

第 2 5 回 所 沢 市 開 発 審 査 会

会 議 録

令 和 2 年 1 1 月 2 5 日

会 議 録

会議の名称	第25回 所沢市開発審査会
開催日時	令和2年11月25日(水) 午前10時00分から午前10時45分まで
開催場所	市庁舎 低層棟2階 201会議室
出席者の氏名	会長 志摩 勇(法律分野) 委員 神山 喜久男(経済分野) 栗原 洋(経済分野) 矢嶋 賢一(行政・建築分野) 齊藤 祐子(建築分野)
欠席者の氏名	なし
説明者の職・氏名	主任 三浦 なつき
議題	1 会長の選出、会長職務代理者の指名 2 議案第78号 市街化調整区域内における「医療施設の福利厚生施設(職員寮)の建築」を目的とする開発行為について
会議資料	① 第25回所沢市開発審査会次第 ② 所沢市開発審査会委員名簿 ③ 所沢市開発審査会条例 ④ 所沢市開発審査会運営要領 ⑤ 第25回所沢市開発審査会(議案・資料)
担当部課名	埜澤街づくり計画部長 畑中街づくり計画部次長 開発指導課 河口開発指導課長、沖田主幹、瀧澤主査、西潟主査、 三浦主任、塚原主任、白木技師 (事務局) 街づくり計画部開発指導課 電話 04-2998-9379

発言者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
	<p>開会 開会にあたり、委員の紹介、審査会の会議成立の報告後、審議に入った。</p> <p>議題1 会長の選出、会長職務代理者の指名 所沢市開発審査会条例第4条第1項の規定により会長を選出した。委員の互選により志摩委員が会長となる。 会長の議事進行により、職務代理者に神山委員が指名され、議事録の署名委員についても神山委員が指名された。</p> <p>議題2 議案第78号 市街化調整区域内における「医療施設の福利厚生施設（職員寮）の建築」を目的とする開発行為について</p>
三浦主任	資料に基づき説明する。
	【質疑応答】
神山委員	本申請者について、過去にこの周辺で開発許可の先例があったかと思いますが、その時は圏央所沢病院ですか。
三浦主任	同じ事業者です。
神山委員	施設としては本体の病院だったのですか。
三浦主任	職員寮でした。当時の申請場所は、圏央所沢病院の道路を挟んで向かい側、介護老人保健施設の北側になります。
齊藤委員	今回の申請地は、現況図で駐車場として示されており、現在は使用されていないということですが、今回の計画が始まった時点で使用されなくなったということですか。
三浦主任	現在は、使用されていない駐車場となっております。病院からより近いところに用地が確保できたということで、この駐車場は何年か使われていないと聞いております。
齊藤委員	以前は、病院の駐車場として使われていた土地ということでしょうか。
三浦主任	そのとおりです。
齊藤委員	この敷地に対する緑地の比率等の基準について、根拠があれば教えていただきたい。

三浦主任	街づくり条例で緑化の基準を設けております。それに基づいて緑地の面積を算定しています。
矢嶋委員	先程、神山委員が話されていた、過去の当病院における職員寮の開発許可は、東狭山ヶ丘4丁目のことでよろしいですか。
三浦主任	そのとおりです。
矢嶋委員	それともう一つあるということですね。
三浦主任	若狭4丁目にあります。狭山ヶ丘駅の南側、距離としては1.5キロメートルの場所に位置しております。
栗原委員	若狭4丁目は市街化区域ですか。
三浦主任	市街化区域です。
栗原委員	地形的に見ても、隣地で空いている土地がありますが、将来的に駐車場は必要になると思われるため、隣地の空いている土地の利用をすることはできないものですか。申請図面を見ると多少窮屈にも見えますが、法的には問題ないのですね。
神山委員	建蔽率と容積率は充足していますし、特に問題ないと思います。職員寮を利用する職員は、病院内の従業員駐車場も利用されるようです。
栗原委員	駐車場2台と聞いたので、例えば宅急便など、様々な面で厳しいところがあるように思いました。
三浦主任	敷地北側にごみ収集車のスペースがあり、1台停められるため、来客用だけではなく、そちらも緊急時には使用できます。宅急便などはそちらで対応していただくこととなります。基本的に長時間の停車は、近隣で駐車場を探してもらうことになり、どうしても見つからない場合は、病院の従業員駐車場に停めることができます。
栗原委員	周りの土地が空いているため、敷地を広くして、緑地、駐車場を増やしても良いと思います。
三浦主任	地権者から協力を得られたのが、この敷地で、他の敷地については、含められなかったと聞いております。
齊藤委員	駐車場について、駐車台数が少ないのではないかと懸念があります。この場所に93戸の共同住宅を建てることについて、駐車場の設置義務、台数の基準は法的に設けられていないということではよろしいですか。

三浦主任	<p>駐車場の附置義務はございます。附置義務については、街づくり条例で規定しております。単身者のマンションは、入居者の50パーセント以上確保するよう指導しております。しかしながら、敷地内に全てを設けられない場合は、近隣で確保できるのならば、それも可能としております。</p>
齊藤委員	<p>従業員駐車場は、必ずしも入居者が50パーセント分使えるという確約ができないこともあるかと思いますが、そこについては、特に問題ないということでしょうか。</p>
三浦主任	<p>担当課からは、計画として満たしている旨の話を聞いています。</p>
沖田主幹	<p>事業主からは、職員寮に入る予定の方たちの車の所有率も考慮の上、計画していると聞いております。</p>
神山委員	<p>職員数推移表によると、平成27年から令和4年にかけて約137パーセント増加予定となっており、高度医療では職員数を増やさないと医療体制の維持が難しいように思われます。近くにこのような形で利用できる土地があり、3階全てが埋まるかという懸念はありますが、それらが連携して上手く機能していければ、この病院も増々、市民の要望に応えていけると思います。また、市民に限らず、近隣市町村からの受け入れ態勢についても非常に有効であると思います。先ほど職員から説明を受けて、都市計画法第34条第14号の規定である、市街化を促進する恐れがなく、近くにある適当な土地が市街化調整区域であり、市街化区域で土地を見つけることもないと思われるため、許可相当かと考えます。</p>
矢嶋委員	<p>令和4年の予定職員数は、800人ということ、急性期の脳梗塞治療ネットワーク、緊急性を要する事態に対応できる病院の計画を進めていくため、市街化調整区域ではありますが、病院になるべく近い、この場所というのは問題ないのかと思います。</p>
齊藤委員	<p>計画については、適切なのではないかと思います。</p>
栗原委員	<p>この病院がより充実して、地域に貢献してくれることを期待したいと思います。</p>
志摩委員	<p>他にご質問がないということであれば、採決に入らせていただきます。この諮問の原案のとおり開発行為の許可が相当であるということでしょうか。</p>
	<p>【採決】 委員全員の賛成により、許可が相当と認められた。</p> <p>閉会</p>