

# 第 1 1 回 宇都宮市都市計画審議会議事録

平成14年10月 2日(水)

午後1:15~3:05

議会棟第1委員会室

出席委員	荒井雅彦委員、長田光世委員、塩田潔委員、永井護委員 山田義雄委員、吉田栄一委員、阿久津善一委員、大貫隆久委員 工藤正志委員、小池健彦委員 前澤眞一臨時委員、橋本和彦臨時委員 (12名)
欠席委員	増淵昭一委員、伊達悦子委員、遠藤和信委員、橋本俊一委員 大久保芳雄委員 (5名)
出席幹事	木村保弘幹事、橋本正志幹事、高橋悟幹事 大岡幸雄幹事、五月女賢幹事、野澤省一幹事 横塚孝夫臨時幹事、 (7名)
事務局	寺内栄書記、矢島式雄書記、田辺義博書記、青山由典書記 江口英男書記 (5名)

(開会)

事務局

本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。定刻となりましたので、只今から、「第11回 宇都宮市都市計画審議会」を開会いたします。

(資料確認)

寺内補佐

開会に先立ちまして、本日の会議資料について確認させていただきます。

先日、配布いたしております、第11回宇都宮市都市計画審議会次第、次に、市街化調整区域の整備及び保全の方針についての資料の中で、

- ・資料1 第10回宇都宮市都市計画審議会の主な意見
- ・資料2 開発許可制度の概要
- ・資料3 都市計画基礎調査
- ・A3の横綴じの集落現況図
- ・資料4 市街化調整区域のあり方の検討です。

本日の配布資料といたしまして、

- ・A2の集落位置図
- ・A4の人口動態資料
- ・A4横書きの本方針の進め方です。

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。

それでは、会長よろしく願いいたします。

(会長挨拶)

永井会長

第11回の宇都宮市都市計画審議会の開会にあたり、一言、ご挨拶申し上げます。

本日はお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。

第11回は前回1回目を行いました市街化調整区域の整備及び保全の方針についてです。今、事務局の方から説明いただいたこの資料を見ていただくと今日の位置付けがよくわかります。全部で4回ありまして、今日は2回目をやります。1回目で背景、都市づくりの基本方針、マスタープラン、必要最小限をより具体化、許可対象を議論させていただきました。今日は、基本方針から方針策定に向けての検討事項ということで最後の資料に方針策定の素案ができています。3回4回とそれを練り上げていって答申にするという形になっています。今日は前回の宿題がいくつかあって、現状を整理すること、実態について、それに基づいて事務局の方から考え方、方針、素案がでてくると思いますので、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、ご協力をよろしく願いいたします。

(定足数報告) 永井会長 続きまして、会議の成立について、事務局より報告をお願いしたいと思います。

事務局 本回の審議にあたり臨時幹事が出席しておりますので、ご紹介いたします。横塚建築指導課長です。

横塚臨時幹事 横塚です。よろしくお願いします。

事務局 ここで、議事に入ります前に事務局より本会の成立についてご報告いたします。本日の会議ですが、現在、出席委員は12名です。これは当審議会条例第6条にあります「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、本日所用のため、増淵昭一委員、伊達悦子委員、遠藤和信委員、橋本俊一委員、大久保芳雄委員の5名から欠席の連絡がありました。

以上、ご報告いたします。

それでは、次第に基づきまして、議事に入らせていただきます。

(議事録署名委員) 永井会長 事務局からの報告のとおり、本会は成立しておりますので、ただいまから第11回宇都宮市都市計画審議会を開会いたします。

次に、本日の議事録署名委員といたしまして、長田委員と工藤委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

(議事) 永井会長 それでは、議事に入ります。

この議案につきましては、平成14年7月4日付、宮都第155号にて市長から諮問がなされております。まず、審議に入る前に事務局の方から、ご質問いただいた内容の資料、現状についての実態の資料を一括して説明いただきたいと思います。資料1から資料3までの説明をお願いします。

《資料1説明》

野澤幹事 市街化調整区域の整備及び保全の方針についての1枚をめぐっていただいて、資料1です。第10回宇都宮市都市計画審議会の主な意見です。前回の提言、要望などをいただきました意見を整理しています。かいつまんでご説明いたします。「市街化調整区域の開発許可の制度と実態がよくわからない等、具体的な資料、事例を出しながら説明をいただきたい。」これにつきましては、資料2で後ほどご説明いたします。「中心市街地と純農村地帯は、高齢者の占める割合が高い。これを踏まえながら議論する必要がある。」また、「土地改良区域は、穀倉地として残していくべきだ。農と住のバランスがとれた集落づくりや街づ

くりを。」という意見がありました。また「宇都宮の街をどうしたいのか理念だけでなく、具体的なイメージを具体的に出してほしい。」という意見がありました。これについては、総合計画また都市マスタープランにおいて方向性を示しておりますが、今後さらに議論を深めて参りたいと考えております。開発許可制度、建築確認、農地転用の実態、また市街化調整区域における集落のインフラの状況、開発審査会の提案基準や件数等についての資料説明があります。順次、資料に基づき説明してまいりますので、よろしくお願いいたします。

《資料2説明》

事務局

続きまして、資料2についてご説明させていただきます。

開発許可制度の概要につきましてですが、(1)開発許可制度の目的 都市計画区域内の市街地における良質な宅地水準の確保(公共施設や排水設備等の整備の義務付け)となっております。都市計画法第33条開発行為の技術基準となっております。線引きの担保、都市計画法第34条調整区域の立地基準になります。開発行為とは、主として建築物の建築を目的として行う土地の区画・形質の変更のことを指します。(2)開発許可 都市計画法第29条、都市計画区域内で開発行為をしようとする者は、あらかじめ許可を受けなければならない。許可が必要な開発行為といたしまして、市街化区域におきましては、1,000㎡以上の開発行為、市街化調整区域の中では、すべての開発行為に許可が必要となります。適用除外、許可不要なものとして、次のようなものが許可不要となります。農林漁業の従事者の住宅及び業務施設、公共公益施設の建設、県・市が事業主体の開発行為、都市計画事業、区画整理事業となっております。(3)開発許可の基準 都市計画法第33条とありまして、良質な宅地水準を確保するために公共施設等の整備を義務付ける規定。各号の基準に適合し、かつ、申請、手続き違反がなければ開発許可しなければならないとあります。各号とは、用途、道路・公園・排水等の公共施設の基準、給水・学校・交通等の公益施設の基準などがあります。(4)といたしまして、市街化調整区域における開発許可の立地基準都市計画法第34条とあります。市街化調整区域に例外的に認められる開発許可を規定したものでありまして、記載されております1号から10号のいずれかに該当しない場合は、許可してはならないとなっております。1号に該当するものとして、調整区域の日常生活利便施設、例として、コンビニエンスストア、食堂、理容店等があります。2号といたしまして、当該地域に存する鉱物、観光資源の有効利用、例として、大谷石カエルの加工販売等があります。3号、特別の気象条件で立地する政令で定めたもの、本市では、例がありません。4号といたしまして、農林業施設関連、例として当該地域の産物の処理・貯蔵・加工所等となっております。

す。5号、国、県が補助する中小企業の共同化・集団化の開発行為、6号といたしまして、既存工業施設と密接な関連施設であり市街化調整区域内で建築することが必要なもの、7号といたしまして、政令で定める危険物の貯蔵または処理に供する建築物または第一種特定工作物、例としまして、火薬類、火薬庫等があります。8号といたしまして、前各号以外で、市街化区域で不相当または困難なもので政令に定めるもの、例として、ガソリンスタンド、ドライブイン等がこれにあたります。8号の2、地区計画に適合するもの、本市に事例はありません。8号の3、8号の4は、平成12年度に新設されたものです。9号といたしまして、線引き時に届け出たもので、5年以内に建築するもの、これは、平成13年5月18日(P7で訂正)に廃止ということになっております。10号のイといたしまして、大規模な開発(5ha以上)で審査会の議を経たもの、10号のロといたしまして、周辺の市街化を促進する恐れがなく、やむをえないもので審査会の議を経たものでありまして、代表的なものとして、分家住宅、既存集落内の自己用住宅、収用対象事業に伴う建築物などがありまして、この3案件で総申請件数の60%強を占めております。開発許可件数、記述などについては、この後、都市計画基礎調査のところでご説明いたします。続きまして、(5)調整区域の建築の許可 都市計画法第43条であります。これについては、後ほど、ご説明いたします。続きまして、3ページをご覧ください。(6)といたしまして、都市計画法第34条第8号の3、法改正による新たな立地基準として、第8号の3の内容であります。一定の条件の下で、市が条例を制定して、認めるというものでありまして、趣旨といたしましては、建築物の区域が相当進んでおり、周辺で既に公共施設が整備されている地域については、積極的な公共施設が必要とされる住宅などの一般的な建築物を建築するための開発を許容しても計画的な市街化に支障がないとの考えで設けられました。といたしまして、区域の設定要件であります。市街化区域に隣接又は近接、かつ、自然的社会的条件から一体的日常生活圏を構成している区域、概ね50戸以上の建築物が連たんしている区域、農振法による「農用地区域」、農地法による「甲種農地及び第一種農地」、森林法による「保安林」等は、原則として区域に含まれません。(7)都市計画法第34条第8号の4でありまして、これも(6)と同じく新たに法改正によって、立地基準として設けられたものでして、これにつきましては、条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可ができるということでありまして、梓の中で決められたものについては開発審査会を経ずに許可ができるということになっておりまして、これまでの定型的な提案基準について条例化できるものとなりました。趣旨といたしましては、開発許可基準の明

確化、開発許可手続の迅速化・簡素化であります。続きまして、裏のページをお開きください。市街化調整区域の主な立地基準でありまして、このところについて、ご説明させていただきます。まず、一番上第34条1号、基準設置の目的でありますけれども、従来から市街化調整区域に居住していた人の為に必要な施設であります。立地できるものとしたしまして、周辺住民が日常生活に必要な物品販売店でありまして、立地基準のなかの、人、土地、土地の宅地性の要件はなく、集落性として、市街化調整区域のみで50戸以上の集落性がある地域であること、道路の要件としたしまして、4m以上で通り抜けしていることが条件です。面積であります、敷地の面積は原則として、500㎡以下、延床面積は200㎡以下であります。敷地の形状が道路に6分の1以上に接することということになっております。続きまして、第34条8号についてご説明させていただきます。基準設置の目的は、線引きの如何によらず、一定区間に立地を認めることにより、機能を果たせる施設ということでありまして、立地できるものとしたしまして、ドライブイン、ガソリンスタンドであります。立地基準につきましては、6m以上の国県道に接していることでありまして、面積につきましては、敷地の面積は、ドライブインでは、1,000㎡から5,000㎡、ガソリンスタンドは、500㎡から2,500㎡であります。延床面積につきましては、条件はありません。敷地の形状につきましては、乗り入れする道路に6分の1以上接していること、参考としたしまして、客席数、土地利用等に制限があります。続きまして、第34条10号の口の中で、分家住宅についてご説明いたします。基準設置の目的は、線引き前から存在する本家世帯の通常に分家発展のために当然に認められる住宅となっております。立地できるものは、専用住宅であります。立地基準の中で人の要件としたしまして、線引き前本家の親族で、本家世帯に同居したことがある者、土地の所有に関しましては、線引き前から本家世帯が所有していることであります。道路につきましては、建築基準法の道路以上のものとなります。面積につきましては、500㎡以下、建物の延床面積は、280㎡以下となっております。敷地の形状については、条件がありませんが、右側、無資産者となっております。ここでいいます無資産者とは、家、土地など不動産を所有していないことを指しまして、現金、預金を指すものではありません。続きまして、既存集落内自己用住宅。基準設置の目的は、一体的な生活圏を構成している既存集落へ開発を誘導するための住宅でありまして、立地できるものは専用住宅であります。立地基準につきましては、人の要件はありませんが、線引き前からの所有か、その者から譲り受けたものでありまして、集落性というところで、50戸以上の建築物が連たんしている既存集落であることとなっております。道路については、分家住宅の要件と

同じであります。面積は、敷地、延床につきましても、分家住宅と同じであります。敷地の形状に要件はありませんが、無資産者、分家住宅と同じく、条件になっております。以下何項目かありますが、主なものについてご説明させていただきます。以上です。

事務局 訂正があります。2ページの9号で線引き時に届けでたもので、というところで平成13年5月18日と申しましたが、昭和50年10月1日で終了しております。

《資料3説明》

事務局 それでは、資料3、基礎調査というところで、現況の数字等を表しています。2ページから簡単に説明します。まず、1としまして、区域区分指定状況、前回の資料でもご説明しておりますが、市街化区域と調整区域の構成比です。現在、市街化調整区域は72%ということで、3分の2以上が市街化調整区域になっております。2としまして、人口の動向ですが、昭和50年から平成12年までの動向をグラフ化しております。3ページといたしまして、3、将来人口の見通しですが、前回人口フレームで、どのくらいで見通しているのかというご質問がありましたが、現在、総合計画の方で人口の見直し作業をしています。現在検討中ですが、新しい計画におきましては、平成23年で453,400人ということで、現計画の495,000人からは4万ほど下方修正をする予定です。4としまして、土地利用の状況です。こちらは当然、市街化調整区域内の土地利用ですが、当然、自然的土地利用ということで、ほとんどが田畑また山林で、79%は自然的土地利用がなされている状況です。都市的土地利用としましては、20%ですが、その内、住宅用地として、全体の約7%が活用されています。続きまして、4ページですが、開発許可件数の動向についての資料です。開発許可件数、昭和45年から開発許可制度がありますが、宇都宮市が許可事務委任を受けております47年からのデータです。市街化区域、調整区域を昭和47年から平成12年までグラフ化しております。ここで特徴があるのは、昭和55年まで件数が多い状況が見取れますが、これにつきましては、当時市街化区域において、先ほどの説明では、1,000㎡未満については、開発適用除外扱いですが、本市においては、1,000㎡未満であっても元の筆が1,000㎡を超えた場合には許可ということで運用していたことがあります。また、調整区域においても国県道の一宅地につきましては、許可を緩和の運用をしておりました。それと先ほどの9号届けということで、線引きの既存点をそのまま届出があったものは、5年間だけ許可が認められたということで、昭和55年までは許可の件数が多い状況があります。その後につきましては、だいたい横ば

いの状況で推移しておりまして、やはり市街化区域の適用除外が多いので件数的には調整区域の方が多くなっているというような状況がわかります。5ページですが、調整区域における過去5年間の開発許可件数の状況です。平成8年から平成12年までの開発許可、法第29条関連の許可件数、また先ほどありました建築の許可ということで、法第43条の許可、又既存宅地の確認制度といたしまして、既存点の宅地に建物を認める例外的な土地ですが、法43条1項6号関連といたしまして、3つの許可の件数をグラフ化しています。平成8年から3つのトータル約150件程度で推移しているのが現状です。下のグラフは、許可・確認件数と面積の比率です。約6割が29条開発行為の許可の件数、面積でいいますと、開発行為で農地から宅地に変えるということで、29条関連は約90%を占めております。次のページですが、6ページにつきましては、ただいまの調整区域での許可の内容による分類です。29条5年間の総数で537件あるわけですが、その内、先ほどご説明いたしました34条1号について16%、以下それぞれ2号、4号、5号、8号、又10号のイ、ロということで、ロのうちで分家住宅、収用対象、それから既存集落内自己用住宅等です。7ページのグラフで見ますと全体の許可の内、34条10号のロやむをえないものとして、審査会を経て許可するものが、件数で4分の3を占めております。更に下のグラフは34条10号ロの内訳ですが、分家住宅と収用対象の許可でさらにその4分の3を占めているというのがみてとれます。8ページですが、これは前回にご質問がありました時系列的に建築確認の状況をグラフ化しております。平成3年から平成12年までの10年間の建物新築の確認状況です。市街化区域が概ね2,700~3,000あたりで推移しておりまして、市街化調整区域におきましては、500件前後で推移しております。9ページにつきましては、農地転用の状況です。昭和46年から平成13年までの市街化区域の農地転用の件数、面積、また市街化調整区域の件数と面積です。10ページにそのグラフを表しています。上の方が農地転用面積の推移です。やはり市街化区域が市街化されて、農地から宅地化への数量が大きくなっており、調整区域は概ね20haで年間推移しております。11ページですが、調整区域で大規模な分譲住宅地が開発された過去の状況です。昭和46年のニュー富士見が丘団地から平成12年フラワーニュータウン三向宝木まで8件の大規模開発があります。開発面積としましては、全部で131ha、収容人口としましては、約10,000万人の収容規模の住宅地が開発許可されています。その実際の市街地状況ですが、概ね50%で住宅が建築されて、残り半分がまだ空き区画として造成されている状況です。12ページですが、集落の状況としまして、別の綴りの方で説明します。集落説明の前に13ページですが、参考までに市街化区域内の市街地



造成状況を資料として提出しています。現在市街化区域内で行っております土地区画整理事業、全部で12地区あります。計画人口といたしましては、全体で約50,000人の収容可能な市街地整備を行っているところであります。認可時の人口との差を見ますと現在36,000強の人口が収容できる市街地整備も市街化区域で行っているという状況です。ここで施行年度についてのことですが、平成14年3月31日現在の施行年度です。そのうち3番の鶴田第1地区土地区画整理事業につきましては、平成17年度まで期間を延ばしております。また6番の下栗・平松本町、これも平成17年度まで現在事業認可を延ばしております。また7番の欠下土地区画整理事業は、平成15年度まで、また8番の安又土地区画整理事業は平成16年度まで事業を延長しております。それでは、集落の状況ですが、本日配布資料といたしまして、A2版の集落基礎調査として宇都宮市全体の全図を用意しております。こちらの全図のなかで、赤囲みにつきましては、都市計画マスタープラン、また総合計画で区分しております北西部地域、中央地域、東部地域、南部地域ということで、それぞれの集落の中心、代表しますところを示しております。またA3版の集落状況図の4枚目までがそれぞれに対応している位置図となっております。北西部地域、A3版縦になりますが、この図面の見方ですが、市街化区域が青い線で縁取りしてある内側です。そこから10km離れたところに青いラインが入っております。また、緑色の地域ですが、農振地域の中の農用地区域指定がしてあるものです。赤い集落ですが、先ほどの開発許可の中で50戸連たん区域ということで、宅地間隔が50mで50戸以上のつながっていく宅地を明示したものです。主に北側の日光街道沿道、また西側にあります今市への大沢線沿道というところで、幹線道路沿道に既存の大規模な集落が集中しているという状況です。2枚目ですが、こちらは中央地域になっております。豊郷を中心としました市街化調整区域の集落の状況です。県道藤原線、白沢街道沿道に集落があります。また集落ではありませんが、中央部北側のニュー富士見が丘団地、これにつきましては、先ほどの大規模な宅地開発の分譲地です。ほとんどが農用地として土地改良事業を行っています。続きまして、3ページですが、東部地域です。真中に南北に縦貫する鬼怒川がありまして、この周辺は市街化調整区域になっております。その兩岸に農用地が広がっておりまして、県道向田線、また国道123号線沿道に集落があり、また通称辰街道に集落が配置されています。更に鬼怒川の兩岸は農用地ということで、土地改良事業を進めているところです。つづきまして、4ページは南部地域の集落の状況です。西側につきましては、県道羽生田街道沿道に集落があります。姿川の沿線につきましては、農用地になっておりまして、土地改良事業等圃場整備を進めております。また旧栃木街道の沿線につき

ましては、集落が広がっている状況です。また田川の東側ですが、屋板地域、横川地区の集落が市街化区域から1kmの線に囲まれておりますが、調整区域に集落が広がっています。東側におきましては、県道真岡線の沿道におきましても集落が広がっている状況であります。つづきまして、5ページですが、先ほどの4地区は25,000分の1の地図でしたが、ここでは、その中の例として5地区を選びまして、2,500分の1の縮尺で表示しております。1枚目は公共施設整備・建物用途別現況図になっております。富屋地区につきましては、北西部地域の293号線と日光街道との交差点部の集落の状況です。公共施設は、道路の幅員で色分けをしております。8m以上は水色、6mから8mは濃い青色、また4mから6mがピンクで、4m未満の道路はオレンジ色の表記になっております。また公共下水道ですが、特定環境公共下水道ということで、調整区域においても下水道整備が進んでおります。その排水区域ですが、茶色の縦線で表示してある区域が下水道区域です。それから、建物用途につきましては、凡例が小さいですが、住宅が黄色で、ほとんどが住宅ということが見て取れます。その次のページで、場所は同じですが開発と建築動向を示した図面になっております。こちらも2,500分の1の縮尺です。赤い線で囲まれている地区が50戸連たんですが、更にその外に50mの距離で紫の線をいれております。また濃い緑につきましては、農用地区域を示しています。開発の動向ですが、29条での許可が年度別に3区切りで表示しています。家を茶色で塗りつぶしたのが昭和47年から昭和56年の10年間で許可になった建物です。さらに緑が昭和57年から平成3年、オレンジ色が平成4年以降ということになります。また建物にピンクで示しているものですが、建築確認申請が出た建物です。これにつきましては、平成8年から平成13年の5年間の確認件数箇所です。件数が多いのは、既存住宅の建替え、新築ということで確認申請がでております。今の2枚の建物用途別現況図と建築動向図、2枚一組でそれぞれ5地域が用意してあります。次が城山地区の建物用途別現況図です。次、城山地区の開発・建築動向図、中央地域にいきまして岩曽地区です。さらに東部地域に移りまして、鑑山地区になります。最後が南部地区ということですが、砥上地区ということで、A2版の全体図にそれぞれの箇所が対応しております。以上で現況の説明を終わります。

永井会長

時間がかかってしまうので、全部最後まで説明をお願いします。続けてお願いします。

《資料4説明》

事務局

それでは、市街化調整区域のあり方の検討ということで、資料4を説明しま

す。まず、市街化調整区域の現状と課題ということで、都市計画マスタープランによる調整区域の土地利用の方針に沿いまして、集落地等の課題の整理です。集落地におきましては、国県道など幹線道路沿道に広がっている集落は、旧村の大規模な集落が多く、比較的密度が高いという状況であります。また、集落内の自己用住宅等の開発と市街化区域から連続しているスプロール型の開発の両方が混在している状況です。幹線沿道でない集落につきましては、比較的密度が低く、散在型の集落となっています。開発動向も少なく、基盤整備も骨格道路も少ない状況です。生活道路につきましては、農業基盤を整備した区域や線引き前に造成した団地においては、6 m以上の道路が見られますが、多くは4 mないし4 m未満の道路が多いという状況です。公共下水道につきましては、特定環境保全公共下水道の整備により、多くの集落が整備済み区域となっています。公園等は、開発団地に見られますが、その他はほとんど整備されていません。また、(2)としまして、大規模開発地ですが、先ほどの資料にありましたように、良好な基盤を整備した分譲地が8箇所整備されています。大体5割ぐらいの宅地化率になっています。農業地につきましては、農用地区域に指定した農用地は、生産基盤、土地改良事業を中心とした農業生産基盤を推進します。また、幹線沿道については、ガソリンスタンドやドライブインなど農用地以外への転用が見られております。また、集落に介在する農用地は、一団性がないため、減反地や耕作放棄地になっている状況もみられています。(4)の森林地ですが、北西部地域は、日光連山からつながる丘陵地ということで、良好な自然環境が保全されています。また、急峻な地形においては、災害防止のため、地区指定などにより保全を図る必要があります。中央地域、東部、南部地域には、平地林が点在しておりますが、また、河岸段丘の斜面には斜面林が広がっておりまして、連続した緑の軸を形成しているというのがあります。次のページに行きまして、観光レクリエーション地としまして、北西部地域は、森林公園、大谷公園、農林公園、平成記念子どもの森公園など大規模な公園が整備されており、地域住民のみならず広域圏に対する保養・レクリエーション機能を供給しております。ゴルフ場などのレジャー施設は、中心部から北西部にかけて6箇所ありますが、現在土地利用規制をしておりますので、今後の開発の可能性はありません。大谷地区につきましては、観光拠点ということで、観光資源が豊富で、本市の代表的な観光スポットですが、陥没事故等により若干イメージが低下しているという状況です。2としまして、市街化調整区域のあり方の整理ということで、基本的な考え方を提示しております。まず第1に開発抑制と環境保全ということで、区域区分制度、つまり線引き制度は、無秩序な市街化を抑制し、コンパクトな市街地形成を図ることによって効率的な都

市構造を実現していくということで、線引きで区分しております。市街化調整区域は、開発抑制を基本とし、土地利用の特性に応じ、農業地、集落地、森林地の環境保全を図るとともに、保養・観光・スポーツレクリエーション機能を供給するというものです。一方、地域による活性化と計画的な都市構造の強化ということで、都市計画マスタープランによる計画的な土地利用により、地域による活性化、また都市構造の強化に資する開発については、都市計画の全体からみた総合性・一体性を踏まえながら計画的な整備を図っていくという、大きく2点で整理しております。その次のページですが、開発許可制度の考え方として、3の開発許可制度の運用の考え方として整理しております。基本的な考え方としまして、これまで開発許可制度の厳しい運用等により、市街化調整区域は農業の環境が保全されています。一方、高齢化やコミュニティの低下している地域も見られるということで、新たに創設された34条8号の3、8号の4に基づく条例を検討するとともに、地区行政を推進するため、地域自らが考える地域の活力を高める開発等については、地域の実情を踏まえた弾力的な運用を図っていくという考え方です。(2)開発許可条例の考え方ですが、34条8号の3、目的としまして、公共施設の整備状況を勘案し、集落の活力維持と集落内の合理的な土地利用の実現を目的として運用するというもので、基準にありますように、農用地区域は除外、又は50戸連たん集落内、一定の公共施設が整っている区域、例えば、幅員6m以上の道路、用途は専用住宅地というようなことで基本的に考えております。34条8号の4ですが、開発許可手続きの簡素化、迅速化を図るために運用する。基本的には、開発審査会での一括包括承認案件として、事前に定例的に分家住宅などのように許可が決まっているものについて、検討していくということとしております。(3)として地域自らが考える開発計画の支援ということで、提案基準の見直し、条例と重複する基準を整理するとともに、また地域自らが考える地域活性化事業等について弾力的に運用を図り、活力を高めるものを支援していくというものです。要件としましては、地域で合意された地域活性化のための開発行為というものについて許可していくべきだと考えております。続きまして、4ページですが、計画的な開発をどう考えていくかですが、地区計画制度により都市計画の一体性・総合性を確保しながら開発を行っていくものです。地区計画制度ですが、地区計画は、それぞれの区域の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備・保全するため建築物と公共施設を一体的に計画するものであり、市街化調整区域にあつては、次のいずれかに該当する区域に定めるという基準があります。1つは、住宅市街地の開発等が行われた、または行われる区域、2として、建築物の建築等が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、公共

施設の整備状況からみて、不良な街区が形成されるおそれがあるもの、基本的  
に開発許可基準で許可されませんので、あまりないのですが、分家住宅など既  
存許可でも立地することからそういう場所が想定されるというものです。3と  
して、良好な環境の住宅市街地等が形成されている土地の区域ということで、  
すでに開発許可を得ているものはこれに該当するというものです。(2)として、  
地区計画制度の活用の方針ですが、それぞれの地域構成、都市構造において想  
定できるものを検討しております。1つとしまして、拠点整備型として、観光  
拠点、産業拠点、これは拠点と軸の強化としまして、大谷地区ですとか、イン  
ター周辺地区の整備で一体的な都市計画に認められるような計画を誘導するよ  
うな場合です。2としまして、農業基盤整備一体型としまして、土地改良事業  
など一体的に宅地化を図るといようなケースです。5ページ、3として集  
落整備型ということで、既存集落内で不良敷地市街地が進行しそうなおそれ  
があるような場合に集落の環境整備ということで、地区施設、特に道路などを計  
画しまして、それを整備していくというケースが考えられます。また4として、  
優良住宅創出型ということで、小規模な計画的開発、特に優良田園住宅などの  
ような自然環境豊かなところに計画住宅地を開発するような場合が想定できま  
す。最後に5として、既存団地保全型として、調整区域の既にある大規模な開  
発地に地区計画を定めるというようなものが想定されます。2ページ、2市街  
化調整区域のあり方の整理ということで、保全と開発ということの部分につ  
いて、保全が中心ではありますが、地域の活性化と都市構造の強化という部分  
については地区計画を適用していこうというものです。

永井会長

それでは、質疑に入りたいと思います。

前半の方で実態について、少し議論していただいて、後半で、あり方の検討  
の捉え方について議論していきたいと思います。どこからでも結構なので、ご  
質問ご意見をお願いします。

事務局

今回の配布資料の人口動態資料を説明したいと思います。こちらにつきまし  
ては、上のグラフですが、人口の増加と増加率の推移ということで、宇都宮市  
内の人口の状況で昭和53年から平成13年までのグラフです。真ん中のグラ  
フは、社会動態の推移ということで、自然増ではなくて社会増、転入転出によ  
る人口動態の推移、特に平成3年までは前回の話にもありましたように流入に  
なっていますが、平成4年から4年間は流出超過で平成8年からは流入超過に  
なったり、流出超過になったりという人の動きがあります。流出超過になっ  
ても全体が増えているということは、自然増がそれをカバーしている状況です。

一番下のグラフですが、3つに分けているのは、昭和61年からの5年間、平成3年からの5年間、平成8年からの5年間の合計です。一番左側の3つが宇都宮全体での合計です。特に昭和61年からの5年間は、非常に流入が多かったというものです。平成3年からは流出が多かったので、流出超過になっております。その右側は宇都宮都市圏内の他の市町との動向です。特に、河内町で流出超過になっているのを見て取れます。

阿久津委員        この大きな図面ですけれども、開発にあたっての中心はどこになっているのかということの説明していただきたいということと、流出の問題ですけれども、宇都宮市で流出しているのは、なぜ流出しているのか。それから平成13年以降に対して今後10年位の人口の見込みをどう考えているのかを伺いたい。

野澤幹事        宇都宮市の拠点として3つ設定しておりまして、1つは都心環状線の中、今、中心市街地活性化ということで、都心のグランドデザインを構築しているところです。それと雀宮駅周辺、それとテクノポリスセンター地区、その3箇所を都市拠点という位置付けで都市マスタープランの中では示しております。更にグランドデザインの中で、都心環状線内に2極のコアをもっておりまして、1つは二荒山周辺、もう1つはJR宇都宮駅周辺ということで、2つの核を中心として都心環状線内全体を拠点としているという考え方です。

永井会長        後半の人口動態については、いかがでしょうか。

野澤幹事        流出している時期は、バブルの時期で地価が高騰しており、宇都宮市で平成3年4年あたりをピークに増大している状況でありまして、そういった状況から、周辺の地価の安いところへ人口が移っていったということが考えられます。

阿久津委員        言い換えれば、市街化区域の土地が高いから、結局求められないので、市外に土地を求めるといえることですか。

野澤幹事        そうことかと思われまして。また最後に言われた平成13年以降の人口の見込みということですが、先ほどの資料3の3ページで説明しましたが、現在検討されている数字で、平成23年で453,000人がピークになるのではないかと、その後については減少傾向になっていくものと予想されています。日本全体の人口についても将来的には減少傾向になるという数字が出ております。平成13年現在で445,000人ですから、現時点からピーク時まで約8,000人の人口増

であろうということで現在検討されております。

阿久津委員 今の考え方だとすると、453,000 人が見通しだけれども、全国的に減るから宇都宮市でも減ってもいいという考え方なのですか。

野澤幹事 この辺の数字の推計につきましては、現在宇都宮市全体で企画部が中心になり、総合計画の中で検討されている流入流出、また自然増減を含めた形で宇都宮市としての数字が検討されているところです。

木村幹事 確かに総人口が減るが、この人口については居住人口という位置付けであり、市の活力を考えれば交流人口を重視しています。要するに産業や教育機関、宇都宮がそれだけいろいろな活動を活発化するための昼間人口は非常に多いが、住まいは宇都宮の傍ということで、交流人口の高まりが重視されています。

阿久津委員 いいでしょう。

永井会長 先ほどの人口のところ、宇都宮市全体を見るとバブルの時、平成2年までは超過しているのですね。平成3年から7年までは、社会動態減で、8年から上がっているという、ここの逆転はどういうわけですか。地価かな。

野澤幹事 完全にこうだという限定は難しいのですが、ある程度バブル時期が過ぎて、3年4年あたりをピークとして、商業地については二桁、住宅地についても3%前後毎年地価が下落していることも、ある程度予想されるのではないかと思います。

永井会長 他に何か理由はありますか。

塩田委員 この頃大学が出来たのもないですか。

木村幹事 これについては、今言った教育機関の集積とか、産業の集積も大きな要因で、そういったものが総体的に絡んできているのだと思われます。

永井会長 この上のグラフを見ると平成8年と平成12年に社会増が大きいですね。平成10年も若干上がっていますが、これは理由が立ちますか。

野澤幹事      この数字につきましては、内部でどのような原因があったのだろうかという議論はしたのですが、確定まではいきませんでした。

永井会長      確定はできない、要は阿久津委員が言っていたのは、人口増については市街化調整区域をコントロールすると人口増につながる格好になるのかということではないかと思います。産業の立地であるとか、大学の立地とか他の理由で人口が動いているのであれば、あまり人口政策とくっつけて議論する必要は無いのではないかと、仮にそういうのではなくて、地価や何かが影響して、宇都宮は住み難くて、なかなか家が持てない、その為、外に出ているのだという動向があれば、それを考慮する必要があるのではないかということではないかと思うのですが。

野澤幹事      宇都宮に住みたい、宇都宮に住んでよかったというその住み易さ、住みたい街を創るまちづくりをしていこうということで、進めているところでありますが、地価の動向というのもまったく無視はできないと思います。直接的にあるかどうか、それよりも調整区域は安い、規制がかかっている、市街化区域については、それなりの地価は維持していますけれども、市内の環境整備とか市民の要望としてありますので、単純に地価とは言えず、影響していないことはないと思いますが、限定できないのではないかと思います。

永井会長      事務局の考えでは、今回の政策では直接宇都宮市の人口動態を政策の一環としては考えないで、そういう観点ではなく、集落集落の活性化、その人口構成のバランスというところの議論であって、宇都宮市全体の人口をもっと増やしたいという政策の一環では考えないということによろしいですか。

野澤幹事      都市計画としては、そのような考え方でして、先ほど2ページにありました都市マスタープランにおきましても土地利用の考え方として言うところがあり、開発抑制、環境保全、それと計画的な整備を図るというようなことで、調整区域については基本的に農業、林業を保全していくというような考えであり、その中で地域の活力維持につながるものについては、今回の調整区域の規制緩和というか、開発基準の緩和の中で、広げていこうという考え方、人口につきましては、行政も関わっている区画整理事業、また調整区域の大規模開発の中でも先ほど数字が出ていましたように受け皿はかなり余裕をもっているという実態です。



永井会長       それは都市計画法としては、明らかにそうだけれども、宇都宮市としての政策として、どうなのですかということではないかと思うのですが。

工藤委員       大きい流れで見ると、マイナス基調だと思うのですが、その内8年と12年が1,000人、10年が500人ほど増えているのは、そこに何か社会的な要因があったか、なかったかというのを事務局でいろいろな解釈をして、開発の動向とか個別に挙げてみて、それが関係あるかないかをもう少し検討してもらわないと今のままでは構成が不十分な格好になると思われれます。ですから、次回までにその辺あたるかどうかわかりませんが、1,000人前後増えた心当たりがあるかないか、各部の知恵を使ってもらって、「この辺じゃないか」とか、「それでも検討つかなかった」でもいいのですけれども、次回までをお願いしたいと思います。

野澤幹事       1つとしては、ホンダの研究所関係で、それがあがる程度影響しているのではないかと内部では出たのですが、裏付けまで行かなかったものですから、その辺で少し調査をして、人口の動向について、もう少しはっきり出るものがあれば、次回までに調査をさせていただきたいと思います。

永井会長       人口の件はよろしいですか。

山田委員       今のに関連しまして、先ほど話が出ましたけれども、住民の人口推移のほか、昼間人口のデータはかなり関心があると思いますが、宇都宮駅に到着く人の推移がどのようになっているか、そのデータはとれると思うのですが、そういったことも含めてお調べいただきたい。

野澤幹事       流出流入を含めて、市内に通勤通学されている方、それから外から宇都宮市に通勤通学されている方で定住人口、宇都宮に住まわれている方に対して、1.1倍位の昼の人口があるというデータは出ているのですが、それにつきましても次回までにもうちょっと詳しく調べて、次回そのデータを出したいと思います。

大貫委員       1.1倍ということは1割ということですか。

野澤幹事       1割増くらいですね。445,000人ですから490,000人くらいの人口が日中宇都宮にいるということです。

大貫委員 市役所の職員だって1割くらいはいるのではないですか。2割近いのではないですか。一番身近で仕分けやすいけれども、家を建てるために本郷団地とかあちらこちらへ市の職員は移動してしまうでしょう。だから昼間人口が増えてしまう。だから、野澤さんが言ったことは、実態を見ていない。市街化調整区域で建てたくても建てられない。市街化区域は高く建てられない。だから、安い隣接市町村にってしまうという人がたくさんいる。

野澤幹事 バブル期には、そのように移動した職員もいました。

永井会長 都市マスやっているときもそうなのですが、最近では、各市町村が人口減ったから増やしたいということでやっているのですが、そのところを掴んでないところが多く、抽象的なことを言って、魅力的にやれば集まると考えている。しかし、魅力的なことだけを言っていたのでは、なかなか人口は増えない。ある意味では、他の市町村と取り合いという論議の中、東京都の景気との関係もあると思います。他の市町村と取り合って、少しでも中に入れたいというのであれば、もう少し実態を掴んだ形の中で、本当は職員だって高根沢に行くか、宇都宮に来るかどっちだということになりますので、そのところをやりたいというのであれば、また戦略は違うのではないかと思います。

荒井委員 技術的なことをお聞きしますが、資料4の4ページに地区計画がありますね。この地区計画と今度改正法で条例に定めるというものの関係をわかりやすく教えていただきたいのと、資料2の34条の方ですけれども、改正法で条例において区域を定めて開発許可が出やすくなるという場合の区域ですが、これは具体的に50戸連たんこれだけいっぱいあるわけですが、条例で1つ1つ決めていくということですか。それとも条例で一般的な基準を決めておいて具体的な指定は条例の下位規範でやっていくということなのか、2点ほど教えていただきたい。

事務局 最初の地区計画と新しい条例でやる許可の違いですが、片方は34条の基準を条例でやるということで、調整区域で条件を整えば許可をするという制限の解除という位置付けになります。ですから、34条の区域を定めた中で、建築計画がでた場合には、条件があっていれば許可するということになります。一方、地区計画の方につきましては、都市計画の中にその開発計画を位置付けるとそこに総合的な一体性・総合性を見た中で、都市計画で積極的に位置付けていくことにより、整備計画、特に良質な誘導もしくは立地すべき計画として位

置付けるものが地区計画であり、それで都市計画に位置付けた後に34条8号の2で許可をするという法の整理になります。2つめの方で34条8号の3による区域の取り方ですが、これは条例に委ねられまして、事例でみますと、区域を線引きのように図面に明示するという方法と、文言で条件を謳いましてそれに適合するものは許可するというような文言指定の方法、どちらでも対応が可能であるということになっております。区域を決めてしまいますと、誘導の明示性が高まりますので、誘導効果は高いと言えますが、50戸連たんは許可によって広がっていくことも絡みますので、そういう変化に対する弾力性はなくなってしまいます。また、線を引くということは、第2の線引きというイメージが付きますので、線を決める根拠や合意形成に難しいものもあります。一方、文言については、例えば50戸連たんを基本とした中で6mの基盤があるような区域というような条件等を付加していき、それに合うような土地が対応していく形になりますが、こちらはどこまでが許可になるのかがある程度事前にわからないという部分がありますが、あまり人口が伸びない中で地域の自然的な立地に委ねながら緩やかに地域の活性化、集落化を許容していけるというようなメリットもあります。こちらの条例の組み方については、今後県の開発許可などと調整を取りながら、動いていきたいと考えております。

前澤臨時委員

今の関連ですが、事務局からの説明の中で、県と協議するという言葉がありました。当然協議するという意識はありますが、県と協議して、県と横並びでいこうという話では、宇都宮独自の特徴あるまちづくりは望めるのか、望めないのか、それによって結局、流入を隣の市町村から1人でも2人でも余分に来てもらいたいという宇都宮市としての意識があるのか、ないのかというのを確認したい。

野澤幹事

県と協議するという言葉を説明いたしますと、宇都宮は宇都宮の考え方で基本的には行こうという考えを持っています。宇都宮都市計画区域、3市7町の都市計画区域の中でありますので、その周辺隣接市町村との調整を県と協議しながら図っていこうということで、調整の中では合わせる部分も出てくるかもしれませんが、全て県に合わせるという形ではなくて、基本的には宇都宮市として考えたものを県と調整していきたいと考えております。当初に県と打ち合わせ会を開いたときにもそのようなことで、宇都宮市の考え方をお伝えしております。

前澤臨時委員

「50戸連たん」の考え方について、教えていただきたい。それといたします

のも、旧建設省時代に50戸連たんという考え方が出てきました。50戸連たんを突き詰めて考えると40戸でもいいよという書き方をされた文もあります。そうすると50戸にいつまでも固執する必要があるのか、どうか。その辺を緩和していくのであれば、40戸とか30戸とか、そういう形で考えていくべきなのかという考え方もあります。

永井会長 50戸連たんというのがよくでてくるけれども、どこかの法律で50戸連たんというのは出てきますか。

事務局 法律の中では概ね50戸ということになっております。

永井会長 法律の中で概ねということが入っているのですか。

事務局 概ねの取り扱いは県によって違いますが、50戸であったり、55戸とか、40何戸とか地域の運用ですが、栃木県においては50戸ということで、やっております。

永井会長 それでは、今回の条例で30戸連たんでやってもいいのですか。

事務局 概ね50戸の記載はありますので、30戸までは実施できないのではないかと考えられます。

阿久津委員 関連ですが、概ねという言葉はよく使いますが、概ねとはどこまでを言うのでしょうか。それをきちりと示さないと、30だの、40だの、50だのということになってしまう。調整区域の集落が衰退していることと、魅力ある宇都宮の中で、出稼ぎに行った人がまた宇都宮に戻ってきてくれるというような主張の考え方もあります。その中で50戸連たん、サービス業と謳われても、例えば代替わりになれば、その子どもでなければ、分家住宅はできない。そういうものをどのように捉えていくのか。50戸連たんでいつでも大丈夫と言っておきながら、実際は代替わりになって権利が代って叔父さんだとかは宇都宮に来られない、以前と同じ形になっている。

野澤幹事 「概ね」につきましては、先ほども言いましたように捉え方もいろいろあるのですけれども、大体1割程度が概ねとして、使われています。これは他のものでは、どのように使われているかはわかりませんが、50戸連たんでは、概

ねというのは、45ぐらいまでとされている地域もあります。それと先ほど言われました開発許可基準の中で、資料2の最後のページにありますけれども、その中で例えば、独人制があってその人でなければだめとか、土地が線引き以前から宅地であったものとか、人の要件、土地の要件という規制があります。今回、一番下に空欄でありますけれども、34条8号の3の中で、人については限定しないとか、その要件をどこまではずしていくのかというのを今回検討して、今ある人の要件、土地の要件そういうものを緩和していくというのが1つのねらいとしてあります。

阿久津委員

ですから、概ねこの集落があって、この集落の中に住宅を造って、水道、下水道などの公共投資の効果をさらに高めていくようにやっていくのかどうかという見通しをこの辺で言うておかないといけないのではないかと。

野澤幹事

一つとして、スプロール的に広がっていきますと住まわれる方は下水道などいろいろな公共施設という要求が出てきます。ですからある程度、公共施設の投資を要しない、既に整備されているところについて緩和して密度を上げていこうと、それが地域の活性化につながるということになっていくという理解があります。それと、これは都市・地域によっても違うのですが、現在の市街化区域の周辺として捉えるのか、宇都宮については宇都宮市内全体が一つの生活圏であるということで、中心から近い、遠いという区別をつける必要はないのではないかと考えております。

永井会長

それでこの例が挙がっていると思うのですが、考えないといけないのは宇都宮の市街地から国道沿いに伸びているスプロールというか、市街地に近く出ているところの扱いと古賀志の脇の城山では、状況が違うし、地元の対応がだいぶ違うと思います。城山は人口が減って子供達がいなくなって、小学校がなくなってしまうことになると困ってしまう。おそらく、富屋や徳次郎あたりとは人口の危機感について、状況が違うでしょう。都市計画課は、そのところを都市計画的にいうと、市街地の近くは、連たんで、線引きの時にいろいろ経緯もあったからという感じなのかもしれないが、逆に言うと需要として、宅地が安いから行くというのもあると思います。また、生活環境として、自分自身が高齢化して、子供も成人したから自然環境が多いところで、そのような住宅形態をとりたいというニーズもあると思われる。そのところの使い分けも少し考えなければいけない。受け入れ体制の状況を大まかに場所で分けると幹線沿いで、割合地域振興され、店があるところと散居集落、一つの集落でもって周

りが明らかに農振地域で、農業を守っていかなければならないというところの生活をどうしていくかという地域のニーズ、地元のニーズが違うのでそこをどのように分けるのか。地元のニーズではなくて、住宅の需要を考えたときには、むしろ後者は21世紀型地方都市の魅力的な住み方とは何かというと、先ほど無産と言っていました、どちらかということ無産でなくて有産であってもいいと思います。オランダの場合、都心部ではアパートに住み、郊外には戸建て住宅を持っており、週末はそこで晴耕雨読をしている。これは市民の生活スタイルとしてとても重要なことです。それを無産とか言ってしまうと市街地に住宅があるから駄目だとかいう時代ではないような気がします。だから、ライフスタイルという中で、宇都宮型という独自のものを提供していただいてもいいし、需要の方と供給の方を分けて、生データで表してくれるとわかりやすい。

野澤幹事 十分その辺について、議論をいただいた中で検討をして、宇都宮らしい、優良田園住宅がまさにそれだと思いますので、それらを踏まえてやっていきたいと思っています。

永井会長 意外と先ほど言った後者は、宇都宮の地方都市に住もうかなといった時の一つの魅力になってくるのではないかと。人口増にまではつながらないが、宇都宮のイメージを変えていくということでは大事になるのではないのでしょうか。

塩田委員 篠井ニュータウンですか、公社で販売している。建築士協会の方でも協力してプランを立て同行ということで、何度か売り出しの時に当番制で行ったのですが、お客さんはほとんど皆無に近い状態でした。なぜかということ宇都宮市でありながら、かなり遠距離であるということと、はっきり言って高いです。値段が坪単価20万近い17、8万ぐらい。これではまず買う人はいないだろうと思います。だからといって、下げられるのかということ周りでお買いになった人の手前、下げられないということがあられるのです。先ほど会長が言った財産が無い人に対してということでしょう。確かに市街地にあっても何か特典を付けてあげてどうぞ買って下さいという形にでもしないとあのようなところでは売れないのかなという気もするし、50戸連たんということはわかるのですけれども、篠井地区はむしろ人口が減ってしまって、医者もやっと開業された方がいるということですが、やはりその辺の考え方を分けて考える必要があるのではないかと。「なにがなんでも50戸連たんではない」というのではなくて、宇都宮独自のものであれば、そのようなことも必要ではないですか。気になったことですが、調整区域で許可になるパチンコ店、それなりに楽しみ

があろうとは思いますが、すごく華やかな建物ができて、すぐ潰れちゃって廃墟になるという、郊外の方に行くと目に余る光景ですが、なぜか許可になります。宇都宮独自でどうこうというのはできないとは思いますが、あれはなんとかならないものですか。要するに調整区域ということは、周辺部の自然環境を守りつつ、生活環境を確保していくことであろうと思うので、パチンコ店は34条のどこに該当するのですか。

事務局

先ほどの資料2の4ページ目の下から2番目のところで、43条1項6号があり、これは既存宅地の確認という制度で、昭和50年に新たにできましたが、線引き以前から宅地で、市街地に近く50戸連たんにあれば、これは市街化区域と同じような扱いとして法の適用を除外していくという制度がありました。ただこれは法改正により平成13年5月で廃止になったというものです。先ほどのパチンコ店はこの確認を受けて、適用除外として建っています。都市計画法の網を外れてしまうので、一体的な都市整備からみておかしいということで平成12年の改正でなくなりまして、平成13年5月からその確認制度がありませんので、このようなパチンコ店は建たなくなっています。

塩田委員

もう建たないのですか。

事務局

建たないです。ですが、既にあるパチンコ店が営業するというのはありえます。

塩田委員

大体潰れちゃって、その跡地というのが多いと思うのですが、非常に自然環境を破壊するような光景があります。

永井会長

私が宇都宮に初めて来たときびっくりしました。なぜかと考えてみたら、問題が大きいのはむしろネオンではないかと思うのです。景観の方で、ネオンの規制を広告看板でやった方がいいかもしれない。農村部の方から走ってくると、ネオンの明かりがあると街があるなという感じがします。それでピカピカ光っているのだけれども、あんなにやらなくてもパチンコ店はわかるからね。もう一つはコミュニティとの関係に対するルールというのをよく検討していただきたい。要は、先ほどの城山に住んだ時に住んだ方はどなたであれ、そのコミュニティは水の管理だとかいろんなことをやってあの環境を維持している。それと仲良くやる保証があるというのが一番大事だと思うのです。ですから、これを都市計画法ではやらないこともありえるかもしれないけれども、なにか協

定とか、そういうもので50戸連たんの中や区域とか物理的なもので縛るとい  
う方法もあるが、社会コミュニティとうまく馴染めあうようなことの見通しがあ  
れば、入ってもいいですよという言い方もあると思います。その人の条件も考  
えていただければという気がします。

大貫委員

篠井の話が出たので、これからそういう集落とかをやっていって、人が住み  
ついてくるとい流れ、これが成功していくといいのですが、果たして成功す  
るのだろうか。成功しないのではという不安があります。便利な社会でみなさ  
んと一緒に生活していますから、篠井が売れない大きな原因は、非常に高いと  
いうのもありますけれども、それ以上に買い物行くにも周りにスーパーが無く、  
更に農協があるぐらいで銀行が無い。また病院もないから、第一病院まで行く  
のに車で2,30分かかってしまう。そういうところでの生活、特に今の若い人  
達はできない。ましてやお年寄りも、買い物行こうとしても車で20分、30  
分かかかるようなところでは生活できない。このように新しく集落を拡大しなが  
ら50戸じゃなくて、100戸でも200戸でもいいわけでしょうから、そう  
いうものも考えていくべきだと思います。ただ下水道と水さえ通せば近代的だ  
から、住みやすいと言っても住む人は違うことを考えている。その辺のところ  
も考えていかないとはいけませんね。

永井会長

ありがとうございました。他になければ、これで今回は終わりにして、次回、  
また今日の意見をつめた具体的なものを出していただければと思います。

長時間のご審議ありがとうございました。



# 宇都宮市都市計画審議会

会 長  
永 井 護

審議会議事録署名委員

長 田 光 世

審議会議事録署名委員

工 藤 正 志