

第 3 0 回太田市都市計画審議会 議事録

開催日時	令和 2 年 1 2 月 3 日 (木) 午後 3 時 0 0 分から午後 3 時 4 5 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、小川恭兵委員、齊藤早苗委員、新井章夫委員、湯沢昭委員、久保田俊委員、高藤幸偉委員、渡辺謙一郎委員、高橋えみ委員、高田靖委員、松井政浩委員 (代理出席 小杉係長)、尾内文彦委員、唐沢康夫委員 (代理出席交通課 加藤係長)、岡田文男委員、大澤賢三委員、田部井光代委員
事務局出席者	都市政策部 越塚部長 都市計画課 富岡課長、阿藤係長代理、田中館主任、金子主事 まちづくり推進課 田村参事、内田係長、金谷係長代理
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 (阿藤係長代理)	<p>只今より第 3 0 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>ここで、事務局の紹介をさせていただきたいと思ひます。 太田市都市政策部長の越塚でございます。 都市計画課長の富岡です。 田中館主任です。 金子主事です。</p> <p>どうぞよろしくお願いたします。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 1 6 名の委員のうち 1 6 名全員に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> <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</p>

	<p>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>会長を務めさせていただいている湯沢と申します。お願いいたします。</p> <p>昨日、新型コロナウイルスの感染者が群馬県の中で最大数を記録して、心配ではありますが、これから乾燥、寒くなると感染症の拡大が危惧されます。こういった対面方式で開催するというのも、群馬県とか市町村の会議に出ておりますが、最近は書面開催という形で行われるところも増えてきている。幸いにも太田市都市計画審議会につきましても、対面方式で今日も会議をさせていただきますが、最後に万が一これ以上感染拡大した場合、書面開催もあり得るということで、要綱について、事務局より説明があると思います。</p> <p>くれぐれも皆さん、新型コロナウイルスに罹らないようご尽力していただければと思います。よろしくお願いいたします。</p>
事務局 (阿藤係長代理)	<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>湯沢会長よろしくお願いいたします。</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きたいと思います。</p> <p>本日の議事日程に関しまして、お手元の日程の順序で会議を進行したいと思います。</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項に基づきましてお諮りしたいと思います。</p> <p>本会議の会期は、本日一日と致したいと思います。これにご異議ございませんか。</p>
	<p>(異議なしの声)</p>
湯沢議長	<p>異議なしと認めまして、本審議会の会期は本日一日と決定させていただきます。</p> <p>次に議事録署名人の指名について、私の方から指名させていただきます。</p> <p>議席番号8番 渡辺 謙一郎 委員 議席番号9番 高橋 えみ 委員</p> <p>を指名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>さて議事に入る前に、審議会の公開につきまして、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お願いいたします。</p>

事務局 (田中館主任)	<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>今、事務局から説明がありましたけれど、本日の議案につきましては、公開とし、傍聴を認めるということによろしいでしょうか。</p>
	(異議なしの声)
湯沢議長	<p>異議なしとのことですので、本日の議案につきましては公開として、傍聴を認めることといたします。傍聴者がいるかどうかを確認いたします。事務局いかがですか。</p>
事務局 (田中館主任)	<p>本日の傍聴者はございません。</p>
湯沢議長	<p>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、次の日程に移りたいと思います。</p> <p>日程第5、議事に入りたいと思います。お手元にありますように本日の案件は2つあります。</p> <p>議案第1号は「太田都市計画高度利用地区の変更について」太田市決定です。</p> <p>議案第2号は「太田都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」太田市決定です。この2つの案件になります。</p> <p>第1号議案と第2号議案は同じ場所になりますので、同時に説明いただいた後、質問という形にしたいと思います。</p> <p>それでは事務局から議案の内容についてご説明の方お願いいたします。</p>
まちづくり 推進課 (田村参事)	<p>まちづくり推進課の田村です。よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、議案第1号及び第2号につきまして一括にて説明させていただきます。着座にて説明させていただきます。</p> <p>はじめに議案第1号の説明に入りたいと思います。議案第1号は太田駅南口第四地区の高度利用地区の追加についてであります。</p> <p>最初に議案内容を朗読いたしまして、その後、内容の説明をさせていただきます。議案書の1ページをご覧ください。</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とおり変更する。令和2年12月3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。まず、内容を説明する前に高度利用地区についてご説明いたします。別添資料の1ページをご覧ください。</p> <p>高度利用地区とは、用途地域内の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、①建築物の容積率の最高限度及</p>

び②最低限度、③建蔽率の最高限度、④建築面積の最低限度、⑤壁面の位置の制限を定める地区でございます。決定する内容は①～⑤となります。高度利用地区の指定は、市街地再開発事業の実施に必要な条件とされていることから、次の議案第2号で説明します。市街地再開発事業を実施するにあたり必要な地区指定である、ということでございます。

次に内容のご説明をさせていただきます。施行区域でございますが、議案書5ページの計画図をご覧ください。赤い線で囲われた区域、約0.2haについて高度利用地区の決定を行うものでございます。また、地区名につきましては、今回事業区域の南側で平成26年～29年度に民間事業者による太田駅南口第二地区第一種市街地再開発事業が行われており、また、都市計画手続きには至っておりませんが、太田駅南口西側のエリアにおいて先行して再開発事業の計画がある地区を第三地区と位置付けていることから、今回の区域を「太田駅南口第四地区」としたものでございます。区域の設定ですが、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。

それでは、2ページに戻ってください。内容のご説明をさせていただきます。まず、表をご覧ください。今回は下段の太田駅南口第四地区を追加するものです。この地域は、区域内に防火地域とそうでない区域が含まれておりますので防火地域をA、それ以外をBとしております。A区域の容積率の最高限度は10分の60以下、つまり600%、B区域は10分の40以下、400%、そして最低限度は10分の20以上、つまり200%としております。容積率とは、敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合のことでございます。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20以上とすることで、低層の建築物を制限し、土地の高度利用を推進するものでございます。

続きまして、「建築物の建蔽率の最高限度」でございます。建蔽率とは、敷地面積に対する建物面積、いわゆる建坪の割合でございます。これについても10分の8、つまり80%以下としておりますが、現状と変更はありません。

次に、「建築物の建築面積の最低限度」についてでございます。これは、200㎡以上としております。この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ことを目的としたものであります。

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としております。今回注意書きを含め文言を分かりやすく改めましたが、制限内容は従前と変更はありません。これについては5ページ計画図をご覧ください。紫色の部分、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す。この部分については、道路に面して有効な空間を確保し、歩行者等にも配慮した良好な市街地環境の形成に寄与させるためのものでございます。敷地の東側は、壁面後退を設けていません。これについては、既に、歩行者等に配慮した歩道の整備がされていることから壁面の位置の制限は設けないものでございます。

それでは、議案書2ページに戻っていただきまして、最後に当該変更にかかる理由の記載がございます。太田駅南口第四地区は、太田駅から約100mに位置しており、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であるが、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及び活性化を実現するために高度利用地区を指定するものでございます。今回の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太田市において都市計画に定めるものでございます。

3ページをご覧ください。こちらは変更前、変更後の新旧対照表となっております。

以上、第1号議案の説明でございます。

それでは引き続き、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」のご説明をさせていただきます。6ページをご覧ください。

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とおり決定する。令和2年12月3日 提出。太田市長 清水 聖義。

まずは、一般的な市街地再開発事業のご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です。イメージとして、図をご覧ください。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空地など整備することで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事業でございます。市街地再開発事業の種類としましては、①②とありますが、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でございます。名称は、太田駅南口第四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0.2haでございまして、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、区域内における現状の公共施設である道路の配置を示したものでございます。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が、こちらの内容については、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する記載でございますので、こちらについては別添資料3ページをご覧ください。当該再開

	<p>発事業の概要が記載してございます。まず、施行者ですが、民間事業者(個人施行者)によるものです。個人施行者とは、組合を組織せず施行するという意味でございます。</p> <p>続きまして、総事業費でございますが、約26億円。これは、民間事業者側の試算でございまして、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。</p> <p>次に事業スケジュールですが、本年度より4カ年に渡る事業でございまして。今年度は現地測量調査、基本設計、資金計画の作成に着手し、本案件の都市計画決定後、群馬県知事に施行認可申請を行い、認可後に実施設計及び権利変換計画の策定に着手するものでございます。令和3年度に建物除却、建築工事に着手し、令和4年度内で建物完成、令和5年度に事業の清算を行う予定でございまして。</p> <p>続いて建築概要でございまして。資料下段の建築概要図をご覧ください。これは現段階でのイメージ図でございまして。地上12階建、1階～4階が業務商業フロア、5階～12階が住宅フロア、併設する駐車場棟は、地上3階建、駐車台数77台でございまして。</p> <p>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して。太田駅南口第四地区は、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>中心市街地の再生は、行政のみならず、民間活力を活かしての、都市計画事業として市街地再開発事業を実施することが不可欠でございましてので、ご理解いただくとともに、ご審議のほどよろしく願いいたします。</p> <p>議案第1号、第2号の内容説明は以上でございまして、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2年9月15日から9月29日まで実施いたしました。その結果、両案件それぞれに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ので、令和2年10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。また、案の公告・縦覧につきましても、令和2年10月15日～10月29日まで実施いたしました。結果1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。</p> <p>住民意見反映措置結果の報告は以上でございまして。</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。ご審議のほどよろしく願いいたします。</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」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」の説明がございました。</p> <p>質疑は第1号議案、第2号議案併せていただきたいと思っておりますので、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。</p>

	<p>第1号議案については、建ぺい率、容積率の変更はありませんが、最低限度という考え方を導入した。容積率の最低限度は200%。それから建築面積の最低限度は200㎡以上、それから壁面の後退については2mということですが、それに基づいて、第2号議案で具体的な計画・経過を示していますが、ご質問等がありますか。</p> <p>私の方から確認させていただきますが、対象地域、第2号議案になりますが、A地区とB地区という2つの地区がありまして、議案書の7ページになりますが、全体での建ぺい率、容積率が出されていますが、A地区、B地区で分けた数値は出していないのですか。</p>
まちづくり推進課 (田村参事)	容積率が変わっておりまして、建ぺい率は同じです。商業地域ということで80%です。合わせますと451%までいけるということになります。
湯沢議長	合わせてということよろしいですか。
まちづくり推進課 (田村参事)	建築確認上の敷地は1つにしますので、平均をとって合わせて計算いたしますと451%までいけるということになります。
湯沢議長	A地区、B地区と書いてありますが、1つとして利用するということですか。
まちづくり推進課 (田村参事)	A地区、B地区1つとして、一体利用します。
湯沢議長	7ページに書いてある建ぺい率の平均は79%ということよろしいですか。
まちづくり推進課 (田村参事)	こちらは予定している建築物の建ぺい率が79%ということで、法定では80%です。
湯沢議長	ちなみに、79%というのは限界値の80%に合わせてこの数字にしたのかその辺の前後関係はどうでしょう。
まちづくり推進課 (田村参事)	前後関係までは把握しておりません。
湯沢議長	あくまでも都市計画法上で決められた80%というのがあって、それに基づいて、建築を考えた際にそれ以下にするとたまたま79%になったのかなと私は理解しているのですが、よろしいでしょうか。

まちづくり 推進課 (田村参事)	これについては10%プラスされた90%までできるわけですが、まず80%に合わせたと推測されます。
湯沢議長	これは市の方で決めたのですか。
まちづくり 推進課 (田村参事)	80%に関しては法定の数値です。
湯沢議長	ご意見、質問等ございましたら、お伺いいたします。 駅前の一等地でございますから、こういった再開発というのは太田市にとっても重要なのかなと思いますし、できるだけ早く駅前の整備を行っていただければと思います。 特にご意見ございませんか。こちらの議案の承認につきましては、議案ごとに取りらせていただきます。 まず、議案第1号「太田都市計画高度利用地区の変更について」計画案につきまして「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。
	(挙手)
湯沢議長	全員賛成ということで「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。 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」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。ご異議ないようでしたら、挙手をお願いします。
	(挙手)
湯沢議長	全員賛成ということで「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。 以上を持ちまして審議を終了させていただきます。この後は事務局の方からご説明があると思います。
事務局 (阿藤係長代理)	<small>ゆざわ</small> 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。 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>続いて日程第6、その他でございますが、新型コロナウイルス等の対策に伴う、「太田市都市計画審議会書面開催とする要綱」の作成について、事務局より説明がございます。</p>
<p>都市計画課 (富岡課長)</p>	<p>それでは、「太田市都市計画審議会を書面開催とする要綱」の作成につきましてご説明いたします。都市計画課の富岡です。よろしくお願いいたします。着座にて説明させていただきます。ご了承下さい。太田市都市計画審議会を書面開催とする要綱でございます。こちらにつきましては別紙1ページをご覧くださいと思います。</p> <p>資料の方をこれからお配りいたします。</p> <p>それでは先に概要を皆様に説明させていただきます。後程、要綱の方を見ていただきます。</p> <p>新型コロナウイルス感染症については、その存在、危険性が確認されてから一年を経過しようとしております。そういった中で、ワクチン開発など一定の希望が見え始めましたが、未だ国内外において猛威を振るっており、収束の目途が立っていない状況です。都市計画審議会におきましても、今後インフルエンザ等の流行が噂される中で、同じような緊急事態宣言などが出される場合も考えられますので、そういった中でこちらでも同様の措置をとらせていただければと考えております。</p> <p>本来であれば、本日のように、皆様にマスクの着用をお願いしたり、傍聴人数の制限をするなどの感染防止策を取りながら審議会を開催することが原則としてはありますけども、今後、外出制限なども考えられます。そういった中でお集まりいただくことが著しく困難な状況が生じることがございます。そういった中でも業務継続計画の一環として適正な業務執行体制を確保するため、書面にて審議会を開催ができるよう要綱を制定したものでございます。</p> <p>この後、皆様の方に要綱とそれに関するフローチャートの方をお示しさせていただきますが、書面開催が決定された場合に、議案書につきまして皆様に送付いたします。議案書に合わせまして、質疑書を同時に送付いたします。議案に対して質問がある場合は質疑書を使っていただきまして、事務局の方に送っていただくという流れになります。それに対して担当課の方で回答書を作成いたします。内容につきましては、委員の皆様にご共有させていただこうと思っておりますので、全委員の方に回答書の方は報告させていただこうと思っております。質問がなくなった段階で、書面による決議依頼を送付いたします。賛成や反対など議案に対する意思表示をしていただき、それらを取りまとめ決議を行うという流れとなります。開催決定時に既に会議開催ができない場合を想定しておりますが、通常の会議開催を予定した後に会議開催が出来なくなってしまった場合にも同様に、書面開催に移行する旨を速やかにご連絡させていただきたいと考えております。</p> <p>今回考えているのが、会議を開催する前に、非常事態宣言が出た場合、書面開催を決定してその旨を通知するパターン。もう一つが、通常の会議を決定したのちに緊急事態宣言が出た場合にも速やかに移行できるような対応をとりたいと思っておりますのでご協力お願い致します。</p> <p>皆様には不手際なところをお見せしてしまって申し訳ございません。この後に資料の方をお配りさせていただこうと思っておりますのでよろし</p>

	<p>くお願いいたします。</p> <p>皆様にお配りしているのが太田市都市計画審議会を書面開催とする要綱を1枚、書面開催フローチャートを1枚、そして、比較表の3枚となります。</p>
湯沢会長	これはどの状況になったときに書面開催をするのですか
都市計画課 (富岡課長)	<p>書面開催を想定しておりますのが、緊急的にこのタイミングで都市計画決定をしなければいけないという場合に書面での開催を考えております。</p> <p>原則的には会議の開催を考えておりますが、できない場合、まずは延期を考えます。延期も難しいといった場合、この時期に決定しなくてはならないという案件がございましたら、書面での開催を皆様をお願いしたいと考えております。</p>
湯沢会長	それは国でいう緊急事態宣言と群馬県のステージ、多少レベルが違いますがどのレベルでしょうか。
都市計画課 (富岡課長)	<p>今想定しておりますのが、政府から新型インフルエンザ等の特別措置法に基づく緊急事態宣言が出された場合と考えております。</p> <p>お手元に、要綱、フローチャート、読み替え表の3種類の資料がお揃いになったでしょうか。</p> <p>その中の要綱の概要をお話しさせていただきます。第1条において趣旨を定め、第2条において委員の皆様にお集まりいただき会議を開催することが著しく困難な状況が生じた場合に、太田市都市計画審議会条例及び同施行規則の規定を読み替えて会議を開催することができる旨を定めております。第3条において条例及び同施行規則の読替えを定め、第4条において委任規定を定めております。第3条の読替規定は非常にわかりづらいため、条例及び同施行規則の読替表を添付しましたので後ほどご覧ください。</p> <p>以上で、「太田市都市計画審議会を書面開催とする要綱」の制定につきまして説明を終わらせていただきます。よろしく申し上げます。</p> <p>皆様の中でご質問等ございましたら、お受けいたしますがいかがでしょうか。</p>
	(なしの声)
事務局 (阿藤係長代理)	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。本日はどうもありがとうございました。