

第 1 6 回 所 沢 市 開 発 審 査 会

会 議 録

平成 2 5 年 7 月 1 1 日

会 議 録

会 議 の 名 称	第 1 6 回 所沢市開発審査会
開 催 日 時	平成 2 5 年 7 月 1 1 日 (木) 午前 1 0 時 0 0 分から午前 1 1 時 0 0 分まで
開 催 場 所	市役所低層棟 3 階 第 6 委員会室
出 席 者 の 氏 名	横溝 高至 会長 (法律分野) 神山 喜久男 委員 (経済分野) 池田 由則 委員 (経済分野) 秋田 典子 委員 (都市計画分野) 齊藤 祐子 委員 (建築分野)
欠 席 者 の 氏 名	
説明者の職・氏名	
議 題	1 議案第 6 2 号 市街化調整区域内における流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく特定流通業務施設の建築を目的とする開発行為について 2 議案第 6 3 号 市街化調整区域内における障害者のための共同生活介護施設 (ケアホーム) A 棟の建築行為について 3 議案第 6 4 号 市街化調整区域内における障害者のための共同生活介護施設 (ケアホーム) B 棟の建築行為について 4 議案第 6 5 号 市街化調整区域内における障害者のための共同生活介護施設 (ケアホーム) C 棟の建築行為について
会 議 資 料	第 1 6 回所沢市開発審査会次第 所沢市開発審査会条例 所沢市開発審査会運営要領 都市計画法及び都市計画法施行令の抜粋条文 第 1 6 回所沢市開発審査会 (議案・資料) 市街化調整区域内における流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に関する資料

担 当 部 課 名	小山街づくり計画部長 糟谷街づくり計画部次長 開発指導課 諮問課 秋田課長、斉藤主査、平田主任、大河原主任 事務局 岡村主査、生井主任、谷主事 （事務局）街づくり計画部開発指導課 電話 04-2998-9379
-----------	--

発言者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
	開会 開会にあたり、委員の紹介を行い、また所沢市開発審査会条例第5条第2項の規定により会長及び2人以上の委員の出席があるため審査会の会議が成立することの報告後、所沢市開発審査会運営要領第4条第2項に基づき議事録の署名委員に池田委員が指名され、審議に入った。 議題1 議案第62号 市街化調整区域内における流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく特定流通業務施設の建築を目的とする開発行為について
平田主任	資料に基づき説明する。
秋田開発指導課長	追加でお配りした資料は、都市マスタープランで流通業務ゾーンとして指定した区域を示すために、参考として付けさせていただきました。
神山委員	【質疑応答】 都市計画道路の北野下富線に、農地を開発した啓和運輸の倉庫と思われるものがあり、それはこの諮問調書（1）の中にはないのですが、これとは関連はないのですか。こちらの諮問の理由を読みますと、三芳町に所在する施設の近接地にその保管施設等が点在している状況、それを集約化するために所沢営業所として活動を効率化させるという内容のようです。この物件の近くに啓和運輸の倉庫が数年前にできていますが、直接関係ないという状況なのでしょうか。
斉藤主査	ご指摘のありました北野下富線沿いに建築されているものについては、都市計画法第29条の中に許可不要とされているものがございまして、その中で、貨物自動車運送事業における一般貨物自動車運送業の中の特別積合わせ貨物という特殊な許可免許を取られて事業を行っているもので、別の許可基準による運送事業で行われているものです。今回の啓和運輸におけるものについては、市街化調整区域における流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法

	律に則った運送倉庫ですが、こちらは特別積合わせ貨物としての荷物等の取り扱いはなく、株式会社プラスの事務用品等の荷物及びカタログ等別々の営業所で行っている配送業務と、さらに近隣三箇所の倉庫の保管施設等を集約化し、配送していくという計画です。
神山委員	わかりました。
齊藤委員	先ほど説明がありました、同じ道路沿いに類似の施設が既にあると思いますが、それは今の案内図の中で図示していただけますか。
齊藤主査	(図示しながら)すべてインターチェンジ周辺5キロ圏内、東京狭山線より内側です。
横溝会長	今回の施設は三芳の方に近いのですね。
齊藤主査	一番三芳に近いです。
秋田委員	図面のなかで、土地利用計画図の東側に付け替え道路がついていますが、実際にここは流通ということで、車の量がすごく増えると思うのですが、その車の出入りというのは市道3-25号線からするのか、それともこの付け替え道路を何かに使われる予定なのか。付け替え道路がぐるりと回ってなくて途中で止まっていますが、この道路の使い方がどうなっているか教えてください。
齊藤主査	付け替え道路につきましては、既存の道路がございますので、今回の計画によってそちらの機能を低下させることのないように、今までの畑に向かっていく道路としての使用状況を確保するためにも付け替えております。物流効率化法上の大型車輛等が来ますので、トラックに関しては全て市道3-25号線の9.1メートルの出入り口から進入し、そちらの中で作業し転回し、戻っていくというかたちになっています。
秋田委員	ということは、業務上はこの付け替え道路に関しては使用しないけれど、今回代替として付けるということですか。
齊藤主査	そういうことです。
秋田委員	再度確認なのですが、ここは市街化調整区域の中のBとCというゾーンが含まれているのですが、そのゾーンの土地利用の規制について教えてください。
齊藤主査	BとCに関しましては、建築基準法上の形態規制として、建ぺい率、容積率及び斜線規制等が変更されておりますので、建ぺい率、容積率でBの方が60・200、Cの方が50・100となっています。

横溝会長	この対象の土地というのは ・ ・ ・ の写真のあたりだと思うのですが、この雑木林のところなのですか。
斉藤主査	はい。
横溝会長	この周辺は雑木林とか、畑になっているのですか。
斉藤主査	はい、こちらの周辺はいわゆる三富の割付のかたちでして、対象土地は昔の防風林、雑木林、山林が東西帯状に連なる一画にあり、ちょうどそこからさらに南側に三富の帯状の畑が広がっている形をしております。ですからこの土地の周辺はほぼ山林と農地になっています。
横溝会長	申請者はこの土地を購入ということなのですか、借りるのですか。
斉藤主査	土地を賃貸で借り受けて、建物を建築して使用するものです。
秋田委員	先ほどの付け替え道路の件なのですが、付け替え道路の計画図の図面でいうと一番右下の部分が、元々通り抜けられる道路だったのが、通り抜けられなく、行き止まりになってしまったかと思いましたが、ここはどういうふうに設計されているのか教えていただけますか。元々の図面は付近見取り図を見ると、南側にあたる道路というのが通り抜けられるように見えますが、新しい図面だと、緑地が道路部分にかぶっていますが、行き止まりになっているように見えます。ここの設定がどうなっているのか教えてください。
秋田開発指導課長	現況は、人が通れる程度の通路となっていますが、隣接建物にも配慮して緑地の計画としたものです。
秋田委員	これは今まで通り抜けられていたものが行き止まり道路になってしまうと思ったので。農作業に問題はありませんか。
秋田開発指導課長	付け替えの計画により、利用上の問題はないと考えております。
横溝会長	この個別付議基準、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく特定流通業務施設の要件がありますが、１・２ですが、２の当該施設の敷地は原則（１）に該当する土地であること。ただし、（１）に立地が困難であると認められる場合はと書いてあるのですが、今回はこの原則の（１）に該当するということによいのですか。
斉藤主査	今回のものに関しては、（１）で当初計画をしており、土地等の選定を行っていたのですが、（１）のほうに設定が困難であるとい

	うことで(2)のほうに決めたということになりますので、原則(1)に該当する土地ということではありません。(2)のほうを選択したという形になっています。
横溝会長	(2)のほうの要件は満たしているのですね。
斉藤主査	はい。
横溝会長	要件の3で国、県及び当市において予め充分協議されていることとありますが、これについて協議は済んでいるということですか。
斉藤主査	はい、まずこちらの諮問を開発審査会に付議する際に、所沢市としてこの計画に対して庁内関係課による幹事会というものを開き、協議をしています。それと、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律の手続きのほうを今進めておりまして、先般国及び埼玉県から照会がございまして、今協議を進めており、認められる方向であります。
横溝会長	この要件の6の所沢市街づくり条例に基づく開発事業の承認を得ているかというのは大丈夫ですか。
斉藤主査	はい、こちらに関しましては雨水・緑地その他街づくり条例の規定がありますので、承認はまだでございまして、見込まれるということで手続きが進められておりまして、こちらの開発許可と同時に承認が出る予定となっております。
神山委員	この土地は傾斜が南東方に低くなっていると思いますが、そこは宅地内処理が南東の方にあり、北の方はこの通りにほぼ平行するような形で砂川堀雨水幹線がありますが、技術的基準に合致しているから、特に問題ないと思いますが、この砂川堀の方へは利用はしないということですか。
斉藤主査	はい、こちらの雨水に関しては給排水・雨水浸透施設計画図等を、所沢市街づくり条例に基づき設計計画を行っておりますので、あくまでこちらの開発区域内での処理ということになります。
横溝会長	他にご質問がないということであれば、裁決に入らせていただきます。この諮問の原案の通り開発行為の許可が相当であるということによろしいでしょうか。 【採決】 出席委員全員の賛成により、許可が相当と認められた。

	議題 2 議案第 6 3 号 市街化調整区域内における障害者のための共同生活介護施設（ケアホーム）A 棟の建築行為について 議題 3 議案第 6 4 号 市街化調整区域内における障害者のための共同生活介護施設（ケアホーム）B 棟の建築行為について 議題 4 議案第 6 5 号 市街化調整区域内における障害者のための共同生活介護施設（ケアホーム）C 棟の建築行為について 議案第 6 3 号、議案第 6 4 号、議案第 6 5 号については、隣接した土地で建築主も同一であり、それぞれ関連性のある建築物の建築計画であることから、一括審査とする旨が確認された。
大河原主任	資料に基づき説明する。
齊藤委員	【質疑応答】 この 3 棟について、一つの計画としてではなくて敷地を 3 分割しているのは建築基準法上の申請上の理由なのですか。
大河原主任	こちらは障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律の設置基準のなかで 1 ユニットに対し、2 人～10 人以下の収容人数と規定されており、1 ユニットは 1 棟の建築物と考えるとのことです。今回はこの基準を基に 1 棟 6 人とし、3 棟計画するものです。また、性別を分けた男棟・女棟と重度者を対象としているものを設ける計画のため、3 棟となっております。
神山委員	ここは下富片側をずっと上富の方に向かった既存農家集落の通りというのですかね。私もたまに通りますと、制限速度が 30 km/h 以下というところまでございまして、しかもここに壊した跡のようですね。でも宅地があるということで、私としては非常に適地であると思っております。
池田委員	多聞院も近いなど、環境は良いと思います。私もこの道をよく通行するのですが、障害を持っている子どもたちが、世話をしている先生たちと一緒に歩道を通して散歩をしている姿を見かけます。だから、確かに環境的には良いと思います。
池田委員	障害を持っている方の世話をなさる先生というのは、障害を持っている方の人数によって決められているのですか。
大河原主任	今回の場所は介護を行う施設という形になります。夜間の居住・

	住居の施設としてのその間での介護を行う施設となりますので、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律のなかでは、人数は決まっております。
横溝会長	ここに入所される人というのは、昼間はどこかで働いているような人なのですか。
大河原主任	周辺にも働ける就労施設が整備されておりますし、あとは生活介護施設という日常生活の支援をしていただけるような施設も整備されており、そこで日中のほうは活動していただきまして、夜間はこちらのケアホームに戻って生活をするということです。
横溝会長	障害者というけれども、ここのケアホームに入ろうとする方は知的障害のある方なのですか。
大河原主任	知的障害もあわせて障害程度区分２以上の方から対象となっています。
横溝会長	精神障害の方もいるということですか。
大河原主任	事業者さんに対象を確認しましたら、程度区分２以上の成人の方以上ということだったので、そういったように区分はされていないと聞いております。
横溝会長	どなたか補助する人はいるのですか。
大河原主任	はい、法律に世話人と生活支援員の人数の規定があります。
横溝会長	この所沢市の計画でケアホームの充実・整備を図るという計画があるようですが、これは年間どのくらいの場所にとかいうのはあるのですか。
大河原主任	第２次所沢市障害者支援計画のなかでは平成２５年度はケアホームの整備としましては、８２人の収容の見込みと判断されています。現在はそのなかで５９人が利用している状況です。
横溝会長	そうですか。施設の数ではなくて、人数なのですね。
大河原主任	必要なサービス量を見込んで計算されたものとなるため、施設数ではなく人数での計画となります。
横溝会長	場所的に適していて、特に支障がないようですが、齊藤委員のほうで他にありますか。お詳しいと思いますが。
齊藤委員	いいえ。

横溝会長	よろしいでしょうか。それでは、この議案６３から６５までのこの３案件いずれも原案通り許可が相当であるということによろしいでしょうか。 【採決】 出席委員全員の賛成により、許可が相当と認められた。 閉会
-------------	--