

第 5 9 回所沢市都市計画審議会 会 議 録

令 和 7 年 5 月 2 1 日

会 議 録

会 議 の 名 称	第 5 9 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会
開 催 日 時	令和 7 年 5 月 2 1 日（水） 午後 2 時から午後 3 時 3 0 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 1 3 0 号 所沢都市計画地区計画の変更について （ 2 ） その他
会 議 資 料	① 第 5 9 回所沢市都市計画審議会次第 ② 所沢市都市計画審議会委員名簿 ③ 第 5 9 回所沢市都市計画審議会（議案・資料）
担 当 部 課 名	（街づくり計画部） 遠藤街づくり計画部長、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、大河原副主幹、長谷川主査、片山主任、今井主任、佐々木主任 （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、坂本主任、江口主任 （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59回都市計画審議会

会 長 久保田 尚

職務代理 饗庭 伸

(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	観 山 恵 理 子	出	
学 識 経 験 の あ る 者	堀 越 孝	欠	
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	欠	
学 識 経 験 の あ る 者	田 中 成 憲	欠	
市 議 会 の 議 員	神 戸 鉄 郎	出	
市 議 会 の 議 員	中 井 め ぐ み	出	
市 議 会 の 議 員	大 石 健 一	出	
埼 玉 県 の 職 員	木 村 暢 宏	出	
本 市 の 市 民	小 澤 峰 子	出	

発 言 者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
久保田会長	～ 開 会 ～ ■ 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 出席委員 10 名 （委員 14 名の 1 / 2 以上の出席により成立） ■ 議事の進行について説明 （地区ごとに説明、審議。最後に採決。了承。） ■ 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 原則公開とする（傍聴者 1 名） それでは、只今より議事に入ります。 地区ごとに説明・審議し、最後に採決という流れとなりますので、「議案第 130 号 所沢都市計画地区計画の変更について」のうち、フラワーヒル地区について、担当課より議案の説明をお願いします。
都市計画課	～ 議案第 130 号「所沢都市計画地区計画の変更について」のうち、フラワーヒル地区について～ 諮問事項の趣旨、概要の説明（議案書 1 ページ～ 20 ページ）
大石委員	建築協定について確認したいと思いますが、加入及び未加入の区画数を教えていただけますでしょうか。また、この地区計画に不適合となる区画数を教えていただけますでしょうか。
大河原副主幹	地区全体で 418 区画のうち、359 区画が加入、59 区画が未加入、5 区画が敷地面積の最低限度を満たしていない状況となっております。
大石委員	フラワーベルトの延長が 4 m より短い場合は、適合させるようにするとのことですが、適合していない現状はどの程度あるのでしょうか。
大河原副主幹	フラワーベルトの延長規定に適合していない区画は 3 区画あります。なお、この延長 4 m を満たしていない場合には、既存の延長を守っていただく内容となっております。
大石委員	5 区画が敷地面積の最低限度を満たしていない状況とのことですが、その区画は、今後、どのような扱いとなるのでしょうか。例えば、指導が入ったりするのでしょうか。

大河原副主幹	地区計画を策定した際に 1 5 0 平米に満たない敷地の場合は、その敷地の形状を変更しないのであれば、建築可能とする扱いとさせていただきます。
大石委員	敷地の形状を変更しなければ良いのですね。 続いて、地域のコミュニティについて確認したいと思います。フラワーヒル自治会は、所沢市分と狭山市分でそれぞれ独立しているのでしょうか。この地区の西武バスの路線維持のためには、人口も定着していなければならないですし、空き家問題なども含め、コミュニティを守っていくという観点のもと、自治会がどのような構成となっているのかを確認したいと思います。
大河原副主幹	所沢市と狭山市でそれぞれに自治会がありますが、運営については共同で行っていると聞いております。今回の計画案を策定する上では、自治会から要望があり、協議会が設立され、狭山市側も含め調整させていただいたところです。空き家の関係ですが、既存不適格の建築物を目視で確認したところ、暫く使われていない建築物は数件見受けられましたが、割合としては少ないと思われます。
大石委員	今回の計画案は、既存の建築協定に合わせているので、A地区では飲食店は不可ですが、地域のコミュニティのためには、みんなのカフェといわれる認知症カフェなども必要だと思います。特に、狭山市側のB地区の西友があったところには、地区計画においてどのようなものが建築可能なのでしょうか。用途地域は近隣商業地域レベルなのか、また、認知症カフェやコミュニティカフェなども踏まえて今回の案を策定したのでしょうか。
大河原副主幹	狭山市側の地区計画の内容となりますが、B地区については、第二種中高層住居専用地域に相当するものが建築可能としていますので、飲食店は可能となります。また、地元からの意見を考慮し、社会福祉施設なども建築可能となるよう検討したものとなります。
平岡委員	住民がフラワーベルトを維持、管理しているところ、お金がないと、それができないと聞いていますが、その点いかがでしょうか。
大河原副主幹	フラワーベルトは、民地に設置しますので、その所有者が管理することとなります。自治会においても、維持、管理は今後の検討と聞いているところです。
平岡委員	先ほど狭山市側のB地区のお話がありました。以前は西友や床屋など

	もありましたが、現在では、そのようなコミュニケーションを取ることのできる場所が少なくなり、また、小中学校も遠いため、若い方が入って来づらく、買い物難民も多いという状況ですが、市のほうで何か援助はあるのでしょうか。
大河原副主幹	フラワーヒル地区に限らず、高齢化に関する共通の課題となっていると認識しておりますが、補助金についてはないものと思われます。
大石委員	平岡委員のお話について補足させていただきます。以前、産業経済部商業観光課が買い物難民対策ということで、和ヶ原商店街での支援がありました。が、縮小してしまった経緯がありました。 B地区は、狭山市側ですけれども、自治会との間では情報共有などしていますでしょうか。
増子課長	計画案を策定する上では、地域の方の意見もお聞きし、狭山市とも情報共有しながら進めさせていただいたところです。持続可能な街とするためには、商業施設や児童福祉施設も必要という話の中で、第二種中高層住居専用地域が妥当ではないかという検討状況です。また、西武鉄道が所有している土地がありましたので、同社ともお話をさせていただいております。 買い物難民の件ですが、フラワーヒル地区では、既に移動販売車の運用に取り組んでいた経緯があったと聞いております。
秋元委員	説明資料28ページの生垣の記載に関しての質問です。最近、生垣を利用される方は少なくなってきたと思いますが、生垣の推進といった観点については、どのようにお考えでしょうか。
大河原副主幹	まずは生垣の保全ということで、一番目に生垣を規定しております。生垣がない場合については、透視可能なフェンスの設置により、中の植栽が見えるよう二番目に規定することで、生垣や植栽が立ち並ぶ景観を保全しようという計画となっております。
秋元委員	夏のクールダウンのためには、生垣や植栽があったほうが良いと思いますが、生垣の設置を促進するための支援としては、市のほうで何かあるのでしょうか。
大河原副主幹	本市では生垣の設置に関する支援はございません。
秋元委員	私の住んでいる自治体では、生垣に関する補助金がありますので、ぜひ参考にしていただければと思います。

中井委員	説明資料 27 ページに、フラワーベルトの延長が 4 m 以上との記載があります。出入口の通路を工事するときや、高齢になり車椅子を利用するときなど様々な理由により、この計画を守れなかった場合、ペナルティはあるのでしょうか。
大河原副主幹	地区計画に適合しない場合には、都市計画法に基づき勧告をすることとなりますが、委員御指摘のように、出入口等でやむなく撤去することは認めております。その際には、道路の面する他の部分でフラワーベルトを新設し、延長 4 m を確保していただくものとしています。
饗庭職務代理	説明資料 28 ページの右図に宅地地盤面から 0.6 m 以下との記載がありますが、ほかのページの図ですと、ブロックの上が宅地地盤面となっていますので、この点、整合が取れているのかが気になりました。 次に、24 ページには、フラワーベルトは、地区計画決定の際の形態を変更してはならないと記載がありますが、これは後に揉める可能性がありますので、現状のフラワーベルトの位置を示した図、とりわけブロックのみの箇所とブロックに加え植栽がある箇所の別が分かるような図を作成しておく必要があると思います。また、25 ページの図では、ブロックが斜めになっている箇所を直角に復旧することは良いとのことですが、花壇の部分を減らすことは良いのでしょうか。宅地の面積に関わってきますし、後に揉める可能性があるので、「形態」が何を指すのかをしっかりと規定する必要があると思います。 最後ですが、花の種を配るなどの支援はしていただいても良いのではないかと思います。高齢の方ですと、フラワーベルトを掃除できていないと思いますが、雑草の生えたフラワーベルトではマイナスになってしまいます。地価が下落すると宅地が流通しにくくなるので、若い方がフラワーヒルに住みたいと思うようなかたちにできればと思います。道路の清掃と合わせて、フラワーベルトについても市のほうで清掃していただけると、より良いのかもしれない。 質問部分のみの回答で結構です。
大河原副主幹	生垣や柵の基礎の高さですが、フラワーベルトのある道路境界だけでなく、隣地境界にも適用されるものとなっており、柵を設置する際には、その基礎を宅地地盤面から 0.6 m 以下にさせていただく内容となります。なお、地元の意見を確認した上で、フラワーベルト部分を後退して設置した柵についても、この規定としております。 形態変更の御指摘ですが、元々が大谷石の箇所は、材質上、同じものの入手が困難であることや安全上を考慮し、類似するものでも可能としており、そのため、傾斜を直角にすることも可能としております。その際に

	は、赤レンガ4段の下に土留めとして、大谷石に類似する素材・色彩を使用してもらうこととしています。
饗庭職務代理	25ページの図は代表例かもしれないですが、全てではないと思いますので、もう少し丁寧に様々な図を用意しておいたほうが良いと思います。
大河原副主幹	御指摘ありがとうございます。
久保田会長	25ページの左右の図を比べますと、右側の復旧後の図は、境界線から600mmとなっているので、柵が移動していると思います。この図は、柵を作り直して600mmにしていますが、人によっては、600mm以上となることも考えられますが、これは良いのでしょうか。
大河原副主幹	600mmと明確に決まっておきませんので、600mm程度ということで取り扱うこととしたいと考えております。
久保田会長	ほかに御意見等はございますでしょうか。 なければ、フラワーヒル地区についての質疑応答を終了します。 続いて、三ヶ島工業団地周辺地区について、担当課より議案の説明をお願いします。
	～ 説明員交代 ～
	～ 議案第130号「所沢都市計画地区計画の変更について」のうち、三ヶ島工業団地周辺地区について～ 諮問事項の趣旨、概要の説明（議案書21ページ～35ページ）
大石委員	入間市との市境ということで、入間市側の住民への周知はどのように行ったのでしょうか。
横山室長	行政境となっていますので、変更にあたっては、入間市の担当窓口である都市計画課に事前説明し、入間市の住民には、法定手続前に、三ヶ島工業団地周辺地区に近接する同市の5地区の自治会に対し行政回覧を用いて周知し、藤沢、宮寺の地区センターにおいて説明会を開催したところでございます。
大石委員	丁寧に対応していただきありがとうございます。 変更点③の不整形な土地をA地区に編入し、企業が利用できるようにしていただいたことは大変良いことだと思います。

	また、住居系のC地区が約0.3ha減少したわけですが、変更点①の点線で囲んでいるところに住みたいと思っている地権者もいるのかと思ったのですが、何件中何軒がそこに残りたいと思っているのでしょうか。
横山室長	事業区域内には、全14軒お住まいになられておりまして、市街化区域編入前に各地権者に対して意向を確認させていただいたところ、ほぼ全ての方からそのまま住み続けたいという御意見がありました。その後、事業の進捗に伴い、改めて意向を確認させていただいたところ、数人の地権者が地区外に移転したいという御意見になりました。そのため、貴重な工業フレームを活用することを目的として、産業系土地利用を増やすかたちで計画させていただいたものでございます。
大石委員	C地区について、店舗や就業している方の住宅として寮なども建築されるのではないのでしょうか。また、コミュニティの観点では自治会への加入を含めた地元の自治会や工業団地の方とはどのように調整されたのでしょうか。
横山室長	主として産業系の土地利用を目的として市街化区域に編入させていただきましたので、工場などの立地を進めたいと考えております。人口を増やすための編入ではありませんが、委員御指摘のようにC地区では、集合住宅の建築も可能としております。店舗についてですが、平成29年頃から意見をお聞きしてきた中で、店舗がほしいとの御意見をたくさん頂いております。当地区には働く場をつくりますので、働き手の利便性の向上を主な目的として、第一種中高層住居専用地域相当で例といたしまして、コンビニエンスストアやファミリーレストランなどの店舗は建築可能となっております。 地元自治会である三ヶ島第6区連合会とは、意見交換する場があり、都度、事業の進捗を報告しておりまして、今後も意見を吸い上げていきたいと考えております。
中井委員	B地区の調整池は、どのような形態となるのでしょうか。
横山室長	調整池は、オープン形式で、周りはコンクリートで固めた構造を計画しております。
中井委員	そうしますと、そこに工場が建つことはないのだと思いました。稲荷神社の跡地は、今後どのようなかたちとなるのでしょうか。
横山室長	まだ計画段階ですので、本日の審議会を踏まえ、進めさせていただくかたちとなりますが、北側の入間市側と同程度の住宅の建築が可能とな

	ることを想定しております。
神戸委員	来年度から進出企業の建築を開始するとのことですが、企業誘致はどのような状況でしょうか。
横山室長	誘致企業は、地元の区画整理組合で選定することとなっており、市としてはまだ企業名を聞いておりませんが、ぜひ地域を活性化していただけるような企業に進出していただきたいと思いますと考えています。
中井委員	今回の審議とは異なる内容ですが、議案資料２４ページの建築物等の用途の制限のところについてです。茨城県の茨城中央工業団地の制限を見たところ、公害が発生し、それにより周辺環境が著しく悪化し、また阻害されるおそれがないものとの記載がありましたが、今回の案にはそのような内容が入っていません。また、２２ページのその他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針のところについてですが、東京都豊島区のほうでは、災害時の安全な避難路の確保を図るという文言がありました。今回の案にも盛り込まれていたら良かったのではないかと思いますがいかがでしょうか。
横山室長	今回の地区計画の目標としては、周辺環境と調和した土地利用を図ることを定めさせていただいており、公害については、環境法令を企業に遵守していただくかたちで取り組んでまいりたいと考えております。避難路については、方針に防災機能の確保を定めているため、ここに含まれるものと考えております。なお、現在、造成工事中ですが、近く道路の供用開始の状況を捉え、防災の観点で関係部署と連携してまいりたいと考えております。
久保田会長	ほかに御意見等はございますでしょうか。 なければ、三ヶ島工業団地周辺地区について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１３０号 所沢都市計画地区計画の変更について」、原案のとおり決定することに御異議ございませんか。 ～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。 事務局は答申の手続をよろしくお願いします。 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。

事務局	はい。３点ございます。 １点目ですが、次回審議会において「所沢市ひと・まち・みどりの景観計画の改定」を諮問予定とさせていただいております。詳細については、内容が固まり次第、御案内させていただきます。 続いて２点目ですが、職務代理の指名についてでございます。所沢市都市計画審議会条例第４条第３項では、「会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する」と規定されており、現状、饗庭委員が職務代理として指名されているところでございます。懸念事項としまして、仮に、会長、職務代理の両方に事故があるときは、審議会の開催が困難となることが想定されるため、これらの観点から、饗庭委員に加えて、新たにもう１名を職務代理として指名させていただきたいと考えております。つきましては、久保田会長に御指名いただければと存じますので、よろしくお願いいたします。
久保田会長	それでは、饗庭委員に加えて、秋元委員に職務代理をお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。 「その他」の続きを事務局よりお願いします。
事務局	最後に３点目ですが、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。次回は、令和７年８月１日（金）午後２時からを予定しております。開催時間、場所等の詳細につきまして、通知をさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。 その他については以上でございます。
久保田会長	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。
事務局	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。
饗庭職務代理	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５９回 所沢市都市計画審議会」を閉会させていただきます。 （以上）