

第52回所沢市都市計画審議会
会 議 録

令和5年1月24日

会 議 録

会 議 の 名 称	第 5 2 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会
開 催 日 時	令 和 5 年 1 月 2 4 日 (火) 午 前 1 0 時 から 正 午 ま で
開 催 場 所	所 沢 市 役 所 高 層 棟 8 階 大 会 議 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 1 1 3 号 所 沢 都 市 計 画 特 別 緑 地 保 全 地 区 の 変 更 に つ い て 議 案 第 1 1 4 号 所 沢 都 市 計 画 公 園 の 変 更 に つ い て (2) そ の 他
会 議 資 料	① 第 5 2 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 次 第 ② 第 5 2 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 (議 案 ・ 資 料) ③ 第 5 2 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 【 参 考 資 料 】
担 当 部 課 名	(街 づ く り 計 画 部) 埜 澤 街 づ く り 計 画 部 長 、 畑 中 街 づ く り 計 画 部 次 長 、 塩 崎 街 づ く り 計 画 担 当 参 事 (都 市 計 画 課) 高 野 課 長 、 増 子 主 幹 、 小 暮 副 主 幹 、 利 根 川 主 査 、 神 尾 主 査 、 大 野 主 査 、 花 水 主 任 (環 境 ク リ ー ン 部) 並 木 環 境 ク リ ー ン 部 長 、 稲 子 谷 環 境 ク リ ー ン 部 次 長 池 田 み ど り 自 然 担 当 参 事 (み ど り 自 然 課) 新 井 主 査 、 北 田 主 事 (建 設 部) 吉 田 建 設 部 次 長 (公 園 課) 市 村 課 長 、 新 井 主 査 、 樋 口 主 査 、 村 越 主 任 、 射 田 技 師 (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52回都市計画審議会

会 長 久保田 尚

職務代理 池田 稔

(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	堀越 孝	出	
学識経験のある者	藤本浩志	出	
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	池田 稔	出	
学識経験のある者	影山 裕樹	欠	
学識経験のある者	田中 裕治	出	
市議会の議員	大館 隆行	出	
市議会の議員	西沢 一郎	出	
市議会の議員	松本 明信	出	
埼玉県の職員	落合 誠	欠	
本市の市民	市川 雅巳	出	

発 言 者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
久保田会長	<p>～ 開 会 ～</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 埜澤街づくり計画部長挨拶 ■ 配布資料の確認 ■ 会議成立の報告 出席委員 12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 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 公開に決定（傍聴者 0 名） <p>それでは、只今より議事に入ります。議案第 113 号「所沢都市計画特別緑地保全地区の変更について」の審議を行います。それでは、担当課より説明をお願いします。</p>
みどり自然課 池田参事 北田主事	<p>～ 議案第 113 号「所沢都市計画特別緑地保全地区の変更について」～</p> <p>諮問事項の趣旨、概要の説明（議案書 1 ページ～ 4 ページ）</p> <p>議案内容及び開催経緯の説明（議案書 5 ページ～ 12 ページ）</p>
松本委員	<p>保全配慮地区の指定に地権者の同意は必要となるのでしょうか。</p>
北田主事	<p>保全配慮地区の指定では地権者の同意はいただいていませんが、里山保全地域につきましては、建築行為等の一定の行為の制限が発生することから地権者に意向確認のうえ、同意を得られた場合に指定しています。</p>
松本委員	<p>地権者説明会後の原案説明会への参加や原案の縦覧が 0 名だったようですが、地権者訪問による説明なども行ったのでしょうか。地権者への説明の流れを教えてください。</p>
北田主事	<p>地権者説明会を欠席された方には直接訪問や電話での説明、資料送付を行ってきました。そのような個別対応が原案説明会への出席や原案の縦覧が 0 名だったことに影響しているものと思われます。</p>
松本委員	<p>都市緑地法第 14 条の行為の制限について、市長が許可している例はあるのでしょうか。</p>
北田主事	<p>特別緑地保全地区内においては、緑地の保全に支障をきたすような行為に対する許可は出すことができない制度となっています。</p>

市川委員	<p>現状、緑地を守るべき地域に住宅が建ち並んでいます。都市緑地法第14条の行為の制限はあるものの市長が許可すれば住宅が建ってしまうのではないのでしょうか。</p> <p>また、空き家が増える中で、空き家を解体し元の緑地に戻すということとはできないのでしょうか。</p>
池田参事	<p>この地域は旧鎌倉街道周辺ということで、所沢市と狭山市の往来において便利な道路付けとなっています。</p> <p>条例に基づき指定する里山保全地域は、土地の改変等の制限について強制力はありません。このため、住宅が建ち並んでいるという現状ではあるものの、生物多様性の観点等から残されたみどりの保全を進めることは急務という考えから、法に基づいた特別緑地保全地区という強い規制をかけることとしました。</p> <p>また、住宅や事業所等は既存の規制に則て建てられたものであることから、解体してみどりに戻すという対応は難しいのではないかと考えます。</p> <p>なお、みどりの保全を進めるためにも、引き続き不同意の方々へ同意いただけるようアプローチをしていきたいと思っております。</p>
市川委員	<p>この地域は市街化調整区域ですが、どのような許可で建物が建っているのでしょうか。</p>
畑中次長	<p>市街化調整区域は、基本的には建築物は建てられない区域ですが、一定の条件を満たせば建築が可能であり、元々林地であった箇所は樹木を伐採し資材置き場等に利用することも可能となっております。</p> <p>都市計画法の範囲の中で建築可能なものが建っているということになります。</p>
西沢議員	<p>不同意の主な理由を教えてください。また、今後同意を得られる可能性はあるのでしょうか。</p>
池田参事	<p>指定による規制が将来の相続等へ与える影響を懸念し、同意を見送った方が多かったようです。</p> <p>迷われて不同意とした方も複数名いるため、引き続き指定にご理解いただけるよう働きかけていきたいと考えています。</p>
西沢議員	<p>不同意のままであれば規制対象外になるため、資材置き場や駐車場等にするとという選択肢も残り続けるということになるのでしょうか。</p>
池田参事	<p>ご指摘のとおりでございます。</p>

大館委員	ナラ枯れといった問題もあり、落ち葉等の苦情については市で対応してもらえるのでしょうか。
池田参事	<p>特別緑地保全地区として指定した場合でも、基本的には土地の管理責任は土地所有者になります。</p> <p>伐採等の管理が難しい場合には、みどりのパートナーにも協力いただきながら市でできる限りの対応をいたします。</p>
大館委員	土地の買入れについて、地権者が希望を出せばすぐに市で買い取ってもらえるのでしょうか。
池田参事	特別緑地保全地区については、市が買い取ることが都市緑地法に明文文化されています。買取りに年数を要する可能性はありますが、法により担保されているということは、土地所有者にとってはメリットだといえます。
大館委員	農家分家のために指定を外すことは可能でしょうか。
池田参事	できません。できないということも踏まえたうえで指定の同意・不同意を検討いただいております。
秋元委員	<p>狭山市や川越市など近隣市と一体的に取り組まなければ、みどりのネットワークはできないと考えています。</p> <p>所沢市から県や近隣市への協力依頼は行っているのでしょうか。また、住宅には垣根を設けてもらうといったような施策展開などは考えておられますでしょうか。</p>
池田参事	<p>近隣市に対しては、繋がりを持った緑地保全の申し入れを行っているところですが、財政状況等を理由に同調には至っておりません。</p> <p>また、施策展開に関するご意見につきましては、市民に分かりやすい事業展開を行ううえで参考にさせていただきます。</p>
淵野委員	くぬぎ山地区自然再生協議会の活動再開について教えてください。
池田参事	<p>特別緑地保全地区の指定によりくぬぎ山地区の保全を積極的に図っていると同時に、みどりのパートナーの皆様とも良好な関係を構築しているところですので、引き続き協議会の再開に向けて関係者との協議を図っていきます。</p> <p>また、協議会の活動については、県のリーダーシップが重要であることから、県への働きかけも行っていきたいと考えております。</p>

藤本委員	<p>市境を跨ぐ緑地の保全において、保全の姿勢がある市と、そのような姿勢でない市がある場合、どのような調整の手続きがあるのか教えてください。</p>
池田参事	<p>旧鎌倉街道周辺は所沢市と狭山市、くぬぎ山地区は所沢市・狭山市・川越市、三芳町での調整となりますが、近隣市町へのアプローチには、県のみどり自然課にも間に入ってもらっています。</p> <p>所沢市が緑地保全の姿勢を見せ続けることで、近隣市への刺激になるのではないかと考えています。</p>
饗庭委員	<p>保全配慮地区のうち、今回特別緑地保全地区に指定する地区に絞り込んだ理由を教えてください。</p> <p>また、所沢市みどりの基本計画には、荒幡富士特別緑地保全地区と駒ヶ原特別緑地保全地区の現状と保全に関する事項が記載されています。今回の案件も、今後、所沢市みどりの基本計画に同様の記載がなされると思うのですが、どのような内容になりますか。保全に係る事項だけではなく、保全後の利用に関する記載はされるのでしょうか。</p> <p>特別緑地保全地区周辺地域の街づくりの方針を記載し、その方針に則って保全に係る事項が示される必要があると思います。都市計画マスタープランで当該地域についてどのように記載されていますか。今回の案件は、都市緑地法第12条の「風致・景観や生態などの観点から、地域住民の生活環境の確保に必要な緑地」を理由として指定するとのことですが、この地域の住民の健全な生活環境をどのように考え、指定に至ったのかを教えてください。</p>
池田参事	<p>当該地域は住宅や資材置き場などがある中で、都市近郊において一体感を持った緑地であることから、保全の優先度が高い場所として選定しました。</p> <p>所沢市みどりの基本計画に記載している荒幡富士特別緑地保全地区と駒ヶ原特別緑地保全地区につきましては保全管理の計画があり、特別緑地保全地区の指定後には、地域住民やボランティア、行政、地権者で保全管理の計画を策定します。この富岡地区は落ち葉の堆肥を農地に還すという取り組みを積極的に行っているエリアであり、保全管理の計画に位置付けていきたいと考えています。</p>
高野課長	<p>街づくりの方針についてですが、所沢市都市計画マスタープランの基本方針に街の将来像として、自然と調和し安心して住み続けられる持続可能で魅力的な街を掲げており「本市の街づくりは、豊かな自然を守るとともに、人と人とのつながりを基本に安心して生活でき、多様な都市</p>

	<p>活動が展開される大きな可能性を持った都市としていく」としています。</p> <p>分野別方針では、質の高いみどりを未来に継承する街を掲げており「市街地を取り囲むように武蔵野の雑木林や三富新田をはじめとした農地が広がっており、これらのみどりは良好な住環境や景観を形成し、人々の暮らしにやすらぎを与えるだけでなく、防災、野生生物の生息・生育空間、地域コミュニティの場などの役割もあり、街づくりを進めるうえで欠かせないものである」「それぞれの特性に応じた緑地保全制度を活用し、みどりの適切な保全管理を図る」としています。</p> <p>地域別方針では「三富・くぬぎ山等平地林周辺はエコロジカルネットワークの中心として、希少種を含めた野生生物の生息・生育空間の適切な保全を図る」としています。</p> <p>このような方針に基づいて所沢市みどりの基本計画と連携しながら緑地の保全を図っていきたいと思います。</p>
饗庭委員	<p>住んでいる方々にとって緑地が住宅の価値になる必要があると思います。山林に向かってフットパスを延ばしてみたり、周辺には幼稚園や福祉施設もあるため山林と一体となって整備するなど、街づくり的な展開があっても良いのではないかと思います。</p>
市川委員	<p>市境の問題に関して、狭山市の土地を所沢市が買うということとはできないのか。</p>
久保田会長	<p>ご意見として賜われます。</p>
秋元委員	<p>優れた自然や貴重な歴史的環境を保全するために県が土地を買い上げる緑のトラスト運動があるが、対象地となる可能性はあるのでしょうか。</p>
池田参事	<p>緑のトラスト運動の対象地からは外れておりますが、別の県事業によ規定に合う土地であれば県と市で折半し、用地を購入することは可能です。</p> <p>折半で購入するエリアについて、所沢市から県に要望して断られたケースはないため、一層の働きかけを行っていきたいと考えています。</p>
松本委員	<p>特別緑地保全地区に指定された場合、市に対する土地の買入れの申出ではなく、民民での売買はできるのでしょうか。</p>
池田参事	<p>売買は可能です。ただし、土地所有者が変わっても特別緑地保全地区の指定は解除されませんので、買い手は自ずと限られてくるかと思えます。</p>

松本委員	<p>都市緑地法14条の行為の制限で木竹の伐採とあるが、木が大きくなると剪定しなければ新しい芽が出ないということもあり、木竹の伐採を制限されるのはいかがなものかと思えます。</p> <p>千葉県では建売住宅にシンボルツリーを植樹するという指導も行っており、そのような意識的にまちなかみどりを増やすという仕組みが必要だと思えます。意見として述べておきます。</p>
池田職務代理	<p>保全するのであれば、それなりの地権者への保障も考えていただきたいと思えます。家屋の樋に溜まってしまった落ち葉を地権者が掃除をした、屋上に落ち葉が溜まるため枝を切ったという話も聞いています。</p> <p>木が大きくなると枝が折れやすくなります。場所によっては道路から10m程度後退する形で道路に木が掛からないように伐採している箇所もありますが、市で行っているのでしょうか。</p> <p>地権者と行政の双方が納得いくような仕組みであれば、指定について賛成いただけるのではないかと思います。</p>
池田参事	<p>伐採に高額な費用を要するなど、地権者で対応が難しい場合は市で対応しております。</p> <p>緑地の縁を伐採し道路等に掛からないように緑地を整形する行為は、通行者や車両の安全確保等に必要な措置であるため行為の制限に該当しません。このような行為は市が行うこともあれば、みどりのパートナーに手伝っていただくこともあり、地権者への保障は手厚く行っているところでございます。</p>
久保田会長	<p>よろしければ、議案第113号について採決に移りたいと思えますがよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">～ 了 承 ～</p>
久保田会長	<p>それでは、採決を行います。議案第113号「所沢都市計画特別緑地保全地区の変更について」原案のとおり決定するという事で御異議ございませんでしょうか。</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すので、本案は承認ということで答申をさせていただくことで決定いたします。事務局におかれましては、答申の手続きをよろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして、議案第114号「所沢都市計画公園の変更について」の審議を行います。それでは、担当課より説明をお願いします。</p>

公園課 射田技師	～ 議案第114号「所沢都市計画公園の変更について」～ 諮問事項の趣旨、概要の説明（議案書13ページ～16ページ） 議案内容及び開催経緯の説明（議案書17ページ～24ページ）
松本委員	削除する区域は、県道所沢堀兼狭山線の歩道部分になるのでしょうか。
市村課長	計画ではそのようになっております。
松本委員	県道所沢堀兼狭山線の計画当初、歩道はあったのでしょうか。
市村課長	設計の詳細につきましては、把握しておりません。
藤本委員	所沢カルチャーパークのバリアフリーの整備状況について教えてください。
市村課長	所沢カルチャーパークのバリアフリーですが、樹林地は勾配がある箇所もありますことから介助者の方との移動をお願いしているところがございます。また、駐車場から管理棟までの導線は、車椅子の方が一人でも通行できるよう整備しております。
秋元委員	東部クリーンセンターの雑木林には自然の面影が残っており、所沢カルチャーパークにも樹林地があります。しかし、道路を隔てて生き物の往来が断絶されているように感じますが、ミティゲーション（影響を軽減するような保全）の取り組みなどありますでしょうか。
市村課長	所沢カルチャーパークと東部クリーンセンター側の雑木林を生き物が往来できるように、県道所沢堀兼狭山線の一部にシェルタを設置しております。
堀越委員	計画用地の一部を平成11年3月17日に埼玉県へ売却とありますが、都市計画審議会への諮問の手続きは、売却の段階もしくは売却が想定された段階で進められるべきだったのではないのでしょうか。
市村課長	売却の段階でオオタカの営巣が確認されたことから、オオタカを保護する樹林地の形成の方針により、所沢カルチャーパークと県道所沢堀兼狭山線の構造が変更になる恐れがあったことから、県との協議が中断され、一部売却した部分は公園のままとしていました。
饗庭委員	地形地物で公園になっていた方が景観的にも美しく、動植物の環境面

	<p>でもメリットが大きいと思います。所沢カルチャーパーク外側の部分で一体的であるべき箇所について、例えば地域制緑地のような形でみどりの基本計画に位置づけられないかと感じました。</p>
市村課長	<p>所沢カルチャーパーク周辺は所沢市みどりの基本計画において、保全配慮地区に位置づけられております。所沢カルチャーパーク周辺には畑等が広がっており、良い環境が形成されていると感じております。</p>
饗庭委員	<p>所沢カルチャーパークを拡張していくために、今後、地権者に用地交渉をしてみるといったアプローチがあっても良いのではないかと思います。</p>
市村課長	<p>現在、公園の拡張につきましては検討しておりません。</p>
久保田会長	<p>よろしければ、議案第114号について採決に移りたいと思いますがよろしいでしょうか。</p>
<p>～ 了 承 ～</p>	
<p>それでは、採決を行います。議案第114号「所沢都市計画公園の変更について」原案のとおり決定するという事で御異議ございませんでしょうか。</p>	
<p>～ 全員賛成 ～</p>	
<p>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をさせていただくことで決定いたします。事務局におかれましては、答申の手続きをよろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして、「その他」ですが、事務局から何かございますでしょうか。</p>	
都市計画課 小暮副主幹	<p>■立地適正化計画の策定状況について</p> <p>立地適正化計画策定に係る都市計画審議会専門部会ですが、令和4年8月8日(月)、令和4年11月21日(月)、令和5年11月23日(月)に計3回開催しました。</p> <p>これまで、都市計画に関する基本的な情報を整理するとともに、目指すべき街づくりの方向性や居住誘導区域・都市機能誘導区域など区域設定の検討を進めているところでございます。</p> <p>詳細につきましては内容が固まり次第ご説明させていただきます。</p>
久保田会長	<p>その他、事務局から何かございますでしょうか。</p>

事務局	<p>■次回の審議会 令和5年5月以降を予定しています。 日程の詳細が確定次第、通知をいたします。</p>
久保田会長	<p>以上をもちまして、本日の審議を終了いたします。 これもちまして、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、池田職務代理より閉会のごあいさつをお願いいたします。</p>
池田職務代理	<p>「第52回 所沢市都市計画審議会」を閉会させていただきます。ご協力ありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>