

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5年度第1回水戸市都市計画審議会
- 2 開催日時 令和5年8月29日（火） 午後1時30分～午後2時40分
- 3 開催場所 水戸市役所本庁舎 4階 政策会議室
- 4 出席した者の氏名
 - (1) 委 員 大津亮一，松本勝久，萩谷慎一，藤澤康彦，森智世子，和田幾久郎，堀井武重，楡崎ひろ子，鹿倉よし江，川島宏一，山田稔，谷田部亘，海老原健
 - (2) 執行機関 高橋靖，秋葉宗志，太田達彦，栗原千尋，飯田宜秀，小田切幸司，木村浩道，森山武久，草地直幸，矢吹友鏡，関根匠
- 5 議題及び公開・非公開の別
議事
 - (1) 水戸・勝田都市計画 市場の変更（水戸市決定）について（公開）
 - (2) 水戸・勝田都市計画 土地区画整理事業の変更（水戸市決定）について（公開）
 - (3) 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）
 - (4) 水戸・勝田都市計画 高度地区の変更（水戸市決定）について（公開）
 - (5) 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）その他
 - (1) 水戸市都市計画マスタープラン（第3次）の策定について（公開）
 - (2) 水戸市立地適正化計画（第2次）の策定について（公開）
- 6 非公開の理由 なし
- 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 市場の変更（水戸市決定）
 - ・都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画 土地区画整理事業の変更（水戸市決定）
 - ・都計諮問第3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4号 水戸・勝田都市計画 高度地区の変更（水戸市決定）
 - ・都計諮問第5号 水戸・勝田都市計画 地区計画の決定（水戸市決定）
 - ・説明資料1 令和5年度第1回水戸市都市計画審議会（水戸市公設地方卸売市場関連）
 - ・説明資料2 令和5年度第1回水戸市都市計画審議会（東前第二土地区画整理事業関連）
 - ・説明資料3 その他 報告

9 発言の内容

○司会

それでは、定刻となりましたので、ただいまから、令和5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、高橋靖市長より御挨拶申し上げます。

○高橋市長

皆さん、こんにちは。

都市計画審議会を開催させていただきましたところ、大変御多用中にもかかわらず、皆様方にお集まりいただきまして、本当にありがとうございます。

また、____会長を中心に、皆様方には、本市の都市計画行政全般にわたり大変なる御尽力をいただいておりますことにも心から御礼と感謝を申し上げたいと思います。

今、台風が来ている状況なのですが、ここ数か月、随分大雨に見舞われました。水戸市も、相当数、冠水をしてしまっていた場所があります。水戸市も雨水排水対策のプログラムに基づいて、雨水排水のいろいろな施設、管路の整備であるとか、あるいは、側溝を清掃して流下機能を強化するとか、さらには、貯留施設、今、調節池なども酒門方面に造る計画でいるのですが、ほかにも今進めているのですが、様々な対策を複合的に講じて、雨水排水対策を講じていかなければならないと思っています。

今、約200か所、大雨が降るとくるぶし以上来てしまうような場所が水戸市にあります。

実は、私が就任した頃も同じぐらいあったのです。それをどんどん減らしていこうと思って、実は減っているのです。ただし、減っているというのは、もともとあったところが減っているだけで、新しいところが生まれてきてしまうものですから、全体的に減っていない状況にあります。

今、新しい総合計画を策定しているところなのですが、その中で、またさらに雨水排水対策のプログラム強化をして、何とか住みやすい街にしていくためにも、今後、ここをしっかり手当てをしていかなければならないと思っています。

都市計画審議会の皆様とはちょっと関係ない話をしてしまっているのかもしれませんが、実は、ある意味、関係のある話でございます。都市政策として、全体として雨水排水対策をどういうふうにしていったらいいかということ、今までどおり、何十年もかけて、何十億円もかけて、管路をどんどん引っ張ってきて、やっと20年後、30年後にできたという政策をこれからも各地域でやっていくべきなのか、それとも、先ほど言った貯留施設みたいなものを造って、一時的に溜める。それで河川のほうへ計画的に流すというやり方があったり、あるいは、住まい方の工夫として家を建てる時には嵩上げて住んでいただいて、当面、道路は仕方がないにしても、自分の財産だけは守っていただくなど、いろいろな考え方が出てきます。

全体的に、今後、雨水排水対策は都市政策そのものの問題になってくると思います。

今、私たちも、地球温暖化対策であるとか、あるいは気候変動対策ということ、地球温暖化対策実行計画を作って行うのですが、おそらく、今の気候変動を今から30年、40年前に戻すには相当また時間がかかってきてしまいますから、地球温暖化、台風の激甚化とかゲリラ豪雨が頻発化しているとか、そういうのは、当面、もしかすると増えることがあっても減ることはない。環境が地球規模で改善されない限り、なかなかそこは難しいとい

うことになってしまうのかなと思います。

であるならば、起こってしまうものに対して、どういう対応策を取っていくかということ、それは都市政策全体としてまず水戸市の地図を眺めて、どういう施設をもって、あるいは、どういう考え方をもって水対策をやっていかなければならないかということも議論していかなければならないと思っています。

今、那珂川とか涸沼川の河川の問題ばかりではなくなってきたというところ、お水が非常に問題になってきているということ、いわゆる都市洪水、これは水戸市ばかりではないのですが、とにかく、もとの計画が1時間に30ミリと50ミリしか降らないという計算で都市政策をやってきましたから、それが今は60ミリとか70ミリとかという雨が降ってくるわけで、到底、今の施設では全く対応できないという状況が続くので、やるならば、先ほど申し上げたように、どのような考え方でこれらを解決していくかということ、下水道とか都市排水という問題ではなくて、都市政策全体としてこの水問題というのは取り組んでいかなければならないのかなということを昨今思っています。

議題には関係ない話ではあるのですが、都市計画審議会の皆様方にも、様々なアイデアや考え方をお寄せいただければありがたいと思っております。

私たちもどういう対策を取るのが一番効率的かということをしっかり考えていきたいと思っております。

長話になり、ちょっと脱線してしまいました。本日お諮りいたします案件でございますが、水戸市公設地方卸売市場及び東前第二土地区画整理事業に関連する都市計画の決定・変更について皆様方に御審議をいただくものでございます。

水戸市公設地方卸売市場は、御存じのとおり、地方公設としては断トツ日本一の売上高を誇る、今、大体700億円ぐらいの売上げがあります。一時、800億円ぐらいあったのですが、今は700億円ぐらいの取引高です。第2位がどこか忘れてしまったのですが、半分ぐらいしかないのです。第2位が300億円とか400億円ないのです。もちろん、中央卸売市場は大きなところはありますが、公設地方市場としては断トツの売上げを誇っているところでございます。ここの機能をしっかり強化していくということが水戸市の産業の活性化にもつながっていくし、また、市民の生活を支えていくことになっていきますので、しっかりと物流の機能をより一層強化、あるいは高度化して活性化を図っていく。そのための施設整備を行うということになります。

そのために、市場の区域を拡大するというところを、今回、皆様方にお諮りをさせていただき、忌憚のない御意見をいただければと思っております。

また、もう一つの東前第二土地区画整理事業につきましては、平成6年度に都市計画決定されて、その後、公共施設の整備や住宅造成を実施して、現在も事業を進めているところでございますが、事業の合理化と早期完成を図るために、一部区域を施行区域から除外するなどの事業の見直しを行うとともに、住宅と商業、業務施設の調和の取れたまちづくりを進めていくため、用途地域等を変更し、地区計画を定めるものでございます。

東前第二土地区画整理事業については、私も地元でありますから、ここも30年近くずっと見てきたのですが、時代が非常に変わって、当初、組合施行などでやったところは、非常にいい時代でこの事業がスタートいたしました。

ところが、あれから30年近くたって、今は1坪1桁です。1坪6万円とか7万円という状況になってしまって、4分の1ぐらいに土地の値段が落ちてしまった。保留地を売りさ

ばいてこの事業費を捻出するというようなところが非常に厳しくなってきました。一般会計からの繰入れについて、あくまでも特別会計は独立採算でいくようにと、昨日も監査委員から指摘を受けたところでございまして、非常に難しい事業の進捗を余儀なくされているところでございまして、しっかりとできるだけ効率よく整備をしていきたいと思っています。

そういう意味で、今回、一部区域の除外をさせていただいたり、都市計画を変えさせていただいたりというところで、またそちらのほうも皆様方に忌憚のない御意見をいただければと思っています。

いずれも本市のまちづくりにとって重要な事業でございまして、委員の皆様方の忌憚のない御意見をいただいて、よりよいまちづくりを進めていきたいと思っていますので、御指導のほどよろしくお願い申し上げます。

大変申し訳ございませんが、この後、私は他の公務が入っているものですから、途中退席をさせていただきます御無礼をお許しをいただきたいと思っています。

ちょっと長話をして申し訳ございませんでした。

どうぞ皆様方、よろしくお願いいたします。

以上です。

○司会

高橋市長、ありがとうございます。

それでは、初めに、配布資料の確認をさせていただきます。

本日の配布資料は全部で7種類となります。

1つ目は次第、2つ目は委員名簿、3つ目は水戸市都市計画審議会条例、4つ目は都計諮問第1号から第5号までの正式図書の一式、残り3つは、A4横の資料で、説明資料1、2、3でございます。

お手元に不足等がございましたら、挙手をお願いいたします。

よろしいでしょうか。

続きまして、本審議会の市議会選出委員に変更があり、また、本日が今年度初めての審議会となりますことから、委員の皆様を名簿順に御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。

__番 _____ 委員でございます。

__番 _____ 委員につきましては、遅れて出席となります。

また、__番 _____ 委員につきましては、本日は欠席でございます。

続いて、__番 _____ 委員でございます。

__番の _____ 委員につきましては、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。

__番は、本審議会会長であります _____ 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。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

〔市出席者紹介〕

副市長の秋葉でございます。

都市計画部長の太田でございます。

都市計画課長の平澤につきましては、病気療養のため欠席でございます。

続きまして、公設地方卸売市場長の栗原でございます。

市街地整備課長の小田切でございます。

そして、私は、本日の司会を担当させていただきます都市計画課の____でございます。よろしくお願ひいたします。

ここで、高橋市長につきましては、公務の都合により、退席をさせていただきます。

〔市長退席〕

○司会

それでは、議事に入らせていただきます。

議事につきましては、水戸市都市計画審議会条例第6条により、会長が議長となります。

それでは、____会長に議事の進行をお願いいたします。

○____会長

皆さん、どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、初めに、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。

○事務局

事務局に欠席の報告がありました委員は、__番 ____委員，__番 ____委員，また、遅れての出席となります委員は，__番 ____委員でございます。

委員総数16名のうち、現在、13名が出席されており、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。

以上でございます。

○____会長

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ございました。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 ____委員と，__番 ____委員をお願いいたします。

よろしくお願ひいたします。

それでは、議事に入ります前に、留意事項をお知らせさせていただきます。

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ので、御承知おきください。

また、本日は、1社の報道機関が入っており、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。

これについては、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、御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。

○司会

それでは、秋葉副市長より、___会長に諮問をさせていただきます。

○秋葉副市長

それでは、諮問をさせていただきます。令和5年8月29日水戸市都市計画審議会会長
_____様 水戸市長 高橋靖 令和5年度都市計画 諮問第1号 諮問書 水戸・勝田
都市計画市場の変更について、都計諮問第2号 諮問書 水戸・勝田都市計画東前第二土
地区画整理事業の変更について、都計諮問第3号 諮問書 水戸・勝田都市計画用途地域
の変更について、都計諮問 第4号諮問書 水戸・勝田都市計画高度地区の変更につい
て、 都計諮問第5号 諮問書 水戸・勝田都市計画地区計画の決定について、以上5件
を諮問いたしますので、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たいと思います。

都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画市場の変更（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。

○事務局

説明につきましては、A4横書きの緑の表紙の説明資料1を御参照いただきますか、同
様のものを壁面のモニターにも表示いたしますので、いずれかを御覧いただきたいと思います
と存じます。

それでは、内容につきまして御説明させていただきます。

着座にて説明させていただきます。

それでは、諮問第1号 水戸・勝田都市計画市場の変更について御説明いたします。

本件の変更内容といたしましては、水戸市公設地方卸売市場の区域の変更となります。

対象となります水戸市公設地方卸売市場につきましては、水戸駅から約3キロメートル
北側に位置しております。

図面上では赤く表示をしているところでございます。

詳細には、主要地方道水戸勝田那珂湊線とJR水郡線、ひたちなか市との行政界に囲ま
れ、国道6号や国道349号との交通アクセスにも恵まれた場所に位置しております。

次に、水戸市公設地方卸売市場の現況でございます。

本市場は、昭和47年の開場以来、本市はもとより、周辺地域にわたる生鮮食料品等の経
済・流通拠点として、産地と消費者をつなぐ重要な役割を担ってきておりまして、地方卸
売市場として、取扱高日本一の実績を維持しております。

また、近年の人口減少や超高齢社会の到来、流通形態の多様化などの影響により、卸売
市場を取り巻く環境が厳しさを増す中で、本市場が基幹的なインフラとして、生鮮食料品
等を安定的に供給するとともに、環境問題や災害時への対応など、時代の要請にも的確に

対応していくことで、選ばれる市場となることが求められております。

このため、本市では、平成31年3月に、水戸市公設地方卸売市場再整備計画を策定し、「取扱高日本一を誇る地方卸売市場として、産地や消費者等に選ばれ、賑わいのある経済・流通拠点」を目指す姿として掲げ、既存施設の適切な維持管理と有効利用を図るとともに、市場としての機能強化、活性化に向けた再整備事業を行っているところでございます。

本計画において、「基本方針(4)環境に優しく、災害に強い持続可能な市場づくり」に向け、「拡張用地の確保」を位置づけております。

こちら7ページは、水戸市公設地方卸売市場再整備計画のイメージ図でございます。

拡張用地の確保につきましては、「将来的な施設の改修等も視野に入れながら、隣接地の確保に努める」としてございます。

これらを踏まえまして、今回、水戸市公設地方卸売市場の変更といたしまして、物流機能のより一層の高度化と市場の活性化に向けて、必要な施設整備を行うため、区域を拡大するものでございます。

具体的な区域につきましては、既存の区域の北側に隣接し、ひたちなか市との行政界、JR水郡線との境界に囲まれた区域約5.5ヘクタールを都市計画市場の区域として追加いたします。これにより、区域の面積は、現在の約16ヘクタールから約21.5ヘクタールとなります。

追加する区域の現況につきましては、民有地は、全て水田となっており、そのほか、認定外道路と水路となっております。

区域の拡大に当たり支障となります道路や水路については、区域の東側及び北側の外周へ付け替え、従前の機能を確保する計画となっております。

今後の整備スケジュールでございますが、今年度、用地買収を行いまして、その後、造成設計、擁壁や付け替えが必要となります認定外道路と水路の整備工事、埋め立て等の造成工事を行いまして、令和10年度に集出荷施設や駐車場の整備を進めていく予定でございます。

最後に、都市計画の変更手続についてでございます。

昨年11月28日に地元説明会を行い、その後、1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りました。

また、本年4月10日から24日にかけて案の縦覧を行いましたところ、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

これらの経緯を経て、本日、都市計画審議会に諮問させていただいているところでございます。

なお、本日御審議をいただいた後、県の法定協議を経まして、9月中旬に都市計画の決定告示を予定しております。

都計諮問第1号の説明は以上になります。

御審議のほどよろしくお願いいたします。

○___会長

ただいま事務局から説明がありました都計諮問第1号について、御意見、御質問等ございましたら発言をお願いいたします。

ございませんでしょうか。

___委員。

○___委員

1点だけ確認させていただきたいのですが、計画に基づいて拡張し、活性化を図るといふ非常に結構なことかと思うのですが、その中で、賑わいというキーワードがあると、周辺の道路の混雑、あるいは、利用される方自身の交通混雑が大丈夫かなというところをチェックしないといけないかなというところがあるのですが、ここについては、そのあたりの御検討はされておられるのか、あるいは、動きながら慎重にやっていくというやり方もあると思いますが、今後の進め方についてお伺いしたいなということです。よろしくお願いいたします。

○___会長

それでは、事務局から、周辺の交通対策について御説明をお願いいたします。

○事務局

公設地方卸売市場長の栗原でございます。よろしくお願いいたします。

周辺の交通への影響についての御質問でございますが、市場は、基本的に、24時間開いておりまして、物流のピークとなるのは、例えば水産物であれば夜中の2時とか4時ぐらい、果物とか野菜などにつきましても、集荷・出荷のピークは明け方までとなっております。周辺の国道や県道などを見ますと、交通量のピークの時間帯がずれているということで、今回、調査していないのですが、影響は少ないものと判断しております。

以上でございます。

○___会長

___委員、よろしいでしょうか。

○___委員

ありがとうございました。結構でございます。

○___会長

そのほか、御質問、御意見等ございませんでしょうか。

___委員。

○___委員

令和5年度に用地交渉ということになりますね。不動産鑑定、この辺はいかがになっているのですか。

○___会長

用地に絡んで、鑑定の状況について、事務局から御説明いただけますでしょうか。

○事務局

ただいまの御質問にお答えいたします。

今年度に入りまして、不動産鑑定を不動産鑑定士の方に依頼して実施しております。その結果を、水戸市の土地の価格などを決定する不動産評価審査会にかけまして、7月26日付けで土地の価格は決定しております。

以上でございます。

○___委員

そうすると、鑑定の価格というのはどのぐらい出ているのですか。

○事務局

現況は水田なのですが、宅地見込み地ということで鑑定いたしまして、鑑定の金額は、

1 平方メートル当たり2,560円ということになっております。
以上でございます。

○___会長

御説明ありがとうございます。

そのほかに、御意見、御質問等ございませんでしょうか。

それでは、ないようですので、お諮りしたいと思います。

都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画市場の変更について、原案のとおり承認することに御異議ございませんか。賛成の方は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。

次に、都計諮問第2号から第5号についてですが、全て東前第二土地区画整理事業関連となりますので、一括して説明をいただきたいと思っております。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、東前第二土地区画整理事業関連の都市計画の決定、変更としまして、諮問第2号から第5号につきまして一括して御説明いたします。

説明につきましては、A4横書きの青の表紙の説明資料2を御参照いただくか、同様のものを前面モニターに表示いたしますので、いずれかを御覧ください。

それでは、着座にて御説明させていただきます。

初めに、今回、対象となる東前第二土地区画整理事業の位置でございますが、水戸駅から約6キロメートル東、地図上の赤色の場所に位置しております。

詳細な位置でございますが、赤線で囲まれた地区であり、北側が国道51号に面し、東水戸道路の水戸大洗インターチェンジからも至近な距離にあるなど、交通の利便に優れた地区となっております。

施行区域の面積は、約40.8ヘクタールです。

東側の青線で囲んだ地区は、土地区画整理事業が既に完了した東前第一地区と東前第四地区でございます。

東前第二地区内の土地利用の現況としましては、土地区画整理事業の進捗に伴い、住宅市街地の形成が進んでいる状況です。

東前地区については、水戸市都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業を推進し、良好な市街地の形成を図るとともに、地区計画を活用した良好なまちなみの保全を図ることと位置づけられております。

このうち、東前第一地区は、平成3年度に土地区画整理事業の事業認可を受け、平成4年度に地区計画を都市計画決定し、平成11年度に事業を完了しております。

また、東前第四地区については、平成5年度に事業認可を受け、平成7年度に地区計画を都市計画決定し、令和元年度に事業を完了しております。

本件の対象地である東前第二地区は、平成6年度に土地区画整理事業の都市計画決定を行い、平成7年度に事業認可を受けて、公共施設整備や宅地造成等を実施し、現在も事業を進めているところであります。

続きまして、現在の東前第二土地区画整理事業の事業計画の内容について御説明いたします。

都市計画に定めている主な内容は、名称、施行区域、面積、公共施設の配置、宅地の整備となります。

道路につきましては、3・5・106号大串東前線など、都市計画道路4路線を骨格とし、幅員10メートルから4メートルの区画道路を配置することとしています。

また、街区公園5か所と緑地を配置するとともに、上下水道を地区全体で供給・処理できるように配置し、街区の規模を揃えるなど、良好な市街地の形成を目的として計画されております。

なお、具体的な施設の配置などは、土地区画整理法に基づき策定している事業計画に定めております。

事業計画では、道路や公園・緑地などの具体的な配置を定めております。現在の整備状況としましては、令和5年3月時点で、事業費ベースで約94.6%の進捗率となっており、赤枠内の白地部分が未整備の区域となっております。

平成7年度の事業開始から28年が経過しており、市としましては、早期の完成に努めているところです。

7ページをお願いいたします。

このような中、未整備の区域について、土地区画整理事業としての一体的な整備の必要性など、事業の合理化と早期完成に向けた検討を行いました。その結果、図の変更点①として示した水色部分については、道路や下水道などのインフラが既に整備されていることや、地区計画を定めることにより、周辺地域と一体的な住環境の保全が担保でき、さらにこの区域は事業計画に対する地元合意が得られていない状況等も踏まえ、施行区域から除外することといたしました。

これにより、区域面積は約40.8ヘクタールから約39.5ヘクタールとなります。

また、変更点②として示した水色部分につきましては、公園を整備することとしておりましたが、隣接する東前第一・第四地区の公園の配置状況を踏まえて整備を取りやめ、北側及び西側の公園に黄色部分を公園用地として加えることといたします。

本見直しに伴う都市計画の変更としては、公園の数を5か所から4か所に変更いたします。

なお、削除する公園は、土地区画整理事業の保留地として売却する土地といたします。

8ページになります。

次に、用途地域・高度地区の変更についてでございます。

今回、本地区の土地区画整理事業の進捗に合わせ、隣接地区との土地利用計画の整合を図ることとし、用途地域及び高度地区の変更を行うことで、土地区画整理事業の事業効果の維持・促進を図るとともに、住宅と商業業務施設の調和の取れたまちづくりの実現を図ります。

まず、用途地域の変更内容について御説明いたします。

現在は、国道51号の沿道が第一種住居地域、それ以外が第一種低層住居専用地域となっております。

図面右側でございます表は、地区ごとの用途地域、建蔽率、容積率の変更内容を記載しております。

緑色の枠で囲まれたAの区域ですが、用途地域の変更はありませんが、建蔽率40%、容積率80%を、隣接する東前第一・第四地区と同様に、建蔽率50%、容積率100%に変更し、整合を図るものです。

次に、黄色枠で囲まれたBの地域ですが、都市計画道路3・5・160号東前北線沿道の区域と、都市計画道路3・5・106号大串東前線から両側30メートルまでの区域につきまして、生活利便性向上のための施設等の立地を促進するため、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更し、延べ面積3,000平方メートル以下の店舗や事務所等の立地を可能といたします。

オレンジ色の枠で囲まれたCの区域、国道51号沿道南側の区域につきましては、国道51号沿線の利用を促進するため、第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域から準住居地域に変更し、延べ面積1万平方メートル以下の店舗、事務所、ホテル等の立地を可能といたします。

次に、高度地区について御説明いたします。

高度地区につきましては、用途地域ごとに設定されておりますことから、黄色枠で囲まれたBの区域、第一種住居地域部分につきましては、第2種高度地区として、高さの最高限度20メートルを設定し、オレンジ色枠で囲まれたCの区域につきましては、第3種高度地区、高さの最高限度25メートルに変更いたします。

なお、第一種低層住居専用地域である緑色枠で囲まれたAの区域に限りましては、用途地域において定める10メートルの絶対高さ制限があるため、高度地区は設定しておりません。

9ページが、変更後の用途地域図となり、隣接地区の用途地域の設定と整合が取れた状態となります。

次に、地区計画について御説明いたします。

既に地区計画が定められている隣接地区と同様に、本地区においても地区計画による建築物等に関する規制を定め、良好なまちなみの保全を図るものです。

まず、地区の特性を踏まえ、本地区内を低層住宅地区、一般住宅地区、沿道業務地区の3地区に区分いたします。

今回の用途地域の変更により、第一種低層住居専用地域となる緑色の区域を低層住宅地区、第一種住居地域となる黄色の区域を一般住宅地区、準住居地域となるオレンジ色の区域を沿道業務地区といたします。

続きまして、11ページとなります。

地区計画において定める建築物の規制内容につきまして御説明いたします。

まず、用途の制限につきまして、低層住宅地区では、用途地域の制限において戸建て住宅等に限定していることから、地区計画での制限は行いません。

一般住宅地区では、商業業務施設の立地を可能としつつも、良好な住環境の保全を図るため、第一種住居地域で建築可能な建築物のうち、工場、ボーリング場、ホテル等の立地を制限いたします。

沿道業務地区では、準住居地域で建築可能な建築物のうち、周辺環境への影響が大きいと考えられる自動車教習所等の立地を制限いたします。

次に、ゆとりある住環境を形成するため、敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限を定めます。

敷地面積の最低限度は、低層住宅地区、一般住宅地区において200平方メートルといたします。

建築物の壁面の位置の制限につきましては、外壁等の面から都市計画道路3・5・160号東前北線沿線及び都市計画道路3・5・106号大串東前線沿線の道路境界線までの距離を1.5メートル離すことといたします。

建築物の形態又は意匠の制限としましては、外壁の意匠につきましては色彩等を制限し、垣又は柵の構造の制限といたしましては、道路に面する側に垣・柵を設置する場合は、生け垣や1.5メートル以下の塀などとするものとします。

なお、本地区計画の制限内容は、隣接する東前第一・第四地区と同じ内容となっております。

次に、都市計画の決定・変更手続きでございますが、本年2月18日に地元説明会を行いました。その後、地区計画以外の都市計画については、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、中止となりました。

地区計画につきましては、4月10日から24日にかけて原案の縦覧を行ったところ、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

また、6月26日から7月10日にかけて案の縦覧を行ったところ、縦覧者は2名で、意見書の提出はありませんでした。

これらの経緯を経て、本日、都市計画審議会に諮問させていただいているところでございます。

なお、今回、都市計画の変更手続きと合わせて、東前第二土地区画整理事業の事業計画の変更手続きを進めており、その手続きを待ちまして、11月下旬に都市計画の決定告示を予定しております。

最後に、参考といたしまして、先ほど申し上げました東前第二土地区画整理事業の事業計画変更手続きについて御説明いたします。

事業計画とは、土地区画整理法に基づく計画であり、都市計画で定めた土地区画整理事業のより具体的な整備計画を定めているものです。

今回、都市計画において変更する施行区域については、事業計画においても変更するため、同時に手続きを進めているところです。

事業計画の変更手続きの経過としましては、都市計画の手続きと合わせて、令和5年2月に地元説明会を行いました。

その後、事業計画の原案を作成し、都市計画の手続きと同時期の6月27日から7月10日にかけて縦覧を行ったところ、縦覧者5名で、意見書の提出が1件ございました。

土地区画整理法に基づき、意見書の提出先は県となっております。意見書の提出があった場合は、県の都市計画審議会に諮ることとなっていることから、今回提出された意見書を10月開催予定の県都市計画審議会に諮ります。

その後、県法定協議として、県知事認可を受けた後、11月下旬に事業計画変更決定告示を行う予定です。

このようなことから、都市計画の決定告示も事業計画に合わせ、同時期に行う予定でございます。

諮問第2号から第5号の説明は、以上となります。

御審議のほどよろしくお願いいたします。

○___会長

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がございました都計諮問第2号から第5号までについて、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。

○___委員

___でございます。よろしくをお願いいたします。

7ページの東前第二土地区画整理事業の変更点の②公園の削除につきまして質問させていただきます。

公園の機能として、例えば、避難場所であったり、あるいは、子どもたちの遊具であったり、そういったところが緑地のほうに変更といいますか、追加で移動するということですが、その整備状況といいますか、面積はかなり狭くなると思われま。そういうことも含めての課題といいますか、そういうところはどのようにお考えでしょうか。

○___会長

事務局から、代替緑地の機能の状況について、考えを御説明ください。お願いします。

○事務局

委員の御質問にお答えいたします。

公園につきましては、土地区画整理法における設計基準に基づきまして、公園面積の合計が施行区域の3%以上かつ計画人口1人当たり3平方メートル以上の法的要件を満たした上で、今回、隣接する東前第一・第四地区の整備済み公園の状況を踏まえまして、公園配置計画の合理化を図ったものであり、誘致距離の観点から、適正な配置計画としております。

また、公園を保留地とすることにより、事業の資金計画の改善にも寄与できるものとなります。

以上でございます。

○___会長

ありがとうございます。

___委員、よろしいでしょうか。

○___委員

では、私も現地を見ておりませんので、はっきりと申し上げられない部分ですが、そういった遊具であるとか、そういったところの移設はあるのでしょうか。そもそも遊具があるのかも分からないので、申し訳ありません。

○___会長

事務局から御説明をお願いします。

○事務局

公園につきましては、整備のほうはこれからとなりますので、遊具の移設などはございません。

以上でございます。

○___会長

よろしいでしょうか。

○___委員

この変更点②の青い部分自体も、今、公園ではないというのでしょうか。

○___会長

事務局からお答えください。

○事務局

現在、土地の造成などは終わっておりますが、まだ公園として提供している状態ではございません。

○___委員

ありがとうございます。

○___会長

そのほかに御質問、御意見等ございませんでしょうか。

___委員。

○___委員

_____と申します。

7ページの①の変更点についてなのですが、施行区域からの除外ということで、一体的な整備が必要であって、道路、下水が既に整備されているということで御説明があったと思うのですが、地元の合意が得られない部分があるという御説明もありまして、全体的に、地元の方たちに関しては、皆さん、既に整備されているから、そこから除外されることに関しての地元の方たちの反対というか、そういうものとかというのはもうないというような、地元合意が取れているという認識でよろしいでしょうか。

○___会長

区域から除くことについての地元の意向がどうなっているかということですが、お答えください。

○事務局

委員の質問にお答えいたします。

除外する区域につきましては、道路の整備予定が5メートルのところ、現在でも4メートル後半ということで、道路を整備してもそれほど変わらない状況でございます。

また、上下水道なども既に整備されておまして、地区にとってはそれほど土地利用の増進が図られることがないということで、地元の方に二度ほど意見をお伺いしたのですが、除外してほしいという方が多数でございました。

以上でございます。

○___会長

___委員。

○___委員

ありがとうございました。

○___会長

そのほかに、御意見、御質問等ございませんでしょうか。

よろしいでしょうか。ほかにごございませんでしょうか。

それでは、御意見、御質問がないようですので、お諮りしたいと思います。

まず、都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画土地区画整理事業の変更について、原案のとおり承認することに御異議ございませんか。賛成の方は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。

続きまして、都計諮問第3号 水戸・勝田都市計画用途地域の変更について、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。

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4号 水戸・勝田都市計画高度地区の変更について、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。

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5号 水戸・勝田都市計画地区計画の決定について、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。

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、議事については終了いたしましたので、答申いたします。

○司会

それでは、答申書をお受けする準備をさせていただきますので、しばらくお待ちください。

○___会長

それでは、一括して答申をさせていただきます。令和5年8月29日 水戸市長 高橋靖様 水戸市都市計画審議会会長 _____ 令和5年度都計諮問第1号 諮問書 水戸・勝田都市計画市場の変更について、都計諮問第2号 諮問書 水戸・勝田都市計画土地地区画整理事業の変更について、都計諮問第3号 諮問書 水戸・勝田都市計画用途地域の変更について、都計諮問第4号 諮問書 水戸・勝田都市計画高度地区の変更について、都計諮問第5号 諮問書 水戸・勝田都市計画地区計画の決定について、以上、諮問のあった5件については、慎重審議の結果、原案のとおり異議ございません。

[手 交]

○司会

___会長、ありがとうございました。

続きまして、その他といたしまして、水戸市都市計画マスタープラン(第3次)及び水戸市立地適正化計画(第2次)の策定基本方針について、事務局より御報告いたします。

○事務局

それでは、少しお時間をいただきまして、その他報告案件について御説明いたします。

説明につきましては、A4横書きの説明資料3を御参照いただきますか、前面のモニタ

一のいずれかを御覧ください。

本市では、都市計画に係る計画といたしまして、都市計画マスタープランと立地適正化計画を定めております。

両計画とも、今年度が計画期間の最終年度となっておりますことから、現在、策定を進めております第7次総合計画を踏まえまして、今年度から来年度にかけて次期計画を策定することとしております。

本日は、改定に係る策定の基本方針につい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。

初めに、水戸市都市計画マスタープラン(第3次)策定基本方針について御説明いたします。

2ページを御覧ください。

計画策定の趣旨でございますが、都市計画マスタープランは、都市計画法の規定に基づき、市町村の都市計画に関する基本的な方針として、長期的な視点に立った本市の目指すべき都市の全体構想や地域ごとの方針について定めるものでございます。

現行計画の期間満了に当たり、人口減少、少子高齢化の進行、地球温暖化等の環境問題の深刻化、自然災害の激甚化・頻発化等、社会情勢が変化している状況を踏まえ、策定するものでございます。

なお、計画策定に当たっては、水戸市第7次総合計画の都市空間整備構想に定める「水戸らしい地域拠点ネットワーク型コンパクトシティの構築」を基本として、県の方針や関連個別計画との連携・整合を図りながら、本市の長期的な都市計画の方針を総合的・体系的に示します。

3ページをお願いいたします。

計画策定の基本的姿勢といたしましては、都市機能の機能集積を図りながら、都市部と周辺部それぞれの資源や特性を生かしたメリハリのある都市構造を目指すものといたします。

さらに、自然環境の保全と共生を図るとともに、災害に強い安全・安心な都市基盤と都市の活力向上による魅力と賑わいのある都市空間の実現を目指すものといたします。

具体的な方針といたしまして、「人口減少、少子高齢化の進行等に対応した都市構造づくり」、「自然環境の保全と共生」、「災害に強い都市基盤づくり」、「都市の活力向上」の4つを定め、計画を策定いたします。

4ページをお願いいたします。

策定スケジュールにつきましては、まずは全体構想の検討に着手し、今年度末に都市計画審議会へ報告させていただき、御意見をいただきたいと考えております。

また、令和6年1月からは地域別構想の検討も行いまして、令和6年10月をめどに、全体構想と地域別構想を合わせた計画の素案を決定し、その後、令和6年11月から12月にかけて、地域合同意見交換会、市民意見公募の実施とともに、再度、都市計画審議会にて御意見をいただき、それらを踏まえて、令和6年12月に計画を決定する予定としております。

続きまして、5ページをお開き願います。

水戸市立地適正化計画(第2次)策定基本方針について御説明いたします。

計画策定の趣旨でございますが、本計画は、都市再生特別措置法に基づき、長期的な視

点に立ち、居住や都市機能の誘導について定めるものでございます。

本市では、平成29年に策定しております。

現行計画の期間満了に当たり、人口減少、少子高齢化の進行や公共交通のあり方の変化など、社会情勢の変化に合わせた見直しを行いますとともに、近年、激甚化・頻発化の傾向を見せている水災害等に関するリスク分析や対策を示した防災指針を位置づける水戸市立地適正化計画(第2次)を策定するものでございます。

なお、計画策定に当たっては、水戸市都市計画マスタープランをはじめ、上位計画や関連個別計画との連携、整合を図りながら策定をいたします。

6ページをお願いいたします。

計画策定の基本的姿勢といたしまして、都市機能等の集約・誘導と交通ネットワークの連携を図り、利便性が高く、魅力のある都市の実現を目指すものといたします。

さらに、公共施設の効果的な配置等による持続可能な都市の実現とともに、防災指針を作成するなど、災害に強い都市の実現を目指すものといたします。

具体的な方針といたしまして、「区域の特性に合わせた都市機能の集約と居住の誘導による機能的な都市の実現」、「公共交通ネットワーク等を活用した拠点間の機能連携の強化による利便性の高い都市の実現」、「公共施設の効果的な配置による持続可能な都市の実現」、「災害に強い都市の実現」の4つを定め、計画を策定いたします。

策定スケジュールにつきましては、7ページを御覧ください。

今年度に、現計画の評価、防災指針等の素案を作成し、年度末には都市計画審議会へ御報告させていただき、御意見をいただきたいと思いますと考えております。

さらに、来年度10月を目途に、区域及び施策の検討を行い、計画の素案を決定いたします。

その後、令和6年11月から12月にかけて、地域合同意見交換会、市民意見公募、都市再生協議会の実施とともに、都市計画審議会においても御意見をいただき、それらを踏まえ、令和6年12月に計画を決定する予定となっております。

その他報告案件の説明は、以上でございます。

○司会

ただいまの内容につきまして、御質問、御意見等がございましたら、御発言をお願いいたします。

会長、お願いします。

○__会長

御説明ありがとうございました。

策定スケジュールの中で、地域別の意見交換会とか、あるいは地域合同の意見交換会というのがスケジュールリングされておりますが、こういった非常に大きなマスタープランとか、あるいは立地適正化計画というのは、それぞれの地権者の方々とか、あるいは事業をやられる方々の大きな方針にも影響を与えますから、できるだけ多くの方々によく知っていただいて、あるいは意見を交わすということが重要ではないかと思うのですが、こういった地域別の意見交換会とか合同意見交換会を、大体、いつ、どこで、どれぐらいの規模で、どのようにしようとしているのかといった計画がもしありましたら、御紹介いただけるとありがたいと思いました。

以上です。

○事務局

それでは、お答えいたします。

まず、地域別意見交換会についてでございますが、予定では、令和6年7月から9月にかけて地域別意見交換会の実施を考えております。その後、素案の決定をした後、改めて、11月から12月にかけて地域合同意見交換会や市民の意見公募等を行ってまいりたいと考えてございます。

その中で、まず、地域別意見交換会につきましては、地域別構想の地域区分ごとに実施することを考えてございます。

それから、地域合同意見交換会につきましては、4地区程度を一つにまとめて開催する想定をしてございます。

今後、十分に検討してまいりたいと考えております。

○___会長

ありがとうございます。

市役所の皆さんだけでやると、結構手間がかかったり、あるいは、空回りするとか、なかなか人が集まらなかったりすることがありますので、ぜひ、いろいろな市民団体と連携しながらやっていただけるといいのかなと思いました。

以上です。

ありがとうございました。

○司会

ありがとうございます。

そのほかございますでしょうか。

___委員，お願いします。

○___委員

___でございます。

土地利用などについても検討していくことになると思うのですが、例えば、茨城県庁の南側の市街化調整区域、このあたりの土地利用の変更などについてもこういった中で検討していくようなお考えはあるのでしょうか。

○事務局

それでは、お答えいたします。

ただいま御質問がありましたのは、県庁南地区の市街化調整区域でのエリア指定の御質問かと思いますが、それらを踏まえまして、十分に都市計画マスタープラン策定の中でも検討してまいりたいと考えております。

○___委員

分かりました。

○司会

そのほかございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、ありがとうございます。

今後、いただいた意見を踏まえまして計画策定を進めてまいります。

以上をもちまして、本日の予定については全て終了となります。

それでは、本日の御審議につきまして、副市長の秋葉より御挨拶申し上げます。

○秋葉副市長

皆さん、今日は、速やかに御審議を賜りまして、答申を賜りまして、ありがとうございました。

市場につきましても、もう十数年来の懸案で、狹隘化ということで課題となっております。これをもちまして事業進捗に努めてまいります。

東前第二につきましても、平成7年から事業をやっているのですが、もうまとめる段階に来ておりますので、しっかりと地権者の協力を得ながら、事業として完結をしていきたいと考えております。

本日は、誠にありがとうございました。

コロナが大変はやっておりますので、皆様、御健康に留意されまして、ますます御活躍、そして、また、都市計画審議会におきまして、様々な御意見、御助言を賜ればと思うところでございます。

本日は、誠にありがとうございました。

○司会

ありがとうございました。

以上をもちまして、令和5年度第1回水戸市都市計画審議会を終了とさせていただきます。

委員の皆様、誠にありがとうございました。