

令和5年度 第1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5年7月26日

会 議 録

会 議 の 名 称	令和5年度 第1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5年7月26日（水）午後3時から午後5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) 誘導施設・誘導区域等（案）について (2) 防災指針（案）について
会 議 資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 資料1 所沢市立地適正化計画・骨子案 ・ 資料2 人口密度・世帯数推移 ・ 資料3 都市機能の分布状況 ・ 資料4 都市機能誘導区域検討資料 ・ 資料5 居住誘導区域除外検討資料 ・ 資料6 独自区域検討資料 ・ 資料7 誘導区域等総括図 ・ 資料8 防災指針の検討 ・ 参考資料8-1 水害・土砂災害リスクと課題 ・ 参考資料8-2 火災リスクと課題 ・ 参考資料8-3 課題のまとめ
担 当 部 課 名	<p>(街づくり計画部)</p> <p>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</p> <p>(都市計画課)</p> <p>会沢主幹 小暮副主幹 秋葉主査 大野主査 大河原主査 最上主任 富田技師</p> <p>(事務局)</p> <p>街づくり計画部 都市計画課 電話04-2998-9192</p>

(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）
委員	<p>1 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5名） ・ 会議の公開・非公開の決定（公開に決定） <p>2 誘導施設・誘導区域等（案）について 資料1～7をもとに説明</p> <p>3 防災指針（案）について 資料8及び参考資料8-1～8-3をもとに説明</p> <p>4 閉会</p> <p style="text-align: center;">～ 審議・質疑応答 ～</p> <p>～ 2 誘導施設・誘導区域等（案）について～</p> <p>都市機能分布のヒートマップ（以下、「ヒートマップ」という。）について、鉄道駅周辺は明らかに都市機能の集積があり濃いところはよくわかるが、それ以外の場所で少し濃くなっているところをどのように位置づけしていくのか。椿峰あたりは、そこを拠点に買い物するなど生活を支えているのではないか。ヒートマップで都市機能の集積が可視化したのであれば、少し濃くなっているような場所は、インセンティブはないが計画の中で位置づけしたほうが良いのではないか。</p> <p>公共交通については、鉄道は動かすことができない固定的な交通網であるが、路線バスはバス停をきめ細かく動かせるという理解でいる。今のバス路線網とヒートマップを重ねた際、バス路線が拠点を繋いでいるか確認すると良い。バス路線が拠点を通っていない場合は、通したほうが拠点間を公共交通で移動するという話が成り立つ。バス路線については、本計画での検討事項ではないかもしれないが、別途検討していただきたい。</p>
事務局	<p>ヒートマップとバス路線網を重ね合わせ分析を行っていないため、次回の専門部会までに分析を行う。</p>
委員	<p>資料4の都市機能誘導区域①②の所沢駅周辺と新所沢駅周辺について、エリアを駅からの距離で検討したと思うが、都市機能誘導区域に住居系用途地域を含み、連担する近隣商業地域を除外するという理屈がしっくりこない。</p>

事務局	<p>特に、新所沢駅周辺では、都市機能誘導区域に第一種低層住居専用地域を含むというのは理屈が立たず、既存施設の集積もあまりないため、除外すべきではないか。</p> <p>所沢駅周辺は、駅からの商業施設の連なりを考慮し設定している。所沢駅から西所沢駅にかけて、用途地域は商業系となっているが、現実的に商業施設の連続性はなく、商業的な機能を果たしていないため、用途地域の変更も含め、今後の課題として認識している。</p> <p>新所沢駅周辺の第一種低層住居専用地域を含む理由については、公共施設と小学校が立地しており、公共施設マネジメントを所管する部署と協議した結果、将来的に小学校が、建替えもしくは統廃合等をした際、他の機能と複合化を見据え、都市機能誘導区域に含めている。</p>
委員	<p>立地適正化計画としては問題ないが、都市計画としては用途地域を変更すると良い。</p> <p>所沢駅周辺は、商業系から住居系の用途に変更し、商業と住宅が混在しない住宅地とし、例えばマンション等を建設することにより、居住の誘導を図っていくのが良いのではないか。</p> <p>新所沢駅周辺は、将来的に住居系や商業系の用途に変更していくことが良い。ただし、何かしらの施設を建設することになると、住環境が悪化するおそれがあるため、特に小学校南側の住宅地の住民に対しては、用途地域の変更があることを立地適正化計画で事前に仄めかしておくことが求められる。</p> <p>独自区域の「ポップカルチャー拠点」は、市内のポップカルチャーの分布を調べ、拠点がここという調査結果があり、都市機能誘導区域にする理屈が立てば良いが、あまりにも唐突のため名称は検討したほうが良い。</p> <p>むしろ、既存不適格にならないように商業系の用途地域に変更したほうが良い。</p> <p>また、立地適正化計画の中でどのように記載するかについては、特出しするよりは、資料1の3頁の居住誘導区域に含める区域・含まない区域に、但し書きで「商業施設化した準工業地域は含める」とし、独自区域として目立たせる必要はないのではないか。</p>
事務局	<p>(株)KADOKAWAが、ホームページ等でポップカルチャー拠点としているため、今回は仮称としており、名称は今後検討していく。</p> <p>現地は、商業施設や博物館等の複合施設となり、工場、オフィス、物流施設もあり、複合的な用途のため用途地域は準工業でない適さず、商業系用途への変更は難しいと認識している。</p> <p>本市としては、都市機能的な役割があり、都市機能誘導区域（居住誘導区域内に設定）としたいが、ところざわサクラタウンには地区計画があ</p>

<p>委員</p>	<p>り、住居の建築を禁止しているため、居住誘導区域に設定することができない。立地適正化計画では、居住誘導区域に含まず、都市機能誘導区域に設定できる制度がないため、枠組みの中で何か位置づけたいと考え、独自区域に設定している。</p> <p>ところざわサクラタウンは、住宅が建築できず、かつ新たな都市機能の立地もないのであれば、都市機能誘導区域から除外しても良い。</p> <p>フラワーヒル、ネオポリスについては、旧住宅地造成事業に関する法律により造成された区域をそのまま独自区域に設定しているが、ヒートマップを見ると、ネオポリスの南西角にコンビニがあり、明らかに近隣の住民が使用する施設があり、介護施設も周辺にある。都市計画的には、コンビニを含む区域設定をしたほうが良いのではないかと。</p>
<p>事務局</p>	<p>フラワーヒル、ネオポリスについては、地区計画等が既に指定されているか、策定に向けた取組を現在進めている。緑の枠のところは線引き前に、旧住宅地造成事業を行ったエリアとなる。ご指摘のようにコンビニの立地はあるが、入れ替わりが多く、数年前も違うコンビニがあり、利用者については近隣の住民というよりは、沿道を利用する方が多いということヒアリングにより認識している。</p>
<p>委員</p>	<p>都市計画は、実態に合わせるのが良く、地形地物で区域を設定することが基本と考えている。南側道路と西側道路で区域を分け、住宅と都市機能のバランスが取れていたほうが良い。コンビニが点在して建設されてしまいそうなのであれば、そうならないよう誘導できる環境を整えていくことも必要と考える。</p>
<p>委員</p>	<p>都市機能誘導区域に誘導する施設のコワーキングスペースについて、立地の方向性は拠点であり、かつ資料1の表3では広域中心拠点（所沢駅周辺）にしかないが、定義にもよるが、将来的に分散してあったほうが良い。住宅地に住みながら、在宅ワークやコピー機等、共通の設備を使えることが利点となる。ライフスタイルも変わってきており、自転車や徒歩で行ける範囲にあると使い勝手が良い。</p> <p>また、起業家や異業種の人が交流し、大規模なイベントを実施するのであれば、各所に誘導するものではないが、単純に仕事をする場所や、物を作るメーカーズ拠点も増えてきているため、全ての駅周辺に分散してあっても良い。</p> <p>特定生産緑地を居住誘導区域から除外している理由は何か。生産緑地は頻繁に解除されるため、それに合わせ立地適正化計画を変更するのは現実的ではなく、スポットゾーニングになってしまうおそれがあり、都市計画の基本的な考えとして違和感がある。市街化区域内の農地をある</p>

事務局	<p>べきものとして保全するという方針は賛成で、今ある単体のものを残すよりは、そのエリアを都市農地が介在しているような「緑農住のまち」、緑と農地と住宅がうまく混在し、環境が比較的良い住宅地を作ろうと捉えるのであれば、生産緑地が比較的集積している場所をそういうエリアに設定し、居住誘導区域から除外するという考え方もある。</p> <p>都市農地が残っている場所について、人口密度を下げ、豊かな環境を作るビジョンにしていくのが所沢らしい。所沢市は、市街化区域と市街化調整区域とが明確に特徴が分かれているのではなく、縁辺部では市街化区域、市街化調整区域のそれぞれの特徴を持つところもあり、単純に二分ではないため、環境の良い場所については保全していくほうが良い。</p> <p>コワーキングスペースについては、元々はインキュベーション施設のイメージから始まり、コワーキングスペースに範囲を広げた経緯がある。</p> <p>生産緑地については、市としても残したいという意向がある。農地は個人の所有となり、相続等があると売買され、宅地化されてしまうおそれがあるため、市の意向もあり居住誘導区域から除外している。</p> <p>また、生産緑地がある程度まとまっているエリアは少なく、市街地に点在しているのが現状となる。地形地物でエリアを設定すると、多くの住宅が含まれてしまう。</p>
委員	<p>インキュベーション施設であれば理解できる。コワーキングスペースであれば、広がりがあるため分散となり、どちらかにすると良い。</p> <p>生産緑地については、住宅も含めて居住誘導区域から除外しても良い。市の意向は理解できるが、地権者である農家の都合で生産緑地を解除できる制度のため、お願いはできるが、現実的には難しい。</p> <p>生産緑地を解除することとなった場合、居住誘導区域に設定しないことにより開発圧力を下げて、例えば空き家となった古いアパートを除却し、宅地から新しい農地に変えていくという施策も今後あり得る。エリア全体として農地が一定程度保持されるという将来像を描くことも可能ではないか。</p>
委員	<p>立地適正化計画は、行政が権限を持ち、街がどのように利用されるか方向性を持って誘導していくものだと考える。その際、民間事業者に対し、何かしら指導できる前提なのか、法令で対応できるのか。</p> <p>計画を策定したとしても、誘導施設の立地は、民間事業者の挙動ふるまいに影響を及ぼされるため、行政としてどこまでを前提として将来計画に関わっていくのか。</p> <p>次に、独自区域については、3箇所あることは理解できた。先ほどの説明でもあった通り、協定が定められているということだが、独自区域に設定された市街化調整区域に住む人は、困るよりも嬉しいと感じること</p>

事務局	<p>だと思う。しかし、選定されなかった地域は、どういう考え方をするのか。また、その際の説明責任は誰が負うのか。この3箇所になった基準や理由があると思うが、教えていただきたい。</p> <p>民間施設については、あくまで立地適正化計画は人口が減少していく中で、都市機能となる医療、商業等施設の立地の在り方について市の考えを示すものであり、施設が立地できるか・できないかを定めるのは都市計画法となる。都市機能誘導施設として位置づける都市機能には立地してもらいたいという願望はあるが、民間施設については、実際にその通り立地してもらえるかは、進めてみないとわからない。</p> <p>独自区域については、市街化調整区域となるが、昭和43年から45年くらいに造成された住宅地となり、地区計画等があり敷地の最低面積を150㎡(約50坪)で指定している。</p> <p>地区計画がないところでは、敷地が半分に分割され面積が小さくなり、一方で地区計画あるところでは敷地が分割されることがなく、良好な住環境を維持できる貴重な住宅地となるため、保全していきたいと考えている。</p>
委員	市街化調整区域で他に同様な地区はあるのか。
事務局	これらの地区以外はない。
委員	<p>生産緑地の多くが特定生産緑地に移行し安堵している。一方で、特定生産緑地に移行し10年後、そろそろ宅地にしようと思う地権者が、居住誘導区域から除外されていることを理由に、宅地にするのはやめようと農地を存続するインセンティブになり得るのか。</p>
委員	<p>居住誘導区域に宅地を誘導していくことで、住宅のマーケットとしては活発となり、居住誘導区域外では、宅地としてあまり売買できないという状況になれば、インセンティブになる。</p> <p>生産緑地は市街化区域内であり、宅地化してはいけなく、宅地化しようとしたときに、面積が大きければ複数の住宅を建築できることとなるが、その際、届出が必要という仕組みになる。</p> <p>その届出が提出されたときに、市役所が、元々生産緑地であったため、住宅地を作る際には通常のいわゆるミニ開発ではなく、菜園付きの緑豊かな空間にふさわしい開発にしてほしいというお願いはできる。本来の農地を守るということではないが、宅地化する際に居住者の方と一緒に共同菜園を作っていくような指導が、居住誘導区域から除外することで、届出の提出が必要となり行政側が関与することもあり得る。</p>

委員	<p>まちづくり方針のいの一番に公共交通が挙がり、資料1の3頁には、居住誘導区域の対象が、公共交通利便地域30本以上/日とするのであれば、少なくとも資料7にバス路線30本以上/日が重ねてある図が必要となる。ここでいう30本以上/日が達成されていることが前提での居住誘導区域の設定なのかがわかりづらい。具体的には、新所沢駅と小手指駅を結ぶ線の北側、両駅から800m離れたエリアについて、地域公共交通計画では、少なくとも現時点では、30本以上/日からは外れている。将来像を見ても、道路の計画はあるようだが、公共交通の計画はないように読み取れる。その場合、このエリアは居住誘導区域に設定してはいけなくなるのではないか。30本以上/日は、「かつ」なのか「または」なのか。</p>
事務局	<p>「かつ」ではなく「または」である。1日あたり30本以上あるところは居住誘導区域に必ず含めるという考え方である。</p>
委員	<p>まちづくり方針のいの一番に公共交通になっていることが揺らがないか。公共交通の不便なところも居住誘導区域に含めるということか。</p>
事務局	<p>1日あたり30本以上ないところもあるが、市街化区域の約65%は30本以上/日あり、残りについては、30本/日はないが20本/日はあるところもある。</p>
委員	<p>そうであると、資料1の定義を変更、あるいはデマンドバス交通等でカバーする等の記載がないと、いの一番が公共交通の説明がつかないのではないか。</p>
事務局	<p>公共交通の利便性向上は、市の方針としているため、ご指摘のとおり、記載の変更を検討する。1日あたり30本ないところは、地域公共交通計画に記載しているが、市のコミュニティバス等で補い、限りなく1日あたり30本に近づきたい。</p>
委員	<p>コワーキングスペースについて、所沢駅前には既に立地しているということか。</p>
事務局	<p>所沢駅に現在3箇所あることは確認している。</p>
委員	<p>その3箇所はコワーキングスペースという定義の場所なのか。</p>
事務局	<p>個室だけではなく、異業種の人交流できる会議室のような空間があると定義した場所となる。</p>

委員	<p>定義次第であるが、所沢駅周辺だけでなくとも良いのではないか。</p> <p>～ 3 防災指針（案）について～</p>
委員	<p>防災指針については、次回の専門部会で示してもらえるのか。</p>
事務局	<p>今回の内容は、防災指針の方針と方向性となるため、詳細については次回の専門部会でお示しする。</p>
委員	<p>立地適正化計画の中で、最終的にはどのような内容を記載するのか。災害リスクがあるのは理解したが、その先に想定される手段は何か。</p>
事務局	<p>災害リスクのある場所については、居住誘導区域から除外することが理想であるが、市街化が進んでいるため、除外するのは難しい状況である。</p> <p>浸水リスクについては、想定最大規模（L2）となる1000年確率で一部を除き浸水深0.5mや1.0m未満であり、リスクは低いと認識している。</p> <p>防災指針の中では、地域の住民に浸水リスクを周知し、例えば0.5mのところは宅地の嵩上げや、2階建て以上の住宅とし垂直避難を促す、早めの避難を促す等の記載を考えている。</p>
委員	<p>ハードとソフトの両面を記載している自治体が多いが、どのように考えているのか。</p>
事務局	<p>ハードとソフトの両面を記載するが、ハード面の整備は時間と費用がかかるため、すぐに対策を実施することは難しい。まず、ソフト面について示し、災害リスクがあるエリアの住民に、リスクを周知し、自ら命や財産の保護を行ってもらうことを目的と考えている。</p>
委員	<p>ソフト面については、地域防災計画に記載すれば良いが、ハード面について何を記載できるのかを考えると、例えば世帯数の減少に伴い、空き家や空き地が増え、延焼リスクがあるエリアで空き家となった場合、少しでも早く除却してもらえるような補助金を出すようなことなのか。こうすることで延焼リスクが下がる等が理屈になる。</p> <p>生産緑地については、防災上、役に立つなど理屈をつけていくことが大事で、生産緑地があることで、どの程度、内水氾濫が減るようなことが記載できると良い。</p>
委員	<p>災害リスクがあるところについて、居住誘導区域から除外することは考えていないとのことだが、狭山ヶ丘の西の地域は内水氾濫もあり、住</p>

事務局	<p>宅が密集しており、今後宅地が増加すると、火災・水害の両観点から避難が難しくなってしまう。</p> <p>水害に関しては、近年は気候変動により雨の降り方が変わり、浸透枳だけでは対応できないときに、グリーンインフラで対応することも考えられるが、住宅の密度がもう少し低くないと創造的な対応を検討できない。一方で、資料2の世帯数の推計では、世帯数は減少しているため、このまま行けば自然と低密度化していくとも考えられ、街の将来像が見えない中、課題に対して前向きに考えられることもある。</p> <p>居住誘導区域から除外する、除外しないはともかく、特に狭山ヶ丘駅の西の地域等については、世帯数の動向を見ながら、どのような街にしていくのかの検討が必要となる。</p> <p>火災・水害の両面でリスクがある場所については、居住誘導区域から除外することを検討したが、住宅等の立地状況から、どの場所を除外するのかの整理が難しく、今回は全て居住誘導区域としている。</p> <p>街づくり部局としては、災害リスクがある場所の対策は考えているが、具体的な対策については、庁内各部局との調整が必要と考えている。今後、庁内で調整を図っていきたい。</p>
委員	<p>個別に災害リスクへの対応が記載してあるが、様々なものが複合しているので、もう少し横断的に記載してあると良い。これから取組むべきことを記載できれば、庁内での連携も進むと思う。</p>
委員	<p>防災指針に災害リスクを記載するのは必要条件だが、市民が被災しないよう、その場所にどのような支援を必要とする住民がいるかを把握していないと、万が一災害が起こった際に、救助が行き届かず高齢者や障害者を守り切れない等の状況が起きてしまう。本来これは地域防災計画で行うべきことかもしれないが、各部署が連携しないとリスクを示すだけになってしまうため、各部署が連携して情報共有を進めてほしい。</p>
事務局	<p>町内会や自治会、民生委員等には支援が必要な人の名簿が配られていると聞いている。市だけでは支援が難しいため、地元の人と共助していくことを考えている。</p>
委員	<p>延焼クラスターの定義として、道路の存在はどのように考慮されているのか。例えば参考資料8-1、狭山ヶ丘の西の地域、国道463号バイパスのような幅員が広い道路は、延焼防止としての効果が大きいと思うが、今回のクラスターの定義の中で、どのように扱われているのか。</p>
事務局	<p>道路や民間の駐車場でも、家と家の間隔がパラメーターとなる。それ</p>

<p>委員</p>	<p>に加え、風向き等のパラメーターがあり、一軒から火が出た際、木造であれば延焼の幅により、住宅に沿って燃え移る範囲が赤く示されている。</p> <p>阪神・淡路大震災の際、道路でかなりの火事が止まったことが知れ渡り、道路整備の重要な効果だと言われている。せっかく道路があるのに考慮されていないのが残念である。</p>
<p>委員</p>	<p>道路で区切れた形で表示されるべきだと思う。参考資料 8-2、現在赤色で表示されている部分は、緑色あたりのレベルの広がりになる。図の下に凡例があるが、今は2,000戸以上で赤色になっている。463号バイパスで区切れたとしてもそれぞれで2,000戸以上あれば赤色で表示される。隣棟同士の間隔で決まるため、道路整備の効果は考慮されている。</p> <p>防災指針については、地域防災計画では都市計画的な視点が弱いため、立地適正化計画で補う必要がある。先ほどの委員の発言にもあった空き家対策や生産緑地の活用等の新しいアイデアについては、地域防災計画には記載がないため、新たに加えると良い。床を上げる、盛土する等も地域防災計画には記載されていないと思う。</p> <p>資料 1 には災害リスクの記載があるが、資料 6 にも記載するべきではないか。3 番目のサニータウンは、浸水リスクが高い場所であるため、このようなリスクが特に高い場所は明確にしておくべきであり、良好な住宅地として推奨しているにもかかわらず、対策していないように見られてしまう。</p> <p>参考資料 8-1 にカルテがあるが、ここに都市機能誘導区域や居住誘導区域の記載があると良い。</p> <p>火災について調査したのは良いが、資料 1 の 3 頁では浸水想定区域についての記載があり、火災リスクがあるところも居住誘導区域に含めることについて、防災指針で対応するということを記載するべきではないか。</p> <p>実際に火災のリスクがあるところをどう対策するのかの検討も必要で、都市計画としては、準防火地域を指定することだと考える。</p>
<p>事務局</p>	<p>防災については、都市計画の視点でのハード・ソフトの対策が主となるが、福祉等についても可能な範囲で記載する。火災リスクの有無についても居住誘導区域設定の考え方に記載する。</p>
<p>委員</p>	<p>参考資料 8-1 について、避難所の数や位置が気になる。所沢地区の避難所が非常に少ないが正しいのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>防災担当部署に確認したところ、学校と保育所を避難所として指定しているとのことであり、避難所の数や位置は図示のとおりとなる。</p>

委員	<p>避難所が偏っているのは、防災担当部署の話かもしれないが、避難所をどこに作るのかは、本来都市計画の議論であるため、考えるべきではないか。</p>
事務局	<p>今後、担当部署へ問題提起はしてみたいと思う。</p>
委員	<p>本来、消防活動困難区域を示すならば、避難場所から500m離れる場所を表示すると、避難困難区域が示すことができる。</p> <p>また、柳瀬地区は災害リスクが高い地区であり、川沿いの住宅地から高いところに逃げようとする、土砂災害警戒区域を通らないといけないため、経路がしっかりしている必要があるが、上ったところにも避難所がなく、他と比べて手厚く対応すべきではないか。どこまで防災指針で記載できるか今後、検討が必要となる。</p> <p>以上で議事を終了する。</p>
事務局	<p>次回の専門部会については、令和5年10月4日(水)午後1時30分からを予定している。パブリックコメント前の最後の専門部会となり、本日の会議の内容を踏まえ、修正を行い目標値の設置を追加したうえで、パブリックコメントの案を提示する。</p> <p>4 閉会</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>