

第 15 章 準備書についての環境の保全の見地からの意見を有する者の
意見の概要

第 15 章 準備書についての環境の保全の見地からの意見を有する者の意見の概要

「埼玉県環境影響評価条例」第 12 条の規定に基づき、「川越都市計画事業(仮称)川島インターチェンジ南側地区土地区画整理事業環境影響評価準備書」の縦覧が、以下の期間行われた。

期間:令和 7 年 9 月 5 日(金)～令和 7 年 10 月 7 日(火)

場所:川島町役場まち整備課、埼玉県環境部環境政策課、埼玉県西部環境管理事務所、埼玉県東松山環境管理事務所、川越市役所環境政策課、坂戸市役所環境政策課、東松山市役所環境政策課

「埼玉県環境影響評価条例」第 14 条第 1 項の規定に基づき、準備書について、令和 7 年 9 月 5 日(金)から令和 7 年 10 月 21 日(火)までの期間、環境の保全の見地から意見を受け付けた。

提出された 1 件の意見書の概要は、次のとおりである。

表 15.1-1(1) 環境の保全の見地からの意見を有する者の意見の概要

No.	意見の概要
1-1	<p>1. 基本的な意見</p> <p>(1) 計画地の周辺状況</p> <p>①川島インターチェンジ南側地区土地区画整理事業の計画地について、その周辺状況は、次の通りです。</p> <p>(i) 平沼地区では、西側方向に秩父山脈の山並み、それに連なって少し南の方に富士山の全景を見ることができます。</p> <p>(ii) この秩父山脈の山並みや富士山は、位置的にはホームセンターやスーパーなどの大型商業施設の背後ということになります。</p> <p>(iii) 今回の土地区画整理事業の計画地は、一面に広がる水田地帯であり、春から夏にかけては、稲の田植えが終わり一面は緑に、また秋には、稲の収穫時期となり一面は黄金色となります。</p> <p>(iv) このような水田風景と秩父の山並み、富士山が一体となって、本当に美しく素晴らしい景観、眺望となっています。</p> <p>②今後とも、このような美しい景観、眺望が維持・保全されていくことが必要だと思います。前述した大型商業施設が建設・整備された際にも、この美しい景観が損なわれるのではないかと大変心配しました。しかし、結果としては、すべて一階建て(平屋建て)の建築物でしたので、これまでと同様に、秩父の山並みや富士山の全景を見ることができ、景観や眺望が大きく損なわれることはありませんでした。</p>

表 15.1-1(2) 環境の保全の見地からの意見を有する者の意見の概要

No.	意見の概要
1-2	<p>(2) 開発による景観の悪化についての懸念と心配</p> <p>① 今回のインターチェンジ南側地区(以下「南側地区」という)の開発については、インターチェンジ北側地区(以下「北側地区」という)と同様に、大きな高層の物流倉庫等の建築物が建設された場合には、秩父の山並みや富士山の全景が、これらの大きな建物によって遮られ、これまでの美しい景観、眺望が大きなダメージを受け台無しになってしまうことを心配しています。</p> <p>② この中で、特に、南側地区の計画地が正面(南側)となる大字平沼地区の住宅地(P489の図 10.11.1-1の平沼付近水田①、平沼付近水田②で、特に①)では、前方(南側)が計画地の建物によって塞がれてしまい、その建物からの圧迫感も大きく、生活環境の大きな悪化に直面します。</p> <p>③ また、平沼の皆さんと話していても、北側地区のような大きな倉庫等の建物が計画地に建設されることに、歓迎、賛成する声はほとんどなく、生活環境や景観の悪化を懸念し心配する率直な声が多く聞かれます。</p>
1-3	<p>(3) 基本的な意見</p> <p>① 以上のように、今回の南側地区の開発については、繰り返しになりますが、生活環境の悪化、特に平沼の住宅地からの景観の悪化(前が見えない)について大きな不安と危惧を抱いているところです。</p> <p>② このため、景観の悪化という生活環境へのマイナスの影響を少しでも緩和する取り組みが不可欠であるというのが、基本的な意見です。</p> <p>③ また、環境影響評価を行う際には、「眺望景観に関わる整合を図るべき基準」(P540)が、埼玉県において定められています。この基準の中で、建物の大きさについても定められており、周辺環境との連続性に配慮し、圧迫感を生じないようにするとされています。建物の大きさは、建物の高さとの強い相関関係があり、大きな建物は総じて高さの高い建物ですので、今回の準備書の中で、景観悪化への対応として建物の高さの引き下げ(より低層な建物の建設)についての指摘・言及が必要です。 このような指摘は準備書の中にはなく、このままの内容では整合を図るべき基準と整合を図ることができません。(以下の個別修正項目の中で「建物の高さの引き下げ(より低層な建物の建設)」を加えて修正しています。)</p> <p>④ なお、地区計画において計画地の建築物の高さの上限を規定していますが、現行の変更案(令和7年10月現在)では、高さの上限が北側地区と同様(25m)となっており、南側地区の景観悪化に対応するため、建物の高さ上限の引き下げ(より低層な建物の建設)が必要です。</p>

表 15.1-1(3) 環境の保全の見地からの意見を有する者の意見の概要

No.	意見の概要
2-1	<p>2. 環境影響評価準備書の修正項目</p> <p>(1) 準備書の P524 の表 10.11.2-1(1)の一覧表</p> <p>①平沼付近水田①～②と③～⑤の 2 つに分けて整理・記述することが必要</p> <p>(i) 平沼付近水田①～②の文章(アンダーライン部分を修正・追加する)</p> <p>(上から 2 行目～)</p> <p>「～平沼付近水田②からについては、視野の正面に進出企業の計画建物が複数出現し、<u>住宅地の前方(南側)が計画建物によって塞がれてしまい、富士山をはじめとした山々が眺望できなくなるとともに、その建物からの圧迫感も大きく、生活環境の大きな悪化に直面します。このため、景観悪化の影響を少しでも緩和する取り組みが必要不可欠な状況です。</u>」</p> <p>(下から 5 行目～)</p> <p>「このため、各進出企業に対し、<u>より低層な建築物の建設、各企業用地の境界外周部に緩衝緑地帯を設置し、圧迫感の低減に努めるほか、周囲の環境と調和する～</u>」</p> <p>「<u>したがって、このような取り組みにより、建物による圧迫感を緩和し、周辺環境との調和も図られるものと予測する。</u>」</p> <p>(ii) 平沼付近水田③～⑤の文章(アンダーライン部分を修正・追加する)</p> <p>(上から 4 行目～)</p> <p>「平沼付近水田のうち計画地東側約 256～635m の④～⑤からについては、供用前と同様に富士山を眺望でき、周辺の山々についても計画建物の背後等に眺望できる。一方、③については、眺望できる割合は 1/3 程度となり、景観悪化の影響が大きくなっている。」</p> <p>(下から 5 行目～)</p> <p>「このため、各進出企業に対し、<u>より低層な建築物の建設、各企業用地の境界外周部に緩衝緑地帯を設置し、圧迫感の低減に努めるほか、周囲の環境と調和する～</u>」</p> <p>「<u>したがって、このような取り組みにより、建物による圧迫感を緩和し、周辺環境との調和も図られるものと予測する。</u>」</p> <p>②上記①の修正理由</p> <p>(i) この一覧表は、調査地点からの眺望(景観)の変化を整理したもので、計画地の建築物の建設による影響を受ける調査地点は、平沼付近水田では①～⑤となっています。</p> <p>(ii) このうち平沼付近水田①～②と③～⑤については、景観の変化の内容が大きく異なります。このため、①～②と③～⑤の 2 つに分けて整理・記述することが必要です。</p> <p>(iii) 平沼付近水田の①～②は、「視野の正面に進出企業の計画建物が複数出現し眺望できなくなる～」(P524 の上段)という結果が示されています。上記の基本的な意見の中で述べましたが、この地区では、住宅地の前方(南側)が計画地の建築物によって塞がれてしまい、その建築物からの圧迫感も大きく、生活環境の大きな悪化に直面します。このため、景観悪化の影響を少しでも緩和するため、より低層な建築物の建設が必要です。</p> <p>(iv) 一方、平沼付近水田③～⑤については、計画地の建物の建設によって、その建物の背後にある富士山などの山並みの眺望(景観)にどのような影響があるかについて予測したものです。</p> <p>その結果については、景観に大きな影響はみられない④～⑤に対して、③については眺望できる割合が 1/3 程度となっています。このため、景観悪化の影響を少しでも緩和するため、より低層な建築物の建設が必要です。</p>
2-2	<p>(2) 準備書の P541 の(2) 評価結果のうち①回避・低減の観点</p> <p>①次のように修正する。(アンダーライン部分を追加する)</p> <p>(下から 4 行目～)</p> <p>「～供用後の進出企業に対して、<u>より低層な建築物の建設、周囲の環境と調和～</u>」</p> <p>②修正理由 上記(1)の修正理由と同じ</p>

表 15.1-1(4) 環境の保全の見地からの意見を有する者の意見の概要

No.	意見の概要
2-3	<p>(3) 準備書の P541 の(2) 評価結果のうち②基準、目標等との観点 ①次のように修正する。(アンダーライン部分を追加する) (上から 1 行目～) <u>「～地点においては、周辺集落の住宅地と計画建物が直近であるため、眺望景観に大きな変化が生じる地点があり、各企業用地の敷地～地帯を設置し、各進出企業に対して、より低層な建築物の建設、周囲の環境と調和する色彩を採用するなど、圧迫感の低減を図るとともに、景観悪化への影響の緩和に努めるよう指導する～」</u></p> <p>②修正理由 (i) 環境影響評価調査では、上記 1 の(3)の③でも記述しましたが、「眺望景観に関わる整合を図るべき基準」が、埼玉県において定められています。(P540、表 10.11.3-1) この基準では、周囲の環境と調和する色彩の採用や樹木類の植栽と併せて、「建築物等の大きさは、周辺の景観との連続性に配慮し、圧迫感を生じないようにすること」と規定しています。</p> <p>(ii) 建築物等の大きさについては、「建築物の大きさ」と「建築物の高さ」には、強い相関関係があり、大きな建築物は、総じてその建築物の高さも高いといえます。</p> <p>(iii) P541 の本文では、景観悪化への影響を緩和するため、進出企業の建物に周囲の環境と調和する色彩の採用や各企業用地の境界外周部に緩衝緑地帯を設置することとしています。</p> <p>(iv) しかし、これらによって計画地の緑化などには効果が期待できるものの、色彩と緑地帯のみでは、計画地の建築物の建設による景観悪化に対しては効果が小さく、建築物の高さ(大きさ)の引き下げが必要です。(高層の建築物の色彩を変えたり、緑地帯を設置しても、建築物が高層であることには変わりがない)</p> <p>(v) 従って、上記①のように建築物の高さ(大きさ)の引き下げについて指摘・言及することにより、「景観への影響は、できる限り回避・低減」され、整合を図るべき基準等との整合も図られると思います。</p>
2-4	<p>(4) 準備書の P628 の表 12-1(21)の上段(景観) ①上から 2 行目の(1)回避・提言の観点の文章のうち、下から 4 行目を次のように修正する。(アンダーライン部分を追加) <u>「供用後の進出企業に対してより低層な建物の建設、周囲の環境と調和する色彩を採用するなど、～」</u></p> <p>②下から 8 行目の(2)基準、目標との整合の観点の文章のうち、上から 3 行目を次のように修正する。(アンダーライン部分を追加) <u>「～に努めるほか、各進出企業に対し、より低層な建物の建設、周囲の環境と調和する色彩を採用するなど、～」</u></p> <p>③上記①及び②の修正理由 上記(3)の②の修正理由と同じ</p>

表 15.1-1(5) 環境の保全の見地からの意見を有する者の意見の概要

No.	意見の概要
2-5	<p>◎以下は、環境影響評価準備書の概要版についての修正です。 (注)この部分については、本体版も概要版も同様の文章という前提で記述しています。 (5)準備書の概要版の P23(第 7 章 第 5 章及び第 6 章の意見についての事業者の見解)の表 7.1-1(1)について</p> <p>①「1.景観悪化への懸念」(一番上の上段) (i)事業者の見解の文章を、次のように修正する。(アンダーライン部分を追加) 「周辺地域の景観への影響については、環境影響評価制度に基づき、景観に配慮した地区計画の策定を致しました。」 →「<u>周辺地域の景観への影響については、環境影響評価制度に基づき、計画地において建設される建物がより低層となるような景観に配慮した地区計画の策定をいたしました。</u>」</p> <p>(ii)修正理由 計画地の地区計画について、現在の案(令和 7 年 10 月現在)では建物の高さの上限が北側地区と同じ 25m と高く、景観に配慮した地区計画とは言えない状況です。このため、より低層な建物が建設されるよう建物の高さの上限を引き下げることが必要です。</p> <p>②「2.調査計画書への修正要望(ページは概要版)」のうち、上から 3 番目の事業者の見解の文章について(概要版の P23)</p> <p>(i)次のように、修正する。(P23 上から 7 行目～) 「～の山々のスカイラインに影響を及ぼさないようにするのは難しく、眺望地点によっては計画地内の建築物が山並みを遮ることが想定され、高さ制限による対応は事業の特性上難しいものと考えております。」 →「<u>～の山々のスカイラインに影響を及ぼさないようにするのは難しく、眺望地点によっては計画地内の建築物が山並みを遮ることが想定され、高さ制限による対応は事業の特性上難しい面があるものの、景観悪化を緩和する観点から、より低層な建物が建設されるよう配慮していくことが必要と考えております。</u>」</p> <p>(ii)修正理由 ア.これまで景観悪化に対して対応すべきと述べてきていますが、計画地の建物の建設が、景観に少しでも影響を与えることは認めないという認識・立場に立っているわけではありません。 イ.景観に影響を与えることは事業の特性上やむを得ないと認めた上で、景観悪化を少しでも緩和するための主要な手段として、計画地の建物の高さの上限を引き下げて、少しでも建物を低層にすることが必要であると主張しているわけです。 ウ.従って、「高さ制限による対応は、事業の特性上難しいもの」として、当初から建築物の高さ制限による対応を切り捨てるべきではないと思います。このため、上記のように修文をお願いします。</p> <p>③「2.調査計画書への修正要望(ページは概要版)」のうち、上から 4 番目の事業者の見解の文章について(概要版の P23)</p> <p>(i)次のように、修正する。(P23 上から 4 行目～) 「進出企業に対し、周囲の環境と調和する色彩を～」 →「<u>進出企業に対し、より低層な建物の建設、周囲の環境と調和する色彩を～</u>」</p> <p>(ii)修正理由 上記②の修正理由と同じ</p>

表 15.1-1(6) 環境の保全の見地からの意見を有する者の意見の概要

No.	意見の概要
2-6	<p>(6) 準備書の概要版の P24(第 7 章 第 5 章及び第 6 章の意見についての事業者の見解)の表 7.1-1(2)のうち「事業計画等について」の文章について</p> <p>①事業計画等について(上段の事業者の見解)について、次のように、修正する。(P24 上から 7 行目～)</p> <p>「～の山々のスカイラインに影響を及ぼさないようにするのは難しく、眺望地点によっては計画地内の建築物が山並みを遮ることが想定され、高さ制限による対応は事業の特性上難しいものと考えております。」</p> <p>→「～の山々のスカイラインに影響を及ぼさないようにするのは難しく、眺望地点によっては計画地内の建築物が山並みを遮ることが想定され、高さ制限による対応は事業の特性上<u>難しい面があるものの、景観悪化を緩和する観点から、より低層な建物が建設されるよう配慮していくことが必要</u>と考えております。」</p> <p>②修正理由 上記(5)の②の(ii)と同じ</p>
2-7	<p>(7) 準備書の概要版の P66(第 12 章 都市計画対象事業の実施による影響の総合的な評価)</p> <p>①上から 2 行目～3 行目を次のように修正する。(アンダーライン部分を修正・追加)</p> <p>「～周辺環境への影響は、環境の保全に関する措置を講じることにより、事業者の実行可能な範囲内でできる限り回避・低減が図られており、整合を図るべき基準等との整合も～」</p> <p>→「～周辺環境への影響は、<u>景観保全をはじめとして環境の保全に関する措置を講じることにより、事業者の実行可能な範囲内でできる限り回避・低減を図ることが必要であり、これらにより整合を図るべき基準等との整合も～</u>」</p> <p>②修正理由</p> <p>(i) 今回の準備書においては、計画地の建物の建設による景観の悪化に対して、その悪化の影響を緩和するための取り組みが、不十分なものとなっています。</p> <p>(ii) 具体的には、各企業用地における緑地帯の設置や建物の色彩による対応のみとなっており、より低層な建物の建設(建物の高さの上限の引き下げ)といった中心的な取り組みが欠落しています。</p> <p>(iii) このため、上述したように当該箇所に「より低層な建物の建設」の追加・修正が必要であると記述しています。それとの整合性を図る観点から、上記①の追加・修正が必要です。</p>