

## 第 29 回太田市都市計画審議会 議事録

開催日時	令和 2 年 1 0 月 1 2 日（月）午後 1 時 3 0 分から午後 4 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、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、唐沢康夫委員（代理出席交通課 松井主任）、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、齋藤副部長 都市計画課 富岡課長、久保田係長、阿藤係長代理、田中館主任 佐賀主任 市街地整備課 塚越参事、飯塚課長補佐、岩崎係長代理、天笠係長代理 新島係長代理、馬場技師
議案	<p>議案第 1 号 東毛広域都市計画圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について &lt;群馬県決定&gt;</p> <p>議案第 2 号 太田都市計画区域区分の変更（第 8 回定期見直し）について &lt;群馬県決定&gt;</p> <p>議案第 3 号 太田都市計画用途地域の変更について</p> <p>議案第 4 号 太田都市計画地区計画の変更（第 8 回定期見直し）について</p> <p>議案第 5 号 太田都市計画地区計画の変更（石原町下小林町地区の変更）について</p> <p>議案第 6 号 太田都市計画地区計画の変更（吉沢地区及び市場前原地区の変更）について</p> <p>議案第 7 号 太田都市計画地区計画の変更（東長岡西地区の変更）について</p> <p>議案第 8 号 太田都市計画地区計画の変更（東別所南部地区の決定）について</p> <p>議案第 9 号 太田都市計画東別所南部土地区画整理事業の変更について</p> <p>議案第 10 号 太田市立地適正化計画の変更（居住誘導区域の変更）について</p>

<p>事務局 (阿藤係長代理)</p>	<p>只今より第29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>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>群馬県太田土木事務所長でございます 松井 政浩 委員  群馬県東部農業事務所長でございます 尾内 文彦 委員  本日は公務により欠席でございます。</p> <p>太田警察署長でございます 唐沢 康夫 委員  本日は交通課長代理の松井主任が代理出席でございます。</p> <p>太田市議会総務企画委員長でございます 高藤 幸偉 委員  太田市議会健康福祉委員長でございます 高橋 えみ 委員</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越塚でございます。  同じく都市政策部 副部長の齋藤でございます。  都市計画課長の富岡です。  久保田係長です。  田中館主任です。  佐賀主任です。</p> <p>どうぞよろしくお願い申し上げます。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14名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>なお、久保田委員におかれましては、現在他の公務に出席されております。公務終了後、遅れて出席されると連絡を受けておりますのでご了承ください。</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、湯沢会長より改めてご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願い申し上げます。</p>
<p>湯沢会長</p>	<p>皆さんこんにちは。会長を務めさせていただいている湯沢と申します。今年度は本来であれば、これより前に一回審議会を開催する予定だったと聞いておりますけれど、コロナ禍ということで今回、お手元の次第にあるように議案が10、今回の審議会の中で審議することになっております。</p>

<p>湯沢会長</p>	<p>詳しい話は事務局の方からご説明いただきますし、一つ一つ皆様にご審議      いただいて決定したいと考えております。時間も長時間になると思いますが、      よろしく願いしたいと思っております。</p>
<p>事務局          (阿藤係長代理)</p>	<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。          湯沢会長よろしく願いいたします。</p>
<p>湯沢議長</p>	<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          せていただきたいと思っております。          まず最初に、お手元の日程の順序で会議を進行したいと思っております。            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。          本会議の会期は、本日一日と致したいと思っておりますがこれにご異議ござい          ませんか。</p>
	<p>(異議なしの声)</p>
<p>湯沢議長</p>	<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          きたいと思っております。            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。          議席番号4番 新井章夫 委員          議席番号7番 高藤幸偉 委員          議事録署名の方、よろしく願いいたします。            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>
<p>事務局          (久保田係長)</p>	<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。          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	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でよろしいでしょうか。
	(異議なしの声)
湯沢議長	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けど、事務局いかがですか。
事務局 (久保田係長)	本日の傍聴者はございません。
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。お手元の日程表を見ますと、議案第1号から第10号までございます。第1号第2号につきましては群馬県決定ということですが、第3号以降は太田市の決定案件ということになります。</p> <p>まず最初に第1号議案「東毛広域都市計画圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」(群馬県決定)をご説明いただきたいと思います。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>都市計画課の富岡と申します。よろしくお願いたします。以降、着座にてご説明させていただきますので、どうぞよろしくお願いたします。</p> <p>まず、本日使用いたします資料が多いものですから、資料の確認をさせていただこうと思います。前もってお配りしました資料でございますが、厚い資料となっております議案書、それと、A3版の別紙1参考資料「総括図」、別紙2参考資料「地区別都市計画変更案の概要一覧」、別紙3参考資料「土地利用計画制度の概要」。それと「東毛広域都市計画圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」が前もってお配りした資料でございます。次に本日配布した資料でございますが、別紙4「都市計画法第17条縦覧に係る意見書及び見解」、別紙5「想定用途地域図」でございます。</p> <p>また、本日は議案第2号から4号につきまして、スライドがご覧いただけるようにしておりますので、どうぞよろしくお願いたします。</p> <p>各議案の説明に入る前に事前にお配りしました、別紙1参考資料「総括図」をご覧ください。こちらは、本日お諮りする議案第1号から第10号までを、地区別に、太田市の都市計画図に記載したものになります。そして、別紙2参考資料「地区別都市計画変更案の概要一覧」が、地区別の土地利用の種類、内容、変更する都市計画の種類、そして関連する議案番号を一覧にしたものになります。</p> <p>こちらの2枚につきましては、本日の議案の中で個別の地区について説明した際に参考としてご覧いただければと思います。</p>

それでは議案第1号につきましては、議案書とお配りしています東毛広域都市計画圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）よりご説明いたしますので、よろしくお願ひします。

それでは、議案書1ページをお開きください。「議案第1号 東毛広域都市計画圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」ご説明させていただきます。議案第1号東毛広域都市計画圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について<群馬県決定>東毛広域都市計画圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を別紙のとおり変更する。令和2年10月12日提出。太田市長 清水聖義。

現在、群馬県は都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の改定作業を進めておりますが、その決定に際して本市に対して意見を求めていることから、本審議会においてお諮りするものでございます。

続きまして、2ページをお開きください。次の3ページとともに本件に係る計画書と理由書となっておりますが、記載の内容についてはこの後の説明の中で触れさせていただきますので、ここでは省かせていただきます。

4ページをお開きください。こちらは、別紙資料としてお配りしました「東毛広域都市計画圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」の「第1編 広域都市計画圏全体編」について、現行から変更点を中心にまとめた概要となっております。別紙資料をご覧いただくと分かると思いますが、大変ボリュームのあるプランとなっておりますので、こちらの概要を使用して現行からの変更点を中心にご説明させていただきます、本市に関する具体的な内容については別紙資料を使用してお説明させていただきたいと思っておりますのでご了承ください。

「1. 都市計画区域マスタープランとは」とありますが、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、一般的に都市計画区域マスタープランと呼ばれているもので、都市計画法第6条の2で県に策定が義務付けられている計画です。なお、以降の説明では、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を都市計画区域マスタープランと言い替えてご説明いたします。国勢調査や都市計画基礎調査の結果を踏まえ、概ね5年毎に見直しているもので、今回の見直しの基準年次は平成27年となります。その上で、20年後の令和17年の都市将来像を見通して、10年後の令和7年度を目標年次として、都市計画の目標、区域区分いわゆる線引きの有無、及び線引きを定める際の方針、主要な都市計画の決定方針を定めるものです。県は、市町村の枠組を超える広域的な観点から秩序あるまちづくりに向けた県の方針を示し、市町村の効率的なまちづくりを誘導するために策定しております。かつては、都市計画区域毎に計画を策定していましたが、道路網の整備などにより人の移動が広域化していることに対応するため、平成27年に策定しました現行の都市計画区域マスタープランから、生活圈を考慮して4つの広域都市計画圏、具体的には県央、東毛、利根沼田、吾妻の広域都市計画圏単位で計画を策定しております。

次に、「2. 現行マスタープランにおける都市づくりの方針と主な課題」についてですが、見直し方針の概要について、現行の都市計画区域マスタープランからの変更点を中心にご説明させていただきます。

現在、県が考えている都市づくりの主な課題は、まず住宅地や商業地の

開発です。現行の都市計画区域マスタープランでは、住宅地については「郊外部における住宅地の開発は、原則抑制する」としてありますが、依然として郊外部では無秩序な宅地化が進んでおり、その一方で、市街地では空き家の増加が見受けられます。

また、商業地については「郊外部での大型商業施設は、原則抑制するが、既存の商業に影響を及ぼさないことなどが整理された場合のみ、設定できる」としてありますが、一部の地域では幹線道路沿道などで商業開発が進んでおり、市街地の商業施設が衰退し、買い物弱者の増加が見受けられます。

5ページをお開きください。そこで、今回の都市計画区域マスタープランでは、「まちのまとまりの形成」に向けて、郊外の土地利用方針を厳格化する旨を記載しております。具体的には、区域区分を定めていない、つまり非線引き都市計画区域、本市においては旧藪塚本町地区となりますが、ここでは、「令和7年までに区域区分又は代替えとなる土地利用規制を実施する」と記載しております。

また、区域区分を定めている、つまり線引きをしている都市計画区域の市街化調整区域については、「開発許可制度の緩和措置等により、宅地の拡散が進んでいる状況があるため、開発許可制度の運用の変更や地区計画制度の活用により、まちのまとまりを確保する」ことなどを記載しております。

商業地については、郊外における新たな商業地の拡大を原則抑制する方針に変更はありませんが、「郊外部での大型商業施設開発に関する配慮事項」や「幹線道路沿道における土地利用のあり方」に関する県の方針が記載されております。

次に、「交通」については、現行の都市計画区域マスタープランでは人の移動に関する実態データがなかったため、課題が明確でなく、一般論的な方針の記載に留められておりました。その後、県は平成28年から29年にかけて人の移動に関する調査、パーソントリップ調査を実施し、平成30年に多様な移動手段を確保するための実行計画である「交通まちづくり戦略」を策定いたしました。

また、平成31年には、自転車を安全利用できる環境を創出するとともに、移動手段としての自転車活用を推進していくための実行計画である「自転車活用推進計画」を策定したことから、今回の都市計画区域マスタープランには、これらの計画内容を盛り込み、公共交通の強化、快適化の方針を記載しております。具体的には、鉄道やバスの利用増が見込まれる駅周辺について、パークアンドライドやパークアンドバスライド駐車場の整備を進めることや、基幹公共交通軸へのアクセス性を改善するため、アクセス道路、駅前広場、バスターミナル整備などを推進することを記載するとともに、自転車利用が多い路線や自転車通学に利用されている路線等について、自転車通行空間、つまり自転車道の整備を効率的、効果的に実施することなどを記載しております。

以上が、都市計画区域マスタープランの「第1編 広域都市計画全体編」の概要の説明になります。

続きまして、都市計画区域マスタープランの「第2編 都市計画区域毎

	<p>の方針」について、太田市内の都市計画区域に関する方針をご説明させていただきます。</p> <p>別紙資料の84ページをご覧ください。区域の範囲といたしましては、旧藪塚本町を除く太田市と大泉町です。区域の特性や人口動向、課題等を勘案し、85ページにおいて、引き続き「区域区分を定める」、つまり線引きを維持すると方針が示されております。また、市内には藪塚都市計画区域も存在し、同一市内で異なる土地利用規制が生じていることから、都市計画区域の統合について検討を進めると方針が示されております。</p> <p>まちのまとまりの形成に向けた対応方針ですが、高速道路インターチェンジ周辺についての適切な土地利用規制の実施及び計画的な都市基盤の整備、また先ほどの概要の中でも説明させていただきましたとおり、市街化調整区域におけるまちのまとまりの維持に向けた地区計画制度の活用と、まちのまとまりを誘導するエリア以外の市街地拡大の抑制として開発許可の運用の見直しを行っていくと方針が示されております。</p> <p>続きまして91ページの藪塚都市計画区域をご覧ください。区域の範囲といたしましては、太田市のうち旧藪塚本町の区域です。区域の特性や人口動向、課題等を勘案した結果、92ページにおいて「区域区分を定める必要があるが、今回は定めない」とされております。基本的に区域区分、つまり線引きを行う必要があることを前提として、太田都市計画区域との統合に向けた検討を進め、検討の結果、区域区分によらずとも想定される課題に対応できると判断される場合においては、用途地域の指定など区域区分代替案による土地利用規制を行うと方針が示されております。以上が、都市計画区域マスタープランについての内容の説明となります。</p> <p>続いて、住民意見反映措置の結果をご報告いたします。</p> <p>令和元年10月11日から11月11日にかけてパブリックコメントを実施いたしました。都市計画法第17条に基づく案の縦覧ですが、令和元年12月6日から12月20日まで縦覧に供したところ、意見書の提出が1件ありました。意見書の概要につきましては、本日お配りしました別紙4の1ページのとおりとなっております。なお、都市計画決定権者の見解については、今後開催予定の群馬県都市計画審議会で示される予定となっております。</p> <p>以上で議案第1号の説明を終わらせていただきますが、議案第1号につきましては、群馬県案となっております。都市計画区域マスタープラン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。市としての県への回答に先立ち、皆様からのご意見をいただく、という趣旨となっております。県ではそれを踏まえた上で、今後開催予定の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。ご審議のほどよろしく願います。</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>只今、議案第1号につきまして、担当課よりご説明がありましたけれども、群馬県区域マスタープランの内容について、ご意見ご質問等がありましたらいただきたいと思えます。</p>

新井委員	藪塚地域なんですけども、結局線引きはしないということなんですか。
都市計画課 (富岡課長)	今回の第8回定期見直しの中で、藪塚都市計画は線引きはしないということになっております。ただ、令和7年、いわゆる第9回までの間に県と市の中で協議をして、線引きをするかしないかの判断をその中で固めていくということが、群馬県の区域マスタープランの内容となっております。
新井委員	確かこれは、合併の時にですね、合併後10年を目途にやりたいという話だったと聞いた事があるんですよ。
都市計画課 (富岡課長)	確かに、合併後10年を目指して区域を統合する、という話が当時ございました。合併協議会の中でそのような話があったと聞いております。 現在、藪塚都市計画区域の中は住宅、工場、農地が混在化している部分がまだまだございます。今後は用途地域など、そういった都市計画による規制を加えながら、混在化を少しずつ薄めていきたいと我々も考えてございます。最終的にそれが線引きになっていくための準備になるのかなと考えております。
新井委員	現状を見ますと、藪塚での開発行為は無制限というか、業者の方は勝手に建てる。そうしますと、令和7年度まではしないと言ってるんですけど、線引きの線の引きようがなくなってしまうと思いますよ。今の様に虫食い状態で開発が進むと。やるんなら線を引かないと。昔と違って農家の方が土地を売りたいがるんですよ。後継者もないから土地を売っちゃうんですよ。ほとんど住宅ができてしまうので。
都市計画課 (富岡課長)	新井委員がおっしゃることは我々も重々承知しております。その中で、土地利用について新たな制限と言いますか、庁内の中で関係課を含めて、藪塚の土地利用についての整理を進めてはおります。今後、それを住民に示せるまでに持っていこうと思っておりますけども、まずは幹線道路沿道ですとか、まちの中心エリアなどに住居系や商業系、そういった用途地域がはれることを提案させていただき、地域住民との合意形成が必要かなと思いますので、そういったところから徐々にまちづくりを進められればと考えております。
新井委員	高藤委員に聞きたいんですけど、実際に話を聞いてみると線引きはしない方がいいんだよと。高く売れるから。行政は線引きしたいけど、現実的に無理だと思うんですよ。
高藤委員	藪塚はそんな形で住宅がかなり拡散していて、飛び地飛び地で住宅ができていますので、この先どうしていくのか早めに決断しないと住宅が広がりすぎてしまうかなと。住宅がまばらに広がっていく感じがするんですけど、ただ今回の見直しとか見送りという判断について、私も理解しているつもりですけど、早めに何か手を打たないと感じます。

湯沢議長	<p>私の方から確認させていただきますけれども、区域区分、線引きは行いませんと、先程令和7年に都市マスの計画がある、という話でしたけど、それまでに区域区分の代替案というものをこの5年間で決定することなんでしょうか。それとも令和7年に最終的な意思決定をするということなんでしょうか。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>こちらはあくまでも群馬県の都市計画区域マスタープランの考え方となっておりますけれども、市としても何らかの方向性というものを見出していきたいとは思っております。ただ、このタイミングなのかどうかというのは今後の住民の方との合意形成を含めての考え方だと思いますので、よろしくをお願いします。</p>
湯沢議長	<p>同じような問題は、前橋市も合併して二つの都市計画区域、伊勢崎市もそうですね。私も合併協議会に参加しておりましたので、5年後から15年後には一応線引きというものを前提としますよ、ということで合併したんですけど、いざ15年経ってみますと太田と同じようにまだ未線引きという状態です。</p> <p>県の案件ですけども、今回太田市は線引きはしませんよと、その代わり、用途の制限など何らかの形でかけていきます、ということはこの5年間の都市マスの中の議論なのか、それとも令和7年以降も含めた議論なのか、そこだけ確認していただければと思います。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>一つのタイミングというのは、次回の定期見直しというものがございませう。その中でですね、すべてが決まるかどうかというのは行政だけの考え方ではなくて、地域に住んでいる方の考え、そういうことも反映していくことも必要だと思います。それを考えた場合、線引きするかしないかというだけではなくて、令和7年の時にそれに向けた一つの手順という形を示すということも一つの手法なのかなと考えておりますので、令和7年ですべてが解決するというのではなくて、方法についても引き続き検討していくことも考えられるのではないかと考えております。</p>
齊藤委員	<p>新井委員の意見に通ずるところもあるんですけど、東毛広域都市計画圏の85ページの市街化調整区域の土地利用規制のところ、調整区域における都市計画法34条第12号・14号の見直しというところなんですけど、太田市における独自の開発行為で緩和措置みたいなのがあったと思うんですけど、34条第12号・14号にどのくらいの見直しがかかるのか気になる場所なんですけど。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>34条第12号ということで、いわゆる調整区域の滲み出しになるんですけど、開発についてのものになります。太田市に例えば10年お住みの方であれば調整区域でも住宅を建てられる、というようなものですけども、そういった中で、今後エリアを決めるのかどうかということも含めて担当課の方と協議していくことになっていきますけど、内容については何も決まっていなくてございませう。今後検討していくということになっております。</p>

<p>湯沢議長</p>	<p>開発については、群馬県の開発審査会というものがございます。私も15年くらい開発審査会をやっておりまして、開発審査の基準、都市計画法の34条、これについては市町村の方で権限というか審査会をお持ちでしょうし、若干基準も違うわけですね。今の滲み出しという、いわゆる連たんというのかな。そういったもので住宅が建てられるのは共通していると。ぜひそういった点に関しては群馬県の方と調整も含めながら、群馬県全体としての一つの基準を。太田市さんは太田市さんで緩和するなり強めるなり、その辺の若干の考え方はあっても良いと思いますけど、県全体として考えていかないと。藪塚も線引きしますとどういう問題が起きるかと言うと、隣の市町村に移るわけです。線引きをしていない地域ですね。典型的なのは群馬県で言いますと、吉岡町なんては線引きしていませんので、高崎・前橋・渋川に非常に近い地域ですから住宅が無秩序というか無法地帯になっているんですね。土地も当然安い。距離的にもそんなに遠くはない。やはり群馬県全体として指針を決めないと、太田市さんだけがその考え方でいきますと周辺に移ってしまうということになりますので、その辺は市の方から県の都市マスを作る時にですね、線引きをするならする、しないならしないで統一して決めるのが重要なのかなという気がします。</p>
<p>渡辺委員</p>	<p>確認なんですけど、議案書の5ページなんですけど、まとめりとなる基幹的集落を作っていきますよという話なんですけども、その集落の周りの滲み出し開発は規制するというのを言っているのかなと思うんですけど、一見するとやっていることは矛盾しているように感じるのは僕だけなんですかね。要は大規模集落というものを作っていきますよ、ということなんですよね。ただ、その周りは開発していかない。大規模集落を作っていくことはその周りに開発ができてくるんじゃないかなと思うんですけど。</p>
<p>都市計画課 (富岡課長)</p>	<p>群馬県の考えとしますと、大規模指定集落を一つのエリアと考えております。この中で例えば地区計画制度を活用してそこに新たな道路ですとか地区施設的なものをそこに指定することによって、それを担保として整備していく、まちなみを作っていく、そしてその集落の中に人を集めていくということを群馬県では考えていると我々も認識しております。</p>
<p>渡辺委員</p>	<p>意見として付していただけるとありがたいのかなと思うんですけど、市街化調整区域の既存の集落を作っていくよ、っていうことであれば、その周りには絶対新しい家を建てたいと言う人が出てくるんじゃないかなと思うんですよ。大規模集落を作りたいのであれば、そういう開発っていうのは規制することではなくて、その周りにおいては開発できるようにしておかないと大規模な集落はできないんじゃないかなと思うんですよね。それと、大規模指定既存集落が指定している場所っていうのはまだ出てないということですか。マップみたいなものが。</p>

<p>都市計画課 (久保田係長)</p>	<p>大規模指定既存集落の範囲については公開をしまして、建築指導課のホームページに入っていくと大規模指定既存集落のエリア図が見れると思います。先程のお話なんですけど、大規模な集落をこれから作っていくイメージではなくて、すでにある大規模じゃないものを含めてなんですけど、集落のまとまりを維持していくのが群馬県の考え方なので、今ある集落の周りを開発して大規模にしていくという考え方は違う形になるんですね。今あるものの中の密度を高めていこうというイメージが、このマスタープランで言っているまちのまとまりの維持という意味合いとなっております。</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>今の大規模指定集落議論ですけども、市街化区域でも同じ問題があります。市街化区域と調整区域の間で市街化調整区域にしみ出しという現象もありますので、実質的には市街化区域が広がってしまう。しみ出しですね。その辺についても群馬県がどのような規制をするのかわかりませんが、開発基準を変えていかないといけないんじゃないかなど。実際大規模指定集落なり、市街化区域がもう満杯だということになりますと、空き家もありますし、空地も結構あります。特に指定集落の場合には空地が結構あります。一番違うのは土地の値段が違うものですから、開発できるのであればしみ出しという現象は止めることができないという現実があります。それをどう規制するのかというのはこれからの課題の一つになります。それをこのマスタープランでどうするのかは見えませんが、太田市としては議論していませんけど、何らかの形で制限をしていきたいということですね。</p> <p>この案件につきましては、先程申し上げたように群馬県決定ということとで太田市の都市計画審議会の意見を付して出すこととなっております。色んなご意見いただきましたけど、事務局でこれを整理して出すのかは分かりませんが、現状では意見なしという形で出さざるを得ないかなと思います。事務局としてはいかがですか。</p>
<p>都市計画課 (富岡課長)</p>	<p>今委員さん方から色々なご意見をいただきました。そういったものを意見という形では中々難しい部分はあるのかなと思います。摘録については必ず起こしますから、群馬県の方には送付したいと思います。</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>事務局の方のお考えをご説明いただきましたけども、ご意見はございますか。</p> <p>無いようでしたら、お諮りさせていただきますけど、今事務局の方からご説明ありました意見については、整理をして県の方に提出をするということになりますけど、賛成の方の挙手をお願いします。</p>
	<p>(挙手)</p>

<p>湯沢議長</p>	<p>全員ということで、お諮りのとおりとさせていただきたいと思います。</p> <p>続きまして、2号議案から4号議案については関連性がありますので、一括して事務局から説明させていただきたいと思います。議案第2号は区域区分の変更、これは線引きですね。線引きにつきましては群馬県決定となります。線引きをしますと中身が変わってきますので、第3号は用途地域、それから第4号は地区計画の変更、一括して説明をして、最終的な決定は議案毎に賛否を問いたいと思います。</p>
<p>都市計画課 (富岡課長)</p>	<p>それではスライドを参考にさせていただきながらご覧いただけたらと思います。議案第2号から第4号につきましては関連がございますので、一括で説明いたします。まずは、個別の議案説明に入る前に土地利用計画制度の概要についてご説明いたします。これは資料の方でご覧いただきます。</p> <p>別紙3参考資料「土地利用計画制度の概要」をご覧ください。まず、1点訂正をさせていただきたいと思います。上から2行目の後方部分の文言になります。「優れた環境の保護、特色ある街並みの」とありますが、その次が間違っておりまして形成に訂正をお願いいたします。</p> <p>都市計画の土地利用計画につきましては、住宅、店舗、事務所、工場など、競合するさまざまな土地利用を秩序立て、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成を図ることを目的として、まちづくりのルールを定めております。</p> <p>都市計画には数多くのメニューが用意されており、地域の実情によって指定されています。土地利用の大枠を決める仕組みから、きめ細かなまちづくりをするための仕組みまで、数多くの制度が用意されています。それらを組み合わせて活用することにより、地域のルールが作られています。なお、都市計画制度の構成の中で赤字となっている都市計画が、今回変更を予定している都市計画となります。</p> <p>その下が土地利用計画のイメージになりますけども、土地利用を決めるうえでは、図のように区域区分と呼ばれる土地利用の大枠を決める仕組みから、地区計画と呼ばれるきめ細かな仕組みまで、数多くの制度が用意されており、それらを組み合わせて地域ごとのルールを作っております。</p> <p>まず、区域区分ですが、いわゆる都市計画の「線引き」といわれており、都市的土地利用を図ることが可能な市街化区域と市街化を抑制すべきとされている市街化調整区域からなるもので、区域区分の変更につきましては、議案第2号で、皆様からご意見を伺うものです。</p> <p>続きまして、イメージ図の真ん中、用途地域の変更でございます。用途地域につきましては、原則として市街化区域において設定されるものでございます。将来あるべき土地利用の姿を実現する手段といたしまして、建築物の用途や形態の制限をするものであります。用途地域は大きく、住居系、商業系、工業系に大別されます。用途地域の変更につきましては、議案第3号において、皆様へお諮りするものであります。</p> <p>続きまして地区計画でございますが、先ほどご説明しました用途地域は、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すが、地区計画は地区の特性や実情に合った、よりきめ</p>

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た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あります。議案第4号においてお諮りするものであります。

前置きが長くなりましたが、議案第2号太田都市計画区域区分の変更についてから個別にご説明いたします。

お手元の議案書6ページをお開きください。議案第2号太田都市計画区域区分の変更(第8定期見直し)について<群馬県決定>太田都市計画区域区分を別紙のとおり変更する。令和2年10月12日提出。太田市長清水聖義

この議案第2号につきましては概ね5年に一度行われる都市計画の定期見直しにより都市的土地利用を図るため、区域区分の変更を行うものです。昭和45年に区域区分が当初指定され、以降7回、市の発展と共に見直しが行われてきましたが、今回8回目の定期見直しとなります。

続きまして、議案書7ページをお開きください。「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」とありますが、後ほど個別の地区ごとにご説明いたします。

「2. 人口フレーム」とありますが、市街化区域を拡大するにあたって「人口フレーム方式」と言われる手法を用いており、「市街化区域に配分する人口」を都市計画に定めることとしています。基準年となります、平成27年の国勢調査時点での東毛広域都市計画圏における市街化区域内人口は、334,300人でした。目標年となります10年後、令和7年の市街化区域内の将来予測人口は、317,800人に減少すると予測しております。このように人口減少が予測されることから宅地開発などを目的とした新市街地を市街化区域に編入することは出来ないということになります。

議案書8ページをお開きください。「理由」が記載されております。平成27年国勢調査及び都市計画基礎調査の成果に基づき、議案第1号でご審議いただいた都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、令和7年を目標年次とし、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針並びに主要な都市計画の決定の方針を改定することに伴い、区域区分を定める都市計画区域における将来の人口を適切に見直すものでございます。

また、すでに市街地を形成している区域、既成市街地と言っていますけれども、おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域こちらは新市街地と言います。このようなところで開発事業の実施が確実となった下記の地区を市街化区域に編入するものであります。各地区については、後ほどご説明いたします。

議案書9ページをご覧ください。人口フレームの5年前との新旧対照表になります。

議案書10ページをお開きください。総括図になります。今回市街化区域に編入する8地区を、赤い線で囲っております。番号の1から順にご説明いたします。

1 番の東金井東今泉地区、新市街地でございます。面積約 4 2. 1 ヘクタール。総括図の右上、太田桐生インターチェンジの南側になります。インターチェンジに隣接しており交通優位性が高く、民間事業者による工業用地開発事業の実施が確実であることから、主に工業的土地利用を図るために市街化区域に編入するものです。

続きまして 2 番、別所脇屋地区、既成市街地、面積約 3 2. 8 ヘクタールでございます。総括図の中央よりやや左側、県道前橋館林線の南側になります。平成 2 8 年に地区計画が指定され、既存の別所工業団地を中心に工業的土地利用が図られている地域であり、既に市街地を形成する区域であることから、市街化区域に編入するものです。

3 番でございます。飯塚東矢島地区、既成市街地、面積約 5 8. 6 ヘクタールでございます。総括図の中央より下側、太田市民会館が位置している区域になります。周囲を市街化区域に囲まれた市街化調整区域であり、区域内に文教厚生施設や公共交通網の拠点であるバスターミナルおおたが立地するなど、既に市街地を形成する区域であることから、主に住居系土地利用を図るために、市街化区域に編入するものです。

続きまして 4 番でございます。富若地区、新市街地、面積約 8. 2 ヘクタールでございます。総括図の右上、国道 5 0 号の南側になります。

全域において太陽光パネルが設置されていますが、民間事業者による工業用地開発事業の実施が確実であることから、主に工業的土地利用を図るために、市街化区域に編入するものです。

続きまして 5 番、只上地区、新市街地、面積約 9. 3 ヘクタール。総括図の右上、国道 5 0 号の北側になります。太田東部工業団地に隣接しており、民間事業者による工業用地開発事業の実施が確実であることから、主に工業的土地利用を図るために、市街化区域に編入するものです。

6 番、別所脇屋新田小金井地区、新市街地、面積約 3 4. 8 ヘクタール。総括図の中央よりやや左側、県道前橋館林線の北側になります。新田東部工業団地に隣接しており、民間事業者による工業用地開発事業の実施が確実であることから、主に工業的土地利用を図るために、市街化区域に編入するものです。

7 番、新田上中地区、新市街地、面積約 7. 3 ヘクタール。総括図の左側、伊勢崎市との境市の部分になります。境北部工業団地に隣接しており、民間事業者による工業用地開発事業の実施が確実であることから、市街化区域に編入するものです。

8 番、丸山地区、新市街地、面積約 8. 5 ヘクタール。総括図の右上、国道 5 0 号に隣接した部分になります。おおた渡良瀬産業団地に隣接しており、太田市土地開発公社による商業系開発事業の実施が確実であることから、産業集積機能や周辺既存集落の「まちのまとまり」の維持を見据えた魅力ある市街地整備を図るために、市街化区域に編入するものです。

以上が各地区における区域区分の説明となりますが、個別地区の詳細な土地利用計画につきましては、議案第 3 号及び議案第 4 号でご説明いたします。

続いて、住民意見反映措置の結果をご報告いたします。はじめに、地元や関係権利者への説明ですが、令和元年 1 1 月から 1 2 月にかけて説明会

	<p>を行いました。</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すが、令和2年7月3日から7月17日まで閲覧に供したところ、閲覧者が13名、公述希望者が1名でした。公述意見につきましては、令和2年7月31日に開催した公聴会におきまして、ご意見をいただきました。</p> <p>議案書11ページをご覧ください。こちらが、その際にいただきました公述意見の要旨とそれに対する都市計画決定権者である群馬県の見解です。公述意見の内容ですが、「飯塚東矢島地区において既に立地している旭小学校周辺において学びの環境に不適切な開発がされるおそれがあり、地元住民や関係者との合意形成を得たうえで区域区分の変更を行う方が良い。」との内容でした。</p> <p>この公述意見に対する県の見解ですが、「飯塚東矢島地区は一定程度の市街地を形成しており、市街化区域に変更する要件を満たしていることから、市街化区域へ変更するものであり、地区に相応しい土地利用を実現するために、用途地域及び地区計画の変更も行います。新たな開発の際には太田市や開発事業者が説明を行い、合意形成を図りながら進める予定としていることから、都市計画手続きは原案のまま進めます。」と見解を示しています。</p> <p>次に都市計画法第17条に基づく案の縦覧ですが、令和2年9月15日から9月29日まで縦覧に供したところ、閲覧者が6名、意見書の提出が1件ございました。本日お配りしました別紙4の2ページ目をご覧ください。意見書の要旨としましては、「飯塚東矢島地区について、市街化区域編入後は、土地所有者の権利が強くなり、地域や学校関係者の意見が反映しづらくなることが懸念されるため、交通対策、防犯対策について地区計画等で制限をするべき。」との内容でした。</p> <p>こちらの都市計画決定権者の見解については、今後開催予定の群馬県都市計画審議会で示される予定となっております。</p> <p>なお、議案第2号につきましても、群馬県案となっております。皆様からのご意見を踏まえた上で、市から県へ意見を行い、今後開催予定の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2号の説明を終わらせていただきます。</p>
<p>都市計画課 (富岡課長)</p>	<p>引き続き議案第3号太田都市計画用途地域の変更についてご説明いたします。議案書12ページをお開きください。議案第3号太田都市計画用途地域の変更について&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。令和2年10月12日提出。太田市長 清水聖義</p> <p>議案第2号でお諮りしました第8回定期見直しに係る市街化区域への編入地区及び、その他1地区の合計9地区におきまして、用途地域の変更を行うものです。</p> <p>13ページをお開きください。今回の変更に伴う太田市における用途地域の一覧です。14ページをお開きください。新旧対照表となっております。上段カッコ書きが変更前の面積です。太田市内には、11種類の用途地域が指定されておりますが、うち8種類の用途地域について変更となります。</p> <p>本市における用途地域の合計面積につきましては、約202ヘクタール増加して、4,405ヘクタールから4,607ヘクタールに増加するも</p>

のです。

15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、都市計画決定・変更の場合、大泉町を含んだ用途地域の一覧を表示したものです。

16ページをお開きください。こちらも、大泉町を含んだ用途地域一覧の新旧対照表です。

次に17ページをご覧ください。18ページにかけて理由書となっております。区域区分が変更される8地区及びその他1地区の、合計9地区について、別添計画図表示のとおり適正な土地利用を図るため用途地域の変更を行うものです。9地区につきましては、次ページの想定用途地域図とともにご説明いたします。

19ページをお開きください。東金井東今泉地区です。インターチェンジに近いことから主に工業的土地利用を図るため、新規に開発を行う区域は工業専用地域を設定し、既存の東金井工業団地を含んだ区域については、住宅も立地していることから工業地域を設定するものです。敷地に対する建築物の建築面積の割合である建蔽率は60パーセント、敷地に対する延床面積の割合である容積率は200パーセントです。

続いて20ページをお開きください。別所脇屋地区です。当該地区は工場や倉庫等が立地し、既に市街地を形成する区域です。現況の土地利用状況を勘案し、主に工業的土地利用を図るために、工業専用地域及び準工業地域を設定するものです。建蔽率は60パーセント、容積率は200パーセントです。

続いて21ページをお開きください。飯塚東矢島地区です。文教厚生施設や公共交通網の拠点であるバスターミナルおおたが立地しており、既に市街地を形成する区域であることから、主に住居系土地利用を図るために、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域、近隣商業地域を設定するものであります。ラフィエット通り沿いについては、幹線道路沿いに相応しい土地利用を図るために、近隣商業地域とし、その他の地域については、現況の土地利用状況及び周辺の都市計画との連続性を勘案して用途地域を設定しております。ラフィエット通り北側の近隣商業地域について、建蔽率80パーセント、容積率は200パーセントです。その他の区域の用途地域については建蔽率60パーセント、容積率は200パーセントです。

続きまして22ページをお開きください。富若地区です。主に工業的土地利用を図るために、準工業地域を設定するものであります。建蔽率は60パーセント、容積率は200パーセントです。

続きまして23ページをお開きください。只上地区です。主に工業的土地利用を図るために、準工業地域を設定するものであります。建蔽率は60パーセント、容積率は200パーセントです。

続きまして24ページをお開きください。別所脇屋新田小金井地区です。既存の新田東部工業団地に隣接している区域については、主に工業的土地利用を図るために工業専用地域を設定します。県道前橋館林線沿いについては、現況の土地利用状況を勘案し工業地域及び準工業地域を設定します。区域東側の住居が隣接している部分については準工業地域を設定します。いずれの用途地域も建蔽率は60パーセント、容積率は200パー

セントです。

25ページをお開きください。新田上中地区です。主に工業的土地利用を図るために、工業専用地域を設定するものであります。建蔽率は60パーセント、容積率は200パーセントです。

続きまして26ページをお開きください。丸山地区です。産業集積機能や周辺既存集落の「まちのまとまり」の維持を見据えた魅力ある市街地整備を図るために商業施設の立地を計画しており、準工業地域を設定するものです。なお、当該地はリサーチパーク、おおた渡良瀬産業団地及び流通団地が一体となった100ヘクタールを超える団地に隣接しており、一大産業拠点の一部となることから、商業地域や近隣商業地域ではなく、準工業地域としております。建蔽率は60パーセント、容積率は200パーセントです。

続きまして27ページをお開きください。東別所南部地区です。こちらにつきまして、まずは位置についてご説明いたします。別紙1の総括図と共にご覧ください。こちらの地区は総括図の南東部にあたります国道354号沿線になり、現在はボーリング場や自動車販売店舗等が立地しております。こちらは、議案第8号、第9号と関連がありますが、当該地区の良好な住環境の維持保全及び広域幹線道路沿線における活気あふれる土地利用を促進させるため、国道354号南側につきまして、第一種住居地域から準工業地域に変更するものであります。建蔽率は60パーセント、容積率は200パーセントです。

以上が各地区の用途地域変更の説明となります。

続いて、住民意見反映措置の結果をご報告いたします。はじめに、地元や関係権利者への説明ですが、令和元年11月から12月にかけて説明会を行いました。なお、東別所南部地区につきましては、コロナ禍の状況を鑑み令和2年6月に都市計画の変更概要の送付をもって説明会に代えさせていただきます。

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すが、令和2年7月3日から7月17日まで閲覧に供したところ、閲覧者が11名、公述希望者が2名でした。公述意見につきましては、令和2年7月31日に開催した公聴会におきまして、ご意見をいただきました。

28ページをご覧ください。こちらが、その際にいただきました公述意見の要旨とそれに対する都市計画決定権者の太田市の見解です。

1人目の公述意見の内容ですが、飯塚東矢島地区について、「旭小学校の北側を近隣商業地域としており、大型店舗の建設も可能なことから、小学校の学びの環境を重視するべきである。開発事業者の意向が強く反映された用途地域の決定であるように思える。小学校周辺が開発されると、交通事故や不審者など児童への危険性が増すのではないか。」等の内容でした。

この公述意見に対する市の見解ですが、「用途地域については、県や市の上位計画の方針に則り、地区内の土地利用計画及び周辺部の都市計画との調和を勘案し設定したものであります。小中学校周辺の開発について、道路管理者や学校関係者及び警察等との協議を踏まえ、適切な整備及び交通規制などの対策を講じ、個別の開発においても関係者への説明を行い、合意形成を図りながら進めていきます。」と見解を示し、原案のまま進め

	<p>ることといたしました。</p> <p>29ページをお開きください。2人目の公述意見の内容ですが、こちらでも飯塚東矢島地区についてであり、「小中学校周辺の開発に伴う、造成中および開発後の児童の交通安全及び、防犯対策、加えて急激な児童の増加が見込まれることによる対応策について」等の内容でした。</p> <p>この公述意見に対する市の見解ですが、「小中学校周辺の開発に伴う児童の交通安全や防犯対策については、道路管理者や学校関係者及び警察等との協議を踏まえ、適切な整備及び交通規制などの対策を講じ、個別の開発においても関係者への説明を行い、合意形成を図りながら進めることとし、生徒数の増加については、今後開発時期などについて共有を図り、市教育委員会等の関係機関と適切な対応を図っていきます。」と見解を示し、原案のまま進めることといたしました。</p> <p>次に都市計画法第17条に基づく案の縦覧ですが、令和2年9月15日から9月29日まで縦覧に供したところ、閲覧者が13名、意見書の提出が1件ありました。</p> <p>こちらにつきましては、本日お配りしました別紙4の3ページをご覧ください。意見書の要旨としましては、飯塚東矢島地区について、「なぜ小学校ありきで、子供の立場を守ることを第一に考え用途地域、地区計画を作成しないのか。都市計画の変更後は、土地所有者の権利関係が強くなり、地域・学校の関係者の意見が反映しづらくなる懸念が生じる。小学校周辺の開発は、児童の学びの環境に影響を与えるため、包括的に地区計画等で制限をすべきである。例えば学校周辺を文教地区とし、周辺を不特定多数の人、車が集まらないようにするべきである。業者が買収を行った旭小学校周辺の農地、雑種地は耕作が放棄されている状態であり、見た目、衛生的に悪く、冬には火災の危険の恐れもある。」等の内容でした。</p> <p>この意見に対する都市計画決定権者である市の見解としまして、個別の開発行為については具体的な計画段階において必要に応じ、治安や交通の観点などについて市及び事業者側から関係者への説明等を行うなど、合意形成を図りながら進めていきたいと考えており、また市としても土地所有者または開発事業者に対して雑草への対応を指導していきたいと考えております。</p> <p>以上で議案第3号の説明を終わらせていただきます。</p>
<p>都市計画課 (富岡課長)</p>	<p>続きまして、議案第4号に太田都市計画地区計画の変更について、ご説明いたします。</p> <p>議案書の30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(第8回定期見直し)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。令和2年10月12日提出。太田市長 清水聖義。</p> <p>本議案は、第8回定期見直しの8地区において、市街化区域の編入、用途地域の指定と併せて、地区の特性や実情に合ったよりきめ細やかな建築物の立地制限等を行うために、地区計画を指定するものです。</p> <p>31ページをご覧ください。地区計画の内容を1地区につきA3一枚でまとめたものになりますので、こちらに沿って要点をご説明いたします。なお、議案第3号でご説明しました、想定用途地域図と照らし合わせてご覧いただくと、より解かりやすいかと思っておりますので、本日お配りしました</p>

A 4 サイズの別紙 5 想定用途地域図を隣においてご確認いただければと思います。

最初に、東金井東今泉地区です。計画概要になります。名称は東金井東今泉地区地区計画です。面積は約 42.1ヘクタールであり、市街化区域へ編入し用途地域を指定する区域はすべて地区計画の区域に含まれます。地区計画の目標になりますが、民間の活力・創意工夫をいかした、産業拠点としてふさわしい良好な工業環境の創出と保全、及び周辺環境とも調和した魅力と活気あふれる工業団地の形成を図ることを目標とします。

続いて、地区施設の配置及び規模です。ここで、地区施設とは、区域内に必要な道路や調整池等を予め地区計画で定めることによって、開発の際はその計画に即して整備することが必要となり、地区内の良好な環境の創出が可能となります。当該地区は、道路、調整池につきまして位置づけがあります。右の図が地区施設の配置図です。赤枠が地区計画の区域であり、その中に色が塗られて記載されているものがそれぞれの調整池及び道路です。

続きまして下の表をご覧ください。地区計画による建築物等の用途制限一覧になります。最初に、表の見方についてご説明いたします。表の上部、地区計画による建築物の制限と記載がありますが、地区計画では、ゆとりある環境を実現するため、建築物の最低敷地面積、道路や隣地境界からの建築物の壁面の位置いわゆる壁面後退、建築物の高さの最高限度等を設定することができます。例といたしまして、東金井東今泉地区のA地区は、建築物の最低敷地面積について、工場、事務所、倉庫を1,000平方メートル以上、道路境界線からの建築物の壁面の位置は1メートル以上、隣地境界線からの建築物の壁面の位置は3メートルまたは1メートル以上、建築物の高さの最高限度は31メートル以下としております。

次に、建築物の用途制限ですが、地区ごとに建てることのできる建築物を表示しております。まず、灰色で塗りつぶしている部分が、用途地域により元々建てることのできない用途、赤色で塗りつぶしている部分が、地区計画により制限を上乗せしている用途になります。例といたしまして、表の左側にあります区分が、公共施設・病院・学校等でございますが、下から3行目の老人ホーム、福祉ホーム等の欄をご覧ください。A地区では、用途地域が工業専用地域となっており、元々建築することが出来ませんが、B地区・C地区については、用途地域は工業地域となっており、用途地域上では建てることできますが、工業的土地利用を図っていくため、地区計画により制限しているため赤く塗っています。以上が表についての説明になります。

ここから地区計画の各地区についてご説明いたします。東金井東今泉地区は、A地区からC地区まで地区を分割し、それぞれの地区の特性に応じたきめ細かな制限を行います。

まずA地区です。インターチェンジ周辺で用途地域は工業専用地域となっております。現況が農地となっておりますが工業的土地利用を目的に新規に開発を行うため、建築物の最低敷地面積は工場、事務所、倉庫については1,000平方メートル以上、道路境界線からの建築物の壁面の位置は1メートル以上、隣地境界線からの建築物の壁面の位置は3メートルまたは1メートル以上、建築物の高さの最高限度は31メートル以下となっ

ております。用途の制限についても、工業的土地利用にふさわしくない用途を地区計画により制限しております。

続いてB地区です。既存の東金井工業団地を含んだ地区であり、用途地域は工業地域となっております。今後も引き続き工業的土地利用を図っていくため、ふさわしくない用途を地区計画により制限しております。

続いてC地区です。こちらは、3ヶ所に分かれておりますが、既存に住宅が立地している地区になります。用途地域は工業地域となっております。こちらにつきましては今後も引き続き住宅等の立地を可能としていくものであり、地区計画により危険性を著しく悪化させるような工場、危険物の貯蔵、処理量が多い工場は制限して住環境に配慮しております。

32ページをお開きください。別所脇屋地区です。計画概要になります。名称は別所脇屋地区地区計画です。面積は約32.8ヘクタールであり、市街化区域へ編入し用途地域を指定する区域はすべて地区計画の区域に含まれます。なお、こちらの地区につきましては、カッコ書きで変更前と記載があります。こちらは、平成28年3月25日付で市街化調整区域でありながら、工業的土地利用を目的として地区計画を指定した区域がすべて含まれており今回は区域の変更となります。地区計画の目標ですが、工業都市としての地域の発展と活性化を担う地区として、無秩序な開発を防止し、周辺及び地区内の住環境や農業環境との調和を図るとともに、良好な工業地の維持、保全と誘導を図ることを目標とします。

続いて、地区施設の配置及び規模ですが、道路につきましては位置づけがあります。下の図が地区施設の配置図です。赤枠が地区計画の区域であり、その中に色が塗られて記載されているのがそれぞれの道路です。

続いて、地区計画による建築物等の用途制限一覧ですが、別所脇屋地区についてはA地区からD地区まで地区を分割し、それぞれの地区の特性に応じたきめ細かな制限を行います。

A地区ですが、区域の中央で用途地域は工業専用地域となっております。既に工業的土地利用が図られており、今後も引き続き工業的土地利用を図っていくため、ふさわしくない用途を地区計画により制限しております。

続いてB地区です。区域の南側および東側になり、用途地域が準工業地域となっております。こちらについても既に工業的土地利用が図られておりますが、住宅が近接しているため、遊戯施設や風俗施設等の立地を制限し、工業的土地利用の純化を図っていきます。

続いてC地区です。こちらは、県道前橋館林線沿いで、用途地域は準工業地域となっております。既に店舗や飲食店等が立地しており、今後も工業的土地利用とともに幹線道路沿線に相応しい土地利用を図っていきます。

最後にD地区です。こちらは、既存に住宅が立地している部分になり、用途地域は準工業地域となっております。こちらにつきましては今後も引き続き住宅等の立地を可能としていくものであります。

続いて33ページをお開きください。飯塚東矢島地区です。計画概要になります。名称は飯塚東矢島地区地区計画です。面積は約58.6ヘクタ

ールで、市街化区域へ編入し用途地域を指定する区域はすべて地区計画の区域に含まれます。地区計画の目標ですが、地区内へ住宅立地需要を誘導し、既存施設や公共交通網の効率的な維持にも寄与するとともに、魅力的で快適な市街地環境の形成を図ることを目標とします。

続いて、地区施設の配置及び規模ですが、道路及び雨水排水施設について、位置づけがあります。下の図が地区施設配置図です。赤枠が地区計画の区域であり、その中に色が塗られて記載されているのが道路及び雨水排水施設である調整池です。

続いて、地区計画による建築物等の用途制限一覧ですが、A地区からF地区まで地区を分割し、それぞれの地区の特性に応じたきめ細かな制限を行います。

まずA地区です。区域の北側で主に住宅が立地しており、用途地域は第二種中高層住居専用地域となっております。こちらは建築物の高さの最高限度を20メートル以下とするのみで、地区計画により、用途の制限は行いません。

続いてB地区です。区域内に病院や高校等が立地しており、用途地域は準住居地域となっております。地区計画により3,000平方メートルを超える店舗や事務所の立地を制限し、カラオケボックス等、地区に相応しくない一部遊戯施設も制限します。

続いてC地区です。ラフィエット通り沿い北側の地区であり、用途地域は近隣商業地域となっております。バスターミナルや市民会館が立地しており、今後も幹線道路沿いに相応しいゆとりある土地利用を実現するため、建築物の最低敷地面積を200平方メートル以上としております。

続いてD地区です。ラフィエット通り沿い南側及び都市計画道路小舞木寄木戸線沿線の地区であり、用途地域は近隣商業地域となっております。飲食店が立地しており、幹線道路沿いに相応しい土地利用を図っていきませんが、南側に旭小学校や旭中学校が立地していることから、地区計画によりすべての遊戯施設や風俗施設を制限し、環境の悪化を防ぎます。

続いてE地区です。旭中学校や住宅が立地しており、用途地域は第一種住居地域となっております。農地部分については、住居系土地利用を想定しており、地区計画により、ホテル、旅館、遊戯施設等を制限します。

続いてF地区です。旭小学校を含んだ南側及び東側の区域であり、用途地域は第一種中高層住居専用地域となっております。農地については、住居系の土地利用を想定しています。こちらは建築物の高さの最高限度を20メートル以下とするのみで、地区計画により、用途の制限は行いません。

続きまして34ページをお開きください。富若地区です。計画概要になります。名称は富若地区地区計画です。面積は約8.2ヘクタールで市街化区域へ編入し用途地域を指定する区域はすべて地区計画の区域に含まれます。地区計画の目標ですが、産業環境を図るに相応しい良好な工業環境の創出と保全、及び周辺環境とも調和した魅力と活気あふれる工業用地の形成を図ることを目標とします。

続いて、地区施設の配置及び規模ですが、道路及び調整池につきまして位置づけがあります。下の図が地区施設の配置図です。赤枠が地区計画の区域であり、その中に色が塗られて記載されているのが道路及び調整池で

す。

続いて、地区計画による建築物等の用途制限一覧ですが、用途地域は準工業地域となっており、建築物の最低敷地面積1,000平方メートル以上、道路境界線からの建築物の壁面の位置3メートル、隣地境界線からの建築物の壁面の位置1メートル、建築物の高さの最高限度25メートルとなっております。主に工業的土地利用を図るため、それにふさわしくない用途を地区計画により制限しております。

続きまして35ページをお開きください。只上地区です。計画概要になります。名称は只上地区地区計画です。面積は約9.2ヘクタールです。市街化区域へ編入し用途地域を指定する区域内に、1軒だけ住宅が含まれており、その住宅を除いた区域を地区計画の区域としております。地区計画の目標ですが、産業環境を図るに相応しい良好な工業環境の創出と保全、及び周辺環境とも調和した魅力と活気あふれる工業用地の形成を図ることを目標としております。

続いて、地区施設の配置及び規模ですが、道路及び調整池について位置づけがあります。下が地区施設配置図です。赤枠が地区計画の区域であり、その中に色が塗られて記載されているのが道路及び調整池です。

続いて、地区計画による建築物等の用途制限一覧ですが、用途地域は準工業地域となっており、建築物の最低敷地面積1,000平方メートル以上、道路境界線からの建築物の壁面の位置3メートル、区域界となる隣地境界線からの建築物の壁面の位置3メートル、その他の隣地境界線からの建築物の壁面の位置1メートル、建築物の高さの最高限度25メートルとなっております。主に工業的土地利用を図るため、それにふさわしくない用途を地区計画により制限しております。

続きまして36ページをお開きください。別所脇屋新田小金井地区です。計画概要になります。名称は別所脇屋新田小金井地区地区計画です。面積は約34.8ヘクタールで市街化区域へ編入し用途地域を指定する区域はすべて地区計画の区域に含まれます。地区計画の目標ですが、産業拠点としてふさわしい良好な工業環境の創出と保全、及び周辺環境とも調和した魅力と活気あふれる工業団地の形成を図ることを目標とします。

続いて、地区施設の配置及び規模ですが、道路、公共空地及び調整池について位置づけがあります。下の図が地区施設配置図です。赤枠が地区計画の区域であり、その中に色が塗られて記載されているのが道路、公共空地及び調整池です。

地区計画による建築物等の用途制限一覧ですが、A地区からE地区まで地区を分割し、それぞれの地区の特性に応じたきめ細かな制限を行います。

まずA地区です。飛び地となっている北側区域及び区域の中央で、用途地域は工業専用地域となっております。現況農地ですが、工業的土地利用として新規に開発するため、建築物の最低敷地面積1,000平方メートル以上、道路及び隣地境界線からの建築物の壁面の位置1メートル、建築物の高さの最高限度を31メートル以下としております。

続いてB地区です。城西の柱を含めた住居が隣接している区域で、用途

地域は準工業地域としております。現況農地であり、工業的土地利用として新規に開発しますが、住居が隣接しているため、地区施設配置図に図示した黒点線部分については、道路及び隣地境界線からの建築物の壁面の位置を3メートル以上とし、建築物の高さの最高限度を20メートル以下としております。用途の制限についても遊戯施設や風俗施設等を地区計画により制限しています。

続いてC地区です。県道前橋館林線沿いに飲食店や事務所等が立地しており、用途地域は準工業地域となっております。幹線道路沿いに相応しい土地利用を図るため、店舗等の立地は認めますが、遊戯施設や風俗施設は地区計画により制限します。

D地区です。区域西側の地区で、既存に住宅が立地している部分になり、用途地域は工業地域としております。こちらにつきましては、今後も引き続き住宅等の立地を可能としていくものであり、地区計画により危険性を著しく悪化させるような工場、危険物の貯蔵、処理量が多い工場は制限して住環境に配慮しております。

E地区です。前橋館林線沿い西側の地区で、すでに事務所等が立地しており、用途地域は工業地域としております。引き続き、工業的土地利用を図っていくため、遊戯施設や風俗施設は地区計画により制限します。

続きまして37ページをお開きください。新田上中地区です。計画概要になります。名称は新田上中地区地区計画です。面積は約7.3ヘクタールで市街化区域へ編入し用途地域を指定する区域はすべて地区計画の区域に含まれます。地区計画の目標ですが、本市の基幹産業である輸送用機器製造業に加え、多様な業種の工場が立地する工業団地となっていることから、本地区が当該工業団地と一体となり、本市の産業拠点として、新たな基幹産業の育成及び工業都市としての更なる発展・活性化を担うため、地区計画の策定により、地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成を図ることを目標とします。

続いて、地区施設の配置及び規模ですが、道路及び調整池について位置づけがあります。下が地区施設配置図です。赤枠が地区計画の区域であり、その中に色が塗られて記載されているのが道路及び調整池です。

続いて、地区計画による建築物等の用途制限一覧になります。用途地域は工業専用地域となっており、建築物の最低敷地面積1,000平方メートル以上、道路境界線からの建築物の壁面の位置3メートル、隣地境界線からの建築物の壁面の位置1メートル、建築物の高さの最高限度31メートルとなっております。

地区計画による用途の制限につきましては、主に工業的土地利用を図るため、それにふさわしくない用途を地区計画により制限しております。

続きまして38ページをお開きください。丸山地区です。計画概要になります。名称は丸山地区地区計画です。面積は約8.5ヘクタールで市街化区域へ編入し用途地域を指定する区域はすべて地区計画の区域に含まれます。地区計画の目標ですが、共働きや核家族化などの社会環境の多様化や高齢者など交通弱者への負担軽減などにも対応できる「ワンストップショッピング」を可能とする商業施設を誘導し、産業拠点や周辺既存集落

を維持するため、地区計画の策定により、地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成を図ることを目標とします。

続いて、地区施設の配置及び規模ですが、道路及び調整池について位置づけがあります。下の図が地区施設配置図です。赤枠が地区計画の区域であり、その中に色が塗られて記載されているのが道路及び調整池です。

続いて、地区計画による建築物等の用途制限一覧になります。用途地域は準工業地域となっており、国道50号の境界線からの建築物の壁面の位置が3メートル、それ以外の道路及び隣地境界線からの建築物の壁面の位置1メートル、建築物の高さの最高限度25メートルとなっております。

地区計画による用途の制限につきましては、商業施設の立地を予定していることから、住宅、遊戯施設、風俗施設等を制限しております。

以上が各地区の地区計画について説明となります。引き続き、住民意見反映措置の結果をご報告いたします。はじめに、地元や関係権利者への説明ですが、令和元年11月から12月にかけて説明会を行いました。

続いて、太田市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく、素案の縦覧及び意見書の提出を行い、令和2年7月3日から7月17日まで縦覧に供したところ、閲覧者はいませんでした。意見書の提出が1件ありました。39ページをご覧ください。意見の内容ですが、東金井東今泉地区について、「将来住宅を立地する予定があったことから、地区計画の区域をB地区からC地区に変更して欲しい。」というものでありました。この意見に対する市の見解ですが、意見を踏まえ区域をB地区からC地区に変更いたしました。

次に都市計画法第16条に基づく、原案の縦覧と公聴会の開催ですが、素案の縦覧と同様、令和2年7月3日から7月17日まで縦覧に供したところ、閲覧者が16名、公述希望者が4名でした。公述意見につきましては、令和2年7月31日に開催した公聴会におきまして、そのうち2名からご意見をいただきました。40ページをご覧ください。こちらが、その際にいただいた公述意見の要旨とそれに対する都市計画決定権者の太田市の見解です。

1人目の公述意見の内容ですが、別所脇屋新田小金井地区についてでございます。「地区周辺の幹線道路が既に渋滞しており、隣接する城西の杜や宝泉地区の住宅地に産業車両が流入し、環境の悪化が懸念される。地区計画で指定する高さ制限が31メートル以下となっており、良好な住環境を目的として住宅を購入した城西の杜の住民の期待を裏切るものである。周辺住民との合意形成が図られるまで手続きを凍結すべきである。城西の杜に隣接するB地区は、公園や緑化地域あるいは調整池等にすべき。」等の内容でした。この意見に対する市の見解ですが、「道路管理者や警察等との協議を踏まえ、道路の構造や交通規制により、既存住宅地への産業車両の流入を抑制していきます。また、高さ制限については、周辺住宅地への環境配慮及び周辺景観の調和の観点をより重視し、B地区について、31m以下から20m以下に変更します。周辺住民との合意形成については、都市計画法等に基づき、市の広報やホームページも活用しながら適切に住民意見反映措置を講じていると認識しております。B地区の城西の杜に隣接する部分については、地区施設として公共空地を設けます。」と見

	<p>解を示し、別所脇屋新田小金井地区については、公述意見を踏まえ都市計画変更案を一部変更いたしました。</p> <p>ここで再度36ページをご覧ください。別所脇屋新田小金井地区の地区施設配置図について、B地区の城西の杜と隣接する部分に、約0.3ヘクタールの公共空地を設けるよう案を変更いたしました。そして、B地区には、地区計画による建築物等の用途制限一覧のとおり、建築物の高さの最高限度について、31メートル以下から20メートル以下に変更しております。</p> <p>再び41ページをお開きください。2人目の公述意見の内容ですが、飯塚東矢島地区について、「準住居地域が指定されるB地区について、病院や公共施設等が多く立地していることから、文教地域とし、新たな店舗は太田駅北口に誘導し、住宅は制限することで地域内の農地については、公共施設を誘導すべきである。」等の内容でした。この意見に対する市の見解ですが、「市としては、用途地域や地区計画により、良好な環境の創出が出来ると考えております。店舗については、3,000平方メートル以下の制限をしますが、住宅については制限をしません。また、現段階で新たな公共施設等の具体的な計画はなく、用途地域や地区計画により当該地区のまちづくりの方針に合致する建築物のみを立地可能とするような都市計画としております。」と見解を示し、原案のまま進めることといたしました。</p> <p>次に都市計画法第17条に基づく案の縦覧ですが、令和2年9月15日から9月29日まで縦覧に供したところ、閲覧者が16名、意見書の提出が1件ありました。意見書の要旨と都市計画決定権者の見解については、議案第3号と同様になります。</p> <p>以上、長時間にわたる説明でありましたが、議案第2号から第4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>
湯沢議長	<p>長時間に渡るご説明でした。議案第2号から議案第4号の説明がありましたけども、内容につきましてご審議していただきたいと思います。審議が終わりましたら空気の入替等もありますので15分程度休みを入れたいと思います。もう少しお願いいたします。</p> <p>議案第2号は先ほどご説明があったように「線引き」、区域区分ですね。市街化区域に編入するのが9箇所ですね。それが県決定になります。そして市街化区域に編入した区域をどのような土地利用をしていくか、については用途地域の指定になります。用途地域については都市計画上13種ありますけども、太田市では何種類でしたっけ。11種類ですね。11種類の用途の中から工業地域とか工業専用地域等があるんですけど、それを指定していただいた。ただ、用途地域の場合は建築できる用途の制限がかなり幅が広いために、もう少し細かく規制していこうというのがご説明いただいた地区計画ということになります。</p> <p>それでは第2号議案太田都市計画区域区分の変更につきまして、審議をお願いしたいと思います。</p>

岡田委員	<p>飯塚東矢島地区なんですけど、旭小学校について、旭中学校も含めて懸念があるような意見が示されています。私は小学校のPTAの会長さんとお話をしたんですけど、PTAの会長さんは詳しい話は知らなかったんですよ。公聴会の直前に知ったような状況で、近隣商業地域で大型店舗ができるというような話を噂で聞いたり、学校と近隣商業地域の上に8mの道路ができるような話も聞いてないような話で、良く理解されてないような感じがします。出来れば市の当局さんの方でも学校の関係者への説明をしていただいて、不安を払拭していただくような場を設けていただければと思います。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>岡田委員さんのご指摘でございますが、学校が立地しているエリアということもございまして、近隣住民の方、PTAの方々も心配していることは我々も承知しています。その中で太田市、または開発する事業者とご意見いただいたとおり、意見交換会のようなものを実施し、学校、PTAと考える環境を、また、地域の方と考える環境をその中に反映できるよう意見交換、合意形成を図っていきながら開発を進めていけたらと考えております。</p>
岡田委員	<p>時期的なものは早めというか、決定前には可能でしょうか。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>時期についてということですけども、我々としても早い段階で場を設けていきたいと考えております。</p>
湯沢議長	<p>1,000平方メートル以上の売り場面積を持つ大型店舗の場合は、群馬県の大規模店舗審議会というのがございます、私はその会長をやっておりますので、必ず地元の意見を聞く、それから対策を講じることを義務付けられます。その中で一番大きいのが交通渋滞の問題と交通事故の問題。近隣に小中学校がある場合は通学路の問題ですね。通学路とお店の車の輻輳の問題。それから環境では騒音の問題。この三つは必ず店舗側に義務付けられるという条件として出てきます。群馬県の交通の担当者も会に出席しておりますので、ご心配の中身につきましては都市計画の方でおやりになるということ、それから実際に店舗が決まった場合には、我々も現場に行ってもものを見てきます。その時に、今の問題等もご議論いただけるかなと。また、近隣の住民に対しての説明会も義務付けられておりますので、そういった機会もありますから、そういったものを活用していただけたらと思います。やっぱり環境問題は一番大きいことですので、岡田委員もその辺は記憶していただけたらと思います。</p> <p>その他になにかある方いらっしゃいますか。</p>
新井委員	<p>23ページの只上地区というところなんですけど、地目はなんでしたっけ。</p>

都市計画課 (富岡課長)	田が多いそうです。
新井委員	現状を見た限りだと畑のような感じだよね。水田っぽくないよね。その様には見えないですよ。私も水田だと思って現地を見てみたんだけど、畑のような感じだよね。それともう一つ、ここは鉍毒の汚染源に含まれているでしょ。西側の方は。この鉍毒関係はどうなっているんですか。
都市計画課 (久保田係長)	<p>都市計画の変更の際には、農林調整と言いまして農地部局の方との調整をさせていただくという流れがあります。その中でこの市街化区域に編入するところについては、例えば農政上のどういう事業が行われているかという調べもさせていただいてるので、このエリアについては鉍毒の関係について事業外であるという形となっています。</p> <p>都市計画の変更の協議の中ではこの区域の中でどういう事業が行われていて、その事業に対する影響はこうですよという説明をする形となりますので、この中では先程言われた鉍毒関係の事業というのは実施されていないという事で協議をしております。</p>
新井委員	工業団地の脇のところ、土地改良されていないんですよ。10割換地の時に協力しなかったもんだから。西側はおそらく全部土の入替してるんじゃないですか。だから、事業エリアに入ってるような気がするんですよ。
都市計画課 (久保田係長)	今回の市街化区域に編入するところについては、最後に確認する必要があるとは思いますが、現状では入ってないという認識であります。あとはこの経過としては、昭和46年の当初線引きの時には市街化区域だったところなんですね。それで昭和52年に市街化調整区域に戻したという経過がありますので、先程の鉍毒の事業の関係性については後ほどご回答差し上げたいと思います。
渡辺委員	富若地区と只上地区の地区計画の用途ですけど、工場・倉庫等で「危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場」という曖昧でわかりにくい表現なんですけど、「火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量」も量がやや多い施設となっているんですけど、その基準というのがやや多いって、地域の方々は大丈夫なのかなと、基準があってそれがクリアしているよっていう意味でいいんですか。
都市計画課 (久保田係長)	ここの表現っていうのは、やや多いという「やや」っていうのは人によっては違うだろうというご指摘だと思います。それについては、建築基準法に明確な、例えば工場であれば火薬だとか危険物の製造だとかしつかりとこういうものはダメですというものが書いてあります。それと、危険性のある貯蔵処理施設についても、建築基準法の方で明確にこういうものであれば何リットルだとか何トンだとか、そういう規定がございます。今回

	<p>そこまでの細かい資料を持っていないので、数字の方はお答えできませんけど、いずれにしても客観的な数量だとか業種だとか、用途については明確に建築基準法の方で謳っておりますので、その判断と言うのは客観的に出来るという様に考えております。</p>
渡辺委員	<p>ちょっと気になったのが、飯塚東矢島地区地区計画の中を見ると逆にその辺は用途地域により建てられないものになっているんですよね。でありながら、只上・富若とか他のところではその網がかかっていないのが気になった。違いがちょっとわからない。</p>
都市計画課 (久保田係長)	<p>飯塚東矢島地区については、基本は住宅を建てて人が生活するというイメージを考えていますので、貯蔵処理施設や工場についてはどちらかという工業的土地利用という形になりますので、飯塚東矢島地区と他の地区を比べると飯塚東矢島地区の方が工業系の規制が強いという事になっております。飯塚東矢島地区は元々住居系の用途地域になっていますので、地区計画で制限せずとも用途地域の中でも貯蔵処理施設だとか工場については、制限がより強くなっているという事になります。その他の地区についてはどちらかという工業的土地利用になりますので、基準というよりはより幅を持たせているというような規制になっているという事です。</p>
湯沢議長	<p>私の方から一つ確認させていただきますけども。用途地域の指定を今回されて、地区計画を各地区にかけているわけですけども、いわゆる適用外の建築物はいくつかあるんでしょうかね。全体的な話で結構ですけど。</p>
都市計画課 (久保田係長)	<p>この都市計画の変更によって、特に今まで適合だったのがそうでなくなってしまうようなものがあるか、というご質問については、基本的にはほぼゼロに近い形になっております。その辺りについても田んぼ畑と言いますか、まるっきり住宅とか都市的土地利用がないところについては原則既存不適格は考えなくて良いんですけど、今回全体の中でも住宅だとかそういうところも多分に含んでおりますので、今回の都市計画の変更によって既存の皆様の土地利用が極力制限されない様な形で、既存不適格を極力少なくするという観点から、用途地域だとか地区計画についてはそういう観点からもさせていただいたという結果になっております。</p>
湯沢議長	<p>意見があるかもしれませんが、時間も時間ですのでここでお諮りさせていただきますけど、</p> <p>議案第2号「太田都市計画区域区分の変更（第8回定期見直し）について」は群馬県決定ですが、群馬県に提出する作成案に対しまして「意見なし」と、訂正意見ですね。皆様のご意見については事務局の方でまとめてお出しになるかと思っておりますけど、「意見なし」ということで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>

湯沢議長	<p>ではそのように処理させていただきたいと思います。</p> <p>続いて議案第3号ですね。これは先ほどの区域区分後の土地利用のことで用途地域の変更、議論いただきましたけど、これにつきまして意見がありましたらお願いいたします。</p> <p>特にないようでしたらお諮りさせていただきます。「異存なし」ということで賛成の方は挙手をお願いします。</p>
	(挙手)
湯沢議長	<p>では、賛成という事で処理いたします。</p> <p>次は議案第4号ですね。地区計画の変更、用途地域の中に地区計画をかけてより土地利用の制限をしていくわけですけど、これについてご意見ありましたらよろしくをお願いします。</p>
岡田委員	<p>今回の都市計画の変更にあたって地区の説明会にも出たんですけど、あまり建設的な場所ではなかったような感じがするので、もう少し時間を延長するなりして、多様な意見を聞いていただけるような形にさせていただけたらと思います。</p>
湯沢議長	<p>都市計画審議会を通りますと住民説明会というのはいないんですよね。基本的に。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>はい。ございません。ですので、事業者の開発の段階で地域と話をするというは可能だと思います。</p>
岡田委員	<p>今後の話ということで。</p>
湯沢議長	<p>その辺は当然縦覧したり、あるいは計画の段階で住民説明会をするという形になっておりますので、ただあまり縦覧した方もそれほど多くはない、あるいは意見についても1名2名と。まあなかなか1名2名でも私の関わっている都計審ではあんまり出てこないの、という意味では活発かなという感じは受けます。</p> <p>では、次回以降の案件につきましてはもう少しきめ細かく住民に対する説明会を開催していただければと思います。</p> <p>それでは第4号議案につきまして「異議なし」と言う方の挙手をお願いします。</p>

	(挙手)
湯沢議長	<p>ありがとうございます。では「異存なし」ということに決定されました。</p> <p>これから六つもありますので4時まで休憩を入れさせていただいて、残りの議案につきまして審議をさせていただきます。よろしく願いいたします。</p>
	(休憩)
湯沢議長	<p>それでは再開させていただきたいと思います。</p> <p>残りの議案第5号から10号までの案件です。第5号から8号までは地区計画の変更ということで、既存の地区計画を変更するという。それから第9号が区画整理事業の変更。最後が立地適正化計画の変更となっております。</p> <p>では、議案第5号石原町下小林町地区の変更につきまして事務局から説明をお願いしたいと思います。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>それでは、議案第5号につきましてご説明いたします。議案書42ページをお開きください。議案第5号 太田都市計画地区計画の変更(石原町下小林町地区の変更)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。令和2年10月12日提出。太田市長 清水聖義。</p> <p>まず位置関係をご説明いたします。別紙1の総括図をご覧ください。石原町下小林町地区は、図面右側の10番となります。現在、イオンモール太田が立地しているところがございます。続きまして43ページをお開き下さい。44ページにも続きますが、石原町下小林町地区の計画書で、新旧対照表となっております。右側が変更前、左側が変更後となっております。本地区の変更につきましては、赤字で表記しておりますが、地区施設の変更と建築物等の用途の制限、以上の二点を変更するものです。</p> <p>それでは本地区計画変更の理由からご説明いたします。45ページをお開き下さい。本地区は平成11年8月24日に決定されましたが、地区計画が決定されてから約20年が経ち社会経済情勢の変化と多様化する消費者ニーズに対応し、今後も安定的な商業機能の維持とさらなる活性化を図るために商業施設の増床を行うもので、増床に伴い道路及び広場等の地区施設を変更するものとなりました。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律の改正により、風俗営業の取扱いが変更されたことに伴い建築物の用途の制限を変更するものであります。</p> <p>今回の変更は理由書にもあるように、民間事業者が商業施設の増床を計画しており、増床計画に合わせまして地区施設配置を変更するものでございます。変更後の地区施設配置図につきましては46ページに記載しております。計画書では「道路」「歩行者専用道路」「広場」が変更となっております。</p>

	<p>ります。変更点につきまして47ページの地区施設配置図の新旧重ね図ご確認ください。</p> <p>次に風営法改正に伴う変更について説明いたします。48ページをお開き下さい。区域内の建築物用途制限一覧となります。赤く色塗りしているところが地区計画によって制限する用途を表示しております。この一覧を用いて説明いたします。</p> <p>風営法の改正によりまして、ナイトクラブとダンスホールが風俗施設から除外されたことによる文言修正となります。建築基準法による用途規制の考え方になりますが、ナイトクラブについては文言の変更により引き続き制限を行います。ダンスホールにつきましては、改正により「カラオケボックス等」として取り扱われることになりました。よって、「カラオケボックス等」を制限していない当該区域内においては建築可能となるという事でございます。以上が石原町下小林町地区の変更になります。</p> <p>引き続き住民意見反映措置の結果をご報告いたします。はじめに、地元や関係地権者への説明会ですが、地権者は事業者がほぼ土地を有しており、周辺住民等への影響も少ないことから説明会は実施いたしませんでした。</p> <p>次に、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及び意見書の提出、及び都市計画法第16条に基づく、原案の閲覧と公聴会の開催につきましては、令和2年7月3日から7月17日まで素案の縦覧を行い、7月26日まで関係権利者からの意見募集を実施しましたが、それぞれにおいて縦覧者や意見書の提出はございませんでした。また、都市計画法第17条に基づく案の縦覧及び意見書の提出ですが、縦覧者や意見書の提出などはありませんでした。</p> <p>以上で、議案第5号の説明を終わらせていただきますが、ご審議のほどよろしく願いいたします。</p>
湯沢議長	<p>石原町下小林町地区の地区計画変更につきまして事務局から説明がありました。</p> <p>何かご意見がありましたら伺いたいと思います。</p>
湯沢議長	<p>特にご質疑もないようですので、お諮りさせていただきます。</p> <p>異議なしということで、賛成の方は挙手をお願いします。</p>
	<p>(挙手)</p>
湯沢議長	<p>ありがとうございます第5号議案につきましては、計画案のとおりとさせていただきます。</p> <p>続きまして、議案第6号吉沢地区及び市場前原地区の地区計画の変更についてご説明お願いいたします。</p>

<p>都市計画課 (富岡課長)</p>	<p>それでは、議案第6号につきましてご説明いたします。議案書49ページをお開きください。議案の表題となっておりますので読み上げさせていただきます。議案第6号 太田都市計画地区計画の変更（吉沢地区及び市場前原地区の変更）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。令和2年10月12日提出。太田市長 清水聖義。</p> <p>まず位置関係をご説明いたします。別紙1の総括図をご覧ください。吉沢地区は、図面右上の紫色の枠で囲まれている11番となります。リサーチパークが立地している地区となります。市場前原地区につきましては、図面右側、足利市との県境に位置しており、紫色の枠で囲まれている12番となります。市場前原地区は土地区画整理事業を実施した住宅団地で、住工混在により発生する都市環境阻害を解消し、健全な市街地の形成を図ることを目的とした地区計画となっております。</p> <p>続きまして50ページをお開き下さい。地区計画変更の理由をご説明いたします。第5号議案と同じく、風営法の改正により、風俗営業の取扱いが変更されたことに伴い、規制内容の変更を伴わない文言修正を行うものです。</p> <p>続きまして51ページをご覧ください。吉沢地区の計画書の新旧対照表となります。吉沢地区では、障害者自立支援法の改正により身体障害者福祉ホームが福祉ホームに名称を変更しているため、名称を変更しております。続いて、52ページをお開きください。規制の対象から外れるナイトクラブとダンスホールにつきましては、文言の整理を行うもので、現行の制限内容を変更するものではありません。続きまして53ページをお開きください。吉沢地区の地区施設配置図となりますが、変更はございません。参考のために添付しております。次に54ページをお開きください。市場前原地区の計画書になります。吉沢地区と同様、風営法の改正にかかる文言の整理を行うもので、現行の制限内容を変更するものではありません。次の55ページの市場前原地区の地区施設配置図につきましても、参考のために添付になりますので変更はありません。以上が変更内容の説明になります。</p> <p>引き続き住民意見反映措置の結果をご報告いたします。はじめに、地元や関係地権者への説明会ですが、実質的な変更がないことから説明会は実施しませんでした。</p> <p>次に、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及び意見書の提出、及び都市計画法第16条に基づく、原案の閲覧と公聴会の開催につきましては、令和2年7月3日から7月17日まで素案の縦覧を行い、7月26日まで関係権利者からの意見募集を実施しましたが、それぞれにおいて縦覧者や意見書の提出などはありませんでした。また、都市計画法第17条に基づく案の縦覧及び意見書の提出ですが、縦覧者や意見書の提出などはありませんでした。</p> <p>以上で、議案第6号の説明を終わらせていただきますが、ご審議のほどよろしくお願いいたします。</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>第6号議案吉沢地区及び市場前原地区の地区計画の変更ということです。意見等ありましたらいただきたいと思えます。</p>

湯沢議長	<p>特にないという事でお諮りさせていただきます。 議案第6号吉沢地区及び市場前原地区の地区計画の変更について、計画案のとおり賛成の方、挙手をお願いします。</p>
	<p>(挙手)</p>
湯沢議長	<p>「異議なし」ということで処理していただきたいと思います。 続きまして、議案第7号東長岡西地区の地区計画変更について、事務局からご説明をお願いします。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>それでは議案第7号につきましてご説明いたします。議案書の56ページをお開きください。議案第7号 太田都市計画地区計画の変更(東長岡西地区の変更)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。令和2年10月12日提出。太田市長 清水聖義でございます。</p> <p>別紙1の総括図をご覧ください。中段右側に13番東長岡西地区と記載してございます。東長岡西地区につきましては、株式会社スバル本工場北東に隣接するエリアに指定をした地区計画でございます。</p> <p>議案書57ページをお開きください。今回変更を行う東長岡西地区地区計画の計画書新旧対照表でございます。今回の変更は、東長岡西地区内の一部土地の町名が令和2年3月19日付け太田市告示により「東長岡町」から「スバル町」に変更になったことによる地区計画の位置の表示の変更でございます。新旧対照表の上から4行目の位置を「太田市東長岡町の一部」から「太田市スバル町及び東長岡町の各一部」へと変更するものでございます。</p> <p>なお、今回の変更は前述の位置の表示を変更するのみであり、区域及び建築物の制限などを含む、地区整備計画等の変更はございません。議案書59ページにつきましては、先ほどご説明した内容を記載した地区計画変更の理由書でございます。また、60ページには、当該地区の地区施設配置図を参考資料として添付してございます。ご参考までにご覧ください。以上で変更内容の説明となります。</p> <p>引続き、住民意見反映措置の結果をご報告いたします。まずは、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、令和2年3月11日から3月24日まで素案の縦覧を行い、3月31日まで関係権利者からの意見募集を行いました。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、原案の縦覧と公聴会の開催でございますが、今回は町名変更による地区計画の位置の表示の変更のみであり、区域、地区整備計画等の変更はないため、実施は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、令和2年4月10日から4月24日まで、当該変更案を縦覧に供するとともに、意見書の募集を行いました。案の縦覧者はおらず、意見書の提出もござい</p>

	<p>せんでした。</p> <p>以上が議案第7号の説明となりますが、ご審議のほどよろしく願いいたします。</p>
湯沢議長	<p>ありがとうございます。地区計画の内容については一切変更はなく、町名変更に伴う計画の変更という名称変更ということ。特に問題は無いかと思いますが、何かご意見ありましたらお願いいたします。</p>
湯沢議長	<p>では、第7号議案につきましては「異存なし」とすることに賛成の方、挙手をお願いします。</p>
	<p>(挙手)</p>
湯沢議長	<p>ありがとうございます。「異存なし」とすることに決定いたします。</p> <p>議案第8号東別所南部地区の地区計画の変更につきまして、事務局からご説明をお願いします。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>それでは議案第8号につきましてご説明いたします。議案書61ページをお開きください。議案第8号は、東別所南部地区における地区計画の決定に関する議案となっておりますが、本地区につきましては、東別所南部土地区画整理事業区域を中心として、次の議案第9号で審議いただきます土地区画整理事業の廃止、議案第3号でご審議いただきました用途地域の変更及び本議案で審議いただく地区計画の策定の3種類の都市計画の変更を行い、地域の特性に応じたまちづくりを推進するものです。</p> <p>それでは内容をご説明いたします。議案第8号 太田都市計画地区計画の変更（東別所南部地区の決定）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。令和2年10月12日提出。太田市長清水聖義。</p> <p>まず、位置関係をご説明いたします。別紙1の総括図をご覧ください。東別所南部地区は、図面右下の14番となりますが、太田市の南東部で大泉町との市境に位置し、地区内を国道354号が横断しております。</p> <p>それでは、概要をご説明いたします。議案書62ページをお開きください。この地区は、国道北側については住居系の土地利用が従来から進んでおりますが、南側につきましては都市的土地利用が近年急速に進み始めた状況にあり、広域幹線道路沿線という地域特性を活かしつつ、周辺住環境にも配慮した土地利用計画の策定が急務となっている地区でございます。</p> <p>濃い赤線で囲まれた区域が今回の地区計画の策定区域になります。この区域内を、国道南側にある薄い赤線で囲まれたA地区、主に国道北側にある薄い青線で囲まれたB地区、区域東側にある薄い緑色の線で囲まれたC地区の3地区に分け、それぞれの地区に応じた土地利用の規制や誘導を行</p>

	<p>います。</p> <p>まず、A地区でございますが、広域幹線道路沿線としての積極的な土地利用を推進するため、議案第3号でご審議いただいたとおり、用途地域の変更を行い、第一種住居地域から準工業地域へ変更いたします。その上で、周辺住環境への配慮を行うため、地区計画において、風俗施設や遊戯施設を制限し、工場についても近隣商業地域並みの立地制限とし、建築物の壁面後退及び高さ制限を行います。一方で、大規模街区の市街地整備を推進するため、住宅の立地制限及び最低敷地面積の制限を行います。</p> <p>次に、B地区ですが、こちらの用途地域は変更を行わず、第一種住居地域のままとなります。良好な住宅地としての市街地環境の維持、保全を図るため、地区計画において、風俗施設や廃棄物処理施設の立地制限及び建築物の高さ制限を行います。</p> <p>C地区ですが、こちらも用途地域の変更は行わず、準住居地域のままとなります。沿道系土地利用と住宅地が調和する良好な市街地環境の維持、保全を図るため、地区計画において、風俗施設や廃棄物処理施設の立地制限及び建築物の高さ制限を行います。</p> <p>63ページをお開きください。地区計画の内容及び理由書となっておりますが、内容につきましては、今申し上げたとおりです。</p> <p>続いて、65ページをお開きください。地区施設配置図ですが、A地区において南北を貫くように幅員8mの道路を指定いたします。</p> <p>最後に、住民意見反映措置の結果をご報告いたします。はじめに、地元や関係権利者への説明ですが、昨今のコロナ禍のため、本年6月に概要を配布することで説明会に代えさせていただきました。</p> <p>また、令和2年7月3日から17日までの間に太田市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく素案の縦覧を、同期間に都市計画法第16条に基づく原案の閲覧を、令和2年9月15日から29日までの間に都市計画法第17条に基づく案の縦覧を実施しましたが、それぞれにおいて縦覧者や意見書の提出などはございませんでした。</p> <p>以上で、議案第8号の説明を終わらせていただきますが、ご審議のほどよろしくお願いいたします。</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>これにつきましては次の第9号の区画整理事業の変更と重なりますけれども、ここでは東別所南部地区の地区計画の変更についての審議になります。ご意見がありましたらいただきたいと思えます。</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>ではお諮りさせていただきます。</p> <p>議案第8号東別所南部地区の地区計画の変更について「異存なし」とすることに賛成の方、挙手をお願いします。</p>
	<p>(挙手)</p>

<p>湯沢議長</p>	<p>ありがとうございます。「異存なし」と決定させていただきます。</p> <p>続きまして、議案第9号東別所南部土地区画整理事業の変更につきまして、事務局からご説明いただきたいと思ひます。</p>
<p>市街地整備課 (塚越参事)</p>	<p>太田市市街地整備課の塚越でございます。宜しくお願ひいたします。</p> <p>それでは、「議案第9号 太田都市計画東別所南部土地区画整理事業の変更」について説明させていただきます。議案3号用途地域の変更、また、議案第8号地区計画の変更ですすでにご説明した東別所南部地区になります。初めに議案内容を朗読いただきまして、その後内容の確認をさせていただきますと思ひます。議案書の66ページをお開きください。議案第9号 太田都市計画東別所南部土地区画整理事業の変更&lt;太田市決定&gt;太田都市計画東別所南部土地区画整理事業を別紙のとおり変更する。 令和2年10月12日提出。太田市長清水聖義。</p> <p>続きまして、議案書の67ページをご覧ください。こちらは、太田都市計画東別所南部土地区画整理事業の変更、廃止につきまして、変更前が当初の事業計画の概要でございます。今回変更する都市計画の名称は「太田都市計画東別所南部土地区画整理事業」、面積は約14.6haで、今回の変更は、太田都市計画東別所南部土地区画整理事業を廃止するものです。</p> <p>議案書の68ページをご覧ください。太田都市計画東別所南部土地区画整理事業は、平成18年2月8日に都市計画決定し、平成19年2月13日に組合設立認可を受け、組合施行により事業が開始しました。しかし、事業開始後、地権者より反対意見が数多く挙がり、地権者の合意形成が得られず、平成21年8月24日に区画整理組合が解散し、現在、事業は中止となっております。</p> <p>本地区は主要な公共施設であります都市計画道路3・2・2号東毛幹線および七カ村用水路は、既に別事業で完成し、土地区画整理事業の当初の目的は達成しております。また、今回、「議案第8号 太田都市計画地区計画の変更（東別所南部地区の決定）について」で代替案として地区計画を定めるものでございます。</p> <p>議案書の69ページをご覧ください。こちらは総括図となります。現在の用途地域と太田市における東別所南部土地区画整理事業の位置が示されております。</p> <p>続きまして、議案書の70ページをご覧ください。こちらは東別所南部土地区画整理事業の当初計画図となっております。青い線で示された部分が、事業開始当初の現況図であり、赤い線で囲まれている部分が、東別所南部土地区画整理事業の計画範囲となっております。</p> <p>以上、議案第9号について説明を終わらせていただきます。宜しくご審議のほどお願ひいたします。</p>

湯沢議長	<p>土地区画整理事業の変更、実際は廃止ということだそうですが、ご意見がありましたらいただきたいと思います。</p> <p>ちなみにこれは県の再評価委員会にもかからない案件なんですか。</p>
市街地整備課 (塚越参事)	<p>すでに諮っております。</p>
湯沢議長	<p>諮っていて了承されているわけですね。まだ都市計画が活着しているから、本日の審議は、変更というか廃止でよろしいですね。という事だそうですね。</p> <p>それではご意見も無いようですので本案件につきまして賛成の方、挙手をお願いします。</p>
	<p>(挙手)</p>
湯沢議長	<p>ありがとうございます。議案第9号につきまして、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>最後の案件になります。議案第10号太田市立地適正化計画の変更につきまして、事務局よりご説明いただきたいと思います。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>それでは、議案第10号についてご説明いたします。議案書71ページをお開きください。議案第10号 太田市立地適正化計画の変更(居住誘導区域の変更)について。太田市立地適正化計画を別紙のとおり変更する。令和2年10月12日提出。太田市長 清水聖義。</p> <p>続いて72ページをお開き下さい。理由書になります。太田市立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、今後想定される人口減少・少子高齢化社会に備えるため、医療・商業などの生活利便施設を誘導する都市機能誘導区域と、居住を誘導する居住誘導区域を設定し、公共交通の再編と連携した「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す計画として、平成31年3月1日に公表しました。この度、都市計画の定期見直しにより、飯塚東矢島地区を住居系の都市的土地利用を図る地区として市街化編入することに伴い、当該区域を居住誘導区域に含めるもので、都市再生特別措置法第81条第22項に、市町村は、立地適正化計画を作成及び変更しようとする時は、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない、と規定されていることから諮問するものでございます。</p> <p>次に73ページをお開き下さい。議案第2号から第4号でご説明しました飯塚東矢島地区は、図の右下の黒い二重枠で囲まれた区域になります。理由書でも説明したとおり、当該地区は住居系の都市的土地利用を図る地区として市街化編入することに伴い、併せて居住誘導区域に含めるものです。地区内には公共交通の結節点であるバスターミナルおおたも立地しており、生活利便施設の集約も図られていることから、居住誘導区域に相応</p>

	<p>しい条件を満たしている地区と考えております。</p> <p>最後に、住民意見反映措置の結果をご報告いたします。都市再生特別措置法第81条第22項に基づき、令和2年7月3日から令和2年8月3日までの30日間、意見公募手続きによる意見募集を行いました。意見書の提出はございませんでした。</p> <p>以上で、議案第10号の説明を終わらせていただきますが、ご審議のほどよろしく願いいたします。</p>
湯沢議長	<p>これは議案第2号ですね。元々は市街化調整区域だったものが区域区分の変更、つまり市街化区域に編入されたことに伴いまして、立地適正化計画も変更するという事だそうですね。ご意見がありましたらお願いしたいと思っております。</p> <p>元々この地区が、市街化区域から場所的に抜けているのが私も解せなかったんですけど、ちなみになぜ市街化区域から抜けていたんですか。</p>
都市計画課 (富岡課長)	<p>当時は営農意欲等も強いところもありまして、市街化区域に編入できなかったというところがございます。</p>
湯沢議長	<p>それが今回解決できたからということですね。</p> <p>それでは第10号議案太田市立地適正化計画の変更につきまして、賛成の方、挙手をお願いします。</p>
	(挙手)
湯沢議長	<p>ありがとうございます。「異議なし」として処理させていただきます。</p> <p>3時間を超えてしまいましたけど、以上、今日の議案第1号から10号まで審議をさせていただきました。長時間ご苦労様でした。事務局の方にお返しいたします。</p>
事務局 (阿藤代理)	<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>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30回都市計画審議会は、令和2年12月3日、木曜日、午後3時からを予定しておりますので、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。本日はどうもありがとうございました。</p>