

## 第 9 3 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

令和 5 年 8 月 1 日 (火)

午後 3 : 0 0 ~

宇 都 宮 市 役 所 1 4 A 会 議 室

出席委員	1号委員	
	尾畑 慧 委員, 藤原 紀沙委員, 武井 貴志委員, 佐藤 有俊委員, 市川 舞 委員, 長田 哲平委員, 金柿 説生委員, 山中 昌幸委員	(8名)
	2号委員	
	長谷川 武士委員, 柴田 賢司委員, 成島 隆裕委員, 郷間 康久委員	(4名)
出席委員	3号委員	
	安西 正夫委員, 大澤 賢吾委員(代理)	(2名)
		(計14名)
欠席委員	阿部 恒久委員	(1名)
幹事	齋藤 潤 幹事(農業企画課長)	
	野中 正久幹事(技術監理課長)	
	金田 昌幸幹事(都市計画課長)	(3名)
臨時幹事	松本 朝行臨時幹事(都市整備部参事(NCC担当))	
	上田 英夫臨時幹事(NCC推進課長)	(2名)
事務局	毛塚 真人書記, 高秀 賢史書記	(2名)

毛塚書記

それでは定刻となりましたので、第93回宇都宮市都市計画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、都市計画課の毛塚でございます。

(机上配布)

毛塚書記

まず、はじめに、本日机上配布させていただきました、資料についてご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でございます。

(委員委嘱)

毛塚書記

次に、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。

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。

(委員紹介)

毛塚書記

続きまして、本日は令和5年度、初めての会議となりますので、恐縮ではございますが、私から委員の皆様をご紹介させていただきますとともに、幹事及び事務局の職員をご紹介申し上げます。

まず、委員の皆様ですが、名簿をご覧ください。名簿の順でご紹介いたします。

お名前を紹介しましたら、ご起立いただきます様、お願いいたします。

はじめに、学識経験者としてご出席いただいております、第1号委員の尾畑慧委員です。藤原紀沙委員です。武井貴志委員です。佐藤有俊委員です。市川舞委員です。長田哲平委員です。金柿説生委員です。山中昌幸委員です。

続きまして、市議会議員としてご出席いただいております、第2号委員の長谷川武士委員です。柴田賢司委員です。成島隆裕委員です。郷間康久委員です。

続きまして、関係行政機関としてご出席いただいております、第3号委員の阿部恒久委員です。阿部委員におかれましては、所用により、欠席となっております。

続きまして、安西正夫委員です。大澤賢吾委員です。大澤

委員におかれましては、所用により、欠席となっております、代理の小嶋企画調整係長に出席いただいております。

(幹事紹介)

毛塚書記

続きまして、幹事及び臨時幹事、事務局職員を紹介いたします。まず幹事の紹介をいたします。

農業企画課長の齋藤です。技術監理課長の野中です。都市計画課長の金田です。

(臨時幹事紹介)

毛塚書記

続きまして、本日の審議にあたりまして、臨時幹事が出席しておりますので紹介いたします。

都市整備部参事  
(NCC担当)

都市整備部NCC担当参事の松本です。

NCC推進課長

NCC推進課長の上田です。

(職員紹介)

毛塚書記

続きまして、事務局職員の紹介をいたします。

高秀書記

都市計画グループ係長の高秀です。

毛塚書記

続きまして、今年度最初の審議会の開催にあたり、松本都市整備部参事より、ご挨拶申し上げます。

(挨拶)

松本参事

審議会の開催にあたり挨拶をさせていただきます。

本日は、大変お忙しい中、当審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。

委員の皆様におかれましては、日ごろから、本市のまちづくりや都市計画行政など市政全般にわたり、多大なるご支援、ご協力を賜り、改めて厚く御礼申し上げます。

また、新たに委員となられた皆様、再任をお願いいたしました委員の皆様におかれましては、快くお引き受けいただき、誠にありがとうございます。

さて、本市におきましては、人口減少、少子・超高齢社会にありましても、子どもから高齢者など、誰もが住み慣れた

地域で安心して暮らすことができ、夢や希望が叶うまちを実現する「スーパースマートシティ」を目指しており、その土台となる、「NCC」の実現に向け様々な事業を推進しております。その事業の一つであります、「LRT」につきましては、平成28年に都市計画審議会でご審議いただき、都市計画決定した都市施設であり、いよいよ今月の26日に開業する予定となっております。

このように、都市計画行政に課せられた役割は、非常に重要であると考えておりますので、引き続き、より良いまちづくりに向けて、慎重な審議をお願いいたしますとともに、今後とも、委員の皆様には、本市が目指すまちの実現に向けて、それぞれの専門的なお立場から忌憚のないご意見をいただきますよう、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。

どうぞよろしくをお願いいたします。

#### 1. 開会

毛塚書記

それでは、只今より「第93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、長田会長にお願いしたいと思っております。よろしくをお願いいたします。

(挨拶)

長田議長

それでは、只今より、第93回宇都宮市都市計画審議会を開会いたします。本日も慎重な審議をよろしくお願いいたします。

(会議の成立)

長田議長

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いたします。

高秀書記

はい、議長

本日の会議でございますが、現在出席委員は14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)

長田議長

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》

長田議長

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。

高秀書記

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。

2. 会長職務代

理者の指名

長田議長

それでは、会議次第に従い議事を進めてまいります。

はじめに、「会長職務代理者の指名」についてでございますが、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、柴田賢司委員に職務代理者をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

(議事録署名委

員の指名)

長田議長

次に、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、藤原紀沙委員と山中昌幸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

長田議長

それでは、議案に移らせていただきます。

本日は、議案が1件となります。

議案第1号「宇都宮市立地適正化計画の中間評価・見直しに

ついて」は、令和5年7月14日付、宮都第214号にて市長から諮問があったものでございます。

「宇都宮市立地適正化計画」は、都市再生特別措置法に基づき、概ね5年ごとに施策の実施状況等を分析・評価し、必要に応じて見直しを行うこととなっております。

今回、事務局におきまして、進捗状況を評価した結果、計画の見直しを行うこととなったため、その内容について、意見をお伺いするものです。

なお、この「宇都宮市立地適正化計画の中間評価・見直しについて」は、令和6年2月の評価公表及び計画変更に向けて、継続的に審議を行っていく案件となります。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

N C C 推進課  
長

はい、議長

「宇都宮市立地適正化計画の中間評価・見直し」について説明します。お手元の資料と同じものをモニターに映しますので、見やすいほうをご覧ください。

2ページをご覧ください。趣旨ではありますが、立地適正化計画の中間評価・見直しにあたり、本市を取り巻く社会環境の変化や計画の進捗評価を踏まえた計画推進上の課題や今後の取組の方向性についてご意見をいただくものであります。

本日の説明内容は記載の通りであります。計画の内容の前に、本市が目指す持続可能なまちづくりの基盤「N C C」やその実現に向けた「立地適正化計画」等の概要を説明させていただき、その上で、中間評価における「4本市を取り巻く環境変化」や「5計画の評価」、そして、それらを踏まえた課題や取組の方向性について説明させていただきます。

4ページをご覧ください。本市がN C C形成を目指す背景を2点説明します。1点目が市街地の拡大です。本市は市域の約8割が平坦な地形で市街地が広がりやすい特性からこれまでの人口増加に合わせ自動車利用を前提とした郊外部への市街地の拡大が進んできたところであり、図面の赤茶色が建物用地ですが、市街地の面積は約40年間で人口増加の約1.4倍を上回る約2.6倍に拡大しております。

5ページをご覧ください。2点目、人口の推移であります

が、グラフのように、本市の人口は約 52 万人でピークを迎え、既に減少に入っており、人口予測では、2050 年に約 42 万人、今後 30 年間で約 10 万人が減少する見込みとなっております。これまでの市街地が拡大してきた中で、このような人口減少などが進むと低密度な市街地となり、身近な利便施設の維持が難しくなくなるなど、日常生活の利便性低下が懸念されます。

6 ページをご覧ください。少子・超高齢化，人口減少社会においても将来にわたって持続的に発展できるまちを実現するためには，これまで郊外に拡大してきたまちの形を，長い時間をかけて，少しずつ暮らしやすい形に変えていく必要があります。そのためには今後はむやみに市街地を広げず，中心部や身近な地域拠点の利便性を高め，過度に車に頼ることなく L R T やバスなど公共交通を使いながら，行き来しやすいまちの「つくり」に変えていくことが必要です。その望ましいまちのつくり，姿が『ネットワーク型コンパクトシティ』N C C であります。

7 ページをご覧ください。本市が目指す N C C は，平成 20 年に本市の最上位計画である総合計画において人口減少・超高齢社会を見据えた，将来の都市空間の姿として全国に先駆けて位置付け，これまでその具体化に向け取組を進めてまいりました。現在は，L R T やバスなど，公共交通ネットワークの形成と一体となりながら，下段矢印にあります「立地適正化計画」等を策定し，市域全体を見渡しながらか，まちなかや各地域の拠点形成，居住環境の維持・向上などに取り組んでおります。

8 ページをご覧ください。平成 20 年第 5 次総合計画の基本構想で示した「ネットワーク型コンパクトシティ」イメージとなります。左側の図のように，薄く市街地が拡大してきた都市を右側のように，様々なまちの機能が充実した高い山型の拠点を形成し拠点と拠点の間などを交通ネットワークで結ぶことによりメリハリある都市空間を目指すとしております。

9 ページをご覧ください。右側のイラストが具体的に N C C の将来都市構造を示したもので，本市では市域全体を見渡

しながら黄色で着色した中心部の都市拠点に加え、赤色で示す鉄道駅周辺、水色で示す旧町村の中心地周辺などに「地域拠点」を配置しております。また、緑色、内陸型最大の清原工業団地などの産業拠点や紫色、大谷周辺地域の観光拠点を位置付けピンクの矢印で示す、これら拠点間を放射状に結ぶ道路・交通の軸を位置付けその中で都市拠点を中心に駅東側の地域拠点や産業拠点をつなぐ東西の基幹公共交通がLRTになります。

11ページをご覧ください。ここからNCCを具体化するための「立地適正化計画」について説明します。この計画は、公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、商業や医療、子育て支援などの都市機能や居住の誘導により、コンパクトなまちづくりを推進するための計画であります。

12ページをご覧ください。計画の策定経過ではありますが、都市計画審議会におきまして意見を伺いながら平成28年度に策定し、その後、記載のとおり、段階的に計画や誘導施策の充実を進めてきたところであります。下段枠内ですが、この計画は、5年ごとに計画の進捗状況などについて調査・分析、評価を行い、施策の充実や強化など計画の見直し等を行うことが望ましいとされております。

13ページをご覧ください。次に計画の概要として、本計画の柱となる「誘導区域」について説明します。本計画では市街化区域に3つの誘導区域を定めております。まず、中心部に青枠で示す高次都市機能誘導区域は、大学や大規模商業施設などの高次な都市機能を集積する区域として設定し、赤枠で示す都市機能誘導区域は、居住や医療・福祉、商業などの都市生活を支える機能を誘導・集積する区域として、中心部を包含する区域や駅周辺など10箇所を設定しております。そしてオレンジで示す居住誘導区域は、人口減少の中でも一定の人口密度を維持し、都市機能や地域コミュニティを維持・確保する区域として、都市機能誘導区域や幹線交通軸の沿線等に設定しております。

14ページをご覧ください。こちらは、市街化調整区域に定めている誘導区域ではありますが、紫色で示す郊外部の地域拠点は、居住や医療・福祉、商業などの日常生活を支える機



能を誘導・集積する区域として、都市の成り立ちなどを踏まえ、地区市民センターなどを中心に7箇所設定するとともに小学校を中心としたコミュニティ維持に向け、水色で示す小学校周辺19箇所に居住を誘導する区域を設定しております。

16ページをご覧ください。立地適正化計画の中間評価・見直しについて説明します。本市におきましては、計画策定から5年が経過することから社会状況の変化を踏まえながら、都市機能や居住の誘導等に関する評価指標の進捗を中間で評価を行い、その上で計画推進上の課題を明らかにし、計画の見直や施策の充実を図っていく考えであります。

17ページをご覧ください。こちらは計画の全体構成ですが、今回は計画の中間評価であることから対象範囲については、赤枠で囲んだ都市機能や居住の誘導等に関する事項を対象としております。

18ページをご覧ください。今回の中間評価・見直しの流れではありますが、本日の会議は、赤枠で囲まれた部分となっており、本日の御意見を踏まえながら計画の中間評価、見直し案を取りまとめ年度内の改定を目指しております。ここから、今回の計画の中間評価に関わる内容を説明してまいります。

20ページをご覧ください。まず本市を取り巻く環境変化について4点説明します。1つ目、「本市まちづくりの進展」については、本市ではNCCを土台としながら、「地域共生」、「地域経済循環」、「脱炭素」の3つの社会が「人」づくりや「デジタル」を原動力に発展する夢や希望がかなうまち「スーパースマートシティ」を推進しており、交通や環境など各行政分野で計画策定や施策の充実が進展しております。2つ目「都市基盤整備の進展」は、駅東側LRTの開業や駅東口地区のまちびらき、そして都市計画道路整備や土地区画整理事業など、都市基盤整備が進展したほか、駅西側のLRT整備区間の公表や、NCCをけん引する都市拠点における人中心のウォークブルなまちづくりの推進に向けた都心部まちづくりを推進しております。

21ページをご覧ください。3つ目、「感染症等を契機とし

た社会環境の変化」であります。情報通信技術の革新や新型コロナウイルス感染症を契機とした、暮らし方・働き方の多様化によるリモートワーク等が普及・定着しているところであり、そして4つ目、「既存ストックの増加」は、本市におきましては、人口減少など社会環境の変化に伴い、空き家等が増加傾向にあるところであり、

23ページをご覧ください。計画の評価における都市機能の誘導に関する目標の達成状況について、評価指標をもとに説明します。まず、都市機能誘導区域内や高次都市機能誘導区域内に立地する事業所の市全体における立地割合は、人口減少にある中でも、概ね横ばいを維持しております。また、下段、都市機能誘導区域の地価変動率は、市内平均を上回っております。

24ページをご覧ください。次に誘導施設の立地状況であります。都市機能誘導区域では14施設増加しましたが、市全体に占める割合は1.5%減少しております。これは、居住誘導区域で65施設、誘導施設が増加したことが要因であります。また、市街化調整区域の地域拠点では11施設増加し、市全体に占める割合は0.4%増加しており、地域拠点外につきましては、施設数は増加していますが、市全体に占める割合は減少しているところであり、

25ページをご覧ください。こちらの表は、先程の誘導施設の立地状況をエリアごとに示したものであります。表右端、各エリアにおける誘導施設の立地数は概ね微増傾向であり、その中でも人口が多い都市拠点エリアやLRT沿線では増加数が大きくなっています。

26ページをご覧ください。H28年かR3年にかけて誘導施設の展開状況を示したものであり、赤色で塗りつぶされている地域は増加しており、青色で塗りつぶされている地域は減少しております。その中で市街化区域の居住誘導区域では、幹線道路沿線や土地区画整理事業が進展している鶴田地区で施設立地が進展しております。また、都市拠点エリアの駅東側やLRT沿線の停留場周辺エリアで増加傾向となっております。なお、居住誘導区域への誘導施設の立地は道路・公共交通の利便性に加え、都市計画道路の整備や土地区画整

理事業による良好な居住地形成の進展により、宅地の利用増進が進んだため、居住に加え日常生活に必要な機能の立地にも繋がっていると考えています。

27ページをご覧ください。こちらはH28年からR4年にかけて地価の変動状況を示したものであり、プロットした場所は、赤色が上昇、青色が下落となっており、変動率の幅は色の濃淡で表しております。居住誘導区域全体で上昇傾向にあり、その中でも駅東側LRT沿線は上昇率が大きくなっていることがわかります。

28ページをご覧ください。ここまで説明しました都市機能の誘導状況を踏まえた計画推進による成果と課題を説明します。まず成果ではありますが、人口減少の中でも、都市機能誘導区域における誘導施設は増加傾向にあり、一定の機能誘導が図れているほか、居住誘導区域への立地も増加しているところでもあります。課題につきましては、地価上昇などから民間事業者の関心の高まりが見受けられるため、引き続き、誘導区域内への誘導促進を図る必要があります。また、用地が確保しやすい居住誘導区域外へも立地が進んでいるため、居住誘導区域内・外それぞれの特性を考慮しながら、中長期的な視点から誘導区域外の開発抑制についても検討する必要があります。と考えると考えております。

30ページをご覧ください。計画の評価における居住の誘導に関する目標の達成状況について評価指標をもとに説明します。都市機能と居住の誘導区域内の人口割合及び高次都市機能誘導区域の人口密度は人口減少にある中でも、概ね横ばいを維持しております。一方で空き家率につきましては、居住誘導区域内の戸建の空き家率は市内平均値3.6%を上回っております。また、居住誘導区域の地価変動率につきましては、市内平均を上回っております。

31ページをご覧ください。居住の誘導状況ではありますが、幹線交通軸沿線など都市機能誘導区域を含まない居住誘導区域につきましては、市全体に占める人口割合は0.2%増加しております。また、市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺エリアにつきましても、市全体に占める人口割合はそれぞれ維持・増加しております。

32ページをご覧ください。こちらの表は、先程の居住誘導状況をエリアごとに示したものであり、テクノポリスセンター、現在のゆいの杜地区及び上河内地区市民センター周辺エリアで増加率が大きくなっております。

33ページをご覧ください。H28年からR3年にかけて人口増減率を示したものであり、赤色が増加、青色が減少となっており、増減率の幅を色の濃淡で表しております。市街化区域の誘導区域内では、LRT沿線のゆいの杜地区で増加傾向となっております。市全体の傾向としましては、誘導区域の内外問わず、増減しているところが散在している状況となっております。

34ページをご覧ください。R3年時の人口密度を示したものであります。赤色が増加、青色が減少となっており、増減率の幅を色の濃淡で表しております。市街化区域の誘導区域内では、駅東側LRT沿線及びゆいの杜地区で高密度、誘導区域外では、雀宮地区や御幸ヶ原地区などで高密度となっていることがわかります。

35ページをご覧ください。H28年からR3年にかけて人口増減率と空き家数を重ね合わせたものになります。空き家は緑色でプロットしております。人口減少が大きい青色系の区域では、空き家数も多い傾向にあり、特に拡大図で示す都市拠点エリアでは、駅西側の人口減少に合わせ空き家数が多いことがわかります。

36ページをご覧ください。H28年からR3年にかけて新築住宅戸数の変動を示したものであります。居住誘導区域内では、都市拠点エリアの西側やゆいの杜地区等で増加傾向、誘導区域外では、雀宮地区等で増加傾向となっております。

37ページをご覧ください。こちらのグラフは、良好な居住環境を形成する上で課題の一つである幅員4m未満の狭隘道路と新築戸数の関係を示しております。横軸、狭隘道路の密度が大きくなるほど、右にいくほど新築戸数が右肩さがり、減少傾向となっております。なお、右の地図は、狭隘道路が散見する地域として駅東側の地区を参考に掲出しております。

38ページをご覧ください。ここまで説明しました、居住

の誘導状況を踏まえた計画推進による成果と課題を説明します。まず成果であります。人口減少の中でも、居住誘導区域における市全体に占める人口割合は、概ね横ばいを維持しております。また、駅東側の地価が上昇傾向にあり、LRTの開業や駅東口地区まちびらき等により、マンション開発等が活発化していることが要因と考えられます。課題につきましては、居住誘導区域内の人口割合は概ね横ばいを維持しておりますが、人口割合の増加に向け、更なる誘導促進を図る必要があるとともに、中長期的な視点から区域外の地域特性も考慮しながら開発抑制についても検討する必要があると考えております。また、空き家など既存ストックを有効活用した居住の誘導や良好な生活環境への居住誘導に向けて都市基盤の改善をあげたところでもあります。

40ページをご覧ください。こちらは、都市機能や居住の誘導に向けた取組や支援策の一覧と活用状況であります。これまで講じてきた主な支援策は、都市機能誘導策では、財政支援として、都市機能誘導施設の立地補助を7件行いました。また、居住誘導策では、財政支援として、住宅取得補助を1,413件行うとともに都市計画として、市街化調整区域における地区計画等の運用見直しを行い計画的な居住地が7件整備されております。そして高次都市機能誘導区域におきましては、本年4月からは市街地整備手法として、都市機能や居住の誘導に繋がる優良建築物等整備事業の活用を開始したところでもあります。

42ページをご覧ください。ここまで説明しました、本市を取り巻く環境変化や計画の進捗状況・評価を踏まえ、立地適正化計画推進上の課題を整理しました。先ず、「1 誘導区域への誘導促進」として、既存ストックの活用や「2 将来都市構造の実現に向けた誘導区域等の見直し」として区域の特性に応じた高い目標値設定の検討、そして、「3 誘導施策の強化」としてLRTなど、公共交通沿線における利用者の利便性の向上などを導出しました。

44ページをご覧ください。「導出した課題への対応取組の方向性」を説明します。1つ目の課題、「誘導区域内への誘導促進」については「(1) 既存ストックの有効活用による都

市機能や居住の誘導」としまして、既存ストックの活用に資する既存補助制度の活用促進、「(2)誘導区域内への誘導促進と誘導区域外の開発抑制」は、都市機能や居住の誘導促進に向けた既存補助制度の活用促進や、誘導区域外における開発抑制に資する都市農地を保全する生産緑地制度の活用促進、そして中長期的な取組として、用途地域の見直しなど、誘導区域外の開発をコントロールする施策の検討、「(3)多様化する暮らしに対応した機能の誘導」は、地域住民や来街者等の多様な人々の滞在・交流機会の創出に資する誘導施設の立地や、立地促進に向けた既存補助制度の活用促進などを整理したところであります。

45ページをご覧ください。2つ目の課題、「将来都市構造の実現に向けた誘導区域等の見直し」については、「(1)区域の特性に応じた目標の設定」としまして、居住誘導区域のLRT沿線など、交通利便性や地域のポテンシャルを十分生かした居住人口に関する目標値設定の検討、「(2)誘導区域の設定」としまして、LRT駅西側整備区間の決定など、LRT整備事業の今後の進捗を踏まえた、JR宇都宮駅西側LRT沿線の居住誘導区域変更の検討、また、鶴田宝木線の進捗や周辺土地利用の状況等を踏まえた、鶴田駅周辺エリアの都市機能誘導区域の設定、さらに本市NCCの特徴であるLRTの特性・強みを生かした、市街化区域のLRT停留場周辺などに新たな誘導エリアの配置や、立地特性に応じた「住む・働く・学ぶ」などの都市活動を支える誘導施設の検討などを整理したところであります。

46ページをご覧ください。3つ目の課題、「誘導施策の強化」については、「(1)公共交通沿線における居住者等の生活利便性向上に向けた機能の充実」としまして、市街化区域のLRT停留場周辺など、都市活動を支える移動の基軸となる公共交通沿線における、公共交通利用者の利便性の向上に繋がる施設の立地誘導策の検討、「(2)居住誘導区域における都市基盤の整備・改善」としまして、居住誘導区域における狭隘道路等の公共施設の整備・改善に資する誘導策の検討、「(3)都市拠点形成に向けたまちづくりの推進」としまして、都心部におけるウォークアブルな空間形成などを図るため、民

間開発に対する支援施策等の活用促進，さらに充実・強化などを整理したところであります。

48ページをご覧ください。最後に，今後のスケジュールを説明します。本日の都市計画審議会での御意見を踏まえながら，計画見直しや施策の充実などの検討を進め，次回，都市計画審議会におきまして，計画見直し素案について，ご意見をいただきたいと考えております。そして，令和6年2月の改定・公表に向け，パブリックコメントを実施し，来年2月計画見直し案について都市計画審議会にお諮りする予定であります。以上で説明を終わります。ご審議よろしくお願いいたします。

長田議長

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。

いかがでしょうか。では，まず私から，都市計画に携わる立場として一言。他自治体において中間評価の先立つ事例がない中，誘導区域内外の状況について，人口や施設に加え，空き家や地価など幅広く分析するなど，評価にあたる着眼点は非常によろしいと思います。

郷間委員

居住誘導の課題として，誘導区域内の更なる誘導促進を目指すべきという方向性に違いないと思いますが，その一方で誘導区域外の開発が思っているより進んでいるという認識が市にあるかを確認させていただきたいです。また，資料44ページの1の(2)で居住誘導区域外に関しては，都市農地をどのように活用していくのか，開発に使われないようにするのかなど，市街化区域と市街化調整区域にある農地の捉え方も難しい中で，いろいろな形で開発抑制策として具体的に掲げられていますが，これは実際には農地法や農振法の網又は規制がどうしても壁にぶつかり，居住誘導区域外の開発抑制のために活用することは私からすれば事実上難しいと思うのですが，市としての課題認識を改めて教えていただきたいです。

N C C 推 進 課  
長

まず、居住誘導区域外で開発が進んでいるかという認識については、誘導区域内の人口割合を高めていきたいという中で、なかなか高まっていかないということは、誘導区域外でも開発が進んでいる、また、雀宮地区など特定エリアで開発が進んでいる現状を見ると誘導区域外でも土地が確保しやすいところから、開発が一定進んでいるものと考えております。

また、資料44ページの1の(2)の開発抑制についてですが、生産緑地制度は、営農意欲のある農業者の申し出により都市計画に定める制度であります。この制度を活用する場合、30年間営農しなければならないという中にあって、課税については農地評価の課税になり、市街化区域内の農地であっても税負担が軽減されるなど、営農しやすくなる制度であり、本市でも去年から導入したところであります。そのため、本制度を活用されることで、簡単に開発されるのではなく、営農の促進により居住地と調和のとれた農地の保全ができるような仕組みにより、開発抑制ができるのではないかと考えております。

また、同じく資料44ページ1の(2)、中長期的な取組としての用途地域の見直しについてですが、国においても都市農地の保全と住環境の調和を目的とした用途地域として田園住居地域というものが新しくできております。本地域は、農地開発の規制がある一方で、一般的に低層住居系では立地が難しいような規模、例えば農家レストランなど、農業振興などに資するような施設は立地が許容されているという用途地域であります。これについては、規制を伴うことから、すぐにではなく中長期的な視点を持ちながら、生産緑地地区の活用促進が図られている中で誘導区域外において保全すべき農地と周辺の一団のエリアなどで活用を検討することなど、今回の中間評価において、計画推進上の課題として今後のために位置付けておきたいということで記載しております。

郷 間 委 員

中長期的なものについても開発抑制としての対策となってくると思うのですが、開発意欲というのは、居住誘導区域で煩雑な手続きを経たり、費用負担が大きくなったりするより、



安易に入手しやすい，または，開発しやすいところにいくのは企業倫理の一つであると思います。そのため開発抑制をするのであれば，かなり思い切ったものやっつけていかないといけないというのが私の考え方です。今挙げられているものは，これまで農家が高い税金のところでも課題がある中で農業をやっていたことを，もう一度頑張れと言われているようなものですから，安易に手放さないでくれと，手放してもいいが手放さないでくれと，間接的な対策のように感じるので，中長期的な取組として考えるのであれば直接的な新たな抑制策を考えていかないとメリハリある誘導区域内への誘導は難しいと感じたところです。これから具体的にでてくるのを期待したいと思います。また，資料31ページ，市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺エリアの人口割合は維持・増加していると書かれていますが，このような地域では農地法などの規制で手が加えられないから維持せざるを得ない，開発をすることが逆にできないということなのではないでしょうか。維持・増加と書かれており，市街化調整区域が動いているように見えてしまうのですが，私としては，地域拠点などの人口割合が動いている，増加の方向にあるのはごく少数だという実感があるのですが，現実どのような状況なのか，参考までに教えてください。

都市計画課長

開発抑制は，今のところ実質できていないというのが現状です。居住誘導区域内は，ほぼ開発し尽されており，空き家も増えている状況です。市街化区域の居住誘導区域外は，今まで営農されて頑張ってきた農地が開発されているところです。そのような中，昨年度から生産緑地地区という形でまずは市街化区域のなかでも頑張っている農家を支援しよう，市街化調整区域と同等の課税にしようということで生産緑地制度を設けて昨年度一年間募集を行い，4か所，約1.2ヘクタール程を指定したところです。今年度の状況については，2件約1ヘクタール程の事前申し出が出ている状況です。開発抑制ができていない中でも生産緑地において取り組んだところ，そのような状況ではありますが，短期的に成果を出すのは難しいと感じております。これは必須ではありませんが，

立地適正化計画において、居住調整区域というものを定めることができ、強制的に開発できないようにすることができます。田園住居地域よりもさらに厳しいものでありますが、それを設定したうえで開発抑制し、最終的に逆線引きのような手法もありますが、本市はこのような強固な手段は使わず、なるべくPRしながら、ゆとりある生活をしたい方は居住誘導区域外を案内したり、生活スタイルに合わせた居住を選択できる形で長い目で誘導しているところであります。

ただ、国において田園住居地域の運用から5年間が経ち、生産緑地制度を見てみると制限が厳しいという状況であります。逆に市街化調整区域では7つの地域拠点と19の小学校周辺エリアで類型を作り、現在、7地区で地区計画による開発が進んでおりますが、偏りがあるのが実情でございます。農地が少なく市街化区域や幹線道路に近いところで地区計画制度が活用されております。もともと活力維持という視点で市街化調整区域は類型を設けているため、本当に困っているという地区ではなかなか開発の動きがないというのが現状のため、運用上そのような地域でも区域を弾力的に運用するなど工夫をしながら取り組んでいきたいと考えております。

柴田委員

資料36ページの「新築住宅戸数の変動」ですが、駅東や雀宮地区で増えているのは、土地区画整理を実施した場所であるからと認識しています。また、資料35ページに問題が集約されており、駅西側は人口減少とともに空き家が増えているところであり、対策としては大きなポイントになってくると考えています。駅西側への処方として「既存ストックの有効活用」が書かれていますが、補助金等の誘導策では実際進まないため、一定の規模や範囲はいずれにしても具体的な手法を打ち出したほうが良いのではないかとというのが一つです。

また、資料46ページの3の(3)で都心部におけるウォークアブルな空間形成とありますが、中心になるのは、駅西側の大通り周辺のエリアのことを言っていると思いますが、ウォークアブルな空間を形成する上で必要なことは、これから駅西側にLRTが整備され大通りにいろんな機能が充実するこ

とは分かりますが、都心環状で機能を受けるとなると、これは立地適正化計画で位置付けるのは違うかもしれませんが、都心環状線を整備して大通りからの受け皿にする、公共交通の再編に合わせた受け皿にするなど、そのようなことを考えないとまちの骨格は道路であり、公共交通もLRTも道路を走るため、内環状も含め、そのあたりを位置づける必要があるのではないかと思います。以上です。

NCC推進課  
長

中心部西側で空き家が増加しているということに対し、今回は施策レベルでは表現はしておりませんが、今後は従来の区画整理事業のように基盤をあたらしく作り直すというのではなく、小規模でも使いやすい区画整理手法を使うことで市場に出回らない空き家の改善につなげるなどの、施策レベルではそのようなものを位置付けながら民間の方が使いやすいような形にしていければと思っております。加えて、まちなかで老朽化した建築物、空き地など敷地が小さいことで利用が促進されないこともあるので、そのようなものを共同化の手法で改善していく「優良建築物等整備事業」を令和4年度から運用開始したので、面についても目配せしながら、「優良建築物等整備事業」の点の整備などを立地適正化計画等でも施策を位置付けるとともに、まちなかをウォーカブルな空間に作り替えようという計画策定も進めているので、その中でも盛り込んで、まちなかのウォーカブルな空間づくりに繋げていければと考えております。道路についてですが、道路整備については県道のこともあるため、県とも連携をとりながら、早期整備に努めていきたいと考えております。今後の整備については、関係部局と連携を図りながら、進めていきたいと考えております。

長田議長

本市NCCの特徴であるLRTの強みを生かした、多くの人が行き交うLRT停留場周辺へ新たな誘導エリアの配置や特性に応じた誘導施設を検討する考えは、宇都宮らしさが現れており、良い取組だと感じています。

長田議長

他にございませんか。

ご意見・ご質問も出尽くしたようですので、審議は以上といたします。

なお、この議案につきましては、引き続き審議を行ってまいりますので、よろしくお願いいたします。

4. その他，閉  
会

長田議長

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。

高秀書記

ございません。

長田議長

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

毛塚書記

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月頃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93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。