

第 4 2 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

平成 2 1 年 1 0 月 2 6 日 (月)

午後 3 : 0 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，加藤一克委員， 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 木村由美子委員，五月女伸夫委員，塚原毅繁委員，黒後久委員 3 号 委 員 糸川元一委員 (代理：高橋 剛)，本田進委員，中澤豊委員 (代理： 塚野 重徳) (計 1 5 名)
欠席委員	(0 名)
出席幹事	栗田健一幹事，森岡正行幹事，田辺義博幹事，赤石澤亮幹事， 伊沢昌之幹事，宇梶嘉修幹事
(臨時幹事)	山形清作幹事 (計 7 名)
事務局	高橋功書記，松野昇一書記，高橋裕司書記，黒須孝宏書記 (計 4 名)

事務局

本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、只今から「第42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。

資料につきましては、事前にお送りしております、「第42回審議会会議次第」、議案書がございます。

また、本日の配布資料といたしましては、「宇都宮市都市計画審議会委員名簿」と説明資料1としまして、A3版で2枚綴りの議案第1号「上河内都市計画用途地域の変更(市決定)」、議案第2号「上河内都市計画地区計画の決定(市決定)」の資料となります。また、説明資料2といたしまして、A4版とA3版のセットになります、議案第3号「宇都宮市景観計画の変更(案)」の資料となっております。

不足している資料がありましたら、事務局の方にお知らせ下さい。よろしいでしょうか。

それでは開会にあたりまして、栗田都市開発部長より、ご挨拶申し上げます。

栗田幹事

都市開発部長の栗田でございます。

本日は大変お忙しい中審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。

また、日頃から本市行政全般にわたりまして、ご支援ご協力をいただいておりますことを、重ねてお礼申し上げます。この度新たに委員になられました方々におかれましては、委員を快くお引き受けいただきまして厚くお礼申し上げます。

今回の審議内容につきましては、上河内都市計画区域内で進められております、中里原土地区画整理事業区域を中心とした用途地域の変更や地区計画及び景観に関する議題についてご審議いただきたいと考えております。また、都市計画マスタープランについてご審議いただきたいと考え

ております。

委員の皆様にはそれぞれの専門的なお立場からご議論いただき、都市計画の実現に向けてご支援ご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局

今回の審議会は、今年度最初の審議会になりますので、新たな委員としてご出席されている方もございます。

ここで、事務局から委員の皆様のご紹介と、幹事並びに事務局職員の紹介をさせていただきますと思います。

(各委員紹介)

続きまして、幹事並びに事務局職員の紹介をさせていただきます。

(幹事、事務局職員紹介)

森本議長

それでは只今より、「第42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お願いいたします。

事務局

本日の会議でございますが、現在出席委員は15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。

会議の公開及び傍聴者数の報告をいたします。本日の会議については、宇都宮市情報公開条例に規定する非公開情報に該当する情報はありませんので公開となります。傍聴者は1名でございます。

また、今回の委員改選により、会長職務代理者が不在と

森本議長

なっております。条例第5条に「委員のうちから、会長があらかじめ指名する」旨定められておりますことから、森本会長によるご指名をお願いいたします。

それでは、開会にあたりまして一言ご挨拶申し上げます。
今年度最初ということで皆様のご紹介をいただきました。会長職ということで重責を担っているわけでございますけれども、都市を取り巻く環境というのは非常に厳しい環境が続いております。総合計画で掲げたネットワーク型コンパクトシティの実現を一刻も早く実現させて、持続可能なまちづくりに向けてその第一歩を切りたいと思っております。

「都市計画マスタープラン」につきましては、昨年度、皆様のご協力のもとで全体構想（案）をまとめて、今年は地域別構想ということで、策定に向かって動いているところでございます。引き続き、活発なご議論をいただきまして、ぜひともすばらしい宇都宮のまちづくりに向けて一歩でも前進できればと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入らせていただきたいと思います。効率的な会議を進めたいと思っておりますのでご協力よろしくお願いいたします。

最初に、先ほど事務局から説明がありました、会長職務代理者の選出でございますけれども、会長が指名すると定められておりますので、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という重責を担っています。

つきましては、市政全般に高い見識をお持ちでおられます、黒後久委員に職務代理者をお願いしたいと思います。黒後委員、よろしくお願いいたします。

黒後委員

よろしくお願いいたします。

森本議長

事務局は、職務代理者の座席移動をお願いいたします。

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を指名したいと思います。

一木明委員と藤井昌一委員の両名を指名したいと思います。よろしくお願いいたします。

本日の議題といたしまして、議案は3件となります。

この議案につきましては、平成21年10月20日付、宮都第114号～第116号にて市長から諮問がなされております。

審議内容は、上河内の中里原地区に関する案件で、議案第1号「上河内都市計画用途地域の変更」、議案第2号「上河内都市計画地区計画の決定」、議案第3号「宇都宮市景観計画の変更(案)」となります。

付議案件の審議につきまして、会議の公開、非公開を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よろしくお願いいたします。

本日は、3議案ございます。議案第1号と議案第2号につきましては、中里原地区の用途地域の変更と地区計画の決定に関することであり、都市計画に関する議案でございます。議案第3号につきましては、中里原地区の景観のルールに関することであり、宇都宮市の景観計画の変更に関する議案でございます。

まず、議案第1号と議案第2号を一括で審議し、その後、第3号議案を審議したいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

全委員

異議なし

森本議長

それでは，説明をお願いいたします。

宇梶幹事

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「上河内都市計画用途地域の変更について」及び議案第2号「上河内都市計画地区計画の決定」につきまして，一括してご説明させていただきます。資料表紙の右上に議案第1号，議案第2号と記載してあります議案書にて，議案の概略をご説明した後，A3版の説明資料1に基づき，内容等のご説明をいたします。

それでは，議案第1号「上河内都市計画用途地域の変更」の1ページをご覧ください。これは，用途地域変更の計画書でございます。ここでは，用途地域の面積構成などを表形式で記載しているところがございます。ゴシック書きの太字になっているところが，変更により面積の増減が生じる部分となります。

2ページをご覧ください。変更前と変更後の対照表となっております。左から2列目，面積の欄の上段は変更後の用途地域ごとの面積，下段の括弧書きは変更前のものとなっております。こちらゴシック書きの太字になっているところが，変更後の用途地域ごとの面積となります。

3ページをご覧ください。今回，都市計画変更を行おうとする中里原地区の用途地域ごとの面積増減を示す表となっております。第一種低層住居専用地域が，約6.5haから約1.9haへ変更になります。また，第一種中高層住居地域を新たに約11.3ha追加いたします。第一種住居地域につきましては，約2.9haから約1.5haへ，第二種住居地域につきましては，約9.6haから約4.3haへ，それぞれ変更するものでございます。

4ページをご覧ください。こちらは，総括図となっております。赤の実線で囲まれたところが中里原地区の位置を

示しております。

5ページをご覧ください。こちらは、計画図となっておりますが、次ページの参考図が変更前のものとなっておりますので、あわせてご参照ください。計画図でお分かりいただけるように、地区の大部分につきまして、第一種中高層住居専用地域に変更しようとするものでございます。

次に、議案第2号「上河内都市計画地区計画の決定について」についてご説明いたします。

まず、議案書をご覧ください。1ページ、2ページは、今回決定しようとする中里原地区計画の計画書となっております。3ページは、中里原地区地区計画の総括図、4ページは、中里原地区地区計画の計画図となっております。

それでは、用途地域の変更と地区計画の決定の詳細につきまして、本日お席に用意してございます、A3版の説明資料1に基づき、ご説明いたします。

説明資料1の1ページをご覧ください。まず、「1 中里原地区の概要」について、ご説明いたします。同地区の位置図につきましては、左下に表示してございますので、併せてご参照ください。

上河内地域の中心部である中里原地区は、周辺には公共公益施設や文教施設、大型小売店舗が立地し、南側には、一般国道293号、東側に主要地方道藤原宇都宮線があり、文教・商業・交通に恵まれた地域であります。平成15年に現状の用途地域を決定しております。その後、良好な住環境の創出と魅力ある宅地の供給を目的として、平成18年度より土地区画整理事業に着手するなど、都市基盤整備を進めている状況でございます。

次に、「2 中里原地区における都市計画決定の経過について」ご説明いたします。本地区は、平成10年6月に都市計画区域を指定し、その後は、土地利用規制の基本となる用途地域を平成15年4月に決定しております。

また、まちづくり事業を進めていくため、下水道の都市

計画や中里原土地区画整理事業を順次定めてきたところでございます。

続きまして、1ページ右側の「3-1 用途地域の変更内容」として、議案第1号「上河内都市計画用途地域の変更」につきましてご説明いたします。参考図の左側は、変更前の用途地域を示しております。現在、赤の点線の土地区画整理事業区域とその周辺の用途地域は、濃い緑色の第一種低層住居専用地域、黄色の第一種住居地域、オレンジ色の第二種住居地域、水色の工業地域を定めております。本地区の土地区画整理事業の進捗に伴い、今後の良好な居住環境の維持や上河内地域の新しい住宅拠点として誘導していくために、参考図の右側の変更後で示すように、薄い緑色で表示する第一種中高層住居専用地域を中心とした用途地域に変更するものです。良好な居住環境と一体的な土地利用を図ろうとするものでございます。なお、この第一種中高層住居専用地域では、生活に密接な関わりを持つ事業所や店舗等は、立地が可能となっております。

2ページをご覧ください。「3-2 地区計画の決定内容」といたしまして、議案第2号「上河内都市計画地区計画の決定」の決定についてご説明させていただきます。

中里原地区計画を決定する目的としましては、本地区の恵まれた交通利便性、生活利便性を活かし、周辺の自然環境に調和したゆとりある生活空間の創出と、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図るとともに、将来においても維持・保全されるよう定めるものであります。

続きまして、まちづくりのルールについて、順にご説明いたします。

最初に、「(1) 地区区分と土地利用の考え方」についてご説明いたします。中段の地区区分図をご覧ください。本地区では、よりきめ細やかに地域のまちづくりのルールを定めるため、用途地域と連動して、「公共施設地区」、「住宅地区」、「沿道住宅地区」、「沿道住宅地区」に区分し、

地区の特性に応じた建築物の用途制限などを行ってまいります。4つのそれぞれの地区について、ご説明いたします。

まず、2ページ右側の「公共施設地区」は、地区の西側のエリアとなりますが、中里原土地区画整理事業により、公園と調整池が整備される区域で、用途地域といたしましては第一種低層住居専用地域となります。

次に、「住宅地区」ですが、主に住宅地として良好な住宅地の形成を図る地区で、用途地域は第一種中高層住居専用地域となります。

の「沿道住宅地区」は、良好な居住環境を維持しつつ、日常生活に必要な店舗あるいは事務所なども立地可能とする地区で、用途地域は第一種住居地域となります。

の「沿道住宅地区」は、良好な居住環境を維持しつつ、沿道型のサービス施設の立地を誘導する地区で、用途地域は第二種住居地域となります。

次に、「(2) 建築等に関する事項」についてご説明いたします。下段の表をご覧ください。まず、建築物等の用途の制限についてであります。良好な居住環境を確保しながら、地区の特性に応じた土地利用を誘導するため、地区区分それぞれの用途地域の制限に加えて、ホテル、カラオケボックス、パチンコ屋などの、良好な居住環境を妨げる恐れのあるものを制限してまいりたいと考えております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度につきまして、地区内の敷地の細分化による建て詰まりなどを防止していくため、敷地面積の最低を200㎡といたします。

次に、建物の外壁など建築物の壁面の位置の制限についてであります。良好な景観形成や日照、通風、プライバシーを確保するため、道路境界から建築物の壁面までを、1.5m以上、隣地境界からは、1.0m以上セットバックすることといたします。

次に、建築物などの高さの限度につきましては、採光の

確保など，地区内の良好な居住環境を確保していくため，建物の最高の高さを，12m以下といたします。ただし，公共施設地区につきましては，用途地域が第一種低層住居専用地域となっておりますので，10m以下となります。

また，建築物などの形態又は意匠につきましては，原色を避け，居住環境にふさわしい落ち着いた色調といたします。垣又はさくの構造の制限についてであります，防災・防犯の観点，また，緑化の推進による開放感のある景観を確保するため，原則として高さ1.5m以下の生垣とします。

最後に，これらまちづくりのルールについて，地権者をはじめとした住民への説明の経過についてご報告いたします。この用途地域の変更や地区計画案につきましては，昨年の6月27日に地元代表者を対象とした第1回目の説明会を開催しております。その後，今年の3月までの間に概ね月1回のペースで地域自治センターにおいて，地区計画についての理解を深めるための説明会や，地元まちづくり研究会主催の会合の場において，地区の皆様とともに，地区計画の案の修正などを行ってまいりました。

また，都市計画法第16条に基づく素案の縦覧を，平成21年7月17日から2週間実施しております。都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧については，平成21年9月1日から15日まで2週間行いました。縦覧者は5名で意見書の提出はございませんでした。

以上をもちまして，議案第1号，議案第2号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

ありがとうございました。委員の皆様から，ご質問・ご意見等ありましたらお願いいたします。

一木委員

この地域における建築等に関する各種制限事項が説明されましたが，制限をする手法とその実効性についてはどの

よくなっているのでしょうか。

宇梶幹事

実効性を高めるために条例で担保していきたいと考えております。

森本議長

今回の地域で、用途地域の変更に伴って既存不適格となる建物はありますか。

宇梶幹事

既存不適格については、今年の2月から3月にかけて現地調査を行なっております。今回の用途地域の変更による既存不適格というものはありません。

塚原委員

今のところ、各種制限に対する地元の了解はとったということではありますが、これからこの地域には旧宇都宮市内や他の地域から来る人々も増えてくると思います。そういった方々に対してはどのように周知していくのですか。

宇梶幹事

都市計画決定した案件については、都市計画課で縦覧することができます。ただし、全ての案件において、積極的なPRというものは行っておりません。土地取引において重要事項であり、今後、予定されている保留地販売時には、周知を行なってまいります。

塚原委員

そういった周知をしっかりとしていただいて、北の拠点として位置付けられている場所ですので市民に広く、説明出来るような体制でやっていただきたいと思います。

森本議長

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「上河内都市計画用途地域の変更」及び議案第2号「上河内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。

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して答申することといたします。

続きまして、議案第3号「宇都宮市景観計画の変更(案)」について説明をお願いいたします。

宇梶幹事

それでは、本日の諮問事項をご説明する前に、今回の「景観形成推進地区」の指定制度について簡単にご説明したいと思います。お手元のA4版カラーの説明資料2-3をご覧くださいと思います。

「1.概要」ですが、景観形成推進地区については、地域住民自らが積極的に景観づくりに取り組もうとする地区を「宇都宮市景観計画」及び「宇都宮市景観条例」に基づき、色彩やデザイン、緑化などの景観形成のルールを定め、住民主体の景観づくりをしていくものでございます。

次に「2.景観に関する地区指定制度」につきましては、宇都宮の特徴を有し、本市の顔としてふさわしい地区を市が積極的に地元へ投げかけながら進めていく「景観形成重点地区」と地域の住民から提案を受けて進める「景観形成推進地区」といった2つの地区指定制度がございます。このうち、「景観形成推進地区」に指定されますと、地区内で決めたルールが反映され、建築する際には、市に届出をし、審査を受けることとなります。良好な住環境が担保される制度でございます。

また、この「景観形成推進地区」の指定要件ですが、として一団の土地の区域が0.1ha以上で、市民や事業者から要請があること。また、については、記載の訂正がございます。本文の「2/3」の後に「以上」を追加記入いただきたいと思います。改めまして、として地区内の市民または事業者の2/3以上の同意があることとなっております。この二つの要件を満たしていれば、指定可能とな

ります。

この「景観形成推進地区」と「景観形成重点地区」は、市が積極的に地域住民へ投げかけて取り組むか、地域住民自ら提案して取り組むかの違いだけで、規制の仕組みは同じということになります。

そのため、「3．景観形成推進地区の規制」につきましても、左側の特定届出対象行為の規定のところになりますが、市全域の届出では、罰則はありません。勧告にとどまることになりますが、「景観形成推進地区」については、変更命令、あるいは原状回復命令を行うことが可能になります。景観法の罰則が適用されるということになります。

次に、右側の届出対象規模の拡大であります。現在の市内全域の届出対象規模につきましては、高さ10mを超えるもの又は、建築面積1,000㎡を超えるものとなっております。矢印右の推進地区の届出対象規模は、建築確認が必要なものすべてを届出の対象と考えております。

次に、「4．手続きの流れ」であります。市全域の景観法第16条の届出につきましては、違反に対して勧告までとなっております。推進地区内につきましては、第17条による変更命令ができ、これに違反しますと、景観法に基づく罰則の適用となります。

以上が、「景観形成推進地区」の指定制度の内容となります。

それでは、これらを踏まえまして、諮問事項の「景観形成推進地区の指定に伴う宇都宮市景観計画の変更(案)について」ご説明いたします。A4版の白黒の説明資料2をご覧ください。

まず、趣旨でございますが、中里原地区における「景観形成推進地区」の指定に伴う「宇都宮市景観計画の変更(案)」がまとまりましたので、その内容等について諮問するものであります。

「1．変更の理由」についてですが、中里原地区は、宇都

宮市の北部に位置し，北は羽黒山，南は豊かな田園景観に囲まれ，恵まれた自然に接しております。この自然環境との調和を図りながら，「新しいまち」と「自然」が共存した住環境を創出し，緑豊かな，ゆとりと潤いのある景観形成が求められております。

このようなことから，これらの実現のために街並みを構成する建物や緑，看板などについてルールを定め，「景観形成推進地区」に指定し，宇都宮市景観計画を変更しようとするものでございます。

次に，「２．策定経過」についてですが，昨年１１月から，区画整理区域内の地権者との話し合いを進め，今年の２月には，その周辺地権者との話し合い，さらには，アンケート調査や地元相談会を開催し，８月に地権者代表から推進地区の要請を受理いたしたところでございます。これを受けまして，９月１日から１５日にかけて素案の縦覧を行い，１０月には，景観審議会と屋外広告物審議会に諮ったところでございます。

次に，「３．計画の内容及び特徴」についてですが，別冊で綴じてあります，「宇都宮市景観計画（変更案）」をご覧ください。今回の中里原地区の推進地区指定については，現在の「宇都宮市景観計画」に追加変更するものでございます。目次の欄をご覧ください。第１章の景観計画の区域や第２章の良好な景観形成に関する方針など，「景観形成推進地区」に関わる項目につきまして，アンダーラインで表示しております部分に変更追加するものでございます。

内容につきましては，１４ページをご覧ください。こちらに「景観形成推進地区」の区域を掲載しております。

３４ページをご覧ください。こちらは中里原地区の「景観形成推進地区」における基本方針を示しております。

次に，４１ページをご覧ください。こちらは，「景観形成推進地区」における行為の制限を記載しております。

また，４５ページをご覧ください。こちらは，屋外広告

物の制限を記載しております。

このように、今後、「景観形成重点地区」あるいは「景観形成推進地区」などを新たに指定するに当たっては、景観計画に順次、追加していく仕組みとなっております。

それでは、これらの詳しい内容につきまして、ご説明いたします。お手元のA3版カラーの説明資料2-1をご覧くださいと思います。

まず、「(1) 景観形成の目標及び基本方針(案)」でございますが、景観形成の目標につきましては、「快適でゆとりと潤いのある緑豊かな街並みの形成を図る」ことを目標に掲げております。また、景観形成の基本方針についてですが、「住宅地景観ゾーン」につきましては、緑豊かな環境と調和した落ち着いたある住宅地の景観形成、また、「沿道サービスゾーン」につきましては、周辺と調和したゆとりと潤いのある住宅地の景観形成を掲げているところでございます。

次に「(2) 「景観形成推進地区」の区域(案)」であります。黒い線で囲まれている区域が、中里原土地区画整理事業区域となっております。その区域の周辺部を含めた赤枠で囲まれた区域を「景観形成推進地区」の区域としております。それらの区域のうち、緑の区域が「住宅地ゾーン」、オレンジの区域が「沿道サービスゾーン」となっております。それらの区域ごとに景観形成の方針や基準を設けているところでございます。

続きまして、ページ右側の「(3) 良好な景観形成のための行為の制限(案)」であります。まず、「届出対象行為」といたしましては、建築物及び工作物で、建築確認が必要なものは全て届出対象といたします。

また、「行為の制限」につきましては、左端の建築物及び工作物の項目においては、形態意匠として、色彩の基準を日本工業規格であります、マンセル値により、別表1のような色相、明度、彩度などの数値基準を設けておりま

す。これは、平成20年度に策定しました「色彩景観ガイドライン」をベースに基準化したものでございます。

参考として、2枚目の説明資料2-2をご覧ください。ページの中央に建築物等の色彩基準が色相ごとにそれぞれ、明度と彩度の制限枠を設けております。この枠内の範囲内で建築物の屋根や外壁の色彩を決めていただくこととなります。右側の屋外広告物の色彩基準につきましても同様となります。

再び説明資料2-1に戻っていただきたいと思います。

緑化につきましては、有効空地や敷地の空地部分、敷地内の道路に面する部分などには、良好な景観を形成するために植栽等を積極的に行い、季節感のある花や緑を用いることで、まちなみに潤いを与える演出に努めていただきたいと思います。

また、原則として、緑地面積の敷地面積に対する割合である「緑化率」を5%以上確保したいと考えております。

最後に、その他といたしまして、市全域の景観計画の大規模行為に該当する建築物及び工作物につきましては、これらの基準のほかに大規模行為の制限内容についても遵守していただこうと考えております。

続きまして、2枚目の説明資料2-2をご覧ください。

「(4) 屋外広告物の表示・掲出に関する行為の制限(案)」でございます。住宅地ゾーンと沿道サービスゾーンに分けまして、行為の制限を設けております。

まず、屋外広告物全体の共通基準として、意匠につきましては、「(1) 建物や周辺環境との調和がとれた意匠」とし、また、「(2) 色彩」につきましても地色に高彩度色の使用を避け、周囲の景観に調和したものとさせていただきます。

ただし、高彩度色の使用につきましては、広告物の1/3以内で使用していただくこととなります。

次に、総表示面積につきましては、「住宅地ゾーン」に限

り、一敷地内の表示面積の合計は、20㎡以内といたします。

配置・位置につきましては、道路上に張り出さない位置とし、種別につきましては、自家用広告物のみとさせていただきます。その他といたしまして、広告物の照明につきましては、派手な電飾等を控え、点滅照明や映像装置等を使用しないものといたします。

また、種類別の基準も設けております。まず、屋上広告物であります、「住宅地ゾーン」につきましては表示しません。

「沿道サービスゾーン」につきましては、既存の土地利用の現状を踏まえまして、高さ3m以下で、表示面積40㎡以内といたします。

次に、独立広告物であります、「住宅地ゾーン」につきましては、一敷地内の表示基数は、2基までといたします。広告物の高さは、6m以下で、表示面積は10㎡以内といたします。

また、「沿道サービスゾーン」につきましては、一敷地内の表示基数については、必要最小限とし、広告物の高さについては、10m以下で、表示面積につきましては20㎡以内とします。

次に、壁面広告物でございますが、「住宅地ゾーン」につきましては、表示面積の合計は、10㎡以内でかつ、壁面積の10分の1以内であれば、掲出可能といたします。

また、「沿道サービスゾーン」につきましては、表示面積の合計は、20㎡以内でかつ、壁面積の1/10以内であれば、掲出可能といたします。また、その他の広告物につきましては、現行の屋外広告物条例の基準を準用していただきます。以上が、「景観形成推進地区」の指定内容となっております。

A4版白黒の説明資料2に戻っていただきたいと思えます。ここで改めて、「3計画の内容及び特徴」についてで

ありますが，1点目として，建築物や工作物等に具体的な色彩制限を設けたこと，また2点目として，緑豊かなまち並みを誘導するために緑化率を設けたこと，3点目として，良好な住環境を創出するために屋外広告物の制限を強化したこと，最後に，今回の中里原地区は，地区計画と連携して進めております。土地利用規制との一体的な景観形成を図ることとしております。

続きまして，「4 今後のスケジュール」であります，本日の審議会でのご意見を踏まえまして，11月には，「景観形成推進地区」の指定に係る，「宇都宮市景観計画の変更」を告示し，12月の議会に中里原地区の届出対象の拡大などを規定する，「宇都宮市景観条例」の改正案を提案し，平成22年1月に改正景観条例施行を予定しております。

なお，審議会への諮問に先立ちまして実施した，素案の縦覧につきましては，縦覧期間としまして，平成21年9月1日から9月15日まで，2週間縦覧いたしました。縦覧者4名，意見申出者はありませんでした。

以上で説明を終わります。ご審議の程，よろしくお願いいたします。

森本議長

委員の皆様から，ご質問，ご意見等ありましたらお願いいたします。

木村委員

壁面などに付けたりするイルミネーションの色彩についての規制はあるのでしょうか。

宇梶幹事

庭先などにイルミネーションを付けることは，規制の対象外となります。

一木委員

屋外広告物における広告の内容についての規制は考えていますか。例えば風紀紊乱の問題や，駅前などで多く見られるサラ金などの看板などに対する内容上の規制を考えま

したか。あるいはそういった規制は可能でしょうか。

宇梶幹事

非常に難しい問題ですが、表現の自由と照らして、内容については、難しいと考えております。

一木委員

私も内容的には難しいという気がしますが、今回はともかくとして、そういった規制が可能かどうか、あるいはこのままであるとすればどのような対応が考えられるのかについての研究が必要になると考えております。

本田委員

色彩基準についてですが、現況の宅地並びに大規模店があるかと思いますが今回の基準から外れるようなものは現在あるのでしょうか。

また、「緑化率」の5%ということについてですが、「沿道サービスゾーン」でも同じく5%を適用するということですが、具体的に宇都宮市の中で「緑化率」が5%というところはどのような地区がありますか。

宇梶幹事

「緑化率」の5%についてですが、敷地の外周に植栽を設ける程度で5%はクリアできます。宅地の形状あるいは場所にもよりますが、外周に生垣を設けていただくことで5%はほぼ確保出来るという考えでございます。この5%については地域の住民の方との話し合いの中で決めてきました。

本市においては、戸祭台地区は風致地区に指定されており、敷地面積の37%の「緑化率」が求められている所です。5%と比べると、なかなかイメージがしにくいと思いますが、今回の5%については道路に面している部分について生垣などを設ける程度で確保できる量と考えております。

森本議長

「建築協定」と「景観形成推進地区」での違いはありま

すか。

宇梶幹事

制度として「緑地協定」あるいは「建築協定」というものもございますが、今回については景観の中で整理させていただきます。

青木委員

「建築協定」と「景観形成推進地区」との違いというのはどういったものでしょうか。「景観形成推進地区」は、市民の力を借りて、2/3以上の合意を得てやっていくのに対して、「建築協定」はもっと厳しいのでしょうか。

事務局

「建築協定」につきましては、地権者の方々や地元の皆様どうしでの協定でございますが、今回の「景観形成推進地区」につきましては、景観法に基づく市への届出ということになりますので、担保がしっかりとされるという形になります。罰則もあります。

森委員

景観の規制や地区計画の規制において届出をするわけですが、二重三重に規制が被っていますので届出をする方の利便性を考えて申請を1本化することや、審査を合理化するなどの対応を考えていますか。

宇梶幹事

現在はそのような検討はしておりません。建築指導課との連携の下で指導していくこととなります。庁舎内では、同じ11階ですぐに連携が取れる状況ですので、なるべくワンストップでいけるようにしたいと思います。

森本議長

「景観形成推進地区」というのは今回初めての指定ということでございますので、実際に動かしてみると今のようなご意見のような問題が出てくるかと思えます。その際は、出来るだけ迅速に対応出来るようにしていただきたいと思います。

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3号「宇都宮市景観計画の変更(案)について」ですが、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。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、事務局から報告をお願いいたします。

事務局

それでは、ここで事務局よりご連絡申し上げます。委員の皆様には一旦休憩をしていただきまして、4時10分から、こちらの会議室におきまして、「第43回宇都宮市都市計画審議会」を開催いたしますので、よろしくお願いいたします。

なお、次の第43回の審議会におきましては、「(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、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、よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

森本議長

それでは、これをもちまして、「第42回宇都宮市都市計画審議会」を閉会いたします。休憩の後、4時10分より次の審議会を開催いたします。

ご協力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

委 員 一 木 明

委 員 藤 井 昌 一