

第 4 3 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会  
会 議 録

平 成 3 1 年 4 月 1 0 日

会 議 録

会 議 の 名 称	第 4 3 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会
開 催 日 時	平成 3 1 年 4 月 1 0 日 (水) 午前 1 0 時 から 午前 1 1 時 4 0 分
開 催 場 所	所 沢 市 こ ど も と 福 祉 の 未 来 館 1 階 多 目 的 室 1 号 ・ 2 号
出 席 者 の 氏 名	( 会 議 録 別 表 1 ) の と お り
欠 席 者 の 氏 名	( 会 議 録 別 表 1 ) の と お り
説 明 者 の 職 ・ 氏 名	
議 題	議 事 ( 1 ) 諮 問 1) 議 案 第 8 7 号 所 沢 都 市 計 画 高 度 利 用 地 区 の 変 更 に つ い て  ( 2 ) そ の 他 1) 生 産 緑 地 法 の 改 正 に 伴 う 対 応 に つ い て 2) 所 沢 市 街 づ く り 基 本 方 針 改 定 に 係 る 進 捗 に つ い て
会 議 資 料	① 第 4 3 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 次 第 ② 第 4 3 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 ( 議 案 ・ 資 料 ) ③ 高 度 利 用 地 区 新 旧 対 照 表 ④ 生 産 緑 地 法 改 正 に 伴 う 対 応 に つ い て ⑤ 「 所 沢 市 街 づ く り 基 本 方 針 」 改 定 に 係 る 進 捗 状 況 報 告 ⑥ 市 民 アン ケ ー ト 結 果 ( 一 部 抜 粋 )
担 当 部 課 名	( 街 づ く り 計 画 部 ) 吉 田 街 づ く り 計 画 部 理 事 、 山 口 土 地 利 用 推 進 担 当 参 事 、 畑 中 都 市 計 画 担 当 参 事 ( 都 市 計 画 課 ) 岡 村 主 幹 、 高 野 主 幹 、 増 子 主 査 、 板 垣 主 査 、 小 暮 主 査 、 木 村 主 任 、 北 丸 主 任 、 最 上 主 任 、 鶴 田 主 任 、 渋谷 主 事 ( 建 築 指 導 課 ) 田 島 主 幹 ( 事 務 局 ) 街 づ く り 計 画 部 都 市 計 画 課 電 話 04-2998-9192

(会議録別表1)

## 所沢市都市計画審議会委員名簿

第43回都市計画審議会

会 長 久保田 尚

職務代理 西海 静夫

(敬称略)

区 分	氏 名	出欠席の状況	備 考
学識経験のある者	久 保 田 尚	出	
学識経験のある者	淵 野 雄 二 郎	出	
学識経験のある者	横 溝 高 至	欠	
学識経験のある者	小 林 章	出	
学識経験のある者	秋 元 智 子	出	
学識経験のある者	島 田 孝 男	出	
学識経験のある者	西 海 静 夫	出	
学識経験のある者	若 山 芳 男	出	
学識経験のある者	小 谷 野 貴 臣	出	
市 議 会 の 議 員	城 下 師 子	出	
市 議 会 の 議 員	浅 野 美 恵 子	出	
市 議 会 の 議 員	越 阪 部 征 衛	出	
埼 玉 県 の 職 員	磯 田 和 彦	欠	
本 市 の 市 民	鈴 木 由 紀 子	出	

発 言 者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
	<p>～ 開 会 ～</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 吉田街づくり計画部理事挨拶</li> <li>■ 配布資料の確認</li> <li>■ 会議成立の報告</li> <li>■ 会長に議事の進行を委任</li> <li>■ 会議録署名委員 西海 静夫 委員、若山 芳男 委員</li> <li>■ 会議の公開・非公開の決定 公開に決定（傍聴者0名）</li> </ul>
久保田会長	<p>それでは、只今より議事に入ります。議案第87号「所沢都市計画高度利用地区の変更について」の審議を行います。それでは、担当課より説明をお願いします。</p>
畑中参事	<p>～ 「第43回所沢市都市計画審議会（議案・資料）」の議案第87号「所沢都市計画高度利用地区の変更について」の議案書2ページ（諮問書）の朗読及び「高度利用地区新旧対照表」の説明。</p>
小暮主査	<p>議案書3ページから12ページまで、議案内容及び開催経緯の説明。～</p>
城下委員	<p>今回の都市計画決定の変更は、審議会での承認の後に条例の改正等、議決の手続きがあるのでしょうか。</p>
小暮主査	<p>ございません。</p>
鈴木委員	<p>資料4ページ変更内容について、計画書の「建ぺい率」がどのように変更になったのか、再度説明をお願いします。</p>
小暮主査	<p>今までは「建蔽率」の“蔽”の字が常用漢字に無かったため、ひらがな表記をしていましたが、今回常用漢字に指定されたことにより、漢字表記に変更したということです。</p>
鈴木委員	<p>「高度利用地区」での「高度利用」というのは、何階まで建てられるのか教えてください。</p>
畑中参事	<p>「高度利用地区」は、建築物の容積率の最高限度、最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定めるものです。敷地一杯に建物を建てるのではなく、建物の周囲に空地を設けることで、建物全体のボリュームを、定められた容積率まで使うことができるというものです。そのため、階数の指定をするものではございませんし、建物によっては、ここに定め</p>

	<p>る容積率全部を使っているものではないです。あくまで上限や下限を定めているということです。</p>
鈴木委員	<p>所沢駅西口北街区地区を含む地域は、普通に生活している人のいる住宅街と市街地再開発事業や区画整理事業などが行われている場所が隣り合っている地域です。高さのある建物が建つと、住環境が大きく変わるため、地域住民にも説明をしていただきたいと思います。</p>
畑中参事	<p>所沢駅西口北街区地区については、既に市街地再開発事業が認可されており、建築確認も下りて建築工事が進められているところですので、内容としては適法ということでございます。鈴木委員のおっしゃるとおり、地域の環境が変わることについての御心配や御不安があることは承知しておりますが、具体的なことは、現地でございます所沢駅西口区画整理事務所で対応しているところです。</p>
久保田会長	<p>今回の都市計画決定の変更では、内容は何も変わらないということです。従来どおり、慎重に事業を進めるということでした。</p>
秋元委員	<p>施行日は遡るのでしょうか。</p>
畑中参事	<p>施行日が遡ることはございません。平成30年6月27日に法律の改正が公布されましたが、実際に適用されるのは、公布日から1年以内というところまでが明らかとなっております。現段階では、施行日は平成31年(令和元年)の6月27日と推測しております。施行日が明らかになった時点で、「高度利用地区新旧対照表」の右上に施行日を入れ、告示をする予定です。</p>
久保田会長	<p>よろしければ、議案第87号については採決に移りたいと思いますがよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">～承諾～</p> <p>それでは、採決を行います。議案第87号「所沢都市計画高度利用地区の変更について」原案の通り決定することによって御異議ございませんでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">～全員賛成～</p>
久保田会長	<p>それでは、全員御異議がないということですので、本案は承認ということで答申をさせていただくことで決定いたします。事務局におかれまして</p>

板垣主査	<p>は、答申の手続きをよろしくお願いいたします。諮問案件は以上でございます。</p> <p>では、その他として2件ございますので、それぞれ事務局からご説明をお願いいたします。</p> <p>～ 議事（2）その他 1）生産緑地法の改正に伴う対応について の説明～</p>
城下委員	<p>生産緑地の追加指定の条件について、2点質問があります。1点目は、指定にあたり、その農地で野菜や果樹、植木など、何を生産しているかに関する条件はあるのでしょうか。2点目は、管理主体が法人や会社でも対象となるのでしょうか。</p>
板垣主査	<p>生産緑地の指定は農地であれば対象となるため、果樹園なども対象となります。</p> <p>また、「法人等の管理」につきましては、基本的には対象となりますが、所有者や耕作者が誰なのかという点などをもとに判断することとなります。</p>
浅野委員	<p>生産緑地の追加指定については、今後、どのくらいの指定数を見込んでいるのでしょうか。</p>
板垣主査	<p>個々の所有者の意向を把握していないので、生産緑地全体の追加指定の規模はわかりませんが、昨年度の生産緑地説明会で実施したアンケートによりますと、生産緑地でない市街化区域内の農地をお持ちの方のうち、約4分の1の方が追加指定を希望していました。</p>
浅野委員	<p>生産緑地によっては、農地の管理が行き届いておらず、近隣住民が砂埃で困っているということをよく伺いますので、しっかりと現地調査を行っていただき、農地として適正な管理をするよう指導していただきたいと思っております。</p>
西海職務代理	<p>これまで、生産緑地は都市計画課が担当ということで、農業委員会では積極的な指導は行っておりませんでした。今後は都市計画課と連携しながら、適切な管理に向けた指導を進めてまいりたいと考えています。</p>
鈴木委員	<p>市民の立場からの意見ですが、生産緑地は住宅地にありますので、周辺に住んでいる市民の方々が所沢市でつくられたものを買おうと思える場所をつくっていただきたいと思っております。</p>

久保田会長	新しい用途地域(田園住居地域)もできましたので、そちらも含めて、今後の課題ということでご検討をお願いします。
淵野委員	転用済みの農地など、都市計画運用指針の改正により、生産緑地に指定することができる農地の基準が緩和されています。そのような点も踏まえ、広く指定をしていくべきだと考えます。また、都市農地の貸借の円滑化に関する法律の制定など、農業の担い手の部分においても規制の緩和が進んでおりますので、そのような制度を活用いただきながら、都市農地を農地として、今後も存続することができるようにしていただきたいと思えます。
城下委員	指定しない農地の要件について、「等」となっていますが、その点についてももう少し詳しくご説明いただけますでしょうか。
板垣主査	用途地域など明確に指定しないという方向性で検討しているものについては、資料のとおり、商業地域及び近隣商業地域のみを考えています。 また、それ以外の要件につきましては、詳細を検討しているところでございますが、個々の農地ごとに個別の判断を行っていく中で、例えば耕作していない土地などにつきましては指定しないということも考えられます。
小谷野委員	所沢市としては、生産緑地を増やすという方針なのでしょうか。 また、生産緑地を増やすことによるメリットはどのようなものがあるのでしょうか。
板垣主査	生産緑地につきましては、市としては増やしていきたいと考えております。 生産緑地の指定に係るメリットですが、震災があったときに仮設住宅を建てる用地とする、まちなかのみどりを創出する、市民農園として整備し退職後の余暇活動の場とする、子どもたちの農業体験など土に触れる機会を増やすなど、生活の中にゆとりや潤いを与える様々な点があります。
小谷野委員	まちなかの農地は、土埃などの問題もあると思います。公園などにすればそのような問題もなくなります。今後の街づくりを行う中で、例えば公園を設置したいと考えたときに、生産緑地に指定してあることで、公園の設置が困難となるなど、街づくりのために市が農地を活用するときに問題はないのでしょうか。
板垣主査	生産緑地については、将来の公共施設用地を確保するという側面もあり、公共施設の再編の際などに生産緑地を買い取り、施設用地とすること

	<p>が可能です。生産緑地の指定後でも、公園を設置するというのであれば、市が買い取り公園として整備することができます。</p>
若山委員	<p>市街化区域においても農業を一生懸命やっている人はいますので、そのような方をぜひ支援していただきたいと思います。</p> <p>また、市街化区域や市街化調整区域に関わらず、ただ農地として維持するために耕すということだけではなく、生産をしっかりと行うことができるよう農家に対して指導を行っていただきたいと思います。</p>
西海職務代理	<p>生産緑地の標識について、標識のかたちや色は所沢市独自のものでしょうか。可能でしたら、もう少し分かりやすくできないでしょうか。</p>
板垣主査	<p>生産緑地の標識の色や形状については、特に法令で規定されているわけではありません。</p> <p>今後、生産緑地の追加指定や特定生産緑地の指定の手続きを行う中で、現地の標識の設置状況を確認しながら、わかりやすい表示の方法を検討してまいります。</p>
越阪部委員	<p>生産緑地については、生産緑地の生産性の向上や、公園や運動場などへの活用、貸借の円滑化など様々な課題がありますが、具体的な今後の方策を街づくり計画部と農業委員会とが協力して問題点を解決するべきであると考えます。</p>
西海職務代理	<p>これからの農業の方策については、農業委員会だけでなく、農家全体でも考えていかなければならないと感じています。</p> <p>農地法もありますので、簡単に運動公園にするということは困難ですが、法に則り、少しでも良い方向に向かうように考えていきたいと思えます。</p>
板垣主査	<p>農業の生産性を上げるという点については、主として農業振興課が担当となりますが、農業振興課では、現在、都市農業振興基本計画を策定しており、その中で位置づけられると思います。生産緑地の貸借につきましては、事業計画の承認が要件となっており、農業振興課が担当窓口になっておりますので、農業振興課とも連携して進めてまいりたいと考えています。</p> <p>また、スポーツ施設の設置など、公共施設を全体的な視点で考えるというご意見でございますが、財政的な面から、増やすことが非常に難しいという点もあると思いますが、市全体で公共施設のあり方を考えるという点につきましては、経営企画課内に公共施設マネジメント推進室が設置されており、その中で公共施設の今後の方向性を検討しています。</p>



淵野委員	<p>都市農地の貸借の円滑化に関する法律については、どのようなケースが該当するかは農業委員会でも審査すると思いますが、NPO法人や福祉事業所なども農地を借り受けることができることとなっており、様々なケースが出てくると思います。</p> <p>また、農業振興課で策定しております都市農業振興基本計画については、懇談会のメンバーとして参加しています。当該計画は、市街化区域だけでなく三富地域なども対象としているとのこと。</p>
久保田会長	<p>それでは、1)生産緑地法の改正に伴う対応については以上とさせていただきます。続いて、2)所沢市街づくり基本方針改定に係わる進捗について、事務局からご説明をお願いします。</p>
小暮主査	<p>～ 議事(2) その他 2) 所沢市街づくり基本方針改定に係わる進捗について の説明～</p>
城下委員	<p>自転車利用者の死傷者発生率の高さについて、全国平均と所沢市の具体的な数字を教えてください。</p> <p>また、今回、公共交通に対しての課題が多く出されましたが、具体的な対応策についてはどの時点で示される予定なのか教えてください。</p>
小暮主査	<p>自転車利用者の死傷者発生は、総務省の資料によりますと、所沢市では人口10万人あたり168人です。これは埼玉県内の人口10万人以上の市の中で5番目に高い数字となっており、また全国の人口10万人以上の市区の中では、41番目の高さとなっています。</p> <p>課題に対する方針や方向性につきましては、今後関係各所属と調整し、パブリックコメント案の時点でお示しする予定でございます。</p>
鈴木委員	<p>市民として、自転車と歩行者が混在しているなど非常に危険な交通実態や、自転車利用が困難な道路事情があると常々感じております。</p> <p>公共交通や道路の課題への対応策については、都市計画マスタープランで記載するのであれば、例えば所沢駅西口区画整理事業などの現在動いている事業の中で実施していただきたいと思っております。</p>
小暮主査	<p>自転車利用の安全などの課題につきましては、道路部局など関係各課と連携して対策を進めてまいります。</p> <p>なお、都市計画マスタープランの中では、地域別方針の中で、地域における方向性をお示ししたいと考えております。</p>
越阪部委員	<p>所沢市では、自転車が安心して走行できるように整備されている道路は航空公園周辺だけだと思っています。自転車に加え、車椅子の方やベビー</p>

小暮主査	<p>カーなどの交通弱者にも安全な道路にするためには、幅員を広げるなどのハード面の対策は現実的に難しいため、一方通行にするなどのソフト面の対策も必要だと思います。</p> <p>また、街づくりにおいては、人を中心とした視点で、ユニバーサルデザインに配慮して進めていただきたいと思います。</p> <p>ソフト面での対策及びユニバーサルデザインなどについては、福祉部門などの関係各課と連携し、素案作成を進めているところです。</p>
小谷野委員	<p>道路を再整備するなどの実現が難しい対策や規制をするなどの対策ではなく、理想論ではありますが、交通ルールを守り、マナーある自転車利用を促進するなどの課題解決を方針とするのが良いと思います。</p> <p>また、道路整備も『街づくり』として一貫性を持たせていただきたいと思います。更には、市民の意見を引き出して、所沢市固有の方針としていただきたいと思います。</p>
鈴木委員	<p>市民アンケートの結果だけではなく、『街づくり』に反映するという目的意識を持って、地域に入り、市民の意見を聴取していただきたいと思います。</p>
小暮主査	<p>市民の方々に直接御意見を伺い、都市計画マスタープランへ反映することを目的に、5月下旬から6月上旬にかけ、各11行政区で説明会を行う予定です。</p>
久保田会長	<p>それでは、(2) その他については以上とさせていただきます。</p> <p>それでは、私の議長の任を解かせていただきます。</p>
事務局	<p>久保田会長におかれましては、議長の大任を務めていただきまして、誠にありがとうございました。それでは、西海職務代理より閉会の御挨拶をお願いいたします。</p>
西海職務代理	<p>「第43回 所沢市都市計画審議会」を閉会させていただきます。ご協力ありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>