

# 前橋市都市計画審議会議事録

| 件 名  | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 審議会名 | 第 7 4 回前橋市都市計画審議会                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 開催日時 | 令和 7 年 9 月 2 9 日（月） 午後 2 時 0 0 分～午後 4 時 3 0 分                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 会議場所 | 市議会庁舎 3 階 3 0 1 会議室                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 出席者  | <p>【委員】</p> <p>紺会長、小曾根会長職務代理者、矢端委員、萩原委員、眞庭委員、吉田委員、堤委員、小渕委員、新井委員、杉崎委員（代理：渡邊様）、鈴木委員、堀越委員（代理：三森様）、澁澤委員、関口委員、大崎委員、阿久津委員、神田委員</p> <p>【幹事】</p> <p>阿左美未来創造部長、木村財務部長、草野農政部長、金田建設部長、茂木水道局長</p> <p>【事務局】</p> <p>川合都市計画部長、五十嵐都市計画課長、塩野課長補佐、樋口副主幹、鵜飼副主幹、樋口建築指導課長、萩原課長補佐、田部井副主幹、根井技師、小野里副参事、高橋副主幹</p>                                  |
| 欠席者  | 石川委員、西村委員、石黒委員                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 議 題  | <p>【議事日程】</p> <p>第一 議事録署名人の指名</p> <p>第二 議案上程</p> <p>第 1 号議案 県央広域都市計画圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（諮問案件）</p> <p>第 2 号議案 前橋都市計画区域区分の変更（第 9 回定期見直し）について（諮問案件）</p> <p>第 3 号議案 前橋都市計画用途地域の変更について（付議案件）</p> <p>第 4 号議案 前橋都市計画地区計画の変更（亀里地区地区計画の変更、力丸工業団地西地区地区計画の変更）について（付議案件）</p> <p>第 5 号議案 前橋都市計画区域内一般廃棄物処理施設の敷地位置について（付議案件）</p> |
| 傍聴人  | 2 人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 概 要 | <p>第74回前橋市都市計画審議会</p> <p>1 開会 五十嵐都市計画課長（進行役）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・代理出席者の報告<br/>杉崎委員の代理出席者として、高崎河川国道事務所の渡邊様が出席され、堀越委員の代理出席者として、前橋警察署の三森様が出席された。</li> <li>・定足数の報告<br/>20人中17人の出席により、審議会条例第六条第二項の規定による2分の1以上の定足数を満たしており、審議会が成立していることを報告した。</li> </ul> <p>2 あいさつ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・紺会長</li> </ul> <p>※会議録の公開<br/>前橋市情報公開条例等に基づき、会議録をホームページに掲載する旨を報告した。</p> <p>3 議事日程</p> <p>第一 議事録署名人の指名<br/>紺会長により、前橋市都市計画審議会運営規則第九条第二項の規定に基づき、議事録署名人として神田委員、新井委員が指名された。</p> <p>第二 議案上程</p> <p>第1号議案<br/>樋口副主幹から第1号議案について説明があり、質疑応答の後、第1号議案について議決された。</p> <p>【説明】<br/>(都市計画課 樋口副主幹)<br/>都市計画課の樋口と申します。よろしくお願いたします。それでは、私のほうから第1号議案「県央広域都市計画圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」ご説明いたします。<br/>第1号議案は、都市計画法第18条第1項の規定により、群馬県が定める都市計画として、県から前橋市に意見を求められていることから、「第2号案件」として本審議会に諮問するものです。お手元の資料では議案書1ページから3ページです。また、事前に配布させていただきましたこちらの冊子「県央広域都市計画圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と「見直しの概要」を合わせてご覧ください。それではお手元にお配りしました【都市計画区域マスタープラン見直しの概要】をご参照ください。<br/>現在、群馬県は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下、「都市計画区域マスタープラン」)」の改定作業を進めているところでございますが、その決定に際し、意見を求められていることから、本審議会にお諮りするもの</p> |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

です。

はじめに「都市計画区域マスタープラン」についてご説明します。「都市計画区域マスタープラン」は都市計画法第6条2の規定に基づき、都道府県が策定を義務付けられている計画です。群馬県においても、国勢調査や都市計画基礎調査の結果などを踏まえ、概ね5年毎に見直しを行っています。今回の見直しの基準年次は令和2年となり、20年後の都市の将来像を見通し、10年後の令和12年を目標年次として、都市計画の目標、市街化区域の線引きの有無及び線引きを定める際の方針、主要な都市計画の決定方針を定めるものです。以前は、都市計画区域毎に計画を策定していましたが、道路網の整備などによる人の移動の広域化していることに対応するため、平成27年の改定から、生活圈を考慮して4つの広域都市計画圏（県央・東毛・吾妻・利根沼田広域都市計画圏）単位で計画を策定しています。

それでは、今回の見直しの方針の概要について、説明いたします。【都市計画区域マスタープラン見直しの概要】1 ページ目の右ページをご覧ください。群馬県における継続的な課題につきましては「土地利用」と「交通」があげられています。土地利用については、駅周辺の人口が増加している地域も一部あるものの、依然として多くの駅周辺の市街化区域内で人口が減少しています。また、土地利用規制の緩い郊外へ人口が流出するなど、郊外への宅地化の進行も継続している状況です。交通についても、自動車に過度に依存した状況が続いており、公共交通の利用者も減少しています。さらに、公共交通沿線地域から外れた箇所に、一定規模の人口が集積している状況もあるため、引き続き土地利用と交通がしっかり連携して都市づくりを行う必要があるとされています。都市計画区域マスタープラン見直しの概要の2ページ目をご覧ください。今回改定のポイント1つ目は「まちのまとまりの明確化と新たな産業拠点づくりのために、引き続き現在の土地利用の方針を継続する。」2つ目は、「都市づくりの新たな潮流における防災・減災面などをふまえた改定を行う。」の2点です。

「Ⅳ都市づくりの新たな潮流」をご覧ください。都市計画区域マスタープランの主な上位計画の概要となります。コロナ禍を契機としたライフスタイルの変化により、これらの上位計画においては、都市づくりにおけるデジタルの更なる活用や、災害に強く、安定した経済活動が可能な群馬県などの位置付けがされています。

次に「Ⅴの改定マスタープラン（案）の内容」をご覧ください。「1. 都市づくりの目標、目指す将来像、基本方針」についてですが、今回の改定では、先ほど御説明した「新たな潮流」を踏まえ、都市づくりの目標を「未来につながる魅力的なまち～ぐんまのまちの“個性”を生かしてまちのまとまりをつくり、デジタルとリアルのネットワークでつなぎます～」とされています。この都市づくりの目標を元に、土地利用や交通、都市防災など5つの分野毎の目指す将来像は、それぞれ「多様な暮らし方や働き方が可能な生活利便性の高い社会」、「多様な移動手段が選択できる社会」、「安全な生活と安定した経済活動が可能な社会」などとされています。

続いて、「2. 区域区分（いわゆる線引き）の方針」については、現計画の

方針を継続することとされています。線引き都市計画区域は、引き続き区域区分を維持し、都市が拡散傾向にある非線引き都市計画区域は、目標年次である令和 12 年までに区域区分又は代替となる適正な土地利用規制を求めるとされています。

続いて、「3. 主要な都市計画の決定の方針」についても、基本的に現計画の方針を継続しています。読み上げますと、「住宅地は、既存集落も含めたまちのまとまりに誘導し、郊外への拡大をやめ、まちなかの既存インフラを有効に活用する。商業地は、鉄道やバスを利用して多くの人が集まりやすい拠点への一層の集積を図り、郊外における新たな商業地の拡大を原則抑制する。業務地は、公共交通の利便性が高く業務機能が既に集積している拠点への配置を促進する。産業地は、交通利便性が高く、良好な操業環境が形成できる高速道路 IC、国道等の幹線道路の結節点周辺に配置する。」としています。また、今回新たに「防災・減災」の方針を追加しており、居住や都市機能を誘導する地域で災害に強いまちづくりを進めるため、立地適正化計画(防災指針)の策定を推進することを記載しています。

続いて、都市計画区域ごとの方針についてご説明いたします。お配りいたしました、「県央広域都市計画兼都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(案)」の 75 ページをご覧ください。まずは、前橋都市計画区域からご説明いたします。

まず、区域の特性・人口動向等の行をご確認いただきますと、人口動向につきましては、平成 27 年基準の推計と比較すると人口減少は鈍化している傾向があるということ、また、都市計画区域内人口の 46.4%が洪水浸水想定区域内に、0.1%が土砂災害警戒区域内に居住している記載がされております。続いて新築の動向の行をご覧ください。新築動向につきましては、全体に対しての市街化区域及び市街化調整区域における大規模指定既存集落内での割合が減少していることが記載されております。これらを受けまして、次の区域の主要課題として、市街化調整区域における大規模指定既存集落外での住宅開発の抑制や、激甚化する自然災害を踏まえた安全なまちのまとまりづくりを行うことが明示されております。

続きまして、区域区分に関する方針ですが、前橋都市計画区域では、区域区分を定めるとされており、また、区域区分にかかる土地利用規制の考え方としましては、市街化調整区域での無秩序な開発を抑制しつつ、良好な環境を有する市街地の形成や、緑地等自然環境の整備または保全を図るため区域区分を継続し、土地利用規制の適切な運用に努めることとされております。これらを受けまして、まちのまとまりの形成に向けた対応方針としまして、中心拠点の魅力の向上や、交通利便性の高い拠点等への居住、都市機能の誘導のほか、インターチェンジや幹線道路周辺での計画的な土地利用。さらには、県庁から前橋駅間におけるウォーカブルな空間の整備などが記載されており、その実現に向けて、立地適正化計画における各種機能の誘導や市街化調整区域における適切な土地利用規制の実施が明示されております。

続いて、前橋瀬田都市計画区域における方針についてご説明いたします。資料の 85 ページをご覧ください。区域の特性・人口動向等の行をご確認いただ

きますと、人口動向につきましては、前橋都市計画区域と同様に平成２７年基準の推計と比較すると人口減少は鈍化している傾向があるということ、また、都市計画区域内人口の１．９％が洪水浸水想定区域内に、０．６％が土砂災害警戒区域内に居住している記載がされております。新築の動向につきましては、前回の基準年次と同程度の新築の３１．４％が用途地域内にて建築されており、その他は６７．６％となっています。これらを受けまして、区域の主要課題としましては、密度の低い市街地の拡大が懸念されることから、市街化を抑制し、まちのまとまりを形成することや、激甚化する自然災害を踏まえた安全なまちのまとまりづくりを行うことが明示されております。

続きまして、区域区分に関する方針ですが、前橋勢多都市計画区域では、市街地の拡散傾向がみられることから、区域区分を定める必要があるが、今回は定めないとされており、現在指定しております特定用途制限地域の効果を検証したうえで、区域区分の実施に向けた検討を進めることとされております。これらを受けまして、まちのまとまりの形成に向けた対応方針としまして、鉄道駅を中心としたまちのまとまりを形成することや、公共交通体系の整備、また、赤城山山麓地区における「観光拠点」としての位置づけや景観の位置・保全などが記載されております。また、区域区分の代替案として、まちのまとまりの形成や、立地適正化計画に基づく居住や都市機能の立地誘導が挙げられています。個別都市計画区域ごとの方針に関する説明は以上となります。なお、以前の都市計画審議会においてご報告させていただきました、本市の「土地利用のあり方に関する検討会議」につきましても、この方針に合わせ取り組みを進めてまいります。

最後に、今後の予定についてご説明します。本日の審議会でご承認をいただきますと、その旨を県に報告します。県ではそれを受けて１０月の県都市計画審議会に付議し、その後、国土交通大臣の同意を得た後に決定告示され、都市計画区域マスタープランが決定する予定でございます。以上が、都市計画区域マスタープラン改定に関する説明となります。よろしくお願いいたします。

#### 【第１号議案質疑応答】

（吉田委員）

立地適正化計画に防災を位置づけていくという方針については、必要なことだと思いますので問題ないと思います。しかし一方で、７５ページ、７６ページの本文にあります県庁から前橋駅に至るウォーカブルな空間整備についての記載ですが、この計画については市民生活にも影響が大変あるということで、例えば、交通はどのような規制を受けることになるのか、また、市民生活や周辺の商店への影響はどのようなのか等については丁寧な説明資料もつけていただきましたかったなと思います。そもそもこのウォーカブルな空間の整備について、商店街の方々もこれによって車のアクセスが悪くなることで営業にもダメージがないかという不安の声もたくさん寄せられているため、１日に数万台の車の通行が制限される影響について、どのような影響が想定されてきたのか伺いたいと思います。

(紺会長)

確か前回もこの話は出たと思いますが、さらに進展があるのでしょうか。

(都市計画課 塩野課長補佐)

都市計画課の塩野と申します。よろしくお願いします。ウォークブルな空間整備の中でのクリエイティブシティ構想についてですが、前回の都市計画マスタープランの方でも色々ご意見を伺いましたが、これは大元の計画であり、こういったものがありますという位置付けになります。その詳細の内容につきましては、市民の皆様と色々話したり、ワークショップを行ったりしていく中で、意見を集約しているところです。そういった動きの中で、別の事業計画や実際の基本設計の方に入ってくるかと思いますが、そちらの方で細かいところについては決めていくことになります。そのため、今回のマスタープランについては位置付けということで、このような簡単な記載にはなっておりますが、これで終わりということではないので、きちんと市民の皆様の声を聞きながら今後も進めていきたいと思っております。

(吉田委員)

色々意見も聞きながらということですが、またワークショップもされて、市民の関与もあるということで、この点については承知いたしました。けれどもやはり、ここについては慎重な検討を重ねていくことが必要だと思います。本市当局の皆さんにおいて1件1件住民や商店を訪問しながらアンケート、あるいは意見聴取しながら丁寧に住民意見を聞いたうえで本文に反映させていくことが望ましいのかなと思います。この点について、どのようにお考えか伺います。

(都市計画課 塩野課長補佐)

今回こちらの内容が先ほど言ったとおり位置付けという形になっておりまして、細かい事業の内容まではこの中で賄きれないようなところもありますので、吉田委員さんの言われたとおり、丁寧な対応を心掛けて、きちんとした説明ができるように進めたいと思っております。

(吉田委員)

先日のクリエイティブシティ構想の関係だと思いますが、県庁前から本町交差点の辺りまで交通制限をし、通行制限をしていた時は、確かにキッチンカーなどで賑わっていた一方、私たち利根西の地域に住んでいる者にとっては、県庁前の交差点から市庁にスムーズに入れなかったですとか、そもそも実証実験そのものを知らず、アクセスが非常に不便だったが何があったのかという意見も伺っております。あくまでも県の基本計画ということですが、本市としても住民生活の影響などを慎重に検討していただきたいです。この文章ですとまだ掲載できる段階ではないのかなと思っております。この議案については、賛成しかねます。

(紺会長)

他にはいかがでしょうか。他にご意見等がないようですので、議案の議決に入ります。第1号議案「県央広域都市計画圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」を原案どおり同意することについて、賛成の方は挙手をお願いします。はい、ありがとうございます。賛成多数ということで、第1号議案については原案どおり議決されました。異存がないこととして群馬県に回答させていただきます。ありがとうございました。続きまして、第2号議案、第3号議案、第4号議案の3件の議案につきましては、関連する案件であることから一括して説明をお願いします。

#### 第2号議案、第3号議案、第4号議案

樋口副主幹から第2号議案から第4号議案について説明があり、質疑応答の後、第2号議案から第4号議案について議決された。

#### 【説明】

(都市計画課 樋口副主幹)

改めまして都市計画課の樋口と申します。それでは、私のほうから、第2号議案「前橋都市計画区域区分の変更（第9回定期見直し）について」、第3号議案「前橋都市計画用途地域の変更について」、第4号議案「前橋都市計画地区計画の変更（亀里地区地区計画の変更、力丸工業団地西地区地区計画の変更）について」をご説明させていただきます。

第2号議案の「区域区分の変更」についてですが、先ほどの第1号議案と同様に群馬県が定める都市計画であり、都市計画法第18条第1項の規定により、群馬県から前橋市に意見を求められていることから、「第2号案件」として、本審議会に諮問するものです。なお、区域区分の変更は、群馬県がおおむね5年毎に行っている「都市計画の定期見直し」にて変更を行うもので、今回で9回目の見直しとなります。

第3号議案の「用途地域の変更」、第4号議案の「地区計画の決定」につきましましては、第2号議案の「区域区分の変更」に併せて都市計画変更を行うものです。都市計画法第19条第1項の規定により、前橋市が定める都市計画であることから、「第1号案件」として、本審議会に付議するものです。それでは、関連ある3つの議案について一括してご説明させていただきます。お手元の資料では、議案書4ページから18ページです。また、資料につきましましては、図1から図14となります。

まず始めに、位置関係についてご説明いたします。前のスクリーンをご覧ください。今回、都市計画を変更する地区は、こちらの赤色で囲われた3地区でございます。

1つ目は亀里北地区です。本地区は、北関東高速自動車道路の前橋南インターチェンジの北東約800メートルに位置する面積約6.2haの区域でございます。地方拠点法に基づく「拠点地区（前橋南部地区）」における、流通・研究開発拠点として、隣接には群馬県産業技術センターのほか民間企業の本社事務所や工場が立地しています。群馬県の定める都市計画区域マスタープランに

においては、本地区の含まれる前橋南 IC 周辺は「複合拠点」として、流通、研究開発機能と商業・業務などの複合機能を担うこととされております。また、前橋市都市計画マスタープランでは、本地区を含む北関東自動車道前橋南インターチェンジ周辺を、「地域核」として位置付けており、地域別構想のまちづくりの目標において、交通利便性を活かした、多くの人々の生活を支える市南部の拠点としての市街地を形成するとしています。

2つ目は力丸工業団地西地区です。力丸工業団地西地区は、前橋市の南部に位置しており、既存の力丸工業団地の西部に接する面積約7.8haの区域でございます。

地区内を都市計画道路3・4・94力丸団地通線が横断し、北関東自動車道前橋南インターチェンジの東、約800メートルと非常に交通利便性の高い土地の区域であり、群馬県の定める都市計画区域マスタープランにおいては、既存の力丸工業団地が「産業拠点」として位置づけられております。また、前橋市都市計画マスタープランにおいては、前橋南インターチェンジを活用した流通業務地として位置付けております。

そして3つ目は三俣駅東地区です。三俣駅東地区は、上毛電気鉄道上毛線三俣駅の東約200メートルに位置する面積約1.5haの区域です。地区北側は都市計画道路3・4・13前橋桐生線（主要地方道・前橋大間々桐生線）に接しており、隣接する市街化区域と合わせてまとまりのある市街地を形成しており、前橋市都市計画マスタープランでは、上毛電鉄の利便性を活かすことのできる住宅地としての形成を図る一般住宅地として位置付けられております。それでは、第3号議案「前橋都市計画\_区域区分の変更」の詳細についてご説明いたします。スクリーンをご覧ください。お手元の資料では議案書4ページから7ページ、図2～図4となります。まずは、亀里北地区でございます。赤の実線及び黒色の点線で囲われた区域が、今回、区域区分の変更を行う「亀里北地区」の範囲です。区域の南側にあります紫色のエリアは南部拠点地区として、群馬県産業技術センターや株式会社ベイシアの本社などが立地しております。今回、民間事業者による産業用地としての開発が確実となったことから、本地区を市街化区域に編入し、産業拠点の実現を目指すものです。続いて、力丸工業団地西地区でございます。赤の実線及び黒色の点線で囲われた区域が、今回、区域区分の変更を行う「力丸工業団地西地区」の範囲です。区域の東側にあります青色のエリアは既存の力丸工業団地でございます。今回、民間事業者による産業用地としての開発が確実となったことから、本地区を市街化区域に編入し、産業拠点の実現を目指すものです。続いて、三俣駅東地区でございます。赤の実線及び黒色の点線で囲われた区域が、今回、区域区分の変更を行う「三俣駅東地区」の範囲です。本地区は区域内の100%が都市的土地利用がされておりました。区域の西側にあります既存の市街化区域とあわせて、一体となった市街地を形成しております。このことから、すでに市街地を形成している区域（既成市街地）として本地区を市街化区域に編入し、良好な市街地環境の形成を図るものです。

次に、計画書についてご説明いたします。議案書5ページをご覧ください。

こちらが区域区分の変更の計画書になります。国勢調査が行われた令和2年を基準年とし、基準年から10年後の令和12年の人口フレーム（推計値）は、表のとおりとなります。なお、今回の市街化区域編入による、市街化区域に配分する人口については変動ありません。

次に、第3号議案の「前橋都市計画\_用途地域の変更」についてご説明いたします。スクリーンをご覧ください。お手元の資料では議案書8ページから11ページ、図5～8となります。こちらは用途地域の変更の総括図になりますが、今回の用途地域の変更は、先ほどご説明しました区域区分の変更に併せて用途地域を指定するものでありまして、変更する区域は区域区分の変更と同じです。

それでは、亀里北地区からご説明いたします。図6をご覧ください。亀里北地区は、これまで形成されてきました既存のエリアと同様に、『準工業地域』として用途地域の指定を行います。なお、今までは市街化調整区域であったため、建築を行う際の容積率は200%、建ぺい率は70%でありましたが、準工業地域として指定されることにより、容積率は200%、建ぺい率は60%までに変更となります。

図7をご覧ください。力丸工業団地西地区は「産業拠点」として、これまで形成されてきました既存の力丸工業団地と同様に、『工業専用地域』として用途地域の指定を行います。なお、今までは市街化調整区域であったため、建築を行う際の容積率は200%、建ぺい率は70%でありましたが、工業専用地域として指定されることにより、容積率は200%、建ぺい率は60%までに変更となります。

図8をご覧ください。三俣駅東地区は、地区西側の市街化区域と同様に、都市計画道路・前橋桐生線の南端から20メートルを『近隣商業地域』として用途地域の指定を行います。また、その外側の区域を『第一種住居地域』として指定いたします。なお、今までは市街化調整区域であったため、建築を行う際の容積率は200%、建ぺい率は70%でありましたが、近隣商業地域では、容積率は200%、建ぺい率は80%まで、第一種住居地域では容積率は200%、建ぺい率は60%に変更となります。

議案書9ページをご覧ください。この表は、変更後の前橋都市計画区域全体の用途地域の面積などを示した表です。議案書11ページは新旧対照表となっており、（ ）内の数値は変更前の面積となっておりますので併せてご覧ください。今回の変更に伴い、用途地域の合計面積が、4,979haから4,995haとなっております。なお面積につきましては、それぞれの用途地域ごとに四捨五入された整数の表記となっております。

続いて、第4号議案「前橋都市計画\_地区計画の決定」についてご説明いたします。

まずは亀里地区地区計画の変更についてご説明いたします。お手元の資料では議案書12ページから15ページ、図9～11となります。地区計画とは、一定の地区単位で、その地区の特性に応じてきめ細かく定めることができるまちづくりの計画のことです。先ほど、用途地域を『準工業地域』として指定を行うとご説明いたしましたが、『準工業地域』では住宅や店舗などのほか、商

業や工業など様々な用途の建築が可能であり、将来的に地区内の建物の用途が混在してしまうなど、適正な土地利用に支障が生じる可能性があります。そのため、用途地域に加えて、「地区計画」にて建築物の用途制限を行うことにより、地区内における建築物の用途の混在を防ぎ、良好な操業環境の形成・保全を図るとともに、併せて「地区施設」として、区画道路や緑地、調整池などを地区計画に位置づけることで、その機能の維持・保全を図るものです。図10をご覧ください。こちらが地区計画の計画図です。少しわかりづらいのですが、このエリアについては、既存の市街化区域に「亀里地区地区計画」がすでに設定されております。そこで、今回の市街化区域編入区域を含めるかたちで、亀里地区地区計画の区域を変更するものです。それでは地区計画の概要についてご説明いたします。議案書13ページと併せてご覧ください。亀里地区地区計画では、地区整備計画において、2本の区画道路および、開発区域の3%を緑地として地区施設に位置づけます。また、開発に伴い、雨水の流出が増加しますことから、調整池を配置しまして、下流への負荷の軽減を図ることとします。

議案書14ページをご覧ください。続いて、建築物等に関する事項として、建築物等の用途、敷地面積、壁面の位置、かき又は柵の構造の制限を行います。これによりまして、既存の産業用地も含めた一体の区域として適正な土地利用を図るものです。スクリーンをご覧ください。続いて、力丸工業団地西地区地区計画の変更についてご説明いたします。お手元の資料では議案書12ページと、16ページから17ページ、図12～14となります。力丸工業団地西地区におきましても、亀里地区地区計画と同様に、将来的な用途の混在を防止し、適正な土地利用を行うため、用途地域に加えて、「地区計画」を決定し、建築物の用途制限を行うことと併せて、「地区施設」として、区画道路や緑地、調整池などを地区計画に位置づけることで、その機能の維持・保全を図るものです。図13をご覧ください。力丸工業団地西地区におきましても、亀里地区地区計画と同様に、将来的な用途の混在を防止し、適正な土地利用を行うため、用途地域に加えて、「地区計画」を決定し、建築物の用途制限を行うことと併せて、「地区施設」として、区画道路や緑地、調整池などを地区計画に位置づけることで、その機能の維持・保全を図るものです。

図13をご覧ください。こちらが地区計画の計画図です。今回の市街化区域編入区域に、力丸工業団地西地区地区計画の区域を設定するものです。それでは地区計画の概要についてご説明いたします。議案書16、17ページと併せてご覧ください。力丸工業団地西地区地区計画では、地区整備計画において、開発区域の3%を緑地および区域の西側と南側に幅15メートルの緩衝帯を地区施設として位置づけます。また、開発に伴い、雨水の流出が増加しますことから、調整池を配置しまして、下流への負荷の軽減を図ることとしております。

続いて、建築物等に関する事項として、建築物等の用途に関する制限を行います。力丸工業団地西地区は既存の力丸工業団地と同様に用途地域を「工業専用地域」として指定いたしますが、工業専用地域におきましても、カラオケボックスをはじめ、その他ここに記載の用途の建築物は建築できることとなっておりますことから、地区計画においてこれを制限することで、「産業拠点」と

しての適正な土地利用を図るものです。また、本地区におきましては、住宅地が隣接しておりますことから、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に規定する一般廃棄物処理施設および、産業廃棄物処理施設、また、「振動規制法」に規定する特定施設を設置する工場について地区計画において制限を行います。

続いて、今後のスケジュールについてご説明いたします。スクリーンをご覧ください。最後になりますが、住民意見反映措置及び今後の予定についてご報告いたします。

亀里北地区では、令和6年12月11日に関係地権者や地元住民を対象に説明会を開催し、参加者は37名でした。力丸工業団地西地区では、令和6年12月5日および令和7年5月28日に説明会を開催し、参加者は12月5日が34名、5月28日が19名でした。三俣駅東地区では、令和6年12月10日に説明会を開催し、参加者は12名でした。その後、本年2月14日から28日までの2週間、都市計画法第16条に基づく区域区分・用途地域の原案の閲覧を行い、閲覧者、公述申出書の提出はなく、公聴会は中止となりました。また、同じ期間に都市計画法第16条第2項等の規定に基づく、地区計画の原案の縦覧を行い、縦覧者、意見書の提出はありませんでした。その後、7月15日から29日までの2週間、都市計画法第17条第1項の規定に基づく、「都市計画案の縦覧」を行い、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。今後の予定についてですが、県決定の「第2号議案 区域区分の変更」については、本審議会後、10月に開催される群馬県都市計画審議会の議を経ることになり、前橋市決定の「第3号議案 用途地域の変更」及び「第4号議案 地区計画の変更」と併せて12月頃に3案件同時に都市計画決定となる予定です。

以上、第2号、第3号及び第4号議案についてご説明させていただきました。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

#### 【第2号議案～第4号議案質疑応答】

(眞庭委員)

2点ほど伺います。まず三俣駅東地区の図8ですが、新たな開発ではなく、既成市街地としてこの地区は入れられるということで、この計画図を見ますと、この地区の周辺についても同じような民家連たんということで、既成市街地という意味では同じに見えてしまうところがあります。今回、説明書を読ませていただくと、三俣駅から200メートルに位置し、マスタープランに位置づけた上毛電鉄の利便性を生かすということで、市としてマスタープランに位置づけられていて、本来市街化を図りたいけれども、市街化調整区域であるため、そこは規制市街地要件で見直しをしたいが、他のところは駅から遠いため今回の見直しの中では入れることが難しいという判断をされたということでよろしいのでしょうか。それとも単純に既成市街地要件で行ったら、このエリアが選ばれたということなののでしょうか。そしてもう1つが力丸地区の地区計画ですが、今回新たに設定されたところに地区計画をかけられて、ご説明の中でもカラオケボックス、神社、寺院、公衆浴場等ができてしまうので、今回排除しますということだと思います。ここは既存の住宅については工業専用

ということで、地区計画はかけていないというような状況だと思いますが、そこについても万が一工場が撤退した後にきちんとそのような工業とするのであれば、ここについても合わせてかけておくべきかなと思いました。この2点について伺いできればと思います。

(都市計画課 塩野課長補佐)

先ほどお話にありました三俣駅の東地区については、駅に近いということはもちろんのこと、開発の話があったり、今回の話の中で区域マスタープランの見直しに合わせたりした時に、ここについては既に権利者の方から100%合意を得られ、時間的なタイムスケジュールにおいてもここは入れられるというような判断がありました。この周囲につきましては、やはり一部同じような形で開発ができるようなところもあったり、既成市街地だったりしておりますが、周りをどんどん含めてしまいますと、今回の区域決定のタイムスケジュールの中から外れてしまい、時間がかかるということもあります。そのため今回はここをまずは入れるという形で諮問をさせていただいております。周囲につきましても、今後地元との調整により市街化区域に編入し、開発を行いたいという要望があれば、引き続き検討していきたいと考えております。

(眞庭委員)

市街化は、どこまでをどういう目的があるから入れるべきであって、個別開発があるからそこを入れていくということは本末から離れてしまうと思ったので確認をさせていただきました。今回のものがダメというわけではなく、どういう考えでそこに入れられたのかをきちんと整理しておいた方が、今後周辺の方から言われた時に前橋市としてのスタンスがきちんとできるかなという風に思います。

(都市計画課 塩野課長補佐)

2点目につきましては、工業専用地域ですので、住宅は基本的に建たないかとは思っています。

(眞庭委員)

同じ工業団地でありながら整合性が取れなくなるのではないかと懸念されます。撤退された場合に何が入るかというところで、市の意向に沿った土地利用ということで担保されるのではないのでしょうか。今回はスケジュール的に間に合わないという話でしたが、既存のところも合わせて検討していただいた方が後々のために良いのかなと思いました。

(都市計画課 塩野課長補佐)

はい、今いただいたご意見につきましては、今後検討させていただきます。

(紺会長)

はい、ありがとうございました。他にはいかがでしょうか。それでは他にご

意見がないようですので、議案の採決に入ります。第2号議案「前橋都市計画区域区分の変更（第9回定期見直し）について」を原案どおり同意することについて、賛成の方は挙手をお願いします。はい、ありがとうございます。全員賛成でありますので、第2号議案については原案どおり議決されました。群馬県に回答させていただきます。続いて、第3号議案「前橋都市計画用途地域の変更について」を原案どおり議決することについて、賛成の方は挙手をお願いします。全員賛成でありますので、第3号議案については原案どおり議決されました。続いて第4号議案「前橋都市計画地区計画の変更（亀里地区地区計画の変更、力丸工業団地西地区地区計画の変更）について」を原案どおり議決することについて、賛成の方は挙手をお願いします。はい、ありがとうございます。全員賛成でありますので、第4号議案については原案どおり議決されました。続きまして、第5号議案の説明をお願いします。

#### 第5号議案

田部井副主幹から第5号議案について説明があり、質疑応答の後、第5号議案について議決された。

#### 【説明】

（建築指導課 田部井副主幹）

建築指導課の田部井です。よろしくお願いいたします。

- 【名 称】 前橋都市計画区域内一般廃棄物処理施設
- 【用途地域】 準工業地域
- 【申 請 者】 久松商事株式会社
- 【所 在 地】 前橋市北代田町字位田 668 番 1、ほか 1 1 筆
- 【敷地面積】 19,765.74 m<sup>2</sup>
- 【主な施設】 一般廃棄物処理施設
- 【処理能力】 表に記載のとおりです。

次に付議の理由について説明いたします。議案書 20 ページの下の部分になります。都市計画区域内の一般廃棄物処理施設については、建築基準法第 51 条で建築等が制限されておりますが、特定行政庁が、市町村の都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が、都市計画上支障がないと認めて、許可した場合に限り、建築できることになっています。都市計画区域内の建築等が制限される一般廃棄物処理施設は、建築基準法施行令第 130 条の 2 の 2 第 1 項第 1 号により、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第 5 条第 1 項の 1 日 5 t 以上の処理能力のあるごみ処理施設となります。申請地は、都市計画区域内であり、施設の処理能力は、許可が必要な処理能力を超えることから、許可権者である前橋市長が許可するのにあたり、本敷地の位置に係る、都市計画上の支障の有無について、付議するものでございます。なお、建築基準法第 51 条により、廃棄物処理施設は都市計画において、その敷地の位置が決定しているものでなければ、新築等できませんが、前橋市では、民間の一般廃棄物処理施設の新築等については、公共性や恒久性などの観点から、都市計画決定が適当で

はないため、ただし書きの許可を適用しています。

次に、経緯と事業概要を説明いたします。申請者の久松商事は、昭和48年に古物商許可を得て、今回の申請地の中に、廃棄物の処理施設を設置いたしました。その後、既に立地した施設であることから、平成7年度に既存不適格建築物として扱われ、事業を続けてまいりました。現在、申請地の西側の都市計画道路赤城山線の県道前橋赤城線の拡幅事業により、敷地の一部が道路用地となり、作業環境に影響が出たことや、既存の処理施設が老朽化していることから、処理施設の更新を計画しています。更新する処理施設は、既存の処理施設を稼働しながら建設する計画としており、更新する処理施設を、現在の許可の必要ない既存不適格の範囲には設置できないことから、今回、更新する処理施設を設置する建屋を含めた敷地の位置について、建築基準法第51条ただし書きの許可が必要となり、申請したものでございます。既存の処理施設は、更新する処理施設の完成後、撤去するため、施設の処理能力は、既存と更新後では、同程度となります。なお、今回申請する敷地の位置は、令和4年に、都市計画提案制度により、用途地域の変更が提案され、第一種住居地域から準工業地域に変更した区域でございます。これから、敷地の位置が都市計画上支障がないことを確認した結果につきまして、説明させていただきます。ご説明させていただく内容につきましては、事前に配布した資料で、右上に「参考資料」と記載のあります「建築基準法第51条ただし書き許可について」の3ページの「前橋市建築基準法許可等に関する要綱」の紙面中ほどに記載の第17条の「基準」に則り、確認を行ったものとなります。それでは、お手元のA4刷りの【図-15】またはスクリーンをご覧ください。こちらは、前橋都市計画区域の都市計画図でございます。本件でお示しさせていただきます図面は、全て上が北となります。中央の「申請地」と図示された赤い部分が今回の申請地でございます。申請地は、市街化区域に位置し、用途地域は、準工業地域が定められています。都市計画道路等の都市施設との位置関係については、申請地西側と南西側に都市計画道路があります。西側の都市計画道路赤城山線については、現在事業中であり、申請者は事務所を解体するなど道路の拡幅に協力しています。南西側の都市計画道路三俣下小出線については、敷地の一部がかかっておりますが、現在、建築物はなく、今後の建築計画もありません。申請地は、都市計画道路等の都市施設に影響を及ぼす位置になく、適切であることを確認しています。また、申請地は、「前橋市都市計画マスタープランにおいて、将来的に住居系、業系への編入が予想されない場所」であることや、「学校、図書館、児童福祉施設、老人福祉施設、医療施設、都市公園等からおおむね100メートル以上離れている」こと、「自然環境の保全を図る地域」や「災害防止等の保全を図る必要のある地域等」に位置しないことを確認しております。こちらは、許可要綱第17条第3項及び5項から第9項について確認したものでございます。

次に「搬入・搬出経路」についてですが、本施設は、市内で発生した一般廃棄物の処理施設となります。「搬入・搬出経路」は、緑色の線でお示した申請地西側の前橋赤城線を通行する経路となります。現在、前橋赤城線は拡幅事業中であり、両側3.5メートルの歩道が設けられた幅員17メートルの道

路が整備される予定です。申請地の前には、通学路は指定されておりませんが、申請者から関係者全員に、敷地の出入と道路の通行に注意を払うよう、伝達することです。また、施設の処理能力は、既存と更新するものが同等であることから、搬入、搬出車両の交通量が、増加することはありません。これらのことから、搬入・搬出経路については、支障のない計画であると判断しております。こちらは、許可要綱第17条第10項について確認したものでございます。

続きまして、お手元の【図-16】またはスクリーンをご覧ください。こちらは、付近見取図となります。中央の赤色の範囲が、今回の申請地でございます。先ほどと同じように、搬入、搬出経路を緑色の線で示しています。敷地周辺の土地利用については、図、右側の凡例のとおりでございますが、主なものとしては、黄色が住宅、茶色が商業施設、濃いオレンジ色が業務施設でございます。許可基準では、申請地から50メートルの範囲の土地所有者、建物所有者及び居住者を利害関係者としており、紫色の線は、その範囲を示しています。利害関係者については、本計画に関する説明会の開催や戸別訪問による説明、説明資料の送付を行っています。また、申請地のある北代田町と下細井町の居住者については、説明会を行ったことを確認しております。周辺住民への説明については、理解が得られよう努め、適切に行われたものと判断しております。こちらは、許可要綱第17条第16項について確認したものでございます。続きまして、お手元の【図-17】またはスクリーンをご覧ください。こちらは、配置図となります。赤色の線で囲われた部分が申請地です。また、赤色の点線は、許可の必要のない範囲を示しています。周辺の道路は灰色、搬入、搬出経路は緑色で示しています。申請地の西側の前橋赤城線にある赤色の三角形の場所が出入口となり、搬入、搬出車両が出入りする計画です。従業員駐車場は、敷地外の北側、来客者の駐車場は、事務所西側に計画され、搬入、搬出車両と一般車両を分けて計画しています。建築物については、黄色で塗られたAが新設する処理施設、その他B以下は既存の事務所、倉庫でございます。なお、Cは、現在の処理施設のある建築物でございますが、Aの新設後、処理機械を撤去し、倉庫として使用する計画です。オレンジ色の部分は、処理後保管場所になります。雨水排水については、計算を行った結果、水色の矢印でお示しした、東側の赤城白川、南側の道路側溝2カ所、南西側の水路へ放流する計画となっております。

次に、搬入、搬出車両の動線について、説明します。前橋赤城線に設けられた搬入、搬出車両出入口より入出場いたします。オレンジ色の線が搬入車両の経路となりまして、施設に入る前に台貫にて重量を計測し、処理施設内で荷下ろし後、再度台貫にて重量を計測する事で、搬入した重量が分かるようになっていきます。また、青色の点線が搬出車両の経路となり、処理後保管場所から搬出する動線です。県道への出入口については、門扉を2メートル程度セットバックして設置しており、見通しがよく、敷地内においては、搬入搬出車両の駐車場所等を確保する計画としており、交通安全や周辺交通に支障がない計画であると判断しております。こちらは、許可要綱第17条第11項及び第12項について確認したものでございます。許可要綱第17条第13項における「必要

に応じた緑地の設置」については、新設する建築物の南側が住宅地のため、道路沿いに検討しましたが、地元自治会との協議により、道路沿いの緑地よりは、1.5メートルから2.0メートル幅の歩行者の通路に利用するし、緩衝帯としては防音壁を設置する計画となったことを確認しています。許可要綱第17条第14項における「景観への配慮」については、前橋市景観条例及び前橋市景観計画に基づき、本計画の届け出を行い、適合通知を受けていることを確認しています。許可要綱第17条第15項における「環境・公害対策」につきましては、生活環境影響調査を行い、騒音・振動規制法等による環境基準を満たす計画となっていることを確認しています。また、敷地の南側、東側、北側には、防音壁を設置し周辺へ配慮しています。以上、本施設の敷地の位置について、都市計画上支障がないか確認したところ、許可基準に適合していると考えられるため、本審議会に付議したものでございます。

続きまして、お手元の【図－18】またはスクリーンをご覧ください。参考として、図－18、19では、廃棄物処理事業の概要をご説明いたします。こちらの図18は、本施設が取り扱う廃棄物の処理工程図です。左側が搬入する廃棄物となっております。廃棄物は、破碎処理し、金属は「鉄」と「非鉄のステンレスとアルミ」、その他は「シュレッターダスト」に分けられます。右側は、処理後の搬出先になりますが、金属は、溶解してリサイクルできる施設に処理を委託します。シュレッターダストは、サーマルリサイクル施設に処理を委託し、燃え殻は路盤材等にリサイクルされます。続きまして、お手元の【図－19】またはスクリーンをご覧ください。こちらは、破碎・保管の動線図でございます。処理前の廃棄物は、黄色で示した場所に搬入し保管されます。処理設備は、1次破碎機を2台、2次破碎機を1台設置する計画としています。処理動線は、黄色の保管場所から、赤色の線が破碎機までの流れ、赤色の点線が処理中の廃棄物の流れ、青色の線が破碎後の保管場所までの流れを、それぞれ示しています。処理後の保管場所は、鉄、シュレッターダスト、アルミ、ステンレスに分けて保管し、保管場所から搬出します。

続きまして、お手元の【図－20】またはスクリーンをご覧ください。廃棄物処理施設の設置手続きの概要になります。左上の枠「1 廃棄物処理施設の事前協議」につきましては、前橋市の関連部署による現地調査や技術指導等を実施し、令和6年2月19日付けで終了しています。地域住民に対しては、申請地が位置する町内を対象に、今回の計画に関する説明会を実施し、反対意見等は出ていないことから、適切な配慮がなされているものと判断しております。また、令和4年に、用途地域を変更した手続きにおいても、地域住民を対象に、説明会が実施され、理解を得るよう努めていることを確認しております。本施設は、産業廃棄物の処理も計画しており、産業廃棄物処理施設の敷地位置については、今後、群馬県都市計画審議会に諮る予定でございます。今後の手続としては、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく施設の設置許可、建築基準法第51条ただし書き許可、建築確認申請の手続を経て、建築工事着手は令和9年頃を想定しており、令和10年頃に竣工となる計画です。続きまして、本日配布したA4の【写真資料】またはスクリーンをご覧ください。こちらは、本施設の配置図と、敷地の東側と南側の周辺写真になります。本施設

は、建屋の中に処理機械を設置する計画としております。さらに、敷地の境界付近に防音壁を設置したり、歩行者の通行の安全のために防音壁の位置をセットバックするなど、周辺に配慮した計画としております。本施設は、民間の廃棄物処理施設ではございますが、前橋市の収集する一般廃棄物の内、粗大ごみの約40%の処理委託を受入れしている施設でございます。また、前橋市の清掃工場で中間処理した金属類の最終的な受け入れ先であることや、前橋市の清掃工場では処理できない一般廃棄物の受け入れ先にもなっている施設でございます。第5号議案の説明は以上でございます。ご審議の程よろしく願いいたします。

【第5号議案質疑応答】

(澁澤委員)

東側の防音壁が8メートル、6メートル、9メートルで高さが違いますが、これはどういう関係でしょうか。

(建築指導課 萩原課長補佐)

建築指導課の萩原と申します。本日の写真資料にあるとおり、9メートルと6メートルについては既存の防音壁となっております。8メートルの防音壁については、今回新たに作るものとなっております。以前行われた説明会の中で、防音壁が高すぎると圧迫感があるということで、あまり高くせず、新しく作るものに対しては8メートルで抑えるとして伺っております。

(神田委員)

南の市道00-027がだいぶ狭いですが、拡幅する場合はどのように行うのでしょうか。

(建築指導課 樋口課長)

建築指導課の樋口と申します。以前、久松商事さんから「道路拡幅の予定があるようならばぜひ協力したい」との話をいただいたことから、道路建設課に確認をしたところ、早急に拡幅する予定がないとのことでしたので、久松商事さんにもその旨をお伝えしております。

(紺会長)

他にはいかがでしょう。他になれば議案の採決に入りたいと思います。第5号議案「前橋都市計画区域内一般廃棄物処理施設の敷地位置について」を原案どおり議決することについて、賛成の方は挙手をお願いします。はい、ありがとうございます。全員が賛成ということで、第5号議案については原案どおり議決されました。

4 その他

塩野課長補佐から、次回審議会の日程については2月を予定しており議案等確定次第、委員の皆様にご連絡する旨の報告があった。

|  |                |
|--|----------------|
|  | 5 閉会 五十嵐都市計画課長 |
|--|----------------|