

第 3 5 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会
会 議 録

平 成 2 8 年 8 月 4 日

会 議 録

会 議 の 名 称	第 3 5 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会
開 催 日 時	平成 2 8 年 8 月 4 日 (木) 午前 1 0 時 から 午 後 1 2 時 3 0 分
開 催 場 所	所 沢 市 役 所 低 層 棟 3 階 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 7 号 所 沢 都 市 計 画 生 産 緑 地 地 区 の 変 更 に つ い て 2) 議 案 第 6 8 号 所 沢 都 市 計 画 用 途 地 域 の 変 更 に つ い て 3) 議 案 第 6 9 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 4) 議 案 第 7 0 号 所 沢 都 市 計 画 地 区 計 画 の 変 更 に つ い て 5) 議 案 第 7 1 号 所 沢 都 市 計 画 汚 物 処 理 場 の 決 定 に つ い て (2) そ の 他
会 議 資 料	第 3 5 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 次 第 第 3 5 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
担 当 部 課 名	糟 谷 街 づ くり 計 画 部 長、越 阪 部 環 境 ク リ ー ン 部 長 秋 田 街 づ くり 計 画 部 次 長、大 澤 環 境 ク リ ー ン 部 次 長、 香 取 土 地 利 用 推 進 担 当 参 事、小 高 マ チ ご と エ コ タ ウ ン 企 画 担 当 参 事 (都 市 計 画 課) 埜 澤 課 長、畑 中 土 地 利 用 推 進 室 長、岡 村 主 幹、関 根 副 主 幹、 加 藤 主 査、横 山 主 査、関 根 主 任、佐 藤 主 事、山 口 技 師、 堀 田 主 任、木 村 主 任 (資 源 循 環 推 進 課) 池 田 課 長、森 澤 主 幹、市 村 副 主 幹、秋 吉 主 任、田 村 主 任 (経 営 企 画 課) 鈴 木 課 長、市 川 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 3 5 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	出	
学識経験のある者	小 林 章	欠	
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	欠	
学識経験のある者	若 山 芳 男	欠	
学識経験のある者	三 浦 峰 高	欠	
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>配布資料の確認</p> <p>欠席委員報告（西海 静夫 委員、小林 章 委員、秋元 智子 委員、若山 芳男 委員、三浦 峰高 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>浅野 委員、大島 委員</p> <p>会議の公開・非公開の決定</p> <p>公開に決定</p>
久保田会長	<p>それでは、只今より議事に入ります。まず議案第67号「所沢都市計画生産緑地地区の変更について」を議題といたします。それでは、担当課より説明をお願いします。</p>
埜澤課長	<p>～ 「第35回所沢市都市計画審議会（議案・資料）」の議案第67号「所沢都市計画生産緑地地区の変更について」の議案書2ページ（諮問書）の朗読及び概要説明 ～</p>
山口技師	<p>～ 議案第67号「所沢都市計画生産緑地地区の変更について」の議案書3ページから議案書41ページまで、議案内容を説明 ～</p>
久保田会長	<p>それでは、只今の説明に対して、御意見、御質問がございましたらお願いします。</p>
荒川委員	<p>議案書13ページの生産緑地地区（第19号）について、他にも同じ事例があると思いますが、地積更正によって面積が増えております。生産緑地地区の一部を解除したにもかかわらずなぜ面積が増えているのですか。</p>
埜澤課長	<p>地積更正とは、登記簿上、誤って記載されている地積を正しい地積に直すことを言います。測量技術も日々精度が高まっており、改めて測量を行った結果、面積が変更されたもので、今回のように面積が増加することもあります。一般的に「縄伸び」といわれる現象が考えられます。</p>
荒川委員	<p>議案書21ページの0.69ヘクタールが削除され、新たに0.3ヘクタールが地区として指定されることとなっておりますが、これは、もともと一つの生産緑地エリアだったのですか。それとも、新たに赤枠の部分を</p>

	<p>同地権者が指定するということですか。</p> <p>また、議案書 23 ページについて、保育園ができるということですが、公共施設等の「等」について、具体的に何か基準があるのでしょうか。</p> <p>さらに、議案書 25 ページについて、すでにドラッグストアが営業しておりますが、都市計画決定の前に生産緑地を解除して建築物を建てることのできるものなのでしょうか。</p>
<p>埜澤課長</p>	<p>まず、議案書 21 ページについて、もともと 1 つの生産緑地となっております。全体で 6,900 平方メートルで、今回、黄色の部分を生産緑地からはずし、3,000 平方メートルの赤枠の部分が残ることをございます。議案書 23 ページについて、公共施設等の基準はあるのかということをございます。議案書 31 ページ、第 2 条の第 2 項にございますように、公共施設等に、公園、緑地その他政令で定める公共の用に供する施設及び学校、病院その他の公益性が高いと認められる施設で政令で定めるものをいうとされており、保育所は公共施設等に定義されております。</p> <p>議案書 25 ページについて、現在、当該地域にドラッグストアが開店しております。なぜ都市計画審議会に諮る前に現地が開発されるのかということですが、生産緑地の行為制限の解除がなされると開発が可能となります。生産緑地法に基づく行為制限の解除は、生産緑地の買取り申出の後、庁内や農業委員会への買取りについての照会を経て、3 か月以内に所有権の移転がなされない場合に、生産緑地法第 14 条に基づいて行われます。そのため、都市計画審議会の開催前に 3 か月が経過し、生産緑地の行為制限が解除されたため、開発が行われたものです。</p>
<p>石本委員</p>	<p>議案書 23 ページの生産緑地について、保育園が開園する予定と説明されておりましたが、既にこの 4 月から開園していたと思われま。</p> <p>また、議案書 25 ページのドラッグストアについて、現実に営業を始めているなどの状況があります。都市計画審議会がなかなか開かれないという事情もありますが、行為制限が解除された後、いつまでに都市計画審議会の審議にかけられるのでしょうか。</p>
<p>関根副主幹</p>	<p>議案書 23 ページの生産緑地について、行為制限の解除日が平成 27 年 7 月 14 日となっており、石本委員のおっしゃるとおり既に保育園が開園しております。</p>
<p>埜澤課長</p>	<p>行為の制限が解除された後にどの程度の期間で都市計画審議会にかけられるのかとこのことですが、特に規定はございません。ただ、年 1 回、都市計画審議会において生産緑地の解除について御審議いただくことで、あまり遅れないようにはしております。</p>

石本委員	議案書 23 ページの生産緑地について、行為制限が解除されてすぐに第 33 回都市計画審議会があったはずですが、その時に審議にかけることができなかったのでしょうか。
埜澤課長	年間で数件の生産緑地の行為制限の解除がありますが、これらを取りまとめて年間一括で御審議していただきたいため、このような形になっております。
浅野委員	生産緑地の解除は農業委員会で許可されているということでしょうか。現段階で、この審議会が「生産緑地地区の指定の解除は不相当である」という結論を出そうとしても、行為制限の解除が行われている以上、実質的に「生産緑地地区の指定の解除をしない」という結論を出すことは困難かと思われませんがいかがでしょうか。
久保田会長	委員の方から御指摘いただいている問題点は、全国で起こっており、法律的な制度上の問題であります。生産緑地法と都市計画法という両方の法律の関連がうまくいっていないことによるものです。平成 3 年に最初に指定された生産緑地が間もなく 30 年を経過するため、制度改革を国で検討しております。既に生産緑地の行為制限が解除され、農地が転用されているにもかかわらず、該当する土地について都市計画審議会が生産緑地地区の指定の解除について審議をしているという状態につきましても、今後、国に解決していただく問題であるという状況を御理解いただければと思います。
荒川委員	公共施設等の建設において、無認可保育所についても、生産緑地法第 2 条第 2 項の「公共施設等」に入りますか。
埜澤課長	生産緑地法施行令において、生産緑地法第 2 条第 2 項の「公共施設等」とは、都市計画施設または土地収用法に掲げる施設とあります。都市計画施設の一つとして、保育所という表記がありますが、こちらについては法令の中で表記した保育所ということになりますので、確認しておりませんが、無認可保育園は当該「公共施設等」には該当しないと思われま。
久保田会長	<p>思われるということですので、後ほど御確認の上、御回答をいただくということをお願いします。</p> <p>確認したところ、無認可保育園は該当しない。</p>
淵野委員	農地転用については、農業委員会の扱いとなりますが、生産緑地の行為制限の解除の前に転用行為がなされたということですか。

<p>埜澤課長</p>	<p>既にドラッグストアなどは建っており、生産緑地のままではあります が、転用行為の前に生産緑地法の行為制限の解除がされております。都市 計画上の生産緑地地区の指定の廃止について、今回の都市計画審議会 で御審議いただくこととなります。</p>
<p>久保田会長</p>	<p>今回の審議は都市計画法に定める生産緑地地区の指定の廃止を行うと いうことです。</p>
<p>荒川委員</p>	<p>市街化区域であるため、農地転用許可ではなく、届出さえすればいいの ではないでしょうか。</p>
<p>埜澤課長</p>	<p>農地転用の届出は提出していただく必要があります。</p>
<p>淵野委員</p>	<p>買取り申出があった場合、生産緑地の買取りについて、農業委員会では どのようにあっせん活動をしているのでしょうか。</p>
<p>埜澤課長</p>	<p>生産緑地の買取り申出があった際、農業委員会にあっせんを依頼しま す。農業委員会には各地区代表の農業委員がおりますが、その方々に買取 り申出が発生している生産緑地についてお伝えしていただき、そのうえで 地区の農業者の方に購入の意向があるかどうかを確認していただいてお ります。</p>
<p>久保田会長</p>	<p>他に御意見・御質問はございますか。よろしいでしょうか。それではお 諮りいたします。議案第67号につきまして原案のとおり承認するという ことで御異議ございませんか。</p>
<p>委員一同</p>	<p>～ 全員賛成～</p>
<p>久保田会長</p>	<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、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。 続きまして、「議案第68号 所沢都市計画用途地域の変更について」、 「議案第69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」、 「議案第70号 所沢都市計画地区計画の変更について」ですが、この3件 はいずれも関連しておりますので、一括して審議してよろしいでしょ うか。</p>
<p>委員一同</p>	<p>～ 全員了承～</p>
<p>久保田会長</p>	<p>それでは、まず担当課より一括にて御説明をよろしく申し上げます。</p>

畑中室長	<p>～「第35回所沢市都市計画審議会（議案・資料）」議案第68号「所沢都市計画用途地域の変更について」の44ページ（諮問書）議案第69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」の56ページ（諮問書）議案第70号「所沢都市計画地区計画の変更について」68ページ（諮問書）の朗読及び議案第68号から議案第70号までの審議の趣旨及び概要説明～</p>
横山主査	<p>～「第35回所沢市都市計画審議会（議案・資料）」の議案第68号から第70号の43ページから86ページまで、議案内容を説明～</p>
久保田会長	<p>それではただいまの3つの議案の御説明に関しまして、御意見、御質問がございましたらお願いいたします。</p>
鈴木委員	<p>この議案は株式会社 KADOKAWA の施設ができる計画ということで、用途地域の変更等を行うと理解しておりますが、柳瀬地区の当該地域は広い道路が整備されていながら、さびしい地域であり、人口が少ない地域です。この施設ができることで地域の活性化が期待でき、市民としても期待をし、また楽しみにしております。用途地域の変更等をし、実際の建築を行う際には、所有者である株式会社 KADOKAWA に対して歩行者道路や施設内部について必要な要望をし、多くの地域の人を訪れることのできるものとするよう要望していくことは可能なのでしょうか。</p> <p>また、こちらの株式会社 KADOKAWA の施設がいつごろできる計画なのかを教えてください。</p>
畑中室長	<p>建設場所は資料のA地区となりますが、施設の完成予定については、2019年頃の完成と聞いています。敷地の中の歩道や広場については、議案書77ページのとおり、敷地の中に道路や広場をつくることにより人の往来等で地域の活性化に資するように考えております。また、道路側の周囲についても、壁面を10メートル以上は後退することになっているので、その間に緑地を配し、自由に往来できるようにすることで、人々の交流の場ができるように調整中と聞いております。</p> <p>この施設は所沢市が総合計画において示しております所沢ブランドの推進等地域の活性化に資するものであるため、都市計画の変更ということで御審議をお願いしているものです。</p>
荒川委員	<p>用途地域の変更エリアについて、5.7ヘクタールとなっておりますが、株式会社 KADOKAWA に売却した面積は3.8ヘクタールであったと記憶しております。この差は何でしょうか。</p> <p>また、基本計画と街づくり基本方針は議会の議決事項であり、所沢市としての団体意思といえますが、総合戦略については議決事項ではないた</p>

<p>畑中室長</p>	<p>め、団体意思とは言えないと考えます。なぜ総合戦略を議決事項としなかったのでしょうか。</p> <p>まず、今回の都市計画の変更面積と株式会社 KADOKAWA に売却した面積の差についてですが、地区計画の A 地区は株式会社 KADOKAWA が事業を行う土地、B 地区はベルクというスーパーマーケットが使用している土地、C 地区については市の衛生センターが使用している土地ということになり、全体で 5.7ヘクタールということになります。</p> <p>また、都市計画については、法的な手続きにのっとりた意見の調整を経て、都市計画審議会への諮問により決めていただくものです。地方創生総合戦略について議決がないことにつきましては、担当の経営企画課より御説明をさせていただきます。</p>
<p>市川主幹</p>	<p>所沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略について、なぜ議決事項ではなかったかという質問についてですが、自治基本条例におきまして、所沢市総合計画については、基本構想・基本計画について、議決を経るという規定がございます。今回の質問内容である総合戦略につきましては、総合計画・基本計画に基づく個別計画として作成したものでございますので、議会には御説明はさせていただいておりますが、議決事項としては取り扱われなかったということでございます。</p>
<p>荒川委員</p>	<p>A 地区について、株式会社 KADOKAWA が 3.8ヘクタールを購入したと思いますが、用途地域の変更は 5.7ヘクタールとなっております。株式会社 KADOKAWA が購入した土地以外の土地が含まれているのですか。</p>
<p>久保田会長</p>	<p>担当課より、もう一度説明をお願いします。</p>
<p>畑中室長</p>	<p>議案書 69 ページにおいて、地区計画全体の面積が 5.7ヘクタールということになっております。70 ページにおいて、A 地区が 4.2ヘクタール、B 地区が 0.7ヘクタール、C 地区が 0.8ヘクタールとなっております。これを合わせて 5.7ヘクタールとなっております。</p>
<p>荒川委員</p>	<p>容積率が 300%に緩和されるのは、A 地区の一部ということですか。</p>
<p>畑中室長</p>	<p>議案書の 51 ページを御覧ください。用途地域の変更につきましては、A 地区、B 地区、C 地区合わせた区画すべてを容積率 300パーセントとするものです。これは、用途地域を指定する場合には、道路等で区画が明確になることという条件がございますので、これにのっとりまして、ブロック全体で用途地域を指定させていただいたものです。</p>

<p>荒川委員</p>	<p>議案書 8 2 ページ及び議案書 8 3 ページについて、上位計画としての基本計画においては土地利用の転換という文言が入っております。そして、街づくり基本方針については、松郷工業団地周辺地区について、工業団地を核として周辺の市街化調整区域を想定していましたが、今回出されたサクラタウン周辺地区については、街づくり基本方針においても出てきておりません。そういったしますと、街づくり基本方針にも書いていないということから、今回の根拠は総合戦略ということになります。このサクラタウン施設整備事業について「公共事業」といえるのかどうかをお尋ねいたします。</p>
<p>畑中室長</p>	<p>松郷工業団地周辺地区については、街づくり基本方針の中で土地利用転換を目指す区域としておりますが、街づくり基本方針の当該周辺区域については道路等で区画を明確に示したのではなく、構想として、東所沢駅や関越自動車道などの交通の利便性を生かし、既存の工業団地を核として、住工混在の解消のための市内企業の移転先、新たな企業の誘致、研究・学術・教育施設など、複合的な土地利用を目指すという総合的な形での産業振興をはかるエリアとして、松郷工業団地の周辺をそのような街づくりをしていくということでございます。今回お諮りしている区域について、松郷工業団地に隣接している区域として、周辺と理解してよろしいかと考えます。</p> <p>これが公共事業かという御質問でございますが、土地利用転換とは、土地利用の在り方を産業的に積極的に活用していくということでございます。市で道路を造ったりなどの事業を行っていくことではございません。今回の区域につきましては、民間の所有地の中で、民間のノウハウを生かした形で地域の活性化に資する事業をしていくという趣旨で行っているところでございます。</p>
<p>荒川委員</p>	<p>一私企業の土地に、公的な資金を入れるということではなくても、容積率が 2 0 0 % から 3 0 0 % になるということは、容積率が 1 . 5 倍になり、資産価値が上がることとなります。そうなったときに、株式会社 KADOKAWA に売却した価格については、市が予定していた価格よりも高かったということで契約していることとなりますが、今回資産価値が上がった場合、当時入札に参加したもう一団体との関連はどのようになるのでしょうか。入札の公平性について指摘されると考えますが、どのように考えますか。</p>
<p>畑中室長</p>	<p>まず、容積率については市の指定基準があり、2 0 0 % の上が 3 0 0 % ということで、基準に基づいて指定をしております。御指摘のとおり、従前容積が 2 0 0 % という指定がされており、株式会社 KADOKAWA に事業所を売却した際は、2 0 0 % ということで売却しました。その際、株式会社</p>

KADOKAWA から提案があったものは、印刷物流施設・美術館・図書館と株式会社 KADOKAWA の事業施設以外にも、地域に貢献する施設として、文化芸術施設を設けるほか、様々な形での地域貢献を考えるという提案を頂いておりました。その後、事業の具体的な中身を検討するうえで、そのためにもっと大きなものを作ればもっといいものができるという提案を受けました。そこで、地域の方々の意見も踏まえたうえで、今回は都市計画の変更ということでお諮りをしているところでございます。

また、もう1者との競合の上で株式会社 KADOKAWA への売却が決まったわけですが、その際、価格だけで決定したわけではございません。選定の際の評点について、記憶で申し訳ないのですけれども、評点合計満点700点のうち、価格が200点であり、残りの500点がそれ以外、全体の計画や公共貢献の内容などとなっております。そして、もう1者との競合の結果、価格以外の点も含め、全体の評価の点数が高かったため、株式会社 KADOKAWA に決定したものでございます。今回、先の選定の評価基準でもあります公共貢献について、より良いものの提案があり、その内容が市の活性化および上位計画に合致しているということで、都市計画の変更という形でそれを実現するというものでございます。

荒川委員

地区計画について、議案書71ページの建築物の高さ60メートル以下とするということですが、現状はどうなっておりますか。それが何を基に決められているかについてお伺いします。

畑中室長

所沢市街づくり条例の第52条において、「準工業地域については建築物の高さについては市長が定める基準について適合するように努めなければならない」とございます。その基準としては、「準工業地域の中高層建築物については高さ25メートルとする。ただし、次に掲げる開発についてはこの限りではない」となっております。そして、「次に掲げる開発」とは、「都市計画法に規定する地区計画等により、建築物の高さの最高限度が定められている地区内の建築物」ですとか「公益上必要な建築物」があり、これについては建築物の高さ25メートルの規制はかからないということでございます。今回、高さを60メートルといたしました。公共貢献的施設を充実させるために容積率を200%から300%に上げる場合、建築物の高さ25メートル以内ではその容積率を生かすことができないため、高さの制限を25メートルより高いものにしたということでございます。それだけでは周辺への配慮が欠けますので、10メートル以上の壁面後退や、空気を敷地の周囲に取ることで、斜線規制を通常であれば道路の反対側からであるところを、敷地境からかかるようにとするなど、敷地の有効活用と周辺の配慮とを合わせて、提案をさせていただいたということでございます。

秋田次長	<p>高さについては、まず、建築基準法の制限があります。今回の地区計画では道路斜線制限の勾配を1.25としておりますが、建築基準法では準工業地域の斜線の勾配は1.5となっております。</p> <p>また、第一種低層住居専用地域等のような住環境を保全する地域ですと、絶対高さ制限がございますが、準工業地域は建築基準法上の絶対高さ制限はございません。その他には、隣地斜線制限などがございます。以上が、現行の建築基準法上の高さ制限でございます。</p>
荒川委員	<p>完成予想図につきまして、施設の上にホテルが建っております。この完成予想図はこれは容積率200%、高さ25メートルの制限の範囲内で作ったものですか。今回の緩和によってさらに大きなものが出てくるものなのですか。</p>
畑中室長	<p>今回の図面は容積率の緩和後を想定して書かれたものですが、イメージとなっているため、容積率の緩和がなされた後、より詳細な図面を作っていくこととなります。</p>
荒川委員	<p>そういったしますと、都市計画審議会が通ったことを前提に進められており、我々の立場は何なのかということになりませんか。</p>
畑中室長	<p>この地区計画を御審議いただく前に土地所有者の意見や地域の住民の方の意見を踏まえて積み上げをさせていただき、最終的にこちらで御議決いただくものでございますが、この都市計画審議会で決めていただかなければ都市計画の変更はできないわけでございます。決めるまでには、地域の住民の方々や土地所有者の意見を踏まえて案を作成したものでございます。</p>
島田委員	<p>容積率を緩和すると資産価値が上がります。B地区とC地区についても容積率が300%になりましたが、将来的には制限がかかりますか。それとも、ベルクの土地につきましても容積率が300%になりますか。</p>
畑中室長	<p>容積率300%にしたものがB地区・C地区にもかかるかということですが、用途地域の変更をA・B・C合わせたもので行い、その内部でどのような制限をするかということになります。議案書70ページの地区計画で容積率の最高限度を定めております。地区計画において、A地区は300%、B地区・C地区については200%ととなっております。</p>
鈴木委員	<p>議案書72ページの変更理由で、定住人口や交流人口の増加という部分があります。武蔵村山市のイオンモールについて、こちらは電車が通っていない不便なところですが、所沢の市民も利用しています。夏休みという</p>

	<p>こともありますが、平日に行っても非常に混んでいます。一方、今回審議している場所については、道路がしっかり出来ていてもこれといったお店がありません。所沢市民にとって、国道463号を右折して、右側にある店を利用するという選択肢はありません。この地域は住民も利用し、他県の方からも来ていただき、法人市民税も入り、定住人口、交流人口が増加するような施設として、株式会社 KADOKAWA の施設には期待をしておりますので、所沢市のきちんとした監督、指導、管理をお願いします。大きい目的を考えていただいたうえで、私たち市民の意見も反映していただきたく思います。</p>
大島委員	<p>今回、建物の高さ60メートル以下となっております。地区計画をかければ高さは変えられるということですが、上限というものは何かあるのでしょうか。</p> <p>また、市から総合計画や関係する施策についてすべて合致しているということで説明がございました。地元説明会には多くの方が参加しているということですが、意見書は提出されていないということでした。そこで、地元説明会の中で、大きな反対意見というのはなかったのでしょうか。</p>
畑中室長	<p>まず、今回の地区計画以外の上限について何か基準があるかということですが、特にこういう場合はこうだという詳細な基準はございません。ただ、60メートルとした理由として、建築基準法上60メートルを超える建築物となると構造物が特殊になるので、これを超える建築物を建てるとすると70メートルや80メートルなどといった非常に大きな建築物となるので、これは抑えたいということがあります。また、建物が大きくなれば、特に北側に住居系の用途地域がある場合、日影規制などの高さについては形態的な規制がかかってくるといったことがあります。このように、総合的な規制がかかってくることはありますが、特に地域ごとに何メートルという基準は設けてはおりません。</p> <p>それから説明会等で60メートルについての御質問、御意見は頂いておりません。</p>
大島委員	<p>地元説明の際にも先ほどお示しいただいたサクラタウンの構想イメージ図をそのまま出されたのでしょうか。そうでなければ地元の人たちも何ができるかわからない状態で説明を受けたことになりませんが、いかがでしょうか。</p>
畑中室長	<p>そちらの図をそのままお示ししております。なぜうっすらしているかというと、まだ最終的な高さやフロアの広さなど詳細が決まっていないため、イメージとして示したものであるためだと株式会社 KADOKAWA から聞いております。</p>

石本委員	<p>結局、63ページで見ると、容積率をA地区・B地区・C地区の3地区について300%とするということですが、70ページの地区計画を見るとA地区は容積率300%、B地区・C地区は200%となっております。資産価値にかかわる話であり、B地区からすれば、自分のところも300%にして欲しいという意見が素朴な意見として考えられますが、今回の地区計画のように、地区全体で用途地域上の容積率が定められていながら、地区計画において一部の地区で部分的に容積率が下がっている地域は、市内の他の地域でありますか。</p>
埜澤課長	<p>現在、所沢駅東口地区の地区計画の中で敷地面積が一定未満の場合には容積率を下げるということは行っております。</p>
浅野委員	<p>この地図でいうと、防火地域の指定4.2ヘクタールというのはA地区すべてなのですか。また、77ページの三角の印で図示された幅3メートルの歩道を造るというのもすべて株式会社 KADOKAWA の敷地なのですか。先ほどの株式会社 KADOKAWA の面積よりも多いかと思われます。</p>
畑中室長	<p>A地区は77ページの1点鎖線で区切られた地域となっております。三角の印の部分については、A地区内に歩道を設けるといいます。</p>
浅野委員	<p>株式会社 KADOKAWA がA地区すべてを買ったということですか。</p>
畑中室長	<p>A地区の所有権については、一部市の所有権となっております。</p>
浅野委員	<p>そうだといたしますと、A地区の3メートルの歩道について、市の所有地に造るのでしょうか。それとも株式会社 KADOKAWA の土地に造ってもらうのですか。そうだとしたら3メートルの歩道について、市が予算を出して造るのかお伺いします。</p>
畑中室長	<p>議案書79ページを御覧ください。黒丸の部分については敷地境界から10メートル、白丸の部分については5メートルの空地を設けて建築をしていただきます。どのような整備を市と株式会社 KADOKAWA どちらが行うかについては、経営企画課からお答えいたします。</p>
市川主幹	<p>次の議案にもかかわることですが、B地区とA地区の境に当たる部分については、現状では所沢市衛生センターの導入路にあたる部分として活用しており、現状では所沢市の土地となっております。この土地について、調整が終わっていないため明確には答えられませんが、ここに緑道・遊歩道を整備するということは、都市計画の中で定めることとなりますので、</p>

	維持管理を考えると株式会社 KADOKAWA に売却することが適当なのではないかということで検討を進めております。
浅野委員	市が遊歩道を造ってから売却ということですか。それとも売却して株式会社 KADOKAWA が道路を造るということですか。
市川主幹	遊歩道工事をどちらが行うかということについてですが、売却について交渉がまとまらない場合、所沢市の土地のまま整備を進めるということになり、その場合には所沢市が工事することになると見込まれます。現在、売却交渉の中で、売却後に整備してもらおうということを含めて現在株式会社 KADOKAWA と話しを進めております。
久保田会長	御意見が出尽くしたということで採決に移りたいのですがよろしいでしょうか。
荒川委員	採決の前に意見をさせてください。今提案されている議案第 68 号「所沢都市計画用途地域の変更について」及び「議案第 70 号所沢都市計画地区計画の変更について」の 2 つについて反対をいたします。 行政のスタンスとして、一私企業とどう向き合うかについては公平・公正であるべきと考えます。むしろ、企業の開発事業を規制・誘導していくことが本来の姿であります。 今回、総合戦略の中で、一私企業と行政が共同プロジェクトを行うことは、全国初ではないかと言われております。しかし、どういうケースであっても行政のスタンスはしっかり持って向かわなければなりません。 今回の議案第 68 号の一私企業の用地の用途地域を変更することは公平性から見て問題があり、議案第 70 号において建築物の高さを 25 メートルから 60 メートルにするものも、一私企業に対するものであり、公共事業とは言い難いことから、反対をいたします。
久保田会長	御意見として承ります。只今のような御意見がありましたので、議案については一括ではなく一件づつ、賛否を挙手でお諮りしたいと思います。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 68 号「所沢都市計画用途地域の変更について」について、原案のとおり賛成の方の挙手を求めます。
各委員	～挙手多数～

久保田会長	<p>挙手多数でございますので、本議案は原案のとおり承認されました。続きまして、議案第69号についての賛否を問いたと思います。議案第69号について、原案のとおり賛成の場合は挙手を願います。</p>
各委員	<p>～全員挙手～</p>
久保田会長	<p>それでは、全員賛成ですので、本議案は原案のとおり承認されました。では、議案第70号について、原案のとおり賛成の方挙手を願います。</p>
各委員	<p>～挙手多数～</p>
久保田会長	<p>賛成多数ですので、第70号についても了承されました。従いましてこの3件いずれも原案のとおり承認されたということで答申をしたいと思えます。事務局におかれましては答申の手続きをよろしく願います。</p> <p>それでは、議案第71号所沢都市計画汚物処理場の決定について担当課より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>恐れ入りますが、議案第71号の説明員と交代いたしますので、少々お待ちください。</p>
久保田会長	<p>それでは担当課から説明をお願いします。</p> <p>～越阪部環境クリーン部長、大澤環境クリーン部次長、小高マチごとエコタウン企画担当参事、池田資源循環推進課長、森澤資源循環推進課主幹の自己紹介～</p>
池田課長	<p>～「第35回所沢市都市計画審議会(議案・資料)」の議案第71号「所沢都市計画汚物処理場の決定について」の88ページ(諮問書)の朗読及び議案第71号の審議の趣旨及び概要説明～</p>
秋吉主任	<p>～「第35回所沢市都市計画審議会(議案・資料)」の議案第71号の87ページから109ページまで、議案内容を説明～</p>
久保田会長	<p>それでは今から御意見、御質問をいただきますが、先の議案の審議中に御質問いただいた件について、島田委員から質問をよろしいでしょうか。</p>
島田委員	<p>はい、105ページの図についてですが、北からバキュームカーが入りしていた道路があります。今回の議案でこれがなくなりまして、前の清掃工場の敷地の中の一部に入るということでよろしいでしょうか。また、図面青線の区域は株式会社 KADOKAWA に売却するということでしょうか。</p>

	<p>また、B地区のベルクの後ろからバキュームカーが入るということによろしいかお伺いたします。</p>
<p>森澤主幹</p>	<p>衛生センター用地は、以前の所沢浄化センター用地の一部でございましたが、今回の都市計画決定により、以前の清掃工場の敷地の一部になるということではございません。青色の区域については、明確になっていませんが、株式会社 KADOKAWA に売却する方向で検討を進めている土地でございます。出入口についてですが、現在、青色の区域の北側からバキューム車を搬入させておりますが、今回、赤の区域に縮小されるということで、本審議会でお認めいただいた場合には、赤の区域の西側に出入口を設置して搬入させる予定でございます。</p>
<p>鈴木委員</p>	<p>衛生センターでの作業は、汲み取りのし尿を処理していることよろしいですか。</p>
<p>森澤主幹</p>	<p>衛生センターについては、汲み取りのし尿と浄化槽の汚泥の処理等を行っております。</p>
<p>鈴木委員</p>	<p>所沢市内では、まだ汲み取りをやっている地域が1万1千世帯あるということですが、今もし尿を浄化槽処理か汲み取りによって行っているのは、どのあたりの地域なのですか。</p>
<p>森澤主幹</p>	<p>平成15年度から市街化調整区域内の下水道整備を進めているところでございますが、場所につきましては、主に下水道が整備されていない地域、例えば三ヶ島地区・柳瀬地区・富岡地区といったところでございます。</p>
<p>鈴木委員</p>	<p>水洗便所を使っている生活をありがたく思うとともに、いまだに汲み取りをやっている地域があるということを再認識させていただきました。この施設について、都市計画汚物処理場として決定したいということでしょうか。</p>
<p>森澤主幹</p>	<p>その通りでございます。</p>
<p>石本委員</p>	<p>105ページについて、元々5,800平方メートルで計画していたものを2,800平方メートルに縮め、余った部分を株式会社 KADOKAWA に売却していくということかと思われませんが、そもそもなぜ最初の段階で5,800平方メートルの面積が必要だということになったのですか。最初は株式会社 KADOKAWA が買う予定がありませんでしたが、今回買うということになったということですか。</p>

森澤主幹	<p>衛生センター建設当時、地元の方からは、バキューム車は北側の出入り口から搬入させてもらいたいという要望がございました。このため、北側からバキューム車を搬入できるような敷地しております。また、衛生センターの処理工程において、処理水は井戸水で希釈してから下水道に放流するシステムであるため、青色の区域内にある既存の井戸を含めた形にしております。併せて、ある程度の緩衝緑地が必要であろうということで、現在のような敷地を設定させていただいております。</p>
荒川委員	<p>108ページの意見書の中身について、「Cool Japan Forest 構想実現のため、有効、有益な土地活用が図られるよう所沢市衛生センターの区域設定等について御検討、御配慮を願います」ということでございますと、あの場所に衛生センターを置かないで欲しいというようにも捉えられますが、どのように捉えておりますか。</p>
森澤主幹	<p>意見書を出された方にヒアリングを行ったところ、衛生センター用地の一部を活用して地元の人が安全に通り抜けられ、利便性の向上に繋がる遊歩道が考えられるのではないかと御意見を頂いたということで確認しております。</p>
久保田会長	<p>それではお諮りします。議案第71号所沢都市計画汚物処理場の決定について原案のとおり承認するという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、全員賛成ですので、本議案は原案のとおり承認されました。以上をもちまして、本日の議案は終了いたしました。 「その他」として事務局から何かありますか。</p>
事務局	<p>特にございません。</p>
久保田会長	<p>委員の皆様からは何かございますか。</p>
各委員	<p>～ 特になし～</p>
久保田会長	<p>その他について、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。</p> <p>以上をもちまして、「第35回所沢市都市計画審議会」を閉会させていただきます。</p>
-----	--