

# 第 7 1 回宇都宮市都市計画審議会議事録

平成 3 0 年 2 月 2 6 日 (月)

午後 3 : 0 0 ~

宇都宮市役所 1 4 階 1 4 A 会議室

出席委員

1 号委員

菊池昭吾委員，横尾昇剛委員

岡田豊子委員，相良利和委員

蟹江教子委員，大森宣暁委員

森岡正行委員，里村佳行委員

( 8 名)

2 号委員

篠崎圭一委員，舟本肇委員

櫻井啓一委員，今井恭男委員

( 4 名)

3 号委員

荒井忠雄委員，横田英雄委員

佐藤雅人委員

( 3 名)

(計 1 5 名)

欠席委員

なし

出席幹事

( 常任幹事)

福原悟幹事，高橋功幹事

神谷良範幹事，岡嶋清彦幹事

大根田清次幹事，青柳高行幹事

高橋裕司幹事

( 7 名)

( 臨時幹事)

平手義章幹事 ( LRT まちづくり担当参事)

若狭康伴幹事 ( 市街地整備担当副参事)

松本朝行幹事 ( 市街地整備課長)

( 3 名)

事務局

金田昌幸書記，神山浩幸書記

上田英夫書記

( 3 名)

《開会前》

金田書記 本日は、お忙しい中御出席いただきまして、まことにありがとうございます。

(資料確認)

金田書記 それでは、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、

- ① 第71回宇都宮市都市計画審議会 次第
- ② 議案第1号 宇都宮都市計画地区計画の変更について
- ③ 議案第2号 市街化調整区域の整備及び保全の方針について
- ④ 議案第3号 立地適正化計画について

そして、本日机上に配布させて頂きました、

⑤ 議案第1号 参考資料「都市緑地法等の一部を改正する法律について」

⑥ その他資料「小学校周辺における地区計画制度の活用促進に向けた運用区域の表示について」

資料につきましては以上となりますが、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。

(幹事紹介)

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

(自己紹介)

LRTまちづくり担当参事の平手です。

市街地整備担当副参事の若狭です。

市街地整備課長の松本です。

1. 開会

金田書記 それでは、只今から「第71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、大森会長にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

2. 挨拶

大森議長 それでは、只今より第71回宇都宮市都市計画審議会を開催したいと思います。

本日の審議会でございますが、地区計画についてと、引き続き市街化調整区域の整備及び保全の方針、そして立地適正化計画について、皆様に御審議頂くこととなります。魅力的

な宇都宮のまちづくりのために本日も慎重な御審議よろしく  
お願いいたします。

(会議の成立)

**大森議長**

それでは、はじめに、本会の成立について、事務局より報告をお願いします。

神山書記

本日の会議でございますが、現在出席委員は15名でございます。これは、当審議会条例第6条でございます「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、会議の成立を御報告いたします。

(会議の公開)

**大森議長**

続きまして、本日の会議の公開について、事務局から御説明をお願いします。

神山書記

本日の議案第3号のうち資料1-2の「立地適正化計画本編資料」は、宇都宮市情報公開条例第7条第5号に規定する意思形成過程に関する情報に該当し、非公開情報となることから、当該審議に係る部分を非公開としたいと思っております。

**大森議長**

ただいま事務局から説明がありましたが、本日の会議は、議案第3号の資料1-2につきましては「非公開」ということでよろしいでしょうか。

各委員

異議なし

**大森議長**

ありがとうございます。

なお、議案第3号の資料1-2につきましては審議終了後に事務局より回収となりますので、御了承ください。

(傍聴者)

**大森議長**

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。

神山書記

本日の会議につきましては、傍聴定員10名のところ、現在傍聴者はございません。

(議事録署名  
委員の指名)

**大森議長**

続きまして、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、岡田豊子委員と里村佳行委員のお二人を指名したいと思います。よろしくお願いいたします。

### 3. 議事

大森議長

それでは、会議次第に従い議事を進めてまいります。

本日の議題といたしまして、議案は3件となります。

議案第1号は宇都宮都市計画地区計画の変更について、議案第2号は市街化調整区域の整備及び保全の方針について、議案第3号は立地適正化計画についてであります。

議案第1号は、平成30年2月20日付、宮都第685号にて市長から諮問があったものであります。

議案第2号の「市街化調整区域の整備及び保全の方針」につきましては、平成28年12月12日付、宮都第482号にて市長から諮問があり平成28年12月21日の第66回都市計画審議会に付議され、継続審議となっているものであり、本日の審議を経まして、答申することを予定しております。

議案第3号の「立地適正化計画」につきましては、平成29年7月14日付、宮都第250号にて市長から諮問があり平成29年7月21日の第69回都市計画審議会に付議され、継続審議となっているものであり、継続審議として今後も引き続き審議を行う予定となっております。

(議案第1号)

それでは事務局より議案第1号の説明をお願いいたします。

都市計画課長

議案第1号「宇都宮都市計画地区計画の変更」について説明いたします。

1枚おめくりいただき、変更理由書を御覧ください。変更理由書の2理由についてであります。今回の変更は、都市緑地法等の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正に伴い、地区計画に定める法の引用部分を変更するものであります。

本日机上配布させていただきました、参考資料「都市緑地法等の一部を改正する法律について」を御覧ください。

1、この法律につきましては、景観、賑わい創出、災害時の避難地など様々な役割を担う公園や農地などの緑地を民間の活力を活用しながら保全活用していくため、都市計画法や建築基準法などの関係法令を一括改正するものであり、2、

本議案に関連するものでは、(1)都市計画法の一部改正により新たに「田園住居地域」が創設され、関連して(2)建築基準法において、「田園住居地域」における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途に関する制限について定められるものであります。中段の破線囲みをご覧ください。参考までに田園住居地域の概要を御説明します。田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定められる地域で、用途等の制限内容につきましては、建築できるものは、第一種低層住居専用地域に認められる建築物や、農産物の生産、集荷、処理または貯蔵に供するもの、地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗や農業の利便増進に必要な店舗、飲食店等で、定める用途に供する床面積が500㎡以内のものなどあります。

また、農地の形質変更・建築行為に係る許可制度が創設され、300㎡未満は許可となります。

この用途地域につきましては、下段の表にございます建築基準法別表第二における(ち)項に追加される形になりますことから、従来(ち)項にございました「近隣商業地域」が(り)項に改正となるなど、以降の項が1項ずれることとなります。このため、地区計画を定める地区のうち、建築物の用途の制限に「建築基準法別表第二」を引用し、項ずれの生じる地区について、今回、地区計画に記載された項の記載の変更を行うものであります。

続きまして、変更理由書を御覧ください。

変更の必要が生じた地区につきましては、市内で定めております地区計画全24地区のうち、「河内町奈坪ニュータウン地区地区計画」、「宇都宮テクノポリスセンター地区計画」、「宇都宮インターパーク地区計画」、「陽東ベルモール地区地区計画」の4地区となります。

9枚おめくりいただきA3版の資料「宇都宮テクノポリスセンター地区計画」の変更対照表をご覧ください。

右側が変更後となりますが、右から2列目、商業業務地区をご覧ください。下線分部が変更箇所、(り)項が(ぬ)項に変わるもので、下段には、法施行日までの経過措置が記載されているものであります。

また、同地区につきましては、地区の位置について、過年度に住居表示が行われ、町名が変更になりましたので、この機会に併せて変更させていただくものであります。

それ以外の地区につきましても、該当する箇所に関して同様に項の記載を変更しておりますが、説明は割愛させていただきます。

以上で説明を終わります。ご審議よろしく申し上げます。

**大森議長**

事務局からの説明が終わりました。委員の皆様から、御意見・御質問等ありましたら申し上げます。

**森岡委員**

河内町の名称について、「河内町」奈坪ニュータウン地区地区計画となっているが、地区計画の目標の中では、「河内地区」となっている。今は宇都宮市と河内町が合併したことで、従前の名前である「河内町」を使っているのだと思うが、これの変更は可能なのか。あるいは、何か問題があって旧河内町を使っているのか。このところをお教えいただきたいと思います。

**都市計画課長**

名称の変更は、特に難しいわけではございませんが、これまで名称については、この地区計画の名称としてずっと運用してきた経過がございます。位置の変更は、町時代の旧町名になっていたものを正しく現在の町名に変更させていただきましたが、名称については基本、このまま踏襲させていただくということで、変更の対象にはしなかったところがございます。名称を変更することができないというわけではなく、地区計画運用や歴史がございますので、その地区計画の名称自体はそのまま、位置については正しいものに変えていくというようなことで対応させていただければというところがございます。

**森岡委員**

市町村合併して10年以上が経ち、河内町というのが無くなり、今後10年20年30年経っていく中で、果たしてこの名称のままでいいのだろうか。河内地区の方が分かりやすくなるのではないかと思い、敢えてお聞きしました。話は分かりました。

**大森議長**

河内町奈坪ニュータウン地区と書いてありますが、ニュータウンの名称は奈坪ニュータウンですか。

**都市計画課長**

奈坪ニュータウンです。

大森議長      そうしたら確かに、河内町という名前を付けなくても、奈坪ニュータウン地区でも市民の方には通じるということですね。

都市計画課長      実際、制限の内容が変わるわけではなくて、あくまでも名称の変更ですので、そんなに難しいことではありません。しかし、これまで、河内町奈坪ニュータウンという名称で地区計画を運用してきたため、名称が変わることで、誤解を招かないようにというところがあるかと考えております。

森岡委員      むしろ河内町を取って奈坪ニュータウンとした方が、中に住んでいる人や周辺の人にも分かりやすいのではないかと思います、敢えて質問いたしました。

大森議長      この意見については、事務局で検討していきます。

都市計画課長      今回の手続きについてはここまで進んでしまったので、今後、同様な地区計画の変更を伴うような場合は、併せて名称の変更についても検討し、名称を変えるということであれば、地区にお住まいの方への説明も必要になるため、そういう時に改めて検討してまいりたいと考えております。

大森議長      御意見、御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号については、「原案どおり異存なし」とすることで御異議ございませんか。

各委員      異議なし

大森議長      それでは、議案第1号については、「原案どおり異存なし」と答申することといたします。

(議案第2号)      それでは事務局より議案第2号の説明をお願いいたします。

都市計画課長      議案第2号「市街化調整区域の整備及び保全の方針」について御説明いたします。  
この方針につきましては、市街化調整区域の将来の土地利用方針を明らかにし、本市の実情に応じた都市計画制度の運用により合理的な土地利用を図るために平成15年に策定し

たものでございます。

そして、少子・超高齢社会、人口減少社会など、本市を取り巻く環境の変化に対応するため、本市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」の具体化に向けまして、これまで、本審議会におきまして継続的にご審議いただきながら主に市街化区域を対象とした「立地適正化計画」と両輪により、市街化調整区域におきましては、郊外部に配置しました7つの地域拠点を中心に、各地域の持続性を高められる土地利用を促進するため、改定に取り組んできたところであります。

そして、昨年度末、改定素案をとりまとめ、一旦公表させていただき、その後、地区別市民説明会や関係団体説明を経まして昨年11月30日、第70回都市計画審議会におきまして、広く市民等から意見をいただき、改定を行うためのパブリックコメント実施を前に、改定素案について改めて御審議いただいたところでございます。

本日は、この方針の今年度末改定に向けまして、1月から実施しましたパブリックコメントを踏まえた改定案について御審議いただくものであります。

3枚おめくりいただきまして、A3横、カラー刷りの改定（案）概要版をご覧ください。

先ず、この方針の概要を御説明します。中央の楕円赤枠を御覧ください。この方針では、目指していくまちの姿、地域特性に応じた「将来に亘って住み慣れた場所で安心して暮らし続けることのできる地域」を目指すこととし、この将来の姿を実現させるため、左下の赤囲みにありますように、3つの柱により取り組むこととしております。

1つ目が、身近な地域の拠点に日用品を買う店舗などを誘導し、地域拠点の利便性向上に取り組むこと。

2つ目が、地域全体でその利便性を共有できるよう、地域内交通により地域内のどこからでも地域拠点にアクセスできる環境形成に取り組むこと。

そして3つ目は、利便性の高い地域拠点等に緩やかに居住の誘導を図り、利便性の維持・向上に取り組むこととしております。

また、これらに取り組むに当たりましては、これまでに御審議いただいたメリハリある都市計画制度の運用に加え、施設立地や、地区計画制度の活用促進に向けた支援制度の構築・展開を図ることとしております。

それでは、資料2枚目「市街化調整区域の整備及び保全の

方針（素案）に関するパブリックコメントについて」を御覧ください。

1, パブリックコメントの実施状況についてであります。 (1)意見の募集期間は平成30年1月9日から2月9日まで (2)意見の応募者数は3名の方から計10件のご意見をいただいております。

次に、2, 意見の処理状況につきましては、(A)意見の趣旨等を反映し、計画に盛り込むものが1件、(B)意見の趣旨等は、計画に盛り込み済と考えるものが1件、(C)計画の参考とするものが2件、(E)その他、要望・意見等が6件でございます。

それでは、いただいたご意見の要旨、そして意見に対する市の考え方を御説明します。先ず意見番号1についてであります。観光交流拠点の「大谷地区」や「ろまんちっく村」などを活かし、宇都宮インターチェンジ周辺を一体的な観光・交流、スポーツツーリズム地域として計画すること、また、北西部の体育施設は宇都宮インターチェンジ周辺が望ましいとの御意見でございます。

この御意見に対する市の考え方としまして、産業拠点と観光・交流拠点は近接している立地特性を有しており、産業拠点形成に当たっては拠点間の連携の視点も重要でありますことから、御意見の趣旨を踏まえ、「第5章市街化調整区域の整備及び保全の方針」のうち「③産業拠点」に拠点間の近接性を活かした連携の視点を追記させていただきます。

保全の方針の19頁を御覧ください。赤字下線部分に、御意見を踏まえ、観光・交流拠点との連携による相互の魅力向上の視点を追記させていただきました。

次に、先ほどの資料にお戻りください。意見番号1のうち、一体的な計画とする御意見につきましては、今後の拠点形成に向けた施策検討の参考とさせていただく考えでございます。また、北西部地域体育施設については、現在適切な建設候補地の選定方法を検討しており、多様な条件や視点に基づき、建設候補地の検討を進めていく考えでございます。

次に、意見番号2についてであります。宇都宮インターチェンジの交通アクセス性を有効活用し、新たな産業用地を確保した産業拠点として計画推進することが、人口減少対策と雇用の創出、経済の活性化に寄与する、との御意見でございます。この御意見に対する市の考え方としまして、宇都宮インターチェンジ周辺地区を産業拠点として位置付け、流通

業務機能や生産機能のほか，地域資源を活用した交流人口の増加に繋がる都市機能の誘導など，北西部地域の活性化に資する土地利用を検討していくことを記載しており，御意見の趣旨等は計画に盛り込み済みと考えております。

次に，意見番号3と意見番号4についてであります。意見番号3の産業拠点について，地域資源を活用した交流人口の増加を図るため，渋滞対策と交通アクセス向上策として，宇都宮インターチェンジから道の駅ろまんちっく村賑わい広場へのアクセス道路新設，または市道の拡幅など基盤整備が必要である，との御意見と意見番号4の中心市街地の若年夫婦世帯家賃補助制度のように，市街化調整区域内においても住宅施策を検討する必要がある，との御意見でございます。この2件の御意見に対する市の考え方につきましては，今後の拠点形成，住宅施策検討の参考とさせていただきたいと考えております。

次に，意見番号5についてであります。農村地域の人口減少，高齢化が急速に進む中，農業生産の推進・発展と地域の活性化を考えたとき，現在の農地保全・確保を重点とした施策では，人が住み続けることは困難であり，農地法・農振法を含めた様々な規制緩和の検討を早急に行わなければ地域コミュニティは維持できない，との御意見でございます。このご意見に対する市の考え方としまして，農地や森林については，農林業政策の観点から個別法令により土地利用規制がされており，市街化調整区域における開発など都市的土地利用への転換においては，農地法などの個別法令に基づき，優良な農地などの健全な保全を図っていくことが必要であります。このようなことから，農村地域などの集落地につきましては，引き続き農地法などと連携しながら都市計画制度の運用を図り，営農環境の維持・保全を図るとともに，コミュニティや活力の維持に取り組んでまいりたいと考えております。

次に，意見番号6についてであります。小学校周辺においては，各学区内で市街化区域の有無など，様々な条件が異なることから，同じ条件で開発許可基準を改正することは，避けなければならない，との御意見でございます。この御意見に対する市の考え方としまして，小学校周辺地域は小学校の立地状況に加え，諸課題は様々あると考えておりますことから，各地域が地区計画制度など都市計画制度を活用した地域主体のまちづくりの取組に対しましては，都市計画や道路，

農業，交通など，様々な行政分野が連携しながらその取組を支援させていただき，各地域の特性に応じた小学校を中心としたコミュニティ維持に取り組んでまいりたいと考えております。

次に，意見番号7についてであります，表中の2段落目以降が意見の要旨となっておりますので御覧ください。市街化調整区域は立地基準という規制が課せられており，地域拠点に指定された区域で柔軟性を認め開発許可を認めることは一定評価できるが，区域外の格差助長が懸念される。区域外では開発行為を一切認めないという考え方を止め，柔軟対応を強く求める，との御意見でございます。この御意見に対する市の考え方としまして，市街化調整区域におきましては，人口減少・超高齢社会においても，地域拠点を中心に各地域の持続性を高められるよう，自然環境の保全を基本としながら，地域拠点の利便性向上，地域拠点や小学校を中心としたコミュニティの維持に取り組んでまいります。そして，これらに取り組むため，地域拠点においては一定規模の店舗立地を可能とする店舗規模の緩和や，地区計画制度の効果的な運用を検討するとともに，区域外を含む市街化調整区域全体では，個別の住宅立地基準の見直し検討や，地域に縁のある方の住宅立地基準，診療所などの立地基準の維持など，メリハリある開発許可基準等の運用を図ってまいりたいと考えております。

次に，意見番号8についてであります，今回の制度変更をゴールにせず，より柔軟な制度運用を目指していただきたい，との御意見でございます。この御意見に対する市の考え方としまして，市街化調整区域におきましては，人口減少・超高齢社会においても地域拠点を中心とした各地域の持続性を高められるよう，開発許可基準等を見直しを検討しております。今後とも，本市を取り巻く環境の変化に対応しながら，都市計画制度の適正運用を図ってまいりたいと考えております。

次に，意見番号9についてであります住みたい街，住みよい街，働きやすい街宇都宮を目指すべく，なるべく制度的には安易に住める街を目指すことが喫緊の課題である，との御意見でございます。この御意見に対する市の考え方としまして，本市では，市民の誰もが幸せに暮らせ，みんなに選ばれる，持続的に発展できる都市の姿として，ネットワーク型コンパクトシティの形成を目指しており，その中で，市民の

多様なライフスタイルに応じた居住選択が可能となる居住地形成に取り組んでまいります。市街化調整区域におきましては、地域拠点等において、良好な自然環境や自然景観等との調和を図りながら、計画的に居住地形成の図れる地区計画制度の活用促進により、身近な自然に親しめるゆとりある居住環境を創出してまいりたいと考えております。

次に、意見番号10についてであります。鉄道沿線に新駅設置や、新駅と雀宮駅東側の周辺1km以内を市街化区域に変更し、新たな住宅等の立地誘導、また既存の駅についても駅周辺の低・未利用地の積極的な活用を行うなど、鉄道と沿線の有効活用として政策に盛り込んでどうか、との御意見でございます。この御意見に対する市の考え方としまして、本市では、市街化区域と市街化調整区域の特性を踏まえながら市内の各地域に定めた拠点に生活に便利な機能等を誘導し、各拠点を交通ネットワークで結ぶことで市民の誰もが幸せに暮らせ、みんなに選ばれる、持続的に発展できる都市の姿であるネットワーク型コンパクトシティを目指しております。拠点形成につきましては、主に市街化区域を対象とした立地適正化計画におきまして、既存の鉄道駅周辺等に都市機能誘導区域を定め、低・未利用地の利活用も含め区域内に商業や医療など日常生活に必要な機能誘導に取り組むとともに、市街化調整区域につきましても、自然環境や自然景観等の保全・創出などを基本として、市街化調整区域の整備及び保全の方針で位置付けました地域拠点を中心に、郊外部地域の持続性を高めるため、地域拠点への日常生活に必要な機能誘導に取り組んでまいりたいと考えております。また、高い輸送力や定時性を備えた鉄道やLRTを基軸として、拠点間を結ぶバス路線や地域の日常生活の移動手段となる地域内交通を効率的に連携させることで、誰もが快適に移動しやすい公共交通ネットワークの構築に取り組んでまいりたいと考えております。

以上パブリックコメントでいただいた御意見に対する本市の考え方でございます。「市街化調整区域の整備及び保全の方針」改定案について、御審議のほどよろしくお願いいたします。

大森議長

事務局からの説明が終わりました。委員の皆様から、御意見・御質問等ありましたらお願いします。

相良委員	市街化調整区域内の開発について、都市計画法第 34 条の 11 号を 2 年後に廃止にして、地区計画制度へ移行するということですが、地区計画制度はそれに見合った宅地化が進むのですか。
都市計画課長	11 号というのは、誰でも市街化調整区域内で家を建てられる制度だったのですが、今回改めて、市街化調整区域に拠点を設けるということで、これから豊かな自然の中で暮らしていきたい等の理由で調整区域に住むという方を、今回は地域拠点や小学校周辺エリア内に誘導していくような制度でございます。2 年間の経過措置を設けて、その間に、拠点や小学校周辺の地区計画制度を活用したまちづくりを展開させていくように取り組んでいきたいと思っていますところです。
横尾委員	表現が難しいかと思いますが、民間の建物の低炭素化というのも、これからは求められると思うので、その部分も少し盛り込めたらいいかなと思います。
都市計画課長	より幅広に低炭素化というのを示していこうと思います。
大森議長	<p>それでは、この部分は修正ということで、よろしく願います。</p> <p>御意見、御質問も出尽くしたようですので、お諮りいたします。</p> <p>議案第 2 号につきましては、ご意見のありました点について修正を行うことを踏まえて、「原案どおり異存なし」とすることでご異議ございませんか。</p>
各委員	異議なし
大森議長	修正につきましては、私に一任ということでよろしいでしょうか。
各委員	異議なし
大森議長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、議案第 2 号については、修正を行った後の案をもって、「原案どおり異存なし」と答申することといたします。</p>

(議案第3号)

続きまして、事務局より議案第3号のうち資料1-1の説明をお願いいたします。

市街地課長

それでは、資料に沿って御説明いたします。

お手元の説明資料2「立地適正化計画(改定素案)について」を御覧ください。

「趣旨」といたしまして、平成30年度の居住誘導区域等の設定に向けた、本計画の(改定素案)を取りまとめたことから、御意見を伺うものでございます。

「1の策定の目的」につきましては記載の通りでございます。

「2の策定経過」につきましては居住誘導区域等は市民生活に密接に関するため、段階的に計画策定を進めてきたところであります。

「3の計画(改定素案)の内容・特徴」につきましては平成29年3月に策定した計画(都市機能誘導区域等を設定)に、居住誘導区域や居住に関する誘導施策などを追加し、改定素案として取りまとめたものでございます。

「(1)内容」につきましては資料1-1概要版を合わせてご覧ください。

今回の改定素案では、3ページの第3章 居住誘導に関する事項の内容を中心に加筆・充実してございますが、合わせて、1ページ 基本的な方針、2ページ 都市機能誘導に関する事項について、一部修正を加えてございますので、まず修正点についてご説明いたします。

1ページの第1章 立地適正化に関する基本的な方針につきましては居住に関わる内容として右端中段の居住地形成の方向性について、居住誘導区域の検討に合わせて、居住地を4つの類型に再整理しております。具体的には

①まちなか居住エリア

②幹線交通沿線等居住エリア

③郊外住宅地等居住エリアとしてゆとりある居住環境イメージと田園居住イメージに整理し、拠点や幹線交通軸の沿線、田園・集落などの地域特性に応じた多様な暮らし方が選択できる居住地を維持・形成していくこととしております。

裏面の2ページを御覧ください。第2章 都市機能誘導に関する事項につきましては右下の都市機能に関する誘導施策について、新規施策の具体化に合わせて、内容を追記しております。具体的には、市が独自に講じる施策として都市機能誘

導区域等へのオフィス企業の立地促進のための支援制度や、市街化調整区域の地域拠点における施策として地区計画制度の運用見直しや生活利便施設の立地促進のための助成制度などを追記しております。

続きまして、A3の2枚目の表面、第3章 居住誘導に関する事項についてであります。今回、左下の2 居住誘導区域を新たに盛り込んでおります。居住誘導区域の素案につきましては、A3たての別紙「居住誘導区域（素案）等の範囲イメージ」を合わせて御覧ください。

オレンジ色で着色した部分が計画に盛り込んだ居住誘導区域素案の範囲でございます。

居住誘導区域を設定する場所といたしましては

- ・ネットワーク型コンパクトシティにおける交通ネットワークとの整合として、拠点や交通結節点周辺、拠点間を結ぶ放射状の幹線交通軸の沿線に居住を誘導するとともに

- ・計画的な都市基盤整備との整合といたしまして、計画的な都市基盤整備を行い、拠点等と一体となって複合的な土地利用を促進する場所に居住を誘導してまいります。

右下の居住地形成のイメージ図が実際の区域設定のイメージとなります。

続きまして、資料の右上には居住誘導区域などに適用する施策として、3 居住に関する誘導施策を新たに盛り込んでおります。

(1) 誘導施策の考え方につきましては、『ネットワーク型コンパクトシティ』を形成していくため、身近な拠点への生活利便施設等の維持・確保や交通利便性の向上などに加えて、住宅等の立地に関する各種の優遇策などを通して居住が促進されるよう誘導施策を行うものでございます。

(2) 誘導施策につきましては、国等が行う施策、国の支援を受けて市が行う施策、市が独自に講じる施策などに分けて整理しております。

居住誘導区域においては、人口減少や超高齢社会を見据え、居住選択に応じた住み替え（転入・転居など）に合わせて、各種誘導策を通して緩やかに居住を促していく考えであり、平成30年度から都市機能誘導区域において先行して実施する「まちづくりを踏まえた新たな住宅施策」などを含めて、税制・財政・金融などの立地誘導策を計画に盛り込んでおります。

具体的な施策の説明につきましては、後ほど、御説明いた

します。

A 3 の 2 枚目の裏面を御覧ください。第 4 章 計画推進に関する事項につきましては、左側の中段において、2) 居住誘導に関する評価指標を追記しております。

「目標値」につきましては、居住誘導区域内の人口密度を維持・確保する考えにより、平成 62 年で総人口に対する人口割合の概ね 1 割（約 8%）増加を目指します。

居住誘導区域の人口割合を基準値である平成 28 年の 46.5% に対し平成 62 年の目標値として 54.9% と設定いたしました。

はじめに御説明した A 4 の説明資料 2 の裏面を御覧ください。

「(2) 特徴」につきましては記載の通りでございますが、新たに盛り込んだものとして「オ、ネットワーク型コンパクトシティ形成における施策間連携の推進」といたしまして、各拠点等への居住や生活サービス施設の誘導と医療・福祉や介護サービスなどが身近な場所で一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築に向けた取組との連携などにより、高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるまちの実現などに取り組んでまいります。

「4 今後の進め方」についてありますが、平成 30 年度の居住誘導区域等の設定に向け、地区別説明会やパブリックコメントなどを通して意見聴取を行いながら、御理解をいただきながら、計画改定を行ってまいります。

また、計画の実効性を高めるための誘導策等については、引き続き、居住誘導策を含めて施策の追加や見直しを検討し、充実・具体化を図ってまいります。

スケジュールにつきましては平成 30 年 4 月から市民説明等、7 月パブリックコメント、9 月計画改定（居住誘導区域の設定）、10 月から改定計画及び届出制度※の事前周知（市民・関係団体等）、平成 31 年 3 月末改定計画の公表、4 月から居住誘導策を含めた総合的な立地誘導策を展開してまいります。

資料 1-1 の説明は以上でございます。御審議のほどよろしく願いたします。

大森議長

事務局からの説明が終わりました。委員の皆様から、御意見・御質問等ありましたら願いたします。

森岡委員

難しくても良く分からない点が2点ありまして、確認をしたいのですが、概要版の3ページの居住に関する誘導施策ですが、この中で市が独自に講じる施策で、租税措置が分かりません。固定資産税等の減額措置などのメリハリを検討であればいくらでもできると思いますが、本当に固定資産税の減免は可能なのですか。過去に検討したこともありましたが、ハードルが高く宇都宮市独自でできるようなことはなかったのですが、市町村に権限が移るなどの状況が変わったということでしょうか。

市街地整備課長

税制措置の御質問ですが、誘導施策の欄のところに、わがまち特例というところがございます。いろいろな種類がありまして、各自治体で選択をして、独自にその税制を変えることもできるというものです。ただそれは条例を作ることになります。国が一定程度、その政策目的として用意している税制措置がありまして、選択については市町村の考え方になります。そういったものを検討していこうというもので、全く市のオリジナルのものでやっていくというものではありません。

森岡委員

その項目の中に、固定資産税の減免がうたわれるという理解でよいのですね。

市街地整備課長

はい。ただ、幅広な区域の中と外で分けるということではなく、例えば、サービス付き高齢者住宅が居住誘導区域の内外に立地する場合に、施設限定の特例ということがありますので、区域の中に入って、すべて固定資産税の差が開くということではないということです。

森岡委員

それは理解しましたが、これを行うとなると、市内でものすごい議論になると思います。既に今でも中心部は非常に高いので、ここは嫌だという声は当然としてあったので、これを外に出すにあたり慎重に庁内で議論していかないといけないと思います。そしてもう1点ですが、概要版の4ページで、第4章の評価を行わないと、実際の実行計画が進まない。この指標を出すことは非常に良いことであると思っています。ただ、この中にある人口の割合の部分について平成28年総人口に占める割合が46.5%で、平成62年で54.9%ということだと思っておりますが、私はこの中身については、

聞かれなくて数字だけ見ただけで非常に高いのだと思います。この総人口が、当然今の宇都宮市の人口と平成60年の人口は違って来るわけで、どのくらい下がって来て、この54.9%に設定をしたのか。それと今のこの46.9%との差がプラスあるのか、あるいはマイナスなのか、そのところ、分ければ教えてもらえないでしょうか。

市街地整備課長

まず、この数字の根拠、考え方ですが、宇都宮市全体の総人口につきましては、おおよそ、平成62年には7万人が減るというボリュームでございます。そのような中で、全体としては7万人減る中で居住誘導区域の人口については総数で6千人ほど増えることを想定しております。そして、その考え方ですが、居住誘導区域の中につきましては、人口密度を一定程度維持・向上していくという考えでいきますと、前回の人口密度などを、例えば、ヘクタール50人を目指し、高密度のところはヘクタール60人を目指すといったところを積み上げていきますと、おおよそそのような数字に算定されると考え、目標値として設定しているところでございます。

森岡委員

ある程度、色々な施策を打って、人口が減っても区域内は6千人ほど増加するという目標設定ということですね。

岡田委員

公共交通に関する評価の中で、交通分担率における公共交通の割合ですが、この基準値4.6%はどう読むというか、どう評価するのか、少しわかりづらい。あまり使われていないということなのか。また、公共交通夜間人口カバー率については75%と非常に高い。そうすると、公共交通は皆さん使いませんが、夜に関しては非常に高い割合でカバーをされており、そのあたりについて伺いたいのですが。

市街地整備課長

まず、公共交通の分担率の4.6%という割合ですが、中身としては鉄道、バスになります。これが平成26年のパーソントリップ調査の結果から出ております。ちなみに、データとしまして、例えば平成4年当時ですと先ほどの鉄道、バスを合わせまして6.2%であり、大分減少しております。そういったところから、他の市町村等々と比べましても、やはり、この数字は少し低いのではないかなということで目指すということで考えているところでございます。次に、二つ目の公共交通夜間人口カバー率ですが、利用の時間帯という

ことではなく、実際の居住地において考えておりました、居住者の公共交通のカバー率というところの表現でございます。

**大森議長**      こちらは、パーソントリップ調査の代表交通手段ということですね。

**横尾委員**      この別紙の居住誘導区域等の範囲イメージについて、基本的にはこういう方向で良いと思いますが、市内に80年代から90年代初頭に開発された大規模な住宅地でも空き家が結構出始めている中で、今後20年以降立地適正化の推進にあたり、誘導区域に住み替えを進めていくことになる、こういったところにも何か手当をしていかないと、20～30年後には市内で整備が進んでいくところと、ゴースタウン化していくところと出てきてしまうことが懸念されると思うので、何らかの文言、考え方は触れておく必要はあると思います。

**市街地整備課長**      そういった居住誘導区域の外の土地利用がどうなるかというところが非常に心配なところもございますので、まずその土地利用の居住地形成の基本的な考え方ですね。黄色いページの右下のところですが、居住誘導区域の外において、場合によっては人口が減っていったってしまうようなところも、文言については、戸建てを主体とした郊外住宅地等居住エリアということとしております。家が抜けていったところを、例えば整地を拡張したり、駐車場として使ったり、またはそこを農地や緑地等に使うといったイメージで、郊外住宅のイメージを記載しているところがございます。誘導施設については、居住誘導区域の外においても、跡地利用、跡地活用促進ということも考えておりますので、その考え方で今のところ計画は考えているところがございます。

**大森議長**      今の話と関連したことで、平成62年には市全体では人口7万人減で、居住誘導区域が6千人増ですね。そうすると確かに、今、横尾先生が言われた市街化区域の居住誘導区域外はちょっと人口が減ってしまうということですね。

**篠崎委員**      関連ですけど、基本的な考え方として、まずは人口や戸数が減少していくということですね。最低、現状維持だとして

も、居住誘導をしていくと必ず今のような問題は起きますよね。そこに何か手当は必要であるとしても、あまり八方美人的に玉虫色的にやってしまったら、結局居住誘導にならないと思います。もちろん、空き家や資産価値の問題などもあり、簡単なことではないと思いますが、居住誘導を図ることと両立させられるように知恵を絞っていくしかないと思います。

**森岡委員**

スケジュールを拝見いたしました。誘導と、誘導施策については、今後も追加・見直し・検討を行い、随時具体化を図っていくとありますが、超長期的なスパンで考えていかないとこれは実体化してこないと思います。実行をしていけば、市街化区域の中の二極化が起きてくるだろうと思っておりますが、庁内の議論だけではなく、都市計画審議会のような対外的なところで意見を聞く考えはありますか。

**市街地整備課長**

立地適正化計画について、今回策定して居住誘導区域を定めるという、最初の段階でございます。そういった中でやはり、今回の居住誘導区域の設定が最善と思っております。今後については、公共交通網の再編や都市構造の変化なども踏まえて、計画自体を5年などのスパンで見直すという考えであります。4ページにも記載はありますが、計画の推進体制の中でも、都市計画審議会にも御意見等を伺いながら進めていく考えでございますので、引き続きよろしくお願ひできればと思っております。

**大森議長**

私から1点よろしいですか。一応確認ですが、今回、居住誘導区域の設定にあたり、用途地域との関係についても、考慮しているということによろしいですね。

**市街地整備課長**

今回の居住誘導区域と用途区域の関係なのですが、基本的には工業専用地域や工業団地等の居住誘導に適さないエリアについては除外しており、文言でそういった危険区域などは除外していくということも考えておりますので、基本的にはそのような考えに基づいて設定しております。

**大森議長**

議案の第1号にも出てきました、新しい田園住居地域というのは将来的にこの居住誘導区域外に設定する可能性もあるということでしょうか。

都市計画課長

新しい田園住居地域については、これまで都市農地というのは、宅地化されるというのが前提でしたが、人口が減少していく中、市街地内にある農地を評価し、守るべきものについては守っていく必要があるだろうという背景のもと、今回、国において新たな用途地域を創設したところでございます。基本的には低層住居専用地域に加えて農業関係の施設の立地が可能となりますが、農地を守るために土地利用規制がかかるという部分がございます。300㎡を超えるると許可ができず、300㎡未満であれば許可できるというような制度です。結局それを許してしまい、基盤が脆弱なところでやりますと、小規模な開発を助長するような可能性がありますので、どうなのかと思います。一定の基盤が整っている低層住宅地と農地が混在しているようなところであれば可能性はあると思いますが、いずれにしても、都市農地の保全策の一つとして、田園居住区域を指定するかしないかについては、慎重に検討していきたいと思います。

横尾委員

居住誘導区域についてですが、上下水道のインフラと言うか、市が所轄しているインフラとの関係や水害に対して脆弱ではないエリアを考慮していますか。あとこれは市の管轄外になってしまうと思いますが、東日本大震災時に経験された方もいるかと思いますが、電力系統において停電したエリアとそうでないエリアがありまして、強靱なエリアを積極的に居住誘導区域に設定したほうがいいかなと思いますが、その辺は何か考慮や検討をされたのか確認したいのですが。

市街地整備課長

まず、電力系統とのマッチングですが、今回の居住誘導区域の設定においては、特にそういったエリア等の確認はできていないという部分もありますので、調整については、基本的にはまだできていない状況です。上下水道や特に水害関係等につきましては、そのエリアも考慮して居住誘導区域を設定していると御理解いただければと思います。

横尾議員

次の世代にはやはり安心して暮らしてほしいという思いがありますので、今後、検討の余地があれば、電力系統とのマッチングについても考慮した誘導があるといいかなと思います。

大森議長

御意見、御質問も出尽くしたようですので、議案第3号の

うち資料 1 - 1 についての審議は以上といたします。  
それでは、ここからは会議を非公開といたします。

**【非公開】**

**大森議長** それでは、議案第 3 号資料 1 - 2 の審議が終わりましたので、ここからは再び会議を公開といたします。

なお、この「立地適正化計画」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

**大森議長** 続きまして、「その他」に移ります。事務局から何かございますか。

**神山書記** 議案第 3 号の資料 1 - 2 におきましては、審議会終了後、回収させていただきますので、ご了承ください。

**大森議長** 委員の皆様方から何かございますか。

各委員 ありません。

5. 閉会

**大森議長** それでは、以上をもちまして「第 7 1 回宇都宮市都市計画審議会」を閉会いたします。長時間の御審議ありがとうございました。