

第 3 3 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会

平成 1 9 年 1 0 月 2 4 日
午後 1 : 3 0 ~
1 4 A 会 議 室

出席委員	1号委員 荒井 雅彦委員,小堀志津子委員,青木格次委員, 鈴木幸子委員,永井護委員,船田武彦委員,竹澤敬三委員
	2号委員 渡辺通子委員,今井恭男委員
代理出席	3号委員 柳田秀男委員(代理出席者名:村上憲二), 奥村俊夫委員(代理出席者名:芝野久雄) (計11名)
欠席委員	半田和男委員,熊本和夫委員,浅川信明委員,山口幸志委員 (4名)
出席幹事	笠井純幹事,栗田健一幹事,羽石潔幹事,飯野彰幹事, 関哲雄幹事 (計5名)
臨時幹事	花岡明幹事(都市再開発課長) (計1名)
事務局	飯塚由貴雄書記,齋藤貴司書記,鈴木俊夫書記,高橋功書記 (計4名)

飯塚書記

お忙しい中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

定刻となりましたので、只今から、「第33回宇都宮市都市計画審議会」を開会いたします。

開会に先立ちまして、本日の会議資料について確認させていただきます。

先日、送付いたしました、
第33回宇都宮市都市計画審議会次第
議案第1号、議案第2号及び議案第3号の議案書となります。

次に、本日配布の資料は、
説明資料と資料1、資料2です。
また、その他としまして、
景観計画の決定につきましてご報告がございます。

以上不足しているものがありましたら、お知らせください。
よろしいでしょうか。

永井議長

それでは、事務局より本会の成立について報告願います。

事務局

本日の会議でございますが、現在出席委員は、代理出席者を含め11名でございます。これは、当審議会条例第6条にございます『審議会は委員の過半数の出席をもって開催する』旨を満たしておりますので、会議の成立をご報告いたします。

また、本日、傍聴者は6名となっております。

永井議長

それでは、今日の議事録署名委員ですが、竹澤委員と船田委員にお願いしたいと思います。

本日の議題といたしまして、平成19年10月9日付宮都第289号、平成19年10月9日付宮都第296号及び平成19年10月9日付宮都第297号にて市長から諮問がなされております。

審議内容は、開催通知でご案内しております、
「宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について
宇都宮駅西口第四B地区（宇都宮市決定）と

「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」について
宇都宮駅西口第四B地区（宇都宮市決定）

「宇都宮都市計画第1種市街地再開発事業の決定」について
宇都宮駅西口第四B地区（宇都宮市決定）

の3件の審議事項がございます。

永井議長 審議に先立ちまして、会議の公開、非公開について確認いたします。本日の審議案件につきましては、公開としてよろしいでしょうか。

各委員 異議なし

永井議長 また、6名の傍聴者の方は、審議の進行にご協力いただきますようお願いいたします。

それでは、議事に入ります。
「議案第1号」、「議案第2号」及び「議案第3号」について、事務局より説明をお願いします。

関幹事 都市計画課長の関でございます。
それでは、お手元の資料に基づいてご説明いたします。
議案第1号「宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について、議案第2号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」について、議案第3号「宇都宮都市計画第1種市街地再開発事業の決定」についての3議案につきましては、いずれも宇都宮駅西口第四B地区の市街地再開発事業に関連するものでありますので、一括してご説明させていただきます。
また、各議案に添付しております資料につきましては、重複するものもございますので、重複する部分につきましては、適宜割愛させていただきます。
なお、この3議案につきましては、全て宇都宮市決定の案件であります。
説明につきましては、議案第1号から3号までの概要を説明したのち、A3版の説明資料に基づき詳細に説明させていただきます。
まず、議案書についてご説明いたします。議案第1号の1ページをお開きください。
今回変更しようとする防火地域の面積、76.3ha及び準防火地域376.8haへの変更の計画書であります。
次ページをお開きください。
変更概要であります。駅西口第四B地区再開発事業区域の面積約0.3haを準防火地域から防火地域へ変更するため、面積の変更が伴うものであります。
次に3ページをお開きください。総括図であります。
図の中央に宇都宮駅西口第四B地区の位置を示しております。
つづきまして4ページをお開きください。計画図であります。図の中央に点線で囲った区域が準防火地域から防火地域に変更しようとする区域であります。
5ページをお開きください。参考図でございます。変更前の区域を示しております。
次に議案第2号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」についてであります。
1ページをお開きください。
本市における高度利用地区の一覧表であります。最下段に太字の

関幹事

ゴシック体で表示してありますのが、今回ご審議いただきます宇都宮駅西口第四B地区で面積約0.3haを、建築物の容積率の最高限度を55/10以下、最低限度を20/10以上、また、建ぺい率の最高限度5/10以下、また、建築物の建築面積最低限度を200㎡以上とするものであります。

また、変更後の本市の高度利用地区は、全部で8箇所となり合計で4.92haに変更しようとするものであります。

次に飛びまして、3ページをお開きください。

計画図でございます。ピンクで着色した区域が宇都宮駅西口第四B地区でございます。

つづきまして4ページをお開きください。区域図となっております。

5ページをお開きください。壁面の制限図でございます。赤線で示した区域が壁面制限の位置を表しております。

水色の部分が既存道路中心から振り分けした区域となる部分であります。黄色で着色した部分が幅4mの新設歩道部分でございます。

つづきまして、議案第3号「宇都宮都市計画第1種市街地再開発事業の決定」であります。1ページをお開きください。

事業の内容であります。名称は、宇都宮駅西口第四B地区第1種市街地再開発事業、面積は約0.3haであります。

公共施設の配置及び規模でございますが、道路が3路線と下水道でございます。

建築物の整備につきましては、高度利用地区の制限の範囲内で、建築面積約1,400㎡、延べ面積約16,500㎡、主要な用途はホテル、住宅、駐車場でございます。

次のページが総括図、次のページが計画図となっております。

以上が議案書となっておりますが、詳細につきましては、A3番の資料で説明させていただきます。

まず、資料の1ページをご覧くださいと思います。

市街地再開発事業宇都宮駅西口第四B地区に関する都市計画の案についてであります。まず「都市計画決定の趣旨」であります。土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図り、中心市街地活性化の中心拠点として整備を進めるため、駅西口第四B地区にて、防火地域への変更と高度利用地区及び第1種市街地再開発事業を決定しようとするものであります。

としまして「地区の位置と概要」でございますが、下段の位置図をご覧ください。赤の実線で囲まれたところが宇都宮駅西口第四B地区、面積は約0.3haでございます。

当該地区は駅前の一等地にありながら低層で耐火性の低い建物が多く、平面の駐車場も多く存在し土地の有効利用が望まれている地区でございます。

ここで、資料1の現況写真をご覧くださいと思います。

こちらの12枚の写真では、当該地を周りから撮影したものであります。低層で耐火性の低い建物が密集している状況が見られます。

の写真につきましては、地区の南東から北方面に向けて撮影したものであります。左側手前が地区の現状で奥に平成12年に再開

発事業によって建設された地上14階建ての近代的な高層ホテルでございます。

裏面の の写真をご覧ください。

こちらは当該地の南西角から東方向に向けて撮影したものでございます。奥に見えます高層建築物が平成12年に同じく再開発事業により完成した第四C地区で、共同住宅が建設されております。

このように第四B地区の北側と東側に隣接する街区では、既に第四A地区と第四C地区の再開発事業が完了し、都心機能や居住環境の整備が進んでおり、首都圏への通勤圏内という地理的利点から人口が増加しているところであります。

さらなる都心機能を促進する施設の創出が望まれており、都市型住宅と宿泊施設を併設した複合型居住施設の検討するものであります。

次に右の段に移りますが、 としまして、上位計画による位置付けでございます。

(1) としまして、宇都宮都市計画マスタープランでは、都市商業業務地の土地利用の方針では、広域的な商業やオフィス機能等の既存の機能を活かしつつ、商業業務機能等の新たな集積を図り、宇都宮都市圏の中核となる地区として、JR宇都宮駅周辺及び大通り周辺に都心商業業務地として配置しております。

整備の方針では、市街地再開発事業等により土地の高度利用を図り、都市の魅力ある賑わいある都市空間の形成を図ることを方針としております。

(2) といたしまして、都心部グランドデザイン及び市街地総合再生計画において、まず、宇都宮都心部グランドデザインでは、中核都市の宇都宮にふさわしい賑わいと高次な都市機能を備えた多様性のあるまちを目指し、センターコアとJRコアという2つの都心核構想が示されております。

このうちJRコアとして東口及び西口周辺地区の整備が挙げられており、西口周辺においては、宿泊・商業・都心居住機能の導入を促進することとあります。

また、市街地総合再生計画では、第四B地区を「都心機能支援ゾーン」と位置付け、都心居住を促進し、駅周辺の利便性を高める施設を配置することとしております。

としまして、実際の都市計画案の内容でございますが、(1) としまして、防火地域及び準防火地域の変更でございます。

図の左側が現在のもので、濃い朱色で示す部分が防火地域でうすいピンク色で示す部分が準防火地域でございます。用途地域は商業地域、容積率は400%・建ぺい率は80%でございます。再開発事業により計画的に土地の高度利用が図られ、市街地の不燃化を促進し建築物等の耐火性を高める必要があることから、右の図のように、第四B地区全体を防火地域に変更しようとするものでございます。

次に2ページ目をご覧ください。

(2)の高度利用地区の変更でございますが、高度利用地区とは、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、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に定めるもので、建ぺい率の低減の程度に

関幹事

応じ、容積率を割り増しするものでございます。

の図をご覧ください。黒の実線で囲まれたところが再開発事業の施行区域で、かつ、高度利用地区の区域でございます。

図のとおり、敷地の北・南側の道路境界から2mの位置に壁面制限を設け、東側には道路境界から4mの部分を新設道路として拡幅し、さらにそこから2mの位置に壁面制限を設け、現在の道路境界からは6mセットバックすることになります。

の建築物に関する制限の内容についてですが、説明が順不同になりますが、建ぺい率の最高限度を50%に低減し(指定は80%)、壁面の位置の制限を定めることにより、容積率の最高限度を550%(指定は400%)とします。また、容積率の最低限度を200%、建築面積の最低限度を200㎡、敷地の最低規模を500㎡とします。

次に(3)の宇都宮駅西口第四B地区の市街地再開発事業の決定の内容でございます。

の施行区域については、先ほどの図で説明したとおりでございます。

の建築物の整備計画といたしまして、敷地面積約2,300㎡、建築面積約1,400㎡で建ぺい率は約61%、延べ床面積は16,500㎡で容積率は約550%、用途についてはホテル及び共同住宅でございます。また、駐車台数は約120台となっております。

以上で、説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

議長の裏手に予定建築物の絵がございますので、ご覧ください。

永井議長

これについて、ご説明いただけますか。

花岡臨時幹事

都市再開発課長でございます。

そちらの絵は再開発事業区域の北東から見た絵になります。当該建築物は、敷地を2分割して北側にホテルを、南側に分譲マンションを予定しております。

永井議長

わかりました。

それでは、ご意見ご質問等をお願いいたします。

鈴木委員

地域住民の方との話し合いは持たれたのでしょうか。

花岡臨時幹事

8月25日に説明会を開催いたしました。開催については、近隣の約300世帯にお知らせし、そのうち19名が参加され、この度の説明と同様の説明をさせていただきました。

反対意見はありませんでした。

青木委員

議案第3号では、住宅戸数が80戸、120台の駐車台数となっておりますが、これにはホテル分も含まれていますよね。

事務局

120台には、ホテル用とマンション用の2棟分が含まれております。

青木委員 少なくはないですか。

永井議長 宇都宮市は、駐車場の附置義務条例がありましたよね。その内容に適合しているかどうかの説明をお願いします。

事務局 駐車台数について、約120台であります。ホテル用に約40台、マンション用に約80台を考えております。

永井議長 マンションの戸数はいくつですか。

事務局 約80戸です。

永井議長 1世帯に1台の割合で確保はしているのですね。それから、ホテルのベッド数はいくつですか。

事務局 確定はしておりませんが、約200室です。

永井議長 約200室に対し約40台ということですね。では、駐車場附置義務条例についてはどうでしょうか。

事務局 ホテルについては43台、住宅で15台になります。

永井議長 たしか床面積で決められているのでしたよね。ホテルについては43台義務があり、現在ではホテル用に約40台の割り当てですが、大丈夫なのでしょうか。

事務局 全体では約120台を用意いたしますので、その差については、包括できるものであります。

今井委員 議案第2号の1ページに周辺の再開発事業駅西口第四A、第四C地区の容積率等の記載がありますが、これを比較してみるとそれぞれ異なる値になっていますが、この決め方、考え方をお聞きしたのが1点目、それから2点目として、防火地域の指定について、第四A地区においても地区の西側は再開発事業に参加されなかった経緯がありますよね。
今回の第四B地区も同様の状況で、周辺の住民の同意がとれなかったということでもありますが、再開発に含まれず残された地区について、どのように考えていくのかをお聞きしたい。

それから、防火地域の変更について、第四B地区の西側は防火指定がされないのは何故か、また、再開発事業は街区で区切ったほうが理想的と思っているのですが、住民同意が得られなければ含められないのですけれども、街区でまとめられなかったことについての考え方をお聞きしたい。

永井議長 以上の4点について、回答をお願いします。

飯塚書記

まず、高度利用地区についてご説明いたします。
説明資料1ページの左下の図をご覧くださいと思います。
第四A地区と第四B地区の間に東西に黒の実線がひいてありますが、この北側は元々容積率が600%になっておりまして、第四A地区につきましては、高度利用地区の指定により50%上乘せして、650%としております。第四C地区につきましては、元々容積率400%であったところを600%よりは抑えまして、550%としたということでありまして。

今井委員

黒の実線が指定容積率の境なのですね。わかりました。

飯塚書記

今井委員のおっしゃられるように、この地域一体で防火地域を指定することが理想ではありますが、再開発事業の決定に伴い耐火建築物にしなければならないということになり、事業に含まれなかった地区に対しても防火地域を指定してしまいますと耐火建築物での建築を義務付けることになるため、再開発事業単位での防火地域への移行とさせていただいている次第であります。

今井委員

最後に、全体的に了解はできるのですが、防火地域指定のことについて、第四A地区の西側が防火地域に指定されているのは、今後再開発事業を促すために指定されていると理解していいですか。

飯塚書記

第四A地区の西側は、線引き当時から防火地域に指定されておりまして、再開発事業を促すために指定されたわけではありません。

今井委員

第四A地区の西側は、再開発が終了しているわけではないのですか。

竹澤委員

防火地域の指定は、再開発事業を行うときには法的に必要なものなのです。

永井議長

今井委員が言われているのは、第四A地区の西側は再開発事業を行うために防火地域に指定されているのではないのか、ということだと思いますが、ここはそのためではなく、用途地域が指定された頃から防火地域に指定されているのですね。

それで、今回の地区は、防火地域の指定がされていないところだったのが、再開発事業の決定に併せて防火地域に指定するということですね。

今井委員

整理しますと、第四C地区は、防火地域ではなかったところを再開発事業決定に併せて防火地域に指定され、第四A地区は元々防火地域であったところが高度利用地区指定により、容積率が増加されたということですね。

しかし、1街区で再開発事業を決定できるよう議論した結果であれば良かったのではと思うのですが、住民同意が得られなかったので、今回の区域で線引きしたという理屈でいいのですか。最後にそこだけお聞きしたい。

事務局 この地区につきましては、平成3年から準備組合を発足させまして、街区一体で事業決定できるよう地元の合意形成を図ってきたところではありますが、委員がおっしゃるとおり、住民の同意が得られなかった経緯がございます。

今井委員 わかりました。

永井議長 他にいかがでしょうか。

先ほどの第四C地区とB地区の間の道路幅員について、もう1度整理したいのですが、第四B地区の東側の道路幅員はいくつになる予定ですか。

花岡幹事 市道8号線につきましては、中心から片側8mであります。

永井議長 今回の計画では、4mと2mのセットバックですから、計6mのセットバックですね。
そうすると現道幅員はいくつですか。

花岡幹事 片側4m道路であります。

事務局 市道8号線について、この度の計画は、道路境界から2mの壁面後退になり、道路全幅は16mになります。
第四A地区についても同じ形態になっております。

永井議長 わかりました。他にいかがでしょうか。

竹澤委員 先ほど、地区住民に対する説明は行われたとのことですが、都市計画とは、市全体のことでありますので、縦覧の状況をお聞かせください。

関幹事 先ほどの説明の中で、縦覧に関する報告が抜けてしまいまして、申し訳ございませんでした。
只今、竹澤委員よりご質問をいただきましたので、改めて報告させていただきます。
まず、素案の縦覧について、8月3日から17日までの2週間行い、3名の縦覧者がございました。
また、8月31日に本庁舎で18時30分から公聴会を開催行い、傍聴者は4名おりましたが、公述希望者はありませんでした。

17条縦覧につきましては、10月1日から15日まで行いまして、1名の縦覧者がございました。意見書の提出はありませんでした。

永井議長 他にいかがでしょうか。
それでは、第1号議案「宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について、ご異議ございませんか。

各委員 異議なし。

永井議長 それでは、原案どおり答申いたします。
続きまして、第2号議案「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」について、ご異議ございませんか。

各委員 異議なし。

永井議長 それでは、原案どおり答申いたします。
最後に第3号議案「宇都宮都市計画第1種市街地再開発事業の決定」について、ご異議ございませんか。

各委員 異議なし。

永井議長 それでは、原案どおり答申させていただきます。

続きまして、その他に移ります。
事務局のほうから、報告をお願いいたします。

事務局 それでは、その他としまして、資料2をご覧いただきたいと思
います。
宇都宮市景観計画につきましては、資料中ほどの策定経過に平成
17年7月に当都市計画審議会において、ご審議いただいたところ
でございますが、前回ご了承いただきまして、その後、8月に栃木
県の景観審議会で県の景観条例の適用区域からの除外について、審
議いただきご了承いただいております。
その後9月に、協議並びに議会を経まして、景観計画並びに景観
条例のご了解をいただきまして、9月28日に交付されたところで
ございます。
この後、11月広報誌、ホームページやパンフレット等でPRし
ていきまして、資料3番の今後のスケジュールであります、平成
20年1月1日より景観計画条例の施行をもって、届出等運用を
図っていくものであります。
並びに、随時ではございますが、景観計画の重点地区指定を12
地区ほど考えておりますが、随時、地域住民との合意形成が固ま
ったところから、指定をしていきたいと考えております。
現在のところは、駅東地区の指定を第1号とできればと考えてお
ります。
併せまして、駅西地区、大通り地区に関しましても、各自治会等
へ説明を開始しておりまして、引き続き重点地区の指定を行って
いければと考えております。
今後ともご審議をよろしくお願いいたします。

永井議長 何かご質問はありませんか。
ございませんか。
説明の中で、12地区ということでしたが、何処を指定する予定
なのか、教えていただけますか。

事務局

口頭での説明で恐縮ですが、まず、12地区につきましては、お手元の概要版の左下の景観計画の地域をご覧ください。

こちらの赤い枠で示した、宇都宮の誇れる景観ということで、いくつか載せております。こちらに載せているものの他に全12地区ということになります。個性ある景観として、大谷地区並びに日光街道を指定して参りたいと考えております。

次に郷土の景観としまして、二荒の杜、また、宇都宮丘陵地域、古賀志山や多気山周辺、それから鬼怒川の自然景観、また、篠井地区の山並み、また、田川及び姿川の水景観、その他南部地域の景観、羽黒山、白沢宿のエリアを考えており、計9地区となります。

最後にまちのシンボルといたしまして、中心市街地、これはJRから東武までを含めてのものですが、こちらを考えております。

永井議長

飛山城は、どこの景観として含められますか。鬼怒川の景観に含まれますか。

事務局

はい。鬼怒川沿いを含めて考えておりますので、当然含まれてきます。

永井議長

私が思うのは、視点場として、飛山城が必要なのですよね。

あそこから、宇都宮の市街地を眺めるのですが、手前に鬼怒川があって、次に宇都宮のまちなみが見えて、その向こうに男体山が見えるという景色が良いのですよね。

ですから、保全ということになると難しい話しになりますが、あそこからの景色を守って欲しいとなったとき、どのように進めていくことになるのかなと思うのですが、それについてどのように議論されているのかわからないのですが、とにかく、宇都宮で景観的にどこが1番すばらしいか、1番誇れるところはどこかと聞かれたとき、私はあそこではないかと思っておりますよ。

なので、あそこからの景観を大切にしようまちなみの景観を考えていただければと思っております。

何か他にございますか。

それでは、これをもちまして、第33回宇都宮市都市計画審議会を閉会いたします。

宇都宮都市計画審議会

会 長 永 井 護

議事録署名委員

竹 澤 敬 三

議事録署名委員

船 田 武 彦