

第 1 0 7 回宇都宮市都市計画審議会議事録

令和 8 年 8 月 3 日（月）
午後 1 時 0 0 分～ 2 時 2 5 分
宇都宮市役所 1 4 A 会議室

出席委員

1号委員
竹田進之介 委員, 石川 和輝 委員, 高城 英子 委員,
市川 舞 委員, 佐藤 有俊 委員, 長田 哲平 委員,
金柿 説生 委員, 高橋 功 委員 (8名)

2号委員
今野 哲也 委員, 篠崎 圭一 委員, 秋成 大 委員,
高橋 英樹 委員 (4名)

3号委員
渡辺 憲司 委員, 高山 誠 委員, 角山 弘 委員 (3名)

(計15名)

幹事

室井 君夫 幹事(都市整備部部长)
直井 輝仁 幹事(都市整備部次長)
小室 崇 幹事(環境創造課長)
齋藤 一弘 幹事(農業企画課長)
阿久津 誠 幹事(技術監理課長)
石川 和則 幹事(都市計画課長) (6名)

臨時幹事

金田 昌幸 臨時幹事(都市整備部参事(NCC担当))
早川 光夫 臨時幹事(都市整備部次長(都市・地域拠点形成担当))
小野澤 昌久 臨時幹事(市街地整備課再開発室長)
今泉 勇太 臨時幹事(LRT整備課長) (4名)

事務局

大竹 博 書記, 高秀 賢史 書記, 高橋 慧 書記,
今野 寛之 書記 (4名)

1 開会 大竹書記	それでは定刻となりましたので、「第107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。
(資料配布) 大竹書記	はじめに，机上の資料についてですが，各議案の説明資料1～4を配付させていただきました。
(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ので，ご紹介いたします。第2号委員の，秋成 大委員です。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ければと思います。
(臨時幹事紹介) 大竹書記	続きまして，本日の審議にあたりまして，臨時幹事の都市整備部NCC担当 金田参事，都市整備部 都市・地域拠点形成担当早川次長，再開発室 小野澤室長が出席しております。また議案第5号よりLRT整備課 今泉課長が出席いたしますので，ご報告いたします。
1 開会 大竹書記	ただいまより「第107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。
(会議の成立) 長田会長	ただいまより「第107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。 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	本日の会議でございますが，現在，出席委員は15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) 長田会長	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) 長田会長	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、事務局から報告をお願いします。
高秀書記	本日の会議につきましては、傍聴定員１０名のところ、現在の傍聴者はおりません。記者の方は、７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。
(議事録署名委員の氏名) 長田会長	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、竹田進之介委員と高橋功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。
３ 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７件となります。まず、議案第１号「宇都宮都市計画特別用途地区の変更 栃木県「文化と知」の創造拠点地区」については、令和８年７月１５日付、宮都第２６３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、事務局から説明をお願いいたします。
石川幹事	議案第１号「宇都宮都市計画特別用途地区の変更 栃木県「文化と知」の創造拠点地区」につきましてご説明いたします。 特別用途地区は、１３分類の用途地域を補完しまして、よりきめ細やかに土地利用を誘導していくものであり、地域的な特別の目的に応じて用途制限を強化・緩和し、土地利用の増進や環境保護などを図るもので、本市におきましても、市街地東部の問屋町における良好な業務環境の形成などに寄与している地域地区の一種でございます。 それでは議案第１号の資料をご覧ください。 １ページ目は計画書であります。今回、特別用途地区に追加する栃木県「文化と知」の創造拠点地区の概要を記載しております。

2 ページ, 3 ページは, 特別用途地区の変更前後を示した変更対照表であります。4 ページは, 理由書であります。5 ページは総括図であります。図の中央上側で, 赤い印をつけたところが, 今回新たに定める場所でございます。続きまして 6 ページは計画図であります。7 ページは参考図といたしまして, 用途地域図をつけております。本地区は東側の国道 1 1 9 号に接する一部分が第 2 種住居地域, その他の大半が第 1 種住居地域となっております。

それでは詳細につきまして, A 4 カラーの説明資料 1 でご説明させていただきます。または前面のモニターにも映しますので, ご覧ください。

まず, 1 の都市計画変更の趣旨でありますが, 美術館, 集会場を含む栃木県「文化と知」の創造拠点を整備するにあたり, 周辺住環境に調和した拠点形成を図るため特別用途地区を追加するものであります。

次に, 2 の地区の位置と現況でありますが, 栃木県「文化と知」の創造拠点地区は, 宇都宮市中央地域に位置し, 国道 1 1 9 号に面しております。周囲には住宅のほか, 医療施設や教育施設が集積しております。当該地は, 県立体育館を令和 3 年度に廃止し, 現在更地となっております。計画する栃木県立美術館, 図書館, 文書館は建物・設備の老朽化や収蔵機能の不足などの課題が生じており, 県において再整備する方針としております。各建物の現状や構造等は, 右側に記載のとおりであります。

次に, 3 の都市計画変更の理由でありますが, 当該地区に立地していた県立体育館は, 県民スポーツ・文化普及の一翼を担うなど, 県の文化振興の中核となっておりまゐりました。また, 当該地区は, 交通利便性が高い地域であり, 栃木県は県有財産の有効活用の観点からも, 当地区に美術館, 図書館, 文書館の 3 施設を一体的に整備する方針とし, 当該地区を新たな文化と知の創造等を通じて, 地域を支える人づくりに寄与し, 地域活性化にもつながる拠点として整備するため, マスタープランであります「整備開発及び保全の方針」の改定におきまして, 当地区を観光レクリエーション拠点地区に位置づけ, 県民の学びや創造の場として整備するとしております。本市の「都市計画マスタープラン」におきましても, 教育文化施設は, 利用者の利便性, 関連施設などに配慮して配置する方針であり, 当該地区の特性はこれに適合するものと

考えており、当該地区において、栃木県「文化と知」の創造拠点を一体整備するため、美術館などの建物用途制限を緩和する特別用途地区を定めるものであります。

次に、4の特別用途地区に定める内容であります。左側、表に記載のとおり、種類は、栃木県「文化と知」の創造拠点地区、面積は約3.3ヘクタール、建築物の制限につきましては、本来、第1種住居地域では3,000平方メートルまでとなっている美術館と当施設内に整備しようとする建築基準法上の用途が集会場である講堂、これらにつきましては、都市計画とともに特別用途地区建築制限緩和条例を改正しまして、現時点での栃木県の想定を踏まえ、美術館、集会場を含め延床面積40,000平方メートルまで緩和としたいと考えております。

次に「文化と知」の創造拠点整備の概要であります。当地区は、三つの施設の集約による連携や施設の相互利用、各施設の利用者同士の交流促進等による新たな活動・魅力の創出、サービスや施設等の共有化等による効率性の向上など、様々な効果が期待されるため、三つの施設を一体的に整備いたします。整備の概要といたしましては、左の表のとおり、美術館、図書館、文書館、それぞれ記載の規模を想定しております。また、現時点の整備スケジュールとなりますが、今年度から事業者の選定を行い来年度以降の設計・着工、令和16年度、2034年度の供用開始を予定しております。

最後に、5の経過と今後の予定ですが、都市計画法第16条に基づく素案の縦覧を本年3月に2週間実施したところ、縦覧者は1名、意見申出書は1件、公述希望はありませんでした。

意見申出書の内容は、天体観測のスペースを作ってほしいというような内容でございまして、栃木県の方からも、整備にあたっての参考にさせていただくということで、回答が済んでおります。その後、法第17条に基づく案の縦覧を5月から6月にかけて、2週間実施し、縦覧者・意見書の提出、共にありませんでした。

以上で、議案第1号宇都宮都市計画特別用途地区の変更の説明を終わります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

長田会長

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。

市川委員

この議案について、とても期待しているところではありますが、アクセス、利便性のことについて、ご説明いただきたいと思います。N C Cのまちづくりとの連携に配慮してというところで、この立地については、とても広大な敷地です。国道、環状線、高速道路からアクセスの良い立地と承知しているのでございますが、宇都宮市が進めるウォーカブルなまちづくりの考えを踏まえて、「ネットワーク型コンパクトシティのまちづくりとの連携に配慮して」というところをどのように進めていこうとお考えなのか、ぜひお聞きしたいと思います。

長田議長

事務局お願いいたします。

石川幹事

今回の施設のアクセス、それからウォーカブルなまちづくりの関係性ですが、おっしゃるとおり宇都宮市のN C Cの観点からすると、ウォーカブルなまちづくり、さらには中心市街地のにぎわいというところでは、宇都宮市の中心市街地との至近性というところでベストかどうかという判断はございますが、当該施設が県民のための施設というところで広域的な利用を想定するということもございます。こういったところで、県との調整の中で、県有財産の活用という観点で、県が持つ大きい敷地を利用するということもありまして、県民が総合的に利用する上で利便性が高いこの場所になったところでございます。

宇都宮市としましても、ネットワーク型コンパクトシティの形成とウォーカブルなまちづくりというところで、この施設の有効活用、移動の利便性の確保など、しっかりと対応できる部分是对応させていただきたいと思います。

市川委員

ありがとうございます。県立美術館は、近年のイベントで、かなり盛況で、大渋滞があったり、すごく企画力のある展示をなさっていたり、とても期待をしております。またそうした文化というのは、人づくりでございます。子どもたちもアクセスしやすいような工夫をしていただけると豊かなまちづくり、人づくりに寄与する計画だと思いますので、ぜひよろしく願いいたします。

長田会長

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

長田会長

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。

長田会長

それでは次の議案に移りたいと思います。

議案第2号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更 バンバ地区」，
議案第3号「宇都宮都市計画公園の変更 バンバにぎわい公園」，
議案第4号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定 宇
都宮バンバ地区」については，令和8年7月15日付，宮都第2
64号にて市長から諮問があったものでございます。これらの3
件につきましては，内容に関連がありますので，事務局の方から
一括で説明していただきたいと思います。それでは，事務局から
説明をお願いいたします。

石川幹事

議案第2号から第4号「宇都宮都市計画高度利用地区，公園の変
更」，「第一種市街地再開発事業の決定」につきまして，ご説明い
たします。まず，議案第2号の資料をご覧ください。1ページ目
が高度利用地区の議案書の計画書であります。種類，面積，建築
物の容積率，建蔽率，建築面積の最低・最高限度などを記載して
おります。一番下段に新たに指定するバンバ地区を記載しており
ます。2ページは変更前後を示した変更対照表であります。3ペ
ージは，理由書となっております。4ページが総括図でございま
す。中央部分の赤いところが今回の区域となっております。5ペ
ージが計画図でございます。計画区域を赤線で表示しておりま
す。本地区は，二荒山神社の南西，大通りに接する現在MEGA
ドン・キホーテの建物がある4方道路に囲まれた街区全体でござ
います。6ページが壁面制限図であります。新しい建築物の外壁
の位置を道路から4メートル後退させるという表示をしており
ます。

次に議案第3号と記載の資料をご覧くださいと思います。

バンバにぎわい公園に関して、1 ページが計画書でございます。種別、番号、名称、位置、面積などを記載しております。2 ページが変更前後を示した変更対照表、括弧の中が変更前の内容です。3 ページ目が理由書でございます。4 ページ目が総括図、5 ページが計画図でございます。6 ページが新旧対照図となっております。黄色い線で囲まれた地区の中央にございました向明児童公園を市街地再開発事業に合わせまして、更なるにぎわいの場として北東側に移設をしようとするものでございます。

次に、議案第4号の資料をご覧ください。1 ページ目が市街地再開発事業の計画書でございます。名称、面積、公共施設の配置及び規模、建築物及び建築敷地の整備に関する計画などを記載しております。2 ページが理由書でございます。3 ページは同じく総括図でございます。4 ページと5 ページが計画図と区域境界でありまして、街区が接する道路の中心線で囲んだ区域を計画区域としております。6 ページが壁面制限図でございます。これは先程の議案第2号の高度利用地区の図面と同じ内容になり、壁面後退の位置を図示しております。

それではA4カラー説明資料2で詳細をご説明させていただきます。又は前面のモニターをご覧ください。

まず、1の都市計画決定変更の趣旨であります。バンバ地区におきましては、再開発準備組合を中心に、市街地再開発事業によるまちづくりの検討を進めておりましたが、ライトライン西側延伸の期待感などによりまして、事業の機運が高まっており、事業計画が具体化しております。これにより、ゆとりある居心地がよい空間、にぎわい・交流空間を創出し、商業、宿泊、都市型住宅などの一体的な整備を図るため、高度利用地区、公園、第一種市街地再開発事業を定めるものであります。

2の地区の位置と現況であります。本地区は、都市機能の集積やにぎわい創出を図る都市拠点内に位置しております。

「都市計画マスタープラン」におきましては、都心商業業務地として、市街地再開発事業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、市民の交流・憩いの場など、回遊空間を創出する方針としており、「都心部まちづくりプラン」におきましても、街路空間の滞在機能の強化を図る大通りの沿線、にぎわい交流空間の形成に取り組むバンバ通り沿線に位置する区域であります。現況は、耐用年数を超えた建築物が多い状況で

ございます。

次に3の高度利用地区の変更の概要であります。市街地再開発事業に伴い、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高度利用地区を定めるものであります。

左の表ですが、面積約1.3ヘクタール、建築物の容積率の最高限度を600パーセント以下、容積率の最低限度を200パーセント以上、建蔽率の最高限度を70パーセント以下、建築面積の最低限度を200平方メートル以上としております。

右の図であります。ゆとりある歩行空間の形成などのため4メートルの壁面制限を設けております。北側の青色の1号壁面制限につきましては、地上5メートル以上の部分は2メートルの後退となっております。

本市におきましては、高度利用地区指定基準を定めまして、事業における公共への貢献度に応じて、高度利用地区指定において、容積率の緩和をしているところであります。本事業では、建蔽率の抑制と緑化などがこの基準に適合いたしまして、容積率を最大800パーセントまで緩和できますが、事業者との協議によりまして、現事業計画に照らした中で、現行の600パーセントで緩和しないこととしております。

次に、4の公園の変更の概要であります。これまでの公園機能に加えまして、バンバ市民広場などと一体的に活用できる空間として公園の位置、名称を変更するものであります。

種別は街区公園、名称はバンバにぎわい公園、位置は馬場通り2丁目、面積は0.05ヘクタールと、前公園と同面積にしております。区域は、右の図の赤線のとおりとなっております。

次に5の第一種市街地再開発事業に定める内容であります。左の表のとおり、名称は、宇都宮バンバ地区第一種市街地再開発事業、区域は右の図のとおり、面積は、1.3ヘクタール、公共施設の配置及び規模であります。区域に接する大通りなど計4路線の道路、また、先程ご説明いたしましたバンバにぎわい公園について記載をしております。このうち区域南側の市道32号線ですが、右の図のグレーの部分は、事業の中で道路を3メートル拡幅いたします。建築物の整備に関する計画であります。建築面積約5,900平方メートル、延床面積約49,800平方メートル、容積率の対象は駐車場やエレベーターなどを除外しまして、34,500平方メートル、主要用途は住宅、店舗、ホテル

など、建築敷地の整備に関する計画として、建築敷地面積約 8,000 平方メートル、右側が事業のイメージパースとなっております。

最後に、6 の経過と今後の予定であります。法第 16 条に基づく素案の縦覧を令和 8 年 4 月に 2 週間実施し、縦覧者は 2 名でした。意見申出書の提出、公述希望の申出はありませんでした。

その後、法第 17 条に基づく案の縦覧を 6 月に 2 週間実施したところ、縦覧者は 3 名、意見書の提出はありませんでした。

以上で議案第 2 号から第 4 号「宇都宮都市計画高度利用地区、公園の変更」、「第一種市街地再開発事業の決定」のご説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

長田会長

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。

篠崎委員

ご説明ありがとうございました。ようやくというか、やっとイメージ図が出てきて、地域の方も非常に安心でき、方向性が見えてきて、これから動き出すだろうというところで、期待もより高まってくるのかなと思っております。ウォークブルで、居心地の良い空間として、バンバ地区は、歴史上も、現在も宇都宮の一番のにぎわいの拠点として、宇都宮の顔、栃木県の顔として、非常に期待が持てる場所だと思っております。簡単な質問ですが、こちらはイメージパースということで、もちろん今後変更となる可能性があるということがあるとおもいますが、大体のところは、このイメージでよろしいでしょうか。

長田会長

はい。事務局お願いいたします。

小野澤臨時幹事

想定しているパースでございますけれども、高層階の住宅棟の方が、住宅と商業施設、駐車場が整備される予定でございます。もう一棟の商業棟につきましては、商業施設、宿泊施設、駐車場を整備する予定であります。今後いろいろ基本設計を進めていく中で、詳細は決まっていくということになりますけれども、現状ではそのような状況になってございます。

篠崎委員	良いイメージパースだなと思っていますので、施工事業者とも協議をしていただきまして、市の顔としても、にぎわいの場としても、またくつろげる場としても、活用できるような計画となるように今後とも事業者との意見のすり合わせ・共有の方は続けていただければと思っています。
長田会長	ほか、いかがでございましょうか。
高橋 功委員	今、篠崎委員が言いましたようにこの場所は、宇都宮市の文化・歴史の発祥の地であり、商業の発祥の地でもあるため、最も宇都宮のまちづくりに影響の強い市街地再開発事業になるのかなと思っています。名前がバンバ地区、昔からの市民に親しまれている地区で、先程申し上げたとおり、歴史文化あるいは商業の発祥という宇都宮の歴史を感じるような、まちづくりの中心になるような市街地再開発事業になるように行政の方からもご指導をお願いいたします。 また公園について、公園がバンバにぎわい公園ということで、ちょうど角地のところにでき、更なる大きなにぎわいを生みだすことができるだろうと考えております。ただ、この馬場通りは南側に、標高が下がっていくということで、この公園につきましては、北側の大通り側と一番南側では相当高低差が出てくるだろうと思います。大勢の方に、にぎわい公園を利用していただけるような動線の確保といったところを十分にご配慮いただきながら、整備の方お願いできればと思います。
長田会長	事務局から何かございますか。
石川幹事	こちらの地区に関しては、北が高く南が低いという高低差がございまして、バンバにぎわい公園の配置の検討をするときも、バンバ通りの高低差をどのように対応していこうかということは何パターンかの検討を行ってきたところでございます。基本的に北側からフラットに入っていただいて商業施設にもアプローチしやすいよう考慮し、また、バンバ市民広場、旧パルコ側にもオープンスペースがございまして、これらと連続性を持たせることも考えたところでございまして、なるべく多くの方々がバリアフリーにこの公園を使っていただけるように整備をしてまいりた

長田会長

いと思います。

今野委員

ほか、いかがでございましょうか。

以前より、このような大型建物商業施設が建つときに問題になる荷捌きをどうするのかということに関して、今までのように、両側２車線ずつは無料駐車場のようになり、自分が停めるときは一瞬だと、２、３分だと思われるかもしれませんが、その一瞬が非常に危険であると考えております。この辺について、再開発の中でどのような指導をしていき、また打ち合わせをしていくかという点について教えていただければと思います。

小野澤臨時幹事

大通りからの流入というのはなるべく抑制をするという状況の中で、今回、南側道路につきましては３メートルの拡幅をするというところでございます。先程施設の内容につきまして、概略に触れさせていただきましたが、その中で商業、宿泊というのもございますので、その３メートル後退する部分を荷捌き、タクシーの乗り場など、皆様の利便性が高まるような施設計画の検討を組合と協力をしながら、今後詰めていきたいと思っております。

今野委員

拡幅した３メートルの公道である部分を利用してくださいということであって、私有地の中にそのようなものをつくるような指導するというわけではないということですか。

小野澤臨時幹事

基本的には公道の部分と壁面後退の部分もございますので、そこは両方活用できるような形で、進めていきたいと思っております。さらに市街地再開発事業の敷地内へ荷捌きを設けるということは国庫補助要件にもなっております。そこをしっかりと指導しながら、今後のまちづくりを進めていきたいと考えております。

長田会長

ほか、いかがでございましょうか。

ご意見ご質問の方も出尽くしたようですので、お諮りしたいと思います。議案第２号、議案第３号、議案第４号につきまして原案どおり、それぞれ異存なしと答申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
長田会長	それでは議案第２号，議案第３号，議案第４号につきまして，原案どおり，異存なしと答申することといたします。
長田会長	次の議案に移る前にここで，休憩としたいと思います。 １３時４５分より再開いたしますので，よろしくお願いいたします。 ＜休憩＞
大竹書記	議事の再開にあたりまして，臨時幹事のＬＲＴ整備課 今泉課長がこれより出席いたしますので，ご報告いたします。
長田会長	それでは，議事を再開いたします。議案第５号「宇都宮都市計画道路の変更「３・２・１０１号 大通り」，「３・４・１１６号 駅西口広場北通り」，「１０・７・１０２号 宇都宮西ライトレール線」」については，令和８年７月１５日付，宮都第２６５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，事務局から説明をお願いいたします。
石川幹事	議案第５号「宇都宮都市計画道路の変更，大通り，駅西口広場北通り，宇都宮西ライトレール線」につきましてご説明いたします。議案第５号をご覧ください。１ページ，２ページは計画書でございます。１ページは３・２・１０１号 大通り，３・４・１１６号 駅西口広場北通り，２ページは１０・７・１０２号 宇都宮西ライトレール線，これら三つの都市計画道路につきまして，位置，延長，構造，施行予定者を記載しております。３ページ，４ページは変更前後を示した変更対照表でございます。各欄下段の括弧書きは変更前の内容となっております。５ページから６ページにかけては，理由書でございます。７ページが大通り，駅西口広場北通りの総括図であります。８ページが宇都宮西ライトレール線の総括図であります。９ページから１２ページにかけては，計画図であります。３つの路線につきまして，計画区域を赤線を表示しております。最後に１３ページですが，こちらは宇都宮西ライトレール線の立体的な範囲を示す計画図であります。Ｊ

R 宇都宮駅の横断部におきまして、本路線の区域を黄色の立体的な範囲に限定して定めようとするものであります。それでは説明資料 3 と記載の資料又は前面のモニターをご覧ください。

まず、1 の都市計画決定の趣旨であります。本市におきましては、N C C の実現に向け、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの構築に取り組んでおり、都市の骨格となる公共交通機関、公共交通軸とバスや地域内交通といった幹線・支線公共交通が効率よく連携した階層性あるネットワークの形成のうち、東西基幹公共交通を L R T として位置付け、また J R 宇都宮駅西口の駅前広場につきましては、多様な交通の結節点として、バス・タクシーなどの交通空間や憩い、にぎわいの創出につながる広場空間の整備を総合的に推進することとしております。今回、L R T を特殊街路として新たに決定するとともに、L R T が走行する大通りにおいて、軌道や停留場等の空間の確保に向けた拡幅やウォークアブルな空間の形成に向けた車線数の変更などを行うものであります。さらに、大通りのうち、西口駅前広場を拡張し、駅西口広場北通りの起点を変更するものであります。宇都宮西ライトレール線ではありますが、本線部分や停留場、留置施設を含め一体的に定めるものであり、表のとおり、種別は特殊街路、番号・路線名は 1 0 ・ 7 ・ 1 0 2 号 宇都宮西ライトレール線、位置は起点が宮みらい、終点が駒生 1 丁目、区域は延長約 4, 8 5 0 メートル、構造は地表式、嵩上げ式、幅員が 7 メートル、宮みらい及び川向町において、立体的な範囲を定め、停留場を 1 2 か所、留置施設を 1 か所設けます。

先程議案資料でもご覧いただいた総括図となっております。

次に 3 ・ 2 ・ 1 0 1 号 大通りではありますが、宇都宮駅西口駅前広場の拡張と一部幅員を変更するものであり、変更した内容につきましては、駅西口広場北通りと併せて計画図等にて、ご説明をさせていただきます。

次に 3 ・ 4 ・ 1 1 6 号 駅西口広場北通りではありますが、本路線は宇都宮駅西口駅前広場から博労町交差点に至る道路であります。駅前広場の拡張に伴いまして起点を変更し、延長が 1 7 0 メートルから 1 1 0 メートルに短くなるものであります。駅西口広場北通りの総括図であります。

それでは、3 路線の都市計画の変更内容につきまして計画図によりまして、ご説明させていただきます。

8 ページ, 4-1 の都市計画案の計画図をご覧ください。

まず 4-1 は, J R 宇都宮駅から東武宇都宮駅辺りまでの計画図となっております, 宇都宮ライトレール線ではありますが, 宇都宮駅東側である, 宮みらいを起点といたしまして, 駅の北側を回り, 駅西側では大通りの中央部を西に延伸していくという計画であります。この区間のうち, 大通りと駅西広場北通りであります, 13 ページを御覧いただきたいと思います。こちらが 6-1 参考図としまして, 新旧対照図でございます。今回の変更は, 大通りのうち, 宇都宮駅西口駅前広場を現在の市営駐輪場の辺りまで北側に, 駅西口広場北通りの範囲を含んで拡大するものでありまして, この広場拡大の分, 駅西口広場北通りの起点が北側に移動いたします。延長が 170 メートルから 110 メートルに短くなるものであります。もう一度駅前広場の区域を示しますが, この区域を北側に拡張する計画となっております。次に, 4-2 計画図をご覧ください。こちらは東武宇都宮駅周辺から県立美術館西辺りの計画図となっております。図面の中央辺り, 宇都宮地方裁判所がございますが, こちらから西側におきまして, L R T の整備に必要な道路空間を確保するため, 桜通り十文字までは南側, 桜通り十文字から西に関しては, 南北に幅員を拡大する計画としております。次に, 4-3 の計画図でございますが, こちらは護国通り, 作新前通り, 大通りの交差点である一の沢横断歩道橋東から宮環の西までの計画図となっております。図面の中央辺り, 栃木県教育会館を L R T の終点としており, 大通り南側の栃木県青年会館の駐車場に L R T の留置施設を設けます。

次のページ, 4-4 をご覧ください。こちらは, 環状線より西の大通りではありますが, この区間は現計画どおり, 変更はありません。

次の計画図でございますが, 先程もご覧いただきましたが, 宇都宮西ライトレール線の J R 宇都宮駅の横断部につきまして, 立体的な範囲を定めたものでございます。上側の図面が平面図で, 上から見た図面となっております。また下の部分は側面図で, 北から見た図面となっております。また左下が断面図となっております。新幹線と在来線の空間の間の 1 階と 3 階の間の 2 階部分のこの空間のみを, 都市計画決定の範囲とするという内容でございます。次の 6-2 の参考図でございますが, こちらは大通りにおける道路空間を示したものでございまして, 水色の I の区間が

宮の橋交差点付近から裁判所前までの区間であり、現況の30メートルの幅の中で片側1車線を基本に、LRT、自動車、歩行者のそれぞれの空間を確保しております。次に、オレンジ色のⅡ区間につきましては裁判所前から桜通り十文字までの区間であり、片側2車線としております。次に黄緑色のⅢ区間ではありますが、桜通り十文字から教育会館前までの区間であり、こちらも片側2車線としているところでございます。

最後に6の経過と今後の予定であります。令和7年11月9日に素案の説明会を開催いたしまして、8名の参加をいただきました。また同時期、オープンハウスを開催しております。

次に、法第16条に基づく素案の縦覧を令和7年11月から2週間実施し、縦覧者は23名、意見申出書の提出が2件、1人から公述の希望があったため令和7年12月21日に公聴会を開催し、傍聴者は8名いらっしゃいました。

意見申出書や公聴会におきましては、道路拡幅に伴う移転への懸念に関するご意見、LRTの東武宇都宮線直結、バスターミナルの整備など、効率的な公共交通網の発展に関するご意見をいただいたところであります。

その後、法第17条に基づく案の縦覧を令和8年4月から2週間実施し、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

以上で議案第5号「宇都宮都市計画道路の変更」についてのご説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

長田会長

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

説明資料3の14ページ、宇都宮都市計画道路の変更の6-2の左上のⅠ区間で、この区間だけ自転車の走行区間が明示されていないですけれども、これは車道を走れば良いということでしょうか。

長田会長

事務局お願いいたします。

今泉臨時幹事

このⅠ区間のところは歩道と車道がありますが、基本的には軽車両ということで、車道の通行を基本とするところでございますけれども、西口広場との関係もございますので、今後道路管理者、

	交通管理者とも改めて協議した上で最終的に決めてまいりたいと考えております。
佐藤委員	ありがとうございます。
長田会長	ほか、いかがでございましょうか。
篠崎委員	これも我々から見て、やっところまで来たかというところで、非常に期待をしております。またできるだけ早く実現をさせてほしいと思っております。こういったものも全部セットで宇都宮市の都市計画が動いてるものと理解をしておりますので、そういった複合的な面も含めて、速やかに進めていただきたいと思っております。その中で、議案第5号の資料の13ページのところで何点か確認・質問させてください。 まず一点目が、J Rさんとの協議というものは十分できているのかということの確認です。 二点目が、断面図において、きわどいところ通しておりますが、構造的なところをしっかりと精査しているのか、改めて確認をさせてください。
長田会長	事務局お願いいたします。
今泉臨時幹事	J Rとの協議状況でございますが、J Rの横断区間につきましては、J Rと協定書を結びまして、設計しながら協議を進めているところでございます。 二点目の断面構成、構造等につきましては、J Rと共に設計の中で、その範囲をしっかりと確認しながら進めているところでございます。
篠崎委員	できないってことはないわけですね。
今泉臨時幹事	できるものと認識しております。
篠崎委員	やはり、図面が具体的に出てくると、きわどい設計なのだというのを改めて目の当たりにしたので、確認させていただきました。協議・設計等も含めて、速やかに進むように、行政としても

	しっかりと対応していただきたいということを最後に申し述べさせていただきます。よろしくお願いいたします。
長田会長	それでは、ほかの委員の皆様いかがでしょうか。
高橋 功委員	篠崎議員からもありましたように、これからの都市計画として大きなまちづくりが進んでいくと思います。立体的な範囲の都市計画決定というものは、全国的に見て珍しいまたは初めてに近いものであるのか、事例的なところを少し教えてください。
長田会長	事務局お願いいたします。
石川幹事	今回の都市施設の区域を立体的に定めるところは、宇都宮市でも初めて取り組む内容であり、都市計画法の改正によりまして、できるようになったところです。背景には、大都市部の都市計画施設、特に道路が未着手で、建築制限がかかったまま土地利用ができないということに対応していくような背景があったかと思います。例えば高速道路を通した下部の民地に建物を建てる時などに、この制度を適用すると、立体的に高速道路を作り、その影響範囲の下部の民有地に建物を建てることができるようになるというところで、大都市部における高度な土地利用をするときに、この制度が適用される傾向があると考えております。
高橋 功委員	こういった最新の制度を活用しながら、本当に大変な思いをしながらやっつけていただいているかと思いますので、引き続きよろしくお願いいたします。また次のページの図面で、駅西口広場北通りですが、ご説明の中では、広場に一部が変わることによって、駅西口広場北通りの延長が短くなるということで、この図面だけだと分かりにくく、説明いただけるとありがたいです。道路ではなく、広場としての活用が変わるということで、どのような活用イメージとなるのか教えていただきたいです。
長田会長	事務局お願いいたします。
石川幹事	駅前広場の拡張と活用のイメージでございますが、現在内容につきましては、駅前広場の整備検討懇談会というところで、専門家

高橋 功委員

の皆さんのご意見をいただきながら、より良くなるよう詳細な検討をしているところであります。

ありがとうございます。

もう一点だけ確認させてください。都市計画道路で、第Ⅰ区間、第Ⅱ区間、第Ⅲ区間ということで、断面図がありましたが、第Ⅰ区間は片側１車線または２車線で、第Ⅱ、Ⅲ区間は両側に２車線ということで、Ⅰ区間とⅡ区間との間が、都心環状線がちょうど入ってくるのかなと思いますが、そこで需要交通が変わることによって、こういった交通の捌きが変わってくる中での車線の変更ということでよろしいでしょうか。

長田会長

事務局お願いいたします。

今泉臨時幹事

おっしゃるとおり第Ⅰ区間と第Ⅱ区間の間に都心環状線がございます。その都心環状線よりも外側につきましては、一定程度、自動車交通に配慮した形とさせていただいておりまして、第Ⅰ区間については片側１車線、第Ⅱ区間については片側２車線とさせていただくといったところでございます。

高橋 功委員

都心環状線ができたことにより、交通の流れもスムーズになって変わってくるのかなと思います。最後になりますが、今回たくさんの都市計画決定をＬＲＴ関係でされるかと思いますが、今後ＬＲＴをこれから進捗していくにあたって、今後また都市計画審議会にかけるような案件が発生するのか、見込みで結構ですが、教えていただければと思います。

長田会長

事務局お願いいたします。

今泉臨時幹事

現在のところ今後の都市計画決定にかけるものは、無いものと認識しております。

長田会長

ほか、いかがでございましょうか

高山委員

説明の中であったかと思いますが、聞き漏れてしまいまして、教えていただきたいのが、大通りの幅員が変わるところを図示したも

	のはございますか。
石川幹事	裁判所の前辺りでよろしいでしょうか。
高山委員	はい。この辺りは追加で土地を買収することになりますか。
今泉臨時幹事	そういった場所につきましては、追加で用地買収をさせていただいて、拡幅をさせていただく計画となっております。
高山委員	あと一点確認です、議案第5号の計画図（1）ですが、3・2・101大通りの延長が、6,480メートル、幅員30メートルですが、4車線となっております。横断図を見ると片側1車線で3車線の部分もあったかと思いますが、これは4車線分を確保するという考えでよろしいでしょうか。
長田会長	事務局お願いいたします。
石川幹事	こちらは、大通りの都市計画決定として決めている代表車線数であります。この全体の区間のうち、一番区間が長い車線数を代表車線数として、定めるものでありまして、こちらにつきましては4車線ということになっており、中には車線数が異なる区間もあるという状況でございます。
長田会長	はい。ありがとうございます。
高山委員	もう一点お願いします。宮の橋のところが気になるのですが、宮の橋のところは、立体で計画されていると記憶にありますが、どのような形か、説明いただいてもよろしいですか。
長田会長	事務局お願いいたします。
今泉臨時幹事	宮の橋につきましては、LRTは高架区間となっております。
高山委員	高架区間で擦り付けがあっても、幅員は30メートルのままなのですか。

長田会長	事務局いかがでしょうか。
今泉臨時幹事	L R Tの軌道部分はおっしゃるとおり、幅員は30メートルのまま変わりません。
長田会長	ほか、いかがでしょうか。
市川委員	道路とは直接関わらないのかもしれませんが、J Rの高架のところで、緊急時の退避計画について教えてください。
長田会長	事務局お願いいたします。
今泉臨時幹事	緊急時に、L R Tは止まりまして、線路の脇の部分を人が歩いて避難できるようになっております。
長田会長	ほか、いかがでございましょうか。 ご意見ご質問の方も出尽くしたようですので、お諮りしたいと思います。議案第5号につきまして原案どおり、異存なしと答申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
長田会長	はい、ありがとうございます。それでは議案第5号につきまして、原案どおり、異存なしと答申することといたします。
長田会長	次の議題の方に移りたいと思います。議案第6号「宇都宮都市計画地区計画の決定「中岡本町フォレストタウン地区計画」」、議案第7号「宇都宮都市計画地区計画の決定「みどりの杜氷室地区計画」」の2点について、令和8年7月15日付宮都第266号にて市長から諮問があったものでございます。2件の議案につきましては、内容が類似しておりますことから事務局の方からまとめてご説明をお願いいたします。
石川幹事	議案第6号「宇都宮都市計画地区計画の決定「中岡本町フォレストタウン地区計画」」、議案第7号「宇都宮都市計画地区計画の決定「みどりの杜氷室地区計画」」につきまして、一括でご説明い

たします。議案第 6 号とある資料をご覧ください。1 ページ目から 4 ページ目にかけて、「中岡本町フォレストタウン地区計画」の計画書であります。次の 5 ページ、6 ページは、理由書となっております。7 ページが総括図、8 ページが計画図でございます。計画区域を赤色で表示しています。

9 ページが地区施設図であります。道路、公園などの位置を表示しております。続きまして議案第 7 号と記載の資料をご覧ください。先程と同様、1 ページから 9 ページにかけて、「みどりの杜氷室地区計画」の計画書、理由書、総括図、計画図、地区施設図となっております。それでは、説明資料 4 と記載の資料をご覧ください。又は前面モニターを併せてご覧ください。

1 の都市計画決定の趣旨であります。本市におきましては、N C C の形成に向けまして、市街化調整区域の地域活力やコミュニティ維持のため右の図、緑色の地区市民センター周辺の地域拠点型、紫色の小学校周辺の地域活力維持型などの地区計画制度を活用したまちづくりを行っているところであります。本件は、小学校周辺におきまして、周辺の自然環境と調和した良好な居住環境が形成、維持されますよう、「中岡本町フォレストタウン」、「みどりの杜氷室」の二つの地区計画を定めようとするものであります。

次に、2 の地区の概要であります。「中岡本町フォレストタウン」につきましては J R 宇都宮駅から北東に約 7.5 キロメートル、岡本北小学校の北西側に位置しまして、県道上横倉下岡本線にも近い立地環境であり、現況は主に畑や雑種地となっております。公共交通の状況といたしまして、J R 岡本駅まで約 2 キロメートル、関東自動車バス停まで約 300 メートル、地域内交通さぎそう河内号の運行エリアであります。近隣には小学校の南側に、都市計画決定しておりますハーモニータウン東岡本がございます。

次に「みどりの杜氷室」ですが、J R 宇都宮駅から東に 9 キロメートルほど、清原東小学校の北側に位置しまして、周辺には清原工業団地が立地しております。県道下高根沢氷室線や国道 123 号にも近い立地環境であり、現況は主に山林となっております。公共交通は、ライトラインの停留場まで約 2.4 キロメートル、関東自動車バス停まで約 600 メートル、地域内交通清南スマイル号の運行エリアとなっております。こちらにも近隣に都市計画決

定をしましたグッドフルタウン氷室，前回ご審議いただきました陽だまりの杜氷室などがございます。

次に，３の地区計画の概要であります，中岡本町ですが，名称は「中岡本町フォレストタウン地区計画」，位置は中岡本町，面積は約０．９ヘクタール，土地利用の方針は，一戸建ての住宅を主体としたゆとりある良好な住宅として，住宅地としての居住環境を確保，周辺の自然環境との調和などに向けた緑豊かな住宅地の形成であります。地区施設の配置及び規模は，幅員６メートルの道路を約３１４メートルと街区公園２７５平方メートルの整備を計画しております。こちらが本件で整備する宅地割りでありまして，黄色い部分の３１区画の整備を予定しております。

次に，氷室であります，名称は「みどりの杜氷室地区計画」，位置は氷室町，面積約０．８ヘクタール，土地利用の方針は，先程の中岡本町と同様であります。地区施設ですが，幅員６メートルの区画道路約３０９メートル，２３３平方メートルの街区公園整備を計画しております。この地区につきましては，隣接する他の地区計画と６メートルの道路に接しまして，幹線道路まで６メートル以上の道路でつながるということになっております。本件で整備する宅地割りは，黄色い部分２６宅地を予定しております。

次に，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，両地区ともに同じ内容となっております。まず，建築物等の用途の制限であります，一戸建ての住宅，日用品・店舗等を兼ねる住宅，地域の方々が使う集会所や診療所を建築することができます。次に，建築物の容積率，建蔽率の最高限度であります，容積率は８０パーセントまで，建蔽率５０パーセントまでとしております。建築物の敷地の最低限度であります，２００平方メートル以上としております。建築物の壁面の位置の制限であります，道路境界，隣地境界から建物の壁面までの距離を，それぞれ１メートル以上を確保するとしております。建築物等の高さの制限であります，高さの最高限度を１０メートル以下，階数について地下を除きまして２階以下としております。また道路斜線，北側斜線を適用いたします。建築物等の形態，色彩その他意匠の制限であります，原色を避け，落ち着いた色調としております。次に，垣又はさくの構造の制限であります，道路境界や隣地境界に面しての垣，さくは原則として，高さ２メ

メートル以下の生垣とすることとします。ただし、高さ１．６メートル以下の透視可能なフェンス等は設置でき、植栽を組み合わせることとします。門柱・門袖を設置する場合は、道路境界から０．５メートル後退するとともに、高さ、長さの制限を設け、後退部分の緑化に努めるものとします。次に、建築物の緑化率の最低限度であります。敷地面積に対しまして１５パーセント以上を緑化することとしております。

最後に、５の経過と今後の予定であります。法１６条に基づく案の縦覧を、中岡本町フォレストタウンは、令和８年３月から２週間行い、縦覧者は１名、意見申出書の提出はありませんでした。みどりの杜氷室は５月に２週間行いまして、縦覧者、意見申出書の提出共にありませんでした。その後、法１７条に基づき、中岡本町は６月に２週間縦覧を行い、縦覧者は１名、意見書の提出はありませんでした。氷室は６月から２週間縦覧を行い、縦覧者、意見書の提出共にありませんでした。

以上で議案第６号、第７号地区計画の決定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。

長田会長

ただいま事務局の方から説明が終わりました。委員の皆様からご意見ご質問などございましたらお願いいたします。

佐藤委員

地区計画の建物等の制限というのは、ほぼ一律で決まっているのでしょうか。

長田会長

事務局お願いいたします。

石川幹事

今回ご審議をお願いしております市街化調整区域の小学校周辺の地区計画に関しては、一定のルールを統一しているような状況でございまして、前回ご審議いただいた別の氷室の地区計画も、同内容となっております。良好な住宅地の形成という点で、都市計画上は妥当な制限と考え、同内容となっております。中には、用途制限について、事業者との協議の中で住宅に特化し、集会所や診療所について制限する程度の違いはありますが、大体同様の制限となっております。

長田会長	ほか、ございませんでしょうか。 それではご意見ご質問の方も出尽くしたようですので、お諮りいたします。議案第６号第７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
長田会長	それでは議案第６号、第７号につきましてそれぞれ原案どおり、異存なしと答申することといたします。
３ その他 長田会長	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。
各委員	ありません。
長田会長	事務局から何かございますか。
高秀書記	ございません。
長田会長	特にないようであれば以上にさせていただきたいと思います。本日は長時間にわたる審議並びに会の円滑な進行にご協力いただきまして誠にありがとうございました。それでは進行の方を事務局にお返しいたします。
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、詳しい日程が固まり次第、改めて会議の開催通知でお知らせいたします。それでは以上をもちまして「第１０７回都市計画審議会」を閉会いたします。ご審議のほど誠にありがとうございました。