

様式第3号（第7条関係）

会 議 録

- 1 附属機関の会議の名称 令和3年度第1回水戸市都市計画審議会
- 2 開催日時 令和3年6月2日（水） 午後3時から午後5時まで
- 3 開催場所 水戸市役所 4階 政策会議室
- 4 出席した者の氏名
 - (1) 委 員 須田浩和, 黒木勇, 松本勝久, 高倉富士男, 土田記代美, 櫻場誠二, 深作陽右, 堀井武重, 鈴木律子, 楢崎ひろ子, 鹿倉よし江, 川島宏一, 谷田部亘, 海老原健
 - (2) 執行機関 高橋靖, 加藤久人, 平澤俊之, 大森幹司, 木村浩道, 権瓶厚, 田部田英智, 花香智幸, 関根匠, 山崎貴大, 柳橋宏幸, 菅野康範, 大貫智生
 - (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 用途地域の変更（水戸市決定）について（公開）
 - ・都計諮問第2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）
 - ・都計諮問第3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。） 0人
- 8 会議資料の名称
 - ・都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画 用途地域の変更（水戸市決定）
 - ・都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画 地区計画の変更（水戸市決定）
 - ・都計諮問第3号 水戸・勝田都市計画 道路の変更（水戸市決定）
 - ・令和3年度第1回水戸市都市計画審議会（パワーポイント印刷）

9 発言の内容

○司会

お待たせいたしました。

定刻となりましたので、ただいまから令和3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。

はじめに、水戸市長高橋靖より御挨拶申し上げます。

○市長

皆さん、こんにちは。

本日は、大変お忙しいところ、そしてまた、新型コロナ禍であるにもかかわらず、第1回目の水戸市都市計画審議会に御出席賜りまして、本当にありがとうございます。

また、皆様がたには、常日頃から、本市の良好な都市政策の推進、住環境の整備等に御尽力、御努力をいただいておりますこと、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、皆様がたにお諮りいたします案件でございますが、用途地域及び地区計画の都市計画の変更並びに道路の都市計画の変更について御審議をいただきたいと考えております。

後ほど、担当から詳細の説明をさせていただきたいと思いますが、まず、用途地域及び地区計画の都市計画の変更につきましては、偕楽園周辺の用途地域について、交流拠点の充実を図るため、規制の緩和を行うものであります。一方、既存の住環境と景観を維持・保全していくために、地区計画により、建物の用途や高さの制限を設けるものでございます。

また、都市計画道路の変更につきましては、長期未着手となっております市内の3路線につきまして、社会経済情勢でありますとか、あるいは交通需要等の変化を踏まえて、廃止ということで、皆様がたにまたいろいろと御審議をいただくというものでございます。

本案件につきましては、いずれも本市の長期にわたるまちづくりの重要な計画に関わる問題でございます。委員の皆様がたにおかれましては、忌たんのない御意見をいただきながら、また、慎重かつ活発な御意見を賜りますよう、よろしくお願いを申し上げまして、私のほうからの御挨拶と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いたします。

○司会

市長、ありがとうございました。

続きまして、本年度第1回目の都市計画審議会であり、委員の皆様を名簿順に御紹介させていただきます。

(委員紹介)

続きまして、市職員の自己紹介をさせていただきます。

○都市計画部長

都市計画部長の加藤です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長

都市計画課長の平澤でございます。よろしくお願いいたします。

○建設計画課長

建設部建設計画課長の大森でございます。よろしくお願いいたします。

○市街地整備課東前地区開発事務所長

市街地整備課東前地区開発事務所長の木村です。よろしくお願いします。

○司会

私、司会を担当いたします都市計画課長補佐の田部田でございます。

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したいと思います。

それでは、会長、会長席のほうへお移り願います。

○会長

それでは、ただいまから議事に入りたいと思いますが、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

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。

審議委員数16名のうち、現在、14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、本審議会は成立しております。

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。

なお、本日の傍聴人は0人でございます。

○会長

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。

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。

傍聴者におかれましては、今日はございません。

また、本日は、報道機関3社が入っております。当審議会の会議を撮影・録音をしたいという申し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ます。都計諮問第1号 令和3年6月2日水戸市都市計画審議会会長_____様 水戸市長 高橋 靖 諮問書 水戸・勝田都市計画用途地域の変更(水戸市決定)について 都計諮問第2号 令和3年6月2日 水戸市都市計画審議会会長_____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 都計諮問第3号 令和3年6月2日 水戸市都市計画審議会会長_____様 水戸市長 高橋 靖 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

以上3件でございます。よろしくお願い申し上げます。

○会長

よろしくお願いします。

それでは、諮問第1号及び第2号は関連がありますので、事務局より一括して諮問第1号及び第2号の偕楽園周辺地区について御説明をお願いいたします。

○執行機関

それでは、よろしく願いいたします。

説明に入ります前に、本日の配布資料の確認をさせていただきます。

本日の次第、それから、委員名簿のほかに、都計諮問第1号、2号、3号、左上に四角枠で都計諮問第何号と書かれている資料が各1部ずつ、それと、A4カラー横書きの説明用資料となっております。

不足はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

説明につきましては、こちらのカラー説明用資料を用いて行いますが、同じものを前方のモニターに映し出します。説明はこのモニターを見ながら聞いていただければと思います。

では、内容につきまして御説明をさせていただきます。

着座にて説明をさせていただきます。

都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画用途地域の変更と、都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画地区計画の変更につきましては、どちらも偕楽園周辺地区の内容となっており、関連いたしますので、一括して説明をさせていただきます。

はじめに、3ページ、位置図1 偕楽園周辺地区の位置でございます。

水戸市のほぼ中央に位置しておりまして、市内を東西に走るJR常磐線の水戸駅と赤塚駅のほぼ中間地点、千波湖の北側に位置してございます。

4ページ、位置図2 偕楽園周辺地区の周辺の施設等との位置関係でございます。

赤い点線で囲まれたところが偕楽園周辺地区となります。

県道水戸岩間線、県道上水戸停車場千波公園線、JR常磐線に囲まれた地区となっておりまして、本市の重要な交流拠点である偕楽園や千波公園、アダストリアみとアリーナ、歴史館に隣接・近接し、また、中心市街地にも近接した地区となっております。

5ページ、本市の都市計画における位置づけでございます。

偕楽園周辺地区につきましては、平成27年3月に策定された水戸市都市計画マスタープランにおきまして、「交流拠点の充実を図る地区」、「良好な景観の保全・形成を推進していく地区」とされております。

6ページ、偕楽園周辺地区の現在における用途地域でございます。

偕楽園周辺地区につきましては、現在、中心市街地に近接する地区につきまして、第二種住居地域、こちらの肌色の部分でございます。その他の地区につきましては、第一種低層住居専用地域、緑色の部分でございますが、それぞれ定められており、戸建て住宅による土地利用が主体となっております。

同地区の課題といたしましては、第一種低層住居専用地域の地区について、その用途規制のために、偕楽園周辺の回遊を促し、交流拠点としての充実を図るための店舗や飲食店及び住民の日常生活に必要な利便施設の立地等が難しい状況となっております。

このため、都市計画の変更を行うものであります。

8ページ、都市計画の変更の方針でございます。

都市計画マスタープランにおける位置づけや、偕楽園周辺地区における課題を踏まえ、交流拠点としてのさらなる各種施設の充実と住民の利便性向上に資するため、一定の商業施設等の立地を可能とするものいたします。

また、併せて、現在の良好な景観や住環境を維持するため、建築物の高さについては現状の規制の水準を維持するものといたします。

この変更を実現する手法といたしましては、用途地域の緩和を行いつつ、地区計画の活用を図り、既にある風致地区を維持いたします。

7番、こちらは今回の変更を図式化したものでございます。後ほど御参照ください。

改めまして、10ページ、現在の用途地域でございます。

そして、11ページが今回の変更後の用途地域となり、12ページは今回の変更内容をまとめた表となっております。

まず、用途地域につきましては、こちらのA地区、B地区につきましては、現在の第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ規制を緩和いたします。地図上の黄色く着色されている部分となります。

A・B地区は、どちらも借楽園の出入りに隣接しており、この用途変更により、物販店や飲食店等の立地が可能となります。

また、こちらのD地区につきましては、県道の沿道部分となりますが、現在の第一種低層住居専用地域から第二種住居地域へ規制を緩和いたします。当地区の東側が第二種住居地域となっておりますので、その連続性を考慮したものでございます。

C・E・F地区につきましては、現在の第二種住居地域を維持いたします。

続きまして、地区計画の変更でございます。

まず、A地区、B地区につきましては、先ほど御説明しましたとおり、用途地域の規制が緩和されることにより、物販店等の立地が可能となりますが、加えて、工場やボーリング場等運動施設など、交流拠点の充実とは関係性の薄いものまで立地が可能となってしまいます。

このため、地区計画により、これらが建てられないように規制をいたします。

あわせて、建物の高さにつきましても、現在の規制と同様の10メートル以下といたします。

C地区につきましては、現在の規制である建物の高さ15メートル以下を維持いたします。

また、隣接するE・F地区につきましては、現状、風致地区により15メートル以下となっている規制を、地区計画によりC地区と同様の建物の高さ15メートル以下を新たに設定いたします。

なお、D地区につきましては、地区計画による規制は行いませんが、当地区は現在風致地区に含まれており、これを維持します。建物の高さは、15メートル以下となります。

以上の変更により、交流拠点として必要な建物の立地を可能としつつ、建物の高さは各地区とも現在の水準をほぼ維持するものとなります。

続きまして、13ページ、都市計画の手続きについて御説明いたします。

まず、本年2月26日から3月8日にかけて、市の変更案の内容をまとめた資料を地区内の全戸へ配布し、併せて御意見・御質問を募りました。

次に、14ページ、用途地域につきましては、4月2日に公聴会を開催いたしました。

その後、都市計画の変更案を作成し、5月12日から26日にかけて縦覧を行いました。この際、意見書が1件提出されました。公聴会における意見と市の考え方について御説明をいたします。公述申出は、1件ございました。

内容としましては、用途地域の変更に反対の意見として、表門の前に料金所を設置したことにより景観が損なわれている。まずは街なかを充実させて、街なかのにぎわいを取り戻さ

ないと、せっかくつくっている市民会館などが生きてこない等の意見がございました。

これらの意見に対する市の考え方といたしましては、今回の変更は、現在の良好な住環境を維持しつつ、交流拠点として偕楽園公園周辺における回遊性を促し、訪れるかたがたや地域住民のかたがたの利便性の向上に資する施設の立地が図られるよう土地利用の見直しを行うものです。地区計画により、建築物の用途と高さを制限し、風致地区の規制を維持することで、良好な住環境や景観を維持しつつ、交流拠点の形成を促進していきたいとするものでございます。

次に、15ページ、意見書と市の考えについて御説明いたします。

内容としましては、用途地域の変更に反対の意見として、住民が変更を望んでいない中で進めていることは、「住民の声」要望にできていない。低地の駐車場などが造られ、水戸の景色が失われている。町中の駐車場を利活用し、賑わいを取り戻す方向へ舵を切るべきであり、用途を変えるべきではないなどの意見がございました。

これらの意見に対する市の考え方といたしまして、都市計画の変更は、現在の良好な住環境を維持しつつ、交流拠点として偕楽園公園周辺における回遊性を促し、訪れるかたがたや地域住民のかたがたの利便性の向上に資する施設の立地が図られるよう、用途地域及び地区計画の変更を行うものです。

なお、都市計画の変更に際しては、住民の意見を反映させるため、住民説明、公聴会、案の縦覧等を行いました。都市計画マスタープラン等の市の政策・方針等に加え、これら意見も踏まえ、案を作成したとするものでございます。

なお、公述意見と意見書の詳細につきましては、資料都計諮問第1号の最後に綴じておりますので、後ほど御参照ください。

以上、諮問第1号及び第2号についての説明を終わります。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会長

説明ありがとうございました。

事務局からただいま説明がありました諮問第1号及び第2号の偕楽園周辺地区について、御質問、御意見などありましたら御発言をお願いいたします。

○委員

質問なのですが、偕楽園の表門、それから、今回は御成門の道路幅について考えていなくて、交流拠点の充実ということだけで建物の高さを変更しようとしているわけですが、今、あの辺は一方通行で、特に梅まつりの時期なんかは使いにくいのですが、そういうのも考えた上で交流拠点の充実というのを図らなければ、どんな状況になるのかなとちょっと疑問なのですが、それは担当が違うよと言われればそれまでなのですが、一つ、何か変更とかまちづくりに関してはいろいろな部署が関わってくると思いますので、その辺の意見交換とか、もしありましたら、経緯が知りたいです。

○会長

ありがとうございます。

偕楽園周辺の道路の整備見直しなど、関係課との調整状況について御質問がありましたので、事務局からお答えがございましたらお願いいたします。

○執行機関

御質問ありがとうございます。

ただいまの御質問にお答えいたします。

まず、今回の都市計画変更に関しましては、この地区の道路についての変更は行わないものとなっております。

今の道路の状況でございますが、今回変更する地区の中に、表門、それから、東門ということで偕楽園の出入口がございます。そこに至る道路、今、モニターのほうに映していますが、表門に至る道路が好文亭表門通り、東門に至る道路が偕楽園御成門通りということで、こちらの道路があるのですが、こちらのほうは、写真を見てもらうと分かるように、数年前に道路の景観の美装化工事を行っております。具体的に言いますと、カラー舗装であるとか、石張りの歩道、電線の地中化、こういったハード整備が現在完了しております。

今回の用途地域変更の目的でございますが、こういった偕楽園の出入口部分の規制を緩和することで、そういったところいわゆるお店的なものの立地を促進しまして、偕楽園に来ていただいたかたが、公園の中からまちの中に出ていく、にじみ出していく、そういったところを期待しての用途変更でございます。

あと、他の部署との連携というところでございますが、確かに、この用途地域の変更だけでは直ちにまちの活性化ということではできないと考えておまして、そのあたりにつきましては、商工部門、観光部門のほうと連携しながらまちづくりを進めていき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。

他に御意見、御質問ございますでしょうか。

○委員

今、現状と課題ということで御説明いただいたのですが、そもそもの話になるのですが、まずこの地域を用途変更していこうという計画ができてきたのは、どの時期にこういうものが出てきたのか。そこから今日報告するに至ったと思うのですが、そもそもの計画変更をしようとしたのが出てきたのはどこから出てきたものなのか、まず、そもそも論ですが、なぜというのを教えていただければ。

○会長

ありがとうございます。

今回、都市計画変更の発意の理由と申しますか、その発端、経緯について御説明いただけますでしょうか。

○執行機関

ただいまの御質問にお答えいたします。

今回の見直しの発端、きっかけでございますが、まず、先ほども説明させていただきましたとおり、都市計画マスタープランにおいて、交流拠点の充実というところが位置づけられてございます。

そういった中で、現在、偕楽園及び千波湖周辺におきましては、通年型の集客を目指すということで、さまざまな事業が行われております。

そのような中で、当該地区につきましても、回遊性の向上策を図り、効果を上げていくことが必要であるというところから今回の案を策定したところでございます。

○委員

今回、水戸市でこういう形になっておりますが、偕楽園公園自体は茨城県の管理している公園になります。水戸市と茨城県との間の意思の疎通といいますか、やり取りというか、こういう計画変更をするに当たって、茨城県側とはやり取りというのはあったのでしょうか。

○会長

県側との調整状況を御説明ください。

○執行機関

今回の用途地域と地区計画の変更に関しましては、都市計画法上は水戸市決定の案件となっておりまして、基本的には水戸市のほうで案を作成して進めていくのでございますが、その手続きの中で県と協議をすることとなっておりますので、その協議をした上で、県のほうからも特段意見はないということで、そういった手続きを踏まえての結果でございます。

○会長

ありがとうございます。

○委員

質問にはならないのですが、今と連動した話なのですが、実は、皆さんよく御承知のとおり、県は県で、レイクサイドボウル、昔のレイクランドの前に商業施設を建てますよと言っている。水戸は水戸で、今度、駐車場のところに施設を建てますよというというようなことが起こっています。

そこに対して、県の議会においてだったのですが、県の職員さんをお呼んだときに、一緒に連動してシナジー効果を生みますと言いながら、水戸の施設は何だった、どういうものができるか知っていますかと聞いたら、知らないですというような形になっています。

そう考えると、水戸のこの用途地域の変更に関しても、おそらく県としては何の不服もないだろうけれども、せつかくやることならば、その連動性を発揮して、お互いに協力するような体制ができていかないとそれぞればらばらに動いていくと思います。

用途地域の変更は、当然、水戸でやることは構わないですが、そこら辺の変更とともに、その後に県と水戸市との連動性というものをもうちょっと高めていっていただけるような形を望みたいと思います。審議会は審議会ですが、議会でも同じようなことも言っているかと思うのですが、そこら辺の質問というより要望です。県と市がばらばらに動いているということが起こらないように、せつかくやるのだったら、さらによりいいものが相乗的に進んでいくような形をとっていただきたいという今の____さんの質問からの要望です。

○会長

執行機関から何かありますか。

○執行機関

補足させていただきます。

県との協議という御質問に関しましては、そもそも課題認識として、この一帯が住居専用地域、あまりにも厳しい用途が適切なのかという観点から問題視しました。

今回、このエリアには入っていませんが、歴史館の場所であるとか、隣接するアダストリアみとアリーナ、あのあたりも含めて第一種低層住居専用地域という中で、当然、偕楽園も同じ用途なわけですが、水戸市としてこういう課題認識をして、用途について少し緩和する方向で検討していきたいという内容で、昨年夏、関係機関とも事前に意見交換をした中で、偕楽園を所管する県の都市整備課、あるいは県立歴史館にも、考え方について御理解をいた

だいて、今日に至っているということを補足させていただきます。

○会長

御説明ありがとうございます。

ほかに。

○委員

質問します。まず1点目は、この横資料の7ページで、課題について、店舗や飲食店というのはイメージがつくのですが、住民の日常生活に必要な利便施設というのがどういうものかというイメージが湧かなかったので、どんなものが想定されるのかというのが一つ。

続けて、もう1点は、地区計画が見直しされるということになりますが、これに対して、ここで出てくるのは、お一方、御意見ぐらいしか出てこないのだけれども、地区計画というのは、住民の思いというか、住民の興味というか、住民の意思に基づいて作られることを前提とされているものだと思うので、この地域の住民の皆さんの御意向とか意見とかというのは課のほうではどんなふうに把握していらっしゃる、おおむね皆さん、これでいい感じなのかどうなのか、そこら辺が分かれば教えていただきたいと思います。

○会長

ありがとうございます。

住民利便性の具体的な内容と、地区計画に対する住民の皆さんの意見をどのように捉えているかについて御説明をお願いいたします。

○執行機関

御質問ありがとうございます。

では、まず1つ目の御質問、利便施設のところでございますが、これは、住んでいらっしゃるかたが日常生活をする上で必要となるいわゆるお店的なものとなっております、具体例ですと、薬局ですとか、ちょっとしたものを買うようなお店ということで考えております。

それから、2つ目の御質問で、住民の意見をどのように捉えているかというところでございますが、今回、この案を作成するに当たりましては、市の問題認識の中から案を作成したところではございますが、その素案の作成時点におきまして、地域の住民のかたがたに簡単なアンケート調査を実施しております。

そういった中の結果としまして、確かに、建物の高さが気になるといった御意見ですとか、あとは、いろいろな用途の建物が建ってしまって、住環境の悪化につながるのではないかという意見がございましたが、約7割近くのかたがこういった規制緩和は必要であるというような結果でございました。

さらに、そういったかたがたの具体的な意見としましては、観光客向けのお土産屋さんであるとか、お休み処、そういったものがあつたほうがいい。それから、地域住民の意見としては、薬局といったようなものがあつたほうがいいといった意見がございましたので、その辺を踏まえて素案を作成しまして、先ほど説明しましたとおり、都市計画の手続きに則って地域住民のかたに説明をしたり、案の縦覧、公聴会等を開催したりしていったというところでございます。

○会長

ありがとうございます。

続いてお願いします。

○委員

ありがとうございます。

では、もう1点だけお聞きしますが、今回、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に緩和するという形ですが、あの地域は私もよく通るので分かるのですが、確かにおっしゃるように、お店も一つもない。喫茶店ぐらいできてもいいかなというような感じはしているので、この変更については賛成なのですが、今後について、例えば、本当に静かな住宅地なので、これをきっかけに緩和がどんどん今後将来的に進行して、商業地域みたいになってしまったり、住みよい静かな住宅地でなくなっていったりするような緩和方向に行ってしまうという心配はないのかどうか、確認的な質問です。

○会長

ありがとうございます。

今後の土地利用規制等についての考え方がありましたらお願いいたします。

○執行機関

ただいまの御質問にお答えいたします。

市としましては、今回の変更の内容で、目的とします交流拠点の充実ということが図られるものと考えておりますので、今後、例えば、商業地域ですとか、近隣商業地域みたいにもっと規制を緩和していくというようなことは考えておりません。

以上でございます。

○会長

ありがとうございます。

そのほかに、御意見、御質問ございませんでしょうか。

____委員。

○委員

店舗や飲食店などができるということになっていくのと併せて、あまり勉強していないので分からないところもあるので質問です。景観条例や看板条例のことがちょっと私は分からないのですが、例えば、那須なんかに行くと、コンビニでも看板が茶色に染められているとか、ああいうところがいいなと思うのですが、そういった看板条例とか、カラーとか、今後こういったものに対する規制を強化していく等のお考えはありますでしょうか。

○会長

ありがとうございます。

都市計画審議会ですので、景観条例はまた別にあるので、景観の審議はちょっと別の事項かもしれませんが、もしお答えいただける内容がありましたらお願いいたします。

○執行機関

御質問ありがとうございます。

景観的な観点でございますが、水戸市には、おっしゃられるとおり、景観条例、屋外広告物条例、そして風致条例ということで、景観に関する条例がいろいろあるのですが、今、委員がおっしゃられた看板の色に関しては、この地区につきましては通常の屋外広告物条例の中でやっておりますので、その規制の範疇の中で現在は許可するというところでございます。

ただ、市内の別の地区、例えば、水戸城跡とか備前堀のほうではもうちょっと厳しい規制をかけておまして、そういった地区というのはあるのですが、現在のところ、この偕楽園

周辺についてはそこまでの厳しい地区にはなっておりませんので、現行の基準の中でやっていくことになるのですが、今後、状況を見まして、そういった、より厳しい規制をかけていったほうがいいのではないかという状況になれば、その辺も検討していきたいと考えております。

○委員

ありがとうございます。

○会長

ほかに、御意見、御質問ございませんでしょうか。

お願いします。

○委員

用途によって、ここは風致地区だということなのですが、こちらにも40%と出ていますが、建ぺい率に変更なしと、そういうことでよろしいのですね。

○執行機関

はい、変更なしでございます。

○委員

はい、了解。

○会長

ありがとうございます。

そのほかに、御意見、御質問ございませんでしょうか。

___委員。

○委員

先ほど、景観について質問しようと思っていたのですが、大体あのおりでよろしいかと思うのですが、三の丸地区と下市、備前堀に次ぐエリアとして、将来的には景観についてもある程度踏み込んだものができるといいなというところですよ。

もう1点、質問なのですが、この用途変更が与える影響として、経済的な価値というのをどういうふうに見ておられるのかというところですよ。要は、地価が上がる方向に考えるのか、下がる方向に考えているのか。利便性アップをするので、ある程度用途が広がるので地価が上がりそうな感じもするのですが、純粋な住宅地としてのステータスがもしかするとちょっと下がるかもしれないと思うのです。地価への影響というのはどのように考えられているのか、そこをお聞かせいただければと思います。

○会長

ありがとうございます。

今回の用途変更が、経済面で見たらどのようにインパクトがあるかという御質問だと思います。

よろしいでしょうか。

○執行機関

御質問ありがとうございます。

今回の用途地域の変更が経済に与える影響でございますが、大変申し訳ないのですが、その点につきましては詳細な検討はしていないところなのですが、目指しておりますのは、現在の住宅中心の立地から、小規模なお店が住宅地の中に点在をしていくような、そういったまちを目指しておるところでございますので、そういったまちがどのような経済効果が

というところはちょっと分からないのですが、一応目指しているまちというのはそういったイメージのものでございます。申し訳ございません。

○会長

よろしいですか。

○執行機関

ただいまの御質問なのですが、現在、第一種低層住居専用地域ということで、なかなか新たな用途での用途転換ができないという現状の中で、地元からは、空き家や空き地が増えてきている。その要因の一つとして、第一種低層住居専用地域の指定がかなり厳しいことが要因としてあるのではないかとということも地元から聞いています。

それに対して、今回の第一種住居地域に、生活環境は維持しながらという大前提の中で、今回の規制によって、硬直化している不動産の流動化が促進できると考えておりますので、よい方向での影響があるのだろうと考えております。

○会長

ありがとうございます。

○委員

今回の変更地区のA、B、D地区なのですが、地形的に傾斜地であるような感じがしております。A、Dは県道沿いですね。今回、緩和して、新たな商業施設等に発展していくという考えなのでしょうけれども、こういった地形などの影響というのはないのでしょうか。

○執行機関

ありがとうございます。

おっしゃられるとおり、A地区、B地区とも高低差がある地区となっております。

そういったところにつきまして、当然、立地上は、問題点といいますか、ちょっとやりづらいというような結果になるところもあるかと思いますが、まずは、先ほど申しましたように、景観整備をした道路というのがございますので、そのあたりからにじみ出しをいきまして、徐々に地区全体に広がっていけばという区域を中心市街地方面にというところを考えております。

確かに高低差というものもあるのですが、そのあたりは状況を見ながら、まちづくりが進んでいけばいいかなと考えておるところでございます。

○会長

どうぞ。

○委員

そういったものを誘導していくのであれば、地形とかのデメリットを覆すような何らかのものを持っていかないと、用途を変更しました、でも、そういったものを誘導できませんという形になってしまう心配もあるので、その辺の性格というのをしっかり考えていかれたほうがいいのかと思います。

○会長

ありがとうございます。

ほかに、御意見、御質問ございますか。

○執行機関

すみません、先ほどの屋外広告物条例の件で訂正をさせていただきます。

この地区は屋外広告物の特別規制地区ということになっておりまして、通常の規制より

は1段階高い規制がかかっている。具体的には、広告物の色でも、通常よりもうちょっと抑えた色にさせていただくというような規制がかかっている地区でございますので、訂正させていただきます。

○会長

訂正ありがとうございます。

他に、御質問、御意見ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

用途の関係、県との関係、経済的な側面、あるいは景観的な側面、地形等の側面と、非常に多角的な御議論をいただけたと思います。

それでは、お諮りいたします。

都計諮問第1号 用途地域の変更につきまして、原案のとおり承認することに御異議ございませんか。賛成のかた、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。賛成多数と認めます。賛成多数でございますので、原案のとおり決めます。

続きまして、都計諮問第2号 地区計画の変更の案件でございますが、これにつきまして、原案のとおり承認することに御異議ございませんか。賛成のかた、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。賛成多数でございますので、原案のとおり決めます。

それでは、次に、諮問第3号 都市計画道路の変更について、事務局から御説明をお願いいたします。

○執行機関

よろしくをお願いいたします。

諮問第3号 水戸・勝田都市計画 道路の変更について御説明をいたします。

はじめに、17ページ、水戸市における都市計画道路の見直しの概要について御説明をいたします。

都市計画道路は、交通機能や防災機能の役割を担い、都市の将来像を実現するために必要かつ重要な都市施設でございます。

しかし、都市計画道路の整備には多くの時間と費用が必要となることから、都市計画決定以降、長期未着手となっている路線も多く存在し、さらに、都市計画法第53条の定めにより、建築制限が課せられるなど、土地活用が図れないなどの課題が生じております。

そのような中、都市計画決定以降、社会情勢やライフスタイルも大きく変化していること等を踏まえ、都市計画道路に加え、既存ストックを取り入れた道路網のあり方についての検討を行い、平成29年度に、8路線8区間の都市計画道路について、廃止も含めた変更を行ったところでございます。

次に、18ページ、都市計画道路見直しの必要性について御説明いたします。

本市におきましては、都市機能や居住環境の集積と交通体系の確保等による『持続可能なコンパクトなまち』を将来像として掲げた水戸市都市計画マスタープランを策定するとともに、新たな交通データが国から示されるなど、本市を取り巻く社会情勢に変化が生じております。

このため、より効率的・実効的な市内道路ネットワークの構築のために、都市計画道路の必要性について検証を行いました。

19ページ、本市の都市計画道路の整備状況について御説明いたします。

本市の都市計画道路は、見直しの検討を開始した令和2年11月時点において、国・県・市道を合わせて82路線、約226キロメートルが都市計画決定されております。

このうち、都市計画決定後20年以上が経過している長期未着手路線につきましては、全体の約21%を占める約46.6キロメートルに及び、22路線となっております。

そこで、令和2年11月時点において、長期未着手路線に20年未満未着手及び事業中となっている路線を加えた40路線について、主要交差点等により55の区間に区切って見直しの検討を行いました。

20ページ、見直し検討の流れについて御説明いたします。

②の路線区間の評価でございますが、先ほどの40路線55区間について、ネットワーク性、防災性など、20の指標を用いて点数づけを行いました。

点数が高い路線のほうが機能性の高い路線ということになります。

ここで、対象路線の区間について、平均点を超えるものと平均点以下のグループに振り分ける相対的な評価を行いました。

さらに、平均点以下となった路線区間について、都市計画決定から20年以上経過しているか、事業に着手しているかといった観点から振り分けを行いました。

そして、20年以上経過した路線区間につきましては、③の路線区間の詳細な検証といたしまして、茨城県の指針を用いて、上位計画との関連、交通機能などの絶対評価を行い、さらにここでも評価が低かった路線区間につきましては、④交通量配分、交通負荷検証を行い、廃止した場合の周辺道路への交通の影響、具体的には、周辺で渋滞が発生するかどうかといった検証を行い、影響の小さい路線区間を「見直し対象路線区間」として抽出をいたしました。

これまでに説明をいたしました、都市計画道路の見直しの検討の結果、都市計画道路3・5・105号東前大場線の一部、都市計画道路3・5・160号東前滝下線の一部、都市計画道路3・4・177号美都里橋線の全線の計3路線が都市計画の変更となります。

それでは、個別路線について御説明をいたします。

まず、22ページ都市計画道路3・5・105号東前大場線についてでございます。

本路線は、水戸市東前町地内を起点とし、水戸市大場町に至る延長約1,380メートル、幅員12メートルの幹線街路です。

東前第二土地区画整理事業地内からの円滑な交通環境の確保を目途に、区域外の大場町を東西に走る市道常澄6-0009号線に接続する補助幹線街路として昭和56年に都市計画決定し、昨年度末時点で東前第二土地区画整理事業区域内の830メートルの整備が完了しております。

現在、本路線の周辺には、本路線東側に並走する3・5・104号東前大串線が既に全線完成し、国道51号から市道常澄6-0009号線への南北方向のアクセスが確保されております。

さらに、本路線西側におきましても、同様の機能を有する市道常澄7-0056号線バイパス整備事業が実施中でございます。

このため、本路線の線引き界から南へ、市道常澄6-0009号線までの区間につきましては、都市計画道路の必要性がなくなったことから、一部廃止するものでございます。

また、存続路線につきましては、名称を3・5・105号東前大場線から3・5・105号東前西線に改め、車線数を2車線にするものでございます。

次に、23ページ都市計画道路3・5・160号東前滝下線について御説明いたします。

本路線は、水戸市東前町地内を起点とし、水戸市大串町に至る延長約1,550メートル、幅員12メートルの幹線街路です。

東前第二・第四土地区画整理事業に伴う区域内の円滑な交通環境の確保を目途に、区域外の東水戸道路側道である市道常澄8-3558号線に接続する補助幹線街路として平成4年度に都市計画決定し、昨年度末時点で1,100メートルの整備が完了しております。

現在、本路線の周辺には、本路線の北側に並走する国道51号線及び南側に並走する3・5・106号大串東前線が既に全線完成しており、本路線の交通機能が確保されております。

このため、本路線の線引き界から東へ、市道常澄8-3558号線までの区間につきましては、都市計画道路の必要性がなくなったことから、一部廃止するものでございます。

存続路線につきましては、名称を3・5・160号東前滝下線から、3・5・160号東前北線に改め、車線数を2車線にするものです。

先ほど御説明いたしました3・5・105号東前大場線及び、ただいま御説明いたしました3・5・160号東前滝下線の両線の一部廃止に伴う周辺道路への影響につきましては、交通量解析により、渋滞等の影響が生じる可能性は極めて小さいという結果を得ております。

次に、24ページ、都市計画道路3・4・177号美都里橋線について御説明いたします。

本路線は、水戸市桜川1丁目地内を起点とし、水戸市中央1丁目に至る延長約250メートル、幅員18メートルの幹線街路です。

水戸駅南口地区土地区画整理事業に伴う開発地区内外の円滑な交通流動の確保など、地区の均衡ある発展に寄与する3・3・175号梅戸橋桜川線と、3・4・6号水戸駅南線を結ぶ補助幹線街路として、平成9年度に都市計画決定したものであります。

本路線の周辺には、東側に並走する3・3・1号水戸駅南口停車場線をはじめ、美都里橋のある市道駅南4号線など、既往の桜川を南北に結ぶ路線により、渋滞等の影響が生じることなく交通量が十分賄えることが交通量解析により判明しております。

このため、当該区間につきましては、都市計画道路の必要性がなくなったことから、全区間を廃止するものでございます。

最後に、25ページ、これまでの手続きと今後の手続きについて御説明をいたします。

本年2月26日から3月8日にかけて、関係地権者へ地元説明を書面により実施し、4月に公聴会を予定しておりましたが、公述申出書の提出がなかったため、中止となっております。

5月12日から26日にかけて都市計画案の縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。

御審議のほど、よろしく願いいたします。

○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諮問第3号の都市計画道路の変更について、御質問、御意見等がありましたら御発言をお願いいたします。

____委員。

○委員

東前大場線についてお伺いいたします。

東前滝下線も同様なのですが、土地区画整理事業を行ってきた中で、こういった都市計画道路がある。そういう中で、国からの補助金もかなりいただいていた整備事業をこれまで行ってきたというふうに認識しております。

この都市計画道路を廃止するに当たりまして、国からいただいていた補助金等、これは返還しろとか、違うのではないかと国との約束事の変更というのは問題なく進んでいくものなのでしょうか。

○会長

都市計画変更に伴う国庫補助金の取扱いについて、御説明いただけますでしょうか。

○執行機関

区画整理事業区域におきましては、現在、本計画道路につきましては全部完了しておりますが、廃止に伴いまして、補助金の返還はございません。

○会長

区画整理事業としてはもう完了していて、国庫補助との関連はもう終わっているということですね。

○執行機関

はい。

○会長

___委員。

○委員

分かりました。

住民のかたから特に異論はなかったということで、受け止めはよろしいのかなとは思いますが、ここに道路ができることによって、この地域の区画整理された居住地の価値というのはかなり高くなるはずだと素人ながら思うのですが、道がなくなることによって、本当はできるはずだった南北の道ができなくなったという住民のかたがた、土地の評価等についてどのようなお考えなのか、お伺いしたいのですが。

○会長

道路の変更に伴う住民のかたがたの御意向など、把握しておりましたらば、御説明をお願いいたします。

どうぞ。

○執行機関

御質問ありがとうございます。

ただいまの御質問にお答えしたいと思います。

確かにつながっていることが大事な道路の部分について、でき上がれば付加価値が出るというのは当然のことだと思います。

ただ、地元に対しての説明においても、別段、交通に対しての特段な意見がなかったということと、多分既に区画整理事業地内ででき上がっている土地については、その部分についての道路については既に完了している。それから、その道路が行き止まりになって、そのまま通れないわけではなくて、きちんと通過交通が確保されているということから考えると、そこまであまり影響が出ないのかなと私は考えております。

○会長

____委員。

○委員

東前滝下線なのですが、こちらは、この写真も出していただいている、①の写真が整備されたところ、その先の②が未整備で、今回、都市計画が廃止されるという非常に狭い道になっております。

この道路は通学路としても利用されている道で、本来であれば、ここに住んでいる東前のかたがたは、安心して道路が広がる、歩道もあるという中でこの土地を求められてきているはずなのですが、通学路としての安全、歩行者の安全という部分ではどのようにお考えなのか。

○会長

ありがとうございます。

通学路、歩行者の安全性についてお答えください。

○執行機関

御質問ありがとうございます。

今の御質問の中で、通学児童の安全確保というところはやはり整備が必要かなと考えております。

今回は、都市計画道路として整備するかどうかということで、ここの部分の幅員が約15メートルもある道路を整備する必要があるのかどうかという観点で、交通量とかそういったところを推計して、今回はそこを15メートル道路として整備する必要はないということで廃止という手続きをさせていただきましたが、実際、今御指摘いただいたように、この道路の東側、東水戸道路の周辺には、市の学校教育施設、稲荷第一小学校、それから幼稚園、それから、その東側に行くと常澄中学校なんかもありまして、当然、その通学路としておそらくこの道路もかなり使われていることは実態としてあるのは強く認識しております。

道路として、フルスペックで整備をしたほうがいいのか、それとも、そういった歩行者の安全対策をとりながらやっていくほうがいいのかという観点でいけば、現状を見ながら、何らかの交通安全の対策を検討していかなければならないかなと考えておりますので、都市計画道路としての整備はしませんが、何らかそういったところの対応は考えていきたいと思っております。

○会長

ありがとうございます。

____委員。

○委員

都市計画道路の計画を廃止するのであれば、今、課長が言われたように、通学路の安全対策の整備、そして、確実に実施していただきたいことを意見として出させていただきます。

○会長

ありがとうございます。

ほかに、御質問、御意見ございませんでしょうか。

どうぞ。

○委員

3・4・177号美都里橋線についてお聞きします。

平成9年に都市計画を作ったときにはこれが必要だったのが、今は必要なくなった。この間にあの周辺で何があって必要なくなったのか、ざっくり教えていただければと思います。

○会長

お答えください。

○執行機関

御質問ありがとうございます。

ただいまの御質問にお答えします。

今回、全線廃止として提案させていただきました3・4・177号の美都里橋線は、そもそもの計画が平成9年なのですが、ちょうど水戸駅の南口における再開発事業に伴って、周辺道路の交通体系の強化ということで、今、事業を進めています水戸駅南口と偕楽園の方向を結ぶ梅戸橋桜川線とか、あと、あわせて東側が水戸の合同庁舎のほうに縦に駅南道路につながる道路と美都里橋線という形で計画決定がされたものでございます。

あと、実際に駅南の区画整備に伴って交通量が増えるだろうということで計画決定をして、20年以上が経過した中で、横の通りについては、今現在事業中ですが、東と西についてはまだ未着手という状況になってございます。

その中で、実際、都市計画マスタープランの位置づけ、それから、交通量のセンサスデータとかの新たなものが出たものもございまして、今回、先ほども見直しの部分についての説明をさせていただいたとおり、そういった実態を見ながら、今回検証を進めた結果、この部分について整備をしなくても、周辺の道路で十分賄えるというような結論が出たものですから、今回、美都里橋線については整備をしないという形になってございます。

○委員

当時は必要があったと思ったけれども、他の道路もできたし、実際にはそんなに混むこともないのが分かったということで理解すればいいですか。

○会長

そのとおりということですが、よろしいでしょうか。

○委員

はい。

○会長

ありがとうございます。

そのほかに、御質問、御意見等ございませんでしょうか。

どうぞ。

○委員

今日の議事のことというよりも、ちょっと教えていただきたいのですが、ここには都市計画道路の見直し、検討の流れということでいろいろありますが、例えば、災害時の避難経路のこととか、あるいは、浸水想定区域など、そういったことも見直しの中では検討される事項の中には入っているのでしょうか。

○会長

今の質問は一般的なまちづくり全体に対することでしょうか。

○委員

例えば、今日の美都里橋のあたりも、多分、浸水想定区域だったりすると思うので、そう

いうことも検討材料には入っているのかなということで、確認したいと思いました。

○会長

どうぞ。

○執行機関

御質問ありがとうございます。

今回の御質問いただいた、いろいろな事象をきちんと評価しているのかというような御質問かと思いますが、先ほどの最初の一番上の黄色の部分のところに、この道路の機能がどういった働きをするのかということで20の指標を用いて評価しています。

この中では、ネットワーク的なものがあるのか、それと、安心・安全なまちづくりに寄与するようなものなのか、中心市街地の活性化につながるようなものなのか、渋滞対策に寄与するものなのか、そういった細かい項目が20項目ありまして、当然、そういった近くの広域避難場所に逃げられるような道路として機能するのか、そういった指標も全て加味した上で評価をかけて、平均点以下で評価しているような形になります。

○委員

ありがとうございます。

○会長

ありがとうございます。

他に、御質問、御意見ございませんでしょうか。

〔「ありません」の声あり〕

○会長

それでは、お諮りいたします。

都計諮問第3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。賛成のかた、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。

賛成多数です。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、本日の議事は終了いたしましたので、答申いたします。

○司会

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

それでは、一括して答申をさせていただきます。

令和3年6月2日水戸市長 高橋靖様 水戸市都市計画審議会会長_____令和3年度都計諮問第1号 諮問書 水戸・勝田都市計画 用途地域の変更(水戸市決定)について
令和3年度都計諮問第2号 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
令和3年度都計諮問第3号 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

以上、諮問のあった3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。

〔市長に手交〕

○市長

ただいま答申をいただきましてありがとうございます。

また、___会長の力強いリーダーシップの下に、皆様がたには慎重審議、そして活発な御審議をいただきましたこと、心から御礼と感謝を申し上げる次第であります。

私もずっとここに座って皆様がたの御意見を聞かせていただいたところなのですが、なるほどなという御意見ばかりでございまして、いろいろな気づきがございました。

今後、この周辺のまちづくり、地域づくりに、今日、皆様がたからいただいた御意見をしっかりと反映をさせながら、まさに民と官がしっかり連携をして、この地域の活性化、そして、安心・安全な住環境づくりに努めていきたいと思っておりますので、引き続き、また御助言をいただきますよう、よろしくお願い申し上げまして、御礼の挨拶とさせていただきますと思います。

本当にありがとうございました。

○司会

市長、ありがとうございました。

以上で、本日の都市計画審議会を終了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。