

第56回所沢市都市計画審議会
会 議 録

令和6年2月5日

会 議 録

会 議 の 名 称	第 5 6 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会
開 催 日 時	令和 6 年 2 月 5 日 (月) 午前 1 0 時 から 午前 1 1 時 3 0 分 まで
開 催 場 所	所 沢 市 役 所 低 層 棟 3 階 全 員 協 議 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	議 事 (1) 諮 問 議 案 第 1 2 5 号 立 地 適 正 化 計 画 の 策 定 に つ い て (2) そ の 他
会 議 資 料	① 第 5 6 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 次 第 ② 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 委 員 名 簿 ③ 第 5 6 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 (議 案 ・ 資 料)
担 当 部 課 名	(街 づ く り 計 画 部) 埜 澤 街 づ く り 計 画 部 長 、 高 野 街 づ く り 計 画 部 次 長 、 塩 崎 街 づ く り 計 画 担 当 参 事 (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 、 神 尾 主 査 、 最 上 主 任 、 花 水 主 任 、 松 岡 主 任 (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)

所沢市都市計画審議会委員名簿

第56回都市計画審議会

会 長 久保田 尚
職務代理 栗原 茂

(敬称略)

区 分	氏 名	出欠席の状況	備 考
学識経験のある者	久保田 尚	出	
学識経験のある者	淵野雄二郎	出	
学識経験のある者	堀越 孝	出	
学識経験のある者	藤本浩志	出	
学識経験のある者	秋元智子	出	
学識経験のある者	饗庭 伸	出	
学識経験のある者	栗原 茂	出	
学識経験のある者	影山 裕樹	出	
学識経験のある者	田中 裕治	出	
市議会の議員	矢作 いづみ	出	
市議会の議員	福原 浩昭	出	
市議会の議員	大館 隆行	出	
埼玉県の職員	落合 誠	出	
本市の市民	市川 雅巳	出	

発 言 者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
久保田会長	<p>～ 開 会 ～</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 埜澤街づくり計画部長挨拶 ■ 配布資料の確認 ■ 会議成立の報告 出席委員14名（委員14名の1/2以上の出席により成立） ■ 会議録の確定方法 各委員確認後、会長の承認をもって確定 ■ 会議の公開・非公開の決定 公開に決定（傍聴者1名） <p>それでは、只今より議事に入ります。議案第125号「立地適正化計画の策定について」の審議を行います。それでは、担当課より説明をお願いします。</p>
都市計画課 大野主査	<p>～ 議案第125号「立地適正化計画の策定について」～ 諮問事項の趣旨、概要の説明（議案書、説明資料）</p>
市川委員	<p>なぜ、秋津駅、新秋津駅を中心とする地域は計画に入っていないのでしょうか。</p>
小暮副主幹	<p>説明資料18ページにありますように、都市機能誘導区域の設定方法の1つとして、所沢市都市計画マスタープランに位置付けている4つの「都市拠点」に、秋津駅と新秋津駅を位置付けていないこと、また、秋津駅北側は、商業系の用途地域ではなく、住宅地となっていること、説明資料10ページにある都市機能の分布状況から、都市機能が多く立地していないことを考慮し、都市機能誘導区域には設定しておりません。</p>
市川委員	<p>この駅を利用される方は多くいらっしゃいます。今後人口の増える市は、そのために街づくりをしていくと思いますが、計画の策定も、現在ではなく将来の所沢市を見込んで作っていくと思います。秋津、新秋津駅は所沢市ではないかもしれませんが、そこに至る人は多く居り、かなり重大な不備ではないかと思います。</p>
小暮副主幹	<p>秋津駅、新秋津駅周辺につきましては、東京都と埼玉県の境にあたること、かつ、所沢市、東村山市、清瀬市の3市にまたがる場所でもあり、土地利用政策はかなり難しい所と考えております。今後3市で協議し、協力しながら街づくりを進めたいと考えております。</p>
市川委員	<p>色々なまちを見てきたなかで、行政区の境にあたる所は、手を入れな</p>

	<p>いことが多く、雑多になってしまう恐れがあることから、計画に入れるべきと思います。</p>
久保田会長	<p>ご意見として承ります。</p>
矢作委員	<p>都市機能誘導区域に対する施設や人口の推進、促進についての説明がありました。具体的などういったことを進めるのでしょうか。</p>
小暮副主幹	<p>所沢市内の8つの駅周辺を都市機能誘導区域に設定する予定ですが、既に多くの都市機能が集積しているため、現状維持を目指すことを本計画に位置付けました。また、今後、5年に1回程度、都市機能の分布状況や土地利用状況を把握しながら、計画との整合を確認していく予定です。</p>
矢作委員	<p>説明資料47ページに示されている、居住誘導区域内の人口密度はわかりますが、居住誘導区域外の人口密度についてはどのようにお考えですか。</p>
小暮副主幹	<p>所沢市の場合は、市街化区域のほとんどを居住誘導区域としているため、居住誘導区域外はおおむね市街化調整区域となります。市全体では約9割の人口が維持できると説明しましたが、市街化調整区域は土地利用に規制があることから、それよりは若干下がると予測しております。</p>
矢作委員	<p>説明資料49ページにある目標値の見直しについて、何年毎と考えていますか。</p>
小暮副主幹	<p>5年に1度、都市計画法に基づいた都市計画基礎調査が行われます。その中で、土地利用や、施設立地の状況について把握できます。また、本計画を運用する中で届出制度がありますので、これらを踏まえて、おおむね5年に1回、見直しが必要かどうかを確認したいと考えております。</p>
淵野委員	<p>説明資料20ページにある誘導施設に、農業関係は入っていませんが、農業振興自体が都市機能の重要な役割を果たしていると言えます。市街化区域内に分散する生産緑地を含めて、緑地空間をどう生かすか、所沢の自然環境と防災まちづくりの取組方針と絡めていく必要があるのではないか。</p>
小暮副主幹	<p>市内の生産緑地面積は76.7ヘクタールであり、市内各地に散らばっております。生産緑地などの緑地空間は市街地にもあるべきものとし</p>

	<p>て、誘導施設に指定できませんが、これからも守っていきたいと考えております。また、防災の観点からも、大きな役割を果たすことから、居住誘導区域から生産緑地を除外しております。</p>
久保田会長	<p>生産緑地を残したいという目標は間違いなく、そのために誘導区域から除外すべきか否かは専門部会でも大きな議論になりました。今回、多くの生産緑地を特定生産緑地として10年延長していただきましたが、10年後に、そのほとんどが居住誘導の地域として宅地化されている懸念を考え、今回除外することになりました。</p>
淵野委員	<p>承知しました。ただ、都市機能として重要な役割を持つ生産緑地を維持するためには、生産緑地を地域の農業振興として、体験農園やふれあい農園などとする必要です。生産緑地は公園的な機能も持ち、ふれあい農園となると、教育としての面も持ち合わせています。そうした施設は、居住誘導区域とは別に考える必要があるのではないのでしょうか。</p>
久保田会長	<p>仰る通りですね。別途、お願いします。</p>
影山委員	<p>市外からの観光客数について、計画の目標値にありませんでした。サクラタウンや西武園ゆうえんちは、最近また人気が出てきています。観光や宿泊だけして帰るのではなく、市外の人たちが週末だけ通うなど、地域外の人と地元の人との交流が人口増にも繋がるのではないのでしょうか。地域社会は地元の人たちだけではどうしても上手くいかないことがあり、市外の人々の力を借りなければならないこともあります。そうした目標は、計画には入らないのでしょうか。</p>
小暮副主幹	<p>市内の活性化にあたっては、市外からいかに多くの人に来てくれるかは重要ですので、関係部署と連携して取り組んで参ります。本計画でも様々な観点から検討しましたが、立地適正化計画という、土地利用に関する計画ですので、目標値としては示しておりません。しかし、重要なお指摘ですので、今後の取り組みの中で、十分に考えていきたいと思っております。</p>
秋元委員	<p>1点目は、計画期間を2044年に設定してこの計画を策定されていることについてです。環境面、気候変動の点からしますと、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、脱炭素という計画が決まっています。その中で、土地利用もCO2削減に関わってくるのではないかと思います。マチごとエコタウン推進課と連携を密にして、脱炭素に繋がるような土地利用の計画作りに反映していただきたいと願います。</p> <p>2点目は、気候変動により災害リスクが非常に増えてきます。防災に</p>

<p>小暮副主幹</p>	<p>も関係しますが、気温も2100年に猛暑日が2倍になります。2050年も恐らく非常に暑く、夏は4か月くらい続くかもしれません。その中で、熱暑対策が非常に重要になり、緑化も大きなポイントだと思っています。目標値を見ると、現状より少し上くらいになっているので、もう少し意欲的な目標値を立てていただけると有難いと思いました。</p> <p>緑地以外にも水辺、水空間が都市のヒートアイランドを和らげると思っています。遊水地にもなるような水空間が、都市機能、土地利用には非常に重要と思っています。所沢市にも多くの水辺があると思いますが、積極的に遊水地、水空間、水の保全を土地利用として進めていただけると良いのではないかと思います。この計画を見させていただきました。</p> <p>熱暑対策は専門部会でも話題になり議論を重ねた結果、暑さ対策についての記載はしていませんが、近年の猛暑では、街なかの施設に歩いていけないという意見もありましたので、所沢市マチごとエコタウン推進計画と連携し、取り組みを進めていかななくてはならないと認識しております。</p>
<p>久保田会長</p>	<p>非常に大事なことですので、立地適正化計画以外でも進めていただきたいと思えます。</p>
<p>矢作委員</p>	<p>説明資料15ページについて、今回の計画では、主要駅を中心として都市機能の集約を図ることが大きな柱だと思いますが、市街化調整区域での生活はどうか心配です。記載では、三ヶ島、柳瀬、富岡地区での生活機能は確保されると示されておりますが、公共交通によってしっかりカバーしていくという理解でよろしいでしょうか。</p>
<p>小暮副主幹</p>	<p>立地適正化計画では、市街化区域内について居住誘導区域、都市機能誘導区域を位置付けることとなります。一方、市街化調整区域にも約3万人の市民の方々がお住まいですので、立地適正化計画と地域公共交通計画が両輪となって、コンパクト・プラス・ネットワークという都市構造を目指し、市街化調整区域にお住まいの方の生活に不便が生じないようにしていきます。</p>
<p>饗庭委員</p>	<p>説明資料49ページに示されている、今後この計画をどのように評価していくかが気になります。現状、用意できる資料、データに基づいてこの計画を作りましたが、いくつか不安定な要素はあります。それをどのように受け取り、計画を変えていくかが重要ではないかと思います。</p> <p>先ほどの暑さの話もありましたが、大きな地震や洪水の発生で変わると思いますが、それ以外の時に、どのようにデータを取り計画を変えていくか、その方法を考えておくと良いと思えます。</p>

また、高齢化が急に進む街があるのだらうと思います。そうしたなかで、ピンポイント的に動けなくなって困る人、空間と自分が上手く合わなくて困る人がいると思います。そのモニタリングは5年に1度だと厳しいので、毎年やっていただくと良いかなと思いました。モニタリングにおいて、市民意識調査では困っていても、大丈夫ですと言ってしまう人の問題が拾えません。意識調査も大事ですが、困っていきそうな人のそばで観察をして、足元がおぼつかないとか運転させたら危ないとか、大丈夫ではなさそうという状況を把握することがとても大事です。市民全員のデータをとることは難しいですが、典型的な人に目をつけておいて、皆で様子を見ていく、サポートしている人に話を聞いてみるなどして、モニタリングしながら、この計画を少しずつ変えていくと良いかなと思います。

また、冒頭の市川委員のご指摘は、専門委員として気になりましたので、私の考えを補足させていただきます。現状、秋津駅の北側や西側は第一種住居地域と第一種低層住居専用地域が広がっており、大きいスーパーは立地できません。拠点性がそもそも低いところです。ご指摘はこれをダイナミックに変えるということだったのではないかなと思いますが、非常に道路が狭い所なので、例えば新しく商業地域などを指定するとなると、道路等も大きなものを作らなくてはなりません。そこまでは踏み込めてないというのが専門委員としての立場からのお答えです。とても重要なご指摘と思いますので、その地域の人たちの暮らしぶりも見て、こうした方が皆さん豊かになる、楽しくなる、ということであれば、ご検討いただければ良いかなと思います。

久保田会長

確かに、秋津、新秋津駅は都市計画や交通計画を考える人々の間では有名です。乗り換え駅と言えるのか、都県境という難しい所であることも、皆重々承知です。けれども、いつか誰かが何かしなくちゃならないとは皆思っています。例えば埼玉県と東京都で考えていただくなど、ぜひ当事者の1人である所沢市もこの計画に盛り込むかは別問題として考えていただきたい、と私からもお願いします。

福原委員

計画の進捗管理について、PDCAサイクルでお示しいただきましたけれども、他の様々な計画を見ても、PDまでは良いですが、CAがどうしても弱くなってしまいう傾向があります。議案資料122ページに計画の進捗管理が説明されていますが、定期的なモニタリングや進捗管理の中間報告について都市計画審議会でご発表してもらえるのでしょうか。

小暮副主幹

計画の評価につきましては、先ほどおおむね5年に1度確認させていただくと説明いたしました。所沢市都市計画マスタープランの進捗管理もありますので、その結果と併せて本計画の進捗を、例えば2年に1

	度など、都市計画審議会で報告させていただくことを考えております。
福原委員	客観的な視点から、何を元にその判断をしたか、根拠は何だったのか、報告の時に説明していただくことは可能でしょうか。
小暮副主幹	そのような形で回答できるように努めて参ります。
藤本委員	立地適正化計画の審議に反対はございません。お願いという立場で発言させていただきます。矢作委員や饗庭委員のご指摘にもありましたが、改めて、所沢市に限らず、高齢化率がすごく高いと感じます。個人的に「足」がとても気になります。先ほどもご指摘のあった説明資料15ページにもありますが、医療機関や商業施設への足として、ところバス、ところワゴンがきちんと動いているか、機能しているかです。福原委員のご指摘にもありましたが、どのようにデータ化して、エビデンスに基づいて評価するかが気になります。大学でも学生とワゴンに同乗して、どういう属性の人がどれくらい乗って、どこで乗って降りたかなど、そういうエビデンスを一緒にとっていったらと思います。そのようなデータに基づいたチェックが必要だと思います。
小暮副主幹	今後チェックしていく上では、なかなか我々だけでは厳しい部分があります。ご協力いただけると我々も大変助かりますので、ご協力をお願いします。
久保田会長	他に御意見等はございますでしょうか。 それでは、「議案第125号 立地適正化計画の策定について」、原案のとおり妥当なものとして御異議ございませんか。
市川委員	反対します。
久保田会長	1名反対がありました。他の方はいかがでしょうか。 ～ 賛成多数 ～
久保田会長	本案は承認ということで答申をさせていただくことで決定いたします。事務局におかれましては、答申の手続きをよろしくお願いいたします。 続きまして、「その他」ですが、事務局から何かございますでしょうか。
事務局	次回の都市計画審議会の開催日について、お知らせをさせていただきます。

	<p>次回は、令和6年5月頃の開催を予定しております。日程等が確定しましたら詳細について通知させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>その他については以上でございます</p>
久保田会長	<p>以上をもちまして、本日の審議を終了いたします。</p> <p>これもちまして、議長の任を解かせていただきます。</p>
事務局	<p>久保田会長におかれましては、議長の大任を務めていただきまして、誠にありがとうございました。</p> <p>それでは、栗原職務代理より閉会のごあいさつをお願いいたします。</p>
栗原職務代理	<p>「第56回 所沢市都市計画審議会」を閉会させていただきます。ご協力ありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>