

## 第1回地下鉄7号線中間駅まちづくり方針有識者会議 議事録

○日時：令和4年7月8日（金）15:00～16:30

○場所：岩槻駅東口コミュニティセンター5階 多目的ルームC

### ○出席者

#### 【委員】（敬称略）

座長 久保田 尚：埼玉大学大学院 理工学研究科 環境科学・社会基盤部門教授

伊藤 香織：東京理科大学 理工学部 建築学科教授

上田 真弓：石黒技術士事務所 マーケティング・コンサルタント

大沢 昌玄：日本大学 理工学部 土木工学科教授

瀬田 史彦：東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻准教授

飛田 満：目白大学 社会学部長 社会学部地域社会学科教授

#### 【オブザーバー】

内堀 隆太：国土交通省 関東地方整備局 建政部 計画管理課長

今 佐和子：国土交通省 関東地方整備局 建政部 都市整備課長

井相田 益弘：国土交通省 関東運輸局 鉄道部 計画課長

国土交通省 関東運輸局 交通政策部 交通企画課長

（代理出席 柿本 憲治：国土交通省 関東運輸局 交通政策部 交通企画課専門官）

### ○議題及び公開又は非公開の別

#### （議題）

（1）まちづくり方針の構成について

（2）会議の進め方

（3）中間駅周辺地区を取り巻く環境

（4）「地区の将来像」と「まちづくりテーマ」の設定に向けて

#### （公開又は非公開の別）

公開

### ○傍聴者数

3名

### ○議事

#### 1. あいさつ

さいたま市都市戦略本部未来都市推進部長よりあいさつ。

#### 2. 委員紹介

司会より、委員及びオブザーバーの紹介。

#### 3. 座長選出

委員互選により、久保田委員を座長とすることで決定。

#### 4. 議事

#### ◆議事(1)、議事(2)について

〈事務局より資料説明〉

資料（１）まちづくり方針の構成について P2

資料（２）会議の進め方 P3

・委員より異議無く了承された。

◆議事(3)、議事(4)について

〈事務局より資料説明〉

資料（３）中間駅周辺地区を取り巻く環境 P4～P19

資料（４）「地区の将来像」と「まちづくりのテーマ」の設定に向けて P20～P21

〈上田委員〉

資料14ページの浦和美園周辺の意識調査は、先行して居住している方々の意識として非常に重要。鉄道利便性が高いという理由で選んでいる一方で、特に30代以下の方々が買い物、飲食、医療の不満度が高い。新駅周辺では、こういった思いを反映させていった方がよい。特に買い物・飲食に関しては、昔からこの地域には充実してない印象がある。

〈大沢委員〉

これからの未来を踏まえたまちづくりの4つのテーマがあることは理解したが、例えば、その中で災害ローリスクについて、浸水リスクなどが少ないという認識で良いか、また、土砂災害リスクなど他のリスクは無いかも確認した方がよい。そういった整理の上、この地域で取り除くべきもの、緑や寺社仏閣などの守るべきものを整理することが重要。

今後20年後、30年後、50年後と考えた時に、この地区の開発と周囲の開発抑制を考慮しておいた方がよい。

〈伊藤委員〉

既存市街地で空き家が増え岩槻の既存商店街でリノベーションまちづくりをやっていることを踏まえると、新市街地を作ることでスプロールさせないことが大事。また、素案で「Wellness and green」としているが、自然的土地利用を主体とする上では、土地利用方針での密度や緩急の付け方も考慮した方がよい。

〈飛田委員〉

私は、現在は新宿キャンパスで勤務しているが、15年位前まで岩槻キャンパスで研究室を持っていた。久しぶりに来て、緑は多くなったが、県道沿いのリサイクル工場など、劣化したイメージも持った。浦和美園は、市街化が進み近未来的な印象を持った。資料12ページで、岩槻の人口が増加していないことが見受けられるが、鉄道延伸によって岩槻の復活のためにも必要性を強く感じた。

資料21ページのキーワードで、中間駅ということからも、「つながる」や「つなげる」が良いと思う。人とつなげる、人がつながる、地域が、未来とつなぐ。「つなげる」をキーワードにして、新しいまちづくりができれば楽しいと思う。素案でまちづくりのテーマ4つあるが、どれもなるほどと思うが、中間駅らしい新しい何かがあると良い。

〈瀬田委員〉

私は、2012年位から何度か浦和美園、岩槻、目白大学の周辺を訪問している。浦和美園は、当初開発規模が広大だと感じていたが、予想以上に開発が進んでおり非常に驚いている。

さいたま市は、人気のある市であるが、中間駅の開発時期の10～20年後と考えると、先が読めない時代であり、浦和、大宮、浦和美園など既存のまちと違うメリットやアドバンテージが見出せないかと考えている。

「Wellness and Green」については、他の委員も触れていたように、自然が豊かである一方劣化している部分もあるので、対象地域だけでなく、その周辺も含めたまちづくりを出来る限り意識する必要がある。何度か訪問する中で、植木や盆栽農家もあり、ランドスケープとして活かせる資源だと思う。現地案内では、武州鉄道の紹介もあったが、散歩道のようなものを整備するなど、資源を組み合わせるまちづくりを進めるのが良いという印象を受けた。

#### 〈久保田座長〉

会議の初回としていくつか確認したい。資料8ページで、中間駅開発が45～65ha規模とあるが、この中間駅開発規模によって、鉄道需要予測のB/Cが1を超えるという結果に結びついているのか。会議の議論の範囲として、この45～65haに住む人口はどの位と考えればよいのか、わかれば早めに教えて欲しい。

それから資料6ページの道路と公共交通ネットワークについて、現状は南北の幹線道路1本のみだが、地区外を含めた道路ネットワークをどのように考えているか。

#### 〈事務局〉

意識調査について、浦和美園駅は、確かに利便性はいいが、買い物、飲食について不満がある。ショッピングセンターの大型商業施設はあるが、駅のすぐ近くに無いとか、自然発生的にできるような個人店が無いなどの影響があるかと思う。特に浦和美園駅前には店舗が非常に少ない。飲み屋や、個人の飲食店はほとんど無い状況。大型店舗だけではなくて、店とお客がコミュニティを取れる小規模な店が貼り付くようなまちづくりが良いと考えている。

災害リスクについて、浸水リスクは少ないと考えているが、土砂災害などは調べてみないと分からないところもあるので、今後、現況調査を丁寧に行っていきたい。守るべきものについては、現在は市街化調整区域で、農地や屋敷林などが多く、地区の財産と考えているので、新しいまちづくりに取り込むことを考えていきたい。

開発抑制について、地区外の市街化の抑制については、非常に難しい話だと考えている。市街化調整区域としての抑制しかないが、例えば農地として借り受けるとか、地区内の人と周辺農家さんとのつなぎとか、そういったところも考えていきたい。

キーワードについて、“つなげる”というところは重要だと思う。新しい町ができると、コミュニティが希薄になりがちであるが、新住民と既存にお住まいの方々、それから企業、大学、そういった“つなぐ”“つなぎ”ができるようなまちづくりも考えていきたい。

自然環境について、緑自然周辺を含めたまちづくりは、先ほどの農地・農家さんとの関係で考えていきたい。また、武州鉄道跡地の活用やウォークアブルなどの視点も持ちながら、地区内で散策もできるようなところも考えていきたい。

開発規模について、45ha～65haの中での人口や企業誘致の規模については、都市計画所管と調整をしている段階。住宅地と産業用地が同じエリアに入るので、なるべく両者の相性が良く、住宅地に影響を及ぼさないような企業、それからもう一つは目白大学と連携できる企業を想定している。また、道路ネットワークについては、土地利用を決めた後、発生交通量を確認した上で、アクセス道路の必要性を検討した上で設定していきたいと考えている。

#### 〈関東地方整備局 建政部 都市整備課長〉

委員からの意見に自然環境のキーワードが多く賛同する。関東全体で見ると、既に人口減少が始まっている。また、流域治水の観点では、30～40年前の想定に比べて想定以上の市街化が進んで

おり、河川や下水道で大雨を捌ききれないとされている。市の素案で自然、グリーンが前面に出されているが、雨水処理ができるような工夫であったり、貯水池を作るにあたっては町の人々が日頃から親しめるようなものを積極的に作っていただきたい。

#### 〈関東地方整備局 建政部 計画管理課長〉

委員からの意見について賛同している。資料15ページ東京都区部から転出した企業の移転先について、浦和美園駅・岩槻駅の間に新しいまちを開いて、そこに企業誘致をしていくという可能性はあると思いつつ、留意すべき点として、このページのデータはコロナ禍によるテレワークの急速な普及や新しい働き方の進展といった影響も踏まえて、移転している企業もこのデータの中に含まれると考えられる。

今後、コロナの状況が分からないところではあるが、この東京都区部から転出する企業の傾向がどう推移するかを観ていく必要がある。まちびらきをした後の定住人口の増加も重要でありつつ、産業が定着していくことも大事なので、今後の産業動向にも注視していく必要がある。

#### 〈大沢委員〉

テーマや将来像の導出で、“たたずむ”というものがあってもいい。浦和美園でも傾向があるが、鉄道駅をつくと周りに駐車場が多くなる。中間駅も区画整理の予定ですので、どうしても土地活用に関して地権者の一存になるところはあるが、駅前駐車場のままで良いのか悩ましい。

TX沿線も駅前に駐車場が多く作られている。これらは、駅に着いたら車に乗って帰ってくれという構造になるが、帰りにちょっと休憩する、もしくは、家に帰る前にちょっとサボる空間が欲しいのでは。そういった価値観を持つ「居場所」をつくり、佇むことがその時間に出来る。端末交通によってすぐに帰らない。そういった駅周りができるとうい。

#### 〈上田委員〉

「居場所」について賛成。「サードプレイス」に類する議論となるが、この地域も含め、代表的な都市で大きな商業施設があっても、個人が経営するようなカフェなどの個性溢れるお店が少ないと感じている。

人それぞれ居心地の良い空間は異なる。浦和美園の調査に関して、核家族でファミリー層が流入しているデータとなっているが、ファミリー向けのお店だけではなく、様々なバリエーションが必要。家族で行くお店という視点だけではなく、お父さんがくつろぐ場所や一人でくつろぎたい場所なども必要と考えられる。バリエーションが生まれるような街が少ないので、「居場所」の観点について、とても賛成するところ。

#### 〈瀬田委員〉

資料20ページのテーマ1～4のうち、どれを重視するかにもよるが、目白大学はこのエリアで非常に大きいプレゼンスであることから、「大学町」として考えられる。昔から大学町という形の開発は、諸外国にもあり、日本においても国立周辺とか、最近だと私が多少かかわっている、東京都立大学と南大沢周辺などがある。規模感は異なるが、大学で若い人がたくさん来る雰囲気を活かし、さらに連携することで格調のあるまちをつくっていくべきではないかと思う。さいたま市の人気は、利便性による部分が多いので、別の観点から打ち出せる魅力を出すべきと思う。

浦和美園における比較になるが、東京からの距離に対し、建ぺい率が高めであると感じる。感覚的であるがあまり庭が小さくないと感じる。そういった意味で、ただ利便性と併せて、住宅エリアの一部でも良いが、少しゆとりのあるまちを提供することも検討しても良い。駅から少し離れたところは格調高く、非常にゆったり暮らせるまちというものがいいかと感じている。

#### 〈飛田委員〉

目白大学のすぐそばに駅ができるので、私も学生街のようなものを作ることに賛成である。お父さんの赤提灯だけじゃなくて、学生達が飲んで帰るような場所があると良いと思っている。地下鉄一本で帰れるわけです。居酒屋でアルバイトをやる子もいるかも知れないし、あと地方出身者もいるので、賃貸住宅などもあって良い。学生街のようなまちづくりをすると、若者たちのパワーは、まちの活気に大きく期待できる。

岩槻キャンパスでは、昔から「地域連携」を活発にやっている。高齢者や周辺住民の方との連携もしている。新たな住民と元からの住民のコミュニケーションを図るツールとして、目白大学の教職員や学生の方で上手につながられれば良いと思っている。

さいたま岩槻キャンパスは、保健医療学部看護学部医療系のキャンパスに特化している。浦和美園で医療環境に不満を持っているというデータがあったが、岩槻、浦和美園とは異なる中間駅周辺の新しさとして、健康、福祉、医療などを売りにすると、まちの個性が生まれるのでは。

#### 〈伊藤委員〉

4つのテーマのうちのテーマ1の「ニューノーマルに相應しい、新たな職住遊を実現するまち」については、昨今急激に状況が変わって、それが定着するのか、どのくらい元に戻るのか、全く新しいことが始まるのか、まだよく見えない瀬戸際みたいなところにあると思うが、その中でも積極的に、新しい住まい方、これからの住まい方を提示していけばいいと思う。

この2年間で、特に海外などで「15分都市」とか、「20 minute Neighborhood」みたいなものがたくさん出てきている。日本でも、少し元に戻りつつあるのかもしれないが、身近な環境の中で街を歩くことで、こんなお店があったとか、こんな場所があったと発見することが多かったと思う。

住まい方としてももう少し用途混合をしてよいと思っている。素案の概念図では、場所で用途がはっきり分かれているが、例えば先ほどの意見にあった大学に関して、キャンパスとまちが仕組み的に交流しますというだけではなく、街中にも大学の機能が入り込んでいく街中キャンパスみたいな考え方もあるのでは。

また、いろんなお店のバリエーションがあると良いという意見にもとても賛同するが、駅前にいろんなお店があるというだけではなく、少し住宅地の中の方にも小さいものがあったりすると良いのでは。

それから資料20ページのニューノーマルの写真は、リモートワークの印象を受けるが、副業が認められやすくなったことあり、ただ住むだけではなく、小商いみたいな一日だけちょっとお店開くとかなどもできると思う。住宅地に住まわされていますではなく、もう少しクリエイティブに生きることができるような環境について、積極的に提示して行ってもよいかと思います。全てを混ぜるという意味では無く、住むことと遊ぶことと働くことの境目が曖昧になりつつある中で、趣味が仕事になったりとか、ちょっとした小商いになったりなどの形態があり得ると思う。

#### 〈久保田座長〉

テーマ3については、さいたま市の公共交通計画は、この地域がいわゆる交通空白地域と言われていて、課題になっているエリアがいくつかある。中間駅ができると、モビリティがうまく改善できる可能性があり、未来型のモビリティで電動モビリティと言われるようなものが使える可能性が出てくる。そのようなものが使えることになると、今回の開発エリア内の移動だけでなく、この周辺の空白地域だった場所のコミュニティの改善にもかなり寄与できるのではないかと思う。そう考えると、先ほどの意見であった、駅の周りに駐車場ではなく、むしろそういうモビリティと結節をうまくできるような仕掛けを駅周辺にやっていただくと、周辺も含めてかなり良い街になるのではないかという期待しているので、是非お願いしたいと思っている。

それから、これは私の願いに近いが、ここで日本が発信する最大の最高のパーフェクトのウォークアブルなまちを実現できたら良いかと思う。現在、日本中で行っているウォークアブルは、もともとウォークアブルではなかったところを、あの手この手で苦心惨憺して車を止めたり、止められなかったり、いろんなことをして公共の空間を作り出そうと頑張っているわけで、ここは、ある意味ゼロからやれる。今までの歩行者と車の完全に分ける考えではなく、少しミックスした感じの手法で、人と車のモビリティの関係を整理できたら、良いものができるのではと非常に期待している。そういう言葉をテーマの中に入れていただけると良い。

テーマ2については、次世代の新事業分野を誘引ということに非常に期待している。住宅は、浦和美園でかなりまかなえるので、中間駅では、緑豊かなところで働くような人たちがここに来るのが良いのではと考える。理想としては、美園に住んでいる方が地下鉄7号線に一駅乗り、中間駅から新しいモビリティで勤め先に行くようなライフスタイルが実現すると面白い。それを考えると、例えば浦和美園に住んで一駅乗る人の定期券を安くするとか、この美園と中間駅間、あるいは岩槻と中間駅間でパッケージ化できると乗客も期待できるし、まちとしても良いと期待している。

浦和美園に住む人たちは、始発駅ということで飯田橋までずっと座っているというのが大きなメリットである。鉄道が延伸することで、始発ではなくなり、また中間駅も始発駅ではない。岩槻の人が喜ぶことになるが、浦和美園や中間駅の人へのフォローとして、ロングシートだけ座席予約みたいな事ができると良いかと思う。そのようなことができるとMaaSのようなになる。

#### 〈上田委員〉

浦和美園アンケートの自由回答を見ると、始発駅でなくなることに困るという意見が多くみられたので配慮が必要と思う。

ウォークアブルという話は賛同できるし、ニューノーマルという観点では、外でいろんなことをするため、例えば公共wifiのような情報インフラの問題がある。現在、公共wifiはかなり薄い。若い世代は動画を見る時間も多く、学生のまちとしては、そういうインフラが育っているという環境は大変ありがたい。

#### 〈関東運輸局 鉄道部 交通企画課長代理〉

テーマ3にあたると思うが、国交省としても新モビリティということで、AIオンデマンド、シェアサイクルなどモビリティとして補助金を出しているものがある。MaaS、オンデマンド、既存交通など地区交通についてもしっかり議論していただきたい。地域公共交通計画などの市全体の交通計画と整合を図っていただきたい。

#### 〈事務局〉

浦和美園の人口推移は、資料の平成29年度と比べるとだいたい1.5倍になっている。1.5倍になっていることで、このトレンドや割合がどうなるか、今日頂いたご意見をしっかり考えていきたい。

大沢委員からの災害リスクの話については、台地というところで浸水リスクは無いものと考えているが、マクロ的な視点だけでなくミクロ的なところも丁寧にしながら、取り除くもの、守るものについても一回見直しを行いたい。

飛田委員からの岩槻の定住人口の実績値に関しては、区画整理事業が進んでないわけではないが、定住人口の増加に結びついていない。目標値の考え方は、要因を分析しながら検討していきたい。

瀬田委員からの格調高いまちづくり、併せて伊藤委員からの用途混合、また久保田座長からのパーフェクトなウォークアブルのまちづくりについては、かなりハードルが高い内容であるところでも

あると感じている。特に伊藤委員のご意見は、制度論にかかるようなところもあり、オブザーバーである関東地方整備局にも助言をいただきながら、国の考えも勉強させていただきたい。

飛田委員からの目白大学としての非常にいい取り組みに関しては、応援という意味も含まれていたものと認識している。他の委員の皆さんからも大学というのが一つの重要なポイントになるとご意見を伺った。改めてこれまでの目白大学の取り組みに関して詳しく確認させていただきたい。

〈瀬田委員〉

今までは、住宅を主としてのアイデア、コメントをしてきたが、新事業分野とか業務機能としての可能性を考えると、車でのアクセス性がある程度必要になり、中間駅と鉄道一本だけでは、拠点になり難いと思う。

道路アクセスに関してどれぐらい改善できるのか、それによってどれぐらいの業務機能をここに誘致できそうなのかを考える必要があると思う。

〈久保田座長〉

交通インフラの話は、後日しっかりと協議していきたいと思う。

〈大沢委員〉

中間駅ができる時期にもよるが、浦和美園に住んでいる第二世代の動向をどう考えるか、この中間駅に誘導できるかということがポイントになるのではないかと。浦和美園のマンションに住んでいる子供達が、都心方向に移り住まないようにする仕組みを考え、役割分担としておくことが重要と考える。例えば、子供が大きくなった段階で、親が中間駅のゆとりある住宅地に移り住むなどというやり方もあるのではないかと。昔のニュータウンと同じように、第二世代が都心に移住してしまう問題を回避した方が良く、もしかしたら第二世代の子供を面倒見てもらうために一駅乗車するなど、鉄道利用につながるような循環も考えた方が良く。

〈久保田座長〉

有用な議論になった。今回はこれで終わりとしたい。

## 5. その他

特になし。

〈司会〉

次回の開催予定は以下のとおり。

- ・第2回会議：8月8日（月）10時～ 下落合コミュニティセンター 多目的ルーム

○問合せ先 さいたま市 都市戦略本部 未来都市推進部  
電話番号 048-829-1871  
FAX 048-829-1997