

## 第 9 4 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

令和 5 年 1 0 月 3 0 日 ( 月 )

午前 9 : 3 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, 武井 貴志 委員,  
佐藤 有俊 委員, 市川 舞 委員,  
長田 哲平 委員, 金柿 説生 委員,  
山中 昌幸 委員

( 7 名 )

#### 2号委員

長谷川 武士 委員, 柴田 賢司 委員,  
成島 隆裕 委員, 郷間 康久 委員

( 4 名 )

#### 3号委員

安西 正夫 委員, 大澤 賢吾 委員

( 2 名 )

( 計 1 3 名 )

### 欠席委員

藤原 紀沙 委員, 阿部 恒久 委員

( 2 名 )

### 幹事

高橋 裕司 幹事 ( 都市整備部長 )  
川上 治美 幹事 ( 都市整備部次長 )  
武田 勝行 幹事 ( 環境創造課長 )  
齋藤 潤 幹事 ( 農業企画課長 )  
野中 正久 幹事 ( 技術監理課長 )  
金田 昌幸 幹事 ( 都市計画課長 )

( 6 名 )

### 臨時幹事

松本 朝行 臨時幹事 ( 都市整備部参事 ( NCC 担当 ) )  
手塚 直毅 臨時幹事 ( 都市整備部次長 ( 都市・地域  
拠点形成担当 ) )  
上田 英夫 臨時幹事 ( NCC 推進課長 )

( 3 名 )

### 事務局

毛塚 真人 書記, 高秀 賢史 書記

( 2 名 )

毛塚書記

それでは定刻となりましたので、第94回宇都宮市都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日、進行を務めさせていただきます、都市計画課の毛塚でございます。よろしくお願いいたします。

(机上配布)

毛塚書記

まず、はじめに、本日机上配布させていただきました、資料についてご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
- ・ 宇都宮市立地適正化計画改訂素案
- ・ 宇都宮市立地適正化計画改訂素案(概要版)でございます。

(臨時幹事紹介)

毛塚書記

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。

都市整備部参事(NCC担当)

都市整備部NCC担当参事の松本です。よろしくお願いいたします。

都市整備部次長(都市・地域拠点形成担当)

都市整備部都市・地域拠点形成担当次長の手塚です。よろしくお願いいたします。

NCC推進課長

NCC推進課長の上田です。よろしくお願いいたします。

1. 開会

毛塚書記

それでは、只今より「第94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、長田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。

(挨拶)

長田議長

それでは、只今より、第94回宇都宮市都市計画審議会を開会いたします。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)  
長田議長 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。

高秀書記 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)  
長田議長 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》

長田議長 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。

高秀書記 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、記者の方が1名でございます。

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。

また、写真やビデオ撮影につきましては、議事に入る前までをお願いします。

長田議長 それでは、会議次第に従い議事を進めてまいります。

(議事録署名委員の指名)  
長田議長 はじめに、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、佐藤有俊委員と金柿説生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。

2. 議事  
長田議長

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。

議案第1号「宇都宮都市計画地区計画の決定」については、令和5年10月16日付、宮都第355号にて市長から諮問があったものでございます。

また、議案第2号「宇都宮市立地適正化計画の中間評価・見直し」については、令和5年7月14日付、宮都第214号にて市長から諮問があり、令和5年8月1日の第93回都市計画審議会に付議され、継続審議となっているものでございます。

それでは、議案第1号「宇都宮都市計画地区計画の決定」について、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長

はい、議長

それでは、議案第1号「宇都宮都市計画地区計画の決定イーストタウン瑞穂野地区計画」につきまして、ご説明いたします。議案書の表紙をおめくりください。

1ページ目、2ページ目は、今回決定を行う「イーストタウン瑞穂野地区計画」の計画書であります。1ページの上から名称、位置、面積などを記載しております。詳細につきましては、のちほど「説明資料1」にてご説明いたします。3ページ目は、地区計画を定める理由書であります。詳細は、「説明資料1」にてご説明いたします。4ページ目は、総括図となっており、右下の赤の実線で示しておりますのが、本地区であります。続きまして、5ページ目が計画図。6ページ目が道路や公園などの地区施設図であります。こちらにつきましても詳細は、「説明資料1」にてご説明いたします。

それでは、右上に「説明資料1」と記載のありますA3カラーの資料をご覧ください。

まず、1の「地区計画の決定理由」であります。本市におきましては、「NCC」の形成に向けまして、市街化調整区域におきましても、地域拠点や小学校を中心とした地域の活力やコミュニティの維持を図るため、地区計画制度を活用したまちづくりを促進しております。瑞穂野南小学校周辺におきましては、小学校を中心とした地域の活力維持や地域コミュニティの持続的な発展を目指し、道路や公園、宅地を計画的に整備

することで、子育て世代など新しい居住者の誘導を図るとともに、将来においても周辺の自然環境と調和した、ゆとりある良好な居住環境が維持・形成されるよう「イーストタウン瑞穂野地区計画」を都市計画に定めるものであります。

次に、2の「地区の概要と位置図」であります。本地区は、JR宇都宮駅から南東に約8.5キロメートル、周辺には瑞穂野地区市民センターやみずほの自然の森公園が立地している地域であります。ここで、前の画面をご覧ください。こちらは、瑞穂野南小学校周辺における地区計画制度の運用区域と地区計画区域の位置を示した図面になります。

説明資料1にお戻りください。

右側3の「地区計画の概要」であります。「土地利用の方針」につきましては、道路や公園、宅地の計画的な整備により、ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保するとともに、周辺の自然環境との調和や環境負荷の少ないまちづくりに向けて、緑豊かな住宅地の形成を目指すものであります。「地区施設の配置及び規模」であります。本計画では、計画区域内に設置する道路や公園を地区施設に定め、計画的に整備することとしております。前の画面をご覧ください。「地区施設の詳細」であります。本計画で整備する道路につきましては、本計画区域は、北側を東西に通る「市道423号線」、南側を東西に通る「市道445号線」に接道しており、区域内に幅員6メートルの区画道路を整備することで、安全に利用しやすい道路を計画しております。街区公園につきましては、約190平方メートルのコミュニティ形成に繋がるような公園を計画しており、本計画による宅地数は13区画を計画しております。

説明資料1の裏面をご覧ください。

4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」であります。地区計画区域内におきまして、良好な住宅地を形成し、維持していくため、建築物等に関する制限をきめ細かく定めるものであります。まず、「建築物等の用途の制限」であります。周辺環境と調和したゆとりある住宅地を確保するため、建物の用途を制限するものであります。制限内容といたしましては、表の右側にありますとおり、一戸建住宅や、日用品店舗等を兼ねる併用住宅を建築することができます。次に、

「容積率，建ぺい率」であります。良好な環境を創出するため，市街化区域の「第一種低層住居専用地域」並みの容積率80%，建ぺい率50%としております。次に，「建築物の敷地面積の最低限度」であります。適正な規模の敷地を確保し，居住環境の向上を図るため，敷地面積の最低限度を230平方メートルとしております。次に，「壁面等の位置の制限」であります。道路境界及び隣地境界から建築物の壁面までを，1メートル以上セットバックするよう定めるものであります。次に，「建築物等の高さの制限」であります。建築物等の高さの最高限度を10メートル以下と制限するとともに，地下を除く階数を2階以下としております。また，道路斜線及び北側斜線につきましても制限を設けております。次に，「建築物等の形態又は意匠の制限」であります。落ち着いた街並みを確保するため，原色を避け，落ち着いた色調といたします。次に，「垣，又はさくの構造の制限」であります。道路に面する部分につきましては，原則2メートル以下の生垣または，1.6メートル以下の透視可能なフェンスとするよう制限を定めております。

最後に，5の「スケジュール」であります。都市計画手続きの経過といたしまして，決定する都市計画の素案を作成し，都市計画法第16条に基づく「都市計画素案の縦覧」を令和5年7月4日から2週間実施したところ，縦覧者及び意見申出書の提出はありませんでした。その後，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」でお知らせしながら令和5年9月5日から2週間実施したところ，縦覧者が4名おりましたが，意見書の提出はありませんでした。

以上で議案第1号「宇都宮都市計画地区計画の決定イーストタウン瑞穂野地区計画」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。

長田議長

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。

佐藤委員

佐藤です。よろしく申し上げます。

まず、この地区計画において、第一種低層住居専用地域並みの制限を設けるといことですが、地区計画の図面で中に白抜きの場所がありますが、これは既存の建物等が建ってる場所を示しているのでしょうか。

長田議長

事務局お願いします。

都市計画課長

はい、議長。

こちらの白抜きにつきましては、現在墓地となっており、墓地に関しては、新たな土地利用ができないということで、地区計画の区域から除外しております。

佐藤委員

あと何点かお聞きしたいのですが、地区計画を決定してから、概ね何年以内に市街化、宅地化しなければならないなど、そういった決まりがあるのでしょうか。また、地区計画を決定した段階で、宅地や雑種地のような扱いになり、税も農地とは異なるのですか。

都市計画課長

明確な決まりはありませんが、この地区計画につきましては、事業者が開発計画を立て、それに基づいて地区計画を定めておりますので、基本的には計画決定後には直ちに開発に移行するという流れです。

佐藤委員

では、規定として何年以内、概ね10年以内であるとか、特に定めてはいないと考えてよろしいでしょうか。

都市計画課長

都市計画決定後、何年以内に開発、整備しなければならないということはございません。

佐藤委員

地区計画は、自分の土地でなくともよろしいわけですね。業者さんが計画して何人かの土地に地区計画の範囲が決められた際、土地所有者の扱いはどのようになるのでしょうか。

都市計画課長

地区計画エリア内の権利者全員の同意をもって、地区計画の手続きしてまいります。

佐藤委員 地区計画が決定されると、農地の縛りがほぼ無くなるように見えます。普段は農地の税金だけ払っていて、将来的にいつでも開発でき、非常に使い勝手がいい土地になるように思えますが、例えば税金が上がるなど地区計画が決定すると地主にとってデメリットはあるのでしょうか。

都市計画課長 今回の瑞穂野につきましては、既存の宅地を分割して開発するような地区計画になっております。

佐藤委員 農地をイメージしていましたが、今回の計画は既存の宅地についての計画なのですね。

都市計画課長 今、前面の画面に現況を映しておりますが、中央部分に大きな区画がございます。本地区計画の大半が、この区画の方が持っていた土地を分割して、今回の地区計画で開発分譲するという計画でございます。

佐藤委員 地区計画が決定されると、例えば農地であった場合には、これから開発はできるようになるが、税金が下がるとかそういったメリットは無く、あくまでも家が一つ一つ建っていくまでは、農地のままの扱いということでよろしいでしょうか。

都市計画課長 基本的には、地区計画決定の後、開発許可に移行しますので、開発許可の中で通常の開発と同じような手続きを踏んでいくこととなります。

佐藤委員 それは一軒一軒の開発でしょうか、全体としての開発でしょうか。

都市計画課長 全体としての開発になります。基本的に、全体を一体として一度に開発する時に、農転と同時に行わないと、開発はできません。

佐藤委員 分かりました。もう一点お聞きしますが、容積率は、角地になった場合に10%アップなど一般的な住宅と同じような扱



いでしょうか。

都市計画課長

基本的には開発許可に準じた開発になりますので、開発の要件と同様に指導してまいります。

佐藤委員

ありがとうございます。

郷間委員

一つは墓地部分について、特殊な施設だと思いますので、隣接する公園の配置や乗り入れ道の設置などについて地権者の方々と協議して決定したのでしょうか。今回のように、農村地帯では共同墓地が点在しているケースがあるので、参考までに区域を決定するまでにどのような議論や工夫があったのか分かれば教えていただきたいです。

もう一点ですが、計画によって十数件の併用住宅を含めた建物が入ってくると思いますが、排水についてどのように計画が詰められて行ったのかお聞きしたいです。意見書は無かったとのことですが、農業者の方など、意見を述べることに對し難しいイメージを持っていて、意見を出していないことも考えられますので。

都市計画課長

私からは全体的な話を、細かいこれまでの調整については担当からお答えします。

この地区計画については、冒頭の趣旨にありましたように、権利者の同意だけでなく、地域の合意形成を必須にしておりますので、後々開発に移行した時に排水の放流先などで問題になることはなく、事前に調整されていると思います。墓地につきましては、初めての事例ですが、基本的に地区計画は墓地を除くことができるということで外しており、参拝される方の接道を地区施設として6メートルに定め、公園は市街化区域の許可と同様に2面以上接するような場所に定めております。具体的にどこまで地元の方と位置などについて調整しているかは正直分かりませんが、権利者と市で通常の開発許可と同じようなルールの中で設定したものであると考えております。

高秀書記

一つめの公園の配置につきましては、日当たりや出入り口等

を考慮しまして、このような配置にさせていただきました。本計画につきましては、令和4年8月と9月に2回、民間事業者主体で東刑部自治会を対象に住民説明会を実施しており、その際にも実際に位置を見てもらいこの配置に決定しています。

また、雨水排水につきましては、開発道路の下に雨水浸透施設を2箇所、宅地内に2箇所設けるなどの対応を検討しているところです。汚水につきましては、農業集落排水に接続することで、関係機関との協議を終えているところです。

長田議長

他にございませんか。よろしいでしょうか。  
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》

長田議長

それでは、議案第1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。

議案第2号  
長田議長

次に、議案第2号「宇都宮市立地適正化計画の中間評価・見直し」について事務局より説明をお願いいたします。

NCC推進課長

はい、議長。  
議案第2号「宇都宮市立地適正化計画の中間評価・見直し」について説明します。表紙をおめくりいただき、A4横右肩資料をご覧ください。お手元の資料と同じものをモニターに映しますので、見やすいほうをご覧ください。  
2ページをご覧ください。まず、今回の趣旨であります、立地適正化計画の中間評価・見直しにあたり、前回ご審議いただきました評価指標の進捗評価や計画見直しの方向性について本日は「計画見直しに伴う新たな取組」「計画見直し（素案）」についてご意見をいただくものであります。その中でもお示しする通り、特に、3計画見直しに伴う新たな取組についてご意見をいただきたいと考えております。それでは説明に入らせていただきます。前回8月1日に開催しました審議会から

時間も経過しておりますので、先ず振り返りとして、前回の内容についてポイントを絞って説明いたします。

4 ページをご覧ください。立地適正化計画の中間評価・見直しについて、改めて概要及びスケジュールをご説明します。本計画は、法に基づき、概ね5年ごとに計画を分析・評価し、適宜、計画や施策を見直すものとされており、この評価によって導出された計画推進上の課題を踏まえ、主に都市機能や居住の誘導に向けた施策の強化や充実を図っていくこととしております。中間評価・見直しの流れであります。本日の会議は、赤枠で囲まれた部分となっております。本日の審議での御意見を踏まえながら計画見直し案を取りまとめ年度内の改定を目指しております。

6 ページをご覧ください。振り返りとして、前回の内容を説明させていただきます。先ず本市のまちづくりを取り巻く環境の変化ですが、一つ目、1本市まちづくりの進展については、本市ではNCCを土台としながら、「地域経済循環」などの三つの社会が「人」づくりなどを原動力に発展する「スーパースマートシティ」を推進しており、交通や環境など各行政分野におきまして計画策定や施策の充実が進展しております。次に2都市基盤整備の進展は、駅東側LR Tの開業など、都市基盤整備が進展したほか、駅西側のLR T整備区間の公表や、NCCをけん引する都市拠点における都心部まちづくりを推進しております。3感染症等を契機とした社会環境の変化は、暮らし方や働き方の多様化、そして4既存ストックの増加は、社会環境の変化に伴い空き家等が増加傾向にあります。

7 ページをご覧ください。次に計画の評価における都市機能の誘導に関する達成状況であります。上段の表都市機能誘導区域内や高次都市機能誘導区域内に立地する誘導施設や事業所の市全体における立地割合は、人口減少にある中でも、概ね横ばいを維持しております。また、都市機能誘導区域の地価変動率は、市内平均を上回っております。下段左側の表、誘導施設の立地状況であります。都市機能誘導区域では14施設増加しましたが、市全体に占める割合は1.5%減少しております。これは、居住誘導区域で65施設誘導施設が増加したことが要因であります。また、右側の表 市街化調整区域の地域拠

点では11施設増加し、市全体に占める割合は0.4%増加しており地域拠点外につきましては、施設数は15施設増加していますが、市全体に占める割合は減少しているところでありす。

8ページをご覧ください。次に計画の評価における居住の誘導に関する達成状況ですが、上段の表都市機能と居住の誘導区域内の人口割合及び高次都市機能誘導区域の人口密度は人口減少にある中でも、概ね横ばいを維持しております。一方で空き家率につきましては、居住誘導区域内の戸建の空き家率は市内平均値3.6%を上回る状況となっております。居住誘導区域の地価変動率につきましては、市内平均を上回っております。下段左側の表、居住の誘導状況であります。幹線交通軸沿線など居住誘導区域につきましては、市全体に占める人口割合は0.2%増加しております。また、右側の表市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺エリアにつきましても、市全体に占める人口割合はそれぞれ維持・増加しております。

9ページをご覧ください。こうした本市を取り巻く環境変化や計画の進捗状況・評価を踏まえた立地適正化計画推進上の課題であります。右側、先ず1誘導区域内への誘導促進として既存ストックの活用など2将来都市構造の実現に向けた誘導区域等の見直しとして区域の特性に応じた目標値設定の検討など、そして3良好な居住環境の確保としてLRTなど公共交通沿線における公共交通利用者移動する方の利便性の向上などそれぞれ課題を導出しました。

10ページをご覧ください。これらの導出した課題への対応取組の方向性ですが、一つ目の課題、1誘導区域内への誘導促進については①既存ストックの有効活用による都市機能や居住の誘導としまして既存ストックの活用にあ資する既存補助制度の活用促進②誘導区域内への誘導促進と誘導区域外の開発抑制は都市機能や居住の誘導促進に向けた、既存補助制度の活用促進や、誘導区域外における開発抑制にも資する既存制度の活用促進そして、用途地域の見直しなど誘導区域外の開発をコントロールする施策の検討③多様化する暮らしに対応した機能の誘導は、多様な人々の滞在・交流機会の創出にあ資する既存補助制度の活用促進などを対応の方向性として整理し

ました。

11 ページをご覧ください。二つ目の課題，2 将来都市構造の実現に向けた誘導区域等の見直しは，④区域の特性に応じた目標の設定としまして，交通利便性や地域のポテンシャルを十分生かした居住人口に関する目標値設定の検討⑤誘導区域の設定としまして，L R T 整備事業の今後の進捗を踏まえた，居住誘導区域変更の検討また，都市基盤整備の進展などを踏まえた，都市機能誘導区域の設定や用途地域の見直しさらに公共交通沿線への多様な活動を支える新たな誘導エリアの配置や，特性に応じた誘導施設の検討などを対応の方向性として整理しました。

12 ページをご覧ください。三つ目の課題，3 良好な居住環境の確保については，⑥公共交通沿線における公共交通利用者の利便性の向上としまして，公共交通沿線前述しました「新たな誘導エリア」における，公共交通利用者の利便性の向上に向けた誘導策の検討⑦居住誘導区域における都市基盤の整備・改善としまして，居住誘導区域における狭隘道路等の公共施設の整備・改善に資する誘導策の検討⑧都市拠点形成に向けたまちづくりの推進としまして，都心部における民間開発に対する支援など施策の活用促進，そして充実・強化などを対応の方向性として整理しております。駆け足になりましたが，ここまでが前回ご審議いただいた内容の振り返りとなります。

ここからが，本日特にご意見を伺いたい内容となります。

14 ページをご覧ください。先ほどの課題への対応の方向性を踏まえた計画見直しに伴う新たな取組であります。右側記載の3点を整理しました。先ず1点目①L R T 沿線等のまちづくりへの対応としてアL R T 沿線への居住の更なる誘導に向けた，居住誘導に関する目標値の設定と誘導施策の充実，イ都市活動を活発化させる新たな施設の誘導に向けた，新たな誘導施設及びエリアの設定と誘導施策の充実，2点目は②誘導区域の見直しとして，ア鶴田駅周辺エリアの都市機能誘導区域の設定，イJR 駅西側L R T 沿線（桜通り以西）の居住誘導区域の見直しの検討そして3点目は③誘導区域への誘導促進・強化として，ア既存制度の活用促進，イ誘導区域外の開発抑制，ウ誘導促進に向けた都市基盤の整備・改善であります。これらの取組

について、次ページから詳細を説明します。

16ページをご覧ください。新たな取組の一点目①LRT沿線等のまちづくりへの対応についてご説明します。アLRT沿線への居住の更なる誘導居住誘導に関する目標値の設定ですが、LRT沿線における居住人口や地価の上昇を踏まえ、居住誘導区域のLRT沿線などにおいて、更なる居住の誘導を促進するため、居住地の将来像を描き、その将来像にふさわしい人口密度を設定します。設定にあたっては、交通利便性や地域のポテンシャルを十分生かすとともに、現在の各エリアの人口密度の実態を踏まえ設定します。それらをイメージしたものが下段の表となっております。見直す対象は赤破線で囲んだところですが、特に、左側高次都市機能誘導区域では新たな将来像として「高層建築物」を追加し、ヘクタールあたり70人以上の目標人口密度を設定してまいります。また、峰からベルモール付近の宇大陽東キャンパス停留場を中心とした居住誘導区域におきましても、現状の人口密度の実態を踏まえ、新たに「中高層建築物」を追加し、ヘクタールあたり60人以上の目標人口密度を設定してまいります。

17ページをご覧ください。居住人口の目標値達成に向けた取組ではありますが、既存施策の「都市機能誘導施設立地促進補助金」や「マイホーム取得支援補助金」などの活用促進を図るとともに、駅東側LRT沿線における居住人口や地価の上昇などポテンシャルの高まりを活かしながら更なる誘導を促進するため、市中心部である高次都市機能誘導区域において、本年4月から運用を開始している優良なまちづくりに貢献するマンションなどの民間開発への支援制度について、現在駅西側大通り沿線で設定している活用を促進する重点エリアについて、駅東側LRT沿線への拡充に取り組んでまいります。

18ページをご覧ください。取組の二点目、イ都市活動を活発化させる支援の充実 についてですが、立地適正化計画におきましては、これまで中心部や鉄道駅周辺などに、市民の日常生活を支える医療や福祉、子育て支援など様々な機能の誘導に取り組んできたところでもあります。そのような中、LRTの開業を契機として、LRT沿線における居住人口や地価が上昇傾向にあり、LRT停留場は、住む人を中心に多くの人が行き交

い、学ぶ・働くなどの都市活動の活発化が期待されます。こうした都市活動を更に活発化させ、NCCの都市構造の強化に繋げていくため、下段の表左側に示すこれまでの都市機能を誘導するエリアに加え、右側赤枠で囲まれた都市活動における移動の場面を支援する都市活動移動支援機能や誘導するエリアを新たに設定するものであります。

19ページをご覧ください。都市活動移動を支援する機能の誘導エリアについてであります。LRTの開業を契機として、都市活動の活発化が期待されるLRT停留場周辺に設定します。また、LRTの開業をきっかけとして、より一層の公共交通の利用促進が期待されますことから、鉄道駅や主要なバス停留場の周辺にも設定します。具体的には、下段の米印であります。市内全鉄道駅8か所、LRT停留場11か所、そして都市機能誘導区域や市街化調整区域の地域拠点における主要な幹線バス路線の停留所11か所に設定します。なお、図面のLRT沿線の東部総合公園周辺については、民間活力を最大限活用するPark-PFI制度を活用しながらアーバンスポーツ施設を核に、子どもから高齢者まで誰もが楽しめる芝生広場や遊具などに加え、地元農産物を活用したカフェなどの機能を導入するなど、LRT直結の強みを活かした利便機能の導入を図ることから、誘導エリアを設定しておりません。また、飛山城跡周辺においては、都市部と農村部の交流促進に繋がるまちづくりを検討していくとされているため、設定しておりません。清原工業団地においては、工業団地の特性を踏まえ、多くの施設が立地し、多くの人が行き交うトランジットセンター前のみ設定しています。

20ページをご覧ください。新たな誘導エリアを設定する30箇所を示しています。設定の考え方の一つ目の米印をご覧ください。駅西側都市拠点エリア等の主要なバス停留所については、今後、駅西側LRT延伸やバス路線再編の進捗に合わせて設定を検討してまいります。

21ページをご覧ください。新たな誘導エリア範囲のイメージとなります。公共交通の待合時等に気軽に立ち寄れる範囲として徒歩等で容易に移動できる抵抗を感じない範囲である100メートルを鉄道駅周辺は、駅の出入口等から100メー

ルLRT停留場周辺は、停留場の両端から100メートルそしてバス停留場は、停留所中心から100メートルの範囲を設定します。参考として、峰停留場における誘導エリアを示しております。次に新たな誘導施設であります。下段右の表のとおり、公共交通利用者の移動時における利便性の向上に資するコンビニエンスストアなどの小規模な物販施設、移動時の企業活動を支えるコワーキングスペース、市民が気軽に立ち寄り、勉強やサークルなどの様々な活動や交流の場となる市民活動交流施設など、住まうを中心に、移動時における学ぶ、働くなど都市活動における移動の場面を支援する機能を設定してまいります。

22ページをご覧ください。新たな誘導施設及びエリアの設定と併せて、誘導施設の立地促進に向け、新たな立地補助制度を表に示す既存の補助制度をベースに構築を検討してまいります。なお、コンビニなど小規模物販施設については、商品の荷下ろし等が想定されるため、荷下ろしが必要な施設は、その敷地内に駐車スペースを確保させるなど誘導する場所の特性を踏まえた要件を盛り込んでまいります。

23ページをご覧ください。こちらは、これまで説明した新たな取組LRT沿線等のまちづくりへの対応について現行計画に記載する内容を示しております。例えば、目標人口密度については、右側表の赤字のように密度区分ごとに修正することになります。

24ページをご覧ください。こちらは新たな誘導エリアを設定することについてであります。都市機能誘導方針や誘導区域の範囲、誘導施設の設定の考え方などについて都市活動移動支援機能誘導区域についての記載を赤字で追記しております。このように、新たな取組については、計画書に追記や修正を加えることになります。

次に新たな取組の二点目②誘導区域の見直しであります。27ページをご覧ください。ア鶴田駅周辺エリアの都市機能誘導区域の設定について説明します。鶴田駅周辺は現行の立地適正化計画において、「都市機能誘導区域の候補エリア」として位置付けており、鶴田駅へのアクセスを確保する都市計画道路等の基盤整備の進展に合わせ、都市機能誘導区域に定めるとし



ております。そうした中、土地区画整理事業が進展したことや、都市計画道路の整備進展を踏まえ、鉄道駅周辺の拠点にふさわしい土地利用を誘導するため、今回の見直しにおいて都市機能誘導区域を設定していくものです。

28ページをご覧ください。誘導区域の範囲について説明します。区域設定については、「都市機能誘導区域の設定基準」に基づき、右の図にあるエリアでの設定を検討しています。なお、基本的には駅を中心に半径500メートルで設定しますが、鶴田駅への現在のアクセス状況を踏まえ、駅から北側そして用途地域など現在の土地利用状況を考慮し、右図のように設定することを検討しています。また、誘導区域内の用途地域については鉄道駅周辺の拠点にふさわしい計画的な土地利用の誘導に向け、見直しについても今後検討していく考えです。

29ページをご覧ください。②誘導区域の見直しの取組の二点目、IJR駅西側LR T沿線（桜通り以西）の居住誘導区域の見直しの検討を説明します。まず、居住誘導区域設定の考え方は、拠点間を結ぶ放射状の幹線交通軸の沿線において、基幹公共交通LR T沿線は道路中心線から両側500メートル、幹線公共交通幹線路線バス沿線は道路中心線から両側250メートルに定めることとしております。LR Tの駅西側延伸区間が公表され今後駅西側の延伸にあたりましては、桜通り以西から教育会館付近の居住誘導区域について、現状、道路中心線から両側250メートルの範囲を、道路中心線から両側500メートルの範囲に見直す必要があります。なお、見直しの時期につきましては、今回の計画見直しではなく、LR T西側延伸の都市計画決定や事業認可取得など、事業の進展に合わせ適宜行ってまいります。

30ページをご覧ください。こちらは、誘導区域の設定について現行計画に記載する内容を示しております。下段表に赤字で記載のとおり、基幹公共交通の結節点に鶴田駅周辺エリアを追加しております。

31ページをご覧ください。こちらは、JR駅西側LR T沿線（桜通り以西）の居住誘導区域について、LR T西側延伸の都市計画決定や事業認可取得などの事業の進展に合わせ、今

後、500メートルに誘導区域を変更する旨を文言で追記しております。

次に新たな取組の三点目③誘導区域への誘導促進・強化であります。ア既存施策の活用促進についてであります。NCCの市民理解促進オープンハウス等の取組や事業者等への訪問や窓口対応など、様々な機会を通して、下段に示す既存の都市機能や居住の誘導策について、幅広く周知を行いながら、更なる活用促進を図ってまいります。

34ページをご覧ください。次に、イ誘導区域外への開発抑制についてであります。現在、市街化区域の居住誘導区域外において開発抑制にも資する都市農地を保全・活用する生産緑地制度を令和4年1月から運用をしているところであります。今後は、生産緑地制度について、JAと連携した制度の更なる周知や、農業従事者への意向確認調査を行うなど制度活用上の課題を把握しながら、更なる活用促進を図ってまいります。さらに、生産緑地制度の活用促進が図られる中で、都市農地の保全と住環境の調和を目的とした用途地域である「田園住居地域」について、誘導区域外のエリアにおいて活用を検討していく考えであります。そして三点目、ウ誘導促進に向けた都市基盤の整備・改善であります。狭隘道路の改善など、良好な居住地形成のため、民間主体の都市基盤整備に係る調査・計画費等の事業費に対する一部支援を推進してまいります。

35ページをご覧ください。こちらは、誘導区域への誘導促進・強化について現行計画に記載する内容を示しております。下段表に赤字で記載のとおり、市街化区域の誘導区域外における生産緑地制度の活用促進及び市街化区域の誘導区域外における用途地域の見直しを追記しております。

計画書素案についてであります。これまでに審議いただいた計画推進上の課題や取組方針、そして本日の新たな取組については、先ほどご案内したように計画書に反映しております。本日、机上配布させていただいた計画書素案の本編や概要版に赤字で修正・追加を加えておりますので、後ほどお時間のある時にご覧いただければと思います。なお、計画書素案の記載内容などにご意見がある場合は本日の会議後おきましても随時対応させていただきます。

39ページをご覧ください。最後に今後のスケジュールであります。本日の計画書素案の内容については、12月のパブリックコメント等でもご意見をいただきながら、必要な修正などを加え、1月本審議会でご審議いただき、2月の改定・公表に向け取り組んでまいります。以上で説明を終わります。ご審議よろしくお願いいたします。

長田議長

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。

武井委員

これについては異存ありませんが、LRTが駅東側で開通しまして、それによって街の様子が随分変わったなど実感しています。ただ、前から疑問に思っていました。LRTと路線バス、幹線バス、あるいはコミュニティバス、民間バスなどの関係がずっと見えてきませんが、その辺はどこかで具体的にやっているのでしょうか。

長田議長

事務局お願いします。

NCC推進課長

ただいまのご質問にお答えします。ご指摘の通り、今回立地適正化計画はネットワーク型コンパクトシティの中でも居住誘導、都市機能誘導に関する都市構造の部分が主な計画の主眼でございまして、ご指摘のネットワークの部分については、今ご覧いただいたLRTであったりバスの再編、そして地域の身近な足ともなる地域内交通を今まではどちらかというのを整備するところから、現在それをどんどん使おうということとtotraの導入であったり、上限運賃であったりそういった施策については、交通部門の方が担当しておりまして、この立地適正化計画と交通の取組みについては十分に連携、密接に関わりがありますので、市の内部ではきちんと連携を取りながら取組みを進めさせて頂いてるところでございまして。

武井委員

その辺が見えてこない、もどかしいですね。立地を決めていくけれども、その結果、その周辺や交通との関係がどう発展していくのかということが具体的に見えてこない、もどかし

いですね。

山中委員

28ページの都市機能誘導区域に関してですが、鶴田の都市機能誘導区域について、東側に宇都宮高校がありますが、これも高次都市機能誘導施設として、区域に入ってもおかしくないのかなと思います。考え方が分かればということが1点です。それから、34ページの開発抑制について、新しい取り組みとして生産緑地制度が始まったばかりでこれから促進していくと思いますが、後継者不足など課題があり面積を稼ぐのは難しいと考えますので、新たなメニューとして田園住居地域を検討するのはどうか。制度上、指定されると今まで通り開発ができなくなってしまうなど、土地所有者にとっては厳しい制度ですが、実際に開発抑制として先進都市で上手くいっている事例があれば教えていただきたいです。

NCC推進課長

まず学校でございますので、高校については高次な都市機能ということで高次都市機能誘導区域等においては施設を位置付けて維持確保するというをとっております。今回設定にあたりまして、ご指摘の通り隣接にございますが、栃木街道というあれだけの幹線道路で区切られているところと、基本的に県立高校がなくなるということはないかなということで居住や都市機能を誘導するエリアとして身近な機能を誘導するエリアについては、今回設定したエリアで検討を進めているところでございます。

都市計画課長

ただいまのご質問にお答えします。生産緑地については、来月また案件がございますので、その時に詳しく説明させていただきます。田園住居地域につきましては、新たに13番目の用途地域として運用されていますが、全国的に線引きした地域において導入された事例はまだございません。本市においてもこれからの土地利用の進展や生産緑地制度の拡大などの状況を見ながら、長い目で対応していきたいと考えております。

郷間委員

LRT沿線というかLRTに関連する地域に居住しているものですから、公共のLRTが都市の起爆剤として長期的に本

市の都市計画に貢献する期待をしているところです。

まず16ページ, L R T沿線のまちづくりに係る居住誘導の考え方で, 沿線ということで当然この地図にもある通り, 華やかな色が入っているところはいいのですが, 交通結節拠点のところや, 平石, これは私の地元でもありますが, このエリアについては当然農地が多くそのほとんどが第一種農地ということで, いわゆる農振の制限を受けてしまい, 居住誘導が非常に難しい区域と言えるかと思えます。ただ, ここにありますように薄い緑色の平石の中の平石中央小学校前については, 県道158号線辰街道, 下岡本・上三川線ですが, これと交差する関係もあって沿線に農地は存在しますが, 今までは優良農地で転用が難しいという定義があったところも, L R Tの停留場が設置されたことによって, 停留場から300メートル, 500メートルの範囲では, 転用可能な農地も存在していて, なおかつ第三種農地, 転用しやすい活用の可能性が高くなる今回のような市街化調整区域とはいえ, 居住誘導に貢献できるような変更が付随して出てきた, そういう仕組みが加わってきたということ, このあたりを考えると平石中央に関しての居住誘導のありかたというのも一つの見直しのタイミングで, 更新なり考え方を示すのはどうなのかお聞きしたいのが一点で, このあたりについてお聞きしたいです。

それに加えて, 19ページ, 同じように地域拠点平石, 平石中央小学校の同じ場所のことについて, そういうことを踏まえてなのか, 学ぶ, 働くということで居住誘導, 住宅地, 居住ができるところ以外にもその土地の活用の枠を広げる方向として飛山など, 完全に優良農地のところは施設の整備ができないという表記もこの中にありますが, その一方で, 可能性のあるところは居住誘導に関しての調整区域のL R Tを活用した居住誘導は可能な場所, エリアであるという見方も今後は出てくると思えます。農地の転用にかかわる大きな変化があるので, そこに住む人中心はもちろん, 学ぶ, 働くの施設の方が前面に出てしまうと, 平石中央小学校50余名しかいない全校生が市内最少といわれるような学校の課題をこの居住誘導策で今後将来的には改善されていくであろうという期待を今度施設ができるのは便利だと思いますが, このあたり居住, 住宅地

の方を優先するという方針もある程度はもっていないと、せっかく限られた有効な場所、規制が比較的厚くないようなところの活用が、小さな開発、調整区域における地区計画の開発なんかも今後考えていこうという時に商業施設や働く施設、そういうところに力点が移ってしまうと、せっかくのチャンスを地域としては失ってしまう可能性があるような気がしていますが、この前段意見と2件目、見解をお願いします。

NCC推進課長

まず、平石地区については、小学校だけではなくて地区市民センターがあるということで平石地区の拠点というものをイメージとして四角く書いていますが、道路や区域の状況を踏まえて区域を設定しております。このエリアにおきましては、先ほど議案第一号でございました地区計画の活用促進を図ることとしており、これまで大変地元の自治会を中心に關心があるということで勉強会などやらせていただいて最近では個別に自治会単位で勉強会をするなど、このエリアにおいて先ほどご案内したような住宅地、計画的な居住地形成に向けた地区計画の活用促進はこれまでも取り組んでいるところでございます。そうした中で、先ほど少し説明させていただいた新たな区域の設定というのは、例えば平石地区にこういった居住を誘導する、今お住いの方もいらっしゃる、そういう方々がLRTで移動すると、そのLRTで移動するのには、例えば学校に行くであるとか働きに行くであるとかいろいろな活動を通じてその停留場を行き交うと考えています。その移動の場面において、少しでも利便性を高められるような施設を誘導できないかということで、先ほどご案内した通り小規模な物販施設などがあれば、例えば移動時に少し買い物ができるとか、例えばですがLRTの待合時にも利用できるのではないかと、加えて、働く方が少しそこで作業ができるようなコワーキングスペースのようなものがあるのもいいのではないかと、また子どもたちが少し勉強ができるようなスペースで、こういったコワーキングスペースや学習スペースというのは単体では立地はなかなか難しいですが、なにかの施設の立地に合わせて併設されるなど、そういったものをこの停留場の周辺、加えて先ほど少し説明しましたが、LRT開業きっかけで公共交通、バスも含めて非常にこ

れから利用促進，どんどん使われていくことになると思いますので，広くL R T沿線だけではなくて，こちら記載がありますがバスの停留所についても今の主要なところで11か所を設定しそういった機能を誘導していきたいと，基本的には居住の誘導の思想がある中でその居住，お住まいの方を中心に移動を支援するため，今回コンビニなどといったもの，そういったものの誘導を図っていくということで設定をさせて頂くものでございます。以上でございます。

都市計画課長

L R T沿線，N C C推進課と一緒に進めている話ですが，現行の都市計画マスタープランは5年前に策定したもので，当然L R Tの整備・開業を見据えて作成しておりますが，開業していろいろな土地利用の要望があったり，利用者をどんどん増やすなどいろいろな視点でつくるからつかうステージに転換しております。今後，見直しについて検討していければと考えております。

郷間委員

その考え方は前から提示されているものだと思うので，沿線と調整区域に関して大枠の目標が概念として整理されているということ，また今回見直しされるというのはとても大切なことだと思いますので，今ご答弁頂いたように絶対的に施設が整備できないところと状況によってはL R Tの開通によって土地活用力が上がってくるところもありますので，それを知らないまま地区計画の議論をしていると，基本的にはせっかくのチャンスを逃してしまう可能性があります。このあたり十分様々な視点から市民の皆さんや計画を策定するときに専門家の方が多くいれば，アドバイスなり視点が加えられると思います。農村地帯のため，難しいところもあるかとは思いますが，情報の提供とともに，地区計画の支援にあたって専門家の方々にご協力いただけるような支援を今の理事長に伝えて頂いて，地域の皆さんの資本機会が高まっているところを上手く活かせるような今回の見直しと提示にしてもらいたいので，ある程度どうしても可能性が高いほうに力点が置かれた分析と見直しになっていると思いますが，意外と見逃しやすいところに可能性や変化があるということ踏まえて強調やメリハリのあるも

のにして頂ければと思っております。

長田議長

ありがとうございます。他いかがでしょうか。

長谷川委員

二点質問させていただきます。鶴田駅の北側の計画道路ですが、地権者の方となかなか協議が進まないということで、どのような対応をされていくのかというところ。もう一点は鶴田駅の南側について、南口がないので致し方ないとは思いますが、南側は江曾島駅とも近く、JRと東武が重なるとてもポテンシャルの高い地域だと思っております。残念ながら前回の資料でも江曾島の周辺エリアでは増減率87.7%ということでマイナス454戸と残念な結果ですが、この辺の南側の開発を含めれば、江曾島地域も一緒に進展して行くのではないのでしょうか。いかがお考えでしょうか。

NCC推進課長

まず都市計画道路につきましては、資料の方でも少し記載させて頂いた通り、約8割事業が進捗しているという状況でございます。一方で、事業は長期化しているというところもございますので、事業を担当する建設部門と十分に連携して、鶴田地区の区画整理もだいぶ進展しておりますので、早期に開通できるよう取り組んでいきたいと考えております。また鶴田駅の拠点エリアでございますが、どうしても南側から駅にアクセスができない状況というところもございまして、そういったところから考えると、駅を中心とした区域の設定にあたりましては、北側への区域設定が妥当なのかということで、今回設定の案として今お示ししているというところでございます。北側につきましても、今後、十分土地利用、先ほども都市計画道路沿線もそうですが、こういった誘導区域に設定することで、引き続き都市機能や居住の誘導が促進されることで鶴田駅、区画整理であれだけ華やかにできておりますが、今後はこの駅中心に利便性の高いエリアとして鶴田地区の拠点として、土地利用を誘導していきたいと考えているところでございます。以上でございます。

長谷川委員

ありがとうございます。地元では、長年鶴田駅の南口を要望



しているところもありますので、もしそのようなことになりましたら、南側の開発も是非お願いしたいと思います。以上です。

安西委員

あくまで参考までにですが、今回LRT沿線で、居住誘導なり学校、産業誘導していますが、LRTの利用率が今非常に高い中で、本数の増ではなく、ダイヤの時間をずらす対応をされていますが、これは、今の状態だと本数を増やせるような状況に無い中で、今回さらに誘導なのか、それともまだまだ余裕があるのでどんどん誘導して大丈夫な状態なのか、お聞きしたいです。

NCC推進課長

所管ではありませんが、私の記憶しているところで、現在10分から12分間隔で運行をさせて頂いていると思います。基本的にまだ開業後の期間ということで、今後ダイヤの改正等を行う中でその本数、時間等もさらに見直すという、もっと言うと間隔を短くするというような方向で進めているという様に説明を以前聞いていますので、そういった充実をさらっていくということも踏まえますと、先ほどご指摘いただいた通り、LRTは、非常に利便性の高い公共交通でもありますし、バスもそうですが、こういった沿線に居住をさらに誘導していくというような考えで十分に整合性を取りながらやっているところでもあります。LRTにつきましては、詳細は所管に確認しまして、また別途お答えさせていただければと思います。以上でございます。

安西委員

ありがとうございます。非常にどちらもLRTを基幹としたまちづくりということで大切なことだと思しますので、誘導するのは非常に良いことだと思えます。ぜひ頑張ってください。

長田議長

私からも一つですが、先ほどから皆様からお話に出ていますように、8月26日にLRTが開業しまして、その後ICカードtotraというものもどんどん普及していること、公共交通を整備するというステージはひと段落し、ここからよりそれを使っただくステージに移行していくと思ってございます。そう

した時に、今回の立地適正化計画の見直しの部分で、都市活動における移動の場面を支援する機能、そのあたりの誘導政策、取組みが出てきております。これによりまして、公共交通のネットワークとまちづくりの両輪の機能が整備されることとなりますので、NCCを推進する宇都宮らしさというものが出来たのかなという様に思っております。わたくしの方から、総評のようなコメントになりますが、以上でございます。

長田議長

他いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、ご意見、ご質問も出尽くしたようでしたので、審議の方は以上とさせていただきます。

なお、こちらの議案につきましては引き続き審議を行ってまいりますのでよろしくお願いいたします。また、先ほど説明がございましたように、この後パブリックコメントの方に入っております。今回皆様から頂きました意見を踏まえまして、計画内容を整えて、今後パブリックコメントを実施する予定でございますが、計画内容についての修正などについてはわたくしの方に一任させていただき、その後皆様と内容を共有させていただくということで行きたいと思っておりますがよろしいでしょうか。

各委員

《異議なし》

長田議長

ありがとうございます。

4. その他、閉会

長田議長

それでは続きまして、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。

高秀書記

ございません。

長田議長

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  
毛塚書記

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、会議開催通知にてお知らせさせていただきました通り、11月29日を予定しております。2カ月続けての開催となり誠に恐れ入りますが、御出席くださいますようよろしくお願い申し上げます。

それでは、以上をもちまして「第94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。