

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25年度第1回水戸市都市計画審議会
- 2 開催日時 平成25年6月5日（水） 午後1時30分から午後2時30分まで
- 3 開催場所 市民会館臨時庁舎1階 会議室
- 4 出席した者の氏名
  - (1) 委 員 渡辺政明, 松本勝久, 藤田精治, 玉造順一, 木本信太郎, 笹沼恭一, 沢畑樹彦, 小川喜治, 袴塚禮子, 鹿倉よし江, 藤田絹代, 石田東生, 山田稔, 安徹, 遠山勤
  - (2) 執行機関 橋本耐, 石井秀明, 荒井宰, 川崎洋幸, 黒澤純一郎, 岩上健一, 森山武久, 石川純, 関徳彦, 加藤久人, 大森幹司, 須田秀人, 佐藤則行
  - (3) その他
- 5 議題及び公開・非公開の別
  - (1) 都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画新住宅市街地開発事業の変更（茨城県決定）について（公開）
  - (2) 都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画道路の変更（水戸市決定）について（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
  - (1) 都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画新住宅市街地開発事業の変更（茨城県決定）
  - (2) 都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画道路の変更（水戸市決定）
  - (3) 平成25年度第1回水戸市都市計画審議会（パワーポイント印刷）
  - (4) 都市計画の見直しについて
  - (5) 公聴会の記録
  - (6) 意見書の要旨
- 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25年度第1回水戸市都市計画審議会を開会さ

せていただきます。

初めに、\_\_\_\_水戸市長に代わりまして、\_\_\_\_副市長より御挨拶申し上げます。

## 副市長

皆さん、こんにちは。ただいま御紹介をいただきました副市長の\_\_\_\_でございます。

今日は、本来であれば\_\_\_\_市長が皆様に御挨拶を申し上げるところでございますが、あいにく公務が重なりまして、出席ができません。代わりまして、私から一言御挨拶申し上げたいと存じます。よろしくお願いいたします。

委員の皆様には、本日は大変お忙しい中、本委員会に御出席いただきまして、まことにありがとうございます。

また、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、審議委員の職をお引き受けいただきまして、まことにありがとうございます。改めてお礼申し上げます。再来年の5月までの2年間の任期でございますので、よろしくお願い申し上げます。

さて、本日もお諮りいたします案件でございますが、水戸ニュータウン地区における都市計画の変更について御審議をいただくものでございます。後ほど担当より説明させていただきますが、本案件は、当該地区における新住宅市街地開発事業の廃止と都市計画道路3・4・182号十万原環状線の廃止を行うものでございます。いずれも都市計画上、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ます。挨拶といたします。

本日は、大変御苦労さまでございます。よろしくお願いいたします。

## 執行機関

では、続きまして、委員の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。

- 1番、\_\_\_\_委員でございます。
- 2番、\_\_\_\_委員でございます。
- 3番、\_\_\_\_委員でございます。
- 4番、\_\_\_\_委員でございます。
- 5番、\_\_\_\_委員でございます。
- 6番、\_\_\_\_委員でございます。本日は欠席ということであります。
- 7番、\_\_\_\_委員でございます。
- 8番、\_\_\_\_委員でございます。
- 9番、\_\_\_\_委員でございます。
- 10番、\_\_\_\_委員でございます。
- 11番、\_\_\_\_委員でございます。
- 12番、\_\_\_\_委員でございます。
- 13番、\_\_\_\_委員でございます。
- 14番、\_\_\_\_委員でございます。
- 15番、\_\_\_\_委員でございます。
- 16番、\_\_\_\_委員でございます。

ありがとうございます。

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**

ありがとうございます。

では、本日の出席者数を報告させていただきます。

**委員**

その前に、執行部のほうの本日の出席の課とか部ぐらいいは言ったらいいじゃないか。何部が入っているのか分からない。

**執行機関**

分かりました。

本日の事務局でございますが、都市計画部でございます。あとは、関係課といたしまして、建設部の建設計画課と市長公室の地域振興課が出席しております。

**委員**

水道関係とか下水道関係というのは、これは関係ないのか。

**執行機関**

今回の案件には関係ありません。

**委員**

今回の案件に関係ある課が出ているの。

**執行機関**

はい。

**委員**

分かりました。

**執行機関**

では、まず、本日の出席者数を報告させていただきます。

事務局に欠席の報告がありました委員は、\_\_番、\_\_\_委員でございます。審議委員数16名のうち、現在15名の方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を超えておりますので、水戸市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本審議会は有効に成立しております。

続きまして、会長の選出についてでございますが、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、条例第3条第1項第2号の学識経験者の中から会長を選出いただくこととなりますが、いかがいたしましょうか。

〔「事務局案があれば」の声あり〕

**執行機関**

ありがとうございます。

ただいま事務局案との御意見がございましたが、御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

**執行機関**

ありがとうございます。

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

〔「異議なし」の声あり〕

#### 執行機関

ありがとうございます。

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

改めまして、こんにちは。\_\_\_と読みます。よろしくお願いをいたします。

ここにおられる方に、今さら釈迦に説法だとは思いますが、都市計画というのは、一つの形とか、産業を支えるとか、あるいは安全安心とか、あるいはまちの活気とか将来というものに密接に関係した、非常に大事なものだと思います。今、皆様の御支援によりまして、会長にさせていただくことになりました。大事なことだということで、心して務めたいと思いますので、ぜひよろしくお願いをいたします。

ついででございますので、若干、自己紹介をさせていただきたいと思います。

私は、専門は都市計画とか交通計画でございまして、その御縁で会長ということに御指名いただいたのだらうかと思っております。茨城県民になりまして30年以上経つのですが、職場の関係で南のほうに住んでおりまして、水戸の市民ではございません。何度となく来ておりますので、それなりに土地勘はあるつもりでございますが、やはり住民の目から見ないと本当のところは分からないところが多々あるかと思っております。そういうことに関しましては、委員の皆様と十分なディスカッションをしながら、間違いのないようにしていきたいと思っておりますので、その点におきまして、ぜひよろしく御協力、御指導を賜りますようお願いをしまして、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。

#### 執行機関

ありがとうございました。

次に、会長職務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項の規定により、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

\_\_番の\_\_\_委員をお願いをしたいと思いますので、よろしくお願いをいたします。

#### 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

では、最初の職務でございますが、本日の議事録署名人を指名させていただきます。

\_\_番の\_\_\_委員、\_\_番の\_\_\_委員をお願いいたします。よろしくお願いをいたします。

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、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。

#### 副市長

都計諮問第1号  
平成25年6月5日

水戸市都市計画審議会様

水戸市長 \_\_\_\_\_

#### 諮問書

水戸・勝田都市計画新住宅市街地開発事業の変更（茨城県決定）について諮問いたします。

都計諮問第2号  
平成25年6月5日

水戸市都市計画審議会様

水戸市長 \_\_\_\_\_

#### 諮問書

水戸・勝田都市計画道路の変更（水戸市決定）について諮問いたします。  
よろしくをお願いいたします。

#### 会長

それでは、二つの諮問書を頂きました。そのことにつきまして、これから審議してまいりたいと思います。

それでは、まず、都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画新住宅市街地開発事業の変更（茨城県決定）及び都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画道路の変更（水戸市決定）についてです。

相互に関連してございますので、同時に事務局から説明していただきたいと思います。  
よろしくをお願いいたします。

#### 執行機関

都市計画課長の\_\_\_\_\_でございます。よろしくをお願いいたします。

本日は、十万原地区における都市計画の変更についてお諮りいたします。

まず、お手元の資料の確認ですが、まず最初に次第がございまして、次に委員の方々の名簿、次に審議していただきます都計諮問第1号、都計諮問第2号がございまして。次に、こちらのスライドをまとめた資料がございまして。あと、題名が都市計画の見直しについてと記載された参考資料と、都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画道路の変更について、都市計画法第16条第1項に基づく公聴会開催に伴う水戸市都市計画公聴会規則第13号に基づく「公聴会の記録」と記載された公聴会の記録と、あとA4横向きの都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画道路の変更について、都市計画法第17条第2項に基づく「意見書の要旨」と記載された意見書の要旨がございまして。全部で8種類の資料となっております。

それでは、まず、都計諮問第1号の資料をご覧ください。

この資料は、都市計画の図書となるものです。

構成につきましては、まず1枚目に今回の都市計画の内容が記載されてございまして、2枚目に理由書、3枚目に今回都市計画を変更する土地の区域、4枚目に位置図となって

おります。

同じく都計諮問第2号の構成でございますが、こちらにも、まず1枚目が今回の都市計画の内容が記載されていまして、2枚目に理由書、3枚目に今回都市計画を変更する土地の区域、4枚目に新旧対照表、最後5枚目に位置図となっております。

この内容につきまして、詳しく前面のスクリーンのスライドに沿って説明させていただきます。また、お手元のスライドをまとめた資料もいっしょに御参照ください。

本日の案件は、2件ございます。

まず、1件目の都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画新住宅市街地開発事業の変更につきましては、十万原新住宅市街地開発事業の廃止を内容とするものであります。こちらは県が都市計画の決定権者となるものでございますが、都市計画法第18条において、県が都市計画を決定する場合には関係市町村の意見を求めることが義務づけられていることから、今般、本審議会に諮問するものでございます。

また、2件目の都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画道路の変更につきましては、都市計画道路3・4・182号十万原環状線の廃止を内容とするものでございます。こちらは、水戸市決定でございます。

この2件につきましては、関連がございますので、一括して説明させていただきます。

まず、十万原地区の新住宅市街地開発事業でございますが、常陸那珂地区開発に伴う新規住宅需要に対応するとともに、水戸都市圏の中で相対的に都市機能の集積が低くなっている水戸都市圏北西部地域において、住居、就業、生活支援機能などの機能が充実した良好な住宅地を大規模かつ計画的に供給するため、茨城県において平成11年6月に新住宅市街地開発事業を都市計画決定したものであります。

また、経緯といたしまして、茨城県住宅供給公社が平成12年7月に事業認可を受け、施行者となり、その後、平成13年6月に工事に着工し、平成16年6月に分譲を開始しております。

ここで、新住宅市街地開発事業について説明いたします。

この事業は、住宅用地の不足に対処するため、計画的かつ大量に宅地を供給することを目的とする、いわゆるニュータウン事業であります。その実施に当たっては、都市計画を定めることが要件とされております。

都市計画といたしまして、面積、計画目標人口、宅地の利用計画に加え、公的機関が行うものであることから、道路、公園等の配置及び規模を定めることとされております。

次に、十万原新住宅市街地開発事業の都市計画の内容ですが、まず面積につきましては135.2ヘクタールであり、水戸市と城里町にまたがっております。このうち水戸市部分は127.6ヘクタールでございます。計画目標人口は5,100人でございます。

宅地の利用につきましては、住宅用地が約40.8ヘクタールで区域の3割、生活利便施設等の用地が38.8ヘクタール、残りの約4割が道路、公園等の公共施設用地となっております。

続きまして、道路、公園等の関連公共施設の都市計画について説明いたします。

まずは、都市計画道路ですが、図のように3・4・180号藤井橋・十万原線と3・4・181号十万原東西線は茨城県が定め、また3・4・182号十万原環状線については水戸市が定めております。

次に、都市計画公園ですが、3・4・4号十万原近隣公園と2・2・54号十万原第1街区公園と2・2・55号十万原第2街区公園を水戸市が定めております。

続きまして、整備の状況でございますが、これまでに図面の着色部分40.1ヘクタールの造成及び関連公共施設の整備を行ってきたところでございます。

内容につきましては、戸建て住居区画218区画を整備しておりまして、135区画を売却しております。また、県営住宅8棟、168戸を整備しております。すみません、資料のほうの間違ってまして、165戸となっておりますが、168戸です。整備しております。現在の人口は、約800名でございます。その他、小学校やケアステーションが整備されております。公共施設につきましては、当該地区へのアクセス道路や住宅街区の環状道路の一部、十万原近隣公園の一部、さらには十万原第2街区公園の整備を行ってまいりました。

このように事業を推進してきたところでございますが、昨今の社会経済情勢の変化による世界的な景気の低迷の影響などにより、当初予想していた住宅需要が鈍化している中、平成22年10月に施行者である茨城県住宅供給公社が破産し、事業者が不在となり、同年11月に新住宅市街地開発事業の事業認可が取り消されております。

その後、県では、事業の継続性を含め、今後の方向性等について、当該地区の土地利用検討懇談会を立ち上げ、検討してまいりましたが、今般の社会経済情勢や今後の住宅需要を踏まえ、計画的かつ大量に宅地を供給することを目的とする新住宅市街地開発事業の継続は困難であると県が判断したところであります。

そこで、都計諮問第1号により、十万原新住宅市街地開発事業の廃止を内容とする都市計画の変更案を諮問するものでございます。

なお、冒頭に御説明しましたが、本案件は茨城県の決定案件につき、水戸市は意見を求められているものでございます。

次に、諮問第2号 都市計画道路の変更でございます。

この案件は、都市計画道路3・4・182号十万原環状線についてでございますが、当該都市計画道路は、市街地が形成された区間のみ整備が完了しており、未整備である点線部分については、十万原新住宅市街地開発事業の廃止をすることに伴いまして、地区内における環状道路としての役割がなくなったことから、諮問第2号のとおり、廃止を内容とする都市計画道路の変更案を諮問するものでございます。

なお、既に整備した部分は、現居住者が存する住宅地内であるため、生活道路として引き続き機能させてまいります。

次に、その他の用途地域など関連する都市計画につきましては、現在お住まいの方々が将来にわたって安心して居住できるよう、現況の都市計画を変更せずに現状を維持することが適当であると判断したものであります。

なお、都市計画の見直しについてと記載されています参考資料に、おのおのの考え方を示してございますので、後ほど参照願います。

最後に、今回の都市計画変更手続でございますが、本年1月27日に説明会を開催し、3月4日の公聴会において、1名の公述人が公述しております。さらに、4月15日から30日まで案の縦覧を行い、この間、1名の方から意見書の提出があり、本日の水戸市都市計画審議会に至っております。

都計諮問第1号の新住宅市街地開発事業の変更につきましては、6月末に開催予定の茨

城県都市計画審議会に諮問する予定となっております。

また、都市計画法により都市計画審議会に提出することが義務づけられている、縦覧期間中に提出されました意見書の要旨につきましては、意見書に対する市の考え方を添付した資料としてお手元に配付してございます。

また、公聴会における公述の要旨を取りまとめた資料についても配付してございます。意見の内容は同様でございますので、縦覧中に提出されました意見書の内容及び市の考え方について御説明いたします。意見書を取りまとめたA4横の資料をご覧いただきたいと思っております。

資料左側の欄に意見を記載しております。主な内容は、法違反ではないか、法の整備不足ではないか、また手続に関する事となっております。

なお、意見書に対します市の考え方については、右側の欄に記載のとおりでございます。

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

#### 会長

ありがとうございました。

ただいま事務局から説明がございました都計諮問第1号、第2号について、御質問、御意見等がございましたらお願いしたいと思っております。いかがでしょうか。

どうぞ。

#### 委員

\_\_番の\_\_です。

平成20年度にも同様の審議会が開催されたと思うのですが、ちょっと出ていなかったの聞いていなかった部分があるのですが、今回のこの十万原の新住宅市街地の開発事業計画ということで、今、大きな目的のもとに、水戸市もある意味、同じような力を入れて、さまざまな取組をしてきたと私は理解をいたしております。

今回、この審議会に諮問される前の段階の話なのですが、いわゆる、これが県の住宅供給公社が破綻して、例えば今回に至るまでの間に、水戸市に対してどのような話、手続、また、一番大事な、さきほど会長のお話にもあったような、地域の住民の方の安心安全な生活を支えるということに基づいた都市計画の決定だと思うのですが、何かその辺のことで大事な、そこに住んでいる方、住民の方の考えとか意見が果たしてどのように反映されたりしてきたのかも併せて聞かせていただきたいのです。

どうも、周辺的那珂川に、都市計画に基づいて橋を架けるということになっていますよね。あれも、まさしくこの十万原のいわゆる新しい水戸ニュータウンを踏まえた上での計画ではないかと私は認識していましたので、果たして県の住宅供給公社の破産というものに基づいて、県のほうが何かそういう周りの合意の形成がないままに進んでしまったのかなというような、ちょっとした不信もいくらかあったということなので、その辺について、まずは、この論議をする前に、きちんと今の現況についてお話をさせていただくと大変ありがたいと思っております。

#### 会長

お願いいたします。3点ありましたね。これまでの経緯と住民の皆さんからの御意見。

#### 委員

いわゆる所期の目的に基づいたインフラ整備をきちんと水戸市は成し遂げたと私は思う



のです。そういうものについて、県ではどのようなお考えを持っているのか。内容が全然違ってしまいましたからね。今まで大きな所期の目的に合わせた整備だったはずなので、そういうところも、もしよろしければ、お聞かせいただければと思います。

### **執行機関**

まず、十万原地区の経緯でございますが、公社の破綻以降ということでございますと、平成22年10月に公社が破綻いたしまして、また事業認可の取消しを受けております。その後、平成23年の2月に、茨城県は当市街地区に係る土地利用懇談会を立ち上げまして、その後の土地利用をどうするかということで検討をしております。

その検討を踏まえまして、その後、本年7月ごろ、水戸ニュータウンメガソーラーパーク合同会社のほうが太陽光発電事業を当該地区でやりたいということで、住宅金融支援機構が売却先をこの頃決定しております。

それを受けまして、平成24年9月に、茨城県から水戸のニュータウンの計画変更についてという方針が水戸市に示されまして、その中で、十万原新住事業について廃止及び関連する都市計画の見直しを進めていく必要があると考えているということの水戸市のほうに通達されまして、その後、水戸市では、内部でいろいろ、さまざま検討いたしまして、まず、当該地区に居住されている方が将来にわたって安心して住まわれることが第1である。それを第1に考えまして、用途地域等は現在、第一種低層とか住居系に定められておりますので、その中で居住環境を守っていくのには、これはそのまま残していこうということを考えました。

また、都市計画道路につきましては、未整備部分については、専ら事業者が活用する道路になってしまいますので、これは税金を投入して整備する必要はないであろうという判断をいたしまして、今回こういった都市計画の案を提出することになった次第でございます。

### **委員**

ちょっといいですか。

今、途中経過を聞かせていただいたのですが、要は水戸市がニュータウンの整備に非常に莫大な予算をかけたと思うのです。それは、所期の目的である居住環境の整備も含めて、もちろん公園もそうだったのでしょうし、生活道路もそうでしょうし、また、一番大切な当初の計画に基づいて入居していた方たちは、それに基づいた将来の絵を描いたり、そういうものをしてきたはずなのです。その一番大事なそこに住んでいる方たちの、いわゆる意向調査とか、いわゆる合意の形成というものがどうなっているのかが一番実は心配なところなのです。

行政を信頼して、破綻したから、破算したから、こう変わりましたよということではないと思うのです。それは、行政という、あくまでも公共性を持った事業主体が開発したところで、信頼できるということに入っているはずなので、それに基づいて水戸市も周辺のインフラ整備をしたと思っておりますので、その辺の住民の意向というのは、今、現況どうなっているのですか。

さきほど百何十世帯入っていて、5,100人の当初の計画が800人という話をしておりましたが、その800人の方たちは、今どのようなお考えでいらっしゃるのか、そういうのも参考までにお聞かせいただければと思います。

## 執行機関

昨年の9月から地元の方々に対しまして、県及び事業者が中心となりまして、もちろん市も参加した会もあるのですが、地元の役員会を含めまして、合計10回ほど説明会を行っております。地域全体につきましては3回ほど説明をいたしまして、都市計画の説明会については、今年1月27日に行っております。その中で、今回の都市計画に関することについては、特に反対の意見はございませんで、やはり自分たちが住んでいる住環境をどう守ってくれるのだということが多く意見として出されました。それを基に、都市計画の案について考えてきました。

## 委員

ありがとうございます。そこを、お住まいになっている方が将来の展望をした上で、住環境の整備というものを代案として出して、大体合意が形成されているという認識でよろしいですね。

## 執行機関

はい。

## 委員

分かりました。

それと、いわゆる今後の考え方として、その周辺の、さきほど申した、いわゆる那珂川の戸村と岩根の間に、今もう橋桁までできているのです。それは、やはり大きな意味では十万原のこういう開発を見据えた上での取組だと私は思っているのですが、今後、これは要望なのですが、水戸市として、県がやってきたものに従属してやってきたと思うのですが、やはり水戸市の土地なので、そういう議論も踏まえた上でも、今後のまちづくり等のプログラムもきちんとその住民に示していく必要があるのかなということをお願いしていきたいと思っております。ありがとうございました。

## 会長

最後は意見ですね。

## 委員

はい、意見でいいです。

## 会長

他にいかがですか。どうぞ。

## 委員

確認をしたいと思いますが、本市で、かつて都市計画決定の変更によって補助金を返還せざるをえない重要な事例もあったように記憶をしておりますが、今回の場合は、この変更によって、そうした財政的なファンクションというか、そうした補助金返還等の影響はあるのかなのか、その辺だけ確認をしておきたいと思っております。

## 会長

お答えください。

## 執行機関

\_\_\_\_といたします。よろしくお願ひいたします。

ただいまの\_\_\_\_委員の御質問でございますが、今回、都市計画を廃止する都市計画道路十万原環状線の一部におきましては、未整備区間においては、用地が既に水戸市のほうで

買収済みという箇所がございます。ここにつきましては、都市計画の廃止もさることながら、事業認可につきましても、事業期間が既に切れて、事業が中断という現状になっております。そこにつきましては、水戸市としまして、今後、未整備区間につきましては道路は整備しないという方針に基づきまして、既に国の補助を受けて用地を取得した場所につきましては、道路をつくらないという方針に基づきまして、その土地を速やかに処分してまいりました。その際に、処分価格の2分の1につきましては国に返還する義務が生じたので、それは既に返還してございます。

#### 会長

はい、どうぞ。

#### 委員

その金額はいくらになるかということと、議会のほうには、この計画については既に報告をいただいていると思うのですが、その都市計画、今回の変更そのものというよりは、道路の事業期間が切れてしまったということに伴うということでここは捉えておられるのか、その辺はいかがでしょうか。

#### 会長

お願いします。

#### 執行機関

ただいまの\_\_\_委員の御質問ですが、まず返還金額でございますが、まず面積から申し上げますと約8,620平方メートル、既に道路部分として水戸市が先行取得していたところの面積でございます。この用地に関わる水戸市が売却した価格が、4,338万4,000円でございます。端数は丸めさせていただいておりますが、これの2分の1となります。それが国への返還金でございます。

#### 委員

それは、もう手続は済んでいるということですね。

#### 執行機関

はい、済んでおります。

#### 会長

よろしいですか。

#### 委員

これは要望なのですが、これも付随することですが、既に処分済みということで、議会で予算は決定していることですが、こういう都市計画の変更や廃止に付随する重要な判断材料だと思いますので、今後については、こうした情報も併せて提供をしていただきたいということを要望として言っておきたいと思います。

#### 会長

ありがとうございます。

他にいかがですか。どうぞ。

#### 委員

この開発を廃止される区域の中において、さきほど冒頭、私が執行部のほうでどういう部が出ているのかなと思ったものの一つとして、水道の整備をしたとか、要するに、これからソーラーができる、そういう中において、そういう話も聞いたことがちらっとあるの

で、その辺のところというのは、執行部のほうでどういう対応をして解決したのか。庁舎の中での会議——だから、どの部が出ているのですかと最初、冒頭申し上げたのは、そういうことが一つあったものですから。

ソーラーも全部移転してしまった。土地は売買になってしまったのでしょうか。その中の敷地の中に、水道管なんか埋設されているでしょう。例えば、そういうのがあったとすると、道路がある。だから、その辺の計画というのは、市の中でどのように、こういうふうにしましたという報告がなければ、うっちゃり放しという感じなのかなというふうに、そういうふうにも取れてしまうのです。そこらまでの具体的な——これは初めての都市計画審議会なので、要するに、このものの委員会すら少し遅い。もっと早く、そういう県のこととか何かいろいろやっている時期に、やはりこの委員会を開いて、皆さんの意見を聞いて、それで県との折衝なり、そういう形が必要だったのではないかと思います。それは別として、では、そういう、\_\_\_\_委員が言ったように、インフラ整備なんかやっちゃって、土地が売買されて、ここにソーラーができるよというような敷地の関わりというのはどうなっていますか。

#### 会長

お答えいただけませんか。

#### 執行機関

確認なのですが、水道施設というのは、その中に水道の本管が埋まっていたりということですか。

#### 委員

入っていないということか。

#### 執行機関

いいえ、それは入っています。

#### 委員

その本管というのは、今度は道路も何もないところに入っているわけでしょう。そうしたら、それがソーラーへ全部移転してしまったら、どうなってしまうのですかという問題です。

#### 執行機関

水道部ではないので、直接関わりはございませんが、いっしょに事業者を交えた協議に参加していますので、知り得る範囲で御説明させていただきますが、既に水道施設が埋設されていて、そこが民地、個人の土地になっているところが確かにございます。そこは既存の住宅地への大事な水道の供給ルートになっていますので、水道の施設を撤去することはできません。将来的に、その水道管そのものは既に水道部が帰属を受けまして、管理しているものですが、その上部の土地については、今、個人がお持ちになっていますので、そこについては、将来的に水道部とメガソーラーの事業者のほうでの調整がまとまったようでして、その上部の土地につきましては、市へ帰属をされる。将来において、その水道施設及びその上部の土地についても、市のほうで責任を持って管理をしていけるという話がまとまったと聞いております。

#### 委員

そうしたら、そこはどうするの。帰属された部分は、水道管が入っている敷地はどのぐ

らいで、どのぐらいの水道管を中心として、区域がどのぐらいのものが水戸市に帰属になったものなのか、水戸市はそれをどういうふうに今度は活用していくのかとか、そういう問題までは、まだ行っていないの。

#### 会長

お願いします。

#### 執行機関

ただいまお話ししました事業者と水道部との今後の方針について確認ができたという段階でありまして、幅であるとか、そういった詳細部分につきましては、今後、調整を進めていくと聞いております。

#### 委員

だから、水道部が来なくては分からない。

#### 委員

それで、これで確認の問題として、私は賛成はしますが、そういう問題を残して、この委員会を開いて、皆さんに全体的に御承認くださいというのは、心苦しい話ではないですか。だから、水道部でもみんな出てきて、そういうのをきちんと説明できる人が出るべきだと冒頭思ったのです。

それはいいです。そのように道路を造るなり、例えば市道認定で道路を造るなり何なり、水道管が入っている敷地等については執行部に取りまとめていただいて、移設もできないわけですから、後で報告してください。

#### 委員

そうすると、技術的にいうと、現実に今、メガソーラーのほうに行っているところに行って、その道路沿いのところの見回したところに配管が入っている、水道も入っているということなのですが、その度に、今お住まいになっている方たちの水道は出しますでしょ。それは当然のことですが、配管を途中で寸断、バルブを閉めるとか閉めないということになると思うのですが、多分それはないと思う。下水のほうも多分ないと思う。それが遠回りになっていくと、今度は逆に切断すると、その間、何十年も経つと逆にさびてしまう。これは大変なことなので、その辺のところは、やはり詰めておかないといけない。結果的には、その施設に対して、どのぐらいの金額を出したのか、それも分からないでしょう。

#### 執行機関

把握しておりません。

#### 委員

把握していないね。

#### 会長

よろしいですか。

はい、どうぞ。

#### 委員

\_\_\_\_委員と話が関連するところがあるのですが、議会でも委員会へ報告されている件ですが、基本的に、既に家を買って生活している方々に関しては、やはり住宅供給公社から将来こうなるという説明を受けて、それがなくなってしまうということで、この意見書を

見る限り、そこが話が違うじゃない的な話になる。話が違うじゃないかという意見が出たような話だと思うのですが、2点、今後の影響についてお伺いしたいのですが、1点は、そうはいつでも、事業者と締結もしていますので、進んでいくものに対して、結局、具体的にそういうことで計画が変わって、メガソーラーができることによって受ける地域の影響とか、むしろ、どういったことが想定されるのか、住民がどういったことを心配しているのか、それに対して市としてどういうふうに対応していくかということが1点と。

あともう1点が、住居区画が218区画あって、135区画売れたと。残り83区画、ここは市のほうがどう捉えているかですが、もちろんこれは処分していくと思うのですが、ここに対する影響というものはあるのか、金額的にも影響するのか、これらについて教えていただけますか。

#### 会長

お願いします。

#### 執行機関

今住んでいる住民に対してでございますが、太陽光発電施設ができる部分と、住居地として近い部分については、現在の区画道路に4.5メートル程度の歩道を設けまして、さらに緩衝緑地帯を設けまして、さらにフェンスを付けて住環境を守っていくということで、事業者のほうからそういった整備をするということで聞いております。

また、83区画が残っている区画でございますが、こちらにつきましては、既に民間の不動産会社に売却されておりまして、不動産会社のほうでその83区画の売却について販売を進めていくと伺っております。

#### 会長

はい、どうぞ。

#### 委員

初めのほうは、緩衝地帯を設けて、事業者のほうの地帯と住環境で一定の距離を置くことによって、生活環境に影響を与えないようにしていくということで、ある程度、住民の方も、それに対しては、納得していない方もいるでしょうけれども、納得している方もいる。

気になる2点目のほうなのですが、既に民間のほうに売却をできてしまっていて、そこがぼんやりということになったので、前に他の地域でありましたよね。本来この価格で販売したのに、その価格で売れないことによって、途中から安く金額を変えたことによって、さまざまな問題が生じたということがありますが、そういう部分というのはどうなのでしょう。今回についてはいかがですか。前ははかなり激しい反対というのがあったということで、今でもあるのですか。そこら辺の、要は既に購入した方に対して金額的に生じる問題についてどう捉えていますか。

#### 執行機関

その価格の違いということですが、今度は民間の販売になるのですが、そういった差額に対する情報というのは、まだ我々得ておりませんので、まだ現段階ではお答えすることはできない状況でございます。

#### 委員

問題がなければいいのですが、前回そういったことが非常にいろいろ地域で問題になっ

たときがあったので、そういったことを踏まえて、恐らく市のほうで何かしら、クレームではないですが、何かしら求められることがあると思いますので、しっかりとした対応をよろしくお願いします。

#### 会長

他にいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

#### 委員

この十万原地区のニュータウンを巡る問題については、事業主体が破綻したという中で、こういう状況を迎えたということなのですが、事業者が破綻した原因は、もともとの計画が果たして妥当だったのかということに行きつくわけです。さきほど委員の先生からも出ていますとおり、論点は、ここに至っては一つでありまして、実は、その後、県を中心とした、ここの土地利用計画懇談会に私も\_\_\_\_といっしょに参加させていただきまして、ここでの結論は、今後、地域住民の住環境に配慮した業種を呼んでいくしかないですねと。あそこを住宅地として、今後、同じような条件で展開していくことは無理でしょう。おのずと価格差の問題は出てくるのでしょねと。問題は、配慮するという中身をかなり広くして、どういう業種を呼ぶのかというもさることながら、どういう丁寧な説明を何回できますかね、これは必須ですねという話になったのです。

今、皆さん方から出ているのも、まさしくそこでありまして、これは執行部としては大変なのですが、何度も何度も回数を重ねて、全員が納得するところまではいきませんが、あらかたの方が、やむをえないですねと、こういう市の説明であれば、県の説明であれば、分かりましたというところまで懇切に説明していく、そういう配慮が大切なのだろうと思うので、今後、やはりそこは徹底して進めていくということをお願いしたい。

#### 会長

御意見ですね。

他、いかがでしょうか。

#### 委員

\_\_\_\_でございます。

私も、同じく土地利用計画懇談会、県の部会に参加させていただきました。

一つ、懇談会の結論で忘れていただきたいくないのは、一つの数字の目安として、最低1,500人ぐらいいないと、地域のまとまりとかコミュニティが厳しくなる。それが達成できるかどうかというのは、もちろんそこまで検討できたわけではないのですが、そういう一つの目安に向けて土地を使っていく、あるいは人に住んでいただくための利用でやっていくということも併せて、都市計画の今回のこういった法制度の中でできることと、そうでないことがあると思いますが、その辺を組み合わせようとしてやっていただきたいということもございましたので、これもコメントですが、ぜひ、そのあたりも今後も継続して検討していただきたいと思います。

#### 会長

よろしいですね。

それでは、いろいろ御意見を頂きました。ありがとうございました。

今までの御意見を踏まえまして、お諮りいたします。

都計諮問第1号、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でしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

## 会長

異議なしと認め、原案のとおり決めます。

ただ、御要望、御注意、いっぱい頂きました。都市計画の枠組みの中でできないことも多々あるかと思いますが、やはり何度も確認されましたとおり、今住んでおられる住民の皆さんの住環境を踏まえて、安全安心を守っていくということであって、非常に大事なことだと思えます。その辺のこれからの話合いとか、あるいは日々の暮らしを支える水道の問題とか、さらに広域的なインフラ等、水戸市だけではなく、県との調整とか、いろいろなところできちんとして、ある意味では非常に特殊な都市計画変更だと思えますが、そのことの後遺症を少なくするような最大限の工夫をするということで、皆さんの承認だったように思いますので、ぜひ御配慮いただきまして、お願いしたいと思えます。

それでよろしければ、以上で、本日の審議は終了したいと思えます。

答申をいたします。

都計答申第1号

平成24年6月5日

水戸市長 \_\_\_\_\_様

水戸市都市計画審議会会長 \_\_\_\_\_

水戸・勝田都市計画新住宅市街地開発事業の変更（茨城県決定）についての答申  
平成25年6月5日付け都計諮問第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。

よろしく願いいたします。

続きまして、

都計答申第2号

平成25年6月5日

水戸市長 \_\_\_\_\_様

水戸市都市計画審議会会長 \_\_\_\_\_

水戸・勝田都市計画道路の変更（水戸市決定）についての答申  
平成25年6月5日付け都計諮問第2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。

よろしく願いいたします。

## 執行機関

ありがとうございます。

それでは、本日の御審議につきまして、\_\_\_\_副市長より御挨拶申し上げます。

## 副市長

ただいま御答申いただきまして、まことにありがとうございます。

閉会に当たりまして、御挨拶を申し上げます。

本日頂きました貴重な御意見、御助言は、当該地区のまちづくりに十分反映されるよう進めてまいりたいと考えております。



\_\_\_\_会長を初め、委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中にもかかわらず、慎重かつ迅速に御審議をいただきまして、心よりお礼申し上げます。

今後とも、引き続き御支援、御助言を賜りますようお願い申し上げます、挨拶とさせていただきます。

大変、お世話になりました。

#### **執行機関**

ありがとうございました。

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