

会 議 録

- 1 附属機関の会議の名称 平成28年度第3回水戸市都市計画審議会
- 2 開催日時 平成28年10月14日（金） 午前10時から午前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，田中真己，綿引健，大関茂，高島和子，
楢崎ひろ子，鹿倉よし江，川島宏一，山田稔，安徹，出井滋信
 - (2) 執行機関 高橋靖，秋葉宗志，村上晴信，小川喜実，黒澤純一郎，小田切幸司，
根本隆弘，北村允孝，角田光紀，坪貴之，久木崎隆，照沼洋介，
田口将巳
 - (3) その他
- 5 議題及び公開・非公開の別
 - ・都計諮問第13号 水戸・勝田都市計画 第一種市街地再開発事業の決定（水戸市決定）
について（公開）
 - ・都計諮問第14号 水戸・勝田都市計画 地区計画の決定（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。） 7人
- 8 会議資料の名称
 - ・都計諮問第13号 水戸・勝田都市計画 第一種市街地再開発事業の決定（水戸市決定）
 - ・都計諮問第14号 水戸・勝田都市計画 地区計画の決定（水戸市決定）
 - ・平成28年度第3回水戸市都市計画審議会（パワーポイント印刷）
 - ・施設建築物の参考図
 - ・公聴会の記録
 - ・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28年度第3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。

委員の皆様方には、常日頃から本市の都市計画行政、良好な都市景観づくりに御尽力、御協力を頂いておりますこと、心から御礼と感謝を申し上げる次第であります。

さて、本日お諮りいたします案件でございますが、水戸駅前三の丸地区市街地再開発事業に関します2件の決定について御審議をいただくものでございます。

諮問内容は、担当より後ほど説明をさせていただきますが、本事業の区域の多くを占めております旧リヴィン跡地につきまして、約7年間、未利用状態が続いておりまして、また、その周辺の建物の老朽化が進行するなど、駅前にふさわしいまちのにぎわいに資する土地利用が図られていない状況でございます。駅前という性質からか、市役所としてどうするのだ、そのままほったらかしにするつもりなのかというような半分お叱りのような御指摘も幾つか受けているような状況でもございます。私たちが非常にあの土地の現状を憂いておりましたが、民有地ということもありまして、主体的に何かできるような状況ではございませんでした。

そのような中、地元地権者で構成されております水戸駅前三の丸市街地再開発準備組合が、将来にわたって水戸駅北口の玄関口にふさわしいにぎわいの創出と歴史的文化との調和がとれたまちづくりを行っていくということを目的といたしまして、再開発事業を進めているところでございます。

当該地区につきましては、水戸駅北口の正面に位置し、水戸市の顔ともいえる重要な地区でもございます。本市といたしましても、中心市街地の活性化、ひいては地域経済の発展、本市の魅力向上のため、施行者として予定しております再開発組合を支援し、また、指導しながらまちの再生を目指してまいりたいと考えているところでございます。

一方で、皆さん御存じのとおり、弘道館周辺、水戸城跡地周辺地域で歴史的なまちづくりということで、今、大手門の復元等、あるいは白壁の設置等を進めさせていただいているところでもございます。そうした背中に歴史景観を重視したまちを控えるということで、この再開発の景観づくりにつきましても、それらとしっかり整合性のとれた配慮をしていくべきであるかなとも考えているところでもございますので、また、皆様方にもその辺りの御意見も頂ければ有り難いと思っているところでもございます。

都市計画決定に向けた手続に関しましては、本年6月から行ってきたところでございまして、地元説明会や公聴会等において賛否両方の視点からの御意見を頂いてまいりました。

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、まずは私のほうからの御挨拶とさせていただきますと思います。

どうぞよろしく申し上げます。お世話になります。

執行機関

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。よろしく申し上げます。

会長

皆さん、おはようございます。

ただ今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。

事務局から報告をお願いいたします。

執行機関

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、12名が出席されております。

なお、事務局に欠席の連絡がありました委員は、__番 __委員、__番 __委員、__番 __委員でございます。

委員16名に対し、現在12名の出席で、半数を超えておりますので、御報告させていただきます。

会長

今、事務局より、出席者数が委員数の半数を超えているとの報告がありました。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 __委員をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

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、原則公開とさせていただきます。

本日は4名の傍聴者が入っております。(後に3名追加で7名)

傍聴者の皆さまにおかれましては、会議の妨げとならないよう、静粛に傍聴をお願いいたします。

会議の秩序を乱したり、穏当でない発言をされた方は、私議長が退場を命ずることがありますので、御注意くださいますようお願いいたします。

また、本日は、3社の報道機関が入っており、当審議会の会議を撮影したいという申入れがございましたが、許可するというので、皆さん、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長

それでは、異議がないようですので、撮影を許可することといたします。

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

それでは、一括して諮問をさせていただきたいと思います。

平成28年10月14日 水戸市都市計画審議会様 水戸市長 高橋靖

都計諮問第13号諮問書 水戸・勝田都市計画第一種市街地再開発事業の決定(水戸市決定)について、都計諮問第14号諮問書 水戸・勝田都市計画地区計画の決定(水戸市決定)についてでございます。

以上2件でございますので、よろしくをお願いいたします。

執行機関

高橋市長は、公務のため、ここで退席させていただきます。

市長

よろしくをお願いいたします。

会長

それでは、審議に入らせていただきます。

今回は各諮問には関連性がございません。

諮問に対する審議の進め方について、何か事務局で案はございますでしょうか。

執行機関

今回の諮問ですが、第一種市街地再開発事業の決定及び地区計画の決定についてまとめて説明をさせていただいた後、説明を踏まえて御審議いただくのがよろしいかと思えます。

会長

ただいま事務局より提案がありましたが、そのような進め方でよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長

それでは、異議がないようですので、事務局より説明をお願いいたします。

執行機関

では、説明に入ります前に、配布資料の確認をしたいと思えます。

本日お配りしております資料は、都計諮問第13号及び第14号の都市計画の正式図書となるもの、スライドのコピー、施設建築物の参考図、公聴会の記録、意見書の要旨となっております。不足はございませんでしょうか。

では、内容につきまして、前面のスライドに沿って御説明いたします。

今回の諮問は、諮問第13号 水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業、諮問第14号 水戸駅前三の丸地区地区計画となっております。

それでは、まず、水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業について御説明いたします。

本市の中心市街地においては、歴史的・文化的資源を生かしつつ、商業・業務・居住といった様々な都市中枢機能の連携強化と一層の集積を図るため、泉町1丁目南地区や大工町1丁目地区において、再開発事業による拠点の形成に取り組んでまいりました。

現在の水戸市第6次総合計画や第2次都市計画マスタープランにおきましても、市街地再開発事業等により交流拠点を形成し、中心市街地の活性化に取り組んでいくこととしております。

本地区につきましては、水戸駅北口前に位置し、アクセス性が高く、旧来から商業・業務施設が集積するなど、中心市街地のにぎわいを支えてきた場所でありまして、代表的な歴史的資源である弘道館にも近接し、観光客を導く誘客拠点として重要な役割を持つ地区でございますが、大規模商業施設の撤退や敷地の細分化等により低・未利用地が増加し、衰退が著しい状況となっております。

こうした状況の中、本地区においては、平成27年に、地元地権者において市街地再開発準備組合を設立し、民間主体による再開発事業の実現に取り組んでおります。

こうしたことから、商業・業務・住宅といった様々な都市機能を集積し、水戸の玄関口にふさわしい交流・まちなか居住拠点、さらには歴史的資源等への誘客拠点の創出を目指し、水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行おうとするものでございます。

都市計画として定める事項といたしましては、都市計画法及び都市再開発法の規定によりまして、市街地開発事業の種類、名称、施行区域、施行区域の面積、公共施設の配置及び規模、建築物の整備に関する計画、建築敷地の整備に関する計画、住宅建設の目標に関する計画でございます。

まず、名称は、水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業、施行区域は、図示のとおりでございますが、面積は約1ヘクタールとなっております。

次に、公共施設の配置及び規模につきましては、再開発事業に伴う公共施設を位置付けるものであります。

まず、3・5・17水戸駅赤塚線につきましては、幹線街路として、幅員50メートル、延長約80メートルの部分について、再開発事業に伴う骨格的な都市施設として位置付けるものです。

市道上市266号線につきましては、区画道路として、幅員9メートル、延長約70メートルの部分について、再開発事業に伴う都市施設として位置付けるものです。

また、市道上市267号線につきましても、区画道路として、幅員6メートル、延長約20メートルの部分について、再開発事業に伴う都市施設として位置付けるものです。

なお、これらの道路につきましては、いずれも整備済みとなっております。

下水道につきましては、既存の公共下水道に接続するものでございます。

次に、建築物の整備に関する計画につきましては、建築面積約5,100平方メートル、延べ面積約41,600平方メートル、うち容積対象面積を約30,700平方メートルとするものです。

これら建築規模と建築敷地面積である約6,700平方メートルから、建ぺい率は約76%、容積率は約458%と算定されるものです。

主要用途といたしましては、住宅・商業・業務施設・駐車場としております。

また、建築敷地の整備に関する計画につきましては、建築敷地面積を約6,700平方メートルとするものです。

また、住宅建設の目標につきましては、約130戸と設定しております。

施設建築物の参考図を別添資料に添付してございますので、恐れ入りますが、お目直しをお願いします。

続きまして、地区計画について御説明いたします。

名称は、水戸駅前三の丸地区 地区計画、区域は、再開発の区域と同様、約1ヘクタールとなっております。

地区計画の目標につきましては、良好な景観形成や、安全で快適な歩行空間の創出を図ることにより、弘道館や水戸城跡といった歴史的資源との連携を構築し、多くの人が集う魅力的な都市空間を形成するため、地区整備計画や必要な制限を定めるものでございます。

まず、地区整備計画につきましては、地区施設といたしまして、水戸駅北口から弘道館を始めとする歴史的資源等への快適な歩行者空間を確保するため、歩行者用通路を整備するとともに、既存道路に沿って歩道状空地を設けるものであります。

まず、歩行者通路につきましては、水戸駅北口ペDESTリアンデッキと接続し、市道上市267号線に至る敷地内を貫通する通路として整備するものであります。

また、歩道状空地1号については、3・5・17号水戸駅赤塚線に沿って、歩道状空地2号については、市道上市266号及び市道上市267号に沿ってそれぞれ整備するものであります。

次に、建築物等に関する事項につきましては、本地区が歴史ある水戸市の玄関口としてふさわしい地区となるよう、規制・誘導の内容を定めるものであります。

まず、用途の制限につきましては、現行の商業地域で建築が可能となっている用途のうちから、風俗営業に関するもの、麻雀、パチンコ等、遊戯に関するものや、自動車教習所、倉庫、畜舎を建築不可とするものです。

容積率の最高限度につきましては、現行どおり600%、容積率の最低限度につきましては、本地区にふさわしい土地利用が図られるよう、200%といたします。建ぺい率の最高限度は、現行どおり80%といたします。建築面積の最低限度につきましては、狭小な建築物の建築を防止し、適正な土地利用を促進するため、200平方メートルといたします。

建築物の高さの最高限度につきましては、現在、本地区における建築物の高さを高度地区により45メートルに規制しておりますが、水戸市の玄関口としてふさわしい土地の高度

利用を図るため、高さの最高限度をこの地区計画において60メートルとするものでございます。

建築物等の形態又は意匠の制限につきましては、建築物の屋根や外壁の色、あるいは広告物の色彩、装飾について、周囲の景観に調和したものとする内容でございます。

壁面の位置の整備につきましては、道路境界線から建築物の外壁や柱の面までの距離を、3・5・17号水戸駅赤塚線に面する部分にあっては1メートル、市道上市266号及び267号に面する部分にあっては2メートルの空地をとることといたします。

なお、こちらの制限については、落下物の防護や外壁緑化のためのひさしといった建築物の部分、歩行者デッキについては適用しないこととしております。

都市計画決定の内容についての説明は、以上でございます。

次に、都市計画の決定手続について御説明いたします。

まず、平成28年6月10日に地元説明会を開催しております。

その後、市街地再開発事業については、平成28年6月30日に公聴会を開催し、地区計画については、6月13日から27日までの間、案の縦覧に供しております。

公聴会の内容につきましては、恐れ入りますが、お手元の都市計画公聴会第13条の規定に基づく公聴会の記録とある資料を御覧ください。

お手元の都市計画公聴会第13条の規定に基づく公聴会の記録とある資料でございますが、まず、1点目、都市計画の原案の内容は、記載のとおり、水戸駅前三の丸地区市街地再開発事業に関するものでございます。

2番目の公聴会の経過につきましても、記載のとおりでございます。

3番目、公述人の意見の要旨につきまして、公聴会においては、3人の方から後述がなされております。

資料をお開けいただき、まず1ページ目、公述人1の方からは、過去の再開発事業の検証をすべき、歴史的な景観を生かしたまちづくりを進めるべき、水戸ではマンション・ホテルが飽和状態にあり、売却できるか疑問である、商業施設についても、リヴィンが撤退したことの総括が必要であり、こういったことを全て検証した上で補助金を出すべきといった意見がありました。

次に、資料の6ページになります。

公述人2の方からは、再開発という手法により、特定の事業者に対し多額の補助をすることは市民の理解を得られない、4大プロジェクトを進めている中で、今回の事業に対する税金の投入はますます市の財政をひっ迫させる、これまで再開発事業によってまちの活性化には至っておらず、莫大な税金投入は問題である、ホテルが飽和状態であり、もともとあったホテルが倒産してしまうのではないかと、高さ60メートルの建築物は歴史的文化を持つ三の丸地区にはふさわしくないといった意見がありました。

次に、恐れ入りますが、資料の10ページ目になります。

公述人3の方からは、土地の高度利用によって駅前がにぎわう、マンションにより居住人口が増える、弘道館等へのアクセス性が向上するといった意見がありました。

これらの意見に対しましては、右の欄に記載のとおり、市の考え方を記載していただきますので、御参照ください。

なお、これらの公述内容及び市の考え方については、現在、ホームページにより公表しております。

それでは、スライドのほうにお戻りください。

次に、本年9月12日から26日までの2週間、案の縦覧を行っております。

この縦覧期間中には、都市計画の案に対し、意見書の提出をすることができますが、再

開発事業について9人の方から、地区計画について2人の方から意見を頂いております。

意見書の要旨については、別添都市計画法第17条第2項に基づく意見書とあるA4横長の資料により御説明いたします。

まず、再開発事業についての意見書につきましては、内訳といたしまして、賛成の方が1人、反対の方が8人となっております。

意見の内容といたしまして、時間の都合上、申し訳ございません、まとめて説明いたしますが、まず、賛成の意見といたしましては、本事業により、土地の高度利用を図るとともに、魅力ある都市機能の導入、まちなか居住の促進により、水戸市の顔としてふさわしい都市空間が創出され、また、防災性の向上も図られるといった意見でございました。

次に、反対の意見としては、過去の再開発事業の総括検証がないまま、新たな再開発をするのは反対である、総事業費や立面図、平面図等を明らかにしておらず、説明責任を果たしていない、今回の再開発計画はありきたりであり、水戸の歴史へいぎなう特徴がない、歴史的景観に配慮した計画の立案をすべき、ホテル・マンション等は飽和状態であり、需要・必要性の調査をするべきである、リヴィンが撤退したことの分析をするべきである、補助金として40億円を支出するのは反対である、道路に面していない店舗やマンションの建設では駅前のにぎわいにつながらない、水戸の歴史遺産につながる場所として緑地を多く配置し、ゆったりとした景観の中に1,000人規模の市民会館を建設するべき、市民の意見を十分に取り入れて進めるべきとの意見がございました。

これら賛成・反対の意見に対する本再開発事業についての市の考え方といたしましては、本地区は、7年間、低・未利用状態が継続し、一刻も早い有効な土地利用が必要であり、都市機能の更新を図るとともに、三の丸地区の歴史まちづくりを推進し、まちの交流拠点を創出する。再開発事業については、全国的に失敗事例も見られることから、準備組合に対しては、テナントの確保等の事業成立を担保させるとともに、歴史的文化遺産に配慮した景観を要請しており、現在、これらの環境は整いつつある。そのため、これまで都市計画制度に基づく公聴会や案の縦覧などを行ってきた。総事業費等については、基本設計等を行う中で明らかにしていく。今後、地元の機運の高まりを逃すことなく、まちのにぎわいに資する土地利用が進展するよう、準備組合への指導、十分な連携を図りつつ、事業の支援をしていきたいとするものでございます。

次に、地区計画についての意見書でございます。

こちらは資料の5ページとなっております。

こちらについても、賛成が1人、反対が1人となっております。

意見の内容といたしまして、こちらでも時間の都合上、要旨を説明いたしますが、まず、賛成の意見としては、本地区計画により、駅から弘道館等へのルートが確保されるとともに、水戸市の顔にふさわしい景観が創出されるといった意見がありました。

こちらに対する市の考え方としては、本地区計画により、歴史的文化遺産へのアクセスルートの確保や、歴史に配慮した景観とすることで新たなまちの交流拠点を創出していききたいとするものでございます。

次に、反対の意見としては、弘道館へつながる通路をつくるならば、三の丸小学校前の道路まで区域に含めるべき、壁面後退の適用除外として歩行者デッキの柱を対象としているが、地区施設に柱が立ってしまうのはおかしいとの意見がありました。

これらに対する市の考え方としては、当該地区は、水戸の玄関口にありながら美観を損ねている状況であり、将来的に弘道館へまっすぐに抜けるルートも視野に入れてはいるが、まずはこの区域での早期事業の進捗を目指していきたい。また、柱については、既存のペDESTリアンデッキとの接続部分について想定しているものでございますが、今後設計を

進めていく中で、柱の位置等については配慮していきたいとするものでございます。

以上で、説明を終わります。

よろしくご審議のほどお願いします。

会長

ありがとうございます。

事務局から説明がございました都計諮問第13号、第14号について、御質問、御意見等ございましたら御発言をお願いいたします。

____委員。

委員

2つの諮問について、大体5点について御質問したいと思っております。

まず第1点ですが、本事業について、このように反対が多く意見書として寄せられているという現状についてどうお考えなのかということでもあります。ここに指摘されている、これまで市が取り組んできた再開発事業に対する検証とか、あるいは水戸の顔となる水戸駅北口の在り方について十分な検討がされていないのではないかと御指摘があるわけです。こうした問題について、この市の考え方では十分答えになっていないのではないかとこのように思うのですが、改めて、こうした意見が寄せられたことについて見解をお示しいただきたいと思っております。最初にそれを伺いたいと思っております。

会長

事務局のほうで、市街地整備課長、お願いします。

執行機関

ただいまの____委員の御質問にお答えいたします。

リヴィン跡地につきましては、水戸駅北口の正面に位置し、本市の顔とも言える重要な商業集積地区であり、また、駅前という立地性から、公共財としての性質も高いため、この地区の更新が水戸市全体の活性化に寄与すると考えております。

さらに、歴史的景観への配慮や弘道館へのアクセス、テナントの確保など、事業の成立を担保していただいているので、民間への支援をしまいたいと考えております。

以上です。

会長

____委員。

委員

基本的な問題として聞きたいのは、水戸市の市制推進の基本的な計画である第6次総合計画がございまして、かつて、4水総、5水総、今は6水総となっているわけですが、大工町とか泉町の再開発についてはいずれもその総合計画に基本的には位置付けられて、事業費も計画として載っていたわけですが、本地区については6水総には計画としても載っておりませんし、予算としても計上されていない。そういう意味では異例の再開発なのではないかと私は思っているのですが、その基本方針に掲げられていないものをこうした形で莫大な税金の補助も伴うということになりますから、その点について、事業の推進が果たしてふさわしいのかという基本的な疑問があるのですが、この点について伺いたいのと、それから、都市計画マスタープランが縦覧の際に添付資料で出されておりました。中心市街地の商業・業務機能など都市中枢機能の充実を図るのだということが掲げられております。

しかしながら、内原駅の北の区画整理におけるイオン誘致を始めとして、行政自らが大型のスーパー店舗を容認してきたという経過の中でもって中心市街地の空洞化を招いているという側面は否定できないと思うのですが、この計画の諮問にある地区計画の現況説明

書にも、郊外開発に伴う大規模商業施設の撤退というふうにあるのですが、つまり、衰退の原因を評価がされていないのではないかと思います。

その点で、空洞化をしたから再開発ということになりますと、今後、どれだけ再開発を繰り返すのかという議論にもなると思うのです。ですから、私はそういった検証・総括が必要ではないかと思うのですが、この点について見解をお聞きしたいと思います。

会長

総合計画のマスタープラン上の位置付けについてですが、市街地整備課長、お願いします。

執行機関

――委員の御質問にお答えいたします。

当該再開発事業は、水戸市第6次総合計画及び水戸市都市計画マスタープランにおいて、水戸の顔にふさわしい歴史的資源を生かしつつ、県都にふさわしい都市核として、商業・業務・居住機能等の様々な都市中枢機能の連携強化を掲げているところでございます。

以上でございます。

会長

――委員。

委員

駅の近くでありますから、そのような機能が求められるというのは、それはそれで分かるのですが、果たして行政が支援をして、多額の補償をして再開発すべきなのかという議論があると思うのです。これまでは、民有地ですから、商業施設の誘致に努めるとかという取組を水戸市としてはしてきた。しかし、今回は、かなりの割合で補助をし、支援をするということなのです。ですから、そうであるならば、これまで中心市街地が空洞化してきたその原因について分析しなければ、その妥当性が私は問われるのではないかと思います。

行政自らが都市核とかそういう中枢機能を弱めてきたと。県庁移転、あるいは大型スーパーの郊外型の立地等々、そういったところに総括なきまま税金投入というのは私はおかしいのではないかと思います。

3つ目ですが、今回、この商業施設・業務施設・都市型住宅とあります。これが果たして妥当なのかという意見も大分出ていますが、ホテル約120室の11階、マンション130戸の20階等々報道されているわけですが、この平面図が出ていますが、立面図が出ておりません。どういう規模なのかということをお示しいただきたいと思うのですが、再開発におけるマンション建設ということであれば、赤塚駅とか、あるいは大工町もそうなのですが、どうしても業務棟テナントが埋まらないということで、今もミオス1階である店舗が撤退したということをお聞きしましたが、大工町も十分埋まっていないという現状から見て、80%というふうに聞いているという表現があるのですが、マンションはフージャースコーポレーションが100%取得をし、ホテルはどこか4社で入札するという話を聞いていますが、結局、埋まらない部分というのは商業テナント部分ということなのではないかと思うのですが、これまでの再開発の業務棟が埋まらないという教訓も踏まえると、この計画でいいのかという疑問があるのですが、この点についてお聞きしたいと思います。

会長

建築規模と内容についてでございます。市街地整備課長、お願いします。

執行機関

まず、施設の構成でございますが、ホテル、マンション、業務・商業テナントなどでございまして、ホテルにつきましては、4社から出店意向が出ている状況でございます。マ

ンションにつきましては、地権者であるフージャースコーポレーション、業務・商業テナントについては保険会社や地権者が取得する予定でございまして、8割以上の施設導入のめどが立っているところでございます。

施設の規模につきましては、この規模が水戸の中心市街地、あるいは駅前にふさわしい規模だというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

会長

——委員。

委員

結局、商業テナントのほとんどが埋まっていなまま推移しようとしているということで、私はその二の舞になる可能性が非常に大きいのではないかと考えているところであります。

4点目の質問は、高さ制限の問題です。先ほど、説明で、高度地区という指定でもって45メートルの制限をしてきた地区であります。地区計画で60メートルまで緩和するという御説明がありました。平成22年に高度地区を指定しましたということで、水戸市のホームページにそのパンフレットがアップされておりましたので私も見てみましたが、その時の理由は、水戸市の景観計画に基づいて、歴史景観や眺望景観を保全するためとして、マンションなどの中高層建築物の建築が進んで、周辺住環境や景観への影響が懸念されているということで、市民アンケートでも建築物の高さについて規制誘導が必要という意見が大半を占めているということを示しています。

現在、市が実施している斜線制限や風致地区、地区計画等による建築物の高さ制限だけでは十分とは言えないので、水戸駅北口地区については、弘道館周辺地区として、弘道館からの眺望に配慮して45メートル規制にしたというふうに書いてあります。そのことを今回60メートルにするわけですが、市がその当時定めたルールを地区計画というような形で果たして変えていいのかということがあると思うのです。

弘道館周辺地区は日本遺産の指定も含めて歴史的な地区として、二中や一高に通じるルートも景観的に配慮をした取組を一方ではしているという状況の中で、この60メートルが建ちますと、弘道館の正面から見て、かなりの高さまでマンションが見えてくるということにもなってしまうと思うのですが、そういった点で、平成22年に示した高さ制限が不適當だったという評価もあり、変えていいのかという疑問があるのですが、この点について見解をお聞きしたいと思います。

会長

高さ制限60メートルについてお答えください。

市街地整備課長、お願いします。

執行機関

当該地区につきましては、水戸駅北口の正面に位置し、本市の顔とも言える重要な商業集積地区でございます。駅前という立地性から、公共財としての性質も高いため、高度地区の適用除外事項である地区計画を定め、60メートルとしたところでございます。

会長

——委員。

委員

それは今回そうしたという理由をおっしゃっただけけれども、平成22年に定めた理由はどうなるのかということを知りたいのです。結局、水戸駅前だということが分かっている、平成22年には45メートルにしたわけですから、このパンフレットを見ますと、確か

に適用除外される建築物ということの表現があるのですが、それは国又は地方公共団体が所有又は維持管理する建築物、学校、病院としか書いていないのです。つまり、マンションとかホテルとかということは基本的に想定していなかったのではないかと私は思っているのですが、仮に45メートルのまままだとして、民間業者がマンションをつくりたいということであれば、その範囲でつくればいいことであって、容積率も基本的にルールを守ってつくればいいので、例えば、ダイエー跡地は、今、民間業者が自力でマンションをつくっています。ですから、そういうことだあってあり得たのではないかと思うのですが、水戸駅を出て、一番高いものがその大きな20階建てのマンションになる。これが水戸の顔にふさわしいのかという疑問が出てくるのだらうと思うのですが、結局、マンション業者が45メートルでは不十分だと。利益を確保するには、同じ床でたくさんつくったほうがいいわけですから、そういう意図からきて60メートルを容認するというふうに捉えられる面もあると思うのですが、その点について、もう一度、高さ制限の緩和の問題についてお聞かせいただきたいと思います。

会長

高さ制限の緩和についての考え方をお聞かせください。

市街地整備課長、お願いします。

執行機関

ただいまの高さにつきましては、限られた敷地の中で、弘道館へのアクセスなどを確保し、中心市街地の活性化に寄与し、弘道館等への景観への影響を検証したところ、景観への影響がないことから、総合的に判断したところでございます。

会長

____委員。

委員

一度、平成22年に都市計画審議会をやって、私はそのメンバーではなかったですが、当時は皆さん納得されて、高度地区として45メートル制限を決めたわけです。ですから、それを変えるわけですから、それについてのまともな説明は用意していないとまずいのではないかと思うわけです。

その点はそういう意見を述べて、次の質問ですが、今回、再開発事業については、先ほど申し上げたように、総合計画にもなかったわけですが、と同時に、推進は市として表明されましたが、どれだけ事業費がかかって、どれだけ税金の補助がされるのかということがいまだに示されていないという状況にあります。その点は非常に説明責任が果たされていないのではないかと思うわけです。

ホテル・マンション・商業テナントということで思い浮かぶのは大工町再開発なのですが、あの場合は約120億円の総事業費がありまして、それに対する補助額が約40数億円ということでした。ですから、それと同規模とすれば、この地区の再開発に対しても40億円以上の補助が想定されますが、これは私が言っているだけで、市からは何の数字も示されていないわけですので、その点、貴重な市民の血税を投入するというのであれば、最低でも概算事業費は示していただきたいと思いますと思うのですが、また、今後のスケジュールについても、どういう段取りで進めようとしてされているのかということについても併せてお聞かせいただければと思います。

会長

概算の総事業費と補助額、それからスケジュールについてお答えください。

市街地整備課長。

執行機関

総額の補助金につきましては、現在、基本設計を進める中で明らかにしてまいりたいと考えておまして、今後のスケジュールにつきましては、事業認可、組合設立、権利返還、工事着工をいたしまして、平成31年のいきいき茨城ゆめ国体前の工事完成を目指したいと考えております。

以上でございます。

会長

____委員。

委員

平成31年度のいきいき茨城ゆめ国体前ということになりますと、もうあと3年しかないわけです。3年しかないのだけれども、どれだけ事業費補助がかかるか分からないというか示されていないというのは私は非常に無責任なのではないかと思えます。

併せて、市役所新庁舎、新市民会館、新ごみ処理施設、東町体育館と、いわゆる4大プロジェクトが年間予算に匹敵する事業費がかかって、あと5年ぐらいで同時並行でやるという状況にあります。ですので、そういったところにもう一つ加わるということになるので、水戸市の財政にとっても非常に大きな負担になってしまうのではないかと。いろいろな市民福祉の分野にシワ寄せになってしまうのではないかとこの懸念は当然だと私は思うのですが、そういった点から見て、この事業を推進、説明責任も十分果たされていませんし、私は中止、見直しすべきではないかと思うのですが、この点について再度お聞かせいただきたいと思います。

会長

事業内容の説明責任についてお答えください。

市街地整備課長。

執行機関

この再開発事業におきましては、本市の観光交流人口、生活圏・交流人口を増やし、さらに税収の増加など、中心市街地の活性化はもとより、市全体の活性化に大いに寄与するものと考えております。

今後の本市の経済の好循環をつくるために、民間の再開発事業でございますが、支援してまいりたいと考えております。

御理解のほどよろしくお願いいたします。

会長

____委員。

委員

それぞれ答弁いただいたのですが、基本的に納得できるものがなくて、最後に私の見解を述べさせていただきたいと思うのですが、先月、私は水戸市の類似都市である宝塚市を視察してきました。ここも高層マンションの乱立が非常に問題になっていて、かつて商業施設だったところ約1ヘクタール、今回の本地区と同じぐらいの土地を市が取得をして、緑地空間として整備をするということで計画進行中でありました。結局、まさに潤いとか緑が不足しているという問題意識で宝塚市はやっているわけですが、例えば、水戸駅北口を降りたときに、そういう潤いとか緑が十分かというのは、私は非常に少ないと言わざるを得ないと思うのです。そこにまた、どこの駅に降りても同じようなマンションとかホテルをつくるのかという問題があると思えます。

それから、今言ったように、財政に対する説明責任も十分果たされていないということでは、私は、4大プロジェクトでも大変なときですので、この計画に多額の補助をすると

いうのは見直しをすべきだと思います。

私の想定ですが、40億円を超える補助になると思われますが、原資は市民の税金ですから、国保税とか市民税、あるいは上下水道料金などなど値上げはされ、また、滞納しますと差押えをされるということが続いている中で、市民理解が得られるものではないと思いますので、今回の都計諮問第13号、14号についてはいずれも反対の意見を述べさせていただきます。

会長

他に意見ございませんでしょうか。

——委員。

委員

——さんは反対の立場ですが、私は賛成の立場から。

都市計画決定というのは、将来にわたって大きく影響するものであります。特に、京都の京都タワーをつくる時も問題がございました。また、東京駅前の丸の内地区の高層ビルに対しましても、皇居が丸見えになるという話もたくさんございました。

ただ、現実的に、新しい水戸市、未来ある水戸市をつくるためには、時代の趨勢に合った都市計画の変更をして、それなりの活性化を図らなければならないというから賛成なのですが、ただ、執行部に尋ねたいのは、40億円を出す。そうすると、財政規模が、水戸市の金は幾らか、国から来るのは幾らか、県から来るのは幾らか、市民負担が幾らになるか。今回の問題については、都市計画の変更に際し、水戸駅前の活性化が求められるわけですが、それでも市民の財政負担は私どもは重大な関心を持って臨んでいるわけであり、ですから、その内容内訳を明確にしていきたい。

会長

補助金の内訳構成についてお願いします。

市街地整備課長さん。

執行機関

ただいまの——委員の御質問にお答えいたします。

国から50%、市から50%、県は0%でございます。

以上でございます。

会長

——委員。

委員

そうすると、40億円のうち、20億円が国から来て、20億円を水戸市が出す。

そこで、将来の変更があり得るのか、あり得ないのか。泉町の再開発に対しましても55億円、大工町の再開発でもいろいろ変更がございました。将来の見通しについて、確実に40億円を責任を持ってできるのか、それとも将来は見直しがあるという感覚でいるのか。

会長

将来補助事業費の見通しについてお答えください。

市街地整備課長。

執行機関

ただいまの——委員の御質問にお答えいたします。

補助金につきましては、現在、基本設計を進めている中でございまして、基本設計が終わり次第、明らかにしてまいりたいと考えておりますので、御理解のほどよろしく願いいたします。

会長

____委員。

委員

そうすると、仮算定の40億円というのは、事業費が幾らだから、これに対して何%だから40億円という試算ができたのだと私は思うのだけれども、40億円の積算根拠は、事業費が幾らと想定しての積算根拠なのか。

会長

市街地整備課長。

執行機関

ただいまの____委員の御質問にお答えいたします。

40億円の想定ということですが、市のほうで正式見解としまして、総額、あるいは補助金の額につきまして出しておりませんので、今後、基本設計を行った上で、正式見解として総額と補助額を示していきたいと考えております。

以上でございます。

会長

____委員。

委員

私は積算根拠を尋ねているのだから決定ではないのだよ。では何で40億円が出たのだよ。いい加減に40億円というのが出てきたの。そういうばかな話ないだろうよ。積算根拠の見積もり方というのは、基本の試算があるわけだろうよ。これには300億円かかりますよ、400億円かかりますよと。これから設計をやるから分からないけれども、では、もっと詰めれば、水戸市の弘道館まで行く道路が抜けるのだけれども、ではそれが幾らかかるのだ。ホテルが幾らかかるのだ。そうでしょう。それともマンションが幾らかかるのだ。だから想定幾らぐらいの試算だから、予定だから、正確には、あなたの今言うように、設計をやってみなければ分からない。いい加減な、でたらめな、何の想定もない話で40億円と出るわけないだろうよ。そんなら最初から40億円なんて分かりませんと言えばいいのだよ。そうだろう。

だから、仮にも、この都市計画審議会で決定すれば、45メートルから60メートルになりますよと。容積率も建ぺい率も変わりますよと。その都市計画の変更ですから、それによって駅前が活性化するためにはこのようなものができます。このようなものは今分かっているのだろうよ。何で45メートルが60メートルになったというのは、20階になると変更しているのでしょうよ。そうしたら、それ以外幾らかかるのですよと。概算でいいのですよ。だから、それに補助率を計算しますと40億円で、20億円が水戸市、20億円が国ですよと。そういうのは何も分からせないで、何も話をしないで、俺の言うこと聞けと言うの。そういうふざけた話はないと思うよ、おれは。今知っていることを、具体的に、概算の資料、試算をしたものでこういうものができるとここに絵が書いてあるのでしょうよ。この絵に対して道路をつくります。では道路は幾らかかるのだと。そういうのはやっていないの。試算はしているでしょうよ。ではホテルをつくるの、ホテルは幾らかかるか分かりませんよと。マンションをつくりますよ。マンションは分かりませんよと。では周辺整備はやりますよと。それも分かりませんよと。何も分からないけれども、ただ業者が言うから、そのとおり水戸市が大企業の金儲けのために協力するのだという意味なのですか。そういうことだったら大変な問題になってしまうよ。

我々は、水戸市が、未来に、時代の流れに取り残されないように、これから子どもや孫が水戸に生まれて住んでよかったと、そういう活気ある水戸市をつくるために私は今日都

市計画審議会をやっていると思うのだ。だから、具体的に分かっていることを話したって、それは概算なのだから、これから設計をやらなければ分からないよ。分かるけれども、概算、試算して、補助金が40億円出ますが、そのためには都市計画を変更しなければならぬのですよと言っているのでしょうよ。45メートルが60メートル、容積率も200%、みんな何%になりますよと試算しているでしょうよ。そうするとどのぐらいの建物ができるのだ、どのぐらいのものができるといえるのは分かっているのでしょうよ。

私は明確なものを要求しているのではないよ。この都市計画審議会で水戸市の将来が大きく変わるのだからこういうものができますよという具体案は説明したっていいのではないの。では何で説明しないの。

会長

概算、試算としての全体の補助額の考え方ですね。どういうふうに想定しているかですね。

委員

基本的に想定価格で出しているのだから、想定はここだということの説明すればいいじゃないか。

会長

どのように考えているのか。

市街地整備課長、お願いします。

執行機関

ただいまの____委員の御質問にお答えいたします。

建築面積が6,700平方メートル、延べ面積が41,600平方メートルの規模でございますと、この規模で想定されるのは、____委員おっしゃるとおり、約40億円程度の補助金、総額で120億円程度というふうに想定されるところでございます。

委員

いや、俺はできないもの。そうではないでしょうよ。あなたたちは俺のせいにするか知らないが、そうじゃないだろうよ。ここで建築物の容積率の最低限度が200%、建築物の建ぺい率の最高限度が80%になりましたと。歩行者用通路が幅6メートル、延長が110メートルですよ。歩道状空地があれですよと。そうすると、何階建てのホテルが建て、だから45メートルを60メートルにしたのですよと。これは想像や空想ではないよ。現実的にこういうものを建てたいというプランがあるわけですよ。そのプランで幾らかかるから、40億円の補助金をやるから、建ぺい率、容積率、高さ制限も全部変えるから、第1種住居地域に変更しますよということになるんじゃないの。今までどおり、建ぺい率、容積率でやるならば都市計画審議会は必要ないだろうよ。開発行為とあれだけで。それほど今日の都市計画審議会は重大な任務を課されているのです。その都市計画審議会委員に何も知らせないで、ただ決めてくれというばかりにしている話は聞いていられないよ。

会長

市街地整備課長。

執行機関

ただいまの____委員の御質問にお答えいたします。

マンションが約20階建てでございます。ホテル棟が約11階建てで、真ん中に6メートル程度の通路を通す予定でございます。

以上でございます。

委員

だから、それを全部建てたら概算で幾らぐらいかかるかという話は業者から来ていない

の。来ているでしょうと言うのですよ。質問によってぼろぼろぼろぼろ出してくるんじゃない。一気にしゃべろうよ。何でばかにしたような答弁ばかりしているの。こんな時間をもったいない。俺だって何度も同じことをしゃべりたくないよ。ただ、みんなが理解してくれなければ説明できないでしょうよ。俺だって説明責任があるだろうよ、議会に行って会派に。だから、概算で幾らかかるのと言っている。

会長

市の責任ある見解というよりも、現在、事業者のほうでプランとしてどういう想定をされているのかという御質問です。

市街地整備課長。

執行機関

ただいまの____委員の御質問にお答えいたします。

概算で総額でございますが、約120億円、補助額といたしまして約40億円を想定しているところでございます。

以上でございます。

会長

____委員。

委員

私は、答弁は結構です。

先ほど____委員さんがおっしゃったとおりだと思いますので、しかし、賛成の立場で申し上げますと、基本的なコンセプトはまだきちんと出来上がっていないという状況の中では、あなた方の答弁も若干決められたようなことが言えないというか、希望的な憶測もその過程でしかものが言えないと僕は思うのね。その辺のところでは私はいいと思うのですが、ただ、これは何としてもやらなければならない事業なのです。それはどういうことかという、皆さんもよく御存じのように、冒頭に市長が申し上げたように、未利用で8年間、水戸の駅前が雑草が生えたまま放置されているわけです。このことについて事業者が出て、あそこを何とかやりたいと。やるについてはこうですと。都市計画法の中で、これを利用してやりたい、これをやりたい、こういうことでやりたいということで申出してきたときに、水戸市としては、それなりに研鑽を積んで、そしてこれを了承したと思っている。したがって、この都市計画審議会にかけたのではないかと考えております。

それと、基本的に、県都としての水戸の機能というのは、今、状況的に皆さんが御覧になってどうですか。もうつくばは黙っていたって高層ビルでも国際会議場でも全てのものでどんどんできている。マンションでも高層ビルができている。それは東京圏になったからです。ところが、県北は黙っていたってというわけにいかない。行政が努力して、行政が人を誘致できるような環境をつくっていかねばいけない。それには、中心地に人を張りつけなければいけない。人が歩くまち並みをつくらなければいけない。商店街からして、日曜日といえども、金曜日といえども、歩いている方が本当に微々たるものです。そういう環境で県都であっていいのでしょうか。

そういうことをお考えいただいたときに、私は、行政がこのことにいち早く取り組んで、このことは駅前だから、そして、責任ある水戸の商店街と水戸の景観と全てのを網羅した過程の中でこれを成功させなければいけないという市長の思いを私は酌んだものだから、私は賛成を申し上げました。

そして、確かに福祉は重要です。福祉がなくてはなりません。しかし、お金も、事業も、また活性化する若者も、そして、そこに張りつく現役のビジネスマン、そして働く人たち、それに若い女性の方たち、いろいろな方たちがそこにいっぱい行き交うようなまちづくり

をしなければいけない。これが何よりも言わんとする地域の方たちの要望だったわけです。行政に対してどういう要望だったかという、このまま駅前をほったらかしていいのですかと。水戸はそれに対して何も協力してくれないのですかと。このままでいいのですかというのが三の丸地区の方々の大きな要望でございました。

そういうことを含めて考えますと、福祉はもちろんですが、それを生む事業、そして商店街の活性化、そして働く人たちがどんどん水戸に張りついていただく。そして東京から水戸に転居していただく人たちが、若い人たちが水戸に住んでもらえるような環境をつくらなければいけない。

私は、時々、いろいろな所で言うのですが、水戸の人たちは、どちらかという昔から伝統があって、歴史があるものですから、よそ者嫌いなのです。新しい人を快く受け入れて、ああよくいらっしゃいました、どこからいらっしゃったのですかなんてことは言わない。あるいは、来たばかりで俺はよく分からないから知らないよと言うのが多いのです。ところが、今からは、ウエルカムでいろいろな人がどんどん入ってくれて、人口の流動がなければ駄目なのです。そうでなければ私は水戸の将来はないと思います。

そういうことの流れの中で、私は市長に頼まれて言っているわけではありませんが、私は私の見解として、議会の中で、議会の議員さんたちはそういう感覚の中で賛成をなさっておりますので、皆様のお考えを新たにさせていただいて、御賛同いただければ有り難いということでございます。

以上です。答弁は結構ですから。

会長

他に御質問、御意見などございませんでしょうか。

——委員。

委員

専門の交通の視点から、地区計画のところについて、一つ、市の見解といたしますか、意気込みといたしますか、お伺いしたいことがありますして質問させていただきました。

先ほどからもう何度も出ていますように、弘道館の方面に向かった主要な歩行者動線を形成する非常に重要な事業だというふうに私も認識しております。

そのときに、いわゆるバリアフリー法にいうところの円滑性、もうちょっと分かりやすい言葉でいきますと、車椅子の方でも視覚障害者の方でも、今、駅の改札からという言い方は余りしませんが、もちろん、ペDESTリアンデッキまでは今完成していますので、そこから段差とかできるだけ緩い勾配で、少なくとも今の267号線もセットバックすることなのです。その間がバリアフリー法の法令に基づいた基準、あるいは、ここはもう駅の前の玄関口で非常に重要なところなので、それ以上の水準を、円滑性の整備をやっていく非常に重要な必要性があるのではないかと考えているところでございます。

これに対して、バリアフリー法では、私有地も含めて、将来にわたって円滑性を担保する上での様々な法律が準備されておりまして、それをうまく活用すれば、ここは私有地であっても、一般の市道並みの信頼性で障害者が到達できるという空間が形成できる可能性はあるのですが、市のほうとしては、そういったバリアフリー法の法律の本文でも経路協定というのが規定されていますし、様々な法令の中でも基本構想の中に盛り込んで事業者による事業計画をつくってやっていただくという手法もあります。その辺りを駆使して、将来にわたって安全で快適というのはあちこちに出てくるのですが、バリアフリー法でいうところの円滑性を十分担保していく。その辺は当然お考えだろうとは思いますが、お考えであれば、その辺の意気込みをぜひお聞かせいただきたいということです。よろしく願います。

会長

バリアフリー法における円滑性の確保についてどのようなお考えでしょうか。
市街地整備課長。

執行機関

ただいまの御質問にお答えいたします。

今後の基本設計の中で、事業者に対して、バリアフリー法の運用を始め円滑性を担保することを指導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

____委員。

委員

指導する以外に、法律の上では様々な手法が既に用意されていますので、ぜひその辺を駆使して、もちろん、指導することで十分な整備ができる可能性はあるのですが、その辺を市のほうでも十分把握されて、後々、変な中途半端なバリアフリーにならないように十分気をつけていただきたいということでございます。

一応、意見です。

会長

答弁はよろしいでしょうか。

委員

今の意見を付して、そういうことを項目で書いておいてください。重要な意見だから。

委員

いや、それはもう法律で決まっているのだもの。

会長

____委員の意見を十分踏まえた対応をお願いしたいと思います。

その他、御質問、御意見などございませんでしょうか。

委員

ありません。

会長

よろしいでしょうか。

それでは、御質問、御意見ないようですので、各諮問につきましてお諮りしてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長

それでは、お諮りいたします。

都計諮問第13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

賛成多数でございますので、原案のとおり決めます。

次に、都計諮問第14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

賛成多数でございますので、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したので、答申いたします。

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、市長に代わりまして秋葉副市長より御挨拶申し上げます。

会長

それでは、一括して答申させていただきます。

平成28年10月14日 水戸市長高橋靖様 水戸市都市計画審議会

都計諮問第13号諮問書 水戸・勝田都市計画第一種市街地再開発事業の決定(水戸市決定)について

都計諮問第14号諮問書 水戸・勝田都市計画 地区計画の決定(水戸市決定)について

以上諮問のあった2件について、慎重審議の結果、原案のとおり異議ありません。

副市長

ありがとうございました。

お預かりいたします。ありがとうございました。

では、閉会に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

本日は、お忙しい中お集まりいただきまして本当にありがとうございました。

慎重かつ適正な御議論を賜わりまして、迅速な答申を頂きました。

冒頭、市長のほうから申し上げましたように、三の丸のこの地区は水戸市の玄関口の顔の部分でございますので、一日も早い着工、完成を目指して取り組んでまいりたいと思っております。

組合員に対しましても、適正な指導、助成をしてまいりたいと思っておりますので、今後とも御支援のほどよろしくお願いを申し上げまして、御挨拶とさせていただきます。

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。