

会 議 録

会議の名称	令和4年度 第2回 白岡市都市計画審議会
開催日	令和4年7月15日(金)
開催時間	開会 午後2時00分 閉会 午後3時30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 渡辺 聡一郎</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：13名</p>
欠席者(欠席委員)の氏名・欠席者数	
幹事の職・氏名	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
事務局職員 の職・氏名	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 主事 三浦 淳史
傍聴者	0名

<p>会議次第</p>	<p>1 開 会 2 あいさつ 3 議 事 日程第1 会議録署名委員の指名について 日程第2 立地適正化計画の進捗について 4 そ の 他 5 閉 会</p>
<p>配布資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和4年度第2回都市計画審議会 次第 ・ 白岡市都市計画審議会議席番号図 ・ 資料1 令和4年度第2回都市計画審議会<会議資料> ・ 資料2 令和4年度第2回都市計画審議会<参考資料> ・ 資料 令和4年度第1回都市計画審議会等の意見を踏まえた修正後資料 ・ 資料 令和4年度第1回都市計画審議会等の意見を踏まえた修正後資料 図面集

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、こんにちは。 定刻となりましたので、白岡市都市計画審議会を開会いたします。 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。 本日の会議にあたりまして、ただいまの委員の出席状況を申し上げます。 ただいまの出席状況は、委員13名全員でございます。 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。 開会にあたりまして、真鍋会長より御挨拶申し上げます。</p>
真鍋会長	<p>(真鍋会長挨拶をなす)</p>
佐々木主幹	<p>続きまして、藤井市長より御挨拶を申し上げます。</p>
藤井市長	<p>(藤井市長挨拶をなす)</p>
佐々木主幹	<p>続きまして、本日の会議資料の確認をさせていただきます。</p> <p>(配布資料の確認)</p> <p>なお、修正後の資料につきましては、前回の都市計画審議会、また市の内部における策定委員会、議員協議会において出た意見につきまして修正をしたものでございます。修正後の資料を1枚めくっていただきますと修正箇所の一覧を掲載しております。また、それに伴いまして図面集のほうも修正しておりますので、のちほど御覧いただければと思います。</p> <p>続きまして、1点御連絡でございますが、会議におきまして御発言される場合がございますが、お手元にありますマイクのボタンを押すと赤いランプが点灯しますので、その後に御発言いただきますようお願いいたします。</p> <p>なお、本日、会議録作成のため、本市における立地適正化計画の策定業務を行います昭和株式会社と同席しておりますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、審議会を進めさせていただきます。 白岡市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、会長に議事を進め</p>

	<p>ていただきたく存じます。 真鍋会長、よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、お手元の次第に沿いまして進めさせていただきます。</p> <p>円滑な進行を図るため、委員の皆様の御協力をよろしく願いいたします。</p> <p>日程第1「会議録署名委員の指名」を行います。 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2名を指名させていただきます。</p> <p>1 1 番 戸張 好一 委員 1 2 番 松原 功 委員</p> <p>以上、お二人にお願いします。</p> <p>次に、本審議会は、白岡市都市計画審議会運営規則第4条により、原則公開となっております。 私といたしましては、本日は非公開とすべき案件はないと思われまので、本日の審議会は全て公開ということで進めさせていただきたいと思いがいかがでしょうか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。 それでは、本日の審議会は全て公開といたします。 本日は、傍聴を希望される方はいらっしゃいますでしょうか。</p>
佐々木主幹	<p>傍聴者はありません。</p>
真鍋議長	<p>それでは、このまま議事に入ります。 日程第2「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>
吉野主査	<p>それでは、「立地適正化計画の進捗」、基本的な方針、誘導区域、誘導施設について御説明いたします。</p> <p>お手元の資料1〈会議資料〉を御覧ください。 本日説明させていただく内容の概略ですが、基本的な方針の説明として、</p>

2ページに立地適正化計画が目指すべき将来像、3ページに立地適正化計画における都市の骨格構造をお示ししています。

また、誘導区域・誘導施設の説明として、4ページに都市機能誘導区域、7ページに誘導施設、9ページに居住誘導区域をお示ししています。

それでは、初めに基本的な方針について説明します。

資料1の2ページをお願いします。

立地適正化計画が目指すべき将来像として、「拠点の魅力と生活利便性の向上により、多世代に選ばれる居住地の形成」を設定しました。

将来像を達成するための目標として、4つの目標を定めました。

将来像や目標の設定に当たりましては、前回会議で説明しました市の現況と課題を基に作成したものでございます。

目標の1つ目、都市機能の誘導の目標、多世代が集い、巡り楽しめる都市空間の形成についてでございますが、当市の駅周辺については、人口が集積しているものの、飲食店を始め、人が滞在する施設が不足していることが課題となっています。そのため、都市基盤整備や公的不動産の活用などと連動して、生活利便性や地域の活力を高める施設を誘導することで、子どもから高齢者まで多世代が集い、巡り楽しめる空間を形成し、賑わいを創出し、エリアの価値を高めていくことを目標として定めました。

目標の2つ目、居住誘導の目標、若い世代が魅力を感じる利便性の高い住環境の形成についてでございます。

当市においては、将来も一定の人口密度は保たれる予測となっておりますが、人口減少や高齢化は避けられないため、転入者や若い世代の定住人口の増加による人口構造の改善が課題となります。

市街化区域内の居住誘導区域に緩やかに居住誘導を図り人口密度を維持し、生活サービスや地域コミュニティを確保することで、若い世代に住みたい・住み続けたいと思われる住環境の形成を目指します。

また、立地適正化計画につきましては、郊外部の既存集落に生活している全ての方を居住誘導区域に誘導しようとする意図はないことから、市街化調整区域の既存集落においても、アクセス性を確保することで、生活利便性を保ちつつ、自然と調和したライフスタイルの維持を図ることとします。

目標の3つ目、防災の目標、自助・共助・公助の力が連携した災害に強い地域づくりでございますが、近年、豪雨による災害リスクが増大しており、当市においても河川氾濫による浸水想定区域に含まれるエリアがあることから、ソフト面の対策を強化し、災害に強い地域づくりを目指すこととしま

した。

目標の4つ目、公共交通の目標、誰もが拠点に移動できる環境づくりでございますが、日常生活における外出と利便性を確保するため、駅周辺地域や生活に必要な施設へのアクセスができるように、移動手段の充実を図ることを目標として定めました。

続いて、3ページを御覧ください。

立地適正化計画において目指すべき都市の骨格構造です。

都市の骨格構造につきましては、都市機能誘導区域、居住誘導区域の検討に先立ち、都市全体の観点から、主要拠点と基幹的な公共交通軸を設定するものです。

主要拠点と公共交通軸の設定に当たりましては、国が示す「立地適正化計画作成の手引き」による考え方と、将来都市像を整理した考え方を基に、評価軸を定め、設定しました。

主要拠点としましては、白岡駅周辺地域を中心拠点として、新白岡駅周辺地域を地域拠点としてそれぞれ設定しました。

白岡駅周辺地域については、市の中心市街地として、商業・介護福祉・子育てなど多様な都市機能の集積を図るとともに、駅前広場や都市計画道路などの都市基盤整備と合わせまして、商業の活性化や魅力ある空間づくりにより、魅力の向上と賑わいの創出を目指します。

次に、新白岡駅周辺地域につきましては、地域拠点として、地域住民の生活を支える都市機能の集積を図るとともに、人口構造の改善を図るために、若い世代にとって魅力的な生活環境の形成を進め、世代循環の促進を目指します。

次に公共交通軸についてですが、白岡駅と新白岡駅をつなぐJR宇都宮線を鉄道の広域交通軸として位置付けるとともに、既存の路線バスを路線バスの地域交通軸に位置付け、交通事業者と連携しながら、維持を図るとともに、鉄道の乗り継ぎなど利便性の向上を図るものとします。

また、既存集落と、中心拠点、地域拠点をつなぐ公共交通の確保を図ります。

続きまして、4ページをお開きください。

誘導区域と誘導施設についてです。

はじめに、都市機能誘導区域について説明します。

本市における都市機能誘導区域の設定の考え方ですが、中心拠点、地域拠点それぞれの拠点の特性に応じまして、中心拠点として位置付ける白岡駅周辺地域については、駅から半径800mの徒歩圏エリア、地域拠点として位置付ける新白岡駅周辺地域につきましては、駅から半径500mの徒歩圏エリアを仮設定しました。

また、都市機能施設の分布状況や都市基盤整備区域、こちらは、現在実施しております白岡駅周辺地区都市再生整備計画や白岡駅東部中央土地区画整理事業の区域になります。土地利用の状況、用途地域等を重ね合わせ、概略の誘導区域を設定し、道路等の地形地物により区域境を設定しました。

次に5ページを御覧ください。

中心拠点として位置付けた白岡駅周辺地域についてです。

先ほど、申しました都市機能誘導区域の設定の考え方を基に、白岡駅周辺地域の区域の設定の考え方をまとめました。

図面で、ピンクと薄いピンクに色付けされたエリアが、用途地域の商業地域、近隣商業地域でございます。商業地域、近隣商業地域につきましては、建築することができる建築物の用途が多く、多様な都市機能が立地可能であることから、基本的に都市機能誘導区域に含めます。

恐れ入りますが、4ページにお戻りいただき、白岡駅周辺を見ていただきますと、駅の西側に青い斜線で囲まれたエリアがあります。このエリアは、今後、駅前広場や都市計画道路の整備などを予定している白岡駅周辺地区都市再生整備計画の区域でございます。

また、駅の東口にえんじ色の斜線で囲まれたエリアが白岡駅東部中央土地区画整理事業の区域となり、それぞれ都市機能誘導区域に含めることとしました。

また、茶色で示しております公的不動産、旧庁舎跡地ですが、こちらも都市機能誘導の候補地として、区域に含めております。

さらに、白岡駅西口の北西側と、南側の区域につきましては、それぞれ、金融機関の窓口のあるJA南彩農協白岡大山支店と今後、都市機能の誘導候補地となり得る、白岡中央総合病院を含む区域を設定しております。

続きまして、6ページをお開きください。

地域拠点として位置づけた新白岡駅周辺地域でございます。

図面の薄いピンクが近隣商業地域であり、白岡駅周辺地域と同様に、多様な都市機能が立地可能な用途地域であるため、近隣商業地域を都市機能誘導区域に含めるものとしました。

また将来の都市機能の誘導候補地となり得る、新白岡駅東口の駐輪場と、

南側にあります誘導施設として維持を図る施設である郵便局と幼稚園を含む区域を設定しました。

7ページを御覧ください。

誘導施設についてです。

はじめに誘導施設の設定の考え方ですが、先ほど都市の骨格構造で説明させていただきました中心拠点と地域拠点それぞれの目指すべき方向性や、都市構造上の課題、市民意向、新規プロジェクト等を踏まえ、誘導施設を設定します。

また、誘導施設の設定に当たりましては、全ての施設を拠点へ集積するのではなく、施設の特性や、既存の施設の分布状況により、拠点へ集積することが望ましい施設と、地域に分散してあった方が望ましい施設があることを考慮して設定しました。

これらの考え方を踏まえまして、誘導施設として設定したものを一覧にしております。

誘導施設につきましては、国からそれぞれの都市機能ごとに、施設の例が示されておりまして、白岡市に該当する施設を抽出しております。

はじめに、行政サービス機能の市役所ですが、当面は、現在地において施設が維持される予定ですので、誘導施設としては位置付けておりません。

次に介護・福祉機能についてです。はじめに、介護サービス施設についてです。具体的には、デイサービスや訪問介護、老人ホームなどの入所施設を想定したものになります。これらの施設につきましては、訪問や送迎サービス、入所などにより、立地場所に縛られないため、誘導施設としては位置付けておりません。

続いて、地域包括支援センターについてですが、白岡駅周辺地域においては、現在、ウエルシアハウスが地域包括支援センターを運営しております。新白岡駅周辺地域については、現在、地域包括支援センターの立地はありませんが、今後、新白岡駅周辺地域でも高齢化率が高くなることを考慮し、駅周辺に高齢者を支える相談窓口があることが望ましいと考え、誘導施設として位置付けたいと考えております。

続いて、老人福祉センターと介護予防事業施設ですが、これらにつきましては、当面、現在地において施設が維持される予定ですので、誘導施設としては位置付けておりません。

次に子育て機能についてです。はじめに、保育所・幼稚園についてですが、将来的にも人口密度が高いと予測される駅周辺の交通利便性の高いエリアに立地することで、利用者の利便性の向上に資することから、誘導施設に位

置付けるものとしします。

続いて、児童クラブ、子育て支援センターですが、児童クラブについては、小学校に併設していることが望ましいので、既存の立地を維持します。また、子育て支援センターにつきましては、おおむね中学校区ごとに配置することになっており、白岡市では、西児童館、東児童館、高岩保育所、虹保育所に配置されており、既存の立地を維持するため誘導施設には位置付けておりません。

続いて、子育て交流施設ですが、子育て世代が子育てしやすい環境づくりと、駅周辺に人の流れをつくるため、子育て交流施設を誘導施設として位置付けたいと考えております。子育て交流施設については、子育てについての相談や情報の提供を行うとともに、子供や保護者が相互に交流を行う場所を提供するような施設を想定しております。

次に教育・文化機能ですが、学校や生涯学習センター、図書館、公民館、コミュニティセンターについては、当面、現在地において施設を維持することとしております。公民館については、白岡駅周辺地域に立地していることから、維持する施設として誘導施設に位置付けております。

次に8ページをお開きください。

商業機能についてです。

1,000㎡以上のスーパーマーケット、ドラッグストアについてですが、白岡駅周辺地域においては、既にマミーマート白岡店やドラッグストアセキ白岡中央店が立地しており、引き続き維持・拡充を図るため誘導施設として位置付けます。また、新白岡周辺地域については、駅周辺には、スーパーやドラッグストアの立地はありませんが、日常生活の利便性を確保する重要な施設であるため、誘導施設として位置付けます。

続いて、コンビニエンスストアについては、地域に分散して配置されることが望ましいため、誘導施設には位置付けておりません。

続いて、100㎡未満の飲食店についてですが、市民アンケートからも飲食店に対するニーズが高く、駅周辺に人の流れを呼び込み、賑わいづくりや回遊性の向上に資するため誘導施設として位置付けます。

100㎡未満の小規模な飲食店を対象を絞った理由ですが、ロードサイド型の飲食店と区別する意図と、大規模な店舗が1店舗立地されるよりも比較的小規模な店舗がより多く立地されることで、回遊性が高まり、巡り楽しめる都市空間の形成に資するものと考えたためです。

続きまして、医療の機能ですが、病院につきましては、病床が20床以上のもの、診療所は20床未満のものを想定しております。病院についてですが、白岡中央総合病院につきましては、今後、市街化調整区域に移転予定で

あること、また、他の病院につきましても、既存施設の立地状況を考慮し、誘導施設には位置付けておりません。

また、診療所につきましても、駅周辺にも多く立地していますが、分散して立地していた方が徒歩で受診可能となるため、誘導施設には位置付けておりません。

最後に金融の機能ですが、窓口のある金融機関は、駅周辺に集積して立地していることにより、多くの人が利用しやすいため、誘導施設として位置付けます。

ATMにつきましても、地域に分散して配置されることが望ましいため、誘導施設には位置付けておりません。

誘導施設につきましても以上になります。

次に、居住誘導区域についてです。

恐れ入りますが、資料2〈参考資料〉の14ページをお開きください。

本市の居住誘導区域の設定の考え方について、検討フローにより説明します。

前提といたしまして法律の規定により、居住誘導区域は、市街化区域内に設定することになります。

次に法律により居住誘導区域に含めないエリアとして、土砂災害特別警戒区域などの災害リスクが高い区域は、含めないこととされております。本市においては、これらの区域の指定はありません。

また、居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域として、工業専用地域、住宅の建築が制限されている区域が示されています。

したがって、これらの区域は本市の居住誘導区域からは、除くものとします。

次に居住に適したエリアについてです。

都市機能誘導区域、既に一定の人口密度がある区域、拠点となる場所に容易にアクセスできる区域、計画的な市街地形成がされてきた区域などを居住に適したエリアとして抽出します。

最後に要検討エリアとして、今後、防災指針において重点的に検討する洪水浸水想定区域等災害リスクのある区域と住宅と工場が混在した準工業地域につきましても、居住誘導区域に含めるかどうかについて検討します。

引き続き、資料2の15ページをお開きください。

居住に適さないエリアとして、居住誘導区域から除く工業専用地域及び地区計画で住居系の建築が制限されている区域を示したものです。

紫の線で囲まれている区域が、住宅の建築が制限されている地区計画の区域で、薄い青で塗られた区域が工業専用地域になり、これらの区域は居住誘導区域から除くものとします。

次に16ページを御覧ください。

居住に適したエリアの抽出についてです。

居住に適したエリアの1点目のアとして、都市機能誘導区域として設定した白岡駅周辺地域、新白岡駅周辺地域をそれぞれ居住誘導区域に含めることとします。

次に17ページをお願いします。

居住に適したエリアの2点目のイとして、既に一定の人口密度がある地区として、2015年の国勢調査時点でヘクタール当たり40人以上の区域を居住誘導区域に含めます。

続いて、18ページを御覧ください。

3点目のウとして、拠点となる場所に容易にアクセスできる区域として、公共交通の徒歩区域、駅から半径800m、路線バスのバス停から半径300mの区域を居住誘導区域に含めます。

次に19ページをお願いします。

4点目のエとして、計画的な市街地形成が図られてきた区域などです。市街地開発事業等のエリア、白岡市ですと土地区画整理事業や県の企業局などによる公的な開発がされてきた区域、下水道が整備された区域、都市公園の利用圏のいずれかに該当する区域を居住誘導区域に含めます。

20ページを御覧ください。

居住に適したエリアとして整理したア・イ・ウ・エのエリアから、最初に説明した工業専用地域等の居住に適さないエリアを除いた区域を居住に適したエリアとして設定します。

次に21ページをお願いします。

居住に適したエリアの中において居住誘導区域に含めるか検討を要するエリアについてです。図は、利根川が最大規模、1000年に1度程度の発生確率で氾濫した場合の洪水浸水想定区域図になります。

西地区の一部が3mから5mの浸水想定となっております。

このエリアにつきましては、今後、防災指針を検討する中で重点的に検討していきたいと考えております。

続きまして、22ページを御覧ください。

	<p>住宅と工場が混在した地域で、用途地域の準工業地域の土地利用の現況についてお示ししています。</p> <p>図の1で示しております高岩浄水場周辺の区域については、住居系以外の土地利用となっているため、居住誘導区域からは除外するものとします。</p> <p>また、図の2で示しておりますパークシティ白岡周辺の区域につきましては、主に住居系の土地利用がされているため、居住誘導区域に含めることとします。</p> <p>恐れ入りますが、資料の1にお戻りいただき、10ページをお開きください。</p> <p>誘導区域の検討フローの結果、青く囲まれたエリアを居住誘導区域として設定します。</p> <p>本市の市街化区域から、用途地域の工業専用地域と準工業地域のうち高岩浄水場周辺の区域を除いたエリアを居住誘導区域として設定するものです。</p> <p>説明は以上になります。</p>
真鍋議長	<p>以上で日程第2「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はございませんか。</p> <p>では、A委員お願いいたします。</p>
A委員	<p>よろしくお願ひいたします。</p> <p>都市機能誘導区域と居住誘導区域についてそれぞれひとつずつ質問させていただきます。</p> <p>参考資料中の12ページ、都市機能誘導区域の設定の考え方のところで立地適正化計画の作成と併せて都市計画マスタープランの改訂も予定されていますが、白岡中学校の北側エリア、市街化調整区域内に医療系の施設を誘致されるという話が出ていまして、いま白岡駅と新白岡駅が中心的な役割を果たしているかと思えます。今後医療系の施設が誘導されることになりまして立地適正化計画でいう誘導機能に当たるので市街化区域に変更したうえで都市機能誘導区域にすることもあり得るのですか。</p> <p>また、市役所は、白岡駅から多少距離のある市街化調整区域に立地していますが、例えばこのエリアも市街化区域に入れたうえで、都市機能誘導区域にするということは今後ありうるのか、というのがひとつ目の質問です。</p> <p>2つ目の質問は、居住誘導区域について、参考資料21ページで元荒川の付近が浸水区域として濃い色になっていまして、一方で居住がかなり進んでおり、居住誘導区域に定められている場所となっている。ここを定めるうえで、災害対策がないと大きな災害が起こった際に、指摘が入りそうだと思います。</p>

<p>吉野主査</p>	<p>ますが、どのような対策を今後考えていますか。</p> <p>A委員の御質問にお答えさせていただきたいと思います。</p> <p>まず1点目、白岡市ではすでに市役所周辺は市街化調整区域にあり、制度上、都市機能誘導区域は市街化区域にしか設定されないのので、市として市街化区域に編入した上で、都市機能誘導区域に指定するかどうかというような、御質問だったと思います。</p> <p>白岡市については、駅から近いところであっても、市街化調整区域に行政機能や病院が立地しております。立地適正化計画の制度上、駅から近くても市街化区域内でないと都市機能誘導区域に設定できないというようなものがあります。国の立地適正化計画策定の説明会においても、国のコンセプトが全国一律に適用される訳ではなく、それぞれの市によって、それぞれの目指すべきコンパクトなまちづくりや、持続可能なまちづくりを進めていくべきということでした。その上で申し上げますと、今のところ白岡中学校周辺に立地する白岡中央総合病院であったりとか、市役所周辺を市街化区域に編入するような予定はございません。ただ、都市計画マスタープラン等において拠点等に位置付けることによって、立地適正化計画の制度とは別のところで拠点としての機能を発揮していただくことを考えております。</p> <p>2点目の西地区の浸水想定区域についてでございますが、こちらは御存知のとおり蓮田市と連坦している地域になっておりまして、同じ都市計画区域を構成する蓮田市が先行して立地適正化計画を策定しました。蓮田市も防災対策を講じながら、こういったところを居住誘導区域に設定しております。白岡市としても、今後、防災指針等で重点的に検討していく事になりますが、防災対策を講じながら、西地区にお住まいの方も安心して住み続けられるようなまちづくりを進めていきたいと考えております。以上です。</p>
<p>真鍋議長</p>	<p>ありがとうございます。本件につきましては前回でもお話ししましたが、来年度以降、都市計画マスタープランの見直しがございますので、特に1点目の市街化調整区域と居住誘導区域および都市機能誘導区域との関係について、今後は都市計画マスタープランの方でも是非検討していただければと思います。よろしく申し上げます。</p> <p>他に質疑はございますか。B委員、お願いします。</p>
<p>B委員</p>	<p>今月号の広報にバスルートが出ていますが、バスルートもこの審議会のテーマであると感じているので、ああいったものを発表するときに当審議会抜きで出してしまって良いものかどうか。少なくとも事前に資料を配布したりということがあって然るべきではないかと思ったのですがいかがでしょうか。</p>

真鍋議長	ありがとうございます。事務局、お願いします。
千葉街づくり課長	<p>お答えさせていただきます。具体的なバスルートにつきましては、都市計画で定められているわけではなく、民間事業者がやられているということですので、都市計画審議会で議論いただくようなことではないと理解しております。しかしながら、立地適正化計画の中では公共交通についての方向性を先ほどのようにお示しさせていただいて、今後、白岡市の他の課になります。地域公共交通計画を定めてまいりますので、その中では基本のバス路線というよりも、今後の市の公共交通の在り方について議論をされていくと考えております。以上でございます。</p>
真鍋議長	ありがとうございます。よろしいですか。
B委員	はい。
真鍋議長	<p>ありがとうございます。国が示しているコンパクト・プラス・ネットワークの柱となるのが立地適正化計画ともう一つが公共交通網計画、いわゆる網計画と言われるものです。この二本柱を国はお団子と串と言っていますけれども、拠点をつなぐような、そういうコンパクト・プラス・ネットワークを目指してほしいということを示しております。白岡市さんにおかれましては、公共交通網計画が都市計画の範囲ではないということで別途検討されていますけれども、都市計画マスタープランの方ではぜひ一緒に検討して、区域等も検討範囲にして、是非交通の方も一緒にやっていただければと思います。よろしくお願いします。ありがとうございます。</p> <p>他にございますか。先にC委員、お願いします。</p>
C委員	<p>2点ほどお聞きしたいことがございます。白岡駅周辺地域についてですが、そのエリアの図を見ていただくと分かると思いますが、商業地域、近隣商業地域はこれだけのエリアがあります。特に東口は実際歩いていただくと分かると思いますが、商業地域も近隣商業地域も、歩いていてもそういう用途地域のエリアとは到底感じられません。他市で商業地域や近隣商業地域という、もの凄い賑わいがあります。これを都市機能誘導区域の一部にするということとはとても良いことだと思います。さらに、この用途地域を活かし切るために、再開発に近いものだと私は認識しているのですが、高度利用地区というものも検討しても良いのではないかとということが1点です。</p> <p>それから準工業地域です。パークシティのことですが、ここは準工業地域であり極めて建物の制限が少ないということで、実際には、風俗店やパチンコ屋などが建たないぐらいで他の物は大体建ちます。今、パークシティというのができて大体20～30年近く経っていると思いますが、税法上の耐用</p>

	<p>年数は確かSRCですと47年だと思えます。実際には47年より長くもつと思えますが、その先大規模修繕などした際に、一部でも全部でもいいですけど、マンションにならなかったことを想定したことはあるのでしょうか。</p> <p>例えば、ここが準工業地域ということに指定されている最大の要因というのは、パークシティの前にあったサッポロ農産加工という、サッポロビール系列の麦などを加工する工場があったのですが、それに引っ張られるような形で準工業地域になったかと思えます。今現在あそこが更地になった場合で、準工業地域ということと同じような工場などができた場合、これくらいの面積があるとちょっとしたミニ工業団地になるかと思えます。サッポロ農産加工ができた頃に比べて、近隣の住宅事情が大きく変わって住居がたくさんある。そういった場合、将来的にパークシティのところは準工業地域でいいのかなという疑問があります。以上の点について、御意見よろしくお願ひいたします。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございました。事務局お願いします。</p>
千葉街づくり課長	<p>お答え申し上げます。まず1点目、商業地域と近隣商業地域への高度利用地区への都市計画の変更についてですけれども、こちらにつきましては立地適正化計画を定めた後に都市計画マスタープランを来年度検討してまいります。地域の皆さんの御意向もその中で聞いていきますので、高度利用地区自体を適用できるかどうかはまだ研究はしてないところですが、今お店が少ないという状況がありますので、お店が増えて賑わいが出せるような手法を幅広く検討してまいりたいと考えております。</p> <p>それとパークシティ白岡の所の準工業地域でございますが、こちらは委員御指摘のとおりサッポロビールの工場があった関係で準工業地域になっているものでございます。マンションが建築される際に、もちろん用途変更等も検討されましたけれども、付帯の駐車場の関係で、住居系の用途地域ですと建たないような状況がございまして、前々から市としても課題として捉えているところでございます。今後もまたパークシティ白岡がなくなって工業団地になるということは想定していませんが、パークシティ白岡の中の一室が何か違う用途に使われるということも想定できますので、引き続き検討してまいりたいと思えます。以上です。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございました。よろしいでしょうか。</p>
C委員	<p>ありがとうございます。個人的には第1種中高層住居専用地域が適切かなと思えます。以上です。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。こちらは立地適正化計画の中では特に議論しなく</p>

	<p>でもよろしいかと思いますが、やはり用途地域の変更や都市計画マスタープランに、何かしらの手は打ってほしいと思います。</p> <p>今の御質問で私も気になったのですが、都市機能誘導区域の中に商業地域・近隣商業地域があるのは良いのですが、その他何か都市機能と呼ばれる、特に民間の商業施設等を立地させるような、そういう施策は何か市の方で考えているものでしょうか。お願いします。</p>
吉野主査	<p>今後、誘導施策というのも併せて検討していくので、その中でも検討したいと思いますが、立地適正化計画に誘導施設として位置付けることによって、都市機能誘導区域外で建てる際に届出が必要になります。その際に、市に届け出いただいた際に、誘導施設に位置付けることによって国から財政的ですか税制的、そういった金融的な支援を受けられる可能性がありますので、そういったものを御紹介しながら、少しでも都市機能誘導区域に建てることにメリットを感じてもらえるような形で誘導していきたいと考えております。</p> <p>また、小規模な店舗等につきましては、市といたしましても空き店舗に対する補助ですか家賃補助、そういったものを商工観光課で検討しておりますので、そういったものを併せて誘導施策として検討していきたいと考えております。以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。立地適正化計画を作ることによって、これまでの地域づくり、用途地域や高度地区等、そういったものにプラスアルファした色々な施策が持てるようになったというところが良いことになりますので、ぜひそういったところを検討いただきたいと思います。ありがとうございます。</p> <p>では、次の質疑、D委員、お願いします。</p>
D委員	<p>先ほど、公共交通の話がありましたけれども、まちづくりと公共交通は本当に密着していて、まちづくりと交通が一体となって進化していく、そこも重要だと思います。公共交通の計画もこれから作られると思いますけれども、別の課というよりも連携して一体となって計画を進められないかなと思っています。</p>
真鍋議長	<p>事務局、お願いします。</p>
千葉街づくり課長	<p>ありがとうございます。D委員さんのおっしゃるとおりで、別の計画ではございますが、立地適正化計画の公共交通の位置付けを検討する際にも、企画政策課や地域振興課と密に調整を取らせていただいています。今後も来年度に都市計画マスタープラン、そして地域公共交通計画が作成されますが、</p>

	<p>その中でもしっかりと協議をしながら、齟齬がないように、お互い相乗効果が得られるように計画を作ってまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。以上です。</p>
真鍋議長	<p>いかがでしょうか。お願いします。</p>
D委員	<p>分かりました。しっかり連携して一体となってお届けしたいと思います。都市機能誘導区域の白岡駅、新白岡駅についてですが、具体的な施策は、やはり市の取組というのが非常に重要だと思います。特に2ページの目標に、巡り楽しめる都市空間と言っているようなところがあると思うのですが、本当に白岡市に必要なのは中心部の回遊性だと思っているので、もちろんウォーカブルなまちづくりも大切ですが、歩いて楽しめる回遊性の高いまちづくりが本当に必要だと思っています。</p> <p>この間の7月1日にバスが走ってしまっていて、今は1時間に1本ぐらいしかバスが出ていないのです。バスに乗っている方にお話を聞くと、自宅からスーパーに行くけれども、結局それで終わってしまう。そこからスーパーに行って、時間をつぶせる所がないのです。だから、カフェがあったり図書館があったり、いろんなお店があるとそこで時間をつぶせる。みんながバスで中心部に行ける。今だと結局自宅から目的地までタクシーなどで帰ってくるしかなくなってしまいます。そういう回遊性のあるまちづくりというのは、白岡市は特に難しいと思いますね。今まででもできなかったことから、しっかり政策誘導をしていかなければならないと思います。今、民間と連携してリノベーションまちづくりとか、そういった取組も結構始まっていますから、職員だけでなく民間と連携して事業の大枠を決めるときも、そういった小さな事業を想定しながらつくっていくことが重要だと思うので、要望も含めてお願いしたいと思います。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。お願いします。</p>
千葉街づくり課長	<p>全くおっしゃるとおりだと思います。今まで行政が主導してまちづくりを進めてきた経緯がございますが、なかなかうまくいってこないという状況があります。やはり委員がおっしゃられたように、民間の事業者の方、不動産オーナーの方、もしくは民間のいろいろな取り組みをされているプレーヤーの方、そういった方々と一緒になって事業をしていくことによって、魅力的なまちづくりができるというふうに考えております。今後、そのようなまちづくりを検討してまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。以上です。</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。今の御意見に関しましては、</p>

	<p>民間の方々も巻き込んだ協議会を設置しながら考えると、そういったこともあり得ると思います。こちらも立地適正化計画にこのように書くと、市としてはこういうことがやりやすくなると思いますので、次年度の都市計画マスタープランの方にも同じように記述をして、その上で市の条例化など、ハードルは高いですがそういうことも見据えて連携をいただければと思います。</p> <p>では、他にいかがでしょうか。</p>
E委員	<p>令和4年度第1回都市計画審議会の図面集の方で、21ページに液状化マップが掲載されていますけれども、白岡市内で液状化危険度PL15以上とありますけれども、これはどういう状況なのか御説明いただきたいのと、赤で塗られている所の多くが、特に避難先の指定の施設がかなり重なっておりまして、収容人数の多い学校関係がこの位置に重なっているわけですが、検討エリアでは洪水・浸水のことについてはよく触れているのですが、液状化についてはそれほどひどくないのかどうなのか、その辺の状態が分からないので、液状化のことについて御説明いただけたらなと思います。それが1点です。</p> <p>それと、外れてしまうのですが、先ほど徒歩圏内のエリアの中で、今現在も篠津神山交差点の所でソーラーパネルが建設中なのですが、この建設は地権者と行政の計画で行われてきているのか、またそれがどのように利用されているのか。また今後、あの辺のエリアの田んぼ・畑が順次ソーラーパネルのような物に切り替わっていくのか、その辺がちょっと気になっています。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。液状化マップにつきましては右上のページ番号で21、右下に16ページとなっています。いかがでしょうか。</p>
吉野主査	<p>1点目の液状化のPL値について御説明させていただきます。こちらPL法という道路橋示方書という示された手順に従って各震度で算出された揺れやすさによる液状化の算定の区分になっておりまして、値が大きいほど液状化の可能性が高いという形になっております。一般的に15以上ですと液状化の可能性が高く、液状化に関する詳細な調査と液状化対策が必要といわれております。液状化が高いのと被害の大小というのは比例関係にはないということで、あくまでも液状化の可能性が高いということでございます。よろしく願いいたします。</p>
千葉街づくり課長	<p>神山の交差点付近のソーラーパネルというお話ですけど、大変申し訳ございませんが、私ども街づくり課のほうでは承知しておりません。以上となります。</p>

真鍋議長	<p>ありがとうございます。ソーラーパネルについて、都市計画的には非常に課題になっていて、というのも都市計画で把握し切れない状況でいろんな所で建設されています。農地の中に建てたような場合は、多分、農地側のほうで話があるので把握できるのですが、それ以外の場所だと、どうしても今把握できる方法はないということです。よろしいですか。ありがとうございます。</p> <p>では、F委員、お願いします。</p>
F委員	<p>1点目は意見ですけれども、先ほど高度利用地区というお話がありました。一応私の理解では高度利用地区は土地の建ぺい率・容積率の最低利用を決める。要するに大きい物を建てなさいと、これ以上小さい物、例えば一般住宅的な物は小さすぎますよという、いっぱい容積を使っているときに定めるような都市計画だと理解していますので、そういう観点からすると白岡の商業地域、近隣商業地域には馴染まないのかなというのが、私の個人的な意見です。</p> <p>それからこちらの内容に戻りまして、質問の方ですが、会議資料7ページの誘導施設につきまして色々施設があるのですが、例えばスーパーやドラッグストアなどが中心市街地にあるといいという話になってくるかと思うのですが、これはあくまで民間がやる事業であって、どのように誘導を考えているのか。それと、拠点地域以外で建てたいという話が出てきたときに、どういう対応をされるのかというのが一つ目の質問です。</p> <p>それと、子育てという所に子育て交流施設というのがあるのですが、先ほどの御説明では子育て相談や子どもの交流施設等を考えていらっしゃるということだったのですが、説明の文によると通勤途中などで利用ができるようですが、子育て相談や子どもの交流施設が通勤途中に必要なのかというのが疑問で、そういうものなのかということと、これがやはり中心地域にある必要があるのかなと。別に郊外でもいいのかなというような感じがしたので、その辺の考え方についてお願いします。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。ではお願いします。</p>
千葉街づくり課長	<p>高度利用地区につきまして、誘導施設の中の、例えば商業の関係で何か大きなお店をとというような皆さんから地域の方の御要望があった場合には、白岡駅の近隣商業地域は容積率200パーセントでございますので、それ以上必要な物が出てきた場合等には、そういう変更が必要になるのかなと思うのですが、今現在は特には市としては高度利用地区が必要な施設という想定はございません。ありがとうございます。</p>
吉野主査	<p>それでは2点目の誘導施設について、どのように誘導していくのかという</p>

	<p>ことについてですが、先ほども御説明させていただきましたが、立地適正化計画制度では強制的に規制等で誘導するのではなく、インセンティブ、メリットを感じていただくことによって誘導していくというのが大きな目的になっております。都市機能誘導区域に立地することのメリットにつきまして、都市機能誘導区域外にそういった誘導施設を立地する場合に、事前に市に届出が必要になってきますので、届出をいただいたときに、国のほうで用意しております財政ですとか金融税制上のメリットをまずお伝えさせていただくというのと、先ほども申しましたように、何らかの市の誘導施策でメリットを感じていただいて、誘導施設として誘導していきたいというのがございます。</p> <p>2点目の子育て交流施設につきまして、本当に駅周辺に必要なのかというところですが、人口密度の高い所にやはり若年層、若い世代も比例して多くなっておりまして、駅周辺につきましては今後も人口密度が高いと予測されております。そういった意味ですと、やはり子育て世代が多くいらっしゃる駅周辺において、子育て交流施設があったほうが良いということで、今回、誘導施設として設定させていただいたものでございます。</p> <p>通勤途中につきましては、子育て交流施設というものの中で、単独で子育て交流施設というのも当然あるかと思えますけれども、保育所や認定こども園、そういったものも併設していくようなものもあると考え、通勤途中というような表現を入れさせていただきました。以上でございます。</p>
真鍋議長	ありがとうございます。いかがでしょうか。
F委員	今のお話ですと、これらに載せられた施設については、例えば中心拠点地域に建てる場合と、それ以外に建てる場合で税制面とかそういった差がついてくる可能性があるということで理解してよろしいでしょうか。
真鍋議長	お願いします。
吉野主査	そのとおりでございます。ただ、全ての施設についてそれが適用されるということではなく、国のほうで用意しているメニューで合致するものがあれば、そういった有利なものになるというようなことでございます。
真鍋議長	お願いします。
F委員	どちらに建てても基本的な税制面は一緒だけど、中心拠点地域に建てた場合はそこからさらにメリットがあるということですね。その外側に建てたらデメリットになるというわけではなくて、中心地に建てればさらにメリットがあるという理解でよろしいわけですね。

真鍋議長	お願いします。
吉野主査	おっしゃるとおりでございます。よろしくお願いいたします。
真鍋議長	ありがとうございます。今のお話の中で、子育て交流施設というのは具体的にどんなイメージを持たれているのか、少し説明いただけないでしょうか。
吉野主査	子育て交流施設について今イメージしておりますのは保育所と、例えば病児保育ですとか、子育てに関する交流できるようなカフェだとか、保育士が相談に乗っていただけるような相談窓口、そういったものが併設されているような施設を想定しております。
真鍋議長	ありがとうございます。こちらについては市のほうでは福祉等のほうでも、何か同じような施設を想定されていたりするものでしょうか。それとも立地適正化計画の中で初めて出てきた施設ですか。
吉野主査	一部は今、検討しているようなところもございまして、街づくり課のほうでゼロから考えたというようなものではございませんので、よろしくお願いいたします。
真鍋議長	<p>ありがとうございます。最初に言われました高度利用地区については、御指摘のとおり基本的には多くの場合、再開発事業等と併せて高度利用地区を引っ掛けて、容積率の最低限度も決められるのですが、基本的に緩和で最高限度を高くして再開発をやりやすくするみたいな、そういう使い方が多いですね。この白岡駅周辺にというのはよく検討をする必要があると思っております。</p> <p>また、都市機能誘導区域の中でどのように賑わいを持ってくるかというのは、容積率を上げるだけではなく色々な方法もあるかと思っておりますので、その辺りはまた都市計画マスタープランで検討いただければと思います。ありがとうございます。</p> <p>では、G委員、よろしくお願いいたします。</p>
G委員	3点お伺いしたいのですが、最初に、駐車場の多さを最近感じているのですが、ますます増えたのではないかなという懸念があります。今回の立地適正化計画のこれまでのやりとりを聞いていますと、メリットを訴えていかれるようなイメージだったのですけれども、例えば今後駐車場にしていきたいというような動きがあったときに、早めに手を打つべきかなと思っているの

	<p>ですが、駐車場の増加を止めるということは考えられているのでしょうか。まず、お伺いしたいです。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。この駐車場というのは駅前等と違っていいでしょうか。</p>
G委員	<p>そうです。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。よろしくお願いします。</p>
千葉街づくり課長	<p>駅前に駐車場が多いというのは一つの課題ではございますが、やはり地権者の方、オーナーさんの御意向というのもありまして、一方で、駅を利用されている方にとっては随分便利に使っていただけるようなものでございます。駐車場自体を否定するということは現時点では考えてございません。エリアの価値が上がって、駐車場よりもお店などを建てた方が利益を上げられるというような、そういったまちづくりをすればおのずと駐車場が別の施設に変わってくると思いますので、立地適正化計画や今後の民間事業者の皆さんとお話し合いをしながら、魅力あるまちとして進めてまいりたいと考えております。以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。今のお話ですけど、商業系の地域でしたら、そこにいろんな飲食店等が入るほうが得だということが、先ほどの議論でもありましたけども、それをうまく誘導していくという手がございまして、そうすることで駅前の駐車場が有効利用されるというようなことがあり得ると思います。</p> <p>では、2点目、お願いいたします。</p>
G委員	<p>2点目は今回の計画に対して、イメージとしてお手本というか、白岡が目指しているものにすごく近いイメージの市町村があるのだろうかというのをずっと考えていまして、そういうのが少し分かると、私も携わっていく中ですごくイメージしやすいなという思いがあるのですが、いかがでしょうか。</p>
真鍋議長	<p>お願いします。</p>
千葉街づくり課長	<p>立地適正化計画自体、まずは現況のデータを集めて市の課題を抽出して、それに基づいて作っていくというものでございますので、市町村それぞれ課題が違っていて、似た所もあろうかとは思いますが、市は市で独自でしっかりと考えてまいりたいと思います。しかしながら、先ほどD委員さんからあ</p>

	<p>りましたが、例えばリノベーションまちづくりというのは、県内でも草加市などがやられていますので、個々の事例の中では参考となる自治体の事例を見ながら進めてまいりたいという考えでございます。以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。立地適正化計画のお手本というよりは、例えば中心市街地の賑わいをどうするかなどは日本全国いろいろ事例があると思いますので、そういった所はちょっと参考にしながらということになるかと思えます。</p> <p>では、3点目、お願いします。</p>
G委員	<p>3点目は誘導施設の一つに地域包括支援センターがあるのですが、地域包括支援センターというのは、中学校区に一つというような割合の目標だったと思います。現在市では四つ中学校があるけれども地域包括支援センターは二つというような状況で、具体的にどのような考えで丸印が付けられているのかなというのが疑問だったので、もし御説明あればよろしく願いいたします。</p>
真鍋議長	<p>お願いいたします。</p>
吉野主査	<p>地域包括支援センターについては、高齢介護課が所管しております白岡市高齢者福祉計画、第3期介護保険事業計画で位置付けてございまして、日常生活圏域として篠津・大山圏域と日勝圏域の二つの圏域が設定されております。都市機能誘導区域の白岡駅周辺地域ではウエルシアハウスさん、こちらの方が篠津・大山圏域でございます。また、日勝圏域の方は、ぽっかぽかさんが圏域担っていただいています。</p> <p>今後、新白岡駅周辺地域に誘導できるのかというところですが、大体高齢者7,000人に対して1カ所ぐらいの地域包括支援センターが必要ということなのですが、もう既に7,000人を超えているということで、新白岡地区を含みました篠津・大山圏域の方が、もう1カ所検討しているというような話も伺っております。新白岡にできるのかどうかというところはまだ定かではないですけれども、確実に今後高齢者が増えてきますので、おのずと地域包括支援センターの需要も増えてくると考えまして、できれば多くの人口がいる新白岡周辺地域に建てていただいたほうがいいのではないかとということで、事務局としてはこのような案としております。</p>
真鍋議長	<p>いかがでしょうか。よろしいですか。</p>
G委員	<p>承知しました。</p>

真鍋議長	<p>ありがとうございます。福祉行政と都市計画との連携というのは非常に大事な課題でありまして、福祉行政の方はなかなか空間的に、どこにどういった施設をうまく配置していこうかというのは得意ではなく、そこを担うのが都市計画になります。都市計画で今回、都市機能誘導区域の中に地域包括支援センターを入れられたということですが、福祉で考えると、もしかすると先ほどおっしゃられたように中学校区程度のそれぐらいの集まりの所にやった方がいいかもしれないです。そういったところは立地適正化計画では特に都市機能誘導と考えているので、都市計画マスタープランの方で、少し福祉との連携等も含めたそういう議論をしていただければと思います。よろしくお願いします。</p> <p>他にいかがでしょうか。先にD委員の手が挙がりましたので、D委員、お願いします。</p>
D委員	<p>先ほどF委員の御質問とも関連するのですが、7ページの誘導施設について、白岡駅、新白岡駅の誘導区域に丸が付いていますけれども、基本的な都市機能を駅に集中するとは思いますが、同時に多様な地域核、それを意識していくことが重要だと思います。例えば、大山とか菁莪とか、多様な暮らしをでき得る地域を維持していくという視点が非常に重要だと思っておりますので、こういう地域の方々の利便性が低下しない配慮についてどのように整理されていますか。</p>
真鍋議長	<p>お願いします。</p>
千葉街づくり課長	<p>お答え申し上げます。立地適正化計画というのは持続可能なまちづくりのためにコンパクト・プラス・ネットワークというところで、それに特化した計画になります。一方で、来年度検討いたします都市計画マスタープランにつきましても、市内の地域ごとの土地利用を検討していくものでございますので、利便性を都市機能に誘導する区域と、大山ですとか菁莪地域などの各地域に住まわれている方が快適に過ごせるようにという計画については、総合振興計画に基づいて都市計画マスタープランの方で来年度検討していくものだと考えております。決して、市街化調整区域にスーパーや飲食店を建てては駄目だということではなくて、緩やかに誘導しようという計画が立地適正化計画ということで御理解いただければと思います。以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。いかがでしょうか。</p>
D委員	<p>それは分かるのですが、総合振興計画との整合性というか。千葉課長も本当に取り組んでいただいていると思うので、そういった部分に十分、配慮し</p>

	<p>ていただきたいと思います。</p>
<p>千葉街づくり課長</p>	<p>承知いたしました。</p>
<p>真鍋議長</p>	<p>ありがとうございます。では、E委員、お願いします。</p>
<p>E委員</p>	<p>先ほどF委員やD委員と重なる部分はあるのですが、駅前の開発で、自分が駅周辺に住んでいて何十年か見てきたのですが、西口商店街がほとんど今は廃業されています。西口商店街の通りがバス通りだったり車の通りが激しくて、駅周辺の方々の移動手段としては徒歩だったり自転車だったりしています。こういう方々が安全に買い物できる、行き来ができるという空間がなくなってしまうたり、少し行けば大きなスーパーがいくつも建っているということも関係していると思います。今まで駅周辺にも飲食店はありましたけども、その飲食店が閉店されているのも最近はかなり多くなってきたなという印象です。</p> <p>少し考えたのは、白岡駅を利用する方、通学通勤の方は駅を降りて飲食して家に帰るということはなくて、すぐに家に帰宅したり家路に帰りたいという方が多いと思います。そこで通勤通学の方の飲食は考えないとすると、日中の仕事をしていない主婦や高齢者の方が利用するかというと、やはりそれもちょっと疑問かなと思います。駅周辺の人口密度は高いですが、そこで果たして飲食する方がどれだけ利用価値があるのかなというのが疑問に思っています。商店街を考えていच्छゃるとしたら、回遊型の一度来てまた来られるような魅力ある商店街ならいいですけども、近くにスーパーもあるし、車で少し行けばファミリーレストランもあり、また広い通り沿いには飲食店があるので、駅前で飲食する方がどれだけ賑わうのかというのが少し疑問に思っています。</p> <p>また、今回の議題には関係ないかもしれませんが、前回の会議で「とかいなか」のお話をしました。最近、庭付きの平屋を建てている若い子育て世代が結構多く、大山地区や菁莪地域、中心から離れた所の人たちは庭付き一戸建て、平屋というのが魅力に感じてきているのかなと思います。特に大山地区は本当に景観がいい所ですので、そこで子育て世代が庭付き平屋建てを子育てしやすいまちというふうに売り出したときに、駅から離れていますので車やバスの路線が必要不可欠なことで、大山地区は病院があまりなかったはずなので、子育て世代を呼び込むのだとしたら、小児科や内科医の病院の誘致も大切だなと思います。ちょっと意見みたいな形になってしまいました。</p>
<p>真鍋議長</p>	<p>ありがとうございます。事務局から何かありますでしょうか。</p>

千葉街づくり課長	<p>まず新白岡、白岡駅の拠点に誘導施設を位置付けたとしても、なかなか立地するのは難しいのではないかと、賑わうのは難しいのではないかとというようなお話であったと思いますが、その点については先ほどD委員さんからありましたとおり、役所だけで考えても、なかなか実現が難しいと思いますので、役所、地域の方、土地のオーナーさん、そういった方々と一緒に考えていきたいと思っております。アンケート調査結果で、特に新白岡駅周辺で飲食店が欲しいというニーズはあります。しかしながら、実際に使ってもらえるかや、商業的な採算ベースに合うかどうかというのは別問題ですので、そこについては役所ではなく事業者の方が判断される場所かなと思っております。ただ、役所としては市民のニーズに合わせて、しっかりと位置付けて誘導をしていく必要があると考えております。</p> <p>もう一つ、大山地域の件ですが、今、街づくり課では公園も担当していますけれども、都市公園となっている柴山沼を魅力化し観光拠点としていきたいと考えておりなかなか手がつけられていなかったのですが、規制緩和をしつつ魅力化をしていきたいと考えているところでございます。一方で、庭付きの一戸建てを建てたらですとか、大山地域に病院をとすることは確かに必要かなとは思いますが、立地適正化計画の中では逆の方向になってきますので、都市計画マスタープランなどでの議論になるのかなと考えております。以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。今、お話を伺っておりますと立地適正化計画と関係なさそうなのですが、例えば大山地区の庭付き一戸建てに住んでいる若い方などが少し夜お酒を楽しむための店舗を西口にうまく誘導してきて西口の賑わいに繋げるなど、そのときの方法としては市が旗振りをしつつ、大山地区の若い方などと一緒に、西口の飲み歩きの在り方をどうするか委員会をつくって一緒に考えていくといった方法もあるのではないかなと、お話を伺って思ったところです。立地適正化計画とは直接関係ないのですが、いろいろ白岡市さんに種はありそうだという雰囲気を感じました。ありがとうございます。</p> <p>他にいかがでしょうか。はい、H委員。</p>
H委員	<p>いろいろな皆さんからの御意見を拝聴して、来年度検討の都市計画マスタープランというのが私もやっぱり一番大事なのかなと思いました。もちろんこれも大事ですけど。そう思った理由ですけど、いわゆる基盤整備というのはハードなまちづくり、例えば、その先の土地利用になってくると、高度利用とか地区計画っていう形で、どちらかというソフト、地権者優先とか住民優先の形でいいまちづくりをしていく、そのためのソフト的な手段なのかなと。大宮のまちづくりに私も携わったのですが、西口では区画整理に合わせて高度利用をかけて容積率をあげて大宮そごうを造ったり、その代わ</p>

	<p>りに良質な歩行者空間をつかって回遊性のあるまちづくりをしたという、そういう経験があります。白岡にとってそれが少しでも使えるかということ、また少し別の話だと思いますし、その辺は今後の都市計画マスタープランの中でやりとりしていきたいなとは思っております。</p> <p>1点質問ですけども、3ページです。立地適正化計画における都市の骨格構造として挙げられている中心拠点、地域拠点、公共拠点の3点が全部書いていますよね。この中の真ん中の地域拠点の所で、新白岡駅周辺地区、2行目です。「また、地域が主体となって」とあります。ここの地域が主体となってというのは、どういうイメージを描いているのかということをお伺いしたい。</p>
千葉街づくり課長	<p>先ほど申し上げているところですが、新白岡駅周辺は特にお店がない、お店ができて撤退されてしまうという地域でございますので、行政だけでなく、地域の方や事業者の方、不動産のオーナーの方、そういった方に主体となっていただいて考えていただくというようなことを想定しております。以上でございます。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。いかがでしょうか。</p>
H委員	<p>新白岡地区について、特にそういう要望が強いという意味で書かれているということでしょうか。</p>
千葉街づくり課長	<p>はい、そうです。</p>
H委員	<p>地域が主体になっているというのは、中心拠点の方も同じだと思いますが、特にということですか。</p>
千葉街づくり課長	<p>そうですね。</p>
真鍋議長	<p>ありがとうございます。よろしいですか。地域主体、地域とともにというのは中心拠点であってもいいかと思いますが、より新白岡のほうが用途地域が近隣商業地域ですし、住宅地が広がっているということで、特に力を入れていきたいということですね。ありがとうございます。</p> <p>では、A委員、お願いします。</p>
A委員	<p>少しだけ追加の質問ですが、7ページ、8ページ目の誘導施設の所で、いろんな施設を記載していますが、これというのはこの限定列挙みたいなもの</p>

	<p>なのか、それともチョイスするみたいなものなのでしょうか。例えば他の市町村ですと、コロナを踏まえてコワーキングスペースやシェアオフィス、ワークショップができる場所などが出てきたりしているので、そういったものがチョイスの中であるのであれば、そういったものに税制などのインセンティブを与えて誘致していくという事はいいのではないかなと思います。白岡市は100㎡や200㎡ぐらいの小さな施設が駅前に集まって回遊しているみたいな形が現実的かなと思ひまして、蓮田の西口で行われているような第1種市街地再開発事業みたいに駅広を整備して、どかんと再開発はちょっとやっぱり違うかなと思います。そういった中で選べるメニュー、インセンティブのメニューについて、バリエーションが広ければ広いほど、サービス性の確保に繋がるのかなと思うのですが、いかがでしょうか。</p>
<p>真鍋議長</p>	<p>お願いします。</p>
<p>吉野主査</p>	<p>誘導施設については国のほうで限定列挙ということではなくて、あくまでも例示ということでございます。こちらの誘導施設については特に住民の福祉ですとか利便性の向上に資する施設ということで、例えばホテルなど何でも位置付けられるかという事とそういうことではなく、生活の利便性ですとか福祉の向上に資するものが対象になってきます。確かにA委員さんのおっしゃるとおり、コワーキングスペース、シェアオフィスなどを位置付けている市町村もあるかと思ひます。白岡市のほうでは今のところ、そこにまだ入っていないということだけでありまして、入れられないということではございませんので、よろしくお願ひしたいと思ひます。</p>
<p>真鍋議長</p>	<p>よろしいでしょうか。 ちなみに誘導施設で今日列記していただいているものから、今後追加していくためには、今後都計画審議会でどう議論していくか、あるいは立適の策定委員会の方で考えていくか。誘導施設が増える可能性というか、スケジュール的にいつまでにここは決めていくみたいな御予定はございますか。</p>
<p>千葉街づくり課長</p>	<p>9月頃には素案を作らないと、今年度いっぱい計画策定に間に合わないという形になりますので、今回、もしくは次回の素案の提示にさせていただけたらなと思ひますので、その際に御意見をいただければ、十分新たに入れられる可能性もあろうかと考えております。以上です。</p>
<p>真鍋議長</p>	<p>ありがとうございます。誘導施設等についても、また御意見いただひて、そちらにも盛り込んでいただひたいと思ひます。</p>

千葉街づくり課長	市のほうでしっかり判断させていただきたいと思います。
真鍋議長	<p>ありがとうございます。では、他にございますか。そろそろ時間となってまいりましたが、もし特になければ以上としたいと思いますが、委員の皆さんもよろしいですか。ありがとうございます。</p> <p>以上で本日の議事は終了しましたので、進行を事務局に返したいと思いません。お願いします。</p>
佐々木主幹	<p>真鍋議長、ありがとうございました。それでは次第の4に移りまして、その他になります。次回の都市計画審議会の日程についてです。次回の日程につきましては、現在、防災指針等の検討をしているところでございます。進捗状況によって、日程をいつにするか検討しているところでございます。予定では8月の中旬以降から9月頃で開催することに考えておりますが、決まり次第、速やかにお知らせしたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>全体を通しまして何か御質問はございますか。よろしいですか。それでは以上をもちまして、令和4年度第2回都市計画審議会を閉会といたします。皆さま、お疲れさまでした。</p>

議事の顛末・概要を記載し、その相違なきを称するため、ここに署名する。

令和 年 月 日

会 長

委 員

委 員