

第 2 3 回 所 沢 市 開 発 審 査 会
会 議 録

平 成 3 0 年 7 月 1 0 日

会 議 録

会 議 の 名 称	第 2 3 回 所 沢 市 開 発 審 査 会
開 催 日 時	平成 3 0 年 7 月 1 0 日 (火) 午後 2 時 0 0 分 から 午後 3 時 1 5 分 まで
開 催 場 所	市 庁 舎 低 層 棟 2 階 2 0 1 会 議 室
出 席 者 の 氏 名	会 長 横 溝 高 至 (法 律 分 野) 職 務 代 理 者 神 山 喜 久 男 委 員 (経 済 分 野) 栗 原 洋 委 員 (経 済 分 野) 矢 嶋 賢 一 委 員 (行 政 ・ 建 築 分 野) 齊 藤 祐 子 委 員 (建 築 分 野)
欠 席 者 の 氏 名	な し
説 明 者 の 職 ・ 氏 名	主 査 橋 本 明 主 査 原 島 仁
議 題	1 会 長 の 選 出 、 会 長 職 務 代 理 者 の 指 名 2 議 案 第 7 5 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 推 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 3 議 案 第 7 6 号 市 街 化 調 整 区 域 内 に お け る 「 障 害 者 支 援 計 画 」 に 基 づ く 障 害 者 の た め の 共 同 生 活 援 助 施 設 (グ ル ー プ ホ ー ム) の 建 築 を 目 的 と す る 開 発 行 為 に つ い て
会 議 資 料	① 第 2 3 回 所 沢 市 開 発 審 査 会 次 第 ② 所 沢 市 開 発 審 査 会 委 員 名 簿 ③ 所 沢 市 開 発 審 査 会 条 例 ④ 所 沢 市 開 発 審 査 会 運 営 要 領 ⑤ 第 2 3 回 所 沢 市 開 発 審 査 会 (議 案 ・ 資 料)
担 当 部 課 名	秋 田 街 づ く り 計 画 部 長 開 発 指 導 課 磯 野 開 発 指 導 担 当 参 事 兼 課 長 、 河 口 主 幹 、 橋 本 主 査 、 原 島 主 査 、 瀧 澤 主 査 、 西 潟 主 任 、 谷 主 任 、 正 月 主 事 (事 務 局) 街 づ く り 計 画 部 開 発 指 導 課 電 話 0 4 - 2 9 9 8 - 9 3 7 9

発言者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
	<p>開会 開会にあたり、委員の紹介、審査会の会議成立の報告後、審議に入った。</p> <p>議題1 会長の選出、会長職務代理者の指名 所沢市開発審査会条例第4条第1項の規定により会長を選出した。委員の互選により横溝委員が会長となる。 会長の議事進行により、職務代理者に神山委員が指名され、議事録の署名委員に矢嶋委員が指名された。</p> <p>議題2 議案第75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</p>
橋本主査	資料に基づき説明する。
【質疑応答】	
神山委員	所沢インターチェンジから5キロメートルの範囲内にあるという制限のもとで、本件は敷地の東側の一部が5キロメートルのエリアに入っているとのことですが、市の方針としては敷地の一部にかかっていれば全体の計画について認めるということですか。
橋本主査	取扱いにつきましては、主たる建築物の一部が所沢インターチェンジから5キロメートルの範囲に含まれていれば、全体の計画について認めるという運用になっております。
神山委員	インターチェンジから5キロメートルといっても、インターチェンジのどの部分から計測するかによって誤差がでると思いますが、計測についての基準はあるのでしょうか。
橋本主査	インターチェンジの料金所ゲートの端から直線で5キロメートルを地図データで計測するという取扱いとなっております。
神山委員	公図をもとに対象エリアに含まれているか否かを確認することができるような資料は開発指導課で作成していないのですか。
橋本主査	公図ではないのですが、都市計画図に所沢インターチェンジから半径5キロメートルの範囲の目安を示したものを窓口に備え付けております。

秋田街づくり 計画部長	公図だと縮尺等の関係で不正確になってしまう可能性があります。また、本件のような流通業務の総合化及び効率化に関する法律に基づく特定流通業務施設の場合は、あくまでも個別付議基準により許可されるものであるため、流通ゾーンを定めている街づくり基本方針の主旨に照らし、予めこの場所ならできますよという資料は作成しておりません。
神山委員	今回の計画地は市街化調整区域の形態規制C地区に該当し、容積率は100パーセントとなっていますが、計画建築物について容積率が118.73パーセントとなっているのは、特定流通業務施設に対して緩和規定があるのでしょうか。
橋本主査	今回の計画地は形態規制C地区とB地区にまたがっております。そのため、容積率についてはC地区の100パーセントとB地区の200パーセントの案分計算によります。
河口主幹	計画地北側の道路境界線から25メートルのラインが形態規制C地区とB地区の境界線となります。
栗原委員	本計画地は周辺も含めて三富開拓地割として文化財的価値のある土地かと思いますが、開発にあたり法的問題はないのでしょうか。
橋本主査	関係する部署からは、今回の開発にあたり支障がないという回答を得ています。
栗原委員	昔と比べて最近特にこの周辺の倉庫の開発が進んでいるように思いますが、法規制や所沢市の方針に変化があったのでしょうか。
秋田街づくり 計画部長	ご指摘のとおり、周辺の倉庫開発が進んでいるのは事実です。しかし、法規制の緩和や市の方針転換についてはございません。本件につきましても、開発審査会に先立ちまして森林法や文化財保護法などの所管課を交えた幹事会を開催しており、事前に意見の聴取等を行い、関係課と調整を図ったうえでの計画となっております。
横溝会長	運用基準のなかで、「環境に配慮され、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないもの」とありますが、オオタカ等の絶滅危惧種の生息への影響、周辺への騒音等の低減及び二酸化炭素の吸収効果が見込まれるものとして、緑地が設けられていること、周辺農地の農作物への影響、周辺地域における住宅地の住環境への影響についてご検討いただいたうえで、問題ないということでしょうか。
橋本主査	先ほど街づくり計画部長から申しあげましたとおり、庁内の関係部署につきましては、幹事会において意見を聴取しておりますが、そのなかで指摘等はございませんでした。また、オオタカにつま

	<p>しては、現在は絶滅危惧種ではなく準絶滅危惧種となっておりますが、埼玉県からは今回の開発にあたり充分注意するよう意見をいただいております。</p>
磯野開発指導 担当参事	<p>環境への配慮という部分においては、幹事会において、みどり自然課から可能な限りにおいて既存樹木を残すようにとの意見をいただいております。</p>
栗原委員	<p>開発区域内の樹木を一度全て伐採し、緑地面積の基準を満たすために最後にツツジなどの低木を植えている倉庫がほとんどかと思いますが、せっかく昔からある立派なクヌギやナラなどがあるので、なるべくそういったものを残すよう配慮してもらえると、より周辺環境と調和した計画になると思います。</p>
橋本主査	<p>本計画は開発区域面積の25パーセントの緑化が必要となります。低木、中木及び高木をバランスよく植栽することが求められており、その本数についての基準はクリアしております。</p>
栗原委員	<p>要するに、一度既存樹木を伐採してから植栽しなおすということですよ。</p>
磯野開発指導 担当参事	<p>事業者は、一般的にその後の維持管理の観点から既存樹木の保存について慎重な考えを持っています。緑地の確保に関する現在の基準は面積要件の充足と低木、中木及び高木のバランスについて規定しています。既存樹木の保存については、その歴史的価値等も含めて重要性を認識しているところではありますが、できる限り既存樹木を残すよう指導を行っていくのが限界となります。</p>
矢嶋委員	<p>前面道路の市道3-25号線は幅員9.1メートルとのことですが、歩道はついているのですか。</p>
河口主幹	<p>市道3-25号線につきましては、今回の計画地側に歩車道分離ブロックにより隔てられた歩道がございます。</p>
矢嶋委員	<p>大型車両が出入りすると思いますが、1日あたり何台くらいを見込んでいるのでしょうか。</p>
橋本主査	<p>主に10トン車となりますが、1日あたり約90台の出入りを見込んでおります。</p>
栗原委員	<p>計画地の前面道路から東京狭山線に出る交差点に渋滞が発生しているのですが、交通状況等は考慮されているのでしょうか。</p>
磯野開発指導 担当参事	<p>市としても所沢インターや三芳インター周辺の道路において渋滞が発生しているということは把握しておりますので、道路管理者等と情報共有しながら進めてまいります。</p>

齊藤委員	<p>既存の所沢物流センター及び各地の外部倉庫により行っていた輸送を本計画の特定流通業務施設に集約するとのことですが、今まで使用していた施設はどうなるのですか。</p>
橋本主査	<p>外部倉庫につきましては、現在賃借しているため、本計画の特定流通業務施設が完成した後は使用しません。また、既存の所沢物流センターの機能は新たに建築する特定流通業務施設に移転することになります。</p>
齊藤委員	<p>東京電機大学のグラウンド跡地での計画とのことですが、グラウンドは既に別の場所に移転しているのですか。</p>
橋本主査	<p>明確な時期については把握しておりませんが、東京電機大学はかなり昔に撤退しており、しばらく空地となっていました。</p>
河口主幹	<p>本計画は東京電機大学のグラウンド跡地と隣接する山林を含む敷地設定となっております。</p>
矢嶋委員	<p>申請者は、冷蔵・冷凍食品の輸送、保管、荷捌き及び流通加工を行っているとのことですが、今回建築する特定流通業務施設の建築基準法上の用途は倉庫になるのですか。</p>
橋本主査	<p>特定流通業務施設として認められるためには、輸送、保管、荷捌き及び流通加工が要件となりますので、今回建築する特定流通業務施設につきましてもそれらの作業は行いますが、建築基準法上の用途は倉庫となります。</p>
矢嶋委員	<p>汚水については、浄化槽から雨水管への放流となっておりますが、放流についての許可は取得しているのでしょうか。</p>
橋本主査	<p>雨水管への放流につきましては、関係部署の同意を得ています。</p>
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>【採決】 委員全員の賛成により、許可が相当と認められた。</p> <p>議題3 議案第76号 市街化調整区域内における「障害者支援計画」に基づく障害者のための共同生活援助施設（グループホーム）の建築を目的とする開発行為について</p>
原島主査	<p>資料に基づき説明する。</p>

矢嶋委員	<p>【質疑応答】</p> <p>公図上で、計画地北側に大字亀ヶ谷 270 番 7、同番 8 という筆がありますが、道路状になっているのでしょうか。</p>
原島主査	<p>委員ご指摘の筆につきましては、申請者がすだち作業所及びグループホームすだちを建築する際に取得した開発許可申請のなかで、幅員 4 メートルの前面道路に開発道路を被せるかたちで整備されたものでございます。なお、今回の計画につきましては、既存の幅員 4 メートルの市道 2-272 号線で接道要件を満たすため、開発道路としての整備は行いませんが、計画地北側の開発道路として整備した部分にあわせて歩道状に整備します。また、事業者からは歩道状部分について将来的に所沢市との協議が整えば寄付採納する意向があると聞いております。</p>
矢嶋委員	<p>将来的には、寄付採納を受けて市道 2-272 号線は認定幅員が 6 メートルになるということでしょうか。</p>
原島主査	<p>寄付採納を受けて道路区域として認められた場合でも、認定幅員については路線全体で考えるため、市道 2-272 号線全体について要件を満たすまで認定幅員が 6 メートルになることはありません。</p>
矢嶋委員	<p>4 メートルの道路との境にガードパイプを設置する計画となっていますが、道路状に整備した部分は車の通行はできず、歩行者のみ通行可能ということでしょうか。</p>
原島主査	<p>そのとおりです。</p>
栗原委員	<p>この地域に下水道の整備計画はあるのでしょうか。</p>
原島主査	<p>下水道の整備計画はございません。</p>
神山委員	<p>計画地は申請者の運営する作業所やグループホームに隣接しておりますが、このような施設はなるべく近接した場所に設置しなければならないという指針があるのでしょうか。</p>
原島主査	<p>指針に基づくものではないですが、緊急時の対応が比較的容易であることから、職員配置等を考慮した計画となっております。また、畑で耕作等を行うことから、農業を所管する部署から近隣の休耕地の紹介を受けて活用しているという話を聞いております。</p>
横溝会長	<p>グループホームの市内整備量の目標値が第 3 次障害者支援計画に比べて第 4 次障害者支援計画では約 60 人増えていますが、どのように計画を定めているのでしょうか。</p>
磯野開発指導	<p>施設の整備量の目標値につきましては、障害者団体や社会福祉法</p>

担当参事	人を対象にアンケート調査を実施し、障害者施設が不足しているという実情を加味して設定していると聞いております。
横溝会長	民間の事業者が今回のような障害者施設などを整備する場合、自治体から交付される補助金等の対象となるかと思いますが、目標値の設定に際しては、予算上の制約もあるのでしょうか。
磯野開発指導 担当参事	予算上の制約につきましても加味すると聞いております。
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>【採決】 委員全員の賛成により、許可が相当と認められた。</p> <p>閉会</p>