

会 議 録

会議の名称	令和元年度第3回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会
開催日	令和元年10月1日（火）
開催時間	午後6時 から 午後7時 まで
開催場所	白岡市生涯学習センター（こもれびの森）1階 集会室2、音楽・軽スポーツ室
出席者	井上日出巳、大橋進、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 瀧井新自、根岸弘子、細井みや子（合計：11名）
事務局職員の職・氏名	副市長 野口仁史、都市整備部参事兼新土地利用推進課長 岡安秀夫、新土地利用推進課 主幹 齊藤、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、林
次第	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 あいさつ 3 議題 市民アンケートの結果等からみた土地利用について 4 その他 5 閉会
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 白岡中学校周辺の土地利用推進に向けたアンケートの結果 資料1 ・ 白岡中学校周辺区域の土地利用推進に係る庁内ワークショップの開催の結果 資料2 ・ 市民アンケートの結果等からみた土地利用 資料3 ・ まちづくりニュース第3号 資料4
※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
都市整備部 岡安参事	<p>1 開会</p> <p>皆様、こんばんは。</p> <p>定刻となりましたので、ただ今から、「令和元年度第3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>ただ今の出席者は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>続いて、傍聴人の方をお願い申し上げます。お手元の傍聴要領をお読みいただき遵守していただきますようお願い申し上げます。</p> <p>また、会議資料は、会議終了後回収させていただきますので、併せて御理解くださいようお願い申し上げます。</p> <p>なお、ここで1点御報告がございます。</p> <p>役員の詳細井佑泰氏でございますが、過日、御本人から一身上の都合により本協議会役員を辞したい旨の辞表が提出され、役員をこの度辞任されました。</p> <p>そのため、今後は役員14名体制となりますが、引き続き本協議会の運営に御協力くださいますようお願い申し上げます。</p> <p>それではまず、本会議の開催にあたりまして、井上会長から御挨拶を頂戴したいと存じます。</p>
井上会長	<p>2 あいさつ</p> <p>皆様、こんばんは。</p> <p>本日は、「令和元年度第3回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会」の御案内を申し上げますところ、皆様方には大変お忙しい中、御出席いただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>また、先ほどは勉強会、そしてこれから役員会と大変お疲れのところ、よろしくお願ひしたいと思います。</p> <p>さて、気が付けばもう10月に入りましたけれども、この10月の時期は、近頃ですと夏のような天気であったり、反対に冬のような日があったり、寒暖差がありますので、くれぐれもお身体を御自愛いただきたいと存じます。</p> <p>さて、7月7日の総会におきまして、「平成30年度の事業報告」の1報告と「協議会規約の一部改正」及び「今後の事業の進め方」の2議案を議題とし、関係権利者の皆様に御承認をいただいたところでございます。</p> <p>しかしながら、関係権利者の皆様から御意見、御質疑を多数いただいている状況でもございます。市及び事業化検討パートナーにおかれましては、関係権利者に寄り添っていただきながら疑問点などの解消に努め、本事業が円滑に推進できる環境づくりを行っていただけますようお願い申し上げます。</p>

	<p>本日の会議は、過日実施した市民アンケートの結果等から見た土地利用についてを議題とするものでございまして、今後、商業規模等を検討していく上で重要となる部分でもありますので、役員の皆様には事務局及び事業化検討パートナーからの説明をよくお聞きいただき、忌憚のない御意見等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。開会にあたりましての御挨拶とさせていただきます。</p> <p>本日はどうぞよろしくお願いたします。</p>
岡安参事	<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>
野口副市長	<p>改めまして、こんばんは。</p> <p>本日は大変お忙しいところ、「令和元年度第3回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会」に御出席をいただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>また、先ほどは勉強会という事で、誠にありがとうございました。</p> <p>月日が経つのは早いもので、10月に入りまして、今の我が国では、ラグビーのワールドカップが展開されております。埼玉県でも熊谷市を会場として、各試合が展開されておりますけれども、日本代表は世界の強豪相手に躍動しているということで益々楽しみでございます。</p> <p>そういった中、国内の経済情勢に目を向けてみますと、消費税率が本日から10%となったところでございます。国におきましては、増税に向けた環境をしっかりと整備し、実効性のある消費下支え策の実施を期待するところでございます。白岡市におきましても、厳しい財政状況の中でございますけれども、急速な少子高齢化と人口減少に対応していくために、創意と工夫を凝らしながらまちづくりを進めてまいりたいと考えています。</p> <p>本区域の土地利用でございますけれども、今般実施いたしました市民アンケートの結果や、今後実施する企業へのアンケートの結果、権利者の皆様の御意向などを踏まえて、土地利用計画を概定、これはあらましということでありまして、引き続き皆様と共に取り組みを進めてまいりたいと考えております。</p> <p>それと、役員の皆様方に1つお願いがございます。と申しますのは、今後、市では、10月下旬に権利者の皆様の事業に関する理解を深めていただくことを目的に、区画整理等勉強会を開催させていただくことになっております。こちらからの御案内と併せまして、役員の皆様からも是非勉強会への出席につきまして地域の皆様方に御案内していただければ幸いです。よろしくお願いを申し上げます。</p> <p>本日の会議でございますけれども、御案内の「市民アンケートの結果等から見</p>

<p>岡安参事</p>	<p>た土地利用について」を議題とするものでございます。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まして、それぞれの視点から御意見をいただければ幸いです。</p> <p>結びといたしまして、本日の会議が実りあるものとなりますよう御祈念いたしまして御挨拶とさせていただきます。</p> <p>よろしく願いいたします。</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頂戴したいと存じます。</p> <p>よろしく願いいたします。</p>
<p>東日本総合計画(株) 中川支店長</p>	<p>皆様、こんばんは。</p> <p>改めまして東日本総合計画(株)の中川と申します。</p> <p>本日は、役員会に御出席いただきまして誠にありがとうございます。また、今回、役員会の前に区画整理等についての勉強会を開かせていただきまして、それについても御出席いただきまして誠にありがとうございました。</p> <p>弊社としても、今回、アンケート等やらせていただいた結果を報告させていただくが、当初の想定よりも相当大幅に上回るアンケートの回答をいただいております。この対象地区において、やはり皆様の興味や関心といった意識が高いのかなと今回改めて感謝しているところでございます。</p> <p>また、勉強会の中でも色々な御意見をいただきました。こちらについても、今日の回答で十分であったかについては、私自身も正直疑問が残っておりますので、また何か御不明な点や確認したい点などがあれば、弊社の方で設置している窓口の電話番号がございますので、こちらの方を活用していただきながら疑問などを改善していきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>以上を持ちまして、挨拶とさせていただきます。</p> <p>本日はよろしく願いいたします。</p>
<p>岡安参事</p>	<p>ありがとうございました。</p> <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ください。</p> <p>まず、1枚目が次第でございます。</p> <p>次に、資料1が、白岡中学校周辺の土地利用推進に向けたアンケートの結果でございます。</p> <p>資料2が、白岡中学校周辺区域の土地利用推進に係る庁内ワークショップの開催の結果でございます。</p> <p>資料3が、市民アンケートの結果等からみた土地利用でございます。</p> <p>資料4が、まちづくりニュース第3号ということで、1枚目に、本日の役員会</p>

<p>岡安参事</p>	<p>の状況、主な質疑、結論、結果等を盛り込んだ上で、まちづくりニュース第3号を完成させて皆様のもとにお届けしたいと思っておりますので、御理解いただけますようお願い申し上げます。</p> <p>従って、この段階では概定版ということで御理解いただきたいと存じます。</p> <p>それでは、これより次第3の議題に入っております。</p> <p>ここからの議事の進行につきましては、協議会規約の規定に基づきまして、井上会長をお願いしたいと存じます。</p> <p>よろしくお願いいたします。</p>
<p>井上議長</p>	<p>3 内容</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>井上議長</p>	<p>それでは議題に入ります。本日は「市民アンケートの結果等からみた土地利用について」を議題といたします。</p> <p>事務局及び事業化検討パートナーから説明をお願いいたします。</p>
<p>東日本総合計画(株) 長嶋</p>	<p>そうしましたら、お手元の資料1を御覧ください。</p> <p>白岡中学校周辺の土地利用推進に向けたアンケートの結果になります。</p> <p>まず、実施期間ですけれども、7月12日から8月26日まで行いました。アンケートを実施するにあたりましては、市の広報への掲載、保育園、幼稚園、小中学校の保護者の方への案内配布などを行いました。回収率ですけれども、WEBでは1,380通、郵送935通、合計で2,263通回収いたしました。</p> <p>この中で有効回答数といたしましては、市外在住の方や無回答の方43名を除いた、2,220通を有効回答数としております。設問数が多いので、主だった点につきまして御説明いたします。</p> <p>まず第1ですけれども、問1「アンケートの実施は何で知りましたか」ということで、最も多かったのは郵送のアンケートで約35%、次に学校への案内配布資料が約30%、合計で約65%を占めております。広報しらおかで約14%という値となっております。</p> <p>1枚めくっていただいて、3頁になります。3頁では買物動向について、食料品、日用品など、それぞれ品目ごとに設問を設けております。食料品では、市内の店舗での買い物が約73%を占めております。日用品も同様の傾向を示しております。市内の店舗で約60%となっております。それと、寝具・洋服・下着類、靴・かばん等というように問6-3、6-4と続いておりますけれども、食料品、日用品に比べますと買回品につきましては、市外での買い物が多い状況になってございます。約8割程度の割合になっております。</p>

1枚めくっていただいて、問6-5、6-6につきましても同様の傾向となっております。家具・インテリア・電化製品類につきましては、約85%が市外で買い物、貴金属・玩具・趣味品類につきましても、8割以上の方が市外で買い物をしている状況であります。

問7の「お店を選ぶ理由」で最も多かったのが、「品揃えが豊富だから」ということで約24%、そのほか「自宅に近いから」、「値段が安いから」という順になっております。

問8の「食料品を買う店舗までの主な交通手段」といたしましては、食料品に限らず、問10でもそうですけれども、6割以上の方が自家用車での買い物となっております。

続きまして、1枚めくっていただいて、問13「白岡市内の買物する場所・店舗に満足していますか」ということで、「おおむね満足している」という方が40.9%、「満足している」という方が8.1%で、「満足している」と「おおむね満足している」を合わせた『満足している』と「やや不満である」と「不満である」を合わせた『不満である』というのが約50%、フィフティ・フィフティというような状況となっております。

7頁目の問14「本区域のまちづくりにどのような役割を期待していますか」という設問につきましては、最も多かったのが「多様な業種の商業施設が集積した賑わいと活気があふれる場所」、続いて「日常的な食料品や日用品の買物、外食ができる場所」、続いて3番目に多かったのが「健康・医療施設が充実した場所」という役割を期待しております。

問15で「本区域に、特にどのような店舗（業種）の出店を期待しますか」ということで、最も多かったのが「総合スーパー」で約13%、「レストラン・飲食店」が続いて12.1%、「書店・文具店」が12%、「洋服・衣料品店」につきましては約10%の方が期待をしているという状況になっております。

問16におきまして、「本区域に商業施設以外のどのような機能・施設を期待しますか」ということで、最も多かったのが、フィットネスクラブなどの健康増進施設を望む声が約20%、続いて「子供が楽しめる施設（アスレチック、屋内遊戯施設等）」が19.2%、次いで多かったのが病院等の医療施設、続いて「特産・農産物直売所、農家レストラン」が約16%となっております。

8頁ですけれども、自由意見の主な内容を並べていますけれども、それ以外の意見といたしましては、誹謗中傷やプライバシーに関する事項を除きまして、次頁以降に自由意見を載せておりますけれども、831名の自由意見を記載しております。

その中から主な内容といたしまして、一番上に書いてありますけれども、子育て世代や若者が魅力を感じるまちづくりを望む意見、次に、子供からお年寄りまでが利用できる商業施設を望む意見、4番目に記載してありますけれども、総合病院などの医療施設を望む意見などが多くありました。それと、まちづくりと併

<p>新土地利用推進課 池澤主事</p>	<p>せて公共交通、バス等の導入を望む意見も多い状況です。それと、今回の開発で、周辺に小学校、中学校がありますので、そこへの影響を懸念する意見も多かったです。</p> <p>以上が簡単ではありますが、単純集計で行ったアンケート集計の結果になっております。</p> <p>基本的に各集計の結果ですけれども、埼玉県が行っておりました消費動向調査のアンケート調査とほぼ同じような回答というふうになっております。簡単ではありますが、アンケート結果について説明を終わらせていただきたいと思っております。</p> <p>続いて、過日実施いたしました庁内ワークショップの概要につきまして御説明申し上げます。</p> <p>資料2を御覧願います。</p> <p>まず、庁内ワークショップ開催の目的でございますが、7月12日（金）から8月26日（月）まで実施いたしました市民アンケートと同様に、白岡中学校周辺区域のまちづくりを検討する上で幅広い世代の意見を取り入れることを目的として開催したものでございます。</p> <p>次に、庁内ワークショップの概要でございますが、本年8月20日に保健福祉総合センター（はびすしらおか）会議室におきまして、若手職員や女性職員、子育て世代の市職員28名、東日本総合計画㈱の社員2名、合計30名が参加し実施したものでございます。</p> <p>ワークショップでは、まず男女に分けて、単身世帯、子育て世帯ごとに全5班に分かれて、「白岡中学校周辺区域にどのような役割、施設を期待しますか」というテーマについて意見を出し合い、議論を深めました。その後、班で出された意見の中から班のイチオシ意見を決め、それを全体に発表し共有を図ったものでございます。</p> <p>頁をめくっていただきまして、2頁、3頁を御覧願います。各班から出ましたイチオシの意見を要約、編集して記載しております。ただし、複数意見を発表した班につきましては、そのまま複数意見を掲載しております。</p> <p>全体的には、商業施設だけではなく、教育施設、医療・福祉施設、公園など、子供からお年寄りまで幅広い世代が安心して心豊かに暮らすことができる施設が欲しいという意見が多く見られました。また、市の特産品である梨に視点を置き、農地を集約した上で観光農園や新規就農の訓練場としての機能を持たせ、梨生産の活性化を図るとの意見もありました。</p> <p>なお、詳細につきましては、説明を割愛させていただきますが、参考といたしまして、各班から出たイチオシの意見以外にもワークショップで出された意見について、取りまとめておりますので、資料を御覧いただきますようお願いいたします。</p>
--------------------------	--

<p>東日本総合計画(株) 長嶋</p>	<p>続きまして、資料3について御説明いたします。</p> <p>市民アンケートの結果等からみた土地利用ということで、まず第1点目が商業集積状況、2点目が白岡市民の買い物動向の推移、3点目が市民アンケート、4点目が市民アンケートの結果等からみた土地利用、5つ目が商業規模等を検討するための視点、大きく5項目について御説明いたします。</p> <p>1頁めくっていただいて、まず第1に「商業集積状況」と題しまして、市内には1,000㎡を超える大規模店舗が7店舗あります。そのうち、5店舗が食品スーパー、2店舗がドラッグストアとカジュアル衣料品店となっております。市内には家電や家具・インテリアといった買回品を主力とする業態の店舗は存在していないという状況となっております。</p> <p>次に白岡市周辺の競合店舗ということで、現在4店舗が想定されます。久喜市に立地しているモラージュ菖蒲、店舗面積約90,000㎡、フォレオ菖蒲、店舗面積約14,000㎡、ヤオコー、ホームセンタームサシ久喜菖蒲店、店舗面積約27,000㎡、それとアリオ鷺宮、店舗面積約29,000㎡の4店舗が白岡市に影響を与える競合店舗ということで想定されております。</p> <p>1頁めくっていただいて、第2に「白岡市民の買い物動向の推移」ということで、これは「埼玉県の消費動向調査」から調べた経年的な変化ということで載せております。A群の食料品、日用品の地元購買率につきましては、2010年の調査では75.4%ですが、2015年には71.4%と若干減少しております。それに比べて、久喜市や蓮田市への流出は10%台と高く、特に久喜市への流出が増加している状況です。</p> <p>次に4頁、B群の洋服、衣料品等の地元購買率につきましては、2010年に21.1%に対して2015年に13.7%とかなり減少しております。これにつきましても、久喜市への流出が上昇しているという状況になっております。白岡市民の過半数の方が久喜市で買い物をしているという状況で、さいたま市への流出というのは13.7%から5.9%に減少しております。</p> <p>また、C群の靴、かばん等の地元購買率につきましては、10%以下と低い状況となっております。これもB群と同様に久喜市への流出が上昇しているという状況になっております。</p> <p>続きまして、D群の家具、家電等の地元購買率につきましても減少しているということで、2010年に17.3%、2015年には12.3%となっております。先程のB群C群と同様に、久喜市への流出率が上昇しているという状況になっております。</p> <p>E群の文具、化粧品等の地元購買率につきましては大きく減少しております。2010年は30.8%でしたが、2015年には16%まで減少し、B、C、D群と同様に久喜市への流出が見られます。また、蓮田市への流出も2桁台をキープして高い数値となっております。</p>
--------------------------	--

続いて、「白岡市の買い物動向総括」ということで、今までの買い物動向調査のそれぞれの品目ですが、食料品、日用品を除いた、いずれの商品群についても、白岡市民は市内で買い物をするというのは20%を割り込んでいる状況になっております。80%以上の方が、食料品、日用品を除いたものを市外で買っている状況です。これは、2008年にオープンしたモラージュ菖蒲、2010年のフォレオ菖蒲といった、先程の競合店舗が立地したことによりまして急激に久喜市への流出が増加したという状況になっております。

続いて、「白岡市の小売中心地性」ということで、中心性というのは、行政人口と比較して地元の消費購買力をどの程度吸引しているかという割合を示すものとなっております。縦軸が小売中心地性、横軸が人口1人当たりの売場面積ということで、埼玉県の県平均は、縦軸が1.0ぐらい、横軸が1.0を割り込む程度となっておりますけれども、白岡市の場合は、小売中心地性が2014年は0.62、2016年が0.58ということで流出超過の状況になっております。

続いて、10頁の市民アンケートの買い物動向の推移についてですが、食料品や日用品といった最寄品につきましては、6割から7割の方が白岡市内で購入しているという結果になっております。先程の消費動向調査と同様の結果となっております。

1頁めくっていただいて、寝具、靴・かばん、家具等につきましては、約8割以上の方が白岡市外で買い物をしているという状況になります。また、貴金属等につきましても、白岡市外での買い物が約8割という状況になっております。

続いて、「購入先を選定した理由」ということで、12頁の単純集計で一番多かったのは「品揃えが豊富だから」という結果でしたが、13頁右下の凡例のように、若い世代（30歳未満）、子育て世代（30歳以上60歳未満）、高齢者世代（60歳以上）ということで3区分に分けて傾向を見ると、子育て世代につきましては、品揃えを最も重視しており、次いで、値段、距離の順となっております。

なお、高齢者世代や若い世代は品揃えと距離を重視する傾向があるという状況となっております。

続いて、「購入先までの交通手段と移動時間」ということで、交通手段（食料品・日用品）については単純集計の結果となりますので割愛させていただきます。

移動時間（食料品・日用品）につきましては、両方とも概ね30分未満の車での移動ということで、9割以上の方が30分未満の買い物圏となっております。今回、白岡市内での大規模商業施設を検討する中では、移動時間30分程度が目安になるかと考えられます。

続きまして、(4)「買物をする頻度」ということで、白岡市内での買物につきましては、「ほぼ毎日」と「週に4～5回」を合わせて約3割の方が買物をしており、白岡市外での買物につきましては、「ほぼ毎日」と「週に4～5回」を合わせて約1割、「週2～3回」というのが約2割となっております。1

7頁に世代別で集計をしておりますが、世代別に見ると、左側の白岡市内での買い物の頻度ということで、子育て世代と高齢者世代で「週2～3回」がそれぞれ4割以上、「ほぼ毎日・週4～5回」と合わせると6割から7割程度となっております。また、右側の白岡市外の買い物の頻度ということで、全ての世代につきまして、「週1回・月2～3回」が多く、高齢者世代では約7割を占めている状況になります。統計やアンケート集計の世代などを考慮しますと、市内では概ね週2～3回、市外では週1回程度の買い物の頻度ということが考えられます。

続きまして、(5)「白岡市内の店舗の満足度」ということで、これは先程の単純集計におきまして、「満足している」と「おおむね満足している」を合わせた『満足している』と「やや不満である」と「不満である」を合わせた『不満である』というのが、ほぼフィフティ・フィフティという状況となっております。世代別に見ると高齢者世代は約6割の方が満足しており、子育て世代は逆に約6割の方が何らかの不満を感じているという状況になります。

19頁につきましては、「本区域に期待する役割」ということで、先程アンケートの結果の方で御説明しましたので割愛させていただきます。これを世代別に見たものが20頁になります。全体的な傾向ですが、若い世代と子育て世代に大きな差はありませんでした。高齢者世代では、賑わいよりも高齢者の生活支援や健康・医療に対する期待の割合が高くなっております。

21頁につきましても、「本区域に欲しい店舗」ということで、先程アンケートの結果の方で御説明しましたので割愛させていただきます。これを世代別に見たものが22頁になります。世代別では特に大きな傾向の変化はありませんが、若い世代や子育て世代につきましては、7番「家具・インテリア用品店」、8番「レジャー・スポーツ用品店」、9番「書店・文具店」、15番「娯楽施設」が高齢者世代よりも多い結果となっております。高齢者世代につきましては、11番「総合スーパー」や1番「生鮮食料品店」の割合が高い傾向となっております。

続きまして、23頁は「本区域に期待する商業施設以外の機能・施設」ということで、先程アンケートの結果の方で単純集計については御説明しましたが、これを世代別に見たものを24頁に整理しております。商業以外で期待する機能・施設ということで、世代別で大きな差異は見られませんでした。若い世代や子育て世代につきましては、1番「フィットネスクラブ・ジム、温浴施設などの健康増進施設」、3番「子供が楽しめる施設（アスレチック、屋内遊戯施設等）」への期待が多いという状況となっております。高齢者世代につきましては、5番「病院・診療所などの医療施設」、6番「老人ホームなどの老人・福祉・介護施設」、7番「サービス付き高齢者住宅」等の割合が高くなっております。

以上のアンケート結果等から見た土地利用ということで25頁に整理しております。

まず1点目、「商業需要調査」の中では食料品や日用品の地元購買率は高いが、白岡市の商業中心地性が低いという問題があるため、地元購買率を今後高めてい

く必要があると考えております。その流出先である久喜市への依存が急激に伸びているという状況になっております。

続いて2点目、「市民アンケート結果や市内ワークショップの意見」ということで、1番目の「買い物動向」につきましては、店舗の選定理由として、「品揃え」、「距離」、「価格」が大きな要因となっています。移動手段は自家用車が中心で、移動時間は市内で30分以内、市内の店舗の満足度については、「満足」、「不満足」が拮抗しているという状況となっております。

2番目の「白岡中学校周辺区域のまちづくりに向けた要望」につきましては、求める機能として、「多様な商業施設の集積による賑わい創出」、「買い物、外食が出来る場所」、「健康・医療関係の機能」、「体験施設や公園」が多くなっております。商業以外の機能といたしましては、「健康施設」、「子供が楽しめる施設」、「医療施設」のほか、介護関係や図書館、学習施設が期待されております。

続いて、26頁「商業規模等を検討するための視点」といたしまして、(1)白岡中学校周辺区域に期待される施設ということで、アンケート調査や需要調査などを整理すると、①商業施設では、食料品、日用品を主体とした商業施設、買回品としては、洋服・衣料品、書店・文具が高い状況となっております。また、②商業施設以外の施設では、病院・診療所といった医療関係の施設、フィットネス等の健康施設、介護関連施設となっています。③その他の意見といたしましては、イオンモールやモラージュ菖蒲に代表されるような専門店を期待する意見も多かった状況でございます。

続いて(2)商業施設のタイプといたしましては、大きく4つあります。

1つ目が、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、商圏が半径5km程度、食料品や日用品を中心とした近隣商業型のショッピングセンターで、店舗面積は3,000～15,000㎡程度でございます。

2つ目が、コミュニティ型のショッピングセンターということで、商圏が半径5km～10km程度、主に地域住民の日常生活に必要な商品で構成される中規模のショッピングセンターで、10,000～35,000㎡程度でございます。

3つ目が、リージョナル型のショッピングセンターということで、商圏が8km～25km程度、総合スーパーや百貨店のほか、核となる店舗が2つ以上組み合わせられた大規模なショッピングセンターで、40,000～80,000㎡程度のショッピングセンターでございます。

4つ目が、リージョナル型よりもさらに大きいスーパーリージョナル型のショッピングセンターということで、半径8～40km程度、これは越谷レイクタウンのようなショッピングセンターになります。

今回、アンケート調査などを踏まえまして、白岡中学校周辺区域におきましては、ネイバーフッド型、コミュニティ型、リージョナル型の3つのタイプが想定されます。

	<p>しかし、今回、アンケート調査等だけで商業規模などを決めることはできませんので、誘致に当たって、今後、企業へのヒアリング等々を行いながら、ここに出店する意向があるのか無いのかということを確認しながら決めていきたいと考えております。</p> <p>また、基本的に小学校、中学校などもありますので、教育環境等への影響を考慮しながら、規模等についても検討していきたいと考えております。</p> <p>続きまして28頁に、ネイバーフッド型、コミュニティ型、リージョナル型のショッピングセンターとは実際にどのような店舗かということで例を載せております。ネイバーフッド、コミュニティ型のショッピングセンターといたしましては、フォレオ菖蒲のような店舗が該当します。リージョナル型のショッピングセンターといたしましては、モラージュ菖蒲、アリオ鷺宮が該当いたします。このあたりを参考に、今後、どのような規模の商業形態となるのか土地活用の規模を検討していきたいと考えております。</p> <p>29頁に、近年開設されたショッピングセンターのテナント事例として、どのような業種、テナント等が好まれるのかということで、物販テナントといたしましては、食品スーパー、ドラッグストア、カジュアルファッションの店舗、メガネ店、生活日用雑貨店、100円ショップ、大型書籍店等がテナントとして考えられます。飲食テナントといたしましては、カフェ・喫茶店、ファミリーレストランなどが考えられます。サービステナントといたしましては、理美容、クリニック、学習塾などの出店が考えられます。</p> <p>最後に、30頁で商業施設以外を検討するための視点として、市民アンケート等におきましては、「医療施設」、「健康施設」、「介護施設」を望む意見が多く見られました。そうした中で、病院等につきましては、市や県の医療・福祉等の施策と密接に関わることから、そうした関係部署と連携を図りながら核となる医療施設などの誘致の可能性について今後検討していきたいと考えております。健康施設につきましても、フィットネスジム等の事業者を対象に企業アンケート、ヒアリング等を行いながら誘致の可能性等について検討していきたいと考えております。</p> <p>簡単ではありますが、以上で説明を終了させていただきます。</p> <p>説明が終了しました。</p> <p>ただいまの説明につきまして、質疑等がありましたら挙手をお願いします。</p> <p>アンケートの結果についてですが、全回答数2,263通で有効回答数と40ぐらい差があるが、無効だった人はどのような内容だったのか教えてください。</p> <p>市外在住の方と（お住まいについて）無回答の方が無効ということで、43名の方がいました。</p>
井上議長	
役員	
東日本総合計画(株)	

役員	返信があったが、無回答であったということですか。
東日本総合計画(株)	これはWEBで市外の方もアンケートに答えることができたこと、配布したアンケートで(お住まいについて)無回答の方がいらっしやったことから、その方々を除いた有効回答数が2, 220通となっております。
井上議長	他に質疑はありませんか。
役員	資料1の1頁、一番下のグラフですけれども、どの世代かとの質問で結構70歳以上が多かったですよね。あと、資料3では30歳未満、30歳以上60歳未満、60歳以上と分けていますけど、これは相関があるのですか。また、この棒グラフは、フラットに無理やり修正しているのか、それともそのままストレートにしたものなのですか。
東日本総合計画(株)	棒グラフにつきましては、全体で100%での割合を示しております。今回、高齢者の方々へのアンケートは1, 400通配布しております。それと270名の権利者の方にアンケートを送付しております。それ以外にも、若い方、子育て世代の方がアンケートに答えづらいということもあったので、保育園、小中学校などへ案内を配布しWEBでの回答を求め、なるべく偏りがないような形でアンケートを実施しているという状況です。
井上議長	他に質疑はありますか。
役員	資料1の回収状況の中で数字が各々出ており、WEBの場合には送信された分で回収ということになっているかと思いますが、郵送分では935通ということですが、何通発送したのですか。
東日本総合計画(株)	郵送ですけれども、区域内の権利者270名、無作為ですけれども市内在住の高齢者の方1, 400名に発送しております。合計で1, 670通の発送をしております。あとWEBでの回答については、案内の配布になりますけれども、保育園、小中学校などへ5, 000枚くらい配布しております。
役員	そうすると、大体、郵送の回答率は半分ぐらいということですか。
東日本総合計画(株)	55%ぐらいです。
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>それでは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。これにて、議題「市民アンケートの結果等からみた土地利用について」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>
岡安参事	<p>4 その他</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。事務局から説明をいたします。</p>
新土地利用推進課 大山主査	<p>事務局から5点、連絡事項を申し上げます。</p> <p>まず、1点目でございますが、本日配布させていただいております、資料4のまちづくりニュース3号につきましては、10月下旬に開催いたします勉強会の資料と併せて発送させていただきますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして、2点目でございます。区画整理勉強会につきましては、既に皆様の方にも御案内させていただいているところでございます。お忙しいとは存じますが、お時間が許せば役員の皆様にも参加していただければと思います。また、参加の有無に関わらず、参加希望確認書の返信をよろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして、3点目でございます。第4回役員会につきましては、現在の予定ですと、11月下旬から12月上旬を予定しております。議題等を含めまして、詳細につきましては、別途、通知をさせていただきます。</p> <p>続きまして、4点目でございます。ワークショップにつきましては、12月15日(日)13時半からの開催を予定しております。詳細につきましては、別途、通知をさせていただきます。</p> <p>最後に、5点目でございます。本日の報償費の支払いについては、10月16日(水)に支払予定でございます。</p> <p>以上でございます。</p>
岡安参事	<p>説明が終了しました。</p> <p>ただ今の説明について、何か御質疑があったらお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(質疑なしを確認)</p>

岡安参事	<p>5 閉会</p> <p>本日は、長時間にわたり御出席いただき誠にありがとうございました。これをもちまして、令和元年度第3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。今後ともよろしくお願いたします。</p>
------	--