

東中学校跡地の利活用基本方針 (案)

令和3年3月

狭山市

目 次

第 1	趣旨	1
第 2	東中学校跡地の概要	2
第 3	東中学校跡地の利活用にあたっての前提条件	4
第 4	利活用の基本的な方向性	7
第 5	利活用の基本方針	8
第 6	土地利用のゾーニングとゾーン毎の活用方針	9
1	土地活用のゾーニング	9
2	ゾーン毎の活用方針	10
第 7	今後の進め方（予定）	11

《参考》

1	東中学校跡地の利活用に向けた基本的な考え方（抜粋）	12
2	東中学校跡地の利活用に関する提言（抜粋）	14
3	人間川地区中学校統廃合検討協議会からの提言（抜粋）	15

第1 趣旨

本市は、平成27年度末に廃校となった狭山市立東中学校の跡地について、第4次狭山市総合計画基本構想（計画期間：平成28年度～令和7年度）及び前期基本計画（計画期間：平成28年度～令和2年度）の位置づけや入間川地区中学校統廃合検討協議会からの提言（平成26年9月）を踏まえ、平成30年に「東中学校跡地の利活用に向けた基本的な考え方」をとりまとめました。

また、平成30年6月に、入間川地区の地域住民の代表者をはじめ、地域活動団体等や元入間川地区中学校統廃合検討協議会、経済産業団体、各々の代表者で組織する東中学校跡地利活用検討協議会を設置し、7回に渡って検討が重ねられ、平成30年10月には「東中学校跡地の利活用に関する提言」が市に提出されました。さらに、このことに関して、令和2年度には、第4次狭山市総合計画後期基本計画（計画期間：令和3年度～令和7年度）及び第2次狭山市都市計画マスタープラン（計画期間：令和3年～令和22年）を策定しました。

これらを踏まえ、東中学校跡地の有効な利活用に向けて、「東中学校跡地の利活用基本方針」をとりまとめました。



東中学校跡地の位置図

第2 東中学校跡地の概要

1 所在地（地番）

- ・ 埼玉県狭山市入間川字沢久保 994 番 6
- ・ 同字沢久保 994 番 12
- ・ 同字沢久保 1003 番 9
- ・ 同字中向沢 1227 番 1

2 面積

31,645.88 m²

- ・ 埼玉県狭山市入間川字沢久保 994 番 6 (9,815.61 m²)
- ・ 同字沢久保 994 番 12 (2,624.47 m²)
- ・ 同字沢久保 1003 番 9 (101.91 m²)
- ・ 同字中向沢 1227 番 1 (19,103.89 m²)

3 区域区分

市街化調整区域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

4 立地条件

- ・東中学校跡地は、都心から約 1 時間の西武新宿線狭山市駅が最寄り駅となり、また、狭山市駅（東側）から約 1 kmに位置するため {幅員 16m の都市計画道路（令和 5 年度末に供用開始予定）沿い}、駅から徒歩（約 13 分）でもアクセスし易い。
- ・国道 16 号線（4 車線）や東京狭山線（4 車線）に近接し、川越・さいたま方面や八王子方面、所沢・東京方面や飯能・日高方面など、各方面へアクセスしやすい環境にある。また、圏央道狭山日高 IC と関越自動車道川越 IC の 2 か所のインターチェンジから 5 km圏内に位置していることから、広域的なアクセスにも優れている。
- ・東中学校跡地は、幅員 16m の都市計画道路・狭山市駅加佐志線（令和 5 年度末に供用開始予定）沿いにあるため、大型車でもスムーズに国道 16 号線や東京狭山線へアクセス可能であり、また、公共下水道への汚水排水が可能である。
- ・東中学校跡地を含む当該周辺地区（土地利用転換構想地区：総合計画基本構想）は、現在、市街化調整区域（建ぺい率 60%、容積率 200%）にあるが、将来的には市街化区域への編入も見込まれる。

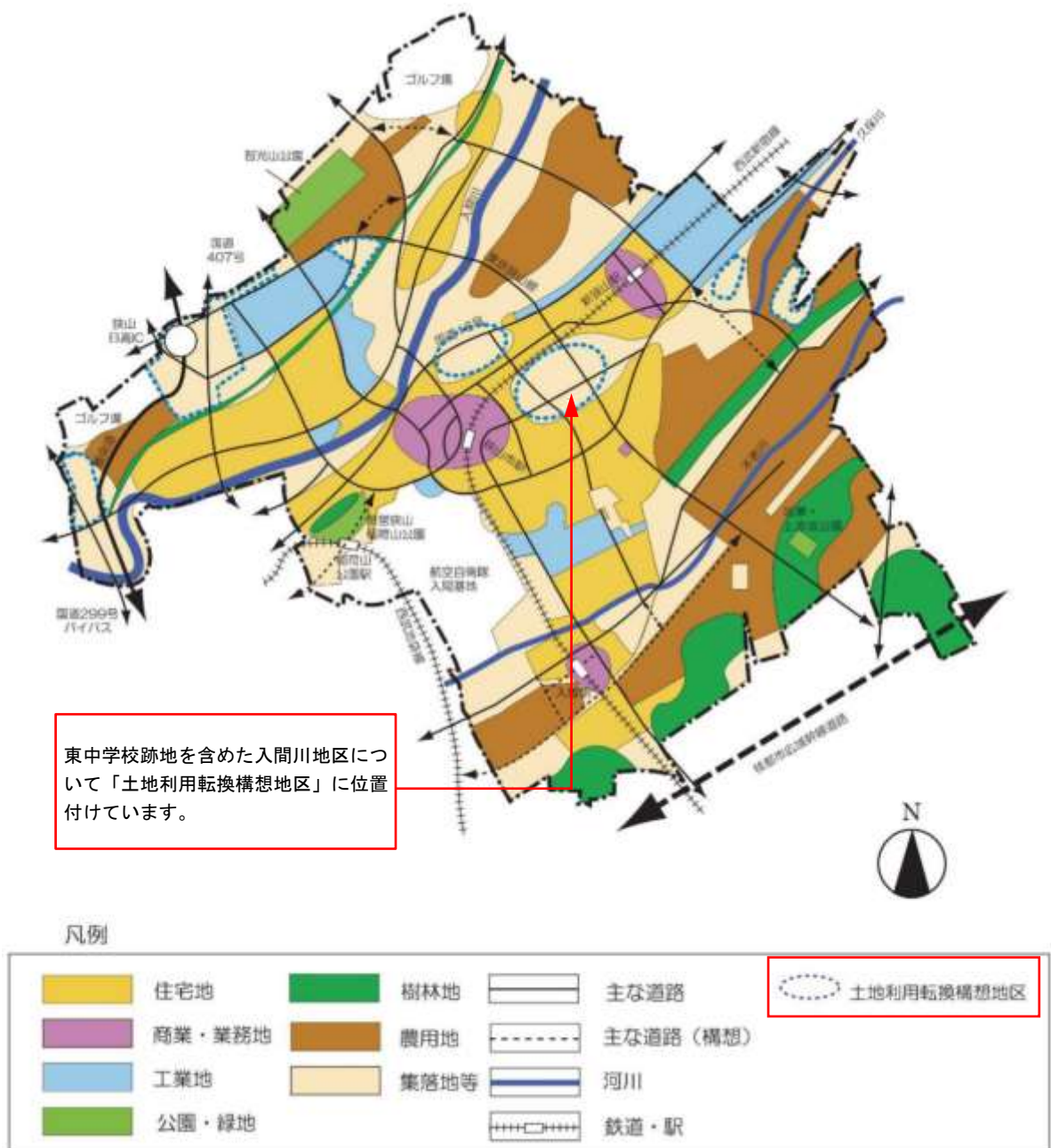


東中学校跡地の立地条件

第3 東中学校跡地の利活用にあたっての前提条件

1 市の総合計画等における位置づけ

第4次狭山市総合計画基本構想（計画期間：平成28年度～令和7年度）では、狭山市駅に近接する入間川地区については、土地利用転換構想地区に位置づけ、本市の中核拠点の拡充に向けて土地利用の転換を進めるとしています。また、第4次狭山市総合計画後期基本計画（計画期間：令和3年度～令和7年度）では、都市計画道路の整備に併せ産業系機能などを視野に入れた土地利用転換を推進するとしています。



土地利用構想図

2 都市計画マスタープランにおける位置づけ

第2次狭山市都市計画マスタープラン（計画期間：令和3年～令和22年）では、東中学校跡地を含めた入間川地区について、市内の活力や雇用の創出に資する産業系の土地利用転換を推進する計画的整備区域（産業機能促進）に位置づけています。

■土地利用の方針図



東中学校跡地を含めた入間川地区について「計画的整備区域（産業機能促進）」に位置付けています。

凡例

	商業・業務系市街地		主な公園		主要道路
	複合市街地		緑地		構想道路
	工業系市街地		農用地		市街化区域（現行）
	住宅市街地		田園地		
	計画的整備区域（都市機能促進）		計画的整備区域（産業機能促進）		

土地利用の方針図

3 土地利用転換の具現化

狭山市駅に近接する入間川地区内に都市計画道路狭山市駅加佐志線の整備を計画していますが、本路線については、平成 29 年度から用地取得に着手し、令和 5 年度末には供用開始を予定していることから、時期を合わせて、第 2 次狭山市都市計画マスタープランにおける位置づけに基づき、東中学校跡地を含む当該周辺地区について土地利用を展開できるよう準備を進めていく必要があります。

4 企業立地の促進等

本市には 2 つの工業団地があり、製造品出荷額等は埼玉県内上位を維持しておりますが、人口減少や高齢化、経済環境の変化などにより、平成 5 年に 315 社あった製造業の市内事業所は、令和元年には 167 社へと減少しています。また、事業所によっては工場の老朽化や事業の再編に伴い、建替えや増築などのための用地を必要としていますが、その確保に苦慮している状況があります。市内産業の盛衰は、地域経済の発展や雇用機会の確保といった市民生活に大きな影響を及ぼすことから、今後も企業立地の促進や、既存企業のニーズに適切に対応していく必要がありますが、そのためには用地の確保が重要な課題となっています。

5 地域からの要望への対応

東中学校の統廃合を具体的に検討するために設置された入間川地区中学校統廃合検討協議会から、東中学校跡地の活用方法について提言（平成 26 年 9 月）という形で要望が提出されており、これらにも適切に配慮する必要があります。

また、平成 30 年 6 月に、入間川地区の地域住民の代表者をはじめ、地域活動団体等や元入間川地区中学校統廃合検討協議会、経済産業団体、各々の代表者で組織する東中学校跡地利活用検討協議会を設置し、平成 30 年 10 月には「東中学校跡地の利活用に関する提言」が提出されましたので、当該東中学校跡地利活用検討協議会からの提言における考え方を十分に踏まえていく必要があります。

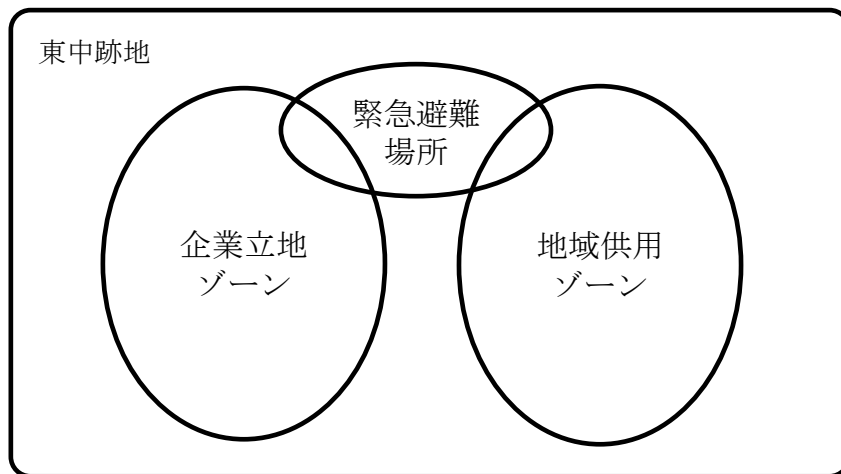
6 その他

- (1) 東中学校跡地の校庭は、平成 28 年 3 月作成の狭山市地域防災計画の中で「市指定緊急避難場所」に位置づけていたことから（令和 2 年 4 月 30 日指定の取り消し）、東中学校跡地の利活用にあたっては、避難場所としての機能の確保が求められています。
- (2) 入間川地区中学校統廃合検討協議会からの提言（平成 26 年 9 月）の中で、地域の利用に供する施設の設置が要望されていますが、これを具現化するにあたっては、官民が積極的に連携し、民間の資金やノウハウを活用することを検討する必要があります。

第4 利活用の基本的な方向性

- 1 企業立地の促進を通じて産業の振興に資する利活用を図ります。
- 2 災害時の緊急避難場所としての機能を確保する利活用を図ります。
- 3 地域からの要望を踏まえた利活用を図ります。
- 4 民間の資金やノウハウを活用した利活用を図ります。

利活用のイメージ



第5 利活用の基本方針

第2次狭山市都市計画マスタープランにおける位置づけや東中学校跡地利活用検討協議会からの提言とともに、第4の「利活用の基本的な方向性」などを踏まえ、利活用の基本方針を次のとおり定めます。

1 地域とのつながりを大切にする民間企業の誘致を通じて、市の産業振興に資する利活用を図ります

- ・ 東中学校跡地については、市の産業振興や雇用の創出に資する民間企業の事業所等（製造工場（事務所併設を含む）、研究・開発施設など）を誘致します。
- ・ 子どもたちの事業所見学を受け入れなど、地域とのつながりとともに、周辺環境に配慮した操業など、地域との共生を大切にする民間企業を誘致します。

2 民間企業の資金やノウハウを活用し、地域の住民が利用できる公共的なスペースの整備を誘導する利活用を図ります

- ・ 東中学校跡地については、民間企業の事業所等が立地する敷地として利活用するほか、これに隣接して東中学校跡地の一部に、当該民間企業の資金やノウハウを活用し、地域の住民が利用できる公園や広場など屋外型または屋内型の公共的なスペース（以下「公共的なスペース」という。）の整備（管理運営を含む）を誘導します。

3 災害発生時に、一時的な避難場所としての機能の確保を誘導する利活用を図ります

- ・ 災害が発生した場合、公共的なスペースなどについては、周辺住民の一時的な避難場所となるような機能の確保を誘導します。

※ 「公共的なスペース」とは、（1）民間企業が整備（管理運営を含む）する公園や広場などの屋外型または屋内型の公共的なスペースであり、（2）当該民間企業が利用するほか、（3）地域住民の利用に供するとともに、（4）災害発生時には周辺住民の一時的な避難場所としても利用する施設とする。

第6 土地利用のゾーニングとゾーン毎の活用方針

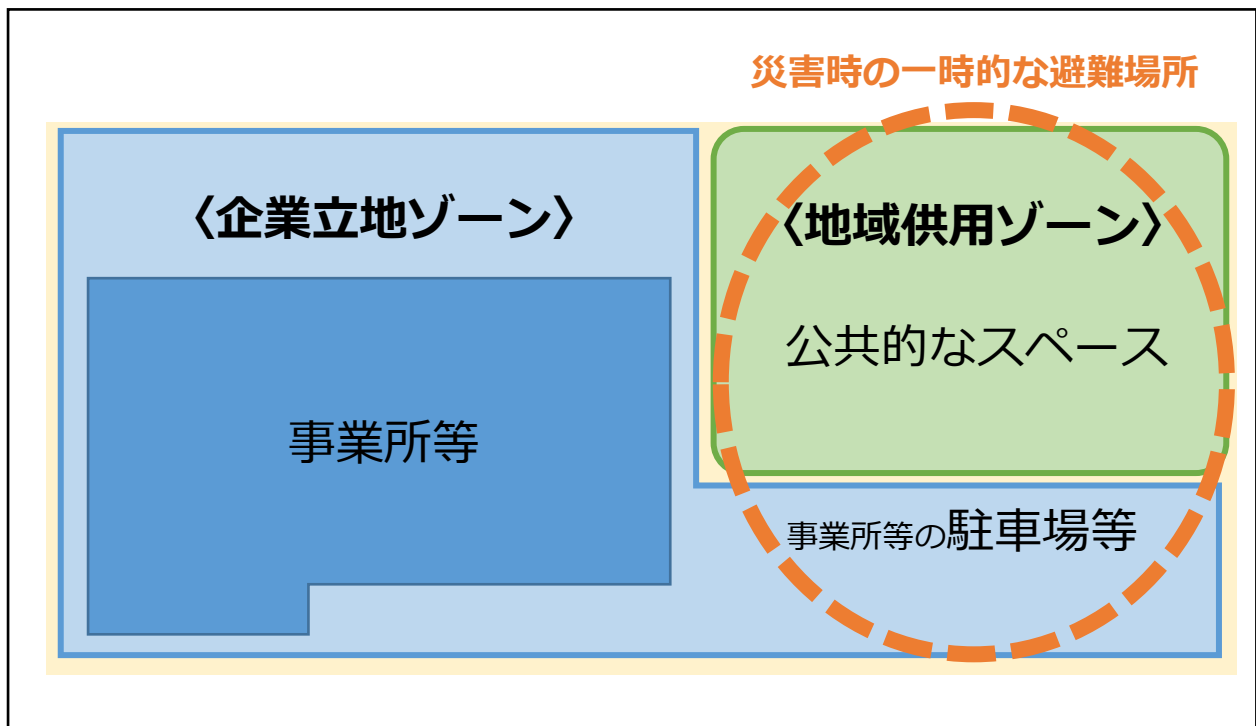
利活用の基本方針をもとに、土地利用のゾーニングとゾーン毎の活用方針を次のとおり定めます。

1 土地利用のゾーニング

東中学校跡地の土地利用にあたっては、民間企業が東中学校跡地全体を一体利用するとともに、当該東中学校跡地のうち過半を、当該民間企業の事業所等が立地する企業立地ゾーン（以下「企業立地ゾーン」という。）とし、企業立地ゾーン以外のゾーンを、当該民間企業の資金やノウハウを活用し、公共的なスペースの整備（管理運営を含む）を誘導する地域供用ゾーン（以下「地域供用ゾーン」という。）とします。

なお、災害が発生した場合には、地域供用ゾーンの公共的なスペースなどについては、周辺住民の一時的な避難場所となるような機能の確保を誘導します。

□土地利用のゾーニングイメージ



2 ゾーン毎の活用方針

東中学校跡地の土地利用に係る開発行為にあたっては、民間企業が東中学校跡地全体を一体利用（企業立地ゾーン及び地域供用ゾーンを一体利用する）するものとし、ます。

(1) 企業立地ゾーン

ア 事業所等の内容

- ・ 製造工場（事務所併設を含む）、研究・開発施設などとする
 - ※市の産業振興や雇用の創出に資する民間企業の事業所等を誘致する
 - ※子どもたちの事業所見学の受け入れなど（社員向け食堂の開放などを含む）、地域とのつながりとともに、周辺環境に配慮した操業など（事業所等の整備時を含む）、地域との共生を大切にする民間企業を誘致する

イ 業種

- ・ ものづくりを主とする成長産業等を誘致し、地域の「稼ぐ力」を強化する
 - ※予定建築物の用途は、工業系の建築物を主とする。ただし、準工業地域における建築物の用途制限に準ずるものとする

ウ 敷地面積

- ・ 東中学校跡地全体（31,645㎡）の過半とする

エ 施設規模

- ・ 周辺環境に配慮するものとする
 - ※予定建築物の高さ制限を20mとする

オ 土地の提供方法

- ・ 譲渡（不動産鑑定評価を踏まえ、有償にて譲渡）

カ その他

- ・ 駐車場等について、災害が発生した場合、周辺住民の一時的な避難場所となるような機能の確保を誘導する

(2) 地域供用ゾーン

ア 公共的なスペース

- ・ 民間企業の資金やノウハウを活用し、誰でも気軽にスポーツなどを楽しめる公園や広場など（地域住民も利用可能な保育室や、地域住民が集うことができる施設などを含む）の整備及び管理運営を誘導する
- ・ 記念碑の設置など、旧東中学校の記憶を残すための工夫を誘導する
- ・ 災害が発生した場合、周辺住民の一時的な避難場所となるような機能の確保を誘導する

- イ 敷地面積
 - ・ 5,000 m²～10,000 m²程度（下限面積 5,000 m²程度）とする
- ウ 施設規模
 - ・ 周辺環境に配慮するものとする
 - ※ 予定建築物の高さ制限を 20m とする
- エ 土地の提供方法
 - ・ 無償貸与（定期借地）

※ 「公共的なスペース」とは、（１）民間企業が整備（管理運営を含む）する公園や広場などの屋外型または屋内型の公共的なスペースであり、（２）当該民間企業が利用するほか、（３）地域住民の利用に供するとともに、（４）災害発生時には周辺住民の一時的な避難場所としても利用する施設とする。

第7 今後の進め方（予定）

東中学校跡地の利活用については、次のとおり進めていきます。

- ◆平成 29 年度～平成 30 年度
 - ・ 利活用に向けた基本的な考え方のとりまとめ
- ◆平成 30 年度～令和 2 年度
 - ・ 企業立地に係るニーズや手法等調査の実施
 - ・ 校舎解体工事や測量調査等の実施
 - ・ 利活用基本方針の検討及びとりまとめ
- ◆令和 3 年度～令和 5 年度
 - ・ 企業立地に係るニーズ等調査の実施
- ◆令和 6 年度～令和 7 年度
 - ・ 民間事業者の公募、優先交渉権者の決定
 - ・ 基本協定の締結
 - ・ 開発に係る諸手続き
 - ・ 財産の処分（契約、議決）

※ 地域への説明等は、事業の進捗を勘案しながら必要に応じて実施します。

《参考》

1 東中学校跡地の利活用に向けた基本的な考え方

(平成 30 年 7 月狭山市) (抜粋)

(1) 東中学校跡地の利活用にあたっての前提条件

ア 市の総合計画等における位置づけ

第4次狭山市総合計画基本構想では、狭山市駅に近接する入間川地区は、土地利用転換構想地区に位置づけ、本市の中核拠点の拡充に向けて土地利用の転換を進めるとしています。また、前期基本計画では中心市街地に近接する入間川地区は、産業系機能などを視野にいたした中核拠点の拡充形成を推進するとしています。

狭山市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、企業誘致のための環境整備として、東中の跡地を含めた入間川地区の土地利用転換の推進を位置づけています。

イ 土地利用転換の先行的な具現化

狭山市駅に近接する入間川地区内に都市計画道路 狭山市駅加佐志線の整備を計画していますが、本路線については、平成 29 年度から用地取得に着手し、令和 5 年度には供用開始を予定していることから、時期を合わせて、まずは東中の跡地について土地利用を展開できるよう準備を進めていく必要があります。

特に、東中の跡地については、都市計画が決定された日(昭和 45 年 8 月 25 日)より前から学校の敷地として利用していたため、開発が可能であると見込まれることから、入間川地区の土地利用転換に先鞭をつけることの意義が認められるところです。

ウ 企業立地の促進等

本市には 2 つの工業団地があり、製造品出荷額等は埼玉県内上位を維持しておりますが、人口減少や高齢化、経済環境の変化などにより、平成 5 年に 315 社あった製造業の市内事業所は、平成 26 年には 175 社へと減少しています。また、事業所によっては工場の老朽化や事業の再編に伴い、建替えや増築などのための用地を必要としていますが、その確保に苦慮している状況があります。市内産業の盛衰は、地域経済の発展や雇用機会の確保といった市民生活に大きな影響を及ぼすことから、今後も企業立地の促進や、既存企業のニーズに適切に対応していく必要がありますが、そのためには用地の確保が重要な課題となっています。

エ 地域からの要望への対応

東中の統廃合を具体的に検討するために設置された入間川地区中学校統廃合検討協議会から、跡地の活用方法について提言という形で要望が提出されており、これらにも適切に配慮する必要があります。

オ その他

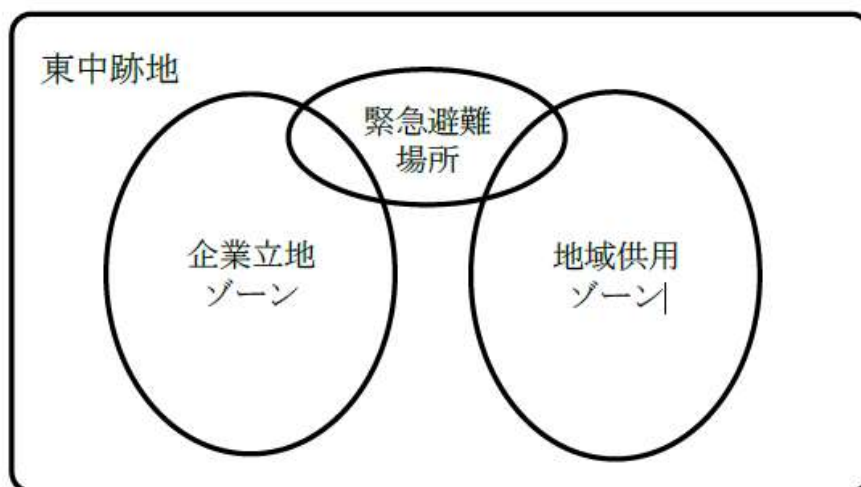
(ア) 東中の跡地の校庭は、平成28年3月作成の狭山市地域防災計画のなかで「市指定緊急避難場所」に位置づけられており、跡地の利活用にあたっては、避難場所としての機能の確保が求められています。

(イ) 入間川地区中学校統廃合検討協議会からの提言の中で、地域の利用に供する施設の設置が要望されていますが、これを具現化するにあたっては、官民が積極的に連携し、民間の資金やノウハウを活用することを検討する必要があります。

(2) 利活用の基本的な方向性

- ア 企業立地の促進を通じて産業の振興に資する利活用を図ります。
- イ 災害時の緊急避難場所としての機能を確保する利活用を図ります。
- ウ 地域からの要望を踏まえた利活用を図ります。
- エ 民間の資金やノウハウを活用した利活用を図ります。

利活用のイメージ



2 東中学校跡地の利活用に関する提言

(平成30年9月東中学校跡地利活用検討協議会) (抜粋)

東中跡地の有効な利活用にあたっての前提条件は、狭山市駅に近接する立地特性を活かしながら周辺環境と調和した土地利用の推進と、周辺の基盤整備の推進であると考えます。

したがって、地域住民の生活環境に配慮することを基本とし、隣接する都市計画道路「狭山市駅加佐志線」の整備は、最優先に取り組むべきものと考えますが、当該道路の用地取得には、相当の時間を要することから都市計画道路「東京狭山線」側からの工事着手も視野に入れ検討していただきたい。また、校舎の解体・除却にあたっては、工事車両のアクセス等を含め、周辺の住環境に配慮した対策を講じていただきたい。

以上のことを、要望の前置きとして、跡地利活用の方針をたてる場合にあっては、次にことに留意していただきたい。

(1) 企業立地ゾーンについて

- ア 東中跡地の敷地内にある桜を残すなど、環境保護に配慮して整備すること。
- イ 人の健康及び生活環境に影響が生じないように、周辺の住環境にやさしい企業の立地を図ること。
- ウ 周辺からクローズドされた閉鎖的な施設ではなく、オープンな施設として対応可能な企業の立地を図ること。
- エ 企業内の施設（食堂や託児所など）が整備される場合、できるだけ地域住民に開放すること。
- オ 進出企業の業態に応じて、施設見学の受入れや子ども達の校外学習など、地域とのつながりを大切にする企業の立地を図ること。

(2) 緊急避難場所について

- ア 企業立地ゾーンないし地域供用ゾーンにおいて、災害時の拠点となるような緊急避難場所としての機能を確保すること。
- イ 立地企業の施設も含め、可能な範囲で緊急避難場所としての機能を確保を検討すること。

(3) 地域供用ゾーンについて

- ア 地元自治会のソフトボールをはじめ、誰でも気軽にスポーツが楽しめる多目的な広場やグラウンドを設置すること。
- イ 地域住民が集うコミュニティ施設や、文化的な施設の設置を検討すること。
- ウ 地域の消防力強化を図るため、消防団第一分団第一部車庫の移設や備蓄倉庫の設置も検討すること。
- エ 閉校記念碑や校歌碑など、閉校記念事業実行委員会から保存の依頼があったものについては、可能な範囲で敷地内に保存すること。

(4) 民間の資金やノウハウの活用について

- ア 優良な企業の立地により、税収増加や新規雇用の創出など、地域の活性化やまちの発展に寄与する利活用を図ること。
- イ 未来を担う子ども達の健全育成の場となるよう、民間の技術と経験を存分に生かした利活用を図っていただきたい。

3 人間川地区中学校統廃合検討協議会からの提言

(平成26年9月) (抜粋)

東中学校の跡地の活用方法について、次のとおり要望するとともに、跡地利活用計画の策定にあたっては、住民の声を反映するように配慮されたい。

- 災害時の避難場所としての機能の確保
- 子供が気兼ねなく遊べ、グラウンドに遊具や林も兼ね備えた、広く周辺住民に開放された公園の設置
- 市民に誇れるような公式規格のスポーツができる競技場の設置
- 東中学校のモニュメント等の設置