

第 61 回所沢市都市計画審議会
会 議 錄

令和 7 年 1 月 17 日

会 議 錄

会 議 の 名 称	第61回 所沢市都市計画審議会
開 催 日 時	令和7年11月17日（月） 午後2時から午後3時40分まで
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
議 題	議事 (1) 諮問 議案第133号 所沢都市計画都市再開発の方針の変更について 議案第134号 所沢都市計画高度利用地区の変更について 議案第135号 所沢都市計画生産緑地地区の変更について (2) その他
会 議 資 料	①第61回所沢市都市計画審議会（議案・資料）、②第61回所沢市都市計画審議会次第、③座席表、④所沢市都市計画審議会委員名簿、⑤所沢市都市計画審議会条例、⑥議案第133号～第135号説明資料、⑦所沢都市計画都市再開発の方針の変更（新旧対照表）、⑧第61回所沢市都市計画審議会に対する意見
担 当 部 課 名	(街づくり計画部) 遠藤街づくり計画部長、工藤所沢駅西口まちづくり担当理事、 高野街づくり計画部次長、井口土地利用推進担当参事 (都市計画課) 増子都市計画課長、須田副主幹、大野副主幹、秋葉主査、片山主任、池田技師、江見主事 (市街地整備課) 森澤市街地整備課長、横山土地利用推進室長、長谷川主査、森主査、山賀主査、齊木主任 (所沢駅西口区画整理事務所) 吉田所沢駅西口区画整理事務所長 (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61回都市計画審議会

会長 久保田 尚

職務代理 饗庭 伸、秋元 智子

(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	觀山 恵理子	出	
学識経験のある者	堀 越 孝	出	
学識経験のある者	古山 周太郎	欠	
学識経験のある者	秋元 智子	出	
学識経験のある者	饗庭 伸	出	
学識経験のある者	平岡 豊子	出	
学識経験のある者	影山 裕樹	出	
学識経験のある者	田中 成憲	出	
市議会の議員	神戸 鉄郎	欠	
市議会の議員	中井 めぐみ	出	
市議会の議員	大石 健一	欠	
埼玉県の職員	木村 暢宏 (代理 秋山 泰輝)	出	
本市の市民	小澤 峰子	欠	

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"> ■ 遠藤街づくり計画部長挨拶 ■ 配布資料の確認 ■ 会議成立の報告 <ul style="list-style-type: none"> 出席委員 10名 (委員 14名の 1/2 以上の出席により成立) ■ 会議録の確定方法 <ul style="list-style-type: none"> 各委員確認後、会長の承認をもって確定 ■ 会議の公開・非公開の決定 <ul style="list-style-type: none"> 原則公開とする (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。</p> <p>担当課より議案の説明をお願いします。</p>
市街地整備課	<p>～議案第 133 号「所沢都市計画都市再開発の方針の変更について」～</p> <p>諮問事項の趣旨、概要の説明 (議案書 1 ページ～14 ページ)</p>
中井委員	<p>説明資料 6 ページに「2 項再開発促進地区」の記載がありますが、これは銀座地区、日東地区、所沢駅西口地区のことでしょうか。</p>
森澤課長	<p>そのとおりです。</p>
中井委員	<p>3 地区以外にはないということでおろしいでしょうか。</p>
森澤課長	<p>3 地区以外にはございません。</p>
中井委員	<p>埼玉版スーパー・シティプロジェクトでは、実現の方向性として、都市機能集積エリア、都市・田園共存エリア、中山間エリアの 3 つのエリアがありますが、今回の 3 地区については、それぞれどのエリアに該当するのでしょうか。</p>
森澤課長	<p>3 地区がどのエリアに該当するかということではなく、全体として事業を進めていくということになっております。</p>
中井委員	<p>どのエリアに該当するかは、まだ決まっていないということでしょうか。</p>
山賀主査	<p>埼玉版スーパー・シティプロジェクトとは、コンパクト、スマート、レジリエントの 3 つの要素で構成されていますが、例えば、将来的に所沢市を 3 つの要素のうちのコンパクトに位置付けて街づくりを進めるものではありません。現在、市が行っている事業について、3 つの要素と適合しながら進めていくことで、埼玉県が計画する街づくりにつながることになります。そのため、将来的にどの要素に適した街づくりを行うわけではないため、現時点でもどの要素に該当しているというものではありません。</p>

中井委員	新旧対照表5ページに「古くからの中心市街地にふさわしい豊かな都市環境並びに魅力と風格のある街づくり」の記載がありますが、具体的にどのような街づくりを目指しているのでしょうか。
森澤課長	古くからの中心市街地にふさわしい街づくり、例えば、緑を増やすこと、歩行空間を整備することで回遊性を持たせることなど、このような街づくりを目指すものです。
中井委員	地権者の意向にも関わることかもしれません、市としては、タワーマンションを建てるというよりは、緑を増やす方向ということでしょうか。
森澤課長	銀座地区については、優良建築物等整備事業等を活用しつつ、緑とのバランスをとりながら、歩行空間の整備や土地の高度利用を目指していくこととなります。
中井委員	タワーマンションのビル風で歩くのが大変だといったお話も聞くのですが、タワーマンションを建てる計画があるのでしょうか。
森澤課長	優良建築物等整備事業等を民間事業者に活用していただき、緑とのバランスをとりながら、歩行空間の整備や土地の高度利用を誘導していく地区となっております。
中井委員	誘導していくということは、市としても高度利用をしていきたいということでしょうか。
遠藤部長	今まででは、地元地権者の共同化をしたいという意向のもと、優良建築物等整備事業でタワーマンションを建ててきました。今後についても、同様の意向があれば、同じ事業を適用する可能性はありますが、市が主導して行うものではありません。
中井委員	続いて日東地区について伺います。新旧対照表の7ページに、「災害に強い安全な市街地形成」の記載がありますが、どのように進めていくのでしょうか。
森澤課長	日東地区については、公道等が不足していることから、地区の骨格となるような道路の整備を検討していきたいと考えています。
久保田会長	ほかに御意見ございませんか。
森澤課長	本日、欠席の大石委員から久保田会長宛ての意見書「第61回所沢市都市計画審議会に対する意見」を預かっていますので、配布し、御説明させていただいてもよろしいでしょうか。
久保田会長	お願ひします。

森澤課長	<p>それでは代読させていただきます。</p> <p>久保田会長を始めとする所沢市都市計画審議会の皆様には、日頃よりお世話になっております。今回の都市計画審議会は、所沢市議会の議会運営委員会と日程が重なってしまったため出席できず、本当に申し訳ありません。議案につきましては、担当者から説明を受けました。ところが、今回の議案において、納得できない事項がありました。審議会を欠席する身であり、誠に恐縮ですが、下記の意見を審議会に提出させて頂きますので、久保田会長を始めとする委員の皆様の議論の参考にして頂きたいと願います。</p> <p>議案第133号「所沢都市計画都市再開発の方針の変更について」ですが、説明資料1「所沢都市計画と都市再開発の方針の変更」15ページ「主な変更点：2項再開発促進地区における各地区の概要」左側の銀座地区の項目内の③【削除】東川の溢水対策（元町北地区再開発事業により、地下調節池の整備が完了しているため）と記載されています。</p> <p>しかし、私は、「東川の溢水対策」の項目を削除すべきではないと考えます。</p> <p>理由① 調節池整備後も東川の溢水により水害が発生している。</p> <p>所沢市元町北地区第一種市街地再開発事業は、平成21年度に完了して、所沢まちづくりセンターの地下部分に埼玉県による東川地下調節池が整備されています。しかし、整備後の平成28年台風9号により、東川が溢水する水害が発生しています。</p> <p>平成28年8月22日に1時間あたり76.5mmの統計開始以来極値となる雨量を計測し、所沢市内でも、多くの家屋において、床上・床下の浸水被害があり、今回の議案の再開発区域内にある「すこやか保育園」では、1階が浸水し、園児が2階に避難をしなければならない災害が発生しました。</p> <p>元々、1時間当たり50mmを想定した溢水対策が計画されています。しかし、近年、発生するゲリラ豪雨では、時間雨量50mmを上回る豪雨が頻発しており、排水能力を超える事態が多発しています。東京都では、豪雨対策基本方針で最大75ミリの降雨まで対応する方針を打ち出すなど、対策の強化が進められています。</p> <p>現在のゲリラ豪雨は、想定を超える雨量があり、過去の水害被害を経験した私たちは、議案第133号から「東川の溢水対策」を削除してはならないと思います。</p> <p>理由② 地域住民から再開発区域内の旧庁舎跡地活用において、溢水対策の要望がある。</p> <p>所沢市は、再開発区域内にある東川に隣接した「旧庁舎跡地の活用」について、検討しています。経営企画部経営企画課では、「所沢市役所旧庁舎等に関するサウンディング型市場調査」を10月1日から実施しています。これは、民間事業者から提案意見を募り、跡地活用の調査・検討・整理することを目的にしています。</p> <p>また、10月4日に開催した所沢市議会・総務経済常任委員会（委員</p>
------	---

	<p>長：大石健一）では、地元で活躍されている方々を参考人招致して、跡地活用に関するお考えを伺いました。所沢地区民生委員・児童委員協議会の齋藤千里会長は、再開発区域内にお住まいになっていて、旧庁舎の跡地は、東川に向かい谷形状になっているために旧庁舎の前面道路でもある市道1-654号線に斜面から大量の雨水が流れ込んでくるため、旧庁舎跡地の地下に雨水を貯留できる施設を整備するなど、東川の溢水対策、また、雨水管が東川に接続もされているため起こる内水氾濫対策に取り組んで欲しい旨の御意見がありました。</p> <p>近年のゲリラ豪雨は、想定を超えた雨量があるため、水害の被害は高まっています。高齢者や子ども達の弱者を災害から守る取り組みが必要です。</p> <p>そのため、議案第133号から「東川の溢水対策」を削除してはならないと思います。</p> <p>代読は以上となります。</p> <p>久保田会長 ありがとうございます。こちらにつきまして、よろしければ埼玉県の秋山委員からコメントをいただけますでしょうか。</p> <p>木村委員 代理 秋山委員 「東川の溢水対策」の項目を削除する意図ですが、方針には、元々、元町北地区再開発事業区域の地下に1万m³の河川調整池の整備を図ることを記載していましたが、整備後も、その記載が残っていましたので、この度、削除するということでございます。</p> <p>また、県内では、1時間雨量50mmに対応することができるよう計画しております、未整備のところについては、適宜、進めているところです。あくまでも銀座地区については、地下の河川調節池の整備が終了したので、記載を削除するということでして、東川の雨水対策については引き続き進めてまいります。</p> <p>久保田会長 市からはこの点につきまして何かございますか。</p> <p>森澤課長 市では、水害対策として、所沢市地域防災計画などにも記載していますし、所沢市街づくり条例に基づく施設整備等の基準では、雨水流出抑制施設を設置するなどとされていますので、これらを通じて、被害の防止に努めてまいります。</p> <p>久保田会長 ほかに御意見はございますか。</p> <p>秋元職務代理 今後は、地球温暖化の影響による気候変動で予想外の被害が発生する可能性がありますし、下水道管の陥没事故も発生していますので、方針のレジリエントについては特に重要です。また、市においては、この点を踏まえて方針をつくっていく必要があるではないかと考えます。</p> <p>森澤課長 河川などについては、埼玉県決定の所沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、総合的に治水対策を進めるなどが記載されており、市としてもこの方針に沿って対策を進めていきたいと考えて</p>
--	---

	います。
秋元職務代理	これからアンダーパスの整備もあるかと思いますが、この浸水についても、雨水と污水が混じらないよう留意していただきたいと思います。
中井委員	先ほどの記載を削除する件ですが、以前、市内で浸水被害があり、市民としては、同じようなことがあっては不安だと思いますので、この不安を解消するためにも、記載を削除するかしないかに関わらず、対策を県に要望することはできないのでしょうか。
遠藤部長	先ほど御説明がありましたとおり、元町北地区再開発事業区域の地下に1万m ³ の河川調節池が整備されていますし、所沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や所沢市地域防災計画にも記載され、これらにより対策することができると考えておりますので、銀座地区からは記載を削除するものでございます。
久保田会長	<p>ほかに御意見等はございますでしょうか。</p> <p>いただいた御意見については、先ほど述べていただきました県と市の考えがございましたので、「議案第133号 所沢都市計画都市再開発の方針の変更について」、県の照会に対し意見なしとしてよろしいでしょうか。</p>
	～意見なし～
久保田会長	<p>それでは、全員御意見なしということですので、その旨答申させていただくことで決定いたします。</p> <p>事務局は答申の手続をよろしくお願いします。</p>
	～ 説明員交代 ～
都市計画課	～ 議案第134号「所沢都市計画高度利用地区の変更について」～ 諮問事項の趣旨、概要の説明（議案書15ページ～26ページ）
久保田会長	御意見等はございますでしょうか。
	～意見なし～
久保田会長	<p>なければ、議案第134号の質疑応答を終了し、議案について採決を行いたいと思います。</p> <p>「議案第134号 所沢都市計画高度利用地区の変更について」、原案のとおり決定することに御異議ございませんか。</p>
	～ 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させていただくことで決定いたします。

	<p>事務局は答申の手続をよろしくお願ひします。</p> <p style="text-align: center;">～ 説明員交代 ～</p>
都市計画課	<p>～ 議案第135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、概要の説明（議案書27ページ～103ページ）</p>
観山委員	<p>下安松東土地区画整理事業は、どのような経緯で実施しているのでしょうか。</p>
横山室長	<p>下安松東地区は、旧暫定逆線引き地区のうちの1地区です。元々、市街化区域でしたが、無秩序な開発を抑制するために、暫定的に市街化調整区域に編入し、土地区画整理事業などによる都市基盤の整備が確実になった段階で、市街化区域に再度、編入するという制度です。この暫定的な市街化調整区域となっているところ、地元の方が組合を組織し、土地区画整理事業を施行しているという経緯でございます。なお、こちらの区域については、周辺の土地利用に鑑みて、住居系の土地利用として施行しております。</p>
観山委員	<p>その事業の中で、生産緑地地区の位置を変更するというのは、どのような意味なのでしょうか。</p>
秋葉主査	<p>土地区画整理事業地区内の生産緑地地区は、事業開始前の令和5年1月に、15地区、2.7haを指定しました。事業の進展に伴い、仮換地先が明らかになってきましたので、この段階で、15地区から14地区に、2.7haから1.4haに変更するものでございます。</p>
観山委員	<p>土地区画整理事業は、生産緑地地区や宅地を整理するために場所を入れ替えるということなのでしょうか。</p>
増子課長	<p>当地区は、市街化区域に編入されましたが、そのときに農地は、宅地並み課税となります。生産緑地地区として指定することにより、税金の上昇を抑えることができるというメリットがあります。このような中で、土地区画整理事業の進展に伴い、従前の農地を新たな街区に当てはめていくという変更でございます。</p>
秋元職務代理	<p>変更により3haの環境資産が失われるということで残念な結果だと思います。農地の後継者不足や市が買い取らないために、生産緑地が減少してしまうのかもしれません。市として、生産緑地を維持していく方策として、どのようなことを考えているのでしょうか。</p>
増子課長	<p>所沢市みどりの基本計画があり、その中で、生産緑地も含めしっかりと保全していくという大きな方向性がございます。</p>
秋元職務代理	<p>保全を進めることに加えて、可能な限り生産緑地を減らさないという方向で考えていただければと思います。</p>

平岡委員	農地の後継者不足は大きな問題ですので、行政もぜひ注力していただければと思います。
増子課長	補足させていただきますと、生産緑地を追加したいという申出があれば、適宜、追加指定をしていますので、減少のみということではございません。
饗庭職務代理	都市計画として、どのような調査をしてここに至っているのでしょうか。所沢市みどりの基本計画などもありますが、それとの整合性も含め、どのようなプロセスを踏んでいるのでしょうか。
増子課長	生産緑地の所有者が死亡すると、庁内関係課へ照会をしています。その後、農業委員会にあっせんをして調整を図っております。
饗庭職務代理	何らかの数値目標は定めていないのでしょうか。
増子課長	所沢市みどりの基本計画では、保全の方向性は定められておりますが、生産緑地に関しての数値目標はございません。
饗庭職務代理	委員の方々もおっしゃっていたように、後継者不足が目立ってきておりますので、市としての数値目標をつくったほうが、それをもとに予算化し、買い取ることができるのでないかということが今後の宿題かと思います。 また、例えば、説明資料8ページの右図ですが、道路は接続しているものの、迷路のようになっているので、何かアドバイスなどができるかと思ったのではないかと思いました。
増子課長	生産緑地地区の指定に関しては接道の要件もありますので、そこでしっかりと確認していきたいと考えております。
田中委員	生産緑地が解除されると、相続人は売却する方向だと思いますが、相続人の意向以外のところで、保全の方向性として、郊外に移転するなどはできるのでしょうか。また、保全をしていかないといけない理由はあるのでしょうか。
増子課長	市街化区域内農地は、昔は宅地化すべきものでしたが、現在では保全すべきものとして方向転換しています。所沢市都市農業振興基本計画などにおいても、農地を保全・活用していく旨を示しています。保全のための方策としては、法制度の中で買取り申出などを活用し、庁内外とも連携しているところです。ただ、急な相続ということもありますと、対応がなかなか難しいという現状がございます。
観山委員	耕作者がいなくなった畠を所沢市シルバー人材センターで引き受けているなどという話を聞いたことがありますと、そのような方と土地所有者をマッチングする仕組みはあるのでしょうか。

増子課長	<p>農業振興課が所管している市民農園という制度がありまして、その制度を周知するということを把握しています。</p>
久保田会長	<p>ほかに御意見等はございますでしょうか。 なければ、議案第135号の質疑応答を終了し、議案について採決を行いたいと思います。 「議案第135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ことに御異議ございませんか。</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、本案は承認ということで答申させていただくことで決定いたします。 事務局は答申の手続をよろしくお願ひします。 続きまして、「その他」として事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>はい。次回審議会の開催予定について、お知らせさせていただきます。次回につきましては、今年度中の開催は予定をしておりません。来年度の開催時期については、改めて御連絡をさせていただきますので、どうぞよろしくお願ひいたします。その他については以上でございます。</p>
久保田会長	<p>ありがとうございました。以上をもちまして、本日の審議を終了いたします。 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、饗庭職務代理より閉会の御挨拶をお願いいたします。</p>
饗庭職務代理	<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。 以上をもちまして、「第61回 所沢市都市計画審議会」を閉会させていただきます。</p>

(以上)