

第 1 2 回 宇都宮市都市計画審議会議事録

平成 1 4 年 1 0 月 2 日 (水)

午後 3 : 2 0 ~ 6 : 0 5

議会棟第 1 委員会室

出席委員	荒井雅彦委員、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 (9 名)
欠席委員	長田光世委員、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 (6 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

只今から、「第12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12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 宇都宮都市計画道路の変更について
- ・議案第3号 宇都宮都市計画地区計画の決定について
- ・議案第4号 宇都宮都市計画区域内に設置する卸売市場等の用途に供する
特殊建築物の敷地の位置について

本日の配布資料といたしまして、説明資料1から4があります。

A3の横のもの

- ・説明資料1が2枚
- ・説明資料2
- ・説明資料3
- ・参考資料
- ・説明資料4
- ・意見書

なお、恐れ入りますが、意見書につきましては、会議終了後、お持ち帰りにならないようにお願いします。

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

それでは引き続き通常の都市計画審議会を開催させていただきます。

会議次第にありますように今日は4件あります。議案第1号と議案第3号はいずれもテクノポリスセンター地区に係わるものですので、これを最初にやって、それから議案第2号、議案第4号というような形で進めさせていただきたいと考えております。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。

事務局

続きまして、本日の審議にあたり先ほどと同様に横塚建築指導課長が臨時幹事として出席しておりますので、ご紹介いたします。

(定足数報告)

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。本日の会議でございますが、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。

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

第12回の議事録署名委員といたしまして、荒井委員と塩田委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

それでは、議事に入ります。

(議事)

永井会長

この議案につきましては、平成14年9月25日付、宮都第312号、313号、314号、315号にて市長から諮問がなされております。

今日は4件あります。1号議案と3号議案は関連がありますので、一括審議ということで、やらせていただいでよろしいですか。

全員

はい。

永井会長

それでは、1号議案と3号議案を事務局の方から説明をお願いします。

《議案第1号・3号説明》
野澤幹事

それでは、「議案第1号 宇都宮都市計画用途地域の変更」及び「議案第3号 宇都宮都市計画地区計画の決定」については、関連する都市計画ですので、一括でご説明いたします。

議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更について」の議案書をお開き下さい。1ページが計画書です。2ページが変更対照表です。ゴシックで書かれた第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域及び工業地域を変更しております。下段の括弧書きが変更前の面積と%表示になっております。3ページをお開き下さい。総括図です。今回、用途地域を変更する5地区(赤い線で囲まれた地区)は、全て土地区画整理事業を施行している(又は、施行された)区域です。図面の中の表は、それぞれの土地区画整理事業区域内における用途地域別の面積の変更対照表を示しております。4ページをお開き下さい。宇都宮テクノポリスセンター地区周辺の用途地域の計画図です。右側が変更前の計画図になります。5ページをお開き下さい。鶴田第2地区周辺の変更後と変更前の計画図です。6ページをお開き下さい。下栗・平松本町、安又、長宮地区周辺の変更後と変更前の計画図です。

引き続き、議案第3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ページまでが計画書です。1ページは、地区計画の名称・位置・面積・目標・方針を掲げております。名称を「宇都宮テクノ

ポリスセンター地区計画」としております。位置及び面積は、現在、都市基盤整備公団が土地区画整理事業を実施しております宇都宮テクノポリスセンター土地区画整理事業区域約178haの全域です。本地区の地区計画の目標・方針ですが、「研究・技術開発機能や周辺の工業団地の機能を補完する非公害発生型(公害が発生しない)工業などの集積を図るとともに、周囲の緑あふれる美しい自然環境と調和したうるおいのある居住環境の確保と文化・レクリエーション等が充実した個性的でアメニティに満ちた都市空間の形成を図る」ことを目標とし、区域を9地区に区分し、それぞれの地区の土地利用方針に基づき建築物等の整備方針を定めております。2ページ・3ページは、地区整備計画です。

先ほどの目標・方針に基づきまして、建築物の用途・敷地面積の最低限度・壁面の位置・建築物等の形態又は意匠の制限など、建築物等に関する事項を定めております。4ページは総括図です。先ほどの用途地域の変更にかかる宇都宮テクノポリスセンター地区と同じ位置です。5ページが計画図です。赤線で囲まれた区域が「宇都宮テクノポリスセンター地区計画」の区域です。土地区画整理事業の区域と同様となっております。

次に、本日お配りしましたA3用紙の「説明資料」に従いまして、ご説明したいと思います。「説明資料1」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」と書いてあるものです。「 都市計画変更の主旨」ですが、土地区画整理事業の進展により土地利用条件が整うことから、各事業計画における土地利用方針及び幹線道路沿道の用途地域指定方針等に基づいて、用途地域を変更するものです。「 位置及び区域」ですが、全て土地区画整理事業の区域内であり、「1 宇都宮テクノポリスセンター地区」は、住宅・都市整備公団(現在の都市基盤整備公団)が平成9年から施行しており、「2 鶴田第2地区」は、平成11年から公共施行ということで市が施行しております。「下栗・平松本町地区」、「安又地区」、「長宮地区」は、いずれも組合による施行ですが、「長宮地区」につきましては、昨年度に事業が完了しております。「 用途地域変更の理由」ですが、用途地域の区分線は、道路や水路などの地形地物に合わせることを原則としており、土地区画整理事業等により、道路等が新たに整備される場合には、これに合わせる必要があること 土地区画整理事業における土地利用計画の実現を図るため、土地利用を適切に誘導する必要があること 事業の進展により、都市計画道路等の幹線道路の整備が確実であることから、その沿道にふさわしい土地利用を誘導する必要があること等があります。「 各地区の用途地域の変更」内容についてご説明いたします。「1 宇都宮テクノポリスセンター地区」については、右側の<変更案>に変更箇所の番号を示しております。 の第一種低層住居専用地域では、低層住宅地の形成

を図る地域で、面整備されていない地域については、将来の面整備に備え、極力低い容積率・建ぺい率（60・40）を設定しておりますが、面整備された地域（面整備されることが確実な地域）については、容積率・建ぺい率をそれぞれ80％・50％としております。ですが、下の図は宇都宮テクノポリスセンター土地区画整理事業の土地利用計画図になります。赤で示している箇所になりますが、事業当初は、一般住宅用地として計画しておりましたが、平成13年度に誘致施設用地に変更されております。従いまして、計画的に施設を誘致していくために、準工業地域に変更します。次ページをご覧ください。

の宇都宮芳賀線沿道ですが、住宅地を通過する4車線以上の幹線道路沿道ですので、第二種住居地域としております。ですが、地域間を結ぶ幹線道路である野高谷大塚線の沿道については、沿道サービス施設の立地を許容するため、また、テクノ東通り沿道については、施設用地と低層住宅地との緩衝帯として、ある程度の用途を許容するため、第一種住居地域に変更します。「2 鶴田第2地区」ですが、の第一種低層住居専用地域については、テクノポリスセンター地区と同様に容積率・建ぺい率を60％・40％から80％・50％に変更します。ですが、現在の第一種住居地域について、良好な居住環境を確保するため、住居の専用性を高める観点から、第二種中高層住居専用地域に変更します。併せて地区内の補助幹線道路である鶴田通りの沿道についても、日常生活の利便から、中規模な店舗等の立地を許容する第二種中高層住居専用地域に変更し、一体的に環境良好な中高層住宅地の形成を図るものとしております。

ですが、テクノポリスセンター地区と同様に、地域間を結ぶ幹線道路である鶴田宝木線の沿道について、第一種住居地域に変更します。また、地区内の用途地域の区分線は、原則、今後整備する予定の道路や水路等に合わせております。「3 下栗・平松本町、安又、長宮地区」についてですが、＜変更前＞の図の で示した部分は、地区内の既存不適格となる工場を再配置するため工業地域を拡大しております。また、 で示した4ヶ所については、土地区画整理事業で新たに整備されます道路に用途地域の区分線を合わせております。

引き続き「説明資料3」をお開き下さい。「宇都宮テクノポリスセンター地区計画」を決定する理由ですが、「宇都宮テクノポリス計画」の「中核拠点」、宇都宮都市圏の新たな「都市拠点」としての位置付けを踏まえて、土地区画整理事業の目的に従い、関係権利者の合意を得て、地区計画を定めるものです。

「地区計画の目標及び方針」ですが、研究・技術開発機能や周辺の工業団地の機能を補完する非公害発生型工業などの集積を図る。周囲の緑あふれる美しい自然環境と調和したうまいのある居住環境を確保する。文化・レクリエーション等が充実した個性的でアメニティに満ちた都市空間の形

成を図る。住宅と産業施設とが相互に調和した土地利用を目指す等を掲げております。これらの目標・方針を基本にしまして、区域内を9地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じて地区整備計画を策定しております。各地区の基本的考え方は「地区整備計画策定における各地区の基本方針」に示すとおりです。

「参考資料」をご覧ください。今回の「宇都宮テクノポリスセンター地区計画」の主な制限内容について、平成14年4月に決定した東谷中島地区の「宇都宮インターパーク地区計画」との比較表の形でまとめております。建築物等に関する事項としまして、「建築物の用途の制限」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定めております。以上で、「議案第1号 宇都宮都市計画用途地域の変更」及び「議案第3号 宇都宮都市計画地区計画の決定」につきまして、説明を終わりにさせていただきます。なお、テクノポリスセンター地区の用途地域及び地区計画につきましては、平成14年1月27日から29日に関係権利者を対象に構想案の説明会を開催し、3月中旬から約1ヶ月の間には地区計画の制限等についてのアンケート調査を実施しております。その後、地区計画の素案及び用途地域の変更案につきまして、6月30日に説明会を開催し、「宇都宮市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づいて7月5日から2週間、地区計画の素案の縦覧を実施しております。鶴田第2地区の用途地域の変更案につきましては、関係権利者を対象に平成14年7月21日に説明会を開催しております。下栗・平松本町地区、安又地区、長宮地区につきましては、組合施行でありますので、組合の理事会で用途地域の変更案を説明し、また、変更に直接かかる関係権利者には個別に説明し、合意を得ております。なお、これらの都市計画案につきましては、「広報うつのみや9月号」でお知らせし、平成14年9月6日から20日までの2週間、都市計画法17条に基づく縦覧を実施しまして、用途地域の変更案については、縦覧者数は合計65名(宇都宮テクノポリスセンター地区(9名)、鶴田第2地区(53名)、下栗・平松本町、安又、長宮地区(3名))、地区計画の案については、縦覧者数9名でした。用途地域の変更案につきまして、意見書の提出が1件ありました。意見書につきましては、後ほどご説明いたします。

以上で、「議案第1号 宇都宮都市計画用途地域の変更」及び「議案第3号 宇都宮都市計画地区計画の決定」につきまして、説明を終わりにさせていただきます。よろしくご審議の程、お願いいたします。

永井会長

これはむしろ、3号議案を先に審議し、その後に1号議案に入ったほうがいいですね。地区計画の方の議論をして、みなさんの意見を伺っていきます。先

に3号をいきたいと思います。地区計画の決定というものです。宇都宮テクノポリスセンター地区の地区計画についてご質問・ご意見ありませんか。

工藤委員

この地区は、新交通システムを考えている地区ですよ。議会で派遣され、昨年行ったときには、このような新規の開発の段階では、新駅の位置だとか、線路とか、あるいはパークアンドバスライド用地を先行的に確定しておいて、新交通をやっていこうと向こうでは実行していますけれども、そういうことについては、この計画ではどの程度検討されているのですか。

事務局

テクノポリスセンター地区につきましては、平成6年に市街化区域に編入しまして、区画整理事業で現在施工中であります。平成22年を目途に基盤整備公団で現在事業中です。このようなことから、新交通の計画の熟度とかなり差があり、現在の区画整理事業を市街地整備として整備することによって、今現在の事業認可の土地利用計画で整備していくということになっております。新交通の路線につきましては、現在、宇都宮芳賀線、25mの幹線道路に入ってくるような検討をしています。現時点での事業スケジュールの差からこの計画では駅の位置を特定するというにはならない状況です。

工藤委員

そうでしょうけれども、新しい試みをしようとしている中で、新交通システム、パークアンドバスライド等を真剣に考えてやっていかないと、簡単に決めてしまい何年後かにここを計画変更するとなるのでは、新しい時代に向かって計画をやっていこうとしているのに、今までの手法にばかりこだわり過ぎているのではないかという気がして残念に思います。これまでの行政の慣例からいくとそこまで手が出せないということかもしれませんが、色々なところで次の時代を目指していく全ての形をなぜ考えられなかったのかという気持ちで残念に思っています。聞いておりましたが、どうなのでしょう。

事務局

先ほどの区画整理事業ということで、事業が進展して22年が目途ですが、約400名ほど地権者がおりまして、現在仮換地の案まで示しております。将来の自分で土地利用できる仮換地先の位置が示された中で、今、再度調整をしている段階ですので、新交通につきましては、その土地の区画整理の状況を起点として、そこに整合がとれるような計画を入れていくというような調整が現実的に事業との計画熟度でやむをえなかったということで、その地権者の換地の縦覧やその前提の区画整理に入る前に計画として擦り合わせができれば、埋め込めることも考えられますが、この時点では入れられないという状況にきて

いたというのが現実です。

塩田委員 住宅地を分譲、売り出しするのは、公団でやるのですか。売り出す対象の人は地元の人達だけですか。売り出す宅地は無いのですか。

事務局 基本的には、こちらの誘致施設用地、特に東側の産業建造用地については公団が売り出すという事と、住宅系についても全てが換地ではなく、公団が所有するものもありますので、売り出していくという事があります。今、換地操作の中で固まり、位置が決定していきますが、基本的に産業誘致施設については、公団が処分していくというのが大きな枠組みになっております。西側の核施設地区ですが、こちらは栃木県の工業技術センターが入りまして、栃木県の県有地になるということで、土地利用は固まっております。

塩田委員 住宅用地はどうなるのですか。

事務局 住宅用地は、基本的には農地が多いのですが、地権者への換地、宅地になりますので、地権者が分譲、もしくは専用住宅として、地権者の資産として活用されていくという形になります。

塩田委員 実はなぜ聞いたかという、もう20年来テクノポリス構想を進めていますよね。この前も質問の中で言ったのですが、産・学・住とポリスとなる夢を持ってここは開発されつつあるところだと思いますが、今まで決してポリスにならないで、テクノだけだったように解釈しています。やっこのエリアがテクノポリスに成りえるエリアだと思って非常に期待しているわけですが、「産・学・住・遊の各機能が有機的に結びつき調和のとれた地域・・・」ということで、当時も今の助役や小平企画部長が先頭に立ってやっついて、その頃議論しておりましたが、結局、テクノポリスとは何かということや異文化とか、要するに、ここに新しい人達が住み着いてくる街ですという、そして今まで住んでいる人達との融合が図れて、また違った文化が生まれてきますと、非常に夢物語を謳っていたわけで、そういう事に非常に期待していましたが、20年経ってきてポリスになったかという非常に疑問になってきます。ここにこういう計画ができて、やっとなポリスになって非常にいい街になるかなと考えているところ、民間で持っているところは民間が活用するということになると、せっかくテクノポリスという街ができるのに、ここにまったく関係ない中心部で働いている人がほとんどここを買ってしまいここに住むかもしれませぬ。むしろこ

こは、テクノポリス、要するにここの産に携わる人達に住んでいただいて、ここに一つの文化なり、何か違ったものができてくるというものが相応しいのではないか。そうでないと、柳田大橋の交通問題も解決しないと思いますし、それが今回の開発で重要なのではと前から思っていたのですが、地主さんが自由にということになると全然統一が取れなくなってしまう。また、ここの産業に携わっている人達は、学校についてはやはり中心部の方がいいわけですから、こっちに住む事に抵抗がありますよね。その辺について何か対策を考えないと、私は絶対ここがポリスにならないと思うのですが、いかがでしょうか。

工藤委員

住宅系で宇都宮市が携わるところもあったのではないですか。

永井会長

先ほど地権者400人と言っていましたけれども、土地を持っている地元の方ですよ。あと、基盤整備公団が入っていますよね。それから、あとどこが入っているのですか。

事務局

この地については、土地の所有者で、その中には市外・県外の方もいます。公的機関は、既に公団から取得した栃木県が工業技術センターの部分を所有しています。

永井会長

昔から、土地の地権者、関係者と基盤公団で、県はそれを買って入ったということですね。今回の地区計画は、トータルそれで決めたということですね。

事務局

あと市の方も入って決めております。

永井会長

市はどうして入っているのですか。

事務局

市は地区計画の決定権者です。

大貫委員

ここは基本的に入居する人の一般公募というのは無いということですね。

永井会長

おそらく、これだけ規模が大きいので土地を持っている人がそのままバラ売りというわけにはいかないと思います。最低限住宅メーカーと契約を結んでやっていくということになると思います。そこで心配しているのですが、地区計画でその辺のメンテナンスはいいのですか。ただやってはいけないという地区計画でいいのかという感じがします。

野澤幹事 確かに当初は、公団が区域の中の土地を取得して、計画住宅をやっていこうという考えもあったかと思うのですが、全体の3分の1を公団が売っていただいて行なう形で進み、全てが計画住宅地としての土地ではなくなりました。ただその中でも地区計画を定めることにより、ある程度の混在を避ける形で、よりよいまちづくりをしていこうという中で、計画的なまちづくりを目指し、今回の地区計画で、用途地域以上に建物用途等を制限した中でやっていこうということです。宇都宮市の新しいまちづくりに向け、また新しい拠点づくりに向かうということは、最初から引き継がれていることではないかと感じているところです。

永井会長 塩田委員も工藤委員もそれがちょっと甘いのではないかという意見なのです。これは逆にいうと、テクノポリスセンターは拠点になっているので、将来、宇都宮のある意味での成長点だという議論をしているのです。そこで、まず地区計画をかけるのでいいのかという議論もないわけではないが、既存の市街化区域内の住宅団地を造っているのと同じ考えではないのかと、それ以上のことは何も無いのではないかという心配もあります。

塩田委員 だから前のテクノポリスが始まってから相当時間をかけてやってきたあのコンセプトはなんだったのだという心配になってきます。

永井会長 それからもう一つ、こういう事も言えると思うのですが、「新交通が入ってきたらそれに対応すればいい」と言っていますが、逆があると思います。相互作用ですので、こっちが迎えに行けばちゃんと入ってくると思いますし、その姿勢がこっちから向こうにも影響してくるかと思えます。だから、そういう事も考えたときに、「迎える準備をして待っていますよ。早くやってください」という言い方だってあります。その時に、明らかに商業用地といくつかの公共用地がありますが、それと駅の関係は非常に重要です。このように塗ってしまうと、これを前提にやるかという話になってくるとかなり限られてはきます。そうかといって、できないと思えば仕方ないが、そういうことがないようにやっていこうとすると、やる気があるのかという解釈にもなり、マスタープランには書いてあるので、都市計画課の姿勢についてお叱りを受けても仕方ない感じはしますね。

荒井委員 お話を聞いていると非常によくわかります。おそらく塩田委員が言っていた

議論があるのであれば、事務方としても当然そういう構想で計画を練られていたのであろうと思うのですが、現実に出てきたものは先ほど言ったように普通のパターンと変わらないのではないかと、こういうものになってしまった原因はどこにあるのかということでしょうね。何かあるのでしょうか障害になったものが、それは何ですか。障害が無いのにこのようなものが出てきてしまったのでは、計画を練り直せという話になると思うのですが、いや、そういう構想でいったのだけれども、こういうのが障害になって、どうしてもできませんでしたというものがあるのでしょうか。

事務局

市街地の拡大整備につきましては、土地利用計画の中で、市街化区域に区分しています。そこを市街地として造成させるという手法の中でできうるだけの拠点を公共が用意するケースとして、直接手法があり公営住宅の建設、また計画住宅地としての公営の分譲計画、又は建物計画として、再開発事業等の直接的な手法があります。もう一方で誘導手法ということで、民間活動の建物の動向をここに誘導していくというものです。現時点では、直接手法は都市全体の配置による高まりがまだ弱いということから、今は土地区画整理事業で公団が基盤を造ってその受け皿を用意しています。次に市街地を早く立ち上げるために、一つは県が行っております技術センターですが、これが核になって高まりが加速するだろうと思われまます。また市としては、産業施設の誘致活動によって、こちらに早く民間施設を立ち上げて、関連する住宅需要を起こしていくというような誘導による拠点整備を現在のまちづくりの方向として捉えています。また都市マスタープランにおいても拠点という位置付けですので、その集積に合わせて必要な公共施設という機能とか、その広域機能等を状況の変化に応じて、対応していこうということです。

荒井委員

その説明は、非常に大きい計画を立ち上げて、もしうまくいかなかった場合は、失敗になってしまうから、恐る恐るやっっていこうかというふうに聞こえるのですが、大きな関係者の利害関係でもって計画が挫折してしまいそうだとか、予算上の制限があるとか、そういうことではないのですか。要するに大きいテクノポリスとか、新交通システムとかをここに誘導することがうまくいかないのではないかと批判に対する身構えはあるのですか。

事務局

こちらにこれを早く立ち上げるために何らかの支援、政策的な機能の配置と直接的な公共投資などが考えられますが、今の段階で宇都宮都市圏、また宇都宮の役割の中でここに先行的に投資するところまでの政策形成までにはなって

いないということです。さらに長期的に見たときに民間誘導や市街地が立ち上がった中で、それらを直接的に拠点として成長させていきたいという考えがあります。

永井会長 逆に言うとね、塩田さんが議論したのは昭和五十何年ですか。

塩田委員 五十何年でしょうね。20年前までいかないから、18,9年前ですかテクノポリスが認可になって始まったのは。

事務局 59年に承認になっております。

永井会長 そうですか。そうしますと、その前でしょう。

野澤幹事 そのときの産・学・住については、既に平出工業団地、清原工業団地、それから芳賀、高根沢工業団地など、学については、直接ここのテクノポリスセンター地区ということではなくて、母都市側に誘致する。住については、その産業を根底から支える住宅地を供給していこうということで、ここのテクノポリスセンター地区に産業支援、研究技術開発機能と東側の産業を支援する研究技術開発機能をこちらの方にもってくるというような計画で、その中については、住宅地を造っていこうということになっております。

永井会長 テクノポリスの公式な計画というのは、むしろソフトで、ハードでここのセンターの地区がこうだということではないと思います。ただ、どこかの時点で一度マスタープランに書いてありますよね。区画整理やる時の前あたりに、それは何年に書いているのですか。

事務局 昭和58年の承認の時に住宅計画のプロジェクトとして、センター地区と東谷中島地区はプロジェクトとして位置付けが当初から行われています。

永井会長 東谷中島もそのときから位置付いているわけですね。それとここも位置付いているわけですね。

事務局 東谷中島については、当初計画では住宅系はなく、流通系だけだったのですが、計画見直しの中で住宅も配置していくことになりました。

永井会長

それで、今回の案件とは関係なく、そのあとのマスタープランに書いていないけれども、昭和59年から今の時代を考えると、それは変わっているからずっとそのままいくわけにはいかないと思います。それが、行なわれていないということが、むしろ問題なのではないかというのが率直な意見です。都市マスを書いたときにも言ったと思うのですが、今明らかに財政も苦しいし、世の中も変わって見えないのだけれども、これからの都市計画をやっていく時に少なくとも郊外型の新たな新規開発がここが目玉です。だけどそれに対して20世紀から21世紀に入っていったときにあれだけのことをまとめてやろうとして、今の時代になり、新たな現状の中で、むしろ過去のものを継いでいかなければならないと思います。そこをもう一度見直して議論しておくべき必要があり、地区計画も今の時代にあった形のものであるべきだと思います。逆に言うと、今出したのは、なぜかという事務局の意見では「そろそろ売り出ししないといけないし、こっちの工業センターも決まってきたので動かなければいけないから担保してしまおう。」という感じです。だから今用途地域と地区計画を作りましたという理解でよろしいのではないのでしょうか。なぜ今地区計画をもってきたのですか。

事務局

これにつきましては、今言った大きな市街地計画については、市街化区域と市街化調整区域の線引きということで市街地にしているという先ほどの計画があります。その後色分けとしまして、用途地域という大きな枠組みを決めています。で、さらにそれをきめ細かく、当初目的を明確にするために区分したのが地区計画ということで、地区計画から市街化区域の方には影響するというより、逆に大きな計画として、まず市街化区域があります。

永井会長

市街化区域はもう決まっていますよね。用途も一応決めているけれど、その時々状況に応じて判断して変えていこうというやり方ですね。

事務局

それが大きな枠組みですが、区画整理事業が進展し、区画道路の位置が確定してきたという事と、また都市計画道路、幹線道路の整備が確実なので、その沿道や土地利用の確定に相応しい用途地域に見直しをするという経緯です。ですから、なぜ今用途地域かという、区画整理が進展した中で、その区画道路や土地利用計画に合わせた用途の見直しを行なっているところです。

永井会長

では、今やらなかったら何が問題ですか。逆に言うと、今なぜやるかということなのです。

- 事務局 地区計画はその前提として用途地域の見直しですが、用途地域を見直さないと、例えば6mの基盤ができましたが、当初は市街地が整備されないということから、第一種低層住居専用地域(40%・60%)という建ぺい・容積でしたが、6m道路ができましたので、これを緩和していくということです。
- 永井会長 だけど立ち上がるのはまだ先のだから、今やらなくても来年でもいいのではないですか。
- 事務局 幹線道路ができて、換地された方がそこに建築するための建築協議が始まっております。
- 永井会長 一部始まっていて、もう動くのですか。
- 野澤幹事 今年中に仮換地指定が始まります。
- 永井会長 だから、もうちょっと前に一度見直しておくべきだったのではないかと思います。新交通のことばかりで、ここのところは全くやらなかった。都市計画サイドとしても、宇都宮の街を創っていこうとするときに、一番ここが自由度の高いところでしょう。それがはっきりしてくれば、こういうビジョンで行くよというのがわかり、その繋ぎ方もいろいろ議論になるのではないかと思います。けれども、そちらが動かないものだから、新交通の方でも交通の議論ばかりやっていて、そのところの連携がどうも魅力的ではないと思います。一方では、始まってしまったから、作らないと具合が悪いのだよというのは実務上わかるのですが、ちょっともの足りない。
- 工藤委員 私が聞いていた記憶に間違いがなければ、極少数の土地は地権者のところに残されるけれども、大部分のところは公団と宇都宮市が責任をもって、処分しなければいけないように記憶していました。少なくとも宇都宮市の持分は3分の1位か400戸か、篠井ニュータウンのように責任を持つような説明を記憶に聞いていたのですが、今日の話ですと、宇都宮市の責任はなく、むしろ今までの地権者が自由に処分してもいい土地が圧倒的に残るという格好で、塩田さんが言ったように新しいまちづくりに向かって、そういう方々をどう説得できるか、そうでないと、旧来みたいな土地の売り出しになり、産・学・住・遊という目論見は、初めから崩れてしまうような状態なのではと思って心配してお

ります。私の記憶に間違いなければ、大貫さんを含めて議会の人間はこの手法が変わったことは誰も知らないわけです。

大貫委員 そうだよな、全然知らないな。

事務局 事業の方ですが、最初に公団がこの事業に取り組むという中で、まず先行で全地権者の土地の30%を地権者から公団が先行取得し、事業に入っていくということで、事業認可の前に先行買収を市と公団でやっておりました。概ね30%取得できましたので、将来の処分用地ということで、事業認可に入っていきます。今度は、地権者が持っている70%の方の減歩を受けて残りを処分できる。一方、当初あった30%を全てまとめたものが、公団が処分していくという用地区分になっております。その30%のうち全て公団ではなくて事業に入る中で公団と市が役割分担をした中でそれを処分していくという最初の事業方針があったと聞いております。ただ現時点では、市・公団・県それぞれの持分については、継続協議になっているということを担当課の方から聞いています。

永井会長 実際3分の1というのはやっと集めたのでしょうか。3分の1は公団の条件で、皆さん土地を売らなかったの、やっと集めたのが実態だと思います。

事務局 処分用地がないと事業に入れませんので、東谷中島は70%を取得して、事業をスタートさせました。センター地区は30%を取得して施行しました。

永井会長 そうなのだけれども、30%を取得すれば、公団も入ってくるということになったと思うのです。だけど、ちょっと心もとないと思われる。

吉田委員 私の記憶では、60%公団が買収できなければ手を引きますという形を市が無理して公団にやらせるという形でやったと思うのですが、だから、この絵とは全然違いますよ。センター地区は東の方の誘致地区は当初、学校や大学とかは全て東に寄っており、今の中学校や小学校が当初の絵にありました。もともと全部公団が買えば一任施行で行なえたのですが、30%ではとてもできないのではないかと思います。せめて半分はないといいものはできないと私は思っていました。

永井会長 逆にこれに近い絵が出てきたのは、いつから出てきたのですか。先ほどの吉

田さんの話だと最初の絵は全然違っていただけですよ。どこかでこれが出てきているのでしょうか。それはどこで出てきたのですか。

大貫委員 最初は50m道路ができるわけじゃなかったですか。

事務局 説明資料3の上にあるのが土地区画整理事業認可の土地利用計画図ですが、平成9年当初の事業認可で現在のような大枠が示されており、50m道路は、地区西側で一番西側の調整池の左側に南北に白く抜けている区域がありますが、これは将来の幹線道路用地として、幅員は52.1mの区域をとってあります。そして、平成13年8月に事業認可の変更がありまして、今回見直ししようとしております用途地域の誘致施設用地の拡大というものがメインですが、この事業認可の変更があり、事業が確実にになったという状況になりました。それを前提として地権者には換地の行き先をお示しして区画道路などが確定してきたという経緯があります。

荒井委員 公の土地の取得率が3割ということでは、大きな計画は無理なのではないでしょうか。現状が一番の説明根拠になるだろうと思うので、そういう状況ではそれを前提に都市計画審議会としては、どうするのかということを考えないといけないのでしょうか。

塩田委員 民間誘導で、ここの産に携わる人たちに住んでもらう誘導の方法は何かないのでしょうか。

永井会長 地権者が400人いますが、主としてはどこが対応しているのですか。区画整理をやっているから、班で分かれて、地元との説明会等それぞれでやっているのですか、それとも直接区画整理課が対応しているのですか。

事務局 都市基盤整備公団が事業主体ですので、直接は基盤公団がやっております。地区計画、用途地域については、市のほうで直接、案のアンケートをとったり、説明会を行ったりしておりますが、区画整理事業としての地権者との折衝は全て公団の方がやっております。

永井会長 だから、こちらからでていってやるというわけにはいかないですね。

野澤幹事 荒井委員から話が出ましたが、現実的な話といたしましては、今回この地区

計画をこの地域にかけていこうという話の以前の段階で、このようなまちづくりが既に進められてきました。同じ市の中の事業で進めているわけですが、その中で市内部でも役割分担といいますか、それぞれの所管の元でそれぞれの事業を行なっている現実の中、先ほど会長が言われましたいろいろな部分を個の都市計画の中でできるかということ、非常に難しいものがあります。

永井会長 さっき聞いたのは、仮換地が出てくるから、何かないと怖いという話です。確かにそうなのだけれども、現実的には、今これを本当に決めないといけないのかどうかということです。現実にしたがって決めていくと今までと同じ方向ですよ。なぜ今出てきたかというのは、先ほど事務局が言ったことでは、そろそろ仮換地で、工場が入ってくるということですよ。

野澤幹事 仮換地指定をしますと、仮換地を受けた方は、土地利用が可能になって建物が建てられます。こちらの表にありますように用途地域では認められているところを地区計画でさらに制限を加えていこうというものです。地区計画がないままに仮換地指定がなされると建物がまちまちになってしまうため、今の時期でないと決定することができません。

永井会長 少しでしたら、建築審査会の方で、特例か何かでやっておいてもらうというものもあると思うのですが、今の方針では結局、基本的な市の姿勢は、できたものからやっていく、規制をかけていくという以上には動かないのですかね。

野澤幹事 ましてやこの地区周辺は産業集積していますから、先ほど話が出ましたように、鬼怒川を越えた母都市の方から朝夕混雑の中でバス通勤する人ばかりではなく、やはりこちらの方に居宅を構えたいという人もいます。

永井会長 そうではなくて、全体の方針をもう少し積極的にマスタープラン等で、もっと詰めた方がいいのではないですか。半年あれば詰められますが、そうする必要は本当はないのですかということを知りたいのです。半年遅らせればよいのですが、今そういう方向に市はないということですか。半年か1年かはわからないが、なにかこのまま行ってしまうと、ゴーストタウンができてしまう可能性もありうるのではないかという感じがします。

事務局 今、言われた話を2つ整理したいと思いますが、1点目は、区画整理の進展に合わせて用途地域を見直すという事ですが、単に整理されていない暫定の用

途地域ということで、市街化区域に入れたときに枠組みを決めたが事業が認可され区画整理が進みましたので、当然建物が建つときに幹線道路沿道などについては、相応しい建物の誘導を図るために用途地域を見直すというのが1点で、更に先ほど説明しましたように地区計画でそれをもう少しきめ細かく、例えば、用途では割合幅がありますので、更にきめ細かい規制を地区計画で制限しているという2階層の制限になっています。そしてもう1点、先ほどの市街地の誘導策につきましては、ここがゴーストタウンになるかもしれないという見通しなどがあった場合は、当然それに対応して、例えば、住宅政策として優遇措置とか、誘致のための手当等をやらずに、地権者の資産を自由に使えるばかりでは、市街地が進みません。その為、行政が先ほどの誘致策など何か手当を合わせてみるということは必要かと思います。では、それが具体的に何になるかというところまでは現時点では宇都宮市として政策決定されていないというのが現状であり、事業としては区画整理事業が公団施行で事業認可を得て、その事業認可の計画において進んでいます。それを支えるために都市計画が今回、用途地域の見直しをし、更に上乘せで地区計画を定めるという枠組みになっています。

塩田委員

基本的に良いと思いますし、異論はないのですが、このテクノポリスという言葉を使うからには、先ほど言ったような方向でお願いしたいという事、資料に地区計画の目標方針があり、これがこの地区のコンセプトであろうとは思いますが、特に4番目の「住宅と産業施設とが相互に調和した土地利用を目指す」という、これを正直考えるとよくわからないのですが、むしろここに住む住民はこの産に携わる人を優先的にというような、もう少し具体的なコンセプトが欲しいし、約束はしなくてもいいのですが、そういう方向を目指してこの地区は開発するということをはっきり謳っていただきたい。それがたとえ3分の1でも4分の1でもいいのですが、そういう方向でやっているということを示してほしいし、これからもどのようにやるかを努力目標としてやっていただきたい。基本的に色分けについては、異論はありません。

永井会長

答申する時、付帯事項というものを付けてもいいのでしょうか。皆さんの意見を聞いて、今回やらなければいけないというのはわかりましたが、今後の方向として、かなり不確実性があるので、それについては、委員の皆さんから受けた意見を今後十分それに対応できるような体制をとるということを条件にして、これは認めますという答申にしてください。かなり皆さんご心配があるわけで、それを全部整理すると現実的な心配から、都市マスからこれまでの流れ

に疑問を感じるという意見もあるし、実際に売れるのかという問題もあるので、それは私と事務局の方にお任せいただいて、皆さんの今日のご意見を付帯事項でうまく伝わるような格好でやらせていただければと思います。よろしいでしょうか。

全員 異議なし。

永井会長 それでは、付帯事項をつけて原案どおり承認いたします。
議案1号の方に戻って、他の地区を審議します。そして、この意見書はいつ審議するのですか。

野澤幹事 傍聴人の方がいることを想定して、全体を説明して、意見書の説明は別にしようと考えておりましたが、現在傍聴人の方がいませんので意見書の説明をして、引き続きお願いします。

事務局 用途地域の5地区で変更がありますが、その中で鶴田地区に対して意見書がでておりますので、説明いたします。

意見書説明

永井会長 1号議案について、ご意見はありませんか。

荒井委員 これは用途地域の変更のみですかね。事業として用途地域を変更するというだけのものですね。

事務局 用途地域の変更です。

荒井委員 意見ですけれども、議案の書き方としては、要するにここは外環状が通ったので、土地を高度に有効利用していこうという用途地域の変更ですね。これは私にはわかり難いのですが、説明を読むと建ぺい率も容積率も緩和されているのだが、建ぺい率の緩和、容積率の緩和にも関わらず日照・通風・採光の良好な居住空間の確保ができると、変更によって確保できるのではなくて、変更しても大丈夫だということでしょう。むしろ外環ができて、土地を高度に有効

に活用したいので、こういう用途地域の変更をするのだと、しかし弊害を考えたとしても弊害はあまりないのだからという書き方をしていただいた方がわかりやすいのではないですかね。これは矛盾をはらむ文章ですね。

事務局

用途地域見直しの、特に建ぺい率、容積率の見直しの方針ですが、先ほどのテクノポリスと同様に区画整理など整備がされていない地区では空間を敷地で確保する為に建ぺい率、容積率を低く抑えて当初決定しております。それが区画道路、6mの道路と公的空間が整備されることから、敷地内にとらなくてもその地域の日照・通風が確保されるということで、基盤整備が行なわれた地区については、第一種低層住居専用地域の建ぺい・容積率を緩和していこうという基本的な全体方針です。そのことから、この地区は外環状線が西側に走っておりますが、外環状線に合わせて高度な土地利用というよりは、第一種低層住居専用地域内は、もともと敷地内で確保するような空間を基盤ができたことから緩和していくということで、外環状線沿道につきましては準住居地域ということで建物用途は商業とか事務所等、床面積の制限がない地域として準住居地域を指定しています。

荒井委員

今回の変更は、直接外環に面していない土地についての変更ですよ。それはどういう変更の理由ですか。

事務局

時期としては、先ほどのテクノポリスセンター地区と同じように区画整理事業が進展し、区画街路等の位置が確定してきたということから、建物を新築するにあたりまして将来の市街地像に相応しい用途に見直すということです。その際一つは、南北にある補助幹線ですが、鶴田宝木線という18m・2車線これが南北に抜けております。こちらの沿道一街区につきまして、第一種住居地域ということで、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域への見直し、また第一種低層住居専用地域は基盤が整ったことから、緩和することと合わせて、区画道路を整備した中で、若干区域を縮小しております。もう一点は、従来第一種低層住居専用地域と外環状線の間が第一種住居地域ということで、黄色の部分ですが、こちらは良好な住環境を市街地像として整備しておりますので、第二種中高層住居専用地域に変更し、今までは3,000㎡までの事務所・店舗ができるところを1,500㎡までに制限するというような見直しをしております。すなわち、幹線道路の沿道型と建ぺい・容積の見直しというような基本的方針に基づいて変更しております。

工藤委員 このような書類の形式でいいのかと考えていたのですが、こちらがまともな議案書でしょう。この議案書を見た限りでは、なぜ変わるのかということが、全然理解できません。こちらの説明資料1が付いてきて始めて理解できます。普通、この説明資料が議案書の頭にきて、この内容によって、以下のところがまとめて変わりますということでしたらわかるのですが、議案書の方式は、法律で決まっているのですか。

野澤幹事 様式は定まっております、その定まっている様式だけでは、今ご意見が出ましたように理解できないために説明資料ということで、お付けしています。

永井会長 これは事務局が私達にサービスしてくれているのですね。

事務局 議案書につきましては、総括図、計画書、計画図という組み合わせになっていますが、これが都市計画法定図書の書類形式でして、これを縦覧して決定することが、都市計画を法定に位置付けるという一連の手続きになっております。

工藤委員 そうすると、文書公開の対象は、この議案書だけですか。説明資料もつくのですか。

野澤幹事 説明資料も附帯しますので、対象になります。

事務局 特に都市計画の永久縦覧とか、決定後の告示縦覧については、議案書にあるような計画書が法定図書ですが、説明資料がないと議案書だけではわかりませんので、こちらの説明資料を作成し、傍聴の方にも説明資料を配布しております。逆に計画書は法定図書ですので複製などはしていないため、基本的には説明資料だけを配布するという扱いにしております。

工藤委員 よくわかりました。

永井会長 その他、下栗等4箇所ありますが、よろしいでしょうか。ご意見がなければ、原案どおり同意するといことによりよろしいですか。

全員 異存なし。

永井会長 それでは、原案どおり異存なしと答申します。では、残りの議案をお願いい

たします。まず2号議案をお願いします。

《議案第2号
説明》 「議案第2号 宇都宮都市計画道路の変更について」ご説明いたします。
事務局 都市計画を追加変更する路線につきましては、7・4・101号 東武一番通り、
7・6・101号 東武駅北通りの2路線です。資料の1ページをお開きください。追加変更する路線の計画書です。都市計画に定める内容が記載されております。名称、区域、幅員、車線数です。2ページをお開きください。総括図ですが、追加する2路線の位置を示しております。3ページをお開きください。計画図ですが、追加する2路線の道路区域を示したものです。4ページをお開きください。参考図ですが、追加する2路線の標準横断面図を示したものです。

具体的な内容につきましては、「説明資料2」でご説明いたします。

「1. 都市計画決定(変更)の主旨」についてですが、東武宇都宮駅前にふさわしい賑わいのある回遊空間の創出を図るとともに、駅に接続する道路として安全かつ快適な歩行者空間を確保し結節機能を強化するため、区画街路7・4・101号東武一番通り、7・6・101号東武駅北通りを宇都宮都市計画道路に追加するものです。今回、追加する道路は、都市内の主要な交通を処理し、都市の骨格を形成するこれまでの都市計画道路とは異なり、幹線道路に囲まれた地区内の交通を処理する区画道路の決定となります。区画道路と区画街路という言葉がでてきますが、都市計画上の道路種別の区分としては、区画街路と呼びます。この区画街路の決定は、宇都宮市では初めてですが、中心市街地活性化の一環として計画的に事業を推進するため定めるものです。

「2. 中心市街地活性化への取り組み」についてですが、平成9年に策定しました「宇都宮市中心市街地活性化基本計画」では、都市計画道路3・2・101号大通り、3・4・107号宇都宮東京線、3・3・102号宇都宮水戸線、3・4・101号不動前関堀線、図で言いますと上の横の青が大通り、左3分の1のところにあるのが宇都宮東京線、真ん中にあるのが宇都宮水戸線、右3分の1のところを縦に通っておりますのが不動前関堀線になりますが、これらに囲まれた約35haの区域については、回遊性を高め、賑わいを創出するための歩行者優先空間として整備するものと位置付けております。また、都心部のより具体的な姿、戦略的事業等を示すために策定しました「都心部のグランドデザイン」におきましては、当該区域を含む中心地区を都心核のひとつ(センターコア)と位置付け、宇都宮城址公園の整備、歴史軸(二荒神社から城址公園まで)の整備、馬場通り中央地区再開発事業などの戦略プロジェクトを位置付けたところです。これら重点事業をより効果的なものとするために、事業相互の連携を図り都心部道路整備事業を展開していくことが必要とされております。

「 3 . 都心部における区画道路の整備」についてですが、中心市街地活性化に向け優先的に整備すべき区域については、図に示しておりますが、当該区域内の主要な交通動線となる区画道路については、回遊性を高める安全で快適な歩行者空間を確保するため、自動車と歩行者・自転車の分離を基本的な整備方針としております。また、計画立案の段階から地元商店街・関係自治会の参画・合意形成を踏まえ、これまで日野町通り、鉄砲町通り、本丸通りなどの整備を順次進めてきたところです。7・4・101号東武一番通り、7・6・101号東武駅北通りについては、平成9年より地元商店街・自治会等との度重なる協議を踏まえ、整備計画を策定してまいりましたが、今般、その熟度が高まり、事業化への見通しが立ったことから当路線を都市計画に定めようとするものであります。

計画の内容については、説明資料右側「 4 . 計画の内容」になりますが、7・4・101号東武一番通りについては、3・2・101号大通りとの交差点を起点とし、東武宇都宮駅北側の市道 34 号線との交差点を終点とする区間について、延長約 140m、代表幅員 17.0m、2 車線に決定するものです。また、7・6・101号東武駅北通りについては、3・4・107号宇都宮東京線との交差点を起点とし、7・4・101号東武一番通りとの交差点を終点とする区間、延長約 30m、代表幅員 11.0m に決定するものです。これら道路の基本構造ですが、既存の道路区域を活用し、地区内の交通を円滑に処理すること、安全な歩行空間を創出することを基本としながら、東武一番通りについては、17mの幅員のなかで2車線の車道を確保しつつ両側に5mの自転車歩行者道を設置する道路構造としております。また、7・6・101号東武駅北通りについては、11mの幅員のなかで交通規制とあわせて北側に5mの自転車歩行者道を設置する道路構造としております。

なお、今回の「宇都宮市都市計画道路の変更」にあたりましては、9月6日から20日までの2週間、都市計画案の縦覧を行ったところですが、その縦覧者、意見書申し出は、ありませんでした。

以上で、「議案第2号 宇都宮都市計画道路の変更について」の説明を終わります。よろしくご審議のほどお願いいたします。

永井会長 ご意見ありませんか。これは実際に事業はいつやって、何でやるのですか。

野澤幹事 まちづくり総合支援事業で行ないます。

永井会長 まち総。平たく言えば、都市計画決定が条件なのでしょう。

野澤幹事 都市計画事業でやっていきたいと考えております。

- 大貫委員 7・4・101 の長さは140mですが、この道路の間の横断については特に考えていないのですか。やさしい福祉のまちづくりとかある中で、この間の横断は特に考えないのですか。
- 野澤幹事 2車線両方向ということもありまして、北側の大通りの部分と南側の東武駅前ということで、140m間では2箇所を考えております。
- 事務局 歩道につきましては、現在バリアフリー道路ということで、段差のない構造、また景観事業といたしまして、ストリートファニチャー、舗装、また街路樹の設置ということで、整備につきましては、地元の方と協議をしながら、現在勉強会の中で、その仕様について詰めているところです。
- 大貫委員 この歩道5mというのはいいですね。
- 野澤幹事 まち総と申しますか、現在バリアフリー化をやっておりまして、新設の道路は、バリアフリーで造っていくことを基本としています。また、周辺の人が集まる主要なところについては、早めに改善して、バリアフリーに努めています。
- 大貫委員 それはこれからの時代そのようにやっていくのは当然だが、要するに真ん中にいる人が反対側に渡るとき、最大140mを迂回していかなければならないので、真ん中に横断歩道がなくもいいのかという意見です。
- 永井会長 ベースマップになっているのは計画案ですか。
- 事務局 下の絵は現況の歩道3.5mですが、それにパーキングメーターも入っている絵も重なっておりますので、整備施工図の案ではありません。
- 永井会長 整備施工図で横断歩道が入っているかどうかわかりませんが、この絵に入っていないから入らないとは言えないのではないですか。まだどちらかわからないでしょう。
- 事務局 この横断につきましては、今までの警察協議や地元協議の中で、始点と終点のところに横断歩道となっております。

- 大貫委員 この道路そのものはストレートですよ。街に行くときのような産業のためでないところは、スロープとか、歩行者にやさしいものにしますが、そういう考え方をする地元の人はいないわけですね。ストレートの道を車がスピードを出してもいいですよということですか。
- 事務局 この駅前の道路は、現在の交通量で2,000台の日交通量がありまして、その交通を区画道路で周辺環境と関連させ、交通処理をするには、2車線の相互交通ということでありまして、2車線の相互交通においては、直線が原則になっております。その交通処理と歩行者の快適な空間の創出というものを併せ持ちまして、現在の標準断面を想定しており、それに基づいて実施しようとするものです。ただ歩道についての歩行空間は、その中でベンチですとか、水飲み場とか、ストリートファニチャーのような修景事業も併せて行ないまして、歩いて楽しい空間形成を表していこうということで、事業を考えております。
- 大貫委員 5mはいいね。これについては、大賛成だね。1日2,000台は、単なる通過処理でしょう。この土地の生活のためじゃなくて、主として通過するというだけの2,000台という数だと思うのですが、実際に生活をする場合には、ここを利用する車は一方通行でいいのではないのでしょうか。
- 永井会長 これは駅前線ですので、幹線の県道と駅を結んでいるということ。やっぱり動線として、自動車交通が入らざるを得ないところでしょうか。
- 大貫委員 形を見る分にはそうかも知れませんが、この道は実際そんなには使われていないです。東野タクシーとかが一杯で場所取りとかしており、タクシーのための道路ではないかと思ってしまう。
- 永井会長 本当は東武の駅が場所を持っていないと、いけなかったのですよね。無いものだから、半分が待機所になってしまっている。
- 大貫委員 ここはどうもタクシーの為に道路を付けているようで、素直にいいなという感じはしなかった。別にこれをやったからといって、こちら辺りにタクシーの待合場が接道するわけではないので、今までどおり道路にいるわけでしょう。
- 事務局 今現在の東武一番通りは、もともとパーキングメーターがありましたが、今は撤去してあり、その分歩道が増すような整備方針です。

- 大貫委員 それはいいのです。歩道が増えて5 mになるというのは、素晴らしいことだと思います。場合によっては、交通を止めてしまえば、イベント等も行なえますので、非常にいいのです。
- 吉田委員 これは現況の幅員の中での整備ということですよ。この道路は戦災復興土地区画整理事業で造った道路だから、昔はもっと狭かったのですよね。
- 事務局 今回の場合は、区画整理事業でやった区画道路をこの時期に歩行者優先道路にリニューアルしていく中で、都市計画事業としてまちづくり総合支援事業を充て、区画街路として整備していこうとするものです。
- 永井会長 ここはもう電線の地中化はしてありましたか。
- 野澤幹事 ここは現在整備中です。
- 永井会長 あとは、一通というか、こちらの東武北通りと同じパターンでやれないかということになれば、渡りはかなり楽になりますね。今2車線入っているから、もし一通にしたとき、駅に入ってくる道路として耐えうるのかということが出てくるのでしょうか。
- 工藤委員 地元と話し合っているから、今変更はできないだろうしね。
- 大貫委員 これは通常言う駅を利用するための道路という位置付けでよろしいですか。
- 永井会長 普通、駅は車でアクセスできますよね。
- 大貫委員 西側の方が色々多いと思うし、こちらから来るから余計そうした方がいいと思うのですがね。
- 永井会長 地域の方の要望があれば、できると思うのですが、現交通処理を考えると難しいでしょう。
- 塩田委員 今回、東武一番通りが出てきましたけれども、下の方に予定整備として示されているものがあり、この辺は暫時やっていかれるとは思いますが。回遊性を高

めるということで理解できますが、わかりやすいコンセプトがほしいところです。また今後、何年後かに出てくるのでしょうか。まだ予定で、決定ではないと思うのですが、中央通りから一本西の平行して走っている通りがありますね。何をもちて回遊性と言うのですか。通り易さなのか、回遊するための拠点が確実にあって、それを見ながら回遊してくださいというのがあるのか、回遊性の定義が明確にあるのかわからないですが、むしろもう一本西側の道路で、風俗店があるのでよろしくないかもしれないですが、東武の方から南の方に行きますと正面に松が峰教会が見える通りの方がいいのではないですか。今、建築士会のまちづくり委員会の委員長をやっているのですが、大谷石の蔵を活用したまちづくりを提案させていただこうとしています。ここに市の所有の元質屋跡がありますが、この辺は松が峰教会もライトアップされて非常にいい界隈になりそうな雰囲気なので、その辺も市の方に何とか有効活用して、開放してほしくないかという働きかけをしていきたい。ただ途中で風俗店があるので、多分避けられたのではないかと思うのですが、むしろこのようなところを回遊性の拠点としてこちらの方を考えていただいて、よくなってくるとむしろ風俗店も消えていくのかという気もするので、一つこの先々のところを今お答えいただかなくて結構ですので、拠点等も見直しながら、この回遊性のある計画をしていただきたいと思います。我々がやっているものが、来月あたり何らかの形で発表されると思いますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

事務局 今お話のありました基本的な方針の考え方ですが、この回遊性を得るための区画道路の整備は、歩車分離を基本として歩行者専用道路の歩道と車を分離するということが、基本的な考え方になっています。

永井会長 みはし通りもそうなのですか。歩車分離でやっていくのですか。

事務局 基本的には歩車分離でやっていきます。

永井会長 歩車分離ということは、2車通すということですか。

野澤幹事 その辺はこれから検討していきます。

永井会長 要は我々が審議し、実際に決めるのはここの区域決定だけなのですよ。特にご意見がなければ、この区域でよろしいですかということですのでよろしいですか。

全員	異議なし。
永井会長	では、同意ということで答申します。 最後の議題をよろしく申し上げます。
《議案第4号 説明》 事務局	<p>それでは、議案第4号になります。「宇都宮都市計画区域内に設置する卸売市場等の用途に供する特殊建築物の敷地の位置について」ご説明いたします。</p> <p>議案第4号の資料の1ページ目は計画書です。2ページが総括図で、施設の位置を示しております。3ページが計画図でして、その区域を示しております。4ページが施設計画図です。説明資料4をご覧ください。まず、はじめに本議案の付議の根拠となる「建築基準法第51条ただし書き」の規定について説明させていただきます。都市計画区域内において、卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、その他の処理施設の用途に供する建築物を新築・増築しようとする場合は、a.その敷地の位置が都市計画決定されている。または、b.特定行政庁(宇都宮市)が所定の都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障ないと認めて許可する。3つ目としまして、c.政令で定める規模の範囲内での新築・増築のいずれかに該当しなければ、建築することができないこととなっております。</p> <p>本議案は、民間事業者が産業廃棄物処理施設を設置するにあたり、先ほど申し上げましたb.に該当する「建築基準法第51条ただし書きの規定による許可」の申請に対し、申請の敷地の位置が都市計画上支障がないかについて都市計画審議会に付議するものです。</p> <p>説明資料4右側の手続きフロー図をご覧ください。一定規模の卸売市場等の施設を立地するにあたっては、都市計画決定手続き又は建築基準法第51条の許可手続きが必要となります。最初の上の矢印から左側の都市計画決定手続きか、建築基準法の51条、右側の方の手続きかに分かれます。都市に不可欠な恒久的施設として地方公共団体が整備するものについては左側の都市計画決定の手続きを、それ以外の都市計画施設としての恒久性の担保が難しいものにつきましては建築基準法第51条の右側の許可手続きを行うこととしております。本議案の進め方は、フロー図中、網掛けの囲みの流れになります。本議案の許可にあたり、付議を行う法定の都市計画審議会は、都市計画法の規定による産業廃棄物処理施設の都市計画決定権者が栃木県であるため、「栃木県都市計画審議会」となりますが、特定行政庁である宇都宮市(建築指導課)が、栃木県へ付議依頼をするにあたり、宇都宮市都市計画審議会へも本議案をお諮りす</p>

るものです。本議案は現在、特定行政庁である宇都宮市建築指導課において、申請者との事前協議を行っているところですが、本申請の受理が確実に見込めることから、本日の都市計画審議会に付議するものでございます。本審議会付議の後、栃木県都市計画審議会付議を経て、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく施設設置許可、都市計画法に基づく開発許可と同時の許可を予定しております。

次に、本申請の概要についてですが、申請人は、宇都宮市御幸ヶ原町46番地15、エレクション・マシーン株式会社です。申請の場所・面積は、宇都宮市下砥上町字下ノ内46番1、61番1で、1,344.66㎡です。位置につきましては、議案第4号資料2ページの総括図及び3ページの計画図をご参照ください。本市中心部から約5kmほど南西に位置する市街化調整区域の敷地が申請地です。事業概要についてですが、議案第4号資料4ページの施設計画図をご覧ください。施設内容は、建設リサイクル法に基づく特定建設資材のうち、コンクリート及びアスファルト・コンクリートを破砕機により再資源化する申請となっております。1時間あたりの処理能力は30t、一日あたりでは240t、作業時間は、午前8時から午後5時までの8時間という申請内容でございます。また、申請敷地には、管理事務所として、建築面積21.11㎡、延べ床面積40.98㎡の建築物が計画されております。本申請の敷地及び周辺に関する都市計画ですが、土地利用計画につきましては、本申請地は、市街化調整区域です。東側市街化区域から約300m離れたところです。都市施設計画についてですが、本申請地西側には、都市計画道路3・3・104号外環状線（通称：宮環、幅員：25m、4車線）が接しておりますが、事業が完了し供用されております。また、現在のところ本申請地には、その他の道路や公園などの都市計画施設の整備計画はありません。この他、都市計画事業等による面的整備などの計画についても、現在のところ申請敷地及び周辺にはありません。

以上で、議案第4号「宇都宮都市計画区域内に設置する卸売市場等の用途に供する特殊建築物の敷地の位置について」の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

永井会長

ご質問・ご意見はありませんでしょうか。1日にトラックはどのくらい入ってくるのですか。

横塚臨時幹事

10tトラックで1日24台を考えております。

- 永井会長 ほとんど左から来るから、みんなここで右折というか、反対車線をまたいで入って来ますよね。24台ですか。角地なのですね。
- 荒井委員 これは建築基準法51条の敷地の位置が都市計画上支障がないというのは、どういう意味ですか。どういうのがこれにあたるのですか。
- 事務局 都市計画の用途地域、市街化区域などの住居系の用途地域とか、または都市計画施設、公園の予定地域であるとか、都市計画の施設計画、もしくは土地利用の計画と照らし合わせて支障があるかないかということとされております。
- 荒井委員 そうするとそういう意味では当然支障がないのでしょうか。あとは許可するか許可しないかという判断基準はどういうところにあるのですか。
- 事務局 この位置の設置の他に産業廃棄物処理施設としての設置許可と、この建築基準法の許可と両方の規制がかかります。また、調整区域の場合は、開発許可ということがありますが、主に周辺の環境保全、または水質、騒音、振動等は環境法令に基づいて、産業廃棄物処理施設の許可ということで申請されております。併せて同種として都市計画については、環境基準や排水計画等、開発許可でいう技術基準などを満たした場合に、許可するということです。
- 荒井委員 そうするとこの審議会で判断するのはあくまでも建築基準法51条の判断だけで、あとは事業認可とか、その他は別の行政判断というわけですね。
- 事務局 特にこの種の施設は、周辺の住民から感情的なトラブルがおこるケースが想定されますが、それにつきましては、現在の法令の中で対応できているものと、また対応がなく、民事上のトラブルというケースになるという両方が想定されますが、その部分については、設置の法的根拠、また周辺との調整、トラブル防止対応の度合いを総合的に判断しまして許可ということになります。今回の都計審につきましては、都市計画上の位置として、基本的に支障があるかないかというところの判断になります。
- 荒井委員 この審議会で結論が出て、そのあと事業の認可とか、許可とか、建築許可とかも別の問題ですか。
- 事務局 建築することが少なくとも都市計画上、支障がないということを審議会に付

議する必要があるということになります。

荒井委員 その後で建築許可が問題になるということですか。

事務局 特に排水とかの技術基準については開発許可の技術基準が適用になりますし、特に設置による周辺の騒音とか、営業形態については産業廃棄物処理施設の方の審査項目が特に重要になります。その他、建物については、建物の建築確認においては51条のただし書きの許可ということがあります。

荒井委員 ということは、あまりやること、判断することはないのですね。

大貫委員 この市道804号線というのは、図面を見るとだいぶ広い道路に見えるのだけれども、幅員はどのくらいあるのですか。宮環の半分くらいの幅員があるように見えるのだが、あそこはそんなに広がったですかね。

事務局 舗装部8m道路です。付け加えますと、この進入道路は、外環状線との交差点には信号がついておりまして、東に入るところは、9年度測量の計画図では細く見えますが、中に入って三洋製作所という工場があります。この進入道路でして市道804号線については、広がっています。

大貫委員 これは角に自動車の販売店がありますね。

工藤委員 ここの審議会ではないということですが、これはまともに申請してきているから、その処理方法や会社、本人については、身元が安心な人ではあると思うのですが、その辺の担保というのはどうなのですか。

事務局 こちらは51条の申請の受理にあたりまして、建築基準法で内容についても当然審査して、先ほど御説明したとおり、他方への見込みも確実にできてきたことから、付議しているということで、付議前には、申請受理前に事前協議という形で関係課による指導が行なわれております。

工藤委員 たまたまここを見ても近くに人家がないから、心配はないのでしょうかけれども、昔コンクリートを破碎する工場の周辺では、交渉しても立ち会ってもらえず、とても耐えられないようなことで、いくら話をしても埒があかず、大変な騒ぎになった記憶もあるのですが、人家がないから心配はないのでしょうか

ども、その辺は今どうなっているのでしょうか。

事務局 産業廃棄物処理施設の設置許可の要綱で、市長がその施設によって、説明会、及び同意をとる範囲を指定しております。その場合約300mとか、500mとかであり、最終処分場であれば、1kmということで、範囲を指定した上で、その施設の種に応じて受付をします。その際には、管理協定を提携して受付をするという流れになっておりますが、この施設については、再利用、リサイクル施設なものですから、その指定の範囲は要件としてありません。その為、現在事業を進めております。先ほど話に出た、ただコンクリートを破碎するものとか、焼却処理施設については、周辺の同意が事前に必要になります。

大貫委員 この緩衝地帯というのは、裸ですか。それとも木でも植えるのですか。

横塚臨時幹事 中高木を2mの幅で植えます。

吉田委員 これは都市計画法4条の特定工作物には該当しないのですか。該当すると、建築指導課ではなくてこちらにきてしまうのではないですか。

事務局 該当しますので、開発許可も当然同時許可で進めております。

山田委員 この説明資料4で見ますと黒く塗ってある建築基準法のただし書きの許可手続きからきているのですが、本来産業廃棄物の関係であれば左の処理の方がまともなような気がします。先ほど言ったりサイクル施設については、建築基準法の枠で審議会にかかるというのは、まったく疑ってみる必要はないのですか。公告閲覧というのは、まったく必要ないのですか。

野澤幹事 地方公共団体が整備するようなものは恒久的な施設ということで、都市計画で位置付けをしています。今回の場合は、民間事業者が行なうということです。

山田委員 わかりましたが、付近周辺や他県からの持ち込みもあるでしょうから、そのようなところで、微妙なところがあるのではないかと思うので質問しているのです。

事務局 地元住民の対応ですが、周知につきましては、申請者が半径100m以内の住民に対しては施設設置に係る書面を手渡しで説明しております。また半径

300m以内の住民に対しては、書面を郵送しております。現時点ではこれに対して住民から申請者等への問い合わせや反対等の連絡はありませんが、事前周知に努めてもらうよう指導しております。リサイクル施設については、産業廃棄物処理施設設置許可の指導要綱においては、義務付けをしておりますが、任意に市の方からのお願いという形で周辺対策の周知を事前に指導しているという経過があります。

永井会長　これを最後に許可するのはどこになるのですか。建築基準法、建築指導課の方ですか。産業廃棄物処理施設設置許可が最後ですか。

事務局　そこと建築指導課と開発許可が整合されて同時になります。中核市である宇都宮市においては、全ての許可権者は市長になっております。

永井会長　都市計画は最初のところで、ちょっと持ってこないと駄目だよという感じになっているのですよね。

大貫委員　ただ引っかかるのは、環状線の内側という点であり、これから開発が一番見込まれるところであるのにも関わらず、施設周辺半径300mではほとんど住む人がいなくなってしまうと聞いたことがあります。あの壮大な土地を再開発という点からみると、逆に街並み景観とか、色々なその他の問題を含めても外側に出た方が個人的にはいいのですが。内側というのがね。

工藤委員　ここは適地ではないね。

大貫委員　これは適地ではないと思うね。ずいぶん周りが加減しているから認めろというのでしたら、話は別なのですがね。

永井会長　これは内側だけど調整区域ですよ。

大貫委員　これができてしまい営業が始まったら、最低でも100mいや200m、そうすると400m四方は、人が住めないね。

工藤委員　次の施設ができないということになってしまうね。

荒井委員　個人的な意見になりますが、近くに結構農家、人家がありますし、北の方に

はおそらく300m位の所に姿川中央小学校がありますよね。

事務局 小学校までは300mです。

大貫委員 そうすると聞こえてしまうから、防音工事をやらなければいけないのではないですか。その危険性はあるね。間もなく造る斎場まではどのくらいあるのですか。

野澤幹事 今計画しているところだと、2.5km弱です。

大貫委員 そうすると斎場はいいけど、小学校は入ってしまうね。その辺のところはどうなのだろう大丈夫なのかな。

事務局 それにつきましては、調整区域の騒音基準が65dBということですので、当然その中に抑えるということで、防音措置をとるということを担保に許可していこうと考えています。

大貫委員 書面上で担保するのですか。小学校で70dBになれば、小学校の防音工事はその会社がやりますという解釈でよろしいのですか。

野澤幹事 そうではなく、音を抑える形になります。

大貫委員 経費節減でそんなにしっかりしたものは造らないだろう。

事務局 この外環状線そのものの騒音が、ある程度の騒音を持っていて、そこにこの廃棄物処理施設が入った中で、騒音との区別が非常に難しい現実があります。

大貫委員 今はやめてしまっているけれども、浦和にあった会社はすごい音でしたよ。車で行って近くを通った時、信号で止まると音が聞こえるからね。何をやっているのかと思ったら、破碎しているのですよ。今は技術が上がっているから、音は抑えられるでしょうけれどもね。

工藤委員 最初の議案書では農村部の活性化みたいなことを議論していたわけですが、これについては全くそういう角度から触れることができないというのはちょっと

と心配というか、首をひねってしまう。環状線の両脇は、将来の開発が十分見込まれるところですよ。それなのに迷惑施設を前もって配置してしまうということは、本来はやってはいけないことだと思うのですが、そういうことを宇都宮独自に考えて規制してしまうということは考えられないわけですか。

事務局 基本的には環境部になりますが、産業廃棄物対策課が産業廃棄物の設置要綱の中で、取り組んでいるということでもあります。

大貫委員 取り組んでいるのはいいのだが、これは許可するか、しないかの問題です。今の問題です。

事務局 それにつきましても、同時許可ですので、対策課、建築指導課、都市計画課の方で、建築基準法の51条と開発許可の中で指導・審査をしていきます。

大貫委員 土地も買収してあるのですか。

横塚臨時幹事 平成8年に買っているそうです。

大貫委員 当初はそういう目的とは違ったのかな。

横塚臨時幹事 最初は資材置き場のようなものでした。

大貫委員 正直言って、これが内側でなくて外側だったらまだ素直に聞けたのですが、内側というのがね。将来当然あそこは皆さんも知っているように街がつながってくるだろうという場所だからね。

工藤委員 内側は当然塞がってくるよね。

大貫委員 そこだけは何100mかは建てられないし、道路の反対側も建てられないのではね。そういう地域を我々審議会が承認したということになると歴史に残るものになるから、なかなか難しいと思うよ。

永井会長 逆にいうとこの線引きの線を外しているのはどうしてですか。さっきの話でいけば、だいたい道路ができれば、それに併せてやってもいいという流れですが、これは外環状線ですよ。大体西の方は入っていると思うのだけれども、

不思議とここは外れているのですよね。

事務局 外環状線の配置は、市街地の外縁部にあり、基本的には物流機能、バイパス機能としていきますので、西側の高速道路に行くようなところは交通処理を重視して、土地利用の制限をすることを考えております。同様に4号線のバイパスにつきましても、市街化区域から若干離れたところに配置しております。

永井会長 そうすると、外環状線の県道部分の周辺に用途を貼り付けているのは、おかしいでしょう。

事務局 宝木地区と西川田地区あたりは南北に延び、宇都宮を抜けているということで市街化区域に位置付けていますが、基本的には東部分、豊郷地区と横川通りとこの部分については、市街化調整区域に位置付け、物流機能を優先しております。

永井会長 今回の申請は民間が企業を創る時に「許可してくれますか。」と言ってきているので、かなり明確なところで用途が引っかけるといことがないと、どうにもならないですね。

事務局 産業廃棄物処理施設は、工業専用地域におきましても、都市計画上支障がないかという判断でこの議を経ないと立地できないものです。全ての51条施設は全て許可、都市計画決定しなければならないという枠組みになっております。その中で特に民間施設については、恒久性がないということと、またその任を果たした後の土地利用を考えても都市計画決定というくりではなくて、ただし書きの許可で個別に対応しているものです。

永井会長 開発許可は別途やるのですよね。

事務局 開発許可は、開発審査会で審査します。

永井会長 我々が持っているのは何かということになると、用途と何があるのですか。

事務局 あとは都市施設関係がありますので、基幹道路や進入する道路との関係があります。

永井会長 ちょっと若干気になったのは、交差点の交通量だけど、交差点から近いので数珠繋ぎになると麻痺してしまうということ位かなと思ったのだが、1日24台なのでしょう。

横塚臨時幹事 現地、中に入る車が24台です。外環状線の通過交通は、平日で18,000台ぐらいです。

大貫委員 エレクションマシーンという会社は、何か実績があるのですか。ここでやっているとか、どこかの工場で行っているとかそういう実績はあるのですか。

横塚臨時幹事 上河内町の方に共同処理施設がありまして、そちらで事業しています。

永井会長 3ページの図で南西の行き止まり道路のところが一番近いお宅がありますが、そちらには建築指導課の方で行っているのですか。その時には同意書とかもらっているのでしょうか。

横塚臨時幹事 事業者側で関係者の方へ行っています。

永井会長 建築確認申請を出すときには、同意書が付きますよね。

横塚臨時幹事 基本的には同意書は必要ありませんが、事業者の方で説明に回って話をしております。

永井会長 同意書はないわけですね。違反ではないので、通常で通るのですね。

塩田委員 ご近所の方は「そうですか、結構です。」とは言わないでしょうからね。

永井会長 なんて言ったのだろうか。産業廃棄物処理施設設置許可の方には同意書みたいなのはいらないのですか。

事務局 先ほどの要綱の中でリサイクル施設については、説明会や同意書添付の対象にはなっておりません。宇都宮の要綱では外れております。

大貫委員 それとこれはいつ操業を目指しているのですか。

横塚臨時幹事 来年の8月を目指しております。

大貫委員 早いじゃない。

永井会長 ただそれをうちから言うわけにもいかないでしょう。どこが最終的にやっているのですか。

事務局 最終的には市長ですが、許可処分をした後でしか建築し、操業できませんので、その処分の中で、仮にその協議内容とか、同意、反対の内容、調整内容を審査した上で、許可していくという対応です。産業廃棄物処理施設や開発許可についても同様です。

永井会長 それは当事者を呼んで内容を聞くのですか。

横塚臨時幹事 事業者を呼びまして調査します。

永井会長 事業者じゃなくて、当事者は呼ばないのですか。事業者は「やってきました、大丈夫です。」と言うに決まっているし、案外盲点なのかな。同意書とらないの。

工藤委員 審査機関がいくつかにまたがって、砕いたみたいになってしまっただけね。お互いにやっているからいいやということになるのではないですか。

永井会長 こっちは知らないよという形で、それぞれやっていたら通ってしまい市長は「審議会を3つも通ったのだから、それなら大丈夫だろう。」ということになってしまうこともあるだろう。

野澤幹事 それぞれの所管の部分については、それぞれの所管でやっております。

永井会長 周りの人が何と言っているのかというのは、文句を言い始めないと聞こえてこないのでしょうか。

事務局 実際に事前に説明して周辺の方から明らかな反対行為等があるか。またそれがあつた場合には、その内容についてはどういう調整をしているとか、そういう個別対応の審査をした上で、合理的な話がどこにあるかを踏まえた処分をしていきます。例えば許可処分に不当だという行政不服審査が出てくるといふよ

うなケースがあれば、許可した市長とその行服の内容についてしかるべき手続きの中で解決していくということになると思いますが、処分に当たってはそういう恐れがないような調整を事前に十分判断した上で、許可をするということです。

永井会長 そうすると、大貫委員、これも意見を付けますか。例えば、現行法でいいますと都市計画法上は駄目とは言えませんが、十分周辺の地権者と調整がとれているのかということをつけますか。

大貫委員 それを正確に言うと、将来の宇都宮のまちづくりという観点も入ってくるかもしれないが、放置せずによく整理しておかないといけない。

永井会長 それは今ある中で都市計画決定して、ここに道路が入るとか、何かがあった時は別ですが、これから先ここは線引きで市街化区域に入れる予定ですと言っても、プランではそう考えているだけで現行の都市計画法決定されていなければ、それ以上は規制できません。

大貫委員 これは担当として、実際どれ位の音や振動があるのかということ一度体験する必要があるのではないですか。ただ絵に描いたものについて話しているだけでは駄目だから、審議を延ばして、実際に体験をした後で体験談を発表して、同意書についても明確にした上で初めてここでの承認になってくるのではないですか。私も不安だし、みんなも不安だから、恐らく素直にいいですという委員はいないと思います。だからもう一度その辺の手続きを調査していただいた上で、やるということはどうでしょう。でないと皆さん疑心暗鬼で、わからないままになってしまう。

永井会長 このスケジュールは今どのようになっていますか。

工藤委員 県の都計審にあげるのにも、スケジュールが大幅に狂ってしまうからね。

永井会長 我々のところに責任があるかわからないけれども、今の話を聞いていると、他のところもちゃんとしたチェックしていくようなシナリオではなさそうなので、越権行為かもしれませんが、一度チェックしてみた方がいいですね。

荒井委員 ただこの審議会でするかどうかということがありますね。

野澤幹事

先ほど会長から出ました都市計画からすれば、将来市街化区域に入るといような、具体的な計画があれば、そういうものを楯に好ましくないとは言えると思うのですが、騒音については、環境条例の騒音レベルの基準をクリアしていれば、行政として通さざるをえないという現実的にはあります。行政処分に対して行服が出てきた時に、申請手続きに問題がなく許可基準を満たしていれば（違法性がなければ）行政側が負けるという結果が出ています。

将来的に例えば市街化という話についても、現時点では先ほどの10年後の現状で8,000人増加して、そこをピークに下がってくるという予測の中で、市街化区域の拡大があるのかということになりますと非常に難しい。

小池委員

私も許可権者の一人として宇都宮管内でやっておりますけど、こういう問題は非常に難しい問題ですよ。いろいろなお話があって、結果的、最終的には違法性がないかぎりには許可せざるを得ないという形にはなってくるわけです。そういう観点からして、今まで自分の方で開発をしながら、聞き取りをしながらやってきた段階の中で、それが担保されているということになれば、自動的にやらざるを得ないということになると思います。そうでないと先ほど野澤幹事が言ったように行服で対抗できないということになりますので、ここで付帯意見をだして、はたしてそれが耐えられるのかどうかですね。

永井会長

常識的に考えてみて、近所の方の同意を得ないでこういうのが造れてしまうというシステム自体が怖いね。

事務局

似たような事例で大規模な開発をすると、水利権の放流同意等、直接同意書の添付を義務付けることがあるのですが、これもあくまで許可同意の未然防止ということで確認行為をしております。ただそれが一般化して非常に強力な条件になりますとそれによる金銭の動きや不当な妨害とかということにもなりますので、実際の対応の内容をよく見て、それが誠意をもって対処しているものなのか、あるいは全くそうでないのかを許可処分上、処分する事前に十分判断して許可していく必要がありますし、その後事業者もしくはその周辺の方から出る要求に対して対抗できるかどうかという処分庁の責任もあります。都市計画上の位置がそこでよいかどうかというのは、土地利用と都市施設の観点から見た部分で、実際に周辺の住民への影響というものを都市計画の判断に組み込むかということに今いるわけですが、その次の段階で処分庁としての責任の中で当然対応すべきものとそうでないものがあります。

永井会長 処分庁というのは市長ですか。だから、大貫委員、市長にその辺のところを十分確認してくれと、同意を得ているのかと、それがなければ実際のところうまくないのではないかということを、我々ができる範疇ではありませんので、その辺十分注意して取り扱ってくださいという意見を付けたらどうですかね。

大貫委員 それしかないですね。

荒井委員 ただね、そのような付帯決議というものを問題なくできるのかという事もあるし、付帯決議自身も何でも付けられるというものでもないだろうと思うのですが、やっぱり審議会自体としてのある程度の射程範囲の中でないと付帯決議自身もどういう意味を持ってくるのか。

永井会長 相隣関係は我々が扱っていますよね。

荒井委員 提言するのはいいのだけれども、言ってみただけで市長も言われてもどうしようもないというケースですね。

永井会長 市長がそれではまずいと思ったら、早く同意書をとれということに、とるということになるかとさっきの問題にもなるね。

塩田委員 音、騒音が出るのですか。工業課に騒音の申請書類を出しますね。防止条例のこの機械はどれ位の騒音、65dB以下なら問題ないとか、何m離れていればどうだという数字的なものは出ているのですか。

事務局 騒音と振動については事前に義務付けでアセスを行なっています。

塩田委員 それがどういう数字かは出ているのですね。

事務局 受けております。

塩田委員 今はわからないのですか。

事務局 その65以内に収まるようになっています。

塩田委員 　ただその機械そのものはどこかにあるわけでしょう。だからそれは、どの位の音が出て、何m離ればどの位落ちますという数字は明確にわかるのですよね。当然それは添付しているとは思いますが、それが問題ない範囲だとは思いますが。

事務局 　先ほどの話で違法性がある部分がありましたら、当然許可はできませんので、関係法令が整理できた中で、許可することになります。ただこの手のものは関係法令が非常に多く、事務時間、審査期間が長期になりますので、それぞれが全部終わってから一つずつ動いていきますと申請から許可までが長期になってしまうということから、ある程度の並行的な審査をした中で円滑に許可が進むように取り扱っていきたいという風に考えております。

塩田委員 　このような施設は、まだ出てきますよね。ある程度消極的許可というより、環境を守る上では、リサイクルということで必要施設ですので、積極的許可の方がいいでしょう。迷惑施設という範疇に入るのかもしれませんが、これから積極的許可という方向で、法的な規制は難しいかもしれませんが、例えばこういう設備をつけてこれ以上のものは出さないようにという様々な条件を加えまして、何らかの形で積極的に許可し、工業団地の方になるべくしなさいというような行政としての方向付けや考え方を持たないといけないのではないかと思います。私の知っている範囲でもリサイクル関係のものを造りたいという話があちこちであがっています。なるべく人里離れた山奥ではなくてある程度の環境、基盤を整備して公共で用地を設置するというように、我々の業界からすれば必要な施設ですので、一般の方々もそういうもので恩恵を蒙るという事はあるわけですから、なるべくでしたら仕方なくではなく、積極的にこういう条件、場所でというある程度の行政側の指針がほしいですね。

大貫委員 　結局音が出て100m以内の人には同意書を取りなさい。300m以内の人にはアンケートでも取りなさい。ということは、相当な迷惑がかかる施設であるということになるわけでしょう。そういう義務付けをしているということは、我々も法律的に判断して、今与えられている法律の許容範囲であるというだけで、許可をしてしまうというのでは、規則というあまりにも厳格に縛られている。規則とか法律とかは人が運用するもので、あくまで法だということもあるけれども、その辺のところをしっかりと将来のまちづくり、更に色々なものを考えていかないと誤ってしまいます。ここがやれば何人が採用できるから、失業者が少し減るだろうとか、少しは税金を納めてくれるからというだけでは、

まちづくりは間違ってしまうだろう。周りが迷惑ではない大丈夫だということであれば、向こうもやる気で仕事するのですから、ただ許可していいのです。環状線の内側、しかも100m以内に地図を見ると家が大分あるし、将来の開発も、公にはなっていないけれども見込んでおり、この幅の100mとか200mの地域を将来やろうという話が出ているわけだから、そういうのを含めるとただ単純に許可条件に合うから許可と素直にできないと思い発言をしております。

永井会長 付帯意見では困るから、一度止めて、もうちょっと確証のあるデータを出していただいて、次回やるかどうかです。

大貫委員 これが明らかに迷惑施設だというのは確かですから同意書を取りなさいと。

永井会長 同意書はないのでしょうか。

野澤幹事 今回の場合はそこまでの義務付けはありません。

永井会長 同意書としてO.K.ならば、それはそれでチェックがかかるから心配はないのです。

大貫委員 どうしていらぬのに同意書をとるといっているのですか。

野澤幹事 それは事業者側の任意でもって、そういうことをやったというのは、恐らく今ここで議論になっているように何もしないでやって、さあやりますよという時に、反対の声があがるようなことがあっては困るので、説明に回っています。

事務局 任意というか事前協議の中で、行政からの指導として行なっています。そういう意味では法的根拠はないですけども、当然そういう配慮の中で説明をしてくださいということの事前指導で行なっているという状況です。実際にはその時点で反対意見とか、施設においての表立った反対意見は今の段階では出ていないというところまでは把握しておりますので、当然そのあとの許可にあたって同意の状況等はそれぞれの許可権者として審査していき、その内容について付議があれば当然行政指導の中でお願ひないし、調整の内容をよく詰めてからの許可ということになります。

大貫委員 私が非常に気になりましたのは、今斎場の問題をやっているでしょう。皆さ

んも知っているように、多くの意見書が出てきている中で、審議しているわけですが、それでも意見書の中身は、子供達がこうだ、地区にあんなものができたら地価が下がってしまうとか、とにかくありとあらゆることを言ってきています。だからそういうことから考えるとこの施設が内側にできて本当にいいのかなという風に思います。市はなぜこのようなものを許可したのだという、住民の権利意識が強く、住民エゴの時代だからどうにもならない。ただ単に規則ではいいからいいというだけでは、先ほどの斎場も規則から言えば何の心配もないが、あれだけの反対運動でしょう。

永井会長 それではですね、ただ単に反対だというのでは答申できませんので、一回延ばしますか。それで少し行政サイドでこれなら大丈夫だという見通しがある情報を次回出してもらうことでよろしいですか。

事務局 3つの許可が同時なものですから、横の連携を十分とりまして、円滑に許可になるように、その部分が明らかになった後に審議いただき、市の都計審、また県の都計審もあり、そのあと許可処分ということでありますので、できるだけ円滑に進められるようにしていきたいと思います。

永井会長 この案件でもう一度集まることがあります。次回の都市計画審議会の時に、もう少し安心して聞ける資料を出していただくということにし、継続審議ということでやらせていただきます。

 以上で今回の審議会は終わりたいと思います。数多くの意見をいただいてかなり盛り上がりました。

事務局 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

荒 井 雅 彦

審議会議事録署名委員

塩 田 潔