

会 議 録

会議の名称	令和6年度 第1回 白岡市都市計画審議会
開催日	令和6年5月14日（火）
開催時間	開会 午後2時 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】 荒井 正之 細井 盛賢 真鍋陸太郎 弓木 裕一 【2号委員】 嶋田友一郎 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	進藤 貴一 合計：1名
幹事の職・ 氏名	都市整備部長 大谷 昌司 上下水道部長 内田 学 街づくり課長 佐々木雅美 道 路 課 長 大久保秀樹 建 築 課 長 江原健次郎 上下水道課長 安藤 勝
その他出席 者	副 市 長 椎木 隆夫 昭和株式会社 青野 智樹、荒巻 聖一郎
事務局職員 の職・氏名	街づくり課 課長補佐 濱田 貴央 主幹 斎藤 慎一 主幹 腰塚 武朗 主任 川越 沙織 主任 井上 雅之 主事 小俣 希美
傍 聴 者	8名

会議次第	1 開 会 2 挨 拶 3 任命書交付 4 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 ・地域別構想（素案）について 5 そ の 他 ・令和6年度都市計画事業等について 6 閉 会
配布資料	別添のとおり ・令和6年度第1回都市計画審議会 配布資料一覧表 ・令和6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議席番号図 ・白岡市都市計画審議会委員名簿 ・白岡市都市計画マスタープラン地域別構想【資料1】 ・白岡市都市計画マスタープラン改定スケジュール【参考資料】 ・令和6年度都市計画事業等について【資料2】

議 事 の 経 過	
発言者	議題・発言内容・決定事項
濱田課長補佐	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。 本日は進藤委員より欠席の連絡を頂いています。それにより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することを御報告いたします。 事務局より御連絡を一点させていただきます。 中村委員につきましては、令和 6 年 4 月 10 日付けで市議会議員を辞職されました。白岡市都市計画審議会条例第 3 条第 2 項において「委員の任期は議員の任期とする」との定めにより、白岡市都市計画審議会委員の要件を欠くこととなり、委員としての職が解かれましたので御報告いたします。 続きまして、本日は藤井市長が公務により不在でございますので、椎木副市長より御挨拶申し上げます。
椎木副市長	(椎木副市長挨拶をなす)
濱田課長補佐	続きまして、次第 3、委員の改選、任命書の交付をいたします。
椎木副市長	(任命書を交付)
濱田課長補佐	改めまして、委員の皆様、よろしくお願いいたします。 なお、椎木副市長におかれましては、この後、公務がございますので、これにて退席とさせていただきます。よろしくお願いいたします。
椎木副市長	(椎木副市長退席)
濱田課長補佐	続きまして、委員紹介をさせていただきます。 (委員紹介) 次に、4 月の人事異動により、幹事の改選及び事務局職員の変更がございましたので、ここで御報告をさせていただきます。

	(幹事及び事務局職員紹介) なお、本日の会議録作成のために、白岡市都市計画マスタープラン改定業務を委託しております昭和株式会社が同席しております。 続きまして、会長選出の件でございます。 本来であれば、新たな任期が始まるこのタイミングで会長の選出を改めて行うところでございます。本審議会の会長は、白岡市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、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が、前年度から審議を継続しているという特殊な事情がございます。そのため、引き続き真鍋委員に会長の職を、細井盛賢委員に会長職務代理をお願いしたいと考えますが、いかがでしょうか。 (異議なしの声あり)
濱田課長補佐	では、真鍋委員と細井委員におかれましては、引き続きよろしくお願ひしたいと思ひます。 それでは、会長の真鍋委員におかれましては、議長席にお着きいただきますようお願いいたします。 改めまして、会長に就任されました真鍋委員により会長就任の御挨拶をいただきたいと存じます。
真鍋会長	(真鍋会長挨拶をなす)
濱田課長補佐	ありがとうございました。 続きまして、議席の決定の件でございます。 現在の座席につきましては、お手元の名簿順とさせていただいているものでございます。数年前までは、慣例により、くじ引きで席を決めていたましたが、会議時間短縮のため、このまま名簿順とさせていただいております。今回につきましても、同様に、この名簿順をもって議席として決定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)
濱田課長補佐	それでは、現在の議席で決定とさせていただきます。 次第3の委員の改選、任命書の交付に関しては以上でございます。

真鍋議長	続きまして、次第４の議事でございます。 初めに本日の会議資料の確認をさせていただきます。お手元に事前に郵送にて送らせていただいた資料と、本日配布いたしました資料がございますので、順番に御説明いたします。 (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 1. 次第 2. 座席表 3. 委員名簿 4. 資料１・・・都市計画マスタープラン改定の進捗について 5. 参考資料・・・都市計画マスタープラン改定スケジュール 6. 資料２・・・令和６年度都市計画事業等一覧表 また、お手元にお配りした封筒につきましては、都市計画マスタープランの地域別懇談会の御案内が入っているものでございます。地域別懇談会につきましては、議事の中で御説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。 配布資料につきましては、以上になります。 続きまして、議事を進めるに当たり、１点御連絡いたします。会議において発言をされる場合、お手元にありますマイクのボタンを押していただきますと赤いランプが点灯しますので、その後に御発言くださいますようお願いいたします。 それでは、審議会の議事を進めさせていただきます。 議事進行につきましては、白岡市都市計画審議会条例第６条第１項の規定によりまして、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。 それでは、お手元の次第に沿いまして進めていきたいと思います。円滑な進行をしていくため、皆様の御協力をお願いいたします。 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。 6 番 嶋田 友一郎 委員 7 番 細井 藤夫 委員 以上、お２人をお願いいたします。
------	---

	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、本日は非公開に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にしたいと思いますが、よろしいでしょうか。 (異議なしの声あり)
真鍋会長	本日の審議会は全て公開といたします。本日は傍聴希望の方はいらっしゃいますか。
濱田課長補佐	いらっしゃいます。
真鍋会長	では、傍聴者を入室させてください。
傍聴者	(傍聴者入室)
真鍋会長	議題に入る前に、傍聴の皆様は傍聴上の注意を申し上げます。 先ほど事務局よりお配りしました、「会議傍聴券」に記載されています「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。 では、議題に入っていきたいと思います。 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」に移りたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。
井上主任	(日程第2について説明をなす)
真鍋会長	ありがとうございました。 では、こちらについて御質問等はございますでしょうか。 前回もお願いしましたが、皆様いろいろと御意見ございますので、端的にまとめて御発言いただければと思います。よろしくお願いいたします。
A委員	大山地区について、8ページに柴山沼周辺地区の将来像について、「地域の活性化や市内外の人々の交流の拠点となるような土地利用を検討します。」と書かれていますが、具体的な計画があるのか、それとも、とりあえず柴山沼周辺は土地利用をしなくてはいけないという位置付けなのでは

	うか。
井上主任	柴山沼周辺地域の土地利用につきましては、SUP等の体験イベント等、柴山沼の魅力化を図る取組を通して、地域の方々はもとより市外からも人々が集まって交流の拠点となるような土地利用を推進してまいりたいというところで、このような記載をさせていただきました。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 SUP等のイベントをやるのと土地利用とは違うと思うのですが、土地的にこの柴山沼周辺をレクリエーション的な土地利用をする方針ということではよろしいでしょうか。
濱田課長補佐	イベント等につきましては、1つの事業という形で展開をさせていただくことにはなります。 具体的な土地利用計画はないですが、国道122号もあり、インターチェンジから近いため、観光資源としての柴山沼をうまく使っていきたいと思い、このような表現にさせていただいています。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 A委員よろしいですか。
A委員	会長がおっしゃられたとおり私もそう感じたのですが、空き地などは駐車場ぐらいしかない。何かの交流会のような拠点にするのであれば、周りの土地も含めて土地利用転換等を検討するのか、それとも既存の資源を生かしていくのか、その辺りを確認しました。
真鍋会長	ありがとうございます。 10ページの図を見ても「交流・レクリエーション地」と書き、更に「交流拠点」と拠点の丸もついているので、そこをもう少し具体的なイメージ像まで書き込んでいただくのが望ましいかもしれません。
濱田課長補佐	御指摘ありがとうございます。 確かに、周りの土地利用ですとか、既存のものをどのように使うのかということもあるかと思いますので、持ち帰らせていただいて、検討させていただきたいと思います。
A委員	引き続き、10ページの大山地域のまちづくり方針図の「白岡西部産業団地北側地区での産業系の土地利用の推進」という新たな産業系の土地利用の推進というのと、19ページの篠津・西地域のまちづくり方針図で「次世代

	型の農業産業系土地利用の推進」という、農地を大きく土地利用するような計画があるので、既存の農振農用地はどういう範囲で定められているのかという資料を付けていただければよいのではないのでしょうか。農振農用地と、この新たな開発は密接な関係があると思うので、資料の方にその図面を付けていただければありがたいです。 それと、19ページの篠津・西地域のまちづくり方針図の県道春日部菖蒲線の周辺がかなり大きく開発していくような計画があって、その両側に既存の農地が残されているような方針図になっていますが、果たしてこれは両立するのかどうなのかを確認したいと思います。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 1点目は、資料として全体方針にも農振農用地については入っていなかったのでしょうか。農振農用地の話と農地側にどう開発が進んでいるのか、資料として記載ができるか検討いただけますか。
濱田課長補佐	農振農用地図を添付できないかという話だと思うのですが、都市計画マスタープランの中の計画の資料の中に入れるというイメージでしょうか。図の中に農用地が分かるように記載するというのでしょうか。
A委員	それぞれの地域に現況土地利用などの図面がいろいろとありますが、この中の1つとして、それぞれの地域の農振農用地の図面があれば分かりやすいのではないかと思います。
濱田課長補佐	入れることは可能かと思いますので、持ち帰り検討させていただきたいと思います。 もう1つ、篠津北東部の県道春日部菖蒲線沿いの両側の土地利用の話をされていたと思います。次世代型の農業としての土地利用を考えられる場所でございますが、都市計画道路野牛篠津線と県道春日部菖蒲線の北西側のエリアにつきましては、産業系の土地利用の可能性がございますので、「産業系土地利用」という表現をさせていただいています。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 A委員の意図としては、今農用地の色になっているエリアで次世代型農業・産業系土地利用が可能かという意図ではなかったと思いますが、どういう意図でしたか。
A委員	私の意図は、産業系という言葉が入っているからには、そういう土地利用が進んでいく可能性もある。そうだとした場合に、残された斜線以外の緑のところは、農地として残される部分との土地利用の整合が取れるのかどうか

	という意味の質問です。斜線の部分がどうこうではなくて、残された部分の土地利用が可能なかどうかをお伺いしたいです。
佐々木課長	この斜線が描かれているエリアというのは、黒沼用水と庄兵衛堀川に囲まれたところと、隼人堀川周辺のエリアになっていまして、個人施行の土地改良事業によって高度の農業施設と一部物流倉庫を設置するのですが、河川等の地形地物で分けて、広く使えるところは高度利用できるような農業施設であったり、一部産業系の土地利用ができればということで描かれています。 しかし、川を越えてしまっているところとか、手前で線を引いてあるところなどは修正する必要があるかとは思いますので、持ち帰り検討させていただければと思います。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 現実はやなかなか都市計画マスタープランの地域別構想レベルでは聞きづらいかと思いますが、できるだけ正確にお願いします。
A委員	農業・産業系土地利用というのが一括りになっているのが少し気になります。こういった土地利用というのは篠津・西地域だけですか。
真鍋会長	はい、これは書き方についてですね。「次世代型の農業・産業」ということでしょうか。
佐々木課長	農地で農業をやるわけですが、2次産業に近いような高効率な農業を行うということで、そういうイメージも含めて「次世代」とか「産業」という言葉を入れたいということと、土地改良ではありますが、ハイブリットな事業を行っておりますので、そういった側面も含めてこのような表現を使っています。もし表現につきまして御意見がありましたら、この会議後でも結構ですので、お寄せいただければと思います。
真鍋会長	ありがとうございます。 17ページの土地利用の2つ目を見ますと、ここは先ほど私が言った説明でも違って、「生産性の高い次世代型の農業系土地利用を図る」ということ、「また農地や周辺環境に配慮しつつ、産業系の土地利用を推進します。」となっているので、この辺りがどういうところを目指すのか、方針図の方で「次世代型農業・産業系」と書いてあるところとの整合性を取りながら具体的なイメージを持った方がよいのかもしれない。少し精査していただければと思います。
濱田課長補佐	文言と地図上の表現が違うところは確認させていただきます。

真鍋会長	ありがとうございます。 B委員お願いします。
B委員	45ページの土地利用の4つ目に「市役所周辺は、市街化調整区域として可能な範囲で、開発許可制度を適正に運用しながら」ということですが、今の市役所周辺の土地利用を見ると、こういう時代は終わったのではないかと思います。県道春日部菖蒲線も市役所も総合運動公園も南中学校も無いという時代で、県道春日部菖蒲線ができたという段階であれば、こういった表現は「有り」なのかなと思います。 では、この文面でどういうことをイメージしているのかと考えると、「開発許可制度を適正に運用しながら」ということの意味は分かりますが、適正に運用しながらも、結果としては虫食い状態で乱開発されたのと同じような形が最終的にでき上がるのではないかと個人的には危惧するところがあります。 そういうことを考えると、市街化調整区域のままその都度開発許可を適正にということは、果たして正しいことなのかなと思うのですが、その辺りの見解はいかがでしょうか。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 事務局いかがでしょうか。
濱田課長補佐	御質問の内容には、市役所の周辺を市街化区域にした方がよいのではないかとこのところも含めるといことでよろしいでしょうか。
B委員	市役所から南のパーク病院の辺りまで交流の拠点とするエリアになっています。市街化調整区域ですが、例えば「地域の活性化や市内外の人々の交流の拠点」ということになると、官だけでは成り立たないと思います。そこで民間のものを持ってくるとなった場合に、市街化調整区域であることが最大のネックになってくるのではないかと思います。 民の力が入れば、市にも税収が増えると思います。将来的に次の世代が苦労しないまちづくりを考えた場合、そういったことまで考慮すべきなのかなと思うのですが、未来永劫、市街化調整区域でいってしまうのかという心配が個人的にはあります。
濱田課長補佐	「開発許可制度を適正に運用しながら」という表現を使わせていただいたのは、まず、市街化区域への編入というのが今の御時世ではなかなか難しいということがあります。なぜ難しいかは長くなるので割愛しますが、基本的に市街化区域への編入が難しい状況の中で、今できることとして既存の制

	度、法律等の中でできるものを考えた時にこういった表現にさせていただきました。 今後、白岡宮代線を県道春日部菖蒲線のところまで整備する計画がありますので、その道路ができた時の開発の希望に対応できるように、こういう表現をさせていただきました。
B 委員	ありがとうございました。 その意味はとても分かるのですが、都市計画道路の整備に当たって、市街化区域への編入の要素は区画整理をするということなのだと思いますが、区画整理事業と対を成すということで、都市計画道路ができて区画整理事業の中心としての道路ができるのに残念な思いがあります。おっしゃっている意味はとても分かりますが、時期を見計らって次のワンステップに行っていたきたいと思います。よろしく願いいたします。
真鍋会長	市街化調整区域の中で可能な限りどう使うかというのは書いてあるかなと思います。 今後、市街化区域の可能性が出てくるようであれば、そういう文言に変えていくというようなことも考えておけばよろしいかと思います。 他にはいかがでしょうか。 C 委員お願いします。
C 委員	30 ページの新白岡駅周辺地域、地域の現況の人口のところで「特に昭和 64 年から平成 5 年までの 5 年間」となっていますが、4 年間ではないですか。 どうして誤った表記にされているのですか。5 年間であれば平成 6 年までという表記になります。
真鍋会長	いかがでしょう。
濱田課長補佐	御指摘ありがとうございます。 表現等は他の地区も含めて整合性が取れるよう確認をさせていただきます。
C 委員	整合性を取るのであれば、後は全部 5 年になっているので、5 年になるようなものにしないといけない。市民が見て分かる人は分かると思う。 前々回の時に白岡中学校の北側に区画整理の計画があるという話の中、29 ページの白岡駅周辺地区のまちづくり方針図の中に、「市民の生活に資する産業系土地利用の推進」ということで青の斜線部分で表現されていますが、「市民の生活に資する産業系」という言葉はあまりなじまないというか、

	イメージが分からないので、説明をお願いします。
濱田課長補佐	御質問ありがとうございます。 「市民の生活に資する産業系」という表現につきましては、こちらの土地利用につきまして、組合施行の土地区画整理事業を立ち上げ整備していくという話がございます。その中で、住民の方々から、ただ産業系の土地利用を図るだけではなくて、もう少し地域に利用されるようなもの。例えば、商業施設などがほしいという御意見もいただいているところでございます。その中で、地区の土地利用の方針を考えた時に、そちらの考え方を踏まえた形の表現をするということで「市民の生活に資する産業系の土地利用」という表現をさせていただいています。
真鍋会長	ありがとうございます。 運営的、具体的なものを書くには難しい感じですか。
濱田課長補佐	具体的なものとなりますと、先ほども言いましたが、産業系だけではなく商業系の土地利用にしたいという御希望がございますので、その辺りも踏まえた表現にしているということでございます。
C委員	苦肉の策の表現のような気がしますが、ということは、そういった商業系の要望が出ているということなのですね。
濱田課長補佐	お声は頂いています。
C委員	産業系オンリーというわけではないのですね。なるほど、分かりました。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。この記述でいくということですね。 では、D委員お願いします。
D委員	10ページのまちづくり方針図で、「白岡西部産業団地北側地区での産業系の土地利用の推進」とありますが、柴山沼周辺は「景観」とか「自然」という話題は出のですが、方針図を見た時に、じわじわと産業団地が広がっていくなという印象を受けました。確かに、柴山沼周辺その一角だけ自然を残そうと思えば残せるのかもしれませんが、周辺を見回した時に、産業団地が取り囲んでいるような状況では、柴山沼の魅力が半減してしまうのではないかと思います。この方針図を見ると、新たに樋ノロバイパスが整備されて、また大きな道路ができる度に産業団地が広がっていき、やがては田畑が広がっていた部分が次世代型の農業のような別な産業系のものにも取って代わったりしてしまうのではないかと危惧をしています。どの程度まで、ど

	こまで産業団地が入ってくるのか、ここまでは許せるがここから先は許せないというような線引きはあるのかどうなのかお伺いしたいです。 また、緑のヘルシーロードが方針図にたくさん出ていますが、これは整備済みのものなのか、今後つくられる予定のものなのかお伺いしたいです。以前、議会の中で、駅から降りた市外の方向けにレンタサイクルをしてはどうかという提案もなされましたが、それを意識してのものなのでしょうか。市内では結構延びているので、1本でつながっていくロードを計画しているのでしょうか。しかし、柴山沼につながっていないのはどうしてなのかなということも疑問に思っています。
真鍋会長	産業系の土地利用はどこまで広がるのかという線引きはどうするのかということですね。
濱田課長補佐	1点目のどこまで産業系の土地利用は広がってしまうのかというところにつきましては、市街化区域と市街化調整区域の境が基本的なラインになります。はっきりとは言えないのですが、国道122号より西に行くようなことは基本的にはないのかなと思っています。あくまでもエリアとしては、斜線で示させていただいているところというのを目安として見ていただければと思います。
真鍋会長	この点について、これは上位計画等にもこの辺りは開発方向でというか、具体的なのでしょうか。
濱田課長補佐	総合振興計画にも位置付けはさせていただいて、「産業系土地利用検討ゾーン」という表現でお示しをさせていただいています。
真鍋会長	都市計画マスタープランも上位計画に基づいていくということで、そちらを踏襲して、ここまでは広げて、これ以上広がるかどうかは上位計画ではとりあえずは広がってはいないということなので、都市計画としてもこれ以上広げないという今のところの方針かと思います。 ヘルシーロードについて、これは現状でしょうか、今後の予定なのでしょうか。
佐々木課長	ヘルシーロードとふれあいロードにつきまして、御説明をさせていただければと思います。 まず、ヘルシーロードにつきましては、過去に見沼代用水の改修工事、元々は、広い自然河川に近いような用水路で、昭和50年代ぐらいから改修が行われ、利根川の方から下流域の範囲で全ての区間で、コンクリートの用水路に改修しています。

	その際、元々河川だったところを埋め立てて、かなり川幅が狭くなったので、デッドスペースを活用して利根川から川口方向にサイクリングロードを整備したというものです。こういった既存のストックがあるということで、それを生かしたまちづくりをしていくのはどうかということで、こういった緑のヘルシーロードですとか、ふれあいロードの記載をさせていただいています。 御提案がありました柴山沼にサイクリングロードの延長ですとか、親水空間を利用した何かを整備というのは、所管の各課で検討していければということで、マスタープランにも記載した形になっています。
真鍋会長	今の回答は、現状と検討することも載せてあるということですか。
佐々木課長	現状は、このヘルシーロードの保全・活用と考えています。
真鍋会長	ここに記載されているのは現状で、それを活用しますということで描いているということですね。
D委員	分かりました。 そうすると、新たにサイクリングロードをつくるとかそういったことではないということですね。地元地域のヘルシーロードは分かるのですが、他の地域のヘルシーロードが十分に活用されているのかどうかがよく分からなかったのです。
佐々木課長	他の地域というのは市外ということですか。
D委員	いえ、市内です。 この方針図を見ますと、いろんな地域のところにヘルシーロードが描かれてあるので、それが十分に有効活用されているのか、それとも計画の途中だったり、又は利用されなくなってしまっているのか、そういったこと全てを含んで描いてあるのかということです。
佐々木課長	十分に使われていると考えられます。散歩をされている方や自転車で走られている方がいらっしゃいます。ヘルシーロードは、YouTube で川口、東京方面から利根川方向に行く自転車道の車載動画を見たこともあります。その動画の中で、すれ違う自転車ですとか散歩をされている方が結構いらっしゃいました。市内も動画の中に出てきますので、使われているということは確認しています。
真鍋会長	緑のヘルシーロードは大山地域のところにしかなくて、それ以外のところ

	は水と緑のふれあいロードとかの名称で描いてありますね。この緑のヘルシーロードというのは、大山地域の北西部を少しだけかすっている形のものですね。ふれあいロードはかなり真ん中を走っています。現状、かなり活用されているところをこの方針図には入れていて、それを今後も活用していこうという方針を示しているということで御理解いただければと思います。 よろしいでしょうか。
D委員	大山地域の人口がかなり減ってしまっているのが残念なことで、先日も大山小学校の廃校が決定してしまったので、若い世代を受入れるということがなかなか難しくなってきましたが、どうにか、それでも安心して住めますよという、例えば、スクールバスを出すとか、何かをしないと若い世代の方は入ってこないのかなという印象です。 私は、大山地域の畑が広がっているところがすばらしいなと思います。しかし、なかなかその良さが伝わっていない印象を受けました。これは都市計画マスタープランとは違うのですが、やはりあの畑の良さ、自然の良さを作り上げていこうと住民の方が思わないとなかなか変えられないのかなと思います。味彩センターに野菜が届いているのかもしれないのですが、私達は大山地域でどういう方がどういう野菜を作っているのかよく分からないので、その辺りもアピールが必要なのかなと思います。それと、転出した住民が戻ってこないっていうところも何かあるのかなと思ってしまいます。その辺りが解決しないと、大山地域はますます人口が減ってしまうのではないかと懸念しているところです。すみません、自分の考えを申し上げます。
真鍋会長	ありがとうございます。 事務局、何かございますか。
濱田課長補佐	8ページの地域の将来像で、大山地域の土地利用につきまして、こういう目標を持ってやりましょうということを書かせていただいております。その中で、若い世代が入ってくるようなというお話をいただいておりますが、地域のつながりを次世代に引き継いでいくことが大切だということを書かせていただいております。様々な施策、いろいろなやり方があるかと思いますので、それを踏まえて検討していきたいと思います。よろしくお願いします。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 私からこの大山地域の現況分析のお願いです。2ページを見ると、世帯数も減っています。例えば、東北道東側地域は、人口は減っているが世帯数は減っていません。前にも申し上げましたが、世帯数が減ってしまうということは、その地域がかなり手当てをしないとイケない状況に陥っているということです。要は、建物自体が使われなくなる。もしよろしければ、どれだけ

	可視化するかによるのですが、どういうところで世帯が減ったか。要は、使われなくなっていて空き家がどの辺りに増えてきているのかを、表に出せるかは別として、内部的には把握して、そこに特に打てる手当てを考えていく。マスタープランがそういうことをやっていくのかということもあろうかと思うのですが、特に世帯減少が起こっているミクロな地域の把握と対策を考えるということを入れた方が良くかもしれないと思いました。御検討いただければと思います。 他にいかがでしょうか。 E委員お願いします。
E委員	県道春日部菖蒲線沿線の市街化調整区域で、開発が予定されているということでしたが、多分ここに通う方、働く方も居ると思うのですが、通勤手段とかを考えていくと、現状でもこの区間はすごく渋滞しています。こういった働く人とか、トラックとかも増えると思うのですが、その辺りの交通シミュレーションをされた上で、こういう計画になっているのでしょうか。
真鍋会長	はい、お願いします。
濱田課長補佐	交通渋滞のことにつきましては、今後、導入・整備するに当たりまして、シミュレーション等もした中で計画をしていくというのが当然、必要だと思います。今回、都市計画マスタープランの作成に当たりましては、特にその細かい部分での調査等はしてない状況でございます。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 交通網としては大丈夫ではないかという、そういう想定が一応されているということでしょうか。それぞれの交通量というよりは交通ネットワークとして、土地利用がこのように変わります。そうすると、ネットワークとして、現状は基本的には増やさないが、それでも担保できるであろうというぐらいの想定があるのでしょうか。あるいはないのでしょうか。
濱田課長補佐	補足させていただきます。 過去に交通量調査等をさせていただいているので、その辺りは参考にさせていただいています。今回の都市計画マスタープランを作成するに当たっての交通量調査はしていないということです。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 開発によって、局所的な交通渋滞等はこの周りで対処できることもございますので、実際の開発の際にはそういう対策も必要になるかと思います。

佐々木課長	F 委員、県道の実態対策につきまして、お答えをお願いいたします。
F 委員	県道につきましては、整備済みではございまして、現行の発生交通量に対しての整備はしていくことは必要でございますけれども、今、御懸念されているのは、今後の新たな土地利用で発生する交通を受け止めるだけの交通容量をもった道路で大丈夫なのかということなので、恐らく市の考えは、エリアを広くとっているけれども、これを全部事業展開するという考えではなく、このエリアの中で今後、立地の計画が出てきたものについては誘導していくというようなお考えだと思います。その際には、先ほど御説明があったようにできるものの規模などに応じて個別に交通量が耐えるのかどうかなどの調査をしていただいて、必要であればその必要な対策をしていただく。そういった考えになると思います。
佐々木課長	今、県道さいたま栗橋線以北、県道春日部菖蒲線の方も二線区間の整備をされていると思いますが、19ページの方針図で見ると開通された際に、白岡工業団地の方に左折していく車が大分あると思うのですが、北側の道路の未整備区間が無くなると、菖蒲方向に流れて、圏央道の白岡菖蒲 IC に流れる車が結構いると思うのですが、そちらの方の推定というのは県の方ではやっていますか。
F 委員	交通センサスの調査の中で、将来の発生交通量を推定して、令和12年の頃の将来交通量の推定はやっているが、その交通の推定は、今後行われる構想段階の大きな開発というのは加味されていないのではないかと思います。こういったものが行われる場合には、執り行う際に今の現況、道路の整備、交通量に対して対応策を出すというのは検証しなければならないのかなとは思っています。
真鍋会長	個別の開発の際には、しっかりその調査をした上でということになると思います。この構想は、かなりマスタープランレベルでは大きく書いてありますので、それぞれどれぐらいの交通量が発生するのか等は、個別の開発の際に対応していくということになろうかと思います。 ありがとうございます。
E 委員	白岡の都市構造的な問題なのかなというところですが、J R 宇都宮線を越えるところが踏切ばかりで、ブリッジが少ないです。それと、高速道路を越えていく道路も少ないので、こちらも併せて白岡市の元々持っている課題のようなところがあります。白岡市はすごく住みやすいという評価を受けていて、今の渋滞ぐらいだったらギリギリ許容されるけれども、これ以上渋滞が増えたら住みよいというところもアドバンテージが失われてしまう可能性

	があると思うので、個別の開発の際には、引き込み線をつくってもらなど、いろいろな対策というのを打っていただく必要があるのかなと思いました。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 全体構想で何かそういうことが書けるようなことがあるかどうか検討いただければと思います。 では、G委員お願いします。
G委員	白岡中学校周辺の開発なのですが、今は工事が進んでいまして、現地に行くとは分進んできたなという感じがあるのですが、今後どうなるのかというのがよく見えてきません。あの近くに病院が来るなど表現の中に入れた方が良いのではないのでしょうか。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 こちらいかがですか。今の記述では、医療施設、立地促進、研究所等誘導というようなイメージでしょうか。例えば、どれぐらいのボリュームの建物をどのように建てていくというようなイメージを描くことは可能でしょうか。
濱田課長補佐	個別に細かく書くというのは、なかなか計画上の表現では難しいところがあるかなと思いますので、御了承いただければと思います。よろしくお願いします。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 例えば、容積的にはどれぐらいのイメージとか、そういうこともなかなかイメージしづらいということではよろしいでしょうか。
濱田課長補佐	個別の話になってしまうので、なかなか難しいです。
真鍋会長	はい、そういうことで御了承いただければと思います。
G委員	水と緑のふれあいロードですが、現状はあまりきれいに維持管理がされていないと思います。管理は市ではないのでしょうか。もう少し整備をされたいかがかと思います。看板がありますが、剥がれてしまっているところも各所に見受けられます。チェックしていただけたらと思います。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 いかがでしょうか。

濱田課長補佐	御意見ありがとうございます。 御指摘いただいた場所の詳細は分らないですが、御意見を頂いたということで、見沼土地改良区事務所にお話はさせていただきます。
真鍋会長	はい、よろしくお願いします。 連携を図ると書いてありますので、その連携の内かと思います。 続きまして、H委員お願いします。
H委員	27ページの白岡駅周辺地域の（2）道路・交通がありますが、先ほど話があった白岡中学校の東側に病院が来るという計画があって、今、県道春日部菖蒲線のところにまだ稼働していない信号も付いて、道路も整備したというところまで進んでいます。今のところ、その病院のところに入っていく道路としては、県道春日部菖蒲線を通るしかないのかなと思うのですが、駅からその病院の方に行く道路がないということになると、ぐるっと回っていくような形になるかと思います。徒歩でなら、くねくねしながらでも行けると思うのですが、白岡駅の方から直接行けるような道路を接続してもらえると利便性が良くなると思います。それでも、県道の方から入ってくるとは思うのですが、少なくとも病院の南側から行く人については、駅前の方から入口があったら利便性が良いのかなと思います。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 具体的な話ですが、駅から北側に抜けていく計画等は何かございますか。
濱田課長補佐	御意見、ありがとうございます。 御指摘のとおり、白岡駅西口から白岡中学校の東側の病院予定地のところへ真っすぐ行く道というのは整備がされておらず、計画もないというのは事実でございます。都市計画道路白岡駅西口線が開通したり周辺道路の整備等が変わると、人の動線も変わってきたりすると思いますので、その辺りも踏まえて、道路計画につきましては所管課と調整は図っていきたいと思います。よろしくお願いします。
真鍋会長	はい、よろしいでしょうか。
H委員	はい、ありがとうございます。
真鍋会長	続きまして、I委員お願いします。
I委員	先ほどD委員が質問されたことに関連する質問になります。大山地域の産業系土地利用検討ゾーンが第6次総合振興計画の方では国道122号を越

	えていたのですが、今度の都市計画マスタープランでは、産業系土地利用誘導地ということで、検討ゾーンから誘導地へと1段階上がるので、国道122号は越えないことが確定したということでよいのでしょうか。現行の都市計画マスタープランでも国道122号を越えたところまでが検討地域に入っていたので、そのことをお伺いしたいです。
濱田課長補佐	御意見ありがとうございます。 確かに、第6次総合振興計画では、国道122号の側道を西側のところまで斜線が入ったような形で産業系土地利用検討ゾーンということで記載されています。産業系土地利用検討ゾーンとして位置付けているのは、柴山沼の東側の土地利用も踏まえてこういった表現をしています。実際に、都市計画マスタープラン上の西部産業団地の北側の区域につきましては、国道122号の東側のところということでエリアが定まっていますので、こういう表現をしているというものです。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 国道122号沿いに沿道サービス産業誘導地という線がうっすらと引かれているのですが、それはどう考えればよいですか。
濱田課長補佐	国道122号沿線につきましては、既存でコンビニやガソリンスタンドができています。実際に車を利用される方のロードサービス型の開発等ができるかと思いますので、そういう表現をしています。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 多少広めには描いてあるけれども、基本的には沿道サービスの予定ということですね。 はい、I委員お願いします。
I委員	19ページの篠津・西地域の方針図になりますが、真鍋会長が今おっしゃられた沿道系のサービス利用地というのか、現行の都市計画マスタープランでは、県道さいたま栗橋線にずっとあったのが、今度のマスタープランでは星川のところで切れてしまっているのですが、これはこのように変わっていくということなのですか。それと、前の都市計画マスタープランでは篠津交差点まで沿道サービス型商業地というのがあったのですが、これは変更されるということなのですか。
濱田課長補佐	実際に第6次総合振興計画では、土地利用の提言としては示されていない状況になってまして、実際、今回の都市計画マスタープランの位置付けとしては、市街化区域内の沿道というところで表現しています。

真鍋会長	はい、ありがとうございます。 この１９ページの図ではどこまで市街化区域で、どこから市街化調整区域かが分からないのですが。
濱田課長補佐	赤いラインが市街化区域になります。
真鍋会長	赤いラインが市街化区域の線引きの線なので、ここから北は市街化調整区域なので、ここから外したということによろしいでしょうか。
I 委員	第６次総合振興計画ではなくて、今のマスタープランからの変更点だと思うのですが、市街化調整区域なので外したという意図は分りました。ありがとうございました。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 いかがでしょうか。 はい、Ｊ委員お願いします。
Ｊ委員	白岡駅と新白岡駅の周辺のところでは、防火地域・準防火地域と建物の不燃化やブロック塀の倒壊防止推進等が書かれていますが、白岡市の西地区は、かなり古い一戸建てが集中している地域なのですが、最近は西小学校の学区も人口が増えているところで、ここが震災等で火事が起きますと非常に大変な地域だと私は思っています。ここに関しても防火であるとかブロック塀の倒壊防止等々をやるべきではないかと思っているのですが、その考えはありますか。
濱田課長補佐	はい、御意見ありがとうございます。 まず、西地区につきましては区画整理が終わって、これから防火地域・準防火地域の指定を西地区全部に掛けることになると、建替えなどをする時に建物の窓を耐火のものにしなければいけないとか、結構、個人の負担が増えたりします。その辺りの都市計画上の指定をする場合には、当然、皆さんの御意見を聞いて、案を固めていって、合意がされれば計画として成り立つという手続が踏まれるものなので、その辺りの制度を制定する場合は、地域の声を聴きながらということで行えればと思います。
真鍋会長	これは、安全・安心の文言のところには入れないということですね。場所としては、１９ページのところですよね。その前の１８ページの安全・安心の文言は、地域全体に掛かるということですが、耐震診断等なので個別の耐震化等は進めていくということだと思います。特にこの地域、戸建て住宅が

	老朽化しているということは示さずに、地域全体としてということによろしいですかね。御指摘ありがとうございます。 B委員お願いします。
B委員	27ページの(3)都市施設等のところで、「誰もが安全で便利に駅を利用できるよう、白岡駅西口エレベーターの整備など白岡駅周辺のバリアフリー化を推進します。」と記載されていますが、白岡駅に付いている Beans Annex という駅ビルの中にエレベーターがあるのですが、あれがあるのにこれも作るとなると、エレベーターが2つになってしまいます。それならば、東口の方にはエスカレーターがありますが、西口の方にはエスカレーターが無いので、エスカレーターを設置するとか、新白岡駅にはエレベーターはあるけれども、西口も東口もエスカレーターはないので、そういったものに投資した方が良いのではないかと思いますのですが、いかがでしょうか。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 事実確認とこの方針の書き方ですね。
腰塚主幹	白岡駅の方ですが東口にはエレベーターとエスカレーターがございます。西口側は現在、エスカレーターがございまして、Beans Annex の中のエレベーターにつきましては、民間のもので、利用できる時間が限られております。夜間は確か9時までということで、それ以降は鍵がかかって中には入れない状況となっております。 新白岡駅の方ですが、東西口両方にエレベーターが付いています。 御意見の白岡駅西口のエレベーター整備ですが、申し上げましたように、Beans Annex のものは利用できる時間が限られているということで、夜間などに利用できない状況があるということでございます。市としては、ここにエレベーターを設ける必要があると考えて、現在、整備しようとしているところでございます。
B委員	計画経路は分りましたが、白岡駅の東口の方だけしかエスカレーターが無いという現実と新白岡駅はどちらにもない。新白岡地域自体、街中は結構新しいものですが、高齢化率が非常に高くなっている現状を考えますと、エレベーターだけではキャパが足りないのではないかと思います。そういったことを考えて、エスカレーターも含めてエレベーターをやるのであれば、整備基準をきちんと練ってから実行に移していただきたいと思います。よろしくお願いします。
腰塚主幹	白岡駅西口側なのですが、エスカレーターは整備されております。高齢化が進んでいる中で、利用者のことを考えてという御意見を頂きましたので、

	今後、整備の中でこういった形であれば皆様が使いやすくなるのかということとを内部で検討させていただきたいと思います。 ありがとうございます。
B 委員	私、勘違いをしておりました。白岡駅西口にもエスカレーターありましたね。新白岡駅は両方エスカレーターがないんですよね。昨日も街中を歩いていると高齢者の方がたくさん歩いているのを見た時に、駅にエレベーターが無くて大丈夫なのだろうかと感じましたので、是非とも新白岡駅にも高齢者率の高い側からエスカレーターの整備をお願いしたいと思います。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 書き方としては、「エレベーター等」と書くか、「エレベーター・エスカレーター」と書くか、検討いただければと思います。 D 委員、お願いします。
D 委員	22 ページの白岡駅周辺の「道路・交通」に合わせてなのですが、駅周辺では、雨だったり夜間だったり、西口は特に駐車する車が多くて、混雑しており、その脇を乗客がすり抜けていくという、かなり危険な状態になっています。それに対してなかなか対応がされてきていません。今、西地区の住民が増えてきていますので、今後、もっと白岡駅西口を利用する方が増えると思います。現在でも、西口はタクシーもバスもありますし、送迎の一般車もということで混雑していて、いつも危険な状態だと懸念しています。ですから、この対応は早い方がよいのかなと思っています。西口を整備するまで待っていたら、間に合わないのではないかと危惧しています。 白岡ニュータウンは、一時期に一気にでき上がったまちで、また一気に高齢者の方が増えれば、一気に空き家が増えたり、多摩ニュータウンとはまた別な感じの人口の減少が起きるのではないかと危惧しているところです。空き家の問題とか、今後、注意していく必要があるのかなと思います。 また、新白岡駅の西口、31 ページの図面では田畑が広がっています。特に田んぼが広がっていますが、白岡同様、何十年後かを見た時に、その田んぼを手放して住宅地になる可能性もあるのかなと思います。そうした時に、まちづくりも白岡を参考にするとか、今後、新白岡駅周辺を、次の32 ページにある円を重ねてみた時に人口がこの周辺は増えていくのかなと思いますので、その辺りも少し視野に入れて考える必要があるのかなと思います。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 白岡駅西口の区画整理のスケジュールと合わせて暫定的な何か可能性があるのかの回答はありますでしょうか。

濱田課長補佐	まず1点目の白岡駅西口の雨や夜間の送迎時の混雑につきまして回答させていただきます。 西口の整備、駅前広場、都市計画道路の延伸の整備というのが計画されておりまして、実際に駅前等で空き地になってきているところがあるかと思えます。今日明日ですぐにできるものではなく、計画的に進めているので、御理解いただければと思います。 更に、今の時点で危ない、交通上の支障があるというという御意見を頂いておりますので、場合によっては、警察に話をするということもできるかと思えますので、そういう形でお預かりさせていただきたいと思えます。
真鍋会長	西口は都市計画道路だけなので、それと併せて整備もしていくという形ですね。その辺りの早急な交通安全の方は御検討ください。 新白岡についてお願いします。
濱田課長補佐	2点目の新白岡につきまして、新白岡の地域、説明の中でも出ていましたが、エリアマネジメントの取組等を通じて、既存の道路や公園がありますので、そういったものを活用して地域を盛り上げていければと思っております。その中で、高齢者の方々にうまく話を進めていければと思っておりますので、よろしくお願いします。 3点目の田畑、農地との共存というお話があったかと思いますが、都市計画法の農林漁業との調和というのがございますので、そちらも当然踏まえた形で、駅周辺の都市部と周辺の農村部との調和を考えて進めていきたいと思えます。よろしくお願いします。
真鍋会長	はい、ありがとうございます。 新白岡の東側は市街化調整区域で、ここは将来的にもずっと人口が増えるようなことはしないのが1つの方針ということ。 先ほどD委員の御指摘では、この農地の方々の方にも人口が減るのではないかというお話でしたが、市の規制上はないということですか。
濱田課長補佐	実際に、将来人口が増えるかと言われましたら、人口減少社会も到来しております。その中で新白岡だけ市街地を増やすというのはちょっと都市計画上の整理が付きませんので、既存の市街化区域を使って土地利用を図れればと思っております。
真鍋会長	新白岡駅周辺地域については、高齢化が進み、空き家になった場合にも、価値があれば、抜けたところに新しい方が入るので、それを目指していくことが必要かと思えます。

D委員	市内には集会所が多いですね。特に、東北道東側地域は、10箇所あります。人口が減少していく中で、今後も有効活用されていくのでしょうか。もったいないと思います。
真鍋会長	都市計画として扱うのは難しいと思いますが、何かありますか。
腰塚主幹	集会所につきましては、地元の皆様が地域活動を行う際に活用しています。人口が少ない中で集会所が多いという御指摘でしたが、都市計画上では、地域の人口を増やしていくために何ができるかということを考えています。
真鍋会長	都市計画として扱うのは難しいと思うと言いましたが、全体構想の方でどうやって実現していくかという実現化方策の章ができると聞いたので、そこで集会所を拠点として、まちづくり活動を進めるということを記載することは可能だと思います。検討していただきたいと思います。 10ページの方針図について、大山地域だけに限らないですが、凡例に「農用地」「既存集落地」「既存住宅団地」と薄緑の色が描いてあります。まちづくりの方針図なので、今描いているのは現況だと思うので、将来的にどうしたいのかを描くのであれば、例えば、農用地や農住共生の暮らし等方針図としてこのようなことを目指すという凡例にしてほしいと思います。 白岡駅周辺の29ページについて、要検討だと思いますが、東側が商業地域で真っ赤に塗ってあります。本当に商業地域がこんなに広く要るのでしょうか。東側は、用途地域で言えば近隣商業地域が道路沿いに少しある程度で、第1種住居地域が塗ってあります。果たして、こんなに商業業務地の土地があるのか、市としてこれぐらい商業業務に進出してほしいという思いだと思うのですが、もう少し将来どうするべきかを考えながら、塗り方を検討してほしいと思います。
濱田課長補佐	2点御意見をいただき、農用地についてと商業業務地域の規模が大きいのではないかとことでした。商業業務地域の規模につきましては、1度持ち帰って検討させていただきます。ありがとうございます。
真鍋会長	スケジュールに先日のシンポジウムが書かれています。シンポジウムでは、内田先生から有意義なお話を頂いたので、何かしらマスタープランに生かせればと思います。 その他、質問等がありますか。 (質疑なしを確認後)
真鍋会長	以上で本日の議事は全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。
濱田課長補佐	真鍋議長ありがとうございました。 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。
井上主任	(地域別懇談会、地域別説明会の説明をなす)
腰塚主幹	(令和6年度都市計画事業等について説明をなす)
濱田課長補佐	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。 (質疑なしを確認後)
濱田課長補佐	次に、次回の令和6年度第2回都市計画審議会の日程についてでございます。 今回は、8月21日(水)10時、本日と同じ場所(庁舎4階 特別大会議室)での開催を予定しております。 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ので、御確認のほど、よろしくお願いいたします。 事務局からの報告事項は以上です。 それでは以上をもちまして、令和6年度第1回白岡市都市計画審議会を閉会いたします。 本日は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