

第 3 2 回太田市都市計画審議会 議事録

開催日時	令和 3 年 8 月 1 0 日 (火) 午後 2 時 3 0 分～午後 3 時 3 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	加藤正己委員、高橋佑介委員、新井章夫委員、湯沢昭委員、斎藤光男委員、今井俊哉委員、大川敬道委員、渡辺謙一郎委員、中村和正委員、松井政浩委員、田村正男委員 (代理出席 交通課 石田課長)、野上晃一委員、箱田美紀委員、中村芳恵委員
欠席委員	齊藤早苗委員、神谷司委員
事務局出席者	都市政策部 齋藤部長、田村副部長 都市計画課 富岡課長、久保田係長、阿藤係長代理、齋藤主事 まちづくり推進課 高橋参事、内田係長
議案	議案第 1 号 太田都市計画高度利用地区の変更について 議案第 2 号 太田都市計画第一種市街地再開発事業の決定について
事務局 (阿藤代理)	<p>只今より第 3 2 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、都市計画課の阿藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。</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でご発言いただき、発言が終わりましたら、スイッチをもう一度押しいただき、オフにするようお願いいたします。</p> <p>また、新型コロナウイルス感染症の予防のため、マスク着用のまま発言をお願いいたします。</p> <p>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 1 6 名の委員のうち 1 4 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 (阿藤代理)	<p>続きまして、太田市都市計画審議会の会長であります、湯沢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>

湯沢会長	<p>皆さんよろしくお願ひいたします。都市計画審議会新しくメンバーも入れ替わりまして、最初の審議会であります。今後2年間の中でどのくらいの審議会になるかちょっと予想できませんけども、今までの事例でいきますと、年に2回から3回程度ということになるんじゃないかなと思います。いずれの会議も、先ほど申し上げましたように、市民生活に密接する議題が多くありますので慎重な審議の上、ご検討、ご決断をいただければと思います。よろしくお願ひいたします。</p>
事務局 (阿藤代理)	<p>ありがとうございました。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。湯沢会長よろしくお願ひいたします。</p>
湯沢議長	<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。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、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、本日一日と致したいと思いますですがこれにご異議ございませんか。</p>
	(異議なしの声)
湯沢議長	<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名をご指名いたします。</p> <p>議席番号2番 高橋 佑介 委員 議席番号4番 新井 章夫 委員</p> <p>をご指名いたします。よろしくお願ひいたします。</p>
湯沢議長	<p>さて議事に入る前に、審議会の公開について、本日の審議会を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。事務局からの説明を求めます。</p>
事務局 (久保田係長)	<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。</p> <p>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、以上になります。</p>
湯沢議長	<p>それでは、事務局の説明のとおり、本日の議案については、公開とし、傍聴を認めることとしてよろしいでしょうか。</p>
	(異議なしの声)

湯沢議長	異議なしと認め、本日の議案については公開とし、傍聴を認めることといたします。本日の傍聴者はいらっしゃいますか。
事務局 (久保田係長)	本日の傍聴者はありません。
湯沢議長	それでは、事務局より本日の傍聴人はいないと報告がありましたので、次の日程に移ります。
湯沢議長	次に日程第5、議事に入りたいと思います。 本日は2議案でございます。 それでは、議案第1号「太田都市計画高度利用地区の変更について」を担当課より説明していただきたいと思いますが、議案第2号「太田都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」と関連がありますので、一括して説明いただきたいと思います。
まちづくり 推進課 (高橋参事)	<p>まちづくり推進課の高橋と申します。本日整備推進係の内田係長も同席させていただきます。議案第1号及び第2号につきまして、一括で説明させていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。それでは、着座にて失礼させていただきます。</p> <p>議案第1号から、順に説明させていただきます。本議案は、太田駅南口第三地区の高度利用地区の変更にかかるものとなります。議案書の1ページをご覧ください。最初に、議案を朗読させていただき、その後、内容の説明をさせていただきます。</p> <p>議案第1号 太田都市計画高度利用地区の変更について（太田市決定） 太田都市計画高度利用地区を別紙の通り変更する。令和3年8月10日提出 太田市長 清水聖義</p> <p>それでは、2ページをご覧ください。高度利用地区の変更についての内容となっております。</p> <p>こちらにつきましては、別添資料にも同様のものが記載されているため、そちらを利用させていただき、併せて、高度利用地区についても説明させていただきます。</p> <p>その前に、5ページの計画図をご覧ください。</p> <p>赤の実線で囲われた約1.6haを施行区域として、高度利用地区の決定を行うものでございます。</p> <p>地区名につきましては、「太田駅南口第三地区」でございます。</p> <p>区域の設定となりますが、次の議案第2号で示す市街地再開発事業の区域と同じでございます。市街地再開発事業の施行区域は、原則として敷地に隣接する道路の中心線以内までを含むこととなっておりますので、高度利用地区の区域についても、このような区域設定となっております。</p> <p>それでは、別添資料の1ページ右側をご覧ください。高度利用地区について、説明させていただきます。</p> <p>高度利用地区とは、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める地区でございます。</p> <p>この高度利用地区の指定は、議案第2号でご説明します市街地再開発事業を実施するのにあたり必要な条件とされています。</p>

それでは、変更内容の説明をさせていただきます。左側のページの、表をご覧ください。先ほども申し上げましたが、議案書2ページと同様の内容を記載してございます。

今回は下段の太田駅南口第三地区を追加するものです。

この地区は、区域内に防火地域とそうでない地域が含まれておりますので、防火地域をA、それ以外をBとしています。

A区域につきましては、面積が約0.06ha、容積率の最高限度は10分の60、つまり600%、B区域につきましては、面積が約1.53ha、容積率の最高限度は10分の40、400%、最低限度はA、Bともに10分の15、150%としています。なお、容積率とは、敷地面積に対する建物の延べ面積の割合のこととございます。

今回追加する地区の容積率の最高限度については、現状の容積率を変更するものではございませんが、最低限度について10分の15以上とすることで、低層の建築物を制限し、土地の有効利用を図るものでございます。

続きまして、「建築物の建ぺい率の最高限度」となります。建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積、いわゆる建坪の割合でございますが、これについては10分の8、つまり80%以下で、現状と変更はございません。

次に、「建築物の建築面積の最低限度」となりますが、200㎡以上としています。建築面積の最低限度を設けることで、土地利用の細分化を防止するものです。

最後に「壁面の位置の制限」でございます。壁面の位置の制限については2mとしています。位置につきましては、議案書5ページの計画図をご覧ください。紫色の線の部分は、道路境界線より2mの位置となりますが、建築物はこの線の内側に配置することとなりまして、歩行者等にも配慮した良好な市街地環境が形成されます。

なお、今回、壁面後退の制限を設けるのは南の道路に接する部分のみでして、そのほかにつきましては、西側は十分な歩道が整備済、北側は民地、東側は公共用地であることから、その必要がないものでございます。

さきほどの、資料にお戻りください。最後に当該変更にかかる理由を説明させていただきます。太田駅南口第三地区は、太田駅南側に隣接しており、公共施設、商業施設などの生活利便施設や公共交通機関その他インフラが整った利便性の高い地区となっております。

しかし、建築物の老朽化が進み、防災上の危険性が危惧されている状況にあるため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、地区の賑わいの創出、活性化を実現するために高度利用地区として指定するものでございます。

今回案件につきましては、民間事業者による市街地再開発事業の実施に係る高度利用地区の変更でございますが、太田市の中心市街地において目指すべき土地利用方策を実現、あるいは誘導するために、都市計画に定めるものでございます。

なお、変更前、変更後の新旧対照表につきましては、議案書3ページに記載してございます。位置図につきましては、議案書4ページとなっております。どうぞよろしくお願ひいたします。以上、議案第1号につきまして、説明させていただきました。

まちづくり
推進課
(高橋参事)

引き続き、議案第2号「太田都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」について、説明させていただきます。議案書の6ページをご覧ください。議案第1号と同様に、まずは、朗読をさせていただきます。

議案第2号 太田都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（太田市決定）太田都市計画第一種市街地再開発事業を別紙の通り決定する。
令和3年8月10日提出 太田市長 清水聖義

それでは、説明をさせていただきます。まずは、一般的な市街地再開発事業の説明をさせていただきます。別添資料の2ページをご覧ください。市街地再開発事業の目的は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、公共の福祉に寄与することとなっています。

図をご覧ください。本事業は、都市機能の低下がみられる地域において、複数の土地・建物を共同化して高層の建物を建築するとともに、オープンスペースなどを整備するものです。

「市街地再開発事業の種類」としましては、下に示す①と②の種類がありますが、今回は①の手法で、権利者の所有権等の既存の権利について、原則として等価で再開発ビルの床に置き換え、新たに再開発ビルにより生み出された床について第三者等に販売するなどして事業費に充てるというもので行います。

それでは、議案書の7ページをご覧ください。太田都市計画第一種市街地再開発事業の決定となっています。名称は、太田駅南口第三地区第一種市街地再開発事業となっております。施行区域の面積につきましては、約1.6haでございます。高度利用地区の区域と同じ区域となっております。なお、位置については、8ページの総括図を、区域については、9ページの計画図を参照いただければと思います。

次に公共施設の配置及び規模についての記載でございますが、区域内の道路の状況、下水道の整備状況について記載してございます。

道路につきましては、西側の太田妻沼線、いわゆる国道407号と、南側の太田九合176号線がございまして、ここに記載はございませんが、合流地区となっております。

続いて建築物の整備に関する計画及び建築敷地の整備に関する計画と住宅建設の目標についての記載でございます。

こちらの内容につきましては、主に現在計画されております市街地再開発事業の内容に関して記載してございます。

別添資料3ページをご覧ください。当該再開発事業の概要となっております。まず、施行者ですが、民間事業者で再開発会社の施行によるものです。総事業費でございますが、約100億円。これは、施行者側の試算となっております。基本設計と同時に資金計画を作成しますので、その業務終了後には、より詳細な事業費の算出がなされるものと考えております。

次に事業スケジュールですが、今年度から令和9年度までの7カ年に渡る事業となります。今年度は、基本設計、実施設計等を実施し、令和4年度から建物の解体を始め、東の共同住宅棟、西の複合施設棟を先に建設し、最後に中央の共同住宅棟を建設し、令和8年度内で建物が完成、令和9年度に清算を行う計画となっております。

続いて建築概要でございます。東、中央の共同住宅棟ともに地上18階

まちづくり
推進課
(高橋参事)

<p>まちづくり 推進課 (高橋参事)</p>	<p>建てで、東の共同住宅棟は、低層階にテナントが入り、高層階が分譲住宅となります。また、中央の共同住宅棟は、分譲住宅のほか、シニア施設も併設される予定です。</p> <p>西の複合施設棟につきましては、地上6階建てで、テナントの上に、約500台分の駐車場ができる計画となっております。</p> <p>なお、現段階でのイメージは、資料下段の建築概要図をご覧ください。それでは、議案書の7ページにお戻りください。最後に当該決定にかかる理由でございます。太田駅南口第三地区は、建築物の老朽化が進み、防災上の危険性が危惧されている状況にあるため、市街地再開発事業の実施により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、中心市街地における賑わいの創出及び活性化を実現しようとするものでございます。</p> <p>議案第1号、2号の内容説明は以上でございますが、最後に当該案件にかかります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>まず、当該都市計画決定原案にかかる公聴会を実施すべく、原案の閲覧及び公述希望者の募集を令和3年6月15日から6月29日まで実施いたしました。その結果、1名の閲覧者がいましたが、公述希望者がおりませんでした。そのため、令和3年7月7日に予定されていた当該案件にかかる公聴会は中止といたしました。</p> <p>また、案の公告・縦覧につきましても、令和3年7月15日から7月29日まで実施いたしましたところ、2名の閲覧者がございましたが、意見書の提出はありませんでした。住民意見反映措置結果の報告は以上でございます。</p> <p>これを持ちまして、議案第1号及び議案第2号の説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、どうぞよろしく願います。</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>只今、担当課より議案第1号「太田都市計画高度利用地区の変更について」及び議案第2号「太田都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」の説明がありました。</p> <p>只今の説明に関しまして、審議をお願いいたします。何かご意見ご質問等ありましたらいただきたいと思っております。いかがでしょうか。</p> <p>今まで高度利用地区ということで、南口の第二地区、それから、浜町第二地区、昨年ですけれども、太田駅の南口の第四地区、この3ヶ所が高度利用地区として設定されております。今回は第三地区を加えることによる変更の審議ということになっております。第2号議案につきましては、そこに実際にどういったものを作るかということで再開発の提案ですね。この二つの案件について、今説明いただきました。何でも結構ですので、ご意見、ご質問等ありましたらよろしく願います。</p>
<p>渡辺委員</p>	<p>質問させていただきます。別添の資料で、建築概要の中に、共同の住宅とありますけれども、駐車場も500台つくるということで、マンションみたいになるんだなあっていう想像をするんですけども、これは何名ぐらいの方が住むような想定をしているのか。それと、シニア施設に関しまして、どのようなシニア施設になるのか、その辺をまずお聞かせください。</p>

湯沢議長	事務局いかがでしょうか。現状で分かってる範囲で結構です。
まちづくり 推進課 (高橋参事)	入居者数は、戸数でいくと190戸となっております。シニア施設ですけども、まだどのような形のものが入るかっていうのは決定はしていません。介護型なのか普通の高齢者が住まわれる型なのかという形は、まだ決定していません。
湯沢議長	ちなみに住宅というのは、分譲か賃貸なのかもまだ不明なんですか。
まちづくり 推進課 (高橋参事)	基本は分譲ということで話は伺っております。
湯沢議長	何かその他でございますか。
渡辺委員	気になるのは、190戸の方が、ここに住まれることになる、最初の理由の欄に書いてありましたけど、公共交通が充実しているというようなことも書いてありましたけど、車に乗って動かれる方々で、渋滞とかも想像がされますし、その方々が電車に乗るのかバスに乗るのかっていうのもあると思います。そんなようなところまで含めてこういう変更だとか、決定していかなくちゃいけないなと思っていて、そういう公共交通、例えばバス関係だと市民生活部とも連携しながら、こういう話をしてるのかどうなのか気になりますし、その辺に関して、そこに住まれる方々の移動手段とかそういうものを考えておられるのか。その辺をお聞かせいただけますか。
まちづくり 推進課 (高橋参事)	まず、車の関係ですけども、こちら施工する事業者の方で通行交通量調査を行ったり、あと現状の状況で、施行予定がございます。何台増えたことによって、渋滞が増えるかというのも、見ているという話にはなっております。現状ですと、そこまでの渋滞は考えられていないという形になっているそうです。いっぺんに190台が出ることがないという。その時間帯を交通量等みて行っているということで、そのようなご返答をいただいております。併せて、先ほどの公共交通につきましては、特にバスについて今のところ打ち合わせをしているという話は聞いておりません。
湯沢議長	はい、ありがとうございます。当然分譲マンションということであれば、お住まいの方の専用駐車場もその中に含まれるのかなと。それから一般の方の駐車場の形態がどうなるか、まだ私個人的にはわかりませんが、いずれにしても、500台と言いますと、大型店舗で500台というとそれほど大きくはない。大規模1,000平米以上の商業施設ですと500台は当然ありますけれども、例えばイオンみたいに、何千台っていう議論じゃないので。交通量の交差点の飽和度も計算をされてるのかなと思います。ちょっと手元に私も、詳細なデータを持ってませんが、今の事務局のご判断ですか、検討ですと、それほど大きな渋滞じゃないというような話だそうです。

<p>都市政策部 (齋藤部長)</p>	<p>補足をさせていただきたいと思います。今お示しさせていただける事業計画なんですけど、まだ計画の段階です。今回都市計画審議会をかけさせていただいて、これを決定するとですね、予定では9月に事業認可をしてくれるということです。決定した段階で、ある程度事業の内容が見えてきますので、そしたらですね、関係課、交通の関係とか、あとはうちの道路関係をですね、検討していかななくてはならないかなと思っています。</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>はい、ありがとうございます。駐車場と商業施設が一応配備されてますけども、入口がどちらになるかによってですね、車の流れの負担も変わってくるのかなと。ですからこの絵だけではちょっと判断しきれないと思いますね。ただ南側が道路境界線から2メートル内側に境界壁の表面が来るということですので、歩行者もですね、安全には歩けるような空間が取られるのかなというふうには理解しております。確かに南側から車が入るのか或いは西側の国道の方から入るのかは、ちょっとこの絵だけでは何とも言えないので、ぜひ、詳細なものが出ましたらですね。またご検討いただければなと思います。その他、何かご意見ございますか。</p>
<p>中村委員</p>	<p>ただいまの質問に続きでお聞きしたいんですが、複合施設の方で地上6階建てのうち、テナントと駐車場の区分けはどのように考えているのかわかる範囲内で教えていただきたい。あと、それともう一つ、テナントといいますが、もう本当にこれからの商業施設というのはですね、太田の場合は、イオンが大きな施設であるものですから、よほど魅力ある核テナントが入っていただかないと、商業施設もにぎわいが創出できないんじゃないかなあという危惧をしておるんですが、その辺の基本的な考え方をお聞かせいただきたいと思います。それと先ほどの補足ですが、500台駐車場とありますけども、これは住宅棟の駐車場も含んでの500台なんですか。それとも、商業施設だけの500台なんですか。その点をお聞かせください。</p>
<p>まちづくり 推進課 (高橋参事)</p>	<p>今こちらで話を伺っているところだと、1・2階がテナントで、それより上は駐車場ということになっております。何のテナントが入るかっていうのは、まだ決定はしてないということで、誘致等で話し合いを行っているところのようです。それと、500台、これにつきましては、住宅の人を含めて500台という形になっております。こちらの駐車場の方も500台と設定させていただいてるのが、近辺の駐車場等の計算を起こして、そこで賄える台数で出したものが500台ということになっていると。駐車場を作る場合、周りの近所にある他の有料駐車場まで含めた台数ということです。計算に挙げて出している中で、500台で賄えるという想定で今、話が出ております。ここはテナントと、商業施設、中に住まわれる方。住まわれる方は全員ここに止めるという形ではなく、その近隣の駐車場もありますので、それを分配していく中で、ここでは500台でも間に合うという。</p>
<p>中村委員</p>	<p>テナントの1・2階の総面積は、まだ具体的には出てないですか。</p>

まちづくり 推進課 (高橋参事)	はっきりと確定したものは出てない。
中村委員	先ほども申したように、何十店舗が入るのか、もしくは、大型施設が二つ三つなのか。その辺の基本的な考え方はお持ちでしょうか。
まちづくり 推進課 (高橋参事)	いや、そこも話が出ていないようですが、今のところはどのような店を入れるかを開発者の方で話し合い上の探しているところで、決定をしてないみたいです。
中村委員	すいません、ちょっと補足で、やはり南口というのは商業施設が非常に、ここ何十年間うまくいってない地域ですので、ただ単に商業施設を作るだけでは、本当に集客を図れるのかすごく大きな疑問を感じております。これにつきましては、基本計画ができる段階からも、どのようなテナントミックスをするのか、きちっと方針を決めて、その核テナントを誘致するっていうんでしょうか。そういった作業が早い段階から必要になって、そうじゃないとただ単に商業施設を作りました。人のにぎわいが生まれにくいという可能性が非常にまだ今の段階では高いんじゃないかなというふうに考えておりますので、それにつきましては、この委員会で話し合うっていうことだと思いますけども。しっかり議論をして、知恵を出していただきたいというふうに考えております。
湯沢議長	はい、ありがとうございます。今回の2番目の意見につきましては、再開発事業ですけども、第一種ということで権利変換方式を採用するので、地主さんが中心となって計画を作って、計画は建設会社が入ってくるんでしょうけども、最終的には地権者の方たちがどういうふうに考えるかという、多分なってくるんじゃないかなと。ただ、民間開発ですけども、ぜひ行政の方も今のご意見等を参考にしながらですね、できる限り、駅南の活性化に寄与するような形で、ご支援ご協力を。税金も投入されるというふうに思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。
まちづくり 推進課 (高橋参事)	先ほど委員さんの話を施工会社の方に伝えていきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。
湯沢議長	その他でご意見、ご質問ありますか。
箱田委員	まだこちらの方がこれから計画されるということなので、一つ気になったところを発言させていただきます。今190戸ぐらいの予定ということなので、そちらの方には、お子さんのいらっしゃる家庭というのも入られてくるのではないかなと思ひました。ここからですと中央小学校になるのか、それから中学校の方に行くという子供たちが増えてくると思うんですけども、その分交通量もですね、ここに商業施設、それから今ここに190戸入られるということは、これは想像ですけども、各家庭に2台車があったとすると、380台車がここに集結してくるような形にはなりませんので、その辺で通学路だったり、危ない道路の箇所だったりというのを事前に把握していただくような形、また学校の方とご相談をされて、子供たちにとって安全な道路というのを、まずあらかじめ確保していただくよ

箱田委員	うな形がいいのかなと思いましたので、発言させていただきました。
湯沢議長	はい、ありがとうございます。この間、千葉で大きな事件がありましたけども、通学路の点検というのが、全国的に行われてると伺っております。今回、190戸をどういう世帯の構成なのか現時点ではわかりませんが、確かに小学校中学校のお子さんがある場合には、学校への通学路、この周辺に通学路が指定されてるかどうか、私自身把握してませんが、新たにそういったお子さんが増えるということであれば、駐車場に出入りする車との交錯をできるだけ少なくするように、或いは安全をどう確保していくかというあたりの詳細設計の中で、ぜひ、ご指摘いただければと思います。
まちづくり 推進課 (高橋参事)	そこら辺につきましても、想定のコソナル等にも伝えていきたいと考えておりますのでよろしく願いいたします。
湯沢議長	その他いかがでしょうか。
大川委員	こちらかなり高層のビルが建つということになるので、日照権とか心配になると思ったんですけど、そこら辺は大丈夫なのか。意見がなかったということなので、大丈夫だと思うんですけど、そこら辺を確認したいです。
まちづくり 推進課 (高橋参事)	今のところだと影響はないっていう話なんですけど、これから詳細設計をしていく中で、もしかすると条件によっては、この階数でいかない可能性が出てくる。今のところ、見る段階では18階の高さで大丈夫だということで、話は出ているところです。
湯沢議長	18階といいますと、太田市役所よりもちょっと高くなるのかな。60メートル程度ということだそうです。ですから、太田市では、市役所よりもちょっと高い建物が駅の南に出現すると。ちょうどこの絵を見ますと、南向きの住宅施設ですから、もうそのまま影が線路側と。ただ、日照権という権利はありますけども、ここは商業地域ですから、多分ないのかなと思うんですね。日当たりが悪くなるということがありましても、日照権をもって制限されるということは、都市計画上いかがなんですか。都市計画課に聞いた方がいいと思います。日照権によって、建物の高さなりが制約されるということがありますか。
都市政策部 (田村副部長)	都市計画法ではなくて建築基準法の中で、確か商業地域というのは、日影規制がかからないと思います。
湯沢議長	たまたま線路で、だいぶ空間がありますので、線路の北側の方に建物が若干ありますけども。そちらまで影響するかどうかは、ちょっとここでは判断しかねますかね。その他いかがですか。

<p>今井委員</p>	<p>東武鉄道の太田駅に隣接した施設ということで、駅の構造的な接続というのはどう考えているかお聞きしたいです。ただ、わかりやすく言うと、太田駅の場合、高架駅になってますので、ホームが1階ではなくて2階ですね、1階から入って改札を通過して2階に上がって電車に乗るといった構造になってますけれども、施設から直接ホームに行けるような、そういった接続があるといいのかなと思います。この手の話というのは東武鉄道の協力が不可欠ですから、施設が作り終わった後に、後から変更とか追加して非常に難しいと思うんですよね。最初からやっておかないとできない話だと思います。せつかく駅の隣接にこういった施設を作るんですから、将来的な利便性も考えて、そういったところができるといいのかなと思うんですが、今のところ東武鉄道とどんな話し合いされていますか。</p>
<p>まちづくり 推進課 (高橋参事)</p>	<p>過去ですねこの話を事業者で立ち上げる時にも出たみたいなんですけれども、構造的に難しいということです。現状ですとホームが下にある形で、改札の位置の関係で、そのままがそのまま出られるという形ではない。そうすると、全部改札の構造から全部変えていかないとそこへは接続難しいということです。一回降りたのをもう一回上げるとか。</p>
<p>今井委員</p>	<p>ほかの駅でも見られる例であるんですけれども、改札そのものを動かすというよりは、簡易的に自動改札の機械を1台置いてっていうやり方もあると思うんですよ。そういったミニマムなやり方もあると思いますので、可能であれば、もう一度その実現性を探ってみてもいいのかなというふうには考えてます。</p>
<p>まちづくり 推進課 (高橋参事)</p>	<p>また再度そこら辺も事業者に話をして、どうしても東武の協力が必要なものですから話はしてみたいと思います。</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>要するに、ペDESTリアンデッキで高崎駅みたいに駅から直接建物にいけるような構造ですね。実は今、新前橋駅も同じような再開発の話がありましてですね。改札口が新前橋駅は2階なのかな、そこから直接建物に行けるような提案がこの間ありました。ですから、住民の方は直接雨に濡れないで、屋根つきデッキであれば、そのまま駅の方に行けるという。今回の建物は、住宅が二つそれから駐車場商業施設ということですけども、例えば住宅に住んでいる方が駐車場に行こうとしたとき、一回下まで降りてまた上がるというような構造になりますので、可能であれば水平移動ができるようにペDESTリアンデッキなんかを整備してやると、もう少し利便性、快適性が増すのかなと。その延長として、駅の方までという話だと思いますけども。駅の改札口が1階にありますと、また降りなくちゃいかんというのはその辺の構造的な問題があるし、或いは、委員ご提案のように、自動改札というのをつくればいいのかですね。ただ駅舎そのものの改造っていうのは非常に難しいというふうに聞いてます。ですが、別の建物という形で、デッキと駅から直接入るような構造というのは、十分可能だと思いますので、ぜひ、その辺の費用負担をどうするかって、多分難しい部分だと思うんですが、せつかくこういった素晴らしいものを駅の南に作るということであればですね。検討する価値があるのかなと思いますので、委員ご指摘の点につきましても、担当者、担当部局とお話をいただければなと思います。よろしく願いいたします。</p>

<p>湯沢議長</p>	<p>その他、ご質疑ございませんか。他にご質疑もないようですので、お諮りいたします。なお、承認については議案ごとにとらせていただきます。</p> <p>議案第1号「太田市都市計画高度利用地区の変更について」は、計画案について「異存なし」とすることにご異議ございませんか。ご異議がないようでしたら、挙手をお願いします。</p>
	<p>(挙手)</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>賛成多数により「異議なし」と認めます。よって、議案第1号については、計画案について「異存なし」とすることに決定されました。</p> <p>次に、議案第2号「太田都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」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。ご異議がないようでしたら、挙手をお願いします。</p>
	<p>(挙手)</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>賛成多数により「異議なし」と認めます。よって、議案第2号については、計画案について「異存なし」とすることに決定されました。</p> <p>以上をもちまして審議を終了し、議長の職を終わらせていただきます。ご協力ありがとうございました。</p>
<p>事務局 (阿藤代理)</p>	<p>湯沢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っておりますので、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>以上を持ちまして、本日の審議会を全日程を終了させていただきます。本日はどうもありがとうございました。</p>