

第4回 和光市立地適正化計画策定委員会 議事要旨

開催日時	令和5年3月28日（火）9：30～11：30
開催場所	和光市役所 議会棟3階 第二委員会室
出席者	【対面参加】 大沢昌玄委員長、中村仁副委員長、青木佳男委員、伊藤貞利委員、越野晴秀委員、関口泰典委員（順不同） 【書面参加】 荒木保敏委員、杉尾裕嗣委員
欠席者	奈良一成委員、山科和仁委員
事務局	漆原建設部長 都市整備課：入谷課長、高橋、岡部、神山 昭和株式会社：森山、坂本、桑嶌
次第	1 議事 (1) 本日の検討内容について【資料1】 【参考資料1】 (2) 都市の骨格構造の修正について【資料2】 【資料3】 【参考資料2】 【参考資料3】 (3) 誘導施設・都市機能誘導区域について【資料4】 【参考資料4】 (4) 居住誘導区域について【資料5】 2 事務連絡・閉会 (5) オープンハウスの実施について【資料6】
傍聴者	0人

1 議事

(1) 本日の検討内容について

<資料1、参考資料1に基づき事務局より説明>

(2) 都市の骨格構造の修正について

<資料2、資料3、参考資料2、参考資料3に基づき事務局より説明>

関口委員

- ・緑の拠点に荒川河川敷運動公園があるが、公共交通の接続がない。拠点にネットワークがないのはどうなのか。

事務局

- ・緑の拠点については、荒川河川敷運動公園と和光樹林公園の2つがあり、荒川河川敷公園には公共交通がないが、緑の拠点は都市計画マスタープランで保全をしていく位置付けである。公共交通については、今後公共交通の施策とともに連携を図りたいと思っている。本来の立地適正化計画の中での公共交通の位置付けとは若干違うかと思う。

大沢委員長

- ・ネットワークについて、市内部でご調整いただいた方が良いと思う。

事務局

- ・調整させていただく。

青木委員

- ・埼玉病院周辺が暮らしの拠点に選ばれているが、そこまでの公共交通はあるにはあるが、北からや和光市駅からの交通が脆弱なのでネットワークを強化した方が良いと思う。ネットワークの検討の際に検討していただきたい。

事務局

- ・先ほどの緑の拠点とともに、公共交通のネットワークについては、この内容を踏まえて担当課と情報提供して連携を図りたいと思う。

関口委員

- ・10月に循環バスを見直すと思うが、起点として埼玉病院コースが入っているので、事務局で確認し、資料を共有いただきたい。

大沢委員長

- ・拠点とネットワークの連携ができているのかということが心配である。策定部局が違うということとは分かっているが、立地適正化計画はあくまでもコンパクトプラスネットワークのコンパクトを中心に議論するため、担当課と調整いただくとともに、こちら側の拠点の考え方を交通部局に、交通部局のネットワークの考え方をこちら側に移行しながらやっていかないと上手くいかないため、早急に調整していただきたい。どこまで情報提供できるかということはあるが、地域公共交通会議の情報もフィードバックしてほしい。

伊藤委員

- ・暮らしの拠点について、白子地域と下新倉地域をどう考えているのか教えてほしい。

事務局

- ・同様の意見を杉尾委員からも書面でいただいている。暮らしの拠点としては、埼玉病院、西大和団地周辺、新倉北地域センター周辺を考えている。今後公共交通やスーパー、病院などの様々な施設が立地されている状況を踏まえながら拠点を考えているため、白子地域と下新倉地域については、現在のところ暮らしの拠点の対象には考えていない。

伊藤委員

- ・下新倉と白子はどうしても東京寄りになってしまうので、両地域を強調しなければ埼玉県というよりも東京寄りということになる。拠点としての対象にしてもらいたい。

事務局

- ・公共交通との連携を図りつつ、今回は暮らしの拠点ではないが、今後見直しする際のポイントにしていきたい。

大沢委員長

- ・ご注意いただきたいのが、拠点を作りすぎても分散させてしまうだけである。都市計画マスタープランでの位置付けがあれば良く、差別化を図らないと、広く薄くなってコンパクトにならないという結論は立地適正化計画で目指すところではない。物理的距離は遠くなるけどネットワークにより時間的距離は変わらないということが、立地適正化計画の大きな目的である。

中村委員

- ・資料３の２ページの骨格構造図について、小学校の名前が見えない部分があるので修正してほしい。もう少し目立つようにしてもよいのではないかな。また、凡例にも小学校を追加しても良いのではないかな。

事務局

- ・修正する。

(３)誘導施設・都市機能誘導区域について

＜資料４、参考資料４に基づき事務局より説明＞

関口委員

- ・駅北口の土地区画整理事業が進んでいるが、それに合わせて高度利用化も検討されている。誘導施設の積層化、複合化などの具体的なイメージがあれば教えていただけないかな。

事務局

- ・同様の意見を杉尾委員からも書面でいただいている。駅北口の高度利用化は検討中であり、どのような施設を入れるかどうかはまだ決まっていない。施設計画が固まるのが３・４年後かそれ以降になるかもしれないとのことである。そのため現在の立地適正化計画の内容に、駅北口の高度利用化の内容を具体的に反映するのは難しいと考える。

大沢委員長

- ・関口委員がおっしゃっていたように、せっかく施設ができるのであればそこを一体的に使用し、駅北口の施設計画がまだ決まっていないということであれば、こんな施設があると良いとこちらから提案し、具体化してもらうのが良いと思う。

青木委員

- ・全面的に賛成である。誘致するにもスペースが必要であり、高度利用化によりスペースができるのでそこに誘導施設を入れてもらえるよう、こちらからの要望を発信していければ良い。

大沢委員

- ・全部実現するかはわからないが、本日の会議では、どんな施設が駅前に必要か、皆さんの思いを語ってほしい。

越野委員

- ・維持・拡充・新規誘導について、現状の施設数が入っており現在の状況はよくわかるが、一方で、北側は土地区画整理事業などが計画されている中で、今後２０年どのように維持していくかを書くというのは、結構難しいと感じた。今後２０年の中で例えば再開発ビルができたときに複合施設としては、都合３施設になるのではないかなといった不毛な議論になってしまうと思う。そのため、エリアを区切って、例えば複合商業施設を誘致するにはこのエリアが好ましいのではないかな、という議論・まとめかたにした方が良いと思う。子育て施設はいくつが適正なのかといった議論になってしまうのは、この場の議論ではないと思う。
- ・もう一点、事業者側から資料４の３ページの表を見ると、民間の施設に対して維持していくと記載されていると、民間としては維持するための施策が何か出てくるのかと期待してしまう。資料でエリアを確認して、誘導施設の候補になっているものがどういう考えで、どの辺のエリアにあるべきかをまとめた方が良いのではないかな。

大沢委員長

- ・今までの都市計画は民間施設について触れていなかったが、立地適正化計画では民間施設についても言及するため、民間としては、何か支援があるのではないかと期待する。和光市としての支援策を今後考えていかななくてはならない。

事務局

- ・現在の施設の立地状況は資料4の2ページに図面で示しているが、議論が進む中で施設として誘導できない可能性はある。20年後のことを今の段階で何の根拠もなしに言うのは難しいと思うが、必要な施設について思いを語っていただくことはできると思う。人口が増える可能性があることや500mは適切な範囲であるのかと様々な考えがあると思う。市の考えとしては、500mは高齢者の徒歩圏として考え数値設定をし、民間施設についても急にお示ししてもイメージが付かないと思い、事前に庁内で今後どのような施設が必要であると思われるかということを一度検討した内容を示している。この資料の内容が1つの目安だと思っている。
- ・民間施設を都市機能誘導区域内に誘導することに対して、立地適正化計画の策定途中で何らかの支援策を設けられるかは、今の段階ではわからない。立地適正化計画を今後進めていく中で検討内容を確認して、補助や優遇措置などの支援策を次回以降の策定委員会で検討するなど連携を図っていききたい。資料1の1ページにある第7章の誘導施策で本日施設のお話が出たものについて、具体的な案や施策的に補助できるかという議論ができると考える。

大沢委員長

- ・補助の施策等の検討はこれからだと思うが、この会議でどんな支援策が必要か検討しなければいけないと思う。例えばショッピングセンターが都市機能誘導区域外に新たに立地しようとしている時に、区域内に誘導できないか協議することができる。一方で、資金的支援や規制誘導、緩和策など様々なあるがどのような支援をするのか、どのような支援があれば良いかを検討するというのが良いのではないかな。
- ・立地適正化計画は5年や10年に1度見直しをして確認する。適宜見直しをし、見直すことを躊躇しないということが重要である。

伊藤委員

- ・用途地域について、駅から500m圏は、全てが商業地域ではなく、第一種住居地域として考えていくという流れか。

事務局

- ・資料4の2ページの用途地域については、500m圏の中に商業系の用途地域以外では第一種住居地域や第一種中高層住居専用地域がある。

大沢委員長

- ・用途地域を変えるというわけではない。状況によって用途地域を変えないと実現できないということがあれば変えることもあるが、用途地域を変えなくてもできる施設内容が提案されている。

青木委員

- ・用途地域について、第一種住居地域は、床面積3000㎡までの商業施設などができるところで、対応は可能だと思う。そのためこのままの用途地域で問題ないと思う。

伊藤委員

- ・第一種中高層住宅専用地域になると容積率もあるので、和光市に土地が少ないことを考慮した方が良いと思う。

青木委員

- ・資料4の4ページでは都市機能誘導区域は半径500m圏の中にある①～⑥の区域ということで、第一種中高層住居専用地域は入っていないということで良いか。

事務局

- ・そうである。

中村委員

- ・施設の維持について、機能として維持されるものと理解しており、例えば今ある施設が撤退しても同様の機能の施設ができれば、機能としては維持されるので、そういったことも含まれると思っている。
- ・誘導施設に位置付けられると何が変わるかということをもう少し説明が必要かと思う。参考資料4の8ページに届出が義務付けられると記載されていて、この意味をもう少し説明した方が良いと思う。

事務局

- ・参考資料4の8ページに記載しているが、和光市駅周辺の都市機能誘導区域に誘導施設を位置付けた場合に、和光市駅周辺以外で誘導施設に位置付けた施設を建てようとする場合に届出が必要になる。届出をしてもらえれば建てられないということでない。

中村委員

- ・届出があることで、和光市が都市機能誘導区域外で施設の計画があることを把握できるので、事前に協議ができ、そこに意味があると理解している。場合によって、その際に都市機能誘導区域内に立地してはどうかということの話ができるきっかけにもなる。
- ・誘導施設は、今の案としてどれを指しているのか。

事務局

- ・維持施設として、複合商業施設、銀行・その他金融機関、小学校、図書館、公民館・コミュニティセンター・地域センター、拡充施設として、幼稚園・保育園・認定こども園・小規模保育事業所等、一時預かり・病児病後児保育施設、コワーキングスペース等を位置付けている。

中村委員

- ・それを全部、今のところは誘導施設に位置付けることを考えているということか。全て届出をするのか。都市機能誘導区域以外で立地するものもあると思うので、すべて届出をするのは違和感がある。今後、届け出についてももう少し整理してほしい。
- ・複合商業施設の定義が少し曖昧なので、もう少し説明してほしい。

事務局

- ・複合商業施設については、色々な商品を取り扱っているものが集まっている施設で、例えばビルの中に色々な店舗が入っているものというわけではなく、1つの経営主体がその施設を計画・管理しているものを複合商業施設として考えている。

中村委員

- ・コワーキングスペース等について賛同はするが、特徴的な提案であるので内容について機能の説明があった方が良くと思う。
- ・子育て関係で拡充するということに賛同するが、民間と公共になっている場合、民間をうまく誘導するために、公共としてどういうことができるか。誘導施策を検討する際に、そんな資料・ご意見を出してもらえると良いかと思う。

事務局

- ・コワーキングスペース等、子育て施設についておっしゃる通りで、コワーキングスペース等については担当課と十分に詰められてない状況なので、どのようなところをターゲットにしていくか等を検討していきたいと思う。子育て施設についても、担当課と情報共有しながら検討していきたいと思う。

大沢委員長

- ・誘導施設を定めるとどうなるのかということ、協議ができることが重要であり、そういうことを説明した方が良いと思う。
- ・誘導施設の定義をきちんと位置付けた方が良い。また、数の維持ではなく機能の維持ではないかということの中村副委員長からご意見があった。箇所数が減ったとしても機能が上がれば良いと思うので、和光市は数の維持ではなく機能の維持・グレードアップをもっと訴えた方が良いと思う。
- ・駅北口の高度利用化で、例えば何か地域貢献の施設を考えるとなったときに、インキュベーション施設がほしいなど、議論のネタにつながれば良いと思うので検討いただければと思う。

青木委員

- ・和光市になく、ほしいと思っているものは、会議場・宴会場である。
- ・また、交通結節点として、バスターミナル・バスセンター。今は、駅前広場にバスが来ているが施設としては脆弱かと思う。待つことができる、乗り換えることができる場所があれば人が集まってくると思うので、そのような施設があれば良いと思う。
- ・さらに、医療について、透析を必要とする人はこれから増えてくると思うので、そのような診療所が増えると良いかと思う。

伊藤委員

- ・会議場・宴会場は我々ももちろん求めている。温浴施設の近くに会議室ができればそのまま宴会もできるので、市としてそういう施設を要望できればありがたい。
- ・交通関係について、光が丘駅や西高島平駅は終点になっているので、その人たちをぜひ和光市に呼び寄せるようなネットワークができれば、市や東武沿線が活性化するという。練馬川口線は今はバスが通っていないので、和光市駅方面につながるようにそのあたりをぜひお願いしたい。
- ・バスターミナルは、道の駅の流れでそういった要素があると聞いているが、バスターミナルがあれば、和光の大きな力になると思う。
- ・駅前広場でマルシェなどを開催しているが、イベントのできる施設があると良い。マルシェではキッチンカーなどを出店しているが、道路使用関係が厳しいところがあるので、イベントができると施設があると駅前が活性化するという。

関口委員

- ・文化面で、美術館・博物館ができれば良いと思う。午王山遺跡の近くに博物館などができるかもしれないが、文化面を大切にしたいという思いがある。

越野委員

- ・会議室や文化施設は大切だと思う。事業者目線でいくと、ホテルをコロナの厳しい中で開業したが、現在はだいぶ稼働率が上がってきている。ホテルや業務などのニーズもあるのではないかとと思う。複合商業施設だけではなく、色々な用途の可能性を持って複合施設として駅前に誘導できるようにまとめるのが良いと思う。

大沢委員長

- ・どの自治体でも駅前の会議室は稼働率が高いので、コワーキングスペースや学びの場と連携しながら、ある時は会議室、ある時は学びの場などの利用ができると良い。

- ・イベントのできる施設の意見があったが、滞留スペースが誘導施設案に入っていないが大切ではないか。待合スペースやイベントスペース、ある時は防災スペースなど、機能をしっかり考えた上で滞留スペースが設けられると良い。
- ・移動という観点で言えば、シェアサイクルや電動キックボードの乗り換え拠点であるモビリティハブや和光市版バスタみたいな機能があると良い。
- ・病院について、これから透析の患者等が増えてくる中で、車で送迎してもらっている人が多いと思うので、車を一時止めておく場所を考えておかなければいけないと思う。
- ・文化面について、今日回答が出るものではないが、誘導施設として考えていくと良い。
- ・商業系はニーズがあるのでどう拡充していくのが良い。
- ・今回出た意見を踏まえて、全てできるわけではないと思うが、和光らしい特徴ある計画とするために次回示していただければと思う。私としては、学び直しの場合、コワーキングスペース等と複合的にできると和光市が楽しくなると思う。

中村委員

- ・伊藤委員から話があったキッチンカーの話について、まちが整備されていくと賃料が高くなっていき、それに耐えられる事業者しか出店できなくなっていくため、高い賃料は払えないが個性的なお店など、そういった方にも中心部で出店してもらえような工夫が必要である。仮設の店舗などで商売ができる場ができると良い。公共としてそういう場を確保していくというような視点も大切かと思う。

大沢委員長

- ・基盤は市が整備して、そこにスタートアップ企業が入ってもらう空間とするなど、そういった施設を誘導施設に位置付けるというのはなかなか珍しいので、それが売りになり挑戦的で良いのではないかな。
- ・今回我々からアイデアを出させていただいたので、次回の会議で市の見解をお示しいただければと思う。

事務局

- ・次回報告させていただく。

(4)居住誘導区域について

＜資料5に基づき事務局より説明＞

大沢委員長

- ・重点的に住むエリアを限定していきたいというのが居住誘導区域であり、災害エリアなどを抜いていこうというのが検討の手順になる。居住誘導区域外でも届出により、居住誘導区域内の方が安全なのでどうかと提案するなど協議ができるが、そのプロセスが重要だと思っている。防災指針については次回になるが、区域設定の考え方の妥当性・視点についてご意見いただきたい。

関口委員

- ・5ページの図面について、越後山土地区画整理事業区域内には、4か所区画整理事業から外れたエリアがある。白枠部分はすべて削除していただきたい。

大沢委員長

- ・個別に確認して調整してほしい。

事務局

- ・確認させていただく。

伊藤委員

- ・幹線道路沿いは、通常は近隣商業地域になるが、和光市は準住居地域の流れのようである。住居中心の流れになるのか。

大沢委員長

- ・沿道を準住居地域に指定することは多く、準住居地域でも商業系が立地することは可能なので、全国的にも準住居地域に指定することは多い。

青木委員

- ・市街化区域への編入予定区域について、将来的に工業系土地利用を検討しているのか。白い部分は居住誘導区域になるのか。

事務局

- ・着色されている区域は、工業系土地利用を検討しているので居住を誘導すべきではなく、白いところは既存で住宅等があり、居住を誘導する区域となる。

青木委員

- ・そこは浸水想定区域には該当しないのか。

事務局

- ・浸水想定区域に該当する区域がある。

大沢委員長

- ・居住を誘導する箇所で浸水リスクがある場所の扱いについて、次回具体的にご議論できればと思う。

中村委員

- ・今回の話になるが、洪水の浸水想定区域だけでなく、地震による火災が予想される区域についても何らかも検討は必要だと思う。そういった資料もあると思うので、提示いただく必要があると思う。
- ・資料5の7ページ、住工混在した地域の検討内容自体は異論ないが、土地利用割合の出し方はどうやっているか。

事務局

- ・基本的には、工業地域・準工業地域の用途地域のまとまりの単位ごとで計算している。ただし、例外として鉄道車両基地や本田和光ビル・白子ビル・本田技術研究所はひとかたまりの用途地域からそれぞれの施設に当たる場所のみを抽出している。

中村委員

- ・用途地域をベースに計算しているということか。

事務局

- ・そうである。

大沢委員長

- ・計画書では算出方法を記載するようにお願いしたい。
- ・人が住まない工業系のエリアは抜くという考え・流れは良いと思うので、次回の防災という観点が必要で、そこも含めて最後居住誘導地域の在り方を示したいと思う。

2 事務連絡・閉会

(5)オープンハウスの実施について

＜資料6に基づき事務局より説明＞

事務局

- ・ 次回の第5回策定委員会は5月末を予定している。日時が決まり次第連絡する。

以上

第4回 和光市立地適正化計画策定委員会 意見照会シート

今回お示した資料4の誘導施設・都市機能誘導区域、及び資料5の居住誘導区域について、以下の項目に関するご意見・ご指摘を該当する欄にご記入ください。

■御回答者 所属：和光市社会福祉協議会 氏名：荒木 保敏

ご意見

1. 資料4のP3に示す誘導施設について、特に、市では判断しづらい民間施設を中心に、各所属分野の視点にて、立地可能性や市民ニーズも踏まえ、和光市駅周辺に現状で不足している、もしくは新たに誘導が必要な施設がある場合は、対象の施設とその理由をご記入ください。

障害者相談支援事業所（北エリア）の設置が必要だと考えます。

地域包括ケアを日常圏域ごとに機能させるために、相談の事業所がエリア内にあることは欠かせませんが、現在は北エリアだけ事業所がなく、社協が受託している和光市南地域生活支援センター（総合福祉会館内）が、北エリアの住民の相談支援も担っています。

現在和光市に設置されていない地域活動支援センターやフリースペースなどを併設できると、なお良いと思います。

2. 資料4のP4に示す都市機能誘導区域について、今後施設の集積を図る区域として適切だと思いますか。追加・修正したほうが良い場合は、範囲とその理由をご記入ください。

☐ 適切だと思う

☐ 追加・修正したほうが良い

3. 資料5の居住誘導区域を決める視点として（浸水想定区域、土砂災害警戒区域以外の地域で）設定の考え方に共感できますか。追加・修正したほうが良い場合は、範囲とその理由をご記入ください。

☐ 適切だと思う

☐ 追加・修正したほうが良い

4. その他、全体を通してご意見がありましたらご記入をお願い致します。

第4回 和光市立地適正化計画策定委員会 意見照会シート

今回お示しした資料4の誘導施設・都市機能誘導区域、及び資料5の居住誘導区域について、以下の項目に関するご意見・ご指摘を該当する欄にご記入ください。

■御回答者 所属： _____ 氏名： 杉尾 裕嗣 _____

ご意見

1. 資料4のP3に示す誘導施設について、特に、市では判断しづらい民間施設を中心に、各所属分野の視点にて、立地可能性や市民ニーズも踏まえ、和光市駅周辺に現状で不足している、もしくは新たに誘導が必要な施設がある場合は、対象の施設とその理由をご記入ください。

駅北口が寂しい。北口再開発計画の早期推進と開発地域への映画館、衣料品店、ホームセンター等を含む大規模商業施設を誘致することで賑わいを創出できるのではと思います。

2. 資料4のP4に示す都市機能誘導区域について、今後施設の集積を図る区域として適切だと思いますか。追加・修正したほうが良い場合は、範囲とその理由をご記入ください。

☐ ●適切だと思う

☐ 追加・修正したほうが良い

3. 資料5の居住誘導区域を決める視点として（浸水想定区域、土砂災害警戒区域以外の地域で）設定の考え方に共感できますか。追加・修正したほうが良い場合は、範囲とその理由をご記入ください。

☐ 適切だと思う

☐ ●追加・修正したほうが良い

地図を見て下新倉、白子、第五小周辺が取り残されているように思う。当初の小学校区割を踏襲しつつ、修正案の埼玉病院周辺、西大和団地周辺はそのまま、新倉北周辺を新倉小周辺、下新倉小周辺の二つに変更、更に白子小周辺、第五小周辺の二つを追加し、六拠点とすることを提案します。

4. その他、全体を通してご意見がありましたらご記入をお願い致します。

各拠点間をつなぐ交通網と各拠点内の歩道の整備をすすめることが必須であると思う。
また、暮らしの拠点では高齢者の健康増進という視点・方向性も大事ではないかと思う。