

第 1 7 回 所 沢 市 開 発 審 査 会  
会 議 録

平成 2 5 年 1 1 月 2 7 日

会 議 録

会 議 の 名 称	第17回 所沢市開発審査会
開 催 日 時	平成25年11月27日(水) 午前9時30分から午前11時00分まで
開 催 場 所	市役所高層棟5階 502会議室
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) 齊藤 祐子 委員 (建築分野)
欠席者の氏名	秋田 典子 委員(都市計画分野)
説明者の職・氏名	
議 題	1 議案第66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67号 市街化調整区域内における農産物等直売所の建築を目的とする開発行為について  3 議案第68号 市街化調整区域内における環境教育施設の建築を目的とする開発行為について
会 議 資 料	第17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17回所沢市開発審査会(議案・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、齊藤主査、青木主査、平田主任、吉田技師 事務局 岡村主査、右近主査、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）
	<p><b>開会</b> 開会にあたり、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神山委員が指名され、審議に入った。</p> <p><b>議題1 議案第66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</b></p>
平田主任	資料に基づき説明する。
横溝会長	<p><b>【質疑応答】</b> 特定流通業務施設に該当するとご説明いただいたのですが、この添付されている個別付議基準の要件2を満たしているということについてご説明いただけますか。</p>
平田主任	<p>計画地はこの個別付議基準の要件2の(2)の関越自動車道所沢インターチェンジの料金所から半径5キロメートル以内に位置しています。また、前面道路は幅員が9.1メートルあり、所沢インターチェンジに至るまで幅員が9.0メートル以上の道路に接する場所になっており、大型車両の通行が可能で、通学路の指定も受けていない道路となっております。さらに、あらかじめ道路管理者、所轄警察署との協議が十分になされていることから、要件2の(2)に該当するものと考えております。</p> <p>なお、当初要件2の(1)内である「所沢市まちづくり基本方針（都市マスタープラン）」で流通ゾーンに位置づけられているエリア内で候補地の選定を行いました。指定道路の沿道で農用地区域を除いた土地では、希望している敷地規模の約半分になってしまうことや、希望する地形の土地が見当たらないことから、適地が見つからなかったものです。</p> <p>これらのことから、要件2の(2)に該当するものと判断しております。</p>
横溝会長	要件2の(1)では立地が困難であるため、要件2の(2)で認められたということなのですか。
平田主任	そのとおりです。
横溝会長	立地が困難であるというのは、探したけれども無かったということでは充分なのですね。

平田主任	はい。
横溝会長	事業者はどのような候補地を具体的に探されたのですか。
平田主任	関越自動車道所沢インターチェンジ付近、三芳町の藤久保、所沢市の国道463号線沿いで、亀ヶ谷、牛沼で探したようですが、立地選定には至らなかったものです。
齊藤委員	土地利用計画図の付替道路が接続する先の道路について、付近見取り図では道路の形状がありませんが、現況はどうなっているのですか。
秋田開発指導課長	添付した付近見取り図は、所沢市の白地図を使っていますが、作成時期がやや古い時期のものになります。現況としましては、今回の申請地のすぐ東側に別の運輸会社が造った4.2メートルの道路がございます。
齊藤委員	そうすると、この新たな付替道路は、そちらの方の道路に接続してぐるりと9.1メートルの道路のほうにつながっていると理解してよろしいでしょうか。
秋田開発指導課長	そのとおりです。
神山委員	申請地は、筆数がかなり多いようですが、地主さんが何人いるのか、教えてください。
平田主任	土地所有者は11名です。その方たちの同意を得ています。
横溝会長	今同意とおっしゃいましたが、諮問調書には借用と書いてありますが、賃貸借契約書はあるのですか。開発許可申請書に添付されている書類は何かあるのですか。
平田主任	賃貸借契約書は添付されていません。
横溝会長	同意書はあるのですか。
平田主任	土地所有者が同意していますという署名と実印をいただいた書面がございます。
横溝会長	そうすると、賃貸借の内容については分からない訳ですね。土地所有者として本計画について承諾しますという書面しか市役所には提出されていないのですね。
秋田開発指導課長	開発許可申請で求められるのは、開発行為を行うことについての同意であり、借用というのは民事間の契約上の形態ということです。

横溝会長	<p>他にご質問がないということであれば、採決に入らせていただきます。この諮問の原案のとお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。</p> <p><b>【採決】</b> 出席委員全員の賛成により、許可が相当と認められた。</p> <p><b>議題2 議案第67号 市街化調整区域内における農産物等の直売所の建築を目的とする開発行為について</b></p>
吉田技師	資料に基づき説明する。
池田委員	<p><b>【質疑応答】</b> 先日、この件に関して、現地を見てきたのですが、周りに農地がありまして、農家の立場としては、ほうれん草に関しては、街灯がつきますと、今の季節ですと春だと勘違いして、日が長くなったと思って、花を咲かそうとしてしまいます。街灯に関しては、水銀灯は特に光が強いので、周りの畑に光が当たらないようにしてあげないと、ほうれん草が出荷できなくなってしまうので、その点は配慮が必要かと思えます。</p>
横溝会長	産業経済部で指導するとのことですが、今のご意見も大事だと思いますので、産業経済部に伝えて下さい。
池田委員	また、街灯があることによって害虫もいっぱい寄ってくるので、周りの農家の人とのトラブルがないように配慮する必要があると思えます。
秋田開発指導課長	開発事業者からは、農産物への影響を考慮して、水銀灯は使わないと聞いておりますが、いただいたご意見も踏まえまして今後も指導してまいりたいと思えます。
横溝会長	これは市場ではないのですか。
池田委員	食の駅と書いてありますが、流通過程は道の駅と同じようなもので、農家の方が個人で値段を付け、商品の売り上げに応じて、その数パーセントを経営者が生産者からもらう仕組みではないでしょうか。
池田委員	個人の消費者がここに来て、いろいろなものを買うという形の販売所なので、市場ではないですね。

齊藤主査	<p>市場ではありません。今回の計画は、農家の方が、会費等を払い、事業者(ファームドウ株式会社)に指定された場所に自由に商品を置き、売り上げがあれば、その何パーセントかを事業者に納めるといふものです。既に群馬県で10店舗を同じような形態でやっております。そちらでは、商品を持って来ることが困難な方に対して拠点を決め、集荷をして、農産物直売所で販売するというような方法も行っていて、今回の計画地でもそのようなサービスを行うことになっています。</p>
齊藤委員	<p>土地利用計画図画が2枚あり、農産物等直売所の図面の他に、ドライブインなど隣地を含めた図画がありますが、それについての計画の審査はないのですか。</p>
齊藤主査	<p>審査に関しては1枚目の農産物等直売所が、今回都市計画法第34条第14号の対象になります。そして、あいだに建築基準法上の法外道路を挟んで計画されていますドライブインですが、同じく地場産の農産物を使用した飲食店です。こちらに関しては、県道と県道を結ぶ市道3-983号線の18メートルの広幅員道路に接しておりますので、審査会ではなく、都市計画法第34条第9号による許可の基準によって審査します。</p>
秋田開発指導課長	<p>3区画を同じ事業者であるファームドウ株式会社が経営いたしますので、所沢市街づくり条例により、全体として基準を満たすように指導しております。その関係で全体図を示させていただきました。</p>
横溝会長	<p>農家の人はこういう施設ができると利用しますかね。</p>
池田委員	<p>結構活気がでるのではないですかね。周りは本当に農業地帯ですから。</p>
神山委員	<p>申請者は群馬県の業者の方ですが、市内の特産物や農産物を入れる割合は、特に許可等の基準がないと思いますが、概ね地元農産物のある程度取り入れていただくように、産業経済部で指導されているのですか。</p>
横溝会長	<p>群馬県の農家のものを持ってきてしまう可能性があるということですか。</p>
吉田技師	<p>計画では、地場農産物の割合が、8割程度となります。</p>
池田委員	<p>富岡のこの近くに児玉畜産という会社がありますが、肉は扱わないのですか。</p>
吉田技師	<p>今のところ肉はありませんが、野菜や所沢の特産品などを置く計画です。</p>

齊藤主査	産業経済部との協議の中で、市の地産地消の施策に合致することを確認しております。地元の農家の方の出荷計画等の資料をいただいております。農産物をまず基本に考えた事業になっています。
神山委員	車や自転車で来ないとちょっと不便なところがありますが、駐車場も相当整備されているようですし、良いのではないのでしょうか。
横溝会長	<p>他にご質問がないということであれば、採決に入らせていただきます。この諮問の原案のとお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。</p> <p><b>【採決】</b> 出席委員全員の賛成により、許可が相当と認められた。</p>
	<p><b>議題3 議案第68号 市街化調整区域内における環境教育施設の建築を目的とする開発行為について</b></p>
青木主査	資料に基づき説明する。
神山委員	<p><b>【質疑応答】</b> 環境というと、漠然としていて捉え難いのですが、ここの教育施設で具体的にどういった体験をするのか、教えてください。</p>
青木主査	<p>周辺の花木園、武蔵野の平地林にございますどんぐりなどを拾ってきまして、それをこの施設で加工したり、コマを作ったり、絵を描くといったネイチャークラフトといわれるものです。また、農作物の収穫体験を行うものです。</p>
齊藤委員	<p>活動の背景を支えている花木園については、所沢市分ではなく、川越市分になっているのですか。</p>
青木主査	<p>花木園につきましては、所沢市、川越市、三芳町の境にまたがっています。</p>
齊藤委員	<p>これは人工林ではなくて自然林を背景にして成り立っている活動なのですか。</p>
青木主査	<p>武蔵野の雑木林というのは二次林といわれているもので、原始林のように自然に任せているものではなくて、人が手を入れて下草を刈ったり、雑草を取ったり、落ち葉を掃いたりすることによって維持管理されるものでございます。そして、その二次林につきましては、自然任せにしてあるところとはまた違った植物や昆虫などの生物環境があるということで、そういったものを通じて環境学習の場として今回申請したいということです。</p>

池田委員	入場料は取るのですか。
青木主査	作業の実費の部分はかかるかも知れませんが、基本的には無料と聞いております。
横溝会長	この対象者はお子さんなのですか。
青木主査	今は大人もこういったものに対する関心も深まっておりますので、お子さんのみならず、大人の方も対象にしております。
秋田開発指導課長	こちらの会社自体は既に三芳町側にありまして、そちらはリサイクルを主に行っているのので、いろいろな企業が視察に来ます。ですから、お子さんだけでなく、企業なども対象としております。
齊藤委員	そうすると、リサイクル施設の見学も含めての自然環境の学習というふうに理解してよろしいのでしょうか。
秋田開発指導課長	はい。
横溝会長	立派なことだとは思いますが、利益を追求する企業がこういった意図でこうして奉仕的なことをするのでしょうかね。
神山委員	この石坂産業は廃棄物等を受け入れて、処理やリサイクルをされていますが、ゴミを出す方の会社から見ても、施設がきれいなのか、どういう処理をされているのか、それも企業のブランドといえますか、イメージになるということではないでしょうか。
横溝会長	今コンプライアンスと言われるなかで、環境のことも入ってきています。そういう意味では、企業価値の評価・信用が増すということはあるのかも知れません。
横溝会長	他にご質問がないということであれば、採決に入らせていただきます。この諮問の原案のとお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。
	<p><b>【採決】</b> 出席委員全員の賛成により、許可が相当と認められた。</p> <p><b>閉会</b></p>