

# 会 議 録

会議の名称	令和2年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会
開催日	令和2年6月10日（水）
開催時間	午後6時 から 午後7時50分 まで
開催場所	白岡市役所1階 会議室101～103
出席者	阿部道夫、井上日出巳、金子光輝、川島由宜代、神田潔、神田幸一、黒須宣夫、染谷信一、日産化学株式会社 小林弘、根岸弘子、吉川芳雄（合計：11名）
事務局職員の職・氏名	副市長 野口仁史、都市整備部長 酒巻光範、新土地利用推進課長 白田進 新土地利用推進課 課長補佐 千葉智則、主査 大山、主事 池澤
事業化検討パートナー	東日本総合計画株式会社 営業本部関東支店長 中川孝之、まちづくり本部都市再生部 松村、津野、松崎、計画・環境部 長嶋、土木設計部 小林、関東支店中野
次第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 あいさつ</li> <li>3 議題               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 白岡中学校周辺区域土地利用協議会規約第3条の別図を改正することについて</li> <li>(2) 令和2年度白岡中学校周辺区域土地利用推進事業スケジュールについて</li> <li>(3) 商業需要調査結果について</li> </ol> </li> <li>4 その他</li> <li>5 閉会</li> </ol>
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次第</li> <li>・ 白岡中学校周辺区域土地利用協議会規約第3条の別図を改正することについて <span style="float: right;">資料1</span></li> <li>・ 白岡中学校周辺区域の土地利用推進に係る意見交換会の概要 <span style="float: right;">資料2</span></li> <li>・ 【白岡中学校周辺区域南東部地区】市街化区域編入に関する意向調査結果 <span style="float: right;">資料3</span></li> <li>・ 白岡中学校周辺区域土地利用推進事業スケジュール（案） <span style="float: right;">資料4</span></li> <li>・ 白岡中学校周辺区域の商業需要調査結果について <span style="float: right;">資料5</span></li> <li>・ 参考資料</li> </ul>
※備考	会議録は、基本的に実際の発言どおりに作成しておりますが、一部わかりやすい言葉や表現に改めておりますので御了承ください。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
新土地利用推進課 白田課長	<p><b>1 開会</b></p> <p>皆様、こんばんは。</p> <p>まだお見えになっていない役員の方もいらっしゃいますけれども、定刻となりましたので、ただ今から「令和2年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会」を開会させていただきます。</p> <p>只今の出席者は11名でございます。従いまして、協議会規約に基づく定足数に達しておりますことから本日の会議は成立いたしますことを御報告いたします。</p> <p>また、本日の会議は新型コロナウイルスの関係で、座席につきましてはこのような形とさせていただきました。扉の方も開放した形で進めさせていただきますので御了承いただきたいと思います。</p> <p>続いて、傍聴人の方をお願いを申し上げます。お手元の傍聴要領をお読みいただきまして遵守していただきますようお願い申し上げます。</p> <p>それでははじめに、本会議の開催にあたりまして井上会長から御挨拶をいただきたいと存じます。</p>
井上会長	<p><b>2 あいさつ</b></p> <p>皆様、こんばんは。</p> <p>新型コロナウイルス感染拡大によりまして、この役員会も延び延びになっておりましたけれども、ようやく開催できるようになりました。先程、市からも申し上げたとおり、本日はソーシャルディスタンスに配慮していくこととなっておりますので、御理解をいただきたいと思います。</p> <p>本日は令和2年度第1回役員会の御案内を申し上げましたところ、皆様方にはお忙しい中、またお暑い中、御出席いただきまして誠にありがとうございます。緊急事態宣言が解除されましたけれども、まだ各地でクラスターなどが発生しているようでございますので、くれぐれも御注意いただきたいと思います。</p> <p>早いもので6月に入りまして、梅雨の時期でございます。梅雨の時期ははじめと不快な時期でもありますが、梅雨寒と言って非常に寒い日もございますので、皆様方にはくれぐれもお身体を御自愛いただきたいと思います。</p> <p>さて、本日の会議では「本協議会規約第3条別図を改正することについて」、「令和2年度事業スケジュール」及び「商業需要調査結果」についての3点を議題とするものでございます。</p> <p>議題の詳細につきましては、この後、事務局及び事業化検討パートナーから説明等いただきますが、特に、事業区域につきましては、本年1月に区域南東部の権利者の皆様を対象として開催された意見交換会において、参加者から多くの御質問や御意見をいただいたとのことでございますので、本会議では、事業区域の</p>

<p>白田課長</p>	<p>在り方などについて御審議いただきたいと考えております。</p> <p>市におかれましては、区域南東部の住宅地部分に係る将来のまちづくりについても権利者の意向を踏まえ、引き続き、検討していただきますようお願いいたします。</p> <p>役員の皆様におかれましては、事務局及び事業化検討パートナーからの説明をお聞きいただき、忌憚のない御意見を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>結びといたしまして、円滑な議事進行に御協力を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>どうぞよろしくようお願いいたします。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして、野口副市長から御挨拶申し上げます。</p>
<p>野口副市長</p>	<p>改めまして、こんばんは。</p> <p>会長からも御挨拶をいただきましたけれども、本当にお久しぶりでございます。</p> <p>コロナウイルスの関係で、本当に世界中が大変な状況でございます。</p> <p>本市も、その影響を受けまして、会議等もなかなか思うように開催できない状況でございます。本日もこのような形で開催することを御了承いただきたいと存じます。</p> <p>国の方も色々な対策を講じております。まもなく第二次補正予算が整うようでございますけれども、本市といたしましても、4月27日に新型コロナウイルス感染症の拡大を防止するため、商工観光課の中に「新型コロナウイルス緊急経済支援室」を設置いたしまして、現在それぞれの対策を講じております。</p> <p>その中でも特別定額給付金関係でございますけれども、皆様方、既に申請書が届いて手続きを進めていただいておりますでしょうか。</p> <p>5月22日に21,318世帯に郵送させていただいて、まもなく18日の段階で75%の処理状況になると思われます。</p> <p>また現在、白岡市議会が開会中でございます。その中で、6月8日に一般質問が行われましたが、こうした時期でもございますので、議員の皆様方それぞれ一般質問を検討されていたようではございますけれども、御議論いただき調整していただき、新型コロナウイルス対策に関わる部分だけ御質問をいただきました。</p> <p>御指導いただいた部分が多々ある訳でございますけれども、今後、市といたしましても、市民の皆様方の命、健康を第一に考えまして、それぞれの生活支援、また、経済の支援といったものに力を入れてまいりたいと考えております。</p> <p>また、今後は新型コロナウイルスと共存しながら生活していかなければならないのだろうと考えておりますことから、土地利用という部分についても、新しい生活様式といったものを考えて整えていかななくてはいけないと思っております。</p>

白田課長	<p>従いまして、そうした視点も踏み入れながら新たな土地利用を組み上げていきたいと考えております。</p> <p>本日は、先程、会長の御挨拶にもありまして、三つ議題がございますので、それぞれ忌憚のない御意見を賜りまして、本日の会議が実りあるものとなりますようお願いを申し上げまして御挨拶とさせていただきます。</p> <p>本日はよろしくようお願い申し上げます。</p> <p>続きまして、東日本総合計画(株)関東支店中川支店長から御挨拶をいただきたいと存じます。</p>
東日本総合計画(株) 中川支店長	<p>皆様、こんばんは。</p> <p>今回、挨拶をさせていただく前にお詫び申し上げなくてはいけないことがございます。3月18日に第5回役員会の開催を予定していましたが、弊社の社員で微熱が続いている者がおり、当日にPCR検査を受けることになりましたことから、感染拡大防止の観点から市に対して状況を報告させていただき、結果として役員会を延期させていただいたものでございます。当日になってしまったということもあり、皆様に御迷惑をお掛けして本当に申し訳ございませんでした。</p> <p>会社の取組みとして、こういった状況を踏まえ、在宅ワークやテレビ会議等を取り入れて機材等を準備しているところでございます。しかし、会社としてはそれらが揃わなければ会議等をしないとといったことは一切ございません。事業の進捗に支障をきたすことのないように精一杯取り組んでまいりますので、引き続きよろしくお願いいたします。</p>
白田課長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ここで1点御報告をさせていただきます。</p> <p>日産化学(株)の瀧井役員でございますが、この度、人事異動によりまして本協議会役員を辞されることとなり、新たに後任の小林弘さんに本協議会の役員として御協力をいただくこととなりました。</p> <p>つきましては、日産化学(株)の小林役員から一言御挨拶をいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。</p>
日産化学(株) 小林弘氏	<p>皆様、こんばんは。</p> <p>只今、御紹介いただきましたけれども、前任の瀧井に代わりまして役員を務めさせていただきます日産化学(株)の小林でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。</p>
白田課長	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして新年度にあたりまして、職員に人事異動がございましたので、改め</p>

白田課長	<p>まして市の職員を紹介させていただきたいと思います。</p> <p>市職員の紹介</p>
白田課長	<p>続きまして、配布資料の確認をさせていただきます。</p> <p>恐れ入りますが、お手元にあります資料を御覧いただきたいと思います。</p> <p>まず1枚目が次第でございます。</p> <p>続きまして、資料1といたしまして「白岡中学校周辺区域土地利用協議会規約第3条の別図を改正することについて」、こちらはA4の両面刷りになっているものでございます。</p> <p>続きまして、資料2といたしまして「白岡中学校周辺区域の土地利用推進に係る意見交換会の概要」、こちらはA3の両面刷りになっているものでございます。</p> <p>続きまして、資料3といたしまして「【白岡中学校周辺区域南東部地区】市街化区域編入に関する意向調査結果」、こちらはA4の両面刷りになっているものでございます。</p> <p>続きまして、資料4といたしまして「白岡中学校周辺区域土地利用推進事業スケジュール(案)」、こちらはA4横向きの片面刷りになっているものでございます。</p> <p>続きまして、資料5といたしまして「白岡中学校周辺区域の商業需要調査結果について」、こちらはA4の両面刷りになっているものでございます。</p> <p>最後に、参考資料といたしまして、こちらは資料5の参考資料ということで、A3の両面刷りになっているものでございます。</p> <p>以上になりますけれども、不足等はありませんでしょうか。</p>
白田課長	<p>それでは、これより次第3の議題に移らせていただきたいと存じます。</p> <p>ここからの議事進行につきましては、協議会規約によりまして井上会長にお願いしたいと存じます。</p> <p>井上会長、よろしく願いいたします。</p>
井上議長	<p><b>3 議題</b></p> <p>それでは、本日の議事が終了するまでの間、暫時、議長の職を務めさせていただきます。皆様方には、円滑な議事進行に特段の御協力をお願いいたします。</p> <p>それでは議題に入ります。</p> <p>まず、議題の1「白岡中学校周辺区域土地利用協議会規約第3条の別図を改正することについて」を議題といたします。</p> <p>事務局から説明をお願いいたします。</p>
新土地利用推進課	<p>これから白岡中学校周辺区域土地利用協議会規約第3条の別図を改正するこ</p>

<p>大山主査</p>	<p>とについて説明させていただきますが、説明の前に、皆様の方にお配りさせていただきました資料1ですけれども、下段の方と裏面上段の方の改行ができておらず、読みづらい資料となっております。このようなミスをしてしまい申し訳ございませんが、本日は、この資料で御説明をさせていただきたいと思います。</p> <p>それでは、資料1の1経緯等を御覧くださいようお願いします。</p> <p>経緯等についてですが、昨年12月に開催した第4回役員会で御説明させていただいたとおり、本事業区域の南東部に位置する住宅地のゾーンについては、土地区画整理事業とそれ以外の事業手法も選択肢に含めて市街化区域に編入するための検討を進めてまいりました。</p> <p>既存の市街化区域に近接したまとまりのある住宅ゾーンであり、土地区画整理事業に含めるかどうかで全体の土地利用に大きく影響してしまうことから、第4回役員会開催後に意見交換会と意向調査を実施させていただいております。</p> <p>前回の役員会ではここまで御説明をさせていただいております。</p> <p>次に2の意見交換会の概要を御覧ください。</p> <p>意見交換会につきまして、1月26日中央公民館で開催したものでございます。当日は市から白岡中学校周辺区域と区域南東部の既存住宅地の関係について、これまでの経緯も含め説明させていただいたほか、区画整理等勉強会の状況を踏まえると農地部分と住宅地部分を合わせて土地区画整理事業を実施することは難しいと考え、住宅地部分を一体的に整備を目指す区域から切り離していく方向で検討していくことや、一体の区域から切り離して事業を進めていくことについて、住宅地部分の権利者の意向を把握することを目的に、書面による意向調査を実施することについて説明させていただきました。</p> <p>裏面を御覧いただければと思います。</p> <p>2月下旬から実施いたしました意向調査の結果について御説明させていただきます。</p> <p>回収率につきましては約71%となり、4つの設問を設け、現在の生活環境について確認したところ、回答者のうち、約60%の方から困りごとがあるとの回答をいただいております。</p> <p>内容といたしましては、道路の幅員、見通し、排水等についてお困りだという御意見をいただいているものでございます。</p> <p>また、将来の方向性につきましては、回答者のうち、約48%の方が市街化区域への編入を望む一方で、土地区画整理事業の整備を望む方は、全体の約2割という結果になりました。</p> <p>なお、この設問では、土地区画整理事業や地区計画制度を活用したまちづくりを検討していることに関しての考えを伺うため、地区計画制度を活用した場合の一例となる整備図面も配布しながら御回答いただいたものでございます。</p> <p>以上のことから、一体的に土地区画整理事業を実施することについて様々な意見が出され、その意見の中にあつた疑問等を再度説明するためにも開催した意見</p>
-------------	---

	<p>交換会、その後の意向を伺うために実施した意向調査の結果を踏まえ、住宅地部分を土地区画整理事業から切り離して本事業を進めていくことについて、また、このことに伴う協議会規約第10条第2項に基づく区域の変更について、次回の総会に諮っていくものでございます。</p> <p>なお、一体の整備から切り離す住宅地部分の市街化区域への編入につきましては、引き続き権利者の皆様と本事業とは別に検討していきたいと考えております。</p> <p>また、本日添付させていただきました資料2につきましては、意見交換会での内容をまとめたものであり、資料3につきましては、市街化区域編入に関する意向調査の結果でございます。</p> <p>資料の中で1点訂正をさせていただきます。</p> <p>大変申し訳ございませんが、資料2の3頁の右上を御覧いただければと思います。</p> <p>意見交換会の中で質問と回答をさせていただいた内容ですが、意見交換会の参加者から、「区域から外すことを土地利用協議会の総会で賛否を問うのか」という御質問をいただきました。</p> <p>市の方から回答させていただいたのは、「賛否を問うのではなく、報告の形で対応したい」とその場では回答させていただいております。</p> <p>しかしながら、区域の変更につきましては、本協議会規約にて総会の審議事項となっているため、次回の総会に諮ることに訂正をさせていただきます。</p> <p>なお、住宅地部分の権利者を対象に、資料3の意向調査結果の報告と併せて訂正の説明につきましても、直接権利者の皆様にお伺いしながら対応させていただいております。</p> <p>以上で説明を終わらせていただきます。</p>
井上議長	<p>説明が終了いたしました。</p> <p>ただいまの説明につきまして、質疑等がございましたら挙手をお願いいたします。</p>
井上議長	<p>資料2の意見交換会の概要の3頁右上、「賛否を問うのではなく、報告の形で対応したいと考えています。」と言っているところで、賛否を採って、もし賛成多数で計画区域から外すと言われた時に、区域南東部で土地区画整理事業による整備を望むという人はどうなるのですか。土地区画整理事業による整備を望む方が15名いるわけだが、その方達については御理解が得られるのですか。</p>
市	<p>今週に入り、市内にお住いの権利者の皆様を訪問して再度話をさせていただきました。もちろん御不在の方もいましたので、ポストの中に入れてさせていただいた方もいますが、土地区画整理事業区域から外す方向で次の総会に諮らせていた</p>

	<p>だくということをお伝えさせていただきました。色々な思いをお聞きすることができましたけれども、そのことについて基本的には「わかりました」と言っていたという感想です。</p>
井上議長	<p>ということは、大きなトラブルには発展していないというように考えて良いということですか。</p>
市	<p>そのとおりです。</p>
井上議長	<p>その他質疑はございますか。</p>
役員	<p>ただいまの説明で大体内容は理解できたのですが、それに関連して、篠津小学校の校庭のすぐ近くにある住宅の人達からは問題というのは出ていないのですか。</p>
市	<p>以前に色々な御意見をいただいております。この後のスケジュールの方で説明をさせていただきますが、意向調査を行っていく予定になっておりますので、その中で確認をしながら対応していきたいと考えております。</p>
役員	<p>今回、土地区画整理事業から区域南東部が抜けるということで、北側の住宅の軒数的には6世帯ですが、ここからも区域から除いて欲しいというような話が出た時に、また事業区域の変更も発生しますので、その辺はスムーズにいくようにお願いできればと考えております。</p>
井上議長	<p>その他質疑はございますか。</p>
役員	<p>区域南東部の住宅地ですけれども、高齢の方が多く、67軒のうち9所帯が1人住まいです。</p> <p>そして、一番のネックはこの図面です。意向調査と一緒にこの図面が送られてきましたけど、こういう道路を通すのであれば反対という人が一番多いと思います。</p> <p>今まで、このような具体的な計画を示してなかったと思いますが、アンケートを取る時に、これが一緒に送られてきたわけです。アンケートを取る前にこういうことも早めに話していただければ、また変わっていたような気がします。</p> <p>しかし、最終的には権利者の皆さんが決めたことですから、皆さんの意見を尊重して良いと思います。</p> <p>市役所の職員の方が、6月8日、9日で全所帯に説明に回ってもらっている。会長、この提案をしたとしても別に反対する人はいないと思います。</p>



井上議長	<p>わかりました。</p> <p>道路計画図が出てきて、自分の家に道路がかかるのは耐えられないということで、反対に回った人もいたということですね。</p> <p>しかし、事務局で説明に回った時には、計画から切り離して別の手法で行うことで了解を得たということのようです。</p>
役員	切り離したとしても、問題ないような気がします。
井上議長	その他質疑はございますか。
役員	基本的なことで申し訳ないですが、区域南東部の住宅地は、今回のこの計画から取り敢えず切り離して考えるということで、次回の総会から、区域南東部の方達は出席なさらないということですか。
市	次回の総会には、区域南東部の方を含め、現在の事業区域の対象者全員の方をお呼びさせていただきまして、そこで決定させていただく形になろうかと思えます。
井上議長	賛否を採っていくのですか。
市	そのとおりです。
役員	万が一そこで賛成となって、別で考えることになった時は、その後の総会に区域南東部の方は出席されないということですか。
市	そのとおりです。次回からは分けていくということになります。
井上議長	他に質疑はございませんか。
	(質疑なしを確認)
井上議長	<p>質疑も無いようでございますので、これにて質疑を終了させていただきます。</p> <p>それではお諮りいたします。</p> <p>議題の1「白岡中学校周辺区域土地利用協議会規約第3条の別図を改正することについて」は、事務局案のとおりとして決定し、総会に諮ってまいりたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。</p>
	(異議なしを確認)

井上議長	<p>異議なしということでございますので、それでは「白岡中学校周辺区域土地利用協議会規約第3条の別図を改正することについて」は、事務局案のとおりとして総会に諮ることに決定させていただきます。</p>
井上議長	<p>次に、議題の2「令和2年度白岡中学校周辺区域土地利用推進事業スケジュールについて」を議題といたします。</p> <p>事業化検討パートナーから説明をお願いいたします。</p>
東日本総合計画(株) 松村	<p>議題2については、資料4を御覧いただきながら説明させていただきます。</p> <p>資料4の令和2年度以降のスケジュールについて説明に入る前に、昨年度の振り返りとして、これまでに行いました作業の概要等について説明いたします。</p> <p>昨年の4月から行ってきた作業につきましては、1年目としまして、土地区画整理の事業化に向けて、土地利用計画の概定を作業目標とし、まずは基礎的条件の整理を行ってまいりました。基礎的条件の整理というのは、1つ目が現地を測量して地形、高さ等を計測して現況図を作成する内容でございます。2つ目としましては、法務局の公図及び謄本を取得いたしまして、権利調査を行い、皆様の土地の所有状況を整理いたしました。</p> <p>それらを踏まえまして、土地利用計画の検討のために、土地区画整理事業調査である区画整理設計の一部、それらを進めるために、本区域の課題でありました県道渋滞対策を検討するため、交通量調査を行い、課題整理を行って、将来交通量の推計を行ってまいりました。</p> <p>土地利用に関しては、県道から北側につきましては「商業系土地利用」ということで、賑わいを創出するために、商業需要調査を行い、市民へのアンケート調査、商業系企業へのアンケート調査を行いまして、商業施設規模を概定させていただきました。後ほど、議題3の方で商業需要調査結果について報告させていただきたいと思っております。</p> <p>また、協議会運営支援としましては、協議会役員会を4回開催、協議会総会を1回開催、区画整理等勉強会や区域南東部の住宅地への意見交換会を開催し、まちづくりニュースを5回発行してまいりました。</p> <p>10月末に区画整理等勉強会を開催しまして、その後12月には概略土地利用計画について皆様と意見交換を行うワークショップを開催する予定でございました。ワークショップ後に修正等を行って、その後に、営農意向調査、将来の皆様方の土地利用意向調査を実施するとともに、関係機関との協議によって区画整理設計を行い、道路・公園・調整池等の公共施設を確定させ、土地利用計画を概定させる予定でございました。</p> <p>その後、令和2年度には権利者の皆様と作り上げていった土地利用計画図によって、事業計画のたたき台を作成して、概算事業費を算出、概算減歩率等を算定、県等上位機関と協議後に事業計画素案を作成、その後、総会を経て、概算減</p>

歩率等を皆様に説明し、仮の仮同意書を取得するという予定でございました。

しかしながら、7月7日の総会で、一部の方の質問に多くの時間が取られてしまい、他の方が質問したくてもできない状況でございました。

そのため、10月末に開催いたしました区画整理等勉強会の中で、土地区画整理事業の特徴や仕組み、組合施行の土地区画整理事業の進め方、また、地区計画制度の概要等について説明を行い、少人数の班に分かれ、質問しやすい環境を作り、まちづくりに関して聞きたいことや不安なことなどについて質疑等を受け付けてまいりました。

また、皆様からいただいた意見や質問に対しましては、質問者への回答はもとより、まちづくりニュースで権利者全員の方に質問と回答をお知らせしている状況でございます。

その区画整理等勉強会の中で、区域南東部の住宅地の方々から、既存宅地であるため減歩を伴う土地区画整理事業は難しいのではないかと、自分たちがまちづくりの検討区域に入っていることすら認識がない人も周りにはいるという話があったことから、区域南東部の住宅地の方々を集めまして、市街化編入を含めた土地利用推進について意見を聞く機会を設けさせていただきました。

先程の議案1の内容のとおりでございますけれども、結果、土地区画整理事業の予定区域から除く方針になったということで、次の総会に諮っていくという内容でございます。

先程、弊社の支店長の方からも説明がありましたけれども、その後の3月18日の役員会で、区域南東部の住宅地の関係、それと商業需要調査結果について説明する予定でございましたが、弊社社員のPCR検査が役員会当日に行われるということで、急遽延期していただきまして申し訳ございませんでした。

緊急事態宣言が4月16日に発令され、不要不急の外出自粛に伴いまして打合せ協議等が出来なくなってしまった状況でございました。

その期間、事業化への進め方や方針等について市と協議を図り、見直しを行い、本日の令和2年度以降の推進スケジュールを作成いたしましたので説明をさせていただきますと思います。

大きく変えた点が一点ございまして、概略土地利用の決定の段階で概算減歩率等を皆様に説明しながら、地権者説明会、地権者意向調査へという流れに変更させていただきますと存じます。

昨年までのスケジュールでは、概略土地利用計画について、ワークショップにより意見交換を行い、営農意向調査や将来の土地利用意向調査を実施し、関係機関との協議による区画整理設計を行って、公共施設を確定させ、土地利用計画を概定させるという流れで、その後、令和2年度に事業計画のたたき台を作り、概算費を算出し、概算減歩率を算定して、県との協議を行い、事業計画の素案まで作った後に総会を経て、概算減歩率等を皆様に説明する予定でございました。

この進め方ですと、最低でもこれからまた1年間以上は遅れてしまうことに

	<p>なってしまうため、できるだけ短縮し、また、権利者の皆様が知りたい情報を早期に提供するために、概略土地利用計画を作成して、それを基に概算工事費を算出し、概算減歩率を算定して、皆様に説明することに変更いたしました。</p> <p>資料4を御覧いただきたいと思いますが、皆様に概算減歩率を説明するのであれば、上段部分、県等関係機関と協議をいたしまして、公共施設の整備方針協議を行い、中段部分、商業等規模の検討を行いながら、概略土地利用計画を作成する必要があります。</p> <p>新型コロナウイルスの影響で打合せ等が難しい状況ではございますけれども、スケジュール調整を行って、10月までの期間が必要となります。10月に概略土地利用計画を決定し、その後、役員会及び総会にて説明を行い、地権者説明会を開催して、地権者の意向調査を進める工程に変更させていただきたいと考えております。</p> <p>また、その説明段階と並行しまして、農林協議や都市計画の打合せ資料を作成して県等との協議に入っていきたいということで変更をさせていただきたいと思います。令和2年度の作業目標は土地利用計画の概定ということでさせていただきたいと思います。</p> <p>令和3年度以降になりますが、土地利用計画の概定に基づき、事業計画の素案を作成し、都市計画の素案を作成しながら、その後、役員会及び総会にて説明し、個別相談会を開催して、仮同意書を取得していくという流れを考えております。その後、土地区画整理組合準備会を発足させ、発足後には業務代行者を募集して決定していきたいという流れです。全体的には、皆様方と協定を結んでいる2年半という2021年9月までのスケジュールでございましたけれども、最短でも2022年6月に案の申出というような形で、この部分については延伸させていただきたいというのが、本日の令和2年度白岡中学校周辺区域土地利用推進事業スケジュールの説明でございます。</p> <p>以上で説明を終わらせていただきます。</p>
井上議長	説明が終了いたしました。
	ただいまの説明につきまして、質疑等がございましたら挙手をお願いいたします。
役員	聞き洩らしたのかもしれないですが、区域南東部を事業区域から外すという総会はいつやるのですか。スケジュール表にはないですね。
市	<p>資料4の一番下の段を御覧ください。</p> <p>一番下の段、概略土地利用の決定後に、役員会、総会という形でお示しさせていただいております、この2020年12月の総会でお諮りする予定です。</p>

役員	<p>もっと早くならないのですか。</p> <p>また、先程の話で区域南東部の道路素案ができていているということですが、それは役員に配られてないと思います。何故、配られていないのですか。</p> <p>それと、篠津小学校の近くだけでなく、白岡中学校の南西部にも住宅がありますけれども、そこの方からも道路がどうなるのか、区域南東部ができていのであればこちらもできていないのかという意見が出たら総会で揉めると思います。</p>
市	<p>まず、総会につきましては、権利者が270名くらいいらっしゃいますので、現在の状況で、多くの方を集める総会を開催するのは難しいだろうということで、土地利用が決まった後に、併せて諮りたいということでお示しさせていただいているものです。</p> <p>次に、住宅地部分の道路の素案につきまして、何故お示ししたかということをお説明させていただきますと、意見交換会の時に、アンケートを答えるにあたって、一般的な絵でも良いからそういう図面がないと賛成も反対も答えられないという御意見があったものです。</p> <p>その道路計画は決まったものではなく、一般的な例としてお示しして同封させていただいたものであるため、役員の皆様にはお示しはさせていただいてないというものでございます。アンケートをお答えいただくための参考にしていただくために作ったものであるということです。</p> <p>最後に、住宅地部分が篠津小学校の近くと、本区域の真ん中あたりにあるということですがけれども、そちらの方々につきましては、今後土地利用を検討していくにあたって、概略土地利用が決定した時にお示しすることできるように頑張っておりますのでよろしく願いいたします。</p>
役員	<p>区域南東部の方に配布した図面のコピーを今もらえませんか。</p>
役員	<p>この図面を示したので、区域南東部の方の意見が大分変わってしまったんですよ。そう簡単に図面が変わってしまったら堪ったものではないです。</p>
役員	<p>それは問題ですよ。</p> <p>総会の時には、土地区画整理事業を行って道路ができれば家をバックするという説明があったけれども、今の説明だと、区域南東部だけはこういうふうに通道ができるというのを見て、住宅の方が「そんな道を通るのは反対だ」となったんでしょう。たたき台なんて全然関係なく、案ができてしまっているということじゃないですか。それを役員に配らずに、区域南東部だけに配って、権利者が反対だったから、区域南東部は抜けますといったら、篠津小学校の近くや白岡中学校の南西部の住宅の方もくださいとの話になってしまいますよ。そのような総会を12月まで伸ばして、また日程がずれたら大変ですよ。</p>

市	<p>そのため、総会をもっと早くに開催していただきたい。 また、配布した図面のコピーをいただきたい。</p> <p>図面の関係ですけれども、そちらはあくまでも、意見交換会をした時に、地区計画で行う場合と土地区画整理事業で行う場合、市街化編入をする場合は概ね二種類の手法があるという説明をさせていただく中で、地区計画で行う場合のイメージがわからないということで、イメージ的には区画整理の場合は、減歩ということで全員の土地を少しずつ減らして道路を作っていく形になりますけれども、地区計画の場合は、通常の道路整備のように道路に面している方に下がっていただく形になるという、一般的なイメージ図として提供させていただいたものです。</p> <p>それに基づいて地区計画を実行するというものではなく、地区計画というものがわからないという御意見をいただいたので、地区計画で市街化編入する場合、今の現況の道路が4mであれば、このように道路を定める形が一般的ということを示したイメージ図として御提示させていただいたということを御理解いただきたいと思います。</p>
役員	<p>区域南東部の方に提案した図面を配布してください。話を聞くと、その図面を基に、住民の頭の中では、こんなのでは嫌だということでイメージが実現してしまっているんですよ。そこに色々な齟齬があるんですよ。</p> <p>市があくまでもイメージ、一般例と言っても、受け取った住民にとってみればイメージではなく実現されているような図面に感じると思います。それで意見を取れば反対になると思います。</p> <p>そんな案が出てくるのであれば、イメージというので、篠津小学校の近くや白岡中学校の南西部の住宅の方も欲しいと言いますよ。</p> <p>そのため、区域南東部の方に配布した図面を配っていただきたい。誰が見てもイメージというふうに見られる図面なのか、それとも住んでいる方が見たらほとんど決まっていると見られる図面なのか、第三者的に見てみたいと思います。</p>
井上議長	<p>わかりました。</p> <p>おっしゃるとおり、どうしてこんな結果になったのかという意味で、後で回収はしますけれども、役員の皆様に図面を見ていただくのもいいかと思います。</p> <p>今後そのような誤解がないようにするためにも良いと思うので、印刷してきてもらいますのでお待ちください。</p> <p>しかし、先程事務局から説明があったとおり、何の資料もなければ賛成も反対もしようがないという区域南東部の権利者の方々からの御意見を踏まえ、一例としてこういうこともありますというのを示した図面だということが分かりました。その辺を御理解いただいた上で、これから配布する図面を見ていただければ</p>

<p>役員</p>	<p>と思います。 今後そういう誤解がないように、事務局には進めていただければと思います。</p>
<p>役員</p>	<p>先程言ったとおり、参考資料なんですけれども、イメージ的にそう思っています。</p>
<p>役員</p>	<p>事務局の方でイメージですと言っても、具体的な図面が出回ったら、こうなるというように頭に入ってしまう。話が出回ってしまったら元に戻せませんので、そこら辺をよく注意した上で、配るものがあれば役員にも是非いただきたい。そうしないと、どのように変わっているのか全然わからないのでよろしく願います。</p>
<p>井上議長</p>	<p>今から配布させていただきますので、内容を御確認いただければと思います。</p>
<p>役員</p>	<p>総会の時期を早めることはできないのですか。あるいは、12月に一本化じゃなくて、区域を分ける話だけでも先にできないのですか。他の議題も出てくると思うので、そこで揉めたりしたら話が進まなくなってしまいます。</p> <p>また、例えば議案が複数あったとして、最初の議案で区域東南部を除くということで決まったら、そこで区域南東部の権利者の方には退席してもらって、議案2、議案3と進むのですか。12月の総会は、区域から外すことだけの総会になるのですか。</p>
<p>市</p>	<p>総会の時期についてですけれども、当初はもう少し早めの総会を予定していましたが、新型コロナウイルスの状況を考慮すると、一度に100人程度の方々を呼ぶのは非常に難しいと考えていること、また、概略土地利用を決定するために道路関係等を県と協議を進めている最中ですが、概ね概略土地利用を決定した後であれば、話に出ました北側部分の住宅地なども含めた概略土地利用ができますので、それを総会の中で提示をさせていただき、その後に説明会を実施して、その結果をもって概略土地利用についての意向調査をさせていただきたいと考えていることから、現在のスケジュールを組ませていただいたところです。</p> <p>そのため、概略土地利用で概ねの土地利用を示した上で、北側の住宅地部分の方々などの意向を確認させていただきたいと考えております。</p>
<p>役員</p>	<p>12月の総会で、議案が何個も入ってくるということですか。</p>
<p>市</p>	<p>現在予定している議案としましては、御審議いただきました区域南東部の関係、概略土地利用の関係及び概算事業費、それらについて総会の中でお諮りをさせていただく予定になると考えております。</p>

役員	<p>そうすると一度退場するのですか。</p> <p>私のイメージでは、一度全員が退場して、第二部として再度受付をして該当者だけが残る感じをイメージしていますが、すごく手間が掛かると思います。私はそのようにしか理解できませんけれども、それとも最初の議案が終了したら退場してくれというので、残った方が該当者ということで認識してしまうのですか。</p> <p>私のイメージでは、一度退場して、再度受付をして該当者だけが残って審議に入るということで、非常に12月の総会は大変だと思います。</p>
市	<p>先程の話も予定ですけれども、総会の開催方法としては、ブロック分けのような形で、受付の時に区域南東部の方に一定のブロックのところに御着席いただいて、関係する審議が終わった後、退席される方は退席いただき、そのまま聞いていただける方は聞いていただくというのも考えられます。その場合には、それ以降の議案につきまして、票数を数える時にそのブロックは除くような形で審議はしていきたいと考えております。</p>
役員	<p>私は不要な混乱が起きるのではないかと危惧しています。本当にそれでいいのかどうか検討いただきたいところです。</p>
井上議長	<p>なかなか難しいとは思いますが、何度も総会を開いて大勢を呼ぶというのも難しいと思います。</p> <p>事務局から一つの案として、区域南東部の権利者の方については、ブロックを形成していただき、土地区画整理事業から外すことの賛否を採った後は、退席する方は退席いただき、審議には参加できませんが、残って聞いていただくことも考えているとの説明がありました。御心配されるような混乱が起きないように、事務局には対応していただきたいと思います。</p> <p>また、配布した図面を見ますと、私も行政の人間でしたので、これはあくまでも土地区画整理事業から外して、地区計画制度を活用した場合の道路整備の一例ということが見れば直ぐ分かりますけれども、よく説明しないと一般の方たちはわからないと思います。行政の方たちは見慣れているから、この説明ですぐ分かって認識してしまうかもしれないので、今後、その辺を丁寧に説明していただければと思います。</p>
役員	<p>市役所の常識は世間では常識じゃないんですよ。この図面を見たら、自分ならこうなると思ってしまいます。</p>
役員	<p>アンケートを取る時に、この図面も送られてきたんですよ。これを見てアンケートを書いたんですよ。説明が書いてあっても、このようなイメージになる、このような道路ができると思ってしまった。あくまでも一例と言っても駄目なん</p>



井上議長	<p>ですよ。</p> <p>わかります。自分の土地がどうなるのかというのが皆さん一番関心のあることだと思います。そのため、説明をしっかりと聞いてその時は理解したつもりでも、少し経つと、自分のところは道路が掛かってしまうのではないかとこのように心配されると思います。</p>
市	<p>誤解を与えてしまったということで非常に申し訳ないと思っています。次回からは、こういう重要な書類につきましては、役員会に御提示して、その中で意見を伺いながら進めさせていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。</p>
井上議長	<p>しかし、この図面については、あくまでも区域南東部を土地区画整理事業から除外して、地区計画制度を利用して市街化編入を行う場合には、例えばこのような道路形態になりますというのを示したものです。</p> <p>そのため、このとおりになりますということではなく、当然、行う場合には改めて住民の方たちと一から協議になると思います。</p> <p>この件については以上でよろしいですね。この図面が出回るとまた誤解を招いてしまいますので、回収をさせていただきます。</p>
井上議長	<p>それでは本題に戻ります。他に質疑はございますか。</p>
役員	<p>総会の件ですけど、役員会が11月、総会が12月の予定ですが、大体の日にかというのには決まっているのですか。先程も話がありましたが、総会で話す内容が濃いイメージなので、役員会と総会の間が、ある程度時間があつた方が良いのではないかとこの印象を受けました。例えば11月の初めの方で役員会があつて、1か月くらい間が空いているとか。役員の質問や意見などが、市や事業化検討パートナーにしっかりと伝わって、総会に諮っていただけるようにしていただきたいと思います。</p>
市	<p>まだ日付は決定しておりませんので、十分な期間を空けて役員会を開かせていただいて、御意見を反映した資料を総会にお示しできるように、十分な期間を開いて日にちを設定したいと思います。よろしく願いいたします。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございませんか。</p> <p style="text-align: center;">(質疑なしを確認)</p>

井上議長	<p>質疑も無いようでございますので、これにて質疑を終了させていただきます。  それでは、お諮りいたします。  議題の2「令和2年度白岡中学校周辺区域土地利用推進事業スケジュールについて」は、説明のとおり承認することとしてよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(異議なしを確認)</p>
井上議長	<p>異議なしということでございますので、それでは「令和2年度白岡中学校周辺区域土地利用推進事業スケジュールについて」は、案のとおり承認することに決定させていただきます。</p>
井上議長	<p>次に、議題3「商業需要調査結果について」を議題といたします。  事業化検討パートナーから説明をお願いいたします。</p>
東日本総合計画(株) 長嶋	<p>資料5とA3版の参考資料を使って御説明したいと思います。  今回の商業需要調査の目的といたしましては、本区域の北側に配置する商業施設の規模や店舗形態を検討するというを目的に行いました。  調査内容といたしましては、既存の県の資料になりますけれども、消費動向調査、昨年8月に実施しました市民のアンケート調査、白岡市内で競合する店舗の状況、今年2月に企業アンケートを行い、商業施設の形態といたしましては、ネイバーフッド型のショッピングセンターが望ましいという結果になっております。  ネイバーフッド型のショッピングセンターについては後程説明させていただきます。  調査の概要といたしましては、まず1番目の市内外における買い物動向調査としまして、参考資料の1頁を御覧いただきたいと思っております。  「市民の消費品目別買い物先」ということで、それぞれAからEの5つの分類に分けております。A群の食料品・日用品につきましては、市内での買い物が多いという状況になっております。D～E群につきましては市外での買い物が多いという状況で、特に久喜市での買い物が多い状況になっております。これは2008年度以降に久喜市に立地しておりますモラージュ菖蒲であったり、フォレオ菖蒲という大型店舗が進出してきたことが影響していると考えられます。  次に、頁の右側、「品目別買い物先」ということで、1番目が青色、2番目が緑色、3番目がピンク色という形で、D群の家具、家電を除き、食品スーパーやショッピングセンターでの買い物が多いような状況になっております。  次に、「小売中心性」という経済指標があります。白岡市の場合には0.58という数値になっており、この数値が1を超えているものについては市外から買物流入が多い、1を下回るということになりますと顧客が流出しているという</p>

状況になります。白岡市におきましては大幅な顧客流出という状況になっております。

続いて、2番目の市民アンケート調査としましては、8月に行いました調査結果の内容になりますけれども、参考資料の2頁の2を御覧いただきたいと思っております。

市民の方々が望まれる店舗・業種をお聞きしております。その中で「総合スーパー」が最も多く、次いで「レストラン・飲食店」、「書店・文具店」というような状況になっております。また、自由意見として「市内にショッピングセンターがあれば便利」といったような御意見が多く見受けられました。

続いて、3番目の買い物動向、市民アンケート調査からの商圈設定としましては、参考資料の2頁の3を御覧いただきたいと思っております。白岡中学校周辺区域から概ね5kmのエリアになりますと市全域が概ねカバーできるというエリアになります。市民の方々の買い物の手段といたしましては、9割以上の方が自家用車を使って買い物をしているという事になります。そのため、今回の商圈といたしましては5km圏、車で15分ということで設定をしております。車で15分のエリアについては、図の中で示しております5km圏の円の内外にかかるジグザグの青い線が車での15分圏です。

また、現在、小売中心性は0.58で流出超過になっておりますけれども、これを周辺市町の中心性と同程度にもっていくことを今回の目標としています。その数値が0.8～0.9ということで目標を設定しております。

続いて、4番目の企業アンケート調査としましては、今年の2月から3月にかけてまして埼玉県内で店舗を営業している企業134社を対象にアンケート調査を行いました。回答があった企業は31社ありまして、本区域に出店の意向を示す企業は、17社ということになっております。その17社につきましては、参考資料の2頁の4、企業アンケート調査（進出企業意向）に記載しておりますが、「食品スーパー」が6社、「小売・スーパー」が1社、「食品・専門店」が1社、「日用雑貨」が6社、「企画・開発・運営」を行っている企業が3社となっております。現時点ですけれども、大規模商業、例えば久喜にありますモラージュ菖蒲といった企業にもアンケートは出しています。しかしながら、そのような超大型商業施設の企業からは回答はなかったということと、回答があったとしても、白岡中学校周辺区域での進出の意向は示されておりました。

そういった結果を踏まえ、5番目の本区域における商業施設の形態等といたしまして、今回、白岡中学校周辺区域におきましては、「食品スーパー」や「ホームセンター」を核とした「ネイバーフッド型ショッピングセンター」が望ましいという結果になっております。

ネイバーフッド型ショッピングセンターが具体的にどのようなものかということについては、参考資料3頁を御覧いただきたいと思っております。「ネイバーフッド型ショッピングセンター」は、商圈が「半径5km程度」、食品スーパーにドラッグ

	<p>グストアやホームセンターが組み合わさった形で、店舗の面積といたしましては、3,000～15,000㎡程度のショッピングセンターとなります。事例としては、右側に写真を載せております、フォレオ菖蒲がこれに該当するという事になっております。なお、モラージュ菖蒲のようなリージョナル型ショッピングセンター、専門店がいくつも入っているような40,000～80,000㎡程度の大きな店舗というのは、企業から進出意向も示されていないという状況がありますので、白岡中学校周辺区域への立地は難しいという結果になっております。</p> <p>以上で商業需要調査結果の説明を終わらせていただきます。</p>
井上議長	<p>説明が終了いたしました。</p> <p>ただいまの説明につきまして、質疑等がございましたら挙手をお願いいたします。</p>
役員	<p>企業アンケート調査の進出意向企業8番の農業関連というのは、例えばどういうところなのですか、また、企画・開発・運営というのは、例えばどういったところなのか。よく分からないので教えていただきたいと思います。</p>
東日本総合計画(株)	<p>農業関連につきましては、具体的に企業名を出すことはできませんけれども、直売場や農家レストランを運営するような企業になります。また、企画・開発・運営というのは、事業者自身が商業者として進出するではなく、商業施設の運営や管理を行う企業になります。そのような企業が出店、あるいは開発に関わりたいという意向があったということです。</p>
井上議長	<p>その他質疑はございますか。</p>
役員	<p>参考資料の3頁の5、ネイバーフッド型ショッピングセンターの施設概要の中で近隣商圈型のショッピングセンター3,000～15,000㎡程度という数字がありますが、これは1業態でこの面積ということですか、それとも商業施設全体でこの面積ということなのですか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>例えば3,000、5,000、10,000㎡というように3店舗の合計が15,000㎡を超えるような場合もありますけれども、そのように核店舗がいくつか組み合わさって、駐車場をそれぞれ共同で使えるような店舗形態ということになります。あくまでもこの面積の範囲内がネイバーフッド型のショッピングセンターということではありません。</p>
役員	<p>例えば5,000㎡の店舗がいくつか出た場合、25,000㎡ということにもなるというわけですね。全体の面積バランスというか、駐車場とのバランスもあ</p>

	<p>ると思いますけれども、店舗が出る面積というのも限度があると思いますが、その辺は捉えているのですか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>現在、進出意向のある企業が17社ありますけれども、17社のうち6社が食品関係の企業です。しかし、6社のうち2社が入るかという、食品スーパーが2社入るということはありません。そのような中での組み合わせであったり、それぞれの業者の組み合わせや相性なども色々あると思いますので、そこは面積の範囲内で収まり、相乗効果が生まれるような業種業態ということで今後検討していきたいと考えています。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございますか。</p>
役員	<p>資料5の1、市内外における買い物動向等で、白岡市の小売中心性は0.58で、1.0を下回るとなっているのですが、これはどのように計算するのですか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>中心性というのは一つの指数の目安になるのですが、算出方法としましては、まず埼玉県の小売販売額に対して白岡市の小売販売額がいくらなのか、それに白岡市の人口を掛けて商業人口を出します。そして、その商業人口が行政人口とイコールであれば1.0という数値になります。</p> <p>※計算式</p> $\text{商業人口} = \text{年間小売販売額} / \text{県年間小売販売額} \times \text{行政人口}$ $\text{小売中心性} = \text{商業人口} / \text{行政人口}$
役員	<p>計算は、民力と同じですか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>申し訳ないです。民力について存じ上げない。</p>
役員	<p>色々なデータをもって白岡市の民力度は何%か出てくると思うのですが、それは見られてないのですか。色々な仕事をする上で、自治体の民力度はどのくらいかという指標があると思うのですが、民力とは違うのですか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>民力とは算出方法が異なると思われます。</p>
役員	<p>民力についてもお願いします。</p>
東日本総合計画(株)	<p>わかりました。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございますか。</p>

役員	<p>これまで色々と視察に行ったりして、イメージなどが色々あったと思います。</p> <p>白岡市がどのような形態でやっていくのかなと思っていたのですが、企業アンケートの結果、ネイバーフッド型ショッピングセンターが望ましいのではないかという形で書いてありますが、これはこのような形しかできないということですか。それとも、ネイバーフッド型というのもイメージの一つとしてあるということですか。参考資料にイメージ写真もありますが、モールではなく、このように一つ一つ大きい店舗が置かれて、雨の日とかどのようなようになっていくのか分からないのですが、全部外からの移動というようなイメージで決定ということなのですか。その辺のイメージが湧かなかったのでお聞きしたい。</p>
市	<p>これで決定というわけではございません。商業需要調査の結果について今回御報告させていただいていますが、商業需要調査の結果、現時点ではA E O Nのような大きなショッピングモールが来る可能性は低く、いくつかの店舗が並んでいるような商業形態が望ましいという結果になったということです。</p> <p>今後、市の職員と事業化検討パートナーの方で、今一度アンケートをとった企業に電話や訪問をして話を伺うなど、さらに需要の確度を上げていき、最終的に判断してまいりたいと考えておりますので、現時点ではこういう結果となったということで御理解いただければと思います。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございますか。</p>
井上議長	<p>私としては、できればリージョナル型が良いと思っていたのですが、残念ながら手を挙げる企業が無かったということですが、その辺の理由は分かるのですか。開発面積が狭いなど色々あるとは思いますが、その辺のところを解消できれば、そのような企業も手を挙げる場所がでてくるのかどうかお聞きしたい。</p>
東日本総合計画(株)	<p>弊社の方でリージョナル型企業の1社にお会いしたところがあります。その企業に色々聞いたのですが、基本的には、現在の県道春日部菖蒲線が少し弱く、道路の混雑もあるということで、大型店舗がここに出店するには交通がネックになるということは伺っております。1番はそこが大きいと考えております。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございますか。</p>
役員	<p>市の担当の方からも説明していただきましたし、まだこれからの色々な交渉次第だと思いますが、企業アンケートとしては、出店意向のある企業の中にレストランやカフェなどの飲食店のような企業は入っていないのですが、そういっ</p>

	<p>た企業も可能であればお願いしたい。</p> <p>また、ネイバーフッド型の例として出ているフォレオ菖蒲の場合、店舗の中と外に、いくつかレストランのような店舗があったりします。具体的に言うと、進出してくる食品スーパーや経営母体となる企業によっても違うという印象があります。このようなネイバーフッド型でもいくつかあると思います。このように完全に店舗が分かれているところもあれば、具体的に言うと、ユニクス伊奈のように中で多少移動できるようなところもあったりするので、できるだけよさそうなところを誘致していただけたらという希望です。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございますか。</p>
役員	<p>他の役員からも話があったように、ユニクス伊奈のような店舗、やはり魅力のある店舗が必要だと思います。市民アンケートの結果を見ると、スーパー、日用雑貨、食品、衣料品、書籍・文具など色々なものがないと魅力のある店舗じゃないのではないかという気がします。だから、ユニクス伊奈のような、いくつか店舗が集まって色々楽しむことのできるような店舗を検討していただくことはできないかなと思います。</p>
市	<p>今回の商業需要調査は、今後土地利用を決定していく上で、モラージュ菖蒲のような大きい店舗が来る場合とユニクス伊奈のような店舗が来る場合では、道路の土地利用の配置が違ってしまうため、まずは商業規模を検討するために実施したものです。</p> <p>今後、土地利用の計画が固まり、土地区画整理組合準備会が立ち上がって、土地区画整理事業組合準備会の方で業務代行者を選定することになると思いますが、具体的にどのような店舗が入るかということにつきましては、その業務代行者が色々関係のある企業や、そのような魅力のあるところを引っ張ってくるような状況になると思います。その際には、なるべく魅力のあるような業態や業種を連れてきてもらえるようにしっかりと調整いたしますので、よろしく申し上げます。</p>
役員	<p>先程の説明の中で、道路事情という話がありましたが、協議会の発足当時から道路の問題については、交通量ということで色々問題がありましたけれども、今の段階では、現状の道路事情が悪いから進出する場所としては適当ではないと考えている事業者も多いかと思います。この計画の中で道路事情をどのように改善して交通量の軽減化を図るのか、また、そのようにすれば事業者も見方が変わってくると思います。</p> <p>そのため、県道春日部菖蒲線のところをしっかりとした考えで今回の開発の中に入れて、現在の道路事情よりも特段に良くなるというのが、やっぱり基本的な</p>

	<p>道路を計画するというのが一番の課題になるのではないかと思います。</p> <p>例えば、交差点などの道路事情を見ても、信号のあるところでは、右折にしても左折にしても一回の青信号で大型トラックが3、4台しか通れない。特に歩行者などがいれば待っていなければならない。</p> <p>そのため、色々な知恵を絞って道路事情を改善することが先決かと考えましたので、その辺も検討していただきたいと思います。</p>
井上議長	<p>要望ということでよろしいですか。</p>
役員	<p>はい。</p>
井上議長	<p>私からもお伺いしたいと思います。</p> <p>土地利用協議会は権利者の集まりであり、当然我々の土地が有効に活用されなければならないわけですが、そのためには商業需要があって持続性のあるものでなければならないと思います。当然、市にとっても税収の増加、雇用の創出、あるいは賑わいの創出というところを考えると、小売中心性の目標設定が0.8～0.9という顧客の流出を止めるくらいの程度のもものでは少し弱いような気がします。逆に1を超えて、逆に他所から呼び込むような状況でなければ、賑わいの創出や税収の増加、雇用の創出というのは言えないのではないかと思います。そうでなければ我々も不安です。土地活用してもらっても撤退していなくなってしまうのでは困ります。その辺のところはどのように考えているのですか。</p>
市	<p>現在、小売中心性が0.58ということで、こちらは統計上でいうと人口52,000弱のうち、58%が市内で買い物をされて、残りの約20,000人前後が流出してしまっているという数値でございます。これについては会長が言われましたように、1を超えて市外から呼び込むような施設ということでございますけれども、当初、市もそのように考えていました。</p> <p>しかし、今回の商業需要調査では、どちらかという市外から呼び込むのではなく、まずは市民の方が満足して十分に楽しみながら買い物を出来るような施設形態を目指した方がよろしいのではないかと調査結果ということで、それは結果として真摯に受け止めて今回報告をさせていただいたものでございます。</p> <p>そのため、施設については、今回はあくまでも調査結果ということですが、先程説明させていただきましたように、新型コロナウイルスの関係で、アンケートの追跡調査、実際に訪問して話を伺うところまではできていないため、今後、新型コロナウイルスの状況を見ながら、実際に商業店舗等に訪問して話を伺いながら、調査結果と併せて判断させていただきたいと思います。</p> <p>また、先程、役員から御指摘がありました。道路事情については市も一番重要な問題点だと考えております。それについては事業化検討パートナーから当初御</p>



井上議長	<p>提案いただいた時にも、渋滞解消の提案をさせていただいたと思いますが、今後、それ以外の方法も色々と考えながら県と協議していきたいと考えております。</p> <p>持続的な土地活用ができるように努力していただきたいと思います。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございませんか。</p> <p>(質疑なしを確認)</p>
井上議長	<p>質疑も無いようでございますので、これにて質疑を終了させていただきます。</p> <p>これにて議題の3「商業需要調査結果について」は報告済みとさせていただきます。</p>
井上議長	<p>以上で本日の議題が終了いたしました。</p> <p>これをもちまして議長の職を解かさせていただき、進行を事務局にお返しいたします。円滑な議事進行に御協力いただき、ありがとうございました。</p>
白田課長	<p><b>4 その他</b></p> <p>ありがとうございました。</p> <p>それでは最後に、次第の4「その他」でございます。事務局から説明いたします。</p>
新土地利用推進課 池澤主事	<p>事務局から2点、連絡事項を申し上げます。</p> <p>まず、1点目といたしまして、まちづくりニュース第6号についてでございます。まちづくりニュース第6号につきましては、今回の役員会で御説明させていただきました内容を中心に掲載をさせていただく予定となっております。</p> <p>なお、本年度の総会については、例年より開催が遅くなるスケジュールとなっておりますことから、現在の状況などについてもわかりやすく掲載していきたいと考えております。</p> <p>作成次第、役員の皆様に送付させていただきますので、内容につきまして御確認をいただきたいと思います。その後、修正点等がありましたら修正等を行った上で、権利者の皆様に発送をさせていただきます。</p> <p>続きまして、2点目としまして、次回役員会の予定についてでございます。現在、次回の役員会につきましては11月頃を予定しております。詳細につきましては、日付等が確定した後、別途文書にてお知らせいたします。</p> <p>なお、状況に応じて、開催時期の変更等がある場合につきましては、別途調整をさせていただきたいと存じます。</p> <p>以上で説明を終わらせていただきます。</p>

白田課長	<p>説明が終了しました。</p> <p>ただ今の説明について、何か御質疑等がございましたらお願いいたします。</p>
役員	<p>二つ教えていただきたい。</p> <p>まず、区域南東部の住宅の方を分離するというのは分かりましたが、協議会が進めているプロジェクトと区域南東部を切り離した時は、別の手法でというような説明をいただきましたけれども、別の手法というのはどのようなスケジュールなのか、並行して進んでいくような考え方なのかというのが一つです。</p> <p>二つ目が、先程、道路の話がありましたが、県道春日部菖蒲線だけの問題ではなく、白岡駅の西口や白岡駅前、小久喜地区からの道路など、色々な考え方で今後道路を整備されていくと思いますけれども、区域南東部の住宅部分を切り離したために、何か進めていく上での弊害が出てしまうのか。法律の網どとか、例えば農地部分の開発のために駅前や西口の方で道路を作りたいといった時に、区域南東部の住宅部分を切り離したために、何か阻害されてしまう要因があるのか。この2点について教えていただきたい。</p>
市	<p>まず、スケジュールについてですけれども、今回、区域南東部を切り離すことによりまして、仮に同時に区域南東の方が進まなかった場合は、当然、市街化区域に編入という問題があり、都市計画的にはそこだけ市街化調整区域のままという訳にはいかないため、その辺の手法については、また権利者の方々と色々検討させていただくことになると思いますけれども、できるだけ並行して進めていく形を取らせていただきたいと考えております。ただし、時期的に若干ずれてしまう可能性もありますけれども、なるべくその辺は都市計画手続き的には同時に進めていくべきものですので、整合を図りながら進めていきたいと思っております。</p> <p>次に、道路整備等の駅との繋がり、弊害があるのかといった御質問ですけれども、同時に市街化区域に編入する場合につきましては、ある程度公共施設の整備というものは区域南東部の中では考えていかなければならないことだと思いますので、こちらの事業には支障のないような形で、なるべく西口から繋がるような一体的な土地利用、そのような形態を取れるような形で計画を進めていきたいと考えています。</p>
白田課長	<p>他に質疑はございませんか。</p> <p>その他、役員の皆様から連絡事項等があればこの場で挙手をお願いしたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(質疑等なしを確認)</p>

白田課長	<p><b>5 閉会</b></p> <p>それでは、本日は長時間にわたる御審議ありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして「令和2年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会」を閉会とさせていただきます。</p> <p>皆様お疲れ様でした。ありがとうございました。</p>
------	---