

■令和7年度第7回（第348回）都市経営戦略会議結果概要

【日 時】 令和7年11月21日（金） 午前11時40分～午後0時05分

【場 所】 政策会議室

【出席者】 市長、日野副市長、新屋副市長、水道事業管理者、教育長
都市戦略本部長、総務局長、財政局長、都市局長、総合政策監

【議 題】 さいたま市立地適正化計画（素案）について

< 提案説明 >

さいたま市立地適正化計画（素案）について、都市局より次のとおり説明があった。

- ・ さいたま市立地適正化計画の素案について、ご審議いただきたい。
- ・ 本計画は、全国的な人口減少、自然災害の激甚化・頻発化などを背景に、居住や都市機能の誘導による、都市の長期的な体質改善を目的とした制度。
- ・ 本市では、将来都市構造「水とみどりに囲まれた集約・ネットワーク型都市構造」の実現に向け、広域的な位置づけや地理的優位性を生かしながら、持続可能な都市経営を実践していくためのアクションプランとして本計画を策定する。
- ・ これまで、庁内会議や、学識経験者などで構成されたアドバイザリー会議から意見をいただきながら検討するとともに、骨子案や中間案を示した各段階で、パブリック・コメントとオープンハウスにより市民意見を聴取し、意見反映に努めてきた。
- ・ 本計画の基本方針を「多様なライフスタイルを支える利便性を備えるとともに、安心安全な居住環境・生活拠点を形成」と「東日本を牽引する魅力ある都心・副都心等の拠点を形成」の2つとしている。
- ・ また、近年激甚化・頻発化する自然災害に対する地域の安全性を確保することは重要である。そのため、災害に強いまちづくりを土台として、居住誘導、都市機能誘導を検討してきた。
- ・ 本市の災害リスクの状況としては、災害レッドゾーンの土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域が市内に点在しているほか、浸水深3m以上の洪水浸水想定区域や氾濫流により家屋倒壊が生じるおそれのある区域が、荒川沿いを中心に広く存在している。
- ・ これらのリスクに対応するため、防災指針として、リスクの低減及び回避のための施策を整理した。
- ・ リスクの低減に向け、防災まちづくり方針の策定促進など、地域特性に応じた防災まちづくりを強化・推進するほか、防火地域・準防火地域の指定による建築物の不燃化促進等、土地利用・建築物の防災性能の向上を図っていく。
- ・ また、リスクの回避のため、土砂災害リスクのある区域では居住を抑制し、リスクの低い地域へ居住誘導を図る取組を進める。
- ・ こうした防災指針を踏まえた上で、居住誘導については、市独自の区域である「居住

区域」、法定区域である「ネットワーク連動型居住誘導区域」の2つの区域を設定することとした。

- ・ まず、「居住区域」は、日常生活に必要な生活関連施設が概ね充足しているとともに、これまで道路等の都市基盤を優先的に整備してきた「市街化区域」を基本とした上で、防災指針で回避することとした土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域などを含めない区域とした。
- ・ 「ネットワーク連動型居住誘導区域」は、この「居住区域」の内、公共交通の利便性が高い区域や、これまで都市政策として実施した土地区画整理事業等の市街地開発事業の区域、洪水浸水想定区域の浸水深3m以上の区域と家屋倒壊等氾濫想定区域に該当しない区域を抽出し、更に居住を誘導したい区域として設定した。
- ・ これは、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に当たり、立地適正化計画と地域公共交通計画を両輪で進めることが重要であることから、現在改定中である「総合都市交通体系マスタープラン」との連携を図り、交通ネットワークと連動した居住誘導区域を設定することとしたもの。
- ・ 「都市機能誘導区域」については、基本方針を踏まえ、「都心及びその周辺の中心市街地・まちづくり拠点」と、「副都心及びその周辺の商業活動の拠点」を設定した。
- ・ 都市機能誘導区域へ誘導を図る施設について、本市は、スーパーマーケットや診療所等の生活関連施設は、拠点に限らず市内に広く分布していることから、都市機能誘導区域においては、特に魅力ある拠点の形成に資する、商業・業務機能、交流・文化・教育機能等を誘導していく。
- ・ これらの施設を誘導する施策として、都市再生特別地区の活用や、ホテル・オフィス整備に伴う容積率緩和等の取組、誘導施設整備等に伴うインセンティブ付与の検討等を行っていくとともに、都市機能誘導に合わせた周辺環境整備に関する施策も推進する。
- ・ また、本計画の推進により都市の体質がどの程度維持・改善されているかを把握するため、ネットワーク連動型居住誘導区域内の人口割合など、居住、都市機能、防災の視点に関する指標について、概ね5年ごとにモニタリングしていく。
- ・ 本計画策定後については、本計画策定に伴い活用可能となる国の支援事業を活用しながら、都市再生、災害に強いまちづくり等を推進するとともに、都市機能の誘導を図るための新たな取組・制度を検討していく。
- ・ また、地下鉄7号線中間駅周辺地区等まちづくりの状況などを踏まえ、都市機能誘導区域、誘導施設等を必要に応じて柔軟に見直していく。
- ・ 今後、12月議会での報告、市民意見聴取を経て、年度内に計画を策定する予定。
- ・ また、策定に伴い、一定の建築行為などに対する届出義務が発生することから、不動産関係団体等への周知等も並行して進めていく。

< 意見等 >

- ・ 都市機能誘導区域について、どのような考え方によって具体的な区域設定を行っているのか。
 - 「都心及びその周辺の中心市街地・まちづくり拠点」は、都市計画マスタープランにおいて都心及び中心市街地となっている駅周辺のエリア、都心周辺でまちづくり

方針のあるエリアを抽出している。

- ・また、「副都心及びその周辺の商業活動の拠点」は、都市計画マスタープランにおいて副都心となっている駅周辺等のエリア、副都心周辺で駅周辺の用途地域が商業地域であるエリア、副都心周辺でまちづくり方針のあるエリアを抽出している。
- ・区域の設定については、各区域のまちづくりの状況等も勘案しながら、今後必要に応じて柔軟に見直していく。
- ・居住誘導区域・都市機能誘導区域ともに、個別の地域の区域設定の仕方について疑問を持たれる方もいることが想定されるため、市民や関係者に対しては、本計画の趣旨や目的とともに、区域設定についての考え方等についても丁寧に説明していくことが必要。

＜ 結 果 ＞

都市局発議の、さいたま市立地適正化計画（素案）について、原案のとおり了承とする。

ただし、次の点について留意すること。

- ・本計画の策定までに当たり、市民や関係者に対して、計画の趣旨、目的、内容に関して理解を得られるよう、丁寧な説明を実施すること。

＜ 会 議 資 料 ＞

- ・さいたま市立地適正化計画（素案）について