

## 第 7 回宇都宮市都市計画審議会議事録

平成 13 年 10 月 16 日  
午後 2 : 0 0 ~ 4 : 0 0  
1 4 A 会議室

出席委員 塩田潔委員、武田秀敏委員、永井護委員、山田義雄委員、  
金子和義委員、大竹清作委員、荒川恒男委員、石井万吉委員、  
小池健彦委員、大久保芳雄委員  
( 1 0 名 )

欠席委員 荒井雅彦委員、長田光世委員、鈴木義平委員、伊達悦子委員、  
橋本俊一委員  
( 5 名 )

出席幹事 森賢一郎幹事、橋本治夫幹事、福田幹雄幹事、  
渡辺政行幹事、五月女賢幹事、浅野一樹幹事、  
篠崎正男臨時幹事、横松精二臨時幹事  
( 8 名 )

寺内栄書記、篠塚茂夫書記、田辺義博書記、栃木邦雄書記、  
江口英男書記  
( 5 名 )

事務局

本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。定刻となりましたので、只今から、「第7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。

先日、送付いたしました、

- ・ 第7回宇都宮市都市計画審議会次第
  - ・ 議案第1号、議案第2号、議案第3号それぞれの資料
- です。

次に、本日配布の資料として、

- ・ 説明資料1
- ・ 説明資料2
- ・ 「参考資料」宇都宮市用途地域等決定基準

です。

以上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。

それでは、会長お願いいたします。

永井会長

第7回宇都宮市都市計画審議会の開会にあたり、ひとことご挨拶申し上げます。

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。

今年度の第2回ということで、3件の都市計画の決定・変更に関する議案がございます。忌憚のないご意見をいただきながら、効率的に会議を進めたいと思いますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

続きまして、会議の成立に係る本会の定足数に関して、事務局より本日の出席委員数の報告を求めます。

事務局

本日の会議でございますが、現在、出席委員は10名でございます。当審議会の「会議は委員定数の半数以上の者の出席により開催する」旨を満たしておりますので、本会は成立しております。

なお、本日欠席通告のありました委員は、荒井委員、長田委員、鈴木委員、伊達委員、橋本委員の5名であります。

以上、ご報告いたします。

永井会長

事務局からの報告のとおり、本会は成立しておりますので、ただいまから第7回宇都宮市都市計画審議会を開会いたします。

次に、本日の議事録署名委員といたしまして、

・武田委員

・石井委員

の両名をご指名いたします。よろしくお願ひいたします。

それでは、議事に入ります。

本日は、議題といたしまして、議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更」、議案第2号「宇都宮都市計画下水道の変更」、議案第3号「宇都宮都市計画地区計画の決定」の3件でございます。

これらの議案3件につきましては、平成13年10月9日付、宮都第240号から242号にて市長から諮問がなされております。

議案第1号と第3号は、概ね同じ地区での決定・変更となっており、内容も関連しておりますので、一括して審議することで効率化を図りたいと思います。その後に、議案第2号を審議するという事で、大きく二つの審議としたいと思います。

よろしいでしょうか。

各委員

意義なし。

永井会長

それでは、議案第1号と3号について、一括審議で進めてまいります。

審議に入る前に、事務局より説明をいただき、その後、ご質問、ご意見をいただきたいと思います。事務局より説明をお願いします。

浅野幹事

それでは、会議次第に従いまして、ご説明いたします。只今、会長からご説明がございましたが、議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更」及び議案第3号「宇都宮都市計画地区計画の決定」は、いずれも関連する都市計画でございますので、一括説明とさせていただきます。

それでは、議案第 1 号「宇都宮都市計画用途地域の変更について」、西川田南地区の議案書をお開き下さい。

1 ページは計画書で、変更後の本市の用途地域の種類、面積、建築物等の制限内容が記載されております。2 ページをお開き下さい。2 ページは変更対照表でございます。ゴシックで書かれた第 1 種中高層住居専用地域と工業地域が変更になっております。下段の括弧書きが変更前の面積になっております。3 ページをお開き下さい。今回、変更する西川田南 2 丁目地内の変更対照表でございます。現在の工業地域約 4.4ha を第 1 種中高層住居専用地域に変更するもので、面積、容積率及び建ぺい率の変更はございません。4 ページをお開き下さい。総括図でございます。変更する位置を示しております。外環状線を挟んで、県総合運動公園の南側、工業地域の一部で、赤でマークしている約 4.4ha の区域でございます。5 ページをお開き下さい。変更案の計画図でございます。6 ページをお開き下さい。変更前の計画図でございますので、両方を見比べていただきたいと思います。

今回、赤線で囲まれている区域を変更しようとするものです。内側の青い線が、併せて決定しようとする地区計画の区域でございます。

次に、議案第 3 号「宇都宮都市計画地区計画の決定について」、グローイングタウン西川田地区計画の議案書をお開きください。

1 ページから 2 ページが計画書です。名称、位置、面積や区域の整備・開発及び保全の方針、地区整備計画等を記載しております。現在の良好な居住環境を住民が主体になって、維持・保全し、育成していくことを地区計画の目標にしております。

区域面積は、約 4ha でございます。先程の用途地域を変更する区域の一部でございます。

地区整備計画は、区域内を住宅専用地区 A と B に区分し、全域に用途・敷地面積の最低限度・形態又は意匠の制限を定め、その他、住宅専用地区 A につきましては、壁面の位置の制限・高さの最高限度・かき又はさくの構造の制限を定めております。

3 ページをお開きください。総括図でございます。位置は、用途地域の変更の位置とほぼ同じでございます。

4 ページをお開きください。計画図でございます。

太線で囲まれた区域、約 4ha が地区計画区域となっております。  
北側のハッチの区域が住宅専用地区 A、約 3.6ha、南側の斜線の区域が住宅専用地区 B、約 0.4ha でございます。

都市計画の内容につきましては、本日お配りしました A3 用紙の「説明資料 1」に従いまして、ご説明したいと思います。

「1 都市計画決定、変更の主旨」でございますが、現在、工業地域に指定しております地区につきまして、自治会の住民の方々が主体となり、将来のまちづくりについて議論を重ね、地区計画の案を策定いたしました。

このことから、宇都宮市の都市計画の基本方針であります都市計画マスタープランの位置付けに基づきまして、土地利用計画を総合的・一体的に再検討し、用途地域を中高層住宅の良好な環境保護のため、第一種中高層住居専用地域に変更するとともに、地区計画を決定するものでございます。

「2 位置及び区域」でございますが、地区計画を決定しようとする区域は、民間開発により整備された住宅地です。この住宅地は、1つの自治会、グローイングタウン西川田自治会を形成しており、合計 164 区画ございますが、その内、約 130 戸の住宅と開発業者の販売センターが 1 棟、立地しております。

用途地域を変更しようとする区域は、地区計画の区域全域と、その南西部を加えた区域でございます。この南西部には、企業の寮が 1 棟建っており、その他約 0.4ha が未利用地となっております。

次に、「3 当地区周辺の都市計画と地区計画案の策定の経過」ですが、当地区は、市街化区域の外縁部の西川田南 2 丁目に位置し、周辺に大規模な工場が既に立地しており、その南側は、樹林地等の未利用地であったことから、工業地としての土地利用の形成が予想され、当初、昭和 47 年に工業地域として指定しております。平成 8 年に都市計画法改正により、新用途地域に移行しましたが、同様に工業地域としております。

この間、平成 6 年に、住宅専用地区 A の地区でございますが、住宅地の開発が完了し、また、平成 10 年には、住宅専用地区 B の地区の開発が完了しております。

その後、住宅専用地区 A を開発した事業者から、住宅地の環境を保護するため、用途地域の変更についての要望がございましたが、

地区の整備の目標や方針を定める地区計画の決定と併せて、用途地域を見直していくという市の方針に基づき、地元の自治会住民を対象に用途地域制度と地区計画制度についての説明会を8回にわたり実施いたしました。

その後、市が主体となって地区計画の素案を作成し、提案いたしましたが、概ねの内容については、理解を示していただいたものの、細かい制限の調整に時間がかかり、平成12年度からは、主に自治会が主体となって、積極的にまちづくりについて協議し、アンケート等を実施した上で、現在の案を作成するに至っております。

次に、「4 用途地域の変更について」でございますが、「1」用途地域の変更理由」として、3点ほど挙げてございます。

1点目は、「土地利用の自然的推移」ですが、先程、説明いたしましたが、当地区周辺は、昭和47年当時に市街地の外縁部に位置し、一部工場が立地していた未利用地であったことから、工業地が形成されることが予想されたため、工業地域に指定しておりましたが、現在は、住宅開発が進行し、航空写真でもご覧いただけますように、住宅地が形成されております。将来においても、現在の土地利用が一新され、工業地を形成することは考えられないことから、居住環境を保護することが必要となっております。

2点目は、「地区住民・関係権利者の合意形成」がございまして。自治会の住民の方々は、地区計画とともに用途地域の変更についても十分議論がなされ、合意されております。また、不在権利者につきましても、個別に訪問、説明し、理解が得られております。地区南西部の企業の寮及び未利用地につきましては、一企業が所有しており、今回の地区計画の区域には含めておりませんが、用途地域の変更につきましては、理解を得ております。

3点目としまして、宇都宮市の都市計画の基本方針である宇都宮市都市計画マスタープランでは、一般住宅地として位置付けており、良好な住環境の保全を図る地域であることを掲げております。

次に、「2」第一種中高層住居専用地域の選択理由」でございますが、環境の悪化をもたらす恐れのある施設の混在を防止するため、地区計画の整備目標・方針及び制限内容と整合し、また、西側の現在の土地利用との調和及び地区内の敷地規模や現在の建物の立地状況等を考慮し、第一種中高層住居専用地域としております。

資料の2枚目の「5 地区計画の決定について」でございますが、  
「1)地区計画の決定理由」として、2点程ございます。先程ご説明いたしました、用途地域の変更の理由と重複いたしますが、都市計画マスタープランとの整合と、地区の住民が主体となって一定のルールを定めるなどの関係権利者の合意でございます。

「2)グローイングタウン西川田地区計画の地区整備計画の主な内容」でございますが、当地区計画は、区域を2つの区分しております。2つの地区は、現在は、1つの自治会で構成されておりますが、開発業者が異なり、別々の開発として造成された経緯がございます。特に住宅専用地区Aにつきましては、開発業者が開発計画の当初から、まちづくりの基本方針をもって、建物の建て方に配慮し、また、現在の地区計画の原案となるルールを条件に販売いたしております。したがって、住宅専用地区Aにつきましては、相当きめ細かいルールを盛り込んでおり、住宅専用地区Bの住民や権利者の方々が、現在立地している建物や敷地の形態等を考慮し、適合する項目について、ご協力を頂いたものとなっております。

また、住宅専用地区Bの南側の道路と宅地面とは1.5m程度の高低差があり、住宅専用地区AとBとの宅地面は、更に1.5m程度の高低差がございます。このような土地利用条件の違いも考慮してございます。

次に、資料右側の「建築物等の主な制限内容」でございますが、まず、建築物の「用途の制限」につきましては、店舗等につきましては、第一種低層住居専用地域と同様の制限としております。住宅と兼用したもののみを認めるものとし、店舗等の面積は、延べ床面積の2分の1まで、かつ、50㎡以下としております。

この他、共同住宅等も制限し、建築出来ないものとしております。

次の「敷地面積の最低限度」の制限でございますが、市街化区域内の開発許可基準を準用し、150㎡としております。

次の「壁面の位置の制限」と「建築物の高さの最高限度」でございますが、下の「3)グローイングタウン西川田地区計画の特徴」と重複いたしますが、これらの制限は、住宅専用地区Aの区域に限り定めております。この区域内の平均の敷地規模150㎡強という、決して広くない敷地の中で、道路及び隣地の境界線からの壁面の位置を1m以上で定め、更に、街区の北側宅地の日照に配慮し、北側

斜線も定めております。北側斜線の立ち上がりは、第一種低層住居専用地域の 5m に対し、当地区は、自治会で協議した結果、6m としております。

この他、「建築物等の形態又は意匠の制限」と「かき又はさくの構造の制限」を定めております。「かき又はさくの構造の制限」につきましても、住宅専用地区 A だけの制限としておりますが、先程ご説明いたしましたとおり、住宅専用地区 B の宅地面と全面道路とに約 1.5m の高低差があることから、B 地区には、定めを設けてございません。

最後に「3」当地区計画の特徴」でございますが、これまでの地区計画と異なるのは、特に、地区計画の素案の段階から、住民が参加して関係権利者合意のもとにきめ細かいルールを策定するに至った事にあります。

また、このことが、市全体の土地利用計画である用途地域を変更する要因の一つとなる、市民主導のまちづくりであり、今後も積極的に住民と共に住みよいまちづくりに向けて努力して参りたいと考えております。

以上で、「議案第 1 号 宇都宮都市計画用途地域の変更」及び「議案第 3 号 宇都宮都市計画地区計画の決定」につきましての説明を終わります。

なお、これらの案につきましては、平成 13 年 9 月 18 日から 10 月 2 日までの 2 週間、都市計画法 17 条に基づく縦覧を実施いたしまして、縦覧者数は 1 名、意見書の提出はございませんでした。

よろしくご審議の程、お願いいたします。

永井会長

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。ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

武田委員

用途地域の変更面積 4.4 ha と地区計画の決定面積 4.0 ha の差について、0.4 ha が地区計画には入っていないことについて、もう一度説明をお願いします。

事務局

議案第 1 号の変更対照図をご覧ください。青い線で区切られている住宅地の部分が地区計画の区域 4.0 ha です。南西部を含めた



赤い線の4.4haが用途地域の変更となります。

この経緯ですが、北側の住宅地が民間開発により造成・分譲された地区で、南西部の残りの0.4haは北側に位置する日本ランコの所有地で未利用地となっております。

地区計画のエリアは分譲の区域の中で案を策定し、決定しようとするものです。

武田委員

日本ランコさん所有地があるのですね。用途地域の変更はするけれども、地区計画には含まれないということですね。

事務局

用途地域の変更については、地形・地物となる道路で区切ること、また、周辺の住宅地に囲まれている未利用地であることから、一体的に土地利用の誘導を図るため、住居専用地域に含めたいということについて、所有者の理解を得て、用途地域の見直しを行おうとするものです。

永井会長

他にいかがでしょうか。

塩田委員

南側にも住宅地がありますが、これが今回の変更の対象とならないのは理由があるのでしょうか。また、将来的に対象となるのかどうかについてもお聞かせください。

事務局

用途地域の見直しの契機としまして、主たる用途が住居系になったという自然的土地利用の推移がございます。合意形成を図る上では、地区計画手法をもって合意を取りながら用途地域の見直しを行っていくという考え方がございます。

南側の住宅地につきましても、開発行為により行われていますが、今回対象としている地区との時期の違いや、建物についても様々な形態があることから、今回は、地区計画の地元合意が得られました地区について、地区計画と合わせた用途地域の見直しを行うものです。

また、都市計画マスタープランでは、一般住宅地としての位置付けですので、今後、南側住宅地についても地区計画などの合意形成の働きかけにより、順次土地利用の変化に対応した見直しを進めて

いきたいと考えております。

永井会長

他にいかがですか。

山田委員

今回の見直しは、市民主導ということで非常に良いと思います。住宅地が発展していく過程の中で、用途地域を見直していくとのことですが、これからの都市の変貌というのは、必ずしも住宅地の近傍にさらに住宅地が増えていけば良いということだけでは無いと思います。少子高齢化の時代にもなってきますし、実態に合わせた形のゾーニングの見直しをしていくような行政の進め方が必要ではないかと思えます。

たまたま、この場所は、私の会社の裏手でございまして、昭和36年に移ってきたのですが、もともとは、一番初めの市街地開発組合の工業団地で、住宅地が増えてこのような土地利用になってしまったわけですが、工業の関係者にとっては、住宅地への配慮のための環境対策のコストの増大したというようなことがあります。

住宅地が増えていく時代はもう終わっているのではと思います。もうちょっと地域全体を大きな視点で捉えて、近くに工場もあるという前提のまちづくりのコンセプトも考えるべき時ではないでしょうか。

例えば、私の会社では、近くの方は自転車で通勤するなどして、近くに工場があることが便利であり、地域の活性化にも繋がっているわけです。こういったことも含めると、今回の場所はいいとして、南側の住宅地はどのようなコンセプトでまちづくりをしていくのか、工場はどのように発展していくのか、あるいは、この地域は工場を排除していくというのであれば、移転に関するインセンティブや好ましい工場の誘致などの観点を含め、過去の経過をそのまま引きずったまちづくりだけではなく、あるべきコンセプトを考えることも必要だと思えます。

住宅地が増えてきて、住民の合意で住宅地に切り替えていくというのは、それはそれで良いと思いますが、別の角度からの視点を交えて、西川田南地区全体としてのまちづくり進め方について、議論をしていかないと写真のとおり異様な形の土地利用が展開されていってしまうのではと思います。

永井会長

非常に重要なお話です。用途地域というのは、現状の保全と将来の誘導という二つの機能があると思います。この二つが共に機能して100点満点になっているかというのはいろいろな議論があると思います。

とりあえず、参考資料の用途地域決定基準の説明をいただいて、山田委員のお話についてのコメントをお願いします。

事務局

それでは、お手元参考資料の宇都宮市用途地域等決定基準についてですが、これは都市計画において用途地域を定めるにあたっての基本的な考え方を示しているものです。

従来の都市計画の用途地域は、国の考え方に基づいて定められておりましたが、平成12年の地方分権一括法以来、用途地域の決定をはじめ都市計画法による事務が自治事務となりましたので、宇都宮市の都市計画基準として市の実情に即した基準を定めております。

この中では、上位計画である都市計画マスタープランに即した形で全体の枠組みや地元の合意を踏まえ、見直しをしていくとしております。平成12年12月に宇都宮市都市計画マスタープランを定めましたが、産業拠点とか、新しい工業の受け皿、また、住宅の受け皿などについて、大きな枠組みで合意されているところです。

用途地域等決定基準の7ページをお開き下さい。「用途地域に関する都市計画の決定及び変更」の項目の中にどのようなときに用途地域を変えていくかというものがございます。

まず、「公的土地利用計画の策定変更」ですが、これは、マスタープランや東谷中島地区やテクノポリスセンター地区などの大規模な新市街地の土地利用計画の変更に併せ用途地域を見直ししていくというものです。

次に、「公的事業計画等の推進」ですが、土地区画整理事業などの面的整備の推進や、幹線道路の整備により沿道土地利用の条件が変わった場合などに見直しを行っていくものです。

また、「土地利用の自然的推移」ですが、従来予想されていた市街地像における建築物の主たる用途が相当程度かつ広範囲に変化し、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが適切で

ある場合、ただし都市計画マスタープランに即し、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障のない場合に限り、市民・住民の合意や地区計画を併せながら用途地域の見直しをしていくということです。

用途地域そのものは、都市計画の土地利用の骨格をなすものですが、時代に合わせて見直しをしようとするときに、上位計画との整合、施設計画や市街地整備計画の進展、今回のような土地利用の自然的推移での条件整備の上での見直しを検討してまいりたいと考えております。

永井会長            それでは、今回の変更は「 公的土地利用計画の策定変更」と「土地利用の自然的推移」に該当するということですか。

事務局             「 土地利用の自然的推移」に該当することとなります。

「 公的土地利用計画の策定変更」につきましては、例えば、テクノポリス計画のような新たな市街地を造成していくというような市街化区域編入を伴うようなものですとか、大きな公的土地利用計画が対象となります。

西川田南地区全体の工業地域の再生計画などの公的計画を策定するようなことがあれば該当することになると思いますが、今回は、マスタープランで位置付けのある自然的推移のあった場所を見直していくものです。

永井会長            都市計画マスタープランでは、すでに工業系を住居系にしてあるのですね。

事務局             幹線道路の沿道は工業系です。今回変更しようとする部分は住居系として位置付けております。

山田委員            用途地域の変更についての進め方についてではなく、せっかく住民主導のまちづくりをしようとするのなら、これを機に一度周辺の人々についても、例えば公聴会を行うとかアンケートを取るとか行政から働きかけ、先に繋がるような住民の議論があってもいいのではないかとということを申し上げます。

永井会長            この工場は、何の工場ですか。

事務局              北側の日本ランコは電気部品の工場です。

永井会長            そうすると山田委員のおっしゃるようにこの辺の工場は環境対策をしているのでしょうか。

山田委員            工場は、みんなやっていますね。

永井会長            かなり住宅地が近づいてきたために追加投資があったようなことはありますか。

山田委員            それは、長年にわたる蓄積はあります。今回の用途地域の変更があったらすぐ工場が困るといような事態は起きませんが、こういうことがあるのなら、これを機会にもう一度工場のグループについても地域として取り込んだ形での発展を考えていく進め方が必要だと思います。

永井会長            工場の意向については、どうですか。

事務局              今回の用途地域の変更につきましては、北側の日本ランコさんは所有地がありましたので話はしておりますが、住宅地を挟んだ東側の工場には直接意向の調査は行っておりません。

永井会長            用途地域を変更するとき、変更区域の中にはいろいろ情報提供があると思いますが、周辺に対しては縦覧だけになってしまうのですか。

事務局              公聴会や説明会を必要に応じて行います。特に用途地域の変更は既存不適格の建築物が発生する可能性があります。こういう場合は、将来の建築計画に大きな影響を与えることがありますので、十分な説明会などのお知らせをしています。今回のケースは、直接変更区域に関わりのあった北側の工場については、お話ししましたが、

東側については、縦覧のみの実施でした。

お話のありましたように、特に政策的に工場を誘致したような場所については、それぞれの事情で立地しているわけですから、工業地域から住宅系に変わるような都市計画の扱いについて慎重に行わなければならないと感じております。

永井会長

用途地域をどう扱っていくかを考えてみると、積極的に見直していくのか、保全を重視するのか、運用していく市がどういうスタンスでやっていくかということでしょうか。

事務局

今回の変更により、工業地が減ることになりますが、過去に東谷中島地区、宇都宮テクノポリスセンター地区に工業用地を用意しまして、都市全体の工業需要を満たす用地を用意した上で、条件が合った本地区の変更を行うこととなりました。

西川田南地区全体を見たときに、住居系に囲まれた工場の立地形態が変わるといような場合は、都市計画マスタープランのレベルで都市全体の配置を見直していく中で、公聴会の実施や市民参加を行っていくことになると思います。これに即して、条件が合った場合には、工場の移転が促進されるようなことも考えられると思います。全体の処理をした上で、個々の都市計画の具体的な見直しを行う手続きを行うことになるかと思えます。

今回の変更については、直接関係する地区計画のエリアの見直しですが、山田委員のおっしゃることは、都市計画マスタープランの見直しというレベルになるかと思えますので、その際に十分な市民の議論や合意形成などを経て、方針を換えて具体的な計画に反映していくということが考えられます。

事務局

今までの都市計画の決定・変更の手続きについてですが、大正8年に都市計画法が出来まして昭和45年に新しい法律に変わったわけですが、都市計画は行政が決めるという認識がありまして、昭和45年にはそのようなことを廃するため縦覧や公聴会などの手続きを行うこととされたわけです。実際縦覧に際しては、広報うつのみやに登載することやホームページに掲載するなど努力はしておりますが、まだ十分でないということもありますので、都市計

画の決定・変更手続きにおいて、きめ細やかに伝わるような手法を研究していく必要があると思いますので、努力してまいりたいと考えております。

永井会長

山田委員がおっしゃったことは、決してこの1箇所だけの話ではないですね。本議案の承認とか答申とは違うスタンスになるかもしれませんが、別の立場から荒川委員はどう思われますか。

荒川委員

やはり南側の住宅団地との整合性についてですが、住民主導の地区計画は良いと思いますが、開発の時期がバラバラだということで南側が後回しになることについては疑問に感じているところです。南側はかなり前の開発ですので、高齢化や建物の老朽化が見られると思いますので、このような状況の中、現状のままでは良好な環境が失われかねないのはむしろこちらではと思いますので、先ほどのお話にもありましたが、積極的に住民主導を促していくようなことをしていくべきではと感じています。

塩田委員

準工業地域、工業地域がどんどん狭められている傾向にありますね。新しい工業団地が用意されているとのことですが、工業団地までは出て行けない、街中に近いところの準工業、工業地域に行きたいという方が結構いらっしゃいます。準工業、工業地域が狭くなるということは、住環境を守る観点では都市計画上好ましいとは思いますが、あまりにも街中にあった準工業、工業地域が減ってきて、「白」か「黒」かはっきりするというような傾向が強くなって、「グレー」の地域が残っていないという現状であると感じています。

今回の変更も、良好な住環境を保全のために行うことですので結構だとは思いますが、山田委員のおっしゃるとおり、良好な準工業地域、工業地域を保全して欲しいと思います。これは都市計画マスタープランに絡む問題でしょうが、これから考えていくべきだと思います。

永井会長

今の塩田委員のお話は、地区計画のようなもので対応していくことになるかもしれませんね。

当初のポテンシャルとしては、工業専用地域にするほどではないが、市としては工業系の土地利用を望んでいたものが、経済のメカニズムに任せたら、結果は住宅地になってしまったということですね。この市場の原理に従わざるを得ないのだけれど、この判断をどの段階とするのか、あるいは工業の専用化のために工業専用地域にするのか、こうすることでもしかすると未利用地となってしまうかもしれませんが、これについてどのようにやっていくかということになります。

また、今回のように出来た住宅地の4.4ヘクタールの中の環境を保つためには、用途地域を変更したほうが良いと思いますが、これが周辺に影響を及ぼすわけで、本地区周辺の方々の問題はどのようなものがあるのかというのは難しいですが、これらをおさえおくことは重要なことだと考えます。ここについては、縦覧でも問題は出ておりませんし、北側の情報は得ているということです。

他に何かございませんか。

ご意見・ご質問も出尽くしたようですので、お諮りいたします。

議案第1号「宇都宮都市計画用途地域の変更」

議案第3号「宇都宮都市計画地区計画の決定」

について「原案どおり異存ない」としてご異議ございませんか。

各委員

異議なし。

永井会長

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。

続きまして、議案第2号「宇都宮都市計画下水道の変更」についての審議に入ります。

事務局より説明をお願いします。

浅野幹事

それでは、議案第2号「宇都宮都市計画下水道の変更」についてご説明いたします。

議案第2号資料及び説明資料2をご覧ください。

説明に入ります前に本市の下水道の整備状況についてご報告いたします。

下水道は、健全で安全、快適な生活環境を確保する上で非常に重要な都市基盤であり、また、公共水域の水質保全を図るためにも必



要不可欠なものであります。

本市における下水道事業は、昭和33年の『宇都宮市公共下水道』、昭和56年の『鬼怒川上流流域下水道』の都市計画決定に始まり、事業の進展とともに数度の都市計画変更を行い、現在では、公共下水道汚水処理区域 約8,123ヘクタール、雨水処理区域 約8,039ヘクタールの排水区域を決定し、整備を進めているところでございます。

また、平成13年4月現在の汚水の下水道整備状況につきましては、整備面積7,697ヘクタール、整備率94.8パーセント、普及率81.2パーセントとなっております。

それでは、議案第2号議案書の1ページをお開きください。ここには変更の内容等を記載しております。都市計画宇都宮市公共下水道の「4.その他の施設」に清原西調整池及び清原南調整池を追加するものです。ご参考までに、下水道の都市計画決定案件については、公共下水道、都市下水路及び流域下水道の3種類がございます。今回の二つの調整池については、公共下水道に該当するものです。

2ページの新旧対照表をご覧ください。

「1.下水道の名称」は、宇都宮市公共下水道で変更ございません。

「2.排水区域」ですが、汚水排水区域8,123ha、雨水排水区域8,039haで変更はありません。

「3.下水管渠」についても、幹線4箇所、放流渠とも変更ありません。

「4.その他の施設」につきましては、ポンプ場、処理場、調整池があります。現在、本市においては、ポンプ場13箇所、処理場3箇所、調整池1箇所が都市計画決定されておりますが、今回新たに二つの調整池を追加しようとするものです。

なお、資料の説明につきましては、別添の説明資料2でご説明いたします。説明資料2をご覧ください。

今回の変更内容でございますが、現在、本市東部の鬼怒左岸台地の刈沼町、道場宿町、野高谷町等の約177haにおきまして、都市基盤整備公団によって整備の進められている「宇都宮テクノポリスセンター地区」内の雨水の排水施設に関しての変更を行うものでございます。

本地区につきましては、平成６年度に市街化区域編入し、平成９年度に事業認可を受け、土地区画整理事業に着手しているところです。

下水道に関する都市計画については、平成７年度に宇都宮市公共下水道の排水区域に編入、平成１０年度に汚水処理施設である「清原中継ポンプ場」を追加し、土地区画整理事業に合わせた整備を予定しているところですが、今回、都市計画下水道の変更により、２箇所の雨水調整池を定め、土地区画整理事業により整備される良好な市街地環境の雨水排水をより適切に行い、当該調整池の位置や機能を恒久的に担保しようとするものです。

説明資料２右側の土地利用計画図をご覧ください。

本地区の整備スケジュールは、平成１５年春の開設を目指している「（仮称）栃木県工業技術センター」、「（仮称）とちぎ産業交流センター」の予定地を中心として、地区の骨格をなす都市計画道路「野高谷大塚線」、「宇都宮芳賀線」とその沿道の整備が先行的に行われる予定になっており、これらの造成に併せ、地区の雨水を処理する調整池を整備していく必要があります。

これらの調整池の内容についてですが、現況地盤高や土地利用計画に基づき、地区西部の刈沼町地内に約３７，０００㎡の雨水調整池である「清原西調整池」を、また、地区南西部に約６，５００㎡の「清原南調整池」を設置する計画となっております。

これら２箇所の調整池により、地区内に降った雨を一時的に貯留し、放流先である地区西側を流れる普通河川刈沼川の流下能力を考慮した一定量の水を順次放流していくこととなります。

この２箇所の雨水調整池についての設計諸元は、３０年に１度の降雨を想定のもと、清原西調整池で１０５，１００ $m^3$ 、清原南調整池で１０，１００ $m^3$ の雨水を貯留できる容量で、放流量は、清原西調整池で毎秒約０．５ $m^3$ 、清原南調整池で毎秒約０．０５ $m^3$ 、合わせて毎秒０．５５ $m^3$ の雨水を刈沼川へ放流する施設計画となっております。

また、本地区には、今回追加しようとする清原西調整池、清原南調整池のほかに、地区東部に「清原東調整池」の整備が予定されております。こちらについても地区から放流する雨水を調節し、地区南部の「唐桶溜」へ放流するための施設となりますが、今後、都市

基盤整備公団による地区内の造成スケジュールの熟度を踏まえ、順次都市計画決定してまいりたいと考えております。

ただいまご説明いたしました宇都宮都市計画下水道の変更に関する縦覧につきましては、議案第1号、第3号と同様に、広報うつのみや9月号及び本市ホームページにおいて案内の上、9月18日から10月2日まで行いまして、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

以上で、議案第2号「宇都宮都市計画下水道の変更」について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。

永井会長

事務局からの説明が終わりました。ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

説明資料2の中の土地利用計画図の中で都市計画決定されているものは何でしょうか。

事務局

まず、平成6年に地区全体に市街化区域、用途地域、道路、土地区画整理事業を定めております。平成7年に下水道の排水区域を定め、平成10年に汚水排水のポンプ場を決定しております。

永井会長

市街化区域を定めると自動的に用途地域は決めるのですか。

事務局

市街化区域の中には原則として用途地域を定めることになっております。

本地区は、市街化区域の編入に併せて用途地域を定めておりますが、区画整理の進展にとともに土地利用の見直し、用途地域の見直しはあり得ます。現時点での用途地域は、地区中央の第1種低層住居専用地域、西側・東側の業務形用地につきましては準工業地域、宇都宮芳賀線から南の区域は第1種住居地域が定まっております、3種類の用途地域になっております。

今後、区画整理事業の進展に併せて、幹線道路の沿道などの用途地域の見直しを検討しているところです。

永井会長

調整池の位置は地形の一番低い場所から決まってくるのですね。

都市計画決定事項ではないかもしれませんが、この調整池のデザインについてですが、工業技術センターの中にあるから人の目につかなくて、掘り込んだものになるようですが、これからの都市を考えていくと、このような空間をオープンスペースとしてうまく使っていくような工夫も必要だと思います。事業上の位置の問題や採算性の問題もあるでしょうが。

事務局

清原西調整池につきましては、公園と工業技術センターに隣接する位置にあります。一体的な修景整備を都市基盤整備公団において予定しております。管理面での市との協議などありますが、清原西調整池については修景整備をするという聞いております。

永井会長

調整池の中に入れるようになるのですか。絵は出来ていますか。

事務局

施工図はまだ出来ておりません。縦横断図はございます。

永井会長

少なくとも、フェンスを設置するようなことはありませんね。

事務局

区域の一部について公園と一体的に開放していけるような整備を予定していると聞いております。

永井会長

調整池が公園の延長の機能を果たすことになりそうですね。

無いと困るが、普段はほとんど機能しない空間ですから、平常時はなるべく環境施設空間として使っていくということ積極的にしていただきたいですね。

他にご意見ございませんか。

大久保委員

現在の宇都宮向田線は、無くなってしまうのですか。

事務局

野高谷大塚線という2車線の都市計画道路に振り替えられることとなります。

大久保委員

議案第2号資料の4ページでは、調整池の横に新しい道路が北に向かって出来るようですが。

事務局 宇都宮向田線は、宇都宮芳賀線から野高谷大塚線へととなります。  
こちらの道路は、新たに北に伸びていく新設道路です。区画整理の区域までしか図化されていませんが、板戸地区、高根沢町へ繋げる構想のある道路です。

大久保委員 新たな道路が出来るとのことですね。  
宇都宮向田線は、場所は変わるけれども残るとのことですね。  
野高谷交差点は、心配な場所ですから。

事務局 北に伸びる高規格道路につきましては、現時点では構想計画段階ですが、面的整備として動いている土地区画整理事業の区域の中については、用地を生み出しているところです。今後、都市計画道路として具体的に位置付けていくこととなります。

大久保委員 交差点の南側はどうなるのですか。

事務局 南側は、清原工業団地のメイン通りとなります清原通りに接続されます。

大久保委員 幅員は変更になりますか。

事務局 北側の構想道路の幅員、車線数との整合が必要になりますので、この都市計画道路の決定の際に具体的に見直しをすることになります。

永井会長 他にいかがですか。

山田委員 会長のお話のように、都市計画の一環として、調整池を単に放流の調整だけではなくて、環境や「産・学・住・遊」の「遊」の部分に連携する開発計画というか、積極的に魚釣り場やボート乗り場などを整備するとか、栃木県内ではたくさんあるかも知れませんが、テクノポリセンターの一つの都市整備になると思います。関西地方では、これだけ大規模な調整池があれば、ゴルフ練習場などのビジ

ネスが行われることもあるようです。このような都市計画の新しい発展への繋がりをどのように考えていますか。

事務局

現在の都市基盤整備では、環境問題はずせません。環境アセスメントの実施や河川などの多自然型整備など生態系への配慮するような方向になっています。

こちらの地区については都市基盤整備公団が事業主体となりますが、県道であれば県、市道、公園、調整池は市へ管理が移管されることとなります。この中で、多目的な利用について将来の維持管理を含め協議をしているところです。環境配慮や多目的利用について、継続的に協議をしたいと思います。

永井会長

この件については、よろしいでしょうか。お諮りいたします。  
議案第2号「宇都宮都市計画下水道の変更」  
について「原案どおり異存ない」としてご異議ございませんか。

各委員

異議なし。

永井会長

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。  
これで、議案番号1から3まで全ての審議が終了しました。速やかに市長あて答申したいと思います。  
続きまして、次第4.その他に入ります。  
事務局より何かありますか。

事務局

特にございません。

永井会長

それでは、これをもちまして第7回宇都宮市都市計画審議会を閉会いたします。  
長時間のご審議ありがとうございました。

# 宇都宮市都市計画審議会

会 長  
永 井 護

議事録署名委員

武 田 秀 敏

議事録署名委員

石 井 万 吉