

会 議 録

- 1 附属機関の会議の名称 平成27年度第1回水戸市都市計画審議会
- 2 開催日時 平成28年2月3日（水） 午前10時00分から午前11時30分まで
- 3 開催場所 本庁舎前議会臨時庁舎 2階 全員協議会室
- 4 出席した者の氏名
 - (1) 委 員 村田進洋，福島辰三，松本勝久，田中真己，笹沼恭一，早川裕之，西連寺節子，川島宏一，安徹，出井滋信
 - (2) 執行機関 橋本耐，村上晴信，荒井宰，黒澤純一郎，小田木健治，小田切幸司，岩上健一，北村允孝，角田光紀，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1号 水戸・勝田都市計画特別用途地区の変更（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1号 水戸・勝田都市計画特別用途地区の変更（水戸市決定）
 - ・都市計画審議会資料 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の指定について
 - ・参考資料① 用途地域内の建築物の用途制限一覧表
 - ・参考資料② 法令等抜粋
 - ・参考資料③ 水戸市中心市街地活性化計画（認定計画）素案の概要
 - ・参考資料④ 水戸市中心市街地活性化基本計画（認定計画）【素案】

9 発言の内容

執行機関

皆様、お待たせいたしました。

ただ今から平成27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、高橋靖水戸市長より御挨拶申し上げます

市長

皆さん、おはようございます。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しいところ御出席いただきまして心から感謝申し上げます。また、何かと本市の都市計画行政に御助言を頂いておりますこと、心からお礼と感謝を申し上げる次第であります。

今回、委員の改選がございまして、既に委嘱状を皆様方にはお渡しをさせていただいているところでありますが、都市計画審議委員の職を引き続きお引き受けいただきましたこと、改めて御礼と感謝を申し上げる次第であります。

本日お諮りいたします案件でございますが、特別用途地区の指定について御審議をいただくものであります。後ほど担当から説明をさせていただきますが、本案件は、人口減少社会・超高齢社会に対応した持続可能なコンパクトなまちづくりに向け、都市核である中心市街地の活性化を進めていくため、市内全ての準工業地域において特別用途地区により大規模集客施設の立地を制限するものであります。

これらについては、中心市街地活性化基本計画の国の認定とも関わってくることでございまして、都市計画上重要な案件でございますので、慎重な御審議をいただきますように、よろしくお願いを申し上げます、私からの御挨拶に代えさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願い申し上げます。お世話になります。

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ご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。

__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、欠席でございます。

__番、____委員でございます。本日は、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、欠席でございます。

__番、____委員でございます。本日は、欠席でございます。

__番、____委員でございます。本日は、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、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。

続きまして、事務局の紹介を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、本日司会を担当します都市計画課課長補佐の____と申します。よろしく申し上げます。

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、会長が決まるまでの間、事務局で議事の進行を務めさせていただきますと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

執行機関

はい、ありがとうございます。それでは、まず、本日の出席者数を御報告させていただきます。審議委員数16名のうち、現在10名が出席されております。出席者数が委員の半数に達しておりますので、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、会長は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。

委員

事務局の案がございましたら、御紹介いただきたいと思っております。

執行機関

ただ今、事務局案との意見がございましたが、御異議ございませんか。

〔「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

はい、ありがとうございます。それでは、水戸市都市計画審議会の会長を____委員にお願いすることに決定いたします。____委員には、会長席にお移りいただきたいと思っております。

それでは、進行を会長に替わります。御協力ありがとうございました。

会長

____の____でございます。どうぞよろしく願いいたします。

都市計画審議会は、都市計画法に基づきますそのまちの都市計画を審議する大変重要な審議の場であるというふうに理解しております。

また、コンパクトシティ化ですとか、あるいは地方創生といった動きも踏まえながら慎重な審議を行っていきたいと考えております。僭越ではございますが、委員の皆様の議論を踏まえまして、円滑な議事運営を行ってまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、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__委員をお願いいたします。

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。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。

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28年2月3日 都市計画審議会様 水戸市長高橋靖

諮問書 水戸・勝田都市計画特別用途地区の変更（水戸市決定）について諮問いたします。

どうぞ御審議のほどよろしくをお願いいたします。

会長

それでは，都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画特別用途地区の変更（水戸市決定）について，事務局より説明をお願いいたします。

執行機関

都市計画課長の__です。どうぞよろしくをお願いいたします。

では，説明に入ります前に，配付資料の御確認をお願いしたいと思います。

本日お配りしております資料は，都計諮問第1号，右上に囲みで都市計画審議会説明資料と記載のあるもの，次に，参考資料①，A3判の用途地域の制限一覧表となっております。参考資料②といたしまして，法令等の抜粋，参考資料③といたしまして，中心市街地活性化基本計画の概要，④として，同じ計画の素案，こういった資料をお出ししております。

それでは，都計諮問第1号につきまして説明いたします。

まず，都計諮問第1号と記載があるものを御覧ください。

こちらにつきましては，1ページ目に今回の都市計画変更の内容，2ページ目が理由書，3ページ目が都市計画を変更する土地の区域，4ページ目が新旧対照表，5ページ以降が計画図となっております。こちらにつきましては，都市計画の正式な図書となるものでございます。

詳細につきましては，右上に囲みで都市計画審議会資料と記載のあるものに沿って説明をしたいと思います。

今回の案件につきましては，市内の準工業地域の全てにおいて床面積が1万平方メートルを超える大規模集客施設の立地を制限しようとするものでございます。

まず，1の目的についてでございます。

現在，全国的に人口減少社会，超高齢社会の到来などの課題に対応することが求められております。本市におきましても，こうした課題に対応することができる将来に向けて持続可能なまちづくりが必要であり，そのために中心市街地を始め，地域生活拠点や産業系拠点などの各拠点に都市機能を集積し，それを公共交通ネットワークで結ぶ多極ネットワーク型のコンパクトな都市を目指していきたいと考えております。

この多極ネットワーク型コンパクトシティを構築していくためには，その中核をなす中心市街地の活性化を進めていく必要がございます。

そのため，現在，本市においては，国の支援を有効に活用しながら，中心市街地の活性化に取り組むべく中心市街地活性化法第9条の規定に基づく基本計画の認定を目指しているところでございます。

この認定に当たりましては，中心市街地の活性化を図る基本的な方針に適合することが要件となっております。その一つとして，準工業地域において，床面積が1万平方メー

トルを超える大規模集客施設の立地を制限することが定められております。

こちらの中心市街地活性化法及び基本的な方針につきましては、参考資料②にその関連する部分を抜粋して掲載しておりますので、御参照ください。

こうしたことを受けまして、本市においても、中心市街地の都市機能の増進と経済活力の向上に重点的に取り組むとともに、市内の準工業地域において、大規模集客施設の立地を制限しながら市全体としてバランスのとれた都市の発展を目指していくこととするものでございます。

次に、2の都市計画の内容でございます。

(1)都市計画につきましては、特別用途地区を定めるものでございます。

(2)種類につきましては、大規模集客施設制限地区という名称になっております。

今回の都市計画は、準工業地域において、特別用途地区を定めることにより、大規模集客施設の立地を制限しようとするものでございます。

ここで、準工業地域はどんな地域かということでございますが、こちらにつきましては、参考資料②の都市計画法抜粋を御覧ください。

準工業地域とは、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するために定める地域でございます。危険性、環境悪化の少ない工場を始め、住宅、店舗、事務所、学校などほとんどの建築物が建築可能となる地域でございます。

特別用途地区につきましても、恐れ入りますが、参考資料②の都市計画法抜粋を御覧ください。

特別用途地区とは、特定の用途の利便の増進や環境の保護を図るために用途地域の指定を補完する制度とされております。例えば、具体的に申し上げますと、本来、住宅の立地が可能な工業地域において、工場の操業に支障が生じないように、住宅の用途を制限する必要がある場合などについて、その住宅の一部を制限するために指定するといったような例がございます。

(3)制限の内容につきましては、店舗等の用途に供する部分の床面積が1万平方メートルを超えるものの立地を制限するものでございます。

(4)といたしまして、対象となる地域でございますが、市内6地区ある準工業地域に全て、合わせて約152ヘクタールを対象とするものでございます。

各地区の面積については、下段の表のとおりとなっております。

また、各地区の位置については、3ページについております総括表、さらに詳細な図面については、都計諮問第1号の5ページ以降に地図が付いておりますので、そちらを御参照ください。

続きまして、ページを返していただきまして、3の準工業地域の現況でございます。

現況といたしましては、鉄道用地が大半を占める水戸駅地区、商業系土地利用の多い千波笠原地区など、地区ごとに土地利用の状況は異なっておりますが、全体といたしましては、住居系の土地利用が最も多く3割を占めております。次いで食品スーパーなどの商業系の土地利用が2割、工場など工業系の土地利用が1.5割程度を占めている状況でございます。

また、準工業地域内における1万平方メートルを超える大規模集客施設でございますが、こちらは、水戸駅北口エクセルのみとなっております。

こちら水戸駅北口エクセルについては、店舗面積が約1万4,000平方メートルありまして、今回の1万平方メートル以下という制限に適合しない建築物となりますが、建築基準法上、現に適法に建築されている建築物については、新たな制限ができた後も適法なものでございまして、さらに現在の店舗面積の1.2倍まで増築が可能となっております。

最後に、4のスケジュールでございます。

まず、住民説明会を平成27年9月15日から24日にかけて市内5か所で行っております。

次に、平成27年11月16日に公聴会の開催を予定しておりましたが、公述申出がございませんでしたので、開催はいたしておりません。

その後、案の縦覧を平成28年1月7日から21日に行いました。意見書の提出はございませんでした。

そして、本日、都市計画審議会に至っているということでございます。

今後は、本都市計画審議会において御承認を得た後、3月議会において今回の制限内容を担保するため、水戸市特別用途地区における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例の上程を予定しております。

都市計画についての説明につきましては、雑駁でございますが、以上でございます。

次に、中心市街地活性化基本計画の概要につきまして、商工課より説明いたします。

執行機関

商工課長の_____でございます。私から、水戸市中心市街地活性化基本計画（認定計画）の素案の概要について、参考資料③、カラー刷りの1枚目の資料に基づきまして説明をさせていただきます。

まず1の本計画の位置付けといたしまして、本市の全ての計画の上位計画となります水戸市第6次総合計画におきましては、将来にわたりまして市民が安心して暮らせる活力あるまちの実現に向けまして、コンパクトな都市構造を展望いたしました魅力・活力・集積型スマート・エコシティの構築を目指すこととしております。

この考え方を受けまして、昨年3月に策定いたしました水戸市中心市街地活性化ビジョンにおきましては、水戸駅北口から大工町周辺に至る都市中枢ゾーンと偕楽園・千波湖を含む都市核、資料の右上の図であります。570ヘクタールを計画区域といたしまして、9年間の基本計画を策定したところでございます。

中心市街地活性化基本計画（認定計画）につきましては、これらの上位計画を踏まえまして、国の支援を有効に活用しながら、重点的かつ集中的に取り組んでいくため、この図にありますオレンジの都市中枢ゾーンとしての157ヘクタールの区域におきまして、5年間の集中型の計画を策定するものでございます。

資料の2のまちなかの将来像につきましては、中心市街地活性化ビジョンとの整合を図りまして、多様な人々が集い、暮らし、働き、皆が魅力を味わえる、快適でにぎわいのある水戸のまちなかと定めるものでございます。

商業の活性化にとどまらず、業務や行政、教育、医療など様々な都市中枢機能を一層集積させるとともに、交流やにぎわいを創出する拠点づくり、まちなか居住、まちなか交通にも力を入れまして、多様な人々が集い、触れ合い、活動するまちを目指すものでございます。

3の基本方針といたしましては、これも中心市街地活性化ビジョンとの整合性を図りまして、将来像の実現に向けて3つの基本方針を掲げるものでございます。1つ目が人々が訪れたい魅力づくり、2つ目が人々が暮らしたくなる快適空間づくり、3つ目が地域経済を牽引する活力づくりでございます。この方針の下、各種施策を展開するものであります。

4の活性化の地区別方向性につきましては、メリハリのあるまちづくりを進めていくためにも、これまで、本市の中心市街地活性化におきます各地区の特色を生かしまして伸ばしていくため、各地区に求められる都市機能の更なる集積と向上を図るものでございます。

水戸駅周辺地区につきましては、人々を迎える歴史の薫るまち、南町周辺地区につきま

しては、業務機能と暮らしが両立するまち、泉町周辺地区につきましては、芸術・文化の中心としてのまち、大工町周辺地区につきましては、飲食業等の集積を生かしたもてなしのまちとしてのイメージを大切にいたしまして、それぞれの地区の特色を生かしたまちづくりを進めようとするものでございます。

資料の2ページを御覧願います。

5の主要事業につきましては、5年間の計画期間内に効果を高めていくために、先ほど申しました3つの基本方針、そして4つの地区別の方向性を踏まえまして、重点化を図る5つの主要事業を位置付けるものであります。

主要事業の1といたしましては、泉町周辺のエリアにおきまして、水戸芸術館に隣接して新たな市民会館を整備し、芸術・文化の拠点を形成し、芸術・文化の分野における交流を創出するイベントを展開するとともに、コンベンションを開催するなど、芸術・文化のまちづくりに係る各種施策を推進してまいります。

次に、主要事業2といたしましては、弘道館・水戸城跡周辺地区におきまして、水戸の歴史をテーマといたしましたまちづくりとして、歴史的景観や歴史建造物の整備を進めるとともに、道路空間整備など、水戸駅からの回遊性を高める施策、そして世界遺産登録などにぎわいを創出していくためのソフト事業を一体的に展開してまいります。

主要事業の3といたしましては、国道50号のメインストリートを軸といたしまして、活力を創生していくため、玄関口となります水戸駅北口地区のまちづくりを始め、企業誘致推進、商業施設等の立地促進、まちなかりノベーション、さらには若者の創業を支援するコワーキングスペースの運営など、経済的な活力向上を図る各種事業を推進してまいります。

主要事業の4といたしまして、拠点整備等によるにぎわいや活力向上の効果をまちなかに循環させるため、周遊バス運行等による観光資源間の移動利便性向上を図るとともに、多くの商業施設が立地するメインストリートへ回遊しやすいまちなかを目指しまして、公共交通の利便性向上や利用促進、バス路線の再編のほか、レンタサイクル事業などを推進してまいります。

また、偕楽園や東町新体育館からの回遊性を高め、まちなか全体へにぎわいの波及に努めてまいります。

主要事業の5といたしまして、都市中枢ゾーンにおきまして、人々が集い、都市的な暮らしが楽しめますよう、子育て世帯等のまちなか住みかえへの支援、住宅リフォーム助成などまちなかの居住環境の整備を図るとともに、買い物しやすい環境や医療拠点の充実などの生活利便性を高めてまいります。

概要の説明をさせていただきましたが、詳細な内容につきましては、お配りしております参考資料の④の素案を御参照くださいますようお願いいたします。

また、認定計画のスケジュールでございますが、認定につきましては、本日の案件であります都市計画の決定が要件となることから都市計画決定をいただきまして、その後、来年度早々に申請を行いまして、6月の認定を目指してまいりたいと考えております。

説明は、以上でございます。

会長

ありがとうございます。事務局から説明がありました都計諮問第1号について、御質問、御意見などございましたら、御発言をお願いいたします。

委員

御説明ありがとうございました。

質問の前に一つだけ意見を述べてから質問させていただきたいと思いますが、今回、準

工業地域で大きい1万平方メートルを超える床面積の商業施設等はできなくするということと思うのですが、その趣旨そのものは私も賛同するところでありますけれども、今、後段の御説明は、中心市街地活性化基本計画の中では、主要事業としての泉町での市民会館計画というのが挙げられております。この点については、御承知の方も多いと思いますが、根本的な見直しを求める住民運動といいますか、市民団体の取組も今ある中で、この点については、私は賛同できないのですが、また、他のいろいろな主要事業それぞれ空き店舗対策ですとか、バス路線の再編ですとか、住宅リフォームといったことについては、積極的にやるべきだと思いますし、その点での国の有利な補助を受ける方向性があるという点は積極的な面があると思います。それは意見なのですが、お伺いしたいのは、今回、準工業地域が今、都市計画課さんのほうで説明された地域、2ページに6地区記載がされているわけですが、1万平方メートルという、先日閉店されましたが、本町にある下市の____、あの程度の規模だというふうに聞いておりますが、基本的に、今回指定される6地区というのは、現況はかなり建て詰まっています、新たに大きなものが出る可能性というのはそんなにかないのかなというふうに思うのです。それ自体が国の基準であれば、そういう流れで規制するというのも一つの方策だと思うのですが、水戸市にとってみれば、進出的にあまり影響がないのかなと、分かりませんが、将来は家とかを壊して大きいデベロッパーがつくるといった可能性がないこともないでしょうけれども、あまり考えないほうが良いというふうに思うと、そんなに影響はないのかなと思うのですが、中心市街地、いわゆる上市地区の活性化という点と郊外型大型店との関係を考えてときに、今回、総括図が出ておりますけれども、6は赤く囲ってあるわけですが、実際には50号バイパスですとか、6号バイパスですとか、いわゆるバイパス沿いに大きな店舗、1万平方メートルまでいなくてもいろいろなものが建て並んでいて、そういったところに多くのお客さんが行っているということも中心市街地のいわゆる空洞化ですとか、店舗全体に大きな影響を与えてきたのではないかなと私は思っているわけです。その点については、特別今回、国の考えでもそういうことはないのしょうけれども、水戸市にとってもみれば、そういうことを考えていくというのが中心市街地の活性化を目指すということであれば、やはり必要なことなのではないかというふうに思うのですけれども、そういう辺りはどういうふうにお考えなのか。直接諮問と関連ないといえませんが、中心市街地の活性化という点を見通したときに、そういったところを準工業地域がそういうわけで直接に余り影響がないということから見ても、そういった点も考える必要があるのではないかとと思うのですが、執行部としては、その辺何かお考えがあれば、お聞かせいただければと思います。

会長

はい、ありがとうございます。

ロードサイド店舗の立地に対する市としての考え方、事務局から御説明いただきます。

執行機関

ただ今の____委員の御質問にお答えいたします。

基本的にコンパクトシティの考え方なのですが、中心市街地のほうに一極で集中をするということよりは、当然中心市街地も含めまして駅の周辺ですとか、外での都市基盤が整っているような場所を拠点として、そこを中心として生活利便施設を集めていく方法もあると思います。ロードサイド型の店舗なのですが、これはやはり1万平方メートルの面積、床面積が1万平方メートル以上のものはございません。基本的には、その地域の方々の生活利便施設というふうな位置付けとして考えておりますので、今現段階でそこまで規制をするといったことについて、ちょっと考えておりません。

以上です。

会長

ありがとうございます。どうぞ。

委員

お尋ねしますが、今回の用途地域の変更について、特に準工業地域の用途地域の建築制限、要するに、1万平方メートル以上のスーパーや何かは駄目ですよと、今までは準工業地域ですから、全部よかったのだけれども。私は、そうしますと、今まで用途地域を指定した準工業地域に水戸市としてどういう発展策を講じられたのか。要するに、私どもの赤塚などは、これは都市計画法ですから、昭和46年に法が施行したわけです。でも、都市計画法というのは5年ごとに見直す。これはきちんと決まっているわけです。その中でも、全体に都市計画法というのは、市民に対する規制であります。要するに、商業地域は、400%、700%ですよと、住宅地域がそれなりの制限です。というのは、法の精神に基づいて用途地域を設定したのだから、その準工業地域が現状はこういうふうで駄目だから、また成り立たないから、1万平方メートルは市街化へ持っていきますよと、こういう意味でしょう。だから、私は昔から言っているのですが、千葉県などはどこも市街化、どんどんつくったから、人口が水戸市よりも少なかったのだけれども増えてしまう。それは利便性なんですよ。住みよいまちづくりという法の基本に基づいたことです。今回は、中心市街地が発展策を講じるためには、市民会館をつくる、それは私ども大賛成なのです。しかし、地方創生という立場からすれば、大きな意味よりも小さい意味で、水戸市の地方を田舎まちをより発展させるのだということなのだけれども、その152ヘクタールの中で、赤塚なんか21ヘクタールなのだけれども、市が準工業に応じた発展策を講じてないよね。だから、これ全体に準工業地域というのは一番用途制限が緩和されている地域なのだけれども、そういう面からして今回市街地の活性化ということなのだけれども、一番大切なのはすばらしい夢物語構想をやっても、地域住民が協力してくれなければまちなか中心市街地の発展策はないのですよ。現実にまちの中の人々が、住まいは千波とか吉田とか赤塚とか、みんな持って行って、そこへ住んでなくて商店会も朝10時か11時で夜は6時ごろ閉めてしまう。こういう形ではいくら市が取り組んでも住民と一体とならなければまちなかの活性化、にぎわいのまちづくりはできないと思うのです。

だから、今回のことは反対しているわけではないよ。けれども、都市計画法に基づく用途地域の変更なのだから、まず基本的に第1点、都市計画法にある5年ごとの見直しというのは人口密度の問題。今、水戸市の人口密度はどのぐらいになっているのですか。

会長

貴重な御指摘ありがとうございます。御質問として、水戸市の人口密度に関する御質問がございましたけれども、事務局のほうでお答えいただけますでしょうか。

委員

都市計画で、そんないろはのいの字が分からないの。

執行機関

申し訳ございません。全体の人口密度というか、市街化区域。

委員

もちろん都市計画法の中の人口密度というのは、市街化区域の人口密集が何%かによって都市計画法を変更できるわけです。それが5年ごとに見直しができるという基本でしょう。何%になっているの。

執行機関

申し訳ございません。D I D人口密度の集中区域という中ですが、1ヘクタール当たり50人というふうな数字になっております。

委員

おれは、何%で聞いているのだよ。50%という。私は前からやっているから、55%はあるんだよ。ただ、人口減少だけれども、それが60から70になれば、これ都市計画法に基づく市街化を増やしたり、それを変えることができるんだよ。分からないのではしようがないけれども。では聞くが、今、この準工業地域の用途地域を今までどういう対策をしてきたの。準工業地域があまり発展してないから、今回は1万平方メートルを市街化へ持ってこようというわけでしょう。それはしないの。

執行機関

商工課でございます。ただ今____委員から御質問がございました準工業地域における都市政策でございますけれども、商工課が所管しております工業振興の部分につきましては、これまでの行政の手だてとしては十分でなかったというふうに認識してございます。したがって、準工業地域におきます本日の参考資料の2ページにございますとおり、準工業、6つの地区があるわけでございますけれども、それぞれの土地利用の割合としまして、全体としては住居系、そして商業系、工業系と16%から31%までということで、特に工業に特化した、あるいは商業に特化したというような政策を行ってきていなかったということがございます。

また、今後の展開でございますけれども、現在、水戸市におきましては、企業立地のための補助制度を平成26年度から創設をいたしまして、現在、工業系の企業誘致についても積極的に取り組んでいるところでございまして、準工業地域におきましても、それぞれ製造系、あるいは事務職系の企業の誘致に取り組んでまいりたいというふうに考えてございます。

委員

特別用途地域と2ページに書いてあるわけですね。パーセンテージ、これからすれば、工業系という準工業地域なのに、上水戸地域は9%、城東が31%、水戸駅は0%、赤塚が13%、千波笠原が18%、内原が0%、こういうふうに準工業地域をしても、その目的となす工業系は全体を通して16%しかなくてないわけです。だから、大きな面でこの準工業地域の土地活用、土地利用、そしてこの発展策、こういうものは全然やってない。だから、こういうのを今度はこうしますよと、我々が聞きたいのは。だから、今回この1万平方メートルを中心市街地に持ってきますよということでしょう。これはいくら言ってもどうしようもないから対応してください。

それと、今回この用途地域を市街化に1万平方メートル持ってくることによって、国からどういう特典が与えられるのか、その市街化活性で9年間やりますよと、そうすると、国から相当予算をもらえるという利点がある、特典があるということでしょう。だから、そういう夢物語でもいいから、これを決定することによってどんな中心市街化の発展策になるのだと。さっきは説明いただいて、ただそれは理想なので、それを現実にできることはお金がなければできないのです。ここに国から、県から、市がどういう事業計画ができるのか。これをやることによって。それが一番大事なことでしょう。本日の都計審にかかった案件を我々は反対はしない。けれども、我々も一生懸命こうやって審議しているのだから、これをやることによって、こんなメリットがありますよと、こういうふうになりますよと、さっき理想は聞いたよ。現実的に財政的な裏付けは国や県からこのように投資しますという構想はあるでしょうよ。それを言ってくださいよ。

会長

はい、ありがとうございます。中心市街地の活性化基本計画認定の効果ですね、具体的に御説明いただきたいと思います。

執行機関

ただ今、___委員から御指摘がございました今回の中心市街地活性化基本計画の認定を受けることによるメリット、効果でございますけれども、先ほど説明しました資料の2ページを御覧いただきたいと思っております。

こちらに主要事業①から⑤まで掲げてございますけれども、いわゆるこれらの事業に係ります基盤整備事業、拠点整備事業といたしまして、新たな市民会館の整備事業、さらには弘道館・水戸城址周辺地区の歴史まちづくり、歩いて楽しめる道路空間整備など、様々な国土交通省所管の基盤整備事業につきましては、社会資本整備総合交付金の上乗せ措置などの財政的に有利な措置が受けられるということで、現在、内閣府を通じて具体的な協議を進めているところでございます。

ただ今御質問ありました財源、どれぐらいかということにつきましては、現在協議中でございますので、具体的な金額までは申し上げられませんが、それぞれの市民会館整備、あるいは弘道館周辺整備、まちなかの共同住宅整備など、国の財源が新たに確保できるということで、この5年間の計画をスピード感を持って実現できるということが一番大きな効果であると認識してございます。

委員

お尋ねしますが、例えば、市民会館だって約300億円かかるのだから、そうでしょう。そうすると、全体で5年間で概算で、例えば500億導入しますよとかというのはないの、ある程度。この活性化基本計画の文章は分かるよ。これ、夢物語のあれだよ。ただ、全体的にいつも基本計画というのはそうなのだけれども、役人は文章を作るのがうまいからそれでごまかされてしまう。ただ、お金がどのぐらい来て、どうするかだっという夢物語、何でもいいから、いくら構想を立てたってお金がなければできないでしょうと言うの。でも、大体これを都市計画を変更することによって、国交省から社総交とかいろいろ来るのですよと、だから、あと400億、500億投資するために、今日は都計審を開いてもらったのだと、それは言えないの。概算でいいのだよ、概算で。

執行機関

ただ今、___委員から御指摘がございました起債額でございますけれども、現在のところ、今回の認定いただく予定の中心市街地活性化基本計画につきましては、いわゆるハード事業だけでなく、まちなかの商業者、あるいは中心市街地活性化協議会が中心となりましたソフト事業につきましても、県対象の補助などを含めて様々な事業展開を図っていかうと考えてございます。ただ今御質問ありました概算事業費につきましては、ソフト事業の観点もでございますので、トータルとしては弾いてございません。大変申し訳ございません。

会長

よろしいですか。

委員

はい。

委員

今、___委員から言われました都市計画法、昭和46年、6か所の準工業地域がありますね。場所的にこれはどうなのかなと思うところもあるのだけれども、そういうことの今後の商店街等が発展を見据えて、改定していくということも考えの一つになればならないのかなというふうに思います。そして、今もこういう準工業地域の中に、1万平方メートルというものが44年ですから何年になるか、半世紀に近い年月が流れているのだけれども、そういうものに該当するものというのは、現在の工業地域にはないのですか。準工業地域

には、1万平方メートル。

執行機関

今の___委員の御質問にお答えいたします。

現在、準工業地域において、店舗面積が1万平方メートル以上の商業施設につきましては、水戸駅北口エクセルのみとなっております。それ以外の準工業地域においては、一番大きいところでも1,000平方メートルちょっと店舗のみでございます。

もう一つ、準工業地域の今後でございますが、やはり御指摘のとおり住宅のみが建ち並んでいるような場所ですとか、そういった場所も散見されますことから、今後、具体的準工業地域の中においても、土地利用状況とか、そういったものを総合的にかつ詳細に検討して、将来、都市計画法の中でどういった位置付けをしていくかということについても検討していきたいと思っております。

委員

この準工業地域というのは、昔から建築基準法上一番良かったのですよね。家も建てられるし、ちょっとした工場も建てられるし、駄目なのは危険を及ぼすような、危険性のあるような建物ぐらいの規制しかなかったの、準工業地域というのは、住宅なんかがぼんぼん建ったりとか、すこぶる発展したんですよね。だから、今、そういう意味で、ちょっと聞いたのだけれども、1万平方メートルも超えるのは、6か所の準工業地域の中でエクセルだけしかない。それはそれとしていいのですけれども、やはり今後の5年ごとの見直しという話も先ほどありましたけれども、そういうことも、これから都市計画のほうとしては、やはり変えていかなければならない、50年の歴史の中での水戸の流れ、物流というのは変わってくる場所もたくさんあるだろうと思っているのです。ですから、そういう意味で、都市計画の変更というものは何かしなければ、こういう審議会もないし、変更もしていかないというのは、皆さんのこれまでの対応だったのかなというふうに思うのです。本当に水戸市を見据えて、これからの発展というものを考えたときには、やはり直すところは直して変更していくということを私は希望として、意見として申し上げておきます。以上です。

会長

ありがとうございます。その他、御質問、御意見とか。

委員

私のほうからこの議案とは若干関係ないかもしれませんが、先ほどからまちづくりというお話がございました。それと利便性という先ほどのお話もございました。そういうことから、私も久しぶりですけれども、久々都計審の委員になりましたので、私も、30年間言い続けていることがあるのです。それはどういうことかという、結局、中心市街地のセンターストリート、あのストリートを何とか県とか市道に落とせないのかということ、なかなか難しいことではあるけれども、30年間言い続けているのです。これが商業の発展に大きな障害になっているといっても過言ではないだろうと思います。やはり使い勝手が悪いのですよ。利便性がないということなのです。そのことは、都計審の中というよりも、議会でもそういうことは言っているのですけれども、たまたま今日は___の部長さんもいらっしゃいますから、これからそういう作業をあれから随分言い続けてきたのだけれども、都市計画で進めているのかどうなのか。そういう話は他の議員さんからもたくさん出ているのですけれども、商店街の活性化、中心市街地の活性化とか利便性とかということを多くお話に出るけれども、その具体策として、ここをこうすることによってこうなるのだというような一つの先の見えた話が出てこないものですから、議案と異なりますけれども、その辺をお聞きしたい。

会長

はい、ありがとうございます。道路等を含めました中心市街地の活性化の取組。

委員

手続的にはどうなのか、国の見解として、国土交通省は。

執行機関

申し訳ございません。ただ今____委員から御質問がありました国道50号の取扱いでございますけれども、この中心市街地の活性化、今回認定を受ける前の計画として、昨年3月に策定いたしました中心市街地活性化ビジョンの中におきましても、今後、国道50号の魅力アップを図っていく必要があるだろうということが大きなプロジェクトとして位置付けをしてございます。

そのために、先ほど申しました交流拠点づくり、さらには交通体系等についても、様々な角度から考えていかなければならない。具体的にどういった事業を展開していくのかということについて、水戸市の中心市街地活性化協議会の中で具体的なプランを練っていくという作業を進めているところでございます。

その上で、交通の道路の管理者であります国道について、その国道として国が管理していることによってどのような支障が出るのか、市が管理したほうが運用上緩和できるのか、そういったことも兼ね合いを考えまして、今後メインストリートの魅力アップ、どのような展開をしていくのかと併せて議論を進めていきたいというふうに考えてございます。

委員

お話は分かりましたけれども、基本的な問題は、国道というだけであらゆるイベントをやるときに、あなた方が一番お分かりだと思うんですよ。今のお話から言っても、要約しても。そうすると、国道というだけで使い勝手が悪いし、いろいろなイベントが中心市街地でできないのです。やるについても、手続上とか、許可申請とか、警察問題からいろいろなことから水戸市が本当に水戸市らしいイベントをやるときに、障害になっていることは事実なのです。そういうことを私たちは言っているのです、中心市街地の活性化等を叫ばれてもう何十年たちますけれども、そういうことが改善されない限りは良くならないというのがやはり商店主の声でもあるということです。その辺をよく理解をしていただいて、これからそういうことに向けて、まだまだ私たちのチームワークでできるかどうか分かりませんが、基本的にはそういうことをきちんと整理して、あの中心市街地の、全国で津々浦々どこへ行っても国道が中心市街地の両面にあるにもかかわらず、真ん中を走っているところなんて茨城県の水戸市しかないのです。他は全部国道を走っているからその脇にずっと商店街がまちづくりをやっている。ところが、水戸だけです。それを私はこの体系では商店街の活性化は遅れる、できないということを言い続けている一人なのだけでも、その辺が私は一番ネックではないかなという気がしておりますので、その辺を考慮していただいて、今後そういう運動と準備をやっていただければ有り難いと思えます。

以上で結構です。

会長

ありがとうございます。____委員。

委員

今までの質問が大所高所から出て、あったお話の意向を私のはちょっとミクロ的なお話で恐縮なのですが、今回の変更は、例えば、ある地域内で先ほど大型商業施設はエクセルぐらいしかないというお話だったので、実際に大規模画地で大きな土地を持っていらっしゃる方が何かその土地を今と違うことで何かをしようとしたときに、や

っぱり候補に挙がってくるのは大規模集客施設というほうが挙がってくると思うのです。それが選択肢としてなくなるということは、大きな土地を持っていらっしゃる方の土地評価というのは普通に考えて下がると思うのです。事業主が収益を生む方法が減ってしまうわけなので、当然土地の価格というのは下がるはずだと思うのです。そうすると、あの中にそれだけの大きな土地を持っていらっしゃる方がいるのかいないのか、あるいはいたとしても、もう既に住民説明会を昨年9月に実施しているのです、その部分については、もう承知しているというふうに解せることなのかということの再確認ですが。

執行機関

ただ今の____委員の御質問にお答えいたします。

今、準工業用地内において、大きな土地、1万平方メートルを超えるような大きな土地の所有者があるかというお話でございます。申し訳ございません、土地の所有については把握はしていませんが、準工業地域において、1万平方メートル以上の大きな店舗が建つような土地というのは、今現在、存在していない状況です。

また、仮に今後そういった土地が生まれたとして、そのときには資産価値が下がってしまうのではないかと御質問でございますが、確かにそういった心配もあると思います。ただ、一方、土地の資産価値というものにつきましては、利便性も含め、住宅の環境ですとか、そういった多様な要因で変動するものとされておりまして、今回の制限のみによって資産価値の低下につながるかどうかというのは正直不明な部分でございます。

あとは、住民説明会の部分ですが、全体で5地区において住民説明会を行いました、4人の方がお見えになりました。説明に来られた方からは特にその点についての意見というのはありませんでした。

以上でございます。

委員

ありがとうございます。

会長

その他に御質問、御意見ございませんでしょうか。

委員

議員さんたちのしっかりしたお話ですごく参考になって、知らないところがいっぱいあったのですが、今、____さんのお話もそうなのですが、私が一番気になったのは、さっき____委員さんが言った、本当に夢物語という、これを見たときに、それをそのまま思っていたのは、実は主要事業の第3のところの旧リヴィン跡地というふうに書いてあるのです。実は、リヴィンが抜けたときにこういうふうに使えたらいいと思って、何人かで都市計画課に行きました。私たちは小さなことしかできないので、提案をしました。あそこをこんなふうに生かしたらどうだろうと。それはあなたたちで考えてと言われたときに、それでいて今ここに出てきたときに、えっと思ったのですけれども、実はここ、誰か所有しているのかと思ったときに、調べていただきました。そしたら、__人か__人ぐらい土地の所有者がいらっしゃいました。その後、あその土地がどこかが買い取った、外国の資本かよく分からないのですけれども、という話がありました。私は、その提案をしたときに、水戸が買い取って、あの建物を生かしてつくればいろいろなものができるのではないかとというようなことを単純にお金もないのに思ったのですけれども、でも、そういうふう考えたのですけれども、では、今度このリヴィン跡地と書いたときに、この土地をお買いになるのか、どこかが持っている土地から借りるのか、そういうことを考えているのかなとちょっと不安があったので、本当に小さなことなのですけれども、ちょっとお聞きしたいなということと、本当に一つ一つの事業は立派な事業なのですけれども、どういうふう

という、こういう引き出していくことはできるのですけれども、一つ一つを完成していくというか、実現していくために、本当にできるものを出していただきたい。何度も夢物語と言われた時に、そうだそうだと思ったのは、私も久しぶりに都市計画に出させていただいて、今までやった都市計画というものを特に駅のほうの分かりづらい通りが南口、北口でしょっちゅう変わっているあそこところが昔考えていたの、違うよねとか、自分が関わったのには最後まで関わりたいと思っいろいろ目は通しているのですけれども、そういう意味でこうやって出てきたときに、それがちゃんと実現できるもの、それから財産というか、どのぐらいかかるものなのかということもしっかり考えて、自分たちで考えていただきたい。人に任せるのではなくてということをやっと言いたいなと思って、よろしくをお願いします。質問としては、そのリヴィンの跡地のことでいいのです。

会長

リヴィンの跡地活用策についてお願いします。

執行機関

____委員から御質問がございました、資料の2ページの主要事業の③の水戸駅北口地区のまちづくりの推進でございますけれども、これにつきましては、昨年2月に旧リヴィンを中心とするエリアにおきまして、再開発の準備組織が設立されまして、昨年夏には再開発準備組合が設立されております。現在、旧リヴィンを中心としたエリアにおいて具体的な再開発事業の計画が進められていると伺っております。

したがいまして、この事業につきましては、水戸市としてその土地を買い取って何らかの事業を行うということではなく、あくまでも民間主導のまちづくりについて行政としてもできる支援を行っていくというものでございます。

また、これらの計画について、やはり夢で終わらせないように一つ一つその事業をしっかりという御意見でございますが、この事業の選定計画に当たりましては、水戸市だけでなく、地域の方、中心市街地活性化協議会と何度も議論を重ねまして、まず大事なことは事業主体をはっきりさせることだろうと、水戸市がやる事業だけではなくて、地域の方がやる事業、そして地域の商店街の方がやる事業、さらには不動産、あるいはそれぞれの関係権利者がやる事業、そういった事業主体をはっきりさせて、実現可能なものを5年間で事業着手が可能なものだけを今回の計画の中に位置付けるということで整理をさせていただきましたので、この5年間の中でしっかりと進行管理を図りながら推進してまいりたいと考えております。

以上でございます。

会長

ありがとうございます。

その他、御質問、御意見等ございませんでしょうか。

委員

金がなくて理想論ばかり言っていたのでは時間の無駄だよ。話し合いはいつでもできるよ。

会長

その他、御質問、御意見等ありませんでしょうか。

御意見、御質問等ないようですので、それでは、お諮りしたいと思います。

都計諮問第1号について、賛成の方、挙手をお願いいたします。

[賛成者挙手]

会長

ありがとうございます。

全員賛成でございますので、原案のとおり決めます。

以上で、本日の審議は終了いたしますので、答申いたします。

都計審第1号 平成28年2月3日、水戸市長高橋靖様 水戸市都市計画審議会会長_____
水戸・勝田都市計画特別用途地区の変更（水戸市決定）について（答申）

平成28年2月3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、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、市長に代わりまして、_____副市長より御挨拶申し上げます。

副市長

ただ今御答申を頂きまして、誠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ます。

本日頂きました貴重な御意見、御助言は、今後の本市のまちづくりに十分反映するよう努めてまいりたいと考えております。

_____会長を始め、委員の皆様方におかれましては、大変お忙しいにもかかわらず、慎重かつ迅速に御審議をいただきまして心より感謝申し上げます。

今後とも、引き続き本市のまちづくりに御協力、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。

本日は、誠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、本日の審議会は閉会とさせていただきます。

貴重な御意見を賜り、誠にありがとうございました。