

令和5年度 第3回  
立地適正化計画策定に係る  
都市計画審議会専門部会

会 議 録

令和6年1月16日

会 議 録

会 議 の 名 称	令和5年度 第3回 立地適正化計画策定に係る都市計画審議会 専門部会
開 催 日 時	令和6年1月16日（火） 午前9時から午前11時まで
開 催 場 所	所沢市役所 第5委員会室
出 席 者 の 氏 名	会議録別表1のとおり
欠 席 者 の 氏 名	会議録別表1のとおり
議 題	(1) パブリックコメント手続の結果について (2) 所沢市立地適正化計画（原案）について (3) その他
会 議 資 料	・ 次第 ・ 資料1 所沢市立地適正化計画の概要 ・ 資料2 所沢市立地適正化計画（原案）
担 当 部 課 名	(街づくり計画部) 埜澤街づくり計画部長 (都市計画課) 増子課長 会沢主幹 小暮副主幹 秋葉主査 大野主査 大河原主査 神尾主査 最上主任 富田技師 (事務局) 街づくり計画部 都市計画課 電話04-2998-9192

(会議録別表1)

立地適正化計画策定に係る都市計画審議会専門部会委員名簿

(敬称略)

所 属	氏 名	出欠席	備 考
芝浦工業大学	中 村 仁	出	部会長
東京都立大学	饗 庭 伸	出	委員
埼玉大学大学院	久 保 田 尚	出	委員
早稲田大学	藤 本 浩 志	出	委員
東京大学大学院	村 山 顕 人	出	委員

発 言 者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
	<p>1 開会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 埜澤街づくり計画部長挨拶</li> <li>・ 配布資料の確認</li> <li>・ 会議成立の報告（出席委員5名）</li> <li>・ 会議の公開・非公開の決定（公開に決定）</li> </ul> <p>2 パブリックコメント手続の結果について</p> <p>3 所沢市立地適正化計画（原案）について</p> <p>4 その他</p> <p>5 閉会</p> <p style="text-align: center;">～ 審議・質疑応答 ～</p> <p>2 パブリックコメント手続の結果について</p>
委員	<p>パブリックコメント手続での意見はないとのことだが、通常はないことが多いのか。</p>
事務局	<p>一般的には意見が提出されることが多いが、年に数回は意見がない案件もある。</p>
委員	<p>生産緑地を居住誘導区域から除外することについては、農業委員会から了承を得られているのか。庁内調整だけでなく、主要な利害関係者にも内容は伝わっているのか。</p>
事務局	<p>庁内外を含め、関係各所と意見調整は行っている。</p>
委員	<p>所沢市民の係わりの少なさが気になる。</p>
事務局	<p>本市としても気になり、近隣市町村の状況を調べてみたが、パブリックコメントの意見の提出は1～2名程度であった。</p>
委員	<p>他の市では、多くの市民が参加し、アンケート調査を実施しているところもある。その集計結果について、専門部会のような場で示されたが、多くの市民が様々な回答をしてくれていた。</p> <p>アンケート調査は、大型ショッピングセンターなど人が集まる場所</p>

委員	<p>で実施していたようなので、所沢市も同じようにアンケート調査を実施しないと意見を集めるのは難しいと思う。</p> <p>3 所沢市立地適正化計画（原案）について</p> <p>街づくり方針はうまく整理されている。気になる部分としては、居住誘導区域内の公共交通空白地域になっている箇所があるが、今後、その地域の解消を目指していただきたい。</p>
委員	<p>市街地以外では単に市民の足というだけではなく、福祉や医療に通う方の足になっている。予算の費用対効果の評価や個別の申請に応じてタクシー券で補助することなどを含めると、ところワゴンやところバスは乗車率が低いという意見もあるようだが、一定の役割を果たしているとの評価につながり、今後拡充していくことを市民にアピールできると良い機会だと思う。</p> <p>所沢市は、近年、所沢駅周辺に商業施設などが一極集中になっていると感じている。その一方で、所沢駅周辺エリアの周辺が相対的に今よりも寂れていき、小手指駅や新所沢駅では、大きな商業施設がなくなるのではと市民が不安に思ってしまう。そうなると、市民がより良く住まう魅力的な地域として自分の街を愛せるという思いも寂れていってしまう。</p> <p>自転車なども含めて、より良く住まえるような工夫により都市機能は良くなってきているが、高齢者や障害のある方が住みやすい、都市機能を使いやすいよう拡充していく雰囲気ができると市民にとっては喜ばしいこととなる。</p> <p>先日、能登半島地震があったが、所沢市は大丈夫なのかと話題になっている。より良く住まうための街づくりに向けた市のアピールと、災害が起きた時に大丈夫かという話は切り分けた議論となるが、どちらも都市計画に関する内容だと思う。</p>
事務局	<p>本計画は策定だけでは意味がなく、将来像を実現するために庁内や関係部署との連携を図っていき、市民の生活を守っていくことが重要となる。小手指駅などが寂れてしまうのではないかということについては、市民からもご意見をいただいている。</p> <p>災害について、本市は津波の心配はなく、地盤も比較的強いと言われている。ただし、いざ地震が発生すると、本市には木造住宅が密集している地区もあり、今回の能登半島地震のように火災の被害を受けるリスクは十分に可能性があるため、重要課題として捉え、庁内連携を図り、これらの課題に取り組んでいく。</p>

委員	<p>これまでの議論を経た結果であるので、原案としては良いと思う。</p> <p>本編61頁の「③誘導施設の設定」の表4-4で、小手指駅周辺の大型商業施設とスーパーマーケットが「○※」となっており、誘導区域内にないが、近接して立地しているとのことであるが、近接はどのぐらい離れていて、具体的にどこに立地しているということか。</p>
事務局	<p>小手指駅周辺については、駅北口にあった売場面積15,000㎡の大型商業施設の西友が10月末で閉店した。数年後、規模は未定だが、新たに商業施設が立地する予定と把握している。</p> <p>近隣の店舗については、都市機能誘導区域の北側にある工場敷地の一部に主にホームセンターとなるが、その中にスーパーマーケットがあり、大型商業施設も立地しているため、「○※」としている。ただし、この土地は工業系用地であり、市としては工業を推進していくべき場所と考えているため、都市機能誘導区域に含めていない。</p>
委員	<p>所沢市としては工業を誘導したいのか。閉店した大型商業施設は戻ってくるのか。</p>
事務局	<p>準工業地域であり工場敷地であることから誘導したい。商業施設については、どのような形態、規模かは不明なので、大型かどうかは分からない。</p>
委員	<p>委員の質問は、近接の距離の定義は何かという内容だと思うが、近接とは800m圏内か。</p>
事務局	<p>近接は、駅からの距離ではなく、都市機能誘導区域に近接して立地しているかどうかを示している。</p>
委員	<p>生産緑地周辺を農地と住宅が混在し、環境が比較的良い住宅地として設定することで、居住誘導区域から除外することも考えられるが、市の説明では市街化形成の観点から難しいとのことであった。その理由は何か。</p>
事務局	<p>本市では、生産緑地は散在している状況もあり、地形地物で区域を設定することになると、生産緑地の面積に対して数倍の面積を除外することとなり、大きな影響が生じる。また、土地区画整理事業区域内の生産緑地は、街区内に入り乱れ連続性がない。そのため、生産緑地をその周辺を含めて居住誘導区域から除外することは、一体的な市街化形成の観点から難しいと判断した。</p>

委員	<p>所沢市は、今のように都市農地が散在している状態ではなく、建物が連続した街並みを形成するという将来像の市街化形成を目指す観点から、生産緑地が多少集積しているところを面的に居住誘導区域から除外すると、パッチワークのようになり、一様な市街地にはならない。そのような街並みを目指していないということだと理解した。</p>
委員	<p>誘導施策は出揃ったという印象を受けたが、計画の策定を機に、これまで取り組んでいなかった施策を行いますという目玉施策があれば良いと思う。既存の施策が多いように見受けられるが、何か新しい施策はあるのか。</p>
事務局	<p>本編68ページ「(2) 良好な居住環境の維持・誘導」の「①地域特性に応じた居住環境の形成」の主な施策の2つ目「共同住宅の適正管理」が目玉施策だと考えている。</p> <p>本市では、令和4年度から住宅施策に取り組んでいるが、所沢駅周辺はタワーマンションなど超高層ビルが建ち並んでいる。現在は、新築が多く問題ないが、30年、50年が経過すると老朽化などの問題や、人口減少が進んでいくことによる空き家や相続の問題なども出てくる。その中でも地震等によって外壁が剥がれ落ち周辺の建築物を危険にさらすなど、マンション自体が危険な建物になることも想定されるため、共同住宅の適正管理が重要であると考えている。</p> <p>「(3) 拠点への公共交通の利便性向上」については、令和4年度に策定した所沢市地域公共交通計画と連携を図り、市街化区域を中心に公共交通空白地域をどのように解消していくのかが重要になると考えている。</p> <p>「(4) 交流が生まれ、歩きたくなる街なかの創出」の「③既存ストック等の有効活用」については、タワーマンションに関連するが、今後増えていくことが想定される空き家・空き店舗をどのように活用していくのかが重要になると考えている。</p> <p>みどりや災害については、これまでも関連施策に取り組んでおり、引き続き実施していくことが重要であるとと考えている。</p> <p>所沢駅周辺への一極集中となっているが、都市機能誘導区域には都市機能が空洞化しているところもある。その中で今後どのように都市機能を誘導していくのか、支援制度などの活用の検討も含め、誘導を図っていきたい。また、計画の実現に向けては、都市計画を変更し、実効性を持たせることも重要であるとと考えている。</p>
委員	<p>計画書に明確な記載はないが、タワーマンションはあっても良いという考え方で、都心に集積し過ぎではないかという都市構造の話があったが、タワーマンションは抑制するものではなく、建設するのであれば、管</p>

事務局	<p>理計画の作成を条件として、今後もコンパクトな居住の拠点となっていくというのがこの計画の結論ということで良いか。</p> <p>共同住宅は、民間事業者の経済活動の中で建設されるものであるので、抑制はしないが管理計画により50年後も適正に管理されているという状態があるべき姿だと考えている。</p>
委員	<p>今は大丈夫だと思うが、老朽化したマンションは、見守るだけで良いのかは懸念がある。駅前などは好立地で良い環境だが、マネジメントが上手くいかずに廃墟化してしまうこともあり得る。</p> <p>防災指針について、今は安全に注力しているということかもしれないが、資料1の「5. 防災指針」については、災害の想定が変わることが大前提であり、それに対して市町村が如何に素早く防災指針に反映していくか、ソフトとハードの政策への落とし込みにつなげていくための仕組みが「5. 防災指針」によりできたということだと思う。今後、前提が変わる際には、「5. 防災指針」は立地適正化計画の改正に合わせずに、独立した計画図書として書き換えられていき、今回は触れていないが大きな問題が起きた時に土地利用の制限や、建物の強制的な移転などにも触れていくものだと思う。今回はこの内容が良いが、これで決定したという文章を作成したのではなく、決め方を決めたという認識でいるほうが良いと思う。</p> <p>「6. 目標値の設定」については、本編37、38ページで都市が抱える課題を整理し大きな文脈が示され、その解決に関する内容が「6. 目標値の設定」に該当していると思われるが、対応している方が良い。</p> <p>市民は、「(1) 人口減少・高齢化の進行」に対する所沢市の考え方を知りたいのだと思う。これから人口が一方向的に減り、空き地・空き家が増えると漠然と思っているはずだが、これまで議論してきたことは、人口は減らずに、空き地・空き家が増えませんかということである。今まで通りの市街化区域の設定のままでいき、駅前に超高層マンションが建設されていくということを書いた方が分かりやすいのではないか。人口については、今は国立社会保障・人口問題研究所のデータが示されているだけだと思うが、「6. 目標値の設定」で人口指標を入れておくと分かりやすく、市民に対して説明しやすいと思う。</p> <p>また、アウトプットとアウトカムについて、アウトプットが直接効果でアウトカムが間接効果だと思うが、示されている目標指標はこれらが混在している。防火・準防火地域の指定面積については、所沢市が指定すればできることなのでアウトプットだと思う。その結果として都市がどうなるかがアウトカムなので、目標指標を見直すと良いのではないか。</p>
事務局	<p>防災指針については、能登半島地震など想定されていない被害状況と</p>



	<p>なっているため、本市の防災部局の計画改定とあわせて変更していきたいと考えている。その中で、防災指針の部分改定も想定され、施策等が変わることもあるため、柔軟に対応していきたい。</p> <p>目標指標については、期待される効果指標の部分で居住誘導区域内の人口密度を掲げ、効果指標として算出する中で、将来人口がどうなるかを示している。関連項目として目標人口を示していく必要があると考えている。</p> <p>防火・準防火地域の指定面積のアウトカムについては、ご指摘のとおりだと思うが、どの程度の効果があったかを指標で示すのは難しい。ご意見を基に、計画を進める中で、関連項目も含め可能な限り効果を検証していければ良いと考えている。</p>
委員	<p>防火・準防火地域の話だが、指標にすることが良いかについては別として、不燃領域率というものがある。防火・準防火地域の指定面積を265.3haから400.0haに増やす根拠についてはどこで説明しているか。</p>
事務局	<p>根拠としては本編84ページに、木造密集市街地は5地区あり、全ての地区で防火・準防火地域を指定できれば良いが、まずは面積の大きい狭山ヶ丘駅周辺と小手指駅北側で、特に危険性の高い2～3地区を指定することを想定し、400haはこれらの地区の面積を合計した数値となる。</p>
委員	<p>委員の指摘を踏まえると、5地区を3地区に減らすということがアウトカムに相応しいことになる。不燃領域率と住宅戸数密度で抽出している木造密集市街地が、抽出されなくなるということだと思う。</p> <p>また、本編50ページ以降の都市機能誘導区域図について、施設の位置がプロットしてあると良いと思うが、明記していないのは何故か。</p>
事務局	<p>計画の策定中に施設の更新などがあったため、あえて明記していない。本編の巻末資料に、何月何日時点と記載した参考資料を添付する予定である。</p>
委員	<p>既存の施設が示されていると分かりやすいと思う。</p> <p>本編70ページの「(6) 災害に強い街づくりの推進」の誘導施策について、②、③については防災指針の取組を示しますとなっているが、本編110ページの表6-12が該当しているとする、整合が図られていないため分かりにくい。例えば、建築物の耐水構造化について、「6. 目標値の設定」に主な施策を挙げているという意味合いだと思うが、該当する施策がない。可能な限り整合が図られていると良い。</p>
事務局	<p>ご指摘のとおり、不一致な箇所があるので再整理する。</p>

委員	本編73ページは国の資料を掲載していると思うが、届出対象となる行為として、建築等の行為の中に②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合などがあるが、所沢市では条例を定めるのか。
事務局	現時点では条例を定める予定はなく、国の資料を一般例として、そのまま掲載している。
委員	所沢市としてどうするかを記載すると良い。
事務局	今後、条例を定める可能性もあるため、今回は国の資料を掲載しているが、本計画とあわせて窓口で配布する運用の手引きを作成しており、市としての内容を載せる予定としている。
委員	計画の目標値について、期待される効果に本編115ページに、居住誘導区域内の人口密度と公共交通利用圏域の人口割合があるが、公共交通利用圏域の人口割合の91.1%の計算方法が分からない。所沢市地域公共交通計画の数値だと思われるが、説明がなく急に出てきている数値なので分かりにくい。
事務局	所沢市地域公共交通計画から引用している。ご指摘のとおり、分かりにくさがあると思うので、文章で説明を記載する。
委員	1日当たり30本以上や、バス停から何メートルなどの基準があると思う。現状91.1%あるというのは高いという印象を受けた。 指標については、目標値が増えるのは、マンション適正管理率や防火・準防火地域だけであり、他は現状維持のものが多い。現状維持で良いものもあるかもしれないが、1日の歩行時間が30分以上の人の割合が60%は、もっと増えても良いのではないかと思う。
事務局	1日の平均歩行時間が30分以上の人の割合の指標については、市の健康推進部の健康まちづくりで同じような指標を使用しているため連動させている。
委員	そちらも将来目標は6割なのか。折角なので8割などでも良いのではないか。
委員	本編115ページの効果指標の人口密度について、居住誘導区域内の人口密度が平均114人/haは、立地適正化計画の施策を実行することで、110人

	<p>/haに維持するという事で理解したが、実行しない場合、どの程度下がるのかを示さないと効果は分からないのではないかと。所沢市では居住誘導区域をあまり絞っていないため、数値としてどの程度示せるのかは分からないが、政策の効果を説明するためには、立地適正化計画の一連の取組みを実施しなかった場合の見通しを示す必要があるのではないかと。</p> <p>大事なのは居住誘導区域の中でも、色々な密度の街が形成され、駅周辺のマンション開発や、古くなった団地の再生によって密度が上がったりすることもある。今後、人口が増えるエリアも出てくるが、全体としては増えないため、居住誘導区域の中でも人口が減少するエリアの対応も必要となる。市民から見ると、人口密度はあまり変わらないという認識になるが、人口が減るところも出てくるので、矛盾が生じてしまう。本編11、12ページなどのようにエリアごとに密度が示されるので、将来的な人口配置を考えると良い。平均的に人口密度を保つことができれば成功としても、街づくりとしては上手くいかないということもあるので、今後の課題としていただきたい。</p>
事務局	<p>効果指標については、居住誘導区域全域を示しているが、算出にあたっては町丁目ですること、どの場所で人口の増減があるかが分かり、縁辺部などでは減っていく可能性があるため、それを踏まえて次回の改定の際に検討を進めていきたい。</p>
委員	<p>単純な平均ではなく、バランスが取れているということを示せると良いのかもしれない。</p>
委員	<p>災害に暑さが入るのではないかと。まずは、街路樹は強剪定しないところから始めても良いのではないかと。歩いて身近に緑が感じられることや、歩きたくなる街なかであることなど、歩行環境をよくすることは誘導施策の目玉として考えられる。暑さをどうモニタリングしていくか、熱中症になりやすい高齢者がどこに住んでいるようなデータを把握しておく、今後、問題が顕在化したとき防災指針で対応できる。</p> <p>人口の将来予測については、本編11、12ページで戸建て住宅地で表示が赤く、人口は減らないが高齢化が進むことが分かるが、何も対策をしなくて良いのか気になる。下山口駅周辺に何かを作っても改善はしないと思うので、戸建てなど良好な住環境のある住宅地に何を差し込んでいくのか、どのように公共交通を供給していくのかを検討できれば、表示が赤い地区が変わらなくても、市民は安心して暮らすことができる。</p> <p>中長期的な視点では、居住者の新陳代謝が進み、表示が赤からオレンジくらいになるということもあるかもしれない。所沢市の市街地特性から見ると、重要なポイントで、住宅地をどう作り込んでいくのかが、次の計画の課題だと思う。</p>

<p>委員</p>	<p>都市計画マスタープランに関することだが、拠点の在り方について、鉄道駅が中心にされており、日常生活拠点が下山口駅にしかないことに違和感がある。日常生活拠点は身近にたくさんあり、地域生活拠点や広域生活拠点は少ないというのが一般的なイメージであると思う。鉄道駅に当てはめると、下山口駅は拠点性が低いため日常生活拠点と言っていると思うが、言葉の印象からすると身近な拠点と捉え、鉄道駅でなくても居住地の近いところに、日常生活拠点があると良いと思う。今後、都市計画マスタープランの改定するときに議論すると良いのではないか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回の都市計画マスタープランでは、駅を中心とし乗降客数で、拠点を4段階に分けたという経緯がある。今後、高齢化が進み、駅を利用しない人が増えるなど課題も出てくると思なので、本計画を進めていく中でも検討したい。また、都市計画マスタープランを改定する際には、ロードサイドやバスの終着点も、柔軟に拠点としての位置づけを検討していく必要があると考えている。</p> <p>防火・準防火地域の指標について、木造密集市街地の5地区を2地区、3地区に減らすようというような指標のほうが適切ということか。</p>
<p>委員</p>	<p>その方が分かりやすいと思う。</p> <p>以上で議事を終了する。</p> <p>4 その他</p>
<p>事務局</p>	<p>本日の専門部会をもちまして、最終原案とさせていただき、令和6年2月5日(月)の都市計画審議会におきまして、意見聴取を行い策定に向けた手続きを進めてまいります。</p> <p>5 閉会</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>