

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7年度第2回水戸市都市計画審議会
- 2 開催日時 令和8年2月24日（火） 午後2時から3時10分まで
- 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 袴塚 孝雄、黒木 勇、土田 記代美、萩谷 慎一、
渡辺 欽也、笹沼 恭一、根本 洋一朗、角田 恒巳、
楢崎 ひろ子、鹿倉 よし江、川島 宏一、山田 稔、
谷田部 亘
 - (2) 執行機関 太田 達彦、須藤 文彦、安達 禎展、平澤 俊之、
瀧口 朋也、森山 武久、塩谷 将史、川津 圭太
- 5 議題及び公開・非公開の別
議事
 - (1) 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】
 - (2) 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】
 - (3) 水戸・勝田都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（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 特別用途地区の変更（水戸市決定）について【公開】
 - (6) 水戸・勝田都市計画 駐車場の変更（水戸市決定）について【公開】その他
委員の任期満了について【公開】
- 6 傍聴人の数（公開した場合に限る。） 3人
- 7 会議資料の名称
 - ・令和7年度第2回水戸市都市計画審議会次第・水戸市都市計画審議会委員名簿
 - ・都計諮問第1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
 - ・都計諮問第2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

- ・都計諮問第3号 水戸・勝田都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（水戸市決定）について
- ・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）について
- ・都計諮問第5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
- ・都計諮問第6号 水戸・勝田都市計画 駐車場の変更（水戸市決定）について
- ・説明資料 令和7年度第2回水戸市都市計画審議会

8 発言内容

○司会

お待たせいたしました。

ただいまから、令和7年度第2回水戸市都市計画審議会を開催させていただきます。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、御出席をいただき、誠にありがとうございます。

私は、本日の司会進行を務めさせていただきます都市計画部副参事の安達と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、初めに、高橋靖水戸市長に代わりまして、都市計画部長の太田より、委員の皆様にご挨拶申し上げます。

○太田都市計画部長

本日は、お忙しい中、水戸市都市計画審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

さて、本日お諮りいたします案件でございますが、常磐の杜水戸南ニュータウン地区、内原駅南口地区及び三の丸駐車場に関する都市計画の変更について御審議をいただくものでございます。

このうち、常磐の杜水戸南ニュータウン地区につきましては、平成21年に地区計画を都市計画決定したところでございますが、本地区における土地利用の増進による利便性の向上を図ることにより、地区住民の生活の質を向上させるため、規制内容を一部緩和する地区計画の変更を行うものでございます。

内原駅南口地区につきましては、現在進めている内原駅南口広場の整備の進捗に合わせ、駅前にふさわしい土地利用と都市機能の向上を図るため、用途地域等の都市計画の変更を行うものでございます。

三の丸駐車場につきましては、昭和43年に都市計画駐車場として都市計画決定をし、昭和62年に都市計画の変更を行いました。現在に至るまでその整備は行われておらず、当該区域における新たな土地利用の促進を図るため、本駐車場の都市計画を廃止するものでございます。

いずれも、本市のまちづくりにとって重要な案件でありますので、委員の皆様方の忌憚のない御意見を賜りたいと存じます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○司会

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。

資料は、全部で2種類ございます。1つ目は、次第、名簿、都計諮問第1号から第6号までの都市計画図書一式をまとめたもの、2つ目は、右上に説明資料と表記しているものとなります。

それでは、次第3の委員紹介に移ります。

このたび、本審議会の委員に変更がありましたので、事務局から御紹介させていただきます。

次第裏面の名簿を御覧願います。

__番、水戸市議会議員の__委員に代わりまして、同じく水戸市議会議員、__委員でございます。

それでは、__委員より、一言、御挨拶をいただきたいと存じます。

○__委員

__に代わりまして、12月から__を拝命しました__と申します。

なにぶん不慣れでございますので、皆様方の御指導をいただきながらしっかり務めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

ありがとうございます。

○司会

ありがとうございます。

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、本審議会条例の規定に基づき、会長が議長となりますので、ここからは__会長に議事進行をお願いいたします。

○__会長

皆さん、こんにちは。よろしくお願いいたします。

初めに、出席者を確認させていただきます。

事務局より報告をお願いいたします。

○事務局

事務局より、本日の出席状況について御報告させていただきます。

お配りしました次第の裏面を御覧願います。

事務局に事前に欠席の連絡がありました委員は、__番 __委員、__番 __委員でございます。また、__番 __委員につきましては、遅れていらっしゃる状況でございます。

委員総数16名のうち、13名が出席されており、出席者は半数を超えております。

出席状況については、以上でございます。

○__会長

ありがとうございます。

ただいま、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、本審議会条例の規定に基づき、本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 __委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○__会長

ありがとうございます。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いたします。

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、原則公開となりますので、御承知おきください。

また、本日は、3名の傍聴者がおります。傍聴者の皆様におかれましては、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。会議の進行を妨げる行為や発言をされたりした方は、議長として退場を命ずることがありますので、御注意をお願いいたします。

続きまして、次第4の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。

○太田都市計画部長

それでは、一括して諮問をさせていただきます。

令和8年2月24日水戸市都市計画審議会会長 _____様 水戸市長 高橋靖

令和7年度都計諮問第1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、

都計諮問第2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、

都計諮問第3号 水戸・勝田都市計画防火地域及び準防火地域の変更（水戸市決定）について、

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）について、

都計諮問第5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、

都計諮問第6号 水戸・勝田都市計画駐車場の変更（水戸市決定）について、以上6件を諮問いたしますので、よろしくお願ひいたします。

○__会長

それでは、初めに、都計諮問第1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、事務局より御説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、水戸・勝田都市計画地区計画の変更（水戸市決定）につきまして御説明いたします。

諮問の内容につきましては、1番のインデックスがついている資料を見ていただきながら、説明資料を御覧いただきたいと思ひます。

提案された内容といたしましては、3件ございまして、この黄色で表示されております住居系沿道地区の区域を拡大するというのが1点目、2点目は、住居系沿道地区の店舗・飲食店等の床面積の制限を、現行150㎡以内としているものを500㎡以内へ変更するという内容、それから、3点目としまして、黄色の住居系沿道地区に建築できる建築物の用途に事務所を追加するというものでございます。

この提案を受けまして、提案者と協議の上、地区計画の変更案を作成したところでございます。

その内容を図示したものが、右上の7ページになります。

左の図が現行の地区計画でございますが、右側の変更案では、黄色で表示しております住居系沿道地区を一区画分奥まで広げるような形で設定をさせていただいております。これによりまして、店舗等の生活利便施設の立地を促すというものでございます。

それから、右下の8ページ、この黄色の住居系沿道地区における用途制限の緩和でございますが、建築できるものとしたしまして、赤字の部分ですが、上から4番目、店舗・飲食店等につきましては、床面積が500㎡以内ということに拡大するとともに、事務所の用途の建築ができるという形で設定しております。

これによりまして、良好な住環境の保全に支障がない範囲で、地区住民の皆様のニーズや民間事業者の意向を踏まえた規制内容の緩和を行うものでございます。

1枚めくっていただきまして、9ページでございます。

地区計画の内容の備考がございまして、この内容を追加しているものでございますが、1点目としましては、公益上必要な建築物でやむを得ないものにつきましては、建築物等の用途等の制限の適用を除外するという規定が1点目。

2点目は、低層住宅地区における良好な住環境を保全するために、建物の敷地の車両などの出入口は、メインの道路1号線に接することといたしまして、裏側、住宅地のエリアへの車両の出入りを制限するような内容としております。

左下の都市計画変更の手続きの状況でございますが、9月26日に住民説明会を行い、その後、10月10日から24日まで、原案の縦覧と意見書の提出期間を設けておりましたが、意見書の提出はございませんでした。さらに、令和8年1月13日から26日まで、案の縦覧・意見書の提出の期間を設けましたが、こちらも意見書の提出がなく、原案どおり、今回の都市計画審議会に付議するものでございます。

今後、都市計画審議会で答申をいただきましたら、3月中旬に都市計画変更の告示をするというスケジュールでございます。

諮問第1号の説明につきましては、以上でございます。

よろしく願いいたします。

○____会長

ありがとうございます。

住居系沿道地区の拡大と、その中での店舗・飲食店等の床面積の制限の変更と、それから、その住居系沿道地区に建築できる建築物に事務所を追加するという、地域の方々からの生活利便施設に対する要請を踏まえたものと理解できると思います

が、皆様、御意見、御指摘などございましたら、何でも結構でございます。御発言をお願いいたします。

___委員、お願いいたします。

○___委員

意見ではなくて、ちょっと質問なのですが、最後の備考の1番の公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものって、ちょっとイメージが分からない。例えば、どんなことでしょうか。

○___会長

御説明、お願いします。

○事務局

例えば、この地区の住民のために必要な公共的な施設であるとか、そういったものの立地につきましては、この制限は適用しないといったものでございまして、具体的に、現在、どういう用途の施設が必要かという状況は発生していないのですが、その地区の住民の方に必要な公共施設、そういった事例が今後出てきた場合は、こちらが適用されて、建築が認められるという形になります。

○___会長

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。

ほかに御意見はございませんでしょうか。

___委員、お願いします。

○___委員

これも確認なのですが、備考の2のところですが、店舗等の出入口というのがメインの道路1号線に接しているということなのですが、接している、この条件をクリアしていれば、後ろのほうの道路への出入口というのは認める感じなのでしょうか。

○___会長

具体的に御説明ください。

○事務局

参考資料の7ページを御覧いただきたいと思います。

現行の地区計画の内容としましては、この真ん中を貫いております道路1号線に接している一区画分の敷地がこの黄色の住居系沿道地区という形に適用されています。今回、さらにその1つ奥の2区画目分まで広げるという形になりますので、将来的に店舗等が立地される場合は、例えば、2区画、3区画を用いて店舗を設置すると。例えば、駐車場付きのものをつくるか、そういったことが想定されます。

その裏側、緑で表示されている低層住宅地区にあらかじめ住んでいらっしゃる市民の方にとっては、店舗の出入りの車両が自分の家の目の前を出入りするということに

なると、生活上、支障があるというような考え方を取りまして、この道路1号線から出入りをさせていただくという趣旨で、このような規定をしているところでございます。

○___委員

それは理解したのですが、通用口みたいなもので住居側に設置したいというようなことがあれば、それは認める感じなのではないでしょうか。

○事務局

主に車両の出入りを制限するという意味合いでございますので、例えば、裏側の住民の方が店にすぐ入れるようにするために、歩行者の通路をつくるとか、出入りをつくるということは妨げるものではありません。

○___委員

それは、歩行者に限られるという解釈。

○事務局

基本的に車両の出入りは道路1号線側に誘導するという趣旨です。

○___委員

分かりました。

○___会長

そのほかに御意見はありませんか。

___委員、お願いします。

○___委員

説明ありがとうございました。

ここにもう住まわれている皆様がいらっしゃる中で、店舗を設置する、診療所をつくる等々でも、どうしても利益を上げなければやっていけないという現状がある。その中で、7年たっている現在で、まだ半分しか入っていない。それを変えたことによって、増える、増えないというのは、増える意向でやるのでしょうかけれども、せっかく店舗を出しても、やっぱり厳しかったということがないように、行政のほうとしても何かサポートしてあげないと、用途変更をして終わりでは、住んでいる方に御迷惑をかけてしまうのではないのかなという懸念があるところと、子どもたちが住んでいる中で、学校への行き来というところが大変不便をされているという御意見も聞かれるところもありますので、そういうところも加味しながら、今後、そういう対応等々は、いろいろなことを練っていかなければいけないのではないのかなと思いますので、これは要望として述べさせていただきます。

○___会長

1点だけ、要望をいただきました。

○事務局

今回、良好な住環境を目指す地区の都市計画を変更していくという形になりますので、もともとの目的を達成できるように、私どもも可能な限りサポートを考えていきたいと思っております。

ありがとうございました。

○___会長

ほかに御意見はございませんでしょうか。

___委員、お願いします。

○___委員

御説明ありがとうございました。

もしお分かりになれば教えていただきたいということなのですが、これは地域の方がこういう形で望まれて、また、出店される方から見ても、緩和するという一方で、より目的に沿った方向に進めるのではないかなと思うのですが、ただ、ちょっと気になりますのが、商業・医療施設地区については、今回、何も手を加えるということではないので、ここの部分の出店のしやすさみたいな、それをもっと何か手を加える必要はないのかということと、それから、住居系沿道地区、これは端から端まで全部こんなに広げる必要があるのかどうか。

その2点あたりについて、もし住民の方がどういうふうにお考えなのかということが分かれば、教えていただきたいなと思いました。

以上です。

○___会長

2点の御質問をいただきました。

お願いします。

○事務局

都市計画提案制度に基づきまして、土地所有者である郡司不動産株式会社様から御提案いただいた内容でございまして、この計画案を策定する上では、提案者と協議を進めながら案を検討してまいりました。

その中で、この7ページのピンク色で表示しております商業・医療施設地区につきましては、こちらのここを例えば黄色に変えてしまおうとか緑に変えてしまおうということであると、地区の価値がまた変わってくるということもございますので、あくまでこのピンク色の部分は商業・医療系の施設を誘致していくという方針を維持するというのが考え方でございます。

それを実現するためには、今回、住居系沿道地区ということで、区域を拡大して設定しておりますが、実際、民間事業者さんの出店意向もございますので、そういった実績も積みながら、ピンク色のエリアにつきましても、誘致が進むような、そういったことを事業者さんと共に私どももサポートしていきたいと考えております。

また、この黄色の区画、住居系沿道地区を拡大するということにつきましては、地区の皆様も賛同しているといった状況でございます。

以上です。

○___委員

ありがとうございました。

○___会長

ほかに、御意見、御質問ございませんでしょうか。

それでは、御質問、御意見がないようですので、まず、この都計諮問第1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、お諮りしたいと思います。

都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画地区計画の変更(水戸市決定)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。

賛成の方は、挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

○____会長

全員賛成をいただきました。ありがとうございます。

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、全て内原駅南口地区に関連するものとなりますので、事務局より一括して御説明をお願いいたします。

○事務局

諮問書の資料といたしましては、インデックスで2番と書いておりますページになりまして、都計諮問第2号 水戸・勝田都市計画用途地域の変更(水戸市決定)についてと、それ以降5番までの資料がページの後ろ部分にあります。

内容につきましては、先ほどのカラーの資料、参考資料で御説明いたします。

こちらの内原駅南口地区に、今回、諮問させていただく案件は、第2号から第5号までの4件ということになります。

場所につきましては、右下の12ページの内原駅南口のエリアということになります。

1枚めくっていただきまして、左上の13ページに現況写真がございますが、現在整備中の内原駅南口広場の様子でございます。こちらの工事が、まだ完成はしておりませんが、事業が進捗しているという状況ですので、今回、都市計画の変更をするという内容でございます。

左下の14ページ、地区の現状と都市計画変更の趣旨について御説明いたします。

現在、用途地域の設定は、この色分けされているとおりでございます。内原駅と表示されているところの下に内原駅南口交通広場のロータリーが記載されています。現在、このロータリーの形にかかわらず、従前の用途地域が設定されたままという状況になっておりまして、今回の工事進捗に伴いまして、駅前にふさわしい土地利用と都市機能の向上を図るために、用途地域等の変更を行うものでございます。

右上の15ページ、用途地域の変更でございますが、ブロックとしては、A、B、Cの三つの区分けを設定しております。

Aのところを御覧いただきますと、こちらは、現在、第一種中高層住居専用地域と準工業地域という形で指定されておりますが、今回、内原駅南口の交通広場の形、それから、取付道路になっている部分の道路の区域と整合させるような形で、黄色の第一種住居地域に変更する内容でございます。

Bの部分につきましては、こちらは内原駅南口の交通広場の形を整合させる形にいたしまして、こちらは、従前、第一種住居地域と準工業地域で設定されていたところを、近隣商業地域に変更するものでございます。容積率は300%でございます。

また、Cの部分につきましては、もともと近隣商業地域として設定しておりましたが、容積率が200%になっていたところでございます。こちらは、駅前広場に接する土地の高度利用を図るという考えから、容積率を300%に引き上げるものでございます。

右下の16ページ、防火地域及び準防火地域の変更でございますが、変更する内容としては、準防火地域の変更ということになります。

本市におきましては、近隣商業地域(容積率300%)に設定しているところにつきましては、準防火地域に指定するという統一的な考え方がございますので、高度化を図る駅前におきまして、建築物の防火性能を向上させ、火災の延焼拡大を抑制するということを目的としております。

17ページをお開きください。

高度地区の変更でございます。

高度地区は、建物の高さを規制するための地区の設定ということになりますが、こちらも水戸市の全体的な高度地区の指定の考え方に基つきまして、用途地域の変更に連動する形で、それぞれ①につきましては第2種高度地区という形で設定して、建物の高さの最高限度を20mに制限するという内容、それから、②のところにつきましては、第5種高度地区ということで、建物の高さの最高限度を45mに設定するという形で、用途地域と高度地区の指定の仕方の整合を図るという内容でございます。

左下の特別用途地区の変更でございますが、先ほど、準工業地域の区域を変更すると御説明申し上げましたが、水戸市におきましては、準工業地域に設定している区域につきましては、特別用途地区を設定しております。

準工業地域は、用途の制限が厳しくないため、用途地域の意図とは違う形で、大規模集客施設が立地する懸念があることから、特別用途地区として、大規模集客施設の立地を制限するというを行っております。その考え方に基つきまして、特別用途地区の区域を変更するものでございます。

右上の19ページでございますが、住民説明会を9月25日に行いました。また、公聴会、それから、案の縦覧・意見書の提出期間にも意見書の提出はありませんでしたので、今回、原案どおり、都市計画審議会において諮問させていただくという内容でございます。

答申をいただきましたら、先ほどの地区計画と同じように、来月中旬に都市計画変更の手続きを進め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。

ただいま事務局から御説明がありました都計諮問第2号から第5号について、御意見や御質問などありましたら、御発言をお願いいたします。

〔「ありません」の声あり〕

○____会長

よろしいでしょうか。

基本的には、現状の土地利用の変更に合わせて、その地域の安全性、あるいは、土地利用の高度化といいますか、緩和する方向と一定の制限をバランスよく適切に対応したいということですね。

___委員。

○___委員

直接、この用途地域の変更と関わるかどうか分からないのですが、実際に内原駅周辺を見ると、北と南で、基本的に住宅地ですよね。駅前だと、普通は、お店があったり、喫茶店とか飲食店があったりとか、そういった土地利用の進め方というのをしていく必要も感じるころなのですが、そういったことの何かインセンティブみたいなことも併せてやっていかないと、なかなかそういったものが集積していかないかなというような気もしているころなのですが、そのあたり、都市計画課さんのほうはどういうお考えをお持ちでしょうか。

○___会長

お願いします。

○事務局

参考資料の15ページを御覧いただきたいと思います。

今回、現行の用途地域は左側になりまして、変更案が右側ということになりますが、その中で、もともと近隣商業地域として設定されておりましたCの部分につきましては、地区の住民の方の要望にお応えする形で、容積率を200%としていたものを300%にするということで、高度利用を図っていただくという形で設定をしております。

ただ、委員の御指摘は、用途地域を変更しただけでは、きめ細やかな都市計画が進まないではないかといった御懸念かと思えます。

まずは、今回、用途地域などを変更させていただいて、地区の方の土地利用などを見ながら、例えば、きめ細やかなルールを地区計画のような形で設定していくとか、そういった手法についても検討していきたいと考えております。

現在としては、用途地域の変更などを図っていくことで考えておりますので、よろしく願いいたします。

○___会長

ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

○___委員

はい。

○___会長

そのほか、御意見、御質問などございますでしょうか。

___委員。

○___委員

___でございます。

ちょっとコメントになってしまうかもしれませんが、内原駅の橋上化から始まって、水戸市の中でもかなり大がかりなといいますか、総体的にはそんなに大きくないのでしょうけれども、この場所でこういうことをやるというのは、やはり事業としてあまり頻繁にできるようなことではない話だと思うのです。ですので、できるだけそれを活性化していく、活用していく、駅をきれいにしたので、駅の周りももっと皆さんに使っていただくようにしていく、これは非常に重要なことかなと思いますので、そういう意味からも、今回の用途地域の変更等については、私としては賛成したいと思います。

ただ、気になりますのが、周辺にお住まいの方が必ずしも駅を利用されるわけではない。そのあたりの生活パターンが、もっと市内の交通の足として鉄道を使っていたとか、それから、身近な買い物の先として、駅を使われる方以外の方も買い物に行こうというような、少なくともそういう情報を持っていただく。このあたりから、もう少し底上げを図っていくような方向を市でも考えていただくのがこの場所としては重要ではないかなと考えておりますので、もし可能であれば、そのあたりを動かしていく中で、入れていただければいいのではないかなと思いました。

以上、コメントです。

○___会長

ありがとうございます。

地域の住民の方々に対し、この都市計画変更の趣旨を御説明して、よりその意図を活用していただきたい、そういう御趣旨でしょうか。

○___委員

はい。

○___会長

ありがとうございます。

○事務局

私ども都市計画課では、昨年度、都市計画マスタープランを策定いたしまして、そのマスタープランの大きな考え方に基づいて、地区の細やかな計画を進めていくという方針としております。

今回、用途地域など様々な制度を改正させていただいて、活用するということがございますが、まだこれだけでは十分に捉え切れていないという部分もあるかと思っておりますので、地域の皆様のニーズをきちんと捉えながら、これからのまちづくりに資するような取組を進めていきたいと考えております。

御意見ありがとうございました。

○___会長

ありがとうございます。

そのほか、御意見、御質問ございますでしょうか。

それでは、御意見、御質問が出たと思っておりますので、一つ一つで恐縮でございますが、お諮りしたいと思います。

はじめに、都計諮問第2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、原案どおり承認することに異議ございませんでしょうか。

賛成の方は、挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

○___会長

全員賛成として、原案のとおり決めます。

続きまして、都計諮問第3号 水戸・勝田都市計画防火地域及び準防火地域の変更(水戸市決定)について、原案のとおり承認することに異議ございませんでしょうか。

賛成の方は、挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

○___会長

全員賛成でございます。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(水戸市決定)について、原案のとおり承認することに異議ございませんでしょうか。

賛成の方は、挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

○___会長

全員賛成、ありがとうございます。原案のとおり決めます。

続きまして、都計諮問第5号 水戸・勝田都市計画特別用途地区の変更(水戸市決定)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でしょうか。

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。全員賛成でございますので、原案のとおり決めます。

次に、都計諮問第6号 水戸・勝田都市計画駐車場の変更(水戸市決定)について、事務局より御説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、資料の6番のインデックスをお開きいただきたいと思います。

都計諮問第6号 水戸・勝田都市計画駐車場の変更(水戸市決定)でございます。

御説明は、カラーの説明資料でさせていただきます。

20ページになります。

まず、左下の位置図①を御覧いただきたいと思います。都市計画駐車場として指定しております三の丸駐車場は赤丸の部分、水戸駅の北口側でございます。

その拡大図が右上の22ページでございます。

三の丸小学校の校門の南側に接している形で、赤線で囲まれている三の丸駐車場が都市計画決定されている駐車場でございます。

参考までに、水戸京成ホテル様の場所も青線で示しております。

右下の写真の赤色の部分が、都市計画駐車場としての三の丸駐車場の区域となっております。

おります。現在、水戸京成ホテル様の利用者向け駐車場として使用されている駐車場の場所です。

24ページを御覧ください。

今までの都市計画決定の内容について御説明いたします。

こちらは昭和43年でございますが、まだこの図面に水戸市役所という文字が見えま
すように、市役所が駅南に移転する前、三の丸に立地していた頃の話でございまして、
この昭和43年当時は、市役所などの公共施設が集中していたということがあるので、
公共施設利用の利便を図るということを目的に、駐車台数40台の平面式の駐車場とし
て都市計画決定しておりました。

その後、左下でございまして、1回、変更を加えてございます。昭和62年の変更と
いうこととなりますが、このときに、この敷地の中に建築計画が浮上したというこ
とがございまして、駐車場台数の40台という規模は維持しながら、平面式ではなく、地
下1層のところに駐車場を設けるという形で都市計画の変更を行いました。

しかしながら、現在に至るまで、その都市計画駐車場の整備が行われていないとい
う状況でございます。

右上の26ページを御覧ください。

この都市計画が指定されておりますことによる建築の制限というものがございまし
て、都市計画道路と同じように、この都市計画決定をしている駐車場の区域の中では、
将来、事業を行うために、建築行為に対して一定の制限がかかるという状況になっ
ております。

建築できるものとしたしましては、都市計画で定めた内容に適合するもの。今回の
ケースですと、地下1階部分に、この赤字で囲まれた形で駐車場を設けるというこ
とであれば建築ができるということになります。それ以外のものにつきましては、2階
建て以下の木造などの建築物、つまり、都市計画事業を行うときに移転や除却が容易
であれば認められるという形で、建築の制限が発生しているという状況でございます。

今回、その都市計画を変更、具体的には廃止という形でございまして、廃止をする
理由といたしましては、昭和43年の当初の都市計画決定、それから、昭和62年の都市
計画変更の後に、平成2年に「水戸市における建築物に附置する駐車施設に関する条
例」を制定したことにより、一定規模以上の建物を建てる場合には駐車場の設置を義
務づけたということから、このエリアにおいても駐車場の供給が進んでいるという影
響がございました。

また、昭和62年以降の話としましても、平成11年に茨城県庁が今の笠原町の場所に
移転したということもございまして、官公庁利用者の駐車場需要が大幅に減少してい
るということ、また、元の県庁のあった茨城県三の丸庁舎の駐車場が公共駐車場とし
て使われるようになったということに加えまして、民間事業者によるコインパーキン
グなどの整備が進んでいるという状況もございまして、こちらに都市計画決定してい
る40台を代替できるという考えに至りまして、これらの状況から、駐車場の都市計画
を廃止して、建築の制限を解除するということで、新たな土地利用の促進を図るとい

う考えでございます。

最後のページになりますが、先ほどの内原駅南口地区と同様のスケジュールを進めておりまして、住民説明会を9月25日に開催しました。また、公聴会の申入れはなかったことから、開催は中止、それから、案の縦覧・意見書の提出期間においても、意見書の提出はございませんでした。

そのことから、原案どおり、都市計画駐車場を廃止するというので、今回、諮問させていただくものでございます。

答申をいただきましたら、来月中旬に都市計画変更(廃止)の告示を進めていきたいというふうに考えております。

説明は、以上でございます。

○___会長

ただいま事務局から御説明をいただきました都計諮問第6号について、御質問や御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。

___委員。

○___委員

この駐車場の制限がなくなった場合、確認なのですが、建ぺい率、容積率、あるいは高さ制限、このあたりというのはどういうふうになってまいりますでしょうか。

○___会長

お答えください。

○事務局

用途地域は商業地域で、容積率が600%、建ぺい率が80%となっております。また、高度地区の規制がございまして、高度地区における高さの規制は45mとなっております。

○___委員

45mというのは、45m以上は建てられないということですね。

○___会長

お願いします。

○事務局

現行の高度地区の指定でございますと、45mまでということになりますが、この近隣の事例では、水戸駅前三の丸地区の再開発の事業区域で地区計画を定めており、地区計画の内容として、高さ60mまで緩和する措置を講じた事例がございます。

以上です。

○___会長

よろしいでしょうか。

○___委員

今後、景観計画あたりとの兼ね合いとか、そのあたりについては何か配慮はあるのでしょうか。

○___会長

お願いします。

○事務局

こちらは都市計画による規定ではございませんが、景観重点地区に指定しているエリアになっておりまして、この景観重点地区の規制内容に応じた形で、建物を建てる場合には協議をさせていただくということになっておりますので、この周辺の環境と調和するような形で、事業者様が建てる時に行政としても協議を重ねてまいります。

○___委員

分かりました。

○___会長

___委員、お願いします。

○___委員

質問が2点なのですが、ここはちょうど小学校の目の前だと思うのですが、ここに、ぎりぎり、どーんと高い建物が建って、圧迫感とか、そういう心配があるのではないかという気がするのですが、その辺の考え方と、もう1点は、何十年もこのままできたものを、なぜ今なのかという、何か計画があって今なのか、その2点をお願いします。

○___会長

2点、お願いいたします。

○事務局

お答えいたします。

まず、なぜ今なのかという点でございますが、土地の所有者でいらっしゃいます京成電鉄茨城ホールディングス株式会社様から、要望書という形で、この規制を見直すことを要望いただいたというのが直接的な契機でございます。

もともと公共駐車場として都市計画決定しているという古い歴史があるわけですが、現状としては、その必要性が随分変わって、薄れてきているということも考えまして、行政としても、このままこの規制を維持するというよりは、この敷地における新しい高度利用の考え方、そういったことを促進することがふさわしいだろうということで、今回の廃止の提案に至ったという状況でございます。

その敷地の利用の仕方をどういうふうにしていくのかということにつきましては、当然、この建築物の制限が解除されるということが成り立たないと進まない話ということがございますので、今後、具体的に協議を進めていくということになろうかと思っております。

その際、学校の目の前における建物の形はどのような形になるのかとか、そういったことにつきまして、景観を含め、よく協議をさせていただくということになると思っておりますので、生活環境、あるいは、通学の環境といったことにいい効果をもたらすような建物にさせていただくような協議をお願いしていきたいと考えております。

○___会長

___委員。

○___委員

分かりました。

今後のことになるかと思うのですが、景観の部分もそうだし、子どもたちの通学環境についてもよく考えて、対応していただきたいと要望しておきます。

○___会長

要望としてお受け取りください。よろしく願いいたします。

___委員、お願いします。

○___委員

この地域に関する事で、近くに弘道館が現存していまして、かなり観光の方もこの脇の道路を利用していまして、景観とかという言葉も何度か出ていますが、その景観というのが、今、三の丸小も、弘道館に合わせたような景観づくりとか、大手門、それから、角櫓とかも設置されてくるようになりましたが、そういった地域に当然ここは入るような気がするのですが、そういうのも加味してこの建物がどのような感じで許されるかというのが、どこかに書いてあるか分からないのですが、そういうのを大事に、今、角櫓が建っても駅から見えないという不具合があったのが現実なので、これからこういう環境とか建物を整備するときに、当然、弘道館、歴史的遺産を大切にしようというまちづくりの意思を持って整備してほしいと思います。

○___会長

景観上の配慮について、お願いします。

○事務局

御意見ありがとうございます。

こちらの立地している当該地の場所につきましては、先ほど、景観重点地区と申し上げましたが、弘道館・水戸城跡周辺地区という形で地区を設定しているところでございまして、平成31年4月1日に地区の指定をしております。

その中で、それぞれのゾーンA、ゾーンBという形でAとBの2つのゾーンを設定しておりまして、今回のこの場所につきましてはゾーンBということで、弘道館や大手門とか、そういった景観的な資源が集中しているところの周辺のエリア、という形で設定をしております。

そのゾーンBのエリアにおきましても、例えば、色合いを調整するとか、様々な土地の使い方、配置や高さ、形態や意匠、そういったことで基準を設けてございますので、こういう形で作らなければいけないという提案をこちらからするという事はないかもしれませんが、御提案いただいた建築計画について、市側も景観形成基準に基づいて協議を重ねることによりまして、よい建築物を建てていただけるような、そういった工夫をしていきたいと考えております。

この都市計画審議会においても、このような御意見があったということは、こちらで記録して、共有させていただきたいと思っております。

以上です。

○___会長

ありがとうございます。

ほかに御意見ございませんでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、お諮りしたいと思います。

都計諮問第6号 水戸・勝田都市計画駐車場の変更(水戸市決定)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。全員賛成でございますので、原案のとおり決めます。

それでは、以上で議事を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いたしますので、少々お待ちください。

○___会長

それでは、一括して答申をさせていただきます。

令和8年2月24日 水戸市長 高橋靖様 水戸市都市計画審議会会長 _____

令和7年度都計諮問第1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、

都計諮問第2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、

都計諮問第3号 水戸・勝田都市計画防火地域及び準防火地域の変更(水戸市決定)について、

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)について、

都計諮問第5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、

都計諮問第6号 水戸・勝田都市計画駐車場の変更(水戸市決定)について、以上、諮問のあった6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。

〔手 交〕

○太田都市計画部長

ありがとうございます。

○司会

___会長、ありがとうございました。

続きまして、次第5のその他といたしまして、本審議会委員の任期満了と、それに伴う委員改選についてお知らせいたします。

市議会議員以外の委員の皆様におかれましては、来月の3月24日をもちまして任期が満了となります。任期期間中におかれましては、本審議会において様々な御助言をいただき、誠にありがとうございました。

委員の改選につきましては、今後、各団体へ推薦依頼を行うなど、手続きを進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

なお、___会長におかれましては、今回の任期をもちまして本審議会委員を退任さ

れますので、____会長より、一言、御挨拶をいただければと存じます。

○____会長

私、大学を退官するということもあり、違う場所に移るということもありまして、大変残念なことなのですが、退任させていただきたいと思っております。

約10年間、この都市計画審議会の会長を務めさせていただきました。こういった重要な会議に携わらせていただいたということを大変誇りに思っております。

皆さん、御承知のとおり、都市計画法というのは、1968年、私が小学校の小さいときにできたような法律で、当時はまさに高度成長期の前の段階で、どんどん土地利用、建物が進んでいくところを、いかにまちをコンパクトにして、道路とか公園の投資を集約して、公共投資が無駄がないようにという、いわゆる線引き、市街化区域、調整区域の仕分けをしたという非常に強烈な法律でした。ものすごく強烈な法律で、土地利用を制限しますし、建築行為も制限しますし、それが土地の価格にもダイレクトに反映することを一気に1968年に全国でやりました。

当初は、そういった様々な土地利用の動きが整合的であるようにということで、工場の隣に住宅が建ったり、そういうことのないようにということで、土地利用の合理化を図ることが公共の福祉にとっては非常に重要なことであったと思いますが、その後、60年過ぎて、都市計画法というものが、ただ単に地域の環境の実情を維持するだけ、あるいは防災的な観点だけではなくて、経済の活性化という意味でも、特に用途地域の変更、市街化区域、市街化調整区域の問題、あるいは容積率の問題が非常に経済的な一つの、計画制御という言葉を使うのですが、計画的に企業の方々、地域の方々の活力、あるいは投資を巻き込んでいこうというような趣旨もどんどん含まれてきておりまして、まさに都市計画法というのは、自治体の計画が、総合計画とか、まち・ひと・しごととか、いろいろありますが、物理的に市民一人ひとり、あるいは、法人一つひとつの行為に直接制限を加えるという意味で非常に強烈な法律です。その一番重要な会議がこの会議です。最終的に迷ったところを決めるということが非常に重要な会議で、私もこの10年間、幾つか思い出深い案件があって、市民会館の案件とか、道路の名前を決める案件とか、いろいろ委員の先生方に勉強させていただいたところがございます。

そういった意味で、この都市計画審議会というものが、市役所から出された案件を、何かお墨付きを与えるような、そういうものではなくて、ここで出された意見というものがまさに都市計画の案の中にまた反映させたり、修正されたりというのが健全な姿であると思えますし、委員の先生方は、毎回毎回、非常に自由闊達な御意見をいただきましたので、引き続き、そうしたものを協議型の都市計画というのですが、そういった形でこの都市計画審議会が引き続き非常に活発なものであってほしいというふうに願っております。

私が思うに、水戸市役所の都市計画のスタッフは非常に優秀です。僕はいろいろなところに携わっていますが、非常に優秀ですので、この会議の質といいますか、議論の内容は私も非常に毎回勉強になりましたし、刺激を受けておりましたので、ぜひ今

のこの会議の議論の質を維持して、ますます地域の経済、あるいは社会、あるいは福祉のために、皆さんの議論が役に立っていただけるだろうということを祈念いたしております。

それから、私の後任については推薦させていただいて、その方が最終的に着任するかどうかはまだ分からないと思いますが、建築の歴史の専門家ですので、まさに水戸にとってはふさわしい人材ではないかなと思っております。

私は土浦の生まれで、今、つくばに住んでいるのですが、水戸の歴史的価値は、誰がどんなに頑張っても茨城県内では全く肩を並べることすらできないと思います。それは、建物であり、景観であり、人々の持っている生活様式であり、様々な人々の文化的、あるいは様々な技術的、あるいは様々な生活様式、それ自体が非常にかげがえのないものだと思いますので、都市計画審議会というのは物理的な側面が多いですが、環境をどうつくるかということが人々の生活の意識とか活力に直接効いていきますので、ぜひぜひ、ますますこの審議会の御発展を祈念いたしております。

本当にどうもありがとうございました。

○司会

ありがとうございました。

最後に、本日の御審議につきまして、都市計画部長の太田より御挨拶申し上げます。

○太田都市計画部長

御答申をいただきまして、誠にありがとうございます。

本日いただきました貴重な御意見につきましては、今後の本市のまちづくりに十分反映するように努めてまいりたいと考えております。

また、このたび、____会長をはじめ、任期を終える委員の皆様におかれましては、これまで、本審議会において、市民の視点や専門的知見をもって御審議をいただきましたことにつきまして、改めて深く御礼を申し上げます。ありがとうございます。

これまでの御尽力に心より感謝申し上げますとともに、引き続き、本市のまちづくりに対しまして、変わらぬ御指導と御支援を賜りますようお願い申し上げます。

本日は、誠にありがとうございました。

○司会

それでは、以上をもちまして、令和7年度第2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。