

第 2 7 回 所 沢 市 開 発 審 査 会
会 議 録

令 和 4 年 2 月 9 日

会 議 録

会議の名称	第 2 7 回 所沢市開発審査会
開催日時	令和 4 年 2 月 9 日 (水) 午前 1 0 時 0 0 分から午前 1 0 時 3 5 分まで
開催場所	市庁舎 高層棟 2 階 2 0 4 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 議案第 8 0 号 市街化調整区域内における「スポーツの練習場 (弓道場)」の建築を目的とする開発行為について
会議資料	第 2 7 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 7 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、瀧澤主査、西潟主査、杉山主査 三浦主任、村越主任、塚原主任、岡本主任 (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）
三浦主任	<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矢嶋委員が指名された。</p> <p>議題1 議案第80号 市街化調整区域内における「スポーツの練習場（弓道場）」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> <p>【質疑応答】</p>
神山委員	<p>申請地は、所沢市が今年3月上旬から30年間お貸しするようですが、定期借地権契約なのか、また、スポーツ振興のために無償であるのか、わかる範囲内で教えていただきたい。</p>
三浦主任	<p>30年間の定期借地権の予定です。無償ではなく、有償で借地になります。30年経過後の更新については、再度、スポーツ振興課と協議する約束になっています。</p>
神山委員	<p>わかりました。</p>
栗原委員	<p>申請地の地目は、雑種地となっていますが、あの辺りは農地でした。例えば、農地を雑種地にして、そこに建物を建てようとする場合、許可は難しいかと思うのですが、今回、許可となっているのは、何かに当てはまるということですか。</p>
三浦主任	<p>運動場になった時点で、畑から雑種地に変わっています。畑ではないため、既に農地法の制限がかからない状況になっています。</p>
栗原委員	<p>そうですか。雑種地にした場合でも、そこでの建築は難しいかと思えます。</p>
三浦主任	<p>農地法とは別に、都市計画法の立地基準を満たすかであり、今回はその立地に対して適切であるか、審査会に諮らせていただいています。そのご審議をお願いします。</p>
栗原委員	<p>申請者のNPO法人所沢市弓道連盟の代表理事石川淳子さんは、どのような方ですか。</p>
三浦主任	<p>弓道会員としての所属は長いようで、大会で入賞するなど競技結果を残されているようです。</p>

矢嶋委員	資料15-1の案内図では、ゲートボール場の記載がありますが、現在、ゲートボール場はなくなっていますか。
三浦主任	ゲートボール場は既になくなっておりまして、10年以上は使われていなく、テニスコートの駐車場のようになっています。
矢嶋委員	現在、申請地の西側は畑、東側はテニスコートの駐車場で、そのさらに東側は住宅8軒でよろしいですか。
三浦主任	はい、そのとおりです。
矢嶋委員	大会等を行う場合、駐車場の台数は9台で大丈夫でしょうか。公共交通機関としてバスなどはないかと思えます。
三浦主任	射場的には5個のため、その5個に対して一遍に競技ができるのは、10人が限界と聞いております。競技大会を開催するという話は聞いておりますが、規模の大きい大会となると、この施設では小さいため、所沢市民武道館を利用する予定です。申請地では、練習会の延長のような小規模な弓道大会を想定しています。
矢嶋委員	もう一点は、雑排水の処理についてです。浄化槽から出た水の処理は、芝部分の中にトレンチをつけて浸透させる計画ですが、その手続き等を行う管轄はどこになりますか。
三浦主任	管轄は、埼玉県西部環境管理事務所になります。
矢嶋委員	埼玉県西部環境管理事務所だと浄化槽と同じですね。
三浦主任	そのとおりです。浄化槽処理後の水の地下浸透を可能にするため、埼玉県浄化槽放流地下浸透関係技術基準という基準があります。その技術基準は満たしているということで、事前協議は終わっています。
矢嶋委員	矢を射った後に、射場から矢を取りに行く際は、芝部分は通らず、矢取り道を通っていくのですね。
三浦主任	誤って矢を放ってしまう方もいるかもしれないため、矢取り道を通って矢を取りに行きます。
矢嶋委員	施設の管理等では芝部分に入ることにはあると思いますが、通常は入らないのですね。以前、個人住宅だったのですが、管理が悪かったせいか、浸透処理をしていたところで、臭いがすると近隣から話がありました。この施設は、大丈夫かと思いますが、注意していただければと思います。
齊藤委員	重ねての質問になりますが、駐車台数について、この施設を利用

	<p>するためには、計画の台数があれば足りるとの話でしたが、市街地であったりすると、駐車場の付帯義務は大きいと思います。この敷地自体がテニスコートの駐車施設として使われていたということだったので、このエリアの中で、新しい施設ができることで、テニスコートの駐車スペースがなくなること、人の出入りが増えることで、駐車に対して市が何か計画、検討していることがあれば伺いたいと思います。</p>
三浦主任	<p>現在、ゲートボール場跡地に駐車はできないため、運動場内の道路側の空きスペースに車を並べるという状況でした。今回、弓道場を建てるに当たり、ゲートボール場の半分を使用する計画のため、残りの半分は、駐車場として整備し、既存の駐車場の台数は減らないようにする予定です。</p>
齊藤委員	<p>道路端に車が並ぶなど、近隣への影響は、むしろ今回の計画で避けられるという理解でよろしいでしょうか。</p>
三浦主任	<p>はい、今回は、駐車場として整備されることとなります。</p>
齊藤委員	<p>今回の審議に当たっては、その計画について、提示する必要はないのですね。</p>
三浦主任	<p>はい、今回は弓道場の審議でお願いしていますので、テニスコートの駐車場は、審議の対象ではありません。</p>
志摩会長	<p>今回の建築物の建築・維持・管理については、それなりの費用がかかると思うのですが、その点、申請者の必要な資力、及び信用という面での報告とか資料はありますか。</p>
三浦主任	<p>実際に借地契約をするに当たって、スポーツ振興課と申請者で話をしているところです。弓道連盟会員の方からの年会費と、弓道場を使用するに当たっての使用料において、運営資金を調達する計画です。</p>
志摩会長	<p>建築に当たっては、補助金等が出ているのですか。</p>
三浦主任	<p>建物については、弓道連盟が今までに積み立ててきたお金の中で建てます。</p>
神山委員	<p>北中グラウンドのゲートボール場を利用していた方の話では、霜柱などの影響で、使用ができないこともあると聞いているため、このような施設が利用され、使っていただければ、有効的かと思いません。</p>
栗原委員	<p>申請地は、場所としては行きづらい場所です。踏切がなかなか開かなかったり、道路が狭くなっているところもあります。</p>

三浦主任	国道側から回っていただく方法もあります。
神山委員	西武線の踏切は拡幅されて、便利にはなりました。
志摩会長	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。
	【採決】 委員全員の賛成により、許可が相当と認められた。
	閉会