

第 4 4 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会
会 議 録

令 和 元 年 7 月 2 日

会 議 録

会 議 の 名 称	第 4 4 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会
開 催 日 時	令和元年 7 月 2 日 (火) 午後 2 時から午後 4 時 2 0 分
開 催 場 所	所 沢 市 役 所 高 層 棟 7 階 研 修 室
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 8 号 所沢都市計画生産緑地地区の変更について 2) 議案第 8 9 号 所沢都市計画地区計画の変更について 3) 議案第 9 0 号 所沢都市計画用途地域の変更について 4) 議案第 9 1 号 所沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
会 議 資 料	① 第 4 4 回所沢市都市計画審議会次第 ② 所沢市都市計画審議会委員名簿 ③ 第 4 4 回所沢市都市計画審議会 (議案・資料) ④ 第 4 4 回所沢市都市計画審議会 (参考資料)
担 当 部 課 名	(街づくり計画部) 吉田街づくり計画部理事、森田所沢駅西口まちづくり担当理事、 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、矢澤主任、小寺技師、渋谷主事 (所沢駅西口区画整理事務所) 工藤所長、宮崎主幹、荻原主査、郡山主査 (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44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	欠	
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	欠	
学識経験のある者	島田孝男	欠	
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	欠	
市議会の議員	城下師子	出	
市議会の議員	西沢一郎	欠	
市議会の議員	松本明信	出	
埼玉県の職員	磯田和彦	出	
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"> ■ 新委員紹介 城下 師子 委員、西沢 一郎 委員（欠席）、松本 明信 委員 ■ 吉田街づくり計画部理事挨拶 ■ 配布資料の確認 ■ 会議成立の報告 出席委員 8 名 （委員 1 4 名の 1 / 2 以上の出席により成立） ■ 会長に議事の進行を委任 ■ 会議録署名委員 城下 師子 委員、松本 明信 委員 ■ 議事（概要説明、審議、採決）の進め方の説明 議案第 8 9 号から議案第 9 1 号までについては、内容ごとに概要説明・審議を行った後に、議案ごとに採決をとることの了承。 《議案》 議案第 8 9 号（地区計画の変更） 議案第 9 0 号（用途地域の変更） 議案第 9 1 号（防火・準防火地域の変更） 《内容》 ①風営法の改正に係る 6 地区の地区計画の変更（8 9 号） ②所沢駅西口地区に係る地区計画、用途地域、防火・準防火地域の変更（8 9 号、9 0 号、9 1 号） ■ 会議の公開・非公開の決定 公開に決定（傍聴者 0 名）
久保田会長	<p>それでは、只今より議事に入ります。議案第 8 8 号「所沢都市計画生産緑地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>
都市計画課 畑中参事 小寺技師	<p>～議案第 8 8 号「所沢都市計画生産緑地地区の変更について」 諮問事項の趣旨、変更概要の説明（議案書 2 ページ～ 6 ページ） 議案内容及び開催経緯の説明（議案書 7 ページ～ 2 4 ページ）～</p>
磯田委員	<p>今回一部解除して残った生産緑地に後継者はいるのでしょうか。 また、残った生産緑地について指定期間はいつまでとなるのでしょうか。</p>
畑中参事	<p>生産緑地には営農の義務が発生しますので、解除しなかった生産緑地に後継者はいると認識しています。 生産緑地は、当初指定から 3 0 年間で指定期間となっています。今回の</p>

磯田委員	<p>議案の生産緑地は、平成4年と平成5年に指定しているものです。そのため、令和4年と令和5年に指定から30年を迎えることとなりますが、特定生産緑地の指定を受け、営農が継続される場合もあると思われま</p> <p>令和4年以降に生産緑地を買取申出するのか、存続するのかは所有者が決めることになるのでしょうか。</p>
畑中参事	<p>生産緑地は、指定から30年が経過するといつでも買取申出ができます。令和4年の12月以降、買取申出をするか、存続するかは、所有者が決めることとなります。令和4年の12月の申出基準日までに特定生産緑地の指定を受けると、更に10年、営農義務が発生します。特定生産緑地の指定については、今後、地権者への意向確認を進める予定です。</p>
磯田委員	<p>令和4年に多くの生産緑地が指定から30年を迎えることとなりますが、所沢市としての方針はあるのでしょうか。</p>
吉田理事	<p>本年3月に生産緑地の面積要件を500㎡以上から300㎡以上に引き下げる条例を制定（4月から施行）しております。この条例に基づき、より小規模な農地を生産緑地に指定することが可能となったことから、追加の指定を含め、手続きの整ったものから順次、積極的に指定を進めてまいります。</p>
松本委員	<p>今回、議案として出された6件の生産緑地については、いつ頃、買取申出があったのでしょうか。</p>
増子主査	<p>平成30年6月から平成31年2月までに買取申出の申請がされたものです。</p>
松本委員	<p>生産緑地の都市計画決定の変更は年1回なののでしょうか。</p>
畑中参事	<p>生産緑地の買取申出は、主たる従事者の死亡や故障といったご事情により、順次、受け付けています。都市計画審議会は年に数回行われていますが、法定手続きのタイミングが合えば、議案として提出しています。</p>
松本委員	<p>昨年6月に受け付けた分についても、審議会の開催の時期に合わせ、都市計画を変更するということでしょうか。買取申出をした人は、土地を処分するために早く都市計画を変更してほしいのではないのでしょうか。</p>
畑中参事	<p>所有者は都市計画の変更後まで土地の売買ができないということではなく、他の農業者や公共機関等の買取希望がなかった場合、買取申出から</p>

	<p>3か月で生産緑地の行為制限が解除されますので、その時点で、農地を処分することができます。</p> <p>その後、所沢市全体に係る都市計画の変更手続きとして、農業委員会との協議や都市計画法に基づく縦覧等も行うため、都市計画審議会に議案として提出するのは、概ね年1回から2回程度となります。</p>
城下委員	<p>今回の解除の中には、公共施設の設置によるものがありますが、代替となる農地の提供やそれに伴う生産緑地の追加指定などは行わないのでしょうか。</p>
畑中参事	<p>今回の公共施設の設置は、道路後退や都市計画道路の付属施設の設置に係るものであり、これに伴い代替地を提供することはありません。しかし、指定に係る面積要件の緩和等もありますので、追加指定という形で生産緑地を増やしていくことを検討する必要があると考えています。</p>
西海職務代理	<p>農業委員会では農地利用状況調査を行っていますが、都市計画課で生産緑地のパトロールを行っていますか。</p>
畑中参事	<p>300件を超える地区があり、毎年度すべての生産緑地を調査するのは困難ですが、職員が他の業務で外出した時や雑草などの苦情があった際に、必ず現地確認をするようにしています。</p>
久保田会長	<p>よろしければ、議案第88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>
委員一同	<p>～了承～</p>
久保田会長	<p>それでは、採決を行います。議案第88号「所沢都市計画生産緑地地区の変更について」原案のとおり決定するという事で御異議ございませんでしょうか。</p>
委員一同	<p>～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は、答申の手続きをよろしくお願いいたします。</p> <p>では、次に議案第89号「所沢都市計画地区計画の変更について」のうち、風営法の改正に係る6地区についての概要説明、審議に移りたいと思います。担当課から説明をお願いします。</p>

都市計画課	～議案第89号「所沢都市計画地区計画の変更について」のうち、風営法の改正に係る6地区について
畑中参事 板垣主査	諮問事項の趣旨、変更概要の説明（議案書26ページ～27ページ） 議案内容及び開催経緯の説明（議案書29ページ～65ページ）～
城下委員	法定手続き以外に、各地区の住民への説明会はされたのでしょうか。
板垣主査	今回の変更については、風営法の改正に伴う内容の変更や号ずれに伴い、法律と整合するために行うものですので、地区ごとに説明会は実施していません。 住民の皆様への説明の機会としては、広報・ホームページで周知した上で、都市計画の変更に関する原案説明会を実施しています。
城下委員	法改正に伴う変更ではありますが、今まで建てられなかったものが建てられるという方向の変更であれば、住環境の保全という観点から住民への説明会を実施すべきと考えます。
板垣主査	今回は法改正に即した地区計画の変更ということで、個々の地区に説明する機会は設けませんでした。しかしながら、地区計画によっては、策定から期間が経過しているものも多いため、改めて制度の周知を含め、住民に対する説明や情報提供の機会を設ける必要性は感じています。 また、今後の説明の中で、規制の内容を見直すような要望が出てくれば、各地区ごとに規制の見直しについても検討する必要があると考えています。
城下委員	情報提供を行うのであれば、対象は自治会でしょうか。
板垣主査	自治会を中心として、広く住民に周知する必要があると考えています。
鈴木委員	城下委員に同じく、住民への説明の機会は設けるべきだと考えます。 所沢駅東口地区について、既にパチンコ店が建っていますが、地区計画で規制されていないのでしょうか。
増子主査	所沢駅東口地区地区計画においては、今回の改定前からパチンコ店の設置を規制していません。
鈴木委員	規制していない理由を教えてください。
増子主査	所沢駅東口地区地区計画の策定時の詳細な経緯については、手元に資料がありませんので詳細は不明ですが、今後、地区計画の内容を見直す機運

	<p>が住民の中で高まるようであれば、規制内容等を変更することは可能です。</p>
松本委員	<p>今回の変更の手続きについては、法的には問題ないということによろしいでしょうか。</p>
増子主査	<p>今回の変更は、法改正に即す変更であり、個々の地区計画の内容を見直す変更ではありません。街づくり条例に基づく原案説明会や原案の縦覧、都市計画法に基づく縦覧を実施しているため、法令上、特に問題はありません。</p>
若山委員	<p>そもそも風営法でダンスホールを規制していたこと自体が、現在の一般認識とかけ離れているのではないのでしょうか。</p>
増子主査	<p>ご指摘いただきましたとおり、最近では、中学校の体育の科目の1つとしてダンスが必修化されるなど、ダンスが広く世間に受け入れられ、住環境や健全育成を阻害するものではないというように意識が変化しています。今回の法改正は、このような国民意識の変化を背景にしたものです。</p>
鈴木委員	<p>所沢駅東口地区のパチンコ店周辺では、以前に恐喝、ひったくりなどが頻発し、住民が環境改善に向けて努力をしてきたという経緯があります。法令手続き上問題がないということであっても、やはり地域住民に説明をしていただきたいです。</p>
畑中参事	<p>住民の皆様のこれまでの努力については、感謝申し上げます。今後は、今回変更があった地区に限らず、地区計画制度の周知を含め、住民への説明や情報提供の機会を設けていきたいと考えています。</p>
久保田会長	<p>よろしければ、議案第89号の風営法の改正に係る6地区についての審議を終了、採決を保留し、所沢駅西口地区に係る地区計画、用途地域、防火・準防火地域の変更に係る概要説明及び審議に移りたいと思いますがよろしいでしょうか。</p>
委員一同	<p>～了承～</p>
久保田会長	<p>それでは、所沢駅西口地区に係る議案第89号「所沢都市計画地区計画の変更について」、議案第90号「所沢都市計画用途地域の変更について」、議案第91号「所沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、担当課から説明をお願いします。</p>

所沢駅西口区 画整理事務所	～議案第89号「所沢都市計画地区計画の変更について」のうち、所沢駅西口地区について
工藤所長 荻原主査	議案第90号「所沢都市計画用途地域の変更について」 議案第91号「所沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」 諮問事項の趣旨、変更概要の説明
城下委員	議案内容及び開催経緯の説明（議案書67ページ～109ページ）～
城下委員	地区計画について、緑化率を10%にするとありますが、一般的な緑化率は何%でしょうか。
工藤所長	所沢市街づくり条例においても緑化率の規定を設けていますが、敷地面積が3,000㎡以上の場合は県の「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」の適用を受けることとなります。緑化率は建蔽率などによっても異なり、設置予定の商業施設を想定して計算すると、0%となります。
城下委員	議案書85ページ（地区計画）では、原案の縦覧では3人から意見があったとあり、案の縦覧では意見が出ていないようですが、ご意見をいただいた方々は納得したということでしょうか。
工藤所長	ご意見をいただいた後に、個別に複数回ご説明の機会を設けてまいりました。案の縦覧ではご意見がなかったことから、ご納得いただけたと考えています。
城下委員	用途地域について、議案書91ページの理由書では、建蔽率と容積率が変更されてますが、このことや路線価が上がることで、土地の価格も上がると考えます。今後、保留地処分金も増加していくこととなるのでしょうか。
工藤所長	また、告示日はいつになるのでしょうか。
工藤所長	今回の用途地域の変更により商業地域になる地区については、事業計画で「にぎわい創出ゾーン」と位置づけ、住居系から商業系への土地利用の転換を想定して評価し、保留地処分金を算出しております。多少の増加はありうると思いますが、保留地処分金の15億円には、商業地域への転換による土地の価格上昇額も含まれています。
城下委員	また、告示につきましては、審議会で採決をいただければ、1週間から2週間後に行う予定です。
城下委員	商業施設の設置に対しては、住民から渋滞を心配する声も上がると思います。現段階で開発事業者からの情報があれば、ご報告をお願いします。

工藤所長	現時点で開発事業者から具体的な提示はありません。しかしながら、交通渋滞については本市でも懸念しており、今後、大規模小売店舗立地法に基づく警察協議や、開発事業者からの交通シミュレーションの活用など、前もって対策ができるものは講じてまいりたいと考えています。
鈴木委員	南北道路についてお聞きします。商業施設に隣接しており、搬入車なども多く通過することが見込まれると思いますが、幅員を12mとした経緯を教えてください。
工藤所長	土地区画整理事業地内の道路や公園などの公共施設は、地権者の減歩によるものになります。地権者の負担を大きくしないことと、商業地と住宅地を区分することを考慮し、幅員を12mとしました。
鈴木委員	住民が隅に追いやられているという印象を受けます。少なからず、地区の周辺住民の日照には影響が出るものと考えます。市役所で説明会をしていますが、なぜ、所沢駅西口区画整理事務所で説明会を行わなかったのでしょうか。
工藤所長	説明会については、市役所で実施しましたが、地権者の皆様には『街づくりだより』で周知を図っております。しかし、今後はご意見を踏まえて、所沢駅西口区画整理事務所で、説明の機会を設けたいと考えています。
鈴木委員	地区計画の規制について、どのくらいの強制力があるのでしょうか。
工藤所長	地区計画は、許可制ではなく届出制です。違反がある場合には、市が勧告できることとなっています。基準を満たすように指導、勧告していますので、ほぼ100%、基準は守られている状況です。
鈴木委員	地区計画の但し書きについて、どのような趣旨かお聞きします。
工藤所長	C地区にあります規模が小さい画地について、制限が厳しくなってしまうため、但し書きを設けて一部基準を緩和しているものです。
鈴木委員	生活道路が渋滞するなど、地区内の住民だけに限った問題ではないので、地区計画の規制はしっかりとしていただきたいです。
工藤所長	企業イメージの失墜にもつながることから、事業者側で勧告される事態を避けられると思いますが、引き続き、基準を満たすように指導徹底してまいります。

鈴木委員	騒音などの観点から、夜中に営業してはならないなどの規制はあるのでしょうか。
工藤所長	地区計画の中で、営業時間についての規定は特に設けておりません。しかしながら、事業者に対しては、周辺住民への配慮として求めてまいりたいと考えています。
久保田会長	騒音については、大規模小売店舗立地法などで厳しいアセスメントが設けられています。
鈴木委員	鉄道のアンダーパスの工事も開始され、周辺住民は日々、騒音に耐えている状況です。行政には、地域住民の目線に立って事業を進めていただきたいです。また、事業者にも住民への配慮を強く求めてほしいと思います。
磯田委員	D地区の最低敷地面積が100㎡となっていますが、これは他の地区計画に比べて狭いのではないのでしょうか。
工藤所長	最低敷地面積の基準は、地区計画ごとに様々ですが、D地区については、小規模な敷地であっても減歩していただいているため、100㎡としました。
磯田委員	原案の縦覧に対する意見書（参考資料）への対応は、今回の審議事項ではないのでしょうか。
工藤所長	都市計画法第17条に基づく縦覧に対する意見であれば、都市計画審議会でも対応を審議いただくこととなっていますが、今回出されている意見は、所沢市街づくり条例に基づく原案の縦覧の際に提出された意見であるため、参考として審議会に提出すれば足りるものとなっています。
磯田委員	原案に対する意見書が出された方についてですが、なぜ、意見書が出されるような場所に換地されたのでしょうか。
工藤所長	C地区については、当初から「にぎわい創出ゾーン」ということで計画しており、地権者の方々にはそのことを説明していました。換地の計画についても、地権者全員の合意の下でつくられています。意見書が出された地権者の方からは、換地により位置を変更したくないという要望があったため、このような換地となっています。事業が進む中でお考えが変わったものと思いますが、意見書が出された後に複数回ご説明の機会を設けてきており、現時点ではご納得いただけたものと考えています。

鈴木委員	所沢駅西口地区に係る事業を進めるにあたっては、地域住民に対する十分な配慮を強く求めます。
久保田会長	よろしければ、所沢駅西口地区に係る地区計画、用途地域、防火・準防火地域の変更に係る概要説明及び審議を終了し、風営法の改正に係る6地区の地区計画の変更と合わせて、採決に移りたいと思いますがよろしいでしょうか。
委員一同	～了承～
久保田会長	採決は議案ごとに行いますが、まず、議案第89号「所沢都市計画地区計画の変更について」、風営法の改正に係る6地区と所沢駅西口地区の2つの内容を含みますが、一括で採決を行うことでよろしいでしょうか。
委員一同	～了承～
久保田会長	それでは、議案第89号「所沢都市計画地区計画の変更について」原案のとおり決定するという事で御異議ございませんでしょうか。
委員一同	～全員賛成～
久保田会長	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。 続きまして、議案第90号「所沢都市計画用途地域の変更について」原案のとおり決定するという事で御異議ございませんでしょうか。
委員一同	～全員賛成～
久保田会長	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。 続きまして、議案第91号「所沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」原案のとおり決定するという事で御異議ございませんでしょうか。
委員一同	～全員賛成～
久保田会長	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は、議案第89号、90号、91号につきまして、答申の手続きをよろしく願いいたします。諮問案件は以上でございます。

城下委員	<p>では、その他として何かありますでしょうか。</p> <p>今回は重要な議案でもあったにもかかわらず、出席委員が8名という状況でした。今後は多くの委員が出席できるよう日程調整をお願いいたします。</p>
久保田会長	<p>事務局におかれましては、委員の皆様のご予定を確認し、より多くの委員が出席できるよう調整をお願いいたします。</p> <p>それでは、本日の審議については以上とさせていただきます。</p> <p>これをもちまして、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44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>