

建設水道常任委員会会議記録（概要）

平成22年6月15日（火）

開 会（午前9時50分）

○委員長就任あいさつ

○新任委員の自己紹介

○席次の決定 別紙のとおり

休 憩（午前9時53分）

（※休憩中に請願者が委員会室に入室）

再 開（午前9時55分）

【議 事】

○請願第3号「（仮称）新所沢駅前共同住宅新築工事計画に対して適切な指導をお願いいたしたき件」

休 憩（午前9時56分）

請願者から、請願の趣旨、これまでの経緯等の説明を受ける。

再 開（午前10時36分）

【質 疑】

大石委員

都市再生機構と市で、市道部分を交換した日はいつか。

中村都市整備

市道部分の交換による所有権移転は、平成19年11月27日ですが、

担当参事

株式会社フージャースコーポレーションがBD街区の所有権を取得したのは、平成20年3月28日です。

大石委員

都市再生機構が新所沢駅前の土地を公売にかけたのも平成20年か。

中村都市整備 担当参事	都市再生機構がBD街区の民間売却を募集した時期は、平成19年11月から平成20年2月と伺っています。
大石委員	都市再生機構は、URプラザシティ新所沢駅前という建物の冬至で11時の方向に影がかからないことを条件に株式会社フージャースコーポレーションへ売却したと聞いている。市はこの条件を承知していたのか。
中島街づくり 計画部次長	売却条件については、都市再生機構の土地譲受人募集要領を今回の問題をきっかけに初めて確認したところであり、それ以前は承知していませんでした。
大石委員	売却条件は、あくまでも都市再生機構が一方的に決めたということか。
中島街づくり 計画部次長	そのように認識しています。
大石委員	請願書には、都市再生機構が定める事業実施の遵守事項等として、「本件土地の良好な環境形成をはかるために機構が調整を行う場合には、応じて頂きます。」という文章がある。つまり、都市再生機構が土地を売却した際に何かあれば調整に応じていただくということだが、この遵守事項を基に11時方向の影云々の日照問題に係る変更要望は行ったのか。
中島街づくり 計画部次長	変更要望は行っていないと伺っています。
大石委員	都市再生機構が変更はないと回答したということか。
中島街づくり 計画部次長	11時方向の影の件について市は承知していなかったため、都市再生機構と株式会社フージャースコーポレーションとの間でどのような調整が

行われたかは把握していません。

大石委員

1 1時方向の影をURプラザシティにかけないために建物が新所沢駅寄りになり、駅前が全て壁になってしまうと認識している。その後、都市再生機構と株式会社フージャースコーポレーションで話し合いが行われたことはあるのか。

中島街づくり

行われていないと伺っています。

計画部次長

谷口委員

株式会社フージャースコーポレーションから建築確認は提出されているのか。

大館開発指導

まだ、市には通知が来ておらず、民間確認機関には提出されていると思いますが、確認していません。

課長

谷口委員

開発許可はどのようになっているのか。

大館開発指導

今回は土地の区画形質の変更がないため、都市計画法上の開発許可は適用の対象外です。しかし、市の街づくり条例の対称対象にはなっています。

課長

小林委員

街づくり条例第23条の近隣関係者等への説明には、開発事業者は、当該各号に定める方法により、説明を行わなければならないとあるが、説明とその報告は行われているのか。

大館開発指導

街づくり条例第23条に基づく近隣関係者への説明は行っています。方法については、必ずしも説明会を義務付けていないため、様々な方法で説明を行っていますが、提出された近隣者説明結果報告書には、今回に関する要望はありませんでした。

課長

小林委員 工事概要では地上15階建てということで近隣の日照問題があると思うが、各戸訪問を行ったというような報告は受けているのか。

大館開発指導課長 説明会等を義務付けていないため、各戸訪問が主な対応になります。

赤川委員 平成13年3月に新所沢駅西口地区の市街地再開発調査を行っていたと思うが、具体的な再開発に向けての動きはどのようなものだったのか。なぜ、再開発事業が再整理になったのか。また、当時の都市再生機構と市はどのような関わりを持っていたのか。

中村都市整備担当参事 平成13年3月の再開発調査結果を受けて、都市再生機構や銀行関係を中心とする地権者との調整が非常に困難な状況になったことや、商業テナントの出店も厳しい状況とのことから、平成13年12月に、市街地再開発事業手法から一般の個別の建て替え手法に変更したと聞いています。

都市再生機構については、平成元年から新所沢緑町全体の旧公団住宅の建て替えが始まり、BD街区を含む旧第4団地の建て替えが残る中、再開発手法から個別建て替えになった時点で、それまでの新所沢駅前の再生に向けて市に協力するという立場から、駅前広場を含めた街づくりに必要な用地確保に協力はするが、そのほかについては土地売却という方針変更になったと聞いています。

赤川委員 都市再生機構が、再開発事業に積極的な時期はあったのか。

中村都市整備担当参事 平成13年当時の旧住宅都市整備公団、その後の都市基盤整備公団という時代は、再開発手法による面整備が主な目的の一つであり、この新所沢

駅西口地区については公団の協力で再開発手法による計画が進められていたと認識しています。その後は省庁関係を含めた再編により、現在は独立行政法人都市再生機構という形で自らは再開発手法での面整備は行えないと思いますが、当時の新所沢駅西口地区における都市再生機構の役割は大きかったと認識しています。

赤川委員 都市再生機構が土地を売却する段階で、市は都市再生機構に対してどのような働きかけをしたのか。

中村都市整備
担当参事 再開発手法から個別建て替えによる地区整備方針の変更によって、整備目標である駅前広場の拡張、商店街の活性化、駐輪対策等の課題を解決するために、都市再生機構は地元商店街等との意見交換会に参加し、その中で課題解決の方針の下に平成19年10月に地区計画案が概ね固まっています。その後、都市再生機構がBD街区の民間売却を決定していることから、平成19年11月に都市再生機構の公募条件の中に検討中の地区計画案を盛り込んでいただくようお願いしました。これは、このような地区計画案で都市計画決定手続を進めているので、売却により土地利用する際にはその条件下で計画していただくというような趣旨の協定書を市と都市再生機構で締結した経過があります。それに沿った形で公募が開始され、公募開札の結果、平成20年3月に株式会社フージャースコーポレーションに土地の所有権移転がなされたところです。

赤川委員 地区計画案に賑わいの創出や請願者の思いも盛り込まれていたはずが、売却の段階で請願者の趣旨と異なる結果に対して市はどのように考えて

いるのか。

中村都市整備
担当参事

株式会社フージャースコーポレーションが都市再生機構から売却を受けた土地について建築計画を市に相談にきたのが、平成21年9月と聞いています。その際に、駅前通りやパルコ側に面して商業施設が客観的に見て少ない状況だったため、口頭で商業施設をもう少し多く確保するように依頼し、フージャースコーポレーションが検討したところ、2階以上の住宅も含めて全て分譲し売却することから、1階の店舗部分を多くするとすると売れ残りのリスクがあり、増床は難しいとのことでした。

その後、平成22年3月に再検討の報告があり、増床はなかったものの、間取りの配置変更が行われたという状況でした。

小林委員

街づくり条例第4条に市の責務として、市は事業者に対して適正な助言または指導を行わなければならないといった文言があるが、株式会社フージャースコーポレーションに対してどのような指導を行ってきたのか。

中島街づくり
計画部次長

株式会社フージャースコーポレーションに売却後から建築計画案に対して開発申請が提出された今年4月19日までに数回行い、店舗の増床要望等を行っており、協働の街づくりを推進するよう市の意向を伝えてあります。

開発申請が正式に提出された後にも株式会社フージャースコーポレーションの本社に出向き、新所沢駅周辺の賑わいのための商業施設を配置してほしい旨、また、駅前に面する側が壁では賑わいが保てないということを強く指導しているところです。

小林委員

街づくり条例第6条の事業者の責務では、市が行う街づくりに係る施策に積極的に協力しなければならない、また、第2項には、事業者はその事業活動によって良好な環境を損なわないよう配慮し、自らの責任と負担において、その環境への影響の軽減等必要な措置を講じなければならないとある。駅前ロータリー側が壁になることで放置自転車の誘発といった環境の悪化や商業の活性化の点で、事業者は近隣との良好な関係を作っていく、街づくりに積極的に協力しなければならないわけだが、事業者の意向は、間取りの一部変更程度なのか。市は、それ以上の指導を行っていかなければならないのではないのか。

中島街づくり
計画部次長

駅前ロータリー周辺の賑わいを保ち、協働で良好な街づくりをとっている話ではありますが、一方で事業に対する具体的な指導にも限界があるのも事実です。

大石委員

街づくり条例に基づく開発承認は、まだ、下りていないのか。

大館開発指導
課長

まだ、承認はしておりません。

大石委員

地区計画の届出は、事業者からすでに提出されたのか。

吉野都市計画
課長

本年度、5月31日に提出されています。

大石委員

地区計画における地区計画審査等、今後のスケジュールを伺いたい。

吉野都市計画
課長

現在、株式会社フージャースコーポレーションと設計代理者である長谷工コーポレーションに対して、請願でいただいた商業店舗拡大のさらなる

配置について指導しているところです。

赤川委員 街づくり条例に基づく開発承認が下りていないということだが、申請が提出されたのはいつか。

大館開発指導課長 本年度、4月19日です。

赤川委員 行政手続き的に考えると、すでに承認が下りてもおかしくない時期ではないか。また、承認が得られていないのにも関わらず、建築確認申請は行えるのか。

大館開発指導課長 街づくり条例の施行規則による開発承認の標準処理期間が36日であることから数日間の徒過ということになりますが、その点については、請願の趣旨を踏まえて多少の時間をいただいています。

建築確認については、街づくり条例第27条第4項で、確認済証の交付までに承認を受けるよう努めなければならない、という規定になっているため、開発承認を得たあとでなければ建築確認の申請ができないわけではありません。

赤川委員 地区計画も審査中であり、建築確認と開発承認を同時に下ろしたいという事業者の意向もあるかもしれないが、市はどのように捉えているのか。

大館開発指導課長 法的に止めることはできないということが実態です。

赤川委員 今までの市や都市再生機構の新所沢駅西口の街づくりの趣旨が事業者に伝わっていないのではないか。

中島街づくり
計画部次長

市は都市再生機構からも株式会社フージャースコーポレーションに強く指導するように依頼しており、都市再生機構からはその趣旨を理解した上で株式会社フージャースコーポレーションに対し指導したとの報告を受けています。その後も株式会社フージャースコーポレーションに対する要望に関する意向については都市再生機構と共有しているところです。

赤川委員

長年にわたる、市、都市再生機構、地元商店街を含めた住民の意向が伝わっているにも関わらず、事業計画は進行しており、開発承認が下りれば事業開始という状況に対して何らかの歯止めは考えているのか。

中島街づくり
計画部次長

現行の建築計画ではスムーズな開発承認とはいかないという話はしていますが、指導にも限界があるのも事実です。

休 憩 (午前11時17分)

※説明員と請願者に退出してもらい、協議会を開催し、今後の審査の進め方、方向性について協議する。

再 開 (午前11時40分)

【質疑、意見、採決保留】

【参考人の出席依頼について】

高田委員長

6月24日の委員会審査予備日に都市再生機構および株式会社フージャースコーポレーションを参考人として出席を求め、意見を聞くということによいか。(委員了承)

休 憩 (午前11時41分)

(※休憩中、議案第62号の現地調査を行う)

再 開 (午後1時51分)

○議案第60号「市道路線の認定について」

【補足説明】なし

【質 疑】なし

【意 見】なし

【採 決】

議案第60号については、全会一致、可決すべきものと決する。

○議案第61号「市道路線の認定について」

【補足説明】なし

【質 疑】

高田委員 市道3-1076号線は、既存の道路なのか。

師岡建設総務 開発による既存の私道です。

課長

高田委員 既存の私道を市道認定するということか。

師岡建設総務 地元からの要望により協議された寄附対象道路で、土地の寄附が完了し

課長 たことにより認定するものです。

高田委員 幅員は何メートルか。

師岡建設総務 4メートルです。

課長

高田委員 幅員4メートルの道路は、寄附の対象になるのか。

師岡建設総務 寄附申請の際に所沢市生活道路拡幅整備要綱の趣旨を理解し、建て替え

課長 等の場合は協力をするという同意の上で、寄附をいただいています。

高田委員 建て替えの際にはいくら後退するのか。

師岡建設総務 片側10センチメートルずつ後退していただくこととなります。

課長

高田委員 後退した部分の道路工事費は市が負担するのか。

師岡建設総務 市の負担です。

課長

高田委員	全体で幅員4メートル20センチを確保するということか。
師岡建設総務課長	そのとおりです。
高田委員	立ち退きということはないのか。
師岡建設総務課長	建て替え等の際にセットバックしていただくことです。
大石委員	地権者は何名いるのか。
師岡建設総務課長	18世帯、25名です。
赤川委員	延長が長いが、雨水対策はどのようなになっているのか。
師岡建設総務課長	元々、側溝がある道路であることから、側溝に流すことで対応しています。
高田委員	認定路線の前後に並行に走っている道路があるが、どのような位置付けなのか。
師岡建設総務課長	どちらも市道で、手前が市道3-1034号線、奥が市道3-958号線です。
高田委員	中央だけ私道だったということか。
師岡建設総務課長	そのとおりです。
小林委員	認定路線周辺の地域は一体で開発されたということか。また、認定路線の前後の道路は幅員4メートル以上なのか。

師岡建設総務課長 昭和37年頃に開発された三商北中青葉台団地というところです。前後の道路の幅員は手前側が4メートル、奥側が5メートルです。

小林委員 認定路線はすでに舗装されているのか。

師岡建設総務課長 舗装されています。

課長

小林委員 私道の段階で所有者が舗装したということか。

師岡建設総務課長 開発された当時に舗装されています。

課長

【質疑終結】

【意見】なし

【採決】

議案第61号については、全会一致、可決すべきものと決する。

○議案第62号「市道路線の廃止について」

【補足説明】なし

【質 疑】

水村委員 現地を見たところ、線路際の土地はすでに更地になっていたが、以前はどのような状況だったのか。

師岡建設総務課長 申請人の借家が道路を挟む形で建っていたということです。

水村委員 道路上に建っていたということはないのか。

木村建設部長 当時は曳き家で対応したと聞いています。

水村委員 借家を取り壊す前の段階で曳き家をしたことで、道路上からは外れたということか。

木村建設部長 一部の道路に掛かっていたようなことは聞いています。

大石委員 廃止路線周辺は、所沢駅西口まちづくり地区の地域外なのか。

木村建設部長 そのとおりです。

小林委員 この辺り一帯は西武鉄道の所有地と市の所有地が混在していると聞いていますが、実態はどのようになっているのか。

木村建設部長 元々、西武車両工場からの引込み線があり、現在は駐輪場等になっていますが、西武鉄道、市、地権者の土地が混在している部分もあります。

小林委員 現在、その土地については整備されているのか。

木村建設部長 整備されています。

赤川委員 たとえば、市道上に家屋が建っているケースも可能性としてあると思う

が、その辺の管理はどのようにしているのか。

市道の中には、現状、舗装されておらず、乗用車が通っていない道路もあると思うが、実態調査を行うことはあるのか。

木村建設部長 市道として認定している道路が約5,800本あります。その中は十分に目の行き届かない場所や実際には誰も利用しておらず放置占有されてしまっている道路の把握はできておりません。

荻野委員 廃止後の売り払いの時期やスケジュール等について伺いたい。

師岡建設総務課長 議会でお認めいただければ、告示を行い、2ヶ月の管理期間の後に表示登記、契約等を経て所有権移転となります。

荻野委員 10月に契約した場合、補正予算は12月議会に提出されるのか。

師岡建設総務課長 歳入のため、補正予算には計上されません。

大石委員 幅員1.8メートル×延長44.80メートルで単純計算すると、80.64平方メートルの道路面積ということになるが、現地で測量したのか。それとも公簿面積なのか。

師岡建設総務課長 道路台帳の面積です。

大石委員 測量したわけではないのか。市道路線廃止の際には、道路台帳で対応するものなのか。

師岡建設総務課長 正式に売り払うときは測量を行います。

大石委員	測量は誰が行うのか。
師岡建設総務課長	申請者が行います。
谷口委員	売却価格が適正かどうかを判断する審査機関はないのか。
木村建設部長	100平方メートル以上の道路面積については、不動産鑑定で、それ以外は路線価を基に算定で決定します。現在の廃止路線周辺地域は1平方メートルあたりで28万円ですが、8月に最新の路線価が公表されるため、変動があるかと思えます。
谷口委員	現在は28万円で計算しているのか。
木村建設部長	議案説明の際には1平方メートルあたり28万円で計算した金額で1,900万円ほどと申し上げましたが、あくまで目安であり、実際にそれより高くなるのか、低くなるのかは分かりません。
小林委員	毎年、路線価は変動するのか。8月に公表されるということだが、売り払いの時期によって金額に差ができるのではないか。
木村建設部長	議会の議決をいただいた上で2ヶ月の管理期間を経るとすると、新しい路線価で計算することになります。
赤川委員	売り払いの申請理由はどのようなものか。
師岡建設総務課長	申請書には、隣接する自己敷地と一体で利用のため、とあります。
赤川委員	今後、一体利用する計画があるということか。
師岡建設総務	詳細は把握しておりません。

課長

水村委員

道路に隣接する部分の地権者は1名か。

師岡建設総務

道路に隣接する地権者は、申請者を含めて3名です。

課長

水村委員

隣接地の地権者と関係する町内会長の同意があれば申請を受理できるのか。

師岡建設総務

隣接地権者、申請者、自治会長、また、今回は申請者の土地に借家でお

課長

住まいの方からも同意をいただいています。

谷口委員

借家の一帯は取り壊された部分か。それとも残っている部分か。

師岡建設総務

両方です。

課長

高田委員

借家が2名ということか。

木村建設部長

借家と借地人がいます。

谷口委員

取り壊された部分にも家屋はあったのか。

木村建設部長

平屋の木造住宅があったと思います。

谷口委員

その木造住宅の住人からは同意を得たのか。

師岡建設総務

隣接の地権者ではありませんが、同意をいただきました。

課長

【質疑終結】

【意見】なし

【採決】

議案第62号については、全会一致、可決すべきものと決する。

○議案第51号「平成22年度所沢市一般会計補正予算（第1号）」

当委員会所管部分

（建設部 所管部分）

【補足説明】なし

【質 疑】

赤川委員

河川関連資料整備業務委託の具体的な内容を伺いたい。

高橋河川課長

作業内容は、河川関連資料の整理をデジタル化することです。資料を読み込み、デジタル化を行い、整理・編集のデータベースを構築し、そのデータの検索を簡単にできるようなシステムを整備することで、市民サービスに寄与します。

今までは図面や住宅地図で過去の資料の検索を行っていましたが、パソコン上の画面で位置を確認することによって、河川の占用資料や境界査定の資料のリンクポイントを設けてクリックすることで画面上に表示することができます。それにより、個人の下水管の使用人数の把握や新規に接続したいという相談や申請時の確認等の迅速化を図ります。

赤川委員

その作業を特定の業者に委託するということか。

高橋河川課長

測量関係の会社を指名して委託することになります。

赤川委員

一切の作業を委託先で行うということか。

高橋河川課長

そのとおりです。

赤川委員

河川関連資料整備事業は緊急雇用創出基金事業を活用して実施することだが、雇用の確認はどのように行うのか。たとえば、委託先が雇用を怠り、現在のスタッフで業務を済ましてしまうことも考えられる。今

までの緊急雇用創出基金事業は市が雇用していたが、今回は一括ということなので、雇用の確認方法を伺いたい。

高橋河川課長

委託契約書に事業仕様書を添付した上で、所沢のハローワークに提出していただき、できるだけ市内在住者を雇用することを前提に定期的な書類審査を行っていきたいと考えています。内訳は雇用関係の資料、給与明細書、出勤簿、また、必要に応じてその他の検査も考えながら雇用を第一としています。

大石委員

6名の雇用人数は必達なのか。

高橋河川課長

6名は確保するように契約書で定めていきたいと考えています。

水村委員

委託料472万円の積算根拠として、時給、勤務時間、雇用日数について伺いたい。

高橋河川課長

入力オペレーターとして時給は1,500円、8時間勤務で32日間の勤務でございます。

小林委員

32日間で入力業務が終了するということか。

高橋河川課長

9月21日から11月16日まで、週4日の通常勤務で32日間を想定しており、現在の計画では入力業務は終了すると考えています。

【議案第51号 当委員会所管部分の質疑終結】

【意見】なし

【採決】

議案第51号 当委員会所管部分については、全会一致、原案のとおり可決すべきものと決する。

散 会 (午後2時30分)