

あずま南地区の都市計画の変更に関する説明会

【計画内容等に関する事項】

	質問内容	質問に対する回答
1	なぜ工業地域なのか。準工業地域でもいいのか。	<p>埼玉県の使用地域指定の基本的な考え方に基づき工業地域の指定を考えている。</p> <p>準工業地域は地域内に用途の混在がある等の場合に指定する方針が示されている。あずま南地区は朝霞市都市計画マスタープランの中で、工業系の土地利用を図る位置付けがあることから、工業地域の指定を計画しているが、地区計画を定め、準工業地域以上の用途規制を加えるものである。</p>
2	準工業地域に指定した場合は地区計画によって用途制限を定めることができないのか。規制できるのなら、準工業地域に指定しないのか。	<p>準工業地域でも地区計画による制限を定めることはできる。</p> <p>用途地域を指定する際の考え方としては、現状で用途の混在がある場合に準工業地域を指定するというもので、あずま南地区は現状に用途の混在がみられなかったので工業地域に指定している。</p>
3	建築基準法第68条の2に基づいて条例化した場合、建物等の高さの最高限度は何mなのか。	A地区は最高限度31m、B地区は最高限度25mに制限することを考えている。
4	地区計画における制限は半永久的なものなのか？今後変更される可能性はあるのか。	必ずしも変更しないとは言えない。地区計画は都市計画に位置付けていくことになり、仮に変更する場合は変更に伴う合理的な理由や根拠があるかなど協議する必要がある。現時点では、変更する可能性は低いと考えている。
5	緩衝緑地の管理は誰が行うのか。	緩衝緑地は民地内に整備されるため、管理は土地利用者側が行うことになる。
6	土地利用者が緩衝緑地を削り、新たに出入り口等を設置した場合はどうするのか。	新たに出入り口を設置することについて規制することは難しい。設置された場合は行政指導による対応になる。
7	準防火地域に指定しようとしているが、防火地域にしない理由は。	防火地域は商業地や市街地の中心部のように建物の密集度が特に高く、火災の危険性が高い地域に指定する。あずま南地区は緩衝緑地を設けることや、道路境界線や隣地境界線から一定の距離を離すこととしていることから準防火地域に指定することとしている。

	質問内容	質問に対する回答
8	積水化学工業は朝霞市都市計画マスタープランにおいて、あずま南地区が工業系ゾーンになることを知っていたのか。	朝霞市都市計画マスタープランの改訂は平成28年に行われており、その際に公表もしているため、積水化学工業も認識していたものと考えている。
9	地区計画を変更する場合のプロセスはどのようなものか。	地区計画は都市計画決定していくものなので、合理的な理由等がなければ変更の必要性は考えていないが、仮に変更する場合は今回の流れと同じになる。大まかな流れとしては、都市計画法第16条に基づいて、地区計画の原案の縦覧等を行い、意見を求める。その後、同法第17条に基づく案の縦覧、意見書の受付を経て、都市計画審議会でも審議し、決議された場合に決定となる。また、建築基準法に基づき条例化した規制内容について変更をする場合は、議会に諮ることになる。
10	建築基準法及び地区計画の建築物等の用途の制限において、工場は、危険性等により3つの項目に分かれているが、具体的にどのような工場がそれぞれ当てはまるのか。	「危険性等のおそれが少ない」工場とは、印刷用インキの製造や出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する塗料の吹き付け、原動機を使用する魚肉の練製品を製造する工場等が該当する。 「危険性等のおそれがややある」工場とは、玩具煙火の製造や絵具、水性塗料の製造、石鹼の製造等を営む工場等が該当する。 「危険性等のおそれが著しくある」工場とは、火薬類取締法に規定する火薬類の製造、消防法第2条第7項に規定する危険物(火薬、爆薬、酸化性の固体など)の製造、マッチの製造を営む工場等が該当する。
11	既存建築物とはなにか。また、「既存建築物は建築可能」と書かれているが、既に地区内にある建物は建替えが可能なのか。	既存建築物とは現在地区内に建っている建築物のことを指す。既存建築物に関しては原則建替えが可能となる。
12	現時点で「危険性等のおそれが著しくある」工場は地区内にあるのか。	薬品等の種類が多岐にわたるため、細かな調査は難しい。地区内に塗料を使う工場があるため、該当する可能性はある。
13	B地区の建物等の用途制限において「危険性等のおそれが著しくある」工場のうち既存建築物は建築可能ということだが、現時点で危険性のある工場は地区内に建っているのか。	基礎調査は行っているが、現時点で、そのような工場が建築されているかは市の方で確認できていない。

	質問内容	質問に対する回答
14	現時点で地区内に工場はいくつあるのか。また既存建築物は建て替え可能とのことだが、現時点で、危険性等のおそれが著しくある建物があっても、建築を認めるのか。	<p>開発建築課において敷地外からの調査では2件の工場が確認できた。</p> <p>今後、可能な限り調査はするが、都市計画法、建築基準法以外にも関係法令として消防法など様々な法令があり、それらの手続き内容のすべてを確認するのが困難な場合もある。</p> <p>なお、既存の建築物については、その地権者の生活がありその権利を奪うことは考えていない。</p> <p>仮に既存で著しく危険な工場があった場合は再建築できるが、新たに著しく危険な工場を増やさない規制をしている。</p>
15	危険性等の著しくある工場の地区内有無について調査はしないのか。	<p>地区内の工場が、どのような薬品を使用しているかは把握していない。準備組合の方にどのような薬品を扱っているかの調査が可能かどうかを含め確認したいと考えている。</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>【調査結果】 地区内の既存建築物調査を実施し、地区内に危険性等の著しくある工場がないことが確認できた。 したがって、地区計画/建築物等の用途の制限/B地区/16号の()内の除外規定を削除し、今後の都市計画法に基づく手続きを進めます。</p> <p>※当日説明資料P18 危険性等のおそれが著しくある工場用途のうち B地区の△を×とします。</p>
16	既存建築物でしたと言ってくる事業者がいるのではないのか。	<p>建築する際には、その時点で、既存建築物となるかどうかをそれぞれの法令に基づいて判断することになるため、地区内にある建築物がすべて既存建築物として再建築が可能となるかどうかは、現時点では判断は難しい。</p>
17	工業地域に指定するにあたり、ある程度の既成事実が固まってから説明しているように感じられる。市としての説明責任を果たしているのか。	<p>当該地は、朝霞市都市計画マスタープランの策定の過程において、市民説明会やパブリックコメントなどを実施し、検討を行い、まちづくり重点地区の中で、工業系を中心とした土地利用を目指すこととしている。また、都市計画法の手続きを進めていく中で、広報あさかや市HPで周知している。</p>
18	進出してくる企業はどのような企業なのか。	<p>A地区において、物流施設の賃貸、管理、開発、仲介等を行う企業である、(株)CREが建築予定と伺っている。</p>
19	B地区はどのような土地利用になるのか？また進出企業は決まっているのか。	<p>B地区は原則、地権者の自己利用地となる。</p>

	質問内容	質問に対する回答
20	また、工場は24時間営業になのか。	現時点で進出が予定されている(株)CREは物流関連施設を予定しているのため24時間営業の可能性はあると考えているが、事業内容の詳細を伺っていないため、お答えできない。
21	企業関係者の保育所は建築可能と書いてあるが、その予定はあるのか。	そこまでの詳細な計画については伺っていない。従業員の福利厚生用の施設として保育園の設置も想定されることから、A地区の敷地内に保育所を営めるような用途制限を計画している。
22	第九小学校や近隣の保育園に関して、関係課と連携は取れているのか。	計画にあたり、関係課とは情報共有し、意見照会の上、都市計画手続きを進めている。引き続き、連携しながら進めていきたい。
23	地権者の賛同率はどのくらいなのか。	地区内の同意対象人数は86名おり、現時点では、人数及び面積ともに90%以上の同意を得られていると準備組合から聞いている。
24	地区計画の制限において、「原則」という言葉を用いた理由は。	既存建築物は建築可能となっていることから全てを制限する訳ではないので「原則」という表現としている。
25	下水道の排水区域を変更するとは具体的にどのようなことか。	あずま南地区を市街化区域編入することに伴い、朝霞公共下水道の排水区域の面積を拡大(汚水+14ha増加、雨水+14ha増加)し、雨水管、汚水管の整備の位置付けをする。
26	意見書の提出や説明会の情報はもっと周知すべきでは。	広報あさかに今回の説明会の案内を掲載しており、全戸配布していることに加え、市HPにおいても公表している。しかし、説明会の出席者が少ない実状もあるので、周知方法は今後の課題として考える。
		 <p>【周知方法】 令和4年4月に予定している都市計画法第17条縦覧の周知においては、これまでの周知方法に加えて、SNSを活用した周知を検討しております。</p>
27	縦覧や意見書の提出の期間が短いのではないか。	都市計画の原案の縦覧は都市計画法により2週間と定められている。意見や要望については随時受け付けている。

【環境・安全等に関する事項】

	質問内容	質問に対する回答
1	東京都では大気汚染指数を測る機械を設置しているところがあり、その数値を常時公開しているが、あずま南地区を含め、市内のつじつじに大気汚染や臭気など環境系の計測器を設置する予定はあるのか。	まずは、埼玉県内で大気汚染を測定しているところがあるのか調査してみたい。
2	雨水対策はどのようにするのか。	地区内の雨水排水については、地区内の調整池などの雨水貯留施設を整備し、河川流域ごとに適切に処理を行うよう、準備組合、県関係部局及び庁内各課と協議を行っている。
3	台風19号時に国道254号和光富士見バイパスの雨水が流れて、内間木の道路が冠水したが、どのような対策をしているのか。	埼玉県及び道路部局と連携して、対策を進めている。
4	異臭や大気汚染等の制限に関する定めはあるのか。	関係する法律で定められていることを遵守するよう進出企業には要求していく。
5	異臭や大気汚染に対する法律名とは。	後日改めて回答させていただく。
		 <p>【法令名について】 騒音：工場及び事業場における事業活動、建設工事に伴って発生する騒音の規制や自動車騒音に係る許容限度等について騒音規制法において規定 振動：工場及び事業場における事業活動、建設工事に伴って発生する振動の規制や道路交通振動に係る要請限度について振動規制法において規定 臭気：工場及び事業場の事業活動に伴って発生する悪臭の防止の規制について、悪臭防止法により規定 大気汚染：ばい煙の排出、揮発性有機化合物の排出、紛じんの排出の規制について、大気汚染防止法により規定 ※それぞれ埼玉県生活環境保全条例においても規制。</p>
6	工業地域内の工場の騒音に対する対策はどのようにするのか。	騒音規制法、振動規制法及び埼玉県環境保全条例など各種法令に基づいて、工場や事業所から発生する騒音などに対して規制を行う。
7	カインズのように警備員の配置などを進出企業に要望しないのか。	物流施設などそれぞれの建築計画が具体的になった段階で、開発手続き条例に基づき庁内の関係各課と協議が行われる。その際に、関係各課から建築計画に対して様々な助言や指導等が行われることになる。
8	工事中の安全は確保されるのか。	市の方から準備組合に安全に配慮し、計画的な工事を行うよう伝えている。また、今後の開発や建築の手続きの際にも、関係部署と連携しながら指導を行っていきたい。

【交通・道路等に関する事項】

	質問内容	質問に対する回答
1	車の流れや台数については想定しているのか。	交通検討では現況交通量に発生集中交通量の算定、方向比率の検討、動線の検討を行い、交差点需要率を算定した結果が基準を下回ったことから、交通処理は可能と判断している。また、調査結果と交差点協議図書を添えて、埼玉県公安委員会に意見照会し、区画道路等の築造及び交差道路の取り付けについて同意が得られている。
2	市道6号線の歩道の幅員が逆転する理由は。	カインズから台坂交差点歩道橋までの区間は、区画整理地区側の歩道が第九小学校の通学路に指定されている。また、積水化学工業跡地の開発道路整備に合わせて、区画整理地区側に3m、住宅地側に1.5mの歩道を整備する計画である。一方、台坂交差点歩道橋から赤池橋付近までの歩道は、区画整理地区内に生産緑地地区などとして換地していく計画であるため、人が通行する機会が少ないことや、児童の通学路として指定されていないことなどを鑑みて、区画整理地側に1.5m、住宅地側に3mの歩道を整備する計画としている。
3	国道254号和光富士見バイパスの進捗状況は。	富士見市と志木市の境付近の国道463号線から東京外環自動車道までが事業化されており、東京外環自動車道から県道朝霞蕨線の交差点までの第1期整備区間は全線開通している。また現在、第2期整備区間である志木市内の方から朝霞蕨線までの整備を進めている。一方、令和2年度に延伸の計画決定をした東京外環自動車道より南側の和光市内においては、土地の現況調査を行なっている状況である。完成時期は未定であるが、なるべく早い開通を目指している。
4	市道22号線の道路の舗装が悪い。また、トラック等の排気ガスによる環境悪化についてはどのように対策するか。	市道22号線のトラックの排気ガスや臭気、第9小学校側の市街化調整区域側の残土置き場などの土埃や粉塵など、区画整理事業地外の現状については所管する部署に伝える。 あずま南地区内に関しては、区画整理事業を実施するにあたり、地区計画を定めて周辺環境に配慮した整備や土地利用について規制誘導していく。

【その他】

	要望	対応
1	説明会資料、既存建築物の調査結果、説明会時の質疑応答内容について全戸配布を要望する。	ご要望の内容については市ホームページで掲載することに加えて、SNSを活用してお知らせします。