

第 189 回

千葉県都市計画審議会

議 事 録

期 日 令和元年 8 月 2 日 (金)

場 所 ホテルプラザ菜の花 3 階「菜の花」

目 次

議事日程

出席委員名簿

議題一覧表

1 . 開 会	1
2 . 都市整備局長挨拶	1
3 . 定足数の報告	1
4 . 新任委員の紹介	1
5 . 議長の指定	2
6 . 議事録署名人の指名	2
7 . 非公開議案等の審査	2
8 . 議案審議	4
第5号議案	4
第1号議案	2 9
第2号議案	3 7
第3号議案	3 9
第4号議案	4 1
9 . 報 告	4 3
10 . 北原会長挨拶	4 4
11 . 閉 会	4 5

第189回千葉県都市計画審議会 議事日程

令和元年8月2日(金)

- 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 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5号議案
- 9 報 告
- 10 . 北原会長挨拶
- 11 . 閉 会

第189回千葉県都市計画審議会
 令和元年8月2日（金曜日）
 於・ホテルプラザ菜の花 3階「菜の花」
 午後1：30～午後4：50
 出席委員 22名

第189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
	青柳俊一	経済
	鶴岡宏祥	農業
	福士正直	都市経営
県議会の議員	浜田穂積	千葉県議会議員
	河上茂	千葉県議会議員
	瀧田敏幸	千葉県議会議員
	守屋貴子	千葉県議会議員
	鈴木陽介	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	北村信 （代理・本間幸一）	財務省関東財務局長 千葉財務事務所次長）
	幸田淳 （代理・西村裕二）	農林水産省関東農政局長 農村振興部地方参事官）
	向野陽一郎 （代理・高斉正樹）	経済産業省関東経済産業局総務企画部長 総務企画部企画調査課総括係長）
	吉田晶子 （代理・斯波恭太郎）	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）
	石原康弘 （代理・坂井康一）	国土交通省関東地方整備局長 千葉国道事務所長）
	早川治 （代理・植竹昌人）	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	岩井雅夫	千葉市議会議長
	田中真太郎	習志野市議会議長
	市原重光	睦沢町議会議長

第 1 8 9 回 千 葉 県 都 市 計 画 審 議 会 議 題

令和元年 7 月 2 6 日 提 出

- | | |
|---------|---|
| 第 1 号議案 | 柏都市計画区分区域の変更について |
| 第 2 号議案 | 木更津都市計画道路の変更について |
| 第 3 号議案 | 茂原都市計画道路の変更について |
| 第 4 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（白井市）について |
| 第 5 号議案 | 松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の
事業計画の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189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 はじめに保坂都市整備局長よりご挨拶を申し上げます。

保坂都市整備局長 都市整備局長の保坂でございます。

委員の皆様方には猛暑の中をご出席いただきまして、まことにありがとうございます。日頃より県政に多大なるご支援・ご協力をいただきまして、重ねて御礼を申し上げます。

本日の議案ですが、柏都市計画区域区分の変更など都市計画の変更に関する議案が3件、建築基準法の産業廃棄物処理施設関連が1件、新松戸駅東側土地区画整理事業の意見書に係るものが1件、計5件です。

議案の内容については後ほど担当課長から説明させていただきます。よろしくご審議くださるようお願い申し上げます。

簡単ですが、開会にあたり挨拶とさせていただきます。

本日はよろしくお願いいたします。

3. 定足数の報告

司 会 続きまして、事務局より定足数の報告をお願いします。

事務局 定足数について報告いたします。

本日の出席委員は、定足数28名のうち22名で、「千葉県都市計画審議会条例」第5条第3項の規定により、2分の1以上の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させていただきます。

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。

瀧田様です。

田中様ですが、本日は所用により欠席されております。

守屋様です。

鈴木様です。

横山様です。

加藤様です。

続きまして、市町村議会の議長を代表する委員として、
千葉市議会議長の岩井様です。

習志野市議会議長の田中様です。

続きまして、関係行政機関の職員の委員として、

関東財務局長の北村様に新たにご就任いただき、本日は、代理として千葉財務事務所次長の本間様にご出席いただいております。

関東農政局長の幸田様に新たにご就任いただき、本日は、代理として農村振興部地方参事官の西村様にご出席いただいております。

関東経済産業局総務企画部長の向野様に新たにご就任いただき、本日は、代理として総務企画部企画調整課総括係長の高斉様にご出席いただいております。

関東運輸局長の吉田様に新たにご就任いただき、本日は、代理として千葉運輸支局首席運輸企画専門官の斯波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らせていただきます。

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。

続きまして、本日の審議会には保坂局長をはじめ議案に関係する9名の県の職員が出席しております。県の出席職員の紹介については省略させていただきます。

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、よろしくお願いたします。

会 長 皆さん、こんにちは。議長を務めさせていただきます北原です。大変暑い中、またお忙しい中をお集まりいただきまして、ありがとうございます。本日も大変重要な議案が揃っておりますので、慎重にご審議のほどをよろしくお願いいたします。

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、議事録署名人を指名させていただきます。

今日は、鎌 野 委 員

守 屋 委 員

よろしくお願いいたします。

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、本日出席いただく案件は、都市計画区域区分の変更が1議案、都市計画道路の変更が2議案、建築基準法の産業廃棄物処理施設関連が1議案、土地区画整理事業の事業計画に係る意見書が1議案の計5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、事務局から提案はありますか。

事務局 本日举行う審議会の内容については、「千葉県都市計画審議会の会議の公開に関する取り扱い要綱」により公開が原則となっておりますが、会議の内容が「千葉県情報公開条例」の規定による個人情報等の不開示情報に該当する場合、会議を公開することにより審議会の公平かつ円滑な運営に著しく支障を生じさせる恐れがあると認められる場合、会議を非公開とすることができる、とされております。

本日ご審議いただく第5号議案「新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画に対する意見書」については、意見書を提出された本人による口頭意見陳述が予定されております。

本議案については、市民の方の関心も高く、本日、傍聴者も多くいらしていることから、議案冒頭の個人情報を含まない一般的な概要の説明については公開とさせていただき、それ以後の口頭意見陳述及び審議については、本人及びその他の地権者の個人情報など不開示情報が含まれること、また公開することにより委員の自由・公平な審議を妨げることが懸念されることから、非公開としていただきたいと思います。

また、5号議案以外の1号から4号までの案件については、通常どおり公開としたいと思います。

どうぞよろしくご審議いただきたいと思います。

会 長 ただいま事務局から、第5号議案については非公開としていただきたいと思いますという提案がありました。委員の皆さん、いかがでしょうか。

委 員 今の説明の中で、傍聴を希望している方がたくさんいらっしゃるということですが、傍聴を希望してここに入れなかった方も含めて何人ぐらいいらっしゃるのか、参考までにお聞かせください。

事務局 今回、傍聴を公募したところ、30名の方から応募をいただきました。そのうち、本日、これは規定により設定されていますが、15名が会場に入れるということになっており、第5号議案の関係がどうかわかりませんが、15名の方が残念ながら傍聴ができないという状況になっております。

会 長 よろしいですか。

委 員 了解。

会 長 それでは、第5号議案に関する口頭意見陳述及び陳述後の意見書に係る審議の部分は非公開とし、その他の審議については公開とすることで進めさせていただきます。

なお、議案の順番ですが、事務局から事前に通知がありましたように、第5号議案において口頭意見陳述があることから、行政不服審査法の規定に基づき、事務局と申立人において時間の調整を行い、これを冒頭に審議することにしましたので、ご了承ください。

次に、本審議会の傍聴人について確認します。

先ほど15名の方という話がありましたが、確認です。いらっしゃいますか。

事務局 本日は、先ほど15名と申しましたが、今受け付けされている方は13名おります。傍聴人は13名お越しになっております。

会 長 それでは、事務局は傍聴人を入場させてください。

(傍聴人・報道関係者 入場)

会 長 報道の方も一緒に入場していただいていますか。

事務局 報道の方も、今、入場されました。

会 長 それでは、報道関係の方々は、審議開始前に限り撮影等が可能です。
ただいまから写真撮影などを許可します。

(報道関係者 写真撮影)

会 長 写真撮影を終了してください。

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注意事項をよく読んでいただき、その内容をお守りください。

なお、第5号議案に関する口頭意見陳述及び陳述後の意見書に係る審議の部分については、「千葉県都市計画審議会運営規則」第9条のただし書の規定により非公開と決定しました。よって、第5号議案の口頭意見陳述の開始前に傍聴人と報道関係者の皆さんはご退席いただきますので、ご了承ください。

8 . 議 案 審 議

会 長 本日はご審議いただく案件は5件ですが、いずれも重要な案件ですので、十分ご審議ください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を簡単をお願いします。

第5号議案

会 長 これから審議に入ります。

それでは、

第5号議案 松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の
事業計画の縦覧に係る意見書について

を議題とします。

審議の進め方は、意見書提出者から口頭意見陳述の申し出がありましたので、まず事務局から事業の概要について説明をしていただき、その後に申立人に入場していただいて口頭意見陳述を実施します。そして、陳述人が退出した後、意見書を採択すべきか不採択とすべきかの審議を行います。

それでは事務局から説明をお願いします。

事務局 第5号議案について説明いたします。

議案書のインデックス5のページをお開きください。

本議案は、松戸市が施行を予定している松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業について、市が事業計画の案の縦覧を行ったところ、県知事宛てに1通の意見書が提出されたことから、この意見書について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。

スクリーンのフロー図をご覧ください。

意見書については、土地区画整理法の規定に基づき、その内容について本審議会で審議をしていただき、右下のように意見書の意見を「採択すべき」と議決された場合は、知事から松戸市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、その後、市で再度、修正した事業計画案の縦覧を行うこととなります。

また、左下のように「採択すべきでない」と議決された場合は、知事から意見書提出者にその旨を通知し、その後、県の認可を経て市で事業計画の決定を行うこととなります。

議案書に戻って、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。

意見書の提出者の一覧表となりますが、地区内の地権者から1通、ご親族2名の連名により提出されています。

次のページから16ページまでは意見書の写しとなります。

ここで、意見書の内容を説明する前に、事業の概要について説明いたします。

議案書の17ページ、またはスクリーンをご覧ください。

まず位置図ですが、赤枠の区域が本事業の施行地区で、JR常磐線と武蔵野線が乗り入れる新松戸駅の東側に隣接する地区です。

施行面積は約2.6haとなっています。

スクリーンに本地区の航空写真を映していますので、ご覧ください。

本地区は赤枠の範囲となりますが、JRの常磐線と武蔵野線に接し、左側の青の破線で示しますように、新松戸駅の改札口とは、常磐線をくぐるアンダーパスの歩行者用通路で連絡されています。

土地利用の現況ですが、地区の北側の部分は、南側に向かって傾斜する高低差約14mの急な斜面となっています。

また、西側の駅寄りには生産緑地として市民農園があり、そのほかは、主に小規模な宅地が多く、木造家屋が密集しています。

地区内の道路はすべて幅員4m未満と狭く、消防車などの緊急車両の進入も困難な状況となっています。

また、大雨の際には道路の一部が冠水し、さらに北側の斜面も風雨により浸食が進んでいる状況となっているなど、防災面や生活環境面で多くの課題を抱えています。

このため松戸市では、これらの課題の早期の解消を図るとともに、駅前広場や道路、公共下水道などの基盤整備を行い、駅前にふさわしい良好な市街地の形成を図るため、土地区画整理事業を実施しようとするものです。

なお、市では、これまで地権者に対し説明会や個別訪問、街づくりニュースの配布等を重ね、署名による意向調査において9割以上の地権者の賛同が得られましたことから、今回の事業計画案の縦覧に至ったものです。

続いて、議案書の18ページ、またはスクリーンをご覧ください。

本事業の設計図になります。

主な内容ですが、道路については、都市計画道路3・4・18号馬橋根木内線のほか、駅前広場や駅へのアクセス道路を配置するとともに、生活道路として区画道路等を配置しています。

また、北側の斜面については、緩やかな斜面に整え、公園として整備する計画としてい

ます。

さらに、図の中央ですが、立体換地建築物として地上 14 階建ての複合マンションを配置しています。

なお、このほか、公共下水道を整備することとし、雨水調整池については、駅前広場を活用し、その地下に設置する計画としています。

また、同じく駅前広場の地下に公共の駐輪場を設置する計画としています。

続いて、次のページ、またはスクリーンをご覧ください。

立体換地建築物の各階の平面図となりますが、1 階から 3 階は商業施設や公益施設、福祉施設等の生活サービス施設、4 階から 14 階は住宅の計画となっています。

ここで、立体換地について説明させていただきます。

スクリーンのイメージ図をご覧ください。

立体換地とは、従前の土地に対し、これと同等の資産価値となるよう、立体換地建築物、つまりマンションの床、及びその床面積に応じたマンションの敷地の共有持ち分に権利を変換するものです。

事業を行う際、小規模な宅地が多い場合の、地権者の生活再建や土地の合理的な利用を図るための方策などとして、土地区画整理法で認められている手法です。

立体換地を活用した区画整理事業では、地権者は、それぞれの土地や生活の状況に応じて、土地から床への立体換地、土地から土地への平面換地、もしくはその両方を選択することが可能となります。

本地区については、駅前広場や北側斜面等の整備で公共用地が多く必要となるため、通常の平面換地では、減歩により宅地が狭くなり、地区内で生活を再建することが困難となる地権者が多くなります。しかし、一方で、多くの地権者は事業施行後も本地区内で暮らし続けたいと希望されていることから、その意向を踏まえ、今回、立体換地を活用するものです。

なお、本地区では、事業により地区全体で宅地の価格総額の増進が見込まれることから、増進の範囲内で保留地及び保留床を設定し、その処分収入を事業費に充てる計画としています。

次のスクリーンをご覧ください。具体的な例で説明いたします。

従前の土地が約 50 坪、165 m²の場合、立体換地を選択しますと、マンションの居室の床面積は、階数によって異なりますが、平均で約 42 m²、敷地の共有持ち分は約 11 m²となります。

この場合の減歩率は、計算上、施行前後の土地の面積で比較しますので、165 m²から 11 m²へと約 93%の減歩となり、本地区の立体換地の平均減歩率も概ねこのような値となっています。

なお、下の図にありますように、床面積については、従前の家屋などの補償費で保留床を買い足し、増やすことが可能となっています。

次のスクリーンですが、本地区では、立体換地の対象となる宅地の平均減歩率が今申し上げたとおり約 93%となる一方、それ以外の平面換地の宅地の平均減歩率は約 57%となっています。事業計画上の減歩率はこれらを合わせた全体で計算されることになり、つまり立体換地と平面換地の減歩率の加重平均となることから、減歩率は約 77%という値と

なっています。

なお、これはあくまでも計画段階での地区全体の平均減歩率であり、個々には事業の実施段階において換地等の条件によって定められていくこととなります。

続いて、議案書に戻っていただきまして、議案書の 20 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

事業計画の概要になります。

(1) から (3) は、先ほど説明したとおりです。

(4) からですが、総事業費は 181 億円、施行期間は令和 11 年 3 月 31 日まで、平均減歩率は 77.42%、立体換地以外の平面換地については約 57%、計画人口は 430 人、権利者の数は 52 名となっています。

一番下の経緯ですが、昭和 46 年 9 月 14 日に、本地区を含む施行区域等について、「新松戸東部土地区画整理事業」として武蔵野線の延伸に合わせ都市計画決定がなされています。

市では、本事業計画の案について、本年 3 月 19 日から 4 月 1 日までの 2 週間、公衆の縦覧に供しましたところ、今回、提出期間内に地権者から代理人の名前を添えて 1 通の意見書の提出がございました。

なお、その後、これを補充する意見書 1 通が同じ地権者から出されていますので、その内容もあわせて今回の意見として扱っています。

それでは、提出された意見書について説明いたします。

議案書の 21 ページから 22 ページにかけて意見書の要旨をまとめていますので、まずは 21 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

意見としては、「市の計画に反対する」として、以下その理由について集約しますと、大きく 11 点述べられています。

1 点目は、

松戸市の地権者からとった意見集約のいい加減さが判明。意見集約の調査票では「現時点での参考意見として」として聞いたものを、地権者の最終意見集約として議会に偽ってかけています。

という内容です。

2 点目は、

武蔵野線の北側、南側を含めた駅周辺全体を区画整理区域に入れるべき。今回の計画は、北側の事業区域内に編入された地権者だけに高減歩のしわ寄せを与えている。対象区域が狭く、また道路と駅前広場に供する面積が大きく、減歩率が高いから同意できない。

3 点目は、

立体換地について、過去に三つの事例だけ、その事例も区画整理区域内に行政所有の土地がないところはない、事業用保留地を設定しているところはどこもない、減歩率もせいぜい 30% 程度で、77.42% と高減歩率の事例はない。

4 点目は、

その他立体換地について、本当に理解して同意をもらえるのか課題がある。従前地に関する権利等の評価が確立されていないなどの課題がある。

5点目は、

区画整理事業に同意する条件は、地権者それぞれに違いがある。

市は一律的に立体換地、減歩率 77.42% という条件を提示したことに驚いている。

6点目は、

なぜ地権者からかすめ取った土地 1,852 坪に 105 億円もの市民の税金を使って分譲複合マンションを建てるのでしょうか。

続いて、次のページとなります。

7点目に、

マンション入居を希望する地権者用のマンション建設であれば、地権者の仮換地を統合し、容積率一杯のマンション建物を提案すれば解決できると思います。

8点目は、

自分の土地が道路建設に係る地権者には、道路で寸断され残った土地の利用価値がなくなると理屈をつけて、立体換地によるマンションへの権利変換が唯一の解決策と誘導しています。

9点目は、

現在提供している駅東口の駐輪場、約 1,000 台がなくなります。

市の事業計画には公共の駐輪場施設はなく、利用者から不満が出るでしょう。

10点目は、

新たに 3・4・18 号線ができれば、3・3・7 号横須賀紙敷線の渋滞に拍車をかける恐れがあります。

さらに、商業施設・行政施設を含む複合マンション建設は、車利用が増え、交通渋滞が周辺の住宅の環境問題にもなります。

最後に 11点目は、

駅前はずべて商業地域という画一的な計画に疑問があります。

駅東口側は、災害時の緑地空間として、また市民の憩いの場として、市街化区域内に少しでも残しておきたいと切望しています。

駅西側の地区は商業地域で発展してもらい、駅東側は落ち着いた住居地域として、棲み分けができるような街づくりができないのでしょうか。

という内容です。

以上で議案の説明を終わります。

会 長 　　ただいま第 5 号議案について事務局から議案の概要の説明が終わりました。

それでは、冒頭にお伝えしたとおり、口頭意見陳述及び陳述後の意見書に係る審議を非公開で行いますので、傍聴人と報道関係者の皆様は係員の誘導に従って退席をお願いします。

（ 傍聴人・報道関係者 退席 ）

会 長 　　それでは審議を再開します。

松戸市は処分庁席に移動してください。

事務局は、口頭意見陳述の申立人を入場させてください。

(申立人・申立人代理人 入場)

会 長 お待たせしました。ただいまから松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画の縦覧に係る口頭意見陳述を実施します。

口頭意見陳述は、土地区画整理法及び行政不服審査法の規定によって、申立人が審議会において口頭で意見を陳述するとともに、審議会委員は申立人及び施行者に対して質問を行うことができるという制度です。

まず、申立人に申し上げます。

陳述を開始する前に名前をお聞かせいただき、その後、意見を 10 分程度で簡潔に陳述をお願いします。

また、事前にお渡ししてあります「意見陳述に当たっての留意事項」にありますように、今回提出された意見書の趣旨に沿って意見を述べていただくようお願いします。

次に、申立人と松戸市に申し上げます。

申立人の陳述の後、各委員からの質疑の時間を設けています。委員から質問があった際には応じていただきますようお願いします。

その他進行についてはすべて議長の指示に従っていただきますので、ご了承をお願いします。

それでは、準備がよろしければ、申立人は陳述をお願いいたします。

申立人 松戸市からまいりました■■■■と申します。よろしくをお願いいたします。

まずは、松戸市施行新松戸駅東側地区土地区画整理事業について、ご審議していただける時間を与えてくださったことに、心より感謝申し上げます。ありがとうございます。

私もこの事業計画の地権者として、去年から今年にかけて、松戸市長及び担当部長宛てに3度も意見書を提出しましたが、一度たりともご返答がございませんでした。また、3月の松戸市議会定例会にも陳情書を提出しましたが、付議されませんでした。ですから、今日この場において初めて私どもの意見が日の目を見ることとなり、本当に感無量でございます。審議委員の皆様がどのようなご判断をなさるのか、結果はどうであれ、ご審議のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

では、口頭意見陳述を始めさせていただきます。

突然ですが、数日前に私どもに飛び込んできた情報がありまして。都市計画審議会委員の皆様、この事業に賛同する地権者の方9名から要望書が届いたそうで。私もコピーを拝見しました。

皆様、誤解のないように、私どもは根本的にはこの方々と同じ意見でございます。この地域の緊急車両が通らない狭い道路、未整備の下水道など地域の課題を行政にクリアしていただきたいと思っており、決して意見が対立しているわけではございません。ただ、私どもが一番申したい点は、この事業計画の異常に高い平均減歩率 77%、これが問題であるということなのです。

そもそも、この事業計画が持ち上がった当初、個別訪問で回ってきた担当市職員から、「通常の区画整理事業は3割減歩ほどですよ」と言われていました。これを聞いた母と私は、うちの土地は駅前の半ば公共的な場所があるので、「3割減歩だったら市に協力しなくてはね」と話しておりました。

ところがです。去年9月4日、突然「■■%減歩」と書いてある資料を渡され、大変驚き

ました。「この内容では合意できませんよ」と私が申しましたら、市職員とともに来たコンサルタント業者の者が、「これは市施行の事業なので反対者は法的に強制収用も可能だ」と言われ、私は二重に驚きました。

そのわずか 10 日後です。私たち全地権者に何の告知もせず、説明もせず、9 月 14 日、松戸市議会常任委員会にこの事業の条例案を上程し、審議していたのです。これにも大変驚きました。こんなことが現実にかかるのかと、啞然としました。結果、「地権者の合意形成が不確かだ」と常任委員会の議員全員一致で継続審査となり、11 月市議会改選により実質廃案となりました。

事業計画もさることながら、事業推進のプロセスにもはなはだ怖いものを感じました。

元々はこの地域は、松戸市の JR 新松戸駅、常磐線を挟んで、西側は約 50 年ほど前に大きく区画整理事業がなされました。一面何も無い田んぼばかりが続く風景でしたが、数十年間でガラリと変わり、現在では東京近郊のベッドタウンとなりました。

その反対側の東側にも、40 年ほど前、区画整理事業の計画が持ち上がりましたが、200 人以上の陳情書が市議会に提出され、計画は凍結されました。

そんな東側地区で■■■■暮らし、この地で生涯を閉じることになるので、私は一生涯、松戸市民です。■■■■

よく、■■■■声をかけられます。「常磐線沿線の駅前、どこもかしこもビル、マンション、住宅ばかりだが、この新松戸駅に降りると何だかホッとする。畑が広がり、斜面はミカンの木々が茂り、緑豊かなところだ。■■■■」と。

昔、■■■■でしたが、現代では、そればかりではなく、人間の体と心を癒すという大きな役割があります。都市の中の緑ほど、壊したら、もう二度と元には戻りません。地域みんなの財産です。皆さん、そう思いませんか。私たちはそのように考え、■■■■という役割を自覚し、全うするのみです。

また、この区画整理予定地にすっぽり入る■■■■の参加者は■■■■おり、西側のマンション群にお住まいの方々が多く、■■■■をすることを皆さん楽しまれております。それ以上に、生きがいになっておられる方々も多いのです。■■■■が皆さんに喜ばれており、それを見ている私たちも喜んでおります。

■■■■にとって、土地は命です。先祖代々受け継がれた命なのです。大切な命を■■%松戸市に差し出すことはできません。皆さんだったらどうしますか。街づくりのためだということで、あなたの今お住まいの土地■■%を市に無償提供できますか。私たち家族は、とてもじゃないけど、できません。

ですので、この事業計画の内容の見直し及び修正を切に切に希望いたします。

以上です。

申立人代理人 続きます、利害関係者らの代理人の弁護士の及川から口頭意見陳述をさせていただきます。

すべての国民は幸福を追求する権利がございます。居住・移転・職業選択の自由、財産権を基本的人権として有するものであります。また、生命、身体、精神及び生活に関する利益は人格に本質的なものであって、その総体が人格権であります。これは委員の皆様へ申し上げることはありませんが、人格権はこのように憲法上の権利です。人の生活と命を基盤とするものであるがゆえに、人格権は、我が国の法制下において、これを超える価値を見出すことができないとされております。しかるに、本件事業は、利害関係者らから土地のほとんどを取り上げ、ことをできなくしてしまうのでありますから、利害関係人らの幸福追求権、職業選択の自由、財産権、人格権を侵害するものであります。

したがって、少なくとも本件事業には修正が加えられるべきであります。土地区画整理法 55 条 4 項にその手続きが定めてございます。これは委員の皆様のご決断でしていただけることとでございます。

その修正の内容には、利害関係人らが程度に減歩率が引き下げられなければならないことが最低限盛り込まれるべきであります。77.42%という減歩率は、千葉県土地区画整理事業の中で突出して高いものであります。これは私の意見陳述要旨の末尾に添付してございますが、ほとんどの区画整理事業は、これは委員の先生方はもうご存知のことだと思っておりますが、3割程度の減歩率。5割を超える減歩率の土地区画整理事業は、わずかにこの50年で3件。しかも50%をちょっと超えた程度ということとでございます。いかにこの事業の77.42%という減歩率が異常なものか、委員の先生は皆さんご存知のことだと考えております。

利害関係人らの地権者の受忍の限度を超える減歩率であることは明らかです。19m幅で面積 2,394 m²ものアクセス道路、面積 3,907 m²もの駅前広場を設置する。そのような極端な開発が必要であり相当であるとは到底考えられません。それらの施設を設置する事業が、利害関係人ら土地所有者の大きな犠牲のもとにおいてまで成し遂げられるべきなのでしょうか。

本件事業のような開発至上主義的な街づくりは、もはや時代遅れです。これからの街づくりは、自然環境や農業や生物多様性との調和に配慮した持続可能な未来を目指すものでなくてはならないと考えております。

新松戸駅の東側には、幸いにも豊かな自然環境、農地、生物多様性が残されております。せっかく残されているこうした財産を活用し、魅力ある街づくりを進めていくのが松戸市に課された責務であるはずで、この趣旨からしても、本件事業は修正されるべきであります。

最後に一言だけ。もし万が一本件事業に減歩率の引き下げなどの修正が加えられないのであれば、最高裁判所の平成 20 年の大法廷判決がございます。利害関係人らとしては、本件事業計画の決定の取り消しを求める法定闘争も検討せざるを得ません。

以上でございます。

会 長 どうもご苦労さまでした。

申立人からの陳述は終わりましたが、委員の皆様から確認事項がありましたら、挙手の上、お願いします。

委 員 お二方、本当にありがとうございました。

お話を伺って、そして意見書も読ませていただきました。

実は先日、私は、この地域、武蔵野線の南側と当該の区画整理事業の対象になっている地域を、半日かけて歩いてみました。武蔵野線の南側は一定程度道路が整備されているのですが、武蔵野線をくぐった途端に、景観としては非常に感動的な景観ですが、自転車もすれ違えないような道路が現状として残されていて、まさにけもの道的な感じを受けました。なぜここまで放置してきてしまったのかと率直に感じたのですが。

そこで確認ですが、駅前の整備、緊急車両、救急車や消防車が入れるような道路整備とか下水道整備については、それぞれ異論はないし、協力もしたいという思いが伝わってきました。何よりも問題は、77%の減歩率をかけるような区画整理事業を市の施行だからと言って上から押しつけてくることに対して憤りを持っているし、承服できないという思いが伝わってきたのですが、そういう思いでよろしいのかどうか確認をしたいと思います。

申立人 はい、もちろんそのとおりでございます。

委員 松戸市に事業者として幾つかお伺いしたいことがあります。大きく言って三つです。

一つは、一番大事な地権者や関係住民との合意形成の問題です。

先ほど県当局の説明で、9割の方々の賛同を得られたということですが、現状では、同意要件はないにしても、「居住者 115 世帯」と事業計画に書いてありますが、この方たちの何人が賛同しているのか。それから、地積要件、賛成している方の面積は何㎡で、何割に相当するのか。

合意形成の二つ目は、市が地権者の同意の根拠としているのは何なのか。

三つ目は、市施行、公共施行ですから、組合施行とはちょっと質が違うと思います。都市計画法でも区画整理法でも、その目的には「公共の福祉の増進」というのが掲げられています。であるならば、私が思うのは、組合施行よりも、地元の人たちと膝を交えて話をしてより高い合意形成が必要だと思うのですが、松戸市としてはどの程度の地権者と合意ができるのか、その基準をどこに置いているのかというあたりをお聞かせいただきたい。

合意形成の最後ですが、先ほど口頭陳述で、9月4日の説明の後、9月14日に市議会に議案が上程されている、と。あまりにも拙速だなと思ったのですが、この時点で市議会に議案を上程するための意見集約はどのような形で行われて、そして何%程度の同意が得られたのか。

以上4点が合意形成です。

あと、簡単に行きます。

事業の内容についてですが、ちょっと驚いたのは、公共用地がかなりの比率を占めているのです。駅へのアクセス道路、19m幅ですよ。3・3・18号線よりも広い。駅広は3,900㎡と先ほど説明がありました。という、事業が完了した後、駅の利用者は現状何人で、何人程度増えるという想定をしているのか。19m幅の道路を整備して駅広を整備する。事業完了後に通行する車両の推計はどの程度だとしているのか。大型車、乗用車、それぞれ現状をお示しいただければと思います。

大きな三つ目、これは最後です。新松戸駅周辺の街づくりについてです。

都市計画決定されたのが1971年。翌年に区画整理反対の陳情が出たという経過があるように聞いていますが、48年間あの状態でなぜ市は放置してきたのか。緊急車両が入れるような道路整備などの計画があったのかどうか。

街づくりについての2点目は、松戸市の都市計画プランとマスタープランと昨年3月に

できた立地適正化計画を見せていただきました。マスタープランでは交流拠点とあって駅周辺が全部指定されているのですが、立地適正化計画で都市誘導機能地区には武蔵野線の南側は含まれていないのです。なぜ一体に整備をしないのか。これが1点目です。

2点目は、区画整理事業の事業計画書(案)の冒頭の目的のところにご書いてあるのです。新松戸駅の西側と今度の区画整理をやるところは一体的な役割を担う地区だ、と。これはどういう意味なのか。整備はかなり遅れているのに。その辺の説明をいただければと思います。

1回目は以上です。

松戸市 多岐にわたっておりますので、もし答弁漏れがありましたら、ご指摘いただければ再度答弁させていただきたいと思っております、

まず1点目、本事業の同意の状況ですが、本市では、今年1月から3月にかけて、全地権者を対象に意向調査を実施しております。内容としては、「本事業を市施行で進めることについて、賛同しますか。」「賛同します」「賛同しません」の二択で、署名により回答をいただいたものです。結果としては、52名中47名の賛同が得られました。調査に先立ち、地権者全員に配布した「街づくりニュース」(平成30年11月号)で、この意向調査が街づくりを左右する重要な調査となる旨をお知らせするとともに、実際の調査の際にも、趣旨について市が地権者に直接説明させていただいております。また、その後の進捗状況を周知するため「街づくりニュース」最新号を配布した際、6月30日付で[REDACTED]から市長宛てに事業推進の要望書が提出され、一部賛同に転じた方もありまして、現在では事業に反対の姿勢を示しているのは意見提出者のみとなっております。

続きまして、本地区の同意率、地権者地積数が組合施行の場合の3分の2以上となっているのかですが、今年初旬の市の意向調査では、本事業の計画に対して地権者数で9割以上、52名のうち47名、面積で7割以上の賛同が得られております。本市としては、同意率の割合が高いほどよいと考えておりますが、その程度は地域の緊急性などの状況により総合的に判断していくものと考えておりますが、当該地区における現状の同意状況は非常に高いものと考えております。

続きまして、アクセス道路と駅前広場の整備について。駅利用者が増えると思っておりますが、駅の現状の利用者数と将来の利用者数の状況ですが、現時点で新松戸駅の一日当たりの乗車人員は増減を繰り返しております。利用者の現状は、平成23年度約3万5,000人、最低のときから、平成28年度約3万8,000人となっております。将来の利用者につきましては、今後の開発により利用者が増えていくものと考えておりますが、当該地区以外の状況の変化により、明確な将来利用者数については現段階では推計は困難と考えております。

幅員19mのアクセス道路ですが、将来の交通量としては、大型車と乗用車の交通量です。アクセス道路の将来交通量は、1日3,354台、タクシーで1日845台と推計しております。

48年間、道路が狭く、都市計画決定された以降も消防車も入ってこられない状況を本市として行政として放置してきた理由ですが、経緯の説明をさせていただきますと、本地区を含む約63haの区域について、鉄道の建設計画に合わせて昭和46年に土地区画整理事業が都市計画決定されております。地元の気運が高まった幸谷南第一地区、二ツ木、幸谷地区などの三つの地区約13haで、段階的に土地区画整理事業が進められてまいりました。

その後、平成 24 年に都市計画決定された区域に都市計画道路 3・3・7 号紙敷横須賀線が開通したのを契機に、本市で改めて今後の街づくりについて地域の住民のアンケート調査を行った結果、「地元と行政と一緒に街づくりを進めていくのが望ましい」との意見が多かったことから、平成 26 年度から関係する町会役員との意見交換会を行ってまいりました。その中で、駅東側の本地区の駅前整備、狹隘道路の解消等が最優先であり、土地区画整理事業の実施にあたりましては地区内の地権者の意向も確認すべきとの意見が多くあったため、平成 28 年度から意向調査、説明会、個別訪問等を重ね、今年 1 月から 3 月に実施した意向調査で 9 割以上の地権者から今回の事業計画について賛同が得られたことから、今回、本市で事業化を決定したものです。

松戸市 引き続きまして、立地適正化計画で当該地の南側が含まれていないのはなぜかというご質問だったかと存じます。

松戸市立地適正化計画は平成 29 年度に策定しています。新松戸駅周辺の都市機能誘導区域については、計画策定時に事業化が想定されるエリアとして当該地域を都市機能誘導区域ということで位置づけを行ったところです。

委員 私が冒頭の合意形成のところで聞きましたが、昨年 9 月 4 日に説明を受けて 14 日に市議会の常任委員会が開かれたという話をされていて、このときにこの事業を議案として議会に上程したその背景、根拠となった合意形成というのは何を基準にどんな方法でやったのかを教えてください。

それから、事業計画の目的のところにある「新松戸駅の西側と一体的な役割を担う本地区」とあるのですが、これが整備が遅れているのにどういう意味なのかかわからないので、説明をいただきたいと思います。

松戸市 条例の提案につきましては、既に昭和 46 年当時に条例が制定されており、事務的な手続きを定めるために条例を提出したもので、この条例がすなわち区画整理事業を成立させるというものではないことから、事務的な手続きとして行ったものです。

すみません。二つ目は何でしたか。

委員 区画整理事業計画書（案）の目的のところに、「西側と一体的に整備する」と書いてあるのです。西側は整備されていて、今度の地区はそうではないのは、「一体的」というのはどういう意味なのか。

松戸市 東口の開発というか、そういった整備によって、西側も当然その影響を受けまして、例えば西口のバスの緩和とか、そういったものを一体的に図れるということで「一体的」という言葉を使っております。

委員 面積要件で言うと 70%以上の方が賛成をしている、地権者の数で言うと 9 割が賛成だということだったのですが、この方たちの意向調査をやったのは、私どもに配られた意見書に添えられた資料で、「土地区画整理事業の意向調査について」というもので「賛同」か「賛同しません」というところにマルを付けてもらった、これが基準になっていると思うのですが、これは法的要件は「同意」になっているのですよ。同意というのは承諾なのです。あくまでもこれは参考意見ですよ。これで松戸市は同意と見ているのかどうか。これが 1 点目。

それから、限りなくご理解をいただきたいという話があったのですが、先ほどの■■■さんの陳述の中で、松戸の職員が「通常、区画整理は 3 割減歩ほどですよ。広い面積所有の

方が反対したら県のほうで認可を下ろさないでしょう」と。9月4日には、コンサルの昭和の人が「反対者がいても、市施行の事業だから強制収用も法的に可能なんだ」と恫喝とも取れるような発言があるのですが、これは事実なのかどうかを確認したいし、市が委託しているコンサルの発言ですから、松戸市としても同じ立場なのかどうかというのを確認したい。

それから昨年の常任委員会についてですが、事務的手続きとは言いますが、常任委員会の議事録を読むと明らかに区画整理事業に踏み込んで審議されています。そのときに賛同者の合意をとったという話もしているのですが、どういう合意をとったのか、書面でとったのか、聞き取りだったのか、その辺が曖昧なので、ぜひ明らかにしてほしいと思います。

それから、事業の内容でアクセス道路と駅広の問題ですが、1日3,354台通行する。何もなかったところに1日3,354台。うちタクシーは845台、大型も含めてという話だったのですが、大型車両は何台ぐらい想定しているのでしょうか。大型車両を想定しているとしたら、それは通常の路線バスの乗り入れなのか、あるいはシャトルバスのようなものも計画をしているのか、その辺のところをお示しいただければと思います。

それから、南側は含めなかったのは事業化が想定できている範囲だということですが、松戸市は平成5年1月に南側も含めた17.2haにアンケート調査をやっていますね。これはおそらく南側も含めて駅前の整備をしようという意向だったと思うのですが、今後、南側の整備はどうするのか。今度の区画整理事業だけで駅前整備は終わりにするのか、その辺のところをお示しいただければと思います。

松戸市　また答弁漏れがありましたらご指摘いただきたいと思います。

まず意向調査ですが、意向調査の目的としては、今後の事業を円滑に進める参考として調査しているものです。個別の同意といったものは、今後、換地計画などで行っていくつもりです。現時点で総論として事業に賛同する意向調査で、アンケートの項目として、同意書と勘違いされないように、バイアスがつかないように簡潔につくったものです。

続いて、「強制収用も可能」とコンサルタントのほうから言ったという話がございます。話の中で、法律上、同意要件がないこと、直接施行という手法もあることに触れましたが、その際、そうしたくないため現在このような交渉を行っていますという説明をさせていただきました。また、強制収用となってしまうのは権利者側が損をしてしまいます、今回提示したようなプランは提示できなくなります、などのような話も伝えまして、地権者からお話をいただいたところです。話の流れの中の一部という形です。

南側の整備の計画の予定ですが、市では、本地区の状況や、南側の土地の利用状況の高まりや、民間による投資意欲の気運の高まりなどを踏まえて、今後検討してまいりたいと存じます。

アクセス道路の話ですが、大型自動車は1日173台と想定しており、アクセス道路については、現在のところ、計画では交通広場を回っていくという形ですので、通常で考えれば大型バスです。ただ、バスについては、バス路線がどうなるかということが今後また出てきますので、あくまでも想定ということです。

以上です。

会　長　もう1件あったかと思いますが。

委　員　市議会の中で、事務的な手続きではなくて区画整理の中身に踏み込んだ議論をされて

いますね。そのときに何%の意向調査というのも出しているでしょう。

松戸市 当然、施行条例というのは事務的な手続きであるという説明は差し上げたのですが、議会の議論の中でどうしても踏み込んだ内容で話があったというのは事実です。

委員 そのときに示した意向調査はどうしたのですか。

松戸市 意向調査は、9月の時点は聞き取りという調査でした。

委員 問題は、このまま強引に松戸市が推し進めていくのか、それとも……。■%の土地を持っている方は「協力はしない」と言っているわけではないのですよ。そういう意見も含めてもう一度修正・見直しを、というのが口頭陳述の趣旨だったのです。そういう譲歩の余地があるのか、それとも、強制収用はしないとは言いましたが、このまま推し進めていくとなれば、当然そういう事態にならざるを得なくなってくるわけですから、そういうふうな余地がないのかどうなのを確認したいのが1点。

もう1点は、大型バスが173台入る。路線バスの計画もまだないわけでしょう。これは何のバスですか。お答えをいただきたいと思います。

松戸市 今後の交渉といえますか話し合いの中では、換地計画の中で、現段階で、換地先や代替地などの提案を検討していきたいと思っております。

バスにつきましては、当然交通広場ということですので、路線バスが一番可能性が高いかと存じます。

委員 今ご答弁いただきましたが、これから換地計画等について話を進めていくというのは、前提としてこの区画整理事業を進めるということです。一旦ここで立ち止まってもう一度■■■■である地権者の方も含めた見直しをする余地がないのかどうなのか。本当に公共の福祉の増進に寄与する、地域の公共の福祉に責任を持つのは、自治体である松戸市ですよ。だとしたら、みんなが納得するような形の区画整理事業を進めることが望ましいし、そういう意味で私は、今回出された意見書と口頭陳述は全面的に賛同するし、応援もしたいと思います。

以上です。

会長 ありがとうございます。

他の委員からご発言を。

委員 この都市計画審議会ですらどういうことを付議されてやるべきかということで、法の規定などに基づいて私なりに考えたことを申し上げて、結論を申し上げたいと思います。

先ほど来問題になっているように、これは市町村の施行ですから、基本的には法的には同意要件というものが無いということです。ですが、それに代えてこういう審議会で、都市計画審議会ですからより広域的に、あるいは地域の方の公益的な側面から利害関係人などの意見が出たら、それについて採択するかどうかというのが我々の役割だと思います。

事前に県の事務局にもお尋ねしたのですが、近年の県の市町村施行で40%を超える事例、42とか43とか45とか3件あったけれども、50%を超える事例はないということで、今回77%を超える減歩率になるということですから、やはり相当に慎重に。この都市計画審議会では、それを踏まえてもなお公益性があるのか、この地域に明らかに必要なのかということが多分論点になるかと思います。

その観点から、これは私の意見ですので、もし松戸市のほうでお答えいただければということですが、市の事業計画案の2ページに「目的」と書いてあって、4ページには「設

計の方針」と書いてございます。

この事業計画の目的を拝見しますと、まずは商業機能を中心に整備する地区と。先ほど
■■■■委員からも質問がありましたように、地区の一部として位置づける。都市計画審議会
として、もう少し広域的にという点ですが、それが第一に挙げられている。2番目には人
口の定着、高齢者施設、障害者向け、文化施設。確かに図書館などもこの複合型マンショ
ンには入るといことです。そして最後に、また、あわせて、狭隘道路の解消や駅前広場、
斜面の安全性と調和した街づくり。そして松戸市の先ほどのお答えでもさらに疑問が生じ
たのは、地元の方が話し合っった道路、駅前広場、防災上の観点が最優先だとお
っしゃったのだけれども、この事業計画では、最後に「また、併せて」というような位置
づけがなされている。こういうようなことで、この事業計画はどういうことなのかなとい
うことでございます。

さらに、4ページの方針。ここが結論の部分ですが、ここでは、住宅専用地域などの指
定から、住宅を主とした土地利用を形成する。それから人口の定着。ここで言う人口の定
着というのは、おそらくこの複合用途型マンションに多くの方が外部からお入りいただく、
そういう方の定着ということなので、ここにお住まいの借家人については、この人がこの
床を取得できるということは法的に認められておりませんので、おそらくそういった方
には何らかの補償ということなのでしょうが、ここで言う「人口の定着」というのは、今お
住まいの方が必ずしも。地権者以外の借家人などの定着ではないのかな。

いずれにしても、方針のところでは、2ページで書いてある先ほど言ったような優先順
位の問題という疑問とともに、複合用途型の立体換地のためにこういった事業計画を進め
るといふふうに読めないこともないので、そういった意味で、そのあたり、もしお答えい
ただければ。私の意見ですから、特にお答えいただかなくてもよろしいのですけれど。

私は、以上の点を踏まえて、やはり地権者の方のご理解を十分得て、先ほど言った点
を含めて、今回意見書を出された方、出されない方を合わせてというような位置づけにさ
れているということ踏まえて協議をさらにされ、そして最後のところに「自然と調和し
た」というようなことで、■■■■あるいは■■■■が残っているというようなことで、ぜひとも
松戸市さんにもう一度全国の先例となるようなすばらしい計画に修正して練り直してい
ただくということを私はお願いし、また地元の方の総意もそういうことだろうと思います。

意見でございます。

会 長 ご意見をいただきました。多少確認の内容もあつたと思いますが、松戸市から、お願
いします。

松戸市 目的の欄に商業地域と順番が書かれてはいるのですが、どれが優先ということにして
はいません。ただ、都市計画をやっているほうからすると用途地域というのは一番ポイン
トになるのかなと思ひまして、そういった順番でここは書いているので、安全とか安心と
かをあつそかにするということは決してございせん。

会 長 今は全体の討議ということではなくて、申立人の方と松戸市への確認の場というこ
とですので、確認に関してご質問、ご意見があればお願いします。

委 員 先ほど■■■■さんの話をお聞きしますと、■■■■さんは本地区の■■■■
■■■■土地をお持ちのようですが、昨年9月にこの土地の減歩が
■■■■%になると市から言われたということですが、■■■■の部分も■■■■%の減歩になると

い土地で■■■なんかやるな、他へ出て行けと、もしそういうご趣旨であるとすれば、それが民主的国家的なやることなんでしょうか。そんな独裁的なことをやられるというのは、私は法的に大変問題がある、人権侵害はなはだしいものがあると思っておりますので、ぜひその観点からもお考えいただければと思います。

委員 それは私に対する意見ですか。

申立人代理人 そう私は考えておりますという意見でございます。

委員 私が申し上げたのは、決して、出て行けだとか、あそこで■■■をやるなどが、そういう意味ではなくて、区画整理という事業の仕組みはそういうふうになっていますよ、と。■■■さんも、駅前の半ば公共的な場所だからというご認識をいただいているようだったので、もしかしたら別の場所でもこういう■■■をやられるご意思があるのか、それを確認しただけです。今、そういう意思はないというのは確認しましたので。私の質問はそれだけです。

あと一つ、松戸市に確認したいのですが。

ここでする話かどうか私もわからないのですが、事業計画の図面を見て思ったのですが、斜面地を残して公園にされるということで、これが5,300㎡ほどあって、これで公共減歩が上がっているのですが、高層の建物を斜面地に持ってくることはできないのでしょうか。松戸駅前にイトーヨーカドーがありますが、あれは斜面地を使って後ろの高台のほうに抜けられるようになっていますが、ああいう形でこの斜面地を利用すれば、もう少し土地が出てくるのかなと思いつつ見たのですが。

それから、先ほど■■■さんからも話があったのですが、道路の位置です。19m道路の位置が端っこになっているので。これなんか本来であれば、右と左が開発できますので中央に持ってくるべきだと思ったのですが。これは単なる確認です。

松戸市 委員の言っていることはもっともでございます。私ども、斜面地のほうにマンションを持っていったほうが、土留めになりますし、安全性、また価値的にも駅に近くなりますので、そういった形で検討していました。ただ、そこがちょうど■■■で、その部分については■■■さんのご意向をいただきまして、今のこういう計画にしていってという経緯でございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは最後に、申立人から処分庁松戸市、審議会委員、あるいは県に対しての質問があれば、お受けします。

申立人 先ほど、質問、松戸市執行部とのやり取りを聞いていまして、何かうちだけが反対しているみたいな感じを受けたのですが。私どもだけではなく、提出はしないですが、サインしてもらって同じ意見の方は何名もおります。資料として色付けした面積の方、賛同していないという資料の方にも同意書を得ておりまして、確実にうちも含めて40%の面積の方は、今の状況ですと合意しておりません。

松戸市が90%以上合意を集めたと言っておりますが、私、皆さんご近所なので、ご近所を回って聞きます。「どういうふうにマルをつけたの?」「どうだったの?」と聞きましたら、「出してないよ」という方がけっこう多いのです。あと、見せられて、「サインしないよ」と言ったら引っ込めたとか。皆さん同じようにアンケート、意向調査をとったわけではないのです。郵送の人もいれば、職員が来て見せて引っ込めたとか、はたまた出さな

かった。マルをつけた人でも、「ここがきれいになればいいからマルをつけたけど、でも実際にきちんとした数字を提示してもらわないと何とも言えないよ」というご意見がけっこうありました。

なので、この区画整理の認可申請を県にするには、それを判定するデータとしては、かなりあやふや、いい加減な気が私はしております。もっときちんと全員同じように。郵送するのだったら全員。同じように皆さんに調査をして、もっとこと細かい内容で、これは区画整理を判断するのに県に申請するための決定的な資料となりますとか、重要な調査ということをご皆さんに認識していただいて調査した資料ではないと思うので。私は素人なのできちんと理屈を言葉では申せませんが、何かとてもいい加減のような気がいたします。

すいません、言葉が足りなくて。

会 長 ご意見ということで。ありがとうございます。

申立人代理人 その点に関連して1点だけよろしいですか。

先ほど松戸市からこのような発言があったと思います。反対の意向を示しているのは利害関係人だけである、と。これは間違いだと思います。これは間違いかどうか、松戸市に確認をしたいです。間違いであれば撤回していただきたい。それが1点です。

もう1点は、19m道路の必要性について、1日当たり3,354台の通行量だ、これが予測されているとおっしゃいましたが、実は、新松戸というのは、かつては■■■■■■■■■■に道路を通してつづそうという話があり、さっき■■■■■■■■■■さんが言っていたこの区画整理事業に反対している方の中にはそういう方々も実はいて、開発と保全がせめぎ合っているところではあるのですが、新松戸で30キロ制限されている市街地の中の道路の交通量調査をされたことがあります。今年の5月に松戸市がしています。これは12時間で3,200台通っているのです。住宅地の中の細い30キロ制限されている道路。それと比べると、1日当たり3,354台というのは、19m幅の道路を通すような根拠には全くなり得ないと思いますが、その点について、松戸市からご意見いただければと思います。

松戸市 先ほど「利害関係者」と報告者が説明させていただきました。失礼いたしました。「地権者」です。訂正させていただきます。

会 長 1名の地権者さんのみが反対されているということになるのですか、それは。

松戸市 反対は3名です、現時点で。

申立人 もっといますよ。嘘。

松戸市 交通量の話ですが、交通量については、交通アクセス調査という調査を行って将来交通量を算定して出しているという数字ですので、交通量推計委託で出た数字です。

申立人代理人 今の点に関連して、1点目は、3名しか反対している方がいらっしゃらないというのは、意向調査というもので署名がないもの、これが根拠になっているということでしょうか。

2点目は、新松戸にある826号道路という道路、これについては12時間当たり3,200台の交通量調査の結果が出ている。今年5月18日です。こういう事実があるということについてはお認めになりますね。

松戸市 大変申しわけありません。交通量調査については、そちらの部分のデータが今手元にございませぬので。ただ、3・4・18号線、今回の部分の将来交通量といったことに関して、当然、将来交通量ということで、ネットワーク化が形成された場合の将来交通量とし

て算定しています。

松戸市 もう一つは、意向調査の書面によるものと口頭によるものの合算です。

会 長 よろしいですか、確認ということで。

申立人代理人 はい。

会 長 どうもありがとうございました。これで口頭意見陳述を終了します。

陳述人は退席をお願いいたします。

また、松戸市は市町村席にお戻りください。

申立人 本当にありがとうございました。

(申立人・申立人代理人 退席)

会 長 それでは意見書の審議に移ります。

本議案については、意見書を採択すべきか、また採択すべきでないかについて審議します。

意見書については、前段で事務局から要旨の説明があり、また口頭意見陳述によって申立人から意見書の補足がなされたところです。

続いて、意見書に対する考え方について、事務局から説明をお願いします。

事務局 引き続き、第5号議案について説明いたします。

本日お配りしているA4横の資料で、表紙に「第5号議案 当日配布資料5-4 意見書の要旨及び意見に対する考え方」と記載された資料があるかと思しますので、そちらで説明させていただきます。

表紙をめくっていただきまして、1ページ、またはスクリーンをご覧ください。

左側に意見書の意見の要旨、また右側に意見に対する施行予定者松戸市の考え方を記載しています。

意見の要旨については、冒頭で説明しましたので、「何々について」と見出しのみとさせていただきます。

それでは順に説明いたします。

まず1点目の「地権者の意見集約について」の意見に対する松戸市の考え方ですが、

市では、これまで本事業の計画について地権者に対し説明会や個別訪問、街づくりニュースの配布などを重ね、今年初旬に実施した署名による意向調査では、9割以上の地権者から賛同が得られています。

この意向調査については、市が事業化の判断の参考とするため実施したもので、今年3月の市議会では、その時点での賛否の状況であると説明した上で結果を報告しています。

次に2点目の「事業の対象区域について」ですが、

武蔵野線の北側の本地区は、南側に対し、すべて幅員4m未満の狭隘道路であり、急な斜面を含むなど、防災上、整備の緊急性が高く、地元地権者からも早期整備を求める意見が多いことから、今回の事業対象区域としています。

なお、具体の区域の範囲については、土地利用の現況や道路計画などを踏まえ、一体的に整備が必要な範囲を設定しています。

3点目の「立体換地の事例と行政所有の土地、保留地及び減歩率について」ですが、

過去の3事例は、いずれも事業により宅地総額が減少する減価補償地区であるのに

対し、本地区では、宅地総額の増進が見込まれるため、市による土地の先行取得は行わず、保留地についても増進の範囲内で設定する計画としています。

また、減歩率については、駅前広場等の整備のほか、北側斜面を公園として整備することから、公共減歩率が約 52%となり、これに保留地減歩を加えて約 77%となっています。

なお、保留地は、立体換地で設定する保留床に対応するマンション敷地の共有持ち分となります。

4 点目の「その他立体換地の課題について」ですが、

市では、これまで地権者に対し、説明会や個別訪問、街づくりニュースの配布等により、立体換地の必要性や仕組み、個々の換地のイメージ等について説明しており、今後も事業実施にあたり具体的な換地などについて丁寧に説明していくこととしています。

また、権利等の評価等ご指摘の課題については、平成 28 年度に国の「立体換地活用マニュアル」により、制度の運用改善として手続きの明確化が示されたところです。

5 点目の「立体換地及び減歩率の一律的な条件提示について」ですが、

市では、説明会等において立体換地、平面換地、もしくはその両方を選択することが可能であり、個々の地権者の減歩率についても、今後の換地などの条件によって異なることを説明しています。

6 点目の「市の分譲複合マンション建設について」ですが、

複合マンション（立体換地建築物）は、土地が狭い地権者の地区内での生活再建を図るとともに、住宅のほか、地域商業施設や公益施設等の生活サービス施設の誘導を図るため、地権者の換地と保留地を合わせた 7,124 m²、約 2,160 坪の敷地において、施行者の市が建設するものです。

また、建設費については、主に保留地及び保留床の処分金を充てる計画としています。

7 点目の「地権者へのマンション建物の提案について」ですが、

複合マンションは、市の上位計画に基づき、地権者の住戸だけではなく、保留床として一般の住戸のほか、生活サービス施設のスペースを確保するとともに、その保留床の処分収入を事業費に充てる計画としていることから、施行者の市が建設するものです。

8 点目の「道路建設にかかる地権者に対する立体換地への誘導について」ですが、

道路にかかる地権者については、道路のみの整備の場合、用地買収により地区外への移転を余儀なくされ、また残地の活用も課題となります。

しかし、多くの地権者は地区内での生活再建を望んでおり、その意向に沿うため、今回、立体換地を活用した土地区画整理事業を計画するものです。

9 点目の「駅東口の駐輪場について」ですが、

駐輪場について、本事業計画案では、駅前広場の地下に公共の駐輪場を設置し、機能を確保していく計画としています。

10 点目の「マンション建設による交通渋滞・住環境問題について」ですが、

都市計画道路 3・4・18 号は、本地区周辺の円滑な交通を確保するために整備するものです。

また、複合マンションの地域商業施設等については、主として、地区住民や駅利用者の利用を想定して計画しており、これに、マンションの居住による交通量も考慮した上で周辺道路を計画しています。

最後に 11 点目の「駅東側の土地利用の計画について」ですが、

土地利用計画については、北側の斜面を公園として整備するとともに、道路や立体換地建築物等についても、生産緑地の位置を考慮した配置とするなど、現況の緑や農地に極力配慮しています。

また、全体として住宅を主体としながら、生活に必要な地域商業施設や公益施設等を配置する計画としています。

意見書の意見に対する松戸市の考え方は以上です。

なお、県としては、本事業計画案の内容は、本地区の様々な状況・課題などを踏まえ、松戸市において慎重に検討されたものであり、また地元調整の点に関しましても、市では意見書提出者の■■■■様をはじめ地権者に対し今後一層丁寧に説明し対応していくとのことですので、本事業計画案で事業を進めていくことが適当であると考えております。

以上で説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長 　ただいま第 5 号議案について事務局の説明が終わりました。

続いて、提出された意見書について、採択すべきか、採択すべきでないかについて審議をしていただきます。

皆様からご意見、ご質問がございましたらお願いします。

委 員 　私も現地を見せていただきました。確かに今までいろいろなお話、説明がありました。ただ、私も新松戸というところは降りたのは初めてでしたが、駅を降りて隧道を抜けて向こう側へ出たら、びっくりしました。直売所があって、農園があって、駅に隣接していて、「えっ、こんなところがあったのか」と思うほどびっくりいたしました。

先ほど言われたように、道路も本当に狭く、ちょっと曲がったところもあって、緊急車両も入れないところがあったと思います。北側のほうには斜面が確かにありましたが、簡易な土留めをやってあるところと、全く土留めがなく裸地のところすごい急な斜面。そこには大きな大木が倒れかかっているのも見てまいりました。

そしてまた、すぐ駅に隣接したところに公共下水道も入ってなくて、汲み取りの浄化槽でやっているというような話も伺いました。

今、豪雨によって土砂崩れが起きて尊い人命が失われているというのを、しょっちゅうテレビで。つい先だってもありましたが。斜面に近いところに住居が建っているところがありました。これは非常に危険ではないか。

新松戸の乗降客が 3 万 9,000 人から 4 万人ぐらいいる。都心まで何分もかからないところの駅で、私は、こんなところがまだあったのかとびっくりしました。

全く私も先ほどの方と価値観が違います。何もここで■■■■をやらなくていいんじゃないかな。もうちょっと広いところへ行って、広々としたところで楽しくやってもらったほうがいいんじゃないか。

これは松戸市においても都市計画事業として最優先すべき課題だなと思って、そんなふ

うに見てまいりました。

先ほど████委員から話がありましたが、77%減歩というような話がありましたが、事業完了後の評価をしっかりと見るべきであると思います。このままずっとダラダラ行ったら、また相続だとか何だとかが発生して、土地も細分化されていっちゃいます。ここでやれなかったらもうやれないんじゃないかと、そんなふうに思いまして、意見として申し上げました。

委員 私は松戸に住んでいますからよくわかるのですが、西口と東口というのは全く違って、東口のほうにも相当な住宅地があるのですね。さっき言ったように、道路はもちろん狭い。買物の場所がほとんどないです、あそこは。坂ばかり多くて。ですから、新松戸の駅を降りても、東側に住んでいる人は、相当な距離をぐるっと回って行かないと自分の自宅まで行けない。

新松戸だけの問題ではなくて、今、松戸市もいろいろなことを考えていて、あれだけの人口のところに、例えば東側に入出口ができれば、これは関係ないかもしれないけど、電車の急行が止まるとか、そういうことも今JRと相談しているところです。

反対者の手紙がこんなに来ていますが、この人たちはほとんど西側に住んでいる人です。東に住んでいる人は、手紙の中で1人か2人しかいない。

こういう現状がありますから、████委員が言ったように、今やらないとこれはできない。確かに、減歩率は、私も聞いたときは「これは何だ」と思いましたが、いろいろなやり方でこれから考えてもらって、きちんとした街づくりをやっていただきたいと思います。

以上です。

委員 意見を述べさせていただく前に、1点、松戸市に確認することは可能ですか。

会長 はい、けっこうです。

委員 それでは松戸市にお伺いしたいのですが、██████に市長のコメントが載っております、「████にとって大きな負担にならないような形でうまく解決できるというと思う」といったようなことが載っているのですが、これについて何かお考えというか、何かあるのであればお聞かせいただければと思います。

松戸市 換地計画の段階で換地先、代替地などの提案を検討していきたいと考えております。現在、██████はマンションの一室を提案している状況です。

委員 わかりました。ありがとうございました。

今までのやり取りを聞かせていただきまして、意見を述べさせていただきます。

今、████委員からも話がありましたように、賛成されている方がいらっしゃる一方で、反対のいろいろな意見がありました。また、緊急車両が入れない狭隘道路であったり、下水道が整備されていなかったりと、賛成者のほうの要望に上がっていたようなさまざまな課題がある中で、今いろいろな意見の中で、都市計画決定してから約50年が経過しているという状況においては、████さんがおっしゃっていたように、この地域はやらなければならないということは十分承知をしています。また、地権者さんの生活再建には立体換地が必要だということも十分理解をしています。しかし一方で、今、反対の方が3名という話があったと思いますし、態度を保留されている方もいらっしゃると思っています。また、市議会でも意見が割れていると伺っておりますし、181億円に対して92億円の保留床処分をもってしても市の税金が65億円、そして国税24億円という多額の税金が投入さ

れるということについては、合意形成が図れていないのではないかなというふうにも考えています。

また、[]ということでしたが、[]
[]ということでは減歩率がほかの地権者さんより高くなるということも予想されるのではないかと。今までどおりの[]ことが難しいということがご本人からもありました。この[]というものについては、昨今、都市化が進んでいる中で、ゆとりとやすらぎの場として農水省も進めていると伺っています。この[]の利用者からもいろいろな手紙をいただいておりますが、利用者にとってもかけがえのないものになっていると考えます。

松戸市は今まで丁寧な説明をされてきたと思って話を聞いておりましたが、今回の5号議案については、このような異例な形で意見書が出てきたということについて、さらに丁寧な説明をすべきだと思いますし、もっともっと努力をして理解していただきたいと思っておりますので、このまま事業を進めていくことについては、私は賛成しかねる立場であります。

以上です。

委員 判断する上で参考に事務局の県内事例の関係でお伺いしたいのですが、よろしいでしょうか。

会長 はい、けっこうです。

委員 では、5点ほど。

1点目は、公共施行の区画整理で、整理後、公共用地の比率が56%にもなっているという事例は県内であるのかどうか。

2点目、駅前の公共施行の区画整理で増進率が2.9になっている県内事例はあるのかどうか。

3点目、立体換地も含めた合算減歩率で77%にもなっているというのは県内で事例としてあるのかどうか。

4点目は、立体換地の手法を取り入れた区画整理事業は県内で初めてだという認識なのですが、それでいいのかどうか。

5点目は、今回の立体換地は、権利床だけではなくて保留床も含めて立体換地のマンションをつくると。これは売却するためですね。こういう事例は全国的に見ても珍しいと思いますが、そういう事例があるのかどうかを確認したい。

もう一つは、先ほど意見書に対する考え方の説明があったのですが、意見書の中で一番望んでいるのは事業の修正・見直しです。これに対する考え方は全く示されていないですが、その辺のところはいかがでしょうか。

事務局 順にお答えいたします。いろいろなこういった数値に関しては、土地区画整理事業は各地区の状況によって異なっております。今お尋ねのあったことに関して事実関係としてお答えいたします。

まず、1点目の公共用地率56%は県内で市町村施行であるかということですが、本地区では、もう説明させていただきましたが、道路、駅前広場だけの整備だけではなく、北側の斜面も公園で整備する。こういう公共施設用地を多く必要とするという計画になっていることから、公共用地率が高くなっているわけです。ただ、56%までの県内の事例とい

うのではありません。

2点目の駅前の公共施行で増進率2.9という事例ですが、増進率というのは事業計画書に掲載されていますが、区画整理前後の土地の単価を不動産鑑定評価に基づいて設定されることになっておりまして、それも地区の特性によって異なってきます。増進率2.9については、データのある主要な地区を調べた限りでは、2.9までといった県内の事例はありません。

3点目の合算減歩率で77%という事例ですが、組合では実は5地区ほど県内ではありますが、公共団体施行としてはありません。

4点目の立体換地の県内事例ですが、県内の事例はなく、今回が初めてとなります。

5点目、保留床まで設定した立体換地の全国事例についての質問だと思いますが、意見書にも添付されている過去の3事例はいずれも減価補償地区で、保留床を設定した立体換地の事例は今まで全国的な事例としてはありません。

それから事業の修正・見直しについての考え方ですが、これはあくまでも施行予定者である市のほうで事業計画の作成あるいは決定をしていくということになりまして、私どもとしては事業計画の中の道路とか公園の配置・規模といった設計の概要の部分を認可するという立場ですので、事業計画の内容を修正する云々という話については、大変申しわけないのですが、私どものほうで考えるということではなくて、施行予定者の市のほうで考えることかと考えております。

以上です。

委員 今度の区画整理事業が全く異例の設定になっているというのが浮き彫りになりました。公共用地の率が56%というのは県内でなし。駅前の公共施行の区画整理で増進率2.9という例もなし。合算減歩率77%の減歩というのも公共施行ではない。

口頭陳述をいただいたのですが、駅前整備はだめだと言っているわけではないのですね。どこかで私は折り合いがとれるだろうと思うのです。ですから、一旦立ち止まって、もう一度■■■さんを含めた方々の意見も取り入れてどう修正するのかという立場に立っていくことがよりよい街づくりを進めることだし、やっぱり公共の福祉の増進につながる手法ではないかと思うので、私は意見書を採択すべきだという立場です。

以上です。

委員 私のほうからも意見を述べさせていただきます。

先ほど■■■さんがお見えになって、大変心配しておられたというか、一番の問題は減歩率だとおっしゃって、自分がやっている■■■が、お話を伺っていると■■■%と。■■■委員が確認したらそうではないということもあったのですが。この図面を見ると、換地されている■■■というところは、今の■■■とあまり変わらないのではないかと思ったのですが、面積はいかがなんでしょうか。松戸市さん、わかったら教えてください。

松戸市 ■■■ m²です。換地後です。

会長 換地前の■■■の面積と、換地後の■■■に充てられると想定される面積です。

松戸市 失礼いたしました。地積更正前、従前資産については■■■ m²です。

委員 これが従前の■■■ですか。

松戸市 そうです。最終的に地積更正をやりますと■■■ m²になります。

委員 今現在やっている■■■ですよ。■■■とか全然関係ないですよ。

松戸市 訂正をさせていただければと思います。

私どもが把握しているのは基本的に登記簿になりますが、現在この方が持たれている登記簿の面積は■■■■ m²。こちらが■■■■■■■■■■平場になります。先ほど説明した地積更正後という話になりますが、認可後 60 日以内に、測量誤差というのですか、縄伸び部分を含めると■■■■ m²になりますので、実際■■■■ m²伸びるような形になります。

委員 この■■■■だけですか。

松戸市 はい。■■■■■■■■■■ m²伸びるような形になります。

委員 換地後だと幾らになるのですか。

松戸市 換地後に関しては、今想定されているところでは、すべてのところを換地しますと■■■■■■■■■■になると考えております。

委員 そうすると、■■■■さんが■■■■として使える面積は■■■■ m²あるということですね。

松戸市 はい。事業後に関してもそうなります。

委員 イメージとして、■■%、■■%という、ほとんど■■■■が残らないのかなと。そうじゃないということですね。

松戸市 そうなります。■■■■のほうはどうしても評価上高くなってしまふ。要は、従前の資産が低いような形になりますので。従後としては、■■■■の減歩率が大きく占めるものでありますので。

委員 先ほど私が伺ったときに、■■■■■■■■■■を使えばと言った。それは■■■■さんの意向でできないということだったのですね。

松戸市 そうですね。私どもとしまして、■■■■に換地するというか背負わせるという方法も検討としてはありましたが、ご本人の意向として、■■■■を区域に含んでほしい、緑と調和した街づくりを行ってほしいというご意向がありましたので、その意向に沿いまして、今回、■■■■■■■■■■として換地するような形となっております。

委員 それは■■■■さんの意向を汲んでいるわけですね。

松戸市 汲んで行っているものです。

委員 今の話だと、今の■■■■と換地後の■■■■はほとんど変わらないということですね。

松戸市 はい。

委員 そうすると、■■■■さんは意見書を出して、減歩率をもっと、■■ からというのは、どこの部分を言っているのでしょうかね。これだけ聞くと、ちょっと違和感があるのですが。

松戸市 ■■■■の部分を大きく含んでしまっているところが大きいですね。従前の資産で面積として■■■■ m²近い■■■■を所有されているような形になりますので、どうしてもここに関して減歩率は高くなってしまいます。

委員 わかりました。ありがとうございました。

委員 さっきの申立人の話を聞いていると、もうほぼ感情論になっている傾向がありまして、これは区画整理としても出足を大きく損なっております。こうなってくると、市のほうとして幾ら事業計画云々を言っても、おそらく聞く耳を持たないと思いますので、これを付議すると余計ややこしくなりますので、松戸市のほうでとにかく人間関係をつくっていただくということを優先していただかないと、これは前に進まないと感じております。意見を採用しないほうが、私は……。松戸市がこつこつやるべきだと思います。2年で担

当者を代えるようなことをやっちゃうとまたややこしくなりますので、どうぞよろしくお願ひします。

会 長 ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決をいたします。

第5号議案について、提出された意見書について「採択すべきではない」というお考えに賛成の委員は挙手をお願いします。

(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5号議案について審議した結果、意見書を採択すべきでない旨、答申することに決定します。

「採択すべきでない」という結論に審議会としてはなりましたが、委員の皆さんからたくさんご意見をいただきました。いま整備しておかないと今後禍根を残すことになるという意見と同時に、十分に合意形成、住民の皆さんの同意を得る努力が今後これまで以上に重要になると思いますので、松戸市におかれましては、ぜひその点、■■■■委員からご指摘があったように、感情論になっていればいるほど十分に説明の機会を持って説明し、77%という数字だけが一人歩きしてしまうような状況は非常によくないですから、具体的な今後の街づくりのイメージも十分に説明しながら同意をいただけるように努力していただきたいと思います。よろしくお願ひします。

ここで審議を再開しますが、2時間以上経過していますので、一度休憩を取りたいと思います。

それでは、5分強、休憩を取ります。

休 憩

会 長 時間になりましたので、再開します。

ここから公開の審議になります。

事務局は、傍聴人と報道関係者がいらしたら入場させてください。

(傍聴人・報道関係者 再入場)

第1号議案

会 長 それでは、

第1号議案 柏都市計画区分区域の変更について
を議題とします。

議案書についてですが、第1号議案には意見書提出者の氏名等が含まれていますが、個人情報に該当する部分について赤枠で示しています。委員の皆様におかれましては、審議の際、個人情報の発言等にご配慮いただきますようお願いいたします。

それでは事務局から説明をお願いします。

事務局 第1号議案「柏都市計画区分区域の変更」について説明いたします。

ご審議いただくのは、柏市柏インター西地区における区域区分の変更です。
今回の変更では計画書の変更はありませんので、議案書4ページの位置図から説明いたします。

議案書4ページ、またはスクリーンの位置図をご覧ください。

今回変更する地区は、常磐自動車道柏インターチェンジに近接しており、また国道16号が接していることから、広域交通の利便性の高い地区となっております。

都市計画区域マスタープランでは、周辺の自然環境に留意しながら、広域幹線道路を活かした地域振興に寄与する流通業務機能などの誘導を図る地区と位置づけられており、今回、土地区画整理事業の実施が確実になったことから、区域区分を変更し、市街化区域に編入しようとするものです。

議案書の5ページ、またはスクリーンの計画図をご覧ください。

赤色の線で囲まれた部分が、今回、市街化区域に編入する区域になります。茶色の線は区域区分の境界線であり、この線の下側が現在の市街化区域となります。

今回編入する区域の現況は、主に常磐自動車道と国道に囲まれた農地や山林となっております。本地区は、平成27年度より地権者において組合施行の土地区画整理事業の準備が進められてきました。今回、関係者の合意形成が進み、区画整理事業の実施が確実になったことから、市街化区域に編入するものです。

なお、今回の区域区分の変更に伴い、柏市において用途地域の変更及び地区計画の決定も同時に行われる予定です。

次に、区画整理事業の土地利用計画の案について説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

区域中央に国道16号と接続する幹線道路を配置し、その周辺に宅地を造成し、区域界に区画道路を設置する計画案となっております。

本議案については意見書の提出がありましたので、説明いたします。

5月17日から31日までの2週間、縦覧に供しましたところ、6名の方から意見書の提出がありました。

議案書7ページ、8ページにその要旨を記載していますが、ご意見いただいた内容は、「市街化区域への編入」「区域」「道路計画」「区画整理事業」に関する四つの内容であったことから、それぞれの項目分けをし、項目ごとに県の考え方を、本日配付したA4横の当日配付資料、またはスクリーンにて説明いたします。

まず1点目として、「市街化区域への編入」について、2名の方から意見をいただいております。

1人目の方の意見の要旨は、

現状は効率のよくない田畑や、手入れの行き届いていない山林となっている。地域の発展が期待できると感じ、大いに賛同する。

との意見でした。

次に2人目の方の意見書の要旨は、

一部の畑を除いて荒れており、田んぼは荒れ放題の状況になっている。大青田の農家は後継者がほとんどいない状況なので、農地以外で利用できるのなら是非とも計画に協力していきたい。

との意見でした。

以上2名の方からの意見に対する県の考え方ですが、

本地区は、都市計画区域マスタープラン等において、流通業務機能等の誘導を図る地域振興拠点として位置づけられており、上位計画に沿った良好な市街地の形成を行うため市街化区域に編入するものです。

市街化区域に編入後、事業の実施により、インターチェンジ周辺の立地特性を活かした土地利用を進めることとしており、地区の安全性、利便性の向上や土地の有効活用が図られることにより、地区の活性化が見込まれるものと考えます。

次に、二つ目として、「区域」について2名の方から意見をいただいております。

資料2ページ、またはスクリーンをご覧ください。

1人目の方の意見書の要旨は、

居住地22軒に対しての影響を避け最小限度の施行区域にすべきである。千葉県・柏市共に民間の計画している区域が本当に妥当であるかどうか細かな部分まで再検討を望む。

との意見でした。

次に2人目の方の意見書の要旨は、

私たちが住んでいる場所は区域界に位置しており、区域界を変更するのは問題なく、区域外を希望する。計画案が変更されることなく計画が進んでいることに疑問を感じる。

との意見でした。

以上2名の方からの意見に対する県の考え方ですが、

先ほど説明させていただいたとおり、本地区は、上位計画に沿った良好な市街地の形成を行うため市街化区域に編入するものです。

区域については、区画整理事業による工業系の市街地整備が実施される区域としており、流通業務機能等を誘導する上で、地区の骨格となる幹線道路や区画道路と、企業が誘致する宅地とを一体的に整備する必要がある区域を設定しています。

幹線道路沿道については、利便性の高い工業用地として土地利用が見込まれることから、一定以上の面積で整形な土地が必要であり、事業区域に含めることは妥当であると考えます。

また、区域界には、地域の交通安全へ配慮し、周辺の既存集落への緩衝帯として区画道路を配置することとしています。

次に、三つ目として、「道路計画」について2名の方から意見をいただいております。

資料3ページ、またはスクリーンをご覧ください。

1人目の方の意見書の要旨は、

現在、自動車が地区内の狭い道路を頻繁に通過する状況となっている。今回の計画で道路が広くなり危険の解消になるので、区画整理に賛成する。

との意見でした。

次に2人目の方の意見書の要旨としては、

旗竿道路については22mの道路があれば新設は不要であり、他の2本の道路については待機道路として、地域住民の安全面で配慮されていない。費用対効果の面等

から、計画からの除外をお願いしたい。
との意見でした。

以上2名の方からの意見に対する県の考え方ですが、

土地区画整理事業により22mの幹線道路をはじめ6m以上の街区道路が整備され、立地する企業、地域住民に対し、機能面、安全面において十分配慮された良好な市街地の形成において必要な道路であると考えます。

なお、区域界の道路においては、工業系の市街地と既存集落との緩衝帯の役割も有しており、必要な道路と考えます。

最後に、四つ目として、「土地区画整理事業」についてです。

まず、「必要性、効果」に関して3名の方から意見をいただいています。

資料4ページ、またはスクリーンをご覧ください。

1人目の方の意見書の要旨は、

減歩により私有財産が減り、市街化で固定資産税が上がる等々、自然豊かに健全な生活をしている地域住民に不安と不快感を与えてまで行う区画整理事業・区域区分は必要ない。

この区画整理事業ではどれだけの効果があるのか疑問を感じる。民間での取り組みであることを念頭に、地域住民の立場になって公正な判断を強く望む。

との意見でした。

次に2人目の方の意見書の要旨は、

土地区画整理事業の利益を重視し、住民の配慮に欠けている。編入した場合、税の負担が多く、生活ができない。編入することにメリットがなく、今後の保障が見えてこない、

との意見でした。

次に3人目の方の意見書の要旨は、

土地区画整理は大青田地域の発展を目指している所以で全面的に賛成する。地域の発展に協力したいと考えている。

との意見でした。

以上3名の方からの意見書に対する県の考え方ですが、

本地区は、市街化区域に編入した上で、組合施行の土地区画整理事業による市街化整備が予定されています。

事業の実施に伴い、公共施設の整備・改善により良好な市街地が形成され、地区の安全性、利便性の向上や土地の有効活用が図られることにより、地区の活性化が見込まれるものと考えます。

地区内の居住者の補償等については、今後の区画整理事業において、権利者の方々の意向を確認し、十分な説明を行い、進めていくこととなります。

資料5ページ、またはスクリーンをご覧ください。

「土地区画整理事業」について1名の方から農地の換地や事業のメリットに関して意見をいただいています。

要旨としては、

区域界について同意をしていない。自宅に近い農地を遠方に集積するのは承服でき

ない。適正な換地等が望めないことから、区画整理のメリットが見えてこない。区画整理法第1条で規定している目的とかけ離れている。千葉県、柏市の当局は住民の立場にも配慮、公正な判断の下、これからの進め方について再考をお願いしたいとの意見でした。

これに対する県の考え方ですが、

営農を希望される場合は、今後の土地区画整理事業の換地設計において、権利者の方々の意向を確認し、十分な説明を行い、進めていくこととなります。

土地区画整理事業の実施に伴い、道路、公園等の公共施設の整備・改善により良好な市街地が形成され、地区の安全性、利便性の向上や土地の有効活用が図られることにより、地区の活性化が見込まれるものと考えます。

以上が、意見書の要旨と、これに対する県の考え方ですが、今回の計画は、上位計画や事業の内容等を踏まえ、これらの意見書により都市計画の案を変更する必要はないと考えます。

以上で第1号議案の説明を終了いたします。

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、ご質問ございましたら、お願いします。

委 員 議案書の中にも「組合施行の区画整理事業が確実となったことから」というのと、図面の中にも、柏インター西地区の区画整理事業、用途は工業地域とあるので、前提となっている区画整理事業ですが、地権者が126、居住者が22名と認識しているのですが、同意要件はどの程度まで取れているのか。

二つ目は、区画整理事業で、組合施行ですが、その内容について、総事業費、減歩率、公共施設等の整備で下水道整備などもされるのかどうか。わかればいいですが。

3点目は、昨年10月に地区計画を含めて住民説明会を行っていると思います。その中で、市街化への編入の後の税負担についてかなりの質問が出されていましたが、緩和措置などはどうなっているのか。

最後になりますが、地区計画で工業A地区、工業B地区、地域産業地区というふうに用途が区分けされています。企業の立地について柏市はどういうふうな見通しを持っているのか、わかればお答えいただきたい。

それから、これもわかればいいのですが、現在、県が施行して市内で区画整理事業が行われている柏北部中央地区は、この計画段階のときにインターチェンジ地区というのをエリアとして設定されていましたが、そこに今回の区分変更の地域は含まれるのかどうか、教えていただければと思います。

会 長 これは柏市のほうからお答えいただけますか。

柏 市 まず、同意の関係ですが、現在、地権者のうち約9割の方から事業実施について同意を得ているところです。

事業費については後ほど説明いたします。

税負担については、準備会の説明と、柏市主催の都市計画の説明会、また生産緑地の説明会におきまして、都市計画税や税の上がる時期、農地の減免等について説明しておりまして、理解を得られていると考えております。上がり方は、都市計画税が加わることと、

小規模の宅地で例を挙げますと、市街化調整の場合は6,000円か7,000円、これが市街化になると2万6,000円か2万7,000円になりますということもお答えしているところです。

事業費は101億円です。

企業立地の見込みですが、現在、柏インターチェンジに隣接する既存の工業団地においては、既に複数の工場が大規模な物流施設に建て替わっている状況で、物流施設の潜在需要は非常に高いものと考えております。既に今回の組合施行の区画整理においても業務代行者は決まっております、保留地の取得先も決まっていると聞いております。

最後に、柏中央のときですが、確かIC地区ということで含まれていたのではないかと考えております。

以上です。

委員 組合施行なので区画整理事業が101億円ということですが、減歩率とか、公共施設等の整備で下水道の整備などは行われるのかどうかというのを教えていただきたいのと、柏北部中央地区の計画段階で設定されていたインターチェンジ地区にこの区域変更のエリアは含まれていたのかどうか。

柏市 101億円ということで、下水については、現在、下水が来ている区域がちょっと離れておりますので、当面は浄化槽対応となります。

それから、昔のIC地区はもっと広い範囲だったのですが、その中に一部入っていたということです。

委員 経過としては、今、つくばエクスプレス沿線の事業を行っているのとあわせて、柏市は広大なエリアでインターチェンジ地区の区画整理も同時に進めていくという事業の方向を出していて、それが頓挫しているのですが、その時点で私たちはこの区画整理事業に反対を表明をしていたので、今回の市街化区域への編入についても同意できないということを申し述べておきたいと思います。

会長 ほかにいかがでしょうか。

委員 本日の資料の8ページですが、4番の方と5番の方は区域界にあるので、「区域外を希望する」というのは4番の方の意見といたしますか要望です。5番の方も、区域界については同意していない、計画からの除外をお願いしたい、と。これは区域の境にある2人ですが、この2人について除外してくれと要望があるのですが、これを除外した場合にはこの計画に大きな支障があるのでしょうか。いかがでしょうか。検討されたのでしょうか。

柏市 基本的には準備会が検討することとなるのですが、賛成の地権者もいますので、その方の取り扱いですね。あと、あそこを外した場合、区域外の方がその道路の恩恵を受けてしまうといったようなことについては課題があると考えております。

委員 ほとんど意味のわからない説明だったのですが、聞いてわからないのですが、賛成の方もいるから反対の人は我慢しろというのは、ちょっと理屈に合わないと思う。賛成の方もいて、反対の方もいて、場合によっては賛成の方も我慢する。場合によっては反対の方が我慢する。

私がお尋ねしたかったのは、反対している人が区域界にあるので、それが例えばこの事業区域の真ん中にあるとか、計画している道路の真ん中を通るとか、そういうのであれば事業に支障があると思うのですが、この2人の場合は外すと事業に大きな支障があるので

すか、と聞いているのです。

柏市 基本的に組合施行ですので、その判断は、今ですと準備組合が判断するようになると思うのですが、先ほどの繰り返しになりますが、そこを区域除外した場合、形が不整形になると思うので、そうしないためには沿道のところから外すということになれば、先ほどお答えしましたが、道路だけできて、その周りの土地利用のところで区域から外れた方が使えるということになってしまいますので、その辺の問題はあると考えます。

委員 場所がわからないので、話を聞いても、どこの話をしているのかよくわからないのですが。

外した場合に事業に大きな支障があるという意味ですね。今、意見書が出ているわけです、外してくれ、と。外してくれという要望があるのですが、この人たちはここに家があってここに住んでいるわけですが、財産があって居住して生活もあるわけですが、それを全部取り上げてまでもそれだけの重要性があるというふうに判断……、それは組合がすることだとさっきおっしゃっていましたが。それは今回こういう議題に上がっているのをお尋ねしているわけですが、ここでこの意見書をどう扱うかというのがテーマなので、それでお尋ねしているのですが。柏市のほうとすれば、この2人の意向はやはり聞けないといえますか、事業に重大な支障があるという判断なのでしょうか。

会長 柏市さん、もしできるのだったら、さっき地図が出ましたが、あれで説明していただければ、もう少しわかりやすいのかなと思うのですが。

委員 反対している人はどこを持っていらっしゃるのですか。区域界と書いてありましたので、どうなるのでしょうか。

柏市 (スクリーンに映した地図で場所を提示) この辺の沿道です。

柏市 補足の説明をさせていただきます。

今、柏市で示したとおり、上に国道16号があり、そこから22mの基幹道路が下に下りてきております。現在、除外を要望されているのは、まさに国道から22mでちょっと入った画地、そのあたりを除外してほしいという希望が出ております。

今回の道路は、区画整理事業においてこの22mの道路ができます。道路については区画整理事業でやりまして、今後それが市の道路となるのですが、その道路に面した画地を除外してしまいますと、除外を希望している土地にも賛成の方がいるということが一つです。また、仮にそこを除外してしまいますと、22m道路はできますが、その周りが調整区域として残ります。ただ、調整区域であっても、22m道路に接することによって土地活用が図られてしまう。いろいろなものができるというわけではありませんが、ある建物だったらできる可能性が出てしまいます。そうしますと、区画整理事業において道路整備されたその道路を使って、区画整理事業に関わらなかった方が恩恵を受けてしまう。そういう不公平があるものとして、市としてはそういう判断をしているところです。

委員 わかりました。

そうしたら、反対側の区域の人の道路はどうなんですか。あれは広がるのでしょうか。

柏市 道路は、下側の1画地分ぐらいは外してほしいという希望でございまして。

委員 そうではなく、調整区域のところに区画整理で道路をつくったら恩恵を受けるではないかという話をしているわけでしょう。恩恵を受けるから不公平だと今説明されたじゃないですか。この周りぐるっと調整区域のところは、道路が整備されるのでしょうか。

柏 市 周りの道路は細い街区道路となりますので、土地利用が非常にしづらい。先ほど言いましたように、22m道路に接するところと街区道路（細い道路）に接したところでは、土地利用の制限が全然変わると思います。

委 員 細いって、何mですか。

柏 市 細いところで6mです。

委 員 今までそんな道路がなかったところに6mの道路ができるわけでしょう。そうしたら、反対側の人たちも恩恵を受けるじゃないですか。違いますか。

柏 市 22m道路でできる建築物としますと、コンビニエンスストアとか、ガソリンスタンドだったり、基本的に大きな幹線道路を使った商業施設ができると考えております。ただ、6mなり8mなりの細い道路に面したところについては、その恩恵は受けられない。そういうものは建築できないということです。

委 員 だけど、細い道路がちゃんと6mで整備されるわけでしょう。そうしたら恩恵を受けるじゃないですか、反対の人だって。

今の2人の人は、2人とも、外れたら22m道路に面するのですか。

柏 市 22m道路に接すると思います。

委 員 2人ともですか。

柏 市 はい。

委 員 本当ですか。

柏 市 その方が接する・接しないというよりも、その方についてということではなくて、区画整理区域外の方に恩恵を生じさせることが若干問題があるということです。

委 員 そのためには、今反対している人たちの生活とか財産とかそういうものを、本人は除外してくれと言っているのを無視してもいいということになるのでしょうか。

柏 市 市は、無視していいとかそういうことは申しておりませんで、あくまでもこれは組合の中で合意形成して区域を定めますので、そこについて市が強く「それはまずい」と言うことはなかなか難しいと考えております。

委 員 あそこは、変な話だけど、1戸そっくり外してしまえば、この2人の要望は通るのですよね、入口のところは。大きな事業には支障がないようにも思えたのですが、そんなことはないのですか。

柏 市 これも繰り返しですが、賛成者の方の問題と、基本的に原則的に区画整理の区域は組合・地元のほうで考えて定めますので、それについて市のほうが強く「外しなさい」と言うことは難しいと考えております。

委 員 では、今日は何なのですか。組合のほうで決めているからこの区域は動かせませんというのであれば、今日の会議は何になるのですかね。おかしいじゃないですか。

会 長 これは県のほうから回答をお願いします。

事務局 今回、区域区分の変更ということで、仮に除外した場合という話がありましたが、幹線道路沿道というのは、土地利用として、調整区域のまま残りますと沿道サービスといったものの開発行為が可能となりますので、そういった散発的な開発が予想されますので、計画的な土地利用の誘導ができなくなるということで、今回の区域については、沿道に対して一定の幅を持つ区域ということでは妥当であると我々のほうは考えているところです。

会 長 よろしいでしょうか。

委員 もう、けっこうです。

会長 ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

会長 それでは採決をいたします。

第1号議案について、原案どおり可決することに賛成の委員は挙手をお願いします。

(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号議案を原案どおり可決することに決定します。

第2号議案

会長 引き続き、

第2号議案 木更津都市計画道路の変更について

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2号議案「木更津都市計画道路の変更」について説明いたします。

ご審議いただきますのは、木更津市全域における都市計画道路の見直し及び道路線形の変更に伴う都市計画の変更となります。

まず、都市計画道路の見直しについて説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

決定されてから20年以上未整備となっているいわゆる長期未着手都市計画道路については、社会経済情勢の変化に合わせた見直しが全国的な課題となっており、国において見直しに取り組むよう通知がなされたところです。

また、県においても、平成22年に「千葉県都市計画道路の見直しガイドライン」を策定し、各市町村において検討を進めるよう通知しており、これらを受け、都市計画道路の見直しが進められているところです。

次に、千葉県全体の都市計画道路の整備状況について説明いたします。

次のスライドをご覧ください。

千葉県では、県全域の都市計画道路1,110路線・約2,639kmのうち56%が整備済みとなっており、11%が事業中、33%が未整備となっています。

次のスライドをご覧ください。

この未整備区間について、県内47市町村において検証が進められており、現在、31の市町村で見直し候補路線を選定したところです。

このうち11市で既に都市計画変更の手続きが行われ、41路線・約50kmの区間で道路を廃止し、また16路線・約33kmの区間で幅員の縮小等を行っています。

次のスライドをご覧ください。

木更津市における都市計画道路の整備状況について説明いたします。

市内全域の都市計画道路48路線・約160kmのうち65%が整備済みとなっており、5%が事業中、30%の区間が未整備となっています。

次のスライドをご覧ください。

これは、木更津市の都市計画マスタープランの将来都市構造図です。

市では、マスタープランに「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を位置づけ、丸く示した臨海部の金田地区や木更津駅周辺、かずさアカデミアパークなどを拠点に位置づけるとともに、オレンジの点線で示した拠点を連携するネットワークなどを基本として整備を進めることとしています。

都市計画道路の見直しは、これらの整備方針に適合するとともに、県・市の最新の構想との整合を図りながら進められています。

次のスライドをご覧ください。

これは見直し候補路線の選定の流れを示したものです。

市では、県のガイドラインに基づき、段階を踏みながら検討を進めています。

まず、未整備区間について「地形などの制約条件」「長期的な整備計画」「防災計画との整合」「広域的な道路ネットワークとの整合」などの観点から評価を実施し、8路線・約9kmを廃止または変更の候補路線としています。

次に、これらの候補路線を廃止した場合について、ネットワークを検証した上で交通量など支障がないことを確認し、さらには住民合意や国・県などの関係機関との調整を進め、今回、合意形成や調整の整った4路線・約1.6kmについて、都市計画道路の廃止または変更を行います。このうち1路線については、国県道と重複する区間があることから、県が変更いたします。

また、この見直しに伴う変更に加えて、道路線形の変更が県決定で1路線、市決定で1路線あります。

続いて、今回変更する都市計画道路の位置について説明いたします。

お手元の付議書4ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。

今回、県が手続きを行う路線は、赤線の2路線となります。

また、市が手続きを行う路線は、オレンジ色の線で示した4路線となります。

図中央部をご覧ください。

最初に、今回の見直しにより県が手続きを行う1路線について説明いたします。

都市計画道路3・3・4号鎌足木更津港線は、臨海部とかずさアカデミアパークを結ぶ路線であり、今回、赤色に着色した区間を廃止いたします。

なお、市決定路線については、概成済みの現道で道路機能が代替できるなどの理由により、廃止いたします。

次に、5ページの計画図、またはスクリーンをご覧ください。

こちらは、鎌足木更津港線の計画図です。

黄色に着色した部分が廃止する部分となります。

本路線は、かずさアカデミアパークの整備計画に合わせ計画された路線であり、今回廃止する部分は、計画時に将来の市街地整備を見込んで計画決定されたものです。しかしながら、社会経済情勢の変化により、本路線の周辺で当初構想のあった市街地整備が見込めないこと、また、接続する市道の拡幅計画もないことから当該部分を廃止することとし、これに伴い起点位置が草敷からかずさ鎌足に変更になることから、あわせて名称を鎌足木更津港線に変更いたします。

また、車線数が未決定であることから、車線数を4と決定いたします。
続きまして、道路線形の変更に伴う都市計画道路の変更の位置について説明いたします。
お手元の付議書4ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。

今回、変更の対象となる3・5・17号中央潮見線は、中野畑沢線から臨海部を南北に結ぶ県道木更津富津線と重複する路線です。今回、本路線が接続する3・3・3号潮見木更津高等学校線の線形変更にあわせ、終点位置を変更するものです。

次に、スクリーンの計画図をご覧ください。

図の中央上部の路線が、県決定の中央潮見線となります。本路線が接続する市決定路線である潮見木更津高等学校線は、船溜まりが近接することから、関係機関と調整した結果、南側へ線形の変更が必要となりました。

この変更により、接続する県決定の中央潮見線の変更が必要となり、終点位置の変更と、黄色の隅切り部分の廃止をするものです。

また、車線数が未決定であることから、車線数を2と決定いたします。

以上が説明となります。

最後に、本議案について、市が決定する路線とあわせ、昨年11月2日から16日までの2週間、案の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

以上で第2号議案の説明を終わります。

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2号議案について事務局から説明していただきました。ご意見、ご質問がありましたら、お願いします。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決いたします。

第2号議案について、原案どおり可決することに賛成の委員は挙手をお願いします。

(挙 手 全 員)

会 長 全員賛成です。

よって、「千葉県都市計画審議会条例」第5条第4項の規定により、第2号議案を原案どおり可決することに決定します。

第3号議案

会 長 続いて、

第3号議案 茂原都市計画道路の変更について
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3号議案「茂原都市計画道路の変更」について説明いたします。

ご審議いただきますのは、茂原市全域における都市計画道路の見直しに伴う都市計画の変更となります。

まず、都市計画道路の見直しの概要について説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

茂原市における都市計画道路の整備状況について説明いたします。

市内全域の都市計画道路 31 路線・約 61km のうち 42% が整備済みとなっており、20% が事業中、38% が未整備となっております。

次のスライドをご覧ください。

これは、茂原市の都市計画マスタープランの拠点及び都市軸の配置イメージです。

市では、マスタープランに「広域の顔となる拠点」及び「東西・南北軸、環状軸による幹線道路」を形成することを位置付け、長生、山武、夷隅など広域の中核都市としての広域的な拠点機能を発揮する都市構造を構築することとしております。

都市計画道路の見直しは、これらの整備方針に適合するとともに、県・市の最新の構想との整合を図りながら進められております。

次のスライドをご覧ください。

見直し候補路線の選定の流れを示したものです。

茂原市では、先ほどの木更津市と同様に、県のガイドラインに基づき、未整備区間について、評価の実施やネットワークを検証し、交通量など支障がないことを確認したうえで、住民合意や国・県などの関係機関との調整の整った 6 路線、約 9 km について、廃止または一部廃止を行います。

また、廃止路線が接続する 4 路線について、右折レーン設置のための付加車線等が不要となることから幅員を一部縮小する変更をあわせて行うため、廃止 6 路線に加え 4 路線の変更を行います。この廃止路線と接続する路線のうち、国道と重複する 2 路線について県が変更いたします。

続いて、変更する都市計画道路の位置について説明いたします。

お手元の付議書 4 ページの位置図、またはスクリーンをご覧ください。

県が手続きを行う路線は、赤線の 2 路線となります。

また、市が手続きを行う路線は、オレンジ色の線で示した路線となります。

市決定路線については、市街地の外縁部の一部路線において、整備済みの県道や市道により代替可能なネットワーク機能の確保が可能であることや、平成初期の市街地整備計画の構想に合わせて計画され、今後、面的整備が見込まれないことから、現道により対応することで廃止や一部廃止をすることとしております。

次に、県が手続きを行う路線について説明いたします。

県が手続きを行う路線は、県道茂原長生線と重複する 3・6・11 号地美長者ヶ台線と国道 128 号及び国道 409 号に一部重複する 3・4・7 号大芝鷲巣線となります。

市決定路線の廃止または一部廃止に伴い、廃止路線が接続していた交差点部 3 ヶ所において付加車線及び隅切り部が不要となることから、一部区域の幅員を変更し、それぞれ 2 車線を決定します。

次に、5 ページの計画図、またはスクリーンをご覧ください。

中央部の地美長者ヶ台線に細く黄色に着色した部分に変更箇所となります。

市決定である 3・4・14 号富士見落合台線の廃止に伴い付加車線が不要となるため、区域から除外し変更します。

次に、6 ページの計画図、またはスクリーンをご覧ください。

図中央部の黄色に着色した部分に変更箇所となります。

本路線に接続する 3・6・12 号富士見北三貫野線が廃止になることから隅切りが不要と

なるため、区域から除外し変更します。

次に、7ページの計画図、またはスクリーンをご覧ください。

中央の大芝鷲巣線に細く黄色に着色している部分が変更箇所となります。3・4・14号富士見落合台線が廃止されることから付加車線が不要となるため、区域から除外し変更します。

以上が説明となります。

最後に、本議案について、市が決定する路線とあわせ、3月5日から19日までの2週間、案の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

以上で第3号議案の説明を終わります。

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3号議案について事務局の説明が終わりました。ご意見、ご質問はございませんか。
(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決します。

第3号議案について、原案どおり可決することに賛成の委員は挙手をお願いします。
(挙 手 全 員)

会 長 全員賛成です。

それでは、「千葉県都市計画審議会条例」第5条第4項の規定により、第3号議案を原案どおり可決することに決定します。

第4号議案

会 長 続いて、

第4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（白井市）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4号議案を説明いたします。

議案の説明に先立ちまして、本日ご審議いただきます第4号議案の建築基準法第51条ただし書の規定による許可制度について、簡単に説明させていただきます。

都市計画区域内では、産業廃棄物処理施設などの周辺の環境に大きな影響を及ぼすおそれがある施設については、建築基準法により、原則、都市計画においてその位置が決定しているものでなければ、新築し、または増築してはならないと規定されています。ただし、「特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障ないと認めて許可した場合には、例外的に新築し、又は増築することができる」とされています。

今回付議する案件は、民間事業者が設置する産業廃棄物処理施設で、都市計画決定されるものではないため、この千葉県都市計画審議会において、その敷地の位置が都市計画上支障ないかをご審議いただくこととなります。

第4号議案について説明いたします。

議案書の1ページの「処理施設の敷地の位置」、またはスクリーンをご覧ください。

施設の名称・設置者は、株式会社フジコー 代表取締役 小林直人です。

敷地の位置は、白井市折立に位置しており、敷地面積は1万699.28㎡で、市街化調整区域となっております。

続いて、2ページの「計画概要書」、またはスクリーンをご覧ください。

「1 施設の種類の種類」は、産業廃棄物処理施設です。

この施設は、平成13年、18年及び28年に建築基準法第51条ただし書による許可を取得している既存施設の変更に伴う許可の取り直しとなります。

「2 施設の処理能力」にありますように、破碎施設と焼却施設の品目及び処理能力は記載のとおりです。今回は、廃プラスチック類の処理能力の増加を計画しており、廃プラスチック類の破碎が前回許可の1日当たり95トンから180トンへ、廃プラスチック類の焼却が前回許可の37.6トンから64.3トンへと、それぞれ前回許可から1.5倍を超える処理能力となることから、改めて許可が必要となります。

なお、がれき類の破碎については、前回許可1日当たり320トンから160トンに処理能力が減少するものです。

今回は、バイオマスガス化発電施設において建設廃材の木くず等の廃棄物の確保が困難なため、廃プラスチック類等が混入した廃棄物も処理できるように処理品目を追加し、施設全体で安定稼働を目指すものです。

敷地には変更はなく、また建築物は、既存が9棟ありますが、変更はありません。

次に、3ページの「位置図」をご覧ください。

敷地は、計画地として赤く示した場所で、北総線白井駅から北東に約2.5kmで、国道16号と白井工業団地のほぼ中間に位置しています。

4ページの「計画図」、またはスクリーンをご覧ください。

搬入経路は、青く塗られた幅員6mの市道となります。

1日当たりの搬出入車両は約200台となりますが、今回の計画により、廃プラスチック類が付着した木くずが増えますが、今まで受け入れていた木くずの量が減るため、木くずと廃プラスチック類等の受入量の合計は変わりません。また、がれき類の受入量は半分に減少するため、車両の台数は増加せず、発生交通量による搬出入経路への影響については支障はないと考えております。

5ページの「議案概要」、またはスクリーンをご覧ください。

「2 審査指標」については、敷地の位置の適格性、搬出入計画の妥当性及び施設計画の妥当性について審査をし、記載のとおり支障がない旨を確認しております。

主要な事項について申し上げますと、「敷地の位置の適格性」では、敷地境界から100m以内には学校や病院等はありません。

「搬出入計画の妥当性」では、主要な搬出入経路は、幅員6mの市道に接しており、車両の通行に支障はありません。なお、1日当たりの搬出入車両は約200台となりますが、今回の計画では車両の台数に増加はないため、搬出入路の交通量に与える影響はなく、支障はないと考えております。

「施設計画の妥当性」では、廃棄物処理法に基づき各施設が配置され、適切に管理されていることから、支障はないと考えております。

6ページの「配置図」をご覧ください。

周囲の赤色の一点鎖線で囲ってある部分が、処理施設の敷地です。

建築物は、破砕施設 4 棟、その他管理棟等 5 棟の計 9 棟で、既存建築物です。
赤枠の引出線の施設が、今回処理能力を変更する建物です。
赤い矢印は搬入経路、青い矢印は搬出経路を示しています。
産業廃棄物は、トラックスケールにて計量後、それぞれの施設に運び込まれ、分別後、それぞれの施設で処理されます。
7 ページをご覧ください。

環境関係法令については、騒音等の環境対策が求められますが、それぞれ基準に適合した計画となっていることを環境部局においても確認しており、環境に対する影響については支障がないと考えております。

なお、近隣の 6 地区、白井市及び株式会社フジコーの間で県環境生活部が所管する指導要綱に基づき環境保全協定を締結しており、大気汚染、騒音、振動、悪臭、水質について規制値を定め、年に 2 回測定し、確認しております。

最後に敷地の周辺状況ですが、スクリーンをご覧ください。

これは敷地境界線から周囲 100m のラインと 200m のラインを示しており、紫色が工業施設となっております。

計画地の北側にある工業施設は、申請者の一般廃棄物処理施設となっております。

計画の周知を図る必要のある住宅は、敷地境界線から 200m 以内ですが、その範囲にはありません。

なお、今回の計画については、環境保全協定により設置している周辺環境委員会で、平成 30 年 10 月 13 日に説明を行い、支障がない旨を確認しております。

最後に、本施設の計画については、許可申請にあたり、白井市関係部局より、都市計画上支障がない旨調整済みです。

説明は以上です。

よろしくご審議くださるようお願いいたします。

会 長 第 4 号議案について事務局から説明していただきました。ご意見、ご質問ございましたら、お願いします。

(「なし」の声あり)

会 長 それでは採決します。

第 4 号議案について、原案どおり可決することに賛成の委員は挙手をお願いします。

(挙 手 全 員)

会 長 全員賛成です。

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

これで本日予定された議案の審議はすべて終了しました。大変長時間にわたり熱心にご審議をいただきまして、ありがとうございます。

それでは、傍聴人と報道関係者の皆さんは、係員の誘導に従って退席をお願いします。

(傍聴者・報道関係者 退席)

9 . 報 告

会 長 事務局からほかに何かありますか。

事務局 都市計画課ですが、簡単に報告だけさせていただきます。

今年度、都市計画課では、概ね 30 年後の将来を見据えて、今後のまちづくりのあり方、「千葉県のまちづくりビジョン」を検討したいと考えております。ビジョンの骨子ができましたら委員の皆様の意見をお聞きしたいと思っておりますので、どうぞご協力のほどをお願いいたします。

以上です。

会 長 ほかに事務局からありませんか。

事務局 ありません。

会 長 それでは、この後の進行を司会にお返しします。

10. 北原会長挨拶

司 会 本日は熱心なご審議をいただき、ありがとうございました。

ここで、北原会長におかれましては、任期の規定によりこの 8 月末をもって退任されることとなります。長い間、委員をお務めいただきました会長に対し、保坂都市整備局長よりお礼の言葉を申し上げたいと思います。

都市整備局長 北原会長の退任にあたりまして、一言お礼を申し上げたいと思います。

本日は長時間にわたり、委員の皆様、すみませんが、少し時間をいただければと思います。

はじめに、北原会長におかれましては、都市計画法及び市街地建築法の制定からちょうど 100 年の記念行事がありまして、さる 6 月 19 日に、都市計画等に大変功績があったということで国土交通大臣の表彰を受賞されておりまして、まことにめでたうございます。

本県におきましては、この審議会の委員に平成 21 年 9 月にご就任いただきまして、これまで 5 期 10 年にわたりまして、さらに平成 23 年からは会長として今回までの 4 期 8 年の長きにわたりまして、千葉県のまちづくりにご尽力いただいております。本当にありがとうございました。

任期中には、いろいろと時代の変化、社会経済情勢の変化の中で、昭和 40 年代から整理しておりました千葉ニュータウンの収束に向けた都市計画の変更に関する審議を進めていただきました。また、平成 27 年度には、都市計画の第 6 回定期見直しということで、ちょうど人口減少、高齢化ということが叫ばれている中で、県内市町村の都市計画のマスタープランの変更の審議も進めていただきました。また、先ほどありましたように、長期未着手の都市計画道路の変更についても随時進めていただいたということで、そういう意味で、10 年間の長きにわたり本県のまちづくりにおける方向づけなど大変重要な案件について丁寧にご審議をいただいております。謹んで感謝を申し上げたいと思います。

今後も、本県のまちづくりにさまざまな場面でご助言いただければと存じております。

本当にありがとうございました。(拍手)

司 会 続きまして、北原会長よりご挨拶をいただければと存じます。よろしく願いいたします。

会 長 北原です。委員を 10 年間、会長として 8 年間務めさせていただきました。

都市計画は私権を制限という側面を持っております。そういう点で大変難しい問題もたびたびこの審議会にかかるということがございます。これまで委員の皆さんのお力添えをいただきながらここまでやっていくことができました。改めてお礼を申し上げます。どうもありがとうございました。

日本全体が人口減少社会に移っていく中で、千葉県もますますこれから難しい都市計画の課題に直面すると思いますが、委員の皆さん、これからもぜひ力を合わせて問題を切り抜けて行っていただければと思います。

本当に長い間、お力添え、ご協力、ありがとうございました。(拍手)

司 会 どうもありがとうございました。

11. 閉 会

司 会 これをもちまして、第189回千葉県都市計画審議会を閉会いたします。

以上