

**「あずま南地区の都市計画変更」に係る
都市計画法第17条に基づく案の縦覧結果報告**

目次

①縦覧結果と意見の要旨	・・・・・・・・	1
②意見書（全文）	・・・・・・・・	2
③意見に対する市の見解	・・・・・・・・	7

※ご意見等の内容は、原文のままの記載を基本としています。

（個人情報に係る部分を除く。）

①縦覧結果と意見の要旨

- 1 縦覧期間 令和4年 4月 12日(火) から
令和4年 4月 26日(火) まで
- 2 縦覧者数 2名 (地区計画 2名)
- 3 意見書の提出数 6通 3名 [反対: 6通 3名]
(地区計画 2通、用途地域 2通、区画整理 1通、防火・準防火 1通)
- 4 意見の要旨

反対

	種類	意見の要旨
1	区画整理	・工業系の土地利用について反対。
2	防火・準防火	
3	地区計画	・周辺の道路交通・安全面・環境面の対策が不十分であり、物流施設等が整備されることによりさらに悪化が懸念されるため反対。
4	用途地域	
5	地区計画	・個人の土地活用に関するため省略。
6	用途地域	・工業地域に変更することにより公害が拡大する懸念があるため反対。

②意見書（全文）

番号	種類	意見
1	区画整理	<p>・周辺環境への影響や有効な土地利活用の観点から、工業系の土地利用については、反対である。</p>
2	防火・準防火	<p>・周辺環境への影響や有効な土地利活用の観点から、工業系の土地利用については、反対である。</p>
3	地区計画	<p>・当該地区周辺については主に下記①～③との現状認識である。</p> <p>①トラックやダンプなど大型などの交通量が多く、渋滞が多発</p> <p>・東通りは田島地区や朝霞台方面等への接続道路となっていることから、特に大型車の通行量が多い道路である。</p> <p>・花ノ木交差点は、朝霞市街地や朝霞台方面などへ接続する6叉路となっており、信号待ちの時間も長くなり、時間帯によって渋滞が発生。</p> <p>・台交差点については、254号線・22号線東通りの交通量の多さに対して、信号が2か所設置されており、交通の停滞を招いている。</p> <p>②交通安全対策が不十分</p> <p>・台交差点～田島団地まで信号機が未設置であり、ガードレールも片側のみの設置となっている。東通り沿いには市立第9小学校や保育園があり、通学路としての安全対策が十分に講じられているとは言えない。</p> <p>③東通りの砂埃粉塵対策が不十分</p> <p>・東通り東側（市街化調整区域内）には建設会社などがあり、交通量と相まって砂埃・粉じんの発生要因となっている。②にも記載の通り道路沿いには教育機関や住宅街があり、住環境に影響を及ぼしている。</p> <p>本変更案については、工業地域で建築可能な大規模で危険物を取り扱うことが出来る工場を地区計画で制限予定であるが、当該地区周辺は上記の通り道路交通・安全面・環境面の対策が不十分なことから、物流施設等が整備されてしまうことで更なる悪化が懸念される。</p> <p>税込増・雇用創出のための産業誘致のための物流施設整備については今後も市民サービス向上を維持していくためにも必要と理解するが、事業サイドから事業計画が示されておりませんが、昨今の物流業界での人出不足解消と効率化のためにはある程度の自動化設備が導入されることと推察できるため、どこまで雇用創出に効果があるのか疑問であり、B-Bの形態でもある</p>

②意見書（全文）

番号	種類	意見
(3)	(地区計画)	<p>ことから、受益者は限定的である。また、立地適正の観点から、和光 IC に近いことから埼玉県から産業誘致地区にも指定され、産業集約エリアに選定されたものと思われるが、周辺環境に影響を及ぼす可能性がある工業系の土地利用については、住宅地と一定の距離が確保できる 254 号線に直接面するエリアの活用を軸に、住宅地に対する交通安全・環境評価などをきちんと実施した上で、検討するべきである。</p> <p>そして、現在立地適正化計画を検討しているところかと思いますが、今後どのように住みよいまちづくりをし、市民生活の向上、朝霞市の魅力向上を図っていくべきかよく調査・議論をすべき。住生活サービスの向上・税収増・雇用創出の観点で見た時に、当該地域を工業地域指定（物流施設の整備）とするのではなく、例えば公共性の高い商業系・住居系が一体となったまちづくりを行うことで、エリアの魅力向上・更なる朝霞市の魅力向上を図っていくべきではないか。</p> <p>以上を踏まえると、本変更案について、税収増・雇用創出・立地適正を踏まえた活用を図っていくことの必要性については一定の理解はするが、一方で道路環境・交通安全・衛生環境など近隣住民の住環境は更なる悪化の懸念があり、またこれら現状課題に対して市としての考え・対策案が講じられても示されてもおらず、本変更案について到底納得のいくものではない。朝霞市におかれては、当該地区をどのように活用すれば公益性が高い有効的か、周辺住民への十分な聞き取りや説明会を重ね住民に寄り添った形での対策の実施や、工業系以外の用途地域への見直しを含め再度慎重にご検討を頂き、住生活サービス等の向上を図られることを願います。</p>

②意見書（全文）

番号	種類	意見
4	用途地域	<p>・当該地区周辺については主に下記①～③との現状認識である。</p> <p>①トラックやダンプなど大型などの交通量が多く、渋滞が多発</p> <p>・東通りは田島地区や朝霞台方面等への接続道路となっていることから、特に大型車の通行量が多い道路である。</p> <p>・花ノ木交差点は、朝霞市街地や朝霞台方面などへ接続する6叉路となっており、信号待ちの時間も長くなり、時間帯によって渋滞が発生。</p> <p>・台交差点については、254号線・22号線東通りの交通量の多さに対して、信号が2か所設置されており、交通の停滞を招いている。</p> <p>②交通安全対策が不十分</p> <p>・台交差点～田島団地まで信号機が未設置であり、ガードレールも片側のみの設置となっている。東通り沿いには市立第9小学校や保育園があり、通学路としての安全対策が十分に講じられているとは言えない。</p> <p>③東通りの砂埃粉塵対策が不十分</p> <p>・東通り東側（市街化調整区域内）には建設会社などがあり、交通量と相まって砂埃・粉じんの発生要因となっている。②にも記載の通り道路沿いには教育機関や住宅街があり、住環境に影響を及ぼしている。</p> <p>本変更案については、工業地域で建築可能な大規模で危険物を取り扱うことが出来る工場を地区計画で制限予定であるが、当該地区周辺は上記の通り道路交通・安全面・環境面の対策が不十分なことから、物流施設等が整備されてしまうことで更なる悪化が懸念される。</p> <p>税込増・雇用創出のための産業誘致のための物流施設整備については今後も市民サービス向上を維持していくためにも必要と理解するが、事業サイドから事業計画が示されておりませんが、昨今の物流業界での人出不足解消と効率化のためにはある程度の自動化設備が導入されることと推察できるため、どこまで雇用創出に効果があるのか疑問であり、B-Bの形態でもあることから、受益者は限定的である。また、立地適正の観点から、和光ICに近いことから埼玉県から産業誘致地区にも指定され、産業集約エリアに選定されたものと思われるが、周辺環境に影響を及ぼす可能性がある用途指定については、住宅地と一定の距離が確保できる254号線に直接面するエリアの活用を軸に、住</p>

②意見書（全文）

番号	種類	意見
(4)	(用途地域)	<p>宅地に対する交通安全・環境評価などをきちんと実施した上で、検討すべきである。</p> <p>そして、現在立地適正化計画を検討しているところかと思いますが、今後どのように住みよいまちづくりをし、市民生活の向上、朝霞市の魅力向上を図っていくべきかよく調査・議論をすべきである。住生活サービスの向上・税収増・雇用創出の観点で見た時に、当該地域を工業地域指定（物流施設の整備）とするのではなく、例えば公共性の高い商業系・住居系が一体となったまちづくりを行うことで、エリアの魅力向上・更なる朝霞市の魅力向上を図っていくべきではないか。</p> <p>以上を踏まえると、税収増・雇用創出・立地適正を踏まえた活用を図っていくことの必要性については一定の理解はするが、一方で道路環境・交通安全・衛生環境など近隣住民の住環境は更なる悪化の懸念があり、またこれら現状課題に対して市としての考え・対策案が講じられても示されてもおらず、本変更案について到底納得のいくものではない。用途地域設定の考え方について2022年1月15日の説明会資料に示されていることは承知（現状で用途の混在がある場合に準工業地域に指定）しているが、朝霞市におかれては、当該地区をどのように活用すれば公益性が高い有効的か、周辺住民への十分な聞き取りや説明会を重ね住民に寄り添った形での対策の実施や、工業系以外の用途地域への見直しを含め再度慎重にご検討を頂き、住生活サービス等の向上を図られることを願います。</p>
5	地区計画	<p>・個人の土地活用に関するため省略。</p>

②意見書（全文）

番号	種類	意見
6	用途地域	<p>・血の通った人間が生活し、子どもたちが多くの時間を過ごす学校や幼稚園のすぐそばを工業地域とするべきではありません。現在でも風向きによって、臭いがきつく吐き気をもよおす時があります。また、道路の反対側には小学校と幼稚園があります。現在も前の道路ではダンパーカーが砂埃を巻き上げて往来しています。工業地域に変更することにより、公害が拡大することが懸念されます。</p> <p>一方、地区計画により工業地域に制限を加えるとのことですが、なぜ、準工業地域でなく工業地域にするのでしょうか。現在の地権者で危険な塗料などを使っている企業があるのであれば、そこを指導し改善を図るべきではないでしょうか。地権者の要望で工業地域にすることありきでの計画ではなく、周りの環境も配慮した上で計画を作り直すことを要望いたします。</p> <p>以上、よろしく願いいたします。</p>

③意見に対する市の見解

番号	意見の要旨	市の見解
1	・工業系の土地利用について反対。	<p>・朝霞市では、平成17年3月に本市の都市計画の基本方針となる「朝霞市都市計画マスタープラン」の当初計画を策定し、その後、社会情勢や都市計画の状況を踏まえ、平成28年11月に改訂しております。</p> <p>改訂にあたりましては、平成25年から約3年の期間、市民意識調査、地域別懇談会、市民説明会やパブリックコメントなどを重ね、市民の皆様及び専門家のご意見を踏まえた上で、地域特性に応じた土地利用や都市施設の根拠となる将来都市構造を策定し公表しているところです。</p>
2		<p>その中で、あずま南地区を、まちづくり重点地区に位置付け、工業系の土地利用を図る地区としております。</p> <p>また、本地区で計画されている事業は、あずま南地区の地権者の方々による組合施行の土地区画整理事業であり、準備組合で計画している事業内容が、朝霞市都市計画マスタープランにおける将来都市構造に則していることから、市としましては都市計画法に基づく変更を行うものです。</p>
3	・周辺の道路交通・安全面・環境面の対策が不十分であり、物流施設等が整備されることによりさらに悪化が懸念されるため反対。	<p>・周辺道路の安全対策については、外周部の市道6号線、市道22号線、市道159号線の全てに、あずま南地区土地区画整理事業の中で、両側に歩道が整備されることとなります。</p> <p>また、本地区の環境面については、地区計画を定め、大規模物流施設を建築予定のA地区の外周部には緩衝緑地を整備することなど、周辺環境に配慮した整備や土地利用について規制誘導を行います。</p>
4		<p>なお、本地区外へのご意見につきましては所管部署への情報共有を行っております。</p>
5	・個人の土地活用に関するため省略。	個別回答のため省略。

③意見に対する市の見解

番号	意見の要旨	市の見解
6	・工業地域に変更することにより公害が拡大する懸念があるため反対。	・用途地域については、埼玉県の使用地域指定の基本的な考え方に基づき、工業地域に指定しますが、地区計画を定め、著しく危険な工場等に該当する用途の建築物を建築できないようにするなど、準工業地域以上の用途規制を行います。 また、大規模物流施設の建築が予定されているA地区の外周部には緩衝緑地を整備するなど、歩行者や周辺環境に配慮した規制及び誘導を図ります。