

会 議 録

会議の名称	令和4年度 第1回 白岡市都市計画審議会
開催日	令和4年5月19日(木)
開催時間	開会 午前10時00分 閉会 午後0時20分
開催場所	庁舎4階 特別大会議室
議長(会長)の氏名	真鍋 陸太郎
出席者(出席委員)の氏名・出席者数	<p>【1号委員】 進藤 貴一 関 宏 細井 盛賢 真鍋 陸太郎 弓木 裕一</p> <p>【2号委員】 遠藤 誠 菱沼 あゆ美</p> <p>【4号委員】 井上 由香 高瀬 勉 戸張 好一 松原 功 諸岡 勇一郎</p> <p style="text-align: right;">合計：12名</p>
欠席者(欠席委員)の氏名・欠席者数	<p>渡辺 聡一郎</p> <p style="text-align: right;">合計：1名</p>
幹事の職・氏名	<p>都市整備部長 白田 進 上下水道部長 斎藤 勝 街づくり課長 千葉 智則 都市整備部参事兼医療福祉拠点整備推進室長 大谷 昌司 道路課長 神田 光雄 建築課長 内田 智也 下水道課長 高垣 秀樹</p>
事務局職員 の職・氏名	<p>街づくり課 課長補佐 船木 計 主幹 佐々木 誠 主査 吉野 大輔 主事 川越 沙織</p>
傍聴者	0名

<p>会議次第</p>	<p>1 開 会 2 あいさつ 3 任命書交付 4 議 事 日程第1 会長の選出について 日程第2 議席の決定について 日程第3 会議録署名委員の指名について 日程第4 会長職務代理の指名について 日程第5 立地適正化計画の進捗について 5 その他 6 閉 会</p>
<p>配布資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度第1回白岡市都市計画審議会 次第 ・白岡市都市計画審議会仮議席番号図 ・白岡市都市計画審議会委員名簿 ・立地適正化計画策定の進捗について【資料1】 ・立地適正化計画策定スケジュール【資料2】

議 事 の 経 過	
発言者	議題・発言内容・決定事項
佐々木主幹	<p>皆様、おはようございます。</p> <p>定刻となりましたので、令和4年度第1回白岡市都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>本日は、お忙しい中、白岡市都市計画審議会に御出席いただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>新型コロナウイルス感染症が収束していない状況ではございますが、感染予防対策を講じまして、本会議を開催させていただいておりますので御理解をよろしくお願いいたします。</p> <p>本日の会議にあたりまして、ただ今の委員の出席状況を申し上げます。渡辺委員から欠席の御連絡がありましたので、ただ今の出席状況は、委員12名でございます。</p> <p>したがいまして、白岡市都市計画審議会条例第6条、第2項の規定による定足数に達しておりますので、本日の審議会は成立いたしますことを御報告いたします。</p> <p>それでは、令和4年度第1回白岡市都市計画審議会の開会にあたり、藤井市長より御挨拶を申し上げます。</p>
藤井市長	(藤井市長挨拶をなす)
佐々木主幹	<p>さて、白岡市都市計画審議会は、同審議会条例第2条によりまして、学識経験者、市議会議員及び公募委員の、市長が任命した方をもって構成されているものでありますが、この度、令和4年4月30日をもちまして、学識経験者であります1号委員、行政区長選出の3号委員及び公募による選出の4号委員の方々の任期が満了となりましたことから、これを機に、審議会の効率的な運営を図るため、構成委員の見直しを行いまして、学識経験のある方を5名、市議会議員の方を2名、公募に応じた方を5名といたしまして、計12名とさせていただいたところでございます。</p> <p>なお、2号委員の遠藤委員、菱沼委員、渡辺委員の3名におかれましては、当審議会の任期は市議会議員の任期となっておりますことから、引き続き当審議会の委員をお勤めいただいております。このことから、現在、委員の人数は計13名となっているものでございます。</p> <p>コロナ禍でなければ、皆様からお一人ずつ自己紹介をお願いしたく存じますが、会議時間の短縮を図るため、1号委員さんから順番に、私からお名前を御紹介させていただきますので、名前を呼ばれましたら、その場で御起立いただきますようお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(各委員紹介)</p>

続いて、職員の紹介をさせていただきます。

なお、ここで、令和4年4月1日の人事異動に伴い、幹事に改選がありましたことを御報告いたします。

(各幹事紹介)

次に、当審議会の事務局を担当いたします、街づくり課の職員を紹介いたします。

(各職員紹介)

それでは、今回新たに都市計画審議会委員となっただきました1号委員、4号委員の方へ藤井市長から任命書を交付いたします。

(任命書交付)

続きまして、資料の確認をさせていただきます。

(配布資料の確認)

それでは、審議会を進めさせていただきます。

それでは、議事に入らせていただきます。現在の座席はお手元の名簿順とさせていただきます。

日程第1 会長の選出についてでございます。

会長の選出に当たり、臨時議長を選出させていただきたいと存じます。

慣例によりまして、2号委員のうちの最年長者を臨時議長としておりますことから、最年長者の遠藤委員に臨時議長として議事の進行をお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

ありがとうございます。

それでは、遠藤委員に臨時議長をお願いしたいと存じます。

遠藤委員さん、恐れ入りますが臨時議長席に移動していただきたいと存じます。

遠藤臨時議長	<p>ただ今、臨時議長に御指名をいただきました遠藤でございます。会長が決まるまでの間、臨時議長を務めさせていただきます。スムーズに議事が進行できますよう御協力をお願い申し上げます。</p> <p>それでは、「日程第1 会長の選出」を行います。</p> <p>事務局より説明を求めます。</p>
千葉課長	<p>本審議会会長は、白岡市都市計画審議会条例第5条、第1項の規定によりまして、1号委員の学識経験者である委員の中から、選挙によって定めることになっております。</p> <p>選挙の方法につきましては、投票による方法と、指名推薦の方法があります。これまでは、指名推薦の方法により行っています。</p>
遠藤臨時議長	<p>ただ今、事務局の説明が終わりました。</p> <p>1号委員の方から会長に立候補又は指名推薦はありますか。</p>
A委員	<p>私は、会長に、真鍋委員を推薦いたします。</p> <p>真鍋委員は、東京大学大学院工学系研究科にて都市計画・都市情報について研究されております。その御見識を白岡市のまちづくりに生かしていただくことに適任であると考えております。</p>
遠藤臨時議長	<p>ただ今、真鍋委員との御推薦をいただきました。他に推薦はございませんか。</p> <p>それでは、真鍋委員を会長に就任いただくことに、同意される委員の挙手をお願いします。</p> <p>(全員の挙手あり)</p> <p>挙手、全員であります。</p> <p>それでは、白岡市都市計画審議会の会長には、真鍋委員に就任していただきます。</p> <p>以上で臨時議長の職を解かせていただきます。</p> <p>御協力ありがとうございました。</p>
佐々木主幹	<p>遠藤委員、ありがとうございました。</p> <p>それでは、遠藤委員には所定の座席にお戻りいただきまして、新会長の真鍋会長には、議長席にお着きいただきたいと存じます。</p> <p>それでは、会長に就任されました、真鍋委員より、就任の御挨拶をいただ</p>

	<p>きいと存じます。</p> <p>(真鍋会長挨拶をなす)</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>本日の議事進行について、新会長に御確認をいただきますので、ここで暫時休憩とさせていただきます。</p> <p>現在時刻は10:25でございますので、再開は10:30といたします。</p> <p>(休憩時間 約5分間)</p>
佐々木主幹	<p>再開いたします。</p> <p>ただ今の出席状況は、委員12名でございます。会議を再開いたします。ここからの議事の進行につきましては、真鍋議長にお願いいたします。</p>
真鍋議長	<p>本日は、傍聴希望者がいらっしゃらないとのことですので、「日程第2 議席の決定」を行います。</p> <p>議席の決定につきまして、事務局から説明をお願いします。</p>
千葉課長	<p>議席番号につきましては、従前はくじ引きにより行っていましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、会議時間を短縮するため、前回の委員改選時から仮議席をもって議席とさせていただいております。</p>
真鍋議長	<p>それでは、「日程第2 議席の決定」を行います。</p> <p>現在の席順は、仮議席順となっております。仮議席をもって議席と決定したいと思っておりますがいかがでしょうか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、現在の議席をもって議席として決定いたします。</p>
真鍋議長	<p>続きまして「日程第3 会議録署名委員の指名」を行います。</p> <p>会議録署名委員については、白岡市都市計画審議会運営規則第5条第2項の規定により、私から指名させていただきます。</p> <p>今回は公募委員である4号委員の議席順にお二人指名させていただきます。</p> <p>9番 井上 由香 委員</p>

千葉課長	<p>10番 高瀬 勉 委員 以上、お二人にお願いします。</p> <p>「日程第4 会長職務代理の指名」を行います。 まず、その職務について事務局より説明を求めます。</p> <p>それでは、会長職務代理の職務内容につきまして、御説明申し上げます。 まず、会長職務代理につきましては、白岡市都市計画審議会条例第5条第3項に規定されておりまして、「会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する」こととなっております。</p> <p>また、その職務につきましては、「会長に、事故があるときに会務を総理し、審議会を代表する。」となっております。</p> <p>今回、新会長が就任されましたので、新たに指名をしていただくものです。 以上で説明を終わります。</p>
真鍋議長	<p>それでは、会長職務代理を指名いたします。 会長職務代理者は、細井委員にお願いしたいと存じます。 何とぞ、御了承いただきたいと存じます。</p> <p>続きまして、「日程第5 立地適正化計画の進捗について」に移ります。 事務局からの説明を求めます。</p>
千葉課長	<p>それでは、「立地適正化計画の進捗について」御説明申し上げます。 本市では、人口減少、少子高齢社会においても持続可能なまちづくりを進めるため、都市機能を集約し、拠点間を公共交通で結ぶ「コンパクト+ネットワーク」の考えによる都市づくりを推進するための「立地適正化計画」の策定を令和3年度から進めているところでございます。</p> <p>立地適正化計画の策定に当たりましては、都市再生特別措置法において、「都市計画審議会の意見を聴く」ことが定められております。</p> <p>立地適正化計画の策定過程としましては、事務局で素案を作成しまして都市計画審議会から素案に対する御意見を頂き、計画をまとめてまいりたいと考えております。</p> <p>本日は、これまで検討してまいりました現状や課題などについて、担当から説明申し上げますので、よろしくお願いいたします。</p>
吉野主査	<p>街づくり課の 吉野 と申します。 私から、「立地適正化計画の進捗」について御説明いたします。 立地適正化計画の策定につきましては、令和3年度から計画策定に着手しまして、これまでに市の現況や課題について、整理してまいりましたので、</p>

その内容について説明させていただきます。

恐れ入りますが、着座にて説明させていただきます。

お手元の資料1を御覧ください。

1 ページ目の表紙を御覧ください。

本日は、大きく4つの項目に分けて説明させていただきます。

始めに「立地適正化計画の概要」、次に「現況の整理」、続いて「アンケート調査の結果概要」、最後に「課題の整理」の順で説明いたします。

3 ページを御覧ください。

始めに、立地適正化計画の概要について説明します。立地適正化計画制度創設の背景でございますが、全国的に急激な人口減少や少子高齢化が進行する中、人口密度が低下することで、医療機関や商業施設などの生活に密着している生活利便施設が撤退や廃業などで減少することが危惧され、日常生活が不便になることが懸念されています。

このような状況の中で、国において、持続可能なまちづくりを可能にするため、生活に必要な機能や居住を拠点に集約させ、拠点間を公共交通で結ぶ「コンパクト+ネットワーク」の考え方による都市づくりを推進することを目的に、都市再生特別措置法が改正され「立地適正化計画」制度が創設されました。

4 ページを御覧ください。

立地適正化計画につきましては、都市再生特別措置法において、立地適正化計画が公表されたときには、都市計画法第18条の2第1項により定められた市町村マスタープランの一部とみなすとされております。

したがって、立地適正化計画は、白岡市都市計画マスタープランの一部として位置付けられることとなります。

上位計画としましては、埼玉県の都市計画の基本方針である「まちづくり埼玉プラン」、都市計画区域のマスタープランとして都市計画法第6条の2に定められた「蓮田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、 「第6次白岡市総合振興計画」があり、立地適正化計画は、これらの上位計画に即して定めるものとされています。

また、立地適正化計画の策定に当たりましては、公共交通、防災、公共施設の再編、環境、福祉など様々な関連計画と整合や連携を図りながら検討していく必要があります。

次に5 ページを御覧ください。

立地適正化計画に記載する主な内容につきましては、都市再生特別措置法

に定められております。

始めに、基本的な方針としまして、住宅や誘導施設の立地の適正化に関する基本的な方針を定めます。誘導施設につきましては、都市生活の利便性を向上させる医療、福祉、商業などの施設でございます。

次に、居住誘導区域という、人が住む住宅などを誘導する区域を定めます。一定の人口密度を維持することにより、生活サービスなどが持続的に確保されるように居住の誘導を図ります。

次に都市機能誘導区域という、医療や福祉、商業などの都市機能の誘導を図る区域を定めます。都市機能を誘導・集約することにより各種サービスの効率的な提供を図ります。

次に誘導施設として、都市機能誘導区域に誘導しようとする医療、福祉、商業などの都市生活の利便性を向上させる施設を定めます。

最後に防災指針ですが、近年、激甚化する自然災害に対応するため、まちづくりにおける「防災・減災の主流化」に向けて、立地適正化計画に防災指針を定めることが、令和2年に法改正により追加されました。防災指針には、災害リスクの分析を行い、その結果を踏まえた防災・減災対策などを位置付けます。

続いて、6ページを御覧ください。

誘導区域のイメージ図になります。

立地適正化計画が対象とする区域は、都市計画区域の区域内となされておりまして、本市においては、市域全体が都市計画区域であるため、市域全体が立地適正化計画の対象区域になります。

本市の都市計画区域内は、市街化区域と市街化調整区域とに区分されており、市街地が形成されている区域、今後計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域が、市街化を抑制すべき区域として市街化調整区域が定められています。

立地適正化計画では、市街化区域内に居住誘導区域を定め、さらに居住誘導区域の中に、都市機能を拠点地域に誘導・集約する都市機能誘導区域を定めます。

イメージ図の白いエリアが市街化を抑制する市街化調整区域になり、薄いピンクのエリアが、市街地が形成されているか、市街化を図るべき市街化区域になります。市街化区域の中でも、薄いオレンジのエリアが、将来の人口減少などを見据え、居住の誘導を図る居住誘導区域でございます。

居住誘導区域の中の赤い丸で囲まれたエリアが、都市の拠点となる都市機能誘導区域でございます。拠点を鉄道やバスなどの公共交通でつなぎ誘導区域へのアクセスを確保しようとするものが、立地適正化計画制度の目指す「コンパクト+ネットワーク」による都市づくりの考え方でございます。

続いて、現況の整理について説明します。

7ページを御覧ください。

都市の課題を分析するために必要な主な現況の整理項目として、7項目、人口、土地利用、都市機能の分布、公共交通、災害、地域経済、財政について順に説明させていただきます。

8ページを御覧ください。

始めに人口の人口動態についてです。

「人口動態の推移」という左のグラフを御覧ください。棒グラフの青い部分が生産や死亡による自然増減、オレンジ色の部分が転入転出による社会増減、赤い線が人口の増減数を表しています。

2011年（平成23年）を境に、青い部分が増加から減少に転じております。オレンジ色の部分につきましては、一貫して転入超過による増加を示していますが、近年は増加数が鈍化傾向になっています。

次に「年齢5歳階級別純移動数の推移」という右のグラフを御覧ください。

年齢5歳単位の人口が5年後にどのようなようになったかを表したグラフになります。

15歳から19歳、20歳から24歳の部分を御覧いただきますと、5年後に、減少していることがわかります。進学や就職を機に転出されると推測されます。

一方で、25歳から29歳、30歳から34歳の部分を確認いただきますと、5年後には、増加していることがわかります。子育て世代の転入が多くあることがうかがえます。

次に9ページを御覧ください。

将来人口推計についてでございます。

推計の方法としましては、コーホート要因法という方法によりまして、令和2年の国勢調査の人口に関するデータを基に行いました。

コーホートとは、一定の期間に生まれた集団を意味しており、コーホート要因法とは、この集団の生存率や人口移動率、出生率に分けて推計する方法でございます。

将来人口推計では、令和7年（2025年）に52,276人とピークになり、令和27年（2045年）には、49,095人になると推計されています。

高齢化率も令和2年（2020年）の28.7%から、令和27年（2045年）には、36.4%に上昇すると推計されます。

次に10ページを御覧ください。

人口密度についてでございます。

図は、平成27年と令和27年の人口密度を比較したものです。
青い部分が人口密度が低く、赤くなるにつれて人口密度が高くなっています。
白岡駅、新白岡駅周辺において人口密度が高くなっており、令和27年においても、人口密度が高くなる傾向がみられます。
一方、郊外部では、青い部分が増え、人口密度が低下する傾向がみられます。

続いて、11ページを御覧ください。
次に土地利用の状況です。
図は、空き地や、月極駐車場、コインパーキングなどの未利用地を表したのになります。
オレンジ色の部分が未利用地を表しておりまして、白岡駅、新白岡駅周辺において、未利用地が点在していることが分かります。

次に12ページをお願いします。
開発許可の動向でございます。
グラフは、市街化区域と市街化調整区域の開発許可件数を表したものです。
平成22年（2010年）から令和3年（2021年）までに52.2haの開発許可がされました。
オレンジ色が住宅を示しており、大部分を住宅が占めております。
また、市街化調整区域の開発許可による面積は、26.1haとなっており、郊外部にも都市が拡大していることが分かります。
補足ですが、市街化調整区域の開発においては、ほとんどのものが、開発許可の対象となりますが、市街化区域では、比較的大規模な開発が開発許可の対象となり、通常の戸建住宅などは、開発許可の対象とならないため、グラフを見ると、市街化調整区域の開発の方が多く感じますが、実際の開発の件数は市街化区域の方が多くなっておりますことに御留意ください。

続いて、13ページをお願いします。
住宅の動向についてです。
左のグラフは、空家件数の推移を表しています。
オレンジ色の部分がアパートなどの共同住宅を表しておりまして、共同住宅の空家については、減少傾向になっております。
一方で、緑色の戸建住宅については、増加傾向となっております。
右のグラフは、戸建住宅の新規着工件数の推移を表しています。
2017年（平成29年）をピークに一度減少しましたが、2018年（平成30年）から再び微増傾向になっております。

戸建住宅の空家は増加している一方で、新規の住宅が増えており、既存ストックの活用が課題となっております。

次に14ページを御覧ください。

都市機能の分布状況についてです。

始めに子育て機能の分布状況について説明します。

左の図を御覧ください。子育て機能を持つ施設として、幼稚園、保育園、学童クラブを定義しております。図の中では、星印で子育て機能を持つ施設の分布を表しております。

駅周辺や黄色で塗られた年少人口率が20%から40%と比較的高い地区の周辺に分布しています。

また、右の図では、令和27年(2045年)の年少人口率を表しており、市内全域で年少人口率が20%未満となる予測となっております。年少人口率の低下が予測される中で、現在発生している待機児童に対する対策を講じつつ、将来的には、施設の集約や複合化なども検討していく必要があります。

続いて、15ページを御覧ください。

商業施設の分布状況です。

左の図を御覧いただきまして、商業施設としてスーパーマーケットを赤い四角で、コンビニエンスストアをうすいピンクの丸で表しております。商業施設の利用圏を半径500メートルとして表しております。御覧のとおり、市街化区域内は、おおむね商業施設の利用圏となっておりますが、西地区の一部が利用圏外となっております。

また、市街化調整区域においては、スーパーマーケットが利用圏外となっており、令和27年(2045年)には、更に人口密度の低下が予測されることから、日常生活における移動手段の確保が課題となります。

続いて、16ページを御覧ください。

医療施設の分布状況です。

図において、青や緑の四角で表示してありますが、病院や診療所などの医療施設になります。

駅周辺を中心とした人口密度の高い市街化区域内は、医療施設から半径500メートルの利用圏に含まれております。

商業施設の分布と同様に、西地区の一部や市街化調整区域では、医療施設の利用圏外となっているため、移動手段の確保が課題となります。

次に17ページをお願いします。

公共交通の現況について御説明します。始めに、公共交通利用圏についてです。

のりあい交通については、市内のほぼ全域が半径300メートルの利用圏となっています。一方で、アンケート調査の結果では、実際に、のりあい交通を利用していると回答した人の割合は、4.4%と低くなっています。

路線バスについては、白岡駅から1系統運行されており、新白岡駅周辺やJR宇都宮線より東側の地域では、利用圏外となっています。

左の図の平成27年(2015年)の高齢化率と右の図の令和27年(2045年)の高齢化率を比較すると、白岡駅や新白岡駅など人口密度の高い地域でも高齢化率が20%未満の緑の部分がなくなり、黄色やオレンジ色で塗られた部分が増えており、高齢化率が上昇することが分かります。また、大山地域や菁莪地域の一部では、赤く塗られた高齢化率が80%以上になると予測されています。

続いて、18ページをお願いします。

日常生活における交通手段についてです。

左のグラフは平成20年における目的地別の代表交通手段の割合を表しており、上から3段目の買い物を見ていただくと、薄い紺色の自動車の割合が48.3%となっていますが、右の平成30年のグラフを見ていただくと、64.9%に上昇しております。

また、上から5段目の通院も同様に、平成20年に32.7%だったものが、平成30年には、62.3%に増えており、自動車が移動手段として欠かせないものになっていることが分かります。

一方で、買い物、通院における濃い水色と濃い緑色の自転車と徒歩の割合は、自動車と反比例して減少しています。

次に19ページを御覧ください。

災害についての現況の整理です。始めに、豪雨による災害が懸念されるエリアについて説明します。

土砂災害についてですが、当市においては、土砂災害に関する警戒区域の指定はありません。

水害についてですが、白岡市洪水ハザードマップによりますと、利根川・小山川・荒川が最大規模の降雨により氾濫した場合には、西地区の一部において、3メートルから5メートルの浸水になると予想されています。

続いて、20ページを御覧ください。

地震による被害予測ですが、左の液状化マップを見ていただきますと直下型の地震が発生した場合には、新白岡駅周辺から東北自動車沿いの広い地域と西地区から大山地域にかけて液状化の可能性が高いエリアとなっています。

また、右図の建物全壊棟数の予測では、既存集落の建築年数が古い建物が
多い地区では、複数棟の建物が全壊となる可能性があります。

次に21ページを御覧ください。

地域経済についての現況整理です。始めに、消費動向について、説明しま
す。グラフは、白岡市民が目的別にどこで購買するかを示したものになりま
す。濃い青の折れ線が白岡市での購買を表しております。

左上の①食品・日用品等については、70%以上の購買率となっております。
一方で、右上の②洋服・衣料品、左下の③家族で買い物を楽しむ場合、
右下の④飲食、外食を楽しむ場合については、平成27年には、20%未満
となっております。消費が市外へ流出していることが分かります。

また、茶色の折れ線グラフの久喜市、薄い青色の春日部市での購買率が、
平成22年以降に増加しており、近隣市に大型商業施設が開業した影響がう
かがえます。

続いて、22ページを御覧ください。

地価の状況についてです。

右の図は、令和3年の地価を表したものになります。白岡駅、新白岡駅の
徒歩圏（半径800m）では、平米当たり10万円となっております。他の市街
化区域内ですと、約7万円から9万円の平米単価となっております。

また、平成13年からの推移をみると、市街化区域で平米当たり約3.5
万円、市街化調整区域では約1.7万円低下しています。

次に23ページをお願いします。

財政についての現況整理です。

左のグラフは、目的別の歳入決算の推移を表しております。

青色の部分が地方税で、自主財源である地方税の割合が高くなっておりま
す。このグラフでは、地方税の内訳は表しておりませんが、市民税と固定資
産税による税収が主なものとなっております。

右のグラフは、目的別歳出決算の推移を表しております。

歳出については、高齢化の進展などにより、薄い水色の民生費の割合が増
加傾向にあります。

続いて、24ページをお願いします。

公共建築物の維持管理、更新費用の推移です。

白岡市公共施設等総合管理計画によりますと、平成27年度末現在におい
て、公共施設等の約55.9%が建築から30年以上経過しており、令和1
7年（2035年）には、約98.6%に達する見込みとなっております。

グラフの赤い折れ線グラフが今後の更新費用の推移となっております。平成2

5年から令和55年までの60年間の更新費と維持管理費の見込額は総額553億円と見込まれています。

また、青い線が既存の更新費用を維持した場合の将来投資見込額で、約240億円と見込まれており、60年間で約313億円の財源不足が見込まれています。

また、立地適正化計画の計画期間である令和5年から令和25年までの20年間で更新費用等は、約281億円となり、年平均14.5億円と予測され、財政の圧迫要因となります。

以上が現況の整理になります。

続いて、アンケート調査の結果概要について説明します。

26ページを御覧ください。

始めにアンケートの概要についてです。

アンケート調査は、立地適正化計画の検討に当たり、市民の方の普段の行動やこれからのまちづくりに対する考えをお聞きし、計画に反映させることを目的に実施しました。

調査対象は、市内在住の16歳以上の無作為抽出による1,500人です。

調査方法につきましては、配布は紙面にて郵送で行い、回答は紙面又はWebでの回答で行っております。

調査期間は、令和4年1月19日から2月4日までの約3週間です。

回答数は、紙面での回答が491、Webでの回答が141、合計で632、回答率は、42.1%でした。

次に27ページを御覧ください。

のりあい交通に関するアンケート結果です。

「現在のりあい交通を利用しているか」という問いに対して、「利用していない」が84.3%と最も多く、次いで「のりあい交通を知らない」が9.7%、「使用している」が4.4%の順で多くなっています。

また、右のグラフの地域別の集計では、オレンジ色の「利用している」と回答した方の割合は、彦兵衛で26.7%、下野田で17.6%、上野田で10%の順で高く、菁莪地区の利用割合が高いことがうかがえます。

続いて、28ページをお願いします。

27ページの質問で、「のりあい交通を利用していない」と回答した方に「利用しない理由」について質問をしました。

利用しない理由としては、「必要がないから」が80.9%と最も多く、「運行時間帯が限られており自分が利用したい時間に合わないから」が6.9%、「利用方法が分からないから」、「予約が面倒だから」が3.6%の

順で多くなっております。

地域別にみると利用しない理由としては、各地域とも青色の「必要がないから」が多くを占めており、荒井新田、実ヶ谷ではオレンジ色の「利用方法が分からない」が15%~25%、岡泉、柴山では、黄色の「運行時間帯が限られており自分が利用したい時間に合わないから」が約30%を占めております。

続いて、29ページを御覧ください。

白岡市に立地する施設の満足度についてです。

現在の住まいからの施設立地の満足度を質問したところ、「満足」、「やや満足」と満足傾向が多い項目は、グラフの7番目の「コンビニやドラッグストアなどの日用品を販売する商業施設」が「満足」28.2%、「やや満足」20.1%を足した48.3%と最も多く、次いで、6番目の「スーパーマーケットなどの商業施設」が「満足」22.9%、「やや満足」18.7%足して41.6%と多くなっています。

次に「やや不満」、「不満」と良くない傾向が多い項目は、8番目の「飲食店などのサービス施設」が「やや不満」22.2%、「不満」18.8%足して41%と最も多く、次いで、11番目の「行政窓口や地域コミュニティの活動場所などの行政サービス施設」が「やや不満」16.9%、「不満」9.8%足して26.7%と多くなっています。

次に30ページをお願いします。

災害についてのアンケート結果についてです。

「災害時における自宅周辺の危険性について、どのように感じているか」について、「危険性がある」、「やや危険性がある」と「危険性が高く感じている」が多い項目は、1番目の「延焼火災の危険性」が「危険性がある」19.8%、「やや危険性がある」36.6%足して56.4%と最も多く、次いで、2番目の「建物や塀などの倒壊の危険性」が、「危険性がある」7.4%、「やや危険性がある」25.3%足して32.7%と多くなっています。

「あまり危険性はない」、「危険性はない」と「危険性が低く感じている」が多い項目は、「土砂災害の危険性」が「あまり危険性はない」34.3%、「危険性はない」49.5%足して83.8%と最も多く、次いで、「集中豪雨による浸水の危険性」が「あまり危険性がない」36.9%、「危険性はない」20.4%、足して57.3%の順で多くなっています。

最後に課題の整理について説明いたします。

32ページを御覧ください。

これまで都市の課題を分析するために必要な主な現況の整理項目につい

て説明をさせていただきました。

現況の整理を基に課題をまとめたものが、32ページの表になります。

始めに、人口についてですが、人口推計の結果、令和7年（2025年）をピークに人口減に転じる見込みです。

高齢化率は、28.7%から令和27年には、36.4%に上昇する見込みです。

人口密度については、郊外部を中心に人口密度が低下する傾向にありますが、白岡駅、新白岡駅周辺地域では、将来的にも人口密度が高くなる傾向です。

続いて、土地利用についてです。白岡駅、新白岡駅周辺地域に、月極駐車場やコインパーキングなどの未利用地が点在しています。

市街地で未利用地が点在している一方で、市街化調整区域の開発許可の面積は、10年間で約26.1haと郊外部にも都市が拡大しています。

また、戸建住宅の空家が増加している一方で、新築着工件数は微増傾向にあります。

次に都市機能の分布状況ですが、幼稚園、保育所、学童クラブなどの子育て機能を持つ施設は、駅周辺や千駄野、西地区など年少人口率の高いエリアに分布しています。

また、商業施設、医療施設は、駅周辺などの市街化区域内では、半径500mの利用圏になっていますが、西地区の一部や市街化調整区域では利用圏外となっています。

次に公共交通についてですが、路線バスは、白岡駅から1系統運行され、新白岡駅周辺やJR宇都宮線から東側の地区の運行はありません。

のりあい交通の利用割合は低く、日常生活における移動手段として自動車の割合が増加傾向にあります。

次に災害についてです。利根川等が最大規模の降雨により氾濫した場合には、西地区の一部では3～5mの浸水になると予測されています。

また、直下型（震度6程度）が発生した場合に、液状化や複数棟の建物が全壊となる可能性がある地区があります。

次に地域経済についてです。食品・日用品以外での市内の購買率は低く、消費が市外へ流出していることが分かります。

地価は、約20年間で市街化区域において平米当たり約3.5万円、市街化調整区域で平米当たり約1.7万円低下しています。

最後に、財政についてですが、歳出については、高齢化の進展などにより民生費の割合が増加傾向となっています。

また、公共施設の老朽化に伴う施設の維持・更新費用が財政の圧迫要因となっています。

続いて、33ページを御覧ください。

白岡市と蓮田市、久喜市、幸手市の周辺都市との比較です。

表は、都市のおかれている状況を客観的に把握するための資料として、国土交通省が公表している都市モニタリングシートを基に作成したものです。

白岡市の特徴としては、市街化区域内の人口密度が周辺市の中で最も高く、地価も蓮田市について高くなっています。

また、小売商業の面積当たりの売上高は最も高くなっていますが、小売業の商品販売額が最も低くなっていることから、売場面積の広い商業施設が少ないことが分かります。

最後に34ページを御覧ください。

これまで説明した現況やアンケート結果を基に、都市構造上の課題をまとめたものになります。

一点目として、地価については周辺都市と比較して高くなっています。白岡駅、新白岡駅周辺については、人口が減少する中においても、将来も人口密度が高いと予測されていることから、商業などの生活利便性や活力を保ち続ける施設を誘導し、住みたい、住み続けたいと思われるような付加価値を高め、転入者と定住人口の増加につなげる必要があります。

2点目として、商業は小規模な店舗が中心で、消費が市外に流出していることから、商業施設の立地誘導により、市外への消費の流出を抑制し、市内での経済循環を高め商業の活性化につなげていく必要があります。

3点目として、徒歩圏内に商業や医療施設がない地域もあるため、日常生活における外出を確保するための移動手段の確保が課題となります。

4点目として、市の財政について、歳出において高齢化の進展などによる民生費の増加や公共施設の老朽化による維持・更新費が財政の圧迫要因となります。このことから、将来の人口構成に合わせた公共施設の再配置や駅周辺未利用地の活用が課題となります。

最後に5点目として、近年の豪雨により、河川の氾濫があった場合には、浸水想定区域に含まれるエリアがあります。地震による液状化や住宅の倒壊のリスクも一部のエリアであることから、ハード・ソフト両面での防災・減災対策が必要となります。

以上、昨年度から業務委託により実施した立地適正化計画策定に係る基礎調査の結果の概要について説明させていただきました。

今後は、これまで整理した現況・課題をもとに課題解決のためのまちづくりの方針や誘導区域・誘導施設等の検討を進めてまいります。

次回の会議では、これらの素案について御意見をいただきたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。

それでは、「立地適正化計画策定スケジュール」についてお手元の資料2

	<p>とともに御説明いたします。</p> <p>先ほど説明をいたしましたとおり、立地適正化計画の策定は昨年度より着手しており、計画策定に係る基礎調査と、本市が抱える課題や現況について整理を行ってまいりました。</p> <p>本年度は立地適正化計画の内容の検討・作成を行います。</p> <p>立地適正化計画には基本的な方針、都市機能誘導区域、居住誘導区域、地域公共交通に関すること、また防災指針等を記載することとなっており、都市計画審議会委員の皆様には、立地適正化計画作成の進捗をその都度御報告し、御意見を頂戴したいと考えております。</p> <p>本年度の都市計画審議会は本日を含めまして計5回を予定しております。</p> <p>第1回、本日ですが、現況・課題の整理について先ほど御説明させていただきました。</p> <p>第2回は7月に予定しておりまして、立地適正化計画の基本的な方針・誘導区域、誘導施設、誘導施策について御報告いたします。</p> <p>第3回は9月に予定しておりまして、地域公共交通に関すること・防災指針・計画素案について御報告をいたします。</p> <p>その後市民説明会、パブリックコメントで市民の皆様から広く御意見を頂戴し、第4回の都市計画審議会では計画案に対する諮問を行う予定でございます。</p> <p>そして2月に予定しております第5回都市計画審議会にて諮問に対する答申をいただく予定となっております。</p> <p>以上で立地適正化計画策定スケジュールの説明を終わります。</p>
真鍋議長	<p>以上で「立地適正化計画の進捗について」の説明が終わりました。このことについて質疑等はございませんか。</p>
B委員	<p>はい。B委員お願いいたします。</p>
B委員	<p>質疑応答でよろしいですね。</p>
真鍋議長	<p>はい。お願いいたします。</p>
B委員	<p>1月から2月に行いましたアンケート調査の回答率が42%ということで、私の印象では回答率が低いという印象でした。無作為抽出ということですが、具体的に地域性や年齢は配慮しての抽出だったのでしょうか。回答の</p>

	割合を見ていると多少偏りがありますが、具体的なお話を伺いたいと思います。
真鍋議長	はい。ありがとうございます。 説明お願いいたします。
吉野主査	はい。B委員の御質問に答えさせていただきます。 アンケート調査についてでございますが、16歳以上の無作為抽出ということで、地域、年齢、性別などを均等に分けて調査したわけではなく、あくまでも無作為抽出ということで、アンケート用紙の方を配布させていただきました。 したがって回答につきましても、年齢ですとか地域、そういったものについては多少ばらつきがあるようなかたちになっている状況でございます。
B委員	分かりました。
真鍋議長	よろしいでしょうか。ありがとうございます。 アンケート結果の表示の仕方が、例えば「のりあい交通」について地域別に表示されているのですが、こちらが50%、50%になっています。これはおそらく母数が非常に少ないという結果を表示してしまっていて、アンケート結果の表示の方法としては誠実ではないと見受けられますので、母数を考慮してある程度まとめてみた方がよろしいのではないかと思います。
千葉課長	はい。御指摘のとおり、今後アンケート結果を地域の皆様等に公表する際につきましても、その点しっかりと考慮して資料の作成をいたします。以上でございます。
真鍋議長	はい。ありがとうございます。他にいかがでしょうか。 はい、C委員お願いします。
C委員	市の責任ではないと思いますが、都市機能の中に、下水や上水が含まれていないことがとても気になります。下水や上水は非常に大きなお金が掛かっており、こういう計画でコンパクトシティという事を言いながら、例えば埼玉の下水道2020の資料の中には、埼玉県内の下水管を直線に繋ぐと神戸までの距離となり、全国に至っては月までの距離になります。これは方向性がもう逆ではないかと。これを全部国民・市民が負担しなければならないことを考えると、コンパクトと言いながら、すごくお金が掛かっている部分を全く考慮に入れないことは、おかしいと思います。立地適正化計画自体がど

	<p>うこうというわけではないが、都市機能を検討する時に下水道や上水道を言わなくてもよいのかが気になります。</p>
千葉課長	<p>はい。御意見ありがとうございます。</p> <p>C委員がおっしゃるとおり、人口密度が低くなっていくので、人口密度が高いところに緩やかに人口誘導していこうというような立地適正化計画でございます。上水や下水道の整備を今後どうしていくかというのは、この計画の中ですぐ議論することは難しいところではございますが、将来的には出てくる話だと考えております。また、県と協議をする際にはこういったことについても問い合わせをしていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>はい。ありがとうございます。C委員よろしいでしょうか。</p>
C委員	<p>はい。</p>
真鍋議長	<p>上下水道の件は私からも意見がございまして、今回立地適正化計画が空間的にどこに住むのかという事を誘導していくので、少なくともどの範囲に上下水道が整備されているのかという程度の現在のストックの図は出しておくべきかと思っております。それを現況整理の方に入れていただくとよいかと思っております。</p>
千葉課長	<p>はい、承知いたしました。</p>
真鍋議長	<p>引き続き、C委員お願いいたします。</p>
C委員	<p>先ほど何人かから質問がありましたが、私は日本人なので他の国の人を知りませんが、少なくとも都市計画に関して他の国の方はもっと関心を持っており、知識も持っています。そういったことを考えると、この計画の中で住民説明会が11月ですぐにパブコメとありますが、市民説明会のすぐ後にパブリックコメントというのはどうなのかと思います。あるいは、もうワークショップぐらい市民説明会が早い時期に行われて、それで直前の市民説明会というなら分かりますが。やはり都市計画に関してほとんど理解しておらず、知識もなく、よく言われる土地に色がついているという事さえ全く知らない事が当たり前なので、立地適正化がどうこうではなく、長いスパンで都市計画がもっと市民の日常生活に入っていくような努力をするべきじゃないかと思っております。とにかく都市計画について、市民は声も出さないし、意見も言えず、経験もないので、そういうことを前提にまちづくりをやっていかなければならないのではないかと思います。</p>

真鍋議長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>はい。お願いいたします。</p>
千葉課長	<p>はい。</p> <p>まず立地適正化計画のスケジュールでございますが、市といたしましては、少しタイトなスケジュールですが、今年度いっぱいでの立地適正化計画の策定を目指しているところでございます。それはなぜかと言いますと、これは来年度の話になってしまうのですが、白岡駅西口駅前広場や西口にある都市計画道路の整備にあたっての国からの補助金について、立地適正化計画を策定するとより有利な補助金の活用ができるようになります。来年度から多額の財源が必要になってまいりますので、市民の皆様への説明をないがしろにするつもりはありませんが、この3月までの策定スケジュールですと、どうしても議会議員の皆様への説明等させていただいてからの市民の方々への説明会と言った順番等もありますので、このようなスケジュールになった経緯がございます。</p> <p>なお、来年度からの都市計画マスタープランは、より具体的に、市民の皆様にイメージができるような計画づくりを進めてまいりますので、その中ではしっかりと説明をいたします。また、市民の方にとって都市計画はなかなかとっつきにくい部分ではございますが、街づくり課としては、その辺りの情報共有、提供、発信など少し反省すべき点があると思っておりますので、こちらについては立地適正化計画の策定状況をしっかりお知らせしていくと共に工夫をしてまいりたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。C委員いかがでしょうか。</p>
C委員	<p>都市計画と聞いて、すぐに市民が都市計画の内容をストックできるとは思いませんが、せめて白岡駅西口の広場のパースを描いてほしいです。たぶんパースのようなものがあると、このようにきれいになると実感ができると思います。パースもお金が掛かるとは思いますが、やはり市民の方に広く知ってもらえるような広報の仕方が必要だと思います。</p>
千葉課長	<p>はい。</p> <p>パースやイメージについては、考えてまいりたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。</p>
真鍋議長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>他に質疑はございますか。D委員からお願いします。</p>

D委員	C委員の話を聞きながら、この図を見て思ったのですが、スケジュールの中の市民参画で中学生のアンケート調査がありますが、中学生となった経緯を御説明いただきたいと思います。
真鍋議長	はい。ありがとうございます。吉野主査お願いいたします。
吉野主査	はい。それではD委員の御質問に回答させていただきます。 中学生である理由ですが、この立地適正化計画については、今後20年の将来を見据えた計画になります。その中で、現況整理でもありましたが、10代後半～20代前半は就職や進学を機に転出をしてしまう方が多くいる中で、中学生の段階でどういった将来のまちを望んでいるのか、どういったお考えがあるのかをお聞きしたくて、中学生を対象にアンケートを実施するものでございます。
真鍋議長	はい。いかかでしょうか。
D委員	分かりました。
真鍋議長	はい。ありがとうございます。 では、E委員お願いいたします。
E委員	立地適正化計画制度が平成26年にできたということで、これはコロナの前であり、立地適正化計画は基本コンパクト化+ネットワークなので、コロナの時に言われていた密とはある意味で逆行するような話かなと思います。 立地適正化計画は作らなければならないものなので作っていくのですが、今後、誘導区域や誘導施設などを検討していくに当たって、国交省などはウォークアブルなまちづくりや空間を広げていくような、密とは逆方向の考え方が示されたりしているので、アフターコロナの考え方なども混ぜながら立地適正化計画の具体を詰めていった方がよいのではないかという印象を持ちました。 また、アンケートで「のりあい交通」が全然利用されていないようなところがありましたが、実際この2年間ぐらいはみんなが集まるのには公共交通を使わないでほしいような世の中だったので、これも100%信じられない部分もあり、これからコロナが収束していけば増えるかもしれないと思うので、「コンパクト化+ネットワーク+アフターコロナ」みたいなかたちで進めていけばよいかと思います。以上です。
真鍋議長	はい。ありがとうございます。

	<p>お願いいたします。</p>
千葉課長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>ウォークアブルのまちづくりや店舗と一体化した公共施設のあり方ですとか、そういったものを調べていきたいですし、国からも資料が届いているので、そういった考え方をしっかりと参考にして広く考えていきたいと思えます。公共交通につきましても担当課の方でも「のりあい交通」の利用者の方からアンケートを取っているのです、そういったアンケート結果も勘案しながら検討してまいりたいと思えますので、よろしくお願いいたします。以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。よろしいでしょうか。</p> <p>他にどうでしょうか。F委員から先をお願いいたします。</p>
F委員	<p>すみません。</p> <p>私からは2点、要望というか今後の検討に当たってということなのですが、立地適正化計画の方向性については了解しました。かたや都市計画法の中では、市街化調整区域の住宅は非常に規制が緩和されて建てやすくなっているという方向性があり、それはそれで、私は否定するものではないと思っています。数字でも結構、市街化調整区域の住宅建築の数字があり、実際、市街化区域で開発されている建売と、市街化調整区域に建てられている個別住宅を見ると、市街化調整区域の方が住みやすそうなイメージもあつたりします。実際建てて住む人の事を考えると、その辺のことも考えてこの計画の具体的な方向を決めていってもらいたいなというのが一点。</p> <p>それと、ネットワークのところ、バスの運行が今1路線西口だけという事になっていますが、今後、都市計画事業の計画で、東口駅前広場と都市計画道路が県道まで繋がるという方向がありますので、この辺を具体的に書けるかどうかというところはありますが、バス会社などに話を伺いバス路線を東口に作れるのであれば、そういったことも今後の検討課題に入れていただければよいと思っています。以上です。</p>
真鍋議長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>はい。お願いいたします。</p>
千葉課長	<p>はい。御質問ありがとうございます。</p> <p>まず市街化調整区域の関係ですが、立地適正化計画につきましてもは緩やかに誘導していくというものですので、今現在、もしくは市街化調整区域に土地をお持ちで、これから市街化調整区域に住みたいと思われる方ももちろんいらっしゃると思えます。そういった方の生活利便性というのは市の施策と</p>

してはしっかり総合振興計画なりで担保されていくものでございます。ただ、市としての方向性としてはやはり人口密度が下がっていく中で緩やかに誘導していくというものでございますので、御理解いただければと思います。

路線バスの関係でございますが、中々具体的な調整はできておらず、立地適正化計画の中に具体的に位置付けるという事は難しいかと考えてございます。しかしながら、来年度以降、色々な交通状況等も考え、公共交通についても市の方で考えていくことになると思いますので、今現在は担当課である企画政策課と地域振興課と調整を図りながらどこまで書けるか分かりませんが、地域公共交通に関する事も検討していきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

真鍋議長

よろしいでしょうか。ありがとうございます。
では、先にB委員お願いいたします。

B委員

はい。

最近「とかいなか」という言葉が結構注目されていまして、都会半分、田舎半分ということで、白岡市は交通の便も良く、鉄道も道路も十分に利用されているかと思えます。自然が残るということではやはり「とかいなか」にぴったりだと思っていました。これからはやはり「とかいなか」が注目されると思っていたところ、蓮田市の駅を見ましたら「とかいなか」という看板が出ており、蓮田市でも注目している事に気が付きました。蓮田市はスマートICで高速道路上下線が開通になりまして、都心からも地方からも道路で呼び込もうという事で意識されているのかと思えました。最近やはり、結構都心から郊外へ来る若者世帯や、地方からももう少し利便性の良い所へと出てきている状況になっています。こういったことも多少意識しながら白岡でも「とかいなか」という事に目を向けてほしいと思えます。

また、地方では空き家を利用したい若者も増えてきています。そういったところも少し注目が必要であると思えます。

最後の課題の整理のところ、気になったところがあります。商業施設の立地誘導とありますが、私を見た印象では、商業施設は飽和状態になりつつあると思えます。土日祝日は人の入りが多いですが、自分なりに見回っているのは上尾イオン、春日部イオン、アリオ鷺宮などもあります。大型商業施設を見た限りでは、オープン当初から今では、当初の店舗からかなり変化が出てきおり、空きスペースが増えています。空き店舗が増えて空きスペースが出て、それを穴埋めするような感じで色々中途半端な店舗が増えつつあるような印象を受けました。今収入が減っていますので、都内でも購買意欲が下がっています。デパートや大きな大型商業施設が閉店している状況なので、商業施設の立地誘導は果たしてどうなのかと疑問に感じました。そうで

	<p>はなくてマスタープランでも自然と交通の利便性のことを謳っておりますので、その辺を白岡ブランド・付加価値として高めていき、都市型の人達と、地方の人達が高速を使い白岡に降りて、足を何度も運んでもらい白岡に住みたいと思うような地域にしていくのがよいのではないかと個人的に思います。</p> <p>余談ですが、自分が読んだ本の中で農文協が出版している「農的暮らしをはじめの本」という本を読みまして、神奈川県秦野市が農業の後継者不足の解消のために、生産緑地の制度を利用し地域と農業者を繋ぐ橋渡しなどの取り組みをしています。そのあたりも読んでいただけたらと思います。以上です。</p>
真鍋議長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>はい。お願いいたします。</p>
千葉課長	<p>市外から転入していただくという事は、市の人口を維持していく上で大事な事だと思いますので、そのためにも駅前空間や白岡市のまちなかを魅力化していくことが大事だと考えてございます。</p> <p>都市構造上の課題に商業施設と書いてありますが、こちらにつきましては必ずしも大規模商業施設ということではございません。誤解が生じるような表現で申し訳ございません。大規模商業施設はどこの市町村でも新たに市街化調整区域を開発したり、市街化区域を拡大して立地するというのがほとんどでございます。それは立地適正化計画と真逆な考え方でして、新たなショッピングモールを市街化調整区域に開発する事や、市街化区域を拡大する事によってつくることは県の「まちづくり埼玉プラン」とも齟齬をきたすものですので、現在は難しい状況でございます。駅前周辺の商業というのは、白岡市の中ではどういう店舗が必要であるのかと考えたときに大規模商業施設ではなく、飲食、日常の衣料品などの小さい店舗になってくると思われまます。ただ、立地適正化計画の中でどういうものが必要かという議論はあると思いますが、立地適正化計画の中に具体的にというのは難しいと考えております。以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>B委員いかかでしょうか。</p>
B委員	<p>分かりました。</p>
真鍋議長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>立地適正化計画の中でどこまで書くのかが難しい点がある一方、幸いにも白岡市の場合は来年度、都市計画マスタープランを改定するという事で、</p>

G 委員	<p>そういった点においては中心市街地の将来像を描いたり、農業と共にどのように暮らしていくのかなどのは都市計画マスタープランで明確に打出していけるのではないかと思います。そのため、来年度以降に引き継いでいただければよいと思います。</p> <p>では、G 委員お願いいたします。</p> <p>資料 1 の 11 ページの土地利用状況に「白岡駅、新白岡駅周辺に空き地、月極駐車場、コインパーキングなどの未利用地が点在しています。」とありますが、市街化調整区域は昔に比べて建物を建てる要件がかなり緩和されています。また、バス路線が 1 路線しかなく、大体市街化調整区域というのは駅から離れています。そういったことを考えるとこういった月極駐車場やコインパーキングを未利用地として定義することが的確なのかという疑問を持ちました。これを完成品とするときはこういった位置付けの方向をもう少し考慮した表現をした方がよいと思います。未利用地ということで現在ある月極駐車場やコインパーキングがなくなってしまったときに、市街化調整区域に家を建てた方が通勤時に困ることが歴然としていると思います。駐車場がまちなかに全然ないとなると白岡の人口が増える機会を摘んでしまうことが考えられます。この辺の表現を少し考えていただくとよいと思います。以上です。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。</p> <p>はい。お願いいたします。</p>
千葉課長	<p>未利用地という件ですが、県で調査している都市計画基礎調査の中で未利用地の定義の中に入っているため、その定義を利用してこの資料を作成してございます。</p> <p>公共交通の充実は必要になってくると思いますが、今後駅周辺に都市機能や居住を緩やかに誘導していく中で、個人の土地になるので市が勝手に活用するというわけではありませんが、都市的土地利用を図れるような土地があるということをお示ししているものでございます。</p> <p>今後都市機能を誘導していく中で、お示していくことは必要なものだと考えてございます。お示しする以上は定義がなにかという事になりますので、県の方で調査をしているものから定義を持ってきているというものでございます。以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。</p> <p>いかがでしょうか。</p>
G 委員	<p>一番望みたかったのはその部分で、今後一般市民の方が目にする段階で</p>

	は、その補足説明をよろしく申し上げます。以上です。
真鍋議長	ありがとうございます。
千葉課長	承知しました。
真鍋議長	<p>駐車場に使っている土地は未利用ではないので、白岡市の状況において駅前にある駐車場がどういう意味があるものなのかを、きちんと解釈した上で土地利用の定義というものを提示していただいた方がよいかと思えます。県のまとめでは駐車場、荒れ地等をすべてまとめて未利用地と定義していますが、それをちゃんと解釈した上で資料提示が必要かと思えますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>はい。他にないでしょうか。</p> <p>H委員お願いいたします。</p>
H委員	<p>確認なのですが、19ページ「(5) 災害 ①豪雨による災害が懸念されるエリア」で、これは国交省のデータを基に白岡市洪水ハザードマップが作成されていると思えます。「利根川・小山川・荒川が最大規模の降雨により氾濫した場合・・・」とありますが、利根川・荒川は埼玉県内の大きな川だと分かりますが、小山川は本庄市の方に流れている川なので白岡市では対象にならないのではないかと思うので表現方法の検討をしていただきたいと思います。</p> <p>また、アンケート結果で「危険があまりない」というのが多かったように思えます。とは言うもののこの辺りの災害リスクというのは立地適正化計画を作成するに当たり非常に大きな要因になると思えますので災害への防災対策も含めて、誘導区域を設定する際には、御検討をよろしくお願いいたします。</p>
真鍋議長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>お願いいたします。</p>
千葉課長	<p>はい。</p> <p>ハザードマップから持ってきていますが、立地適正化計画として使用するデータとして問題ないかどうかも含めて確認をさせていただきます。</p> <p>地震に対するリスクが高いという一方で、市民は安心されている状況もありますので、そのギャップが、防災・減災を考えていく上で非常に重要と考えています。防災指針等を検討していく中でしっかりとギャップを踏まえてどう対策を講ずるのかという事を議論してまいりたいと思えます。</p>

真鍋議長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>他にございますか。</p> <p>はい。I 委員お願いいたします。</p>
I 委員	<p>はい。今回立地適正化計画を策定するというので、昨年、都市再生の説明がありその流れなのかと認識しております。参考にお聞きしたいのですが、県内の近隣市町村の策定状況を参考に教えていただきたいと思います。</p>
真鍋議長	<p>お願いいたします。</p>
吉野主査	<p>はい。I 委員の御質問に回答させていただきたいと思います。</p> <p>令和4年4月1日現在ですけれども、埼玉県内63の市町村がございすが、立地適正化計画策定済みを発表されている市町村は、18市町が既に策定しております。また、取組み中は9市町でございます。</p> <p>隣接市町村では、昨年度、蓮田市、杉戸町、春日部市は既に前から策定はしております、宮代町が今策定中という話を伺っております。</p>
I 委員	<p>はい。分かりました。あと1点ですが、立地適正化計画を作るということで、将来的には実際に土地利用の申請があがった場合、居住誘導区域や都市機能誘導区域を定めて機能的に誘導していくことへの担保性というか、実際個人の土地利用を、どこまで誘導ができるものなのか。そのあたりのことが分かったらお願いしたいです。</p>
真鍋議長	<p>はい。お願いいたします。</p>
千葉課長	<p>はい。</p> <p>都市機能誘導区域に誘導施設として位置付けられた施設を都市機能誘導区域外で作る場合、もしくは居住誘導区域以外で一定規模以上の住宅の開発をする場合は、届出が必要となってまいります。しかしながらあくまでもこれは届出なので、規制をするものではございません。</p> <p>市街化調整区域や都市機能誘導区域、居住誘導区域外に土地をお持ちの方もいらっしゃると思いますので、なるべくインセンティブがあるような施策を市として打っていき、緩やかに誘導するというものでございます。</p> <p>以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>はい。ありがとうございます。よろしいでしょうか。</p> <p>都市計画は規制と誘導という手段を使うのですが、立地適正化計画は規制ではなく誘導手段というものに位置付けられていると思います。</p> <p>他にいかかでしょうか。</p>

<p>真鍋議長</p>	<p>では、私から資料の現況の整理について、もう少しこうすればより良くなると思うところをまとめてお伝えしたいと思います。</p> <p>10ページ、人口密度について、変化率で表示していただくと減り幅はどこが大きいのか、または駅前が増えるのかなど分かるので、そういう図があったらよいと思いました。</p> <p>11ページ、未利用地だけ抜き出していただいています。一番最初にすべての土地利用の現況図と幹線道路を抜き出したような図があると白岡全体の都市構造が分かりやすいと思います。</p> <p>12, 13ページ、これはグラフで載せていただいておりますが、開発許可の位置や新築の場所の図などがあると、立地適正化計画は最終的には地図の上に線を描くという事になりますので、そういった検討をする時にそういったものがいいかと思えます。</p> <p>14ページ、幼稚園や保育園、学童クラスを抜き出されていますが、やはり小中学校を基本的な情報として、この絵に描いておいて、かつ小学校区などの地域のまとまりも示された方がよいのではないかと思います。</p> <p>17ページ、公共交通について、乗り合い交通に関してアンケート調査の結果は記されていますが、これはデマンドタクシーの方に登録人数は把握されているでしょうし、ステーションごとの利用実績も把握されているはずですので、実績をきちんと整理された方がよいのではないかと思います。</p> <p>18ページ、交通手段のところ、おもしろいのは、娯楽が平成20年と平成30年では徒歩が増えていることです。送迎、徒歩はもしかするとデータミスの可能性もありますが、自動車の分析だけではなく、徒歩が増えていることにも注目して分析されるとよいと思いました。</p> <p>アンケートの最後にある災害リスクのところですが、実際には浸水想定区域ですが、住んでいる方は災害リスクを感じられていないなど項目差がよく分かりますので、地区別に集計してもらえると分かりやすいのではないかと思います。</p> <p>他にありますでしょうか。B委員お願いいたします。</p>
<p>B委員</p>	<p>1点だけお願いいたします。</p> <p>移動スーパーが最近取り組まれています。移動スーパーの利用状況はどうなのか教えていただけますでしょうか。</p>
<p>藤井市長</p>	<p>感想ですが、実態としては白岡市の中で一番多いのは柴山です。柴山の売上客単価は1,200円から1,400円ということです。今は31箇所になっていますので、それなりに利便性が高く感じていただいている所はあります。ただ、行政区によってはお知らせが足りないからまだ分からないという人もいないのではないかと感じている次第です。</p>

<p>真鍋議長</p>	<p>まだ始まったばかりなので半年～1年の間にどこの地区が弱いとか、どこにどのようにやっていくのかなど、これからやっていくつもりでございます。順調にはきており、若干売り上げが足りない地域もありますけれども、売り上げについても目標に達しております。中には来てほしいというところにも行けない所もあるので、これから利用状況に応じまして一年ぐらいかけて、御案内も併せて行いながらやっていきたいと考えております。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>移動スーパーを立地適正化計画のコンパクトシティ&ネットワークの中でどう位置付けるかは難しく、国交省でもあまり考えていないと思います。</p> <p>実は今日の資料でも徒歩圏800mとか500mと書いていただいていたのですが、高齢者の方になると100m～200m程度を歩くのがいっぱい、その範囲すべてに施設を設置していくのはとても難しいため、スーパーや、図書館、医療などの都市機能を移動で提供するということが考えられます。移動による都市機能の提供について、立地適正化計画の中でどう描くのかは難しいですが、都市計画マスタープランの中では検討できるのではないかと思います。</p> <p>ありがとうございます。他にございますか。</p> <p>はい。J委員お願いいたします。</p>
<p>J委員</p>	<p>柴山に住んでおり、月曜・木曜にカスミの移動スーパーが来ております。買い物客は10人～20人くらいで、メンバーはだいたい決まっております。行くのは大変な人や近所の方が多いように思います。</p> <p>また、先ほど御意見があった「とかいなか」、大山地区は人口がどんどん減っているため、皆さんのアイデアを聞かせていただいて、今後皆さんとも共有できるような具体策が見つかるとういのかと感じています。</p> <p>以上です。</p>
<p>真鍋議長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>質疑は以上とさせていただきます。よろしいでしょうか。</p> <p>以上を持ちまして、本日の議事につきましては、すべて終了いたしました。会の進行を事務局にお返しいたします。</p>
<p>佐々木主幹</p>	<p>真鍋議長ありがとうございました。</p> <p>続きまして、次第5「その他」でございますが、事務局から2点、報告事項がございます。こちらにつきましては、報告を2点一括して御説明させて</p>

<p>船木課長補佐</p>	<p>いただきますので、質疑等につきましては最後にお受けいたしますのでよろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは事務局から御説明いたします。</p> <p>街づくり課の 船木 と申します。</p> <p>私から、令和4年度に実施を予定している都市計画事業などについて御説明いたします。</p> <p>お手元に配布してございます、1ページ目が、令和4年度都市計画事業等事業一覧表となっております資料を御覧ください。</p> <p>この一覧表では、各課で実施を予定している主な事業として、8つの事業を掲載してございます。</p> <p>街づくり課が2事業、道路課が2事業、下水道課が4事業でございます。</p> <p>次に、2ページを御覧ください。</p> <p>こちらは令和4年度都市計画事業等位置総括図でございますが、先ほど御覧いただきました令和4年度に予定している主な事業箇所をお示ししております。</p> <p>まず、黄色で表示しておりますのが、街づくり課が所管しております事業、緑色で表示しておりますのが、道路課が所管している事業、青色で表示しておりますのが、下水道課が所管している事業でございます。</p> <p>次に各課の事業について御説明いたしますので、3ページを御覧ください。</p> <p>こちらは、街づくり課で実施しております、①の白岡駅東部中央土地区画整理事業の区域等をお示した図面でございます。事業区域面積、約30.4ha、事業施行期間は平成8年10月7日から令和11年3月31日までといたしまして、現在、事業を推進しております。</p> <p>図面の右側中央付近になりますが、黄色で示しております②の都市計画道路白岡宮代線橋梁工事を実施するものでございます。</p> <p>次に4ページを御覧ください。</p> <p>こちらは緑色で表示しておりますのが、道路課で予定しております事業でございます、図面の左側に示しております、③の都市計画道路白岡駅西口線、延長1,110メートルと、図面の右側に示しております、④の都市計画道路白岡宮代線、延長451メートルの区間の事業を予定しております。</p> <p>次に5ページを御覧ください。</p> <p>こちらは下水道課で予定している事業でございます。まず、図面の左上を御覧いただきまして、赤色の破線部分は、⑤の汚水幹線工事の詳細設計、赤色の実線部分は、⑥の汚水幹線工事、次に図面の中央付近になりますが、赤色の三角で示しておりますのは、⑦の災害用マンホールトイレ設置工事、次に図面の左下の赤色の二重丸で示しておりますのは、⑧の白岡第3中継ポン</p>
---------------	--

	<p>プ場改築工事でございまして、これらの事業を予定しております。 最後になりますが、6ページを御覧ください。 こちらは、令和4年度から実施をいたします、白岡駅周辺地区都市再生整備計画事業の図面でございます。</p> <p>事業区域は赤色実線で囲まれた区域、面積31.4ha、計画期間は令和4年度から令和8年度までといたしまして、全体事業費は、13億2,300万円、この事業費に対しまして40%の国の交付金、5億2,900万円を活用し事業を進めていくものでございます。</p> <p>この計画内容といたしましては、水色でお示ししております4つの基幹事業と緑色でお示ししております1つの提案事業でございます。まず水色の基幹事業でございますが、左側から白岡駅西口自由通路エレベーター設置事業、白岡駅西口線駅前広場整備事業の詳細設計、右側になりますが上から、白岡駅東口駅前広場改良事業、その下でございます、道路照明灯整備事業を予定しております。</p> <p>このうち令和4年度に予定しております事業は、左側、下から2つ目の黒色の太い線で囲んでおります白岡駅西口駅前広場整備事業の詳細設計でございます。</p> <p>次に緑色の提案事業は、図面の左下になりまして、立地適正化計画策定事業の策定支援、成果報告作成事業でございまして、令和4年度は、立地適正化計画策定事業の策定支援の実施を予定しております。</p> <p>説明は以上でございます。</p> <p>続きまして2点目の説明をさせていただきます。</p> <p>今回新たに委員に就任いただいた方につきまして、委員報酬等をお振込みするため、市の内部手続として債権者登録が必要となります。</p> <p>事前に登録用紙を、配布させていただき御記入いただいていると存じますが、マイナンバーカード等の確認を会議終了後にさせていただきますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>説明は以上でございます。</p> <p>佐々木主幹 それでは2点の説明が終わりましたが、このことについて御質疑等がございますか。</p> <p>佐々木主幹 (質問無し) 事務局からの報告事項は以上となります。</p> <p>これをもちまして、令和4年度第1回白岡市都市計画審議会を閉会いたします。</p> <p>なお、次回は7月中旬ごろの開催を予定しております。日程等の詳細につ</p>
--	---

きましては後日改めて御連絡させていただきます。
本日は、大変お疲れさまでございました。

議事の内容・概要を記載し、その相違なきを証するため、ここに署名する。

令和 年 月 日

会 長

委 員

委 員