

## 平成30年度第17回下野市都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 平成31年2月15日（金）午後2時00分
- 2 開催場所 下野市庁舎2階203会議室
- 3 定 数 14名
- 4 出席の委員 熊田裕子・長田哲平・熊倉雄一・小島恒夫・松本賢一・村尾光子・石田陽一・松村宏政（代理：矢吹交通課長）・菊地常夫・大橋孝治・神山ゆう子
- 5 欠席の委員 伊澤健二・大島将良・黒岩伸年
- 6 事務局 高德部長・近藤課長・舘野課長補佐
- 7 会議の進行 近藤課長
- 8 議題の説明 舘野課長補佐
- 9 会議の記録 舘野課長補佐
- 10 議事

### 議 案

（1）下野市立地適正化計画（案）について

（2）下野市歴史的風致維持向上計画（案）について

### 報告事項

（1）宇都宮都市計画道路の変更について

### その他

### 11 会議の経過

- 近 藤 課 長 開会  
高 徳 部 長 あいさつ  
長 田 会 長 あいさつ  
近 藤 課 長

本日の出席者ですが11名であります。過半数を超えておりますので、都市計画審議会条例第5条の成立要件を満たしております。それでは、これからの進行につきましては、長田会長よりよろしく願いいたします。

- 長 田 会 長 それでは会議録署名人の指名ですが、名簿の順番に本日参加されております2名の方、熊田委員と小島委員にお願いしたいと思います。それでは、早速でございますが、議事に入らせていただきます。議案の（1）といたしまして下野市立地適正化計画（案）についてを事務局より説明をお願いいたします。

### 舘野課長補佐

議案（1）の下野市立地適正化計画（案）について、資料「下野市立地適正化計画（案）」を用いて説明。

### 長 田 会 長

説明が終わりました。この件につきまして何かご意見ご質問がありましたらお願いいたします。

小島委員

計画書の中で、自治医科大学がどうして市街化調整区域なのですか。下野市で一番活気がある場所だと思うのですが。

近藤課長

自治医科大学については、現在、市街化調整区域になります。今回、設定します都市機能誘導区域及び居住誘導区域については、市街化区域内での設定になりますので、自治医科大学は除いてあります。

小島委員

自治医科大学は、患者及び医師や職員を合わせると1日当たり6,800人がいる場所で一番賑わいのある場所です。すぐに市街化区域とすることは難しいと思いますが、今後、市街化区域にすべきだと思います。

菊地委員

まずは、市街化区域編入するための条件や、メリット・デメリットを十分整理し、そのうえで論議した方が良いと思います。

小島委員

ドクターヘリのヘリポートをつくるにしても、今のままで大丈夫なのか、自治医科大学内不安がっている状態ですし、ホテルなどを建てるにしてもどうなのか。獨協医科大学は市街化区域に編入してありますし、自治医科大学の市街化区域にすべきだと思います。

熊倉職務代理

自治医科大学は、昭和45年に計画され、昭和48年に開校、開院しましたが、当時は市街化調整区域でも建設できたが、平成11年の都市計画法の改正で調整区域には病院や庁舎は建設できなくなりました。

また、下野市都市計画マスタープランの改定についても、委員だったのですが、マスタープランでは、自治医科大学も含めた形で周辺を都市核として位置付けています。

近藤課長

いろいろなご意見をいただきましたが、都市計画マスタープランにおいて、熊倉委員から意見がありましたように、自治医科大学を含むこの周辺を都市核として位置付けていますので、時期は未定ですが、将来的には市街化区域に編入することで検討しています。

神山委員

居住誘導区域の石橋エリアですが、大光寺地区については、市街化区域の縁辺部にあり、駅から一定の距離があるということ以外れていますが、コンパクトシティにとっては重要なことだと思いますが、市街化区域にあって土地区画整理事業を実施している地区ですので、これを外されることによる弊害、例えば評価額が下がるとか、今、30代の方が家を新築してローンが残っているのに価値が下がるとか言った弊害について、どのように考えていますか。

近藤課長

先ほど説明しましたように、駅からの距離を基準に設定しました。居住誘導区域から外れても、市街化区域に変わりはありませんので、評価が下がるようことはないと思います。

神山委員

積極的に誘導する区域ではないということですね。では、何のために区画整理事業を実施したのか疑問が生じてしまうのですが、なぜ、ここだけはずれるのですか。

近藤課長

ここだけが外れる訳ではありません。

神山委員

国の方針で駅から1 kmから1.5 kmで設定したのだと思いますが、それだけの理由でどうしてここだけが外されるのか。

近藤課長

コンパクトシティを目指すということで、駅からの距離で判断させていただいています。

神山委員

将来的な土地の評価でどうなのか。心配なんです。

長田会長

評価については、それほど影響は出ないと思いますが、居住誘導区域から外れたことで、そこに住んではいけないといったことではありません。

石田委員

人口密度についてですが、現況と目標が同じということで、今の人口で間に合っているという計画ですが、空き家対策や空き店舗対策を行うということですが、

石橋駅周辺を見ますと商店が少なく、スーパーなどもない状況です。商店を張り付けられるところ、例えば、国道352号沿い大型店舗ができないのか、大型店舗をつければ地元商店街も大変でしょうが、なぜ作らないのか。駅周辺の空き店舗を誰かに貸しても商店をやる人はいない。駅周辺に居住を誘導するのであれば、大型店舗を造らなければ、人口は減少してしまう。

人口は、下野市では微増していくという計画をなぜ作らないのか。

空き家空き店舗の計画は何かありますか。

近藤課長

目標値については、人口減少の中、人口密度を維持していくと言うことが、この計画の目的でございますので、人口密度の維持を目標に掲げております。

空き家対策について、現在、空き家バンクを立ち上げ、空き家解消に取り組んでおります。空き家バンクを推進するため、空き家のリフォーム補助を実施しています。

この計画は、駅周辺の中心市街地のスポンジ化対策の計画になりますので、駅周辺に誘導施策を展開することになります。幹線道路沿い中

心というより、駅中心となった計画です。

小島委員

先ほど神山委員が言っていたことですが、大光寺1丁目、2丁目は区画整理事業を行っています。そこを距離だけの問題で外すのはおかしいと思います。

また、市役所周辺については、どのように考えているのか。

この計画を作ることでのデメリットとして、市が発展しなくなってしまうのではないのか。人口増が図れなくなってしまうのではないのか。市の考えをお聞かせ願いたい。

近藤課長

自治医大駅周辺につきましては、都市計画マスタープランの中で、都市核として位置付けていますので、将来的には、市街化区域編入を目指していきます。今回、コンパクトシティ実現に向け、都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定を行っているわけですが、自治医大駅周辺につきましては、他の2地区より人口密度も高くなっています。コンパクトシティを目指して行って、それでも、移住定住の受け皿がいっぱいになっている状況で、市街化区域の拡大を目指していくという形でないと、市街化区域の拡大も難しいと思います。

熊倉職務代理

立地適正化計画の都市計画マスタープランの中での位置づけについて、マスタープランがあって、課題等について、立地適正化計画で書き込むべきであります。

人口が減少する中で、宇都宮市、小山市、下野市、壬生町、野木町は、比較的、人口減少が少ない地区とされています。そう言った意味で、指標の人口密度の現状維持は、妥当だと思う。

菊地委員

住民説明会やパブリックコメントを実施していると思うが、どんな意見が出されていたか教えてもらいたい。

近藤課長

住民説明会では、庁舎周辺の整備をどのように考えているのか。庁舎周辺に複合コンベンション施設の建設は、予定しないのか。といった質問が出ました。

それについては、将来、市街化区域編入を目指すと回答しています。

また、公共交通のあり方についての質問が出ています。

これについては、今後策定される地域交通網形成計画策定の中で検討すると回答しています。

パブリックコメントについては、住民説明会同様、庁舎周辺の整備についての質問がありました。

菊地委員

石橋地区の住民説明会では何か質問が出ましたか。

近藤課長

石橋病院跡地の利活用についての質問が大部分です。

菊地委員

石橋地区の居住誘導区域から除外される一部地区については、入れても問題がないと思いますが、何か問題がありますか。

館野課長補佐

立地適正化計画につきましても、国と協議して区域を設定してあります。その中で、この立地適正化計画については、コンパクトシティという思想が根底にあるということで、住居系市街化区域イコール居住誘導区域という考え方は止めてほしいという指導がありました。仁良川地区についても、区画整理事業を実施して、良好な住環境整備を実施していますが、駅から離れていること、また、公共交通で結ばれていないことから、居住誘導区域にはせず、市独自の地域として位置付けています。

菊地委員

駅からの距離を概ね「1～1.5 km」ではなく、概ね「1 km」とすれば除外の理由にはなるが、北側エリアの区域設定にも影響が及ぶことになる。

熊倉職務代理

入れることについて、デメリットはないと思う。区画整理事業を実施しているので、入れてもよいのではないのか。

神山委員

地価に影響はないと言っているが、心証的に影響があると思う。

熊倉職務代理

この計画を作る意味合いがわからない。

石田委員

この会議の意味合いは、どこにあるのか。いろいろな意見が出て変わった部分は、分かるように色を変えるとかすべきではないか。会議で出た意見は、計画を変えるべきだと思う。

高德部長

審議会に出た意見を検討し、国と協議し、変えられる部分は、変えていきたいと考えています。

この計画について、概ね5年を目途に見直しを検討するとなっています。市役所周辺も今後どのように変わっていくか分かりませんので、市街化区域になった場合には、この計画を見直すことになります。

神山委員

JRの駅を拠点にこの計画は考えるとなっていますが、石橋駅周辺については、空き家も多く、その解消に向け、空き家バンクも設置されたと思いますが、スラム化している状況は変わらないと思うが、市はどのように考えているのか。

近藤課長

空き家バンクだけでは不十分なので、駅周辺の開発も視野に入れて考えていかなければならないと考えています。

神山委員

市民のこともあるので難しいと思いますが、今後の計画についてお聞

きしたい。

近藤課長

今後、研究しながら、検討して行きたいを考えています。

菊地委員

居住誘導区域に指定された場合の支援措置等に関する記載がないが、メリットはないのか。

舘野課長補佐

記載されていないが、居住誘導区域内での空き家対策の助成があります。

菊地委員

誘導施策として宿泊施設等の整備とあるが、これは修正されるのか。

舘野課長補佐

宿泊施設は誘導施設の対象外となるため、修正します。

菊地委員

宿泊施設は誘導施設として相応しくないが、誘導施設を誘導するために必要な施設であり、賑わいづくりに寄与する者であれば、施策の一つとして宿泊施設を記載するのは良いかと思う。

近藤課長

庁内検討委員会の中でも、誘導施設とイコールの方が良いだろうという意見がありましたので、誘導施設と同じにしました。

神山委員

計画書の中で、ニーズに応じた施策を展開するとあるので、このままで良いと思います。

近藤課長

ニーズに応じた施策については、計画書に記載してあるので、宿泊施設については、あえて記載しなくてもよいと考えます。

熊倉職務代理

ニーズに応じた施策のいう書き方ではなく、魅力的施策といった書き方ではどうか。

大橋委員

自治医大駅周辺のバリアフリー化について、市には、交通バリアフリー基本計画があるので、他の2駅周辺のバリアフリー化についても触れなくてよいのか。

近藤課長

交通バリアフリー基本計画では、3駅周辺のバリアフリー化を定めています。当面、自治医大駅周辺のバリアフリー化について、事業化されているため記載してありますが、今後、事業化されれば記載することができます。

熊倉職務代理

事業化を促進させるための計画なので、事業化を進めるうえでも記載すべきではないのか。

高德部長

3 駅周辺のバリアフリー化としても問題ないと思います。

神山委員

3 駅周辺の市街化区域に占める割合ですが、大光寺エリアを含めれば同じような割合になるのではないかと。

舘野課長補佐

割合で見ますと確かに石橋地区は、一番少ない状況です。ただ、面積で見ますと、一番広く指定しています。割合については、どれだけ駅周辺に市街化区域があるかで変わってきてしまいます。

神山委員

石橋地区だけが陥没しているように見える。もう少し引き上げないと思うので、積極的に力を入れてほしい。

大橋委員

この計画は、住居系の市街化区域を対象としているので、住居系市街化区域の割合を出せば割合が上がるのではないかと。

舘野課長補佐

その辺は、検討させていただきます。

村尾委員

目標値の設定の中で、自治医大地区の居住誘導区域の指標を 60 人 / ha としているのに、都市機能誘導区域では、3 駅周辺とも 45 人 / ha としているのはなぜですか。

舘野課長補佐

自治医大地区ですが、駅周辺は、商店やロータリー等があるため居住誘導区域より人口密度が低くなっています。

村尾委員

他の 2 駅についてもそういった状況は見受けられますか。

舘野課長補佐

小金井駅、石橋駅周辺については、スーパー等の大型商店や大きな公園等が少ないため、居住誘導区域と同じような人口密度になっています。

村尾委員

誘導施設で、自治医大駅周辺には教育文化施設（複合コンベンション施設）とあるのは、今後、20 年間で誘導したい施設だと思いますが、自治医大駅周辺にこれを誘導できる土地はあるのか。

舘野課長補佐

立地適正化計画を策定するにあたり、国の指導では土地があるかどうかではなく、そういった希望があるかどうかで考えられています。

村尾委員

誘導しようとする政策は、どうするのですか。

高德部長

みなさんが考えているのは庁舎周辺だと思いますが、市街化区域になった場合は、用地を取得して、計画を見直すことになります。

村尾委員

これを入れないと計画が認められないということですか。

舘野課長補佐

計画が認められないといったことはありません。

長田会長

立地適正化計画については、皆様からいろいろな意見が出ていますので、再度、都市計画審議会にかけるといこととします。よろしいでしょうか。

長田会長

それでは、議案（２）の下野市歴史的風致維持向上計画（案）について、説明をお願いします。

舘野課長補佐

資料２「下野市歴史的風致維持向上計画」を用いて説明。

長田会長

説明が終わりました。この件につきまして何かご意見ご質問がありましたらお願いいたします。  
質疑等なし

長田会長

質疑もないようでございますので、下野市歴史的風致維持向上計画（案）については、原案どおり異議なしとします。

長田会長

それでは、報告事項（１）の宇都宮都市計画道路の変更について、説明をお願いします。

舘野課長補佐

資料「都市計画の変更路線」を用いて説明

長田会長

説明が終わりました。この件につきまして何かご意見ご質問がありましたらお願いいたします。  
質疑等なし

長田会長

報告事項ですのでこの辺で終了したいと思います。

長田会長

次にその他に移ります。  
事務局で何かありますか。

舘野課長補佐

下野市立地適正化計画については、３月２９日の公表を予定しております。  
次回の都市計画審議会は、３月中旬までに開催したいと思います。  
また、只今ご説明しました宇都宮都市計画道路の変更ですが、５月に都市計画法第１７条縦覧がございます。縦覧後、下野市都市計画審議会への意見照会がございますので、都市計画審議会を５月下旬か６月



上旬頃に開催したいと思います。  
日程については、決まり次第ご連絡いたします。

長 田 会 長

本日の案件は全て終了いたしましたので、進行を事務局にお返しします。

近 藤 課 長

はい。ありがとうございました。  
以上で本日の審議会を閉会いたします。みなさまご苦勞様でした。また今後ともどうぞよろしくお願ひ申し上げまして閉会とさせていただきます。大変ご苦勞様でございました。