

第 9 9 回 宇 都 宮 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

令和 6 年 7 月 1 日 (月)

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 , 市 川 舞 委 員 , 長 田 哲 平 委 員 , 山 中 昌 幸 委 員 (7 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 , 松 本 茂 委 員 (代 理) , 若 林 勝 也 委 員 (代 理) (3 名)
	(計 1 4 名)
欠席委員	金 柿 説 生 委 員 (1 名)
幹事	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) , 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) (4 名)
臨時幹事	神 永 正 之 臨 時 幹 事 (都 市 整 備 部 参 事 (N C C 担 当)) , 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)) , 大 根 田 厚 史 臨 時 幹 事 (N C C 推 進 課 長) , 上 田 英 夫 臨 時 幹 事 (市 街 地 整 備 課 長) , 石 川 和 則 臨 時 幹 事 (市 街 地 整 備 課 再 開 発 室 長) (5 名)
欠席幹事	高 橋 裕 司 幹 事 (都 市 整 備 部 長) , 宇 賀 神 勤 幹 事 (農 業 企 画 課 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99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。

まず、はじめに、本日机上配付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。

議案第3号に関連する資料といたしまして、別紙3-1「宇都宮市都市計画マスタープラン」の素案、別紙3-2「宇都宮市都市計画マスタープラン」素案の新旧対照表、別紙3-3「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の素案、別紙3-4「市街化調整区域の整備及び保全の方針」素案の新旧対照表、また議案第4号に関連する資料といたしまして、別紙4-1「宇都宮市立地適正計画」の素案、別紙4-2「宇都宮市立地適正計画」の概要版、別紙4-3「宇都宮市立地適正化計画」素案の見直し一覧」でございます。

(委員紹介)
毛塚書記

続きます、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、恐縮ではございますが、私からご紹介させていただきます。

お手元の宇都宮市都市計画審議会委員名簿をご覧ください。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。

この度新たに2号委員として、宇都宮市議会より、今野哲也委員です。続きます、篠崎圭一委員です。続きます、小倉久美委員です。

なお本来であれば、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。

(臨時幹事紹介)
毛塚書記

続きます、本日の審議に当たりまして、臨時幹事として、都市整備部NCC担当神長参事、都市整備部都市地域拠点形成担当野澤次長、NCC推進課大根田課長、市街地整備課上田課長、市街地整備課再開発室石川室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、ただ今より「第99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。よろしくお願いたします。

(挨拶)
長田議長

それでは、ただ今より、第99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たします。

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14名でございます。これは、当審議会条例第6条でございます、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	続きます。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。続きます。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、現在傍聴者は1名、記者の方は4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、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いたします。
(職務代理者の指名) 長田議長	それでは、会議次第に従いまして議事を進めてまいります。まず次第の2番目になります。会長職務代理者の指名についてでございますが、2号委員の任期満了に伴いまして、柴田委員が、当審議会を辞職され、会長職務代理者が現在不在となっております。そのようなことから、当審議会条例第5条におきまして、会長職務代理者は委員のうちから会長があらかじめ指名する旨定められておりますので、誠に僭越ながら私から指名させていただきます。本審議会は、本市の特徴を反映しながら適正で迅速な調査審議を行っていく必要があると考えます。つきましては、市政全般に高い見識をお持ちでいらっしゃる篠崎圭一委員に職務代理者をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。
(議事録署名委員の指名) 長田議長	続きます。審議会条例の施行規則第3条に基づきまして、本日の会議の議事録署名委員といたしまして、神原敦子委員と市川舞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	それでは議案の方に移らせていただきます。本日は議案が4件となります。まず議案第1号「宇都宮都市計画高度利用地区の変更について」ならびに議案2号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」は、令和6年6月10日付宮都第181号にて市長から諮問があったものでございます。審議の進め方ですが、第1号議案及び第2号議案につきましては、宇都宮駅西口大通り南地区の市街地再開発事業に関わる案件であり、相互に関係しておりますことから一括してご説明審議をいただいた後、答申を行いたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

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号及び議案第2号について、事務局より説明をお願いいたします。

(議案第1号, 議案第2号)
石澤幹事

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」と議案第2号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定」につきまして、一括してご説明いたします。

まず、資料の構成をご説明いたします。議案の詳細につきましては、最後に説明資料などで詳しく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宇都宮駅西口大通り南地区」をご覧ください。

表紙をおめくりいただき、1ページ目が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宇都宮駅西口大通り南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象表、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ます、図面の中央、赤色で示している場所が、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。

続きまして、議案第2号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定」をご覧ください。

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。上から名称、面積、公共施設の配置及び規模、建築物の整備に関する計画などの内容を記載しております。

2ページ目は理由書、3ページ以降は総括図、計画図、区域境界図、壁面制限図となっております。

それでは、右上に説明資料と記載があります、A3版カラーの資料をご覧ください。

まず「1 都市計画決定・変更の趣旨」であります。宇都宮駅西口大通り南地区におきましては、令和2年6月に設立されました市街地再開発準備組合を中心とし、市街地再開発事業によるまちづくりの検討を進める中、事業への機運が高まったことから、土地の高度利用を図り、商業施設や業務施設、都市型住宅を一体的に整備するため、高度利用地区及び第一種市街地再開発事業を定めようとするものであります。

次に「2 地区の位置と現況」についてであります。宇都宮駅西口大通り南地区を含むJR宇都宮駅西口周辺地区は、広域交流拠点として、県都の玄関口にふさわしい駅前広場の整備改善や駅前地区における市街地再開発事業の推進等の地区整備を一体的かつ効果的に推進するため、まちづくりの基本的な考え方を示した「JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本構想」を平成25年3月に策定したところであります。

JR宇都宮駅西口周辺地区におきましては、駅から大通りへの開放的な空間の創出や、ライトラインや田川を生かした宇都宮らしさを感じることでできる景観の形成、誰もが使いやすく安全・安心な歩行者動線の確保など、公共交通の乗継利便性の向上を図るとともに、人中心の居心地が良いにぎわいにあふれ

た駅前空間の創出のため、市街地再開発事業など、民間事業と連携を図りながら、官民一体となった整備に向けて取り組んでおります。

今回、高度利用地区及び第一種市街地再開発事業を定めようとする宇都宮駅西口大通り南地区は、建物の老朽化や敷地が細分化していることから、JR宇都宮駅西口周辺地区整備の検討を反映させながら、土地の高度利用やオープンスペースの創出、駅前にふさわしい機能導入など、魅力ある駅前の一体的な都市空間の形成に取り組むこととしております。

下の位置図でございますが、左側の図の赤線で囲まれた範囲がJR宇都宮駅西口周辺地区であります。右側の図面の赤い箇所が、本議案の地区でございます。

次に「3 上位計画への位置づけ」についてであります。 「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度で多様な都市機能の集積促進などにより、安全で魅力ある拠点の形成に取り組むこととしております。

二つ目の「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おります。

また、整備方針として、ライトラインや駅前広場等の交通基盤施設の整備による交通結節機能の強化やにぎわい空間の創出、市街地再開発等による高次で多様な都市機能の導入など、本市の玄関口にふさわしい広域交流拠点の形成を推進するとしております。

三つ目の「都心部まちづくりプラン」におきましては、JR宇都宮駅西口周辺は、県の玄関口として、都市と水、緑が調和した空間の形成や、ヒト・モノ・情報が集まる広域的な交流拠点の形成を目指し、エリアの特色を生かした交通結節機能やまちの機能の強化に向け、周辺地区における民間開発等と一体となったまちづくりに取り組むとしております。

また民間開発等におきましては、人中心のウォークブルな空間形成や機能強化に重点的に取り組むため、まちづくりに貢献する市街地再開発事業などを促進するとしてしております。

四つ目の「JR宇都宮駅西口周辺地区整備基本構想」におきましては、本市の発展を支える広域的な交通拠点交流拠点の形成を目指し、駅西口周辺地区のポテンシャルを生かした土地の高度利用、複合的な利用を図ることとし、商業・業務機能や文化・交流機能など、高次な都市機能の集積、ネットワーク型コンパクトシティの実現に向けたまちなか居住の推進を図るとしてしております。

次に、「4 スケジュール」であります。こちらにつきましては最後にご説明させていただきます。

裏面をご覧ください。5の「都市計画案の内容」についてでございます。

まず、高度利用地区につきましては、市街地再開発事業に関連して、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、宇都宮駅西口大通り南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。

区域の面積は約0.5ヘクタール、容積率の最高限度は87.5パーセント以下、容積率の最低限度は200パーセント以上、建ぺい率の最高限度は50パーセント以下、建築面積の最低限度は200平方メートル以上、敷地の最低面積は1,000平方メートル以上、そして壁面の位置の制限につきましては、右側の図面に示しておりますとおり、北側の「大通り」と西側の「宮の橋不動前線」の黄色の破線部分につきましては、1号壁面として4メートル以上、東側の「駅前広場」と南側の「市道104号線」の緑色の破線部分につきましては、2号壁面として、2メートル以上の壁面の位置の制限を設けます。

次に、第一種市街地再開発事業についてであります。土地の高度利用と商業施設や都市型住宅の一体整備を図るため、宇都宮駅西口大通り南地区第一種市街地再開発事業を定めるものであります。

下の表をご覧ください。第一種市街地再開発事業に定める内容をご説明いたします。

名称は「宇都宮駅西口大通り南地区第一種市街地再開発事業」、面積は約0.5ヘクタール、敷地面積は約3,200平方メートル、建築面積は約1,800平方メートル、延べ床面積は約3万6,400平方メートル、建物用途は商業・業務、住宅となっております。

右の図をご覧ください。赤の線で囲まれたエリアが宇都宮駅西口大通り南地区の区域を示しております。

表面にお戻りください。最後に、「4 スケジュール」であります。市街地再開発事業や都市計画手続などにつきまして、地元や周辺住民の皆様を対象に、本年1月30日に説明会を実施し、約120名の方に参加いただきました。

その後、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6年3月4日から2週間実施したところ、縦覧者は6名おりましたが、意見申出書の提出はございませんでした。また、公述希望者がいなかったため、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「広報うつのみや」や市ホームページで行いながら、令和6年5月13日から2週間実施したところ、縦覧者は6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」と議案第2号「宇都宮都市計画第一種市街地再開発事業の決定」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。

長田議長

ただいま事務局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。

山中委員

駅西口の再開発ということで、私も勤めていた時代に若干関わったことがあります。いよいよ始まってきたかなというふ

うに感慨深いところがあるのですが、そういう中で2点ほど教えてもらいたいところがありまして、まず一点目ですが、説明資料2ページの「第一種市街地再開発事業に定める内容」の中で、建物用途で約270戸の住宅を計画しているということで、以前に大手地区の再開発事業のデベロッパーと話す機会がありまして、地方都市の再開発マンションは200戸くらいがいいところではないかと言われた経験がありまして、少子高齢化で人口減少が進む中で、これから建物を建築するのでどこまで確実性が高いか分かりませんが、処分の見通しがどうなのかというのが一点です。

現状、大きいホテルとか、あるいは商業ビルなどかなり高い建物がこの地区は立ち並んでおりまして、実際に事業が始まった場合に、テナントへの営業補償とかあるいは解体時の費用ですね。それに30階の建物を建てるとなれば、建設費も相当莫大になるかと思うのですが、再開発事業を採算性の問題で断念したとか、そういう話も聞いている中で、宇都宮ではこれまでそういうことはなかったのですが、こういう状況の中で、事業の採算性や費用対効果、費用便益についてはこれから検証していく形にされているかと思うのですが、この辺りをお聞かせいただければと思います。

石川臨時幹事

はい議長。2点のご質問のうち、まず住宅の計画戸数270戸の妥当性でございますが、市街地再開発準備組合の方で事業の内容についてご議論いただいている中で、参加事業者としてデベロッパーも一緒に加わって、事業の成立というところの議論をしているところであります。現在、駅前でもう一つ再開発事業が進んでおり、住宅に関する事業は非常に順調とのことであります。過去に実施した大手地区の再開発時の230戸に対して若干多い戸数になりますが、十分に処分が可能だと見込んでいるところでございます。

また事業費については、大手地区の時と比べてやはり資材の高騰がありまして、その分事業費の増が見込まれるところではあります。先程の処分する住宅戸数などの検討と併せて、事業が成り立つよう検証しているところでございます。

委員ご質問の、費用対効果でございますけれども、現段階で算定しているところで、十分に「1」を超えるという見通しになってございます。

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。

はい、横尾委員、お願いいたします。

横尾委員

はい。間接的な部分のことについての意見となります。宇都宮市は2050年のゼロカーボンシティを目指している中で、今年も、エネルギー消費量とCO2排出量を、かなり野心的な取組をしながら削減していく、ニュートラル化していくということが必要かと思っております。

その中で、建築物において消費されるエネルギー消費量やCO2排出量は非常に多く、特に今回、容積率の緩和をした中で、より多くのエネルギー消費とCO2排出量が伴うこととなります。

そうした場合、民間事業者、デベロッパー側もZEBやZEHを売りにして、積極的に環境配慮の取組を見せる機会と捉えているかと思っておりますので、今回の事業において、都市計画法とは直接関係がないということで、どこにもカーボンニュートラルや環境配慮というものがでてこないのですけれども、今後事業を進めていく中で、なるべくこうした大きな事業、特に宇都宮市の中心、玄関口で、ゼロカーボンシティを目指す宇都宮に建つ建物というのはZEBやZEHであることを市として後押しするとか、繰り返しますが、民間事業者もどんどんそういうことを積極的にアピールするような方向に出ておりますので、こういう都市計画でも、そうした側面を少し入れていただきたいということが一つです。

もう1件は、先程の質疑応答にも関連するのですが、宇都宮市でこの超高層のマンションの分譲で、かなり高額な分譲価格が想定されていて、果たしてどのくらいの市民の方が自分が住むための住宅として購入してくれるのかということころは、かなり難しい部分があるのかなと。

まちなか居住を進める中で、こういう大規模な再開発の中での超高層住宅での住まいのあり方を、民間事業者や再開発事業者任せではなく、行政的にも何か、やはりまちなかに市民が住んでいくことを、より後押ししていただきたいなと思います。

石川臨時幹事

まず、再開発事業建築物の環境に対する配慮でございますが、私どもも、この再開発事業については国庫補助金を入れながら実施してまいりたいと考えており、その中の条件でも環境配慮というところが重要視されており、省エネ基準に適合することという条件がありますので、それを果たしていきたいと考えてございます。

また、更なる市の独自の公共貢献要件といたしまして、建築物の省エネに関してBELSという基準を満たすことも求めていきたいと考えておまして、そういったことを実施していく予定であると伺っているところでございます。環境に配慮した取組を進めていきたいと考えてございます。

2点目でございますが、分譲価格が高額になるであろうという見込みの中で、市民がどれぐらい求められるのだろうかというところであったと思いますが、大手地区の分譲マンションの事例を見ても、おおよそ半分以上を市民の方がお買い求めになっているということもございます。また、最近の事業の動きの中でも、市民の方が興味を示しているというデータをいただいているところでございまして、投資目的になりすぎないように、市民のまちなか居住のための公共事業というような側面も重視しながら進めてまいりたいと思っております。

長田議長

はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。
はい神原委員。

神原委員

はい。今回この敷地が高度利用地区となり、壁面後退や新たな建ぺい率など、制限が変わってくるということですが、今までのこのような宇都宮の計画で、うまく表通りから裏通りへ人の流れを流していくような“つくり”ができているところがと

でも少ないので、この機会にそういう計画ができればよいと思っています。

今お二方の委員のご意見にもあったように、この高度利用地区の計画はよいのですが、例えば容積率が今までになく一番上げて875パーセントということで、今までの大手地区の再開発でも、まだテナントが空いている状態ですとか、駅東でもオープン当初からテナントが空いているという状態のまま、今回ここで容積率を上げてしまっているのか、環境の面から言っても、イニシャルコストやライフサイクルコストが上がることで、環境にかなり負荷がかかるのではないかと懸念しているのですが、市としてはどのようにお考えでしょうか。

長田議長

はい、事務局お願いします。

石川臨時幹事

今回の高度利用地区に関しましては、委員のおっしゃるとおり、かなり大きい数字を上乗せしているというところではありますが、ご指摘にもありました、壁面後退による公共空間の確保というところを他の地区以上にお願ひし、一定の空地面積を確保することで、容積率の上乗せをしているというようなこともございます。

このほか緑化ですとか、一時避難スペースの設置といった公共貢献というところを評価した上で、約275パーセントの上乗せというものを定めたところがございます。

ご指摘にありましたように、他の事業の商業エリアで一部埋まっていないというところがありますが、住宅として処分するところ、商業用地として活用していくところのバランスを取りながら、再開発事業で創出する床の用途を決めていきたいというふうに考えてございます。

長田議長

よろしいでしょうか。他にございませんでしょうか。

それでは、ご意見ご質問も出尽くしたようでございますので、お諮りしたいと思います。

まず議案第1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》

長田議長

はい、ありがとうございます。

議案第2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

はい、ありがとうございます。

それでは議案第1号及び議案第2号について、原案どおり「異存なし」と答申することにいたします。

(議案第3号)
長田議長

次に議案第3号に移りたいと思います。

議案第3号、都市計画に関する基本的な方針である「宇都宮市都市計画マスタープラン」等の一部見直しについては、都市

計画法の第77条の2の規定に基づき、令和6年6月10日付宮都第184号にて市長から諮問があったものでございます。

なお、この「宇都宮市都市計画マスタープラン」等の見直しについては、令和6年9月の公表に向けて、継続的に審議を行っていく案件となります。

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。

石澤幹事

はい議長。議案第3号「都市計画に関する基本的な方針の一部見直しについて」及び「市街化調整区域の整備及び保全の方針の一部見直しについて」ご説明いたします。

資料の2スライド目をご覧ください。本件議案の趣旨でございますが、NCCを支える都市基盤の整備の進展や新たな施策の展開を踏まえ、本市の都市計画の基本方針を定める都市計画に関する基本的な計画、すなわち「都市計画マスタープラン」と市街化調整区域の将来の土地利用等を定めます「市街化調整区域の整備及び保全の方針」につきまして、一部見直しを行うこととしまして、この見直しの素案につきまして皆様にご意見を伺うものでございます。

資料3スライド目をご覧ください。まず「都市計画マスタープラン」等の本市の都市計画に関わる各種計画等の位置付けでございます。

本市におきましては、都市計画法に定める基本的な方針として、本市のまちづくりの基本的な考えを示す「都市計画マスタープラン」を策定し、これと整合を取る形で、「立地適正化計画」と「市街化調整区域の整備及び保全の方針」を定め、三つの計画や方針に従い、都市計画制度を運用することにより、NCCの実現に向けて、道路や公園等の都市施設の整備や、市街地再開発事業など具体的なまちづくりの各種施策事業を展開しているところであります。

「都市計画マスタープラン」は「第6次総合計画後期基本計画」や栃木県が策定した「都市計画区域の整備開発及び保全の方針」に即するとともに、「NCC形成ビジョン」など新たな施策展開を具体化・整合するものとなっております。

資料4スライド目をご覧ください。次に、「都市計画マスタープラン」等の一部見直しの必要性であります。一点目として、ライトラインの開業等により公共交通ネットワークの構築が進展し、ライトラインが市民の生活の足として定着したことにより、沿線の人口増や地価の上昇などに効果が現れ、本市のポテンシャルが向上していること、また、新型コロナウイルス感染症の影響などにより、テレワークやオンライン学習等が普及し、人々の行動様式や価値観が急激に変化していること、これらのことから、公共交通ネットワークの整備の進展による本市のポテンシャルの向上や、市民生活、市民ニーズの大幅な変化を踏まえ、現在のまちづくりのステージにふさわしい土地利用の方向性を示す必要があるものと考えております。

二点目としまして、ライトラインの開業や、バス路線の再編やシェアリングモビリティの導入、ライトキューブ宇都宮の供用開始など、公共交通や都市基盤の着実な整備により、各地域において「拠点」の形成に向けたまちづくりが進展し、NCC

のまちの姿が実現しつつあることから、都市基盤整備の進展に伴い、拠点の郊外部の公共交通沿線の利便性が高まっていることを踏まえ、拠点の機能の更なる充実に向けた新たな土地利用を目指していく必要があるものと考えております。

三点目としまして、令和6年1月に「スポーツを活用したまちづくり推進ビジョン」を策定し、ライトライン沿線を「東部スポーツウェルネスライン」と位置付け、スポーツと様々な分野を掛け合わせた研究や産業活動など、産学官連携の取組を強化していることや、新産業団地の整備に向けて、地権者の意向を確認する事業候補地を選定したこと、駅西側におけるライトラインの整備区間・検討区間を公表したことなど、近年の本市の新たな施策の推進やまちづくりのビジョンの実現・具体化に向けて、都市計画制度を有効に活用していく必要があると考えております。

今回の「都市計画マスタープラン」等の一部見直しは、ただいま申し上げたとおり、交通ネットワークや都市基盤の整備により、NCCの形成が進展し、本市が目指すまちの姿が実現しつつあることや、市民の価値観・行動様式が急激に変化していることに対応し、NCCのまちづくりを一層、力強く推進するとともに、新たな施策の実現・具体化に向けて、都市計画制度を有効に活用していくために、今後のまちづくりに関わる本市の考え方を明確に打ち出していくために行うものであります。

資料5スライド目をご覧ください。こちらは参考資料でございます。

まず上段の人口についてであります。本市全体の人口が減少する中、ライトライン編成におきましては、平成24年から令和6年3月までで約5,000人増加し、約8パーセントの人口増となっております。

また下段の生産年齢人口につきましても、本市全体としては減少している中、ライトライン沿線におきましては、平成24年から令和6年3月までで約2,100人、約5パーセント増加しているところであります。

次に資料6スライド目をご覧ください。こちらも参考資料でございます。

まず、転入転出の動きによる人口の増減を示す社会動態についてであります。直近3か年間の現況を見ますと、ライトライン沿線において、1,288人の転入超過となっており、ライトライン沿線以外における転出超過を上回り、本市全体として社会増を牽引しております。

また、地域別の転入超過率を見ますと、ライトライン沿線には特に国外や北関東、東北からの転入が多い状況となっております。

下段の地価につきましても、ライトラインの事業化が確実になった平成25年頃以降、ライトライン沿線におきましても、商業地と住宅地のいずれにおきましても、上昇が続いている状況であります。

次に資料7スライド目をご覧ください。上段の高層建築物の建築確認申請件数についてであります。グラフの申請件数を見ますと緩やかに増加していることがわかります。

右の図のオレンジの色で示した箇所が、駅東大通り周辺の新

規高層建築物となりますが、これまでコインパーキングなどとして利用されていた土地について、高度化が図られている状況であります。

下段の清原工業団地の土地建物等の投資額についてであります。ライトライン沿線である清原工業団地におきまして、公表されているだけでもライトライン開業前後に1,100億円を超える投資がなされるなど、産業拠点としての拠点化の促進が図られております。

次に資料8スライド目をご覧ください。こちらは市民の行動様式の変化として、テレワークの普及に関わる資料でございます。

右上のグラフは、総務省の通信利用動向調査の結果であります。2020年から新型コロナウイルスの影響により、テレワークの導入が急速に進んだことがわかります。

また、下の写真につきましては、JR東日本系列会社が駅の構内などで運営しているコワーキングスペースであり、本市においても既に複数の拠点が展開されております。

次に資料9スライド目をご覧ください。ここからは具体的な見直しの素案でございます。お配りしました、見直し素案の本編及び新旧対照表と合わせてご覧ください。

まず、スライド上部のオレンジの枠内でございますが、市街化調整区域内のライトライン停留場であり、飛山城跡と清陵高校前の各停留場周辺におきまして、「都市計画マスタープラン」の全体構想について、新たに交通結節点周辺の拠点として位置付けたいと考えております。現在、市街化調整区域のライトライン停留場は4か所ございますが、今回飛山城跡と清陵高校前の停留場を交通結節点周辺の拠点とすることにより、全てのライトライン停留場が地域拠点等の何らかの拠点として位置付けられることとなります。

さらに、飛山城跡停留場周辺につきましては、表左側の「今後の土地利用の方向性」でございますが、鬼怒川の自然環境や豊かな農業生産基盤などの地域特性を活用した土地利用を目指していくことに加えまして、周辺の地域資源と連携し、ライトラインを生かした都市部と農村部の交流の促進や地域住民等の利便性の向上など、地域振興等に資する新たな土地利用を目指してまいります。

この方向性に従い、右側の「見直し素案」でございますが、「都市計画マスタープラン」の東部地域の地域別構想につきまして、土地利用を図る旨を記載しております。

次に清陵高校前停留場につきましては、「今後の土地利用の方向性」として、教育施設が立地する文教地区でありますことから、ライトラインを利用して通学通勤される方の利便性の向上を図るため、新たな土地利用を目指してまいります。

清陵高校前の停留場につきましても、地域別構想に位置付け、この方向性に従い、土地利用を図っていく旨を記載して参ります。

次に資料10スライド目をご覧ください。人々の移動の場面による利便性や、快適性の向上に向けたシェアサイクルやカーシェア等のシェアリングモビリティの充実や多様な交通手段の接続・乗り継ぎ拠点となるモビリティハブの整備についてで

あります。

まず、シェアリングモビリティについてであります。今後の公共交通ネットワーク整備の方向性といたしまして、ライトラインやJR宇都宮線など基幹公共交通軸やバス路線、地域内交通といった公共交通のネットワークを補完する交通手段として、シェアリングモビリティを充実させてまいります。

また下の表にありますが、主に地域拠点等におきまして、シェアリングモビリティを含めた多様な交通手段の乗り継ぎ・乗り換えの拠点となるモビリティハブの整備を進めてまいります。

モビリティハブのイメージ図を掲載しておりますが、各種交通手段の乗り継ぎができるだけでなく、宅配ボックスやコミュニティスペースなど、生活サービスの機能を備えた拠点とする事例でございます。

次に資料11スライド目をご覧ください。駅東公園前停留場周辺についてとなります。

まず「今後の土地利用の方向性」といたしましては、多くの人々が集い、交流する魅力創造・魅力発信の場としての活用を図るため、ライトライン沿線かつ中心市街地としての利便性を生かしながら、スポーツやエンターテインメント、様々なイベント等を楽しむ空間の創出に取り組んでいくこととしております。

こちらの方向性に沿いまして、「都市計画マスタープラン」の中央地域の地域別構想に新しく記載していくものであります。

なお、「立地適正化計画」につきましても、高次都市機能誘導区域に駅東公園周辺の追加を検討しているところであります。

次に資料12スライド目をご覧ください。市街化調整区域の地域拠点につきましましては、バスの利用者や地域拠点の住民等の利便性の向上を図るため、主要なバス停留所の周辺等において、移動や買い物、仕事、勉強など様々な都市活動の支援、日常生活に密着した機能の充実、都市活動の活性化等に資する新たな土地利用を目指していくこととしていくところでございます。

この方向性に沿いまして、「市街化調整区域の整備及び保全の方針」におきまして、土地利用の方針として、住む人等の移動の場面や都市活動を支援する機能の誘導維持を図る旨を記載しております。

併せて、誘導する機能としまして、コンビニエンスストアと都市活動支援施設などを追加してまいります。

次に資料13スライド目をご覧ください。ライトライン沿線につきましましては、市体育館等のスポーツ施設や大学、産業団地が立地するなど、とりわけポテンシャルが高いことから、令和6年1月に策定した「スポーツを活用したまちづくり推進ビジョン」におきまして、「東部スポーツウェルネスライン」として位置付けたことを踏まえ、アリーナや屋内プールの整備など、スポーツを活用したまちづくりの推進に向けた基盤づくりを重点的に取り組んでまいります。

こちらの方向性に沿いまして、「都市計画マスタープラン」

の東部地域の地域別構想に記載してまいります。

次に14スライド目をご覧ください。ただいま申し上げた見直し箇所を「都市計画マスタープラン」の目次上でお示ししたものといたします。全体構想における飛山城跡・清陵高校前のライトラインの停留場を交通結節点周辺に位置付け、「公共交通ネットワーク整備」にシェアリングモビリティとモビリティハブを記載、中央地域と東部地域の地域別構想を一部見直ししていくものとなります。

次に15スライド目をご覧ください。こちらも同様に「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の目次になります。今回は「土地利用の方針」を一部見直ししてまいります。

次に16スライド目をご覧ください。「今後のスケジュール」となります。

本日の都市計画審議会におきましていただいたご意見を踏まえ、「都市計画マスタープラン」等の素案の作成を進めることとし、7月11日からパブリックコメントを実施いたします。

その後、パブリックコメントの結果を踏まえまして、8月下旬の都市計画審議会で見直し案をご審議いただいた上で、9月下旬に決定、公表する予定でございます。

17スライド目以降はただいまご説明した内容を踏まえた新旧対照表となりますので、改めてのご説明は割愛させていただきます。

説明は以上となります。よろしくお願いたします。

長田議長

はい、ありがとうございます。

ただいま事務局から説明の方が終わりました。委員の皆様からご質問ご意見などございましたらお願いたします。

はい、郷間委員、お願いたします。

郷間委員

ご説明ありがとうございます。資料は多いのですが分かりやすく説明されているので、資料の上からも今回の見直しについては根拠も含めて非常に理解できるころなのですが、東部地区というところが、今回エリアとしてはかなりの長い距離、ライトライン沿線というキーワードでかなり大きく、見直しの対象地区ということになると思うのですが、まず市街化区域と市街化調整区域が大きく分かれていて、既に都市基盤のベースというか新しいスタイルの居住空間とか、産業空間ができつつあるところについて、駅東とかですね、かなり投資もして整備が進んでいるところなのですが、ここの市街化区域の中で高次都市機能誘導区域という定義で区域になっているかと思うのですが、1点目として確認したいのは、この高次都市機能誘導区域について、325ヘクタールに変更エリアの32ヘクタールというのがあるわけですが、素人的な確認なのですが、先程議決をした二つの議案は高度利用の関係で再開発に絡んでということになるわけですが、新たに高次都市機能誘導区域に追加されるエリアは区画整理が既に行われているので、基本的にはそこに重ね合わせて再開発というふうなことはないと思うのですが、高次都市機能誘導区域における高度利用のものというような位置付けで、今後更なる区域を決めた変更

という対応は必要ないのかあるのかということが一点。

この高次都市機能誘導区域と決まったところも、将来的には、既に家が張り付いているところを、いろいろな定義がまた増えてきています。スポーツの施設を生かしていくとか、「東部スポーツウェルネスライン」という新たな政策定義が入ってきたというのもあるので、場合によっては、一度、そういうところに対して、更なる高度利用的な指定みたいなものがあるのかどうか、参考に確認をしたいということです。

もう一つの方は、特に気になっているのは、17スライド目の一番下のところの並びなのですが、一番左側の宇都宮駅東口でも、既に発展を遂げている都市拠点と位置付けられているところですので、ここはもう様々な可能性を探っていくということでよいと思っています。

だんだん東部地区に行きまして、今回、市街化調整区域のエリアに対しての様々な見直し素案が提案されています。特に平石中央小学校停留場の次は飛山城跡、清陵高校前の停留場付近の位置付けの変更も併せて、かなり大きな土地利用に関しての新たな定義付けというものが、今回なされるということになると思うのですが、ここでいつも大きく立ちはだかるのは、農地法と農振法だと思うのです。

「東部スポーツウェルネスライン」の新たな施設として今整備している東部総合公園は、通常はできない施設であったところを、Park-PFIという手法を用いて、農業振興地域だとしても整備可能であったわけですけれど、このような新たな手法を加えるとか、昔で言えば特区だと思うのですけれど、そういうものに今後国の動きや変化がない限り、絵に描いた餅とは言わないのですけれど、これから連続するこのライトライン沿線の有機的な連結というところになると思うので、ところがそれを結びつけようとしても常に農振農用地というところで、施設を作ろうとしても建物は建たない、又は転用が難しい、できないというふうなところ、せいぜい停留場付近は第1種農地から第3種農地に変わるぐらいで、やはり現実問題、その辺りが今後大きなハードルであることは変わっていないと思いますので、「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の一部見直しについては、ここの部分だけは詳しくご説明、考え方、又は対応の方針等をお聞かせいただきたいと。そうしないとこの文章上では夢のような世界が未来に描けるのですが、そこに暮らしている者にとって、又はそこの地域に家のある方々にとって、ここに何ができるのだ、これがどんなふうにも都市の顔を変えていくのだというふうなことで、変えられるはずがないというふうなところに現実はなっているのが今ですので、この辺り何か新たな手法が予定されているのか、又はそういうところを何か前提なり、目標として有機的な連結を見させるための見直しなのか、この辺りをご説明いただければと思います。

長田議長

事務局いかがですか。

大根田臨時幹事

まず1点目の高次都市機能誘導区域の変更につきましては、この後、第4号議案の方でご説明させていただきますので、そちらの方でご回答させていただきたいと思います。よろしくお

願います。

長田議長

よろしいですね。後程ということです。

石澤幹事

はい、議長、2点目の「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の中での飛山城跡停留場等周辺の農振農用地等の土地利用についてのご意見がございましたが、こちらにつきましては、今のところ具体的な機能整備等は決まっておりませんが、農振農用地につきましては、やはり土地利用の規制や関係法令もありますことから、関係機関と調整いたしまして、整合を図りながら十分に検討してまいりたいと考えているところであります。

具体的に、まだ決まっておりませんが、農家レストランや直売所など、農業等の資源等を活用した機能を中心に検討していきたいと考えております。以上でございます。

長田議長

郷間委員願います。

郷間委員

はい、ありがとうございます。

先程おっしゃった農業に関わる施設の整備については、いくつか民間のレストランとか、可能なところはあるかと思えます。東部総合公園は集積施設がもう予定されているところもありますので、それをいくつも作るわけにはいかないと思えますけれど、この辺りについては、キーワードとして「農業」とか「農産物」とか、「農村都市の振興につながる」というところが今回の見直し素案に出てくると、具体的に見直すときはそういうふうな形になるということで、特に居住空間を増やしていくとかというのは別な話ということでよろしいですか。

石澤幹事

議長。

長田議長

はい、事務局願います。

石澤幹事

はい。本市の農業振興に向けました施策事業を踏まえながら、進めていくというものでございます。

郷間委員

はい、ありがとうございます。田園地帯の中に人がいるところと、全く見る限り今でしたら緑の苗が育っているところの中をどう考えるかということと、飛山城の跡地のように土地利用が複合的に農地としても変わっているところ、例えば本当に園芸用に利用されているとかいろいろあるかと思えます。

こういうところを含めて、今後、この地域別構想というものが、「鬼怒川の自然環境や豊かな農業生産基盤」というふうに書いてありますので、ここはやはり、具体的に今後の目標としてのマスタープランのあり方とか、その姿というのを見直す以上は、できることならもう少し目標とするものを想像できるように、素案を今後絞っていただきたいという気がします。

制限が少ない土地や農振法の制限がなければ、様々なものについてかどうかと思うのですけれど、農地を守る方の立場もこ

れも大切な視点であるし、守らなくてはいけない農地であればこれから土地利用にも生かしていける定義が新たに生まれるかもしれませんし、この辺りは、なるべく市民の皆さんに分かりやすいような素案の見直しになるように、ご努力をお願いしたいということを改めて発言させていただきます。以上です。

石澤幹事

はい、議長。

長田議長

はい、事務局。

石澤幹事

はい。ただいまの委員からのご意見を踏まえまして、農振農用地の土地利用の状況を十分考慮しながら、検討してまいりたいと思います。以上でございます。

長田議長

はい、ありがとうございます。他はいかがでしょうか。
はい、篠崎委員、お願いします。

篠崎委員

今の関連なのですけれど、逆に郷間委員の方からは積極的に開示という話があったのですけれど、これは実は権利であったり、あと少し地価とか、そういうものに関わってくる問題なので、個人的な考えなのですけれど、逆に慎重にやらないといけないと思いますので、相当慎重にやっていただきたい、というのが私の意見でございます。

特に答弁は要らないのですけれど、私はそう思っていることだけ表明させていただきます。

長田議長

はい、ありがとうございます。
はい、今野委員。

今野委員

基本的にこの会議というのは、基本的な計画とか方向性についてどうするか、皆さんのご意見を受けるのが会議の性質だと思うので、具体的なものは控えて、最終的には執行部と市長が決めて、条例改正等が必要であれば議会の中で諮っていくものであると思います。

篠崎委員が言ったように慎重に、あくまでもここは基本計画を皆さんでどうするか、どう考えましょうかというところで、あまり具体的なことは控えた方がいいかと、私もそう思います。以上です。

郷間委員

はい。別に具体的なものが絶対必要であるとは思ってはいないのですが、今のご説明・ご意見も十分に理解はしていますが、地区の中でどうしてもハードルがあるという認識で、市街化調整区域と市街化区域においては大きく変わってくるわけですので、それが「立地適正化計画」と「市街化調整区域の整備及び保全の方針」という別なものである中でも、一緒に実際は考えられがちなものですから、慎重にということとは十分分かりますが、分かりやすさをしっかりと出してもらえるような素案の中の発表の仕方を目指してもらいたいという希望です。

長田議長

はい、ありがとうございます。参考にさせていただきます。

思います。

他に皆さまいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、ご意見ご質問の方も出尽くしたようですので、第3号議案についての審議は以上といたします。

なお、この議案に関しましては先程のスケジュールにもございましたが、7月11日からパブリックコメントを行うということですので、本日いただきましたご意見に対応については、私の方に一任いただきます形でよろしいでしょうか。

各委員

《異議なし》

長田議長

はい、ありがとうございます。

(第4号議案)

長田議長

それでは次の議案の方に移りたいと思います。

議案第4号「宇都宮市立地適正化計画の中間評価・見直しについて」は、都市再生特別措置法第84条の規定において、立地適正化計画を概ね5年ごとに、政策の実施の状況についての調査分析及び評価を行い、必要に応じて計画を変更するものとし、その内容については、都市計画審議会に報告し、ご意見を伺うものと規定されており、この規定に基づきまして、令和5年7月14日付宮都第214号にて市長から諮問があり、継続審議となっているものでございます。

なお、この「宇都宮市立地適正化計画」の中間評価・見直しについては、令和6年9月の公表に向けて継続的に審議を行っていく案件となります。

それでは議案第4号につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

大根田臨時幹事

はい、議長。それでは議案第4号「宇都宮市立地適正化計画の中間評価・見直し」につきましてご説明いたします。

議案第4号の資料をご覧ください。またお手元の資料と同じものをモニターに映しますので、見やすい方をご覧ください。

2ページをご覧ください。趣旨ですが、「立地適正化計画」の中間評価を踏まえた計画見直しの素案を取りまとめたことから、その内容についてご意見を伺うものであります。

本日の説明内容は記載のとおりとなりますが、まずは4ページをご覧ください。

計画の概要につきましては、ネットワーク型コンパクトシティ、NCCの形成に向け、公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、都市の生活を支える機能や居住の誘導により、コンパクトなまちづくりを推進する計画であり、位置付けにつきましては、都市再生特別措置法に基づき、総合計画や「NCC形成ビジョン」などを踏まえ、「都市計画マスタープラン」などとの整合を図りながら、NCCを具現化するための計画であります。

目標年次は概ね20年先の都市の姿を展望するとともに、「NCC形成ビジョン」が見通す2050年を見据えた計画としております。

5ページをご覧ください。検討経過であります。また、「立地適正化計画」につきましては、法に基づき、概ね5年ごとに施策

の実施状況等を調査・分析・評価し、適宜、計画や施策を見直すものとしております。

これまで、中間評価の内容や課題を踏まえた新たな取組につきまして、令和5年8月と10月に本審議会におきましてご意見をいただいていたところであり、現在、都市計画マスタープランなどの一部見直しと連携しながら、本年9月の計画見直しに向け検討を進めているところであります。

続きまして、中間評価・見直し内容についてご説明いたします。7ページをご覧ください。

まず本市を取り巻く環境の変化でございますが、先程の「都市計画マスタープラン」等の一部見直しでのご説明にもありましたように、本市のまちづくりの進展や都市基盤整備の進展、感染症等を契機とした社会環境の変化を挙げておきまして、8ページにありますように、ライトライン沿線の人口増加や地価上昇などの状況を捉え、計画の充実を図る必要があるとしたところであります。

9ページをご覧ください。次に計画の評価についてご説明いたします。

まず計画に定めた評価指標についてであります。表に示すとおり、都市機能に関する指標としまして、誘導区域内の誘導施設の割合や地価変動率など三つの指標を設定し、居住に関する指標としましては、誘導区域内の人口割合や人口密度、空き家率や地価変動率など、5つの指標を定め、目標の達成状況を確認したところであります。

10ページをご覧ください。まず都市機能の誘導状況であります。表1行目及び2行目の都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合や、高次都市機能誘導区域内に立地する事業者の割合につきましては、目標値に達してはいないものの、概ね横ばいで推移しております。

また、表3行目の地価変動率につきましては、市内平均を上回っております。

下段左側の表、誘導施設の立地状況であります。都市機能誘導区域では14施設増加しましたが、市全体に占める割合は1.5パーセント減少しております。これは、居住誘導区域で65施設が増加したことが要因であります。

また、右側の表、市街化調整区域の地域拠点では11施設増加し、市全体に占める割合は0.4パーセント増加しております。地域拠点外につきましては、施設数は15施設増加しておりますが、市全体に占める割合は減少しているところであります。

11ページをご覧ください。次に居住の誘導状況であります。表1行目から3行目までの各区域の人口割合や人口密度につきましては、目標値に達してはいないものの、概ね横ばいで推移しております。

一方で、空き家率につきましては、居住誘導区域内の戸建ての空き家率は、市内平均3.6パーセントを上回る状況となっております。

また、地価変動率につきましては、市内平均を上回っております。

下段左側の表、居住の誘導状況であります。幹線交通地区沿線などの居住誘導区域につきましては、市全体に占める割合

は、人口割合は0.2パーセント増加しております。

また、右側の表、市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺エリアにつきましても、市全体に占める人口割合はそれぞれ維持・増加しております。

12ページをご覧ください。これまで説明いたしました、左側の社会環境の変化や計画の評価結果などを踏まえまして、中央にあります計画推進上の3つの課題を導出し、右側にあります新たな取組として、大きく3点に整理いたしました。

1点目は、ライトライン沿線等のまちづくりの更なる推進、2点目は、誘導区域等の最適化、3点目は、誘導区域への誘導促進強化であります。

13ページをご覧ください。こちらは計画に位置付ける新たな取組の特に重要なものを、計画見直しの特徴として整理したのになります。

1点目が、ライトライン沿線等のまちづくりの更なる推進であります。ライトラインの開業などの都市基盤の整備の進展やライトライン沿線のポテンシャルの高まりを踏まえ、「ア ライトライン沿線における居住の更なる誘導」としまして、ライトライン沿線における居住人口の増加や地価の上昇を踏まえ、更なる居住の誘導を促進するため、沿線の各エリアに目標人口密度を設定するものであります。

また、「イ 都市活動を活発化させる新たな機能の充実」としまして、NCCの更なる都市構造の強化を図るため、ライトライン停留場など、多くの人が行き交う移動の結節点へ、住む人等の利便性向上につながる、移動の場面や都市活動を支援する機能を新たに設定するものであります。

2点目が、居住誘導区域の最適化としまして、スポーツまちづくりの進展や都市基盤の整備状況などを踏まえ、「ア 高次都市機能誘導区域の変更や誘導施設の追加」、「イ 都市機能誘導区域の新設」、「ウ 都市機能誘導区域の変更」を行うものであります。

それでは今回の見直しの特徴につきまして、次ページ以降で詳しく説明いたします。

14ページをご覧ください。まずライトライン沿線における居住の更なる誘導につきましては、交通利便性や地域のポテンシャルを十分生かすとともに、現在の各エリアの人口密度の実態を踏まえ、目標値を設定いたします。

赤色の点線四角囲み、高次都市機能誘導区域は、沿線に高層建築物が連なる将来像を追加し、ヘクタール当たり70人以上とし、その右側の居住誘導区域におきましても、沿線に中高層建築物が連なる将来像を追加し、ヘクタール当たり60人以上と新たな目標人口密度を設定いたします。

15ページをご覧ください。次に、都市活動を活発化させる新たな機能の充実につきましては、これからのまちづくりに求められる市民の日常生活の要素である、住む・働く・学ぶなどの視点から、公共交通の移動の合間に買い物や仕事、勉強などを可能とする施設を設定いたします。

まず、移動の場면을支援する施設として、移動時における利便性の向上に資するコンビニエンスストアなどを位置付けてまいります。

こうした施設の誘導に当たりましては、シェアモビリティの貸出等の拠点となるモビリティハブの整備などの交通施策と連携して取り組んでまいります。

次に、都市活動を支援する施設として、仕事や勉強、交流の場としての空間を提供する都市活動支援施設などを設定いたします。具体的な機能としては、飲食店などにおける勉強や仕事ができる空間やレンタルスペースとなります。

なお、こうした機能は、民間の事業性を考慮すると、この機能単独での立地は難しいため、カフェなどの飲食店等の併設併用による立地を想定し、誘導を促進してまいります。

16ページをご覧ください。次に、新たな誘導エリアにつきましては、NCC形成に向けて、都市機能や居住を誘導するエリアである都市機能誘導区域や市街化調整区域の地域拠点内に設定いたします。

この基本的な考え方のもと、ライトライン停留場や鉄道駅、主要なバス停留所周辺に、計30か所に設定してまいります。

また、新たに設定する誘導エリアの範囲は、公共交通の待合時等に、徒歩等で容易に移動できる範囲として、100メートルの範囲を基本に設定してまいります。

17ページをご覧ください。次に、高次都市機能誘導区域の変更・誘導施設の追加であります。まず誘導区域の変更につきましては、スポーツまちづくりの進展を踏まえ、「都市計画マスタープラン」の一部見直しにおける駅東公園前停留場周辺の土地利用方針との整合を図りながら、駅東公園を中心に、周辺の公共施設の相乗効果の発揮や国道4号など主要な道路や緑道などの自転車歩行者ネットワークを勘案し、図の赤枠で示すエリアを新たに高次都市機能誘導区域に設定してまいります。

18ページをご覧ください。次に、誘導施設の追加であります。スポーツイベントなどを通じて、市内外の人が交流できる施設、アリーナは、都市の広域的な求心性を高め、都市の魅力やまちなかのにぎわい創出にもつながる機能でありますことから、高次都市機能として新たに位置付けてまいります。

19ページをご覧ください。都市機能誘導区域の新設、鶴田駅周辺エリアについてであります。鶴田駅周辺につきましては、「立地適正化計画」策定時におきまして、都市機能誘導区域の候補エリアとして位置付けております。

そのような中、土地区画整理事業や街路事業などにより、都市基盤整備が進展してきたことを踏まえ、鉄道駅周辺の拠点にふさわしい土地利用を誘導する必要がありますことから、図の赤枠で示すエリアを新たに都市機能誘導区域に設定してまいります。

20ページをご覧ください。都市機能誘導区域の変更、岡本駅周辺エリアについてであります。岡本駅周辺では、都市機能誘導区域に隣接するダントー工場跡地、岡本北の杜タウンにおきまして、民間事業者からの都市計画提案を受け、岡本駅周辺エリアの拠点性を高める提案として、令和6年3月に用途地域の変更や地区計画の決定などの都市計画決定をしたところであり、このダントー工場跡地を含む岡本駅周辺エリアの拠点性を将来にわたり維持していく必要がありますことから、変更

前の赤枠の区域から変更後の赤枠で示すエリアに、都市機能誘導区域の変更を行ってまいります。

次に、計画見直しの素案についてであります。22ページをご覧ください。

本日ご説明いたしました見直しの内容が、黄色に着色した項目に反映しまして、別紙にあります計画書の本編に記載しておりますので、後程ご確認いただければと思います。

最後に、23ページをご覧ください。今後のスケジュールですが、「都市計画マスタープラン」等の一部見直しと連携しながら作業を進め、7月にパブリックコメント、その後都市計画審議会を経まして、9月に策定・公表してまいりたいと考えております。

以上で説明を終わります。ご審議のほどよろしく申し上げます。

長田議長

はい。事務局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ありましたらお願いいたします。

大根田臨時幹事

はい、議長。先程の郷間委員からのご質問にお答えいたします。

資料の17ページにございます、高次都市機能誘導区域につきましては、本市独自の区域設定でございまして、中心市街地を基本としながら設定しているところでございます。

今回、高次な都市機能を集積・誘導する、都市の活力や競争力を牽引するエリアとしまして、今回アリーナの誘導施設を維持・確保するなど、魅力・創造力を発信させるために設定している中で、追加になったところの考え方として、資料14ページの左下の表にあるとおり、現行に対して高層建築物の誘導を促進していく考えであります。

長田議長

こういったご説明でよろしいでしょうか。

郷間委員

はい、大丈夫です。

長田議長

はい。それでは他の皆様いかがでございましょうか。
はい、篠崎委員、申し上げます。

篠崎委員

12ページの取組の一番最下段にある「③ 誘導区域への誘導促進・強化」なのですが、「誘導促進に向けた都市基盤の整備・改善」というところを取り上げていると思うのですが、その対応策に触れているところがあまり見当たりません。

実際にその前のページの評価のところでは、空き家率に関しては、誘導をしなければならぬ場所が「市内平均よりも低い」という目標に達していないというところになっておりますので、その辺の解決を図るところは、少し考えていかないと、実際に居住誘導につながっていかないと思われます。

その辺りはいろいろ方法があると思いますが、やわらかい土地区画整理事業を実施するなど、あまりお金をかけずにインフラの部分を整備していったら、それによって自然と民間が入りやすくしていく、というところは少し触れてもいいのではないかと

など思ったので、意見させていただきました。

もし今回の結果では難しいのであれば、今後、少し考えていただきたいということでございます。もし何かご回答できればお願いしたいと思えます。

大根田臨時幹事

はい、議長。

長田議長

はい、事務局お願いします。

大根田臨時幹事

はい、委員のご質問にお答えいたします。

こちらにつきましては、先程委員のおっしゃるとおり、民間事業者による例えば小規模な土地区画整理事業などを促進し、空き家を含む低未利用地の利活用あるいは狭隘道路などの都市基盤の改善など、その辺りの部分について、今後、検討していきたいと考えているところでございます。以上でございます。

篠崎委員

はい。

長田議長

はい、篠崎委員。

篠崎委員

はい、ありがとうございます。

先程言い忘れましたが、そういうところこそ実は空き家が多くて、ところがその空き家を流通させようと思っても、道路が狭かったり、回りづらかったりということで、なかなかマッチングがうまくいかないという部分がありますので、ぜひそういうところを実施していただきたいと思えます。

答弁は結構です。ありがとうございました。

長田議長

ありがとうございます。他いかがでございましょうか。

はい、横尾委員お願いいたします。

横尾委員

はい。資料の11ページに評価指標ということで目標達成状況が記載されていて、今回は中間評価の見直しということなので、この評価指標でいいのかなとは思えます。

ただ一方で、中長期的に考えますと、宇都宮市全体として、ゼロカーボンとかZEBを進めて、立地適正化で都市の構造を変えていくことで、結果として2050年頃には、CO2排出量が少ない、かつ便利な都市になっていくというような姿なのだろうかと思えますが、この立地適正化の取組でどのくらいCO2削減につながっていくのか尊重した評価指標というものも、今後、長期的には設定していくということですね。

どんどん開発していこうという、開発の側面だけが指標になっていて、乱開発でこの数値が増えていても結果としてはオーライみたいな見え方もしてしまいますので、宇都宮市が目指しているから、都市の一つの姿としては、ゼロカーボン、カーボンニュートラル的なことも、この取組の結果として上がってきて、評価として見えてくるといいのかなと思えました。以上になります。

長田議長 はい、ありがとうございます。事務局いかがでしょうか。

大根田臨時幹事 立地適正化計画の指標については、脱炭素のまちづくりなどについても関連分野の指標として本計画に位置付けており、委員ご指摘のとおり、ゼロカーボンなどの取組についても推進していく考えであります。以上でございます。

長田議長 はい、ありがとうございます。他はいかがでしょう。
はい、今野委員。

今野委員 今回の議案に限らずですが、本日、会議全体を通して、せっかく教育・福祉の専門家の方がいらっしゃるにも関わらず、子育てなどの視点が全くない気がしまして、やはりこういうまちづくりというのは、我々がどう便利に過ごすかということ以上に、我々がこの世を去った後にどういうまちを次の世代に残してあげられるかということを考えるべきものであると思います。
これからお子さんを産みたい、育てたいと思う方をどのように住みやすくしてあげるか、その視点がとても大切なのだと思いますが、その辺については、どのようにお考えでしょうか。

長田議長 はい、事務局お願いします。

大根田臨時幹事 今回の「立地適正化計画の見直し」につきましては、都市活動を活発化させる新たな機能の充実に取り組むこととしており、特にライトライン沿線などは、利用がますます活発化しているというところで、居住の誘導につながるよう、住む・働く・学ぶという視点から、子育て世代の方も含めて、住む人等の利便性を高める機能をこの停留場周辺に誘導していければと考えているところでございます。以上でございます。

長田委員 はい、よろしいですか。今回の見直しのところには出てきていないですが、本編の方にはそういった要素も盛り込まれておりますので。
はい、市川委員、お願いします。

市川委員 今のご意見に関連して、確かに発展・開発というところに視点があって、医療・福祉・子育て支援がやはり薄いなと感じながら聞かせていただきました。
今のご答弁にもありましたように、15ページのコンビニエンスストアは例えば防犯の機能を果たし、また居場所として、カフェ等の併施設等ということで、学びの場と言いましたけれども、勉強スペースにもなりますし、今、居場所支援というものもとても大切な要素になっておりますので、そういうところにも着目していただくと、子ども・子育てというふうな観点からはありがたいのかなと思いました。
そうすると、高齢福祉や障がい福祉に対する視点は、きっと本編にはつぶさに見られると思うのですが、キーワードとして出していただくと、より市民の皆様にも納得いただけるような打ち出し方ができるのではないかなと感じました。

長田議長

はい、ありがとうございます。事務局何かありますか。

石澤幹事

はい、議長。「都市計画マスタープラン」の方であります、別紙3-1の85ページになるのですが、「(11) 福祉のまちづくりの方針」ということで、高齢者や障がい者、子どもなど、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるという思いやりのある取組や、地域共生社会を見据えた、高齢者等を支えていくNCCの形成という強みを生かしながら、医療介護サービス等を支え合う地域ケアシステムなど、福祉のまちづくりを推進しているというところであります。

神永臨時幹事

補足させていただきます。いくつか委員からご指摘あった件ですが、本計画における取組が、子育て・教育、福祉などにも資する取組であることを表現できるよう検討をしてみたいと思います。

スーパースマートシティの要素である脱炭素社会や地域共生社会の実現のためにこういった政策を推進していますので、表現を工夫させていただきます。以上です。

長田議長

はい、ありがとうございます。

他、よろしいでしょうか。それでは、ご意見ご質問の方も出尽くしたようですので、こちらの審議につきましては以上とさせていただきます。

なお、この議案につきましても、7月11日から計画素案のパブリックコメントを行うということですので、本日いただきました皆様からのご意見の方の対応については、私にご一任いただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

各委員

《異議なし》

長田議長

はい、ありがとうございます。

それでは続きまして、「4 その他」の方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。

事務局

ございません。

長田議長

はい、ありがとうございます。

特にないようですので、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、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。

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、8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99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。