

第 8 7 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

令和 3 年 1 0 月 1 9 日 (火)

午前 1 0 : 0 0 ~

宇 都 宮 市 役 所 1 4 A 会 議 室

出席委員

1号委員

福田 沙弥香委員, 藤原 紀沙委員
武井 貴志委員, 駒場 久委員,
大森 宣暁委員, 里村 佳行委員,
森岡 正行委員

(7名)

2号委員

今野 哲也委員, 成島 隆裕委員,
篠崎 圭一委員

(3名)

3号委員

蓬田 武委員, 柴 誠委員
松尾 秀和委員(代理)

(3名)

(計13名)

欠席委員

蟹江 教子委員, 今井 恭男委員

(2名)

幹事

篠田 治幹事(都市整備部長)
高橋 裕司幹事(都市整備部次長)
掛布 張山幹事(地域政策室長)
早川 光夫幹事(環境政策課長)
齋藤 潤幹事(農業企画課長)
川上 治美幹事(技術監理課長)
松本 朝行幹事(都市計画課長)

(7名)

事務局

石澤 裕一書記, 安田 敬弘書記

(2名)

石澤書記

それでは、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、都市計画課の石澤でございます。

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。

(机上配布)

石澤書記

まず、はじめに、本日机上配布させていただきました、資料について説明させていただきます。

- ・ 宇都宮市都市計画審議会委員名簿

また、議案第1号に関連する参考資料として、

- ・ 岡本西小学校周辺の地域活力維持型の運用範囲を示す地図、同じく地図の裏面に審議いただく地区計画の区割り図でございます。

なお、参考資料2につきましては、会議終了時に回収させていただきます資料になりますので、よろしくお願いいたします。

1. 開会

石澤書記

それでは、只今から「第87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、大森会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

おはようございます。本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。本日も慎重な審議をよろしく願いいたします。

それでは只今より、第87回宇都宮市都市計画審議会を開催いたします。

(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。

安田書記

はい、議長

本日の会議でございますが、現在出席委員は13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》

(傍聴者確認)

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。

安田書記

はい、議長

本日の会議につきまして、傍聴者はございません。

(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、福田沙弥香委員と里村佳行委員のお二人を指名したいと思います。よろしくお願いいたします。

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1件となります。

この議案につきましては、令和3年10月6日付、宮都第208号にて市長から諮問がなされております。

それでは、議案第1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。

都市計画課長

都市計画課長の松本です。右肩 議案第1号「宇都宮都市計画地区計画の決定スマイルタウン奈坪地区計画」につきまして、ご説明いたします。

本市におきましては、「NCC」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。

こちらの制度につきましては、平成30年4月から運用を開始し、本市5例目として、市街化調整区域の地区計画が浸透してきたところであり、本案件も、民間事業者の発意により地区計画を定めようとするものでございます。

それでは、議案についてご説明いたします。

議案書をお開きください。1ページ目、2ページ目は、今回決定しようとする「スマイルタウン奈坪地区計画」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、「スマイルタウン奈坪地区計画」を定める理由書になります。

そして、4ページ目が、総括図となっており、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、A3版の説明資料1によりご説明いたします。

説明資料1をご覧ください。

まず、「1 地区計画の決定理由」でございますが、2段落目になりますが、岡本小学校周辺におきまして、小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「スマイルタウン奈坪地区計画」を都市計画に定めるものであります。

次に、「2 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キロメートル、岡本西小学校の

東側に位置し、周辺には中学校や図書館、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計画」、令和3年1月に都市計画決定した「緑の丘金井久保地区計画」との関係を示した図面になります。

説明資料1にお戻りください。

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すものであります。

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きましては、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きましては、区域の東側を南北に通る「都市計画道路3の5の117奈坪通り、市道20037号線」及び区域の南側を東西に通る「市道20686号線」に接道するとともに、区域の西側の道路は1周できるような形状となる幅員6.0メートルの区画道路とすることで、お住まいになる方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。

街区公園につきましては、計画区域の規模を考慮し、約250平方メートルの公園を計画しその配置につきましては、周辺にお住ま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、新たに24区画の宅地整備を計画しており、宅地規模につきましては、ゆとりある居住地として、平均約238平方メートルの住宅地を形成する計画となっております。

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「説明資料1」にお戻りください。

裏面の「4 地区整備計画における建築物等に関する事項について」でございますが、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。

まず、「建築物等の用途の制限」でございますが、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でございますとおり、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」でございますが、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200平方メートル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、日照を確保しながら、統一感のあるまちなみが創出されるよう、道路境界及び敷地境界から建築物の壁面までを、1.0メートル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、10メートルの建築物等の高さの最高

限度かつ、地階を除く階数2階以下などの制限を定めるとともに、道路斜線及び北側道路斜線についても制限を設けております。

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2.0メートル以下の生垣または、生垣の手入れなどを考慮し、1.6メートル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ございますが、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事前協議を開始し、令和3年3月には、奈坪一区自治会を対象とした岡本西小学校周辺の地区計画のまちづくりについて説明会が開催されました。

令和3年4月に開発事業者より、「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西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ございました。

その後、都市計画法第16条に基づく「素案の縦覧」を令和3年6月28日から2週間実施したところ、縦覧者及び意見申出書の提出はございませんでした。

また、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」でお知らせしながら8月30日から9月13日まで実施したところ、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1号、「宇都宮都市計画地区計画の決定スマイルタウン奈坪地区計画」に関する説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

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いします。

特にご意見、ご質問はございませんか。

それでは、議案第1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。

4. その他

大森議長

続きまして、その他に移りたいと思います。委員の皆様から何かございますか。事務局から何かございますか。特に無いようであれば、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した。それでは、事務局にお返しします。

5. 閉会

石澤書記

ありがとうございました。

次回の宇都宮市都市計画審議会ですが、令和4年の1月の開催を予定しております。審査案件や詳しい日程等が固まり次第、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87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。