

令和7年度第1回狭山市都市計画審議会（会議録）

- ◎開催日時 令和7年5月29日（木） 14時00分から16時00分まで
- ◎開催場所 農村環境改善センター 農事研修室
- ◎出席委員 黒川委員、大図委員、角田委員、木村委員、實委員、増田委員、
衣川委員、広山委員、土方委員、千葉委員、町田委員、後藤委員、
朝長委員
- ◎欠席委員 2名
- ◎傍聴者 0名
- ◎公開・非公開の別 公開
- ◎議題 ○諮問案件
議題1 狭山都市計画地区計画の変更（フラワーヒル地区）について

○報告案件
議題2 狭山市立地適正化計画の策定について

◎議事録

- 議題1 「狭山都市計画地区計画の変更（フラワーヒル地区）」について、事務局から説明をした。

【質疑応答】

- 委員 フラワーヒル地区は所沢市に跨る住宅地であると思うが、所沢市も同様の動きがあるのか。
- 事務局 今回、地区計画に移行するにあたり、所沢市と合同で住民説明会や協議等を行ってきた。都市計画の変更告示に関しても、所沢市と同日で行う予定である。
- 委員 地区整備計画まで定めるということであるが、建築基準法第68条の2に基づく建築制限条例についての方向性は。
- 事務局 条例化については、都市計画の変更告示を所沢市と同時期に行った後、所沢市と地元のまちづくり協議会と協議し、条例化するか否かを決めていきたいと考えている。
- 委員 地区整備計画を定めても、守らない人が出てくる可能性があるので、単なる訓示規定にならないように建築制限条例を制定してもらいたい。

【質疑終了】

答 申 次の案件について、会長から市長に答申をした。
・「狭山都市計画地区計画の変更（フラワーヒル地区）」について

議 題 2 「狭山市立地適正化計画の策定」について事務局から説明した。

【質疑応答】

委 員 現在、第5次総合計画を構想している最中だと思うが、立地適正化計画の位置付けを教えていただきたい。

事 務 局 立地適正化計画は、第2次都市計画マスタープランの一部という位置付けであり、埼玉県の都市計画区域マスタープラン、狭山市総合計画が上位計画である。その他、住宅や交通等、関連計画と整合性を図っていきながらコンパクトなまちづくりを目指していく計画である。

委 員 2015年度に狭山市人口ビジョンが策定された際に、20年後の2035年の予測人口が約13万人だったと思うが、第5次狭山市総合計画を検討していく中で推計しなおした結果、将来予測人口が約13万9000人であり、人口減少のスピードが改善されていると思われるが、それらの整合性はどのように考えているか。

事 務 局 立地適正化計画については、国の手引きに基づき、総務省の国勢調査に基づいた将来予測人口を基準に計画を策定していくものである。なお、従前の市の人口ビジョンと、最新の令和2年国勢調査に基づいた人口推計を比較した場合も、人口減少のスピードは改善されているが、人口減少は続くと予測されており、人口減少に合わせた対策を施したまちづくりを目指していく。

委 員 人や物の誘導を推進する際の予算や補助の見解は。

事 務 局 立地適正化計画を策定することによって使うことのできる国の補助は数多くあり、既存の補助が増額されるものもあるため、実際に誘導のための取組等については、それらを考慮し関係部署と調整を図りながら検討していく。

委 員 誘導施設について、「その1 広域利用が見込まれる高次都市機能」と、「その2 暮らしやすい環境を守る都市機能」の2つに分けているが、その理由は。

事 務 局 その1とその2を分けていることについては、中枢拠点及び地域拠点、拠点に準ずる地域に求められる役割に応じて必要な機能を示している。

委 員 コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて、都市計画道路などの

- ネットワークの連携が重要になってくると考えるが、目標年次である2040年までに、都市計画道路はどのように構想されるのか。
- 事務局 市内には21路線の都市計画道路があり、整備の順位については関連計画である狭山都市計画道路整備計画に位置付けて進めていく形になる。
- 委員 目標年次である2040年に向けてコンパクト化し、ネットワークの構築を推進するのであれば、都市計画道路の位置付けは重要であると考えているが、どの様に考えているか。
- 事務局 立地適正化計画は、様々な分野を包括した基本的かつ総合的な構想になっているため、道路分野等の各分野において各所属で進めていくという考えになる。
- 委員 様々な要素があるうちの一例として都市計画道路を挙げたが、実際には多くの部署が関連する広い内容になると考える。それぞれの所掌する部署の進捗状況に違いが生じると計画倒れになってしまうが、それについてはどう考えているか。
- 事務局 立地適正化計画は多くの部署が関連する内容であるため、各所管が立地適正化計画を意識して各取組を進めることが重要であり、計画策定に向けて認識を高めることに努めていきたい。また、目標年次を2040年に設定しているが、その間の社会情勢の変化に応じて計画の見直しはしていきたいと考えている。
- 委員 拠点としては、例えば公園などを防災の拠点とする考え方もあり、現時点で避難施設が足りていない状況についてはどのように考えるか。
- 事務局 個別具体的に避難施設の過不足についての検証はしていなく、立地適正化計画においては、誘導による災害リスクの回避を主として、誘導区域内の災害リスク低減の取組を整理している。
- 委員 居住拠点や防災拠点といった拠点を複合化させるような考えはあるか。
- 事務局 居住については、拠点ではなく区域として設定しており、防災については都市機能を誘導するのに必要な防災・減災対策、安全確保等を定めた防災指針を位置付けている。
- 委員 小中学校は地域活動の場となっているため、誘導施設の中に取り入れてもいいのではないかと考える。また、子どもたちのために身近な公園も誘導施設に取り入れてもいいのではないかと考える。
- 事務局 小中学校等については、拠点だけでなく各地域にあるべき施設と考えているため、誘導施設には位置付けていない。しかし、それら施設は地域コミュニティを形成するうえで重要なものであるため、狭山市公共施設再編計画等の個別計画において適正に配置していく考えである。

委員 拠点に近く誘導区域に近接する市街化調整区域において、農地転用で宅地にしたいという希望があった場合、何か特別な緩和などがされるのか。

事務局 誘導区域の中においては、都市再生特別措置法による特例措置の適用対象となるなどの影響があるが、その区域と隣接している場合であっても、法定で誘導区域に含めることのできない市街化調整区域において、農地転用が緩和されるような影響はない。

委員 誘導というのは、現在ある施設を移動するのか、またはこれから建設される施設を誘導するのか。

事務局 立地適正化計画の中での誘導は維持の意味も含む。誘導区域内に既にある機能は維持し、ない機能の新規立地を誘導するために誘導施設を定める。

委員 誘導区域のない地域では、誘導施設がなくなってしまうという見方もできるため、そのような地域への配慮をお願いしたい。

委員 地権者や不動産会社の理解や協力も必要になるのではないかと考えるがどのような対策をしていくのか。また、ショッピングモールなどは、郊外のほうが立地しやすいと考えるが、誘導施設に設定した根拠は。

事務局 地権者や企業、市民の意向を踏まえた誘導をするためには、対話と理解が必要であると考え。そのうえで、必要な取組について随時実施していく。また、拠点周辺ではすでにまとまった土地がないという状況は理解したうえで、大型商業施設は長期的に都市構造を変える可能性があるため、誘導施設としている。なお、中枢拠点周辺の都市機能誘導候補区域において、土地利用転換により誘致先を生み出すような選択肢も見据えて進めていく。

委員 駅周辺の限られた土地を利用する際には、高層施設の建築が可能であるのか。

事務局 高層利用を可能とするために都市計画を変更することもある。また、立地適正化計画の中でも、都市機能誘導区域に誘導施設が立地する場合、都市計画上の特例措置が受けられるケースもある。

委員 大型商業施設を中枢拠点や地域拠点となる駅周辺に誘導することの難しさもあるが、駅周辺の活性化にはその地域にあった工夫が必要であると考え。その中で、駅周辺のみを大型商業施設の誘導先とすることはどうかと考える。

事務局 資料に示している誘導施設に限定しているのではなく、駅周辺にあることが望ましい施設や維持していくべき施設を計画に位置付けているという解釈をしていただきたい。

委員 農地の宅地化が進んでいる市街化区域内において、生産緑地は宅地化されていない貴重な土地である。そのような土地は、都市機能誘導区域に設定

- すべき区域だと考えているが、市は生産緑地の買い取り申出の申請があった際に、買い取りをして都市機能を誘導していく考えはあるのか。
- 事務局 持続可能なまちづくりを進めていくために、様々な事業展開も検討した中で、必要と判断した場合は、生産緑地を買い取り都市機能の誘導を行うことも考えられる。
- 委員 立地適正化計画は他市でも策定されているのか。
- 事務局 国土交通省が公表しているもので、令和6年12月末現在で891都市が立地適正化計画について具体的な取り組みを行っている。近隣市では川越市、所沢市、日高市が策定済みで、入間市、飯能市については策定中である。
- 委員 立地適正化計画を策定する過程で、他市との協議や情報共有等はしているのか。
- 事務局 計画策定にあたり、ヒアリングをさせていただき、課題等を伺っている。
- 委員 この計画は、立地適正化に向けた大きな方向性を指し示したもので、細かな取組内容などについては、今後決定していく認識でよいのか。
- 事務局 ご指摘のとおりこの計画は、詳細な取組内容まですべてを示すものではなく、この計画に基づき、持続可能な都市の構築を意識し、各セクションが必要な取組を進めていくことが必要である。
- 委員 3つのまちづくりの方針が、今回の立地適正化計画の大まかな方針であるという認識でよいのか。
- 事務局 その通りである。
- 委員 行政としては、計画により大まかな方針を示し、それに沿って具体的な取組を肉付けしていくと理解している中で、この内容は適切と考える。そのうえで、人口を維持していくための取組として、産業誘致は重要と考えるため、注力してもらいたい。

【質疑終了】

〈審議会終了〉