

第 3 6 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

平成 2 0 年 9 月 3 0 日 (火)
午後 1 : 3 0 ~
1 4 A 会 議 室

出席委員	1 号 委 員 一木明委員，小堀志津子委員，青木格次委員，小野口睦子委員，森本章倫委員，藤井昌一委員，森賢一郎委員
	2 号 委 員 菊地公史委員，半貫光芳委員，金子和義委員，今井恭男委員
	3 号 委 員 高瀬晴久委員
代理出席	3 号 委 員 : 桑川元一委員 (代理出席者 : 増田 俊雄) 新井一夫委員 (代理出席者 : 芝野 久雄) (計 1 4 名)
欠席委員	加藤一克委員 (計 1 名)
出席幹事	笠井純幹事，田辺義博幹事，入山俊夫幹事，青柳久幹事， 関哲雄幹事 (計 5 名)
欠席幹事	関澤孝一幹事 (計 1 名)
事務局	塚田浩書記，齋藤貴司書記，高橋裕司書記 (計 3 名)

塚田補佐

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36回宇都宮市都市計画審議会を開催いたします。

なお、第36回宇都宮市都市計画審議会に引き続きまして、都市計画に関する基本的な方針の策定である、(仮称)第2次宇都宮都市計画マスタープランにつきまして第37回宇都宮市都市計画審議会の開催を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

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。資料としては、事前にお届けしております第36回宇都宮市都市計画審議会議次第、議案書第1号から第2号、本日の配布資料として、説明資料1としてA3版の議案第1号、宇都宮都市計画道路の変更について、3・3・1号 鹿沼宇都宮線(栃木県決定)が2枚と、説明資料2として議案第2号、宇都宮都市計画地区計画の決定について、みずほの緑の郷地区計画(宇都宮市決定)、以上の資料となっております。

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。よろしいでしょうか。

森本議長

それでは只今より第36回宇都宮市都市計画審議会を開会したいと思います。

それでは事務局より本会の成立についてご報告願います。

事務局

本日の会議でございますが、現在出席委員は14名でございます。

これは、当審議会条例第6条でございます、審議会は委員の過半数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。また、傍聴者は2名でございます。それでは、議長よろしくおねがいたします。

森本議長

皆様お忙しい中ありがとうございます。私事ながら、先週ソウル市の都市視察に行ってきたのですが、最近のソウル市は非常にめまぐるしい都市再開発をしているということで、

実情を聞いてきたわけですが、非常に活気があり、システマ的にもトップダウン方式でありながら、きちんと進めているということで、非常に感銘を受けている次第です。宇都宮市におきましても、非常に大切な時期に来ていると思います。まちづくりについての課題は山積しておりまして今日の2つの議案も含めて今後のまちづくり、それから元気なまちづくりをしていくために、是非皆さんもご協力頂きたいと思うところでございます。

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、一木 明委員と藤井昌一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。

では、議事に入ります。本日の議題といたしまして、議案は2件となります。

この議案につきましては、平成20年9月19日付、宮都第340号、第341号にて市長から諮問がなされております。

審議内容は、開催通知でもご案内しております。議案第1号については、都市計画道路に関する変更であり、議案第2号については、地区計画の決定となります。付議案件の審議に関しまして、会議の公開について確認させていただきます。本日の審議につきましては、公開とさせていただきます。

また、審議の公開に際し、傍聴者の方へ申し上げます。お手元の傍聴要領の記載内容をお守りいただきますようお願いいたします。

それでは、議事に入ります。議案第1号、宇都宮都市計画道路の変更について事務局より説明をお願いします。

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、宇都宮都市計画道路の変更について3・3・1号 鹿沼宇都宮線（栃木県決定）をご説明いたします。この度の議案は、栃木県決定の都市計画変更でありますので、栃木県よ

関幹事

り宇都宮市あてに都市計画の変更について意見の照会がされたものであります。

資料につきましては、第1号議案書とA3版の2枚閉じの説明資料を併せてご覧いただきながら、ご説明したいと思います。

まず、議案書についてご説明いたします。議案書の1ページをお開きください。今回変更する、3・3・1号 鹿沼宇都宮線の変更後の計画書であります。変更の理由であります。最下段にありますように、都市計画道路3・4・102号 宇都宮日光線の整備による円滑な交通処理、また、道路新設区間における歩行者・自転車の安全な通行を確保するため、3・3・1号 鹿沼宇都宮線を本案のように変更しようとするものであります。詳細につきましては、この後ご説明させていただきます。

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。下段の括弧書が変更前となっております、上段の括弧無しが変更後となります。

次に3ページをお開きください。総括図でございます。赤の太い実線が、鹿沼宇都宮線の位置を示しております。今回、都市計画の変更を予定している箇所は青の破線の円で示しております一条地区と下栗地区の2箇所となります。

4ページをお開きください。こちらは一条地区の変更後の道路区域を赤の実線で示しております。

5ページをお開きください。こちらは下栗地区の変更後の道路区域であります。

6ページをお開きください。一条地区の新旧対照図となります。黄色の線が変更前で、赤の実線が変更後を示しております。

続きまして7ページをお開きください。同じく下栗地区の新旧対照図となります。

以上が議案第1号の概要でございますが詳細につきましては、お手元の2枚閉じのA3版の説明資料1をご覧頂きたいと思っております。

1の、都市計画道路3・3・1号 鹿沼宇都宮線の現況についてであります。今回、変更しようとする鹿沼宇都宮線に

つきましては、東北縦貫自動車道の鹿沼インターチェンジ周辺を起点としまして、宇都宮市中心市街地南側を横断し、3・2・1号 新4号国道に連絡する延長約11,780メートルの主要幹線道路であります。

また、本路線のうち3・4・1号 宇都宮栃木線との交差部から国道4号バイパス通りまでの区間は、宇都宮都市圏・都市交通マスタープランで内環状道路の一部に位置付けられております重要な都市計画道路であります。本路線の都市計画は、昭和47年3月に旧宇都宮深程線ほか2路線の統合により都市計画決定され、その後、昭和52年、平成10年、平成13年に平面交差部の都市計画の変更を行い、現在に至っております。

次に下の総括図であります。赤の実線上に、黒の点線の円で示している2か所が、今回変更を予定している位置となります。次に右側の2の、変更する都市計画の理由と内容についてであります。まず(1)一条地区をご説明いたします。下の位置図をご覧ください。東西の鹿沼宇都宮線と直角に交差する青色の点線で表示しております宇都宮日光線を、市では平成20年度から整備事業に着手する予定であります。宇都宮日光線を整備した場合、鹿沼宇都宮線との交差部から宇都宮日光線へ流入する自動車交通量の増加が見込まれ、鹿沼宇都宮線の交通混雑が予想されます。このことから、交差点部における円滑な交通処理を行うために右折レーンを設置することから、道路幅員を18メートルから25メートルに変更するものであります。

この変更箇所を拡大した図が、下の新旧対照図になります。変更箇所は宇都宮日光線との交差部を中心とした約200メートルの区域で黄色い線が変更前で、赤い線が変更後となります。

次のページをお開きください。参考図としまして左側に横断図をお示ししております。右折レーンを新たに設置するとともに、最新の道路構造令の基準に整合した幅員構成で、変更しようとするものであります。

続きまして(2)下栗地区をご説明します。右の位置図を併せてご覧下さい。下栗地区は、ミットヨ前交差点から新4

号国道までの約1.3キロメートルの区間について、県が整備を実施しているところであります。そのうち、ミツトヨ前交差点から宇都宮東高校北側交差点までの約0.8キロメートルの区間については、道路新設を行う区間になります。この道路新設区間の中間部付近は、住宅地、幼稚園、精密測定機器・製造工場および従業員駐車場があり、4車線道路の新設によりまして、歩行者等の動線が分断され、横断する歩行者等は前後の交差点まで大きく迂回することを余儀なくされることとなります。このことから、道路を横断する歩行者等の安全および動線を確保するため横断歩道橋を設置する箇所の道路幅員を25メートルから31メートルに変更するものであります。位置図では、変更しようとする位置を赤の実線で示してございます。黒の実線の矢印で示しております区間が、現在、栃木県で事業を実施している区間になります。この変更箇所を拡大した図が、下の新旧対照図になります。この都市計画案につきましては、都市計画法第16条に基づく構想の縦覧を広報うつのみや7月号や栃木県および市のホームページでお知らせし、7月1日から15日までの2週間、栃木県都市計画課、宇都宮土木事務所、宇都宮市都市計画課で縦覧を行い、4名の縦覧者がございましたが、意見の申出はございませんでした。

また、都市計画法17条に基づく都市計画案の縦覧を、広報うつのみや8月号や栃木県および市のホームページでお知らせし、8月15日から29日までの2週間、栃木県都市計画課、宇都宮土木事務所、宇都宮市都市計画課で縦覧を行った結果1名の縦覧者があり、意見書の提出が1件ございました。

この意見書は、都市計画案を縦覧された方からのものであり、その内容につきましては「特にその都市計画に対しての意見はありません。」との内容でございました。

意見が無い旨の意見書でありましたが、意見書として提出されたものでありますので、当審議会に本日報告するものであります。

以上で議案第1号、宇都宮都市計画道路の変更について3・3・1号 鹿沼宇都宮線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。

森本議長 事務局からの説明が終わりました。委員の皆様から、ご質問、ご意見等ありましたらお願いします。

一木委員 南北の軸、つまり宇都宮日光線の方は、交差点部分は変更が無いようですが、これはどういうことですか。

高橋書記 宇都宮日光線、いわゆる材木町通りの交差点部分につきましては、変更する必要が無いのかどうかということによろしいでしょうか。

一木委員 そうです。

高橋書記 こちらにつきましては、現計画で18メートルまた、交差点部分につきましては19.5メートルということで計画決定がなされております。そういった現在の計画の幅員の中で交差点の右折レーンが設置できますので、今回改めて変更する必要が無いということでございます。

森本議長 その他にございますか。ご意見、ご質問が無いようですので、お諮りいたします。

宇都宮都市計画道路の変更に関する都市計画として、議案第1号について、原案どおり異存なしとしてご異議ございませんか。

全委員 異議なし。

森本議長 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。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、事務局から説明をお願いします。

関幹事 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、みずほの緑の郷地区計画をご説明いたします。資料につきましては、第2号議案書と説明資料2を併せてご覧い

ただきながら、ご説明したいと思います。

まず、議案書についてご説明いたします。議案書 1 ページをお開きください。今回決定する、みずほの緑の郷地区計画の計画書が 2 ページにわたり記載しております。3 ページをお開き下さい。みずほの緑の郷地区計画の総括図でございます。続きまして 4 ページをお開きください。みずほの緑の郷地区計画の計画図でございます。5 ページをお開き下さい。みずほの緑の郷地区計画の地区区分図でございます。この、みずほの緑の郷地区計画の詳細につきましては、A 3 版の説明資料 2 を使いまして、ご説明いたします。

説明資料 2 をご覧ください。最初に、1 のみずほの緑の郷地区計画の決定期限について、ご説明いたします。みずほの緑の郷地区は、周辺の自然環境と調和したゆとりある良好な居住環境を有する住宅地の造成を目的に、民間事業者によって整備された大規模住宅団地でございます。この計画的に整備された道路や公園とともに、住宅地の居住環境を、将来を含めて、維持・保全するために、みずほの緑の郷地区計画を都市計画に定めるものでございます。

次に、2 の位置や現況についてであります。左の総括図をご覧ください。みずほの緑の郷地区は、JR 宇都宮駅より南東方向へ、約 5.5 キロメートルの市街化調整区域に位置しております。また、当該地の周辺には、幼稚園、小学校、中学校、高等学校と宇都宮インターパーク南地区がございます。更に北関東自動車道の宇都宮・上三川インターチェンジ及び、新 4 号国道があり、文教・商業・交通に恵まれた地域であります。事業者はトヨタウッドユーホーム株式会社で開発区域の面積は約 29.6 ヘクタール、分譲区画数は 588 区画で上下水道及びガスを完備した大型分譲地であります。

次に、下の土地利用計画図がございまして、これを拡大した次ページの A 4 版の土地利用計画図の資料を、ご覧ください。図にありますように、ほぼ中央に濃い緑色で着色した近隣公園が 1 箇所その周辺に街区公園を 4 箇所配置しております。また、開発区域の外周には薄い緑色で着色した緑地を配置しております。公益施設につきましては、区域のほぼ中央に既存の幼稚園、その北には老人ホームの敷地を配置してお

ります。また、公共施設では雨水対策として区域の南端に水色で着色した雨水調整池を2箇所設置しております。なお、道路であります但主要幹線道路につきましては図に茶色で着色した部分であります但区域の北部にある、通称真岡街道から幅員16メートルで区域内を周回する配置としております。

次に水色で着色した補助幹線道路であります但、区域の西側には瑞穂野団地が近接しておりますので、幅員12メートルで接続するよう配置しております。区画道路については着色しておりませんが、標準幅員6メートルで図のように適切に配置したところでございます。また、大きな街区では幅員3メートルの歩行者専用道路を宅地の背割り線に配置し、安全・快適に歩行者や自転車が移動でき、通風や採光の確保を図り良好な居住環境に配慮しております。

次に再びA3版の資料2に戻って頂きたいと思ひます。右側の3、地区整備計画における建築物に関する事項についてご説明いたします。(1)の地区区分及び用途・高さの制限についてであります但、当地区は、低層住宅を中心とした良好で快適な居住環境を確保するとともに、必要な利便施設を適切に配置するため、専用住宅地区、住宅地区Ⅰ、住宅地区Ⅱ、併用住宅地区の4種に区分することによって、用途の混在を防止し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を図るため、建築物などの用途を制限するものであります。

次に、この4つの地区についてご説明いたします。まず、専用住宅地区につきましては着色してありませんが、低層住宅を中心とした良好な住宅地を形成するため、24.4ヘクタールについて建築物の高さを10メートル以下かつ階数を2階以下と制限するものであります。

次に、住宅地区Ⅰにつきましては薄い緑色で着色してありますが、面積約1.3ヘクタールの4箇所について住環境に配慮しつつ、幼稚園や福祉施設などの公共公益施設の立地を許容する地区でございます。

次に、住宅地区Ⅱの濃い緑色で着色してある部分であります但、約0.7ヘクタールについては、戸建て住宅及び公共公益施設のほか一定規模の商業施設を認める地区でございます。

す。

併用住宅地区の黄色で着色してある部分は、合計面積約3.2ヘクタールについて、日常生活に必要な小規模な店舗や事務所を兼ねた併用住宅認めつつ、居住環境に配慮した地区でございます。

各地区の建築物の用途の制限内容の詳細につきましては、議案書の1ページ下段の、建築物等に関する事項をご参照ください。この制限は、建築基準法の第1種低層住宅専用地域内に建築することができる建築物を参考にした内容で、制限するものであります。また、地区内の全域について、建築物の最高の高さは、一律10メートル以下といたします。

続きまして、(2)のその他建築物等に関する事項についてご説明いたします。最初に、建築物の容積率及び建ぺい率及び容積率の最高限度についてであります。低層住宅を中心とした良好な住環境を確保するため、全地区について建ぺい率を50パーセント、容積率につきましては専用住宅地区の容積率は80パーセント、トその他の地区は150パーセントといたします。次に、地区内の敷地面積の最低限度につきましては、敷地の細分化による建て詰まりなどを防止し、日照及び通風採光などを確保し、生活環境の向上をはかるため、敷地面積の最低限度を200平方メートル以上に制限するものでございます。

次に、壁面等の位置の制限であります。地区内の良好な景観形成や隣棟間の適正な距離を確保するため、道路境界からの後退距離については建築物の壁面までを1.5メートル以上、隣地境界からは、壁面までを1.0メートル以上といたします。

次に、建築物などの高さの限度についてご説明いたします。先ほど4つの地区について建築物の最高の高さを、10メートル以下と説明しましたが、さらに良好な居住環境や景観形成を図るため道路斜線及び北側斜線を制限するものであります。これは第1種低層住居専用地域の制限を準用した内容であります。

次に建築物などの形態又は、意匠の制限であります。落ち着いた居住環境を確保するため、建築物の外壁及び屋根の

色彩は原色を避け、住環境にふさわしい落ち着いた色調とするものであります。

最後に、かき又はさくの構造の制限についてであります。防災・防犯上の安全の確保や宅地内の緑化の推進、開放感のある景観を確保するため、原則として高さ2.0メートル以下の生垣にしなければなりません。かき又はさくの構造の制限につきましては資料2の最後に綴じてあります資料をご参照頂きたいと思っております。次に、この地区計画案につきましては、本年年3月28日(金)に58名の地権者を対象に説明会を開催するとともに、都市計画法に基づく素案の縦覧を4月4日から4月18日までの2週間行いましたが期間中5名の縦覧者があり、このうち4名の方からご意見をいただきましたが、すべて調整できましたため都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧を、広報うつのみや9月号や、市ホームページでお知らせし、平成20年9月2日から9月16日(火)まで2週間行いました。この縦覧で意見書の提出は、ございませんでした。

なお、別冊の、宇都宮の都市計画 資料編2008年版の最終ページには本市の地区計画一覧表が記載されておりますがこれまでに20地区、約617ヘクタールを都市計画決定済であります。ご参考として下さい。

以上をもちまして、第2号議案、宇都宮都市計画地区計画の決定について、みずほの緑の郷地区計画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。

森本議長

事務局からの説明が終わりました。委員の皆様から、ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

半貫委員

前回はJR宇都宮駅の東口の都市計画で、景観に関して色彩の制限など様々なものがありましたが、今回の地区計画の場合には、原色を避け、住環境に相応しいものといった表現にとどまっております。町並みをルールに基づいてつくっていくということは、後々付加価値を高めていくということにつながると思っております。ところがそこまでは踏み込んでいな

いということは、もう少し行政側からものを言っても良かったのかなという感じがするのですが、考え方をお聞かせ願えますか。

関幹事

宇都宮市では景観計画を今年の1月1日から施行いたしました。前回駅東地区を、景観重点地区第1号として指定させていただきました。明日から駅東口につきましては施行されることとなりますが、このような民間の開発につきましてもできるならば重点地区あるいは推進地区といった特別のルールを定める制度が景観計画の中にございますので、今後、より良好なまちなみ景観の形成に向けて、事業者の方に積極的に働きかけていきたいと考えております。

半貫委員

確認なのですが、今回についてはそのような考えは無いということでしょうか。

関幹事

今回につきましては景観計画上の制限というものは、市内全域と同じで彩度3以下という色彩の制限にとどまっている状況でございます。

半貫委員

宇都宮市が現在都市計画として標榜されているコンパクトシティや景観がありますが、要はもう間に合わないのだという回答であると、一体これから何年後からの事業に反映されていくのかというのが分からないのです。具体的に何年後からですと言って頂けると非常に分かりやすいのですが、いかがでしょうか。

関幹事

この地区には58名の地権者がいて、先ほどご説明したように、4月から地区計画素案の説明会などを行い、最終的にはご理解頂いたわけですが、景観計画上の具体的な制限にまでは至らなかったという状況でございます。

半貫委員

その地権者というのは、これからお家を建てられる方なのですか。

関幹事 まだ正式に完了してございませんので、建築はできないのですが、土地の地権者が58名という状況でございます。

半貫委員 土地の権利者というのは分譲が想定されている所の土地を持っている方なのですか、それともまだ造成が終わっていないので、権利関係が開発業者の方に行っていないのかどちらなのでしょうか。

関幹事 開発区域内の地権者58名につきましては、地区内に住んでいる方と、土地をお持ちになっている方がおります。それが最終的には事業者の方に行く場合もあるでしょうし、個人で売却する場合があります。これから家を建てる方は、基本的には土地を買って家を建てるということでございます。

半貫委員 大方は分譲されるということですね。分譲されて地権者が増えれば増えるほど、景観や土地利用に関しては、意見合意が難しくなってきます。地権者が少ないうちに決定しておかないと、私は景観の創出というのは難しいのではないかと思います。本来であれば、出来る前に指導すべきであり、出来上がってから、どうも景観がばらばらで、今から揃えたいと言ってもそれは遅い話で、分譲されるときに、こういう意向でやってくださいと、植栽に関しては、これだけ緑化してくださいと、その分固定資産税については優遇しますということがあってもいいのではないかと、あくまで私の私見ですが、そう思います。

森本議長 最終的にはご意見という形ですが、景観計画を実のあるものにしていくためには、今後このような場合には、景観計画に沿うような形で指導していくということだと認識しております。

他にご意見ございますか。では、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。

宇都宮都市計画地区計画の決定に関する都市計画として議案第2号について、原案どおり異存なしとしてご異議ございませんか。

全委員

異議なし

森本議長

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。それでは、本日の議案第1号から議案第2号までにつきましては、全て原案どおり異存なしと答申することといたします。

以上で本日の議事につきましては、終了致します。続きまして、4、その他ですが、事務局から報告等ございますか。

事務局

それでは、ここで事務局よりご連絡申し上げます。第36回宇都宮市都市計画審議会につきましては一旦閉会をしていただき、2時30分より、こちらの会議室におきまして、第37回宇都宮市都市計画審議会を開催いたしますので、よろしく願いいたします。

なお、この審議会では、(仮称)第2次宇都宮都市計画マスタープランについてのご審議をいただくため、お二人の臨時委員の方にご出席いただくことになっておりますので、よろしく願いいたします。

森本議長

それでは、これをもちまして第36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 森 本 章 倫

議事録署名委員

一 木 明

議事録署名委員

藤 井 昌 一