

第 3 1 回 所 沢 市 開 発 審 査 会 会 議 録

令 和 7 年 2 月 5 日

様式第 1 号

会 議 録

会議の名称	第 3 1 回 所沢市開発審査会
開催日時	令和 7 年 2 月 5 日（水） 午前 9 時 0 0 分から午前 1 0 時 4 5 分まで
開催場所	市庁舎 低層棟 3 階 第 5 委員会室
出席者の氏名	会長 志摩 勇（法律分野） 委員 神山 喜久男（経済分野） 田代 清（経済分野） 鈴木 康二（行政・建築分野） 齊藤 祐子（建築分野）
欠席者の氏名	
説明者の職・氏名	主幹 田島 真樹 主任 神村 康輝
議 題	（ 1 ） 会長の選出、会長職務代理者の指名について （ 2 ） 議案第 8 5 号 所沢市開発審査会一括議決基準（新規の基準制定） 1 件 （ 3 ） 議案第 8 6 号から第 9 5 号 所沢市開発審査会一括議決基準（基準改正） 1 0 件 （ 4 ） その他 所沢市開発審査会付議基準（改正）（報告） 1 件
会議資料	① 第 3 1 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 開発審査会審議順序 ④ 所沢市開発審査会条例 ⑤ 所沢市開発審査会運営要領 ⑥ 都市計画法と都市計画法施行令の開発審査会に関する部分 の抜粋 ⑦ 第 3 1 回所沢市開発審査会（議案・資料）
担当部課名	遠藤街づくり計画部長 高野街づくり計画部次長 開発指導課 河川開発指導課長、田島主幹、樋川主査、三浦主任、 岡本主任、井ノ上主任、神村主任 （事務局）街づくり計画部開発指導課 電話 04-2998-9379

様式第 2 号

発言者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
田島主幹 神山委員 三浦主任 神山委員 三浦主任 志摩会長	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。 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。委員の互選により志摩委員が会長となる。 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ついても、齊藤委員が指名された。 議題 2 議案第 8 5 号 旧住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅地造成事業が完了した施行地区における開発行為等（新規の基準制定） 資料に基づき説明する。 【質疑応答】 旧住宅地造成事業の実際のエリアの境界とういのは、当時造成した業者の開発エリアということなのか、それとも隣接した業者が開発していない土地も一部含んでいるのか。そのエリアを確認するには、市役所で保管している公図などで、確定した地番や境界が確認できるのですか。 旧住宅地造成事業は認可区域が決まっております。開発指導課の窓口で閲覧いただけます。 当時の公図などで区域がきっちり確定しているという理解でよろしいですか。 そのとおりです。 他に質疑はございませんか。なければ、採決に入りますがよろしいでしょうか。議案第 8 5 号については、諮問案のとおりとすることによろしいでしょうか。 【採決】 委員全員の賛成により、議決された。

	議題 3・4・5 議案第 86 号 線引き前所有地における自己用住宅（改正） 議案第 87 号 収用対象事業の施行により移転建築する建築物（改正） 議案第 88 号 建築許可等を受けた既存の建築物の用途変更等（改正）
田島主幹	議案第 86 号・議案第 87 号について、資料に基づき説明する。
神村主任	議案第 88 号について、資料に基づき説明する。
	【質疑応答】
神山委員	議案第 86 号についてです。自己用住宅を建築する場合、市街化区域内に土地を所有していない者という条件があるが、これは申請者が持っていないという形で自己申告することが前提なのか、または市の課税台帳等の資料を確認しているのか、運用を教えてください。
三浦主任	所沢市の市街化区域内の土地所有状況について、名寄台帳を提出いただいて、土地の所有を確認します。また、現在の居住地が市外の場合は、居住しているところの名寄台帳も提出いただいております。それ以外の土地については、全国の市町村の名寄台帳を全て提出することは実際難しいので、他の土地を所有していない旨の宣誓書を提出していただく運用となっております。
田代委員	議案第 88 号についてです。既存建築物の用途変更について、人が変わっても申請が必要ということですが、相続等で人が変わる場合でも、申請は必要なのでしょうか。
三浦主任	人の変更で手続が必要となるものは、自己用のものでして、最初に許可を受けた者から、売買等で人が変わる場合に手続が必要となる許可条件をつけて許可しております。許可条件にただし書の規定を設けておりまして、相続人及びその他の一般承継人についてはこの限りでないとしています。相続人であれば手続不要で使っていただいてよいという取扱いになっております。
志摩会長	議案第 86 号についてです。旧規準でいうと 1 の許可基準、新規準でいうと 1 の申請者の要件のところですが。申請の対象者は、旧基準では対象者が市街化区域内に土地を有していないことがまず原則で定められていまして、ただし、市街化区域内に土地を所有していても、事情がある場合には認められる場合があるという建て付けになっています。ところが新しい基準では、市街化区域内に土地を所有していない者であって次のいずれにも該当する者ということで、土地を所有していない者でなければならないと、それが徹頭徹

	尾貫かれています。これだと、土地を持っているのだけれども、その土地が形状、面積、現在の利用形態等で自宅を建築することが不可能若しくは著しく不適当な人がいる場合はどのような取扱いとなるのでしょうか。
三浦主任	個別の事情によるという部分については、内部で協議した上で、本当にやむを得ないということであれば、もちろん新たに建てただけということとは可能かと思いますが、例えば共同住宅を建てて、そのために住む家がない、市街化区域内に土地を持っていて建物もあるにもかかわらず、自己用住宅を建てられないという方も中にはいらっしゃると思います。それをこの基準をもって可能とすることは、私たち調整区域の制限をかけている立場である以上難しいものと整理し、今回基準からあえて外させていただいております。
志摩会長	これまでは例外を認めるような建て付けになっていたけれども、これからはそれをなしにするということで、実質上変更するということですか。
田島主幹	これは全国の市町村で農家分家と言われている基準ですけれども、開発審査会に諮る場合には、自治体によっては個別付議や、包括で付議していたりもするので、申請者の特段の事情がある場合というのは、運用上は実際存在することがございます。そうした場合について、やはり許可ですから個別に事情を鑑みることになりますが、考慮しなければいけない特段の事情があった場合には、一括議決基準ではなく個別で付議するということも不可能ではないと考えています。現にそういった自治体が他にあります。一括議決基準で所沢市の全てを網羅するというものではありません。
志摩会長	そういう方には、個別事情に基づく救済措置のようなものはあるということでしょうか。
田島主幹	それは個別に内部で、行政として判断していくことになります。
志摩会長	それはできるということですか。
田島主幹	あくまでも議決の基準は、審査会の議を経なければなりませんので、そうした場合には、その事案に特段の事情があるのか判断いたします。もちろん一括議決基準を満たさないから、あとは一切認めないということではなく、実際にそういうことを行政としても検討していかなければならない課題としてあります。
志摩会長	分かりました。議案第 88 号についてです。「対象となる既存建築物」というところで、今回の改正に当たっては、「適法なものに限る」という文言が新たに加わっていて、これは建築基準法等関係法令だと思うのですがけれども、これを加えたのは制度趣旨からみて、適法ではないものについてまで用

田島主幹	途変更許可を与えるのは、これはおかしいじゃないかというお考えだと思います。実際には建築基準法に違反している建物は結構あると思われます。そういったものはどんな按配でご検討されているのでしょうか。 あくまでも、これは都市計画法に基づく許可ですので、基本的には都市計画法上のことと理解いただければと思います。違反建築物の意味は、都市計画法に照らして適法なのか、例えば本市は20年適法に使用しているかということで、基準を作っております。これを書いていないと、それは書いていないという話が窓口で起こることが多々あります。国土交通省の運用指針がございまして、こちらでは適法が前提だという旨が記載されておりますので、基本原則はやはり都市計画法です。例えば、建築基準法で、構造の規定や設備の規定など、いろいろな規定がございしますけれども、それを全てここに当てはめるということは、これは運用としては、少しやりすぎだということになるかと思います。「対象となる既存建築物」における適法という意味は、都市計画法を意味しているということで適用しています。
志摩会長	なるほど、これは都市計画法上の適否ということですか。
田島主幹	許可運用基準につきましては、都市計画法ということで、違反建築物で命令を受けている事案である場合は、それはまた特段別の事情があるかと思いますが、基本としてはそういうことです。許可を全くとっていないものは、そもそも手続なしということになるので、例えば黙って作ってしまいましたが20年経って自動的に適法になるということはないので、基本原則は都市計画法としています。そこが根幹にはございます。
神山委員	一括議決基準ですとどの程度申請がされているのかわからないのですが、工場だったものが倉庫に変わるというような用途変更というのは、過年度又は今年度で、どの程度申請がされているのか、現状を知りたいです。
田島主幹	例えば、収用移転は3件程、建築許可等を受けた既存建築物の用途変更は7件で、少ないです。用途変更については、都市計画法第29条の開発許可をとり、これを都市計画法第42条で用途を変更するというのは、これは別の基準となります。こちらは一括議決基準ではなく法令ということになります。今回の議案は、あくまでも一括議決基準でして、開発許可ではなく、このスライドを見ていただくと、建築許可等とあり、これには許可不要なものもあるのですが、要するに開発許可ではないのです。開発許可をとったものは、都市計画法第42条の用途変更となります。件数としては少ないで

河口課長	す。そもそも調整区域で何かしようとする、土地利用の転換があり、開発行為になるので、どちらかというと都市計画法第29条になります。それ以外については、一括議決基準で運用しています。 都市計画法第42条の用途変更は、建物の用途が変更される場合と、人が変わるような場合の二つございます。どちらにいたしましても、数はあまりございません。年度通して1件もないような場合もございます。特に建物の用途が変わるものはほとんどなく、あるとしても属人性の変更で、年に数件、二桁となることはほとんどございません。
志摩会長	他に質疑はございませんか。なければ、採決に入りますがよろしいでしょうか。 議案第86号、議案第87号、議案第88号については、諮問案のとおりとすることよろしいでしょうか。 【採決】 委員全員の賛成により、議決された。 議題6・7・8 議案第89号 市街化調整区域に居住する者のための集会所等(改正) 議案第90号 市街化調整区域に関する都市計画決定前からの宅地性を証することができる土地における開発行為等(線引き前宅地)(改正) 議案第91号 幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設(改正)
田島主幹	議案第89号・議案第90号について、資料に基づき説明する。
神村主任	議案第91号について、資料に基づき説明する。
齊藤委員	【質疑応答】 議案第91号についてです。流通業務施設については、審査会でもかなりの件数の審議が行われていますが、基本的に先程示された指定エリア以外でも、指定エリアに準ずる形で審査をした事例もあったと思います。今回、共通基準として、出入口や車のルートについての安全性なども明記されています。審査時にはその部分についてはかなり協議をしていると思うのですが、建物についての審議に限られてしまい、その後の運用については、どのような形で確認されているかを教えていただきたいと思います。
田島主幹	許可によって、建築がなされて検査し、その建築物の使用が開始

齊藤委員	されますが、その後の実態調査は現在行っておりません。あくまでも許可における基準ということで、基準に合っているかの審査になりますので、実態調査等は現状としては行っておりません。 特にルートや実際の車の停滞とかは審査の時の課題にはなっていたと思いますが、許可した後でそういう問題が起こっていることはないということで理解してよろしいでしょうか。
田島主幹	大規模な流通業務施設が建った後に、交通渋滞が発生しているというようなお叱りを受けることは、少なくとも開発指導課ではありません。
河口課長	流通業務施設に関しましては、許可の方法が二つございまして、委員のおっしゃるように、審査会でも何回かご審議いただいているのですが、審査会に諮るものに関しましては、物流総合効率化法に基づく許可となりまして、国の認可が必要になります。その後国に5年間、逐次報告をしなければならないシステムになっておりまして、あくまでも交通渋滞が緩和されるとか、CO2が削減されるという名のもとに国も認可していますので、最低でも5年間は国に報告の義務があり、周辺の渋滞とかは起こっていないものと考えています。こちらの一括議決基準に関しましては、今のご説明したとおり、今のところ、交通渋滞が起こるからどうにかしてといったクレーム等は入ってございません。
神山委員	当市はどんどん道路整備、都市計画道路が延長・拡張されて、既に東京狭山線もかなり進捗しています。国道463号線とのトンネル工事はまだですが、北野下富線など、市内随所で幹線街路道路の新設整備が進んでいます。そこで、直接議案には関係ないですが、このような指定した区域を拡張して、市の発展、今は特例市ですけど、中核市になっていくという市長の方針ですので、都市計画道路の整備進捗によって、エリアをもっと広く認定していただけたらなという感想がございます。 また、以前から50メートルでございしますが、最近はかなり大規模な流通倉庫、複合施設が増えています。なかなか幹線街路で間口を取るの難しいことを、現場で聞いていますので、要望としまして、もっと所沢市が発展するには、エリアを拡張していただきたいという要望をいたします。
遠藤部長	今の神山委員からございました流通エリアについて、幹線道路が整備されてきた中でもっと広げてはというご意見でございしますが、インター周辺なのですが、インターの北東側の大きなエリアです、これから土地利用を進める中で、産業系の土地利用という形で検討を進めております。また、三ヶ島工業団地周辺で産業系の土地利用が進んでおりますが、このエリアについて、指定エリアとして広げるという形ではなくて、区画整理事業といった形での産業の土地利用の形というのは、市で随時進めていく方針です。地元の方からも

志摩会長	要望がございますので、その中で進めているところです。 ご意見ということでお願いします。 議案 9 1 号についてです。1 番の定義規定で、幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設とはという形で、定義の詳細が次に書かれているのですが、ここで書いているのは大規模な流通業務施設でありまして、幹線道路の沿道等におけるという部分は特に定義されていないのですね。これが定義されているのはむしろ下の 2 番の立地に関する要件というところで、主に規定されているので、この定義規定は、大規模な流通業務施設とはという形で規定したほうがよいのかなと思います。
河口課長	会長のご意見を受けて検討させていただきます。
志摩会長	分かりました。この部分は事務局に一任という形にさせていただきます。 他に質疑はございませんか。なければ、採決に入りますがよろしいでしょうか。 議案第 9 1 号をお願いします。議案第 8 9 号、議案第 9 0 号、議案第 9 1 号については、諮問案のとおりとすることによりよろしいでしょうか。 【採決】 委員全員の賛成により、議決された。 議題 9・10・11・12 議案第 9 2 号 市街化調整区域における保険調剤を行う薬局（改正） 議案第 9 3 号 線引き前から居住する者の親族のための自己用住宅（改正） 議案第 9 4 号 現に存する自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物の敷地拡張（改正） 議案第 9 5 号 1 ヘクタール未満の墓園又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物（改正）
田島主幹	資料に基づき説明する。 【質疑応答】
神山委員	議案第 9 4 号についてです。申請地が基準の面積を上回っている場合は、行政指導等をされて基準の範囲内で収めるように納得してもらう形になるのでしょうか。
三浦主任	2 倍以上どうしても必要であるという場合には、元の敷地より明らかに拡張する敷地の方が広がってしまっているのです、その施設の必要性について、審査会で意見をお伺いしたいと思います。

神山委員	この一括基準ではなくてということですか。
三浦主任	一括議決基準では取り扱わないで、必要であれば審査会に諮ってご意見をいただきたいと思います。
志摩会長	議案第93号についてです。申請者の適用要件の1項のところですが、どういう人が申請できるかという、線引き前から現在に至るまで、本市の市街化区域調整区域に引き続き生活の本拠を有している方、世帯主に限定しないで世帯の親族であり、線引き前から現在に至るまで、線引き前の居住世帯とずっと居住している人又は当該線引き前居住世帯と通算して20年以上居住していた実績があるものとなっているのですが、旧規定だと、この旧規定は世帯主に限定されていますが、2親等以内の直系親族で、線引き前居住世帯と居住している、また居住していたこと、過去に居住していたこと、特に20年という要件はこれまで定めていません。これはそれなりに居住の実態を、長くしたいというか、要件を課したい意図や趣旨があるわけですか。
田島主幹	今まで期間設定が全くなかったので、極端な話、1週間でも、ルール解釈上可能になってしまうことがあり、これがやはりもめごとの原因になりますので、似たような調整区域の分家とは違まして長期居住といった基準が埼玉県にもありますが、そこで20年とか、あるいは違うところで15年と、自治体によって異なりますが、やはり一定期間調整区域にお住まいになっている方に、やはり調整区域なので、まして当市の場合は5年所有の土地でよいとする要件が厳しくないの、ここで期間設定については総合的に勘案しまして、20年としたものでございます。また、先程議案の用途の変更でも、適法に使用している期間が20年としています。そういった他の基準も含めて、いろいろ鑑みまして20年としています。
志摩会長	分かりました。 世帯という言葉だとどうしても集合体というか、一つのまとまりみたいな感じで定義されることが多いと思うので、ここはもし可能であれば世帯員とした方が適切と思いました。事務局に一任という形でご検討頂ければと思います。 他に質疑はございませんか。なければ、採決に入りますがよろしいでしょうか。 議案第92号、議案第93号、議案第94号、議案第95号については、諮問案のとおりとすることによろしいでしょうか。 【採決】 委員全員の賛成により、議決された。

	13 その他 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（改正）（報告） 田島主幹が資料に基づき説明する。 （質疑なし） 【閉会】
--	---