

会 議 録

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会 議 の 名 称         | 第 4 回 新座市立地適正化計画 策定検討会議                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 開 催 日 時           | 2025 年 6 月 4 日(水) 14 時 30 分～16 時 30 分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 開 催 場 所           | 本庁舎 2 階 202・203 会議室                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 出 席 者 氏 名<br>(委員) | 本間 健悦            大和田一・二丁目町内会（北西地域代表）<br>川上 政則            北野一・二丁目町内会（北東地域代表）<br>大橋 鉄二郎          あたご三丁目町会（西部地域代表）<br>山崎 正明            馬場一丁目町内会（中央地域代表）<br>大戸 栄次            新栄町内会（東部地域代表）<br>森田 昌直            新堀二丁目自治連合会（南西地域代表）<br>清水 由紀子          道場町内会（南部地域代表）<br>山野辺 範一          新座市商工会 専務理事<br>竹之下 力            新座市社会福祉協議会事務局長<br>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 |
| 欠 席 者 氏 名<br>(委員) | 小瀬 博之            東洋大学情報学部総合情報学科教授<br>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    伊藤<br>まちづくり未来部都市計画課 副課長 金子<br>まちづくり未来部都市計画課 係長    加藤<br>まちづくり未来部都市計画課 主査    佐藤<br>まちづくり未来部都市計画課            下室                                                                                                                                                                                                                                              |
| 議 題               | 令和 6 年度積み残し課題の検討結果について<br>(1) まちづくりの基本方針（ターゲット）について<br>(2) 居住誘導区域について<br>(3) 都市機能誘導区域の設定について<br>(4) 誘導施設の設定について<br>(5) 独自のゾーンの設定について                                                                                                                                                                                                                                           |
| 会 議 資 料           | 令和 6 年度積み残し課題の検討結果について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

(会議の要旨)

| 発言者     | 発言内容・決定事項の要旨                                                                                                                                                                                                 |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <b>1. 開 会</b>                                                                                                                                                                                                |
|         | <b>2. 議 題</b>                                                                                                                                                                                                |
| [事務局説明] | (1) まちづくりの基本方針(ターゲット)について<br>*資料に基づき説明                                                                                                                                                                       |
| 委員      | ・ 以前の案より分かりやすくなった。                                                                                                                                                                                           |
| [事務局説明] | (2) 居住誘導区域について<br>*資料に基づき説明                                                                                                                                                                                  |
| 委員      | ・ 大和田二・三丁目地区については、工業系の用途地域ではあるが、良好な住宅環境を整えた住居地としても整備されているように思うが、やはり工業系といったところで除外するという考え方になるのか。                                                                                                               |
| 事務局     | ・ 確かに新座駅から徒歩圏内という形のエリアになっており、居住環境を整えて、そのような形のまちづくりも考えられるところはある。しかし、都市計画の最上位計画に当たる「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では物流拠点として整備を進めるという形で、工業系企業を積極的に誘導していくという位置づけがなされているので、全域を居住から外すということで考えている。                            |
| 委員      | ・ 浸水想定区域で 3 m 以上は居住誘導区域に含めていないのか。                                                                                                                                                                            |
| 事務局     | ・ 3 m 以上は居住誘導区域に含めていない。場所としては、ごく一部であり、例えば新座団地の北の方などが該当し、P.7 の図面を見ていただければ、新座団地の北側が少し凹んでいるのが確認いただける。                                                                                                           |
| 委員      | ・ 除外される 3 m 以上の場所が少ないのが分かりづらい。                                                                                                                                                                               |
| 事務局     | ・ P. 7 の図面で薄いピンク色が居住誘導区域から外す区域となっている。新座団地の北側は、3 m 以上の浸水が想定されているということで外しているが、それ以外に、ところどころ小さく穴抜けになっているところは、土砂災害等のレッドゾーンにあたる危険なところということで省いている。他には立教大学や、工業系の用途は除いているところがある。市街化調整区域も含めると、浸水深が 3 m 以上というところが増えてくる。 |
| [事務局説明] | (3) 都市機能誘導区域の設定について<br>*資料に基づき説明                                                                                                                                                                             |
| 事務局     | ・ 都市機能誘導区域の設定ということで、特にこれまでの会議で、市の南側にも都市拠点が必要なのではないかという御意見をいただいていたこと                                                                                                                                          |

| 発言者     | 発言内容・決定事項の要旨                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | から、改めて事務局の方で検討した内容というのが、このひばりヶ丘と福祉の里周辺ということになる。                                                                                                                                                                                      |
| 委員      | ・福祉の里周辺の誘導区域の取り方について、旗のような形になっているが、これには理由があるのか。                                                                                                                                                                                      |
| 事務局     | ・東側に伸びている区画については、スーパーマーケットや薬局、クリーニング店などの大きな店舗が集積している敷地をそのまま区域に取り込んだ形になる。                                                                                                                                                             |
| 委員      | ・旗の竿のようなところの土地利用はどのような状況か。                                                                                                                                                                                                           |
| 事務局     | ・このエリアについては、住宅や保育所、診療所がある。そちらを誘導区域に設定する理由としては、用途地域が近隣商業地域に指定されているためである。                                                                                                                                                              |
| 委員      | ・いなげやの南側を拡大してエリアを長方形にして、将来的に施設を誘導していくのもよいと思われるが、そのような可能性は無いのか。                                                                                                                                                                       |
| 事務局     | ・いなげやの南側は現在、住宅地である。近隣商業地域のエリアについては、保育所や診療所のほか、個人商店が多く立地しているので、ここは現在の土地利用状況に合わせた区域になっている。ご指摘のとおり、南側を拡げる可能性はあると考えられる。その理由として、南側に地下鉄 12 号線の延伸がなされると、駅ができる予定もあることから、このエリアの状況が変わる可能性はある。ただし、確実にいつまでというのはまだ明言されていないため、今のところはこうした区域取りとしている。 |
| [事務局説明] | <b>(4) 誘導施設の設定について</b><br><b>*資料に基づき説明</b>                                                                                                                                                                                           |
| 事務局     | ・この項目については、本日欠席している委員から、次のとおり意見をいただいている。P.15 の誘導施設の設定について、視点 1、2 からどのように誘導施設を設定したのか、設定理由を明記したほうがよい、という意見である。こちらについては、いただいた意見のとおり、考え方の整理について明記したいと考えている。                                                                              |
| 委員      | ・清瀬駅から新堀地区までの間にはなにも位置づけられていない。                                                                                                                                                                                                       |
| 事務局     | ・新堀地区については、清瀬駅から至近の距離であるので、一定のポテンシャルがあるということは事務局でも認識している。しかしながら、複合的な要素を総合的に判断して拠点化できるかという視点で検討した結果、今回は見送りさせていただいた。ただし、都市計画道路の整備などが予定されていて、これらが整備された後は土地利用の状況も変わるであろうと考                                                               |

| 発言者     | 発言内容・決定事項の要旨                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | えていることから、次の議題で説明する独自ゾーンの設定で、新堀地区の位置づけを事務局から提案させていただく。                                                                                                                                                                                                        |
| 委員      | ・今回新たに図書室を誘導施設に加え、地域密着型として位置づけているが、誘導施設に印が無いので、結局は今後どの拠点にも設置しないという方向性になるのか。                                                                                                                                                                                  |
| 事務局     | ・図書室は地域密着型であるので、むしろ新座団地や中央公民館などそれぞれの場所で維持を図るので、あえて拠点に誘導はしないという趣旨である。                                                                                                                                                                                         |
| 委員      | ・誘導施設の表が分かりづらいため、工夫をしてもらいたい。                                                                                                                                                                                                                                 |
| 事務局     | ・改善する。                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 委員      | ・現状の立地に印がついていないものは、新座市にないということではなく拠点にないという趣旨か。                                                                                                                                                                                                               |
| 事務局     | ・おっしゃるとおりである。                                                                                                                                                                                                                                                |
| 委員      | ・現状は無いのに拠点立地型に位置づけられているのが混乱を招く。                                                                                                                                                                                                                              |
| 事務局     | ・例として、障がい者福祉センターは、市内に存在はしているものの、都市機能誘導区域外に1か所のみである。その場合、コンパクトなまちづくりに向けた計画の中では拠点内にあった方が望ましいと考え拠点立地型に位置づけている。しかし、施設を長寿命化対策によりそのまま存続させていく市の方針があるため、どの拠点に置くのかということが定まっていない。そのため P.13 の表の下に書いてあるとおり、位置づけが定まった段階で上位計画に定めて、どの拠点に設定するかということを見直しの際に検討させていただきたいと考えている。 |
| 委員      | ・道場地区は、保谷朝霞線が整備されることになるが、現在、老人福祉施設などが集まっている中で、今後はどのように計画の中で位置づけられていくのか。                                                                                                                                                                                      |
| 事務局     | ・立地適正化計画の計画期間は20年だが、概ね5年ごとに評価等をして、上位計画や都市基盤整備状況などを踏まえながら見直しを行うため、その過程で検討していく。                                                                                                                                                                                |
| [事務局説明] | (5)独自のゾーンの設定について<br>*資料に基づき説明                                                                                                                                                                                                                                |
| 委員      | ・独自ゾーンというのは立地適正化計画においては必須ではないというなかで、この独自ゾーンを設けるのは市としてどのような意図があるのか。                                                                                                                                                                                           |

| 発言者     | 発言内容・決定事項の要旨                                                                                                                                                      |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事務局     | ・この計画自体は都市計画マスタープランの一部を担う計画であるので、都市計画マスタープランとの整合を図ることが独自ゾーンを位置づけるひとつの目的である。                                                                                       |
| 委員      | ・鉄道の延伸など、今後大きな変化が見込まれる中で、独自ゾーンを位置づけることにしたのは、適切であると考えます。都市計画マスタープランと整合を図っていくということであるが、都市計画マスタープランの方の改定の予定はあるのか。                                                    |
| 事務局     | ・都市計画マスタープランについては、令和５年に改定した。こちらも計画期間は２０年で、概ね５年ごとに評価等をして、必要に応じて見直しを行っていくという流れになる。当然、都市計画マスタープランや新座市総合計画も見直しにより変更する部分も出てくると思われるので、それらの動きに合わせた形で立地適正化計画も見直していくことになる。 |
| [事務局説明] | <b>3. その他</b><br>＊今後のスケジュールについて                                                                                                                                   |
|         | <b>4. 閉 会</b>                                                                                                                                                     |

以上