

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、都市計画の変更についての理由を示したものです。

1 施行区域の位置、現状及び課題

本地区は、朝霞市の東部、東武東上線朝霞駅から北東へ約1.5キロメートルに位置し、東京外かく環状道路に接続する一般国道254号和光富士見バイパス（以下、「国道254号バイパス」という。）にも近接しているなど、交通利便性に優れている地区であることから、散発的かつ無秩序な開発等の都市的土地利用が進行し、今後その圧力が高まることを見込まれます。

2 事業の目的及び必要性

本地区は現況ほぼ平坦な農地であり、農業的土地利用がなされている地区です。散発的かつ無秩序な開発等を未然に防ぐため、計画的に道路、公園、調整池などを配置し、広域交通の利便性が高い地域としての優位性を生かした産業系施設の集積による拠点の形成を図るため、土地区画整理事業の決定を行うものです。

3 施行区域の上位計画における位置づけ

(1) 第5次朝霞市総合計画後期基本計画（令和3年3月）

- ・土地区画整理事業を予定している地区については、「道路や公園などの都市基盤が整備された良好な市街地の形成を目指し、引き続き当該事業を推進します。」としています。
- ・産業利用に向けては、「土地区画整理事業等の支援などを行い、産業利用に適した用地の創出や新たな企業立地の検討、多様な産業の誘致、既存事業者の市外流出の防止を目指します。」としています。

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市づくりの基本理念として、「高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高める。」としています。

(3) 朝霞市都市計画マスタープラン（平成30年6月）

計画地区は、「まちづくり重点地区」として位置づけられ、「国道254号バイパスに隣接し東京外かく環状道路にも近いなど交通の利便性が良く、2つの都市拠点（東武東上線朝霞駅周辺、JR武蔵野線北朝霞駅・東武東上線朝霞台駅周辺）から遠距離にある、根岸台3丁目地内の大規模工場跡地周辺及び大字台地内の東地区の一部について、にぎわいの創出や地域経済の活性化、雇用の創出などに資する商業系又は工業系を中心とした土地利用を図る」としています。また、大字台地内の東地区の一部は「工業系ゾーン」に位置づけられています。

4 関連する都市計画

土地区画整理事業の決定と合わせ、以下の都市計画を定める予定です。

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ・区域区分（埼玉県決定）
- ・用途地域（朝霞市決定）
- ・防火地域又は準防火地域（朝霞市決定）
- ・生産緑地地区（朝霞市決定）
- ・道路（埼玉県決定）
- ・下水道（朝霞市決定）
- ・地区計画（朝霞市決定）