

## 第 6 8 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

平成 2 9 年 5 月 1 6 日 (火)

午後 1 : 3 0 ~

宇 都 宮 市 役 所 1 4 A 会 議 室

出席委員	1号委員 横尾昇剛委員，岡田豊子委員， 高橋晃委員，大森宣暁委員， 里村佳行委員，森岡正行委員 (6名)
	2号委員 村田雅彦委員，舟本肇委員， 今井恭男委員，熊本和夫委員 (4名)
	3号委員 荒井忠雄委員，横田英雄委員(代理)， 佐藤雅人委員(代理) (3名)
	(計 1 3 名)
欠席委員	蟹江教子委員，菊池昭吾委員 (2名)
出席幹事 (常任幹事)	福原悟幹事，高橋功幹事， 神谷良範幹事，岡嶋清彦幹事， 大根田清次幹事，青柳高行幹事， 高橋裕司幹事 (7名)
(臨時幹事)	なし
事務局	金田昌幸書記，神山浩幸書記， 上田英夫書記 (3名)

《開会前》

金田書記

本日は、お忙しい中御出席いただきまして、まことにありがとうございます。

(資料確認)

金田書記

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68回宇都宮市都市計画審議会 次第
- ② 資料1「宇都宮都市計画地区計画の変更について」  
城西ニュータウン地区計画

それから、本日机上に配布いたしました、

- ③ 宇都宮都市計画地区計画の変更に係る意見書
- ④ 宇都宮市都市計画審議会委員名簿

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せんでしたら、お知らせください。

よろしいでしょうか。

(部長挨拶)

金田書記

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、福原都市整備部長より、御挨拶申し上げます。

福原部長

皆様こんにちは。第68回宇都宮市都市計画審議会開催にあたりまして、一言御挨拶申し上げます。

本日はお忙しい中御出席いただきまして誠にありがとうございます。また、委員の皆様方におかれましては日頃から本市の都市計画行政の運営にあたりまして、御支援、御協力頂きまして誠にありがとうございます。さて、本市では少子超高齢化社会や人口減少時代に入りましても、持続的に発展し続けることができるネットワーク型コンパクトシティの実現を目指しておりまして、LRTをはじめとした誰もが移動しやすく、環境にやさしい公共交通ネットワークの構築と共に、中心部の都市拠点や郊外部の地域拠点の形成を推進しているところであります。その実現のため、昨年度も継続審議をしていただいております立地適正化計画につきましましては、昨年度末に医療や商業等の生活利便施設を誘導、充実する都市機能誘導区域を定め本年度から国の支援措置に加えまして、本市独自の立地補助制度の運用を開始したところであり、今年度は市民生活に密接に関連する居住誘導区域につつまし

て、また立地適正化と両輪で取り組む市街化調整区域の整備及び保全の方針につきましても引き続き御審議をお願いするところであり、今後とも都市計画審議会が果たす役割は大変重要であると認識しております。委員の皆様には、それぞれ専門的なお立場から御議論頂き、御支援御協力を賜りますようお願いを申し上げます。簡単ではございますが挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします

金田書記

それでは、今回3号委員が改選となりましたのでここで改めて委員の皆様の御紹介と、幹事・事務局職員の紹介をさせていただきます。

お手元の「宇都宮市都市計画審議会委員名簿」を御覧ください。

はじめに、第1号委員として、学識経験者のお立場で御出席いただいております、

菊池昭吾委員ですが本日は所用により欠席となっております。

横尾昇剛委員です。

岡田豊子委員です。

高橋晃委員です。

蟹江教子委員ですが本日は所用により欠席となっております。

大森宣暁委員です。

里村佳行委員です。

森岡正行委員です。

次に、第2号委員として、宇都宮市議会から御出席いただいております、

村田雅彦委員です。

舟本肇委員です。

今井恭男委員です。

熊本和夫委員です。

続きまして、今回改選となりました第3号委員といたしまして、関係行政機関から御出席いただいております委員をご紹介いたします。

荒井忠雄委員です。

横田英雄委員ですが、所用のため欠席ということで、代理の分田次長に出席していただいております。

佐藤雅人委員ですが，所用のため欠席ということで，代理の鈴木補佐に出席していただいております。

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。

（自己紹介）

改めまして都市整備部長の福原です。  
都市整備部次長の高橋です。  
地域政策室長の神谷です。  
環境政策課長の岡嶋です。  
農政推進担当副参事兼農業企画課長の大根田です。  
技術監理課長の青柳です。  
都市計画課長の高橋です。

金田書記

続きまして，事務局職員の紹介をいたします。

（自己紹介）

都市計画グループ係長の神山です。  
同じく都市計画グループ係長の上田です。  
最後に私，都市計画課長補佐の金田です。

## 1. 開会

金田書記

それでは，只今から「第68回宇都宮市都市計画審議会」を開会いたします。

ここからの進行は，大森会長にお願いしたいと思います。  
よろしく願いいたします。

## 2. 挨拶

大森議長

改めまして皆様こんにちは。本日もお忙しい中お集まり頂きありがとうございます。今年度第1回目の通算では68回目の宇都宮市都市計画審議会を開催したいと思います。

大変暖かくなつて参りまして，市庁舎の方ではクールビズということでノーネクタイなのですが，私は普段あまりネクタイを着用する機会もないもので，本日は着用して来てしまいましたがお許してください。

本日は議題は1件ということで比較的早く終わるかもしれませんが，先程も部長からお話ございましたように本年度は居住誘導区域，市街化調整区域と重要な案件が今後控えております。新しい委員の方もいらっしゃいますが，是非本年度

もよろしくお願ひいたします。それでは本日も慎重な御審議のほど、よろしくお願ひいたします。

(会議の成立)

大森議長 それでは、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。

神山書記 本日の会議でございますが、現在出席委員は13名でございます。これは、当審議会条例第6条でございます「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、会議の成立を御報告いたします。

(会議の公開)

大森議長 続きまして、本日の会議の公開についてですが、本日の議案は、個人情報を取り扱う案件ではないため、「公開」としてよろしいでしょうか。

各委員 異議なし

大森議長 続きまして、本日の傍聴者について、事務局より報告をお願いします。

(傍聴者)

神山書記 本日の会議につきましては、傍聴定員10名のところ、現在の傍聴者は1名でございます。また、記者はございません。

大森議長 審議の公開に際し、傍聴者の方へ申し上げます。お手元の「傍聴要領」に記載してあることをよくお読みになって、審議の進行に御協力ください。

(議事録署名委員の指名)

大森議長 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、横尾昇剛委員と高橋晃委員のお二人を指名したいと思います。よろしくお願ひいたします。

3. 議事

大森議長 それでは、会議次第に従い議事を進めてまいります。  
議案第1号 宇都宮都市計画地区計画の変更について  
城西ニュータウン地区計画

であります。平成29年5月11日付、宮都第71号にて市長から諮問があったものであります。

それでは、事務局から説明をお願いします。

(議案第1号)  
都市計画課長

都市計画課長高橋より、御説明を申し上げます。

それでは議案の第1号でございます、1ページを御覧ください。

こちらは、今回変更しようとする「城西ニュータウン地区計画」の「計画書」でございます。当地区計画につきましては、田野町、田下町及び大谷町地内に造成されました、面積約21.3haの大規模開発団地に定めたものでございます。

地区計画におきましては、こちらの方に記載のとおり、区域の整備、開発及び保全の方針として地区計画の目標や土地利用の方針などを定めるほか、2ページの方を御覧ください。こちら、建築物等に関する事項といたしまして、地区の区分ごとに建築物等の用途の制限、容積率、建ぺい率、敷地面積の制限などを定めるものでございます。

今回地区計画を変更しようとする内容につきましては、この「商業地区」と「住宅地区」でございます。詳細につきましては議案書の説明の後、「説明資料1」にて御説明を申し上げます。

次に3ページを御覧ください。

こちら、建築等に関する事項のうち、壁面の位置や高さの制限などを記載してございます。

次に4ページから7ページになりますが、こちらにつきましては、地区計画につきまして、今回の計画書の変更の前と後を示した「新旧対照表」と「変更理由書」でございます。

8ページ以降、こちらにつきましては、図面になりますが、総括図、計画図、新旧対照図、地区施設図になります。

9ページを御覧ください。こちらは計画図になります。

こちらは計画書で示している地区区分を示してございまして、中央部の赤と黄色に示したエリアが今回変更する部分となっております。

それでは、「説明資料1」(A3版)を御覧ください。説明資料1でございます。

「1の都市計画変更の趣旨」であります。当地区計画におきましては、閑静で快適な住環境や日常生活に必要な商業機能等を確保するため、地区の特性に応じて建築物等の制限

を定めてまいりましたが，このうち「商業地区」におきましては策定から約20年が経過する中で商業施設等の出店に慎重な企業が多く，これまで有効な土地利用がなされてございませんでした。

そこで，今後は日用品を扱う店舗や診療所の立地をより促進するため，新たに区画道路と歩行者専用道路を配置し，「商業地区」の一部を「住宅地区」へ変更するものであります。

その上で，「商業地区」におきましては建築できる建築物に診療所の追加や併用住宅の制限を定め，また新たに指定する「住宅地区」につきましては店舗や診療所に加え，店舗などの併用住宅や専用住宅の立地ができるように制限を定めることによりまして，社会情勢の変化に対応し地域のニーズに合わせた土地利用を図るものでございます。

次に「2の位置及び経過」を御覧ください。

当地区におきましては宇都宮市中心部より北西へ約7.5km，市街化調整区域に位置し，一般国道293号線と県道宇都宮・今市線に接しており，宇都宮インターチェンジにもアクセス性が良く，交通利便性の高い地区でございます。このような恵まれた地域特性を活かし，周辺環境とも調和のとれた良好な住環境を有する住宅地の形成を目指し，平成7年8月4日に「城西ニュータウン地区計画」を都市計画決定したものでございます。

次に，「4の変更内容」についてでございます，

(1)の土地利用計画図案を御覧ください。図の中程に，赤の実線で囲まれたエリアが変更前の商業地区約0.7haでございます。

今回はこのエリアに区画道路あるいは歩行者専用道路を配置いたしまして，図の「商業地区」ピンク色の部分約0.2haと，「住宅地区」黄色に染まっている部分でございますが，約0.4haに変更する計画でございます。

(2)の建築物に関する事項についてでございますが，下の表は地区計画の建築物に関する事項のうち，変更する部分を新旧対照上下に示したものでございます。地区の名称，面積，建築物等の用途の制限には建築可能な建築物が記載されてございますが，今回新たに「住宅地区」表で言うと黄色の部分になりますが，「住宅地区」におきましては変更前の商業地区で建築可能な建物用途に加えまして，表で言う④診療所，⑥専用住宅の立地を可能とするものでございます。

また，変更後の新たな「商業地区」におきましては，ピン

クに染まっているところがございますが④診療所を可能といたしまして、これまで可能となっております併用住宅におきましては制限を行うものとしてございます。以上が、今回地区計画変更内容の主なものでございます。

続きまして、権利者や市民の皆様への広報等の計画、経緯について、御報告させていただきます。

今回の「城西ニュータウン地区計画の変更」にあたりましては、平成28年9月に、事業者から、「宇都宮市地区計画等の案の作成に関する条例」第5条の規定に基づきまして、良好な住宅地としての良好な維持・保全を目的とした地区計画の「計画案申出書」が提出されたところでございます。

この申出書におきましては、関係権利者438名のうち、367名分の同意書が添付されてございます。同意率におきましては、約84%となっております。申出の要件となっております3分の2以上の同意を満たすものとなっております。

このようなことから、この申出を踏まえまして地区計画の地区整備計画を変更する都市計画の素案を取りまとめ、関係権利者への通知を行ったうえで、都市計画法第16条に基づく「素案の縦覧」を、平成28年11月4日から2週間実施したところでございます。その結果につきましては縦覧者は1名で、意見書の申出は1件ということでした。

意見の要旨でございますが、「スーパーが建つということで土地を購入した者としては反対であり、土地はそのままとして企業努力の継続を望みたい。」また、「住民に対する経緯の説明も無い。」との意見でございました。

これらの意見に対しましては事業者におきまして、これまで日常生活に必要な商業施設の誘致に取り組んでまいりましたが、地区計画を策定してから約20年間有効な土地利用がなされていなかったということもございまして、今般、道路を新たに配置することによりまして、日用品を扱う店舗や診療所などの生活利便施設や住宅の立地を促進してまいりたい、また今回の地区計画の変更後におきましても事業者におきましては、引き続き生活利便施設等の誘致を行っていくと伺ったところでございます。

また、権利者への説明といたしましては、事業者におきまして、2回の住民説明会や自治会への報告、個別の訪問などを行いまして、これまで商業施設誘致に向けた経緯や地区計画変更に向けた内容について説明をしたところでございま



す。

このようなことから、手続きについては都市計画の観点から妥当であると判断いたしまして、都市計画素案をもとに、都市計画案を取りまとめ、都市計画法第17条に基づく「都市計画案の縦覧」を行ったところでございます。

「都市計画案の縦覧」におきましては「広報うつのみや2月号」に掲載するとともに、改めて関係権利者へ通知を行ったうえで、「都市計画案の縦覧」につきましては平成29年2月14日から2週間実施したところでございます。

その結果、縦覧者は1名で、1件の意見書の提出がございました。

その内容におきましては「説明資料2」に取りまとめてございますのでご覧ください。「説明資料2」でございます。この意見書の取り扱いについてでございますが、都市計画法第19条第2項の規定によりまして、「市町村は、都市計画案を都市計画審議会に付議するときには、提出された意見の要旨を審議会に提出しなければならない」と書いてございます。したがって、提出されました意見書の概要等につきまして御説明を申し上げます。

3番からまいります。3番の意見書の要旨と意見に対する市の見解についてでございますが、まず左側の意見書の要旨についてでございます。読み上げます。「反対である。一部でも住宅地になれば絶対にスーパーは出来ない。土地はそのまま残すべきだ。スーパーを誘致するつもりであったかも疑問だ。商業地を住宅に変更手続きを行う必要手段として看板を建て、努力を表しているが内容が無い。初めから住宅地に変更するつもりで、形だけのつじつま合わせを整えていたのか。事業を引き継ぐなら、内容も引き継ぐべきだ。」

また、「法で定められた手順を踏んで提出すれば受理するのは理解するが、書類の内容だけでなく、当初の状況、これまでの経緯を確認すべきだ。」との内容でございました。

この右側に意見に対する本市の見解でございますが、当地区計画におきましては、日常生活に必要な商業機能を配置するため商業地区、地区計画を定めた訳でございますが、これまで事業者において商業施設の誘致に向けた取組を行ってきたところでございますが、約20年が経過する中で社会情勢の変化もあり、これまで有効な土地利用がなされておられません。

変更の内容におきましては、商業地区において、新たに道

路を計画し区画の規模を見直すことによりまして、日用品を扱う店舗や診療所などの生活利便施設と併せて住宅の立地を促進するものであり、地域特性に応じた合理的な土地利用を図るものとしております。

また、当初の状況やこれまでの経緯につきましては、事業者における商業施設の誘致へ向けた取組を確認するとともに、権利者の皆様に対する説明の経緯も確認をさせていただいたところであります。以上が地区計画の変更に関わる御説明でございます。

以上をもちまして、議案第1号「宇都宮都市計画地区計画の変更城西ニュータウン地区計画」の説明を終わります。

御審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

大森議長

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

熊本委員

質問というよりも意見として申し上げたいと思いますが、先程御説明をいただいたとおり、最初の開発から20年経過をしているということでありまして、その間も商業施設をここに立地をするという計画の中で、努力をされてきた結果として、20年間立地がなかった今ゼロな訳でありますので、その可能性を広げるということで区画を少し細かくして、そういう可能性を広げていく、市としてもやはりこのように開発をされている、またインフラ整備がしっかりとされている、その土地を有効に活用していくというのが、市としても考えていかなければならないところで、20年間ここが何の開発もされてこなかったということで、やはり条件を変えて少しでもその可能性を広げていこうという考え方については、私も同意をいたしますし、またそのような方向で是非、今回この計画を変えることによって、ゼロであったものを少しでもプラスに変えるような努力というものをさせていただくということをお願いしながら、賛成をしたいと思います。

また、権利者の方につきましても、先程お話がありましたとおり、438名中367名という84%の方の同意を得ているということでもありますので、その権利者の方も、やはりそこがゼロのままであるよりも、少しでも自分の生活にプラスになるような、そういう土地利用を図りたいという思いがあるのだと思いますので、そういう方達の、同意をしてくれ

た方の気持ちに答えるべく、努力をしていただきたいと思います。

また、この市民意見、意見の方で出てきておりますとおり、やはり最初の分譲の時に、このような計画がなされて、自分はこの土地を買ったんだという意見については、私もこれは理解をするところでありますので、今回、説明会とかもなさっているかと思いますが、この計画が終わってそれで終わりということではなく、やはりそこの土地をちゃんと利用して、今回変更したことによって少しでも生活の利便性が高まるような施設を今まで以上に進められるような努力をしていただくと共に、今回は84%ということでもありますので、その他の方々にもご理解をいただけるような、そういう努力を継続的にしていくということをお願いさせていただいて、私は賛成をしたいと思います。以上です。

大森議長 御意見ありがとうございます。事務局の方でただ今の御意見に関して何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

都市計画課長 大丈夫です。

大森議長 他にございますでしょうか。

森岡委員 私も20年土地が未利用の状態で、こういう形でかなりの同意率で変更というのは賛成なのですが、図面見ていて区画道路のことで少し教えてもらいたいのですが、歩行者専用道路、これ幅員何mで、おそらく商業と住宅地区の間に入っているのだと思いますが、その考え方を教えていただきたいと思います。

大森議長 事務局からお願いします。

都市計画課長 歩行者専用道路につきましては、幅員3mでございます。商業と、当然、道路の南北のアクセスを良くするという部分がございますが、今回ピンクと黄色の部分にあえて入れたのですが、通行の利便性の他に緩衝帯的な役割、例えばピンクの部分についてはこれから併用住宅が建てられなくなりますので、敷地ギリギリまで商業施設になっていく可能性がございます。

それと黄色の部分は併用住宅と専用住宅の部分がありますので、その用途の間の緩衝帯的な意味も含めて設置したところでございます。

森岡委員 分かりました。あともう一つ、事業者へのお願いというか指導になりますが、おそらく黄色の部分についてはこのように変更になれば、一定の利用は高まっていくと思いますが、商業については従前と同じで、小さいロットに切れているのでその分販売の方もある程度客がつく見込みがあるのだらうと思うのですが、先程の熊本委員と同じように、地域の人、ここに商業施設ができるのを前からかなり期待していたし、要望もしてきたと思いますので、事業者には改めて、その部分については商業者、非常に厳しいと思いますけれども、引き続きこの土地利用を図れるように指導をお願いしたいと思います。以上です。

大森議長 ありがとうございます。他にございますか。

横尾委員 非常に細かい質問で申し訳ないです。説明資料1で、図のところでは商業施設、左の下の角地の商業、土地面積が非常に小さくなって、これだと逆に商業が来ないというのも想定されてしまうかと思いますが、大丈夫ですか。

大森議長 御質問ありがとうございます。

都市計画課長 この左下のピンクの四角い場所は、面積にして大体 200 m<sup>2</sup>でございます。今のところ、事業者との調整では美容室や床屋さん等、こういったところの立地の可能性を探っているというような状況でございます。

横尾委員 住宅地区のところも併用、今回出ている様々な併用の用途の誘致というのは見込みが見えているのですか。

都市計画課長 ピンクだから、黄色だからという訳ではなくて、基本この赤に囲まれたところは、利便施設は、少なくとも可能な用途になっていきますので、販売する際には、黄色の部分は専用として売り出すだけではなくて、今までどおり併用についても、基本的には力を入れて販売していただくようお願いしてまいりたいと考えております。

- 大森議長 他にございますでしょうか。  
それでは御意見，御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号については，「原案どおり異存なし」とすることで御異議ございませんか。
- 各委員 異議なし
- 大森議長 ありがとうございます。それでは，議案第1号については，「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，「その他」に移ります。  
事務局から何かございますか。
- 神山書記 特にありません。
- 大森議長 委員の皆様方何かございますか。  
それでは，以上をもちまして「第68回宇都宮市都市計画審議会」を閉会いたします。長時間の御審議ありがとうございました。