

会 議 録

| | |
|-------------------|---|
| 会 議 の 名 称 | 第 7 回 新座市立地適正化計画 策定検討会議 |
| 開 催 日 時 | 2025 年 11 月 19 日(水) 14 時 00 分～15 時 15 分 |
| 開 催 場 所 | 本庁舎 5 階 第 2 委員会室 |
| 出 席 者 氏 名 (委員) | 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 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 (委員) | 本間 健悦 大和田一・二丁目町内会（北西地域代表） 大戸 栄次 新栄町内会（東部地域代表） 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 [司会] まちづくり未来部都市計画課 副課長 金子 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 主査 佐藤 まちづくり未来部都市計画課 主任 下室 |
| 議 題 | (1) 誘導施策について (2) 定量的な目標値について |
| 会 議 資 料 | 新座市立地適正化計画素案（第 8 章、第 9 章） |

| (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 ・第6回会議での質問事項回答（市役所雨水流出抑制施設について） |
| [事務局説明] | 第8章 誘導施策・届出制度 |
| 委員 | ・P.4の届出制度について、「開発行為で1,000㎡以上の規模」とあるが、これは建物面積か土地面積か？ |
| 事務局 | ・これは開発行為を行おうとする区域の面積である。 |
| 事務局 | ・開発行為を行おうとする区域の面積と明記することを事務局で検討する。 |
| 委員 | ・P.3の防災について「防災指針における取組を参照」とあるが、どの部分を参照としているのか。 ・「取組の方向性」には3つの方向性を短い言葉でも良いので記載した方が良いのではないか。 |
| 事務局 | ・本編では取組の方向性が記載されているので、うまく関連付けられるように整理することを検討する。 |
| 委員 | ・短い言葉でもうまく要約して載せた方が良い。詳細は防災指針を見てくださいということ。 |
| 事務局 | ・コメントを添えて、行ったり来たりをできるだけ少なくなるようにする。 |
| 委員 | ・P.3のシェアサイクルの利便性向上の訂正部分を確認したい。自転車通行帯の部分がカットされるのか。それとも、シェアサイクルの利便性向上全体が削除されるのか。 |
| 事務局 | ・「●自転車通行帯～」の部分が削除となり、「●シェアサイクル事業者と～」は残る。 |
| 委員 | ・防災に関連しての確認だが、市街化区域で「居住誘導区域」になってないところは、土砂災害等の災害リスクが高いところか。 |
| 事務局 | ・委員の仰るとおりである。具体的には土砂災害リスクが高いエリア、浸水想定が3m以上のエリア、あとは工業系や立教大学、生産緑地が該当する。 ・生産緑地については、解除された場合は居住誘導区域になると文言を入れている。 |
| 委員 | ・P.1の誘導施策の1番目、「各種ハザード情報の公表により～」について、対象地域が「居住誘導区域外」となっているが、居住誘導区域外で災害リ |

| 発言者 | 発言内容・決定事項の要旨 |
|---------|---|
| | <p>スクにより誘導区域から外しているところは多くないので、やっている印象を与えるが限定的である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これは市街化調整区域も含んでいるのか市街化区域を対象としているのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・対象区域が「居住誘導区域外」なので、市街化調整区域も含めている。ただ、20 年後までは大きく人口は減らないので、緩やかに誘導できればと考えている。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域まで含めるのであれば、それはそれで意味があるのかと思う。 ・対象地域に「市街化調整区域」が含まれるのかが分かりにくい文章である。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・その辺は内容を精査して検討させていただければと思う。 |
| [事務局説明] | 第9章 評価指標と進行管理 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・今回、この計画でやろうとしているのは防災面での評価といったところなのか。それ以外は R7 年度の現在地と R24 年度の目標値が同じということは現状でいいということか。ただ防災についてはしっかりと、住宅密集地における準防火地域の指定を 0 地区の指定を 7 地区していこうということか。 ・準防火地域や地区計画の指定が 7 地区という目標の根拠は何か。7 地区やれば何かの目標が達成できるのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・基本的にはこの評価指標を見ると維持していくように見えるのご感想をいただいたが実際そのとおりである。 ・基本的には人口も 20 年後を見ると大幅に減らないという現状を踏まえると、サービス水準の維持が最重要になってくる。 ・今の人口密度があれば、今のバス路線等々も継続されるのではないかとところで、維持という方向でつくっている。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・7 地区の根拠は、防災指針の検討の中で紹介しているが、新座市内で指定されている住宅密集地が 7 地区あるためである。 ・住宅密集地以外にも密集している地域はあるが、まずはこの地区の住宅密度や耐火性についてしっかり対策を進めていきたい。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・現状維持でいいということの根拠は。 |

| 発言者 | 発言内容・決定事項の要旨 |
|-----|--|
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・人口が 20 年後はそんなに減らないが、今以上に人口密度が減らないように現状維持をまず基本として目標設定している。 ・設定の背景は公共サービスの維持がまず最優先、居住誘導区域以外に人口が流れないように、居住誘導区域内に誘導していきたいと考えている。 ・防災指針の中で住宅密集地の前回資料の p.16-17 に掲載されていて、黄色で示されている地区が 7 地区ある。栄三丁目、栄五丁目、栗原六丁目、新座一丁目、石神三丁目、同五丁目、池田五丁目。ここに地区計画、準防火地域を設定して、延焼を防いでいきたい。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・目標の令和 24 年度というのは何か。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランを令和 5 年度に策定しており、その目標年度が令和 24 年度になる。その周期に合わせる形で令和 24 年度としている。 ・20 年後の見直しは都市計画マスタープランと同時に見直しをする予定である。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画は 5 年ごとに見直しできるので、その都度考えていただければと思う。 ・地区計画の新規設定が 2 地区から 7 地区というのは何か根拠があるのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・先ほどご説明した住宅密集地 7 地区では、池田 5 丁目と石神 5 丁目は既に地区計画が設定されているため、現在値はその 2 地区となる。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の設定はいいと思うが 17 年後と言わずになるべく早い方が良い。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・あくまでも 17 年後までにこれだけでできればと思うが、早まれば早まるほど良いし、埼玉県の方針でも市街化区域に防火・準防火地域を設定しているという方針が示されている。 ・今は区画整理区域が中心であるが、今後は密集地という住宅地に指定を広げていきたい。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・防災関係の目標はあまり長期でなく、短い方が本当は良いと思う。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・ご意見を踏まえて、住民意見や合意形成を図りながら進めて、早まりそうであれば、見直しの時にまた追加できればと考えている。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・建物の準防火というのは、どういう構造を指しているのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・手元に資料がないので、詳細を説明することは難しいが、基本は窓に網を入れる等の耐火性が必要であったと思う。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・防火地域であるとコンクリート等でなければならないが、準防火地域だと木造でも OK だと思う。外壁関係だけが不燃材料になるのか。 |

| 発言者 | 発言内容・決定事項の要旨 |
|-----|--|
| 事務局 | ・外壁は不燃材料を使う等、細かい制限がある。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・床面積や階数に応じて規制が掛かってくる仕組みになる。準耐火性能が求められる。 ・準防火地域と防火地域の２種類あり、規模の小さいものは準耐火構造にする基準があるが資料無しで説明するのは難しい。 |
| 事務局 | ・できるだけ燃え広がらないような制度ということで、準防火地域の指定をベースに考えている。 |
| 委員 | ・準防火地域は基本的には外壁や軒裏が延焼の恐れが大きいので、その部分を防火基準で適合させればいいですよというのが国の基準。 |
| 委員 | ・考慮すべきは地震の時で、消防車がたどり着けない状況になるので、延焼のスピードを遅くするという意味で準防火の指定は意味があると思う。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・P.6（２）評価指標と目標値「居住」において、事務局の説明では居住誘導区域内の人口割合の項目（81.5％）を削除するということだが、どうして削除することになったのか。居住誘導区域の人口割合は、分母は市全体のことか。 ・事務局の説明では人口割合の指標は意味が無いというが、良い指標であるとする。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内の人口割合の分母は市全体の人口で、分子が居住誘導区域の人口である。 ・現在、人口 16 万 6000 人で割合 80%となると、それなりの居住誘導区域内の人口密度が保たれている状況である。しかし、将来的に人口が減ってきた時に割合を指標としていると、例えば人口が半分になった時に、分母が半分になって、人口密度が半分になってしまうことを考えると、居住誘導区域の人口密度を高く保っていこうとする考え方と合わなくなってくる恐れがあり、削除することとした。 |
| 委員 | ・110 人/ha を保てれば、人口割合も高いということか。 |
| 委員 | ・（現在地と）目標値が同じというのは、指標としては抑え目な印象がある。 |
| 委員 | ・地下鉄の延伸計画もあるが、市街化調整区域の人口は増えないのか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域の人口に関しては減少傾向である。市街化調整区域は新しい住宅の建築を抑制しているため人口は増えない状況である。 ・独自ゾーンのところに地下鉄 12 号線が延伸された場合、市街化編入も考えなければならない。 |

| 発言者 | 発言内容・決定事項の要旨 |
|-----|---|
| | ・同時に居住誘導区域、立地適正化計画そのもののネットワークが大きく変わることになるので、計画見直しの検討が必要である。 |
| 委員 | ・新座市の場合、居住誘導区域がほぼ市街化区域なので、居住誘導区域外と誘導区域内の割合だと意味はあるが、市街化調整区域を含めての割合と意味が無くなるということか。 |
| 事務局 | ・市街化区域における、居住誘導区域と居住誘導区域外の割合ということであれば意味があるが、今回の 81.5%は市域全体に対する割合を出している。こういったところから、今回削除の提案をしている。 |
| 委員 | ・人口密度が保てれば、必然的に達成できるということ。人口密度をこれだけ保つのは結構大変かと思う。現状維持でも結構大変だなと思う。 |
| 委員 | ・むしろ（人口割合）81.5%の達成の方が現実的かもしれない。 |
| 事務局 | ・人口密度、人口割合については、庁内では人口密度が良いと考え、提案させていただいたが、再検討して最終的に選択したい。 |
| 委員 | ・（２）評価指標と目標値「都市機能」において、誘導施設数の単位が「棟」となっていて違和感がある。施設数だと思うがいかがか。 |
| 事務局 | ・ご指摘のとおり 1 つの建物内に複数の施設が入っていることもあるので、修正を検討する。 |
| 委員 | ・（２）評価指標と目標値「財政」において、「経常収支比率」があるが、立地適正化計画とあまり関係が無さそうだが入れた理由があるのか。 |
| 事務局 | ・説明では割愛してしまったが、「財政」に関する指標は計画策定に当たり、国から目標値として必ず定めるよう示されているものである。同様に、居住誘導区域内の人口に関わる内容や公共交通の沿線人口に関する指標も必須項目である。 |
| 委員 | ・経常収支比率でなくてもいいということか。 |
| 事務局 | ・例えば建設費がいくらになる等はあるが、財政が 20 年後に物価上昇があると、読み切れないところが正直なところである。経常収支比率を目標設定することによって、経費を減らせば投資的経費を増やせるので設定させていただいた。 |
| 委員 | ・施策に直接対応する目標のほか、総合的な指標として市民意識調査を入れている自治体もある。財政を入れるならば、こういった指標を入れるのも良いかと思う。 |
| 事務局 | ・ご意見は参考にさせていただいて検討したい。 |

| 発言者 | 発言内容・決定事項の要旨 |
|---------|--|
| 委員 | ・先日、住民説明会を開催しているが、何か意見はあったか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・住民説明会は8月にも実施しており、今回が2回目になる。8月は誘導施設までの内容、10月と11月は1回目を盛り込みながら防災指針までの内容となっている。 ・8月は出席者が20人程度（3回で）、2回目は市役所だけで20人弱であった。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・説明会で出た質問は、居住誘導区域、都市機能誘導区域の区域取りに関するものや誘導施設の選定方法についてであった。 ・具体的には、居住誘導区域から除外した立教大学や工業専用地域等について等の質問があった。 |
| 事務局 | ・そのほかに意見はございますか。 |
| | （意見なし） |
| [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