

第 8 8 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

令和 4 年 1 月 2 6 日 (水)

午後 2 : 0 0 ~

宇 都 宮 市 役 所 1 4 A 会 議 室

出席委員

1号委員

尾畑 慧委員, 藤原 紀沙委員
武井 貴志委員, 駒場 久委員,
蟹江 教子委員, 大森 宣暁委員,
里村 佳行委員, 森岡 正行委員 (8名)

2号委員

今野 哲也委員, 成島 隆裕委員,
篠崎 圭一委員, 今井 恭男委員 (4名)

3号委員

蓬田 武委員, 柴 誠委員
松尾 秀和委員(代理) (3名)

(計 15名)

幹事

篠田 治幹事(都市整備部長)
高橋 裕司幹事(都市整備部次長)
掛布 張山幹事(地域政策室長)
齋藤 潤幹事(農業企画課長)
川上 治美幹事(技術監理課長)
松本 朝行幹事(都市計画課長) (6名)

欠席幹事

早川 光夫幹事(環境政策課長) (1名)

臨時幹事

桑久保 佳宏臨時幹事(LRT整備課長) (1名)

事務局

石澤 裕一書記, 安田 敬弘書記 (2名)

石澤書記

それでは、定刻となりましたので、審議会を始めさせていただきます。

進行を務めさせていただきます，都市計画課の石澤でございます。

本日の審議会でございますが，新型コロナウイルスの感染予防策として，会場の換気を行うほか，会議時間の短縮に努めたいと考えております。また，大変恐れ入りますが，ご発言の際には，マスクを着用いただきますよう，お願いいたします。

(机上配布)

石澤書記

まず，はじめに，本日机上配布させていただきました，資料について説明させていただきます。

宇都宮市都市計画審議会委員名簿，議案第1号に関連する資料として，参考資料1と記載のある詳細図，また，議案第2号に関連する資料として，参考資料2と記載のある，岡本北小学校周辺の地域活力維持型の運用範囲を示す地図，同じく地図の二面に審議いただく地区計画の区割り図でございます。

なお，参考資料2につきましては，会議終了時に回収させていただきます資料になりますので，よろしくお願いいたします。

(委員委嘱)

石澤書記

それでは，会議に先立ちまして，都市計画審議会委員の改選により，新たに就任された委員がいらっしゃいますので，恐縮ではございますが，私からご紹介させていただきます。

恐れ入りますが，お手元の「宇都宮市都市計画審議会委員名簿」をご覧ください。

このたび，新たに第1号委員として，尾畑 慧様が就任されました。

本来であれば，ここで市長より委嘱状を交付させていただくところでございますが，公務の都合上，大変恐れ入りますが，あらかじめお手元に配布させていただいております。どうぞご容赦をいただきたいと思います。

(臨時幹事紹介) 石澤書記

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

L R T 整備課長

L R T 整備課長の桑久保です。よろしくお願いいたします。

1. 開会

石澤書記

それでは、只今から「第 88 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。よろしくお願いいたします。

2. 挨拶

大森議長

皆様こんにちは。本日はお忙しいところお集まりいただきありがとうございます。

それでは、只今より、第 88 回宇都宮市都市計画審議会を開催いたします。本日も慎重な審議を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、本日の会議の成立について、事務局より報告をお願いします。

安田書記

はい、議長

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ですが、本日の議案は、個人情報及び意思形成過程に関する情報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》

(傍聴者確認)

大森議長

ありがとうございます。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。

安田書記

はい、議長

本日の会議につきましては、傍聴定員 10 名のところ、現在記者の方が 1 名でございます。

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。

(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、
藤原紀沙委員と蟹江教子委員のお二人を指名したいと思います。よろしく願いいたします。

3. 議事
大森議長

それでは、議案に移らせていただきます。
本日は議案が2件ございます。
議案につきましては、令和3年12月28日付、宮都第337号及び、346号にて市長から諮問がなされております。
それでは、議案第1号「宇都宮都市計画道路の変更について」事務局から説明をお願いします。

都市計画課長

はい、議長
それでは、右肩 議案第1号「宇都宮都市計画道路の変更10の7の101号 宇都宮芳賀ライトレール線」につきまして、ご説明いたします。
表紙をおめくり頂き、1ページをご覧ください。
こちらは、今回、変更を行う都市計画道路の「計画書」でございます。
「計画書」につきましては、平成28年5月に路面電车道として都市計画決定した内容から変更となる箇所はございませんが、起点をJR宇都宮駅の東口宮みらいとし、ゆいの杜8丁目を終点としております。幅員につきましては、6.5mから22.7mでございます。
2ページをご覧ください。こちらは「新旧対照表」でございます。こちらにつきましても、当初決定した内容から変更となる箇所はございません。
次に4ページにつきましては変更の「理由書」でございます。詳細につきましては、この後A3版横の「説明資料1」にてご説明させていただきます。
5ページは「総括図」でございます。赤色の線でお示しし

ておりますのが、10の7の101号 宇都宮芳賀ライトレール線でございます。

次に、6ページは「計画図」、7ページは「新旧対照図」でございます。詳細につきましては、A3版横の「説明資料1」にて、ご説明させていただきます。

それでは、説明資料1を御覧ください。

まず、今回都市計画を変更する「理由」でございますが、本市では、人口減少や超高齢社会に対応し、持続的に発展できる都市となるため、拠点化の促進と交通のネットワーク化を進める『NCC』の形成に取り組んでおります。

その実現に当たりましては、本市の中心市街地と各地域の既存コミュニティなどに、地域特性を踏まえた各種の都市機能を集積する「拠点化」を促進するとともに、これら拠点間を結び本市の骨格となる交通網から、日常生活に身近な移動を支える交通網まで、階層性を有する交通の「ネットワーク化」を促進することとしております。

特に、交通ネットワークにおける公共交通につきましては中心市街地から放射状に広がる軸を基本としながら、基幹公共交通と接続性の高い支線公共交通のネットワークを構築することにより、地域を面的にカバーすることとしており、その東西の基幹公共交通としてLRTを整備しております。

LRTの整備に当たりましては、平成28年5月に特殊街路として、宇都宮芳賀ライトレール線を定めたところでありますが、今般、詳細設計を行ったところ、一部区間におきまして、軌道敷を拡幅する必要が生じたことから、都市計画の変更を行うものでございます。

次に、「2. 変更する都市計画の内容」でございますが、峰町立体交差部の一部を「6.5m」から「6.9m」へ変更するものです。

位置につきましては、右上の「位置図」をご覧ください。

JR宇都宮駅の東側、青い丸で示しております、峰町立体交差部でございます。

また、中央下段に新旧対照図を添付しております。黄色の線が変更前、赤い線が変更後を示しております。

次に、右下に断面図を添付しておりますが、こちらにつき

ましては、拡大した資料を、本日、机上に配布させていただきました。

右肩、「参考資料1」と書かれた資料をご覧ください。

こちらは、今回、幅員が変更になる峰町立体交差部の詳細図でございます。上の図が変更前の計画でございますが、当初6.5mの幅で都市計画を定めておりましたが、今般、詳細設計を行ったところ、軌道敷きの中央に設置する柱を施工するにあたり、ボルトで固定する必要があり、道路の路面上にボルトが突出してしまうことが判明しました。

下の図が変更後でございますが、下の方に「ボルト」と記載のある箇所が突出いたしますことから、軌道法で定められております柱との離隔距離230mmを確保するために、片側200mmずつを、柱から離す必要が生じました。

延長につきましては、峰町立体交差部の一部、約550mでございます。説明資料1に戻ります。

最後に、左下のスケジュールについてでございますが、都市計画の手続きの経過といたしまして、変更する都市計画の案を作成し、都市計画法第17条に基づく「都市計画案の縦覧」について「広報うつのみや12月号」に掲載し、12月13日から2週間実施いたしましたところ、縦覧者は1名で、意見書の提出はございませんでした。

以上が、議案第1号「宇都宮都市計画道路の変更 10の7の101号 宇都宮芳賀ライトレール線」の説明になります。

なお、LRT事業につきましては、現在、県道部の全線におきまして、道路改良工事や軌道工事を実施するなど、令和5年3月の開業に向けて着実に整備に取り組んでいるところであります。

以上、ご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、ご意見・ご質問等ありましたらお願いします。

森岡委員

ボルト部分が柱の両側にそれぞれ200mm出て、軌道敷きが柱を中心として外側にそれぞれ200mm寄るとのこと

でよろしいでしょうか。

都市計画課長 変更の内容はそのとおりです。

森岡委員 軌道法に位置付けがあり，詳細設計を行ったところ確認がとれたため，変更をするとのことでよいでしょうか。

L R T 整備課長 軌道法に柱から 2 3 0 m m 離すといった決まりがあり，それに沿って柱から両外側に少しずらすものです。

森岡委員 ずらしても軌道敷きには問題がないとのことでよいでしょうか。

L R T 整備課長 問題ありません。

森岡委員 この変更については，特段問題ないと思います。
L R T 事業については，ハードな期間で大変な事業を進めていると思いますので，大変だと思いますが夢を乗せて走っている事業のため，完成に向けて頑張ってください。

柴委員 軌道敷きの拡大に伴い，軌道敷きと車道の間幅が狭まるが，この幅に関する基準について教えてください。

L R T 整備課長 参考資料 1 にある上段の変更前 1 0 0 0 m m と下段の変更後 8 0 0 m m の差の部分については，橋梁外側の 5 0 0 m m の路肩については，基準がありますが，1 0 0 0 m m と 8 0 0 m m の部分については明確な基準がなく，この部分については道路管理者との協議により決定しております。

柴委員 基準はなく，協議によって決定しているとのことでよろしいでしょうか。

L R T 整備課長 そのとおりです。

大森議長 車両と L R T 車両との間に物理的な衝突防止のための突起

物等は設置しますか。

L R T 整備課長 物理的な突起物は設置しません。

大森議長 全線において同じですか。

L R T 整備課長 全線において、車道と軌道敷きの間に物理的な突起物は設置しません。
ただし、電車と電車との間には、横断防止のためにフェンス等を設置する予定です。

大森議長 他にご意見やご質問はありますか。
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号について、「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。

各委員 《異議なし》

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

大森議長 続きまして、議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定について」事務局から説明をお願いします。

都市計画課長 それでは、議案第2号「宇都宮都市計画 地区計画の決定 ハーモニータウン東岡本地区計画」につきまして、ご説明いたします。
本市におきましては、「NCC」の形成に向けまして、市街化調整区域におきまして、宇都宮市都市計画マスタープランに基づき、地域拠点や小学校周辺を中心とした地域の活力やコミュニティの維持に取り組んでおり、その取組の一つとして地区計画制度を活用したまちづくりを促進しております。
こちらの制度につきましては、平成30年4月から運用を

開始し、本市 6 例目として、市街化調整区域の地区計画が浸透してきたところであり、本案件も、民間事業者の発意により地区計画を定めようとするものでございます。

それでは、議案についてご説明いたします。

議案書をお開きください。

1 ページ目、2 ページ目は、今回決定しようとする「ハーモニータウン東岡本地区計画」の計画書でございます。

1 ページの上から名称、位置、面積などを記載しております。

3 ページ目は、「ハーモニータウン東岡本地区計画」を定める理由書になります。

そして、4 ページ目が、総括図となっており、中央の赤の実線が本地区でございます。

5 ページ目が計画図、6 ページ目が道路や公園などの地区施設図でございます。

それでは、地区計画の詳細につきまして、A 3 版の説明資料 2 - 1 により、ご説明いたします。

説明資料 2 - 1 をご覧ください。

まず、「1 地区計画の決定理由」でございますが、2 段落目になります。岡本北小学校周辺におきまして、小学校を中心とした地域の活力維持や地域コミュニティの持続的な発展を目指して、道路や公園、宅地を計画的に整備することで、子育て世代など新しい居住者の誘導を図るとともに、将来においても周辺の自然環境と調和した、ゆとりある良好な居住環境が維持・形成されるよう「ハーモニータウン東岡本地区計画」を都市計画に定めるものであります。

次に、「2 地区の概要と位置図」でございますが、本地区は、JR 岡本駅より北東に約 1.5 km、岡本北小学校の南側に位置し、周辺には岡本城跡や住宅団地が立地している地区であります。

参考までに、本日机上配布させていただいた「参考資料 2」をご覧ください。

こちらは、岡本北小学校周辺の地区計画制度の運用区域と本計画区域の位置との関係を示した図面になります。

説明資料 2 - 1 にお戻りください。

次に、「3 地区計画の概要」でございますが、まず、「土地利用の方針」につきましては、道路や公園、宅地の計画的な整備により、ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保するとともに、周辺の自然環境との調和や環境負荷の少ないまちづくりに向けて、緑豊かな住宅地の形成を目指すものであります。

次に、「地区施設の配置及び規模」でございますが、本計画では、計画区域内に設置する道路や公園を地区施設に定め、計画的に整備することとしております。

ここで、先ほどの「参考資料2」の裏面の「参考資料3」をご覧ください。地区施設の詳細につきましては、こちらの資料でご説明させていただきます。

本地区計画で整備する道路につきましては、区域の東側を南北に通る「市道20437号線」及び区域の概ね中心を南北に通る「市道20537号線」に接道するとともに、区域内の道路は1周できるような形状となる区画道路とすることで、お住まいになる方が生活道路としてすれ違いができ、安全に利用しやすい道路を計画しております。

街区公園につきましては、計画区域の規模を考慮し、約240㎡の公園を計画し、その配置につきましては、周辺にお住まいの方々も利用しやすい配置とすることで、住民同士のコミュニティ形成に繋がるような公園を計画しております。

そして、本計画による宅地数は、新たに24区画の宅地整備を計画しており、宅地規模につきましては、ゆとりある居住地として、平均約229㎡の住宅地を形成する計画となっております。

なお、こちらの「参考資料3」につきましては、先ほどもご案内しましたが、宅地のレイアウトなど、民間事業者で検討中の内容も含まれておりますことから、審議終了後に回収させていただきますので、よろしくお願い致します。

A3版「説明資料2-1」にお戻りください。

裏面の「4 地区計画整備計画における建築物等に関する事項について」でございますが、地区計画区域内において、良好な住宅地を形成し、維持していくため、建築物等に関する制限をきめ細かく定めるものでございます。

まず、「建築物等の用途の制限」でございますが、周辺の土地利用を考慮した、良好な住宅地としての環境を確保するため、建物の用途を制限するものでございます。

制限内容といたしましては表右側でございますとおり、一戸建住宅や、50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満の日用品店舗等を兼ねる併用住宅を建築することができます。

次に、「容積率、建ぺい率の制限」でございますが、周辺環境と調和した、良好な住宅地としての環境を確保するため、敷地内でゆとりのある建築物を建てていただけるよう市街化区域の「第1種低層住居専用地域」並みの容積率80%、建ぺい率50%の制限を定め、主に戸建ての低層住宅等の立地誘導を図ります。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」でございますが、敷地面積の最低を200㎡として制限を定めます。

次に、「建物の外壁など建築物の壁面等の位置の制限」でございますが、良好な景観形成や風通し、日照を確保しながら、統一感のあるまちなみが創出されるよう、道路境界及び敷地境界から建築物の壁面までを、1.0m以上セットバックするよう定めるものであります。

次に、「建築物等の高さの制限」でございますが、地区の特性に応じた住環境を創出するために、敷地内の風通しや日の光を確保できるよう、10mの建築物等の高さの最高限度かつ、地階を除く階数2階以下などの制限を定めるとともに、道路斜線及び北側斜線についても制限を設けております。

次に、「建築物等の形態又は意匠」でございますが、落ち着いた街並みを確保するため、原色を避け、住宅地の環境にふさわしい落ち着いた色調とします。

次に、「垣又はさくの構造の制限」でございますが、防災・防犯上の安全の確保や、市街化調整区域の周辺自然環境と調和した宅地内の緑化の推進、開放感のある景観を確保するため、道路に面する部分については原則2.0m以下の生垣または、1.6m以下の透視可能なフェンスとするよう制限を定めております。

最後に、これまでの経過についてでございますが、これらの案につきましては、令和2年2月から開発事業者と事前協

議を開始し、令和3年6月には、申内自治会を対象とした岡本北小学校周辺の地区計画のまちづくりについて説明会が開催されました。

令和3年7月に開発事業者より、「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、良好な住宅地として岡本北小学校周辺の環境を維持・保全することを目的とした地区計画の申し出がございました。

その後、都市計画法第16条に基づく「素案の縦覧」を令和3年11月1日から2週間実施したところ、縦覧者及び意見申出書の提出はございませんでした。

また、都市計画法第17条に基づく「都市計画案の縦覧」を、「広報うつのみや」や「市のホームページ」でお知らせしながら12月13日から12月27日まで実施したところ、縦覧者は1名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定ハーモニータウン東岡本地区計画」に関する説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

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、ご意見・ご質問等ありましたらお願いします。

武井委員

参考図の計画区域の範囲ですが、現在幅員4mの市道20537号線に今回、計画区域がかかっており、新たにこの道路を部分的に6mに拡幅する計画だと思いますが、この市道の西側の方に拡幅する形になっているのは、既存の私有地の方に拡幅されるということですか。従来もこのようなやり方でしたか。

都市計画課長

現道が4mの道路となっており、この開発につきましては、基本的には、開発事業者が用地を確保して、整備を行うものでございますので、道路用地を確保しながら、整備を進めていくものです。ただ、委員ご指摘の箇所についてですが、参考図の表現が少しずれております。

武井委員

参考図面がずれているということですか。

都市計画課長

はい。計画区域側に拡げていくものとなっておりますので、参考図に若干のずれがございました。

森岡委員

西側の市道と民地の境界から計画区域の方に6m拡げるという理解で良いですか。

都市計画課長

そうです。

森岡委員

参考図についてですが、市道20097号線と市道20537号線の道路沿いに白く抜けている区域があり、今後開発エリアに入る可能性があると思いますが、市道20537号線は4mの道路で、市道20097号線は6mの道路になっており、幅員が異なることで交差点などに問題ないのか教えてほしい。

また、西側の区域の突き当たりの部分に1件、宅地ができる計画で、道路が宅地のほうに食い込んでいるが、公園と同じラインでも問題ないと思いますが、理由があるのですか。

都市計画課長

はい。まず、地区計画の決定後に開発許可を取得する流れとなりますが、この開発の主な接続道路は市道20437号線となりまして、こちらを主な接続道路としているところであり、この地区の特性として南側の市道20097号線が地域の主な生活の幹線のルートとなっております。

ご質問の20537号線の東側の白く抜けているところは、現在、水路として形態は残っておりますが、機能している水路ではありません。区域の南側は、今回の地区計画のエリアには含まれておりませんが、市道20537号線の南側につきましては、一部関する工事として、西側の民地の方に現在の幅員4mから拡げて、幅員を一定確保する予定であると開発事業者から伺っているところでございます。

二点目の公園と道路の位置関係でございますが、こちらにつきましては、開発事業者が計画段階で道路管理者や公園管理者と協議した結果でございますので、公園のラインと道路

のラインの違いについての詳細は、我々は把握しておりませんが、このような計画で関係機関と協議が整った案でございます。

都市整備部長

補足になりますが、今回の開発計画の接道といたしましては、先ほどの説明にもありました通り、東側の20437号線への取り付けという形で計画しております。接道の要件といたしましては、基本的には隅切りを付けながら良好な車の右左折ができるようにということを確認しておりますが、土地の取得状況などによっては、隅切りが今回のように片隅しか取れなくなっております。その場合には、車の軌跡で安全に出入りができるのかどうかを確認して今回は了承しております。先ほどの委員のご質問の中で、この開発団地のさらに南側に開発が起きた時の接道は、というご質問も含まれていたと思いますが、今回の開発では、任意的に許される範囲内で20537号線を拡張されるまで拡張しております。新たに開発をする場合は、良好な出入りができるように隅切りを確保するというような指導をしております。今回に関しては、施行者が任意で拡張する範囲、1m程度ですが、若干は拡張しながら環境を確保していくとのことで、申請を受理し審議会へ諮問させていただいております。次の開発計画については、別の取扱いで指導をしております。

森岡委員

分かりました。

駒場委員

東の方からの接続とのことですが、隅切りを作ると農地が残るところができますよね。

都市計画課長

20437号線のところに新たに6mの道路ができる北側のところでよろしいですか。

駒場委員

そうです。農業委員会の考えとして、意見を述べさせていただきます。小さい農地が残る場合の一つに地区計画の道路の隅切りに伴うものなどがあります。こういう場合、農家も困るし開発事業者も取り扱いに大変苦労しているというのが

現状であります。今回はゴミステーションを予定していると聞いていますが、こういった狭い農地が発生した場合に、計画の中に入れてもらえないのか、というのが委員会としての意見です。

都市計画課長

ご指摘の通りで、どうしても道路を計画していく中で場所によって、隅切りから隣接する敷地で農地が残るケースがあります。これまでも1地区あり、今回2地区目になります。そういった事象が発生するということで我々もその周辺の宅地利用については、何らかの利用ができるように開発事業者とも調整や指導を行っておりますが、利用目的が地区計画の中で定めきれないというところも課題として認識している部分もございますので、残された農地の部分もしっかりと地区計画に定める時にどういった土地利用ができるか、すべきかを含めてしっかりと今後も指導していきたいと思っております。

森岡委員

土地所有者の意向などを踏まえながら事業者は用地買収を行っていると思いますが、当然、土地所有者の考え方も反映できるように、この計画に入れられれば入れていくわけですよ。

都市計画課長

はい。

森岡委員

そうではない時には、所有者が自分で活用を図っていくという原則が基本的にはあると思います。駒場委員のご指摘のように、この開発の中で有効活用できれば、業者との協議の中で活用を図るものについては、あるいは土地所有者の意向等も踏まえながら進めていくという理解でよろしいですか。

都市計画課長

そういった理解と考えております。

森岡委員

分かりました。

大森議長

他に意見や質問はありますか。

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2号について，「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。

各委員

《異議なし》

大森議長

それでは，議案第2号について，「原案どおり異存なし」と答申することといたします。

説明資料の参考図面についても，正確なものを添付するようにしてください。

4. その他

大森議長

続きまして，その他に移りたいと思います。委員の皆様から何かございますか。

事務局から何かございますか。

特に無いようであれば，以上とさせていただきます。

会の円滑な進行にご協力いただきありがとうございます。それでは，事務局にお返しします。

5. 閉会

石澤書記

ありがとうございました。

次回の宇都宮市都市計画審議会ですが，令和4年2月18日に開催を予定しております。審議案件につきましては，改めて会議開催通知にてお知らせさせていただきます。

それでは，以上をもちまして「第88回宇都宮市都市計画審議会」を閉会いたします。ご審議ありがとうございました。