

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26年度第1回水戸市都市計画審議会
- 2 開催日時 平成26年10月22日（水） 午後4時から午後4時30分まで
- 3 開催場所 本庁舎南側臨時庁舎 2階 大会議室
- 4 出席した者の氏名
 - (1) 委 員 田口文明，松本勝久，伊藤充朗，安藏栄，木本信太郎，大久保博之，大関茂，袴塚禮子，鹿倉よし江，藤田絹代，石田東生，出井滋信
 - (2) 執行機関 橋本耐，石井秀明，荒井宰，川崎洋幸，鈴木吉昭，小田切幸司，岩上健一，海老澤佳之，森山武久，市橋奈々
 - (3) その他
- 5 議題及び公開・非公開の別
 - ・都計諮問第4号 水戸・勝田都市計画地区計画の変更（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
 - ・都計諮問第4号水戸・勝田都市計画地区計画の変更（水戸市決定）
 - ・南町2丁目南地区地区計画の変更(案)について

9 発言の内容

執行機関

定刻となりましたので、ただいまから平成26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、水戸市長から御挨拶申し上げます。

市長

皆さん、こんにちは。

本日は、大変お忙しい中、また、足元が悪い中、都市計画審議会に御出席をいただきまして本当にありがとうございます。

また、皆様方には、何かと本市の都市計画行政、さらには、市政運営全般にわたりまして、御支援と御協力、御理解をいただいておりますことにも厚く御礼と感謝を申し上げる次第であります。

本日お諮りさせていただきます案件は、南町2丁目南地区地区計画の変更についてでございます。これについて御審議をいただくものであります。

後ほど担当より説明をさせていただきますが、当該地区においては、ショッピングセンターMIMOが閉店したことを契機に、地元商店街と勉強会を重ねてきておりまして、今回、地元の方々の意向や、当地区を含めた中心市街地の現状等課題等を踏まえ、当該地区計画の規制内容の変更を行うものでございます。

委員の皆様方におかれましては、本案件につきまして、慎重な御審議をいただきますようによりしくお願いを申し上げます。冒頭、私のほうからの御挨拶にかえさせていただきますと思います。

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。

続きまして、___会長より御挨拶をいただきます。よろしくお願いいたします。

会長

___でございます。

今年度最初の都市計画審議会でございます。

足元のお悪い中、また、遅い時間帯、あと、聞くところによりますと、議会の開催中という本当にお忙しいときにも関わらず、議員の委員の方には御出席賜わりましてありがとうございます。

今、市長からございましたように、水戸の中心部の本当に顔となるような地区の都市計画決定の変更でございまして、活性化とか、まちづくりに関して非常に大きな影響を持つものだと考えておりますので、今日も十分な御審議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。よろしくお願いいたします。

執行機関

続きまして、水戸市住みよいまちづくり推進協議会役員改選に伴いまして、新たに委員を委嘱させていただきましたので、御紹介させていただきます。

___番、___委員でございます。

一言、御挨拶をお願いいたします。

委員

皆さん、こんにちは。

ただいま御紹介いただきました水戸市住みよいまちづくり推進協議会会長の____でございます。前任者の____会長の後、残任期間、都市計画審議委員として委嘱を受けましたので、どうぞよろしく申し上げます。

執行機関

次に、本日出席しております水戸市職員を紹介させていただきます。

副市長の____でございます。

都市計画部長の____でございます。

都市計画副部長の____でございます。

都市計画課長の____でございます。

商工課長の____でございます。

私は、本日、司会を務めさせていただきます都市計画課課長補佐の____でございます。よろしくをお願いいたします。

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

ただいまから議事に入りたいと思いますが、まず、出席者を確認いたします。

事務局からお願いいたします。

執行機関

本日の出席者数を報告させていただきます。

なお、事務局に欠席の報告がありました委員は、____番、____委員、____番、____委員でございます。

審議委員数 16 名のうち、現在、12 名が出席されております。

会長

ありがとうございます。

事務局より、出席者が 12 名でございまして、委員総数 16 名の半数を超えているという報告がございまして、従いまして、本日の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、____委員をお願いいたします。よろしく申し上げます。

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、御承知置きください。

それでは、議事に入らせていただきます。

まず、諮問書の提出を願います。

市長

都計諮問第 4 号 平成 26 年 10 月 22 日 水戸市都市計画審議会様 水戸市長 高橋 靖
諮問書 水戸・勝田都市計画地区計画の変更(水戸市決定)について諮問いたします。

どうぞよろしくをお願いいたします。

会長

承りました。

それでは、ただいま諮問いただきました都計諮問第4号 水戸・勝田都市計画地区計画の変更(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。どうぞよろしくお願いたします。

それでは、都計諮問第4号 水戸・勝田都市計画南町2丁目南地区地区計画の変更案について御説明いたします。

都計諮問第4号を御覧ください。

この資料は、都市計画の図書となるものでございます。

図書の構成ですが、1ページ、2ページ、3ページに今回の都市計画変更の内容が記載されてございます。

お聞き願ひまして、4ページが理由書、5ページが都市計画を変更する土地の区域、さらに、6ページ、7ページ、8ページにかけまして新旧対照表、9ページに総括図、10ページに今回変更します計画図を記載してございます。

内容の説明につきましては、こちらの別紙、都市計画審議会資料、南町2丁目南地区地区計画の変更(案)についてで説明させていただきます。

初めに、1の趣旨でございますが、南町2丁目南地区につきましては、ダイエー水戸店閉店後に、地元商店街から要望を受け、平成18年度に、商業、業務及び住宅等の多様な機能の立地を適正に誘導し、快適な都市空間を創出することを目的として地区計画を決定しております。

しかしながら、その後、経済情勢の変化や東日本大震災の影響により、昨年5月にMIMOが閉店したことを受け、地元から早期未利用地状態の解消に向け、地区計画の変更の要望が提出されたところであります。

そのため、地元要望や、商業、業務の需給状況を踏まえ、水戸市第6次総合計画に位置づけた都市核の強化に向けた未利用地の有効活用、商業・業務系の企業誘致を円滑に進めるため、地区計画による規制誘導の見直しを行うものでございます。

次に、2の地区計画の制度でございますが、地区計画とは、一定のまとまりをもった地区を対象に、地区住民等の合意形成を図りつつ、用途地域等の既存の都市計画を前提に、その地区の実情にあった、よりきめ細かい規制を上乗せすることにより、地区の特性を生かした独自のまちづくりを推進する制度でございます。

次に、3の南町2丁目南地区の現行の地区計画の概要でございますが、本地区の規制内容につきましては、建築物の用途制限といたしまして、国道50号沿道地区において、3階以下の階を住宅、共同住宅に利用する建築物や自動車教習所、工場、風俗営業、倉庫等の建築を制限し、市道238号南地区においては、1階を住宅、共同住宅に利用する建築物や自動車教習所、工場、風俗営業、カラオケボックス、倉庫等の建築を制限しております。

続きまして、4の地区計画策定後の経緯でございますが、平成18年8月に地区計画を決定した後に、平成19年10月に商業施設でありますMIMOが開店し、一時は多くの床が商業施設として利用されておりましたが、経済情勢の変化や東日本大震災の影響等により、平成25年5月に閉店しております。同年7月には、地元より要望等が提出され、その後、

9月にかけて地元で勉強会を開催しております。

ページを返していただきまして、2ページをお開き願います。

続きまして、5の中心市街地における土地利用の現況等課題でございますが、本地区の国道50号沿道地区において、現在、M I M O跡地が未利用地状態となっているところでございます。

また、本市の中心市街地においては、L I V I N跡地、サントピア、ユニー跡地といった大規模な未利用地がありますが、これまでの経済情勢の変化から、大規模な商業・業務系の施設の動きはない状況にあります。

商業系、業務系施設では、一般的に、1階とそれ以外では出店需要が大きく異なることを踏まえると、2階以上を商業・業務系用途に限定した場合には、大規模未利用地の長期化や空き床の発生を助長する懸念があります。

次に、今年度スタートいたしました水戸市第6次総合計画における都市核、中心市街地の強化の考え方でございますが、中心市街地の活力の低下は街全体の停滞につながるおそれがあるとの考え方のもと、都市核の強化に向け、商業・業務系施設を始めとした都市中枢機能の集積を図ることとしております。

また、都市機能の充実と人口増減は相互に関係するものであり、本市の中心市街地における人口がピーク時より半減している状況では、都市核の商圏としての魅力も低下していると考えられます。

第6次総合計画では、併せて、まちなか居住の推進を位置づけ、都市機能の充実と居住人口増加の好循環を引き出すバランスのとれた施策の展開を図ることとしています。

次に、7の本地区計画の変更の考え方ですが、都市計画による土地利用規制は中長期的視点に立つものですが、中心市街地の活性化など、社会情勢や地区ごとの土地利用の変化等の情勢に柔軟に対応した取組が必要なものについては、機動的な誘導支援や規制見直しが必要です。

当地区については、都市核強化の考え方や土地利用規制の現状等課題を踏まえ、地元の要望事項である未利用地状態の早期解消を図り、商業、業務及び住宅等の多様な機能の立地を適切に誘導するため、土地利用規制を見直すこととしたものでございます。

続きまして、8の本地区の変更の内容についてですが、国道50号沿道地区の現行の主な規制は、3階以下の階は住宅系用途を制限することにより、商業・業務系用途を誘導するものでありましたが、住宅系用途を制限する階を3階から1階に変更することにより、2階、3階は商業・業務系用途とともに、住宅系用途も認め、用途の選択の幅を広げることにより、当該地区の未利用地状態の解消を図ってまいりたいと考えております。

続きまして、3ページを御覧いただきたいと思っております。

最初に、手続、スケジュールでございますが、本年8月20日に地元説明会を開催しております。翌21日から9月4日まで原案の縦覧を行い、その後、9月24日から10月8日まで都市計画案の縦覧を行いましたが、意見書等の提出はございませんでした。これらの手続を終えまして、本日、都市計画審議会に至っております。

説明は、以上です。よろしくお願いたします。

会長

ありがとうございました。

ただいまから質疑をしてみたいと思います。
まず、御質問等ございましたらお願いしたいと思います。
では、___委員、お願いします。

委員

ただいま手続のスケジュール説明を受けたのですが、地元説明会を実施し、縦覧をしたということです。地元説明会の結果はどのようなのでしょうか。地元の意見をお聞きしたい。

会長

あともう一つ、差し支えなければ、それに合わせて、出席者数とかについてもお聞かせください。

執行機関

説明会の出席者人数は、全部で9名でございます。
意見につきましては、計画に対する意見は特にございませんでした。

会長

よろしいでしょうか。

委員

ただいま、説明会に参加した人数が9名、反対はないということで、良いと思うのですが、あの地域には相当な商店街住居者がいますが、9名しか参加しないというのはどう解釈していいのですか。

執行機関

地権者は18名いらっしゃいまして、地区計画の説明会の通知をお渡ししまして、また、欠席者に対しましては、当日の資料を送付しております。

会長

よろしいですか。

関連質問ですが、市長の御挨拶の中で、勉強会を重ねてきたということがありましたが、それについて、簡単でいいですから、御説明いただければ有り難いのですが。

執行機関

勉強会につきましては、昨年7月から9月にかけて3回開催しております。出席者は、それぞれ、12名、7名、13名でございます。

この中で、地元の要望について確認をしてみりましたが、地元の要望は、早期の未利用地の解消と、あとはスーパーマーケットであることを確認しております。

会長

かなり丁寧に勉強会等をしていると理解してよろしいのではないかなと思います。

そのほか、いかがでしょうか。

委員

具体的な建物はどのようなものなのか、商業施設なのか、マンションなのか、何階建てなのか、その辺をお聞きしたいと思います。

執行機関

ただいまの質問ですが、事業者等とは協議をしており、具体的にはまだ決まっていないことですが、4階以上については分譲マンションを考えているということだけは伺っております。

会長

それに関連するのですが、ここは商業地域で、80 の 600 ですよね。今度は何メートルのものでしょうか。お願いします。

執行機関

こちらは高度地区で規制されておりまして、建物の高さについては 60 メートル以下となっております。

会長

そうすると、どういう具体的な設計になるか、まだ決められていませんが、60 メートルという、多分、16 階建てか 17 階建ての建物まで可能ですね。しかも、大通りが北側になりますから、普通、マンションの建て方でいうと、北側に出入り口がありますので、ひょっとすると、大通りに面して廊下がずーっと並ぶというようなデザインになることが可能ですね。設計の合理性からするとそういうことになりがちなのですが、そういうことを考えた場合には、景観という観点から考えていただければいいのではないかと思いますので、その辺は、事業者と協議をされているということですから、そういうこともぜひ議論を進めていただければと思います。

委員

一点、質問させていただいてよろしいでしょうか。

会長

どうぞ。

委員

議会側としては、9月の議会の時の論戦でも、この問題があつて、様々委員会でそういった論議がありましたので、今おっしゃったような質疑はないと考えてはいたのですが、先ほどの答弁を聞いて、1階は商業施設ということで、4階以上は住宅ということで。とりあえず、2階、3階については、こちらの認識としては、今まで商業施設もOKだったものを、地元は、協議の結果、2階以上は住宅にしていくという認識でいたものですから。今、2階、3階の考え方はなかったもので、こちら側の認識としては、今回の地区計画の変更によって、1階は商業施設、2階以上は基本的には住宅ということで認識しているので、今、2階、3階を除いた考え方を答弁でおっしゃったのだけれども、もう少し確認させていただきたいと思います。

会長

お願いします。

執行機関

地区計画の変更前の段階でございましたので、2階、3階については未定ということでお伺いしておりました。地区計画の変更の様子を見てまた具体的な計画をしていきたいと聞いております。

会長

地区計画の変更上は、審議会資料の2ページの下の方に書いてございますが、これまで3階以下は住宅用途は駄目だということだったので、これが1階ですので、2階、3階は商業、業務とともに住居系も可能だということですね。それは、今後、事業者さんがいろんなことを検討されて、そのことが早期着工につながるであろうという変更ですか。

委員

要するに、今までは商業施設として使えなかったけれども、変更して、住居の部分についても可能である。この地区計画が決定された時点で、地元としては、使い方については両方検討することができるという意味ですよね。

執行機関

そうです。

委員

ただ、今、____さんがおっしゃったように、地元としてはどういう考えがあるのかという考え方をお聞きしたので、地元として一番聞きたい部分というのは、1階が商業施設、例えばスーパーみたいなものであるとか、こういうことになるのでしょうか、2階、3階も商業的なものが入るのか、それとも、地元としては住居として使いたいのか、将来のロケーションというか、そういう論議があったのかどうかということをお聞きしたかと思うのです。地元からお聞きしているのは、なかなか使い勝手が難しいということで、1階については商業施設、2階から上は全て住居地域、マンションという形でお聞きしているのです、この辺の考え方が今見えるのか、それとも、今後、地区計画を変更した段階で、地元の協議でそこは結論が出ているのか、これだけを改めて確認をさせていただければいいと思います。

執行機関

ただいまの質問にお答えいたします。

事業者は、2階、3階も住宅にしたいという意向はございます。ただ、地区計画が変更になっていないものですから、今回、地区計画が変更になりますと、商業、業務に加え、住宅もできるようになりますので、それを見て、新たにまた事業計画を練っていききたいということでお伺いしております。

会長

よろしいですか。

ほかに。

委員

関連で聞きたいのですが、先ほどの住民の方の要望の一つはスーパーだったということで、これは前から言われている話だと思っておりますが、今、大変不便を被っているということで、ここに多くの方に住んでいただいて、商業施設が来ればいいなと思っているのですが、見通しとしては、12月に、問題がなければ地区計画変更となって、その後、建設としてはどのぐらいを目指しているのか、そのプロセスを教えてもらえればと思います。どのぐらいの完成を見越しているのか、教えていただければと思います。

執行機関

事業者には、水戸市のほうからもスーパーマーケットを入れてほしいという要望をしております。事業者も、それに向けてスーパーマーケットを導入していきたいということはお伺いしております。

ただ、着工の日時でございますが、現在、地区計画の動向が決定した段階で建築計画を固めて、同時に着工したいということでございます。

委員

普通、建てるとなると一定の期間は必要だと思うのです。その辺の見通しはまだ決まっていないのですか。住民の方には、もしかしたらいつぐらいに実現するという見通しもまだ分からないのか。

執行機関

はい。

委員

分かりました。

会長

よろしいですか。

ほかにございませんでしょうか。

委員

私どもの団体は、中心市街地から 500 メートル以内に住んでいる方々の買い物難民を調べたのです。そうしたら、商業施設があそこになくなったというのは非常に大きなことであるということで、まさに商業施設に入っていただくというのは願いでございます。市民として、私の住まいからもそのエリア内でぜひ商業施設に入っていただくことに対しては、いろいろな条件をクリアされていると思いますので、例えば、ダイエーができるときは反対運動がありましたよね。そういったことがないわけです。そういうことで、ぜひ商業施設を建てていただきたいと思います。

会長

ありがとうございます。

ほかにございませんか。

それでは、お諮りいたします。

都計諮問第4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。原案のとおり決したいと思います。

ただ、今日は、商業施設の問題とか、早期整備がぜひとも必要だとか、あるいは、地元の声をちゃんと聞いてくださいよという御意見がございましたので、そのことについては議事録にきちんととどめていただくようお願いしたいと思います。

以上で、本日の審議は終了いたしますので、答申をいたします。

執行機関

それでは、答申書をお受けいたしますとともに、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。

会長

都計諮問第6号 平成26年10月22日 水戸市長 様

水戸市都市計画審議会会長_____

水戸・勝田都市計画地区計画の変更(水戸市決定)について答申でございます。

平成26年10月22日付都計諮問第4号をもって諮問のあった表記の件については、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した。

市長

ただいま答申を受けました。本当にありがとうございました。

委員の皆様方には、慎重審議，そして，活発な御意見を頂きまして，本当にありがとうございました。

ただいま委員の皆様方から寄せられた意見につきましては，今後の施策遂行にしっかり反映させていきたいと思っております。特に，このことによって，中心市街地の活性化，更には住環境の整備等につなげられるように事業者としっかり様々な情報交換，意見交換を行っていききたいと思っておりますので，委員の皆様方にも引き続き御指導，御鞭撻，御協力をいただきますようによろしくお願いを申し上げます。私のほうからのお願いに代えさせていただきたいと思えます。

本当にありがとうございました。

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。