

第 2 6 回 所 沢 市 開 発 審 査 会
会 議 録

令 和 3 年 1 月 2 2 日

会 議 録

会議の名称	第 2 6 回 所沢市開発審査会
開催日時	令和 3 年 1 月 2 2 日 (金) 午後 2 時 0 0 分から午後 3 時 1 0 分まで
開催場所	市庁舎 高層棟 7 階 研修室
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 正月 貴志
議題	1 議案第 7 9 号 市街化調整区域における「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく特定流通業務施設の建築」を目的とする開発行為について
会議資料	第 2 6 回所沢市開発審査会次第 所沢市開発審査会委員名簿 所沢市開発審査会条例 所沢市開発審査会運営要領 第 2 6 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、 杉山主任、塚原主任、正月主任 (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）
正月主任	<p>開会 開会にあたり、審査会の会議成立の報告後、審議に入った。</p> <p>会長の議事進行により、議事録の署名委員に栗原委員が指名された。</p> <p>議題 1 議案第 79 号 市街化調整区域における「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく特定流通業務施設の建築」を目的とする開発行為について</p> <p>資料に基づき説明する。</p>
神山委員	<p>【質疑応答】</p> <p>特定流通業務施設を活用した物流効率化によりCO₂がかなり減らされるということと、今まで他県に複数あった倉庫をまとめて、所沢市に移転し事業を行うということで、所沢市の発展にも繋がることから、歓迎したいと思っております。</p> <p>外構図を見ると、傾斜地がある地域で、道路は蛇行しており、高低差があります。本件敷地、特に拡幅する予定の現在7mの道路は、間知ブロック等で擁壁が設置されています。埼玉県建築基準法施行条例第6条に崖地及びその付近における建築物の建築又はこの敷地を造成する場合について規定がありますが、間知ブロックとされる部分及び南東側隣地部分で問題はないでしょうか。</p> <p>また、蛇行している市道1-94号線は、新たに歩道が設けられます。この付近は朝晩の交通量が多く見られるかと思えます。図面によると通学路注意と記載がされています。歩道が本敷地内に設置されるようですが、この歩道は付近住民の方も利用できる開放的な設置となるのでしょうか。</p>
正月主任	<p>道路拡幅部分の歩道にある間知ブロックは、今回の工事で撤去し、敷地と道路はフラットになります。つまり敷地側の道路境界については、新たに擁壁を設置することはなく、歩道の整備を行うこととなります。</p>
神山委員	<p>南東側の地盤が低く、隣地との境界で2mを超える崖がありますが、その土地の規定に適合する形になっているということによろしいですか。</p>
正月主任	<p>南東側は、高低差が2m以上あるため、擁壁を設置します。擁壁の安全性は、事前に構造計算等の提出を受け、確認しています。</p>
神山委員	<p>擁壁の件は了解しました。歩道については、例えば、社員以外の人も通れるということによろしいですか。</p>

正月主任	歩道は、一般の方も通れます。工事完了後、所沢市に帰属する予定です。
志摩会長	間知ブロックの話はよろしかったですか。
神山委員	先程、既存の間知ブロックは撤去し、敷地と道路を同じ高さにして整備されるということでしたので大丈夫です。
矢嶋委員	物流業務の総合化及び効率化の促進に関する法律の認定は何年でしたか。
正月主任	認定は、令和2年10月19日です。
矢嶋委員	他部署との協議については、問題ないですね。
正月主任	おっしゃるとおりです。
矢嶋委員	歩道の関連で、道路計画平面図について、敷地西側の道路を隔てた向かいは歩道になるのでしょうか。
正月主任	歩道になります。
矢嶋委員	通学路注意と記載がある市道1-94号線の幅員はいくつありますか。
正月主任	現況7mです。
矢嶋委員	その東側で細く拡幅用地となっている部分は、既存の道路でしょうか。コンクリートブロック塀がありますが、そこから道路ということですか。
沖田主幹	はい。そちらの道路東側は、今回の計画に当たり、ここにお住まいの方たちからご協力をいただき、ブロック塀のところまで広げさせていただいております。
矢嶋委員	その部分は、歩道ではないのですね。
沖田主幹	現在のL型側溝から0.5mほど拡幅することになります。歩道と言えるほどのスペースはありませんが、1列で歩くことは可能です。
矢嶋委員	敷地西側の道路を隔てた向かいの歩道は、交差点から南に進み、歩道がなくなるところで、反対側にある建物前の歩道に渡るようになるのですか。続いている歩道は特にないみたいですが、通学はどうするのですか。

<p>沖田主幹</p>	<p>通学については、敷地側に新たに歩道を作りますが、渡るのは危険であるため、細く拡幅用地となっている部分を歩くようになります。拡幅する西側は、この工事に当たり、砕石敷になっているところを歩道として舗装します。</p>
<p>矢嶋委員</p>	<p>市道 1 - 9 4 号線の北側交差点から入りクランクして、道路を下った方に記載されている帯みたいのはなんですか。</p>
<p>埜澤街づくり 計画部長</p>	<p>道路舗装面に進行方向に対して、直角に線の入ったものは、カーブがあり急坂であるため、車のドライバーに対して注意喚起を促すためのものになります。</p>
<p>矢嶋委員</p>	<p>大まかに車の出入りパターンはあるのでしょうか。1日何台程度出入りがあるのかは、通年でおおよそ決まっていますか。</p>
<p>正月主任</p>	<p>予定は1日40台程度となり、10tトラック又は4tトラックの出入りになります。</p>
<p>矢嶋委員</p>	<p>トラックは、午前中に入り、午後出るといような話ではないのですね。</p>
<p>正月主任</p>	<p>1日平均の出入りが、40台程度になるということです。</p>
<p>矢嶋委員</p>	<p>関越自動車道方面を使うということによろしいですか。</p>
<p>正月主任</p>	<p>ルートは、関越自動車道方面から入り、出るのもそちらからのみとなるため、南の方へ出る計画はありません。</p>
<p>志摩会長</p>	<p>1日40台程度とのことですが、営業時間は決まっていますか。それとも24時間稼働しているのですか。</p>
<p>正月主任</p>	<p>施設の営業時間は24時間になりますが、車両の出入りは朝6時から夕方5時となります。</p>
<p>齊藤委員</p>	<p>位置図を見ると、幹線道路から敷地に向かって拡幅予定の道路を進んだ先に集落がありますが、今回拡幅する道路は、その集落の昔からの生活道路かと思われます。その集落の入口のところに流通業務施設ができることによって、拡幅する歩道部分から多くのトラックが出入りすることになり、今まで生活道路として使っていた近隣住民の日常生活に支障が出ると思われます。本来は、生活道路を拡幅してアクセスルートを作るのではなく、そのような道路とは別に幹線道路からアクセスできるような形をとることが望ましいのではないのでしょうか。今回の計画について、近隣説明などはされていますか。</p>

<p>埜澤街づくり 計画部長</p>	<p>生活道路の拡幅する部分について、地域の方々の生活に影響を及ぼすのではないかと質問についてお答えします。開発事業区域南側の本郷地区については、西側に南北に通る幅員6mで拡幅中の道路があるのと、さらに西側には、2本の道路があり、同様に所沢市の道路を拡幅する部署で6mに拡幅しているところであり、全3本を一遍に拡幅することはできないのですが、進捗しております。これらの道路が完成しますと、この集落の方は北側の東所沢駅方面にすぐに行けるようになり、生活道路としてお使いいただけます。そのため、本計画は一部の生活道路に接して流通施設ができますが、本郷地区の方は北側に行く道を何本か持っていますので、影響なく生活してもらえと思っています。</p>
<p>齊藤委員</p>	<p>この施設ができることの説明は、その地域の方などにされていますか。</p>
<p>沖田主幹</p>	<p>所沢市まちづくり条例に基づいて、近隣説明は課していますが、本郷地区の方全員は説明範囲に含まれていません。しかし、自治会長には説明をしており、自治会長から周知をいただいています。</p>
<p>河口開発指導 課長</p>	<p>加えて、通学路となっておりますので、ここを通学する小中学校の校長先生等に話をされていると聞いていますので、学校側も承知しております。</p>
<p>齊藤委員</p>	<p>現行の敷地と東側の土地との間に高低差があります。切盛りの図面を拝見すると、東側には擁壁を作って盛土をするということですが、現況の図面を見ると、地下1階部分が現況の地盤高に近いように見えます。日影図を拝見すると、盛土部分を地盤面として日影時間の計算の根拠とすることは、法律的に問題がないとしても、近隣住民に対してはより日影になると思われます。そのあたりはどのようにお考えですか。</p>
<p>沖田主幹</p>	<p>造成計画平面図をご覧ください。建物地下部分は現況でなく、切土をして、道路からの出入りができるような形で計画しております。北東側については、西側から車が入り建物裏側へ回りますので、それに伴い、整備するため盛土をしています。建物東側は、敷地内でも高低差が発生するため、平均地盤高が変わります。こちらは形態規制B地区となりますが、東側にはA地区があり、そちらの方が日影の基準が厳しくなります。当然ながら、法に則りA地区に対してはそちらの基準で日影を確認しております。</p>
<p>齊藤委員</p>	<p>平均地盤の高さはいくつになりますか。</p>
<p>沖田主幹</p>	<p>立面図に記載がありますとおり、地下1階フロアラインより4.06m上部になります。</p>

齊藤委員	盛土部分を地盤として、平均地盤面を出しているという理解でよろしいですか。
沖田主幹	はい。新たな敷地として設定された地盤で、検討しています。
齊藤委員	盛土部分を新たな地盤として、日影の根拠にすることは問題ないですか。
沖田主幹	事前に確認検査機関と調整をされて図面を作成しているということで、建築基準法的には問題ありません。
齊藤委員	日影の基準がかかる場所は、北側の一部分ですか。
沖田主幹	位置図をご覧ください。敷地東側がA地区になり、南側と北側はB地区になります。A地区はB地区より日影について厳しく算定しなくてはならなくなっております。
矢嶋委員	日影について、数字の記載はなく、図を見ると北側は厳しいように思いますが、適切ということでよろしいですか。
沖田主幹	そのとおりです。
齊藤委員	適切になる基準は、平均地盤がどこで算定されるのかが大きいため、盛土により、日影の基準を満たす地盤設定が可能であると思います。実際の数字上は基準を満たし、法的には問題ないとしても、周りへの影響がどの程度あるのかということも含めて、行政として了解したということよろしいですか。
沖田主幹	初期の頃からそのあたりの議論はしてはしておりましたが、今回の計画では、大型トラックが建物の後ろ側に回って利用しますので、その使い方を考えると、安全上のため平坦な地盤にする計画になります。逆に元のように地盤を下げると、途中から地盤が低くなり、崖ができてしまうため、それも危険であります。そのようなことから、最終的には、適切な擁壁を作っていただくことになりました。
齊藤委員	それは、建物を建てる側の考え方だと思うのですが、周辺の環境からすると、今までの地形に対して環境が大きく変更されています。調整区域にあって、今までの地形に対して人工的に大きく高い擁壁を作り、環境の変化を伴うことについて、建築基準法上は基準を満たしているとしても、例えばその擁壁をもう少し下げられるように、盛土部分を計画できないでしょうか。
畑中街づくり 計画部次長	造成計画断面図を見ましても、盛土より切土の方が多いい計画となっております。

河口開発指導課長	造成のために盛土をしているので、そのように図面から読み取れますが、敷地北東側のレベルはほぼ変わっていません。
矢嶋委員	故意に行ったのかということが問題になるのですが、この計画は、地盤を同一面に揃えたということになるのでしょうか。
沖田主幹	トラックの出入りと駐車スペースとして、地盤を調整する計画に対し、考えを否定することはできません。
栗原委員	富岡地区には同じように大きい倉庫が7、8つはありますが、門が開く朝6時前になると7、8台トラックが並んでおります。24時間稼働するのなら道路に車を置かないで、必ず敷地内に駐車するということを約束していただきたい。
河口開発指導課長	今回は、国の物流業務の総合化及び効率化の促進に関する法律の認定を受けております。トラックの滞留スペースが生じると認定を受けられないため、その点についての心配は大丈夫です。なお、今回の事業者3社の内、トラックの滞留を生じさせないようシステムを専用とする会社も入っております。
栗原委員	現実的に、滞留しているトラックが空き缶を歩道などに投げることで、近隣住民が迷惑しているという話を聞いたことがありますので、将来的に心配です。
正月主任	国の認定の中でトラックの入庫及び出庫の計画を提出しており、朝6時台に倉庫から出るトラックは2台となっておりますが、施設に入っていく計画はないため、滞留は生じないと思われます。
矢嶋委員	地下の南側からの出入りについて、道路と出入り位置が近いいため、出庫する際の注意喚起をした方が良いのではないのでしょうか。
沖田主幹	安全対策として、ガードマンを立てる等の対策は将来的に行う予定であることを聞いております。
志摩会長	メインになる出入口は西側になりますか。
沖田主幹	はい。
志摩会長	先程、1日平均の出入りは、40台程度とのことでしたが、出入口を分けてそれぞれ40台程度ということですか、それともまとめて40台程度ということでしょうか。
正月主任	まとめて40台程度になります。
志摩会長	メインで使うのは西側の出入口ということですが、この南側の出入口も頻繁に使いますか、それとも予備的に使いますか。

正月主任	2つの出入口に明確な使い分けはありませんが、取扱い品目がアパレル用品、日用雑貨と大きく分けて2種類になるため、品目によって出入口を使い分ける等の検討をしていると聞いております。
志摩会長	<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によろしいでしょうか。</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>