

第 8 3 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 事 録

令和 3 年 1 月 2 0 日 (水)

午後 2 : 3 0 ~

宇 都 宮 市 役 所 1 4 D 会 議 室

出席委員	1号委員 福田 沙弥香委員, 武井 貴志委員, 駒場 久委員, 大森 宣暁委員, 森岡 正行委員 (5名)
	2号委員 菅野 大造委員, 矢古宇 芳一, 黒子 英明委員, 今井 恭男委員 (4名)
	3号委員 津浦 好一委員, 柴 誠委員, 吉田 学委員 (3名)
	(計 12名)
欠席委員	藤原 紀沙委員, 蟹江 教子委員, 里村 佳行委員 (3名)
幹事	篠田 治幹事(都市整備部長) 安納 正和幹事(地域政策室長) 岡田 剛博幹事(農業企画課長) 鈴木 智幹事(技術監理課長) 松本 朝行幹事(都市計画課長) (5名)
事務局	上田 英夫書記, 安田 敬弘書記, 片庭 哲也書記 (3名)

上田書記

定刻となりましたので、審議会を始めさせていただきます。進行を務めさせていただきます、都市計画課の上田でございます。

本日の審議会でございますが、新型コロナウイルスの感染予防策として、会場の換気を行うほか、会議時間の短縮に努めたいと考えております。また、大変恐れ入りますが、ご発言の際には、マスクを着用いただきますよう、お願いいたします。

(資料確認)

上田書記

まず、はじめに、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、事前にお送りしております、

- ・ 第83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 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
- ・ 議案第2号 宇都宮都市計画地区計画の決定 緑の丘金井久保地区計画

そして、本日机上配布させていただきました、

- ・ 宇都宮都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）新旧対照表
- ・ 説明資料1-2
- ・ 参考資料1・2

でございます。

なお、「参考資料2」につきましては、現在、事業者が想定している宅地割の情報が掲載されておりますので、審議会後に回収させていただきます。

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。

1. 開会

上田書記

それでは、只今から第83回宇都宮市都市計画審議会を開会いたします。

ここからの進行は、大森議長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

2. 挨拶
大森議長

それでは、只今より、
第83回宇都宮市都市計画審議会を開催いたします。
本日は、県決定の都市計画区域マスタープラン及び
地区計画の決定についてご審議いただきますので、慎重な
ご審議と円滑な進行にご協力いただきますよう、よろしくお
願いいたします。

(会議の成立)
大森議長

それでは、はじめに、本日の会議の成立について、事務局
より報告をお願いします。

片庭書記

本日の会議でございますが、現在出席委員は12名でござ
います。これは、当審議会条例第6条にございます「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、会議の成立を報告いたします。

(会議の公開)
大森議長

続きまして、本日の会議の公開についてですが、本日の議
案は、個人情報及び意思形成過程に関する情報を扱う案件で
はないため、「公開」としてよろしいでしょうか。

各委員

《異議なし》

(傍聴者)
大森議長

ありがとうございます。
続きまして、本日の傍聴者について、事務局より報告をお
願いします。

片庭書記

本日の会議につきましては、傍聴定員10名のところ、傍
聴者は記者の方が1名でございます。

(議事録署名
委員の指名)
大森議長

続きまして、当審議会条例の施行規則第3条に基づき、本
日の会議の議事録署名委員といたしまして、
福田沙弥香委員と武井貴志委員のお二人を指名したいと思
います。よろしく願いいたします。

3. 議事
大森議長

それでは、議案に移らせていただきます。

本日の議案は2件となります。

議案第1号「宇都宮都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針の変更」につきましては，栃木県が決定するものであり，栃木県から意見照会があったものであります。

議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定 緑の丘金井久保地区計画」につきましては，宇都宮市が決定しようとするものであります。

議案第1号につきましては，令和3年1月14日付，宮都第334号にて，議案第2号につきましては，令和3年1月14日付，宮都第335号にて，市長から諮問があったものでございます。

議案第1号

大森議長

それでは，事務局より議案第1号の説明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは，議案第1号「宇都宮都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針の変更」について，ご説明いたします。

まず，本内容の説明にあたっては，「宇都宮都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針」のことを「都市計画区域マスタープラン」の名称として説明させていただきます。

議案第1号の議案書をご覧ください。表紙をめくっていただくと，冊子で綴っておりますのが「都市計画区域マスタープラン」の本編資料となります。本編資料の次が，変更の理由書となります。

内容につきましては，A3横の「説明資料1-1」と，本机上配布いたしました「説明資料1-2」で，説明させていただきます。

まず，「説明資料1-1」をご覧ください。『1「都市計画区域」について』であります。都市計画区域とは，市町村の中心の市街地を含み，かつ，自然的及び社会的条件並びに人口，土地利用，交通量などの現況や推移を勘案して，一体の都市として総合的に整備，開発及び保全する必要がある区域として，都道府県が指定するものでございます。栃木県内の都市計化区域については，「宇都宮都市計画区域」をはじめとした線引き都市計化区域が3区域，「さくら市，矢板市，茂木町など」の非線引き都市計画区域が14区域と合計で17

の都市計画区域で構成されております。

資料の中心にあります図1をご覧ください。オレンジ色の部分が宇都宮都市計画区域でございまして、宇都宮市、鹿沼市、真岡市、上三川町、芳賀町、壬生町、高根沢町の3市4町から構成されております。

次に、『2「都市計画マスタープラン」について』ですが、都市計画法に基づき、都道府県が、すべての都市計画区域について広域的な観点から、基本的な方向性を示すために定めるものであり、都市計画に定める内容としましては、下段にあります「都市計画の目標」「区域区の有無」「主要な都市計画の方針」の3点であります。

資料右上の、『3 付議の理由』ですが、栃木県が「都市計画区域マスタープラン」の都市計画を変更するにあたり、都市計画法第18条により関係する市町への意見照会がありましたことから、当審議会の意見を伺うため付議するものでございます。

次に、『4 見直し・改定の理由について』ですが、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の目標年度である令和2年度を迎えたことから、人口や産業の現状及び将来の見通し、並びに近年の社会情勢を踏まえ、都市計画を変更するものでございます。

次に、『5 策定方針・位置づけ等について』ですが、資料の中心下段の図2にありますように、令和元年7月に策定され、本年度の8月に当審議会でもご報告いたしました「とちぎの都市ビジョン」等で定めた都市づくりの基本的な考え方を踏まえて策定しております。

次に、『6 宇都宮都市計画マスタープランの概要』ですが、本日机上配布しました「説明資料1-2」でご説明いたしますので、資料をご覧ください。

左側は、今回ご審議いただく「宇都宮都市計画区域マスタープラン」の主な内容でありまして、下線部が変更点となります。右側が主な変更理由や背景となっております。

まず、『1 都市計画の目標』ですが、『目標年次』につきましては、令和7年、都市計画区域を構成する自治体、規模、区域内人口は、記載のとおりです。

次に『1-2 (1) 本都市計化区域の課題』ですが、深刻化する都市のスポンジ化、頻発・激甚化する自然災害への対応、既存集落における地域コミュニティ維持など、本都市計画区域の新たな課題として、①から⑤をあげ、それ

らに対応するため、『1-3 都市づくりの基本理念』として、(1)コンパクトな都市づくり(2)スムーズに移動できる都市づくり(3)持続可能な都市づくり(4)新技術を活用したスマートな都市づくり(5)とちぎの魅力や強みを活かした都市づくりの5つを掲げております。

また、『1-4 本区域の将来都市構造』として、快適・便利で暮らしやすく、環境にもやさしい効率的な都市経営を図り、持続可能で賢い都市づくりを推進するため、「とちぎの都市ビジョン」で位置付けた都市構造であります。多核ネットワーク型の都市構造「とちぎのスマート+コンパクトシティ」を目指しております。

次に、『1-5 地域ごとの市街地構造』につきましては、「立地適正化計画」や「とちぎの都市ビジョン」で位置づけた拠点の考え方を踏まえ、新たに、地域拠点地区に陽東地区、宇都宮テクノポリスセンター地区を位置付けました。なお、地域拠点地区については、主に駅や停留所周辺などの都市機能が既に一定程度集積し、日常的なサービスを効果的に提供することができる拠点地区として位置付けております。

次に『2 区域区分の有無』につきましては、「とちぎのスマート+コンパクトシティ」の実現に向け、市街地の拡大を抑制し、人口や都市機能の集約により集約型の都市を目指すため、引き続き、区域区分を定めることとし、計画的な土地利用の誘導を図りながら、無秩序な市街地の拡大を抑制していくものであります。また、区域内人口は約795,000から約778,000人と減少しますが、工場出荷額は、40,055億円から43,907億円と増加する見込みです。

次に、『3 主要な都市計画の決定の方針』のうち、『3-1 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針』につきましては、まず、『(1) 本区域における土地利用の考え方』は、

- ・空き家や空き地、公的不動産などの既存ストックの有効活用により都市のスポンジ化へ対応するとともに、都市施設などの整備と整合した計画的な土地利用を図ること。
- ・広域拠点地区や地域拠点地区においては、人口の集積による賑わいの創出を図るため、商業・業務・居住機能などが調和し、複合化された土地利用を図ること。
- ・周辺の土地利用や都市基盤の整備状況などを踏まえ、土地区画整理事業などの面的整備や用途地域の見直し、地区計計画等を活用しながら、適切な土地利用を図ること。

の3つを主な考え方として記載しています。

『(2) 主要用途の配置の方針』の『住宅地』につきまして、宇都宮市においては、立地適正化計画による誘導区域と整合を図るため、新たに、陽東地区、宇都宮テクノポリスセンター地区、瑞穂野団地周辺地区の3地区が明記され、『(3) その他の土地利用の方針』につきましては、既存集落の中心となる小さな拠点について、空き家や公的不動産を活用しながら、日常生活に必要なサービス機能を確保し、地域コミュニティの維持を図ることが追記されました。

次に、『3-2 都市施設の整備に関する主要な都市計画決定』のうち、『(1) 交通施設の都市計画の決定方針』についてであります。公共交通ネットワークの強化をしていくためには、交通弱者の自立した日常生活の確保や、これまでの取組をさらに推進するための新技術を活用する必要がありますことから、『① 基本方針』にありますように、

- ・自動運転技術など新技術の導入も踏まえた自動車交通との連携や役割分担を図ることにより、誰もがスムーズに移動できるネットワーク型の都市づくりを進めること。
- ・市街地への通過交通を排除する環状道路やバイパスの整備、拠点地区間を相互に連携する道路の整備を推進し、拠点地区間の連携強化を図ること。
- ・公共交通機関相互の連携や交通結節点の強化、地域の実情に応じた交通手段の選択のほか、芳賀・宇都宮 LRT の整備、自動運転技術の活用等により、広域的な交通から身近な生活を支える交通まで多様で面的な交通ネットワークを構築すること。
- ・バリアフリー化や自転車の利用環境の充実、パーソナルモビリティ等の導入や利用環境の整備を促進し、歩いて暮らせる都市づくりを進めること。

が追記されました。

また、『② 主要な施設の配置の方針』についてであります。電子商取引の市場拡大に伴う、環境コストや配送コストの増加への対応が必要となりますことから、貨物車が歩行者や自動車の通行の妨げになる恐れのある箇所には路上や路外の荷捌き駐車施設などの整備を図るほか、共同集配施設や管理・運用システムの導入を促進するなど、物流の効率化を図ることが関連されるものとして追記されました。

次に、『③ 主要な施設の整備目標』につきましては、概ね10年以内に実施することを予定している事業として都市計

画決定しております，【広域連携軸】の大谷スマートインターチェンジや，【鉄道・バス】の L R T の整備を行ってまいります。【都市間・都市内連携軸】にあります，宇都宮結城線の川田通りにつきましては，県事業として，事業化を予定している路線として，記載しております。また，路線バスなどの地域公共交通の充実も推進するものです。

裏面をご覧ください。『3-3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針』につきましては，市街地再開発事業による土地の高度利用や，市街地開発事業による都市防災の向上を図るとしてしております。本市の取組として，宇都宮駅西地区再開発事業や築瀬土地地区画整理事業を追記しております。

次に，『3-4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針』につきましては，市街地内の農地については，保全するとともに，市民農園や体験農園，災害時の一時避難場所としての利活用を図ることを追記しております。

次に『3-5 都市防災に関する方針』につきまして，

- ・災害の教訓を活かし，防災対策や減災対策，速やかな応急対策や復旧・復興を可能とする都市基盤の整備，避難時や災害復興対応における I C T の活用検討などにより，災害に強い都市づくりを推進すること。

- ・規模の大きな地震の際に，滑動崩壊が生じやすい大規模盛土造成地等の宅地防災対策の促進を図ること。

- ・災害の発生のおそれがある区域については，新たな市街化の抑制やより安全な地域への居住の誘導など，災害リスクや，警戒避難体制の整備状況，災害を防止する施設整備の状況やその見込みなどを踏まえた適切な土地利用を図ること。

を追記しております。

最後に『4 本区域における都市づくりの実現に向けて』についてであります，1-3で示した5つの基本理念について『4-2 都市づくりの実現化方策』で取組を記載しております。

まず，『(1)誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり』であります，① 日常生活に必要な都市機能の集積の促進，② まちなかへの居住(集住)の誘導と多様な居住スタイルへの対応，③ 空き家など既存ストックの有効活用，④ 都市の防災・減災機能の強化，⑤ 既存集落における小さな拠点の形成に取り組むとしております。主な取組として，国の動向を

踏まえ、ウォークアブルなまちづくりを追記しております。

次に、『(2) 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり』であります。① 地域交通の強化と広域連携の促進、② 都市機能や居住誘導と合わせた効率的な交通ネットワークの再構築、③ 徒歩や自転車による移動性の向上に取り組むとしております。主な取組としては、宇都宮市の自転車のまち推進計画に基づく各種施策の推進を記載しております。

次に、『(3) 持続可能で効率的な都市づくり』であります。① 公共投資の選択と集中、② 既存ストックの有効活用、③ 健康まちづくりの推進に取り組むとしております。主な取組としては、栃木県において、高齢者等の居住の安定の確保や地域住民の健康維持・増進などに取り組むスマートウェルネスの推進を追記しております。

次に、『(4) 新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり』であります。① 環境負荷の少ない低炭素の都市づくりの推進、② 地域内交通への自動運転技術等の活用、③ 物流システムの効率化や端末物流への新技術の活用、④ インフラの維持管理等への新技術の活用に取り組むとしております。

最後に、『(5) とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり』であります。① 地域資源を活かした魅力的で個性のある都市づくり、② 恵まれた立地環境や優れた交通ネットワークを活かした産業の振興、③ 都市と調和する農地等を活かした多機能な空間の創出に取り組むとしております。

資料の説明は以上となります。

なお、この『都市計画案』につきましては、県の公報や県と市のホームページにより周知を図り、令和2年6月12日から26日に都市計画法第16条に基づく素案の縦覧を実施し、宇都宮都市計画区域全体において、縦覧者9名、意見申出書は3通、公述希望者は1名ありました。公聴会については、壬生町で開催しております。

また、令和2年12月8日から22日に都市計画法第17条に基づく案の縦覧を実施し、宇都宮都市計画区域全体において縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

以上で議案第1号「宇都宮都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関する説明を終わります。

大森議長

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

森岡委員

非常によくまとまっていると思います。一点確認ですが、説明資料の中で、市街化区域では人口が増加傾向にある一方で全体では人口が減っていくと記載があります。そうすると、市街化調整区域で極端に減っていく所もあって、そこへの対策については、空き地や空き家の有効活用という取組が記載されていますが、市街化区域と市街化調整区域の対策を両立させてくのは、非常に難しいと感じますが、市として何か考えはありますが。

大森議長

事務局からお願いします。

都市計画課長

本市におきましては、ネットワーク型コンパクトシティ形成に取り組んでいるところであり、人口減少社会、更には超高齢社会、そういった時代でも、持続的に発展して市民が安心して、暮らし続けることができる都市づくりを掲げているところでございます。市街化区域においては、鉄道駅周辺などに拠点を配置するとともに、市街化調整区域におきましては、これまでの本市の成り立ちを踏まえ、合併前の旧町村の中心部などに拠点を配置し、こうした場所に都市機能や居住の誘導・集積を図ることで暮らし続けられるまちづくりを目指しているところでございます。今回の都市計画区域マスタープランにおいては、第2号議案にも関係しますが、市街化調整区域のコミュニティ維持というのも一つの大きな課題でございまして、記載いただいているところでございます。持続的に発展できるまちを実現できるよう、そのような取組も続けてまいります。

森岡委員

説明は分かりました。現在、市の中心部、特に駅東側にマンションが何棟も建っていますが、そういう意味では、中心部に人を集めるという方針で非常にいいことだと思います。市外から来る方が住むのか、それとも郊外部の方が住み替えで都市部に移ってきて、コンパクトな街ができてきているのか、それはどちらも良いことではありますが、空き家なども増えているので、空き家等も活用しながら、都市計画区域マスタープランに掲げるような都市を目指してもらいたいです。

大森議長

ありがとうございました。他にございますでしょうか。

森岡委員

今回、地域拠点地区に陽東地区とテクノポリスセンター地区を新たに追加したと説明がありましたが、L R Tの停留場ができることにより位置付けされたのか、あるいは、市としても、その場所でまちづくりを進めていきたいという考えがあるのか確認したいです。

都市計画課長

まず、今回の都市計画区域マスタープランにつきましては、新たにご質問の2地区が地域拠点地区に位置付けされたところでございますが、もともと、本市の立地適正化計画の中で、この2地区は、都市機能誘導区域に位置付けている区域でございます。そういった中で、都市計画区域マスタープランに位置付けている地域拠点地区については、駅周辺やそれに類するL R Tの停留場周辺に都市機能を一定程度集積するという都市像を考えているところでありまして、その考え方が本市の地域拠点と一致しますので、新たに追加されたところでございます。

本市としましては、立地適正化計画で地域拠点に位置付けておりますので、L R Tの整備とあわせて、そういった機能が今後もより高まるように、居住誘導の取組も含めて推進していきたいと考えております。

大森議長

1点質問ですが、この都市計画区域マスタープランは、宇都宮市とその周辺の市町を含めた宇都宮都市計画区域に関するマスタープランということで、法律上作るようになっており、内容を拝見しますと、整合が図られていると感じているところですが、宇都宮市と周辺の市町の都市計画やマスタープランというものの整合性についてはどのように理解されていますでしょうか。

都市計画課長

都市計画区域マスタープランにつきましては、宇都宮都市計画区域の最上位の計画と認識しており、この策定にあたりましては、本市の都市計画マスタープランや立地適正化計画などともリンクするように作成していただいていると認識しております。今後、本市のまちづくりについては、都市計画区域マスタープランに即しながら、本市の様々な計画と連携するように進めていくと認識しておりますし、そのような取組が、例えば土地利用計画や都市施設など周辺市町の都市計画とも整合できるよう、しっかりと連携しながら進めていき

たいと考えております。

大森議長

どうもありがとうございました。周辺の市町との整合や連携を図りながら、まちづくりを進めていただきたいと思います。他に何か、特にございませんでしょうか。

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。

大森議長

議案第1号について、「原案どおり異存なし」とすることをご異議ございませんか。

各委員

《異議なし》

議案第2号

大森議長

それでは、議案第1号について、「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号に移ります。

それでは、事務局より議説明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは、議案第2号「宇都宮都市計画 地区計画の決定 緑の丘金井久保地区計画」につきまして、ご説明いたします。

本市におきましては、人口減少や超高齢社会を見据えた「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成に向けまして、市街化調整区域におきましても、宇都宮市都市計画マスタープランに基づき、地域拠点や小学校周辺を中心とした地域の活力やコミュニティの維持に取り組んでおり、その取組の一つとして地区計画制度を活用したまちづくりを促進しております。

この制度を活用することにより、道路や公園、宅地を計画的に整備することで、住宅や生活に必要な施設を誘導することができるものであります。

平成30年4月から制度の運用を開始し、本市3事例目として、民間事業者の発意により地区計画を定めようとする議案でございます。

それでは、議案についてご説明させていただきます。

議案書をお開きください。1ページ目と裏面2ページ目は、今回決定しようとする「緑の丘金井久保 地区計画」の計画書でございます。1ページの上から 名称、位置、面積などを記載しております。3ページ目は、「緑の丘金井久保 地区

計画」を宇都宮都市計画 地区計画に定める理由書になります。そして、4 ページ目が、総括図で、中央の赤の実線が 本地区でございます。5 ページ目が、計画図、6 ページ目が、道路や公園などの地区施設図でございます。

それでは、地区計画の詳細につきまして、A 3 版の資料により、ご説明いたします。説明資料 2 をご覧ください。

「1 地区の概要と位置図」でございますが、本地区は、JR 岡本駅より北西に約 1 km、岡本西小学校の東側に位置し、市街化区域と近接した、周辺に中学校や図書館、住宅団地が立地している地区であります。参考までに、本日机上配布させていただいた「参考資料 1」をご覧ください。こちらは、岡本西小学校周辺の地区計画制度の運用区域と本計画区域の位置、また、令和 2 年 5 月に都市計画決定した「さつきタウン奈坪地区」との関係を示した図面になります。説明資料 2 にお戻りください。

「2 地区計画の決定理由」でございますが、2 段落目をご覧ください。岡本西小学校周辺におきまして、学校を中心とした地域の活力維持や地域コミュニティの持続的な発展を目指して、道路や公園、宅地を計画的に整備することで、子育て世代など新しい居住者の誘導を図るとともに、将来においても周辺の自然環境と調和した、ゆとりある良好な居住環境が維持・形成されるよう「緑の丘金井久保地区計画」を都市計画に定めるものであります。

次に、「3 地区計画の概要」でございますが、まず、「土地利用の方針」につきましては、道路や公園、宅地の計画的な整備により、ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保するとともに、周辺の自然環境との調和や環境負荷の少ないまちづくりに向けて、緑豊かな住宅地の形成を目指しております。

次に、「地区施設の配置及び規模」でございますが、本計画では、計画区域内に設置する道路や公園を地区施設に定め、計画的に整備することとしております。

ここで、本日机上配布させていただいた「参考資料 2」の図面をご覧ください。地区施設の詳細について、こちらの資料でご説明させていただきます。本地区計画で整備する道路については、区域の東側を南北に通る「都市計画道路 3・5・117 奈坪通り 市道 20037 号線」及び 区域の北側を東西に通る「市道号線」に接道しながら、幅員 6 m 区画道路とすることで、お住まいになるが 生活道路として、すれ違いがで

き，安全に利用しやすい道路を計画しております。

なお，西側の既存道路は，西側の既存宅地の方など複数の方が土地を所有している共有地として，駐車場や北側の市道20686号線へ出入りできる土地として活用されています。そのため，区画道路と共有地との間には，事業者において，高さ600mm程度のフェンスを設け，区画道路から共有地へ車両が間違っただけで侵入しないように配慮します，また，西側既存宅地の皆様が区画道路に出入りできるよう，一部分にはフェンスを設置しない予定です。

街区公園につきましては，計画区域の規模を考慮し，約290㎡の公園を計画し，その配置につきましては，周辺にお住いの方々も利用しやすい配置とすることで，住民同士のコミュニティ形成に繋がるような公園を計画しております。

そして，本計画による宅地数は，西側からの接道を確保するため，西側の既存2宅地に加え，新たに区画の宅地整備を計画しております。その宅地規模につきましても，ゆとりある居住地として，平均約90坪の住宅地を形成する予定となっております。

なお，こちらの「参考資料2」につきましては，先ほどもご案内しましたが，宅地のレイアウトなど，民間事業者で検討中の内容も含まれておりますことから，審議終了後に回収させていただきますので，よろしくお願い致します。

A3版「資料1」にお戻りください。裏面の「4 地区計画整備計画における建築物等に関する事項について」ですが，地区計画区域内において，良好な住宅地を形成し，維持していくため，建築物等に関する制限をきめ細かく定めるものでございます。

上から順にご説明いたします。

まず，「建築物等の用途の制限」ですが，周辺の土地利用を考慮した，良好な住宅地としての環境を確保するため，建物の用途を制限するものでございます。制限内容といたしましては表右側にごございますとおり，一戸建住宅や，50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満の日用品店舗等を兼ねる併用住宅を建築することができます。

次に，「容積率，建ぺい率の制限」ですが，周辺環境と調和した，良好な住宅地としての環境を確保するため，敷地内でゆとりのある建築物を建てていただけるよう市街化区域の「第1種低層住居専用地域」並みの容積率80%，建ぺい率50%の制限を定め，主に戸建ての低層住宅等の立地

誘導を図ります。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」でございますが、敷地面積の最低を290㎡として制限を定めます。

次に、「建物の外壁など建築物の壁面等の位置の制限」でございますが、良好な景観形成や風通し、日の光を確保しながら、統一化のあるまちなみが創出されるよう、道路境界から建築物の壁面までを、1.5m以上敷地境界から建築物の壁面までを、1.0m以上セットバックするよう定めるものであります。

次に、「建築物等の高さの制限」でございますが、地区の特性に応じた住環境を創出するために、敷地内の風通しや日の光を確保できるよう、10mの建築物等の高さの最高限度かつ、地下を除く階数2階以下の制限を定めております。

次に、「建築物等の形態又は意匠」でございますが、落ち着いた街並みを確保するため、原色を避け、住宅地の環境にふさわしい落ち着いた色調とします。

次に、「垣又はさくの構造の制限」でございますが、防災・防犯上の安全の確保や、市街化調整区域の周辺自然環境と調和した宅地内の緑化の推進、開放感のある景観を確保するため、道路に面する部分については原則2.0m以下の生垣または、生垣の手入れなどを考慮し、1.6m以下の透視可能なフェンスとするよう制限を定めております。

最後に、これまでの経過についてですが、これらの案につきましては、平成30年4月から開発事業者との事前協議を開始し、令和2年4月に自治会を対象とした第1回説明会を開催し、翌月の5月に自治会を対象とした第2回説明会を開催しまして令和2年7月開発事業者より、「宇都宮市地区計画等の案の作成に関する条例」第5条の規定に基づき、良好な住宅地として岡本小学校周辺の環境を維持・保全することを目的とした地区計画の申し出がありました。

その後、都市計画法第16条に基づく「素案の縦覧」を令和2年9月14日から2週間実施し、縦覧者及び意見申出書の提出はございませんでした。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」や「市のホームページ」でお知らせをし、11月16日から11月30日まで実施し、縦覧者は2名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で議案第2号「宇都宮都市計画 地区計画の決定 緑の丘金井久保地区計画」に関する説明を終わります。ご審議

のほど、よろしくお願ひいたします。

大森議長

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

森岡委員

説明で概ね内容は分かり、非常によくまとまったと思っています。まず一つ聞きたいのは、この敷地面積の最低限度が290㎡というのは、計画区域が細長く、そのくらいに分割しないと建物が建ちにくいいため、敷地面積を広くしたと感じますが、最低限度については、市としてもこの開発に限らず、概ね何㎡くらいで運用しているのでしょうか。

次に、説明にもありましたが、共有地が西側にあり、区画道路との間をフェンスで仕切り、一部は出入り可能なようにするというのも理解しましたが、単純に考えれば、一体的に道路を作り皆が使えるようにした方が利便性が良いのではないかと思いましたが、共有地で同意が難しかったのでしょうか。

そして、区域の北側に住宅があり、その中にある道路については、新しくできる6m道路に積極的に接続させるのか、あるいは、計画区域内だけの道路で、接続が出来ないものなのかを確認したいと思います。

大森議長

ご質問ありがとうございます。事務局で説明をお願いします。

都市計画課長

まず、1点目の敷地面積の最低限度でございますが、市街化調整区域におきまして、開発等を行う場合、200㎡以上という要件がありますので、それは最低限、守っていただく面積としていただいております。今回の計画では、開発事業者から290㎡という申し出があり、少し大きめの宅地ではありますが、既存宅地を2つ区域に含んでおりますことなどを勘案し、適正と判断し設定したところでございます。この制限を設けますと、今後、敷地を分割する際に、290㎡以下にすると建築物を建てる事が出来なくなることも理解いただいております。

2点目の共有地の部分でございますが、形態としては道路のように見えますが、実態としては西側の宅地の方々の共有地ということでございますので、ここを道路として整備することについては、ご協力いただけなかったものです。

また、この部分については、事業者も含めて、どのような形態がいいのかを土地所有者とも議論した結果、共有地から北側の私道 20686 号線に出られなくなることも十分理解のうえで、このような計画としたものです。

3 点目の北側道路からの区画道路の接道でございますが、北側の宅地につきましても、旗竿の宅地形状で、北側からの利用を継続するものでありますので、基本的には新たな区画道路から積極的に接道させるようなことはありません。

森岡委員

北側の居住者が旗竿地よりも、新設の 6 m からの出入りの方が楽だということになれば、この 6 m からの出入りは可能になるという理解でよいですか。

安田係長

区画道路と北側の住宅との間は、50 cm から 60 cm ほどの段差がございますが、今回この整備の中では擁壁等を入れて整備することとなりますので、今回整備する区画道路と北側の旗竿地は、物理的に高さが合わないので接続することはないです。

森岡委員

50 cm の段差があるということで、多分北側のほうが高いのかと思いますが、そこは理解しました。今後、開発業者と北側の居住者で話し合いをするなかで、個人の努力で北側の居住者がこの道路から出入りするようにしたいと言った時には、どうなりますか。

都市計画課長

開発道路は市道として位置付けますので、将来的に個人がその接続について、道路管理者との協議などを行う中で、認められれば接続は可能になると考えています。

大森議長

分かりました。ありがとうございます。
私も関連して、細かい話ですが、北と南でどちら側が高くなっていますか。

都市計画課長

道路から北側の宅盤の方が高いという位置関係になっています。

大森議長

西側の共有地とも段差はありますか。

都市計画課長

共有地と区画道路は、ほとんど段差がない状況です。

大森議長 この共有地は舗装されている道で、どこから出入りしているのですか。

都市計画課長 共有地の西側にお住まいの方が所有しており、主に駐車場に利用したり、北側の市道に出入りしたりするための土地です。

武井委員 共有地についてですが、新たに区画道路ができるまで、現在は、この共有地から北側の私道に抜ける道路として使えたものを、今回、市道の手前をフェンスで区切ってしまい抜けられないようにし、一部分フェンスを切ってそこから出入りするということによろしいですか。

都市計画課長 その通りです。

武井委員 そうすると、西側の宅地の方にとってはかなり不便になると思いますけれども、それで間違いありませんか。

都市計画課長 現在の利用状況と、地区計画を定めて共有地に平行する区画道路を整備し、フェンスを設けることは、所有者とも何回か話し合いを重ねまして、共有地から市道に出られるよりは、一旦新たに作った区画道路から出入りしたほうがよりいいだろうということで決まったものでございます。

武井委員 不便になる方もいますよね。

都市計画課長 この部分につきましては、今後、施工の段階などでも、やり方については打合せさせていただくとともに、共有地内に誤って車両が入ってしまうことも考えられますので、そういった対策もしっかり行っていく考えでございます。

武井委員 それともう一つ、現在、その共有地は私道とのことですが、建築基準法上の道路ですか。

都市計画課長 西側既存宅地の建築基準法上の接道要件については、更に西側にごございます道路からの接道でございますので、接道要件はその西側からとなっております。

武井委員

参考資料２の図面では、西側既存宅地は、西側の道路に一棟あり、さらに東側に一棟ある２区画になっておりますし、西側の道路には段差があるように見えますが。

都市計画課長

そこについても接道要件等は十分に確認させていただいているところでございますが、旗竿の形状で西側から接道要件をとっているものです。

武井委員

今回の計画により既存宅地が接道しなくなってしまう恐れを心配したものであります。

都市計画課長

その部分についても、接道要件が確保できるということを確認し、計画しております。

森岡委員

この説明資料２の位置図を見ると、計画地の南側にまだ畑が随分あり、今後、個別に案件が出て来た場合に、今回のような細長い開発にするのか、あるいは、開発事業者間で打合せしをながら、南側でさらに道路ができるので、今回作るこの公園の配置替えをしたり、道路をもう一本整備したりという連携もできると思いますので、今後、そのようなことがあれば、個別案件で非常に難しいとは思いますが、全体の土地利用も見据えながら、そのような指導も心掛けてもらえればと思います。

大森議長

はい。貴重なご意見ありがとうございました。他に何かございますでしょうか。

津浦委員

今お話がありました南側にある畑についてですが、農地があるということで、今後どのような流れになるのか分からないところはありますけれども、耕作されている方がいらっしゃると思いますので、そのことへの配慮も、よろしく願いいたします。

大森議長

はい。ご意見ありがとうございました。

他にございますでしょうか。

それでは、ご意見ご質問も出尽くしたようですので、お諮りしたいと思います。

議案第２号について、「原案どおり異存なし」とすることでご異議ございませんか。

各委員

《異議なし》

大森議長

それでは、議案第2号について、「原案どおり異存なし」と答申することといたします。

議事は以上とさせていただきます。

その他、委員の皆様から何かございますか。

特にないようであれば、以上とさせていただきます。

会の円滑な進行にご協力いただきありがとうございます。それでは、事務局にお返しします。

4. 閉会

上田書記

ありがとうございます。

それでは、次回の宇都宮市都市計画審議会の開催についてご報告させていただきます。

次回の都市計画審議会の日程でございますが、令和3年3月26日を予定しております。審査案件、日時等が固まり次第、改めて会議開催通知にてお知らせさせていただきます。

それでは、以上をもちまして第83回宇都宮市都市計画審議会を閉会いたします。ご審議ありがとうございました。