

第 179 回

千葉県都市計画審議会

議事録

期日 平成 27 年 7 月 28 日(火)
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	2
4. 新任委員、県職員の紹介	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
9. 報 告	
都市計画の見直しについて	1 2
10. 閉 会	1 3

第179回千葉県都市計画審議会 議 事 日 程

平成27年7月28日(火)

- 1 開 会
- 2 都市整備局長挨拶
- 3 定足数の報告
- 4 新任委員、県職員の紹介
- 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
- 9 報 告
都市計画の見直しについて
- 10 閉 会

第179回千葉県都市計画審議会
 平成27年7月28日（火曜日）
 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 20名

第179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
	鎌野邦樹	法律
	橋本都子	建築
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
	中台良男	千葉県議会議員
	瀧田敏幸	千葉県議会議員
	網中肇	千葉県議会議員
	中田学	千葉県議会議員
	横山秀明	千葉県議会議員
	加藤英雄	千葉県議会議員
関係行政 機関の職員	乙部辰良 (代理・巴道章)	財務省関東財務局長 千葉財務事務所次長)
	末松広行 (代理・會澤俊彦)	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)
	又野己知 (代理・竹内淳)	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)
	越智繁雄 (代理・松浦利之)	国土交通省関東地方整備局長 千葉国道事務所長)
	黒木慶英 (代理・倉本武夫)	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	小坂泰久	酒々井町長
市町村議会の 議長を代表 する者	向後保雄	千葉市議会議長
	大井知敏	松戸市議会議長
	大澤義和	栄町議会議長

第 1 7 9 回 千 葉 県 都 市 計 画 審 議 会 議 題

平成 2 7 年 7 月 2 8 日 提 出

第 1 号 議 案 船 橋 都 市 計 画 事 業 飯 山 満 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

1. 開 会

司 会 定刻となりましたので、ただいまから第179回千葉県都市計画審議会を開催いたします。

2. 都市整備局長挨拶

司 会 はじめに伊藤都市整備局長よりご挨拶を申し上げます。

伊藤都市整備局長 千葉県県土整備部都市整備局長の伊藤です。よろしくお願いいたします。

本日は、厳しい暑さの中をご出席を賜り、厚くお礼を申し上げます。また、委員の皆様には、常日頃、県政に多大なるご支援・ご協力をいただいておりますことについて、厚くお礼を申し上げます。

本審議会は、昭和44年に第1回を迎えてから、本日で179回の開催となります。この間、急速な経済の発展、人口の増加など社会経済情勢に適切に対応するため、市街化区域と市街化調整区域の区域区分や用途地域等の都市計画の決定変更など、合理的で計画的なまちづくりを進める上で重要な事項について、ご審議をいただいていたところでございます。

現在は、人口減少社会の到来など、今後のまちづくりを進める上で大きな転換点を迎えております。県では、昨年度から都市計画の見直しに着手してまいりました。前回の見直しにおきましても、人口増は望めない中で高齢化対策等を基本に見直しを進めてまいりましたが、今回は人口減少への対応を基本方針の一つとしてとらえ、その中で道路ネットワークの整備を図りつつ、インターチェンジ周辺の活用によるまちづくりや、あるいは東日本大震災を踏まえた災害に強いまちづくり、豊かな自然の承継と環境保全を都市づくりの基本的な方向として見直し手続を進めております。見直しにつきましては、次回の審議会以降でご審議をいただく予定としております。

本日の審議会ですが、本年度最初の審議会ですので、新たにご就任いただきました委員の皆様や県の職員を後ほど紹介させていただきます。

議案といたしましては、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の審査が1件でございます。

議案の内容等につきましては後ほど担当課長から説明させますので、よろしくご審議くださいますようお願い申し上げます。

終わりにあたりまして、厳しい暑さが続いておりますが、委員の皆様のご健勝、ご活躍を祈念いたしまして、整いませんが、挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

司 会 続きまして、配付資料の確認をお願いいたします。

1. 第179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 当日配付資料 意見書の意見に対する考え方
6. 都市計画の見直しについて

以上です。

不足等がありましたら、事務局までお申し出ください。

3. 定足数の報告

司 会 続きます、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いたします。

本日の出席委員は、委員定数 28 名のうち現在のところ 20 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 以上の出席をいただいております。会議は成立しております。

なお、屋井委員におかれましては、遅れる旨の連絡をいただいております。

以上です。

4. 新任委員、県職員の紹介

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、県議会議員の委員として、

浜田様です。

河上様です。

中台様です。

瀧田様です。

網中様です。

中田様です。

横山様です。

加藤様です。

続きます、市町村議会の議長を代表する委員として、

千葉市議会議長の向後様です。

松戸市議会議長の井上様です。

続きます、関係行政機関の職員の委員として、関東財務局長の乙部様にご就任いただいておりますが、本日は、代理として千葉財務事務所次長の巴様にご出席いただいております。

以上で、新たにご就任いただいた方の紹介を終わります。

なお、本日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。

続きます、本日は本年度第 1 回目の審議会ですので、県の出席職員を紹介いたします。

改めまして、伊藤 都市整備局長です。

百瀬 県土整備部次長です。

保坂 都市計画課長です。

山口 都市計画課副課長です。

増田 市街地整備課長です。

以上で職員の紹介を終わります。

5. 議長の指定

司 会 それでは、議事に入らせていただきます。

本審議會は、千葉県都市計画審議會条例第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、よろしくお願ひいたします。

会 長 皆さん、こんにちは。大変暑い中をお集まりいただきましてありがとうございます。

6. 議事録署名人の指名

会 長 はじめに、本審議會の議事運営規則第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

浜 田 委 員

よろしくお願ひいたします。

7. 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、本日も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會議事運営規則」第9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、これについて事務局から提案はございますか。

事務局 本審議會は、「千葉県都市計画審議會議事運営規則」第9条に基づき、原則どおり公開でご審議いただきたいと思いますと考えております。

今回は意見書の審議となりますので、住所、氏名が議案書に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の説明について、記号や黒塗り等により工夫して説明を行うことといたします。

また、傍聴者及び報道関係者に配付する議案書は、赤枠で囲まれた個人情報の該当箇所を黒塗りとさせていただきます。

さらに、委員の皆様におかれましても、審議の際、個人情報の取り扱いにご配慮いただきたいと思いますと考えております。

以上の取り扱いにより、「千葉県都市計画審議會議事運営規則」第9条のただし書に該当する「非公開案件はない」として、公開で開催することといたしていかげでしょうか。

会 長 事務局から「非公開案件はなし」という提案をいただきましたが、委員の皆さん、いかげでしょうか。

(「異議なし」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。

傍聴の方がいらっしゃいましたら、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ます。

先ほど事務局からお配りした「傍聴要領」を読んでいただき、その内容をお守りください。議事進行にご協力をよろしくお願いいたします。

次に、報道関係の方がいらっしゃったら、事務局は入場させてください。

事務局 本日は報道関係の方はお見えになっておりません。

8. 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、十分にご審議くださる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、事務局は議案の説明は簡潔にお願いいたします。

第 1 号 議 案

会 長 それでは、

第 1 号 議 案 船橋都市計画事業飯山満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

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、東葉高速鉄道飯山満駅周辺で船橋市が施行している船橋都市計画事業飯山満地区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ところ、8通の意見書が提出されましたので、提出された意見書についてご審議をいただくものです。

はじめに、意見書の取り扱いについて説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

本意見書については、その内容について、土地区画整理法第 55 条第 13 項において準用する同条第 3 項の規定に基づき本審議会において審議していただき、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、知事から施行者である市町村に対し事業計画（案）に必要な修正を加えるべきことを求められることとなっております。また、「不採択」と議決された場合は、知事から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。

事務局からは、意見書の内容について、縦覧に供された事業計画に反映させる必要があるか否かの観点から説明いたします。

本案件の議案書の構成ですが、1 ページに「意見書提出者一覧表」、2 ページから 24 ペ

ージまでは提出された「意見書の写し」、25 ページ以降に「位置図」「設計図」「変更概要書」等になっております。

まず、議案書 1 ページ、またはスクリーンをご覧ください。こちらは意見書提出者一覧になります。氏名、住所ともに整理番号を付しております。

意見書は、地区内の地権者 8 名の方から提出されております。

議案書 2 ページから 24 ページまでは、8 名の方から提出された意見書の写しとなります。

意見書の内容を説明させていただく前に、まず、事業及び事業計画の変更の内容について説明いたします。

議案書 25 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

赤枠で囲まれた箇所は、今回の変更後の飯山満地区土地区画整理事業施行地区になります。

本地区は、首都圏 30km 圏内にあり、市の中心部である JR 総武線船橋駅から北東 3.6 km に位置し、地区北側及び東側は既成団地、西側は市街化調整区域に接し、地区中央部に東葉高速鉄道の飯山満駅を擁する面積約 18.5ha の地区になります。

議案書 26 ページ、またはスクリーンをご覧ください。この図は、当事業の変更設計図になります。

都市計画道路 1 路線及び区画道路を配置するとともに、街区公園・緑地を 7 ヶ所設置する計画としております。

次に、議案書 27 ページ、資料 1-1、またはスクリーンをご覧ください。こちらは事業計画変更概要書になります。

まず、「2 事業計画変更案の概要」をご覧ください。

今回の事業計画の主な変更内容としては、「土地区画整理施行地区の縮小」「区画道路等の新設・変更」「公園・緑地の新設または位置の変更」です。変更箇所については、後ほど図面により説明いたします。

事業施行期間の変更については、平成 28 年 3 月 31 日から精算期間 5 年を含めて 15 年延伸して平成 43 年 3 月 31 日に変更いたします。

資金計画については、総事業費を約 7 億円増額し、約 116 億円となります。

議案書 28 ページ、もしくはスクリーンをご覧ください。

変更の経緯ですが、縦覧に先立ちまして、平成 23 年 1 月から地元説明会などを 20 回行っており、平成 26 年 11 月からは権利者への個別説明も行っております。

その後、平成 27 年 3 月 3 日から 16 日までの 2 週間、縦覧に供したところ、3 月 30 日までの意見書提出期間内に 8 通の意見書の提出がありました。

議案書 29 ページ、資料 1-2、またはスクリーンをご覧ください。こちらは変更箇所を示した図面です。

図面の左側が変更後の図面、右側が変更前の図面となります。

左側の変更後の図面をご覧ください。

まず施行地区の縮小ですが、黄色でべた塗りの箇所が縮小地区で、約 2.9ha になります。縮小地区につきましては、まとまって土地利用が図られた地域を施行地区から縮小するものです。

その他、道路につきましては、線形や幅員等の変更が 51 ヲ所、公園・緑地については、新設または変更が 6 ヲ所あります。

それでは、提出された意見書について説明させていただきます。

議案書 30 ページに意見書の要旨を記載していますが、本日お配りしている「第 1 号議案 当日配布資料」(A 4 判の横表) と記載されている意見の要旨及び意見に対する考え方の資料により説明させていただきます。

当日配付資料、またはスクリーンをご覧ください。

1 枚めくっていただき、1 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

左から整理番号、意見の要旨、意見に対する考え方を記載しております。

それでは整理番号順に説明いたします。

整理番号 1 番の方の意見は、要旨として二つあります。一つ目として、赤で囲っているところですが、「事業を開始して既に 20 年経過しているが整備が進んでおらず、船橋市としては、今回の事業計画案が承認されれば、費用・工期の削減が見込める等のメリットがありますが、地権者には 20 年以上待った後に計画を変更するのは、デメリットしか無く、当然納得できるものではありません。この事業を一方的に始めたのは船橋市であり、今回変更案を一方的に提案してきたのも船橋市です。施行主としての責任を果たすべきです。」という意見と、二つ目として「今回の変更案ですが過去 20 年以上で事業を完成できなかった理由を明確にし、十分に対策をまとめ変更案に反映すべきです。言い換えれば事業範囲を最低限の範囲に絞るべきですが、今回の変更案ではまだ十分に絞り込めていない認識です。」との意見です。

この意見に対する考え方ですが、施行者である船橋市では、地権者調整などから事業が長期化していることに加え、地価の下落等、社会情勢の変化を踏まえ、説明会の開催や意向調査を行うなど権利者と合意形成を図りながら事業の見直しを進めてきたところです。今回の変更では、権利者への意向調査から事業の早期完成を望まれていることを受け、今後、整備を進めていく区域については、現況の地形や道路を活かし、10 年で工事を完了させる計画としたものです。また、現在まとまって土地利用が図られた区域については、地区計画に位置づけた上で事業区域から除くものです。

次に、整理番号 2 番、3 番、4 番の方からは、同じ意見ですので、一括して説明させていただきます。

意見書の要旨として、「見直し事業計画案より現計画事業設計図のほうがあらゆる面で優れているので見直し事業計画(案)に反対します。」という意見です。

この意見に対する考え方ですが、今回の変更では、権利者への意向調査から事業の早期完成を望まれていることを受け、今後整備を進めていく区域については、現況の地形や道路を活かし、10 年で工事を完了させる計画としたものです。また、現在まとまって土地利用が図られた区域については、事業区域から除き、地区計画に位置づけるなど、良好な市街地形成に努めていくこととしております。

1 枚めくっていただき、2 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

整理番号 5 番の方の意見は、要旨として三つあります。

スクリーンをご覧ください。

整理番号 5 番の方の箇所ですが、スクリーンでお示ししている箇所になります。

配付資料に戻ります。

一つ目として、「自然と一体の環境が現在に適していると思われる」という意見です。

この意見に対する考え方ですが、今回の変更にあたってはできるだけ現況の地形や道路を活かした計画とし、今後整備を進めていく地区南部については、特に防災上の観点を考慮した区画道路の配置や既存の緑を保全するために緑地を配置するなどの計画としたものです。

二つ目として、「当初計画では道路南面は土盛りする計画であったが、変更になったので問題が多くなり、土地が二つに分かれ、寺の機能が損なわれる。寺の真ん中に道路が通り、清房院の本堂と講堂が離れ、行事ができなくなる。」という意見です。

スクリーンをご覧ください。

この方は、都市計画道路 3・4・27 号前原東飯山満町線を挟んで青枠で囲まれているところを所有されています。この事業により、赤枠で囲まれたところに換地する予定となっています。「道路南面を土盛りする計画であったが」とのことについては、スクリーンの図面右側の断面図をご覧ください。現計画では都市計画道路の西側の沿道において、ピンク色の部分ですが、盛土して都市計画道路と高さを合わせる計画でしたが、変更計画では現況の地形のままとしたため、都市計画道路と約 8 m の高低差が生じることになり、寺の機能が損なわれるとの意見です。

この意見に対する考え方ですが、この変更により都市計画道路 3・4・27 号前原東飯山満町線とその西側では高低差が生じることになりますが、歩行者専用道路（特殊道路）を配置するなど都市計画道路を挟んで東西が分断されないよう配慮した計画としております。また、換地にあたっては、現在の土地利用を十分考慮するとともに、土地区画整理法に基づき、地権者等で構成される土地区画整理審議会に諮っていくこととなります。

三つ目として、「高架の脇に位置するため、車の排気ガス、振動、日陰等が心配」「毎年実施している節分祭には多くの信者の方々が来られるが、新計画では節分祭ができなくなる。工事中はどうなるのか心配」という意見です。

スクリーンをご覧ください。

図に赤色で着色した都市計画道路部分が橋梁区間となります。高架とはこの橋梁区間を示します。橋梁延長は 97.5m です。

この意見に対する考え方ですが、都市計画道路の橋梁部については、地区内を含めて船橋市が街路事業により整備することになりますが、今後、設計や工事にあたっては、環境に十分配慮するとともに、地元の意見を伺いながら進めていくことと聞いております。

1 枚めくっていただき、3 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

整理番号 6 番の方の意見は、要旨として、「土地区画整理事業施行地区からの除外」という意見です。

その理由として、「当該土地について現在と同じ土地利用（農地）を継続したいため、次のとおり当該土地を区画整理施行地区から除外したほうが更なる事業費の支出の削減を図ることができるため、

- ア 高低差が 3 m 程度の法が存するため、その高低差処理に要する整地費用及び区画道路築造費
- イ 当該土地に計画している公共施設整備費及び土地区画整理法第 2 条 2 項該当

事業費が削減できる

今回の事業計画見直しを進められた当初から、当該土地を区画整理施行地区から除外されることを一貫して要望させていただいているため。」というものです。

ここで意見に対する考え方を説明する前に、意見書の要旨の内容について説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

ご意見にある「現在と同じ土地利用（農地）を継続したい」との箇所ですが、スクリーンで示している赤く塗った部分です。また、「高低差が3 m程度の法が存するため」とは、図面及び写真で示した畑と隣接する部分です。

それでは、意見書に対する考え方に移ります。

この意見に対する考え方ですが、今回の変更では、権利者への意向調査から事業の早期完成を望まれていることを受け、今後整備を進めていく区域については、現況の地形や道路を活かし、10年で工事を完了させる計画としたものです。また、現在まとまって土地利用が図られた区域については、地区計画に位置づけた上で事業区域から除くものです。なお、当該箇所は事業区域から除かずに、区画道路の幅員や線形を見直したものです。

1枚めくっていただき、4ページ、またはスクリーンをご覧ください。

整理番号7番の方の意見は、要旨として、「仮換地先についてですが、従前の土地は東南角地にあり、前面の道路は駅へと真っ直ぐに続く道路であり、人通りの多さも、換地先とは比べ物になりません。区画整理事業とは施行される前の土地の状況（位置、地籍、土質、利用状況、環境など）を考慮して行われるものであるということですが、今回の換地先は余りにも従前の土地とは違い過ぎます。このような現況を余りにも無視した仮換地先の変更は到底納得できるものではなく、新たな換地先を早急に指定していただきたい。移転までの時間がかかり過ぎる。」という意見です。

この意見に対する考え方ですが、本意見は換地及び移転に関する意見であり、事業計画変更に関する意見ではありませんが、換地にあたっては土地区画整理法に基づき地権者等で構成される土地区画整理審議会に諮っていくことになります。

最後に、整理番号8番の方の意見は、要旨として、「現行の区画整理事業として提示を受けている換地先は、東南角地であり、南面が8 m道路に面した土地です。また駅へと繋がる現在所有している居住地の状況と遜色のない、人通りの多く、日当たりのよい換地先ですが、今回、個別説明で見直し換地案としてご提示を受けた場所は、現在住んでいる東南角地でなく北西角地であり、なおかつ人通りの少ない奥まった一角です。公平性の観点からも、換地先の再考を強くお願いしたいと存じます。今回の変更で緑地が約9倍に増加しており、緑地の活用法として今後の高齢化社会をにらんで、墓地としての活用を提案します。」という意見です。

この意見に対する考え方ですが、本意見は換地及び緑地の活用に関する意見であり、事業計画変更に関する意見ではありませんが、換地にあたっては、土地区画整理法に基づき地権者等で構成される土地区画整理審議会に諮っていくことになります。

以上で第1号議案の説明を終わりますが、当地区は、地権者の反対もあり、直接施行を行うなど事業の推進に努めてきましたが、地区北側の幹線道路等の整備を優先的に行わない限り他の地権者の移転ができない状況でしたので、事業が長期化しております。施行者

である船橋市は、社会情勢の変化や事業が長期化していることを十分踏まえ、地権者の要望である早期の事業完了に向けた変更事業計画書案を、地権者と合意形成を図りながら作成してきたものと認識しております。県としましても、意見の内容については船橋市が今後とも地権者の理解を得ながら早期の事業完了に向け進めていくとのことですので、本事業計画案で速やかに事業を進めていくことが適当であると考えております。

よろしくご審議くださいますよう、お願いいたします。

会 長 第1号議案について事務局の説明が終わりました。ご意見、ご質問がありましたら、よろしくお願いいたします。

委 員 お聞きしたいのは大きく2点です。

意見書の中でもありますように、20年以上経過して区画整理事業が未だ完了していない船橋市の責任を問う内容がありました。さらに、今度の事業計画の変更では、平成43年ですから、都市計画決定からすると丸々40年、事業完了まで精算期間を含めてかかるという内容です。それで、船橋市の責任を問う意見書が出されていますが、20年間完了できなかったことに対して、地権者に対して船橋市はどのような説明をしているのか。

それから、いま説明があった中で幾つか出されてきているのですが、「地権者の意向調査を踏まえながら」とありました。個別の説明というのがあったのですが、地権者全体の意向調査は、直近でいつ行って、どういう結果だったのかということをお示しいただきたい。

これが大きな1点目です。

二つ目は、事業計画変更そのものについても、意見書の中に問われるものがあったので、いただいた資料の中の事業計画書の4ページにあります地区の地価、いわゆる現況地価のことですが、上段の赤が変更前で下段が変更後の数値ですが、平成3年に1㎡当たりこの地域は38万8,000円。ところが変更後は1㎡当たり9万9,000円、4分の1になっているのです。同じように保留地処分単価も4分の1になっているのですが、現況地価とか保留地処分単価の見直しはこれまでどのように行われ事業計画に反映されてきたのか、お示しいただきたいと思えます。

質問としては三つです。

事務局 最初に、地元との説明会ないし意向調査、アンケート調査の実施状況ですが、3回ほどアンケート調査を実施しております。最初にアンケート調査を実施したのが平成23年2月です。最後の3回目のアンケート調査は平成24年3月です。

2点目の地価の状況ですが、これは事業計画書ないし概要書に記載しておりますが、変更前の従前地単価は38万8,000円、変更後の従前地単価は9万9,000円ということで、最初に不動産鑑定を取ったときはバブル期の頃のものでしたので、今回それをそのまま採用することはできないということで、再度、不動産鑑定をやり直しました。その結果9万9,000円となり、当時の地価と最近の地価公示を比べると3分の1から4分の1になっておりますので、この価格、38万8,000円から9万9,000円については妥当だと考えております。

船橋市の責任につきましては、市ではこれまで、先ほども説明の中で申し上げたとおり、地区北側の飯山満駅へのアクセス道路、駅前広場などの整備を重点的に進めてきたところです。その間、土地所有者からの理解を得られないため、直接施行を平成17年度から21年度にかけて3回行うなど、事業進捗に取り組んできました。しかしながら地区北側の幹

線道路等の整備を優先的に行わない限り他の地権者の移転ができない状況でしたので、事業が長期化したしました。

以上です。

委員 アンケート、意向調査の時期はお示しになられたのですが、結果について後でお答えいただきたいと思います。

それから、今お答えがあったのですが、不動産鑑定評価に基づいて現況の地価を変更すると、しかし、事業計画を見ると、最初は平成3年のときの38万何がし、平成26年の9万9,000円、この間にこの区画整理事業は事業計画の変更が4回行われているのです。考えてほしいのですが、平成3年、4年、まさにバブルが崩壊して、この時期、首都圏の地価は前年に比べて毎年2割ずつダウンしていつているのです。なぜこの時期に地価の右肩上がりの上昇を前提とする区画整理事業の根幹に関わる場所が見直しされなかったのか、そのところがちょっと疑念が生じるのです。23年経ってこれだけ下がっちゃっています、だから保留地処分単価も下げます、したがって保留地処分金も事業の7%にしかありませんというのでは、事業を進める公共施行の区画整理としてはあまりにもずさんではないか。その辺のところはどういうふうを受けとめていらっしゃるのか、お答えいただきたいと思います。

事務局 最初のアンケート調査の結果ですが、1回目の調査結果は、198人の方に送付しましたが回収は72人。最初にお聞きしたのが、意見として「早く事業を完了してほしい」「これまでの事業進捗が不満」が合わせて50%ございます。内容については、「理解できました」が73%です。

2回目は、事業の見直しの基本方針についてのアンケート調査をしております。このときには202人の方。これは地権者が動きますので200人の方に送付しております、回収が51人。見直しの基本方針については、「概ねよい」という意見が45%。意見として「早く事業を完了してほしい」という方が43%ございます。

3回目のアンケート調査は、206人の方に送付して132人の回答を得ております。このときは「まちづくり計画（素案）」についてのアンケート調査です。計画に「賛成する」「反対する」の意見ですが、「賛成する」または「一部修正する」は、合わせて50%の方が賛成のほうに回っております。

以上がアンケート調査の結果です。

2点目の現場の地価の関係ですが、事業計画の見直しについては、第1回見直しが平成6年、第2回から第4回と、4回の見直しをしております。平成12年、23年、26年は変更の見直しをしております。その際に、委員の方から地価の見直しもやるべきだという話でしたが、船橋市としては、平成22年度から意向調査を踏まえて見直し作業を行いつつ事業展開計画を作成している最中でした。その作成が終わり次第、説明会ないし個別説明などを行って、地権者の皆様方と合意形成を図りながら、今回初めて抜本的な見直しが行われたというもので、今回ご提示したものがそれでございます。

委員 事業計画変更についての私の意見と、出されている8通の意見書についての意見を述べて、終わりにしたいと思います。

率直に言って、区画整理事業の体を成してないのが今の変更案だと受け取らざるを得ないと思います。当初の計画では、保留地を販売して、その処分金が事業計画の5割近くに

なっていて、それで事業を成立させる内容ですが、今回の変更案は、全体として事業費は増額になっていますが、保留地処分金の占める比率は7%です。ですから、区画整理事業の根本が問われるような事態になってきているというのが一つと、もう一つは、こういう事業で翻弄されるのは地権者、住民の皆さんだというのが意見書を読んでいてありありと見えてくるのです。整理ナンバーで幾つかは忘れましたが、親の老後の面倒を見るのに、親孝行もかなわぬようになってしまったと、人生設計が狂わされるのです。公共施行としての市の責任は本当に大きいなど感じています。

意見書についてですが、整理番号2、3、4については、現計画を支持する、変更すべきでないということなので、私はこれは採択すべきではない。意見書の5、6、7、8については、説明があったように、事業計画の変更に伴うものではないということですが、地権者の理解が得られていないというのはこの意見書ではっきりとわかると思います。公共施行の区画整理ですから、十分に意見者の意向を反映して事業を進める必要があるというのを付け加えて、この意見書は採択すべきだと思います。

以上です。

会 長 付託意見を付けるべきだということも含めて、ご意見ということで承ります。

ほかの委員の皆さんから、ご意見、ご質問はございませんか。

委 員 駅を中心とした区画整理というのは、案外どこの区画整理でもいろいろなことがあるものですから、時間がかかるというのは常識的だと思っております。計画の見直し案については、丁寧に地権者の意向等も聞いて、道路の幅員とか、また廃止とか、現況の地形とかを十分活かして計画変更をするということでございます。また、駅付近を通る都市計画道路等については、これは都市計画の根幹となっている道路であろうと思っております、市のほうの大きな努力が認められると、そんなふうには私は思います。

会 長 ありがとうございます。ご意見ということでよろしいですね。

ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決に入りたいと思いますが、船橋市の方が見えていらっしゃるようです。意見書でいろいろ意見をいただいています。また、委員の皆様からも意見をいただきましたが、市としてのお考えがあれば、この場でお聞かせいただければと思います。

船橋市 お世話になります。船橋市役所都市整備部長の伊藤でございます。

今、会長から、意見をという場をいただきましたので、簡単ではございますが、意見を述べさせていただきます。

船橋市としましては、平成4年に事業を始めたわけですが、先ほどもいろいろお話の中にもございましたように、いわゆるバブルの崩壊という形で地価の下落等々があって、事業計画等には影響がございました。また、地権者の方々の理解をいただくのにも時間がかかったりしております。

今回、いろいろ話はございましたが、船橋市としては、この機会をとらえて少し時間をいただいて地元の方に話をさせていただいてこの変更案をまとめてまいりましたので、これを一刻も早くしっかりした形にして、また地権者の方に説明して、市民、地権者の方が望んでいらっしゃる一刻も早い事業の完成をしてみたいと考えておりますので、よろしく今回のご審議をお願いしたいと思います。

以上でございます。ありがとうございます。

会 長 ありがとうございます。

採決は、8件の意見書を一括して採決したいと思いますのですが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 採決にあたりまして、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。先ほど事務局から説明がありましたように、意見書を採択すべき旨議決した場合は、事業計画変更案に必要な修正を行うこととなります。また、意見書を不採択とする旨議決した場合は、事業計画変更案は修正を要しないこととなります。

それでは採決に入ります。

本審議会は意見書を不採択とすることに賛成の委員の方は挙手をお願いします。意見書を不採択にするということは、事業計画に修正を行う必要性は認められないということの意味します。

(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、意見書を不採択とする旨、議決することに決定します。

ただ、意見書の内容は地権者の方々の切実な意見、気持ちが反映していると思います。この審議会の委員の方からも発言がありましたが、地権者の方々の意向を今後とも十分に反映するように市としてはご尽力いただいて、一刻も早い事業の推進をお願いしたいと思います。

以上をもちまして、予定された議案の審議は終了しました。

9. 報 告 都市計画の見直しについて

会 長 次に、事務局から「都市計画の見直しについて」の報告がありますので、お願いします。

事務局 都市計画の見直しについて、進捗状況について報告させていただきます。

議案書と別にお配りしたA4、2枚の資料をご覧ください。

本県では、社会経済情勢の変化に対応するために、資料の2枚目にお示しする都市計画区域におきまして、関係する市町村と連携を図りながら、現在、全県的に都市計画の見直しを進めております。

見直しの状況ですが、資料の1枚目の表にございますように、市街化区域と市街化調整区域の区分、いわゆる「線引き」を行っている都市計画区域と、それ以外の「非線引き」の都市計画区域に時期を分けまして、関連する都市計画の変更手続を進めております。

なお、千葉都市計画区域につきましては、決定権限が千葉市となっておりますことから、千葉市において並行して見直しの手続が進められております。

案の概要縦覧につきましては、市町村からの案の申し出を受けて6月と7月に行っております。

その結果、線引き区域では、公述申し出のあった5つの都市計画区域について、今月、

7月に公聴会を開催いたしました。また、非線引き区域では、4つの都市計画区域について、今後、8月に公聴会を開催してまいります。

その後、案の縦覧をそれぞれ10月と11月に行う予定でございます。

本都市計画審議会につきましては、関連議案として、12月の審議会においては53案件、2月の審議会においては32案件を予定しております。

案件の内容といたしましては、「都市計画区域」、「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」、「区域区分」の変更などがございます。

多くの案件をご審議していただくこととなりますが、効率的な説明に努めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

最後に、都市計画の変更告示ですが、平成28年3月の予定としております。

なお、非線引き区域のうち、旭、下総など5つの都市計画区域については、来年度以降、見直しの手続きを予定しております。

簡単ですが、以上で説明を終わります。

会 長 都市計画の見直しについて、進捗状況と、今後の審議会での予定を説明いただきました。また、12月と来年2月に審議会が予定されておりますので、その節はよろしくお願いいたします。

事務局から、ほかに何かありますか。

事務局 特にございません。

会 長 熱心にご審議いただきましてありがとうございます。この後の進行は司会にお返しいたします。どうもありがとうございました。

10. 閉 会

事務局 それでは、これで第179回千葉県都市計画審議会を閉会いたします。

本日は、熱心なご審議をどうもありがとうございました。

— 以上 —