

平成20年度第4回

茨城県都市計画審議会議事録

日 時 平成21年3月24日（火）午後1時30分から
場 所 水戸市笠原町978番6
茨城県庁 9階 講堂

I 会議の日時及び場所

- 1 日時 平成21年3月24日(火)午後1時30分から午後2時59分まで
- 2 場所 水戸市笠原町978-6 茨城県庁9階 講堂

II 出席した委員の氏名及び欠席した委員の氏名

別記名簿のとおり

III 議題

別記付議案一覧表のとおり

IV 議事

1 議事の公開

都計諮問第28号から第31号の公開が決定された。

2 議事録署名人の指名

議長から議事録署名人として山形委員と須田委員が指名された。

3 議案審議

【都計諮問第28号 「石岡市都市計画道路の変更について」】

○議長 それでは、早速、議案を呈します。

都計諮問第28号でございます。

都計諮問第28号に関しましては、まず、事務局から説明をいただきたいと思います。

○事務局 都市計画課です。どうぞよろしく願いいたします。

都計諮問第28号 石岡都市計画道路の変更についてご説明させていただきます。

資料は、お手元の付議案の1ページ、図面は1ページでございます。

本案件は、宮下・村上線ほか1路線の一部区間の廃止を行うものでございます。

また、それに伴い、起終点が変わることから、2路線ともに名称の変更を行うものでございます。

まず、都市計画道路の見直しの背景について、正面スクリーンを使ってご説明させていただきます。

都市計画道路は、都市内外の自動車や人の円滑な交通処理を行うとともに、市街地の空間を形成するなど、良好な都市環境を確保する上で重要な都市施設として都市計画決定されています。

一方で、人口減少時代の到来による市街地拡大の収束、高齢化の進行、経済の低成長など、都市計画道路を取り巻く環境も大きく変化してきております。

特に長期未着手の都市計画道路の中には、社会情勢や土地利用の変化により、従来位置

づけられてきた必要性に変化が生じている路線も全国的に多いことから、国からは、平成 12 年の都市計画法改正における都市計画運用指針で見直しの考え方が示されたことや、平成 15 年 4 月に、国の社会資本整備審議会において、早期に都市計画道路の見直しを行うことの必要性について提案がなされました。

本県におきましても、長期未着手の都市計画道路について、都市の将来像に照らし合わせ、計画の必要性、事業の支障要因を評価し、計画の継続、変更、廃止の方向を判断することを目的に、平成 18 年 3 月に本審議会でご報告させていただきました茨城県都市計画道路再検討指針を策定しております。

検討の手順といたしましては、都市計画道路再検討に係る社会情勢等の検証を行いまして、すべての都市計画道路の中から再検討すべき路線の抽出を行います。

その後、抽出された路線に対して、具体的に道路機能等の観点から検証を行い、総合的に必要性を評価します。

その評価に基づき、変更、廃止が妥当であると判断された路線については、都市計画変更手続きを行うこととしております。

現在、県内 9 市で検討が進められており、今回は、その中でも検討が進んでいる石岡市について都市計画の変更を行うものでございます。

それでは、石岡市における都市計画道路網を検証した結果を踏まえ、今回、変更いたします 2 路線についてご説明いたします。

こちらが常磐自動車道、国道 6 号、国道 355 号、国道 355 号バイパス、J R 常磐線石岡駅でございます。

そして、今回、変更いたします都市計画道路宮下・村上線は、市街地の西側を起点に、県道石岡・筑西線を結ぶ延長 4,600 メートルの補助幹線街路で、赤でお示しした部分が廃止する区間でございます。

停車場・元真地線は、石岡駅を起点に、国道 355 号を交差し、先ほどの宮下・村上線に至る延長 880 メートルの補助幹線街路で、赤でお示しした部分が今回廃止する区間でございます。

また、今回、石岡市で廃止をいたします都市計画道路金丸・宮下線及び金丸・富田線でございます。本案件と同時に都市計画変更の手続きを進めております。

石岡市は、本県のほぼ中心に位置し、筑波山や霞ヶ浦など自然環境に恵まれた地域であるとともに、奈良時代に国府が置かれ、現在においても、国・県指定文化財など往古からの歴史遺産が数多く点在し、市街地において歴史的な景観が残されているなど、歴史のまちとしても知られております。

石岡市では、このような地域特性を生かし、現在、緑でくくられております地域を対象として中心市街地活性化基本計画を策定しており、本年 7 月には国の認可を受けられるよう調整を進めております。

その区域の中には、国指定文化財である常陸国分寺跡を初め、県指定文化財の石岡の陣屋門、市指定文化財の若宮八幡神社本殿などの文化財や、昭和初期の古い町並み、建造物も数多くあり、貴重な歴史資源が点在しております。

中心市街地活性化基本計画においては、これらの歴史資源の保全と調和を図りながら、

歴史的な空間を生かし、多くの人が行き交い、活力と賑わいを創出することとしております。

石岡市は、このような歴史的・地域特性を生かした都市づくりの方針や、人口減少などの社会潮流の変化を踏まえ、本県が策定した指針に基づきまして、当該都市計画区域の都市計画道路網の必要性を検証しました。

現在の石岡都市計画区域の都市計画道路網は、こちらに位置する停車場・泉橋線を昭和25年に決定しまして、その後、昭和28年に国道355号を含むこれらの7路線を同時に決定しております。

さらに、昭和36年に国道6号、昭和41年に市街地の外周部に位置する国道355号バイパスなどの幹線街路を追加し、現在までに25路線の都市計画道路を決定し、順次整備を進めております。

本案件の2路線は、今から56年前の昭和28年に都市計画決定され、これまで4回の都市計画変更を経て、整備の進捗を図ってまいりました。

本案件の1路線である宮下・村上線は、広域連携の道路としての役割を位置づけておりましたが、市街地を迂回する国道355号バイパスが計画されたことから、その必要性が低下してきております。

また、本路線の廃止区間には、昭和45年の埋蔵文化財調査において、常陸国の国府である常陸国衙跡と推定される遺構が発見され、平成10年から17年まで6回にわたり本格的に発掘調査を行った結果、常陸国衙跡であることが確定的になりました。今年度、国指定文化財として検討されている中で、地元住民からは、新たな観光資源としての活用も期待されているところです。

本案件のもう1路線である停車場・元真地線は、石岡駅から国道355号までが整備済みとなっておりますが、国道355号から宮下・村上線までの区間は、先ほどの廃止区間との接続となるため、道路ネットワークの観点から、道路整備の必要性は低下しております。

このように、目指すべき都市像などの変化を踏まえ、今回変更の2路線における廃止区間の自動車交通量を予測しますと、紫で示す若松・行里川線、緑で示す石岡・筑西線、オレンジ色で示す国道355号に交通量を転換させることとなりますが、いずれの路線におきましても混雑度が1以下であること、また、当該都市計画区域内の他の道路においても影響が少ないという結果になっております。

なお、石岡市決定の2路線においても、廃止路線に並行する現道があることから、同様に周辺道路への影響が少ないという結果になっております。

以上、ご説明のとおり、再検討指針に従って検証を行った結果、全25路線のうち20路線の存続、昨年度、都市計画手続きを行いました1路線の変更、そして、本案件の2路線の一部区間の廃止及び石岡市決定の2路線の廃止が妥当と判断したところでございます。

したがって、本案件の3・4・2号宮下・村上線は、起点の変更を行い、延長4,600メートルから3,930メートルとし、名称を若松・村上線に変更いたします。

また、3・4・8号停車場・元真地線は、終点の変更を行い、延長880メートルから440メートルとし、名称を石岡停車場線に変更するものでございます。

なお、車線数については、両路線とも2車線といたします。

市街地の道路整備方針は、中心市街地活性化基本計画において、緑で示す既存の県道、市道の狭隘部分の改良工事や、まちづくり交付金を活用した商店街と歴史資源をつなぐ歴史のみちとして、回遊を楽しむ散策路整備を図り、歩行者、自転車のネットワークを確保することとしております。

歴史のみち整備事業におきましては、こちらの黄色で示します路線において順次整備を実施しており、今後も自転車、歩行者の安全性を確保して、歴史や文化財をつなぐ道づくりを進めていくことになっております。

なお、今回の廃止区間沿いに立地している石岡小学校、市民会館などへの交通アクセスについても、今回の廃止区間と並走する現道の狭隘部分の改良工事を実施しながら、道路機能の確保と向上を図ることとしております。

あわせて、中心市街地の土地利用計画についても必要な見直しを行っており、都市計画の変更を検討していくこととしております。

この計画変更につきましては、道路の変更案の地元説明会を行うとともに、石岡市都市計画マスタープラン改訂に向けた地区別懇談会においても、都市計画道路の変更を含む将来計画を説明するなど、地元の合意形成に努めてまいりました。

なお、都市計画案の縦覧の結果については、平成 21 年 1 月 22 日から 2 月 5 日まで 2 週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

また、石岡市決定の 2 路線の変更案についても、同期間に縦覧に供しましたが、意見書の提出はなく、去る 2 月 23 日に開催された石岡市都市計画審議会において可決答申されております。

以上で都計諮問第 28 号のご説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○議長 ありがとうございます。

それでは、都計諮問第 28 号につきまして、ご意見、ご質問等をいただきたいと思っております。どうぞ委員の皆様のご発言をいただきたいと思っております。

それでは、A 委員さん、お願いいたします。

○A 委員 石岡に有名な総社宮というお宮があるでしょう。常陸国衙跡、陣屋門と書いてあるのは小学校のところだと思うのですが、その後ろに総社宮というのがありますよね。

○事務局 はい。

○A 委員 そこは非常に由緒が古くて、石岡のお祭りというのはそこに関係するお祭りだと思うのですが、今回変更する都市計画道路というのはその総社宮の前あたりを通るのですか。

○事務局 そうです。

○A 委員 これは、今の話を聞きますと、計画が決定されてから大分遅れているという話でしたね。どうしてなのですか。

○事務局 ご説明しましたとおり、石岡市内におきましても、全体のネットワークの中で、より優先度の高い路線から順次整備を進めてきておったところですが、現在において、まだそこまで整備が進まないまま今日に至っているもので、ご指摘の区間は、埋蔵文化財の調査や社会情勢などの影響により、必要性等も変化してきているということでございます。

○A 委員 さっきの趣旨を聞いていますと、非常に由緒正しい史跡の多い地区であるとい

うようなことを申されておりました。まさしくこの地区は石岡の中核というべきところかと思うのです。お祭りとか何か訪ねると、非常に狭くて、今まで何でこんなふう放置したのだらうという意を強くするところなのですが、工事が遅れたのは、総社宮とか、周囲の環境を破壊しないような配慮があったようにも思うのですが、いかがなものなのでしょうか。

○事務局 今、手元の資料では、実際に総社宮が直接道路用地に関係しているかは確認できないのですが、道路整備を進めるに当たっては、そういったものは、保全すべきものとして、考慮すべきものだと考えております。

先ほどご説明した国衙跡につきましては、この計画の線にそのままかかっておまして、それは計画の時点ではわからなかったのですが、後に重要なものであるものが発掘されたということでごさいます、総社宮につきましても、もし道路計画の線にかかっているとすれば、尊重して進めていかなければならないと思います。

○A委員 茨城県といえば、常陸国分寺あたりからの歴史的な発想をするのですが、総社宮というのも非常に大切に、茨城県の礎になるものだと思うのです。そういう意味では、私はこの都市計画決定は非常に賛成なのですが、利便性と調和、できれば駐車場なども配備した整備をすべきではないか。その意味では、少し中途半端かなという感じもするのです。全く駐車場のない場所なので、そういう配慮は少しはしているのでしょうか。

○事務局 中心市街地の駐車場でございますが、スクリーンに現在の駐車場の分布をお見せしており、民間駐車場や公の施設の駐車場であるとか、そういったものがわりと均等に分布しているということで、車でいらっしゃった方は、駐車場等を利用しやすいように案内等をするなど配慮しまして、こういった駐車場を利用して、先ほどの歩いて町並みを巡っていただけるようにと考えております。

○A委員 了解しました。バランスのとれた計画をお願い申し上げたいと思います。

○議長 ありがとうございます。続いて、B委員さんから。

○B委員 この廃止によって、先ほどのまちづくり地区あたりで、最終的にどれぐらいの道路網が残るのが確認しにくい説明になっているので、ほぼ現状どおりのまま将来行くという理解でよろしゅうございますか。

○事務局 先ほどご説明の中で使った図を利用してご説明させていただきますが、現在の廃止しようとしている路線を茶色と赤でお示ししておりますが、これを廃止いたしますと、全体としてこのようなネットワークになります。

○B委員 問題は、石岡の駅前と355号から今度廃止される若松・村上線の間の区間だと思うのですが、ちらっと歩いてみたのですが、355号に並行するような道がもう1本、結構しっかりしたのがあったような気がしたのですが、それがこれから駅前を支えていく道路網という理解をすればいいわけですね。

○事務局 はい。主にこの市道とこの県道、それから、石岡停車場線、そして、縦の骨格の国道355号ということでございます。

○B委員 歩いてみた感じですと、355号から常磐線、さらには355号のやや陸側というか、その辺は非常に歴史的なものがある中で、こういう形でやっていくのも非常に有力な方法だなと思いましたので、結構だと思います。

ただ、石岡あたりも、いわゆるキス・アンド・ライド型の通勤なども結構あるのかなと思います。その辺の駅としての交通アクセスはどういうふうになるのでしょうか。

○事務局 いわゆる鉄道利用者の端末交通といいますか、駅までどのようにして来るかということかと思いますが、データはちょっと古いのですが、平成10年にパーソントリップ調査を実施しております。その中で、現在、石岡駅の乗降客数は約1万2,000人ぐらいですが、そのうち約55%が徒歩及び自転車という結果になっております。それから、自動車が28%、路線バスが15%という結果になっております。予想以上に自転車、歩行者の利用が多いという結果となっております。

そういった傾向がありますので、ある程度道路網が変わったとしても、駅利用者への影響は余りないのではないかと考えております。

○B委員 あと、東口側の整備はこれからどうなるのでしょうか。

○事務局 東口につきましては、石岡市の都市計画マスタープランにおきましては、新たな都市機能を立地させ、快適な環境を持つ新しい住宅づくりということで、ここに石岡東土地区画整理事業ということで土地区画整理事業を施行しております。それから、昨年、都市計画変更いたしました街路、それから、駅前広場が都市計画決定されて、整備が済んでおります。

そして、現在では、もとの鹿島鉄道の跡地がかなり大きな空き地になっておりますが、石岡市においては、そこにつきましてもいろいろ土地利用を検討しているようでございます。

○B委員 ありがとうございます。

○議長 ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。ご質問がございましたら。

C委員、お願いします。

○C委員 1点だけ確認をさせていただきたいのですが、今回の話は、国道355号バイパスもあるし、それから、駅の西側の中心市街地にこの道路が整備されれば、市街地に車が流入してこないとか、それから、文化財の問題もあるということで、ある程度理解はできるのですが、道路の幅員についてお聞きしたいのですが、変更前、変更後ということで、幅員については16メートルと書かれているのですが、今回、都市計画が廃止される石岡停車場線の西側の道路と、それから、若松・村上線の南側に走る延長については、この道路についても16メートルの幅員が確保されているのですか。

○事務局 計画上、16メートルの幅員になっておりますが、実際には道路はございません。

○C委員 今現在、ないのですね。

○事務局 はい。

○C委員 石岡駅から来る都市計画道路については、この道路で行き止まりという形になるのですか。

○事務局 ここで行き止まりということですよ。

○C委員 石岡停車場線の延長、今もここは道路がない。縦も横も現状はないのですね。

○事務局 はい。一部、この区間だけございますが、こちらはございません。

○C委員 その確認ですから、結構です。

○議長 ありがとうございます。都計諮問第28号について、そのほかいかがでしょうか。

それでは、ご発言がないようですので、都計諮問第 28 号について、原案どおり可決ということによろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○議長 ありがとうございます。それでは、原案どおり可決ということにいたします。

【都計諮問第 29 号 「水戸・勝田都市計画臨港地区の変更について」】

【都計諮問第 30 号 「日立都市計画臨港地区の変更について」】

○議長 続いて、都計諮問第 29 号、第 30 号は関連がありますので、一括して審議をいただきたいと思えます。まず、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、都計諮問第 29 号 水戸・勝田都市計画臨港地区の変更と、第 30 号 日立都市計画臨港地区の変更につきまして、関連しておりますので、一括してご説明いたします。

付議案は 2 ページと 3 ページ、図面は 2 ページと 3 ページでございます。

詳細につきましては、正面スクリーンを使ってご説明させていただきます。

この案件は、日立港、常陸那珂港、大洗港の県北 3 港が平成 20 年 12 月 25 日付で茨城港として統合されたことから、都市計画臨港地区の名称を変更するものでございます。

まず、県北 3 港の位置関係でございますが、JR 常磐線、常磐自動車道、北関東自動車道、国道 6 号、国道 245 号です。そして、こちらが日立港、常陸那珂港、大洗港でございます。

県内には鹿島港を含めまして 4 つの重要港湾がございますが、日立港、常陸那珂港、大洗港の 3 港は、日立港から大洗港までの直線距離が約 20 キロメートルと大変接近しております。

また、これら 3 港を取り巻く交通ネットワークは、北関東自動車道が開通し、北関東内陸部とのアクセスが飛躍的に向上することから、県北 3 港の背後圏も急速に拡大しております。

さらに、茨城空港が平成 22 年 3 月に開港することから、陸・海・空の交通ネットワークについても飛躍的に向上いたします。

このような中、本県の港湾においては、背後地や臨海部への企業立地が進むなど、本県の目指す産業大県づくりに非常に大きな役割を果たしております。

本県の港湾が首都圏の港湾の中でさらなる発展を遂げ、確固たる地位を確立するためには、北関東自動車道や茨城空港などの交通インフラを活用し、産業や人々が交流する拠点性を高め、より国際競争力のある港湾づくりを進める必要があります。

このため、港湾の規模拡大と知名度の向上等による港湾のブランド力強化を図るとともに、今後の航路誘致に弾みをつけるため、平成 20 年 12 月 25 日付で港湾法に基づく県北 3 港の統合を行い、茨城の港であることを広くアピールするため、名称を茨城港といたしました。

この統合により、常陸那珂港、大洗港、日立港がそれぞれ茨城港常陸那珂港区、茨城港大洗港区、茨城港日立港区となったことから、旧港湾名で都市計画決定されている常陸那

珂港臨港地区を茨城港常陸那珂港区臨港地区に、大洗港臨港地区を茨城港大洗港区臨港地区に、日立港臨港地区を茨城港日立港区臨港地区に名称の変更を行うものでございます。

なお、今回の変更は名称の変更のみであり、区域等の変更はございません。

都計諮問第 29 号、第 30 号の説明は以上でございます。

○議長 ありがとうございます。

都計諮問第 29 号、第 30 号については、名称変更ということのようですので、これについて委員の皆様から、ご意見、ご質問をいただきたいと思えます。

ご発言がないようですので、名称変更で、港区等々については変更がないようですので、原案どおり可決ということではよろしゅうございましょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○議長 ありがとうございます。それでは、都計諮問第 29 号、第 30 号については、原案どおり可決いたします。

【都計諮問第 31 号 「つくばみらい都市計画事業 伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業の事業計画の変更に対する意見書の内容審査について」】

○議長 続いて、都計諮問第 31 号を呈します。都計諮問第 31 号について、まず、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 続きまして、都計諮問第 31 号について説明いたします。つくば地域振興課沿線整備調整室です。どうぞよろしく願いいたします。

付議案につきましては 4 - 1 ページです。ほかに意見書の写しを綴じた別冊、事業概要を綴じた黄色い表紙の参考資料 1、それから、ピンクの表紙の施行者の見解をまとめた参考資料 2 を用意してございます。説明用のスクリーンとあわせてごらん願いたいと思えます。

本案は、茨城県が施行する伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業における事業計画変更(案)を土地区画整理法に基づき、平成 21 年 1 月 30 日から平成 21 年 2 月 12 日まで 2 週間、公衆の縦覧に供しましたところ、2 通、3 名の方から意見書が提出されましたので、土地区画整理法の規定に基づきまして付議するものでございます。

それでは、スクリーンをごらんください。

まず、土地区画整理事業の事業認可までの流れにおける本都市計画審議会に係る手続きについて説明いたします。

茨城県が施行する土地区画整理事業につきましては、知事が事業計画変更につきまして公告・縦覧し、利害関係者から事業計画変更に係る意見書の提出があった場合においては、これを県都市計画審議会に付議し、本都市計画審議会が意見書の内容を審査するということになっております。

審査の結果、意見を採択すべきと議決された場合は、事業計画の修正等を行い、再度縦覧に供するということとなります。

また、意見を採択すべきではないと議決された場合には、意見書提出者へその旨を通知し、国土交通省の認可を経た後、本事業計画変更の決定(公告)となります。

続きまして、伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業の地区概要と事業計画変更の内容について説明いたします。

黄色い表紙の参考資料1及びスクリーンをあわせてごらん願います。

伊奈・谷和原地区は、つくばみらい市のほぼ中央に位置し、つくばエクスプレスのみらい平駅を中心とした施行地区となっております。

施行面積は274.9ヘクタール、施行期間は平成5年から清算期間5年を含む平成29年度までとなっております、計画人口は1万6,000人となっております。

現在の状況ですが、みらい平駅周辺におきましては、景観に配慮した潤いとゆとりある住宅地として、県と民間ハウスメーカーによる共同分譲を行った陽光台、光が丘によってみらい平のイメージアップが図られ、スーパーのカスマやとりせんを初めとする商業・業務施設の立地が進んでおります。

また、駅前の大型マンションや医療施設、幼稚園・保育園一体型の認定子ども園の立地も進み、地権者の土地においても活用が図られている状況でございます。

人口は、現在までに約3,500の方が住んでいらっしゃいます。

みらい平駅を中心とした常磐道より東側のエリアについては概ね整備が完了し、今後は常磐道より西側の地区公園を中心としたエリアの整備を進めてまいります。

事業の進捗は、平成20年度末事業費ベースで73%となっており、換地処分に向けて整備を進めているところでございます。

次に、今回の事業計画変更(案)の概要について説明いたします。

事業計画変更の主な理由ですが、昨今の社会情勢の変化、人口減少や沿線他地区での住宅用地の大量供給が想定されることから、事業収支改善のための総事業費の縮減と、地域の魅力づけを行うための土地利用計画の見直しに取り組み、現在の事業計画期間内に完成を目指すための変更となっております。

事業収支改善のための総事業費縮減について説明いたします。

昨今の社会情勢の変化や、これまでの販売実績、周辺の土地の単価を考慮しまして、事業計画における保留地処分の単価を見直しして、平米当たり9万2,000円から8万4,900円といたしました。

事業の収入は、国庫補助金、県負担金等のほか、保留地処分金収入で成り立っておりますので、保留地単価を下げることによる、収入減に対しましては、再減歩をして収入を確保する仕組みになっておりますが、地権者には平均減歩4割を約束しているため、土地利用計画を見直し、地権者に影響を及ぼさない公共用地を減歩することにより保留地を確保することにいたしました。

また、支出においては、整備計画の見直しやコスト縮減に努め、総事業費を781億円から760億円に縮減することといたしました。

次に、地域の魅力づけを行うための土地利用計画の見直しについて説明いたします。

今回の変更は、今後、整備を進めていく西側エリアにおける見直しとなっております。

1つは、地区公園の見直し、2つ目として、サブセンターの廃止(機能移転)と計画建設用地の設定、3つ目としまして、計画住宅地、共同住宅区の形状の変更と面積の縮小、4つ目といたしまして、区画道路計画の見直しであります。

土地利用計画を見直した位置図です。

地区公園はここになっております。

2つ目の計画建設用地はここになっております。

3つ目の計画住宅及び共同住宅区の位置はここでございます。

4つ目の区画道路を見直してコミュニティ道路とした路線でございます。

それでは、まず、地区公園の見直しから説明いたします。

地区公園用地は、従前は谷津田だった調節池部分と小高い地形で構成されております。調節池部分は、雨が降らないときは広場として活用できるように整備し、また、造成コストのかからないように現況の地形をうまく活用して、公園北側に住民のコミュニケーションの場となります広場を設定しております。この広場は、一時避難地となるように、1.8ヘクタールの面積を確保することとしております。

さらに、地区公園周辺には、街区公園や自然豊かな水辺空間を持つ調節池があり、これらをネットワークで結ぶことで公園機能の連携、分担や利活用面積の拡充を図ることにより、約6.4ヘクタールから約4.2ヘクタールに変更しても公園の機能が十分保てる計画としております。

次に、サブセンター用地の廃止(機能移転)と計画建設用地の設定についてご説明いたします。

サブセンター用地0.5ヘクタールは、みらい平駅を中心とするセンター地区に対しまして、西側エリアでミニスーパーや生活利便施設が立地できる用地として位置づけておりました。

サブセンター用地は、広域幹線道路である都市軸道路から少し奥まった位置にあり、周辺の土地におきましてもまだ未整備の場所が多く、面積としても0.5ヘクタールと小さいため、企業の進出も厳しい状況にあります。

このような状況から、西側エリアにおいて、早期に民間施設が立地しやすいように、いろいろな施設の進出を考慮して、サブセンターと計画住宅地の機能を含め、計画住宅地であった都市軸道路沿いの3つの街区を主に商業・業務施設が幅広く立地可能となるように、新たに計画建設用地といたしました。

次に、計画住宅地、共同住宅区の形状の変更と面積の縮小について説明いたします。

地区公園の縮小及び計画建設用地の新設に伴いまして、西側エリアにおける計画住宅地を約12.2ヘクタールから7.8ヘクタールに縮小いたします。

新たに地区公園西側に設定する計画住宅地は、南側に調節池を臨む小高い丘に配置し、公園に溶け込むような緑あふれるモデル街区として公園と一体的に整備し、西側エリアのイメージアップを図っていきたいと考えております。

共同住宅区については、大都市法に基づく法定申し出を実施しましたが、地権者からの申し出が街区全体に埋まらなかったため、結果を反映して面積を縮小いたします。

次に、区画道路の見直しについて説明いたします。

西側エリアにおいては、地区公園、街区公園、調節池を結ぶネットワーク道路として、周辺の住民が散策したり、自転車で安全に通行ができるように、歩道部分のカラー舗装や自動車の速度抑制のための施設(ハンプ等)を設置いたしまして、西側エリアの魅力づけと

なる道路として、区画道路の一部をコミュニティ道路に見直します。

西側エリアのネットワークイメージです。

これらの土地利用計画の見直しによって、計画建設用地を核として、地区公園や周辺の街区公園、調節池を相互にネットワーク化を図ることにより、西側エリアを自然あふれる地域として魅力づけを行うことを考えております。

地区公園周辺の整備イメージです。

地区公園は、多目的広場を配置し、調節池ゾーンや既存の樹林を活かした修景ゾーンと住宅ゾーンを一体的に整備することで、地区公園周辺を魅力的なまちとすることを考えております。

以上が事業計画変更の内容となります。

続きまして、本審議案件であります意見書に関する説明に入ります。

意見書につきましては、付議案に意見書の要旨と別冊という形で意見書の写しを付けてございます。

付議案の補足説明になりますが、意見書の要旨につきましては、今回の事業計画変更に関連すると考えられる意見につきましては、意見書の要旨の欄に、土地利用計画というように内容に合う事項立てを事務局のほうでしてございます。

また、土地区画整理事業に関連はありますが、事業計画変更の内容には関係しないという意見につきましては、その他と区分して、参考に整理いたしました。

あらかじめピンク色の表紙の参考資料2に意見書の要旨と意見書に対する施行者の見解をまとめさせていただいておりますので、こちらをごらん願いたいと思います。

それでは、参考資料2の2-1ページから説明いたします。

左側に意見書の要旨、中央に施行者の見解、右側に意見書の提出者を匿名で表示してございます。

スクリーンもあわせてごらんください。

意見書の対象地は、今回の事業計画変更に係るサブセンター及び計画建設用地に関するものです。

1番のご意見は、土地利用計画に関するもので、「地区住民との良好なコミュニケーションを図るためには、サブセンターは廃止すべきではない」というものでございます。

このご意見に対する施行者の見解でございますが、「サブセンター用地0.5ヘクタールは、西側エリアの生活利便施設用地として位置づけておりました。今回の変更では、民間施設の早期立地や充実の可能性を考慮し、サブセンター用地の機能を広域的な幹線道路である都市軸道路沿いに移設し、計画建設用地として新たに設定しました」。

よって、土地利用計画上は廃止となってしまいますが、都市軸道路沿いへ移設し、計画建設用地として機能を拡充していくことと考えております。

続きまして、2番のご意見ですが、「計画住宅地隣接でレストラン等の土地利用を考えていたが、計画建設用地への変更により飲食店が成り立たないのではと困惑しており、納得しがたい。また、階層の高い建造物が建築されてしまうと、日照権の問題も出てくる」というものでございます。

このご意見に対する施行者の見解は、「計画建設用地については、西側エリアの核とする

ために都市軸道路沿いに設定し、現計画の住宅系とサブセンターの機能も含め、主に商業・業務施設などが幅広く立地可能となるように土地利用計画を変更することといたしました。

これにより、西側エリアが活性化し、大きな波及効果によって賑わいが生まれるものと期待しております。周辺の街区における飲食業などによる土地活用も図られるものと考えております。

計画建設用地における日照につきましては、建築基準法により、高さ 10 メートルを超える建築物によって生じる日影に対しては制限が設定されており、変更前の規制と同じとなっております。」

次のページに移りたいと思います。

3 番、4 番のご意見は地区公園に関するものです。

まず、3 番のご意見ですが、「地区公園の面積縮小はとても残念である。また、地区公園自体もできるだけ広く残し、現存の樹木を最大限に生かした美しい公園をつくっていただきたい」というものでございます。

このご意見に対する施行者の見解ですが、「今回の事業計画変更之际し、事業収支改善を図る上でやむを得ず地区公園計画を変更することといたしました。

一方、西側エリア全体を魅力的なまちとするために、周辺の街区公園及び自然豊かな水辺空間を持つ調節池を取り入れて、コミュニティ道路や歩行者専用道路で結ぶなど回遊性を持たせ、相互にネットワーク化を図ることにより、公園機能の連携、分担や利活用面積の拡充を図ることを考えております。

また、地区公園内の樹木については、斜面部にある推定樹齢 150 年のヤマザクラを初め、幹周りが 2 メートルを超えるシラカシ、クヌギなどを現況のまま残し、広場においても、コナラなどの現存の樹木を生かした整備を行うことで、里山の雰囲気を持った公園を目指していきたい」と考えております。

最後に、4 番のご意見でございます。

「大きな樹木が多く生えており、これらを伐採し、地区公園西側に食い込んだ形で計画住宅をつくることには納得しかねます」というものです。

これに対しましては、「地区公園については、水辺空間や現況樹林を利用した修景施設、コミュニケーションの場としての広場を確保し、各施設との連携や地形を最大限活かせるような計画としております。

また、地区公園西側の計画住宅地については、従前の谷津田の形状や南側に調節池を臨む小高い地形を考慮いたしまして、地元の意見も踏まえて今回の配置といたしました。

実施に当たっては、公園に溶け込むような緑あふれるモデル街区として公園と一体的に整備するとともに、現況の樹木については、樹種や大きさを検討し、造成計画や防犯上の支障とならない樹木はなるべく残すように努めてまいります。

これにより、西側エリアのイメージアップが図れることを期待しております。

長くなりましてまことに恐縮でございますが、以上で都計諮問第 31 号関連の意見書の要旨及び施行者の見解について説明を終わりにいたします。

ご審議のほどよろしく願いいたします。

○議長 ありがとうございます。ただいま、都計諮問第 31 号の説明をいただきました。

これについて、各委員さんのご質問、ご意見をちょうだいしたいと思います。

○委員さん。

○委員 1点だけ説明をお願いしたいと思うのですが、認識が浅くて申しわけないのですが、サブセンターの機能のイメージがわからないのです。ですから、例えば、今現在、事業主体の事務所になっているとか何かというイメージなのか、これからも残して還元施設的な地区公民館みたいなものなのか、イメージが全然わからないので、それを説明をお願いしたいと思います。

○議長 言葉足らずで。それでは、サブセンターについて説明をしてください。

○事務局 サブセンターにつきましては、西側エリアの方々の日常生活に必要な物品等の購入、そういった生活利便施設や、飲食店、そういったものが立地できる用地として設定していただきたいという形でございます。いわゆるミニスーパーみたいな利便施設が立地できるようなことを想定してございます。

○委員 そうすると、例えば、団地を造成する場合とか、いわゆる地区センターみたいなものが第三者機関なども入ってスーパーなどをやってみたり、そこに行政の主体となるような、極端に言えば、公民館であるとか、それから、公民館でないにしても、地域の方が補助金で建てられる地区の公民館とかが立地されて、そこに行政の方が常駐できるような施設も附帯されるという意味でいいのですか。ここでいうと、「土地区画整理事業区域内に土地を所有する者や将来にわたって定着する住民の意見や要望を聞き取ったり」と、意見の内容の中にそういう言葉があったので、そういう機能も備えている施設なのかなと思ったものですから、この部分が意見を言っている人も、もしかしたらそこまでは言っていない機能なのだというふうに誤解しているのかもしれないし、行政側では、そこまで受け皿として対応していますよという機能を持った拠点の施設なのかなと。そこだけ理解ができなかったもので、説明をお願いしたいと思います。

○事務局 我々は区画整理のほうなので、土地の用意でございますので、用地としましては、先ほど申しましたように、利便施設とか飲食店が立地できるような土地を用意しようという形で、施設そのものをつくるということまでは区画整理の中では考えてございませんでした。あくまでもそういうふうな用地として整備するという考えでございます。

○委員 そうすると、質問者の中にある、「将来にわたって定着する住民の意見や要望を聞き取ったり」という部分については、意見をおっしゃった方のほうに若干誤解があるということでもよろしいのでしょうか。サブセンターに対する考え方ですよ。この意見は、サブセンターの中に行くと、行政の方がいたり、区画整理の責任者の方が常において、その方が将来の定着する住民の意見とか要望を聞き取ってくれるはずだという認識でいるような意見を出されているのです。ここまでは、行政としては、そういう受け皿としては受け止めていない。ここに住民の方との若干すれ違いがあるのかなと思われましたので、今のご発言だと、スーパーとか、これから住んでいく住民の方に利便性を与えられるような日常的なスーパーマーケットも含めて、利便性を与えられる施設の集積というふうに今ご説明があったので、この意見を言っている方の部分については、そこまでは受け皿としては受け止めていないというか、準備ができていないと理解すればいいのかなと思ったのですが。

○事務局 説明が足りなかったようです。サブセンターという名称になっておりますが、

あくまでも利便施設を建てるための用地ということでやっております。意見書の方がおっしゃっていらっしゃるような、常駐していて、相談を受けるとか、コミュニケーションの場をとれるといった施設をつくるということまでは考えてございません。また、そういった施設は、情報ステーションというのがまた別にございますので、そちらでご相談とかそういうものはできるというふうに考えてございます。

○C委員 あくまでも僕の理解としては、今、情報ステーションというお言葉があったので、例えば、区画整理の説明会などが何回も行われますよね。そのときに、情報ステーションとサブセンターという拠点整備の中での行き違いというか、説明が、その方が受け止めたのは、サブセンターの機能として、こういう機能があるのだというふうに受け止めていらっしゃる人の意見だと私のほうは理解してよろしいのでしょうか。

○事務局 私もそのように思っております。あくまでもサブセンターという言葉になっているので、施設、物だと誤解をなさっていらっしゃるのではないかと考えてございます。

○C委員 この方の要望をある程度精査できる、アドバイスできるというのは、今おっしゃった情報ステーションでということに理解してよろしいのですね。

○事務局 はい。

○C委員 わかりました。

○議長 そのほかどうぞご発言をお願いいたします。今のサブセンターではありませんが、用語の使い方では、意見書もかなり違ってくるのではないかという感じも受け取れますけれども。A委員さん、ご発言いかがですか。お願いします。

○A委員 新しい市民の期待に応える都市づくりというのは非常に大事だと思うのです。これを見ますと、確かにコンクリートの建物がどんどんできることについて、一方では賛成し、一方では抵抗を感じるというのが正直なところだと思うのです。

この意見書を見ますと、いたるところに、木を切らないでほしいとか、あるいは、切ったとしても、最大限大事にしてまちづくりをしてほしいという意見が反映されていると思うのです。

これに対して、施行者側も、できる限り切らないようにしてあげますよとか、そういう回答をしているようですが、現実には、木などは切ってしまうともう終わりですので、こんな人に参加させて、どんな木を残せばいいのだとか、少し参加させてやるということも考えてよろしいのではないかと思うのですが、いかがなものでしょうか。

○事務局 貴重なご意見ありがとうございます。事業実施に当たりましては、いろいろご意見を伺ったりしながら進めていきたいと思っております。

○議長 よろしいですか。

○A委員 結構です。誰の意見も聞けばいいというわけではありません。公共に従った方向にいくのですが、少数意見も大切にすることとも考えていただきたいと思っております。

○議長 ありがとうございます。D委員さん、一言。

○D委員 この西側地区の魅力づくりということも含めての今回の計画というお話だったと思うのですが、ご説明を伺っていますと、自然とかそういったものを大切にしながらというお話なのですが、これは東側もありますよね。東側と西側のバランスというのですか、

こっちはこういうふうな魅力なのだよ、こっちはこういうふうなあれなのだよというような、ある意味、方向性は明確に出てくるものなのではないでしょうか。

○事務局 大きくいきますと、東側エリアは駅を中心とした地区でございまして、特に賑わいがあるところがございますので、動的なエリア、西側につきましては、地区公園を中心としました静的なエリアというような位置づけで、少し特徴づけをしていきたいと考えてございます。

○D委員 東側と西側では、換地する際の金額というのですか、具体的にいえば売る金額、そういったものは結構差があるものなのですか。

○事務局 実際に保留地等を処分するに当たりましては、不動産鑑定とか、評価員のご意見を聞きながら値段を決めていく形になりますので、今ここではっきりと言うことはできませんが、一般的にいいまして、駅の近くのほうが値段は高い。駅から離れるにしたがいまして値段は安くなるという傾向にはあるかと思えます。

○D委員 誰も住むには便利なほうがいいような気がしましたので、自然と一体となって住むことを理想と捉えてくれる方もいらっしゃると思いますが、この沿線の近くということは、基本的に都心の通勤圏内ということ踏まえての住宅用地を確保したいという方が多いと思うので、自然は大切なのですが、そこだけに特化するということではなく、便利な発想ももうちょっと加味した形での考え方もプラスアルファされていいのかなと。西側との格差が出てしまって、保留地処分が果たしてうまく進むのかなと思ったものですから、参考までに伺いました。

○議長 ありがとうございます。B委員さん、どうぞ。

○B委員 地区公園の面積減少というのは非常に残念なところなのですが、今度の保留地処分価格自体を見てみると、きのう、発表されました公示地価などを見ても、まだちょっと高めかなぐらいに感じるところがございますので、そういう中ではしょうがないのかなというのが第一感でございます。

それから、先ほどの図で出して結構なのですが、地区公園左の調整池は常時は水はないという理解をして、地区公園と一体的な運用ができるような空間構成がつけられると理解してよろしいのでしょうか。

○事務局

全面的に、常時、水がないというわけではございませんで、下流側のほうには多少水はございます。しかし、上流側につきましては、雨が降らないときは広場空間となりますので、それは一体的に利活用できるようにしていきたいと考えてございます。その辺は河川管理者ともよく調整をしながらやっていきたいと考えてございます。

○B委員 その辺、多分、今の土地利用図で見る以上に空間的には大丈夫だという理解でよろしいですね。今、D委員さんがおっしゃったような、こっちのほうの一種のつくばスタイルというか、ゆったりしたライフスタイルをつくっていく上の魅力づけというものにダメージを与えるような現象ではないと。

○事務局 はい。

○B委員 この調整池は左側に行くほど下がっているのですね。

○事務局 この図面では、左側に行くほど下がっているという状況です。

○B委員 わかりました。

○議長 ありがとうございます。そのほかご意見ちょうだいしたいと思います。よろしいでしょうか。それでは、ここでお諮りしたいのですが、都計諮問第31号についての意見について伺いたいと思います。

不採択ということよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○議長 それでは、異議なしと認め、都計諮問第31号については、意見不採択ということにさせていただきます。

○議長 それでは、都計諮問第28号から第30号については原案どおり、都計諮問第31号については意見不採択という形で、本日をもって知事に答申をしたいと思います。ありがとうございました。それでは、本日の議事審議につきましては以上でございます。ありがとうございました。

－ 閉 会 －

別記

平成20年度第4回茨城県都市計画審議会 委員出欠状況

組織	職名	氏名	出欠
学識経験のある者	弁護士	大津 晴也	出席
	筑波大学名誉教授	黒川 洸	出席
	茨城大学名誉教授	山形 耕一	出席
	一級建築士	中崎 妙子	出席
	茨城県農業会議 会長	葉梨 衛	欠席
	茨城県経営者協会 副会長	幡谷 浩史	出席
	茨城県バス協会 会長	須田 哲雄	出席
市町村の 長を代表 する者	龍ヶ崎市長	串田 武久	欠席
	阿見町長	川田 弘二	欠席
県議会の 議員	茨城県議会議員	山口 武平	出席
	茨城県議会議員	関 宗長	出席
	茨城県議会議員	飯野 重男	出席
	茨城県議会議員	鶴岡 正彦	出席
	茨城県議会議員	西條 昌良	欠席
	茨城県議会議員	長谷川 修平	出席

組織	職名	氏名	出欠
市町村の 議会の議 長を代表 する者	水戸市議会議長	伊藤 充朗	出席
	利根町議会議長	岩佐 康三	出席
関係行政機関の 職員	関東財務局 水戸財務事務所長	工藤 均	代理 管財課長 久保田 清美
	関東農政局長	皆川 芳嗣	代理 農村振興課課長補佐 久保 浩昭
	関東経済産業局 総務企画部長	滝本 徹	欠席
	関東運輸局長	福本 秀爾	代理 茨城運輸支局長 矢田 淑雄
	関東地方整備局長	菊川 滋	代理 常総国道事務所長 小輪瀬 良司
	茨城県教育長	鈴木 欣一	代理 文化課長 石橋 丈夫
	茨城県警察本部長	小風 明	代理 交通規制課長 岡崎 洋治

出席 19名	} 24名
欠席 5名	

平成20年度第4回茨城県都市計画審議会 付議案件一覧表

諮問 番号	題 名	決定 機関	付議案 ページ	図 面 ページ	計 画 内 容
28	石岡都市計画 道路の変更について	茨城県	1	1	若松・村上線の変更 石岡停車場線の変更 (石岡市)
29	水戸・勝田都市計画 臨港地区の変更について	茨城県	2	2	臨港地区の名称変更 (茨城港常陸那珂港区臨港地区) (茨城港大洗港区臨港地区) (ひたちなか市・東海村, 大洗町)
30	日立都市計画 臨港地区の変更について	茨城県	3	3	臨港地区の名称変更 (茨城港日立港区臨港地区) (日立市)
31	つくばみらい都市計画事業 伊奈・谷和 原丘陵部一体型特定土地区画整理事 業の事業計画の変更に対する意見書の 内容審査について (土地区画整理法第55条第3項, 第13項)	-	4-1 4-2	-	
	計 4 件				