

第163回川口市都市計画審議会 会議録

日 時 令和8年7月27日（月） 開 会 午後3時00分
閉 会 午後5時00分

会 場 川口市役所第一本庁舎8階 議会第3委員会室

出席者 委 員 ◎樋野 公宏 ○吉田 英司 内田 奈芳美
柳田 つとむ 松本 進 松本 幸恵
最上 祐次 佐藤 義晴 寺山 樹生
入野 純一 芝崎 充伸 佐藤 啓智
齋藤 哲
◎会長 ○副会長

幹事	技監兼都市計画部長	佐藤 貴彦
	都市計画課長	島川 和憲
	都市計画課主幹兼まちづくり政策係長	小泉 尚久
	都市計画課施設計画係長	川合 翔二
	都市交通対策課長	齋藤 孝徳
	都市交通対策課長補佐兼公共交通係長	丹下 弘一

議事次第

- 1 開会
- 2 技監兼都市計画部長あいさつ
- 3 会長・副会長選出
- 4 会議録署名委員の指名
(川口市都市計画審議会規則第7条第2項により会議録に署名する委員に松本進委員、松本幸恵委員の2名を会長が指名)
- 5 審 議
報告事項
(1) 川口駅周辺まちづくり指針（素案）の策定について
(2) 川口市都市計画基本方針の改定について
- 6 閉会

川口市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、会議の成立を宣言し、川口市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により会長が会議の議長となり審議を開始する。（傍聴人2名）

(以下要約)

・議長

報告事項（１）川口駅周辺まちづくり指針（素案）の策定について、事務局に説明を求めます。

・幹事

本日、資料として、「川口駅周辺まちづくり指針（素案）」をお配りさせていただいております。それではご説明に入らせていただきます。

２ページをご覧ください。

本指針策定の背景・目的でございますが、川口駅周辺のまちづくりに関して、本市では、令和４年３月に「川口駅周辺まちづくりビジョン」を策定し、本ビジョンに基づき、美術館の建設や六間通り線の整備といった各種取組を推進して参りました。

また、川口駅の再整備に関しては、令和７年４月に、ＪＲ東日本と基本協定を締結し、上野東京ラインの停車と、これに伴う駅の再整備に向けて、具体的な検討段階に入ってきたところではありますが、他方、駅前広場を中心とした川口駅周辺においては、交通施策等の観点で市民や利用者の利便性、安全性上の課題があります。

こうした状況を踏まえ、駅周辺における課題の解消や、ビジョンに掲げる駅周辺の将来像の実現に向けて、将来的な上野東京ラインの停車を見据えた駅周辺のまちづくりの在り方を公民連携のもと検討するために、学識経験者や経済団体、交通事業者などを中心とする「川口駅周辺在り方検討委員会」を設置し、延べ４回の議論を踏まえ、将来の川口駅周辺の公共施設等の在り方を示すとともに、今後の駅周辺まちづくりを進める上での公民共有のガイドラインとして「川口駅周辺まちづくり指針（素案）」を策定いたしました。

続きまして、４ページをご覧ください。

本指針の位置付けでございますが、川口駅・駅まち空間で優先的に取り組むべきプロジェクトをビジョンで定めておりますが、その具体的な方向性を示し、公民が連携して個別の整備計画を策定する際の共通の指針として策定いたしました。

続きまして、５ページをご覧ください。

本指針の対象区域でございますが、川口駅東口駅前広場を中心としたその隣接街区等を基本とし、その他該当範囲に関連する公共施設等も含んでおります。

８ページをご覧ください。

川口駅西口の公害資源研究所の移転を機に、「川口駅周辺市街地整備構想」を策定し、都市基盤や公共施設が整備されました。近年においても、ららテラス川口のリニューアルオープンや川口市立美術館の開館など駅周辺における集客施設の整備等が進められている一方で、一部公共施設では社会情勢等の変化に合わせた機能の更新等が求められています。

9 ページをご覧ください。

川口駅への上野東京ライン停車は、本市のまちづくりにおける大きな変革期であり、その効果の最大化が求められます。広域的な視点では、首都圏の都市間競争の中で、本市の地位を引き上げることを目指しており、市内における役割としては、川口駅周辺の再整備の効果を市内全域に波及することが求められます。

12 ページをご覧ください。

川口駅周辺の現状や課題を基に S W O T 分析を行い、川口駅の強みと弱み、将来の変化などを整理しました。

また、14 ページにおいて、その整理を基にした、今後のまちづくりの方向性を示しております。

15 ページをご覧ください。

「これまでのまちづくりの蓄積を最大限活用するとともに公民共創の取組の促進により、財政負担の軽減に配慮しつつ、「川口ならではの」のまちづくりを川口駅周辺で推進することにより、活力・にぎわいを牽引し、市内全域にその効果を波及させる」とし、その上での三つのポイントを掲げております。

一つ目としまして、「上野東京ライン停車の効果を最大化」を掲げております。首都圏の都市間競争の中で本市の地位を引き上げる大きな契機であり、東京のベッタウンとしての強みをさらに磨いていくことに加え、「目的地」としての機能を強化することにより、上野東京ライン停車の効果を市内全域に波及させ、川口駅周辺だけでなく、市内全域に活力・にぎわいを広げる必要があると考えております。

二つ目としまして、「既存ストックの最大限の活用と必要に応じた更新」を掲げております。これまでに培ってきたまちづくりの蓄積を最大限活用し、コストの縮減を図るとともに、社会情勢等の変化に合わせた更新や低未利用空間の活用の推進が必要であると考えております。

三つ目としまして、「公民共創のまちづくりの実現」を掲げております。民間の知恵や資金を活用した整備など、地域や民間事業者との協働によるまちづくりが必要であると考えております。

16 ページをご覧ください。

ただいまご説明しました理念を基に、交通結節機能、防災機能、都市機能の強化による「拠点力の強化」、歩きたくなる回遊性の高い歩行環境や、過ごしたくなる滞留・交流の場の整備等、ウォーカブルな空間づくりによる「魅力的な空間づくり」、文化芸術や緑等の地域資源を活かした、「川口ならではの」の魅力の可視化と発信による「ブランド力の確立」。以上の3つの戦略を掲げております。

ただいまご説明しました、理念や戦略のもと、駅周辺を4つのエリアに分け、まちづくりに必要となる取組を設定しました。

19ページをご覧ください。

取組1として、ピンク色で示す、「自由通路を含む川口駅及びペDESTリアンデッキの再整備」

取組2として、オレンジ色で示す、「駅前広場の再整備」

取組3として、緑色で示す、「川口西公園リノベーション」

取組4として、青色で示す、「周辺市街地における機能配置」

以上の4つの取組を掲げております。

21ページをご覧ください。

取組1の「自由通路を含む川口駅及びペDESTリアンデッキの再整備」としまして、「住み、働き、憩い、文化・芸術に親しめるまちの玄関口として相応しい、緑やアートあふれる魅力的で機能的な駅空間」をコンセプトに、具体的な取組として上野東京ライン停車に伴い建替えを行うこととなる駅舎および自由通路の再整備について、川口駅独自のコンセプト・デザインとなるよう検討を進めるとともに、自由通路再整備による東西口避難経路の強化等を掲げております。

23ページをご覧ください。

取組2の「駅前広場の再整備」としまして、「上野東京ライン停車の効果を川口市全域に波及させるための、多様な交通モードのハブとなる駅前広場」をコンセプトに既存空間を有効に活用した、各交通モードの空間を適切に配置した駅前広場の整備や、駅周辺における駐輪場・駐車場の量と配置等の適正化等を掲げております。

25ページをご覧ください。

取組3「川口西公園リノベーション」としまして、「希少な駅前の立地特性を活かしつつ、地域住民の憩いとにぎわいを両立する公園」、「美術館等と連動した緑やアートが調和したシンボリックな空間形成」をコンセプトに公園の再整備方針の策定等を掲げております。

27ページをご覧ください。

取組4の「周辺市街地における機能配置」としまして、「住み続けたいくなる良質な住環境の形成と目的地としての機能を含む新たな都市機能の集積」をコンセプトに駅周辺のにぎわい創出や、多様な暮らし、働き方を支援するための機能の導入を図ること等を掲げております。

29ページをご覧ください。

各取組を進める上で考慮すべき視点としてエリアマネジメント体制の構築等を掲げており

ます。

31 ページをご覧ください。

「今後の進め方」でございますが、技術的・財政的な検討・検証、パブリックコメントなど市民の意見を聴取することにより、本指針の内容を更に精緻化し、実現の可能性を踏まえ、たまちづくり指針の策定を目指しております。

説明は以上です。どうぞよろしくお願いいたします。

- ・議長

事務局からの説明を受けて、意見、質問等を求めます。

- ・委員

上野東京ラインの停車の有無が当該指針で示している取組のスケジュールや実施に影響を与えるものなのでしょうか。

- ・幹事

まず上野東京ラインの停車に向けた現在の状況としては昨年度にＪＲ東日本と基本協定を締結し、今年度はＪＲ東日本と共同で基本設計を実施し、その中で事業費の再確認等を行っております。

指針と上野東京ラインとの関係については、川口駅周辺では上野東京ラインの停車に関わらず解決すべき課題や実施すべき取組が存在するため、川口駅周辺のまちづくりは着実に進めるべきであると考えます。しかしながら、素案において示すように、上野東京ラインの停車は指針の重要な柱の一つであるため、今後、ＪＲ東日本と進める基本設計の内容を踏まえ、当該指針の内容を変更する必要性が生じれば、柔軟に調整していく考えです。またスケジュールについては、素案には多種多様なプロジェクトや取組が含まれている、今年度以降、「各取組をどのような順序で実施していけば効率的か」等の観点から技術的な検証を進め、それを踏まえ具体化していくこととしております。

- ・委員

新駅舎の整備に関して、当該指針に位置付けられていることが、市が全額負担して整備するとの印象を与える可能性があるため、財政負担のあり方を確認したいです。新駅舎整備の費用負担割合や負担主体の想定はどうなっているのでしょうか。

また、川口駅東西駅前広場を含む公共施設の老朽化・耐久性について、現在把握している状況を教えてください。特に東口地下駐輪場等は築年数が長く、施設として老朽化が進行している可能性があると思われるため、改修・更新の必要時期やスケジュール等の想定はありますか。

・幹事

上野東京ラインの停車に伴う川口駅の再整備に関しては、令和7年にJR東日本と締結した基本協定において費用負担の考え方を示しており、今後、この協定に基づき、具体の調整を行っていくことを想定しております。

川口駅東口地下駐輪場は昭和40年代に整備されたものであり、高経年化が進んでおります。今年度以降まずは現在の老朽化状況等の調査を実施し、今後どのような措置が必要か検討していきたいと考えております。仮に何らかの措置が必要となった場合には、川口駅に近接した位置であることから、川口駅再整備事業とスケジュールや実施手法について調整が必要であると考えております。

・委員

本件は、現状は今後実施すべき施策を洗い出した段階であると考えます。素案に掲げた施策をすべて実施するとなれば、どの程度の財政規模になるかわからない状況であり、また、内容が固まってからパブリックコメントのみで市民意見を聴取するのではなく、計画の初期段階から市民の声を聞く場を設ける等の取組をしてほしいと考えますが、今後の進め方について考えがあれば教えてください。

・幹事

市民のご意見を伺うことは非常に重要なことと考えており、今後どのような進め方があるかについて検討いたします。

・議長

近年は確定的に物事を進めることが難しい状況であり、建設費以外にも多様な不確定要素が存在するため、当該指針においては可能な限り柔軟性を持たせる必要があると考えます。これが確定的なスケジュールを現時点で示していない理由の一端ではないかと考えます。

一方で、東口地下駐輪場は重要なファクターであると考えますが、調査の具体的なスケジュールについて、現時点で決定しているのでしょうか。

・幹事

東口地下駐輪場については、竣工から約57年程度経過している状況であり、老朽化の程度を把握するための調査を本年度より実施しております。併せて、今後の地下駐輪場の利活用の方針についても本年度から検討を進めております。

・委員

取組4に「住み続けたいくなる良質な住環境の形成」とありますが、今後立地適正化計画を策定する中で、川口駅周辺には様々な機能を誘導するエリアになるであろうと想定されます。過去に浦和駅への湘南新宿ライン開通を契機としてマンション開発が急増した事例があることから、今後の不確定要素があるとはいえ、市場原理に任せれば分譲マンション中心の

開発が進むことが想定されます。その市場原理と機能誘導していく川口駅の大切な役割とのバランスを考える上で、「住環境」が具体的に何を意味するのかについて、今の段階から検討したほうがよいと考えます。

- ・ 幹事

川口駅周辺については既に分譲マンションが多数立地しており、それがもたらす利点と課題の双方があるのではないかと考えますが、今後においては、分譲マンション一辺倒ではなく、他の機能も誘導していきたいと考えております。さらに、居住機能が增加する場合においても、どのような居住機能がよいのか、具体的には、分譲か賃貸か、どのような世帯を想定するのか等、成案化する中で今後具体化を図ります。

- ・ 議長

まさに今後策定する都市計画基本方針の中で、本地区をどのように位置付け、どのように居住機能を配置していくかについて、定めていくのだと思います。

- ・ 委員

駅周辺では時間帯や日によって交通渋滞が著しく発生しており、駅のロータリーや周辺道路において送迎目的の一般車が多く、到着時刻に合わせて一斉に車が押し寄せるような状況が見受けられます。

その他、駅周辺の利用状況として、夜間にバスが運行されない時間帯には徒歩で帰宅する会社員が多いことや休日には徒歩や散策を目的に駅周辺で飲食や買い物を楽しむ住民も多く、ライフスタイルが多様です。

また、鉄道の遅延や運休が発生したときにおいては、駅周辺における歩行者・自動車の流れが過密化しており、改善が必要と感じています。これらの要素や課題をクリアできるよう、当該指針を策定してください。

- ・ 幹事

ご指摘のとおり、産業道路等の渋滞や駅前広場における交通輻輳といった一部の課題について、既に当該指針の素案に盛り込んでおります。いただいたご意見を踏まえ、よりよい指針を策定したいと考えております。

- ・ 委員

今後、ペDESTリアンデッキに接した駅周辺の民間施設において、大規模改修や建て替えの可能性があると考えます。

そうした場合も想定して、回遊性について検討する必要があるのではないのでしょうか。当該地は駅前の一等地であり、ペDESTリアンデッキへの影響をどのように考えているのでしょうか。

・ 幹事

ペDESTリアンデッキで接続している駅周辺の民有地とのまちづくりの連携は必要であると考えており、公民連携による取組を推進していきたいと考えております。

素案では「取組4」の記載の中で各施策を行政単独で行うのではなく、可能なものは民間と協働で進めていくということを基本的な考え方として示しております。

・ 議長

他に意見、質問はありますでしょうか。ないようであれば、これにて質疑を終了とさせていただきます。

・ 議長

報告事項（2）川口市都市計画基本方針の改定について、事務局に説明を求めます。

・ 幹事

【資料1_今回の報告事項】

それでは、報告事項の（2）川口市都市計画基本方針の改定について、ご説明いたします。

本日の報告については、主なポイントを中心にご説明させていただきます。

まず、資料1をご覧ください。

前回の審議会では、本基本方針の改定にあたり、1章、2章の部分として、計画の位置づけや計画期間、そして本市の人口や産業、交通、生活サービス施設など、本市を取り巻く状況、また、立地適正化計画の検討の方向性などについて、ご報告させていただきました。本日の審議会では、第6章「地域別のまちづくりの方針」及び、第7章「立地適正化計画の方針」について、現時点での案についてご説明させていただきます。

なお、第4章、第5章の全体構想については、第6章「地域別のまちづくりの方針」をベースに、現在の都市計画基本方針の策定時と同様、全体構想にボトムアップで反映していく予定であり、次回の審議会での報告を予定しております。また、第7章「立地適正化計画の方針」のうち、誘導施策や防災指針及び第8章「将来の都市づくりの進め方」についても、次回の審議会での報告予定とさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

【資料2_第6章地域別のまちづくり方針】

それでは、資料2としております、第6章『地域別のまちづくり方針』についてご説明いたします。

説明の前に、この地域別のまちづくり方針で出てくる各写真は現行のものとなっておりますので、今後、各地域の方針が固まりましたら、適宜、写真の差し替えを予定しておりますのでご了承いただければと存じます。

では、2、3ページをお開きください。構成として、（1）『地域の概要』、（2）『めざす方向性』を示しており、このめざす方向性の下段の文章は、第6次総合計画の目指す方向性

から抜粋して、そのまま掲載しております。

なお、太字の部分は地域のテーマやメッセージとして、市民の皆様にも自分の住んでいる地域が将来どういう方向性なのか分かりやすくご理解いただくため、総合計画を踏まえ、今回新たに表現したものです。また、右側の『まちづくり方針図』は現在の都市計画基本方針では分かりづらい方針図でしたので、地域住民の皆様にもご理解を深めていただけるよう、4、5ページの(3)まちづくり方針の概要を図面上に即地的に落としこんでいるものです。このような構成で10地域を作成しております。

なお、今回の地域別まちづくり方針の見直しは全面改定ということではなく、本年4月策定の第6次総合計画との整合や、現在の都市計画基本方針が、平成29年策定で元々20年先の計画期間として作成しており、現時点では半分の約10年ということもあって、時点更新などをメインとして検討しております。しかしながら、川口駅周辺まちづくビジョンや、川口駅周辺まちづくり指針(素案)の策定、また、市街化調整区域の土地利用方針など、ここ10年のまちづくりに関する大きな出来事についてはそれらを反映し加味して作成したところであります。

それでは、2ページからの中央地域についてご説明いたします。

中央地域の概要ですが、基本的には大きな修正はしておりませんが、下から2行目、「今後、川口駅周辺の再整備に取り組んでいくことで地域住民だけでなく、多くの市民にとって利便性の高いまちづくりが求められています」、と新たな概要として追記しております。

中央地域の目指す方向性としては、『本市の中心拠点として、多様な都市機能が集積した高い利便性と活気があふれるまち』としております。

下段の、ものづくり産業の伝統と～、以降は第6次総合計画の内容を抜粋しております。

3ページはまちづくり方針図になりますが、こちらの通し番号は4、5ページの方針の番号と合わせて、即地的に示したものです。

4、5ページをご覧ください。中央地域のまちづくり方針ですが、大きな部分では1)について、川口駅周辺で令和4年度に策定した「川口駅周辺まちづくりビジョン」の位置づけやそれらを踏まえた具体的な取組指針である「川口駅周辺まちづくり指針(素案)」などでの考え方や内容について主に更新したものです。

なお、5ページの右下部分は第6次総合計画での中央地域での人口推移を参考に掲載しました。各地域も同様に掲載しております。

次に、6ページからの横曽根地域についてご説明いたします。

横曽根地域の概要として、上から4行目、「近年は外国人住民の増加に伴い、独自文化の発展が進んでおり、多彩多様な都市機能が集積した駅周辺の環境づくりが求められています」、を新たに追記しています。

横曽根地域の目指す方向性としては、『拠点のにぎわいと荒川の安らぎが調和した住み心地の良い安全・安心なまち』としております。

8、9ページのまちづくり方針については、先ほどの中央地域と同様に、1)川口駅西口

周辺としての利便性の高いまちづくりを進めるとともに、２）西川口駅周辺において、多彩・多様な都市機能の集積や、空き店舗などを活用したリノベーションや秩序ある多文化共生社会に向けたまちづくりの推進、官民が連携したまちづくりの仕組みの構築といった取組を整理しています。

次に、１０ページからの青木地域についてご説明いたします。

青木地域の概要は、特に変えておりませんが、一番下の川口市立高等学校・附属中学校が出来ましたので、整備されたと修正しております。

青木地域の目指す方向性としては、『本市の新たな特色ある発展をけん引する産業・文化・行政・教育を核としたまち』としています。

１２、１３ページのまちづくり方針については、１）青木地域の中央部にあるＳＫＩＰシティについて、NHKによるスタジオなどの建設が決まったことから、それらNHK川口施設をはじめとする映像関連産業などの集積による、人が集まる魅力的な拠点づくりや、２）ＳＫＩＰシティまでの公共交通による移動需要の変化に応じた交通ネットワークの充実などを主な取組として整理しています。

次に、１４ページからの南平地域についてご説明いたします。

南平地域の概要については、大きな修正はございません。

南平地域の目指す方向性としては、『住宅と工業が共生し、うるおいある河川空間が生活を彩る住み良い安全なまち』としています。

１６、１７ページのまちづくり方針については、川口元郷駅周辺について、②の、川口駅と川口元郷駅を結ぶ都市計画道路、六間通りについて、先だって用途地域の変更や地区計画の指定をしたことから、それらを踏まえ、駅間の移動環境の整備とともに、沿道の土地利用により、居心地がよく歩きたくなる街路空間の形成を進めるものとしています。また、③埼玉高速鉄道線沿線におけるさらなるにぎわいの創出を、埼玉高速鉄道株式会社との連携のもと、検討していくことや、産業振興ビジョンも踏まえ、５）として、荒川、芝川沿いのエリアについて、民間投資の喚起による経済波及効果の高い企業誘致を検討するとしています。

次に、１８ページからの新郷地域についてご説明いたします。

新郷地域の概要については、大きな修正はございません。

新郷地域の目指す方向性としては、『豊富な緑地や歴史的資源と共存した住宅地と工業が適切に共生するまち』としています。

２０、２１ページのまちづくり方針については、３）地域に必要な日常生活を支える交通体系づくりとして、⑤路線バスの運行が困難なエリアなどにおいて、バス事業者と協定を結び、地域における日常の移動の足を維持するなどの取組を整理しています。

次に、２２ページからの神根地域についてご説明いたします。

神根地域の概要については、大きな修正はございません。

神根地域の目指す方向性としては、『自然環境と住宅が一体的となって良好な空間を形成し地域の資源を活かして交流が生まれるまち』としています。

24、25ページのまちづくり方針については、1)として、令和4年に整備がなされたイイナパーク川口を中心に、多世代の交流とにぎわいの創出を図るとともに、③埼玉高速鉄道線沿線におけるさらなるにぎわいの創出を、埼玉高速鉄道株式会社との連携のもと、検討していくこと、また、⑥地域内の市街化調整区域のうち、鉄道駅周辺などの利便性の高いエリアでの優良郊外型住宅制度の運用などにより、地域の特徴を活かした柔軟な土地利用を進めるなどの取組を整理しています。なお、埼玉県による50mプールの建設事業についても、4)として取組内容を追記しております。

次に、26ページからの芝地域についてご説明いたします。

芝地域の概要は、市内10地域で最も人口が多い地域であること、多くの市民が利用する蕨駅東口の駅前環境の改善などについて追記しています。

芝地域の目指す方向性としては、『日常生活や交通の高い利便性を備えた安全・安心に住み続けられるまち』としています。

28、29ページのまちづくり方針については、1)として、埼玉県や蕨市との広域的な連携のもと、蕨駅周辺において、多様な都市機能の適切な配置・整備・誘導や、駅前広場やバス停留所の改善など進めることにより、安全で利便性の高いにぎわいある駅周辺環境の形成を図るものとしています。また、⑪大規模住宅団地である川口芝園団地について、築年数が約50年を経過していることから、UR都市機構とも連携を図りながら、住宅ストックの再生や都市機能の更新・充実を図ることなどの取組を整理しています。

次に、30ページからの安行地域についてご説明いたします。

安行地域の概要については、大きな修正はございません。

安行地域の目指す方向性としては、『植木の文化・伝統を継承しながら豊富な自然と住宅が調和した住環境があるまち』としています。

32、33ページのまちづくり方針については、②都市基盤整備が行われていない地域は小規模な土地区画整理事業など地域の実情に応じた都市基盤の整備・改善に向けて検討を進めることや、⑨川口緑化センター（樹里安）を拠点とし、地域の農業振興施設などの、観光資源を活かした集客力向上に向けたまちづくりを推進することなどの取組を整理しています。

次に、34ページからの戸塚地域についてご説明いたします。

戸塚地域の概要については、大きな修正はございません。

戸塚地域の目指す方向性としては、『北の玄関口として、交通結節点を活かした住みやすい住環境とにぎわい・交流のあるまち』としています。

36、37ページのまちづくり方針については、①東川口駅周辺では、令和6年に新たに開設した東川口駅前行政センターを拠点として、多様な都市機能を適切に配置・整備・誘導

し、利便性の高いにぎわいある駅周辺環境の形成を図るものとし、⑪路線バスの運行が困難なエリアなどにおいて、バス事業者と協定を結び、地域における日常の移動の足を維持するなどの取組を整理しています。

最後の地域となりますが、38ページからの鳩ヶ谷地域についてご説明いたします。鳩ヶ谷地域の概要として地域内には防災機能を有する沼田公園や市内3番目の東消防署の整備について追記しました。

鳩ヶ谷地域の目指す方向性としては、『地域が守ってきた歴史や文化の魅力がある交通利便性を活かした快適で住み良いまち』としています。

40、41ページのまちづくり方針については、③埼玉高速鉄道線沿線におけるさらなるにぎわいの創出を、埼玉高速鉄道株式会社との連携のもと、検討していくこと、⑦南鳩ヶ谷駅の駅前広場について現行の都市計画の見直しも視野に検討を進めていくことなどの取組を整理しています。

方針図に関する最終的なまとめとして、42ページには、地域別まちづくり方針の総括図を掲載しており、これは、先ほどの各地域でのまちづくり方針図を合体し、川口市全域で表示したものとなります。

この方針図は、『ゾーン』、『拠点』、『ネットワーク』の3つの要素で構成しています。

『ゾーン』としては、43ページの下にもありますように、拠点の設定とも連動しながら、各エリアでの将来的な商業、住宅、工業の土地利用の方向性などを考慮して、5つのゾーン設定を行っています。

『拠点』としては、44ページにもありますが、5つの拠点を設定しており、「中心拠点」については、対象を「川口駅及び川口元郷駅周辺」とし、本市の中心市街地として、市内外から多くの人が集まり、都市活動や交流が活発に行われる、本市の顔となる拠点として形成を図ります。

「地域拠点」については、対象を「西川口駅、蕨駅、東川口駅、鳩ヶ谷駅の周辺」としています。市内の各地域における中心として、交通利便性と多様な都市機能の集積を活かし、個性ある駅周辺の環境形成を図ります。

「生活拠点」については、対象を「南鳩ヶ谷駅、新井宿駅、戸塚安行駅の周辺」としています。駅を中心として、生活に身近な都市機能が集積し、周辺住民の日常生活を支える利便性の高い生活環境の形成を図ります。

なお、対象とした3駅については、都市機能の集積状況、鉄道の乗車人員、バスの乗り入れ系統数、2号再開発促進地区の指定状況等について、地域拠点に設定した4駅と比べると値が低いことや区域が未指定であることから、それら状況を勘案して、生活拠点として設定を行いました。

「産業拠点」については、対象を「SKIPシティ、南平工業団地、新郷工業団地」としてしています。各エリアの土地利用方針に基づき、特色ある産業等が集積し、市内外から人が集まる魅力ある空間形成を図ります。

「公園・レクリエーション拠点」については、対象を「荒川運動公園、イイナパーク川口、グリーンセンターなど（計10か所）」としています。市内の集客性の高い施設において、うるおいとやすらぎある環境の中で、余暇やレクリエーション活動を楽しめる拠点として、環境の形成及び保全を図ります。

『ネットワーク』については、市内外をつなぐ役割を担う「広域・都市幹線道路網」や、市内の円滑な移動を支える「地区内幹線道路」、川口駅周辺の円滑な交通を機能させるための「リング道路」、市内の河川などを示した「水のネットワーク」を表示しています。

以上の内容を、42ページの総括図でお示しさせていただきました。

資料2の説明については、以上となります。

【資料3_第7章立地適正化計画の方針】

続いて、資料3「第7章 立地適正化計画の方針」についてご説明いたします。

今回の審議会での報告内容としては、主に居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設、居住・都市機能誘導区域の類型化までを中心にご説明する構成となっています。

3ページをご覧ください。居住誘導区域は、人口減少の中にあっても、一定のエリアで人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

4ページ、(2) 居住誘導区域の設定方針をご覧ください。

本市では、市街化区域内において、まず「居住誘導区域の候補地」を抽出し、その上で災害リスクや土地利用の観点から「居住誘導区域から除外する区域」を整理し、最終的な区域を設定する考え方としています。

居住誘導区域に含める区域の抽出にあたっては、3つの視点を用いています。

詳しくは5ページにもありますが、一つ目は、生活サービス施設が集積している区域で、高齢者福祉施設、商業施設、医療施設の生活サービス施設の徒歩利用圏に含まれる区域を対象としています。二つ目は、居住が集積している区域で、都市計画法施行規則における既成市街地の考え方も踏まえ、令和17年に人口密度40人/ha以上となる区域を対象としています。三つ目は、公共交通により容易にアクセスできる区域で、鉄道駅から半径1キロメートル、バス停から半径300メートルの徒歩利用圏を対象としています。この3つの視点のいずれかに当てはまる区域を、まずは居住誘導区域の候補地として、6ページにて抽出しております。

次に居住誘導区域から除外する区域の考え方です。こちらは、大きく二つの視点で整理しています。7、8ページをご覧ください。一つ目が災害の危険性が高い区域、二つ目が工業系の土地利用が行われている区域です。

まず、災害の危険性が高い区域についてです。都市計画運用指針に基づき、いわゆるレッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）などは、居住誘導区域から除外する区域として整理しています。また、都市計画運用指針を踏まえて検証を行う区域のうち、イエローゾーン（土砂

災害警戒区域)についても突発的に被害が発生することがあり、事前の予測も難しいことから、居住誘導区域から除外します。一方で、洪水浸水想定区域などについては、川口市地域防災計画に基づき実施している避難計画等の取組に加え、今後示す、防災指針において、被害を軽減する取組を定めることで、居住誘導区域に含めていくことを考えております。

次に、工業系の土地利用が行われている区域についてです。都市計画運用指針に基づき、工業専用地域は、住居系の土地利用が制限されており、工業系土地利用を優先する区域であるため、居住誘導区域から除外する区域として整理しています。

都市計画運用指針を踏まえて検証を行う区域である工業地域および準工業地域については、住居系土地利用も可能であり、実際に市内では工業系土地利用と住居系土地利用が共存している状況にあるため、今後も住宅と工業が適切に共存した、快適で良好な環境形成を図ることを目指し、これらの区域は居住誘導区域に含めていくことで検討しております。しかし、荒川に面している工業地域の一部である領家5丁目については、住宅用地がほとんどなく、町内の約8割が工業系の土地利用となっており、令和17年度の人口密度も40人/haを下回っているため居住誘導区域から除外します。以上を踏まえ、居住誘導区域から除外する区域については9ページ10ページに示しています。

11ページをご覧ください。居住誘導区域として、市街化調整区域や工業専用地域、工業地域の一部、災害ハザードを除外した区域を抽出し、幹線道路等の地形地物に沿って区域を整えた上で、居住誘導区域を示しています。

居住誘導区域の面積は5,337.9haで、市街化区域の97.6%を占めています。

続いて、12ページからは都市機能誘導区域となります。

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、行政、福祉、子育て、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

13ページをご覧ください。都市機能誘導区域の設定方針となります。

設定にあたっては、視点1～3まであり、具体的には14ページにありますが、まず、視点1では、都市計画基本方針の第6章地域別まちづくり方針で中心拠点、地域拠点に位置付けた、中心拠点として川口駅・川口元郷駅周辺、地域拠点として西川口駅周辺、蕨駅周辺、東川口駅周辺、鳩ヶ谷駅周辺の5拠点を都市機能誘導区域に設定します。また、区域の範囲としては、視点2として、用途地域が商業地域、近隣商業地域、視点3として都市再生緊急整備地域、2号再開発促進区域を考慮し、都市機能誘導区域のエリアを設定しました。

なお、生活拠点については、都市機能の集積状況、鉄道の乗車人員、バスの乗り入れ系統数、2号再開発促進地区の指定状況等について、地域拠点に設定した4駅と比べると値が低いことや区域が未指定であることから、それら状況を勘案して都市機能誘導区域には設定していません。

15ページでは、都市機能誘導区域として、行政界や幹線道路等の地形地物や都市機能の

集積状況を踏まえて区域を整えた都市機能誘導区域を示しています。

都市機能誘導区域の合計面積は299.2haで、市街化区域の5.5%を占めています。

次に、16ページからは都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき誘導施設となります。

(2) 誘導施設の設定方針ですが、設定にあたっては、まず都市計画運用指針や立地適正化計画の手引きを踏まえて、17ページにあります、「誘導施設の候補」を整理しています。

続いて、18ページをご覧ください。整理した誘導施設の候補を分類ⅠからⅣの4つに分類しています。分類Ⅰは、主として公共交通による広域的な集客が想定される施設です。駅周辺への立地が想定され、拠点での維持・誘導が必要な施設で法定の誘導施設に設定します。

拠点での維持・誘導を目指す分類Ⅰに対して分類Ⅱ～Ⅳは「居住誘導区域内にも広く立地を誘導する施設（分散立地施設）」として位置付け、誘導施設には設定しません。詳細としては、分散立地施設のうち、分類Ⅱは、居住者の日常の生活に密着した施設、分類Ⅲは、郊外の環境を生かし、幹線道路沿いなど、主として自家用車での利用が想定される施設、分類Ⅳは、他計画において個別に立地を検討する必要がある施設として整理し、誘導施設には設定しません。

19ページでは施設配置の考え方として、「誘導施設の候補」が分類Ⅰ～Ⅳのどこに該当するかを示したものとなっています。

次に20ページの(3) 特定業務施設等をご覧ください。

特定業務施設等は、今年度の都市再生特別措置法の改正に伴い新たに位置付けられ、『業務施設もしくは新たな事業の創出もしくは事業の展開の促進を図るための施設等であって、居住者の雇用機会の増大又は昼間人口の増加による誘導施設の維持に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和するもの』とされています。

特定業務施設の候補には、20ページ下段に記載している施設が想定されます。

また、21ページでは都市機能誘導区域ごとに誘導する施設を整理しており、上段は、19ページで分類Ⅰに分類した誘導施設について、指定の有無をオレンジの丸で示し、下段は、白抜き緑丸で示している特定業務施設等について、20ページの特定業務施設等の候補から、既存の施設の立地状況や「第6章 地域別のまちづくり方針」等を参考とし、誘導施設の維持に寄与し、住環境と調和する施設を位置付けました。

22ページ以降では、都市機能誘導区域ごとの区域の拡大図を示しています。

25、26ページでは、これまでに整理した「地域別のまちづくり方針図」を踏まえた上で「居住誘導区域・都市機能誘導区域」を類型化しております。あくまで、都市機能誘導区域は居住誘導区域を前提に定めるものであることから、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設の関係を、「第6章 地域別のまちづくり方針」の5つのゾーンを踏まえて類型化

しています。

本市では、市街化区域のほとんどが居住誘導区域であることを踏まえ、全域同じ考え方ではなく、類型化を基に各エリアでの特色や特性も踏まえた、居住誘導区域の取組方を考えていきたいと思っております。

資料３の説明については、以上となります。

【参考資料１_生活利便施設】

参考資料１では、主な都市機能として、生活利便施設のうち、高齢者福祉施設・子育て施設・医療施設の６種類の施設分布図を記載しています。図中では、各施設位置とその徒歩利用圏をのせています。

全域において、生活サービス施設である「高齢者福祉施設」「商業施設」「医療施設」の徒歩圏人口カバー率はほぼ１００％となっています。また、特に川口駅、川口元郷駅、鳩ヶ谷駅周辺に施設が集積しており、市街化調整区域とその周縁部に施設の集積状況が低いエリアが見られます。

これらの施設の立地状況を踏まえて、居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設の検討を行っております。

【参考資料２_誘導施設の他市事例】

最後に誘導施設を検討するにあたり、参考にした先進自治体を、参考資料２「誘導施設の他市事例」としてまとめましたので、ご説明いたします。

誘導施設の設定は各都市によって千差万別ですが、首都圏や人口が集積している大都市などでは、ほぼほぼ都市機能施設が充足しているため、最低限の施設を設定しております。参考資料２では、本市と隣接している、さいたま市、戸田市、蕨市と、最低限の集客性の高い施設のみ誘導施設を設定している川崎市を参考に掲載しております。本市もこれら都市を参考に誘導施設の設定を検討してみました。

さいたま市の特徴は、法定の誘導施設を大規模商業施設、専門学校に絞って設定していることと、本市同様に業務施設を届出対象外の施設として誘導施設に位置付けていることです。

蕨市の特徴は、市役所や、文化ホールなど、行政・公共施設を中心に誘導していることと、生活に必要な病院や銀行などの施設についても誘導施設に設定していることです。

戸田市の特徴は、蕨市同様に市役所や図書館などの行政・公共施設を中心に誘導していることと、生活に必要な商業施設や病院などの施設についても誘導施設に設定していることです。

川崎市の特徴は、集客性の高い大規模商業施設、ホール・劇場・映画館、コンベンション施設といった高次の都市機能を誘導施設に設定していることと、市内の都市機能誘導区域（広域拠点と地域拠点）はすべてで誘導施設が同じであることが特徴です。

これらの事例を踏まえて本市では表の下段に記載している施設を誘導施設として検討を行

っています。

次ページは参考として周辺都市の都市機能誘導区域となっております。

以上、今回の審議会での報告事項の内容について、長々となりましたが、主なポイントについて、ご説明させていただきました。

今後の予定としては、11月予定の都計審で防災指針などを含めた、全編をご説明する予定であり、その後、市の特別委員会やパブリックコメントなどを経て、最終的には来年2月頃予定の都計審にかけて、決定していきたいと考えております。

説明は以上となります。

・議長

報告事項（2）の内容について、ご意見、ご質問等を求めます。

・委員

市内において、最近は外国籍の方が多く、東川口駅周辺でもよく見かける状況でございます。市内において、外国人とのトラブルも起きている状況があるなかで、今後、まちづくりにおいて外国人との共生をどのように考えているのでしょうか。

・幹事

近年、外国人が増加している横曽根地域では、今回のまちづくり方針（案）において、秩序ある多文化共生社会に向けたまちづくりを推進するとして位置付けさせていただきました。一方、ご指摘のとおり、郊外部においても、外国人によるトラブル等があり、市民にとって安全安心を脅かす状況でもあるため、今回は地域別のまちづくり方針を提示しましたが、今後にて検討を進める全体構想においても、全市的な取組方針として整理を行いたいと考えております。

・委員

資料3の7～8ページにおいて、災害の危険性が高い区域のがありますが、川口市はかなりの範囲で浸水が想定され、これから防災指針を検討すると説明されていましたが、想定浸水深が3～5mの範囲において居住誘導区域に含めても構わないのでしょうか。また、16ページ以降では誘導施設を整理されており、「こども送迎センター」が誘導施設に含まれています。これまでの川口市の方針では、駅前などには作らない方針でしたが、その相違について説明をお願いします。

・幹事

1点目につきましては、ご指摘のとおり、危険性があるエリアでの居住誘導区域の設定であることは認識しておりますが、資料3の8ページのとおり、「川口市地域防災計画に基づき実施している避難計画等の取組に加え、防災指針において定める被害を軽減する取組を行

い、安全性を向上させていく」としているように、公共施設の整備に加え、例えば、止水板の設置や垂直避難、広域避難の取組などについて、民間事業者の協力も得ながら居住誘導区域の設定について検討を進めていきたいと考えております。

2点目につきましては、国で検討されている方針や、働く子育て世代に対する通勤・送迎負担を軽減させる支援策として、流山市、柏市等でも駅近くでのこども送迎センターを整備している事例があることから、今回の（案）に提示させていただきました。ただし、立地適正化計画の内容については、現在、庁内関係部署に照会を行っており、ご指摘の内容も含めて関係課と調整を行っていききたいと考えております。

・委員

資料2の26ページの芝地域の概要には、「市街地が急速に拡大したことから、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業による良好な住環境の形成に向けたまちづくりが進められています」とありますが、芝地域は昭和30年代に人口が増加し、昭和41年の川口市の人口統計では最も人口が多い地域であったため、半世紀前よりその状況が続いております。昭和54年には既に人口が8万人になっていました。そのため、青木地域の概要にもあるように、「早い時期から市街化が進み」などの文言が適切だと考えます。

また、28ページの1)には蕨市との広域的な連携とありますが、川口市民の多くが利用するのは東口であり、その周辺の環境改善は、芝地域の住民や蕨駅を利用する川口市民にとっては長年の課題です。今回の都市計画基本方針や立地適正化計画の策定を通じて早期に進めてもらいたいと思います。

さらには、28ページの⑪番には、芝園団地について、URと連携した機能の更新・充実とありますが、この内容はURと連携した上で記載をしているのか説明をお願いします。

・幹事

芝地域の概要の記載については、現行計画の内容をそのまま記載している状況ではありますが、芝地域は交通利便性に恵まれていることを背景として、昭和30～40年代の高度経済成長期に人口が増えており、現行計画を検討した当時は、そのことを踏まえて「急速に拡大した」という表現にて整理をしておりました。ただし、ご指摘も踏まえ、青木地域の記載も参考にしながら、適切な表現を検討いたします。

芝園団地の記載内容については、今から3年ほど前の2023年において、URより打合せの申し出があり、内容としては、URでは「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」というものがありますが、その中で築40年を経過する団地として、芝園団地がストック再生の位置付けがなされており、高さ制限や容積率の緩和などの可能性があるか等について意見交換を行った経緯がございます。芝園団地は芝地域の中でも重要な施設であるため、今後もURと意見交換を継続していきたいと考えております。

・委員

資料3の23ページに蕨駅周辺の都市機能誘導区域がありますが、他の区域と比較し、も

う少し拡大しても良いと感じますが、いかがでしょうか。

・幹事

蕨駅周辺の商業地域や近隣商業地域の指定状況などを踏まえて設定しております。区域の北側は県道蕨桜町線までとしており、県道より北側は住宅市街地総合整備事業が進んでいて、事業の目的が良好な住環境の整備としているため、都市機能誘導区域の設定は相応しくないものと判断いたしました。蕨市側で設定している都市機能誘導区域は広域的であるため、その区域と合わせると他の駅周辺の設定と遜色はないものと考えております。

・委員

蕨駅は乗降客数が多く明治時代に出来た駅であるものの、これまでもなかなか手を付けられない状況が続いていました。ぜひとも取組を進めてもらいたいと思います。

・委員

資料2の16ページの南平地域の方針8番には、「居心地がよく歩きたくなる街路空間の形成」とありますが、川口市はウォーカブル推進都市に認定されているため、その名称も記載しながら文章を整理してはどうでしょうか。

・幹事

川口駅と川口元郷駅の両駅間の六間通り線では、沿道のにぎわいに資する施設を誘導することを目的として、地区計画を指定したところがございます。マンションの1階についてもそのような施設に有効活用されることを望んでいることから、ご意見を参考に記載を検討したいと考えております。

・委員

資料3の26ページの表について、居住誘導区域Dは川口市らしいカテゴリーであると感じましたが、都市機能誘導区域外が居住誘導区域DのみにありCにないのが理解できませんでした。また、各特徴を確認すると、居住誘導区域Dも駅からの徒歩利用圏内の箇所があり、居住誘導区域外の特徴としても、産業の維持や災害の危険性が記載してあり法的な位置付けが分からない点があります。全体的にこの表のつくりが甘い印象です。居住誘導区域Dが川口らしさというのであれば、もう少し整理ができるのではないのでしょうか。それらの点をもう少し見直せると良いと感じます。

・幹事

26ページの類型化の表については、都市機能誘導区域は居住誘導区域の中で設定するものであるため、その関係性を説明するため整理を行ったものです。先ほど、居住誘導区域は市域の97.6%と説明いたしましたが、ただ単に居住誘導区域を設定して終わりではなく、駅周辺や郊外部などのエリア毎の特性を踏まえ、それぞれで取組施策を整理していくた

めにもこのような類型化が必要として設定を行いました。ただし、ご指摘のとおり、全体的に作り方が甘い点もあるため、引き続き分かりやすい整理を検討していきたいと考えております。

・議長

他に意見、質問はありますでしょうか。ないようであれば、これにて質疑を終了とさせていただきます。

以上で、本日の審議はすべて終了しました。

委員の皆様には慎重なご審議をいただき、誠にありがとうございました。