

下野市都市計画審議会 議事録

審議会名 令和4年度第28回下野市都市計画審議会
日時 令和5年2月7日（火） 午後2時から4時まで
会場 石橋公民館 2階 2・3会議室
出席者 長田哲平委員、伊澤健二委員、長光博委員、熊田裕子委員、小島恒夫委員、
貝木幸男委員、金子康法委員、石川浩委員、上野寿幸委員（代理：須田洋
企画調査課長）、星野健一委員（代理：青木智交通課長）、坂之井和之委員、
山口貴明委員
【欠席委員】益子崇委員
市側出席者 山中庄一副市長（会長あいさつまで）
事務局：保沢明建設水道部長、倉持吉男都市計画課長、川俣貴史課長補佐、
鈴木昌和主幹、倉井豊和主査、神戸聖主査
浅香浩幸生涯学習文化課長（石橋複合施設説明）
公開・非公開の別（ 公開 ・ 一部公開 ・ 非公開 ）
傍聴者 1人
報道機関 なし
議事録作成日 令和 年 月 日

1. 開 会

（倉持課長）

第28回下野市都市計画審議会を開会いたします。

2. 副市長あいさつ

（山中副市長）

本日の都市計画審議会は、任期満了による改選後の初めての審議会です。皆様には、下野市都市計画審議会委員としてご就任のご依頼を申し上げましたところ、皆様方それぞれご多用の中を快くご承諾いただきまして、心より感謝を申し上げます。

都市計画は都市の将来の姿を決定するものであり、住民の生活に大きな影響を及ぼします。このため、都市計画を定めるときは、行政機関だけではなく、学識経験者や議会の議員、関係行政機関の職員、住民の代表等により構成される都市計画審議会の調査・審議等を経て行われることとなっております。

下野市都市計画審議会は、条例において、学識経験者6名、市議会議員3名、関係行政機関の職員2名、住民3名の、最大14名で組織することとなっております。今回、住民として委嘱する方は2名となっておりますので、13名で審議等していただきます。

委員の任期は4年です。皆様方には、本市の安全・安心で魅力あるまちづくりについて、ご助言・ご尽力を賜りますよう、心からお願いを申し上げます。

委員の各位のご活躍と、当審議会の実り多い成果をご期待申し上げまして、開会にあ

たつての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。

3. 委嘱状交付

4. 自己紹介

5. 会長選出

(倉持課長)

本審議会の成立を報告いたします。本審議会の成立要件は、条例第5条第2項の規定により、「委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ会議をひらくことができない」と規定されています。本日の出席委員の数は12名で、会議の成立要件を満たしていることを報告します。なお、益子委員におかれましては、都合により欠席となる旨、昨日ご連絡いただいております。

また、公募委員は最大3名となっており、1名の欠員が出ています。この1名の方は、昨年10月19日付けで選任通知をお渡しいたしました。12月23日に一身上の都合により退任する旨の連絡があり、同月27日付け退任届出を受理し、退任となりました。欠員は、次回の都市計画審議会に間に合うよう、再度公募する次第です。

続きまして、本審議会の会長の選出を行います。条例第4条により、会長は、第2条第1項第1号に定める学識経験者の委員のうちから、委員の皆様の選挙により定めることとなっています。選出にあたっては、暫時、山中副市長が仮議長となり、進めていただきます。

(山中副市長)

会長選出まで暫時、仮議長を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。先ほど司会から報告がありましたように、審議会条例第4条により、会長は、条例第2条第1項第1号委員の学識経験者の委員のうちから、委員の皆様の選挙により定めることとなっています。選出方法については、委員の皆様の互選により選出していただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委員)

異議なし

(山中副市長)

それでは、会長の選出について、皆様にお諮りします。意見のある方は、挙手をお願いします。

(伊澤健二委員)

経験豊富な長田哲平委員を会長に推薦します。

(山中副市長)

ありがとうございます。ただいま、伊澤委員から、会長に長田哲平委員を推薦するとの発言がありました。これを承認される方は、挙手をお願いします。

(委員)

挙手全員

(山中副市長)

挙手全員です。会長は長田哲平委員で決定いたします。会長が決定しましたので、仮議長を解かせていただきます。ありがとうございました。

6. 会長あいさつ

(倉持課長)

ありがとうございました。会長が決定しましたので、ご挨拶をいただきたいと思いません。長田会長よろしくをお願いします。

(長田会長)

ただ今、皆さまにご推薦いただきまして、会長の信任をいただきました。前回の任期に続きまして会長を務めさせていただきます。副市長のご挨拶にあったとおり、この審議会は下野市の将来の姿を決める大事な会議体です。ぜひ皆様から忌憚のないご意見、活発なご意見を頂きながら進めてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(倉持課長)

ありがとうございました。ここで、副市長は退席となります。

それでは、議事に移ります。議事進行につきましては、条例第5条第1項の規定に基づきまして、長田会長にお願いしたいと思っております。よろしくをお願いします。

7. 議事内容

(長田会長)

先ほど事務局から報告がありましたように、定足数を満たしていますのでこの審議会の成立を宣言いたします。ここで、会議録署名委員の指名をしたいと思っております。会議録署名委員に名簿の一番から順に伊澤健二委員、長光博委員にお願いしたいと思っております。よろしくをお願いします。

次に、審議会条例第4条によりまして、会長があらかじめ職務代理を指名することになっておりますので、指名させていただきたいと思っております。本日はご欠席となっておりますが、前回も職務代理でしたので、益子崇委員を指名させていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

(委員)

異議なし

(長田会長)

議事に入りますが、コロナ感染症予防対策の観点から簡潔かつ迅速に進めたいと思います。ご意見がある方や発言をする場合は、必ずマイクを使ってお願いしたいと思います。

(1) 議案

第1号 都市計画法第34条第11号の規定に基づき条例で指定する土地の区域の指定に係る意見聴取について

(長田会長)

審議に入ります。議案第1号の「都市計画法第34条第11号の規定に基づき条例で指定する土地の区域の指定に係る意見聴取について」を審議します。事務局より説明をお願いします。

(事務局)

- 法第34条第11号の規定により条例で土地の区域を指定する場合、下野市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例第3条第3項の規定において、都市計画審議会の意見を聴かなければならないとされている。今回、新たに区域を指定することから、当該規定に基づき本審議会へ意見を伺うものである。
- 本件は、令和4年10月24日開催の前の審議会で諮問していて、今回は、前の審議会において原案通りに進めさせていただくことになったことから、昨年11月に計4回、地権者を対象とした説明会を開催したので、その結果について報告する。なお、本日の資料の全体位置図、資料2の各地区の区域図は、前の審議会からの変更はない。
- 資料1は、法第34条第11号の規定に基づき市条例により指定する区域の全体位置図である。赤色で着色された部分が今回追加指定する区域で、9地区を指定したいと考えている。また、青色で着色された部分が既存の指定区域で、姿川の西側で7地区、田川の周辺で3地区を平成27年3月31日に指定し、現在まで運用している。
- 資料2は各地区の区域図である。黄色に着色された部分が法第34条第11号区域として指定する箇所である。なお、この区域内には優良農地としての第一種農地が含まれているが、図面下に記載のとおり、但し書きにより除外することとしている。11号区域の中であっても、農地法による農地転用の許可が得られなければ開発許可を取得することはできない。
- 参考資料1は説明会の結果をまとめたものである。昨年11月7日に石橋地区の3地区の地権者、9日に南河内地区の3地区の地権者、15日に国分寺地区の3地区の地権者、20日の日曜日は前3回の説明会に出席できなかった地権者を対象に、計4回の説明会を開催した。全地権者763人のうち、327人、約43%の地権者の出席があった。
- 説明会開催後、出席できなかった方からの電話での問い合わせや、窓口に来られて説明を聞きたいという方も多くいらっしゃったので、それらの方々を含めると、約半数近くの地権者の出席があったことになる。非常に多くの方々が今後の土地利用について関心が

あることがわかる。

- 全4回の説明会をとおして、今回の区域指定について反対する意見は出なかったことを報告する。
- 主な個別の質疑は次のとおりである。
- 11号区域に指定されると市街化区域になりどんな建築物でも建つようになるのかについて、11号区域指定が市街化区域に編入されると捉えている方が多くいらっしやったが、11号区域は市街化区域に編入される訳ではなく、調整区域のままであること、住宅及び兼用住宅は誰でも建てられるようになるが、どんな建築物でも建つようになるという訳ではないことを説明した。
- 今回の11号区域指定の目的は何かについて、市都市計画マスタープランに位置づけしている都市機能集積ゾーン内の市街化調整区域における既存集落のコミュニティ維持を目的にしていることを説明させていただいた。
- 11号区域指定されると固定資産税の課税額は変わるのか、また、都市計画税は課税されるのかについて、多くの方が心配されていたところであるが、固定資産税の課税額の根拠となる土地の評価額は、複数の要素によって変わるものであり、11号区域指定のみで土地の評価額及び固定資産税の課税額が変わることはない旨、税務課に確認している。また、都市計画税については、11号区域は調整区域であるため課税されないことをあわせて説明した。
- 今回の11号区域指定によりスプロールを招くのではないのかについて、これまで全国的に11号区域は文言で指定をする自治体が多くあった。文言で指定する場合、50戸連たんや道路の要件が揃えばどこでも誰でも住宅の許可をとることが認められてきた。ここ数年では、国からも文言指定を廃止するよう指導がなされ、県内の他の開発の事務処理市においても文言指定から区域指定に変更する見直し作業を進めているところと聞いている。本市としては、都市計画マスタープランに則して対象を絞ったうえで11号区域の選定を行っているため、スプロールは招かないと想定していることを説明した。
- PRはどのようにするのかについて、年度末に区域指定の告示をさせていただいた後に、市ホームページや広報での周知、また、関係団体として、宅建協会、行政書士会、建築士会等、事業者への周知をしていくことを説明した。
- 市役所の周辺こそ11号区域に指定すべきではないのかについて、市役所周辺は都市計画マスタープランにおいて都市核としての都市機能を備えた定住環境の形成を図るエリアに設定しており、現在、企業ニーズ調査や土地利用意向調査などを行っていることを踏まえ、今後、中長期的にまちづくりを考えていく必要があるエリアであるため、11号区域から除外していることを説明した。
- 参考資料2は、現行の下野市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例である。第3条第3項において、市長は指定区域を指定するときは都市計画審議会の意見を聴かなければならないと規定されている。また、第4条において、11号区域内で建築を認める建築物の用途について定めている。
- 住宅建築による定住性の安定確保を図るため、条例改正を行い、住宅（貸家、宅地分譲含む）及び兼用住宅を11号区域で認めることで進めている。
- 条例改正前と改正後の用途表について、改正前は、市街化区域の用途地域の一つである

第二種低層住居専用地域相当の建築物を認めているが、改正後は、住宅（貸家、宅地分譲を含む）、事務所等兼用住宅のみを認めることになる。なお、既存区域指定地区10地区については、2年間の経過措置を設け、令和7年3月31日までの間に開発許可申請されたものについては、現在の条例を適用させ、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物の用途を認めることになる。

○今回新たに追加指定する9地区については、当審議会からの答申を得たうえで、条例第3条第4項の規定に基づき告示をすることになり、令和5年度より運用を開始したいと考えている。

（長田会長）

事務局の説明について、何かご意見、ご質問はございませんか。

（石川浩委員）

前回もどなたかから質問があったと思うが、既存の指定区域については、虫食いのような状態であるが、このままの体制なのか。

（事務局）

既存の地区は引き続きこのままの運用である。

（石川浩委員）

新規指定区域は形がよいが、既存指定区域は虫食い状態なので、拡大し形をよくすることは今後検討しないのか。それとも必要ないのか。開発が滞ってしまうのではと思う。

（保沢明部長）

既存指定区域は一種農地を抜いた経緯があり、このような形になった。今後、このような形ではなく新規区域のようにエリアとして指定するよう、見直しを検討していきたいと考えている。

（石川浩委員）

今の答えを聞いてうれしく思った。例えば、那須の方に行くと、田園地帯なのに四角形や長方形のきれいな街なみがある。下野市も、中心部の開発は当然必要だとは思いますが、周辺部の虫食いの区域が四角形のようなまとまった形になると、郊外で中規模の宅地開発や商業化の望みやチャンスが出てくるのではないかと思うので、検討をお願いしたい。

（長田会長）

他に、いかがか。

（石川浩委員）

参考資料2は条例の抜粋か。この条例が改正になるのか。

(事務局)

参考資料 2 は現行の条例である。改正のために議会に上程するので、現段階ではご提示できない。資料 2 には、方針として記載している。

(長田会長)

他にいかがか。

よろしいか。質疑を終了したいと思う。それではお諮りする。議案第 1 号の都市計画法第 3 4 条第 1 1 号の規定に基づき条例で指定する土地の区域の指定に係る意見聴取について、原案どおり異存なしとしてご異議のない方は挙手をお願いする。

(委員)

挙手全員

(長田会長)

挙手全員である。ありがとうございます。原案どおりと認める。前回の市長からの諮問については、原案どおり異存なしということで、審議会として答申したいと思う。

以上で、本日、予定された案件は終了した。その他、事務局から何かあるか。事務局にお返しする。

8. その他

(1) 都市計画マスタープランに基づく 3 駅周辺まちづくり実現のための取組状況について

(事務局)

- 資料 3 の I は、前回審議会でも都市計画マスタープランの進捗状況について説明済みの内容を掲載している。「都市核」の形成に向けた取組として、自治医大駅、市役所庁舎の周辺については、土地利用及び都市機能の集約を目的に、市街化区域への編入を目指している。石橋駅、小金井駅周辺についても、都市機能を誘導、集積させることによる定住の促進、および店舗などが集まる商業地としての都市活動の中心地としての役割を持たせるためのまちづくりを目指している。
- 昨年度、民間事業者の立地ニーズを把握するための可能性調査を実施したが、自治医大駅周辺地区が最もニーズが高いことが確認された。また、石橋駅、小金井駅についても、立地ニーズがあることが確認されている。
- しかしながら、自治医大駅、庁舎周辺の市街化区域への編入は、小山栃木都市計画区域全体で人口が減少している中で、市街化区域の拡大はかなりハードルが高いことが想定されている。また、石橋駅、小金井駅周辺についても、店舗などの商業施設が減り、空き家、空き地などの未利用地、駐車場などが増えてきている状況である。
- これらのことを踏まえ、計画的にかつ有効的な土地利用を図るには、地権者や地域住民の地元ニーズを十分に把握し、地元の意向を踏まえた取組み、そして機運の醸成が必要と考え、今年度、3 地区において、意見交換会及びアンケート調査を実施した。

- 都市核形成については、笹原自治会及び自治医大駅西側、庁舎周辺の市街化調整区域の地権者を対象に意見交換会及びアンケートを実施した。対象者は252名(世帯)である。
- 石橋駅周辺では、石橋駅西口から旧石橋庁舎跡地の石橋にぎわい広場までのグリム通り沿線を中心としてエリアを設定した。自治会としては寿町自治会、石町自治会、上町自治会、栄町自治会が対象となるが、設定したエリアの地権者及び建物所有者の方を対象とした。対象者は219名(世帯)である。
- 小金井駅周辺では、小金井駅西側の駅前自治会を対象として、住民の方及び地権者の方にご協力をいただいた。対象者は148名(世帯)である。
- いずれも、第1回目の意見交換会を開催し、その後アンケート調査を行い、集計後再度、第2回目の意見交換会を開催した。
- また、第1回目の意見交換会の状況を、「まちづくり通信」として、それぞれ対象者に配布した。
- 意見交換会やアンケートを見る限りでは、下野市は災害が少なく、交通の便が良く、とても住みやすい一方、商業施設が少なく、駅から歩いて買い物ができる場所がない、街から賑わいが無くなってきていると感じている方が多くいらっしまった。また、意見交換会は参加者が少なく、市で何か具体案を出してもらわなければ、なかなか意見は出ないというような声も聞かれた。そして、開催通知やアンケートは、土地の所有者や世帯主宛に送っていることから、参加者は年配の方が多く、次世代を担う若い方の参加は決して多くはなかった。
- まちづくりに関しては、地権者や地元の方々の機運醸成が必要不可欠であり、時間が掛かるものと認識しているが、地元への働き掛けは、今年度始まったばかりで、まだまだ未成熟であると言わざるを得ない状況である。
- しかしながら、今後、アンケート結果を詳細に分析し、個別訪問や意見交換会、勉強会に引き続き取り組み、まちづくりに向けた機運醸成を進めていきたいと考えている。

(石川浩委員)

公式な意見交換会も確かに必要かもしれないが、ぜひ若い方の意見を聴きたいし、聴くべきだと思う。そのためには工夫し、例えば、市役所の若い職員が自治会の育成会役員などの若い方に話を聴けば、コミュニケーションがとりやすく本音が聴きやすいとか、とても変わった意見が出るかもしれない。ぜひお願いしたい。

(事務局)

今年度で終わりというわけではないので、来年度、戸別訪問などによりいろいろな意見を幅広く聴いて、まちづくりに関してご理解いただくようにしたいと考えている。

(山口貴明委員)

直接影響のある地権者と地元住民の方々の動向・意向を尊重するのはもちろんであるが、最終的に定住や活性化を目指すのであれば、外からの意見やニーズといったものを取り入れていかなければならないと思う。今後、外からの可能性やニーズを測るような取組は考えているのか。

(事務局)

土地利用を考えると、どうしても地権者がメインとなってしまう。おっしゃるとおり、その周りの意見もあるし、まちづくりに貢献していただけるような方は必ずしも市内に
いるわけではなく、外から来てまちづくりをしていきたいという方もいるかと思う。それらを含め、総合政策課と今後連携しながら取り組んでいきたいと考えている。

(山口貴明委員)

期待している。ありがとうございます。

(小島恒夫委員)

まちづくり通信のうち、小金井駅周辺の資料が少ないが理由はあるのか。

(事務局)

小金井駅周辺は対象世帯が少なく駅前自治会のみであったので、話が早く進み、先行して取り組んでいた。小金井駅周辺まちづくり通信は最初に作っているため簡易的になった。意図的なことはない。

(貝木幸男委員)

生まれも育ちも石橋なので、石橋地区のことで申し訳ないが、旧石橋町の時代からグリムの里ということで、グリムの館はもちろん、石橋駅前にはグリムの時計塔がある。時計塔は、今あまりそれらが活用されていない。壊れているなら直していただきたい。昔は、マンホールの蓋もカラーのグリムの絵が描かれていた。これらがどのくらいプラスになるかは分からないが、目的があってせっかく作った物であるので、できれば、駅前の時計塔は直していただきたい。マンホールの蓋もお金がかかることだとは思いますが、やっていただきたい。

(事務局)

石橋駅周辺の意見交換会でも、せっかくグリムの里と銘打ってまちづくりを進めていたのに、市になって下火になってしまったという意見があった。グリムのコンテンツもまちづくりに活用できればよいということも話し合った。今後、これらも含め検討できればと考えている。

(貝木幸男委員)

中途半端になるのが一番悪いと思う。直せるものなら直してもらって、目立つようにしていただきたい。よろしく願いしたい。

(事務局)

時計塔とマンホールの蓋は別の課であるので、連携しながら進めていければと思う。

(坂之井和之委員)

まちづくりについて何か案がないと意見を出しづらいという話があったということであるが、私も同じように、何かがないと議論しづらいと思う。ただ、役所が案を出すとなるといろいろな問題があるので、なかなか難しいところがあると思うので、出し方を工夫しなければならない。山口委員のお話を取り入れながら工夫できると思う。何かがあるとそこから議論が始まって、面白い案が出てくるかなという気がする。

小金井駅周辺が寂しいという話があったが、私も小金井駅を利用している。駅周辺は駐車場が多くなってしまっているが、結構利用されている。少なくとも、小金井駅まで通勤や送り迎えのために車で来ている。思い付きであるが、車であれば荷物を運ぶことができるので、車で来ていることを逆手に取った取組がありそうな気がする。例えば、クリーニングのように、物を出して、時間になったら取ってくるようなことや、これから安全のことを考えると、宅配も問題があるようなので、宅配のようなものを駅周辺で受け取るとか、現状に適した取組である。仁良川の方も利用すると思うので、それに適合した案もありそうな気がする。いずれにしても、最初のたたき台のような案は必要だと思う。

(事務局)

今年度は3地区とも、地域の方々の意見集約をメインとして取り組んでいる。区画整理や大規模な再開発などをたたき台で出してしまうと、悪影響を及ぼしてしまうので、そのような話はしていない。土地利用についての意向を把握する取組をしてきた。

アンケート回収は50%程度であり、未回答者の回答を促して全体を把握のうえ、地権者や地域の方にご提示して、今後検討していきたい。現在、URリンケージに業務を委託していて、まちづくりのプロの方々なので、一緒に考えていきたいと思う。

(石川浩委員)

市議会の経済建設常任委員会で岩手県内のあるプロジェクトの行政視察に行った。発端の一つは、未来の地域のあり方を学んでいる東洋大学建築学科とのタイアップであり、開発に繋がったということで、良いことだと思う。大学生と我々でアイデアを出し合い、例えば、小金井駅周辺が駐車場ばかりになっていることについて何かできないかとか、スマートインターができるが何かできないのか、隣の壬生町には東西の県道にみよる商業施設ができていますが、南北に長い下野市にはそういった施設がないのはなぜなのか疑問に思うことがあるだろう。20代の頭の方が絶対にいい案が出ることを信じて、大学生の意見を取り入れたほうがいい。

(事務局)

確かに、大学とタイアップするということも一つの良案だと思うので、それらを含め検討していきたいと思っている。下野市のまちづくりの一番の欠点は、駅周辺に公有地がないことである。岩手県の事例の紫波町は駅前に公有地があったので、その土地と民間活力によりまちづくりをして発展してきたということである。

市内3駅に公有地が全くないということが、まちづくりを進めていくうえでのネックとなっている。

そうはいつでも、まちづくりを進めていきたいので、役所主導というよりも、今の時代は民間の力を借りて何か進めていければと考えている。今後、いろいろ検討していきたい。

(熊田裕子委員)

小中学生にも聴いてみてはいいのではと思った。石橋高校生は既に巻き込んでいるようであるが、小学校高学年であれば、まちの中で遊んでいろいろな意見を持っているようであるし、中学生は地元の生徒なので子どもからの視点も参考になるのではと思う。

(事務局)

地権者の理解をいただかないと先に進まないと思っている。若い方の意見は貴重であるが、理想と現実があるので、若い方から意見を聴くことは次の段階になるのではと思っている。

(小島恒夫委員)

先日、都市計画課でリノベーションまちづくりのワークショップが石橋公民館で開催されたが、市内なのか市外からの参加なのかは分からないが、非常に若い方々が参加していた。3グループあったが、あるグループは20代の方たちが3、4人いらっしやつた。講師の先生は、このまちは若い方が参加してすごい街だとお話しされていた。

地権者となると高齢者になるが、若い方がまちづくりに興味を持っている。

その中で、石橋高校生が石橋駅前のメイン通りを歩いているので、石橋高校を巻き込むということが一つあると思う。

大学については、宇都宮大学に新しい学部ができて、各市町を応援しているので、宇都宮大学の協力を得ると、なにか一つできるのではないかと思う。

年に何回か開催するのではなく、月例会ぐらいで開催しないと話は進まないと思う。

どうしても役所であると、いろいろお忙しいので、年に2、3回開催して、やったこととしているが、そうではなくて、月例会ぐらいでまちづくりを考えるということでないと思進まない。そのような集団を作る計画はあるのか。

(事務局)

並行して、総合政策課で、シモツケ大学という組織で一生懸命まちづくりに取り組んでいる。まだ、よく目に見えていないところはあるが、リノベーションまちづくりにも参加していた。来年度も総合政策課でシモツケ大学に取り組むので、重複しても仕方ないので、連携して取り組むように話をしている。

(長光博委員)

都市計画的な話ではなく、交通アクセスの話ではあるが、小金井駅の南の踏切は、朝晩、開かずの時間帯がある。バイパスを作るとか地下道にするとかの計画はないのか。

(事務局)

昭和45年の都市計画で、小金井駅南のカンセキの付近で在来線と新幹線との間を高架で東西に繋ぐ都市計画決定の道路として、今もその計画が残っている。実現にはかなりの費用がかかり、現実的には不可能なのかなと思っている。踏切の渋滞解消については今のところできない状態である。

(長光博委員)

アサヒビールの付近の地下道も結構渋滞し、踏切は開かずの踏切であり、何か良い方法がないのかと思う。

(山口貴明委員)

34条11号の建築について、賃貸での一時的な居住でなく将来的な定住者を増やすために共同住宅は省くと聞き、徹底しているなど感じ、それが下野市の都市計画のビジョンなのだと受け止めた。そうすると、まちなか、セントラルの部分については、都市計画上はどんな建物も認められているような場所ではあり、地権者それぞれの持ち物なので、行政としてコントロールができることはないと思うものの、この地区はこうしていきたいというメッセージが届くと、コントロールできるのかなと思う。駅前にマンションが建てば一見華やかに見えるし、一時的に住民が増えて住民税等も入るとは思うが、人口減を防ぐ定住というメッセージをうまく伝えていくことを都市計画の中に盛り込めればいいのかと思う。

ネットワーク型のコンパクトシティのために、3駅前のまちづくりを進めるということであると思うが、下野市は物理的にもコンパクトで、いろいろな地区でやっていることは全市民の目や耳に入ると思う。そのため、ネットワークの先の小さいコアでも、見直していこうというような機運醸成を働きかけられるとよいとも思う。小さな町でありがちなハレーションを起こさないでスムーズにまちづくりを進めるために必要なのかなと思う。都市計画課だけでは難しいと思うので、市民協働推進課にネットワークの先の部分を話し合ってもらおうというやり方でスムーズにまちづくりができることを望んでいる。

(事務局)

都市計画マスタープランなどでは、定住促進ということで、居住誘導区域や都市機能誘導区域に分けているので、もう少しアピールできればと思う。

下野市のまちづくりについてご意見を聴いていると、皆さん共通して商業施設が欲しいということである。しかし、現在の市街化区域の中にはまとまった土地がないのが現状である。今の考えとしては、都市核となる自治医大駅西側の市街化調整区域を市街化区域にして、できれば、住居地域ではなく、商業地域に近いような開発ができればよいのかなと思う。そのためには、市での買収ということもあるが、それよりも民間の大規模開発を誘導していきたいと考えている。そうなれば、コンパクトシティとしての開発がさらに進むのではないかと考える。下野市は南北にL型であるが、石橋から笹原地域について、西側の強化が必要かなと考えている。

(金子康法委員)

まちづくり通信は3地区分けて作っており、石橋は6ページ、自治医大は4ページ、国分寺は1ページであるが、今後もこのような形で意見交換会を開催するつもりで考えているのか。3地区に分けてやっていると、その地区だけを考えた提案になっていってしまうのではないかなと思う。都市計画審議会や高校生を含めた若い方を集めて意見を出してもらうというのであれば、下野市一本でやっていってほしい。そうでないと、まとまりが全然つかなくなり、時間や労力だけ使って、国分寺の南側の道路ができなかったみたいな話になっていってしまうのではないかという気がしてならない。

(事務局)

この取組は始まったばかりである。まずは、3地区それぞれの地権者の土地利用を一番のメインで考えているので、エリアを決めて取り組んでいる。エリア以外の方の意見が入ってしまうと意見が分散してしまう。

(金子康法委員)

最初に地権者ありきではないと思う。

(事務局)

下野市の公有地が全くないため、市がまちづくりを進められない。そのため、公有地を買うというよりも、地権者が持っている土地をどのようにしたら有効活用できるかということを中心に考えているので、最初の取組としては3か所に分けている。

(金子康法委員)

例えば、石橋公民館は素晴らしい施設で、病院跡だからできたということであるが、石橋の公民館であって、国分寺の方からここまで来て利用するということはあまりないと思う。ここにこういう建物を作ったということは、自治医大なり国分寺の方にも同じようなものを作っただけという認識でよいのか、あるいはどのぐらいの利用率なのか、閑散としているというようにしか私には見えていなかった。石橋地区の方には便利で使い勝手がよい施設であろうが、国分寺に住んでいる私は、ここまで15分かけて来るのなら、小山に行ってしまったほうが近くてよいなという考えの方もいると思うので、そのあたりも含めて考えてほしいなと思う。

(保沢建設水道部長)

小金井駅について、駅東の区画整理が昭和40年代に始まっていて、全体的な見直しをかけている。どうかたちとまではいっていないので、ある程度まとまったら皆さまでお話しする。地域地域で抱えている問題は違うので、地域地域で一つひとつ問題をクリアしながらまちづくりに取り組んでいくということで考えている。

(金子康法委員)

宇都宮駅前に大きなホールができたということで、下野市でも大きなホールを建てることができるかどうか。とりあえずは自治医科大学のホールをお借りするという事になったとのことではあるが、3地区で話をしていると、大きなホールを下野市で一つ持つとうという話は絶対にできないと思う。

(保沢建設水道部長)

大きなホール、文化会館、講堂の建設については、費用対効果、地域の利用状況などがあるので、市で作るべきか、あるいは自治医科大学の講堂を借りるほうが得策なのか検討する中で、自治医科大学の講堂をお借りする方向で調整をしているところである。建てるとしても費用が掛かりその財源をどうするのか、また、維持管理の問題があり、そのあたりを見据えた中で検討していく内容である。

(2) 石橋複合施設の概要説明および施設見学

(浅香生涯学習文化課長)

- 石橋病院跡地をどのように活用すべきかについては、都市計画審議会でも取り扱った市立地適正化計画などに基づいてスタートしている。
- 今までの公民館には、中高校生が来ることはなかった。この施設はすでに多くの中高生に利用されている。
- 平成29年3月策定の市公共施設総合管理計画では、築56年を超える石橋公民館、児童館の基準を満たしていない子どもの広場石橋への対応が急務であると示された。
- 平成29年3月策定の市立地適正化計画では、石橋駅周辺を都市機能誘導区域と定めた。
- 平成30年3月策定の市都市再構築プランでは、石橋病院跡地に公民館と児童館を整備する方針が示された。
- 平成31年3月に石橋駅周辺公共用地利活用促進計画が策定され、民間調査や地元懇話会の意見も踏まえ、PFI的手法を導入し「デザインビルド+余剰地活用型」により施設を整備することとした。
- 令和元年7月から専門業者に委託し、事業手法の精査、利用者ワークショップ開催による要求水準書への反映、庁内関係課の検討による募集要項作成を進めた。
- 令和2年1月に募集要項等の案を公表し、関心を示した7つの企業グループとサウンディングを実施した。選定委員会の意見も聴きながら、最終的な募集要項を作成し、令和2年3月開催の市議会に上程、議決された。
- 令和2年3月26日に募集要項を公表し、事業者選定に取り掛かった。
- 令和2年7月27日に事業者プレゼンテーションを審査、同月30日に優先交渉権者大和リースグループを選定、公表した。
- 令和2年8月31日に仮契約、同年9月開催の市議会で議決後本契約となった。
- 令和2年10月から事業計画を精査するとともに、地元説明会を開催し市民の意見を取り入れながら基本設計を進めていった。
- 令和3年7月頃には実施設計がまとまり、確認申請等の手続きを進めるとともに、再度、地元説明会を開催した。
- 令和3年9月30日に着工、カワチ薬品側は令和4年10月7日にオープンした。公共

- 施設側は令和4年10月末に竣工、12月3日にオープニングセレモニーを開催した。
- オープニングセレモニーは、公民館利用者による実行委員会形式で開催した。地元のすべての小学校がアトラクションに参加した。本市初のPPPにふさわしい公民連携のセレモニーになったと思っている。
 - 本事業はPFI法に準じた手法を取っていたので、立ち上げの段階から、民間事業者のアイデアや利用者の意見に耳を傾けながら進めてきた。
 - 本事業地は石橋駅から近く市街地にあることから、周辺の大松山運動公園や石橋高校、他の商業施設との周遊性を生み出し、地域の利便性向上とにぎわいの創出を促すことを目的に進めてきた。また、決まった年齢層の利用に偏りがちな公民館と児童館を逆に多世代交流施設にする狙いをもって事業を進めてきた。若者の声を聴くときはこの施設を活用してほしいと思う。
 - コロナ渦のもと、ウクライナ紛争が発生し、資材不足や資材高騰などの困難もあったが、期間も事業費も予定内に納まった。
 - 今後は、地元の方が主体的に運営にかかわってもらい、利用者が自主的に育てていく施設になるようお願いしている。
 - カワチ薬品には30年の定期借地権で市が土地を貸している。チャレンジショップはカワチ薬品の運営である。駐車場は共用である。
 - 公民館と児童館は開館時間が異なることから、別々の玄関になっている。事務室は共用である。
 - 公民館の天井は見え天井とし、若者の利用を喚起するデザインとした。公共施設とカワチ薬品双方の建物の高さや色合いを統一し一体感を出すようにした。

施設内見学

9. 閉 会

(倉持課長)

長時間にわたりご審議いただき誠にありがとうございました。次回開催日は未定で、決まり次第ご連絡します。以上を持ちまして、第28回下野市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。