

第 3 0 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会

平成 18 年 10 月 31 日
午前 10 : 00 ~
14 A 会議室

出席委員	1号委員 小堀志津子委員，青木格次委員，半田和夫委員，鈴木幸子委員， 永井護委員，船田武彦委員，竹澤敬三委員 2号委員 熊本和夫委員，阿久津 均委員，藤井弘一委員，今井恭男委員 3号委員 佐藤秀夫委員
代理出席	大垣悦男委員（13名）
欠席委員	荒井雅彦委員，小田部弘委員（2名）
出席幹事	野澤省一幹事，栗田健一幹事，森岡正行幹事，阿久津茂幹事， 関 哲雄幹事 （5名）
臨時幹事	大島 守（駅東口整備推進室長） （1名）
事務局	飯塚由貴雄書記，相羽仁司書記，鈴木俊夫書記，高橋裕司書記， 齋藤貴司書記 （5名）

飯塚補佐

お忙しい中ご出席いただきまして、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30回宇都宮市都市
計画審議会」を開会いたします。

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、送付いたしました、
- ・第30回宇都宮市都市計画審議会次第
 - ・議案第1号、議案第2号、議案第3号の議案書となります。

- 次に、本日配布の資料は、
- ・説明資料 です。

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。

飯塚補佐

続きまして、事務局より本会の成立についてご報告いたしま
す。

相羽係長

本日の会議ですが、現在出席委員は13名です。これは、当
審議会条例第6条『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。

相羽係長

本日、傍聴者はありません。

飯塚補佐

それでは、「3. 議事」に入らせていただきますが、審議事
項に入ります前に事務局より報告事項がございます。

第29回都市計画審議会にて「会長職務代理者」として会長指
名を受けられました「阿久津均」委員から、一身上の都合によ
り「会長職務代理者」職を辞する旨の辞任届が9月1日付け会
長宛に提出されました。

会長職務代理者につきましては、条例第5条に「委員のうち
から、会長があらかじめ選出する。」旨定められておりますの
で、永井会長より再度、「会長職務代理者」について指名をお
願いすることになります。それでは、会長、よろしく願いい
たします。

永井議長

それでは、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いたします。

それでは、会議次第に従い会議を進めてまいります。まず、当審議会条例の施行規則第3条に基づきまして、本日の会議の議事録署名委員といたしまして、小堀志津子委員と青木格次委員の両名を指名いたします。よろしくお願いいたします。

次に、事務局からの報告のとおり、会長職務代理者の選出でございますが、先ほどの説明のとおり、会長が指名すると定められております。誠に僭越ですが、私から指名させていただきます。

本審議会は、本市の特徴を反映しながら適正で迅速な調査審議を行っていく必要があると考えます。

つきましては、市政全般に高い見識をお持ちである今井恭男委員に職務代理者をお願いしたいと思います。今井委員よろしくお願いいたします。

それでは、本日の議事に入ります。本日の議題といたしまして、平成18年10月20日付宮都第186号、平成18年10月20日付宮都第187号、平成18年10月20日付宮都第188号にて市長から諮問がなされております。審議内容は、開催通知でご案内しております、

・「宇都宮都市計画用途地域の変更について」

宇都宮駅東口地区（宇都宮市決定）

・「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」

宇都宮駅東口地区（宇都宮市決定）

・「宇都宮都市計画地区計画の決定について」

宇都宮駅東口地区（宇都宮市決定）

の3件の審議事項がございます。

まず、審議に先立ちまして、会議の公開、非公開についてですが、本日の会議は公開となります。傍聴者はありません。

それでは、議事に入ります。

「議案第1号」、「議案第2号」及び「議案第3号」につきましては、全て宇都宮駅東口地区における議案でありますので、一括してご審議いただき、答申は最後に一括で行いたいと考えますがよろしいでしょうか。

各委員

異議なし。

永井議長

それでは事務局より説明をお願いします。

関課長

それでは、お手元の資料に基づい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」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」及び議案第3号「宇都宮都市計画地区計画の決定」の3議案につきましては、いずれも宇都宮駅東口地区における都市計画の決定及び変更のため関連がありますので一括してご説明いたします。

今回の3議案の都市計画の決定及び変更内容についてありますが、宇都宮駅東口地区において整備事業が実施されていることに伴うものであります。

また、前回の第29回宇都宮市都市計画審議会におきまして、報告事項の中で素案として報告したものです。

なお、この3議案につきましては全て宇都宮市決定の案件であります。

説明につきましては、議案第1号から議案第3号まで概要を説明しA3版カラー印刷の「説明資料」で詳細に説明いたします。

まず、議案書についてご説明いたします。

議案第1号の1ページをお開きください。今回変更しようとする「宇都宮都市計画用途地域」の変更後の計画書です。太字で強調表示されております。商業地域及び準工業地域が今回変更となります。

次に2ページをお開きください。こちらは新旧対照表となっております。

こちらと同じく、太字で強調表示されているところが、今回変更する用途地域となります。

上段が変更後で下段の括弧書が変更前となっております。

次に3ページをお開きください。総括図になります。図の中央部分に赤の太い実線で囲まれた区域が、今回、都市計画を変更しようとする「宇都宮駅東口地区」の位置を示しております。

今回の変更は、この地区内にあります薄紫色で表示されております。

準工業地域約4.8haを商業地域へ容積率400%と600%に変更するものであります。

4ページをお開きください。計画図になります。変更後の用途地域を示しております。今回用途地域を見直す区域を、5ページの「参考図」と併せてご説明しますので5ページもご覧ください。

こちらは変更前の用途地域を示しております。

図中央に赤の太い実線で囲まれた区域が駅東口地区を示しておりますが、この地区内で準工業地域となっている区域をすべて商業地域に変更するものであります。

再び4ページをお開きください。図の中央部で黒の太い実線で囲まれた区域が容積率600%の商業地域となります。

また、この容積率600%の商業地域に北と南に接する地域が容積率400%の商業地域であります。

次に別に綴じてあります、議案第2号の1ページをお開きください。

今回の都市計画変更後の「宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域」の計画書になります。

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を記載しております。

次に2ページをお開きください。市域全体の新旧対照表になります。

括弧書が変更前の面積となっております。

今回都市計画を変更しようとする「宇都宮駅東口地区」における防火地域及び準防火地域の変更前と変更後の面積を記載しております。

次に3ページをお開きください。総括図になります。

図の中央部分に赤の太い実線で囲まれた区域が、今回都市計画を変更しようとする「宇都宮駅東口地区」の位置を示しております。

続きまして4ページをお開きください。計画図になります。赤の格子状の区域が防火地域、斜線の区域が準防火地域となります。

5ページの参考図をご覧ください。こちらは変更前の防火地域及び準防火地域を示しております。

図の中央に黒の太い実線で囲まれた区域が「駅東口地区」を示しております。

今回、地区内の用途地域の変更に併せまして見直しをしますのであります。

再び4ページをお開きください。今回の変更は、黒の実線で囲まれた区域を、用途地域の変更に伴い、容積率600%の商業地域を防火地域に、400%の商業地域を準防火地域に変更するものであります。

次に議案第3号の1ページをお開きください。

今回、新たに都市計画決定しようとする「宇都宮都市計画地区計画の決定、宇都宮駅東口地区地区計画」の計画書になります。こちらは、「名称」「位置」「面積」「地区計画の目標」「区

関課長

域の整備，開発及び保全に関する方針」を示しております。

区域の面積は約7.3haであり，本市の顔として魅力と風格を備えた良好な都市空間の形成などを地区計画の目標としております。

次に2ページをお開きください。

こちらは，「地区整備計画」としまして，「地区施設の配置及び規模」「建築物等に関する事項」について記載しております。

「建築物等に関する事項」では，地区の区分と建築物等の用途や壁面の位置などいくつかの制限の内容について記載しております。

詳細につきましては後ほど説明させていただきます。

次に3ページをお開きください。総括図になります。

図の中央部分に赤の太い実線で囲んだ区域が，「宇都宮駅東口地区地区計画区域」の位置を示しております。この区域は「宇都宮駅東口地区」と同じ区域になります。

続きまして4ページをお開きください。計画図になります。「地区の区分」としまして，区域内を上からピンク色の「北地区」，オレンジ色の「中央地区」，水色の「南地区」と3地区に区分しております。

また，中央地区内には地区施設としまして，「広場1号」「広場2号」の位置を示しております。

次に5ページをお開き下さい。参考図としまして，「壁面制限図」となります。

壁面の位置の制限としまして，右下の「1号壁面」から「4号壁面」まで敷地境界からの壁面後退を図示したものであります。

次に6ページをお開き下さい。

同じく参考図としまして，「垣又は柵の構造図」となります。

区域内で「垣又は柵」を設置する場合に，地区計画の制限内容について図で示しております。

まず，図の左には「生垣を設置する場合」「フェンスを設置する場合」「管理上やむを得ず塀を設置する場合」に分けまして，「壁面の位置の制限が定められていない宅地」「3号壁面制限が定められている宅地」としまして，それらの事例を図として示したものであります。

以上が「議案第1号」から「議案第3号」までの概要でございます。

詳細につきましては，お手元のA3版でカラー印刷3枚綴りの「説明資料」の1ページの左側をご覧ください。

「1の主旨」であります，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、県都の玄関口にふさわしい都市環境の整備を図るため、都市計画の決定及び変更をするものであります。

「2の地区の位置と現況」であります。下の区域図で赤色の実線で囲んだ区域が「宇都宮駅東口土地区画整理事業施行区域」約7.3haでございます。

現在の関係地権者は、「宇都宮市」、「東日本旅客鉄道株式会社」、その他民有地の関係地権者を含めまして計5名であります。

この区域につきましては、平成17年4月に土地区画整理事業の都市計画決定を行い、6月には事業認可を取得し、平成20年度末の事業完了を目指し、現在、建物などの移転交渉、道路などの築造工事、宅地の造成工事など事業を推進しているところであります。

それでは、右側の「3.上位計画による位置付け」をご覧ください。

上位計画における宇都宮駅東口地区の位置付けと土地利用の方針になります。

平成12年12月に策定しました「(1)宇都宮市都市計画マスタープラン」では、駅東口地区を本市の新たな拠点に位置づけるとともに、その立地する位置から広域都市圏、いわゆる宇都宮都市圏の新たな都市拠点として位置付けられているところであります。

土地利用の方針であります。商業業務施設と公共施設との一体整備、並びに都市型の中高層住宅の立地などを方針としております。

都市施設の整備方針としては「宇都宮駅東口地区整備事業」を推進し交通結節機能の一層の充実を図りますとともに、都市景観形成の方針として地区計画などの活用により、鉄道駅周辺における都市の顔づくりを推進するため周辺環境と調和のとれた「個性と風格」ある都市景観の方針を示したものであります。

次に、平成14年8月に策定しました「(2)宇都宮都心部グランドデザイン」であります。中核都市宇都宮市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づくりを目指すため、中心地区のセンターコアとJR宇都宮駅周辺地区のJRコアの二つの都心核構想が示されているところであります。

このJRコアは新たな都心核を形成する拠点づくり交通結節点としての拠点づくり県都宇都宮の玄関口としての顔づくりを地区の整備方針としているところであります。

次に、平成17年6月に策定いたしました(3)の「宇都宮駅東口地区整備基本計画」であります。整備テーマとして21世紀のまちづくりをリードする産業、情報、交流の新たなゲートシティとしまして、土地利用の方針では、地区全体を一体的、計画的に整備を行うとともに、県都の玄関口にふさわしい魅力的な都市景観を形成するため、地区計画の導入を検討するものであります。

それでは、説明資料2ページの左側をご覧ください。

「4. 都市計画案の内容」の「(1) 宇都宮都市計画用途地域」と「宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更」になります。

先程ご説明いたしました上位計画による将来的な駅東口地区の位置付け、土地利用の方針を踏まえまして、今回変更する用途地域と防火地域及び準防火地域を図で示したものであります。

左側に変更前の用途地域と防火地域及び準防火地域の指定状況、右側では変更後を示したものであります。

現在、地区の中央から東側が商業地域、西側は鉄道施設用地であったということで、準工業地域に指定してあります。

今回の土地区画整理事業によりまして、土地の高度利用と有効利用を図るため、右側の変更後の図で示しておりますように、地区中央にある中央街区は建ぺい率80%、容積率600%の商業地域で防火地域、北街区と南街区につきましては、建ぺい率80%、容積率400%の商業地域で準防火地域としての変更を考えております。

次に下段の「用途地域の変更概要」ですが、変更前の準工業地域約4.8haを商業地域に変更することによりまして、容積率400%の商業地域が約2.7ha、容積率600%の商業地域が約4.6haとなります。

次に「防火地域及び準防火地域の変更概要」ですが、これまで準工業地域に指定されておりました区域の大部分には防火地域の指定がされておりませんでした。今回の用途地域の変更に併せまして、容積率600%の商業地域の中央街区約4.6haを防火地域、また容積率400%の商業地域の北街区、南街区合わせて約2.7haを準防火地域として指定するものであります。

次に右側のページをご覧ください。「(2)の宇都宮都市計画地区計画の決定『宇都宮駅東口地区地区計画』」になります。

「基本的な考え方」としまして、駅東口地区の位置付けや立地特性、将来の土地利用などを考えまして、以下の3点を基本的な考え方といたしました。

黒の としまして、県都の玄関口にふさわしい魅力と風格あ

る都市景観を創出するため、建築物の形態や意匠の制限、また良好かつ健全な都市環境を形成するため、風俗営業等の建築を禁止するものであります。

黒の としまして、ゆとりある歩行空間を確保するため、建築物等の壁面の位置の制限を行うものであります。

次に、 としまして、新たな都市拠点にふさわしいイベントや活動の場となる交流広場と、地区内に想定しております将来のLRT導入用地を地区施設の広場として定めるものであります。

次に「 の地区計画の内容」であります、「地区計画の目標」は、駅東口の位置付け、地区の立地特性を踏まえまして、次の3点としました。

交流の拠点となる広場の整備、ゆとりと潤いのある歩行空間の確保、美しく魅力的な駅前景観の創出を目標に定め、計画的な市街地の形成を誘導するものであります。

次に、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」のうち「土地利用の方針」につきましては、地区の特性に応じた良好な市街地を形成するため、「1.中央地区」「2.北地区及び南地区」の地区ごとに土地利用の方針を定めたところであります。

次に、「地区施設の整備の方針」では、駅前広場や中央地区に建設する拠点施設と連携し多くの人々や情報が交流する広場を整備したいと考えております。

次に、「建築物等の整備の方針」につきましては、美しく魅力的な都市景観の創出や安全で快適な歩行空間を確保するため、建築物等の用途、形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造、壁面の位置、工作物の設置などの制限を定めるものであります。

詳しい内容につきましては、次の「地区整備計画」でご説明します。

また、「その他当該地区の整備、開発保全の方針」では、ゆとりと潤いのある街並みを形成し、水と緑あふれる都市空間を創出するため、親水空間の整備や公共空間及び宅地内の緑化に努めることを定めるものであります。

続きまして、説明資料3ページ左側をご覧ください。「地区整備計画」であります。

地区整備計画は、地区計画の目標を実現するために具体的な建築物の建て方や土地利用について定めるものであります。

「地区施設の配置及び規模」につきましては、右側の図の中央に緑色の部分を地区施設の広場として配置するものであります。

広場1号は交流の拠点となる交流広場としまして約5,000㎡、また広場2号は将来のLRT導入空間としまして約1,500㎡を考えております。

次に、「建築物等の用途の制限」であります。商業地域は風俗営業施設など、ほぼあらゆるものが建築できるようになります。

このため、土地所有者の賛同を得まして、県都の玄関口として、良好かつ健全な都市環境をつくるため、キャバレー、パチンコ店など風俗営業施設のほか、ソーブランド、ラブホテル、あるいは性的好奇心をそそるような物品販売店など「店舗型風俗特殊営業施設」の建築を禁止することとしたものであります。

次に、「壁面の位置の制限」になります。

土地区画整理事業により、歩道の整備を行いますが、さらに、安全でゆとりある歩行空間を確保するため、また、建築物を道路境界線から後退することにより、日照や通風の確保、あるいは商業ビル前のたまり空間を確保するため、建築物の壁面位置の制限を行うものです。

具体的には壁面の位置の制限を、4パターン考えております。

右の図をご覧ください「1号壁面制限」ですが、図の右上にあります、「1号壁面制限」という横断図をご覧ください。

中央地区に整備されます商業施設等に出入りする「たまり」の空間を確保するとともにゆとりある歩行空間を創出するため、道路境界線から2m以上の壁面後退をすることとしました。

次に「2号壁面制限」ですが、中央地区の広場2号は、将来のLRT導入空間を想定しておりますが、LRTが導入されますと広場2号の幅12mの中にLRT軌道敷のほかに管理用通路を兼ねた3.5mの歩行空間が北側に整備されることになります。

従いまして、広場2号の南側にも安全でゆとりある歩行空間を確保するとともに、建築物が近接することによる圧迫感を防ぎ、広場2号とともに開放感のある良好な都市空間を形成するため、3.5m以上の壁面後退をすることとしました。

続きまして「3号壁面制限」ですが、南地区のJR沿いの黄色の実線の自転車歩行者専用道路につきましては、西側の鉄道敷側に設けられるフェンスと東側の建築物等に挟まれることによる圧迫感を防ぎ、ゆとりと開放感のある歩行空間を創出す

るため、道路境界線から2 m以上の壁面後退をすることとしました。

次に「4号壁面制限」ですが、北地区につきましては北西側に駐輪場の設置を考えております。そのため、駐輪場利用者にゆとりある歩行空間や沿道に立地する商業施設等の滞留空間を確保するため1.5 m以上の壁面後退としたものであります。

次に左のページをご覧ください「工作物の設置の制限」ですが、工作物は、壁面後退部分には、原則として通行の妨げとなる工作物を設置しないこととしております。

ただし、南地区の3号壁面につきましては、壁面後退の目的が主に建築物等が道路側に近接することによる圧迫感を防ぎ、開放感のある都市空間を確保することにあります。住居系の建築物も想定されるため、宅地の管理上、道路境界線から1 m以上離れた宅地側の部分については工作物の設置を許容しております。

次に「建築物等の形態及び意匠の制限」ですが、来街者がはじめて目にする景観、特に駅前の景観がその街のイメージや第一印象として受けとめられることが多く、駅前に建つ建物や屋外広告物は、本市の顔となる魅力的な駅前景観を形成する重要な要素となります。そのため、建築物の屋根や外壁、屋外広告物の設置につきましては、景観に配慮するものとして、以下の3点につきまして制限を行うものとししました。

1点目としまして、建築物の屋根、外壁などの色彩は、原色を避け、宇都宮市の新たな玄関口にふさわしい落ち着いた色調とするものとししました。

2点目は、屋外広告物や建築物の内側、窓ガラスに直接貼る若しくは描く又は窓に近接した場所に設置する屋内広告物は、過大とならず地区と調和するように、色調、大きさ、設置場所に留意したものとししました。

3点目は、高架水槽などの屋外設置物及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとすることとししました。

最後に「垣又は柵の構造の制限」ですが、この制限は、前回の審議会の報告には含まれておりませんでした。宇都宮駅東口地区内の土地利用は、基本的には商業や業務系のほか住居系が想定されますが、特にマンション等が建設された場合にフェンス等の設置が想定され、その際できるだけ緑化を推進していくことが望まれることから、垣や柵を設ける場合の構造の制限を設けるものとしております。

関課長

具体的な制限のイメージは、先ほどご説明いたしました但議案第3号の6ページをご覧ください。

生垣やフェンス、塀を設ける場合の構造を図示したものです但壁面の位置の制限が定められていない宅地につきましては、道路境界線から民地側に設けることとなります。

また、3号壁面制限が設けられている宅地については、工作物の設置の制限において許容されている敷地境界線から1m離れた建築物側に設けることとなります。

図にはありませんが、1、2、4号壁面の制限が設けられている宅地については、壁面制限のある区域の民地側に設けることとなります。

以上が説明資料の概要となります。

最後に、今回の「宇都宮駅東口地区に関する都市計画案」につきましては、素案の縦覧を本年7月7日から21日までの2週間実施すると共に公聴会を8月4日に開催いたしました。

その結果5名の傍聴者がありましたが公述人はございませんでした。

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9月号や市のホームページでお知らせし、9月12日から26日までの2週間行ったところでありますが、縦覧者は3名で意見書の申し出はありませんでした。

以上で議案第1号、議案第2号、議案第3号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。

永井議長

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。3件ございますが、どの議案についてもけっこうですので、ご質問いただければと思います。

では、防火地域と準防火地域とどう違うのか、説明をお願いしますか。それから、どうして北街区、南街区が準防火地域で中央街区が防火地域なのか、宇都宮市の指定方針があるのであると思いますが、それを説明してください。

関課長

はい。防火地域と準防火地域の違いでございますが、市街地における建築物の耐火性能を向上させることによりまして、火災による危険を防ぐとともに延焼の火災からの安全を確保させるために定める地域地区でございます。

本市におきましては、商業地域で容積率が600%の地域を防火地域、商業地域で容積率が400%の地域と近隣商業地域

関課長

も一部の地域を除きまして準防火地域に指定しているところでございます。

防火地域につきましては、階数が2階以下かつ延べ床面積が100㎡以下の小規模な建築物を除きまして、建築物は全て、耐火建築物とすることが原則となっております。

一方、準防火地域におきましては、建築物の規模、階数や面積に応じて規制されますが、例えば階数が4階以上、あるいは延べ面積が1500㎡を超える建築物は、耐火建築物にしなければなりません。階数が2階以下で、延べ床面積が500㎡以下の建築物につきましては、屋根を不燃材、外壁を防火構造、窓などの開口部につきましては、網入りのガラスを使用することで、一般の木造建築物にすることができるとなっております。

次に容積率が600%と400%で違いがあるのは何故かということですが、容積率の制限につきましては、建築物の延べ床面積の規制でございますが、発生する交通需要に関して、特に高い容積率を定める場合には、土地の高度利用を図るべき地区であるとともに、発生する交通を円滑に処理することができる基盤がある地区にそれを定めることとなっております。

中央街区につきましては、駅周辺の開発の中心地区にあります商業業務等の利便性を高め、土地の高度利用を図る地区であるため、600%としたものでございます。

南街区につきましては、地区の東側の区画道路が10mであるため、周辺の商業地域と同様に400%としております。

北街区につきましては、街区が小さいことと地区の北側が準工業地域でありまして、日照の制限を受けるということで、土地利用に制限がかかることを勘案いたしまして、周辺の商業地域と同様の400%で準防火地域としたところでございます。

永井議長

具体的には、準防火地域指定は北街区のところですか。ここは何ができるのですか。北街区は小規模な建物が建つのですか。

大島臨時幹事

はい。駅東口整備推進室長の大島と申します。北街区につきましては、今のところ住居系の地区になる予定です。

永井議長

ここが問題ということではありませんが、ここが準防火地域になるかどうかで変わってくるわけですね。南街区はどのような建物が建つのですか。

大島臨時幹事

南街区につきましても住居系が建ってくるのではないかと、今のところは考えております。それから、駅前広場にのぞむところにつきましては、駐車

大島臨時幹事 場になると考えております。

永井議長 南街区は、いわゆる高層住宅ではなくて、戸建ても入る可能性があるのですか。

南街区につきましては、ほとんどがJR東日本の用地として換地しており、JR東日本が一般競争入札で売却して土地利用を決めるのですが、こちらにつきましても、市から、まちづくりの構想提案時に高層といかなくても住居系のマンションなどの利用をお願いしたいとJR東日本には要望しているところ です。

永井議長 そうなれば南街区は耐火建築物になりますね。北街区は戸建てが建つ可能性があるのでは心配があるということですね。

大島臨時幹事 おそらく戸建てはないと思いますが、小規模のものは考えられますが、北街区もマンション系が建つのではないかと考えております。

藤井委員 会長。2、3わからない点をお聞きします。

1点目は、風俗営業建築物の用途制限のところ、店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない、ということでもありますけれども、まず、風俗営業というものの範疇について、課長から大雑把に説明がありました、法的な定義や制限についてお聞きします。

風俗営業に供する建物を造ってはいけないということですが、後の話として、通常の建物を借りて営業するということが起こり得る可能性があるわけですね。

結果的にそういうものが営業してくる可能性があるわけで、それは、この審議会とは関係ないかも知れないけれども、この審議会ですべて成立された暁に、あの界限は飲食街が隣接しているわけですから、風俗業の建物は建たないとしても、外観ではわからないわけですよ。

例えば、新宿に行くとその外観ではわからない風俗店がたくさんありますよね。

風俗営業の建物を建てなくても、結果的には営業されるものがあるわけですから、この審議会の範疇でないとしても、後に続けて検討していく課題ではないかと思っておりますので、お伺いいたします。

それから2点目は、防火の話が出ていますが、防災という観点からはどのような対策を、火災も防災に含まれますが、地震等の災害を含めた対策が論議される必要がないのかどうか。

3点目は、説明資料2ページについて、地区計画の目標の中にゆとりとうるおいのある歩行空間の確保、美しく魅力的な駅

藤井委員

前景観の創出と謳われており、各論になれば、表の一番下の水と緑あふれる都市空間を創出するというような親水空間、こころ安らぐ整備をしていくということになりますが、具体的に言いますと、整備区域の中には小河川が流れています。自由通路を降りて東のほうに行きますとすぐのところに小河川が流れており、それがもの凄く綺麗な水で、錦鯉が泳いでいるのですが狭いので、オーバーハグになっているので見難いのです。

実際はもっと幅広いと思います。どこから流れてきているのか不思議なくらい綺麗な水です。

あのようなところにあれだけ綺麗な水が流れていることを、正直知りませんでした。

あそこではバザー等のイベントがあるので行って見えました。

それで、あの小河川がどのように取り入れられてくるのか、この説明の中では具体的に記載されていないのですが、どのように考えられているのか、噴水や滝が流れるのだろうと思いますが、誰が放したのはわかりませんが、錦鯉が泳いでいるということは、あの小河川の利用価値が見出されているのだと思うのです。

これはここで論議する問題ではないのかも知れませんが、わかる範囲で、小河川をどのようにしていくのかを教えてください。

永井議長

ありがとうございます。

3点にまとめられると思いますが、用途について、それから防災、親水について事務局からお答えください。

飯塚書記

最初の風俗営業の範囲ですが、法律上では、個室付の浴場となっております。

改装や増築等については、建築基準法の届出がありますので、その中で審査していくわけでございます。

外観は変わらず、中を造り変えるということでも建築確認が発生しますので、そこで対応していくわけです。

永井議長

実際の用途が、都市計画法の用途制限と違った場合には、都市計画法上で罰則等は課せられるのですか。

初めはマンションだったけれどもそこで風俗等を営業した場合、都市計画法上はどう解釈するのですか。

飯塚書記

都市計画上では、地区計画で制限しまして、それからは建築基準法に移りまして、建築確認が出された時に対応するという事です。

永井議長

都市計画法上は、建物が建った後は、ノータッチなのですか。

永井議長 確認申請時は、このような用途でやりますとなっても、実際は違う使い方をした場合は、建築基準法違反となるのですか。

用途が違うという時は、都市計画法上なのですか。

事務局 建築基準法です。地区計画なので建築条例です。しかし、通常は建築確認の時に駄目となるのですが。

永井議長 実際に建築確認を受け、途中で違う用途になった場合は、建築条例で対応するということですか。

飯塚書記 建築確認を受け建築して、実際にはその際の用途とは違う風俗営業をするという場合は「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」(以下風営法と表示する)の関係になりまして警察の取り締まりということになります。

佐藤委員 風営法違反の営業は、警察の取り締まりの対象になります。

藤井委員 ここは、隣接したところが、いわゆる夜の社交場といいますが、そういうようなところですから、すぐ波及してくることが想像されます。

相手を初めから疑っていても、物事は進みませんが、少なくとも隣接して住宅地と混在するわけですから、慎重に行っていたほうがいいと思うのです。これだけの素晴らしい施設ができるわけですから、佐藤委員が発言された風俗営業により、市民が迷惑を被る状態にならないよう、次に引継いでいくべきではないかなと思います。

永井議長 2つ目の防災に関する説明をお願いします。

飯塚書記 防災につきましては、建ぺい率の指定がございまして、80%の建ぺい率で敷地をある程度空けまして、建てていただくということと地区計画の中で、壁面の位置の制限、壁面を後退して建てるというものがございまして、これによって倒壊時の危険から、ある程度守られるということです。

それから、駅前広場につきましては、約54m幅の広場ができ、広く空間をとれるわけです。

中央地区には、5,000㎡の広場が整備され、避難場所としての利用や延焼を防止するものとなっております。

飯塚書記 道路としては、一般的なものよりも広がっておりますので、災害時の被害の拡大を防げるものとなっております。

永井議長 それでは、親水の方もご説明をお願いします。

大島臨時幹事 3つ目の親水空間のことにつきましては、委員ご指摘のとおり

大島臨時幹事

り、非常に綺麗な水が流れており、これは今泉立体の汲み上げの水が流れてきております。

それにつきましては、地元住民の方からも残して欲しいという要望がありますし、まちづくりの観点からも水辺の創出が求められる状況であります。

現在は、地区の中央を流れているものを駅前広場のほうに移す予定であります。

また、2ヶ所水辺を造る予定でありまして、1箇所は北側のところにオープンスペースを造りまして、上から鯉を見られるとか、周りを緑化しまして水辺の空間を創出したいと考えております。

大きくは、駅前広場のLR T導入予定地の南側に延長約30mのものを創造し、ある程度自然の川ですから、地表面より1m～1.5mくらい下がっており、ここには階段やスロープ等を設けて水辺と触れ合えるような空間を創出したいと考えております。

そしてそこにベンチや樹木も整備し水とみどりあふれる都市空間を創出しようと考えております。

藤井委員

そういう配慮がなされるということで安心いたします。最後に防災の観点から、ご説明いただき、広場というものが有効であるということですが、ここは広域避難所に指定されるのか。学校等が広域避難所になっておりますが、ここは人が集まる拠点でありますので、やはり災害時はパニックが起こる可能性の高い地域ですので、災害はいつ起こるかわからないなかで、朝の通勤ラッシュ時に地震が起こった場合、パニックになることは間違いないと思います。

そのようなことの対応として、広域避難所はきわめて有効であるのは当たり前であります。

ここは広域避難所であって当たり前と思っております。

したがって、この広場は広域避難所に指定される計画はないのですか。

大島臨時幹事

現段階では、近隣に今泉小学校、泉が丘小・中学校がございまして、そこが広域避難所になっておりますので、今すぐに駅前広場が指定を受けるとするのは難しいと思っておりますが、今後の検討課題とさせていただきます。

藤井委員

今泉小学校はすぐ側にありますが、泉が丘小学校は側だという感じはしないのです。

災害はいつどのような規模のものが起こるのかわからないわけですから、検討しますという言葉は私は信用しないので、検討しましたが駄目でしたということがほとんどですから。こういうものは活かされなければならない。いくつあったっていいのですよ。こういうものは。

いざという時には、避難所として使えますよとなっているだ

藤井委員

けならば、投資がなくても効果は上がるわけですから、避難所とすることはきわめて有効なことであって、何ら害はないと思います。そう思いませんか。

私は踏み込んでもらいたいのです。せっかくここまでやるのですから、これは一大事業ですよ、駅東開発というものは、宇都宮の100年の都市計画を作るわけですよ。

極論を言えば、これから延びるのは東しかありません。その緒についてときに一方で防災という考えは当たり前とされています。

今最大のまちづくりは、いろいろあるけれども、そのなかに防災があるのではないですか。災害がいつ起こるかは、誰にも補償できないですよ。

人災でも、ニューヨークであのようなことがあったわけですから。

自然災害は誰にも何もわからない。だから、私は、石橋を叩いて渡れという発想ではなく、きわめてこれは理路整然として整備していく1つの題材、テーマだと思います。

それが、今聞く限りでは火災だけというようなことですから、もっとスケールアップして、防災という観点から整備していかなければ、明日起こるかも知れない。10年後かも知れない。その災害の時に、あっても何の役にも立たない広場だとならないように、是非ともご配慮いただきたい。

永井議長

他に何かありますか。

大島臨時幹事

今回整備する広場も、今、委員が発言されたような利用も十分想定されますので、防災につきましては、そのような観点からも整備を行っていきたいと思います。

しかし、広域避難所の指定につきましては、所管が行政経営課になりますので、そちらにも話をし、今後対応していきたいと思いますので、そのことについてはご了承いただきたいと思います。

永井議長

特にペDESTリアンデッキは地震で外れてしまうことがあるので、あれが外れてしまうと道路が分断されてしまいますので、そのあたりはチェックしておいたほうがいいと思います。

それからもう1つ、話を聞いていて思ったのですが、水の関係で、LRTの軌道について、両サイドに歩道が片側3.5mで予定されていますが、可能性として、その両サイドをLRTにして、中央にペDESTリアンデッキを通せば水を流せますね。

それは、両サイドへのアプローチの問題等いろいろあるでしょうが、できれば前面の方に水が来て欲しいなと思いますので、お考えいただければと思います。

他にいかがでしょうか。

竹澤委員

A3版説明資料の3ページにあります,地区整備計画で新たな網をかけようとするわけですけれども,このなかで,建築物等の形態及び意匠の制限の2番目で,設置場所に留意したものという表現があります。

留意というと,行政指導等のときにトラブルになりかねませんので,もう少し強い表現,制限ができないのでしょうか。

そういたしますのも,制限ということかなり限界を定めるものになります,片方では制限といいながら,もう片方では留意したものであるという曖昧な表現をもう少しハッキリと表現しても良いのではないかと思います。

例えば,窓ガラスに直接貼るものの問題も,西側市街地で見かけられますが,東口ではそういうものはありませんというような状況にしていっていただきたいと思います。

永井議長

私もこの屋外広告物については,これでは全く駄目だと思います。

関課長

只今ご指摘のありました,駅西口のようにならないようにすることは勿論であります,この東口につきましては,現在,景観計画を作成中でございます。

そのなかで,創出型の景観というかたちで,この地区を重点地区や重要地域といったものに位置付けまして,そのなかで検討して参りたいと思います。

特に屋上の看板につきましては,景観計画と屋外広告物条例と上手に組み合わせ,地区計画の他に景観計画のなかで罰則も設けられますので,その点についても組み込んでいきたいと考えております。

永井議長

景観計画の場合のように地区計画を使って規制するようにはなりませんか。

景観計画策定のときにどのように書くかとは思いますが。

地区計画で書いているのは,屋外広告物条例が適用されない部分について書いているのだと思いますが,今竹澤委員の発言にもありましたように,ガラスに貼ったようなものは駄目です。ハッキリ言って。そういうものが建つような場所にはいけないのです。

その辺のビルを見ればわかりますが,室内側から広告物をガラスに貼るものは,当然駄目であって,屋上の看板は設置させないとか,かなり踏み込んだことを景観計画していただきたい。

もう1つは地区計画についてですが,景観については,この区域の中だけで制限しても仕方がなく,周辺が汚ければ意味がなくなってしまいます。

ですから,その周辺を一緒にしていかないと街路景観や空間

永井議長 の景観は成り立たないのです。
そうしますと、エリアをもう1度切りなおさないといけなくなり
ます。そのあたりをあまり考えておられないのではないかと
思うのですが。

関課長 今、ご指摘のとおり、周辺も規制していかなければなら
ないと考えておりました、現在、その部分を地区計画の変更を
かける際に規制区域に入れていきませんかと地元説明に入
っております。
それで、協力が得られれば、地区計画変更の中で周辺部分
を区域に入れて、何らかの規制をしていきたいと考えてお
ります。

永井議長 では、努力されているということですか。
是非今の所は区域に入れていただきたい。西口は景観ワ
ーストタウンと言われて、確かに見ると情けないんです
よ。
ですから、せっかく作る東口の玄関が、この内容では西
口と同じことになるのではないかと思いますので、是非、
次の段階で強力に進めていただきたいと思
います。

他にいかがでしょうか。

船田委員 はい。船田でございます。
計画が具体化されればされるほど、駐車場の問題が心
配になってくるわけでございます。
西口の駐車場のあり方を見ても、景観を損ねるとい
いますか、いわゆる平面駐車場がポツポツと出てき
てしまうと非常に景観が悪くなり、かといって立
体駐車場が出てきても景観が悪くなるというこ
とだと思います。
周りが商業地域になって、平面駐車場がど
んどんでてきても困るが、駐車場が足らな
くても困るわけです。
例えば、LRTが開通したとしても、地方
から出てくる方は車で来るとわれ、また、
大きな文化施設等も計画されているよう
ですが、県庁前の総合文化センターを見
ますと駐車場の問題で非常に困って
います。
都市によっては、地下の駐車場を開
発しているところもあるようですが、
そのあたりについての考え方をお聞
かせいただきたいと思
います。

大島臨時幹事 駐車場計画についてですが、現在では、中央街
区と南街区に合計約900台の駐車場を
計画しております。
台数につきましても、さきほどのL
RTやバスが乗り入れる交通結節
点でもありますので、駐車場があ
ればあるほどいいということでも
ありませんので、当初計画では約
900台としております。
その他に駐輪場も、現況では2、
300台ございますが、計

大島臨時幹事 画では合計約2,500台を用意することになっております。それから、地下駐車場ということですが、駐車場については、基本的に民間業者に設置していただきたいということでありまして、現在民間業者と地下駐車場を含めて検討中でございます。

船田委員 いわゆるお客様の送迎による駐停車が、西口では不便な状況にあります。そのことについてはどのようになる予定でしょうか。いわゆる送り迎えの駐停車です。

大島臨時幹事 送迎用のスペースにつきましては、駅前広場に車道を3レーン用意いたしまして、1番駅側がバスとタクシーの乗降場で、2レーン目が一般乗降場として、5,6台分を用意することになります。

第3レーンは将来的にLRTのレーンになります。

基本的にここは一方通行でありまして、ここに入る時点でバス、タクシーと一般車を分離させますので、これがきちんとされれば、現在の西口のような繁雑は解消できると考えております。

船田委員 5,6台では少ないと思うのですが。例えば新幹線が到着するとお客さんを迎えに来た車がずっと並ぶわけ。その時に非常に困ると思うのですが、5,6台で足りるのかなと感じるのです。

大島臨時幹事 乗降につきましては、基本的には駐車して迎えるかたちは考えておりません。

駅周辺にある駐車場が30分無料というようなものがございまして、駐停車して待つ車については、そのあたりを運用していくことを考えております。

永井議長 他にいかがでしょうか。

佐藤委員 よろしいですか。2点ありますが、先ほど藤井委員から発言がありました広場につきましては、100年先まで見通すならば、テロ対策等もありますし、化学薬品が手軽に作れてしまいますので、今泉小学校が何処にあるのか説明しているうちに被害が大きくなってしまいますから、駅東口の広場ということであれば、駅を出てすぐですので、広場についていろいろと検討をお願いしたい。

もう1つは、南地区の植栽についてですが、例えば戸祭の5差路では、柵の木がずっと植えられており、信号機が見えなくなるのです。基本的に信号機は150m先からも見えるというのが信号機の性能なのですが、柵の木があると信号機が見えないのです。

佐藤委員　　そうすると枝を切って欲しいと要望が来まして、信号機の周辺だけ切るのですが、それでは遠くからは見えないままです。南地区の植栽については、成長しても高くないものにしてください。信号機に支障のする植栽は避けてください。

永井議長　　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」の宇都宮都市計画用途地域の変更について、「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について及び「議案第3号」の宇都宮都市計画地区計画の決定について「原案どおり異存なし」としてご異議ございませんか。

各委員　　異議なし。

永井議長　　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。

　　　　　　以上で本日の議事は終了致しました。

永井議長　　続きまして、4.「その他」の事項に入ります。事務局より何かございますか。

事務局　　ありません。

　　　　　　委員の皆様から何かありますでしょうか。

永井議長　　それでは、これをもちまして第30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。

事務局　　ご審議ありがとうございました。

宇都宮都市計画審議会

会 長 永 井 護

議事録署名委員

小 堀 志 津 子

議事録署名委員

青 木 格 次