

第 28 回宇都宮市都市計画審議会議事録

平成18年2月27日
午後2:00～
14A会議室

出席委員 永井 護委員，荒井雅彦委員，船田武彦委員，塩田 潔委員，半田和男委員，鈴木幸子委員，吉田栄一委員
今井恭男委員，塚原毅繁委員，熊本和夫委員
生井俊夫委員，松本正美委員

(12名)

欠席委員 長田光世委員，大竹清作委員，野中英夫委員
(3名)

出席幹事 野澤省一幹事，永嶋正義幹事，栗田健一幹事，森岡正行幹事，高橋悟幹事，岸忠繁幹事

(6名)

臨時幹事 石澤孝男臨時幹事(都市再開発課長)
(1名)

事務局 吉澤信二書記，相羽仁司書記，飯塚由貴雄書記，齋藤貴司書記，高橋裕司書記，
(5名)

進行 吉澤書記	<p>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。</p> <p>定刻となりましたので、只今から、「第28回宇都宮市都市計画審議会」を始めたいと思います。</p> <p>委員の皆様方におかれましては、ご審議・ご指導のほどよろしくお願い申し上げます。</p>
資料確認 吉澤書記	<p>始めに、本日の配布資料について確認させていただきます。事前にお送りさせていただいている資料といたしましては、会議次第、議案書第1号～第6号A4サイズのものでございます。本日の配布資料といたしまして説明資料1「市街地再開発事業に関する都市計画案について」A3版の横3枚となります。説明資料2といたしまして「東谷中島土地区画整理事業に関する都市計画案について」A3横2枚となっております。次に意見書関連資料といたしまして、資料1「都市計画案に対する意見書」A4縦6枚、資料2「意見書に対する本市の見解」A3横4枚、資料3「意見提出者の名簿」これは非公開情報となっております。A4縦1枚でございます。こちらにつきましては、お持ち帰りになりませんようお願いいたします。その他の事項で報告しますが、最近の新斎場に関する新聞記事A4縦2枚となっております。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したら、お知らせください。よろしいでしょうか。以上の資料となっております。不足しているものがございましたらお知らせいただきたいと思っております。</p>
傍聴者有無 吉澤書記	<p>つづきまして、傍聴者数の報告を致します。本日の会議については、傍聴者は5名でございます。</p> <p>それでは、永井会長、進行をよろしくお願いいたします。</p>
定足数確認 永井会長	<p>それでは早速始めたいと思います。今日は、市街地再開発事業馬場通り中央地区及び西地区に関連する議案と東谷中島地区の都市計画の変更に関する2つの案件が来ております。</p> <p>よろしくご審議のほどをお願いいたします。</p> <p>それでは、事務局の方から定足数についての報告をお願いします。</p>
定足数報告 相羽書記	<p>はい。会長。現在出席委員は代理出席者を含め、12名でございます。</p> <p>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の</p>

相羽書記 出席をもって開催する』旨を満たしておりますので、会議の成立をご報告いたします。

開会 永井会長 ありがとうございます。ただいまから、第28回宇都宮市都市計画審議会を開会します。まず、議事に入る前に本日の議事録署名委員として、船田委員、熊本委員の2名にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたしますと思います。

次に、審議に先立ちまして、会議の公開非公開について、確認をさせていただきます。本日の付議案件は、2月17日都第331号から第336号についての市長からの諮問でございます。議案は6件ですが、内容は先程申しあげた通り、大きくは2つにまとめられるものと思います。

このなかで、再開発事業については、都市計画の意見書が提出されております。これについて、会議は原則公開ですが、意見書関連資料については、一部非公開、すなわち個人の情報が含まれておりますので、資料についての補足説明をしていただきたいと思います。

飯塚書記 今、会長のほうからお話がありましたとおり、非公開情報がございまして、冒頭に申し上げました資料3の非公開文書について、意見申出者の住所氏名が個人情報になっておりますので、ご質問の際には、一番目の意見申出者の方という発言の仕方をお願いいたします。

永井会長 資料3については、個人名を出さないでくださいということです。そのような進め方でよろしいでしょうか。それから、傍聴者の方々についてですが、お手元の傍聴要領をよくお読みいただきまして、審議の進行にご協力いただきたいと思います。

それでは、議事に入ります。

第1号議案から第5号議案については、二荒山神社前における市街地再開発事業に関連する案件でございます。

まず、二荒山神社前における市街地再開発事業に関する案件につきましては、一括してご説明をお願いしたいと考えておりますので、事務局の方から、この案件につきましてご説明をお願いします。

それでは、市街地再開発事業馬場通り中央地区及び馬場通り西地区

栗田幹事

に関する都市計画案についてご説明させていただきます。

議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更(宇都宮市決定)」,

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(宇都宮市決定)」,

議案第3号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更(宇都宮市決定)」,

議案第4号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定(宇都宮市決定)」,

議案第5号「宇都宮都市計画地区計画の変更(宇都宮市決定) 二荒山神社前地区」,

の5議案について一括してご説明いたします。

「議案第1号 宇都宮都市計画用途地域の変更」についてですが,

「議案第1号」の1ページでございますが,計画書になります。今回,用途地域を変更する部分がゴシックになっております。再開発事業に関する部分は,商業地域の部分になります。

東谷中島地区についても併せてここに記載してございますが,東谷中島地区については後程ご説明させていただきます。

続きまして,2ページをお開きください。総括図でございます。都市計画を変更しようとする「馬場通り中央地区」の位置を示しております。今回,事業の施行区域,約0.7haのうち,容積率が400%の区域,面積約0.3haを容積率600%に変更しようとするものです。やはり同じように東谷中島地区についても記載しておりますが後程ご説明させていただきます。

3ページをお開きください。変更後の計画図ですが,図中の赤線の北側が容積率400%,南側が容積率600%と変更するもので,変更前の計画図が5ページとなります。

次に「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」についてですが,「議案第2号」の1ページをお開きください。計画書になりますが,都市計画変更後の宇都宮市全域における防火地域及び準防火地域の面積が記載されております。

2ページをお開きください。変更の概要が記載されておりますが,「馬場通り中央地区」約0.7haに含まれている約0.3haの準防火地域の区域を用途地域の変更にあわせて防火地域に変更するものです。

3ページをお開きください。総括図ですが,都市計画を変更しようとする「馬場通り中央地区」の位置を示しております。

4ページをお開きください。変更後の計画図であり,変更前の計画図が

栗田幹事

5ページとなります。

次に「議案第3号 宇都宮都市計画高度利用地区の変更」についてですが、

まず、1ページをお開きください。計画書になりますが、今回、追加する「馬場通り西地区」及び「馬場通り中央地区」の都市計画の内容が下段に記載されております。

2ページをお開きください。総括図ですが、「馬場通り西地区」及び「馬場通り中央地区」の位置を示しております。

3ページをお開きください。計画図ですが、高度利用地区の区域を示したものです。その拡大したものが、4ページの区域図となります。

5ページをお開きください。壁面の位置の制限を示しております。

大通り及び赤門通り沿いについては、高さ4mの部分について、道路境界線から2m後退する「1号壁面」と、馬場通り西地区の西側の市道877号沿いでは道路境界線から2m後退する「2号壁面」を示しております。

次に「議案第4号 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」ですが、1ページをお開きください。計画書になりますが、今回、都市計画決定する再開発事業の概要が記載されております。

2ページをお開きください。総括図です。宇都宮馬場通り西地区の再開発事業の位置を示しております。

3ページをお開きください。壁面制限図ですが、壁面制限は高度利用地区で定めるものですが、再開発事業においては、歩道と一体となった歩道状の空地を整備するものです。また、参道部分においては、約800㎡の新設広場を整備する計画となっております。

4ページをお開きください。再開発事業区域を示したものです。先ほどの高度利用地区の区域と同様で、約0.4haとなります。

次に「議案第5号 宇都宮都市計画地区計画の変更について」ですが、「議案第5号」の1ページ及び2ページは、変更後の計画書となっております。

3ページをお開きください。変更する部分を抜粋して記載しております。

資料左側の下線部が変更する部分ですが、変更後は右側のようになります。

後程、説明資料で再度ご説明いたしますが、今回変更する部分は、高度利用地区を定めることによって、地区計画から高度利用地区の制限に移行する部分のみとなります。

栗田幹事

4ページをお開きください。総括図でございます。二荒山神社前地区の位置を示しております。

5ページをお開きください。計画図になりますが、地区計画の中で定めている地区区分(中央地区及び西地区)を示すものでございます。

6ページをお開きください。こちらは、地区施設として定めている歩道状の空地及び2号施設として中央地区と西地区に位置付けている広場の位置を示すものであります。これらの内容については、当初決定したままで今回変更する内容ではありません。

以上、5つの議案書の概要をご説明いたしましたが、詳細については、本日、配布させていただいております、お手元の説明資料1(A3版)に基づいて説明いたします。

それでは、「市街地再開発事業(馬場通り中央地区及び馬場通り西地区)に関する都市計画素案について」ご説明させていただきます。

1の都市計画決定の主旨でございますが、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図り、中心市街地活性化の中心拠点として整備を進めるため、馬場通り西地区について高度利用地区及び第一種市街地再開発事業を決定するものであります。

また、今回、馬場通り西地区における再開発の事業化によって、二荒山神社前地区全体のまちづくりが実現することから、都市計画の一体性を確保するため、関連する都市計画の変更をおこなうものであります。

次に、2の地区の位置と現状でございますが、本地区は、宇都宮発祥の地である二荒山神社の門前に位置し、宇都宮の発展とともに常に商業・経済の中心地として発展してきた場所であります。

しかし、近年、既存建築物の老朽化が進むとともに、土地の有効利用が十分に行なわれていない状況にあります。

平成16年1月には、二荒山神社前の「馬場通り中央地区」及び「馬場通り西地区」を含めた約1.2ヘクタールについて地区計画(再開発等促進区)を定めるとともに、その東側の街区に「馬場通り中央地区」について市街地再開発事業を決定し、現在、事業推進に取り組んでおります。

また、大通り南側の相生地区は高度利用地区に指定し、平成9年に市街地再開発事業が完了している状況にあります。これはパルコの部分でございます。

右側をご覧ください。3の上位計画における位置付けでございますが、(1)の宇都宮都市計画マスタープランでは、広域的商業やオフィス機能な

ど既存の機能を活かしつつ、新たな商業業務機能などの集積を図り、宇都宮都市圏の中核となる地区として、広域鉄道の結節点であるJR宇都宮駅及び大通り周辺に配置するものとしております。

その整備あたっては、市街地開発事業等により、建物の共同化や商業業務施設と公共施設との一体的整備を進めるほか、都市型の中高層住宅の立地を誘導するなど、土地利用の高度化を図るとともに、都市景観の形成及び市民の交流・活動の場としての機能を整備し、魅力的で賑わいのある都市空間の形成を図るものとしております。

(2)の宇都宮市都心部ランドデザインにおきましては、「中核都市宇都宮にふさわしい賑わいと高次な都市機能を備えた多様性のあるまち」を目指し、活力ある産業交流都心づくり、魅力ある生活文化交流都心づくりなどに向けて、中心地区、これをセンターコアと呼んでおりますが、とJR宇都宮駅周辺地区、これをJRコアの二つの都心核構想が示されており、このうち、中心地区(センターコア)には、特に賑わいの拠点として「商業機能」、「交流機能」の充実を中心に、新たに「市民サービス機能」、「住居機能」等の充実を位置付け、戦略プロジェクトの一つとして、二荒山神社周辺の再整備として馬場通り中央地区再開発事業等による都市機能の更新や都市景観の創出、拠点広場等でございますが、そのようなものの創出を位置付けております。

次に4の都市計画案の内容についてですが、(1)の「議案第1号の宇都宮都市計画用途地域の変更」と「議案第2号の宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更」の内容についてであります。資料の右下の図面をご覧くださいながらご説明したいと思います。

向かって左側の図、これは変更前でございますが、馬場通り中央地区の事業区域内、青い線で囲まれているところでございます。この用途地域は商業地域であります。容積率は市道886号、黄色で示しているところを境界に南側600%、北側400%に指定されております。また、容積率600%の区域には防火地域を400%の区域には準防火地域が指定されております。

今回、市街地再開発事業によって、地区全体の土地の高度利用が図られることから、都市計画の一体性を確保するため、再開発事業の施行区域をすべて商業地域、容積率600%、防火地域に変更するものであります。

次に、資料の2ページをお開き下さい。

(2)の「議案第3号の宇都宮都市計画高度利用地区」の変更内容ですが、高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、ペンシルビルなどの小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、市街地における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ことを目的としており、「建築物の容積率の最高限度」及び「最低限度」、「建ぺい率の最高限度」、「建築面積の最低限度」並びに「壁面の位置の制限」を定めることとなっております。

今回、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、「宇都宮馬場通り中央地区、区域面積約0.7ヘクタール」及び「宇都宮馬場通り西地区、区域面積約0.4ヘクタール」について高度利用地区を定めるものであります。

下の図をご覧ください。の区域及び壁面の位置ですが、区域については、再開発事業の施行区域と同じ区域、「馬場通り中央地区」及び「馬場通り西地区」を定め、壁面の位置については、二荒山神社前地区地区計画において定めているものをそのまま高度利用地区へ移行するもので、大通り及び赤門通り沿いについては、高さ4mの部分について、道路境界線から2m後退する1号壁面と、馬場通り西地区の西側の市道877号線沿いでは道路境界線から2m後退する2号壁面を定めるものであります。

次に「建築物に関する制限内容」ですが、

馬場通り西地区については、面積約0.4ha、馬場通り中央地区においては、面積約0.7haであります。これら2地区の建築物に関する制限について建築物の容積率の最高限度700%及び最低限度200%、建ぺい率の最高限度70%、建築面積の最低限度200㎡以上と定めます。

これらの建築物に関する規制の内容のうち、「壁面の位置」と馬場通り中央地区における「建築物の容積率の最低限度」、「建ぺい率の最高限度」、「建築面積の最低限度」については、「二荒山神社前地区地区計画(H16決定)」において定めている規制内容を高度利用地区の制限に移行するものであります。

次に、(3)の「議案第4号の宇都宮都市計画馬場通り西地区第一種市街地再開発事業の決定」の内容でございますが、市街地再開発事業は、低層で老朽化した家屋等が密集し、生活環境等が悪化した地域において細分化した敷地を統合し、耐火建築物に建替え、合わせて道路やオープンスペースを確保し快適で安全な都市環境を整備するものであり、土

地の高度利用を図るためには最適な手法であります。

今回、馬場通り中央地区とともに中心市街地の再生を担う重要な地区として土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図るため、宇都宮馬場通り西地区第一種市街地再開発事業を決定するものであります。

下図をご覧ください。公共施設整備計画ですが、馬場通り西地区再開発事業の施行区域をピンクで示しております。施行面積は、約0.4ha、区域の東側の部分に約800㎡の新設広場を整備する計画となっております。

次に建築物整備計画でございますが、建築物の整備計画として、建築敷地の面積約2,300㎡、建築面積約1,600㎡、建築物の延べ床面積約23,000㎡、建物の用途は、店舗・事務所及び住宅、駐車場を約190台整備する計画となっており、再開発組合が施行主体となって建設する事業でございます。

次に、資料の3ページをお開き下さい。

(4)の「議案第5号の宇都宮都市計画地区計画の変更内容」についてであります。

先程もご説明いたしましたが、今回、高度利用地区(馬場通り中央地区及び馬場通り西地区)のなかで「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「建築物の建築面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」を定めるため、当該地区計画の規制内容から除くものでございます。

資料には地区計画のうち、変更する部分を抜粋して記載しております。左側の変更前のうち、着色している部分が、今回、高度利用地区を定めることにより、地区計画から除く規制内容となります。

「建築物等の用途の制限」、「工作物の設置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」については、変更はございません。

今回の「二荒山神社前における市街地再開発事業に関する都市計画案」につきましては、事前に地権者へ説明会等を行いました。昨年12月6日～20日には都市計画の素案を縦覧しまして、1月11日には公聴会を開催したところでございます。傍聴者4名、公述人はありませんでした。

また、この都市計画案の縦覧につきましては、広報うつのみや2月号及びホームページに登載し、2月2日～16日までの2週間、都市計画案の縦覧を行ったところですが、縦覧者9名、意見書申し出は、5件ございました。

栗田幹事 以上で、市街地再開発事業(馬場通り中央地区及び馬場通り西地区)に関する都市計画案の「議案第1号～議案第5号」の5議案について説明を終わります。よろしくご審議のほどお願いいたします。

永井会長 どうもありがとうございました。
それでは、事務局から説明がありましたが、この点についてご意見ご質問等ございましたらお願いいたします。
再開発事業の決定とそれに伴う地区計画の変更となると思うのですが。

今井委員 質問というか教えて欲しいのですが、資料の2ページにある壁面後退の方法なのですが、1号壁面と2号壁面がございますよね、この右側の中央地区ですが、通称赤門通側も1号壁面ですよね、ここは、前回の都計審のときに新設道路が作られるということで決定しているのですが、それと比較して、西地区の市道877号のほうは2号壁面になっていますよね、これは道路幅員等の関係があるのかもしれませんが、この差というのは、どのような見方で壁面の形態が変わってくると理解したらよいのでしょうか。

永井幹事 要は、1号壁面のほうは、1階部分だけがセットバックしているわけですね。それで2号壁面のほうは全部上までセットバックしているという違いはどうして出てきているのかということですね。

今井委員 例えば、先程の高度利用ということを考えれば、この4Mの上に乗る部分は、中央地区の1号壁面であれば、建築物について4M以上はこの分広く使える。西地区のほうは、2号壁面ですから、高度利用という部分でいけば、1号壁面のほうが利用できるのではないかと思うのですが。
ここは確かに877号が広い道路ではないので、そういう意味で1号なのか、法的な根拠があって1号、2号を分けているのか、そのあたりがよくわからないので。

永井会長 まず、この市道の幅員は何Mあるのですか。

石澤 6Mでございます。

臨時幹事

永井会長 現状で6 Mあるのですか。現状であると、それでそれを2 Mセットバックするわけですから、8 Mというかたちになるのですね。オープンスペースが8 Mになるということですね。

1号と2号の取扱いについては何か詳細なルールが決められていますか。

石澤 特段ルールということではございませんが、1号のほうは既に歩道上のものがありまして、それをセットバックさせているということで、2号のほうは歩道がございませんので、歩道上の空地をとるということです。1号については、十分に歩道があるなかで、さらにセットバックさせるため、4 M以上については活用していただくということです。

石澤 今井議員のおっしゃる通りということです。

永井会長 要は、この市道の幅員は何 m とる予定ですか。

市道のほうは、今 8 m ありますね、それで車道部分は何 m ありますか、2.7 m、3 m ですか。

石澤 877号は、現在車道が6 m ございます。そこにセットバックで2 m の歩道状空地ができます。

永井会長 それで、この事業が行われた後も、3 m と 3 m の幅員になりますか。

石澤 そうですね。

臨時幹事

永井会長 それで6 m ですから、今はない2 m 分を新たにここに付けたいということですね。それでその歩道の上はないほうがいいだろうということで2号壁面ということなのですかね。

それに対して、大通り側と赤門通り側の方は、既に歩道があって、あるところにプラスアルファ余裕をとってセットバックしているので、そこについてのスペースは2階部分が被っていてもいいだろうというような解釈ですかね。

今井委員 そのことについてはわかるのですが、別にこれが問題だということではな

今井委員 いるのですが、自分自身でわからないので聞いているのですが、それであれば、例えば馬場通り中央地区の通称赤門通りの部分で、新設道路部分について、現状でここは歩道はないのですよ。一応ラインはひいてありますけれども。

それでこの新設道路は立体駐車場に入るために新しく作る道路ですよ。これは道路であって、歩行用の歩道ではないですよ。そうすると条件的には、877号のほうも条件一緒なのではないのですか。

この新設道路は人間が通りませんから、車が通るところですから、むしろ2号壁面でより効率的なことを考えてもいいのでは。

どうせここは人間しか通らないわけですよ。

石澤 臨時幹事 今回は、2mの新設道路を設置した他に2mのセットバックというかたちになります。

今井委員 歩道が付くのですか。

石澤 臨時幹事 はい。この新設道路は、駐車場侵入道路につきまして、歩道を新設しまして、その他にセットバックした2号壁面がついてきます。

今井委員 そうすると歩道は、赤門通り側は、2m分をつけてどのくらいになるのですか。

石澤 臨時幹事 2mくらいの歩道を考えております。

今井委員 そうするとトータル4mの歩道ができるということですね。なるほどね。
ということは、1号と2号の関係という部分では、先程会長が補足された内容ですが、法的根拠というのは、何もないので、景観的とか、そのようなところでの決め方でよいということなのですね。

石澤 臨時幹事 そうです。

今井委員 わかりました。

永井会長 よろしいでしょうか。
他にいかがでしょうか。
広場の1号広場と2号広場の横幅は同じになっているのですか。この位置はどのように決まっていますか。

石澤 東側が22m,西側が18mのセットバックとなっております。
臨時幹事

永井会長 これは、何に基づいて決まっていると考えればよいのですか。

石澤 全体的に、参道を含めまして2500㎡の広場を目安として創出するために、東と西でこのようなかたちでセットバックさせました。
臨時幹事

永井会長 2500㎡。これは、中心線からみるとどうなっていますか。大体左右対称になっているのですか。
1号広場の奥行きというか幅のほうが広いのですか。若干広いですよ
ね。

石澤 東側が約1000㎡,西側が800㎡の広場を追加しています。
臨時幹事

永井会長 ただ、東側の方が北側に伸びていますよね、だから、現状の参道からセットバックした距離、幅は同じようなのですか。そうでもないのですか。
要は、見た感じ左右対称になったほうがよいのではないかと思うのですが。大体なっているのですかね。
中心線をピシッと通すことは非常に大事だと思うのですが。
それから、皆様のところのパースをご覧いただいて、このように見えることとはないとは思いますが、要は、このような左右のボリュームで並ぶことになると。デザイン等は変わるでしょうけれども。
塩田さん何かありませんか。

塩田委員 まあ絵ですからね。
できれば広場に対して、もう少し楽しい壁面を創出していただければとあ

塩田委員 りがたいなと思います。
もう中央地区は始まると思いますが、大体これで決まりなのですね。
3階以上がこの壁面になってしまうのでしょうか。2階くらいまではガラス張りでオープンな感じになっていますが。

石澤
臨時幹事 2階までがガラス張りで、3階から上が壁面です。

塩田委員 ちょっと広場に面して寂しい壁面になってしまうかなという気がします。

塩田委員 あともう1つ西地区のほうは、ほとんどが住居系だと思うのですが、どんな方が住まわれるのでしょうかね。狙いとしては。

永井会長 都心居住ということに習っているのでしょうか。何かそのあたりについて、議論されたことはありますか。

石澤
臨時幹事 宇都宮の一等地といたしまして、やはり、中心部に商業者がいて、経営者がいるという方がいて、商売をしていただくというようなことを一部は考えております。分譲としても高额的な分譲も考えております。高層ということもありますので、価格的にもある程度グレードの高いものも考えております。

永井会長 今都心部のマンションはどうですか。駅西にある再開発で建てたものは、いつまでも好評分譲中ですね。あれは今どのくらい埋まっているのですかね。

石澤
臨時幹事 いや。5、6室が残っているということで、ほぼ完売ということになっております。

永井会長 このときの入居者は、エンドユーザーですか。

石澤
臨時幹事 そうです。エンドユーザーです。

永井会長 なんか人通りが増えたとはとうてい思えないのですが、まだ入居していな

永井会長 人も多いのですか。新幹線のほうから見るとカーテンが付いていない部屋がたくさんありますよね。

石澤 やはり、東京に通勤されている方とか、あそこから市内の会社に通っている方等、バラバラではあると聞いております。

永井会長 一時はお医者さんが買っていたという話を聞いていましたが。要は売れているということですね。

それでそことは一味違って、もう一度商業者の方々が戻ってきてくれないかなという気持ちもあると。

石澤 そうですね。
臨時幹事

塩田委員 是非ともそういう方には、ハンディキャップをあげていただきたいのですが。お金持ちでこういうところが十分買えるという方はいいのですが、都心居住プラス賑わい創出という狙いもあって、ここで商売される方がここに住まわれるということが理想なのだと思います。そうでしたらやはり、こういうところで商売される方に、何らかの、税金等の軽減策のようなメリットを与える方策を是非行って欲しいという気がします。

また、これからの再開発と言うのは、商業集積ということだけではなく、このような都心居住というものがメインになってこよやかなというような気がしますので、是非ともこういうものは早めに進めていただきたいと個人的に思います。

ただそこで、商業のほうもどのような魅力を作るのかということも併せて考えていっていただきたいと思います。

永井会長 それから、駐車場の容量というのも190台というのは、戸数との関係からいうとどのようになっていますか。

石澤 駐車場は、全体の部屋数と同じくらいの駐車場を確保しまして、下にあら銀行に来る方のプラスアルファを今検討しております。

永井会長 それで戸数は何戸ですか。

石澤
臨時幹事 153戸を予定しております。

永井会長 153。そうすると37が所謂商業分と考えるわけですね。実際運用はどうか、やはり附置義務分は固定してしまうのですよね、駐車場については。

床面積に対して附置義務というのはあるのですよね。商業圏に対する。そのあたりはバランスとれていますか。

石澤
臨時幹事 附置義務は商業では13台です。

永井会長 計算では13台のところを37台でとるということですね。
イメージとしては2階が銀行で、1階はいろいろな商業だと。

石澤
臨時幹事 附置義務の関係なのですが、住宅用の設置台数が153戸、銀行店舗に40台設ける予定で、193台でございます。

附置義務台数は、住宅が39台、銀行店舗としてみますと大体15台という台数になります。

永井会長 あと私が気にしているのは、駐車場がこういうかたちで、こちらで13台またこちらの商業床で40台というふうにしていくと非常に使い難くなるのですよね。一時は都心部に車を入れないで周辺で附置義務を設置して、むしろその建物の中はなくてもいいのではないかという、それでその分だけどこかでとってそこからできるものがいろいろありましたので、こういうかたちで1つ1つ10何台というように駐車場を作っていたときに、都心部全体として見たときに果たして使いやすいのだろうかという議論を詰めていただきたいですね。

というか本当はしなくてはいけないのですが、再開発単位ごとでの議論とは違ったレベルで議論して欲しいと思います。

商業圏に対して非常に小さいので、非常に使い難い。ですから都心全体としてどう考えるかということが駐車場対策に対して議論が必要なので

永井会長 はないかということです。

それから、アプローチは大通りから直接入ってくるのですが、できれば、将来的でもいいのですが、東西方向からの駐車場へのアプローチをなんとかして、できれば、シンボルロードのあたりから入ってくるというのが、本来のかたちなのではないかなと思います。

将来的に考えると大通りの使い方を、トランジットなりで一定区間止めて賑わいを出すとすると、県庁前の交差点から今、宮祭りを行っている宮島町の間を止めるということになるので、その間から車が出入りするというのはなるべく避けていくという方向が必要ではないかという気がします。あそこをいかにオープンスペースとして賑わせていくかが宇都宮のまちを活性化させるときに1つの検討していかなければならない問題だと思います。

そうしたときに、大通りからなるべく駐車場にアクセスさせないようなかたちをとりたい、それからもっと言いますと二荒山がなにしろ宇都宮の発祥の地でシンボルなのです。ですからここについてはいろいろ議論しなければいけないので、色々な議論が本来あるのだと思いますが、そのあたりについて考えてみますと再開発ビルが大体昭和30年あたりにできているのですよね、ですから50年に1回の建替えになるのですね、ですからこれから4、50年使うビルを建てるということは、宇都宮のシンボルの空間はこれから50年これでいくのですよ、皆さんいいですか、ということをごここでは言っているのだと思うのです。それでそのときに、どうなのかという議論があるのではないかと思います。機能的にはいろいろと中心市街地を活性化していくための戦略として市のほうはお考えで、ここへ人を集める居住空間として行っていくということなのですが、ここは何しろ二荒山という宇都宮発祥の地ですから、宇都宮というまちはどういうまちだというのがここで1つ表現されるわけです。

それから余談なのですが、戦後すぐに日本が誰か獲得しなければならないということで、中央官庁や東京都の人たちが集まって観光の勉強会を行いまして、そのときに都市計画課の石川さんがこれからの都市観光ということをご議論していたのです。そのなかで、東北のなか、東京にむかってのなかで、これからの観光都市というのは何処かというときに盛岡、仙台その次に宇都宮と挙げていたのですよ。都市観光を発展させていこうとする拠点として考えなければならない、戦後昭和23年頃だったと思います。そのときは、スタート位置は並んでいたと思うのですが、盛岡、仙台と宇都宮を考えたときどうでしょう、まちのホスピタリティとして比較したときどうでしょうか。

永井会長

我々も考えなければならないが、市の方々は考えていただきたい問題と
思います。そのときにどういうところで宇都宮の歴史性というものを出して
いくのかということが、まちづくりというときに非常に大事な問題ではないかとい
う気がいたします。

意見書が出ておりますので、意見書についてのご説明をお願いします。

飯塚書記

お手元の「資料1」のほうで意見書の説明をさせていただきたいと思いま
す。

縦覧期間のなかで5名の意見書提出者がございました。

まず1番目の意見申出者の方は、ミニバスを枝葉のほうまで細かく通し
てほしいということや神社を見下ろすような建物は作らないようにしてほしい
というようなことがあげられております。

2番目の意見申出者の方は、同じように二荒山を見下ろすような高い
建物は建てないでいただきたいということや固定資産税に関して平等にし
てほしいというようなことを意見としてだしていただきました。

3番目の意見申出者の方は、悠久の歴史に輝きを放っていた白の峰に
24階建ての超高層ビルを境内直前に建設しなくてはならないのかというよ
うなご意見が寄せられております。

4番目の意見申出者は、中心部の活性化が多いに期待されるので、速
やかに開発が進められるよう、また、賑わいが取り戻せるようお願いしたい
と言うようなご意見でございます。

5番目の意見申出者は、市内中心部に人口が集まることは必要であ
り、それに伴って商業圏も大きくなると思うというご意見です。

それにつきまして、市の見解としましては、「資料2」のほうに記載させて
いただいております。

この左側の方が、意見書の要旨といたしまして1番目の意見申出者の
方から5番目の意見申出者の方をまとめさせていただきました。

1番目から3番目の方につきましては、どちらかという反対のご意見で
ございます。

1番目の意見申出者は、二荒山を見下ろすような建物は作らないでほ
しいというようなご意見ですが、市といたしましては、二荒山神社前における
2地区の再開発事業により、中心市街地活性化の核となる拠点広場の
整備を計画しているが、馬場通り西地区の街区面積はもともと狭いうえ
に、広場整備のために敷地面積の約1/4が減少することになるため、高

度利用するためには、高層化することはやむを得ないと考えております。

また、事業の実施段階におきましては、建物の配置や二荒山神社周辺からの景観に十分配慮するよう検討してまいります。

これにつきまして、2ページ目の大通り側からの景観の現状の ， と再開発後の ， をご覧ください。

右と左を比較しますと、約3倍の広場ができることにより、高層建築と調和した大変集約された、都会的なまちづくりが図れます。

2番目の意見申出者の方も、先程と同じように、二荒山を見下ろすような高い建物は建てないでほしいということと固定資産税関係のご意見です。それから、LRTよりもミニバスの検討をしてほしい、また、観光ミニバスを通してほしいというご意見でした。

1番目のご意見に対しての見解は、1番目の意見申出者の方に対するものと同じとさせていただき、税金関係や観光ミニバスにつきましては、今後のまちづくりの全体としてのイメージとして参考にさせていただきたいと考えております。

3番目の意見申出者の方についてでございますが、1番目のご意見として、何故に、悠久の歴史に輝きを放っていた臼の峰を見下ろすような24階建ての超高層ビルを境内直前に建設しなくてはならないのかというご意見と2番目といたしまして、都市活性のシンボルとして高層建物は賛成であるが、建設の位置に問題が残るのではないかとご意見と3番目といたしまして、景観上相当の影響を受けると考えられるため、高層等の再考と改善をお願いしたいというご意見でした。

1番目のご意見につきましても1番目の意見申出者の方に対する見解と同様とさせていただき、それに加えて、2番目のご意見に対しては、広場整備により大通りからの二荒山神社の眺望がより広く確保されることで、歴史的景観が現在より向上いたしまして、さらに都心居住者を153世帯増やすことができるために新たに創出される広場空間や建築物との調和を図りながら、宇都宮らしさのある新しい都市景観が形成できるよう、このシンボリックな場所で再開発事業を進めたいと考えております。

これにつきまして、3ページ目の二荒山神社側からの景観の現状の ， と再開発後の ， をご覧ください。

右と左を比較しますと、約3倍の広場ができることに加えて、建築物の立つ位置が東と西へ、また南へも移動しますので、高層建築となりましても神社からの景観に圧迫感を与えないような敷地のとり方となる予定で

飯塚書記

す。

また4ページには現在の大通り側からと二荒山神社側からの写真をお付けしておりますが、一部には老朽化した建物もありまして、この場所の都市景観が大きく向上いたします。

次に4番目の意見申出者の方についてでございます。

1番目は、広場整備により、市民の憩いの場となるだろうということ、2番目として、広場が広がるということで、神社の見通しも良くなるだろうということです。

3番目といたしまして、西側には、住居の計画もされているので、戸新居住ということで活性化にもつながるといふご意見でございます。

4番目では、東側には、市のフロア - の確保によりまして、都市文化や市民の利便性も高まるであろうといふご意見でございます。

1番目から4番目までは本市の見解と同じということでございます。

次の5番目のご意見につきましては、以上のことから、中心部の活性化が大いに期待できるので、速やかに開発が進まれるよう、また、賑わいが取り戻せるようお願いしたいといふご意見に対しましては、当該区域の市街地再開発事業に関する手続きを迅速に進めていきながら、中心市街地における各種の施策と連携を図りまして、官民協働によって中心市街地の活性化に向けて取り組んでいきたいと考えております。

最後に5番目の意見申出者の方について、市内中心部には人口が集まる必要があり、それに伴って商業圏も大きくなると思ふといふご意見に対しましては、本市の見解と同様にご意見と言ふことでございます。

2番目でございますが、マンションの値段的なものが問題であるといふご意見につきましては、事業実施段階において、詳細について事業者と調整していきたいと考えております。

以上が本市に対するご意見とそれに対する市の見解でございます。

永井会長

ありがとうございました。それでは意見書について、ご意見、コメントをお願いしたいと思います。

先程、お話がありましたとおり、番号がふってありますので、この番号で該当する箇所を指摘していただきたいと思ひます。

船田委員

私自身といたしましては、市当局の計画案に賛成であります。この西と中央で中央の方が低くなっていますよね、例えば西とあわせてツインタワ

船田委員 一のようにすれば、もっと居住空間が増えるということと、地下空間の利用できる方法というものはないのでしょうか。

それから、高度利用地区ということが根拠で24階ということになったのか、何が根拠でそうなったのかをお教えいただきたい。

永井会長 左右のボリュームはどのように決まっているのかということ等について、議論はされているのだと思いますが、そのことについてお話があればお願いします。いかがでしょうか。

石澤
臨時幹事 馬場通り中央地区と馬場通り西地区は、何故このようになったかともうしますと馬場通り中央地区に元々あった建物、上野百貨店がありました。その北側には木造2階建ての住宅がありまして、従前権利者の敷地的なものが、高度利用されておりました。そのために、今回事業を組み立てるときに、事業費を引き立てるなかで、保留床を売っていく部分が、現在の8階建てのなかで、事業採算として成り立っていたというわけです。

馬場通り西地区のほうは、上野百貨店新館と足利銀行と栃木銀行と、かなり高度利用されておりました、その部分につきまして、権利者の床を確保しながら、保留床を売却するためには、どうしても高度利用しないと事業採算として成り立たない。ましてや今回は広場分のセットバックをして敷地的に狭いところに権利者の権利床をとって事業費を創出するため、どうしても高度利用した24階というボリュームが、保留床として売却する部分として必要となったため、また、住宅というものは売却しやすい、現在宇都宮のなかに商業を取り込むためには、かなりの商業テナントの入館賃料を安くしないと入っていけないという部分がありまして、今回は住宅ということで、高層的な24階ということになったということでございます。

先程、地下の部分につきましては、事業採算上地下の部分については、駐車場にしましても地下の部分の建築費としましては、かなりコストが高くなります。また、今回の場所につきましては、岩盤になっております。ここは、八幡山から続く岩盤層になっておりまして、事業費を捻出するためには、かなりの工事費が必要になるために、どうしても地下の部分は有効利用できなかったということでございます。

船田委員 ありがとうございます。

永井会長 二荒山のほうは、前の上野百貨店の高さを超えないでほしいということ
は言っていませんでしたか。

それは影響してないですか。

石澤 臨時幹事 それは事前から二荒山神社の方には説明をしていました。どうしても住
宅として高層になってしまうと。

永井会長 いや。そうではなく、中央地区の再開発のときに二荒山は、以前の建物
よりも高くなるのは嫌だというような条件が入っていたような気がしているの
ですが。特になかったですか。

石澤 臨時幹事 特段は聞いていませんでした。

永井会長 だから私は、前よりも悪い状況にはならないというようなことを話してい
たような気がしたのですが。なかったですか、そうですか。

あとは、建物のデザイン上ツインタワーというお話がありましたが、左右の
バランスをとるということはまだできるのではないかと思うのですが、中央地
区のほうはもう既に動いていると思いますが、こちらの西地区のほうとのバ
ランスについて、やはりシンメトリーではないかと思うのですが、どこまでバ
ランスをとることができるのでしょうか。

石澤 臨時幹事 やはり、西地区の高さをこれ以上上げるとなりますと、事業費としてはか
なり苦しい事業になりまして、建設費を賄うための補助金プラス売却するた
めの保留床が売れないとこの事業としては成立しないということになります。

永井会長 ボリュームとしては今お話があったように採算性から、どうしてもこれだけ
必要だということですけど、デザイン上の話で、このスケッチではかなりデザ
インが違うので、これを上手く整えて左右のバランスをとるとい議論はでき
るのですか。

石澤 臨時幹事 この形とか色そのものに関しては、これから基本設計に入っていきますので、これから十分に考慮していきたいと考えております。

永井会長 それで、中央地区のほうは、かなり基本設計もできてしまっているのではないですか。

石澤 臨時幹事 中央地区の方は、現在のパルコ、相生駐車場と合わせていくような感じの色合いになると考えています。

永井会長 なるべく、私は、基本は左右対称となるのではないかと思いますので、そのあたりのところも今後詰めていただきたいと思います。

石澤 臨時幹事 今後、組合と二荒山と協議をしながら形状と色について決めていきたいと思えます。

永井会長 そういう意味では、地区計画をここ独自の案を3者で練ったほうがいいのではと思えますね。今決めるというよりは。

石澤 臨時幹事 先程の広場の幅について訂正させていただきます。
広場のセットバックにつきましては、東側も約18m、西側も18m、西側については、奥に行きますと多少狭くなりますが、大通り側では、18mのセットバックで同じ幅セットバックすることになります。

永井会長 他にいかがでしょうか。

鈴木委員 意見書のなかで、二荒山の景観というものがでていないかと思えますが、セットバックすることによって、むしろ前景が大通り側から見えるようになるので、二荒山側から見ても圧迫感というものは、想像しているよりもないのではないかという気持ちがあります。
それから、採算性ということから24階ということはやむを得ないといことで理解せざるを得ないと思うのですが、デザイン的にもカラー等も既にこういうことで決まっているのですか。イメージ的なものは。

永井会長 いや。まだ決まっていらないですよ。

永井会長 そのあたりの建物のデザインについては、これから考えていただけるもの
です。

鈴木委員 そうしますと、例えば交通システムのことにつきましても、ミニバスを枝葉
のようにという意見もありますが、そういうことも含めて、市民がまちづくりの
なかで意見を言う場というものは、多分いろいろあるのだとは思いますが、
そのまちづくりと、このデザイン等もまちづくりに入ってくるのだと思いま
すが、そのあたりとこの計画というのは、両輪として一緒に進んでいかないと、
イメージとして私達はこういうふうになったらいいだろうねという、例えばこ
こに大谷石をもっともっとふんだんに使ってもらいたいとか、そういうことで宇
都宮のイメージというかカラーが出るというか印象付けていくというか、そ
ういうまちづくりをしてほしいというものも、この計画にはやっぱり連動してい
かないとマズいのではないかという思いがします。

そういう意見を何処の場でどのように言っていけばいいのか、という思い
があるわけですよ。

デザイン的にこのように決まってしまったというものをこれから、例えば駐
車場がこれでいいのだろうか、もう少し気楽に、いつ来ても駐車できるんだと
いう感覚を植え付けていかないと、これが即誘客に繋がるかというところに
疑問を感じているのですが。

永井会長 せっかく地区計画というものがあるのですが、今は地区計画を実施手段
として使っているのでしょ、市の方々は。

むしろ地区計画というものは、作るプロセスというものが大切なのですよ。
このエリアのなかで住んでいる人たちが議論しながら地区計画という制度を
使って合意形成して、まちをつくっていくことで、建物が回りと馴染んでくる
わけですね。その議論で。

そうなのですけれども、地区計画というものは、規制をかけられるもので
すから、実施手段でもあるのですが、ウェイトはむしろ、本来の役割からす
れば合意形成を図っていくというところを含めて地区計画なのですよ。

そこが所謂用途地域によるものとは違うところだと思います。

せっかく一体としてエリアを地区計画にかけているのですから、いろいろと
議論が必要で大変ではあるのですが、本当は行っていただきたいです。

ですから、このようなことが契機で自分達が組合を作って行っていくので
すから、まち全体でもって、そのあたりを、宇都宮のシンボルなのですから、

永井会長 どういうまちにみんなでしょうよというような機会としては、先程も言ったように50年に1度の機会なのでから。

そのようなことで、ここまでやってきて大変だったのだということもわかるのですが、本当はそういうことなのではないかなと思います。

半田委員 よろしいですか。

このイメージ図をみますと、先程もあったツインビルにしてもいいのかなと思いますが、お話を聞いていると西地区の住宅に入られる方は、ほとんどがご商売を行っている方たち中心に入居される。そうすると一番は消費をされる方たちもたくさん入っていただくという部分も、ご商売される方よりも消費者というかお客さんも入っていただくという意味では、中央地区の高さを上げてそういう方たちのボリュームを付けるということが賑わいに対するプラス要因になるではないかと思います。

やはりご商売されているかたが中心に入るよりも、もう少し消費をしてもらう方たちにも入っていただくために、中央のほうも高さを上げて入居世帯を増やすことができるのであれば、賑わいが増えてくるのではないかと思うのですが。

永井会長 ただ、都心居住については、二荒山の前だけで全部行う必要はないのですが、大切なのは、日用品を買いにいけるところが都心部にはないとみなさんおっしゃいますね。例えば蛍光灯を取り替えようと思っても買いにいけるところがないとか、以外に住みにくい、やはりお年よりの方にも住んでもらうとなると徒歩圏のなかで安心して日常生活を車なしで過ごせるとなると、そういうまちをどうやって作っていくかということを考えていく、それがニーズに応えること、都心部のコミュニティをどうつくるかということなのでしょうね。

塚原委員 まさしく、個別の今回のこの計画については、私もこれでいたしかたがないのかなと思います。

今、鈴木委員のお話にもあったようにもっと市民の方の意見というものがあると思います。とはいえ、意見書は5件だけですよね。だからそのあたりが、そのような場がどういうふうにあるのか、もう少し市民の声を聞く場が必要だと思います。

もう少し二荒山に配慮したほうがいいのかという方もいれば、逆にもう少し枠を広げて宇都宮のグランドデザインとして行っていただきたいという考え方も

塚原委員

あります。

やはり、金銭的なことも民間の行うことですから、当然利益が出なければなりませんし、24階建てというのはいたしかたないとは思いますが、二荒山というものは宗教施設でありますから、やはり神様を見下ろすようなものはどうなのかなという素朴な意見もあるというのは確かなので、市民と総意形成をとったまちづくりを行っていきたいと思いますので、市のほうも一生懸命行っているとは思いますが、そういう機会を設けていただきたい。

それとやはり、宇都宮のシンボルである二荒山をいかに調和をとりながら、例えば金沢城址の美術館等は非常に景観がいいですね、金沢城が綺麗に見えるようにしていたり、姫路のお城も駅から見えるように3階建ての建物がないような、100年かけたようなしっかりしたことを行っておりますので、そのようなことも含めまして、これを機会に是非宇都宮のまちもここだけでなく相生地区等も含めた大きなランドデザインを、我々が意見をあげていくのではなく、市民の方々が意見を発表できる場を作っていただければ、今回のものはご理解いただけるものとは思いますが、二荒山等とうまくやっていただいて、私もここに中心地の核になるものを作りたいものですから、デザインも含めた総合的な話をもう少し詰めて行っていきたいと思っていますので、よろしくをお願いします。

船田委員

都市計画のランドデザインに基づいて、いろいろと都市計画を作っていくということになるのでしょうかけれども、今、会長がおっしゃっていたLRTの問題とそれから車を締め出していくのか、そのあたりは、導入されることが前提となって都市計画に踏み切っているのか、それとも導入されなくてもいいような場合も考えて決定されているのか、お伺いをしたいと思います。

栗田幹事

現在のLRTについては、導入する方向でいろいろ検討しております。ただ、今回の場合は、まだLRTの状況が不明確であるということで、現状できる範囲で行っているということが実情でございます。ですから、将来LRTを見越して今回の建物をつくっているのかということそうではないということです。

永井会長

いかがでしょうか。他に何かあれば。

船田委員

はい、会長。反論するようですけども、もし通すとした場合に、そうなっ

船田委員 ても可能だということにしておかないと、例えば、宿郷のマンションを壊さなければならぬものとか、ああいうことになると大変無駄な費用が発生してくるのではないかなという危惧があるのですが。

栗田幹事 先程、会長のほうから、裏通りの動線というものも検討したほうがよいのではないかというご意見がありましたが、現実的には難しいということでございます。それで新交通が入ったときにトランジットモール化するという1つの方向性というかグランドデザインに近いようなものは過去に検討したことがございますが、実際、LRTがはいった場合には、市内全域での道路網等を見直す必要が出てくるので、今回の事業については、立ち上げることが大事だということで、将来性については、回答できないという状況です。

永井会長 先程の話でいくと、都心環状を作るには、小幡清住を進めなければ話にならないですね。

まずは、旧日光街道あたりを進めないと、その余波が県庁前の交差点にきているわけだからね。まあやることはいろいろ出てくるのだろうけれども。

もう1つは、二荒山と議論するときに、是非こう言ってもらいたいのですが、これからまちをつくるときに二荒山のあの山を大事にするように考えましょうよ。二荒山も実際あの山を大事にしているとはとうてい言えないですね。駐車場だの結婚式場だの作って、それから、赤門どおりのほうから見るとコンクリートで抑えてしまって、後ろは削られて、神様が泣いていますよね。むしろ二荒山というのは、まちの中心にある緑なのですから、山が生き活きとまちの中心にあるよというまちづくりを行わなければならない。神社の裏側も情けないですね、神様がいなければならない所なのに。

はっきり言って二荒山もしっかりやっているとは、とうてい言えない。だから、二荒山は宇都宮の発祥の地なのだから、あの山を回りから見たときに緑が見えて、そういうシンボル性のあるものになるように山づくりをテーマにしたまちづくりを1度やりませんかといろいろと進められるのではないかと思います。

ですから、交渉のなかで、建物を作るだけがまちづくりではなくて、山を綺麗に表に出していくということをテーマで進める。この間も申し上げたように盛岡は、お城から見て、山のスカイラインが切られないようにまちの高さを全部決めましようとしているわけですよ。

そういう意味では、あの山をシンボルとして、考えたときにまちというもの

永井会長 はどうあるべきなのかということを議論するということは、1つの見方なので
はと思います。

二荒山との交渉の時は、そういうテーマを是非出して進めていただきたい。

大体ご意見いただいたようなのですが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは原案どおり異議なしとさせていただきます。

では、2つ目の議案についてご説明願います。

栗田幹事 それでは、2つ目の議案、インターパークについて、先程と重なってしま
いますが、第1号議案をお開きください。

まず、議案第1号と議案第6号につきましては、説明資料2を併せてご
覧いただきながら説明させていただきたいと思います。

議案第1号の1ページをお開きください。用途地域の変更についての計
画書でございます。ゴシックで書いてあります、第一種低層住居専用地域
と第二種住居地域が変わるという内容です。

2ページをお開きください。総括図でございますが、先程馬場通り中央地
区でご議論していただいた上の部分でございますが、その下の部分で用途
地域を変更する箇所を赤い線で囲んでおります。下のほうで赤い線で囲ま
れている部分が東谷・中島地区でございます。

次に、5ページになりますが、計画図でございます。用途地域を色分けし
ております。赤い線が上三川町との行政界となっており、網掛けの部分は
上三川町となっております。

つづきまして、6ページをお開きください。新旧対称図でございます。黄色
い線が変更前で、赤い線が変更後でございます。変更箇所は、東谷・中
島地区の北側のところになります。

次に議案第6号をお開きいただきたいと思います。

まず、資料の1ページから3ページまで文章がかなり細かく記載してござ
いますが、2ページから3ページにつきましては、地区計画の変更について
の計画書でございます。

4ページをお開きください。4ページにつきましては、変更前と変更後の対
照表でございます。対照表の中ほどの地区の面積の部分が変更となって
おります。

次に5ページをお開き願いたいと思います。総括図でございます。

次に6ページをお開き願いたいと思います。計画図でございます。地区区

分の色分けをしてございます。こちら赤線が上三川町との行政界となっており、網掛け部分が上三川町となっております。

説明資料2A3版でございますが、2ページを説明させていただきます。1ページの上の段に東谷・中島地区における都市計画の概要についてと記載してございますが、ここから説明させていただきます。東谷・中島地区は、宇都宮市と上三川町にまたがる137haの区域で北関東横断道路の宇都宮上三川IC、新4号国道と環状線に隣接するなど広域交通網の交通結節点として、それに相応しい流通業務の集積を図って、併せて良好な居住環境を有する住宅地の整備を行うため、都市再生機構による平成8年度から土地区画整理事業が進められております。平成14年度には、土地区画整理事業の進捗にともない流通業務機能の集積や良好な居住環境を誘導するため、用途地域の変更、地区計画の決定を行ったところでございます。

また、平成15年度には、宇都宮市と上三川町の行政界の変更に伴いまして、用途地域の変更及び地区計画の変更を行ったところでございます。

2の東谷・中島地区における都市計画の決定の経過についてですが、平成6年12月に東谷・中島地区において、本市分としては、約118haを市街化区域に編入いたしまして、用途地域として第一種住居地域41ha、工業地域として約77ヘクタールを設定を行いました。また、同時期に東谷・中島土地区画整理事業と同地区内の都市計画道路「砂田・磯岡線」「東谷・中島線」の決定を行いました。

平成8年12月には、東谷・中島地区土地区画整理事業が認可され、平成12年8月に下水道排水地域に編入され、また、事業計画の変更に伴い都市計画道路「東谷・中島線」の変更を行いました。

平成14年4月には、これまでより詳細な用途地域としまして、第一種低層住居専用地域約23ha、第二種住居地域約18ha、工業地域約66.2ha準工業地域約1.8haに変更いたしました。

平成15年7月には、宇都宮市と上三川町行政界変更に伴いまして、用途地域、地区計画及び下水道の変更を行ったところでございます。

3の東谷・中島地区の土地区画整理事業の概要についてですが、事業の内容といたしましては、施工面積は全体で137.5ha、本市分といたしましては、118haでございます。事業年度は平成8年度から平成24年度までの期間を予定しており、総事業費としましては、232億円を予定してお

ります。

現在までの進捗状況といたしましては、全体として造成工事面積での進捗率で平成17年3月時点では、66%でございます。また、仮換地指定率は、平成17年7月時点で約74%となっております。

現況といたしましては、都市計画道路や概況の整備等が進められており、住宅等の建築行為も進んでいる状況でございます。

次のページでございますが、4の変更する都市計画の内容と理由についてでございますが、区画道路の新設及び位置の変更等事業計画の変更に伴いまして、次の都市計画を変更するものでございます。

まず(1)の用途地域でございますが、区画道路の位置変更に基づき区域を資料左側の用途地域変更対照図のとおり変更するものでございます。外環状線と南北に走る都市計画道路「砂田・磯岡線」の交差点部分の改良工事に伴いまして、外環状線が南に約3mから6mの拡幅されており、その南側に向う街区道路も約4m程度南側に変更するものでございます。

その変更に伴いまして、外環状線沿いの用途地域でございますが、第二種住居地域の区分を街区道路にあわせるため、約4m程度南に区分境界を変更するものでございます。

この変更により、本地区全体の市街化区域面積の変更はございません。

次に2の地区計画でございますが、資料の右側の計画図をご覧ください。東谷・中島地区では、平成14年4月1日付で、地区のよりきめ細かなまちづくりを誘導するため、宇都宮インターパーク地区計画により地区を7つに区分してございます。建物の用途、敷地面積、壁面後退等それぞれのルールを定めたところでございます。

この度の地区計画の変更につきましては、その下の地区計画変更対照図をご覧ください。変更箇所は2箇所丸く囲んでいるところでございます。

1箇所目は、先にご説明した用途地域の変更と同じ箇所で、外環状線と都市計画道路「砂田・磯岡線」の改良工事に伴いまして、外環状線の区域区分であります。沿道住宅地区の区分を街区道路に合わせるため約4m南側に区分境界を変更するものでございます。

2箇所目は、県道二宮宇都宮線、通称で砂田街道と申しますが、図面ですと2ページを右側になります。その地域地区でございますが、東谷・中

栗田幹事 島地区への侵入道路が新設されております。その新設道路に接続するが
行く道路の形状も一緒に変更されます。その変更に伴って、濃い青
い、中小規模産業施設地区としておりますが、それと大規模流通施設地
区の境界を変更する、街区の形状に合わせるための変更でございます。
街区の形状に色をあわせていくというものでございます。

これらの変更により、地区計画全体の面積や規制内容の変更を行うも
のではございません。

最後に都市計画変更案の縦覧の結果についてご報告いたします。

本案の縦覧につきまして、広報うつのみやに案内を掲載し2月2日から
16日まで行いました。縦覧者、意見書提出者はともにございませんで
した。

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6
号宇都宮都市計画地区計画の変更」についての説明とさせていただきます。
ご審議のほどよろしくお願いいたします。

永井会長 ありがとうございます。それではこの件について、ご質問、ご意見ござい
ますか。

船田委員 異議なしです。

永井会長 ある意味では、技術的なことなのでね。それではよろしいでしょうか。
では、原案どおり異議なしとさせていただきます。
それでは、本日の議事につきましてはこれで終了させていただきますが、
「その他」の事項がございますが、事務局のほうから何かございませんで
しょうか。

飯塚書記 都市計画で決定したものとしまして、その後の状況がどうなのかという
ようなことがございまして、「その他」のところ、最近の新斎場に関する新
聞記事ということでご報告させていただきます。

皆様にお世話になりました。平成17年の5月に通していただいたわけ
ですけれども、昨年11月11日に事業認可ということで県の事業に着手して
よろしいという新斎場の事業認可をいただきまして、これから、PFIという実
施方法で、新しいこの事業経営ということで事業を着実に進めていくとい
うことで、新聞報道がありましたものですから、お世話になりました皆様に、事

飯塚書記 務局のほうからの経過等のご報告ということでよろしくお願ひいたします。

永井会長 斎場についての経過について、このことについて何かご質問等ありませんか。よろしいでしょうか。

それでは、ほかに何か委員の方々から何かあれば伺っておきますが、よろしいでしょうか。

塩田委員 先程から、広場のことについて眺めていて気がついたのですが、しつこいようですが、広場について、平面的には2500㎡ということでございますけれども、先程も壁面のことを申し上げましたけれども、空も含めて一体的に3次元で広場というふうに解釈すべきではないかと思ひます。ですから、壁面の表情、壁面の賑わい創出につきましても、二荒山の景観も見えるということも含めてですね、デザインを良くしていただきたいと思ひます。

これから作る中央地区もそうなのですが、西地区もご配慮願ひたいということが1つと、あと素朴な願望なのですが、24階建ての建物になりますとここからも日光連山、二荒山、那須連山、相当眺望が良いと思ひるので、この住民だけではなく、一般の庶民、我々も含めて登れるようなご配慮を。

是非ともこの要望を、お金をとっていただいて結構ですので、美味しいものを食べながら眺めさせていただければありがたいなと素朴に思ひましたので、よろしくお願ひします。

永井会長 パリでエッフェル塔を建てるときにエッフェル塔の景観をもの凄く反対した人がいたのですよ。

だけど俺はエッフェル塔に登ると言ったのですよ。どうしてかという、エッフェル塔に登ればエッフェル塔は見えないのですよ。

景観は確かにいいのですよね。ただ、管理等の問題があるとは思ひますが、お考へいただきたいですね。

塩田委員 もう1つすみません。先程、二荒山の話がありましたけれど、大体皆さん宇都宮市民であれば、二荒山を崇めていらっしゃる方がほとんどだと思ひるので、上から眺められては嫌だということもあるのですが、逆にむしろ上から二荒山を参拝するスペースを作っただけならばと思ひます。

やはり上から見るということは二荒山の方も見たことはないのではないかと

塩田委員 と思いますので、是非ともそのような場所を作って、改めて二荒山を崇拜するとか、そういうことを逆に二荒山を大事にしていけばよいのではないのかなと思います。

永井会長 先程の話でもありましたけど、だいぶ傷めつけられているので、二荒山も手当てしないとということも出てくるかもしれませんね。

塩田委員 そうですね。それで市民の方も大事にしなければと思うのではないかと思います。

永井会長 ありがとうございました。他に何かありますか。

永井会長 それでは、他になければこれで終了させていただきたいと思います。長い間ご協力ありがとうございました。

宇都宮市都市計画審議会

議長(会長)

永 井 護

審議会議事録署名委員

船 田 武 彦

審議会議事録署名委員

熊 本 和 夫