

第 4 7 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会

平成 2 2 年 1 0 月 8 日 (金)
午前 1 0 : 0 0 ~
1 4 A 会 議 室

| | | |
|--------|--|-------|
| 出席委員 | 1号委員 一木明委員,青木格次委員,加藤一克委員,小野口睦子委員, 森本章倫委員,安藤英夫委員,森賢一郎委員 | |
| | 2号委員 植松明男委員,高橋美幸委員,小林紀夫委員,浅川信明委員 | |
| | 3号委員 井澤清二委員 | |
| 代理出席 | 3号委員:花塚貞夫委員(代理出席者:桂 俊昭) 杉山良治委員(代理出席者:塚野 重徳) | (計2名) |
| 欠席委員 | 小堀志津子委員 | (1名) |
| 出席幹事 | 栗田健一幹事,飯塚由貴雄幹事,赤石澤亮幹事,池田潔幹事, 宇梶嘉修幹事,田辺義博幹事, | (6名) |
| (臨時幹事) | 鈴木秀治臨時幹事 | (1名) |
| 事務局 | 田嶋実書記,松野昇一書記,松本朝行書記 | (3名) |

田嶋書記

それでは、只今から、「第47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。

資料としては、事前にお送りしております。

会議次第、議案書第1号、本日の配布資料として、宇都宮市都市計画審議会委員名簿、宇都宮市都市計画審議会関係資料、説明資料として、A3版の議案第1号「宇都宮市都市計画地区計画の変更(市決定)」「みずほの緑の郷地区計画」。以上の資料となっております。不足しているものがありましたら、お知らせください。よろしいでしょうか。

それでは、開会にあたり、栗田都市整備部長より、ご挨拶申し上げます。

栗田幹事

ただいま、当審議会委員改選にあたり、委員を快くお引き受けいただきまして御礼申し上げます。

本日は、皆様大変お忙しい中、審議会にご出席いただき、また、日頃から、本市の市政全般にわたりまして、ご支援、ご協力をいただいておりますことを、重ねてお礼申し上げます。

さて、本市におきましては、一昨年と昨年の2カ年にわたり、都市計画において大変重要な都市計画マスタープランを当審議会で様々なお立場から有意義かつ貴重なご意見、ご審議を頂き、本年4月に取りまとめ公表いたしましたところであります。

そのマスタープランのなかで、本市が掲げる「ネットワーク型コンパクトシティ」という持続可能な都市の実現に向けた方針を示しているところであります。都市計画上の規制や誘導はこれから具体化していくところでございます。

また、現在、市街地再開発事業においては、馬場通り西地区が12月にオープンできる状況であり、マンションにつきましては、全体個数の64%が契約済みという状況であります。

栗田 幹事

宇都宮駅西口第四B地区のホテルにつきましても12月1日オープン予定で、順調に整備が進められており、こちらのマンションにつきましても約70%が契約済みで順調に進んでいる状況であります。

また、雀宮駅の整備につきましてもH23年3月完了を目指し進めている状況であります。さらに岡本駅につきましても、H25年・26年を目標に整備着手に取り組んでいくところであります。

コンパクトシティ実現に向け、各拠点の整備を重点的に進めていくということで各種事業を進めておりますが、財政状況が厳しいところでありますので、事業実現に向け事業費の確保にも努めてまいりたいと考えております。

人々が暮らし続けることのできる環境が、将来にわたって持続可能である都市を目指してまいりたいと考えております。

委員の皆様には、それぞれの専門的なお立場からご議論いただき、宇都宮市の将来都市像の実現に向けて、ご支援、ご協力を賜りますようよろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

田嶋 書記

今回は、新委員の委嘱を行いまして、初めての審議会でございます。

新たに委員としてお願いした方もいらっしゃいますので、ここで、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「宇都宮市都市計画審議会名簿」をご覧ください。

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一木 明委員です。

同じく小堀 志津子委員です。

同じく青木 格次委員です。

同じく加藤 一克委員です。

同じく小野口 睦子委員です。

同じく森本 章倫委員です。

同じく安藤 英夫委員です。

同じく森 賢一郎委員です。

次に、第2号委員として宇都宮市議会からご出席いただいております、植松 明男委員です。

同じく高橋 美幸委員です。

同じく小林 紀夫委員です。

同じく浅川 信明委員です。

続きまして、第3号委員といたしまして、関係行政機関からご出席いただいております委員をご紹介します。

最初に花塚 貞夫委員です。

なお、花塚委員に置かれましては、本日、代理として、桂 俊昭様が出席しております。

同じく井澤 清二委員です。

同じく杉山 良治委員です。

なお、杉山委員に置かれましては、本日、代理として、塚野 重徳様が出席しております。

ありがとうございました。

続きまして、幹事及び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。

都市整備部長の栗田です。

地域政策室長の飯塚です。

環境保全課長の赤石澤です。

農業振興課長の池田です。

道路建設課長の宇梶です。

都市計画課長の田辺です。

また、本日は臨時幹事として建築指導課長の鈴木が出席しております。

続きまして、事務局職員の紹介をいたします。

まず、都市計画係長の松野です。

都市計画係長の松本です。

最後に私、都市計画課長補佐の田嶋です。

続きまして、

田嶋書記

会議の公開及び傍聴者数の報告を致します。

本日の会議については、宇都宮市情報公開条例に規定する非公開情報に該当する情報はありませんので公開となりますが、本日の傍聴者はございません。

ここで、議事に入ります前に、事務局より本会の成立についてご報告いたします。

松野書記

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、会議の成立をご報告いたします。

田嶋書記

それでは、早速「3. 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、条例第6条により「会議は会長が議長となる」また、会長の選出にあたりましては、同条例第5条によりまして「学識経験者である第1号委員から選出する」こととなっております。

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、議事を進行して参りたいと存じます。「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

《異議なしの声》

田嶋書記

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、森 賢一郎委員に仮議長をお願いしたいと存じます。森委員よろしく願いいたします。

森仮議長

只今、事務局より仮議長に指名されました森です。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

森仮議長

のでよろしく願いいたします。

それでは、3(1)会長選出及び職務代理者指名でございますが、会長につきましては、先ほど事務局からの説明がありましたとおり「学識経験者である第1号委員から選出する」とございます。委員の皆様、ご意見ございますか。

青木委員

宇都宮市のまちづくりに関して、多岐にわたりご活躍されている森本委員を推薦したいと思います。いかがでしょうか。

森仮議長

只今、青木委員から森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森本委員を選出することについて、ご異議ございますでしょうか。

各委員

異議なし

森仮議長

ご異議が無いようですので、森本委員を会長にすることに決定いたします。

なお、会長職務代理者につきましては、条例第5条に「委員のうちから、会長があらかじめ選出する」旨定められておりますので、森本会長にお任せいたします。

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

森本会長

只今、会長に推薦いただきました森本です。

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、ご協力お願いいたします。

はじめに会長職務代理者の選出でございますが、先ほどの説明のとおり、会長が指名すると定められてございます。誠に僭越ですが、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

森本会長

政全般に高い見識をお持ちである浅川信明委員に職務代理者をお願いしたいと思います。

それでは、会議次第に従い会議を進めてまいります。まず、当審議会条例の施行規則第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、青木格次委員と森賢一郎委員の両名を指名いたします。よろしくお願いいたします。

田辺幹事

議案第1号「宇都宮都市計画地区計画の変更」についてご説明いたします。

「みずほの緑の郷地区計画」の変更を行うものです。お手元の議案第1号及びA3版の説明資料に沿ってご説明させていただきます。

まず、議案書の表紙をめくっていただき、計画書をご覧ください。

当地区計画は、上桑島町、下桑島町及び西刑部町地内に造成された大規模開発団地に定めたものであります。

地区計画では、区域の整備・保全の方針や建築物に関する事項を定めており、建築物に関する事項といたしましては、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面等の位置の制限、建築物等の高さの制限、形態・意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定めております。

みずほの緑の郷では、これらの制限を4つに区分した地区において定めております。

この度、変更いたしますのは、地区整備計画のうち、建築物等に関する事項の建築物等の用途の制限で、4種類ある地区区分のうちの住宅地区の一部変更となります。

変更内容につきましては、後ほど説明資料で説明させていただきます。

次に総括図をご覧ください。

新4号国道、瑞穂野団地、瑞穂野工業団地の東側に位置しており、赤線で囲った地区が当該地であります。

次の資料をご覧ください。計画図になります。

こちらは、計画書で示している地区区分を表しております。南西部にある赤で示した地区が住宅地区 になります。道路部分を含む地区の面積は約 0.7 ha で、敷地部分の面積は、約 0.5 ha となっております。

それでは、A3版の説明資料で変更内容を詳しく説明させていただきます。

まず、都市計画変更の趣旨（理由）であります。当地区計画は、良好で快適な居住環境を確保するとともに、必要な便利施設を適切に配置するため、地区区分により用途の混在防止、公益的施設の有効な利用の確保等を図ってきた地区であります。

宅地分譲が進み、実際に居住している関係権利者等から、子ども連れの家族や高齢者などだれもが利用しやすい売り場等の空間を十分に確保し、利用者の快適な利便を備えた物品販売施設の立地が可能となるよう「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、住宅地区の店舗面積制限の緩和が申し出られたものであります。

申し出につきましては、平成22年5月10日付けで提出され、同時点の関係権利者404名のうち、363名分の同意書が添えられております。

同意率は、89.85%となっており、申出要件である3分の2以上の同意を満たすものとなっております。

資料の右側4.変更内容になりますが、住宅地区は、開発許可及び地区計画による建築物の用途制限上、物品販売業を営む店舗などの立地が可能な地区としており、建築物の延べ床面積を2,000㎡以下、店舗面積を1,000㎡未満と定めております。

この度の申し出を受け、近年のバリアフリーに配慮したレイアウト設定の考え方等を考慮し、建築物の延べ床面積2,000㎡以下の制限を継続しながら、店舗面積制限の緩和を行うものであります。

関係権利者等への案の周知などにつきましては、全権利者404名に個別通知を行い、平成22年6月15日から7月9日に素案の縦覧を実施し、縦覧者なし、意見申出書の提出

田辺幹事

もありませんでした。

また，8月27日から9月10日に案の縦覧を実施し，縦覧者1名，意見書の提出はありませんでした。

以上で，みずほの緑の郷地区計画の変更に関する説明を終わります。

一木委員

延べ床面積と店舗面積の違いを教えてください。

田辺幹事

延べ床面積は，建物の総床面積であります。店舗面積につきましては，売り場の用に供する部分の面積になりますので，違いといたしましては，倉庫や事務所などのバックヤードの部分が店舗面積に含まれない部分となります。

一木委員

現在の制限で，延べ床面積と店舗面積に1,000㎡の差を設けているのは，そこに安全設備等を設けるために定めた差であったのか。

田辺幹事

当初定めた面積は，当団地の規模等を考慮し，大規模小売店舗立地法の該当となる1,000㎡を超える施設未満でも足りうるものと事業者側との協議のなかで上限を設けたものであります。

この度の申し出につきましては，近年の店舗設計の考え方においては現在の制限では設計しにくいということで，延べ床面積制限は維持しながら，店舗面積制限を緩和して欲しいという趣旨のものであります。

一木委員

延べ床面積と店舗面積が同じで設計されても，例えば安全性等の問題などは発生しないのかどうかということをお聞きしたい。

田辺幹事

売り場面積の変更ということで，安全性が損なわれるということはありません。

植松委員

この団地には588区画あり，スーパーが必要になるとい

植松委員

うことは、民間が開発を計画したものであるし、計画段階でわかっていたものであると思うが、なぜ当初決定から2年ほど経過した段階での変更となったのか。

一木委員

関連してよろしいですか。

約400世帯が現在住まわれているということですが、延べ床面積2,000㎡規模の店舗となれば、地区外からの来店者も見込んでいるものと思いますが、当団地は、市街化を促進するための地区ではないと理解しています。

この度のような規模の店舗を設置してしまうと、地区外からの集客が起こり、市街化の促進につながってしまう懸念があるのですがどうでしょうか。また、都市計画マスタープランの方針との関係はどうなるのでしょうか。

田辺幹事

当初計画においては、588区画に対し、店舗面積1,000㎡未満ということで足りるものと、事業者との協議の結果定めてまいりました。

当開発は、隣接する瑞穂野団地という市街化区域と隣接するものとして当団地を許可してきているところですが、両団地を合わせると約5,000人規模の住区が形成されることとなります。瑞穂野団地には、以前スーパーが立地していたのですが、10年ほど前になくなってしまい、この地域には、生活利便施設ない状況であり、最寄りのもとなると2キロほど離れたところまで行かなければ、日用品などの買い物ができないところでもありますので、瑞穂野団地とみずほの緑の郷地区計画を合わせた地域の利便性の向上ということで緩和を採用するという考えに至ったところでもあります。

植松委員

現時点において、居住者等の要望があり対応することは良いとして、当初許可の段階で、必要規模が把握できなかったのはなぜか。当初許可の内容を伺いたい。

田辺幹事

当初許可につきましては、何度か変更を経て、平成19年に

田辺幹事

完了となっておりますが、市街化調整区域の大規模開発の許可基準に則ってきたものであり、開発審査会の議を経たものであります。当初許可のなかでは、周辺地域ではなく、当該地の中の利便施設という基準でありましたので、店舗については、1,000 m²までという整理をしておりました。

その後、地区内の良好な環境を保全していくために地区計画を定めたわけではありますが、その時点においては、開発許可の趣旨を保全する意味で基準を定めておりましたが、この度の申出を受け、改めて、当該地や周辺地域の状況を見直したうえで、瑞穂野地区の生活利便の向上の視点を持つべきだろうということで考え、延べ床面積制限は維持したうえで、利便性を確保できるよう緩和措置を行うものであります。

また、最近の売り場レイアウトでは、通路幅を広く確保することはもちろんのこと、陳列棚を低くし、商品を取りやすいよう配慮するかたちになっていることなどもありますので、それに伴って店舗面積も広めに確保するというところも想定しているところであります。

植松委員

今回の案件とは別の話にはなりますが、この地域には、大規模店舗が他にできる可能性はないのでしょうか。

田辺幹事

当該地区は、市街化調整区域の地区計画になりますので、地区計画で定められたものしか立地できませんので、今回の地区以外に立地はできないものであります。

当該地西側の瑞穂野団地は市街化区域でありますので、立地可能な敷地が確保でき、需要が発生すれば、用途制限の範囲内で立地する可能性はあるところであります。

また、周辺の市街化調整区域においては、立地を可能とする基準がありませんので、立地できない状況であります。

一木委員

瑞穂野団地と当該地を合わせて考えたという説明ではありますが、当該地は市街化調整区域でありますので、一体的にとらえるのであれば、むしろ市街化区域に編入して一体性を確保するのであれば理解しやすいのですが、それをせずに、市

一木委員

街化調整区域のほうに立地できるようにするというのはどうなのでしょうか。

田辺幹事

ご指摘は、まさにそのとおりであります。市街化区域を定めることにつきましても基準がありまして、当該地を市街化区域に編入することは、現状では厳しいものとなっておりますことから、地区計画というルールを定め取り組むことで、地域の一体性を確保していくものと考えているところであります。

森委員

この地区の特性や地域の利便性など地域のあり方等の観点からみると様々な課題があると思います。近年ではニュータウンがオールドタウンになってしまうということや、また、無縁社会、身近に日用品を買うことができる施設がなくなっている等いろいろな問題があります。

そのようなことに対応するためには身近に利便施設があり、歩いて暮らせるような環境にあることは望ましいところだが、だからといって、闇雲に立地させてはいけないわけで、その規模や位置について、総合的に考えていく必要があります。各委員の心配も理解しておりますが、生活利便施設が身近にないと、良好な居住環境を備えた地区として整備してきたものに対して、自ら首を絞めるようなことになってしまうということもありますので、総合的に考えたところではやむを得ないのではないかと考えます。

森本議長

近年、大規模集客施設がかなりの勢いでできており、中心市街地よりも郊外のほうが商業床が多い状況にあります。

特に2000年以降、大規模なショッピングセンターが乱立する状況にあり、大きいもので40000㎡を超えるものもあります。

このような施設については、厳しく制限する必要性があり、国においても10000㎡を超えるものについて制限をかけたところではありますが、この度の案件のような規模のものについては、少し違った視点で見る必要もあると思われれます。

森本議長

森委員がおっしゃられているように、生活の利便を確保するためのものは適正に確保し、車で長距離を移動してショッピングセンターに買い物に行かなければならないという環境は整理していくことも重要です。このような視点で、適正な誘導を行っていかねばならないと考えているところであります。

コンパクトシティという概念と現状の利便性の確保というものの間で揺れ動いているという案件と思います。

植松委員

この当該地区計画区域内には、この度の地区以外で、敷地を集約して、別のスーパー等ができる可能性があるのではないかと。

田辺幹事

地区計画において地区を区分し、建築物の制限を行っており、店舗については、この度の住宅地区のみとしております。その他の地区については、専用住宅や併用住宅、診療所や福祉施設などとしており、他に店舗が立地できるものではありません。

ただし、住宅地区の中に、複数店舗が立地することは可能ではありますが、その場合においても、住宅地区の総延べ床面積は2,000㎡までという制限を行っております。

森本議長

当初計画の1,000㎡未満というものは、大規模小売店舗立地法に該当しないものですが、1,000㎡を超える施設については、大規模小売店舗立地法に該当するものになりますので、今回の緩和により、1,000㎡を超える施設が計画された場合、大規模小売店舗立地法の定めを受けることになります。

大規模小売店舗立地法は権限委譲で今年度から市が取り扱うことになっています。

そのなかでは、駐車場の位置や台数、駐輪施設の位置、騒音など生活環境に密接な項目がたくさんありますので、当審議会の他にも大規模小売店舗立地法において、生活環境の保持の観点で、厳しく対応していただきたいということ意見を述べさせていただきます。

森本議長

他にご意見等ありますでしょうか。

それでは、宇都宮都市計画地区計画みずほの緑の郷地区計画の変更について、原案どおり異存なしと答申してよろしいでしょうか。

各委員

異議なし。

森本議長

原案どおり異存なしといたします。

以上をもちまして、第47回宇都宮都市計画審議会を閉会いたします。

第 47 回宇都宮市都市計画審議会

会 長

森 本 章 倫

議事録署名委員

青 木 格 次

議事録署名委員

森 賢一郎