

第3回宇都宮市景観審議会議事録

平成21年10月9日
午前10:00～
第2委員会室

出席委員

1号委員（学識経験者）

藤本信義委員，赤羽薫委員，
岡田義治委員，上田由美子委員

2号委員（関係団体代表）

岡田豊子委員，増渕薫委員，松澤一男委員，
渡辺政行委員，高梨道太郎委員

（9名）

欠席委員

小花伸子委員
（1名）

出席幹事

栗田健一幹事，宇梶嘉修幹事
（2名）

臨時幹事

北部区画整理事務所長
山形清作

事務局

黒須孝宏書記，大根田厚史書記，篠原久男書記
松井義幸書記，藤江政良書記，室町真理子書記
（6名）

<1. 開会>

書記

【 開会前 】
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、只今から、「第3回宇都宮市景観審議会」を開会いたします。

<2. 部長あいさつ>

書記

開会にあたり、都市開発部長より、ごあいさつ申し上げます。

栗田幹事

本日は、本年度最初の審議会となりますので、開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には、何かとお忙しいところ、ご出席いただき、厚くお礼申し上げます

さて、本市では「第5次宇都宮市総合計画」の目標を実現すべく、まちの魅力を高める都市空間の創出に向けた「魅力ある景観づくりの推進」を重点施策の一つに掲げ、地域特性を活かした魅力あるまちづくりを進めているところであります。

また、本市の景観行政につきましては、平成20年1月の「宇都宮市景観計画」及び「景観条例」の施行を皮切りに、色彩景観ガイドラインの策定や屋外広告物規制の見直し、景観アドバイザー制度や助成制度の創設など、様々な景観施策を進めて参りました。

現在は、都心部の大通り沿いに景観形成重点地区を指定していくことで、勉強会等を開催しているところであります。

今後とも、これらの制度を有効に活用しながら、地域特性に応じた魅力ある景観づくりを推進してまいりたいと考えております。

本日は、上河内地域の中里町で行われております「中里原土地区画整理事業区域」とその周辺の地域住民から提案のありました「景観形成推進地区」の指定内容について、ご審議いただきたいと考えております。

この推進地区の指定につきましては、地域住民の方々との意見交換を重ね、素案をまとめてきたところであります。今後、このような地域住民自らの景観づくりに対し、積極的に支援をしていきたいと考えております。

本日お集まりの委員の皆様方には、今後とも、様々な観点から、ご意見、ご提言をいただき、活力と魅力のある景観形成を推進してまいりたいと考えておりますので、ご指導ご支援のほど、宜しくお願い申し上げます。

<資料確認>

書記

ありがとうございました。

次に、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、

- ・宇都宮市景観審議会委員名簿
- ・第3回宇都宮市景観審議会次第
- ・資料1「景観形成推進地区の指定に伴う宇都宮市景観計画の変更（案）について」

内容説明資料A3版（資料1-1，資料1-2）

- ・資料2「宇都宮市景観計画変更（案）」冊子
- ・関係資料「宇都宮市景観審議会関係資料」

となります。

また、本日の資料といたしまして、

- ・説明資料1「景観形成推進地区の指定制度について」
- ・参考資料「景観計画の策定（変更）に伴う各審議会の役割について」

となります。

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。

<3. 委員紹介>

書記

今回は、委員の改選後、初めての審議会となります。

ここで、改めまして、委員の皆様のご紹介と、幹事・事務局職員の紹介をさせていただきます。

お手元の「宇都宮市景観審議会委員名簿」をご覧ください。

はじめに、委員の皆様をご紹介いたしますので、恐れ入りますが、ご起立をお願いいたします。

第1号委員として、学識経験者のお立場でご出席いただいております 藤本 信義（ふじもと のぶよし）委員です。

同じく、赤羽 薫（あかばね かおる）委員です。

同じく、岡田 義治（おかだ よしはる）委員です。
同じく、上田 由美子（うえだ ゆみこ）委員です。

次に、第2号委員として、関係団体からご出席いただいております、岡田 豊子（おかだ とよこ）委員です。
同じく、増渕 薫（ますぶち かおる）委員です。
同じく、松澤 一男（まつざわ かずお）委員です。
同じく、渡辺 政行（わたなべ まさゆき）委員です。
同じく、高梨 道太郎（たかなし みちたろう）委員です。

委員の皆様方には、今後何かとお世話になりますが、よろしく
お願い申し上げます。

続きまして、幹事及び事務局職員を紹介いたします。

<各幹事、事務局職員紹介>

まず、幹事の紹介をいたします。

都市開発部長の 栗田 健一（くりた けんいち）です。

都市計画課長の 宇梶 嘉修（うかじ よしなが）です。

また、本日の付議案件に関しまして、臨時幹事といたしまして、
北部区画整理事務所長の 山形 清作（やまがた せいさく）
です。

続きまして、書記の紹介をいたします。

都市景観グループ総括主査の 大根田 厚史です。

都市景観グループ主任の 松井 義幸です。

都市計画グループ総括主査の 篠原 久男です。

建築指導課指導グループ主任の 室町 真理子です。

北部区画整理事務所中里原グループ主任の 藤江 政良です。

最後に私、

都市景観グループ係長の 黒須 孝宏です。

よろしく申し上げます。

<定足数報告>

書記

ここで、事務局より本会の成立についてご報告いたします。

書記

本日の会議でございますが、現在出席委員は9名でございます。

これは、宇都宮市景観条例施行規則第3条にございます『審議会
は委員の過半数の出席をもって開催する』旨を満たしております
ので、会議の成立をご報告いたします。

書記 事務局の説明のとおり、本会議は成立しておりますので、ただ
いまから議事に入ります。

<会議の公開>

書記 まず、本審議会の「公開」についてですが、本日の議案は、個
人情報等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

書記 それでは、本日の議事については「公開」といたします。

<傍聴者有無>

書記 続きまして、事務局より本日の傍聴定員の報告をいたします。

書記 本日の会議については、傍聴定員10名のところ、現在、傍聴
者は1名となっていることをご報告いたします。

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。

<4. 議事>

書記 それでは、早速「4. 議事」に入らせていただきます。

本日の会議でございますが、宇都宮市景観条例施行規則第3条
により『会議は会長が議長となる。』また、会長及び副会長の選出
にあたりましては、同規則第2条によりまして『委員の互選によ
る。』こととなっております。

<仮議長選出>

書記 本日は、委員委嘱後最初の会議でございますので、まだ議長の
職務を行う方がいらっしゃいません。つきましては、議長が決定
するまでの間、『仮議長』を選出し、議事を進行してまいりたいと
存じます。『仮議長』の選出について、誠に僭越ではございますが、
事務局に一任いただいでよろしいでしょうか。

各委員	異議なし。
書記	ありがとうございます。 それでは、本日出席の委員の中から、赤羽委員に仮議長をお願いしたいと存じます。赤羽委員よろしくお願いいたします。
赤羽仮議長	只今、事務局より仮議長に指名されました赤羽です。議長を務める会長が選任されるまでの間、皆様のご協力をいただきながら議事をスムーズに進めていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。
<5(1)ア 会長・副会長選出>	
赤羽仮議長	それでは、会長及び副会長の選出でございますが、先ほど事務局からの説明がありましたとおり、「委員の互選による。」とございます。委員の皆様、ご意見ございますか。
渡辺委員	これまでも宇都宮市の景観行政にお携わりになり、都市計画や建築関係の分野で幅広く活躍され、経験豊富である藤本委員を推薦したいと思いますが、いかがでしょうか。
赤羽仮議長	只今、渡辺委員から藤本委員を会長に推薦する旨のご意見がございました。他にご意見ございますか。 他にご意見がないようですので、お諮りいたします。 当審議会の会長として藤本委員を選出することについて、ご異議ございませんか。
各委員	異議なし。
赤羽仮議長	ご異議がないようですので、藤本委員を会長に選出することに決定いたします。
赤羽仮議長	続きまして、副会長ですが、委員の皆様、ご意見ございますか。
上田委員	これまでも宇都宮市の建築分野の第1人者として長らく景観行

政にお携わりになり，経験豊富である岡田委員を推薦したいと思
いますが，いかがでしょうか。

赤羽仮議長

只今，上田委員から岡田委員を副会長に推薦する旨のご意見が
ございました。他にご意見ございますか。

他にご意見がないようですので，お諮りいたします。

当審議会の副会長として岡田委員を選出することについて，ご
異議ございませんか。

各委員

異議なし。

赤羽仮議長

それでは，議長を会長に交替いたします。ご協力ありがとうご
ございました。藤本会長お願いいたします。

<会長挨拶>

藤本会長

只今，会長に推薦いただきました藤本です。

この景観に関しては，市民あるいは県民，さらに最近では鞆の
浦など，国民的な関心の広がりもあるところだと思っております。

宇都宮市におきましても，熱心に景観行政を進めていただい
ているところでありますけれども，当審議会におきましても，勉強
の機会を設けながら，委員の皆様の積極的なご協力をいただけれ
ばと思っております。よろしく申し上げます。

<議事録

署名委員指名>

藤本会長

それでは，会議次第に従い会議を進めてまいります。まず，
当運営要領第3条に基づきまして，本日の会議の議事録署名委員
といたしまして，赤羽委員と上田委員の両名を指名いたします。
よろしく申し上げます。

<4(2)審議>

藤本会長

それでは，議事に入ります。

まず，事務局より説明をいただき，その後，ご質問，ご意見を
いただきたいと思っております。事務局より説明をお願いします。

書記

それでは，諮問事項をご説明いたします前に，今回の「景観形
成推進地区」の指定制度についてご説明いたします。

本日お配りしましたA4版カラーの説明資料1をご覧ください

い。

まず、1の概要ですが、景観形成推進地区は、地域住民自ら積極的に景観づくりに取り組もうとする地区を「宇都宮市景観計画」及び「宇都宮市景観条例」に基づき、色彩やデザイン、緑化などの景観形成のルールを定め、住民主体の景観づくりをしていくものであります。

2の景観に関する地区指定制度につきましては、宇都宮の特徴を有し、本市の顔としてふさわしい地区を市が積極的に地元へ投げかけながら進めていく「景観形成重点地区」と地域の住民から提案を受けて進める「景観形成推進地区」の2つの地区指定制度があります。このうち、「景観形成推進地区」に指定されると、地区内で決めたルールが反映され、建築する際には、市に届出をし、審査を受けることになるため、良好な住環境が担保される制度でございます。

また、この推進地区の指定要件ですが、①一団の土地の区域が0.1ha以上で、市民や事業者から要請があること。②地区内の市民または事業者の2/3の同意があること。この要件を満たしていれば、指定可能となります。

この「景観形成推進地区」と「景観形成重点地区」は、市が積極的に地域住民へ投掛けて取り組むか、地域住民自ら提案して取り組むか、の違いだけで、規制の仕組みは同じであります。

そのため、3の「景観形成推進地区」の規制につきましても、景観形成重点地区と同じように、市全域の届出では、罰則はなく、勧告にとどまることとなりますが、「景観形成推進地区」は、景観法第17条に規定されている「特定届出対象行為」として、変更命令や原状回復命令を行うことができ、景観法の罰則が適用されることとなります。

次に、右側の届出対象規模の拡大であります。現在の市内全域の届出対象規模につきましては、高さ10mを超えるもの又は建築面積1,000㎡を超えるものとなっておりますが、矢印右の推進地区の届出対象規模は、建築確認が必要なものすべてを届出の対象と考えております。

次に、4の手続きの流れであります。市全域の景観法第16条の届出につきましては、違反に対して勧告までとなっております。

すが、推進地区内につきましては、第17条による変更命令ができ、これに違反しますと、景観法に基づく罰則の適用となります。以上が、「景観形成推進地区」の指定制度の内容となります。

それでは、これらを踏まえまして、諮問事項『景観形成推進地区の指定に伴う宇都宮市景観計画の変更（案）について』をご説明いたします。

A4版の資料1をご覧ください。

まず、趣旨であります。中里原地区における「景観形成推進地区」の指定に伴う「宇都宮市景観計画」の変更（案）がまとまりましたので、その内容等について諮問するものであります。

1の変更の理由であります。中里原地区は、宇都宮の北部に位置し、北は羽黒山、南は豊かな田園景観に囲まれ、恵まれた自然に接しております。この自然環境との調和を図りながら、「新しい街」と「自然」が共存した住環境を創出し、緑豊かな、ゆとりと潤いのある景観形成が求められます。

このようなことから、これらの実現のために街並みを構成する建物や緑、看板などについてルールを定め、「景観形成推進地区」に指定し、「宇都宮市景観計画」を変更しようとするものであります。

2の経過であります。昨年の11月から、区画整理区域内の地権者との話し合いを進め、今年の2月には、その周辺地権者との話し合い、さらには、アンケート調査や地元相談会を開催し、8月に地権者代表から推進地区の要請を受理いたしました。

これを受けまして、9月1日から15日にかけて、素案の縦覧を行い、案を作成し、本日、景観審議会の開催となったものであります。

3の計画の内容及び特徴についてであります。まず、別冊で綴じてあります「宇都宮市景観計画（変更案）」の資料2をご覧くださいと思います。

今回の中里原地区の推進地区指定は、現在の「宇都宮市景観計画」に追加変更するものであります。

1枚めくって頂きまして、目次をご覧くださいと思いますが、第1章の景観計画の区域や第2章の良好な景観形成に関する方針

など、「景観形成推進地区」に関わる項目につきまして、アンダーラインで表示しております部分を変更追加するものであります。

内容につきましては、14ページをお開きください。こちらに「景観形成推進地区」の区域を掲載しております。また、34ページをお開きください。こちらは中里原地区の景観形成推進地区における基本方針を示しております。

次に、41ページをお開きください。こちらは、「景観形成推進地区」における行為の制限を記載しております。また、45ページをお開きください。こちらは、屋外広告物の制限を記載しております。

このように、今後、景観形成重点地区や景観形成推進地区などを新たに指定するに当たり、景観計画に順次、追加していく仕組みとなっております。

それでは、これらの詳しい内容につきまして、ご説明させていただきます。お手元のA3版の資料1-1をご覧くださいと思います。

まず、(1)の景観形成の目標及び基本方針(案)であります。景観形成の目標につきましては、「快適でゆとりと潤いのある緑豊かな街並みの形成を図る」ことを目標に掲げております。

また、景観形成の基本方針につきましては、住宅地景観ゾーンにつきましては、「緑豊かな環境と調和した落ち着いたある住宅地の景観形成」、沿道サービスゾーンにつきましては、「周辺と調和したゆとりと潤いのある住宅地の景観形成」を掲げております。

次に(3)の「景観形成推進地区」の区域(案)であります。黒い線で囲まれている区域が、「中里原土地画整理事業区域」になっておりますが、その区域の周辺部を含めた赤枠で囲まれている区域を「景観形成推進地区」の区域としております。

それらの区域のうち、緑の区域として「住宅地景観ゾーン」、オレンジの区域として「沿道サービスゾーン」に分けて景観形成の方針や基準を設けております。

続きまして、右半分の(4)良好な景観形成のための行為の制限(案)であります。まず、①の届出対象行為としましては、建築物及び工作物で、建築確認が必要なものは全て届出対象といたしました。

また、②の行為の制限につきましては、左端の建築物及び工作物の項目では、形態意匠として、色彩の基準を日本工業規格であります「マンセル値」により、別表1のような色相、明度、彩度などの数値基準を設けております。これは、平成20年度に策定しました「色彩景観ガイドライン」をベースに基準化したものであります。

参考としまして、2枚目の資料1-2をご覧ください。中央に建築物等の色彩基準が各色相ごとにそれぞれ、明度と彩度の制限枠を設けております。この枠内の範囲内で建築物の屋根や外壁の色彩を決めていただくこととなります。右側の屋外広告物の色彩基準につきましても同様となります。

恐れ入りますが再び資料1-1に戻って頂きたいと思っております。

次に、緑化につきましては、有効空地や敷地の空地部分、敷地内の道路に面する部分などには、良好な景観を形成するために植栽等を積極的に行い、季節感のある花や緑を用いることで、まちなみに潤いを与える演出に努めていただきたいと考えております。また、原則として、緑地面積の敷地面積に対する割合いわゆる「緑化率」を5%以上確保することといたします。

最後に、その他としまして、市全域の景観計画の大規模行為に該当する建築物及び工作物につきましては、これらの基準のほかに大規模行為の制限内容についても遵守していただくと考えております。

続きまして、2枚目の資料1-2をご覧ください。

(5)の屋外広告物の表示・掲出に関する行為の制限(案)ではありますが、住宅地景観ゾーンと沿道サービスゾーンに分けまして、行為の制限を設けております。

まず、屋外広告物全体の共通基準としまして、意匠につきましては、(1)建物や周辺環境との調和がとれた意匠とし、(2)の色彩につきましても地色に高彩度色の使用を避け、周囲の景観に調和したものとしていただきます。ただし、高彩度色の使用につきましても、広告物の3分の1以内で使用して頂くこととしております。

次に、総表示面積につきましては、住宅地ゾーンに限りまして、1敷地内の表示面積の合計は、20㎡以内といたします。

次に、配置・位置につきましては、道路上に張り出さない位置とし、種別につきましては、自家用広告物のみとさせていただきます。

次に、その他としまして、広告物の照明につきましては、派手な電飾等を控え、点滅照明や映像装置等を使用しないものいたします。

また、種類別の基準も設けております。まず、屋上広告物であります。が、「住宅地ゾーン」につきましては表示しないことといたします。沿道サービスゾーンにつきましては、既存の土地利用の現状を踏まえまして、高さ3 m以下で、表示面積40 m²以内といたします。

次に、独立広告物であります。が、「住宅地ゾーン」につきましては、一敷地内の表示基数は、2基までとし、広告物の高さは、6 m以下で、表示面積は10 m²以内といたします。また、「沿道サービスゾーン」につきましては、一敷地内の表示基数は、必要最小限とし、広告物の高さは、10 m以下で、表示面積は20 m²以内といたします。

次に、壁面広告物であります。が、「住宅地ゾーン」につきましては、表示面積の合計は、10 m²以内でかつ、壁面積の10分の1以内であれば、掲出が可能といたします。また、「沿道サービスゾーン」につきましては、表示面積の合計は、20 m²以内でかつ、壁面積の10分の1以内であれば、掲出が可能といたします。

また、その他の広告物につきましては、現行の屋外広告物条例の基準を準用していただきます。

以上が、「景観形成推進地区」の指定内容となっております。

再び、A4版の資料1にもどって頂きたいと思っております。

ここで改めて3の内容及び特徴についてであります。が、1点目として、建築物や工作物等に具体的な色彩制限を設けたこと。2点目として、緑豊かな街並みを誘導するため、緑化率を設けたこと。3点目として、良好な住環境を創出するため、屋外広告物の制限を強化したこと。最後に、今回の中里原地区は、地区計画と連携して進めており、土地利用規制との一体的な景観形成を図ることとしております。

続きまして、今後のスケジュールであります。が、本日も配りし

た参考資料をご覧ください。

景観計画の策定（変更）に伴う各審議会の役割についてであります。現在の景観形成に係る規制・誘導の仕組みにつきましては、景観法に基づく「景観計画」をベースにその運用を定めた「景観条例」や景観形成の重要な要素である「屋外広告物条例」と連携し、一体的な取組みを行っております。

そのため、景観形成重点地区あるいは、今回のような景観形成推進地区の指定を行う際には、当該地区内の届出対象となる行為や地区を追加するため、景観計画の変更や条例等の一部改正を行うこととなります。

図表にもあるように、景観計画の変更がある場合、一番左の景観形成重点地区や景観形成推進地区を指定すると、その運用をする景観条例を改正し、推進地区の指定や届出対象となる行為の追加を行い、また、一番右側にある屋外広告物の制限を加える場合は、屋外広告物条例と連携し、広告物景観形成地区の指定や許可基準の追加を行うこととなります。

2の現在、景観計画策定（変更）に係る各審議会は、以下の3つがあります。まず、1つ目として都市計画審議会、これは、景観法第9条に基づく審議になります。都市計画法との整合性を図る必要があることから、都市計画の観点から意見を聴くものであります。

次に、景観審議会、これは、景観条例第3条に基づく審議になります。景観全般（色彩、デザイン、屋外広告物等）について、専門的見地から意見を聴くものであります。

最後に、屋外広告物審議会、これは、屋外広告物条例第24条に基づく審議になります。屋外広告物の規制・誘導に関して、専門的見地から意見を聴くものであります。

そのため、3の景観計画策定（変更）する際の手続きとしましては、景観法、景観条例及び屋外広告物条例に基づき、各審議会の意見を聴く必要があります。

まず、案を作成しまして、景観形成に関する総合的な審議をいただく「景観審議会」を行い、その後、屋外広告物に関する審議をいただく「屋外広告物審議会」そして、景観法第9条の法定事項であります「都市計画審議会」を行って、景観計画の決定へと

手続きが進むこととなります。

恐れ入りますが、ふたたびA4版の資料1に戻っていただきまして、4の今後の予定であります。今回の内容につきましては、屋外広告物の制限内容についても盛り込んでおりますことから、屋外広告物審議会を10月20日に開催する予定であります。

また、景観法第9条の規定により、都市計画審議会での意見聴取を行う必要があるため、資料では、10月28日となっておりますが、予定を変更いたしまして、10月26日に都市計画審議会を開催する予定であります。

そして、11月には、「景観形成推進地区」の指定に係る「宇都宮市景観計画の変更」を告示し、12月の議会に中里原地区の届出対象の拡大などを規定する「宇都宮市景観条例」の改正案を提案いたしまして、平成22年1月に改正景観条例施行を予定しております。

なお、審議会への諮問に先立ちまして行いました、素案の縦覧につきましては、縦覧期間としまして、平成21年9月1日から9月15日まで、2週間縦覧いたしまして、縦覧者4名、意見申出者はおりませんでした。

以上で説明を終わりにします。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

藤本会長 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。

岡田委員 説明資料1の説明をしていただきましたが、景観形成推進地区の指定要件として、②の地区内の市民または事業者の2/3の同意があることとなっておりますが、同意は得られているのでしょうか。

宇梶幹事 現在は、ほぼ100%の同意を得ている状況です。

岡田委員 地区内の地権者は、何名いるのですか。

書記 景観形成推進地区の地権者は、84名です。

藤本会長 区画整理事業の主体は、どこでしょうか。

書記 市で施行しています。
また、地権者の同意につきましては、要件として2 / 3の同意となっておりませんが、全地権者に対して了承いただけるように地区指定を進めております。

宇梶幹事 実際には、説明会や相談会等を行いながら、ほぼ全員の同意が得られたという感触でおります。

岡田委員 同意書などは、もらっているのですか。

宇梶幹事 同意書はもらっていませんが、説明会等の際に意見書などで、反対などの意思表示が可能であります。そのようなご意見がなかったため、全体としてご理解が得られていると解釈しております。

松澤委員 今回の区域の中で、沿道サービスゾーンには、営業している方がいると思いますが、住宅地ゾーンは、営業されている方はいるのでしょうか。

宇梶幹事 営業されている方はいません。

松澤委員 今後、いろいろな営業をなされると思いますが、同じ営業を行う際に、住宅地ゾーンと沿道サービスゾーンで、広告物の基準が違いますが、各事業者から異論が出ませんか。

宇梶幹事 区画整理区域の中では、第1種中高層住居専用地域へ用途地域の指定も変更することを予定しており、地権者の方々には十分周知をしているところであります。
その中で、住宅地ゾーンは、良好な低層の街並みを形成することで、地権者の方々には了承していただいていると思っております。

- 山形幹事** 住宅地ゾーンの現況につきましては、1件住宅がございます。そのほかは、更地でございます。これから、景観形成推進地区を指定し、規制、指導をしていくことで、良好な街並みが形成されていくこととなります。
- 今、区画整理区域内の地権者は、33名おり、将来のまちづくりに対するご理解があり、広告物の規制につきましてもご理解いただいております。
- 松澤委員** 規制の内容は、地権者が説明するのでしょうか。
- 山形幹事** 建築の確認申請の際には、景観の届出を行っていただき、市の方で指導する。あるいは、土地の売買に際して、土地の所有者からこのような規制がある旨をお知らせするなど、両面で周知することになると思われま。
- 藤本会長** 用途地域の建ぺい率、容積率を教えてください。
- 宇梶幹事** まだ、都市計画審議会へ諮っていないものではありませんが、参考としまして、住宅地ゾーンの西側で第1種低層住居専用地域につきましては、建ぺい率50%、容積率80%、第1種中高層住居専用地域につきましては、建ぺい率50%、容積率150%、沿道サービスゾーンの北側の第1種住居地域につきましては、建ぺい率60%、容積率200%、南側の第2種住居地域につきましては、建ぺい率60%、容積率200%となっております。
- 赤羽委員** 独立広告物の高さが6メートルということですが、住宅地ゾーンのうち、丘傾斜地がありますが、ここに独立広告物が建つと、県道藤原・宇都宮線、あるいは新幹線からの眺望で、かなり目立つと思いますが、高さはどのくらいになるのでしょうか。
- 宇梶幹事** このエリアは、公園予定地となっております。そのため、そのような広告物は、建たないこととなります。

- 上田委員 現地を見させていただきましたが、羽黒山が結構良く見える所なので、羽黒山への眺望を大事にしなければいけないと思います。
- 広告物の高さは、6 mでぎりぎりかなと思いますが、用途地域の建ぺい、容積では緩い規制であるので、建物が問題になるような気がしますがいかがでしょうか。
- 宇梶幹事 沿道サービスゾーンにつきましては、あまり厳しい規制を行いますと、商業施設の立地の観点からも難しい面もあり、やむを得ないことと考えております。また、住宅地ゾーンにつきましても、6 mが高いかどうかの判断はありますが、地権者の了解を得ながら設定させていただいております。
- 藤本会長 公園予定地から、羽黒山は見えるのですか。
- 宇梶幹事 公園からは、見えません。
- 松澤委員 住宅地ゾーンに屋外広告物の制限は、必要がないのではないのでしょうか。
- 書記 住宅地ゾーンにおいても営業をする方がいますので、そのためにも基準が必要となります。
- 松澤委員 沿道サービスゾーンの独立広告物の制限で、必要最小限の基数とあるますが、どのくらいの数になるのか。
- 書記 基本的には、住宅地ゾーンの基数をもとに誘導をしていくことで考えておりますが、土地利用の状況や商業活動の状況によって判断することになると思います。
- 藤本会長 この屋外広告物の数値的なものは、地元の方々との話し合いの中で決めていったことなのではないでしょうか。
- 書記 基本的には、現在の屋外広告物条例による規制との調整を図りながら、市のほうから地元の方々に提案をし、話し合いでまとめ

てきたところであります。

藤本会長 現在の屋外広告物条例の規制と比べると、厳しいのですか。緩いのですか。

書記 現行の条例の規制よりは、かなり厳しい規制となっております。

渡辺委員 厳しいとは、どの辺が厳しいのですか。

書記 屋外広告物の高さや面積などが、厳しくなっております。例えば、高さの制限につきましては、現行の条例の制限では、高さ15メートル以下となっておりますが、住宅地ゾーンでは、高さ6メートル以下、沿道サービスゾーンでは、10メートル以下と厳しくなっております。

藤本会長 用途地域の種別ごとに、屋外広告物条例の基準が決まっているということですか。

書記 現在の屋外広告物条例は、市内全域を4つの地域に分けまして基準を決めております。用途地域につきましては、市街化調整区域と住居系の用途地域、商業・工業系の用途地域など、大きなくくりの中で、分けております。

赤羽委員 新幹線の車窓から見た景観も重要で、上河内は、前景に田園景観が広がり、中景として羽黒山、遠景に日光連山などが見える場所であります。

沿道サービスゾーンの屋外広告物の色彩基準で、彩度8以下となっておりますが、赤や黄色系の彩度8は、かなり目立つような気がしますが。

藤本会長 今後の手続きとして、屋外広告物審議会で審議いただけるとのことですので、この意見を踏まえて審議いただければと思います。

岡田委員 今回のように、自主的に景観形成を行っていくことは、非常に

望ましい形だと思いますが、この景観法は、景観形成重点地区や景観形成推進地区だけで決まっているわけではなく、宇都宮市の景観計画では、19ページに、地域ごとのゾーンニングがあって、そのゾーンごとに景観形成の方針があり、上河内地域は、山地丘陵景観ゾーンや田園集落ゾーンなどに景観形成の方針が細かく決められています。

山並みや河川からの軸あるいは、新幹線からの眺望などを地区として決めて、こういう規制で良いということではなく、大まかにはこういう方針のもとに決められているということを地権者の方々あるいは周辺の方々にも説明し、理解していただく必要があるのではないのでしょうか。

例えば、眺望への阻害する要因があるとなれば、この地域は作れない地域ですよ。というような考え方がないと、地区だけの議論になってしまうと、少し違った見方になってしまうので、広い視点で話を進めていってほしい。

宇梶幹事 今後、推進地区や重点地区などを指定する際には、広い視点を持って検討していきたいと思えます。

藤本会長 今までの地権者との検討の中で、眺望などについて、地権者の方から話題にでましたか。

書記 地権者の方々からは、眺望などのご意見は伺えませんでした。どうしても地区内の地権者の方々なので、その地区をどうしたら良いかという話になってしまいます。

今後は、このような時に、行政側から広い視点を持ち、地権者の方々に誘導しながら話を進めていくことが必要であると考えております。

岡田委員 緑化の項目で、緑化率を5%にしているが、どのような形で調和を図っていくのでしょうか。届出があった時にちゃんとした指導が行えるのでしょうか。

宇梶幹事 緑化の制限は、過度に規制を加えても守れないと意味がありま

せんで、今回の緑化率5%につきましては、地権者の方々との話し合いで決められたものではありません。

資料1-1の図にもありますように、敷地の道路沿いを生垣などにしていただくことで、確保できることとなっております。この程度であれば、無理のないものであると考えております。

緑化率は、投影面積で5%となりますので、地被類でも可能とする、あるいは低木、中木など細かい内容については、今後検討することになると思います。

高梨委員 民地は5%ですが、道路や公共施設についても5%ということになっているのでしょうか。

宇梶幹事 道路や公共施設は別で、1つの敷地に5%ということ考えております。

高梨委員 街並みの景観に緑は大切なものでありますが、高木や中木、年間を通して緑となるもの、あるいは季節感のあるもの、実が生るもの、将来的に考えた時に、緑の魅力を持たせるような樹種の選定も考慮すると良いと思います。

工業団地での緑化率を設定しているところもありますが、芝でも緑地となる。そのようなことではなく、面積に対して本数的なものを検討していただくと良いのではないのでしょうか。

赤羽委員のお話でもあったように、車窓からの風景は田園景観が広がっていて、とてもすばらしいところですので、建物や看板などの色彩の規制もきちんと指導をしていった方が良いと考えます。

宇梶幹事 今回の緑化については、地権者との話し合いの中で決められておりますが、今後、このような地区を指定していく際には、全体の景観の考え方や緑化率、樹種などを踏まえながら、進めていきたいと考えております。しかし、地域住民の理解を得られないルールづくりも実効性がないので、そのようなことも含めて検討していきたいと考えております。

増淵委員 この景観形成推進地区は、要件として住民からの要請があることとありますが、要請があったのでしょうか。

このような地区を見本にして、今後、推進地区を増やしていく考えがあるのでしょうか。

宇梶幹事 実際には、地元の方々から積極的に要請があるということはありませんでしたが、区画整理が行われているということもあり、市が入り込んで、地元の方々とは話し合いを行い理解が得られたことで、結果として推進地区での要請という形をとったところではあります。

渡辺委員 緑化率の話ですが、戸祭台団地みたいに、塀は高いブロックはいけないなどのルールや緑化協定みたいなものは考えなかったのでしょうか。

宇梶幹事 今回は、景観の観点から緑化を図ることとしておりますが、その他に、都市計画の手法として、地区計画という制度があります。

この地区については、この地区計画も進められておりまして、その中で垣、柵の制限を定めております。

書記 この中里原地区は、垣、柵の制限として、ブロック塀は高さ60cm以下で、その上は透視可能なフェンス又は生垣などにしていただくことで考えております。

渡辺委員 強制力として、勧告などがあるのですか。

書記 違反になりますと、勧告することになります。

藤本会長 緑化協定は、高木、中木、低木を何本とか、戸祭台がそのように決まっています。

宇梶幹事 戸祭台は、風致地区にもなっており、緑化率37%となっております。

藤本会長 この地区の1敷地は、200㎡ぐらいですか。

書記 最低が，200㎡となります。

藤本会長 敷地が200㎡のところ、高木を何本も植えると、10年、20年経つと、大変なことになりますので、その辺のコントロールも検討しないといけないですね。

上田委員 景観形成の目標ですが、どこの住宅団地にもあてはまるような表現となっていて、特にこの地域は、羽黒山があり、眺望への配慮が必要なところなので、このような特色を活かした表現を加えられないでしょうか。

宇梶幹事 地権者の方々との話し合いの中で、決めさせていただいたところであり、現段階で、目標を変えることは難しいですが、今後は、地区の特性に応じた特徴のある表現を検討していきたいと考えております。

藤本会長 売り出しのパンフレットなどで特徴を表現するなど、工夫していただければと思います。

藤本会長 ひと通り、みなさんからご意見をいただいたところですが、全体として、諮問事項(1)「景観形成推進地区の指定に伴う宇都宮市景観計画の変更(案)について」はよろしいでしょうか。

各委員 異議なし。

藤本会長 それでは、異存なしとして答申いたします。
以上で本日の議事は終了致します。

<5. その他>

藤本会長 続きまして、5.「その他」の事項に入ります。
事務局より何かございますか

書記 お手元に資料などは、ご用意しておりませんが、部長からの話にありますように、現在、大通り地区を景観形成重点地区の指定

に向けて、協議会を設立し、地元の商店街や自治会、また関係機関として、栃木県やまちづくり推進機構などを加えまして、話し合いを進めているところであります。

宇都宮駅西口から東京街道との交差点までの約 1.6km の区間を検討しているわけですが、かなり延長があるということで、5ブロックに分けまして、検討しているところです。

なかなか、範囲も広く、いろいろな地権者がいる中で、どこまで今年度進むかわかりませんが、ご理解の得られた所からでも重点地区に指定していければと考えておりますので、案がまとまってきましたら、ご意見をいただこうと思っております。

また、今年度から、白沢地区につきましても重点地区に向けて、地元の方々と検討会を立ち上げまして、話し合いを始めたところでもあります。こちらにつきましても、まとまり次第、ご意見をいただこうと考えておりますので、その時はよろしく願います。

以上となります。

藤本会長

読売新聞の記事で、小山市が屋外広告物の質を向上させようということが載っていたので、審議委員さんへの情報提供ということで、詳しい情報をお願いしたいと思います。

書記

小山市の屋外広告物ガイドラインができたということで、その概要についてご説明いたします。

小山市に確認したところ、ガイドラインは、平成21年6月に策定されたもので、現在、運用を開始したばかりのようであります。

特徴といたしましては、土地の利用状況に応じて、市内を4つの地域に区分しており、小山市の景観計画と連携したものとなっております。

その4つの地域ごとに、屋外広告物の種類に応じて、色彩の色数、支柱（ポール）などの色数などを定めております。また、具体的なデザイン指針としまして、シミュレーションやイメージをわかりやすく解説している内容となっております。

策定の際には、市内の屋外広告物業者との3回の勉強会を行い、また現在は、窓口などでの届出の際に配布するなどし、周知を図

っているようであります。

簡単ですが、以上が小山市の屋外広告物ガイドラインの概要と
なっております。

藤本会長 屋外広告物のてびきというのを小山市が作ったということですね。参考情報ということで、ありがとうございました。

藤本会長 その他に事務局から何かございますか。

書記 特にございません。

各委員 委員の皆様から何かありますでしょうか。

上田委員 できれば、現地の写真などがあると、よりわかりやすくなると思いますので、ご足労でも写真などをご用意いただけるとありがたいなと思います。

栗田幹事 今朝、職員と話していて、現地調査が必要だったと反省しております。なかなか時間的に難しいこともありますが、本来であれば、現地を見ていただいた方が議論がさらに深まると思いますので、委員ご指摘の通り、今後は、できる限り、写真等をご用意できるようにしたいと考えております。

<6. 閉会>

藤本会長 それでは、これもちまして第3回宇都宮市景観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。

終了。