

**都市計画法第 16 条に基づく原案の縦覧  
意見の要旨及び市の考え方**

意見の要旨	市の考え方
<p>「地区計画の目標」には、「地区周辺における優れた田園風景との調和のとれた良好な産業団地の形成を図る」とあるが、「区域の整備・開発及び保全の方針」には記載がないので、少なくとも「土地利用の方針」には明記すべき。</p>	<p>「地区周辺における優れた田園風景との調和のとれた良好な産業団地の形成を図る」ことは、本地区が目指す産業団地の姿であるため、「地区計画の目標」に記載しています。</p> <p>一方で「土地利用の方針」を含む「区域の整備・開発及び保全の方針」については目標を実現するための方針を定めていることから、原案のとおりとします。</p>
<p>計画によると、区画道路 3 号線の南東角の交差点が危険な形状となる。</p> <p>産業団地の完成により交通量が増える中では、円滑な交通の大きな障害となるとともに危険な交差点になる。</p> <p>開発区域内外の安全性を確保し、かつ、円滑な交通を確保する観点から、車両通行のシミュレーションを含めて、抜本的な見直しを行うべき。</p> <p>改善策として、半径の大きな緩やかなカーブにするとともに、カーブ部分の幅員を増すことで、交差点までの距離が長くなり、通行車両の安全確認が大きく改善される。</p> <p>また、県や近隣他市では、道路の新設や既存道路の線形が大きく変更になる場合は、程度に応じて周辺住民に意見を求め、最終的な設計を行っているので、同様の手続きで見直しをお願いしたい。</p>	<p>区画道路 3 号線については、利用形態を損なわないように既存道路の形状を可能な限り活かしながら、周辺住民の皆様を含め、同路線を利用する方の安全に配慮して設計しています。</p> <p>その上で、埼玉県警察本部からの指導及び助言に基づき、</p> <p>①同路線を走行する車両が、交差点に進入する前に対向車の確認を容易にできるよう、視距を十分確保すること</p> <p>②車両がカーブに進入する際の速度を低下させるため、カーブ部分に角度を持たせること</p> <p>③同路線を走行する車両と、同路線に南側から進入する車両が、互いに視認できる位置に停止線を設置すること</p> <p>という設計を採用していることから、安全性は十分に確保されていると考えます。</p>

意見の要旨	市の考え方
<p>「物品販売業を営む店舗又は飲食店」について、「店舗等に供する部分の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以内かつ当該地区内の工場で製造、加工、又は貯蔵する製品を主に販売するもの」に限って建築を許容しているが、「主として当該地区内の就業者の用に供する店舗、飲食店を除く」と規制緩和するよう見直しをお願いしたい。</p> <p>また、「建築基準法別表第 2 (る) 項に掲げるもの」を制限しているが、火薬類の貯蔵や処理が含まれていないため、原文に「火薬類取締法に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの」を加える必要がある。</p>	<p>原案中の「土地利用の方針」に記載しているとおり、本地区には大規模な製造施設や流通業務施設などを集積させていく方針であることから、店舗等に関しては、これらの工場や倉庫などと密接に関わるもの以外の立地を許容する考えはありません。</p> <p>また、原案中の「建築物等の用途の制限」は、工業系の用途地域の中でも、工場や倉庫等の建築に際して最も厳しい制限が適用される「準工業地域」を基準に定めています。</p> <p>この準工業地域は、一定量以下の火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物の建築が可能であることから、原案においても規制の対象外としています。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度に係るただし書きで、用途の制限で規制外となっている店舗又は飲食店については、敷地面積の最低限度 5,000 m<sup>2</sup>の例外として認めていることから、工場や倉庫とは別棟で建築できるが、「共同住宅、寄宿舎」、「保育所」、「診療所」は別棟としては建築できなくなるため、見直しが必要である。</p>	<p>共同住宅、寄宿舎、保育所、診療所については、「建築物等の用途の制限」に基づき、単独での建築ができないため、敷地面積の最低限度に係る適用除外は定めていません。</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限について、「緑地」の「適用」欄では、車両等の出入口とする場合は植栽を不要とし、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」では、緩衝緑地帯も含めて、「門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないもの」の設置を許容している。</p> <p>両者に「大型車両の通行に供するものを除く」又は「緩衝緑地帯は緩衝緑地帯 4 号に限る」を加えて周辺道路の安全性を確保する必要がある。</p>	<p>「地区施設の配置及び規模」や「壁面後退区域における工作物の設置の制限」は、特定の車両の通行を制限することを目的としたものではないため、原案のとおりとします。</p> <p>なお、産業団地の外周道路は、周辺住民の皆様や通勤車といった小型自動車等が利用することを想定し、幅員や交差点形状などを設計していることから大型車両の通行は限定的であると考えます。</p>

意見の要旨	市の考え方
<p>建築物等の高さの最高限度について、②及び④の街区の西側と③の北東側には住宅が近接しており、地区内の建築物等の位置によっては、日影が長時間影響する可能性がある。</p> <p>絶対的な高さ制限に加えて、特定の部分については、一定の日影規制を加える必要がある。</p>	<p>本地区においては、建築基準法の規定により、高さが10mを超える建築物については、</p> <p>①敷地境界線から5mから10mまでの部分は、日影を作る時間が5時間以内</p> <p>②敷地境界線から10mを超える部分は、日影を作る時間が3時間以内</p> <p>としなければなりません。そのため、本地区の周辺にある住宅が、産業団地内に建築される建築物の陰に長時間入ることはないものと考えます。</p>