

第 1 0 3 回宇都宮市都市計画審議会議事録

令和 7 年 4 月 2 3 日（水）

午前 1 0 : 0 0 ~

宇都宮市役所 1 4 D 会議室

出席委員

1号委員

横尾 昇剛委員, 佐藤 有俊委員, 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

今野 哲也委員, 篠崎 圭一委員, 小倉 久美委員,
郷間 康久委員 (4名)

3号委員

齋藤 寿 委員, 高山 誠 委員, 高村 由総委員(代理) (3名)

(計13名)

欠席委員

尾畑 慧 委員, 神原 敦子委員 (2名)

幹事

金田 昌幸幹事(都市整備部次長)
篠原 永知幹事(環境創造課長)
齋藤 一弘幹事(農業企画課長)
秋田 哲也幹事(技術監理課長)
石澤 裕一幹事(都市計画課長) (5名)

臨時幹事

野澤 泰長臨時幹事(都市整備部次長(都市・地域拠点形成担当)) (1名)

事務局

大竹 博 書記, 高秀 賢史書記, 高野 浩樹書記,
高橋 慧 書記 (4名)

大竹書記

それでは定刻となりましたので、第103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、都市計画課の大竹でございます。よろしくお願いいたします。

(机上配布)

大竹書記

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。

報告事項の資料として、「共創によるまちづくりに向けた都市計画制度の活用について」でございます。

(委員委嘱)

大竹書記

次に、会議に先立ちまして、都市計画審議会委員の改選により、新たに就任された委員がいらっしゃいます。

本来であれば、ここで市長より委嘱状を交付させていただくところでございますが、公務の都合上、大変恐れ入りますが、あらかじめお手元に配付させていただいております。どうぞご容赦をいただきたいと思います。

(委員紹介)

大竹書記

続きまして、本日は令和7年度、初めての会議となりますので、恐縮ではございますが、私から委員の皆様をご紹介させていただきますとともに、幹事及び事務局の職員をご紹介申し上げます。

まず、委員の皆様ですが、名簿をご覧ください。名簿の順で紹介いたします。

お名前を紹介しましたら、ご起立いただきますよう、お願いいたします。

はじめに、学識経験者としてご出席いただいております、第1号委員の尾畑慧委員におかれましては、所用により欠席となっております。続きまして、横尾昇剛委員です。神原敦子委員におかれましては、所用により欠席となっております。佐藤有俊委員です。市川舞委員です。長田哲平委員です。金柿説生委員です。山中昌幸委員です。

続きまして、市議会議員としてご出席いただいております、第2号委員の今野哲也委員です。篠崎圭一委員です。小倉久美委員です。郷間康久委員です。

続きまして、関係行政機関としてご出席いただいております、第3号委員の齋藤寿委員です。高山誠委員です。高村由総委員に

大竹書記

おかれましては、所用により、欠席となっており、代理の村上交通規制課長補佐に出席いただいております。

幹事自己紹介

続きまして、幹事及び臨時幹事、事務局職員を紹介いたします。まず幹事の紹介をいたします。

都市整備部次長の金田です。環境創造課長の篠原です。農業企画課長の齋藤です。技術監理課長の秋田です。都市計画課長の石澤です。

大竹書記

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。

臨時幹事自己紹介

都市整備部次長都市・地域拠点形成担当の野澤です。

大竹書記

続きまして、事務局職員の紹介をいたします。

職員自己紹介

都市計画グループ係長の高秀です。都市計画グループの高野です。

大竹書記

続きまして、今年度最初の審議会の開催にあたり、金田都市整備部次長より、ご挨拶申し上げます。

金田次長

都市整備部次長の金田でございます。

今年度最初の審議会の開催に当たり、本来は部長の高橋からご挨拶をさせていただくところではありますが、公務の都合により欠席しておりますので、代わりに私から一言ご挨拶をさせていただきます。

本日は、大変お忙しい中、当審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。

委員の皆様におかれましては、日頃から、本市のまちづくりや都市計画行政など市政全般にわたり、多大なるご支援、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本市におきましては、人口減少、少子・超高齢社会にありましても、子どもから高齢者など、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らすことができ、夢や希望が叶うまち「スーパースマー

トシティ」を目指しており、その土台となる「NCC」の実現に向け、様々な事業を展開しております。

その事業の一つであります「ライトライン」のJR宇都宮駅西側延伸につきましては、2030年の開業を目指しているところでありますが、「ライトライン」が走る大通り沿いにおきましては、今後、官民一体となった再開発事業等がますます活発になるなど、市民・事業者・地域団体などの多様な主体との「共創」によって、まちが大きく生まれ変わることが見込まれます。

本日の議案であります池上町地区の「高度利用地区の変更」も、中心市街地におきまして、長年市民の皆様に親しまれてきた商業ビルを建て替え、新たなまちのにぎわいの創出に貢献するものであります。

今後とも、委員の皆様には、本市が目指すまちの実現に向けて、忌憚のないご意見をいただきますよう、お願い申し上げまして、簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

1. 開会
大竹書記

それでは、只今より「第103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。よろしくをお願いいたします。

(挨拶)
長田議長

それでは、只今より、第103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13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、現在の傍聴者は０名、記者の方が２名でございます。 記者の方へ申し上げます。写真やビデオ撮影につきましては、議事に入る前まででお願いします。
(議事録署名委員 の指名)長田議長	続きまして、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、横尾昇剛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。 写真やビデオ撮影については、ここまでにさせていただきたいと思います。
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１件となります。 議案第１号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」については、令和７年４月１０日付、宮都第３３－１号にて市長から諮問があったものでございます。それでは、事務局より説明をお願いいたします。
都市計画課長	はい、議長。それでは、議案第１号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」につきましてご説明いたします。 議案につきましては、先ず、資料の構成をご説明し、議案の詳細につきましては、説明資料でご説明させていただきます。 はじめに、議案第１号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」池上町地区をご覧下さい。 表紙をおめくりいただき、１ページ目は、今回変更を行う「計画書」であります。今回、高度利用地区に新たに指定する池上町地区をゴシック体の太字で記載しております。 ２ページ目は、変更前と変更後を示した「変更対照表」、３ページ目は、「理由書」であります。 ４ページ目は、「総括図」となっており、図面の中央赤色で示

しております場所が、今回高度利用地区の指定を行う地区であります。

5 ページ目は、「計画図」、6 ページ目は、「壁面制限図」であります。それでは、モニターをご覧ください。

ここからはこちらのパワーポイントの資料でご説明いたしますが、A4 横カラー印刷の「説明資料」として同じものをお配りしておりますので、見やすい方をご覧ください。

まず、1 の「都市計画決定・変更の趣旨」であります。紙資料は1 枚おめくりいただいた1 ページ目をご覧ください。

池上町地区におきましては、民間による優良建築物等整備事業の機運が高まっていることから、官民協働による都心部まちづくりを実現するため、高度利用地区を定めようとするものであります。ここで、モニターをご覧ください。

優良建築物等整備事業とは、土地の共同化・高度化を図り、空地を確保しながら耐火建築物を整備するとともに、飲食店や物販店などの「まちの機能」を導入し、安全で快適な都市環境を創出する事業であり、壁面後退や敷地の緑化等の「公共貢献メニュー」を取り入れることにより、事業者に対して、既存建物の除去費や共同施設の整備費等に国と市から補助を行うものであります。

対象区域は「高次都市機能誘導区域」内とし、今後10 年間において、この区域内の交通結節点や、大通り沿線、JR 宇都宮駅西口周辺、二荒山神社周辺、東武宇都宮駅周辺、桜十文字交差点周辺を「重点エリア」に設定し、本市が事業を推進します。

本件は、本市における優良建築物等整備事業の第1 号となるものであり、以前は「丸井宇都宮店」などが入居していた「中村第1 ビル」を解体し、新たに都市型ホテルを整備するものであります。

次に、2 の「地区の位置と現況」についてであります。池上町地区は、JR 宇都宮駅西側の中心市街地であり、県都にふさわしい高次な都市機能の集積や都市の顔としてのにぎわい創出を図る都市拠点内に位置しており、大通りに面し、シンボルロードに近接しております。

この池上町地区を含む大通りを中心とする中心商店街周辺は、「第3 次宇都宮市都市計画マスタープラン」において、市街地再開発事業等による都市機能の更新や土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出といった整備方針を掲げているほか、

「宇都宮市都心部まちづくりプラン」においては、優良建築物等整備事業や市街地再開発事業などによる民間開発への支援、高度利用地区や総合設計制度による容積率の緩和などを行うことで、建築物の敷地等の統合や有効な空地の確保を図り、土地の高度利用やまちの機能の導入、沿道の居心地の良さの向上による安全で快適な都市環境の創出及びウォーカブルな空間の形成に取り組む施策を打ち出しているところであります。

次に、３の「上位計画への位置付け」についてであります。紙資料は２ページ目をご覧ください。

「第６次宇都宮市総合計画改定基本計画」におきましては、都市拠点における市街地再開発事業等の促進による高次で多様な都市機能の集積促進などにより、地域特性を生かした安全で魅力ある拠点の形成に取り組むとしているところであります。

また、「第３次宇都宮市都市計画マスタープラン」におきましては、「土地利用の方針」として、市街地再開発事業などにより土地の高度利用を図りながら、建物の共同化や商業業務施設と公共施設との一体的整備、商業業務機能と調和した都市型の中高層住宅の立地誘導を進めるとしているところであります。

また、「都市整備の方針」として、県都にふさわしい高次な都市機能の集積や都市の顔としてのにぎわい創出を図るため、小規模駐車場など低未利用地等の有効活用を図りながら、市街地再開発事業等による都市機能の更新や複合的で高度な土地利用を促進するとしているところであります。

さらに、「地域整備方針」としては、大通りを中心とする中心商店街周辺や東武宇都宮駅周辺では、市街地再開発事業等による都市機能の更新を推進するとともに、土地の高度利用と合わせたオープンスペースの創出を図るとしているところであります。

最下段の「都心部まちづくりプラン」におきましては、東西都心軸、南北都心軸や拠点エリア等においては、景観形成の誘導・目に映る緑の充実など宇都宮らしい街並みの形成や、都市機能・交通機能の強化に取り組むとしているところであります。

また、大通りと拠点エリア等については、街なかの中心として、人中心の居心地の良いウォーカブルな空間形成や機能強化を重点的に推進するため、まちづくりに貢献する民間開発の促進に取り組むとしているところであります。

次に、４の「都市計画案の内容」であります。紙資料は３ペー

ジ目をご覧ください。

まず、高度利用地区につきましては、先程ご説明いたしました優良建築物等整備事業に関連して、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、池上町地区について高度利用地区を定めるものであります。

下の表をご覧ください。高度利用地区に定める内容をご説明いたします。

区域面積は約0.2ha、容積率の最高限度は750%以下、容積率の最低限度は200%以上、建蔽率の最高限度は70%以下、建築面積の最低限度は200㎡以上、敷地の最低面積は500㎡以上、そして、壁面の位置の制限につきましては、右側の図に示しておりますとおり、北側の「大通り」と西側の「市道2号線」、南側の道路から、それぞれ2m以上の壁面の位置の制限を設けます。

こちらは参考資料として、本件の優良建築物等整備事業の概要となります。紙資料につきましては4ページ目をご覧ください。

先程もご説明いたしましたが、「中村第1ビル」を解体し、地上14階、地下1階の宿泊施設を建築するものであります。なお、地上1階には宿泊者以外にも利用可能なレストランが整備される予定であり、令和10年10月に完成予定と伺っております。

引き続き参考資料として、容積率緩和の要件についてであります。紙資料は5ページ目をご覧ください

本件の優良建築物等整備事業につきましては、表にあります①、②、⑤の要件を満たしておりますことから、表の右側にお示ししております分の容積率を、通常の商業地域の600%に150%を上乗せして750%と設定しているところであります。

最後に、5の「スケジュール」であります。紙資料は6ページ目をご覧ください。

都市計画法第16条に基づく「都市計画素案の縦覧」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7年1月14日から2週間実施しましたところ、縦覧者は0名、意見申出書の提出はございませんでした。また、公述の申し出が無かったため、公聴会は開催しておりません。

その後、都市計画法第17条に基づく「都市計画案の縦覧」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

7年3月12日から2週間実施したところ、縦覧者は2名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で、議案第1号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更」の説明を終わります。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。

佐藤委員

はい。今回高度利用地区となるのは、ほぼ1筆というか、一つの土地だけか。また、申請すれば高度利用地区を本件の両隣や南側に大きく広げることできるのか。

都市計画課長

はい、議長。2筆以上の土地であることが優良建築物等整備事業の要件である。また、今回の事業を進めるに当たり、街区内の他の土地所有者にも説明をさせていただいているが、参加された方はお示しのエリアの土地所有者のみであった。

佐藤委員

近隣については、同じような条件であれば高度利用地区として指定されるのか。

都市計画課長

はい、議長。一定以上の敷地規模であるという要件があるが、これをクリアしていれば、優良建築物等整備事業の活用も高度利用地区の指定も可能であると考えている。

郷間委員

これまでに指定してきた高度利用地区の容積率や建蔽率が資料に掲載されているが、容積率の最低限度はどの地区も同じである一方、容積率の最高限度は800%を超えているところもあれば500%のところもある。この設定の仕方はどのように設定しているのか。今回は建蔽率を70%としているが、敷地が狭いからなのか、地区が広ければ建蔽率は小さくなるのか。高度利用地区の一覧表から見える今回の池上町地区の特徴を説明していただきたい。

都市計画課長

はい、議長。資料5ページ目に高度利用地区における容積率緩和の要件を掲載している。まず①の建蔽率の低減は必須要件となっており、今回は商業地域で通常の建蔽率が80%のところを1

0%マイナスし、70%とすることで、容積率を50%緩和している。また、同じく必須要件である壁面の制限と敷地の緑化についても、それぞれ50%ずつ容積率が緩和されており、もともとの600%の容積率に合計150%を足している。

これらのどの要件を採用するかは、これまでの高度利用地区でそれぞれ異なっているため、容積率の最高限度に違いが出てくる。最終的には事業者の意志により計画される内容であり、各地区の状況等を踏まえて変更している。

郷間委員

市の方で一定の高度利用地区を設定する場合の規定があり、その範囲内で事業者が容積率を決めるのかと思ったが、あくまで造りたい建築物を事前に提出いただいて、それに合わせる形で容積率と建蔽率を決めていくということか。事業者が奇抜な建物を造ろうとした場合などでも、事業者主体で定める数値が変わるということでしょうか。

都市計画課長

はい、議長。緩和できる容積率は、商業地域においては最大で「900%」又は「指定容積率の1.5倍」のいずれか小さい数値という上限がある。上限の範囲内で、事業者が緩和の諸条件の中から選んで容積率を上乗せしていくものであり、事業者の意向を踏まえて数値を決めている。

郷間委員

容積率の上限がそもそもあって、その範囲の中で事業者の提案を踏まえて決めているという前提があり、いっぱいいっぱいの制限で建築しようとしているのか、セットバックや緑化など努力をしているのか、それを見て審議会として判断するのがよいかと思って質問させていただいたものである。

山中委員

はい、議長。今回は優良建築物等整備事業の第1号ということで、非常に期待している。

緑化率10%以上が容積率緩和の要件の一つとなっており、イメージ図によるとセットバックをしたところに植栽があるように見えるが、そのほかに屋上などが緑化されているのか。どのくらいの緑化率・面積になるのか。

また、いわゆる再開発事業において、分譲マンションや商業施設で完売しているものもあるが、今回は駅周辺ではなく、池上町

地区にホテルとの計画である。国や市からの補助金も入る中で、事業の採算性はいかがか。ホテル事業者から実際に引き合いが来ているかなど、状況について教えていただきたい。

事務局

はい、議長。緑化率については、建物のイメージ図では前面しか見えないが、区画の後ろ側にも緑地帯を設けており、約10%を少し超える緑化率となることを確認している。また、本件のホテルについては、事業性が確認できている。

山中委員

はい。せっかく建物を建てたがテナントがないということでは、いかがかと思ったが。

長田議長

建物のイメージ図の上の方にホテルブランド名も入っているので、そのホテルが入ることで決まっていると推測できる。

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、「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1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。

横尾委員

はい、議長。答申については異存ありませんが、今後に向けての意見として、中心市街地においてはこれからも再開発事業や優良建築物等整備事業が活用され、いろいろな容積率緩和の要件が適用されていくと思うが、容積率を上げるとエネルギー消費量が増えていく傾向がある。

容積率緩和の要件には「環境負荷の低減」というメニューが出ているが、25%の緩和は微々たるものであり、事業者はあまり関心を持たず、違うメニューによる緩和を狙ってくるかと思う。

「環境負荷の低減」として求めるレベルを段階的に上げていくこともあるかと思うが、今は制度の導入初期であるため、まずは事業者に関心を持ってもらうのも分かるが、この条件のまま大き

い建物がどんどん増えると、あまり省エネ仕様ではない建物に対して容積率がどんどん緩和されていくのではないかと懸念される。

「建蔽率の低減」と「壁面の位置の制限」もダブルカウント的な部分があると思う。建蔽率を下げるのと壁面を後退させるのは結果として、建物としては同じことをやっているのではないか。100%の上乗せ分を建蔽率と壁面で50:50で案分したという考えもあるかもしれないが、今後、宇都宮がより魅力的なまち、環境にもよいまちを目指すのであれば、制度的にも後押しする上で、順次見直していくと良いと思う。

海外の事例になってしまうが、カナダのバンクーバーではサステナブルゾーニングという地区を指定して、建築物の性能についてこれ以上というのを義務化している。20年前から始まっている制度であるので、宇都宮市もそういったものを都市計画のゾーニングの中で考える時期に来ているかと思う。

長田議長

市は貴重な御意見として受け止め、今後の参考にしていただければと思う。

3. その他

長田議長

それでは、その他に移りたいと思います。

本日は、事務局より1件報告事項がありますので、説明をお願いします。

事務局

はい、議長。共創によるまちづくりに向けた都市計画制度の活用について報告させていただきます。

右上に「報告資料」と記載の手元の資料又はスクリーンをご覧ください。

本市におきましては、うるま市との友好都市連携をはじめとした、企業との包括連携協定や、大学やスポーツ関係団体、民間事業者等との連携により産・学・官・民の多様な主体がそれぞれの「強み」を共有し、その「強み」を生かしたまちづくりに取り組むため、令和6年度は『共創元年』として、大きな一歩を踏み出したところであり、市民や事業者、地域団体など多様な主体が連携し、市民サービスの向上や新しい価値の創造を目指す「共創のまちづくり」を推進しています。

また、都市計画マスタープランにおきましても、まちづくりの

基本的な進め方として「市民参画によるまちづくりを掲げており、市民や事業者の皆様などの多様な担い手に参画いただきながらまちづくりを進めることとしております。

共創のまちづくりに向けた都市計画分野での1つ目の取組として、官民協働による都心部のまちづくりです。

令和5年度に「宮のまちナカXサイト」を始動し、先ほどの議事の優建への支援など魅力ある都心部の形成に取り組むとともに、2つ目の取組として、地域住民や民間事業者の申出を踏まえ、現在37地区において、地区の特性に応じた地区計画を活用したまちづくりを実施し、NCCの形成に寄与しております。

3つ目の取組として、ダントー工場跡地で初めて活用した、都市計画提案制度についてです。

都市計画提案制度は、土地所有者等が、都市計画マスタープランなど都市計画の基本的な方針を除く全ての都市計画について、地方公共団体に提案が可能である制度で、提案の要件は、「0.5ha以上の一段の土地」かつ「土地所有者等の3分の2以上の同意」が必要となりますが、地域の皆様などによる自主的なまちづくりを推進していくため、今後、都市計画提案制度の更なる活用を推進していきたいと考えております。

提案のイメージとしては、土地の所有者が、地域の活性化に貢献する施設の立地など新たな利用がしたい場合などにおいて、地区計画や用途地域の変更、また市街化区域への編入などの都市計画について、地方公共団体に提案できる制度になります。

なお、提案の実現に当たっては、区域内の他の土地所有者の同意や、上位計画との整合、周辺住民への説明などが必要となります。

こちらは、ダントー工場跡地における都市計画提案制度の活用ですが、土地の所有者から、用途地域の変更と地区計画に関して、提案を受け、都市計画マスタープラン等における拠点形成の考え方と整合していることから、昨年3月に都市計画決定・変更を行いました。

今後、都市計画提案制度の活用が想定されるエリアですが、昨年度の都市計画マスタープランを一部見直し「交通結節点周辺の拠点」に位置付けました、市街化調整区域のライトライン停留場周辺である「飛山城跡停留場」や「清陵高校前停留場」の周辺が想定されます。

上位計画である都市マスにおいて、地域振興等に資する土地利用を図るとしております。

また、宇都宮インターチェンジ周辺におきましては、交通の結節点として基盤の整備が進められてきておりますが、長年にわたり低利用の状況となっており、広域道路交通の結節性や観光拠点との近接性などの立地特性を生かした土地利用の誘導が求められているところです。

上位計画である都市計画マスタープランにおいては、地域活性化に資する交流機能の配置など計画的な土地利用を誘導することとしており、NCC形成ビジョンにおいては、市北西部地域の活性化に資する、交流人口の増加につながる都市機能の誘導を図ることとしております。

また、次のスライドは参考となりますが、都市計画提案制度の流れになります。

土地の所有者からの提案を受け付けた後は、「都市計画提案制度評価委員会」において決定・変更の判断を行い、計画提案を採択する場合と計画提案を不採択する場合で、記載の流れで進めることとなります。

最後になりますが、市民・事業者との連携による都市計画制度の更なる活用など引き続き、多様な主体との共創によるまちづくりを進めてまいります。以上で報告を終わります。

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。

横尾委員

はい、議長。都市計画提案制度は、地域住民が主体的に提案することを後押しする制度として非常に良いと思っている。

先程の話と重なるが、提案を評価する際に、なるべく環境へのインパクトが少ないような、場合によってはより環境を良くする提案を高く評価するというような観点は入っているのか。

事務局

はい、議長。評価委員会における判断基準は大きく5つあるが、その中に「周辺環境への影響への配慮」という項目がある。

横尾委員

周辺環境というのも重要な側面であるが、大きな建物ができるとそれと同時に消費エネルギーやCO₂排出量が増えていくの

で、まっさらなエリアを開発するのであれば、CO₂排出量を低減するような取組に対してインセンティブを与えるという考えもあると思う。

今後の整理の中で、事業者にも環境に対しても関心を持ってもらえるよう、提案の評価の視点に入れられたら良いと思う。

事務局

事業自体の環境への配慮についての視点であると思うが、ほかの評価項目の中に「関係機関との連携」も入っているので、その辺りでより環境がよくなるような提案を評価していければと思う。

今野委員

はい、議長。0.5ha以上の一団の土地かつ土地所有者の3分の2以上の同意が必要であるとのことであるが、この「3分の2以上」とは土地所有者の人数なのか、面積の持ち分なのか。

事務局

はい、議長。土地所有者の人数である。

今野委員

住民の皆様等の自主的なまちづくりの推進とあるが、この要件や手続を見ると、実際にはプロ、コンサル会社以外にはできないのではないか。例えば地域の方がまちを活性化したいと自治会単位で相談に来た場合、市としてアドバイスをするなど、支援の窓口はあるのか。

事務局

はい、議長。市としても制度の説明など、支援・バックアップしていきたいと考えている。

長田議長

他にございませんか。よろしいでしょうか。

それでは、その他に委員の皆様から何かございますか。

佐藤委員

はい、議長。一点よろしいでしょうか。

高度利用地区についてですが、あくまで事業者からの申出によって指定するものであって、用途地域や防火指定のように、行政がエリアを決めるものではなく、先程説明のあった都市計画提案制度の一部のようなものなのか。

事務局

はい、議長。委員御意見のとおり、事業者が事業をやりたいと

考える際に、金銭的な補助を受ける手法が市街地再開発事業であり、再開発事業を行う場合は、高度利用地区の指定が要件となる。

そのことから、市が特定の街区に面的に高度利用地区として指定するものではなく、あくまで事業を行う場所へ事業者からの相談や申出を踏まえ決定している。

また、都市計画提案制度では0.5ha以上という面積要件があるため、大きな土地が少ない中心市街地においては、都市計画提案制度ではなく、相談や申出を踏まえ手続を進めている。

佐藤委員

高度利用地区として指定されず小さな土地が残ってしまったり、虫食い状に地区が分散してしまったりすることもあるのか。

事務局

高度利用地区のそもそもの趣旨として、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模な建物を抑制するという考えのため、市としては、事業地周辺の土地所有者にも賛同いただけるように働きかけるよう、事業者に対して指導をしている。ただし、土地を持っている方で賛同したくない方に強制できるような制度ではないため、配慮しながら手続を進めている。

長田議長

はい、その他に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。

事務局

ございません。

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。

4. 閉会
大竹書記

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につきましては、詳しい日程等が固まり次第、改めて会議開催通知にてお知らせさせていただきます。

それでは、以上をもちまして「第103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。