

第 203 回

千葉県都市計画審議会

議 事 録

日 時 令和 8 年 3 月 1 8 日 (水)
午後 2 時 ~ 午後 4 時 0 0 分
場 所 ホテルプラザ菜の花 3 階「菜の花」

目 次

議事日程

出席委員名簿

議題一覧表

1. 開 会	1
2. 都市整備局長挨拶	1
3. 定足数の報告	1
4. 新任委員の紹介	1
5. 会長選出、会長職務代理者の指名	2
6. 議長の指定	2
7. 議事録署名人の指名	2
8. 非公開議案等の審査	3
9. 議案審議	5
第2号議案	5
第3号議案	14
第4号議案	16
第1号議案	18
10. その他	25
11. 閉 会	26

第203回千葉県都市計画審議会 議 事 日 程

令和8年3月18日(水)

- 1 開 会
- 2 都市整備局長挨拶
- 3 定足数の報告
- 4 新任委員の紹介
- 5 会長選出、会長職務代理者の指名
- 6 議長の指定
- 7 議事録署名人の指名
- 8 非公開議案等の審査
- 9 議案審議
第1号議案～第4号議案
- 10 その他
- 11 閉 会

第203回千葉県都市計画審議会
 令和8年3月18日(水曜日)
 於・ホテルプラザ菜の花 3階「菜の花」
 午後2:00～午後4:00
 出席委員 22名

第203回千葉県都市計画審議会出席委員

(順不同敬称略)

構成	氏名	摘要
学識経験者	寺部 慎太郎	都市計画・土木
	村山 顕人	都市計画
	陶山 嘉代	法律
	前島 彩子	建築
	伊藤 寛	農業
	永村 景子	環境衛生
	高崎 正雄	都市経営
県議会の議員	浜田 穂積	千葉県議会議員
	河上 茂	千葉県議会議員
	本間 進	千葉県議会議員
	山本 義一	千葉県議会議員
	川村 博章	千葉県議会議員
	鈴木 均	千葉県議会議員
	秋林 貴史	千葉県議会議員
	丸山 慎一	千葉県議会議員
関係行政機関の職員	後藤 健二 (代理・和泉明親)	財務省関東財務局長 (関東財務局千葉財務事務所次長)
	菅家 秀人 (代理・野中泰史)	農林水産省関東農政局長 (関東農政局農村振興部農村計画課長)
	藤田 礼子 (代理・矢野祐紀)	国土交通省関東運輸局長 (千葉運輸支局支局次長)
	橋本 雅道 (代理・山室 久)	国土交通省関東地方整備局長 (関東地方整備局千葉国道事務所副所長)
	青山 彩子 (代理・渋谷 圭)	千葉県警察本部長 (千葉県警察本部交通部交通規制課長)
市町村の長を代表する者		
市町村議会の議長を代表する者	松坂 吉則	千葉市議会議長
	中村 潤一	鎌ヶ谷市議会議長

第 2 0 3 回 千 葉 県 都 市 計 画 審 議 会 議 題

令和 8 年 3 月 1 8 日 提 出

- 第 1 号 議 案 流 山 都 市 計 画 事 業 運 動 公 園 周 辺 地 区 一 体 型 特 定 土 地 区 画 整 理 事 業 の 事 業 計 画 の 変 更 の 縦 覧 に 係 る 意 見 書 に つ い て (付 議)
- 第 2 号 議 案 松 戸 都 市 計 画 事 業 新 松 戸 駅 東 側 地 区 土 地 区 画 整 理 事 業 の 事 業 計 画 の 変 更 の 縦 覧 に 係 る 意 見 書 に つ い て (付 議)
- 第 3 号 議 案 建 築 基 準 法 第 5 1 条 た だ し 書 の 規 定 に よ る 処 理 施 設 (産 業 廃 棄 物 処 理 施 設) の 敷 地 の 位 置 (市 原 市) に つ い て (付 議)
- 第 4 号 議 案 建 築 基 準 法 第 5 1 条 た だ し 書 の 規 定 に よ る 処 理 施 設 (産 業 廃 棄 物 処 理 施 設) の 敷 地 の 位 置 (富 津 市) に つ い て (付 議)

1. 開 会

司 会 それでは、定刻となりましたので、ただいまから第203回千葉県都市計画審議会を開会いたします。

2. 都市整備局長挨拶

司 会 はじめに、横土都市整備局長より御挨拶を申し上げます。

都市整備局長 都市整備局長の横土でございます。

委員の皆様におかれましては、年度末のお忙しい中、本審議会に御出席賜り、誠にありがとうございます。また日頃から県政に多大なる御支援、御協力をいただいておりますことに重ねて御礼申し上げます。

さて、本日の議案といたしましては、土地区画整理事業の事業計画の縦覧に係る意見書の審査2議案、建築基準法の廃棄物処理施設関連2議案の計4議案でございます。

議案等の内容につきましては、後ほど担当課長から説明させていただきますので、よろしく御審議くださるようお願い申し上げます。

簡単ではございますが、開会にあたりましての挨拶とさせていただきます。本日は、よろしく願いいたします。

3. 定足数の報告

司 会 続きまして、事務局より定足数の報告をお願いします。

事務局 定足数について御報告いたします。

本日の出席委員は、委員定数28名のうち、22名で、「千葉県都市計画審議会条例」第5条第3項の規定により、2分の1以上の御出席をいただいております。以上でございます。

4. 新任委員の紹介

司 会 次に、新たに御就任いただきました委員を御紹介させていただきます。

はじめに、学識経験者委員でございます。学識経験者委員におかれましては、任期が令和7年8月31日に満了となりましたが、引き続き、以前からの委員の方々に御就任いただいております。

続きまして、関係行政機関の委員として、関東農政局長の菅家秀人様に御就任いただき、本日は代理として農村振興部農村計画課課長の野中泰史様に御出席いただいております。

以上で、新たに御就任いただきました方の紹介を終わらせていただきます。なお、本日御出席の委員の方につきましては、御手元の座席表をもって紹介とさせていただきます。

5. 会長選出、会長職務代理者の指名

司 会 次に、本審議会の会長選出についてお諮りいたします。先ほど御紹介させていただいたとおり、学識経験者委員として8名の方々に引き続き、委員に御就任いただいたところ です。

本審議会の会長につきましては、「千葉県都市計画審議会条例」第4条第1項の規定によりまして、学識経験者委員のうちから委員の選挙によって定めるとされておりますので、今回の審議会で改めて会長を選出したいと存じます。なお、選出にあたりましては、お手元の「学識経験者委員に関する資料」を御参照ください。

選出方法は、自薦、他薦で行いたいと存じます。どなたか自薦、他薦はございますでしょうか。

委 員 はい。都市計画と土木について大変経験が豊富でいらっしゃいます、寺部委員に引続き会長をお願いできればと思いますので、推薦いたします。

司 会 ただいま、寺部委員に引き続き会長をと御推薦をいただきましたが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

司 会 皆様、御異議がないとのことでございますので、寺部委員に引き続き会長をお引き受けいただきたいと存じます。寺部委員、よろしくお願ひいたします。

それでは、ただいま新会長に選出されました寺部委員には、会長席にお移りいただき、御挨拶をお願いいたします。

会 長 はい。寺部でございます。よろしくお願ひします。

司 会 それでは次に、「千葉県都市計画審議会条例」第4条第3項の規定によりまして、会長の職務代理者を会長が指名することとなっておりますので、会長、よろしくお願ひいたします。

会 長 ただいま、司会の方から説明がございましたように、私の職務代理者を指名させていただきます。都市計画について大変経験が豊富でいらっしゃいます、村山委員を職務代理者に指名させていただきたいと思いますが、村山委員、いかがでしょうか。

委 員 承知いたしました。

司 会 それでは、村山委員、会長代理席の方へお移り願ひします。

6. 議長の指定

司 会 それでは、議事に入らせていただきます。

本審議会は、「千葉県都市計画審議会条例」第5条第1項の規定により、会長が会議の議長を務めることとなっておりますので、寺部会長、よろしくお願ひします。

7. 議事録署名人の指名

会 長 はじめに、本審議会の「議事運営規則」第10条第3項の規定により議事録署名人を指名させていただきます。

伊藤委員
川村委員
よろしく申し上げます。

8. 非公開議案等の審査

会長 次に非公開議案等の審査ですが、本日御審議いただく案件は土地区画整理事業の事業計画の変更に係る意見書が2議案、建築基準法の産業廃棄物処理施設関連が2議案でございます。

会議の公開については、「千葉県都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱」第3条の規定により、審議会に諮って決定することとなっておりますので、事務局から説明をお願いします。

事務局 「千葉県都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱」において、会議は原則公開とされておりますが、例外として、会議の内容に個人情報がある場合や、公開することにより審議会の公平かつ円滑な運営に著しく支障を生じさせるおそれがある場合には、非公開とできるとされています。

今回、土地区画整理事業に係る案件である第1号議案に4通、第2号議案に1通、合わせて5通の意見書の提出がありました。

このうち、1号議案の1通について、インデックス1、10ページの整理番号4の意見書を御覧ください。こちらの意見書については、11ページにありますように、個人が特定できる街区番号などが含まれており、公とした場合、個人の権利利益を害するおそれがあるとして、意見書提出者から非公開での審査を希望する旨の申出書が提出されております。

委員 どの資料の11ページか言っていた方がいいですか。

事務局 インデックス1の11ページです。

委員 議案書の11ページですか。

事務局 はい。議案書の11ページです。

会長 大丈夫ですか。分からない人は、職員の方ちょっと教えてあげてください。

よろしいですか。はい、じゃあどうぞ。

事務局 11ページにありますように、個人が特定できる街区番号などが含まれており、公とした場合、個人の権利利益を害するおそれがあるとして、意見書提出者から非公開での審査を希望する旨の申出書が提出されております。また、資料1-8を御覧ください。こちらの意見書につきましては、事前に口頭意見陳述を実施しておりまして、こちらの議事録にもありますように、個人情報が多く含まれ秘匿扱いとされております。赤枠で囲まれている部分です。その結果、公開で行った場合、適切に説明するのが困難な状態となっております。

つきましては、この1通の意見書についての審議のみ、公開・非公開の取り扱いについて、後ほど御審議をお願いいたします。

5通ありましたがその他の4通の意見書については、意見書提出者の氏名等が含まれておりますが、説明にあたり、議案説明者は、公開の場であることを踏まえ、個人情報

に該当する部分について、配慮して説明を行うこととします。

また、傍聴者・報道関係者に配布する議案書は、赤枠で囲まれた部分を、個人情報の該当箇所として黒塗りをしております。さらに、委員の皆様におかれましても、審議の際、個人情報の御発言に御配慮いただき原則どおり公開で御審議いただきたいと考えます。

また建築基準法の産業廃棄物処理施設関連の第3号議案及び第4号議案については、原則どおり公開で御審議いただきたいと考えます。

会 長 ただいま事務局から非公開議案等の審査について説明がありました。公開で行った場合、委員の皆様の率直な意見が発言しにくくなると思いますので、第1号議案のうち、整理番号4の意見書に係る審議のみ「非公開」、その他は「公開」としたいと思っておりますけれども、いかがでしょうか。御質問があったら教えてください。

第1号議案の整理番号4の意見書に係る審議を「非公開」、その他は全部「公開」、そういうふうにしたい。事務局から説明があったようにこの意見書には個人情報がたくさん含まれていますので、その部分を審議するときは「非公開」、それ以外は全部「公開」ということで、皆様に諮りたいと思います。そういうふうにしたいと思うのですがいかがでしょうか。よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 はい、ありがとうございます。ではそのようにさせていただきます。それでは、第1号議案整理番号4の意見書は意見書に係る審議のみを「非公開」、その他については「公開」として進めさせていただきます。

なお、非公開審議の際は傍聴人及び報道関係者の退出を行う必要があるため、第1号議案は最後に審議させていただくことといたします。ということで、ちょっと議案の順番を変えまして、2→3→4→1の順番で進めさせていただきます。

では次に、本審議会の傍聴人について確認します。本日の審議会に傍聴人はおられますか。

事務局 本日、傍聴人は12名の方がお越しになっております。

会 長 それでは事務局は傍聴人を入場させてください。

(傍聴人 入場)

会 長 次に、報道関係の方がおられましたら、事務局は入場させてください。

(報道関係者 入場)

会 長 報道関係者の方にお知らせいたします。報道関係の方々につきましては審議開始前に限り撮影等が可能です。ただいまから写真撮影などを許可いたします。

(報道関係者 写真撮影等)

会 長 よろしいですか。では注意喚起です。議事に入る前に、傍聴人の皆様へ傍聴上の注意を申し上げます。先ほど事務局よりお配りいたしました「注意事項」を読んでいただき、その内容をお守りください。

なお、本日の審議会はインデックス1、10ページの第1号議案整理番号4の意見書に係る審議については、「千葉県都市計画審議会議事運営規則」第9条第1項ただし書きの規定により、「非公開」と決定しており、円滑な審議を行うため、第1号議案を最後に審議いたします。ということで、先ほど申し上げましたとおり第2号議案、第3号

議案、第4号議案まで「公開」でやるということです。

9. 議 案 審 議

第2号議案

会 長 では、9番、議案の審議に入ります。本日御審議いただきます案件は、4件でございますが、いずれも重要な案件でございますので、十分、御審議くださるようお願いいたします。

それでは、第2号議案の「松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画の変更の縦覧に係る意見書について（付議）」を、議題といたします。

提出のあった意見書については口頭意見陳述の申出があったことから、「県又は市町村が施行する土地区画整理事業における事業計画の決定及び変更手続きに係る口頭意見陳述等への対応要領」に基づき、本年1月21日に、私、寺部と、村山委員、陶山委員、前島委員の4名を聴取者として、都市計画審議会に先立ち口頭意見陳述を実施しました。聴取した結果については、要旨として作成した録取書を議案の参考資料として添付しております。

事務局からの議案説明にあたっては、口頭意見陳述を踏まえた意見書に対する考え方について説明させます。それでは事務局より議案の説明をお願いいたします。

事務局 第2号議案について御説明いたします。本議案は、松戸市が施行しております、松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画変更を行うにあたり、案の縦覧を行ったところ、意見書が提出されたことから御審議いただくものです。

はじめに意見書の取り扱いについて御説明いたします。スクリーンの意見書の事務フローを御覧ください。市町村などが行う公共施行の土地区画整理事業の事業計画を変更する際に、縦覧された案に対し意見書が提出された場合は、土地区画整理法に基づき、都道府県都市計画審議会に付議し、御審議いただくこととなります。その結果、意見書の内容について、採択すべきでない、と議決された場合は、知事から意見書の提出者にもその旨の通知を行い、採択すべき、と議決された場合は、知事から施行者に対し、事業計画変更案に必要な修正を加えることを求めます。その後、施行者において、再度、修正した事業計画の変更手続きを行うこととなります。

意見書提出者一覧表については、議案書、先ほど言ったこの分厚い資料の赤のインデックスで2番と書いてあるのが2号議案の資料になります。右下には通し番号を提示しておりますので、その番号で説明をさせていただきます。この議案書の2号議案、2番の議案書の1ページ、またはスクリーンを御覧ください。御説明にあたりまして、個人情報に該当する部分や著作権の侵害となりうる部分がございますことから、議案書では赤枠囲みとし、スクリーンでは黒塗りで表示しております。後日、本審議会の資料として県ホームページに掲載される際には、議案書の赤枠囲みの箇所は、黒塗りで対応させていただきます。

それでは、議案書の構成について御説明いたします。スクリーンを御覧ください。先ほど、この厚い資料の2番のところが2号議案と申し上げましたが、右にですね、イン

デックス資料2-1から資料2-9というふうに、番号を出しています。ただ、ページ数は通しでやっていますので、そちらで、この資料のインデックスとページ数を併せて御覧いただければと思います。よろしく願いいたします。

それでは、議案書 資料2-1の8ページ上段またはスクリーンを御覧ください。現在の事業の概要について御説明いたします。名称は松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地地区画整理事業、施行者は松戸市です。施行面積は約2.6ha、また、計画人口などにつきましては、御覧のとおりとなっております。

議案書 資料2-2の9ページまたはスクリーンを御覧ください。施行位置につきましては、新松戸駅の東側に隣接するエリアでございます。従前の土地利用状況について、こちらはスクリーンで御説明いたします。幅員4m未満の狭隘道路や急斜面など課題が多い地区となっております。

議案書 資料2-3の10ページまたはスクリーンを御覧ください。本地区は、課題の解消に向けて、駅前広場の新設や道路等の整備で公共用地が多く必要となることから、通常の平面換地では減歩により宅地が狭くなり、地区内での土地利用が困難となる地権者が多いことから、土地地区画整理法に基づき、立体換地制度を活用しております。

事業計画変更案の概要については、一度前に戻っていただき、議案書資料2-1の8ページ下段またはスクリーンを御覧ください。

(1) 設計の概要の変更につきましては、新松戸駅周辺における賑わいの創出を図るとともに、一層の人口誘導を促進することを目的として、立体換地建築物の設計内容を見直ししております。

(2) 資金計画の変更につきましては、立体換地建築物の変更や昨今の物価高騰に伴い、総事業費を約140億円増額しております。

議案書 資料2-4の11ページまたはスクリーンを御覧ください。用途の見直しについて、新旧対照図で御説明いたします。左側が変更案、右側が現計画の設計図となっております。商業、福祉、公益部分の導入施設につきまして、実施設計の段階で、出店希望企業へのヒアリング結果を踏まえた適正規模とし、残りの部分を住居とする変更を行っております。

続きまして、提出された意見書について御説明いたします。はじめに、意見書の振替について、一度前に戻っていただき、議案書の4ページの上段または、スクリーンを御覧ください。提出された意見書は(1)から(5)までの5項目で構成されておりましたが、申立人から、「千葉県都市計画審議会の審議対象外となる場合には、千葉県知事への意見書として振り替えてほしい」、との要望がありました。本審議会に付議する意見書については、縦覧された事業計画書に関連するものが対象となることから、申立人と調整した結果、意見書(1)及び(4)については、縦覧された事業計画に関連しない内容であるため、申立人御了解のもと、本審議会には付議しないこととし、別途、千葉県知事への意見書として申立人に対して回答済みであることを申し添えます。

それでは、当日配布資料の資料2、「第2号議案 口頭意見陳述を踏まえた意見書の要旨及び意見に対する施行者の考え方」の資料によりまして、意見書(2)、(3)及び(5)について御説明いたします。

こちらの資料の1ページ、またはスクリーンを御覧ください。左側には、口頭意見陳

述を踏まえた意見書の要旨、また、右側には、御意見に対する施行者の考え方を記載しております。それでは、順に御説明いたします。

意見書（２）第１回と第２回との比較について、２点御意見をいただいております。

１点目、なぜ計画人口が増えたのか。また、多彩な選択肢があるなかで、なぜマンションが巨大化に至ったのか。この意見に対する施行者の考え方ですが、新松戸駅周辺は、市のマスタープランにおいて高い都市機能が集積する交流拠点、立地適正化計画においても、広域性、集客性が高く、日常生活に必要な機能を有する拠点として位置付けられております。今回の変更は、保留床取得予定事業者からの提案や地権者の意見を聴取し、一層の人口誘導の促進を目的に建築物規模などについて、改めて見直したものであり、上記の上位計画に整合したものです。

２点目、事業計画書に記載の計画人口密度は有用性がないため、建築物エリアの人口密度と他の宅地の人口密度を区別した方がいい。地区内住民の内、何世帯、何人が地区内に居住できるのか。この意見に対する施行者の考え方ですが、土地区画整理運用指針に基づいて地区全体の計画人口密度を記載しております。当初事業認可時点で115世帯171人が居住していましたが、地区内に何世帯、何人が居住できるのかは、今後の地権者の土地使用状況により、異なるものです。

意見書（３）事業計画に記載されていない部分について、５点御意見をいただいております。

１点目、設計図に宅地利用計画が記載されていない。この意見に対する施行者の考え方ですが、設計図については、今回、変更はありません。なお、設計図に記載する事項については、土地区画整理法施行規則に基づき宅地の位置及び形状を表示しております。

２点目、約1,000台の駐輪場が無い。代替え駐輪場を事業計画に含めていない。高架下を拡張すればよかった。この意見に対する施行者の考え方ですが、地区内に整備されていた駐輪場については、本事業での整備ではないため、明記しておりませんが、既に地区外に市営駐輪場を整備しております。

３点目、地下の情報が無い。事業計画では、調整池であるが、検討中の地区計画では、雨水貯留浸透施設となっている。また、施設の名称が違うため、工事費が変わる。この意見に対する施行者の考え方ですが、地下に関する事項については、土地区画整理運用指針に基づき、事業計画書には調整池と記載しております。また、地区計画については、都市計画運用指針に基づき雨水貯留浸透施設と記載しておりますが、同一の施設です。

４点目、常磐線快速停車化に関し、常磐線東側予定地の情報が事業計画書に記載されていない。また、松戸市からは駅前ロータリーについて「車両荷重が大きいため困難である」との説明を受けているが、快速電車停車化に関する計画では駅前広場に線路やホームが設置されており、市の説明と矛盾する。さらに、線路やホームの設置による調整池の強度への懸念がある。この意見に対する施行者の考え方ですが、快速電車の停車化については、別事業であり具体的な計画となっていないことから事業計画に反映しておりません。なお、調整池及び駅前広場の設計については、関係機関と調整協議の上行っております。

5点目、周回道路は、一車線一方通行でロータリーが無い場合、市民の期待外れの設計である。また、周回道路の車道は3m幅で立体換地建築物内の駐車場入り口で渋滞が発生する可能性が高い。荷重は大丈夫であるならば、当初計画のとおりロータリーを設ければいい。この意見に対する施行者の考え方ですが、周回道路については、今回の事業計画変更の内容ではありませんが、周回道路とすることで歩行者の回遊性を確保し、新松戸駅へのアクセス性の向上に資する計画としております。なお、計画にあたっては、出入口を分けるなど、周回道路への負荷の軽減に努めております。

意見書(5) 事業計画見直しの計画案について、通常土地区画整理事業を行うべく、事業の見直しをすべきであり、居住希望者住宅の曳家工法が容易である。事業計画原案の都市計画道路とアクセス道路、事業計画変更の駅前広場内にロータリーを配置し、都市計画道路東側を商業地域とすることで複合ビルを一か所に限らず、都市計画道路の東西に展開でき、地権者の要望と多様化を図る。松戸市は、市民農園を消し去った事業計画なので、根本的なランドデザインが無い。松戸市は平面部分の基盤整備を区画整理事業にて行い、マンション建設は組合施行の再開発事業で行うべきである。なお、松戸市はよく賑わいと言うが、市民農園は、土日賑わっている。一方で新松戸駅西口の店舗はつぶれたままだ。

この意見に対する施行者の考え方ですが、新松戸駅周辺は、市のマスタープランにおいて高い都市機能が集積する交流拠点、立地適正化計画においても広域性、集客性が高く、日常生活に必要な機能を有する拠点として位置付けられております。本地区では、現況を踏まえ、土地と建物を一体的に取り扱う立体換地制度を効果的に活用し、都市機能等の立地促進を図るため、土地区画整理事業を実施しております。建築物等の移転については、事業計画に関するものではございませんが、土地区画整理法に基づき適切に対応しているところです。なお、都市計画道路東側については、周辺の土地利用状況を踏まえ、住宅地としております。本地区の街づくりについては、課題等を解消するため、地権者の御理解・御協力を得ながら、市が責任をもって取り組んでまいります。

最後に、県の見解でございますが、本地区は、上位計画において、高い都市機能が集積する交流拠点や、日常生活に必要な機能を有する拠点として位置づけられており、本事業はこの実現に向け、市が責任をもって取り組むこととしております。また、今回の事業計画変更については、事業内容を精査し、より実現性の高い計画として取りまとめたものであることから、本事業計画変更案により進めることが適当であると考えております。

以上で説明を終わります。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

会長 はい、ただいま、意見書の意見に対する考え方について事務局の説明が終わりました。

意見書が出された後に、口頭意見陳述を実施しました。口頭意見陳述で聴取した内容は、インデックスの資料2-7に口頭意見陳述の録取書というのが載っております。これを委員4人で、意見書に関する口頭意見陳述を聴きました。この資料2-7の録取書、3ページ4ページぐらいあるのですが、これにはですね、簡単に内容を説明しますと、「調整池を駅前広場の地下にすると、快速電車停車化により線路とホームが上にきて、強度への不安、懸念がある」とかですね、それから「1車線の周回道路を無くし、駅前

広場にロータリーを造るべき」という主張をされておりました。先ほど事務局から意見書の内容の説明があったとおりに思います。この口頭意見陳述で聴取した内容を踏まえまして、意見書に係る意見を「採択すべきか」「採択すべきでないか」について、皆さんに御審議いただきます。まず、御質問、御意見などをいただきたいと思います。はい、どうぞ。

委員 いくつか伺いたいと思いますが、まずこの陳述された方もおっしゃっている一番最初の計画人口が増えた件なんですけれども、資料2-1のですね、8ページのところに、先ほどもちょっと説明がありましたが、概要が書いてあるのを見ると、下の方に計画人口の変更というのがありまして、430人が約680人だということで、これ250人も増えて1.6倍になっているのですよね。それで、先ほど読み上げていただきました、当日配布資料、横長の1ページ目の、なぜ人口が増えたかということに対する施行者の考え方で、後半部分は事業予定者だとか地権者の意見を聴取をして、一層の人口誘導促進を、というふうになっているのですけれども、事業者の聴取っていうのは当然、最初の決定の時も、計画の時もやっていると思うのですよね。その計画が一度決まっているにもかかわらず、再度聴取をして、またそれを根拠に拡大をしていくということになると、決定をする意味が問われてくるのではないかと思うのですよね。その辺りはどのようにお考えなのでしょうか。

事務局 その辺りの詳細につきましてはですね、本日は施行者である松戸市が参っておりますので、松戸市の方から御回答いただければと思いますが、よろしいでしょうか。

会長 はい、分かりました。お願いします。

松戸市 計画人口が増えたことにつきましては、建物の計画を見直しまして、住居が増えた部分とですね、それからあと保留床の契約が済んだということに伴いまして、というところでございます。以上でございます。

委員 私が聞いているのは、増やす過程で、事業者とか事業者からの提案とか、地権者の意見を聴取した結果、改めて見直したというふうになっているわけですよね。そういう聴取だとか提案っていうのは、この前の計画を決めたときもやっているはずだと思うのですよ。なのに、なぜ今回こういうふうになっているのかって、そのところを伺いたいのです。

松戸市 計画人口が増えた理由につきましては、当初、商業施設あるいは公益施設で1階から3階まで配置されておりましたけれども、商業的な面でヒアリングをした結果ですね、導入する企業が少なくなったっていうのが一つの理由でございます。その少なくなった部分について居住スペースを増やしたということで、以降の計画人口が増えたと、そのような形になっています。以上です。

委員 そうすると、最初に聴いたのはいつなのですか。最初に聴いたのは、それと今回の聴取というのはいつなのでしょうか。

松戸市 あの当初の令和元年8月15日でしたかね、あの事業認可を当初取った時以降、今現在に至るまで、変更の今回の新旧に出た形の中でですね、その間で商業の、要は手を挙げていただける業者等にヒアリングをした結果、今の計画の案になっているということでございます。

委員 つまりこの数年の間が変わっているということですよね。そういうふうに、ほんの数

年の間に変わるものであれば、また今後も変わっていく可能性もあるわけですよ。やっぱり最初に決めるときに、きちんとそういう将来を見越して、計画を描いていけなかったら、何度でもこうしたことが繰り返されると思うのですよね。しかも、今、世の中ものすごい激しく動いてますから、そう簡単にね、これも10年後っていうのは予測できないわけなので、そういうことも加味をして進めていく必要がある、というふうに私は思います。やっぱりこの意見をされた方が納得されないのも当然じゃないかなという感じがしました。続けていいでしょうか。

会 長 はい、どうぞ。

委 員 はい、もう一つ伺いたいのは、規模を大きくしたことによって資金計画も相当変わっているのですよね。この資料2の通し番号でいう右下の30ページ、資料の2-6ですね。これが多分資金計画の収入の部分になるかと思うのです。これ赤字が現行のもので、黒字が今日審議している改正後ということでもいいのですよね。多分そうだと思うので、これを見ると一番下、事業計画、先ほど説明のところ、事業計画総事業費が140億円増えましたっていうのが、この一番下の赤字で181億5200万円が黒字の321億9300万円になりました、というのが先ほどの140億円の増額の根拠になっているかと思うのですが、なんと1.76倍、相当、もう2倍近く総事業費が増える計画変更なのですね。上の方の収入の内訳を見ると、うち国の負担という括弧書きのものが24億から34億で、国の負担が10億円増えています。市の負担も24億から34億で10億円ずつ増えています。松戸市の負担は松戸市民に関わることになるかもしれないのですが、国の負担はこれ国の税金ですから大きく影響、広く影響を与えることとなりますよね。それと一番下の市の単独費これは義務などのないものかと思いますが、これはなんと40億が83億円になっているのですよね。こういうふうに、もう市の単独費が2倍になるような、そういう変更というのは、もう変更っていうよりも新しい計画に近いのではないか、というふうに思うのですけれども、それについての認識はいかがでしょう。

松戸市 すみません、お待たせいたしました。事業費が増えたことにつきましてでございます。本事業費につきましては、近年の物価高騰ですとか、人件費の上昇などの影響を踏まえて考えているものでございます。以上です。

委 員 これ物価高騰だけじゃないですよ。計画の変更があったから大幅に増えているのですよね。そこは違うのでしょうか。

松戸市 今、お話ししたように、物価高騰と、あと労務費の高騰、これと合わせて、建築の方の設計の若干の見直しとか、あと土木設計ですね、調整地の変更とか、その辺も加味して変更しております。以上です。

委 員 計画を変えたから、膨らんだ部分も相当あるわけですよ。もちろん物価高騰と労務費も反映されているのかもしれませんがね。それにしても、もう2倍近く増えている。やっぱり2倍近く増えているということは、リスクも膨らんでくるのだと思うのですよね。この資金計画を見ると、保留床処分金が91億9800万円から169億1700万円へと、これ1.85倍ですよ。ほぼ保留地処分金の収入で見込んでいるのが2倍近くになるわけなのですが、これ、ちゃんと入ってくる保障がある、まあそんな質問してもしょうがないのですが。その辺りの見直しはいかがでしょう。

松戸市 保留地処分金につきまして御説明させていただきます。今現在、保留地処分金の、デ

ベロッパーと契約を締結しておりまして、こちらの保留地処分金の金額の協議をですね、今現在やっているところでございます。ですので、ちょっと具体的な金額までは詰めてはいないのですが、我々としてはこの金額を上げるよう努力しております。以上です。

委員 あんまり細かく詰めていないのですか、これ。それだとまずいのではないですか。保留地処分金の平米単価はここに書いてある数字でいいのでしょうか。確認したいのですが、412,000円/m²から757,000円/m²に売ったときに上がると、保留地処分したときに上がる見込みだということでもいいのでしょうか。

松戸市 今おっしゃっている部分はそのとおりでございます。ただしですね、平均した金額ということで御理解を賜りたいと思います。以上です。

委員 まあ平均だとしても、40万円で見込んでいたものが、この数年で70万円になると、まあ確かに今、地価がどんどん上がっていますしね、多少上がる振れ幅があるのかもしれませんが、こんなに2倍近くに保留地処分金をみて、単価もみて、全体の床面積を増やしたのも反映させて、91億から169億で、やっぱりリスクが相当拡大をするのではないかというのが懸念されます。万が一、処分金が予定通り169億入ってこなかった場合にはどうなるのでしょうか。

委員 そんなの聞いたって分かるわけじゃないか。ぴったりなんていくわけないんだから、下がるか上がるかどっちかだ。

委員 心配しているのです。下がった時は誰が負担するのですか。

松戸市 土地区画整理審議会ですとか、評価員さんの意見を聴取しながらですね、適正価格にて処分するつもりでございます。あと、本市といたしましても、松戸市内のですね、マンション価格については、市場価格、そういったものを注視しながら、事業を推進してまいりたいというふうに考えてございます。

委員 私は保留地処分金がこのまま入らない、169億売れ残るのか、平米75万円で売れないのか、そこら辺分かりませんが、保留地処分金が入らなかった場合が心配なのです。これだけ事業を広げるわけですから。だから万が一そうなった時にはどう補填をしていくのか、誰が補填をしていくのかっていうのを聞いておきたいということで質問をしていますのでお答えいただきたいと思います。

委員 市施行なんだから、市がやるんだから。市が負担すればいいんだから、そう言えいいんだよ。

委員 そういうふうに答えてもらいたいんですよ。

委員 何を黙っているんだよ。それしかないんだから。値段が上がった時のことはどうするんだとか話してあげればいいんだよ。

松戸市 保留床処分金が入ってこなければどうなるかってことだと思いますけれども、まず、保留床処分金の契約については、まだこちらに事業計画である平米単価を出しておりますけれども、また再度、年に1回、時点修正するっていうことになります。今現在、地価が上昇しておりますので、この価格以上になるだろう、というふうに市は考えておりますけれども、基本、その保留床の処分業者とですね、まだ契約していない状況の中で、仮にそれを契約した以降、その処分金については、区画整理法上、事業費に充てること、市施工の場合は事業費にしか充てられないということで、その事業費をもって、

今度はゼネコンに発注するわけですね。そういった中で、ゼネコンとデベロッパーと松戸市とその工事協定等をですね、今後結んでいった中で、事業の推進をしていく、ということなので、今、委員さんから御質問があった、入ってこなかったらどうなるのかっていう場面には行き着いていないというのが実情でございます。以上です。

委員 それじゃ判断できないですね。だって、リスクが大きくなっているのは事実なわけですから、そのリスクが現実のものになった時に、誰が責任を持って、誰が処理をしていくのかっていうのがはっきりしない。そんな計画、まあ先ほどね、市施行なんだから市が補填するに決まってるって、私もそう思うのですが、それを答えようとされないっていうのは、やっぱりおかしいのではないかと思いますよ。私、地元、船橋市なのですが、船橋市内の区画整理でも同じような状況があったんですよ。で、結局、市施行の区画整理でしたから、市が補填したんですね。数十億円。区画整理ってそういうことがあるんですよ。世の中の状況が変わっていけば、2、3年でできる事業ではありませんので、相当変わっていくわけですね。ほんの数年前と比べたって、商業施設が入らなくなって、計画を直さなきゃいけなくなってきたわけですから、そういうリスクを常に考えないといけないと思うのです。ところが、そのリスクについて誰が責任を負うのかさえ語れない。そんな市施行ってあるのでしょうか。本当に思いますね。これ以上聞いても答えられないでしょうから、答えられないというか、答えたくないのかわかりませんがね。本当にひどいなと感じました。

ちょっと別な質問いいでしょうか。この地区内で生活していた借地人とか借家人ですね。地権者の方はね、自分の土地で換地していろいろ土地が残っているからいいと思うのですが。借地人とか借家人、こういう方々が心配なのですけれども、借地人、借家人は当初何人いて、今現在まだそこに、この新松戸の区域内に住んでいらっしゃる方はどのぐらいいらっしゃるのでしょうか。

松戸市 今現在の借家人、借地人の数でございますが、ほぼ現場の方は、地主さんの方は、地権者さんの方は、ほぼ移転はしていただいている状況です。借家人の方がまだ3名残っております。借家人の方は、アパートのオーナーさんと借家人との契約に則って、アパートのオーナーさんの方からこの事業の説明をさせていただき、事業の協力をお願いしているところで、私たちの方も事業への協力の方をお願いしているところでございます。以上です。

委員 借地人はもういらっしゃらなくて、借家人は3人ということでしょうか。

松戸市 借地人につきましては、今回のこの区域の中には借地権をお持ちの方は0名でございます。以上です。

委員 そうすると、借家人の方が3人残っていらっしゃるということなのですが、この方々の相談はされていると思うのですけれどもね、その様子、状況というのはどうなっているのでしょうか。

松戸市 お答えいたします。ちょっとですね、個別の協議のことになります。今後のことに対してもですね、影響もございますので、これは答弁を控えさせていただきたいと思えます。御理解賜りたいと思えます。

委員 じゃあちょっと角度変えますが、そういう方々がこの段階でも残ってるっていうのは、やっぱり理解されていないということになるのではないかと思います。市のそ

の方々への説明っていうのはどういう努力をされているのでしょうか。

松戸市 お答えいたします。個別にですね、何度も足繁く通ってですね、事業についての御理解を賜れるようにお話をさせていただいておりますし、移転補償の関係についてもですね、補償費、補償金、そういったものについて丁寧に説明させていただいております。以上です。

委員 はい、いろいろお伺いいたしましたが、やっぱりリスクが大きく増えるにもかかわらず、その責任について施行者が語れない。もう本当驚きました。それから借家人がまだこの段階でも3人ほど残られている、そういう状況だということで、やっぱり説明自体もね、いろいろあるのではないかなというふうに感じました。ですので、私はこの意見を提出されている、この議案になっている意見を取り入れて、抜本的な再検討をしていただきたいというふうに思います。以上です。

会長 はい、ありがとうございます。どうぞ。

委員 いろいろ意見もございましたが、地権者からもあがっておりますが、いずれにしても根本的なところは、松戸市の都市計画マスタープラン、これを見直しして、こうした広域性・集客性が高く、というような機能を有する拠点として進められるというようなことだったと思うのですが、何年か前に、だいたいこの都市計画審議会にも地権者の方が来て、いろいろ意見を述べておりましたが、ようやくあそこからスタートしたんだと思いますが、ここはいろいろ保留地の処分金だとかいろいろな問題もあるかもしれませんが、多分ここも、多分マンションとか建てばですね、億ションになりますよ。地価公示なんか昨日、今日でしたか載っておりますが、柏市なんかもそうですが、今マンションは駅のすぐ近くは億ションになりますよ。だから私は、この保留地処分金によってお金が入ってこないだとか、それは当然、デベロッパーの方へ業務委託するわけですから、業務委託すれば、そのデベロッパーの責任にもなるわけですから、市の方もぜひ、頑張ってこれはやらなくちゃいけないのだと思います。地権者のためにもですね。市の施行でこの地区はやるなんていうことは、本当にこの地権者にとっては本当にありがたいことだなど、こんなふうに思います。終わります。

会長 はい、ありがとうございます。はい、どうぞ。

委員 同じ松戸市のことだから、私からも一言言いますけど、だいたい前にですね、松戸市では紙敷と秋山というところで区画整理があったんです。その時にですね、ある業者が全部引き受けた。しかし、バブルがはじけてですね、その業者に逃げられたことがある。これ逃げるで有名な会社だ。銚子の方のいわゆる風力発電も逃げられた。そして、じゃあこれからどうするか、ということになったんです。誰が責任を持つかと。その時にですね、やはり国と県と市と3つにまたがって、いろいろなこの金額の負担をしたんです。それが終わって、今ではですね、相当な土地の値上がりしてますよ。ですから、どうなるかこれ分からないです。今頃ですね、この先どうなんだ、こっちはどうなんだって言われてもですよ、これをやってる方にしたって、これ答えられないと思いますよ。ですから、そういうことですね、やっぱりちゃんと理解をしていただきたいと思います。以上です。

会長 はい、ありがとうございます。ほか御質問・御意見ありましたらお願いします。

委員 あの、質問というかですね、要望に近いんですけども、あの意見書の中でですね、

快速を停めてもらいたいとか、ロータリーとかですね、なかなかこれは技術的とか物理的とかですね、難しいことがあるから、今すぐできるということはできないとは思いますが、やはりあの街を良くしたいという方々の意見ですので、少しでも反映できるように、地域の方々の意見についても、非常にこう、謙虚に、できれば取り入れて、よりよいまちづくりに生かしていただきたい、ということをお願いさせていただきます。以上です。

会 長 はい、ありがとうございます。他はいかがですか。よろしいですか。

では、採決に移ります。ちょっとやり方がややこしいので聞いてください。意見書が出まして、この意見書を「採択すべきである」と議決した場合は、施行者に対して事業計画案について必要な修正を求めることとなります。また「採択すべきでない」と議決した場合は、事業計画案は修正を要しないこととなります。

土地区画整理事業の意見書の採択にあたっては、委員の皆さんも毎回混乱しているようなので、私も混乱しました、今回は、議案書の参考資料にあります事業計画書案のとおりとするか、意見書を採択して事業計画案に必要な修正を行うか、を採決したいと思えます。いいですか。だから、挙手を求めますが、挙手する人は事業計画案のとおりにする。意見書は採択しない。意見書は出ますけれども、事業計画案のとおりにするということに対して、賛成の方は挙手をお願いします。

では挙手をとります。第2号議案について事業計画案の通りとすることに「賛成」の委員の方は挙手をお願いいたします。

(挙 手 多 数)

会 長 賛成多数と認めます。ですので、事業計画案のとおりとすることとし、「千葉県都市計画審議会条例」第5条第4項の規定により、第2号議案の意見書について審議した結果、意見書を採択すべきでない旨、答申いたします。

では以上で第2号議案が終わりました。

第3号議案

会 長 続いて第3号議案に入りたいと思います。第3号議案の「建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設（産業廃棄物処理施設）の敷地の位置（市原市）について」を議題といたします。事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは第3号議案について、御説明させていただきます。議案書の1ページの「処理施設の敷地の位置」、又はスクリーンを御覧ください。施設の設置者は、株式会社タケエイ、代表取締役 阿部光男です。敷地の位置は、市原市八幡海岸通1番1の一部に位置しております。敷地面積は35,710.47㎡で、工業専用地域となっております。

続いて2ページの「計画概要書」、又はスクリーンを御覧ください。施設の種類は産業廃棄物処理施設で、今回の許可対象施設は破碎施設7基となります。それぞれの処理品目及び処理能力は記載のとおりです。廃プラスチック類、及び木くず・がれき類の破碎施設の処理能力がそれぞれ基準を超えることから、建築基準法第51条ただし書きの許可が必要になるものです。また、建築物は、選別棟やチップ棟など、計7棟を新築する計画となっております。

次に、3ページの「位置図」、又はスクリーンを御覧ください。計画地は、JR内房線八幡宿駅から北西に約3kmにあり、工業専用地域に位置しております。周辺には都市計画上支障となるような都市施設はございません。

次に4ページの「計画図」、又はスクリーンを御覧ください。搬出入経路は、敷地から幅員9m～12mの私道、並びに幅員22mの市道、及び県道を経由して、国道16号に繋がっている道路です。一日当たりの搬出入車両は、最大576台となっており、今回の発生交通量による主な搬出入経路に対する影響については、支障ないと考えております。

次に5ページの「議案概要」、又はスクリーンを御覧ください。「敷地の位置の適格性」、「搬出入計画の妥当性」及び「施設計画の妥当性」について審査を行い、記載のとおり支障がない旨を確認しております。

次に6ページの「配置図」、又はスクリーンを御覧ください。赤色部分が申請建物7棟でございます。うち破碎処理施設を設置するのは、①の選別棟、及び②チップ棟の2棟になります。赤い矢印は搬入経路、青い矢印は搬出経路を示しています。廃プラスチック類、及び木くず・がれき類など、建設系廃棄物が選別棟内に運び込まれ、大まかな種類に分けられ破碎処理されます。木くずに関しましては、選別棟にて選別され、チップ棟にて破碎処理されます。その後、破碎・分別処理されたものは、処理委託及び再資源化され売却されます。緑地に関しては緑色で塗られている部分で、敷地面積に対しておよそ11%設ける計画となっております。

次に7ページの「環境関係法令等との適合状況」、またはスクリーンを御覧ください。環境関係法令については、騒音、振動について環境対策が求められますが、基準に適合した計画となっていることを環境部局においても確認しており、環境に対する影響については支障がないと考えます。

最後に敷地の周辺状況について、スクリーンを御覧ください。100m及び200mの範囲は、工業施設となっており、付近には学校、病院等はありません。近隣の事業者へ事業内容を説明したところ、特に反対意見はありませんでした。

説明は以上です。よろしく御審議くださるよう、お願いいたします。

会長 ただいまの第3号議案について、何か御意見、御質問がありましたら挙手をお願いいたします。はい、どうぞ。

委員 事務局長 この施設は千葉市の廃プラスチックも受け入れるということによろしいでしょうか。お答えいたします。多くは市原市内の建設系の産業廃棄物の受け入れを考えております。

委員 わかりました。千葉市も廃プラスチックの分別を今後進めていく中で、受け入れ先となる施設であると思ったのですが、違うということによろしいでしょうか。

事務局 営業的にはいろいろなところから受け入れる計画だと思いますので、千葉市さんのほうからの受け入れも想定の中には入っていると考えております。

委員 千葉市内の廃プラスチックも受け入れると聞いていたので、そうするとパッカーとかもけっこう受け入れると思うんですけども、そういう台数も想定しての576台ということになっているんですか。

事務局 はい。そのとおりでございます。

委員 わかりました。

会 長 はい、ありがとうございます。他、いかがですか。よろしいですか。
では、採決にいきたいと思います。第3号議案を、原案どおり可決することに「賛成」の委員の方は、挙手をお願いします。

(挙 手 全 員)

会 長 全員賛成です。よって、「千葉県都市計画審議会条例」第5条第4項の規定により、第3号議案を原案どおり可決することに決定します。

第4号議案

会 長 続きまして、第4号議案の「建築基準法第51条ただし書の規定による処理施設（産業廃棄物処理施設）の敷地の位置（富津市）について」を議題といたします。事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは第4号議案について、説明させていただきます。議案書の1ページの「処理施設の敷地の位置」、またはスクリーンを御覧ください。施設の設置者は、エム・エム・プラスチック株式会社、代表取締役 森村努です。敷地の位置は、富津市新富に位置しており、敷地面積は54,947.75㎡で、工業地域となっております。

続いて2ページの「計画概要書」、またはスクリーンを御覧ください。施設の設置者であるエム・エム・プラスチック株式会社ですが、計画敷地内において、平成20年に許可を受け、すでに同様の施設を運営しており、これらの施設については、特段、事故や苦情等はなく、適切に運営されていることを確認しています。今回、近年の社会情勢の変化により、廃棄物の量が増加傾向にあることから、破碎施設の新設および既設の破碎施設の処理能力の増加を計画するものとなります。

「1. 施設の種類」は、産業廃棄物の中間処理施設です。今回の許可対象施設は「2. 施設の処理能力」にありますように、既設の破碎施設4基、処理能力を増加する既設の破碎施設1基、新設の破碎施設7基となります。処理能力は記載のとおりであり、処理能力の合計が、前回許可時の処理能力の1.5倍を超えることとなるため、再度建築基準法第51条ただし書の許可が必要となるものです。また、建築物は、既存の建築物7棟に加え、今回、成形棟や選別棟など、計7棟を新築する計画となっております。

次に、3ページの「位置図」、またはスクリーンを御覧ください。敷地は、JR内房線青堀駅から西へ約1.8kmの工業地域に位置しております。周辺には都市計画上支障となるような都市施設や学校、病院等はありません。

次に4ページの「計画図」、またはスクリーンを御覧ください。今回の計画地は赤色で着色している個所です。主要な搬出入経路は、青色の線に表示している幅員20mの市道です。なお、一日あたりの搬出入車両は最大約173台となる計画であり、今回の発生交通量による主要な搬出入経路に対する影響については、支障はないと考えております。

次に5ページの「議案概要」、またはスクリーンを御覧ください。中段の「2 審査指標」については、「敷地の位置の適格性」、「搬出入計画の妥当性」、「施設計画の妥当性」について審査を行い、記載のとおり支障がない旨を確認しております。

次に6ページの「配置図」、またはスクリーンを御覧ください。今回の許可対象とな

る処理施設は、黄色で色塗りしている“新設の破碎施設”が7基、オレンジ色で色塗りしている“処理能力を増加する既設の破碎施設”が1基、青色で色塗りしている“既設の破碎施設”が4基となります。赤い矢印は搬入経路、青い矢印は搬出経路を示しています。本施設における処理の流れについて御説明します。県内外の工場などから搬入された廃プラスチック類は、各処理施設で破碎処理などを経て、プラスチック製品の原材料となります。プラスチック製品の原材料は、そのままプラスチック製品製造業者に搬出されるほか、2棟の成形棟においてプラスチック製品として成形され、物流業者などに搬出されます。

次に7ページの「環境関係法令等との適合状況」、またはスクリーンを御覧ください。環境関係法令については、騒音、振動及び悪臭について環境対策が求められますが、基準に適合した計画となっていることを環境部局においても確認しており、環境に対する影響については支障がないと考えます。

最後に、敷地の周辺状況について、スクリーンを御覧ください。100mおよび200mの範囲に住宅はなく、工業施設のみが所在しています。また、付近には学校、病院等はありません。なお、隣接地の所有者に今回の計画を説明したところ、特に反対意見はありませんでした。

説明は以上です。よろしく御審議くださるよう、お願いいたします。

会 長 ただいまの第4号議案について、何か御意見、御質問がありましたら挙手をお願いします。はい、どうぞ。

委 員 既存のものがあって、それを増やそうということだと思えますけれども、増やした結果が最大173台と書いてありますが、現在は何台なんですか。

事務局 現在の一日の搬入車両は約11台、搬出車両は約12台で、計約23台となっており、往復で約46台となっております。

委 員 はい、ありがとうございます。そうすると、ほとんど丸々増えるということになるわけですね。それで気になるのが、4ページの計画図なんですけど、これを見ると、割と近くに第一種住居地域とその背後に第一種低層住居専用地域があると書いてあるんですけど、今まで苦情とか、若しくは最大173台に増えたときに住居地域に影響などはないのでしょうか。

事務局 今回計画しているのが、主要地方道の県道90号線と工業地域内の市道を通って敷地内に入っていくということですので、特に住居地域側に影響は無いと考えております。

委 員 これまでも苦情等はなかったということですのでよろしいでしょうか。

事務局 これまでも苦情等はございません。

委 員 はい、わかりました。

会 長 他、いかがですか。よろしいですか。

では、採決にいきたいと思います。第4号議案を、原案どおり可決することに「賛成」の委員の方は、挙手をお願いします。

(挙 手 全 員)

会 長 全員賛成です。よって、「千葉県都市計画審議会条例」第5条第4項の規定により、第4号議案を原案どおり可決することに決定します。

第1号議案

会 長 それでは、第1号議案の「流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画の変更の縦覧に係る意見書について（付議）」を、議題といたします。

なお、冒頭で説明したとおり、第1号議案整理番号4の意見書に係る審議については、「千葉県都市計画審議会議事運営規則」第9条第1項ただし書きの規定により、「非公開」と決定しております。では、まず「公開」で行う整理番号1から3について、事務局より議案の説明をお願いいたします。

事務局 第1号議案について御説明いたします。本議案は千葉県が施行しております流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画変更を行うにあたり、案の縦覧を行ったところ、意見書が提出されたことから御審議いただくものです。

はじめに、意見書の取扱いについて御説明いたします。スクリーンを御覧ください。基本的には、先ほどの2号議案と同様でございますが、本議案につきましては、千葉県が施行者であることから、意見書の内容について採択すべきでないで議決された場合は、知事が意見書の提出者にその旨の通知を行い、採択すべきと議決された場合は、知事が自ら事業計画変更案に必要な修正を加えることとなります。意見書提出者一覧表につきまして、こちらの個人情報の扱いにつきましては、先ほどの2号議案と同様でございます。

続いて、議案書の構成について御説明いたします。こちらはスクリーンだけで表示しておりますが、先ほどの2号議案との違いは、証拠書類の提出がなかったことから、資料1-9というものはございません。

続きまして、資料1-1の12ページの上段、またはスクリーンを御覧ください。事業の概要について御説明いたします。名称は、流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業、施行者は千葉県です。施行面積は約232ha、計画人口は約21,400人、減分率は40%です。施行期間は平成11年3月12日から令和12年3月31日までとなっております。また、これまでの経緯につきまして、御覧のとおりで計5回事業計画変更を行っております。

議案書 資料1-2の13ページ、またはスクリーンを御覧ください。施行位置については、位置図の赤枠内であり、つくばエクスプレス線の流山セントラルパーク駅を中心とした施行区域になります。事業の進捗状況について、こちらはスクリーンで御説明いたします。事業費ベースで進捗率は86%となっております。流山セントラルパーク駅周辺や地区北部を中心に整備が進んでおり、今後は主に地区南部や東部の整備を行っていく予定でございます。

続きまして、事業計画変更案の概要について、一度前に戻っていただき、議案書 資料1-1の12ページの下段、またはスクリーンを御覧ください。今回の事業計画の変更内容としては、土地利用計画の変更、資金計画の変更、事業施行期間の変更の3点になります。

(1)の土地利用計画の変更につきまして、複数の要因がありますが、主なものとして3点あげます。1点目は、令和7年3月に地区の南部において、土砂災害特別警戒区

域等が新たに指定されたことから、これを解消するため、区画道路や公園、緑地の形状変更を行うものになります。2点目は埋蔵文化財が濃密に包蔵されていることが予測された箇所を保全するために、一部を公園化するものです。3点目は、関係機関との協議に伴い、区画道路の安全性の向上のため、どちらが優先道路か分かりづらい区画道路同士の十字交差点の解消を図るものです。

(2)の資金計画の主な変更理由ですが、昨今の物価高騰に伴い、総事業費を約134億円増額するものです。

(3)の事業施行期間の変更につきましては、土砂災害特別警戒区域等を解消するために、斜面の安全対策を行うことから、設計施工に期間を要するため、事業期間を3年延伸するものです。

議案書 資料1-3の14ページ、またはスクリーンを御覧ください。土地利用計画の主な変更箇所について、平面図で御説明いたします。こちらは、先ほどお話しした今回の事業計画変更における土地利用計画の主な変更箇所を示したものになります。地区南部の土砂災害特別警戒区域等の解消を行う12箇所、地区右上、北東部にある青い四角が埋蔵文化財を踏まえ、約6,000㎡を新たに公園区域に含める箇所、地区全体に点在している紫色の丸が、十字交差点の解消を行う25箇所となっています。

議案書 資料1-4の15ページ、またはスクリーンを御覧ください。今回の事業計画変更における土地利用計画の変更箇所について御説明いたします。先ほどの主な変更理由以外のものも含め、大きなくくりで見ますと、全部で13箇所となります。以上が概要説明となります。

それでは、整理番号1の方から3の方の意見書について御説明いたします。意見書原文の写しは、議案書の2ページから9ページに記載しております。それでは、当日配布資料の資料1「第1号議案 意見書の要旨及び意見に対する施行者の考え方」により御説明いたします。資料1の1ページ、またはスクリーンを御覧ください。左側には意見書の要旨、また右側には御意見に対する施行者の考え方を記載しております。それでは順に御説明いたします。

整理番号1の方です。本事業の成果は、長年にわたり事業に協力してきた地権者、関係各位の尽力の賜物であり、深く敬意を表したい。しかしながら、使用収益開始率と仮換地指定率との乖離が大きく看過できない。今回の事業計画変更による事業完了時期の不確実性は、行政に対する信頼低下を招き、宅鉄法の理念である一体的推進の根幹を揺るがすものである。計画変更の必要性は分かるが、必要な手続き、残工事の執行、残る仮換地の指定、予算の重点的な投下と効率化を計り、体制を抜本的に強化していただきたい。土地利用の早期実現が行政最大の使命と考え、事業の期限内完了を強く願う。この意見に対する施行者の考え方ですが、土地区画整理事業は、仮換地指定後に、移転補償や造成工事等を実施し、使用収益開始となりますので、事業の進捗によっては仮換地指定率と使用収益開始率に乖離が生じることになります。今後も、計画的な事業の執行に向け、市と連携しながら、徹底した事業の進捗及び執行の管理や業務支援を行うとともに、整備をより推進するため、必要な対策の検討・実施をすることにより、計画期間内の事業完了を目指してまいります。

続きまして、整理番号2の方です。当日配布資料の資料1の2ページまたはスクリー

ンを御覧ください。計画延伸について、一定の必要性は理解するものの、行政側の不十分な対応や情報不足、事務処理の遅延等によって、住民・地権者が深刻な不利益を被っている現実は無視できない。以下の条件が履行されることを前提として、条件付き容認とする。(1) 遅延の原因と責任の所在の明確化、(2) 工程を数値化した具体的な事業計画の提示、(3) 生活・資産への影響軽減策の実施、(4) 情報公開の義務化と説明会の1ヶ月前の告知、(5) 延伸に伴う住民負担の増大の防止。条件を満たさない延伸案には賛成しない。行政に対し、事業主体としての責任と透明性を強く求める。この意見に対する施行者の考え方ですが、これまで事業が遅延してきた主な原因は、一部の地権者との交渉に時間を要したためですが、仮換地指定率は9割を超えており、地権者の御理解は進んでいるところです。引き続き、市と連携しながら徹底した事業の進捗及び執行の管理を行い、さらなる整備の推進を図ってまいります。また、地権者等への事業の進捗状況等の説明につきましては、これまで年2回の説明会の開催や区画整理便りを発行する等、対応してきておりますが、今後は、今一度、情報提供のあり方について、広く意見を聞きながら、地権者にとってより良いものとなるよう検討してまいります。さらに、生活・資産への影響等については、土地区画整理法に基づき損失補償を適切に行っていますが、引き続き計画期間内の事業完了を目指してまいります。

続きまして、整理番号3の方です。当日配布資料の資料1の3ページまたはスクリーンを御覧ください。御意見の項目としては2点ございます。1点目、生活道路における十字路の廃止について。事業に一貫性を持たせるため、終始その設計のとおり道路整備すべきである。また、当初の事業期間通り進んでいれば、今般の警察の指摘も当たらなかったはずである。2点目、事業期間の延長に延長を重ねることについて。当区画整理事業は好きにだけ遅延・延長して良いものではない。ここまで事業の延長を繰り返してきた現実を見る限り、これは県ならびに市の怠慢と言わざるを得ない。今度の期限も守れないようなら、今からでも民間にでも引き継いでもらった方が余程良い結果になると考える。この意見に対する施行者の考え方ですが、1点目、今回の十字交差点の解消は、関係機関との協議により、より安全性を確保するために見直しを図ったものとなります。既に整備が完了している交差点について、再度工事を行うことは地権者の方に過大な負担が生じることになります。そのため、追加の安全対策が必要な箇所については、関係機関と協議し、対策を検討してまいります。2点目、今回の事業期間の延伸は、新たに指定された土砂災害特別警戒区域等の解消に必要となる期間を積み上げ、3年間の延伸としております。今後も、計画的な事業の執行に向け、市と連携しながら、徹底した事業の進捗及び執行の管理や業務支援を行うとともに、整備をより推進するため、必要な対策の検討・実施をすることにより、計画期間内の事業完了を目指してまいります。

以上、整理番号1の方から3の方についての意見書の内容と、それに対する考え方について説明させていただきましたが、県としましては、意見書の意見を不採択とし、本事業計画の変更案を修正することなく事業を進めていきたいと考えております。今後とも、地権者の方々には丁寧な対応に努め、事業を円滑に進めてまいります所存です。

事務局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 　　ただいま、意見書の意見に対する考え方について事務局の説明が終わりました。委員

の皆様から何か御意見、御質問がありましたらお願いします。

委員 はい。まず整理番号3の意見についてですが、今日配られた当日配布資料の3ページで、関係機関からの協議が多分警察かなと思うのですが、こういう事業がここまで進んできているのに、そういう交差点の形状などについて、意見要望が他の機関から出て対応しなければならないことはよくあることなのですか。ほとんど聞いたことがないのですけども、いかがでしょうか。

事務局 この区画整理事業は232haで施行してございます。先程、進捗状況を示しましたが、南部の方がまだ遅れてこれから進めていくところです。当然、当初、地区全体での協議はしていますが、今回の南部の方を進めていくにあたって、協議をしたところ、こういう話が出ました。ですから、これは珍しいかということであれば、通常のやり方をしていくという認識でございます。以上でございます。

委員 そうすると、よくあることですか。こういうことは。

事務局 今回は、安全性を確保するため、令和3年度以降、そういう話があったところですが、我々とすれば、今回協議したときにそういう話があって対応しているものでございます。

委員 はい。本当に安全性が必要だったら最初からそう言ってくればいいんじゃないかなって思うのですけどもね。まあまあ分かりました。それでもう間に合わなくて作ったから直せない交差点もあるというお話でしたよね。地権者の負担が大きすぎるって。それは何箇所あるのですか。ちなみに今後設計を変える交差点の箇所は何箇所になるでしょうか。

事務局 先程説明しましたが、今後変える箇所は25箇所でございます。既に施工が終わっている箇所は9箇所でございます。

委員 分かりました。その地区内の安全性についてもアンバランスでいいのかという、いろいろ感じるころはあります。

それからもう一つですが、整理番号の1で、1ページ目ですね。この方が使用収益開始率と仮換地指定率との乖離のことについて、意見を出していて、県の考え方が、乖離が生じることになり、乖離が生じるのはあり得ることだというふうに答えていらっしゃる。それはそうだと思います。私も思いますが、この方が言っているのは看過できないほど大きいと言ってるわけですよ。大きく看過できない。その乖離の状態の評価については、県はいかがなのでしょう。

事務局 現時点で、仮換地指定率は約91%、使用収益開始率は42%となっているところでございます。この方の御意見は看過できないという、御評価というか感想をいただいておりますが、この数字を持って、何%以上がどうというものはないのですけれども、我々とすれば当然、仮換地指定をして、すぐ現地に入ってどんどんやっていきたい。ただ、そこで事業は賛成だけど、補償交渉でちょっと条件で止まったり、差が大きくなることはあるのですけども、我々とすれば、どんどん使用収益開始、どんどん土地をお返しできるようにこれからも頑張っていきたいと、そういう思いでございます。

委員 私、やっぱり90%と40%ですからね。相当乖離があるなと思うのですね。それに関連して、流山運動公園地区は、計画人口は21,400人だったかと思うのですが、今の実際の居住人口は何人でしょうか。

事務局 令和7年度現在で8,800人。約40%となっております。

委員 そういうところにね、現れてくるわけですよ、この方が指摘しているような問題が。あと今回3年延ばしましょうという計画になっているかと思うのですが、それでこの8,800人が21,400人に到達する、その見通しているのは出てくるのでしょうか。

事務局 これは今までもお答えさせていただいていることではあるのですが、区画整理の事業の特性としては、インフラとか宅地を整備して人口が張り付いてくるのは、どうしても後半の方になってきます。当然TXの他の地区を見ても、最終的には計画人口を上回っているという事実はございます。この地区について、あと3年延ばして人口が達成できるかというところは、これまでも将来的には達成するというお話をさせていただいているかと思いますが、そういう認識でございます。

委員 将来的についていうのは、もうほとんどね、期限がないので、将来的についていうことで、全く、ちょっと言葉は申し訳ないですけど、見通しが立っていないということになるかと思うのですよね。そうすると、あと3年という、3年間今回延長してもほとんどその期限が意味のないものになってきてしまうのではないかなと思います。それと、造成工事の整備率なのですけれども、それについてはいかがでしょうか。

事務局 今年度末時点で整備率とすれば52%となる見込みです。ただ、これにつきまして、整備着手率という、もう手をつけているところは約8割という状況でございますので、これも頑張っておりますね、どんどん進めていきたいという思いであります。以上です。

委員 今までも頑張っておられたのではないかと思うのですが、頑張っておられて、まあいろいろな社会の情勢だとかね、というのがあって、こういう状況になっていると思うので、まあ今後もそういうことがあり得ると思うのですね。ですので、私はやっぱりこれらの、整理番号の1から3までの議案だと思いますが、その意見をやっぱりこう受け止めて、採択をして、根本的にね、計画自体を見直していく必要があるのではないかなと思いますので、そう意見を述べさせていただきたいと思います。

会長 他いかがですか。では、採決に移りたいと思います。採決は、意見書ごとにやりますので3回行います。第2号議案と同じように事業計画案のとおりとするか、意見書を採択して事業計画に必要な修正を行うかを採決したいと思います。

まず整理番号1について、事業計画案のとおりとすることに「賛成」の委員の方は、挙手をお願いいたします。

(挙 手 多 数)

会長 賛成多数と認めます。ですので、事業計画案のとおりとすることとし、「千葉県都市計画審議会条例」第5条第4項の規定により、第1号議案整理番号1の意見書について審議した結果、意見書を採択すべきでない旨、答申いたします。

続きまして、整理番号2について事業計画案のとおりとすることに「賛成」の委員の方は、挙手をお願いいたします。

(挙 手 多 数)

会長 賛成多数と認めます。事業計画案のとおりとすることとし、「千葉県都市計画審議会条例」第5条第4項の規定により、第1号議案整理番号2の意見書について審議した結果、意見書を採択すべきでない旨、答申いたします。

続きまして、整理番号3について事業計画案のとおりとすることに「賛成」の委員の方は、挙手をお願いいたします。

(挙 手 多 数)

会 長 賛成多数ですので、事業計画案のとおりとすることとし、「千葉県都市計画審議会条例」第5条第4項の規定により、第1号議案整理番号3の意見書について審議した結果、意見書を採択すべきでない旨、答申いたします。

会 長 以上が公開です。続きまして、非公開で行う整理番号4について、意見書に係る審議に移ります。それでは、意見書に係る審議は非公開で行いますので、傍聴人及び報道関係者の皆様は、係員の誘導に従って、退席をお願いします。

(傍聴人、報道関係者 退席)

会 長 提出のあった整理番号4の意見書については口頭意見陳述の申出があったことから、「県又は市町村が施行する土地区画整理事業における事業計画の決定及び変更手続きに係る口頭意見陳述等への対応要領」に基づき、本年1月21日に、私、寺部と、村山委員、陶山委員、前島委員の4名を聴取者として、都市計画審議会に先立ち口頭意見陳述を実施しました。聴取した結果については、要旨として作成した録取書を議案の参考資料として添付しております。

事務局からの議案説明にあたっては、口頭意見陳述を踏まえた意見書に対する考え方についても説明させます。それでは、事務局より議案の説明をお願いいたします。

事務局 それでは、第1号議案の整理番号4の方の意見書について御説明いたします。意見書原文の写しは、議案書の10ページ及び11ページに記載しております。A4横の当日配布資料の資料1の5ページまたはスクリーンを御覧ください。先程と同様に左側には、意見書の要旨、また右側には、御意見に対する施行者の考え方を記載しておりますが、整理番号4の方については、口頭意見陳述を踏まえた要旨となっております。御意見の項目としては全部で3点ございます。

それでは1点目、区画道路の変更について。■■■■街区の仮換地の打ち合わせを何度も行い決定していた内容が反映されていない。十字交差点を解消する計画変更のはずが、新たな十字交差点を作っている。■■■■、都市計画道路を横断するので、現計画の方が安全である。斜面緑地を残したいので、土砂災害警戒区域を工事しないで済むように道路の形状を変更したのではないかと。計画変更の見直しを願う。この意見に対する施行者の考え方ですが、区画道路の変更は安全性の確保を図るため、道路線形の変更や廃止により、都市計画道路への交差箇所を減らしたものです。また、換地については、事業計画の変更と関係はございませんが、仮換地の変更にあたっては、引き続き、丁寧に説明していくとともに、地権者等で構成される土地区画整理審議会に諮り、適切に対応してまいります。なお、御意見のある十字交差点をなくす計画については、区画道路同士の交差を対象として変更しております。

この1点目に関する変更内容について、図面を用いて説明いたします。スクリーンの方を御覧ください。まず、こちらの変更箇所ですが、先程お示しした変更箇所図の■■■■の箇所になります。次に、変更箇所■■■■について、議案書 資料 1-4 の 16 ページまたはスクリーンを御覧ください。左側が現在の計画、右側が変更案になります。土砂災害特別警戒区域等は、右下の凡例で示してある色の箇所になります。1点目に関する箇所は、

黒の円で囲った箇所になり、関係機関との協議に伴い、安全性の向上を図るため、区画道路を[]に変更するものとなります。この変更により、幅員 16mの都市計画道路と幅員 6mの区画道路との交差点になり、どちらが優先道路かは明確ですので、今回解消する十字交差点の対象とはなりません。なお、意見書に記載のある仮換地先は、[]街区の中の赤い着色箇所になり、仮換地指定済となっております。

続きまして、2点目になります。当日配布資料の1の6ページ、またはスクリーンを御覧ください。緑地形状の変更について。土砂災害特別警戒区域等があるため、緑地の形状変更、もしくは緑地の廃止を願う。[]号緑地はどのように残していくのか疑問である。斜面緑地からの落ち葉等の弊害がある。この意見に対する施行者の考え方ですが、[]号緑地の形状変更については、土砂災害特別警戒区域等に指定されていないことを踏まえ、流山市から保全の要望がある既存斜面緑地の樹木の位置や実際の地形等を改めて精査し、緑地を残すこととしたものです。なお、落ち葉等を含めた緑地の管理については、今後、将来管理者の流山市と協議してまいります。

この2点目に関する変更内容についても、図面を用いて説明いたします。スクリーンを御覧ください。まず、こちらの変更箇所ですが、1点目と同じ変更箇所図の[]になります。次に、変更箇所[]について、議案書 資料 1-4 の 16 ページ、またはスクリーンを御覧ください。図面の上側が説明した []号緑地の形状変更の箇所になり、[]㎡の面積の増加となります。どのように残していくのかについては、斜面の安全対策や将来の管理方法を踏まえる必要があるため、流山市と協議しながら整備方法について検討してまいりたいと考えております。

続きまして3点目になります。当日配布資料の1の7ページ、またはスクリーンを御覧ください。道路の廃止について。区画道路の一部廃止により、仮換地先に行く道路がなくなった。隣接街区で[]を行っているが、[]で行けなくなるので、道路の復旧を願う。この意見に対する施行者の考え方ですが、[]号街区公園周辺については、現地を調査したところ、高低差が著しいことから、将来の土地利用を考慮し改めて造成計画を見直した結果、区画道路の一部を廃止するものです。また、廃止する区画道路に関しては公園内に歩行者用の園路を整備することで、流山市と調整したところとです。

3点目に関する変更内容についても、図面を用いて説明いたします。スクリーンを御覧ください。まず、こちらの変更箇所ですが、変更箇所図の[]になります。次に、変更箇所[]について、議案書 資料 1-4 の 17 ページ、またはスクリーンを御覧ください。黒の楕円で囲った部分の区画道路を廃止し、[]号街区公園の一部とするものです。これは現地を調査したところ、公園の左側の宅地と右側の宅地とでは、高低差が約 10m あることから、将来の土地利用を考慮し改めて造成計画を見直したものです。整理番号 4の方の[]街区になります。[]この方の仮換地先となっており、この街区を[]することを希望されています。この区画道路が廃止されると、[]街区へ行けなくなるとの御意見ですが、周辺の道路を利用することで十分に移動可能だと考えております。

以上、整理番号 4の方の意見書の内容と、それに対する考え方について説明させていただきましたが、県としましては、意見書の意見を不採択とし、本事業計画の変更案を

10. 閉 会

司 会 それではこれにて第203回千葉県都市計画審議会を閉会いたします。
本日は熱心な御審議をいただき、ありがとうございました。

— 以上 —