

第 3 7 回太田市都市計画審議会 議事録

開催日時	令和 5 年 9 月 1 4 日（木）午後 2 時 0 0 分から午後 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、稲塚祐輔委員、齊藤早苗委員、長島佳男委員、矢部伸幸委員、八長孝之委員、木村浩明委員、松川翼委員、松浦武志委員、本木秀典委員、石川哲委員、柿崎誠委員（代理出席 交通課吉村係長）、箱田美紀委員、野口晃委員
欠席委員	湯沢昭委員、中村芳恵委員
事務局出席者	都市政策部 田村部長、高橋副部長 都市計画課 石崎課長、久保田課長補佐、塚本係長代理、井上係長代理、齋藤主事、宍戸主事
議案担当課	まちづくり推進課 小林参事、菊地係長、旭井係長代理
議案	議案第 1 号 太田都市計画区域区分の変更（東金井工業団地南地区ほか 3 地区の決定）について 議案第 2 号 太田都市計画用途地域の変更（東金井工業団地南地区ほか 2 地区の決定）について 議案第 3 号 太田都市計画地区計画の変更（東金井工業団地南地区の決定ほか 2 地区）について 議案第 4 号 太田都市計画第一種市街地再開発事業の変更について
事務局 (塚本係長代理)	<p>只今より、第 3 7 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。都市計画課の塚本と申します。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>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 名のご出席を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>ここで、前回の審議会に欠席されました委員のご紹介をさせていただきます。</p> <p>太田商工会議所 会頭でございます、加藤 正己委員。</p>

<p>事務局 (塚本係長代理)</p>	<p>太田青年会議所 室長理事でございます、稲塚 祐輔委員。 太田警察署長でございます、柿崎 誠委員。本日は交通課規制係長の吉村様が代理出席でございます。</p> <p>以上3名の皆様でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。 続きまして、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田村でございます。 同じく都市政策部副部長の高橋でございます。 都市計画課長の石崎です。 都市計画課課長補佐の久保田です。 係長代理の井上です。 主事の齋藤です。 どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>続きまして、本来であれば太田市都市計画審議会の会長であります、湯沢会長よりご挨拶をいただくところでございますが、本日も都合により欠席となっておりますので、割愛させていただきます。</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。しかし、本日は湯沢会長が欠席のため、太田市都市計画審議会条例第3条第3項に基づきまして、職務代理者であります、加藤委員に議長をお願いしたいと思ひます。 加藤委員、よろしくお願ひいたします。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>それでは、ご指名いただきました、改めまして加藤正己と申します。 しばらくの間ですが、議長の職を務めさせていただきます。ひとつよろしくお願ひいたします。</p> <p>着座にて進めさせていただきます。ご了承ください。</p> <p>それでは、早速でございますけれども、本日の議事日程につきましては、先ほどお配りしました次第の順序で会議を進行したいと思ひますので、ご了承のほどをお願い申し上げます。</p> <p>それでは日程第2、会期の決定につきまして、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、お諮りをいたします。</p> <p>本議会の会期は本日一日といたしたいと思ひます。ご異議ございませんでしょうか。</p>
	<p>(異議なしの声)</p>

加藤議長	<p>異議なしということでございますので、本議会の会議は本日一日と決定いたしました。</p> <p>次に日程第3、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6番 矢部 伸幸委員 議席番号7番 八長 孝之委員</p> <p>をご指名いたします。よろしくお願いいたします。</p> <p>さて議事に入る前に、審議会の公開について、本日の審議会を公開とするか否かについてのご検討をお願いいたしたいと思っております。</p> <p>事務局から説明を求めます。</p>
事務局 (久保田課長補佐)	<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、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となります。</p>
加藤議長	<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)	
加藤議長	<p>異議なしと認めます。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でしょうか。</p>
事務局 (久保田課長補佐)	<p>本日の傍聴者でございますが、2名となっております。</p>
加藤議長	<p>それでは、事務局は傍聴人を入場させてください。</p>
事務局 (宍戸主事)	(傍聴人入場)
加藤議長	<p>それでは進行させていただきます。まず、傍聴者の皆様に傍聴上の注意を申し上げます。太田市都市計画審議会条例施行規則第4条に基づき、議場の秩序を乱す行為をされた場合には、退場していただきます。</p> <p>次に日程第4、議事に入りたいと思っております。本日は4議案ございます。</p> <p>それでは、議案第1号「太田都市計画区域区分の変更（東金井工業団地南地区ほか3地区の決定）」についてから、議案第3号「太田都市計画地区計画の変更（東金井工業団地南地区の決定ほか2地区）」までは都市計画上、密接な関連がありますので、一括して担当課より説明をしていただきたいと思います。</p>

都市計画課
(石崎課長)

都市計画課の石崎でございます。

都市計画課が所管する議案第1号から第3号までの3議案につきまして、関連がございますので一括して説明申し上げたいと思います。

説明が若干長くなりますので、着座にて失礼いたします。

会議の冒頭にご案内申し上げましたが、本日は議案書のほかに、補足資料を配布させていただいております。

議案の内容説明に入る前に、土地利用計画制度の概要について補足資料により説明を申し上げます。

補足資料のA4の冊子「未来に向けたまちづくりのために」の表紙のものをご覧ください。

都市計画の土地利用計画は、住宅、店舗、事務所、工場等、競合する様々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、特色あるまちなみの形成等を図ることを目的として、まちづくりのルールを定めるものでございます。

2ページをお開きください。都市計画には数多くのメニューが用意されており、それを地域の実情によって指定しております。土地利用に関しては、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おり、それらを組み合わせることによって地域のルールが作られております。

左下の図をご覧ください。これは土地利用計画のイメージでございますが、一番下が大枠を決める仕組みで、上層に行くほど、区域を細分化したきめ細かなまちづくりをするための仕組みとなっております。このように、いくつものメニューを組み合わせ、地域のルールを作っております。

本日の議案では、区域区分、用途地域、地区計画の3つのメニューを提案させていただきます。

3ページをご覧ください。まず、区域区分でございますが、土地利用制度の中でも、一番大きな枠組みを決めるもので、「線引き」とも言われております。

都市計画区域の中において市街化を抑制する市街化調整区域と、優先的かつ計画的に市街化を図る市街化区域に区分するものでございます。議案第1号がこれに該当し、市街化調整区域である一部の区域を市街化区域へ編入しようとするものでございます。

4ページをお開きください。続いて、用途地域でございますが、先ほどの区域区分で市街化編入する区域に住居、商業、工業等、市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、中央の図にある13種類の中から指定いたします。

5ページをお開きください。それぞれの目的に応じて、用途地域が指定されると、建てられる建物の種類が決められるほか、建物の建て方のルールが定められます。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっております。議案第2号がこれに該当し、第1号で市街化区域へ編入する区域に対し、工業用地の確保という編入の目的を達成するために、工業系の用途地域のうち、工業専用地域を指定しようとするものでございます。

7ページをお開きください。最後に、地区計画でございます。これは

都市計画課
(石崎課長)

きめ細かなまちづくりをするための仕組みで、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために、必要な事項を定める地区レベルの都市計画でございます。議案第3号はこれに該当し、議案第2号で工業専用地域に指定する区域に対し、用途地域よりもさらにきめ細かなルールを定めようとするものでございます。

以上、土地利用計画制度の概要についてのご説明でございました。

それでは、議案第1号より順次、提案理由をご説明申し上げます。

初めに、議案第1号「太田都市計画区域区分の変更（東金井工業団地南地区ほか3地区の決定）について」。議案書の1ページをお開きください。また、あわせて配布させていただいております、補足資料の3総括図をあわせてご覧ください。本案は、群馬県決定である区域区分について、太田市内の東金井工業団地南地区、富若西地区、新田東部工業団地西地区と、大泉町内の上小泉北西地区を市街化調整区域から市街化区域へ編入しようとするものでございます。なお、本案について、群馬県より本市に対し、都市計画変更に関する意見を求められております。本日の都市計画審議会の審議を踏まえ、市としての回答を県に行う予定でございます。また、本案は県が所管し、都市計画区域を単位とした提案であるため、本市と同時に都市計画を変更しようとする太田都市計画区域内の大泉町の案件に関する記載がございます。

一方、本案の次にご説明申し上げます、議案第2号及び第3号は、都市計画区域内の市町村を単位とした提案であるため、大泉町の案件に関する記載はございません。このため、本案で大泉町の案件に関する説明は省略させていただきます。

議案書の2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に関して、議案書6ページから9ページの計画図の通りでございますが、議案書3ページの理由とともに、補足資料の総括図にてご説明を申し上げます。

議案書の3ページをお開きください。区域区分を変更する理由は、太田市及び大泉町の4地区で同様でございますが、それぞれの市町において既存工業団地に空きがない中で、企業から求められております工業用地拡張の要望に対し、民間事業者による工業用地造成が確実になったことから、群馬県都市計画区域マスタープランに産業拠点として位置付けがある区域を市街化区域に編入するものでございます。

まず、1の東金井工業団地南地区でございますが、総括図の右上、太田桐生インターチェンジ産業団地の隣接地で、規模は約17.8ヘクタールでございます。

続いて、2の富若西地区でございますが、東金井工業団地南地区の北東に位置し、太田桐生インターチェンジ産業団地の隣接地で、規模は約10.1ヘクタールでございます。

3の新田東部工業団地西地区でございますが、総括図の左、新田東部工業団地の隣接地で、規模は約9ヘクタールでございます。

最後に4の上小泉北西地区、総括図の右下でございますが、大泉町の案件でございますので、説明は省略いたします。

各地区の詳細の土地利用計画につきましては議案第2号及び第3号にてご説明申し上げます。

都市計画課
(石崎課長)

議案書 2 ページにお戻りください。次に、2 の人口フレームでございますが、人口フレームとは、特に住居系用途として市街化編入する際に、将来見込まれる人口から、市街化区域の必要規模を測地的に算定する手法でございます。今回の 4 地区は全て工業系の用途の編入で人口フレームを使用しないため、変更はございません。

議案書 3 ページは先ほど申し上げた、区域区分の変更理由でございます。

議案書 4 ページは、議案書 2 ページの新旧対照表でございます。

また、議案書 5 ページから 9 ページまでは、総括図及び計画図でございます。

続いて、住民意見反映措置の結果をご報告申し上げます。まず、地元や関係権利者への説明として、令和 5 年 2 月から 3 月にかけて説明会を実施いたしました。次に、都市計画法第 16 条に基づく原案の閲覧を令和 5 年 5 月 12 日から 26 日まで行い、その間に受け付けました口述の申し出に対する公聴会を、令和 5 年 6 月 9 日に開催いたしました。

議案書 10 ページをお開きください。公聴会開催概要と公述意見の要旨、それに対する都市計画決定権者である群馬県の見解でございます。本公述意見は全て大泉町の案件である上小泉北西地区に対するものであるため、説明は省略いたします。次に、都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧を、令和 5 年 8 月 18 日から 9 月 1 日まで行いました。その間に提出された意見書は 3 件で、全て大泉町の案件である上小泉北西地区に対するものでございました。これに対する都市計画決定権者である群馬県の見解は、今後群馬県が開催を予定する群馬県都市計画審議会で示される予定とのことでございます。

次に、議案第 2 号「太田都市計画用途地域の変更（東金井工業団地南地区ほか 2 地区の決定）について」。議案書の 12 ページをお開きください。本案は議案第 1 号で、市街化区域へ編入しようとする太田市の東金井工業団地南地区、富若西地区、新田東部工業団地西地区に関して、工業用地の確保という編入の目的を達成するために、工業専用地域を指定しようとするものでございます。

議案書 13 ページから 16 ページは、用途地域の内容でございます。それぞれ太田市における変更後の内容と、新旧対照表、太田市及び大泉町の合算における変更後の内容と、新旧対照表でございます。

議案書 17 ページをお開きください。用途地域の変更の理由は、3 地区とも同様でございますが、民間事業者による工業用地造成が確実となったことから、産業拠点として工業的土地利用が図れるよう、市街化区域編入と合わせて、工業専用地域を指定するものでございます。

議案書 18 ページをお開きください。各地区とも、それぞれ用途地域を工業専用地域に、容積率を 10 分の 20 に、建ぺい率を 10 分の 6 に指定するものでございます。

議案書 19 ページから 21 ページまでは、計画図となっております。

続いて、住民意見反映措置の結果をご報告申し上げます。まず、地元や関係権利者への説明として、令和 5 年 2 月から 3 月にかけて説明会を実施いたしました。次に、都市計画法第 16 条に基づく原案の閲覧を令和 5 年 5 月 12 日から 26 日まで行い、その間に公述の申し出を受け付

都市計画課
(石崎課長)

けましたが、申し出がなかったため、公聴会の開催を中止いたしました。次に、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を、令和5年8月18日から9月1日まで行いましたが、その間に提出された意見書はございませんでした。

次に、議案第3号「太田都市計画地区計画の変更（東金井工業団地南地区の決定ほか2地区）について」。議案書の22ページをお開きください。また補足資料の総括図、各地区の概要を合わせてご覧ください。本案は、議案第1号で市街化区域へ編入し、議案第2号で工業専用地域を指定しようとする太田市の東金井工業団地南地区、富若西地区、新田東部工業団地西地区に関して、それぞれの地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりをするために、地区計画を策定または変更しようとするものでございます。

議案書23ページは3地区の総括図、24ページから45ページはそれぞれの地区の計画書、理由書、建築物用途規制一覧、総括図及び計画図でございます。なお、新田東部工業団地西地区の名称が区域区分や用途地域と異なる理由は、本地区に隣接する新田東部工業団地第二地区地区計画区域と同様のまちづくりをするため、この地区計画区域を拡張して対応するためでございます。

これから各地区についてご説明申し上げますが、内容を抜粋した概要資料にてご説明を申し上げます。

資料の東金井工業団地南地区の概要、A3版をご覧ください。区域及び面積は、区域区分及び用途地域と同様でございます。本地区計画の目標は、本地区が北関東自動車道太田桐生インターチェンジや国道122号に隣接した交通環境に恵まれた地域であり、周辺の産業団地とともに、計画的に産業拠点の形成を図るべき地区であることから、本市における基幹産業のさらなる発展、活性化に寄与しつつ、周辺環境とも調和した工業団地の形成を図ることとございます。地区施設の配置及び規模でございますが、地区計画において地区施設が定められると、それに即して道路の位置、開発許可が行われることとなり、開発等に際して一定の強制力を有することとなります。

資料の右の図をご覧ください。まず、道路Aとして、区域北部に現道を拡張した幅員9メートルの道路を指定いたします。次に道路Bとして、区域南部に開発に伴い廃止される区域内道路の付け替え道路を指定いたします。また、雨水排水対策として、調整地を指定いたします。なお、調整地の配置はおおよそのもので、具体的な配置は今後開発許可の申請の際に決まりますが、一般的な開発許可基準よりも容量の大きな調整地を配置することを定め、開発に伴う雨水の流出事情に対応いたします。

資料左中段をご覧ください。建築物の敷地の最低限度は敷地の細分化を防止するために定めることとし、最低限度1000平方メートルといたします。壁面の位置の制限は、道路等との間に有効な空き地が確保されるように定めることとし、境界線までの距離を1メートル以上といたします。建築物の高さの最高限度は、良好な環境の街区が形成されるように努めることとし、最高限度を31メートルといたします。さらに、建築物等の用途の制限は周辺環境に配慮しつつ、工業用地として、用途構成の適正化、工業の利便性の増進が図れるように定めることとし、風

都市計画課
(石崎課長)

俗施設、一部の公益施設、廃棄物処理施設を制限いたします。

次に、富若西地区、概要資料の左上をご覧ください。区域及び面積は、区域区分及び用途地域と同様でございます。本地区計画の目標は、東金井工業団地南地区と同様でございますが、本地区が北関東自動車道太田桐生インターチェンジや国道122号に近接した交通環境に恵まれた地域であり、周辺の産業団地とともに、計画的に産業拠点の形成を図るべき地区であることから、本市における基幹産業のさらなる発展、活性化に寄与しつつ、周辺環境と調和した工業団地の形成を図ることでございます。

地区施設の配置及び規模について、資料の右の図をご覧ください。まず、道路といたしまして、区域南部に現道を拡幅した幅員9メートルの道路を指定いたします。次に、道路Bとして、区域東部に外周道路の役割を持つ幅員9メートルの道路を指定いたします。また、東金井工業団地南地区と同様に、雨水排水対策として、調整池を指定いたします。

資料左中段をご覧ください。建築物等の制限は、東金井工業団地南地区とほぼ同様でございます。異なる点は、壁面の位置の制限でございます。区域北側のみ緩衝体としての外周道路を築造しないことから、境界線までの距離を5メートル以上とし、他は1メートル以上といたします。

次に、新田東部工業団地西地区・新田東部工業団地第二地区の概要の左上をご覧ください。先ほど申し上げました通り、新田東部工業団地西地区は、隣接する新田東部工業団地第二地区地区計画区域と同様のまちづくりを目指すため、この地区計画区域を拡張し、対応しようとしております。区域及び面積は、既存地区計画区域に今回の市街化編入区域を合わせたものでございます。本地区計画の目標は、本地区が新田東部工業団地に隣接し、区域周辺に都市計画道路太田北部幹線や、太田西部幹線が形成計画された交通環境が良好な地域であり、産業拠点としてさらに発展するポテンシャルを持った地域であることから、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、周辺環境とも調和した魅力と活気溢れる工業団地の形成を図ることでございます。

地区施設の配置及び規模について、資料の右の図をご覧ください。オレンジ色の線で囲った区域が既存地区計画区域で、赤色の線で囲った区域が拡張区域でございますが、今回の編入区域はA地区といたします。まず、道路Aといたしまして、今回の編入区域東部に現道を拡幅した幅員9メートルの道路を指定いたします。次に、拡張区域との境界にあった地区施設道路を廃止いたします。他の地区施設道路に変更はございません。また、東金井工業団地南地区等と同様に、雨水排水対策として、調整池を指定いたします。

資料の左中段をご覧ください。地区計画区域の拡張であるため、基本的には既存の制限内容を変更しておりませんが、A地区は工業団地の中でも住宅から一番離れた区域であり、工業的土地利用の一層の強化を図るため、一部の制限を緩和しております。まず、建築物の敷地の最低限度と建築物の高さの最高限度は、制限内容の変更はございません。壁面の位置の制限は、A地区ではC地区と同様に、道路境界線までの距離を3メートル以上、隣地境界線までの距離を1メートル以上としておりま

<p>都市計画課 (石崎課長)</p>	<p>したが、全ての境界線までの距離を1メートル以上といたします。B地区及びC地区は変更いたしません。さらに、建築物の用途の制限は、A地区では、一部の店舗、公益施設、畜舎並びに廃棄物処理施設を緩和する一方、風俗施設を制限いたします。B地区及びC地区では、風俗施設の制限を強化いたします。</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。日程は他の議案と同様でございますが、まず地元関係権利者への説明として、令和5年2月から3月にかけて説明会を実施いたしました。次に、都市計画法第16条に基づく原案の閲覧を令和5年5月12日から26日まで行い、その間に公述の申し出を受け付けましたが、申し出がなかったため、公聴会の開催を中止いたしました。次に、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を令和5年8月18日から9月1日まで行いましたが、その間に提出された意見書はございませんでした。</p> <p>以上、都市計画課が所管いたします3議案について提案理由の説明を申し上げましたが、ご審議の上、ご賛同賜りますようお願いいたします。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>只今、担当課より議案第1号「太田都市計画区域区分の変更（東金井工業団地南地区ほか3地区の決定）について」から、議案第3号「太田都市計画地区計画の変更（東金井工業団地南地区の決定ほか2地区）について」まで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。どなたかご質疑等ございますでしょうか。</p>
<p>石川委員</p>	<p>東部農業事務所の石川と申します。</p> <p>今回、議案第1号から第3号までご説明いただきましたけれども、この中の議案第1号につきまして、発言させていただきます。この議案第1号ですけれども、この中に太田市内の案件3件と大泉町内の案件1件がある中で、大泉町の案件についてお話させていただきます。議案第1号に含まれる大泉町の上小泉北西地区についてですけれども、これにつきまして、農業者を含む地権者から開発反対の陳情が出ております。これは国及び県に対して陳情が現在出ております。これに対しまして、現在、大泉町が地権者等と調整を行っているところというふう聞いております。</p> <p>従いまして、その結果次第では、上小泉北西地区の都市計画の変更は、進められないことも想定されるということをお話しさせていただきます。</p> <p>本議案につきましてですけれども、東部農業事務所といたしましては、大泉町上小泉北西地区については地権者全員の同意が取れることを条件としまして、この議案に賛成したいと思っております。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>只今、地区区分4の上小泉北西地区の開発についてのご意見ございますけれども、担当課の方からお答えをお願いいたします。</p>

<p>都市計画課 (石崎課長)</p>	<p>大泉町分の市街化編入の件につきましては、情報の方は聞いております。 先ほどから申し上げておりますが、決定につきましては群馬県及び大泉町でございまして、直接太田市として対応することは特段ないと考えております。 しかし先ほどお話いただきました通り、太田都市計画として太田市、大泉町は一緒の都市計画区域になっておりまして、大泉町分の決定が遅れるということは、太田市分の決定も遅れるということになりますので、スケジュールとして影響が出てくるのかなと考えておりますので、その点を注視していきたいと考えております。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>担当から説明がありましたが、大丈夫でしょうか。</p>
<p>石川委員</p>	<p>手続き的には、今ご説明いただいたようなことになるのかと思いますけれども、先ほどもお話ししました通り、大泉町の調整結果次第では、この都市計画の変更が進められないことも想定されるということで、やはり議案への賛否につきましては、地権者全員の同意が取れることを条件として、賛成したいと思います。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>今回、本件の本審議会との関係についてはいかがでしょうか。</p>
<p>都市計画課 (石崎課長)</p>	<p>直接審議の議決事項とはなりません、石川委員がおっしゃった通り、大泉町の分について意見を付すということで対応したいと考えております。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>ということは、本審議会の採決とは直接関係しないという理解でよろしいわけですか。</p>
<p>石川委員</p>	<p>議案第1号は太田市の都市計画に関する議案であり、この中には先ほどお話しした太田市の3ヶ所と大泉町の1ヶ所が含まれるということで、その審議であるとすれば、この審議会と関係ないとは言い切れないのではないのでしょうか。</p>
<p>都市計画課 (石崎課長)</p>	<p>議案の説明の中でもありましたが、本案件は県から意見を求められておりまして、それに対する本審議会の意見として今お話しがあった件について検討させていただきたいと考えております。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>では、太田市の方からの審議会でこのような意見が出ているということ、県の方にきちっと申し上げるようお願いいたします。</p>

都市計画課 (石崎課長)	はい。承知しました。
加藤議長	他に何かございますか。
松川委員	工業用地に伴うことで車の往来がすごく多くなるのかなと思うのですが、これによる交通規制等については何か考えているのでしょうか。
都市計画課 (久保田課長補佐)	<p>交通の関係安全性や渋滞といった点のご心配ということになるかと思いますが、まず東金井工業団地南地区と富若西地区につきましては、工業的土地利用ということ想定はしているのですが、基本的なアクセスは国道122号というふうに考えております。</p> <p>ただ、その中でもこのエリアの中で非常にネックとなっている、検討しなければいけないというのが東金井工業団地南地区のすぐ西側に隣接している道路になります。これはいわゆる6差路になっているところがあり、我々が行った地権者への説明会や、その後に事業者が行った地元の説明会の中でも、朝夕は非常に渋滞をするという意見が出ております。これにつきましては、特にこの6差路を中心に現状どうなっているのか、どのくらいの車がどの方向に行くのかということも確認をしながら、今回の開発計画によって増えるであろうと思われる車の数をどのようにすればうまく捌けるのかということに関する調査・検討を行い、その結果に伴う整備を進めていくということをして現在事業者の方で考えております。</p> <p>事業者の方が考えているとはいっても、国道、県道、市道というものはそれぞれ市であったり、3桁国道である122号は太田土木事務所さんの方で管理されているというところもありますので、そういった関係部署との連携をしながら、しっかりと検討をしていきたいというふうに考えております。</p> <p>新田東部工業団地西地区については、現況でこの市街化編入を予定している区域の東側に、いわゆる都市計画道路の西部幹線という幹線道路がありますので、それを活用したアクセスということを考えております。こちらについては、前橋館林線も少し混んでいるような状況がございますが、メインアクセスをその西部幹線の交差点を活用するというように対応できるのではないかと考えております。</p>
松川委員	わかりました。ありがとうございました。
加藤議長	他にございますでしょうか。

<p>箱田委員</p>	<p>事前に交通調査等をされるというお話もあったんですけども、恐らく想定をしている道路以外のところにも、渋滞してくると車が裏道の方に入ったりしてくると思います。地図を見てみると、やはり周囲に住宅街がありますので、こういうところの交通の安全について、幹線のところだけではなくてその周囲にも目を配っていただきたいです。例えば「ここに横断歩道があったほうがいい」とか、「止まれの標識があった方がいいのではないか」というような意見や、今ある道路上の表示といったものが消えてしまっている場合には事前に直していただいた方が、何かあった時に想定外だったということが無くなるのではないかなと思います。</p> <p>私が住む飯塚町は大雨が降ったりした場合、結構道路に水が溜まったりもしますので、あらかじめこの辺は水が溜まるような家なのだろうと事前に分かると思います。渡良瀬川の付近等は、最近想定外の大雨が降ったりしますので、そういう危険なところをあらかじめチェックしていただければなと思います。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>ということですが、特に事務局の方からは、今のご意見に対してのコメントはよろしいですか。</p>
<p>都市計画課 (石崎課長)</p>	<p>事業者へ対する依頼であったり、従来通りのルールとして区長さんを通じて要望いただいたり、生活していく中でそういうところが見つければ、関係機関と協議して改善できるように進めていきたいと思っております。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>はい。ありがとうございます。 他にございますでしょうか。</p>
<p>長島委員</p>	<p>今の道路に関して、東金井のところの6差路のところに住宅がありますが、トラックの出入口はどこで想定されてるんですか。</p>
<p>都市計画課 (久保田課長補佐)</p>	<p>今我々が聞いておりますのは、この概要の方で示してある地区施設の道路Aとなっております。この道路からの出入りを計画しているということで聞いております。</p>

長島委員	<p>わかりました。</p> <p>それと箱田さんがお話しされた答えに関して、関係機関と相談をして色々問題があった場合には調整をされるという話ですが、実は過去の事例において、間違っ私どもの方にもクレームが来る時があり、実質はフォローされてないという方が多いです。やはり工事がどんどん大きくなると、工期の関係で、先ほどの裏道を使ってトラックが行ったりするようになってしまい、区長がそのことを市の方に相談すると関係者でお話くださいと言われてしまうということなので、そこはぜひ徹底していただければと思います。</p> <p>次に、私の本題に戻りますと、ここは今度市街化区域にされるわけですが、市街化区域にする場合は大体4年か5年に1回の定期でやるのが本来良い形だったと思います。つまり、今回は随時での編入ということであり、途中で早めにやることは緊急性があるということですよ。それについてこの3地区を開発するスタート時期との関係で緊急性があるのかどうかというところをぜひ教えていただきたいと思います。</p>
加藤議長	<p>期間についての話ですが、いかがでしょうか。</p>
都市計画課 (久保田課長補佐)	<p>長島委員のおっしゃる通り、通常は5年に1度の都市計画の定期見直しというところで、市街化調整区域を市街化区域にするというのが一般的ではございます。</p> <p>ご指摘の通り、必要性や緊急性というものを市の方から県もしくは国の方に説明をする中で、それが認められるということになった場合には、いわゆる随時編入というふうに呼んでおりますが、そういうこともできるということでもあります。</p> <p>今回は全て工業的土地利用ということではありますが、太田市の都市計画マスタープランの中での土地利用の方向性が合致しているということが大前提ではございますが、太田市は工業出荷額等も全国指折りの地域である工業都市であるとともに、区域区分につきましては、群馬県の決定事項になりますので、太田市だけではなくて群馬県の方にも、この工業用地拡張の必要性や緊急性が認められたといえると思います。</p> <p>それと新田東部工業団地につきましては、やはりこの工業団地内の企業の方から拡張の要望がございまして、定期見直しの5年に1度のルールではなかなか間に合わないということで、都市計画課では土地利用の方を行っておりますけれども、産業セクション等とも連動しながら、市の産業にも影響が及ぶだろうということも踏まえて必要性や緊急性を説明した上で、この3地区を今回編入するという経過でございまして。以上です。</p>
長島委員	<p>今のお話を聞くと、この計画に関しては群馬県が既に決めたということでしょうか。</p>
都市計画課 (久保田課長補佐)	<p>都市計画区域区分の決定権は群馬県の方にありますが、今回の案件については、太田市側から提案をさせていただいたので、県の原案として今上げているという状況であります。</p>

長島委員	<p>先ほどのお話だと、群馬県が決めたというように聞こえたのですが。群馬県が決めたのであれば、今我々が議論する必要はあるのでしょうか。</p>
<p>都市計画課 (久保田課長補佐)</p>	<p>群馬県の案ということでございます。 ただ、この計画を群馬県の方が妥当かどうか、意見があるかないかという意見交換につきましては、群馬県の都市計画審議会というものの中で議論をする機会がございます。 それで今回の議案第1号については、その審議会で議論する段階で関係自治体の意見を聞くということの中で、うちの方はその意見を求められている立場になりまして、今それにご意見があるかないのか、この群馬県の案に異存ありか異存なしかということも含めて、太田市としての意見というのを県の方に上げるための議案ということになるかと思えます。</p>
長島委員	<p>ありがとうございます。 引き続き質問をさせていただきますが、理由書の1番から3番のところに群馬県のマスタープランや太田市のマスタープランがちりばめていますが、この3地域を特定した形での位置付けはされていないような感じがします。これは私の見方が悪かったのでしょうか。</p>
<p>都市計画課 (久保田課長補佐)</p>	<p>こちらの方でご説明をしておりますマスタープランに位置付けがある、土地利用方針に合致しているということのお話だと思うんですけども、群馬県が作る区域マスタープラン、太田市が作る都市計画マスタープランについても、基本的には「方針」ということになるかと思えます。 ただその中でも、産業拠点という位置付けでこのエリアですよというような位置付けをさせていただいているような状況で、そのエリアに含まれるところで、場所については選定したというような意味合いになるかと思えます。</p>
長島委員	<p>実はマスタープランを見ますと、農地が連たんする場合はその保全や管理にも気をつけるようにという項目があります。この場合は、新田地区の面積は少し小さいんですけど、それ以外のところは大きいわけです。 ですから、そのバランスの関係についてどういう形で見ていただけたかが気になりますが、まさにそのマスタープランに載ってるその農地が連たんする場合には保全をしろという書き方になって、場合によっては地域の工業発展とか住宅の抑制についても色々書いてあるわけです。 その中で今回の計画をなぜ緊急にやらなくちゃいけないのかという点が疑問なのですが、いかがでしょうか。</p>

<p>都市計画課 (久保田課長補佐)</p>	<p>マスタープランの中にはそういう記載というか位置付けがありますけれども、その中でも農地が連担するところを保全していくというのがありますし、うちのマスタープランの方でここは産業拠点として土地活用を検討していくというようなこともあり、おそらくそれが相反することになっているのだと思います。だからそういう場合、どうするのかということも含めてのご質問と捉えているのですが、その点につきましては、農林漁業サイドとの調整や議論をした中で、現状の案に落ち着いたということです。調整については、下協議という形になりますが、このような計画までたどり着いたところでありまして、それになぜ必要性や緊急性があるという話ですけれども、産業の発展や地域の活性化も色々ある中で、総合的に協議をさせていただいた結果、現状で県と国と下協議が終わっているという状況になるかと思います。</p>
<p>長島委員</p>	<p>県と協議が終わっているとはどういうことですか。</p>
<p>都市計画課 (久保田課長補佐)</p>	<p>あくまで下協議が終わって、法律に基づく手続きを経て、今ここで議題として皆さんにお諮りしているということです。</p>
<p>長島委員</p>	<p>わかりました。 あとは東側のところですが、ある程度工業的な土地利用が準備できているというお話なのですが、それは何をもって言っておられるのでしょうか。ある程度の基盤整備がされているというようなお話があったような気がしたのですが。</p>
<p>都市計画課 (久保田課長補佐)</p>	<p>今回の東金井工業団地南地区周辺については、既存の東側の工業団地もごさいますし、あとは広域交通の要衝である結節点ともいえるインター周辺ということもありますので、産業用地・拠点としてのポテンシャルが非常に高いということで、ここに隣接して産業拠点の強化・集約に適した土地ではないかという考えであります。</p>
<p>長島委員</p>	<p>いや、総論の話ではなく、その東金井の区域において工業化の基盤がある程度整備されているというような感じの印象を持ったんですけども、そうでもないんですか。</p>
<p>都市計画課 (久保田課長補佐)</p>	<p>ここの東金井工業団地南地区ピンポイントについてだと思うのですが、ここが整備されているというよりは、このエリアが今言ったような状況なので、産業用地として適しているというな意味合いでお話したと思います。</p>

<p>長島委員</p>	<p>それではいくつかまとめてご質問させていただきます。</p> <p>この東金井のところは、農地法上一時転用の地域になっているんです。これはあと1年ぐらいでもう原状に復帰させるという約束で、お使いになる方に許可下ろしています。ですから、既にある程度その工業化が進んでいることは事実です。</p> <p>ただ、群馬県からもこの件についての照会がありました。まさに農地法に基づく一時転用が進んでいる関係である程度工事が進んでいる訳です。農地法は都市計画法よりも下位にありますから、お決めになるのは都市計画法なんです。そこについては慎重な見方をさせていただいたのかなという懸念が1つございます。</p> <p>もう1つは、新田のところは農地が縦にずっと繋がっており、ここでは既にその工業化に伴う具体的な工事が進んでいるのですが、企業はこの農地を外して工事はできないのだろうかと思えます。まさにここは西側に農地が連たんする土地で、実は南のところは農地法上一時転用の場所が2ヶ所ある状況です。ここはもう1年でその原状に戻すというお約束になっているところですが、あえてここまで広げて工業化を速やかに進めるって必要性は感じられません。</p> <p>だからその緊急性についてももう少し具体的に教えていただきたいです。農地がその西側にずっと連たんしていますから、面積もかなりの量があると思えます。これを増やして一体どうするのかっていうのはよくイメージが湧かない状態です。</p>
<p>都市計画課 (久保田課長補佐)</p>	<p>事業主体が民間事業者ということもございますので、ちょっと詳細な説明ができるかどうかは別として、この区域も企業からこれだけないと困るよというような必要規模の算定をさせていただいた上で、今回はこのタイミングでこの形が必要であるという説明を我々も受けて、このエリアに決定をさせていただいております。</p> <p>あとは長島委員さんがご指摘の通り、農地が隣接して広がりがあるというところになりますので、ここに需要があるのかどうかっていうのは我々はまだ把握はしていませんけれども、これから仮にそういう状況が発生した時には、農政セクションとの十分な協議をして決定していく、進めていくという必要があるのかなというふうに考えております。</p>
<p>長島委員</p>	<p>今、私は農地の立場で申し上げますので、若干そちらにアクセントを置いた意見になりますが、会社の方が事業計画書を出すと、農地とのバランスの関係上、場合によっては会社の方のスケジュール計画を変更するっていうことはおやりにならないということですか。</p>

<p>都市計画課 (久保田課長補佐)</p>	<p>こちらの考え方としては、ピンポイントでこの土地はこういうところであると位置付けているわけではございませんが、あくまでも産業拠点の範囲内というエリアであった場合には、都市計画マスタープランと照らし合わせて、支障がないということであれば、企業さん側の要望も受けるといった中で農政サイドと協議をさせていただくという考えです。</p>
<p>長島委員</p>	<p>今農政というお話がありましたけども、まさにこの審議会に出す場合に農政関係の協議があるんですが、この際にはイエスかノーかの答えではなく、意見だけ言うように言われています。そうすると、どこで調整するのか皆目わかりません。</p> <p>そのため、仕組みそのものを変えていただかないと農業委員会とか或いはそれ以外の農地関係者の意見っていうのは出なくなってしまう。</p> <p>農政がこの前の協議会の結果をどのようにご報告しているかわかりませんが、この3件について賛成する方は誰もいませんでした。ですから、多数決でその協議を決める話ではないという何かルールがあるようなので、単に意見だけに留めたんですが、ぜひ庁内でもう少しその調整の仕組みを考えていただくと、農業側の意見も反映できるんじゃないかという感じがいたします。</p> <p>それともう一つは、やはり先ほどの富若、東金井、新田のどの地域にしても、ある程度計画が進む前から事業者側が土地を既に確保しているというケースがよく見られます。まさに民法上の普通の取引ではあるんですが、やはり計画そのものは良くて手段はいかなものなのかというような印象があり、皆さんもご留意いただいでですね、検討を進めていただけると非常にありがたいと、そういう気持ちです。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>今のはご意見として捉えてよろしいでしょうか。</p>
<p>長島委員</p>	<p>はい。問題ございません。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>では、他にご質疑等はございますか。</p>

<p>長島委員</p>	<p>個別にお聞きしたいのですが、先ほどの東金井の区域内には住宅が一つあり、南側にも住宅地が見られます。</p> <p>また、富若西地区についても周りに住宅があるわけです。これは市街化の線がまっすぐ引かれていないため、その周りは住宅地があるのだろうという感じがします。</p> <p>そういうことも踏まえると、新田の方についても農地が隣接をしているわけです。</p> <p>他の地域も同じですが、その場合の塀の高さの調整をお願いしたいと思います。塀によって日が農地に当たらないと、作っている作物に影響を与えることとなります。できれば、それに影響を与えない程度の高さについて、現地を見ていただいた上で調整をしていただけるとありがたいという感じがいたします。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>実際、農地との隣接に制限はあるのでしょうか。</p>
<p>都市計画課 (久保田課長補佐)</p>	<p>地区周辺の住宅や農地への配慮ということになるかと思います。</p> <p>住宅等については、工業用地として市街化編入する区域のぎりぎり住宅に隣接したところに高い建物が建つといったことを避けるために、周辺地区との緩衝体として、いわゆる外周道路をできるだけ設けようと思います。</p> <p>また、特に富若西地区等のような道路がなかなか広げられないというような場所においては、建築物を道路から何メートル以上離してくださいというような制限を設け、今回は5メートルということで位置付けております。</p> <p>工業用地に市街化編入するところの中で、公共的な活用をするにあたって、最低限の緩衝体や離隔というのを都市計画の中でも取りましようというような位置付け、配慮というものをやっております。それで周辺農地への配慮ということも今回は全て31メートルという高さ制限をしており、実際にそこまで高い建物が建つ可能性としてはゼロではないんですけれども、そういった点については今日ご意見もいただいておりますので、事業者への指導や配慮、開発についての基準の中で対応していければなというふうには考えております。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>ありがとうございます。他に何かございますか。</p>

<p>石川委員</p>	<p>事務局からの説明の中で2点ほど説明の内容をご訂正いただきたい箇所がございます。</p> <p>まず1点目は、東金井工業団地南地区の説明です。先ほど長島委員さんの質問に対する説明の中で、この地区は工業的利用が云々というような話がありましたが、長島委員さんが説明したようにここはあくまでも農地法における一時転用の地区ですので、我々農業事務所としては今現在は何らかの工事があるかもしれませんが、農業事務所としてはここは農地だというふうに考えております。ですので、あくまでもここは現在農地であることに基づいた説明にご訂正いただきたいと思っております。</p> <p>それから2点目ですけれども、これも先ほど長島委員さんの質問の中であった新田東部工業団地のA地区の関係についてです。事業者からこのような面積でのお願いが出たのでというお話をされていましたが、太田市から群馬県にご提案されたこの3地区の工業団地については、確かに民間事業者の開発かもしれませんが、それを踏まえた上で太田市が適正であると判断したということで、県に対してご提案いただいたんではないかと思っております。事業者の要望をそのまま鵜呑みにしたというように取られるような説明は、ご訂正いただきたいと思っております。</p>
<p>都市計画課 (石崎課長)</p>	<p>2点ほどいただいたかと思っておりますので、順番に説明させていただきます。</p> <p>まず東金井工業団地南地区について、私どもの説明がはっきりしなかったのかと思っておりますが、今回の区域は現在農地であるのにピンポイントで工業的利用に適切であるということではなく、このエリア自体が交通において良好な場所であったり、既存の産業団地があるというような点から適している場所だという判断した趣旨の説明でございました。</p> <p>もう1点の新田東部工業団地についてですが、おっしゃる通り、最終的には太田市として挙げさせていただいております。確かに要望のもとには事業者であります。太田市がその要望を事業者から受け、その中で農政サイド等とも協議して、最終的に提案しているという形になります。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>はい、ありがとうございます。他にございますでしょうか。</p> <p>今ルールに関するお話がございましたけれども、今後群馬県の方に意見としてこういうものが出たよということも含めて、上げていかなければいけないと思っておりますが、どの意見をきちんと付記するかということについて担当課はどういうふうに考えたらいらっしゃいますでしょうか。今から決議を取る必要があるため、教えていただきたいです。</p>
<p>都市計画課 (石崎課長)</p>	<p>審議の中で色々ご意見ご質問いただいた部分と、石川委員から大泉町の案件について意見を付して決議をするというお話がありましたので、石川委員からあったご意見につきましては、意見書に記載し、県に提出させていただこうかと考えております。</p>
<p>長島委員</p>	<p>今の石川委員のお話は、石川委員個人としての意見ということですか。それともこの場での皆さんのご意見ということでの提出ですか。</p>

<p>都市計画課 (石崎課長)</p>	<p>太田市都市計画審議会として意見を付して、意見書を県に提出するかを決議いただければと考えておりますので、よろしくお願いいたします。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>それでは、まず議案第1号「太田都市計画区域区分の変更（東金井工業団地南地区ほか3地区の決定）について」は、そのような意見が出たということ付記しながら、群馬県の方に上げていくということで本会の意見を決議とするということによろしいでしょうか。ご異議がないようでしたら、挙手をお願いしたいと思います。</p>
	<p>(挙手)</p>
<p>加藤議長</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「太田都市計画区域区分の変更（東金井工業団地南地区ほか3地区の決定）について」は、群馬県作成案について「意見なし」といたします。 次に、議案第2号「太田都市計画用途地域の変更（東金井工業団地南地区ほか2地区の決定）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、挙手をお願いいたします。</p>
	<p>(挙手)</p>
<p>加藤議長</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「太田都市計画用途地域の変更（東金井工業団地南地区ほか2地区の決定）について」は、計画案について「異存なし」といたします。 次に、議案第3号「太田都市計画地区計画の変更（東金井工業団地南地区の決定ほか2地区）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、挙手をお願いいたします。</p>
	<p>(挙手)</p>
<p>加藤議長</p>	<p>賛成多数により「異議なし」と認めます。よって、議案第3号「太田都市計画地区計画の変更（東金井工業団地南地区の決定ほか2地区）について」は、計画案について「異存なし」といたします。 続きまして、議案第4号「太田都市計画第一種市街地再開発事業の変更について」を担当課より説明していただきたいと思ひます。</p>

まちづくり
推進課
(小林参事)

まちづくり推進課の小林と申します。議案第4号につきまして、説明をさせていただきますので、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。

議案第4号「太田都市計画第一種市街地再開発事業の変更について」、説明をさせていただきます。

最初に議案内容を朗読いたします。その後、内容の説明をさせていただきます。

議案書の46ページをご覧ください。

議案第4号 太田市都市計画第一種市街地再開発事業の変更について(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変更する。

令和5年9月14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1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おります。

図をご覧ください。本事業は、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、オープンスペース等を整備するものでございます。

市街地再開発事業の種類は、図の下に示す①と②の種類がございしますが、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、原則として当課で再開発ビルを床に置き換え、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47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変更となっております。本議案は、以前同じ場所で、市街地再開発事業とし、都市計画決定した内容を変更するものであります。当初は、令和3年9月1日付けで主要用途を住宅、商業施設、駐車場という内容で決定をしましたが、用途を教育施設、商業施設、駐車場に変更するものでございます。

上から順番に説明をさせていただきます。

名称は、太田駅南口第三地区第一種市街地再開発事業で変更はございません。

施行区域の面積につきましても、約1.6ヘクタールで、こちらも変更はございません。

次に、公共施設の配置及び規模についての記載でございしますが、区域内における現状の公共施設である道路及び下水道整備状況の配置を示しております。こちらに関しましても、変更はございません。なお、位置については49ページの総括図をご覧くださいだけだと思います。

道路につきましては、西側の国道407号線と南側の太田九合176号線がございします。

<p>まちづくり 推進課 (小林参事)</p>	<p>地区内は、公共下水道が整備済みとなっており、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。</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する記載でございます。本議案における変更となる部分はこちらとなります。</p> <p>それでは、議案書48ページをご覧ください。こちらは変更前と変更後の新旧対照表となっております。中段部分の赤字部分に変更となる箇所でございます。主要用途の一部が住宅から教育施設となり、併せて面積等が変更となります。</p> <p>それでは当該再開発事業の概要をご説明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>まず、施行者でございますが、民間事業者で、共同個人施行者の施工によるものです。</p> <p>総事業費でございますが約118億円。これは施行者側の資産となっておりまして、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ございますが、今年度から令和9年度までの5カ年にわたる事業となります。今年度は実施設計等を実施し、令和6年度から建物の解体を始め、令和7年度より建物を建設し、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。</p> <p>続いて、建築概要でございます。西側が地上4階建てで、店舗と駐車場の複合施設等で、1階が店舗、2階から4階が駐車場となります。駐車可能台数は、屋上と地上の平置きも含め、約430台となっております。東側の教育施設等は7階建てとなります。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。</p> <p>それでは、議案書47ページをご覧ください。最後に当該決定に係る理由でございます。太田駅南口第3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ことから、中心市街地におけるにぎわいの創出及び活性化を目的として、住宅を主要目的として、令和3年度に都市計画決定を行いました。</p> <p>今回は、主要目的を住宅から教育施設に変更する内容となっております。本変更により若者のまちなか居住の促進と、中間人口の維持・確保に繋がり、目的の達成に一層資するものであることから、主要用途の住宅を教育施設に変更し、あわせて建築物の建築面積及び延べ面積を増やすものでございます。</p> <p>議案第4号の説明は以上でございますが、最後に、当該案件に係る住民意見反映措置の結果を口頭によりご報告をさせていただきます。</p>
---------------------------------	---

<p>まちづくり 推進課 (小林参事)</p>	<p>まず、太田都市計画第一種市街地再開発事業の変更に係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5年7月18日から8月1日まで実施をいたしました。</p> <p>その結果、2名の閲覧者がおりましたが、公述希望者はありませんでした。そのため、令和5年8月7日に予定をされていた当該案件に係る公聴会は中止とさせていただきます。</p> <p>また、太田都市計画第一種市街地再開発事業の変更の公告縦覧につきましても、令和5年8月18日から9月1日まで実施いたしましたところ、1名の閲覧者がございましたが、意見書の提出はございませんでした。</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>議案第4号の説明は以上でございますが、何卒ご審議のほどどうぞよろしくお願いいたします。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>第4号議案につきまして、只今ご説明をいただきましたけれども、本件につきまして何かご質疑等ございますでしょうか。</p>
<p>長島委員</p>	<p>これ非常に良い計画だなと思ったんですが、例えば太田駅と反対の道路があるんですけど、あそこは暗くて狭くなっていると思います。できればそういうところを明るくしていただければいいなと感じました。</p> <p>或いは駅に商業施設がありますが、商業施設から太田駅のホームに直接出られるような改札なんてことはあまり考えないのでしょうか。</p>
<p>加藤議長</p>	<p>長島委員様から2つの案があったと思うんですけども、何か事務局の方からそれについてご説明あればお願いします。</p>
<p>まちづくり 推進課 (小林参事)</p>	<p>まず、南側の道路に関しましては、こちらは再開発事業になりますので、今よりも明るさや清潔感というのが生まれる道路になるんじゃないかというふうに考えております。</p> <p>それから、通過をして太田駅の構内に入るといったことなんですけども、これにつきましては東武鉄道さんとの協議もございますので、ホームに直接というのはなかなか難しいかなといったところあります。</p> <p>ただし、ご存知の通り高架になっていると思うんですけども、その高架の下を通過して、南側から北側、北側から南側に行けるような算段というのは事業者の方でも検討しているというふうにお聞きをしております。</p>

<p>加藤議長</p>	<p>2番目の直通の件は以前にも協議されたことありまして、私も覚えているんですけども、なかなか東武さんとの調整が難しいというのが当時からのお話だったと思います。ただ、前橋駅の新しく開発される場所はJRの倉庫とつなぐような計画のようで、実際どうなのかわかりませんがそんな話もあるそうです。</p> <p>何か他にご意見ございますか。無いようでございますので、お諮りいたします。</p> <p>議案第4号「太田都市計画第一種市街地再開発事業の変更について」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。ご異議が無いようでしたら、挙手をお願いいたします。</p>
	<p>(挙手)</p>
<p>加藤議長</p>	<p>ありがとうございました。賛成多数により「異議なし」と認めます。よって、議案第4号「太田都市計画第一種市街地再開発事業の変更について」は計画案について「異存なし」とすることに決定いたします。</p> <p>以上で本日の審議を終了いたします。</p> <p>傍聴人におかれましては、事務局の指示に従って退場していただきたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。</p>
<p>事務局 (宍戸主事)</p>	<p>(傍聴人退場)</p>
<p>加藤議長</p>	<p>それでは議長の座を終わらせていただきます。たくさんのご意見を頂戴して、このように活発な議論を通し、お互いの意思疎通ができるのは何よりだなというふうに感じました。</p> <p>ただ一つ、もっと内容を深めるには、住民として事前に質問や意見を申し述べる制度もありますので、それが前もってしっかりと成されていれば担当課もきちんと整理をして、この場でお答えできるんじゃないかなという感想も持ちました。</p> <p>いずれにしましても、私今日はピンチヒッターということで、こういったような議事に対して不慣れなこともあり、進行の中で不手際もあったというふうに思います。その点につきましてはお詫びを申し上げます。</p> <p>以上で私の議長の座を降ろさせていただきます。ご協力ありがとうございました。</p>

<p>事務局 (塚本係長代理)</p>	<p>加藤議長におかれましては、円滑に場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いては、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、よろしく申し上げます。</p> <p>以上をもちまして、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>
-------------------------	---