

# 第 160 回

## 千葉県都市計画審議会

### 議 事 録

期 日 平成 20 年 7 月 30 日(水)  
場 所 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. まちづくり担当部長挨拶 .....	1
3. 定足数の報告 .....	2
4. 出席委員等の紹介 .....	2
5. 議長の指定 .....	3
6. 議事録署名人の指名 .....	3
7. 非公開議案等の審査 .....	3
8. 議案審議 .....	4
第1号議案 .....	4
第2号議案 .....	1 4
第3号議案 .....	1 7
第4号議案 .....	2 3
第5号議案 .....	2 6
第6号議案 .....	2 9
第7号議案 .....	4 7
第8号議案 .....	4 9
9. 閉 会 .....	5 0

第160回千葉県都市計画審議会 議 事 日 程

平成20年7月30日(水)

- 1 開 会
- 2 まちづくり担当部長挨拶
- 3 定足数の報告
- 4 出席委員等の紹介
- 5 議長の指定
- 6 議事録署名人の指名
- 7 非公開議案等の審査
- 8 議案審議  
第1号議案 ～ 第8号議案
- 9 その他  
○「千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例」の概要について
- 10 閉 会

第160回千葉県都市計画審議会  
 平成20年7月30日（水曜日）  
 於・プラザ菜の花 3階「菜の花」  
 午後1：30～午後5：48  
 出席委員 25名

第160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	高 橋 洋 二	都 市 計 画 ・ 交 通
	大 島 有紀子	法 律
	吉 成 儀	経 済
	曾 根 陽 子	建 築
	石 井 利 孝	農 業
	恵 小百合	環 境 ・ 衛 生
	田 代 順 孝	造 園
県議会の議員	浜 田 穂 積	千 葉 県 議 会 議 員
	阿 部 紘 一	千 葉 県 議 会 議 員
	鈴 木 昌 俊	千 葉 県 議 会 議 員
	湯 浅 和 子	千 葉 県 議 会 議 員
	布 施 健 太 郎	千 葉 県 議 会 議 員
	三 輪 由 美	千 葉 県 議 会 議 員
	川 本 幸 立	千 葉 県 議 会 議 員
関係行政 機関の職員	村 上 和 也 （代理・家坂幸夫）	財務省関東財務局長 千葉財務事務所次長）
	荒 木 喜 一 郎 （代理・久保浩昭）	農林水産省関東農政局長 関東農政局農村計画部農村振興課課長補佐）
	滝 本 徹 （代理・鈴木正樹）	経済産業省関東経済産業局総務企画部長 関東経済産業局総務企画部企画課総括係長）
	福 本 秀 爾 （代理・奈良三男）	国土交通省関東運輸局長 関東運輸局千葉運輸支局首席運輸企画専門官）
	菊 川 滋 （代理・齊藤 厚）	国土交通省関東地方整備局長 千葉国道事務所副所長）
	東 川 一 （代理・本田和義）	千葉県警察本部長 交通部交通規制課長）
市町村の長を 代表する者	鶴 岡 啓 一	千 葉 市 長
	岩 田 利 雄	東 庄 町 長
市町村議会の 議長を代表 する者	中 島 賢 治	千 葉 市 議 会 議 長
	宮 本 慈 子	我 孫 子 市 議 会 議 長
	小 川 勇	印 旛 村 議 会 議 長

第 1 6 0 回 千 葉 県 都 市 計 画 審 議 会 議 題

平成 2 0 年 7 月 3 0 日 提 出

- 第 1 号議案 流山都市計画用途地域の変更について
- 第 2 号議案 八千代都市計画用途地域の変更について
- 第 3 号議案 市原都市計画用途地域の変更について
- 第 4 号議案 船橋都市計画臨港地区の決定について
- 第 5 号議案 九十九里都市計画公園の変更について
- 第 6 号議案 柏都市計画事業柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業の  
施行規程の変更及び事業計画の変更の縦覧に係る意見書について
- 第 7 号議案 建築基準法第 5 1 条ただし書き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
- 第 8 号議案 建築基準法第 5 1 条ただし書き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

司 会 審議会を始めるに当たり、委員の皆様にご了解いただきたい。

千葉県ではクールビズを推進しており、本審議会においてもネクタイ、上着等を省略しているため、了承いただきたい。

また、会議に入る前に、委員の皆様にご事務局から審議会の議事録について説明する。

事務局 審議会議事録のホームページへの掲載について説明する。

本審議会は、平成 14 年 11 月開催の第 137 回都市計画審議会から会議を公開し、また開催案内や会議結果概要については既にホームページに掲載し周知をしているところであるが、議事録についてはホームページへの掲載はしていなかった。しかしながら、県の「審議会等の設置及び運営に関する指針」に「会議結果をホームページにより公表する」とされている。また、関東近都県においても、透明性の確保などから議事録のホームページへの掲載が進んでいる。このような状況を踏まえ、今回の審議会から議事録のホームページへの掲載を実施することとしたため、了承をお願いする次第である。

司 会 ただいま議事録のホームページ掲載について説明したが、質問、意見等はあるか。

(発言なし)

司 会 それでは、今回の審議会から議事録をホームページに掲載を実施することとするので、よろしく願います。

## 1. 開 会

司 会 ただいまから第 160 回千葉県都市計画審議会を開催する。

## 2. まちづくり担当部長挨拶

司 会 はじめに、まちづくり担当部長よりご挨拶を申し上げます。

まちづくり担当部長 まちづくり担当部長の嶋崎である。

最近連日真夏日を記録しており、暑い中をお集まりいただき、まことにありがとうございます。

本日の審議会は、本年度最初の都市計画審議会である。議案としては、都市計画用途地域の変更に関連する議案をはじめとする 8 議案である。後ほど担当課長等から説明させるので、よろしくご審議くださるようお願いする。

また、その他議題として、本年 2 月の定例県議会において承認いただいた「千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例」の概要について、担当課長から説明するのでよろしくお願いする。

さて、昨今、少子・高齢化や人口減少社会の到来、地球環境問題の深刻化や、中心市街地の空洞化など、社会経済状況の変化への対応が問題となっている。都市計画についても、時代の変化を見据えた千葉県における目指すべき将来の都市像や都市整備の方向性について検討していく必要があり、このような点についても審議会の意見を伺ってまいりたいと

考えている。どうぞよろしくお願ひ申し上げる。

開会にあたっての挨拶とさせていただきます。

司 会 続いて、配付資料の確認をお願いする。

- 1 千葉県都市計画審議会 議案書・資料
- 2 議事日程
- 3 委員名簿
- 4 座席表
- 5 景観条例関係資料、景観法の概要と条例パンフレット

以上である。

### 3. 定足数の報告

司 会 事務局より、定足数の報告をする。

事務局 本日の出席委員は、委員定数 28 名のうち現在のところ 25 名で、千葉県都市計画審議会条例第 5 条第 3 項の規定により会議は成立している。

### 4. 出席委員等の紹介

司 会 出席委員等を紹介するが、本審議会の委員のうち新たに就任した方を紹介する。

県会議員の委員として、湯浅様である。

布施様である。

関係行政機関の職員のうち、財務省関東財務局長の村上様に就任いただいたが、本日は代理委員として家坂様に出席いただいている。

国土交通省関東運輸局長の福本様に就任いただいたが、本日は代理委員として奈良様に出席いただいている。

国土交通省関東地方整備局長の菊川様に就任いただいたが、本日は代理委員として齊藤様に出席いただいている。

次に、市町村の議会の議長を代表する委員のうち、千葉市議会議長の中島様である。

次に、市議会議長の代表委員として、我孫子市議会議長の宮本様である。

なお、本日、関係行政機関の委員で代理出席いただいている委員については、お手元の座席表をもって紹介とさせていただきます。

続いて、本年度第 1 回目であるので、県の出席職員を紹介する。

嶋崎 まちづくり担当部長である。

黒澤 県土整備部理事である。

平野 県土整備部次長である。

伊豆倉 県土整備部次長である。

杉村 県土整備部次長である。

石田 県土整備部次長である。

大竹 県土整備政策課長である。

宍倉 都市計画課長である。

横田 県土整備部副技監である。

井伊 都市計画課都市計画室長である。

道路計画課 金谷課長の代理で、齋藤副課長である。

道路整備課 金澤課長の代理で、知地副課長である。

道路環境課 高地課長の代理で、星井副課長である。

荒木 港湾課長である。

田中 都市整備課長である。

高澤 公園緑地課長である。

土屋 下水道課長である。

子安 建築指導課長である。

なお、私は、都市計画課副課長の二宮である。

以上で職員の紹介を終わる。

## 5. 議長の指定

司 会 それでは、議事に入る。

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いる。よろしく願います。

会 長 それでは開催させていただく。

## 6. 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、議事録署名委員を指名する。

鈴木委員

曾根委員

よろしく願います。

## 7. 非公開議案等の審査

会 長 次に、非公開とすべき案件があるかどうかの審査を行う。

本日も審議いただく案件は、既にご案内申し上げたとおり、用途地域の変更3議案、臨港地区の決定1議案、都市計画公園の変更1議案、土地区画整理事業の施行規程の変更及び事業計画の変更の縦覧に係る意見書1議案、建築基準法の産業廃棄物処理施設関連2議案、合計8議案である。

非公開の取り扱いについては、「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2条のただし書に非公開とすることができる規定があるが、事務局からの提案はあるか。

事務局 本日の審議会に諮問・付議された8議案は、第6号議案に意見書4通、その他意見書



の要旨を添付している議案もあるが、匿名等に行っていることから、「公開に関する取扱要綱」第2条のただし書に該当する非公開案件はないということではいかか。

会 長 　ただいまの事務局提案について、委員の皆様から意見、質問はあるか。  
（「なし」の声あり）

会 長 　それでは、本日の審議会は非公開とする案件はないということで進める。  
傍聴人がおられたら、事務局は入場させてください。  
（傍聴人　入場）

会 長 　議事に入る前に、傍聴人の皆様に傍聴上の注意を申し上げる。  
先ほど事務局からお配りした傍聴要領を読んで、その内容をお守りください。  
なお、傍聴要領に反する行為をされると退場していただくことになるので、あらかじめご了承ください。  
それでは、報道関係の方がおられたら、事務局は入場させてください。

事務局 　本日、報道関係の方はお見えになっていない。

## 8. 議案審議

会 長 　それでは、これから審議に入る。  
本日ご審議いただく案件は8件である。いずれも重要な案件であるので、十分ご審議くださるようお願いする。  
また、議案は既に手元に届けた議案書のとおりであるので、従来どおり議案の朗読については省略する。  
これより議案の審議に入るが、事務局においては、議案の説明は簡潔をお願いする。

### 第1号議案

会 長 　それでは、  
第1号議案　流山都市計画用途地域の変更について  
を議題とする。  
事務局の説明を求める。

事務局 　第1号議案　流山都市計画用途地域の変更について説明する。  
ご審議いただくのは、流山市新市街地地区及び木地区の用途地域の変更である。  
付議書4ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。  
当該地区は、平成17年8月24日に開業したつくばエクスプレス沿線の地区であり、新市街地地区は流山おおたかの森駅を中心とする地区、木地区は南流山駅の南西500mに位置する地区である。  
両地区とも、つくばエクスプレス沿線において施行される一体型特定土地地区画整理事業により、良好な居住環境を形成及び維持するために都市基盤整備が行われている。  
参考資料1-1、1-2、またはスクリーンをあわせてご覧ください。  
新市街地地区の変更の内容から説明する。  
当該地区は、土地地区画整理事業の円滑な推進と計画的な市街地整備を図る観点から、市

街化区域に編入した際には建物用途の規制が一番厳しい第1種低層住居専用地域を暫定的に指定していたが、今回、土地区画整理事業の進捗に伴い、流山市都市計画マスタープラン及び土地区画整理事業の土地利用計画等に整合させた用途地域に変更するものである。

スクリーンをご覧ください。

新市街地地区については、鉄道開業前の平成16年度に既に駅周辺のセンター地区の用途地域変更を行っているが、今回は、その周辺約84haについて変更を行おうとするものである。

引き続き木地区の説明をする。

資料1-1、1-3、またはスクリーンをご覧ください。

木地区についても、暫定的に第1種低層住居専用地域を指定していたが、土地区画整理事業の進捗に伴い、流山市都市計画マスタープラン及び土地区画整理事業の土地利用計画等に整合させた用途地域に変更するもので、土地区画整理事業の進捗に伴い、約52.9haについて用途地域を変更するものである。

本議案について、3月4日から3月18日までの2週間、縦覧に供したところ、149名から延べ590通の意見書の提出があった。

意見の要旨については、付議書7ページ以降に記載してあるとおりである。

意見書については、要旨が同様なものについてはまとめて説明する。

まず、意見書1、2、9について説明する。

意見書1であるが、

- ・静かな住環境を壊す用途地域の変更には反対。第1種低層住居専用地域を大幅に残してほしい。

意見書2の意見であるが、

- ・用途地域の変更で一番規制が強い第1種低層住居専用域を減らし、高層マンションなどがどんどん建てられる地域を増やしている。このままでは自然豊かで静かな戸建住宅の環境が守れないので、変更しないでほしい。

意見書9の意見であるが、

- ・大不況時代を間近にしている社会状況を前にして、バブル期と同様の考え方で計画を立てるのは適当ではない。第1種低層住居専用地域を減らすことがないよう求める。流山市の将来の幸せのためにも、採算が神様になってはいけないと思う。

との意見である。

当該地区については、「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」（宅鉄法）に基づき、つくばエクスプレスと沿線市街地整備を一体的に行ってきたところであり、平成16年度に策定された流山市都市計画マスタープランにおいても、「つくばエクスプレス沿線整備の波及効果を活用し調和したまち」を土地利用の目標とし、将来の市街地のあるべき姿を実現するため、建築物の用途等を制限しようとするものである。

このため、幹線道路沿いなど沿道サービスの誘致や、騒音、振動等に対処するため、住居専用系の用途にそぐわない地域については第1種住居地域や準住居地域などに指定し、あわせて市において建物の高さを制限するため高度地区を設定することとしている。

また、戸建住宅等の住環境を守るべき地区については、第1種低層住居専用地域のまま、

敷地面積の最低限度、容積率の最高限度などの地区計画を市において定めることとしている。

次に、意見3である。

- ・おおたかの森駅周辺は、今や高層マンションの森になっている。自然豊かな地域の環境を壊すことがないように、用途地域の変更には反対。用途地域を緩和して、東映団地北側、大堀川に沿った区画へ高層マンションを建てようと都市再生機構が計画していると聞いた。自分の儲けのためなら用途も緩めるとはひどすぎる。

との意見である。

今回の変更は、市マスタープランや土地区画整理の土地利用計画に基づき用途地域の変更を行うもので、つくばエクスプレスの南側、大堀川に沿った区画は、市マスタープランにおいて集合住宅用地として、また土地区画整理の土地利用計画においては計画建設用地として位置づけされており、さらに第1種高度地区の指定を行うなど、周辺への影響が少なくなるよう配慮することとしている。

次に、意見書4である。

- ・鉄道沿線の第1種住居地域への変更には反対。西初石5丁目、6丁目の戸建住宅街の線路反対側や横にピンクのネオンが光る店舗ができるのは、街の風紀や子どもの成長にとって良くない。法律では規制できない以上、用途地域を第1種低層住居専用地域とし、厳しく規制するべき。

との意見である。

建物の用途は建築基準法等の法律で規制されている。なお、第1種住居地域においては、パチンコ店、カラオケボックス、キャバレー等は建築できないこととなっている。

次に、意見書5、6である。

意見書5は、

- ・西初石5丁目南側にあたる都市軸道路の沿道は、第1種低層住居専用地域のままにしてほしい。高層マンションなども建設できる用途地域の変更は反対。今の住環境を壊さないで。

意見書6は、

- ・木下住宅の南側にあたる都市軸道路沿道は、第1種低層住居専用地域のままにしてほしい。高層マンションなども建設できる用途地域の変更には反対。今の住環境を壊さないで。

との意見である。

幹線道路の沿道については、沿道サービスの誘致の観点や、騒音、振動等が予想されることから、低層住居専用系の土地利用は好ましくないものと考えている。また、用途地域の変更にあわせて、市においては第1種高度地区及び地区計画を定めて後背地の住環境に配慮した市街地の形成を図ることとしている。

最後に、意見書7、8である。

意見書7は、

- ・木地区で一番南流山駅に近く便利な場所に保留地や県住宅供給公社の所有地として高層マンションを建てられるように用途地域を変え、儲けようとしている。そんなことは許せない。用途地域の変更はしないで。

意見書 8 は、

- ・木地区で南流山小学校南側にあたる区域は、高層マンションを建てられる計画へと用途が変更されている。今のままの用途にし、高さや内容を厳しく規制してほしい。

との意見である。

市マスタープランにおいて、集合住宅用地として位置づけられており、また土地区画整理の土地利用計画において、南流山駅への近接性に伴う流入人口を考慮して集合住宅地も計画し、既存コミュニティとの融合が図られるように配慮して配置することとされている。

なお、集合住宅用地の北側の学校及び住宅などの環境を保護するため、高度地区で高さの制限をし、地区計画においては小学校との境界及び北側の住宅地との境界部に 5 m の壁面の位置の制限をすることとしている。

以上で第 1 号議案の説明を終わる。よろしくご審議くださるようお願いする。

会 長 　　ただいま第 1 号議案の事務局の説明が終わった。

本件について、意見、質問はあるか。

委 員 　　意見は、延べにすると 600 名前後の方から出されている。今の説明の中で、用途や高さに関して心配するところは、流山市のほうで高度地区指定、地区計画などをやっていることだと。それをきちんと説明した上でこの意見が出されてきたのか、それに対してどういうふうに説明責任を果たしているのかどうかを確認したい。

事務局 　　市においては、県決定にあたり、用途地域の変更案とともに、地区計画の案、高度地区の案も同時に縦覧し、説明会においても説明してきている。

委 員 　　例えば 8 ページ 4 番目の A 氏の「ピンクのネオンが光る店舗ができる」という危惧に関しては、今の第 1 種住居地域ではそういう危惧するような店はできないとちゃんと説明しておれば、こんな意見は出てこないのではないかと私は思う。

もう一つ、これは質問だが、いろいろなまちづくりのあり方として、高層マンションそのもののまちづくりが非常に困難になったのではないかという意見もあった。実際、考え方として、今の日本経済も含めて、「流山おたかの森」近くで建設したマンション販売業者が民事再生法の適用を申請しているという中で、高層マンションを中心としたまちづくりそのものに無理があるのではないかという指摘が多くあると思うが、それについてはどう思われるか。

事務局 　　答えになるかどうかかわからないが、当該新市街地地区においても駅前にマンションが建設されており、流山市全体のマンション等でもあるが、空家の部分もあると思うが、約 9 割の入居率がある。そういう意味では、流山市域においてはまだマンション需要はあるものと考えている。

委 員 　　変更理由の中に「事業自体が順調に進捗している」という一文があったが、例えば新市街地地区は、今までの施行で事業費進捗率は 19 年度で 39.8%、また仮換地指定率が 26.4%というところで、なかなか厳しい面もあるかと思うが、事業の進行状況についてはどうなのか。

事務局 　　木地区の事業の進捗状況は、平成 19 年度末で、事業費ベースで 35.2%である。

委 員 　　それともう一つ、今回、UR 絡みというところで議案第 2 号、第 6 号と共通するところであるが、将来の事業のあり方を考えた場合に、都市再生機構がニュータウン開発事業

から 25 年をもって撤退するというところがあるが、今回この地域にかける見通しはどうなっているのか伺いたい。

事務局 ニュータウン事業については、UR の第 2 期中期目標の中で土地の造成工事等を平成 25 年度までに完成するというので、UR としてはそれに向けて一生懸命頑張っている状況と聞いている。

委員 私もこの審査にあたり現地視察をし、また住民の皆さんからも意見を聞いた。共通して、高層マンションが建てられる用途変更はやめてほしい、今の住環境を壊さないでほしい、という声が寄せられている。そのとおりだと最終的に実感している。

先ほど部長の挨拶にもあったが、今、環境問題であるとか、千葉県的な特徴としても、昼間は首都圏に仕事に行くサラリーマン、労働者が多く、そして閑静で緑豊かな千葉で暮らしたい、農業を営みたい、そういう方がいま大変多い。また、時代の流れからしても、バブル期とは違って、効率や儲け第一主義ではなくて、もちろん利便性もなくはないが、少子・高齢化にふさわしい閑静な住宅街が強く求められていると思う。

したがって、住民の皆さんが率直に、高層マンションをぜひ規制してほしい、乱立はやめてほしいという発想は、もっともだと私は思う。バブル期の発想はまず転換すべきだと思うが、考え方の点で、そう思われたいかということをもっと聞きたい。これが 1 点目。

幾つも地域があるので、時間の関係上、県施行の木地区に絞って尋ねる。

資料 1 - 5、南流山小学校の下の部分に県住宅供給公社の土地が道路を隔てて、さらには県の保留地があるが、ここに意見書で危惧されているとおり集合住宅が予定されている。この点は今の段階ではっきりしているということでもよろしいか。これは 2 点目、確認させていただく。

3 点目として、県住宅供給公社、県の保留地、それぞれ何平米か。

事務局 今回の変更は、マスタープランに基づき、戸建住宅等の住環境を守るべき地域については第 1 種低層住居専用地域として、商業業務施設を積極的に誘致すべき地域については商業系の用途として、また幹線道路沿いについては沿道サービスの誘致や騒音等に対処するため住居専用地域としない、あわせて高度地区を設定し建築物の高さを制限するなど、適正かつ合理的な土地利用を図ろうとしているものである。

なお、前回、駅周辺の商業等をほぼ決め、今回は、残る周辺の第 1 種低層住居専用地域の中の概ね道路の沿道部分の用途地域を変更しており、特に北側に第 1 種低層住居専用地域を抱えている地区については、高度を制限する中でも、厳しいほうの第 1 種高度地区を定めるなどしており、低層の住環境に配慮したまちづくりがマスタープラン通り行われているものと考えている。

なお、先ほども委員の質問に答えたが、まだ流山市域においてはマンション需要はあるものと考えている。

事務局 集合住宅用地として決まっているかということであるが、これは、区画整理事業の当初の認可時から集合住宅用地として考えている。

住宅供給公社用地と保留地の面積は幾らかということであるが、南流山小学校南側の住宅供給公社用地は 3 万 9,482 m<sup>2</sup>、保留地面積は 3 万 7,829 m<sup>2</sup>となっている。

委員 南流山小学校の地図の下のところは約 3 万 9,400 m<sup>2</sup>。約 4 万 m<sup>2</sup>の広大な土地に集合住宅をつくるということは、もう計画になっているということである。先ほど冒頭、高度地

区などで高さの制限をするという説明をされているが、しかし、それでもこのような意見書がたくさん出るという状況である。本当にもっともなことだと思う。

私も現地に昨日行ってきた。小学校と中学校が並んでおり、小学校の前の部分はいま造成中であったが、本当に広大な土地である。この敷地面積4万㎡、これで建ぺい率が60%、容積率が200%と中高層に変更された場合、住民の皆さんや学校関係者が危惧されるわけだが、これは一体何階建てが可能なのか。お答えいただきたい。

同じ流山の区画整理の中で、建ぺい率60、容積率200で、一番高いマンションはどこかの何というマンションで、何階建てか。敷地面積などを教えていただきたい。

事務局 建ぺい率60%、容積率200%で何階建ての建物が建つかということであるが、例えば建ぺい率が60%とした場合は、200%を60で割ると、3階か4階建ての建築物になる。逆に、例えば40%であれば5階建て程度ということで、建ぺい率によって建てられる高さ等が変わってくるので、一概に何階建てというものではない。

事務局 流山市で一番高いマンションはどれくらいかという質問であるが、流山おおたかの森駅の南西に建っているザ・フォレストレジデンスが最も高く、22階建て、高さは70mほどである。その敷地面積は2万4,388㎡である。

委員 オリックスのザ・フォレストレジデンスは、敷地面積が2万4,300㎡で22階建てである。今回の県住宅供給公社は、2万4,000㎡に比べると、倍とは言わないが、3万9,482㎡である。先ほど、4階建てとか5階建てとかいう説明であったが、敷地面積がこれだけ広いわけだから、では何階建てが可能なのか、これはもう一度きちっとお答えいただきたい。

事務局 「おおたかの森」のザ・フォレストレジデンスについては、敷地の北側の用途地域が商業地域になっており、また、鉄道、都市計画道路が北側に存在している。用途地域が商業地域になっている場合は日影の規制がない。道路とか線路があると、その幅の半分だけ敷地境界の外側にあるものとみなされることから、当該マンションの部分についてはこのような形で建てられることになっている。

いま質問の木地区は、北側は住宅系の用途で日陰規制もある。また、道路の車線の制限もある。それから高度地区の高さの制限もあり、多種多様な建て方があり、敷地の中の建物の配置によっても変わるので、一概に何m、何階建てということとはなかなかお答えできるものではない。多種多様性があるということである。

委員 この審査はおおたかの森駅について審査しているわけではなくて、南流山のこの地域について審議をしているわけだから、したがって、当然「おおたかの森」については、周りが商業地域だ、日陰規制を受けないのだということであろう。ここは、4万㎡近い場所があり、周りはそういう状態であり、しかも前が学校であり、どうなのかと聞いているわけで、この点について「多種多様」という説明では、住民の皆さんは、今こういう説明で用途地域を変更していいのだろうかと思われるのは、私は当然だと思う。計算上は、紙の上では20階建て、30階建ては可能である。この点について、「いや、そんな建物は建てない」というふうに明言はされない。そのところ、私は、この用途地域を今そういう説明で変更していいものかと厳しく指摘したい。

しかも、この用途地域の変更が、学校の側からすればどのような配慮を要するか。平たい言葉で言えば、教育関係者、学校、保護者が、前にそれだけ高いマンションが建った場

合、どういうことを注意しなければならないか。南流山小学校は流山の中で一番大きい学校だと聞いているが、今と比べて教育環境にどういった点で配慮せざるを得ないか。県はどういうふうに考えているか。

この木地区は、今回は用途地域の変更ということで出てきているが、木地区は県施行を根本的な見直しをしなくていいのだろうか。今、木地区の処分地保留金が 19 万 6,300 円であるが、他の地域はこの金額よりもうんと低い。他の 5 地区は幾らか。

それから、隣の西平井・鱈ヶ崎は、流山市施行の区画整理を間もなく見直しするというで、市民の皆様には発表されると聞いている。当然、県としても隣接しているから状況について把握されていると思うが、この点についてどのように意見交換などをされ、情報を入手しておられるか。

事務局 1 番目の質問は、学校の近くに高層のマンションが建った場合に教育環境にどういった影響が出て、教育関係者がどう配慮しなければいけないかという質問かと思うが、マンションが建つことによって教育環境が損なわれるということはないものと考えている。ただ、私ども都市計画の観点としては、学校の校庭がその日陰になる時間が少なくなるよう、日差しを確保してあげるのが一番かと思っている。

あと、蛇足であるが、学校の校庭等が、周りのマンションからの人の目があるということは、安全・安心の面からは逆に効果的かと考えている。

事務局 県内、つくば沿線地区で 6 地区施行しているが、他の 5 地区の保留地処分予定単価がどうかということであるが、柏北部中央、運動公園周辺地区、隣の市施行の西平井・鱈ヶ崎地区については、見直しについて、現在まで、国と協議してきたところである。

現段階での保留地処分単価を申し上げると、新市街地地区で平均処分単価が 17 万円、現在一番高いところで運動公園の 19 万 5,000 円であるが、これは既に見直しの段階で 17 万 1,000 円程度を予定していると説明している。西平井・鱈ヶ崎地区についても、地価の下落によって見直しされたものと思っている。

木地区について見直しが必要ではないかということであるが、保留地処分単価については経済情勢によって大きく変動するということがあるので、これについては必要に応じて見直しが必要であれば見直していくということになるかと思う。現在のところ、事業の進捗としては順調に進んでいると理解している。

委員 関連して、西平井・鱈ヶ崎の市施行について……。

会長 別の箇所についての質問は控えていただきたい。

委員 では、話を元に戻して、学校の関係で今お答えいただいたが、日差しの問題と、たくさんの方が集合住宅に住まわれて逆に効果的だと。私からすれば、その程度の認識で学校の前に集合住宅を建てられたらたまらないと言わざるを得ない。日差しの問題でも、「多種多様な」という言葉で、何階建てがどのようなところに建つかわからないし、それについても制限がされていない。もう一つ、音とか声とか、学校で音楽あるいは運動会の練習をしたり、そういう思いっきり声を出して教育活動に励むという点でも、前に集合住宅があった場合に大変な制限もされるかもしれない。学校は今クーラーがついていない。マンションはもちろんクーラーはあるが。そういう状況の中で、日差しの問題、音の問題、人の目があって安全という見方もあるだろうが、今こういった社会状況の中で、防犯上の問題といったことも心配しなければならないわけだから、教育活動をやっていく上では心配な

ことが多い。そうしたことについても十分把握されていないということが今わかった。

最後に、この木地区の見直し、必要ならばあるであろうという言明が初めて出ているように思うが、私は、今回の見直しは、用途地域の見直し・緩和ではなくて、木地区の根本的な事業計画の見直しこそ必要であろうと思う。19万6,300円の保留地予定価格。ほかはみんな17万円台になっている。この木地区の公示価格の平均も17万1,900円だと最新の数字で聞いている。しかも、流山市が、これは続いている土地であるから関連で言わせていただくと、今回8月1日付の広報で、西平井・鱒ヶ崎の事業年度を20年度から28年度に8年も延長する。保留地の予定価格は19万3,900円から17万7,000円に下げる。保留地処分金も100億から91億6,300万円に下げる。したがって、これによって、市の単独費18億7,100万円も新たな市の負担が求められるであろうということを市から聞いている。こういった点、本当に厳しく精査し、本来、根本的な区画整理事業の見直しをすべきだということを強く述べて、終わりとさせていただく。

委員 先ほどから話を伺っていると、マンションは悪だ、住んでいる人も悪だということになってきた。今まで確かにマンションが建つと反対運動が起きて、いろいろあった。しかし、何年か経つとそれもあつという間に忘れられてしまって、そのマンションに住んでいる人、低層住宅に住んでいる人が仲良く暮らす。千葉県も人口が600万人を超えて、マンションに住んでいる人、低層住宅に住んでいる人、それぞれが住んで今の千葉県があるわけである。確かこの地区は、都心まで電車で20分か25分で行く。ただ住んでいる人のことだけでいいのか。新しく住む人のことも考えなくてはならないのではないのか。より低廉な価格である地区に住んで、一生懸命に稼いで、県民として千葉県に税金を払ってもらおう。しっかりそんなことも考えなければいけないのではないのか。当然、区画整理であるから、事業が成り立たなければならないわけで、それぞれの地権者の人たちの負担をより軽減するということも考えなければならないのではないのかと思う。

委員 先ほど市民の方々から出た意見書について県側の説明の中で、何か所か地区計画を予定しているという話があった。もう少し地区計画の具体的な内容を教えていただきたい。

それから、こういうふう新しいまちをつくる場合、どういう人口を想定しているのかということがあるのではないのかと思うが、流山地域の人口の将来的な見通しというものをどういうふうにつくっているのか。

それから、先ほどから㎡単価が出ているが、もう一つ木地区の路線価は今どのくらいになっているのか、それを教えていただきたい。

会長 これは情報として聞かれないのか。それに関連して質問があるのか。

委員 いえ、感想はあるかもしれないが。

会長 わかる範囲で。詳しい情報等は、また別の機会にお話し願いたい。

事務局 都市計画区域内に用途地域が12種類あるが、これはある程度まとまりを持った大きさで県が定めていく。地区計画は、市が、街区単位（一つの道路に囲まれた単位）で、県が定めた用途地域の用途の一部分を規制したりできる。

これだけの面積があるとすべてのものについて細かく答えられないが、流山市が行っている地区計画の特徴としては、第1種低層住居専用地域で県は容積率を150%、建ぺい率を60%にしているが、市においては、地区計画で第1種低層住居専用地域は容積率を120%に下げることがまず原則となっている。それから、最低敷地面積が135㎡以



上。昔、宅地開発指導要綱等があったが、それ以上にすることというのが原則かと思う。

それ以外については、例えば地域の用途によってそぐわないもの、例えば公衆浴場は要らないだろうとか、ほかのところに建設可能な用途地域があるのであえてそこまで要らないだろうというように、建設できる用途をこまめに指定している。

こんなものでよろしいか。詳しくはまた別に説明したいと思う。

事務局 木地区の計画人口であるが、木地区に限って言うと、計画人口は1 ha100 人として6,800 人を予定している。

路線価については、手元に資料がないが、最近の公示地区価格、これは20 年1 月1 日に国が調査しているものであるが、それを見ると、流山駅周辺で17 万6,000 円から21 万円ぐらいまで、いろいろ幅があるが、20 万円前後とだけ思っただければと思う。

委員 地区計画というと、よりよいまちづくり、あるいは地域づくりということになっていくわけで、今の話を伺うと、ほとんど新しい視点がないというか、先ほどまちづくり担当部長が話したように、例えば環境にどういうふうに配慮するとか、例えば135 m<sup>2</sup>では降った雨が庭あるいは周辺の土地を通して地面にきちっと地下水として涵養されるだろうかということになると、私は大変難しいと思う。この辺を1 区画200 m<sup>2</sup>ぐらいにするとか、もう少しメリハリの効いた地区計画でないと意味がないのではないかと考えている。事実、松戸でもそういうことをやったが、残念ながら土地が売れないということで、だんだんそれが無意味になってしまっているようなところがあるが、しかし、これからは環境に配慮しなければ宅地造成なりまちづくりは許されない視点ではないかと思う。だから、もう少しきちっとしたものが必要ではないかと思っている。

人口の問題と、これだけ緩和をしていくことに対して、私は少し懐疑的になっている。流山全体の人口の計画もどんどん下げている。はじめ22 万人を想定したところ、今度の議会では18 万1,000 人まで下げている、流山市のマスタープランを作成するための基礎的な人口の増加をどんどん下げている中で、本当にこれだけ用途地域を緩和して大丈夫かと、私は大変危惧している。

と同時に、路線価との問題で考えても、言ってしまうと、高い値段で買ったから高くするための方法を考えざるを得ないのではないかという思いもしているが、その辺についても少し私にとっては疑問のあるところである。

委員 先ほどの私の最初の質問の絡みで、説明責任をきちんと住民の皆さんに果たしているのかどうかというところが非常に大切だと思うが、具体的な説明会の開催回数とか、概算どのくらい参加したとか、その周知の方法はどうかということがわかれば教えていただきたい。

それから、新市街地のほうであるが、平成11 年度から30 年度が事業施行期間になっており、平成25 年度にUR が換地処分を完了するというところであるが、これは完了しなかった場合はどうなるのか、その後の責任は誰が負うのかということをお聞かせ、もし可能であれば、UR の方が来られていれば考えをお聞きしたい。

事務局 具体的に今回の用途地域にかかる説明会については、平成19 年9 月9 日に市民一般に説明会を開いている。これは流山市とUR で共同で開いている。ただ、区画整理事業区域内の地権者等に関しては、事業者である都市機構は、個別であったり、区画整理審議会であったり、いろいろ説明していると思うが、そこら辺については把握していない。

事務局 URが平成25年度に換地処分が終わらなかつたらどうなるかということであるが、施行期間は清算期間を含めて平成30年までであるが、URとしては、先ほど申し上げた第2期中期目標を目標に全力を挙げて取り組んでいるということである。

会長 説明会等については非常に重要なことであるので、UR機構から、これまで住民、地権者に対してどういう説明を行ってきたか、データがあつたらお知らせください。

都市再生機構 私どもは事業計画についてはちゃんと説明するが、今回の流山については用途地域の変更であるので、流山市のほうで行われている。

流山市 先ほども事務局から説明があつたが、昨年9月9日に木地区及び新市街地地区の説明会を実施し、その後、素案縦覧、原案縦覧、公聴会等、所定の手続を行つてここまで至つたものである。

委員 説明会を開催したとか、それは先ほどお聞きした。私の質問は、何回開催されて、参加された住民はどれくらいか。要は、きちんと説明会が周知されて、説明されて、住民意見もちゃんと聞いて、その上でこれだけの意見が出てきているということで、説明責任、周知そのものが実は不十分ではなかつたのかということをお聞きしているのだが、具体的な答えはない。ないということは、それはわからないということではないのか。

流山市 当初説明した9月9日の説明会にあつては、地権者にそれぞれ個別の説明会開催の配布等を行った。木地区については160名の参加、新市街地地区については約450名の参加で説明会等を実施しているものである。それぞれの質問については、適切に親切に答えていると考えている。

会長 説明会は1回か。

流山市 会として開催したのは2回である。

会長 それ以外に、例えば具体的にどんなことをされたか。

流山市 特になし。

委員 今の話を聞くと非常に不十分な形で、しかも高度地区あるいは地区計画をきちんと説明して納得していただけるということに関しては、これでは非常に不十分だったな、説明責任を果たしていないと言わざるを得ないと思う。

委員 少し話が見えなかつたのだが、いま問題になっているのは、集合住宅用地となっている部分の用途地域について主として議論されているように思うが、より以西というか、主要地方道路野田線の左側の第1種中高層の予定地になっているところの計画図を見ると、戸建てのような道路計画図になっているが、この部分が第1種中高層になっていることについてはあまり問題になっていないということか。

事務局 この地区はもともと集落等がいっぱいあり、ただいま指摘の部分については、特に住んでいる方たちから意見が出たということは聞いていない。

委員 この議論は用途地域の変更ということで、容積の緩和が主なことであるが、関連して、TXの沿線で市街地整備に伴う緑地の保全あるいは創出が非常に大きな課題になっていて、まちづくり上、非常に重要な問題になっているということであるが、当該地区の場合は、具体的に緑をつくっていくシステムとしてグリーンチェーンの制度とか、あるいは最近景観計画が策定されたということ、それから先ほどの説明では地区計画の案が出されているということであるが、それぞれの整合性というか、こういった提案をする上で具体的に検討された上でこういった案が出てきているのか。もしやっていたとすれば、簡単で結構な

のでそれを説明いただきたい。

それから、今後の整備の上で、景観計画との整合性といったことに関してはどういうふうにお考えか、それを伺いたい。

会 長 前段のこの計画に関してやったかどうかは議論していただくが、一般論については控えていただきたい。

委 員 この計画に関してである。

流山市 グリーンチェーンについては、昨年の 10 月から新市街地地区以外の区域、流山市全域に関して、植栽、緑地等の創出を推進していこうということで、各開発行為等について指導している。その辺の考え方について景観計画で踏襲していこうということで、景観計画案についてもグリーンチェーンの推進ということで位置づけている。

景観計画については、今年度 4 月 1 日から施行になっている。この新市街地区の用途地域の導入等については従前から進んでいたもので、多少前後するところはあるが、景観計画のほうでフォローするような形で整備等をしている。

委 員 検討されているということだが、具体的に、例えば保全とか、つくっていく上で、どういう検討をされてこの提案に結びついているのか、もしわかったら説明いただきたい。

流山市 景観計画においては、重点区域というものを指定して、新市街地地区の T X 沿線の区画整理地区については重点地区ということでグリーンチェーンの推進あるいは緑化について力を入れていくという位置づけにしている。

会 長 ほかにあるか。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは、意見が出尽くしたと思うので、採決する。

第 1 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 多 数 )

会 長 賛成多数である。

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 1 号議案を原案どおり可決することに決定する。

なお、私からお願いであるが、この都市計画審議会は、諮問された案件ないしは意見書等について、妥当かどうかという判断をするものであり、この計画はこのようにすべきであるというような意見を言うことを目的としていない。もちろん必要に応じて意見を開陳していただくのは、私としてはできるだけ時間の許す限りしたいと思うが、あらゆることについてこの場で議論をし始めると、つまり都市計画はあらゆることに関係すると言えばそれまでだが、いつまで議論しても審議が終わらないということもある。それから、既に決められた計画、都市計画決定されたものについては、前提としてここで議論されているので、その部分については是非等を議論する場ではないということ。もちろん質問されるのも時間の許す限りはいいのだが、それもこの案件に限るものに限定していただきたい。私のお願いである。よろしくをお願いします。

## 第 2 号議案

会 長 次に、

第2号議案 八千代都市計画用途地域の変更について  
を議題とする。

事務局の説明を求める。

事務局 第2号議案 八千代都市計画用途地域の変更について説明する。

ご審議いただくのは、八千代市西八千代北部地区及び村上地区の用途地域の変更である。  
付議書4ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。

西八千代北部地区は、八千代市の西部に位置し、東葉高速鉄道八千代緑が丘駅から北西へ約500mに位置する面積約3.7haの地区である。

また、村上地区は、八千代市南東部に位置し、東葉高速鉄道勝田台駅から北西へ約300mに位置する面積約1.5haの地区である。

付議書の5ページ及び資料2をご覧ください。また、スクリーンをあわせてご覧ください。

西八千代北部地区について説明する。

今回の変更地区は、現在、独立行政法人都市再生機構が施行している土地区画整理事業の区域の一部であり、既存住宅の移転先として先行的に市街地整備を進めている約3.7haについて、土地区画整理事業の進捗にあわせて建ぺい率を30%から50%、容積率を50%から100%へと変更するものである。

続いて村上地区について説明する。

付議書の6ページ、またはスクリーンをあわせてご覧ください。

今回の変更地区は、東葉高速鉄道村上駅から国道296号を結ぶ八千代都市計画道路3・4・21号線の沿道部分であり、当該都市計画道路の整備が完了し供用を開始したことから、用途地域を変更するものである。

変更の内容であるが、都市計画道路沿道にふさわしい土地利用が図られるよう、大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、住民の日常利便性を支えるサービス施設の誘導を図るべく、用途地域を第1種低層住居専用地域から第1種住居地域へと変更するものである。

本案件について、平成20年5月2日から16日までの2週間、案の縦覧を行ったところ、意見書の提出はなかった。

よろしくご審議くださるようお願いする。

会 長 ただいま第2号議案の事務局の説明が終わった。

本件について、何か意見、質問はあるか。

委 員 この地域の開発については確か昨年度の都計審で審査されたと思うが、そのときに、この計画区域の中に産廃処分場や汚染土壌があり、水質汚染もあるというところで、現状の水質汚染などの調査はどうなのか。今の指定地域との関連はどうなのか。

もう一つは、産廃処分場跡地に関しては、第6号議案でも出てくるが、平成17年の改正廃棄物処理法の施行で、処分場跡地が指定区域に指定された場合、宅地にならないような形で処理するというところもあるが、このようなことに関して本計画についてはどうなのか。

事務局 水質汚染の状況はどうかということであるが、水質調査については継続して調査しており、そのうち、前回基準を超過した箇所のうち1ヵ所については基準値以内となってい

るということで、今回新たに基準値を超過した箇所はないという状況である。

指定区域の今後の取組はどうかということであるが、これは今後の事業の進捗の中で検討していくということである。

委員 この地域に関してはお答えがなかったが、水質汚染区域あるいは産廃処分場に絡むようなものと、現在かかっているこの区域との関連はどうか。

もう一つ、ここも都市再生機構との関係があり、先ほどから言っている平成 25 年度問題であるが、それとこのスケジュールとの関係。何年度まで何かということと、それがうまく整合性が合っているのかどうかということと、終わらなかつたら地元自治体への負担等どうなっているのか。事業全体のスケジュールとの絡み。もしわからなければURの方にも説明いただきたい。

事務局 今回の用途地域のところについて汚染があるかということかと思うが、今回の用途のところではない。

URの事業スケジュールについては、私からお答えできる範囲は、何度も繰り返しになるが、25年度の工事完成に向けてURとしては精いっぱい努力していると聞いている。

都市再生機構 平成 25 年度に工事完了しなさいと国のほうからきちんと指示されており、現在、ニュータウン事業については、千葉県下だけではなくて、全国の地区すべてにおいてこれを目標に事業を進めている。平成 25 年というあと 5 年少しであるが、大半の事業は区画整理事業でやっているのだから、地権者の方々、公共団体の方々の協力なしにはこの事業を 25 年度に終わることはできない。現在、その方々の理解と協力をいただくということで最大限の努力をしている。この地区についても、現場はやっと動き始めたという地区ではあるが、現在、平成 25 年完了に向けて私どもは最大限の努力をしているということである。

委員 汚染との関係であるが、ここの地域はそうでないということは、どういう調査をいつされたのか。その結果、この地域は関係ないことがわかったのか、お答えいただきたい。

それから、UR関係であるが、第3期中期目標によれば、「第3期中期目標期間中に供給処分を完了するよう、中止・縮小を含め抜本的に事業計画を見直し、事業を実施する」ということが記載されている。それで「地方公共団体への早期処分方法の多様化なども検討する」ということが言われている。もしできなかつたら、いろいろな自治体へのいろいろな負担、県や市への負担、そういう可能性はないということを確認したかったが、いかがか。

会長 前段についてはぜひ答えていただきたいが、後段については、今回は都市計画の用途の変更であるので、事業主体はURということはわかっているが、後段は今回の審議会のテーマではないと思うので、前半の部分だけお答え願いたい。

事務局 既建設発生土の分布している箇所について17年度以降ボーリング調査を行ったが、今回の用途地域変更の箇所は、既建設発生土の範囲外である。

委員 今回は用途地域の変更ということで、その点について異議を唱えるものではないが、用途地域を変更しても事業全体が進捗しないであろうということが見えるので、そうしたことを述べておられるのだと思うし、私もそういうふうに思う。

意見を言わせていただく。

この区画整理については、1点目、産廃、水質汚染の問題が全く未解決のままであり、

住民の皆さんの不安はぬぐえていないということ。

2点目としては、中学校の建設をやめたということも聞いているが、それはここで議論しないが、そういった問題もあるということ。

3点目としては、あと5年、25年度に完了させる、その点については最大限に努力するということであるが、全国そういう事業があちこちあるわけで、大変な破綻と負担が出るのではないかという危惧を強く抱いており、変更だけではなくて、本当に抜本的にメスを入れなければならない部分があるということを述べて、私としては反対させていただく。

それから、第1号のところ、委員が「マンションは悪だと聞こえる」とおっしゃったことについては、私はそういうふう考えていない。事業を成り立たせるためにも意見を述べているところである。一応言わせていただく。

委員 村上地区、勝田台駅のところの変更については、北側からの道路のつながりということで村上駅から勝田台駅へのつながりということでスムーズに納得できるのだが、もう一つの西八千代北部地区のほうは、新しく道路ができるところに線引きがされているところと、下のほうはそうではないところで区切られているが、この線引きはどういうふうになされているのか。建ぺい率、容積率が薄い水色と濃い色と、微妙な隙間が生まれるが、どういう線引きなのか。

事務局 まず、用途のかけ方に二つあり、道路の沿道の土地利用を増進するためのもの、都市計画道路の端から25mという形で沿道型のものが勝田台のものである。こちらは、最初から将来の用途をかけてしまうとどんどん建物が建てられてしまい、区画整理事業が逆になかなか進まなくなってしまうということもあり、市街化区域に編入するときには一番厳しい第1種低層住居専用地域で、なおかつ建ぺい率30%、容積率50%で、区画整理事業が始まるまでの間はかなり厳しくしている。こちらの用途のかけ方は、区画整理事業がある程度進んできて、面的に街区に用途をかけようとするものである。今回の線引きというか赤い線の部分は、区域を囲んでいる道路の中心にしている。それから、ちょっと狭間があると言われているが、図面の右側になるが、これは公園用地との境であり、すべて公共用地で囲まれたものについて面的に容積率、建ぺい率を緩和して先行の整備地区にしたいということである。都市計画道路等をいま一生懸命つくっているが、あと2回ぐらいに分けて、南側のほうから将来用途に変更していきたいと考えている。

会長 ほかにあるか。

(「なし」の声あり)

会長 それでは採決する。

第2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 多 数 )

会長 賛成多数である。

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2号議案を原案どおり可決することに決定する。

### 第3号議案

会長 次に、

第3号議案 市原都市計画用途地域の変更について  
を議題とする。

事務局の説明を求める。

事務局 第3号議案 市原都市計画用途地域の変更について説明する。

ご審議いただくのは、市原市五井駅前東地区の用途地域の変更である。

付議書の4ページ、またはスクリーンをご覧ください。

五井駅前東地区は、市原市の玄関口JR五井駅の南東約500m、五井駅と市原市役所の間に位置している。

当該地区は、平成19年3月に市街化区域に編入されており、五井駅前東土地区画整理組合による区画整理事業が施行されている。

今回、用途地域の変更を予定している区域は、この土地区画整理事業が行われている赤枠で囲んだ区域である。

現在の用途地域は、市街化区域編入時に暫定的に第1種低層住居専用地域として指定したものであるが、土地区画整理事業の進捗もあり、まちづくりの目標に沿った土地利用を図るため用途地域を変更するものである。

資料3-2、またはスクリーンをご覧ください。

市原市都市計画マスタープランにおいては、五井駅前東地区を含むJR五井駅を中心とした周辺市街地を都市交流拠点と位置づけており、都市交流拠点整備基本計画では、「交流と賑わいのあるまちづくりの実現」を基本目標としている。

さらに、駅周辺部の中心市街地については、「楽しさと賑わいが交差する市民生活のステージづくり」を目標として、既存ストックと地域コミュニティを引き続き活用しながら、地域経済・文化の中心的な役割を果たしていくこととしている。

また、本県五井駅前東地区である整備構想区域であるが、「水と緑にあふれ、人・モノ・情報・文化が交流する、賑わいのある拠点づくり」を目標に、新たな市街地を整備することとしている。

そして、これら二つの地区の波及効果、相乗効果によって市原市の顔となるべく都市交流拠点を形成し、もって市全体の活性化が期待されているところである。

資料3-3、またはスクリーンをご覧ください。

スクリーンは、画面上が館山道路、下が五井駅側となる。

本地区の土地利用の形態であるが、憩いの場として、また災害時には防災拠点となる市原市総合公園が整備される「水と緑の交流拠点ゾーン」、大規模商業施設を立地し交流と賑わいを牽引する「広域商業の拠点ゾーン」、地区を縦断するプロムナードの沿道を「プロムナードシンボルゾーン」、五井駅方面からの受け口となり、駅前と本地区を賑わいでつなぐ「多様性のある商業ゾーン」、そして戸建住宅も見込み既存集落と調和を図った「住商複合ゾーン」と五つのゾーンに分け、それぞれ特徴ある土地利用を図ることとしている。

付議書5ページと、スクリーンをご覧ください。

用途地域の配置であるが、「広域商業の拠点ゾーン」は、集客力の高い大規模商業施設を計画しているので、近隣商業地域とする。また、「プロムナードシンボルゾーン」と「多様性のある商業ゾーン」は、相当規模の店舗あるいは住商複合型集合住宅等の立地を

誘導するので第2種住居地域とし、総合公園となる「水と緑の交流拠点ゾーン」についても、隣接する公共公益施設とプロムナード沿道用途と連続的に第2種住居地域を配置することとしている。そして「住商複合ゾーン」は、既存集落と調和を図り、プロムナードの商業系利用地との緩衝地的な役割として第1種住居地域を配置することとした。

本案件について、4月4日から18日までの2週間、縦覧に供したが、意見書の提出はなかった。

よろしくご審議くださるようお願いする。

会長 　ただいま第3号議案の事務局の説明が終わった。

本件について意見、質問をいただきたい。

委員 　大規模ショッピングができるところが近隣商業地域という指定であるが、近隣商業地域というのは、近隣の住宅地の住民に対して日用品の供給などの利便を図る地域である。そもそもこの計画を見ると、あるいはこの絵を見ると、広大な敷地の中に大規模駐車場がある。言ってみれば、近隣ではなくて、ある意味では周辺の相当広い範囲から集めるといふことである。これが近隣商業地域とこの大規模ショッピングの計画のミスマッチ。大体、商業ゾーンは年間どのくらいの集客数を見込んでおられるのか。また、駐車場計画はどのくらいなのか。近隣商業地域の妥当性を把握するためにお答えいただきたい。

きょう私は午前中にこの地域に行ってきた。五井駅の東口とこの区域、大体歩いて7～8分の距離があるが、この区域自体が今は空地と駐車場が並んでいる。これとの整合性が何もとられていないのではないか。更級通りもまだまだ開発は不十分。逆に、五井駅の西口のほう、いま中心市街地があるが、見ると、中心市街地の一層の疲弊化というのが予想されるのではないか。先ほど都市交流拠点区域図という形で出たが、とてもとてもこういう構想ではないと私は考えるが、それに対してお答えいただきたい。

事務局 　まず用途地域であるが、本来なら商業地域という意見であるが、風営法関連を排除するためにあえて近隣商業の用途に指定しようとするものである。

核となる店舗の集客数であるが、予定されている店舗はイトーヨーカドーとカインズホームと聞いている。イトーヨーカドーについては、地元の説明会でも年間約1,300万人程度と説明しているようである。カインズホームについても約200万人と聞いている。

それから、中心市街地が衰退しているのではないかとということであるが、市原市の商圏は、千葉市の大きな商圏とも重なっている。それから茂原市の商圏、木更津市の商圏ともかなり重なっており、近隣の市町村の商業の状態から見ても、言い方は悪いが最下位に近く、市外へかなり逃げられているという状況だそうである。このまま何もしないと、よくなることはないだろうという危機感もあり、市としても新たな核を導入し、既存の市街地と一体的な連携を図って、何としても市原市の顔としていきたいという意気込みでやっている。

西口に既存の店舗があるが、西口の店舗は近隣の方たちのスーパーマーケット、今回予定しているのは、市原市に外からお客さん呼び込もうというものであり、広域的な集客施設ということで住み分けをしていくということだそうである。

委員 　この地域に関しては、この地域の商工会議所の方々が少し反対の意見を出されたと聞いている。イトーヨーカドーが進出するということがだが、イトーヨーカドーの店舗は既に五井駅西口の近くにある。そうすると、今の中心市街地は一層疲弊するのではなからうか。



蘇我、おゆみ野などには既に大規模ショッピングがあり、ほとんど過剰状態である。それで本当にそのような賑わいの拠点となるのかどうか、私は首をかしげざるを得ない。考え方そのものが、2006年の都市計画法改正で、郊外型大規模開発から中心市街地、街中を重視したコンパクトシティ、この考えに反するのではないかと思うが、どうか。

事務局 市原市の考えとしては、五井駅前の既存の市街地、市役所を中心とした市街地、この二つに分かれてしまっているのを、これを一体的につなげていきたいということで、今回の地区について区画整理事業によって市街地をつなげて機能を一つにしていこうということであって、中心市街地というものは駅を中心とした部分だけではないということで、市原市としては、当然、新市街地も含めて地域の振興を図っていくということかと思う。

それから、市原市の総合計画にもこの計画は位置づけられており、そもそもこういう広域的なショッピングセンターを誘致するために市街化区域に編入し、今回、都市計画に基づいて区画整理事業が進んできたことから、用途地域を変更しようとするものである。

会長 市原市が見えていると思うが、今の委員の発言に対して、何か発言はあるか。

市原市 ただいまいろいろ意見があったが、市原市は、広域の小規模な町村の集まりの市であり、これまで昭和38年の合併以来、先ほども指摘があったように、他市の商圈に流出しているという実態がある。私どもの今回の五井東の開発計画は、この広域な市域から市民が、都市交流核と位置づけているが、そちらに集い、賑わい、交流し、そして市の顔として整備していこうと。ここを市原市の顔として今後整備していこうと。そういう市民の悲願に基づいた計画であると考えている。

また、2006年のまちづくり3法の改正の趣旨といかがかという話もあったが、私どもは、五井西口も含めて旧中心市街地も含めた形の一体となった賑わいのある場所をここに設けていきたいという考え方であるので、ご理解をお願いしたい。

委員 私は、その市原市から選出された県会議員であるが、市原市の土地利用を含み今回こういう都市計画決定をされた。市長さんはこれを公約にして出たわけであるので、決して反対するわけではないが、都市計画、土地利用、用途、容積率、それぞれ市原市側としては住民の理解を得ながらこの計画を遂行しようということであるが、ただ1点、私もちよっと不安になっているのは、インフラの整備。やはりまちづくりの基本となるのはインフラの整備である。

平成通りという道路が駅から400mぐらい離れたところに入っている。この先に行くと、八幡宿の東口の区画整理事業というのがありますが、これは都市計画決定を受けているから、街路事業で都市計画のほうから道路財源を持ってきている。ところが、五井駅は、平田と姉ヶ崎、島野、袖ヶ浦と千葉市に通ずる平成通りが16号の補完道路にもなるわけだから、市は独自に財源を組んで今年度からこの道路の完成を急ぐので、できたら県のほうも、一般道、地方道として道路財源についても一生懸命に協力をしてもらいたい。何としても市長は、これを市原市の中心の顔としてやりたいということである。今、委員から指摘のとおり、商業地域の問題、商工会議所との関連、またいろいろ問題点はあるが、それも一生懸命に我々も取り組みながら、市原市も商業圏をできるだけ拡大して、いいまちづくりに頑張りたいと思っている。当然ライフラインが下に入るわけだから、道路が通らないとまちづくりができない。電気から水道からガスから全部98%が道路に入るわけだから、平成通りの促進に一生懸命に尽力していただきたい。

委員 意見を一つ言わせていただく。

きょうは千葉商工会議所の元会頭もお見えであるが、いま地域にとって一番の問題は中心市街地が寂れてきているということで、いかに駅周辺あるいは中心市街地を活性化させるかということが大事な課題である。私も稲毛駅周辺に住んでいるが、既存の商店街、既存のまちをどう計画変更していかに魅力ある地域にしていくか。今回、大型店が大変出てきている中で、中心市街地がますます寂れていくわけだが、きょう市原市の基本計画を拝見すると、大変うらやましいと思う。人やモノや情報や文化が交流する賑わいのまちづくりということであり、これでは反対の意見書が出てくるはずがないと思っている。期待に沿っていただけるようなまちづくりをこの計画に則ってやっていただくことを期待する。

委員 私も、何人かの委員が述べられたが、中心市街地の活性化、市原地域の活性化、商圏の拡大、この点については賛成であるし、用途地域の変更の目的である人・モノ・情報・文化が、交流、そして賑わいのある拠点づくり、都市交流拠点、この目標については賛成であるが、本当に今ここで近隣商業地域に変更することがその目的を達成する道なのかどうかというところで非常に問題があるのではないかと思っている。そこで二つの角度から、第一は本当にそうなるのかという角度、第二は、地元の商工会議所や地元の商店の皆さんと気持ちを一つにしてやらなければならないわけだが、合意が得られているのか、そうした角度で幾つかお聞きしたい。

まず、西口に今イトーヨーカドーがあるが、東口にイトーヨーカドー1,300万人、カインズ200万人、合わせて1,500万人の大型店が出店した場合、この西口のヨーカドーはどうなるか。それによって西口の商店街の皆さん方にも影響してくる。一つ目、これを聞きたい。

関連して、近隣駅でイトーヨーカドーの撤退があったかと思うが、そういったことについて状況を把握されていると思うので、聞かせてください。

三つ目は、先ほどから何度も出ている市原の商工会議所から具体的にどのような要望が来ているか。これに対して、どのように応えていこうと思っておられるのか。市原市全体の動向なども見据えて何らかの対策を今掲げているのか。それに対して商工会議所がどのように思っているのかなど、聞かせていただきたい。

事務局 先ほども説明したが、イトーヨーカドー西口店舗は、近隣住民を対象とした食料品、日用品販売に供する店舗。五井駅前東地区に出店する予定の店舗は、広域立地型商業店舗で、市外に及ぶ大商業圏を想定し、多種多様な商業、サービス店舗を備えた複合型ショッピングセンターと聞いている。

市原市 おそらく、八幡にあったイトーヨーカドー撤退の件が2点目の指摘だと思う。この八幡のイトーヨーカドーの撤退がこの計画と関係があるかということ、直接関係があるという認識はしていない。また、このイトーヨーカドーの撤退の後、若干離れているが、近隣にベイシアというスーパーができており、この間、問題がそれに直接影響しているというふうには認識していない。

もう一つ、重要な商工会議所との関係について。この計画が発表されてから、商工会議所とも頻繁に会議を開いている。私どもの議会でも、五井東に関する特別委員会が設けられており、その中で商工会議所の関係者の意見も何度か聞いている。また、商工会議所も意見交換会といったものを主催して、私どもから説明に伺ったり、あるいは商工会議所の

会頭もわが市の都市計画審議会の委員になっており、率直な意見交換を行っている。

ただ、その中で、この計画そのものに反対である、あるいはこれを否定するという見解は出されていないと認識している。この計画をいかにうまく持ってくるか、これを一緒に共同してやっていこうというスタンスで考えていると私どもは認識している。

委員 西口のイトーヨーカドーは、県の説明では、住み分けをして続けていくという答えであるが、現に蘇我駅の川鉄跡地にできて、八幡宿駅のほうは3年前に閉めている。五井西についても、これは今後どうなるかわからないのではないかと。県内をあちこち見渡してみると、大型店が出店して、そして撤退するということの繰り返しが続いている中で、五井西についても、地元で聞くと、東に大きいヨーカドーができれば西のヨーカドーは閉店となるのではないかと、何せ1,300万人という大変大きなイトーヨーカドーだから、姉ヶ崎もどうなのか、という声が聞かれる。大型店が次々出店するけれども撤退するという事になった場合に、目的である「交流のある賑わいのあるまちづくり」が本当にできるのか、これは極めて問題だと言わなければならない。

そして、商工会議所からの要望ということで、先ほど市の説明では、意見交換をしているとおっしゃった。私は、直接、商工会議所の関係者からも話を伺った。平成19年6月29日に市長宛ての「五井駅東口開発計画に関する要望」という文書を送ったが、大変厳しい中で五井駅東口の大規模な商業集積、開発計画は危惧を抱かざるを得ないということで、確かに反対ということは書いていないが、厳しい言葉で書かれており、最後に「五井駅西口区画整理事業の目途がつくまで時間的な猶予をいただきたい」という文言もある。つい先日、商工会議所に意見を伺ったら、その点ではまだまだ不安がぬぐいきれていないということもあったので、私は、市原市の商業活性化のためにも、中心市街地が寂れてはならないという角度からも、これについては同意しかねるということを申し上げたい。

委員 意見としたいのだが、意気込みとして1,300万人を目標とするというのはわかるが、しかし、そういう計画ばかりの中で、それは難しい。

それから、先ほど一体的整備、一体的整備と言われているが、一体的整備を保障する仕掛けとかいろいろなものが、何一つこの計画に付随するものとしてないということである。そういう意味では、全く根拠のない形での一体的整備というものが一人歩きしているのではないかと。

それから、2006年の都市計画法改正の街中重視のコンパクトシティに全く反する、これは郊外型の大規模ショッピングであるということ。

4点目に、これは都市計画の基本であるが、近隣商業地域と今回の施設はミスマッチであるということ指摘しておきたい。

会長 ほかに意見はあるか。  
(「なし」の声あり)

会長 それでは採決する。  
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 多 数 )

会長 賛成多数である。  
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する。

委員 予定があり、途中で帰らせていただくので、一言。

都市計画審議会というのは、都市計画法の観点から議論するのではないか。自治体がそれぞれ命を賭けてやっていることをいろいろな観点からここで審議するというのは、いつも聞いていて、何か市町村が軽視されているような気がして、非常に残念だと思う。

それだけ述べて退席する。

## 第 4 号議案

会長 次に、

第 4 号議案 船橋都市計画臨港地区の決定について  
を議題とする。

事務局の説明を求める。

事務局 第 4 号議案 船橋都市計画臨港地区の決定について、説明する。

ご審議いただくのは、千葉港葛南中央地区及び葛南東部地区の臨港地区の決定である。最初に、臨港地区について簡単に説明する。

資料 4 の 1 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

臨港地区とは何かであるが、臨港地区は「港湾を管理運営するために定める地区」とされている。

次に、手続について説明する。

都市計画区域内における臨港地区は、港湾管理者より案の申し出を受けて都市計画決定することになっている。港湾管理者は、まず港湾審議会に臨港地区とその後定める分区について諮り、答申を受けた後に、臨港地区のみ都市計画の内容であることから、案の申し出を行う。その後、都市計画審議会に付議され、答申を受けて都市計画決定されることとなる。港湾管理者は、臨港地区が決定された後、臨港地区に分区を定めることができる。臨港地区内に分区を定めることにより、分区条例により港湾管理者が港湾の管理運営に必要な建築物用途の規制を行うこととなる。

それでは、議案書の 3 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

赤枠で囲っている 2 ヶ所が、今回、臨港地区を決定しようとする区域である。このうち、左側一帯が千葉港葛南中央地区、右側一帯が葛南東部地区となる。本地区は船橋市の南西部、千葉港葛南中央地区は J R 総武本線船橋駅の南西、葛南東部地区は J R 京葉線南船橋駅の西にそれぞれ位置し、昭和 40 年に特定重要港湾の指定を受け、我が国の基幹産業が立地する京葉臨海工業地帯の基盤的港湾として重要な役割を果たしてきた千葉港の北に位置する、面積約 641ha の区域である。

資料 4 の 2 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

今回、臨港地区を決定しようとする範囲は、葛南中央地区の船橋中央埠頭と、葛南東部地区の船橋東埠頭の黒い線で示した公共埠頭岸壁と、港湾施設である緑色の線で示した臨港道路を含む約 86ha の区域である。

千葉港の港湾計画では、葛南中央地区は輸入鉄鋼や砂利、砂、石材等を取り扱う「物流関連ゾーン」として、葛南東部地区は鉄鋼業等の「生産ゾーン」及び「物流関連ゾーン」

としてそれぞれ位置づけられている。

今回、臨港地区を決定しようとする地区は、千葉港の葛南地域における物流の重要拠点として機能しており、また、公共埠頭が集積し、その背後地では食品加工業などの工場、または運送事業、倉庫事業などの貨物を取り扱う企業活動が行われている。このため、本地区における港湾機能の増進と各種土地利用の混在から生ずる低下を防止し、効率的で適切な土地利用の実現と保全を図るため決定しようとするものである。

本議案について、4月11日から25日までの2週間、縦覧に供したところ、意見書の提出が3通あった。

意見の要旨は6ページ以降に記載のとおりであるが、A社、B社の2通については内容が重複する部分があるので、一つにまとめたものである。

議案書の6ページ、またはスクリーンをご覧ください。

まずA・B社の①「臨港地区の指定により土地利用が制限されると、経済価値を損なうこととなり容認できない」との意見である。臨港地区の決定後、分区指定することにより、建築物用途に制限がかかることとなる。港湾の機能を発揮させるため、また多様な用途の建物が無秩序に混在することを防止するため、臨港地区の指定は必要であると考えている。

また、臨港地区の指定によって港湾機能の確保・充実が図られ、当該地域の振興に資するものと考えられることから、経済価値を損なうことはないと考えている。

なお、流通業務施設における使用形態の多様化に関しては、港湾機能と共存可能となる企業活動を阻害することとならないよう、港湾管理者は柔軟に対処することとしている。

次にA・B社の②「土地利用の制限を地区計画で制限すべき」との意見であるが、これはC社の⑤と同内容であるので、まとめて説明する。

この意見については、臨港地区に指定されても建築物の用途が規制されることにはならないが、当該地区は、臨港地区の決定後、港湾管理者が分区を定め、港湾地区を機能別に区分して、港湾の多様な機能をそれぞれ十分に発揮させることとしており、分区について条例により目的の異なる建築物が無秩序に混在しないように、建築物の規制を行うこととしている。

千葉県では千葉県臨港地区構築物規制条例により建築物の規制を行っているが、物流施設のほか、商港区については診療所、旅館・ホテルや物販店・飲食店等、工業港地区については工場、物販店・飲食店等の建設を許容している。また、臨港地区内の用途規制についての考え方は、区域の土地利用について相当程度の一般的都市機能が含まれている場合において、地区計画による用途規制をすることとなっている。当該区域は物流施設及び工場としての土地利用がなされていることから、港湾管理者と地区計画の決定権者である船橋市との間の協議により、分区による建築物の用途規制を行うこととしたものである。

次のA・B社の③「臨港地区に指定された場合の建築の届出に関するガイドラインを提示いただきたい。また、現状の建物の運営に変更点はあるか」との意見である。これはC社の③も同内容の意見であるので、まとめて説明する。

臨港地区内で届出が必要な行為は、港湾法第38条の2により明らかになっているところである。また、分区が指定された場合の建築物の用途規制は、先ほど述べた千葉県臨港地区構築物規制条例に基づいて行っており、その内容は同条例により明確になっている。なお、具体的な内容については意見提出者に対し港湾管理者が説明しているが、今後も引

き続き理解が得られるよう努めていくこととしている。

なお、同法による届出及び同条例による建築物の用途規制は、建築物の建設、改築また用途変更する場合に適用されるものであり、現在の建物を維持していく際の運営上に何の問題になるものはない。

次のA・B社の④「なぜ今の時期になって臨港地区の指定が必要なのか説明願いたい」との意見であるが、近年、社会ニーズの変化に伴い、港湾の管理運営上必要とする区域に、港湾機能を阻害するマンション、店舗等の一般的都市機能を有する施設の立地を求めるような状況がある。また、当該地区の港湾施設の老朽化が進んでいることから、港湾計画に基づき秩序ある土地利用及び安全で効率的かつ安全な港湾活動を図るとともに、既存の港湾施設の良い維持管理と有効利用を図ること、さらに必要とされる港湾施設の整備を進めるために臨港地区の指定が必要であると考えている。

議案書の7ページ、またはスクリーンをご覧ください。

C社の①「潮見町において、貨物保管運送業がこの地域の主産業となるのか」との意見であるが、まず先に補足説明をさせていただく。

議案書の3ページ、またはスクリーンをご覧ください。

潮見町は、今回、臨港地区を決定しようとする地域の左側、千葉港葛南中央地区の区域になる。この意見については、臨港地区の指定は、貨物保管運送業だけでなく、広く流通業務を有した業種を保護することを目的としている。現在の潮見町地区においては、物流施設による土地利用となっており、将来にわたってもこのような土地利用形態を維持していくことが適切と考えている。

なお、葛南中央地区は、港湾計画においては物流関連ゾーンとして、都市計画マスタープランにおいては流通業務地としての土地利用を図る地区として位置づけられているところである。

次にC社の②「臨港地区指定のため、湾岸道路の整備等の資本整備がされるのか。また負担や効果があるのか」との意見であるが、臨港地区の指定をしても湾岸道路の整備等と直接関連するものではない。一方、臨港地区内における臨港道路は港湾施設と位置づけられるため、港湾管理者により整備されることとなるが、その整備に関して、臨港地区内土地所有者等の負担は生ずるものではない。

最後にC社の④「臨港地区指定の目的・効果が不透明であれば、資産価値の著しい低下、周辺区域の発展の阻害を招く」との意見である。港湾は、物流・生産等の役割を担っており、その役割を果たすため、一定の水域とその背後の陸域とが一体となって、その機能が十分に発揮されるものである。この陸域について、港湾管理者が港湾施設を良好な状態で維持し、港湾の開発、利用増大及び環境の保全を図るとともに、港湾の機能を十分に発揮し、港湾諸活動の円滑化を図るなど、港湾機能を確保することを目的として臨港地区として指定しようとするものである。

また、臨港地区の指定によって港湾機能の確保・充実が図られ、当該地域の振興に資するものと考えられることから、資産価値の低下や周辺区域全体の発展の阻害を招くことはないと考えている。

以上で第4号議案の説明を終わる。よろしくご審議くださるようお願いする。

会 長 　　ただいま第4号議案の事務局の説明が終わった。

本件について、何か意見、質問はないか。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決する。

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 全員賛成である。

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する。

審議の時間が2時間を超えたので、5分ほど休憩する。3時45分に再開する。

( 休 憩 )

## 第5号議案

会 長 会議を再開する。

次に、

第5号議案 九十九里都市計画公園の変更について  
を議題とする。

事務局の説明を求める。

事務局 第5号議案 九十九里都市計画公園の変更について説明する。

議案書の4ページ、またはスクリーンをご覧ください。

九十九里町は、九十九里浜のちょうど中央部に位置する町であるが、今回、都市計画の変更を行う真亀川総合公園は、町の南西部に位置している。現在の計画では、不動堂エリアを中心にして、真亀川の上下流部を公園区域として定めている。

議案書の5ページ、またはスクリーンをご覧ください。

今回の変更は、下流側であるが、大字不動堂字葎ノ際付近から河口の国民宿舎サンライズ九十九里付近まで、赤い枠で囲まれた緑色の区域を拡張するとともに、現在まで事業未着手となっている上流部、赤い枠で囲まれた黄色い区域の部分を廃止しようとするものである。

変更の理由としては、九十九里町では少子・高齢化の進展など社会情勢の変化から、平成17年度に策定された九十九里町第三次総合計画後期基本計画において、厳しい財政状況を踏まえ、既に整備した施設等を有効利用を図りながら行政サービスの質的向上を目指すこととする施策の転換を図ったところである。

このことを受け、本公園計画についても、次の3点の理由により区域設定を見直すこととした。

まず1点目は、本公園は平成14年度に策定された「ふれあい道路基本計画」の中で、真亀川、河口に片貝漁港を持つ作田川、九十九里海岸、また町内の文化施設等を周遊する「緑と自然の回廊」の一部に位置づけられたことから、遊歩道の整備等が求められたこと。

2点目として、総合公園の拠点地区である不動堂エリアと観光拠点であるサンライズ九十九里等を結ぶ機能を強化し、相互の利用価値を拡大することの重要性が町の基本計画等に位置づけられたこと。

このうちの不動堂エリアについて写真が出ているが、豊海小学校（この画面にはないが、画面の下側）と上側の豊海幼稚園に挟まれた面積約2.4haの敷地である。ここは、学習棟、小体育館、資料館、ゲートボール場などを整備した本公園の中心的な地区となっている。この地区については、公園事業として先行的に整備して、平成12年6月から供用開始しているところである。

また、サンライズ九十九里であるが、平成8年に完成した県の宿泊施設であり、室内温水プール、テニスコートなどがあり、またサイクリングのための自転車の貸出も行っている施設である。

3点目であるが、不動堂エリアから上流部の区域について、上流に位置する東金市の第三次総合計画第二期基本計画において東金市における真亀川堤防の遊歩道整備の実施計画が廃止され、上流部への連続的な利用が見込めなくなったことである。

以上の理由により、今回変更しようとする案について、平成20年5月9日から2週間、案の縦覧を行ったところ、意見書の提出はなかった。

よろしくご審議をお願いします。

会長 　ただいま第5号議案の事務局の説明が終わった。本件について意見、質問をいただきたい。

委員 　いま説明があったが、私は、不動堂エリアから上流の未整備の区域を廃止する変更については同意できるが、しかし、先ほど厳しい財政状況を踏まえて施策の転換を図るといふ説明があったが、厳しい財政状況の中でもまた新たにサンライズ九十九里から不動堂までの区間を遊歩道整備することの必要性、緊急性について少し問題を感じるのので、聞かせていただきたい。遊歩道そのものは、無駄だとか、けしからんものとか、そういうふうには思わないので、それについて否定するものではないということをお願いしたい。

財政の問題で、事前に聞くと、当初の計画どおりであると全体で約37億円の事業費が必要であったと。今回、不動堂エリアから上流の区域を廃止したことによって、20億9,000万円まで16億円の事業をやらなくなったと。しかし、新たにサンライズ九十九里から不動堂エリアまでつくることによって、2億6,000万円の新たな事業費がかかるという説明であった。せっかくなつくた不動堂エリアやラブリバー公園というのがある。こうした既存の不動堂エリアあるいはラブリバー公園について、住民の皆さんからどんな要望、意見が寄せられているのか。当然、維持管理のための運営費もかかる。一つ目の質問として、どんな要望、意見が寄せられているのか。

次に、サンライズから不動堂エリアまでの遊歩道を新たに作るということの必要性について、例えばどの程度の方たちが利用されるのか、どういったところからそうした要望があったのかなどについて説明を願いたい。

事務局 　不動堂エリアにどんな要望が出されているかということであるが、これについては町から伺っていない。

どんな利用がされているのか、あるいは要望はあるのかということであるが、ラブリバー公園については、当初できた状態から現在は手がかかっていないということで、今回の



公園区域の変更に伴って、今後ラブリバー公園の適正な利用がされるようにという意見が出されているということを伺っている。

九十九里町 先ほどの質問の中で、下に延ばす必要性ということであるが、現在、不動堂エリアは2.4haほど供用開始しているが、こちらの利用客数が年間1万2,000人程度である。一方、サンライズ九十九里のお客様は、リピーターも含めて、平成17年度は7万9,000人ほどあり、こちらと園路として結ぶことによって、例えばサンライズだと、大網白里町から歩け歩け運動とか、そういったことでサンライズまで歩いていたり、そういったソフト的な事業もやっているの、いろいろなそういうことも含めて有効活用を図ることで相互の施設の相乗効果を高めたい。そういうことによって、今ある真亀川総合公園の活性化を図りたいという意味で延ばしている。

このことについては、昨年平成19年6月29日に、真亀川総合公園から下へ計画延長する区域までの地区1,255世帯を対象として地元説明会を行い、概ね皆さん賛成の意見をいただいたところである。

また、その費用については、当初、37億であったが、その中から、例えば元々計画されていた右岸と左岸を結ぶ橋は、既存の橋を利用することで左岸と右岸を結びつける、あるいは川の中の水上デッキという非常に高価な施設を取りやめる、あるいは展望棟といった高価な施設を減らすことによって、財源の圧縮を図っている。

また、上流エリア部分が減ることについては、休憩施設として、サンライズ九十九里の脇にある公共用地が無償で借りられるということの関係者と協議が進んでおり、これによってエリアが確保できるということもあり、面積的には増えているが、町としては既存の施設の有効活用をさらに図ることによって、また外から来るお客さまと町民の健康増進を図るといった観点から、厳しい財政状況ではあるが粛々と進めていきたい。

それと、「ふれあい道路基本計画」というのがあるが、これの路線上にも位置しているので、ほかの事業も絡めて、できるものを粛々と進めていきたいということで、今回の計画変更を行った次第である。

であるので、住民の皆さんからは賛意を得ていると考えている。また、これはホームページ上にも掲載し、また素案縦覧をやったときも特に意見書もなく、反対意見はなかったので、町としてはこれを進めることで、九十九里町には海はあるが内陸部のほうには余り目が向けられないという状況もあるので、これをきっかけに九十九里町の内陸部のほうにも目を向けていただきたいという趣旨である。

委員 町の説明を聞いたが、サンライズ九十九里は年間7万9,000人でラブリバー公園のほうが1万2,000人なので、できるだけこうした内陸に目を向けて利用していただきたいという、そこところは理解できるのだが、私は、町民の皆様からの意見を直接伺ったり、町で発表されている九十九里町の都市計画審議会の議事録を見せていただいたり、説明会で出た意見なども見せていただいて、そんな中で若干思うわけである。

一つは、緑のエリアの部分については、ラブリバー公園もそうであるが、維持管理をしっかりやらないといけない、よく考えてほしい、トイレが欲しい、ステージもあるけれども十分機能していないとか、今の計画の中でもっと維持管理、きちんと施設を充実させてほしいという意見が都計審の中でもたくさん出ている。そして、全体の事業費は2.6億円ということであるが、ここに公園を整備するのであれば、例えば国民健康保険税の値上げ

とか、排水整備の問題その他の生活関連、福祉関連を緊急にしてほしいという声もあった。

もう一つは、サンライズ九十九里に来られるお客様がどういうことを要望されているのかということ考えたときに、町の説明はわかるが、果たしてこの遊歩道がこれだけの財政を投じるだけの費用対効果があるのかどうか。サンライズ九十九里側の意見も若干聴取したが、緊急にこの事業を計画変更して財政を出してやらなければいけないというふうには私は感じられなかったもので、これについては賛成しかねるということをお願いしたい。

会 長 ほかにあるか。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決する。

第5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 多 数 )

会 長 賛成多数である。

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5号議案を原案どおり可決することに決定する。

## 第6号議案

会 長 次に、

第6号議案 柏都市計画事業柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業の  
施行規程の変更及び事業計画の変更の縦覧に係る意見書について  
を議題とする。

事務局の説明を求める。

事務局 第6号議案について説明する。

本議案は、つくばエクスプレス沿線整備事業のうち、独立行政法人 都市再生機構が柏市で施行している柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業について、国土交通大臣が「施行規程の変更及び事業計画の変更の縦覧」を行った結果、提出された意見書についてご審議いただくものである。

議案書の1ページに意見書提出者、3～9ページが意見書の写しである。

参考として、10～13 ページが土地区画整理事業の位置図、設計図、変更前後対照図、14～17 ページが施行規程の主たる変更の抜粋を添付している。

スクリーンをご覧ください。

意見書が提出された場合の事務フローを示しているが、都市再生機構施行の場合、土地区画整理法の規定により意見書は知事に提出することとされており、知事は本審議会の意見を聞いて、その意見を付して国土交通大臣に意見書を送付することになる。

意見書の審査そのものは国土交通大臣が行い、意見の採択あるいは不採択を決めることとなる。

また、土地区画整理事業の事業計画は、都市計画で定められた内容を基本として策定されていることから、意見書は、設計の概要、事業施行期間等、いわゆる事業計画と事業の運営方法等を定めた施行規程について提出できることとされている。

したがって、施行区域、都市計画道路等、既に都市計画で決定された内容は、土地区画整理法第71条の3第5項の規定により、意見書提出の対象外とされている。

それでは、柏北部東地区の概要及び今回の変更内容等について説明する。

資料5の1ページ及びスクリーンをご覧ください。

スクリーンの赤い枠で囲まれた区域が本地区であり、つくばエクスプレス柏たなか駅を中心とする面積約169haの地区で、独立行政法人都市再生機構が施行している。

事業の概要であるが、スクリーンの設計図に示すとおり、茶色の都市計画道路5路線を基本とし、黄色の区画道路を適宜配置するとともに、近隣公園を2カ所、街区公園を9カ所、調整池を1カ所設置する計画としている。

平均減歩率は40%、事業施行期間は、今回の変更において2年間延伸し平成30年度までを予定している。

また、総事業費を620億3,300万円から501億3,500万円に変更している。

続いて、今回の事業計画及び施行規程の主な変更内容であるが、本地区は、鉄道の開業により地区に係る市街化圧力の高まりによる無秩序な開発を抑制し、鉄道及び新駅と一体となった良好な環境をもつ市街地整備を進める必要がある区域として、平成10年度に都市計画決定がなされた区域について事業を展開してきたところである。

その後、全国的な地価の下落など社会・経済情勢の変化や、地権者の方々の意見等を踏まえ、現事業計画と同等の整備水準を維持しつつ道路計画、公園緑地の設計を見直すとともに、保留地処分価格の見直し等の資金計画の変更を行うものである。

資料の「2 変更概要」の「設計の概要」の中で主なものとして、地区の骨格となる都市計画道路の変更はないが、主に鉄道東側の地区については、現事業計画と同等の整備水準を維持しつつ地元意見を反映し、できる限り農地の分断や家屋移転等を回避するために区画道路を変更するものである。図面では、黄色が変更前で、赤が変更後を示している。

公園・緑地の変更であるが、鉄道西側地区の1号近隣公園については、船戸地区の治水対策にも資するものとして配置及び利用計画を見直すとともに、東側地区の2号近隣公園については、駅前のアクセス性のよさを活かし、地区内外のコミュニティの場や防災拠点としての機能を有する地区のシンボルとなる公園を整備するものとして位置を変更するものである。

その他の街区公園等については、誘致距離等を勘案して位置を変更する。

薄い緑色のハッチが変更前で、緑色の塗りつぶしが変更後を示している。

集合農地区については、先に説明した道路計画見直しで農地の分断を回避すること並びに地権者からの申し出もなかったことから、集合農地区を廃止するものである。

次に事業施行期間であるが、工事工程等の見直しにより施行期間を2年間延伸し、平成30年度末とする。

なお、工事完了は平成25年度を目標としている。

2ページ、資金計画の変更の主なものとして、収入においては、地価下落の影響を考慮した保留地処分金の減額と、基本事業費及び機構負担金の増額を行う。また、支出においては、造成計画及び区画道路の線形見直し等による家屋移転補償費を含む工事費及び初期投資額が低く抑えられたこと等による建設利子等の減額により、全体としては収支バランスがとれた資金計画としている。

3 ページの施行規程の変更については、法律の改正により都市基盤整備公団法から独立行政法人都市再生機構法になったことにより、法人名称及び根拠法等の改正に伴い表記の変更を行うこと、また集合農地区を廃止することに伴う規程の削除を行うものである。

ただいま説明した施行規程の変更及び事業計画の変更について縦覧に供したところ、4 通の意見書の提出があった。このうち 2 通は地権者の方から、残りの 2 通は地権者以外の方からの意見書である。

それでは、意見書の要旨と、これに対する施行者の考え方等について説明する。

意見書については議案書 3～9 ページにあるが、お手元の資料 5 の 4 ページ以降に要旨を取りまとめているので、それに沿って説明する。

意見書は事業計画に関するもので、施行規程に関するものはなかった。

また、意見書の内容については、同趣旨のものがあるので、大きく 5 項目に分類した。項目ごとに説明する。

それぞれの意見書提出者については、資料 5 の意見書用紙の左端に表示している。

最初に、土地利用計画等に関する意見であるが、

- ・一方的に決められた計画に納得できない。
- ・道路によって農業に必要な作業場等がなくなり、地続きの畑が分断されるなど死活問題である。
- ・宅地への道路計画は絶対反対する。
- ・鉄道東側は道路の配置そのものが区画整理に値しない。
- ・変更案では、地権者が宅地として活用する場合、自費で道路を配置しなければならず、さらなる負担を強いられることになる。
- ・事業収支を計り、最小限の経費で最大限の効果が期待できる計画を再考すべきである。
- ・産業廃棄物処分場跡地の公園化については、駅に隣接する一等地であり、事業費捻出への影響が避けがたい。安定 5 品目の産廃なら問題はなく、なぜ変更しなければならないのか。

などというものである。

これらに対する施行者の考え方としては、

先ほど説明したとおり、区画道路についてはできるだけ農地の分断や家屋移転等を回避するよう変更している。工事の実施にあたっては、できる限り現況を活かしてまいりたいと考えているとともに、事業を進めるにあたっては、関係する個別の地権者の方々に理解いただくよう努めるものとしている。

区画整理に値しないということについては、公共施設の整備水準は概ね変更前と同様となっており、道路、公園、下水道等の整備改善により土地の利用増進は図られるものと考えている。

また、事業収支については、工事等の適切な執行とともに、着実な収入確保に努めて、収支バランスの確保を図ってまいりたいと考えている。

産廃処分場跡地の公園化については、

当該処分場は、昭和 57 年に、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（いわゆる廃掃法）の規定に基づき、処分場設置に係る県の許可を受け、廃プラスチック類、ゴムくず、

金属くず等の建設廃材を埋め立てた安定型最終処分場で、昭和 60 年に閉鎖されている。

平成 19 年 8 月には、廃掃法の改正により、県から同法の規定による指定区域とされたことから、新たな土地の形質改変に一定の制約がかかることとなった。

2 号近隣公園については、駅前のアクセス性の良さを活かし、地区内外のコミュニティの場や防災拠点としての機能を有する地区のシンボルとなる公園を整備するものとして見直しを行い、さらにより一層の管理面の安定性を確保することが可能となる。

産業廃棄物処分場跡地の公園化による事業費捻出への影響については、2 号近隣公園を駅前に変更することで、直ちに資金計画における収入が減少するものでないことから、影響はないものと考えている。

次に、2 番目の農地保全・環境保全に関する意見であるが、

- ・環境保全の基礎資料として切土、盛土の場所、その程度を具体的に示すべきである。
- ・鉄道東側は区画から除外し農業と住宅が共存できるような発想の転換が必要である。
- ・農地保全、環境保護の観点からも、現農地を大幅に残すべきである。農業地域を計画区域から除外することも含めて、事業計画を抜本的に変更しなければならない。
- ・大室地区に平均 4 割減歩の区画整理の網をかけることは、農地面積を平均 4 割減らし、農業を破壊し放棄を迫るものである。

などというものである。

これに対する施行者の考え方としては

当地区の切土、盛土箇所については今回の変更案において大きな見直しはないが、工事に関しては、地権者の皆様に知らせながら実施していくとともに、地権者の方から問い合わせをいただいた場合は個別に説明する。

また、区域除外については、先ほど説明したとおり、本事業の施行区域は都市計画で定められていることから、県としては既に定められた都市計画に則ったものであると考えている。

農業破壊については、都市農業を活かしたまちづくりの一環として、当地区における農地と宅地の共存に向けて、柏市等行政による農業政策や地元関係者等と連携した取り組みに努めるものとしている。

3 番目として、資金計画、保留地処分単価、減歩率に関する意見である。

- ・今回の変更は、さらに地元地権者への負担を迫るものであり、到底容認できない。
- ・工事費の削減、保留地処分収入の大幅な減等、区画整理の内容及び地権者の負担が増大するのかが不安である。明確に示さなければ判断のしようがなく、反対せざるを得ない。
- ・もともとの資金計画が過大であり、40%の減歩は過酷なものであり、減歩率を含めて見直さなければならない。
- ・保留地面積は変えず、平均処分単価を 23%切り下げというが、住民合意、沿線全体における土地需要の少なさ、柏たなか駅の利便性の低さ等により資金計画に沿った保留地の処分が行われるとは思えない。

などというものである。

これらに対する施行者の考え方としては、

さらなる地権者への負担については、今回の変更案において合算減歩率に変更はなく、

地権者の新たな減歩負担は生じないものとしている。

また、事業実施にあたっては、地区全体の権利者の公平な負担について、個別の地権者の理解を得ながら進めるとともに、より一層の事業の効率化に努めるものとしている。

区画整理の内容については、変更（案）として縦覧した図書の中で内訳の増減等を示しているところである。

また、資金計画が過大であるということについては、当初及び今回の変更時点において保留地処分金収入や工事費等を適切に積み上げたものであり、過大とは考えていない。

保留地処分については、つくばエクスプレスの開業後、輸送人員も順調に伸びていることや、地価動向も下げ止まり、一部では上昇傾向にあることなどから、今後も良好な市街地の熟成が進むにつれ、宅地需要は十分に見込まれるものと考えている。

4番目として、施行期間の延伸に関する意見であるが、

- ・事業期間の延伸は、換地などの決定が遅れ、区画整理区域内の住民に大きな生活上の不便を与える。
- ・資金計画に無理があり、工事完了年度及び施行完了年度を2年延長しても、計画実行の現実的可能性が極めて少ない。

などというものである。

これらに対する施行者の考え方としては、

施行期間については、これまでの地権者との合意形成状況及びこれまでの工事等の進捗状況を踏まえ、今後の工程を見直した結果、2年間の延伸を行うものである。

計画変更認可後は、地権者の方々の早期の土地利用を図るべく、地権者の方々の理解、協力を得ながら速やかな事業の進捗に努めるものとしている。

最後に、事業見直しに関する意見であるが、

- ・変更案の周知徹底不足、今回の変更案を知らない者が圧倒的に多い。
- ・大型生活道路の見直しや、歩行者優先の仕組みの導入、緑の中に住宅があり、農家との整合がとれるような、新たな発想の事業計画を立てるべきである。
- ・地権者の多くが基本計画の発表直後から一貫して要求してきた区画整理区域からの除外要求の理由となっている根本的問題点は、今回の変更案において変わっていない。
- ・平成25年度に都市再生機構は開発事業から撤退することが決められている状況で、このような計画変更案では無責任であると言わざるを得ない。
- ・時代状況の変化を踏まえ、広すぎる区画整理計画及び基盤整備計画の規模縮小や、生産緑地をはじめとして減歩率の大幅緩和、緑と農業を守るなどの根本的見直しを行うべきである。

これらに対する施行者の考え方としては、

周知徹底不足については、計画変更にあたっては、素案の地権者説明会（10回）、変更案の地権者説明会（計4回）を実施するとともに、機構事務所において案の閲覧会を実施して案の周知、意見の収集に努めてきたところである。また、地権者向けに「まちだより」を発行し、説明会、閲覧会の開催や説明会における質疑応答等の状況について記載し周知を図っている。事業を進めるにあたっては、関係する個別の地権者の方々に理解いただくよう努めるものとしている。

新たな発想の事業計画を立てるべきであるということについては、当地区は鉄道の開業により市街化圧力の高まりによる無秩序な開発を抑制し、新駅と一体となった良好な環境を持つ市街地整備を進める必要がある区域と考えている。

今回の変更にあたっては、現況道路を活かしつつ、歩行者専用道路を追加するなど通過交通を排除し、学校や公園等への歩行者動線を確保する等のまちづくりを進めるものとしている。

さらに、都市農業を活かしたまちづくりの一環として、柏市等行政による農業政策や地元関係者等と連携した取り組みに努めるものとしている。

今後とも事業を進めるにあたっては、地権者の方々、柏市等関係機関等の協力を仰ぎながら、魅力ある地区の整備に努めるものとしている。

以上で説明を終わる。

会 長 　ただいま第6号議案の事務局の説明が終わった。

本件について意見、質問をいただきたい。

委 員 　この地区については、当初から反対が非常に強かった地域であるが、前の認可当時の意見書はどのくらい出ていたのか。

それから、今回の事業計画の変更に伴って、いま意見書が出てきたのは承知したが、説明会等を手続に従ってやったと思うが、そこではどんな意見、質問が出たか。

事務局 　当初、事業認可時に提出された意見書はどのくらいかということであるが、全体で215通、地権者数では109に相当する。地権者数に占める割合は14.8%である。

地権者説明会でどのような意見や質問があったかということであるが、

- ・現在の生活道路はどうなるのか。
- ・道路計画の変更については聞いてもらえるのか。
- ・大室地区の道路の見直しはなぜか。
- ・公園整備に住民意見は反映できるか。また、その整備の内容について教えてほしい。
- ・神社・仏閣の取り扱いはどうなるか。
- ・生産緑地は解除されるのか。
- ・補償や清算金等の具体的内容が知りたい。
- ・交通安全対策が聞きたい。
- ・早く整備してほしい。
- ・25年までに工事が完了するのか。
- ・行政施設はできないのか。
- ・大室地区の区域除外は考えないのか。

その他、事業の進め方や区画整理の仕組みに関する意見があったと聞いている。

委 員 　説明会は何回ぐらいやったのか。

事務局 　説明会は、先ほど説明したが、素案の段階で10回、その後の案の段階で4回、その他機構事務所において閲覧会等を行っている。その結果については、すべて「まちだより」において各地権者に配布している。

委 員 　説明しても納得したのではないでしょう。説明した、4回やった、5回やったと言うけれども、地権者は納得していないでしょう。私も収用されたことがある。説明されたと言うが、説明だけであって、何回説明したからといって、地権者は納得していないと思う。

どうか。

事務局 納得していない方は、今回意見書を出されているということだと思う。事業者としては、事業を進めるあたって、そういった周知徹底に努力しているということである。

委員 役人さんは、周知徹底した、説明したと、それで済むかもしれないが、収用されるほうはそうではない。これだけ説明したのだからこれで納得しているのだということになるが、収用されるほうにしてみれば、なかなか。これは時間をかけて、おそらく最終的にも納得しないと思うが、時間と手間ひまをかけて、納得のできる最大公約数を見つける努力をしていただきたい。これは県で決まっているのだ、これは国で決まっているのだ、だからあなたは反対してもだめだ、ということを私は言われたことがある。だから申し上げている。やはり収用されるほうにしてみれば、自分の先祖伝来の土地を、そういう形でやるにしても、これは最後まで納得しないかもわからないが、その努力を徹底してやっていただきたい。

委員 今回、意見書の中で、Cさんから「口述の機会を設けられるよう要望する」となっている。それは具体的にどの場で口述の機会が与えられるのかというのが一つ。

もう一つ、私が聞いているのは、都市計画審議会の中で口頭で意見を述べたいという申し出があったと聞いているが、それはどう処理されたのか。

事務局 Cさんの口述の申し出については、意見書の中に記載されているので、審査庁である国のほうに意見書を送付するので、国のほうで対応されると聞いている。

事務局 口述の要望書があったのではないかとということであるが、これについては、意見書を提出した方の1人から、7月25日付で意見陳述の要望書が郵送されている。ただいまその要望書を配付する。

(委員に要望書を配付)

会長 これは、配付というのは……。これは私宛ての手紙である。それをこの場で配付するかどうかは、私は聞いていないが。これはある種の私信ではないか。また、これを配付するというのは、都市計画審議会上どういうことをされようとしているのか。

事務局 私どもの説明の中で、紙ベースがないとわからないので、配付させていただいた。これについては事務局で処理したものである。

会長 宛て先は私であるから、私に対する手紙である。今回はもう配付されてしまったのでいいが、これを前例とするのは私としては納得できない。了解していないので。

この内容は私はあらかじめ見せてもらっているが、きょうこの場で配付するというのは知らなかった。

委員 この場での口述意見の申し出があったということで、その申し出に対してどのような処理がされたのか。

事務局 当該の案件は、都市再生機構施行の土地区画整理事業のために、土地区画整理法第71条3第9項の規定により、口頭意見陳述の申し立てについては国土交通大臣に対して行うこととなっており、県都市計画審議会で聞くべきものではないと判断している。

また、意見陳述要望が提出されたことについては、県として国土交通省に伝えることとする。

さらに、ただいま申し述べた内容について、提出した方に連絡した。

一方、この方が提出された意見書には意見陳述したい旨の記載はなく、今の段階になっ



て要望がなされたものであり、過去の事例からもこのようなケースで県が任意の意見聴取に応じたことはない。

委員 この地権者の方たちにとって、十何年の自分の人生、家族も含めた人生の設計の関係で、できるだけ顔を突き合わせた形での対話などが必要だと思う。非常に積極的にやるべきだと思う。これは法的に見ても、では、都計審の中での意見陳述はいつまでに申し出をしなければならないか。土地区画整理法や行政不服審査法などにも「受け付けない」という記載はない。そうであれば、この都計審の場というのは、意見書について都計審の意見を聞く場であることから、意見書を出された方の意見もしっかり聞くということは基本ではなかろうか。そうした場が設定されることこそ、都計審の場にふさわしいと私は思う。

結果として私が聞いているのは、意見書を出されたので事務局は拒否したということであるが、この書類の宛て先は会長名である。そして県の都市計画審議会条例によれば、第9条の雑則で「この条例に定めるもののほか、審議会及び常任委員会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会にはかって定める」と明記されていることからすれば、法律に「だめだ」という規定がない以上は、この場できちんと諮って決めるのが筋ではないかと思うが、いかがか。

会長 今のは三つのことが質問にあったと思う。一つは、意見書をどう取り扱うか。今回の意見書については、ここで先ほど説明があった。それから、口述することについての是非。それをどうするかという問題と意見書とは別であるので。口述について多分質問されたと思うので、その取り扱い。その取り扱いも二つあり、意見書の中に口述の機会を与えるようにと書いてある場合には、区画整理法の手続で国より別途口述の機会を得られると私は理解しているが。

事務局 いま会長が説明されたように、本件については、区画整理法の規定により国土交通大臣が口述の申し出を受けるという仕組みになっている。これが県執行の事業であれば、当審議会で意見陳述を受けると決まっているが、これは都市再生機構の執行であるので、区画整理法の規定により国土交通大臣が陳述を受けるとなっているもので、そのように処理させていただくということである。

会長 それを都市計画審議会で聞くべきではないかというのが委員の指摘であるが、これについては県の考え方はどうか。

事務局 今の話であると、区画整理を離れて一般論としての話になってくることになると思うが、土地区画整理法は先ほど申したとおりである。それを離れて任意の形でこの審議会で陳述を受けるということについては、次のように考えている。

都市計画決定の手続においては、説明会の開催、公聴会の開催、案の2週間の縦覧等により、住民の意見が都市計画に十分に反映される制度的な保障がなされている。その上で、都市計画法第18条第2項の規定により、提出された意見の要旨を審議会に提出している。審議会は、提出された意見を参考としつつ、委員により案を審議し、最終的な利害を斟酌して都市計画が適当か否かを決定することを任務としているわけであり、意見については都市計画法の規定により文書で提出いただくべきものと考えている。

委員 今までこの審議会はきちんとしたルールの下に運営してきたと思う。ここへそのような陳述する人が10人も20人も押しかけてきてポンポンやったら、これは公平な審議が行われぬ。今までもだが、これからも大局的な公平な見地に立って議案を粛々と審議を

していく、それがこの審議会のあり方ではないかと思う。今までもそうであったが。大混乱すると思う。

委員 大変初歩的な質問で申しわけないが、この議案をいただいたときに説明を受けた。これはこういう意見が出ているのでということだったが、いま話を伺いながら、答えというか、施行者側の考えも言葉で伝えられる。これは聞いていて、私などは正確にとらえられているだろうかという気がする。特に私はきょう話したかったのは、農地を持っている方々の意見がたくさん寄せられているが、これは特に環境問題などとも絡むし、また安全な食べ物、そして自給率の向上といえ、特に農業の人たちに対する配慮について私は申し上げたいのだが、これに対して文章で施行者側の考え方について私たちにいただくわけにはいかないのか。

会長 これは一般論で、今回の問題だけではなくて、すべてについてということか。

委員 はい。

会長 それはこの案件とは別であるので、一般論として、今後、都市計画審議会でどうするか、別の機会に十分議論しなければいけないと思う。

委員 では、そのことについて、また私も別途お願いしていきたいと思う。

私は意見として、農業をやっている方々の思いをとりわけ十分聞いていただきたいということを伝えていただきたいと思う。

会長 委員の皆さん個人として、その点も含めて意見書を審査いただきたい。

委員 今回は、口頭意見陳述を希望されたのは1人である。平成11年度に柏北部東地区を審議した折、都計審の場で意見陳述を希望した方に対して、別の場で意見を聞き取る、そしてそれを参考意見として都計審に出すという対応をされたと聞いている。必要なことは、口頭陳述を受け付けないという記載は一つもなく、そういうきちんとした対話をする、そしてそこで都計審の審議を尽くすという意味でも、そういう希望があれば、できる限りそれを何らかの形でかなえるということが私は必要だと思う。

そうしたときに、これはあくまでも会長に来たもので、都市計画審議会条例に従えば、こういったものに関して規定がなければ、会長が審議会に諮って決めるのが、県都市計画審議会条例の9条の規定からすると当然ではないかと思う。今回私が聞いたのは、事務局がこれは「だめ」と判断した。しかし、その根拠となる法令がないではないか。

会長 口述というのは、口述したいという意見書の方ではない。これは国において別途やるということ。委員が言われるのは、都市計画審議会において口述したいと後で私に手紙で来た方についておっしゃっている。

それについては、先ほど県の見解も出たし、委員からそれぞれの意見が出された。ただ、私が今の質問で気になるのは、平成11年のときに別途対応したという過去の事実と今回とがどういう差があるのか、同じだったのか、どういうふうにされたのかということを具体的に説明していただきたい。

その前に、私が諮るべきだということについてであるが、私はこの手紙を読ませていただき、事務局のほうの都市計画審議会の進め方に関する考え方、先ほど話したが、都市計画は原案の説明で地権者の皆さん等に話す機会を持つべき、必要ならば公聴会も開く、縦覧の中で意見書を出して、その意見書というのは地権者だけではなく誰でも出せるわけだが、それを都市計画審議会の場で議論するという手続があるので、私は「口述はやらな

い」という県の考え方に同意した。それをこの場で報告するようにとお願いしてあった。

事務局 平成 11 年の事例との違いということであるが、これは都市整備課のほうで実際に作業しているので、都市整備課から回答する。

事務局 平成 11 年度の実例は、都市再生機構施行の流山市の新市街地地区の当初認可時の取り扱いで、これは意見書提出期間内に提出された意見書に建設大臣及び県都市計画審議会へ口頭意見陳述を記載した申し立てがなされたものである。そこで県は、法令で規定はないが、提出された意見書について都市計画審議会の意見を聞くにあたり、県が任意の口頭意見陳述の機会を設け、審議会ではなく、別途機会を設けて、申し出者の陳述内容を記録した上で、参考として審議会へその内容を報告したものである。

今回の場合は、意見書提出期間外に、審議会の直前になって文書が提出されたものであるので、条件はちょっと違うかと思う。前回は、意見書提出期間以降の申し出に対しては取り扱わないこととしており、今回も同様と考えているところである。

なお、都市再生機構の場合は土地区画整理法の制度上から、先ほど申し上げたように審査庁へ申し出ができることになっているので、審議会では対応する必要はないと考えている。

委員 会長はそういうふうに言われたが、県の条例、第 9 条「雑則」からすると、「運営に関し必要な事項は会長が審議会に諮って定める」と。事務局が決めたことを追認する場ではないと私は思う。それははっきりさせておきたいと思う。

それから、口述を受け付けないという記載はない。では、いつまでであれば受け付けるか、それももちろんないわけである。そうしたら、不明確なものに関しては都市計画審議会できちんと決めていくというのが筋ではないか。事務局が決めたものを会長が追認するというやり方は、進め方としてはおかしいと私は思う。

会長 今ご指摘の件については、審議会で議論するというよりは、千葉県の都市計画審議会に何を諮問するかという本質的な問題だと思う。これは千葉県のほうでお答えいただいて、今後どうするかをきちんと決めていただく。その審議会の役割の中で私たちが仕事することになると思うので、ぜひここは部長から発言願いたい。

まちづくり担当部長 再三事務局からお答えしているように、制度としてあるものはきちっと伺う。制度としてないものについては伺わない。加えて、制度としてないもので、しかも制度として意見書の提出の中であれば、過去にも別途任意に機会を設けて聞いているわけだが、今回のように審議会の直前になってこういう申し出があって、今回はたまたま 1 件であるが、それが 1 件とは限らないこともあるわけで、円滑な審議会の運営を図るという観点からは、今回のようなケースはそもそも予定していないものということで、それを承ることはできないと考えている。

委員 「できる」「できない」というよりも、UR 絡みの区画整理事業が多数ある中で、今後、いろいろな形で関係する議案は出てくると思う。その場合、都計審で関係する意見陳述の希望があった場合に、積極的にそれに応えるような措置をとるためにも、受け付けはどうか、それを参考意見としてやるのであればそういう場をどうするのかということ、ぜひ前向きにいろいろ検討いただきたいということを希望する。都市計画審議会条例からすると、この審議会の場できちんと意思決定するのが望ましいと私は思う。

委員 今の委員の意見に賛成するような立場で。

私は、この都計審の役割は本当に大事だと思っている。いま松戸で、都市計画道路 3・3・7 号線のある一部が収用委員会にかかることになった。今後どうなっていくかという  
と、収用委員会との話し合いの中で、かつて都市計画審議会で決められたことはそのまま  
スルスッと通ります、みたいなことがある。この都市計画審議会が議論を尽くして、これ  
以上の案がないというところまで私たちはきちっとしたものをつくっていかなければいけ  
ないのだということを、つくづく思う。つまり、ここで決定された事業でも、その後にな  
また都市計画審議会が問われるということが出てくる。だから私は、もちろん円滑な審議会  
をすることも大事だと思うから、そこは工夫して知恵を絞って、意見を申し述べたいとい  
う人に対しては、全員にではなくてもいいと思うので、代表の方とか、1人という形で、  
できるだけ直接の意見をこの場に反映してほしいと思う。その辺の努力をぜひお願いした  
い。

会 長 それは私に対してか。

委 員 会長に対して。

会 長 これは、私に言われるよりも、むしろ県のほうで、都計審をどのようにするかという  
ことである。例えば全国の都市計画審議会の状況も、もし知っていたらお話し願いたい。  
何か県は調べておられるか。

事務局 全国まではとても調べられる状況ではないが、少なくともこの関東近県は、文書で意  
見をいただくということが都市計画の今までのルールになっており、今もそうであるので、  
任意に呼んで都計審の中で発言というのは、あるとは聞いていない。

会 長 先ほど部長から見解は既に述べているから、皆様方がそれぞれ別の見解を持たれるの  
はいいし、ここで開陳していただくのももちろん結構である。ただ、これについて私に要  
望されても、私は答えられない。

それから、一番いい計画をつくるべきだとおっしゃったが、先ほど言ったように、都計  
審が一番いい案を議論する場ではなくて、出された原案について意見書も含めていろいろ  
審査する場であり、これをこう直すという場ではないので、そこはご理解いただきたい。

委 員 本日、こちらの第6号議案だけが「諮問」となっていて、諮問という内容であれば、  
意見書の提出に対して私たちの審議会はどうするかという意見を求められているので、そ  
れに関して、きょう、この意見書に対してこの場で結論を出さなくてはいけないのかどう  
か、そのことを教えていただきたい。

会 長 この場で結論を出さなければいけないという制約はないが、皆さんの意見が出されて、  
皆さんの意向が、全員賛成であればもちろん問題はないし、それぞれ「賛成」「反対」の  
意見があれば、それで決することができれば、速やかに決めたい。

質問の趣旨は……。

委 員 いま議論になっている事柄が、堂本知事から「貴審議会の意見を求める」となってい  
るので、私たちの意見をまとめなくてはいけないのかと思ったので。

会 長 この議論の後にそれをまとめて、知事のほうに出すということである。

委 員 では意見だが、一つは、この柏田中地区の持っている実情に対してこのような意見が  
おそらく次々と出てくるということに関しては、何らか、陳述ではないにしても、書面に  
関して少し期間を超えたところでもう少し意見をいただく機会があってもよいかと思う。  
今までのやり方で意見が全部出しきれぬのかどうか、制度をちゃんと知らなければ、もう

しようがないということで徹底的に切るか、こういう意見をどこかで吸収する道をつくる必要があるのか、今の制度でいいかどうかということ。

会 長 区画整理法上で、意見陳述等はいつでも国のほうに出せるようになってきていると思うが、それは先ほど県から説明があったと思うが。

事務局 今回、事業計画を縦覧して意見書が提出された。それに対して口頭意見陳述が述べられたものについては国が受けると聞いている。その期間が過ぎてから出されたものについては、国が判断すべきことである。もし国宛てに口頭意見陳述の申し出が意見書提出期間を過ぎて出されたとすれば、国のほうに送付したいと思っている。

委 員 扱いについて、関連するが、先ほどの議論は口述を認めるか認めないかという議論だったと思うが、きょうここの審議会で議論すべきなのは、出された意見書についてどう判断するかということによろしいか。

会 長 そうである。

委 員 そうすると、先ほどのルールでいくと、県はそのまま国に送るという話があったが、審議会の意見を聞いてということになると、出された意見書の内容についてどういう判断をすればいいのか。そのまま送ってよろしいというのか、修正が必要であるとか、もうちょっと内容を検討して意見書の内容について県としてのコメントをつけるべきなのか、その辺いろいろあると思うが、審議会として何をどこまでやるのかということを確認していただければと思う。

会 長 そこを正確に事務局からお話しいただいたほうが良いと思う。

事務局 県は、出された意見書を国に送付する義務がある。意見書を送付するにあたっては、審議会の意見を聞きなさいということになっている。県サイドは、どういう意見を付けるのか付けないのか、どういう意見内容にするかということに関しては、一切権限はないという状況である。審議会の中で判断していただくということである。

委 員 今のである意味で明快になったと思う。では、例えば審議会の場で、出された意見書を出すにあたってこういう注文をつけたいということであれば、それは審議会の意見として県が送る資料に添付されるようなことになるのか。そうであれば、ここで慎重に検討すべき時間をとって検討すべきではないかと私は思うが。

会 長 正確に区画整理法とは、その辺の条文を言ってもらわないと、みんな違うことを頭に置きながら議論しているように思われる。区画整理法と都市計画法にきちんと書いてあるので、その通り説明を読んでください。

事務局 最初の説明で説明したが、意見書を県から送付すると、この意見書の内容を採択するかしないかは国土交通大臣が判断する。これはあくまで都市再生機構の施行の場合ということである。今回の審議会の中では、送付するにあたり審議いただくということである。

会 長 問題は、県がなすべきことは何かというところをきちんと読んでほしい。

事務局 審議会に諮るということが県としての役目である。

会 長 県ではなく、審議会は何をなすべきか。

委 員 今の答えでわかった。要するに、事務局原案はこれだからそのまま送りたい、例えばそういうことを提案されているのであれば、それに対して提案するのだが、今のままだと、何を提案されているのか、この場に出されているのか、わからない。

会 長 今ここで説明されたのではないか。意見書があって、意見書に対してそれぞれの意見

についてこのように考えると。都市計画のときの意見書も同じように出されている。その判断が適切であるかどうかというのは、審議会として判断いただければよろしいのではないか。

委員 きょう県から説明いただいた事柄に対して、それでよろしいかと、そういうことか。  
会長 はい。

委員 先ほどの口頭の説明でわかりにくい点が幾つかあったが、また口述の話とかいろいろ出てきたが、私はかなり簡単に答えが出せる提案ではないと思い、もう少し議論の場を設けてやったらいかがかと思うが。

会長 口述については、どうするかについては、さっき県の見解は出たので、それ以降どうするかについては、都市計画審議会をどういう都市計画審議会にするか別途議論する場ないしは県と話をする場をまた考えたいと思う。今ここで議論していただきたいのは、ここに出された意見。口述したいという方を除いて。その方も意見書で意見を述べているから、その意見について皆さんはどう考えるかを議論していただきたい。

委員 二つのことを申し上げる。

一つは、いま会長からの話の前提問題になるが、事業者のほうから書面が出ていないということに関して、委員から指摘があった。

会長 その話は、私は、この場ではなくて別の場でと申し上げた。

委員 そのことに関連して、本件に関して申し上げる。

本件に関しては事業者から書面が出ていない。そのことはどうするかということは、説得的な説明をされていないと私は理解する。

会長 そのことも含めて、先ほど事務局のほうで、この場には出さないと言っていた。

委員 私は、今回出された意見書に関して、このように申し上げたい。今回の変更によってさらに公益性はどうなのかということについて、私は疑問を持った。つまり、今回、道路の配置などを見ると、4割かけて減歩して、最終的になされた道路の計画が、既存道路と大して違いがないのではないかと見える。そういう意味で、意見書はその点で少なくとも説得力があると考えている。先ほど申し上げようとしたのは、事業者のほうから書面を出さないということは、説得的な説明をしていないと私は理解した。書面が出さなくて、口頭でしか説明されていないということである。

会長 都市計画は今までずっとそうやっているもので、今後どうするかは、この案件だけではなくて、別途議論していただかなければならない。

委員 書面を出すということは、自分の言うことを一生懸命聞いてください、見てくださいというときに人は書面を出す。だから、事業者がこれまで出してこなかったということは、出す必要がおそくなかったのだろうと私は思う。少なくとも今の説明では、事業者の説明は理解できていない。道路配置等について区画整理として値しないという意見については、説得的なのではないかというのが私の意見である。

会長 道路が既存の道路と変わらないではないかということについては、ぜひここは議論しておかなければいけない。

事務局 スクリーンをご覧いただきたいが、議案書では12ページであるが、黄色が現在の事業計画における道路である。赤が、新しく変更しようとする道路である。今回の変更にあたっては、できる限り現況の農地、建物等を動かさない形で計画している。

一番大きく変わっているのは赤い地域の幹線道路であるが、これは当初は黄色の線で、地区外に延びていくような計画になっていた。これを、現況の土地利用に配慮した形で大きく位置等を変更している。

そのほか、歩行者専用道路等を増やしたりしている。

会 長 現道の図面はないのか。現道と新しい計画とどう違って、道路の幅員がどう違うかを見れば、すぐわかるのではないか。全く同じであれば、委員の言うとおりになる。

委 員 当初からしたら大幅に変更になっているでしょう。いろいろな意見を取り入れてこれだけ変更した。大幅に変更になっているではないか。

事務局 東地区については、現在ほとんど工事等がなされていないので、事業者のほうで地権者と交渉した結果等も踏まえて、できる限り現況の農地を分断しないとか、そういった形で配慮した計画に見直した。

申しわけないが、現状の道路と変更後のものを重ねたものがないので。

会 長 機構に尋ねるが、今回の変更後の計画が現状の既存の道路体系と変わらないという質問に対して、現場をよく知っている方からお答え願えないか。

都市再生機構 県のほうから説明があったとおり、説明会を何回も開き、それを受けた形で、既存の道路を基本的に生かしながら、既存の農地を極力分断しないようにしながら土地利用計画をまとめてきている。結果として、その図面に「変更前」と「変更後」と書いてあるとおり、従前から極力もともとの道路を生かしながらかついていた計画であるが、それをもう一歩進めて、今申し上げたように、農地等を分断しない形で新しく土地利用計画をつくっている。結果として、我々としては、道路の整備水準としては決して変わらないものができていると判断している。

委 員 私が聞きたいのは、前に立てた計画から今度さらに変更した、その変更は既存の道路に近くなったということなのか。区画整理というのは、基本的には公益性があってやっていることである。公益性があって、さまざまな人が自分の所有権のあるものを供出する。それを認めるのは公益性である。いろいろな配慮をしてしまった。配慮が大事だというのは私は非常によくわかる。配慮した結果、あまり前と変わらないというか、そうすると、一体どこで公益性があるのかということが私の知りたいところである。つまり、既存とどれだけ変わったか。これだけの事業を4割も減歩して、既存の道路とあまり変わらないようなことをすること自体にどの程度意味があるか、意見書はおそらくそこを問うているのではないかと思う。それで私は質問させていただいている。

会 長 先ほどから、県にも機構にも、赤と黄色の違いではなくて、区画整理前の現場の道路と同じではないかということを委員が先ほどから指摘しているので、現状とどう違うかということをお聞きしているつもりだが、先ほどから違う答えを両方ともしている。現状は、歩道のない道路もあれば、あぜ道もあるし、道路のないところもいっぱいある。これを、歩道付きのきちんとした構造令に合った道路で、自動車が走れて下水が流れるような道路にしているわけである。それをきちっと答えていただかないと困る。

都市再生機構 言葉が足りなくすみません。

全体的には、道路の配置等ばかりではなくて、ご覧になってわかるように、一番大きいのは都市計画道路が駅の右側にずっと入っているが、あの大きな道路を軸にして、既存の道路を生かしながら公園の配置、道路の配置を決めていっている。

それから、いま会長からフォローしていただいたが、道路は基本的には浄化槽対応の下水とか排水がきちっとしていないので、あわせてそういったインフラも、既存道路を中心にして、新しい道路は少し広げたりしながら整備していくということで、基本的には整備水準は上がっていると判断している。

委員 集合農地区の廃止が今回ある。これは、「理由」によると申し出がなかったということであるが、なぜ申し出がなかったのか、その理由は何なのか。

というのは、平成 11 年に開催された 126 回千葉県都市計画地方審議会の議論では、農業継続を危惧する数多くの意見が出されて、「生産緑地の制度と集合農地区制度を活用することによって、区画整理地区内において農業の継続は可能」と回答している。ところが、今回、それから 9 年経って、意見書として「農業破壊だ」ということを言っている。その理由は、集合農地区廃止ということも大きな根拠ではないか。この地域において、本当にすばらしい農業振興地域であったにもかかわらず、農業破壊、環境破壊ということで、これに対してどう答えていくのか。これでは全く見えないということが一つある。

2 点目、今の集合農地区の問題。そんな集合農地区の中で農業はできないというのは、地元の地権者の方は昔から言われていたそうである。

会長 質問の趣旨は、集合農地区がなぜなくなったか、それでよろしいか。

委員 はい。

事務局 先ほども説明したが、今回、道路等の配置を、現況の農地、建物等が動かないように変更するとともに、集合農地区自体は、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給等の促進に関する法律」に基づいて整備する場合に、一体としての農地がある場合に、一定の条件の下で所有者の申請により集合農地区を定めるものである。今回、事業計画が公告されてから法律で定められている 60 日以内に申し出がなかったということで、廃止するものである。

なお、この集合農地区を定めるにあたっては、事前に所有者等にアンケートを取った上で当初は配置を計画したと聞いている。

委員 そもそも集合農地区の設定そのものが農業者のことを考えていない制度なのということとは以前から指摘されて、そのとおりになったということである。それから産廃処分場の跡地は、とても宅地なんかできないところが、今回は公園化されている。そういう意味から言うと、当初計画は非常にずさんだということである。この関係者の方々、この 4 名だと言うけれども、その背後にはたくさんの方がおられる。計画そのものが、農業も知らない、地域も知らない方々が図面上で設定したのだという不信感を持っておられる。今回まさにそうではないかということでこういう意見書が出てきたのだが、当初計画を変更するという点に関して、地域のことを十分知る、地域の人たちとの対話、それが不足したのではないか。どう思われるか。

事務局 結果的に集合農地区の申し出がなかったということは、その後のいろいろな地権者の考えがあるかと思う。

ただ、当初設定した集合農地区の状況を見ると、この地区内には 90ha を超える農地があるわけだが、現在決定されている集合農地区は 0.6ha ほどである。当初はもう少し広い範囲を予定していたらしいが、結果としてはそういった形での要望があった地区だろうと考えている。



当初計画がずさんではないかということに関しては、意見書等でも出されているが、当初は最適な案ということで考えていたわけだが、その後の状況の変化、例えば産廃跡地に関しては法律の改正等により形質の変更等にいろいろな届出等の必要があるということで、安定的な管理をするために今回の見直しを行っているという状況もある。

委員 これは区画整理で都市計画の一つであるが、都市計画法第2条「基本理念」では「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと」ということが基本理念であるが、ここから言うと、今回意見書で出されてきた農業破壊、環境破壊だと思う。これは意見として述べておく。

今回、この意見書の中で、平成25年度には都市再生機構が開発事業から撤退するという大方針が決められている、将来どうなるのかという不安がある、と。先ほど私も発言したが、地域に絶対反対だという固い決意を持つ方々がおられて、25年度で終わらなかつたらURはどうするのか。そこで地方自治体とか県にツケを回さないという保障はあるのか。そこら辺、どこまでいま検討しておられるのか。

会長 先ほどから同じ質問が再三されていて、必要なところで私は機構にも答えていただいて、工事は25年までに終わるという話をしている。今回も25年に終わるという説明がさっきあったと思うが、それはそう思えないという意見はあってもいいが、それ以上ここで議論しても同じことの繰り返しになると思う。

委員 意見書の中でまずそういう不安が述べられている。それから、事業期間が2年延長するということが一つ。そういうことに関してどうなるのだろうかということに関して、では終わらなかつたらどうするのかということに関して、まだ答えをいただけていない。

会長 これはおそらく、この地区だけではなくて全国。

委員 まだわかっていないのだったら、わかっていないと。ではいつ頃までに検討する予定だという答えがあれば、それを答えていただきたい。

会長 それは今回の案件ではなくて機構全体の取り扱いであるから、それに答えられる方がいらしたらぜひ答えていただきたいと思うが、答えられる方はいらっしゃるか。今の質問に対して、国の考え方についてこうだと思える資格のある方がいらっしゃれば、挙手を願いたい。

ここにはおられないと思うが。

委員 URの中期目標計画で、「第3期中期目標期間中に供給処分を完了するように、中止・縮小を含め抜本的に事業計画を見直す」ということが書いてある。さらに地方公共団体等への早期処分も明記されている。そういったことに関しては、事業区域の中の人々、それから自治体の関係者もいるわけであるから、URとしてきちんと責任を持った対応をとっていただくことを意見として要望しておく。

委員 集合農地区の指定がなかったというところにもう一度こだわって聞きたいが、集合農地区が先ほどの説明で0.6ha、現在の耕地が90ha。なぜ集合農地区に申し出がなかったか、こちらの協議会からもいろいろ意見が出ているが、もう一度説明願えるか。例えば、自分の耕している畑と土が違ってしまうということ、それから、全体として農地が大幅に縮小されてしまうということもあるのかと、私はそんなふうに思うが、もう一度お願いする。

会長 UR機構から、今の質問の趣旨に答えられるような情報があれば、ぜひお答え願いたい。

都市再生機構 集合農地区に対して申し込みがなかったというのは事実である。集合農地区というのは、おそらく農地を集約するために区画整理事業側で用意する宅地であるが、その集約に対するニーズがなかったということだと思ふ。そのかわり農業者の方々は生産緑地の指定を自らされており、結果としては、町の中に生産緑地がパラパラとあるという形になっているので、それを生かしながらまちづくりを進めていくための区画整理事業ということを考えているところである。後半の話については、おそらくそうだとすることで、十分な確認をとったわけではない。

農業の問題については、柏市と都市農業についてどうしていくかについては十分に議論をしながら、どうやっていけばいいかということは今後も引き続き深く議論して、できればいろいろな形で手を打っていきたいと考えているところである。

委員 ニーズがなかったということであるので、そのこと自体も、当初の計画と地元の農業者の方たちとの思いが全く違ってきているということだと思ふ。意見書の中に述べられているように、農地が分断されて、こういう記述がある。「農地が真に優良農地たるには、人手をかけて100年以上かかるものである」と述べられている。私は、大室の反対協議会の方とも会い、現地も見、意見書がこれだけ出ているので、このあたりの状況について聞いてきた。開発をするほうは、土の表面だけ入れ替えれば別の農地でもできるのだということを使うけれども、300年、400年と代々農地を耕してきた、その土というものは生きていたのだと。このあたりは洪積土で、利根川からの非常に貴重な微生物などが詰まっている、そうした幾重にも生きていた微生物によって、地下水とつながって生産力の高い土を私たちはつくってきたのだと、そういったことをかなり強く強調された。こういう洪積土というか、柏北部地域の農業者の方たちの意見を十分に専門的な見地からもしっかりと踏まえて計画を進めることはとても大事だと思ふ。

これをかざしてよろしいか。

会長 はい。

委員 (ビニール袋に入った土をかざして) これは洪積土、大室地区の。

会長 質問のためにおっしゃっているのか、意見か……。

委員 質問のためである。

会長 では、質問は何か言っていただければ。

委員 表面的な土だけを入れ替えれば別の場所でも農業ができるということではないのではないか。こうした土の価値について大室反対協議会の方はおっしゃっている。こうした思いがこの開発計画の中に十分取り入れられていないのではないかと思ふ。それは1点目の質問である。

もう1点目は、先ほどから、前回の意見書は215通だった、今回は形の上では4通だと言われているが、この大室協議会の皆さんは「会員一同」とある。これは約何名と把握すればよろしいのか。

事務局 反対協議会のメンバーが何名くらいかということに関しては、この意見書は連名で添付されているものではない。反対協議会という名称は残っているが、県としては地元市等に確認しているが、現状、具体的に何名でどういう組織になっているかということに関しては、把握しきれない状況である。

都市再生機構 農地の保全という話だと思ふが、今回の主に土地利用を変更した大室地域は、

農地の現況を十分把握して、かつ都市計画としての事業をやる場合の整備水準も確保するというところでこういう土地利用にしたということであり、地権者の方々の意見も極力取り入れた形で、それをもって平成 25 年度までに完了させなさいということであるから、それも頭に入れながらこういう土地利用にしたということである。

委員 議長に 1 点だけ質問する。この都市計画審議会というのは、諮問がある場合、延々どこまでもやるのか。それとも、議長判断で途中で質疑を打ち切り採決することはあり得ないのか。

会長 あり得ると思う。再三お願いしているが、都市計画審議会で審議する問題は限定していただかないと、こういうふうになる。これは何時間でもできると思うが、そうすると必要な決定もできないことになる。おっしゃるとおり、それは可能である。しかし、時間の許す限り皆さんの意見を聞きたいということであるので、皆さんも、1 人で 10 回も 20 回も同じ質問ができるかもしれないが、ぜひほかの方にも機会を与えていただかないといけないし、簡潔にさせていただく。それから、最終的には各委員の「賛成」「反対」を問うので、全部が終わるまでということになると、賛成も反対も含めて一つの案件も通らなくなるかもしれないので、そこは皆さんの協力が無いと。はじめから「だめです」「だめです」と言う審議会の意味がなくなるので、こういうふうにな長くなっている。

委員には、先ほどから随分機会を差し上げている。同じ質問は困る。今の委員の発言もよく付度していただいて。

委員 意見書について審議しているが、数について把握しきれていないということであった。土の問題についても、土は農業の基本であるから、こういう問題についてもでき得る限りということであった。数の問題で言うと、私は大室の協議会の代表的な方に会ってきたが、会のメンバーとしては約 500 名……。

会長 質問を最初に言っていただけけるか。意見書に出ていないことについていま話をされていると思うが。意見書を出された方の意見について言っていただきたい。

委員 協議会の方たちの人数的な問題で申し上げているのだが、会としては約 500 名。そして今回、こうした意見書を出すにあたって、250 名近い方たちの思いなどをきちっと確認して、そして協議会全体としてこうした意見書を出すに至ったのだということも、直接聞いてきた。そして、堂本知事宛てに大室協議会から平成 18 年 9 月にも要望書が出ている。この点について私は非常に重く受けとめているということを再度強調したい。

あとは意見を述べるが、保留地処分単価も 17 万 1,700 円から 13 万 1,982 円へと、この中で大幅に変更されている。当然だろうと思う。これだけ当初のバブル時代に考えた目論見と違ってきているということだと思う。私としては、そうした事業計画の変更が今回出てきているが、そんなものではこれは事業は終結しないだろうと思う。だから、今回出ている意見書を審議会としても非常に重く受けとめていただき、ぜひ、この意見書のとおりにより再度の見直しを。そして事業計画といえば、区域を除外してほしいということも意見書にはっきりと書いてある。開発の面積を減らすということも含めて、全体の人口計画についても見直すという大きな見直しをしなければ農地、農業は守れない、そしてこの事業も大変なことになっていくだろうということを強く申し上げておきたい。私としては、この意見書をぜひそのままこの審議会としても上げていただきたいというふうに言わせていただく。

委員 我々の審議会の役目とすれば、今回のこの事業計画の変更案が都市計画法あるいは区画整理法その他の関係法令に基づいて妥当かどうか、それを審議するものだと私は思っている。そして、今回の事業変更が、地域の意見をURが聞いて、あるいは柏市も県も聞いて、その意見を尊重した当初の事業計画から今回の事業計画へ変更されたのだと思う。そしてUR側も、事業費を増額したりして、それなりのしっかりとした努力をしていると思う。そして、このような日本の経済状況の中で、つくばエクスプレスという鉄道が入ってきて、今、乗降客がどんどん増えており、当初計画よりもよっぽど上回っているという状況にある。また、この意見書にもいろいろ羅列しているが、柏市あるいはUR側も、この意見書の方たちともっと膝を交えて話し合っ理解を得るように、しっかりと努力をしていただきたい。そして、この地域がすばらしい農業と都市が共存できる、そんなまちをつくっていただきたいと思っている。

今、農業の問題も出ているが、千葉県下、過疎のほうはどんどん後継者がいなくなって、私どもの柏を含む松戸、東葛、葛南地域は、若い後継者が都市農業でしっかり頑張っている。まして駅の近くの農業者がすばらしい成績を上げており、千葉県の農業生産額の大きなシェアを占めているのは都市農業である。

以上のことから、もうそろそろ会長のほうで決をとって、結論を出していただきたい。

会長 それではここで採決に移りたいが、よろしいか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは採決する。

第6号議案について、本審議会として提出された意見書に対し審議を行った結果、いずれの意見についても施行規程及び事業計画に反映させる必要性は認められない旨答申することに賛成の委員の方は挙手をお願いします。

もう一度申し上げる。本議案について、このように意見書が出された。その結果、この出された意見書に対して、今ここで出された施行規程、事業計画書は変える必要がないと考える方は挙手をお願いします。

( 挙 手 多 数 )

会長 賛成多数である。

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6号議案について審議した結果、意見書についてはいずれも施行規程及び事業計画に反映させる必要性は認められない旨答申することに決定する。

なお、都市計画審議会について口述を認めるかどうかについては、県のしっかりした見解を次回にでも県のほうから示していただき、これからの我々の役割をしっかりと決めていただきたいと思う。

## 第7号議案

会長 次に、

第7号議案 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）についてを議題とする。

事務局の説明を求める。

事務局 第7号議案について説明する。

議案書7の1ページ、2ページをご覧ください。

ご審議いただく案件は、有限会社大滝商会が富津市に設置する産業廃棄物処理施設の敷地の位置に係るものである。

本件施設は、解体現場や新築現場から搬入されるコンクリートなどがれき類や、木材及び廃プラスチック類を再利用する処理施設を設置するものである。がれき類を処理する破砕機が1日当たりの最大能力が640トンであることから、建築基準法第51条の許可が必要となるものである。

3ページ、またはスクリーンをご覧ください。

計画地は、JR内房線青堀駅から西に約2km離れた、千葉県企業庁が造成し、環境リサイクル産業施設用地として企業誘致を行っている富津地区工業用地内である。また、リサイクルポートとして国土交通省の指定を受けている木更津港富津地区内である。用途地域は工業地域となっている。

敷地周辺の現況であるが、敷地の周囲2面が道路に面し、工業団地となっていることから、各種の製造工場やリサイクル工場が立地している。北側道路を挟み、昨年、当審議会において答申をいただいた廃プラスチックのリサイクル工場が立地している。

搬入路としては、県道木更津富津線、市道を経由し、西側の市道に出入口を設けている。交通量が少なく、見通しもよいため、車両の通行に支障はないと考えている。また、当事業の計画交通量は、搬入経路となる県道木更津富津線の許容交通量と比較し、交通量への影響は軽微と考えている。

敷地は赤線で表示しており、建築物は管理事務所棟、再生処理棟、分別コンテナスペース棟等、合わせて3棟になる。破砕機は建物内部に設置され、騒音・振動、粉塵等に配慮している。

搬入されたがれき類は、建物内部で破砕処理され、それぞれ再生砕石や木チップ製品として販売される。

敷地の周囲には、高さ1.8mのネットフェンスで囲うとともに、植栽により緩衝緑化も行われ、また駐車スペースも適切に配置された施設計画となっている。

その他環境対策については、環境部局において事前協議が終了しており、産業廃棄物処理施設の設置許可申請書が県環境生活部に提出されている。

当該施設の設置に伴う環境影響調査が実施されており、環境部局において、本計画における騒音・振動をはじめ環境に対する影響についての審査が行われており、支障がないことを確認している。

また、市からは、工業地域内に位置し、周辺の状況から許可について都市計画上支障ないとの意見をいただいているところである。

説明は以上である。

よろしくご審議のほどお願いします。

会 長 ただいま第7号議案の事務局の説明が終わった。

質問、意見があったらお願いしたい。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決する。  
第 7 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。  
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 7 号議案を原案どおり可決することに決定する。

## 第 8 号議案

会 長 次に、  
第 8 号議案 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  
を議題とする。

事務局の簡潔な説明をお願いします。

事務局 第 8 号議案について説明する。

見出しの 8、1 ページ、2 ページをご覧ください。

東港金属株式会社が富津市に設置する産業廃棄物処理施設の敷地の位置に係るものである。

本施設は、平成 19 年 10 月に施設が完成しており、有価物である鉄、非鉄金属を購入しリサイクル施設として操業しているが、今後、取扱品目に廃 O A 機器や廃機械（ガスメーター）等を中心とした産業廃棄物を加えることとし、破碎処理した後、分別し、各種の再生原料を販売しようとするものである。このために建築基準法第 51 条の許可が必要となるものである。

計画地は、第 7 号議案と同じ富津地区工業用地内である。

敷地周辺は、第 7 号議案と同様に、周囲 2 面が道路に面し、各種製造工場やリサイクル工場が立地している。

搬出入路は、県道木更津富津線、市道を経由し、交通量の少ない西側市道に出入口を設置している。第 7 号議案と同様に、交通量への影響は軽微と考えている。

敷地は赤線で表示しており、建築物は既存の事務所棟、工場棟を合わせて 2 棟になる。破碎機は建物内部に設置されており、騒音・振動等の対策を行っている。

敷地の周囲は、高さ 1.8m のネットフェンスで囲われており、植栽による緩衝緑化も行われている。

環境対策については、第 7 号議案と同様に、事前協議が終了しており、産業廃棄物の処理施設の設置許可申請書が県環境生活部に提出されている。

環境部局において、環境に対する影響について支障がないことを確認しており、富津市からも、許可について支障がない旨の意見をいただいている。

説明は以上である。

よろしくご審議をお願いします。

会 長 第 8 号議案の説明が終わった。  
本件についての質問、意見をいただきたい。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決する。

第8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。

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8号議案を原案どおり可決することに決定する。

以上で、予定された議案の審議はすべて終了した。

事務局 「その他」として景観条例に関する説明を予定していたが、時間が非常に押しており、この会場は6時までとなっているので、説明はまたの機会にさせていただく。

もう1点、第6号議案に絡む要望書を配布したが、これについては、審議会の正式の資料ではないので、回収したいと考えているので、よろしくをお願いします。

事務局からは以上である。

## 9. 閉 会

会 長 それでは、これで第160回千葉県都市計画審議会を閉会する。大変長時間、熱心にご審議いただき、ありがとうございました。

— 以上 —