

第158回

高崎市都市計画審議会会議録

令和3年3月15日（月）

午後2時

総合保健センター2階 第1会議室

出席者一覧

I 出席委員

1番	木村法雄	(代理：野澤部長)	2番	佐藤俊也
3番	横島庄治		4番	追川徳信
5番	島津弘子		6番	石田安利
7番	越澤恭行		9番	高橋美奈雄
10番	清水公美		11番	小野聡子
12番	原田寛明		13番	長壁真樹
14番	福井貴規	(代理：宮川調整官)	15番	清水一雄
16番	坂本正樹		17番	井上彩
18番	堀越芳春		19番	石綿和夫
20番	金井稔	(代理：岸交通官)	21番	樋口哲郎
22番	白石隆夫		23番	戸塚宣敏
25番	小林功			

II 出席幹事

建設部長	奥野正佳
都市整備部長	内田昌孝

III 市側出席者

都市整備部	次長	清水博幸
都市計画課	課長	岩下浩
〃	計画担当	竹渕裕介 永田瑞穂 横尾真矢
		黒澤千恵子 高槻麻美
〃	土地利用担当	清水由希 福田哲也
市街地整備課	課長	中俣茂大
	再開発担当	木村泰久

IV 傍聴者	0名
報道機関	2名

1 開 会

事務局 A

本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。皆さまお揃いですので、只今から第158回高崎市都市計画審議会を開催いたします。

なお、本日は新型コロナウイルス感染症対策として会場の席をスクール形式とさせていただきます。モニター等見づらくなっておりご迷惑をおかけしますが、ご理解ご協力お願いいたします。

はじめに、本日の資料の確認をさせていただきます。まず、事前にお配りしてごさいます議事日程、議案書、A3サイズの添付図面、名簿でございます。不足等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

ここで、委員さんの交代がありましたので、お名前を紹介させていただきます。委員Aです。

委員 A (代理)

よろしく申し上げます。

事務局 A

ありがとうございました。よろしく申し上げます。なお、委嘱状につきましては、机の上に置かせていただいております。よろしく申し上げます。

本日の審議会に際しましての出席状況ですが、委員B、委員C、委員Dよりあらかじめ欠席とのご連絡をいただいております。只今ご報告しましたとおり3名の委員さんが欠席となっておりますが、委員の2分の1以上の出席をいただいておりますので、高崎市都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、本審議会は成立いたします。また、本審議会は高崎市都市計画審議会議事運営規則第12条の規定に基づき公開としておりまして、傍聴希望の受付をいたしましたところ、報道関係の方が2名いらっしゃいますので、ご報告いたします。

2 会長あいさつ

事務局 A

続きまして、会長にご挨拶をお願い申し上げます。

会長

皆さま、ご苦勞様でございます。着座にて失礼させていただきます。いきなり人口問題という話で恐縮ですが、高崎市の人口は2月末現在で372,000人を切りまして、ここ数年間700～800人の減少が続いたまま、悪い傾向が続いております。自治体にとって人口増というのは喫緊の課題でありながら難問の課題でもございまして、それ

それぞれの自治体でご苦労されているわけですが、最近関係人口という言葉が出始めました。国の説明によりますと観光人口以上であり居住人口以下であると、分かったようなわからないような説明が出てきますけれども、どういうことか説明するのに一つ例を取りますと高崎経済大学に4,000人の学生がおりますが、この人口は居住人口にするには短期間で去ってしまう人口でありますから、完全な定住人口ではございません、しかし4年間は高崎在住ないしは高崎通学、高崎生活者として市民同様の関わりを持っておりますし、場合によっては、アルバイトによって労働力になっていたり、文化活動に関心を寄せたり、様々なスポーツ活動に参加しているという意味では、市民以上の高崎市と濃密な関係を保っておりますから、こういうのが関係人口の代表的な例かもしれません。もう一つ例を申し上げますと高崎アリーナに色々な大会が来ますけれども全国大会をやったらとてもよかった、よって高崎を今後合宿地にしたいと申し入れが出てくると、これはアリーナの単独の使用効果だけではなくてアリーナの副次的な効果として活動の幅が広がってくるという意味で、これまた関係人口という概念に合致すると、こんな風に考えますと関係人口なかなか面白いなということになります。どこがおもしろいのかというと単なる観光客、ショッピング客、イベント参加者がその目的を終えて帰ってしまうだけではもったいない。もったいないというのは高崎市にはそれ以外たくさん魅力がある、あるいは感動的、活動的な施設がありますから、そういうものと繋ぎ合わせることによって高崎の魅力を深めて訪れた人、訪れない人でもネットでつながることを含めて関係を濃密化して継続化していくという意味で関係人口の開発と言うのは将来の居住人口の増加にも繋がる種まきになるのではないかと、高崎市の各種の施設は非常に良くできておりますし、全国的にも一流レベルでありますし、世界レベルのものもございます。文化財もその中に入ってくるかもしれませんが、そういう意味で高崎という多様性に富んだ都市を十分に活用してもらおうような一つのプロジェクトを立ち上げてみるのもそろそろ人口対策の一環ではないかと思って冒頭の話申し上げます。ご清聴ありがとうございました。

事務局A

ありがとうございました。

3 議 事

事務局A

それでは、只今より議事に入りますが、以降の進行につきましては、高崎市都市計画審議会議事運営規則第6条第1項の規定により、会長をお願いいたします。それでは、会長よろしく申し上げます。

第1 会議録署名人の指名

会長

これより議事に入ります。議事の第1、会議録署名人の指名を行います。

高崎市都市計画審議会議事運営規則第13条第2項の規定により、委員Eと委員Fを指名いたします。よろしくお願いいたします。

第2 議案

会長

議事の第2に入ります。議案第425号 高崎都市計画高度利用地区の変更（高崎駅東口栄町地区）、議案第426号 高崎都市計画第一種市街地再開発事業の変更（高崎駅東口栄町地区）について併せて上程いたします。事務局の説明を求めます。

事務局B

お世話になります。

議案のご説明の前に、近年の高崎駅周辺の状況と、高崎駅東口栄町地区の市街地再開発事業について少しお話しさせていただきます。

まず、本市の中心市街地のまちづくりは、高崎駅を中心として進めており、駅周辺に魅力ある施設や空間を整備することで、街中の賑わい創出や活性化に繋げていきたいと考えております。

近年「高崎アリーナ」や「高崎芸術劇場」、大規模商業施設である「高崎OPA」がオープンし、昨年には群馬県による「Gメッセ群馬」もオープンしたことで、官民を挙げての大型プロジェクトが進められてまいりました。

しかし、現状、これらの施設は、新型コロナウイルスの影響により、厳しい状況が続いておりますが、いずれ収束した折には、本来の集客力を生かし、賑わいの創出に大きな力を発揮するものと考えております。

次に、高崎駅東口栄町地区の市街地再開発事業ですが、こちらは、高崎市、日本中央バス株式会社、日本年金機構、ビックカメラ株式会社、及び、一般財団法人高崎市都市整備公社以上5者で構成される、高崎駅東口栄町地区市街地再開発準備組合が事業主体となり、計画を進めております。

本日も審議いただく2議案は、再開発準備組合から再開発組合への移行や、事業承認等を進めていく際など、今後、再開発事業を進めていく上で必要な都市計画についてでございます。

それでは、2議案につきまして、関連がございますので、一括でご説明させていただきます。また、2議案共に、高崎市決定の案件となります。

まず、こちらのスクリーンは、変更区域の位置を示す総括図となります。お手元のA3の添付図面では、3枚目の高度利用地区の総括図、図-1と、5枚目の第一種市街地再開発事業の総括図、図-3を合わせたもので、同じ区域となります。当該地区は、高崎駅東

口から東に約300メートル、徒歩で5分程度の位置で、「高崎芸術劇場」の西側に位置しております。

それでは、議案第425号「高崎都市計画 高度利用地区の変更 高崎駅東口栄町地区」からご説明いたします。

まず、目的でございますが、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定めます。

内容としては、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、ならびに壁面の位置の制限を定めます。

また、市街地再開発事業を行う際には、「高度利用地区内であること」が要件となります。

今回、高度利用地区を定める区域は、こちらに示した区域で、お手元の添付図面では、4枚目の図-2となります。

現在、定めている容積率の最高限度は600%、建蔽率の最高限度は80%ですが、建物の壁面後退や、「建物の一部に、屋内型の広場スペースや集会所、ホール、ギャラリー等文化機能や交流機能を備えた建築物」とした場合、容積率の最高限度は最大700%まで可能となります。

また、容積率の最低限度は200%とし、小さい建物を制限します。

建蔽率の最高限度は80%のままとし、建築面積の最低限度は、200平方メートルとし、いわゆるペンシルを抑制し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ります。

最後に、壁面後退の制限ですが、道路に接した歩行者空間を確保や、圧迫感を軽減するため定めるものでございます。敷地北側の高崎駅東口線に面するところは、既に歩道が整備されているため2m、西側・南側には歩道が整備されていないため4mの壁面後退とします。

続きまして、議案第426号「高崎都市計画 第一種市街地再開発事業の変更 高崎駅東口栄町地区」でございます。

まず、指定する区域は、先ほどの高度利用地区と同じ区域です。お手元の添付図面では、図-4となります。都市機能の更新と、土地の高度利用化を図る再開発事業を実施するために定めるものでございます。都市計画の具体的な内容としますと「第一種市街地再開発事業」の指定です。「第一種」とは、従前の所有者の建物や土地等の権利を、再開発ビルの床に関する権利に等価で変換する再開発事業の種類を表し、この方式を「権利変換方式」と言います。

以上が、本日、ご審議いただく都市計画案のご説明になります。

続きまして、あくまでも参考となりますが、現時点での予定する再開発建物の概要を、簡単にご説明させていただきます。

まず、主要用途は、商業施設、公共施設、業務施設、ホテル、駐車場、共同住宅等です。建築面積は、約8千平方メートル、延床面積は、約10万平方メートルを予定しております。建物2棟を予定しております、建物の規模は、複合棟が、地上21階、地下1階で、

住宅棟が、地上19階、地下1階の計画となっております。こちらは、再開発建物の立面イメージ図になります。左は、南側から北に向かって見た建物の立面イメージになります。右は、西側、高崎駅方向から東に向かって見た建物の立面イメージになります。右側の棟が住宅棟になります。左側の高い建物と中層の建物が複合棟で、商業施設、公共施設、業務施設、ホテル、駐車場等が計画されております。こちらは、イメージパースでございます。高崎駅東口側から見たもので、手前が複合棟で、奥が住宅棟になります。

なお、先にも申しましたが、建物は再開発準備組合が計画しており、今回の都市計画決定は、再開発事業を行うための下準備という段階になります。そのため、イメージパースや立面図は、最終的な計画でございません。今後、協議や詳細な検討により、変更になる可能性もありますので、ご了承いただけますようお願いいたします。

それでは最後に、都市計画変更手続きにつきまして経過と今後の予定につきましてご説明させていただきます。まず、原案の閲覧と公述人の受付ですが、1月7日から21日まで行い、8日に住民説明会を昼と夜の2回行いました。参加者は合計で9名でしたが、特に都市計画の原案に対してご質問やご意見はございませんでした。また、閲覧者は3名、公述希望者はおりませんでしたので、公聴会は中止となりました。その後、都市計画案の縦覧を2月10日から2週間行いましたが、縦覧者は、4名で、意見書の提出はございませんでした。以上がこれまでの経過でございます。今後の予定といたしましては、本審議会にて原案のとおり答申をいただけたら、群馬県との協議後、速やかに都市計画決定告示を行う予定としております。

以上、高崎駅東口栄町地区に関する議案第425号、426号のご説明とさせていただきます。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

会長

ありがとうございました。それでは本案に係るご意見ご質問がございましたら発言を求めます。

委員G

高度利用地区（高崎駅東口栄町地区）の建築物の容積率の最高限度が650となっているが根拠を教えてください。

事務局B

本来、再開発事業の高度利用地区は建築物の高度化を図るうえで、土地に対して空地を確保しなければならない。指定標準（指針）に、壁面後退を取ることによって容積率の最高限度に50%を加算する形になっており、建物の中に集会場・ホール・ギャラリー文化機能若しくは交流機能の用に供するものを入れた場合は容積率の最高限度を700%としております。

会長

壁面後退は都市空間の確保という意味でもいわば一息つけるような空間の確保と高さの高度利用とこのような合わせ技のところから出てくる数字だと思いますけれども。

他によろしいでしょうか。

ご質問ご意見が無ければお諮りいたします。

議案第425号、426号は原案のとおり決定してよろしいでしょうか。

<異議なしの声>

異議なしと認めます。よって議案第425号、426号は原案のとおりといたします。

以上で本日予定しておりました案件の審議はすべて終了いたしました。恐れ入りますが、傍聴の方、報道関係の方はご退席くださいますようお願いいたします。本日はお疲れ様でした。

なお、4のその他の事項がございますので、委員および幹事の方はそのままお残りください。それでは、4のその他に入ります。事務局より何かございましたらお願いします。

4 その他

事務局B

今回は特にございません。

5 閉会

会長

以上をもちまして、第158回高崎市都市計画審議会を閉会いたします。本日はお忙しい中、長時間に渡りありがとうございました。