

# 第 1 6 回宇都宮市都市計画審議会議事録

平成15年3月27日  
午後2:30～4:30  
16中会議室

出席委員	長田光世委員、塩田潔委員、伊達悦子委員、永井護委員、 増淵昭一委員、山田義雄委員、吉田栄一委員、 遠藤和信委員、阿久津善一委員、大貫隆久委員、工藤正志委員、 橋本俊一委員、柿岡健三委員、 前澤眞一臨時委員、橋本和彦臨時委員 (15名)
欠席委員	荒井雅彦委員、小池健彦委員 (2名)
出席幹事	木村保弘幹事、浅野一樹幹事、高橋悟幹事、 大岡幸雄幹事、五月女賢幹事、野澤省一幹事、 横塚孝夫臨時幹事 (7名)
事務局	寺内栄書記、矢島式雄書記、田辺義博書記、江口英男書記、 青山由典書記 (5名)

寺内書記  
(開会)

委員の皆様、本日は忙しいところ、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

(資料確認)

それでは、定刻になりましたので、「第16回宇都宮市都市計画審議会」を開催させていただきます。

議事に先立ちまして、本日の会議資料について、確認させていただきます。先日、送付いたしました、

- ・ 第16回宇都宮市都市計画審議会次第
- ・ 参考資料 「市街化調整区域の整備及び保全の方針策定の進め方」
- ・ 「市街化調整区域の整備及び保全の方針(案)」
- ・ 資料1 「都市計画審議会における主な意見と修正箇所」
- ・ 資料2 「市街化調整区域の整備及び保全の方針(素案)についてのパブリックコメントにおける主な意見」
- ・ 資料3 「意見交換等実施状況」

でございます。

以上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、開会にあたりまして、永井会長より、ごあいさつをいただきたいと思えます。永井会長よろしくお願いたします。

永井会長

本日は、年度末のお忙しいところお集まりくださいましてありがとうございます。今日の議題は、これまで議論を進めてまいりました「市街化調整区域の整備及び保全の方針」について、第4回目の審議をするものです。

今日は最終になりますので、これまでの議論を総括して、事務局の方から説明をいただいて、最終的な取りまとめということで意見交換をさせていただきたいと思えますので、よろしくお願いたします。

寺内書記  
(臨時幹事紹介)

ありがとうございました。

委員の交代がありましたので、ご紹介致します。

栃木県警交通規制課長の柿岡委員です。柿岡委員、一言ご挨拶お願いたします。

柿岡委員

柿岡です。どうぞよろしくお願いたします。

寺内書記

ありがとうございました。

今回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。

横塚建築指導課長でございます。

横塚幹事	よろしくお願ひします。
寺内書記	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。
矢島書記 (定足数報告)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、本日は所用のため「荒井雅彦委員」、「小池健彦委員」から欠席するとの連絡がございましたので、ご報告いたします。「長田光世委員」は、20分程遅れるとの連絡をいただいております。</p>
寺内書記	<p>それでは、次第に基づきまして、「3 議事」に入らせていただきます。</p> <p>議事進行につきましては、永井会長、よろしくお願ひいたします。</p>
会長 (署名委員)	本日の会議の議事録署名委員ですが、「工藤正志委員」・「橋本和彦委員」の両名にお願ひしたいと思います。よろしくお願ひいたします。
会長 (議案)	<p>まず、事務局より資料の説明をいただき、その後、ご質問、ご意見をいただきたいと思ひます。</p> <p>では、説明をお願ひします。</p>
野沢幹事	(参考資料 「市街化調整区域の整備及び保全の方針策定の進め方」について説明)
田辺書記	<p>(資料1 「都市計画審議会における主な意見と修正箇所」について説明)</p> <p>(資料2 「市街化調整区域の整備及び保全の方針(素案)についてのパブリックコメントにおける主な意見」について説明)</p> <p>(資料3 「意見交換等実施状況」についての説明)</p>
会長	ありがとうございました。ここまで、参考資料、資料1、2、3について、ご質問・ご意見等ありましたらお願ひします。
会長	資料1の1ページについて、「積極的に基盤整備する集落は、大規模既存

集落を想定している」とあるが、「大規模既存集落」という用語は、本文の中に入っているのでしょうか。

それから、「地区計画決定指針で具体検討」とあるが、これについても説明をお願いします。

田辺書記

「大規模既存集落」は、本文の中では「既に建築物の立地が相当進んでいる集落地」（10 ページ第5章1(2)）と捉えております。（15 ページ第6章2(2)②「建築物の立地が相当進んでいる大規模既存集落等の環境改善のために、地区計画を活用する」と表記）

特に、現在の開発許可制度の中で、市長が指定する大規模既存集落地が7地域あり、主にそれらについて計画的な整備を進めていくものです。

また、地区計画についてですが、第3回目の都市計画審議会地区計画の決定方針について資料を示しましたが、拠点整備型など4タイプに分けて地区計画を具体的に決定していく指針（ガイドライン）を定めていきたいと考えております。その中の一つとして大規模既存集落の地区計画も検討してまいります。

遠藤委員

「資料3 意見交換等実施状況」の地域住民との意見交換の主な意見4ページ目に「土地改良した農地等は開発を規制する必要がある」という意見がありますが、現在の土地改良した農地の開発に対して、どのような状況になっているのか。具体的に宇都宮市の場合、土地改良した農地において、新たに開発したところがどのくらいあるのか。

今後、この「市街化調整区域の整備及び保全の方針」策定後に、その基本的考え方がどのようになっていくのかをお聞かせ願いたい。

田辺書記

この意見交換の内容につきましては、生産性の高い優良農地として圃場整備や土地改良等の基盤整備を実施しておりますので、それは絶対守る必要がある、というのが意見交換の中での趣旨であります。事例としましては、現在、都市計画上やむを得ないものとしての許可の中で、例えば分家住宅などがあつた場合には、土地改良区の中でも農用地の除外をした上で、開発許可が行われるということも実際にはございます。

また、土地改良区域は基本的には農業振興地域の農用地区域ですので、大規模なものにつきましては、開発できないということになっております。しかしながら、例外的に個別許可の中で、除外をした上で、許可をして建ってしまう場合はございます。

ですから、土地改良などは当然農用地区域を指定した上で、農業振興を進

めるということが大前提にありますので、それは守っていくということです。

遠藤委員

まちづくりや市街化調整区域の保全の観点からして、基本は分かるのですが、いつも「例外・ただし書きの」等を認めて、それでまちづくりの筋が変わってくるように、私には見受けられます。この場合も、例えば、農地として基盤整備したので農地として使うのが基本ですよ、「ただし、」というところがいつも問題になってくる。例えば、分家住宅くらいなら、ある程度農業振興のためになるとは思いますが、大規模開発となると、農業振興とは大分異なってくる。そのような場合に、ただし書きの例外でそういうのを認めていくと、何かまちづくりの観点・市街化調整区域を保全するという観点とは、筋が少しずつ反れてしまうのではないか。ある条件が認められれば、ただし書きも認めざるを得ないということになって、筋が反れてしまうような危惧を受けるのですが、そのようなことについて、何か具体的に例外的に大規模開発されたところがあるのかどうか、それはどういう場合に認めざるを得なかったのか、例があれば具体的に説明をお願いします。

田辺書記

農用地を大きく除外するということにつきましては、土地利用の根本的な枠組み的なものとして、上位計画の中に位置付けなければできないということがあります。ですから、事例としましては平成6年になりますが、テクノポリスセンター地区、東谷・中島地区等で、市街化区域の土地利用を都市的土地利用に転換するという上位計画に基づきまして、農用地を除外し開発をしていくということがございました。それ（上位計画への位置付け）を前提としておりますので、その他は個別にただし書きで、大規模な開発が行われた事例はありません。

会長

他にいかがですか。それでは先に進めさせていただきます。「市街化調整区域の整備及び保全の方針（案）」の説明をお願いします。

田辺書記

（市街化調整区域の整備及び保全の方針（案）についての説明）

会長

ありがとうございました。それでは（案）について、ご質問・ご意見等ございますか。

遠藤委員

15ページの「開発許可制度の適正運用」（第6章2）の中で少々危惧することが2点ほどありますので、委員の皆さんの考えや執行部の考えをお聞

きしたいのですが。一つは、従来まちづくりということで、産業のスプロール化が出てきたのですが、今度その延長線の形で人口のスプロール化というのですか、適正開発ということで、市街化調整区域の集落を活性化するために、この中で色々お話が出ておりますが、優良住宅をつくっていこうということになると、その人口が拡散していくのではないかと、そういう問題に対して、やはりまちづくりの観点から何かそれで本当に良いのだろうかという投げかけというか、危惧を持っているのが一つと、それともう一点が、これから人口が少なくなってくるというのが目に見えておりますから、その中でそういう開発を実際に目論んで進めていくのですが、例えば開発、集落を効率良くやるために優良田園住宅を開発した、ところが全然入らない、荒廃したような形で残ってしまう、首都圏の方では、それはまずいので開発を段階的に様子を見ながらやろうというのも、つい先頃ニュースに出ておりましたが、そういう目論みと違ってくるというか、世の中の動きが人口減になるのは、目に見えている中で、ある開発業者がそのような開発を行い、「うちはまだこれだけ張り付きますよ」ということで許可をしたら、結果的にだめだった、それが土地の有効利用にうまく結びつかないようなことも予想されるのではないかと、そういう点に対して、どのように考えていけばよいのか、こういう形で進めた場合の歯止めが何か無いような気がするのですが如何でしょうか。考えがあればお聞かせください。

野澤幹事

一点目の人口のスプロール化、拡散について若干懸念があるということですが、基本的に線引きの選択制度については、継続させていこうという考えであります。その中で市街化調整区域についての地域の活力維持に資するもの、なおかつどこでも良いということではなく、新たな公共投資が伴わない、つまり、公共施設がそれなりに整っているところについて認める、それも地域の活力維持のために認めていこうと、一方では、他法令、農地法等がございますが、他法令で開発ができないような部分になっているところというのが、いわゆる、ある程度の道路に面しているところから、その裏側については、農用地指定がされているということで、ある程度の歯止めと言うか、拡散は防げるのではないかと考えております。

それで、面積的にどの位あるかということで、概略カウントした数字ですが、**100ha** をちょっと超えている位、可能地と言いますか、候補地と言いますか、可能地は **100ha** をちょっと超えている位のボリュームが現在計測されております。それと、これから人口減少の中で優良田園住宅のようなものを認めていくと、またそれが利用されないで、荒廃していくというご心配かと思いますがけれども、いわゆる多様な生活様式・生活形態に対応した、そ

のような選択肢を増やし、活用していこうということで考えております。以上でございます。

阿久津委員

この資料の限りでは、概ね私は良いのではないかと思います。なぜならば、線引き以来、縦割り行政の観点から、相当反省すべきところがあったと思います。例を挙げれば、清原の北小学校の問題などがその一例だと思います。そういうことと適正ないわゆる集落の衰退、人口の衰退、こういうものに対する配慮というものもここには出ておりますし、それはどの辺にどうするかということは、現状に合わせた役所と民間がいろいろ…、民間が要望するものと役所の考えているところが出てくるかと思うのですが、私は大変無理がないものであると考えます。また、人口が少なくなって、開発をした、また、そこに入らない…、これはやはりまだ、これについても役所では既に篠井の問題もありますし、そういうものも十分踏まえて、本当にできるところから、適正な人口、あるいは集落、こういうものを考えた上での資料であると思います。

会長

他にいかがですか。遠藤委員の提起された問題をどうかということが、結局この、今回の答申の核だと思うのですが、全体を通して、少し議論していただいて構わないと思うのですが。開発できる可能地が 100ha ですから、ヘクタールあたり 40 人とすれば 4,000 人です。調整区域の中であるのが、まあヘクタールあたり 40 人というのは調整区域の場合はないとは思いますが…、ざっと見て 30 人とか 25 人とかだと 2,500 人位で…、現在の宇都宮市の市街化調整区域の人口は何人いるのですか。

野澤幹事

宇都宮市全体人口が約 44 万 5 千人の中で、その内、市街化調整区域の人口は約 6 万 5 千人、市街化調整区域の中で開発された団地も含めておりますが、平成 12 年の市街化調整区域の人口が、約 6 万 5,400 人でございます。

会長

それでまあ、目いっぱい全部入れ込んで、3 千人とか 4 千人が増える余地が出てくるというのが、今回の全体のフレームじゃないかと思うのですがどうもね。

野澤幹事

先程言いました開発可能地面積については、それだけの条件を満たすところをカウントすれば、(可能性として) その位あるということですが、市街化区域の中では土地区画整理事業等を実施しておりますので、市街化区

域へ誘導していくということが基本となっていくと思います。

会長

何か他にございませんか。今のこととは直接は絡まないのですが、ご検討願いたいのですけれども。後から加えていただいた、例えば13ページの「自然環境との共生」から「歴史的・文化的環境の整備及び保全」ですが、本来、開発・保全の方針と言ったときには、個別土地利用の方針の前に、むしろこれが一番最初に付いてくるのではないかという感じがします。それで、自然環境との共生なり、保全なり、これが、土地利用の農業地、集落地、森林地等などに個別に入っていく…、例えば、森林地というのは、まさにこの話を書いているのですよね。自然環境との共生なり、保全ということを土地利用ではどう考えているのかというような形になっているような気がするのですよね。そうしますと、少なくとも「自然環境との共生」について、この個別土地利用の前のところへ全体の方針として何か書いていった方がおさまりとしては良いのではないかという感じもするのですけれども、皆さんのご意見もあるかと思うのですが、その辺はいかがですか。

野澤幹事

都市計画マスタープランの中でもまず土地利用というものからその組み立て方を進めておりますので、土地利用をまず第一において、その他に環境・景観に関する部分を述べているということで、都市マスの形に揃えております。

会長

土地利用の全体の方針として、私は何か自然環境との共生なり保全というのがあるという理屈も無いわけじゃないと思うのですよね。ただ都市マスはそうなっているわけですね。でも都市マスの方針としては、個別の方針に入る前に、どこかでは土地利用の全体の方針を書いていますよね。

野澤幹事

第2章の部分が都市計画マスタープランで述べている土地利用の部分でございます。

会長

それでむしろこっちは「自然環境の共生」と書いたのですよね。この第1項目目（都市計画マスタープランの土地利用の第一の基本方針）がまさにそうなっているのですよね。

これは都市計画マスタープランを受けますとして、それを踏まえて土地利用区分ごとの方針が出てきているということですが、何か皆さんご意見ございますか。

遠藤委員 最初の目的と位置付けのところ、ただ法的に今まではこうでしたと、それでこれからの都市の開発としては市街化調整区域のあるべき姿は、こういう法令に基づいてはっきりさせたいんだという形しか述べてないわけですよ。実際にここでは、それで次の2ページの方では関連計画、例えば環境基本計画なんかと関連するんですよというふうに述べているんですけど、目的と位置付けの関係で、宇都宮の特徴としてやはり自然をもっと残しながら、市街化調整区域のあるべき姿を考えるべきだという形で一言入れていただくと、先程の会長の言われたように自然環境との共生を第一にというのがこのへの目的の中に文言として入れれば、それが汲み取れるのではないかなと思うのですが。

会長 中の方はこれで良いからむしろ策定の目的のところをもう少し鞭撻に書いたらということですね。  
塩田委員、何かございますか。

塩田委員 この前、私が創生・創造という言葉をもっと使っていただきたいと言ったのはそんな意味のつもりなのですが、まだ、遠藤委員、スプロールの心配をされていると思うんですけど、あらかた初期の目的は達成したということになりますけれども、これから、方針としてどうするかということで、会長のおっしゃるとおり自然環境との共生ですか、そういうものであるとか、創生という言葉で…考え方もよいのかな、目的と位置付けのところ。

会長 市街化調整区域の整備と保全の方針というところを、新しい角度の創生なんだというようなテーマで書いたらどうかという感じですね。むしろ副題みたいな感じで、どこに書くかは…、目的のところはよいのでは、ということですね。

大貫委員 私も今、塩田委員が言ったような考え方に同意ですが、ただ余計なことかも知れませんが、おそらくあと2年後には市町村合併という大きな問題が浮かれます。その場合に、この方針そのものが当然変更になるでしょうし、変わってくると思うのです。宇都宮市はいずれにしても吸収合併になりますので、その時にまたこれをいじり直しということになりますので、その辺の含みをこの中に文言として入れとく必要が無いのかあるのか、というようなことが、ちょっと気になるのですがね。

野澤幹事 ただ今のご意見ですが、この方針を先に直すと言うよりは、上位の都市計

画マスタープランの見直しが先に行われて、その後この方針が直ってくるという順番になると思います。

大貫委員

第2章では都市計画マスタープランにおける土地利用の基本方針ということで、マスタープランそのものを打ち出しております。ということは、都市計画マスタープランと同様なレベルで考えていく必要があると思います。

野澤幹事

都市計画マスタープランを直した後で、今度こちらの市街化調整区域の整備及び保全の方針を直していかなければならないということになります。

大貫委員

順序はそのとおりですけど。そういうことで、この地図（3ページ、都市計画マスタープラン将来都市構造図）、この地図が全く変わってしまうことになる。最大になるとこれが1市8町になりますからね、計画そのものが、抜本的に改正しないと追いついていけなくなる。だから暫定ということになってしまう。

橋本（和）委員

現時点での問題として、それをつくっていけば、私はよろしいと思います。いずれにしても先行きのことは誰も分からないことですから。何町が合併するかは分からないことですから、それを想定してここに入れていくのは、難しいかと思います。ですから、今の現時点で策定しておいて、各それぞれの市町村でそれぞれのマスタープランを作っておりますので、それらが合併した時にまた組み合わせて作り直すということによろしいのではないかと思います。

あと、私は開発審査会の方から参っておりますので、開発許可制度の15ページの方を気にしているのですが、審査会としてはやはりこういう上位計画を受けながら、それぞれの個別法の中で運用されていくということですから、前回のもよりも大分簡略されていてよろしいのかなと私は思っております。ただ、先程、人口の拡散化という話が出てきましたが、社会情勢の変化によって都市計画法が改正されたという理解が必要だと思います。農業の空洞化から産業の空洞化になって、今度は商業の空洞化に、そして人口の空洞化となっていくますが、これは全体の社会情勢の中で、そういう流れにきているわけですが、やはり宇都宮市の場合は、まだまだ中心市街地になるところの人口の割合というのは、ずば抜けて多くなっております。それが市街化調整区域に、制度が改正されて、例えば拡散したとしても、全体の空洞化につながるような結果は、私は出ないのではないかと思います。人口の定着というのは、やはり、そこに魅力があるかないかによって、定着す

るかしないかになるのだと思います。ですから、線引き制度が、今、槍玉に挙がって、規制緩和の中で結局こういう形になってきたということでございまして、そういう状況の中で今回、法律が改正され、それに伴って対応していかざるを得ないのかなと思うのです。線引き制度の問題で、線引き制度そのものを受けると受けざるか、そういう議論が本当はこの前段にあるべきなんだらうと思うのですが…、その議論を都城というところで実際やりましたが、その結果どうなったかという、線引き制度を廃止したことによって、人口がますます都市に集中したという結果が出てきております。そういうところを見るとやはり、全体の魅力と言うのは、どういう魅力になってそこに人口が定着するかということでございますから、この人口の拡散化というのは気にはなりますが、宇都宮市の場合はさほど気にしなくともよろしいのかなとは思っております。ただ、審査会の中でも、やはりその辺のことについて、いろいろな話が出ており、人口の拡散化で影響するのは大規模開発だと思われませんが、集落整備というもので受け皿というのは、先程お話が出たように、100ha 位なものですから、全体を左右するという問題にはならないだらうと私の方ではそのように思っております。したがって、今回のこの案については、まあまあよろしいのではないかと考えております。

会長

今の件はね、先程の自然の共生なり創生なりというのは、少し文言のところ、策定の目的の時の心構えの感じで書き加えていただくことは可能ですか。

野澤幹事

はい。

会長

よろしいでしょうか。では、そのような形でまとめていただければと思います。

大貫委員

中心市街地のスプロール、人口のスプロールというお話が出ましたけれども、今、人口密度の一番高い地域はどこですか。やはり中心部ですか。多分、私は違うのではないかと思います。中心部の人口は減少し、周りへ拡散していると思います。

橋本（和）委員

実態上としては周辺部が多いですね。住宅地が多くなってきておりますので。市街地は極端に減っております。ですからそれが諸々の空洞化に繋がるわけです。実態はそういう状況で、ドーナツ型になっております。

大貫委員	<p>中心市街地、中心部というのは、どこまでを中心部と言っているのか、その辺の明確なものがないと、そのスプロール化という問題ひとつ捉えても、なかなか焦点が絞りづらい。</p>
橋本（和）委員	<p>市街地の定義というのは色々あるかもしれませんが、人口も当然あがってきます、建物の密集率というのは一番大きいですから。ですから、市街地というやはり建物ということになる、建物の一戸あたりの人口が非常に減っているということですね。木造密集市街地という形になってきてしまいますと若い人がどんどん逃げていってしまう。どんどん若い人が逃げて、魅力が無くなってきますから、高齢化していってしまうというところに繋がります。やはり、若い人が住んでくれないと、人口の定着に繋がっていかないのですからね。</p> <p>私は、大規模小売店舗の立地審議会の委員もやっているのですが、ああいいうスーパー、いわゆる大規模小売店の立地状況を見ると、人口の集積度合いに非常に関係したところに立地されている。アウトレット形式のものは別ですが、やはり、2,000㎡～5,000㎡までのスーパーは、周辺の状況を見ながら、リサーチしながらそこへ建てていきますから、そうすると、やはりそういうものが多いところというのは、間違いなく人口が多いですね。</p>
大貫委員	<p>中心部とは、感覚的には分かるのだが、どこを指していっているのか。</p>
野澤幹事	<p>中心市街地活性化基本計画では、いわゆる都心部と言われているところは、概ね都心環状線の内側と御本丸と県庁のところを含む320haの区域を示しております。</p> <p>先程の人口密度の件ですが、第1回目の基礎調査資料の中で、確かに本当の都心の真中は若干、色が薄くなって、その外側が濃い色で表示されておりますので、人口密度は都心部よりもちょっとその周辺の方が、多くなっているというような状況になっております。さらに市街化調整区域に比べれば、市街化区域の方が人口密度が高くなっております。</p>
会長	<p>他にいかがでしょうか。何かありますか。</p>
前澤委員	<p>ちょっと気になっていたのが一つあります。16ページ、17ページに住民の参画という概念がありますけれども、この住民の参画という概念が、これまで、都市計画法とか色々な法律とかで上で決めて、下に命令する上意下達という方式だったわけですが、それが、今回、住民と協働という形、結局</p>

どうい制度になるのか、住民が捉えきれてないのかなというのも認識としてちょっと感じます。今回、パブリックコメントが何通ですか、6通ですか、これが、60通とか100通とか来たというのなら何となく分かるのですが、まだまだそういうことが定着されてないのかなということを考えたときに、やはり地域住民、協働参画ということで、初めてのケースだとすれば、市民からの距離はかなりあるのではないかという感じはしました。それで、見直しを定期的にやるとか、やはりそんな意見をどんどん組み入れる方向を明記すべきかなという気持ちがちょっと感じます。

あとですね、今後も継続審議になるのかどうか分かりませんが、私達がよく抱える、私、行政書士やっておりますので、色々抱えるのですけれども、違反をどうしたら解消してもらえます、解消してもらおうケース、どうにか見つけてくれないという話なのですね。まああの、簡単に言うと、にせ分家とかね、もう二十何年も、当時からですと三十年位ですね、にせ分家で大分いじめられたと、そういうのを救済する方法を、また、こういうケースだったら救済してあげてもいいのじゃないの、というようなものをこういう機会にできれば形成していただければと、何と言うのですか、やはり時効もいいよというのもちょっと欲しいかなという感じがしますね。

野澤幹事

最初の住民参画の問題ですが、宇都宮市もこれから地区行政というものを推進していくということで、まちづくりについては、地域の住民の方が主体になって、やはり自分たちのまちづくりを考えていこうというのがこれから基本になってくるのかなと思います。今後、都市計画法を運用するにあっても、そういうことをベースに、これから地区行政を進めていく中で、住民参加のまちづくりを進めていこうということで考えております。

あと、にせ分家というのは、ちょっと…、専門用語のようでちょっと分からないのですが、あの、まあ、違反だと、開発許可を取った時点は適正な申請がなされて、当然許可をしているわけなのですからけれども、その後の使いかたなり、その方の色々な諸般の事情の中で、人が移られた、利用する方が変わられたとか、色々な事情の中であるのかと思いますけれども、基本的に違反なものは違反なのですからけれども、長期間経った時に、全く悪意なのか悪意でないのかということで、色々あるかと思いますが、その辺は非常に宇都宮市も開発審査会を持っておりまして、そちらの方でどのように対処していくかというのが、非常に頭痛の種にもなっているわけなのですからけれども、いずれにしても違反等については、今後の運用の中で捉えていきたいと考えております。

橋本（和）委員	<p>色々な法律とか条例とか、そういった枠組みの中で、これは良い、これは駄目ですよというのがありますよね。それでも、市民のためにこれはやらなくちゃならないという、いわゆるやむを得ない事項というものがあるんですね。これが、審査会の提案基準になっております。法律でも何でもありませんね。だから、こういうのは、これはその人の事情があって、どうしても許可してもいいんじゃないかというのが、審査会にあがってきます。それは、もう当然、事務当局で審査された中であがってきますが、あがってくれば当然、許可の対象になるわけです。それが、年々基準が改正されまして、緩やかになってきております。ですから、今そのちょうど線引きされて、その時に建てた建物がちょうど建替え時期になっております。そういう時期で、そういう物件が非常に多くてですね、適正化法という言葉で、今、言われていますが、提案基準の中でそれを救っていつているんです。その、今、やはり宇都宮市であがってきている中で、適正化をずっとやるとやっぱり目的がね、本当にちゃんとした目的でやっている場合と、やっぱり中にはこれはというのがあります。しかし、色々議論は出るんですが、最終的にはやむを得ないということで許可してよろしいんじゃないでしょうかということ同意をしているという状況ですから、今は前よりはそんなには厳しくないですよ。ですから、そういう点では、かなり救済されているんじゃないかと思えます。</p>
前澤委員	<p>あの、移転しちゃったものというのが、基準的にないじゃないですか。（所有権の）移転が終了しちゃったやつ。</p>
橋本（和）委員	<p>それが結構出てきているんですよ。そういう形でやむを得ない事項ですよ。ですから、適正に何年間か使われていて（宇都宮市は5年間使ったもの）、それが所有権が移転したというものについては、やむを得ないだろうというのがあるんですよ。</p>
吉田委員	<p>法第34条第1号から第10号の口まであるでしょ。それぞれの目的で一旦は許可するんですね。それが違うものに化けたものというのはどの位、何パーセント位あるんですか。</p>
野澤委員	<p>ちょっと数値的には把握しておりません。</p>
会長	<p>住民参加の方のお話は、先程の野澤幹事のご意見でよろしいですか。確かに、だから都市計画が変わりつつあるって、まちづくりと都市計画と</p>

というのは何なのという話になってくるのだと思うんですね。都市計画というのはやはり公権力という部分は明らかにあるんですよね。それを持ってなくてはいけない部分があるわけで、それを担保しながら、今言われているようなまちづくりっていうところへ都市計画がどこまで入っていくかという議論は、これは市の中でもね、色々議論いただく、これは宇都宮市がどうやるかというスタンスになってくるんだと思うんですね。

遠藤委員

要望なのですが、よくまちづくりへの住民参加と、一方的に例えば情報を流して、「これこれこういうことで公聴会や説明会を開きますよ」と、そして、そういう場を設ければ、住民参加だという観点もまだ残っているのだと思うんですね。例えば私、清原の南団地に住んでいるのですが、住んでいて途中でですね、都市計画法の適用が変わって、知らない間に3階建てがどんどん出来るようになってしまった。従来は2階建てで住んでいたんですね。それが指定が変わって、知らない間に3階建てが目の前に出来た。そうすると、地域の住民の方は何か知らない間に、うちの前に3階建てのアパートがどんどん出来てしまったと、「いや、これは前に地区に説明やりましたよ、指定が変わったんですよ」って、確かにそれは言われたかもしれませんが、ところが、住んでいる住民の方はそこまで中々理解されてないです。気がついたらそうなっていた。じゃあ、それを戻すためにはどうするかとなると、もう一度認めたもの、全住民の許可を得ないと、多分戻らなくなると思うんです。そういうことに対するやはり行政側の説明が住民に対してもっと親切にしていかないと、中々言葉での住民参加だけに終わってしまうのではないだろうかということが、危惧されますので、ぜひもっと住民参加ということに対して、もっと積極的に住民を引っ張ってくるような感じまでにやらないと、先程、前澤委員が言われたように、住民の意識も揚がってこないのではないだろうか、気が付いた時には意識が高くなるのですが、その時はすでに遅い。そういうことが無いように、ぜひ努力していただきたいなと思います。

野澤幹事

努力していきたいと思います。

山田委員

私は、これは大変うまくまとまっていると思いますけれど、一つだけ付け加えさせていただきますと、産業拠点についての議論は色々されていると思うのですが、何か中身が非常に詰まっていないと言いますか、やはり、今、世の中の大きな変化で、今までのような産業の何かが大きく変化しているわけですね。そのような中であって宇都宮で一体どういう産業をですね、むしろ集中的にやるかということも含めた具体的な内容ですね、どういうその産

業拠点にしていくんだというようなことも、本当は議論して多少の具体的な方向でもですね、入れていく、まあ将来の話だと思うのですけれども、べきじゃないかと思うのですけれどもね。まさに環境をこれだけ謳うのならば、環境関係の産業というのはこれからやっぱり大いにですね、力を入れていかなければいけないと思いますし、その他ですね、ITとか、省エネとかですね、あるいはその都市型の高齢化対応の産業であるとか、首都圏のですね、周辺のそれに適した情報産業のある意味の中核的な施設とかですね、そういったようなことも含めての役割、産業拠点政策というかですね、そういった視点も今後はやはり入れていかななくてはならないと思います。だから、もともとそういうですね、都市マスタープランの線引き自身もそうゆう点からちょっと見直さなければいかんじゃないかと私はかなりね、思っているのですけれども、そういったことは別としましても、今までの議論で自然との共生とか、新しい都市型の地域開発見直しというようなことが基本方針に謳われておってですね、かなり簡潔にまとまってきたと思います。

会長

今の山田委員の拠点のところの産業拠点をもう少し明確にして欲しいと、これは、前の塩田委員が例のテクノのところの思い入れとか、言いたいところがあるのですけれども、中々それを言う機会が審議会の中に出てこないのですよね。各委員さんは、そちらに興味を持っていて、そういう議論がしたいのだと思うのですが、どこかでは一度ちょっと、そういう議論をやる課題が出てくるといいのですけれど。

野澤幹事

今回、市街化調整区域の整備及び保全の方針ということで、実際、産業政策を展開していく部分につきましては、この前段の都市マスタープランの中で、お話が出てくるのかなと、現実的にテクノとか東谷・中島でやっているものについては、現在市街化区域になっておりますので、どうしてもここで触れられるのは、先程委員がおっしゃられたように、ちょっと簡略になっている、ならざるを得ないという部分があるかと思うんですけども、都市マスタープランの中ではそういう議論は当然されていくんだらうと、いうふうに考えております。

長田委員

策定の目的の最後で文言を付け加えていただくというところで、市を築く上での姿勢が出てくる目的の中で、かなり大事な唯一の部分だと思いますので、どういう文言が付け加わるのか、修正した文言、若しくは最終版ですね、それを私たちにお見せいただければと思います。

橋本（俊）委員	<p>聞き落としたかもしれないですけども、全体的にはよくまとまっていると思うのですが、分かりづらいところがあるのでお聞きしたいのですが、15ページの「第6章 実現に向けて」2「(2) 運用方針」「① 開発許可制度の適正運用」の中の下から4行目からの2行（また、自立した地区行政を推進するため、地域の実情を踏まえた上で、地域の活力を高めるための開発計画を許容する等、許可基準の運用の見直しを行う。）が比較的抽象的な表現なので、どのようなことを意味しているのかなど、分かりづかったものから。</p>
野澤幹事	<p>まさに今後の地区行政に関連していきますし、やはりその地区がこういうことをやりたい、現時点では、現時点の制度の中ではできないというもの、また、地域の活力維持に資するもの、というものを今回、ここで方針で述べておきまして、平成15年度、具体的にその運用基準を、現在の運用基準を見直していくという作業があるわけですけども、この方針で述べておいて、具体的な基準緩和、運用基準の見直しに繋いでいくということでございます。</p>
橋本（俊）委員	<p>例示するとどのようなこと、どのようなものがここに該当しそうなのですか。</p>
田辺書記	<p>前回の3回目までの都計審の中でも、その事例がありました、例えば地域の活力のための農産物の加工販売所でありますとか、地域のためのNPOの事務所ですとか、地域のまさにその調整区域、農業地域としての活力維持、活性化のために、地域自らが行おうとするようなもの、そういうものにつきましては、今までは許可の基準とか許可の道が無いわけですが、これからの今後の地区行政、地域の自ら考えるものについては、都市計画がだめということではなくて、これを許容していくと言いますか、認めていく、支援していくというような事例が考えられます。</p>
伊達委員	<p>先程出ていました16ページから17ページまでの「3 市民との協働によるまちづくりの推進」というところで、地域とか住民への説明会で、地域とか住民から意見が出てきたものをどうするかということも、こちらもちろん大事なんですけど、まちづくり審議会というのが宇都宮市も行われたわけですけども、それがやはり新しい発想のまちづくり、協働ということだったんですね、これはやっぱり、都市計画行政の中ではちょっと今まで無かった部分、許認可とかそういうことと絡むと違うと思うんですけど、企画</p>

部の方でおやりになった、いわゆるまちづくりという言葉とここで言うものと、やはり少しすり合わせというか、まちづくりってこういうことだよということが、少し揉められた方が良くはないか、つまり住民の要望を聞くとか、受け入れるとか、そういうものとは違うわけですから、その辺、市としての統一したまちづくりの概念をどこかでちょっと簡単に触れられるといいのではないかなと思いました。

会長

我々サイドでもまちづくりというのが、よく分からないですよ。まだね、今、発展途上みたいなもので、七変化のように変わっていくので、これは、市の中では色々議論はしているのですか。例えばこういうふうに地を分けようとか、というすみ分けは考えていますか。まあ、すみ分けしないで、皆でやりましょうということなんですけどもね。

伊達委員

(まちづくりは、) 住民の要望を聞くというシステムみたいな捉え方だとちょっとそれは違うだろうと思います。

会長

ちょっとそのところも、先程の長田委員の自然環境への対応と、それからまちづくりというところも、ちょっと議論させていただければと思います。それで、もう一回、フィードバックするような形になるんじゃないかと思いますね。

工藤委員

遠藤委員が話をされたような懸念を持ちながら、やはり少し活力を失いつつある集落をどう活かしていくのか、そのために色々な状況等を見聞きして、どこまで緩和していくことがよいのだろうか、そのことによって、大体どの位、どの部分で、それぞれの集落が活性化していく道をそれぞれが努力をして自立をして、自分たちで考えながら、やっていってもらおうじゃないかなというような考えだったのですけれども、特に、今、意見なさっていました市民協働、市民参画という問題は、宇都宮市全体が今、色々な行政を進めていく上で、福田市長が積極的に取り入れて、各種の分野でやっていこうということで、特に男女共同参画とか、まちづくり、そういうところではかなり先行的に市民参加が進んできているとこんなふうに思っていますし、この世界ではというと、正直言いまして、まだまだ積極的に公権力を行使する世界の部分ですから、市民参画をどう取り入れていくのかということについては、これからの一つの課題だと、私は思っております。

そのことをやはり、これからこれを出していく、あるいは、運用方針見直しの中などで、どういう形で市民の方々の意見を幅広く数多く聞いていくの

か、やはり、その努力はしないといけないのではないのかなと、また、遠藤委員がおしゃっていたとおり、突然決まって、知らないうちに決まっていたということにならないように、ぜひ事務局では配慮して、これからの色々な決定にあたってはやっていただきたいと考えております。案全体としましては、全体的に良いのではないかと思います。ただ、塩田委員の言いましたように、環境問題について、やはり強調しているとおおり、共生ではなくて、やはり新しく創っていく意味で、創生という言葉をやはり積極的に造っていったって、農村社会をそういった意味では、新しいものとして創らせる努力を、行政もやりますよ、市民の皆さんもやってください、そういう形での言葉を共生ではなくて創生に直してもらった方が良いのではないかと、こんなふうに思っております。

会長

まとめていただきましたが、手続としましては、少し手を入れる、今のお話のところ、2点ですね、手を入れたいと思いますので、一回、工藤委員と私と事務局でお任せいただいて、原案は、それをもう一度皆さんにお送りした形をもって、最終案という形でまとめさせていただければと思いますので、この手続はそのような形で、あと、事務局の方から市長の方に一応答申と言いますか、手渡しという形なんですか。それをやった方がいいんじゃないかというお話なので、それについても工藤委員とちょっとご相談させていただいて、どうやるかというのを今後決めさせていただければと、そのように思いますが、よろしいでしょうか。

委員一同

異議なし。

会長

事務局の方で、その他、何かありますか。

野澤幹事

市長の方へ答申ということで、お渡しいただく件については、できるだけ4月の早い時期に進められればというふうなことで考えております。

引き続きまして、次第「4 その他」に入りますが、次回、平成15年度になりますけれども、審議会のスケジュールですが、平成15年度の新たな案件についての日程でございますが、何件か予定されているのがございますので、6月下旬から7月上旬ごろに開催したいと考えておりますので、日程の調整が出来ました時点で、ご案内申し上げたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

会長

それでは、長時間のご審議ありがとうございました。これをもちまして第

16回宇都宮市都市計画審議会を閉会いたします。

# 宇都宮市都市計画審議会

会 長  
永 井 護

審議会議事録署名委員  
工 藤 正 志

審議会議事録署名委員  
橋 本 和 彦