

第 3 回宇都宮市都市計画審議会議事録

平成 12 年 10 月 3 日
午前 11:00 ~
14A 会議室

- | | |
|------|---|
| 出席委員 | 塩田潔委員、鈴木義平委員、武田秀敏委員、永井護委員、山田義雄委員、柳田孝委員、今井恭男委員、大貫隆久委員、吉澤秀郎委員、石江善光委員、薄井五男委員
(11 名) |
| 欠席委員 | 荒井雅彦委員、長田光世委員、伊達悦子委員、荒川恒男委員
(4 名) |
| 出席幹事 | 半田晋平幹事、篠崎正男幹事、永岡重信幹事、菊池勝男幹事(代理 関哲雄道路建設課東部地区道路係係長)、浅野一樹幹事
(5 名) |
| | 笠井純書記、阿久津勇雄書記、郷間照男書記、田辺義博書記、栃木邦雄書記
(5 名) |

事務局 本日は、お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。
定刻となりましたので、まもなく審議会を開会いたしたいと存じますが、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。

< 資料の説明 >

御不足のものがありませんでしたらお知らせください。
それでは、はじめに永井会長よりご挨拶をいただきます。

会長 第3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、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。
今年度、3回目の都市計画審議会の開催でございます。
さて、本日の議題はお手元の会議次第にございますように市長から当審議会に諮問がありました「宇都宮都市計画用途地域の変更」及び「宇都宮都市計画地区計画の決定」に係る3件でございます。
委員の皆様、それぞれのお立場からの活発なご意見をいただきながら、審議を進めて参りたいと存じますので、よろしく願い申し上げます。

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

事務局 本日の会議でございますが、現在、出席委員は11名でございます。当審議会規則の第6条第2項にある「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、本会議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 雅彦委員
・ 荒川 恒男委員
の2名であります。

また、本日は審議に関連いたしまして、幹事の他に臨時幹事として建築指導課の横松課長が出席しておりますので紹介いたします。

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3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、
・ 山田 義雄委員
・ 柳田 孝委員
の両名をご指名いたします。よろしく願い申し上げます。

それでは、議事に入ります。本日は議題といたしまして、

(1) 議案番号 1 『宇都宮都市計画用途地域の変更』
(宇都宮市決定) 岩曾町地内

と

(2) 議案番号 2 『宇都宮都市計画地区計画の決定』
(宇都宮市決定) ふれあいタウン岩曾地区計画
及び

(3) 議案番号 3 『宇都宮都市計画地区計画の決定』
(宇都宮市決定) イーストヒルズ宇都宮地区計画

の 3 件につきまして、平成 12 年 9 月 26 日付け宮都第 301 号、302 号、303 号をもって、市長から諮問がなされております。

会議次第の次のページ『諮問案件一覧』をご覧ください。

3 件の議案の主な内容につきましては、記載のとおりであります。そのうちの『議案番号 1』と『議案番号 2』につきましては、同一地区における案件であります。

このようなことから、審議を効率的に進めるため、『議案番号 1 と 2』をまとめて一括審議することにより取り計らいたいと考えますが、いかがでしょうか。

各 委 員 異議なし。

会 長 それではご異議がないようですので、『議案番号 1 と 2』について、一括審議により進めて参ります。

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・ご意見等をいただきたいと思います。

事務局の説明を求めます。

浅野幹事 それでは、お手元に配布してあります参考資料に基づいて、ご説明いたします。

第 3 回宇都宮市都市計画審議会諮問案件の一覧表をご覧ください。本日は、議案番号 1 の宇都宮都市計画用途地域の変更から、議案番号 3 の宇都宮都市計画地区計画の決定まで、3 件のご審議をお願いするものでございます。

前回の審議会において、審議の内容がわかりやすいようにとの意見がございましたことから、事前に送付した資料のほかに、本日、議案ごとに A 3 一枚にまとめた参考資料をお手元に配布してございます。

それでは、岩曾町に関する議案番号 1 の用途地域の変更と、議案番号 2 の地区計画の決定につきましては、関連がありますので一括してご説明いたします。

A 3 の参考資料の 1 ページの右側の図面をご覧ください、本地区は、平成 11 年度に既存の大規模工場が閉鎖した空閑地でございます。

東側に、都市計画道路宇都宮白沢線、西側は、一級河川御用川、南側は、市道 507 号に接しており、北側には、大規模工場、東側には、パチンコ店やスーパーが立地しております。

栃木県により、養護学校の移転とともに、住宅供給公社が、住宅などの分譲を計画し、用地を取得いたしました。

今回の、用途地域の変更内容でございますが、工業地域に指定している大規模工場跡地の用途地域を地区計画の決定と併せて、都市計画道路宇都宮白沢線沿線を第二種住居地域、その他を、周辺の用途地域に合わせて第一種住居地域に変更しようとするものです。

変更する面積でございますが、工業地域約 5.8ha から第一種住居地域が約 5.4ha、第二種住居地域が約 0.4ha になります。事前に配布した A 4 の資料の議案番号 1 の 2 ページをお開きください、変更対照表ですが、宇都宮市全体で第一種住居地域が約 2,918.9ha から約 2,924.3ha に、第二種住居地域が約 562.7ha から約 563.1ha に、工業地域が約 399ha から約 393.2ha にそれぞれ変更になります。

変更の理由でございますが、栃木県による養護学校の移転と併せて、住宅供給公社が住宅などの分譲を計画し、道路や公園などの都市基盤施設整備が確実なため、更に、当土地利用計画を将来にも維持・保全するため、地区計画を併せて決定することから、今回、用途地域を変更しようとするものでございます。

宇都宮市の土地利用計画の方針ですが、昭和 47 年当時、大規模工場が既に立地していた地区については、現在も工業地域に指定しております、工場などが移転した場合には、跡地の土地利用及び周辺環境などを勘案し用途地域を見直すとしております。

また、現在策定中の都市マスタープランにおいても、工業地域を縮小して一般住宅地への土地利用転換の方向を示してございます。

本案の縦覧につきましては、9 月 12 日から 26 日まで行い、縦覧者は 0、意見書の提出もございませんでした。

次に、参考資料の 2 ページのふれあいタウン岩曽地区計画の決定でございます。

造成計画の概要ですが、開発区域の面積は約 5.9ha で、県が養護学校の移転を計画し、併せて住宅供給公社が住宅地開発を計画しております。造成工事を今年度末に、また、分譲を平成 14 年度末、学校の建設は平成 14 年度の中旬頃の着工を予定していると聞いております。

地区計画の決定の内容でございますが、右ページの中央の図面に示しておりますが、緑色の住宅地として利用する住宅地区、オレンジ色の商業施設などを配置する沿道整備地区 1、ピンク色の同じく商業施設などを配置する沿道整備地区 2、黄色が養護学校予定地の公益的施設を配置する文教地区の 4 つの地区に区分して、それぞれの地区の特性に応じて、用途・敷地面積の最低限度・壁面の位置・高さの最高限度・形態又は意匠・かき又はさくの構造など、建築物などに関する制限をするものでございます。

決定の理由でございますが、公的開発により、計画的に住宅地として分譲することから、良好な住環境の形成を目指し、将来にも維持・保全するため、また、大規模な公益施設が移転してくることから、周辺環境に調和した計画的な土地利用の形成及び維持・保全を図るために決定しようとするものでございます。

A 4 の資料の 1 から 2 ページにふれあいタウン岩曽地区計画の計画書がございますが、地区別の整備計画の概要を参考資料にてご説明いたします。

まず、住宅地区ですが、地区の面積は約 1.4ha、予定している用途地域は、第一種住居地域で、用途制限は、第二種低層住居専用地域の制限を基本とし、第一種中高層住居専用地域で建築できる店舗などに、面積 150 m²以下の制限を加えております、敷地面積の最低限度は 180 m²、壁面の位置は、隣地境界線及び道路境界線から原則 1 m 以上とし、建築物の最高の高さは 10m 以下、かき又はさくの構造などの制限をしております。

次に、沿道整備地区 1 ですが、地区の面積は約 0.8ha、予定している用途地域は、第一種住居地域で、用途制限は、第一種住居地域で建築できる 50 m²までの工場を制限します。この他、敷地面積の最低限度は 200 m²、壁面の位置は、道路境界線から 1 m 以上などの制限をしております。

次に、沿道整備地区 2 ですが、地区の面積は約 0.2ha、予定している用途地域は、第二種住居地域で、用途制限は、都市計画道路宇都宮白沢線沿線であることから、ガソリンスタンドなどの立地も想定して、自動車修理工場だけは許容し、沿道整備地区 1 とほぼ同じ制限でございます。この他、敷地面積の最低限度は 200 m²、壁面の位置は、道路境界線から 1 m 以上などの制限をしております。

次に、文教地区ですが、地区の面積は約 3.2ha、予定している用途地域は、第一種住居地域で、用途制限は、養護学校が移転してくることから、原則として公益施設に限定してはいますが、職員住宅などの建設も考えられるため、住宅や共同住宅も許容しています。施設の性格上、管理のため塀などの構築が想定されますが、周辺の住宅地に配慮し、ブロック塀や石塀などを制限しており、この他、壁面の位置は、道路境界線から 1 m 以上などの制限をしております。

本案の縦覧につきましては、9 月 12 日から 26 日まで行い、縦覧者は 0、意見書の提出もございませんでした。

以上で、議案番号 1、2 の説明を終わります、よろしくご審議のほどお願いいたします。

会 長

事務局の説明が終わりました。

それでは、委員の皆様方からのご意見、ご質問をお受けしたいと思います。よろしくお願いいたします。

南側の市道 507 号線についての整備状況を教えていただけますか。

事 務 局

済生会病院の東側の道路（豊郷田園通り）との交差点から東側の部分について、今年度から用地買収にかかり、平成 12 年から 20 年に向け

て事業を実施する予定と聞いております。議題の場所の南側の市道の部分につきましては、整備が平成 20 年頃になるかもしれません。なるべくなら、学校の開設に合わせて、ある程度の暫定的整備も必要なのかとは考えております。

今井委員 地区計画の地区区分図を見ると、北側の突出した部分に住宅地区とありますが、なぜこのような形状になったのでしょうか。

事務局 その住宅がはり付いている部分は宇都宮製紙の社宅となっております。一括買収という形でこの部分を取り込んで開発をいたしております。

会長 この突出した部分は今まで社宅だったわけですね。この住宅地区へのアプローチはどうなっていますか。

事務局 この地区は今まで社宅でございまして、これから住宅地区として分譲されます。ここへのアプローチは東側の商業店舗の北側道路からと、西側の御用川の橋を渡ってくる道路からのアプローチと両方がございます。

会長 その両アプローチは今もあるのですか。

事務局 アプローチの道路は多少狭いかもしれませんが、今でもございます。

会長 この道路は何メートル道路ですか。

事務局 幅員は 6 メートルです。

柳田委員 参考資料の中に土地利用計画図がありますが、水色の部分はどのような予定なのですか。

事務局 北西の角の水色の部分は御用川の改修予定用地でございます。南側の水色の部分は暫定調整池の予定でございます。

柳田委員 調整池は残していく方向なのですか。

事務局 御用川が改修されれば、この調整池はなくなる予定でございます。

会長 御用川で吞めるようになるまで、調整池を作っておくということですね。

柳田委員 狭隘道路や砂利道等を舗装すると、必ず水は低い方へ低い方へと行ってしまいますね。水は自分のところより下に流せば良いという考え方では、必ず一番低いところが浸水してしまいます。大規模開発においては遊水地を残しておくこと等を考えておかないと、余った水はただ下流に流せば良いのだという考え方だけでは、下流の人に全部負担

をかけてしまいます。河川はいくら大きくしても、雨が多く降れば危ないものです。法的には規制をしていないからと言って、余った水を川に流してしまって良いのでしょうか。

会 長 計算上、河川の水量等は下から積み上げてやっているはずなので大丈夫だとは思いますが、何分お天道様は計算通りにいくとは限りませんから、河川の話については色々なご苦労があるかと思えます。どのようなご苦労があるのか、どなたかお話ししていただけませんか。

事務局 確率で流量を予測し、河川断面等を設計しているところですが、それ以上の雨量で河川に負荷がかかると、やはり致し方ないという部分も出る可能性はあります。

柳田委員 河川が氾濫した場合は、最終的には市が税金で責任を負わなければならないのだから、水の処理が解決するまでは、このような大規模開発を許可しないということまでやらないといけないのではないのでしょうか。

今、皆さんなかなか庭がないのが現状です。限られた庭も駐車場にする等してコンクリート等を貼ってしまっていますよね。それによって生じる水の問題を、団地全体に遊水部分を設けて対処する等、十分な議論をしていかないと、下流の人には多大な迷惑がかかってしまうのではないかと私は危惧しています。

会 長 開発をする方の立場からすると土地を有効に使いたいと考えますが、その一方で、呑めない水の分については調整池を整備して対処していかなければならない、という現実があります。水への対応策としては、まず河川の容量等の議論の前提があって、それからプラスアルファでもって対処するやり方があると思えます。プラスアルファの一つとして、強制はできませんが、なるべく浸透しやすいもので施工するよう努力してくださいと、別途言うことはできると思うのですが…。

確かに土地が狭くなれば、地表はみんなアスファルト、コンクリート、インターロッキング等で覆ってしまうということが多くなってしまいがちです。マクロで見れば、都市化が進行していくと、下流の方に負担が大きくなる構造になってしまうと思います。

浅野幹事 昔この地区は工場であったため、自然に水が地下にしみ込んでいたということがありました。先程のお話にもありましたように、住宅地ができて舗装等がなされると、浸透しきれない水の問題が生じてくると思えます。開発全般に言える事ですが、余った水は調整池だけではまかなうことは不可能で、必ずどこかに水を放流しなければなりません。河川改修が終わるまでは、今回も調整池を作りまして徐々に水を河川に放流していく予定ですから、河川管理者と十分な協議を行いまして、できるだけ下流の人々に被害がないようにしていきたいと考えております。

柳田委員 例えば、浸透性があるような道路にするなどして、地下に浸透できな

かった水が地中に入りやすいような方法で、極力やっていただきたい。

会 長

そういう意味で言いやすいのは、養護学校のデザインに配慮していただきたいということですね。

一番上手に水の処理をやっているのは、下野ニュータウンですね。普段は公園になっているところが、水がたまった時には池になる。公園はさほど深いところにはないのですが、かなり広い面積の公園です。低い部分には水が流れ、その周辺一面は親子で遊べるような草原になっておりまして、とても上手くデザインしてあります。

もっと身近で言えば、ゴルフ場は水の対策を上手くやっています。池は調整池の役割を果たしています。池のおかげで、大雨が降ったとしても、池周辺の芝だけを犠牲にするだけで済みます。普段は池を景観的に活かし、大量の降雨時には調整池の役割を果たすよう、地形を活かしたコース作りをしている。平常時と洪水時の使い方を考慮した、ダブルの土地利用も考え得るのではと思います。特に公園はそのような土地利用が可能ですね。

宇大にある野球場は水はけが悪いので、穴を掘り水はけを良くしてしまいました。確かに、野球場は利用しやすくなったかもしれませんが、しかし、周辺には水の負担がかかるような状態になっています。あまり水はけを良くし過ぎても、かえって悪影響を及ぼすこともあると、私はかねてから指摘してきたところなのですが・・・。

総合的な見方で色々なところを有効に使いながら、調整池を作っていくアイデアをもっと出していく必要があると思います。

厚木市の様に土地に余裕がないところなどは、地下を調整池にして、その上に学校を建てているところもあります。宇都宮にここまでやるべきとは言いませんが、オープンスペースと調整池のデザインを工夫して、普段も活用できるような調整池をなるべく誘導していくことをお願いしたいと思います。それは、調整池と公園と結びつけることでも可能だと思います。そういう様なものを少しでも増やして、予め水に対する余力を確保していくことが、いざという時の助けとなる気がします。

塩田委員

水撒きやトイレ等に利用するための、水道水ではない中水というものの利用は、最近、大都市の行政でも力を入れてきつつあります。まだ、宇都宮はそこまで心配する土地柄ではないのかと思いますが、中水利用の考え方も、水に対する余力の確保のひとつとして考えられると思います。

土地利用に関してお聞きします。この地区の東側にパチンコ店やスーパーがあるから、ワンクッションを置く意味でこのような住宅地区の配置になったかと私は考えているのですが、なぜこのような住宅地区の配置になったのでしょうか。私としては、北側の住宅地区と合わせたような住宅地区の配置の方が良いような気もしますが、このような土地利用にした理由を教えてください。

事務局

文教地区はまとまった3haの整形の土地が必要である、ということが区分上の前提条件でございます。次に都計法ではなく風営法の範疇

ですが、学校施設とパチンコ店は一定の距離を確保しなければならない、という制限がございます。

それらを総合的に勘案しまして配置計画を検討し、このような土地利用計画にいたしました。西側の河川との境界のところから文教地区を整形な土地で確保し、また、南側は市道の拡幅計画がございますので、その特性を活かした沿道整備地区を配置いたしました。その残った部分に通常の低層住宅地を配置し、特に工業地域との間には緑地帯を若干の緩衝帯として配置いたしました。

塩田委員 土地利用の区分はわかりました。学校予定地とパチンコ店は何メートル離れているのですか。

事務局 約60メートルです。

吉澤委員 御用川の改修が終了すれば、調整池は埋めてしまうということですが、逆に言えば、御用川の改修が終わっていれば、調整池を作らないで済むため、二重投資は避けられるような気がします。先にこの地区の近辺の河川改修を進めてしまえば、調整池を掘らなくて済むと思うのですが。

事務局 やはり、河川工事というものは下から順次上がって施工していかなければならないものでございます。

吉澤委員 この御用川の改修は相当時間がかかりますね。

事務局 御用川の改修は、平成5年に大臣認可をもらいまして、事業予定が平成23年までとなっております。今のところ、平成16年までが競輪場通りの部分までで、平成23年までで環状線の部分までを予定してございます。この地区の近辺まで来るのは平成18年・19年頃になると、担当課より聞いております。

吉澤委員 わかりました。

会長 他にご意見はいかがでしょうか。
ご意見も全て出たことと思います。それでは、原案通り同意することとしてよろしいでしょうか。

各委員 異議なし。

会長 ありがとうございました。
引き続きまして第3号議案についてお願いします。

浅野委員 続きまして、議案番号3のイーストヒルズ宇都宮の地区計画の決定でございます。

A3の参考資料の3ページをお開きください。

本地区の開発計画の概要ですが、区域面積約 9.3ha、鬼怒川左岸の鐘山交差点の南東に位置し、国道 123 号と国道 408 号には含まれた、市街化調整区域に開発された住宅団地でございます。平成 10 年 8 月に開発許可を受け、今年度変更許可を受けるとともに、8 月に造成が完了しております。

地区計画の決定の内容ですが、市街化調整区域に造成された住宅団地に地区計画を定めるものです。地区計画区域内の建築物などに関して、容積率・建蔽率の最高限度・敷地面積の最低限度・壁面の位置・高さの最高限度・形態又は意匠・かき又はさくの構造など、建築物などに関する制限をするものと、地区計画区域を住宅専用地区と日常生活利便施設地区の 2 つの地区に区分し、一戸建て住宅の居住環境を保護するため、用途の制限をするものです。区域面積は図面の黄色の部分ですが住宅専用地区の約 9.1ha とピンク色部分の日常生活利便施設地区の約 0.2ha でございます。建築物の用途の制限でございますが、住宅専用地区においては、一戸建ての住宅のほか、ガス施設などの公共公益施設に限り許容しており、また、日常生活利便施設地区においては、一戸建ての住宅のほか、地区内の住民が日常生活をする上で必要な店舗などを許容します。

次に建築物などの制限でございますが、両地区とも同じ制限をしております。容積率 100% 以下、建蔽率 50% 以下、敷地面積 200 m² 以上、建築物の最高の高さ 9 m 以下、軒の高さ 7 m 以下、斜線の制限、道路及び隣地の境界線から原則 1 m 以上の壁面の位置、形態又は意匠・かき又はさくの構造などでございます。

決定の理由でございますが、本地区は、市街化調整区域に位置することから、用途地域の制限に変わる建物の用途や高さ・容積率・建蔽率などの制限を附して開発の許可をしております。

これらの制限を明確に都市計画に位置付けることにより、市民にわかりやすく周知するとともに、更に壁面の後退やかき及びさくの構造など、きめの細かいルールを定め、良好な住環境の形成を目指し、将来にも維持・保全するために、地区計画を定めるものでございます。

宇都宮市の土地利用計画の方針でございますが、市街化調整区域における計画的な低層住宅地の 5 ha 以上の開発行為にあっては、分譲後の良好な住環境を確保するため、原則として地区計画を定めることとしております。

今までの、市街化調整区域における地区計画の決定状況でございますが、前回の第一回の審議会においてご審議いただいた、宝木新里ニュータウン、ウッドユータウンみやのもりなど 4 地区、約 53.1ha が決定されております。なお、本市域全体では、7 地区 162ha が決定されております。

本案の縦覧につきましては、8 月 15 日から 29 日まで行い、縦覧者は 3 名、意見書の提出はございませんでした。

以上で、議案番号 3 の説明を終わります、よろしくご審議のほどお願いいたします。

会 長

それでは、ご意見ご質問をよろしくお願いいたします。

柳田委員 ここには、幼稚園・小中学校といった社会的な受け皿はあるのでしょうか。この開発は何年か前からあったことと思いますが、法律に合致しているからという理由だけから、何か突然降ってわいた様に私たちに今提示されたような気がします。現地視察や航空写真等で全体の中のこの場所の状況を見ることができれば、あまりそのような感覚はしないと思うのですが。一方では里山保全という話もあるのに、この場所は都市マスタープランの中ではどのように位置付けられ、どのような方針を考えているのですか。

会 長 まさに前回の都計審で議論した都市マスタープランがグランドデザインとなっていかなければなりません。都市マスの中で鬼怒左岸台地というのがどのように位置付けられて、それとこの開発とに整合性があるのかどうかという議論になってくると思います。

事 務 局 都市マスタープランは現在ご審議いただきながら策定中ですが、土地利用に関しましては自然的土地利用と都市的土地利用とを明確に区分して、効率の良い土地利用をしていくことが大きな方針でございます。

調整区域の中においては、従来から存在し、生活利便施設等を備えている大規模な集落地が点在しております。宇都宮市では大規模な集落地として7地区を指定してございます。ここにおいては幼稚園・学校・支所・旧村時代の役場等を備えており、そのような公益性は整っています。基本的に、調整区域での大規模開発というのは、そのような商圈や商業施設に隣接した場所において許容していく、という方針でございます。

鬼怒左岸つまり鬼怒川の東側につきましては、国道123号線と408号線との交差点を中心として、鑑山の集落という位置付けをしてございます。この既存集落に隣接するという位置付けで、今回この開発を認めているのでございます。

また、この集落の北東には板戸の集落がございまして、これら東部の2つの地区につきましては、開発の可能性を残しつつ、都市的土地利用を効率的に誘導できる、ということで位置付けしてございます。

先程言われました学校の問題につきまして、この地区はマリア幼稚園、清原東小学校、清原南小学校、清原中学校が学区内としてございます。

現在の都市マスの策定におきましては、そこの集落に関する明記は地域別計画の中でその位置を示しているところでございます。

柳田委員 板戸の話が出てきましたが、最終処分場を作るということは周辺の開発を抑制するべきという話になるでしょう。そのような中で、最終処分場の近辺に開発許可ができるということは、行政としておかしいのではないのでしょうか。

場所が見えない中で議論するのも変な話ですが、どのような条件の下で開発可能なのか否かという論議をしていただきたい。

会 長 柳田委員のおっしゃることは、まさに正論だと思いますが、今回のこ

の議論は「地区計画の決定」の議論で、開発許可をするか否かという議論ではないと思います。開発許可制度の運用と都市マスがどのように連携しているのかということ、行政の中で明確にし、我々市民がわかるようにやっていただきたいと思います。

都市マスと開発審査会はどのような関係なのですか。

事務局

少し先程の補足をさせていただきます。板戸といいましても、かなり広い地区でございます。板戸の中でも、国道 408 号沿いで、農家住宅と都市的住宅が混在して集落を形成しているところを、集落地として指定しております。

先程言われました最終処分場を予定しているところは、森林地として自然的土地利用を守るということで、都市マスでは保全地域として示してございます。

開発許可制度と都市マスの関係でございますが、将来像を都市マスの中で定め、その実現手段として許可制度を併せて持っているという構造でございます。あくまで、許可制度は開発審査会で審議されることとございますが、その前提として都市マスがあるということとございます。

会長

都市マスが土地利用のコントロールであるならば、そこが最大のポイントですね。つまり、審査をする際に、都市マスの考え方をどれだけ通せるかということが、望ましい土地利用の方向性に誘導していくポイントとなるでしょう。

開発審査会の中で許可条件だけをクリアした開発と都市マスとの整合性はどのように考えられているのでしょうか。

事務局

様々な開発許可の要件のひとつひとつが、都市マスを実現するための基準となっております。大規模開発の要件は面積 5 ha 以上という基準の他にも、大規模集落地に周長で 1/6 以上隣接しなければならないなど、細かな基準が設定されております。そのような細かな基準ひとつひとつがマスタープランの土地利用を誘導するようなものとなっております。

吉澤委員

地区計画の区域と東側の市道との間の白い部分が区域外となっているようですが、ここについてもエリアに入れるべきではないでしょうか。ここは 1 人の地主さんが所有していたかと思うのですが。

事務局

その場所につきましては、複数の地主さんが所有いたしております。

吉澤委員

現在その場所は高い擁壁で囲まれているようですが、既にこの開発は施工されているのでしょうか。

事務局

そのとおりでございます。

吉澤委員

それではその部分まで区域に入れて欲しいとは言えないのですね。

- 会 長 地権者が売らないと言った土地は、なかなか売っていただくことは難しいですね。
- 吉澤委員 開発のできたところを後追いで審査することは、意味がないのではないのでしょうか。
- 会 長 この開発区域の形自体は、先程出てきた開発審査会の方で了承しているわけですね。ですから、今、ここでは開発のインフラ整備の仕方自体を議論するのではなく、建物への制約がどうであるかという議論をしていく必要があるわけですね。
- 山田委員 過去に行ってきた開発のニュータウンで住民の満足度調査等のアンケート調査を実施し、様々な意見をひとつずつ積み重ねていかないと、住民本位の行政になっていかないと。様々な意見が出てくるとは思いますが、ある意味地区計画は行政の制限なのですから、地区計画をかけたところへの事後調査は行っているのでしょうか。
- 事務局 特に行ってはございません。
参考資料にもございますように、調整区域の地区計画は4地区定めてございます。それぞれ地区計画を定めて間もないため、住宅の貼り付き状態がそれほど多くないので、十分な調査結果は得られないと思います。しかし、一番古い城西ニュータウンにつきましては、100戸以上の住宅が貼り付いていますので、先程言われた事後調査等を市の方で検討して参りたいと思います。
- 会 長 地区計画を作ることで、住宅地の水準を上げるのに貢献しようとしているのですけれど、逆に、画一化を助長してしまう可能性はないのでしょうか。また、多様な住宅地を誘導できるような制度や工夫は何かないのでしょうか。
- 塩田委員 私は富士見が丘の団地に住んでいますが、豊郷台の団地と比較しますと、富士見が丘は確かに道路は狭いし、屋根の形はバラバラです。しかし、住めば都と言うわけではないのですが、やはり私は富士見が丘の方が好きですね。道路が狭くても車はスピードを落とすので安全だし、個性ある住宅が多いので団地でも道に迷わなくて済む等というようにかえて良いところも結構あるものです。
地区計画の中でも、商業店舗等の用地ぐらいについては色の規定をはずしても良いのではないのでしょうか。タイル・ブロック塀等でもそれなりに良いデザインはあるものですし、どうして手入れが面倒な生垣だけを使用しなければならないのでしょうか。また、屋根の色が様々な色で入り混じっても、美しいまちはできると私は思うのですが。そこまで言うと、地区計画制度自体を否定してしまうことになってしまいますので、これ以上は言いませんが、もう少し規制緩和し枠を広げるような視点からのポリシーが地区計画にはあっても良いと思います。むしろ、開発業者にそのようなポリシーをいくつか提案させて、検討していく手法も良いのではないかと思います。

この場所は以前から交通混雑の問題が生じている所です。渋滞緩和のために、清原工業団地や芳賀工業団地に通勤する人を、優先的にこの地区に住むことができる制度があっても良かったのではないかと思います。この周辺は都市マスでもテクノポリスとして位置付けられていることと思いますが、そのような制度を設けることでも、開発が都市マスに関連付けできるのではないかと思います。

私はこの開発に反対をするわけではないのですが、開発が都市マスへ関連付けられるようなものであって欲しいと思います。

また、地区計画につきましては、もう少し自由にさせて欲しいと思います。

会 長 自由と言いましても、開発業者に「なるべくコンセプトを出してください」と求めるという姿勢も大切ですね。行政側からのコンセプトを統一的に押し付けしないで、開発業者から出されたコンセプトも尊重する形で地区計画を決めていくことも重要だと思います。

塩田委員 こちらの分譲はいくつの業者でやるのですか。

事務局 分譲は2業者でございます。
家の色等につきましても、最近好みの傾向が変わってきている様です。そのような背景もございますので、時代に合わせて、少なくとも街区単位で統一を持たせて欲しい、とハウスメーカーには指導いたしております。

会 長 とにかく、民間の方々のアイデアやコンセプトを活かしてルールを作っていくことが必要だと思います。そうすれば、住宅の販売を主眼とする彼らは、他の団地と差別化を図るため懸命に考えると思います。それを民間の方々がやる際に、今までの実績が足かせとなることがないようにしてもらいたいと思います。業者が意欲を持って提案してきたときには、極力尊重する形で、多様な住宅ができるような宇都宮らしいルール作りの仕組みを作って欲しいと思います。

他に何かご意見はありますか。

地区計画自体にはご意見はないようなので、原案通り同意することとしてよろしいでしょうか。

各 委 員 異議なし。

会 長 これをもちまして、第3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

審 議 会 議 事 録 署 名 委 員

山 田 義 雄

審 議 会 議 事 録 署 名 委 員

柳 田 孝