

建設環境常任委員会会議記録（概要）

平成29年10月30日（月）

開 会 （午前10時0分）

【議 事】

○特定事件 市街地整備について、土地利用についてのうち

集約型都市構造について（第5次所沢市総合計画の取り組み及び第6次
所沢市総合計画に向けた今後の方向性）

【概要説明】

糟谷街づくり

それでは、概要を説明させていただきます。

計画部長

第5次所沢市総合計画におきましては、街づくり計画部の今回の特定事件の部分につきまして、基本構想に土地利用の構想がございます。この中では、土地利用の基本方針が示されておまして、本市のこれからのまちづくりを進めていくに当たっては、都市的土地利用と自然的土地利用の適正な配置により、調和のとれた土地利用を進めますとしております。

具体的には、4つの方針がありまして、1番目といたしましては、自然環境との共生に配慮した土地利用、2番目が良好な居住環境の形成をめざした土地利用、3番目が都市拠点の形成をめざした土地利用、そして、4番目が土地利用の転換でございます。第5次所沢市総合計画後期基本計画ですと176ページになります。これに基づきまして、前期、後期ということでは基本計画があるわけですが、後期の基本計画では、冊子では128ページからが第7章街づくりとなっております。

特に、この中の第 1 節土地利用、第 2 節市街地整備ということになります。第 1 節が 1 3 2 ページからになりますが、この中では、基本構想に基づきまして 3 つの基本方針が示されております。3 つ目は基地関係ですので、街づくり計画部関連ですと 1 番目、計画的かつ合理的な土地利用の推進、それと、2 番目は所沢らしい景観まちづくりの推進ということになります。特に、1 番目の計画的かつ合理的な土地利用の推進の中で、土地利用転換について、中心的に記載しております。

それと、第 2 節は、市街地整備では具体的な整備の記載になりますが、3 つの項目がございます。1 番目が所沢駅周辺のにぎわいのある街づくりの推進、2 番目が安心・安全に暮らせる街づくりの推進、3 番目が市街地整備の適正な誘導となります。

特に、1 番目、2 番目になりますが、所沢駅周辺のにぎわいのある街づくりの推進につきましては、所沢駅周辺でさまざまな事業を進めるということに記載しております。2 番目の安心・安全に暮らせる街づくりの推進につきましては、都市基盤の整備や土地利用の増進を図るために、土地区画整理事業を初めとして、さまざまな事業手法を活用して、安心・安全に生活できる街づくりを進めるということが記載しております。

これが総合計画でございますが、次に、街づくり基本方針、都市計画のマスタープランでございます。

街づくり基本方針につきましては、県の計画、それから、市の計画になりますと総合計画を上位計画として、これに即すということとなっております。

ます。基本方針の街の将来像として総合計画の目標と同じく、冊子の15ページになりますが、「所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市」と定めております。

その前に、街づくりの基本的な考え方として当然、総合計画と共通の部分がございしますが、安全で安心して住み続けられる街づくり、環境との共生に配慮した街づくり、コミュニティを尊重した街づくり、この考え方をもとに街づくりを進めていくとしております。

16ページからの街の構造では、山をイメージしていただきますと、中心の拠点がある街としては“にぎわいとるおい”のある街、それから、その周辺になりますと“やすらぎとるおい”のある街、さらに、周辺にいきまして、“のどかさとるおい”のある街というふうに、街の構造として、機能の部分と潤いの部分の度合いで街づくりをしていこうということでございます。

18ページでは生活拠点、学習文化拠点の形成ということで、生活拠点といたしましては、所沢駅周辺を市内で一番規模的には大きい広域総合生活拠点としまして、その他各駅など駅を中心として、それぞれのレベルで生活の拠点を位置づけております。

それから、学習・文化拠点の形成ということで市民活動、コミュニティとか、市民の方の活動という視点で示しておりますが、この航空記念公園駅周辺はさまざまな学習文化の拠点になっておりますので、市内で一番大きな拠点となります。それから、各地区のまちづくりセンター、コミュニ

ティセンター等がそれぞれ地区ごとの拠点と定めております。

20ページになりますが、目標とする街の規模といたしまして、初めに将来の人口につきまして改定時から20年先の2032年の人口を、人口減少や高齢化社会の到来で人口の減少が推計されておりますが、基本方針では、20年先も現在と同じ34万人の規模を維持するように街づくりを進めることとしています。

2番目の将来の市街地につきましては、土地利用の転換、地域経済の活性化のために土地利用の推進、旧暫定逆線引き地区における区画整理事業などの推進に力点を置いて適正な市街地を形成することとしております。

街づくりの目標と街の姿に基づきまして、分野別の方針がございますが、土地区画整理事業などについては、先ほど申しあげました所沢駅周辺、それから北秋津・上安松地区、それと今、もう30年ぐらいにはなりますが、狭山ヶ丘地区で事業を進めているところでございます。

それから、旧暫定逆線引き地区につきましては、地権者を対象に説明会を開催しまして、意向などを踏まえて、この地区を今後どうするかということでの方針を定めまして、現在、上山口、北中の2地区につきましては、用途地域を廃止しまして、一般の市街化調整区域とする手続を進めるということとし、残りの地区につきましては、地権者とさらにお話し合いを続けて、土地区画整理事業の実現に向けた取り組みを進めているところでございます。

集約型都市構造については、具体的には記述しておりませんが、現在、

街づくり計画部で所管業務を進めているスタンスについては以上でございます。

【質 疑】

桑島委員

まず、ちょっと基礎的なところを確認したいのだが、このいわゆる都市計画マスタープラン、所沢市街づくり基本方針というのは、また総合計画が、今度第6次ができる。そうすると、そのときまた改定する。上位計画は総合計画という一応位置づけなので、そのときは、これはまた修正箇所については議決するということなのか。

糟谷街づくり
計画部長

街づくり基本方針は、議決案件となっておりますので、改定に当たりましては、前回と同じように議案として提案させていただくこととなります。

松本委員

今、最後に説明があった逆線引きだが、大まかに今の進捗状況の概略だけ教えていただければ。

岡村都市計画
課主幹

旧暫定逆線引き地区のうち、市街化区域編入を目指しております若松町地区、下安松地区、牛沼地区の進捗状況でございますが、若松町地区につきましては、9月12日に地権者の有志によります土地区画整理事業を進めていく上での発起人会が設立されたところでございます。そのような状

況の中で、市といたしましては、地区の街づくりの基本構想の素案作成業務を続けている状況です。

下安松、牛沼地区、この両地区につきましては、現在、大型地権者を対象にヒアリングを行い、土地区画整理事業についての意向確認などを行っている状況でございます。こちらにつきましても、基本構想素案作成に向けて現在準備を進めているところでございます。

遠藤市街地整
備課長

今、都市計画課、岡村主幹から説明がありました3地区のほかに、北秋津・上安松地区の東側となります上安松地区でございますが、こちらの地区につきましても同様な進め方をしておりまして、現在、大型地権者に意向を確認させていただいている状況でございます。今後、説明会等を含めまして、さまざまな検討を進める予定にしております。

松本委員

関連してなのだけれども、こういうふうに各地区を進めていく中で、マンパワーというか、スタッフ不足のような感じがするのだけれども、部長、いかがか。

糟谷街づくり
計画部長

土地区画整理事業等が集中的に行われた時期というのがもう過ぎてはいますので、そういう意味では、現実的な面で言いますと、事業を実際に動かしていた職員、経験のある職員が少なくなっているのは事実でございます。

ただし、業務委託等を通じて、コンサルタント会社が持っているノウハウ等もしっかり職員が吸収しながら進めておりますので、スタッフ不足ということはないと考えております。

荒川委員

私たちも、この前視察に行って、全国あちこちを見てきて感じているのだけれども、人口がどんどん減っていく中で、これ以上の市街地は拡大をしない、ますますコンパクト化していくような、そういったネットワークをつくっていかねばいけないという国の方針があるではないか。それに基づいてみんな立地適正化計画をやったり、あるいはそれに向けてやっているのだけれども、当市の場合はどんどん市街地を拡大していこうという、この発想が、国がそう言っていることとの整合性についてはどんな検討をされているのか。

秋田街づくり
計画部次長

確かに、集約型都市、コンパクトというのは国で進めておりますが、本市における旧暫定逆線引き地区は、もともとは市街化区域であったということ、基盤となる都市整備をしながら、再整備をしていくという考え方であり、無秩序、無計画な市街地の拡大をするということではありませので、国の方針と全く違う方向とは考えておりません。

石本委員

今、所沢市は34万人いるけれども、市街化調整区域におおよそ何人住んでいるのか。この間、視察した高槻は35万人のうち1万3,000人

ぐらいしか住んでいない。それはいいとして、それを調べてもらっている間に、今、秋田次長が再整備していくのだというふうなことだけれども、一方で、経営企画部では、公共施設の統廃合とか、そっちの方向だ。そうすると、今、荒川委員がおっしゃったところと重なるのだが、結局拡大していったら、結局そうやっていろいろなものを、場合によっては再整備せざるを得ないとなってくると、そういうところのコストとかというのは、この計画をつくるに当たって、どういうふうな経営企画部と調整されてきているのか。公共施設管理の計画はそこがつくっている。これ当然、市街化区域をちょっと増やしていく。だけれども、そういうものに対して、かかるインフラへのコストというものは、今後どれぐらいかかるかとどういう調整をされてきたのか。していないのか、しているのか、もししているのならどういう内容か。

糟谷街づくり
計画部長

市全体の街づくりの方向性としては、総合計画と街づくり基本方針等で整合を図っておりますが、細かい部分でのコストなど個別の調整はしておりません。

石本委員

でも、現実、例えば今、藤本市長がもう議場での答弁で、自分が在任の間は、例えば小・中学校は統廃合しないとか、そういうことをおっしゃっている。一方で、経営企画部は公共施設の計画が出てきている。私はどっちかというと市街化調整区域のほうに住んでいる人間だから、小・中学

校を統廃合しないということに対しては大変感謝しているけれども、一方で、市全体の財政とかを考えたら、やっぱり市街化区域を拡大するということに対するコスト、今でも小・中学校を統廃合しないといって、他の統廃合する市町村に比べれば、例えば学校を事例に出せば、コストがかかりやすい体質になっているのだと思う。だけれども、さらにやればそこに新しい人が入ってきやすい。

私も、改めて今回日本アンテナ株式会社の跡地に58軒入って、あっという間に埋まるのだなというのを見たので思うのだけれども、市街化区域を増やすということに関しての、結局人口増プラス、そこにかかるコストというのを、細かいことをしていないのか。街づくり計画部としては向こうにお任せという認識なのか。

糟谷街づくり
計画部長

確かに、面積的には拡大ということになります。逆線引きの指定をする前は市街化区域であった区域であるというのはまず一つございます。さらに土地区画整理事業等により市税等を投資することになります。それと同時に、完成した後は、固定資産税収ですとか、人が住んでいただくことによる市民税とかも含めて税収のアップ等による投資の回収もございますので、このようなことを総合的に勘案して進めているところでございます。

石本委員

川越市は、以前視察へ行ってきて、市街化調整区域を少し緩和した。用

途緩和した。人口が増えた、よかったな。そうしたら、下水道なんかを初め経費がかかるものだから、改めて市街化調整区域で規制を強めたわけだけれども、まさに隣にそういう事例がある中で、人口が増えるということに対して、総合的と言ってしまえばだまされかかるのだけれども、具体的にどういうふうな、要するに、こちらとしては余りそういうことは検討していなかったということなのでしょう、実際は。

糟谷街づくり
計画部長

基本方針の策定や改定は、街づくり計画部だけではなく、関係課部局の職員、さらに最終的には政策会議に諮っておりますので、大きな枠組みとしては認めていただいております。

西沢委員

川越市は、もう暫定逆線引き地域というのは整理して今ないと思う。所沢市は、この地域を今後どうするかというのは課題で残っていて、ちょっと私なんかと思うのは、今後、土地利用、転換推進エリアで産業系の区画整理なんか将来的に始まっていくと思うのだけれども、それと、この旧暫定逆線引き地域の整備というのは、リンクしている課題なのかどうかをちょっとお聞きしたい。

畑中都市計画

先ほどの人口の件でよろしいでしょうか。

課長

平成22年の国調をベースに、市街化の人口が29万人ほどになっています。

岡村都市計画
課主幹

産業系の土地利用転換と旧暫定逆線引き地区につきましては、産業系の土地利用と住居系の土地利用ということで目的は違いますが、都市計画全体的な面を見ますと、産業系の土地利用を進めて住宅系の土地を進めないというわけにはいかないもので、リンクという言い方が正しいかどうかは別にしても、土地利用については、それぞれを見合わせながら進めていくことが大切だと考えております。

西沢委員

そうすると、うちの市の方針としては、産業系、これからは推進エリアということで手をつけていきたいという考え方はあるわけだから、当然こもどうにかしなければいけないということで今やっていると思うのだけれども、上山口と北中はもうやらないと決めた。ほかの地域については、これは、例えば若松町は発起人会をもうつくるということなので、進めていくという方向性が出ているのかもしれないのだけれども、そこに住む住民が、今後組合でもつくって進めていきたいという意向が多ければ、それは進めざるを得ないという位置づけなのか。

岡村都市計画
課主幹

御説明しました3地区ですけれども、それぞれ土地区画整理事業を成立させないことには市街化区域編入はできないので、まずは土地区画整理事業を成立させるために、地権者の皆様方に事業の仕組みなどをきちんと御説明して、納得していただいた上で土地区画整理事業を進めていかなければ

ばならないものと考えております。事業手法につきましても、組合方式での事業を想定しておりますので、地権者の皆様方で事業を進めていくということがまず第一になります。

市といたしましては、事業を進めることになった場合は、最大限の支援をして進めていきたいと考えております。

西沢委員

一番最初に説明会をやっていたと思うのだけれども、その中でメリット、デメリットの説明もあったと思うのだけれども、当然これから人口減少社会を迎える中で、区画整理をしたからといって資産価値が上がることも限っていない世の中を迎えるわけだ。そういう中で、住んでいる人たちがどういう判断をするかということになるかと思うのだけれども、その辺の、説明会をやっていて、住民の皆さんからの反応というのは今はどんな感じなのか。

岡村都市計画
課主幹

平成28年に説明会を実施した際に、地権者の方からこの地区の街づくりをどういう形で進めていくのかが判断できないということで、例えば、この地区の街づくりをこのような形で進めていったらどうかという街のイメージ図や基本構想図といったものを提案していただかないことには、賛否の判断ができないというご意見をいただきました。このようなことから今年度専門のコンサルに委託をいたしまして、基本構想図の素案作成というような形で、地区の課題を抽出して、その課題を解決するための街づ

くりを進めていったらどうですかというような、街づくりを進めるうえでの基本的な素案をお見せして、現在、若松町地区につきましては、基本的にはそういう課題を解決するための街づくりを進めていくということには、大型地権者の方からおおむね良好な回答をいただいているというような形です。

残りの2地区につきましても、今後若松町地区のような形で御説明をしていきながら、地区の状況を判断して、土地区画整理事業を進められるかどうかを見きわめていきたいと考えております。

松本委員

ちょっと関連するのだけれども、この若松町を含めて、下安松、現地を見させていただいたけれども、今のお話だと、さきに地権者調査をした。大体賛成している人を見ると、私の記憶だと大口地主、農業従事者、そういう感じが多かったのかなと記憶している。

ですから、今のお二方の懸念と関連するのだけれども、もしかすると、若松町は可能性あるけれども、下安松、牛沼というのは、コストを考えた、人口減少を考えたりすると、今組上に上がっているけれども、予断を持って進めないというか、要するに、状況を判断して調整区域に戻す可能性も一方で考えながらやっていく必要はあるのかなと思うのだけれども、これから細かく大型地権者意向調査なんかをしていくと、大型地権者も大事だけれども、そうではなくて今の話、住民とか、あるいはもうちょっと大事なのは、人口減少という大前提があるし、金かけて整備したけれども、

固定資産税は上がるか知らないけれども、住む人が増えない可能性があるのかなということも一方で考えていくと、やめちゃう可能性も、一方で思っているのかどうか、今、担当者としてちょっと確認したい。

岡村都市計画
課主幹

お話のありました2地区につきましては、地区の地権者の御意向をよく確認することと、先ほど申し上げました土地区画整理事業を地権者の皆さんで進めていかなければならないこと、そして事業の仕組みなどを十分理解していただくために、説明会や、勉強会を開催して、地権者に事業に対する理解を深めていただくとともに御意向などを確認しながら進めていくということになります。その中で判断をする時期が来ましたら、委員が言われたように地区の街づくりの進め方を見きわめていきたいと考えております。

桑島委員

私たち、すごくいい事例を見ちゃったので、藤沢市と高槻市と、四日市市は四日市市なりの特殊事情があるのだけれども、結局、うちの市は何で立地適正化計画に踏み出さないのかなというのが、ちょっとお聞きしたいのだけれども、何でやらないのか。

秋田街づくり
計画部次長

まだ都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画については現在のところ詰めた議論はしておりません。6次総が策定された後に街づくり基本方針を改定する予定ですが、そういった見直し作業の中でいろいろな情報

収集をしながら、市の都市構造を考えていきたいと思います。

桑島委員

そういう教科書的なお答えでいいのだけれども、でも、補助金来ないよ、これをつくらないと。別にどの市だって補助金目当てでやっている。例えば、今回もすごく視察中に議論が出たのは、個別具体的なところを言って申しわけないけれども、例えば、フラワーヒルのところのスーパーを誘致しましょうということで、都市設備誘導区域だっけ、それをすると、スーパーマーケットの人が国の補助金を申請すると補助金が出る。そのやり方は僕はいいかどうかは別だけれども、出ないよ、これやらないと。これにまつわる補助金は国土交通省は明確には言っていないのだけれども、でも実際出る。これつuturaないということは参加しないということだ、これからの街づくりに。それをやらないというのは不作為だよ。

ただ、そんな悠長なことを言っていないで、街づくり基本方針と同時進行で立地適正化計画をやっぱりやったらしい。要するに、都市計画区域は全部ほとんど居住の区域にしている、それは国は問題だと言っているけれども。だから別に、街づくりのこの図がほとんど別になる。だから、それはそれでいいことかどうかはわからないけれども、やらないというのは、街づくり基本方針の19ページあたりの図でもうほとんど似ている、よく見たら、広域総合とか。それで、これ居住推進地域で、だから、やらないと不作為に当たる。多分、この所沢市規模で、こんな悠長なことをやっている街は少ないのではないか。川越市もやっているでしょう、藤沢市もや

っていて、そんな悠長なことを言っていたら本当に、そのころにはもう補助金がなくなっちゃって、あらとなる、どうなのか。

糟谷街づくり
計画部長

やらないと言っているわけではなくて、街づくり基本方針の中からどういふところを抽出するのか、さらに立地適正化計画として具体的に、福祉とか、医療とかも組み込んで入れなければいけませんので、基本方針の改定作業とあわせて検討していくということです。

桑島委員

もう一つ、この2つを見てよくわかったのは、もう一つ立地適正化計画をある程度やったほうがいいという最大の私が見た理由というのは、やっぱり交通計画だ。それで、藤沢市は、15分でバス、徒歩でアクセスできるという明確な市の目標を持っている。それと、高槻市は、そもそもコンパクトシティで都市計画をやってきたから市営バスが黒字だ。つまり、すごくコンパクトに住んでいるから、要するに、都市交通計画をしなくてもちゃんとできていて、やらなくていいのではないですかと言ったぐらいだ。

うちが多分決定的に欠けているのは、福祉とか、病院とか、医療も大事なだけけれども、交通計画だ。これはこれで我々もすごく勉強不足で、失敗したなと思って、相変わらずモータリゼーション前提だ。車でしょう、でも、車を今から、年寄りが運転してあちこちで事故起こしているじゃないか、けやき台だって今回突っ込んだでしょう。だから、やっぱり車移動

を前提とした計画から、駅にどういうふうに交通を組み立てるかということの街づくりを、やっぱり立地適正化計画だけ意識していて、藤沢市も交通計画とリンクさせている、それから、高槻市も交通計画とリンクしている。うちはよく見たら車社会しか想定していない。このことについて、ちよつとどう思っているのか。どうするのか。もう年寄りはこちらからどんどん突っ込む。だから、やっぱりそれは僕も反省だ。このときに何でその話をちゃんとしなかったかなと思って。バイパスはやってくれてありがたかったのだけれども、考えたら車移動を前提としているまちづくりをしてはまずい。だから、福祉の関連で交通も出てくる。交通イコール福祉なわけでしょう。その辺どう考えているのか。まずくないか。

糟谷街づくり
計画部長

今、委員が言われたように、これからの街というのは、歩いて暮らせるという方向性が謳われています。本市でも、市街地から離れている区域と公共交通機関によるネットワークがこれからさらに重視されてまいります。今後、街づくり基本方針の改定を進めていく中で、その点についても議論はしていきたいと思っています。

石本委員

そうすると、先ほどの部長の御答弁とか、秋田次長の御答弁だと、まず、総合計画が改定される。それに基づいてこの都市計画マスタープランも改定される。そうすると、それと並行でやるかどうかは別として、それからちよつと後に仮に立地適正化計画をやるとしたら、普通に考えれば平成31

年度に第6次の総合計画が出てくる。そこから都市計画マスタープランをやるよといったら1年から2年かかる、普通に考えたら。そこから立地適正化計画をさらに1年ぐらいかけてつくったとしても、最低、平成34年ぐらいまでは、とりあえずできないという雰囲気であっていいのかな。

糟谷街づくり
計画部長

現在の予定では、平成32年4月から改定した街づくり基本方針をスタートさせるというようなことで作業を進めています。

石本委員

そうすると、さっきの質疑と関連するのですけれども、私なんか住んでいる富岡地区は、この街づくり基本方針の19ページ見たらもう緑色に染められちゃっている。変な話、高齢化率も並木と双壁で高く、もう今でも65歳の高齢化率が30%で、毎年1%ずつ上がっていくということだと、これ普通に物事を考えても、今平成29年だから、あと4%ぐらい、要するに3分の1が65歳以上になった状態ぐらいまでに、さっき言った立地適正化計画とか、そういう結局交通とか、そういうものに密接にかかわってくる。市としては、なかなか実現しそうもないということではないのか。緑に染められちゃって、本当悲しい思いをしているのだけれども。

糟谷街づくり
計画部長

確かに、この立地適正化計画の策定につきましては、国も積極的で、施設設置等の誘導策として補助金がプラスになるというのはございますが、

だからといって、この計画がないから何も事業ができない、補助金がもらえないということではございません。

立地適正化計画は都市計画区域を対象とし、さらに市街化区域の機能をどういうふうに分けていくかという計画でございますので、市街化調整区域の取り扱いは少し考えなければなりません。ただ、それは別としても、市街化調整区域でも、既存の住宅地団地とか、既存の集落とかがありますから、それぞれの区域で生活をしていただくための必要な整備はしていくということでございます。

松本委員

桑島委員の関連で聞きたいのだけれども、桑島委員が今交通政策の話がされた。今、市全体としては、公共交通というか、ところバスの見直しを含めてやっている。それと、この街づくりというのは、さっき桑島委員が指摘するように関連性があるのだが、今進めている交通政策の中で、街づくり計画部はどういうふうに関与されているか。

糟谷街づくり
計画部長

地域交通の会議には私を初め、街づくり計画部の職員が委員として入っております。

桑島委員

藤沢市へ行ってよくわかったのだけれども、所沢市はやっぱりうそでもいいから、新所沢駅と入曽駅の間の駅の計画はのせたほうがいい。だって、お金出せばできるものと、モノレールとか言っている人いるけれども、あ

んなのお金ないのだから、新駅は所沢市が金出せば可能性がある。

藤沢市も、辻堂駅と藤沢駅間の村岡新駅というのを言っている。それ本当に可能性あるのですかと言ったら、正直難しいですねと言っていたのだけれども、うちの市はより現実的にやれることは、やっぱり新所沢駅と入曽駅との間の駅しかない、この5年以内にできることは。これができる、石本委員のところとか、入沢委員のかつてのところとか、青木委員のところは一気に鉄道15分圏になる。これをやらないでモノレールとかふざけたこと言っている人もいるけれども、あんな絶対できないのだから、はっきり言って。だから、これを何で街づくりとして、全く西武鉄道の意向とかじゃない、これ。JR東日本がやりますなんて言ってない。藤沢市が勝手に言っているだけ。

だから、何かその辺がすごく本当にやるのですかみたいな、やる気あるのですかみたいなところがいつも思って、しかも、そこにつながる北中はもうやめちゃうわけでしょう、あんなポテンシャルの高いところは。わけわかんない。だから、市としての地権者の意向ばかりそんたくしているのだったら計画は要らない、しっぽ振ると終わりなのだから。そうではなくて、市として人口を増やして、徒歩圏に近い人たち、大体あそこの北中のところなんか、小手指駅徒歩15分圏じゃないか。そこを再開発しないという判断で街づくりをどう考えているのかということと、あとは、新所沢駅、入曽駅間の駅を、計画まであった駅を全く手つかずにするという、この2つは、都市計画的な考え方から、街づくりの発想からいってちょっと

わけわからない、私、何でやらないのか。やれることをやらないのか。夢みたいな話はいいから、やれることをやらないというのはよくわからない。藤沢市へ行ってつくづく思った、これ見て、定石だと思う、街づくりの。徒歩15分圏の北中の再開発やめるとか、正気の沙汰とは思えない、はっきり言って。あんなすばらしいところを調整にしちゃうという、それと、この駅を何でやらないのか、ちょっと外れるけれども。

糟谷街づくり
計画部長

確かに、北中の旧逆線引き地区は小手指駅から近いという利点はございます。市は面的な整備をによる街づくりについて10年置きぐらいには説明会をしたりしておりましたけれども、どうしても地権者の方がそれは望んでいないということでしたので、場所としてはいいところでは確かにございますけれども、今回はこのような取り扱いとさせていただきます。

荒川委員

私は、いわゆる人口の推計のことで、社人研というのだけ、社会保障、あの推計が出てからそれぞれ人口ビジョンをつくった。こういう社人研のあれに対して、もう少し緩和させようという計画で所沢は人口ビジョンをつくった。それで、それに基づいて当面5カ年計画の総合計画で、それを位置づけたわけだけれども、先ほどの話を聞いて、20年後も34万人を維持という、人口ビジョンは大体そんなものか。人口ビジョンはどうか、20年後は。

糟谷街づくり 人口ビジョンでは人口減少が前提となっていますので、はっきりした数字ではありませんが、多分2万人ぐらい減かと思えます。

荒川委員 20年後に。

糟谷街づくり そうです。

計画部長

青木委員 ちょっと私も、さっき桑島委員のことで同じような質問をしたいのだけれども、やはりこれから立地適正化計画などをしていくと、我々の富岡地区というのはどうしても排除されてしまう地区になってしまう。そのためにも、まずやはりさっき言った新所沢駅と入曽駅の間に駅を設置する計画をしていただきたい。やっぱりそれは先ほど言った交通政策と同じで、これ1個駅をつくることによって、交通政策も随分緩和されるのではないか。バスの問題、例えば、福祉タクシーだとか、いろいろデマンド交通だとか、各地域やっているけれども、そういう問題も解消される。そして、やはり人口の増加、また、あそこは場所的には、入曽だよ、狭山市との連携なども深まるのではないか。そういった面を含めて、ぜひ計画にのせることはただなので、とりあえずのせていただくことによって、やはりこれからの動きも変わっていくと思う、また地域住民の方に対して。

あと、1つ質問したいのは、街づくり基本方針の3章に地域別の街づく

り方針がある。いろいろ街づくりの目標だとか、街づくりの方針、いろいろメニューがのっている。考えられる街づくりのメニューだとか、こういったものは、これ市があくまでもつくったのか、それとも、例えば住民と若干ヒアリングだとか、話し合いを持ってこういうものをつくったのか、ちょっとそこら辺聞かせていただきたい。

糟谷街づくり
計画部長

現在の街づくり基本方針は、平成26年3月に議決していただきました。内容としては一部改定という形になっており、当初策定した平成10年6月の内容がかなり多く継承されています。策定時には、11行政区で住民による委員会で議論していただき、取りまとめたものを踏まえて市が地域別方針としておりますので、地区の方々の御意見がかなり入ったものでございます。

また前回の改定時にも、街づくり基本方針の109ページをごらんいただきたいのですが、街づくり懇談会ということで、11地区や全体会で御意見をいただいております。

青木委員

街づくり懇談会のメンバーは、これはどういう、パブリックコメントとかあるけれども、市民と意見交換とあるけれども、こういったメンバーが主なのか。

糟谷街づくり

広報やインターネットにより募集をしたり、町内会の方々にもお話をさ

計画部長

せていただき、参加していただいたというふうに記憶しております。

桑島委員

だから、言いたいのは、それがいいかどうかはわからないけれども、藤沢市は職員が余りにも強くて、僕の先輩なんかは追放されちゃったのだけれども、でも、やっぱりもうちょっと、地主の意見調整している都市計画でやっているうちは、やっぱりもう、今までは都市が膨張する中で、議会調整だけで街づくりができたけれども、これからは攻めに入らなければいけない。今までは御貢献があったと思う、いろいろな人が開発させてくれたところを踏みとどまってきれいな街をつくってきたところは、それは認めるところ、所沢市の都市計画のすばらしいところだったと思うけれども、これからはそれでは武士の商法だ。地主ばかりに気を使っちゃって、最後は地主だって損するのだから、人が減ったら。だから、もうちょっと役所なのだから、役所はもうちょっと長期的な視点に立ってやっていくというスタンス、これそろそろ転換しないと。地主の理解調整とか、進出したい企業の理解調整のフェーズはそろそろ頭切りかえてもらわないと困ると思う。藤沢市あたりは、結構よくも悪くもやっぱりアグレッシブな感じがした。その辺はやっぱりどうか、これを振り返って。

それと、もう1個は、若松町をやるのは構わないのだけれども、若松町をもしやっちゃったら、中富南が完全に詰んじゃう。だって、これから日大がいなくなると言っているわけでしょう。そうすると、あそこに都市をつくっちゃうと、そこから連帯して中富南がよくなるという考え方と、要

は、もっと近いところに街がつくられちゃったら、今度奥のほうで地価は下がる可能性が出てくる。その辺はどういうふうに調整していくのか、若松町の問題と、中富南のこの日大の撤退の問題と。これリンクしていると思う。連帯していくわけだから、その2つだけちょっとお答え、どんな感じに思っているのかなと思って。

糟谷街づくり
計画部長

街づくり基本方針をつくる時も、市としては長期的な視点でということとでつくらせていただいております。

事業化までの調整に当たっては、市が方針を示して進めていますが、やはり地権者の方々の御意向も大きいと思います。今後、専門家の方なども交えながら検討するなかで、今のような視点も考えていきたいと思えます。

秋田街づくり
計画次長

若松町につきましては、今後、組合施行でできれば都市基盤の整備から始めていくわけですが、中富南は、区画面積など住宅地としての環境について、地区計画でも力を入れてきた地域でありますので、そういう魅力づくりはやはり継続していくような形で、両地区が共存できるような街づくりが望ましいのかなとは考えております。

また、これまでの都市計画は市街化区域と市街化調整区域の区域区分を担保する制度である開発許可制度の適正な運用により、開発圧力に対して規制してきましたが、これからはポテンシャルが低下してくる時代にあっ

ては誘導や緩和などの手段も立地適正化や土地利用転換の中で考える必要もあると思っております。

松本委員

執行部を弁護するわけじゃないのだけれども、さっき桑島委員の御指摘のモノレールについては全く市では今、地元が騒いでいるだけで何もやっていないよね、それが言いたい。

それから、都営12号線についても、株式会社KADOKAWAがどうなるかによって大分変わってくるだろうけれども、これも一応、筆頭部である経営企画部にそういった調整とか、連絡協議会があるけれども、地元からすれば、市がそれほど積極的にやっているとは思えない。だから、これもモノレールはまず空論で、地下鉄はもっと現実的かなと思うけれども、これはかなり我々のやっている間に実現性が極めて少ないと思う。

そういう意味からすると、さっき御指摘になった、青木委員も言っていた、とにかく北中の駅とか、それから、この間現地を見させていただいたけれども、武蔵野線の線路が、西武鉄道の線路を買って持っているとか、こういうほうが現実的で、これのほうが何となく、都営12号線が来るよりも、武蔵野線が所沢駅にくっついたほうが、これはこれから誰かが騒げばいいと思うのだけれども、この辺の、繰り返しになって恐縮なのだけれども、実現性からいって、西武鉄道の駅と、それから、武蔵野線の乗り入れなんかのほうが何か現実的なような気がするのだけれども、現時点で部長、どうお考えか。

糟谷街づくり

まず、武蔵野線の乗り入れについては、以前から東京都東村山市、埼玉

計画部長

県など関係自治体で議論はしているところです。ただ、乗り入れに当たって接続の状況がネックになっていると聞いております。

新駅については、確かに中間点に駅をつくれば、その近隣の方が御利用できるという利点は大きいにあると思います。ただ、駅をつくるだけでなく、利用者の交通処理のための施設、駅が近くなれば当然のことながら、近隣で開発が誘発されるということも考えられます。いろいろな要素を考えて、検討する必要があると思います。

委員のお話は、市外化調整区域ではなくて市街化区域で周辺整備とあわせて新駅を設置するという事ではないでしょうか。

桑島委員

だから、今度うちの委員会で吉川美南駅を見に行く。だから、やっぱり吉川市、武蔵野線で、すごいよ。多分あれで周辺人口2,000人ぐらい増えているはずだ。吉川美南駅なんかをやっぱり見に行くのは、武蔵野線で駅つくって、それで全部周り区画整理して、人口が増える。あれ調整だから、もともと田んぼだから、下手したら田んぼも、多分あれ農振かかっていたところじゃないかな。周り下手したら、あれ外してやっているわけだから。

糟谷街づくり

計画部長

今、委員が言われたのが、市街化区域に拡大し、周辺整備とセットで新駅も整備ということだと思います。今後、人口減少する中では、なかなかそういう新駅とあわせた周辺開発はかなりハードルが高いと思います。農

林業サイドでは、農地をしっかりと守り、日本の農業を維持していかなければならないという考えがあります。

青木委員

これからは、やっぱり人口減少だとか、そういった面で集約化という方向で進んでいくのかなというイメージはあるのだけれども、イメージというか、方向性なのだろうけれども、ただ、人口を一つの駅に集めるのではなくて、拠点を1個つくっちゃえば、今のままでそのままでできるわけ、そういう集めなくたってという逆の発想が1つ。

やっぱり今部長が言った、農業を守るとか言っているけれども、この街づくり基本方針の3章を見ると、街づくりの方針を見ると、三富新田をどうのこうのとか言っているけれども、三富新田だってもう空いている畑がいっぱいある。そういったところを守る政策は全然していない。市はあくまでもそういう中途半端、口だけで言っていて、守るのだったらしっかり守れと、そういった意見も出ている。三富新田の中にはもうやらない農家がいるわけで、草ぼうぼうになっちゃって、周りの畑を、一生懸命やっている人の畑がだめになっちゃったと、迷惑かかっていると。市は何もやってくれない、いろいろ規制だけかけて何もやってくれないという意見も出る。何やっても中途半端なのだから、そんなの農業を守るとかそういうのではなくて、やはりみんなこれから年寄りになって交通政策が大事になってくるのだから、やはりこれ1つぼんと持ってきちゃおうと、そのくらいのをあれを見せていただければと思うのだけれども、いかがか。

糟谷街づくり
計画部長

逆の発想というのも確かにあると思います。ただ、逆に新たに開発したところは、規模が大きければ大きいほど、維持管理を考えなければいけない部分もあるのも確かかなと思っています。

それと、街づくりというのは農地ですとか、山林ですとか土地利用を転換する立場ですので、いろいろな施策を進めていく中でも、農業部局として調整をしながら、進めているところでございます。

石本委員

さっきの桑島委員の話の関連で、要するに、もうこれから人口減少の時代で、確かに地権者の意向を重視するということは、民主主義国家としてはもちろん大事だけれども、ある程度、それによって、長い目で見たら経済損失を受けているというケースも多いと思う。

ちょっと伺いたいのは、狭山ヶ丘の区画整理30年越しだ。あれでずっととまらない。変な話、私なんかは代執行してもいいのではないかなと個人的には思っているぐらいなのだけれども、この間とまらなかったことの、当初の予定と比べて、例えば経済損失はどれぐらいしているとか、街づくり計画部とかでそういう試算とかはしているのか。

要するに、今後もまた地権者優先、その意向ももちろん大事だけれども、そのことでずっと延々と続いていって、市は長い目で見たら損失がでかくなっていると。例えば、こちらじゃないけれども、建設部でいけば、所沢村山線だって、昭和28年に計画されて、あの焼き鳥屋1軒で開通までに7年か8年かかった。あれが開通したかどうかでもうがらっと変わった。

例えば、狭山ヶ丘の区画整理で、どれぐらい経済損失が出ているとか、試算したこととかあるのか。

糟谷街づくり
計画部長

正しくは経済損失ではないかもしれませんが、事業計画の変更で申し上げますと、事業費だけの面になりますけれども、現在総事業費が約143億円で当初の事業費との差が考えられます。ただ、申し訳ありませんが当初の数字が今わかりません。

新井狭山ヶ丘
区画整理事務
所長

当初の事業決定時における事業費は、41億円でございます。第8回事業計画の変更を平成26年10月に行ったところでございますが、現在の事業費につきましては、143億2,200万円でございます。

西沢委員

街づくり基本方針の26ページの土地利用方針図というのがある。この中心市街地というのは商業4ゾーンというふうに計画しているのだけれども、その後に道路の方針なんかも出ているのだけれども、やはり交差点改良というのは非常に重要だと思う。特に、金山町の交差点とか、幾つか課題があると思うのだけれども、このままここをゾーニングしても、道路が現状だと、なかなか計画どおりにいかないのではないかなというのがあるのだけれども、道路だからちょっと建設部になっちゃうかと思うのだけれども、その辺の議論みたいなのは今どんなふうに、この計画にあわせて、その辺の改良なんかも間に合うようにしたいとか、そういうのはあるのか。

糟谷街づくり
計画部長

基本方針策定の段階では個別の改良事業について、詳細な協議はして
おりません。再開発事業や土地区画整理事業の実施に当たり交差点改良が
終わったものであれば、建設部と具体的な協議をしているという状況です。

西沢委員

でも、道路網というのを、どういうタイミングで、どんなふうに整備し
ていくかということも含めて、ゾーニングなり、街づくりの方針なりを決
めていかないと、個々で考えていたって絵に描いた餅になっちゃうと思
う。それ両方の部で何か協議する場とか、つくったりしたほうがいいので
はないか。

畑中都市計画
課長

今年度から街づくり基本方針の改定作業に入っているところですが、
ども、国の補助を受けまして今年度交通量調査をしております。平成30
年度に、将来の交通量ですとか、道路構想を検討する予定になっておりま
すので、そういったものを踏まえながら、街の構造を考える中で、建設部
にも情報提供して、これからの道の優先順位ですとか、交通政策のあり方
なんかも議論をしていきたいなというふうには考えております。

【質疑終結】

入沢委員長

特定事件「市街地整備について、土地利用について」のうち、「集約型
都市構造について（第5次所沢市総合計画の取り組み及び第6次所沢市総

合計画に向けた今後の方向性)」は、審査を終結することに御異議ないか。

(委員了承)

散 会 (午前11時21分)