

第 3 4 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会  
会 議 録

平 成 2 8 年 5 月 1 7 日

会 議 録

会 議 の 名 称	第 3 4 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会
開 催 日 時	平成 2 8 年 5 月 1 7 日 ( 火 ) 午前 1 0 時 から 午前 1 1 時 4 5 分
開 催 場 所	所 沢 市 役 所 全 員 協 議 会 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 6 5 号 所 沢 都 市 計 画 特 別 緑 地 保 全 地 区 の 変 更 に つ い て 2 ) 議 案 第 6 6 号 所 沢 市 街 づ く り 条 例 に 基 づ く 「 街 づ く り 協 定 」 に つ い て
会 議 資 料	第 3 4 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 次 第 第 3 4 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 ( 議 案 ・ 資 料 ) 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 委 員 名 簿 所 沢 都 市 計 画 図
担 当 部 課 名	大 澤 環 境 ク リ ー ン 部 次 長 、 関 谷 み ど り 自 然 担 当 参 事 み ど り 自 然 課 荻 野 副 主 幹 、 後 藤 主 査  糟 谷 街 づ く り 計 画 部 長 、 秋 田 街 づ く り 計 画 部 次 長 都 市 計 画 課 埜 澤 課 長 、 畑 中 室 長 、 加 藤 主 査 、 長 谷 川 主 査 、 堀 田 主 任 、 坂 本 主 任 、 関 根 主 任 、 木 村 主 任 、 渡 辺 技 師  ( 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 3 4 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	欠	
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	三 浦 峰 高	出	
市 議 会 の 議 員	荒 川 広	出	
市 議 会 の 議 員	石 本 亮 三	出	
市 議 会 の 議 員	浅 野 美 恵 子	出	
埼 玉 県 の 職 員	大 島 利 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> <p>糟谷街づくり計画部長挨拶</p> <p>新委員の紹介（埼玉県職員 大島 利彦 委員）</p> <p>配布資料の確認</p> <p>欠席委員報告（横溝 高至 委員、秋元 智子 委員）</p> <p>会議成立の報告</p> <p>会長挨拶</p> <p>会長に議事の進行を委任</p> <p>会議録署名委員</p> <p>荒川 広 委員、石本 亮三 委員</p> <p>会議の公開・非公開の決定</p> <p>公開に決定</p> <p>傍聴人</p> <p>2名</p>
久保田会長	<p>只今から議事に入ります。議案第65号「所沢都市計画特別緑地保全地区の変更について」の審議をお願いいたします。それでは、担当課より説明をお願いします。</p>
大澤次長	<p>～ 挨拶 ～</p> <p>議案説明に先立ち自己紹介を行った。説明員各自も自己紹介を行った。</p>
関谷参事	<p>議案第65号「所沢都市計画特別緑地保全地区の変更について」の2項（諮問書）の朗読及び議案第65号「所沢都市計画特別緑地保全地区の変更について」の3項から18項に基づき議案内容を説明。</p>
久保田会長	<p>それではただいまの御説明につきまして御質問、御意見がございましたらお願いいたします。</p>
荒川委員	<p>1点目ですが、特別緑地保全地区に指定されることによる税制上の優遇について、残る5筆について同様の事態が生じた場合、譲渡所得2,000万円の控除ということですが、これまで公有地化した部分につきましては、税制上はどのような優遇がなされていたかをお聞きいたします。</p> <p>2点目に、こちらは市街化調整区域の市民の森ですが、開発を制限していかなければならない市街化区域内の市民の森については、どのような状況でしょうか。</p>
関谷参事	<p>1点目でございますが、これまで市民の森として共用を開始した部分につきましては、公有地の拡大の推進に関する法律で1,500万円の特別控</p>

	<p>除をしておりました。また、税制上の優遇ではございませんが、平米あたり30円の奨励金の支払いをさせていたところでございます。</p> <p>2点目ですが、今回の荒幡富士特別緑地保全地区につきましては市街化調整区域でございますが、その他に3箇所の市民の森がございまして、すべて市街化区域に指定をしております。</p>
荒川委員	<p>市街化区域内の市民の森こそ特別緑地保全地区の指定を急ぐべきではないかと思えます。9割以上が公有地化している市街化調整区域の市民の森よりも、開発の懸念がある市街化区域内の3箇所について優先的に行うべきであると考えますがいかがでしょうか。</p>
関谷参事	<p>今回、特別緑地保全地区として指定をお願いしている理由の1つとして、特別緑地保全地区の予定地であるということで国庫補助金を使わせていただいておりますことから、国から特別緑地保全地区の指定を早急に行うよう要請がございました。93パーセントの公有地化を行ったことを一つの機会と捉えまして、今回特別緑地保全地区の指定をさせていただくものでございます。</p> <p>市街化区域内の特別緑地保全地区の指定につきましては、委員のお話のとおりでございますが、これまでも特別緑地保全地区につきましては、駒ヶ原地区と合わせて市内では2箇所目の指定となっており、適した場所があれば今後も特別緑地保全地区の指定について前向きに考えていきたいと思っております。</p>
荒川委員	<p>今回の特別緑地保全地区の東側について、保存樹林等の指定がなされていれば面積や呼称名などを教えてください。</p>
関谷参事	<p>今回の特別緑地保全地区の東側については、保存樹林の指定がございません。</p>
荒川委員	<p>保存樹林の対象エリアはありますでしょうか。</p>
関谷参事	<p>保存樹林は筆ごとに指定をしており、所沢市条例の里山保全地域の指定ということであれば3ヘクタール以上のまとまりがある区域について指定をしていますが、特別緑地保全地区の東側にはそれほどのまとまりが無いことから、保存樹林の指定をしております。</p>
久保田会長	<p>他の方はいかがでしょうか。</p>
淵野委員	<p>都市計画決定の経緯の概要において、原案説明会の出席者は1名となっております。当然地元の合意は取り付けているとは思いますが、関係地権</p>

<p>関谷参事</p>	<p>者は何名いらっしゃるのでしょうか。また、開発行為については現状凍結的に保全していくということですが、緑地保全地区として保全していくための別段の取り決めなどはあるのでしょうか。</p> <p>今回指定の区域の93パーセントにつきましては公有地化しており、所沢市と埼玉県で保有しております。残りの7パーセントにつきましては浅間神社の境内地となっております。所有者はこの1名となっております。</p> <p>取り決めにつきましては、荒幡富士市民の森という指定がこの区域にはかかっており、特別緑地保全地区よりはもう少し緩やかな指定がかかっていたところでございます。今回特別緑地保全地区をかけた後、改めて保全管理計画等につきまして検討したうえで保全管理を進めていきたいと考えております。</p>
<p>石本委員</p>	<p>議案・資料の13ページに93%について公有地化されており、残り5筆の浅間神社の土地についてが民有地と記載されております。個人の土地であれば相続の発生という事情もあることから、公有地化という選択肢も現実的にあり得ると思いますが、宗教法人で特に歴史のある神社の場合、公には100パーセントではないが、事実上は100パーセントと考えて良いのですか。</p>
<p>関谷参事</p>	<p>一般的には委員のお話しされたとおりではございますが、境内地についても様々な事情により売却しなければならない場合もございます。例えば神社の社の建て替えなどの事情で現金が必要な場合には、境内地の一部を売却して建て替え費用に充てること等が考えられます。</p>
<p>久保田会長</p>	<p>今後、そのようなことも想定されるかもしれないということです。</p>
<p>鈴木委員</p>	<p>地元の自治会長として、荒幡地区の特別緑地保全地区の指定は大変ありがたいと思っておりますが、一般市民にもう少しアピールをしていただきたいと考えております。この地域に八幡神社がございますが、3・11の地震で石垣が崩れてしまい、田んぼを切り売りして修理費を捻出せざるをえなかった経緯があります。荒幡富士については、親しみはありますが、小学校の裏側にあり、ドレミの丘とともに場所が分かりづらいという問題があります。特別緑地保全地区の指定がなされるのであれば、荒幡富士は散歩のコースになったりするなどの魅力があり、この地域の保全に協力する市民の方も結構おりますので、多くの市民の方に訪れていただくためにも、もっと大きい表示を出していただくとありがたいと思っております。</p>
<p>関谷参事</p>	<p>確かにアピールはもう少しあったほうがよいと考えておりますので、今後検討をさせていただきます。</p>

久保田会長	他にありませんでしょうか。
浅野委員	貴重な植物があるということですが、木を伸び放題にしては植物が駄目になってしまうということで、維持管理が大事だと思っております。市民の森と今回の特別緑地保全地区とでは、市の管理についてどのように異なるのかをお伺いいたします。
関谷参事	一部茶畑もございますが、区域のほとんどが樹林地でございますので、萌芽更新を何年か前から進めているところです。台風などによる樹木の倒木などもあり、危険防止、樹林地の若返りの意味から萌芽更新を進めており、それにつきましては特別緑地保全地区に指定されても特に変わることはございません。
久保田会長	他にございますか。よろしいでしょうか。それではお諮りいたします。議案第65号につきまして原案のとおり承認するという御異議ございませんか。
委員一同	～ 全員賛成 ～
久保田会長	それでは、全員一致をもちまして本議案は承認されましたので、事務局におかれましては答申の手続きをよろしく申し上げます。
事務局	恐れ入りますが、議案第66号の説明員と交代いたしますので、少々お待ちいただきますようお願いいたします。
久保田会長	続きまして、議案第66号「所沢市街づくり条例に基づく「街づくり協定」について」の審議に移ります。 それでは、担当課より議案の説明をお願いします。
埜澤課長 坂本主任	議案第66号「所沢市街づくり条例に基づく「街づくり協定」について」の20項（諮問書）の朗読、21項から36項「所沢市街づくり条例に基づく「街づくり協定」について」及び「所沢市街づくり条例」のパンフレットに基づき議案内容を説明。
久保田会長	ありがとうございました。それでは只今の説明に対して御意見、御質問がありましたらお受けいたします。
鈴木委員	今回の場所は神米金地区の奥になると思いますが、地区の中心に建物が乱立しないように、周辺と同様の住宅地を造って欲しいということで提出

	<p>されたものであると思われますので、住民の意見が生きた良いものであると思います。</p> <p>議案・資料の32ページに街の計画図の記載がございますが、今回はこれと同じような形のものになるのでしょうか。また、隣接する場所がありますが、協定の締結により、同様な街づくりが行われているのでしょうか。議案・資料の23ページに記載の土地利用に関する事項で、空家及び空地の管理について記載がありますが、誰が実際に行っていくのかを教えてください。</p>
久保田会長	<p>では3点についていかがでしょうか。</p>
埜澤課長	<p>これまでB地区としておりました今回のグランシア所沢下富につきましては、32ページにお示しさせていただいたとおり、6メートル幅の道路を造り、戸建住宅を建てていく計画ということですので、既存住宅と整合性のとれた街並みが形成されるものと考えられます。</p> <p>また、既存住宅地であるA地区につきましては、昨年11月に既に協定を結んでおりますので、今後建て替えが行われましても、協定に適合した計画となりますので、A地区とB地区は統一感のある街並みが一体として形成されていくものと考えられます。</p> <p>空家の管理について、誰が行っていくのかということにつきましては、基本的には所有者が管理を行っていくものでございます。空家及び空地の管理の事項につきましては、住民の方々が自ら地域を良くしていこうという意向を表明したのですが、この協定は市と協議会との協力関係によって行うものですから、地域の方から情報提供がございましたら、所沢市空き家等の適正管理に関する条例等の既存の制度を活用し対応をして参ります。</p>
浅野委員	<p>何点かお聞きいたしますが、まず、このB地区に元々立っていた工場は、ネオポリスの住宅地が出来る前に準工業地としてあったのでしょうか。</p> <p>また、株式会社住協が元の企業からすべて土地を購入したのかをお聞きいたします。</p> <p>住民の方々が街づくり協定をここまで策定してきたということは素晴らしいことで敬意を表したいと思いますが、その協定をつくる際に市の職員が協力をしていただけるのか、また協定を締結するまで予算的な配慮はなされるのかをお伺いいたします。</p> <p>また、今まで地域の方の努力で街づくり協定が結ばれたことがあったのかということについて教えてください。</p>
埜澤課長	<p>日本アンテナ株式会社ですが、既存住宅ができる前から工場を操業しておりました。そのあとに周囲に住宅が出来たということです。当該敷地に</p>

	<p>については市街化調整区域で準工業地域の指定はありません。周囲の住宅につきましては宅地開発ときに、旧住宅地造成事業に関する法律というものがございまして、市街化調整区域ですが、この法律に基づいて宅地造成がされたという区域になります。</p> <p>工業跡地の所有権については、昨年3月27日付で日本アンテナ株式会社から株式会社住協へ所有権移転が行われております。</p> <p>街づくり協定の締結に至るまでに、市の職員が協力する場面があるかとのことですが、地元の方から相談がありましたら、市の職員が出向いて技術的な援助や相談に乗らせていただきます。また、街づくり条例に基づく協議会を立ち上げていただきますと、市から予算付けをして街づくりアドバイザーを派遣し、講義などを行っております。</p> <p>4点目として、地域の方々の発意によって街づくりのルールを定めた例があったかどうかということですが、街づくり協定としては去年の11月のネオポリス街づくり協定が1件目となります。地区計画としては、所沢市若狭の所沢グリーンヒル地区で、市もお手伝いをさせていただいて、地区計画を定めることが出来た事例がございます。</p> <p>また、今現在も2地区で、地区計画などを作っていきたいということで御相談を受けさせていただいているところです。</p>
<p>久保田会長</p>	<p>他にございますでしょうか。</p>
<p>荒川委員</p>	<p>ネオポリスA地区も含めて、すべて市街化調整区域ということなのですが、将来、部分的に市街化区域にするという考えはないのでしょうか。</p>
<p>埜澤課長</p>	<p>所沢ネオポリス地区は市街化調整区域でございます。市街化調整区域と市街化区域の区域区分の変更につきましては、埼玉県の特権となっており、市街化調整区域から市街化区域への編入の住宅地の条件といたしましては、市街化区域に面していない今回のような飛び地ですと、おおむね50ヘクタール以上の面積が必要要件となっておりますので、市街化区域への編入は難しいと思われま。</p>
<p>西海委員</p>	<p>議案・資料の32ページの土地利用計画図を確認させていただきますと、区画が58区画ございます。公園は予定されているようですが、公民館については、58区画増えても大丈夫なのでしょうか。</p>
<p>長谷川主査</p>	<p>今回のグランシア所沢下富地区につきましては、徒歩5分圏内に既存の公民館がございますが、相応の広さがございます。また、開発計画が示された段階で、新たな公共施設の要望については把握しておりません。公園につきましては、条例や法律に基づいて作られるものでございます。</p>

若山委員	<p>自治会についてはネオポリス自治会に吸収されるのでしょうか。</p> <p>また、ネオポリスの方々は小学校に通うのに農道を通っているかと思えます。今はある程度落ち着いておりますが、通学路で農道を通ることによるトラブルが生じていることは事実ですので、この点について必要な指導をしていかないとトラブルのもとになるかと思えますのでよろしくお願い致します。</p>
長谷川主査	<p>今回の58区画の地区につきましては、実際に街づくり協定を取り交わすのはネオポリス街づくり協定協議会となっており、こちらの協議会につきましてはネオポリス自治会が母体となっており、自治会についてもネオポリス自治会に含まれると解しております。</p> <p>小学校の通学に農道を通ることによって発生するトラブルについて、今回ネオポリス自治会にお伝えをさせていただいて、今後の配慮をお願いしたいと考えております。</p>
鈴木委員	<p>今回は自分達と同じような住環境を保全するために、市民が所沢市街づくり条例を活用して、地区の中心にある工場跡地の建物乱立を阻止しようという目的を持って、株式会社住協と協定を結んでいくということは良いことだと思います。若山委員から農道を通して子供達が通学しているという話しがございましたが、市街化調整区域に住宅を作る際に、先に協定的なものを作っていればこのような争いはなかったと思われます。特に下富・中富・上富の三富地区については、広大な農耕地とっておりましたが、今は病院や建売住宅があちらこちらで乱立している状態で、市民として胸を痛めております。若山委員が御指摘の問題はグランシア所沢下富地区だけの問題ではなく、吾妻地区などについても、田んぼや畑が無くなり、建物が乱立していますので、この部分も所沢の問題として対応していかなければならないとこの場を借りて言わせていただきたいと思います。かなりの件数の建物を建てるのであればもう少しきちんと審議を行い、原点の部分を考えて許可を出すべきではないかと思っております。</p> <p>子供達が農道を通して通学していることについては、スクールゾーンを確保して、御指導をしても良いのではないかと思います。</p>
久保田会長	<p>貴重な御意見を頂きありがとうございます。他にございますか。</p>
淵野委員	<p>市街化調整区域をこれからどうするかということにも関係して参りますが、都市農業振興基本計画というものが策定されております。区域区分制度を市町村レベルでどのように見直しながら、良好な街づくりと農業振興地域の確保をしていくようなプラン作りを、どのように都市計画サイドからコミットすることができるのかということがあります。農林水産省サイドの法案的性格がありますので、農業振興に力点があるように思われます</p>

	<p>が、市街化区域にもたくさんの農地があり、市街化調整区域はスプロールの開発が進んでいるということで、市街化区域と市街化調整区域、農地と非農地を一体的にした良好な街づくりの整備手法を市町村から積極的に提案をしていただきたいと思います。</p>
久保田会長	<p>今後生産緑地の位置づけも変わっていくようですし、お二人から御指摘いただいた点は今後の所沢にとっても重要と思われるので都市計画課としてもお考えいただければと思います。本件について他にございますでしょうか。それではお諮りします。議案第66号につきましては原案のとおり承認するというごことでご異議ございませんか。</p>
委員一同	<p>～全員承認～</p>
久保田会長	<p>それでは、全員一致をもちまして本議案は承認されましたので、その旨答申することといたします。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します。その他ということで事務局からございますか。</p>
事務局	<p>次回の都市計画審議会の開催予定についてお知らせいたします。次回開催につきましては、8月4日の午前中の開催を予定しております。委員の皆様におかれましては、御出席について御配慮をいただきますようよろしくお願いいたします。詳細につきましては改めて御通知させていただきますのでよろしくお願いいたします。</p>
荒川委員	<p>次回の都市計画審議会の議題になるかと思われませんが、現在、都市計画決定にかかわる問題で住民説明会等が行われておりますので、どういう問題が住民説明会に付されているのか説明をお願いします。</p>
久保田会長	<p>可能な範囲でお答えください。</p>
埜澤課長	<p>東所沢地区のサクラタウンについて、防火地域・準防火地域の指定、地区計画の策定、容積率の変更の以上3点について原案説明会をさせていただいたうえで、5月13日まで縦覧を行ってまいりました。また、所沢市の衛生センターについても、都市施設としての都市計画の決定を同時期に行っていることから、5月13日まで縦覧を行ってまいりました。</p>
荒川委員	<p>高さ制限について、25メートルから60メートルになるという話がありますが、都市計画法や街づくり条例に関わるのでしょうか。</p>
埜澤課長	<p>高さについては、準工業地域におきまして、住宅と工業の混在した地域で工場が去った後に高層マンションの建築計画が立てられ、トラブルの原</p>

秋田次長	<p>因になっていたところもございましたことから、街づくり条例における基準の中で高さは25メートル以下とするという規定がございます。</p> <p>原案説明会において、地区計画の中で高さの制限をする旨の説明をさせていただいておりますが、その地区計画については今後都市計画の変更という形での手続きに入ってまいります。その際にはまた御審議をお願いすることになるかと思えます。</p>
鈴木委員	<p>所沢市の中で大変古い都市計画決定がなされた都市計画道路があります。昭和28年決定のものもあり、既に60年以上経過しておりますが、このような古いものは事業を行わないのであれば都市計画決定を取消しするということは出来ないのでしょうか。計画があるのに何十年も行っていない道路が沢山あります。所沢市に決定権があるのかわかりませんが、情勢も変わってきているのではないかと思われまますのでお教えいただきたいと思えます。</p>
埜澤課長	<p>委員のお話のとおり、都市計画決定した後にそのまま事業化されていない都市計画道路もございます。過去は都市計画決定を先行して行っていくような時代であったのかもしれませんが、現在では都市計画道路の見直しを原則、おおむね5年ごとに行っていく考え方もあります。道路築造事業は、用地買収に伴い多額の予算を要したり、お住まいの方々の生活にも大きく影響を与えることから、長い時間が必要になってしまうという問題がございます。そのような状況の中で毎年行ってはおりませんが、埼玉県が10年くらい前から都市計画道路の見直しをやっております。所沢市も全路線を検証したうえで、最終的に検討対象となった北原安松線についての必要性やルート変更等を交通量推計等により検証を行ってきたところです。従いまして都市計画決定をしたらそのまま放りっぱなしということではなく、現段階でそのような動きがございますので御理解を頂ければと思えます。</p>
鈴木委員	<p>5年で困難であれば60年以上経過しているものについては取消しても良いのではないかと思います。所沢駅ふれあい通り線のアンダーパスについて、平成18年に都市計画決定しておりますが、もう5年を過ぎているのに事業化しておりません。昭和28年に都市計画決定した所沢村山線は県道ですが、どのようなお考えであるのかをお聞きします。</p>
久保田会長	<p>県の見直しの状況について、大島委員に一言いただけますでしょうか。</p>
大島委員	<p>都市計画道路については各市で常に細かく見直しをしており、不要となったものについては何十路線も廃止をしております。都市計画は市の将来</p>

	<p>像を示しているものであり、事業化をしていないからこの道路は必要ではないというのではなく、市の将来として必要であると位置づけられたものについては、廃止をしてしまうと将来の市の目指すところが変わってしまうということで、時間がかかり、すぐに着手が出来ない状況があるにしても、何れは行うということで、残していかざるを得ないところがあります。予算の制約等ですぐに事業が進められず、御迷惑をお掛けしていることは承知しておりますが、未来の子供たちのためにもよろしく願いしたいと思います。</p>
久保田会長	<p>その他について、他になければ、以上をもちまして、本日の審議を終了いたします。皆様の御協力によりまして、スムーズに審議を進めることができました。厚く御礼申し上げます。これをもちまして、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>本日は、委員の皆様方には大変お忙しい中、御出席をいただき、また、熱心な御審議をいただきまして、誠にありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして、「第34回 所沢市都市計画審議会」を閉会させていただきます。</p>