

第 8 回 宇都宮市都市計画審議会議事録

平成 13 年 12 月 20 日 (木)

午後 2 : 00 ~ 3 : 30

14 A 会議室

出席委員	荒井雅彦委員、鈴木義平委員、武田秀敏委員、永井護委員 金子和義委員、大竹清作委員、荒川恒男委員、石井万吉委員 小池健彦委員、大久保芳雄委員 (10 名)
欠席委員	塩田潔委員、長田光世委員、伊達悦子委員、橋本俊一委員、山田義雄委員 (5 名)
出席幹事	小平良長幹事、森賢一郎幹事、橋本治夫幹事 大島修 (代理) 幹事、渡辺政行幹事、 五月女賢幹事、浅野一樹幹事、 栗田健一臨時幹事、横松精二臨時幹事 (9 名)
事務局	寺内栄書記、篠塚茂夫書記、田辺義博書記、栃木邦雄書記、江口英男書記 (5 名)

- (開会)
事務局 本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。定刻となりましたので、只今から、「第8回 宇都宮市都市計画審議会」を開会いたします。
- (資料確認)
寺内補佐 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。
先日、配布いたしましております、第8回宇都宮市都市計画審議会次第、議案第1号・議案第2号それぞれの資料です。
次に、本日配布の資料として、A3の説明資料、A3の参考資料1とA4の参考資料2でございます。それに、宇都宮都市計画用途地域の変更案・宇都宮都市計画地区計画案に関する意見書でございます。
以上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。
それでは、会長よろしくお願いたします。
- (会長挨拶)
永井会長 第8回の宇都宮市都市計画審議会の開会にあたり、一言、ご挨拶申し上げます。
本日は、お忙しい中、お集まりいただき、ありがとうございます。
配布した資料にございましたとおり、本日は、東谷・中島土地区画整理事業に関するエリアの2件の都市計画の決定・変更に関する議案があがっております。忌憚のないご意見をいただきながら、効率的に会議を進めたいと思いますので、ご協力をよろしくお願いたします。
- (定足数報告)
永井会長 続きまして、会議の成立について、事務局より報告をお願いしたいと思います。
事務局 本日の会議でございますが、現在、出席委員は10名でございます。当審議会の「会議は委員定数の半数以上の者の出席により開催する」旨を満たしておりますので、本会は成立しております。
なお、本日欠席通告のありました委員は、長田光世委員、伊達悦子委員、橋本俊一委員、山田義雄委員、塩田潔委員の5名であります。
以上、ご報告いたします。
- (議事録署名
委員)
永井会長 事務局からの報告のとおり、本会は成立しておりますので、ただいまから第8回宇都宮市都市計画審議会を開会いたします。
次に、本日の議事録署名委員といたしまして、鈴木委員と金子委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

(議事)
永井会長

それでは、議事に入ります。

まず、審議に先立ちまして、会議の公開・非公開について確認いたします。
本日の議案については、意見書が提出されております。

意見書は、意見書に含まれる氏名・住所その他の記述により、特定の個人を識別できますので、宇都宮市情報公開条例第 7 条第 2 号に該当します。したが
いまして、意見書に関する審議は、非公開でお願いしたいと思います。よろし
くお願いいたします。よろしいでしょうか。

各委員

(異議なしの声)

永井会長

それでは、審議に入ります。

今日は、審議事項といたしまして、議案第 1 号「宇都宮都市計画用途地域の
変更」、議案第 2 号「宇都宮都市計画地区計画の決定」の 2 件でございます。

これらにつきましては、平成 1 3 年 1 2 月 1 1 日付、宮都第 3 1 1 号・ 3 1
2 号にて市長から諮問がなされております。

これらにつきましては、同じ地区の決定・変更となっており、内容も関連い
たしますので、一括してご説明願いたいと思いますが、いかがでしょうか。

各委員

(意義なしの声)

永井会長

それでは、議案第 1 号・第 2 号について、一括として事務局の方からご説明
願います。

(議案 1 ・ 2)

浅野幹事

それでは、議案第 1 号宇都宮都市計画用途地域の変更についての議案書をお
開き下さい。1 ページでございます。1 ページをお開きください。1 ページは、
計画書で、用途地域の変更後の種類・建築物等の制限内容が記載してあります。2
ページは、変更対照表で、ゴシックで書かれております第一種低層住居専用地
域、第二種住居地域、準工業地域及び工業地域の一部を変更しております。面
積欄の下段の括弧書きが変更前の面積になっております。3 ページをお開き下
さい。今回、変更いたしますのは東谷・中島土地区画整理事業区域内ですが、
これからの説明では、「東谷・中島地区」と呼ばさせていただきます。その変更対
照表でございます。現在の第一種低層住居専用地域、約 41ha の内、約 18ha を
第二種住居地域に変更し、残りの約 23ha の第一種低層住居専用地域の容積率・
建ぺい率をそれぞれ、60%・40%から 80%・50%に変更いたします。

また、現在の工業地域、約 77ha の一部、約 10.8ha を準工業地域に変更する

ものです。容積率・建ぺい率は、第一種低層住居専用地域を除いて、全て 200%・60%としております。

4 ページをお開き下さい。総括図でございます。変更する位置を赤で表示しております。本市の南部に位置し、新 4 号国道、北関東自動車道、また、宇都宮上三川インターチェンジ、国道 121 号に隣接する地区でございます。すぐ北東部には瑞穂野工業団地がございます。これが、全体の位置図でございます。

5 ページをお開き下さい。左側が変更前の図面でございます。右側が変更後の案の図面でございます。ここでは、緑色が第一種低層住居専用地域、青が工業地域、黄色が第二種住居地域、紫色が準工業地域となっております。左側、変更前の第一種低層住居専用地域の容積率・建ぺい率は、それぞれ 60%・40%、右側変更案は、80%・50%としております。これが、変更前と変更後の計画図となっております。

それでは、続きまして、関連いたします地区計画について説明をいたします。議案書の第 2 号でございます。1 ページから 3 ページが計画書でございます。

1 ページは、地区計画の名称・位置・面積・目標・方針を掲げております。

まず、名称につきましては、宇都宮インターパーク地区計画としております。

位置及び面積は、現在、都市基盤整備公団が土地区画整理事業を実施しております東谷・中島土地区画整理事業区域の全域で、約 137ha ございますが、その内、本市分の 118ha を対象にしてございます。

なお、土地区画整理事業区域は、本市と上三川町とまたがっておりますので、上三川町の区域 19ha につきましても、地区計画決定の手続きを調整しております。また、上三川町の地区計画の名称は、上三川インターパーク地区計画とする予定でございます。なお、本日、上三川町におきましても都市計画審議会を開催し、同じように地区計画の審議を行っているところでございます。

次に、本地区の地区計画の目標・方針ですが、先ほどご説明いたしました、この地区は、枢要な広域交通網の結節点に位置し、宇都宮都市圏の新たな産業拠点として、工業流通産業の国際化・多様化・高度化に対応した生産活動や物流業務を支援する機能の集積及び強化を図るとともに、都市圏の玄関口にふさわしい魅力ある都市空間の形成及び周辺環境と調和した新市街地の形成を図ることを目標とし、また、区域を 7 地区に区分し、それぞれの地区の土地利用の方針に基づき、都市活動の機能を高めるとともに緑豊かなゆとりのある良好な都市環境の形成を図るため、地区の特性に応じて建築物等の整備方針を定めております。

2 ページ・3 ページは、地区整備計画となっております。先ほどの目標・方針等に基づきまして、7 地区に区分し、おのおのの地区について、建築物の用途・

敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限・建築物等の形態又は意匠の制限・かき又はさくの構造の制限など、建築物等に関する事項を定めております。

4 ページをお開きください。総括図でございます。先ほどの用途地域変更と同じ区域となっております。

5 ページをお開きください。計画図・地区区分図でございます。赤線で囲まれた区域が宇都宮インターパーク地区計画の区域でございます。本市の市街化区域・東谷・中島土地区画整理事業区域と同様となっております。この茶色の線が上三川町との現在の行政界となっておりますが、今後、入り組んだ行政界を変更する予定で、上三川町と協議を進めているところでございます。

次に、本日の審議いただく都市計画の内容でございますが、本日お配りしましたA3版の「説明資料」に従いまして、説明させていただきます。

「1 都市計画変更の主旨」でございますが、東谷・中島土地区画整理業の進展により土地利用条件が整うことから、宇都宮市都市計画マスタープランの位置付けを踏まえ、生産・流通・業務機能の集積・育成及び良好な居住環境を有する住宅地の形成を図るため、用途地域を変更し、併せて地区計画を決定するものでございます。

「2 位置及び区域」でございますが、当地区は、北関東自動車道・宇都宮上三川インターチェンジなど枢要な広域交通網の結節点に位置しまして、宇都宮都市圏の新たな産業拠点として生産・流通・業務機能の集積・育成を図り、併せて、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図るため、平成6年に市街化区域に編入し、平成8年から土地区画整理事業を着手しております。地区内は、地区西端の旧上三川街道沿いの農家住宅など約25戸がございませう。新4号国道沿いのガソリンスタンドや工場があるほかは、大部分が農地や山林・原野などがございませう。

「3 東谷・中島地区に関する都市計画の経過」でございますが、昭和45年の当初線引きでは、市街化調整区域に決定いたしましたが、平成6年に市街化区域に編入し、あわせて用途地域を第一種住居専用地域と工業地域を指定し、骨格となります都市計画道路及び市街地整備の手法としての土地区画整理事業を決定いたしました。

平成8年4月には、新用途地域への移行として、現在の第一種低層住居専用地域と工業地域に決定し、同年12月に、住宅・都市整備公団、現在の都市基盤整備公団により、土地区画整理事業を施行しております。

昨年度には、北関東自動車道から東谷・中島地区へ入るダイレクトアクセス道路を新設する等の都市計画道路の変更をし、あわせて土地区画整理事業の事業計画を変更しております。

また、昨年 12 月に本市の都市計画マスタープランを策定し、東谷・中島地区につきましては、本市の新産業拠点として位置付け、良好な生産環境の確保と工業構造変化にも対応できる高付加価値型の工業流通業務団地の形成を目指すとしております。

次に、資料 2 枚目をご覧ください。「4 用途地域変更の内容」でございますが、現在は、地区内を第一種低層住居専用地域と工業地域の 2 種類の用途地域を指定しております。右側が変更前、左側が変更後でございます。この住居系と工業系の区分を基本としまして、現在の第一種低層住居専用地域につきましては、北側国道 121 号と地区内の南北幹線道路となります都市計画道路砂田磯岡線の沿道を第二種住居地域に見直しております。残りの第一種低層住居専用地域につきましては、容積率及び建ぺい率を 60・40%から 80・50%へ見直しております。

また、工業地区につきましては、地区の中央部、砂田磯岡線と東谷中島線に囲まれている地区、次のページの左下に土地区画整理事業事業計画の土地利用計画図がございます。この中で商業・流通等施設用地に位置付けている地区、赤の部分の 10.8ha を準工業地区に見直しているものでございます。

「5 用途地域に関する都市計画を変更する理由」であります。第 1 に、上位計画であります宇都宮市都市計画マスタープランでは、東谷・中島地区は、枢要な交通結節点に位置する優位性を活かし、宇都宮都市圏における新たな産業拠点として整備を図る地区として位置付けております。また、事業計画における土地利用計画は、この位置付けに即して策定されており、この土地利用計画での将来像を実現させるため、建築物を規制・誘導する必要があると考えられます。

第 2 の理由として、土地区画整理事業の進展を掲げております。平成 6 年度から事業を進めておりますが、昨年 11 月に事業計画を変更し、道路や公園などの公共施設の配置及び住宅地や工業流通等施設用地などの土地利用計画が確定されました。用途地域の地域区分線は、道路や水路などの地形地物とすることを原則としておりますが、これが確定したことにより、今回の用途地域変更の契機となっております。また、土地区画整理事業の進捗により、都市計画道路などの整備が確実であることから、幹線道路沿道など地区の特性に応じた合理的な土地利用を図る必要があります。

以上の理由から、用途地域を見直すものでございます。

次に、「6 用途地域等の選択理由」でございますが、「1) 第一種低層住居専用地域の容積率・建ぺい率の変更」につきましては、低層住宅地であって、道路等の基盤が整備されていない地区については、計画的な開発を誘導するため、防

災上・避難上または日照・通風などの環境上の観点から、極力低い密度を設定しております。本市では、容積率・建ぺい率を60%・40%としており、都市基盤が整備されれば80%・50%としております。東谷・中島地区においても、計画的な公共施設の整備が確実であり、有効な空地を確保できることから、容積率80%、建ぺい率50%に変更するものです。

「2)第一種低層住居専用地域から第二種住居地域への変更について」であります。本市では、4車線以上を有する比較的交通量の多い幹線道路に隣接する住宅地につきましては、住居の環境を保護しつつ、幹線道路沿道にふさわしい事務所や近隣の居住者のための日常生活に不可欠な店舗等を誘導するため、第二種住居地域に指定しております。本地区におきましても、北側を通過しております国道121号(3・3・104号外環状線)と、この121号から地区内を通過し、新4号国道へ接続する地区内の南北幹線となります。3・3・109号砂田磯岡線の沿道一街区を第二種住居地域に変更するものであります。また、このことによりまして、後背の低層住宅地につきましては、幹線道路の通過交通による騒音等の影響からの防護や用途の混在を防止するなどの効果もあると考えております。

「3)工業地域から準工業地域への変更について」であります。変更する地区は、工業流通業務団地の中央部に位置しており、都市計画道路北関東横断道路に直結し、砂田磯岡線・東谷中島線に囲まれた交通アクセスの優れた街区でございます。事業計画の中では商業・流通等施設用地としており、本地区の産業業務を支援する施設や近隣住民のための商業施設・サービス施設など、中核となる公益的施設を配置する計画であります。工業流通業務団地の中であって、特に多様な人・もの・情報の交流が促進されることから、危険性や環境の悪化のおそれの大きい工場等制限するため、準工業地域に変更するものでございます。

続きまして、用途地域の変更にあわせまして、決定します地区計画につきまして、ご説明いたします。

資料の3枚目をお開きください。「7宇都宮インターパーク地区計画を決定する理由」でございますが、宇都宮市都市計画マスタープランに掲げております市街地像を踏まえ、また、土地地区画整理事業の目的に従いまして、関係権利者の合意を得て、目標・方針及びこれに即したきめ細かい土地利用規制を実施するため、地区整備計画を決定するものでございます。

地区計画の方針としましては、 から まで掲げておりますが、生産・物流・業務機能及びこれらを支援する機能の集積及び強化を図る。工業流通産業の国際化・多様化・高度化にも対応できる高付加価値型の工業流通業務団地

の形成を図る。良好な環境の住宅団地の形成を図る。工業流通業務団地と住宅団地とが調和した新市街地の形成を図る。都市圏の玄関口に位置する計画的な新市街地にふさわしいゆとりのある都市空間を確保する。周辺環境と調和した緑豊かな都市環境を創出するなどを掲げております。

この方針に基づきまして、実際の建物を規制・誘導します地区整備計画を定めるものでございます。

次に、「8地区整備計画策定における各地区の基本方針」ですが、東谷・中島地区は、先ほどの第一種低層住居専用地域・第二種住居地域・準工業地域及び工業地域の4種類の用途地域の区分を、更に地区計画では、7つの地区に細分化し、それぞれの地区ごとにベースとなる用途地域の制限のほか、上乘せとして、制限を加えております。

第一種低層住居専用地域の区域は、地区計画では一般住宅地区とし、第二種住居地域は、地区計画では2つに区分し沿道住宅地区・沿道型サービス施設地区としております。工業地域につきましては、3つの地区に区分してあります。中小規模産業施設地区・大規模工業流通施設地区及び沿道型産業施設地区の3つでございます。準工業地域の区域につきましては、地区計画では商業複合型施設地区としてあります。

この7つの地区それぞれの地区整備計画策定における基本方針としましては、「一般住宅地区」は、一戸建て住宅を中心とした低層住宅地の形成を図る。また、周辺環境と調和したゆとりある空間を確保し、緑豊かな景観形成を図るとしてあります。「沿道住宅地区」は、住居の環境を保護しつつ、住宅及び中小規模の沿道サービス型施設を適正に配置し、地区内の居住者の生活利便性を高める土地利用を図るとともに、景観軸である南北幹線沿道の地区としての適正な景観形成を図るとしてあります。「沿道型サービス施設地区」は、沿道サービス型施設及び共同住宅等を適正に配置し、地区内の居住者や就業者の生活利便性を高める土地利用を図るとともに、景観軸である南北幹線沿道の地区としての適正な景観形成を図るとしてあります。「中小規模産業施設地区」は、地域内再配置等の中小規模の生産、流通施設を適正に配置するとともに、周辺への環境・景観に配慮した土地利用を図るとしてあります。「大規模工業流通施設地区」は、大規模な生産・流通施設を適正に配置するとともに、周辺への環境・景観に配慮した土地利用を図るとしてあります。「商業複合型施設地区」は、地区の中央部に位置し、多様な人・もの・情報の交流を促進する機能を担う地区であり、産業業務を支援する施設や商業業務施設を適正に配置するとともに、周辺への環境・景観に配慮したセンターゾーンにふさわしい土地利用を図るとしてあります。「沿道型産業施設地区」は、都市計画道路砂田磯岡線・

東谷中島線及び調整池、商業複合型施設地区に隣接し、また、幹線道路沿道であることから、地区内の商業・業務機能を支援する施設及び中小規模の産業施設を適正に配置するとしております。

以上、各地区の基本的な考え方を基にいたしまして、建築物の用途・敷地面積の最低限度・壁面の位置・形態又は意匠の制限・かき又はさくの構造の制限などを定めております。

以上で、「議案第1号宇都宮都市計画用途地域の変更」及び「議案第2号宇都宮都市計画地区計画の決定」につきまして、私からの説明を終わりにさせていただきます。

なお、これらの案につきましては、平成13年11月20日から12月4日までの2週間、都市計画法第17条に基づく縦覧を実施いたしまして、縦覧者数は5名、意見書の提出が1件ございました。意見書につきましては、後ほどご説明いたします。

引き続きまして、地区計画における建築物等の制限内容について、担当係長の方からご説明させていただきます。

(補足説明)

事務局

それでは、地区計画の制限の内容につきまして、参考資料1・参考資料2に沿ってご説明いたします。

参考資料1をお開きください。「1建築物等の主な制限の主旨及び特徴」でございますが、としまして用途の制限がございます。用途の基本的な制限を参考資料2に付けさせていただきました。まず、基本的考え方として、工業系の地区においては、工業流通業務団地造成の目的に従い、業務系の施設の誘導・集積・強化ということから、住居を制限しております。また、住環境又は業務機能に影響するマージャン屋・ぱちんこ屋などの風俗営業施設等につきましては、位置を限定して許容するものとしております。商業複合型施設地区は、業務支援機能・商業機能等を担う公益施設を配置することから、危険性のある工場等を制限してございます。一般住宅地区は、ベース用途地域、第一種低層住居専用地域の制限が厳しいことから、上乘せの規制はしないとしております。

参考資料2をご覧ください。一覧表による制限の内容を示しております。上の欄が一般住宅地区から商業複合型施設地区の7地区の区分でございます。括弧書きで書いてありますが、ベースの用途地域であります第一種低層住居専用地域から準工業地域までの区分であります。左側の縦列には、それぞれの建物の用途を記載してございます。その縦と横の合わさる所が制限の内容ですが、黒く塗り潰してあるものにつきましては、ベースの用途地域において制限を受けているものでございます。これを見ますと一番上の住宅、共同住宅、寄宿舍、

下宿につきましては、全ての地域で建築することが可能、すなわちベース用途地域ですと、大規模工業流通施設地区においても分譲住宅などが建築可能となってまいります。このことから、工業系につきましては、表中に×とありますが、これが、地区計画で制限をするというものでございます。そうしますと、大規模工業流通施設地区から商業複合型施設地区までについては、住宅を排除するというようにしております。兼用住宅は、その次の欄にありますが、商業複合型施設地区につきましては、兼用住宅においても排除しております。ただし、その他の工業業務系の地区につきましては、その経営者などが、併設する場合も想定されますので、兼用住宅の条件付におきまして許容するとしたものです。公共施設・病院・学校等の欄の老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等でございますが、これは、基本的に住宅・住居ですので、先ほどと同様の姿勢により地区計画で上乗せの規制をしております。また、遊戯施設・風俗施設の欄の麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場等の風俗営業法に関連する施設につきましては、現時点では第一種低層住居専用地域以外では全て立地可能となりますが、地区計画におきましては、沿道型産業施設地区以外では全て制限をするものとしております。沿道型産業施設地区ですが、商業複合型施設地区の南側の街区であり、東側に土地利用上の調整池、西側に4車線の砂田磯岡線、また、南側がインターチェンジのランプ、北側が商業複合型施設に囲まれた街区ですので、周辺の環境の悪化の恐れが少ないということから、この地区に限って許容しているものでございます。また、劇場、映画館、演芸場につきましては、産業支援を図るためのホールなどを許容するために商業複合型施設地区につきましては、ベースの用途地域で、出来るものをそのまま認めているところでございます。その下の欄のキャバレー、ダンスホール等につきましては、良好な新市街地の形成から、準工業地域におきましても上乗せで規制するものでございます。また、公共施設の中の神社、寺院、教会等につきましては、不特定多数の集客があることから、業務系・工業系の地区で規制するものでございます。病院につきましては、ベース用途地域の工業地域では建築できませんが、沿道型サービス施設地区、沿道住宅地区などで立地が可能となっております。下の工場・倉庫等の欄では、まず、そもそもの新市街地の形成から、15㎡を超える大規模な畜舎につきましては、全ての地区で排除しております。また、一番右の商業複合型施設地区では、危険性の大きな工場を排除するという一方で、危険性や環境の悪化のおそれのやや多い工場並びに危険物の処理の量のやや多い施設ということで、ベース用途に更に上乗せして1ランク上の規制をかけております。この規制につきましては、ベース用途でいいますと商業または近隣商業のレベルで規制を定めております。

参考資料1に戻ります。として敷地面積の最低限度を定めております。敷地の細分化を防止し、適正な居住空間を確保するとともに、小規模な業務施設の密集化による効率性の低下を防止し、このことにより業務機能を強化するため、敷地面積の最低限度を設定しているものでございます。各地区の機能や街区構成などに応じて、165㎡から1,000㎡までの制限を定めております。

として壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限でございますが、建物による圧迫感を緩衝し、植樹スペースを確保するなど、ゆとりある良好な景観形成を図るため、壁面の位置を制限するものです。あわせて、地区内の緑化を推進するため、かき又はさくの構造を制限してございます。その内容ですが、下にあるのが制限の内容でございます。地区区分の名称が一般住宅地区から商業複合型施設地区までに区分しておりますが、その内地区整備計画に定める事項として、建築物の敷地面積の最低限度を住居系にあっては、165㎡以上、約50坪を最低の敷地規模としております。また、中規模な沿道型サービス施設地区、沿道型産業施設地区、また、商業複合型施設地区にあっては、300㎡を敷地面積の最低限度としております。また、工業系であります中小規模産業施設地区においては500㎡、大規模工業流通施設地区においては1,000㎡を最低敷地規模としております。壁面の位置の制限ですが、一般住宅地区・沿道住宅地区においては、道路境界線から原則1m以上としております。また、残りの沿道型サービス施設地区から商業複合型施設地区においては、道路境界線、また、敷地規模が大きいので、隣地境界線から、共に原則1m以上としております。また、その内、都市計画道路砂田磯岡線並びに東谷中島線につきましては、2m以上としております。また、建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺環境に調和するものとしてございます。また、かき又はさくの構造の制限ですが、道路境界線に面する塀の構造は、原則として生垣又は透視可能なフェンス等とすることで、良好な緑豊かな街並みの形成を目指すものでございます。

以上で、制限の内容のご説明を終わりにいたします。

永井会長

ありがとうございました。これで、事務局からの説明が終わりました。ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

どちらの案でも結構ですが、まず、議案第1号用途地域の変更に関連して何か質問がございましたらお願いします。

荒川委員

今度の変更に伴いまして、第一種低層住居専用地域が減りますが、戸数でいうとどのくらいの変化がおきるのかということと、地区計画とも関係しますが、中小規模産業施設地区が計画図の角の方に指定しておりますが、この面積とい

うのは、街の中などの中小企業が移転した場合に張り付ける事などの関係で、今度の変更との関係で、この辺の面積というのが狭まってしまうのか、当初のどれ位見込んでいるのか分かりませんが、それとの関係でどうなるのか、もう少し詳しく説明をお願いします。

永井会長 最初のご質問は、「用途地域を変更することによって、最初の計画戸数がどれくらい減ることになるのか。」という質問ですね。

事務局 計画戸数ですが、基本的に区画整理事業で1,210戸を想定しておりまして、これにつきましては、現在も変更しておりません。事業計画では、一般住宅の中に1,210戸を想定しております。当初、戸あたり面積が、215㎡から500㎡として設定しておりましたが、若干減りまして、200㎡から500㎡という間の設定になるということで、戸数としては同じです。内訳につきましては、土地区画整理事業ですので、換地の設定によりまして、1人あたりと言いますか、敷地を還元される方がありますので、計画戸数として捉えておりますので、現時点でどちらに何戸という分け方は、未だ出来ておりません。

浅野幹事 全体の戸数は約1,210戸ということですが、これは、面積配分でhaあたり何人としておりますので、現時点で詳細が分かりかねますのでご了承願いたいと思います。

事務局 もう一点の方ですが、中小規模産業施設地区につきましては、市の工業課におきまして、市内の事業者の事業拡大・移転希望をアンケートしてございます。その必要量をこの受け皿で全部受けられるという形で設定しております。基本的には公団所有ですので、希望者に分譲するという形になってございます。その設定規模につきましては、最低敷地を500㎡に設定しておりますが、上限はないので、事業希望者の意向により、区分して分譲していくというものでございます。

永井会長 後者については、「一応需要の見通しを調査しながら、面積を決めています。」ということですね。

事務局 その見通しについて、全部が移転しても受け皿が出来るという形で最大敷地規模として、その面積を用意しているということです。

永井会長

後で余裕があるという事ですね。

前者については、要は、「一戸一戸の敷地、何区画できるかは、換地してみないと分からないよ。」ということですね。「今のところ何戸できるよ。」というのは、「大体のところは分かっているだろうけれども、少し大きめのロットで欲しいという人もいるかもしれないし、細かく分けてやってくれとなるかも知れない、それによってある程度、動きますよ。」ということですね。ここで、用途地域の変更というのは、「都市計画道路の両サイドについては、用途を第二種住居地域にする、第二種住居地域の方に塗り替えます。」というのが趣旨じゃないかと思えますけれども、ということでもよろしいでしょうか。

荒川委員

分かりました。塗り替えるのが適当かどうかということの関係で、この地区全体で、むしろ、良好な第一種住宅を張り付けた方がいいのではないかとそれとの関係で、要するに第一種低層住宅が、全体で1,210戸だと思えますが、概ねどの位減るのか、数字があるのかということでも聞いたのですが、面積で割合すれば、なるほどな、と思うので、結構です。

永井会長

都市計画道路の周辺沿道の土地利用用途を少し緩くする方がいいのか、それとも純然たる住宅でやった方がいいのか、通常の場合は都市計画道路の周辺については、このような形で対応しているのですね。ただ、それがここでどうなのか、ということがまったくないわけではないと思うのですが、今に関連して何かご意見ございますか。

ちょっと事務局、もう一度用途の違いのところをちょっと言って。要は黄色くなることによって、どこが違うのっていうのをいただけますか。

事務局

参考資料2の左側の一般住宅、第一種低層住居専用地域ですが、これにつきましては店舗ですとか事務所は全て設置できない。共同住宅や住居、寄宿舍、下宿というのと、その下の兼用住宅、これは右側の備考欄にあります、「非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ延べ床面積の2分の1以下」というものの兼用住宅はできるというものです。それが沿道住宅地区、第二種住居地域はその隣の欄になりますが、ここになりますと店舗、また事務所について制限がなくなります。

永井会長

これは一番左の図から右に行くとき、黒から白になるところはそれだけ制限がなくなるってということですね。

- 事務局 そこに小さい×を付けていますが、その×が地区計画による上乘せの制限というものになります。
- 永井会長 「ぱちんこ屋さんは駄目よ。」と、「麻雀屋さんも駄目よ。」というわけですね。大きな違いは、フレームの方はそんなに変わってこないと思うのですけれども、要は建ちあがってくるものが大分、可能性としては変わってくるということが、違うのではないかと思います。
- あと用途のところでは、真中の赤く塗ってあるところはですね、商業複合型施設地区ということで、用途が変えられています。それについては、今お話があったA3の資料に、一番右側の方ですね、一番右側のこの図のところに書いてあるものの制限でやるエリアになっている。ですから、これで見ますと、まず住宅は駄目ですね。それから兼用住宅については、これも駄目ですね。「住宅は全部駄目よ。」と。それから店舗・事務所はOK。ちょっと私、これ聞きたいのですが、その下のボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ場等と書いて、右側の方へ来るとで3,000㎡以下って書いてあるのですが、この3,000ってというのは、どういう意味を持つのですか。
- 事務局 3,000㎡につきましては、現在の用途地域制限の第一種住居地域の用途制限が3,000㎡となっております。この3,000は工業系ですので、その大規模な遊戯施設というものは産業に支障があるということで、第一種住居地域の制限と同様なものに抑えています。
- 3,000の数字につきましては、延べ床面積が3,000㎡という制限です。
- このゴルフ場につきましては、当然、流通産業また工場団地として言っているのですが、長期的に見た時に、業態の変更などを想定したときに、まったく規制していいのかということで、第一種住居地域並みの規制で、3,000㎡以下にしています。
- 永井会長 第一種住居地域のボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場についての規制の仕方が3,000㎡ということ。
- 事務局 例えば、スイミングクラブみたいな屋内のプール等は、住居地域の中で3,000㎡未満で建築されています。
- 永井会長 屋内プール50×60でできるかな。なんか根拠があるのだろうか。ちょっとその辺の数字よくわからないのですよ。

鈴木委員 これ建築物だけの話でしょうか。

永井会長 建築物だけ。そうすると小規模のものだったらできると。

鈴木委員 できるかもしれない。駐車場さえなければ。

永井会長 25mプールだと。一回り取らないといけないね。あとシャワー室だの、更衣室だのって。いざやってみたら、「ちょっとこれじゃきつすぎて入らないよ。」なんていうプールがね、「プール作りたいってやってみたら入らないよ。」っていうことがなければいいのだけど。そういう感じなのですよ、私が言っているのは。

事務局 3,000 の数字そのものにつきましては、現在、法令であります第一種住居の規制の基準値を適用しているという考え方です。

永井会長 第一種住居の法令の基準なわけですね。全体の話ですけども、商業のところはこういう風になっています。それを見ていただきますとわかりますとおり、地区の真中ですね。区画整理事業計画の絵の中でも、ここは赤になっていて、工業団地全体にあるサービスを提供する中心施設として、位置付けられているということなのですね。他になにかございませんでしょうか。

武田委員 この土地区画整理事業の進捗率等はわかりますでしょうか。どの程度までいっているのでしょうか。

事務局 事業進捗率につきましては、事業費ベースで38%です。あと仮換地の指定につきましては、12.6%となっております。中央部の商業複合地区だけなのですが。

永井会長 最低敷地規模っていうのは、具体的にはこの地区計画の場合には、施工主の住都公団の方はこれで行きたい、で、どうかということになっている。その時に、大体見てみると50坪ぐらいですけども、そのところを「ここは少し郊外であれなのだから、60ぐらいでいきましょうよ。」とか「70」とかっていうようなことを議論できる余地っていうのは、通常なかなか難しいのですかね。50で戸建てっていうとやっぱりちょっと狭いですよね。50坪の。そうするとやっ

ぱり売り易くするととなると、やっぱりみんなそれで切って行って、ということになってくと思うのですけども、そういうところがあってもいいと思うのですけどもね。

少しやっぱり市場としては、「ここは高級なのだよ。高級感ある住宅地なのだよ。」ってというようなことで、少し緩くなったり、きつくなったりというようなことを、街並みの中で付けた方がいいのじゃないかなと思うのだけれども、なかなか実際はそうはいかない。その辺、何かご意見ないですかね。今のところ街中の住宅を見ても大体そうですね。48とか50ぐらいのところ切って行って、売ってくってというのが、大体買う方の単位でいくとね、そこそこだと思うのですけど、みんなそれになっちゃうのですよね。

鈴木委員 買う方が買えないのだね。

武田委員 買えないのですね。二宅地になっていけばと思いますけどね。

永井会長 二つ買って行ってということね。そうすると、100坪だとそういう単位で言っているのですね。

鈴木委員 一定じゃなくて、面積を大中小ぐらいに分けて区画すれば、土地の必要な人は多いところを買うでしょうしね。少なくともいいって人はそこで。それと土地も多い方がやっぱり緑の空間ができるのじゃないかと思うのですね。

永井会長 ただ、区画整理の場合には、最初に宅地を切った時に、「細分化しちゃいけないよ。」っていう話でいこうとしたのだから、60坪とか70坪以下を切らないといふので、設計段階でやっとなきゃいけないでしょう。それでここを「70坪以下はないのだから、わらないのだよ。」ってことであれば、「70以下の宅地を認めません。」って、これはやれると思うのですね。ところが、最初に切った時から40坪とかなんか切っていきゃあ、なかなかあとの人達は70坪と言えないから、やっぱりそこは生かさなきゃいけないから、多少はね、線ができたとしてもその線で、やっぱり最初の切り方が大事になってくるという気がするのですよね。

武田委員 道路の入れ方が最初から計画しますから、そうしますとそれによって宅地をいれますので。

- 永井会長 もちろんそうです。道路を入れる時にここは平均宅地は、70 でいくか 60 でいくか 50 でいくかってことを決めなきゃ、道路入らないのですよね。一番地形良くしようと思うとね。なんかそういう少し高級感のある、ゆとりがあるところもあるし、若い世帯が入れるよってのとかって、ちょっと少し工夫したいなって意見なのですけどもね。
- 石井委員 これは最低 165 ってことなのでしょう。だから、それでも全部っていうわけではなくて、いろいろ全体的な予算とか、土地の価格とか等々含めて、ある程度そういう坪数を区切ってくという。生垣とか、生垣の種類にもよりますけど、割合面積とっちゃうのですよね。だから、今はもう少しこう、70 ぐらいのほうがいいのじゃないかと思うのですよね。165 は最低ということだから、それ以上のものもたくさんあるのだと思うのだけど。
- 荒井委員 大体どこで決めるのですかね。そういう、最低これぐらいの面積っていうのは、公団で決めるのですかね。
- 事務局 こちらの一般住宅地区は、公団も一部とるのですが、もともとの地権者の換地が住居系の方にいきます。その際、一応公団の方の事業設計では、200 m²から 500 m²までの宅地割を想定しております。それで、先ほどの 1,210 戸ということになるのです。最低敷地規模を 165 としておりますので、例えば 200 で換地を受けた方は、割れないこととなります。330 m²以上ないと分割できないという形になります。
- 永井会長 地元の方で持っておられる地権者は、ちっちゃいものがあるのですね。
- 事務局 もともと基準に満たない方につきましては、救済としまして、それ以上割らなければよいということで、地区計画に記載しています。
- 金子委員 関連したことなのですけども、既存の住宅地をこの地区内に持っている人が張り付けられる場合、減歩されるのですよね。その場合に、この最低限度を割った場合は、お金かなにかで買えるのですか。
- 事務局 現在ですね、減歩後 165 を割る小宅地になる方は、4 世帯の方があります。あとは公団の換地する際に、希望があれば公団所有地をその隣接に付けて、分譲という契約もできると思いますが、これは事業の中で対応していくものです。

永井会長 他にいかがでしょうか。
それでは意見書がきてますので、それについての説明をお願いしたいと思います。
ます。

(意見書の審議：非公開)

永井会長 よろしければ、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「宇都宮都市計画用途地域の変更」

議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定」

について「原案どおり異存ない」としてご異議ございませんか。

(各委員) (異議なしの声)

永井会長 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。

永井会長 続きまして、その他に入ります。
事務局よりお願いします。

事務局 ございません。

永井会長 それでは、これをもちまして第8回 宇都宮市都市計画審議会を閉会いたします。
長時間のご審議ありがとうございました。

宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会

会 長
永 井 護

審議会議事録署名委員

鈴 木 義 平

審議会議事録署名委員

金 子 和 義