

第 26 回太田市都市計画審議会 議事録

開催日時	平成 31 年 1 月 25 日（金）午後 2 時 00 分～午後 3 時 05 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	堀江正樹委員、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、五十嵐あや子委員、宮沢まりこ委員、大内章義委員、須永盛男委員、岡田文男委員、丸山博美委員、田部井光代委員
欠席委員	正田寛委員、齋藤光男委員、毛利弘委員
事務局出席者	都市政策部 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 阿藤係長代理、高橋主事
議案	議案第 1 号 太田市立地適正化計画の変更について
事務局 (阿藤代理)	<p>定刻となりましたので、只今より第 26 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。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が発言していただき、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>ここで、事務局の紹介をさせていただきますと思います。 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。 矢羽課長補佐です。 一ノ瀬係長代理です。 高橋主事です。 どうぞよろしくお願いたします。</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 名の委員のうち 13 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>事務局 (阿藤代理)</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、築瀬会長より改めてご挨拶をいただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。</p>
<p>築瀬会長</p>	<p>皆さんこんにちは。足利大学の築瀬でございます。今日は立地適正化計画が議題ということです。私は40年都市計画の仕事をやってきました。「コンパクトシティ」という言葉を皆さんもうご存知だと思いますが、私は正直言って勉強不足で、20年くらい前に初めて聞いて一体これは何だろうと思った記憶がございます。</p> <p>ちょうどそのくらいから日本の都市計画の仕組みが少しずつ変わり始めました。非常に重要なことなのですが、都市計画というのは個人の財産権に対して規制をかけるということで体系ができております。その前提条件は土地が値上がりするということでした。それが、土地が値上がりしない時代になってしまったのです。</p> <p>土地が値上がりする時代には、多くの開発があり、開発によって利益を受ける人、権利が損なわれる恐れの人もまたあり、それぞれの立場での議論がありました。</p> <p>それが、地価がさして上がらない時代になってしまった。これはどういうことかという、規制ではなく誘導によってまちづくりをしなくてはいけないということです。</p> <p>誘導とは、一つは税制の優遇、あるいは国の補助金もあると思うのですが、地価の上昇に比べれば、あまり大きなものではない。何を言いたいかというと、本当に市民が都市計画を考えなければいけない時代になったのではないかなとこの20年ずっと思っております。</p> <p>開発によりなにか良いことがあるのではないかというような気持ちではなくて、本当に10年先、20年先の都市の在り方としてどういう形のもが一番望ましいのか。以前であれば、よそに良い話があるならこちらが良い話がほしいとかですね。あるいは、損しないようにしないといけないとかの議論でした。それは、全体が底上げされているからこそ成立した議論なのです。</p> <p>実は、今だと全体として都市が縮小していかないといけない。その中で、本当に将来の核になるべきところを守っていかねばいけない。そのためには、厳しい決断をしなければいけない。そういう時代に本当になってしまったのだと思ひます。そのための一つの道具としてこの立地適正化計画というものが出てきたのだと私は思ひます。そういう気持ちになって議論していただきたいと思ひます。</p> <p>余談ですが、先日、東北の町で町おこしを頑張っている方のお話を聞く機会がありました。駅前の区画整理をやった後の保留地がなかなか売れない。なんとか、そこにショッピングセンターを持って来ようと色々な努力をされているお話でした。</p>

<p>築瀬会長</p>	<p>その中で地元の商工会と話し合ったところ、高齢の方に「このままではアマゾンに負けてしまう」というような話をしたら、「アマゾンってなんだ」と、その方は頭の中でアマゾン川をイメージしたみたいなのですね。</p> <p>それがもはや冗談ではない時代なのです。それを笑って済ませるようなスピード感ではもうやっていけない。本当に一日も早く次の手を打っていかないといけない、そのような時代になったということをお話から伺いました。</p> <p>ですから、この立地適正化計画も抽象性も高いものですが、実は何か良いことがあるとか、何か取り合いをするとか、ここで何かしたら損だとか、そういう次元の話ではなく、本当にこの太田市の10年先あるいは20年先がこれで良いのか、本当にこの両毛地域の中で生き延びていけるのだろうか、本当にそういうことが背景にある議論だろうというふうに認識しております。</p> <p>少し長くなりましたが、ぜひ立地適正化計画についての議論をよろしくお願ひしたいと思います。</p>
<p>事務局 (阿藤代理)</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>築瀬会長よろしくお願ひいたします。</p>
<p>築瀬議長</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ます。</p> <p>本日の議事日程につきまして、お手元の日程の順序で会議を進行したいと思いますので、ご了承ください。</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。これ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、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9番 五十嵐あや子委員 議席番号10番 宮沢まりこ委員 をご指名申し上げますので、よろしくお願ひいたします。</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>

<p>事務局 (矢羽課長補佐)</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条に基づきまして、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、以上でございます。</p>
<p>築瀬議長</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、公開としてよろしいでしょうか。</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。 次に日程第5、議事に入りたいと思います。 本日は1議案でございます。議案第1号「太田市立地適正化計画の変更について」を担当課よりご説明させていただきます。お願いいたします。</p>
<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>改めまして、都市計画課 柳と申します。よろしくお願いたします。着座にて説明させていただきます。 それでは、お手元の議案書1ページをお開きいただきたく思います。議案を朗読いたします。 議案第1号 太田市立地適正化計画の変更について 太田市立地適正化計画を別紙のとおり変更する。 平成31年1月25日提出 太田市長 清水聖義 次に、議案書の2ページをお開きいただきたく思います。理由書でございます。 『都市再生特別措置法の一部改正により創設された「立地適正化計画」は、人口減少・少子高齢化社会の到来に備えるため、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、都市全体の構造を見直すとともに、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」を基本理念に、持続可能なまちづくりを目指す計画として、策定するものです。本市においては平成29年3月20日に都市機能誘導に係る計画を公表しました。 この度、居住誘導を含めた全体計画がまとまったことにより、立地適正化計画を変更するため、都市再生特別措置法第81条第19項において準用する同条第17項の規定に基づき、意見を聴取するものです。』以上が理由書の内容でございます。 ここで、居住誘導区域を含めた全体計画がまとまった経過につきましてご説明いたします。本日、机上に配布をしました「補足資料1」の1ページの1の検討経過をご覧いただきたく思います。</p>

都市計画課
(柳課長)

平成29年3月20日に、本計画のうち、都市機能誘導区域に係る範囲につきまして、先行公表しております。平成29年度に、居住誘導区域を含む全体計画の策定に向け、県や国との協議、業務委託や地区区長会役員から意見を聴取し、作成した検討素案について、平成30年度、本年度でございますが、におきまして、中ほどの表に記載の3つの会議、本市役所内の課長級で構成をされました検討部会及び部長級で構成をされました検討委員会、そして有識者や関係機関の代表者等で構成をされました策定委員会を設置しまして、それぞれ記載の日程で各3回会議を開催し、検討を重ねました。その他、県や国との協議及び9月から10月にかけて意見公募手続による市民意見聴取を行いました。また、昨年8月20日に開催をしました第24回都市計画審議会におきましても、報告案件として「太田市立地適正化計画の策定経過について」報告させていただいたところでございます。

補足資料1ページの下表、2：計画の変更内容でございますが、都市機能誘導区域に係る部分を先行して公表した計画と、今回の諮問案件との変更箇所を表したものでございます。今回、主に「居住誘導区域」に係る部分を加えるため変更するもので、これによりまして、全体計画が完成するものでございます。

それでは、別添の太田市立地適正化計画（案）の冊子を用いましてご説明をさせていただきますので、ご覧ください。

まず、表紙を1枚めくっていただきまして、目次をご覧ください。計画書の構成につきましてはご覧のとおりでございますが、第1章から第6章までは、立地適正化計画の位置づけ・制度の説明から始まりまして、本市の現状分析、課題の整理、目指すべき都市の骨格構造の検討、課題解決のための施策・誘導方針の検討を掲載しております。

これらを踏まえまして、第7章で今回の計画変更の重点項目であります「居住誘導区域の設定」について掲載をしています。第8章では公表済みであります「都市機能誘導区域の設定」について、第9章では「都市機能及び居住を維持・誘導するための施策」を掲載し、第10章では、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域に関する記述を掲載しています。

第11章では、指標や目標値の設定に関する「計画の推進」を掲載しています。なお、最後に参考資料といたしまして、「誘導区域図」と「策定委員会委員名簿」を載せております。

それでは、本計画の概要の説明をさせていただきます。1ページをお開きください。第1章の1. 背景と目的を掲載しています。

次に、2ページの【参考】立地適正化計画制度の概要を説明いたします。

都市再生特別措置法の一部改正(平成26年8月施行)によりまして、市町村が立地適正化計画を策定することが可能になりました。

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>この根底にありますのは、(1) 法改正の背景及び(2) 立地適正化計画の趣旨にありますとおり、全国的な人口減少・少子高齢化への対策でございます。</p> <p>高齢者や子育て世代にとりまして、安心できる健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面において、持続可能な都市経営を可能とすることが、まちづくりの大きな課題となっております。</p> <p>このことから、住宅や医療・福祉・商業施設等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて、都市全体の構造を見直し、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」のまちを目指すための計画制度が立地適正化計画でございます。</p> <p>これまでの都市計画制度とは異なり、届出制度の運用や施設整備に対する支援措置によりまして、住宅や生活利便施設等を一定の区域に緩やかに誘導することを目指すものです。必ずしも区域内に住宅や生活利便施設等を集約するものではありません。</p> <p>住宅や生活利便施設等を一定の区域に緩やかに誘導する、あくまでも誘導でありまして、強制はできませんが、太田市として立地適正化計画を策定することで、少子高齢化の現況や将来への対策が必要なことを市民の皆様にご理解いただくために、立地適正化計画を策定することは重要であると考えております。</p> <p>次の(3) 立地適正化計画で定める事項で5項目でございます。</p> <p>③の居住誘導区域が、今回の計画変更の重要な部分になります。</p> <p>④の都市機能誘導区域及び⑤の誘導施設は、平成29年3月の公表の時に定めております。</p> <p>それでは3ページをご覧ください。2の位置づけでございます。ページ中ほどの「上位計画等との関係」の箇所に掲載してございますが、立地適正化計画は、都市再生特別措置法第82条によりまして、太田市都市計画マスタープランの一部とみなされると規定されています。このことから、都市計画マスタープランと同様に関連諸計画との整合や連携を図っているものでございます。</p> <p>次に3の前提条件でございますが、目標年次としまして20年後を、対象区域としまして太田市全域とし、4ページのほうになりますが、計画の見直しについて記載をしております。</p> <p>6ページをご覧ください。ここからは、第2章：本市の現状分析になります。まず、人口についてでございますが、6ページの「図1、人口の推移」をご覧ください。現在、総人口は増加をしております。年齢3区分別で比較をいたしますと、年少人口、オレンジ色の表示でございます、それから生産年齢人口、黄緑色の表示でございます、こちらは減少傾向にあります。高齢者人口、濃い緑色の表示でございます、こちらは増加傾向にございます。ページ飛びますが、25ページをご覧ください。人口の将来推計についてでございます。こちらの25ページの図28、社人研、国立社会保障・人口問題研究所でございますが、「社人研</p>
------------------------	--

都市計画課
(柳課長)

による総人口・年齢区分別人口の推移」をご覧ください。この推計結果によりますと、本市の人口は2040年に約2万人減少すると予測をされております。

次に、31ページをお開きください。こちらから36ページまでが、本計画の核の一つであります公共交通の整理でございます。鉄道及び路線バスの利用者数の分析、並びに路線の現況及び利用圏域と人口分布状況について掲載をしています。利用交通手段の現状においては、自動車利用が8割を占めており、自動車依存度が高い状況にあります。

次に37ページをお開きください。ここから50ページまでは、行政施設・介護福祉施設・子育て支援施設・商業施設・医療施設・金融施設・教育文化施設の7種類の生活利便施設の種類ごとの利用圏域と人口分布図を掲載してございます。人口の分布に応じまして、これら生活利便施設につきましても市域に点在している傾向が伺えます。

次に51ページをお開きください。ここから68ページまでが、市内の産業、土地区画整理事業、空き家状況、洪水浸水想定、地価の推移、財政及び公共施設の状況を分析資料として掲載してございます。

次に69ページ及び70ページをご覧ください。第3章「都市構造上の課題の整理」でございまして、(1)人口から(6)土地利用までの6項目で課題を分析しております。こちらを大まかにまとめますと、

「総人口は、自然減であるが、一方、転入が多く社会増傾向であり、その結果、微増しております。市街化区域内に人口集積はあるものの、市街化調整区域や非線引き都市計画区域にも一定の人口集積があります。生活利便施設は、人口集積状況に応じ、市内各地に分散して立地している傾向があります。公共交通に関しましては、現行路線網が少なく、市民の高齢化等を考えると再構築が求められます。自然災害は土砂災害警戒区域や浸水洪水想定区域が市内に存します。このまま人口減少が進み人口密度が薄くなると、生活利便施設が立ち行かなくなるなどの市民生活の利便性低下や、行政支出の増大が懸念される」と分析できると考えます。

続きまして、71ページをお開きください。第4章まちづくりの方針となります。(1)将来都市構造及び(2)目指すべきまちの姿の掲載内容につきましては、本市の都市計画マスタープランと同一でございます。(3)都市づくりの基本方針は、立地適正化計画の視点から「活力あふれるコンパクトな拠点づくり」「地域の特徴を生かした都市環境づくり」「公共交通の利便性が高い都市空間の形成」の3項目を柱にしております。

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>コンパクトシティといいますと一極集中のイメージがござい ますが、本市の地域特性を踏まえまして、一か所に集約して行く のではなく、市内各地の拠点を活かし、コンパクトな拠点を各地に 整えていき、それぞれの地域の特徴を生かしつつ、公共交通でネ ットワーク化していくこととしています。</p> <p>73ページをお開きください。ここから第5章「目指すべき都 市の骨格構造」につきまして、拠点の考え方は本市都市計画マス タープランと同一とし、本計画で検討する公共交通ネットワーク につきましては、既に策定されております太田市地域公共交通網 形成計画と連携を図り進めていくものでございます。</p> <p>76ページをお開きください。第6章、これまでの課題を解決 していくための施策や方針の検討にかかる記述でございます。都 市づくりの基本方針で説明をしました(1)活力あふれるコンパ クトな拠点づくり、(2)地域の特徴を活かした都市環境づくり、 (3)公共交通の利便性が高い都市空間の形成の3本柱における 詳細を記述しております。根底にありますのは「市内各地をコン パクト化しそれぞれの地域の個性を活かしつつ公共交通でネット ワーク化する」という内容でございます。</p> <p>この方針を踏まえまして、78ページからの第7章で居住誘導 区域を設定していきます。前提といたしまして、次の79ペー ジの枠の中に記載のように、法令の規定によりまして設定でき ない区域が①市街化調整区域、②災害危険区域、住宅の建設が禁 止されているもののみになります、これらをはじめとする6区域 ございます。</p> <p>よって、居住誘導区域は市街化区域の中に設定していくこと になります。78ページに戻っていただきまして、下段の表に掲 載をしまして、次の4つの視点、土地利用状況、人口密度、交通 利便性、この交通利便性につきましては75ページに記載の将来 交通ネットワークも加味しております。それから、災害ハザード によりまして、80ページから83ページにかけて検討しまし た。83ページの災害ハザードでございますが、こちらに関しま しては渡良瀬川及び利根川の洪水浸水想定区域がございませ が、家屋倒壊等氾濫想定区域、83ページの図72の凡例でい えば、赤に斜線の表示になりますが、この区域には居住誘導 区域は設定をしないこととしております。それ以外の浸水 想定のある区域に関しましては、市の地域防災計画に基づく 避難誘導や避難施設等の対応が図られていることなどを考 慮しまして、他の視点と合わせまして検討を行っていくこと としております。</p> <p>84ページをご覧ください。検討の結果、図73の居住誘導 区域図のように設定をいたしました。</p>
------------------------	---

都市計画課
(柳課長)

ページが飛びますが、巻末の113ページに、A3サイズで誘導区域図を収録しておりますので、113ページをご覧くださいと思います。こちらは、都市計画図に誘導区域を落としたものでございます。左下側に凡例がありますが、都市計画図に色のついた部分が用途地域でございます。このうち青色の枠で囲った部分が居住誘導区域でございます。赤色の枠で囲んだ部分が、後ほど説明しますが、都市機能誘導区域の範囲であります。右下の四角内に、面積データを掲載していますが、居住誘導区域の面積は、市街化区域面積の約69%となりました。

それでは、本日机上に配付いたしました補足資料2をご覧くださいと思います。居住誘導区域設定にあたりまして、ポイントとなる箇所を中心にご説明いたします。この補足資料2におきましては、説明箇所を丸囲みいたしまして、説明のための番号を付けてございます。赤色の枠は、居住誘導区域から除外することになった箇所、青色の枠は居住誘導区域に含めることになった箇所の表示でございます。

それでは、補足資料2の1ページの1の枠をご覧ください。北東部に位置をいたします東部工業団地及びその周辺でございます。この市街化区域は、工業専用地域及び周辺を囲む紫色の準工業地域、そして黄色の第1種住居地域などから構成をされています。なお、紫色の準工業地域でございますが、工業的土地利用に加え、住宅や商店など、大規模なものを除き幅広く利用が可能な用途地域でございます。そのため、市内でも場所により工業的土地利用が多い場合、住居や商業系が多い場合などと様々な現況がございます。この場所については、現時点で予定も含めまして、公共交通が通っていないこと、そして渡良瀬川のハザードのうち、家屋倒壊等氾濫想定区域を含んでいること、準工業地域においては工業的土地利用が多いことから、居住誘導区域の設定を見送ったものでございます。

次に2をご覧ください。市のほぼ中央に位置をします金山の南部です。青の境界線が細かく、また、内部に、虫食い状に青い丸が複数ございます。これは、もう一つの災害ハザードの土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除外しております。

次に3をご覧ください。先ほどの1で説明をしました紫色の準工業地域でございますが、内ヶ島町周辺のこのエリアは比較的中心市街地に近いこともあり、工業的土地利用が進んでおりません。国勢調査結果においても人口集中地区となっているなど居住人口も多いことから居住誘導区域に含めたものでございます。他の準工業地域についても同様のエリアは居住誘導区域に含めてございます。

2ページをご覧ください。数字が飛びますが6は市南部、末広町の準工業地域です。只今の3と同様であるため、居住誘導区域に含めてございます。

都市計画課
(柳課長)

次に4を説明します。こちらは太田市運動公園です。一定面積以上の公共的土地利用箇所につきましては除外することとしたため、区域から除外したものでございます。10ha以上を除外しております。

次に5です。こちらは東別所町の国道354号線、東毛広域幹線道路の南側部分でございます。区画整理事業の予定地でございますが、区画整理組合の解散により事業が中止となっており、都市計画マスタープランにおいても、今後住居系の土地利用を想定していないことから除外したものでございます。

次に3ページをご覧ください。7番、こちらは、市の土地開発公社が分譲しましたパルタウン城西の杜という住宅団地でございます。この区域内に公共交通は現状通っておらず、最寄りには南の県道2号線のバス路線や三枚橋駅と少々遠いものでございますが、現に相当の人口集積があること、分譲時期が新しいことなどから、住民が比較的若い世代が多いため、高齢者対策は他の地区に比べ急務ではないものの、居住の集積は維持すべきであることから居住誘導区域としております。

8及び9につきまして、工業地域という工業的土地利用の区域でございますが、住宅が集積をしております。8は人口集中地区内、9は人口集中地区外ですが同等の人口密度があるため、居住誘導区域に設定をいたしました。

10は西部工業団地及びその周辺です。紫の準工業地域について、ここは住居以外の土地利用が多いことから居住誘導区域から除外をしたもので、国道354号線南側の住居系のみ居住誘導区域といたしました。

次に4ページをご覧ください。11、新田庁舎周辺の新田地域拠点でございます。地区計画による住宅の制限に加えまして、それ以外の場所は公共用地のみであり、新たな住宅の立地の余地がないことから居住誘導については見送ったものでございます。

12は綿打地区のいずみ住宅団地でございます。市の西部において貴重な住居系市街化区域で生活拠点としての位置づけもあり、現状では公共交通が通っていないものの、住民の高齢化が進んでおり、公共交通を検討していることから、区域設定したものでございます。

次の13、こちらは市の南西部、世良田町の土地区画整理事業で生まれた新しい住宅地になります。公共交通も通っておりますし、家屋倒壊等氾濫想定区域にも該当しないため、区域設定いたしました。

最後に14、尾島地区の中心部、旧国道354号沿線や尾島行政センター周辺の市街化区域につきましては、地域拠点としての設定があること、公共交通も2路線あり、浸水想定の高では高い箇所もありますが、家屋倒壊等氾濫想定区域にも該当しないことから、区域設定したものでございます。

都市計画課
(柳課長)

居住誘導区域の設定についてまとめますと、市街化区域のうち、工業系土地利用を図る区域、公共交通網が計画も含め予定がない区域、土砂災害や洪水による家屋倒壊等が想定されている区域、地区計画により住宅建築を制限している区域を除きまして、区域設定したものでございます。

また、計画書の冊子のほうにお戻りいただきまして、85ページをお開きください。ここから92ページまでは、第8章、既に公表しております都市機能誘導区域に関する内容です。一部再構成している箇所もございますが、現在公表している都市機能誘導区域の計画書内容からの引用で作成したものです。都市機能誘導区域のみ先行して公表することも認められておりまして、本市は先行公表を行ったものでございます。区域に関しましては、89ページ及び90ページに掲載をいたしました、赤い枠で囲われました「太田駅を中心としたエリア」、面積238.3haの1か所でございます。

区域設定とともに必須であります誘導施設として設定した施設は、戻っていただきまして87ページの上段の表に記載した施設です。人口集積力があり、かつ多世代のニーズに応えられる都市機能として、周辺の居住誘導区域のみならず、市域全体あるいは他市町村をもカバーできる施設を設定しております。

93ページをお開き下さい。第9章、誘導施策に関する記述でございます。「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向け、都市機能誘導及び居住誘導に係る届出制度を適正に運用するとともに、都市機能及び居住を維持・誘導するための施策を、講じていきます。

届出制度につきましては、93ページの最下段の四角の枠に記載がありますが、都市再生特別措置法に規定されている制度でございます。

次に、94ページに掲載をした施策でございますが、既存又は今後予定されている誘導に効果が見込まれる市の事業を整理して、掲載したものでございます。居住誘導区域への誘導のための新たな施策等については、94ページ(2)の本文に「居住の誘導に効果的な事業等についても引き続き検討していきます」と掲載しましたように、検討を重ねていくことといたしました。

97ページをお開きください。ここからの第10章は、誘導区域設定の前提範囲とならない市街化調整区域及び非線引き都市計画区域についての考え方の記述でございます。立地適正化計画といたしましては必須の内容ではないものの、本市では人口の約4割が居住をしております、これらの方々をすべて誘導することが本計画の目的ではないことなどから、掲載をしているものです。

また、98ページ下段の表にありますように、非線引きの藪塚都市計画区域につきましては、県が策定をいたします区域マスタープランとの整合を図る必要があることから、現状での居住誘導区域設定は困難となっております。

都市計画課
(柳課長)

今後、線引きもしくは用途地域の指定の検討と並行いたしまして居住誘導区域設定についても検討を行っていきます。

都市計画区域全域を対象としております立地適正化計画ですが、具体的に誘導区域を定められるのが本市の場合、市街化区域内となります。市街化調整区域、非線引き区域については何も対策をしないということではなく、コミュニティを維持するという観点からまちのまとまりの検討を進めていくことで、多極ネットワーク型コンパクトシティへと市全体を誘導していく、そのような意図を示すために本計画書内での掲載を行ったものでございます。

110ページをお開きください。第11章、計画の推進であります。本計画の目標年次である概ね20年後の2037年を最終目標年次として目標値を設定しています。

まず、(1)都市機能誘導の指標は、既に公表済みの指標でございますが、中心市街地の人口密度を設定しております。誘導施設を中心とした都市機能の誘導及び誘導施策の推進によりまして、生活利便性と居住が近接したエリアとすることで、人口減少を防いでいくというものでございます。

今回の計画の変更の際にしまして、算出方法を再度検討しまして、掲載されている数値に変更するものでございます。この変更内容につきましては、本日机上配付の補足資料1の2ページをご覧ください。

補足資料1の2ページ、3の「都市機能誘導指標の変更内容」についてご説明いたします。

指標におきましては、中心市街地の1ha当たりの人口密度で変更ありませんが、現況値、将来推計値、目標値とも記載の数値に変更いたします。中央の図をご覧くださいますと、赤色の枠で囲まれた範囲が都市機能誘導区域でございます。この都市機能誘導区域の人口密度に関する資料はありませんので、この区域を包含する国勢調査における小地域区画の数値、この図ではオレンジ色の枠で囲われた複数ある範囲になりますが、ここの数値を用いて値を算出いたしました。

一部、黄色の枠で囲われました小地域区画がございますが、その中に青い色の部分、用途地域でいえば、工業専用地域になりますが、こちらはSUBARUの本工場になります。この面積を分母に含んで変更前の数値は算出をいたしました。

一般的な市街化区域編入の人口要件といたしまして40人/haという基準がありますので、それを下回るような目標値はどのだろうかという、策定委員会等で議論をいただきまして、人が住んでいない本工場の面積を除外して推計した数値として掲載した方がよいというご意見が多数を占めましたので、再度計算して、記載の数値に変更することとしたものでございます。なお、この計画書の公表をもって目標値等を変更する予定でございます。

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>118ページにまたお戻りいただきまして、(2) 居住誘導の指標ですが、居住誘導区域内の人口密度について設定をいたしました。将来的な人口減少推計に伴い、2037年の人口密度は下がることが予測されておりますが、居住を誘導する様々な取組を実施することで、現況値を将来も維持すること目指しております。</p> <p>続きまして、111ページの公共交通の指標をご覧ください。こちらの公共交通の指標につきましては、太田市地域公共交通網形成計画と連携を図っていくことから、同計画にて用いている指標と同一としております。</p> <p>次に、114ページをご覧ください。こちらは参考資料といたしまして、有識者、関係機関の代表者などで構成されました「立地適正化計画策定委員会」の委員名簿を載せてございます。</p> <p>以上が、太田市立地適正化計画の概要となります。</p> <p>引き続き、議案第1号の意見公募手続きの結果をご報告いたします。平成30年9月18日から平成30年10月17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て、1名の方からご意見をいただきました。これにつきまして、本日机上配付いたしました補足資料1の3ページ、4：意見公募手続き実施結果に記載していますのでご覧ください。そのご意見の内容を要約しますと、『人口が増えている今の太田市にとって、人口減少が前提のコンパクトシティ構想は、新太田市としての一体感を失ってしまうのではないか、という危惧をされている』というものでございます。</p> <p>立地適正化計画制度を含めたコンパクトシティという考え方の根底にあります人口減少の想定を認めない見解に基づく意見となっておりますので、計画書への反映は難しいと判断いたしました。</p> <p>これに対します市の考え方は、</p> <p>『国立社会保障人口問題研究所の人口推計において人口減少及び少子高齢化の人口推計結果が出ていること、及び現状においても、既に自然減となり、総人口の増加要因は社会増によることから、少子高齢化に対する対策として各種事業を実施していることや、多極ネットワーク型コンパクトシティは中心市街地への一極集中を目指すものではない』といたしました。</p> <p>なお、この意見及び市の考え方につきましてはホームページで公開をしております。</p> <p>最後になりますが、本計画の公表につきましてご説明いたします。説明の中で触れましたが、平成29年3月20日に、都市機能誘導に係る計画を公表しております。これに加えまして、今回の居住誘導を含む本計画への変更の公表につきましては、本日の都市計画審議会を経たのちに、2月に事前周知を実施した上で、平成31年3月1日の公表を予定しております。</p>
------------------------	---

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>公表方法は、「広報おおた」での周知や市のホームページへの掲載、市政情報コーナー、各行政センター及び都市計画課窓口への計画書の配置により行います。</p> <p>なお、都市再生特別措置法第88条の規定によりまして、本計画への変更公表した後は、現在の都市機能誘導区域外の届出制度に加えまして、居住誘導区域外における届出制度も開始されます。この届出制度の概要は、93ページの最下段の表に記載しておりますが、この冊子とは別に届出の手引きを作成いたします。なお、行政書士会、建築士会、宅地建物取引業協会等への周知を行っている状況でございます。</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。</p> <p>よろしくご審議のほどお願い申し上げます。</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>大変ご苦勞様でございました。</p> <p>只今、担当課から議案第1号「太田市立地適正化計画の変更について」の説明をしていただきました。</p> <p>ちょっと確認ですが、基本的にこの補足資料1ですね、この一番下の右側の丸がついているところが今回の変更点だと。この中の居住誘導区域というのが、先ほど赤い丸と青い丸をつけていただいたところで検討した結果、青い丸のところを入れたい。こういう内容でよろしいですね。確認ですが。</p>
<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>先ほどの補足資料2につきましては、あくまでも説明に分かりやすいように丸で示したものでございまして、居住誘導区域の範囲につきましては、こちらの計画書のほうですね、113ページのA3の図の中で青い線で囲われた部分が居住誘導区域ということでございます。</p> <p>あくまでも補足資料2のほうは、説明用に用意したものでございます。</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>概念的に、どういうところを選んだかということのご説明であって、結果は113ページの青枠のところ居住誘導区域として今回設定された。</p> <p>赤の都市機能誘導区域についてはもうすでに決定しているということよろしいですね。</p> <p>それから、居住誘導区域の目標値ですけども、これが先ほどの人口密度ですか、h a 当たり何人ということの数値の変更のことをご説明いただいたと理解してよろしいですね。</p>
<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>先ほどの変更の説明につきましては、110ページの指標の設定の(1)の都市機能誘導の指標でございまして、すでに公表したようなものから先ほどの説明のとおり、現在の110ページに記載のとおり変更したものでございます。(2)の居住誘導の指標につきましては、今回初めて設定するものでございます。</p>

<p>築瀬議長</p>	<p>どうもありがとうございます。 非常に大量な資料でありますから、ちょっと確認をさせていただきました。 数値の変更は、SUBARUさんの保有敷地のところをカウントする時に、人が住んでいないのに入れたら変ですよっていう、そういうことですね。 ということで、説明は大変ボリュームがありました。議案第1号につきましてご意見、ご質問がありましたらよろしく願いいたします。</p>
<p>宮沢委員</p>	<p>補足資料2の5のところなのですが、東別所のところなのですが、ここは確かに田んぼがあって、家も建たないのかなとは思っているのですが、大泉との境界で、ちょうど大泉のほうから見ると大泉のほうはもう家が建っていたりしているのを見ると、今後ここは家が絶対建たないと言い切れないのかなと思うのですが、もし家を建てるとしたら何か制限とか、建てられないということが考えられるのですか。</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>ちょっと場所の確認ですが、大泉との境のところですね。よろしく願いいたします。</p>
<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>先ほどもちょっと説明をさせていただきましたが、こちらは東別所南部の区画整理事業の予定地でございます。ただ、こちらの区画整理事業につきましては、組合施行でございますが、組合の解散により現在事業が中止となっております。 そのようなことから、都市計画マスタープランにおきましても、住居系の土地利用を今後は想定しないという記載がございますので、今回、居住誘導区域からは外させていただきました。</p>
<p>築瀬議長</p>	<p>今のご説明は、居住誘導区域のご説明で、ご質問のほうはそれに対して当該区域の今後の建築についての規制についても触れられていたと思いますが。 その分の補足もお願いいたします。</p>
<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>こちらにつきましては、現在は住居系の用途でございます。ですが、今後につきましては区画整理事業が中止となっていることでもございまして、用途の変更をかけていく必要があると考えてございます。 現在の状況は住居系の用途でございますので、住宅が建てられないということではございません。</p>
<p>都市政策部 (赤坂部長)</p>	<p>誘導すべきところかどうかということを設定しているのが、今回の誘導区域であります。建物を建てては悪いとか良いとかというところではないということでもあります。 したがって、この地域について、今区画整理事業の中で廃止の方向になっていきますので、その地域は誘導区域には当たりません。ただそこに家を建てては悪いということではなくて、その場</p>

都市政策部 (赤坂部長)	合は先ほど説明したように93ページに届出制度がありますから、その届出制度に基づいて届出をしてもらって建築に結び付けてもらうということになります。以上です。
築瀬議長	その他ご質問いかがでしょうか。ご意見いただければと思います。
岡田委員	今の説明なのですが、誘導区域以外で建設をする場合に届出が必要ということなのですが、届出をした場合にはその届出が認められる可能性が少ないということですか。
築瀬議長	届出の法的な意味づけということですね。お願いします。
都市計画課 (柳課長)	こちらは届出でございますので、許可申請ではございませんので、認められないということはありません。
岡田委員	そうしますと、誘導区域の意味合いが薄れていくことにはなりかねないですか。
築瀬議長	只今のご質問についてお願いします。
都市計画課 (柳課長)	こちらの立地適正化計画につきましては、届出制度の内容によりまして、あるいは都市基盤の支援措置によりまして緩やかに居住誘導を進めていくということでございますので、なかなか強制力というものが難しい点はございますが、計画を定めることによりまして緩やかに誘導していくという方向のものでございます。
築瀬議長	従来の線引きだとかの感覚ではなくて、誘導していくわけですから、ただ何も仕事を誘うために届出をしてチェックをしていくということですね。 なかなか新しい制度ですから、つい昔の感覚と許認可みたいな話と混同することがあるかと思いますが、一つそこはよろしくお願ひしたいと思ひます。 その他いかがでしょうか。
新井委員	今回は藪塚地区のほうは触れていないようなのですが、今後どういうふうを考えていますか。
築瀬議長	藪塚地区についてお願いします。
都市計画課 (柳課長)	市内に現在は都市計画区域でいえば2つございます。市の将来の一体的な発展の方向性を定めるためには、都市計画区域の統合が必要であると考えてございますが、そのためにはやはり線引きが必要になります。 現在、藪塚地域におきましては農業、住宅、工業が混在をしております、これらの解消に向けまして、昨年になります10月に2つの地区におきまして、工業的土地利用の純化を図るために地区計画を設定してございます。

<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>今後につきましても、農住工の混在化の解消が必要だと考えますので、地区計画の策定あるいは用途地域の設定、現在は特定用途制限地域というのがかかっていますが、変更等につきましても検討を進めまして、この立地適正化計画におきましては、用途地域を設定すれば居住誘導区域も設定できるというのがありますので、そういったことも念頭に線引きに向けて進めていきたいと考えております。</p>
<p>新井委員</p>	<p>一応、将来的には線引きをしようという意向なのですか、市のほうは。</p>
<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>今言ったように、段階的な土地利用の規制を進めながら将来的には線引きを果たしていくということでございます。</p>
<p>新井委員</p>	<p>確かに、藪塚においては丸っきり無指定なものですから、毎月開発案件が出ているのですよ。農業委員会にね。それも宅地が必要ということではなくて、業者の方が分譲なのですよね。 要するに、売買のために農地を買って分譲していってしまうと。恐らくご存じかと思うのですが、あれだけ乱開発してしまうと線の引きようがないと思います、私は。 話を聞くと、特定を10年は出して線引きするという形で市長との約束があったということなのですが、藪塚の人に言わせると、そんなこと言った覚えはないと。全然違うのですよね。 このへんが、今後どういう形であの地域を指定していくのか、恐らく私は、線引きは無理ではないかと思えますよ、今の状況でいくと。もうほとんど毎月ですから、開発案件が。他の地域はほとんどないのですよ、開発出来ませんからね。藪塚だけが真っ白ですから、農業委員会に行った人も反対できないです。 私は、無理ではないかという気がしますけどもね。</p>
<p>都市計画課 (柳課長)</p>	<p>今、少子高齢化、人口減少の社会ということになりまして、例えば市街化区域に編入するにあたりまして、なかなか住居系の市街化区域の編入というのが難しい状況でございます。 住居系で編入できる場合というのが、既成市街地要件としまして、範囲がありますけども市街地に編入できる基準を満たしていれば編入できるという基準がございます。 藪塚におきまして、そういった地域が今あるのかなのか研究しておるところでございます、実際に線を引くとなりますと、混在化が進んでおりますので、かなり困難な作業になるかところらも考えてございますが、研究して進めていきたいと考えております。</p>

<p>築瀬議長</p>	<p>ありがとうございました。その他いかがでしょう。</p> <p>開発というのは、景気の良い悪いによって少しは動いたりしますが、この立地適正化計画は10年先あるいは20年先どういう方法かということも考えながらのものでございますので、行政のほうの姿勢としてあるべき方向をご提示いただけたと思います。</p> <p>さて、その他いかがでしょうか。よろしゅうございますか。</p> <p>あと、先ほどの資料にありましたように、今ご意見頂いて人口がまだ増えているという、わずかですが、そういうご意見もありますから、将来の傾向を見れば、それもいかなものかというご意見、ご回答を頂いております。それについてもよろしゅうございますかね。認識を留めるということで。</p> <p>その他、どうぞよろしゅうございますか、ご意見、ご質問。</p> <p>では、他にご質疑もないようでございますのでお諮りいたしたいと思います。</p> <p>議案第1号「太田市立地適正化計画の変更について」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>ありがとうございます。他にご質問等もございませんか、よろしいですか。今日はこの案件だけですが、よろしいですか。</p> <p>それでは、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。どうも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>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27回都市計画審議会は、平成31年5月下旬もしくは6月上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、ご出席をよろしくお願いいたします。</p> <p>以上をもちまして、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>