

## 第 2 1 回宇都宮市都市計画審議会議事録

平成 16 年 6 月 29 日  
午後 3 : 0 0 ~  
16 中会議室

出席委員	荒井雅彦委員，長田光世委員，塩田 潔委員，増淵昭一委員， 鈴木幸子委員，永井 護委員，船田武彦委員，吉田栄一委員， 杵淵 広委員，小林秀明委員，岡本治房委員，中山勝二委員， 石塚 奠委員（代理出席），細谷芳明委員 （ 14 名）
欠席委員	田辺繁樹委員( 1 名)
出席幹事	森賢一郎幹事，永嶋正義幹事，手塚英和幹事，高橋 悟幹事， 定岡 誠幹事，笠井 純幹事，栗田健一幹事， （ 7 名）
臨時幹事	森岡 正行 （ 1 名）
事務局	吉澤信二書記，松本一男書記，飯塚由貴雄書記，高橋裕司書記，齋藤貴司書記， （ 5 名）

事務局

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。  
定刻となりましたので、只今から、「第 21 回宇都宮市都市計画審議会」を開会いたします。

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。

先日、送付いたしました、

- ・ 第 21 回宇都宮市都市計画審議会次第
- ・ 議案第 1 号「宇都宮都市計画地区計画の決定について」の資料  
となります。

次に、本支配布の資料として、

- ・ 議案第 1 号説明資料
- ・ 報告案件第 1 号関係資料，報告案件第 2 号関係資料
- ・ 報告案件第 3 号関係資料，報告案件第 4 号関係資料
- ・ 宇都宮市都市計画審議会名簿
- ・ 宇都宮市都市計画審議会の概要

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。

それでは、開会にあたり、森都市開発部長より、ごあいさつ申し上げます。

森部長

挨拶

事務局

今回は、新委員の委嘱を行いまして、初めての審議会でございます。  
新たに委員としてお願いした方もいらっしゃいますので、ここで、委員の皆様のご紹介と、幹事・事務局職員の紹介をさせていただきます。  
お手元の「宇都宮市都市計画審議会名簿」をご覧ください。  
はじめに、委員の皆様をご紹介いたしますので、恐れ入りますが、ご挨拶・自己紹介等をお願いいたします。

事務局	第1号委員として、学識経験者のお立場でご出席いただいております荒井雅彦委員です。
荒井委員	<挨拶,自己紹介>
事務局	同じく、長田 光世委員です。
長田委員	<挨拶,自己紹介>
事務局	同じく、塩田 潔委員です。
塩田委員	<挨拶,自己紹介>
事務局	同じく、増淵 昭一委員です。
増淵委員	<挨拶,自己紹介>
事務局	今期より新たに就任されました、鈴木 幸子委員です。
鈴木委員	<挨拶,自己紹介>
事務局	続きまして、永井 護委員です。
永井委員	<挨拶,自己紹介>
事務局	今期より新たに就任されました、船田 武彦委員です。
船田委員	<挨拶,自己紹介>
事務局	続きまして、吉田 栄一委員です。
吉田委員	<挨拶,自己紹介>
事務局	次に、第2号委員、宇都宮市議会からご出席いただいております、杵淵 広

委員です。

杵渕委員

< 挨拶，自己紹介 >

事務局

同じく，小林 秀明委員です。

小林委員

< 挨拶，自己紹介 >

事務局

同じく，岡本 治房委員です。

岡本委員

< 挨拶，自己紹介 >

事務局

同じく，中山 勝二委員です。

中山委員

< 挨拶，自己紹介 >

事務局

続きまして，第3号委員，関係行政機関からご出席いただいております委員です。

最初に石塚 奠委員です。石塚委員に置かれましては，本日，所用により欠席されておりますので代理として，稲葉 茂様が出席しております。

稲葉委員

< 挨拶，自己紹介 >

事務局

同じく，細谷 芳明です。

細谷委員

< 挨拶，自己紹介 >

事務局

同じく，田辺 繁樹委員です。本日は，所用により欠席されております。

ありがとうございました。委員の皆様方には，今後何かとお世話になりますが，よろしくご指導のほどお願い申し上げます。

続きまして，幹事及び事務局職員を紹介いたします。

< 各幹事，事務局職員自己紹介 >

まず，幹事の紹介をいたします。

都市開発部長 の 森 賢一郎です。

都市開発部次長 の 永嶋 正義です。

政策審議室長 の 手塚 英和です。

環境保全課長 の 高橋 悟です。

農政課長 の 定岡 誠です。

道路建設課長 の 笠井 純です。

都市計画課長 の 栗田 健一です。

また，本日は，付議案件に関しまして出席しております，

地域政策室長 の 森岡 正行です。

つづきまして，書記の紹介をいたします。

まず，

都市計画グループリーダーの松本 一男 です。

都市計画グループリーダーの飯塚 由貴雄 です。

都市計画グループ総括主査の齋藤 貴司 です。

都市計画グループ総括主査の高橋 裕司 です。

続きまして，ここで宇都宮市都市計画審議会の組織及び本審議会の公開について確認の説明をさせていただきます。

お手元の資料，「宇都宮市都市計画審議会の概要について」をご参照ください。

まず，当審議会の設置の経緯と根拠についてですが，地方分権の推進によりまして，都市計画に関する事務が自治事務となり，また，それまで任意の組織であった市町村の審議会が法定化されました。

本審議会は，平成11年12月の都市計画審議会条例制定により，平成12年4月に設置，同年6月に第1回目を開催し，本日は第21回目の開催となります。

次に，職務ですが，審議会は市長の諮問に応じ都市計画に関する事項を審議するものとしております。

市が決定する都市計画は、本審議会の議を経て、決定いたします。

県が決定する都市計画は、県から市に意見照会があり、それに回答するにあたり、審議会の意見を伺うものです。

県決定の事例として、線引き、4車線以上の道路、10ha以上の公園などがあります。

市決定の事例として、用途地域、4車線未満の市道、公共下水道、地区計画などがあります。

次に、会議の公開についてですが、本市におきましては、その審議状況を市民に明らかにし、公正かつ透明な市政の推進を図るとしていることから、本審議会は審議会条例施行規則第2条の規定により公開となります。

また、必要があると認めるときは非公開とすることができますが、会議を非公開とする基準については、宇都宮市情報公開条例第7条、行政情報の公開義務、各号に定める非公開情報に該当する情報に関して審議等を行うとき、あるいは、公開することにより個人に関する情報や公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生ずると認められるとき、としております。

会議の公開は、傍聴を認めることにより行います。あらかじめ傍聴を認める定員を定め、傍聴席を設けるものとしております。

また、同様に議事録につきましても、情報公開条例第7条各号に該当する情報は、非公開となります。

また、本日の会議については、傍聴者は3名でございます。

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。

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。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。

それでは、早速「4. 議事」に入らせていただきます。

本日の会議でございますが、条例第6条により『会議は会長が議長となる。』また、会長の選出にあたりましては、同条例第5条によりまして『学識経験者である第1号委員から選出する。』こととなっております。

本日は、委員委嘱後最初の会議でございますので、まだ議長の職務を行う方

事務局 がいらっしゃいません。つきましては、議長が決定するまでの間、『仮議長』を選出し、議事を進行してまいりたいと存じます。『仮議長』の選出について、誠に僭越ではございますが、事務局に一任いただいてよろしいでしょうか。

各委員 『異議なし』の声

事務局 ありがとうございます。  
それでは、本日出席の委員の中から、増淵委員に仮議長をお願いしたいと存じます。増淵委員よろしく願いいたします。

増淵仮議長 只今、事務局より仮議長に指名されました増淵です。議長を努める会長が選任されるまでの間、皆様のご協力をいただきながら議事をスムーズに進めていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

次に、会長及び会長職務代理者の選出でございますが、会長につきましては、先ほど事務局からの説明がありましたとおり、「学識経験者である第1号委員から選出する。」とございます。

委員の皆様、ご意見ございますか。

塩田委員 これまでの経緯もありますし、経験豊富である永井委員を推薦したいと思いますが、いかがでしょうか。

増淵仮議長 只今、塩田委員から永井護委員を会長に推薦する旨のご意見がございました。他にご意見ございますか。

他にご意見がないようですので、お諮りいたします。

当審議会の会長として永井護委員を選出することについて、ご異議ございませんか。

各委員 『異議なし』の声

増淵仮議長 ご異議が無いようですので、永井護委員を会長に選出することに決定いたします。

なお、会長職務代理者につきましては、条例第5条に「委員のうちから、会長があらかじめ選出する。」旨定められておりますので、永井会長にお任せいた

します。

それでは、議長を会長に交替いたします。ご協力ありがとうございました。  
永井会長お願いいたします。

永井会長

只今、会長に推薦いただきました永井です。

挨拶

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いますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

はじめに、会長職務代理者の選出でございますが、先ほどの説明のとおり、会長が指名すると定められてございます。誠に僭越ですが、私から指名させていただきます。

本審議会は、本市の特徴を反映しながら適正で迅速な調査審議を行っていく必要があると考えます。つきましては、市政全般に高い見識をお持ちである小林秀明（こばやし ひであき）委員に職務代理者をお願いしたいと思います。小林委員よろしくお願いいたします。

事務局の方、小林委員の座席の移動をお願いします。

それでは、会議次第に従い会議を進めてまいります。まず、当審議会条例の施行規則第3条に基づきまして、本日の会議の議事録署名委員といたしまして、荒井 雅彦委員と吉田 栄一委員の両名を指名いたします。よろしくお願いいたします。

永井会長

議事に入ります。本日の議題といたしまして、議案第1号「宇都宮都市計画地区計画の決定について」（陽東ベルモール地区）の1件、ほかに報告事案の4件がございます。

この議案につきましては、平成16年6月23日付、宮都第154号にて市長から諮問がなされております。

まず、審議に先立ちまして、会議の公開、非公開について確認いたします。

本日の審議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。

各委員

『異議なしの声』

永井会長

それでは、審議に入る前に、事務局より説明をいただき、その後、ご質問、ご意見をいただきたいと思います。事務局より説明をお願いします。

事務局

それでは、議案第1号「宇都宮都市計画地区計画の決定について」(陽東ベルモール地区)について、ご説明いたします。

「議案第1号 宇都宮都市計画地区計画の決定について 陽東ベルモール地区地区計画」をご覧ください。

まず、1ページと2ページですが、宇都宮市で決定する陽東ベルモール地区地区計画の都市計画決定図書です。上から1段目、名称は「陽東ベルモール地区地区計画」2段目、位置ですが、陽東6丁目のシンガー日鋼の工場跡地で、面積は約13haです。

4段目の地区計画の目標としては、JR宇都宮駅から東へ約2.8kmの位置で国道123号、宇都宮向田線が通過する交通の利便が優れたところですので、周辺の土地利用との調和や環境の保全を図りながら、質の高い、生活拠点の形成と魅力あるまちなみ景観の形成を進めることなどでございます。

7段目に移りますが、地区施設の配置及び規模の欄をご覧ください。後ほど図面で説明しますが、住居と商業施設が隣り合うところに、緩衝緑地帯として1号から3号の公共空地を設けることとしております。

また、その下の段ですが、商業を中心とした地区を「地域拠点施設地区」約12.3ha、住居を中心とした地区を「都市型住居地区」約0.7haと区分しまして、建築物等の用途を制限していくという考え方です。

一番下の段にその法律上の制限項目を記載しており、2ページ目には、建物の壁面の位置を制限する、いわゆる壁面後退を規定しておりますが、この図書ではわかりづらい面もありますので、図面で説明させていただきます。

3ページ目は「総括図」で、今回決定する位置を示しております。

4ページ目は「計画図(区域区分・地区施設位置図)」で、ピンク色の部分が商業を中心都市とした「地域拠点施設地区」約12.3ha、黄色の部分が「都市型住居地区」約0.7haです。緑色の部分が「緩衝緑地帯」場所により幅5m、幅3mの2種類を設置してまいります。

5ページ目は、「計画図(壁面の位置の制限図)」で、赤色が後退距離5m部分、紫色が後退距離3m部分、緑色が後退距離2m部分です。

では、「議案第1号説明資料」をご覧ください。地区計画の決定理由や本市の上位位置付け、建物の用途の制限などを分かりやすくご説明いたします。

まず、1番の「陽東ベルモール地区地区計画の決定理由」ですが、大規模工場、シンガー日鋼跡地であるこの地区で、計画的な公共施設の配置や商業施設用地、住宅用地等への土地利用の転換を契機として、将来においても適正な土地利用の誘導を図り、本市のマスタープランに示す望ましい市街地の形成を実現できるようにするものです。

2番目の「位置と土地の利用状況」は記載の通りですが、用途地域は工業地域となっており、この地区のすぐ南側の住宅地につきましては、昨年1月に地区計画を決定しており、陽東桜が丘地区として、良好な居住環境ができております。また、今回ご審議いただく地区計画の区域内におきまして、選考で映画館が6月19日にオープンしたところです。

3番面の宇都宮市都市計画マスタープランにおける位置付けですが、主要地方道宇都宮向田線沿道を沿道複合地、その南側を一般住宅地としておりまして、この方針に沿った内容でございます。

右側に移りまして4番目の「地区計画における建築物に関する事項について」ですが、1つ目の「地区区分及び用途の制限の主旨」につきましては、まず、「地域拠点施設地区」では地域住民のための商業・娯楽機能等の集積を図り、「都市型住居地区」では隣接する商業・サービス・娯楽施設等を利用しやすい快適な都市環境や、周辺の低層住宅地と一体となった良好な居住環境も確保するためのものです。具体的な制限内容は四角で囲んだ中に記載しております。

「地域拠点施設地区」では、商業・文化・娯楽機能等の集積を図り、地域の拠点として「賑わいのある街」を形成してゆくため、商業施設や事務所、ぱちんこ店舗、小規模の工場などは従来どおり許容することとしております。

一方、これらの用途と混在は難しい住宅、共同住宅及び老人ホーム、危険物を扱う工場等の施設は、この地区計画により制限することとしております。

「都市型住居地区」では、周辺の低層住宅地と一体となった良好な居住環境を確保するため、従来は認められたマージャン屋、ぱちんこ店舗などの一部の風俗営業施設や周辺環境に大きく影響を及ぼす工場、作業場などは、この地区計画により制限することとしております。

2つ目の「その他の建築物に関する事項について」ですが、表の上段「壁面の位置の制限」の目的としましては、周辺に対して圧迫感を和らげ、通風・採光などの環境に配慮するため、また、良好な街並みを形成し、地域のシンボルにふさわしい魅力ある街並み景観の形成を目指すためでございます。表の中段「工

作物の設置の制限」の目的としましては、騒音や排気ガス等から周辺への影響を防ぐため、緩衝緑地帯は適切に維持・管理する必要があることから、その緩衝緑地帯には原則、工作物の設置を制限するものです。

また、表の下の段ですが、「建築物等の形態または意匠の制限」の目的ですが、周辺の都市環境との調和を図るため、建築物の色彩を制限するものです。

このような用途の制限や壁面の制限を定めておくことで、この地区計画の望ましいまちづくりが、将来的にも確保されて行くこととしたいと思います。

以上で議案第1号の説明を終了いたします。よろしくご審議をお願い致します。

永井会長 事務局からの説明が終わりました。ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

【質疑応答】

中山委員 建築物等に関する事項の規制で、建築物等の形態又は意匠の制限について、建築物の色彩を制限するとあるが、もう少し具体的に伺いたい。

事務局 「議案第1号 宇都宮都市計画地区計画の決定について」の2ページ目の上から3段目の「建築物等の形態又は意匠の制限」欄に示すとおり、周辺の都市環境と調和することとします。ただ、具体的な色の指定はせず、屋外広告物法や大規模景観ガイドライン等の規制によります。

中山委員 今の説明だと、各個人に任せるということか。人によっては調和が取れていないという場合も出てくると思うがいかがか？

永井会長 地区計画のルールは、その地区内に住んでいる人と土地をもっている人達で決めるものだと思うが。

中山委員 会長が今言ったとおりと理解してよろしいか。

事務局 地区計画はその地区に住む方々がルールを決めるものであります。しかし、大規模店舗になりますと、屋外広告物法で規制されますが、店舗側にすれば広告等は目立ちたいのが本音でありますので、このような文言を入れて規制しております。

永井委員 調和しているかどうかというのは、関係者等で決めるべきものであり、その他

最低の基準として守るべきものに、屋外広告物法の規制があるという考え方でいいのでは。

また、計画を改正しようとするときは住宅地区（桜が丘地区）の住民の意見も反映すべきだと思うが？

事務局 現在では反映されない。また、将来的にはその地区計画の変更等がなければ変わらない。

永井会長 商業地区と住宅地区を2つの区域に分けないで一体で開発するのが本来のスタイルであると思う。

鈴木委員 住居地区にどの位の戸数が建つのか図面を見ただけではわからないが、学校の問題はどうなっているのか。

事務局 この地域は陽東小学校の通学区になっておりまして、現在13クラスでありますので、ある程度余裕があるようです。また、隣接する桜が丘地区には347件の住宅が建っており、今回の地区計画の都市型住居地区には130戸程の住戸が計画されており、あわせても収用は可能だと思われます。

塩田委員 素朴な質問で恐縮ですが、都市型住居地区とは何を意味するのか？  
また、以前決定した桜が丘地区と時間を経て決定されるのはなぜか？

事務局 都市型住居地区とはビルのようなイメージを持っている。  
また、別々に地区計画が決定されるのは、計画の進行度合いの差であり、桜が丘地区が決定された段階では、今回のベルモール地区の方はまだ計画が煮詰まっていなかったためです。

長田委員 商業地区のデザインとか色とかはまだ調整がきく段階なのか

事務局 建物は現在施工中であり、外壁などの色も見えてきていますが過度な色は使用していないようであります。

長田委員 派手なのが都会であるという時代ではなく、全体的に調和が取れており、自然で落ち着きがありかつ便利であるというような場所であれば良いと思います。

事務局	映画館の方はすでにオープンしておりますが、ショッピングセンターの外壁などを見ると落ち着いた感じになっていると思います。今後こういったケースが出てきた場合は、十分協議していきたいと思いますのでよろしくをお願いします。
鈴木委員	老人ホーム・共同住宅等を制限するということは、老後を自分の子供達の世話になるという時代ではないこのご時世で、隣接する桜が丘地区も含めて一生をこの地で暮らせるような施設はできないということか。
事務局	ピンク色に示す「地域拠点施設地区」にはご指摘のとおり、建築することはできませんが、黄色に示す「都市型住居地区」及び前回地区計画決定した「桜が丘地区」には建築制限はしておりません。
船田委員	現在工事もかなり進み建物も建ち上がってきている段階で審議をするのではなく、申請があったときにこういった場で審議を行うことはできないものか。
事務局	土地利用に関しては、開発許可、建築審査会の許可、大店法の届出及び本都計審の決定等の手続きが縦割りの動いており、その時期的な問題で今日の都計審が今の時期になって来てしまっている。
永井会長	地区計画の決定の前に都市計画審議会に諮るというのは決まっていることだから、途中の審議の段階に都市計画審議会が審議することは可能なのか。
森部長	都市計画法において都市計画審議会で審議すべき事項には規定がございますので、それ以外につきましては、条例等で附加できるかということになるかと思えます。その際、開発許可制度とか市街化区域の制限解除になるので、技術基準を満たしていれば可能になるかと思えます。
永井会長	規制というのは、市民の権利を押さえつける行為なので慎重に行うべきである。都市計画とは、各都市が独自に造るとというのが基本であるので、開発許可のように都市計画審議会が関わらず議論できないようでは課題が残るのではないかと。  地区計画を変更するとき、例えば「地域拠点施設地区」に老人ホームをできるようにしようとするときはこういった手続きをすれば良いか。

事務局	決定するときと同じで、関係地権者全員の同意と都市計画審議会の決定が必要です。ただし、審議のときに隣接する桜が丘地区の状況もその対象なる場合もあります。
杵渕委員	前回の桜が丘地区と総合的に位置関係を見ると、住宅地区をカバーする意味で「都市型住居地区」の北側部分にも5mの緩衝緑地帯とできなかったのか
事務局	住居地区と商業地区の接するところには区画道路を配置し、3mの緩衝緑地帯を配置するようにしました。しかし、土地利用上道路が配置できなかった東側の部分については、5mの緩衝緑地帯をとるよう指導しました。
増渕委員	地域住民から意見はあったのか？
事務局	工場跡地の利用ということで、いろいろ地域住民から意見を伺うことを行い、地区計画をかけるときにも縦覧して意見を出してもらい、その意見を反映するようにしておりますが、現時点では意見はありません。
荒井委員	駅西口方面に居住する住民が、この施設を利用する場合の流入及び流出経路について伺いたい。
事務局	シネコンを利用する場合は、柳田街道は右折することになるが、幹線道路を左折する。柳田街道へ出るには地下通路で繋がっているショッピングセンター側へ渡り幹線道路を左折してから、柳田街道を左折する（基本的に左折IN・左折OUT）。
永井会長	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「宇都宮都市計画地区計画の決定について」 について「原案どおり異存ない」としてご異議ございませんか。
各委員	『異議なし』の声  それでは、原案どおり異存なしと答申することといたします。

続きまして、5.「報告事項」に入ります。事務局より報告事項の説明をお願いいたします。

事務局　　まず(1)の「JR宇都宮東口地区整備に関わる提案競技の結果について」報告いたします。

報告

永井会長　事務局からの説明が終わりました。ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

各委員　　『ありません』の声

次に(2)の「市街化調整区域の地区計画制度運用指針の検討状況について」ご報告いたします。

永井会長　事務局からの説明が終わりました。ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

塩田委員　クラインガルテンとは何ですか？

事務局　　簡単に言えば市民農園のことです。

塩田委員　市街化調整区域の緩和、適用後建築確認の状況がどう変化したか後日、調べて教えて欲しい。

永井会長　他に事務局から何かありますか？

事務局　　『ありません』の声

永井会長　特に無いようですので、これで第21回の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

議事録署名委員

荒 井 雅 彦

議事録署名委員

吉 田 栄 一