

第 1 8 回宇都宮市都市計画審議会議事録

平成 15 年 9 月 22 日
午後 3 : 0 0 ~
1 6 中会議室

出席委員	荒井雅彦委員，永井護委員，増淵昭一委員，山田義雄委員， 杵淵広委員，今井恭男委員，今井昭男委員，中山勝二委員， 石塚角委員（代理：宮崎次長），柿岡健三委員 （ 1 0 名）
欠席委員	長田光世委員，塩田潔委員，伊達悦子委員， 吉田栄一委員，田辺繁樹委員， （ 5 名）
出席幹事	木村保弘幹事，浅野一樹幹事，栗田健一幹事，横松薫幹事（欠）， 高橋悟幹事（代理：池上善登），大岡幸雄幹事（欠），菅沼栄一 幹事（欠） （ 7 名）
臨時	野澤省一幹事，久保哲夫幹事（代理：林唯元），森岡正行幹事 （代理：芳賀教人） （ 2 名）
事務局	関哲雄書記，矢島式雄書記，飯塚由貴雄書記，青山由典書記 （ 4 名）

事務局

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

それでは、定刻となりましたので、只今から、「第18回宇都宮市都市計画審議会」を開会させていただきます。

委員の皆様方には、よろしくご審議・ご指導のほどお願い申し上げます。

本日は、報告案件として、「JR宇都宮駅東口地区整備計画について」と「都市計画法第34条第8号の3の規定に基づく開発行為の許可基準に関する条例(案)」の2件があげられています。

後者は、先に審議いただいていた「市街化調整区域の整備及び保全の方針」を受けて、市街化調整区域におけるまちづくりを担保している開発許可制度の基準を決めたもので、現在宇都宮市議会に条例案を上程していることから、ご報告させていただきたいと考えております。

なお、本日は案件に関連して臨時幹事として、野澤総合政策部次長、及び交通政策課長代理林統括グループリーダー、地域政策室長代理芳賀統括グループリーダーが出席しております。

それでは、本日の会議資料について確認させていただきます。

本日配布の資料として、

- ・ 報告案件第1号「JR宇都宮駅東口地区整備計画について」、
- ・ 報告案件第2号「都市計画法第34条第8号の3の規定に基づく開発行為の許可基準に関する条例(案)について」

の資料です。

以上不足しているものがありませんでしたら、お知らせください。

よろしいでしょうか。

また、本日の会議については、傍聴者はございません。

それでは、会長よろしくお願いたします。

永井会長

それでは、第18回の宇都宮市都市計画審議会を進めます。

事務局からのご説明のとおり、2件の案件について、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っておりますので、ご協力をよろしくお願いたします。

一つ目はJRの東口についてコンペ方式で計画案を検討するにあたっての前提条件といえますか、枠組みについて都市計画審議会

としての意見があればというものです。

次は、市街化調整区域の開発許可の緩和に基づき条例化するというものです。

それでは、会議の成立に係わる本会の定足数に関して、事務局より報告を求めます。

事務局

事務局より本会の成立についてご報告いたします。

本日の会議でございますが、現在出席委員は9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。

なお、長田委員は所用のため遅れる旨、今井昭男委員は議会の決算審査特別委員会のため遅れて出席するとの連絡をいただいております。

永井会長

事務局からの報告のとおり、本会は成立しておりますので、ただいまから、第18回宇都宮市都市計画審議会を開催します。

まず、議事に入る前に、本日の議事録署名委員として、荒井委員と今井恭男委員をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

永井会長

それでは、会議を進めます。

本日は、2件の報告案件があげられています。

報告案件第1号「JR宇都宮駅東口地区整備計画について」

報告案件第2号「都市計画法第34条第8号の3の規定に基づく開発行為の許可基準に関する条例（案）について」

これら報告案件については、平成15年9月4日付で市長から通知がありました。

まず、報告に先立ちまして、会議の公開、非公開について確認いたします。

本日の報告案件につきましては、会議は、公開とさせていただきます。

よろしいでしょうか。

それでは、会議にはいります。

最初に、事務局から説明をいただき、その後、ご質問・ご意見等をいただきたいと存じます。

まず、報告案件第1号「JR宇都宮駅東口地区整備計画について」の説明をお願いします。

事務局

JR宇都宮駅東口地区の整備計画について本日ご報告する趣旨についてご説明いたします。

この秋、JR宇都宮駅東口約7haほどの規模の大きい整備計画がございます。最終的には、都市計画審議会への諮問を経まして、今のスケジュールですと最短で1年後ぐらいの都市計画決定に向けての動きとなっておりますので、現在の段階から状況をご説明させていただき、都市計画決定の際の整理すべき内容を今のうちから検討していきたいという趣旨でございます。

詳しい内容につきまして、総合政策部次長野澤臨時幹事からご説明いたします。

野澤幹事

(資料説明)

永井会長

事務局からの説明が終わりました。

ご質問・ご意見はありませんか。

都市計画審議会の立場としては、都市計画マスタープランを全体の政策の柱として、その観点からプロジェクトの位置づけや具備すべき要件等をチェックすることと、手続きの流れである「取組み経過」のなかで、今の時点でプロポーザルでやるのが前後関係でどのような位置づけになるかというような話、3つめは、条件の提示でいけるかどうかというようなことが論点になるかと思えます。

中山委員

概略説明を頂いたなかで、スケジュールが9月の下旬から進んでいくようですが、ここまでの青写真を提示したということは、それなりのことが進んだということでしょう。審議会としては、報告を受けるだけなのか、あるいは途中で、問題が出れば審議会に何らかのかたちであがるのかお尋ねします。

スケジュールでは、今月から16年3月にはコンペによって業者

を決めて稼働し始めるということですから、ある意味では決定されているもののような感じで受け止めているのですが、我々が今日ここで「いいです」といえば審議会の役割が終わってしまうのだろうという気がしますが、その点の確認をしておきたいと思います。

永井会長 都市計画決定しなくてはいけないのは資料6ページの部分で、うまくいけば、いずれは審議会にあがってくるということだと思います。その前の段階でどうだろうということだと思います。

野澤幹事 経過についても、都市計画審議会にご報告しながら進めていきたいと考えております。

中山委員 都市計画審議会の開催が年に数回と少ないように思っておりますが、これから難しい問題が出てくると思いますので、折々に会長さんから審議会の開催を召集いただいて、ことあるごとに体制をとっていただくとありがたいと思いますが、このような理解でよろしいでしょうか。

野澤幹事 必要に応じて、ご足労をおかけすることとなりますが、よろしくお願ひしたいと思います。

荒井委員 東口と西口の東西の連絡についてですが、地区整備計画と東西の連絡はどのような関係にあるのか教えていただけますか。

まったく独立して東口だけの整備を行っていくというわけでもないだろうと思いますが。

永井会長 図面を見ると、少なくとも東西自由通路接続位置は、計画区域外になっていますが、現状のままということでしょうか。

野澤幹事 東口と西口、またセンターコアと駅周辺との役割、機能分担を行いながら、東口と西口それぞれの特性を活かして土地利用計画を行っていきたいと考えております。

また、東口との連絡でございますが、現在自由通路が約200mほどございます。中央街区に建築物等の施設が建設されまして、交

通広場としてバス、タクシーの乗り場が入ります。今後、提案競技のなかで出てまいります、ペDESTリアンデッキなどが広場の場所に設置されまして、200mの通路が30mに短縮されることで、東口から駅へのアクセス、利便性が向上するものと思われま

荒井委員 整備計画の中に、連絡通路を入れ込むということはできないのですか。

野澤幹事 現在は7.3haを予定しておりまして、中の自由通路までいじるということになりま

荒井委員 どうせ整備をするのであれば、東と西の歩行者の連絡という機能を魅力のあるかたちで実現できる方策が何かあればいいなと思ったものですから、計画自体は、このようなかたちでやらざるを得ないとしても、事実上どこかで工夫できないかという気がしたのです。

現状は、どうなっているのですか。

永井会長 今あるものが30mに短くなるということですね。

野澤幹事 現況土地所有状況図で、細い線で記載されておりますが、現在自由通路については10mの幅員で、広場のところへ接続されていま

永井会長 提案競技の概要ですが、前提条件はこの資料だけでよろしいのでしょうか。

野澤幹事 この他に、現在作業中ですが提案競技の募集要項を策定中です。

永井会長 その時の市側からの前提条件として、基盤整備の概要が資料の文章どおり入るとい

野澤幹事

資料7ページの基盤整備の概要はもう少し具体的なものを含めて提案競技に公表していきたいと思います。

永井会長

広域のマスタープランですとか前提の計画，宇都宮都心部の整備の方向とかの部分は，計画の概要というようなかたちで資料に付くと思いますが，5ページにJR東口地区の整備方針というのがあるが，この部分について「こう考えている」というだけなのか，「このためにこうしていく」ということをどの程度出していくのか，どうお考えですか。

野澤幹事

資料でお付けしている，2，3ページの位置づけ，整備の方向，4，5ページの整備の方針，考え方は，要項の中で提示していきたいと考えております。また，提案競技の中では，自由な提案を頂くため，あまり細かい部分は条件としては設定せず，自由な提案を頂くよう考えております。

永井会長

土地利用とインフラの部分に大きく別れると思いますが，基盤整備については，おそらく何回も調査をやられて，いろいろ議論して，やるとしたら新交通については煮詰まっているという前提でのかたちにはなっていると思いますが，先ほど荒井委員がおっしゃったようなことに対しては，熟慮することがあるべきで，宇都宮のまちをつくっていく時に，こういう経済状況ですから，安くやらざるを得ないのですが，例えば二荒山の周辺ですとか宮の橋，駅などのポイントについては，金をつぎ込んででも宇都宮の付加価値を上げるべきであるという方針のもとに，東口はやるべき場所だろうと思います。

そういう意味で，姿勢として，区画整理はわかりませんが，区画整理主導で後は民間ということは，簡単にいえば採算性ということでしょうが，まちの核の所の条件として誘導できるかどうか，逆にいうと，方針ではなくて，評価の観点を明示しておくとかという方向もあるかと思えます。

一度やってしまったらもうやれない所で，かなり多くの交通の乗降りがあるわけですし，宇都宮の玄関口なわけですから，なるべく

具体的な方針を明示して、それを守るということをご努力願いたいというのが一般論としてあります。

野澤幹事

基本的な考え方については、5ページの土地利用の基本的な考え方、基盤整備に係る基本的な考え方、これらが十分反映されたものになるだろうと考えております。

杵淵委員

用途地域の変更等を当審議会にかけるスケジュールからすれば、プロポーザルをやる前提は、これを想定した条件になるのでしょうか。例えば準工業地域から商業地域に変えますという前提でやるわけですね。

提案競技の資料の中に、今の準工業地域のままやるということではないのでしょうか。

野澤幹事

用途地域の変更を想定した中で、現在検討しているわけですが、宇都宮市用途地域決定基準に即したかたちで進めていこうと考えております。

この事業を始める時点では、鉄道用地として準工業地域になっております。資料の宇都宮市都市計画マスタープランにおける位置づけの土地利用の方針に都心商業業務地をJR宇都宮駅及び大通り周辺に配置するとありますので、この方針に沿ったかたちで事業も進めていく予定でございます。

その中で、用途地域の変更について都市計画審議会に諮問していくこととなります。

永井会長

一つ一つの都市計画が審議会に上がってきてしまいますが、一番大事なのは、都市計画マスタープランとどういう関係にあるかということを経験していかねばいけないですね。

ばらして細かい話を技術的にしていけば、一つ一つは決まると思いますが、これをどう議論できるかが一番問題だと思います。

荒井委員

かなりスケジュールが詰まっていますね。来年3月には決定することのようです。デザイナーがどういう人かというのは、大体ある程度は決まっているものですか。

地元の人で、宇都宮を良くわかっているというような人でしょうか。

永井会長　これは、事業能力のある人なので、かなり大きい企業でしょう。

野澤幹事　提案競技を受けまして、最終的に事業予定者を決定するわけですが、建築物を建てて、その後の管理運営までをできるところをお願いしていくという考えですが、具体的にどのような所が出てくるかについては、提案競技を開始してからということです。

荒井委員　宇都宮の現状や問題を参加者が良くわかった上でのデザインをしてもらう必要があるだろうと思います。そうすると基盤整備の概要がこういうものだという7ページのような資料をわたしただけでは良いものはできないから、相当細かい、突っ込んだ情報を持ってもらった上でのデザインでないといけないと思います。

野澤幹事　実際に提案競技を始める時には、説明会を行いまして、ご指摘のありました点についても十分説明をして始めていきたいと考えております。

永井会長　JRとの関係ですが、線路の上でJRが何かやるという話はありませんか。

野澤幹事　駅舎の中につきましては、JRでステーションルネッサンス計画ということを今後考えてございまして、駅舎全体を使いやすいものに直していくという考え方があるように聞いております。

永井会長　それは、この30mの部分に来るという可能性はありませんか。

野澤幹事　自由通路の部分は、提案競技があればその内容を配慮するように今後の計画を進めていくようJRに伝えていきたいと考えております。

永井会長　JRとは、その部分についてどういう表現にするか調整はしてい

ないということですか。

野澤幹事 はい。JRでもステーションルネッサンス計画が明らかになっておりませんので、今後の計画になるかと思えます。

永井会長 なるべく、その前提の部分ははっきりしたいですね。荒井委員の言われたように、JRの部分もエリアに入れて議論するというのも全く無いわけではないですよ。

野澤幹事 線路上にもなりますし、JRの方もそこまで今回の提案競技のなかで考えておりませんので、そこまでJRにお願いするということは現時点では難しいと思えます。

永井会長 宇都宮の初期投資をするときに、しがいのある場所であることには間違いありません。

特に交通基盤については、ケチらない方がいいと申し上げたい。

山田委員 スケジュールが迫っていて、都市計画の観点からの議論ですけど、具体的な内容をどうするかというコンテンツに関連して、説明会でそれに関連するようなところまで詰めて説明されるということですが、具体的には、資料を見ても国際・全国的中枢機能の集積とありますが、栃木県の県都としての宇都宮が、どういう産業、どういう方向に持っていくかというようなこと、それに関連するようなことを言わないとコンペでも的確な具体案が出てこないと思うのです。

これについて、どんな進め方で、募集要項の説明、具体的な内容を固めていくのか質問します。

森岡幹事
(代理：芳賀統括GL) 抽象的ではございますが、地区開発の拠点となる施設の整備ということで、4ページまでの整理を受けまして、全国さらには海外へも発信、交流できるような機能を導入して欲しいということを資料5ページに市の方針として示しておりますが、これを具体化して説明会におきましては、ある程度お示しできるようにと考えております。

山田委員

例えば、情報関係の施設なり民間の会社を入れるようなセンターをつくるとか、県の関係の製品の紹介、展示を目玉にしたものに繋がるプロセス、コンテンツが決められているかということです。

野澤幹事

提案の内容的なものについては、審査委員会の中で審査し、決定していくというように考えております。宇都宮にふさわしいものということでの提案を条件では狭めずに、幅を広げて提案いただきたいと考えています。

永井会長

民間に考えてもらって、良い答えがあったらそれをやるというのは、市に考えが無ければ評価ができないですね。

学校の設計製図で一番難しいのは、課題をつくることです。こっちが理解できないことを、むこうは絶対言ってこないですからね。

民間にアイデアを出させるというのは、ある条件のもとには物理的に出てきますが、プランのコンセプトを民間から引き出して使うという姿勢で審査すると、ほとんど失敗するのではないかという感じがします。よく気をつけておかないと、こっちである程度想定しておいて、市としてかなり具体的な方向みたいなものを議論して頂かないと、評価自体、コンペが意味を持たなくなってしまう。

自分で考えないものを外から持ってきてもできるはずが無いのです。かなり厳しくやっていただかないと後顧の憂いを為すことになり得ることが非常に大きいと思います。民間の方はまた違った論理ありますから、市の考えと別の考えでそれをトレースしたプランを書いてきますが、市が考えを持っていないと、それなりのものを書いて持ってきます。

どう出すかという表現の問題もありますが、全体の方針、枠組みは内部で前提とした明確な議論して、それを持った上で幅広くやるという選択を取っていただきたいと思います。

中山委員

東口に係る都市計画の決定の項目が重要な命題であると認識しています。会長、各委員さんの言われたことは、これからの要望ということだと思いますが、今後は、皆さんの心配するように宇都宮全体のデザインを考えなければ東口はできないはずですから、その

ようなことを取込みながら説明していく，ある程度の考えを持っていないと審査委員会でも困るということになってしまうから，このようなことについて考えていったらいいだろうと認識しています。

野澤幹事

中心部センターコアの役割，持つべき機能，駅周辺としての役割，持つべき機能のなかで，整備方針や基本的な考え方を加えて，決定していきたいと考えております。

また，会長からご意見がありましたが，十分に踏まえながらより良い宇都宮市の玄関口の整備に向けて進めていきたいと考えております。

永井会長

土地利用の考え方は，これ以外考えられないのでしょうか。

野澤幹事

都市計画，土地利用，交通関係の専門委員の方から成る専門委員会を設置し，ご検討いただいています。

永井会長

代替案を複数考えてこのようになっているのですね。

例えば，ストレートに柳田街道を貫くという格好もあり得ると思いますし，一番気になるのは，西口と同じで駅前広場の幅が薄すぎると思いますが，このようなことを議論して，代替案の中からこれを選んだというのがあるとわかりやすいのですが。

森岡幹事
(代理：芳賀統括GL)

交通広場の考え方でございますけれども，ここは西口に比べまして，縦型，リニア型の直線型の広場でございます。理由につきましては，将来的に新交通の導入を想定しまして，一方通行で南から北へ交通を流すことを考えております。その中で，バス，タクシー等の適切な分担を考えまして，こういう形状を想定いたしました。

永井会長

それはわかりませんが，他の書き方は無いのですか。

常識的な駅前広場からすると薄いですね。これがどのようなメリットがあるのか，これはもう動かさないのですね。このブロックの切り方も変わらないのですね。街区はこれでいくのですね。

森岡幹事

補足になりますが，新たな拠点ということで，中央街区について

(代理：芳賀統括 GL) はスーパーブロックで、大きな街区で利用したいと考えております。その中にさらに交流広場を設けていこうということで、この中央街区の面積をある程度まとめたかたちで確保したい。また、先ほどの理由と併せまして、交通広場の形については、これがいちばん望ましいと考えたところでございます。

永井会長 中央街区の中で市が持つ部分について大体見当はついているのですか。

野澤幹事 今回その内容について提案いただくとことになります。

永井会長 一番泳ぎやすいということなのでしょうか。細長いというのが気になります。

今まで、何回か調査をしているのですね。その中で絞られてきたものだという事ですね。

野澤幹事 はい。そのとおりでございます。

永井会長 ほかに、ご質問・ご意見はありませんか。

スケジュールは是非このとおりやっていただきたいと思えます。なかなかこのとおりやるのは大変だと思えますが、このスケジュールで動いていくことを願っております。

ご質問・ご意見も出尽くしたようです。本日出されたご意見を参考に、ご検討をお願いすることといたします。

では、次の案件に移りたいと思えます。

次に、報告事案「都市計画法第34条第8号の3の規定に基づく開発行為の許可基準に関する条例(案)について」の報告をお願いします。

では、事務局から説明をお願いします。

事務局

(資料説明)

永井会長

事務局からの説明が終わりました。
ご質問・ご意見はありませんか。

今井(恭)委員

この内容は、県内各市でも似たような内容で論議されていることと思いますが、他市と比較して8号の3の部分はほぼ一緒かなという気がしていますが、もし他市との差があれば参考までにお聞かせ下さい。

この9月で議決されれば、時期が一番早いような気がしますでしょうか。

事務局

開発基準の条例化ができるのは、宇都宮市と足利、小山、栃木、佐野になります。それ以外のところは県の基準ということになります。

他市の状況を聞きますと、宇都宮と同等のものが足利で、先日の新聞では、栃木が3月から同じような状態でやっていくようです。小山は検討中で条例化は今のところわからないとのこと。

栃木県においては、9月議会で条例を出しているところでございます。県との違いは、区域の取り方について宇都宮が文言の指定ですが、県は、エリア指定をするようなことを聞いております。50戸がまとまった集落等のエリアとのことですが、この中に、市街化区域と同等のものをつくる内容でございますので、要件が若干変わっていると聞いております。

今井(恭)委員

お答えにもありましたが、新聞で栃木市が県内で一番最初に条例化するだろうとありましたが、12月議会にかかるといような日程でした。宇都宮ももう少しアピールしなくてはいけないと思い記事を読みましたので、他の取組みはどうかといような質問をしました。

栃木市さんは、確か12月議会にかかるといような報道でしたね。

事務局

20日の記事ですと3月議会のようです。内容で、6m以上の接道のあるところで、宅地分譲を認めていくという点が県内初であるといっているようです。

永井会長 栃木市は分譲できるけど、他はだめなのですか。

事務局 自己用という条件がございますので、有姿分譲は、業者が大型の土地を買って、分けて売り出すということは止めています。

例えば、2,000㎡から3,000㎡を買って、区画を切って売るといったようなことです。一つ一つの開発は認められますが、大型開発はだめだということになります。

永井会長 実際は、手続き上分譲どのように制限されるのですか。

事務局 開発許可が先に出まして、建築確認申請が上がります。自己用という括りをつけますのは、スプロールはある程度おさえながら、農用地以外の土地について認めるものでございます。

永井会長 例えば、私買ってつくるのはいいのですね。2区画買って一つ自分のもので、もう一つをどうするかというときに、自己用ではなく分譲になるのですか。

事務局 自己用、非自己用という部分で、例えば不動産業の法人が会社名で自己用住宅という申請であれば現在のところ認められないこととなります。市民が個人名義で申請すれば自己用住宅として認められることとなります。

増淵委員 市街化区域に自己用住宅を持っている方が、道路幅や50戸連たん等を満たせば、2つ持てるのでしょうか。農家の場合は、農家住宅2戸というのは許可されませんが、市街化区域に1つあれば許可しないのですか。

事務局 住宅を市街化区域に持っていて、市街化調整区域にも建てたいという場合にも、資産の証明、無資産証明を義務づけていませんので、条例に該当するものであれば許可できることとなります。セカンドハウスの可能性もあるということでございます。

今井(恭)委員 市街化調整区域に住んでいて、市街化調整区域にもう1件というのは可能ですか。

事務局 先ほどと同じように可能です。

今井(恭)委員 そうすると、農家の人も2つ家を持てるようになるということですね。

増淵委員 下水道、上水道が整備されている区域とありますが、農村地帯もだいぶ下水道が普及されていますが、まだまだそのような施設がないところもあります。

事務局 下水道施設については、自己用でしたら合併浄化槽でも許可可能です。店舗等については、油等を使うこともありますので下水道の接続を要件としております。

上水道につきましては、私どもでシミュレーションしたところでは、条例の対象区域の99%が引かれている状況です。

永井会長 報告によれば、問合せが多いようですが、何件くらいですか。

事務局 具体的なことは窓口等ではまだありませんが、概略の説明をすることが多い状況です。今議会の議決をいただければ施行できるというような対応をしております。

永井会長 委員の皆様、他に何かありますでしょうか。

無いようですので、その他について事務局からお願いします。

事務局 (栃木県の都市計画区域マスタープランの策定について説明)

永井会長 それでは、これをもちまして第18回宇都宮市都市計画審議会を閉会いたします。

長時間のご審議ありがとうございました。

宇都宮市都市計画審議会

会 長

永 井 護

議事録署名委員

荒 井 雅 彦

議事録署名委員

今 井 恭 男