

会 議 録

| | |
|---------------|--|
| 会議の名称 | 第2回 新座市立地適正化計画 策定検討会議 |
| 開催日時 | 2025年1月14日(火) 15時00分～17時10分 |
| 開催場所 | 本庁舎5階 全員協議会室 |
| 出席者氏名 (委員) | <p>本間 健悦 大和田一・二丁目町内会（北西地域代表）</p> <p>川上 政則 北野一・二丁目町内会（北東地域代表）</p> <p>大橋 鉄二郎 あたご三丁目町会（西部地域代表）</p> <p>山崎 正明 馬場一丁目町内会（中央地域代表）</p> <p>大戸 栄次 新栄町内会（東部地域代表）</p> <p>森田 昌直 新堀二丁目自治連合会（南西地域代表）</p> <p>清水 由紀子 道場町内会（南部地域代表）</p> <p>小瀬 博之 東洋大学情報学部総合情報学科教授</p> <p>小嶋 文 埼玉大学大学院理工学研究科准教授</p> <p>山野辺 範一 新座市商工会 専務理事</p> <p>竹之下 力 新座市社会福祉協議会事務局長</p> |
| 欠席者氏名 (委員) | 中村 仁 芝浦工業大学システム理工学部環境システム学科教授 |
| 事務局 | <p>まちづくり未来部都市計画課 課長 谷口</p> <p>まちづくり未来部都市計画課 副課長 芳賀</p> <p>まちづくり未来部都市計画課 係長 加藤</p> <p>まちづくり未来部都市計画課 仁木</p> |
| 議 題 | <p>1 立地適正化計画の作成の流れについて</p> <p>2 まちづくりの方針（ターゲット）について</p> <p>3 目指すべき都市の骨格構造について</p> <p>4 居住誘導区域の設定について</p> |
| 会議資料 | <p>資料1：立地適正化計画の作成の流れについて</p> <p>資料2：まちづくりの方針（ターゲット）について</p> <p>資料3：目指すべき都市の骨格構造について</p> <p>資料4-1：居住誘導区域の設定について</p> <p>資料4-2：居住誘導区域の設定について（参考資料）</p> |

(会議の経過)

| 発言者 | 発言内容・決定事項 |
|---------|--|
| | 1. 開 会 |
| [事務局説明] | 2. 議 題 1 立地適正化計画の作成の流れについて *資料1に基づき説明 |
| 委員 | ・大江戸線の延伸と、立地適正化計画に何か関連性はあるか。 |
| 事務局 | ・立地適正化計画における誘導区域は、市街化区域内に定めることとなっており、市街化調整区域である新駅設置予定地を指定することは難しい。しかし、大江戸線の延伸は本市の将来にとって非常に重要なことなので、計画の中で補足的に言及することも必要と考えている。事業が具体化し、市街化区域への編入が実現すれば、計画の変更を検討することになると考えられる。 |
| 委員 | ・市街化調整区域の取扱はどうなっていくのか。今後について市がどのように考えているかがわからない。 |
| 事務局 | ・立地適正化計画は市街化区域内について位置づけを行うものであるが、新座市の特性として中心に市街化調整区域があるため、これに関する記述も必要になってくると考えられる。今後議題として協議していただくことになると思われる。 ・近隣事例では、所沢市や朝霞市の立地適正化計画の中に市街化調整区域の取扱について言及している部分がある。 |
| [事務局説明] | 1 まちづくりの方針（ターゲット）について (1) 立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）について *資料2に基づき説明 |
| 委員 | ・コンパクトとはなにを指すのか。 |
| 事務局 | ・立地適正化計画の基本的な考え方である、居住や都市機能を集約して都市の運営コストを下げ、サービスを持続可能なものとしていくことを、コンパクトという単語で示している。 |
| 委員 | ・住居系の用途地域では、あまり高い建物は建てられない。都市をコンパクトにまとめていこうというのであれば、商業地域など高い建物が建築可能な用途地域への変更を考えていく必要があるのではないか。 |
| 事務局 | ・新座市の現状からすると、より高密度化させようというよりは、現状の用途地域（人口密度）を維持し、低下させないというところに主眼を置いていくほうが良いと考えている。 |
| 委員 | ・今後のまちづくりを考えていくのであれば、既存の住宅地をどうするかではなく、何も無いところをどうするかを決めるべきではないか。大江戸線 |

| | |
|---------|--|
| | を引っ張ってくるという市の方針があるのだから、スマートインターチェンジも含めて、新駅周辺をどのように開発していくのかという計画が必要なのではないか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・大江戸線の新駅周辺に関するまちづくり構想については、担当部署が見直しの作業を進めているところである。今後市民の皆様にもお示しできる機会はあると考えている。 ・本市の立地適正化計画は、上位計画の位置づけなども踏まえながら、新市街地の整備と都市のコンパクト化の両方を考えていくものになるというイメージである。 |
| 委員 | ・「次世代につなぐ コンパクトで安心・便利なみんなのまち 新座」という方針案だが、この中に「市民とともに」等の文言を入れてほしい。財政的にも厳しい状況になるであろうから、これからは市民の協力を得ないと、何もやっていけないと思う。市民に訴えるものがあつたほうがよい。 |
| 事務局 | ・実際にこの案を考えた時に、今おっしゃっていただいたニュアンスをぜひ含めたいということで、「みんな」というワードを入れたところである。もう少し具体的な形にできるか、検討させていただく。 |
| 委員 | ・今の案だと「みんな」という言葉がさらっと流れてしまうので、もう少し「みんなでつくる」等、そういう言葉を入れたほうがよいと思う。今の案だと、事務局が考えているような思いが伝わらない気がする。 |
| 事務局 | ・市民の皆様一人一人に、自分事として市政の将来を考えていただきたいというニュアンスを、あまり強く出しすぎるのもどうかという考えがあつたので、今回の案では「みんな」という一言だけにした。ただ、皆様からもっと強く打ち出した方がよいというご意見をいただいたので、事務局のほうでも少し考え直したいと思う。 |
| 委員 | ・何をもち「便利」というのかがわからない。便利なまちとは、具体的にどういうことなのか。 |
| 事務局 | ・生活利便性という意味で、スーパーなど生活に必要な施設が身近にあって、そこへのアクセスが公共交通で確保されているという状態を短くして便利という言葉にしているイメージである。 |
| 委員 | ・便利という言葉は使いやすいが、意味するところがわかりにくい。もう少し何か深い言葉があるとよい。 |
| 事務局 | ・確かに「便利」というワードだけだとイメージは湧きにくいですが、スローガンのようなものなので、なるべく短くまとめたいという考えもある。また、具体的な内容については、この後の小方針の中でもある程度出てくる。ただ、ほかの皆様からも同様のご意見があるようなので、何か他に代わるワードがないかを検討する。 |
| [事務局説明] | <p>2 まちづくりの方針（ターゲット）について</p> <p>(2) 課題解決のための誘導方針について</p> |

| | |
|---------|---|
| | *資料2に基づき説明 |
| 委員 | ・誘導方針の3番で「各地域から拠点へ、また拠点間でアクセスしやすい公共交通網の維持」となっているが、ここの部分はいま成り立っていないのではないか。 |
| 事務局 | ・現在、交通担当部局において、公共交通に特化した地域公共交通計画の策定事務を進めているところである。都市のコンパクト化に当たっては、公共交通との連携が不可欠であるため、お互いに整合を図りながら計画策定事務を進めていくこととしている。今回ご意見をいただいたことは交通担当と共有し、検討の参考としていく。 ・この3番に関しては、仮の形で入れたものであり、地域公共交通計画の内容に応じてこちらの内容が変わってくる可能性がある。今後、地域公共交通計画の側でどのような検討がされたかなどの経過については、分かり次第こちらの会議でも案内したいと思っている。 |
| 委員 | ・現在、大和田一丁目では新座駅北口土地区画整理事業が進められているが、とても時間がかかっており、特に駅前の開発が遅れている。5割近くの移転が終わったが、この後、空いている土地にどのような形でどのようなものを誘導してくるのか、少し不安を感じている。 |
| 事務局 | ・新座駅周辺については、本計画における拠点の一つとして位置付けを行う予定である。区画整理事業区域は、今後施設の誘導・集約に当たって重要な場所となるため、何らかの形で言及できるかもしれない。 |
| 委員 | ・誘導方針の2番「都市機能の集約化による各拠点の利便性・滞在快適性の向上」について、子育て関係の施設に関する文言は入ってこないのか。 |
| 事務局 | ・幼稚園や保育園などに関しては、拠点だけではなくて、市内全域に広く必要なものであるため、誘導方針の1番のほうに入ってくる内容と考えている。児童センターなどに関しては、拠点にあったほうが望ましい施設と考えられるので、何らかの形で盛り込めるかどうか、検討したい。 ・上位計画に当たる本市総合計画では、「子どもがのびのびと育つまち」を目指しており、子育てに関する要素を抽出して計画の中に入れ込んでいくことは十分に考えられる。改めて検討させていただく。 |
| [事務局説明] | 3 目指すべき都市の骨格構造について *資料3に基づき説明 |
| 委員 | ・都市計画マスタープランが一昨年の3月につくられているが、今回の立地適正化計画は、都市計画マスタープランは変更せず、そちらを踏襲して策定するということでしょうか。 |
| 事務局 | ・おっしゃるとおりである。都市計画マスタープランと同時作成ということができればよかったが、時期的にずれてしまったので、今回は都市マスの方をベースにしながら、この立地適正化計画をつくっていくということになる。そこで齟齬等が出た場合は、都市マスの方も見直しのタイミングが |

| | |
|-----|---|
| | <p>あるので、その機会に整合を取るという考えである。本計画の計画期間も、都市マスの計画期間と合わせる予定であり、次回の改定の際は一体的につくりたいと考えている。</p> |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランも20年変わらないというわけではなく、例えばスマートインターチェンジや新駅ができるのであれば、やはり見直さざるを得ず、今回はあくまでも都市計画マスタープランの市街化区域の部分が対象になっているという理解でよいか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・おっしゃるとおりである。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域の設定候補として志木駅、新座駅、市役所周辺が挙げられているが、いわゆるひばりが丘方面については設定されていない。これまで志木駅周辺とひばりが丘駅周辺から発展してきた本市の経緯を考えると、ひばりが丘駅周辺を都市機能誘導区域とする姿勢があってもよいのではないかと。例えば、今後（都市計画道路）放射7号線の開通が予定されているが、その周辺に施設を誘導するなどの方向性は示せないものか。 ・また、医療や福祉という面では、嵯峨山通り（堀ノ内）の周辺には、老人福祉センター、アシタエール、堀之内病院、新座病院といった医療・福祉関係施設が集約している。 ・いずれにせよ、何かそういう市のメッセージとして、片山地域にもしっかりと都市拠点を整備していくということを示すような計画にはできないのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・市の南側地域に拠点が無い点については、事務局の方でも気になったところではあった。ただ、都市機能誘導区域の設定については、近隣市の事例を見ても、基本は駅や市役所があるところなどを定めているケースが多かった。そうすると、やはり南側の拠点としては、将来的にこの新座中央駅がその候補になっていくと捉えているところではある。 ・既に福祉施設が集約されている堀ノ内地区については、機能の移転を図るのではなく、現在の位置で維持していくほうが現実的だとする意見もある。しかし、堀ノ内は市街化調整区域であるので、そうなったとしても立地適正化計画の中で誘導区域を設定することはできない。 ・ただ、調整区域ではあるけれども福祉施設が集まっている、そういう新座市特有の拠点的なエリアがあるので、それは今後維持し、公共交通によるアクセスを確保していくといった整理はできると考えている。 ・（説明会などでは）恐らく市民の方からも同様のご意見が寄せられると思うが、駅のないところに設定するというのは、事例としては少ない。現状はご意見として踏まえ、今後再検討ができればと考えている。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・このままだと、ひばりが丘地域の人たちも、公共交通機関で志木駅なり新座駅にアクセスしていただきたいという計画になるのか。本来であればコンパクトシティとして、自分達の近く、歩いていけるようなところで生活でき |

| | |
|---------|---|
| | <p>ることを目指すわけなので、難しいのはわかっているが、できればひばりヶ丘駅周辺に施設を誘導するみたいな部分があるとよい。</p> |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・ひばりヶ丘駅に限らず、本市には行政境からすぐのところには駅があるという地域が何箇所もある。公共交通とどれだけ連携できるかわからないが、そういうところについて、駅前までいけば、新座市外ではあるけれども、いろんな施設がそろっているので、そういったところへのアクセスを確保していきますというような形で、計画の中に盛り込むことを検討したい。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・例えば、西東京市や清瀬市と連携してそういった内容を盛り込む、ひばりヶ丘駅周辺の人たちはぜひ西東京市側の南口に来てくださいというようなことが謳えるものなのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケートの結果などを見ても、西武線沿線に近いところは新座市側にはあまり施設がないので、実際的にはそういう傾向があるのかなと捉えている。そういった部分を本計画の中に入れられるかどうかについては、今後整理が必要と考えている。 |
| [事務局説明] | <p>4 居住誘導区域の設定について *資料4-1、4-2に基づき説明</p> |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・既にお住まいの方について、強制的な立ち退きはないということだが、新規に居住誘導区域外のエリアに転入することはできるのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・そこに住もう、住みたいという方に対して規制するものではない。ただ、居住誘導区域外において、例えばちょっと大きめの開発や、3棟以上の建物を建築する場合に関しては、届出をしてくださいという制度である。市で状況を確認はさせていただくという形になる。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・個人がここに住みたいと家を建てたりすることについては、それはもう制限をかけられないということか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・何がしかの権利を侵害するような形にはならないというふうに理解している。 ・立地適正化計画の制度の中では、もうそこに住んではいけないという「居住調整区域」を指定することもできるが、今のところその区域を設ける予定はない。近隣市で設けた事例もない。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・浸水想定区域について、これは河川の氾濫による浸水なのか、それとも雨水管からあふれた浸水なのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・今回示した区域については、川があふれた場合の浸水想定である。雨が排水しきれない内水氾濫については、現在下水道課でリスクが高いエリアの指定を行っているところである。来年度に内水氾濫のハザードマップも作成すると聞いてはいるが、現時点ではまだ存在しない。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・内水氾濫に関しては現在調査しているとのことだが、結果が出たらここに落とし込んでいくという考えはあるか。 |

| | |
|---------|---|
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・内水の浸水想定区域に関しては、決まり次第、検討を進めていきたいと考えているが、実際にそこを居住誘導区域から除くかどうかという点については、別に議論が必要だろうと思っている。 ・来年度は防災指針という項目を検討することになる。その際に、例えば浅い浸水想定のところ、居住誘導区域には含めるが、いろいろ対策は必要であるということで、それをこの指針の中で考えていくことになる。その中で、大がかりな河川改修等については、なかなか市の計画に落とし込むのは難しいかもしれないが、ソフト的な対策や、開発許可の際の指導といったものを防災指針の中に施策として盛り込むということはできると考えている。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・誘導区域に含めても含めなくてもよいというイエローゾーン等については、住民への説明をかなり丁寧にする必要があるだろう。 ・例えば川越市の場合は、浸水想定区域が市域の半分を占めている深刻な状況であるが、事前の情報共有で避難が可能であるとして、基本的には居住誘導区域に含めてはいるものの、リスクはありますよという書き方になっている。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・新座市に関しては、比較的高台のところも多く、浸水に関してのリスクは川越市に比べれば低いと思われるが、リスクの高いエリアもあるので、対応を検討していく必要があると考えている。 |
| [事務局説明] | <p>3. その他</p> <p>*今後のスケジュールについて</p> |
| 事務局 | <p>以上で本日の検討会議を終了する。</p> |