

第 1 4 回宇都宮市都市計画審議会議事録

平成14年12月25日
午後1:15～2:20
14D会議室

出席委員	塩田潔委員，永井護委員，増渕昭一委員， 山田義雄委員，吉田栄一委員，遠藤和信委員， 阿久津善一委員，工藤正志委員，小池健彦委員， 大久保芳雄委員，（大貫隆久委員） （10名）
欠席委員	荒井雅彦委員，長田光世委員，伊達悦子委員，大貫隆久委員， 橋本俊一委員 （5名）
出席幹事	木村保弘幹事，浅野一樹幹事，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） 寺内栄書記，矢島式雄書記，田辺義博書記， 青山由典書記 （4名）

開会

寺内補佐

委員の皆様、本日は忙しいところご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日の審議会ですが、まず、通常の審議案件となります「宇都宮都市計画用途地域の変更」及び「宇都宮都市計画地区計画の決定」、「建築基準法第52条7項の容積率制限緩和措置」についてご審議いただきます「第14回宇都宮市都市計画審議会」を開催し、続きまして「市街化調整区域の整備及び保全の方針」について継続でご審議いただきます「第15回宇都宮市都市計画審議会」を開催したいと存じます。

長時間のご審議となりますが、よろしくお願いいたします。

それでは、ただ今より「第14回宇都宮市都市計画審議会」を開催させていただきます。

資料確認

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14回宇都宮市都市計画審議会次第
- ・議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更について」
- ・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「建築基準法第52条7項の容積率制限緩和措置について」です。

また、本日配布資料としまして

- ・説明資料1「宇都宮都市計画用途地域の変更について」
- ・説明資料2「宇都宮都市計画地区計画の決定について」
- ・説明資料3「建築基準法第52条関係」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。

それでは、開会にあたりまして、永井会長よりごあいさつをいただきたいと思っております。永井会長よろしくお願いいたします。

あいさつ

永井会長

本日の審議会は、建築基準法の一部改正に伴い建ぺい率の数値の追加による「用途地域の変更」、それと陽東のシンガー日鋼跡地の「地区計画の決定」、もう一つがやはり建築基準法の改正による「容

積率制限緩和措置」の3件について、審議します。

委員の皆様のご意見の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。

臨時幹事

紹介

ありがとうございます。

寺内補佐

続きまして、今回の審議にあたり臨時幹事が出席しておりますので、紹介いたします。

横塚建築指導課長です。

定足数報告

矢島係長

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9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、塩田潔委員からは所用により遅れるという報告をいただいております。それと荒井雅彦委員、長田光世委員、伊達悦子委員、大貫隆久委員、橋本俊一委員から本日欠席するとの連絡がありましたので、ご報告いたします。

寺内補佐

それでは、次第に基づきまして、「3. 議事」に入らせていただきます。

永井会長、よろしくお願いいたします。

議事録

署名委員

永井会長

それでは、議事に入りますが、まず本日の会議の議事録署名委員を指名いたします。今回は、吉田委員・阿久津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。

議事

本日の議題といたしまして、議案は3件です。

議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更について」、議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の変更について」、議案第3号「建築基準法第52条7項の容積率制限緩和措置について」ですが、それぞれの議案について、審議に入る前に、事務局より説明をいただき、その後、ご質問、ご意見をいただきたいと思います。

議案 1

それでは、まず議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更につ

いて」事務局より説明をお願いします。

野沢幹事

それでは、議案第1号をご覧ください。「宇都宮都市計画用途地域の変更について（建築基準法の一部改正に伴う建ぺい率の追加）宇都宮市決定」です。1ページをお開きください。宇都宮都市計画用途地域の変更計画書です。2ページをお開きください。用途地域の変更の変更対照表です。ゴシック太字で書いてある用途地域について変更があります。括弧内が変更前を示すものです。次のページ、3ページをお開きください。全体の総括図です。それでは議案第1号についてご説明いたしますので、本日お配りした説明資料1、A3横をご覧ください。議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更について（建築基準法の改正に伴う建ぺい率の追加）」です。主旨といたしまして、平成14年7月12日付、建築基準法の一部を改正する法律が公布され、用途地域に建ぺい率の選択肢が追加されたことから、都市計画の変更を行なうものであるとなっております。実態といたしまして、現在定められております建ぺい率に変更は無く、現在の建ぺい率をそのまま継続させていこうという考えです。2の建ぺい率の選択肢についてご説明いたします。建ぺい率につきましては、建築基準法第53条において定められておりますが、その建ぺい率の選択肢の表にありますが、最上段の第1種低層住居専用地域のように建築基準法で複数定められている場合、30、40、50、60と定められていますが、この中からどれを選択するかというのを都市計画で定める必要があります。現在40、50%が定められております。下から4つ目の商業地域についてですが、建築基準法の改正前後どちらも建築基準法で80%の数値しか定められておりません。このため改正後についても都市計画では決定しないということになります。一方、下から2つ目の工業地域の建ぺい率ですが、改正前は60%一つでしたので、都市計画では定めておりませんでした。改正後については50と60の選択肢となったため、どちらかを選択しませんでしたと建ぺい率の指定がなくなってしまうということから、今回従前と同じ建ぺい率として60%を都市計画で定めようとするものです。そこで上から3つ目から太枠で囲われました第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、そして準工業地域、工業地域については、従前は選択肢がそれ

ぞれ一つだったので、都市計画では定めておりませんでした。今回の建築基準法の改正により、右側の表にありますようにアンダーラインで示した数値が追加されたということから、それぞれ都市計画で右欄の建ぺい率の数値に定めようとするものです。右側に移りまして、数値選択の理由ですが、規制の連続性ということから選択肢がなかった用途地域については、建ぺい率を都市計画に定めておりませんでした。今回建ぺい率の選択肢ができたということで、規制の連続性を確保するということからこれまでの指定建ぺい率（十分の六・60%、十分の八・80%）というのを都市計画に定めていくものです。4の今後の対応ですが、用途地域の適切な見直しといたしまして、土地利用動向及び公共施設の整備状況等を踏まえながら、宇都宮市都市計画マスタープランの市街地像の実現を目指し、本市の健全な発展に資する適切な見直しを行なっていく考えです。また、住民要請に基づく規制強化という面につきましては、良好な住環境を保護していくことが望ましい地域につきましては、規制値の引き下げを今後検討していくことになるかと思いますが、現在適用するにあたりましては、既存不適格建築物の発生、また将来の新築、増築、改築時におきまして住民の不利益につながることから、今後地元の理解や要請などを基本としながら対応していきたいと考えております。なお、当該都市計画案につきましては、11月29日から12月13日まで縦覧を実施しました。縦覧者、意見書の提出はいずれもありませんでした。以上で説明を終わります。よろしくご審議のほどをお願いいたします。

永井会長

事務局からの説明が終わりました。ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

実質的には、今回の案は従前の都市計画案からは変更はないということです。ただ、新しく建築基準法が改正されたので、それに対応できるような形に書き直したと、今後は状況に応じて用途地域の見直しもこの改正後の案に従って適正に対応していくということが主旨にあると思います。

遠藤委員

今後の対応ということで、規制値の引き下げを検討していくということですが、実際全ての住民の理解を得てやるということは非常

に困難ではないかと思えます。ましてや開発が進んでいて、実際に住んでいる方が多くいるところでは難しいでしょう。これから開発するところや大規模な開発は開発事業者が一举にやれば、簡単に換えられるとは思いますが、現実問題として他市町村でこのような引き下げをうまくやっている事例はあるのでしょうか。もしわかれば教えていただきたい。

野澤幹事

現状建っている建物がありますので、その中でいたずらに規制を厳しくすることになりますと、不適格建築物を発生させることになりますので、開発団地の中で既に現在の60%という指定地域の中で、団地の中がほとんど50%以下であるとかそういう実態であれば可能かと思うのですが、やはり既存の住宅地の中で下げるということは、現状を十分把握しながら、やっていく必要があるかと思えます。また、新たな宅地開発等が行われた中で、住民の方と開発ディベロッパーとの調整が進められれば、現在60%の地域であっても50%にするということが可能でありますので、地域の状況を十分踏まえながら見直しにあたっては対応していきたいと考えております。

永井会長

ご意見・ご質問も無いようでしたら、お諮りします。
議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更について」
「原案どおり答申する」として異議ございませんか。

各委員

異議なし。

永井会長

それでは、議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更について」は、「原案どおり答申する」ことといたします。

議案2

それでは、続きまして議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定について」の審議に入ります。

事務局より説明をいただき、その後、ご質問・ご意見をいただきたいと思えます。

事務局より説明をお願いします。

議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定について（陽東桜が丘）宇都宮市決定」をご説明いたします。

地区計画は、線引きや用途地域などの土地利用や、道路・公園などの都市施設に関する都市計画が、都市全体の観点から、それぞれ定める都市計画であることに對し、地区レベルの良好な市街地環境の形成・保持のため、施設整備・建築物の整備・土地利用に関する一体的かつ総合的に定める都市計画で、地区にふさわしいきめ細かいルールを定めるものです。

今回の案は、開発許可を受けて計画的に道路・公園等の公共施設が整備されることから、これに併せて、良好な環境の住宅地を形成するため、きめ細かく、建築物の整備に関する事項を地区計画に定めるものです。

議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定について」の議案書をお開き下さい。1ページから3ページが計画書です。名称を「陽東桜が丘地区計画」とし、陽東6丁目地内の約**9.6ha**の区域に計画しております。交通利便性や教育環境を活かし、快適で良好な環境の住宅地を形成し、保全することを目標としております。2ページ・3ページは、地区整備計画です。地区を「専用住宅地区」・「住宅地区」・「併用住宅地区」の3地区に区分し、それぞれ用途の制限を定めております。「専用住宅地区」は、一戸建ての住宅や併用住宅、診療所しか建築できません。「住宅地区」は、この他、共同住宅や老人ホームなどが建築できます。「併用住宅地区」は、住宅地区で建築できるものに加えて、事務所・物品販売業店舗・飲食店などが建築できます。3ページをお開きください。地区整備計画には、用途の制限の他に、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」などを定めております。特に「建築物等の高さの最高限度」で、専用住宅地区では、最高の高さ10m以下かつ地上2階以下としております。4ページは総括図です。主要地方道宇都宮向田線沿道にありました大規模工場の跡地を民間が取得し、その一部に住宅団地開発を行っており、公共施設の整備と合わせて、地区計画を決定し建築物等を誘導するものです。5ページをお開きください。太線で囲まれた区域が地区計画の区域です。主要地方道宇都宮向田線から宇都宮大学工学部の西側の

道路と接続し、国道123号へ通り抜けできる、幹線道路を整備する予定であり、この西側隣接地に区域を定めております。区域のすぐ南側が宇都宮大学工学部です。6ページをお開きください。地区区分図です。先ほど説明したとおり、地区を3つの地区に区分しております。

地区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2に従いましてご説明いたします。「1 陽東桜が丘地区計画の決定理由」ですが、当地区は、大規模工場が立地していたことから、工業の利便の増進を図る地域として工業地域に指定しておりますが、既に住宅団地へと土地利用が転換されていることから、住宅地としての良好な環境を確保し、保全するため、地区計画を決定し、建築物を規制・誘導するものです。「2 位置と土地利用の現況」及び「3 都市計画マスタープランの位置付け」ですが、当地区はJR宇都宮駅から東へ約2.8kmの宇都宮大学工学部の北側に位置し、大規模工場跡地に住宅団地が開発されている地区です。現在は、工業地域に指定しておりますが、宇都宮市都市計画マスタープランでは、一般住宅地に位置付けており、将来は居住環境の向上に向けた整備を目指すものとしております。「4 地区整備計画における建築物に関する事項」ですが、先ほどご説明したとおり、地区内を3つに区分し、それぞれ地区の特性に応じて用途の制限と高さの制限を定めております。緑色の<専用住宅地区>は、用途の混在を防止し、低層の一戸建て住宅を中心とした良好な環境を確保するため、建築できるものとして、一戸建て住宅及び小規模な店舗等と兼用した一戸建て住宅、診療所に限定しております。併せて、高さの制限を10m以下、かつ、地上2階以下としております。南側の宇都宮大学工学部と隣接する黄緑部分は、<住宅地区>とし、専用住宅地区で建築できるものの他に、共同住宅や寄宿舎等を建築できるようにしております。西側の幹線道路や地区内を通過する幹線道路沿道等（黄色の部分）は、<併用住宅地区>とし、住宅地区で建築できるものの他に、地区住民などの日常生活における利便性を確保するとともに沿道の立地特性を活かし、物品販売業店舗や飲食店、事務所などを建築できるようにしております。

「(2) その他の建築物に関する事項」についてですが、「建築物の敷地面積の最低限度」は、敷地の細分割を防止することによって、

宅地内の日照・通風・採光などを確保するため、150㎡としております。「壁面の位置の制限」は、良好な景観形成に加えて、日照・通風・採光等も確保するため、道路境界線及び隣地境界線から原則1m以上後退することとしております。「建築物の高さの最高限度」については、<専用住宅地区>の10m以下かつ2階以下の制限の他に、当該地区計画区域全域に、住居系の用途地域で適用されます道路斜線制限の基準を加えております。「建築物等の形態又は意匠の制限」においては、建築物の色彩をできるだけ落ち着いたものとし、「かき又はさくの構造の制限」として、道路面に設置する塀は、原則として生垣又は透視可能なフェンスなどとしております。

資料の表には、それぞれの制限の趣旨を記載しております。

これらの趣旨に基づきまして、関係権利者と十分協議し、合意を得た上で、具体的な制限内容を定めております。

以上で、「議案第2号 宇都宮都市計画地区計画の決定」につきまして、説明を終わります。

なお、当該都市計画の案につきましては、11月29日から12月13日まで縦覧を実施し、縦覧者2名、意見書の提出はございました。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。ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

塩田委員 しばらく行っていないのでわからないのですが、桜の木は切られてしまったのですか。

野澤幹事 桜の木ですが、現在残っていました木につきましては、かなり年数も経っており、老木だということで、専門家の方に立ち会っていただいた中で移植は無理だということから、説明資料2の左下の緑で記載されている南側の公園に3本の木が残せるということになっております。その他に公園内には、概ね目の高さで太さ20cmくらいの桜の木を7本植栽します。それと南北の幹線道路については、交差点で見通しが悪くなる場所とか一般住宅が建つところ等の一部を除いて道路の東側については、6本、道路の西側については、商業用地として計画されておりますが、商業用地内に15本の

桜の木を植えるということで、保存する桜の木3本を含めまして合計で31本、桜並木は新たな形になりますが、桜の名所として造っていくという考え方で残していこうということで現在進めているところです。

遠藤委員

経過を説明していただきたいのですが、この地区はディベロッパーがあって、ディベロッパーが住宅地と商業地の開発を計画されています。それと宇都宮市としては、都市計画マスタープランでどのような位置付けをしているのか。そして事前にどのような形でディベロッパーと話をされたのか。この素案が出てきたときには、ディベロッパーの方の合意形成をある程度されていないとまずいのではないだろうかと思えます。逆にディベロッパーの方で是非ここはこうして欲しい、宇都宮市としては逆に要望としてこうすべきだという意見のやり取りがあったのだらうと思うのですが、その辺の宇都宮市の要望で難しい所があったのならばどこなのか、その辺を含めて情報提供をお願いしたいと思えます。

野澤幹事

このディベロッパーにつきましては、既にご承知かと思えますが、トヨタウッドユーホームです。既に宇都宮のこども科学館の東側にあります「みやのもり」という団地開発を既に行なっておりまして、そちらでも地区計画を決定しております。今回につきましても、現在工業地域という用途地域の中へ良好な住宅地を計画するというので、やはり住まわれる方の身になった良好な住環境を確保するというようなことから、お互い市の方からも向うからもという形でこの内容で合意形成されてきたという状況です。

遠藤委員

特に住宅地が他の地域と隣接するようなところで、住み始めてから色々な問題がでる可能性があります。特にこの地域の北側に商業施設に色々計画されていると思うのですが、それを考慮して北側の住宅地の壁面制限を無くしているわけですね。本当はプライバシーを確保するためと同時に緑地の保全とか境界線のところにしておくことがよいのではないかという気がします。その辺のところのディスカッションはしているのですか。

野澤幹事 議案第2号の5ページにあります計画図ですが、ただいまご指摘がありました地区の一番北側、商業用地と接する部分がありますが、ここにつきましては商業施設の方で緑地帯を5m程確保することになっておりますので確保できると考えております。

永井会長 周辺の出入りについてですが、南側、東側に境界がありますが、この出入りはどちらから出てもかまわないのですか。例えば、南でいきますと一宅地沿いに街区道路があり、南側には既存道路があります。

野澤幹事 現在ここについては交通規制を考えておりませんので、どちらからでも出入りはできます。

永井会長 実際はどういうことになるのですか。これはアパートができる住宅地区ですが、実際問題としてアパートが50坪(150㎡)というのは、非常に苦しいですね。

野澤幹事 現状では、この辺につきましては、戸建てをまずは考えておりますが、将来的にそういったものを建てるとなった場合に二宅地が一つになるとか、最低の制限はしておりますが、上限については制限をしておりませんので、将来的にそのようなことも想定されます。

永井会長 ニブロック買って、話が出てくるかどうかというところですか。平松には結構あるのですか。

野澤幹事 平松本町第1地区につきましては、区画整理事業の施行区域にかけましたものですから、このような分譲地と違いまして元々地元の地権者が持っていた土地を利活用していくということで、アパートやマンションなどが建っている部分がありますが、この地区につきましては、基本的には現在分譲している内容として戸建てを対象としています。

永井会長 ここに将来商業が入ってきますから、周辺の交通がかなり錯綜してくる可能性が高くなります。そのときに区画道路から補助幹線、

幹線と出てくるのとは違う外側のところから出入りが出てくると、この交通処理が問題になると思います。この対策は都市計画でやっていると思いますが、そのときに果たして各戸が外側の外周道路に直接出るといふ格好が議論されているかどうかといふのを少し気をつけたほうがいいのではないのでしょうか。

事務局

まず補足説明いたします。南側の街区、外周道路に接している街区ですが、こちらの各家庭からは南側の接道は擁壁を造りまして、北側の区画道路を利用するという設計になっております。また、南側の2箇所にて区画道路が外周道路と接続しておりますが、これにつきましては、地区内の方が外に出るための避難通路といひますか、防災上の観点からも最低限2箇所をあけています。しかも通過交通を排除するために入ってからT字路になって商業施設の方の利用者をここには誘導しないということで道路配置をしております。また、西側の幹線道路につきましては、商業施設の立地にあわせて、現在大店立地法の関係で必要数の駐車場や交通処理の観点からその構造について協議中です。

永井会長

東側の一番北のところはうまく道路に接していないので、外側に出ざるを得ない気がするのですが、ここも中から出るのですか。ちょうど区画道路の角にあたる場所です。あと東側の方で言えば、今の考え方は同じですね。外側に直接は出ないということですね。

事務局

その件につきましては、開発許可の担当に確認します。東側の外周道路につきましては、歩道付きの道路になっております。

野澤幹事

東側の道路には歩道は付いておりますが、ただ宅地側と若干段差があるために、そのままだと歩行者は問題ありませんが、自動車を乗り入れるとする場合には、その所を道路と共用してすり付けることが必要になってくると思います。地区内の道路ならば出入りができるようになっておりますので、両方使うこともできます。

永井会長

では、直接外に出てはいけないという設計にはなっていないわけですね。ここは黄色に塗ってあるということは、商業も入ってくる

併用住宅のイメージを作っているわけですから、南側の道路とは、位置付けが違ってきますね。あと、壁面の位置の制限の適用除外となる隣地境界線というので、南の方は調整池との境界でわかるのですが、北の方の隣地境界のところにあるのはどう解釈したらよいのですか。

遠藤委員 北側に民間の商業地ができた場合に、ここに住まわれる方のプライバシー保護のために北側には高い塀を設けていいですよ、除外しますという理解でよろしいわけですよ。ただ商業地開発にあたっては、先ほどの5mの緑地帯を設け環境に考慮しますよということですよ。

野澤幹事 はい、そうです。

永井会長 それは垣柵のところの条件ではなくて、壁面線の位置の制限のところに入っているのですよね。

野澤幹事 はい、そうです。

永井会長 そのときの解釈が壁面をぎりぎりのところまでとって、垣柵でなくて構造物として高いものを建ててもいいという読み方をしようということですか。垣柵の構造制限を外すということになれば、また話は違ってくると思うのですが、どうなのでしょう。

野澤幹事 垣柵の構造の制限については、道路境界線に面する塀の構造はということで、指定しております。

永井会長 道路境界線ではないのだから壁面の方の話になるのですか。

事務局 壁面の位置の制限については、道路境界線面と隣地境界線面と両方かけております。道路境界線面からの後退というのは、基本的に景観形成のために必要だということをお願いしているところです。隣地間の壁面後退につきましては、お互いに建物を離れることによって隣相関係、通風、採光、プライバシーなどお互いでとっていいこ

うということで決めております。今回のこの部分につきましては、別の開発、商業地の開発になっておりますので、特に規制を強化する必要はないだろうということ、基本的に地区計画は、規制を追加しているわけですから、必要が無いところは無理に規制をかけないようにしていきたいということで、ここは除外しております。

永井会長 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2号「宇都宮都市計画地区計画の決定について」
「原案どおり答申する」として異議ございませんか。

各委員 異議なし。

永井会長 それでは、議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定について」は、「原案どおり答申する」ことといたします。

議案3 それでは、続きまして議案第3号「建築基準法第52条第7項の容積率制限緩和措置について」の審議に入ります。

事務局より説明をいただき、その後、ご質問・ご意見をいただきたいと思えます。

事務局より説明をお願いします。

野沢幹事 議案第3号をご覧ください。「建築基準法第52条第7項の容積率制限緩和措置について」です。1ページをご覧ください。建築基準法第52条第7項の容積率制限緩和措置について、建築基準法第52条第7項第1号の規定を適用しない地域を次のとおり指定すること、適用しない地域について記載されています。これは建築基準法の改正により、一定の要件を満たす建築について容積率の緩和制度が創設されたと同時に地域特性に応じ、緩和制度を適用しない区域を指定することができることとされております。現在の土地利用の状況や将来の市街地像を勘案し、本案のとおり指定するものです。2ページに総括図といたしまして、適用しない区域が記載されております。内容については、説明資料3におきまして、建築指導課長の方からご説明いたしますので、よろしく申し上げます。

それでは、お手元の資料3をご覧ください。建築基準法第52条第7項の容積率制限緩和措置についてご説明いたします。主旨としまして、平成14年7月12日の建築基準法の改正によりまして、一定規模以上の空地及び敷地を有する住宅につきまして、容積率制限の緩和措置が制度化されております。地域の特性に応じ、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、対象区域の限定や緩和の要件について変更を行なえることから、その対象区域を限定する指定を行なうものです。2番目について、建築基準法第52条第7項の概要について、ご説明いたします。(1)創設の目的ですが、都市の有効高度利用を図る民間事業者によるプロジェクトの実現のためには、容積率制限等の特例制度の適用を的確かつ円滑に行なうことが必要なことから、特例制度である総合設計制度の適用実績を踏まえて、運用上、定型化してきたものを対象に許可の手続きを経ずに建築確認による容積率の緩和を可能とするものです。(2)基準の概要ですが、1の対象建築物の用途は住宅の用途に供する部分を含むものであること。2番目の対象地域として、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の6地域です。3番目として敷地面積の最低限度ですが、近隣商業地域、商業地域は、1,000㎡以上のものです。上記以外の地域については、2,000㎡以上です。空地の規模ですが、現在定めております建ぺい率を更に20%きつくしまして、現在80%の建ぺい率であれば、60%ということによって全体で40%の空地を確保することです。5番目としまして、容積率の緩和の上限の数値ですが、1.5倍内です。建築物全体に対する住宅部分が占める割合に応じて算出される数値です。例えば住宅が100%の場合は、指定容積率の1.5倍まで建築が可能になります。50%の場合は、1.2倍まで可能であるということです。この緩和基準の条件に該当するものにつきましては、当該地域の都市計画で定められております容積率の1.5倍内の容積率の制限の緩和が行なえるものです。対象地域を全地域とするには問題等がありますので、適用地域の限定指定を行います。3番目としまして、指定理由ですが、1点目が都市計画マスタープランにおきまして、都市ゾーンの都市型の中高層住宅の立地を誘導しまして、土地利用の高度化を図る地域としております。また、一般市街地ゾーンは、住宅を主体として良好な居住環境の整備を図るものと

しています。2点目としまして、中高層住宅は、要綱によりまして周辺住民との調整を図っておりますが、現状でもトラブルがある中で、容積を緩和することでさらにトラブルが増える恐れがあります。3点目として、本制度は混在系用途地域が対象であります。本市の建物用途の現状は、商業地域以外は住宅用途が主であり、混在の程度が低い状況にあります。4点目ですが、本市では総合設計制度による建築の実績がなく、大都市と同様な緩和の必要性は低く、また共同住宅については供用部分を容積率の算定から除く緩和措置が既にあります。5点目としまして、商業地域以外でも総合設計制度の活用によりまして、道路や周辺の住環境と調和した容積率の緩和が可能であります。以上のような理由から今回商業地域のみを緩和措置を行ないまして、その他の地域につきましては、当面緩和措置を行なわないとして、今回緩和をしない地域を指定するものです。以上で説明を終わります。よろしくご審議の程をお願いいたします。

永井会長 事務局からの説明が終わりました。ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

決めなければいけないのは、対象地域の2だけと考えたらよろしいのですか。1も入っているのですか。

横塚臨時
幹事 対象地域の2です。

永井会長 1の住宅が入っていなければいけないということは、元々条文の中にあるわけですね。

横塚臨時
幹事 住宅の用途地域の部分が今回の緩和につながっています。

遠藤委員 宇都宮市内において、規制緩和措置対象のエリアというのが、どのくらいあるのか。それと建ぺい率 20%きつくするというのは、文章的には 20ポイントきつくするということだと思います。

永井会長 対象地域に入っている用途のトータルの面積はどのくらいあるのですか。

横塚臨時
幹事

278.5ha です。議案第 1 号の 2 ページにあります。

遠藤委員

質問は敷地面積の最低限度が近隣商業地域、商業地域は 1,000 m² 以上、上記以外の地域においては、2,000 m² 以上という制限があるわけですね。これに該当している宇都宮の場合には、分母の 278.5ha 中どのくらいあるのですか。影響を受ける方がどのくらいいるのですか。受けている方が余計効率よく建物をやりたいという要望は今のところ宇都宮ではほとんどありませんというのですが、ただ率としてどのくらいなのかというのを把握しておいた方がいいのではと質問しているのです。

横塚臨時
幹事

敷地面積は建築ごとに設定しますので、把握しておりません。

遠藤委員

あと言葉上、20%じゃなくて普通は 20 ポイントという表現をしますよね。これは建ぺい率を 20%きつくするということは、80%に 0.8 で 64%にするというふうに理解します。普通そのような表現で書く場合はこうなります。%を%で表現する場合には、ポイントになります。例えば 50%の人を半分にしたいとすると 25 といいます。その時に 25 ポイント下げるとなります。それか 50%半減するというかどちらかです。%と%の差を論じるときは、ポイントで言います。

横塚臨時
幹事

遠藤委員から指摘されたことにつきまして、20%をプラスした現状 80%の容積率の場合には、20%を引きまして 60%ということです。

永井会長

私も記述のところは詳しくないので、正確に直しておいてください。あと建ぺい率を 20%きつくするというのは建物全体なのか。

横塚臨時
幹事

はい、そうです。

永井会長

住宅部分が占める割合に応じてというのは、住宅部分が半分だっ

たらその半分に対して 1.5 倍容積率を上げてもいいということですね。

横塚臨時
幹事 全体の建物の中で住宅の占める割合において、容積率の緩和ができます。住宅が 50% の場合は基準容積率の 1.2 倍になります。計算式があります。

永井会長 必ずしも 1.5 倍ではないのですね。100% の場合は 1.5 倍、50% の場合は 1.2 倍、40% ではもっと少なくなるわけですね。

横塚臨時
幹事 1.154 倍です。

永井会長 計算してないのでわからないのですが、20% 引かれて建ぺい率が減る分が大きくて、緩和されても実際増えた分は少しですということがどこかにはあるのですね。

横塚臨時
幹事 住宅の用途が多く入っているものについては緩和があります。

永井会長 この辺の主旨は、中心市街地に住宅を持って来たいというものですよね。ところが、宇都宮市は準住居地域とか近隣商業地域となっているところは、中心市街地に対応しているのですか。総括図で見ると何色になりますか。

横塚臨時
幹事 総括図の中心の赤い部分になります。ここが今回緩和するところ
です。

永井会長 第 1 種住居地域がありますが、黄色の部分が全部入ってくるので
しょう。

横塚臨時
幹事 対象区域にははいりますが、今回そこは緩和をしない地域です。

永井会長 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 3 号「建築基準法第 5 2 条 7 項の容積率制限緩和措置につ
いて」

「原案どおり答申する」として異議ございませんか。

各委員 異議なし。

永井会長 それでは、議案第3号「建築基準法第52条7項の容積率制限緩和措置について」は、「原案どおり答申する」とことといたします。

その他 以上で議事が終了いたしました。
続きまして、次第4. その他に入ります。
事務局よりお願いします。

事務局 続いての開催となります、「第15回宇都宮市都市計画審議会」の開始時刻についてですが、この後10分ほどご休憩をいただきまして、2時30分からということによろしいでしょうか。

永井会長 委員の皆様、他に何かありますでしょうか。
それでは、これもちまして「第14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

審 議 会 議 事 録 署 名 委 員

吉 田 栄 一

審 議 会 議 事 録 署 名 委 員

阿 久 津 善 一