

新所沢駅周辺まちづくり特別委員会会議記録（概要）

令和3年7月20日（火）

開 会（午前10時）

【議 事】

○特定事件「新所沢パルコの営業終了に伴い影響が懸念される新所沢駅周辺の都市計画及び公共交通ネットワークについて」

【補足説明】 な し

【概要説明】

埜澤街づくり
計画部長

本日は、新所沢地区の都市計画の概要や街づくりの経緯、また公共交通に関しては新所沢駅からのバスの路線について説明します。

高野都市計画
課長

資料の2ページ目の新所沢駅周辺の成り立ちについては、昭和25年に所沢市制が施行され、この時の人口が約5万2,100人で、その後、今の新所沢駅の位置に「北所沢」という名前の駅が設置されました。後の昭和34年に「新所沢駅」と改名されました。昭和32年に北所沢土地区画整理事業の事業認可が下り、県施行で区画整理事業が施行されました。この時の人口が約5万8,200人でした。昭和35年に3年で区画整理事業が完成し、換地処分公告が終わりました。この時点の人口は、約6万5,900人でした。その後、昭和45年に小手指駅が開設しました。この時点の人口は、13万6,600人で、昭和35年からの10年で人口が約2倍となりました。昭和56年にダイエー所沢店が開店し、この時点の人

口は、約24万3,800人となり、10年で約10万人増えています。

そして、昭和58年に新所沢パルコの開店となります。ここで新所沢パルコの建築概要について資料に基づいて説明します。資料の3ページ、建築計画概要書となりますが、これは昭和56年に提出されたものとなります。こちらは駅に近いパルコ館の概要書となりまして、5ページのものは昭和57年に受け付けている概要書で、こちらはパルコ館とレッツ館の両方の建築計画概要書で店舗として受け付けています。

2ページに戻りまして、昭和61年に所沢駅西口の再開発ビル「ワルツ」が開店し、同年に市役所の新庁舎が竣工しています。平成5年にミュージアムがオープンし、この時点の人口は約31万4,600人で、30万人を超えています。平成19年には人口が34万人を超え、平成29年にこどもと福祉の未来館が開館し、令和3年2月24日に、新所沢パルコが令和6年2月末をもって営業終了することが発表されました。

新所沢駅周辺の人口の推移として、新所沢地区と新所沢東地区の人口を示しています。平成23年からの推移はほぼ横ばいで僅かに増加しており、変化があまりない状況です。

次に、資料の7ページの都市計画図です。中央の赤色で囲っている部分がパルコ新所沢店の所在地となります。その周囲の赤の部分には商業地域で、駅の東側の武蔵野銀行まで赤色となっています。その範囲を商業地域として指定しています。商業地域の編み掛け線については、クロスハッチは防火地域、斜めのハッチは準防火地域の都市計画の指定をしています。

す。パルコの西側に県道が南北に通っていますが、こちらは都市計画道路で幅員18mの稲荷林西富線です。この道路のパルコの反対側については、住居系の用途地域が指定されていまして、沿道部分を除き、数種類の緑色の着色がされていますが、駅に近い部分が第1種中高層住居専用地域、中央公園の周辺については、第1種低層住居専用地域となっています。商業地域の新所沢駅西口部分で、駅前広場から県道までのエリアで、青色で囲まれた区域は、新所沢西口地区地区計画の区域です。

資料の8ページからの所沢市都市計画マスタープランとなりますが、こちらで新所沢駅周辺の説明を行います。

初めに、資料の9ページの将来都市構造となりますが、こちらは本市の街の骨格を概念的に拠点、軸など分かりやすく示したものです。このうち、拠点は大きく、都市拠点、行政拠点、交流拠点、産業拠点の4つに分けられています。新所沢駅周辺は都市拠点となりますが、この都市拠点についてはその規模や特性からさらに4つに分類されています。本市の顔となる所沢駅周辺については、広域中心拠点として市内や市外からの集客を視野に入れた拠点としています。新所沢駅周辺については、小手指駅周辺、東所沢駅周辺と同様に広域生活拠点として、広域的に市民の日常生活を支える拠点到位置づけられています。資料の12ページに拠点や軸など都市構造としての骨格を絵図化しています。

続いて、13ページの生活圏の街づくりについては、先程の都市拠点を中心に広がる市民の日常生活の範囲を捉えた視点のものとなります。11

行政区からなる地域コミュニティとは異なる実際の生活に着目した範囲に、生活に必要な施設やサービスの集積、アクセスを考えることでコンパクトな街を目指すものです。14ページについては、市内を5つの生活圏として捉えたイメージとなります。新所沢駅周辺については、新所沢地区、新所沢東地区、並木地区、富岡地区などの範囲から構成されています。15ページからは、5つの生活圏のうち、新所沢駅を中心とした街づくりです。都市マスタープラン上での市域の広い視点では、新所沢駅周辺には、既に生活に必要な施設やサービスなどが一定程度集積しており、周辺部からのアクセスの向上を目指すこととしています。17ページからは都市マスタープランの地区別の方針のうち新所沢東地区を、21ページからは新所沢地区を抜粋しています。都市マスタープランの説明は以上です。

2ページに戻って、2. 新所沢駅西口地区の街づくりの説明をします。

街づくりの経緯については、新所沢駅西口の区画整理は昭和35年に完了し、完了から約50年が経過し、人口増加に伴う駅前広場の狭隘化、都市再生機構の団地の老朽化、店舗の老朽化による商業の衰退などの課題が顕在化していました。これらの課題解決に向け、平成10年頃より、駅前広場を含めた駅前再開発事業が地元で検討されていましたが、合意形成ができずに再開発を断念し、課題について個別に対応する街づくりを進めることとなりました。

1つ目の駅前広場の狭隘化と、2つ目の団地の老朽化を合わせた対応として、平成14年から19年にかけて、駅前広場の拡張と老朽化した団地

の建て替えを併せて進めるため、都市再生機構との協議を進めました。

その結果、都市再生機構の敷地を分断していた市道を廃止し、敷地を一体利用できる形にした上で、廃道とした道路用地を駅前広場に接続する形で用地を付け替え、駅前広場の拡張を行いました。併せて、一体化した敷地を都市再生機構が有効活用して団地の建て替えを促進したものです。用地の付替えについては、都市計画の変更を平成22年3月9日に行い、事業を進めることとしています。商業の衰退への対応としては、平成14年から19年の間に、市と地元の商店街、自治会、都市再生機構と意見交換を重ね、それぞれの合意を得て、団地の建て替えに併せた新所沢駅西口地区の商業を活性化していくため、地区計画を指定することとなりました。これにより、駅周辺の連続した賑わいの創出や商業・業務施設や住居の共存した魅力ある街並みの形成を図ることとしています。こちらの地区計画については、先程の駅前広場の都市計画の変更と併せた平成22年3月9日に指定をしています。地区計画の区域については、資料の7ページの青色の区域を指定しています。資料の25ページの地区計画の計画書の中程に、地区計画の目標として、団地の建て替えに併せて、新所沢駅西口周辺における連続的な賑わいの創出など、街づくりの方針を定めています。

資料の28ページは、新所沢駅周辺のバスの路線図です。新所沢駅の発着の路線は、大きく4系統あり、所沢ニュータウン行、西武バス所沢営業所を經由した本川越駅行、航空公園駅行、秋草学園を經由した西武フラワーヒル行の4つの系統が主なものとなっています。いずれも東口からの発

着のものとなります。29ページは、ところバスの現在の路線図です。ところバスについては、現在、路線の見直しを検討しており、ここには載っていませんが、この4月から三ヶ島におけるところワゴンの実証実験を開始しております。このため、来年度から西路線の新所沢・三ヶ島コースのうち、狭山ヶ丘駅から先のルートについて廃止して、狭山ヶ丘駅からの折り返しの運行をする予定で検討しています。これによって西路線の運行時間が短縮されることから、運行便数を増やすことができるものと考えています。路線図の右上の北路線の富岡循環コースについても、現在、富岡地区でところワゴンの運行を計画していることから、地元の方々と協議を進めているところです。富岡地区についてもところワゴンの運行が始まり次第、ところバスのルートの見直しを進めていく予定です。

最後に、過去の新所沢駅発着の西武バス路線と、新所沢駅を含む市内各駅の乗降客数の推移については、2ページの3. 過去に新所沢駅西口を発着していた西武バス路線として記載しています。西武バスに確認したところ、昭和62年に駅の東口にロータリーが整備され、西武フラワーヒル行、所沢ニュータウン行、本川越駅行が西口から東口に発着が変更となったことでした。その他の廃止された路線については、確認がとれませんでした。

次に、4. 市内各駅の乗降客数の推移として、それぞれの駅の乗降客数のグラフにしています。上位は、所沢駅、秋津駅、新所沢駅、小手指駅の順となっています。新所沢駅については、新型コロナウイルス感染拡大前

の令和元年までは約5万5,000人で横ばいとなっていました。新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年は大きく減少しています。説明については、以上となります。

【質 疑】

大石副委員長 廃止された過去の西武バス路線については、教えてもらえなかったのか。子供の頃に、実際に所沢駅西口から新所沢駅西口までのバスによく乗っていた。現実にあった路線について、分からないということなのか。

高野都市計画課長 西武バスに確認したところでは、確認できないということでした。インターネットで検索しましたが、詳細の確認はできませんでした。

大石副委員長 駅周辺の容積率500%のエリアは、どこまでの範囲か。

高野都市計画課長 駅の東側については、図の「松葉通り線」という文字の松と葉の間の赤い線が容積率500%と400%の境となります。西側については、駅前広場を横断している「への字」に折れている赤い線が境となります。

大石副委員長 仮に400%を500%にするなど、容積率を変更する場合の手続について伺いたい。

高野都市計画課長 個別の事業として容積率に上乘せをするということは、実際には難しいと考えるので、都市計画の変更として、合理的な理由等がある場合には、市において整理した上で、変更となるものと考えます。

大石副委員長 ところバスは、現在の西路線はいつまでか。

高野都市計画課長 来年の3月末でこの路線の狭山ヶ丘駅から先については廃止する予定です。

大石副委員長 現在、地域公共交通協議会に諮っているが、新所沢駅と狭山ヶ丘駅間について、この路線の見直しは行わないのか。

高野都市計画課長 西路線の起点が航空公園駅で、国立障害者リハビリテーションセンターやこどもと福祉の未来館、新所沢駅、小手指駅などを経由して、狭山ヶ丘駅東口までの経路については、基本的にはそのままとして、狭山ヶ丘駅で折り返すことで検討しています。

大石副委員長 この路線の乗降客数は把握しているのか。

高野都市計画課長 令和2年度の実績では、西路線の利用者数は、路線全体の数字となりますが、5万5,616人となります。新所沢駅と小手指駅間の利用者数に

については、年度ごとの実績の把握はしていません。ただし、令和元年度に平日の1日を比較して調査した結果では、この路線においては、新所沢駅と小手指駅間の利用者数が多かったというものです。

大石副委員長

地元から要望としての路線の見直しについて、地域公共交通協議会において検討するのか。

高野都市計画
課長

ところバスの路線についても、地域公共交通協議会に諮って御協議をいただき、その際の御意見等も含めて検討します。

小林委員

新所沢駅西口が再開発ではなく、再整備となった経緯と再開発よりも再整備の方がよいとする理由について伺いたい。また、所沢市内の駅の中でも、新所沢駅西口の噴水やクスノキは特徴的であり、地元の新所沢団地自治会からも残してほしいとする意見があるが、こういった意見の取り扱いについて伺いたい。容積率については、新所沢パルコが進出した際に変更したのか。またその際に、地元の商店街からも容積率についての意見はあったのか。

高野都市計画
課長

1点目の個別に街づくりの整備を行なったことの経緯については、平成13年に地権者で構成する協議会において、再開発の準備を進めていたが、経済情勢の変化や各地権者の事情等によって、市街化再開発事業を断

念したという記録が残っています。その後、西口地区の課題について、それぞれ個別の手法を用いての解決ということでの街づくりが進められてきたものです。

2点目の駅前広場における噴水については、都市計画道路の一部として建設部において整備を行うこととなりますが、噴水については、地元自治会や商店街からも多くの要望があることから、要望を踏まえて整備について検討をしていると聞いています。

3点目の西口エリアの容積率については、パルコの出店以前から容積率を定めており、パルコの出店の影響によるものではありません。

川辺委員

資料の2ページで、新所沢駅周辺の人口の推移が示されているが、今後の人口推計の資料はあるか。

高野都市計画
課長

資料は手元にありませんが、新所沢地区、新所沢東地区は駅に近接していることから、その意味からは急激に人口が減少することは、他の地区と比較しても、その傾向はないものと考えます。

杉田委員

パルコ館とレッツ館の間の通路について伺いたい。

高野都市計画
課長

パルコ館と let's 館の間の部分については、開店以前は市の道路でしたが、道路を廃止し、現在は通路としています。所有権は市で、管財課が

	所管しています。
杉田委員	ちなみに、建築計画概要書のAとBの部分の面積と通路の部分の面積は分かるか。
高野都市計画課長	概算となりますが、Aのパルコ館の敷地の面積は約4,900㎡、Bのlet's館の敷地の面積は約4,100㎡です。
長岡委員	所沢駅周辺の大規模な開発によって、新所沢駅周辺の商業環境に大きな影響を及ぼすことに市として考慮はしなかったのか。
畑中街づくり計画部次長	当然、大規模な商業施設ができれば、影響を及ぼすことは一般論としてはあり得る話です。そのことを都市計画において、所沢駅周辺の開発を抑えることや新所沢駅周辺に対して何らかの措置を行うということは一般的にはないことです。
長岡委員	グランエミオ所沢へのテナント出店について、新所沢に住んでいる人への影響がないように、あらかじめ申入れをすることもできたのではないか。
畑中街づくり	グランエミオ所沢、ワルツ所沢に加えて、これから大型の商業施設がで

計画部次長 きますが、こちらについてはテナントの構成は分かっていません。商業を展開する側からすれば、既存の業種、業態を見ながら当然テナントを出していくこととなります。そういう意味では、競合しすぎない形とするものと思います。新所沢駅周辺に関して、何らかの配慮という趣旨の質疑かと思いますが、街づくり計画部の中で、特に新所沢駅周辺の方に情報提供をすることは行っていません。

長岡委員 地域の方からそういった懸念などの話はなかったのか。

畑中街づくり
計画部次長 私の知る限りでは、聞いていませんが、パルコの閉店の理由について、J. フロントリテイリング株式会社の発表では、今後の設備投資の負担ということで、営業的には厳しいということでない聞いていますので、そういう意味では、商業として成り立つ環境について、新所沢駅周辺は健全であると考えます。

長岡委員 25ページの資料について、伺いたい。

高野都市計画
課長 地区計画の計画書と一般的には呼ばれていまして、表題の所沢都市計画地区計画の変更（所沢市決定）として明記してあるのは、都市計画の地区計画を変更する場合には、所沢市内に二十数件の地区計画があり、都市計画の手續としては一つの地区計画を変更する場合でも、全てを変更するこ

ととなるために、このような表題となっています。

所沢都市計画地区計画の変更とし、その次の行で、都市計画新所沢駅西口地区地区計画を次のように変更するとして、地区計画の地区を絞っているものです。

長岡委員

地区計画の目標で「商業・業務施設及び住居の共存した魅力ある街並みを形成する」とあるが、パルコが無くなった場合に、この計画も変わるのか。

高野都市計画
課長

資料の27ページで計画図がありますが、こちらの赤く囲んであるところが、地区計画の制限が適用となる区域ですので、今現在、パルコはこの地区計画の区域に入っていないので、地区計画の制限の影響が及んではいません。

杉田委員

パルコ館と let's 館の敷地と市の通路を一体の土地として新たに建物を建て替えることは可能か。

高野都市計画
課長

複数の地権者がいますが、この方々の合意形成を図ることができた場合には、整備を行なっていく可能性はあるものと考えます。

休 憩 (午前10時59分)

植竹委員長

再 開 (午前11時2分)

当委員会の今後について御協議をお願いします。

2日間をかけて、執行部の出席を求め、新所沢駅周辺のまちづくりに関しての現状確認を行いました。今後は、自治会や商店街といった地元の声を聞き、地元の方の思いを把握すること、行政とは別の視点から専門的な見地から有識者等による研修会等の開催、駅前周辺の大規模な店舗の閉店に伴うまちづくりの他市事例について視察を行いたいと考えています。

ほかに委員会においてやるべきことがあれば随時ご意見をいただきたいと思います。

9月定例会終了後の閉会中に地元の自治会や商店街の意見を聞きたいと考えています。現時点では、地元の自治会や商店街の動きが見られないため、10月の時点での自治会、商店街の動きを見ながら実施について判断したいと考えています。

また、資料としてお配りしました藤村龍至氏や谷島賢氏の議員研修会の開催や委員会に参考人としての出席を求めることを考えています。それぞれ交渉や日程調整等がありますので、この件については正副委員長に一任願いたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委員了承)

9月定例会における特別委員会の中間報告の件については、この2回の委員会については現状認識を行ったのみであることから、議長に中間報告

の申入れを行わないことしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委員了承)

散 会 (午前11時10分)