

第 4 0 回太田市都市計画審議会 議事録

開催日時	令和 6 年 1 2 月 2 0 日（金）午後 2 時 0 0 分から午後 2 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	新井洋子委員、長島佳男委員、湯沢昭委員、高田靖委員、前田純也委員、木村浩明委員、高木きよし委員、矢部伸幸委員、本木秀典委員（代理出席 関谷副所長）、青木修委員（代理出席 山口交通官）、箱田美紀委員、野口晃委員
欠席委員	加藤正己委員、稲塚祐輔委員、増田一郎委員、中村芳恵委員
事務局出席者	都市政策部 田村部長、富島副部長 都市計画課 石崎課長、久保田課長補佐、塚本係長代理 齋藤主任、木内主事
議案担当課	まちづくり推進課 平石課長、田野係長、旭井係長代理
議案	議案第 1 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)	只今より第 4 0 回太田市都市計画審議会を開会いたします。進行を務めさせていただきます、都市計画課の塚本と申します。どうぞよろしくお願いいたします。 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、緑のランプが点灯した状態で発言していただき、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。 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 2 名が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。
事務局 (塚本係長代理)	ここで、事務局の紹介をさせていただきたいと思います。 太田市都市政策部長の田村です。 同じく都市政策部副部長の富島です。 都市計画課長の石崎です。 都市計画課の久保田です。 同じく齋藤です。 同じく木内です。 どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 (塚本係長代理)	続きまして、太田市都市計画審議会の会長であります、湯沢会長よりご挨拶をいただきたいと思います。湯沢会長よろしくお願いいたします。
湯沢会長	年末のお忙しい時期に都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。 今日ご審議いただく内容につきましては、令和2年に都市計画決定されております、太田駅南口第四地区市街地再開発事業の変更についてです。詳しいことは後程事務局からご説明いただきます。慎重なる審議をよろしくお願いいたしますと思います。
事務局 (塚本係長代理)	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、よろしくお願いいたします。
湯沢議長	それでは指名ということですので、しばらくの間議長を務めさせていただきます。本日の議事日程につきましては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、よろしくお願いいたします。 日程第3の会期の決定につきましては、太田市都市計画審議会の条例規則第5条第1項に基づきましてお諮りをさせていただきます。本会議の会期は本日1日ということでしょうか。
	(異議なしの声)
湯沢議長	ありがとうございます。異議なしと認めまして、本会議の会期は本日1日と決定させていただきます。 次に議事録署名人を私の方から指名をさせていただきます。議席番号14番箱田美紀委員、議席番号16番野口晃委員を指名させていただきますのでよろしくお願いいたします。 それから、審議会は公開ということになっておりますけども、公開するか否かにつきましてはご検討をお願いしたいと思います。 事務局からの説明をよろしくお願いいたします。
事務局 (久保田課長補佐)	はい。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となります。

湯沢議長	今事務局から説明がありましたけども本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	はい、ありがとうございます。異議なしとし、傍聴を認めるということにさせていただきたいと思います。本日、傍聴者はいらっしゃいますか。
事務局 (久保田課長補佐)	はい。本日の傍聴者はございません。
湯沢議長	はい、ありがとうございます。傍聴者なし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。 日程第5議事に入ります。それでは初めに、議案第1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います。
まちづくり推進課 (平石課長)	まちづくり推進課の平石と申します。 議案第1号につきまして、説明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。 議事の説明の前に、議案書の訂正がございます。議案書の2ページの公共施設の配置及び規模の道路種別について、太田九合176号線につきまして、幹線街路と記載されておりますが、区画道路の間違いでしたので、訂正をさせていただきます。訂正後の資料はお手元に配付しておりますので、ご確認のほどよろしくお願いいたします。申し訳ございませんでした。 議案第1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」を説明させていただきます。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とおり変更する。令和6年12月20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、都市機能の低下がみられる地域において、複数の土地・建物を共同化して高層の建物を建築するととも

まちづくり推進課 (平石課長)	に、オープンスペースなど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、下に示す①と②の種類がございますが、今回は①の手法で、権利者の所有権等の既存の権利について、原則として等価で再開発ビルの床に置き換え、新たに再開発ビルにより生み出された床について第三者等に販売するなどして事業費に充てるというもので行います。 それでは、議案書の2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て、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2年12月25日付で主要用途を業務施設・商業施設・住宅・駐車場という内容で決定をしましたが、計画が変更となりまして、用途を業務施設・商業施設・駐車場に変更するものでございます。 上から順番に説明させていただきます。名称は太田駅南口第四地区第一種市街地再開発事業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0.2ha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、4ページの総括図を、区域については、5ページの計画図をご覧くださいと思います。 では、2ページの説明に戻ります。道路につきましては、北側の太田九合176号線と南側の太田九合177号線がございます。地区内は公共下水道が整備済みとなっております。 続いて建築物の整備に関する計画及び建築敷地の整備に関する計画についての記載でございます。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して記載してございます。それでは議案書を1ページめくっていただいて3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が変更となる箇所でございます。主要用途から住宅がなくなり、それに合わせて面積などが変更となります。 それでは当該再開発事業の概要を説明させていただきます。別添資料②をご覧ください。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行によるものです。総事業費でございますが、約29.5億円。 これは、施行者側の試算となっております。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。 次に事業スケジュール（予定）でございますが、今年度から令和9年度までの4ヶ年に渡る事業となります。 今年度は、基本設計等を実施し、施行認可を得る計画となっております。令和7年度には実施設計、権利変換計画、建物の解体、そして建物の建設を始め、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。
----------------------------	---

まちづくり推進課 (平石課長)	続いて建築概要でございます。西側が地上4階建ての駐車場で、駐車可能台数は125台となっており、東側が8階建てで業務施設・商業施設の予定となります。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。 それでは、議案書の2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。太田駅南口第四地区は、建築物の老朽化が進み、防災上の危険性が危惧されている状況にあることから、「中心市街地における賑わいの創出及び活性化を目的」として、業務施設・商業施設・住宅・駐車場を主要目的として令和2年度に都市計画決定をしました。 今回は主要用途から住宅を除き、業務施設を拡大する内容となっております。本変更により昼間人口及び関係人口の増加につながり、周辺への波及も含めた地域活力の向上と賑わいの創出につながり、目的の達成に一層資するものでございます。 これらにより、主要用途の住宅を除いた業務施設・商業施設・駐車場に変更し、併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。 議案第1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させていただきます。 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6年10月1日から10月15日まで実施いたしました。その結果、閲覧者及び公述希望者はおりませんでした。 そのため、令和6年10月22日に予定されていた当該案件にかかる公聴会は中止とさせていただきました。 また、当該都市計画決定原案の公告・縦覧につきましても、令和6年11月1日から11月15日まで実施いたしましたところ、閲覧者はなく、意見書の提出はございませんでした。住民意見反映措置結果の報告は以上でございます。 議案第1号の説明は以上でございます。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。
湯沢議長	ありがとうございました。担当課より議案第1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」の説明がありました。ご意見あるいはご質問がありましたら挙手をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。
野口委員	はい。この地域につきましては、立地適正化計画の中で、居住誘導区域の中に入っていたかと思うのですが、住宅が用途から外れるということになると、居住誘導区域から外れるという考え方でよろしいでしょうか。

湯沢議長	はい。立地適正化計画に関する質問は、都市計画課の方がよろしいですかね。
都市計画課 (久保田課長補佐)	はい。先ほどのご質問ですけれども、ご指摘の通り、このエリアについては、立地適正化計画の都市機能誘導区域と居住誘導区域に含まれているエリアということになります。 市街地再開発事業の計画から住宅が外れたということは、居住を誘導すべき区域という観点からは残念なことではあるのですが、市街地再開発事業から住宅がなくなったことによる立地適正化計画への影響は、基本的にはないというイメージです。
野口委員	はい。今回確認したかったのが、先日冊子でいただいた立地適正化計画の中に、この地域が記載されていたので、そのまま記載していてもよいのかということなのですが。
都市計画課 (久保田課長補佐)	はい。区域自体に変更はございませんので、立地適正化計画の市街地再開発事業、土地の高度化、共同化というところもありますので、誘導区域の施策のひとつとしては、引き続き、立地適正化計画に記載されていても問題はないというふうに考えております。
長島委員	はい。今回、昼間人口の増加ということで住宅が当初の計画から外れたわけですが、ここで予定していた住宅が減った分というのはどこか別の地域に行くのですか。
都市計画課 (久保田課長補佐)	はい。居住誘導区域は立地適正化計画の中では居住の誘導を図る区域という位置付けになっておりますが、今回の市街地再開発事業は、民間の計画ということもありますし、またここで何人増加するという具体的な試算もされていないので、例えばここで何十人何百人減ったものを、どこかで代替を図るという具体的な計画はないのですが、引き続き、利便施設だとか、魅力的な土地利用によって、このエリアに、住宅も含めて、誘導できればというふうに考えております。
湯沢議長	なかなか難しい議論ですけれども、立地適正化計画の中では地区ごとの人口の張りつけという数値はありませんので、この地区を含めた居住誘導区域はもっと広いわけですよ。 その中の一部分の太田駅南口第四地区の住宅は今回はなしということで、それに代わるものをどこかで補填するという考え方はないというふうに理解しておりますけれども、よろしいですかね。その他ご意見ありましたらお願いいたします。

湯沢議長	特にご質疑ないようですのでお諮りをさせていただきます。 議案第1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」につきまして、この計画案に異存なしとする方の挙手を、賛成の方の挙手をお願いしたいと思います。
	(全員挙手)
湯沢議長	はい。全員賛成ということで異存なしとすることに決定をさせていただきます。傍聴人はいないので、以上をもちまして、今日の審議内容をすべて終了させていただきますので、あとは事務局のほうで進行よろしくをお願いします。
事務局 (塚本係長代理)	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。 ただいまご審議いただきました案件につきましては、いただいたご意見等を参考に事務を進めて参りたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。 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。本日はどうもありがとうございました。