

第 175 回

千葉県都市計画審議会

議 事 録

期 日 平成 25 年 10 月 24 日(木)
場 所 ホテルプラザ菜の花「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	3
7. 議事録署名人の指名	3
8. 非公開議案等の審査	3
9. 議案審議	4
第1号議案	4
10. 閉 会	1 2

第175回千葉県都市計画審議会 議 事 日 程

平成25年10月24日(木)

- 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
- 10 閉 会

第175回千葉県都市計画審議会
 平成25年10月24日（木曜日）
 於・ホテルプラザ菜の花 3階 「菜の花」
 午後1：30～午後2：25
 出席委員 18名

第175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	北原理雄	都市計画
	青柳俊一	経済
	橋本都子	建築
	伊藤勲	農業
	水野克己	都市経営
県議会の議員	本清秀雄	千葉県議会議員
	浜田穂積	千葉県議会議員
	河上茂	千葉県議会議員
	佐藤正己	千葉県議会議員
	矢崎堅太郎	千葉県議会議員
	加藤英雄	千葉県議会議員
	松戸隆政	千葉県議会議員
関係行政 機関の職員	坂本正喜 (代理・越渡康弘)	財務省関東財務局長 千葉財務事務所次長)
	藤本 潔 (代理・渡辺博美)	農林水産省関東農政局長 農村計画部農村振興課課長補佐)
	原 喜信 (代理・泰間 隆)	国土交通省関東運輸局長 千葉運輸支局首席運輸企画専門官)
	深澤 淳志 (代理・西村政洋)	国土交通省関東地方整備局長 千葉国道事務所長)
	大山 憲司 (代理・宮本正明)	千葉県警察本部長 交通部参事官兼交通規制課長)
市町村の長を 代表する者	小坂泰久	酒々井町長
市町村議会の 議長を代表 する者		

第 1 7 5 回 千 葉 県 都 市 計 画 審 議 会 議 題

平成 2 5 年 1 0 月 2 4 日 提 出

第 1 号 議 案 柏 都 市 計 画 事 業 柏 北 部 中 央 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

1. 開 会

司 会 定刻前ですが、皆様お揃いになりましたので、ただいまから第175回千葉県都市計画審議会を開催します。

2. 都市整備局長挨拶

司 会 はじめに早川都市整備局長よりご挨拶を申し上げます。

早川都市整備局長 都市整備局長の早川でございます。

委員の皆様方には大変お忙しい中を出席いただき、まことにありがとうございます。

本日の審議会は7月に引き続き本年度2回目となります。

本日の審議会の議案としては、柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業における事業計画の変更に係る意見書の審査の1件です。

議案の内容等につきましては担当課長から説明させますので、よろしくご審議のほど、よろしくお願いたします。

甚だ簡単ですが、開会にあたり挨拶とさせていただきます。

司 会 続きまして、配付資料の確認をお願いします。

1. 第175回千葉県都市計画審議会議案書
2. 議事日程
3. 委員名簿
4. 座席表
5. 第1号議案関係の当日配付資料「意見書の意見に対する考え方」

以上です。

不足等がございましたら、事務局までお申し出ください。

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 定足数について報告します。

本日の出席委員は、委員定数28名のうち現在のところ18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、委員定数の2分の1以上の出席をいただいております。以上です。

4. 新任委員の紹介

司 会 次に、本審議会委員のうち新たにご就任いただいた方を紹介します。

はじめに学識経験者委員です。

学識経験者委員の任期が8月31日に満了となったこと等を受け、新たに3名の委員が就任されました。

まずは、経済の専門家の青柳様です。

同じく、新たにご就任いただきました環境衛生の専門家の秋田様ですが、本日は所用により欠席されております。

次に、都市経営の専門家の水野様です。

続きまして関係行政機関の委員です。

関東地方整備局長の深澤様に新たにご就任いただいておりますが、本日は代理として千葉県国道事務所の西村様にご出席いただいております。

以上で、新たに就任いただいた方の紹介を終わります。

なお、本日も出席の委員の方については、お手元の座席表をもって紹介とさせていただきます。

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します。

先ほど申し上げましたとおり、学識経験者委員の任期が8月31日に満了したため、再任委員を含めた8人の方に委員にご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「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思っております。

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、他薦はございますか。

委 員 都市計画について大変経験が豊富でいらっしゃいます北原委員に引き続き会長をお願いできればと思っておりますので、推薦させていただきます。

司 会 ただいま、北原委員に引き続き会長をと推薦いただきましたが、皆様、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり 拍手)

司 会 皆様ご異議ないとのことですので、北原委員、引き続き会長をお引き受けいただきたいと存じます。

北原委員、よろしくお願いいいたします。

ただいま審議会長に選出されました北原委員には会長席にお移りいただき、また、ご挨拶をちょうだいできればと思っております。

会 長 ご指名をいただきました北原です。

大変力足らずではございますが、前期に引き続き皆様のお力添えをいただきながら、県土の均衡発展に少しでもお役に立てればと思っておりますので、よろしくお願いいいたします。

司 会 ありがとうございます。

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、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、よろしくお願いいいたします。

会 長 ただいま司会の方から説明をいただきましたように、私の職務代理者を指名させていただきます。

あいにく本日は所用で欠席されていますが、引き続き屋井委員を職務代理者に指名させていただきます。

屋井委員には改めて確認させていただきますので、よろしくお願いいたします。

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、北原会長、よろしくお願いいたします。

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。

橋 本 委 員

松 戸 委 員

よろしくお願いいたします。

8. 非公開議案等の審査

会 長 次に、非公開議案とすべき案件があるかどうかの審査を行います。

本日ご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1議案です。

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りますが、事務局からこれについて提案はございますか。

事務局 本日の審議会に付議された議案については、意見書2通及び意見書の要旨を添付しておりますが、個人に関する情報はそれぞれ匿名等で表現しており、これは「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条のただし書に該当する「非公開案件はない」ということでいかがでしょうか。

会 長 事務局から「非公開案件はない」という提案をいただきましたが、委員の皆さん、ご意見、ご質問はございませんか。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは、本日の審議会において非公開とする案件はないということで進めさせていただきます。

それでは、傍聴人がおられましたら、事務局は入場させてください。

事務局 本日、傍聴の方はお見えになっておりません。

会 長 それでは、報道関係の方、議案関係市の職員がいらっしゃったら、事務局は入場させていただきます。

事務局 本日は報道関係者はお見えになっておりません。

(柏市職員 入場)

9. 議案審議

会 長 本日ご審議いただく案件は1件です。重要な案件ですので、十分ご審議いただくようお願いいたします。

また、議案は既にお手元にお届けした議案書のとおりですので、従来どおり議案の朗読については省略させていただきます。

これから議案の審議に入りますが、事務局においては議案の説明は簡潔にお願いします。

第1号議案

会 長 それでは、

第1号議案 柏都市計画事業柏北部中央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

を議題とします。

事務局から説明をお願いします。

事務局 第1号議案について説明いたします。

本案件は、つくばエクスプレス沿線整備のうち千葉県が柏市域で施行している北部中央地区一体型特定土地区画整理事業について、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す。

意見書の事務フローをスクリーンに示しております。

土地区画整合法第55条により、本審議会において利害関係人から提出された意見書の内容を審査していただき、スクリーン左下ののように、その意見書に係る意見を「採択すべき」と議決された場合は、施行者である県は、自ら事業計画に必要な修正を加えます。また、スクリーン右下の「不採択」と議決された場合は、意見書を提出した者に不採択の通知をしなければならないとされております。

それでは、本案件の議案書ですが、1ページに意見書提出者一覧表、3ページに「意見書の要旨」、4ページから9ページが意見書の写しになっております。

意見書はお二人から2通提出されました。

提出された意見書によりますと、Aさんは土地所有やその他の権利関係も持たない「他の関係者」で、Bさんも同様に「他の関係者」となります。

提出された意見書の内容を説明する前に、まず、事業及び事業計画の変更の内容について説明させていただきます。

議案書10ページをご覧ください。

事業の位置ですが、首都圏30km圏内で、JR常磐線柏駅から北西約4km、常磐自動車道柏インターチェンジの南東に位置し、地区中央部につくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅を擁する面積約279haの地区であります。

次に、議案書11ページをご覧ください。

これは、当事業の実施による今後のまちづくりを示した市街化予想図になります。

駅周辺に商業業務機能を配置するとともに、それらと調和し補完する工業系・住宅系等の土地利用を図り、自然を活かした調和のとれた地域の形成を図るものです。

次に、議案書 12、13 ページをご覧ください。これらが変更概要書になります。

施行面積、計画人口、事業施行期間、減歩率に変更はありません。

次に、土地利用計画の変更として、①公園の区域変更、②道路や特殊道路の変更及び廃止、③公共用地の一部を保留地に変更を行うものです。

変更箇所を 14 ページに一覧図で示しております。

公園に関する変更は 1 ヶ所、道路に関する変更は 6 ヶ所、公共用地の保留地への変更が 3 ヶ所と、全体で 10 ヶ所になります。

12 ページに戻っていただき、次に、資金計画の変更として、総事業費に変更はありませんが、収入では国庫補助金の拡充により区市単独費を減額しております。

また、支出については、実績を基に整備・移転費等を増額し、事務費等を減額しており、総事業費の変更はありません。

次に変更の経緯ですが、この事業計画変更案について、平成 25 年 7 月 2 日から 15 日までの 2 週間、縦覧し、意見書の提出期間の 7 月 29 日までにお二人から計 2 通の意見書が提出されました。

それでは、提出された意見の要旨について説明いたします。

意見書の要旨を 3 ページにまとめております。

A さんの意見として、

現在の範囲、工事完了期限で本当に工事完了が行えるのかを吟味し、大幅な見直しを行うべき時期に来ている。

まとめて除外を求めている地域もあり、又経済的負担について関係自治体とあらためて調整が必要と考える。

新たな史跡保存の必要があると考えるもの等々、あらためて関係する大規模な意向調査も必要と思われる。

以上、本来求められる事業計画の大幅な見直し内容ではないため、反対である。

B さんの意見として、

駅周辺は街づくりが進んでいるように見えるが、整備面積は 3 割弱です。今回の事業計画の見直しでは不十分であり、思い切った縮小、見直しを求める。

との理由から反対するとした意見です。

これらの意見に対する考え方については、「当日配付資料」と右上に記載している「意見書の意見に対する考え方」、またはスクリーンをご覧ください。

A さんの「事業計画の大幅な見直しをしていないため反対する」と B さんの「事業計画の見直しが不十分であるので見直しを求める」という意見ですが、関連するため一括で説明させていただきます。

この二つの意見に対する考え方を右欄に記載しております。

今回の変更は、考え方として、事業進捗にあわせ柏市等と協議した結果、道路や特殊道路並びに公園等の必要な変更を行うものです。

事業期間については、平成 34 年度完了に向け事業進捗を図っています。

以上ご説明したとおり、本事業計画変更案は、周辺の社会状況や事業の進捗状況を踏ま

え土地利用計画及び資金計画を変更するものであり、意見書の要旨にある「事業計画の大幅な見直し」は必要ないものと考えております。

また、「事業計画の見直しが不十分」とは考えておりません。

施行者である県としましては、「意見書の不採択」が妥当なものと考えております。

よろしくご審議くださいますようお願い申し上げます。

会 長 第1号議案について事務局の説明が終わりましたが、ご意見、ご質問はございませんか。

委 員 同じ柏市ですので、先に発言させていただきます。

現在、柏北部中央地区の区画整理事業については、つくばエクスプレスの柏の葉駅を中心として、都市計画道路及び区画道路についても着々と整備されつつあります。また、柏の葉駅前についても近代的な街並みが形成されつつあります。金融機関、病院、大型SC、マンション群が立地しています。また、現在、シティホテルも建築中であり、徐々に区画整理地内の熟度も向上しております。今回の見直しは当然柏市も協議をして合意がなされていると聞いております。今回の意見書について「大幅な見直し」とありますが、事業地内の地権者についても100%に近い合意がなされていると承知しております。大幅な見直しとなると、大きな地権者について大きな混乱を来すこととなると思いますので、この意見書については、全く私の立場からすれば反対であります。

会 長 意見ということですのでよろしいですね。

委 員 はい。

委 員 「この意見書を採択すべき」という立場で幾つか質問させていただきます。

土地区画整理法にも規定されているように、意見書の意見に係る審査をするのがこの審議会ですから、二つの意見書を先ほどザクッと簡単にご説明いただきましたが、二つの意見書を読んでみると共通している点が三つあると私は思います。

一つは、「住民の合意が取られていない」あるいは「意向調査が必要だ」という声があるように、地権者や区域住民の事業への合意・理解の問題。

二つ目は、関係自治体である柏市の事業への財政負担を懸念する「調整すべきだ」という声があります。

そして三つ目に共通しているのは、大規模な縮小、見直し。この事業全体に係る意見です。

この三つについて、まとめて質問してよろしいでしょうか。

会 長 はい。

委 員 まず第1点目の住民合意の問題と地権者の理解が得られているのかどうかという点でお伺いしますが、一つは、いま委員が「100%に近い合意が得られていると承知している」と発言されましたが、そこで、関係する大規模な意向調査が必要だという意見に対して、一番直近で地権者や住民への意向調査、事業の是非、進捗に関わる意見聴取などはいつ行ったのか、お示しいただければと思います。

大きな1番目の二つ目ですが、もう既に資料で示されているように、この事業は始まってから13年経過しています。今回は4回目の事業計画の変更です。現時点で事業者である県は住民の理解と合意をどうとらえているのか、お示しいただければと思います。

大きな二つ目、柏市の財政負担の問題を懸念する声が出されていますので、柏市からも

来ていらっしゃるのをお聞きしたいのですが、具体的に意見書に数字も触れられているのをお聞きしたのですが、昨年度までにこの事業に柏市が投入した全体経費はどの程度か。そのうちのいわゆる事業費と言われるものがどの程度になるのか。

もう一つは、平成 10 年の時点で柏市は北部整備事業推進方針で市の負担額の試算をしています。それとの関係で、柏市が今後負担しなければならない残事業費はどの程度推計しているのか。これが二つ目です。

大きな三つ目、大規模な縮小、見直しに関わってお聞きしたいのですが、この北部中央地区は周辺地区と比べて事業費全体に占める保留地処分金の割合が高く、63%になっています。総事業費が 963 億円、そのうちの土地を売って賄う保留地処分金が 609 億円です。保留地が売れなければ事業が進展しないこととなります。今後の保留地の処分、残された面積は 29.5ha。これは今までの 8 倍のペースで土地を売らなければならない事業ですが、この見込みをお示しいただければと思います。

もう 1 点は、保留地処分単価が私は率直に言って高過ぎると思います。同じ隣にある柏の東地区は、いま事業計画の変更を行っています。その変更書で割り返すと、1 m²当たり 11 万円程度です。ここの北部中央地区は 1 m²当たり 17 万 8,000 円です。そこで、今年の 7 月に示された地価評価、基準地の柏市の 4、柏市の 32、いつも県当局が示していますが、ここで示された基準地は平米当たり幾らなのかを示していただければと思います。

以上、とりあえず 1 回目の質問といたします。

会 長 大きく 3 点の質問をいただきましたが、1 点目と 3 点目は県のほうから、2 点目は柏市のほうからお答えいただきます。

事務局 まず、住民の意向調査の件で、意向調査をいつやったのかということですが、意向調査ということでは実施しておりません。しかしながら、事業の進捗に伴って住民説明は行っており、事業計画の変更にあたり住民の説明会、また縦覧等を行い、その計画の中で特に反対ということはございません。そういうところで地権者の理解は得ているものと考えております。

次に保留地の処分の見込みですが、保留地については今まで約 174 億円を処分しております。残りは、いま委員からおっしゃられたとおりです。今までは事業の進め方として、先に幹線道路を整備して、次に保留地等の面整備をしていくという事業の進め方しております。したがって、今まではどちらかというと幹線道路の整備に主眼を置いてきたところで、今後、保留地等の処分を重点的に進めてまいると考えております。ちなみに、今年度 25 年度については、約 3 万 m²程度を処分していきたいと考えております。

それから地価公示についての質問ですが、今年の 7 月ですと平米当たり調査価格は 9 万 6,000 円です。これは若柴の入谷津というところでの地価の価格になっております。

柏 市 事業費の話ですけれども、推進方針に触れております柏市の負担額の全体の事業費は 952 億円です。区画整理事業に附帯している平成 23 年度までの実績ですが、これが約 45 億円となっています。それから、柏市が区域外を含めて全体の北部整備にかかった費用として、平成 23 年度までの実施分として約 400 億円かかっております。

委 員 今後の残事業費はどのくらい推計しているのですか。

柏 市 補足いたします。これまでかかった経費は 400 億円ですので、残事業費として約 528 億円となっております。

委員 大きな1点目の住民の合意と理解の問題ですが、意向調査は実施していない、しかし説明会、縦覧をやったときに特段反対がない、と。説明会と縦覧というのは、事業者として事業を進める上での手続の問題だと私は思います。率直に言いまして、当初この事業がスタートしたときに、平成22年の10年後には終了する、それを前提にして地権者は将来の生活設計を立てているわけです。しかも、これが平成34年まで延びているということですから、将来の生活設計に関わる問題として、事業が延びていることへの住民としての意見、今の事業の進め方に対する意見、それから事業者として県に対する要望・意見など、今の時点で地権者への意向調査はやるべきだと思うのですが、その辺の県の見解をお示しいただきたい。

もう1点あります。意見書の中に「まとまって除外を求めている地域もあり」と記されているのですが、この文面から言うと、少なくとも現時点で事業に納得していない方もいるというふうに理解できるのです。そこで、1991年当時、この中央地区で除外申請はどの程度出されていたのかをお答えいただきたい。

それから、柏市の財政負担の問題でご答弁いただきまして、本当にありがとうございます。柏市が10月22日に出した「北部整備に今までかかった経費」というので、区画整理、下水道、その他の経費を全部含めると、事業費として428億円が昨年度までにかかっています。今後の問題で、952億円の負担推計をしている中で、事業費だけで見ると平成10年の資料では854億円です。ということは、私が計算したのとほぼ合っているのですが、あと500億円を超える財政投入が柏市として求められることになると思います。当然、東地区の小学校がなくなるとか言って財政が縮減される側面もありますが。そうすると、ここで質問ですが、あと10年間で事業を完了させようと言ったとき、年平均単純計算で毎年50億円を超える負担が求められる事業になるわけですが、これは可能だという判断をしてこの推進方針を柏市では進めているのかどうか、その辺の見解と、今後これだけの財政投入が必要になるということは、議会の了承などは得られているのかどうかをお答えいただきたい。

それから、縮小、見直しに関わってですが、今ご答弁いただきましたように、今年7月の周辺の地価は大体9万円ちょっとです。県が想定しているのは17万8,000円です。これで今後の29.5haの保留地の処分が進むのかどうかというのは大変疑問であって、私は意見書にあるような大規模な見直しが必要ではないかと思います。

そこで、いただいた議案書の19ページに、事業計画の年度別歳入歳出資金計画表があって、平成25年度を見ていただきたいのですが、黒字で書かれた保留地処分金の収入ですが、今年度22億5,300万円を見込んでいます。来年度、同じように22億5,300万円。平成27年度も22億5,300万円。3年間で68億円の収入があったとしても、差し引きすれば借入れをしなければ事業が成り立たないというのが現状です。そこで、今お話がありました、3年間で68億円の保留地処分が可能なのかどうか、率直な県の見解をお聞きしたい。

もう1点は、未だ手つかずの地域がかなり残されているので、思い切った柏の北部東地区のような縮小をすべきではないかと思うのですが、ぜひ見解を示していただきたいと思います。

会長 また、同じく1点目と3点目については県のほうからお答えいただけますか。

事務局　まず意向調査の件ですが、縦覧は特に意見がなかったということですが、事業計画の地元説明会は、全体を通して、委員から「期間が延びた」という話がありましたが、地権者からは「事業進捗を早くしてもらいたい」という意見が多く出されております。また、区域外へ除外を求めるのが約4ha ありましたが、その6割の方からは仮換地案について了承、もしくは協議中という段階です。そういうことを踏まえて一応理解は得ていると考えております。

次に2点目として、保留地68億円を3年間で処分できるのかということですが、お答えする前に、最初の質問で調査価格が9万円と申しましたが、これはあくまでも区画整理区域外です。そういうところで、道路とか公園とか面整備を行った区画整理地内とは当然ながら地価の価格は違っております。そういうところをご理解いただきたいと思います。

処分につきましては、先ほど申しましたとおり、今後、重点的に幹線道路もほぼでき上がりつつあるというところで、それを活用して区画道路、保留地等を整備してまいります。そういうところで、事業計画の目標年次に向けて事業を進めていきたいと考えております。

柏市　推進方針の計画のうち市の負担額の件ですが、基本的に推進方針については市の議会の了承を得ております。今後の負担も含めて、毎年、支出した市の北部整備に要した経費については議会に報告し、了承をもらっていただいております。今後も、事業の進捗にあわせて北部整備に係る経費についても議会にその都度毎年報告していきたいと考えております。

委員　質問が1点、この審議会としてのお願いが1点あります。

柏市の財政負担の問題ですが、昨年、流山木地区は事業計画の変更を行って流山市の単独費が14億円プラスになっているのは、柏市もご承知だと思います。今、柏の東地区で事業計画の変更の手続が行われていますが、この変更によって施行者であるURは、単独費、いわゆる赤字穴埋め分に80億円持ち出しになるというのが明らかになっているのです。私は率直に言って、保留地処分単価がこのまま推移するとは思えないし、事業も平成34年度に完了するとは思えない。改めて事業計画の変更という事態が出てきたときに、さらなる財政負担について柏市はどのようにとらえているのか、1点お聞きしたい。

それから審議会へのお願いですが、冒頭、事業者である県から説明があつて、「意見書は採択すべきでない」という方向が示されたのですが、土地区画整理法では、意見書の意見に係る審査をするのがこの都計審であるわけです。私は、事業の縮小とか見直しとか事業そのものに係ることではなくて、ずっと話をしていた住民・地権者に対して意向調査は事業者として県の責任で行うべきだと思いますし、それを別建てでぜひ賛否採択をとっていただきたいと思います。ちょうど平成10年時点の柏市のデータを調べてみました。当時、土地の種目別に見ると、田んぼと畑が62ha あったのです。ところが、生産緑地を申請した方は、7.8ha ですから、10%ちょっとです。9割以上の地権者は農業ではない別の生活設計をしていたはずですが、それで事業がここまで遅れている。しかも、当初1㎡19万円で始まった事業が17万円に下がっているとすれば、やっぱりまちづくりの基本はそこに住んでいる地権者であり住民なので、「意向調査を行うべき」というこの意見書の内容は別建てで採択をお願いしたいということを要望として申し上げたいと思います。

以上です。

会長　1点目については、柏市から回答をお願いします。

柏市 今後の柏市の財政負担の姿勢ですが、今現在計画している計画を今後も継続して続けて粛々とやっていくということに今のところは変更ありませんので、この先、仮の話をするについては今のところ私どもでは考えていないというのが現状で、計画どおり進めてまいりたいと考えております。

会長 2点目については、議決のとり方ということになるかと思えます。住民の意向調査については行うようにという要望をこの審議会として付けるべきだという動議が出ました。この動議について、賛成をいただける委員の方はいらっしゃいますか。

(挙手する者なし)

会長 動議の提出者以外に賛成の声が上がっていないというふうに理解してよろしいですか。

委員 ちょっと質問です。質問は2点です。

冒頭に委員から意見がありまして、その中で概ね住民の意見統一はあるのではないかといい発言もあったかと思えますので、その辺の両委員の意見の食い違いのことについて、できれば委員から補足をいただければありがたいと思えます。

もう一つは、別の委員からの質問ですが、住民の意向を聞くというのは大事なことではあると思えますが、そういったプロセスにおいてこの計画を至急進めるべきという委員の意向が計画をむしろ遅くしてしまうのではないかという危惧があるのですが、その点についても何か意見があれば補足をいただきたいと思えます。

会長 委員に対する質問という形になります。お願いします。

委員 意向調査という話ですが、今まで何度か見直しを行ってきましたし、当然あそこに区画整理事務所も構えて区画整理の事務が行われているわけですが、そこへ反対だとか何だとかいう話でワイワイ来たという話は聞いておりません。より早く進めてくれという話はどんどん来ております。意向調査をとったとすれば、「早く進めてくれ」というような意見がたくさん出てくると思えます。早く完成させてもらって土地利用をしたいという地権者がほとんどだと私は思っています。

それから、これは質問外のことですが、柏市はどのぐらい負担がかかるのか何だとかという話が出ておりますが、仮に柏市でこの事業をやったとしたら大変な財政支出で、県がやるということで、これは柏市としては、ある程度の負担はあって当然だと思えます。これは県事業でやることは非常にラッキーなことであると、そんなふうに私は思っています。

地価の問題も、今こういう状況だからこうだということではなくて、あのまちがどんどん熟度が上がってきたら、まだまだあそこは地価は上昇すると思えます。今の駅前あたりの保留地の単価ではとても買えないような。東京まで25分から30分で行くわけですから。これは駅周辺を見てもわかるわけでありまして、いつまでもこの単価ではないと思っています。

委員 意向調査の質問が出されました。県から答弁があったように、事業が始まる前、13年前には意向調査が行われています。柏の東地区のUR施行のところでは、除外をする関係上、住民への意向調査を行いました。私が言っているのは、もう13年過ぎて当初の計画を大きくオーバーしているこの事業についての住民の率直な思いを、事業者である県はつかむ必要があるだろう。「もっと早くやってくれ」という意見が圧倒的になるのか、あるいは「生活設計が狂ってしまったから、もう放っておいてくれ」という意見が出るのか、そういう住民の声をしっかりつかんだ上で進めることが都市計画事業の上では必要なので

はないかと思っております。

蛇足になりますが、隣の柏の東地区の説明会に行ったときに、事業からはずれるという話のときは本当に生々しい話が出されるのです。10年前に仮換地先に息子と一緒に二世帯の住宅を建てようと資金繰りまで計画していたのに、自分のところがなかなか進まない、しかも除外されてしまったとかいう話も出されてくるので、地権者、住民にとってみれば将来の生活設計との関わりが出てくる問題なので、ぜひ意向調査は行うべきだ。その上に立って、事業を進捗するのか、あるいは縮小するのか、そういう判断をしても遅くはないのではないかというのが私の見解です。

委員 執行部のほうに聞きたいのですが、これだけ進んできていて、しかも地権者以外の意見書、それから黒塗りにしてあってどこの誰だかわからない、こういう者のためにわざわざ都市計画審議会を開かなければならない理由は何か、教えてください。

事務局 県施行の区画整理事業の意見書の取り扱いについては、国のほうの考え方として広くとらえるという趣旨で、柏都市計画区域に住んでおられる方も対象としているということです。

会長 ということでよろしいでしょうか。

委員 私は柏市で不動産業と鑑定事務所をやっております。地価公示、地価調査に関しても、この場所ではないのですが、直近の担当をさせてもらっている者です。

先ほどの保留地ですが、地価調査では柏の4という若柴のところが9万6,000円だ、それに対して保留地が17万8,000円、これは高過ぎるのではないかという意見をちょうだいしたのですが、地価調査のほうでは、今回の若柴の4というのは対象地の基準になるようなポイントではないのです。しかも、この場所は100㎡ぐらいの場所です。どちらかといえば、地価調査の中ではないのですが、地価公示の中に、柏の葉の中で1丁目と3丁目にポイントが2ポイントあります。そのポイントを今年の1月1日でちょっと紹介しますと、柏の葉3丁目にあるポイントは16万1,000円、柏の葉1丁目のほうは18万3,000円です。不動産業者の間でも、柏の葉の対象になっている辺りは平米15万から20万ぐらいというのが大体の今の相場ととらえておりますので、今回ご計画の17万8,000円という数字は決しておかしい数字ではない。結構、私は的を射た価格ではないかと思っております。処分可能だと思います。

会長 ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

会長 それでは、委員から提案ということで、意見書の中にある「大規模な意向調査をあらためてやってほしい」というところだけを切り離してこの審議会として提案してほしいということですので、この審議会としてそれを受け入れるかどうかということをお委員の皆さんに決定していただきたいと思っております。

それでは決をとらせていただきます。

委員からの提案「大規模な意向調査を行うべきである」という意見に賛成の方は挙手をお願いします。

(挙 手 少 数)

会長 賛成少数につき、意向調査はこの審議会としては提案しないことにいたします。ほかにご意見ないようでしたら、採決に入ります。

本審議会では意見書を採択すべきか否かを議決することになっています。事務局からは「事業計画変更案に修正の必要はない」という旨の説明がありました。そこで採決は、「意見書を採択すべきでない」というのを先にとりたいと思います。2件の意見書を一括して採決します。

それでは採決します。

本審議会として意見書を採択すべきでない旨、議決することに賛成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。

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号議案について、意見書を採択すべきでない旨、議決することに決定します

以上をもちまして、予定された議案の審議はすべて終了しました。

事務局から何かございますか。

事務局 ございません。

10. 閉 会

会 長 それでは、これで第175回千葉県都市計画審議会を閉会します。

熱心にご審議いただき、ありがとうございました。

— 以上 —