

第 9 8 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

令和 6 年 5 月 1 5 日 (水)

午前 1 0 : 0 0 ~

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, 横尾 昇剛委員,
神原 敦子委員, 佐藤 有俊委員,
長田 哲平委員, 金柿 説生委員,
山中 昌幸委員 (7名)

2号委員

長谷川 武士委員, 柴田 賢司委員,
郷間 康久委員 (3名)

3号委員

松本 茂委員(代理), 若林 勝也委員(代理) (2名)

(計 1 2 名)

欠席委員

市川 舞 委員, 成島 隆裕委員,
阿部 恒久委員 (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)
桑久保 佳宏幹事(技術監理課長)
石澤 裕一幹事(都市計画課長) (6名)

臨時幹事

神永 正之臨時幹事(都市整備部参事(NCC担当))
松井 義幸臨時幹事(NCC推進課都心部まちづくり推進室長)
(2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 (4名)

毛塚書記

定刻となりましたので、第98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。

(委員委嘱)

毛塚書記

まず、はじめに、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。どうぞ容赦をいただきたいと思います。

(委員紹介)

毛塚書記

続きまして、本日は令和6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。名簿の順でご紹介いたします。

お名前を紹介しましたら、ご起立いただきます様、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、尾畑慧委員です。横尾昇剛委員です。神原敦子委員です。佐藤有俊委員です。市川舞委員です。市川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。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、長谷川武士委員です。柴田賢司委員です。成島隆裕委員です。成島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。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、阿部恒久委員です。阿部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、松本茂委員です。松本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。代理の神山企画調査部長補佐に出席いただいております。続きまして、若林勝也委員です。若林委員におかれま

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。

(幹事紹介)

毛塚書記

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。

都市整備部長の高橋です。都市整備部次長の川上です。環境創造課長の武田です。農業企画課長の宇賀神です。技術監理課長の桑久保です。都市計画課長の石澤です。

(臨時幹事紹介)

毛塚書記

続きまして、本日の審議に当たりまして、臨時幹事が出席しておりますので紹介いたします。

都市整備部NCC担当参事の神永です。NCC推進課都心部まちづくり推進室長の松井です。

(職員紹介)

毛塚書記

続きまして、事務局職員の紹介をいたします。

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。都市計画グループの高橋です。

毛塚書記

続きまして、今年度最初の審議会の開催に当たり、高橋都市整備部長より、ご挨拶申し上げます。

(挨拶)

高橋部長

都市整備部長の高橋でございます。審議会の開催に当たり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、改めて厚く御礼申し上げます。

また、新たに委員となられた皆様、再任をお願いいたしました委員の皆様におかれましては、快くお引き受けいただき、誠にありがとうございます。

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、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らすことができ、夢や希望がかなうまちを実現するスーパースマートシティを目指しているところでございます。

その土台となるNCCの実現に向けて、現在、様々な事業を推進しており、その事業の一つであります「ライトライン」につきましては、平成28年に当審議会で審議いただき、都市計画決定した都市施設であり、昨年8月に開業するとともに、JR宇都宮駅の西口では、令和3年に審議いただき、都市計画決定した市街地再開発事業が昨年の9月に着工しております。

また、同年に審議いただきました東部総合公園につきましても、現在、多くの方々から愛される公園整備に取り組んでおり、このようなNCCを支える基盤整備の進展等を踏まえながら、また、様々な環境変化に対応してNCCの形成を着実に進めていくためには、都市計画行政に課せられた役割は、非常に重要であると考えておりますので、引き続き、委員の皆様のご協力を得ながら、都市計画制度を活用したより良いまちづくりに向け取り組んでいきたいと考えております。

本日も審議いただく議案についてであります。市街化調整区域における地域拠点や小学校周辺において、機能誘導や地域コミュニティの維持などを目的とした地区計画の案件であります。

また、報告といたしまして、都心部における人中心のウォークアブルなまちづくりを推進するために、今年2月にとりまとめました「都心部まちづくりプラン」についてご説明させていただきます。

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、それぞれの専門的なお立場から忌憚のないご意見をいただきますよう、お願い申し上げます。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
毛塚書記

それでは、ただ今より「第98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。よろしく願いいたします。

(挨拶)
長田議長

それではただ今より、第98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。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、写真やビデオ撮影につきましては、議事に入る前までをお願いします。
(議事録署名委員の指名)	
長田議長	それでは、会議次第に従い議事を進めてまいります。 はじめに、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、横尾昇剛委員と金柿説生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。
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「宇都宮都市計画地区計画の決定」については、

都市計画課

令和6年4月23日付け、宮都第58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。

はい、議長。それでは、議案第1号「宇都宮都市計画地区計画の決定道場宿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「道場宿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1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1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1にてご説明いたします。

それでは、右上に説明資料1と記載がありますA3版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。

清原中央小学校周辺におきましては、小学校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ことで、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、「道場宿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宇都宮駅より東に約7.0km、清原中央小学校の南側に位置し、周辺には清原工業団地や飛山城史跡公園などが立地し

ている地区であります。

ここで、前の画面をご覧ください。こちらは、清原中央小学校周辺における地区計画制度の運用区域と地区計画区域の位置を示した図面になります。説明資料1にお戻りください。

右側3の「地区計画の概要」であります。が、「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。が、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。が、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12mの「市道379号線」を区域に含めるとともに、区域内に幅員6m以上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620㎡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、61区画を計画しております。

説明資料1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。が、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。が、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、一戸建て住宅や、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。が、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。が、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200㎡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、1m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10m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2m以下の生垣又は1.6m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2月19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4月8日から2週間実施したところ、縦覧者が2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「宇都宮都市計画地区計画の決定（道場宿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。

郷間委員

はい。二、三点の確認と、参考までにお聞きしたい点が一点あります。

まず一点目は、約2haのニュータウンができることになり
ますが、資料の地区計画の決定理由に「清原中央小学校を中心
として活力や～」と記載されていますが、清原中央小学校の全
校生は350人を超えているのではないかと思います。市街
化調整区域における拠点への居住誘導を行う場合に、小規模校
で児童数の確保などを目的とするケースは非常に多いのでは
ないかと思います。清原中央小学校の場合はかなり満杯に近
いのではないかと、現地点ではっきりとは分かりませんが、
ライトラインの開通後も、いろいろな人口の集積が見られてく
る事も十分考えられると思います。そういうことも含めて、こ
のニュータウンを作る目的性について確認したいです。

また、二点目は、敷地の北側が学校と隣接すると思いますが、
北側の境界については、先ほど説明にあった生垣やフェンスの
制限があると思いますが、学校と隣接する場合には、昔はあり
得ませんでした。学校側の騒音や学校が丸見えになってしまう
ことなどについて、配慮などはあるのでしょうか。基本は2
mの生垣で、透視可能なフェンスの場合は1.6mとのことで
すが、この辺り配慮はしなくていいのかどうかお聞かせくだ
さい。また、既存の住宅が北西側の一番北の方に並んでいるよ
うに見受けられますが、これはそもそも既存住宅があって空き地
になっているのか、又は今回の約2haが全て農地なのか、補
足説明をお願いしたいと思います。

あとは、全体として最後に確認ですが、そもそもこの約2ha
の地目は畑と聞いていましたが、耕作放棄地だったのでしょうか。
それとも一部耕作をしていた場所があり地区計画にご理解
を頂いて協力をいただいたのか、確認したいと思います。よ
ろしくお願いします。

都市計画課長

はい、議長。まず一点目ではありますが、小学校とこの地区計
画の関係についてであります。地域拠点として小学校を中心
とした地域コミュニティの維持・形成を図るということで、
良好な住居環境を形成し、一定の居住を誘導するものであり、
今回、地区計画決定について申し出されました。

清原中央小学校につきましては、ゆいの杜小学校が完成する
までは、令和2年の段階で984名の児童がいましたが、ゆい

の杜小学校が完成し、一部学区が変わる事で、330名となっております。今回、清原中央小学校の周辺にこの地区計画を定め、一定の居住誘導を図っても影響はないと想定しております。

二点目の学校が隣接することへの配慮につきましては、学校と今回の敷地の間には道路があり、一定の距離があります。今回の地区計画において、学校隣接に対する特別な制限等は設けておりません。

三点目の現状の土地利用についてであります。地目は全て畑となっておりますが、現状、一部資材置き場や駐車場として利用している状況です。

郷間委員

はい、議長。説明ありがとうございます。もう一つ確認ですが、現状の写真がモニターで確認できますが、畑として利用されているように見えませんが、農業委員の佐藤委員がいらっしゃるのをお聞きしますが、本来であれば農地転用の許可を取得し駐車場や資材置き場として利用されるものと思いますが、許可を取ってない可能性もあるのでしょうか。

佐藤委員

はい、議長。現地をよく見てない状況ですが、違反という話自体は聞いておりません。農地として利用されていないのであれば、農地に復元してから転用するという形が本来の姿ではありますが、実情で言うと地主が近隣に住んでいないなどにより手入れが行き届いていない農地もあります。また、農地転用の考え方としては、地主が、というよりも、転用者が計画をしっかりと実行できるかを見ますので、今回はニュータウンを作るということで、実行性は問題ないのではないかと思います。

郷間委員

はい、議長。ありがとうございます。モニターの写真を見ると、敷地に広大な砂利敷きがあるようですが、現実的にこれは手続が踏まれてこのような状況なののでしょうか。例えば駐車場として貸していたりするのかわかりませんが、一部広大な農地が放置されている状態で、農地以外の目的で使用されていた所も含めて、今回地区計画によってこれが是正されて新しいまちの基盤に切り替わると言うのはもちろんすばらしいことだと

はと思いますが、基本的にこういう場合にはご協力いただく地権者のご理解あってのことだとは思いますが、そもそもということもやはりしっかりと認識いただいた上で、地区計画に協力をいただくということが大切だと思っています。

今後同じようなケースで、地権者の方の独断で一部手続を経ずに目的外の使用をしていたところというのは、結構あると思われまして、それを全部把握するのも難しいと思いますが、やはり、法に定める場合には、関係法令に違反していないことなどは基本的にあると思しますので、今後の地区計画の決定の際の参考事例になると思しますので、無断転用などについてはご注意いただきながら、計画を決定していく手続を行い、審議会に諮る。不公平性などの指摘がないようにしっかりと、この計画を実現していくプロセスを経る必要があると思っております。

長田議長

事務局お願いします。

都市計画課長

事前に関係課へは法令違反等がないか確認を行っておりますが、引き続き、地区計画の相談があった時点で関係法令を事前に確認させていただき、相談者に対して適正な対応をとってまいります。以上です。

郷間委員

よろしくお願いたします。

長田議長

他にはいかがでしょうか。
山中委員お願いたします。

山中委員

説明資料の1ページの左側に地図があるかと思いますが、今回、地区計画を定め開発して良好な住居環境を作るという中で、隣接して清原の工業団地があり、用途地域は工業専用地域だと思いますが、モニターの航空写真で緑地が帯状に入っていることが分かったのですが、都市緑地だと思いますので説明資料等にも図示した方がいいのかなと思っております。

長田議長

はい、事務局お願いします。

都市計画課長

はい、山中委員ご意見の通り、説明資料等に緑地の表現がなかったもので、今後は用途地域に加え記載するよう工夫してまいります。以上です。

長田議長

はい、よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。
神原委員お願いいたします。

神原委員

はい、今回こちらのニュータウンでは、大分計画が進んでいるので取り入れるのは難しいかなと思いますが、「ソーラータウン府中」という建築士の野沢正光さんが計画した場所があるのですが、ご存じの方いらっしゃいますでしょうか。これは「ソーラータウン」といって、屋根にソーラーパネルを載せている16戸まとめた住宅地なのですが、ただ太陽光パネルを載せている「ソーラータウン」というだけではなくて、各16戸の住宅の周りに全く塀がない作りになっています。それぞれの家と家の間に「コモンスペース」というスペースがあり、ここにおいては地役権というものが設定されており、住民が敷地内を自由に行き来することができるようになっています。今回の道場宿でもコミュニティの形成ということで計画されており、公園を別に設けていると思いますが、府中については、そもそもその住宅と住宅の間がコミュニティになっているので、住民同士のコミュニティのスペースが住宅地のあちこちにあり、そういうところでコミュニティを形成できるようになっています。また、その裏側が表になるという意味もあり、例えば今回のこの小学校の前ですと、恐らく小学校に隣接する何件かの住宅は、裏側として設備窓となるトイレなどの小さな窓が並んで、まさに後ろ側というイメージになってしまっています。

先程お話があったように、騒音が気になるから塀を建てようとか、そういうことになるとと思いますが、「ソーラータウン府中」では、そちらも表のような形になり、例えばこの道場宿では道路が迷路のようになっていると思いますが、それがいなくなるので、公園から学校の方にショートカットで抜けて子どもたちが走って行けるなどの作りになっています。

ちょっと前にお話したのですが、隣の家の敷地を「お借りします」みたいな形で通っていたという時代が、私の子どもの頃

もあったと思ったのですけれども、そういう感覚が府中の住宅にはあるのですが、今後、本当にその緑豊かな周辺環境に調和したコミュニティ維持を目的とした住宅街を作っていくのであれば、そのようなところができるの良いかなと思っています。

長田議長

はい、大変参考になる情報をありがとうございます。ぜひ、次回以降の案件の参考にさせていただければと思います。

他にはいかがでしょうか。はい、佐藤委員お願いします。

佐藤委員

質問ですが、今回のニュータウンに隣接する細い農道のような道が北側と南側にあると思いますが、今回の地区計画の宅地がその道路に接しているように見えますが、既存の道路は、例えば乗用車などは通らないような形になっているのでしょうか。

長田議長

はい、事務局お願いいたします。

都市計画課長

はい、車が通れる道路になっております。

佐藤委員

団地から直接その農道に出られる、区画から直接その農道に車が出ることは可能なのでしょうか。

都市計画課長

はい、事業者としては既存の道路と地区計画一帯の土地を同じ高さにすると伺っております。出入り口については各戸別ごとになると思いますが、その農道のような道を使わないという計画とは聞いていない状況でございます。

佐藤委員

要望としては、既存の農耕車であるとか通行者などに影響が出ないようにした方が良いのではないかなと感じます。

都市計画課長

周辺の大きな道路の状況につきましては、関係機関と交差点協議などは行っております。北側の2項道路については4mに拡幅するということまでは伺っておりますので、改めて、周辺に影響がないように事業者と調整したいと思います。以上で

す。

長田議長

はい、どうぞよろしく願いいたします。他にはいかがでしょうか。神原委員どうぞ。

神原委員

先程の付け足しなのですが、学校の近くで騒音が気になるというお話があったと思うのですが、学校は最初からあるのであって、ここに住む人はそれを踏まえてここに住んでほしいなというのがありまして。最初から学校がうるさいから、ではそこに騒音を遮蔽する塀を、と考えるのではなくて、その学校の近くに住みたいと、そういう風にしていただかないと常に学校に対するクレームなど、そういう感覚で住み出す方がいらっしやって、例えば学校の校庭に庭木というか、だいたい学校の校庭には樹木が多いと思いますが、その落ち葉が嫌だから木を切ってくれとか、そういうクレームを出してくる方がいて、本当であったら学校が先にあるので、そこに住むからにはそれを分かった上でここに住んでほしいなというところがあります。

これまで、緑豊かな住宅地の形成とって生垣又は透視可能なフェンスと書くと、だいたい植栽の手入れが大変だからとって、生垣ではなくフェンスにしてしまうと思います。その辺をもうちょっと厳しくしていった方が良いのではないかと、今後本当に緑豊かな住宅街にするのであれば、その辺を考えていただけたらなと思います。

長田議長

はい、事務局お願いいたします。

都市計画課長

はい、今回、事業者の申出により進めてきた経緯もあり、緑化率などの定めがありませんが、今後は、委員ご指摘のとおり、緑化率の導入などについても検討していきたいと考えております。以上です。

長田議長

はい、ありがとうございます。はい、郷間委員。

郷間委員

はい、騒音の件については、当然今神原委員が仰っていることは私も十分理解しておりますし、様々なところの環境変化、

既得権がある方が優先されるのは当然だと思います。例えば農村地帯近隣に住宅ができて、近くで牛を飼っている、その匂いは自然の匂いとしても流れているわけですが、ここは風向きによって臭い、そんなこと聞いていなかったとか、生活してみて初めて感じる事というのはあると思います。ですから、今仰るように、そう思う子どもたちは元気でいいなと感じるか、これはそれぞれの価値観なので、行政がそれに対して、この地区計画という許可を出す上では、配慮という点は十分に、双方に対して必要かなと思います。私も昔だったらそんなことないだろうというのが、例えば運動会の練習などでマイクの大きな声を毎日聞かされる身になってみてくれとか、急に息子が夜勤の仕事になったのだとか、そういう時に、やはりこれは先にあったもの、既得権に対しての条件として、もし配慮するとしたら、この開発する側がそういうちょっと負の環境がありますから、値段を下げますとか、理解いただいた上で、本人が納得してそこを購入すると。この仕組みを作らないといけないと私は思っています。ただ生垣を高くして遮断して解決しようじゃないか、という提案ではないです。そこはご理解いただきたいと思っています。ただ、住環境は両方に権利として、後から入った方にも与えられるものであるわけですから、委員が仰るように、コミュニティについても、戸祭台とか豊郷台のように道路を道路として見ないで、その途中途中にポケットパークみたいなものを作ったり、コミュニティスペースを作ったりするというのは、事業者側に行政がそういうものを作ってくださいというのを要請して、それをご理解してその計画の中に反映させてもらわないと実現しないわけです。同じように、騒音に対してのことも何も感じない人はいいですし、学校側の北側に玄関を設けても後ろ側に大きい通りがあって、前も一応学校との間に道路があるということです。これが建築基準法上の道路であればそちらからの出入りができるような形で建物は建つと思いますので、そういうことを考えると、それぞれの可能性として、例えば市側に提案するとすれば、そういうことが考えられるので、この事業者には一定の理解をしてもらうような、又は価格の差をつけて、そういう要件があっても、例えばフェンスをなるべく作らないでコミュニティの可視化をして開放感のある

ニュータウンにしたらどうか、目指したらどうかということをして事業者側に言う分、住む側はそれに従わなければいけないので、その分自由にできる。真ん中の区画を買った方とは差があるわけですから、この辺り経済的な契約要項の中に入れるなど、その辺りも含めて反映させながら、両方の地域環境に合う方と、移り住んでくる方の両方が納得できるような仕組みをぜひ、工夫して考えてくださいというのを要請するのが、私は行政の立場だというふうに思います。私自身は気にならない方ですが、地区の行事とか年中それに晒されているようなところが時代なのだと思いながら、いろんな苦情を私たち議員は受けます。街路樹があれば落ち葉がひどいとか、そういう時代になったのだなというところは分かりますが、緑がある場所はいい、近隣の人はいいけど当事者は大変なのだということも考えなければと思いますので、地区計画にも、そのような形を民間の皆さんに理解いただけるよう要請するというふうなところが大切なのだというふうに私は思います。とりあえず参考までにですがよろしく願いいたします。

長田議長

ありがとうございます。ぜひ、事業者の方にはこういった意見があったということをお伝えいただければと思います。

他にございませんか。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。

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。本日は事務局より報告があると伺っております。事務局お願いします。

都心部まちづくり推進室長

はい、議長。本日は、令和6年2月に策定した「都心部まちづくりプラン」の概要についてご報告させていただきます。

まず、ご報告させていただく資料につきましては、特徴などを取りまとめた説明資料とプラン全体の概要版をお配りしております。

本日は、A4版縦の説明資料にてご説明させていただきます。

それでは、資料1ページ目下のスライド2をご覧ください。見出しにございますとおり、人中心の居心地が良い街なかの空間形成を目指して、ウォーカブルなまちづくりなどを官民協働で推進するプランを策定したところです。

赤の枠囲みをご覧ください。プランを策定した目的としましては、「都心部まちづくりビジョン」が描くまちの姿の実現に向け、「街なかの空間」を人と様々な交通が共存しながら、都市活動を支える多様なまちの機能が充実した、人中心の居心地が良い空間に変えていく、ウォーカブルなまちづくりなどを推進するためプランを策定したものです。

市民や事業者など、街なかを「つくりたい人、使いたい人」と本プランを共有しながら、魅力的でわくわくする空間づくりを官民協働で、より一層推進してまいります。

次に、本プランの特徴ではありますが、一点目として、「官民で共有する本市ならではのウォーカブルなまちの姿を明示」いたしました。

二点目として、「まちづくりの土台となる道路ごとの将来的な使い方を明示」いたしました。

三点目として、「地域の個性や魅力を活かした即地的な取組を展開」していくこととしております。

これらの特徴を詳しくご説明させていただきます。

2ページ目をお開きいただき、上のスライド3をご覧ください。特徴一点目の「官民で共有する本市ならではのウォーカブルなまちの姿を明示」につきましては、限りある「街なかの空間」において、空間を有効に活用し、人とライトラインをはじめ、多様な交通が共存しながら、街なかのにぎわいづくりにつなげていくことを基本に、本市ならではのウォーカブルなまちづくりを推進する計画の理念を明示いたしました。

こうした理念のもと、下の図のように、道路と道路沿いの敷地や建物を一体的に捉えた「街路空間」を、道路の役割や特性

に応じ、「使い方」や「デザイン」など多角的な視点から居心地の良い空間の形成を図ってまいります。

次に、2ページ目下のスライド4をご覧ください。特徴二点目の「まちづくりの土台となる道路ごとの将来的な使い方を明示」につきましては、限りある街なかの空間を有効に活用するため、道路の役割や特性に応じて、都心環状線内の主な道路について、「自動車等の広域的な移動」や「人の回遊・滞在」など「目指す道路の使い方」を明示いたしました。この使い方を土台に自動車の流入抑制や多様なまちの機能の誘導などに取り組んでまいります。

次に、3ページ目をお開きいただき、上のスライド5をご覧ください。特徴三点目の「地域の個性や魅力を活かした即地的な取組を展開」につきましては、街なかをつくりたい人、使いたい人など多くの関係者とともに、都心部全体におきまして、道路の使い方を踏まえながら、街なかの商店街や駅周辺など地域の個性や魅力を活かし、右の表の主な取組みにあります「道路の使い方を踏まえた街なかの自動車の誘導」や「まちづくりに貢献する民間開発の誘導」など即地的な取組を展開してまいります。

次に、3ページ目下のスライド6をご覧ください。2「今後の進め方」であります。即地的な取組の展開に当たっては、ウォークブルなまちづくりの中心となる大通りや東武宇都宮駅など拠点となるエリアなどにおいて、より丁寧な、多くの関係者と意見交換を行い、まちづくりの議論を深めながら取り組んでまいります。

3「成果指標」であります。大通りを通過する自動車の量を減少させることや、街なかの来訪者を増加させるなどを達成することを目指し、官民が一体となった取組を推進してまいります。報告は以上です。

長田議長

事務局からの報告が終わりました。

その他、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、6月の開催を予定しております。続けての開催となり誠に恐れ入りますが、ご出席いただきますようよろしくお願い申し上げます。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98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。