

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22年度第1回水戸市都市計画審議会
- 2 開催日時 平成22年11月1日（月） 午前10時00分から午前11時00分まで
- 3 開催場所 水戸市役所 政策会議室
- 4 出席した者の氏名
 - (1) 委 員 袴塚孝雄, 村田進洋, 黒木勇, 鈴木重男, 宮田武範, 小川喜治, 庄司良子, 佐藤守弘, 山田稔, 安徹
 - (2) 執行機関 加藤浩一, 江橋勇, 阿部寿志, 佐藤良三, 柏広和, 柴崎美博, 川崎洋幸, 篠原芳之, 小田切幸司, 飯田宜秀, 小坏英揮, 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2号 水戸・勝田都市計画高度地区の決定（水戸市決定）（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2号
 - 資料 高度地区の都市計画決定について
- 9 発言の内容

執行機関

お待たせいたしました。ただいまから平成22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、_____水戸市長より御挨拶申し上げます。

市長

開催に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

本日は、平成22年度第1回都市計画審議会の開催に当たりまして、天候のあまり良くない中、本審議会に御出席を賜りまして、大変ありがとうございました。

今回、委員の改選がございまして、既に委嘱状をお渡ししているところでございますが、審議会委員の職を引き受けていただきました皆様方に、改めてお礼を申し上げる次第でござ

ございます。再来年10月までの2年間の任期でございますが、よろしくお願いを申し上げる次第であります。

さて、本日、お諮りをいただきたいと思っております案件は、高度地区の都市計画決定についての御審議でございます。後ほど担当より説明をさせていただきたいと思っておりますが、本案件は、本市の市街地の現状、あるいはまちづくりの方針などを踏まえまして、都市的魅力と潤いのある、ゆとりや住環境が調和するまちづくりを更に推進し、良好な都市環境の創出をするために、市街地区域全体において建築物の高さ規制を行うというものでございます。

都市計画上、重要な案件でございますので、慎重な御審議をお願い申し上げ、御挨拶とさせていただきます。よろしく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、任期満了に伴いまして、委員の改選がございましたので、委員の皆様を名簿順に御紹介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。本日は、遅れております。

__番, _____ 委員でございます。本日は、遅れて出席との御報告がありました。

__番, _____ 委員でございます。本日は、所用のため欠席でございます。

__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。本日は、所用のため欠席でございます。

__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。本日は、所用のため欠席でございます。

__番, _____ 委員でございます。

__番, _____ 委員でございます。本日は、所用のため欠席でございます。

__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。

__番, _____ 委員でございます。本日は、所用のため欠席でございます。

本来ですと、ここで議事の進行を会長にお願いするところでございますが、委員の改選がございましたので、会長が選出されるまでの間、事務局で進めさせていただいてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

執行機関

それでは、まず、本日の出席者数を報告させていただきます。

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、__番__委員、__番__委員でございます。また、お見えになっていない委員は、__番__委員、__番__委員でございます。

なお、傍聴人は1人でございます。

審査委員16名のうち、現在9名が出席されております。したがって、出席者数が委員の半数以上となっておりますので、水戸市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本審議会は成立しております。

続きまして、会長の選出についてでございますが、水戸市都市計画審議会条例第5条第1項及び都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令第4条の規定によりまして、水戸市都市計画審議会条例第3条第1項第2号の学識経験者の委員の中から選出していただくこととなりますが、いかがいたしましょうか。

〔「事務局一任」の声あり〕

執行機関

ただいま事務局一任との御意見がございましたが、異議はございませんでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

執行機関

それでは、事務局案でございますが、__番__委員に引き続き会長職をお願いしたいと考えておりますが、いかがでございますでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

執行機関

それでは、水戸市都市計画審議会の会長を__委員__をお願いいたします。

__委員__には、会長席にお移りいただきます。

それでは、ここで、__会長__より御挨拶をお願いいたします。

会長

ただいま皆様の御推挙により、水戸市都市計画審議会の会長を務めることになりました。どうぞよろしく願いいたします。

御承知のように、最近の経済情勢、あるいは地域の情勢を顧みますと、大都市の成長といえますか、にぎわいに比べまして、地方都市のにぎわいがいささか欠けているのではないかとこのようなことがいろいろ指摘されておるところでございます。

この都市計画審議会は、そうした中で、私ども水戸市の都市の発展の骨格を審議すると同時に、市民の皆さんの生活に直結するさまざまな計画について、またいろいろと御審議いただくということでございます。どうぞよろしく願いいたします。

執行機関

ありがとうございました。

次に、会長職の代理者でございますが、水戸市都市計画審議会条例第5条第3項により、会長が指名することとなっておりますので、__会長__より御指名をお願いいたします。

会長

それでは、会長の職務代理をする委員を指名させていただきます。__番__委員をお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

委員

承知いたしました。

執行機関

それでは、__会長__に議事の進行をお願いいたします。

会長

まず、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，お二人の委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

なお、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まして、原則公開とさせていただきますので、御承知おきください。

それでは、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

それでは、諮問書の提出をさせていただきたいと存じます。

都市計画諮問第2号。平成22年11月1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・勝田都市計画高度地区の決定（水戸市決定）について諮問をいたします。

よろしく御審議の程、お願い申し上げます。

会長

ただいまお聞きのとおり、__市長より諮問書を頂戴いたしました。

それでは、早速、議題にあります都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画高度地区の決定（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__でございませ。よろしくお願いたします。

それでは、前方のスクリーンのほうで御説明をさせていただきます。スクリーンのほうは、お手元の資料を分かりやすくしたものでありまして、内容につきましては同じものでございませ。

では、説明をさせていただきます。

本日お諮りをさせていただきますのは、水戸・勝田都市計画高度地区の決定についてでございませ。

まず初めに、高度地区とはということで、用語の説明になっております。

高度地区とは、都市計画法第9条において、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す。また、高度地区は、建築確認制度との連携が図られまして、強制力のあるものでございませ。今回の決定では、建築物の高さの最高限度のみを定めてまいりませ。

次に、規制を行う目的、背景でございませ。

本市におきましては、これまでに中心市街地及びその周辺部にマンションを含めた中高層建築物が多数建設されております。これらの大規模建築物は、良好な景観の形成に大きな影響を与えるものでありまして、都市的魅力を向上させる一方で、重要な歴史資源や自然等の良好な眺望景観や住環境に影響を及ぼすおそれがあります。

このような中で、市におきましては、平成17年の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まして、住民トラブルを予防しているところでありまして、平成20年には水戸市景観計画を策定しまして、大規模建築物等の景観誘導に努めてきたところでございませ。

また、景観計画策定時に実施しました景観に関する市民アンケート調査、平成18年に実

施をしておりますが、このアンケート調査におきまして、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ような意見が大半を占めておりました。

このようなことから、より良好な景観形成を推進するとともに、良好な住環境を維持するため、市街地環境の形成を図りつつ、土地利用の状況や産業育成とのバランスを考慮しながら、市街化区域全域におきまして建築物の高さ規制を行うものであります。

こうした目的、背景を踏まえまして、規制の方針を三つ掲げております。

一つ目としまして、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規制とする。二つ目としまして、良好な住環境を保全する規制とする。三つ目としまして、中心市街地の活性化、産業振興に配慮した規制とするということを掲げておりまして、これらを基本方針としまして規制をしております。

続きまして、これまで行ってまいりました手続について御説明申し上げます。

今年1月15日から2月4日まで、パブリック・コメント手続を行っています。1人の方から3件の御意見をいただいております。それから、地元説明会につきましては、5月24日から5月29日まで、市内各地で市民センター等を中心にしまして、全部で10回ほど開催しています。

その後、都市計画法による手続をご覧のように行っております。公聴会につきましては、公述申出者がおりませんでしたので、開催はされませんでした。案の縦覧による意見書の提出もありませんでした。

今回、指定しようとする高度地区の種別でございます。建築物の高さ規制値により、高度地区を第1種から第6種に分類しております。ご覧のように、それぞれ15メートルから60メートルの規制値となっております。

規制値の考え方ですが、高度地区の規制値につきましては、まず、水戸市を代表する景観である千波湖、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、指定容積率や土地利用の現況等を踏まえまして、20メートル以下と設定してまいります。

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とともに、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。

次に、実際に建っている建物の写真で高さのイメージをご覧いただきたいと思います。

第1種高度地区は、規制値が15メートル以下で、建物の階数で言いますと、4階から5階程度の建築物が建設できます。第2種高度地区は、規制値が20メートル以下で、5階から6階程度の建物になります。第3種高度地区は、規制値が25メートル以下で、7階から8階程度ということになります。第4種高度地区は、規制値が31メートル以下で、8階から10階程度になります。第5種高度地区は、規制値が45メートル以下で、11階から15階程度になります。第6種高度地区は、規制値が60メートル以下で、15階から20階程度の建築物を建てることができます。

続きまして、この高度地区の基本となります用途地域別の規制値について御説明いたします。

初めに、住居系につきましては、第一種中高層住居専用地域から準住居地域の5種類に分かれております。

第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域は、良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地区でありまして、主要な生活道路に面する地域については、一定の高さの共同住宅等の立地を許容しながら、周辺の低層住宅の住環境を維持、保全する必要があるため、指定容積率や土地利用の現況を踏まえまして、規制値を20メートル以下と設定をします。

第一種住居地域は、住居の環境を保護しながら、住居と店舗、事務所等の併存を図る地域でありまして、本市の場合は、第一種低層住居専用地域、風致地区、市街化調整区域に隣接する区域が多いことから、周辺の良好な環境との調和を図るため、指定容積率や土地利用の現況を踏まえまして、規制値を20メートル以下と設定をします。

第二種住居地域は、主として住居の環境を保護しながら、住居と店舗、事務所等の併存を図る地域でありまして、本市の場合は、商業系用途に隣接している区域や幹線市道沿道の区域が多いことから、周辺の商業系地域や住居系地域との調和を図るとともに、都市型住宅の促進を図るため、指定容積率や土地利用の現況を踏まえ、規制値を25メートル以下と設定をします。

準住居地域は、道路沿道としての地域特性にふさわしい業務の利便の増進を図るとともに、これと調和した住環境を保護する地域であるため、指定容積率や土地利用の現況を踏まえ、規制値を25メートル以下と設定をします。

次に、商業系につきましては、近隣商業地域と商業地域に分かれております。

初めに、近隣商業地域についてですが、近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業、その他の業務の利便を増進する地域でありまして、指定容積率等により3種類に規制値を分けております。

指定容積率が200%の地域につきましては、隣接する住宅地の環境と調和を図る必要がある地域であるため、指定容積率の活用が可能であるとともに、土地利用の現況を踏まえ、規制値を31メートル以下と設定をします。

指定容積率が300%、400%の地域につきましては、商業地域に隣接することを考慮し、一定の高度利用を図る必要がある地域であるため、指定容積率の活用が可能であるとともに、土地利用の現況を踏まえ、規制値を45メートル以下と設定してまいります。

さらに、水戸駅南口や赤塚駅北口につきましては、市街地開発事業により、計画的に土地の高度利用が図られた地区でございますので、整備計画の趣旨及び土地利用の現況を踏まえ、規制値を60メートル以下と設定をします。

続きまして、商業地域についてであります。商業地域は、主に商業その他の業務の利便を増進する地域でありまして、指定容積率により2種類に規制値を分けております。

指定容積率が300%、400%の地域につきましては、商業活動の活性化や都市的な魅力の向上と秩序ある都市環境の創出の調和を図るため、指定容積率の活用が可能であるとともに、土地利用の現況を踏まえ、規制値を45メートル以下と設定をします。

指定容積率が600%の地域につきましては、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の

集積を図るとともに、都市的な魅力の向上と秩序ある都市環境の創出との調和を図るため、指定容積率の活用が十分可能であるとともに、土地利用の現況を踏まえまして、規制値を60メートル以下と設定します。

次に、工業系につきましては、準工業地域、工業地域、工業専用地域に分かれております。

準工業地域及び工業地域につきましては、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業又はその他の工業の利便を増進するための地域であるとともに、住宅等の混在を排除することが困難である地域であるため、指定容積率や土地利用の現況を踏まえまして、規制値を25メートル以下と設定します。

工業専用地域につきましては、主として工業の利便を増進するとともに、住宅等の混在を排除いたしまして、工業に特化した土地利用を図る地域であります。本市の場合は周辺に低層住宅が存在しており、良好な住環境を維持する必要があるため、指定容積率や土地利用の現況を踏まえまして、規制値を25メートル以下と設定します。

なお、既に建築物の高さについての制限が定められております。ご覧の四つの地域、地区につきましては、高度地区は除外することとしております。この中で、地区計画につきましては、高さの最高限度が定められている地区に限っております。

ただいま御説明させていただきました内容を図面にお示ししたものが、こちらの水戸市高さ規制区域図でございます。お手元の資料のほうにも図面がついておりますので、見づらくらい場合にはそちらをご覧いただきたいと思っております。

この規制区域図では、それぞれの高度地区を色分けして表示しております。第1種高度地区は緑色、第2種高度地区は水色、第3種高度地区は紫色、第4種高度地区はピンク色、第5種高度地区はオレンジ色、第6種高度地区は赤色となっております。

また、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。その地区につきましては、赤色で地区番号①から⑬というふうに示しております。

それでは、良好な景観を保全する地域について御説明をさせていただきます。

高度地区規制値の設定に際しましては、住環境の保全とは別に、景観上の観点からも検討を行ってきたところであります。水戸市景観計画におきまして重点的に景観形成を図る地区に指定された地区及び新水戸八景など良好な景観を有する地区等を対象に検討を行いまして、これらのうち、用途地域に基づく高さの規制値では景観の保全を図ることが難しい地区につきましては、良好な景観を保全する地区として、用途地域で定める規制値とは別に規制値を設定していきたいと考えております。

それでは、水戸駅北口地区から御説明させていただきます。

地区番号が①になります。重要な歴史資源である義公生誕の地周辺の環境を保全するとともに、水戸城址方面の良好な景観を保全するため、ご覧いただいております水戸一高、水戸三高下のピンク色の地区につきましては、土地利用の現況を踏まえまして、規制値を31メートル以下と設定します。

また、地区番号②でございますが、水戸駅北口ペDESTリアンデッキから唯一眺望することができる水戸城址の斜面緑地でございます。この斜面緑地の景観を保全し、水戸の表玄関の良好な景観を形成するため、三の丸ホテルの北側の緑色の地区につきましては、土

土地利用の現況を踏まえまして、規制値を15メートル以下と設定します。

次に、地区番号③でございますが、弘道館周辺地区につきましては、重要な歴史資源である弘道館の正門から県庁三の丸庁舎方面への眺望景観を保全するため、特に西側の三の丸小学校越しに建築物が見えにくくなるよう、旧リヴィン、京成ホテル等のオレンジ色の地区につきましては、土地利用の現況を踏まえまして、規制値を45メートル以下と設定します。

次に、地区番号④と⑤でございますが、芸術館周辺地区につきましては、芸術館広場中央から現代美術ギャラリー方面の眺望景観を保全しまして、街並みの核となる良好な景観を形成するため、後背地であります芸術館北側の緑色の地区につきましては、土地利用の現況を踏まえ、規制値を15メートル以下、その後ろの国道118号までの青色の地区について、規制値を20メートル以下と設定いたします。

次に、偕楽園周辺地区につきましては、本市を代表する景観である偕楽園、千波湖周辺の良好な眺望等を保全するために規制値を設定します。

地区番号⑥と⑦になりますが、偕楽園の梅林及び見晴らし広場からの良好な眺望景観を保全するため、周辺の建築物が見えないよう、偕楽園北側の元山町1丁目、緑町1丁目付近の青色の地区につきましては、土地利用の現況を踏まえ、規制値を20メートル以下と設定します。

なお、白地になっているところは、第一種低層住居専用地域、あるいは風致地区、地区計画などがありますので、既に建築物の高さが10メートル又は15メートル以下というような規制が設定されております。

地区番号⑧になります。好文亭及び見晴らし広場の一番南側にあります仙奕台から桜川緑地、桜山方面の良好な眺望景観を保全するため、岩間街道沿いの見川1丁目・2丁目、見和1丁目・2丁目の青色の地区について、規制値を20メートル以下と設定します。

さらに、地区番号⑨になります。同じく好文亭及び仙奕台から千波湖方面の良好な眺望景観を保全するため、県道水戸神栖線、旧6号でございますが、県道水戸神栖線沿いで水戸短大附属高校付近の青色の地区につきましては、土地利用の現況を踏まえまして、規制値を20メートル以下と設定します。

次に、地区番号⑩と⑪になります。大塚池周辺地区につきましては、景観計画における市民アンケート調査におきまして、景観資源として多くの市民の方から支持を受けた大塚池周辺の環境及び眺望を保全するため、大塚池の西側の緑色の地区につきましては、土地利用の現況を踏まえ、規制値を15メートル以下と設定します。

なお、周辺の白地の部分につきましては、第一種低層住居専用地域や市街化調整区域でございますので、建築物の高さはおおむね10メートル以下というような規制になっております。

次に、地区番号⑫になります。備前堀周辺地区につきましては、黄色い点線が備前堀を示しておりまして、都市景観重点地区である備前堀にかかる橋から柳越しに望む周辺の街並み等の景観を保全するため、備前堀周辺の青色の地区につきましては、土地利用の現況を踏まえ、規制値を20メートル以下と設定します。

なお、備前堀沿道は、市民協定によりまして、建築物の高さをおおむね3階以下ということで既に制限がされております。

さらに、地区番号⑬になります。景観計画に位置づけた重点的に景観の形成を図る地区の一つである備前堀周辺地区におきまして、備前堀と周辺の歴史的資源を回遊するルートの一部である陸前浜街道（旧水戸街道）沿道の良好な歴史的な景観を保全するとともに、周辺の規制値に合わせることでより良好な街並みの形成を促進するため、台町十文字付近の青色の地区については、土地利用の現況を踏まえまして、規制値を20メートル以下に設定します。

以上が、建築物の高さの規制値についての説明でございます。

ただいま御説明いたしました高さの規制値を適用させますと、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も出てまいります。これを既存不適格建築物と呼んでおります。水戸市内の市街化区域内には、4階建て以上の建物が約1,300棟ほどございます。そのうち不適格になるものが50棟でございます。内訳は、ほとんどが共同住宅になっておりまして、43棟でございます。これは公的な建物などは除いております。

それでは、その既存不適格建築物の今後の取り扱いについて御説明いたします。

まず、既に建築されているものについては、違反にはなりません。また、既存のものを大規模修繕、模様替えすることも可能でございます。既存の建物に増築をする場合には、高度地区の規制値を超えない範囲であれば可能でございます。

また、建替えにつきましては、市長が認定することによりまして、従前の高さまで再建築が1回のみ可能でございます。これは、憲法上の財産権に配慮したものであります。ただし、認定に当たっては、認定基準にありますとおり、従前の高さを超えないこと、規制値を超える部分の見付面積や周辺に及ぼす日影時間が従前のものを超えないことが条件となります。見付面積というのは、風を受ける建物の面積と申しますか、一方向から見た建物の面積ということでございます。

この規制の適用を受けない建築物ですが、今後建築されるもので適用除外となる建築物は、公益上必要な建築物のみといたします。具体的に申しますと、国又は地方公共団体が所有又は維持管理する建築物、病院、学校といたします。公益性の建物につきましては、適用を除外してまいります。

説明が大変長くなりましたが、高度地区についての説明は以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

会長

ただいま事務局から説明がありました都計諮問第2号について、御質問、御意見等がありましたら、御発言をお願いしたいと思います。

委員

この背景と目的の部分で、市民アンケート調査を平成18年に行ったということで明記されておりますが、意見の大半が必要だということでもありますので、このアンケートの内容、どのような全体的な内容で判定基準があって、具体的にどの程度の人からアンケートの回答があって、分母と、あと回答されて必要だとおっしゃられた方はどの程度いらっしゃるのか、ちょっとお聞かせいただきたいと思っております。

会長

事務局、お願いします。

執行機関

市民アンケートにつきましては、水戸市景観計画策定のための調査を平成18年に行っておりまして、20歳以上の市民の方を抽出して、2,000名の方にアンケート調査を行っております。回答いただきましたのは、527名の方でありまして、高さの規制につきましては、市街化区域全体で規制をしたほうが良いというお答えをいただいた方が40.2%、それから住宅地で高さの規制をしたほうが良いという方が29.2%、繁華街の高さの規制をしたほうが良いという方は5.7%ということでありまして、7割以上の方が規制したほうが良いという回答をいただいております。

会長

よろしいですか。

その他、何か。

委員

千波湖周辺ですが、この規制によって、現在、千波湖の借景公園と言われている部分ほどのぐらカバーできるとお考えなのですか。例えば、25メートルの建物が御茶園通りで可能だとすると、今の千波の森、いわゆる千波台地から見ると北側の斜面緑地、せっかくの借景公園が、県庁ができたことによって、自然環境というか、水戸本来の梅の都という部分が薄れてしまって、壊されているのです。この辺について、どの辺の規制によって改良がされるのか、その辺についての考え方を一つ。

会長

事務局、お願いします。

執行機関

御指摘のとおりでございますが、御茶園通りの既に斜面緑地の上に見えてしまう建物のことだと思っておりますが、今回の規制値によりまして規制値内で建物を収めていただければ、斜面緑地越しには見えないような形となります。ただ、既に建っているものは、御茶園通りには4棟ほどございます。

委員

水戸に来られる方の中で、借景園は水戸の観光スポットですから、観光行政の中では大変重要なポテンシャルだというふうに思うのです。この公園が生きるか死ぬかというのは、借景が保たれるか保たれないか、ここところが一番大きな課題だというふうに思うのです。ですから、今の25メートルという、恐らく8階ぐらいは可能ですね、8階から9階。そうすると、この建物が本当に建ったときに、現実にカバーできるのかどうかという、僕は非常に疑問のような気がしているのです。今、4棟建っているところは、何階建てですか。

会長

事務局、お願いします。

執行機関

4棟建っている建物がございまして、これもいろいろでありまして、7階建てのものとか9階建てのものとかがございまして、ここについては、規制値を25メートルではなくて、20メートルという規制値で今回考えております。

委員

分かりました。いずれにしても、今度せつかくこれをやるという状況があつて行くわけですから、千波公園の魅力、こういったものがカバーできるような規制をきちんとしていただくようにお願いします。

会長

その他。

委員

私は、今の意見に反対するわけではないけれども、水戸は人口問題がまだまだこれからなんですよ。そうすると、水戸の偕楽園を含めて、セントラルパークに次ぐ世界的に2番目になるぐらいの公園を水戸市内に持っているわけです。そうすると、その周りに環境がいいから人が集まるのは、やぶさかではない。昔からの人でなければ、そういうところには住めないということがあるわけです。そうすると、基本的にそこに仕事関係もあるだろうし、いろいろなこともあるだろうけれども、行政の方たちがそこに優良な住宅をつくったり、優良なマンションをつくったりするということは、やぶさかではないわけです。そうすると、そこに人が集まって、どんどん水戸市の中心地に人が集まったり、環境のいいところに人が集まったりして、住みたいという気持ちは仕方がないと思います。

ただ、そういうときの環境整備をきちんとしてほしい。環境整備がきちんと整っていないければ、高層住宅を建てても低層住宅を建てても意味がない。例えば、放送局によっては電波障害などが起きている御家庭があるわけです。そういうときに、その御家庭でお話しになったり何かしたときに、どういうフォローを行政とつくった業者とか管理者がやってくれているかということのほうが、もっと重大な問題ではないかという気がするんだけどね。

余談になりますけれども、私は赤塚に住んでいますが、赤塚の駅前を水戸市はものすごい勢いでやってくれました。ところが、赤塚の周辺整備というのは、ほとんどまだできていなかった。したがって、あの辺に住んでいる方たちは戸惑った。私は何回も委員会でも申し上げましたが、いまだにあそこが整備されていないために、赤塚駅とかミオスビルとか立派であるけれども、その前はどうなんだ。そこから5メートルも離れていないところはどうなんだ。いまだにバラックが建ち並んで、夏になったらはえが飛び交っている、異臭が漂っている、そういう環境です。

だから、都市計画というのは、あながちそこだけやればいいのかというのではなくて、そのゾーンをきちんと計画して、こういうものをつくればこういうふうになりますよということを市民に知らしめるべきではないか。そして、そうするべきではないかと思います。したがって、今回の計画に私は別に反対するものではないけれども、もっと環境整備を、これについてはこういう環境整備ができますよということを明細に細かく、詳細に出してもらえば、私たちだって、そのことを市民の皆さんに聞かれたときにお伝えすることができるのではないか、そんな気がしてならないのですけれども。

会長

事務局。

執行機関

貴重な御意見をありがとうございます。都市計画といいますのは、御指摘のように、今

回、諮問させていただいております高さだけではなくて、道路の問題ですとか用途の問題ですとか、トータルでまちづくりのビジョンというものを策定していくことでございますので、トータル的に今後検討してまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

会長

よろしいですか。

その他。

委員

やはり高さの景観とか本当にいいことですけれども、中心市街地の活性化とか商業に対して、高さばかりではなく、環境の整備ですか、今お話になったように、そういうことについても考慮していただけたらと思っております。

会長

事務局。

執行機関

今回の高さの規制の中でも、規制の方針の中で三つほどございましたけれども、その一つには、中心市街地の活性化、産業振興に配慮した規制とするということで、中心市街地については60メートルという、かなり緩やかな規制をしてございまして、既に御指摘のように活性化の必要な地区でございます。

会長

よろしいですか。

委員

先ほどの説明で、地元説明会を10回行ったという答弁があったのですが、10回はどこで、どのような方を対象に行ったのかということと、その中の意見で、賛成される方又は反対意見というのは出なかったのですか。それをちょっと。

会長

事務局、お願いします。

執行機関

10回ほど説明会を行いまして、ほとんど市民センターでございます。市民センター以外にも、市全体のものにつきましては、市民会館等でも説明会を開催しております。どちらかという、市街化区域で今回は設定しますので、中心部が多いのですが、ほとんど市街化区域を網羅するような形で説明会を行っております。会場をお話ししますと、赤塚市民センター、水戸市文化交流プラザ、それから稲荷第一市民センター、竹隈市民センター、市民会館、吉田市民センター、見和市民センター、緑岡市民センター、内原中央公民館、それから市民会館でもう一度行っております。ほとんど全市を網羅するような形で行っております。

その他の御意見の中では、こういった高さを規制することについて反対であるというような御意見は、ほとんどありませんでした。どちらかという、既に建っている建物の中で、先ほど御説明させていただきました既存不適格建築物ですね、超えているものについての取扱いについてはどのようになりますかという問合せが多かったように記憶しております。

会長

はい、どうぞ。

委員

今、お話に出ました適用除外の建物について、既存不適格建築物の建替えて一定の基準を満たしたものは、認定を受けたもので、ただし1回のみとすると。1回建て替えられるというのはなぜなのか、ちょっと教えてください。

会長

事務局、お願いします。

執行機関

先ほどの御説明の中で、既存不適格建築物については、1回のみ建替えて認めるということで話をさせていただきましたが、これは憲法の財産権の問題にもなってまいりますけれども、建替えてもし認めないとした場合、そこに住んでいらっしゃる方が、マンションが老朽化した場合でも建替えてできず、住むところがなくなってしまう、あるいは、小さい建物になってしまいますと、住むところがなくなってしまうということで、生活の再建ができなくなってしまうことがございますので、1回だけは建替えて認めたいて考えております。他の都市の高さ規制につきましても、大体このようになっております。

会長

よろしいですか。

その他、いかがでしょうか。

今まで出ました御意見、あるいは御質問などを総合的に考えますと、市民の皆さんが高さ規制についてどう考えているか、大方は賛成ということのようです。その際に、先ほど、___委員さん、あるいは___委員さんから出ましたけれども、例えば千波湖周辺の環境とどう調和をしていくのか。水戸の一番の目玉でありますから、その環境との調和はどうするのだというようなことですね。あるいは、赤塚の例も出ましたけれども、こういうふうな都市計画の中で、環境整備をどう進めるかというようなことが一つあります。

それから、もう一つは、こうした高さの規制について、市民の皆さんに分かるように広報というか、情報をお伝えするということが適切ではないかというようなことですね。それは先ほど___委員さんからも出ましたけれども、既存で不適格なものは1回だけ建替えて認められるのですよという条件を市民の皆さんが知っておくということが重要だというふうに思います。

そういうことで、特に市街地の環境、あるいは景観との調和、そういうことを含めて考えなければならないだろうというような御意見が多かったように思います。

何か、その他。どうぞ。

委員

景観というよりは、背の高くなる高木、そういったものの植栽についての計画又は考え方がありましたら、説明してください。

あと、千波湖周辺又は水戸高台の北側の斜面、ああいったところは、その上の先にあたる部分の建物が目に触れてしまうわけです。そういうものをカバーする意味で、バランスをとる意味で、背の高くなる木が伸びていけば、例えば千波湖のところも、上にあるマンションなども目線から外れますね。そういったものを計画的にどういうふうな考え方を持

っているのかなど。

会長

はい、事務局、お願いします。

執行機関

確かに御指摘のように、木の高さによって見える相手はかなり変わってくるとは思いますが、水戸市の台地の北側の部分につきましては、特別緑地保全地区ということで、ほとんど木の伐採とかそういうことはできないようになっているのですが、南側については、風致地区というような規制がかかっておりまして、千波湖周辺がそうですが、風致地区については規制がちょっと緩やかになっております。そういった規制がある中で、公園等の整備の中で、ある程度高い木、高くなるような木を植栽することで進めていければというふうに考えております。

会長

よろしいですか。

その他、いかがでしょうか。

もしなければ、お諮りしたいと思います。

都計諮問第2号について、原案のとおり承認することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長

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。

なお、先ほど委員の皆さんから出されました御意見、それを踏まえて、今後、都市計画行政を進めていっていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

それでは、以上で本日の審議は終了いたしましたので、ここで市長さんに答申をいたします。

都計諮問第3号。平成22年11月1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・勝田都市計画高度地区の決定（水戸市決定）について答申。平成22年11月1日付け都計諮問第2号をもって諮問のあった許否の件については、慎重審議の結果、原案のとおり異議ありません。

市長

どうもありがとうございました。

執行機関

それでは、本日の御審議につきまして、市長より御挨拶申し上げます。

市長

御答申をいただき、まことにありがとうございます。閉会に当たりまして、一言御挨拶を申し上げる次第でございます。

本日いただきました貴重な御意見、さらには御助言等、本市の今後の都市計画に生かしていきたいと、かように考えておるところでございます。

本日は、大変お忙しいところを、____会長さんを中心といたしまして委員の皆様方には、慎重な御審議を賜りましたこと、厚くお礼を申し上げます。今後とも、引き続き適切な御助言、御協力の程をお願い申し上げて、御挨拶に代える次第でございます。ありがとうございます

ございました。

執行機関

ありがとうございました。

以上で、本日の審議会を終了させていただきます。貴重な御意見を賜りまして、まことにありがとうございました。