

様式第3号（第7条関係）

会 議 録

- 1 附属機関の会議の名称 平成21年度第1回水戸市都市計画審議会
- 2 開催日時 平成22年2月8日（月） 午後1時30分から午後2時40分まで
- 3 開催場所 水戸市役所 6階 第1委員会室
- 4 出席した者の氏名
 - (1) 委 員 袴塚孝雄, 松本勝久, 村田進洋, 藤田精治, 黒木勇, 鈴木重男, 川口拓麻, 西連寺節子, 加納昌子, 野口静江, 佐藤守弘, 中村英樹
 - (2) 執行機関 加藤浩一, 江橋勇, 阿部寿志, 佐藤良三, 柏広和, 森田修由, 出沼誠, 柴崎美博, 川崎洋幸, 成田勉, 篠原芳之, 小田切幸司, 小野瀬嘉行, 小坏英揮, 卜部英俊, 森山武久, 岩上健一
 - (3) その他
- 5 議題及び公開・非公開の別
 - 都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画公園の変更について (公開)
 - その他 水戸市の建築物の高さ規制の素案について (報告) (公開)
- 6 非公開の理由
- 7 傍聴人の数 (公開した場合に限る。) 1人
- 8 会議資料の名称
 - 諮問書 都計諮問第1号
 - 資料 水戸・勝田都市計画公園の変更について
 - 資料 水戸市の建築物の高さ規制の素案について

9 発言の内容

執行機関

お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから平成21年度第1回水戸市都市計画審議会を開催させていただきます。

初めに、水戸市長よりごあいさつ申し上げます。

市長

本日は、大変お忙しいところを平成21年度第1回水戸市都市計画審議会の開催に当たりまして、ご出席、ご参加をいただきましてありがとうございます。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中ご出席を賜り、ご審議をいただくことでございますが、本日お諮りをいたします案件でございますが、赤塚西団地第1児童公園ほか2公園の位置及び名称の変更についてご審議をいただくものでございます。

後ほど担当より説明をさせていただきますが、本案件につきましては、市営河和田住宅の建て替えに伴いまして、公園の再整備に当たりまして、住民の交流の場として快適な都市空間を設けていきたいと考えておりまして、位置及び名称の変更を行うものでございます。

また、本日は、その他といたしまして、本市におきまして都市的魅力と潤いのある緑や生活環境が調和するまちづくりをさらに推進すべく、現在、検討作業を進めております「水戸市の建築物の高さ規制の素案」についてもご報告をさせていただくということでございます。

都市計画上、重要な案件でございますので、慎重なご審議をお願い申し上げ、あいさつとさせていただきます次第でございます。よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

執行機関

ありがとうございました。続きまして、____会長様よりごあいさつをいただきます。

会長

本日は、お忙しいところご参集いただきまして、ありがとうございます。

ご承知のように、最近、大都市と地方の経済、社会的格差が非常に大きくなったということで、地方の活性化ということが叫ばれているわけでございます。都市計画といいますのは、その基礎をつくるということで非常に重要な役割を持っているのではないかと感じがしております。

そうした中で、実は、2月1日のNHKのクローズアップ現代、7時半からのレポート、大型店が進出しまして、中心商店街が寂れてしまう、市内に住んでいるお年寄りが買い物に不便を来している、大変困っているという代表として水戸市が取り上げられました。何だ、これはということを感じたわけです。報道する側からすれば、できるだけ問題点を浮かび上がらせようというようなことで、水戸市の商店街はシャッター通りになっているところを報道していたわけですが、実はそうではなくて、元気を取り戻しつつある中心商店街ということを紹介してほしかったと、そういうふう感じたわけです。

そうしたことを考える上で、都市計画ということも非常に重要な役割を持っているのではないかということを考えておりますので、どうぞ委員の皆様には忌憚のないご意見を提出していただきまして、よりよいまちづくりを進めていきたいと考えております。

どうぞよろしく願いいたします。

市長

申しわけございません、ただいまのクローズアップ現代、これ、南町を取り上げたところなのですが、実は、この問題、私も見ておりまして、すぐ____副市長のほうへ連絡をとって、すぐ明日NHKから番組を取り寄せろということで、このストーリーは、今、先生がおっしゃられるように、町中の大型店が撤退することによって、その一帯の地域の高齢者が生活に不便を来す。南町、水戸駅が出てくるんですよ。それで、買い物袋をぶらさげて歩くおばあさんが出てきて、そのおばあさんの日常生活の様子が、保存がきく缶詰で食事をするような形態なのですね。シャッターが全部閉まっているのは、全然中心市街地から関係のないような地域、具体的に申し上げますと、バス乗り場の末広町という看板が出てくるんですよ。____が閉店したということで、中心市街地の大型店を何回も映すわけです。シャッターの通りは末広町、南町であんなに連続してシャッターが閉まっているところはないですよ。イギリスの炭坑の廃坑したまちと水戸市を比較対照して、それを映像化したのですね。それをずっと調べていきましたら、去年の6月に____が閉店したということで、その同じおばあさんがそこに立っていて、ストーリーは全く同じで、しかも、全く違う映像を合成するということが、そして炭坑で廃坑になってしまったイギリスのまちを水戸と比較対照するということが、悪意を持ってやっているという以外にないということで、強固に申入れをして、本部のほうから謝罪ということなのですが、謝罪があつて済むことではない。もう1回機会があるときに、訂正的なものを番組の中に入れろというようなことで、今交渉しているということなものですから、ご容赦いただきたいと思っておりますので、ひとつ誤解のないようなことで。ありがとうございます。

執行機関

続きまして、水戸市議会議長及び常任委員会の改選に伴いまして、新たな委員を委嘱させていただきましたので、ご紹介をさせていただきます。

__番、__委員でございます。

__番、__委員でございます。

__番、__委員でございます。

それでは、議事に入らせていただきます。____会長に議事の進行をお願いいたします。

会長

それでは、ただいまから議事に入りたいと思いますが、まず、出席者の確認をいたします。事務局から報告願います。

執行機関

本日の出席者数を報告させていただきます。

審議委員数16名のうち、現在12名が出席されております。なお、事務局に欠席の報告がありました委員は、__番、__委員、__番、__委員、__番、__委員でございます。遅れて出席との報告がありました委員は、__番、__委員でございます。

委員総数16名に対しまして、現在12名の出席で半数を超えております。

以上です。

会長

ただいま、事務局より出席者数が委員総数の半数を超えているとの報告がございました。したがって、本審議会は成立しております。

続きまして、本日の議事録署名人を指名させていただきます。__番__委員、__番__委員、よろしく願いいたします。

本審議会につきましては、水戸市附属機関の会議の公開に関する規程に基づき、公開とさせていただきます。

それでは、ただいまより議事に入らせていただきます。

まず、諮問書の提出をお願いいたします。

市長

都計諮問第1号 平成22年2月8日 水戸市都市計画審議会様 水戸市長加藤浩一 諮問書 水戸・勝田都市計画公園の変更について諮問をいたします。よろしくご審議をお願いいたします。

会長

ただいま、加藤市長さんより諮問書をちょうだいいたしました。

それでは、諮問第1号 水戸・勝田都市計画公園の変更（水戸市決定）について、事務局より説明願います。

執行機関

都市計画課の__でございます。よろしく願いをいたします。

それでは、諮問第1号 水戸・勝田都市計画公園の変更につきましてご説明をさせていただきます。

事前に、諮問書と資料をお配りさせていただいておりますが、説明につきましては、右肩に資料と書いてあります資料及び正面のスクリーンによりましてパワーポイントでご説明させていただきますので、よろしく願いをいたします。

では、資料の2ページの位置図をご覧くださいと思います。

同じものを前面のスクリーンにも映し出しておりますので、あわせてご覧をいただきたいと思います。

今回変更を予定しております公園は、赤塚駅から南西の方角約1.5キロメートルから2キロメートルに位置しております。いずれも河和田3丁目地内にございます赤塚西団地第1児童公園、赤塚西団地第2児童公園、赤塚西団地第3児童公園の3公園であります。これが第1児童公園、これが第2児童公園、これが第3児童公園となっております。その

うち、赤塚西団地第1児童公園につきましては、位置及び名称の変更を予定しております。図面上の黄色い区域から赤い区域に位置を変更するものでございます。なお、第2児童公園、第3児童公園の2つの公園につきましては、名称の変更のみを予定しております。

今回の変更につきましては、市営河和田住宅の建て替えにかかわるものでございまして、初めに、市営河和田住宅建て替え事業の概要についてご説明をさせていただきます。

前方のスクリーンをご覧くださいと思います。

市営河和田住宅につきましては、昭和43年度から昭和52年度にかけて、合計133棟、1,685戸が建設された本市において最も規模の大きな住宅団地でございます。その中において、平屋建て及び2階建て住宅につきましては、全戸が建築後35年以上を経過しております。施設設備等の老朽化が著しく、周辺地域にも余りいい影響を与えない状況でございます。

このため、それらの建物が存在する地区を2つの地区、赤い地区と青い地区でございますが、その2つの地区に分けて、建て替えによる住環境整備を進めているところであります。

第2街区、青いところでございますが、第2街区につきましては、平成12年度から順次建て替え事業を進めまして、合計5棟、166戸の建て替え整備が完了したところであります。

第1街区、こちらでございますが、第1街区におきましては、来年度から工事に着手しまして、平成44年度までに10棟、300戸の住宅の建て替えを予定しております。

第1街区の建て替えに当たりましては、地域における安全かつ快適な暮らしの実現に向けまして、バリアフリーによる住宅の形成のみならず、高齢者等に配慮した視点を取り入れながら、だれもが生活しやすい住環境づくりを進めるものとしてまいります。

また、老朽化した市立河和田保育所の当該区域内への移転改築をすることによりまして、子育て世代に対する支援や高齢者世代との多世代交流などを図りまして、地域の活性化を目指してまいります。

河和田保育所は、現在、こちらでございます。こちらに移転改築をする予定でございませぬ。

前方のスクリーンは、第1街区の現況の写真でございます。これが平屋建てのところでございますが、住宅の老朽化が大分進んでいる状況でございます。

今回、位置及び名称の変更を予定しております赤塚西団地第1児童公園は、主に市営住宅入居者が安心して利用できる都市施設としまして、当該住宅建設時につくられまして、昭和48年に都市計画決定を受けまして、昭和50年4月に開設された公園でございます。公園が開設された当時は、当該住宅の周辺に民家が余り存在しておりませんでしたので、当該住宅内中心部に住宅入居者のための公園として整備をされたものでございます。

こちらが当該公園の現況写真でございます。

次が第1街区建て替えの計画平面図でございます。紫の部分が住宅棟になります。こういったところが住宅棟になってございます。

6階建て鉄筋コンクリート造，1棟当たり30戸で10棟の建設を予定しております。

それぞれの住宅棟の北側には，入居者用の駐車場を配置しております。こういったところが駐車場となっております。

また，市道を区域外周に配置し直すことによりまして，歩道も配備されますので，歩車分離を図ってまいります。

赤で囲ったところが公園の再整備を予定している所です。

住宅の建て替えに伴う公園の再整備に当たりましては，周辺部における住宅立地の進行など，周辺環境の変化を勘案しまして，また，建て替えに伴う建物の形状の変化，従来平屋及び2階建てだったものが6階建てになりますので，そういったことによりまして，現状の位置のままでは公園が建物の陰で日当たりが悪く，暗い印象を与えてしまうようなおそれがありますので，建物に囲まれた公園とすることを避けまして，周辺住民にも利用しやすい開かれた公園として形状の見直しも行った上で，今回，公園の位置の変更を行うものでございます。

こちらが第1街区の現況の様子でございます。公園は，こちらの位置になります。隣接地には集会所を整備する計画でありまして，集会場はこちらになります。公園には，多世代交流の場としての機能も期待されるところでございます。

では，資料の1ページをご覧くださいと思います。

1の現況説明及び変更理由につきましては，ただいま説明させていただいた内容と同じものでございます。

2の変更内容ですが，位置の変更につきましては，正面のスクリーンで順に説明させていただいたところ です。

名称の変更につきましては，公園名称が設置当初の団地名称を使用していて，所在地の町名と異なっているものですから，非常に分かりづらいということで，赤塚西団地第1児童公園から河和田3丁目第1街区公園に名称の変更をあわせて行うものであります。

公園が児童公園から街区公園に変更しておりますのは，従来，児童公園と称されていたものを，平成5年に都市公園法施行令が改正されたことに伴いまして，種別が変更されまして，児童公園から街区公園というふうになったところでございます。児童だけが利用するのではなくて，高齢者を初め幅広い層の住民の方々が利用しやすいということになっております。

赤塚西団地第1児童公園の名称変更にあわせまして，同じような理由から，第2児童公園，第3児童公園についても，それぞれ河和田3丁目第2街区公園，河和田3丁目第3街区公園に変更するものでございます。

前方のスクリーンにつきましては，第2児童公園の現況写真でございますが，公園の中央から北側を見たところでございます。

こちらは，第3児童公園の現況写真でございます。第2児童公園とは道路を挟んだ反対側に位置しておりまして，公園の真ん中から南のほうを見たところでございます。

では、諮問書をご覧いただきたいと思います。

都計諮問第1号と書いてあるものでございます。

こちらの諮問書でございますが、諮問書につきましては、都市計画の決定、また、変更を行う際の図書ということになります。

内容につきましては、計画書、総括図、計画図で構成しておりますが、1ページと2ページが計画書に当たるものでございます。また、3ページの図面が総括図、4ページの図面が計画図となっております。

内容につきましては、資料及びスクリーンのほうで説明させていただいたところでございます。

最後に、説明会等の開催状況でございますが、説明会につきましては、平成21年10月1日に赤塚市民センターにおいて開催をいたしまして、出席者が24名という状況でございました。

公聴会につきましては、公述人の申し込みはなかったということから開催はしておりません。

また、都市計画法に基づきまして、昨年の12月10日から24日まで案の縦覧をしまして、意見書の提出はございませんでした。

公園の変更については、説明は以上でございます。

会長

はい、ありがとうございました。事務局から説明がありました諮問第1号について、ご質問、あるいはご意見等ございましたら、お願いいたします。

委員

よく聞き取れなかったのですが、河和田の今の4階と平屋のほうと合わせて、建て替えの時期を44年までということと区別の話をしているんですか。44年までに建て替えの計画とか何とかと説明ありましたよね。それは、4階建てのほうの今の、例えば51棟のほうと、あとは2番目にスライドがあった平屋のほうとを含めての44年までの建て替えという説明だったのですか、あれは。その辺がちょっとよく理解できなかったのですが。

執行機関

先ほどのスライドの中で、第1街区と第2街区というふうにございまして、今回の公園は、第1街区のほうでございますが、第2街区のほうは、もう建て替えが終わっておりますので、第1街区のほうの囲いがあるものを44年までかけまして建て替えをしていくということでございます。

こちら第2街区のほうは、建て替えが終わってございます。こちらのほうが現在建て替えをするところでございまして、こちらが平屋と2階建ての建物がまだ残っているというところでございます。

委員

それを含めて10棟といったの。

執行機関

10棟にします。

委員

これ，6階建てですよ。

執行機関

そうです。

委員

現在，4階のほうもある場所とは，これは違うのですか。

執行機関

そちらは，ほとんど平屋と2階建てです。

執行機関

住宅課の____でございます。よろしくお願いいたします。

今の都市計画課長にちょっと追加をさせていただきまして，赤いほう，今度の第1街区のほうにつきましては，ちょうど上部の北側です。

ちょうどこちらが第1街区で，今度工事をやる場所なのですが，この上のところに4階建てのRC造の市営住宅がございます。それから，こちらにも道路，市道河和田27号線を挟みまして，こちらとこちらに4階建てのRC造の市営住宅がございます。今回は，それを全部含んでお話を申し上げておまして，最初に壊すのは，ここに平屋と2階建てがございますが，そこを重点的に順次壊しまして，一番最初に，22年度，23年度で予定しているのがここに1棟を建てていこうと，そういうことでございます。これは，6階建てでございます。

委員

6階建てで，エレベーターはつくのですか。

執行機関

エレベーターがつきます。

委員

ちょっと意見というのではないのですが，よかったなというのが本音で，私，何度かあそこを歩いて，あそこに人が住んでいるのかなと思うぐらいにあその住宅街がひどかったのです。こっちは最初にやるということで更地みたいになっていたんで，この話を聞いてよかったというのと，ただ，あそこにまだ住んでいらっしゃる方たちがどこかに移って，ちゃんと入りたいといったら入れるのかなというのがあって，お金が高くなってしまったとか，いろいろ条件が違って入れないということがないようにはしてくださるんですよ。新しくなると条件が違ったり，料金が違ったりして，入れない，行くところもないみたいなことがないように。それは市がちゃんとやってくれるのだと思うのですが。

執行機関

最初にご質問のありました，なぜ今現在，空き家が多かったのかということでござい

すが、移転に伴いまして、平成18年3月31日に募集停止をしてございます。募集が停止されておりますので、その間、退去される方がいても、入居される方がおらなかったということで、空き家が多かったということでございます。

それから、新しいところに全部入れるかということなのでございますが、平成22年2月現在で、あそこの赤い地区、今度施工する全体の地区で、今、252世帯の方が住んでおります。今度の計画は、300戸ができる予定でございますので、全員お入りになることが可能となっております。残りの部分につきましては、完成したときに募集をいたしまして、抽選によりご入居をしていただくということでございます。

家賃につきましては、今現在、簡易住宅平屋と簡易住宅の2階建てでございますが、今、1万2,000円が大体中心でございます。これが完成した暁には、2万3,000円から3万3,000円くらいの間で、収入によりまして変化はございますが、その間で収めていく。ただ、一気にこれを上げますと大変だということで、法律によりまして5年に分けて、5段階に分けて順次、階段を一段ずつ上るような形で料金のほうは値上げをさせていただきたいと考えております。以上でございます。

委員

一つだけいいですか。252世帯のうち、全員が希望ですか。その辺は話聞いているの。

執行機関

はい、今のところは全員が入居希望だというふう聞いております。

会長

そのほか、ご意見ございませんか。

もし、なければ、今回の諮問第1号に関しまして、原案のとおり承認することにご異議ありませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長

はい、ありがとうございます。異議なしと認め、原案のとおり決めます。

本日の議題は、以上でございます。審議は終了いたしますが、本日は、次第5、その他として、「水戸市の建築物の高さ規制の素案」について、事務局より報告があります。

事務局、説明をお願いいたします。

執行機関

資料はお手元に届きましたでしょうか。

それでは、その他ということで、水戸市の建築物の高さ規制の素案についてご説明させていただきます。

こちらにつきましては、これから都市計画決定に向けまして手続に入るものでございますので、これから説明会、公聴会、案の縦覧等を経まして、正式に都市計画審議会に諮問をさせていただきますのは、今年の秋、10月ぐらいになろうかと思っております。

本日は、その他報告ということで素案についてご説明をさせていただきたいと思っております。

この資料につきましては、先立ちまして実施しましたパブリック・コメント手続に使用した資料と同じものでございます。それでは、資料のほうをご覧いただきたいと思います。

まず、1の背景であります。本市におきましては、中高層建築物が多数建設されておきまして、都市的な魅力を向上させる一方で、良好な眺望景観や住環境に影響を及ぼすおそれが生じております。

これらの立地によりまして、日影や圧迫感等の生活環境の悪化による住民トラブルの発生などがありまして、中高層建築物等の建築に係る手続等に関する条例を制定したり、あるいは平成20年に策定しました水戸市景観計画に基づきまして、大規模建築物の景観誘導にも努めているところであります。

また、景観に関する市民アンケート調査におきましては、建築物の高さについて何らかの規制・誘導が必要であるという意見が大半を占めておりました。約7割の方が規制が必要であるという回答をいただいております。

このようなことから、より良好な景観形成の推進、そして良好な住環境の維持という観点から、市街地全域において建築物の高さ規制が必要となっているところでございます。

次に、2の目的であります。市街化区域全域におきまして建築物の高さ規制を行うことによりまして、良好な都市環境を創出することを目的とするものでございます。

ページを返していただきまして、2ページをお願いいたします。

3の建築物の高さ規制に関する基本的な考え方についてであります。

(1)の規制方針ということで、3つの方針を掲げております。

①としまして、重要な歴史的資源や自然、都市的魅力等の眺望景観を保全する、②としまして、良好な住環境を保全する、③としまして、中心市街地の活性化、産業振興に配慮するものでございます。

(2)の規制手法につきましては、建築確認制度との連携が図れ、強制力のある高度地区を用いてまいります。

※で、高度地区とはということで、用語の解説がございます。都市計画で定める地域地区の一つでありまして、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とされておりまして、今回は、最高限度を定めてまいりますものでございます。

(3)の規制値の考え方であります。高度地区の規制値の考え方につきましては、2つの考え方がありまして、まず1つ目としましては、水戸市を代表する景観であります千波湖、那珂川から斜面緑地越しに市街地や芸術館のタワーを望む良好な眺望景観を保全するとともに、中心市街地の活性化や居住機能の充実等、都市的な魅力の向上との調和を図るため、国道50号沿道の商業地域の規制値を60メートル以下、その周辺の商業系地域を45メートル以下、さらに周辺の住居系地域を25メートル以下と設定してまいります。また、周辺市街地の住居系地域は、良好な住環境を維持、保全するため、指定容積率、土地利用の現況等を踏まえまして20メートル以下に設定するものでございます。

これらの規制値を基本に、都市計画に定める用途地域ごとに、指定の趣旨や指定容積率、土地利用の現況を踏まえまして、段階的に規制値を設定するものとします。これが一つの考え方でありまして、もう一つの考え方としましては、重要な歴史資源や自然等の良好な環境や眺望景観を保全する地区につきましては、地域の特性に応じた規制値を設定してまいります。用途地域ごとに規定値を設ける地区と地区ごとに個別の規制を設ける地区に分けて設定をしてまいります。

3ページが具体的な規定値となっております。

次のページに図面がついておりますので、図面をあわせてご覧いただきたいと思います。

(4)の建築物の高さの規制値ということで、まず、用途地域別の規定値でございます。

住居系につきましては、用途地域に応じまして、20メートル以下、あるいは25メートル以下に設定をしております。

それから、商業系につきましては、容積率に応じまして、31メートル以下、45メートル以下、60メートル以下に設定をしております。

ただし、水戸駅南口、赤塚駅北口につきましては、にぎわいの創出が必要な地区でございまして、計画的にまちづくりを進めている地区でございまして、60メートル以下に設定をしております。

工業系用途につきましては、すべて25メートル以下に設定をしております。

次に、良好な景観を保全する地区の規定値でございまして、図面のほうですと、①から⑬まで、地区別でお示しをさせていただいたものとなっております。

代表的なものについてご説明させていただきますと、例えば、2番目の③弘道館周辺地区の場合、弘道館の正門から弘道館を見た場合の背景に高い建物が見えないように規制値を設定をしております。

それから、一つ飛ばしまして、偕楽園周辺地区（北）、⑥⑦になります。この場合には、偕楽園の見晴らし広場や千波湖から北側を眺望した場合に、偕楽園の背景に高い建物が見えないような規制値となっております。

ページを返していただきまして、4ページをご覧いただきたいと思います。

偕楽園周辺地区（南）、⑧⑨になります。見晴らし広場の南の端にあります仙奕台、石の碁盤が置いてあるところでございまして、仙奕台から千波湖方面を眺望した場合に、千波湖南側の斜面緑地の上に高い建物が見えないような規制値となっております。

それから、一つ飛ばしていただきまして、備前堀周辺地区、⑫⑬でございます。備前堀沿線の和風なたたずまいの建物の背景に高い建物が見えないような規制値として設定をしております。

次に、(5)の例外規定についてであります。こうした高度地区を都市計画決定した場合には、既に建築されている建築物の中には、高さの規制に適合しないもの、いわゆる既存不適格建築物というのが出てまいります。また、公益上必要な建築物、学校とか病院などでございまして、こういったものは必要な場所に建築できないという可能性も出てまいりま

す。このようなことから、次の建築物につきましては、一定の基準を満たすものについては、高さの規制の適用除外となるような例外規定を定めてまいります。

①としまして、既に建っている建築物で行う、従前と同規模かつ従前の高さを超えない範囲の建て替え等、ただし、1回のみとしてまいります。共同住宅などの場合、建て替えてを全く認めないとした場合、生活の再建ができないおそれが生じてしまいまして、老朽化した建物がいつまでも建て替えができないということでは困りますので、1回だけは建て替えてを認めるということでございます。

②としまして、公益上必要と考えられる建築物、学校や病院などにつきましては、適用除外ということにしております。

4の今後のスケジュールでございます。パブリック・コメントの手続につきましては、既に意見の提出期間が2月3日で終了しておりまして、意見の整理をした後、都市計画決定の手続きを開始したいと考えております。具体的には、春ぐらいから説明会の開催、公聴会、案の縦覧等を経まして、秋ぐらいに都市計画審議会に正式に諮問させていただきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

会長

はい、ありがとうございました。ただいまご説明がありましたが、魅力あるまちづくりというようなことで、建築物について高さを規制しようというようなことでございます。これについて、何かご質問、ご意見等がございましたら、お願いします。

委員

突然として住宅地の中に共同住宅、マンションに近いようなものが高さの制限で許可になっている場合、建つ。その場合に、駐車場をつくらなければならないから、隣の家に隣接してつくった。そういう場合はまああるのです。そういう状況を、環境と状況を配慮した許可を出しているのかどうかということ、ちょっとその辺についてはどうなんですか。

執行機関

委員さんのおっしゃるように、住宅街であっても、指定容積率、建ぺい率を満たしていれば、そういう住宅地に高い建物が建ってしまうという状況が今の制度ですと出てきてまいりますので、今回、高さの制限をすることによりまして、そういったことを防いでいきたいと考えております。

委員

現在、そういうところを何箇所も僕は見ているわけけれども、それは、お宅を訪問したときに、お年寄りの方から苦情が出て、ここにアパートが建っていたんだけど、うちはほとんど日が当たらない、1階はほとんど1日当たらない、庭にも日が当たらない、真上に来たときぐらいしか当たらない。そういう状況で、市はどういうふうな制限をしているのか、私たちにはわからないから調べてきてほしいという話をしているのだけれども、基本的な問題は、やはりこういう街中ではない、住宅地の中には、共同住宅、普通の1軒

屋、住宅地の中に突然ぼつんと20軒ぐらいの共同住宅ができてしまうから、こういうことに対して、やはり行政である程度規制をしていかないと、環境が崩れてしまうんですね。まちなみの環境もつぶれてしまうし、住宅地の環境もつぶれてしまうのです。人の流れもつぶれてしまう。だから、その辺のところは都市計画審議会の中で、やはり指定をしていって、まちなみをきちんとつくっていくような環境をつくっていかないと。住宅地の真ん中にアパートがドーンと建っているところもあるわけです。これは、やはり景観上も、今伺っているような要件の中では若干違っているのではないかなと思うんです、その辺の加味したものを考えてもらったほうがありがたいです。

委員

今説明を受けて、これは次年度からの実施という、それからするということですか。年度内というよりも、今年、22年度から公聴会とか何かということだから、施行するのは23年ということになるのですか。22年度中の何月からやるということですね。

執行機関

はい。

委員

そうすると、60メートル、20階というのが商業地域にありますね。今、水戸市の再開発で計画されているのは、大工町、組合施工は何階ですか。

執行機関

再開発ですと、60メートルを超えるような建物が出てまいりますが、そういった場合に、例えば大工町の再開発ですと、高度利用地区という指定がございますので、そちらの制度が優先するということになります。

委員

そうすると、これとは全然関係なく、再開発の場合、60メートル以上、20階以上の建物が建ってしまうと、そういうことですよ。そうすると、それはもちろん22年度中にその前の確認が取ってあれば、それが有効ということですよ。あれは、これには当てはまらないと。

執行機関

図面の中でも、高度利用地区につきましては、今回の高度地区からは外してございますので、ダブってはないと思います。

委員

そうすると、これが施行された後も、除外規定という、何かそういう手法というのはあるんですか、これ。例えば、これが施工された後も、そういう再開発の事業等についての除外規定というのはあるんですか、これは生きるのですか。

執行機関

はい。既に高度利用地区として都市計画決定されたものは、そのまま生きておりますが、今後、またそういう需要が出てきた場合には、都市計画審議会のほうにお諮りをさせてい

ただきまして、都市計画をまた。

委員

その立地ができるという。あってもなくても同じではないですか。法則も何もないじゃない。はい、いいです。

会長

よろしいですか。そのほか、どうぞ。

委員

建物の高さの規制の素案というのが出てきてよかったとは思っていますが、もっと早くできなかったのかなという気持ちはあります。意見として言わせていただけると、水戸芸術館のタワーなんかは何だかんだとあって、私たちの中に定着してシンボルになってきたと思うんです。那珂市のほうから帰ってきたとか、いろいろなところから帰ってきたときに見えるといったときに、その周辺の建物によって、それがちょっとしか見えなくなって、シンボルではなくなってきてしまうというのが寂しいなと思います。今やっとなんか出てきて、水戸はどうしてそういう対応がこんなに遅れてしまったのかなと。それから、何年も前に景観条例なんて言って、東京の国立あたりで建物のそういう条例ができて、そういうのがすごく大事だというときに、水戸が対応できなかったということで、それはそれで過ぎてしまって仕方がないのですが、やはりこれからやっていくためには、都市計画審議会というのももちろんあるのだから、長いスパンで都市計画というものも立てられないのかなという思いがちょっとあります。ぜひこういうことをどんどん進めていただくのですが、やはり例外をつくれれば、いつまでたっても何も変わらないということになってしまうので、決めるのだったらびしっと、厳しいかもしれませんが、決めていただきたいと思えます。これは例外です、これは何とかですというのをやると、せっかく決めたものがずれてしまうので、そういうところを考えていただきたいと思えます。

委員

行政の対応というのももちろん大事ですが、何か建てる場合に、その周りの住民との対話というんでしょうか、そういうことで高い建物が少なくなって、少し低くなるとか、幅を小さくするとか、そういうことも起こり得るんですね。例えば、15～16年前、20年ぐらいになるんですかね、備前町の___が建つときに、あそこは一方通行にもかかわらず道路がすごく広いのです。ですから、あの建物を建てるときに、ものすごく高くて、ドーンと四角のものを建てる計画だったのです。そうしましたら、あの住民たちが、屋敷町でありますので、そういうものを建てたら景観も壊れるし、非常に住んでいくのに不自由だと、日当たりももちろん悪いしということで、あの辺の住民が一緒になって、交渉につぐ交渉、そして全面同じ建物にするつもりだったのを、あれを小さくしてぐっと中に入ったのです。それは住民の力です。そういうことも起こり得ますので、ぜひそういう対話というのを求める、そういうことも重要だと。それは行政に頼るばかりではなくて、常に協力していくことも必要ではないかなと。実際にそういうことを実践しているところもありますので、

そういう団結というんですかね、住民の協力、日ごろのそういう対話というものも必要なのかなと思います。

会長

はい、その他いかがでしょうか。

委員

それに関しては、どういう制度になっているか、ちゃんと皆さんのほうに提示しなければいかん。マンションをつくる、共同住宅をつくる、住宅地に共同住宅をつくるには、周辺の方々と対話をどういうふうな形で義務づけているのかということがあるから、提示しなければ駄目ですよ。

執行機関

貴重なご意見ありがとうございました。これまで絶対的な高さというものの制限がなかった、これから決めていくところでございます。これまでですと、先ほど背景の中でご説明させていただきましたように、中高層建築物等の建築に係る手続等に関する条例というのが平成17年に制定をしております、この中でいろいろなトラブルに際して、あっせんとか調停などをしておるところでございます。

執行機関

ただいまの高い建物についての周辺住民との対話ということでございますが、都市計画課長のほうからご説明させていただきました中高層に関する条例がございまして、これで建築の計画につきましては、事前に周辺の方々にご説明申し上げて、当然、その中で日影の問題であるとかいうことが出てくれば、その意見のやりとり、それが期間がかかってくれば、調停ですとか紛争のあっせんといったようないくつかの段階を経まして、できるだけ両者、建物をつくる側と周辺にお住まいの方々に納得していただけるような仕組みになっているところでございます。

今回の高さ規制につきましては、そういうふうはまだ問題が起こる可能性があるというところもございまして、今回、こういった高さの制限ということでやっています。ですから、これまででも中高層の高い建物につきましては、周辺の方々へのご理解というのは、できるだけ得るといようなことで、数段階の手続に分けて取り組んでいるところでございますので、ご理解いただきたいと思っております。

委員

それと関連して。今、部長が答弁されたので、これは要望みたいな話なのですが、要するに、確認申請というものは、水戸市の建築指導課に出さなくても、民間でもって確認はおろしているという制度がありますよね。そちらのほうの民間と行政との、その辺の横のつながりは、水戸市としてどのように、確認をおろす民間業者に、あれは国の出先でも何でもないだろう。民間のほうの方が市役所に出さなくても確認おろせるわけだから、そうすると早い話が、市役所でわからないで家が建ってしまう。だから、その辺の連携をもう少し水戸市独自の何か色を出しておく必要があると、そちらのほうに。そういうことが大事

だろうと、これは要望でいいです。

それから、この問題を提案されたのに、____課長のほうに、過日、私、ちょっと意見みたいなことを言ったのだけれども、やはり水戸市の市街化区域の中に、もっと元気づけ、勇気づけ、「元気都市・水戸」と市長がとなえている、こういう活性化を図るべく観点から、市街化区域の中に工業団地が指定されている。今の工業は撤退してしまっていてなくなっている。だからといって、その地域が住宅とか商店とか何かが建たない。工業専用地域、こういうことの見直しも、早急に水戸市としてやるべきだろう。そうすることによって、水戸市のまちを元気づける一つの方法だろうし、人を集めるということ。こういうことばかりを規制するのではなくて、そういうたがを緩めたり、水戸市を元気づけるような、そういうことをやるのが都市計画の仕事であろうということを通日申し上げましたよね。そういうことも、今日は後ろに部長を初め全部いるから、私は、そういうことをやはりもう少しやるべきであろうというふうに思っています。これは要望でいいです。

会長

ご意見ですね。そのほか。

委員

今、____さんがおっしゃったことと同じようなことなのですが、家を建てたときに、例えば、建築確認をいただくときに、下の地盤がダブっているときがある。それを今の建築確認ではオーケーしてしまっている。そういうことも少しは考えないといけないのかなど。つい最近、近くであったのですが、昔からいて、例えば隣の家の人と仲良くしていたのですが、その隣の家を違う人が買った。そしたら今度、今までなあなあで一緒に二人でオーケーしていた土地が、こっちは人は今度はこっちまで来てしまったと。それが実際にあったんですよ。今度は、建築確認のほうをとったら、関係ないということなんですね。そういうこともひとつ考えていかないと駄目だと。今度は裁判沙汰になっています。

執行機関

建築確認についてのご質問でございまして、建築確認制度といたしますのが、ちょっと都市計画とは違うんですけれども、申請された方から、こういう敷地にこういった建物を建てる物が建築基準法関連の法令に適合しているかどうかということを確認する制度でございまして、その元々の土地の部分、例えば、民民の間で何か境界争いがあるというようなことにつきましては、確認制度の中では審査の対象になってこないというものでございます。ですので、建築確認の中で敷地が固まっていないということだと、ちょっと議論ができない部分がございますが、そういう建築確認の制度でございまして、もしも、申請された土地の中で、申請された建物が法律的に合致してたとか、法令に合致しているかどうかというのを確認するのが元々確認制度でございまして。

委員

そうなんです。ですから、そこへもってきて、水戸市が携わったものではないのです。今、____さんがおっしゃったように、確認は民間がやっているから。その民間の人が今度

はどういうわけかわかりませんが、裁判所の方から私の知り合いのほうに電話が来て、印鑑持ってこいとか言われた。通知がこれで決まったからとか言って、実際にそういうおかしな話になっているんですよ。そんなこと絶対あり得ない話なんですよ。でも、そういう土地に絡んだことが起きてしまっている。だから、結果的に言うと、その建築確認は、決まっているのですが、今言ったように、そういうものも、特に土地に関してはどうかということも見ていただけないかということのことなのですが。

市長

敷地の場合には、法務局の提示するものによつての、民民の争いまでは行政は携わるわけにいかないから、それは民民の制度なので、図面上出てきたものに対する、制度上、建築物が建つか建たないかの話なので。

委員

それはわかっているんですよ。ところが、法務局の係官から電話が来て、ここは確立したから、印鑑持ってこいと言われたと、おかしなことで。

商業地域と住居地域との境目にビルが2つ建って、真後ろの家が全く朝から晩まで太陽が当たらなかった。上水戸にあるんです。上水戸の昔の電車の駅の前です。裏に入ったところは、コの字に建てられたから、後ろ全部アウト。ああいうのは何とかならないかね。

会長

日照権問題だね。

執行機関

ですから、日照権の話につきましても、先ほどの高さの中高層の条例の中でも、周辺の方々へのその説明ですとか協議というのもございますし、当然、日照権のこともございますので、そういったもので取り上げていくということになるのだと思うのですが、そういうところも最低限のところでは問題が発生しないように、そういったものを抑えていくというのが今回の高さ規制の話でございますので、何とぞご理解。

委員

何で上水戸の中のほう、完全に全く住宅地域になったところが商業地域にまだなっているんですよ。それだったら、うちのほうの西原商店会あたりを商業地域につくれと言っていただけでも。いつまでたっても、あそこは50号線だから栄えないから。

会長

いろいろとご意見ちょうだいいたしました。一つは、先ほど問題提起があったのは、都市計画というものを水戸市の活性化のために随時見直したほうがいいのではないかというご意見ですね。これをちょっとこれから考えてもらいたいというのが一つ。それから、今の高さ制限については、住宅地の中に高いマンションなどができた場合に、近隣の住民との交渉、トラブルというか、意見の交換をどう進めるかということですが、これは、平成17年の条例に従ってやるということで、一応制度はできているということです。

私の見聞したところを申しますと、見川小学校と見川中学校の間に空き地がありました。

そこに15階のマンションをつくりたいという話が出ていました。住民の皆さんは、これは日照権だ、反対だということもあったのですが、話し合いをして、15階が13階になったのではないかと思うんですね。あとは、電波障害とかいろいろな問題がありましたが、まあまあそういうことも解決されたというふうには聞いています。そういうケースもありますから、やはり平成17年のそれに基づいて、施工業者、あるいは推進業者、住民の方の協議する場を積極的に数多くしていくとよいと思います。

それから、建築確認という制度と高さ制限との関係、あるいはこちらで規制をするわけですが、向こうのほうは容積率とか、そういうことでいくわけですから、容積率があれば、どんな高いものもできるはずになってしまうわけです。その辺の調整をやはりうまくとれるようなシステムは、よく考えなければならないということだと思います。

先ほどお話がありました、これを決めると、今建っているものでちょっとオーバーしているものは1回だけは改築を認めますよということにはなっていますね。それから、公益施設、学校、病院については、規制ということを対象にしないというふうになっていますが、それ以外のところで、もし将来的に高いビルを建てなければならないというときには、例えば、その図面の中にありますように、地区計画とか何かの中で、つまり公共性、あるいは公益性ということを保証しながら、その上で法規制を超えた高い建物を建てるといこともできるという形にもっていく必要があるのではないかというふうに思いますね。

そんなことを今日、皆さん方のご意見をちょうだいしながら感じたところです。

それでは、この辺で、先ほど説明がありました、これからパブリック・コメントに基づいたり、あるいは市民の皆さんの意見を聴取する機会をつくったりということもやりますということですので、22年度中に案として、この審議会に提案されるということをお願いしたいと思います。

それでは、以上で本日の審議は終了いたしましたので、市長に答申申し上げたいと思います。

都計審第2号 平成22年2月8日 水戸市長加藤浩一様 水戸市都市計画審議会会長佐藤守弘 水戸・勝田都市計画公園の変更（水戸市決定）について答申 平成22年2月8日付都計諮問第1号をもって諮問のあった標記の件については、慎重審議の結果、原案のとおり異議ありません。

執行機関

それでは、本日のご審議につきまして、市長よりごあいさつ申し上げます。

市長

ただいま、水戸・勝田都市計画公園の変更につきまして答申を賜りました。これらにつきまして、慎重審議、それぞれご意見をいただいたところでございますが、今後、いただいたご意見等を十分に参酌し、参考にしながら、これらの遂行に当たってまいりたいと考えております。

大変今日は貴重なご意見をいただきまして、長時間にわたりましてご審議を賜りました

ことをお礼申し上げて、ごあいさつにかえます。ありがとうございました。

執行機関

以上で、本日の審議会を終了させていただきます。本日は、ありがとうございました。