

第 8 4 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

令和 3 年 3 月 2 6 日 (金)

午前 1 0 : 3 0 ~

宇 都 宮 市 役 所 1 4 大 会 議 室

出席委員	1 号 委 員 福 田 沙 弥 香 委 員 , 藤 原 紀 沙 委 員 , 武 井 貴 志 委 員 , 駒 場 久 委 員 , 大 森 宣 暁 委 員 , 森 岡 正 行 委 員 (6 名)
	2 号 委 員 菅 野 大 造 委 員 , 矢 古 宇 芳 一 , 黒 子 英 明 委 員 , 今 井 恭 男 委 員 (4 名)
	3 号 委 員 津 浦 好 一 委 員 , 柴 誠 委 員 (代 理) , 松 尾 秀 和 委 員 (代 理) (3 名)
欠席委員	(計 1 3 名)
幹事	蟹 江 教 子 委 員 , 里 村 佳 行 委 員 (2 名)
臨時幹事	篠 田 治 幹 事 (都 市 整 備 部 長) 高 橋 裕 司 幹 事 (都 市 整 備 部 次 長) 安 納 正 和 幹 事 (地 域 政 策 室 長) 岡 田 剛 博 幹 事 (農 業 企 画 課 長) 鈴 木 智 幹 事 (技 術 監 理 課 長) 松 本 朝 行 幹 事 (都 市 計 画 課 長) (5 名)
事務局	金 田 昌 幸 臨 時 幹 事 (市 街 地 整 備 課 長) 石 川 弘 臨 時 幹 事 (再 開 発 室 長) (2 名)
	上 田 英 夫 書 記 , 安 田 敬 弘 書 記 , 片 庭 哲 也 書 記 (3 名)

上田書記

定刻となりましたので、審議会を始めさせていただきます。

進行を務めさせていただきます，都市計画課の上田でございます。

本日の審議会でございますが，新型コロナウイルスの感染予防策として，会場の換気を行うほか，会議時間の短縮に努めたいと考えております。また，大変恐れ入りますが，ご発言の際には，マスクを着用いただきますよう，お願いいたします。

(資料確認)

上田書記

まず，はじめに，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，

- ・ 第84回宇都宮市都市計画審議会 次第
- ・ 議案第1号 宇都宮都市計画高度利用地区の変更
(宇都宮駅西口南地区)
- ・ 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
(宇都宮駅西口南地区)

そして，本日机上配布させていただきました，

- ・ 第84回宇都宮市都市計画審議会 次第
の差し替え資料
- ・ 宇都宮市都市計画審議会委員名簿

でございます。

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。

(委員委嘱)

上田書記

それでは，会議に先立ちまして，都市計画審議会委員の改選により，新たに就任された委員がいらっしゃいますので，恐縮ではございますが，私からご紹介させていただきます。

上田書記

お手元の「宇都宮市都市計画審議会委員名簿」をご覧ください。

このたび、新たに第3号委員として、
栃木県警察本部交通部交通規制課より、松尾秀和様が就任されました。

本日は所用によりご欠席で、代理として交通規制課の岩瀬さまにご出席していただいております。

なお、本来であれば、ここで市長より委嘱状を交付させていただくところですが、公務の都合上、大変恐れ入りますが、あらかじめお手元に配布させていただいております。どうぞご容赦をいただきたいと思います。

1. 開会

上田書記

それでは、只今から「第84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。よろしくお願いたします。

2. 挨拶

大森議長

それでは、只今より、
第84回宇都宮市都市計画審議会を開催いたします。

本日は、宇都宮都市計画高度利用地区の変更及び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審議いただきますので、慎重なご審議と円滑な進行にご協力いただきますよう、よろしくお願いたします。

(会議の成立)

大森議長

それでは、はじめに、本日の会議の成立について、事務局より報告をお願いします。

片庭書記

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、個人情報及び意思形成過程に関する情報を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》

(傍聴者)

大森議長

ありがとうございます。
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。

片庭書記

傍聴定員10名のところ、記者の方が1名でございます。

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、審議の進行にご協力ください。

(議事録署名委員の指名)

大森議長

また、記者の方へ申し上げます。写真やビデオ撮影につきましては、議事に入る前まででお願いします。

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、藤原紀沙委員と駒場久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。

写真やビデオ撮影については、ここまでにさせていただきたいと思ひます。

3. 議事

大森議長

それでは、議案に移らせていただきます。

本日の議案は2件となります。

議案第1号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」につきましては、令和3年3月16日付、宮都第453号にて、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」につきましては、令和3年3月16日付、宮都第454号にて、市長から諮問があったものでございます。

議案第1号，
議案第2号
大森議長

審議の進め方ですが，議案第1号及び，議案第2号につきましては，宇都宮駅西口南地区の市街地再開発事業に関する案件であり，相互に関係しますことから一括してご説明，ご審議をいただいたのち，最後に答申を行いたいと考えますがよろしいでしょうか。

各委員

《異議なし》

大森議長

それでは，議案第1号及び議案第2号について事務局から説明をお願い致します。

都市計画課長

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。

議案につきましては，先ず，資料の構成をご説明し，議案の詳細につきましては，最終ページの説明資料で詳しくご説明させていただきます。

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 宇都宮駅西口南地区」をご覧ください。

1ページをご覧ください。こちらは，今回変更しようとする高度利用地区の「計画書」でございます。

続きまして，2ページ目は，高度利用地区の変更について，変更前と変更後を示した「変更対照表」，3ページ目が「理由書」でございます。

4ページ目以降は，「総括図」，「計画図」，「壁面制限図」になります。

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」をご覧ください。

1ページをご覧ください。こちらは，今回決定する宇都宮駅西口南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，建築物の整備に関する計画などの内容を記載しております。

2 ページ目は、「理由書」、3 ページ目以降は、「総括図」、「計画図」でございます。

それでは、詳細につきまして、説明資料により、ご説明させていただきます。

まず、説明資料の「1. 都市計画決定・変更の趣旨」でございますが、平成30年12月に設立されました市街地再開発準備組合を中心として、市街地再開発事業によるまちづくりの検討が進められ、事業への機運が高まっていることから、土地の高度利用と商業施設や都市型住宅の一体整備を図るため、宇都宮駅西口南地区において、高度利用地区及び第一種市街地再開発事業を定めようとするものでございます。

次に、「2. 地区の位置と現況」でございます。JR宇都宮駅西口地区は、JR宇都宮駅に近接しており、昭和57年の新幹線の開通、昭和58年の駅西口広場の拡張などにより、大きく環境が変化してきたところであり、宇都宮駅西口周辺につきましては、市街地再開発事業として、平成2年に宇都宮駅西口第一地区、平成12年に宇都宮駅西口第四C地区、平成17年には宇都宮駅西口第四A地区、平成23年には宇都宮駅西口第四B地区が完成してきているところであります。

高度利用地区及び第一種市街地再開発事業を定めようとする宇都宮駅西口南地区においては、敷地が細分化されており、老朽化した建物が目立ち、平面駐車場も存在しているなど、土地の十分な有効活用ができていない状況であります。

次に右上の「3. 上位計画への位置付け」についてご説明いたします。

「第6次宇都宮市総合計画」におきましては、JR宇都宮駅西口や中心市街地において、居住や商業・業務など多様な都市機能の集積を図るための再開発等を促進するとしております。

「第3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、市街地再開発事業など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地施設と公共施設との一体的な整備、商

業業務機能と調和した都市型の中高層住宅の立地誘導を進めるとしております。

また、整備方針として、L R Tや駅前広場等の交通基盤施設の整備による交通結節機能の強化や賑わい空間の創出、市街地再開発事業等による高次で多様な都市機能の導入など、本市の玄関口にふさわしい広域交流拠点の形成を推進するとしてしております。

「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、駅西口南地区は、「J R コアゾーン」に位置づけられております。

「J R コアゾーン」は、鉄道やバスなどの交通結節点である特徴を活かし、本市の玄関口にふさわしい顔づくりや駅前の利便性を活かした「広域的・日常的な商業・サービス機能」、「住居機能」、交流の起点としての「情報・観光・宿泊機能」の強化と、地域経済活性化に資する「業務機能」の育成を図るとしております。

また、駅西口南地区市街地再開発事業の推進として、駅西口南地区では、市街地再開発事業による商業・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。

「J R 宇都宮駅西口周辺地区整備基本構想」におきましては、都市機能・土地利用の基本方針として、本市の発展を支える広域的な交通拠点・交流拠点の形成を目指し、駅西口周辺地区のポテンシャルを生かした土地の高度利用・複合的な利用を図ることとし、商業・業務機能や文化・交流機能などの高次な都市機能の集積、「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向けた街なか居住の推進を図るとしてしております。

また、実現に向けた段階的な整備の検討として、既存市街地において市街地再開発事業等による都市機能の集積や交通基盤施設整備などを行うものであり、地区整備が長期にわたることも想定されることから、各事業の進捗状況等を勘案しつつ、段階的な整備についても検討を行うとしております。

続きまして、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でございますが、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、宇都宮駅西口南地区、区域面積約0.2haについて高度利用地区を定めるものでございます。

下の表をご覧ください。

高度利用地区で定める内容でございますが、区域面積は、約0.2ha、容積率の最高限度は700%以下、最低限度は、200%以上、建蔽率の最高限度は50%以下、建築面積の最低限度は200㎡以上と定めております。

壁面の後退距離は、東側の道路、市道105号線の道路境界から2m以上、南側の道路、市道9号線の道路境界から2m以上、西側の道路、市道8号線の道路境界から2mとしています。

高度利用地区の区域と壁面の制限位置について、下の図をご覧ください。

赤色で塗られた範囲が、既存の道路部分を示しており、青色の線で囲まれた範囲が、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。

名称は宇都宮駅西口南地区第一種市街地再開発事業、面積は約0.2haでございます。

建築物の整備につきましては、敷地面積 約1,300㎡、建築面積 約850㎡、建蔽率は約70%となっております。こちらにつきましては、建築基準法による角地の緩和などの活用により、約70%としております。建築物の延べ床面積は約13,500㎡、このうち容積率対象面積は、約8,700㎡、容積率は約700%となっております。

用途は、商業施設、住宅で、住宅戸数は約110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。赤の線で囲んだ箇所が、宇都宮駅西口南地区の区域を示しております。

1ページにお戻りください。最後に、地元や市民への広報についてですが、宇都宮駅西口南地区における

市街地再開発事業について、地元や周辺住民の皆様を対象に12月23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1月5日から1月19日まで実施しましたところ、縦覧者は2名で、意見申出書の提出が1件ございましたが、公述の申し出が無かったため、公聴会は中止とさせていただきます。

提出がありました意見申出につきましては、JR宇都宮駅西口の周辺環境に対するご意見であり、都市計画に関連するものではなかったことから、素案の内容について適切であると判断し、都市計画素案を基に都市計画案を作成し、手続きを進めてまいりました。

また、都市計画法第17条に基づく「都市計画案の縦覧」でございますが、3月1日から3月15日まで実施しましたところ、縦覧者は1名、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。

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、ご意見、ご質問等ありましたらお願いします。

黒子委員

工事時期など今後のスケジュール、事業費や補助金、テナントの面積、賃料など分かる範囲で教えてください。

再開発室長

まず、着工時期でございますが、準備組合が予定しているスケジュールとして、来年度中に事業計画・組合設立の認可を行う予定であり、その後、権利変換計画認可を経て、目標としては、令和5年に着工を目指し進めております。

また、テナント等については、詳細は未定であり、今後事業を進めていく中で事業者へのヒアリング等を踏まえて決めていく予定です。

事業費についても、現時点では未定であり、来年度

の基本設計を踏まえて、事業費を算出していく予定です。

補助金は、事業費に基づき算出しますが、基本的な考え方として、補助対象事業費の内1/3を国、1/3を地方、残りの1/3を事業者が負担することになります。なお、施設整備において、補助対象となるのは、共同施設整備に対する費用になります。

黒子委員

今後LRT事業が予定されておりますが、民間開発が進んでいく中で、LRT事業と連携が図れなくなるようなことがないように計画を進めてください。

森岡委員

駅西口については、以前、景観に対する問題で注目を集めたことがありました。

市としても駅西口全体でいろいろと努力されていると思いますが、この先、具体的な施設計画を決めていく中で、色など景観に関する検討を進めていく際には、駅前広場の再整備なども含めた周辺との整合など、十分に配慮しながら進めていただきたいと思えます。

また、周辺の他街区で再開発事業の検討している地区があると思いますが、検討状況について、支障のない範囲でお聞かせいただきたい。

市街地整備
課長

まず、駅西口周辺全体の進め方についてですが、今回ご審議いただいている街区を含めた周辺の6街区において、地元権利者からなる「まちづくり協議会」が組織されており、地区全体で再開発事業に関する検討を進めているところです。

また、今後は、駅前広場と再開発検討地区、北側の土地利用がされていないところも含めて一体的に整備が進められるよう、それぞれの地区ごとのルールを決めたガイドラインのようなものを来年度に作成していきたいと考えております。

その中で、再開発検討地区であれば、景観や歩行者導線などについてのルールを作り、それぞれの事業を進めてまいりたいと考えております。

なお、周辺街区の検討状況でございますが、駅前広場の真正面にある県道停車場線の南側に隣接する街

区についても準備組合が設立されており、事業の検討を進めております。それ以外の街区については静観している状況でございます。

森岡委員

駅西口全体の総合調整は、市街地整備課で行うのでしょうか。

市街地整備課長

はい。駅西口周辺地区全体で、約11haありますが、各地区全て含めた整備基本計画を作成する中でガイドライン等を取りまとめていきたいと考えております。

森岡委員

わかりました。ありがとうございます。

藤原委員

壁面後退2メートルの部分について、歩行者空間の確保とありますが、具体的にどのような使われ方を想定しているのか、教えていただければと思います。

また、2点目として、災害に強いまちづくりと市街地形成の推進に対して、この街区がどのように寄与するのかイメージを教えていただければと思います。

再開発室長

壁面後退の2メートルにつきましては、容積率の緩和や周辺の道路状況や周辺の都市計画等と整合を図りながら、総合的に判断しております。

また、具体的な使われ方についてですが、歩行者が自由に通行できるような空間を想定しているところであり、特に駅前広場に面する部分につきましては、壁面後退とあわせて、滞留できるようなスペースを計画しており、賑わい創出につながるような空間になる予定です。あわせて緑化等につきましても、今後検討してまいりたいと考えております。

2点目の災害に強いまちづくりについてですが、一般的に地階に設けられる機械室を2階に設ける計画としており、浸水災害に対する対策を検討しております。

また、帰宅困難者支援施設の導入や防災備蓄庫の整備を予定しており、防災備蓄庫については、約3日分の食糧や毛布等を備えられるような機能を検討して

いるところですよ。

藤原委員

壁面後退については、賑わいの創出ということを検討されているということですが、他の街区にも繋がっていく一体的な街路になれば、すごく良くなると思いますので、快適な道路空間の創出につなげていただきたいと思います。

災害対応につきましても、この地域は田川が近いこともありますが、対応できるような配慮がなされているということですので、引き続き検討いただきたいと思います。

大森議長

今回の高度利用地区について、現状の容積率600%から700%にするということですが、他の地区については、他の数字を設定されています。

容積率の最高限度の決め方について、何か論理はあるのでしょうか。

今後、他の地区についても高度利用地区を定めて、容積率の最高限度を定めることがあると思いますが、理屈などありましたら教えてください。

都市計画課長

高度利用地区につきましては、建ぺい率の低減、壁面の後退等に合わせまして、高度利用を促すようなインセンティブを働かせながら進めていく地区制度でございます。

そういった中で、宇都宮市の運用の考え方といたしましては、国の高度利用地区指定指針の範囲の中で、指定容積率に対して150%までの上乘せということで運用してきまして、建ぺい率の低減や壁面後退の幅などによって上乘せを判定しております。

大森議長

C地区やB地区などは指定容積率がもともと400%だったということでしょうか。

都市計画課長

その通りでございます。指定容積率が400%の地区もあり、それに対する上乘せということでございます。

大森議長

そうすると、周辺の他の地区も750%までになる

可能性があるということですね。

都市計画課
長

宇都宮市の運用としましては、指定容積率に、これまで、150%を上乗せして運用しているということでございます。

大森議長

わかりました。その他、何かありますでしょうか。

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1号について、「原案どおり異存なし」とすることでご異議ございませんか。

各委員

《異議なし》

大森議長

続きまして、議案第2号について「原案どおり異存なし」とすることでご異議ございませんか。

各委員

《異議なし》

大森議長

それでは、議案第1号及び議案第2号について、「原案どおり異存なし」と答申することといたします。

4. 閉会

大森議長

議事は以上とさせていただきます。

その他、委員の皆様から何かございますか。

特にないようであれば、以上とさせていただきます。

会の円滑な進行にご協力いただきありがとうございました。それでは、事務局にお返しします。

上田書記

ありがとうございます。

それでは、次回の都市計画審議会の日程でございますが、5月13日木曜日 午後3時30分より、市役所14階 14A会議室での開催を予定しておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、以上をもちまして「第84回宇都宮市都

「市計画審議会」を閉会いたします。ご審議ありがとうございました。