

第 1 9 回宇都宮市都市計画審議会議事録

平成 15 年 1 2 月 2 4 日
午後 1 : 3 0 ~
1 4 A 会議室

出席委員	荒井雅彦委員，塩田潔委員，永井護委員，増淵昭一委員， 吉田栄一委員，杵渕広委員，今井恭男委員，今井昭男委員， 石塚角委員，柿岡健三委員 (1 0 名)
欠席委員	長田光世委員，伊達悦子委員，山田義雄委員，中山勝二委員， 田辺繁樹委員 (5 名)
出席幹事	木村保弘幹事，栗田健一幹事，横松薫幹事，高橋悟幹事， 菅沼栄一幹事 (5 名)
臨時	森岡正行幹事，桜井敬朔幹事，桜井英男幹事，小林徹幹事 (4 名)
事務局	関哲雄書記，矢島式雄書記，飯塚由貴雄書記，青山由典書記 (4 名)

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。
ございます。

それでは、定刻となりましたので、只今から、「第19回宇都宮市都市計画審議会」を開会させていただきます。

委員の皆様方には、よろしくご審議・ご指導のほどお願い申し上げます。

本日は審議案件として、「宇都宮都市計画下水道の変更について」及び「宇都宮都市計画地区計画の決定について」、「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」の3件が、また報告事項として、「宇都宮都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(宇都宮都市計画区域マスタープラン)並びに区域区分(線引き)の変更について」の1件があげられております。

なお、本日は案件に関連しまして、臨時幹事として矢古宇都心部活性化推進室長、森岡地域政策室長、桜井敬朔商業観光課長、桜井英男都市再開発課長、及び小林下水道管理課長の代理として宇賀神主査が出席しております。

次に、本日の会議資料について確認させていただきます。

先日お送りした議案書3部及び報告事項の資料1部のほかに、本日配布の資料として、

- ・ 説明資料1「宇都宮都市計画下水道の変更について」、
- ・ 説明資料2「都市計画二荒山神社前地区地区計画の決定」及び「宇都宮馬場通り中央地区第一種市街地再開発事業の決定について」
- ・ 参考資料として「再開発促進区を定める地区計画について」
- ・ 宇都宮の再開発パンフレット
- ・ 報告事項に関しまして「宇都宮都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(構想)」の冊子

です。

以上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。

また、本日の会議については、傍聴者は1名でございます。
それでは、会長よろしくお願いたします。

永井会長

お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。
今日は、3件の案件がありまして、議案第2号と3号は二荒山周辺の再開発の関連ですので一括で議論したいと考えております。
報告事項は、県が宇都宮都市計画区域のマスタープランを作成中のことで、市の立場から皆様のご意見をいただければと思います。これについては、忌憚のないご意見をいただければ、それに基づいて県との調整が行われるということになると思います。
3件の議案と報告事項1件について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。
それでは、第19回の宇都宮市都市計画審議会を進めていきます。
それでは、会議の成立に係わる本会の定足数に関して、事務局より報告を求めます。

事務局

事務局より本会の成立についてご報告いたします。
本日の会議でございますが、現在出席委員は9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の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。
なお、塩田委員は、所用のため遅れるとの連絡をいただいております。
また、長田委員、伊達委員、山田委員、中山委員及び田辺委員につきましては、欠席されるとのご連絡を頂いておりますので、併せてご報告いたします。

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19回宇都宮市都市計画審議会を開催します。
まず、議事に入る前に、本日の議事録署名委員として、増淵委員と杵淵委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。
それでは、会議を進めます。
今日は、3件の審議案件があげられています。

議案第1号「宇都宮都市計画下水道の変更について」
議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定について」
議案第3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」

これら審議案件については、平成15年12月16日付で市長から諮問がありました。

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。

本日の審議案件につきましては、会議は、基本的には公開とさせていただきますが、特に2号議案と3号議案の質疑の中で個人情報に関わる事項が出てきた場合についてのみ、審議内容を限定して非公開としたいと考えます。

本日は1名の傍聴の方がいらっしゃるということですが、もし非公開の部分になりましたら、申し訳ありませんがその部分だけ退席をお願いしたいと思います。

それでは、会議にはいります。

最初に、事務局から説明をいただき、その後、ご質問・ご意見をいただきたいと存じます。

まず、議案第1号「宇都宮都市計画下水道の変更について」の説明をお願いします。

栗田課長

それでは、「議案第1号 宇都宮都市計画下水道の変更について」、議案第1号資料と説明資料1に基づきまして、ご説明させていただきます。

まず、議案第1号資料のご説明をいたします。

1ページは、下水道の変更に関する計画書、2ページが、新旧対照表でございます。宇都宮市公共下水道の都市計画のうち、施設として定めている「東谷・中島中継ポンプ場」の面積を変更するとともに、新たに「清原東調整池」を追加する内容でございます。

3ページ、4ページは、総括図です。今回変更・追加しようとする「東谷・中島中継ポンプ場」、「清原東調整池」の位置を赤で表示しております。

5 ページは、「東谷・中島中継ポンプ場」の計画図です。東谷中島地区南側の北関東自動車道宇都宮上三川インターチェンジと都市計画道路砂田磯岡線に囲まれた約 6 4 0 m²の区域を黒い太線で表示しています。

6 ページは、新旧対照図です。黄色の線が既に決定しております約 1, 0 0 0 m²の区域で、赤い線が今回変更しようとする約 6 4 0 m²の区域でございます。

7 ページは、テクノポリスセンター地区に追加しようとする「清原東調整池」の計画図です。地区東部の都市計画道路テクノ東通りに隣接する約 1 8, 0 0 0 m²の区域を、太い黒線で囲んでいます。

以上が議案第 1 号資料の内容でございますが、A 3 の「説明資料 1」をご覧頂きながら詳細のご説明をさせていただきます。

はじめに、本変更に関係する「東谷・中島地区」、「宇都宮テクノポリスセンター地区」の概要についてご説明いたします。

まず、「(1) 東谷中島地区」ですが、東谷中島地区は、本市南部の上三川町に跨る約 1 3 7 h a の地区で、宇都宮市分は約 1 1 8 h a ございます。

本地区は、北関東自動車道宇都宮上三川インターチェンジ、新 4 号国道、外環状線といった幹線道路に接しており、広域交通網の結節点としてふさわしい流通業務機能の集積と、良好な居住環境を有する住宅地の整備を平成 8 年より実施しております。

今年になりまして、都市計画道路や区画道路が一部供用されるとともに商業施設がオープンし、街びらきがされたところです。

次に、「(2) 宇都宮テクノポリスセンター地区」についてですが、宇都宮テクノポリスセンター地区は、宇都宮市東部の鬼怒左岸台地に位置する約 1 7 7 h a の地区で、先端技術産業の集積する大規模な工業団地群に囲まれている地理的優位性を活かし、テクノポリス計画の中核拠点としての魅力あるまちづくりを平成 9 年から進めております。

今年に入りまして、幹線道路となる野高谷大塚線の供用やとちぎ産業創造プラザが立地されるなど、街の姿が少しずつ見えはじめてきたところです。

続いて、「2. 変更する都市計画の内容と理由」ですが、

両地区ともに、土地区画整理事業の進捗に合わせ、排水区域やポンプ場・調整池施設などの下水道に関する都市計画の手続きを行ってきたところです。各地区の良好な市街地整備を行うため、次の2点について宇都宮市公共下水道の変更を行いたいと考えております。

まず、1点目に東谷・中島地区の汚水処理に係る施設である「東谷中島中継ポンプ場の区域変更」でございます。

東谷・中島中継ポンプ場は平成12年8月22日付け、資料右側の「東谷・中島地区土地利用計画図」の中の赤い線で囲んだ場所に約1,000㎡の面積で都市計画決定しておりましたが、このポンプ場の施工にあたり、「中継ポンプ場の技術基準の変更」を踏まえ、コンパクト型のポンプ場として実施設計を行いましたところ、建築物の規模が縮小でき、当該施設に要する敷地面積も併せて縮小が可能となりました。

これまでのポンプ場の施設概要は、自動除塵機という機器により汚水に混じる砂利やゴミを分離し、人の手によって定期的に場外に搬送、処分するための施設内容を予定しておりましたが、技術基準の変更を受けまして、これらのゴミを破砕機により細かく破砕し、汚水とともに圧送するという施設内容に設計を変更したところでございます。そのためスペースが省略できまして、建築物、敷地面積とも概ね三分の二程度のコンパクト化が図れるというものでございます。

このようなことから、地区内における宅地の有効利用を図り、合理的な土地区画整理事業を推進するため、当該施設の区域を新旧対照図の赤線で囲んだ区域に変更し、敷地面積を約1,000㎡から約640㎡に縮小しようとするものです。

次に、変更内容の2点目といたしまして、宇都宮テクノポリスセンター地区の雨水排水施設である清原東調整池の追加でございます。

宇都宮テクノポリスセンター地区では、良好な市街地整備に資する適切な雨水排水を図るため、土地区画整理事業の事業計画において3つの調整池の整備計画があり、平成13年10月30日付けで、資料右下の「宇都宮テクノポリスセンター地区土地利用計画図」に水色で示してあります清原南調整池、清原西

調整池を決定しているところです。

この度、地区東側の雨水排水先となる芳賀町や関係する水利組合との調整が済みましたことから、事業計画に基づき、地区東部の雨水を一時貯留し、流量調節の上、1 k mほど南側にございます芳賀町唐桶溜^{からおため}へ放流するため、約18,000 m²の清原東調整池を追加しようとするものでございます。

以上の2点が、都市計画下水道宇都宮市公共下水道の変更の内容でございます。

最後に、本都市計画案の縦覧結果についてご報告いたします。

本案の縦覧は、12月2日から16日までの2週間行いまして、縦覧者は3名、意見書の提出はありませんでした。

以上で、議案第1号 宇都宮都市計画下水道の変更についての説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

永井会長

事務局からの説明が終わりました。委員の皆様、ご質問、ご意見等ありましたらお願いします。

東谷・中島地区については、問題ないとしてよろしいですね。清原東調整池はいかがでしょうか。

これは、今までも計画していたのだけれど、芳賀町との調整がついた段階で都市計画決定するということですね。特に当初から何か変わったということではないですね。

栗田幹事

はい。

永井会長

要望としては、ここは10年や20年に1度貯まる池だと思いますので、通常時の利用にもうまく資するようなデザインを是非お考えいただければと思います。

例えば、公園ですとか、東京の方では立体的に上に人工地盤を造って小学校を造るというようなこともあります。区画整理をやった高い土地ですし、21世紀の宇都宮の将来を示す場所だと思いますので、是非有効利用を踏まえた形でのデザイン、設計を検討していただければと思います。

今井（昭）委員 図を見ますと、南調整池、西調整池は整備済みということだと思
いますが、東調整池が整備された時に、調整池はこの3箇所
で最後になるのか、将来また他に計画するのか伺います。

栗田幹事 清原西調整池は、約50%の進捗率です。また、南調整池につ
いてはまだ工事が行われておりません。今回決定をしようとする東調
整池につきましては、16から17年度で工事に着手していきたい
ということでございますが、それ以外の調整については計画がござ
いませぬ。区域の中で3つの調整池でまかなえる計算で設計をして
おります。

今井（昭）委員 雨水の調整なので、計画を立ててから今までの雨水の処理を、西
が50%、南は未着手という状況で、対応できていたのでしょうか。

栗田幹事 工事の進捗状況が、177ha全てが整地が済んでいるというこ
とではなく、まだまだ残地がございませぬ。

防災の点から考えますと、このような事業を始める時には調整地
を早めにセットするというございませぬ。

今回予定してございます東調整池周辺は、未整備の当初の状態でご
ざいませぬので、まちが出来上がってきたときにはきちんと機能する
ということだす。

まち全体が出来上がることを見込んで設計をしておりますので、
30年に1回の確率の雨に対応できる調整池の内容になっており
ますので、ご心配ないと思っております。

永井会長 河川の流域はどこになりますか。

栗田幹事 区域の真ん中で分かれておりまして、西側は刈沼川、東側は芳賀
町の野元川の水系になると思っております。

永井会長 将来、下流の方から河川改修がおこるということはどうでしょ
うか。

栗田幹事 この調整池は、恒久的な調整池としておりますが、本来であれば、

河川改修が海から全て出来ていれば調整池がいらないということもあるかと思いますが、河川改修がまだまだ時間がかかるということになると思いますので、この調整地については、恒久のものとしております。

今井（昭）
委員

これは要望ですが、随分工場が撤退してしまっていますが平出工業団地周辺は、大雨が降ると大水になっています。特に駅東の宇都宮向田線、工業団地なのですが、このようになってから大騒ぎして改修している。あそこは調整池が大きいものは無いので、スタート時点で計画がおかしかったのかと思いますが、その点を考えてやっていただきたいと思います。

永井会長

こちらは計算していますよね。市街化してくると調整池が要るのですが、今のまま田や原野ではそれほど水が出ないから、市街化に遅れないように手を打っていくということですね。30年に1回は起こってしまうという計算ですね。

ご意見、ご質問も出尽くしたようですので、お諮りします。議案第1号宇都宮都市計画下水道の変更について、「原案どおり異存ない」としてご異論ございませんか。

各委員

<意義無しの声>

永井会長

それでは、議案第1号宇都宮都市計画下水道の変更について、「原案どおり異存ない」旨答申することといたします。

次に、議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定」、議案第3号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定」についての審議に入ります。

事務局から一括の説明をお願いします。

栗田幹事

それでは、「議案第2号 宇都宮都市計画地区計画の決定」及び「議案第3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、ご説明いたします。

先程ご説明したとおり、いずれも関連した都市計画ですので、一括審議としてご説明します。

議案書の前に、再開発等促進区を定める地区計画について参考資料 1 をお開き下さい。

本日審議いただく地区計画ですが、再開発等促進区を定めておりますので、制度概要などについてご説明します。

「1 再開発等促進区の制度概要」ですが、

再開発等促進区は、土地の利用状況が著しく変化しつつあるものの、適正な配置及び規模の公共施設がない区域等において、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図る区域として、地区計画に定めるものです。

こうした土地利用転換に伴い変更が必要となる従来の土地利用規制について、道路・公園等の公共施設、いわゆる 2 号施設を整備することにより、容積率・高さ・用途などの制限を緩和することができます。

「2 法第 12 条の 5 第 4 項第 2 号の施設」ですが、

この再開発等促進区の特徴として、都市計画施設や地区施設に該当しない、土地利用転換の基本となる施設であります、いわゆる 2 号施設を原則として定めることとされております。この公共施設の整備と連動して、建築物の容積率や用途の制限を緩和することになります。

「3 第一種市街地再開発事業の施行区域」ですが、

都市再開発法により、市街地再開発事業は、高度利用地区や地区計画などの区域内でなければ施行することができないこととなっております。

それでは、議案第 2 号の議案書の 1 ページをお開きください。

地区計画の計画書です。

名称を二荒山神社前^{ふたあらかやまじんじやまえ}地区地区計画としております。

本市の二荒山神社の参道を含む大通りに面した約 1.2ha を区域としております。

計画書の欄の中に、「土地利用に関する基本方針」がありますが、再開発等促進区を定める地区計画では、これを定めることとされております。

「拠点地区にふさわしい土地の適正な高度利用を推進するとともに、必要とされる機能を導入し、良好な市街地の形成を図る。」

ことを土地利用の基本方針としております。

再開発地等促進区は、地区計画区域の全域となる約 **1.2ha** です。

主要な公共施設の配置及び規模、いわゆる 2 号施設ですが、神社参道の両脇に広場 1 号、広場 2 号を位置付けております。

2 ページを開きください。

地区整備計画で地区施設の配置規模と建築物等に関する事項を定めております。

建築物に関する事項では、地区を中央地区と西地区の 2 つに区分し、それぞれに制限を定めております。

一番下の理由ですが、「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り、宇都宮市の拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区計画を決定する。」としております。

3 ページをお開きください。

総括図です。

駅西側の都心部におけるほぼ中心に位置しております。

4 ページをお開きください。

計画図です。

太い点線が地区計画（約 **1.2ha**）の区域です。

黒く塗っている部分が、地区整備計画の中央地区（約 **0.66ha**）の区域です。その西側が西地区（約 **0.57ha**）です。

5 ページをお開きください。

施設の位置を示しております。参道の東西両脇に広場 1 号、2 号を 2 号施設として位置付けております。

また、道路沿道に幅 2 m の歩道状空地 1 号、2 号を地区施設として位置付けております。

6 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に面する部分は、1 号壁面として 1 階部分の壁面を制限し、西側の道路沿いは、2 号壁面として地上部分の壁面を制限しております。

引き続きまして、議案第 3 号の議案書の 1 ページをお開きください。

都市計画第一種市街地再開発事業の計画書です。

名称を宇都宮馬場通り中央地区第一種市街地再開発事業としております。

面積は約 **0.7ha** で、先程の地区計画の中央地区と同じ区域です。

「公共施設の配置及び規模」の欄ですが、その他の公共施設として、地区計画で位置付けております広場 1 号（約 **1,000 m²**）を整備します。

「建築物の整備に関する計画」ですが、建築面積約 **3,300 m²**、延べ床面積約 **26,000 m²**の店舗、事務所、公共公益、駐車場施設を計画しております。駐車台数は約 **250** 台を予定しております。

建築敷地は、約 **3,900 m²**です。

下の理由ですが、「本地区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ため、本案のとおり都市計画を決定するものである。」としております。

2 ページをお開きください。

総括図でございます。**3・2・101** 大通り沿いの商業地域に位置しております。

3 ページをお開きください。

計画図でございます。区域は、南側が大通りの中心、東側が赤門通り（市道 **41** 号）の中心、北側は民地筆界、西側は二荒山神社参道との筆境を境界とする概ね整形な形です。

区域中央部に市道 **886** 号が東西に通過しておりますが、再開発事業の中で東側の赤門通り（市道 **41** 号）の拡幅部分に付け替え、一体の建築敷地として利用する予定です。

4 ページをお開きください。

公共施設の整備を示す計画図です。神社参道との一体利用ができる広場（約 **1,000 m²**）の整備と東側の赤門通り（市道 **41** 号）の拡幅整備（約 **3.9m**）を計画しております。

また、建築敷地内の道路沿いに後退した部分（幅 **2 m**）については、歩道との一体利用ができるような整備を計画しております。

説明資料 2 の説明の前に、まず、お手元の「宇都宮の再開発」のパンフレットで都心部の再開発事業全体の経過をお話します。1 枚目の市街地再開発事業位置図をご覧ください。

①の宇都宮駅西口第 1 地区が平成 2 年に完了し、②の相生地区が平成 9 年に完了しており、パルコなどが開店しております。

さらに、③の宇都宮駅西口第 4 C 地区では分譲マンションが完成しております。

また、6月の都市計画審議会でご答申いただいた⑫の宇都宮駅西口第4A地区が都市計画決定いたしました。その他、図面で示しているような地区におきまして、事業の構想や検討がなされておりますが、今回はこの図中央部で⑤の馬場通り中央地区再開発事業の決定と、それとあわせてすぐ西側の街区まで含めた二荒山神社前地区の地区計画を決定についてご審議いただくものです。

都市計画の内容につきましては、本日お配りしました説明資料に沿って説明します。

説明資料2をお開きください。

「Ⅰ 都市計画決定の主旨」ですが、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、二荒山神社の門前に位置する馬場通り地区に地区計画（再開発等促進区）を定めるとともに、その東側の街区（中央地区）に第一種市街地再開発事業を決定するものです。

「Ⅱ 地区の位置と現況」ですが、大通りと二荒山神社に挟まれた赤線で囲んでいる区域が地区計画の区域、その中の赤い部分が地区計画の中央地区と市街地再開発事業の区域、青い部分は地区計画の西地区です。

南側の黄色の部分は、平成9年に再開発事業が完了した相生地区です。

用途地域は商業地域としており、図の中の黒い線で区分しておりますが、大通り沿いを容積率600%、その北側を400%としております。

地区内には、かつて、本市を代表する大型の百貨店が立地し、本市の中心にふさわしい賑わいを見せておりましたが、現在は空き店舗になっており、また、中央地区内の北側には平面駐車場があり、土地の有効な高度利用が成されていない状況です。

「Ⅲ 上位計画」ですが、

宇都宮市都市計画マスタープランでは、都心商業業務地に位置付けており、再開発事業の推進などを掲げております。

「Ⅳ 都市計画決定の目的」ですが、

地区計画の目標にも掲げておりますが、本市の都市構造上、歴史上重要な位置にある本地区において、市街地再開発事業を進め、①都市機能の更新、②拠点広場の整備、③魅力ある都市景観の形成を

図るものです。

「Ⅴ 二荒山神社前地区地区計画決定の内容」ですが、参考資料でご説明しました再開発等促進区を、地区計画区域全域に定めております。

今回の市街地再開発事業では、目的の一つとしてイベントなどを開催できる大規模な拠点広場の整備を掲げております。

したがって、今回、再開発事業等が具体化していない西地区に対しても将来の広場整備を担保していくために、再開発等促進区を定める地区計画を決定し、市街地再開発事業を進めていくものです。

「2 地区整備計画」ですが、

2 ページに、図で示しておりますが、地区施設では、道路に沿って、建築敷地内に幅 2 m の歩道状空地を位置付けております。

道路と一体的に整備することにより、安全で快適な歩行者空間を確保していきます。

「(2) 建築物等に関する事項」では、用途の制限として、風俗営業等の施設を制限し、地区施設である歩道状空地には、建築物の壁面の位置・工作物設置の制限も合わせて定めております。

表の中の「③ 形態・意匠の制限」ですが、二荒山神社は風致地区に指定しており、御本丸公園とを結ぶ歴史軸の起終点であります。この歴史的・自然的景観との調和や落ち着いた色彩などの制限をしております。

さらに、広場、神社に面する部分への広告物等の表示の制限をしております。

2 ページをお開きください。

左上の図をご覧ください。地区中央部の神社参道の両側に、広場 1 号（約 1,000 m²）、広場 2 号（約 800 m²）を配置し、イベントなどを開催することができる大規模な広場空間を確保しております。

壁面の位置の制限は、大通り、赤門通りに面する部分については、図の右側にありますように、高さ 4 m 以下の部分を後退するものとし、西側の市道 877 号に面する部分については、左側の図のとおり、上空まで後退するものとしております。

中央地区については、容積率、建ぺい率、建築面積などの制限を定めておりますが、特に容積率の最高限度は、広場の整備、歩道状空地の確保、建ぺい率制限の強化などによる良好な市街地環境の確

保と合わせて、650%に緩和しております。

西地区については、再開発事業などの計画がまだ具体化していないことから、容積率・建ぺい率・建築面積などの制限は定めておりません。

「VI 宇都宮馬場通り中央地区第一種市街地再開発事業決定の内容」ですが、

区域は、地区計画の中央地区と同じ区域です。再開発事業によって、広場の整備を行い、また、地区内の市道 886 号（黄色の点線）については、東側の市道 41 号を拡幅整備することにより付け替えし、一体の建築敷地として利用できる計画としております。

さらに、建築敷地内の幅員 2 m の壁面後退部分については、道路と一体となるような歩道状の整備を計画しております。

右側の「2 建築物整備計画」ですが、建築物の整備計画は表のとおりです。建築物の敷地面積 約 3,900 m²、建築面積 約 3,300 m²、建ぺい率 85%、延べ床面積 約 26,000 m²、容積率 530%、用途は店舗・事務所・公共公益・駐車場等を計画しております。駐車台数は約 250 台を予定しております。

下の「3 建築計画（検討案）」の図は、現在検討している整備計画案ですが、南側に商業・業務・公共公益施設を、北側に駐車場棟を計画しております。

駐車場利用動線は、南側から左折で入り（赤線）、北側へ左折で出る（青線）ような計画を検討しております。

下の断面図ですが、商業施設を下層階に 4 層、公共公益施設を中層階に 2 層、業務施設を上層界に 3 層、全体で地上 9 階の複合施設ビルを検討しております。

以上で都市計画案についての説明を終わりにさせていただきます。

なお、この案につきましては、12月2日から16日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を実施しております。縦覧者数5名、意見書の提出はありませんでした。

よろしくご審議の程、お願いいたします。

永井会長

事務局からの説明が終わりました。委員の皆様、ご質問、ご意見等ありましたらお願いします。

塩田委員

市道 886 号の廃止がありますね。現在細い路地があって、これがなくなる、廃止するわけですね。この理由と、商業施設と駐車場の境の部分だろうと思いますが、東側から二荒山神社へのアクセス歩道として有効に機能を果たしていると思いますが、これを無くして、建物の中に通路のようなものを考えているのかどうか、そのような考えがないとしたら、東の通りが餃子店などがあって非常に賑わいのある路地裏となっていますので、広場とのアクセスとして建築的に考えていただけると良いのではという質問と意見です。

また、駐車場のアクセスが、入る方は大通りの西、東からともう 1 箇所 3 箇所からアクセスできるようです。出る方は、1 箇所 赤門通りを北に行くしか方法がないのだろうと思いますが、これについて極端に言えば、トンネルで西へ貫くとかの方法はないものかと思うのですがいかがでしょうか。

桜井（英）
幹事

まず、市道 886 号線の取扱いですが、資料 2 ページの右側に施設の図がございますが、ご質問のありましたとおり、敷地の中間の少し上の所に 886 号線が通っているわけですが、敷地の一体利用という観点から道路部局と協議をいたしまして、これを廃止し、交差点の改良を含め赤門通りに拡幅する予定としておりますが、あそこは個人の駐車場に出入りする人はおられるかと思いますが、神社への歩行者は少ないのではという見方をしております。

安全の面から申し上げますと、ここには 2 つのビルを造るわけですが、ビルとビルの谷間を通過するということは、安全面が確保できないのではということから、この計画には盛り込んでございません。

また、交通の車の流れにつきましては、現道幅員が約 8.6 m で交互通行しております関係で、ここで錯綜してしまうと問題かということで、大通りからの 1 方向からの入り方で交通管理者と協議をさせていただいたところ です。

永井会長

塩田委員の 2 つの質問の前半は、建物の中の動線としては、東から西へ貫ける動線はありますよね。道路や空地としてはないけれども、建物の中には明らかに抜けられますよね。1 階は商業床ですよ

ね。

桜井（英）
幹事

1階は商業床でございますが、赤門通りに面している方と神社の参道側では約3mの段差がありまして、赤門通りからの出入り口は基本的に無いように考えているところです。

塩田委員

市道を廃止する理由はわかりますが、街なかの活性化についてやられていると思いますが、回遊性を持たせるという考え方でいろいろな部門で取組んでいると思うのですが、そのようなことからすると、ここを閉鎖してしまうと、せっかく二荒山の前に広場をつくるのに、東や北から神社への近道として利用する数は少ないのかもしれませんが、ビルの中に何らかの機能を持たせたほうが、東側の餃子店や界隈が活きるのではと思います。

永井会長

東西をバリアフリー等で通過できるような仕掛けは、建物の中でやっていませんか。

塩田委員

やっていてほしいと思うのですが、どうでしょうか。

永井会長

やらないはずはないと思うのですが。

桜井（英）
幹事

赤門通りから入る所は地下1階になるのですが、ここのが大半が機械室になります。

今のご指摘を受けまして、機械室を通らないように、上の商業床へ誘導ができ、また、全体で回遊性がとれるような仕掛け、仕組みをこれからの設計の中で考えていきたいと考えております。

永井会長

そこは是非お願いしたいし、これは常識だと思いますね。商業面から見ても、東からアプローチできないということはありません。ことなので、塩田委員のおっしゃった建物の中でそれを処理するという事は必ずやって頂きたいし、やらざるを得ないのではという気がします。

その時に、段差をどのように処理するかというのが大きな問題ではないかと思います。

塩田委員

スロープになってしまうから仕方がない、機械室だから仕方がないということではなくて、また単なる通路ということでもなく、歩いて楽しい雰囲気の街並みのような考えで是非ともお願いしたいなと思います。

永井会長

駐車場の関係はどうか。250台の駐車場からビルとのつながりはどうなるのですか。

桜井（英）
幹事

駐車場と本体ビルは要所を通路で接続するよう考えています。まだ、何階と何階をつなげるというまでではありません。

永井会長

都市計画審議会の議論は、これでおしまいですよ。まちづくりの議論からいくと、もう少し何らかの形で議論をさせていただきたいですね。

特に、赤門通りのタクシー会社のあるところもいずれやらなくてはならないですよ。こちらの部分とどのようにつないでいくかということも議論をしておく必要があって、周辺との関係はかなり意識しながら動線等をやっておく必要があります。ある程度考えられていると思いますが、十分考えておくべきことだと思います。

自動車の流れについてですが、これは逆で、大通りに出すのは良いのですが、大通りから右折で入れるのは必ずここで詰りますよね。建物を建てる方からいえば、大通りから近くに入りたいという気持ちは良くわかるのですが、必ず大通りで錯綜してしまうことがあります。これが非常に心配です。大通りから入れるということは危険を覚悟でやるということになります。どのようにお考えですか。

将来は、隣の再開発になってきます。そうするとかなり自動車がたまってくるでしょう。ここの処理がきちんと出来ていないと次の再開発も出来なくなってしまう。このようなことを考えた時に、この自動車の流し方が本当に良いのでしょうか。

事務局

交通動線についてですが、赤門通りの方に車をよせられるくらいの幅が生まれまして、それにより車が滞留しないような形を取入れ

るようしております。

赤門通りについては、幅が狭いものですから、南進した時に右折車両が溜まりますと渋滞が発生するのではという懸念がありまして、基本的に大通りから左折で入り、左折で北側へ出て行くという交通計画をしております。

永井会長

増やした部分は約20m位ですね。滞留できるのは4から5台位ではとても足りないですね。

むしろ、両側通行ではなく、一方通行なども今の対策として議論すべきではないかという気がします。

赤門通りは両側通行ですね。

桜井（英）
幹事

はい。対面通行です。

永井会長

そもそも対面でいいかどうかということもあるし、このような手段を考えて周りのことも議論する必要あるのではという気がします。

塩田委員

大通りから駐車待ちの列をつくるように確保しないと無理じゃないかと思います。

これとは別に、赤門通りを北に通過する車の部分を確保しておかないと渋滞してしまうということと、将来の西地区を考えた時に、駐車場も絡んでくると、これと今回の駐車場の関係はどうなのかということころが、それぞれ単独ということでは、むしろ混雑するので、うまく繋ぐ方法を考えておかないとかなり渋滞する恐れがあるのではと思います。

永井会長

西地区の方のアプローチはどうお考えですか。再開発をやった時に大通りから直接入る形ですか。

桜井（英）
幹事

西地区はまだ構想にも至ってはございませんが、進入路としてあるのは図において地区の左側の市道1路線ですので、これを使って出入りする形になるのではないかと、今のところは思われます。

永井会長

これは何mの道路ですか。

桜井（英）
幹事

約6mほどだと思います。

永井会長

なるべく高度利用したいということで考えると、資料に周辺の入った図がありますが、このレベルで考えてみる必要があると思います。西地区のさらに西側の土地利用のイメージを持っているかどうかというようなことも心配です。

杵渕委員

宮島町までにかけてのところ、相生町のところまでの一体化をしたもので考えていかないと、地区の東にビルを建てて、また、宮島町よりの所に、仮に再開発事業でビルを建てると独立したビルが出来るわけです。それを例えば4階なら4階で繋ぐとか、そういう構想のもとにこのビルを造っていかないと、このビルはまた死んでしまいます。

それと駐車場から二荒山側に直接アクセス、アプローチできる遊歩道を作るのか、一般質問でもそのような質問に対し、作るという話があったと思います。

それから、駐車場が将来、車が減った時にどうするのだろうかということ。このまま駐車場で動いていくのか、コンバージョンでできるような設備にしていくのか、いかがでしょうか。

また、西側の区域ですが、個人的には商業系より住居系だと思いますが、もしここを住居系の地域とし、東側を商業、公共公益施設とする場合に、先ほどイベントをやるということでしたが、六本木ヒルズを見たのでしょうか。あそこは、真ん中でイベントをやろうという計画があったのですが、上が住居ですので音が自然と上にぬけていくわけです。騒音がでますから、月に1回か2回の軽音楽的なものしかできないので、イベント広場としての活用をするのであれば、防音対策も考えながらしていかなければならないと思います。

それと、決定区域が大通りのところまで出ていますが、これをもう少し延ばして、何とか交差点改良をして、赤門通りの幅を広げて

車自体の回遊性を持たせるということも考えないといけないのかなと思います。

今、相生町のパーキングには大通りからは入れませんね。交通規制で進入禁止になっています。大通りから二荒山の参門まで行って下へ下がって周るわけです。論議になっているように、駐車場に入れるスペースをもっと確保するか、駐車場で滞留できるようなスペースを確保しておかないと必ず詰ります。それとせっかくある民間の駐車場との兼合いをどうとっていくのだろうか、民間の駐車場も赤門通り側に出てきます。宮町通りには出ていません。

このあたりを単発で考えるのではなくて、総枠で考えた方がいいのではと思いますが、いかがでしょうか。

桜井（英）
幹事

神社のブリッジの話ですが、新しくできる施設の利用、利便性の問題あるいは、既存駐車場との有効利用の問題、高齢者に神社を利用してもらう等の観点から必要ではないかということで、再開発事業の主体者が神社と協議をして結んでいくという方向で進めているという考え方になっております。

次に、駐車場ビルのコンバージョン、将来のあり方につきましては、この度本体と分けて造るという計画は、深く考えたわけではありませんが、将来、例えば地区住民の方に月極駐車場で、あるいは倉庫、荷捌き場などで利用してもらうのも良いのではと思います。最終的には、そういう使い方だけでは、壊して違うことを考えてもということで、ご指摘の部分を踏まえて考えたものでございます。

広場の利用につきましては、新しく創出される広場は宇都宮市に寄付をしていただき、地元や商工会議所等に管理をしていただくということで指定管理者制度を用いて維持管理していく、それに際して、イベント、催しをするにあたり、地元や神社との協定していく必要がありますので、ご指摘の騒音についても踏まえて協定に盛り込んでいきたいという考えで進めております。

千手の再開発のお話ですが、再開発は再生計画という基本計画をもとに、各地区において地元の権利者と協議をして進めているところですが、地区地区にそれぞれの大きい課題がございまして、この課題を解決しながら、どういう施設が良いのか、地元が出来るだけお金の負担がない中で、どういうものが良いのか考えてございませ

て、本来なら、駐車場を立体的に全部考えるべきかと思いますが、事業の成立性との兼ね合いのなかで、やむを得ない部分も出てきてしまうわけですが、極力そういう部分に支障の無いよう、駐車場をどうするか、出来上がったビル同士をお互いに結ぶというようなお話もありましたが、将来はビルがあちらこちらにできる時には、その方向で進めてまいりたいと考えております。

永井会長

地区計画は、周りの全体のポテンシャルを下げないように抑えておくものだと思います。参道の広場を配慮したということは評価するのですが、それだけではなくて両サイドのポテンシャルを考えると、やはり心配なのは、赤門通りと西地区の開発のポテンシャルをこのままで担保できるかどうかです。もう少し地区レベルで検討する方が良いのではというのが率直な感想です。将来の周辺のことを考えたときに、これが負荷になって周りのポテンシャルを取ってしまっていて、結局周辺が出来なくなってしまうということでは、これも失敗です。これが非常に心配です。

木村幹事

バンバは市の中心部の顔ということで、特にこの地域については回遊性を含めて、約10ha程度の拠点という見方をしており、その際たる所に今回地区計画をかけるところです。特に課題になっている部分が、大型観光バスを受け入れるということもありますし、都心居住をどう高めるかということもあります。商業、サービス、公共公益を含めてそちらの課題もありまして、都心居住の部分の再開発が中心になった場合には、かなり自動車の保有とアクセスのボリュームが違ってくるのかなと考えます。また、大型観光バスについては、今回の地区計画の中では想定していませんが、間違いなく周辺エリアでどう確保するか協議をして位置づけていこうというところで、観光行政、都心観光をどういうふうを受け入れるインフラを作るかということで、バス駐車場のあり方について協議をしている段階で、今日ご意見をいただいた中で、周辺に民間の駐車場もありますので、併せて有効利用できるアクセスを作り出すということと、それに併せて回遊性、車の流れをどう捌くかというのは、周りが動くことによって、併せて若干の見直しもかけながら、うまくまわるようにしたいと考えます。

かなり長期的になります。将来公共交通、新交通をどう入れるのかという中で、大幅にマイカーが減って従来の駐車場をどうしていくか、これはリノベーションをしながらコンバージョン、機能転換をするところを、従来の業務サービスを有効にするために付帯的にスライドさせる。いずれ駐車場の絶対量が富化であれば、そのような所を居住に変えていくという、可住地面積が少なそうだということで、これをどう高めるかという課題がありますので、居住とマイカーのボリュームと都市観光の受け皿の問題の全体を整理したバンバの10haのご提案までは、なかなか出来ませんでした。まず核となるスポットについてはこのような形で、周辺の課題については、この立ち上がり間に合うように、あらかじめ全体の構想や課題は整理したいと考えております。

永井会長

今の部長のお話のとおり、宇都宮の顔となる場所ですね。

顔だという認識でいくと、相生のところも顔の前の再開発であつたら、このようなことを位置づけていけば、少し変わったのではと思うのです。エレベーターのあるエリアの使い方は、その時期にはまだ二荒山の前が宇都宮の顔であるという認識が非常に低い段階で、先に建物を建ててしまった。また今度も同じことをやってしまうのかという気がするのです。一度やってしまうと50から60年は、ビルですからそう簡単には変わりません。後顧の憂いにならないように非常に心配です。

少なくとも赤門通りの負荷がどうかかって、それを処理できるのかというのは、地区計画では担保していないのではという気がします。

ここまで再開発の準備をするのにご苦労されているということは重々承知ではいるのです。ここまでやることも大変だったということは良くわかるのですが。

日程として、次のプロセスはどうなりますか。

事務局

スケジュールにつきましては、本日ご審議いただきました後、都市計画決定された場合には、再開発事業の補助事業という形で進めていきますが、今年度、地元の準備組合で事業計画として基本設計を行います。16年8月に市街地再開発組合の設立を目指しており

ます。その後、17年4月に今ある建物を解体しまして、7月ごろに着工し、19年3月に施設建築物の竣工という形で考えております。

永井会長 今、地区の1.2haの裏の方の駐車場が出来るあたりの権利者は、どれくらいの熟度で理解されていますか。

地権者は何名ですか。

事務局 再開発区域の地権者は、土地所有者7名、借地権者12名で合わせて19名です。皆様からからは、概ねの同意を得ております。概ねといいますのは、2名ほど所在が不明の方がいらっしゃいまして、この方には今後協議していこうと考えております。

永井会長 お住まいの方は、何人いらっしゃいますか。

事務局 居住者は、現在のところ10件です。

永井会長 その方は合意しているのですね。

事務局 はい。

永井会長 心配しているのは、赤門通りの周りを考えた時どうなるのかということと、西側の再開発のポテンシャルを十分保てるのかという2点です。

事務局 赤門通りの件ですが、交通動線と交通量の面で関係機関として警察と協議させていただいておりまして、数量的には250台の駐車場は足りているということです。

永井会長 駐車場の容量は良いと思いますが、赤門通りの容量、大通りとの処理が将来的に担保できるのかということです。

桜井（英） 幹事 西側についてですが、今日の資料ではまだ構想めいたものすら記載できない状況にありますが、大手デベロッパーでそれなりの感触

を示していただいているところがございます。このデベロッパーは住居系を考えているようでして、足利銀行の破たんなどがありましたので、今のところ滞っておりますが、そのまま進めば都心居住の機能充実という意味で住宅系の再開発事業が立ち上がるのでないかという状況です。

永井会長 長期的にトランジットという場合には、入れなくなってしまう状況ですよ。大通りからしかアプローチできないという格好ですよ。

栗田幹事 今回の地区計画については、東側の再開発が高まった段階で見直すことを考えております。今回付議の地区計画、再開発事業については、審議の上、お認めいただきたいと思っております。

永井会長 委員の皆様いかがでしょうか。私は不安なのですが、行政はスケジュールの中で先に進みたいということですが。

今井（恭）委員 今の説明のとおり、この案件はこの案件として進めていくべきだと思います。会長ご心配のとおり、赤門通りの交通量の総量の問題、隣の再開発の計画もありますが、いろいろな利権が絡んだり、条件に差があったりで実現していないのが現実です。東側の再開発を待って赤門通りの総量を検討するというのは、10年、20年では難しいと思うのです。

いろいろなご意見がありましたが、都市計画審議会の役割は、この区域の決定をするかどうかであって、ビルの設計をどうするかということではないと思うのです。ただ、そのような懸念があるという意見が多く出ましたから、事務局が再開発事業を行うにあたって、十分設計に活かしていくということを携える前提で、これで決めていったらよろしいのではと思います。

杵渕委員 千手地区も大分動いているのは動いていますね。心配しているのは、ビルが建ってしまうと、それに合わせるとなると独自性が出てこないのではという心配を千手の方々にはしています。

全体的に考えないと将来に対する汚点にならないかというのが

地域の方々の声であることは間違いありませんので、そこは、今井委員のおっしゃったとおり事務局で考えて、グランドデザインの中のセンターコアとしてどう位置づけるかを大枠でとってもらって、この案件は決めなければ先に進まないということなら、これで決めざるを得ないのだろうと思います。

今井（恭）
委員

以前、この再開発事業の中で、いろいろな青写真が描かれてきた経過があります。今流行りのシネマコンプレックスというものがありますが、当時の青写真にもこれが入っていましたよね。早い者勝ちというのは失礼ですが、いかにして自分たちの商売をやっているまちを良いまちにして、足を運んでもらえるような魅力あるまちづくりをしていくという地権者の皆様をはじめとした情熱が、その熱度が早いか遅いかによっては、現在のようにシネマコンプレックスが駅の東の地区やインターパークに出来るようになり、中心市街地では映画館がやっていけないというような陳情も来ているわけです。そういう意味では、地権者や借地でお住まいの方も含め、まちづくりをしていこうという情熱の熱度には、幅があるということは現実です。

本来は、大通りの両側を再開発して、面的な整備をしながら回遊性のある歩行者専用道路をつくるとかということは理想ですが、現実的に歩調が合っていないというのがまちづくりという視点で見ると残念なところではあります。

永井会長

非常に難しい問題ではあります。再開発は大いに早く進めていただきたいという気持ちは私自身も強く思います。ただ、早い者勝ちの格好でやってみて、出来てしまったら福笑いのように目と鼻の位置が具合が悪くどうにもならないということだけにはならないようにという心配をしています。

再開発は早くやりたい、早くやりながら1つ1つでやっていって、足し算や掛け算にならず、早い者勝ちで引き算になってしまうという格好にはならないように十分注意しなくてははいけない。それも都市計画で都市計画審議会はそのようなこともやる所です。まち全体の収まりをどう考えるかというのが都市計画の議論であり、個々のものはそれぞれの事業課が担当されるので、我々がチェ

ックするのは、全体の収まりがどうか、あるいは全体の脈絡がどうかということだと思います。そういう面では、かなり慎重に色々と議論した中で都市計画を決めていかなければならないということは間違いのないことです。

それから、これからの住宅というのは、床面積が約80㎡位のマンションができるようになると、約80㎡に1台の駐車場が必要になってくる可能性があります。駐車場の量は、商業床よりも住宅床の方が必要量が多くなる可能性があります。

今、250台の駐車場に対して、商業床の面積はいくつですか。1台あたり何㎡になりますか。

事務局

ビル全体で26,000㎡です。駐車場を除いて18,000㎡です。250台で割ると72㎡になります。

永井会長

マンションの場合だと、商業床の場合と近いようなことになる可能性があるのですね。

心配ではあるのですが、先に進めるということでしたら、これはこれで通させていただきます、次回で良いのですが、資料を出していただき、この周辺について庁内で短期で議論を詰めて、安心できるシナリオをお願いしたいですね。

栗田幹事

周辺の駐車場のあり方や、今後の公共交通の動線等を次回に報告させていただきたいと思います。

永井会長

是非、庁内で議論していただければと思います。

それでは、議案第2号宇都宮都市計画地区計画の決定、議案第3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、「原案どおり異存ない」としてご異論ございませんか。

各委員

<意義無しの声>

永井会長

それでは、議案第2号、議案第3号について、「原案どおり異存ない」旨答申することといたします。

続きまして、次第4. 報告事項に入ります。

事務局よりお願いします。

事務局

<「宇都宮都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（宇都宮都市計画区域マスタープラン）の決定並びに区域区分（線引き）の変更について」説明>

永井会長

委員の皆様、何かご意見ございますか。

増淵委員

都市計画の目標の中で、計画区域として3市7町が謳われていますが、合併の問題でも1市4町がなかなか思うようにいかないとのことですが、県との調整の上で、宇都宮の計画をしているのですか。

永井会長

これは、県が宇都宮都市計画区域というまとまりについてのマスタープランを作っているということですね。

県から意見照会という形で市の審議会に意見があればということで、調整しながらつくっていきましようというもので、策定主体は県ですね。

増淵委員

平地林の保全ということが出ていますが、保全といっても平地林がどんどん失われていくわけですね。保全というからには管理するということへの管理料などの対応をしながら守っていかない限り、木材なども需要供給面から採算が合わない時代ですから、都市近郊にある平地林は、公共性の緑の保全ということで対応し、維持していただきたいとお願いしたいと思います。

事務局

平地林の保全に関しては、お配りした冊子の中に、要望として盛り込んでいただいております。市の関係部局全部に意見照会をしておりまして、必要なものについて盛り込んでほしいというお願いをしております。県が一方的に進めているのではなく、十分連携して意見を出しているところです。

塩田委員

今後の線引き見直しの方針についてですが、平成22年度までは新たな市街地の設定は必要ないと断言されていますが、6年間は一切見直ししないという意味ですか。

事務局

ここでいう新市街地といいますのは、東谷中島地区のような場所
でして、そういったものについては構想がないということにして、
線引き自体を見直さないということではありません。開発団地など
で条件が整い、調整がつけば随時ということになります。

永井会長

この将来像の図は、現在像ではないですかという気がします。宇
都宮都市圏の将来像がこれだということだと良くわからないなと
いう気がしてしまいます。

都市機能というところの書き方ですが、県が全体として見た時に
ウェイト付けをどうしているかというのは、拠点の書き方に表れて
いるのだらうと思いますが、宇都宮市だけではなく他の市町の思惑
や、合併があることによる難しさがあるのだと思いますが、宇都宮
市と県のイメージがうまく合うように調整していただき、他の市町
も市町なりの段階構成があったときに、全体のなかでどこに位置づ
くかということにバランスの違うのではと思います。この合意形成
が難しいのではと思います。

他に、特にご意見ございませんでしょうか。

それでは、これをもちまして第19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

議事録署名委員

増 渕 昭 一

議事録署名委員

杵 渕 広