

第 2 2 回新市民会館建設及び周辺整備調査特別委員会会議記録

日 時 平成 3 0 年 1 0 月 1 1 日 (木曜日)

午後 1 時 2 7 分 開議

場 所 水戸市議会 全員協議会室

午後 2 時 3 1 分 散会

付託事件

(1) 新市民会館建設及び周辺整備に関する事項

1 本日の会議に付した事件

- (1) 水戸芸術館東地区駐車場に係る階層比較について
- (2) 泉町 1 丁目北地区第一種市街地再開発事業に係る事業計画変更について
- (3) 泉町 1 丁目北地区第一種市街地再開発事業及び周辺整備事業に係る代替地の取得について

2 出席委員 (2 5 名)

| | | | |
|-------|-------------|---------|-------------|
| 委 員 長 | 渡 辺 政 明 君 | 副 委 員 長 | 大 津 亮 一 君 |
| 委 員 | 綿 引 健 君 | 委 員 | 堀 江 恵 子 君 |
| 委 員 | 土 田 記 代 美 君 | 委 員 | 田 中 真 己 君 |
| 委 員 | 中 庭 次 男 君 | 委 員 | 飯 田 正 美 君 |
| 委 員 | 鈴 木 宣 子 君 | 委 員 | 田 口 文 明 君 |
| 委 員 | 小 泉 康 二 君 | 委 員 | 木 本 信 太 郎 君 |
| 委 員 | 栗 原 文 隆 君 | 委 員 | 高 倉 富 士 男 君 |
| 委 員 | 黒 木 勇 君 | 委 員 | 村 田 進 洋 君 |
| 委 員 | 小 川 勝 夫 君 | 委 員 | 須 田 浩 和 君 |
| 委 員 | 五 十 嵐 博 君 | 委 員 | 伊 藤 充 朗 君 |
| 委 員 | 安 藏 栄 君 | 委 員 | 内 藤 丈 男 君 |
| 委 員 | 袴 塚 孝 雄 君 | 委 員 | 松 本 勝 久 君 |
| 委 員 | 福 島 辰 三 君 | | |

3 欠席委員 (1 名)

委 員 高 橋 丈 夫 君

4 委員外議員出席者 (1 名)

議 長 田 口 米 藏 君

5 説明のため出席した者の職、氏名

| | | | |
|-----------|---------|-------------|-------------|
| 副 市 長 | 田 尻 充 君 | 副 市 長 | 秋 葉 宗 志 君 |
| 市 長 公 室 長 | 武 田 秀 君 | 政 策 企 画 課 長 | 長 谷 川 昌 人 君 |
| 総 務 部 長 | 荒 井 宰 君 | 総 務 法 制 課 長 | 上 垣 外 泰 之 君 |

| | | | |
|---------------------|-------------|--|-------------|
| 行政改革課長 | 川 上 悟 君 | | |
| 財 務 部 長 | 園 部 孝 雄 君 | 財 政 課 長 | 梅 澤 正 樹 君 |
| 市民協働部長 | 鈴 木 吉 昭 君 | 市 民 協 働 部 長 副 部 長 | 横 須 賀 好 洋 君 |
| 市民協働部技 監 | 大 和 直 文 君 | 新 市 民 会 館 長 整 備 課 長 | 篠 原 芳 之 君 |
| 産業經濟部長 | 小 田 木 健 治 君 | | |
| 建設部技監兼 建 築 課 長 | 小 林 幸 夫 君 | 建 設 計 画 課 長 | 大 森 幹 司 君 |
| 都市計画部長 | 高 橋 涼 君 | 都 市 計 画 部 長 副 部 長 | 川 崎 洋 幸 君 |
| 都市計画部技監兼 市街地整備課長 | 坪 貴 之 君 | 都 市 計 画 部 技 監 兼 泉 町 周 辺 地 区 開 発 事 務 所 長 | 加 藤 久 人 君 |
| 都市計画課長 | 黒 澤 純 一 郎 君 | | |
| 教 育 部 長 | 増 子 孝 伸 君 | 教 育 委 員 会 事 務 局 教 育 部 参 事 兼 教 育 企 画 課 長 | 三 宅 修 君 |

6 事務局職員出席者

| | | | |
|---------|-----------|------------------------|-----------|
| 事 務 局 長 | 小 嶋 正 徳 君 | 事 務 局 次 長 兼 総 務 課 長 | 関 谷 勇 君 |
| 議 事 課 長 | 永 井 誠 一 君 | 議 事 課 長 補 佐 | 永 井 直 人 君 |
| 法制調査係長 | 富 岡 淳 君 | 書 記 | 嘉 成 将 大 君 |

午後 1時27分 開議

○渡辺委員長 委員の皆様には、引き続き、御苦労さまでございます。

定足数に達しておりますので、ただいまから第2回新市民会館建設及び周辺整備調査特別委員会を開催いたします。

議事に先立ちまして、高橋委員が所用のため、猿田建設部長、小林商工課長が公務出張のため欠席との連絡がありましたので、御報告を申し上げます。

それでは、これより議事に入ります。

初めに、水戸芸術館東地区駐車場に係る階層比較について、執行部から説明を願います。

加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 それでは、資料の①水戸芸術館東地区駐車場に係る階層比較について御説明をいたします。

8月22日の特別委員会で、5層6段式の駐車場計画をお示しさせていただいたところですが、委員から6層7段の御提案をいただきましたので、改めて比較検討を進めたものでございます。5層6段式につきましては、先日の御説明のとおりでございますので、説明は割愛させていただきます。

6層7段式について御説明をいたします。建物の高さは1層分の3.1メートル高くなり、22.7メートルでございます。全体の高さを20メートルに抑えた芸術館に比べますと約3メートル高くなります。駐車台数は339台となり、5層6段に比べ、基準階1層分の49台増となります。

概算工事費につきましては、約2.5億円増の16.5億円となります。単価でございますが、5層6段が1台当たり483万円、6層7段が1台当たり487万円となり、ほぼ変わりはありません。

また、階層の違いによって建築の条件が違ってまいります。平面図にお示しさせていただいたとおり、6層7段の場合、隣地である水戸芸術館との敷地境に延焼防止のための高さ約10メートルの防火塀の設置が必要となってまいります。

備考欄を御参照願います。自走式立体駐車場の国土交通大臣認定制度につきましては、一般認定と個別認定がございます。5層6段式は耐火検証や標準的な構造形式において、駐車場メーカーがあらかじめ大臣認定を取得し、規格品として多数の駐車場メーカーが商品化している規模でございます。

一方、6層7段式は、建築場所を限定し個別案件ごとに駐車場メーカーが設計を行い大臣認定を取得するもので、一般認定では対応できない計画の場合になってまいります。このため個別認定は一般認定に比べ、約2,000万円の設計費や認定経費を要し、認定取得までに約8カ月の期間を要するといった違いがございます。

最下段に芸術館中庭からアイレベルで見た場合のイメージパースを参考としてお示ししてございます。6層7段式では、高さ約10メートルのALC版の防火塀を描いておりますが、芸術館の展示室とほぼ同じ高さでございます。

以上のとおり、2案につきまして改めて比較検討を行ったものでございますが、コストを優先に考えた場合、5層6段式が適しているものと考えております。

説明は以上でございます。

○渡辺委員長 それでは、ただいま執行部から説明のありました内容等について、何か質問がございましたら、御発言を願います。

袴塚委員。

○袴塚委員 御検討いただいてありがとうございました。

私の立場からすれば、前回の説明では景観に問題があり、そして、6層7段にすることについては、さまざまな課題があるということでもございましたけれども、1台当たりの単価が483万円から487万円。4万円のオーバーということでもございますけれども、いずれにしても、この地域におきましては駐車場が不足するという、それから貸し館でございますので、貸し館の利用率を高めるということになれば、この駐車場があるかないかということが大きな貸し館の対価の中では重要なポイントだというふうに思っております。まして、この地域においては、民間駐車場等々の活用ということがこれまでも話をされていたわけでありまして、ちょっと話が飛びますけれども、東町体育館が完成するわけでありまして、東町の体育館の周辺では、やはり土地が最近、飲食、その他、需要があって、業者が物色しているということがあって、新たなこういう集客施設ができると、当然ながら土地利用というのが違って来る。違ってこなければ最終的にはこの貸し館の市民会館が有効に活用されていないと、こういうふうなことになるんだろうというふうに思っています。

したがって、今まで交通政策課がお話をいただいたような、近隣の民間駐車場の活用とか、そういうことで賄えるんだということでもございましたけれども、いずれにしても、この市民会館、また芸術館、そして京成百貨店さん、この3点セットがそろることによって、この地域の土地利用というのは飛躍的に変化するということになるのではないかというふうに思います。

そういった観点からしますと、新たに建て直しということになれば、さらなる費用増大ということになりますので、私の立場から申し上げますと、50台ふえるということについては、地元市民にとっても大変有効な施策だと、このように思っておりますので、そして景観を見ても防火塀の設置によって大分変わるというお話でありましたけれども、この図面上から見るとそんなに変化がないと思いますので、できれば皆さん方の御賛同をいただきながら、この6層7段のほうで、御決定をいただければ大変うれしいなど、このように思っております。

とりあえず、私の意見としては、そういったことを述べさせていただきますので、よろしく申し上げます。

○渡辺委員長 袴塚委員さんのほうの今のお話は6層7段でというような御意見でございました。

ほかに何か御意見ありますか。

松本委員。

○松本委員 私も、駐車場がふえることは、大変いいことだろうというふうには思っております。しかし、この1層をふやすことによって、建築費は、この部分でどのぐらいかかるのか。50台のためにどのぐらいの費用がかかるのかとか、その辺をちょっと教えていただきたいと思います。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 御質問にお答えいたします。

6層7段にした場合の工事費としての純粋な増加分が2.5億円でございますが、このうち建物本体とし

ては約2億円の増。防火塀を設置することになりますので、この工事費として5,000万円。合わせて2.5億円を見込んでございます。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 1層ふやすことによって、防火塀というのが、建築基準法上やらなければだめだということですか。それを含めて2億5,000万円がかかるということだよ。それはまずこっちに置いておいて、この設計をしていく中で、これまで芸術館の台数が何台でしたっけ。100台かな。あと、京成のほうの駐車場が300台とかいうような記憶。私が間違っていたらごめんなさいね。そういう形の中で報告を受けてきたんだけど、その周辺整備、袴塚委員のお話では、これができることによって、周辺の土地の活用が違ふというようなお話もございました。この周辺ですよ。仮に、裏の裏の通りあたりに行ったとしてですよ。土地を買ったとしたら、土地っていうのは幾らぐらいの評価がしますか。

〔「今、この駐車場が幾らするか」と呼ぶ者あり〕

○松本委員 違ふ、だから、この2.5億円をかけるんでしょ、1層ふやすことによって。追加になるんでしょ。私の換算で行けば、300坪買って、駐車場は1台につき6坪か。そうすると50台でしょ。300坪あれば50台はとめられるってことかな。そういう計算とか、例えば民間の駐車場の時間制カードでもって、そういう調査なども、これまで行ってこられたんですか。

私は、この1層ふやすことに反対の立場ではございませんけれども、やはりそういう民間の駐車場等も活用するというのも一つの活性化になるんじゃないのかなというふうにも思ってますから、今、そういう観点からお伺いしているんですけども。

お答えをいただきたいと思います。

○渡辺委員長 細かい明確な数字は出ないと思いますけれども。

加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 質問にお答えいたします。

この近隣で土地を購入した場合という御質問でございますが、路線1本違うだけで平米単価、評価が相当変わってまいります。実際、市のほうで道路拡幅のために用地買収を行ってございます。こういったものの全体をならしますと、平米当たり9万円といたしますと、駐車場にした場合一般的に1台当たり25平米必要と言われておりますので、これを50台分ということになりますと、土地代として約1億1,000万円という計算になってまいります。

また、近隣での民間駐車場の状況ということでございますが、台数につきましては、周辺まで含めた台数の状況は把握してございます。その利用台数あるいは利用料金、これにつきましては、申しわけございません。データがございません。

○渡辺委員長 松本委員。

○松本委員 その周辺の民間駐車場というのは、何カ所ぐらいあるのか、その辺は把握していませんか。

例えば、市民会館で大きな行事があったと仮定したならば、大体3時間かそのくらいだと思うんですね。私はね。1つの行事が。そのときに、そういう時間制の民間駐車場を活用するということが——周辺の民間駐車場で借りられるような、そういう入れられるような、台数とか、そういうものというのは検討はしてい

なかったんですか、これ。

○**渡辺委員長** これまでの委員会の中で、最初この駐車場というのは、自前の駐車場はつくらないということで、周辺の駐車場の数とか、台数とか、そういうものを調べたいきさつがあるかと思うんですけども、今その数字は把握していますか。

大和技監。

○**大和市民協働部技監** ただいまの駐車場の台数の御質問にお答えいたします。

新市民会館の近隣の駐車場の状況なんですけど、整備地区内からおおむね200メートル圏内、徒歩で約3分、この部分につきましては、現在、約1,030台、それから、500メートル圏内に存在する民間駐車場は約2,000台というふうな把握はしております。

○**渡辺委員長** 松本委員。

○**松本委員** その民間の駐車場も仮に検討した結果、2,000台。2,000台というのは芸術館とか京成百貨店が300台だけかな。前聞いてたのはね。そしたら芸術館と京成で400台。民間の駐車場を仮にそういう形でもって活用が図られれば、2,000台ということだけ。俺最後耳がよく聞こえなかったんだけど、その辺の検討はしたということですか。

○**渡辺委員長** 大和技監。

○**大和市民協働部技監** 駐車場につきましては、中心市街地のただいま申し上げました200メートル圏内、500メートル圏内、そのほかの距離につきましても調査をしまして、今回の計画の台数というものをを出しております。

○**渡辺委員長** 松本委員さんよろしいですか。今までの経緯、経過をちょっとお話しますと、当初は今答えたように、周辺の200メートル、500メートル圏内の民間駐車場の空き台数並びに利用率等を調べた、そういう報告をしたんですね。しかしながら、委員会の中で、自前の駐車場を持たない施設はないだろうというようなことを受けて、今回、自前の駐車場をつくるということで、この流れでつくってきたというようなことで、周辺の空き率とか、そういうのは、その当時調べたときから見ると若干変わっているのかなというような気がするんですけども、それ今言った数字はいつの数字ですか。大分前なんじゃないですか。たしかそんな気がしたな。

したがいまして、その日にちによって、例えば大きなイベントをやるときに、普通の日の空き率よりも高いというときもあるんですね。そうすると、今まで例えば100台入っているところにも来て、従来の借りている人なんかいて、例えば15台しかイベントに使えないとか、そういうのが足してすっきりした数字というのが出しづらいところがあるかと思います。そういうことだよ。だからそれは何年前のものかな。

大和技監。

○**大和市民協働部技監** お答えいたします。

市民会館の整備基本計画のときに調査したものでありまして、平成27年3月の時点となっております。

○**渡辺委員長** 松本委員さん、27年3月だそうですね。調査したのが。

伊藤委員。

○**伊藤委員** 先ほど、袴塚委員さんがおっしゃった、あと松本委員さんが関連で質問なされたことに、考え

方は一緒なんです。だから駐車場はあり余るほどあったほうがいいという考え方は持っていますので。ただ、この2億5,000万円という数字を見てしまうと、土地を求めたときに、現実には、土地があるとすれば、この周辺は1億1,000万円ぐらい。で、整備された場合にはそれに合わせて若干工事費がもちろんかかってくると。2億円くらいはもちろんかかるんでしょうけれども。先ほどからの論議を聞いていて、これから、これでも少ないんじゃないかという状況になったときに、例えばこれを上に1階上げることによって——ここまでが限界だと思うんですよ。例えば、万々がー、環境とか、都市の状況が変わって、これだけのキャパシティーを持った土地が確保できたとすれば、それが今度は2層、3層にもなる可能性はある。だからそっちのほうが将来にわたっては、車の台数の確保は可能かなと思っているんです。

ただもう一つは、6階建ての話なんだけれども、例えばデパートは、京成みたいに4階とか9階が連絡通路になっていますよ。直接つなぐのは難しいかもしれないですけども、道路を横断して市民会館のほうにおりられるような、市民の方がここにとめても、雨にぬれないで市民会館にお渡しすることができるみたいな、こういう状況であれば、この上に基本的には重ねたほうが市民の利便性はいいと思っています。

ただそういうことでなくて、実際問題としては1階において、道路を渡っていただいて、市民会館を利用するのであるならば、これは二者選択の余裕があるんじゃないのかなと。

で、僕としては先ほど、台数をふやすということには全然違和感を持っていない。そのとおりだと思っていますので、どっちが利便性があるという話になってくると、やはり、この市民会館に対応された駐車場の6階をつくるというよりも、稼働率からいうと、町場に買い物に行ったりなんかするのには、同じお金をかけるんだったら平場のほうが利用はしやすい。こういう日常的な稼働率と、市民会館を利用する場合の稼働率。その考え方としては平成27年度の周辺の駐車場の状況、まちづくりの状況を勘案して、基本的には今の段階ではそういう考え方がないから、この6層にしたってという考え方だと思うんですよ。だからいま一步踏み込んでいただいて、今日の論議も踏まえて、どうしてもだめな場合は、キャパシティーが欲しいわけですから、これに賛成はしますけれども、もう一步踏み込んでいただいて、街の状況とか、それで同じようなキャパシティーのものが平場で確保できる可能性があるならば、そこを探っていただきたいというふうに。これはもう答弁できないでしょうから、27年度の周辺の駐車状況をもとに、ここの委員会の答弁になっているはずですから。ただちょっと、一呼吸おいていただいて、そういう検討もしていただいてもよろしいんじゃないのかなと。基本的にはもう台数をふやすことは大賛成。この前提で申し上げますので、よろしくお願ひしたいと思います。

○渡辺委員長 中庭委員。

○中庭委員 私はですね、今回、駐車台数を49台ふやすということなんですが、そうなりますと、駐車場の出入り口が、入り口が1カ所ですよ、出口が2カ所。この計画を見ますとね。だから駐車台数をふやしても、出るのにその分だけ余計時間がかかると。それこそ、京成百貨店なんかでも、大変な長い時間がかかるときもありますよね。ですから、出るのに数時間もかかったんでは、時間が長くなって市民会館を利用しないという人も出てくるんじゃないかというふうに私は思うんですよ。

それともう一つは、6階建てになると、やはり駐車場の高さが高くなって日照権の侵害とか、騒音とか排気ガスとか、やはり一層深刻になるし、芸術館の脇に10メートルの壁をつくれれば、それだけ景観も損なわ

れるということですので、私はこの49台をふやしたとしても、駐車場が足りないという問題は解決されないで、私は平場に駐車場ができるところに市民会館の建設を計画するということだと思うんですね。

○渡辺委員長 この建物の話なんだから。平場なんて言ってないんだから。

○中庭委員 というのはね、49台をふやしたから解決できるという問題ではないということ。

それともう一つ、この地権者の方がいらっしゃるわけです。私、地権者の方とはよくお話をするんですけども、この地域に長年住んでいて、そしてなれ親しんでいて、ここを追い出されるというのは、とても耐えられないという声も聞いておりますので、私はこの駐車場問題は、いずれにしても、平場で長くとれる、例えば、渋井町みたいなどろにつくるというのが一番いいんじゃないかと思っております。

○渡辺委員長 小泉委員。

○小泉委員 わかりやすい資料のほう、ありがとうございました。

ちょっと1点質問させていただきたいんですけども、エレベーターというのは1基になりますか。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

エレベーターにつきましては、バリアフリー対応の11人乗りを2基計画してございます。

○渡辺委員長 小泉委員。

○小泉委員 それは6層7段であっても同様ということですよ。これはざくっと1階ふえて、49台ふえて、軽自動車等々もふえてという、1台当たり、多くて4人乗ったとして約180人から200人ぐらいが、新しく1層上に来るとした場合に、どうしてもその駐車場の上にとめた方、また上がる方、おりる方のエレベーター待ちというのも正直あると思うんですよ。市民会館で大規模なコンサート等々があったときには、やはり時間帯も集中するというのも考えられるんですけども。それは6層7段であったとしてもうまく運用できるというところでしょうか。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

50台のキャパシティの増に伴う利用者数の増というところで、エレベーター2基の処理能力ということになってまいります。その処理能力につきましては、現時点では基本設計の段階で、やはりこれだけのキャパであればエレベーター1基では少な過ぎるというところで、複数台数の2基を予定したところでございます。今後、その輸送能力、あるいはエレベーターのメーカーによってもスピードとかございますので、そういったものも深掘りして検討を進めてまいりたいと思います。

○渡辺委員長 小泉委員。

○小泉委員 ありがとうございます。

そのメーカーですとか、また設定等々によって、一番効率のいい動かし方、運用というのも、メーカーによってはシステムであるみたいですので、そういったところもぜひ十二分に含んで進めていただきたいと思います。

それが解消されるのであれば、やはり公共交通に振りかえるとかですね、いろいろな計画がありますけれ

ども、冒頭袴塚委員もおっしゃいましたけれども、この下段の景観予想図とといいますか出していたいたものを見ても、そこまで周りに影響が出るとか迷惑が出るとかそういったところもないとは思いますが、私としても個人的な意見としては6層7段、費用と期間はかかるようになりますけれども、ぜひそちらで進めたいという形で意見を述べさせていただきます。

○渡辺委員長 それでは、それぞれ御意見いただきました。

ちょっとまとめますと、5層6段でいいんじゃないかと。また6層7段のほうがいいんじゃないかと。2つの意見ございました。また伊藤委員からももう少し調べたらという話がありましたので、早急に方向性はつけなくちゃいけないというようなことを前提として、さらにもう一回、現在の民間駐車場における台数とか利用率、市民会館までのアクセスとか所要時間の調査等をしていただいて、さらにもう一度皆さんの意見も踏まえながら検討してもらって、次の回にはどちらで行くか、執行部のほうの考え方をまとめていただきたいんです。皆さんの意見をもう一度精査して、そして早急に委員会を開催しますので、その調査できた時点で、また執行部のほうの考えがまとまった時点で、開催したいというふうにしたいと思いますが、皆さんそれでよろしいでしょうか。

福島委員。

○福島委員 委員長がまとめているから、それらに対してもう一回委員会をやるならば、要するに当初出した5層6段、今回新たに出た6層7段。これはなぜ5層6段で議会に出したかというのは、いろいろ調査して利用計画というのもあったと思うんですよ。それで5層6段で出したんでしょ。で、今度は言われたから、6層7段になったよと、それはふやせと言われたからだからよくわかる。ただ、2億円で建てて、防火壁に5,000万円かかりますよという話なんです。我々が考えれば、この駐車場の土地の買収は坪36万円くらいですね、これ坪で計算すると。坪40万円かかっても、500坪買っても2億円ですよ。その場合、将来、いやもっと便利で利用率が高まったと言ったら2階にもできる3階も4階もできる。そういうことだと思うんですよ。だから我々が人に言われてぱっぱと変えること自体が不思議に思っているんですよ。やはり執行部が議会に出したというのはこれで十分だと、自信を持って出してきたと思うんですよ。それにはそれまで出す前のこの市民会館の駐車場の利用計画、事業計画というものがあつたはずですよ。今回なぜ変わったかと言われれば、私どもは新たに、周辺で駐車場があればそこと貸借の契約もできるし、また売買もできるし、そしてよりよい駐車場になってほしいと。やはり市民の財産ですから。この市民会館の活動の日だけが最低限何台必要なのかと。それから今回ふやした場合、常時稼働率が本当に満杯になるのかと。催しものを起こしただけで、月に2回か3回しかいっぱいにならないよと。あとは芸術館の駐車場もあるわけです。それからその脇に京成の駐車場もあるわけです。だから私どもが考えれば周辺の駐車場のあいているところをこの催しものがあるときだけ、借りても水戸市の市民は潤うわけでありませぬ。

そういう、多方面にかかって一応調べていただいて、次回のときに出していただければ、やっぱりこれが最高なんだと。我々議会が心配するのは、無駄な金は使ってほしくないし、また少しでも多くの市民が市民会館をつくることによって潤う、周辺の人たちが幸せになると。そういう形の中が一番いいんじゃないかと。だから皆さんと同じですよ、この駐車場をふやすことに対して、利用計画を立てることに対して、反対するものではありません。ただよりよき駐車場にさせていただきたいと。そういうことで次回出るならある程度ま

とめてほしいと。

○渡辺委員長 袴塚委員さん、一応もう一度、今までの皆さんの意見を精査させていただいて、次回は早急に開催したいと思います。そして、方向性をどちらかにきちっと執行部のほうで決めてもらって、それで出してください。

小川委員。

○小川委員 ただいまの福島委員からもお話が出ました、1点だけ補足というより、資料として提出をしていただきたいというのは、今現在、いわゆる上空から撮った航空写真。今日でいうとグーグル。平面ではね、そりゃ所在図だのいろいろ見えていますけれど、その中で現在の空き地とする部分だとか、その中心から200メートル、300メートル、その違いの航空写真を、もしカラーで添付していただければ、現地はよくわかるんじゃないかなと、こう思っております。ぜひ、その資料を次のときにつけていただければなと思っております。

以上でございます。

○渡辺委員長 一応私のほうで話したように、次の会にはある程度方向性を決めさせていただきます。ただしその参考資料としてただいま小川委員から、上空300メートルあたりから見た、そういう資料があれば出していただきたいということなんで、これを求めることに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 御異議なしと認め、さよう決しました。

それでは、本件についてはこれで終わらせていただきます。

次に、泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業に係る事業計画変更について、執行部から説明を願います。

初めに、加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 それでは、資料の②によりまして、泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業に係る事業計画変更について御説明をいたします。

1、事業計画の変更。泉町1丁目北地区市街地再開発事業でございますが、市街地再開発組合は、県知事より本年5月24日付けで事業計画の認可を得て事業を進めているところでございます。今般、組合におきましては、実施設計等の進捗に伴い、施設設計が固まったことから、施設建築物の設計概要を修正するとともに、県知事に対し事業計画の変更認可申請を行う予定でございます。

また、組合は、県知事の認可取得後、速やかに権利変換計画の認可に向け、手続を進める予定でございます。

2、設計の概要でございます。

(1)について御説明を申し上げます。建築敷地及び施設建築物の変更点についてでございます。建築敷地面積に変更はございません。建築面積につきましては、やぐら広場付近の柱スパンを若干狭めたため、194平米減となります。延べ面積につきましては、減の要因として、建築面積が減った影響と合わせ、地下1階におきまして、設計の合理化を図ったことにより、床面積が減となり、一方、増の要因としましては、大ホール舞台下の奈落の面積について、当初から施設に計画はございましたが、床面積の算定上、当初算入

しておりませんでした。確認審査機関との協議によりまして、算入することとなりました。また避難階段につきましても、当初床面積に算入しておりませんでした。特別避難階段として、より避難所の安全性を高いものとしたため、床面積に算入し、合計で413平米の増となるものでございます。

(1)の説明については以上でございます。

○渡辺委員長 次に、大和市民協働部技監。

○大和市民協働部技監 それでは、2枚目の別紙のほうをごらんいただきたいと思います。別紙図面によりまして延べ面積に係るこの配置につきまして御説明をいたします。1ページ下段の地下1階平面図をごらんください。

今回の平面図の変更点につきましては、主に地下1階となります。地下1階は施設関係者用の駐車場、大ホールの奈落や楽屋、施設管理に係る従業員の休憩室、設備スペース等を配置しております。今回の変更につきましては、インフラ引き込み場所や設備室の広さなどを検討した結果、機械室や電気室などの設備関係を西側にまとめまして、新市民会館に関する諸室を東側に集約するほか、駐車場北側に着床するエレベーターを追加し、主催者や関係者が各階の大ホールホワイエにアクセスすることが可能になるなど、効率的な配置と利便性の向上を図りました。

また、これらの変更による南側地下通路からの建物への入り方につきましては、基本設計時において、地下の機械室や電気室の間を通る、裏方の動線となっておりますが、今回の配置計画におきましては、南からの来館者の方が、南側通路のエレベーターまたは階段を利用して1階に上がり、エントランス広場から建物内に入りエントランスロビーを経由してホールや会議室など、各諸室に通じる計画とすることにより、水戸芸術館から京成百貨店までの連続性を生み出し、新市民会館に来られる方が、人が集まり、にぎわう場所を通っていける動線といたしました。

次に、4ページをお開き願います。

4ページのこの断面図につきましては、下段の長手断面図で御説明いたします。

図面左側1階の楽屋、商業エリアというところがありますが、この地下部、これを基本設計のときには機械室や電気室を配置してございましたが、見直しにより、地下躯体を削減しております。

そのほか、1ページ上段の1階フロアから4階フロアにおける諸室の配置につきましては、基本設計からの大きな変更はございません。

なお、実施設計の詳細につきましては、次回特別委員会において、御報告をさせていただきたいと考えております。

図面の説明につきましては以上となります。

○渡辺委員長 次に、加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 続きまして、3、総事業費及び事業施行期間につきまして、記載のとおり変更はございません。総事業費は285億円。事業施行期間は2022年8月31日まででございます。なお、事業施行期間につきましては、事業の精算事務に要する期間を見込んでございますので、工事期間より長く設定してございます。

次に、4、権利変換計画について御説明いたします。

第一種市街地再開発事業におきましては、地権者の従前権利は、権利変換により新たな床に権利を取得するか転出するかいずれかの選択になります。また、本事業におきまして、権利変換の対象となる床は、商業等部分か新市民会館部分かのいずれかであり、地権者の中には、新市民会館の一部に権利変換を希望される方がいらっしゃいます。このため、新市民会館の床の一部に地権者が権利変換し、本市は賃借するものでございます。

最後に、5、スケジュール（予定）について御説明を申し上げます。

今後、組合では10月中旬に事業計画変更認可申請を県知事を行う予定でございます。認可を11月中旬に見込み、その後速やかに権利変換計画の縦覧を行い、12月中旬に権利変換計画の認可申請を県知事に対し行う予定でございます。権利変換計画の認可を来年1月中旬を見込みまして、1月下旬に権利変換期日を迎えるとともに、3月の工事請負契約を目指してまいります。

説明は以上でございます。

○渡辺委員長 それでは、ただいま執行部から説明のありました内容について、何か御質問等がございましたら、発言を願いたいと思います。

田中委員。

○田中委員 権利変換計画についてお聞きしたいと思うんですけども。

当初の私の認識では、建設された施設のうち、新市民会館部分については、市が全部取得をするということではなかったのかなど。それが変わったのか、それとも認識が違うということなのか、その点をお聞かせいただきたいと思います。地権者の中にはというふうな表現がありますけれども、当初、従来市が出していた土地所有者は34人いらっしゃって、また、その借地権者や借家権者は別において、合計49人だったわけですけれども、一体どれくらい中にはいらっしゃるのかと。それによって、将来、基本的に未来永劫、賃借料を市が支払い続けるということになるのでしょうか。その点で、一体、じゃ、それはどれくらいになるのかということも、責任を持って示すべきではないかというふうに思いますが、その点についてお聞かせいただきたいと思います。

○渡辺委員長 加藤所長、今の段階で答えられる範囲内でね。お願いしますね。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

今回、方針として御説明させていただいた権利変換計画についてでございますが、地権者の中には早い時期から事業参画の条件としてこういった強い御意向を示されていた方がいらっしゃいます。ただ具体的に建物調査等を踏まえて、地権者の従前資産が明確になってきたこの時期、あるいは事業認可を取得して組合としても事業が本格的に今後進むという段階になった今だからこそ、こういった地権者の意向も固まってきたという状況でございます。地権者の数を家族単位で申し上げますと、権利者は5人という状況でございます。それぞれ、お考えとしましては、水戸市との関係性を保ちながら、公共事業に協力していきたいという方、あるいは先祖代々の権利を残して子孫にもつないでいきたいというお考えの方、さまざまでございます。

○渡辺委員長 大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの御質問の内の賃借料につきましては、こちらについては賃貸借契約を結

べば、市民会館の部分としてはずっと賃借料を払うということになります。またその料金につきましては、関係課とこれから協議をしまして、賃借料のほうを算定しまして、地権者の方にこれからお話をしていくというふうなことになります。

○渡辺委員長 田中委員。

○田中委員 そうしますと、選んだ場所の問題がまたここで出てきて、将来にわたって——前ここにあった市民会館はもちろんそういった賃借料は発生しないでやっていたわけですけども、新しい市民会館については、ずっと、そういったものが発生してしまうということになるんだろうと思うんです。

その問題とあわせて、地権者の中には同意をしていない方もいらっしゃるという、今の時点でもですね。そういう現実があるというふうに思うんですけども、そういった方も含めてこの12月中旬に権利変換計画の認可申請をし、1月中旬に認可をもらうというようなスケジュールは現実には無理があるし、そういう反対者を残したままそういった申請をすべきではないと思いますけれども、その辺の対応はどのようにお考えなのか、お聞かせいただきたいと思います。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えさせていただきます。

お示しさせていただいたスケジュールにつきましては、組合としての総意としてこういったスケジュールを進めていきたいということでございます。同意をいただいていない地権者の方につきましても、今後、法令にのっとりまして、適切に対応をしていきたいという話を伺ってございます。

○渡辺委員長 よろしいですか。

福島委員。

○福島委員 こういう重大な変更に対しては、水戸市都市計画審議会、そういうものへは全部報告しているんですか。我々議会も、この地権者が権利変換し、本市が賃借するという話は、それほど聞いていないんですよ。そうすると毎年、年間どのぐらい水戸市が払うことになるの。これ、議会にははっきりさせてちょうだいよ。この2点。都市計画審議会でも了解してるの。またいつかけるの。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 1点目の都市計画審議会についてお答えさせていただきます。

都市計画決定されております内容に沿った形で事業認可というものを5月に取得してございます。今回の変更の内容、これは都市計画の変更には当たらないという範囲での変更でございますので、審議会への御説明は考えてございません。

○渡辺委員長 もう一つ。大和技監。

○大和市民協働部技監 ただいまの御質問の賃借料、こちらにつきましては、これから関係課のほうと協議しまして賃借料を算定していく協議を持ちたいと考えております。その後に、地権者のほうとも交渉しなければなりませんので、今後検討させていただきたいと思います。

○渡辺委員長 福島委員。

○福島委員 その第1点のは、今回の件にかかわる事業計画変更は都計審にかけなくてもよい軽微な変更と

いう形ですか。

それから、第2点の、権利変換し水戸市が賃借料を払うということに対して今まで何もないんだけど、今、答弁を聞いても、どのぐらいの平米数で、どのぐらいの金額でというのは何ら……これ、我々議会がわからなくていいのですか。水戸市の金が出るのに1円たりとも議会の議決は必要なんだよ。あんたらが勝手に水戸市の金を自由に地代幾らだと、5万円か5,000万円か、5億円か払ってやるよっていう話なのですか。おかしいだろ、それ。はっきりしろよ、何でこういうことになって、今になってそういう話なんだ。今まで1回も話はねえぞ。これ委員長、明確にしてくださいよ。

○渡辺委員長 この案件については、今日初めて報告というようなことになっておりまして、地権者がいるということがあって、恐らく、細かい資料は出せないかもしれないですけども、これも早急に、ある程度開示できる部分まで、地権者の個人的な部分もあるかと思しますので、何人がどれぐらいの部分のいわゆる権利を持っているんだと。また、それに対して今計算をしているようですけども、そういうものは大体これくらいだというようなものを早急に出していただきたいというようなことでございます。

福島委員ですね、今ちょっとお話ししたように、今私が言ったような資料を早急に出してもらおうというようなことでいかがですか。

○福島委員 それでいいんですが、委員長と副委員長は全部知っているのと違うの。

○渡辺委員長 いや、知りません。

○福島委員 俺らだけ知らないのと違うの。

○渡辺委員長 今日の委員会の前の1週間前に初めて聞いた話でございましてね。

○福島委員 だから、それがね、結局は我々、子どもや孫の代まで、税金を払っていくわけですから、これは大変、10年だったら何億、何十億の金になっちゃうんだから。私は、今までに1回でもそういう話があったんなら聞き忘れというものもあるけれども、全然話はなくて今回初めてだから。詳細に教えてください。

○渡辺委員長 福島委員、今、私のほうから話したように、開示というか、オープンにできる部分、個人の情報ですから、あんまり誰さんがどのぐらい持っているなんていうと、Aさん、Bさんでしかお知らせすることできないと思いますが、福島委員さんの意に沿って、できる限りそういうものをつくっていただきたい。で、これもね、先ほど言った、もう一回早急に、委員会を開いて、これスケジュールができておりますので、それで進めて行きたいというふうに思っておりますので、よろしく願いをいたします。

土田委員。

○土田委員 関連なんですけれども、私も議員になってからずっとこの説明を聞いていて、再開発組合で建物を建てて、市民会館部分は水戸市が買い取るという説明をずっと聞いてきました。だから福島委員がおっしゃるように、権利変換でやるのは、その商業部分などという話をずっと聞いていて、だから市民会館全部を買い取るから、この事業費なんだという説明を聞いていたわけですよ。これを今のように永久に部分的に賃借するとなると、そのお金、ずっとかかっていく賃借料というのは、市民会館の事業費との関係はどうなるんですか。この事業費のほかにかかるということになるんですか。

○渡辺委員長 そのお金の性格を教えてください。

○土田委員 市民会館をつくるために出されている事業費だけでは建たないということですよ。

〔「事業費の中に含まれているのか含まれていないのか」と呼ぶ者あり〕

○土田委員 そうそう。

○渡辺委員長 どうなんですか。財政のほうで。

とりあえず今日、説明できるところまででいいですから。どうなの。

それじゃあね、この権利変換については、もう一度執行部のほうでよく協議してください。今の質問等にしっかり答えられるように協議をしていただきたいと思います。

福島委員さん、そういうことで次のときの宿題でよろしいですか。

○福島委員 はい、いいです。

だから、だめなんですよ。水戸市のお金が出るのを内緒でやっているって、それだけが疑惑のもとになっちゃうだろうよ。誰だって、市民会館をつくといいって、自分らでやって、組合でやってつくって、水戸市に買ってもらう。そういう話だった。それが永久に毎月毎月何十万円、何百万円とお金がもらえるなら、貸しておいたほうが得だろう。

○渡辺委員長 地権者との交渉をしてきた中でのこのお話だと思うので、その辺のところもわかりやすく、説明できるようにお願いしたいと思います。

あと、ほかにございませんか。

松本委員。

○松本委員 先ほどの変更の都市計画審議会のほうの関係なんですけれども、軽微な変更だからこれはかけなくてもいいんだというような加藤所長のお話でしたよね。法的に、何平米ぐらいまでとかそういう基準というのはあるんでしょ。かけるかかけないかっていうのは。その辺わかったら教えてください。

○渡辺委員長 加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

都市計画決定で定めた内容に建物の延べ床面積がございます。都市計画決定では2万1,800平米ということで、都市計画決定しておりまして、この数字のプラスマイナス1割以内であれば要しないということでございます。

○渡辺委員長 ほかにございませんか。

○中庭委員 権利変換計画の問題ですけれども、いわゆる権利変換計画を11月中旬に縦覧をして、それで12月中旬に認可申請をするということになります。そうなりますとね、この法律に基づいて、今度は権利変換計画についての具体的な手続を行うということになるわけですね。そういうふうに出言しました。そうすると、今の計画では3週間以内ということになってはいますが、そういうことで、これは例えば反対者がいたとしても——反対者がいるわけです、現実には。それを無理やり、権利変換をやると。たとえ反対したとしても権利変換を行って、例えばその土地を組合で強制的に買い取ってしまうということをする事なのかどうか、ちょっとそこをお聞きしたいと思います。

○渡辺委員長 さっきは法律にのっとってって言っていたよね。

加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

反対しておられる地権者に対しましても、組合とし、双方で引き続き同意を得られるように交渉を続けながら法令に基づき進めてまいります。

○中庭委員 結局、強制的に権利変換を行うということなんでしょうよ。強制的にやるってことなんですよ、これ。これやるんでしょうよ。そしたらまさに強制的な立ち退き、そういうことにつながるんじゃないですか、これは。

○渡辺委員長 ですから、法令にのっとってと言っているんで、ですからもうそれで結論は出ています。

○中庭委員 だから、法令にのっとってやるということになればですね、これは反対者の人を強制的に地域から所有権を奪ってしまうということになるわけですよ。だから、そういう点で私は、この問題、こういう形で、どんどん進めていくというやり方はおかしいと、やはりやめるべきだというふうに思います。

○渡辺委員長 それでは、先ほどの権利変換は宿題としていただくというようなことで、ほかは進めていただきたいと思います。

それでは、次に、泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業及び周辺整備事業に係る代替地の取得について、執行部から説明を願います。

加藤技監兼泉町周辺地区開発事務所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 それでは、資料③により、泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業及び周辺整備事業に係る代替地の取得について、御説明をいたします。

1、概要でございます。本市は、泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業及び周辺整備事業の確実な事業推進のため、用地交渉等の地権者対応を進めているところでございます。

これら事業に係る地権者の中には、新たな生活再建に向け、近隣に代替地取得を希望されるとともに、あわせて代替地所有者におきましては、税制特例等も考慮の上で、水戸市へ売却を希望されているものでございます。このため、本市が代替地を取得することで事業推進を図るものでございます。

2、取得を予定する代替地でございますが、位置図を御参照願います。

所在は泉町1丁目39番、283.57平米の宅地でございます。価格は鑑定により更地価格2,720万円でございます。財源につきましては、地権者交渉の状況も勘案し、早期対応させていただきたく、土地開発基金を考えております。

説明は以上でございます。

○渡辺委員長 それでは、ただいま執行部から説明のありました内容について、御質問等がありましたら御発言を願います。

中庭委員。

○中庭委員 この説明の中で、新しい土地に、市が買った土地に移転するということなんですけれども、この場所はどこを言っているんですか。場所はね、石山仏具店の前の土地を水戸市が買い取って、そしてそのかわりに、そこに、再開発事業で移転する方にそこに移転してもらうということなんですけれども、これは場所としてはどこなんですか。どの場所でそういう要望が出ているんですか。

〔「あわせて質問させてもらっていい」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 代替地、これは必要であればしようがないと思うんですけども、何坪の土地を買収するということで、この何坪の土地が必要になるのかというのがわかるんですか。

○渡辺委員長 取得を希望している方の考え方もあわせてね。

加藤所長。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えいたします。

現在、交渉を進めている方ということでございまして、個別具体のお名前等は申し上げることができませんが、ただ、用地買収の中で地権者からこの土地を代替地として取得したいという意向を受けておりますので、間違いなく売り払いのほうも確実に進めていきたいと考えてございます。

○渡辺委員長 袴塚委員。

○袴塚委員 いや、違う、私が聞いているのは、要するに、代替地だから、補償する土地と、平米が同じぐらいでなければ、例えば、お手盛りになっちゃったらまずいと思うんですよ。ですから、同じくらいの用地の等価交換なのか、それとも、用地としてここを求めている人は、足りない分もプラスアルファでお金を出してでもここで買いたいと、こういうふうなことなのか、その辺についてお伺いさせていただきたい。

○渡辺委員長 加藤所長、丁寧に御説明願います。

○加藤都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 お答えさせていただきます。

用地買収につきましては、用地と補償ということになってまいります。税法上、土地と建物は上下一体の一組の資産ということもありまして、全体の用地と補償費合わせて、買収額は、この金額よりも高くなる予定で交渉を進めている状況でございます。

○渡辺委員長 よろしいですか。

ほかにございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○渡辺委員長 それでは、御意見と御質問はないようですので、以上をもちまして、本日の特別委員会を散会いたします。

御苦労さまでした。

午後 2時31分 散会