

議 事 録

- 1 名 称 令和4年度 第1回 石岡市都市計画審議会
- 2 開催日時 令和4年8月2日（火） 午後1時から2時30分まで
- 3 開催場所 石岡市役所 2階201会議室
- 4 出席した者の氏名
谷口委員、石井委員、横田委員、高崎委員、菱沼委員、勝村委員、高野委員、池田委員、飯野委員、小松委員、神生委員、菊地委員、高野内委員、足立委員、野口委員、津久田委員、鈴木委員
（事務局：都市建設部 櫻井部長
都市計画課 瀬尾参事兼課長、青柳係長、伊藤主任、
富田主幹
市長直轄組織 浅田理事
駅周辺にぎわい創生課 萩原参事兼課長、長谷川課長補佐
- 5 議 題
 - ・会長、副会長の選任について
 - ・今後の都市計画案件について（報告）
- 6 議事の概要 議事録のとおり
- 7 担当課の名称 都市建設部都市計画課
- 8 議事録
 - (1) 開会
 - ・市長挨拶
 - ・委嘱状交付
 - ・出席者が規定の定足数に達していることを報告（委員19名中17名出席）

(2) 議事

■谷島市長（仮議長）

市長の谷島です。ただ今司会より御説明がありましたとおり、会長が決まるまでの間、議事進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

議事に入ります前に、本日の審議会の議事録署名人を指名させていただきます。A委員とB委員のお二人をお願いしたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

それでは議事に入ります。本日一つ目の議題は、会長、副会長の選任についてです。

石岡市都市計画審議会条例第5条の規定により、会長、副会長の選任は、委員の互選となっておりますが、選出方法について何か御意見はございますか。

■C委員

事務局一任

■谷島市長（仮議長）

ただいま事務局一任の声がありましたがいかがでしょうか。

■各委員

異議なし。

■谷島市長（仮議長）

それでは事務局案をお願いします。

■事務局

事務局案といたしまして、継続で会長にD委員、副会長にE委員を提案いたします。

■谷島市長（仮議長）

ただいま事務局より出された案について、御異議はございますか。

■各委員

異議なし。

■谷島市長（仮議長）

異議なしとのことですので、D委員を会長に、E委員を副会長に決定いたします。

それでは、これ以降の議事進行につきましては、会長をお願いしたいと思います。

■会長

皆さんどうもこんにちは。御指名によりまして、引続き議事の進行を務めさせていただきます。どうか円滑な議事進行に御協力をお願いいたします。

最初に一言だけ挨拶をとのことなのでお話をさせていただきます。今日少し時間があつたため、石岡駅の東側にできた新しいバス停を見てきました。非常にきれいになって良かったなと思っています。思い出してみると、東日本大震災の後に石岡駅の西口、東口が大きな被害を受けました。今後これがどうなるのかなと思っておりましたが、本当に皆さんの努力できれいになったと思います。今日は石岡駅周辺の案件もあります。また、立地適正化計画の見直しということで、是非皆様の専門的な御意見、さらに住民としての御意見を頂きまして、良いまちづくりが進められますように御協力のほどよろしくをお願いいたします。それでは、着座にて進行させていただきます。

続いて、議事の二つ目になります。今後の都市計画案件についての報告ということで、まとめて資料の御説明をしていただければと思います。事務局から説明をよろしくお願ひします。

■事務局

今後予定している都市計画の変更案件につきまして、内容が2点ありますので、順番に御説明いたします。一つ目に、「石岡市立地適正化計画の見直しについて」です。

はじめに、計画の概要を御説明します。本計画の目的につきましては、一つ目に、商業、医療、福祉等の生活サービス機能や居住等を計画的に誘導するとともに、公共交通の充実により、生活サービス機能にアクセスしやすい環境を整えることで、コンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくりを目指すこと、二つ目に、人口減少・超高齢社会への対応、限られた財政状況での都市施設の維持管理、地域コミュニティの維持が可能となるまちづくりを目指すことです。策定日は、平成31年3月で、令和元年6月から運用を開始しております。計画期間は、2019年度から2038年度までの20年間、対象区域は、石岡都市計画区域と八郷都市計画区域になります。

続いて、都市づくりの基本方針です。「都市部と田園空間との連携・機能分担により、魅力ある居住地として選ばれる一体的なまちづくり」を掲げております。右側の図は将来の都市構造を示しております。この中で、拠点の設定をしまして、赤い丸の中心拠点は、都市機能の集積や中心市街地の活性化に資するにぎわいの創出拠点として、市の中心地である石岡市街地を設定しています。黄色い丸の地域拠点は、市街化区域内や用途地域内において、地域の特性に応じた魅力向上を図る拠点として、柿岡市街地、高浜駅周辺、南台・東石岡周辺の3か所を設定しています。紫の丸のコミュニティ拠点は、市街地の外にある集落のコミュニティを支える拠点として、城南地区、園部地区、恋瀬地区、小幡地区の各地区の公民館周辺4か所を設定しています。拠点をつなぐ点線は、公共交通の軸を示しており、拠点間で連携・機能分担を進めるものとなっております。

また、将来都市構造の実現に向けた誘導方針につきましては、都市機能の方針では「地域特

性に応じた都市機能施設の維持・誘導による拠点性の向上」、居住の方針では「多様な居住ニーズに対応した良好な居住環境の維持・充実」、公共交通の方針では「都市機能施設の連携・機能分担を支える公共交通等の維持・充実」を定めています。

続いて、都市機能誘導区域について御説明します。本区域は、医療、福祉、商業等の施設を中心拠点や地域拠点に誘導・集積することにより、施設の持続的な提供を図る区域です。右の図の赤で囲った区域が都市機能誘導区域となりまして、4か所設定しております。

場所につきましては、中心拠点の石岡市街地、地域拠点の柿岡市街地、高浜駅周辺及び南台・東石岡周辺となります。いずれの区域も、駅やバス停、主要な公共施設を中心に設定しており、電車やバスといった公共交通の利便性が高く、施設にアクセスしやすいエリアになっています。

続いて、誘導施設について御説明します。こちらは、市民の生活利便性の向上を図るため、先ほど御説明した都市機能誘導区域内に誘導を図りたい施設を設定するものです。右の図は、各4地区それぞれの誘導施設を示したもので、丸や四角のマークが、該当の施設となります。例えば、中心拠点である石岡市街地では、病院、福祉施設、保育所・幼稚園、スーパーマーケットといった基本的な生活利便施設に加えて、市全域からの利用が想定される施設として、地域子育て支援センター、市民会館、図書館、市役所等も設定しています。ほかの3地区につきましても、各地区の目指すべき方向性に応じた誘導施設を設定しているところです。

続いて、居住誘導区域について御説明します。本区域は、人口減少下でも、人口密度の維持により、都市機能等が持続的に確保されるよう居住を誘導する区域となりまして、右の図の黄色で囲った部分が該当の区域となります。本区域は、市街化区域や用途地域の中に設定することとなっており、本市では、災害の危険のある浸水想定区域、土砂災害警戒区域や、居住に適さない用途地域である工業専用地域、工業地域を除外して設定しております。

続いて、本計画における誘導施策を御説明します。こちらに主な施策を抜粋しており、都市機能誘導に係るものとしては「複合文化施設整備事業の推進」や「総合的な子育て支援施設の設置」等、居住誘導に係るものとしては「交通や生活利便性の高いまちなかへの居住・住替え促進」や「関係団体との連携によるBRT沿線まちづくりの検討」等、公共交通に係るものとしては「地域公共交通網形成計画に基づく公共交通再編や乗継拠点の整備」、「集落間や拠点間をネットワークする交通手段の充実」等を定めております。

続いて、目標値について御説明します。本計画では、まちづくりの効果を評価するための目標指標と、目標達成により期待される効果指標を定めています。表に、主な指標を抜粋しており、まず、都市機能誘導に関しては、目標指標が「都市機能誘導区域内における誘導施設の割合増加」、効果指標が「市内鉄道駅の石岡駅・高浜駅の1日平均乗客数の維持」となります。

居住誘導に関しては、目標指標が「居住誘導区域内の人口密度の維持」、効果指標が「年間の社会増減数の増加」となります。

公共交通に関しては、目標指標が「中心拠点と南台・東石岡の地域拠点を結ぶBRT路線の平日運行本数の維持」、効果指標が「市民満足度調査における公共交通に対する満足度の増加」

となります。

続いて、来年度実施予定の計画の見直しについて御説明いたします。見直しの背景につきましては、二点あります。一つ目は、本計画は20年間の計画となっておりますが、来年度が策定から5年目の年となります。法律では「おおむね5年ごとに施策の実施状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、本計画を変更するものとする」との記載がありますので、来年度見直しを実施することが望ましいと考えおります。

また、二つ目は、全国的な水災害の頻発に伴い防災対策の強化を目的として、令和2年6月に都市再生特別措置法の改正が行われ、本計画に必要な記載事項として「防災指針」の追加が行われました。防災指針については、下の注釈にもありますように、主に居住誘導区域内において、防災対策、安全確保等の指針を定めるものとなっております。本市の現行計画では、防災指針についての記載がなく、また、近年市内の浸水想定区域等の拡大も生じているので、今回の見直しに合わせて、防災指針の追加検討が必要と考えております。

続いて、本計画の今後の進行管理についてです。2019年度から計画の運用を開始しまして、来年度に第1回目の見直しを予定しております。その後は、5年ごとに見直しを予定し、最終的な計画目標が2038年度になってまいります。

最後に、来年度の見直しのスケジュールです。まず、改訂内容の検討につきましては、6月頃に業務委託を発注し、年度内で検討進めていく予定です。こちらの業務委託については、国の交付金を活用する予定です。パブリックコメントについては、改訂内容が決まってきた段階で実施を予定いたします。都市計画審議会には2回程度の開催予定しております。最後に改訂版の公表については、令和6年4月を予定しております。

以上が、立地適正化計画の見直しの内容です。

続いて、二つ目の報告案件の「複合文化施設建設に係る都市計画の変更」について、御説明いたします。

まず、都市計画の変更予定箇所でございますが、こちらの地図の赤い丸で示した場所となりまして、石岡市街地の中心部、JR石岡駅の東口付近となります。こちらは、拡大した地図となります。変更区域は、赤で囲んだ区域になり、主に現在の石岡駅東駐車場の敷地となります。面積は約7,300㎡です。

変更内容ですが、こちらの敷地において、現在複合文化施設の建設が予定されています。建設に伴いまして、本区域における都市計画の変更として、「用途地域の変更」及び「駐車場の変更」が必要となっております。

用途地域については、現状の「第一種住居地域」を「近隣商業地域」に変更いたします。駐車場については、現在、都市計画施設として決定されていますので、計画上の廃止手続きを行います。

続いて、こちらは複合文化施設に想定されている施設・機能の一覧となります。市民ホールについては、大ホールが1,050席程度、多目的ホールが100名程度収容可能な広さが想定されています。図書館については、2,300㎡程度で、郷土資料の展示スペースのほか、学習スペース

も設置予定となっています。そのほかの機能としては、子どもの遊び場・親子ふれあいスペース、市民活動スペースとして会議室など、デジタル情報発信スペース、フリー活動スペース、ふるさと情報コーナー、市民休憩・交流スペース等が想定されています。

続いて、用途地域の変更案について御説明します。表で、変更前の第一種住居地域と変更後の近隣商業地域の比較をしております。複合文化施設の機能として予定されている市民ホールは、建築上では赤で囲んだ劇場の用途に該当しておりまして、第一種住居地域内では建築することができません。近隣商業地域まで用途地域を緩和することで、予定している市民ホールの建築が可能となってまいります。

続いて、こちらは用途地域の変更前後の図面となります。赤で囲った部分に変更区域となりまして、変更前を黄色の第一種住居地域、変更後をピンク色の近隣商業地域で示しています。隣接の石岡駅東口交通広場はもともと近隣商業地域となっていますので、近隣商業地域がつながる形での変更となってまいります。

続いて、今回の都市計画変更と、上位計画との整合について御説明させていただきます。今回の変更箇所ですが、図で示しておりますとおり、「石岡市立地適正化計画」における都市機能誘導区域の石岡市街地の中に位置しています。計画上では、本区域で実施する施策の一つとして、「複合文化施設整備事業」を掲げられているところです。

また、右の表で誘導施設の一覧を示しておりますが、赤で囲った市民会館や図書館は、今回の複合文化施設に想定される機能となりまして、石岡市街地の中に誘導すべき施設に該当していますので、施設の立地場所については、上位計画である立地適正化計画との整合が図られております。

続いて、都市計画の変更スケジュールについて御説明します。まず、都市計画の変更に当たって、法定図書の作成が必要になってまいりますので、こちらを11月～1月頃で予定しております。2月頃から法定手続きに入りまして、県との下協議のほか、住民説明会、公聴会、県事前協議、都市計画の案の縦覧、都市計画審議会への諮問、県本協議、都市計画決定の告示と進めてまいります。最終的な変更時期は、令和5年9月頃を予定しています。

続いて、今回の都市計画変更と関連がありますので、複合文化施設整備事業につきまして、担当部署から御説明させていただきます。

それでは、駅周辺にぎわい創生課より複合文化施設整備事業の概要について御説明します。

まず、23ページです。複合文化施設整備事業は、市民会館の閉館や公共施設の老朽化、さらには多様化する市民ニーズや社会環境変化へ対応が迫られる中、市民の芸術文化の取組みを効果的かつ継続的に進めていくための活動拠点となる施設、あるいは社会環境の変化に対応した施設、市民が利用しやすく、親しみやすい施設の整備を目的に進められている事業です。

24ページでは、これまでの経緯を掲載させていただいております。旧市民会館の閉館を受けて、令和2年4月より庁内での検討を開始いたしました。その後、利用者アンケートやワークショップ、本年度5月には市民アンケート調査を行ったところです。

続いて、25ページになります。現在、建設予定地やコンセプト、事業手法等の複合文化施設

整備の基本事項等を定めました整備基本計画案を取りまとめまして、議会において御審議いただいている状況です。

続いて、26ページになります。今回、整備する複合文化施設につきましては、石岡市文化芸術推進基本計画のほか、石岡市総合計画基本計画や石岡市立地適正化計画などの考え方を踏まえて、整備基本計画を策定しております。

続いて、27ページ、28ページでは、複合化する背景や期待される効果についてまとめております。平成29年3月に策定した「石岡市公共施設等総合管理計画」で定める施設保有量の最適化という基本方針を受けまして、今回の施設は、令和2年3月に閉館しました旧市民会館と、施設老朽化が進む市立中央図書館を複合化し、こちらの二つの機能を核とした複合文化施設として整備いたします。複合化することにより、施設機能の向上や、各施設間の相乗効果、さらには施設更新費用等の縮減などが効果として期待されております。

29ページでは、複合文化施設の事例として、土佐市で整備しました施設を紹介させていただいております。

続いて、30ページ、31ページをご覧ください。建設予定地ですが、JR石岡駅東側に位置します。鹿島鉄道跡地と現在市営駐車場として使用している二つの市有地を合わせて整備していきたいと考えております。こちらの二つの土地を合わせると約14,600㎡でございます。連絡通路等で結ぶ形で二つの土地に施設本体と駐車場を整備する計画となっております。

32ページでは、基本コンセプトを御紹介しております。今回は「感動を、共に創る力へ変えていく「学びと交流の文化拠点」とし、市民活動のステップアップを支える施設を目指してまいります。

続いて、33ページになります。事業手法についてです。今回の複合文化施設整備事業では、内閣府が2015年12月に定めました「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」に基づき、PPP/PFI手法の導入可能性について検討してまいりました。PFIとは、公共事業を実施するための手法のひとつで、民間の資金と経営能力やノウハウを活用し、公共施設等の設計・建設や維持管理・運営を行う手法となります。今回検討した結果、PFI手法のうち、BTO方式を採用したいと考えております。BTOとは、Build—Transfer—Operateの略でございます。民間事業者が建設し、完成後に所有権を市へ移転、その後の管理・運営を民間事業者が行っていくという方式となっております。県内では、神栖市で実施された、神栖中央公園防災アリーナ整備運営事業もPFI、BTO方式を採用しております。また、霞台厚生施設組合による新広域ごみ処理施設整備運営事業につきましても方式は異なりますが、PFI手法による施設の整備・運営を行っております。PFIを導入することにより、市民サービスの質の向上に加え、財政コストを抑えた事業展開といった部分が期待される効果として考えております。

最後に、34ページになります。こちらが今後の事業スケジュールとなっております。こちらは、あくまでも現時点での想定となっております。令和9年度中の施設の供用開始を目指して作業を進めていきます。

説明は以上となります。

■会長

御説明どうもありがとうございます。それでは、御意見・御質問を頂ければと思いますが、今日の議事は報告ということになっております。審議事項ではなくて、御意見があれば頂いて市の方で今後の参考にしていくという理解でよろしいですか。

■事務局。

はい。

■会長

そういうことですが、御意見いかがでしょうか。

■F委員

公共交通の方針の中で、豆知識として三つのお話をさせていただきます。参考になればと思います。一つ目は、先日の7月下旬に大雨洪水警報が石岡市で出されました。その時に石岡市内の冠水地点は24地点ございました。そちらの内訳として、16地点が市道で、国道355号線が2地点、県道が6地点でした。冠水状況の深さに差は生じておりましたが、通行止めをした地点は何か所か発生しました。風水害が発生した時、こちらの影響により阻害され渋滞が発生します。通行止めにより、避難すべき人が避難できないというような場合が想定されます。一つ参考にしていただければと思います。できれば路面のかさ上げ、路面の形状をかまぼこ型にして、車が通行できるように検討していただければありがたいと思います。こちらの24地点は、毎回大雨が降ると冠水してしまう場所です。昔からの場所で、地元の方々は皆さん知っている場所かと思います。そのような場所を改善できないかなという思いが一つ目になります。

二つ目は、石岡市の運転免許保有者数についてです。市の人口が約72,000人です。それに対して、免許人口が51,794人になります。人口に対して約71%の方が、免許を持っています。逆に、持っていない方が29%で約3割の方になります。こちらが交通弱者と言われる方々になると思います。さらに、免許を持っている市内の人の内訳として、65歳以上が30.6%になります。75歳以上につきましては、11.1%で10人に1人が75歳以上の割合になります。このような方々には、循環バスや乗合タクシーなどのようなきめの細かい交通手段が求められていくのかなと思います。

三つ目は石岡市と小美玉市を合わせた石岡警察署管内についてのお話になります。令和3年度の免許返納数は、451名になります。令和4年7月末では、276人の方が免許を返納しています。こちらの割合は、先ほどお伝えしました65歳以上の免許保有数のことから考えましても、将来的には増えていくと思っています。今後、免許を返納する方が多くなっていくと考えられます。そういうことも含めて、こちらの交通公共交通の方針の中に少し考えを入れていただければ非常にありがたいと思ひまして、意見をさせていただきました。

■会長

防災から交通に渡る貴重な御意見をどうもありがとうございます。お話しいただいた免許返納者に加えて、高齢者の失効者も結構いると思います。それを合わせるとかなりの数になるのかなというお話でした。どうもありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞG委員さん。

■G委員

Gでございます。報告事項の2つ目の複合文化施設建設関係について、確認の意味でお伺いをいたします。現在、石岡駅東駐車場の区域において、複合文化施設の建設が予定されています。そのために本区域における用途地域の変更及び駐車場の変更を行うものと言い切っていました。こちらはいつ、どのような場面でこちらを決定されたのか確認をしたいと思っております。

■会長

16ページの内容になりますね。

■G委員

はい。議会で選出された4名の議員が本委員として出席しています。恐らく誰1人として議決した覚えはないと思います。まだ、特別委員会での議論の途中だと思います。その点について、まずは整理するという意味でお伺いいたします。

■事務局

現在、市の意向としましては、駅東地区で進めたいということで、今後都市計画の変更が必要になる予定ということで、御説明させていただきました。実際に特別委員会でも議論していただいております。議決に関することはあると思いますが、市はこちらの地区で進めたいということで、議会の方には報告させていただいております。

■G委員

細かい議論については特別委員会の中ですべきだと思いますので、この程度にしておきたいと思っております。まだ、イベント広場、石岡駅東地区はフラットな状態だと思います。市側からは当然駅東地区で進めたいという説明も受けています。しかし、こちらの点について、このように言い切ってしまうと、恐らく議論の中で少なからず波紋が起きるのかなというような気がします。こちらの内容について、より丁寧な対応するのであれば、たかが文言ですが、できればもう少し慎重に扱われた方が良いのかなと思います。以上です。

■会長

はい。どうも御指摘ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

■H委員

私から確認したい点とお伺いしたいことがあります。石岡市立地適正化計画の概要の主な目標値についてになります。最初の目標値として、都市機能誘導に係る主な指標においては、2018年度の19%から2038年度には20%と記載があります。駅利用者の効果指標においては、2018年度は6,821人で、2038年度には同数の目標値が定められています。これだけの努力をすることは、非常に大変なことだと思います。実際この約20年間においては、人口もかなり減っていくだろう想定がされているわけです。そういう中で、この目標値の設定について、どのような根拠に基づいて設定されていますか。ほかに居住誘導に係る指標、公共交通に係る主な指標が定められています。公共交通の部分で1日94本を維持していくということは難しいと私は思います。もちろん目標値は大事だと思っておりますが、現状難しいかと思いますが、こちらの設定した根拠についてお尋ねしたいと思います。

■事務局

目標値の部分で、都市機能施設の増加や市内鉄道駅の1日平均乗客数の維持について、中心拠点と南台、東石岡を結ぶBRT路線の平日運行本数の維持について御質問いただきました。

本計画を作っている段階では、設定した各拠点の利便性を高め、施設数の増加や公共交通を現状の数値から減らさないようにという想いでこのように設定させていただきました。ただ、現状では、委員が言われるとおりコロナ禍での公共交通の維持など、目標値の設定として厳しい部分もあると感じています。来年には本計画の見直しがありますので、こちらの目標値についても、評価結果を踏まえて再度検討させていただければと思います。

■H委員

そういう意味で、目標値は非常に重要な部分だと思います。その部分については、しっかりと精査していただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

また、今回の見直しの部分で、防災指針について説明がありました。令和2年6月に都市再生特別措置法の一部改正が行われたということで、私もこの部分について承知しています。現在、石岡では防災指針が明確に作られていません。今後、検討していくということで要望があります。こちらは、しっかりと防災危機管理課と協議をして進める必要があると思います。それらをしっかりと踏まえて、協議した上で取り組みをお願いします。立地適正化計画でも、しっかりとした防災指針を組み入れてもらいたいと思います。こちらは要望とさせていただきますので、よろしくお願いします。

■事務局

防災危機管理課など関連の部局と連携・協議を図りながら進めていきたいと思いますので、よろしくお願いたします。

■会長

はい、どうも重要な御指摘をありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

■ I 委員

はい。どうもすいません。遅れてしまい申し訳ございません。私の同僚が先ほど複合文化施設の場所につきまして、御質問したところでございます。今ここに造るといふようなことで、執行部は言っています。しかし、こちらについてはあくまでも議決が必要になります。我々の議会と十分に協議をして理解を得て、適切な場所を決めます。今、話を聞いていると行政がもう決めつけてやっています。だから、議会という存在はどうなのだろうかと思います。私も1人の議員です。議会をないがしろにして、こういうことを行政が進めること自体が、大きな問題だと思います。これは本当に議会の根本を揺るがすような問題にもなってくると思います。やはり、文言、言動をしっかりと考えて言ってもらわないといけないと思います。候補地の石岡駅東地区、イベント広場のアンケート結果は五分五分というように言っております。一番私が懸念しているのは、市長が議会において、まだ執行部から何の説明もされていない中で、私は駅東に建物を造りたいという旨のお話が出ました。どうにもならないで今進んでいるという形だと思います。議会で特別委員会を作って協議しているわけです。週に1回ずつ、みんなで詰めようと進めています。そういった中で、このような文言が出ています。計画であっても何でもそうです。一方的に走るということはどういうことかなと思います。今、部長の答弁で私たちはここに造るといふようなお話でしたが、本当にできるのでしょうか。議会というものが軽視されれば、それに対して答えるしかないわけです。やはり、お互いにこういう大きな問題ですから、協議を重ねてそれで進めていくというのが、私は大切ではないのかなと思います。今の言動を聞きまして、言葉は本当に根拠のない中で作り上げていくのだということです。市長の考えは良いでしょう。どうしてもそこが良いと思うのは自分の考えです。しかしながら、やはり議会、市民と十分な協議をして皆さんができた時に喜ぶことが本来の姿だと思います。まだ、場所も決定していない中で、議決も得ていない中で我々はここで進めていきますという話では、何か行政が議会に喧嘩を売っているような感じになっています。なかなか思うように進まなくなってしまうと思います。しっかりと根拠があれば別ですが、今何も根拠がない中で話しているわけです。その辺のところを私が決めるわけではありませんが、お互いに真摯になって話を詰めていかないとと思います。そのような懸念がございましたので、お話させていただきました。答弁は結構です。

■会長

よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。はい、J委員さんお願いします。

■J委員

市民の立場から言わせていただくと議会の議論についても、伝え聞いているところがあります。イベント広場、駅東地区ということですが、今日審議会で説明があった内容は、その一つの候補地に決める場合に都市計画の変更が必要であるということが示されていると思います。その決定をするに当たって、もちろん議会の中での議論になると思いますが、この土地を都市計画上変更しておいた方がスムーズに建設できると思います。今回は、客観的に見てこちらの東側の土地が、都市計画変更が必要であるかどうかについて議論をした方が良いのかなと思います。

■会長

はい。ありがとうございます。予定と書かれているので確かに御指摘のとおりですね。ほかにいかがでしょうか。

■G委員

20ページになります。石岡駅東地区に複合文化施設を建設する場合には、用途変更の必要があるというような御説明でした。こちらの20ページの地図を見ますとイベント広場のところが青線で枠取りされています。仮に、ここに複合文化施設を建てるとした場合、用途変更の必要性はあるのかなのか確認をしておきたいと思います。

■事務局

イベント広場も現状で第一種住居地域に設定されていますので、駅東地区と同様の考え方で用途地域の変更が必要になってまいります。

■G委員

はい。だとすれば先ほども申し上げましたが、より丁寧な対応を取っていただくのであれば、駅東地区だけではなく、イベント広場の用途変更についても触れられるべきではないかなと思います。以上でございます。これは意見でございます。

■会長

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

■A委員

私は、企業に勤めているため出したお金に対してどれぐらいの利用数や集客数を見込んでいるのか気になります。そういうお金の部分がとても気になります。減価償却の部分も含めてです。複合文化施設の機能ということで、市民ホール、図書館、子どもの遊び場と書いてあります。これに関して、どれぐらいの集客を見込んでいて、どれぐらいの利用率を見込んでいるのかなということが気になりました。その辺の部分がある程度勘案されてないと、企業としてはお金が出せないということになります。そこを見込んだ上で、先行投資を行うなら良いと思います。例えばこの子どもの遊び場を令和9年に建てた場合、お子さんが何人いらっしゃって、石岡駅周辺のためにどれぐらいのインフラがある。将来的にそういう部分を含めてつながっていくのかなと思います。そういうところも含めて、計画されているのかなと思います。ほかの市に似たような事例があって、それと同じようにやってみたらどうだろうかという案の段階なのか、それはいかがでしょうか。

■会長

大変重要な御指摘だと思いますが、いかがでしょうか。

■事務局

複合文化施設の建設や運営を含めまして、BTO方式を採用した想定で計画を進めています。こちらは市が求める機能や全体の運営、管理をしていただきます。市が求める機能として、図書館、子どもの遊び場等の施設をクリアした上で、民間の活力を導入した収益施設と一緒に作っていきたくと思っています。BTO方式のため機能一つ一つで収益を上げるというよりも、全体的に見て考えています。御理解いただければと思います。

■会長

今のお答えで十分でしょうか。

■A委員

多分、返答しづらいだろうなと思って聞いています。なかなかそういうところで、こういうのがあったら良いだろうなという大枠の中で、向き合っていらっしゃると思います。その中で色々これからまた詰めていくということで、そういう理解でよろしいですかね。

■会長

はい。口をはさんですみませんが、結局最後はBTO方式ということで、民間がオペレーションをするわけです。民間的に手が出せるような仕立てになってないといけないということかと思っています。

■ A委員

民間としては旨味がないと手の出しようがないということがあります。

■ 会長

やっぱり需要予測とかですね。そういうことも含めてセットで考えられないと場所だけの問題ではなくて色んなことが関わってくると思います。よろしいですかね。

■ A委員

はい。

■ 会長

重要な御指摘いただきました。ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

■ I委員

もう一点だけお伺いします。市民ホールは1,000名程度の収容人数ですね。近隣市を調べましたが、どこの自治体でも1,000名程度です。それを超えているところはありません。そういった中で、石岡市でも1,000名程度で造るのであれば、周りと同じじゃないかなと思います。何か特化したものがないと、どこでも同じだったら今の利用率と変わらないかなと思います。だから、私はちょっと考えてみました。今水戸市で2,000名の大ホールを作っています。県庁所在地だからかもしれません。しかし、1,000名程度は小美玉市、土浦市と周りと一緒にです。ですから、石岡でこれを作って何のメリットがあるのかなと思います。興行面もそうですが、何か一つ石岡へ行ってやろうというものがない。ただ駅に近いということだけだと思います。ここが一つ気になりましたが、何を基準に考えていますか。

■ 事務局

市民ホールの規模は1,050席を想定しています。こちらは以前の市民会館の座席数から算出しています。石岡市の最大規模のイベントと思われる成人式があります。こちらは900席程度必要です。このようなイベントに対応できる座席数として想定しています。また、興行的な面につきましては、企業へのアンケート結果等からバランスを考えて設定しています。

■ 会長

はい。発言を少しお待ちください。日頃発言される機会のない方からも様々な御意見を伺いたいと思います

一つのことだけを突き詰めてこの場で議論するというものではありませんので、御理解いただきたいと思います。

■ I 委員

分かりました。1点だけよろしいですか。

■ 会長

はい、どうぞ。

■ I 委員

1,000名規模で採算ベースに乗るという話を私も聞いてみましたが、1,000名程度では採算ベースに乗らないと言っていました。だから、今言ったように成人式や年に何回かだったら、ちょっと違うかなという考え方でした。どうせやるのであれば、もう少し考えても良いのかなと思います。

■ 会長

はい、続いてお待ちいただいたK委員お願いします。

■ K 委員

議会と市の意見の調整が進んでいないことが驚きです。ここまで絵ができていますので、その辺で質問させていただきたいです。31ページに敷地の図があります。市営駐車場の方は用途地域を変更するという事です。この駐車場施設そのものは用途変更だけで、機能的には存続させるということでしょうか。

それから、複合文化施設をこの写真で見ると、下の方になります。北側の方のこの複合文化施設は9月ぐらいには議会に説明するという資料になっています。そうだとすると、この複合文化施設について、今施設規模の議論がありました。もうパースができていて、建物の外観や内観など具体的に描かれているのかなと思いましたので、できていれば提示してほしいです。

最後に、駐車場と複合文化施設をつなぐ動線の関係になります。これは駅のロータリーを通過して複合文化施設の方に行くという形になりますか。動線はかなり離れているように思います。ロータリーの中から施設の方に移動すると長いと思います。色んな施設が入る中で、時間に余裕がある施設であれば良いと思います。しかし、子育て支援施設の子どもの預かり場みたいな機能が入るとすれば、動線は短い方が良いと思います。ある程度、安全が確保されないといけないと思いますので、こちらの動線計画はどうなっていますか。教えていただきたいと思っています。

■ 会長

どなたもお尋ねしないと僕がお尋ねしようと思っていたことを聞いていただきまして、ありがとうございます。いかがでしょうか。

■事務局

まず、図の上側の駐車場側であれば敷地に余裕がありますので、ホールが建てられると思っています。二つの敷地間の距離は100m程度です。その間につきましては駅のロータリーの歩道を利用する場合、新しくできたバスのロータリーを通ることを想定しています。下側の鹿島鉄道跡地の場所につきましては、駐車場の台数の関係から立体駐車場を想定しています。石岡駅の東西自由通路の道路部分に直接乗り入れることも可能になるのではないかと思います。

また、BTO方式を想定しているため建物の外観及び内観につきましては、今後業者からの提案を受けてそれを評価して作ります。以前とは違う方法で進めています。今後は公募形式で市から提案させていただいて、手を挙げた業者から提案を受ける形になります。それを受けて決定する流れになります。

■会長

K委員さんこちらの説明でよろしいでしょうか。

■K委員

設計については、要するにこちらから事業者の方に公募する際に条件明示をする。例えば、ホールの席数が1,050というような具体的な数字を、市が持ち合わせていたとしても、経営採算性に乗らなければ、その規模等は縮小する。そういうことが前提になりますか。

■事務局

条件を提示した中で、どこの業者からも手が挙がらなかった場合は検討する可能性はあります。しかし、そのような結果にならないように、条件の設定段階から業者に話を聞いて、さらにコンサル業者とも連携して現実可能な形にしていきたいと思っています。よろしく願います。

■会長

今のお話で少しだけ心配な点があります。説明の中で通路とおっしゃいましたが、これは東西を結ぶ話になると思います。通路ということは、JRに負担を求めるという理解でよろしいですか。自由通路であれば、JRが負担すべき部分があると思いますが、そういう交渉はされていますか。

■事務局

おっしゃっている自由通路は、電車の上の部分になると思います。こちらは市の持ち物になっておりますので、JRは関わってこないと思います。

■会長

そうすると法制度上は道路ということですね。

■事務局

はい。自由通路は市道認定されています。

■会長

分かりました。先ほどL委員が手を挙げていたと思います。お願いいたします。

■L委員

PFIのBTO方式ということで、これは民間事業者が施設を造り市へ寄贈する。その後、民間事業者が維持管理を行う。民間事業者は採算を取るわけですが、この場合は採算が取れないと思います。民間事業者はどのように採算を取りますか。図書館を有料にするわけではないと思います。それが可能なかどうか。なぜ、民間事業者が応募するのかそこが見えないです。

■事務局

今回、BPO方式は建設や運営など業者に行っていただきます。公共施設になりますので、図書館等では収益化が難しい状況です。サービス購入費として、馴染のない言葉になりますが、こちらを運営に係る費用として市でも負担をします。今まで公共施設を運営していた相当額を事業者へお支払いします。その上で市からイベント等を要望します。市が求めたほかに業者が独自に各機能から利益を生むことができます。

■L委員

つまり、市が運営費を委託料で支払うということですか。

■事務局

はい。

■L委員

分かりました。

■会長

まだ御発言いただいていない方から優先していただければと思います。ほかにいかがでしょうか。

■M委員

利用者としての意見でございます。10数年前に住みやすい街ランキングを興味深く見ていました。そこに栃木県の真岡市がトップに入っていました。たまたま、そこへ行く機会がありまして、なぜこの町が住みやすい町のトップに上がってくるのかなと思い興味深く街中を歩いていました。すると一つの場所に全てが集まっていた。行かれたことのある方、その情報を見られた方もいると思います。市役所、運動公園、体育館、保健所、学校も近くにあります。まさにコンパクトシティの代表格でした。これは住みやすい町の最大の理由かどうかは私には分からないですが、その理由の一つだと思います。石岡市が向かっている方向もコンパクトシティを目指していると思います。恐らく、ここ数十年先まで見たときに、これ以上ないプロジェクトになると思います。この機会を逃してしまうとコンパクトシティに成りえないということまで来てしまうと、私は今お聞きしていました。市民ホールとそのおまけみたいな機能だけではなくて、できる限りの施設を入れていただきたいというのが、市民の意見です。

もう一つは、維持管理をしていく上で今後一人一人と市民が少なくなっていく。そのため維持管理するには、収益が上がるようなお金を生む箱にしないといけないと思います。そのためには、テナントを入れるしかないと思います。千葉市にあるホールや中野市にあるサンプラザなど大都市にある施設と、地方都市の施設を同じにしたいけないかなとも思いますが、お金を生む箱じゃないと最終的には市民の血税で運営をすることになります。これだけは避けていただきたいというのが、一人の市民の意見です。

■会長

ありがとうございます。ちょうど立地適正化計画の見直しセットの話です。元々立地適正化計画の話を作った時は、M委員さんがおっしゃったことが目的だったわけです。どうやってそういう無駄を省いてコンパクトなまちにしましょうということでした。議会におかれてもそのようなコンパクトなまちづくりに関する基本を勉強されていることを期待いたします。ほかにいかがでしょうか。

■E委員

イベント広場と石岡駅東の公共交通のアクセス性に関して御質問があります。石岡駅東は間違いなく鉄道やバスのアクセスが大丈夫だと思います。イベント広場の場合、どの程度の路線バス等のアクセス性が良いのかということが気になりました。先ほどF委員からもこれから免許返納が多くなるというお話の中で、今作ろうとしている市民ホール、図書館、さらに子どもの遊び場が挙がっています。こちらは、たぶん年齢層が全然違うので、アクセス方法が全く違うと思います。そうすると、今は車で行きますが、徐々に車で行けなくなります。こういう利用者が増えるため、その辺のバランスもきっと加味されると思います。5年、10年しか使わない施設ではありません。将来このような状況になった時に来てくれなくなってしまふ。誰も来てくれなくなってしまふ状況は避けたいと思います。そういうことを踏まえて、公共交通の状

況についてお教えていただければと思います。

■会長

これはどうでしょうか。公共交通の担当の方はどなたでしょうか。

■事務局

近くにバス停はあったと思います。

—あそこには全然無いよと言う声あり—

■会長

そうですか。交通網を新たに作るということは難しいので交通弱者に来てもらうのは難しいですね。

B委員さんどうぞお願いします。

■B委員

初めてこの会議に参加させていただきます。よろしくお願ひいたします。今、若い人から何もない市と言われます。市民会館は無くなり、図書館は古い、何をやるのにも水戸市、小美玉市、土浦市に出なければ何もできません。子どもたちも市民会館がある時は、保育園などそういう施設で色々な行事がありました。演劇などそういうのを見て楽しかったですが、今は何にもありません。何年も前からこちらの複合施設の話は挙がっていました。以前はイベント広場に複合施設ができるのではないかというお話を記憶に違ひがなければ15年から20年ぐらい前に聞いたようなことがあります。今度、駅東地区にできるということで、色んなことを期待しています。やっぱり、私たちから見ても子どもたちが、石岡の未来を背負っていくわけですから、子どもたちに都合の良い方向へ先生方、市、そして市民の方の意見が一致するような建物を一早く建てていただきたいというのが私たちの願ひです。20年前から話があって、何一つ進んでいない。誰が悪いなどは分かりませんが、私たち市民も突っ込みどころがなく突っ込めないのかもしれない。やっぱりこれでは、石岡の人口は減っていくと思います。駅前に何も無い。買い物する場所もない。それはやっぱり、市民というか人口を増やそうとしてもなかなか進んでいかないと願ひます。願ひですが、議会の先生方の意見も私はよく分かります。市長の意見も色々と聞いて分かります。この間、複合文化施設の説明会がありました。私は用事があり参加できませんでしたが、うちの者が行ってきました。色々と意見を聞いても八郷の方では、この4階建ての建物の説明など聞くことができたようです。石岡の方では色々と意見があり、何が概略か分からないで帰ってきたというお話を出席者から聞きました。なるべく短期間でということではないと思ひますが、みんなが同じ方向を向いてやっていけるように複合施設の建設の取組みが進めば良いというのが私の切なる願ひです。よろしくお願ひします。

■会長

座長の代わりにまとめていただいたような感じです。大変ありがとうございます。本当におっしゃるとおりで、みんなで力を合わせたら事業が早く進むと思います。是非こういう方向になれるように努力ができればと思います。ありがとうございます。

いかがでしょうか。まだ発言されてない方で発言されたい方はいらっしゃいますか。よろしいでしょうか。

はい、H委員さん願います。

■H委員

B委員から御意見がありました。複合文化施設をイベント広場に造る計画は間違いなくありました。平成19年の時になります。基本設計ができ上がっていました。平成20年から23年ぐらいまでに造ろうという話がありました。当初の合併特例債事業で約20億円をかけて作る計画でした。それはあくまでも図書館を核とした文化施設でした。市民ホールを入れる計画ではなかったです。あくまでも、図書館を中心に考えていました。今の図書館が老朽化していたためです。茨城県の中で石岡市が一番古い図書館という歴史があります。130年を超える歴史がありました。その中で、図書館を核とした文化施設を造ろうということで計画がありまして、基本計画まで作り上げました。その後、東日本大震災がありました。震災の影響で子どもたちの安全安心を第一に考えようということになりました。具体的に小中学校の耐震補強工事費として20億円をそのままスライドさせました。20億円で文化施設を造る予定でしたが、子どもたちの安全安心が第一優先ということで、複合文化施設の計画は凍結する形となりました。そして今になります。全く何もやってこなかったわけではなくて、基本的に一生懸命議会としても、今まで審議を重ねてきたのが実情でございます。以上でございます。

■会長

御説明いただきありがとうございます。はい、I委員さん願います。

■I委員

石岡の人口が減っていることは、非常に大きな課題です。石岡と八郷が合併した時は、81,000人でした。今は72,000人になりまして、約9,000人減りました。以前、審議会でも都市計画マスタープランがありました。これは、2035年ということで、今から13年後になりますが66,800人になってしまいます。今年策定しました上位計画の総合計画では、同じ年の2035年に65,000人になってしまいます。わずか5年で人口見込みが約1,600人減りました。こちらの人口曲線がずっと減る一方です。そのうち5万人台になってしまう。合併当初は石岡の約5万人と八郷の3万人の計約8万人でしたが、5万人になるということは八郷の人口分が減ってしま

す。これは非常に大変なお話で、石岡市がますます寂れてしまう。そのためには、市外から移住してもらわなければならない。立地適正化計画で居住誘導区域に若い世代などに入ってもらう、人口を増やしていく方法があると思います。計画策定から4年経過して、居住誘導区域に人口が増えたのかお伺いしたいと思います。5年ごとに見直しをするのであれば、しっかり算出していかないと数字が見えないと思います。人口を拡大する施策として、立地適正化計画で実現できるのか、見直しなどをお聞かせください。もし、それができない場合は、交流人口を増やすために考えなければいけません。色んなことを考えなくてははいけません。国分寺を復元して、歴史の町として千葉県市の原市のように交流人口を増やしていく。本当に色んなことを考えていかなければいけません。立地適正化計画で移住してくる人口を増やせるのか見直しを聞きたいです。

■会長

目標値の話になるかと思いますが。ここでは人口密度と書いてありますが、指定のエリアが一緒であれば人口のことを指しているのと同じです。ページは主な目標値のところになります。それを実現するための施策として今までどうですか。こちらの25.9の数値になります。

■事務局

貴重な御意見ありがとうございます。こちらの人口分析に関しましては、毎年調査を行っているわけではありません。次年度が5年目になりますので、このタイミングでデータを分析しまして、見直しに反映したいと思います。施策についても次年度検証したいと思います。

■会長

国の方でも居住誘導区域に関するインセンティブのメニューはあまりないです。だから、何か行おうとすると各自治体で独自に考えるということしかないです。国から何か補助金が出るとかそういうメニューがないのが現状です。

■L委員

都市計画税を半額にする等の施策が必要かと思われますね。

■会長

ありがとうございます。まだ御発言していない方で何かありますか。
はい、N委員さんお願いします。

■N委員

今回、初めてこの審議会に参加させていただきました。一番思っていることが、この都市計画の変更について、駅東に複合文化施設の許可を終えられるような状態を作るといようなこ

とだと思います。それについて、もう少し話が前に進んでいるのかなと私は思っていました。今日のお話を聞くと、議員さんの中では全然知らないとか、果たしてこちらの事業は進むのかなと感じ取れました。先ほど、B委員さんがおっしゃいましたけども、20年も前から石岡は何もないところで何もできないところだと思いがらいます。ようやく一つの明かりができたのかなと思いがら今日います。これから事務局を含めながら進んでいく中で、色んな意見を出し合う場所に、これから私は積極的に参加していきたいなと思う部分がありました。石岡市が本当に何もできない。子どもや若い人たちが離れていく石岡市になることが、一番市にとっての負の遺産になってくると思います。私はいつも小美玉市を頭に描いています。本当に若い人たちが住みやすいような状態を作ること。スピード感のある行政活動をしていると思っています。これは、石岡市も少しずつ進んでいけるように、若い人たちが集まるようになればと思います。古い歴史も大事ですが、新しい人たちにもどんどん来てもらえるような市にさせていただきたいなと思います。その一人として参加させていただければありがたいと思いました。ありがとうございます。

■会長

はい。どうもありがとうございます。ほかにまだ発言していない方でいかがでしょうか。

■〇委員

各委員さんから色々なお話をしていただきました。いきなり複合文化施設建設についての意見が集中してきてしまいました。こちらの審議会では、都市計画変更ということで始まったわけです。これは執行部の方に申し上げます。複合文化施設整備事業を資料の中では、参考として出してきました。ただ、説明を受けると駅東に建設予定だというような印象がありました。たぶん勘違いされているような感じも受けます。当然、我々議会の中でも特別委員会を作って3回ぐらい議論しているわけです。そこで、色んな活発な意見が出ています。先ほども意見が出たようにイベント広場という意見も出てきています。ですから、これを出してくるのであれば、イベント広場の資料も出して説明をきちんとしないと誤解を招くと思います。ここでいきなり参考資料を出して、駅東が適切であるみたいな言い方をすることで、皆さん色々と誤解があつて、意見を出しているのかなと私は受けました。ですから早い機会にこの審議会が開かれるのであれば、委員の皆さんの意見を集約する意味も両方の候補地案を出して、きちんと説明できる体制を取っていただかないと、このままいくとどこまでも市の執行部の答弁が大変になってくると思います。我々はいくらでも突っ込めますので、よろしくお願いします。答弁は結構です。

■会長

はい。どうもありがとうございます。よく議会の意見も聞いていただいて、誤解のないような文章にさせていただくことは当然かと思えます。そこも踏まえて、先ほどM委員さんから御指

摘がありましたとおり、議会の中でも是非、今の社会で求められているコンパクトなまちづくりはどういうことになっているのかということをお勉強していただいて、そこも踏まえて、B委員さんもおっしゃられたように力を合わせていければと思います。

よろしいですか。ほかに御意見はございますか。

—特になし—

■会長

はい。ありがとうございます。それでは質疑は以上とさせていただきます。非常に貴重な意見を沢山いただきました。私も存じ上げなかったことも結構多くて、大変勉強させていただきました。どうもありがとうございます。

それでは、以上で本日の議事は全て終了となります。御協力をどうもありがとうございました。議事進行を、事務局にお返ししたいと思います。

■事務局

会長ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、令和4年度第1回石岡市都市計画審議会を閉会させていただきます。委員の皆様、本日はありがとうございました。