

第 5 6 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 議 事 録

平成 2 5 年 8 月 5 日 (月)

午後 2 : 0 0 ~

1 4 A 会 議 室

出席委員

1 号 委 員

一木明委員, 横尾昇剛委員, 岡田豊子委員, 加藤一克委員,
森本章倫委員, 安藤英夫委員, 森賢一郎委員

2 号 委 員

馬上剛委員, 郷間康久委員,
菊地公史委員, 今井恭男委員

3 号 委 員

田村穰委員

代理出席

3 号 委 員

伊沢宏夫委員 (代理出席者: 齋藤和利)

飯嶋守委員 (代理出席者: 大澤賢吾)

(計 1 4 名)

欠席委員

小野口睦子委員

(1 名)

出席幹事

羽石潔幹事, 平手義章幹事,

鈴木孝美幹事, 小堀徹幹事,

塚田浩幹事 (代理出席: 田谷浩行), 飯塚由貴雄幹事 (6 名)

(臨時幹事)

山中昌幸幹事

(1 名)

事務局

高橋裕司書記, 大貫真一書記, 金田昌幸書記

(3 名)

高橋書記

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。ごさいます。

それでは、定刻となりましたので、只今から「第56回宇都宮市都市計画審議会」を開催いたします。

それでは、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。

資料としては、事前にお送りしております、

① 第56回宇都宮市都市計画審議会 次第

② 議案書

第1号議案、第2号議案、第3号議案、第4号議案

③ 説明資料

議案第1号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」と
議案第2号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の
決定」を併せまして A3版 説明資料1

議案第3号「宇都宮都市計画地区計画の決定（グリーン
アベニュー針ヶ谷地区計画）」A3版 説明資料2

議案第4号「宇都宮都市計画地区計画の決定（グリーン
・ヒル砒上）」A3版 説明資料3

④ 宇都宮市都市計画審議会委員名簿

⑤ 宇都宮市都市計画審議会関係資料

以上の資料となっております。

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。

それでは、今回の審議会は今年度最初の審議会となりますので、開会にあたり、羽石都市整備部長より、ご挨拶申し上げます。

羽石幹事

皆さん、こんにちは。本日は、大変お忙しい中、都市計画審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。また、日頃から、本市の市政運営におきまして、皆様からのご支援、ご協力、誠にありがとうございます。重ねてお礼申し上げます。

さて、宇都宮市におきましては、平成22年度に策定いたしました「第2次都市計画マスタープラン」に基づきまして、また、現在市で進めております、「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向けて、宇都宮中心部の活性化、又は、本日の

羽石幹事

議題になっております都市計画再開発事業の推進，土地区画整理事業，さらには雀宮駅や岡本駅の駅広場の更新，様々な事業を進めているところでございます。

そのような中，宇都宮市におきましても，少子高齢化，また，27年度をピークに人口減少が予想されているところでございます。

これから，宇都宮市がまちづくりを進めていくわけですが，その中で宇都宮市が皆様に引き続き住んでいただきたいというまちをつくっていくためには，まちづくりの骨格となる都市計画行政は，非常に重要であると考えております。

これから都市計画審議会の中で，皆様に色々ご審議いただきますこととなりますが，皆様の専門的なお立場から幅広いご意見をいただきたいと考えているところであります。

簡単ではございますが，開会に当たりましての挨拶とさせていただきます。

今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

高橋書記

それでは，今回，新たに委員としてお願いした方もいらっしゃいますので，委員の皆様のご紹介と幹事・事務局職員の紹介をさせていただきます。お手元の都市計画審議会委員名簿をご覧くださいようお願いいたします。

第1号委員として，学識経験者のお立場でご出席していただいております一木明委員です。なお，一木明委員につきましては，若干遅れると連絡がございました。

続きまして，横尾昇剛委員です。

続きまして，岡田豊子委員です。

続きまして，加藤一克委員です。

続きまして，小野口睦子委員でございますが，本日所用により欠席となります。

続きまして，森本章倫委員です。

続きまして，安藤英夫委員です。

続きまして，森賢一郎委員です。

次に，第2号委員として，宇都宮市議会からご出席いただいております，馬上剛委員です。

続きまして，郷間康久委員です。

高橋書記

続きまして、菊地公史委員です。

続きまして、今井恭男委員です。

続きまして、第3号委員といたしまして、関係行政機関からご出席いただいております委員をご紹介します。

伊沢宏夫委員です。本日は代理として、次長兼管理部長の齋藤和利様が出席される予定となっておりますが、若干遅れると連絡が入っております。

続きまして、田村穰委員です。

続きまして、飯嶋守委員です。本日は代理として、課長補佐の大澤賢吾様が出席されております。

続きまして、幹事および事務局職員を紹介いたします。

まず幹事の紹介をいたします。

都市整備部長の羽石です。

続きまして地域政策室長の平手です。

環境政策課長代理の大島でございますが、若干遅れると連絡が入っております。

続きまして農林環境整備課長の小堀です。

続きまして土木管理課長の代理の田谷です。

続きまして都市計画課長の飯塚です。

続きまして、今回の審議にあたり、臨時幹事が出席しておりますので紹介いたします。

市街地整備課長の山中です。

続きまして、事務局職員の紹介をいたします。

まず、都市計画グループ係長の大貫です。

同じく都市計画グループ係長の金田です。

最後に私、都市計画課長補佐の高橋です。

それでは、会長、進行の程よろしく願いいたします。

森本議長

皆さん、こんにちは。それでは、只今より、第56回宇都宮市都市計画審議会を開催したいと思います。

開会にあたりまして、一言ごあいさつ申し上げます。

先程、部長よりご挨拶がありましたとおり、本市の都市計画でございますが、ネットワーク型コンパクトシティ、非常に大きな目標を掲げて邁進しているところでございます。

ただ、コンパクトなまちというものは、一朝一夕でできるも

森本議長

のではありません。日々の積み重ねによって少しずつ近づいていくものでございます。

本日の審議事項で高度利用地区、市街地再開発事業、地区計画は都市計画では非常に基本的で、重要な案件が審議議題となっております。

皆様の活発かつ公正な審議の程、よろしく申し上げます。

昨年度まで、審議の中にその他の事項がございましたが、今年度はその外を外させていただいて、審議後に皆様から自由に活発なご意見をいただくような時間を取りたいと聞いておりますので、もしご意見がございましたら、審議後に発言いただければと思っております。それでは、活発な審議をよろしくお願い致します。

まず、はじめに、本会の成立について、事務局より報告をお願いします。

大貫書記

はい、議長。本日の会議でございますが、現在出席委員は12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。

次に、会議の公開及び傍聴者数の報告を致します。

本日の会議については、宇都宮市情報公開条例に規定する非公開情報に該当する情報はありませぬので公開となります。

また、傍聴者は記者の方2名でございます。

また、今回の委員改選により、会長職務代理者が不在となっております。

当審議会条例第5条に「委員のうちから、会長があらかじめ指名する」旨、定められておりますことから、森本会長によるご指名をお願いいたします。

森本議長

事務局より、会議の成立について報告がありました。

本日は、皆様のさまざまな見地からのご意見をいただきながら、効率的に会議を進めたいと思っておりますので、ご協力お願いいたします。

それでは、最初に、先ほど事務局から説明がありました会長職務代理者の選出でございますが、まことに僭越ながら私から

森本議長

指名させていただきます。

本審議会は、本市の特徴を反映しながら適性で迅速な調査審議を行っていく必要がございます。

つきましては、市政全般に高い見識をお持ちしておられます馬上剛委員に職務代理者をお願いしたいと思っております。よろしくお願い致します。

続きまして、当審議会条例の施行規則第3条に基づき、本日の会議の議事録署名委員といたしまして、横尾昇剛委員と安藤英夫委員の2名をお願いしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは、会議次第に従い会議を進めてまいります。

本日の議題といたしまして、議案は4件となります。

この議案につきましては、平成25年7月24日付、宮都第222号、第223号、第224号、第225号にて市長から諮問がなされております。

議案第1号と第2号につきましては、大手地区における「高度利用地区の変更」と「第一種市街地再開発事業の決定」に関する議案でございます。

議案第3号につきましては、グリーンアベニュー針ヶ谷における地区計画の決定に関する議案でございます。

議案第4号につきましては、グリーン・ヒル砒上における地区計画の決定に関する議案でございます。

このことから、議案第1号、第2号を一括で審議し、次に議案第3号を審議、最後に議案第4号を審議したいと考えておりますがよろしいでしょうか。

全委員

異議なし

森本議長

付議案件の審議につきまして、改めて会議の公開、非公開を確認させていただきます。

本日の審議につきましては、公開とさせていただきます。よろしいでしょうか。

全委員

異議なし

森本議長

それでは、記者の方の写真やビデオ撮影については、ここまでにしていただきたいと思います。

それでは、議事に入ります。

議案第1号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」と議案第2号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定」について、事務局より説明をお願いします。

飯塚幹事

はい、議長。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「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」と議案第2号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定」、につきまして一括してご説明いたします。

お手元の議案第1号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更 大手地区」をご覧ください。

1ページをお開きください。高度利用地区の計画書でございます。ここでは、宇都宮市内で定めております高度利用地区の内容について記載しておりますが、表の最下段の太字になっているところが、今回追加する大手地区の内容となっております。

詳細は説明資料1により後ほどご説明いたします。

2ページをお開きください。総括図でございます。本市の中心市街地にあります、赤い太線で囲んだ箇所が大手地区の位置でございます。

3ページをお開きください。計画図でございます。中央部の赤の一点鎖線で囲んだ箇所が、大手地区の区域でございます。二荒山神社から東の交差点部分でございます。

4ページをお開きください。壁面制限図でございます。赤色で塗られた範囲が、大手地区の既存道路部分を示しており、青色で塗られた範囲が、壁面の制限位置を示しております。

壁面の後退距離について、北側の主要地方道宇都宮・那須烏山線いわゆる大通り、東側の主要地方道宇都宮・結城線の道路境界線からは2m後退し、西側の道路からは道路境界線から4m後退としております。

次に、議案第2号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定」についてご説明いたします。

1 ページをお開きください。今回決定する大手地区第一種市街地再開発事業の計画書でございます。上から、名称、面積、公共施設の配置及び規模、建築物の整備、建築敷地の整備、住宅建設の目標の内容を記載しております。

詳細につきましては、後ほど説明資料1にてご説明いたします。

2 ページをお開きください。総括図でございます。赤い太線で囲んだ箇所が大手地区の位置でございます。

3 ページをお開きください。計画図でございます。赤の一点鎖線で囲んだ箇所が、大手地区の区域でございます。

それでは、高度利用地区の変更と第一種市街地再開発事業の決定の詳細につきまして、A3版の説明資料1に基づきご説明いたします。

次に、綴じてあります、右上に説明資料1と表記されている資料をご覧ください。

まず、「1. 地区の位置」についてご説明いたします。

当地区は、JR宇都宮駅から西に約1km、都市計画道路3・2・101号大通り、主要地方道宇都宮・那須烏山線と、都市計画道路3・4・101号不動前関掘線、主要地方道宇都宮・結城線との交差点の南西角に位置しております。

また、平成24年3月に策定した「宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画」において、その計画区域内に位置しております。

当地区近隣では、相生地区、馬場通り中央地区、馬場通り西地区において、再開発事業が完了するなど、中心市街地にふさわしい都市機能の集積を推進しております。

次に、「2. 地区の現況」についてご説明いたします。

当地区は、昭和30年代に防火建築帯造成事業として建設されたビルが多く、既存建築物の老朽化が進むとともに、土地の有効利用が十分に図れていない状況にあり、防災上、都市景観上、早期改善が望まれております。

そのような中、市街地再開発事業の実施に向け、昭和63年に準備会を設立、平成19年3月に宇都宮大手地区市街地再開発準備組合が設立され、平成25年3月に準備組合と参加組合員予定者により「組合参加に関する覚書」を締結し、活動を推

進しているところであります。

次に「3. 都市計画決定の主旨」についてご説明いたします。

都市機能の更新と土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的に、都心拠点にふさわしい住宅、商業・業務施設等を配置した施設建築物を整備するため、大手地区において高度利用地区及び第一種市街地再開発事業を都市計画に定めるものであります。

次に「4. 上位計画における位置付け」についてご説明いたします。

「第5次宇都宮市総合計画」におきましては、中心市街地の活性化や、安全・安心で快適な居住環境を整備するため、市街地再開発事業を推進するとしております。

「第2次宇都宮市都市計画マスタープラン」におきましては、土地利用の方針として、都市機能の更新と土地の高度利用を図り、中心市街地活性化などの取り組みと連携しながら、商業・業務機能の集積を図り、宇都宮市の核となる地区として公共交通の結節点であるJR宇都宮駅や大通り周辺に配置するとしております。

また、整備方針として、市街地再開発事業等により、土地の高度利用を図りながら、建物の共同化や商業・業務施設と公共施設との一体整備、また、商業業務機能と調和した都市型の中高層住宅の立地の誘導を進めるとしております。

「宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画」におきまして、土地利用の考え方として、大手地区は、「センターコアゾーン」及び「大通り沿道ゾーン」に位置づけられております。

「センターコアゾーン」は、宇都宮市の中心部としての顔を持つゾーンであり、核的な商業施設等の賑わい空間をベースとしながら、商業・業務・住居等の複合的な機能の集積を図ることとしており、「大通り沿道ゾーン」は、宇都宮のメインストリートとして、沿道の賑わいや風格が感じられるような土地利用を誘導し、中高層の市街地を形成するとしております。

また、大手地区市街地再開発事業の推進として、大手地区では市街地再開発事業により商業・業務・住宅等の導入を図り、都心機能強化と老朽建築物の更新を促すことで、災害に強い市街地形成の推進や都心居住の促進を図るものとしております。

次に裏面をご覧ください。

「5. 都市計画案の内容」についてご説明いたします。

まず、高度利用地区についてご説明いたします。

高度利用地区は、市街地再開発事業に関連して、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、大手地区、区域面積約0.4haについて高度利用地区を定めるものであります。

下の表をご覧ください。

高度利用地区の内容をご説明いたします。

区域面積は、約0.4ha、容積率の最高限度は750%以下、最低限度は、200%以上、建ぺい率の最高限度は50%以下、建築面積の最低限度は200㎡以上、敷地面積の最低規模は500㎡以上と定めております。

壁面の後退距離は、北側の大通り及び東側の不動前掘線の道路境界から2m以上、西側の道路、市道43号線の道路境界から4m以上としています。

下の図をご覧ください。

高度利用地区の区域と壁面の制限位置についてご説明いたします。

赤色で塗られた範囲が、既存の道路部分を示しており、青色で塗られた範囲が、壁面の制限位置を示しております。

次に、資料右側をご覧ください。

第一種市街地再開発事業についてご説明いたします。

下の表をご覧ください。

名称は大手地区第一種市街地再開発事業、面積約0.4haでございます。

建築物の整備計画といたしまして、敷地面積は約2,600㎡、建築面積は約1,800㎡、建ぺい率は約70%となっております。これは、耐火建築物にすることと角地緩和があるということで約70%となっております。

建築物の延べ面積は約27,800㎡、このうち容積率対象面積は約19,700㎡、容積率は約750%となっております。

用途は、商業・業務、住宅、駐車場で、駐車場は約240台、住宅戸数は約230戸整備する計画となっております。

下の図をご覧ください。赤の一点鎖線で囲んだ箇所が、大手地区の区域を示しております。

最後に、地元や市民への広報についてですが、大手地区における市街地再開発事業について、地元住民の皆様を対象に5月14日に説明会を実施しております。

また、「広報うつのみや」や「市のホームページ」で一般市民へ周知し、縦覧を行いました。

都市計画法第16条に基づく「素案の縦覧」を6月3日から6月17日まで実施しましたところ、縦覧者は1名で、意見申出書の提出や公述の申し出が無かったため、公聴会は中止となりました。

都市計画法第17条に基づく「都市計画案の縦覧」を7月5日から7月19日まで実施しましたところ、縦覧者は2名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上をもちまして、議案第1号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」と議案第2号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定」の説明を終わります。

よろしくご審議のほどお願いいたします。

森本議長

事務局からの説明が終わりました。委員の皆様から、ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

郷間委員

1号議案で2点、2号議案で1点、確認させていただきたいと思えます。

まず、1号議案についてですが、説明資料1右側上段にございます、「平成25年3月に準備組合と参加組合員予定者、3者による」とありますが、これはどういうものでしょうか。

準備組合が平成19年にできていたのは、私も存じ上げておりましたが、その後、「参加組合員予定者という3者が加わって活動を推進」という内容を教えていただきたいと思います。

2点目については、説明資料1裏面にございます都市計画案の内容の中の壁面の後退距離についてですが、今までの大通り沿いの再開発事業では2mのセットバックと思いますが、市道43号線からは、なぜ4mなのか教えて下さい。

3mでは足りなくて5mが多い理由がわからないため、根拠

郷間委員

が規定にあるのか、又は、近隣の既存の建築物との関係性から防火上、都市計画整備上のバランスを取るために4 mと判断したのか、また、2 mの基準についても理由を教えてください。

また、再開発事業についてですが、建築物の整備の項目で、住宅施設を230戸整備するということで、空洞化を定住化で防いでいく一つの手法に大きな意味を持つ事業だと思います。

その中で、当然商業としての重要な地域でありますから、その役割を果たしていく建築物であって欲しいという願いは当然のことではありますが、用途のなかに商業・住宅・駐車場以外に業務、いわゆるオフィスであると思いますが、計画上でわかる範囲で、その割合や比率、目的・内容について業務という分野はどのような役割や意味合いを持っているのかご説明いただきたいと思います。

山中幹事

まず、参加組合員予定者でございますが、具体的に住友不動産株式会社、大和小田急建設株式会社、株式会社フージャーズコーポレーションの3者が事業に参加を予定されております。

通常であれば、組合員の資格は、土地建物の権利を有したものでございますが、参加組合員の場合は、あらかじめ住宅保留床を取得するということで、定款に定められ、組合員と共同して事業を行うものでございます。

実際に参加組合に関する覚書を結んでおりまして、住宅保留床の取得のほか、テナントの斡旋・協力、あるいは事業推進の協力を定めた内容を覚書として締結しております。

飯塚幹事

続きまして、2点目の市道43号線の4 mの壁面の後退距離でございますが、こちらについては現道が6 mしかない道路でございます。歩道のようなものがないため、歩行者や自転車が通行する場合、4 m程度必要ということと、国の指針において高度利用地区を定める際には歩道がない場合、4 m程度の空地を確保することとしているため、その基準と既存の道路や歩道を考慮して4 mとしております。

大通りには5 mの歩道がございますので、2 mで定めております。

山中幹事

3点目の商業・業務の業務についてでございますが、大手地区におきまして、1階、2階を商業・業務と位置付けておりますが、従前の権利者の土地建物が1階、2階に権利床として与えられる予定となっております。その中で業務としましては、現在整骨院を行っている方がおりますので、整骨院を業務としております。なお、改めてオフィスの予定はございません。

郷間委員

3点目はわかりました。

もう一度最初の2点を確認したいのですが、今後保留床、ディベロッパーの関係、また資金上の安定した事業化に向けての手法ということだと思われまますので3者が覚書によって約束事の中で協力いただけるということだと思えます。

今後、固定で3者が動くことがないという前提でよろしいのでしょうか。

また、セットバックの件ですが、郵便局が西側にありますが、生活に密着した、小さな郵便局でございますので動向から将来的に移転があるかどうかは別として、生活に密着した施設が目の前にあるということから、郵便局への横断など、通常とは違う配慮が必要な気がします。4mをセットバックしてある程度の広場的なものを確保するとしても、その広場的なものがもう少し必要と意見があった場合にはどのような形で対応されるのか。審議会をもってセットバックは4m以上とするのか。

近隣施設も色んなものがございまして、市道43号線は暗めの路地になっておりますから、この機会に思い切った道路空間の整備していく必要な部分があるかと思えます。再確認のために、一点一点補足いただければと思えます。

山中幹事

参加組合員予定者の件でございますが、現在のところ参加組合員予定者ということで、正式には今年度末に市街地再開発組合ができますので、その時点で参加組合員として覚書をさせていただいて確実なものとしてまいります。

2点目の壁面の後退距離の4mについてですが、地元からの要望で何とかなるのかという点につきましては、現在の施設計画案では、目一杯のため、今後、郵便局のある西側の街区で再開発の予定があれば、大通りや市道からのセットバックについ

ての対応は可能かと思えます。

郷間委員

はい、わかりました。

森本議長

その他、ございますでしょうか。

それでは、私から1点よろしいでしょうか。

説明資料1の中で建築物の整備の中に駐車場台数240台とありますが、当該敷地は大通りに面しており、大通りは将来ネットワーク型コンパクトシティの主軸となるため、当然そちらに駐車場の出入り口はできないという認識でよろしいでしょうか。

山中幹事

その通りでございます。駐車場の出入につきましては東側の県道と西側の市道からでございます。

森本議長

わかりました。

一木委員

説明があったかもしれませんが、何階建てのビルになるのでしょうか。

山中幹事

現在の計画では、29階建てを予定しております。1階2階は商業・業務棟として大通りに面しており、南側に住宅棟として29階建ての建物を予定しております。

横尾委員

宇都宮市総合計画等で中心市街地を安全で安心、快適な居住空間を整備していくということですが、大きな開発はこれからもいくつか予定されていると思いますが、3.11で災害が発生し、また、環境問題等の意識が高まる中で、防災面、環境配慮をどのように事業者側に市として指導していくのか、また、方向付けをするのか、考え方があれば教えていただきたい。

山中幹事

防災面と環境配慮面という2つの視点でございますが、当地区につきましては、震度6強以上の耐震構造を持っております。それに加えて、建物の揺れを極力少なくする静震装置導入して、より災害に強い建物を建築する計画でございます。

また、地震が発生した場合は、最寄り階にエレベーターが止まり、扉が開くようになっております。

さらに、緊急警報装置が各住居、エレベーターの中でも鳴るようなかたちを取らせていただいております。

停電時には、発電機により必ずエレベーター1台は稼働、共用部分の廊下の照明も最低でも48時間対応できるような体制としています。

また、環境配慮面に関しましては、「第2次宇都宮市緑の基本計画」に基づきまして、敷地内の緑化が図れるように組合に対して指導しております。例えば、商業業務棟の屋上緑化や壁面緑化等の検討を重ねているところでございます。

一木委員

商業施設の種類は、こういった商業施設が入居することになっているのでしょうか。

説明資料1にもあるように、近隣には既に完成した大きな施設がたくさんあるわけですね。全体としてみたときにコンパクトシティの核になるという言い方はその通りだと思いますが、集客をメインとした商業施設を念頭においているのか、居住者の利便のための商業施設をメインとしているのか、その辺の絡みでお聞きしているのですが、予定されているビルの3階以上は居住スペースであるということと、しかしながら位置付けはコンパクトシティの核となる部分であって、むしろ集客を確保できるような施設として位置付けているつながりはあるのでしょうか。

山中幹事

現在、予定しております商業施設について、既にあります和菓子店や整骨院などを予定しております。また、権利床の一部をコンビニ等のテナントを誘致することも検討している状況でございます。

従来ある商業を新たなビルの中に入れていただくことが大きなところでございます。

一木委員

ドーナツ化現象といわれているわけですが、まちの中心部にいかに人を呼び集めるかということが、今後の大きな課題となっているのであらうと思うのですが、そういう関係では、直接

市街地再開発事業は位置付けられていないということでしょうか。

飯塚幹事

都市計画上は、既存の商業の方が入るということをお話させていただきましたが、再開発事業によりまして、壁面後退などにより、いろんな賑わいが新たに出てくる要素がございます。既存のお店ではございますが、今まで以上に魅力を作ってください、中心市街地に足を運んでいただくような都市計画として決定してまいりますので賑わいなどが発生してよくなると考えております。

森本議長

ご意見、ご質問も出尽くしたようですので、お諮りいたします。

議案第1号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」と議案第2号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定」について、「原案どおり異存なし」としてご異議ございませんか。

全委員

異議なし

森本議長

それでは、「原案どおり異存なし」と答申することといたします。

続きまして、議案第3号「宇都宮都市計画地区計画の決定グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画」について、事務局より説明をお願いします。

飯塚幹事

はい、議長。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3号「宇都宮都市計画地区計画の決定グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画」につきまして、ご説明いたします。

まず、議案書をお開きください。

1 ページ目は、今回決定しようとする「グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画」の計画書でございます。上から名称、位置、面積などを記載しております。内容の詳細につきましては、議案書の説明の後、説明資料2にてご説明いたします。

2 ページ目が、「グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画」の総

括図でございます。中央の赤の実線が該当の地区でございます。J R 雀宮駅から西へ約 2 k m の場所となっております。

3 ページ目が、「グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画」の計画図でございます。中央の赤の一転鎖線が該当の区域でございます。もとは N E C 工場があったところでございます。

それでは、地区計画の決定の詳細につきまして、A 3 版の説明資料に基づき、ご説明いたします。

説明資料 2 をご覧ください。

「1 の位置と現況」でございますが、本地区は、宇都宮市中心部から南に約 7 . 5 k m , 雀宮駅より西へ 2 k m に位置し、地区周辺には保育園や小学校、中学校があり、文教施設に囲まれている地区となっております。

さらに、本地区は、北側に外環状線、東側には国道 4 号といった本市の骨格となる幹線道路に近く、交通の利便性も良好な地域でございます。東側一体については、住宅団地でございます。

現在、良好な居住環境を有する住宅地の造成を目的とし、民間事業者によって整備されている住宅団地であります。

「2 の地区計画の決定理由」でございますが、現在の用途地域は、工業地域でありますので、民間開発によって道路や公園などの公共施設が整備され、良好な宅地が創出されることから、閑静な住宅地としての良好な環境を創出するとともに、将来においても維持・保全されるよう「グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画」を都市計画に定めるものでございます。

「3 の地区整備計画における建築物等に関する事項について」でございますが、地区計画区域内における制限の概要は表の通りとなっております。

上から順にご説明いたします。

まず、建築物等の用途の制限についてであります。良好な住宅地としての環境を確保するため、建築できるものとし、一戸建て住宅、兼用住宅、診療所、地域集会所、公園内施設、これらに附属するものとしております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度について、ご説明いたします。

地区内の敷地の細分化による建て詰まりなどを防止してい

くため、敷地面積の最低を150㎡といたします。

次に、建物の外壁など建築物の壁面等の位置の制限についてありますが、良好な景観形成や日照、通風、プライバシーを確保するため、隣地境界及び道路境界から建築物の壁面までを、1m以上セットバックすることとします。

次に、建築物等の高さの制限についてありますが、敷地内の通風・採光を確保し、良好な居住環境を確保するため、最高高さを10m以下かつ階数を2階以下と制限することとします。

また、当該地区計画区域全域に、住居系の用途地域で適用されます道路斜線制限の基準を加えております。

また、建築物等の形態、意匠につきましては、原色を避け、住宅地の良好なまちなみにふさわしい落ち着いた色調とします。

最後に、垣又はさくの構造の制限についてありますが、防災・防犯の観点、また、緑化の推進による開放感のある景観を確保するため、地区内の道路に面する部分については原則として高さ2m以下の生垣としておりますが、1.2m以下の透視可能なフェンスなどを設けることも可能としております。

なお、これらの案につきましては事業者との開発行為に係る事前協議におきまして、地区計画の導入を検討していただき、平成25年5月に地権者の方より、「宇都宮市地区計画等の案の作成に関する条例」第5条の規定に基づき、良好な住宅地としての環境を維持・保全することを目的とした地区計画の申し出がありましたことから、都市計画決定の手続きを進めてきたところであります。

また、都市計画案の周知につきましては、都市計画法第16条に基づく「素案の縦覧」を地権者に対して、6月3日から2週間実施しましたところ、縦覧者、意見申出書の提出はございませんでした。

また、都市計画法第17条に基づく「都市計画案の縦覧」を、一般市民に対しまして「広報うつのみや」や「市のホームページ」でお知らせをし、7月5日から7月19日まで実施しましたところ、縦覧者は3名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上をもちまして、議案第3号「宇都宮都市計画地区計画の決定グリーンアベニュー針ヶ谷」の説明を終わります。

よろしくご審議のほどお願いいたします。

森本議長

事務局からの説明が終わりました。委員の皆様から、ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

郷間委員

考え方を確認したいのですが、説明資料2左側の土地利用計画図がございます。新任の委員のものでありますから、事務局には事前説明をお受けしたときに一度お話を差し上げておりますが、土地利用計画図で今回該当するところがこのような形で区画割されております。

この区画割についてお伺いしたいのは、区画割が道路割とともにされておりますが、基本的にこの数が住宅として立地する予定なのでしょうか。2区画が1つになる可能性があるのかどうかの確認も併せて戸数を再確認させていただきたいなど、また、それに対する考え方をお聞きしたいと思います。

また、今回の該当区域は、延長された道路が周辺の道路までそれぞれに北にも西にも伸びております。

今後、白い部分が開発として同様に将来変化を遂げられることが図面上で予測されます。これについては都市計画上の考え方として単独でこの部分だけの住宅のあり方というのを審議することも当然大事なことでありますが、近隣の白くなっている3区域の今後について、市として、審議会として把握すべき点は何なのか、考え方についてお聞かせいただきたいと思います。また、具体的な動きがあるようであれば併せてお聞きしたいと思います。

なぜなら、ここは大規模な工業施設があった訳ですが、今回を機に最低4区画に分けられた計画で、今後、非常に注目されるエリアの一部の開発だということを認識しなくてははいけないと思います。その点をご説明していただきたいと思います。

併せて、それに関連して1枚戻りますと計画図がございます。周辺の説明は既にいただきましたが、東側にはさつき一丁目という、昭和60年代にできあがった団地があり、北側には兵庫塚三丁目という地名の住宅団地も既にかなり年数を経て

郷間委員

おります。

右上には、みどり野町、西田橋とありますが、これも民間開発による造成が終っております。

肝心なのは、左上に新田小学校があるのですが、ここは針ヶ谷一丁目というまちで二丁目、三丁目はございません。

なぜかという、今後、1丁目は住宅が張り付いているので、「針ヶ谷」という町名を大切にしたいということで、針ヶ谷1丁目という地名が先行して名前がついて、かれこれ20年以上経つと思います。今後、この都市計画決定、地区計画の決定がなされて住宅が張り付き、または白くなっている部分の変化が現れた場合には、この審議会には住居表示の担当部局はいません。ただし、この住居表示に関する法律を都市整備部門で扱っている自治体は非常に多いです。

まちが変わっていく上で、住居表示の実施は非常に大切な部分なのですが、既に近隣が終っていて、その間に今後どうなるかわからなかった工場跡地が変化を遂げようとしておりますので、すでに近隣で住居表示が実施されていることに対する対応も意識せざるを得ないと、都市計画を考える上では住む方にとっての利便性は同時に満たされなくてはならないと思われまますので、白い部分の考え方と周辺との関係性の2点について、補足説明をお願いしたい。

飯塚幹事

1番目の質問につきましては、説明資料2の左側の小さくて見づらいのですが、数としては127区画で現在事業者のほうで区域を分けて販売する予定となっております。

今後、2区画を1区画で販売するかどうかについては、現在においては考えておられないようでございます。

続きまして、この道路関係でございますが、今回ご審議いただきます地区計画の区域は、約4.3haと表示してありますけれども、その他の全体で約6ha位が白く残っております。

ここにつきましては、新聞報道など若干はありますが、事業者のほうではまだ確定した動きがないのが現状でございます。しかしながら、これだけの土地利用が図られということになりますと、道路関係の全体的な接続も重要でございますので、今回の住宅団地側の計画としては、12m程度の道路が北と西に

飯塚幹事

伸びるということで、住宅系の施設側として造っていただけるということでございますから、まずこれを先行していくことで、事業者をお願いしているところであります。

その他の計画が同時進行で動きつつあり、また、大規模な商業施設を出店する際には、道路整備部局との調整が必要になりますので、その時には具体的に、今回審議する西側の道路等につきましても事業者と調整していきたいと考えているところであります。

最後の住居表示につきましては、現在は針ヶ谷町ということで、何丁目というのはないですが、住宅が張り付きますと、確かに住居表示も必要になってくると思われまますので、担当の市民課と地元、事業者と調整を図ることで検討していきたいと考えております。

今のところ、時期はいつですとか言えないのですが、庁内で調整していきたいと考えております。

郷間委員

なぜこのようなことをお聞きするかというと、私のイメージでは、全体を地区計画決定して、その一部に127区画の住宅を設置したいという審議であれば、近隣との関係性についても位置付けを意識しながら審議できるような気がしたのですが、他は見えない状態で、その一部分を住宅のみで、他の動きはそのうちあるでしょうという感覚ですと、都市計画全般を考えていく上では大きなエリアの一部分の重要な大きな変化という風なことでするので質問させていただきました。

この道路計画が先を見込んで出来上がっていく内容となっておりますので、審議会に関わる内容であれば、色々な意見を述べさせていただく機会はあるのですが、別の手法で変化を遂げた場合に影響度を意識しながら審議する必要があると思われまますので、今申し上げましたような様々な市政の上でも住環境の上でも、また地域環境の変化に別な項目からも検討、配慮をする点を行政側にも発生すると思われまますので、ご配慮をお願いしたいと思います。

森本議長

その他いかがでしょうか。

森委員

この団地計画は、工業地域の中にあり、この団地の西側にあたる部分の9区画は直接道路ではなく、隣地に接している状況ですので、今の委員さんからご指摘があった点を十分踏まえて、住宅系の用途を地区計画をかけてまで、住居系を守っていく区域に隣接する工業地域にできる施設は団地への影響がないように、ぜひ十分な指導をお願いします。

森本議長

ありがとうございます。

確かに北側の2区画には道路はありますが、西は敷地の背面で接しているのです、西側の開発については十分配慮いただきたいということですね。

その他いかがでしょうか。

ご意見、ご質問も出尽くしたようですので、お諮りいたします。

議案第3号「宇都宮都市計画地区計画の決定」について、「原案どおり異存なし」としてご異議ございませんか。

全委員

異議なし

森本議長

それでは、「原案どおり異存なし」と答申することといたします。

続きまして、議案第4号「宇都宮都市計画地区計画の決定グリーン・ヒル砒上地区計画」について、事務局より説明をお願いします。

飯塚幹事

はい、議長。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4号「宇都宮都市計画地区計画の決定グリーン・ヒル砒上地区計画」につきまして、ご説明いたします。

まず、議案書をお開きください。

1ページ目は、今回決定しようとする「グリーン・ヒル砒上地区計画」の計画書でございます。上から、名称、位置、面積などを記載しております。内容の詳細につきましては、議案書の説明の後、説明資料3にてご説明いたします。

2ページ目が、「グリーン・ヒル砒上地区計画」の総括図で

ございます。中央の赤の実線が該当の地区でございます。県立博物館から西へ約2km程度の場所でございます。

3ページ目が、「グリーン・ヒル砦上地区計画」の計画図でございます。中央の赤の一点鎖線が該当の区域でございます。周辺につきましては砦上団地となっております。

それでは、地区計画の決定の詳細につきまして、A3版の説明資料3に基づき、ご説明いたします。

説明資料3をご覧ください。

「1の位置と現況」でございますが、本地区は、市の中心部から西に約4km、鹿沼街道とインター通りを結ぶ市道804号、砦上通りに面し、周辺は昭和39年から昭和42年にかけて実施された砦上北原土地地区画整理事業などにより整備され、戸建住宅や共同住宅が立ち並ぶ低層住宅地であります。なお、当該地区においては、今年3月より砦上北原第2土地地区画整理事業が実施されております。

「2の地区計画の決定理由」でございますが砦上北原第2土地地区画整理事業の実施により、道路や公園などの公共施設が整備され、良好な宅地が創出されますことから、閑静な住宅地としての良好な環境を創出するとともに、将来においてもその環境が維持保全されるよう「グリーン・ヒル砦上地区計画」を定めるものでございます。

「3の地区整備計画における建築物等に関する事項」でございますが、地区計画区域内における制限は表の通りとなっております。上から順にご説明いたします。

まず、建築物等の用途の制限についてでございますが、用途地域は、第一種低層住居専用地域となっておりますので、良好な住宅地としての環境を確保するため、建築できるものとしたしまして、一戸建て住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、診療所、これらに附属するものとしております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度について、ご説明いたします。

周辺の住宅地が広めの敷地であり、地区内の敷地の建て詰まりなどを防止していくため、敷地面積の最低を180㎡といたします。

次に、建物の外壁など建築物の壁面等の位置の制限について

飯塚幹事

であります。良好な景観形成や日照、通風、プライバシーを確保するため、隣地境界及び道路境界から建築物の壁面までを、1 m以上セットバックすることとします。

また、建築物等の形態又は意匠につきましては、原色を避け、良好な街並みにふさわしい落ち着いた色調とします。

最後に、垣又はさくの構造の制限についてであります。防災・防犯の観点、また、緑化の推進による開放感のある景観を確保するため、原則として生垣としておりますが、1.2 m以下の透視可能なフェンスなどを設けることも可能としております。

なお、これらの案につきましては5月に地権者の方から「宇都宮市地区計画等の案の作成に関する条例」第5条の規定に基づき、良好な住宅地としての環境を維持・保全することを目的とした地区計画の申し出がありましたことから、都市計画決定の手続きを進めてきたところであります。

また、都市計画案の周知につきましては、都市計画法第16条に基づく「素案の縦覧」を今年の6月3日から2週間実施しましたところ、縦覧者、意見申出書の提出はございませんでした。

また、都市計画法第17条に基づく「都市計画案の縦覧」を、「広報うつのみや」や「市のホームページ」でお知らせをし、今年の7月5日から7月19日まで実施しましたところ、縦覧者は2名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上をもちまして、議案第4号「宇都宮都市計画地区計画の決定グリーン・ヒル砦上地区計画」の説明を終わります。

よろしくご審議のほどお願いいたします。

森本議長

事務局からの説明が終わりました。委員の皆様から、ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

加藤委員

この計画については問題ないのですが、区域の東側に、東武大谷線の旧線軌道敷があり、鹿沼街道から大谷街道までの区間は市に帰属されたということで現在道路として利用されております。しかし、鹿沼街道からインター通りまでの間で、東武大谷線の敷地は市の名義になっているかと思うのですが、一部

道路としてなされていないので、砥上団地の皆さんから軌道敷が市道として道路になればいいなという話を聞いております。東武大谷線の旧線の線路敷について、市の方では道路としてどう考えているのか、その点についてご説明をお願いしたいと思います。

飯塚幹事

今回、道路部局が全部来ているわけではないものですから、別の形でご報告させていただければと思います。よろしいでしょうか。

加藤委員

はい、結構です。

今井委員

参考までにお聞きしたいのですが、地区計画はこれで結構だと思いますが、土地区画整理事業で実施されるメリット、これはどういうことでこうなったのか説明いただけるとありがたい。

飯塚幹事

土地区画整理事業にした経緯や目的についてですが、周辺の地区につきましては、民間開発ではなく、区画整理事業で周辺が行われたという歴史がございます。

今回のところにつきましても、地権者さんがもともとこちらのほうにお住まいで、そういう経過をご存知だったものですから、できれば将来に向けて個人の財産を処分していくということでは、公共的な事業としてやっていきたいというお話があったのと、事業の成立のほうで資金計画を立てやすく、銀行からの融資も優位になるということから、事業の成立性という意味で区画整理事業にメリットがあるという判断され、個人施行の区画整理事業となっております。

市といたしましても、市の認可とかもありますので、公共性が高いものとして位置付けられることから、この3点において土地区画整理事業で実施する話が進んできたところでは。

今井委員

経過はわかりました。そういう意味では、この1.1haの土地区画整理事業については、公共資金の投入はされていないということですね。

飯塚幹事

市の補助金等が入っているものではありません。

今井委員

わかりました。

森本議長

その他いかがでしょうか。

従来の土地区画整理事業と少し異なるのは、クルドサックでグリッド状に切っていないくて、部分的に歩行者専用道路をつくるという、最近の形に近いのかなという感じがします。

皆さんの方から他に何かございますでしょうか。なければお諮りしてよろしいでしょうか。

それでは、議案第4号「宇都宮都市計画地区計画の決定」について、「原案どおり異存なし」としてご異議ございませんか。

全委員

異議なし

森本議長

それでは、「原案どおり異存なし」と答申することといたします。

以上で本日の議事を全て終了いたします。

これをもちまして「第56回宇都宮市都市計画審議会」を閉会いたします。

第56回宇都宮市都市計画審議会

会 長

森 本 章 倫

議事録署名委員

横 尾 昇 剛

議事録署名委員

安 藤 英 夫