

会 議 録

会 議 の 名 称	第3回 新座市立地適正化計画 策定検討会議
開 催 日 時	2025年3月21日(金) 14時00分～15時40分
開 催 場 所	第二庁舎1階 市民ギャラリー
出席者氏名 (委員)	本間 健悦 大和田一・二丁目町内会（北西地域代表） 川上 政則 北野一・二丁目町内会（北東地域代表） 大橋 鉄二郎 あたご三丁目町会（西部地域代表） 山崎 正明 馬場一丁目町内会（中央地域代表） 森田 昌直 新堀二丁目自治連合会（南西地域代表） 清水 由紀子 道場町内会（南部地域代表） 山野辺 範一 新座市商工会 専務理事 竹之下 力 新座市社会福祉協議会事務局長 小瀬 博之 東洋大学情報学部総合情報学科教授
欠席者氏名 (委員)	大戸 栄次 新栄町内会（東部地域代表） 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 小嶋 文 埼玉大学大学院理工学研究科准教授
事 務 局	まちづくり未来部都市計画課 課長 谷口 まちづくり未来部都市計画課 副課長 芳賀 まちづくり未来部都市計画課 係長 加藤 まちづくり未来部都市計画課 仁木
議 題	1 立地適正化計画の作成の流れについて 2 居住誘導区域の設定について 3 都市機能誘導区域の設定について 4 誘導施設の設定について
会 議 資 料	資料1：立地適正化計画の作成の流れについて 資料2-1：居住誘導区域の設定について 資料2-2：工業系用途地域の取扱いについて 資料2-3：居住誘導区域（案） 資料3：都市機能誘導区域の設定について 資料4：誘導施設の設定について

(会議の要旨)

発言者	発言内容・決定事項の要旨
	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
	(特に意見なし)
[事務局説明]	2 居住誘導区域の設定について *資料2-1、2-2、2-3に基づき説明
委員	・大江戸線の誘致に伴って、市域の中央に位置する市街化調整区域に操車場を整備するという話を聞いたことがある。操車場の周辺には特に生活に資するような施設が立地することはないと思われ、南北に市を分断してしまうことが懸念される。 ・新駅の整備時期が何十年先になるか分からない状況である中では、このエリアがずっと市街化調整区域のまま眠っている状態になってしまう懸念がある。
事務局	・確かに、操車場については「地下鉄12号線の延伸実現に係る新駅周辺地区におけるまちづくり構想」の中に位置づけられているところである。市の中央にある市街化調整区域を挟んで、北部と南部が分かれてしまっているのは本市の都市的特性上の難しい点の一つであるが、北部と南部がうまく共存できる方法を探っていきたい。 ・今後は人口が減少していくと見込まれている中で、(新駅の設置が確定しないことには)市街化区域を拡大するのは難しいと思われる。 ・市街化調整区域の在り方を本計画の中にどう位置づけるかについては、来年度に改めて検討したいと考えている。
委員	・畑中二丁目の工業地域を居住誘導区域から除外するのは結構だが、当該エリアから来るミキサー車等が市街地に入ってきており、特に歩行者とすれ違う時など危険な状況である。
事務局	・交通安全対策が必要であると考えます。ご意見として承る。
委員	・大和田二・三丁目は居住誘導区域から除外する案となっているが、当該エリアは駅から近く、生活利便性の高い地域である。居住誘導区域に含める考え方はできなかったか。

事務局	・確かに生活利便性は高いものの、地区計画によって住居用建物の立地については制限があるエリアとなっている。今回の案では都市計画上の扱いを重視し、居住誘導区域から除外する扱いとしたものである。
委員	・道場二丁目周辺について、都市計画道路保谷朝霞線の整備が今後数年で実現する予定であるが、それに合わせて一帯を市街化区域に編入してほしい。 ・都市計画道路が地域の真ん中を通ることにより、分断されてしまうだけでは困る。地域が活性化するようなまちづくりをしてほしい。
事務局	・道場二丁目周辺については、都市計画マスタープランにおいても土地利用を促進していく地域と位置づけられており、土地区画整理事業の実施、市街化区域への編入をイメージしているところである。保谷朝霞線の整備が前提にはなるが、地域の方々のご意見を伺いながら、今後も検討を進めていきたいと考えている。
委員	・居住誘導区域から外れても、住み続けることに支障はないということであったが、いま住んでいる方が建て替えたりする際に何か制約がかかるようなことはあるのか。
事務局	・居住誘導区域ではない場所では、(戸建て分譲を目的とする) 開発行為や共同住宅の建築を行う際に届出が必要となるが、建築自体を制限するものではない。 ・また、届出の対象となるのは住居のみである。住居以外の用途の建物を建てる場合は、特に届出を行う必要はない。
委員	・居住誘導区域から外れると、資産価値が下がるのではないかな。
事務局	・そのような懸念もあると考えられるが、実際的に土地利用が制限されるわけではないため、国としては大きな影響はないという見方である。
委員	・北野3丁目の準工業地域を居住誘導区域に含めるのは、駅に近い特徴を踏まえて、工場跡地にマンションが建つ可能性などを想定してのことか。 ・今後パブリックコメント等も実施すると思うが、住民の皆さんの意見も伺ったうえで、最終的に決めていただきたい。
事務局	・当該地については、用途地域を指定した当初において、一帯の工業系利用を促すためではなく、現に工場があるために指定したものと考えている。工場が無くなった際に再度工場が建つ可能性より、周辺環境に合わせて住宅が建つ可能性が高いと見込まれるため、除外しない設定とした。

	・野火止八丁目東及び畑中三丁目の工業地域・準工業地域については、現状で住宅も多く立地しているものの、地形だけを見た場合に利便性の高い地域ではない点を重視し、今回の案では居住誘導区域から除外している。
委員	・除外する浸水想定区域は浸水深3m以上となっているが、1mや2mでも住んでいる方にとっては大変なことである。居住誘導区域は、居住に不安が無いようなエリアにすべきではないか。
事務局	・浸水が3m以下であれば（2階への）垂直避難で対応できるという考えに基づいて設定したものだが、仰るとおり1mや2mでも被害は大きいと思われる。ただ、浸水想定区域を全て除外すると、対象の方がかなり多くなる。本市の今後の人口推計等を踏まえると、そこまでの誘導は不要なのではないかというイメージがある。
[事務局説明]	3 都市機能誘導区域の設定について 4 誘導施設の設定について *資料3、4に基づき説明
委員	・都市機能誘導区域は駅周辺の限られた区域にのみ設定されているが、この区域内に拠点立地型の施設を誘導するという考え方でよいのか。資料4の表に掲載されている施設をすべて誘導していくのか。 ・半径800m圏内が目安とのことだが、その範囲内で、商業地域や近隣商業地域以外の用途地域を含めてもう少し広く取ってもよいのではないか。
事務局	・誘導施設は拠点の特性に応じて必要な施設を指定するもので、すべての施設を誘導の対象とするものではない。 ・誘導施設となる施設は比較的規模の大きなものが多いが、商業地域や近隣商業地域以外の用途地域では、大規模な建築物が建てられないことから、このような設定としている。
委員	・今後、拠点に新たな施設の整備を行う際には、出張所・保育園・診療所など、様々な機能を備えた複合施設を整備すべきと考える。個別に建物を整備するより早くできるのではないか。
事務局	・誘導施設に設定した施設は、今後協議する誘導施策の対象となり、例えば建蔽率や容積率の緩和といった措置を設けることもできる。より高度な土地活用も視野に入れて検討を行っていく。
委員	・都市拠点、行政拠点というのは、何か規定があってそういう呼び方をしているのか。 ・南部地域にも、何らかの形で拠点の設置が必要だと思う。

事務局	・都市計画マスタープランにおける位置づけを踏襲し、志木駅周辺及び新座駅周辺を都市拠点、市役所周辺を行政拠点と呼称したものである。 ・ひばりヶ丘駅周辺についても、都市マス上では生活拠点という位置づけがされており、近隣商業地域となっている場所もある。そのあたりを踏まえながら、今後何らかの形でご提案させていただく。
委員	・同様の意見である。南部にも住宅は多くあり、拠点が無いのは不公平な印象がある。事務局で新たな案を作成し、お示しいただきたい。
事務局	・過去にひばりヶ丘駅周辺における都市機能誘導区域の設定は難しいと回答したところではあるが、前回の会議や庁内の検討を含め、南部への拠点設定については多くのご意見を頂いており、今後改めて検討を行っていく。 ・立地適正化計画は、本来は市内で完結すべきものであるが、本市では周縁部に居住が集中していることもあり、市外の施設のほうがアクセスしやすい地域も多い。周辺市の施設の利用についても、計画に盛り込むことを考えているところである。
委員	・各都市機能誘導区域における誘導施設の設定は、どのような考え方に基いているのか。 ・駅周辺の誘導施設として図書館を追加する考えはないか。
事務局	・現実的に誘導が可能かどうかより、本市が、将来的に住みたいと思っただけのまちとなるために、ランドマークとなる拠点にはどのような施設があると魅力的に感じられるかという視点で考えている。 ・市民アンケートにおいても、商業施設を望む声は多くみられた。 ・ほっとぴらが廃止となった後、図書の貸し出しに関する要望が多く寄せられたとこともあり、図書館のニーズは高いと考える。誘導施設の追加について検討する。
委員	・市境付近に複数の駅が位置している特性については、隣接自治体と協力しながら進められるとよい。
事務局	・市に近接する駅等については、所在自治体における立地適正化計画上の位置づけを確認しながら、本計画での取扱いについて検討したい。
[事務局説明]	<u>3. その他</u> ＊今後のスケジュールについて
	<u>4. 閉 会</u>

以上