

第 9 6 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

令和 6 年 2 月 7 日 (水)

午後 1 : 3 0 ~

宇 都 宮 市 役 所 1 4 A 会 議 室

出席委員

1 号 委 員

藤原 紀沙委員, 武井 貴志委員,
市川 舞 委員, 長田 哲平委員,
金柿 説生委員, 山中 昌幸委員 (6 名)

2 号 委 員

長谷川 武士委員, 柴田 賢司委員,
成島 隆裕委員, 郷間 康久委員 (4 名)

3 号 委 員

安西 正夫委員, 大澤 賢吾委員 (代理) (2 名)

(計 1 2 名)

欠席委員

尾畑 慧 委員, 佐藤 有俊委員
阿部 恒久委員 (3 名)

幹事

高橋 裕司幹事 (都市整備部長)
川上 治美幹事 (都市整備部次長)
武田 勝行幹事 (環境創造課長)
齋藤 潤 幹事 (農業企画課長)
野中 正久幹事 (技術監理課長)
金田 昌幸幹事 (都市計画課長) (6 名)

臨時幹事

小林 裕臨時幹事 (景観みどり課長) (1 名)

事務局

毛塚 真人書記, 高秀 賢史書記
高野 浩樹書記, 増渕 聡書記 (4 名)

毛塚書記 定刻となりましたので、第96回宇都宮市都市計画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、都市計画課の毛塚でございます。

(机上配布)

毛塚書記 まず、はじめに、本日机上配布させていただきました、資料についてご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でございます。

(臨時幹事紹介)

毛塚書記 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。

景観みどり課長 景観みどり課長の小林です。

1. 開会

毛塚書記 それでは、只今より「第96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、長田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。

(挨拶)

長田議長 それでは、只今より、第96回宇都宮市都市計画審議会を開会いたします。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)

長田議長 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いたします。

高秀書記 はい、議長

本日の会議でございますが、現在出席委員は12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、会議の成立を報告いたします。

(会議の公開)

長田議長 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)

長田議長

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。

高秀書記

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、傍聴者、記者の方はおりません。

(議事録署名委員の指名)

長田議長

それでは、会議次第に従い議事を進めてまいります。

はじめに、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、武井貴志委員と山中昌幸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。

2. 議事

長田議長

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6年1月22日付、宮都第557号及び561号にて市長から諮問があったものでございます。

議案第1号「宇都宮市景観計画の変更」につきましては、景観計画の策定や変更を行うときは、景観法第9条第2項において、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならない旨規定されており、この規定に基づいて、市長から諮問があったものです。

具体的な内容については、本年1月に開催された景観審議会において、景観の専門的な立場から審議されておりますが、都市計画審議会においては、「都市計画」や「まちづくり」の観点から審議をお願いしたいと思います。

それでは、「宇都宮市景観計画の変更」について、事務局より説明をお願いいたします。

景観みどり課長

はい、議長

議案第1号「宇都宮市景観計画の変更」について説明させていただきます。前方の画面を合わせてご覧ください。「趣旨」

でございますが、景観計画のゾーニングの変更について諮るものです。

景観計画の位置付けについてご説明させていただきます。景観法第8条に基づき、良好な景観の形成に関する計画として策定し、都市計画法など関連する法律との連携や、都市計画マスタープランなど本市のまちづくりにおける計画と整合、連携を図り、取組を推進するものです。

次のスライドを説明させていただきます。「現状」ですが、宇都宮市では、景観計画において、上位計画である都市計画マスタープランと整合を図り、土地利用の状況等に合わせ5つのゾーンに分け緩やかな規制・誘導を行い、良好な景観づくりを推進しております。そのうち、都心景観ゾーンは、都心環状線の内側を区域とし、宇都宮市の顔に相応しい景観が形成されるよう景観形成の方向性を示し、取り組みを推進しております。

「課題」ですが、JR宇都宮駅東口のまちびらきや、LRTの開業などにより、都心景観ゾーンの外側においても民間開発が活発化するなど、環境の変化が生じており、現状のゾーニングとの相違が生じる恐れがあります。

また、都心部においては、「宇都宮市立地適正化計画」による高次な都市機能の誘導や「宇都宮市都心部まちづくりプラン」による人中心の居心地の良い空間の形成に向けたまちづくりが推進されており、都心の景観の特性を要するエリアがさらに拡大する可能性があることから、景観計画のゾーニングの見直しを行うものです。

次のスライド「対応方針と区域の変更」ですが、先ほどご説明した、社会環境の変化に対応するとともに、都心部における高次な都市機能の誘導による都市拠点の形成や人中心のウォーカブルなまちづくりと一体となり、良好な景観形成を推進することで、質の高い都市空間が創出できるよう、都心景観ゾーンを変更するものです。

左側の赤枠内が現在の都心景観ゾーンになります。今回の見直しで右側の赤枠内を「都心景観ゾーン」として景観形成を進めていくものとなります。なお、赤枠内の外側は主に、黄色で着色された「住宅地景観ゾーン」になります。

次のスライドは、「変更前後の都心景観ゾーンの重ね図」に

なります。右下の黄色で示しておりますのが、今回の変更にもない、都心景観ゾーンから住宅地景観ゾーンに変更される箇所です。今回、まちづくりの関連計画で示されている、高次都市機能誘導区域と都心景観ゾーンを整合させております。高次都市機能誘導区域は、商業・近隣商業地域を基本として指定されており、黄色で示した箇所は、住居系の用地地域であることから、住宅地景観ゾーンに変更するものです。

次のスライド「変更に伴う影響と効果」ですが、景観計画に基づく行為の制限である景観形成の基準は、変更ありません。地域の特性を踏まえた色彩の誘導基準である、宇都宮市色彩景観ガイドラインの基準が変更になります。その効果といたしまして、表をご確認ください。住宅地景観ゾーンから都心景観ゾーンへの変更により、明るい色彩を基調とし、個性や魅力が光るアクセント色を効果的に用いることで、賑わいのある都市景観に誘導ができることとなります。

また、都心景観ゾーンから住宅地景観ゾーンへの変更により、低彩度の色彩を使用することで、落ち着いたある飽きのこない色彩景観に誘導ができることとなります。色彩の変更による誘導と、関連する計画とが整合することで、統一感のあるまちなみの形成を促進することが可能となります。

次のスライドは、都心景観ゾーンと住宅地景観ゾーンの「建築物等における望ましい色彩の範囲」を示したマンセル表でございます。下段の凡例ですが、青枠と赤枠が屋根と外壁の「基調色」であり、建築物等の全体のイメージを与える基本となる色彩となります。オレンジ枠が外壁の「準基調色」であり、建築物の表情に変化をつける色彩となります。凡例の上段が、建築物等に使用できる色ごとの色彩の範囲を定めております。

次のスライドで、具体的に緑系の色でご説明させていただきます。都心景観ゾーンと住宅地景観ゾーンのマンセル表ですが、赤枠で示した外壁の「基調色」と、オレンジ枠で示した外壁の「準基調色」の色彩の範囲が変わります。右側の住宅地景観ゾーンから、左側の都心景観ゾーンに変更となることで、赤枠・外壁の基調色の範囲が、明るい色に限定されとともに、オレンジ枠・外壁の準基調色の範囲が、より鮮やかな色まで広がることから、賑わいを感じる景観への誘導ができることとなります。

ます。下の図につきましては、ゾーンごとの色彩誘導後のイメージ図でございます。

次のスライドからは、「ゾーニングの変更に係る景観計画本編の修正箇所」となります。表2のゾーン別景観特性において、都心景観ゾーンの景観特性を右の表の網掛けで示しているとおおり修正するものです。

前方の画面をご覧ください。修正箇所を拡大したものになります。これまで「都心環状線の内側のゾーン」としていた文言を、立地適正化計画において、高次都市機能誘導区域を示す文言を引用し、「都市の活力や競争力をけん引する、都市拠点の核となる高次都市機能誘導区域から成るゾーン」に修正しました。

次のスライドは、計画の中にある地図を変更したものでございます。ゾーニングの変更に伴い、中心部のピンク色で示した都心景観ゾーンを修正するものです。

次のスライドですが、スライドの左側の図もゾーニングの変更に伴い、図を修正しております。スライド右側の網掛け部分が、ゾーン別方針の修正箇所となります。

前方の画面をご覧ください。修正箇所を拡大したものになります。これは、東武宇都宮駅の北西部に位置する小幡・清住地区がゾーニングの変更にともない、住宅地景観ゾーンから都心景観ゾーンに含まれることから、これまで、住宅地景観ゾーンに記載された文言を都心景観ゾーンに記載する修正になります。

最後のスライド、「経過とスケジュール」ですが、昨年11月に、景観審議会に諮問し、都心景観ゾーンの景観特性の記載や、分かり易いパブリックコメント資料として、望ましい色彩の範囲を資料に添付するなどのご意見やご指示をいただき、12月にパブリックコメントを実施しております。

パブリックコメントにおいて、意見はありませんでしたので、1月に、改めて景観審議会を開催し、「原案どおり異存なし」との答申をいただいたことから、本日、景観法第9条第2項の規定に基づき都市計画審議会にご意見を伺い、景観計画の変更を行う考えです。以上で説明を終わります。よろしくお願いたします。

長田議長

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

景観計画本編の修正箇所のところ、「小幡・清住の旧街道の歴史と新たな街並みが調和した、良好な住宅地景観、街路景観を形成します」とありますが、今更かもしれないですが、現在の小幡・清住地区は区画整理でほとんどなにもなくなっている状態なので、もう少し早くこの文言がみなさんに意識していただければよかったなと思いました。以上です。

景観みどり課長

小幡・清住地区については、景観形成について検討しているところであります。コロナの影響で一時期協議が滞った経緯がありますが、引き続き地元と調整していきたいと考えております。

武井委員

壊してから活かそうとしても、それは無理な話だということをお伝えしたかっただけです。

郷間委員

2点教えていただきたいことがあります。景観審議会がすでに終わっているのですが、中身についてのことはいいのですが、確認をさせて下さい。

1点目は4ページのスライドの右下に表示されている黄色い部分の住宅地景観ゾーンについて、なぜあえてここを住宅地景観ゾーンとしたのかを教えてください。

2点目は変更後の都市景観ゾーンの区域について、変更前は環状線の内側のエリアで分かりやすかったが、なぜこのような区域を設定したのか教えてください。

景観みどり課長

これまでの都心景観ゾーンは、都心環状線の内側のゾーンとして位置づけておりましたが、今回の改定では立地適正化計画に基づく高次都市機能誘導区域とエリアを合わせております。高次都市機能誘導区域は、商業地域や準商業地域を基本として指定しているものです。

黄色の部分である住宅地景観ゾーンについては、住居系の用途地域になっているので、今回このようなエリアどりをしたもの

です。

郷間委員

用途地域と合わせているということで理解しました。市民や建築に携わる業者のみなさんにもすでに告知されているものだと思いますが、新たに都市景観ゾーンが拡大されたことについての周知を徹底してほしいと思います。区域外の周辺の地域についても規制ではないですが、協力要請ができるくらいの誘導が必要だと思います。現在どのように考えているか教えてください。

景観みどり課長

周知についてはとても大切だと思っております。先ほどご説明させていただいたとおり、宇都宮市域を5つのゾーンに分けており、ゾーンごとに色彩景観ガイドラインの基準で色彩の誘導を行っております。今回景観審議会の中でも建築士会や屋外広告物関係の方に出席していただいております。関係団体を通して周知を図っていきたいと考えております。また、まちなかの重点地区指定に向けた地元の説明会やホームページを活用し、みなさまにわかりやすい形で周知啓発を図っていきたいと考えております。

長田議長

他にございませんか。

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、「異存なしと意見する」とすることでご異議ございませんか。

各委員

《異議なし》

長田議長

それでは、議案第1号について、「異存なしと意見する」と答申することといたします。

議案第2号

長田議長

次に、議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定」について、事務局より説明をお願いいたします。

はい、議長

それでは、議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定小幡地区地区計画」につきまして、ご説明いたします。

議案書の表紙をおめくりください。1ページ目は、今回決定を行う「小幡地区地区計画」の計画書であります。

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。詳細につきましては、後ほど「説明資料1」にてご説明いたします。

2ページ目は、地区計画を定める理由書であります。詳細は、「説明資料1」にてご説明いたします。

3ページ目は、総括図となっており、中央の青の実線で示しておりますのが、本地区であります。

続きまして、4ページ目が、計画図となっており、こちらも中央の青の実線で示しておりますのが、本地区であります。詳細は、「説明資料1」にてご説明いたします。

それでは、右上に「説明資料1」と記載のありますA3カラーの資料をご覧ください。

まず、1の「地区計画の決定理由」であります。本地区におきましては、小幡・清住土地地区画整理事業により、中心市街地の活性化に寄与する都心業務地・居住地に相応しい基盤の整備が進展しておりますことから、高次で多様な都市機能の誘導・集積を図るとともに、建築物等の用途や建物の意匠について制限をすることで、周辺環境と調和した良好な街並みの形成を目指すため、地区計画を定めるものであります。

次に、2の「地区の概要と位置図」であります。本地区は、JR宇都宮駅から北西に2.0km、現状での市街地形態を生かしつつ、都市計画道路等の整備・改良、土地利用と合わせまして、老朽家屋の整備改善を一体的に行う「小幡・清住土地地区画整理事業」の推進により良好な都心居住環境が形成されており、令和4年3月には、都心環状線の内側という特性を活かした、中心市街地に相応しい、高度で多様な機能が集積できる都心部のまちづくりに繋がるよう「近隣商業地域」から「商業地域」へ用途地域を変更しております。

ここで、前の画面をご覧ください。こちらは、令和4年3月に用途地域の変更を行った説明資料であります。

画面の左側が変更前の用途地域を示した図面、右側が変更後の用途地域を示した図面となっております。

右側の図面中央の赤の実線で示しておりますのが、今回、地区計画を決定するエリアの街区であります。

用途地域の変更に関する手続きを進める中で、地権者より、良好な街並みの形成にあたり、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」以下、「風営法」と申し上げますが、そちらに関連する施設の制限を求める意見をいただき、仮換地指定の地権者21名全員からの同意が得られましたので、本市といたしましても、良好な街並みの形成を目指すうえで、必要があると判断し、今回、地区計画の決定に向けた手続きを進めてまいりました。

説明資料1にお戻りください。

次に、3の「地区計画の概要」であります、「土地利用の方針」につきましては、中心市街地に相応しいまちづくりのため、高次で多様な都市機能の誘導・集積を図りながら、周辺環境と調和した良好な街並みの形成を目指すものであります。

また、「建物等の方針」につきましては、高次で多様な都市機能と調和した良好な街並みの形成を目指すため、建築物等の用途の制限、建築物の形態又は意匠等の制限を行うこととしております。

次に、4の「地区整備計画における建築物等に関する事項について」であります、まず、「建築物等の用途の制限」につきましては、周辺環境と調和した良好な街並みを形成するため、建築物等の用途を制限するものであります。

制限の概要といたしましては、表の右側に記載のありますとおり、風営法第2条第1項第1号に掲げる風俗営業、及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物の建築を制限するものであります。

次に、「建築物等の形態又は意匠の制限」につきましては、本市の「顔」としての風格を保ち、魅力的な都市景観の形成に努めるため、建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、「宇都宮市景観計画」における「都心景観ゾーン」に相応しい落ち着いた色調となるよう努めるものといたします。

最後に、5の「スケジュール」であります、都市計画手続

きの経過といたしまして、決定する都市計画の素案を作成し、都市計画法第16条に基づく「都市計画素案の縦覧」を令和5年11月13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ありませんでした。

その後、都市計画法第17条に基づく「都市計画案の縦覧」のお知らせを、「広報うつのみや」や「市のホームページ」で行いながら令和6年1月4日から2週間実施したところ、縦覧者が3名おりましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で議案第2号「宇都宮都市計画地区計画の決定小幡地区地区計画」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。

長田議長

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。

山中委員

今日、久しぶりに、時間があつたものですから、清住通りの方から、中に入ってみたのですが、建物の解体がかなり進んで更地が多くなっており、都心環状線の方も整備が始まり、いよいよかなと思って見てきましたが、都心環状線は重要な路線になるかと思いますが、完成予定についてはまだかかるかなと思うのですが、分かる範囲で教えていただければと思います。

長田議長

事務局お願いいたします。

事務局

都心環状線の整備であります。都心環状線を整備するエリアの建物の移転を、令和3年度から開始したところであり、今年度から都心環状線の工事に着手したところであり、

今後の見通しとしては、材木町通りから、亀の子坂の既存の県庁前通りの区間について、令和7年度の開通を目指して、工事を進めているところでございます。以上でございます。

長田議長

よろしいでしょうか。他には、いかがでしょうか。

武井委員

はい。今回、道路付けが変わったため、近隣商業地域から商業地域に変更するというのは、当然なことだと思うのですが、

さらに、地区計画の用途制限をかけるというということで審議されているんですけども、既にある商業地域で、同様の地区計画はあるのでしょうか。

長田議長

事務局お願いいたします。

都市計画課長

二荒山神社周辺などで定めている地区計画において、同様の制限を行っている事例があります。

今回は、都心環状線も含む土地区画整理事業ということで、今まで住居系だったものが、都心環状線内で、高次の土地利用を行うエリアとして商業地域に変更しましたが、元々このエリアに住んでいる地権者や仮換地指定で新しく移る方が、商業地域への変更は理解するが、風俗営業等はこの区域内には立地してほしくないという意見があり、全員の同意が得られたので、この街区に制限をかけようとするものでございます。以上です。

武井委員

分かりました。ありがとうございました。

長田議長

他にございませんか。

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》

長田議長

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。

4. その他、

閉会

長田議長

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。

高秀書記

ありません。

長田議長

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した。それでは、事務局にお返しします。

5. 閉会

毛塚書記

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、3月18日を予定しております。続けての開催となり誠に恐れ入りますが、御出席くださいますようよろしくお願い申し上げます。

それでは、以上をもちまして「第96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。