

■会議要旨（平成30年3月20日開催 第7回川越市立地適正化計画策定懇談会）

立地適正化計画の改正案について、事務局から説明。

- 【事務局】 寺尾地区では、昨年の台風21号により広範囲で浸水被害が発生した。検討した結果、今回居住誘導区域案を見直し、そのエリアを含まないこととしている。
- 【委員】 現在の施策の記載方法では、目標との関連性が分かりづらい。立地適正化計画を実現するための施策ということが分かる記載にしてもらいたい。また、市の制度や施策だけではなく、民間の活用等についても記載したほうがよい。
- 【事務局】 現在は立地適正化計画に関連する施策を記載しているが、今後は記載した計画が改訂する際に、立地適正化計画の内容が反映された計画にしていきたい。
- 【委員】 立地適正化計画の内容に沿った施策とするため、庁内調整を行い、修正等を行っていただきたい。修正等が難しい場合は、補足で記載してもよいのではないか。
- 【委員】 市民の取組みについて何か記載できないか。
- 【事務局】 地区街づくり推進条例というまちづくりを進めるための条例を持っているため、こういった手段を市民に活用していただき、良好な住環境の創出につなげていくこともできるのではないかと考える。
- 【委員】 市民説明会で、市街化区域内で居住誘導区域に含まれない方から反対意見はあったか。
- 【事務局】 居住誘導区域に含まれないことにより、土地の価値が下がるのではないかという意見があった。市としては、今後人口減少や少子高齢化の進展に伴い、スーパー等の生活利便施設の撤退によって、駅周辺であっても資産価値が低下することを懸念している。地域核、都心核の暮らしやすさを維持し、公共交通で郊外と結び、郊外の暮らしやすさを維持していく考え方を丁寧に説明していきたい。
- 【委員】 市民説明会に関しては、他の自治体でも参加者が集まらない傾向がある。特筆すべきは、市民の意見が、しっかりした考えに基づくものであり、「市民も本計画の推進を手伝うべき」という意見は、他の自治体では見られない。
- 【委員】 立地適正化計画策定では、施策が重要な部分となるが、着実に実行できる施策を、その都度、書き加えたり変更したりする行為が必要である。また、計画見直しについて、例えば、水害が発生した場合、居住誘導区域の変更を行うのか。
- 【事務局】 施策については、例えば、空き家の活用で、まち中居住を推進できないか検討している。計画見直しについては、5年ごとに見直しを行うことにしているが、達成状況により居住誘導区域のエリアをさらに絞り込んでいく方向である。災害への対応も見直しの中で当然検討が必要となる。PDCAサイクルにより進捗を確認し、必要に応じて見直しを考える。
- 【委員】 目標指標については、毎年確認するのか。
- 【事務局】 毎年把握したいと考えているが、算出が難しいものについては、5年毎等の算出となる。
- 【委員】 目標指標である都市機能誘導施設立地数と、基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率の目標値について、現時点と目標時点を比較しているが、目標達成の効果である地価公示価格については、前年度比となっていて、目標値の比較設定がそろっていない。地価について、現時点と例えば5年後を比較することはできないのか。

- 【事務局】 地価は土地の評価を示す指標ということで、どうやったら指標に採用できるか検討した。地価は経済の影響を受けやすく、単年度の変動が大きいので、絶対値は目標値には適さないと考えた。また、ある程度の地点数を対象に、全体の変動率を取ることで、安定した目標値としての設定が可能と考えたため、埼玉県と比較することを目標値とした。
- 【委員】 地価については、地価公示される地点の数が少ないため、県レベルの規模で考えるほうが良く、この考え方でよいと思う。
- 【事務局】 埼玉県が毎年の変化率を整理して公表しているため、データが取りやすい点も考慮した。
- 【委員】 検討の結果、現在の目標値が最善との考えならば、承知した。
- 【委員】 市街化区域に占める居住誘導区域の割合は75%であり、一方で2040年時点の目標人口密度は80人/haを目指すところがあるが、数値設定の検証は行ったか。
- 【事務局】 数値検証について、居住誘導区域内の2040年予測人口密度は75.6人/haまで低下するが、市街化調整区域では2040年には人口が約2万人増加見込みであり、増加分の一部の約200世帯が毎年居住誘導区域に移ることで、80人/haが達成可能となる。
- 【委員】 中心市街地では、観光客向けの駐車場が増えている。空き家跡地が駐車場になることについて、市はどのように考えているか。
- 【事務局】 市としては、中心市街地は建物によって活用される方がいいと考えている。高齢化や、相続人がいないことにより今ある建物を活用できないケースについて、更地にして駐車場にする以外の選択肢を示せるよう考えていきたい。
- 【事務局】 いただいたご意見に基づいて、改めて、原案を作成していきたい。今後は、都市計画審議会に諮問し、パブリックコメントの実施を行い、平成30年12月末までに立地適正化計画の改訂公表を予定している。
委員の皆様方には長期間にわたり議論いただき、ありがとうございました。

以上