

平成 23 年 12 月 22 日

戸田市長 神保 国男 様

戸田市中心企業振興会議 会長 黒田英一

住工混在の問題と地域住民の調和について（提言）

平成 23 年 8 月 8 日付けで、戸田市中心企業振興会議（以下「振興会議」という。）の小山委員から、戸田市中心企業振興会議提言処理要領（以下「処理要領」という。）第 3 条第 1 項の規定に基づき提言書の提出があり、戸田市中心企業振興条例（以下「条例」という。）第 4 条第 6 号に該当する基本施策に関するものと判断し、処理要領第 3 条第 2 項により振興会議に付議した。

については、振興会議において提言の審議を終了したので、処理要領第 4 条により経過報告書を添え、振興会議として下記のとおり提言する。

記

1 小山委員の提言要旨

別紙提言書のとおり

2 振興会議審議経過

別紙経過報告書のとおり

3 振興会議の提言

委員から指摘のあった住工混在の問題を改善し、市民と企業にとって住みよいまちづくりを実現するためには、市民、企業及び行政が相互に協力して取り組むべきであり、振興会議では、次の 3 点を提言する。

(1) 相互理解の醸成

都市計画法に基づく用途地域に沿った秩序ある都市環境の整備を図るため、戸田市宅地開発等指導要綱において、工業系用途地域内の住宅系の建設事業について定めている。しかしながら、工業地域等における住宅系の利用が増加すると、地域のまちづくりにおいて

住民生活を最優先にせざるを得ず、将来的には住民からの苦情の増加も見込まれる。その結果として、既存工業者等がよりよい操業環境を求めて市外に流出するなど、戸田市の産業にとって後退に繋がる状態が生じつつある。

そこで、産業保全の観点から、市は工業系用途地域内に住宅建設を行おうとする開発事業者に対する指導の強化・徹底を図るよう求める。あわせて、開発事業者に対し、住宅購入者、賃借予定者（入れ替わった後の賃借者含む。）に、様々な機会を捉えて、明確に工業系用途地域であることの周知を行うべく指導するよう要望する。また、工業地域では日照の基準が準工業地域や住居系用途地域よりゆるやかになるため、同地域での住宅系利用は住民の生活にとっても将来的に問題となり得ることから、そうした問題の発生を未然に防ぐことにもつながるものである。

一方で、工業地域内で操業する事業者は、条例第6条で定める責務を実践することはもちろん、市が実施している工業見える化事業に参加するなどして、住民の産業への理解が深まるよう積極的に努め、相互に交流できる機会を創出し、共生に向う努力を行う必要がある。こうした努力は、摩擦から対話の構造へと転換させるもので、住工混在の課題解決の一助となるものと期待するものである。

(2) 産業ビジョン確立に向けての検討

戸田市第4次総合振興計画では10年後の将来都市像を定めており、産業について「活力と賑わいを創出できるまち」を基本目標として、必要な施策を挙げた5年間の基本計画が明示されている。

この基本目標を具体化するため、市内で操業する事業者自らが課題等を分析し、市との協働で戸田市の産業の将来ビジョンを検討してはどうか。将来的に市民の高齢化が確実と見込まれる中、戸田市の経済を支えるためには、産業の多様性や規模をどれだけ確保する必要があるのかといった方向性を見出し、それに向かって各事業者がどのように成長していく、また、地域で育てていくということを、市民、企業及び行政で認識共有したい。

そのためには、振興会議参画の経済団体の協力の下、実態調査などを実施し、それを振興会議の委員による研究を通じて産業の将来ビジョンを定めていきたい。

(3) 事業者に対する情報の発信について

企業の代表者や従業員は市外在住の場合もあり、広報紙を通じた市の情報が充分に行き

渡らない。市においては、市ホームページに事業者向け情報欄を設けたり、商工会報に行政情報を記載するなどの取組をしているが、さらなる改善が必要である。企業としても、情報は取りに行くものという主体的な姿勢で臨むことから、市としてもホームページの企業向け情報の発信を工夫・充実するよう要望する。

また、市は戸田市都市マスタープランや特定地域のまちづくりのルールを定める地区計画制度についても、地域で操業する事業者にとっても影響の大きい情報との認識の下に周知を図っていただきたい。

以上



第1号様式(第3条関係)

戸田市中小企業振興会議委員提言書

平成23年8月8日

戸田市中小企業振興会議
会長 黒田 英一 様

提言者 小山 忠

戸田市中小企業振興会議提言処理要領第3条第1項の規定に基づき、下記のとおり提言する。

記

提言テーマ	住工混在の問題と地域住民の調和
提言の内容 (概要について 記入。詳細につ いては別紙にて 説明)	<p>戸田市は人口の増加につれ準工業地域、工業地域内にマンション、住宅が多数建設され、工業倉庫との周囲にも住宅建設が進んでいる。</p> <p>これによって従前より事業活動を行っている中小の倉庫・工場との騒音・振動・臭気等のトラブルが多発し、中小企業の将来を含めた地域環境との調和に重大な問題が発生しているといえる。</p> <p>そこで、市の総合計画や都市マスタープランや土地利用計画の中に、工場や物流業の事業活動が行えるような地域を誘導できるよう、特区や地域を設けること、将来、工業専用地域のような地域を設けるなどを提言する。</p>

※ 提言については、戸田市中小企業振興条例第4条の基本施策に関するものとなります。

※ 提言書については、戸田市中小企業振興会議提言処理要領に基づき公表します。

戸田市中小企業振興会議経過報告書

平成 23 年 7 月 6 日	第 1 回戸田市中小企業振興会議開催
平成 23 年 8 月 8 日	小山委員の提言書を受理する。
平成 23 年 10 月 6 日	第 2 回戸田市中小企業振興会議開催
平成 23 年 10 月 19 日	都市整備部都市計画課へヒアリング
平成 23 年 11 月 17 日	平塚委員から住工共存先進事例の報告
平成 23 年 12 月 9 日	第 3 回戸田市中小企業振興会議開催

審議内容

第 2 回戸田市中小企業振興会議において、小山委員の提言説明を受けた。そして、第 2 回及び第 3 回の振興会議では、「用途地域」、「住工共存または住み分けについて」、「市の産業に対する長期的視点」の 3 つの要旨についてを中心に審議した。審議の経過について以下のとおり報告する。

1 用途地域について

第 2 回会議において、委員から、用途地域については、都市マスタープランと整合して定められていることから、その計画づくりについて、担当課へ聞き取り調査を行うよう発言があった。そこで、経済振興課は 10 月 19 日に都市整備部都市計画課から以下の説明を受け、第 3 回振興会議で説明した。

- ・都市マスタープランは道路や公園、住宅など都市全体の将来像の計画であること。
- ・工業地域や準工業地域であっても建築基準法では住宅が建設できるとされ、都市マスタープランでは私権の制限まではできない。しかしながら、地区の計画については、その地区に住んでいる地権者や企業などが主役となって、自分たちの地区のルールづくりを決めることは可能であること。
- ・都市マスタープランは、「戸田市都市マスタープラン推進委員会」、「戸田市都市マスタープラン推進のための市民会議」、「戸田市都市マスタープラン見直し検討委員会」などのプロセスのもとに見直しを行っており、来年度にパブリックコメントをかけることを予定している。

第 3 回会議では、工業地域や準工業地域に住宅を建てられないような権利を制限することは現実的ではないものの、地域ごとのルールを策定することができる地区計画という手法があること

を紹介した。

また、土地利用に法律以上の制限をかけることは、資産価値を減少させるおそれもあり、業界団体や地権者の理解を得られないことも見込まれるため、時間をかけて慎重であるべきとの意見があった。

2 住工共存または住み分けについて

住工共存または住み分けについては、第2回会議において、戸田市宅地開発等指導要綱によりルール化されており、その要綱に基づく協議内容は、県内でも先進的であるとの委員からの発言があった。

そして、第3回会議では、学識経験者委員から、住工共存に取り組む先進事例として、全国3都市の事例の紹介があり、うち、板橋区舟渡地区の事例について詳細説明があった。同地区は、住民側から住宅地区への転換要望があり、それに対して工業者側が反発する形で議論がスタートし、長期間の話し合いの着地点としては、エリアごとに産業育成街区と商業育成街区を定めるといふ地区計画の策定に至ったものである。

また、住工混在による問題については、データとしては現時点では市内での発生が少ないが、将来においてはその可能性が高まってくるとの指摘があった。

また、工業地域においては、建築基準法上の日影制限の取扱いが、準工業地域や普通住宅地域と異なるため、後々、工業地域における住宅が日照権のトラブルを引き起こす恐れがあるとの指摘があった。

さらに、現在は企業と勤労世代の市民がまちを支えているが、高齢化が進むと、市民は支えられる側になってしまうことから、企業を一定量確保していく必要性の指摘があった。

あわせて、住宅が増えることは地域商業者にとってはプラスの面もあることから、強みとして捉えていくことも考えられるのではないかの発言があった。

3 産業に対する長期的視点について

第2回会議において、市の産業に対する長期的視点については、第4次総合振興計画が平成23年度スタートし、今後10年間「活力と賑わいを創出できるまち」を基本目標と定めており、

第1回振興会議で、事務局からそれに基づく市の産業支援策の説明を受けた。

しかしながら、委員から長期的視点について発言があり、そこで実態調査をそれぞれの団体も協力するので実施したい旨の発言があった。

- ・産業振興プランがまずあって、その振興のためにどうしていくかが重要である。
- ・住民と事業者との協議会、ネットワークを構築すべきである。
- ・振興会議の経営者委員から産業の将来ビジョンを聞き、アイデアを募ったらどうか。
- ・実態調査を行うべきで、先進市は過去に悉皆調査を行っている。戸田市商工会、中小企業家同友会、民主商工会、倉庫業組合などの経済団体が実態調査を行いたい。

このような意見があったことから、振興会議で実態調査を行うことを要望する。

そして、第3回会議では、どういった産業構造で、どういった産業力を目指すべきか、という産業ビジョンの策定を目指して、まずはアンケートなどで企業の声を拾ってみることが重要との発言があった。

そうしたアンケートの実施も含めて、事業者には情報が伝わるのがコンセンサスづくりの上からも重要であることから、その前提となる事業者向け情報発信のあり方についても、さらなる高度化が必要との発言があった。

また、事業者については、必ずしも市内在住ではないことから、広報紙以外にも市ホームページの充実や商工会報とのタイアップなどを求める発言があった。

4 市民の意見

第2回会議で「そもそも住工混在は問題か」という質問が委員よりあった。そこで、10月23日に開催された戸田市商工祭で、来場した市民28名に住工混在問題について聞き取りを行った。結果については、別紙のとおりで、工場に対する批判的意見は「音がうるさい」とした新住民1名のみであり、産業に対して応援するメッセージが多く寄せられ、第3回会議で報告した。

以上の審議を終えて、振興会議では、用途地域と住工混在を扱った「相互理解の醸成」と、産業の将来像を扱った「産業ビジョン確立に向けての検討」、各施策の前提となる事業者への情報提供手段を扱った「事業者に対する情報の発信について」の、3つの提言を行うに至った。

戸田市中企業振興会議経過報告書資料集

戸田市の現状について

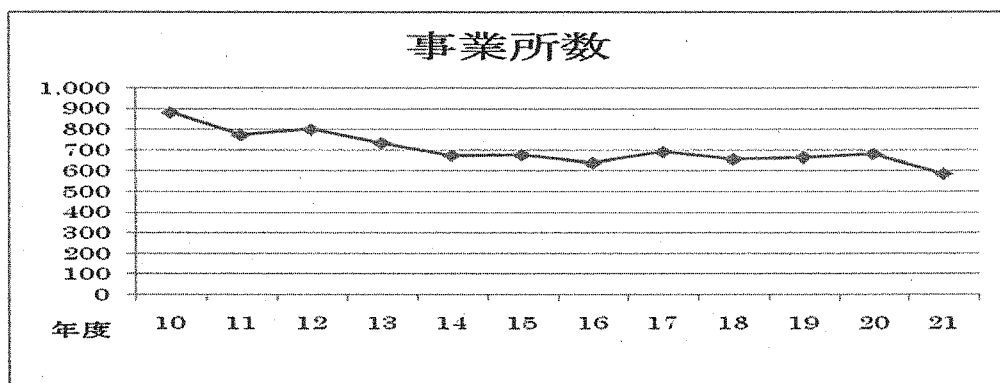
1 工場の土地利用形態について

戸田市の市街化区域 13.37 km²のうち、工業地域は 1.871 km²、準工業地域は 3.486 km²、合せて工業系用途地域（以下「工業地域と準工業地域の総称」をいう。）は、5.357 km²である。

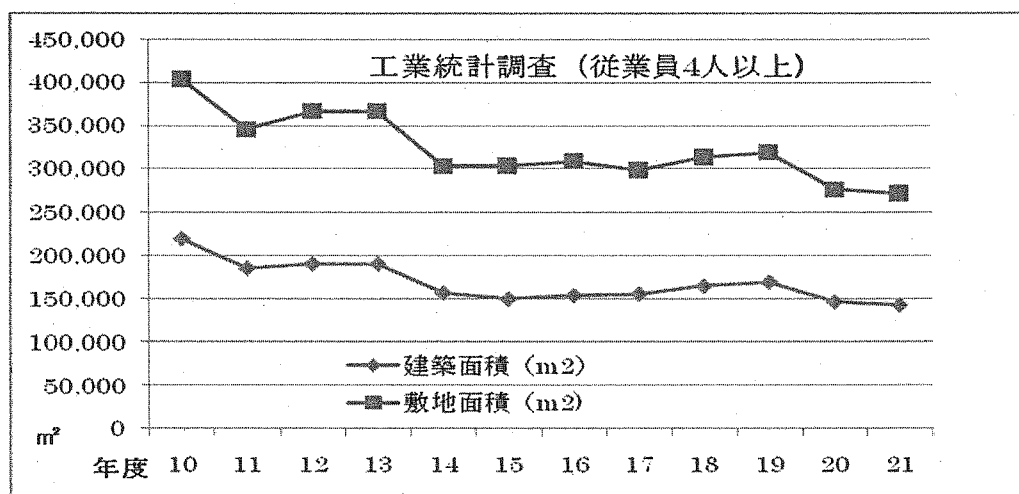
(1) 工業統計調査（従業員 4 人以上）

工業統計調査（従業員 4 人以上の工業事業者を対象）によると、事業所数も減少していることから、工場の敷地面積、建築面積も以下のとおり減少している。

①事業所数



②工業の敷地面積・建築面積



参考 工業統計調査（従業員 4 人以上）

年度	事業所数	敷地面積(m ²)	建築面積(m ²)	生産額(万円)
10	882	404,080	219,698	31,919,248
11	772	345,825	185,413	28,754,243
12	799	366,675	190,389	29,788,212

13	733	366,675	190,389	29,788,212
14	673	302,938	156,995	25,943,926
15	675	303,768	149,839	25,350,258
16	637	309,093	153,934	25,390,977
17	690	298,936	155,801	26,250,598
18	656	313,839	164,787	26,795,816
19	665	319,119	169,549	27,603,547
20	680	276,501	146,255	26,570,494
21	586	272,033	142,666	21,822,517

(2) 土地利用動向調査

平成 21 年度に都市整備部都市計画課が土地利用動向基礎調査を実施しており、平成 16 年度と比較すると、工業系用途利用は減少、住居系や商業系の土地利用は増加、共同住宅も数多く建設されている。

2 経済センサス（事業所企業統計調査）

①産業別事業所数、従業者数（H16/H18 は事業所企業統計調査で、H21 は経済センサスによる。）

産 業	事 業 所 数			従 業 者 数		
	H16	H18	H21	H16	H18	H21
総 数	5,162	5,485	5,753	57,891	61,132	62,871
第 1 次 産 業	2	1	2	20	12	3
農 林 漁 業	2	1	2	20	12	3
第 2 次 産 業	1,714	1,725	1,671	20,959	20,471	18,488
建 設 業	460	500	548	3,864	4,027	4,342
製 造 業	1,254	1,225	1,123	17,095	16,444	14,146
第 3 次 産 業	3,446	3,759	4,080	36,912	40,649	44,380
電 気 ・ ガ ス ・ 熱 供 給 ・ 水 道 業	3	4	4	102	129	129
情 報 通 信 業	41	42	56	561	481	471
運 輸 業	337	347	365	11,751	10,802	10,868
卸 売 ・ 小 売 業	970	1,131	1,135	9,500	11,735	12,607
金 融 ・ 保 険 業	39	39	41	576	552	646
不 動 産 業	490	525	761	1,274	1,368	2,217
飲 食 店 ・ 宿 泊 業	493	520	523	2,752	3,465	4,106
医 療 ・ 福 祉	167	204	229	3,130	3,790	4,397
教 育 ・ 学 習 支 援 業	130	156	162	883	1,101	977
複 合 サービス 業	5	13	12	99	122	101
サ ー ビ ス 業 (他 に 分 類 さ れ な い も の)	771	778	792	6,284	7,104	7,861

事業所と従業員は増加している。産業別では、第2次産業の建設業は増加し、製造業は減少、第3次産業では、卸小売業など、ほとんどの事業所が増加している。従業員については、卸小売業、不動産業、医療、福祉の伸びが顕著である。

②運輸業の事業所数、従業員数

運輸業は産業分類で第3次産業に含まれることから、中分類の事業所数、従業員数を下記により記載した。事業所は増加し、従業員は減少している。戸田市内全従業員 62,871 人のうち、道路貨物運送業の従業員は約 12%を占めている。

産業分類	事業所数			従業員		
	H16	H18	H21	H16	H18	H21
I 運輸業の計	337	347	365	11,751	10,802	10,868
鉄道業	X	X	2	16	16	50
道路旅客運送業	15	15	12	431	535	426
道路貨物運送業	220	226	221	9,107	7,256	7,743
倉庫業	67	73	88	1,295	2,074	1,791
運輸に附帯するサービス業	34	32	42	902	921	858

3 工業系地域の苦情について

工業系地域の公害（大気、水質、騒音、振動、悪臭、その他）の苦情は、担当である市民生活部環境クリーン室から情報の提供を受けたところ、平成13年度と平成22年度を比較すると半減している結果である。また、事業者の配慮により解決できる内容が多い報告であった。

4 結果から

製造業の事業者が減少していることは工業統計調査からも証明できる。しかしながら、公害の苦情件数は減少していることもあり、住民と重大な問題が発生していることまでは言えない。

5 参考

- ①戸田市都市マスタープラン
- ②戸田市都市まちづくり推進条例（平成20年4月1日施行）
- ③地区計画
- ④宅地開発等指導要綱

平成22年度における苦情（準工業・工業地域）発生の傾向と平成13年度との比較

1. 平成22年度の傾向

苦情件数の総数としては、準工業地域で27件、工業地域で12件、合計39件である。住宅地域に隣接する部分が多い、準工業地域の苦情が全体の7割を占めるという結果になっている。

大気については、ばい煙がほぼすべてを占めており、焼却炉及び野外焼却がその主な内容となっている。野外焼却については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の認識不足が原因となっている。

騒音については、工場・事業場の特に作業音が主な内容となっている。特定施設等の機械による騒音ではなく、資材の搬出入やフォークリフトの音など、比較的建屋外での作業や屋内であっても窓を閉めるなどの軽微な対応で改善されるものが多い。

また、建設作業・資材置場では騒音・振動ともに建設作業による重機の稼働及び資材の搬出入による金属音、トラックの騒音が主な原因を占めている。

悪臭については、一時的な場合も多く、原因の特定が困難となっている。

2. 平成13年度との比較

平成13年度の苦情件数の総数としては、準工業地域で52件、工業地域で27件、合計79件である。住宅地域に隣接する部分が多い、準工業地域の苦情が全体の7割を占めるという結果は、平成22年度と変わらないが、平成13年度の苦情件数は、約2倍であった。

このうち、大気については、ばい煙が平成22年度の2.5倍ある。これはごみ焼却に関する法令の改正及び埼玉県公害防止条例（現埼玉県生活環境保全条例）の全面見直しが予定されていた時期であり、その啓発等により関心が高まったことが原因として考えられる。

騒音については、工場・事業場の苦情件数の変化はないが、作業音だけでなく、機械音や排気ダクトの音などの設備的な苦情が挙げられる。

また、建設作業・資材置場では騒音・振動ともに平成22年度と原因の変化はない。

悪臭については、印刷業の他に金属の溶融、焼入れに伴うもの、排水処理施設の整備不良によるものなどが挙げられる。

3. まとめ

苦情件数としては、近年減少傾向にあるが、それぞれの主な内容については、依然として変化がないものが多い。また、準工業地域と工業地域での苦情割合の変化もない。

野外焼却や工場・事業場での作業音など、比較的短期で解決できる内容のものも多いことから、事業者の配慮により、苦情を減らすことは可能であると考えられる。

平成13年度公害苦情件数(規制対象及び用途地域別)
(件)

第1節 苦情件数		準 工 業	工 業	小 計	合 計	主 な 業 種	主 な 内 容
大 気	ばい煙	17	8	25	31	製造業	焼却炉及び野外焼却によるばい煙
	燃焼不適物の焼却	2		2		洗濯業	プラスチックの焼却
	粉じん	1	1	2		塗装業	塗装ミスの飛散
	その他	1	1	2		倉庫業	アイドリング
	小計	21	10	31			
水 質	工場・事業場排水	1		1	4	製造業	排水設備不良による排水水質の悪化
	河川・用水	2	1	3		不明	油の流出
	その他			0			
	小計	3	1	4			
騒 音	工場・事業場騒音	11	2	13	21	製造業	機械音、作業音
	建設作業・資材置場騒音	2	4	6		建設業	重機の稼働及び資材の運搬作業
	深夜営業騒音			0			
	拡声器騒音			0			
	その他	1	1	2		不明	低周波音
	小計	14	7	21			
振 動	工場・事業場振動			0	3		
	建設作業・資材置場振動	1	2	3		建設業	解体工事に伴うブレーカーの使用
	その他			0			
	小計	1	2	3			
悪 臭	印刷	3		3	18	印刷業	インクのこげ臭、溶剤臭
	塗装			0			
	その他	9	6	15		製造業	金属の溶融、焼入れに伴うもの
	小計	12	6	18			
その他		1	1	2	2	不明	電波障害
合計	件数	52	27	79	79		

(重複を除いた件数)

平成22年度公害苦情件数(規制対象及び用途地域別)
(件)

第1節 苦情件数		準 工 業	工 業	小 計	合 計	主 な 業 種	主 な 内 容	
大 気	ばい煙	6	4	10	11	製造業	焼却炉及び野外焼却によるばい煙	
	燃焼不適物の焼却			0				
	粉じん		1	1		建設業	解体工事に伴う粉じん	
	その他			0				
	小計	6	5	11				
水 質	工場・事業場排水			0	0			
	河川・用水			0				
	その他			0				
	小計	0	0	0				
騒 音	工場・事業場騒音	7	3	10	13	製造業	作業音	
	建設作業・資材置場騒音	3		3		建設業	重機の稼働及び資材の運搬作業	
	深夜営業騒音			0				
	拡声器騒音			0				
	その他			0				
	小計	10	3	13				
振 動	工場・事業場振動			0	1			
	建設作業・資材置場振動	1		1		建設業	解体工事に伴うブレーカーの使用	
	その他			0				
	小計	1	0	1				
悪 臭	印刷	1	1	2	12	印刷業	インクのこげ臭	
	塗装	1		1		塗装業	溶剤臭	
	その他	6	3	9		不明		
	小計	8	4	12				
その他		2		2	2	製造業	金属加工による鉄粉の飛散	
合計	件数	27	12	39	39			

(重複を除いた件数)

住工共存のヒアリング結果

戸田市中企業振興会議で、「住民は住工混在をどのように思っているか」と意見があったことから、下記のとおり商工祭見学者にヒアリングを行った。

日 時 平成23年10月23日（日）午前10時から午後1時

場 所 商工祭工業プロダクツ展示場にて

1 市民等の見学者の意見 28名

- ・住工混在の問題はない。8名
- ・マンション建設が問題（近所づきあいがいがないので、どんな人が住んでいるのかわからない。また、建設にあたって騒音があった。空地がなくなった。）3名
- ・共存は難しい課題。マンション建設業者が、購入にあたって工業地域の説明をすべき。2名
- ・工場で何を作っているかわからないので、説明してほしい。2名
- ・住民が理解すべき。1名
- ・産業が活発なことはよい。東京に近いことから、戸田も発展してほしい。1名
- ・産業をますます発展してほしい。産業が活発になることは住民のためになる。1名
- ・戸田のこうした製造業の展示はよい。産業が賑やかでよい。2名
- ・戸田市は倉庫と印刷製本業が盛ん。どのような産業が何を作っているか興味がある。2名
- ・工場の建て替えが進んでおり、操業については問題ない。しかし、路上駐車や道路で作業をするトラックが多いことから、子供達の通学路が心配。1名
- ・工場があることで、雇用が生まれる。現在の景気から企業を守り、雇用を創出してほしい。1名
- ・昨年、戸田市に越してきた。マンションに住んでみて、上の階ほど音はうるさい。1名
- ・住宅と工業との住み分けをすべき、戸田の立地性を生かしてほしい。1名
- ・戸田市は公園が多くてよい。1名
- ・戸田市は倉庫とボートがイメージで暗い。まちの文化を育ててほしい。1名

2 工業者の意見 5名

- ・気を付けていることは、ご近所と顔の見える付き合いをしている。盆暮れの挨拶。
- ・相互理解が重要である。
- ・45周年記念事業の便利帳はよい。広告を出して、取引先を個人、市民に広げていきたい。HPも充実させているので、企業間取引から、個人ユーザーの取引まで事業を拡大したい。
- ・機械部品加工を行っている。地域の人ともうまくやっているので、クレームを言われたことはない。
- ・喜沢で印刷工場を行っている。新住民から騒音のことを言われている。印刷工場は音がでることは、しょうがない。後から住んできた住民に言われ、困っている。景気が良ければ対応するが。

3 商業者の意見 2名

- ・一部の人が住工混在を問題視している。多くの市民は問題としていない。
- ・工業があることで、商店も商売ができる。産業の発展は大事である。