

会 議 録

会議の名称	令和5年度 第2回 白岡市都市計画審議会
開催日	令和5年9月27日（水）
開催時間	開会 午後2時00分 閉会 午後4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	【1号委員】 進藤 貴一 関 宏 細井 盛賢 真鍋 陸太郎 【2号委員】 中村 匡志 細井 藤夫 【4号委員】 井上 由香 高瀬 勉 戸張 好一 松原 功 諸岡 勇一郎 合計：11名
欠席者（欠席 委員）の氏名 ・欠席者数	【1号委員】 弓木 裕一 合計：1名
幹事の職・ 氏名	都市整備部長 大谷 昌司 街づくり課長 千葉 智則
その他出席者	市長 藤井 栄一郎 昭和株式会社 青野 智樹、荒巻 聖一郎、佐藤 啓太
事務局職員 の職・氏名	街づくり課 主幹 佐々木 誠 主幹 濱田 貴央 主査 吉野 大輔 主任 川越 沙織 主事 小俣 希美
傍聴者	2名

会 議 次 第	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 白岡市都市計画マスタープランの改定の進捗について 4 その他 ・白岡中学校北側区域土地利用方針について ・高虫西部地区の都市計画の変更に係る進捗状況について ・宮山団地地区の地区計画の変更に係る進捗状況について 5 閉 会
配 布 資 料	別添のとおり ・令和5年度第2回都市計画審議会 配布資料一覧表 ・令和5年度第2回白岡市都市計画審議会 次第 ・資料1 白岡市都市計画マスタープラン現行計画の評価 ・資料2 白岡市の現況と課題 ・資料3 白岡中学校北側区域土地利用方針 ・資料4 高虫西部地区の都市計画の変更に係る進捗状況について ・資料5 宮山団地地区の地区計画の変更に係る進捗状況について ・参考資料 白岡市都市計画マスタープラン改定スケジュール (令和5年9月27日修正)

議 事 の 経 過	
発言者	議題・発言内容・決定事項
佐々木主幹	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。 本日の会議に当たりまして、ただいまの委員の出席状況を申し上げます。 本日弓木委員から欠席の御連絡をいただいておりますので、ただいまの出席状況は、委員 11 名でございます。 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。 続きまして、開会にあたり、真鍋会長より御挨拶申し上げます。
真鍋会長	(真鍋会長挨拶をなす)
佐々木主幹	続きまして、藤井市長より御挨拶を申し上げます。
藤井市長	(藤井市長挨拶をなす)
佐々木主幹	ありがとうございました。 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。 (手元に配布してある配布資料一覧表に基づき確認) 事前配布資料について ・ 次第 ・ 資料 1 白岡市都市計画マスタープラン現行計画の評価 ・ 資料 2 白岡市の現況と課題 ・ 資料 3 白岡中学校北側区域土地利用方針 ・ 資料 4 高虫西部地区の都市計画の変更に係る進捗について ・ 資料 5 宮山団地地区の地区計画の変更に係る進捗について なお、本日配布してあります資料が 2 つございます。 まず 1 つ目でございますが、資料 2 の白岡市の現況と課題、6 ページ右下の⑨でございますが、5 地域ごとの年少人口比率、老年人口比率のグラフの数字に変更がございましたので差し替えをお願いいたします。 また A 3 のスケジュールでございます。真ん中の都市計画審議会のところを御覧いただきまして、当初の予定では本日の会議で将来都市像まで御報告

佐々木主幹	する予定でしたが、内容を精査する必要がございますので、大変申し訳ございませんが、第4回目に変更させていただきます。 第3回のところにはアンケート結果としか書かれておりませんが、メインは蓮田高虫西部地区の都市計画の変更になりますのでよろしくお願いいたします。 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でございますが、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。 また、本日の会議録作成のため昭和株式会社が同席しておりますのでよろしくお願いいたします。 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、会長に議事を進めていただきたく存じます。 真鍋会長、よろしくお願いいたします。
真鍋議長	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。 円滑な進行を図るため、委員の皆様の御協力をよろしくお願いいたします。 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。 11番 松原 功 委員 12番 諸岡 勇一郎 委員 以上、お二人にお願いいたします。 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。 本日の議事案件は、白岡市都市計画マスタープランの改定の進捗についてです。私といたしましては、個人情報に関する事項はなく、本日は非公開とすべき案件はないと思われますので、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ますがいかがでしょうか。
委員	(異議なしの声)
真鍋議長	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。
佐々木主幹	はい。いらっしゃいます。
真鍋議長	それでは、傍聴者を入室させてください。 (傍聴者入室)
真鍋議長	議題に入ります前に、傍聴の皆様、傍聴上の御注意を申し上げます。 先ほど、事務局からお配りしました「会議傍聴券」に記載されております「傍聴人の守るべき事項」をお読みいただき、遵守していただきたいと思います。 また、これに反する場合には、退室していただきますので、よろしくお願いいたします。 それでは、日程第２「白岡市都市計画マスタープランの改定の進捗について」に移ります。 事務局からの説明を求めます。
濱田主幹	(日程第２について説明をなす) ・白岡市都市計画マスタープラン現行計画の評価
吉野主査	(日程第２について説明をなす) ・白岡市の現況と課題
真鍋議長	日程第２「白岡市都市計画マスタープランの改定の進捗について」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。
A委員	本日、次第の日程第２「白岡市都市計画マスタープランの改定の進捗について」ということで、現行計画の評価と現況と課題を我々で協議すると理解していますが、その理解でよろしいですか。 御説明いただいた資料１、資料２は執行部側がこのように評価し、このように課題であると考えた、という説明であったと思います。 それを我々として議決する、又は質問が出なくなった場合に、我々として評価したということになるのでしょうか。我々としては現況がこうだと捉えているという審議会としての見解になるのか、それとも執行部としての見解を我々は聞いたが、我々の見解はまた別であるという形になるのか。そこをまず確認してから議論を始めないと混乱するのではないかと思いますので、その点をはっきりさせていただきたいと思います。

真鍋議長	都市計画マスタープランについての審議を、都市計画審議会で行うことの役割について、具体的にスケジュールを配って頂いています。その中に都市計画審議会、策定委員会、議会という部分が改定に関わる主体となりますが、その中で、都市計画審議会が何を求められているのかというところを説明いただければと思います。
千葉課長	都市計画審議会は市長の諮問機関です。事務局としては、色々な案や現行計画の評価、現況と課題を出させて頂いています。それについて足りないところや視点等、より良いものを作っていくための御意見をさせていただくという御立場で、審議をしていただければと考えています。以上です。
A委員	我々としては、執行部の作るものに対して意見を出し、より良いものにしていくという形ではあるが、最終的には我々の見解ではないと理解してよろしいですか。 例えば、我々として決めるのであれば、今回の質疑で出た意見を反映してもらい、それをまた審議会ですべて議論するという手順にならないといけないと思いますが、そうではなく、今日だけで終わるということですか。そうだとすると、我々が意見を言った上で、執行部としてその意見を聞くが、最終的には執行部としてそれを決めるという理解でよいのですか。
千葉課長	都市計画マスタープランは市が策定するものですので、最終的には執行部が作り、市長が決定するという計画です。 例えば、今回の議題について意見を頂きます。その意見は聞きっぱなしではなく、修正等があれば次回の会議において「前回の会議でいただいた意見については、このように反映しました。」又は、「いただいた意見を検討しましたが、こういった理由でこのままとさせていただきました。」という説明をさせていただきたいと考えています。以上です。
A委員	最終的には市の方で判断して決めるということですので、その点は理解しました。
真鍋議長	承知いたしました。 他の委員の方、御質疑等ありますでしょうか。
B委員	新たな土地利用において、白岡中学校周辺に病院の移転が予定され、さらにその北の方では農業系の施設が建っています。病院が移転するところの県道春日部菖蒲線には全く触れていないが、現在の道路で今後の交通量は耐えられるのか、考えておく必要があるのではないのでしょうか。 また、資料1の17ページの下水道整備方針において、認可区域内の整備

	率が89.3%とありますが、この残された約10%については、今後の方向性として「計画的に」と記載されているが、具体的ではないので、現在はもう少し具体的な目標が決められているのかをお伺いしたいと思います。
吉野主査	1点目の県道春日部菖蒲線については、朝夕を始めとして渋滞が発生している時間帯も多くある状態です。白岡中央病院の移転に際し、県道春日部菖蒲線については、現在警察と協議を進めており、概ね了解を頂いていると伺っています。また、県道春日部菖蒲線北側の土地利用に当たっては、事業者を含め、市としても道路の交通量が過大に増えて、新たな公共投資が必要にならないよう、土地利用については道路環境も踏まえて検討することで協議を進めています。 2点目の下水道整備について、今後どのように進めていくかは、この場ですぐにお答えすることができませんが、公営企業会計の方で下水道事業会計を行っており、そちらで経営ビジョン等を策定し、整備については計画的に進めていると認識しています。以上です。
千葉課長	担当者から申したとおり、市としましても色々なところで計画があります。今後、具体的な分野別の計画や地域別構想等で、土地利用に絡めた道路計画や下水道整備等も、その中で改めて検討をしていくことになります。今回は現行計画の評価ということで今後の方向性として示しました。今後また、具体的な案を議論いただく場があるかと思いますので、よろしくお願いいたします。以上です。
真鍋議長	その点に関して、現行計画の方で県道春日部菖蒲線の話や、あるいは区画整理をするからその辺りの検討が必要だということは、現行の都市計画マスタープランに書かれています。そうすると、今後具体的に動き出したので、現行の都市計画マスタープランに書かれてはいるが、改定後の都市計画マスタープランではより詳細な検討が必要だということを、本来であれば現行の都市計画マスタープランの評価のところに書く方がよいと思います。
千葉課長	分かりました。
B委員	私もそういう趣旨で言わせていただきました。よろしくお願いいたします。
C委員	資料1の7ページ、今後の方向性、工業系産業検討地のところで、未記入ですが、高速道路のジャンクションは、菖蒲白岡インターチェンジから西の方に向かって、見沼代用水から大山小学校の近くまで、圏央道の南側に民家のない土地があります。この土地は以前の土地改良事業で、1つの区画が小

	さくて大型機械が入りづらく不便な土地になっています。このような土地を工業用地として使っていただければと思います。圏央道が通っている市町は皆、工業団地を誘致しようとしています。白岡市も是非、工業団地の誘致をお願いできればと思っています。
真鍋議長	ありがとうございます。今の御意見に対して何かありますでしょうか。
吉野主査	圏央道の白岡菖蒲インターチェンジの付近では、皿沼地区があり、既存の工業団地の西側に隣接している土地については、市の最上位の計画になる第6次白岡市総合振興計画で、産業系土地利用検討ゾーンとして位置付けられています。 C委員さんの指摘いただいた区域については、総合振興計画では農業共生ゾーンという位置付けになっているため、提案いただいた地区で産業団地誘致をするに当たっては、市の最上位計画である第6次総合振興計画での土地利用の位置付けがまず必要になってきます。 都市計画マスタープランについては、総合振興計画に即して策定することが都市計画法で定められているため、都市計画マスタープランにおいて、当該地区で大規模な産業団地を誘致するということは、現時点では難しい状況です。御理解いただければと思います。御意見としては、どうもありがとうございます。
C委員	今の件は是非、今後の検討課題としてよろしくお願ひしたいと思います。 もう1点、土地利用についてですが、文章的には自然の環境等と綺麗に表現されていますが、現在農業者は60代後半、70代、80代の方が大半になり、60歳より若い人は本当に少なくなってきました。このままでは、耕作できる面積がなくなっていく、農業者にこの自然景観を守れと言っても守り切れなくなっています。農業地、工業地、商業地を使い勝手の良い形に分けていかないと、現状で土地改良した優良な土地が、現実には草が生えてしまい、どうにもならなくなっているということが、あちらこちらに見受けられています。農業人口の減少を踏まえて、その辺りをどうすれば良いのか検討していただけるとありがたいと思います。よろしくお願ひいたします。
真鍋議長	ありがとうございます。今の御意見に対していかがでしょうか。
吉野主査	現況でも説明した通り、やはり営農していただく方が減少していることが課題としてございます。 農業政策の話になりますが、今、農林水産省をはじめとして国の方では、農地の大規模化や、新しい技術を使った農業の効率化等が進められていますが、実際に営農されている個人の方からすれば、自分の農地を守っていくと

C委員 真鍋議長	というのは大きな心配事であり、大変な御苦勞があるということは十分に認識しています。 都市計画法については、農林漁業との調和を図り、土地利用を図っていくことが1つの基本的な理念としてあります。農地については、今は多面的な機能が注目されていますので、農作物を耕作するというだけではなく、景観や自然災害等、そういった部分での大きな役割もあります。そのようなことを踏まえ、個人の農家だけではなく、市としても、都市計画マスタープランで農林漁業との調和を図りつつ、農政部局とも連携しながら検討していきたいと考えています。 よろしく願いいたします。 1点目の白岡菖蒲インターチェンジについては、現行の都市計画マスタープランの時はまだできていなかったが、現在はできている。そうすると、今度の都市計画マスタープランでは、より詳細に検討していく必要がある事項だと思っています。 また、総合振興計画の方で既にかかれていたことでしたが、都市計画側からそこを見直す必要があれば、都市計画、土地利用等の方針から、必要があれば見直すことも、総合振興計画に則す必要はあるが、何かしらの検討をしても良いかと思います。それは都市計画マスタープランの中で、その土地利用をどう位置付けるのかというところで、具体的な話は今後ありますが、そういうときにできる話かもしれません。 それともう1点、本日の資料整理は現状と課題ということなので、そこまでもなくてもよいのかもしれませんが、C委員から御指摘あったように、色々書いてはあるが、具体的にどのように実現していくのかが気になりました。 都市計画マスタープランに書く場合は、マスタープランをどう作るかという作り方の話で、現況・課題があつて、方針を出すというところで止まってしまうマスタープランもあります。 また、そこを一步踏み込んで都市計画的な政策として地区計画や用途地域をつくり、そこでどういう手当をして、その方針を実現していくかまで、具体的に実際の計画をこういった都市計画という道具を使い、実現したいことを検討するということまで書くこともあります。さらに、都市計画法の枠を超えて、全市に渡った総合的な土地利用の調整計画等も立てて検討しますということを書けたりもします。 それは今後、都市計画マスタープランにどこまで書くのかということを皆さんで話し、検討していけるのではないかと思います。 今日は現況と評価ということですが、現況の都市計画マスタープランではそこまで書き込まれていないので、次のマスタープランでどうしようかと検討していけるのではないかと思います。
------------------------	--

C委員	私が言った圏央道の南側というのは、現況を見てほしいのです。農業者として、今この土地を使い、この先も使っていけるのかどうか。 市が言っているのは、122号線沿線だと思うのですが、あそこは土地改良して、まだ十分区画もしっかりしているし、パイプラインが入っています。 私が言っている圏央道の南側は、手植え、手刈りでやっている時代の土地改良なのです。そういうところというのは、真っ先に放棄されているのです。そういう懸念があるので、何とかその検討をお願いいたしますということです。
千葉課長	都市計画マスタープラン改定と時期を同じくして、農政課でも農業に関する農政的な計画を策定しています。 現在農用地の部分ですので、まずは農地の保全というところから、そちらの計画と調整を図りながら、都市計画マスタープランの土地についてもしっかりと検討したいと考えています。
C委員	お願いいたします。
千葉課長	農政課で検討しているのが、白岡市農業振興地域整備計画です。今年度、来年度の2か年で検討していますので、そちらとしっかりと調整をとりながら、都市計画マスタープランについても検討していきます。
真鍋議長	ありがとうございます。他に御意見はありますか。
D委員	1点目、資料1の6ページから8ページ、9ページの中に次世代型施設園芸団地という記載が数多くされていますが、将来的にこのような園芸工場を造っていくのかどうなのか。園芸団地という記載がされているので、工業団地のようなイメージになります。こういう次世代型施設園芸団地がこの先増えていくことによって、白岡市の農業が衰退または消滅していくのではないのかという危機感を持ってしまいます。この次世代型施設園芸団地という表現はどういうことなのか、説明をいただきたいと思います。 2点目、白岡中学校北側が一応検討地にはなっているのですが、その先対象地を順次広げていき、県道春日部菖蒲線沿線がそういう園芸団地になっていくのかどうなのか。そういう構想があるのかどうなのか。 3点目は、白岡市における自然とは、大山地域の柴山沼周辺のことをイメージして自然と共存とか調和とかいう風に考えているのですか。 白岡市は畑もまだ結構あり、先日の中学生アンケートでも、「風光明媚ですごく住みやすい」「癒される」等ありました。住民の方々もそういう風景を望んでいると思うのですが、その住宅地の中にこういう園芸工場、次世代

	型施設園芸団地が造られるというのは、どういうものを考えているのかなと いうのがあります。園芸団地の具体的なお話をいただけたらと思います。
真鍋議長	ありがとうございます。では事務局の方で回答お願いいたします。
濱田主幹	次世代型園芸団地なのですが、篠津北東部と呼ばれる地域で今動いている 事業です。土地改良事業を中心に、農業施策としてその辺の整理をしていく というものになっています。内容は普通の農地、畑、田んぼのような形のも のではなくて、同じ農業施設ですが、ビニールハウス等の施設が立ち並ぶよ うな形の整備になるというものです。 2点目、県道春日部菖蒲線の方にもこの園芸団地が繋がってくるのかとい う話ですが、その点については白岡中学校北側区域のところで、都市的土地 利用を検討しています。また、それよりも北側のところまでは、検討してい く余地はあると思っています。篠津小学校と篠津中学校と白岡中学校の間の 田んぼについては、園芸団地としての利用は、今のところは考えていないと ころです。 3点目、白岡市の自然のイメージですが、大きく考えると自然というのは、 柴山沼や公園等も含め色々なところで緑等があるところだと思っています。 あとは、農地等も含めて様々な意味で自然というところがあると思うので、 そのようなところをイメージしていただければよいと考えています。
真鍋議長	よろしいでしょうか。
D委員	いわゆるその篠津北東部の土地利用に関しては、今のところは現在西側の 方が順次、そういう種類の団地がどんどん増えていく。道路を挟んだ東側は、 将来的には工場ではない、ビニールハウスの普通の農家の部分が増えてい き、そのビニールハウスの提携が増えていくということを意味しているの か。 どうしてもイメージが、最近あちらこちらであるゲノム編集や、作り手が見 えない野菜作りをしている会社もあつたりするので、そういう工業的な園 芸をされているのかと、そういう団地が増えていくのかと思いました。 そうではなくて、ビニールハウスのようなものがあの沿線にはできる。ま た、道路を挟んだ反対側、いわゆる白岡中学北側はこの後検討されるが、あ の周辺はそのような利用はされないということでしょうか。
真鍋議長	いかがでしょうか。分かる範囲での回答になるかと思いますが。
濱田主幹	土地改良事業で整備をしている話をしましたが、3割を非農用地として使 い、残りの7割を農地として活用するというような、大まかに言うとそうい

	う事業です。その3割の部分が、現在は物流倉庫のような形で建っています。 先ほど説明した白岡中学校北側の区域と、倉庫が建とうとしている間の部分はどうかという話もありますが、基本的には農地法上で言うところの、農業振興地域内の農用地区域のため、農地利用されるのが本来だと思っています。そういう意味では、都市的土地利用が進むということは、基本的に考えてはいません。以上です。
真鍋議長	こちらについては、農政側の資料だと思いますが、どの範囲にこの次世代施設園芸団地がかかっている、そこで具体的にどういう空間を目指して、あるいはどのような施設が建って、どれだけの農地でどれだけの建物でというような情報があれば、都市計画マスタープランの今後の策定の際にはデータとして提供いただいた方がよいかと思いますが、可能でしょうか。
千葉課長	今後の検討の際には、そのような情報も農政課から入手して説明できればと思います。以上です。
真鍋議長	次世代型園芸団地という施設は、色々生産から加工、出荷、販売等を一貫させて高度な農業をしていこうというような、そういう取り組み、発想です。そういったものが、今、御指摘された県道春日部菖蒲線の沿道に出てくるのかについては、空間として把握しておかないと都市計画マスタープランでは検討できないので、情報をよろしくお願いいたします。
E委員	今後の都市計画マスタープランの改定の中で盛り込んで考えていただきたいものが2つあります。 1つ目は、立地適正化計画の中でコンパクト・プラス・ネットワークというのがありますが、白岡市は県道さいたま栗橋線があり、市役所も駅から離れたところにあり、今度また白岡中央病院が駅から離れたところに移転し、拠点が分散しているので、それを上手く道路や交通体系によって結びつけていくことが必要になってくるため、それを是非、都市計画マスタープランに盛り込んでいただきたいと思います。 あと、南小学校の北側辺りは市街化調整区域ですが、どんどん住宅地が広がっているという状況もあるので、そういった意味でも、コンパクト・プラス・ネットワークの観点からすると、何らかの対策が必要になってくるのではないかと思います。 白岡は住むには良いけれど、楽しくない。ワクワクしない。住宅地の開発としては成功したけれども、若い人は遊ぶ場所もないし、老人の方が駅前に溜まることもあると思うので、例えば茨城の境町は色々な取り組み等されているので、参考にして街を盛り上げていくようなことを都市計画マスタープランの中に盛り込んでいけると良いのかなと感じています。

真鍋議長	ありがとうございます。今の御意見いただいて何かございますか。
吉野主査	御指摘いただいた御意見を踏まえ、今後検討していきたいと考えています。 今後、人口減少になり、人口密度が低下すると、さらにお店の撤退等、生活利便性が低下することも懸念されます。現在、市街化調整区域でも、特に駅から近いところでは住宅が多く立地している状況です。これについては、何らかの手立てが必要だと思いますが、できるだけ立地適正化計画で定めた居住誘導区域内に住んでもらえるよう、居住区域内の魅力やコンテンツ等を増やしなが、居住誘導区域内に住んでいただくことのメリットを感じてもらえるように誘導していきたいと考えています。 また、住むには良い場所だが、なかなか遊ぶ場所がない。レクリエーションの場所がないというのは、アンケート結果でも多くの市民の方がそのように思っているという結果が出ている状況です。そちらについても、都市計画マスタープランの方で、公園を核としたものや公民連携等で、何かしらの位置付けができるように検討していきたいと考えています。
真鍋議長	市街化調整区域の話については、白岡市の場合は、多少違うところもありますが、ほぼ市街化区域が居住誘導区域と一致しています。今回の現状と課題、あるいは現行の評価のところ、市街化調整区域での住宅の建設状況や、逆に市街化区域での農地の残存状況等、そういったところの評価、あるいは現状整理等はしていますか。
千葉課長	市街化区域内外の状況に着目したような調査は、まだ足りない部分があると思っています。
真鍋議長	白岡市の市街化調整区域の中で、どこに今後住宅を移していくか。逆に市街化区域の中でどう埋めていくか。あるいは市街化区域内の農地を残していくのか。そのような大事な検討をされると思いますので、情報収集をお願いしたいと思います。
真鍋議長	もう1点、商業系、レクリエーション系の話ですが、こちらは上位計画では白岡市としてどういう方針を持っているかを教えていただければと思います。 現状の計画では、どこにどのような商業、あるいはレクリエーションを持つというようなことを決めているのですか。 なぜかと言うと、都市計画マスタープランは市民の皆さんの意見を聞きながら、また、こういった場でも議論をしながら決めていきますが、白岡市と

	してどういう方向性を持っているのかということは、常に把握しながら検討すべきことだと思います。
千葉課長	商業については、当然ながら、白岡駅、新白岡駅周辺を中心に商業立地を図っていくというものです。また観光については、東武動物公園ですとか、あとは大山地域の柴山沼の周辺は交通利便性も高いですし、自然環境も豊かで、柴山沼という資源もあるので、賑わいの拠点として土地利用を検討していくこととしています。以上です。
真鍋議長	ありがとうございます。 今のようなことを受けて、都市計画マスタープランをどうするかということをも今後検討していければと思います。
F委員	資料１の１３ページ、交通体系の整備方針の（２）公共交通の進捗状況のバスについてお伺いします。ケンちゃんバスが令和４年の７月から新たな路線バスということで開通はしましたが、白岡駅東側の東伸団地に伸びる路線の利用客が低迷しているということで、来年２月で廃止が決まっているわけです。既に市役所の表のバス停にも廃止の張り紙がしてある状況で、これをこのまま、将来に向けての評価として残すことには若干問題があるのではと思っています。廃止されることが決まっているものを将来の評価のために残すというのは、結局将来の計画そのものが若干ずれてくるのではないかと思います。懸念なのですが、その点お伺いしたいと思います。
吉野主査	進捗状況として実際に令和４年に新たな路線バスが運行したということで、こちらは進捗状況ですので記載させていただいています。こちらの評価について、今後の方向性としては、市民ニーズに対応した適正かつ持続可能なサービスレベルの実現を目指した路線バスですとか、のりあい交通を含めた地域公共交通計画の策定を今検討しているところでございます。 F委員さんの御案内のとおり、２月に一部廃止する路線があるというところにつきましては、資料２の１３ページになりますが、こちらの⑨の路線バスの運行状況と運行本数でも、小さい注釈で恐縮ですけれども、東伸団地から白岡中央病院ルートについては令和６年２月末で運行終了ということで記載しておりますので、現況としてはこちらを捉えた上で、今後都市計画マスタープランを検討していきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。
F委員	もう１点だけお伺いしたいことがありまして、資料１の１９ページの防災まちづくりの方針ですが、昨日まで行われた９月の定例会で産業建設委員会の方でも発言させていただいたことではありますが、公共施設にマンホール

	トイレを7箇所設置したということですが、もし万が一災害等が起きたときに、県道さいたま栗橋線の西側、大山に向かって、現在マンホールトイレが設置されていません。そういう点があるので、大山に向けての配慮がもしあれば教えていただきたいです。
濱田主幹	私の方から回答させていただきます。 御意見として大山の方に向けてのマンホールトイレの設置と配慮ということだったと思いますが、設置箇所については公共施設を中心に設置をしております。既存の実績として7箇所の設置をしているところでございます。今後の設置の計画や考え方については、原課の方とも調整をさせていただきまして、先ほどお話いただいた大山方面のところで公共施設があれば、検討の課題の1つになるかと思っておりますので、話をしていきたいと思っております。
F委員	ありがとうございました。
真鍋議長	今の御意見等は、特にそういう内容こそ都市計画マスタープランに記載していくことですよね。現況としてこの公共施設はどこにあるか。文章だけでは分かりませんが、マンホールトイレを設置している公共施設がこれぐらいあって、その周辺の人口がどれぐらいあってというようなことを検討して、都市計画マスタープラン中の防災の方針として、こちらの公共施設にマンホールトイレは必要だろうし、あるいは公共施設はないが、これだけ人口がいるのだから災害の際にどう対応するかみたいなことは、都市計画マスタープランで検討していくことかと思えます。 こちらの評価では、7箇所設置しましたが、少し足りていませんというのが評価にはあったら良いかと思えますが、進捗としてはこういった形になります。ありがとうございます。
G委員	確認させていただきたいのですが、資料1の5ページの表1の今後の方向性について、住宅系土地利用の後半部分で、白岡駅の西口云々というところで、用途地域の見直しを検討する。それはそのとおりだと思います。その後ですが、また、住宅地の防災性の向上を図るため、防火地域及び準防火地域の指定について検討を行います。これもそのとおりだと思います。ここで確認ですけれども、これは住宅系の用途地域のままでかけるということですか。そこを確認したい。
真鍋議長	事務局お願いいたします。
吉野主査	用途地域には、住宅系、商業系等ありますけれども、どのような用途地域を指定するかについては、今後検討することになるかと思えますが、住宅系

	にしても商業系にしても、おそらく沿道ですと建物の密集が懸念されるような土地利用になることが考えられますので、そういった場合に防火地域、準防火地域についても併せて検討していきたいということで、今の段階で住宅系の用途地域に防火地域、準防火地域を指定するとかそういったことではなくて、併せて検討していくということで御理解いただければと思いますので、よろしくお願いいたします。
G委員	安心しました。新築する場合の費用がございますよね。耐火住宅とか、その辺の問題とか。そこはもう少し理解を広げて検討する。そういうことでよろしいですか。住宅系のままあげるということではないでしょうか。
吉野主査	そうですね。沿道の土地利用について、用途地域も含めて、併せてその防火地域、準防火地域も検討していくということでございます。
G委員	関連でもう1点、同じ19ページで、防災の方でもまちづくり方針の進捗状況の総括のところの1行目に、「災害に強いまちづくり」については「準防火地域の指定」と書いてあるが、ここには「防火地域」は入れないのでしょうか。
吉野主査	1行目のところの準防火地域の指定については、都市計画マスタープランが平成12年にできてから、今までやったものの実績といたしまして、準防火地域の指定、耐震診断、改修の補助、建築物の不燃化・耐震化を図ってきたということで入れさせていただいており、それ以前には当然、防火地域の指定も行っていますので、そういったことで御理解いただければと思います。
G委員	分かりました。
濱田主幹	ちょっと補足させていただきますと、防火地域の指定が平成7年にされていまして、それ以降の平成12年に都市計画マスタープランが策定されたので、その前にあったということでこういう表現にしています。
真鍋議長	先ほどの今後の方向性ですが、白岡駅の西口の話は、道路ができるとそれに合わせて用途地域の見直しをするというのはわかります。その先で、住宅地の防災性の向上が防火地域、準防火地域以外にも方法はあると思います。都市計画マスタープランとしては、住宅地の環境整備、防災性の向上というところを書いた上で、その具体的な方法はもっと検討すべきだと思います。例えば、地区計画をうまく入れて密集を防いでいくとか、そういう方法もあったりするので、防火地域、準防火地域だけではないということを念頭に置

	いた方が良くと思います。都市計画マスタープランでそこまで指定してしまうと、色々方法があるのに選べないということになりそうです。方針に書かれていないので、気になりました。
B委員	今の防火の関係ですが、白岡駅の西口の商業地域というのは昭和の時代に定められた用途地域で、当時は防火地域とか準防火地域という定めはなかったと思いますけれども、今これから指定する際には、商業地域の場合は防火地域をセットで、それから、近隣商業地域の場合には準防火地域をセットで定めなさいという要綱的なものが県から示されているのではないかと思います。一般的に住居系の用途地域で防火関係、耐火関係の指定というのは、あまりされていないと思いますけれども、そういう方向で白岡市の場合も今後進めていくと認識してよろしいでしょうか。
吉野主査	B委員さんのおっしゃるとおり、用途地域と合わせて防火地域、準防火地域を指定することについては、おそらく埼玉県でも用途地域の指定基準があり、白岡市につきましても用途地域の指定基準を定めておりまして、都市計画の運用指針に則ると思いますが、基準はあるかと思います。今後の防火・準防火地域の指定については、基本的に商業地域、近隣商業地域をベースにするということではありますが、埼玉県といたしましては、今後全ての用途地域に防火地域、準防火地域の指定を拡大したいというようなお話もあり、そういった方向性も含めまして、闇雲に指定するものではないかと思いますが、住宅地だからといって指定を全くしないかということ、そこは検討が必要かなと考えております。
A委員	資料1の7ページですが、工業系産業検討地の2つ目に、久喜白岡ジャンクションの南側の東北道以西の地域は、引き続き産業系の土地利用を図っていきますというような記述があります。これが具体的にどこを指すのかという点からお伺いしたいと思いますが、具体的にどこの地域で、既に工業系の土地利用が図られているのであればどのようなものが建っているかを御教示いただければと思います。
濱田主幹	私の方から回答させていただきます。 こちらで示しているところにつきましては、野牛のゴルフ場の南側のところになりまして、高速道路の西側の区域を示してございます。今、自動車工場が立地しているかと思いますが、そのさらに南側はまだ農地として利用されている状況なので、その辺りを示しているところでございます。以上です。
A委員	場所は分かりました。ここはそこの地域だといたしますと、ここは市街化

	調整区域だと思います。新旧の都市計画マスタープランの方向性もそうですが、ここについては引き続き産業系の土地利用を図っていきますということでマスタープランに書いてあるわけですが、具体的な色塗りを見ると調整区域で真っ白になっています。例えば大山の方なんかは産業地域、工業地域をつくったときには、工業系の色々な利用をした上で、工業地域に指定されていると思いますが、なぜここはこういう状況になっているのか、どういう経緯でここがこういう工業系の土地利用になったかということも含めて教えていただきたいです。
吉野主査	現行の都市計画マスタープランにおきましても、土地利用の整備方針図の方で工業系産業検討地ということで位置付けておりますので、このような表現に今回させていただいているところでございます。
A委員	説明悪かったのかもしれないですが、土地利用計画図ではなく都市計画図の話です。都市計画図で色塗りを真っ白にしている、それで進めていきますというのはおかしい感じがします。土地のゾーニングをするということですから、これから工業系の土地利用を進めていこうということであれば、色を塗らなくてはおかしいのではないのでしょうか。 実際に大山では色を塗った上で工業地をつくっているというお話ですし、これから白岡中学校の北側に関しては工業系でやっていくという話なので、真っ白なままで工業系にしていくのか、それとも何か色を塗った上で工業系にしていくのか。都市計画図と現実がどんどん乖離していくような形で進めていくとすると、その都市計画マスタープランや都市計画図があまり意味のないものになってきてしまうと思いますので、現実と計画とがどの程度ちゃんと合致しているものにしていくのかも含めて、具体的にはこのジャンクションの南の西側ということに関して伺いたいと思います。何故ここがそもそも真っ白なのに、こういう形で工業系になっているのかという、その辺りも含めて教えていただきたいです。
真鍋議長	いかがでしょうか。
濱田主幹	私の方から説明させていただきます。 こちらは土地改良をやっているところではございましたが、高速道路に分断されていること、川を挟んで反対側の久喜市の方についても工業系の土地利用が図られているということで、分断とか滲み出し的な部分で整理をしまして、農政課の方でこちらは都市的土地利用ができるような形で考え方を整理しております。それが平成20何年。そこで考え方を整理しまして、そうなりますとどういう土地利用ができるのかということで、都市計画マスタープランやその上にある総合振興計画で位置付けをどうするかという

	検討がありました。そこで考えたところ、総合振興計画でも工業系の土地利用が図れるような形の色付けをしていますし、都市計画マスタープランの方も色付けをさせていただいております。とは言うものの、都市計画図につきましては市街化区域への編入とかですね、用途ごとの色がついたり、線が入ったりしますが、こちらについてはまだ土地利用が図られていない。それと、今後、土地利用を図るに当たっても、開発手法なり、例えば地区計画を使った手法なり色々な手法がある中で、整備等もできる可能性があるということで、今のところは市街化区域への編入をしてから整備するという考えではなく、とりあえず今の状況のままにしているというものでございます。以上でございます。
A委員	今の説明で1点だけ分からなかったところがありまして、その土地利用が図られていないので、というようなお話をしていましたが、実際には八郎そばなりそういったものが建っているわけなので、そこは分からなかったのと、先ほど質問の中で聞きましたが、今後白岡中学校の北側を工業系の地域として開発するときに、それは色塗りをどうしていくのかという話を言いました。そこも含めて御回答改めていただきたいなと思います。
濱田主幹	引き続き私の方から回答させていただきます。 こちらの土地利用が図られていないと先ほど言いましたけれども、先ほどの八郎そばとかネットヨタの工場等については、都市計画法の開発による手法で整備をしているものがございまして、その形であれば特に用途地域を指定しなくても、線引きをしなくても整備ができる状況になっているというものでございます。 それと白岡中学校の北側の区域の用途地域、また、そこを線引きするののかという話ですが、そちらについては地元的地権者さんたちと話している中では、線引きをして用途地域をはっていくという都市計画法上の整理をしてやっていきますということを話しているという状況でございます。以上です。
A委員	何点かその点に関してお伺いしたいのですが、先ほど工業地帯の滲み出しというお話が出てきたかと思いますが、隣接する久喜のところが工業系、産業系の土地利用なので、そこをやっています。ただしそれは色塗りをせずにやっていますという話なので、そこは野牛の地権者さんの方で、さらにジャンクションの東側に関して開発してほしいというようなお話、要望も出ていくわけです。この滲み出しの論理でいくと、さらに東側まで滲み出していくことも可能じゃないかと思います。地権者さんのお話だと新白岡駅から徒歩で通えるようなところなので、そういう工場なり何なりを持ってくると良いのではないかというお話です。先ほどの久喜の工業団地の話ですが、圏央道の向かい側には物流倉庫の結構高い建物が建っているわけですし、滲み出し

	という意味では、そこは可能ではないかという点が1つ。それから2点目として、吉野さんがおっしゃっていた上位計画との整合性で、総合振興計画でこう書いてあるから都市マスにもこう書かないといけないみたいな、私はそうは思わないですが、真鍋先生おっしゃったような感じで、ここに出てくる話というのは、現場で知識をお持ちの方のお話なので、そこをフィードバックして、総合振興計画も変えていくべきではないかと思います。 それはそれとして、その上位計画と下位計画の整合性という面では、この都市計画図と都市マスだと、都市マスの方が上位計画ですよ。都市マスで産業系の開発をすると書いておきながら、下位の都市計画図の方で調整区域であると書いてしまうと、上位と下位の計画の整合性がないと思いますけれども、滲み出しの話と整合性の話、その2点で御回答いただきたいと思います。
真鍋議長	この状況を見ると、かなり市街化が進んでいるか、建物が建っている。都市計画マスタープランでは産業系、さらにその上位の総振でも産業系となっていて、都市計画決定の用途地域がまだ追いついていない状況かと思います。前回の都市計画マスタープランの策定から大分経っていますが、現状としてはかなり市街化が進んでいる中、用途地域を指定していない状況について御説明いただければ分かりやすいと思いますが、いかがでしょう。
千葉課長	基本的には市街化区域に用途地域を指定することとしておりまして、開発につきましては市街化区域でなくても、開発の手法に合致すれば都市計画制度上できることとなっています。そして、開発するためには、その前に農地を農地以外の土地利用にできるようにする農林調整という手続が必要ですので、それができるかどうかというのは1つの大きな問題点となります。それができるという前提でないと開発はできません。なおかつ、上位計画には用途地域の指定がなくてはなりません。 都市計画図というのは都市計画を反映した図面にして、市全体の都市計画はこうなっていますという図面です。そして、これについて個別の開発をしたところ、市街化調整区域のまま開発しているところもたくさんありますから、個別のところを全て位置付けることになる大変見にくくなってしまうし、市街化調整区域で開発して工場が建ちましたということは都市計画ではございませんので、それについては位置付けるということはしてございません。あくまでも都市計画というのは、都市計画法に位置付けられている区域区分ですとか、用途地域ですとか、地区計画、都市施設ですとかそういったものを表すものですので、開発許可を行ったところまで載せるということではないです。 そういう整理を市としてはしてございます。 それと滲み出しですね。濱田も言いましたが、要するに農地ではありますけれども、その周りが都市的土地利用、工場ですとか、レストランですとか、

	そういう土地利用をされていて、農地としての面積がどんどん狭くなってきてしまい、農業的な土地利用がしにくくなってきますと、農業的な都市的土地利用をしてもよいという許可がし易くなってくるのですが、あそこの土地については農業振興を図るというより、都市的土地利用をすることもよいでしょうというような確認を取っている土地となっています。ですので、上位計画で都市的土地利用を図るという位置付けを行っているところでございます。滲み出しというのは、周りで農地がどんどん開発されて、農地が少なくなってしまう、農業的な土地利用が難しくなってきたので開発もやむなしといったことがそういった意味となっております。以上でございます。 真鍋議長 都市計画の話をしてしますと、今説明いただいたように、都市計画マスタープランというのは計画です。都市計画図というのは、名前は計画と書いてありますが基本的には規制です。そのため、都市計画マスタープランに書かれている計画なり、方針なりを実現するための道具として、都市計画図、あるいは用途地域図、用途地域指定というのがあります。 今回この地区については、市の上位計画でも産業系を進めると書いてあります。都市計画マスタープランでも産業系と書いています。そこをどういうふうにして産業系を担保するかというところで、都市計画図、用途地域の方では市街化調整区域になっていて一見矛盾には見えますが、用途地域によらない個別の許可をする際に、マスタープランなり、さらに上位の計画を見ながら開発はしていますというような説明ですね。 逆に東側の現状を見ますと、そちらの方は計画の方でも農業のままです。そのため、用途地域では同じように市街化調整区域に見えますが、上位計画に基づいた個別の許可を取りながら西側では開発をして、東があれば開発をしないで農地のままということです。
B 委員	滲み出しという言葉在先ほど説明で使われていましたけれど、ちょっと違うかと思います。一般的に滲み出しというのは、市街化区域に隣接し、例えばそれが5ヘクタール以上の工業系であれば、同じ用途地域でその5ヘクタールを区画整理すれば、特別に市街化区域に編入することを認めますという手法を一般的に滲み出しと言います。そのため、そこには必ず都市基盤整備が伴うわけです。しかも、面積要件も何ヘクタール以上というのがまず1点。そういうものを一般的に滲み出しと言うと思うので、あそこの地域の場合、あそこは元々市街化調整区域のまま、いわゆる区画整理とか基盤整備はやらないで、その都度の開発許可の中で、建物を建てさせるということで計画を話されているので、それは滲み出しとは違うかと思います。ではなぜそこに色をつけられないかということ、一般的に飛び市街地をつくる場合、白いところを市街化区域にするときには、住居系だと50ヘクタール以上、工業系だと20ヘクタール以上の面積要件が大体必要になってくるため、例えば、先ほ

	どのところの面積がどれくらいあるかは分かりませんが、そこだけ個別に市街化区域にするというのはおそらく技術的に無理だと思います。しかも農地的に白になっているので、そういった開発で対応して、今後認めていこうという方針で説明されているのではないかと思います。いかがでしょうか。
千葉課長	おっしゃるとおりでございます。ありがとうございます。
A委員	今の御説明、どうもありがとうございました。委員さんと委員長さんと両方御説明いただきましてありがとうございます。 御説明で、滲み出しの論理は通用しないことは分かりましたが、いずれにしても先ほど大山地域について委員長さんがおっしゃったように、総合振興計画でこう書いてあるからということを標準化しない方が良いと思います。やっぱり現実を見るということはすごく大事ななと思ひまして、そう考えると野牛の東側についても、陳情書なり要望書には農業をやることがなかなか難しい地域ですという話を書いてあるので、やっぱりここはしっかりと考慮していかなきゃいけないのかなと思いますけれども、どうでしょう。
千葉課長	もちろん総合振興計画の土地利用基本構想が決まって、それを絶対変えないということではありませんが、総合振興計画の土地利用基本構想を策定する際も、市として各地域についてどのような土地利用、農業的な規制ですとか、人口分布であるとか、色々なことを考えながら土地利用を決定している経緯がございます。ですので、基本的には総合振興計画に即するという事になっていきますので、即していきたくて考えてございますが、状況というのは常に変わってございますので、また改めて都市計画マスタープランの中で色々調査をし、あとは御意見もいただいているところですので、変えられるかどうかはまだ分かりませんが、もちろんここでも検討していきたくて考えてございます。以上でございます。
真鍋議長	ありがとうございます。 他にいかがでしょうか。はい、お願いいたします。
H委員	白岡中学校周辺の問題です。いつも私の散歩道なので関心を持ってしまして、是非御説明いただいて質問してみたいと思っていたのですが、時間がなさそうですので次回よろしくをお願いいたします。
真鍋議長	ありがとうございます。 今日この後、白岡中学校の資料説明は予定されております。 では、都市計画マスタープランの話ですけれども、他に御意見等ありますでしょうか。

D委員	22ページの公園・緑地景観の整備・保全というところですが、その中で特に記載はないですが、公園緑地帯とか住宅地の周辺は樹木の剪定がまめに行われていますが、沿線、例えば幹線道路ですと、あまり剪定されていなくて樹木が伸び放題ということもあります。例を挙げれば、白岡中学校前の県道春日部菖蒲線ですね。そこは中学校で、学校ということもありながら、すごく草ぼうぼうであまり景観的にも良くない。そこは多くの車や人が通るので、景観的にはあまりよろしくないという印象を受けました。なので、人が通るところ、また車が多く行き交うところの沿線の整備も必要かなと思います。それは自分が見てという印象なので、特に文書に盛り込むということではないですが、そういうところにも目を配っていただけたらという要望です。以上です。
真鍋議長	ありがとうございます。 こちら今御指摘された進捗のところですが、ここを読み上げますと、「白岡ニュータウンやパークシティ白岡等の緑地は適切な管理により、良好な都市景観の維持・保全を図っています。」等、うまくいっているということが書かれておりますが、現状ではまだまだ管理が行き届いてないところもあり、もちろん財政の問題もあるかと思いますが、そういうところもあるということの評価として書いた方がよろしいかなということでした。
千葉課長	D委員さんがおっしゃっているのは道路の植栽だと思いますが、管理が行き届かず大変申し訳ございません。それぞれの管理者にしっかりと伝えていきたいと考えてございます。道路の植栽等につきましても緑地景観の1つですので、しっかりと計画策定に臨んでまいりたいと思います。以上でございます。
真鍋議長	他に御意見等はございますか。
A委員	まず9ページですが、行政施設集積地という項目がありまして、こちらは第6次総合振興計画の土地利用基本構想から公共公益ゾーンとする位置付けがなくなりましたというお話ですが、なぜなくしたのかなというのを御説明いただきたいと思います。
真鍋議長	こちらをなくした経緯がわからないので、私も知りたいと思います。
千葉課長	以前総合振興計画で公共公益ゾーンとしていまして、色々と開発の話がありました。コンビニエンスストアですとかレストランですとか。公共公益ゾーンということで指定をし、公共施設を集める場所ですというような話で

	お断りをしていた経緯があります。これはお願いをして、それに応じていただき、諦めていただいているということがありましたが、今は市で何でも施設を整えるということではなくて、色々な民間の商業施設とかも造っていただいてよろしいのではないかとということで、公共公益ゾーンというゾーンを外した経緯がございます。以上でございます。
A委員	以前議会で白岡駅の話をしたかなと思います。あそこはやっぱり色々なものを集めてくるのが、コンパクトシティをつくる上ですごく大事なのかなと思います。駅に集めるという考えも1つかもしれませんが、公共交通のネットワークを駅に集めてくるという考え方も1つかもしれませんが、あそここの公共施設の集積ゾーンに集めてくるという考え方で、そこから各地に交通ネットワークを張り巡らすという考え方がよろしいかなと思いますので、先ほど民間の施設もむしろ集めていきたいという趣旨の御答弁だったと思いますが、是非、公共施設と民間施設が共存して、あそこはすごく色々な施設が既に集積されているので、これから発展の可能性が感じられるところだと思いますので、民間も含めて集積するという方針なのかなというふうに今御答弁いただきましたけれども、そういう理解でよろしいのか伺いさせていただきます。
千葉課長	ちょっと説明が少なくて申し訳ないですが、市として積極的に民間を誘致するところまでは、まだ議論を進められていないというところがございます。しかしながら、A委員さんがおっしゃいますとおり、色々な施設が集っていきまして、週末も多くの人が集まるような地域でございますので、都市計画マスタープランでどのような地域として位置付けられるかということにつきましては、もちろん執行部の方でしっかりと考えていきたいと思いますが、都市計画審議会の委員の皆さんにも御意見いただきまして、より良い計画にしていければというふうに考えておりますので、よろしくお願いいたします。
真鍋議長	今の点で、総合振興計画の方で公共公益ゾーンと載っていた時代であれば、市街化区域にするような可能性もありましたけれど、これがなくなったので、方針としては市街化調整区域の中で上手くやるということなのでしょうか。
千葉課長	公共公益ゾーンというのは線引き前提ということではなく、市として公共施設をこの辺に集めていこうということをお示ししただけです。線引きではございません。
真鍋議長	都市計画マスタープランとしては、特に以前と変わるようなことはあまり

	ないのでしょうか。
千葉課長	地域別構想の中で、どのような表現にするかというのは今後の議論ですが、今現在、公共施設が集積されていることもありますし、あとは例えば、民間施設を誘致するということであれば、色々条件や位置付けも必要になってくる可能性もありますので、その辺りについてはしっかりと検討してまいりたいと考えてございます。
A委員	先ほどC委員さんからお話のあった大山地域の開発の話ですが、我々の会派でも大山小学校が教育委員会として廃校の方針ということで、住民の方の御意見をまずはお伺いしなければいけないということで、お話を聞きました。 そのときに感じたのは、学校のお話もちろんありましたが、学校というよりは、もっと根本的なまちづくりの話がかなり多かったと思います。要するに、あそこに市として、あるいは当時の町として人口を増やすような施策を打ってこなかったために、結局今そういう状況になってしまっているということをおっしゃっていて、参加した方の中には、大山村は合併以前に戻った方が良かったのではないかという話まで出るくらいでした。やっぱり大山の方からすると、篠津の方ばかりが栄えて、大山の方はどうも人口が減っている。そういう不均衡がすごく感じられるということでした。 まちづくり全体の中で、小学校も当然都市施設ですから、それも含めてですけれども、まちづくり、都市計画の中で学校の問題というのは扱わなければいけない。この話は選挙の時にもしたかと思いますが、そういう意味で大山小学校の問題、それから人口増加の問題ということを、この計画の中に位置付けていく必要があると思いますが、その点に関して、今のところあまりそういった記載ではないと感じたところです。 先ほどC委員の、工業的な土地利用を含め、少なくとも大昔の土地改良になっているところから着手して進めていくべきじゃないかというお話も含めて、人口増加の話をまちづくりの話として盛り込んでいただきたいと思います。その辺りいかがでしょうか。
真鍋議長	大山地域について、現行のマスタープランにどのように書いてあったかというお話と、今後は都市計画マスタープランの地域別構想を検討していきますが、その辺りでどういう形で扱う方針なのかと、今日は、マスタープランの評価と現況と課題のところですので、将来的にどうするかは議論の対象ではないのですが、今私が整理した点でお答えいただけますでしょうか。
千葉課長	現行の都市計画マスタープランの地域別構想において人口について言及しているところは、人口に関わる現況の課題というのがありまして、その中

	の課題で少子高齢社会に配慮した既存集落を維持するための土地利用の誘導が必要となっていますというような記載でございます。そして、地域別構想の中では、市民の方の生活利便性の向上に資する商業サービス施設の誘導を図り、持続可能な生活拠点づくりを目指しますというところでございます。そのため、既存の集落、今住まわれている方の集落をしっかり維持していく、そういった方針となっているところでございます。 今後でございますけれども、市全体で人口が減少していく中で、人口増加をうたうというのはなかなか難しいのかなと考えてございます。しかしながら、地域の方の生活利便性ですとか、インターチェンジが近いという地域性もありますので、産業系の土地利用の推進ですとか、柴山沼を活用した賑わいづくりですとか、そういったことを記載していく可能性はあるのかなと考えております。 ただ、いずれにしろこの計画につきましては、しっかりと執行部の方で現況課題、アンケート等を鑑みながら案を作らせていただいて、皆さんにお示しさせていただきたいと考えているところでございます。 基本的には産業系の土地利用につきましても、街づくり課としましては、まずは総合振興計画、上位計画に即することが原則だろうと考えているところでございます。 それとちょっと長くなりますが、農政課の方の計画もございますので、そちらとも整合を取らなくてはなりませんので、そういったことを踏まえながら検討してまいりたいと考えているところでございます。以上でございます。
真鍋議長	ありがとうございます。 地域別構想については、今後検討を進めて、都市計画審議会では来年度の第1回のところで検討する予定ということですね。 また、本日の現行計画の評価と地域別構想についての評価にはなくて、分野別の評価にとどまっているところについて、地域別はこれから始めるということもありますので、その際には地域別の評価等も入れた方がよいのではないかと思います。お願いいたします。
A委員	マスタープランができたのは平成13年ですかね。平成13年のときに既存集落を維持するというような記載がなされたということですから、当時の大山の人口が何人だったか分かりませんが、当然それが維持されるという計画ですよ。それが劇的に減ってしまったということになるわけですから、そこは真摯に反省していただく必要があります。先ほど市全体が減少しているから大山も減少することは仕方がないというような話がありましたが、そうではなくて、元々マスタープランで、平成13年の時点で大山の人口を維持すると規定したのであれば、この水準まで少なくとも戻すということがその当時のマスタープランを守るということになりますから。一部

千葉課長	だけを見たら増加かもしれませんが、それは全体として維持なので、そういうような形で人口政策に関しては考えていただく必要があるかなと思います。今後の議論ですけれども、そういう方針でやってほしいと思います。 人口減少は仕方がないということではなくて、人口を増加させることは書くことが難しいと私は説明させていただきました。現行の都市計画マスタープランで既存集落の人口を維持すると言いながら、それが減っている。これについては、委員さんおっしゃるとおり大いに反省するところだと思いますので、それについてはしっかりと反省したいと考えています。 一方で、当時の人口を維持するということですから、それまでに戻せるように頑張らなければと思いますが、平成13年の頃と今は人口の減少率が色々と違いますので、そういったことも含めながら、人口をどう考えるか、人口の設定をどう考えていくかというのは、地域別構想、全体構想にも市全体にも関わることですけれども、そこで考えていくべきことかなと考えてございます。以上でございます。
真鍋議長	当時の施策が20年で実現していないというところは、そこは現状を見た上で今後の将来を見ていかないと、同時に立ち返ってそこを基準にするのでは有用な計画が立てられないわけですので、当時の計画もあり、その中で実現できたことは何で、実現できなかったものは何、そして現状はこうなっている、では将来どうしようかというような将来に向けた検討をすべきであるかと思います。それは今後の地域別構想、全体構想もそうですけれども、出発点としては、現状の時点で過去の反省というようなところにあるかと思います。
A委員	先ほどお話しした中で、大山の地元の方から大山村として残しておけば良かったみたいな話まで出てしまうくらいですから、これは言い過ぎかもしれませんが、地元の方に消滅の危機みたいなそういう切迫した危機感があるなということはすごく感じられます。なので、そこはもちろん真鍋先生がおっしゃるように現状からスタートしなければいけませんけれども、そこはやっぱり、そういう危機感を住民の方がお持ちだということを重々認識した上で作ってもらいたいと思います。 時間もあるでしょうから1点だけ指摘してそれで一応終わりにしますが、都市計画道路に関しては反省が足りないかなと思います。50年経って、本来だったら全部できているべき話ができいていなかったということですから、そこはしっかりと反省した記述にしてもらいたいなと1点指摘させていただきます。 それから最後、指摘になるかもしれませんが、20ページの水害の防止というところですが、白岡駅の東西に関しては水が出るというお

	話を住民の方からすごくいただきまして、私も何度か西側1回、東側1回、一般質問でも取り上げたことがあります。これを見ると、除草や浚渫等と書いてありますけれど、除草や浚渫等で対応できるようなものじゃないと思います。特に、駅の下を下水管が通っていますが、あそこの管線を広げることがすごく大事だと私は思っています、そうすることが駅の西側の水害を減らすということに繋がると思っていますので、そこはやっぱり除草、浚渫だけじゃなくて、根本的な解決策をせつかくのマスタープランですから盛り込んでいただきたいなと思いますが、いかがでしょうか。
千葉課長	白岡駅の東西口の関係ですね。東口は今、土地区画整理事業を行っていて、委員さんが御指摘いただいたところについても、土地区画整理事業が終了すればしっかりと調整池に水が流れるような形になる計画でございます。今も大雨が降る前には詰まることがないように管理はしっかりするようにしております。 西口につきましては、これは道路課の所管にはなりますけれども、駅前広場と都市計画道路の整備がありますが、その中で排水設備についても計画されていますので、その辺りについて確認をしまして、現行計画の評価のところで、以前の計画にそこまで書いてあったかどうか、書いてあればそれはもちろん反省はいたしますが、書いてないようであれば現行計画の評価ということではなくて、今後の計画の方には、そういったことも反映していくべきと考えてございます。 ただ、あくまでも都市計画マスタープランの方針のところですので、どこまで個別のことが書けるのかということにつきましては、他の施策とのバランスを見てということになると思います。また案を示させていただきますので、その時に御意見をいただければなと思います。以上でございます。
真鍋議長	都市計画道路についての御指摘ですが、都市計画道路ができていないことを反省すべきではなく、都市計画道路自体を見直すわけですね。要は、人口も莫大に増えるわけではなくなってきたときに、この都市計画決定している道路を全部実現すべきかどうかというふうなことを見直すべき時代だと思います。ですので、全部できていないから駄目だというわけではなく、全部できていないけれど、どこに集中的に投資していくべきかということを検討するのが現代版の都市計画マスタープランかと思いますので、もちろん全てできれば嬉しいですけども、そういう予算もない時代になってきておりますので、そういうところを都市計画マスタープランでやっていければと、個人的な意見ですけども、そういうこともあるかと思っています。 委員の皆さん、お時間も結構過ぎてしまいましたが、ちょっと私から最後に申し上げたいのですが、今回都市計画マスタープランの計画の評価をいただいておりますが、内容についての評価はありますが、例えばですね、冒

	頭で述べられているように数値的な目標設定がされていないと、成果指標ですね、いわゆるモニタリングと呼びますが、そういうものがなかったというところの反省ですとか、あるいはプランがあるけれども、それを実現するツールの具体的な記述がないとか、いわゆる都市計画マスタープランとしての構成についての評価等も行っていた方がよいのではないのでしょうか。それで、次のマスタープランをどういうものにするかということを検討していただくとよいと思います。 それとですね、去年の立地適正化計画の検討の際に色々な話題が挙がっております。現代的な話題であつたりしますけれども、それは20年前の計画には書かれていないような話題もあつたりしますので、20年前の評価から出てこないような現代的な話題を書いていけるような評価をしていただければよいと思っております。
千葉課長	承知いたしました。
真鍋議長	私の方から述べてしまいましたが、これで本日の議事の方は終わりとさせていただきますと思います。その後、3点御説明があるということですが、どれぐらい時間と想定されていますか。
吉野主査	10～15分程度です。
真鍋議長	その他のところの説明、10分、15分ということですが、休憩を入れましょうか、それともそのままやりましょうか。
B委員	会議を進めてください。
真鍋議長	はい。 ではこれで議事の方は日程第2、白岡市都市計画マスタープランの改定の進捗については終わりたいと思います。 この後、事務局に進行を返しまして、その他のところの説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。
佐々木主幹	それでは次第の5、「その他」に移ります。 事務局から3点、報告事項がございます。こちらにつきましては、報告を3点一括して御説明させていただきますので、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いいたします。 それでは事務局から御説明いたします。
吉野主査	(その他について説明なす)

川越主任	・白岡中学校北側区域土地利用方針について (その他について説明なす) ・高虫西部地区の都市計画の変更に係る進捗状況について ・宮山団地地区の地区計画の変更に係る進捗状況について
佐々木主幹	それでは3点の説明が終わりましたが、このことについて御質疑等はございますか。
I 委員	考え方を聞かせていただきたいと思います。篠津小学校の校庭は区域から抜くということで、場所だけ見ると、まさかここを潰して調整池にするのかななんて私は思ったりもしましたけれど、抜くということで一安心しました。もう1点、抜くべきじゃないかなと思うところがあります。 組合の設立は確か地権者数の3分の2以上の同意が必要ということを知っているのですが、6件の既存住宅が入ることによって、この住宅の持ち主さんのところには、清算金なり、もしくは付け保留地をつくって買ってもらうとかそういう形で、相応の負担をしていただくようになるのかなと思いますが、今まで不自由なく過ごしてきた、生活してきた方にそのような負担が御理解いただけるのかなと。それを考えて校庭からちょうど隣接しているところで、私はこの近くはよく通るのでわかりますけれど、あの家って普通に考えたら、どっちかというとな小宅地に近いところで、減歩をできるような面積ではないと思います。そういった考えを持って、この6件の既存住宅というものを抜く検討した方がよろしいのではないかと思います。お聞かせ願いたいです。 あともう1点、現在このエリアは田んぼなので、たくさん雨が降ったところで、田んぼが受け皿になってくれています。この区画整理事業が完了した時点で調整池はつくるとは思いますけど、大雨が降った場合、そういうのを見越して、調整池の容量は計算するとは思いますが、どうしてもオーバーフロー分が出てくるところは確実にあるかだと思います。そのオーバーフロー分を排出するには両脇についている用水、こちらの方の用水は河川でしょうか。管理しているのは市じゃないかと思いますが、この2つの河川がそのようなオーバーフローに河川改修をしないでも、果たして対応できるのかなと心配をしていますが、どうお考えなのかということをお聞かせ願えたらと思います。よろしくお願いいたします。
吉野主査	ありがとうございます。 それでは1点目の既存住宅についてですが、市の方から事業者の方にもお話ししておりまして、既存住宅の方達に不利益が生じないということと、事業区域に含める、含めないということも含めて十分に検討してください。

	いということはお話しております。 また、雨水の排水の関係でございますけれども、こちらは湛水区域ということで埼玉県の方で指定しておりまして、埼玉県の方でこういった大規模な開発を行う際には、埼玉県の条例に基づきまして、必要な量の調整池等の雨水貯留施設の整備が必要となっております。そちらの方は十分に計算した上で調整池の方は整備していただけるように指導していきたいと考えております。基本的には西側の用水路ではなくて、東側にあります隼人堀川の方に放流するものと認識はしておりますので、用水路の改修までには及ばないと市の方では今のところ認識しているところでございます。以上でございます。
I 委員	ありがとうございます。 計算通りでも、オーバーフローしたもので隼人堀川が溢れるかもしれません。近年はすごい豪雨が降るじゃないですか。そういったときに対応できるのかという心配があります。その辺は実際つくる段階になったら、市役所の職員の方は御足労ですけど、そこで頑張っていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。以上とさせていただきます。
佐々木主幹	ありがとうございました。その他にございますか。
H 委員	今の関連ですけれども、とにかく今は田んぼなんですよ。そこに水が溜まるという状態になってきますから、必ず問題が起きてきます。調整池なり、排水路はきちんとつくっていただきたいというのが私の第一の要望です。 また、6 件の住宅とはどこでしょうか。
佐々木主幹	篠津小学校の第 2 校庭の西側にある住宅です。
H 委員	さりげなく篠津小学校の校庭がこの区域に含まれますと書いてあったので、びっくりしましたけれど、区画整理区域には含まれないということですのでよろしいですね。 それで、1 番問題なのは交通量だと思います。 今 2 万台を超えているわけです。普通は 1 車線 1 万台がリミットだと私は思います。それがもう 2 万台を超えている。そこにさらに病院関係の車が増えてくることになりますよね。これで大丈夫だと思っていますか。
千葉課長	この白岡中学校の土地区画整理事業についての前提ですけども、組合土地区画整理事業ですので、市の事業ではないということが前提です。 しかしながら、市としてはまちづくりと市民の方の安心・安全、生活利便性を守る責務がございますので、しっかりと事業者に対して懸念される事項

	は指導してまいります。その上で、市が県に土地区画整理事業や、市街化区域への編入についての協議はしますので、市の意向をしっかりと事業者に対して指導はしていきます。 なお、道路等配置の関係ですが、埼玉県との協議をすることになります。交通渋滞が酷くなったりですとか、開発することによって、洪水が起きてしまったりということでは埼玉県の協議も通りませんので、それぞれ埼玉県の担当課との協議もしっかりとしていきます。 ですので、市としては、今の交通状況では土地利用にもよりますけれども、渋滞は今よりひどくなるだけだというふうに考えていますので、バイパス機能のある道路をつくるですとか、色々な方法が考えられると思いますが、そういったことも含めて、事業者としっかりと協議をしてまいりたいと考えてございます。以上でございます。
H委員	お手並み拝見という感じですね。難しいですね。
千葉課長	そうですね。これはもう非常にハードルが高い土地区画整理事業になろうかなと考えてございます。
H委員	頑張って指導してください。
佐々木主幹	その他何か御質問ありますでしょうか。
J委員	今の件ですけれども、これから基盤整備の計画が立ってくると思いますが、市の方でもですね、県の方にも協議をしっかりとお願いしたいと思います。
千葉課長	はい。承知いたしました。
佐々木主幹	その他ありますでしょうか。D委員お願いいたします。
D委員	資料3の1ページと4ページの地図を見た感じでは、その対象地区が住宅にかかっていたり、学校があったりということで、この4ページの地図を見ても、中央部に工業がくる。12ページの産業系土地利用というところにも、やはり市街化区域の拡大で工業系の土地利用とするという記載がある。ということはやはり、この一帯が工業地形になるのではないかと思います。そうなったときに、大山地区の周辺の工業地帯、白岡なんかの工業地帯もそうですし、東口から新しく道路が広がって、その脇に工業系産業検討地と出ていますが、やはり白岡市全体で見たときに工業団地がどんどん増えていくのかなという印象をこの地図を見て思いました。 白岡は景観が良く、やっぱり暮らしやすさっていうことが出ていたのです

	が、どんどん農村地域とか新しく道路ができる度に大きな工業団地が少しずつ広がっていくのかなという印象を受けました。 確かに立地としてはバイパスがあったり、ジャンクションがあったり、本当に利便性の良い白岡の地域はこれからも伸びるのでしょうが、景観を見たときに白岡市全体が工業団地にどんどん侵食されていくような印象をこの地図でも思いましたし、産業系土地利用のところにも何か工業系の土地利用についての記載が多いので、そういう点では白岡はこの先良い街になっていくのかな、大きい道路が通るのは良いですが、利便性だけではなく、開発ということで工業がどんどん増えていくのは、街としてどうなのかなという印象を受けました。すみません。これは地図を見た感想です。
佐々木主幹	ありがとうございました。 続きまして、B委員さん、お願いいたします。
B委員	工業系の開発ということで、おそらく市街化区域に編入して、完成の暁には地区計画も併せてかけていくと思いますが、個人的には、できればその中でも、例えば騒音の出るような製造業とか埃が出るような、具体的に何ってなかなか今思いつかないですが、近くには学校もあるし住宅もあるので、地区計画等でその辺は周辺の環境に害を及ぼさないような工業系の施設を誘導するようなものを併せて作っていただきたい。これは要望です。
佐々木主幹	ありがとうございました。 続いてI委員、お願いいたします。
I委員	D委員さんの言われたことについて、その答えになるかなと思うことを発言させていただきます。 元々この辺に何もなかった頃は、確かにD委員さん言われたとおり、すごく和める景色でした。今から50年ぐらい前の話ですけど。 ただ、現在を見ていただくとよく分かると思いますが、耕作放棄地がすごく多いですね。耕作放棄地は見ても和みません。 圏央道ができて、インターチェンジがすごく近くにあるので、その資源を活用してこういったものをつくって、市の税収をあげるというのはやはり市の責務だと思います。 元をたどると、耕作放棄地が増えてしまった結果がそうなったわけで、あれが多分きちんと耕作されていたら、こういうこともなかったと思います。そういうことを考えた場合、そういった条件が揃ったら、市が儲かる方が普通は良いなと思います。 こういった言い方はちょっと無責任かもしれないですけど、時代の流れで、そういったインフラが何もなかった時代の白岡とかなり違ってきている

	ので、これは仕方がないのかなと思います。今はコロナとか色々あったりして、人口の減少がこれから見込まれることになると思いますと税収が減ります。 それから白岡市は最初の頃に敷設した下水道管が結構老朽化していて、その費用だって国の補助金もあると思いますが、市の持ち出しも結構多いわけですね。 そういった場合、いかにそういったものを、自分のそういった手札にあるものを利用して、いかに税収を上げていくのかということ、多分ここに座っておられる方、皆さん考えていることなのかなと思いますし、特に、そういったことは市長が頭を痛めているところじゃないかなと思います。 私としては、そういう意見を持っていて、それは今の白岡に置かれている立場としてはいたし方ないのかなと思っています。 50年前の新白岡駅もなかった時代で、それこそ白岡から久喜の間の、あそこを見ていると夕日がすごく綺麗でしたけど、今それを見ると耕作放棄地が随分あります。耕作放棄地は結構みつともないものです。それなら別の用途のものをつくる。もしくは耕作しているところを、例えば、これは可能かわからないですけど、将来的にわたって営農を続けていく意欲のある方の、田んぼとかを1点に集めるという方法もなくはないかなと思うのですよね。 かなりハードル高いと思いますけれど、そういった面も含めて、今日本の食料自給率もそうですけど、第一次産業はもう少し見直すべきだと私は思っています。そういったことを考えた場合、将来にわたってやる気のある農地を集中して、そのところで農業ゾーンつくるとか、そういったこともあり得るのかなと思います。以上私の意見でした。回答は結構です。
佐々木主幹	ありがとうございました。 その他何か御意見、御質疑等ありますでしょうか。
F 委員	資料3の8ページの交通を御覧いただきたいのですが、先ほどから春日部菖蒲線の渋滞の話、道の拡幅、車線の増強等も含めて話が出ているかと思うのですが、その他に、都市計画の外周にあたる243号線。これは篠津小・中学校の通学路にもなっているところです。ここの道幅が狭いのと、歩道がまだ整備されてない。そこが産業系となると大型車も走りますので、この道の拡幅、また222号線、これもやはり拡幅等々含めて検討していただきたいなと思います。 それと、病院の方にも関わってくる話ですが、225号線の県道春日部菖蒲線との交差点、白岡中学校の前です。ここの交差点は、白岡の例えば、大山とか西の方から新しい病院をそちらに移転されると、交差点で右折する車と、寺塚方面から下りてくる車で間違いなく大渋滞しますので、その対策だけ本当に早急にお願いできればと思います。

濱田主幹	私の方で回答させていただきます。 243号線の拡幅につきましては、通学路になっているところもあります。あと、北側のところの地区外のところもありますので、それは今後の話の中で事業者の方に説明をしてまいりたいと思います。 222号線につきましては、完全に地区内の話になります。地区内はどのような土地利用構想を持っているか、どのように整備していくかというのは、これから絵ができてきますので、その道路の整備については絵が出てきたらまたお示しできるのかなと思っております。 それと、県道春日部菖蒲線との交差点のところの渋滞対策でございますが、この県道春日部菖蒲線の陸橋富士見橋のところにつきましては、そこを右折ではなくて、左側から入って、下をくぐって南側に行けるという形の道路構造の案を持っております。なので、直接そこに右折するような形では今考えておりませんので、一応1つの対策にはなるのかなと考えております。以上でございます。
佐々木主幹	ありがとうございました。 まだ御質疑等をされたい方もいらっしゃると思いますが、時間もかなり過ぎておりますので、1回切らせていただきたいと思います。 以上をもちまして、令和5年度第2回白岡市都市計画審議会を閉会いたします。 なお、次回の開催につきましては、12月を予定しております。日程等の詳細につきましては、後日改めて御連絡させていただきます。 本日は長時間にわたり、大変お疲れ様でございました。

--	--

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