

# 建設企業常任委員会会議記録

日 時 令和4年1月7日（金曜日）  
場 所 水戸市議会 第5委員会室

午後 1時30分 開議  
午後 2時29分 散会

付託事件

(1) 所管事務調査

1 本日の会議に付した事件

(1) 報告事項

- ① 千波町地内の土地の取得について (都市計画課)  
② 水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業について (市街地整備課)

2 出席委員（7名）

委員長	綿 引 健 君	副委員長	滑 川 友 理 君
委員	中 庭 次 男 君	委員	田 口 文 明 君
委員	鈴 木 宣 子 君	委員	小 川 勝 夫 君
委員	松 本 勝 久 君		

3 欠席委員（なし）

4 委員外議員出席者（なし）

5 説明のため出席した者の職、氏名

副市長	秋 葉 宗 志 君		
建設部長	渡 邊 雅 之 君	建設部技監兼 建設計画課長	大 森 幹 司 君
建設部技監兼 道路建設課長	松 葉 光 隆 君	建設部技監兼 生活道路整備 課長	有 金 正 義 君
建設部技監兼 内原建設事務 所長	谷 萩 幸 治 君	道路管理課長	丹 治 雅 人 君
河川都市排水 課長	大 山 裕 己 君	建築課長	大 和 田 聡 君
土木補修事務 所長	川 又 弘 一 君		
都市計画部長	加 藤 久 人 君	都市計画部技監兼 公園緑地課長	上 田 航 君
都市計画部技監兼 市街地整備課長	木 村 勤 君	都市計画部技監兼 泉町周辺地区 開発事務所長	大 和 直 文 君
都市計画課長	平 澤 俊 之 君	建築指導課長	井 原 孝 志 君

住宅政策課長	砂	川	和	敏	君				
上下水道事業 管 理 者	荒	井		幸	君				
水 道 部 長	伊	藤	俊	夫	君	水道部参事兼 水道総務課長	関	谷	勇 君
水道部参事兼 経 理 課 長	梶	山		哲	君	水道部技監兼 給 水 課 長	梶	山	学 君
水道整備課長	杉	山	健	一	君	浄水管理事務 所 長	島		孝 夫 君
下 水 道 部 長	坪		貴	之	君	下水道管理課長	鬼	澤	英 一 君
下水道整備課長	小	田	博	之	君	集落排水課長	久	木	崎 隆 君
下 水 道 施 設 管理事務所長	渡	邊	基	弘	君				
6 事務局職員出席者									
議事課長補佐	綱	島	卓	也	君	書 記	昆		節 夫 君

午後 1時30分 開議

○**綿引委員長** 改めまして、新年明けましておめでとうございます。本年もどうぞよろしくお願ひいたします。

定足数に達しておりますので、ただいまから建設企業委員会を開会いたします。

この際、御報告いたします。本日、一般傍聴人3名がお見えになりますので、よろしくお願ひいたします。

[傍聴人入室]

○**綿引委員長** それでは、これより議事に入ります。

初めに、報告事項の説明を行います。

千波町地内の土地の取得について、執行部から説明を願います。

平澤都市計画課長。

○**平澤都市計画課長** よろしくお願ひいたします。

それでは、千波町地内の土地の取得について、都市計画課提出の資料に基づきまして御説明をさせていただきます。

1、目的についてでございます。

令和3年9月28日付で水戸市議会において趣旨採択された、千波町東久保の風致地区の一部（低地部）を市所有地とすること等を求める陳情の対象地につきましては、地盤が軟弱であり、盛土により地盤沈下が発生するおそれがございます。このため、公衆災害防止及び良好な住環境の維持保全の観点から、当該地を土地開発基金により取得し、将来的に盛土を防止するとともに、緑地等として使用していくものでございます。

2、土地の表示でございます。

(1)所在につきましては、水戸市千波町字東久保617番1ほか5筆となっております。

(2)所有者は、有限会社水戸不動産でございます。

(3)地積は、767平方メートル。

(4)地目は、原野、田、雑種地となっております。

(5)取得予定価格は、約1,600万円を予定しております。

資料最下段には位置図を示してございます。あわせて御覧いただければと思います。

説明は以上でございます。よろしくお願ひいたします。

○**綿引委員長** それでは、内容につきまして、何か御質問等がございましたら発言をお願いいたします。

鈴木委員。

○**鈴木委員** 本年もよろしくお願ひいたします。

この土地につきましては、議会で趣旨採択ということで決まったことに対して、直ちに行政のほうで行動に移していただき、また取得をしてくださり、またある程度の道筋をつけてくださったことにつきましては、本当にありがたいことだなと思います。感謝をしております。

一つお聞きしたいのが、緑地として今後使用していくとありますけれども、具体的にもう少し詳しくお聞かせいただければと思います。よろしくお願ひします。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの鈴木委員の御質問にお答えをいたします。

当該地につきましては、盛土をすることによって地盤沈下が発生するおそれがあるというところがございますので、基本的には現状の形を維持する形での利用というものを考えております。下の平らになっているところを広場のような形で利用していくというようなことを考えております。

○綿引委員長 鈴木委員。

○鈴木委員 分かりました。そうすると、市で今後管理をしていくということで、地元の人たちとも連携や連絡等を取りながら、ぜひ進めていただきたいと思います。

ちょっと確認でもう一点なんですけれども、今回のこの土地の取得につきましては、法律行為ではなくて行政行為、行政の判断として行われたということによろしいのか、確認の意味でお答えいただきたいと思います。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの鈴木委員の御質問にお答えをいたします。

まず、住民の方は様々な問題を懸念されて陳情を出された。そして、過去に実際に地盤沈下があったと、そういった状況を踏まえて、市のほうで取得していくということを判断したものでございます。

○綿引委員長 ほかにございますでしょうか。

中庭委員。

○中庭委員 私は今回の土地の取得の問題については評価できるというふうに思います。その理由は、陳情でも言っていましたように周辺の土地が地盤沈下するとか、それから周辺の家屋が日陰になるとか、日照が阻害される。そして低地部の北側の住宅では水害にもなって雨水が大量にたまるという点は、これも一部解決できるということになって、そういう点では課長が言ったように環境を守るという点ではいいと思いますけれども、日陰の問題や、あるいは水害の問題については、盛土についてどういうふうに関係があるのか、お答えいただきたい。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えをいたします。

今回陳情が出されたというところは、今委員がおっしゃられたようなところを懸念されて住民の方が出されたというところでございます。そういった中で、今回民間の開発計画で盛土をされるとそのような状態になるということが懸念されるというところではございましたので、今回は市がその土地を取得しまして、盛土がされないように適切に管理をしていくことで、そういった事象が発生するのを防いでいきたいという考えでございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 本当に一番はそれが地元住民の人たちの要望でしたから、しかし結果的には日照権の阻害も防ぐことができるし、水害を止めることもできるという点では大事なことだというふうに思います。

そこで質問なんですけれども、残りの半分の土地はどうなるのかと。要するに、位置図を見ますと、この土地の脇にさらにまた低地部が残っているわけですね。767平米以外にもまだ低地部の土地が同じように

残っているということなんですけれども、これはどんなふうになるんですかね。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えをいたします。

今回取得する土地の東側の部分のお話ということでございます。こちらの土地につきましては、現段階においてはいわゆる盛土等といった具体的な開発計画があるということではなくて、さらに道路との高低差のことを考えますと、なかなか盛土をしての開発というのは難しい地形というところもございますので、現状においてはいちに市が取得していくというところは考えてはおりません。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 今回取得するのは低地部の土地の約半分なんですよね、これを見ると。残り半分は残っちゃうと。ここにまた再び盛土が行われれば地盤沈下が起きてしまうということになるわけですよ。ですから、そういう点では今課長が言ったように、買収はしないけれども、もうできないんじゃないかというのはちょっと甘いんじゃないかなというふうに考えるんですけれども、いかがでしょうか。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えをいたします。

当該地につきましては、高さの関係でなかなか利用が難しいというところではございます。それから、あともう一つ、今回風致地区条例というものが関連する、いわゆる市が対応できる手続がそれしかないというところではございましたが、今後はそういったいわゆる地盤沈下を規制するような手続、条例等なんかの中身の見直しなども含めて、こういったことを未然に防止できるような対応のほうも進めていきたいと考えております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 今の条例や法律では、1,000平米以下の場合は規制できないと。風致地区であっても地盤の固さとか地盤の状況についての規制ができない。したがって、このままいけば位置図に書いてありますように半分以上、さらに今の土地の倍以上の土地が残ってしまうということでもありますので、ぜひこの土地も将来的には買い取るべき土地ではないかなというふうに思います。今課長が言ったように、民間だから、あるいは多分高低差があるからやらないだろうというのは、少し甘いんじゃないかなというふうに私は思いましたが、いかがでしょうか。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えをいたします。

そういったわけで、未然に防ぐという意味で手続等の見直しを進めていきたいと考えております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 じゃ、ぜひその手続の見直しも含めて、引き続きやっぱり残り半分の土地を買収することを要望したいというふうに思います。

それから、もう一つは、市道に面するのり面が引き続き残ったところについては水戸不動産が持っているんですよ。これは御存じですよ。確認したいと思うんですけれども。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 中庭委員の御質問にお答えをいたします。

今回市が取得する土地の東側の部分で、いわゆる斜面になっているところ、のりのような形になっているところの一部は水戸不動産のほうで所有をしております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 水戸不動産が所有しているということになりますと、そこにまた民間の土地を買収して新たに団地造成が行われるという危険性がある、可能性があるということなんですけれども、これについてはどういふ対策を取っているのか、お答えいただきたい。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えをいたします。

水戸不動産が所有しているのり面のような形になっている部分、こちらにつきましては、今後水戸市のほうに寄附をというように形で先方のほうと話を進めていきたいというふうに考えております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 寄附をするということになると、のり面も今度は水戸市が所有するということになりますね。そうすると、のり面にまた盛土をしてやるということができにくくなるという点でありますので、この寄附するということは、相手側と確認されているんですか。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えをいたします。

事前のお話し合いの中でそういったこともいうところでは出てはいるんですけども、まだ確定はしておりませんが、今後そのような形で先方と話をしていきたいと思っております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 ぜひそのことが確認できるようにちゃんと確認書を取るとか、水戸市に所有権を移転するとかということをしちんとやっていただきたいと思っております。

それから、鈴木委員も言いましたけれども、買収された土地、要するに今回水戸市が買った土地は緑地とするということが今先ほど答弁もありましたけれども、大きな木を植えるということになりますと、周辺の人たちの日照権の問題も出てくるので、その点については木は植えるということはないということなんですか。もう一度確認したい。

○綿引委員長 すみません。この際、御報告いたします。

本日、一般傍聴人1名がお見えになりますので、よろしく願いいたします。

[傍聴人入室]

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えをいたします。

現在のところ、木を植えるようなことは考えておらず、平らな場所を広場として使うようなことを考えております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 住民の皆さんからは、ぜひ緑の広場として、子どもたちも遊べるような広場にしてほしいとい

うことなので、ぜひ木なんかは植えないで、皆さんが遊べる場所にしていただきたいと思います。

私の質問は以上です。

○綿引委員長 ほかにございますでしょうか。

松本委員。

○松本委員 私もあの陳情の趣旨採択に水戸市が関わられるということは大変よかったなというふうに思っております。今中庭委員さんのほうからも出ましたけれども、買った後の目的というのは、じゃ、ただあのままにしておくのか、あるいはまた何かこう工事でもやって駐車場にでもしてくれるのかとか、いろんな使用目的というのはこれからさらに詰めていくんだらうというふうに思っています。そして、この232坪、この価格については、不動産鑑定をかけて協議した価格なんでしょうか。私としてはこのぐらいタブーでないだらうというふうに思っているんですよ。ですから、この価格の査定というものはどういうふうな形でもってこの価格が出たのか、この辺のところを御説明いただきたいと思います。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えをいたします。

今回の価格につきましては、不動産鑑定評価を行っておりますので、そういった中で妥当な価格というふうに判断をしているものでございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 私、もう一つ質問するのを忘れたんですけども、実は今集中豪雨なんかも度々起きている中で、先日も雨が降ったらば、かなりの大量の水がさっき言った水戸市が買収したところで水たまりになってしまったというのがありました。もともとここは千波湖の入り江みたいなところだったわけですから、そこに水が大量にたまってしまうということ、私も現地を見に行きましたけれども、ウジがたかっていたり、それから過去にも近代美術館の駐車場に水がたまって、自動車が水に少し浸かるというようなことがありました。そういう点も含めて、今後の水害対策もきちんとやる必要があるんじゃないかと思うんですけども、この点はいかがかということなんです。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えをいたします。

今回、まず陳情でもう一度何とか防ぎたいというお話があったところから検討を進めて、水戸市として取得をしていくという結論に至ったところでございます。そういった中で、まず盛土を防ぐ、そういったところを目的に今回は検討して、その結果を報告させていただいてというところで御理解願えればと思います。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 ぜひ水害対策をきちんとやっていただきたいと思います。

以上です。

○綿引委員長 それでは次に、水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業について、執行部から説明を願います。

木村技監兼市街地整備課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 市街地整備課です。今年もよろしく申し上げます。

それでは、水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業について、都市計画部市街地整備課提出の資料にて御説明いたします。

初めに、概要でございますが、当該市街地再開発事業は、水戸駅前に立地する特性から県都水戸の玄関口にふさわしい市街地活性化に寄与する交流拠点づくりを図るものであります。

これまでの経緯につきましては、当初予定していましたホテルについて、採算性や新型コロナウイルスの影響による将来的ホテル需要の不透明感から出店企業が見当たらず、断念するとともに、事業計画の再考に日時を要してきたところでございます。今般、資金計画や床処分計画について変更計画がまとまりましたので、令和4年度から事業を再開するものです。

2、経緯についてですが、平成27年7月に再開発準備組合を設立しまして、平成28年11月、都市計画決定、平成29年5月、事業認可、組合設立認可、令和元年12月には特定業務代行者であります長谷工コーポレーションさんと決定しております。

3の計画概要でございますが、表の左側、当初、平成29年度、こちらは地下2階、地上18階建てのホテルと、括弧書きのほうは業務棟としまして11階建てで、業務棟とホテルという形になっておりました。

右側の変更ということで、今回マンションのほうが20階建て、業務棟のほうの括弧書きのほうはホテルがなくなった分で4階建てという形で規模が小さくなっております。マンションの戸数につきましては136戸から186戸と増えております。

概算事業費につきましては、当初12.2億円で補助金4.5億円という形で提示してありましたが、今回事業費のほうが10.4億円、補助金のほうが3.9億円という形で提示しております。

ページを返していただきまして、4の収支計画、こちらのほうが事業費103.8億円、補助金のほうが3.9億円という形になっております。補助金の支出に関しては、右側の項目の調整設計計画費、土地整備費、補償費、工事費、こちらの中に補助対象額となる項目に補助金を充てております。

5の今後のスケジュールでございますが、令和4年度から事業計画変更認可、権利変換計画認可、一部解体工事着手と始まりまして、令和5年度が解体工事、令和6年度から建築工事に着手しまして、令和8年の秋には完成というような見込みで計画しております。

位置図のほうは水戸駅前ということで、赤く囲ってあります旧リヴィンのところになっております。

7のイメージパース図になりますと、左側のほうにグレーがかかったマンションの絵と、ペDESTリアンデッキを挟みまして、4階建ての商業施設というような形になっております。

最後の3ページのほうには平面的な配置図ということで、駅前のほうからそのまま三の丸パーキングに抜けられるような通路を設けながら、左側に住宅棟、右側に商業・業務棟、奥のほうに立体駐車場というような形で計画しております。

説明は以上です。よろしく申し上げます。

○**綿引委員長** それでは、内容について、何か御質問等がございましたら発言をお願いいたします。

中庭委員。

○**中庭委員** 当初の計画よりも縮小されたということなんですけれども、その理由としてホテルが当初計画としてあったのがどこも出店が見当たらなかった、手を挙げる人が誰もいなかったということなんですけれ



ども、これは具体的にどういうことだったのか。どういう業者、あるいはホテルの人たちを考えて交渉して、どういう結果になったのか、お答えいただきたい。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

誘致先の企業名としてはちょっと公表できませんが、リゾートホテルというような形で数件交渉してはいるが、結局最終的には決まらなかったということです。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 この水戸駅前三の丸地区の開発計画というのは、もともとは三の丸地区の観光も含めて、その利便を図るという計画だったわけですよ。その中の一環としてホテルがあったというのが、しかし今回は単なるマンションですよ。マンション186戸、そしてテナントビルということなんですけれども、そうすると当初の計画から見ても、目的から見ても、そういう水戸にお客さんを誘致するというものがなくなってしまっているということなんですけれども、その点についてはいかががお考えなのかお答えいただきたい。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

ホテルのほうが誘致できなかったということで、単にマンションだけじゃないかというようなお話ではありますが、マンションの1階業務棟関係のところには商業施設、あと通路を誘導しまして三の丸のほうの大手門までアクセスできるような、町並み環境をよくするというような形で考えて設計をしております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 当初の計画、要するに観光客の誘致という当初の計画から見れば、この目的がなくなってしまったという点では、単なるマンション、そしてテナントビル4階建てと書いてありますけれども、どんなものが入るんですか。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

テナントのほうは現在権利を持たれている三井住友海上火災保険株式会社さん、現地にありますカメラのスナオシさん、あと一番奥に居酒屋の赤ひげさんとか、あと手前にあるテナントを持っているオーナーの方々が権利床ということで床を取得して、お店なり何らかの形でテナントを経営されると思います。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうなると、地元の今まであった業者の皆さんがテナントに入ることによって、そのほかに新たにテナントが入るというのは今はまだ見当たらないという状況ですよ。それで、結局そうなると、マンションを造る業者、それから販売する業者が利益を上げるためのこの計画だというふうに見えるんですけれども、それでこの全体計画が103億8,000万円ですよ、課長。そのうち、概算補助金が39億円ということなんですけれども、そうなると4割近いお金が補助されるということなんです。既に補助金は前の計画で出されていたわけですよ。この39億円というのは、それもそこにプラスされるんですか。お答えいただきたい。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

当初事業が動き出した段階で補助金が約3億円ということで支払われております。こちらはこの3.9億円の中に含むということで御理解いただきたいと思っております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 これ3.6億円じゃないですかね。3億円出ているんだから、要するに3億円も含めて3.9億円というふうに普通は取れなくて、新たに3.9億円を出すのかなというふうに私は思いましたけれども、そうじゃないと。その分は差し引くということなんですか。それを確認したい。

○綿引委員長 全体計画の概要がここに載っているということですね。

中庭委員。

○中庭委員 じゃ、もう一つ、大工町の再開発がありました。この再開発については、私の記憶では総事業費が150億円ぐらいだったんですよ。しかし、それで補助額が大体40億円ぐらい、38億円ということで大体ほぼ同額なんですけれども、そうなるのかなり補助率が高いということなんですけれども、これはなぜこんなに高いんですかね。たくさん補助が出るんですかね。そこをお聞きしたい。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

大工町のほうの再開発と今回の再開発、諸条件に若干違いがあると思っております。全てが同じというわけではございませんので、補助対象になる項目とか、あとは補償関係とかのボリュームの違い、あと三の丸の場合ですと、駅の目の前というか、駅から半径1キロメートル以内ということで、補助率のかさ上げというのが適用されますので、事業費が安く出ていても若干高めに補助費が多く出るというような形になります。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 その補助金というのは、これ税金から出るわけですよ。後ろで見ると、3.9億円のうち、国と市がそれぞれ1.9億5,000万円、1.9億5,000万円、これをあわせて3.9億円出すと。そうすると、水戸市が1.9億5,000万円も出すんですか。要するに、水戸市の補助金の額は幾らなのか。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

資料の2ページの4番の収支計画というところの左側の表の中に、補助金が3.9億円、そのうち国、市ともに1.9億5,000万円となっております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 かなりのお金が出るということですよ。それで、これ工事費を見ると、マンションの全体の建物の工事費が7.6億7,900万円だから、もしここに補助金3.9億円を入れると、建物の半分は税金が補助されるという大変な補助額ですよ、これ。先ほど割増しがあると言うんだけど、どのくらい割増しになるんですか。その辺を踏まえれば。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

加算率に関しましては、1.2倍ということになります。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 これまでも私はこういう民間のマンション建設に補助金を出すというのは問題だというふうに言ってきました。特に最近見てみても、水戸駅の南口にマンションが建設されましたけれども、別に補助金が出ませんでした。それから、南町2丁目、常陽銀行前のマンション建設がありましたけれども、これも別に補助金が出たわけじゃない。そして、赤塚駅の南口に新しいマンションができましたけれども、いろんなマンションができましたけれども、補助金はないと。ここだけマンション建設に工事費の半分も補助金が出るというのは、あまりにも偏っているんじゃないかな。要するに、民間のマンション建設にこれまでお金を出したことがほとんど水戸市ではなかったのに、最近では優建事業もありますけれども、いずれにしても民間マンションの建設に39億円も補助するというのは、私は異例なことじゃないかと思うんですけれども、この点についてどういうふうに考えますか。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 市内の個別に建てられているマンション、こちらはあくまでも1軒1軒ということで個別に建てられているものと理解しております。今回はこの地区を一体的に建て替えて、利便性もよくなりますし、将来的にもよりよい都市環境づくりのための再開発ということで今回適用しております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 今回の再開発は長谷工コーポレーションが建設をする。そして、マンションは幾らで売買される。これ、どこの会社が売買するんですかね。教えていただきたい。

○綿引委員長 中庭委員、ほかの方も手を挙げられていますので、なるべく簡潔にお願いいたします。

木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 こちら、マンションのほうの売買に関しては、組合員でもありますフージャースさんのほうが売買をすることになっております。販売価格のほうはこれから算定していくというふうに聞いております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 私は、やっぱり結局はフージャースコーポレーションがこのマンション建設で水戸市と国から補助をもらってもうけるというための補助金というふうにしかなれない。もともとあった観光客誘致のためのホテルの誘致計画もなくなってしまった中では、単なるマンション建設に39億円もお金を支出するというにすぎないんじゃないかと思うんですよ。だから、特定の業者に、ゼネコンについては長谷工コーポレーションが建設で76億円も受注できるということになるんじゃないかと思うんですけれども、その点で私は今回の計画は当初計画から外れ、民間会社にもうけを保証すると、そういう再開発であるというふうと思うんですけれども、その点についてちょっと部長の見解を求めたいと思うんです。

○綿引委員長 加藤部長。

○加藤都市計画部長 ただいまの御質問にお答えいたします。

委員さんも御存じだとは思いますが、住宅を主用途とする再開発事業はマンション経営を否定するものではございません。駅前立地のマンションを主用途にした再開発、全国的に多数展開されておりますが、駅

前立地の特性を生かした居住人口の増加、あるいはその人たちが動くことによる生活に伴う消費、こういったものを期待するのとあわせて、実際に事業の成立性を考えたときの再開発事業、最も安定的な用途と言われておりますのがマンションでもございます。今回は駅前の立地ということも踏まえた上で、国道50号に面した1階、あるいは2階には路面店を配置する。あるいは4階建ての業務棟を整備予定でございまして、ここには店舗等、今現在権利をお持ちの民間会社さんが増し床をし、業務拡張をした上で業務を継続していくというふうな計画でございまして。

また、補助金についてですけれども、今回参加組合員としてのフージャース、それと重大権利者としての立場もフージャースさんでございまして。こういった参加組合員の参画があつて事業の成立性が担保されているということも、この本地区の強みでございまして、保留床の購入者が全て決定しているということが今後事業が確実に担保されているということも踏まえて、水戸市としては来年からの再開を決断したという状況でございまして。

当然、民間業者ですから、利益は必要です。我々はあくまで客観的にその事業の中身を見た上で国の定める補助要綱に照らして公平公正に、客観的に適正な補助金というものを算定して、それはあくまで上限として、その中で金額を支出していくわけでございまして、民間の利益は、経済活動の中で民間業者としては追求していくのが当然のことであると考えております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 今、部長さんの答弁を聞いて思ったのは、もともとフージャースはリヴィンの跡地を3億円とか4億円で買ったと言われていたんですよ。非常に安い価格で買って、そしてそこに再開発事業を持ってきて、そして1.2倍割増しの補助金をもらおうと。そして、マンションも1戸当たり幾らで売るか分からないけれども、売って利益を上げるという、こういう仕組みになっているんですよ。だから、そういう点では、特定業者のやっぱり利益を図るものではないかなというふうに私は思うんですよ。

赤塚駅のマンション建設も水戸市は再開発事業で直営でやりました。結局どうなったかという、町が活性化すると、第2の副都心が赤塚駅の北口にできると言ったけれども、できなかったわけですよ。結局東京のほうからマンションを買いに来た人が随分いたということで、遠くの人たちが投資目的で買っていったという話もあります。したがって、私は特定の業者、フージャースとか長谷工コーポレーションなども含めて、そういうところに利益を図るようなマンション建設については、私は認められない。反対だということを表明しておきます。

以上です。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 当初計画から見ますと、かなり縮小されて、当初のときに水戸市は3億円の補助を出してました。それから、縮小されて、今中庭委員のほうからは支出的なもののお話が多かったのかなというふうに思うんですけども、私はやっぱりこの茨城県の県都としての魅力度というのが残念ながら2位なんです。東京からかどこからか水戸駅に降りたときに、非常に北口の魅力というのがないというのが一つの大きな要因じゃないのかなというふうに私は思っているんです。ですから、これによってつくば市に負けぬような水戸市を将来つくっていくためには、やはりこうしたものも必要なんだろうかとこのように思っ

おります。

そして、186戸のマンションができるわけですね。これによって税金というものがどのぐらい入ってくるのかと。固定資産税、あるいは住民税、これは担当が違うから分からないというふうに思いますけれども、かけるだけかけて、あるいは税金というものは見返りとして計算をしながら判断をしていかなくちやならないんだろうというふうに思っております。ですから、もし完成したマンションが全部埋まったと仮定したときに、水戸市に入る税金というものはどのぐらいになるのか、概算で分かっていたら、分かっていたらいいですけども、分かっていたら教えていただければと思っております。木村課長さん、分かりますか。やはり水戸市に対する税金というものはかなり入ってくるだろうと、相当入ってくるだろうというふうに私は思っています。ですから、3億円をもう補助しておっても、さらにまた36億円という補助金は出しますが、長い目で見て水戸市の魅力度という観点と、あるいは税金から見たやはり再開発、これらを照らし合わせたときにどうなのかと。私は非常に一歩前進じゃないのかなというふうに思っています。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えします。

固定資産税ベースで御説明しますと、完成後33年を目安に19億6,000万円となりまして、収支計画で示してあります19億5,000万円をこの段階で上回るというような計算は出ております。

以上です。

○綿引委員長 33年で固定資産税19億6,000万円。

松本委員、よろしいですか。

ほかにございますでしょうか。

鈴木委員。

○鈴木委員 私のほうからは、5年間休止されていて、今回ホテルはちょっと残念な結果ですけども、マンションができるということで、この図をちょっと見させていただいて、ペDESTリアンデッキから直でこのマンションと、あと業務棟につながっているのかどうか。ちょっとその確認と、この裏にある立体駐車場についてはマンションの方のみの駐車場なのか、一般にも利用していける駐車場なのか、もし分かればお願いいたします。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの鈴木委員の御質問にお答えします。

駅のほうからペDESTリアンデッキ、こちらは住宅棟及び商業施設のほうの2階のところにつながっているというか、そのまま通路として接続されております。

奥にあります立体駐車場につきましては、こちらの住宅棟、商業・業務棟を利用される方々の共用施設として利用できるということになっております。

○綿引委員長 鈴木委員。

○鈴木委員 分かりました。そうしますと、一般にはあまり貸さないけれども、商業施設を利用される方とかそういう方には御利用いただけるということですのでよろしいですね。分かりました。

先ほど松本委員さんからもあったんですけども、やはり駅を降りたときにあそこのリヴィン跡地がもう

雑然としていて、本当に景観もよくないというお声を、いつになったらきちっと整備されるのかというお声も市民の方からたくさんいただいておりますので、やはり今仕事の形態も変わっております、マンションといえども先ほど部長がおっしゃったように居住人口の増加につながるということで、仕事で東京に行かれています方でもこちらに越してきて、月に数回東京に行くという方も増えてきている状況ですので、やはりこの水戸駅のペDESTリアンデッキから直接マンションに行けるという売りが本当に居住人口の増加にもつながっていくのではないかとすごく期待しております。ぜひ順調にスケジュールどおりに進んでいきますようによろしく願いいたします。

○綿引委員長 ほかございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 ないようですので、次に、この際、中庭委員より発言の申出がありましたので、発言をお願いいたします。

中庭委員。

○中庭委員 私は、水戸市見川3丁目の都市計画道路3・5・25号見川線及び市道見川1号線について質問をしたいと思います。

この場所は、特に朝晩交通量が非常に増えていまして、県庁に行く道路、それから水戸医療センターに行く道路となりまして、非常に交通量が増えているんですけども、しかしそこは見川小学校の通学路にもなっているということなんです。非常に交通事故の危険性が高い状況なんですけれども、これも前に示した通学路のところなんですけれども、何もなくて非常に危ない。狭くて50センチメートルぐらいしか幅がないところなので、ここについてこれまで要望してきたんですけども、そこでちょっと質問したいのが3点あるんですけども、ちょっと読み上げます。

1つは、この都市計画道路3・5・25号見川線の歩道設置を含めた拡幅整備計画は今後どんなふうになっているのか、今後の3か年実施計画にあるのか。要するに、この狭いところを拡幅して歩道を造るという計画があるのかどうかですね。

それから2つ目は、市道見川1号線になるところもあるんです。見川の警察官舎前から市道見川1号線なんですけれども、この危険箇所の整備計画というのはあるのか。この2つ、まずお尋ねしたいと思います。

○綿引委員長 大森技監兼建設計画課長。

○大森建設部技監兼建設計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

御質問いただきましたのは見川のクリーンセンターの東側を縦に通っている国道50号から護国神社、桜山のほうに抜ける道の好文橋より南側の通りということだと思います。今お話しいただきましたように、その部分については、南のほうから見川のクリーンセンター周辺のところまでは都市計画道路として整備されたところがございますが、南側から来ると北側の部分については、都市計画決定はされているものの、計画決定をしているだけで事業化はされていないような状況で現地のほうに手はついてございません。

最初の御質問をいただきました都市計画道路の整備のスケジュールはという御質問でございますが、現在進めております事業の中で、第6次総合計画の中では期間内もしくは期間外に継続してやる事業の中にはまだ含まれていないということで、やらなければならない道路としての位置づけはありますが、今すぐやれる

ような事業の計画は今持っていないような状況になってございます。

あと、その都市計画道路は実際の現道から東のほうにちょっと振れて、途中今の住宅地の中を走っていくようなバイパスみたいな形の道路の計画になってございますが、そこも今の2つ目の御質問の現道の部分での安全対策はないかというようなお話でございますが、過去においてもうちょっと北側の丁字路の交差点の部分において道路新設改良事業の中で交差点改良を進めて、一部歩道を造ったりもしましたが、今御質問いただいたそよりも見川のクリーンセンター側の間については、現在具体的な歩道の整備の計画とかそういうものはございません。そういった状況でございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 今、建設計画課長から答弁がありましたけれども、都市計画道路3・5・25号見川線の拡幅、歩道の設置の計画もないということですね。今のところないと。そうすると、見川1丁目、要するにこの道路の延長になっている警察官舎の前の歩道が非常に狭くて、地元の防犯協会の皆さんが朝晩立哨補導をやっているこのところもないということですか。そこはどうなんですか。

○綿引委員長 大森課長。

○大森建設部技監兼建設計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

ちょっと説明が足りなかった部分があって申し訳ありませんでした。都市計画決定の道路として歩道を整備することは計画としてはございます。ただ、着手する時期はいつなのか、あるいは今後どうなるのかというところについては、現在の総合計画上では位置づけがないので、今すぐということではないということでございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 現実はこの50センチメートルぐらいのところを子どもたちが朝晩通学していて、安全協会の人たちが一生懸命に命をかけて体を張って立哨補導しているところなんですよ。そこについても何の計画はないということでは、子どもたちの安全が守れないと思うんですけれども、計画はないということですよ。もう一度確認したい。

○綿引委員長 大森課長。

○大森建設部技監兼建設計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

地元の小学校の見守りとかの関係でいろいろ立哨とかそういったところで御協力いただきながら、通学している児童の安全を確保していただいていることに非常に感謝申し上げたいと思います。そういった話の中で、こちらの道路の安全性を確保するのに最終的に歩道の整備がされれば一番安全じゃないかという御意見はもっともなところでございますが、両側にかなり家が立ち並んでいたりということで、地元の協力が得られるかどうか、そういったところもいろいろ調整してからでないとなかなか事業化が図れないような中で、過去においては、先ほど写真でお示しいただいたように、歩行者が通っていますよということで視認性を高めるために平成28年の頃にグリーンラインを設置させていただいたような形になってございます。また、せんだって9月のときに補正のほうをさせていただいた緊急点検の中で、やっぱりこちらについても対策を講じるということで、すぐできる手法として今回の2,000万円の補正予算をお認めいただいた中で、イメージハンプの設置も今回させていただいた形になってございまして、取りあえず当面すぐにできるような

対策については率先してやってきたというような形で考えてございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 私はここはどうしても緊急的にやる場所だと思うんですよね。そのためには、一番いいのは都市計画道路の拡幅整備と、この市道見川1号線の拡幅整備をやるべきだと思うんですよ。ぜひこれを早急に計画を立てて、特にこの障害になっている家の敷地の買収も含めて、ぜひ考えていただきたいと思うんですけども、考えるということではできないんですか。補助するということではできないんですか。

○綿引委員長 大森課長。

○大森建設部技監兼建設計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

お気持ちはすごく分かりまして、私どももやれる中でやれることを何とかやっていきたいという話の中で進めていきたいと思っていますし、ただ現在は私どものほうが事業を進めていく中ではそういった総合計画、第6次総合計画はあと2年ですけれども、そちらの計画に位置づけたものをまず完成させて、その次のステップでという形になってきますので、新たな総合計画が今後つくられていく中で、そういったところが検討できるかどうかは考えていきたいと思います。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 私は最後に当面の措置として、これ緑岡中学校の前に赤いポールが立っているんですよ。これは水戸市土木補修事務所が設置しているんですけども、このポールをここのところに立てたらどうか。立てれば、ある程度子どもたちの安全が守れるんじゃないかと。私も見に行ったんですよ。ぜひこのぐらいはできないかと。そんなに補修事務所でお金のかかる話じゃないので、補修事務所の所長もいますよね。やればできるわけでしょう、これ。補修事務所の所長、できないですか、こういうのは。だって、ちょうど緑岡中学校、それから緑岡団地のところにこういうのがあるんですよ。だから、こういうのを造ったらいいんじゃないですか。できないですか、これ。じゃ、答弁をお願いします。

○綿引委員長 大森課長。

○大森建設部技監兼建設計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

写真で提示いただいたのは緑岡小学校、中学校の西側に縦に通っている一方通行の道路でございまして、写真の奥から手前に向かって一方通行でそれなりの幅員があるところで、何とか歩行者の安全を図れないかということで設置したものでございます。実際、そういったものを設置する際に、確かに有益な手法の一つではございますけれども、どういった利用者があるか、そのポールを設置することによってベビーカーが押せなくなっちゃったとかいろいろそういった課題とかもいろいろございまして、利用者の状況によって設置の状況ができるのかどうかを判断していかなきゃなりませんので、御質問いただいた市道見川1号線についてもそういった利用状況をよく考慮していかないと、逆に危ないシチュエーションを招いてしまうことも考えられますので、そこは現地のほうをよく見た上で地元と調整させていただきながら、最適な手法を検討していきたいと考えております。

○綿引委員長 中庭委員、この後、全員協議会もありますので、簡潔にお願いいたします。

○中庭委員 私は今の課長の答弁は非常に納得できない。何か子どもたちが毎日、毎朝非常に大変な思いになっているときに、この近くですよ。この近くにあるんですよ、これが。緑岡中学校の。だから、そういう



点では、やればできる。だって、お金かからない、これ。土木補修事務所がお金を出せばそんなに出さなくてもできますから。数十万円ぐらいでできるんじゃないかと。フージャースのマンションに39億円も出さなかったら、こういうところにお金を使ったらいいじゃないかというふうに私は思うんですけども、ちょっと答弁が後ろ向きだったと。だから、現地の防犯協会の人たちを含めて、よく意見を聞いたらどうかというふうに思うんですけども、いかがでしょうか。

○綿引委員長 先ほども答弁がありましたけれども、きちんと状況を踏まえた上で様々な対応を検討していくということで答弁をもらっておりますので、これで終わりにしたいと思います。

ほかにございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 ないようですので、以上をもちまして、本日の建設企業委員会を散会いたします。

御苦労さまでした。

午後 2時29分 散会