

第 2 2 回宇都宮市都市計画審議会議事録

平成 1 6 年 1 0 月 1 2 日
午後 3 : 0 0 ~
1 6 中会議室

出席委員	荒井雅彦委員，塩田 潔委員，鈴木幸子委員，永井 護委員， 増淵昭一委員，船田武彦委員，吉田栄一委員，杵淵 広委員， 小林秀明委員，岡本治房委員，中山勝二委員，石塚 奠委員， 細谷芳明委員， (1 3 名)
欠席委員	長田光世委員，田辺繁樹委員 (2 名)
出席幹事	森賢一郎幹事，永嶋正義幹事，栗田健一幹事，高橋 悟幹事， 定岡 誠幹事，笠井 純幹事 (6 名)
臨時幹事	森岡正行幹事，岡本典幸幹事 (2 名)
事務局	吉澤信二書記，松本一男書記，飯塚由貴雄書記，齋藤貴司書記 (4 名)
説明員	小堀徹地域政策室 GL，吉田俊夫都市計画課 GL (2 名)

開会 吉澤統括 GL	<p>本日は，お忙しい中ご出席いただきまして，誠にありがとうございます。</p> <p>それでは，定刻となりましたので，只今から，「第22回宇都宮市都市計画審議会」を開会させていただきます。</p> <p>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。</p>
確認事項	<p>続きまして，案件の説明をさせていただきたいと思えます。本日は報告案件として，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「市街化調整区域の地区計画制度運用指針の策定について」 ・ 「JR 宇都宮駅東口地区整備における基盤施設整備の基本的な考え方について」 ・ 「(仮称)宇都宮市新斎場建設計画について」 ・ 「景観法における都市計画審議会の役割について」 <p>の4件が挙げられております。</p>
臨時幹事の 紹介	<p>なお，本日は案件に関連しまして，臨時幹事として地域政策室長・斎場整備推進室長，説明員として地域政策室駅東口整備グループリーダー・都市計画課都市景観グループリーダーが出席しております。</p>
資料確認	<p>次に，本日の会議資料について確認させていただきます。</p> <p>本日配布の資料として，</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 会議次第 ・ 報告案件第1号「市街化調整区域の地区計画制度運用指針の策定について」 ・ 報告案件第2号「JR 宇都宮駅東口地区整備における基盤施設整備の基本的な考え方について」 ・ 報告案件第3号「(仮称)宇都宮市新斎場建設計画について」 ・ 報告案件第4号「景観法における都市計画審議会の役割について」 <p>の資料となっております。</p> <p>以上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います。</p> <p>よろしいでしょうか。</p>

傍聴者有無	<p>また、本日の会議については、傍聴者は3名でございます。 それでは、会長よろしくお願ひいたします。</p>
あいさつ 永井会長	<p>本日は報告事項のみですが、非常に重要な案件も含まれておりますので、効率的に議論させて頂ければと思っております。ご協力をよろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは、会議の成立に係わる本会の定足数につきまして、事務局よりご報告をお願ひします。</p>
定足数報告 松本 GL	<p>事務局より本会の成立についてご報告させていただきます。</p> <p>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。</p>
開会宣言 永井議長	<p>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、只今から、第22回宇都宮市都市計画審議会を開催します。</p>
議事録署名 委員指名	<p>本日の議事録署名委員ですが、中山勝二委員と鈴木幸子委員にお願ひしたいと思います。よろしくお願ひします。</p>
議事 永井議長	<p>それでは、議事に入ります。</p> <p>本日の報告案件につきましては、先程ご案内ありましたように4件ございます。1号議案から順次進めていきたいと思ひます。</p>
会議の公開	<p>今回の報告事項につきましては、公開とさせて頂いてよろしいでしょうか。</p>
案件 1	<p>それでは、事務局の方から、まず報告案件第1号につきましてご説明をお願ひしたいと思います。</p>
栗田幹事	<p>それでは、報告案件第1号関係資料に基づきましてご説明させていただきます。</p> <p>「市街化調整区域の地区計画制度運用指針の策定について」とい</p>

うことで、これにつきましては6月29日の第21回都市計画審議会
で検討状況についてご報告させていただいておりますが、今般、
まとまりましたので改めてご報告させていただきます。

まず、1の策定の背景、及び2の策定の目的の2点についてご説
明させていただきます。

背景につきましては、社会的背景と致しまして、都市計画法が平
成4年から12年にかけて順次改正されてきております。その
中で、市街化調整区域の開発許可制度の運用や地区計画制度の活用
などが可能になってきており、大きく都市計画法が進化してきたと
いう背景がございます。

2点目と致しましては、本市の市街化調整区域の課題として、人
口の減少や高齢化の進行により集落のコミュニティが低下して
おり、その活力維持が求められております。また、貴重な自然環境
や田園景観などの保全・創出も重要な課題となっており、それらの
課題に対応する必要があるということが背景としてございます。

3点目と致しましては、市街化調整区域の地区計画制度活用の意
義となっておりますが、昨年10月1日から弾力的な運用というこ
とで開発許可制度の見直しを行っております。これは、50戸連た
んがあって、6m以上の道路に面しているところにつきましては、
自己用の住宅は開発許可をしようということですが、
こういった弾力的な運用と、容積・建ぺい率の指定などを行って
おります。今般の地区計画制度につきましては、ある程度まとまりの
ある面的な区域で活用していくもので、秩序ある土地利用を誘導
するための地区計画制度の運用も必要になったということござい
ます。

次に、策定の目的でございますが、住民主体の地区計画等の案の
作成の推進ということで、この地区計画制度自体が分かり難いこ
ろもあるため、運用指針を策定する中で、地区計画制度はどのよ
うなものを分かり易く示していく。それから、あくまでも住民主体
のひとつの制度であることを地域にPRをして行きたいというもの
でございます。

2点目と致しましては、適正な土地利用の誘導ということですが、
これは最後の方に「地域の環境、景観などを整備保全するよう
なまちづくりに、地域主体で取り組んでいただけるようにする。」

ということで、あくまでも地域の皆様がローカル・ルールと申しますか、そのようなものを定めて地域主体で取り組んで貰いたいというものでございます。

続きまして、2ページでございますが、これまでの策定の経過をまとめております。昨年5月に宇都宮市の「市街化調整区域の整備及び保全の方針」を策定しております。これらに基づきまして、10月には法第34条第8号の3に基づく条例を制定させて頂いております。本年10月1日現在で受付件数が114件、許可件数が88件と、条例制定後1年間でかなり効果が出てきていると考えているところでございます。

本年4月に入りましてから、この地区計画制度の運用指針について、庁内で議論を進めて参りました。その過程におきまして、6月には都市計画審議会に報告、8月には「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」の改正について議会へ議案提出させて頂きました。地区計画に関する条例につきましては、本市でも既に策定しておりましたが、これからはこの手続きと言いますか、住民に主体となって貰って地区計画を策定頂くために、これまでの条例を改正する必要があると考え進めてきたところでございます。16年9月に入りましてからは、これらの指針につきまして地域の方々と意見交換などをしております。また、「地区計画等の案の作成に関する条例」は議会での議決を経たところでございます。また、今般報告致します運用指針につきましても、議会等でもご了承を頂いたところでございます。なお、素案としてホームページに9月15日から29日まで公開しておりましたが、意見としては特段ございませんでした。

4になります。が、「市街化調整区域の地区計画制度運用指針」の概要についてご説明させていただきます。まず、資料1をご参照頂きたいと思っております。1地区計画制度の目的は何かとすることで整理してございますが、「その地域の住民自身が、地区の特性に応じて、きめ細かくルールを定め、良好な住環境をつくり又維持していく制度です。」ということでございます。地域のローカル・ルールと申しますか、そのようなものを地域の皆様自身が定めるということでございます。

2点目と致しましては、市街化調整区域における地区計画制度

の特徴でございます。地区計画自体は「地域の住民が地域の実情にあったルールを決める」ということですが、手続きとしては都市計画審議会に付議致しまして、都市計画決定によって定められるものでございます。定められた後につきましては、開発行為の許可が認められるようになる。ただ、地区計画だけでは制限が担保されないこともありますので、建築条例で制限することとしております。

3 につきましては、都市計画法における市街化調整区域での対象区域ということで、法律においてこの区域が明記されておりますが、ここでは法文そのままを転記してございます。法第12条の5に から まで書かれておりますが、この内容は抽象的で分かり難いところがございます。例えば、 にしましても「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域」。そのようなところに地区計画はかけられるということですが、宇都宮市では「農用地や保安林、急傾斜地崩壊危険区域などは認めない」旨、規則にて定めさせていただきました。それらを除いたところに建てて下さいという内容でございます。国でもこの3つの法文を示しただけでは分かり難いということで、運用指針を設けております。

その運用指針、或いは法に基づきまして、本市ではこれをどのように活用していくかが4になりまして、市街化調整区域の地区計画制度運用の基本方針を定めたものでございます。本市の考え方と致しましては、まず第1点として、「市街化を抑制すべき市街化調整区域の基本的性格を変えない範囲とする。」市街化はあくまでも抑制する、なるべくスプロールさせないという基本的な考え方がございます。

2点目と致しましては、本市の都市計画マスタープラン等上位計画との整合を図るということでございます。特に、この矢印の下の部分ですが、「住宅開発地を誘導する場合は、少子高齢化が著しい地域で、集落の活力維持が必要な地域に限ることとする。」とし、これらマスタープラン等との整合を執っております。

と致しましては、ローカル・ルールということで、あくまでも地元主体で整備を進めるということでございます。下の矢印になりますが、まず「地元の合意を前提とし、行政の新たな公共投資を要

しない区域とする。」ということでございます。それから、農用地や保安林等は除く。また、ひとつの纏まった面的な開発になりますので、1 ha 以上を原則とする。

以上3点を基本方針で定めたところでございます。

この基本方針から、下に矢印となりますが、5つの分類をしたところでございます。まず としては集落整備型、 としては田園住宅創出型、 としては観光拠点、 としては流通業務型、 としては住宅団地型でございます。

資料2につきましては、その類型について細かく説明してございますが、文章ではイメージしていただくのが難しいかと思っておりますので、参考資料をお開き願います。参考資料ということで、図面を掲載してございます。まず、1.集落整備型のイメージですが、対象区域としては、大規模既存集落として市長が指定している7地区、または50戸の建物が連たんしている地域で使って頂きたいというものでございます。土地利用及び用途の制限としては、一戸建ての自己用低層住宅を主体とし、小規模店舗等も建てられるようになっております。図面中、黒い点鎖線で囲まれている区域をエリアとしております。その中で、 から まで番号がふってございますが、

は「特に貴重な森や林は残したら良いのではないか。それら保全するものもこの区域に入れていってはどうか。」ということでございます。 は既存の道路を6mに広げて整備していただくこととございます。 は道路が無いところに新しい道路を作る。それによって、 でありますが、分譲可能な土地が生まれて、住居が張り付いてくるというものでございます。その地区計画策定の条件といたしましては、下に小さな字でございますが、まず区域として、上下水道（集落排水等）、6m以上の道路に接続していることがひとつの条件となっております。2つ目は区域の面積が1 ha 以上、3つ目は農用地・保安林等を除くということでございます。また、4つ目は、土地所有者等の3分の2以上の同意を得て申し出られますが、立案・施行・管理などはあくまでも地元が進めるという内容でございます。以上が集落整備型のイメージでございます。

次に、2.田園住宅整備型のイメージですが、これは建物が無いような地域でございます。対象地域としては、少子高齢化が著しく、小学校等公共施設の近隣地域としております。制限の内容等は、先

程の1と同じでございます。エリアにつきましても、1 ha 以上としておりますが、図面の中で示しましたとおり、6 m以上の道路を確保することによって、この ということに分譲地がいくつか出来てくる。ただし、小学校の近くで無くてはいけない。また、少子高齢化が著しい地域で無くてはならない。上位計画等にも謳われてなくてはならない。策定の条件につきましては、先程の1集落整備型と同様になってございます。

続きまして、次のページ、3. 観光拠点型のイメージになりますが、観光拠点として位置付けられている地域での幹線道路沿道の集落地域等で活用して頂きたいものでございます。図面中、点鎖線で囲まれたような区域を、幹線道路を挟んで指定しまして、6 m道路等を敷設することで、この のところの開発が可能となるということでございます。市の上位計画で観光拠点となりますと大谷がイメージされますが、基本的には大谷で活用されれば良いと考えております。条件は同じように、6 m以上の道路に接続していること、面積は1 ha 以上、農用地等は除外するという内容でございます。また、土地所有者等の3分の2以上の同意で申し出可能となり、立案・施行・管理などはあくまでも地元で進めていただくということでございます。

4. 流通業務型のイメージでございますが、これは産業軸として上位計画に位置付けられている地域が対象となります。これにつきましては、東北自動車道のインターチェンジ周辺がイメージされるところですが、そのような地域を想定したものでございます。幹線道路につきましては、開発許可の技術基準等との整合性もございしますので、9 m以上を条件としております。また、面積は1 ha 以上、土地所有者等の3分の2以上の同意を申し出の前提としております。これにつきましては流通業務を主体としておりますので、倉庫業法に規定する倉庫等がきれいに配置されるように使っていくという内容でございます。

以上が 、 、 でございますが、資料1にお戻りにいただきますと 住宅団地型がでございます。これにつきましては、既に調整区域の開発団地等で実際に行われておりまして、城西ニュータウンやイーストヒルズ宇都宮等で活用されているものでございます。

宇都宮市では5つのパターンに分けて提示しておりまして、地域

の方々から申し出があった場合、それが上位計画に整合しているか等審査した上で、都市計画審議会にお諮りして地区計画として決定していきたいと考えております。

最初の資料の2ページになりますが、今後の進め方ということで、これまでも地域の方と意見交換等をしておりますが、今後につきましても周知徹底を図っていくために、地域に入りまして説明会等を開催して参りたいと考えております。また、これまで意見交換した中では、「宇都宮は農用地が多いので、対象区域から除外する区域として外して頂けないか」というご意見等も伺っております。それらにつきましては、農政部局とも協議しておりますが、この運用指針は対象区域から農用地を除くということが大前提となっておりますので、今後さらに協議しながら進めて参りたいと考えております。以上で説明を終わらせていただきます。

永井議長 それでは、これについてご質問・ご意見等ありましたら、お願いいたします。

はじめに2ページの34条8号の3ですが、受付114件、許可88件というのは、市が当初想定していた状況と比べてどうですか。

栗田幹事 他の都市の事例等を参考に当初考えておりましたが、他の都市では1年間で30件程度と聞いております。規模の違いもございますが、1,000件を超える問合せがあり、1年間で114件という数字は多いと申しますか、反響が大きかったなと考えているところがございます。

永井議長 これは線引きのところの周辺ですか。どういうあたりのところが多かったのでしょうか。

栗田幹事 地域別としましては、市内全域にほぼ広がっておりまして、市街化の隣辺部というよりは、どちらかと申しますと、先程の大規模既存集落の方が多いイメージがございます。

永井議長 本来は、こっちの方で纏まってやってくれた方が良いという感じ

なんだよね。

栗田幹事 34条8の3というのは点ですので、土地利用を誘導していくという意味では、今回の運用指針のようなものがあると、ひとつのまちとして出来上がってくるのかなと考えております。

また、8の3の場合は必ず6m道路に接していることが大前提となっておりますが、今回の地区計画では6m道路が現状に無くても、4m道路であれば区域の中はセットバックでも良いでしょうという部分がございます。その辺も少し異なっております。

永井議長 いかがでしょうか。何でも結構でございます。

船田委員 質問です。条件の中に、
、
、
とそれぞれ集落整備型、田園住宅創出型・・・にありますね。これらは緩やかな表現になっていると思うのですが、「保全しましょう」とか「広げましょう」とか。これは努力義務的なものでよろしいのでしょうか。それとも、必ずそうしなさいということの意味合いなののでしょうか。

永井議長 4についてのご質問ですか。

船田委員 それぞれイメージの中に条件が入っていますね。「保全しましょう」とか「公園を作りましょう」とか「6m未満の道路は広げましょう」とか。今のお話ですと、広げなくても良いのかなというような感じで受けとめたのですが、どの程度の条件付きなのでしょうか。

栗田幹事 この資料は出来るだけ分かり易く皆様にお示ししたいと考え、作成したものでございます。地域住民との意見交換会でも同じ資料でご説明しているのですが、「保全しましょう」等はあくまでもイメージになっておりまして、「6m未満の道路は広げましょう」という表現になっておりますが、実際には6m道路にしないとダメだという部分もございます。この制度は地元主体で進めていただくものですので、地元の方々に周知しご理解いただくことが第1段階となって参ります。その中で、法律用語で進めるとなかなか分かり難い

ということもありまして、分かり易くするためにこういった表現をさせて頂いております。

永井議長 簡単に言うと、前面道路が6m無ければ、地区計画がかかっても家は建てられないということですか。

栗田幹事 図面でご説明させて頂きたいと思うのですが、集落整備型のイメージ図をご覧下さい。 と という部分があるかと思いますが、は新しく6m道路を作ることによって、分譲可能な土地が生まれてくる。 は4m道路、或いは3m程度の道路が既存としてある場合、時間はかかるかも知れないけれども6m道路が将来的に抜けるのであれば、現状のセットバックでも認めていくという内容になっております。

永井議長 自分の家の前が6m道路になれば良いのだから、現道の中心線から3m下がってくれば、作っても良いよということですね。

栗田幹事 そうということです。

永井議長 新しく6m道路を作れば、道路の接続していなかった新しい区画も作れますよということですね。

栗田幹事 はい。

永井議長 については「頑張りましょう」という表現になっていますが、基準はあるんですか。「地元ゆかりの貴重な森や林は残し、保全しましょう」と言っているわけですが、「現状の緑地は残しなさい」と言っているのですか。それとも、「残して下さいよ」と言っているのですか。

栗田幹事 「残して下さい」という方です。

永井議長 ということですか。

船田委員 努力目標みたいな感じでしょうか。

永井議長 はそうです。 から の道路についてははっきりしている。道路があれば、前面道路が6mに将来なるように、あなたの前はちゃんと下がちなさいよと。道路が無いところに作りたければ、6m道路にアクセス出来るようにちゃんとしなさいと。そうしなければ、作れませんよということですね。

いかがでしょうか。

岡本委員 2ページ、策定経過の平成15年10月容積率と建ぺい率の指定なんですけど、200/60というのはどうも納得出来ないような気がするんですけども。建ぺい率60というのは分かりますが、容積率200というのは3階以上になってしまいますよね。

栗田幹事 これは昨年10月に調整区域の容積・建ぺい率の指定ということで、国から、例えば建ぺい率を60・70等いくつかの中から選んではどうだろうということがありまして、宇都宮市におきましては、第1種住居地域と同等に200/60と指定いたしました。調整区域については比較的敷地面積が広いということもありますので、これで十分でしょうという判断により、当審議会での了承を得た上で決定させていただいております。

岡本委員 建ぺい率の60というのは分かるんだけど、容積率の200と言うのは結構高いものになるでしょう。高層住宅出来るよね。

栗田幹事 高い方ですね。それにつきましては、調整区域は高さ10mまでということで指導しておりますので、10mまでは建築可能ということになります。

永井議長 10mと言うと、3階はちょっと難しいですよ。

岡本委員 3階がギリギリですね。

永井議長 その高さ制限があると、通常は2階建てまでということになるのですか。

栗田幹事 資料2の表1になりますが、容積率ということで6/10、8/10、10/10と記載してございます。地区計画の中では、地域の皆様がローカル・ルールを定めていく中で選択できるようになっております。濃いカッコ内は優良田園住宅法の基準でございまして、敷地の最低限度として300㎡、建物の高さとしては3階以下、容積率・建ぺい率は5/10・3/10となっております。容積・建ぺい率の中でカッコに括っていない部分については、その範囲内でその地域の方々が決められるというものでございます。ただし、先程の8の3の対象エリア等市街化調整区域内については、一律200/60で設定しているということでございます。

永井議長 そうしますと、2ページの岡本委員のお話になった200/60と言うのは、34条の方の容積・建ぺい率ですか。

栗田幹事 はい、地区計画のエリア外ということになります。

永井議長 そうすると、エリアの中については資料2の方でよろしいですか。

栗田幹事 はい、そうです。

永井議長 最大でも、容積率10/10が最大であるということですね。それに加えて、市街化調整区域一般には10m以下という制限があるのですか。

栗田幹事 はい、そういうことで指導しております。この地区計画においても、建築物の高さは最高10mとしてございます。

永井議長 それでは、2階以上は建たない。

岡本委員 実態に合わない。

塩田委員 日影規制はされていますよね。

栗田幹事 規制されております。

永井議長 日影規制で引っかかるかどうかは分かりませんよね。

塩田委員 図を書くとかかなり厳しいと思います。200と言う数字は大きいように見えますが、10mという制限があって日影制限がされると、結構厳しいものだと思います。

永井議長 少し纏めてマンションと建てましょうかとか言われることは無いことは無い。

岡本委員 実態に合わないと思ってね。200/60なんてことを条例なり法律で決めても、実際には建てられない。

永井議長 よろしいでしょうか。

岡本委員 はい。

永井議長 他にいかがでしょうか。

石塚委員 ちょっと考え方だけお聞きしたいのですが。道路の6mの件ですが、これから少子高齢化だ、バリアフリーだという時代の場合に、今は市街化区域・調整区域問わず公共工事で歩道を整備しているわけだが、これから21世紀の道路を作ろうという時に、歩道の考え方をどの程度にするのか。要するに、ここでは地域の新たな開発をした所で、例えば交通スピード制限を市街化なりゆっくり進むところだから時速20kmまでとか、そういう制限をかけるとかが無い中で、歩道の無い道路を21世紀に作るのはどうなのかと常々私は個人的に疑問に思っているのです。まして、これから新規にこういう開発をしようとする時に、必要最低限これからの道路というのは歩道が必要なのではないかと思うのです。減分率等々ある中で、少

しでも・・・という意味は分かるのですが，21世紀のまちづくり・村づくりの中でどうこれを位置付けるのかなと言うのが疑問なんです。

永井議長 6 mというと，通常では歩道が作り難い。そういうことで良いんですかというお話ですか。

石塚委員 6 m以上となっているので，それは地区に任せるんだというお考えなのかなと言う気はするんですが，もう一步突っ込んで良いのかなと。経済重視ではなく，これからつくるまちというのはどういうスタイルなのかということを含めた表記に出来ればという気がする。

栗田幹事 この6 mと言うのは最低基準ということで定めておまして，地域によりまして歩道をつけたいという事であれば，それプラス1.5 m等になるかと思えます。8の3の条例を作った際も4 m道路でどうなのかとかいうご意見もたくさんあったのですが，宇都宮市においては6 m道路でなければ許可しないという最低条件を定めましたので，それとの整合も図っております。歩道等が整備されたまちにしたいということで地元が9 m道路等を作りたいという意思が纏まれば，より良いことだと思いますが，最低基準としては6 mとしているところでございます。

石塚委員 だから，そこなんですけどね。それで良いのかなということで，図で書かないにしてもそういう指導を最低限するとか，もう一步欲しいかなという気はするんですがね。

永井議長 そうですね。日本の場合には通り抜けを推奨してやっていますが，むしろ，こういうところはクルドサック型（行き止まり型）の道路というやり方もあるんですよ。そうした場合にはほとんど通過交通が入りませんから，行き止まりのところに入っている例えば10軒なら10軒の車だけだということ。それから後は御用聞きとか荷物・新聞の配達とかという位だったら歩車共存だという描き方もあるんです。いずれにせよ，住宅地の中の道路の作り方というの

は質の高い住宅地ということを考えていこうとすると、本当は色々な議論をしなくてはいけない。これは必ずしも市街化調整区域だけでなく、既にスプロールしてしまったところの住宅地の道路についてもどう整備していくかとか。或いは、広すぎて通過交通が入って危ないというところもあるんですよね。そういうことを本当は一度どこかでまとめて、入れるようにするというのも手ではないかと思えます。

今の石塚委員のお話は、原則としては歩車分離で歩道を取っていくという格好でやっていくのが都市計画上好ましいのではないかとということですね。

石塚委員 今、議長がおっしゃったような工夫をしたり、スピード制限をしたりするのかどうか分かりませんが、新たなまちづくりをするということにおいては、20世紀と同じ考え方ではない方が良いのではないかという意見です。

永井議長 地区計画の中で地区交通計画をちゃんと考えなさいよという指導はした方が良くも知れないですね。特に住宅地の中においては、地区計画の中には必ず地区交通計画が入っているんですよ。その足回りのところをきちっとどう考えているのかをやりながら、道路の幅員とかも決まってくるんだということを運用指針の中に書いておいて頂く必要はあると思います。

中山委員 議長さんが言われたように、道路の目的、通過道路か行き止まりかによっても大分違うと思うんですよね。例えば、通過道路みたくなれば、石塚さんが心配されているような問題が必ず起きて来ますね。6mというと中途半端な道路ですから、行き止まりじゃないということになれば間違いなく相当の車が通りますよ。過疎化対策とか色々含まれている内容のもので、既に張り付いている家も相当数あるんですよね。そういうところを何とかしようやというのがこの地区に当たっている。そういう意味でもその辺の指導をして頂くと大変よろしいのかなと思います。

行き止まりはそれでよろしいのでしょうか、通過道路については歩道もつけるような方向でやるべきだろうということも附則な

どでやってくれた方が良くと思う。恐らく6 mと言うと相当通りますよ。4 mだってちょっと超えると大体通過道路になってますから。6 mという都市計画の中で普通開発した時に皆つけているから、それが基準になってきているんだと思うけど。これから作る、今この図面では書いてあるけれども、恐らくこれから適用すべき、或いは最初に出来そうなところってのは大体過疎化地区とか今どうにもならなくなっている地域が多いんですね。そういう中での通過道路もあるわけですから、議長さんが心配なされていることや石塚さんの言われていることも併合しながらやられたらよろしいのかなと思います。

永井議長

要は、交通ネットワークをどう流すのかと言うことを地区計画のプランの中には必ず入れてくださいというような事かも知れませんがね。

他にいかがでしょうか。

ちょっと伺いたいのですが、今、一番有力なのはどこなんですか。地元とお話してるという話があったのですが、どこ辺りが一番熟度が高いのですか。

栗田幹事

まだ出来たばかりですので、具体的にはございません。民間の方が見えて、「どういったところでやりたい」と申しますか、情報を良く説明してくれというようなことがありましたけれども、まだ具体的には「これで」というところまでは行っていません。基本的には少子高齢化が著しいところということで城山西とかですね。そのようなところで出来ないかという話はございます。

永井議長

折角作ったので、どこかで1ヶ所モデル的にやりたいですね。是非、我々も参加して議論したいと思いますので、進めていって下さい。

無ければ、これはご報告ということなので、次に行かせて頂きたいと思います。

案件 2

それでは、第2号案件のご説明をお願いしたいと思います。

報告案件第2号「JR宇都宮駅東口地区整備における基盤施設整備の基本的な考え方について」ご説明いたします。

この案件は前回第21回宇都宮市都市計画審議会において報告致しましたJR宇都宮駅東口地区の整備に関わる内容でございます。今年度東口地区の土地区画整理事業及び駅前広場の変更を含めた都市計画道路の決定を予定してございますが、本日は都市計画の素案作成中の段階でございますけれども、駅東地区のまちづくりの骨格を成す基盤施設整備の基本的な考え方についてご報告するものでございます。それでは、報告案件第2号資料1ページをご覧ください。

「1 JR 駅東口地区の整備について」(1)と致しまして整備目的でございます。資料と併せまして図-1「JR宇都宮駅東口土地区画整理事業設計図」をご覧ください。今回整備が関係いたしますJR宇都宮駅は東北新幹線をはじめ、東北本線(通称宇都宮線)、日光線が乗り入れ、1日の乗降客数が7万人を超え、明治18年の駅開業から来年で120年を迎える栃木県の拠点駅でございます。駅東口の開設は昭和55年の栃の葉国体の時に、東西自由通路が完成いたしましたして東口が開設されましてから、本年度で24年目を迎えたところでございます。今般、この東西自由通路の南北にございます元国鉄清算事業団用地でございます市都市開発公社用地、JR東日本の社有地、民有地等を活用して以下の3つの整備目的により地区整備を行うものでございます。

(2)位置及び面積でございます。図-1を再びご覧ください。本区域はJR宇都宮駅の駅舎と線路の東側に位置し、南北に約400m、東西に約180m、面積約7.3haの区域でございます。太い赤線で囲まれた施行区域のほぼ中央に、北から南の方に2本の黒い線が縦断してございます。地区を南北に流れる水路でございます。これを境に東側が東宿郷1丁目、西側が旧鉄道敷地である川向町でございます。資料1ページにお戻りください。

(3)地区の整備方針でございます。地区の整備方針は、昨年度、民間事業者からまちづくり案を求める提案協議の募集時に提示いたしました以下の4点でございます。1番目の地区開発の拠点となる施設の整備を除きまして、以下の3点につきましては基盤施設整

備の基本方針でもございます。1番目の地区開発の拠点となる施設の整備でございますが、この整備方針は基盤整備後、立地施設整備の基本方針でもございます。新幹線駅、広域交通の結節点、市東部地区に立地する先端技術産業の玄関口という東口の立地特性を活かしまして、モノ・技術・情報を全国、さらに海外に向けて流通、発信するということで、現在、産業支援施設、或い交易・交流施設等、地区開発の拠点となる施設の導入を検討してございます。

続きまして、(4)基盤施設整備の基本方針でございます。1つ目といたしまして、JR宇都宮駅に直結した交通結節機能の強化でございます。広域交通の要衝地であるJR宇都宮駅の乗換利便性の向上を第一に考え、交通結節機能の強化に向けた基盤施設の配置を検討しております。さらに、歩行者、人に優しい空間形成を図るため、東西自由通路2階部分から各施設へアクセスすると同時に、交通バリアフリー法などユニバーサルデザインの考え方に配慮し、安全かつ使いやすい各サービス施設を用意するなど、すべての人の円滑な移動を支援するものでございます。2つ目といたしまして、新たな交流拠点にふさわしい都市空間の整備でございます。交通広場、拠点施設との連携により、多くの人や情報が交流する賑わいを活かし、様々なイベントや活用場となる新たな交流拠点にふさわしい都市空間(交流広場)の整備を進めるものでございます。さらに3つ目でございますが、新たな交通システムの導入に配慮した交通基盤の整備でございます。現在、宇都宮市では、「クルマ依存社会の行き詰まり」、「高齢化社会への対応」、「環境問題への対応」、「中心市街地の活性化」等の問題を解決し、住みよいまちづくりを進めるため、新たな交通システムの導入を目指しております。東口地区整備にあたりましては、将来の導入空間を確保し、地区のまちづくりとの整合も図れるよう新たな交通システムの導入に配慮した基盤整備を進めるものでございます。

2ページをお開きください。2番といたしまして、基盤施設整備の具体化(案)でございます。事業手法といたしましては、宇都宮市において、道路や駅前の交通広場、上下水道などの都市施設が総合的、かつ一体的に出来る土地区画整理事業を計画しております。再び、図-1設計図をご覧ください。施行区域内に細い赤線がございます。これが道路と宅地の境界を示したものでございます。後程、

街区等についてはご説明いたしたいと思います。それでは、再び資料の2ページにお戻りください。

(2)といたしまして、各基盤施設整備の考え方でございます。ア街区形成でございます。図-2基盤施設計画図(案)をご覧ください。四角く縁取りしてございます上の方から北街区。北街区につきましては、東西3街区に分けております。中央に交通広場に接してございます中央街区。交通広場の南側に南街区。と、街区の機能分担、土地利用より大きく3街区に分けた大街区構成でございます。これは将来の基盤整備後に建築される立地施設や新たな交通システムの導入に向けて柔軟に対応するため、大街区で計画しているものでございます。資料1にお戻りください。

イといたしまして、交通広場でございます。駅東口は駅西口と比べ開設の歴史が浅く、市有地や鉄道施設跡地の大規模な空閑地により駅舎から東口広場まで200m以上も離れ、駅利用者のアクセシビリティが劣るとともに、バスバース整備など公共交通の関連施設など広場機能も十分確保されていないなど、西口に比べて整備が遅れておりました。本地区整備にあたっては、これらの課題に対応するため、東口利用者の利便性を第一に考えました。交通広場の配置でございますが、再び図-2をご覧ください。図-2の中央街区の左手でございます。この細長い部分を交通広場という形で位置付けてございます。現在の位置から西に約100m、駅舎側に敷設いたしております。これで東西自由通路の距離が半分に短縮され、西口との連携強化、駅東西の一体化が図れるものと考えてございます。また、公共交通からの乗り継ぎ利用者や地区の交通導線を検討して、公共交通と一般車の導線を分離し東西自由通路の両側に各乗降スペースを配置いたしました。再び、資料2ページにお戻りください。参考ということで、交通広場施設の構成がございます。現計画では、バス事業者やタクシー事業者など交通事業者との協議により、公共交通と一般車の乗降場を分離し、駅舎に近い方から第1、第2、第3レーンと分けて乗降場を計画してございます。図-2にまたお戻りください。図-2の交通広場と東西自由通路付近をご覧ください。バス乗降場は駅舎に最も近い、東西自由通路の南側の第1レーンに配置いたしました。タクシー乗車場につきましても、駅舎に最も近い東西自由通路の北側に配置しております。タクシーの降車場についま

しては、自由通路の南側で第2レーンに配置いたしました。また、タクシープールにつきましては、東西自由通路北側の第2レーンに計画いたしております。一般車の乗降場につきましては、公共交通との錯綜を避けて最も中央街区よりの第3レーン、自由通路南側に配置いたしました。また、障害者・高齢者用の乗降場はエレベーター直近の第3レーンの自由通路下に計画してございます。さらに、高齢者や障害者を含めたすべて人が円滑かつ快適に移動できるよう、すべてのレーンの乗降場にはエレベーターなど利便施設の配置を現在計画してございます。

ウ道路の構成でございます。中央街区の外周、交通広場を含めまして、地区幹線道路といたしまして、東大通りからの交通広場や駅へのスムーズなアクセス、自動車利用者にとって分かり易い導線、安全性等も配慮いたしまして、時計回りの一方通行と致しております。また、地区幹線道路と各街区、地区外と連絡、街区を回遊する歩行者や自転車の導線等を考慮いたしまして、街区アクセス道路を配置いたしました。さらに、新設する東口駐輪場や地区南側に位置しますJR線の地下道、地区外の自動車・歩行車道とアクセスするため、南街区の西端JR線沿いに自転車・歩行者専用道路を計画いたしております。

資料にお戻りください。エといたしまして、東西自由通路・歩行者用デッキでございます。東西自由通路は文字通り、駅東と西を連絡する重要な歩行者通路でございます。交通広場でもご説明しましたとおり、本地区整備により今回改築いたしまして、交通広場のバス、タクシー、一般乗降場に合わせましてそれぞれに階段、エレベーターを設置いたします。また、東西自由通路を利用する歩行者の南北街区へのアクセスを向上させるため、東西自由通路と接続して南北街区沿いの交通広場上に歩行者用デッキの設置を計画してございます。

オといたしまして、駐車場でございます。駐車場につきましては、駅舎及び地区内施設との移動利便性に配慮いたしまして、北・中央・南街区にそれぞれ1箇所ずつ計3箇所計画してございます。駐車台数につきましては、立地施設の附置義務台数と共に、自家用車による駅利用者、パーク&ライド等も考慮いたしまして現在計画中でございます。整備及び管理・運営につきましては、民間主体で検

討しているところでございます。

カといたしまして、駐輪場でございます。駐輪場につきましては、駐輪場利用者の導線、交通広場内の放置自転車の防止に配慮いたしまして、交通広場に隣接する2箇所に分散配置いたします。台数につきましては、駐車場と同様、立地施設の附置義務台数と共に、自転車による駅利用者、サイクル&ライドを考慮いたしまして、駐車台数を計画中でございます。

キといたしまして、交流広場でございます。図-2をご覧ください。こちらの緑色の区域でございます。交流広場につきましては、多くの人々が気軽に集まり、交流ができる開放的な自由な活動環境を作り出し、広域交流の中心として交通広場や立地施設等の一体性や東口地区と周辺地区との連携に配慮いたしまして、主要街区の東側中央部分に配置を計画してございます。

最後にクといたしまして、新たな交通システムの導入空間でございます。特に今回、基盤施設計画図(案)には導入空間の図示をしておりませんが、交通広場の東側歩道部及び中央街区内に将来の整備を見据えた導入空間を確保することとして計画してございます。以上が、各基盤施設整備の考え方と整備位置でございました。

3 土地区画整理事業の想定スケジュールでございます。想定スケジュールにつきましては、17年度の事業着手を目指し、今年度、土地区画整理事業の都市計画決定を予定してございます。事業期間につきましては、平成19年度までの3か年ということで、骨格となる幹線道路、街区アクセス道路、交通広場、宅地造成等の完了を目指しております。

以上が、JR宇都宮駅東口整備における基盤施設整備の基本的な考え方についてのご報告でございました。

永井議長

2号議案につきまして、ご質問・ご意見等ございましたらお願い致します。

杵淵委員

人工地盤なんですけど、当初の話だと、JR駅との境界くらいから来て、人工地盤で2階の結節部分を全部覆うような話だったように記憶しているんですね。その中の論議として、乗り換えの利便性を考慮するのであれば、ダイレクトに繋いだらどうかという話を去年

も再三申し上げてきた。しかし、これは JR との兼ね合いで難しいと。これだと、人工地盤は図上の青い部分だけと解釈して良いんですか。そうすると、建物がここにできますわな。この人工地盤と同じ高さで、全部人工地盤になって、そこに下からビルが出ると。新宿みたいな格好を想定していたんですよ。この図を見ると、人工地盤はこの K 字だけということですか。

小堀説明員 はい、そうです。

杵淵委員 要するに、西口を逆にくっつけたという格好になるわけね。ペDESTリアン・デッキを逆にくっつけた格好になるわけでしょ。

小堀説明員 はい。

杵淵委員 それは、西口の二の舞になるんじゃないですかと。去年、一部の委員から新交通システムについての導線がどうなんだと。これは最後まで明らかにならなかった部分で、想定したのは北に上げて南に下げるというのがあったんだけど、人工地盤を作ったらダメでしょという話をしていたら、2 階部分は人工地盤で行きますと。そういう風な話があったように記憶しているんですよ。交通広場の上も全部人工地盤にすれば、将来駅舎とダイレクトに繋いでも大した距離数ではないんだから、それも考慮してお願いしますよという話をしたように思っているんですよ。だから、なぜこれだけの人工地盤になってしまったのか。プロポーザルとの兼ね合いでこうなのか。そこら辺を教えていただきたい。

森岡幹事 今の人工地盤の件でございますが、ひとつには公共交通の広場の上ですね。この部分については、デッキを 2 階部分。同じように中央街区に結んで、それぞれ下にエレベーターとかエスカレーター。まだ、どういうものでやるのかは決定しておりませんが。そういったものと階段で下ろすと。それぞれの島に。ということで、西口のように 1 階で横断するような形は取らないということで考えております。次に、中央街区でございますけども、中央街区の中に建物が出来ます。その建物の中を使って、交流広場にダイレクト

で行けると。2階レベルで、同じレベルで行けると。というようなことで今考えてございますが、まだその建物の立地施設の規模・高さ、そういったものはまだ具体的には固まっておりませんが、この人工地盤・東西自由通路と交流広場は同じレベルで行けると。歩行者の導線も当然確保するような考え方でいきたいと考えております。それと、交通広場を全面的に人工地盤で覆ってはどうかというようなご意見だと思っておりますが、これについては費用等々の問題、或いは採光といった部分もございますので、現在は東西自由通路（今の西口からの延伸）と北街区・南街区への延伸ということで対応していきたいと考えております。なお、新交通が入ってきた場合の想定でございますが、交流広場の歩行者デッキの左側に歩道がございます。ここの部分を今のところは想定をしまして、これを通して西口の方へ、東大通りから中央街区を西に向かってきて、歩行者デッキの左側を通りまして北進をして、北街区あたりから西口広場へ抜けていくというようなルートを想定してございます。これにつきましても、非常に、新交通の登っていく勾配とかカーブの非常に微妙なところでございまして、そういったものの検証を今しているところでございます。併せて、東西自由通路の北側については斜めに登っていくと言いますか、北街区と中央街区の間に幹線道路がありますけども、それを超えると。幹線道路は新交通の下を通るというようなイメージでございまして、その高さ等についても支障が無いような形で現在検討を加えているところでございます。

永井議長　　いかがでしょうか。

杵淵委員　　はい。これ、報告ですから。

永井議長　　よろしいでしょうか。

杵淵委員　　はい。

永井議長　　今の歩行者デッキで気を付けて欲しいのは、大宮の西口を見て貰いたいのですが、高さが微妙に違うんですね。建物とペデストリアン・デッキがソニック・シティーまで行ってるでしょ。あそこを

歩くと、大体2、3段ぐらいつつのレベルが、何回か上がったり下がったりしてるんですね。これからバリアフリーというお話があったでしょ。それを考える時には、建物との擦り合わせでもって上手くやらないと、デッキのところに階段が出来てしまうんですね。これはかなり微妙なあれですからね。そこらのところは良くディテールを詰めて頂きたいと思いますね。歩く方は割合と、その2、3段の所、東京の地下鉄赤坂見附駅の渡る所も嫌ですね。地下鉄から上がって、東急をぐるっと回っていくと、デッキを上がって行って、もう1回ステップを3つか4つ上がって、それでまた幾つか下がって坂の所を下りていくんですね。あういうステップのところをどういう風に上手く処理するかというのは、歩きやすい空間を作っていくときには、ちょっとした擦り合わせなんですけど、建物とペデストリアンデッキの高さをいい加減にやらずに、非常に慎重にやって頂きたい。

森岡幹事

議長からご指摘がありました高さが一番今頭の痛いところでございます。実は宇都宮は北から南に勾配がついておりまして、この区域も7.3haと非常に狭い区域なんですけど、一番北の高い所と南の低い所だと大体2mぐらい勾配がございます。今その段差の解消と言いますか、高さの調整をどういう風にするかと。しかも、そのバリアフリーに配慮して、歩行者が歩き易いような人工地盤をどういう風に作るかという事で、知恵を出しているところがございます。ひとつの方法としては、その建物の階高で上手く調整が取れないかというようなことで検討をしているところがございます。その辺につきましても十分に配慮しましてやっていければと考えているところがございます。

永井議長

ほかにいかがでしょうか。

荒井委員

この人工地盤、それぞれに幅はどれぐらいなんですか。どういう風に想定しているんですかね。

森岡幹事

この東西自由通路上に記載してあるのが、現在と同じ10mで考えてございます。南北街区を結ぶ歩行者デッキは、5mを想定して

います。但し、この歩行者デッキについては中央街区に建物が出来ることを想定していますので、中央街区側にも出来れば民間の負担でデッキの幅を広げて貰いたいと考えているところでございます。

荒井委員 いろいろな制約があるんでしょうから。ただ、県庁所在地の中央駅のペDESTリアン・デッキとして、割と夢の無い話かなという気はしましたね。確かに。もう少しゆったり取れるものであれば、ゆったり取りたいですね。

永井議長 この間、豊橋の方に行ったら、豊橋の駅はペDESTリアン・デッキのところで水を流していたな。これだと、そういうゆとりの空間は作れず、本当に交通路線という感じではありますね。ここにエスカレーターとか上がってくる施設がくっつくわけでしょ。擦り付いて来るわけね。またそれで食われますわね。

森岡幹事 それについては、10mの外で何とか繋げたいと考えてございます。

永井議長 それから一番初めに話があったんだけど、水路ってあったでしょ。あの水はどれくらい流れているの。あれは環境資源として使えるような水じゃないの。

森岡幹事 この水路の水でございますが、非常にきれいな良い水でございます。これは今、県で事業して頂いておりますJRの今泉アンダーの地下水でございます。ですので、水量もある程度一定しておりますし、きれいな水ということで現在鯉なども放されておりまして、駅から降りた人が餌をやったりということで、潤いとか憩いの場になっておりますので、この駅東の基盤の中でも水辺空間というものも出来れば確保させて貰って、出来るだけ道路内に近づけるような工夫を、全部というのは難しいかと思いますが、一部親水性も取り入れたいと考えております。

岡本委員 このペDESTリアン・デッキなんですけど、姉妹都市のオルレアンが宇都宮市を紹介しているページがあるんですよ。その中に姉妹

都市の特徴があるところが写真に載っているんですが、宇都宮の紹介は駅西口のペDESTリアン・デッキの部分をチサンホテルの何階からか撮った写真なんですよ。その写真を見て、これが宇都宮だというのはですけど、「どこなんだろうな」というような不思議な写真なんですよ。フランス人が見て、宇都宮を代表する場所というのですか、それをオルレアンの人が見た場合に、あのペDESTリアン・デッキの写真を撮っているんですね。だから、我々の見方とは違うのかなという感じがしたものですから。駅西口のペDESTリアン・デッキは色んな物もありますから、そういう物が上手に入った良い写真になっているんですね。あんなものと思っていましたけど、見方によっては写真になって、宇都宮を見た中で宇都宮を代表する景観として写真を撮っているということで感心した。

永井議長 この方もそういう可能性があるよという風に。

岡田委員 それもありますし、直接的ではないんですけども、そんな感じがしたものですから、話させて頂きました。

永井議長 ほかにいかがでしょうか。

吉田委員 区画整理を17年からということなのですが、この図-1の緑色の部分は既に1回区画整理をやっていきますよね。再度やるということなのですか。

小堀説明員 はい。

吉田委員 清算まで終わっているんですか。

小堀説明員 終わっています。

吉田委員 で、再度やる。

小堀説明員 先程申しました水路から東側でございますが、ここは駅東土地区画整理事業として、昭和43年から始まりまして50年代に終わっ

ているんですが、ここにつきましても現在地権者が2名、借地権者が6名ということで、今回提案協議を求める時も地区整備ということでご理解頂きまして、区画整理につきましてもご了承頂いてございます。こちらも含めまして、元国鉄清算事業団用地とJR東日本用地を合わせて全体的な土地区画整理事業を再度させて頂くということでございます。

吉田委員　これは飛び換地かなんかにしちゃうの。

小堀説明員　そうです。

中山委員　先程の水路の問題ですけれども、水辺空間という話が出て、全面的には方線も斜めに入ってきていますし、今の水路も実際は広い水路じゃありませんから。私どもがあそこを見ると、水もきれいですし、鯉が放されているのも見ていますけれども、部分的にこの水辺を作るということ。極端に言うと、ある程度池じゃないけどそういったものの利用の仕方もあるんじゃないのかなと気がする。水が流れていますから、たまり水じゃないですから、それらをちょうどこの真中見ていると、この方線から行くとその緑の辺りの左側を走っていくのかな。その辺の場所に、ある程度の水辺の部分を作る計画も考えの中に入れて頂ければ有り難いなと思います。全面的に方線を引いてくるのは無理だと思いますから、これを何とかしないと非常に難しい問題になると思いますから。一番メインになる部分で、その水を最大限利用させてもらってやられてはどうなのかなと、そんなことをお願いできたらなと思います。

永井議長　大体ご意見頂いたような気がしますけれども、よろしいでしょうか。

案件3　それでは、第3号案件についてご説明お願いしたいと思います。

飯塚書記　報告案件第3号関係資料をお開き頂きたいと思います。左側に「(仮称)宇都宮市新斎場建設計画について」ということで、初めてこの都市計画審議会の場で、この新斎場についてご報告させて頂

きます。検討状況ということでご報告いたします。

1番の新斎場の概要でございますが、あくまでもまだ予定でございますが、(1)の施設の概要ということで約96,000㎡を計画しております。(2)の利用対象者といたしますと、本市宇都宮市と上河内町、河内町、壬生町、石橋町、高根沢町を加えていきたいと考えております。

2番目で新斎場整備の必要性についてということでございます。現在山本町にある、競輪場の北にある斎場は、20年以上経過いたしまして、老朽化が著しい状況でございます。利用者ニーズがこれから増加するという見込みのある中で、現施設の能力ですと処理が難しいという状況になっております。

従いまして、四角い枠の中で、現地改築が事実上難しい理由を2つ記載しております。1番目の菱形のところですが、敷地を拡張し、造成することが困難であることの説明でございます。現在の斎場の周りでございますが、右側の図面をご覧ください。戸祭山緑地という都市緑地、これも都市計画決定している緑で着色しているところでございます。緑地の保全地区という位置付けになっております。従いまして、この計画を解除することは非常に難しい状況でございます。それから、周辺の敷地につきましては風致地区と言いまして、優れた景観を守るという場所に指定されております。それから、宅地造成工事の規制区域になっておりまして、造成上の工法の制限もありまして、困難ではないかということでございます。

菱形の2つ目でございますが、現敷地エリア内で業務を稼働しながら建て替えることが非常に困難であるということでございます。平坦部が約7,000㎡強しかございません。火葬業務を執行しながら建て替えるということにつきましては、空きスペースがほとんどないような状況で、事実上、安全上でも不可能だということでございます。話が後になりましたが、右側の上に新斎場建設最有力候補地位置図というものがございます。この位置につきましては、宇都宮環状道路の西側にございまして、インター通りを走っていきますと少し小高くなっているところでございます。そこが候補地ということになっておりまして、上欠団地の南側、インター通り沿いということでございます。

現在の斎場の建替えが非常に難しいという結論に至りまして、2

ページ目に移らせていただきますが、3番として新斎場の建設候補地の選定についてでございます。(1)の検討経過でございますが、13年の6月頃から適地を探しているところでございます。14年6月に最有力建設候補地ということで上欠町、この辺りがよろしいのではないかとということで現在考えているところでございます。

(2)で建設候補地の選定条件ということで、4つの斎場に求められている姿を考えております。1つ目は緑と静けさにつつまれた斎場、2つ目でゆったりとした空間を有した斎場、安心して利用できる十分な機能を有した斎場、最後の別れにふさわしい雰囲気・景観を有した斎場という4つ姿の方針の下に。また、右側に移りますが、新斎場建設候補地の3つの選定条件ということで、四角の1つ目でございますが、斎場に求められている姿が規模や形態、周辺の景観等から実現可能であるということで、矢印の1つ目ですが、新斎場の建設に必要な規模は3ha(30,000㎡)以上必要だということが基準となって参ります。矢印の2つ目ですが、「緑との共生」を実現することが容易な土地。それから、四角の2つ目でございますが、新斎場への交通利便性が高くなければならないということで、1つ目の矢印ですが、宇都宮環状道路等の主要幹線道路からアクセスが良い場所であるか、それから、関係自治体からの所要時間が現在の斎場と大きく変わらないという場所を基準としております。四角の3つ目ですが、新斎場としての土地利用が都市基盤(インフラ)、諸条件等の面で可能であるかということで、既存の土地利用計画や各種の都市計画法以外の規制なども変更・解除する必要のないような場所ということを挙げております。それから、付近の250m以内に学校、病院、住宅団地等、これらが無いようなことも条件として考えて参りました。

こういったものを総合いたしまして、(3)のところですが、最有力建設候補地として上欠町の場所を選定ということになったところでございます。星が4つ書いてありますけれども、この岡のようになっているところ、これを富士山台と言うのですが、この中心に樹林に囲まれた広い平坦地がございます。したがって、樹林を周りに残したまま効率的に整備することが可能という記述になっております。2つ目でございますが、宇都宮環状線から近い距離にありまして、市内又は広域的な他の町からのアクセス性も良いと

ということでございます。星の3つ目ですが、土地利用に大きな規制等がございませんで、造成が容易な立地でございます。次の星ですが、地形など土地の状況を踏まえますと、周辺に与える影響が少なく、周辺環境との調和が図りやすい場所ということで、ここを最有力建設候補地と位置付けて決定等したいと考えております。

4番といたしまして、各種業務及び地元住民等への説明の経過ですが、14年度から上欠町自治会、団地の自治会などで説明会を行いまして、現在も地権者説明会や自治会・団体等の説明会を行っているところでございます。

最後のページ、3ページになりますが、施設計画(案)ということで9.6haの施設をお示ししたところでございます。赤い線で示したものが新斎場の建設候補地ということで、約9.6haを計画しているところでございます。

四角の中ですが、主要施設の配置ということで、斎場の基本コンセプトである「緑との共生」を実現するために、ですが、地形を有効利用し既存の林を保護して、平坦地である草地(着色していない部分)に斎場棟や火葬棟を作って参りたいと考えております。侵入路でございますが、上欠団地入口の交差点を改良いたしまして、11mの侵入路を確保していきたいと考えております。3つ目ですが、緑地の設定ということで、周辺からの景観や動植物を保全するという観点から、周辺には十分な幅の緑地帯を設けるというように考えております。

四角の2つ目ですが、自然環境の保全ということで、環境影響評価調査を行った際、確認されております希少な動植物の育成環境を守るために、赤斜線の部分は環境保全ゾーンとして保全していきたいと考えております。

今後につきましては、市としての方針が固まり次第、都市計画法に基づきます公聴会を開催し、再度当審議会でお諮りするといったことを考えてございますので、よろしくお願い致します。

永井議長

ご質問、ご意見、お願いしたいと思えます。

荒井委員

この案件は、初めて当審議会にかかってくる案件ですよね。ということになりますと、最有力地に絞り込んだ前の段階では4つの建

設候補地があったということで、この場所を最有力に絞ったのは分かりましたけれども、他の候補地との比較で他の候補地が落ちていったことが分かる程度の経過のご説明というか、資料を添付した報告をして頂いたら、ここが最有力だということが分かり易いと思うのですけれども、その点についてのご検討をして頂けますでしょうか。

永井議長　　まず、絞り込んで4つ、どこが挙がったんでしょうかね。それで、ここだという理由は何ですかという理由を頂ければと思います。

岡本室長　　これまでも、この候補地の関係につきましては情報公開請求等がございましたけれども、個人のプライバシー、市で勝手に候補地として設定して、それぞれがダメだという言い方になってしまうような状況もございますので、公開を差し控えさせて頂いているところでございます。具体的な候補地をお示ししていくことは難しいですが、ABCという候補地が特定できないような形での最終案をお示しすることは可能ではないかと考えております。そのようなことでよろしければ、ご用意いたします。

荒井委員　　当然、そういうことはあると思うんだけども、それでも比較検討の結果という部分具体的に出るわけですから、その程度判断材料を頂いた方が良くないんじゃないんですか。

岡本室長　　はい、分かりました。

永井議長　　今は無理ですか。ABCでやれるんだったら良いんだけど、ちょっと難しいですね。

岡本室長　　すぐに資料が出てくるのか分かりかねますので、後日提出させて頂くということでもよろしいでしょうか。

荒井委員　　はい、結構です。

永井議長　　ほかにいかがでしょうか。

鈴木委員 上欠の辺りには遺跡がたくさんあるかと思うのですけれども、その辺りはもう心配なくクリアされた問題なのかどうか。ここに設定されて、計画まで進んだという事は。

永井議長 埋蔵文化財については、いつチェックやるのか。或いは、やっているのか。

岡本幹事 包蔵地ということで一部指定がなされております。建設地として決定した後、文化財の試掘調査をさせて頂いて、その試掘調査の結果の後に具体的な調査に入るという段取りでございます。また、来年度になるかなと考えております。

永井議長 環境保全ゾーンのご説明を頂けますか。

岡本幹事 そのエリア、特にゾーニングをしてあるところには、動植物関係で希少種と言われているものが集中してございますので、それらを整備から外しまして保全していきたいということでお示しさせて頂いております。

永井議長 環境保全ゾーンというのは、どういうエリアの指定・規制になるんですか。勝手に市が指定すれば、事足りるんですか。

岡本幹事 ゾーンとして整備をするのではなく、今のままの状態を手を付けずに保存していくという状況です。改めてこういう形で整備をするということではなく、地元の説明の際に使った図面にして、こういったところに自然の動植物があるとお示したものです。法規制につきましては、ございません。

永井議長 周りは民間の土地なんですよ。周りの人がやっちゃったら、それをダメとは言わないよということですか。

岡本幹事 そうです。

永井議長 この周りを残そうという話じゃないんですね。残せる事をやろうということを保全ゾーンで市が言ってるわけではないんですね。

岡本幹事 この9.6haにつきましては、今後、市として取得し公有地化を図りまして、この部分についてはそのまま保全していくと考えております。

永井議長 宣言しているわけね。「買えたら、買いますよ」というのが保全ゾーンだと思ってて良いですね。

最後のページなんですけど、赤く線を引いてあるところは何を表しているんですか。

岡本幹事 これが施設計画エリアでございまして、都市計画のエリアとして予定しているものでございます。

永井議長 この施設は公共施設ですよ。都市計画施設になるわけですね。

岡本幹事 はい。

永井議長 ということは、ここを全部買うんですか。

岡本幹事 はい。

永井議長 逆にいうと、外側は買わないと。

岡本幹事 そうですね。

永井議長 という風に考えてると。ここは少なくとも残るわけね。環境保全ゾーンには施設を作らないし、買い取る方には入っていると。そういう理解でよろしいんですか。

岡本幹事 はい。

荒井委員 そうすると、ちょっと気になるんですがね。この自然環境保全ゾ

ーンを設置したのは良いのですけれども、西側の環境保全ゾーンというのは、侵入路で南北に切断されちゃっているわけですよ。これは環境保全の方法としては、あまり望ましくないことになるのかなと思うのですが。予算の問題があるにしても、この部分はトンネルを掘るとか、或いは陸橋形式にするとかというようなことまで考えないと。理想論から言うと、あんまり望ましくない保全の仕方なのかなという気もするんだけど、その辺のご検討はされているんですか。

岡本幹事 環境影響調査に関しましては、市の環境アドバイザーからもご意見を頂いております。この部分におきましては植物系の希少種がございますが、道路を抜くことによって影響のある植物については移植をするということで、十分に保全できるというご意見を頂いておりますので、そういった対策を講じていきたいと考えております。

永井議長 その方は、移植で良いよと言っているわけね。

岡本幹事 はい。

永井議長 それは環境影響評価の中でやったんですか。

岡本幹事 はい。

塩田委員 この上欠地区は、宇都宮全体像からすると、かなり西の地区に属していますし、ここを利用される地区というのは市外も含まれるので、最長距離というと1時間もかかるような距離になるのじゃないかと。こういう施設そのものはひとつでないとダメなのかなと。東西に2ヶ所あると便利だなという話を聞き、それもそうなのかなと単純に思ったことがあるのですが、2ヶ所という考えは全く無いか。この上欠地区がかなり西寄りなので、利用者にとってどうなのかなと。ここがベストだと選んだということで、もっと色々な悪条件のところがあったかと思うのですが、その辺のところはどういう風に判断されたのでしょうか。

- 岡本幹事 利用の枠組みは、資料１（２）に利用対象者ということで、１市５町の住民が対象となって参ります。現在の斎場につきましては、ここから高根沢町を除いた１市４町で利用している状況であります。上欠町に最有力候補地という選定をさせて頂きましたが、外環状線等を使うことによって、それぞれの利用者からもそれほど時間をかけずにアクセスが出来るだろうということも要因として、当該地を選定したという経緯がございます。市内に何ヶ所かというお話ですが、これにつきましては２ヶ所作れば２ヶ所の維持管理費等がかかって参ります。そういった関係もありまして、厳しい財政状況の中、効率的に火葬業務を行っていくという観点から、１ヶ所ということで、これまで庁内的には進んできたということでもあります。
- 永井議長 こういうエリアだと、南北で見ると大体真中のところにきています。東西がどうかですね。
- 塩田委員 かなり西寄りだなとね。鹿沼に近いですからね。かといって、真中に作れないのは分かりますけど。
- 岡本委員 西か東か北か南かのどちらかですね。真中には出来ないから。
- 吉田委員 出来れば４ヶ所欲しいところですよ。篠井の方と、鹿沼に近い方と、清原の方と、雀の宮の方と。そうすれば、利用するには便利ですね。
- 中山委員 経済的というお話がありましたけど、将来的に宇都宮は、合併についても今騒いでいますけども、一番根っこには政令都市を目指すという話もあるわけです。そのために色んなことやっていますから。そうなればですね、今言っているように１ヶ所だけでは間に合わなくなるということは事実でしょうね。だから、東の方にも作るとか。合併が今流行っていますけれども、単なる合併特例法ということだけじゃなくて、石橋町との件も特例法の期限には間に合いませんし、一番根底のものは政令都市を目指すんだというところに合併のねらいがあるんです。今の状況では、効率的な資金の運用ということになれば、１ヶ所であるべく交通アクセスの良いところ

等々，ここが良いという事で説明しているんでしょうし，将来的には皆さんが心配されているように1ヶ所では出来ないだろうと私も思っています。将来的にはそういったことが出来てくるのかなと思います。

永井議長 議会の方では跡地の利用とか，少しは議論が出てるんですか。

中山委員 いや，跡地の話までじゃなくてですね。今出されているもの，そのものが色々問題ある部分があるんで，その先の議論まではなかなか出来ない部分があるのではないだろうかと思いますがね。そういう中では，市の方も大変苦慮されているのが分かりますから，ここで審議会にかけてきたということ自体も色々あるわけですから。だから，初めてですかと先程話しておりましたが，もう既に何年か経過してきているわけですよ。そういう中で新聞報道等も見ていると思いますが，ここで落ち着いてくれれば一番良いことであるし，先程お話が出たように今までの経過をあんまり出すとね。その辺の問題が非常に難しいんだろうと思うんで，出来るだけここで収まって頂ければ有り難いなど，私自身はそんな考えを持っております。

増淵委員 新聞なんかを見ると，時々ね，反対の陳情を議会で否決したなんて載っていますからね。難しい案件ですね。

永井議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

案件4 それでは，最後の報告事項お願いします。

吉田説明員 景観法における都市計画審議会の役割について，ご説明をいたします。まず，この景観法でございますが，6月18日に公布されまして1年以内に全面施行の予定でございます。

1 景観法制定の背景でございます。近年，美しい街並みなど良好な景観に関する関心が高まっており，これらを背景として，地方公共団体による景観に関する「自主条例」が全国で500弱制定されております。しかしながら，この??につきましては条例による規

制でございます。景観を理由として、マンション紛争など景観が法律上の争点になるなど、その法的位置付けは確定していない状況にあります。一方、「美しい国づくり大綱」や「観光立国行動計画」におきまして景観への配慮が求められているという背景がございます。このようなことから、景観に関する法制を整備し、景観の意義やその整備・保全の必要性を明確に法により位置付ける必要があるという背景でございます。

続きまして、2 景観法制定の目的でございます。2 つ挙げさせていただきます。 (1) 都市・農山漁村などにおける良好な景観の形成を促進し、美しい国土の形成、個性的で活力のある地域社会を図るものである。これにつきましては、美しい景観による地方都市の再生を目指すということになるかと思えます。(2) 各地域固有の自然・歴史・文化等を活かした良好な景観を保全し、緑豊かな地域づくりを進め個性豊かな地域の発展を促進していくものである。これにつきましては、観光立国の実現、及び緑豊かな地域づくりというところで、ヒート・アイランド現象の緩和や自然との共生を目指すということになるかと思えます。

続きまして、3 景観法の概要についてご説明いたしますが、お手元に配布させて頂きました「美しい国、まちづくりのために」というパンフレットをご覧頂きたいと思えます。開いて頂きまして、左上の方に基本理念がございます。基本理念として、「良好な景観は、現在及び将来における国民共通の資産です」「良好な景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成されるため、適正な制限の下にこれらが調和した土地利用がなされる必要があります」その他「地域の個性を伸ばすように」そして「住民、事業者及び地方公共団体などの協働によって進められるべきである」と謳われております。

その右手でございますが、責務でございます。この景観法の基本理念に基づきまして、「国・地方公共団体・事業者・住民がそれぞれ役割を果たすように努めます」と明記されているわけでございます。

只今、ご説明いたしました基本理念、責務につきましては、この景観法に関する部分でありまして、基本法的な部分を意味しております。その他に、この景観法につきましては、具体的な規制や支援

を規制する部分がございます。その代表的なものと致しまして、景観計画区域、景観地区というものが定められるようになると謳ってございます。

基本理念の下に、鳥瞰図的な都市の画がございますが、こちらをご覧頂きたいと思えます。都市がありまして、農業地域、山間がありますけども、これらをほとんど包んでおりますオレンジ色の実線がございます。こちらが景観計画区域をイメージしております。そして、右の方、また中央に赤く実線で包んでございますが、こちらが景観地区でございます。この景観法につきましては、景観計画区域と景観地区を定めることが具体的な規制ということで謳われているところでございます。この景観計画区域又は景観地区による規制を定めることにより、様々な支援が受けられるということでございます。

それでは、景観計画区域についてご説明をいたしますが、景観区域を指定するためには景観行政団体による景観計画が必要となる。この景観行政団体という言葉が出てきましたけれども、パンフレット中央の一番上、水色のバックで囲まれている部分ですが、「景観行政団体による景観計画の作成」でございます。右手の印に、「景観行政団体になるには」ということで説明が書いてございますが、「政令指定都市・中核市は自動的に景観行政団体になります」と。つまり、宇都宮市につきましては景観法の施行と同時に、景観行政団体になるということでございます。

この景観行政団体による景観計画の作成でございますが、景観法??の中に3つの??事項を定められております。まず1つは区域を定める。2つ目として、景観に関する方針を定める。最後の3番目といたしまして、行為の制限に関する事項を定めるということでございます。つまり、景観計画を策定した時点で、エリアが決まり、このエリアの方針に基づいた規制が始まるということでございます。

それでは、景観計画区域に指定されますとどういうことになるかということですが、景観行政団体による景観計画の作成」の下の部分に更に大きな水色のバックで額がありますが、そちらをご覧頂きたいと思えます。「景観計画区域(都市計画区域以外でも指定可能)」とあります。その下の でございます。建築物の建築

等に対する届出・勧告を基本とするゆるやかな規制誘導を行います。規制の内容につきましては、建築物・工作物のデザイン並びに色彩について規制誘導ができると謳われております。

この景観計画区域の中におきますと、他の様々な指定が出来るようになっております。それらが右手の白抜きの縦に3つ並んでおりますが、1番上から景観重要公共施設を定めることができるということでございます。「景観重要公共施設の管理者は、景観計画に基づいて公共施設の整備を行います」と書いてあります。つまりこれは、それぞれ国並びに県等管理者が違っていてもその道路は繋がっておりますので、その道路の景観方針を定めれば、皆さん同じような整備に向って協議が出来るという仕組みでございます。

その下、景観協定でございます。住民合意によるきめ細やかな景観に関するルールづくりを行います。つまり、景観計画による規制の中で、更にその地域の方々が合意によって協定を結べば、細かなルールづくりも可能である。これは、締結をした者に対して景観行政団体が認可することになります。

一番下、景観重要建造物・景観重要樹木とございますが、こちらに指定されますと建物並びに樹木につきましては積極的に保全するということになります。当然保全する上では、相続税の適正評価ということで、若干の減免が受けられるということでございます。以上が景観計画区域でございます。

続きまして、中央に白抜きにある大きい部分でございますが、景観地区でございます。景観地区は景観計画区域を更に強い規制誘導ができる地域として指定することができるわけでございます。「都市計画の手法を活用して、より積極的に良好な景観の形成を図る地区について指定します」と表現されております。特に優れた景観を持っている部分についての景観地区としての指定ということになるかと思えます。必須事項と致しまして、建築物のデザイン・色彩等の制限ができるということでございます。この景観地区に指定されますと、その地域の中の建築物の行為におきましては、認定制度を申請するということになります。つまり、確認申請と併せて認定申請が必要となり、確認通知並びに認定通知を受けた上で着工するという厳しい地域でございます。

以上が、景観計画区域と景観地区の概要でございます。この景

観法における景観計画の策定並びに景観地区の指定に関しまして、都市計画審議会の皆様方に、役割についてご説明いたします。先程の4号資料にお戻り頂きたいと思えます。

3. 景観法の概要の(3)本市都市計画審議会の役割でございます。景観計画の策定につきまして、都市計画審議会の意見を聴くということになっております。続きまして、景観地区の指定につきましては、都市計画に景観地区と定めることが出来るとされております。つまり、地区計画の決定と同じ手法で決定するというところでございます。この景観地区の創設により、都市計画法による現在の美観地区が廃止され、これを景観地区と改めるという改正もされております。

4. 景観法施行のスケジュールでございます。只今ご説明をさせて頂きました景観計画区域と景観地区が2つに分かれまして、点線の上の部分がいわゆる基本法的な部分と景観計画区域の部分でございます。下の部分が景観地区の部分でございます。全体を合わせまして6月18日に公布されております。景観計画区域につきましては、本年の12月中旬を施行の予定としております。そして、残りの部分でございますが、景観地区につきましては1年経った来年の6月中旬に施行予定でございます。

以上で、景観法における都市計画審議会の役割についての説明を終わります。

永井議長

それでは、これについてご質問、コメント頂ければと思えます。いかがでしょうか。

中山委員

この件については、前に資料等送って貰ったのが最初だったよね。これを私が見るのは初めてのような気がするんだけど。いずれにしても、そういったことが既に動いている中で、今説明を受けて、今年の12月に景観法の一部が施行され、来年の6月まで全面施行すると。それに合わせて指定した場合、相当利害関係が出てくるだろうし、そういうものも考えながら、来年の6月に景観地区がもし決まるとすれば、そこに照準を合わせて行くんでしょうけども。今日はこの程度で仕方がないのかなという気がするんですけどね。

永井議長 市の方は、これに対応して大体どんなスケジュールというか、どんな目論見を考えておられるか、ちょっとお話し頂けませんか。

栗田幹事 まだ、景観法が具体的に施行されてきているわけではないものですから、まず、景観基本計画を立てるのか、立てないのかという議論からスタートしていかなくてはならないと思いますので、法は出来たけれども、これを宇都宮市でこれに合ったものとして採択していくかどうかについては、まだ合併とかそういうこともありますので、時間を見ていきたいと考えております。

ただ、この景観法が大本の法律として制定されましたので、屋外広告物法の法文もリンクして変わって参りました。それに伴って、宇都宮市の条例については改正手続きをしなければならない部分がございます。

この景観地区や景観計画区域につきましても、今後、内部においても、議会においても議論していかなくてはならないと考えておりますので、現状では、景観法につきまして都市計画審議会の役割にこういうものがございますという情報の提供だけになっております。

中山委員 今、説明あったように、屋外広告物の部分とか条例の中で、当然国が施行してくれば改正しなければならないことがあると思うんで、それらについては淡々と進めることだと思し、今後の問題として、我々都市計画審議会がどういうふうに決定していくかは、今後の課題ということによろしいのではないのでしょうか。

増淵委員 17年度にこの景観法が施行される予定だということで、このカラーの資料の中ですね。「景観農業振興地域整備計画」ですか。その中で、「農業振興計画に従った利用がなされていない耕作放棄地等について、景観整備機構が土地所有者に代わって耕作することが出来ます」という文言があるのですが、それについてご説明頂きたいと思います。

栗田幹事 イメージ的なお話しになりますが、美しい景観として残されてい

る棚田や段々畑が耕作放棄地となってしまっている。そのようなところにボランティアの方々が入り、耕作して、景観を保全していく。この中では、そのようなものがイメージとしてあるようです。従いまして、宇都宮市内の全ての農地にこの方法を適用することはできないと考えております。基本的な考え方としては、「美しい景観としての棚田等をどのようにして保全していくか」その方策がこの法律の中で謳われているということです。

永井議長 我々都計審は、景観計画区域についてどういう関わりになるんですか。都市計画手法というか、下の「景観地区」については都市計画決定していくわけですね。

栗田幹事 はい、そうですね。

永井議長 上の方については、どういう風に考えたら良いでしょうか。

栗田幹事 景観計画を策定する際には、都市計画審議会にお諮りして意見を伺うということになっております。都市計画法上の仕組みです。

永井議長 所管は都市計画課なの？

栗田幹事 はい、都市計画課になります。

永井議長 よろしいでしょうか。こういう法律が出来ましたということですから。宇都宮市では景観計画というか景観については何があったんですか。

栗田幹事 これまで、平成2年に策定した宇都宮市都市景観基本計画というものがございます。その後、平成13年に宇都宮市景観ガイドラインを策定しております。それらに沿ったような形で景観計画が纏まっていくのかなというイメージはあるのですが、今度は規制が働きますので、その辺は十分に議論をしていく必要があると考えております。

永井議長 それをベースに今後のやり方を考えていくというわけですね。

栗田幹事 ただ、合併もありますので、それらをどのように含めていくのか
課題もございます。

永井議長 状況を踏まえてやっていくと。

栗田幹事 はい。

永井議長 よろしいでしょうか。
どうもありがとうございました。

その他
永井議長
閉会 報告事項は以上なんですが、その他事務局から何かありますか。
これで第22回宇都宮市都市計画審議会を閉会いたします。
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

中 山 勝 二

審議会議事録署名委員

鈴 木 幸 子