

# 第 8 9 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

令和 4 年 2 月 1 8 日 ( 金 )

午後 2 : 0 0 ~

宇 都 宮 市 役 所 1 4 A 会 議 室

## 出席委員

### 1号委員

尾畑 慧委員, 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

今野 哲也委員, 成島 隆裕委員,  
篠崎 圭一委員, 今井 恭男委員 (4名)

### 3号委員

柴 誠委員, 松尾 秀和委員(代理) (2名)

(計12名)

## 欠席委員

蟹江 教子委員, 里村 佳行委員,  
蓬田 武委員 (3名)

## 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)  
掛布 張山幹事(地域政策室長)  
早川 光夫幹事(環境政策課長)  
齋藤 潤幹事(農業企画課長)  
川上 治美幹事(技術監理課長)  
松本 朝行幹事(都市計画課長) (7名)

## 臨時幹事

高橋 克也臨時幹事  
(西部・北部区画整理事業課長) (1名)

## 事務局

石澤 裕一書記, 安田 敬弘書記 (2名)

石澤書記

それでは、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，都市計画課の石澤でございます。

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。

(机上配布)

石澤書記

まず，はじめに，本日机上配布させていただきました，資料について説明させていただきます。

宇都宮市都市計画審議会委員名簿，議案に関連する資料として，参考資料1と記載のある，地元説明会資料等を一部抜粋した資料，また，参考資料2と記載のある，意見申出書の概要に関する資料でございます。

なお，参考資料1，2につきましても，会議終了時に回収させていただく資料になりますので，よろしくお願いいたします。

(臨時幹事紹介) 石澤書記

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

西・北課長

西部・北部区画整理事業課長の高橋です。

1. 開会

石澤書記

それでは，只今から「第89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。よろしくお願いいたします。

2. 挨拶

大森議長

皆様こんにちは。本日はお忙しいところお集まりいただきありがとうございます。それでは，只今より，第89回宇都宮市都市計画審議会を開催いたします。本日も慎重な審議をよろしくお願いいたします。

(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。

安田書記

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》

(傍聴者確認)

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。

安田書記

はい、議長

本日の会議につきましては、傍聴定員10名のところ、現在の傍聴者はございません。

(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、尾畑慧委員と駒場久委員のお二人を指名したいと思います。よろしく願いいたします。

3. 議事

大森議長

それでは、議案に移らせていただきます。本日は議案が2件ございます。

議案につきましては、令和4年2月2日付、宮都第388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、小幡・清住土地区画整理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きまして、議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更」、議案第2号「宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更」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、最後に、説明資料などで詳しくご説明させていただきます。

それでは、まず、議案第1号の1ページをご覧ください。こちらは、用途地域の面積を集計した「計画書」でございます。今回変更を行おうとする、第一種住居地域、近隣商業地域及び商業地域を太字で記載しております。

次に2ページをご覧ください。こちらは、変更対照表でございます。こちらにつきましても、変更を行おうとする用途地域を太字で記載しており、上段が変更を行おうとする面積、下段のカッコ内が現状の面積でございます。

次に、3ページにつきましては、変更の理由書でございます。

4ページが「総括図」となっており、茶色の線で囲まれている区域が、小幡・清住土地区画整理事業の区域でございます。

5ページにつきましては「計画図」でございます。

続きまして議案第2号の1ページをご覧ください。こちらは、宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の「計画書」でございます。

次に、2ページをご覧ください。こちらは、変更概要でございます。上段が変更を行おうとする面積、下段のカッコ内が現状の面積でございます。

次に3ページが変更の理由書でございます。

4ページが「総括図」となっており、赤い線で囲まれております、約2.2haの区域につきまして準防火地域の指定を行おうとするものでございます。

次に5ページは「計画図」でございます。

それでは、詳細につきまして、A3横の「説明資料」にてご説明させていただきます。「説明資料」をご覧ください。

まず、1.都市計画変更の趣旨でございますが、小幡・清住土地区画整理事業による都市基盤整備や事業等の進展に伴いまして、中心市街地にふさわしい土地利用を推進するため、「用途地域」を変更し、新たに近隣商業地域に指定される地域につきましては、都市防災上の観点から建築物の不燃化を促進し、火災に強い都市を形成するため「準防火地域」を指定するものです。

次に、2.地区の概要と上位計画の位置付けについてでございますが、まず、本地区の概要として、小幡・清住土地区画整理事業区域は、JR宇都宮駅から約2.0km、本市の中心市街地の北西に位置しており、現況は、狭あい道路や行き止まり道路が多く、従来からの土地利用形態が残る住居や商業、工業などが混在し、老朽家屋が多く立地するなど、防災面や地区住民の生活環境の課題が多い地区でございます。

そのような中、現状での市街地形態を生かしつつ、都市計画道路等の整備・改良、土地利用と合わせまして、老朽家屋の整備改善を一体的に行う土地区画整理事業を実施し、中心市街地の活性化に寄与する都心業務地・居住地にふさわしい基盤の整備により、安全・安心な住環境を有するまちづくりが進められております。

次に、上位計画の位置付けでございますが、宇都宮市都市計画マスタープランにおきまして、小幡・清住地区では、土地区画整理事業の推進により、都市計画道路など都市基盤の充実を図り、まちなか居住を促進する安全で快適な居住環境を形成するとしており、また、当該地区の土地利用につきましては、都心商業業務地、都心業務地、都心居住地として位置付けております。

次に、3.用途地域の変更の理由でございますが、右側の中

断の図を，併せてご覧いただければと思います。

土地区画整理事業によります都市基盤整備の進展に伴いまして，中心市街地にふさわしい土地利用を鑑み，裁判所の東側，都市計画道路 3・4・102 号宇都宮日光線と県庁前通りの都市計画道路 3・4・106 号塙田平出線を結ぶ都心環状線の内側につきまして，「近隣商業地域」から「商業地域」に，都市計画道路 3・4・102 号宇都宮日光線の沿線を，「第一種住居地域」から「近隣商業地域」に変更するものでございます。

また，北西部に位置します，宇都宮日光線の後背地の住宅地につきましては，住環境を保護するため，現在指定されております「第一種住居地域」を継承するものでございます。

右側，中段の図の，黄色で示してしておりますのが第一種住居地域，ピンク色で示してしておりますのが近隣商業地域，赤色で示してしておりますのが商業地域でございます。左側が変更前の用途地域，右側が変更後の用途地域となっており，右側の図面の赤い線で囲まれた 2 箇所が，今回変更となる区域でございます。

右下の表につきましては，それぞれの用途地域の制限内容等を示しております。

今回，第一種住居地域から近隣商業地域へ変更される地区につきましては，建ぺい率が 60% から 80% へ変更され，これまで，店舗等について面積の制限がございましたが，変更後は，制限が無く立地できるようになります。

また，近隣商業地域から商業地域へ変更される地区につきましては，容積率が 200% から 400% へ変更されます。立地可能な建築物の用途につきましては，大きく変わりはございません。

次に，二面をご覧下さい。4. 準防火地域の変更の理由でございますが，用途地域の変更に伴い，近隣商業地域に指定する地域におきましては，都市防災上の観点から，市街地の不燃化を促進し，火災に強い都市を形成するため，準防火地域を指定するものでございます。

左側，上段の図を併せてご覧ください。

左側が変更前，右側が変更後の計画図でございます。赤色

の網掛けで示しております，約2.2haを準防火地域へ変更するものでございます。なお，防火地域につきましては，今回，変更はございません

左側の中段には，今回変更となる準防火地域におけます，建築物の制限を表にしております。

一部の例でございますが，木造2階建ての戸建て住宅の場合，隣の敷地からの，建築物の配置距離によっては，外壁等を防火構造にする必要や窓や換気扇などを防火設備にする必要がございます。

続きまして，権利者や市民の方への説明等の経緯についてご説明いたします。

本日，机上配布しました参考資料1をご覧ください。始めに，小幡・清住土地区画整理事業につきましては，昭和41年度に「土地区画整理事業」の都市計画の決定を行いました。

その後，平成24年度に土地区画整理の事業認可を取得し，令和10年の施行完了を目指し，事業を進めております。

権利者等への説明につきましては，先ほどご説明しましたが，参考資料1に示しております，都市計画マスタープランにおける位置づけや，土地利用区分について説明するとともに，下段に示しております，用途地域変更前後のイメージなどについても説明を行ってまいりました。

また，土地区画整理事業につきましては，参考資料1の二面をご覧ください。

土地区画整理事業に関わる権利者には，事業開始の平成24年から令和元年まで毎年，土地区画整理事業に関する説明会等を行い，平成30年度説明会では上段の左側に示しております，市街化予想図などをお見せしながら，事業の説明を行っております。なお，区画整理における土地の評価につきましては，この市街化予想図を基に行っているため，今回の用途地域等の変更によって評価の変更はございません。

さらに事業のスケジュールにつきましては，上段右側をご覧ください。アルファベットのAからACにブロック分けを行い，アルファベット順に事業を進めております。

移転の進め方の考え方としましては，都心環状線に関連するブロック，宇都宮日光線，住宅地の順に整備を行ってまいり

ます。

そして今回、土地区画整理事業の進展等に合わせまして、市街化予想図を踏まえた、具体的な用途地域の素案を作成し、都市計画法に基づく手続き等を進めてきたところでございます。

説明資料の二面にお戻りいただき、左下のスケジュールをご覧ください。

権利者の方などへは、まず、10月上旬に都市計画の変更に関する説明会の開催案内を個別に通知しまして、10月下旬に説明会を3日間、計6回開催し、83名の方に出席いただきました。

その後、案の作成を行うため、「都市計画素案の縦覧」のお知らせを、広報うつのみや11月号に掲載し、令和3年11月8日から11月22日まで縦覧を実施したところ、縦覧者が7名、意見申出書の提出が3件ありましたが公述希望はなかったため、公聴会は開催しておりません。

意見申出の内容につきましては、本日机上に配布させていただきました参考資料2をご覧ください。

主な意見と市の見解をまとめたものでございます。

主な意見としましては、中心市街地の商業地域の現状を考えると、商業地域を拡大する必要性がないとのご意見や、準防火地域に変更されることで、建築費が多くかかってしまうため、新たに準防火地域となる住民への建築補助について、また、用途地域の変更の時期についてのご意見でございました。

意見申出書を提出された方へは、意見申出書をお持ちいただいたタイミングや、個別に説明を行うなど、丁寧に対応を行ってまいりました。

以上が、主な意見や対応等でございます。

なお、参考資料1、2につきましては、回収資料となりますのでよろしくお願いいたします。

その後、都市計画素案を基に都市計画案を作成しまして、都市計画法第17条に基づく「都市計画案の縦覧」について、広報うつのみや1月号に掲載し、令和4年の1月17日から1月31日まで案の縦覧を実施したところ、縦覧者、意見書の提出はございませんでした。



以上で「議案第1号」及び「議案第2号」に関する説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

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。

森岡委員

今回の議題である用途地域の変更と準防火地域の変更について、何ら問題はないのでこのまま粛々と進めてもらえればと思います。

小幡・清住地区は昔から反対権利者が多く、なかなか区画整理を進めることが出来なかった地区であります。用途地域の変更とは別に今でも大きな反対はあるのでしょうか。

西・北課長

反対意見については、世代が変わったこともあり、事業においては現在概ね賛成をいただいているところです。

小幡・清住は集団移転を行う地区でございますので、まとめて移転していただく交渉を進めており、ほとんどの権利者にご理解を得ているところです。大きな反対につきましても、用途地域、準防火の変更を含めましても特にございませんでした。

森岡委員

小幡・清住地区は今までの宇都宮市の区画整理では無かった集団移転という取り組みを行っている中で、地元の反応も良いとのこと、うまく進めていただければと思います。特に地区内が都心環状線の唯一の未開通部分だと思っておりますので、計画通りにできるだけ早く進めてもらえればと思います。

もう1つ質問ですが、パンフレットでは令和9年度事業完了となっておりますが参考資料では令和10年度まで入っていますが、どちらが正しいのですか。施行期間を延長するのですか。

西・北課長

事業計画上では令和9年度となっておりますが、実際の進め方によりますと、施行上は令和10年までとなってしまうことも想定しており、地元の権利者には今後の進捗状況によって逐一情報を提示しながら、しかるべき時が来ましたら事

業計画の延長も含めてお話をさせていただければと考えています。

森岡委員

非常に大変な事業だとは思いますが，都心環状線，宇都宮日光線が開通することによって，交通が円滑化されると思いますので，頑張って進めていただければと思います。

大森議長

その他，何かございますでしょうか。

私からよろしいでしょうか。先ほどの質問に関連して参考にお伺いしたいのですが，集団移転とのことですが，集団移転先はどういった場所になるのか差し支えが無ければ教えてください。

西・北課長

他の通常の区画整理地ですと，一軒一軒隣が移転したら次の家がそこへ移転をする「玉突き移転」が一般的になりますが，今回小幡・清住で行っている集団移転とは，地区内のブロック割図を作成し，ブロック単位で移転していただいております。区割りの中に10軒から20軒の権利者がいて，一斉に移転するようになります。仮の移転先につきましては，従来の区画整理では，権利者には一度仮設住宅に入居してもらいますが，小幡・清住ではそういった仮設住宅を建てる土地がありませんので，権利者自身で周辺のアパートなどの仮住まいを探していただき，引っ越していただきます。市では仮住まい先を探すサポートをしながら事業を進めております。

先ほどご説明したブロック毎に一度引っ越してもらい，ブロック毎に市が整地を行って道路や街区を作り，1年から2年後に，またそこに戻ってきてもらうようなサイクルを繰り返す移転方法になります。

都市整備部長

補足になりますが，仮移転先の話が出ましたが，権利者自身が民間のアパートや民間賃貸の住宅に仮住まいを探して仮移転していただいておりますが，民民の契約になりますので，原則権利者個人で探していただくことになります。

先ほど担当課長が「サポート」ということを申しあげまし

たが、移転先やアパートを個人で見つけづらいという権利者  
に対しましては、小幡・清住には地区内現地に受託事業者に  
よる相談窓口を設けており、仮住まい先を探すサポートを行  
っているところです。サポートを行いながら、個人個人の思  
いのところに移転期間の間住んでいただくことで、ブロック  
ごとに権利者が一斉に移転することになるので集団移転と表  
現しているところです。

大森議長

ありがとうございました。大変勉強になりました。他に何  
かございますでしょうか。

森岡委員

今の説明で仮住居は分かったのですが、例えばAブロック  
に住んでいる人は一斉に更地にしてもらって、アパートなど  
に移転してもらい、Aブロックの土地を全部造成して、区割  
りをして、またその人の権利分にまた戻ってきてもらう考え  
方ということですね。

西・北課長

そうです。

森岡委員

このまま違う場所へ行ってしまうのではなく、区画整理な  
ので、また換地で土地を与えられて、そこに戻ってきてまた  
従前の生活が出来る仕組みですよということによろしいでし  
ょうか。

ただ、今までの区画整理のやり方だと玉突き移転なので時  
間がかかってしまっていたのですが、この区画整理ではブロ  
ック毎に集団で皆さんに移転してもらって、一気に進めてい  
くという考えでよろしいでしょうか。

西・北課長

そのとおりです。そういった方法が集団移転でございます。

大森議長

その他、ご質問などございますでしょうか。  
それでは、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. その他

大森議長

続きまして、その他に移りたいと思います。委員の皆様から何かございますか。事務局から何かございますか。

特に無いようであれば、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。

#### 5. 閉会

石澤書記

ありがとうございました。

次回の宇都宮市都市計画審議会ですが、令和4年5月に開催を予定しております。審議案件につきましては、改めて会議開催通知にてお知らせさせていただきます。

それでは、以上をもちまして「第89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。