

第 3 0 回 所 沢 市 開 発 審 査 会
会 議 録

令 和 5 年 6 月 2 9 日

会 議 録

会議の名称	第30回 所沢市開発審査会
開催日時	令和5年6月29日(木) 午前10時00分から午前11時15分まで
開催場所	市庁舎 低層棟2階 202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	
説明者の職・氏名	主任 井ノ上 祥 主任 小暮 雄平
議 題	(1) 議案第84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 (2) 意見聴取 所沢市都市計画法第34条第8号の2許可運用基準(案)について
会議資料	① 第30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 都市計画法と都市計画法施行令の開発審査会に関する部分の抜粋 ⑥ 第30回所沢市開発審査会(議案・資料) ⑦ 所沢市都市計画法第34条第8号の2許可運用基準(案)について ⑧ 防災ガイド・避難所マップ
担当部課名	埜澤街づくり計画部長 高野街づくり計画部次長 開発指導課 河口開発指導課長、田島主幹、杉山主査、保坂主任、小暮主任、岡本主任、井ノ上主任、神村主任 (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）
	<p>開会 開会にあたり、本審査会の会議成立の報告後、審議に入った。 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。 会議は公開とし、傍聴者は3名であった。</p> <p>議題1 議案第84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>
井ノ上主任	資料に基づき説明する。
	【質疑応答】
矢嶋委員	申請地は、資料6ページの要件2(1)の市長が指定した区域ではなく、(2)の所沢インターチェンジから5キロメートル以内ではあるが、幅員12メートル以上の道路ではないため、ただし書を適用していますが、道路構造や交通量などから通行上及び交通安全上支障がないと判断した理由は何ですか。
田島主幹	<p>前面道路は幹線道路であり、相応の道路構造を備えていると判断しました。また、交通量については、実際に職員が現地で、朝9時頃と夕方4時頃の交通量を調査したところ、片側1車線の上下2車線で1時間に300台前後、1分当たり6台程度の通行量でした。</p> <p>また、申請地側にはガードレールがあり、視界も良好で、こうしたことから幅員9メートルでも支障がないと判断しました。</p>
矢嶋委員	幹線道路から先も問題ないのでしょうか。
田島主幹	申請地から西に向かって1.6キロメートルほど直進すると、幅員12メートルの学園通りに接続し、さらに進むと幅員25メートルの所沢狭山線にぶつかり、国道463号線に出ることができます。
矢嶋委員	歩行者はいないのですか。
田島主幹	何度か調査をしましたが、歩行者はほとんどいませんでした。おそらく周辺に住宅や店舗が少ないからではないかと思われます。
齊藤委員	車両が通行するルートを図面上で説明していただけますか。
田島主幹	(資料11ページ「位置図」を用いて申請地から所沢インターチェンジまでのルートの説明)

齊藤委員	そうすると、生活道路には車は侵入しないということでしょうか。
田島主幹	学園通り沿いに住宅地がありますが、その中には入らず、学園通りを走行することとなります。
神山委員	資料14ページを見ると、開発区域が赤い線で示されていますが、本計画では三芳町道は拡幅せず、既存のまま利用するということですか。
井ノ上主任	そのとおりです。
栗原委員	三芳町と協議はしているのですか。
井ノ上主任	今回、メインの出入口が三芳町道に面しているため、許可申請にあたり道路管理者の同意が必要となります。また、街づくり条例の手続の中でも事業計画説明を行っている旨の報告を受けています。
矢嶋委員	図面の赤い線を官民境界として捉えてよろしいですか。
井ノ上主任	そのとおりです。赤い線が、開発区域と道路の境になります。
志摩会長	市境はどこになるのですか。
神山委員	赤い線が市町境ということでしょうか。
井ノ上主任	資料13ページを見ていただくと、赤い線で囲まれた部分が開発区域であり、幹線21号線と赤い線が官民境界及び行政境となります。
神山委員	資料16ページでいうと、赤い線とカードレールの間にある歩道は三芳町ということですね。
矢嶋委員	歩道は残すのですか。
井ノ上主任	道路側に出入口を2か所設ける計画ですが、その部分以外は歩道を残すと聞いています。
志摩会長	先ほど、町道に関して三芳町とは協議をしているとのことですが、幅員9メートルが確保されることについて覚書等は交わしていないのですか。
井ノ上主任	許可申請には、三芳町とやり取りをした書類が添付されていますが、その中で幅員についても記載されています。また、自身でも直接確認を取っています。

栗原委員	セットバック部分の所有権は、今回の事業者が有しているのですか。
井ノ上主任	今回の計画ではセットバックは生じません。
河口課長	図面上では歩道がセットバック部分に見えるかもしれませんが、そこも含めて三芳町道となっています。
栗原委員	盛土をすることなのですが、他の土地との高低差はどれくらいありますか。
田島主幹	隣接地との高低差は、ほとんどありません。
齊藤委員	雨水については宅内浸透との説明がありましたが、具体的にどのような対応をするのでしょうか。
田島主幹	雨水浸透槽を建物の基礎部分に設け、ほとんどの雨水をそこに浸透させる計画です。資料19の水色の部分が浸透槽になります。資料25に断面図がありますが、①通りから②通りの地下部分に雨水浸透槽があります。
齊藤委員	実際には、それ以上の雨水が出ていることもあるが、この浸透面積で賄えるのですか。
田島主幹	必要な面積を計算し、すべて賄えるように設計しています。
志摩会長	三芳のスマートインターチェンジは現在改修中ですが、そちらもトラックの出入りは利用できるのですか。
田島主幹	あくまでも許可基準では、「所沢インターチェンジの料金所から半径5キロメートル以内」となっているので、他のインターチェンジについては想定しておりません。
栗原委員	トラックバースには、トラックが合計何台くらい収容できるのですか。
田島主幹	資料16を見ると、トラックバースが大型車と中型車合わせて40台、待機場に12台の計52台になっています。
河口課長	物効法の認定を国へ申請する際、道路渋滞が起こるのを防ぐために、待機場を設けるよう指導があり、今回はそれを踏まえて認定を受けているので、渋滞を極力避けるような計画となっています。
栗原委員	市は、例えば2年後に、トラックが計画通り行き来しているのかというような確認はしないのですか。

田島主幹	<p>開発許可制度では、許可申請と現場検査を行います。制度上、例えば5年後10年後に報告を求めるということはなく、手続はそれで終わりということになります。</p>
河口課長	<p>本市の手続はそれで終わりですが、国の手続で、物効法認定後5年間は事業の実施状況を把握するために、報告書の提出が必要となります。</p>
矢嶋委員	<p>資料4で、物効法第4条に「認定を受けることができる」と記載されていますが、本件は既に物効法の認定を受けているということですね。</p>
井ノ上主任	<p>そのとおりです。</p>
矢嶋委員	<p>資料10に1日当たり10トン車26台という記載がありますが、これはトラックが出ていく数ということですか。</p>
井ノ上主任	<p>すみませんが分かりません。</p>
神山委員	<p>諮問理由を踏まえ、市としても物流の効率化が図られるということで、私としては許可が相当であると考えています。</p>
矢嶋委員	<p>建物完成後の話ですが、トラック運転手さんは三芳スマートインターチェンジがある東側の関越道路で出入りすることはないということですよ。そこは注意していただきたいと思います。</p>
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。議案第84号につきまして、諮問案のとおり、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>議題2 所沢市都市計画法第34条第8号の2許可運用基準（案）について</p>
小暮主任	<p>資料に基づき説明する。</p> <p>【質疑応答】</p>
神山委員	<p>以前、都市計画法第34条第8号の2は、政令市や中核市、施行時特例市である所沢市では独自で基準を制定しており、それ以外の市町村では、法第34条8号の2は制定されていないということを知っています。本日の議題は、所沢市が独立した許可基準</p>

<p>河口課長</p>	<p>を作るということで、開発審査会での意見聴取を行っているという認識でよろしいですか。</p> <p>都市計画法第34条第8号の2は、都市計画法の改正に伴い令和2年6月に公布、令和4年4月1日から施行されています。</p> <p>当該号の基準を策定するかどうかは、各市町村の判断となり、県内でも基準を既に策定した自治体と、策定中の自治体、策定しない自治体と、判断が分かれております。これは、埼玉県内の多くの市町村は、県から許可運用等の権限移譲が行われているためです。</p> <p>本市では、この基準を策定する方向で進め、基準案を今回審査会で議案として説明させていただき、委員の皆様の意見がありましたらいただきたいと考えております。</p>
<p>小暮主任</p>	<p>神山委員のお話は、過去に都市計画法第34号第11号が制定される前の、法第34条第8号の話と思われます。それとはまた別のものとして、今回の法改正に伴い、法34条第8号の2が新設された形となります。</p>
<p>矢嶋委員</p>	<p>レッドゾーン内の市内対象建築物は、25件あるということですが、用途の内訳はどうでしょうか。</p>
<p>小暮主任</p>	<p>対象区域内の用途内訳は、住宅が22件で、事務所兼作業所が1件、寺院が1件、飲食店が1件、計25件です。なお市内の地区の内訳としましては、柳瀬地区では坂之下が11件、本郷で6件、山口地区では上山口で7件、松井地区では、下安松が1件です。</p>
<p>矢嶋委員</p>	<p>建物用途の指定は既存と同様ということでしょうか。</p>
<p>小暮主任</p>	<p>既存建築物と同一用途を対象としておりますので、住宅だけではありません。</p>
<p>栗原委員</p>	<p>移転する際、畑の真ん中ではなく、住宅地に近いところに移転するような指導をしてもらえれば、乱開発を抑制できるのではないかと思いますので、それについて提案したいです。</p>
<p>小暮主任</p>	<p>同基準の開発区域の要件として、開発区域は次のいずれかに該当するものとして、おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること、または半径500メートルの円内に概ね100以上のそれぞれの建築物が存する地域内にあることを、規定しております。このため、周囲に全く何もないところに、制限なく立地できるというわけではなく、そこは市街化の促進や乱開発にはならないと考えています。</p>
<p>田島主幹</p>	<p>集落地性を踏まえて、そのようなところに立地していただきたいということで同要件を設けております。</p>

齊藤委員	この運用基準が制定されると、市街化調整区域でありながら、この審査会を経ずに立地できると理解してよろしいのでしょうか。
田島主幹	そのとおりです。
齊藤委員	ということは、その移転のための手続きというのは、建築基準法のみ適用されるということでしょうか。
田島主幹	都市計画法及び建築基準法の両方が適用されるということでございます。実際の文言としては移転ですが、建築基準法では新築扱いになるかと思いますので、都市計画法と建築基準法の手続きの両方が必要となります。
齊藤委員	通常であれば、新築で審査を受けると思うのですが、今回の基準では、その建物の規模、用途等を限定する理解でよろしいですか。
田島主幹	あくまでも従前の建築物と同規模、同用途のものに限りますので、更に規模用途の幅が広がることはありません。
志摩会長	現状対象となる既存建物の主な用途というのは、住宅ということで、その方が同一区域内でレッドゾーンやイエローゾーン以外のところに土地を取得して、建築物を建築しようとするときに、この基準を適用するというのでしょうか。
小暮主任	そのとおりです。
神山委員	レッドゾーンやイエローゾーン、例えば土砂災害警戒区域は、今後大規模な震災、風水害が起こることで、適宜区域指定が追加されることになるのでしょうか。
河口課長	土砂災害警戒区域の指定は県が行っておりますが、今後災害が生じた場合等には、区域が新たに指定されることもあるかとは思いますが。今回お示ししているのは、現状で指定されている災害エリアになります。
栗原委員	従前建築物を除却した後の土地は、将来どうなりますか。建築物除却後の敷地は、後々本人が不動産屋さんへ売却したりするのでしょうか。または、市の公園用地等になるのでしょうか。
小暮主任	従前建築物が除却された後の土地につきましては、基本的にはその土地での建築を制限するよう、今後の基準改正を検討しているところです。
志摩会長	結局のところ、その人の土地のままで、処分できない土地として残ってしまい、市にも寄付できない土地ということですね。

矢嶋委員	<p>今の話に関連して、従前建築物の除却後、開発行為者は市へ速やかに報告を行うとのことですが、市としてもその辺はしっかり確認を取ってほしいと思います。移転先の土地に新たに建築して、従前地の既存建物はなかなか除却しないと場合もあり得ますので、その辺はしっかり確認や指導を行っていただきたいと思います。</p>
神山委員	<p>地権者は、災害ハザードエリアに該当するということは認識しているのでしょうか。</p>
小暮主任	<p>はい。令和3年度に危機管理室で、対象エリア内の建築物の居住者へ、レッドゾーンやイエローゾーンに該当していることを周知するためのポスティングが行われております。</p>
志摩会長	<p>この基準が作成されたら、それもお知らせするというのでしょうか。</p>
小暮主任	<p>そのとおりです。</p>
河口課長	<p>レッドゾーンに関しては、自己用住宅であれば、要件さえ合致すれば、今でも建築することは可能です。今回、既存建物がより安全なところへ引っ越していただくための基準を新たに作ろうと、そのような内容になっております。</p>
齊藤委員	<p>今までよりも、移転の可能性を広げる方針ということでしょうか。</p>
田島主幹	<p>そのとおりです。逆に言いますと、このような特例がないと、他の安全な場所へ移転したくても、移転に至らないという可能性があります。</p>
齊藤委員	<p>遠方に移転するというのではなく、同じ市街化調整区域であって、レッドゾーンから外れた場所へ移転するために、基準を制定したという理解でよろしいでしょうか。</p>
田島主幹	<p>移転前の土地から、何キロメートル以内という規定はありませんが、実際には全然生活圏の異なるところへ移転することは想定しておりません。市街化調整区域内で、ハザードエリアの指定がされていない安全なところへの移転を促進し、また集落性のあるところに立地をしていただく、そのための基準になります。</p>
志摩会長	<p>他にご意見はよろしいでしょうか。それでは、基準（案）につきまして、開発審査会の意見としては適当といたしますので、開発審査会の意見を参考にさせていただいたうえで、基準の制定に向け手続きをお願いいたします。</p> <p>【閉会】</p>