

# 第 1 5 回宇都宮市都市計画審議会議事録

平成 1 4 年 1 2 月 2 5 日  
午後 2 : 3 0 ~ 4 : 3 0  
1 4 D 会議室

出席委員	長田光世委員，塩田潔委員，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，小池健彦委員，橋本俊一委員 前澤眞一臨時委員，橋本和彦臨時委員 ( 1 4 名 )
欠席委員	荒井雅彦委員，伊達悦子委員，大久保芳雄委員 ( 3 名 )
出席幹事	木村保弘幹事，浅野一樹幹事，橋本正志幹事(代理柴田賢司)， 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 ( 8 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 )

開会

寺内補佐

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。

それでは、引き続きまして、「第15回宇都宮市都市計画審議会」を開催させていただきます。

資料確認

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15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」
- ・ 資料1「市街化調整区域の整備及び保全の方針策定と制度運用の全体関係図」
- ・ 資料2「市街化調整区域の整備及び保全の方針全体構成(案)」
- ・ 資料3 - 1「市街化調整区域の整備及び保全の方針」冊子
- ・ 資料3 - 2「市街化調整区域の整備及び保全の方針」概要
- ・ 資料4 - 1「開発許可制度の運用方針」冊子
- ・ 資料4 - 2「法第34条第8号の3に基づく条例(素案)の基本事項」
- ・ 資料5「市街化調整区域の地区計画決定方針」です。

また、本日配布資料としまして、

- ・ 参考資料1「市街化調整区域に関連する議会質問一覧(概要)」
- ・ 参考資料2「まちづくり懇談会における意見・要望等(概要)」
- ・ 図1「集落の分布状況」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、開会にあたりまして、永井会長よりごあいさつをいただきたいと思っております。永井会長よろしく願いいたします。

あいさつ

永井会長

本日の審議会は、「市街化調整区域の整備及び保全の方針について」第3回目のご審議をお願いするものです。予定で行きますと、第4回目を2月か3月に開催して、基本的な方針を答申する形になっていると思っております。実質的には今回が最終的な議論になると思っておりますので、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。

- 臨時幹事 ありがとうございます。
- 紹介 続きまして、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。
- 寺内補佐 横塚建築指導課長です。
- 定足数報告 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。
- 矢島係長 本日の会議ですが、現在出席委員は13名です。これは、当審議会条例第6条にあります『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。
- 寺内補佐 尚、本日は所用のため長田光世委員が遅れて出席することになっております。また、荒井雅彦委員、伊達悦子委員、大久保芳雄委員からは欠席するとの連絡がありましたので、ご報告いたします。
- 寺内補佐 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。
- 永井会長、よろしくをお願いいたします。
- 署名委員 それでは、議事に入りますが、まず本日の会議の議事録署名委員を指名いたします。今回は、大貫隆久委員・前澤眞一委員の両名を指名いたします。よろしくをお願いいたします。
- 永井会長
- 議事 本日の議題ですが、前回の審議会から継続審議である議案第1号「市街化調整区域の整備及び保全の方針について」です。
- 議案1 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。
- まず全体のアウトラインの骨格を説明していただき、そこで議論をさせていただき、その後、実際どのような仕組みでやっていくのかということの二つに分けて議論させていただきます。
- それでは、事務局の説明をお願いいたします。

それでは、A4横の参考資料をご覧ください。現在「市街化調整区域の整備及び保全の方針」策定を進めておりますが、この表の一番左側にある平成13年度までの経過から本年度14年度の過程、そして来年度の予定ということで、全体をご説明したいと思っております。

平成12年度には、宇都宮市の都市計画の将来ビジョンとして、都市計画マスタープランを策定しています。また、都市化社会から安定成熟した都市型社会への転換などが背景にあり、現状にあった制度への見直しとして都市計画法や建築基準法の改正等がありました。この中で条例を制定することにより、区域や建築物の用途を限定して、市街化調整区域における開発を認めることができるということになりました。これにより具体的な土地利用の方針として、「市街化調整区域の整備及び保全の方針」を策定し、これに基づき開発基準の見直しや地区計画の決定基準を作り、市街化調整区域における合理的な土地利用を図ろうとするものです。そこで本年度になりますが、7月に第1回、10月に第2回と2回ほど当都市計画審議会、また開発審査会等を開催し、ご意見をいただいたものやお出しした資料等を取りまとめまして本日第3回になりますが、素案として、お出ししましてご意見をいただこうとするものです。この後、地域課題検討やポイント等意見を収集し、答申案としてまとめますのが3月に予定しております都市計画審議会においてご審議いただこうと進めております。

新しい形の開発許可基準の条例化につきましては、平成15年9月議会上程を予定しております。併せて市街化調整区域の容積率、建ぺい率の指定についても9月を予定しております。以上が全体と今日の位置付けについてご説明いたしました。

続きまして資料1、A3横の資料「市街化調整区域の整備及び保全の方針策定と制度運用の全体関係図」をお開きください。

本日、ご審議いただく「市街化調整区域の整備及び保全の方針」と上位計画や関連計画、そして開発許可制度運用などの全体を示しております関係図です。真中に「市街化調整区域の整備及び保全の方針」があります。上位計画として「宇都宮市都市計画マスタープラン」がありますが、これに則して策定するものです。「宇都宮市都市計画マスタープラン」につきましては、市の「総合計画」と県で策定する「市街化区域及び市街化調整区域の整備・開発又は保全

の方針」に則しております。また、関連計画として環境基本計画、農業振興計画、緑の基本計画などと適合するよう調整しながら策定しております。

一方、右側になりますが、線引き制度を適正に運用し、計画的な都市基盤の整備を実施し、計画的に市街化を図ってまいりましたが、その反面、市街化調整区域においては、集落内の人口の減少や農林業従事者の減少などによる活力の低下、また耕作放棄地の増加等様々な課題が出てきました。これらを受けまして、左側にありますように全国規模の課題として、都市化社会から都市型社会への転換等の背景から都市計画制度の抜本的な見直しがなされ、平成12年に都市計画法が改正されました。左下にあるように現在国におきまして、今後の都市整備にあたって、各種制度の充実見直しが検討されておりますが、本市においては、平成12年度の法改正を受けまして、市街化調整区域における課題をどうするかということで、市街化調整区域における土地利用の方針として、「市街化調整区域の整備及び保全の方針」を策定していこうとするものです。真中上にあります「宇都宮市都市計画マスタープラン」では、宇都宮市における都市計画の基本方針として、平成12年に策定したのですが、市街化区域にあっては、これに則して土地利用や都市施設、市街地開発事業に関する都市計画を定めております。

市街化調整区域においては、土地利用の方針である「自然的土地利用から都市的土地利用への転換は、活力維持や「拠点・軸」の機能強化に資する地域で必要最小限の規模とする」という基本方針に基づいて、「市街化調整区域の整備及び保全の方針」を策定してまいります。また、マスタープランでは、市街化調整区域を農業地・集落地・森林地の3区分としておりましたが、市街化調整区域のより具体的な方針とするため、「整備及び保全の方針」では、これらに加えて、観光大谷、宇都宮インター周辺などの拠点、市街化区域の隣辺部、宮環沿道部を追加して6つの区分で土地利用方針を策定しております。これらを実現するために真中下になりますが、開発許可基準運用の見直しや市街化調整区域における地区計画の決定の方針策定、容積率・建ぺい率の指定や市街化調整区域における産業廃棄物処理施設等の特殊建築物の誘導方針等を策定し、本市の市街化調整区域における合理的な土地利用を図り、様々な課題に対応

していくものです。

引き続きまして、資料2をお開きください。

「市街化調整区域の整備及び保全の方針全体構成」として、本日お手元にあります資料3-1の内容を記載してあるものが上側の【方針本編】です。

【方針本編】では、第2章に「市街化調整区域における現状と課題」を、第3章で課題に対応した「土地利用の方針」を記載し、土地利用の方針を実現するために、第4章で都市計画制度運用の基本的な方針をまとめるという構成にしております。

第4章の「実現に向けて」では、開発許可制度の適正運用、地区計画制度の活用、容積率及び建ぺい率等の指定、特殊建築物の適正配置を掲げており、これら運用の具体的な方針として、下の欄になりますが、開発許可制度の運用方針、市街化調整区域の地区計画決定方針、容積率・建ぺい率等の指定方針、特殊建築物等の配置方針を策定してまいります。

「開発許可制度の運用方針」が、資料4-1、「市街化調整区域の地区計画決定方針」が、資料5になります。この「開発許可制度の運用方針」の中で、法改正により新たに設けられた許可基準である条例化や許可基準運用の見直しの方針等を整理するものです。

下側にある「容積率・建ぺい率等の指定方針」と「特殊建築物等の配置方針」については、今後策定する予定です。この【方針本編】、「開発許可制度の適正運用」について今後議論いただくことになっております。また、当都市計画審議会で審議していただく事項は、上の「市街化調整区域の整備及び保全の方針」本編です。

以上で、資料1と資料2の説明を終わりにさせていただきます。よろしくご審議の程をお願いいたします。

永井会長 全体の骨格について事務局からの説明が終わりました。これについて、ご質問・ご意見等ありましたらお願いします。

遠藤委員 基本的なところで皆さんの意見を聞かせていただきたいと思うのですが、都市マスタープランの中に「土地利用の方針」ということで、に自然的土地利用から都市的土地利用への転換は、極力抑えていくという話が出されているのですが、実際宇都宮の人口規模

の予測ということでは、平成 23 年の 45 万 4 千人がピークであろうという予測が立てられているわけです。そうするとそれ以降は、少しずつ減少していくであろうという街の将来像、または人口の予測がされているわけですが、その場合、今まで開発してきたところは都市的土地利用がされたままであり、今後都市的土地利用をできるだけ抑えていく、増やさないという考えはわかるのですが、逆に人口減少とか色々考えた場合に都市的土地利用のところを自然的土地利用方向へ転換していく、「復旧」という考えはなくていいのですか。この考えでは今まで開発してきたものは、いいです。今後の開発については、できるだけ都市的土地利用を抑えていきましようという考え方なのですが、逆に自然的土地利用をもっと増やしていこうという考え方を盛り込まなくてよいのかという気がします。

野澤幹事

市街化区域におきまして、当然人口減少が起き、未利用地的なところも増えてくるだろうし、まだ開発されていないところは、そのまま残るということもあるかと思えます。まさにコンパクトシティといいますか、そのようなことで密度が下がったところについては、雑種地や森林地になって、やはり「復元」と言うか、「保全」と言うか、現在「鶴田沼の保全」や「戸祭山の緑地保全」等行っておりますが、現在開発されていない平地林の保全といった形で都市内の自然的な土地利用を保全、または復元させていこうと考えております。

遠藤委員

そうしますと、やはり文言の中でそういう基本的な考え方をきちんと出しておいた方がいいと思います。あくまで土地利用の方針では、「自然環境の保全活用」ということを謳っていきまして、「保全」というのは「今あるものを守っていきましょう」ということから、「復元」と言うのか、どういう言葉がいいのかわかりませんが、それらも宇都宮市で考えていくことを述べた方がよいと思います。

山田委員

今の話と関係しまして、私は逆の面から言いますが、これを読むと拠点の分類を見ましても非常に目的にあった分類になっていて、これで良いと思います。しかし、逆に産業拠点と言いましても実際には工業も有り、商業も有り、特にこれからはソフト産業もあるわ

けですから、それらを具体的に想定した色々な都市づくりというものがこれからは必要ではないだろうか。また、市街化区域や産業拠点ということで一括されていますが、実態は非常に具体的です。例えば小規模製造業の立場で行きますと近隣の人達が気軽に働け、車を使わずに自転車で来て働くようなパートタイマー等がこれからはとても盛んになってくると思います。そういう意味では都市計画のゾーンの問題とも関連してくると思いますが、これからはその地域にあった製造業なり産業が定着してくるような時代になってくるのではないかと。それが、国の大きな方向としても都市型土地利用というか、コンパクトな市街地とすることで地域ごとに自立的な機能を持っていくのではないかと思います。宇都宮市が東京のベッドタウン化をしていくのであれば、従来の導線はある意味そういう方向ではないかと思うのですが、それでいいのかどうか。本当の宇都宮市としての方向について色々意見があると思いますけれども、それがはっきり出されていないところに問題があるわけで、やはり何らかの形で今後戦略的な産業育成が出てくると思います。商工会議所では、餃子等もそうでしたが商品売り込もうということで非常に具体的な行動が起こされているわけです。やはりそういう意味では非常にきめ細かい地域密着的な活性化計画が出てくると思います。そういう面から見直しをしないといけないし、前回の14回都市計画審議会の議案第3号にありましたが、住宅地ということで非常に住宅を念頭において、居住環境を整備しようとしています。果たして居住環境を整備するだけで宇都宮市が活性化するかということを含めて見ますと、建ぺい率、容積率の問題も本当を言えば準工業地域は除くのではなくて、むしろもう一回見直して緩和の方向へ前向きに取り組む必要があるのではないかと。したがって、先ほどの遠藤委員の発言に関連してですが、自然環境なり、ここに書かれている環境保護ですとか、観光産業というような観光拠点という位置から、具体的な文言を入れていくことはたいへん意味があることだと思います。それらに関連して産業拠点や市街地開発、また商業、工業、特にソフト産業についてもうちよっと前向きな意思表示をした方がいいような気がします。

永井会長 如何でしょうか。今、山田委員の方から地域振興の観点でもう少

し具体的な方針を持ちながら、どう育成を続けるかということだと思いますが、長田委員何かありますか。

長田委員 遠藤委員の文言というのはどのあたりのイメージで言っているのですか。例えば目的のところとか、市街地についてはあまり項目が出てこないの、どのあたりに入れていこうというイメージで言っているのですか。

遠藤委員 基本的な考え方の中で、そういう意思を出した方がいいのではないかと、具体的にどこにどのようにというのではなく、全体的な中でこのような意思表示をどこかに入れておいた方がいいのではないかとこの意見です。

永井会長 そうしますと、本編の中で言いますと、1章に「目的と位置付け」というところがあってここになりますか。もちろんゾーンの切り方もここと関係してくるのではないかと思います。

長田委員 説明はまだですけども、資料3を見ていますと確かに意思表示は感じられません。合理的な土地利用という言葉だけで関係図がよくわかりません。そのあたりは宇都宮市としての意思表示をしておいた方が魅力的なプラン作りができるのではないかと思います。今のお二人の意見に私はとても賛成です。

野澤幹事 「宇都宮市都市計画マスタープラン」の議論を色々伺っていましたが、今回真中にあります「市街化調整区域の整備及び保全の方針」ということで、この部分をこれから策定していこうとするものです。上側の部分のマスタープランにつきましては、平成12年に策定した内容ですので、遠藤委員の内容については、次の見直しの時に検討していく必要があるかと思います。それと山田委員の産業、工業、商業の関連ですが、どちらかというとし街化区域内の土地利用の問題が大きいと思います。都心商業業務地、都心業務地については、都心部のグランドデザインを宇都宮市として策定しております。その他のものについても、これから作っていく必要があると考えておりますし、案を作っていくと考えております。都市計画

マスタープランの中で特に自然的土地利用、調整区域の部分について今回方針策定をしていくということをお願いしているものです。

阿久津委員

基本的には市街化調整区域の整備及び保全をどうしていくかということなので、この図表はとてもよく具体的に書かれている気がします。開発は極力必要最小限を基本とするという、また自然的土地利用の中の農業地と集落地、森林地等を基本的には極力保全したいという遠藤委員の気持ちはわかります。その中で今度は調整区域、また宇都宮全体にも言えることですが、この先宇都宮市の人口が衰退していく中で、市街化調整区域の問題点として、人口の減少と農林業従事者の減少から活力低下、耕作放棄地の増加が生まれてきています。今、そういう進行方向にあるという現状ですので、その中で市長が言っている都市間競争に勝てる宇都宮をどうしていくかという全体像を考えて、宇都宮市は大き過ぎにならないで、宇都宮市内に住み生活できるようなそういう環境にしていきたいと思っています。

永井会長

資料3-1の素案を見せていただきますと、最終的に「実現に向けて」というところのスタンスですが、今各委員の方から出てきた意見を全体的に考えてみますと必ずしも都市計画制度の中の議論だけに止める必要はないのではないかと感じます。整備及び保全の方針と書いてあるところは、農林業の話もありますし、それらとの組み合わせで環境を保全していくという意味では、大事な問題として出てくるので、最終的にはアウトプットとして都市計画課の方で実現に向けてこの4本柱をきちっと押さえていくことが諸事務の一番骨格になってくるのですが、スタンスとしてどこかにもう少し広い範疇で受け止める箱があればいいのではないかと感じます。この第3章までのところから第4章が非常に飛躍しています。あるいは、第4章を前提にして第1章から第3章までを書くのと今各委員の方が言われたことがこぼれてくる可能性があります。事務局はしばらく皆さんのご意見を聞いていてください。

塩田委員

先ほど言いかけていたのですけれども、都市計画法が45年に出て32,3年経ちますが、高度成長期のスプロールをストップさせ

る意味では、所期の目的をある程度達成しつつある感じがします。これからどうするのかということで、この整備及び保全という言葉が出てきますけれども、私はむしろもう一つ積極的なクリエイティブな創造、「創造」という言い方はおかしいかもしれませんが豊かな自然環境を整備及び保全というよりもむしろ創っていくという解釈をしたいと思っています。先ほど遠藤委員が言っていた「保存」だと思うのですが、例えば最近「エコ系」と結構身近に言われていると思うのですが、里山が崩れてきているということがあり、積極的に里山を創っていくにはそこに人間が住み、自然系の生活をし、自然系の素材で住まいを考えるとということを気にするのですが、そういう形で積極的に里山を創っていく、住んでいくことであって、環境保全とかではなく、本当に100%近いエコ系の生活が出来ないこともないので、これを奨励していくとか、あるいは工業団地にしても工場にしても、エコ系の工場を積極的に誘致して100%に近い創業の仕方がないとか、そのように積極的に推し進めていくという意味で創造と言ったのですが、それらを盛り込んでもいいのではないかという気がします。今市市土沢の方で大谷石の素材や日光杉、烏山和紙を使って、また土を焼いたものを使ってということで集落を造ろうとした膨大な計画をした人がいましたが、色々な諸般の事情で計画が無くなったようです。その発想は素晴らしいと思います。その団地に住む人は田舎だったのだと思うのですが、この前の話にも出ました篠井ニュータウンはかなり売れずに苦慮されていると思われるのですが、あれだけ中心地から離れており、今市市と言ってもいい距離で、しかも値段が高い、それであって特別分譲地としての特徴があるわけでもない。では、そこにどのような特徴を持たば積極的に住むかということ、やはりあれだけ離れて、豊かな自然環境の中ですから、エコ系の特徴を持ってそれに対し、補助をしていくという方法を考えていかないと住み着いてくる人がいないのではないかと。むしろ、私は保全、整備を含めて開発ではなく創造という言葉があえてほしい気がします。

永井会長

平地林を残そうと思ったら、平地林を使わないと残らないですよ。何も使わなかったら荒れていってしまうし、田んぼも同じで、田んぼも使うから初めて残り、使わないものは荒廃してしまう。そ

ういう観点から見ると開発と保全というのは、必ずしも正反対の議論ではなくて、使わなければ残るのだというよりも、むしろ使うようにするから残るのだという言い方もあって、本当の原生自然地域であれば、残すしかない。使うとなると人の手が入るので、農村地域や里山等は使って初めて残っていきます。それらを考えていった時にもう少し大きなスタンスで方針を議論しておいて、各行政あるいは行政以外にもあるので、そういうスタンスの中、全体でやっていくという枠組みと都市計画法の中で色々なハンドルでやるのは一部だと思います。その位置付けをむしろ明確にすることがまず、第一段階で大事なのではないかという気がします。

阿久津委員

今大事な話なのですけれども、里山、私もそう思っています。里山保存会を作って、今立ち上げつつあるのですけれども、宇都宮には里山が少なくなってきました。なぜなら開発するには、都合のいい場所です。その辺について山と畑をどのように切り替えていくかが重要です。団地内の人工的な公園は、あくまで人工的であるので、団地の傍に里山があれば、それを活用して、本当の自然の中での公園、自然公園という形で残す必要があると思います。それには市やボランティアが下刈りして綺麗にすれば、本当に良い環境になると思います。それともう一つは、昭和30年頃だと思うのですが、工場誘致した場合に、一緒に付いて来た人達はその工場の近くに家が建てられるという文言が入れられてあったと思うのですが、それはほとんど蓋がしてあり出てこなかったような記憶があります。そうすればわざわざ遠くから通わなくても済みますので、そのようなまちづくりも一つの方法であろうと思います。里山と開田が35%と私はそう読んだのですが、35%のほとんどは開田だと思います。その開田は水を止めると自然水利より高いところにありますから、ほとんどそのまま宅地として使える状態にあります。今後宇都宮市のまちづくりの一環としてこの里山を保存するならば、里山を開発する話があれば、それを開田と切り替えて「開田を使ってもいいですが、里山は残します」ということがあってもいいと思います。

大貫委員

今色々議論されているのを聞いておりましたが、これからのまちづくりを考えた場合には、阿久津委員が言うておりましたが、今あ

るものを守っていくという発想では、もう駄目だと思います。創る、育てる、守るという発想で都市計画も基本的には考えていかなければいけないと思います。「国の法律や県の条例ではこうなっているから宇都宮市はこれ以上のことはできません」と言ってしまったのでは、まちづくりが出来なくなってしまいます。ただこれをよく見ていきますと開発許可基準で「地域の実情に応じて変更も可能である」という文章があったので、これを大いに利用したいですし、恐らく国も都市計画については、「地域の特性に応じたものでやりなさい、どこにでもあるようなものでは駄目ですよ」ということを暗に言っていると思います。ですから宇都宮独自の地域特性を出したまちづくりを、「国の法律ではこうでも都市計画ではこうですよ」というものがこの中に入ってこないと物足りない気がします。ただ今まで全くなかった前回提言したもので、宮環沿線部の中の考え方ですが、特に特殊建築物の適正配置というような問題の中で宮環の外側に配置するということが基本的に出てきたことは、非常にいいことだと思います。思い切ってやってくれたと評価しています。「まちづくり懇談会の意見、要望」の2ページにそのことがまさにズバリ書いてあります。8番目の国本での事ですが、「近所のコンクリート製品製造会社から発するパイプレーターの騒音がひどく、難聴になった」と意見が出ています。前回都市計画決定をした宮環の内側に削岩機を入れるという話で、航空写真の地図上ではイメージがわからないのですが、「まさに不適切な場所だな」と思います。しかし、許可してしまったので仕様がないうえ、そういうものが宮環の中にあつたら、今後の宇都宮市のまちづくりに大きな汚点を残してしまいます。ですから、今からでも遅くないわけですから、こういうものを基本的にやって、どんどん方針の中に入れて、あるいはガイダンス書に入れてもかまいませんが、宇都宮らしさというもの、我々の郷土宇都宮を創る、守るのだということがもっとはっきりするようなものがほしいです。これを読んでいきますと、そのことについて文章は出ているのですけれども、ちょっともったいないなという感じがします。

工藤委員

2、3話をしたいと思いますが、今大貫委員が言いました3区分を追加したことについては非常によかったと思います。この議論の

最大のポイントは調整区域をどう活性化するかということですが、けれども、そういった意味では、人口、戸数が増えるわけでもない状態で、市内全ての集落をあまねく活性化しようということは、誰が考えても不可能なことです。また本当は権利を持っている農家の方も自分の地元に戻って家を造らない状態があり、その中で既存の集落をどう活性化するかとなるとある程度、東西南北それぞれポイントを絞りながら挙げて、地元と協議しながら進めていかないと難しいのではないかと思いますので、絞りながら考えていただきたいと思います。先ほども話しに出ていた篠井は距離が遠すぎて、買い物は野沢のオータニまで来ないと買い物できないという話を聞いております。そうするとお年寄りには買い物できなくて、奥さんがパートの帰りにまとめて買うということを考えると、そこまで行くといくらいい場所であっても実際に住むことは不可能だということがありますので、そういった意味では市街化区域からある程度の距離と開発許可条文を勘案しながらポイントを絞って、既存集落の中でも重点的に活性化できそうな帯の範囲は決まっていると思いますので、そこを重点的に考えて、それ以外については、地元から特別な違う計画と希望があれば対応するというような行政側としてのアウトラインを持ちながら是非考えていくべきなのではないか。そうしないと、成功しないだろうと思います。それが一つと、もう一つは、先ほどから出ている平地林のことですが、ご存知のように相続がかかると平地林がなくなります。これを考えると一つには平地林を守ろうとするならば、いかに公有化するかが一つの課題になります。一つが公有化の問題で、もう一つは、現状で個人の方が持っている平地林をどう扱うかと、持っている方は無用の長物です。放置しておく以外ないので、そこに手を入れようと思えば、NPOみたいなボランティア組織を作って、その方達がどう関わっていくのかということが入ってきますが、そうすると所有権のことが心配になってきますから、簡単にいれさせないでしょう。そこに行政なり、第3セクターでもいいのですが、何らかの形の管理団体に行政が関与し、所有者と契約を結びながら、そこにボランティア団体を入れていくというような方策を積極的に考えていかないと有効な平地林の現実的な管理、運営は難しいだろうということで、先ほどの議論はむしろそこまで考えてもらってこの定義の中に入れてほしい

いのではないか。

永井会長

全体の雰囲気といいますか、委員の意味しているところは、都市計画マスタープランの中でポイントについてはかなり入っていると思いますので、それをもう少し読みこなしていただきたい。ただもう一度言いますけれども、都市計画法の制度というのは、まちづくり全体で「整備及び保全の方針」を達成していく一つの手段です。そうしますと、他との連携をどう考え、この3つを詰めてきちんと書くことが必要ではないでしょうか。そこをはっきりさせて、先ほども言いましたが、開発と保全というのは両極ではないです。もう少し言葉を「循環」や「都市と農村との交流」という議論がありますので、それらを使いながら、人間にとっても環境はいいし、今の自然特性をうまく使っていくことが必要です。これからの開発や整備にそれがないのは、なにをやるにしても論外です。むしろその所をうまくサポートしていく、考え方というものを少し色濃く前に書いていただき位置付けをして、そこで我々が一番扱うべきものは建ぺい率であり、範疇についてです。これをはっきり言うと一番まずくなっちはいけないところを守る話で、開発の保全と方針の一部です。それだけで、この開発の保全と方針全体が動くかという絶対動かないので、まず位置付けをはっきりさせた上で、更に議論をしていかなければいけない。それは都市計画法だけではなくて、もう少し広い範疇でまちづくり全体を捉え、位置付けを少し書いて、それから内容に入って頂ければという気がします。その先の説明を事務局からお願いいたします。

事務局

具体的な内容につきまして、方針の資料3-1ですが、その要点については、資料3-2にとりまとめてありますので、資料3-2を使いましてご説明いたします。資料3-2の構成ですが、2章で表す市街化調整区域の課題、また3章で表す土地利用の方針、そして4章である実現に向けてということで、それを今回明文化しました土地利用区分の6区分に対応させまして、表としています。まず一つ農業地です。課題といたしまして、「農用地の減少」、また「農業就業人口の減少・高齢化による労働力不足」、結果「耕作放棄による農用地の荒廃」ということが見られます。このことは「農用地

の確保や農業生産基盤の整備が必要」ということで、第3章の対応ですが、その土地利用の対応といたしまして、「集団性、連続性のある農地」、これは「農用地区域に設定して、農用地の保全」を図ります。また「認定農業者等への農用地の流動化・集積を促進」ということで、「農用地の荒廃を防止、効率的な利用」を図ります。この実現に向けては先ほどの議論にあります他の計画との調整というものがありますが、都市計画で受け持つよりも「農業振興地域整備計画」ということで、そちらの方で更に詳しく方針また施策について位置付けをしていくと考えております。併せまして「農家戸数の減少・高齢化の進行による農村地域の活力低下」ですとか、「都市住民の自然環境にふれることのできる場の創出」などが課題として見られます。これに対する方針としまして、「滞在型市民農園の整備、都市住民と農村地域との交流を通じて地域の活性化を図る」こととしております。これも「農業振興地域整備計画」にあわせまして、そちらの方で詳しく考え方を計画しております。二つ目としまして、集落地です。課題の一つとしまして、「少子高齢化の進行、人口の減少」ということで、「地域の活力維持やコミュニティの活性化が必要」という状況になります。それに対応する土地利用の方針としまして、「道路や排水施設等一定水準の公共施設が整備されている区域は、定住を促進する」ということで、今回の新しい許可制度であります開発許可制度を適正に運用して、そこに地域特性として宇都宮らしさを表していき、また「地域の住民合意の下に自らが地域の活性化を進め」、先ほど話の出た農産物加工所のようなものにつきますのは、今後の開発許可制度の中で運用していきたいと思っております。二つ目の課題といたしまして、「防災・避難・環境上必要とされる道路・公園等の整備が十分でない」というような問題があります。これにつきますのは、「既に建築物の立地が相当進んでいる大規模な集落地においては、農業基盤整備の進捗状況、例えば土地改良事業等もありますが、それと生活環境施設の整備、農村集落排水事業などを併せまして、その整備」を進めてまいりたい。特に調整区域の性格の中でやりますので、「地区計画制度」ということで計画的な道路整備なども活用してまいりたいと思っております。三つ目の集落地の問題として、「周辺環境を悪化させる施設の混在の防止、また自然環境と調和した良好な住宅地の保全」ということで、

方針としましては、「環境悪化のおそれのある施設の混在を防止、環境良好なゆとりのある住宅地の維持・保全」ということで、これを実現するためには、「開発許可制度の適正運用」や「地区計画制度の活用」、「建ぺい率の指定」で対処されると考えられます。2ページですが、森林地です。森林地の一つ目の課題として、「北西部地域の県立自然公園の山並みと長岡から都心部に突き出た丘陵地、この自然環境と景観の保全・整備が必要」とされています。方針としまして、「経済的機能・公益的機能との調和を図りつつ、必要な森林の確保と適正な管理・整備に努める」ということです。これも農業計画と同じように「宇都宮市森林整備計画」などに関連する計画において、また重点的に計画整備を進めていきたいと考えております。二つ目としまして、「林業の担い手の減少等による森林の荒廃化が懸念」、また「山間部の手入れがないということから、不法投棄による環境の悪化への対応が必要」です。これにつきましては、先ほどもありましたような「森林ボランティア活動の促進とか市民参加の森林づくり等を推進する」と掲げております。また「産業廃棄物の不法投棄になどの監視・指導を徹底し、施設等の適正な配置に努める」という事で「森林整備計画」、併せて「特殊建築物を適正に配置すること」で実現に向けて進めていきます。また三つ目としまして、「郊外での自然環境に恵まれた質の高い田園住宅への住まいというの求められています」これにつきましては、「田園住宅の誘導にあたっては、自然環境との調和また地域特性に配慮し、地域住民と協働で検討」してまいります。これにつきましては、「地区計画制度」ということで、自然環境と調和した計画的な住宅計画というものをここで計画しております。4つ目の拠点ですが、一つは調整区域の中の拠点ということで、「観光拠点として位置付けている大谷地区は、観光の振興と地域の活性化が重要」です。これについて方針として、「石の文化的景観等の観光資源を活用し、広域を対象とする観光レクリエーション地域としての計画的な土地利用を誘導し、観光の拠点性を高める」としています。その実現につきましては、「地区計画制度」で開発を計画的に誘導を図る。また、「開発審査会において、10号口ということで観光拠点や地域活力という形での提案基準の検討」を行なっていきます。二つ目で、調整区域の大きな拠点の一つですが、「宇都宮インター周辺につま

しては、広域結節点・自然環境等の立地特性を活かし、その地域の特性に応じて地域の活性化に資する土地利用が望まれています」これにつきましては、「今般非常に社会経済状況が厳しいところですが、民間開発の動向を見極めながら、計画的な都市基盤施設の整備や観光施設・利便施設等の立地を誘導し、周辺地域の振興・活性化を図る」これにつきましても、「地区計画制度の活用」を検討しています。5番目の区分として市街化区域の隣辺部についてです。「新たに整備した市街地に囲まれて農地などが残っている地域や都市的土地利用が自然的土地利用へと滲み出している地域等の土地利用につきまして合理的な整序が必要」と捉えています。これにつきましては、「良好な農用地等の保全を基本として、都市的土地利用に囲まれた農地などは、土地利用の転換と計画的な基盤施設整備を誘導する」ということです。また「都市的土地利用の滲み出しにつきましては、自然環境や都市的土地利用の連続性を勘案しながら、環境悪化のおそれのある施設の立地を防止する」ということです。その実現につきましては、計画的な土地利用は、「地区計画制度」、また滲み出しなど環境悪化の恐れがある施設につきましては「開発許可制度の適正運用」で対応できると思われれます。最後に宮環沿道ですが、「環状道路の沿道につきましては、流通施設や商業施設等の立地による産業軸としての機能の低下」が見られます。これは、「地域の特性に応じた対応が必要」になります。方針といたしまして、「産業軸、バイパス機能、また都市内道路としての機能など、宮環全体の中での各機能の特性に応じた土地利用を図る」ものとしています。この為には、開発許可制度で現在運送業などを導くような提案基準がありますが、東谷中島地区のような拠点への誘導などをとるためにも「開発許可制度の適正な運用」を検討していきます。3ページですが、第4章実現に向けてです。一つとして、開発許可制度の適正運用があります。先ほどのそれぞれの部分が基本方針として並べてあります。「優良農地及び森林地は、開発許可制度の適正な運用により開発抑制を基本として、自然環境の維持・保全を図る」また「集落地は、新たに創設された開発許可制度の立地基準等の適正な運用により、定住を促し活力の維持を図る」「敷地面積の最低限度など適切な技術基準の設定により、ゆとりある居住環境を保護する」また「地域の実情を踏まえた適正な開発許可基

準の運用見直しということで、地域自らが考える地域の活力を高める開発計画等を緩和し認め、地区行政を推進し、自立したまちづくりを目指す」「宇都宮環状道路沿道につきましては、道路の機能特性に応じた開発許可基準の運用の見直しをしている」ものです。2番目の地区計画制度の活用です。「郊外における自然環境と調和した質の高い住宅の建設を誘導する」また「既に建築物の立地が相当進んでいる集落地においては、計画的な都市基盤施設整備と適正な土地利用を図っていく」このために地区計画制度の活用をしていきます。「都市構造の拠点につきましては、機能強化に資する計画的な整備をあらかじめ都市計画で位置付けた上で誘導する」3番目の容積率及び建ぺい率の指定です。「自然環境と調和したゆとりある住宅地の形成、特に調整区域の集落での住宅などを緩和する方向で考えていますので、現在の利用状況を踏まえた上で建築物の容積率及び建ぺい率等を適切に設定し、良好な環境の住宅を維持・保全を図る」ということです。4番目の特殊建築物等の適正配置ですが、先般の案件にもありました「市街化調整区域における産業廃棄物処理施設等につきましては、今後もその立地につきまして、見通し動向が考えられますので、立地につきましては、周辺の環境等を勘案し、計画的かつ適正な配置の誘導を図る」ということで方針を定めております。以上で2章、3章、4章の概要につきまして、説明を終わります。

永井会長 整備及び保全の方針の骨子をよりよくまとめていただいたのですが、これについてご意見をいただきたいと思います。

増淵委員 調整区域の問題は、農業にも関連するわけですが、先ほど会長が言うておりましたように活用しないと活性化しないのではないかと。例えば、平地林を残すために活用するというのは地権者から見れば利益があまりないということで考えられません。しかし、地域住民にとっては、公害の問題でアトピー等ありますが、それは自然破壊が大きな原因になっているのではないのでしょうか。このことによれば、利益とかは別として、緑や平地林を残すとすれば、行政なり、ボランティアなりで守っていくということが必要であると思えます。それと運営としては、私は農地の保全運動をしているのですが、

山間僻地の農地なども特別で不耕作農地を止めようという運動をしています。しかし、山間地域に残っている人は、お年寄りで若い人はそこから離れていく現状です。そのようなところは、なかなか保全が厳しいです。そういう問題の中、色々と保全しろというだけでは大変であり、活性化するためにはどうするかということを考えなければいけません。特に現在、耕地農業、米や麦等を栽培する大農家ほど苦しいのです。それというのも米が値下がりする、機械が高いとか、むしろ兼業農家のほうが生活は豊かである。まして優秀な長男や後継者は、農業をやらないで役所に勤め、あるいは県庁に勤めています。そういう人があくまで指導者として、実際にやっている方ではなく、農政が栄えて農業が衰えてしまう政策では困ります。ましてや現在中国あたりから安い農作物が輸入されてくると、価格の面で日本農業を圧迫させているわけですね。昔は保護政策で日本の中で価格政策をとっていたわけですが、現在は海外を見ないと農業は成り立たない時代なものですから、農業が国の損害に関わるような時代になっています。農業の利益誘導というか、調整区域に農地を残せと法律で縛ることも必要かとは思いますが、やはり時代の先見性、流れをよく捉えて考えていただきたい。ちょうど環状線と言いますと法律は別として、需要というのは環状線の中ですよ。法規制、法律が正しいのだという錯覚を覚えたものですから、色々店舗とかそういった需要が増えていますが、二荒山ではなくて重点が環状線を中心としていくような需要の実際の流れというのを捉えてください。それと先ほど出ました環状線の問題を取り上げた事と、都市近郊の厳選した調整区域地を取り上げてくれというのは非常に現状にマッチしてよろしいと思います。仮に都市近郊に隣接した市街化区域というのは、線引きのために相続の対象では、線引き一つで1億、隣は500万という大きな格差も出ますが、需要から見ると隣が便利だから使うということで違反が出てくるということです。やはり違反が出るということは、需要と供給で見なすものですから、その辺を法律で縛る事も結構ですが、多少その辺を考えて、農業の活性化、調整地の活性化というのは、何を意味しているのかを考えてください。農業で採算あって、若い人が喜んで農業に取り組むということが活性化だと思いますし、それに付随してお祭りだとかが生まれてくるので、やはり若い人が残らないで活性化

はできないだろう。法規制で縛ることも大事だが、需要の動向と現実をよく捉えて、先を見ながら方針を立て、それに合わせた法規制をお願いしたいと思うのが私の考えです。

阿久津委員

2点だけ質問したいのですが、資料3-2の2ページ(3)森林地の下段に「郊外での自然環境に恵まれた質の高い田園住宅」そして、最後に優良田園住宅とありますが、これはどのようなもので、どのようなものを言うのでしょうかというのが1つと、委員の皆さんも道路を往来していて、見受けると思いますが、宇都宮市内に主要道路等6m以上の道路に資材置場があり、昔は鉄骨や砂利等が露地に置かされました。しかし、今は化学の材料を使っているので屋根が必要という観点から、違法だと思のですが、鉄骨を使ってバラックのような状態で建てたり、色々なもので囲いをしており、通る度に風が吹くとバタバタと音がしており、かなり景観を損ないますので、倉庫のようなものを建てさせるか、造って景観を損なわないものを造っていただくように、この辺をきちっと考えていただけたら、いいものができると思います。特に調整区域に多いです。調整区域は、どうしても農地は安く、資材置場として貸すならば、高く貸せるという要因が露骨に出ています。そういうことから、バラックまがいの危険建物がたいへん目にとまりますけれども、これをどのように規制していくのかということはこの時代ですからその辺も考えていったらいいのではと思います。この2点についてお聞きします。

永井会長

最初の質問はどなたか解説してください。優良田園住宅法の適用と言った時のコンセプトは何ですか。

事務局

優良田園住宅につきましては、平成10年に議員立法で優良田園住宅の建設促進を目的に優良田園住宅建設法が出来ております。これにつきましては、市街化調整区域など自然環境の豊かなところに、例えば政令で基準がありますが、建ぺい率・容積率を抑え、その範囲でゆとりがある家庭菜園付きの住宅、具体的に言うと郊外型の別荘地のイメージになるかと思いますが、特徴ある地場産業などの県産材や大谷石などを活用した自然環境に調和したゆとりのあ

る住宅等につきましては、国の方でも支援しまして、そこを市が計画策定の上認定すれば、住金の割増融資等の特例制度で建設促進を図るものです。ただこれにつきましては調整区域では、立地基準がありませんので、都市計画法の基準、開発許可を取らないと立地できないという現実があります。そのようなことから地区計画制度を活用してその中で検討しようとするものです。

永井会長 他にいかがでしょうか。第2の方は質問というよりも資材置場のバラックについてのご意見ですよね。

阿久津委員 これもはっきりしたものがあると良いのですけれども、車で走っていて、非常に目に付きます。農業委員をやっていましたから、材料置場で許可しますが、許可後は次の段階に行ってしまうので、その先はまったく手が入りられない。私達は「そういうはずじゃないのになんだい」と言われても、どうにも仕様がなない。「あれは資材置場ではないの。小屋建っているのではないの。では、別のところに小屋を建ててもいいの」と言われてしまう。ここまで化学のものを扱うようになって雨風にさらされ、色々公害がでるような品物があれば、きちっと倉庫等を造らせることをしないとただ資材置場として造らせていいのか。これをどのように捉えていくのか、方針はどうか。

永井会長 今、法律的にはどのようになっているのですか。

工藤委員 関連してですが、資材置場というよりもむしろ自動車の解体業者の置場といいますか、どう見ても永久に置くような格好で畑の真中にかなり大きな面積で置いたものが全然動いていないところが市内のある地域にありますよね。年々拡大することがあっても、物が動いてどこかに持って行って処理しているという状態ではなく、業務拡大しているから置場も拡大しており、産業廃棄物を積んでいった格好の使い方をしている土地があると思います。それらをきちっと縮小させるようなことをしないと、それこそ先ほど言ったような農村部の環境が破壊される方向に使われているのではないかという部分も見受けられます。

- 永井会長　　今の仕組みでいくとどこでコントロールしているのかということですね。
- 阿久津委員　　農業委員は、資材置場で転用を許可すれば、次の段階になっていますので、関係ないのです。
- 永井会長　　農振法の方で転用してしまったら、後は知りませんということになっているわけですね。それで、都計法の方ではどのようになっているのですか。
- 野澤幹事　　資材置場の場合で建物が建たなければ、開発許可対象に該当しないのですが、先ほどの倉庫等になりますと建物自体が堅固化して、長期間耐久性が出てくるものですから、そういうものについては色々な利用ができるということ、市街化を促進するような形になってしまうという考え方から、現在、倉庫について通常認められているものは限られていますので、委員が言われた倉庫という形で申請が出てきても許可にならない事例ではないかと思えます。
- 阿久津委員　　建物は建たないのですよね。そして普通の更地のところに、例えば動かなくなった自動車の箱自体を置いても違法なのですね。普通の密閉した運送に使った箱（コンテナ）を置いても違法なのですよ。ですが、私達の要因の時にはやはり資材置場としてやむを得ないから許可しました。その後、資材置場と言っても昔の品物と違うものを置きますので、雨に曝されたり、関連等受けているいろいろな薬物が出てきてしまい使い物にならない。そういうことからどうしても、市街化区域に求められなくて、調整区域に求めて箱を造ってしまうことは実際に違法なのです。しかし、それを横目で見ています。まちづくりの中で、時代が30年も40年も変わってきている今日、製品を野積みにするのではなくて、何らかの形でしっかり保管できるようなこともそろそろ考えなくてはいけないのではないかと考えていますが、その辺をどう考えているか伺いたい。
- 永井会長　　今の問題は、今の法律の中で行けばきちっと処理できるのだけ

ども、その監視体制が出来ていないということですか。

事務局 資材置場に本来想定されていた資材というのは、砂利とか建設資  
矢島係長 材で、本来濡れても構わないような物を想定して資材置場として利用されてきたのだと思います。それに「段々付加価値が付いたような物が増えてきて、これらには、屋根があるものが需要として増えてきているので、開発許可の基準として考えていったらどうだろう。それがひいては景観等にも寄与するものだから、どうだろうか」というものが委員のご意見だとは思いますが、本来濡れてしまって困るような資材というのは、市街化区域における倉庫等によって保管されるべき性質のものではないかと考えておきまして、そういったものは市街化調整区域の中で許可基準として立地することは考えていなかったと思います。

大貫委員 関連ですけれども、住宅地におけるタイヤの野積み、宮の原球場を入れていったところに高さ3 m以上に積んであり50 mぐらいに渡って、堀みたいになっていますが、あれこそ景観が悪いので、あれを規制する方法はないのですか。

高橋幹事 先ほどの廃自動車の話と廃タイヤの話がでましたけれども、廃棄物処理法の中では、無価値のものを廃棄物処理法で縛っています。価値のあるものは縛っていません。では、有価、無価の判断はどうやって行なうのかと言いますと社会の時代の流れでもってかつて有価で取引されたものが無価になってしまうということがあるわけです。例えば、廃自動車も昔は価値があるものとして鉄などを採るものとして利用されていました。また、廃タイヤもこの間北朝鮮の問題としてクローズアップされていましたけれども、燃料として利用される、あるいは再利用されるということで価値があるものとして流通したということもあります。ところが今現在では、価値をほとんど持っていないのではないかともあります。ただ、廃棄物処理法の考え方では、どうしても有価、無価で分けていきますので、総合的に勘案して判断することになっています。その部分と言うのが廃棄物処理の中でなかなか手を付けにくいものであるというのが今までの流れです。ただ最近におきましては、本人が「これは有

価なもの」と言うのであっても、180日間物が動かない、出入りしないような状況であれば、それは放置されているという見方をしてもいいのではないかという国の見解があります。「その段階できちんと処理して、それはごみであればごみとして処理をなささい。あるいは有価物として主張するならば、有価のラインに載せなささい。それを続けてやりなささい」という指導の形になっているもので、ご質問のように直接縛る法律はあるのかどうかということですが、一番近いもので廃棄物処理法だと思います。しかし、法律の解釈運用は現在このような状況になっています。また、廃自動車は、自動車リサイクル法が成立していきまして、新車を買う時に当然それを壊した時のお金まで負担して払います。また、その法律が施行された後、今現在自分が持っている車を廃棄に出す時には、廃棄するお金は誰も払っていないわけですがけれども、その時の使用者がお金を取られるという壊すために誰かが負担するということになりますので、今までのような形にはならないであろうという展望であります。しかし、今現在積まれている物についてはそうならないです。

大貫委員 180日というのは、どこから数えるのですか。土地を買った後に「これはなんですか」と言わないと気付いたその日からですか。

高橋幹事 そうです。つまり行政が認識期間内でその間動いているかどうか見るということになります。あくまでこれは基準と言いましても、法律上に書いてある基準ではありませんので、それらが目安になっています。

永井会長 これは難しい問題かもしれませんが、今みたいな法律、開発許可制度等の仕組みを作っていくのはいいのだけれども、実際に運用していった時に監視体制やチェック等そういう話は「実現に向けて」の中には入らないのですか。地区計画等も結局はそうですね。そのところは課題として最後にまとめておいた方がいいですね。

野澤幹事 どんな形で入れるか、今出た課題もありますので、検討させていただきたいと思います。

遠藤委員

今論議されているのは、今までの法律の中で市街化調整区域が自然的にというのはおかしいのですが、何ら荒廃していくという問題があるわけですね。そこで今ここに提案され、我々が提案しようとしているのは、その市街化調整区域を宇都宮らしさでもって新たにやる場合はどうしたらいいだろうかという新たなルールづくりをしようとしています。そうすると実際には、荒廃していくというか、例えば里山が無くなっていく、農地が荒廃していく、森が切り倒されていく、山林が赤土を取られて荒廃していく等そういうことに対する論議が皆さんの意見から出ているのですが、やっぱりそこは分けて考えないと混乱するのではないかなと思います。ですから、今ある制度の中で、市街化調整区域を守るにはどうすればいいのか。その中で、ここに少し出ているのは、農業振興地域整備計画で農地の有効利用を図りますというのがちらっと出ているぐらいで、あとは無いです。山里を守るにはどうすればいいのかという対策も、対策と言うか宇都宮としてはまだ出来ていないですし、あとは森林を守るにはどうすればいいのかというのも出ていない。ただ調整区域を開発するには新たな開発許可制度を適用していきますとか、建ぺい率をこうしますとかこういう形で認めていきますという認める方向はあるのですが、その辺を2つに分けた方がすっきりするのではないかなと思います。

長田委員

資料3-2の3ページの「実現に向けて」の最初のところですけども、面積的にほとんどを占める農地、森林地、「優良農地及び森林地は、開発抑制を基本として、自然環境の維持・保全を図る」という中で、「優良農地」の優良という評価基準はどこにあるのでしょうか。先ほど最初に出た一番要素として大きい農林業の場所、わかりやすい言葉で言いますと里地とか里山の場所の整理にもつながると思うのですが、そのあたりを今回もしくは次回に示していただければ、うれしいなと思います。

永井会長

ここは恐らく農振法で言っている優良農地というか、生産性から言っているので、自然環境上、重要だという評価にはならないです。

長田委員

そうしますと主語と自然環境の維持・保全を図るというのが、結

びついていないところがあるような気がします。

大岡幹事 長田委員から優良農地ということでご質問がありましたが、優良農地と申しますのは、一般的に生産性や収益性が高い、あるいは土地基盤の整備、土地改良が済んだものを指しています。

永井会長 里山というのは、どこで担保されるのですか。

塩田委員 拠点の所で、観光拠点として大谷地区がありますが、「観光の振興と地域の活性化が必要」と言うことで、対策と言うか「実現に向けて」では、「地区計画制度の運用」と「第10号口による審査会提案基準の追加」ということなのですが、大谷に関してはしばし前から言われていることだと思えます。私どもも20年前くらいに大谷をどうするかというような委員会等を行いましたけれども、途中で話が潰れ、再度そういう動きが出てきているようですが、大谷地区観光開発という語弊がありますけれども、観光地として創造していこうとした場合、単に「地区計画制度」や「第10号の口による審査会提案基準の追加」だけでは、絶対に変わらないと思えます。乱暴な言い方ですが、ここを市街化区域にする予定があるかないかの検討をするのか。そうしないと現行制度でいくと、あそこに新たな店舗、施設は絶対に出来ないと思えます。私はあの辺に美術館があり、色々な店舗があり、多くの若者が集まる拠点があっていいと思うのですが、そのぐらいいないと大谷というのはあくまで日光に行くついでの場所としてしか存在しないのではないかと。大谷が目的の観光地となるには、そのぐらいい切った制度で作らないと絶対に無理かなというふうに思っているのですが、そういう議論をやっていて2,30年なんとなく聞こえてくるのですけれども、変わらない。ですから、ちょっと乱暴な言い方ですがけれども近隣商業地域にしてしまおうとか、地域とその辺のところから見つめていってもいいのかなと思えます。ただ廃坑の問題も絡んでいるので難しい地域だとは思っているのですけれども、思い切った施策をとらないと大谷と言うのは絶対観光としてメジャーにならないと思えます。

永井会長 これも先ほど言ったどういう位置付けかということだと思いま

す。もう一つは、拠点と言うと雀宮も拠点になっていますが、あれはどう扱っていて、調整区域についてやっているのでしょうか。

野澤幹事 雀宮地区については、市街化区域の中で検討し、仮に調整区域ににじみ出した場合でも、大きくは市街化区域の方の中で議論になっていきます。

永井会長 そういった意味では、テクノポリスセンターも市街化区域の話だということやっていきます。

野澤幹事 塩田委員の話もそうですけれども、その辺の部分になってきますともう少し上の段階で「都市マスタープランの中で話していく、整理していくものである」かなとそういう大きなことですが、平成12年に都市マスタープランを策定しました。まだ2年しか経過していないのですけれども、次の見直しの時にはそういうのを含めて見直しを当然していかないといけないと認識しているところです。

永井会長 例えば、大谷はむしろ方法論として市街化区域に入れてしまった方がいいのではないかという議論もあると思います。何かそのところが、雀宮は市街化区域で考えて、大谷は考えないというそのような一義的に言えるのかという気がします。

野澤幹事 市街化区域の話になってきますと地域の活性化や別の次元の話になってきますが、一義的な部分の中に安全性が確認できるというただし書きが入っています。ですから、大谷については、安全か安全でないかがはっきりしていない部分がありますので、市街化区域に入れるためには、安全であるということが確実にないということがあります。それがありますので、大谷地区については、市街化区域に入れない形で、今回の地区計画制度の運用、第10号の口における審査会の提案基準の枠を広げて何とかしていこうということでもかなり変わってくるのかなと考えています。

永井会長 いやそうではなくて、解決の方法としては、例えば市街化区域の隣辺部というところの課題については、一つは「市街化区域の中に

入れてしまいます」というのも一つのやり方ですよと、「今市街化区域になっているのですけれども、それは調整区域ではなくて市街化区域に入れてしまって議論するというのは区画整理と一緒にやっていくという話もあるし、それから地区計画制度でやっていく場合もあるし、開発許可制度でやっていく場合もあります」という書き方もあるのではないのでしょうか。そこをどちらにするかというのは、市街化調整区域の話だから、境界線上では入れておいてもいいような気がします。

事務局 資料にあります市街化区域の隣辺部につきましては、基本的には地区計画による整備を前提として、セットで市街化区域へ編入ということも想定されます。

大谷地区については、市街化区域の設定は都市計画マスタープランにもありますように、集約的な都市づくりといえますか、住宅地の確保、都市的土地利用の確保ということですので、現在の密度構成を想定しても、市街化区域に大谷地区を拡大していくという合理的な必要性は非常に薄いと考えております。ただ、雀宮の駅周辺につきましては、現在の市街化区域の拠点整備で、機能拡大ということで、その一部が東側に拡大することは、地区計画制度とセットにして、機能強化という意味での可能性は今の段階でも十分に高いと判断しております。

工藤委員 大谷の活性化で、今商業観光などで来ていますけれども、あそこの大谷の岸壁というのは、ロッククライミングに向くのですか、向かないのですか。今結構盛んで、あちこちの公民館に壁を造ってわざわざ登らせているわけですよ。

永井会長 大谷石はもろいのではないですかね。

工藤委員 いやいや場所によっては、頑丈なところもありますよ。そのようなことは考えたことはないですか。

野澤幹事 古賀志の方ではやっていますが、大谷石では、岩自体もろい性質を持っていますので、打ち込んだ時にはずれてしまいます。

橋本(俊)委員

農業振興事務所ですけれども、農用地、林地等、市街化調整区域のメインというか、大層は農林地ですけれども、それでそこを活性化するという観点で色々書いてあるのですが、農業が健全に展開されて始めてそういう意味があるのだと思います。最近その農地、水田等が色々多面的機能を果たしているという評価がかなり定着されてきています。市街化調整区域と市街化区域がそれぞれの機能を果たしながら、両者がうまくマッチングして、発展していくのが一番いい姿であろう。そういった意味では、農地の多面的な機能というものも少し評価して書き込んでもいいのではないのでしょうか。それからここに「都市住民との交流、都市の相互交流」というのがあります。都市住民の生活の質の向上ということで、色々な面で最近大きな流れになっていきますけれども、クラインガルテン(滞在型市民農園)というのが突出した書き方をしております、これをもう少し一般論的に都市住民の農業体験等そういった場を提供する機能も市街化区域のようにしているという表現が適切なのではないのでしょうか。それから集落地の中では、これは大半が農村集落だと思っておりますけれども、生活環境の整備と言っているのが方針として打ち出されておりますけれども、生活環境にプラスしてこれから将来的に見れば、農村集落というものの中にも景観的な要素も加味して、集落景観を保全していく、創造していく、そういった視点も入れた方がいいのではないかと思います。

永井会長

先ほどの最初の話は、農業地の所によろしいですか。最初の目的と言うところで、マスタープランをもう一度読んで、その中からより具体的に自然に対する評価をどうしているのかというのを整理していただけないですか。新しくなるというのものもあるかもしれませんが、まずはマスタープランの中で、かなり書いていると思うのです。それを整理して、この頭の所に持ってきて、今一番問題なのは、農業は農業生産なのです。都市は都市開発になっていて、そこに自然というものがどのように入れ込んでいって、調整できるかなということが市街化調整区域の最大の問題で、その書き方が一番大事なのではないかと思います。

野澤幹事　　ここで関連計画に適合させるとか、そのような表現の仕方を書いてあって、ここで足りない部分は、橋本委員のご指摘も十分ありましたし、整備及び保全の方針の中にも書き込んでいるものは積極的に書き込んでいくことで、その辺はもう一度中身についてチェックしていきたいと思います。

前澤委員　　先ほど資料 3 - 2 の 2 ページ目で、宇都宮環状線沿いの話ですが、宇都宮環状線沿いを活性化していくことは、非常にいいことだと思います。ただ、中に残された農地についてはどう処理するのか。結局は、袋地になる可能性があるわけで、過去に国県道一宅地という開発許可の基準がありました。そうすると国県道の宅地は、都市開発が出来たのですけれども、そこから入ったところの農地が死んでしまうということがありました。やはりそういう配慮といいますが、市街化区域や法にしていく等何らかの方法で配慮してあげないと中は完全に死に地になってしまう可能性があると感じます。

永井会長　　市街化調整区域の話になっていった時の議論の関係でいくと実現化方策の時に容積率・建ぺい率指定とかではなくて、要はバラ建ちしていった時の基準に入ってくるのかな。知らない間にどんどんやっていったら、真中の田んぼだけ残って、どうにもなくなってしまうということがないように、集落地内にとれるような格好にということだと思います。これはどこで具体的に議論していったらいいのですか。

事務局　　具体的な課題の立地基準の見直しにつきましては、資料 4 - 1 の方が許可基準の運用方針としてありますが、今回の資料 4 - 1、4 - 2 で集落地内の開発の緩和要件というものをこれまでの議論と法改正の主旨を併せまして、基本的に公共投資が必要ないということと、集落性があるということで、先般話しました 50 戸連たんがとれるような集落地内という限定の中で進めていきます。その中では、基礎調査で見ましても大体沿道から 50m と言いますか、2 宅地分ぐらい開発の可能地と捉えております。その内側につきましては、農用地等の連続性みたいな形で農業地や工業地として活用していくということです。道路から 2 宅地分ぐらいは、現状の 50 戸連

たんの集落性を見ますと現況では、利用がされている範囲が大体50mと捉えております。

永井会長 開発許可の方は、その開発がどうかというのはあるけれども、周辺がそれによってどうになっていくのかというのはほとんどないでしょう。結果的に残ってしまい田んぼの真中が使えなくなってしまうという議論は本当に開発許可でできるのですか。

事務局 現在の集落地で50戸連たんをとるのが約80近くの集落地がありますが、この集落地自体、割合集積する50戸連たんということで、この中に介在農地みたいな形で残っていますが、むしろそこは宅地でもいいので、緩和規定をそこに充てていくと、一団の農地として連続しているところについては、逆にそれは農用地として、開発許可は出来ないというような方針計画と一体になって農地の保全と、また集落の活性化というものを併せていきたいというふうに考えています。

阿久津委員 関連ですが、原則的には、今先ほど路面のところだけ開発してということがありましたが、土地改良したところはほとんど道路があります。開発は優良農地でできないです。しかし、前澤委員が言ったことは、おそらく土地改良をしていないところ、ほとんど1.8m、1間ぐらいの道路しかない土地改良しないところが問題です。例えば環状線を開発した場合に大体1.5mぐらい高さがあった時にその路面だけ開発されるとすると基本的には土盛りして、土手としてその1.8mだけ残し土盛りされますね。そうするとトンネルに入っていくみたいになってしまい大型機械が入れなくなってしまいます。ですから、全く袋地になってしまう。そういう場合に、そういう状態のところをどうするか。私のところでも問題になっておりますので、前の増山市長の時に原則として道路付けだけは、4m以上に許可してくれということで、中に入れるように入口だけは作っています。だからその許可の時に道路幅だけは確保してくれということで締め付け、その縛りをやっていくことを併せてお願いします。

永井会長 それを個別でいくつかあたって議論してくれませんかね。確かに

周辺部だと思うのですけれども、いろいろ議論があるのではないのでしょうかね。

事務局 先ほどの前澤委員の件で漏れておりましたので、環状線道路、外環状線についてですが、かつて国県道一宅地という許可もあったわけですが、そのことによって後背地の出入りの問題とか、またその沿道に集落が連たんしてしまっているという状況ですが、これは現在ないのですが、外環状につきましては、当然この方針にもありますように一番大きい交通を流すものの存在も沿線価値だということで、その特性に応じて開発許可を緩めること、また逆にきつめること、きつめるというのは、さっきも言いましたが沿道の流通業倉庫等のようなものについては、現在立地が出来るような状況にありますが、今般の条件として、東谷中島地区に流通業の団地を建設しておりますので、逆にそういうところに誘導するような強化、また農地につきましても、農用地などは極力確保すると言う観点からその土地改良事業とセットでこの農用地につきましては、保全していくということで、その特性に応じてやはり外環状線も強化の面と緩和の部分がでてくると考えております。

永井会長 今のお話は、委員の言った観点がうまく入るような仕組みになっていますよというふうに理解してよろしいのでしょうか。

事務局 はい、これまでのように、かつての一宅地の開発許可をやったために後ろの使い勝手が悪くなり、その沿道の景観が悪くなるという問題につきましては、配慮しておりまして、そういう形では運用しないということで、むしろ集落地内の活力維持という形での緩和規定という使い方を検討しております。

増淵委員 先ほどちょっと言いましたけれども、やった後の処理がどうかと言う話ができました。農業委員会としましては、今度4月から県知事の許可権限が市の方に移管されてきたということですが、米過剰で生産調整4割を実施しているわけです。本市の場合は、残念ながら100%でいけないために全般的な農家が補助金の問題等で不利益をこうむっているわけです。そういうことで、今年の場合は、何とか

頑張ろうと農協や農家が一生懸命やっていたのですけれども、青刈りをやって黄ばんだ稲を37,8町分刈り採ったわけですが、それでもまだ達成していない状況です。そういうことになると米価格の安定を図り、農家全体のためにやっているわけですが、まじめにやった方が犠牲になってしまう。全部お米を作る人は、それだけ所得を上げていますから、それについて特にペナルティ、罰則が無いことで非常に困っているわけです。農家で100%実施している人からは「ペナルティ、罰則をつける」ということもあるのですが、なかなか出来ないということです。それと同じようなことで今度権限委譲の中で、先ほど都市計画のことも出ましたけれども、そういう廃材を置くとか農業の目的以外の利用をする農家もあるわけです。それに対して、違反の締め付けということがなかなかできません。今までも知事権限でしたので、県の方に行ってもなかなかそれをやった試しがないということで非常に弱いわけです。今回もパチンコ店が間もなくオープンするのですが、隣接する市街化調整区域に違反的な放置駐車場を造るということで、たまたま貸し借りということで申請が出たものですから、一応注意はしたのですが、今度は農家自体がそういう駐車場の無断転用をすると、一つがそうすると他も真似する。なかなか現場を見に行けない状況から、今後市に移管された場合、そういうことで廃材が置きっぱなしだとか、それに対するこれから後の締め付けを拭えるのか、耕地は弱いものですから、個々の関係をみんなでやり、そういうことをお願いいたします。

永井会長

先ほどあった課題として、どこでまとめ、どこに書くかということを中心にきちとお伺いいただければと思います。そろそろ時間がききましたが、先ほど私が言い忘れたのですけれども、集落というのは、長田委員が言った里山、むしろ農用地の優良農用地が生産だけで優良と言っているのであれば、環境から見た時に、大事な集落なり、集落に位置付けた方が、良い里山が残るのではないかと思うのですが、いずれにしても里山と集落と田んぼで生産性が低いものだけれども、要は古賀志の麓のような感じなのですが、それらを位置付ける集落とその周辺の間接関係を位置付けるような場所が出来ないのかなというのを思っております。環境という面からもう少し表に、前面的に出して、やるということもあるのではないかと考えていただければ

ばいいという気がします。

阿久津委員　　今集落の問題ですが、これからやはり人口をある程度増加させていくのと子供を増加させていく為に都市化、いわゆる公共投資の効果を上げるためには、やはり集落、集落の中には大変畑や田んぼなどがありますが、それらを極力緩和して、児童数の足りないところは、それなりの優遇といいですか、緩和措置をして、農と住とのバランスをしっかりと保つことが必要だと私は思うのです。

永井会長　　そこらを含めて、要は元気がでないと保全も出来ないのでから、山際のところですよ。そういうところを一つ定義するのもいいのではないかと思います。

長田委員　　里山という言葉は、山に使ったり里地に使ったり、ものすごく混同されているので、最近それを整理したような図が出てきております。里地はこういうところ、集落地、農業地、森林地を面的に表している。そういうものが出てきていますので、使えそうな図もある気がしたので、それも使ってもいいのではないのでしょうか。

永井会長　　提供していただけませんか。

長田委員　　はい。

永井会長　　橋本委員、最後に総括で要点のところをもう一度意見をお願いします。

橋本(和)委員　　私の立場上、開発審査会の方から出ていますので、都市計画全般にわたっての意見はなかなか控えていつているわけですが、今までの議論からすると開発許可制度そのものよりも、やはり都市計画そのものに対する議論が非常に高いですね。ですから、そのことにつきましては、既に都市計画マスタープランの中で書かれていますから、先ほどの事務局からの言葉の中には、何回か見直しをしながらやっていきますということが挙動されていますので、皆さん方の色々な意見が出された場合には、暫時それに応じた形で徐々に見直

してもらった方がいいと思うのです。ただ私ども開発審査会で議論された中で、やはり基本的に市街化調整区域は、「整備開発をすることではないのですね」ということになっていますから、その中で生活環境を守るために最小限の必要なものだけは許可していきましようと思ってやってきました。ただ社会経済情勢の流れの中で、どんどん変化をしていき、こうなるとはいけませんよということで、今回都市計画法の改正がされたわけですが、やはり私が一番心配していることは、お役所仕事の悪口を言うわけではありませんが、タイムラグというのはどうしてもあるのです。そういう状態になったときに、そういう制度をやっていきましようという時の時間という問題があってその次にくる経済情勢の変化に飲み込まれないうちに対応しないとせっかくやっても何にもならなくなってしまう。私は今回の都市計画法の改正については、とにかく早く対応してそれからもう一度体験することによってまた広がりをもってくるのではないかと思います。またそれなりに対応して行くということが大切かなと思います。もしそういうことで、早く皆様方の意見等を取り入れながら、制度を確立していけばいいのかなと思います。今までの議論の中で、自然という言葉、自然の保全と創出なのかという、会長が言った手入れということですかね。やはり今の林地農園というのは、本当に荒廃していますが、あのようになって自然なのかということも議論された方がいいのかなと思います。放置したままのものが、自然なのかということですよ。ただ手入れなどをしてもらって、宅地開発というものほどではなくて、いわゆる林地開発というものを重点的にどんどん注ぎ込んでいって、人間がその恩恵を受けられるような自然形態、こういったものを整備しながら、自然というものを容認していければと思います。我々が今、木を採りに行っても、草刈が行なわれていませぬので全く山の中に入れませぬよね。これは生活形態が変わってきており、全然それに対応できませんし、土台の生活形態を変えない限りは、ああいうさっきの利用は成り立たないわけですから、これは仕方がないです。そういう場合も、人が環境を他に頼んでいくような体制でやっていく為の林地というものは、どうしても金がかかってきてしまいます。ここに今、日本も金がありませんので、非常に難しいのかなと思うのです。ですから皆さん方の意見をどんどん入れてもらうけれども、100%そ

れを可能にするということは非常に難しいとは思いますが、ただ意見を聞いていかないと何にもなりませんので、どんどん出来るものだけを活かしていくという姿勢を作ってもらえれば、私は満足するのだらうなと思っています。そういう中で、私は開発許可の運用方針というものの素案についてちょっと興味をもってこれから対応していこうかなと思っています。

永井会長

そろそろ時間なので無ければ、要は最初に申し上げましたように目的のところはなるべく実態として、宇都宮のマスタープランの情報をきちっと整理した格好で入れていただくことと、3章と4章の間のところに、表現をまとめて他のところとのつながりもあるのだけれども、このところをどう書き込むかというのが最大だと思います。農振法とかいろいろな中でもって連携をどう考えて、4章に書くというのは、こういう位置付けのところですよというのをなるべくわかるようにしていただきたい。それから現行法上の部分の課題というところですね、今各委員から物足りない話もあるし、監視の問題もあります。今は課題としてこういうのがあるというのを実行上、それについても並べていただければという気がします。他に無ければ、今日はこの辺で終わりにしたいのですが。

阿久津委員

その他の件で、実はこれだけ一生懸命、論じているわけですが、実はこういうメンバーで、環状線、宇都宮にしかない道路がありますね。バスか何かで現状に行く機会があったら見た方がいいのかなという感じがします。そして論じることでもまた一つ何かが出てくるのかなと思いますので、提案しておきます。

永井会長

一度市街化調整区域、環状道路だけというわけにも行かないかもしれないけど、少しお骨折りいただいて一度代表的な現地を見に行くことをやりますか。その余裕はありますか。一応ご検討していただくということをお願いします。

ご意見・ご質問も出尽くしたようですので、今回の審議はこれまでとして、本日の審議を踏まえて、次回審議会への継続審議とするということで異議ございませんか。

各委員

異議なし。

永井会長

それでは、これをもちまして第15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

審 議 会 議 事 録 署 名 委 員

大 貫 隆 久

審 議 会 議 事 録 署 名 委 員

前 澤 眞 一