

## 視 察 報 告 概 要

- 1 視 察 日 時           平成29年7月28日（金）  
                          午前10時00分 から 午前11時30分 まで
- 2 視察先及び視察事項
  - ・視 察 先           埼玉県川越市
  - ・視察事項           立地適正化計画、暫定逆線引き地区、都市計画法第34条第11号に係る開発について  
                          （事業の経緯、目的、概要、予算、今後の課題、実績と効果、運用内容等、現在と今後の取り組み事項）

### 3 視察の目的

所沢市では、所沢駅周辺のにぎわいの創出と良好な住環境の整備を図るため、西武鉄道車輛工場跡地を含む周辺一帯の街づくりを進めている。また、市街化調整区域の地域経済活性化に資する都市的土地利用の転換にあたっては、自然環境や地域特性に応じた線引きの見直し、地区計画等の制度活用を行い、計画的かつ適正に土地を利用することを基本方針としている。

川越市では平成29年3月30日に「川越市立地適正化計画」を公表し、従来の土地利用計画に加え、都市機能や居住の誘導と公共交通の充実による「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進していることから、委員会として今後の審査等の参考とするため。

### 4 視察の概要

川越市議会大泉議長のあいさつ、所沢市議会建設環境常任委員会入沢委員長のあいさつの後、島井都市計画部参事、小林都市計画課長、及び中谷開発指導課副課長から次のとおり概要説明があった。

#### 【立地適正化計画について】

計画の必要性について。今後人口が減少し、高齢化率が高まり、人口密度の高い地域が減り、低い地域が増える。福祉、医療、商業などの都市機能施設や公共交通の利便性が維持できるよう人口密度を維持する対策が必要となる。人口構成が大きく変わるため少子超高齢社会に対応した都市構造への移行が必要となる。人口集中地区（D I D地区）は昭和40年から平成12年まで人口増加に伴って拡大している。市街化調整区域にまで広がっているため、将来の人口減少に対応した適正な市街地規模の検討が必要となる。

計画の制度について。公共交通沿線に居住を誘導し、公共交通や生活利便施設を維持するコンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを目指すもの。

計画で定める内容について。居住誘導区域と都市機能誘導区域を定める。拠点

間をネットワーク、公共交通でつなぐ。これらの区域に届け出制度や誘導施策等を通じて、時間をかけてゆるやかに都市機能や居住を誘導していく。

川越市の立地適正化計画作成の経緯について。平成26年8月に都市再生特別措置法が改正されると11月から基礎調査をはじめ、平成27年度から外部有識者による懇談会や庁内検討委員会の意見を受けながら検討を進め、平成29年3月に都市機能誘導区域と誘導施設に関する計画を作成した。計画期間は2040年まで。

#### 【暫定逆線引き地区、都市計画法第34条第11号に係る開発について】

川越市開発許可等の基準に関する条例制定の経緯について。平成12年都市計画法が改正され、その趣旨を鑑み、市街地調整区域の開発許可の規制緩和を行うことによって、集落内の低未利用地の有効活用や宅地供給による地域の活性化を図り、既存宅地確認制度の代替を目的に制定された。

条例施行後の開発許可状況について。許可件数について、施行した年は前年の約2倍、以降横ばいだったが、制度廃止前年は駆け込み申請もあり、施行前の約3倍となった。開発許可の件数、区画数、面積は当初の想定より大きく上回った。

条例改正の経緯について。急激に調整区域の開発が進み、生活環境に対する影響、新旧住民間のトラブルが発生した。平成18年の都市計画法の改正、平成21年の農地法の改正を受けて廃止となった。

条例による開発の影響について。人口の増加、税収の増加があった。それ以上に問題点があり、住民も行政も対応しきれなかった。コンパクトシティの考え方や法改正など時代の流れに合わなくなった。

## 5 質疑応答

質疑： 総合計画と立地適正化計画との関連はあるか。

応答： 平成28年に総合計画を改正しました。その検討段階ですでに立地適正化計画を検討していました。多極ネットワーク型の人口密度を維持する方針を総合計画でも掲げています。

質疑： 人口密度を維持するための再開発の予定はあるか。

応答： 具体的には現在ございません。

質疑： 川越市都市・地域総合交通戦略と立地適正化計画との関連はあるか。

応答： 立地適正化計画の作業と同時に交通戦略の作業もスタートしました。今年の3月に同じタイミングで交通戦略も公表しました。

質疑： 立地適正化計画を作るにあたって高層マンションに関する議論はあったか。

応答： 川越はもともと景観に対する意識は市民も強く、現状において具体的に高層マンションに関して民間企業者から話はありません。

質疑： 市が抑制しているのではないのか。

応答： 抑制していません。

質疑： それぞれの地域に適正な誘導施策等によって移転させていくという話だが、具体的にどのように考えているのか。

応答： 現状は財政課と政策企画課と議論中で、まだ決まっていません。居住誘導に関する施策は空き家の利活用施策との連携を検討中です。

質疑： 法第34条第11号に係る開発について、現在も残る課題はあるか。

応答： 当時、悪臭が問題となったこともありましたが、今現在は特にございません。

質疑： 市街化区域が整備されず、調整区域の開発が進んでいくことはなかったのか。

応答： 市街化区域の開発意欲が低下したと聞いています。

質疑： 暫定逆線引きはあったのか。

応答： 8地区ございました。平成8年に1つの地区だけが組合区画整理で市街化に編入しました。その他の区域は段階的にすべて調整区域にしています。

質疑： 調整区域の下水道整備はどうなっているか。

応答： 担当でないので詳しいことはわかりませんが、都市計画の認可区域自体は調整区域まで広げているので、現在は調整区域の中にも本下水を引いているような事業は行っていると思います。

質疑： 法第34条第11号に係る開発で開発した地域の人たちから下水道を引いてくれという要望はなかったのか。

応答： 窓口レベルではあったかもしれませんが、費用の面等から区域内放流が認められるところは接続して、できないところは河川に放流ですとか、道路側溝に放流して、開発許可を取っていたようです。

質疑： 下水道を引けという要望が多いから法第34条第11号に係る開発を止めたと聞いていたが、いかがか。

応答： 下水道を引けないから条例を廃止した記録は特にはないです。

質疑： 立地適正化計画は条例制定が必要なのか。

応答： 立地適正化計画は条例化する必要はございません。流れとしては、都計審に諮問して、答申をいただきました。

質疑： 立地適正化計画について中核市は県の許可が要らないと思うがどうか。

応答： 協議はしておりますが認可や許可はございません。国とも協議して川越版の立地適正化計画を作りました。

質疑： 居住誘導区域は具体的に線引きするのか。

応答： そのとおりです。地形地物で線を引くことという国の指導がございます。

質疑： 居住誘導区域に入ったところと入らなかったところで苦情が出そうだが、

いかがか。

応答： 丁寧な説明が必要だということで、今取り組んでいます。調整区域のような扱いになるわけではないので、基本的には外れたからといって不利益を被るものではないと考えています。

質疑： 居住誘導区域の想定世代は子育て世代か、高齢者世代かどちらか。

応答： 両方です。

質疑： 若い人たちを呼び込むような施策はあるか。

応答： 総合計画で重視しているのが子育てしやすいまちづくりで、駅近に子育て支援施設を作っていくことを連携して検討しています。

質疑： 立地適正化計画を計画しているところと計画していないところの違いはどういう印象か。

応答： 個人的な印象ですが、危機感を持つか持たないかということが大きいと思います。

質疑： 計画の作成において、埼玉県以外で情報交換した市町村はあったか。

応答： 大阪府箕面市とはやりとりをしました。

質疑： 庁内調整をするにあたって、調整が難しかった部署はどこか。

応答： 福祉、産業振興、医療に関する部署はそれぞれで計画を持っていて、ニーズに対して量だけでなく立地も検討してもらうことには苦勞しました。

質疑： 法第34条第11号に係る開発でスプロールしたので、立地適正化計画が作成されたと思うがいかがか。

応答： 平成18年の都計法の改正以降、コンパクトに中心市街地に集中させる意識があったのと、国交省からきている部長の助言などいろいろな要素のなかで取り組みが始まりました。

法第34条第11号に係る開発による苦情はあったので、課題はありました。

## 6 所感

郊外の人口減少が進んでいく中で、法第34条第11号は、人口増加に大きく貢献した一面があった。面積では川越の約66%、また、川越市は郊外に広がる田園地帯が多いという、当市とは、違った面があるとはいえ、生活環境の影響、住民同士のトラブル等、マイナス面が看過できない状況になり、廃止に至ったようである。

また、立地適正化計画策定に関して、首都圏ベッドタウンのような都市部においては、居住誘導地域とそれ以外とで線引きすることによって、住民からの苦情を心配する趣があった。しかし、計画策定によって、住民ニーズの高い施設を駅近の地域に誘導することによって、積極的にこれを街づくりに活かしていくことができる

と感じた。今後、各担当部局は、常に「立地」と「政策」をリンクさせていく必要性があるように思える。