

新たな産業集積拠点「宮前地区」 都市計画変更に関する説明会 質疑応答記録

日 時：令和6年6月8日（土）10：00～／14：00～

場 所：西区役所2階大会議室

参加人数：52名（午前34名／午後18名）

●建築物用途・高さの制限について

参加者からの質疑	さいたま市回答
A地区では、工業系の用途や事務所、倉庫等は建築できるとあり、その中で危険性の大きい工場は不可としますと記載があるが、危険性が大きいもの、大きくないものの線引きを確認したい。 また、高さ制限や騒音、臭気等もこういった線引きをして企業を誘致するのか確認したい。	「危険性の大きい」の線引きについて、基本的には火薬類や危険な薬品を使用するような用途は地区計画で制限をかける予定。 高さについて、地区計画で制限することができるが、現時点の都市計画案では高さ制限は設けていない。 騒音、臭気については、都市計画とは別で制限等があると思われるが、後日確認する。確認結果は本日の記録に記載して市ウェブサイトで公開するので、お手数だが後日ご確認いただきたい。 （後日確認結果） 騒音・振動について、「騒音規制法」及び「振動規制法」に基づく規制、「さいたま市生活環境の保全に関する条例」に基づく規制が適用される。 ※条例では、法律で定められた特定施設に加えて、木材加工機械などの指定騒音施設、指定振動施設及び指定騒音作業を定め、法律と同様の規制を行っている。 （参考：https://www.city.saitama.lg.jp/001/009/020/p045454.html）

	臭気について、「悪臭防止法」による悪臭物質ごとの濃度規制、「さいたま市生活環境の保全に関する条例」による臭気指数の規制が適用される。 (参考：https://www.city.saitama.lg.jp/001/009/008/p008711.html) いずれも基準に適合せず周辺の生活環境が損なわれる場合、市長は当該事業者に対し勧告等することができる。
上尾市の Amazon のような大きな倉庫が建ってしまうのか心配している。今回の地区ではどれくらいの高さの建築が可能なのか。	容積率 200%、建ぺい率 60%を予定しており、建築面積をどれくらいにするかで階層（高さ）も変わってくる。
高さ制限に関して、住民側から意見を言えるのはいつか。	高さ制限は地区計画で定められる。時期は未定だが、都市計画案の縦覧を行うので、その段階で市民の方々から地区計画の内容に対して意見を出していただけるようになる。

●産業集積拠点整備・土地区画整理事業について

参加者からの質疑	さいたま市回答
B地区の北側に面して4 m未満の狭小な道路があるが、車両のすれ違いが非常に困難である。緊急車両の通行も非常に難しいと思うが、今回の土地区画整理事業においてこの道路の拡幅予定はないのか。	当該道路は土地区画整理事業の区域に含まれており、今回拡幅を予定している。
北側道路の拡幅にあたり、土地区画整理事業の区域外側も拡幅するのか。	北側道路は6 m道路を予定しているが、事業区域外側には拡幅せず、事業区域側への一方後退により幅員を確保する予定である。
土地区画整理事業自体に反対しないが、産業拠点整備により大型車の通行など交通量が変わることが想定される。時間帯によっては大型車の信号待ち等が原因で、大渋滞を引き起こすかもしれない。将来的な交通量に応じて信号設置を検討するなど、区画整理事業を終えた後で考えるのではなく、今の時	交通の関係について、事業者からは警察や道路管理者と協議していると伺っている。信号設置は、警察が交通量を踏まえて判断することが基本で、現状の交通量を基に協議を進めていると伺っている。ご指摘のとおり、事業によって将来的な交通量が変わる可能性もあるため、今後も引き続き警察および

点から考えておくべき。 また、自然景観の良かった景色である場所に大きな建物が建つため、周辺居住者にとって環境が変わってしまうのが心配である。	道路管理者と協議しながら、どのような対応策が取れるかを話し合っていく。進出する企業が決まっていないため、交通量がどれだけ増えるか不透明であり、現状、こういった安全対策を行いますとはお答えできないが、事業を進めていく中で検討していきたい。
産業集積拠点は結構だが、環境、交通量が変化する。事故も増えるだろうし、心配している。さいたま市は税収が上がって、少し潤うかもしれないが、周辺住民に残るのは、騒音等の被害のみでメリットがない。大型車が通るようになると、色んな被害が想定される。そういったことも配慮して計画を検討していただきたい。	
今回の対象区域の周辺は通学路になっており、大型トラックが通って事故等が起きないか非常に心配である。	
今回の事業で公園整備は予定しているか。予定しているのであればどれくらいの面積になるのか。	地区の東側に公園配置を計画しているが、今後、関係機関との協議により配置等が変更になる可能性はある。 土地区画整理事業において、地区面積の3%を確保することとなっており、約2,300㎡となる予定である。
新設公園は地区周辺の住民も使用できるのか。入口はどこか。	地区周辺の住民も使用できる公園として整備する。入口については、国道16号バイパス側に設ける予定である。
公園予定地の中央に電波塔がある。電波塔は撤去すべきと思うが、残すのか。	事業者の判断となるため、さいたま市側ではお答えできないが、電波塔は残す予定と伺っている。
現状、地区の東側に緑地がある。この緑地を生かした公園にすべきでは。	今後管理者との協議の中で、本日いただいたご意見も踏まえ、実際にどういった公園にするかを検討していく。
調整池の規模の考え方は。立地企業による排水は大丈夫なのか。今回の開発により周辺に影響はないのか。	地区内に降った雨水が貯められる容量の調整池を設計するとともに、放流先の水路の負担にならないような放流量としていく。よって、雨水は一度調整池に集めて、適正な量をもって東側の水路に放流される予定となる。

	また、立地企業の排水は道路地下の污水管に接続することとなる。周辺に問題がないよう、管理者とも協議して設計を進めていく。
調整池に水が入っていない時の日常的な利活用は考えていないのか。	地域の方から同じ質問をいただいている。今後、事業を進めていく中で、管理者と協議しながら調整池の在り方について検討していく。
どんな企業が来るのか、区画割はどうなるのか等、事業の具体的な内容は説明できないのか。	現状、ほぼ全域を産業用地として計画しているが、詳細な区画割や進出企業は決まっておらず、今後、事業を進める中で、決めていくことになる。
地区中央の県道で区画が分割されているが、誘致する業者は左右それぞれ1社なのか。	
健康被害の起きないような企業を誘致してほしい。	騒音等に配慮した企業誘致となるよう、事業者側とも話し合いながら決めていく。さいたま市としては、研究施設ならびに製造業、物流企業を誘致したいと考えている。
資料11ページの図面の青色箇所が産業用地となるのか。	そのとおりである。
企業誘致ということだが、土地は地権者が持つのか。	今回の土地区画整理事業は組合施行となる。地区内の地権者が組合員となり、事業を進めていく。
組合とはどのような組織か。地権者の意見は反映されているのか。	地区内の地権者の皆様に構成されている。専門的な部分は業務代行者がサポートする業務代行方式で進めている。業務代行予定者として決まっているのが戸田建設となっている。
現状、国道16号バイパス沿いに木が植えられているため、北側の住宅地は多少騒音が緩和されているが、伐採されとなると道路の騒音がどうなるのか懸念がある。 また、現状、のはら幼稚園から西大宮駅に行くには遠回りしているが、宮前川及び今回の地区を横断するような通り道が出来るとよいという意見が地域で出ている。自治会からも強く要望を出している。	国道16号バイパス沿いの森になっている部分は基本的には伐採されると想定している。伐採による影響があるのか、どう対応するかというのは、事業者が検討・判断する内容であるためお答えしかねるが、進出する企業においては、騒音規制法、振動規制法、また環境における条例等も確認した中で建築することになる。 新規に地区を横断するような通り道の整備については、産業集積拠点という

	ことで、大きな街区構成を形成することから、現状難しいと考えている。
産業集積拠点整備のイメージが全く湧かない。どのように周辺環境が変化するのかを具体的に知りたい。他の案件でもよいので具体例をお聞きしたい。	産業集積としては、和光市の外環道付近で進めている物流系倉庫や、上尾市の Amazon の倉庫が事例としてある。今回は事業面積が約 6.8 h a であり、市街地および駅から近いことから、進出企業はこれらの事例とは少し異なってくるのではないかと想定している。
産業集積拠点整備に対する周辺住民の意見はどうやって取り入れてくれるのか。市として説明会は開かないのか。	タイミングを見て都度説明会を開催するよう事業者に伝える。
組合施行でさいたま市に権限がない部分もあると思うが、さいたま市の政策として進めていると思うので、さいたま市として周辺住民に対するフォローはしっかりやるべきである。そのような認識はあるのか。	十分認識している。

●その他

参加者からの質疑	さいたま市回答
都市計画の手続きについて市民が意見を言えるタイミングをちゃんと発信してほしい。	市ウェブサイト、市報、郵送等で情報発信する。
今回の地区境がわからない。	東側は宮前川との境、南側は国道 16 号バイパスとの境、西側はガソリンスタンドの脇の道路を含み、北側は現道と民地との境界としている。