

第 1 0 1 回宇都宮市都市計画審議会議事録

令和 6 年 1 1 月 1 3 日（水）

午前 1 0 時 0 0 分～

宇都宮市役所 1 4 A 会議室

出席委員	1 号委員 尾畑 慧 委員，神原 敦子委員，佐藤 有俊委員， 市川 舞 委員，長田 哲平委員，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 阿部 恒久委員，若林 勝也委員（代理）（2 名） （計 1 2 名）
欠席委員	横尾 昇剛委員，金柿 説生委員，松本 茂 委員（3 名）
幹事	高橋 裕司幹事（都市整備部長）， 川上 治美幹事（都市整備部次長）， 武田 勝行幹事（環境創造課長）， 宇賀神 勤幹事（農業企画課長）（代理）， 石澤 裕一幹事（都市計画課長）（5 名）
臨時幹事	齋藤 隆保臨時幹事（下水道管理課長）（1 名）
欠席幹事	桑久保 佳宏幹事（技術監理課長）（1 名）
事務局	毛塚 真人書記，高秀 賢史書記，高野 浩樹書記， 高橋 慧 書記，松本 大輝書記（5 名）

毛塚書記	それでは定刻となりましたので、第１０１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、都市計画課の毛塚でございます。よろしくお願いいたします。
(臨時幹事紹介) 毛塚書記	まず、本日の審議に当たりまして、臨時幹事の下水道管理課齋藤課長が出席しておりますのでご報告いたします。
１．開会 毛塚書記	それでは、ただいまより第１０１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。よろしくお願いいたします。
(挨拶) 長田議長	それでは、ただいまより、第１０１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１２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、現在記者の方が１名でございます。

(議事録署名委員の指名)
長田議長

審議の公開に際し、傍聴者の方へ申し上げます。お手元の「傍聴要領」に記載してあることをよくお読みになって、審議の進行にご協力ください。

また、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。

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、市川舞委員と山中昌幸委員のお二人を指名したいと思います。よろしくお願いいたします。

2. 議事
長田議長
(議案第1号)

それでは、議案に移らせていただきます。本日は、議案が3件となります。

まず、議案第1号「宇都宮都市計画生産緑地地区の変更」については、令和6年10月22日付け、宮都第507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、議案第1号について、事務局より説明をお願いいたします。

石澤幹事

それでは、議案第1号「宇都宮都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、ご説明いたします。

議案書の表紙をおめくりください。1ページ目は今回変更を行う生産緑地地区の「計画書」であります。今回、土地所有者からの申出に基づき、新たに4か所「生産緑地地区」を追加するため、都市計画の変更を行うものであります。詳細につきましては、後程「説明資料1」にてご説明いたします。次に、2ページ目は「新旧対照表」であります。こちら、詳細につきましては「説明資料1」にてご説明いたします。3ページ目は「総括図」、4ページ目から7ページ目は「計画図」となっており、赤く塗り潰した場所が、今回決定する場所であります。

それでは、右上に「説明資料1」と記載のありますA3カラーの資料をご覧ください。

まず、1の「生産緑地地区を都市計画変更する背景」ですが、市街化区域内の農地を取り巻く環境につきましては、これまで、人口増加や社会経済の発展を見据え「宅地化すべきもの」とされてきましたが、国の都市農業振興基本計画等におきまし

て、「都市にあるべきもの」へ転換されました。

本市におきましては、今後、人口が減少する中、着実にNCCの形成を推進するため、立地適正化計画における居住誘導区域内におきましては、居住を誘導し良好な居住環境の維持に向け、生活の質の向上を図るとともに、居住誘導区域外におきましては、地域特性に応じながら、都市農地を保全することで、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る必要があります。

次に、2の「生産緑地地区を都市計画変更する目的」ですが、右側のグラフにありますとおり、本市の都市農地は毎年減少が続いておりますことから、緑豊かな都市環境の形成や都市における貴重な緑空間の保全等に向け、NCCのまちづくりと連携しながら、居住誘導区域外の都市農地が有する環境保全や防災など多様な機能を、早期かつ確実に発揮させるため、新たに「生産緑地地区」を4か所追加するものであります。

「生産緑地地区」の指定につきましては、四角囲みにありますように、土地所有者からの申出に基づき、面積要件や接道要件などの本市の指定要件等と照合して適当と判断される場合に、「生産緑地地区」に指定する都市計画の手続を行うものであります。下段には、参考といたしまして、「活用イメージ」を記載しております。

次に、3の「上位計画の位置付け」ですが、「宇都宮市都市計画マスタープラン」におきまして、緑豊かな都市環境の形成や都市における貴重な緑空間の保全・創出等のため、NCCなどのまちづくりと連携しながら、都市農地の保全・活用に向けた仕組み等の検討を位置付けております。

また、「食料・農業・農村基本計画後期計画」におきましては、NCCの実現に向けた都市計画と連携を図りながら、都市農業の継続と都市農地の有する機能の発揮に取り組むため、都市農業振興を位置付けております。

次に、4の「生産緑地地区の変更」ですが、表に記載のありますとおり、野沢町に2か所、鶴田町に1か所、富士見町に1か所、計4か所で約2.34ヘクタールの土地を、新たに「生産緑地地区」として追加するものであります。

今回の追加に伴い、昨年度までに都市計画変更しました「生産緑地地区」5か所と合わせ、合計約4.11ヘクタールの土地が「生産緑地地区」となります。

裏面をご覧ください。左側が「生産緑地地区」の位置を示す「総括図」ですが、図面上の赤い線で囲まれた4か所が、今回追加する区域であります。

右側は、「計画図」ですが、「名称」、「位置」、「面積」は、記載のとおりであります。なお、「計画図」(1)の区域の一部が白抜きになっている場所がありますが、所有者専用の道路となっており、農業形態がないことから、一部除外しております。

ここで、前の画面をご覧ください。こちらは、今回追加する区域の航空写真となっており、赤い色で着色されている場所が、今回追加する区域であります。

「説明資料1」の表面にお戻りください。最後に、5の「スケジュール」ですが、都市計画手続の経過といたしまして、変更する都市計画の素案を作成し、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、令和6年8月5日から2週間縦覧を実施したところ、縦覧者が1名おりましたが、意見申出書の提出はありませんでした。また、公述希望がなかったため、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10月7日から2週間実施いたしましたところ、縦覧者が1名おりましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で、議案第1号「宇都宮都市計画生産緑地地区の変更」に関する説明を終わります。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。

はい、佐藤委員お願いいたします。

佐藤委員

はい。素朴な疑問で申し訳ないのですが、これは居住誘導区域は除くのですか。それ以外に用途地域で、ここしか入れてはだめとか、そういった規制とかはあるのでしょうか。

また小規模な地区計画のように、市の方で線を引いてここしか生産緑地はできないよというような、そういったものがあるのか教えていただきたいのですが。

長田議長

はい、事務局お願いいたします。

石澤幹事	はい、議長。ただいまのご質問で、市街化区域の用途地域の指定によって制限されている要件はございません。 また、面積要件につきましては、農地面積が500平方メートル以上ということが要件となっております。
佐藤委員	資料の地図では分からないのですが、商業地域とか近隣商業地域も居住誘導区域になっているのでしょうか。道路の周りに線を引いたのは分かるのですけれども。
長田議長	はい、事務局いかがでしょう。
高秀書記	目の前のモニターをご覧いただきたいのですが、こちらに居住誘導区域内と区域外を示しており、この野沢町のところについては、居住誘導区域はオレンジで示してあるところから西側で、区域内のエリアは生産緑地地区の指定ができないこととなっております。居住誘導区域外につきましては、このオレンジの線から東側で、色が着いているところまでが市街化区域となっておりますので、この範囲内で要件を満たせば指定ができるという運用を行っているところでございます。 居住誘導区域外に商業地域はございません。以上でございます。
長田議長	よろしいですか。
佐藤委員	はい、分かりました。
長田議長	はい、ありがとうございます。ほかいかがでございましょうか。 はい、山中委員お願いいたします。
山中委員	指定された後の維持管理について少し心配かなと思って聞くのですけれども、現在、市街化調整区域でも農業の後継者や耕作放棄地とか、結構問題になっているところではありますが、今回は市街化区域で、更に写真や地図を見ますと、周りにはもう住宅地もかなりあると、そういう中に結構広い面積で生産緑地地区が指定されるということになります。 当然、所有者は税の減免とかある中で、一方では農地をきちっ

と維持管理していかなければならない。それも30年とか結構長期間で管理しなくてはならないというところがありまして、先程の問題点と重ね合わせたときに、今回の指定に当たって、どの程度その辺りを所有者に確認なりお願いしているのかというところについて、教えていただければと。

長田議長

はい、事務局お願いいたします。

高秀書記

はい。まず指定後の確認なのですけれども、年に1回農地パトロールということで、農業をしているかを確認しているところですよ。

また、継続性というところがポイントになっておりますので、生産緑地に指定する要件の一つとして、60歳以上の方の場合は後継者を指名することが入ってございますので、そういったもので継続性を担保しているところでございます。以上でございます。

山中委員

分かりました。

長田議長

はい、よろしいでしょうか。ほかいかがでございましょうか。
はい、神原委員お願いいたします。

神原委員

先程の質問と似たようなことなのですけれども、これだけ住宅地化されている中に農地ということになりますと、例えば農薬散布への規制とか対応とか、周辺住民への説明ですとか、そういったことがどうなっているのか教えていただきたい。

長田議長

はい、事務局お願いいたします。

高秀書記

はい。周辺住民の方への説明につきましては、この都市計画の手続のときに縦覧をさせていただきまして、周知しているところでございます。また農薬等につきましても、土地の所有者の方が、撒くときには周辺の住民の方に周知しているという話は聞いたことがあるところでございます。以上でございます。

長田議長

はい、神原委員よろしいですか。

神原委員	そうですね、今後農地をやられる方と、周辺の住民の方とでトラブルがないかということが気になりましたので、引き続き、お願いします。
長田議長	ほかいかがでしょうか。 はい、市川委員お願いいたします。
市川委員	お尋ねしたいのですけれども、これは以前、なかなか手を挙げる方がいないということで課題になっていたところが、4か所増えたということで、何か市民の方へのアプローチがあったのかなと思うのですけれども、何かあったのかなということ。 あと、実際の活用のイメージで、6枚写真を資料に載せていただいておりますけれども、このような地域に農地を開くような取組がもし既に展開されていまして、教えていただきたいなと思います。
長田議長	はい、事務局お願いいたします。
高秀書記	はい。一点目の周知につきましては、今年の3月下旬頃に居住誘導区域外に500平方メートル以上の農地をお持ちの方に、こういった生産緑地制度がありますという周知をさせていただいた結果、今年の4件の増の結果につながったものだと考えております。 また、いろいろな活用方法につきましては、資料の中ですとオープンスペースの提供は生産緑地の指定の要件の中に入っておりますので、協力していただけるというお話はいただいております。また、小学校の教育の場としての活用につきましては、今後、農家さんと話し合いながら、地域に根ざした都市農地になればと考えておりますので、引き続き、都市農業を振興している部署と連携して取り組んでいきたいと考えております。以上です。
市川委員	ありがとうございます。自然が豊かなところが宇都宮市のアピールポイントでもあるのかなと思うのですけれども、自然があることに子どもが気付かないということもあったりするので、何か「こういう場があるよ」というようなアピールがしていけるとよいかと思いました。ありがとうございます。

長田議長

はい、ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。
はい、郷間委員お願いいたします。

郷間委員

一点だけ教えていただきたいのですが、今、市川委員がおっしゃったことを受けてなのですが、もっとこういう都市環境を良好な形で作っていくという方針が定まっているわけですので、増えていけばいいなという気持ちは非常に高く持つのですが、「説明資料1」の表面左側の「都市農地の現状」というグラフによると、約3～4パーセントずつ年間落ちていっているという現状で、令和3年が約400ヘクタールということになるのですが、今回4か所が生産緑地として加わって、合計が4.11ヘクタールということで、100分の1が現状で、なるべく生産緑地という制度で都市環境を市街化区域に整えていこう、増やしていこうという方針のもとで100分の1というのが現状なわけですけど、今後、目標として、宇都宮市としては、どの程度まで都市農地を広げるのか、面積の目安とかは考え方としてあるのか、又は面積にこだわらず、地域環境に必要な都市農地を、密集度とか、近隣に公園がないとか、そういうふうなところで自然と触れ合う機会がないエリアには増やしていこうという方針なのか、今後に向けてのお考えを確認したいと思います。よろしくお願いします。

長田議長

はい、事務局お願いいたします。

高秀書記

はい。まず市街化区域の農地面積ですが、こちらのグラフには居住誘導区域内と居住誘導区域外の農地が両方入っておりまして、区域外につきましては、約200ヘクタールくらいの農地がございます。今回、約4ヘクタールというところで、居住誘導区域外の農地の大体2パーセントくらいが指定されてきているという状況なのですけれども、生産緑地制度を導入して3年目になりまして、制度を知ってもらうために、今回発送等を行っているというところで、まず申出で、というところが現状でございます。

目標等につきましては、今後の指定状況も見ながら、密集度も含めて検討はしていきたいと考えております。また目標値は定めていないのですが、「うつのみや生きものつながりプラン」などの計画においても、都市農地の保全・活用を構成事業として位置付けて、農地農村環境保全の推進に取り組んでいるところでござ

	います。以上でございます。
長田議長	はい、よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。 はい、尾畑委員お願いいたします。
尾畑委員	今回の生産緑地の地区の形状と現況の形状が必ずしも合致していないように見受けられるのですが、現状等を確認した上で、これがふさわしいということになっているという理解でよろしいでしょうか。
長田議長	はい、事務局お願いいたします。
高秀書記	はい。こちらは現状を確認して生産緑地を指定しているところでございます。以上でございます。
長田議長	はい、よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。 それでは、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号につきまして、「原案どおり異存なし」とすることでご異議ございませんでしょうか。
各委員	《異議なし》
長田議長	ありがとうございます。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。
(議案第2号)	それでは、次の議案に移りたいと思います。 議案第2号「宇都宮都市計画下水道の変更」については、令和6年10月22日付け、宮都第508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、議案第2号について、事務局より説明をお願いいたします。
石澤幹事	はい、議長。それでは、議案第2号「宇都宮都市計画下水道の変更」につきまして、ご説明いたします。 議案書の表紙をおめくりください。1ページ目は、今回変更を

行う下水道の「計画書」であります。変更点でありますが、2ページ目の「新旧対照表」をご覧ください。宇都宮都市計画に定めます「宇都宮市公共下水道」の「2. 排水区域」の変更及び「3. 下水管渠」の「吐口」を新設するものであります。詳細につきましては、後程「説明資料2」にてご説明いたします。次に、3ページ目につきましては、「変更理由書」であります。こちらの詳細につきましても、「説明資料2」にてご説明いたします。4ページ目は汚水と雨水の排水区域を重ね合わせた「総括図」、5ページ目、6ページ目は汚水と雨水の排水区域を示した「総括図」、7ページ目は排水区域の「計画図」、8ページ目は汚水処理区域の「計画図」、9ページ目は雨水処理区域の「計画図」、10ページ目は下水管渠の「計画図」となっております。11ページ目から13ページ目は「参考図」として「排水区域」、「汚水」、「雨水」の「総括図」の「新旧対照図」、14ページ目から17ページ目はそれぞれの「計画図」の「新旧対照」であります。詳細につきましては、「説明資料2」にてご説明いたします。

それでは、右上に「説明資料2」と記載のありますA3カラーの資料をご覧ください。まず、1の「都市計画変更の趣旨」であります。宇都宮市の公共下水道につきましては、昭和33年3月に都市計画決定した後、安全で快適な都市環境の形成を目指し、効率的・効果的な下水道の整備を進めているところであります。

そのような中、まず、(1)の「排水区域の変更について」であります。令和6年3月に「工業専用地域」から「第2種住居地域」に用途地域を変更しました下岡本町地内の土地、ダントー工場跡地等につきまして、今後の土地利用を勘案し、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質保全を図るため、排水区域に追加するものであります。

また、(2)の「下水管渠の変更について」であります。川田水再生センターに新たに整備する汚水処理施設における処理水の放流につきましては、既存の吐口に接続する場合はポンプ施設が必要となりますが、隣接する水路に吐口を新設する場合は、自然流下での放流が可能ですことから、川田水再生センターの更なる強靱化を図るため、下水管渠に「吐口 処6」を追加するものであります。

次に、2の「変更する都市計画の内容」であります。 (1)

「排水区域」につきましては、右上段「新旧対照計画図」の赤枠で囲まれた区域約14ヘクタールを追加するものであります。また、(2)「下水管渠」につきましては、右下段「新旧対照計画図」の赤字で記載した管径1.5m、延長約10mの「吐口 処6」を新設するものであります。

最後に、3の「スケジュール」であります。都市計画の経緯の経過といたしまして、変更する都市計画の素案を作成し、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、令和6年7月8日から2週間縦覧を実施したところ、縦覧者が1名おりましたが、意見申出書の提出はありませんでした。また、公述希望がなかったため、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10月7日から2週間実施いたしましたところ、縦覧者が1名おりましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で、議案第2号「宇都宮都市計画下水道の変更」に関する説明を終わります。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。
はい、尾畑委員お願いいたします。

尾畑委員

下水道の変更についてのご質問になりますが、既存の吐口に接続する場合というのは、この「新旧対照計画図」の「処2」と記載されているものになるのでしょうか。

長田議長

はい、事務局いかがでしょうか。既存の吐き出し口はどこかという話ですね。

高秀書記

はい。既存は「処2」が都市計画決定されておまして、そちらに接続する場合はポンプが必要になってしまうということもありまして、今回新たに「処6」を追加するものでございます。以上でございます。

尾畑委員

もう一点ご質問ですが、そうしますと、基本的にはいずれにしても同じ水路に排水するという理解でよろしいですか。

長田議長

はい、事務局お願いいたします。

高秀書記

今の既存の「処2」の吐き出しについては、直接田川に放流されておりまして、今回新たに設置する「処6」につきましては、農業用排水路に一旦落としてから田川に放流するという形になります。以上でございます。

尾畑委員

ありがとうございます。

長田議長

はい、よろしいでしょうか。ほかはいかがでございましょうか。
はい、神原委員お願いいたします。

神原委員

岡本地区のダントー跡地ですけれども、雨水処理区域ということで水の計算をされていると思うのですけれども、これから細かくこの地域がどのようなのか計画があると思うのですが、例えば全体が舗装面になるですとか、あるいは舗装されずになるべく浸透するような部分をたくさん残すですとか、そういった計画の仕方によって雨水がどう流れていくかわ変わってくると思うのですけれども、今年もかなり豪雨のときに、うちの近所でも「こんなところがこんなに水が増えるのか」というようなところがあり、洪水になったりしまして、水に関してはちょっと注意が必要かなと考えているので、その辺どのようにお考えか教えてください。

長田議長

はい、事務局お願いいたします。

石澤幹事

ただいまダントー跡地につきましては、事業者の方で開発の事前申し出書の作成を行っている伺っておりまして、開発の基準におきましては、今回分譲エリアと商業エリアがございしますが、それぞれ雨水の処理を行う計画で、今、書類の方を進めているというふうに伺っております。住宅地につきましては、調整池を作った後、そこに区域内の水を一旦流入させた後に排水し、商業につきましても同じく、雨水を調整した後に排水するという計画で進めていると事業者から伺っているところでございます。以上でございます。

長田議長

はい、よろしいでしょうか。ほかございませんでしょうか。

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2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2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。

(議案第3号)

それでは、次の議案に移りたいと思います。

議案第3号「宇都宮都市計画地区計画の決定」については、令和6年10月22日付け、宮都第509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、議案第3号について、事務局より説明をお願いいたします。

石澤課長

はい、議長。それでは、議案第3号「宇都宮都市計画地区計画の決定」にらつかニュータウン地区計画」につきまして、ご説明いたします。

議案書の表紙をおめくりください。1ページ目、2ページ目は、今回決定を行う「にらつかニュータウン地区計画」の「計画書」であります。1ページの上から名称、位置、面積などを記載しております。詳細につきましては、後程「説明資料3」にてご説明いたします。3ページ目は、地区計画を定める「理由書」であります。こちらにつきましても、「説明資料3」にてご説明いたします。4ページ目は、「総括図」となっており、中央の赤の実線で囲まれているところが本区域であります。続きまして、5ページ目が「計画図」、6ページ目が道路や公園などの「地区施設図」であります。詳細は、「説明資料3」にてご説明いたします。

それでは、右上に「説明資料3」と記載のありますA3カラーの資料をご覧ください。

まず、1の「地区計画の決定理由」であります。本市におきましては、NCCの形成に向けまして、市街化調整区域におきましても、地域拠点や小学校を中心とした地域の活力やコミュニティの維持を図るため、地区計画制度を活用したまちづくりを

促進しております。国本地域拠点周辺におきましては、地域拠点を中心とした地域の活力や地域コミュニティの維持を目指し、道路や公園、宅地を計画的に整備するとともに、将来におきましても、周辺の自然環境と調和した、ゆとりある良好な居住環境が維持・形成されるよう、「にらつかニュータウン地区計画」を都市計画に定めるものであります。

次に、2の「地区の概要と位置図」であります。本地区は、JR宇都宮駅より北西に約7.7キロメートル、周辺には、国本地区市民センターや国本中央小学校、国本中学校が立地している地域であり、今回、面積約0.7ヘクタールの区域を地区計画に定めるものであります。

ここで、前の画面をご覧ください。こちらは、国本地域拠点における地区計画制度の運用区域と計画区域の位置との関係を示した図面になります。

「説明資料3」にお戻りください。右側3の「地区計画の概要」であります。 「土地利用の方針」につきましては、道路や公園、宅地の計画的な整備により、ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保するとともに、周辺の自然環境との調和や環境負荷の少ないまちづくりに向けて、緑豊かな住宅地の形成を目指すものであります。

「地区施設の配置及び規模」であります。本計画では、区域内に設置する道路や公園を地区施設に定め、計画的に整備することとしております。前の画面をご覧ください。「地区施設の詳細」であります。本計画で整備する道路につきましては、本区域の東側を南北に通る幅員6メートルの「市道578号線」を区域に含めるとともに、区域内に幅員6メートルの区画道路を整備することで、安全に利用しやすい道路を計画しております。また、街区公園につきましては、約220平方メートルのコミュニティ形成につながるような公園を計画しております。

本計画による宅地数は、既存の宅地1区画を含む16区画を計画しております。

「説明資料3」にお戻りいただき、裏面をご覧ください。4の「地区整備計画における建築物等に関する事項について」であります。地区計画区域内におきまして、良好な住宅地を形成し、維持していくため、建築物等に関する制限をきめ細かく定めるものであります。まず、「建築物等の用途の制限」であります。

周辺環境と調和したゆとりある住宅地を確保するため、建物の用途を制限するものであります。制限内容といたしましては、表の右側にありますとおり、一戸建住宅や、日用品店舗等を兼ねる併用住宅を建築することができます。次に、「容積率・建ぺい率の最高限度」であります。良好な環境を創出するため、市街化区域の「第1種低層住居専用地域」並みの容積率80%、建ぺい率50%としております。次に、「建築物の敷地面積の最低限度」であります。適正な規模の敷地を確保し、居住環境の向上を図るため、敷地面積の最低限度を230平方メートルとしております。次に、「壁面等の位置の制限」であります。道路境界及び隣地境界から建築物の壁面までを、1メートル以上セットバックするよう定めるものであります。次に、「建築物等の高さの制限」であります。建築物等の高さの最高限度を10メートル以下と制限するとともに、地下を除く階数を2階以下としております。また、道路斜線及び北側斜線につきましても制限を設けております。次に、「建築物等の形態又は意匠の制限」であります。落ち着いた街並みを確保するため、原色を避け、落ち着いた色調といたします。次に、「垣又はさくの構造の制限」であります。宅地内の緑化の推進や、開放感のある景観を確保するため、道路や隣地に面する部分につきましては、原則2メートル以下の生垣又は1.6メートル以下の透視可能なフェンスとするよう制限を定めております。

最後に、5の「スケジュール」であります。都市計画手続の経過といたしまして、決定する都市計画の素案を作成し、都市計画法第16条に基づく都市計画素案の縦覧を令和6年8月13日から2週間実施したところ、縦覧者及び意見申出書の提出はありませんでした。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お知らせしながら令和6年10月7日から2週間実施したところ、縦覧者が1名おりましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で議案第3号「宇都宮都市計画地区計画の決定 につかニュータウン地区計画」に関する説明を終わります。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。

	はい、佐藤委員お願いいたします。
佐藤委員	地区計画の中で、既存の建物は何パーセント以内とか何パーセント以上とか、そういった規制みたいなものがあるのでしょうか。
長田議長	はい、事務局お願いいたします。
高秀書記	はい。そういった要件はございません。ただ、地区計画に既存の建物を入れますと、新たな地区整備計画として今回定めた内容が全て、今後、建て替えるときなどに適用になるところでございます。以上でございます。
長田議長	はい。ほかにございませんか。 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3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3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。
3. その他 長田議長	続きまして、その他に移りたいと思います。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。
高秀書記	ございません。
長田議長	特にないようであれば、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すございました。 それでは、事務局にお返しします。
4. 閉会 毛塚書記	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ですが、令和7年1月の開催を予定しております。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１０１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。