

第 28 回太田市都市計画審議会 議事録

開催日時	令和元年 12 月 24 日（火）午後 3 時 34 分～午後 4 時 00 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、齋藤早苗委員、新井章夫委員、湯沢昭委員、久保田俊委員、大川敬道委員、矢部伸幸委員、高田靖委員、渡辺謙一郎委員、大内章義委員、金谷道行委員、須永盛男委員（代理出席交通官 海上直也）、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 赤坂部長、齋藤副部長 都市計画課 柳課長、萩本課長補佐、阿藤係長代理、田中館主任、高橋主事
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 28 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>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>

<p>湯沢会長</p>	<p>改めまして、会長としてのご挨拶をさせていただければと思います。</p> <p>これから2年はありませんけども、令和3年6月30日まで都市計画審議会をこのメンバーで進めさせていただきたいと思います。</p> <p>今事務局の方から都市計画審議会の主な内容につきまして、ご説明がありました。私の方も都市計画決定をする重要な役割を担っているわけですが、都市計画審議会に諮る前に2回程事前に意見を聴く機会があると。今回事務局の方からご説明があったと思いますけども、都市計画の公告・縦覧というのが2週間設けられているわけですね。</p> <p>それに対して、一般の方々からどんな意見が出たか、私まだ聞いておりませんが、もしあればそれを後程紹介させていただければと思います。</p> <p>いずれにしても、都市計画審議会というのは、我々が扱う分野というのはある意味、個人の財産に直接関わる部分が結構多いということですね。</p> <p>先程の市長の話ですと、線引きと言いますが、市街化調整区域を市街化区域に編入をするということは、当然土地の持ち主がいるわけですね。そういった土地の持ち主の財産に直接影響を与える、あるいは都市施設として道路とか公園といったものを造りますと、近隣住民に対してのプラスな影響もありますし、中にはマイナスな影響もある。</p> <p>特に、私が今まで関わった中でいきますと、例えば産業廃棄物の処理施設であったり、ごみ焼却場、ごみの埋め立て地の都市計画決定というのは結構揉めます。そういう場合には、皆さん方のご意見を頂きながら審議会としての答えを一つ出さないといけないという役割もありますので、必ずしも全て丸く収まるというわけでもありませんので、是非ご支援ご協力を頂ければと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。</p>
<p>事務局 (阿藤係長代理)</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>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。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ひいたします。</p>
<p>湯沢議長</p>	<p>はい。では、しばらくの間、議長を務めさせていただきたいと思います。</p> <p>本日、お手元に本日の日程があるかと思いますけども、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いたします。</p> <p>本会議の会期は、本日一日と、この時間帯だけということですが、よろしいでしょうか。</p>

	(異議なしの声)
湯沢議長	<p>異議なしということで、本審議会の会期は本日一日ということで決めさせていただきたいと思います。</p> <p>次に議事録署名人、これは必ず決めなければならないのですが、2名を私の方からご指名させていただきたいと思います。順番ということもありますけども、</p> <p>議席番号2番 小川恭兵 委員 議席番号3番 齊藤早苗 委員</p> <p>2名を議事録署名人ということで指名をさせていただきたいと思います。</p> <p>それから、先程事務局からもお話がありましたけども、こういった審議会というのは原則公開であるということですが、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。事務局からのご説明をお願いします。</p>
事務局 (萩本課長補佐)	<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。</p> <p>よって、太田市都市計画審議会条例施行規則第7条に基づきまして、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、以上でございます。</p>
湯沢議長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <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、公開として傍聴を認めるということでよろしいでしょうか。</p>
	(異議なしの声)
湯沢議長	<p>異議なしということで、本日の議案につきましては公開としまして傍聴を認めることにさせていただきたいと思いますが、本日は傍聴者がいないということですので、次の日程に移らせていただきたいと思います。</p> <p>日程第5、議事、本日は2件の議案が提案されております。</p> <p>議案第1号が「太田都市計画高度利用地区の変更について」、議案第2号が「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2つありますけども、これは関連がありますので議案担当課の方から2つまとめてご説明をいただき、その後ご審議をした後に各々2つの議案については別々に採決をさせていただきたいと考えておりますので、よろしくをお願いしたいと思います。</p> <p>それでは、議案担当課の方から第1号議案、第2号議案について説明をお願いします。</p>

<p>まちづくり 推進課 (田村課長)</p>	<p>まちづくり推進課の田村でございます。よろしくお願いいたします。 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。 着座にて失礼させていただきます。 初めに、議案第1号の説明に入りたいと思います。 議案第1号は、「太田都市計画高度利用地区の変更について」であります。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。 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。 令和元年12月24日提出 太田市長 清水 聖義</p> <p>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。本日配付させていただいた別添資料の1ページをご覧ください。 別添資料の右側になります。 高度利用地区とは、市街地の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、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の制限を定める地区でございます。 それでは、どのような場所で高度利用地区の指定が行われるのかということではありますが、中心市街地であるにも関わらず、低容積かつ細分化された土地利用の状況を市街地再開発事業等の実施により解消し、高度利用地区の指定を行い、都市機能の更新を図っていかうとするものであります。 さらに、高度利用地区の指定は市街地再開発事業の実施にあたり必要な条件とされていることから、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、議案書に戻っていただきまして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1.3ha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、今回事業区域の北側、計画図の浜町センタービルというところですが、平成19年～21年に民間事業者による再開発事業が実施されていることから、浜町地区における2番目の再開発事業になりますので「浜町第二地区」としたものでございます。</p>
---------------------------------	---

<p>まちづくり 推進課 (田村課長)</p>	<p>区域の指定ですが、議案第2号で示す市街地再開発事業の区域、議案書の9ページと同じでございます。市街地再開発事業の施行区域につきましては、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きまし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、議案書の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たいと思っております。まずは、表をご覧ください。種類のところですが、上段の「太田駅南口第二地区」は、平成26年9月1日に決定しており、こちらは何も変更するものはございません。</p> <p>今回は、下段の「浜町第二地区」を追加するもので、こちらの説明をさせていただきます。表中の面積欄のすぐ右の「建築物の容積率の最高限度」とその右の欄「建築物の容積率の最低限度」とあります。浜町第二地区をご覧ください。最高限度は10分の40、つまり400%、そして最低限度は10分の15、つまり150%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面積の割合のことでございます。</p> <p>今回追加する地区の容積率の最高限度については、現行の容積率10分の40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、土地の高度利用を推進するものでございます。</p> <p>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築面積、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、現行と変更はございません。</p> <p>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。</p> <p>最後に、「壁面の位置の制限」でございます。これについては5ページをご覧ください。ピンク色の線の部分、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。この後退した部分につきましては、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。また、区域の東側につきましては道路に面していながら、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道路の整備がな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。</p> <p>それでは、議案書2ページに戻ってください。最後に当該変更に係る理由の記載がございます。その趣旨は先ほどから説明の中で触れさせていただいておりますが、当該高度利用地区の変更につきましては、老朽化した建築物の更新を図るとともに、当該地区の土地利用の高度化、小規模な建築物の抑制等を市街地再開発事業等の実施を通じて実現し、市街地環境の向上と都市機能の更新に寄与させていこうとするものでございます。</p>
---------------------------------	--

<p>まちづくり 推進課 (田村課長)</p>	<p>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。</p> <p>議案書の3ページをご覧ください。こちらは変更前、変更後の新旧対象表になっております。</p> <p>以上が、第1号議案の説明でございます。</p> <p>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」の説明をさせていただきます。議案書の6ページをご覧ください。</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>令和元年12月24日提出 太田市長 清水 聖義</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>イメージとして、図をご覧ください。都市機能の低下が見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。</p> <p>市街地再開発事業の種類としましては、下の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。</p> <p>それでは、議案書の7ページにお戻りください。</p> <p>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。</p> <p>名称は、浜町第二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1.3ha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ページの総括図をご覧ください。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。</p> <p>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。</p>
---------------------------------	--

<p>まちづくり 推進課 (田村課長)</p>	<p>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。</p> <p>当該再開発事業の概要が記載してございます。まず、施行者でございますが、民間事業者が施行者となっております。さらには個人施行者と記載がございしますが、これは一人で施行するというものではなく、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50億7千万円となっております。これは、民間事業者側の試算でございますが、基本設計と同時に資金計画等も作成しますので、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ございますが、本年度より4カ年に渡る事業でございます。今年度は現地測量調査、基本設計、資金計画の作成等に着手し、本案件の都市計画決定後に群馬県知事による事業認可申請を行い、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。</p> <p>令和2年度には建物除却、建築工事に着手、令和3年度内で建物完成、令和4年度に事業の清算を行う計画でございます。</p> <p>続いて、建築概要でございます。テナント1、地上6階建、テナント2、地上5階建、駐車場棟、地上4階建、駐車台数が388台でございます。</p> <p>資料下段の建築概要図をご覧ください。これはあくまで現段階でのイメージ図でございます。</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す。都市機能の更新や地区の賑わいの創出、活性化を図るためには、まず防災上の危険も危ぶまれております老朽化した建築物の更新が必要ではないかと考えております。また、行政のみならず、民間活力を活かして中心市街地の再生については、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すので、ご理解いただくとともに、ご審議のほどよろしくお願いいたします。</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元年11月1日から2週間実施いたしました。その結果、両案件それぞれに4名の閲覧者がございましたが、公述希望者がおりませんでしたので、令和元年11月21日に予定されていた当該案件にかかる公聴会は中止いたしました。</p>
---------------------------------	---

まちづくり 推進課 (田村課長)	<p>また、案の公告・縦覧につきましても、令和元年12月2日から12月16日までの2週間実施したところ、閲覧者0名、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す。</p> <p>これをもちまして、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。</p> <p>ご審議のほどよろしくお願いいたします。</p>
湯沢議長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>ちょっと確認をさせていただきますけども、議案書の2ページを開いていただいて、高度利用地区で太田駅南口第二地区、これは平成26年に決定されておると。</p> <p>今回ご審議いただくのは、浜町第二地区ということですね。今、建築物の容積率の最低限度10分の15以上という話がありました。ここだけの変更ということは、その前はどのような数値だったのか教えていただければなど。</p>
まちづくり 推進課 (田村課長)	<p>現在の土地の条件ですけども、最低限度というのはございません。</p>
湯沢議長	<p>そうしますと、最高限度、その他建蔽率等は同じということでしょうか。</p>
まちづくり 推進課 (田村課長)	<p>はい。建蔽率と最高限度は同じでございます。</p>
湯沢議長	<p>そうですか。</p> <p>ということで、建築物の容積率の最低限度10分の15以上と、これが今回提案された変更点ということですのでよろしいですね。</p>
まちづくり 推進課 (田村課長)	<p>それと建築物の敷地ですね、最低200㎡設けてくださいというのと壁面の後退がございます。</p>
湯沢議長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>第1号議案、第2号議案につきまして担当課よりお話しいただきましたけども、ご意見ありましたらお伺いしたいと思います。</p>
新井委員	<p>この敷地の真ん中にですね、たしか農業用地があったと思うのですよ。前も民間でやる時に、それがあつたためになかなか開発ができなかった経過があつたのですけども。</p> <p>今、まだあるのか、開発してあるのか、多分まだあつたと思うのですけども。東には、昔たんぼがありましたよね。</p>
まちづくり 推進課 (田村課長)	<p>もともと道路として認定がございまして、認定の方を廃止しました。それと公共物ということで水路が一部あるのですけども、こちらは事業者の方に払い下げをする予定です。</p>
新井委員	<p>まだ進んでいないでしょう。</p>

まちづくり 推進課 (田村課長)	まだ進んでおりません。
湯沢議長	そうしますと、最終的にこれは撤去ですか。
まちづくり 推進課 (田村課長)	最終的には、事業者が取るという形になります。無くなる予定 です。
湯沢議長	それに代わるものは必要ないと。
まちづくり 推進課 (田村課長)	はい。これに変わるものは必要ないです。
湯沢議長	全然使われていないのですか。
まちづくり 推進課 (田村課長)	今は使われていないです。
湯沢議長	<p>そうですか。ありがとうございます。 その他ご意見ございましたら、いかがでしょうか。 ちょうど市役所の北側になるのですかね。駅とのちょうど間 になりますけども。今、ボーリング場があるということでしたけど も。 いかがですか。特にご意見ないようですので、お諮りをさせて いただきますけども。これは第1号議案、第2号議案2つありま すけども、1つずつお諮りをさせていただければと思います。 第1号議案「太田都市計画高度利用地区の変更について」は、 原案のとおり「異存なし」の方、挙手をお願いしたいと思いま す。</p>
	(全委員の挙手)
湯沢議長	<p>ありがとうございます。「異存なし」ということで決定をさせ ていただきたいと思います。 続きまして、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」は、原案のとおり「異存なし」とすることに 賛成の方、挙手をお願いしたいと思います。</p>
	(全委員の挙手)
湯沢議長	<p>ありがとうございます。「異存なし」ということで決定をさせ ていただきたいと思います。 本日傍聴人もおりませんので、ここで退室はありませんね。 これで、今日提出されました2つの議案につきましては両方と も採択ということで決定をさせていただきます。 特にこの他ありませんので、これ以降の進行につきましては事 務局の方をお願いしたいと思います。</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いますので、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>
-----------------------	---