

第 8 6 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

令和 3 年 7 月 2 0 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

武井 貴志委員, 駒場 久委員,
蟹江 教子委員, 大森 宣暁委員,
里村 佳行委員, 森岡 正行委員 (6名)

2号委員

今野 哲也委員, 成島 隆裕委員,
篠崎 圭一委員, 今井 恭男委員 (4名)

3号委員

松尾 秀和委員(代理) (1名)

(計 11名)

欠席委員

福田 沙弥香委員, 藤原 紀沙委員
蓬田 武委員, 柴 誠委員 (4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2号に関連する参考資料として、

- ・ 景観形成重点地区（白沢地区）景観計画概要版
- ・ 右上に参考資料3と記載のある参考図

でございます。

なお、参考資料3につきましては、会議終了時に回収させていただく資料になりますので、よろしくお願いいたします。

(委員委嘱)

石澤書記

それでは、会議に先立ちまして、都市計画審議会委員の改選により、新たに就任された委員がいらっしゃいますので、恐縮ではございますが、私からご紹介させていただきます。

お手元の「宇都宮市都市計画審議会委員名簿」をご覧ください。

このたび、新たに第2号委員として、宇都宮市議会より今野 哲也様、成島 隆裕様、篠崎 圭一様、が就任されました。

なお、本来であれば、ここで市長より委嘱状を交付させていただくところでございますが、公務の都合上、大変恐れ入りますが、あらかじめお手元に配布させていただいております。どうぞご容赦をいただきたいと思います。

1. 開会

石澤書記

それでは、只今から「第86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。
よろしくお願ひいたします。

2. 挨拶

大森議長

おはようございます。本日もお忙しいなか、また、大変暑いなかご出席いただきありがとうございます。

それでは、只今より、第86回宇都宮市都市計画審議会を開催いたします。本日も慎重な審議をよろしくお願ひいたします。

(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11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は、傍聴定員10名のところ、現在、記者の方が1名でございます。

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」に記載してあることをよくお読みになって、審議の進行にご協力ください。

(職務代理者の
指名)大森議長

それでは、会議次第に従い議事を進めてまいります。

まず、次第の「3. 会長職務代理者の指名」についてでございますが、一部委員の改選もありましたので、改めまして、当審議会条例第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、まことに僭越ながら、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必要があると考えます。

つきましては、市政全般に高い見識をお持ちでいらっしゃる、篠崎 圭一委員に 職務代理者をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(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、武井貴志委員と蟹江教子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。

4. 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。

この議案につきましては、令和3年6月28日付、宮都第115号、116号にて市長から諮問がなされております。

議案第1号は「宇都宮都市計画公園の変更について」、

議案第2号は「宇都宮都市計画地区計画の決定について」であります。

それでは、まず始めに、議案第1号について事務局から説明をお願いします。

都市計画課長

都市計画課課長の松本です。右肩 議案第1号「宇都宮都市計画公園の変更 5の3の006号東部総合公園」につきまして、ご説明いたします。

表紙をおめくり頂き、1ページをご覧ください。

こちらは、今回、総合公園に追加しようとする東部総合公園

の「計画書」でございます。

位置につきましては、平出町、下平出町面積は約3.6ヘクタールでございます。

下段の理由でございますが、市民の交流や活動、憩いなど多様なレクリエーションニーズに対応する場として、交流と賑わいの創出を図るため、本案のとおり総合公園を追加するものであります。

2ページ以降に変更の「理由書」、「総括図」、「計画図」がございしますが、詳細につきましては、A3版の「説明資料1」にて、ご説明させていただきます。

説明資料1を御覧ください。

まず、「1位置」でございますが、本計画地は、宇都宮市中心部から東に約4kmの距離にあり、都市拠点における核であるJR宇都宮駅と地域拠点である宇都宮テクノポリスセンター、産業拠点である清原工業団等を連絡するLRTの沿線上に位置しており、主要幹線道路である新4号国道と主要地方道宇都宮・向田線が交差する交通の要衝でございます。

次に、「2現況」でございますが、本地区周辺は、市街地と農業地域の境界に位置しており、鬼怒川流域の肥沃な土地と豊かな水資源に恵まれた広大な田園地帯であります。

また、LRTの車両基地に近接するとともに、自動車等からLRTへの乗り継ぎを促進するトランジット機能の配置を計画する平石停留場に隣接し、LRT沿線の中でもシンボル性の高いエリアでありますことから、LRT利用者を中心とした利便性向上や地域特性を活かしたまちづくりが計画的に進められております。

次に、「3都市計画決定の理由」でございますが、本市におきましては、LRTを利用して多くの人々が行き交い、人や企業など多様な主体の活動や交流が活発化することから、市民の新たなニーズなどに的確に対応しながら、LRTを利用し日常を楽しめるまちを創っていくことが重要であります。

そのような中、本市が推進している3人制のバスケットボール「3x3(スリーエックススリー)」など需要が高まっている都市型のスポーツをはじめ、LRTの待合や来訪者の交流の場など、市民の交流や活動、憩いなど多様なニーズに対

応できる新しい公共空間・オープンスペースの確保が求められております。

このようなことから、本市における持続的な発展に繋がられるよう、新たな交通結節点となる当該地の特性を活かし、L R T沿線のまちづくりを促進するため、多くの市民が集い、都市型スポーツなどを通じた人々の交流や活動、憩いなどの多様なレクリエーションニーズの場となる総合公園を新たに追加しようとするものであります。

ここで、東部総合公園の整備にあたって、市がどのような構想を持って進めようと考えているのか、A3版カラー刷り参考資料1「(仮称)平出町トランジットセンターゾーン整備基本方針」によりご説明させていただきますので、参考資料1を御覧ください。

こちらは、本計画地の整備にあたっての本市の基本的な考え方などを示した整備基本方針であり、昨年8月に策定・公表したものであります。

「2上位計画における位置づけ」をご覧ください。「第6次宇都宮市総合計画」、「第3次宇都宮市都市計画マスタープラン」、「L R T沿線の土地利用方針」において個別方針を記載しております。

次に、資料右上の「4整備の基本方針」をご覧ください。

本計画地における基本方針につきましては、新たな交通結節拠点として、L R T沿線をはじめとする地域の発展を目指し、本市のまちづくりのシンボルとなる拠点の形成を目指すこととし、「コンセプト」につきましては、「L R Tを利用し日常に楽しさをプラスする賑わいと交流の拠点」としております。

次に、「5導入機能の基本的な考え方」であります。新たな交通結節拠点の形成を図るための機能の導入として、多くの世代が「する」、「見る」、「支える」の主体となり、みんなが楽しみ、交流が生まれる機能といたしまして、本市が推進しております都市型スポーツを基本とするとともに、周辺地域の振興や他地域との交流にもつながる機能の導入を図るものであり、これらの機能の導入によりまして、多くの人が集い、交流や賑わいを創出する本市のまちづくりのシンボル

となる拠点の形成を目指すものでございます。

次に、「6 施設整備の基本的な考え方」でございますが、立地ポテンシャルを活かしながら市民の多様なレクリエーションニーズに対応し、これからのまちづくりを牽引する新しい公共空間・オープンスペースとして、都市公園の整備を目指すものでございます。

また、この都市公園の整備に当たりましては、「P a r k - P F I 制度」の活用を基本に民間活力を最大限に活かしながら、公園の整備に取り組んでまいります。

なお、「P a r k - P F I 制度」の概要につきましては、A 4 縦の参考資料 2 により御説明させていただきますので、参考資料 2 をご覧ください。

こちらは、平成 2 9 年の都市公園法改正により、都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として設けられた制度であり、公園敷地内に飲食店や売店等の収益施設を設置し、その収益を活用して、園路や広場などの公園施設の整備等を一体的に行う民間事業者を公募により選定するものであります。

2. 「P a r k - P F I を活用するメリット」でございますが、公園利用者にとっては、飲食・物販をはじめとするサービスが充実して受けられること、民間事業者にとっては、コンセプトに合わせて一体的にデザイン、整備できることから、収益の向上にもつながる質の高い空間を創出することができます。

また、市にとっても、民間事業者が、民間の収益施設と公共部分となる公園施設の整備・管理を一体的に行うことにより、財政負担が軽減されるなどのメリットがあります。

説明資料 1 に戻らせていただきます。

右側下段の「5 都市計画に係るスケジュール」についてご説明させていただきます。

都市計画の手続きの経過といたしましては、まず、変更する都市計画素案を作成し、都市計画法第 1 6 条に基づく「都市計画の素案の縦覧」について、「広報うつのみや 4 月号」に掲載し、4 月 5 日から 2 週間実施したところでございます。

縦覧者は 4 名で、意見申出書の提出は 1 件ございましたが、

公述希望がなかったため、公聴会は開催いたしませんでした。

また、都市計画素案をもとに都市計画案を作成し、都市計画法第17条に基づく「都市計画案の縦覧」について「広報うつのみや6月号」に掲載し、6月11日から2週間実施いたしましたところ、縦覧者は1名で、意見書の提出はございませんでした。

最後に、「6事業のスケジュール」でございますが、本事業につきましては、先程ご説明いたしました「整備基本方針」に基づく拠点整備の実現を図るため、昨年8月から、地権者をはじめとする地域の皆様への説明を開始するとともに、昨年9月からは市が考える拠点整備のコンセプトや機能の導入が実現可能かどうかなどについて、民間事業者に対しヒアリングを行う「対話型市場調査」を実施するなど、事業の具現化に向けた取組を進めてきたところでございます。

また、本計画地を都市公園として整備することにつきましては、先程御説明させていただきましたとおり、本年4月から都市計画の手続きを進めてきたところであり、都市計画決定の告示後は、都市計画事業認可の取得に向け、栃木県などとの協議・調整を進めた後、都市計画事業認可取得後は事業用地の取得手続きを経て、用地の取得が完了次第、事業者の公募・選定の手続きへと進めてまいりたいと考えております。

以上をもちまして、議案第1号「宇都宮都市計画公園の変更5の3の006号東部総合公園」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。

ありがとうございました。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

画期的な手法だと思いますが、分からないところがあるので、お尋ねします。

用地買収は市で行うのでしょうか。また、この場所は農振農用地の区域に入っていると思いますが除外の見通しはどうなっているのでしょうか。また、用地買収が終わり事業者を公募して、施工という流れになると思いますが、施工につい

ては民間事業者が行うのでしょうか。

説明を聞くと、公園敷地内に飲食店や売店等の収益施設を設置し、その収益を活用して園路、駐車場等の整備を一体的に行うということですが、先に建物を作り、何らかの事業を行い、そこで収益が出たら、公園を整備するという理解で良いのでしょうか。それとも、別のやり方があるのか。あとは、建物の所有者は誰になるのか、お尋ねしたい。

地域政策室長

ただ今のご質問についてお答えします。用地買収については市で行います。また、農振除外の手続きについては、都市計画決定を行い、都市計画事業の告示後に農用地区域から除外する流れで考えております。

整備手法につきましては、公園の整備自体は公募で選ばれた事業者が一体的に行う流れでございます。事業の実施にあたって、収益を見込んだ部分、公園の中の一部の施設について、その利益をもとに、整備を行っていくという形になります。

カフェなどの収益施設につきましては、建物の所有権は、事業者でございます。

森岡委員

仮に、事業者が倒産してしまった場合は、宇都宮市に所有権が移るのでしょうか。担保をとらないと、非常に危険だと思いますが、法的な整備についてどのように考えているのでしょうか。

地域政策室長

当然そういった危機管理的な観点について想定はしておく必要があります。初めの契約の段階から、一企業なのか、いくつかの企業で構成したJVのようなもので行うかというところもあります。そういったところも役割分担を行い、もし仮に破綻等の不測の事態に陥った場合には、代表企業のほうで、代替となる企業を組み込んで、事業全般が順調に進むように、取り決めを行っていただければと考えております。

森岡委員

担保については、しっかり行わないと、公園利用者は当然市民の方なので、公園に行ったら使えなくなってしまうので

は困りますから、十分配慮しながら進めてもらえればと思います。

それともう一点、ちょっと最初の説明で分からなかったのですが、最初の公園の整備は誰が行うのですか。

地域政策室長

公園の整備につきましては、公募により選定した事業者が一体的に行います。

都市整備部長

補足になりますが、Park-PFIの手法については、基本的には既存の公園に、民間活力の利用を図るという制度となっております。

ベースの都市施設につきましては公共側で施工する流れが基本となりますが、今回につきましては、新しい公園ということで、公募する事業者に全て一括して整備をしていただくほうが効率的に整備できると考えておりますので、ベースの公共部分についての事業費につきましては、市が本来整備する部分の負担になりますので、その分を公募した業者のほうに支払いを行い、施工を一括してやっていただく流れで考えております。

森岡委員

良く分かりました。もう一点伺います。市の事業であれば、国の補助も受けられると思いますが、民間の事業者が施工する場合についても、事業者に市の負担分だけ補助が入るかどうかわからないのですが、そのバランスは当然考えて行っているのですか。

都市整備部長

公園事業の国庫補助の活用を基本として、今後、更なるパッケージ等も活用しながら進めていきます。

基本的には民間活力で更なるベースアップ分を整備していただくことが、今回の狙いでもありますので、担当課の方が今後、募集をかけながら、細かい財源についても、事業者の提案と中身について協議しながら、国とも調整していく流れとなります。

森岡委員

分かりました。公園は公共性の高いものなので、施設整備

の全部を事業者に任せてしまいますと、どのような公園になるのか心配でしたが、ある程度市の方で基本整備のベースを固めて、それに基づき、事業者に整備を行ってもらうものということですね。もう一点伺いますが、この敷地の中には鉄塔がありますね。総合公園を整備する上で、支障になるのか、ならないのか、お聞きします。

地域政策室長

鉄塔敷の部分につきましては、現状のままの状態、容易に入れないようにフェンスで囲みます。

公園は鉄塔敷を除いた部分を整備していきます。

森岡委員

公園がどのように使われるか図面等が無いから何とも言えませんが、上空に高圧線もあり、制約も生じると思うので、安全面を配慮して整備していただければと思います。

大森議長

説明資料1の真ん中の赤い四角枠が鉄塔なのでしょうか。

地域政策室長

その通りです。資料の小さい赤い四角の部分が鉄塔敷です。

都市整備部長

補足になりますが、鉄塔敷の出入りにつきましては、通常道路からとなりますが、今回は周りが公園となりますので、今後、鉄塔業者とも協議を行いながら、作業時には公園を利用しながら入っていただくという方向で、鉄塔の移設は考えずに計画しているところです。

また、高圧線の下は建築制限ですが、高さ等の制限がございしますが、よほど高い建物を造らない限り、問題ないと考えております。

森岡委員

分かりました。

大森議長

その他ございますか。

武井委員

はい。こちらは、トランジットゾーンということで、この敷地の中にLRT利用者の駐車場についても考えているということよろしいですか。

地域政策室長 基本的には公園を利用される方の駐車場という形で整備を考えております。

武井委員 例えば、郊外から車で来て、この場所に車を置いてL R Tに乗り換えて、市街地に入っていけば、市街地の渋滞が緩和されると思いますが、そのような検討は行っていないのですか。

地域政策室長 基本的には公園利用者の方が利用する駐車場ですが、実際の利用にあたっては、公園の駐車場に停めて、L R Tを利用される方も当然いるということは想定しております。

武井委員 それを奨励しているわけではないのですか。

地域政策室長 はい。

武井委員 そうするとL R Tは誰が利用するのかなという感じがします。
例えば、バスや乗用車、宇都宮に来るための観光バスなどで来て、この場所でL R Tに乗り換えるなど、そういった利用は考えられないのですか。

地域政策室長 説明資料1の、右上の図面をご覧いただければと思いますが、赤色で囲った公園区域の下にL R Tがあり、更に南側に駐車場等という形で記載がございまして、この平石停留場にも駐車場を整備していく予定と伺っております。

武井委員 公園の反対側に駐車場があるということですね。

地域政策室長 はい。

武井委員 分かりました。

森岡委員 関連してですが、今の話だと現実的にはL R T利用者も停めることは可能なかたちになるので、無料の駐車場にすると、

かなりの人がこの場所に駐車し、LRTで宇都宮駅まで向かうなど、通勤で利用されると思います。

公園利用者を原則とするのであれば、通勤で利用される方の駐車場は別の場所に設けるなど工夫しなければいけないと思いますので、今後、よく検討していただければと思います。

地域政策室長

駐車場につきましては、そういった懸念もございますので、こういった形態で運営していくかについては、今後検討を進めてまいります。

森岡委員

ぜひお願いします。

大森議長

その点も含めて民間事業者に提案をいただく方法もあるかもしれませんね。

他に何かございますか。

蟹江委員

はい、お伺いしたいことが二点あります。

一つ目は、この整備に大体どのくらいの予算を考えているのか。二つ目は、供用開始をいつ頃と考えているのか教えてください。

地域政策室長

整備費用については、今後、民間事業者の公募により整備を進めることとしており、導入する施設の種類や規模など民間事業者から提案される整備内容によって、経費等が変動することが見込まれることから、具体的にどのくらいかかるかは現時点で明確ではありません。また、供用開始につきましては、今後、都市計画決定され、その後、事業認可を取得し用地交渉・買収という流れになりますが、用地交渉につきましては、期間がどのくらいかかるか不透明な部分もあり、供用開始がいつということは、一概にはまだ申し上げられないところでございます。

その後の流れにつきましては、用地買収を行い、事業者の公募、設計、施工というような手順を踏んでまいります。様々な手続きを行う必要があるため、数年は要するだろうと考えております。

里村委員

数年を要するということですが、市としていつまでに完成させるなど、目標などは設定してないのでしょうか。

地域政策室長

できるだけ早期に整備を進めていきたいと考えておりますが、地権者の方に用地を売却いただく流れもありますので、一概にいつということは申し上げられないです。

里村委員

L R Tの開業時期が1年遅れましたが、そちらの事業との関連、影響もあるのでしょうか。

地域政策室長

L R Tの開業と全く関係ないということではありません。L R T沿線の魅力創出を図る事業であり、できるだけ早期に実現できるように取り組んでいきたいと考えております。

今野委員

話が少し戻りますが、先ほどジョイントベンチャーのようなもので、事業者が決定されることも想定されるということで、建物の所有権については事業者の所有と伺いましたが、その場合、ジョイントベンチャーの共有になるのか分かりませんが、所有権が付いた建物なので、抵当権も付けることが可能だと思います。それが、破綻等が起きた場合に、競売手続きなどが進められる最悪の可能性もあり、リスクヘッジとしてお聞きしたいのですが、その場合、市有財産である土地の上の建物の所有権に対して、不特定多数の人が競売に参加できるので、誰が所有するか分からないという懸念があると思いますが、そこについては、契約段階で法律上の効力をかけることが可能なのでしょうか。

都市整備部長

基本的な考え方ですが、市が所有する公園に、事業者が提案を行い、自治体が了承を行った上で建てさせるという手法がPark-PFI手法でございます。建てて良いという許可制度で建てるため、その所有者が破綻した場合の権利譲渡は可能性として、あり得るかもしれませんが、占有条件と異なる場合には、建物を建てさせることができませんので、仮に、違う種類の業種の方が権利を買った場合に、その建物が継続できるかという点、占有条件から外れてしまうので、今

後、そこを撤去していただくなど、行政側のほうの指導が入っていくと考えております。

大森議長

他にございますか。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1号について、「原案通り異存なし」とすることで、ご異議ございませんでしょうか。

各委員

《異議なし》

大森議長

ありがとうございます。それでは、議案第1号について「原案通り異存なし」と答申することといたします。

色々ご質問、ご意見出ましたけれども、できるだけ早期に、魅力的なものを造っていただければと思います。

続きまして、議案第2号について事務局から説明をお願いします。

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 白沢学舎の郷地区計画」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4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「白沢学舎の郷 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、

3 ページ目は、「白沢学舎の郷 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2により、ご説明いたします。

説明資料2をご覧ください。

まず、「1 地区の概要と位置図」でございますが、本地区は、JR 岡本駅より北に約3.5キロメートル、白沢小学校の南側に位置し、周辺には河内総合運動公園や白髪神社、古くから歴史のある白沢宿場町が立地している地区でございます。

次に、「2 地区計画の決定理由」でございますが、4段落目になりますが、白沢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「白沢学舎の郷地区計画」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すものであります。

また、「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3」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、区域の中心を

南北に通る「市道 20009 号線」に接道しながら，東西にそれぞれ幅員 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。

なお，東側の市道 20641 号線は，現状，当計画区域の東側に位置する神社へ繋がる歩行者自転車道として活用されておりますので，開発計画検討にあたっては，地元のまちづくり団体との意見交換を重ねたうえ，開発後も歩行者自転車道としての機能を維持する観点から，青色の破線にありますよう，幅員 3.0 メートルの歩行者自転車道を設け，車道幅員 6.0 メートルと併せて幅員 9.0 メートルの道路としております。

また，当該地の東側は，景観法に基づく「景観形成重点地区 白沢地区」に含まれますことから，制限の一部については，景観形成基準に準じる内容の制限としております。

制限の内容については，後ほどご説明いたします。

街区公園につきましても，計画区域の規模を考慮し，約 350 平方メートルの公園を計画し，その配置につきましても，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 31 区画の宅地整備を計画しており，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 230 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 3」につきましても，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，よろしくごお願い致します。

A3 版「説明資料 2」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

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」でございしますが，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」でございしますが，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」でございしますが，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」でございしますが，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，地下を除く階数2階以下などの制限を定めております。

次に，「建築物等の形態又は意匠」でございしますが，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」でございしますが，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1.5メートル以下の生垣又は透視可能なフェンスとするよう制限を定めております。

先ほどもご説明しましたが，当該地の一部は，景観形成重点地区に含まれますことから，垣さくの制限につきましては，景観形成基準と同程度の制限としております。

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31年2月から開発事業者と事前協議を開始し、令和2年11月に自治会役員を対象とした意見交換を行い、令和3年1月には、白沢甲部自治会を対象とした白沢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2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白沢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4月9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。

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、6月11日から6月25日まで実施し、縦覧者は1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 白沢学舎の郷地区計画」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。

質問等ございませんか。

それでは、お諮りいたします。

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。

５．その他

大森議長

続きまして、「その他」に移ります。
他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。

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、10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86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。