

## 第 2 4 回太田市都市計画審議会 議事録

開催日時	平成 3 0 年 8 月 2 0 日 (月) 午後 3 時 3 0 分～5 時 2 0 分
開催場所	太田市役所 議会棟 4 階 常任委員会室
出席委員	正田寛委員、竹川未紀委員、新井章夫委員、築瀬範彦委員、石倉稔委員、正田恭子委員、齋藤光男委員、五十嵐あや子委員、宮沢まりこ委員、大内章義委員、毛利弘委員、須永盛男委員 (代理出席井上朱実交通官)、岡田文男委員、丸山博美委員、田部井光代委員
欠席委員	堀江委員
事務局出席者	都市施政策部 赤坂部長、越塚副部長 都市計画課 柳課長、矢羽課長補佐、一ノ瀬係長代理 久保田係長代理、田中館主任、佐賀主事
議案	<p>議案第 1 号 太田都市計画区域区分の変更 (新田東部工業団地第二地区及び境北部工業団地第二地区の決定) について</p> <p>議案第 2 号 太田都市計画用途地域の変更 (新田東部工業団地第二地区及び境北部工業団地第二地区の決定) について</p> <p>議案第 3 号 太田都市計画地区計画の変更 (新田東部工業団地第二地区の決定) について</p> <p>議案第 4 号 太田都市計画地区計画の変更 (境北部工業団地第二地区の決定) について</p> <p>議案第 5 号 藪塚都市計画地区計画の決定 (新田北部工業団地北地区) について</p> <p>議案第 6 号 藪塚都市計画地区計画の決定 (藪塚工業団地地区) について</p> <p>議案第 7 号 藪塚都市計画特定用途制限地域の変更 (新田北部工業団地北地区及び藪塚工業団地地区) について</p> <p>議案第 8 号 太田都市計画地区計画の変更 (別所脇屋地区) について</p> <p>議案第 9 号 太田都市計画地区計画の変更 (矢場工業団地地区) について</p> <p>報告第 1 号 太田市立地適正化計画の策定経過について</p>

<p>事務局 (田中館主任)</p>	<p>みなさん、こんにちは。定刻前ではございますが、委員の皆様揃いましたので、只今より第24回太田市都市計画審議会を開会いたします。進行を務めさせていただきます、都市計画課の田中館でございます。どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>会議に先立ちましてお手元の配付資料を確認させていただきます。まず初めに「第24回太田市都市計画審議会日程」、次に「座席表」、次に「太田市都市計画審議会委員名簿案」、次に各議案の補足となる別紙資料三点。以上のように配付しておりますのでご確認をお願いいたします。</p> <p>なお、本日の会議は、議事録作成のため録音させていただきますが、これからの発言につきましては、前にありますマイクのボタンを「マイクオン」にして赤いランプ点灯の状態発言していただき、発言が終わりましたら、スイッチをもう一度押していただき、オフになるようお願いいたします。</p> <p>ここで、前回の審議会以降に新しく委員となられた皆様をご紹介させていただきます。</p> <p>太田市議会 議長でございます石倉 稔委員  同じく、太田市議会 総務企画委員長でございます正田 恭子委員  同じく、太田市議会 市民文教委員長でございます齋藤 光男委員  同じく、太田市議会 健康福祉委員長でございます五十嵐 あや子委員  同じく、太田市議会 都市産業委員長でございます宮沢 まりこ委員  群馬県太田土木事務所長でございます大内 章義委員  太田警察署長でございます須永 盛男委員</p> <p>なお、須永様は本日、都合により欠席のため、交通官井上朱実様にご出席いただいております。以上7名の皆様が新しく委員となりました。どうぞよろしく願い申し上げます。</p> <p>続きまして、事務局の紹介をさせていただきたいと思っております。太田市都市政策部長の赤坂でございます。同じく都市政策部 副部長の越塚でございます。都市計画課長の柳です。同じく、矢羽課長補佐です。同じく、一ノ瀬係長代理です。同じく、久保田係長代理です。同じく、佐賀主事です。</p> <p>どうぞよろしく願いいたします。本審議会につきましては、太田市都市計画審議会条例第5条第3項に「委員の2分の1以上が出席しなければ、会議を開くことができない。」と規定されておりますが、本日は16名の委員のうち15名がご出席いただいておりますので、本審議会は成立していることをご報告させていただきます。</p>
------------------------	--

事務局 (田中館主任)	<p>続きまして、太田市都市計画審議会の会長であります、築瀬会長より改めてご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。</p>
築瀬会長	<p>足利大学の築瀬でございます。ちょっとご紹介させていただきます。長い間、「足利工業大学」という名前でしたが、看護学部が併設されたのを機に「足利大学」と改称されました。</p> <p>本日は、都市計画審議会ということでございますが、都市計画というのは、やはり公共の福祉のために、個人の財産権に対して何らかの制約を課すべきものがございます。最近の西日本豪雨などを見ましても、大きな土砂崩れでお亡くなりになった方がいらっしゃる。本来であれば、そういう災害の危険なところというのは、家を建てるべきではないところなのかもしれませんが、それぞれ事情もあるかと思えます。ただ、風評被害というような言葉がございまして、「あの辺は危ないぞ」と言われると自分の不動産価値が損なわれるということで、なかなか行政の方も苦勞がございました。</p> <p>また、いわゆる地下に産業廃棄物みたいなものが埋まっていれば、やはりそれをあまりあからさまにすれば、風評被害だというようなことの可能性を議論したことがかつてございます。ただ、世の中変わってきましたし、温暖化の影響か、非常に降水量も増えてまいりました。ハザードマップの重要性も増しております。そういう中、ぜひ広い視野に立って、公共の福祉のために何らかの都市計画的な措置が必要であれば、それをまた皆さんで考えていただく場がこういう場だというふうに思っております。ですから、都市計画というのは、個人の財産権の保護と同時に公共の福祉、全体での安全あるいは社会的なものも含めてのバランスの上に成り立っていることだというふうに思っておりますので、ぜひここで皆さんと一緒に勉強させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。</p>
事務局 (田中館主任)	<p>ありがとうございました。</p> <p>引き続きまして議長の指名でございますが、議長の指名につきましては、太田市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づきまして、会長が議長になることを定めておりますので、会長に議長をお願いしたいと思います。</p> <p>築瀬会長よろしくお願いいたします。</p>
築瀬議長	<p>それでは、ご指名をいただきましたので、しばらくの間議長を務めさせていただきます。</p> <p>本日の議事日程につきましては、お手元の日程の順序で会議を進行したいと思いますので、ご了承賜りたいと思います。</p> <p>日程第3、会期の決定については、太田市都市計画審議会条例施行規則第5条第1項に基づきお諮りいたします。</p> <p>本会議の会期は、本日一日といたしたいと思いますけれどもこれにご異議ございませんか。</p>

	(異議なしの声)
築瀬議長	<p>異議なしと認め、本審議会の会期は本日一日と決定いたしました。</p> <p>次に日程第4、太田市都市計画審議会条例施行規則第9条第2項に基づき、議事録署名人2名をご指名申し上げます。</p> <p>議席番号4番 新井 章夫委員 議席番号6番 石倉 稔委員</p> <p>をご指名申し上げますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>さて議事に入る前に、審議会の公開について、本日の審議会の公開とするか否かについてご検討をお願いしたいと思います。事務局からご説明をお願いします。</p>
事務局 (矢羽課長補佐)	<p>本日上程の議案につきましては、非公開とするような情報は含まれていないものと判断いたします。よって、太田市都市計画審議会条例施行規則第7条に基づき、公開とすることを提案させていただきます。</p> <p>審議会の公開につきましては、「太田市都市計画審議会条例施行規則」のほか、「太田市審議会等の取り扱いに関する指針」におきまして、「原則として公開するもの」と規定されております。これまで本審議会では傍聴を認めるものの、事前の開催告知や議事録の公開を行っておりませんでした。今回の審議会から議事録を太田市ホームページに掲載するとともに、次回の会議からは開催告知を行っていきたくと考えております。</p> <p>したがいまして、9月中には太田市ホームページにおきまして議事録を公開させていただきたいと考えておりますので、委員の皆様におかれましてはご承知のほどよろしくお願い申し上げます。</p> <p>また、委員名簿につきましてもホームページに掲載したいと考えております。お手元に本日配付しております委員名簿案とさせていただきますので、そちらを掲載させていただければと存じますので、お名前や所属団体名等で修正がある場合には、お手数でございますが事務局までご連絡くださるようお願い申し上げます。</p> <p>なお、審議会議事録の公開につきましては、県内12市では前橋市と伊勢崎市が既に行っているところでございます。</p> <p>審議会の公開につきましては、以上になります。</p>
築瀬議長	<p>それでは、事務局のご説明のとおり、本日の議案については、公開としてよろしいでしょうか。</p>
	(異議なしの声)

<p>築瀬議長</p>	<p>ありがとうございます。 次に日程第5、議事に入りたいと思います。 本日は9議案と1報告案件がございますが、議案第1号「太田都市計画区域区分の変更（新田東部工業団地第二地区及び境北部工業団地第二地区の決定）について」から議案第4号「太田都市計画地区計画の変更（境北部工業団地第二地区の決定）について」までは都市計画上、密接な関係がありますので、一括して担当課より説明していただきたいと思います。よろしくお願ひします。 それと、今確認をさせていただきました議事録の公開ということですが、ただ今、お諮りしたように今後はホームページに掲載していくということでご承認いただきました。かつても議事録は閲覧できたのですね。見ようとすれば。ただホームページに載せてなかったということですね。 ですから、手続き的には従来できていた、それを閲覧ではなくてホームページにアクセスしていただければ見えるようにすると、こういう内容でよいですね。</p>
<p>事務局 (矢羽課長補佐)</p>	<p>今までも情報公開とそのような手続きをとっていただければ、当然公開、原則公開ということでごございましたので、今議長のおっしゃったとおりということでご理解いただければと思います。</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>公開だから遠慮してお話しをということではなく、今までと何も変わりませんよということで、ちょっと今確認した方がいいかなと思ひまして、余計なことを挟みました。 それでは、今申し上げましたとおり、日程第5の議事に入っておりますので、前後して失礼しましたが、都市計画課の方から議案の説明をお願いしたいと思ひます。よろしくお願ひします。</p>
<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>議案第1号から議案第4号までは、新田東部工業団地第二地区及び境北部工業団地第二地区の2地区につきまして工業的土地利用を図るため、区域区分、用途地域、地区計画の3種類の都市計画を変更するものであり、関連しておりますので一括でのご審議をお願い頂きたいと思ひます。 個別の議案説明に入る前に区域区分、用途地域、地区計画の3種類の都市計画につきまして説明させていただきます。本日、机上に配布させていただきました「別紙資料（議案第1号～第4号関連）」の「2. 土地利用計画のイメージ」の図をご覧いただきたいと思ひます。 まちの土地利用を決める上では数多くの制度が用意されております。図は、下から上に向かって、広い範囲からより細かい範囲での土地利用計画のイメージとなっております。図の下から見ていきますと、区域区分と呼ばれる都市的土地利用を図る市街化区域と原則市街化を抑制する、市街化調整区域に区分する土地利用</p>

都市計画課  
(柳課長)

用の大枠を決める仕組み、下から2段目の商業系・住居系・工業系などの土地利用を定める用途地域、下から3段目の用途地域の他に区域区分がされていない地域などにおいて、特定の建物の建築を規制する特定用途制限地域や建物の防火性能に関する規制を付加する防火地域などのその他の地域地区、下から4段目の地区計画と呼ばれる地区の特性に応じて良好な環境の形成を図るために設けるきめ細かなまちづくりの仕組みまで、これらを組み合わせて地域ごとにルールが作られています。まず、区域区分の変更についてご説明します。区域区分は、いわゆる都市計画の「線引き」といわれており、現在は両地区とも、市街化を抑制すべきとされている市街化調整区域でございますが、太田市土地開発公社による工業用地開発が計画されていることから、両地区の市街化区域へ編入することにつきまして、議案第1号で皆様からのご意見を頂きたいということでございます。

「別紙資料」にお戻りください。両地区とも、開発が抑制されるべき市街化調整区域でございますので、用途地域につきましても無指定の状態となっております。よって、議案第2号につきましては、両地区が工業的土地利用を理由として市街化区域へ編入されることに伴い、用途地域も、無指定から工業系用途である工業専用地域に変更することを、皆様へお諮りするものでございます。

次に地区計画の変更についてご説明します。新田東部工業団地第二地区における地区計画につきましては議案第3号で、境北部工業団地第二地区につきましては議案第4号で皆様にお諮りするものでございますが、ここで、少し地区計画制度につきましてご説明いたします。

用途地域につきましては、先ほどご説明したとおり、将来あるべき土地利用の姿を実現するため、建築物の用途や形態の制限等を行うものであり、これは、どちらかと言うと、都市全体から見たゾーニング、いわば、土地利用の棲み分け、という観点による制度でございますが、地区計画につきましては、よりきめ細やかな建築物の立地制限が可能で、建築物における形態、高さ、敷地の規模なども地区のルールとして指定できることから、用途地域を補完するとともに、より地区の特性に応じて良好な市街地の整備及び保全が期待できる都市計画制度でございます。

よって、両地区につきましても、より良好な工業用地としての土地利用を誘導、保全するため、地区計画を策定するものでございます。

それでは、議案第1号から個別にご説明いたします。

お手元の議案書の1ページをお開きください。

議案第1号

太田都市計画区域区分の変更（新田東部工業団地第二地区及び境北部工業団地第二地区の決定）について〈群馬県決定〉

都市計画課  
(柳課長)

太田都市計画区域区分を別紙のとおり変更する。  
平成30年8月20日提出 太田市長 清水聖義  
本案は、記載の2地区について、工業的土地利用を図るため、区域区分の変更を行うものでございます。

まずは位置関係をご説明いたします。5ページの総括図をお開きください。今回都市計画を変更する箇所は赤色で囲まれた、随一1及び随一2と記載した区域になります。随一1の新田東部工業団地第二地区は、太田市の中央部に位置する新田東部工業団地に隣接しております。随一2の境北部工業団地第二地区は、太田市の西端部に位置する境北部工業団地に隣接しております。

続きまして、議案書の2ページにお戻りください。「1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分」「計画図表示のとおり」とございますが、区域を拡大しまして、後ほどご説明いたします。

「2. 人口フレーム」でございますが、市街化区域を拡大するにあたって広域都市計画圏の「人口フレーム方式」と言われる手法を用いており、太田市が属し、4市5町からなる東毛広域都市計画圏での将来の人口の推計値を用いて、市街化区域として必要と見込まれる面積を算出するものでございます。「市街化区域に配分する人口」を都市計画に定めることとされていますが、新田東部工業団地第二地区及び境北部工業団地第二地区は工業用地の拡大となるため、人口フレームに変更はございません。

議案書3ページをお開きください。「理由」が記載されております。両地区は群馬県の区域マスタープラン及び太田市の都市計画マスタープランにおいて産業拠点の位置づけがあり、今回、太田市土地開発公社による工業用地造成事業の実施が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に編入するものでございます。

議案書4ページをお開きください。新旧対照表になりますが、人口フレームに変更がないため、新と旧で、変更はございません。

それでは、それぞれの区域の計画図を拡大してご説明いたします。

議案書6ページをお開きください。新田東部工業団地第二地区として今回市街化区域に編入する区域約19.5ヘクタールを、赤い線で囲っております。この区域は平成6年から8年にかけて県企業局が主体で造成をした、青色で塗られております新田東部工業団地に隣接しており、区域の中央を都市計画道路太田西部幹線が南北に、南側を主要地方道前橋館林線が東西に通っております。

次に、議案書の7ページをお開きください。境北部工業団地第二地区として今回、市街化区域に編入する区域約6.8ヘクタールを、赤い線で囲っております。この区域は昭和61年から62年にかけて造成した、青色で塗られている境北部工業団地に隣接しており、国道17号上武道路及び、主要地方道前橋館林線に近接しております。

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>本市は、基幹産業である輸送用機器製造業をはじめとした製造業が好調である中、両地区とも隣接する工業団地内の企業から拡張要望があり、市街化区域に編入するものでございます。</p> <p>両地区の詳細な土地利用計画につきましては、議案第3号、第4号でご説明いたします。</p> <p>なお、議案第1号は、群馬県案となっております。区域区分の決定・変更に関する都市計画決定権者は群馬県であり、県が都市計画決定を行う場合には都市計画法第18条第1項の規定により、関係市町村の意見を聴くこととされております。本日皆様からいただいた意見を踏まえ、群馬県へ市としての意見を回答したいと考えております。県はそれを踏まえた上で、8月29日に行われる群馬県都市計画審議会へ付議する予定となっております。</p> <p>以上で、議案第1号の説明を終わります。</p> <p>引き続き、議案第2号をご説明いたします。 議案書の8ページをお開きください。 議案第2号 太田都市計画用途地域の変更（新田東部工業団地第二地区及び境北部工業団地第二地区の決定）について&lt;太田市決定&gt; 太田都市計画用途地域を別紙のとおり変更する。 平成30年8月20日提出 太田市長 清水聖義 本案は、議案第1号でご説明した新田東部工業団地第二地区及び境北部工業団地第二地区の市街化区域への編入に伴い、用途地域の指定を行うものでございます。なお、両地区とも、工業専用地域として指定を行うものです。</p> <p>議案書の9ページをお開きください。今回の変更に伴う太田都市計画区域内の太田市における用途地域の一覧でございます。</p> <p>10ページをお開きください。新旧対照表でございます。今回は表中の下から2段目の工業専用地域の箇所が、変更となります。上段カッコ書きが変更前の面積でございます。</p> <p>本市には建蔽率が50%と60%と、2種類の工業専用地域がございますが、今回の用途地域の変更は、建蔽率60%の工業専用地域を指定しますので、カッコ書きの面積現在657ヘクタールでございますが、2地区合計で約26ヘクタールの増加で683ヘクタールとなり、工業専用地域の小計もカッコ書きで790ヘクタールから、変更後816ヘクタールになります。本市における用途地域の合計面積につきましても、26ヘクタール増加をして、カッコ書きで4,379ヘクタールから変更後4,405ヘクタールに増加するものでございます。</p> <p>議案書の11ページをご覧ください。太田都市計画区域は、大泉町を含んだ広域な都市計画区域となっておりますので、都市計画決定・変更の場合、大泉町を含んだ変更後の用途地域の一覧を表示しているものでございます。12ページをお開きください。</p>
------------------------	---



<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>こちらも、大泉町を含んだ用途地域一覧の新旧対照表でございます。</p> <p>次に13ページをご覧ください。理由書でございます。両地区について、市街化区域への編入に伴い、工業専用地域を設定し、産業拠点地区として適正な土地利用を図るものでございます。</p> <p>議案書の14ページをご覧ください。総括図でございますが、右上の「用途地域の変更」の表をご覧ください。新田東部工業団地第二地区と境北部工業団地第二地区の面積、用途地域を記載しております。次に、15ページ及び16ページは、それぞれの計画図でございますが、先ほどの議案第1号と重複しますので説明は省略をさせていただきます。</p> <p>以上で、議案第2号の説明を終わります。</p> <p>続きまして、議案第3号をご説明いたします。</p> <p>17ページをお開きください。</p> <p>議案第3号 太田都市計画地区計画の変更（新田東部工業団地第二地区の決定）について&lt;太田市決定&gt; 太田都市計画地区計画を別紙のとおり変更する。 平成30年8月20日提出 太田市長 清水聖義 本案は、新田東部工業団地第二地区の地区計画の策定に関するものでございます。</p> <p>議案書の18ページ及び19ページをお開きください。同地区の地区計画の策定内容及びその理由でございます。名称、位置、面積を示すほか、表中の左側に縦書きで示しております、「区域の整備、開発及び保全の方針」と「地区整備計画」で構成されております。</p> <p>それでは、この表について説明いたします。名称は新田東部工業団地第二地区地区計画で、位置は、脇屋町及び新田小金井町の各一部、面積は約19.5ヘクタールであり、市街化区域へ編入予定の区域全体が、地区計画の区域でございます。</p> <p>続いて、「区域の整備、開発及び保全の方針」につきましては、地区計画の目標と土地利用の方針、地区施設の整備、建築物等の整備に係るそれぞれの方針が示されており、これらを具現化するための方策が次の19ページにかけての「地区整備計画」に記載をされております。まずは、地区施設の配置及び規模の欄でございますが、地区施設として、道路、公園、調整池、緑地、緩衝緑地を配置します。</p> <p>ここで22ページをお開きください。只今の地区施設の配置図でございます。右の下の方に凡例を記載しておりますが、赤枠が地区計画の区域であります。地区の区分は、上からA地区、B地区、C地区に分かれております。その中に色が塗られておりますのが、道路や公園などの地区施設でございます。</p> <p>再び18ページにお戻りください。一番下の欄の建築物等の用</p>
------------------------	--

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>途の制限についてご説明します。この建築物等の用途制限の部分が地区計画における最大の特徴とも言えるものでございます。用途地域による建築物等の制限に地区計画の制限を上乗せする形で、土地利用の純化を図り、地区における目指すべき土地利用の目標を担保するために設定するものでございます。今回は、隣接する新田東部工業団地内の企業の進出であるため、主に製造業等の企業立地を想定しており、工業的土地利用の純化を図るため、事務所、工場、倉庫等以外の建築物を制限するものでございます。</p> <p>ここで、23ページをお開きください。用途地域内建築物用途規制一覧となっております。これは、用途地域の種類ごとに建てられる建築物の一覧の概要を表したものでございますが、赤字で記載された工業専用地域[新田東部工業団地第二地区]の欄が今回の同地区における制限内容でございます。</p> <p>この表の左側の一番上に、色の凡例を示しておりますが、灰色の部分は、建築できない範囲を示しております。</p> <p>赤で塗った部分が、今回の地区計画により制限した部分を表示しているものでございまして、上から見ていきますと、店舗やカラオケボックス等を規制しております。</p> <p>それでは19ページをお開きください。容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度でございますが、A、B、Cの全ての地区において、容積率200%、建ぺい率60%となっております。これは、議案第2号で提案した用途地域（具体的には、工業専用地域）で定めている容積率、建ぺい率と同様でございます。</p> <p>続きまして、敷地面積の最低限度でございますが、土地利用の細分化を防止するために設けるものであり、1,000平方メートル以上としております。次に、壁面の位置の制限でございます。いわゆる、「壁面後退」と呼ばれるものであり、A地区、C地区につきましても、道路境界線から3m以上、隣地境界線から1m以上とし、B地区につきましても、区域の東側に住居が立地しており、周辺住環境への配慮としまして、道路境界線から5m以上、隣地境界線から1m以上としております。</p> <p>次に、建築物等の高さの最高限度でございます。これは、敷地間の空間眺望の確保や良好な街区空間を持った市街地形成を図るためのものでございます。区域内全域31m以下としておりますが、これは、工業団地としての土地利用、及び周辺土地利用との調和の観点から設定しております。</p> <p>次に建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限でございます。これは、建築物の形や色につきましても周辺の景観に配慮するものであることを規定したものでございます。</p> <p>最後に土地利用に関する事項でございます。地区整備計画において、位置づけた事項以外につきましても周辺環境に配慮する、という努力義務でございます。</p> <p>以上が地区計画の詳細な内容でございます。</p> <p>次に、カッコ書きで区域は計画図表示のとおり、とございます。</p>
------------------------	--

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>議案書20ページに総括図、21ページに計画図を記載しておりますが、先ほどの議案第1号でご説明したものと同様なため、省略をいたします。</p> <p>議案書19ページにお戻りください。最後に当該地区計画策定に係る理由が記載されておりますが、これまでの内容説明の中で触れさせていただいたものを要約する形となっているものでございます。</p> <p>以上で、議案第3号の説明を終わります。</p> <p>続きまして、議案第4号をご説明いたします。 議案書の24ページをお開きください。 議案第4号 太田都市計画地区計画の変更(境北部工業団地第二地区の決定)について&lt;太田市決定&gt; 太田都市計画地区計画を別紙のとおり変更する。 平成30年8月20日提出 太田市長 清水聖義 本案は、境北部工業団地第二地区の地区計画の策定に関するものでございます。</p> <p>議案書の25ページ及び26ページをご覧ください。地区計画の策定内容及びその理由となっております。それでは、25ページの表についてご説明いたします。名称は境北部工業団地第二地区地区計画で、位置は、新田上中町、新田溜池町、新田大町及び新田大根町の各一部、面積は約6.8ヘクタールであり、市街化区域へ編入予定の区域全体が地区計画の区域でございます。</p> <p>続いて、「区域の整備、開発及び保全の方針」につきまして、地区計画の目標と土地利用の方針、地区施設の整備、建築物等の整備に係るそれぞれの方針が示されており、これらを具現化するための方策が次の「地区整備計画」に記載されております。まずは、地区施設の配置及び規模の欄でございますが、地区施設として、道路、広場、調整池を配置いたします。</p> <p>ここで29ページをお開きください。只今の地区施設の配置図でございます。右の下の方に凡例を記載しておりますが、赤枠が地区計画の区域であります。その中に色が塗られておりますのが、地区施設の道路、広場、調整池でございます。</p> <p>25ページにお戻りください。一番下の欄、建築物等の用途の制限についてご説明します。今回は、隣接している境北部工業団地内の企業の進出であるため、主に製造業等の企業立地を想定しており、工業的土地利用の純化を図るため、事務所、工場、倉庫等以外の建築物を制限するものでございます。</p> <p>議案書の30ページをお開きください。前の議案でもご説明しましたが、用途地域内建築物用途規制一覧となっております。赤字で記載された工業専用地域[境北部工業団地第二地区]の欄が今回の同区における制限内容になります。この表の左側の一番上に色の凡例がありますが、灰色の部分は工業専用地域という用途地</p>
------------------------	--

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>域で制限される建築物でございます。そこに赤色で色塗りした部分が今回、地区計画により規制をした建築物になります。地区計画により、店舗やカラオケボックス等を規制しております。</p> <p>戻っていただきまして、26ページをお開きください。容積率、建ぺい率の最高限度でございますが、容積率200%、建ぺい率60%となっております。続きまして、敷地面積の最低限度でございます。これは、1,000平方メートル以上としております。続きまして、建築物等の高さの最高限度でございますが、区域内全域31m以下としております。</p> <p>次に建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限でございますが、これは、建築物の形や色につきましても周辺の景観に配慮するものであることを規定したものでございます。</p> <p>最後に土地利用に関する事項でございます。地区整備計画において、位置づけた事項以外につきましても周辺環境に配慮する、という努力義務でございます。</p> <p>以上が地区計画の詳細な内容でございます。</p> <p>次に、カッコ書きで区域は計画図表示のとおり、と記載がございますが、議案書27ページに総括図、28ページに計画図がございますが、議案第1号でご説明したものと同様なため、省略をいたします。</p> <p>議案書の26ページにお戻りください。最後に当該地区計画策定に係る理由が記載されておりますが、これまでの内容説明の中で触れさせていただいたものを要約する形となっております。</p> <p>以上で、議案第4号の説明を終わります。</p> <p>引き続き、議案第1号から議案第4号までの住民意見反映措置の結果を、口頭によりご報告いたします。</p> <p>初めに、地元や関係権利者への説明でございますが、新田東部工業団地第二地区、境北部工業団地第二地区の両地区につきまして、平成30年1月までに計2回ずつ説明会を行っております。</p> <p>次に都市計画法第16条に基づく、原案の閲覧と公聴会の開催でございますが、議案第1号及び第2号に係る原案につきましては、平成30年1月23日から2月6日まで閲覧に供したところ、両議案共に4名の閲覧者がおりましたが、公述希望者はありませんでした。</p> <p>次に、議案第3号及び第4号につきましては、都市計画法第16条に基づく原案の閲覧に先立ち、太田市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき、素案の縦覧を平成30年4月11日から4月24日まで行ったところ、議案第3号につきましては1名の縦覧者がおりましたが、意見書の提出はありませんでした。</p> <p>議案第3号及び第4号に係る都市計画法第16条に基づく、原案の閲覧と公聴会の開催でございますが、平成30年5月23日から6月5日まで閲覧に供したところ、両議案共に1名の閲覧者</p>
------------------------	--

都市計画課 (柳課長)	<p>がございましたが、公述希望者はおりませんでした。</p> <p>次に都市計画法第17条に基づく、案の縦覧でございますが、議案第1号から議案第4号までの4議案とも、平成30年7月10日から7月24日まで縦覧に供したところ、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。</p> <p>以上が、住民意見反映措置の結果の報告でございます。</p> <p>これをもちまして、議案第1号から議案第4号までの全ての説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。</p>
築瀬議長	<p>大部な説明ご苦労様ございました。ちょっとたくさんの説明でしたので確認させてください。最後ご報告がありましたように、それぞれ用途地域の決定、地区計画の問題については手続き通りに縦覧されましたけど、意見書はなかった。要するに、縦覧された方が見ただけ、ということで手続き的に特に問題はない、ということの報告だというように承ってよろしいですね。</p>
都市計画課 (柳課長)	<p>そのとおりでございます。</p>
築瀬議長	<p>それでは、1号議案から4号議案ですが、最初に説明していただいたように、四つの段階になっているものを分かりやすく説明して頂きましたが、新田東部工業団地第二地区についてはこの絵でいきますと、区域区分いわゆる線引きから用途地域、それと地区計画という三段階のものを順序良く説明していただいた。これが1号、2号、3号に該当している。</p> <p>それから、境北部工業団地については地区計画の部分だけだということよろしいですかね。確認です。用途も入りますか。境は地区計画だけですね。</p>
都市計画課 (柳課長)	<p>同じくですね、区域区分と用途と地区計画でございます。</p>
築瀬議長	<p>これもみんな同じように三段階ずつやっていると。そういうことの確認です。</p> <p>ですので、全ての内容は全部整合しておりますので、どこからでもというふうにご審議をお願いしたいところですが、ちょっと私も交通整理が、混乱しますので、とりあえずまず、新田東部工業団地第二地区についてまずご質問、ご意見ございましたらお伺いして、それが終わったら、境北部工業団地第二地区というふうに進めていきたいと思っております。その方が、多分混乱が少ないと思っておりますので。よろしゅうございますか。</p> <p>それでは、いわゆる線引き、用途、地区計画について、とりあえず細切れはしませんので、新田東部工業団地第二地区についてのどのレベルのご質問でも結構でございます。質問、ご意見よろしくお伺いしたいと思います。</p>

宮沢委員	すみません、宮沢です。先程、ご説明がありました中で、市民への説明が度々なされていて、閲覧者と意見書の提出も受け入れていたと思うんですけど、実際住まわれているこの新田地域の住民への説明というのはあったのでしょうか。
都市計画課 (柳課長)	先ほどちょっと説明の中で触れたんですけど、地元や関係権利者への説明でございますが、平成30年1月までに計2回ずつ説明会を行っております。
宮沢委員	何人くらい参加者がいたのでしょうか。
都市計画課 (佐賀主事)	新田東部工業団地の説明会につきましては、一回目の説明会については40名、二回目が28名となっております。
宮沢委員	その中で、参加者の中から何か質問とかはあったのでしょうか。
都市計画課 (佐賀主事)	主な質問としましては、今年の1月にあった説明会の質問としましては、今年中の耕作が可能であるのか、ということ、あとは、市街化区域に編入されることによりまして、固定資産税等が上がるのか、の2点について質問がありました。以上です。
宮沢委員	分かりました。実際、今回のこの区域内で建設予定されている企業とかはあるのでしょうか。次の新田東部はここに載っている方が拡張ということだというご説明はあったんですけども、新田東部のこの拡張したところにもう予定している企業とかがあるのでしょうか。
都市計画課 (柳課長)	今回の新田東部工業団地の関係は、工業団地内の企業の進出でございます。ただ、正式に契約等は当然これからでございますので、現時点ではそういった新田東部工業団地内の企業の進出であるということになります。
築瀬議長	よろしいですか。どうもありがとうございます。 ちなみに、先ほどあった質問で住民の方の説明でどういうふうな回答になっていますかね。
都市計画課 (佐賀主事)	今年、耕作が行えるのかという件につきましては、事業主体であります太田市土地開発公社のほうから回答を行っており、予定では、今年度中の市街化区域への編入というものを目指しておりますので、今年度の耕作については控えていただきたいという旨の回答をしております。 固定資産税の件につきましては、1月1日時点の所有者に対して課税されるということで、例えば平成30年にもし市街化区域へ編入が予定通り完了したとしても、その年の5月に課税される

都市計画課 (佐賀主事)	金額については調整区域のままで、周辺農地についても同様である、という回答をしております。
築瀬議長	はい、ありがとうございます。新田東部工業団地第二地区につきまして、その他ご意見、ご質問ございましたらよろしくお願いたします。
五十嵐委員	<p>これは両方共通の点なんですけれども、建築の分野は不得意なので質問させていただきますが、建築物の形態ということで「屋根や外壁等及び広告物の色彩は」という文章がありまして、美観を損なわないような色を使ってほしいという文言があるんですけども、以前尾道に行った時、やっぱり街の景観を美しくするために、例えば屋根の色はこの色の中から選んでくださいとか、いろいろな指定をしながら町の美観を保っている、というようなお話を伺いました。</p> <p>太田市として、やっぱり美観っていうのは非常に大事にしているかなと思います。例えば外壁の色はこのカラーの中から使って欲しいとか、そういう指定はあるかどうかということをお伺いしたいと思います。</p>
築瀬議長	<p>はい、ありがとうございます。要は太田市として景観に配慮した色彩についてお考えがあるか、こういう質問ですね。よろしくお願いたします。</p> <p>具体的に何色っていう話では、そういうご質問ではないですよ。どういう考えで景観、色彩を考えてられるかというご質問だと思います。よろしくお願いたします。</p>
都市計画課 (柳課長)	色彩ということでございますが、太田市の景観条例がございまして、こちらは一定の面積以上の建築物につきまして、届け出をしていただくというルールでございます。こちらに関しても、ちょっと専門的で資料がないのでうまく説明はできないのですが、「マンセル値」という色の専門的な範囲がありまして、その中でやっていたということでございます。
五十嵐委員	今後街づくり、これは工業地帯ということになるんですが、また違う話になっちゃうような気がするんですけども、街づくりに関しては太田市の色彩というのも今後考えてもいいのかなという感じがいたします。その辺は煮詰まっていないことだと思いますので、今後の課題ということで是非、太田市のカラーということで景観を重要視した、その尾道じゃないんですけど、きれいな街づくりのために色彩もちょっと大事にしていっていただけたらなっていうのを要望したいと思います。

都市政策部 (赤坂部長)	先ほどの補足説明をさせていただきます。すでに太田市は、太田市景観計画というものを定めております。この中で、例えば田園地区ですとか、住宅地景観ですとか、商業地景観、更には今回の適用となる工業地景観っていうのは定めてあります。その中には、形態ですとか意匠ですとか色彩、そういった色の度合いですとか、そういったものも定めてありますので、これを基準に基づいて整備をしていくということになると思います。以上です。
築瀬議長	よろしゅうございますか。マンセル値まで定めていらっしゃるということは、もう政令市並みの景観の基準はできたということですね。あとは、きちっとやるだけだと思います。その他いかがでしょうか。はいどうぞ。
新井委員	ちょっと聞きたいんですけど、今後の予定というか、買収計画に入ったのですか。土地開発公社の方で。
都市計画課 (柳課長)	正式には、こちらが市街化区域に編入して、決定告示されてからの動きになりますので、まだ入っておりません。
新井委員	いったん土地開発公社で買上げて、分譲するという解釈でよろしいわけですか。
都市計画課 (柳課長)	そのとおりでございます。
新井委員	<p>今心配したのは、この二つの案件、非常に優良農地なんですよ。もうこういう形で工業団地化していくのは良いんですけど、だいぶ昔と変わってきてまして、すぐに手放す方向へ。それを変えてきた時に、問題はその単価なんですよ。これは次の段階ですけども。そういう形で進めていくと太田市の優良農地はどんどん改良されていくわけで、農業関係者とするとき非常に危惧する点が多いわけですよ。</p> <p>ですから、市長からすれば固定資産税が上がって、工場が来れば固定資産税が入ってくる。財政的には良いんですけど、そういう形でいかなものかなという意見があります。いいです、次の段階ですから。結構です。</p>
築瀬議長	<p>よろしいですか。優良農地としての視点もあるということでしょうから、その辺はお考えになっていらっしゃるかどうかということで、懸念を表明されたというところでおしまいにしておきましょう。</p> <p>その他いかがでしょうか。</p>



正田（寛）委員	<p>こういうふうな形ではですね、工業団地を造成してということは、市内の経済活動は活発化するというようなことを狙っての計画だと思うんですね。</p> <p>そのような中で、やはり現在の市内の交通渋滞の問題。他の地域に比べますと、大幅に渋滞が多いという面が大きくなってきます。そういう中で、工業団地を造ったことにより一層トラックなんかが増えてくるとい問題に発展していくんだらうなと思うんですね。そういうようなことを抜きにして、ただ単に工業団地を造ればいい、というだけではなかなか済まされないものだと思うんです。</p> <p>ですから、それもインフラ整備をあわせた形でやっていきたいと思います、渋滞がより一層深刻化する問題に発展するのかなという感じがするわけですね。そういうようなことを併せてやっていかないといけないのかなと思いますので、その辺の対応をどのように考えているのか、是非お聞きしたい。</p>
築瀬議長	はい、お願いいたします。事務局の方で、土地利用の転換と交通客の関係についてよろしくお願いします。
都市計画課 （柳課長）	<p>そうですね、やはり産業活動が活発になるということは予想される形なんですけども、現在渋滞対策協議会というものを設けまして、市内の渋滞箇所の解消に向けて対策を検討しておるところでございます。</p> <p>あわせて、幹線道路の整備につきましても、群馬県の道路部局と認識を合わせていながら進めていく必要があると考えてございます。</p>
正田（寛）委員	なかなか先が見えないんですよ。お話だけでは。
築瀬議長	只今のご意見は、もう少し具体的なお回答がほしいということですか。
正田（寛）委員	そういうことですね。
築瀬議長	<p>もう少しご説明する内容があれば、お願いします。</p> <p>交通については、マスタープラン等で位置づけされている問題ですよね。ただご質問があったように、急に土地利用の転換があったから来年新しい道路がとか、そういうところまでは当然いかならうと思いますが、ひとつ方向性について何か教えていただければ、追加の説明をお願いします。</p>

<p>都市計画課 (矢羽課長補佐)</p>	<p>ご指摘はごもっともだと思います。例えばこの新田東部工業団地のところ、先ほどの説明にもありましたけども、ちょうど真ん中を南北に貫いておりますのが太田西部幹線というものでございます。こちらもちょうど今南の方に延びているところでして、近々開通するだろうというところまでできております。</p> <p>そのように、今後も幹線道路を中心として整備を進めていくことになると思いますので、どうかご理解のほどをよろしくお願いしたいと思います。</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>県の整備も市の部分がありますので、整合性をとってやっていただけるということで、ご回答でいいかと思いますが、よろしいでしょうか。貴重なコメントありがとうございました。</p> <p>その他いかがでしょうか。</p>
<p>新井委員</p>	<p>今の道路の関係なんですけど、西部幹線ですよね。南側広域はほとんど目途がついたと思いますが、寺井へ向かっていく予定道路、これ目途ついてないでしょう。</p> <p>ですから、工業団地だけ開発した時、北だけどん詰まりですよ。どうですか、いくらかい案出ましたか。</p>
<p>都市政策部 (赤坂部長)</p>	<p>寺井ですよ。寺井のところは農業団体が設立されて、農業をやっていきたいんだという法人ができましたよね。そんな形で、最初は北へ進んでいって、いわゆる西部幹線をそのまま北へ向けて、北部幹線でスマートインターができましたから、そことうまく連結させていこうという都計道としての位置付けがあって、北へ進もうという考え方があったんですが、そこに農業の法人化が進んだことによって、そこで農業がやりたいという強烈な、どちらかという反対の動きがあったもので、その動向を注視していきましょうということで、現在南進のほうを先に進めましょうという状況です。</p> <p>それで、今ちょうど太田西部幹線の新田東部の入り口から南へ向けたところが来月の下旬に開通をする見込みで今進めております。それが終わると、そこからさらに南へ向けて354バイパスに向かっていくという形になろうというような状況になります。</p> <p>一年、二年ですぐできるというわけではないので、ちょっと時間がかかる事業なんですけど、そんなことを見ながら北の寺井の方のこれからの農業の法人化がどのような動きになっていくか、というのをちょっと見守っていくことが必要なのかなというように感じます。以上です。</p>

<p>新井委員</p>	<p>実際寺井地区に入ってみますと、確かに農業したいというのがあるんですけども、道路だけ買収しますよね。例えば、四角の田んぼを道路が真ん中切った時に、両端三角に残っちゃうんですよね。</p> <p>大きいのはいいですよ。農機具大きいですから、小さいところはどうにもならないですよ。それを言っているんですね。地元の人たちは。それを解決しないと農業したいとかではなく、買収の仕方、残った田んぼはどうしてくれるんだいと。普通は買いませんよね。非常に狭い三角地が残っちゃうんですよ。現に新野の幹線道路がそうですけど、それをみんな心配しているんですね。あれだけの優良農地の田んぼをですね、ドンと真ん中抜くのはいいんですけども、個別の位置的な問題、おそらくこれを持っていけば、私はいくらか軟化すると思いますよ。私が聞いている範囲では。</p>
<p>都市政策部 (赤坂部長)</p>	<p>確かにその通りで、田んぼはもう形が決まっているものですから、そこに斜めに入っていきますからどうしても三角に田んぼを切ってしまう。そうすると残ったところはどうするのという問題が出てきて、ただ都市計画決定されている絵がそういう形になっていますので、現在のところはそんな形での絵は残っております。実際に今、新井委員さんが言われたような農家の人達の話も聞いておりますので、それを含めましてさらにちょっと検討を進めていきたいかなとは思っております。以上です。</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>十分、問題は認識していただいているということで。それではどうでしょうか。新田工業団地第二地区について。よろしゅうございますか。</p> <p>次に境北部工業団地第二地区、こちらについてご質問、ご意見ございましたらよろしくお願ひしたいと思います。</p> <p>先ほどもありましたように、手続きについては新田工業団地第二地区と同じように進められた。説明会あるいはその意見等についても全く同じだということによろしいですね。</p> <p>では、あとは何か境北部のほうで、ご意見あるいはご質問ございましたら。都市計画の内容につきましては、同様だということに理解しております。あとは、個別の問題について何かご質問があればお願いします。</p> <p>よろしゅうございますか。それでは、お諮りしたいと思います。ちょっと議事日程のですね、議案1号、2号、3号、4号ということになってございますので、順番に進めてまいりたいと思います。</p> <p>議案第1号「太田都市計画区域区分の変更（新田東部工業団地第二地区及び境北部工業団地第二地区の決定）」について」は群馬県作成案のとおり「意見なし」とすることにご異議ございませんか。</p>

	(異議なしの声)
築瀬議長	<p>「異議なし」と認めます。よって、議案第1号については、群馬県作成案のとおり「意見なし」とすることに決定されました。</p> <p>次に議案第2号「太田都市計画用途地域の変更（新田東部工業団地第二地区及び境北部工業団地第二地区の決定）について」は計画案のとおり「異存なし」とすることにご異議ございませんか。</p>
	(異議なしの声)
築瀬議長	<p>ありがとうございます。「異議なし」と認めます。よって、議案第2号については、計画案のとおり「異存なし」とすることに決定されました。</p> <p>次に議案第3号「太田都市計画地区計画の変更（新田東部工業団地第二地区の決定）について」は計画案のとおり「異存なし」とすることにご異議ございませんか。</p>
	(異議なしの声)
築瀬議長	<p>ありがとうございます。「異議なし」と認めます。よって、議案第3号については、計画案のとおり「異存なし」とすることに決定されました。</p> <p>次に議案第4号「太田都市計画地区計画の変更（境北部工業団地第二地区の決定）について」は計画案のとおり「異存なし」とすることにご異議ございませんか。</p>
	(異議なしの声)
築瀬議長	<p>「異議なし」と認めます。よって、議案第4号については、計画案のとおり「異存なし」とすることに決定されました。ありがとうございます。</p> <p>続きまして、議案第5号「藪塚都市計画地区計画の決定（新田北部工業団地北地区）について」から議案第7号「藪塚都市計画特定用途制限地域の変更（新田北部工業団地北地区及び藪塚工業団地地区）について」までは都市計画上、密接な関連がありますので、一括してご担当課より説明していただきたいと思っております。</p>
都市計画課 (柳課長)	<p>それでは、議案第5号から議案第7号までは、藪塚都市計画に関する案件でございますので、関連がございますので、一括で説明させていただきます。</p> <p>藪塚都市計画とは旧藪塚本町区域のことでございまして、線引きされていない非線引き都市計画でございます。現状では、線引きまでの暫定的な措置として平成20年4月より特定用途制限地</p>

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>域の指定を行い、住環境へ悪影響を及ぼすおそれのある建築物、例えば、工場、倉庫業倉庫、風俗娯楽施設などの立地制限を行っているものでございます。</p> <p>まず、本日、机上配付しました別紙資料（議案第5号から第7号関連）をご覧ください。</p> <p>現行の特定用途制限地域は、この図面上では赤線で囲まれた区域となっております。茶色で囲まれた保安林を除く旧藪塚本町の全域が指定されており、青色で囲まれた、やぶ塚温泉を中心とする観光地区と、それ以外の藪塚本町地区の2地区の指定となっております。</p> <p>今回の3議案は、この現行の特定用途制限地域の指定のある区域のうち、図面上、黒塗りをしてございます2地区で地区計画の策定を行うとともに、その2地区については、都市計画における制限が重複してしまうことから、特定用途制限地域の指定から除外をしようとするものでございます。議案第5号及び第6号では、2地区における地区計画の策定について、議案第7号ではそれに伴う特定用途制限地域の変更について皆様にお諮りするものでございます。</p> <p>この3議案は、藪塚都市計画が抱える土地利用上の課題を段階的に解決しようとする第1歩とも言うべき取組であると考えております。藪塚都市計画は、昭和49年6月1日の都市計画区域の指定以来、非線引き都市計画であり、区域内では、現在においても農地・住宅・工場の混在化が著しい状況であります。また、将来の線引きまでの暫定的な措置として平成20年4月より現行の特定用途制限地域の指定を行い、良好な住環境の保全に努めておりますが、立地制限を行っていない住宅等については、都市計画上はどこでも立地可能となっており、現行制度の下では、住むところ、働くところ、農地を保全すべきところなど、土地利用の棲み分けを図り、その混在化を解消するには至っておらず、また、現行の特定用途制限地域による建築物の制限は区域内の大半を占める藪塚本町地区内においては一律であることから、区域内における各地域の特色を活かした積極的な土地利用にも制限を課している状況であるとも言えます。そこで、今回の都市計画変更により、これらの課題に対応するため、段階的な土地利用の規制及び誘導を行い、線引きを見据えた土地利用計画の策定につなげていこうとするものでございます。</p> <p>それでは、議案第5号をご説明いたします。 議案書の31ページをお開きください。 議案第5号 藪塚都市計画地区計画の決定（新田北部工業団地北地区）について＜太田市決定＞ 藪塚都市計画地区計画を別紙のとおり決定する。 平成30年8月20日提出 太田市長 清水聖義</p>
------------------------	--

都市計画課  
(柳課長)

次に議案書の32ページをお開きください。本案の概要説明資料でございます。この議案第5号、及び次の議案第6号の地区計画の地区とも、藪塚都市計画区域内において既に工場等が集積している地区であることから、その地域の特性を活かすため、工業系建築物を制限している特定用途制限地域の指定に代わり、よりきめ細やかな土地利用や、建築物の制限も可能な地区計画の策定を行い、両地区において、工業的土地利用を推進しようとするものでございます。

先ほど、棲み分けを図るとのお話をしましたが、今回は「働くところ」、工業的土地利用における棲み分けを図るものでございます。

このページ上段の区域図をご覧ください。この新田北部工業団地北地区は、太田市六千石町地内の旧新田町との境付近に位置しており、この区域では、青い部分が新田北部工業団地となっております。赤枠内が今回の地区計画の区域でございます。また、区域内をA地区とB地区と地区割りをしております。A地区は、一部農地を含みますが、現状においては、工場、倉庫等の立地のみの地区となっております。B地区も、一部農地を含みますが、住宅が立地している地区となっております。

続きましてページ下段をご覧ください。変更前と変更後を示した「都市計画変更一覧表」でございます。33ページにも同じものを付けておりまして、34ページの計画書と対比用としてのものでございます。

32ページにお戻りください。表の中央の項目をご覧ください。まずは都市計画の種類ですが、今回の都市計画の変更により、区域内は、特定用途制限地域による制限に代わり、地区計画による制限が課されることとなります。ただし、これは線引きではありませんので、引き続き、非線引きということになります。次に、建蔽率及び容積率でございます。現行の建蔽率70%、容積率400%に対し、60%、200%とより厳しい制限になっております。これは、今後は、区域内の敷地に対して、ゆとりのある建築物の立地を促し、良好な環境を担保するという趣旨でございます。

次に土地利用でございますが、この変更が今回の変更の中心部ともいう部分でございます。今までは他の地域と一律で住環境保護という観点から工場、倉庫業倉庫、風俗娯楽施設等を当該地域でも制限をしておりましたが、今回の変更により、この地区計画の地区内においては、工場や倉庫業倉庫の制限を緩和し、その立地を可能にするものでございます。同時に、工業的土地利用の純化を図るため、今までは立地可能であった、住宅、商業施設、その他公共公益施設等の立地は制限するものでございます。

一方、当該地区周辺及びB地区においては、既存の住宅が立地しております。そこで当該地区で工業的土地利用を推進するに当たっては、周辺及び地区内住環境への配慮、調和も必要であるこ

都市計画課  
(柳課長)

とから、工場については、環境悪化のおそれが多いと想定される工場については引き続き制限をいたします。さらに、B地区では既存住宅が立地していることから、B地区のみ、引き続き一戸建て住宅は建築可能としてございます。

最後に、その他建築物への制限でございます。A地区だけでございますが、土地利用の細分化を防止するため最低敷地面積を1,000平方メートルとしております。また、隣接地等からの壁面後退距離については、上段区域図の青色の線のA地区側のみ5m以上、その他は1m以上としております。高さ制限についてはA地区、B地区共通で31m以下とさせていただきます。

今回の大きな変更点は、工場は建築可能、商業施設や住宅は規制、という建築物の用途制限の変更でございますので、これだけであれば地区計画の策定ではなく、特定用途制限地域の変更により対応も可能でございますが、加えて、藪塚都市計画の土地利用上の課題への対応と同時にこの地区内の良好な環境の創出及び周辺住環境への配慮と調和の両立が図られるよう、よりきめ細やかな土地利用、建築物への制限を行うため地区計画の策定を行うものでございます。

次に議案書の34ページをお開きください。次の35ページと併せまして、当該地区計画の計画書となっております。先ほど説明させていただいた内容がこの計画書に記載されております。次に36ページと37ページにつきましては、当該地区の総括図及び計画図となっております。34ページ、35ページの計画書とこの総括図、計画図が都市計画決定図書となるものでございます。

次に38ページをお開きください。用途地域内建築物用途規制一覧でございます。表中の赤枠内において、現行の特定用途制限による建築物の制限と今回の地区計画による建築物の制限について比較をしているものでございます。表の上段の用途白地地域という項目が4つございますが、変更A地区、変更B地区と記載のある項目が今回地区計画のA地区、B地区での建築物の規制内容でございます。

以上で、議案第5号の説明を終わります。

続いて議案第6号をご説明いたします。

議案書39ページをお開きください。

議案第6号

藪塚都市計画地区計画の決定（藪塚工業団地地区）について<太田市決定>

藪塚都市計画地区計画を別紙のとおり決定する。

平成30年8月20日提出 太田市長 清水聖義

次に議案書の40ページをお開きください。本案の概要説明でございます。ページ上段の区域図をご覧ください。この藪塚工業団地地区につきましては、太田市大原町地内の北関東自動車道太

都市計画課  
(柳課長)

田藪塚インターチェンジのすぐ北側に位置し、赤枠内が今回地区計画の区域でございます。この地区は、A地区やB地区といった、地区割りはございません。

次にページ下段、都市計画変更一覧表をご覧ください。先ほどの新田北部工業団地北地区と同様の変更内容でございますが、この藪塚工業団地地区では、工場については全ての業種で立地可能といたしました。これは、当該地区は昭和61年に群馬県により工業団地として造成された区域であり、地区を取り囲む形で外周道路も整備済であること、加えて地区内建築物の壁面等を後退させることにより周辺住宅等とは一定の緩衝空間の創出が図られることから、現状の周辺住環境への影響は少ないと判断し、業種を問わず、すべての工場の立地を可能とするものでございます。

次に41ページをお開きください。40ページの一覧表と全く同じものですが、次ページの計画書との対比用に添付させていただいたものです。次に42ページをご覧ください。ここから45ページまでが、議案第5号と同様、計画書、総括図、計画図となっております。都市計画決定図書となる部分でございます。

最後に46ページをお開きください。用途地域内建築物用途規制一覧でございます。表中赤枠内において、現行の特定用途制限による建築物の制限と今回の地区計画による建築物の制限について比較をしているものでございます。表の見方につきましては、先ほどの議案第5号と同様でございますのでよろしくお願いたします。

以上で、議案第6号の説明は終わります。

続いて、議案第7号をご説明いたします。

議案書47ページをお開きください。

議案第7号

藪塚都市計画特定用途制限地域の変更（新田北部工業団地北地区及び藪塚工業団地地区）について<太田市決定>

藪塚都市計画特定用途制限地域を別紙のとおり変更する。

平成30年8月20日提出 太田市長 清水聖義

本案は、藪塚都市計画で指定をしております特定用途制限地域の変更に関するものでございます。議案書の51ページをお開きください。総括図となっております。今回の変更は、先ほどの議案第5号及び第6号でご説明いたしました、51ページの図に赤枠で囲んだ地区計画の策定を行う新田北部工業団地北地区と藪塚工業団地地区の2地区について、現行の特定用途制限地域の指定から除外するものでございます。同じページ左下の表「特定用途制限地域の変更」をご覧ください。今回地区計画を策定しようとする箇所は、特定用途制限地域の②藪塚本町地区内ですので、今回の変更により、現行の藪塚本町地区 約2,037ヘクタールから2地区の合計面積約41ヘクタールを除外し、変更後面積約1,996ヘクタールとするものでございます。



都市計画課  
(柳課長)

次に50ページにお戻りください。今回の変更に係る新旧対照表でございます。表の左側が変更前の特定用途制限地域の内容で、右側が変更後でございます。表中にアンダーラインが引いてある箇所が今回の変更箇所となっております。先ほど説明をいたしました、地区計画の策定による面積の変更に加えまして、風俗施設と娯楽施設の制限に係る文言の変更を行っております。

これにつきましては、平成27年6月24日付けで公布をされました「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律」の施行に伴いまして、国土交通省からの通知が発せられておりまして、建築物の用途につきましては、ナイトクラブは娯楽施設、ダンスホールは、カラオケボックスその他これに類するものに分類するとされました。その内容に沿った形で、風俗施設からナイトクラブ及びダンスホールを削除し、ナイトクラブについては、娯楽施設の中に規定をし、ダンスホールは、記載上はなくなりますが、遊技施設の中のカラオケボックスに包含される形で引き続き立地制限を行うものでございます。

従いまして、今回は、藪塚本町地区の建築物の規制について、何ら変更するものではございません。

続いて、48ページにお戻りください。今回の特定用途制限地域の変更に係る計画書でございます。今までにご説明した変更内容を反映したものとなっております。続きまして、49ページをお開きください。今回の変更に係る理由書でございます。こちらも今までの説明内容を要約したものとなっております。

続きまして、52ページ及び53ページをご覧ください。これは、今回、特定用途制限地域の指定から除外しようとするエリアの区域図でございますが、議案第5号、議案第6号でご説明した地区計画の策定範囲と同じものでございます。

以上で、議案第7号の説明を終わります。

引き続き、議案第5号から議案第7号までの住民意見反映措置の結果を口頭によりご報告いたします。

まずは、地元や関係権利者への説明でございますが、平成30年6月4日に新田北部工業団地北地区の地区内地権者を対象とした説明会を実施しました。また、藪塚工業団地地区につきましては、地区内の地権者が2名ということでありましたので、資料の郵送と個別の電話による説明で対応させていただきました。

続きまして、太田市地区計画等の案の作成手続きに関する条例に基づく、素案の縦覧と関係権利者からの意見提出手続きでございます。議案第5号及び第6号につきましては地区計画の策定を行うものでございますので、平成30年6月5日から6月18日まで素案の縦覧を行い、6月26日まで関係権利者からの意見募集を行いました。両案とも意見書の提出はございませんでした。

次に都市計画法第16条に基づく、原案の閲覧と公聴会の開催でございますが、平成30年7月5日から7月19日まで、議案第5号から議案第7号までの原案を閲覧に供したところ、各議案

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>とも1名の閲覧者がおりましたが、公述の希望者はありませんでした。</p> <p>次に都市計画法第17条に基づく案の縦覧につきましては、議案第5号から議案第7号までの3議案とも、平成30年8月1日から8月15日まで縦覧に供したところ、縦覧者はおらず、意見書の提出もございませんでした。</p> <p>以上が、住民意見反映措置の結果の報告でございます。</p> <p>これをもちまして、議案第5号から議案第7号までの説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>ありがとうございます。藪塚都市計画区域はまだ線引きしていないのでこの特定用途ということで、手続き的に先ほどの太田都市計画と違うこと、中身は同じようなものですが違う手続きを踏まなければいけない、こういう理解でよろしいですかね。</p> <p>それでもう一つは、これは社交ダンスですかね。昔は風俗だったのが今は変わったと、そういうことで一つずつ欄がずれてくるという、そういうレベルの話だというふうに認識しております。</p> <p>それを踏まえましてですね、5号から7号、ご質問、ご意見賜りたいと思います。時間も押しておりますので、あえて区別せずにどちらでも結構でございますので、お気づきの点ありましたらよろしく願います。</p>
<p>宮沢委員</p>	<p>すみません、一つだけ。37ページの藪塚本町地区、A地区とB地区が分かれているんですけども、これB地区を決めた理由等あったら、お聞かせいただければと思います。</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>事務局よろしく願います。</p>
<p>都市計画課 (久保田代理)</p>	<p>都市計画課の久保田と申します。よろしく願います。</p> <p>この新田北部工業団地北地区については、A地区とB地区の地区割りをさせていただきました。その理由としては、A地区は全て土地利用されているのが工場ですとか、倉庫ですとか、住宅が含まれていないというのがA地区。B地区については、住宅が立地しているということでA地区とB地区の区割りをして、それぞれの特色を持たせたということでございます。以上です。</p>
<p>宮沢委員</p>	<p>そうしましたら、37ページの一番右手にあるB地区は、まだこの地図だと田んぼに、住宅が建っていないところもあるのかなと思うんですけども、ここも今後建てていいということになるんだと思うんですが、そういうことですかね。</p>
<p>都市計画課 (久保田代理)</p>	<p>その通りです。ただ、一戸建ての住宅のみが許されているということになります。</p>

宮沢委員	すみません、ちょっと確認なんですけど、住宅一戸建てっていうふうに規定を決めた理由とかがあってあるんでしょうか。なんか、普通の住宅だと二階建てとかが普通なのかなと思ったんですけども、戸建てっていうのは。
築瀬議長	よろしいですか。
宮沢委員	いいです。
築瀬議長	アパートなんかはあるってことですね、一戸建てっていうことは。？
都市計画課 (久保田代理)	そのとおりです。
丸山委員	この周辺の水処理の問題と、現状抱えている問題ですとか、下水関係ですね、その辺がもし今出ている問題と今後出てきそうな問題がありましたら、お知らせいただければと思います。
都市計画課 (久保田代理)	こちらの地域につきましては、以前からの藪塚の特色であります、川というものがありませんね。その時に、ここで水処理についてはどうしようかということになりますが、現状としては、敷地内、開発の時に、開発の基準に沿って敷地内で適切な処理をしていただくということになるかと思います。以上です。
築瀬議長	はい、その他いかがでしょうか。
岡田委員	今の地区についてお伺いしたいんですけども、B地区をあえて工業地域に指定する意味っていうのは、今住宅が建てられたとすれば、あまり意味がないんじゃないんでしょうか。
都市計画課 (久保田代理)	<p>ご指摘のとおりですね、住宅の部分を抜かしてもいいんじゃないかという議論も内部でもさせていただきました。ただし、都市計画については、都市計画を選定するルールがございまして、原則的には地形地物で切っていくましよう。道路ですとか、川ですとか、鉄道ですとか、そういう形で目に見える形の区域で、比較的形の整った区域を区域取りしましようという原則がございませう。</p> <p>よってですね、今回先ほどの説明でもありましたけれども、将来的にはこの地域、このロットを工業的な土地利用を進めていこうというための第一歩、この都市計画ということもありますので、B地区もあえてこの区域の中に取り込んだという経過がございませう。以上です。</p>

<p>築瀬議長</p>	<p>よろしいですか。その他いかがでしょうか。 議長が言うのもなんですが、線引きをしない中で、とりあえずできる最善のことを模索しておやりになったということかなと思っております。 さて、いかがでしょうか。その他、ご質問等はよろしゅうございますか。それでは、お諮りしていきたいと思っております 議案第5号「藪塚都市計画地区計画の決定（新田北部工業団地北地区）について」は計画案のとおり「異存なし」とすることにご異議ございませんか。</p>
	<p>(異議なしの声)</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>「異議なし」と認めます。よって、議案第5号については、計画案のとおり「異存なし」とすることに決定されました。 次に議案第6号「藪塚都市計画地区計画の決定（藪塚工業団地地区）について」は計画案のとおり「異存なし」とすることにご異議ございませんか。</p>
	<p>(異議なしの声)</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>「異議なし」と認めます。よって、議案第6号については、計画案のとおり「異存なし」とすることに決定されました。 次に議案第7号「藪塚都市計画特定用途制限地域の変更（新田北部工業団地北地区及び藪塚工業団地地区）について」は計画案のとおり「異存なし」とすることにご異議ございませんか。</p>
	<p>(異議なしの声)</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>次は8号、9号ですね。8号、9号につきまして進めたいと思います。それでは、8号、9号特に説明について補足されること、よろしいですね。</p>
<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>それでは、議案第8号及び議案第9号は、関連がございますので、一括で説明をさせていただきます。 議案第8号は、別所脇屋地区の地区計画の変更で、議案第9号は矢場工業団地地区の地区計画の変更という内容であります。両議案とも区域や規制内容の変更を行うものではありません。「都市緑地法等の一部を改正する法律」の施行に伴いまして、新たな用途地域として「田園住居地域」というものが創設をされたことによりまして、建築基準法の一部改正が行われ、地区計画の規制内容に引用しております同法の条文のズレが生じたことから、必然的に変更を要するものでございます。 まずは、本日机上配布をいたしました、別紙資料（議案第8号・</p>

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>第9号関連)をご覧ください。</p> <p>改正が行われた建築基準法の別表第2の一部を抜粋したものでございます。右側の改正後、赤字で記載の(ち)をご覧ください。新たな用途地域として田園住居地域が創設されたことにより、赤字で記載しておりますが、(ち)「田園住居地域内に建築することができる建築物」という項が追加をされました。これにより改正前の(ち)以降がずれる形となり、表に緑色で表示をしております、当該地区計画上におきまして引用していた、(ぬ)は、(る)に、黄色で表示している(を)は、(わ)に変更する必要が生じたものでございます。</p> <p>それでは、議案書の54ページをご覧ください。</p> <p>議案第8号 太田都市計画地区計画の変更(別所脇屋地区)について&lt;太田市決定&gt; 太田都市計画地区計画を別紙のとおり変更する。 平成30年8月20日提出 太田市長 清水聖義</p> <p>議案書の55ページをご覧ください。この地区計画の新旧対照表でございます。表の下から3つ目の段に記載がございます、「建築物等の用途の制限」(1)の中で引用しております、アンダーラインが引かれているところ、左側の変更前では、建築基準法別表第2(を)項を、右側の変更後で(わ)項に変更するものでございます。</p> <p>先ほどもご説明させていただきましたが、現行の区域や規制内容の変更を伴わない建築基準法の引用条項のズレの文言の変更のみでございますので、議案書の57ページから61ページまでは、今回変更に係る都市計画決定図書となるべき図書を添付してございますが、説明は省略をさせていただきます。</p> <p>以上で、議案第8号の説明を終わります。</p> <p>次に、議案第9号をご説明いたします。</p> <p>議案書の62ページをご覧ください。</p> <p>議案第9号 太田都市計画地区計画の変更(矢場工業団地地区)について&lt;太田市決定&gt; 太田都市計画地区計画を別紙のとおり変更する。 平成30年8月20日提出 太田市長 清水聖義</p> <p>議案書の63ページをご覧ください。この地区計画の新旧対照表でございます。表の一番下の段に記載がございます、「建築物等の用途の制限」、左側の変更前、A地区、B地区とも、アンダーラインが引かれているところ、(1)建築基準法別表第2(を)項を、右側の変更後で(わ)項に、(12)も同様に、変更前(ぬ)項を変更後(る)項に変更するものでございます。</p> <p>議案書の65ページから69ページまでは、今回変更に係る都</p>
------------------------	--

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>市計画決定図書となるべき図書を添付してございますが、説明は省略をさせていただきます。</p> <p>以上で、議案第9号の説明を終わらせていただきます。</p> <p>引き続き、議案第8号及び議案第9号に係る住民意見反映措置の結果を口頭でご報告いたします。</p> <p>まず、太田市地区計画等の案の作成手続きに関する条例に基づく、素案の縦覧と関係権利者からの意見提出手続きでございますが、平成30年6月5日から6月18日まで素案の縦覧を行い、6月26日まで関係権利者からの意見募集を行いました。両案とも意見書の提出はございませんでした。</p> <p>次に都市計画法第16条に基づく、原案の閲覧と公聴会の開催でございますが、両案とも引用法令の改正に伴う引用している条項がズレたための文言の変更であり、その性質上、住民等の意見を聴き、かつ当該変更案にその意見を反映させる余地がないことから、実施いたしませんでした。</p> <p>次に都市計画法第17条に基づく案の縦覧につきましては、平成30年8月1日から8月15日まで、両案を縦覧したところ、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。</p> <p>以上が、議案第8号及び議案第9号の住民意見反映措置の結果報告でございます。</p> <p>以上で、議案第8号及び議案第9号の全ての説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>はい、ありがとうございます。私が学生の頃、用途地域が8種類だったんですが、それが12種類になって、ついに今年度から13種類になったということで、そのために一つずつ条文がずれてくる。ある意味、事務処理なんですけど、冒頭ごあいさつで申し上げたように、都市計画っていうのは、どうしても個人の財産権に対して何らかの制限を与えなければいけない。そうすると、手続きをものすごく厳密にしないとイケない。手続き瑕疵ということがあってはいけないということで、こうした事務的な処理と言っては失礼かもしれないんですけど、そういうことについてもさらに意見を聴いて、きちんとお手続きを踏んでやっていくということにならざるを得ないわけですね。</p> <p>ですから、ご決断されるのは大変だったと思いますが、内容というよりは形式として、こういうことがあったんだというふうに、ちょっと年寄りの先生っぽいこと言いました。</p> <p>それでは、只今のご説明に関しまして、ご審議お願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、特にご質疑もないようですのでお諮りしたいと思います。ただ、承認については議案ごとに取りさせていただきます。よろしいでしょうか。</p> <p>議案第8号「太田都市計画地区計画の変更（別所脇屋地区）について」は計画案のとおり「異存なし」とすることにご異議ございませんか。</p>

	(異議なしの声)
築瀬議長	<p>「異議なし」と認めます。よって、議案第8号については、計画案のとおり「異存なし」とすることに決定されました。</p> <p>次に議案第9号「太田都市計画地区計画の変更（矢場工業団地地区）について」は計画案のとおり「異存なし」とすることにご異議ございませんか。</p>
	(異議なしの声)
築瀬議長	<p>「異議なし」と認めます。よって、議案第9号については、計画案のとおり「異存なし」とすることに決定されました。どうもありがとうございました。</p> <p>それでは最後になりますが、報告第1号「太田市立地適正化計画の策定経過について」をご担当課より説明ください。</p>
都市計画課 (柳課長)	<p>それでは、報告第1号をご説明いたします。</p> <p>議案書の70ページをお開きください。</p> <p>報告第1号 太田市立地適正化計画の策定経過について 太田市立地適正化計画の策定経過について別紙のとおり報告する。</p> <p>平成30年8月20日提出 太田市長 清水聖義</p> <p>議案書の71ページの策定スケジュールをご覧ください。本計画は、平成28年度から作業を開始し、上から2行目に赤字で記載をしておりますが、本計画のうち、都市機能誘導区域に係る範囲について、平成29年3月20日に先行公表をしております。今年度は、居住誘導区域を含む計画全体を策定するため、昨年度実施をしました業務委託や地元ヒアリングを元に作成した計画の「素案」を庁内検討組織である検討委員会や、有識者や関係機関の代表者等で構成する策定委員会を設置し、検討を重ねております。今後の予定は、9月中旬頃から10月中旬頃にかけて意見公募による市民意見聴取を実施し、市議会の都市産業委員会への報告を行い、平成31年1月に計画を確定し、その後の事前周知を実施した上で、平成31年2月中の計画公表を目指しております。計画の策定にあたっては、都市再生特別措置法第81条第17項において「市町村都市計画審議会に意見を聞かなければならない」と規定をされておりますので、予定では平成31年1月中に諮問をさせていただく予定でございます。なお、以下の資料につきましては、後ほどご覧いただければと思います。</p> <p>以上、簡単ではございますが、報告とさせていただきます。よろしく申し上げます。</p>

<p>築瀬議長</p>	<p>はい、ありがとうございます。全国的に立地適正化計画を策定していて、100以上の自治体が出している。太田市、頑張って策定されているということだと思います。</p> <p>今スケジュールの説明がございましたが、報告第1号、これにつきましてご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。</p> <p>よろしいでしょうか。読んでおいていただきたいと思います。その他、本日の議題に関わらず、何かご意見あるいはご質問等ございましたらお承りいたしますが。</p> <p>さて、よろしゅうございますかね。それでは、以上をもちまして審議を終了したいと思います。私の議長も、これで務め果たせたいと思います。ご協力ありがとうございました。</p>
<p>事務局 (田中館主任)</p>	<p>築瀬議長におかれましては、円滑に議事を運営していただき、ありがとうございました。また、委員の皆様には、慎重なご審議をいただきまして大変ありがとうございました。</p> <p>只今、ご審議いただきました案件につきましては、頂いたご意見等を参考に事務を進めてまいりたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>次に日程第6、その他といたしまして次回都市計画審議会の開催について、事務局よりご連絡申し上げます。次回の第25回都市計画審議会は、11月中旬頃を予定しております。日時が決まり次第、再度ご案内の通知を発送いたしますので日程の調整をお願い致します。</p> <p>以上を持ちまして、本日の審議会の全日程を終了させていただきます。</p> <p>本日はどうもありがとうございました。</p>