

第 161 回

千葉県都市計画審議会

議 事 録

期 日 平成 20 年 10 月 28 日(火)
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	1
4. 出席委員等の紹介	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	6
第1号議案	6
第2号議案	10
第3号議案	13
第4号議案	24
9. 閉 会	27

第161回千葉県都市計画審議会 議 事 日 程

平成20年10月28日(火)

- 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4号議案
- 9 閉 会

第161回千葉県都市計画審議会
 平成20年10月28日(火曜日)
 於・プラザ菜の花 3階「菜の花」
 午後1:30～午後3:40
 出席委員 21名

第161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
	内山久雄	都市政策
	吉成儀	経済
	田代順孝	造園
県議会の議員	阿部紘一	千葉県議会議員
	佐藤正己	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 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 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 千葉運輸支局首席運輸企画専門官)
	菊川滋 (代理・前田陽一)	国土交通省関東地方整備局長 千葉国道事務所長)
	五十嵐邦雄 (代理・植村紀之)	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
	豊田俊郎	八千代市長
市町村議会の 議長を代表 する者	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 1 回 千 葉 県 都 市 計 画 審 議 会 議 題

平成 2 0 年 1 0 月 2 8 日 提 出

- 第 1 号 議 案 船 橋 都 市 計 画 用 途 地 域 の 変 更 に つ い て
- 第 2 号 議 案 印 西 都 市 計 画 道 路 の 変 更 に つ い て
- 第 3 号 議 案 佐 倉 都 市 計 画 事 業 酒 々 井 南 部 土 地 区 画 整 理 事 業 の 施 行 規 程 及 び
事 業 計 画 の 縦 覧 に 係 る 意 見 書 に つ い て
- 第 4 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 (成 田 市) に つ い て

1. 開 会

司 会 ただいまから第161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。

朝夕寒冷を感ずる秋たけなわとなってきたが、委員の皆様にはご多用の中をご出席いただき、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4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、前回の都市計画審議会の結果を受け、口頭意見陳述の取り扱いについても報告をさせていただくので、よろしくお願いする。

甚だ簡単であるが、開会にあたり挨拶とさせていただく。どうぞよろしくお願いする。

司 会 続いて、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 資料－1、資料－2

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21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 本日、本審議会の委員のうち新たに就任した方を紹介する。

千葉県警察本部長の五十嵐様に就任いただいたが、本日は代理委員として上村様に出席いただいている。

なお、本日、関係行政機関の委員で代理出席して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く。

また、7月30日開催の第160回千葉県都市計画審議会において議論があった口頭意見陳述の取り扱いについては、議案審議に入る前に県の見解を報告させていただきたいと考えているので、よろしくお願いする。

5. 議長の指定

司 会 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。

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。

三 輪 委 員

内 山 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。

本日ご審議いただく案件は、既にご案内したとおり、用途地域の変更1議案、道路の変更1議案、土地区画整理事業の施行規程及び事業計画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1議案、計4件である。

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4議案は、第3号議案に意見書3通を添付している議案があるが、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がか。

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ます。

先ほど事務局からお配りした「傍聴要領」を読んで、その内容をお守りいただくようお願いする。

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。

会 長 それでは、議案審議に入る前に、先ほど司会からあった口頭意見陳述の取り扱いについて、事務局からの報告を求める。

事務局 それでは、都市計画審議会における口頭意見陳述の取り扱いについて報告する。お手元に配付した資料1をご覧ください。

都市計画審議会に対し、意見書の提出者から、口頭意見陳述（以下単に「陳述」という。）の申立てがあった場合、以下のとおりの取り扱いとする。

まず、法律の規定から、次の三つの場合に分けられる。

下の点線の四角に囲ってあるが、

1. 土地区画整理事業に基づく

（1）県または市町村施行の土地区画整理事業の事業計画についての意見

（2）都市再生機構施行の土地区画整理事業の施行規程及び事業計画についての意見

2. 都市計画法に基づく都市計画案についての意見

の三つである。

なお、関係法規の抜粋を4ページ以降に添付しているので、参考にしていただきたい。

それでは、それぞれの場合について説明する。

1.（1）県または市町村施行の土地区画整理事業の場合の取り扱いである。

陳述の申立てがあった場合は、土地区画整理法 55 条第 5 項により準用する行政不服審査法 25 条の審査庁は都市計画審議会である。この扱いは、平成 11 年 8 月 2 日開催の第 127 回都市計画審議会で決定された「県又は市町村が施行する土地区画整理事業における事業計画の決定（変更を含む）手続に係る『口頭意見陳述申出』への対応要領」により事務を処理する。この要領は3ページに示している。

3 ページ、「対応要領」であるが、ご覧のとおり、第 1 条（趣旨）、第 2 条（審議会における意見陳述）、第 3 条（指名職員による聴取）、第 4 条（審議会への報告）、第 5 条（非公開の原則）について定めているものである。

1 ページに戻り、次に、1.（2）都市再生機構施行の土地区画整理事業の場合の取り扱いである。

土地区画整理法 71 条の 3 第 8 項及び第 9 項により準用する行政不服審査法 25 条に基づき、審査庁である国土交通大臣に陳述の申立てをすることが明確に規定されている。したがって県都市計画審議会での陳述は行わない。

2 ページ、2. 都市計画法に基づく都市計画案の場合の取り扱いであるが、

（1）都市計画法では、公聴会の開催等や案の 2 週間の縦覧により、住民等の意見が都市計画に反映される制度的保障がなされており、審議会で意見陳述を受ける規定はない。ここで公聴会においては公開の場での意見陳述の機会が確保されているわけである。

（2）都市計画法 18 条 2 項の規定により、提出された意見書の要旨を審議会に提出することとなっている。

（3）審議会は、公正かつ専門的な見地から議案を審議し、最終的な利害調整を行っ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ところである。

結論として、以上から、審議会での陳述は行わない。

なお、全国の都道府県に対し過去 5 年間での事例を調査したところ、都市計画法の案件を審議会で陳述を行った事例はなかった。

また、千葉県においても審議会における意見陳述の要望に応じた事例はない。

以上で口頭意見陳述の取り扱いについての報告を終わる。

会 長 　　ただいま事務局の報告が終わったが、この件について何か意見、質問はあるか。

委 員 　　今、口頭意見陳述のことにに関して聞いたが、平成 11 年度の 127 回都計審での決定が

あるということが一つあった。しかし、その後、都市計画行政そのものが、2000年、2002年と2回、都市計画法の改正が行われて、自治体が都市計画手続を付加・詳細化できることや、住民や地権者などが都市計画の申し出・提案ができることなど、都市計画行政にさまざまな市民的立場の方が参加できる、そして自治体が独自にさまざまな規定ができるという動きの中にあるということ踏まえるべきであると思う。

もう一つは、いろいろな法の中に「陳述できる」という規定はないと言ったが、しかし、「陳述するな」とは言っていない。土地区画整理法とか行政不服審査法などによっても、「受け付けない」という規定はない。そうであれば、今回は意見書内容について都計審の意見を求めるということであるから、意見書を出した方がどういう意図で出されたのかは、このわずかな文章では理解できないから、その趣旨をしっかりと意見を言っていて、そこで意見交換しながらその内容を把握することが、都市計画審議会の審議充実のためには絶対に必要なことだと思う。

さらに、県の都市計画審議会条例の第9条で「この条例に定めるもののほか審議会の運営に関し必要な事項は会長が審議会に諮って定める」と規定されているから、この9条の規定に則ってそれが必要なのかどうなのかを決めればいいことではないかと感じる。

したがって、今まで前例がなかった、あるいは法に規定がないということでは、実態の審議を充実するという立場を一言も考慮しないものとして、私は不服であるということをお願いしたい。

委員 私も全く同感である。委員がおっしゃったように、私もそこを思った。意見陳述を受ける規定はないということであるが、「意見陳述をしてはならない」という規定はないと思うが、その点について確認をしたい。

前回もそうであるが、今回、意見書が出て、そして県の我々の都計審の意見を聴かれているわけだから、当然、意見書を出された方たちの意見も、文書だけではなく、より広く「聴く」という姿勢が私たち県都市計画審議会としてあってしかるべきではないかと思う。その点で、会長なりの意向を伺いたいという思いがある。

県議会のことを引き合いに出して恐縮であるが、この間、県議会でのさまざまな改革が行われ、県議会への請願などについては、文書で請願が出されているが、時間を決めて、議事の進行に妨げにならないような形で、むしろより理解できるという形で、時間を設定しながら、実際に請願者の生の声を聞くという大変いい貴重な経験も私たちはしているので、ぜひ、開かれた県の都市計画審議会という点で、これも参考にさせていただければと思う。

2点、お伺いしたい。

委員 この案件は、7月30日に開催されたUR都市再生機構が施行する柏北部東地区土地区画整理事業の議案に対して、意見陳述をこの場でされたいというわけであるが、これはUR都市再生機構が施行するものであるということをもとに我々は頭の中に入れておかななくてはいけないと思う。しからば、UR施行の場合は、法令の規定に基づいて取り扱うべきであり、国土交通大臣に対して口述の申立てをしていただければよいわけであり、その機会是与えられているわけである。しかも、UR施行の場合の審査庁は国土交通大臣であり、都市計画審議会ではない。審査庁としての権限を有しない都市計画審議会が口述を聴くのは、これはまさに制度を混乱させるようなことになるわけである。

しかも、審議会は偏りのない公正かつ専門的な見地から議案を審議しなければいけないし、議案の適否を決定することを任務としているものと考えているわけである。制度外で審議会での口述の機会を認めるようなことになれば、審議会の中で特定の意見だけを聴くことになるわけであり、委員の公平な判断を妨げる恐れがあるということで、これは好ましくないと私は思う。

委員　私も前回の場面でもそういうときにぜひ聴かせていただきたいということを訴えた一人として、私も、いま委員がおっしゃったように、議会の中でも随分変わってきたし、この都市計画審議会というのはとても重要な委員会だと思っている。だから、私たちが知り得ないさまざまな情報とか問題点を改めて口頭意見で述べていただくというのは、必要なことではないかと思っている。

会長　先ほど委員から、私の意見をとっておられたので、私の考えを申し上げておく。

先ほど「意見陳述をしてはならない」とは書いてないと。それは書いてない。しかし、先ほど事務局から話があったのは、「意見陳述ができない」ということではなくて、三つのケースいずれも意見陳述する機会があるという説明をしてくれたというふうに私は理解している。それぞれ法律、制度が違うので、それぞれの中できちんとした意見陳述の機会が与えられているという説明であったと思う。

それから、都市計画審議会として決められる。そのとおりであるが、3ページの「決定」というのは、我々都市計画審議会が決めたものである。すなわち、人が決めたものではなくて、審議会が十分議論した上で一応決めたということである。しかし、委員がおっしゃったように、状況が変わったら常にこういうのは改正はあってもいいわけであるから、機会があるたびに議論をすることを妨げるものではなくて、これからも議論していかなければいけないと思うが、今回は国が関わるものでもあるし、先ほど県が事務局として説明した考え方で私はよろしいのではないかと思う。ただ、今後、必要であれば、都市計画審議会の委員の皆さんがこの問題について議論する場を設ける。一般論としてそういう議論をすべきであるということであれば、それは時間を別にとって議論することについて、私はそれはよろしいのではないかと思っている。

というのが私の考えである。

ほかに意見はあるか。

委員　私はいつも思うのだが、意見書が出てきて、当事者である例えば今回の場合は酒々井町とかURの方も参加されている。その意見書に対しては、そういう方は求められれば発言ができる。「偏りが出てくる」とあったが、むしろそうではなくて、意見書の方もきちんと発言することによって双方の意見をしっかり確認するということから、都市計画審議会の審議を充実するという立場からこれは判断すべきではなかろうかと私は考えている。その辺を大いに重視していただきたいし、今後ぜひ前向きに考えていただきたいと私は求めたい。

委員　会長のほうからも見解をお示しいただいたが、機会あるごとに議論する場を設けて見直すということもあり得るのだという言葉であり、私は、今がそのときであろうと思う。今、経済情勢が非常に不安定な中、先行きが見えないとも言われて報道されている。そういうときであればこそ、都市計画のあり方についてより広く充実させて、間違いのないように、心配のないようにやっていく上でも、今がそのときであろうということを重ねて申

し上げておきたい。

委員 最後にもう一言申し上げたい。

法令の規定をしっかりと守りたいと私どもは思う。土地区画整理法第71条3の6項、「都道府県知事は、前項の規定により意見書の提出があった場合においては、遅滞なく当該意見書について都道府県都市計画審議会の意見を聞いて、その意見を付して、これを国土交通大臣に送付しなければならない」と、このように規定されているので、これを守りたいと思う。

会長 ほかの方は意見はあるか。

(「なし」の声あり)

会長 今、4人から意見を聞いたが、今後議論を「する」「しない」というのは、十分その機会があってもいいと思っているが、今回、事務局からの報告があったとおりに進めてよろしいかどうか。それでよろしいという方は挙手を願いたい。

(挙 手 多 数)

会長 多数意見である。

したがって、今回は事務局の説明があったとおりに進めさせていただきます。

8. 議 案 審 議

会長 それでは、審議を進める。

本日、審議をいただく案件は4件である。いずれも重要な案件であるので、十分ご審議いただくようお願いする。

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、議案の説明は簡潔にお願いする。

第1号議案

会長 それでは、

第1号議案 船橋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 船橋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、船橋市飯山満地区及び豊富地区の用途地域の変更である。

付議書4ページ、またはスクリーンをご覧ください。

飯山満地区は、船橋市の中央に位置し、東葉高速鉄道飯山満駅を中心とした約11.7haの地区である。

また、豊富地区は、船橋市の北東に位置し、北総鉄道小室駅から南へ約2kmに位置する約6.3haの地区である。

付議書5ページ、資料1-1の1ページ及び資料1-2、またはスクリーンをご覧ください。

飯山満地区について説明する。

当該地区は、平成 8 年に開設された東葉高速鉄道飯山満駅を中心として、船橋市による土地区画整理事業が施行されているところである。

今回、土地区画整理事業の進捗に伴い、住民や駅利用者の利便性の向上及び駅周辺の土地利用の促進を図るため、土地区画整理事業区域の一部について用途地域を変更しようとするものである。

変更の内容については、飯山満駅から北に通っている都市計画道路 3・4・27 号線沿いの地区については、駅周辺の商業地としての土地利用を図るため、近隣商業地域に変更し、駅周辺及び飯山満川沿いの地区については、店舗、事務所等と住宅の共存を許容しつつ、住宅地としての環境を保護するため、第 1 種住居地域に変更し、飯山満駅より南に位置する地区については、主に住宅、共同住宅の立地を図るため、第 1 種中高層住居専用地域に変更しようとするものである。

付議書 6 ページ及び資料 1 - 1 の 2 ページ、またはスクリーンをご覧ください。

次に豊富地区について説明する。

当該地区は、平成 10 年に市街化調整区域内の大規模開発として整備された船橋ハイテクパークと呼ばれる工業団地の一部である。この工業団地は、先端技術産業、成長産業の工場または研究所を誘致するとともに、住工混在の解消を図るため、主に船橋市内からの移転用の用地を確保している。

当該地区は、工業用地と隣接していることから住宅地として適地ではないが、職住近接の観点から、進出企業の従業員用の住宅用地に限定して住居系の土地利用が認められていたところである。このため、平成 13 年の市街化区域の編入時には、集合住宅または戸建住宅の立地を想定して第 1 種中高層住居専用地域と第 1 種低層住居専用地域にそれぞれ指定し、工業団地への進出企業に限定し住宅の建築を認めることとしていた。

しかしながら、現在に至っても都市的に未利用地の状態が続いているところである。

一方、工業団地全体においては、道路、下水道等のインフラが既に整備されているため、当該地区は工場用地として適しており、また、工業団地内の工場用地においては、ほぼ企業が進出している状況から、当該地区においては企業から立地に関する問い合わせが多い状況となっている。

また、船橋市内にはほかにまとまった工業用地は残っておらず、船橋市には企業の立地、既存企業の拡張等の要望が多数寄せられているところである。

以上のことから、集合住宅用地としていた地区については、工業団地の他の地区と同様に、工場・研究所の立地を図るため工業地域に変更し、戸建住宅用地としていた地区については準工業地域に変更するが、船橋市において地区計画を同時に定め、住宅のほか小規模店舗、事務所、軽工業施設等の住環境の悪化の恐れが少ない施設のみの立地を認めることとしている。

本案件については、8 月 1 日から 15 日までの 2 週間、縦覧に供したところ、意見書の提出はなかった。

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が、本件について、意見、質問をいただきたい。

委員 これは飯山満地区のほうであるが、いま船橋では、マンション紛争がいろいろあったというので、絶対高さ規制を準備中と聞かすが、船橋市としての都市計画の基本方針の流れと本計画との整合性はどうかというのの一つである。

もう一つは、それと関係するところで、近隣商業地域、これは容積率は300%であるが、地区計画において高さ制限が設けられていないということで、今後この地域においてさまざまなトラブルが生じる可能性があると思われるが、それはこの地区計画等で回避されているのかどうか。

3点目に、近隣商業地域の規模について、住区人口を何人と想定して、近隣商業地域の規模自体が適正な規模として設定されているのかどうか。

この3点について伺いたい。

事務局 1点目は絶対高さの話かと思うが、船橋市においては市域全体において高度地区で絶対高さを定めていこうということで、現在、いろいろと議会等をはじめ市の内部で議論しているところかと思う。

この地区は区画整理事業の区域内ということもあり、高度地区で絶対高さを制限するのではなくて、特に住居系については地区計画で20mというような形で高さ制限をしている。これについては、用途地域の変更等の案とともに船橋市のほうで縦覧等をしているが、地権者の理解を得ていると考えており、意見書等の提出はなかった。

近隣商業地域については、とりあえず今回、高度地区または地区計画で、市の都市計画決定案件であるが、絶対高さの制限はしていない。

また、近隣商業地域の部分であるが、細かい数字は持ってきていないが、この面積を設定するにあたっては、船橋市の商業の売上高、飯山満地区周辺の商業の立地動向を勘案して定めている。飯山満地区については、都市計画マスタープランにおいて地区拠点商業地として位置づけられているが、飯山満地区の商圈を飯山満駅1kmととらえると3.1haまで供用できるということになっており、今回は1.9haあるので、それほど過大ではないということである。

会長 船橋市がいらしていると思うが、3番目の質問にあったと思うが、住区人口等でもし資料があったら説明願いたい。

船橋市 住区人口ということで、区画整理事業の計画人口は21.4haで約2,140人である。

会長 1haあたり100人くらいということか。

船橋市 はい。

委員 住区人口というのはちょっと誤解があったのかと思うが、近隣商業地域があるが、そこに近隣の日用品を買うための施設ができると思うが、その施設が対象とする住民というのは何人くらい想定されたのか。

会長 商圈人口のこと。

委員 そう。商圈人口。

事務局 商圈人口は、駅から概ね1km圏内を拾い、約2万6,000人である。

委員 豊富地区についてであるが、もし工場が進出して操業した場合に、区域外の住居地域に近接している。その点について、先ほど少しコメントはあったかと思うが、非常に近接する。びっしり住居地域が集まっている。この点については、先ほど県のことはわかったが、それでも懸念されると思うが、再度説明をお願いしたい。

事務局 質問の趣旨は、調整区域にかなり戸建ての住宅地が張りついているということによるのか。

委員 はい。

事務局 この地区について、いわゆる線引き前から既存の住宅地が張りついている、このハイテクパークを計画するときも、できるだけ騒音の少ない研究所とかそういうものを持ってこようということでやっている。船橋市の環境保全条例での環境基準値では、一般的には工業地域では第4種地区と船橋市の条例で定めているが、例えば夜間については60dB以下となっている。ただし、このハイテクパークについては、いわゆる条例で言う第2種地区、住居地域並みの夜間45dB以下という基準を設け、船橋市において進出する企業という協定を交わして騒音等を抑えているところである。

委員 一応説明としてはそういうことなのだろうが、意見表明を含めてさせていただくが、豊富地区については、準工業地域に指定ということであるが、今のところ近接しているということでdB云々かんぬんという話はあるが、懸念がぬぐえないということで賛成できない。

それから飯山満駅のところも、いま近隣商業地域のことで話をやり取りされているが、意見書は出ていないが、現地の状況等を調査したところ、駅の位置からいってもそれほどの商業施設の集積が必要があるだろうかということで、異常に広過ぎるのではないかと思われる。近隣商業地域を理由にして1階が店舗などのマンション建設を誘導することになると、すべて一概にだめということではないが、住民の皆さんの意向からしても、やはりこれについてもそういった理由があり賛成できない。そういうことを意見表明させていただきたい。

委員 まず飯山満地区に関する意見表明であるが、船橋市の都計審でも、問題点が起きることを防御する地区計画になっていないということで、保留が3、反対が2という結果が出ているが、近隣商業地域の設定、その規模、用途をめぐってまだまだ議論が足りないのではないかという立場から意見を言われている。

私はこれを見て、近隣商業地域の北側には幼稚園もあったり、第1種中高層住居専用地域に接している。また、近隣商業地域であるから、ひよつとするとこれは超高層マンションを建設する可能性もあるだろうということで、近隣商業地域に限ったことであるが、これに対する高さの問題、用途の問題に関する議論が足りないのではないかという立場から、この議案に関してはいかがなものかと思う。

それから豊富地区であるが、工業地域が既存の調整地域とはいえ住居地域と直接接するところがあり、バッファゾーンが必要ではないかというふうに考えるが、それに対する見解を伺いたい。

それから、ハイテクパークといっても、今はバイオテクノロジーなどをめぐるさまざまな生物災害等による公害が心配されるということで、それへの法令等の未整備状態がある中で、きちんとした環境配慮の仕組みが今後求められるだろうと私は感じている。だから豊富地区に関しては、バッファゾーンの問題、それから戸建住居地域を軽工業地域にすることにどんな意味があるのだろうかということも含めて、意見をいただきたい。

事務局 1点目のバッファゾーンであるが、従前から、この開発を行うときに、既存の住宅と接するところについては公園を配置している。それから、地区計画で20mの緑地帯を

周辺に配置することとなっているので、先ほどの住居地域並みの環境基準プラス 20m の緑地帯及び公園で既存の住宅地の環境は守られていると考えている。地元の自治会の方々にも、船橋市のほうで説明に伺い、理解を得ているところである。

それから準工業地域に変更ということであるが、千葉県の実地用途地域の指定基準があり、住宅系の土地利用については一つのロットが 10ha という指定基準があり、この場合は小さくなってしまいますので、一旦工業系にはしているが、事実上は高さも地区計画で 10m に制限して、事実上は従前の一低専になる。ただ、コンビニとかそういう生活の利便性のある施設については許容していこうと考えている。

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 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。

第 2 号議案

会 長 次に、

第 2 号議案 印西都市計画道路の変更について
を議題とする。

事務局の説明を求める。

事務局 第 2 号議案 印西都市計画道路の変更について説明する。

ご審議いただくのは、印西市木下地区の都市計画道路の変更である。

都市計画道路については、人口減少、高齢化社会の到来などの社会情勢の変化を踏まえ、将来の都市像に対応した都市交通施策推進の必要性が平成 14 年度の社会資本整備審議会の報告書に盛り込まれたところである。

これを受けて、千葉県では、平成 16 年度に都市計画道路の見直しの基本的考え方を策定するとともに、市町村においては、都市計画決定から 20 年以上、全区間にわたって未着手となっている路線について、点検見直し作業を進めているところであるが、印西市においては、見直し作業の結果、今回の 3 路線について変更を行おうとするものである。

議案書 3 ページの位置図及び 4 ページの計画図、またはスクリーンをご覧ください。

今回変更する路線は 3・4・9 号木下駅北口線である。なお、印西市が決定権者である 3・5・13 号利根堤防線及び支線 1 号については、今回、市においてあわせて変更を予定しているものである。

ここからは、資料 2-1 またはスクリーンをご覧ください。

木下地区は、印西市北西部に位置し、江戸期から利根川水運により栄え、JR 成田線開通後は、駅南側への市街地が拡大されてきた地区である。

当地区の都市計画道路は、増大する自動車交通への対応が重要な課題となっていたこと

から、将来の J R 木下駅周辺における市街地整備と千葉ニュータウンの造成に伴う自動車交通の増大に対処するため、昭和 47 年に決定されたものである。

しかしながら、木下駅周辺の中心市街地の人口は、昭和 45 年から平成 7 年まで増加を続けたものの、平成 7 年の約 6,100 人をピークに、平成 19 年には約 5,300 人に減少しており、木下地区におけるまちづくりの方向性から求められる道路ネットワークのあり方が変化してきているところである。

まちづくりの方向性については、印西市中心市街地活性化基本計画において、今後の木下地区における市街地の整備改善や商業の活性化の方針が示され、中心市街地を通過する自動車交通は外周の幹線道路へ、域内は生活道路と自転車歩行者を主体とする回遊動線の形成を図ることが打ち出されている。

また、印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においても、中心市街地活性化基本計画に基づく良好な市街地づくりを進めることとしている。

木下地区周辺の道路ネットワークについては、3・3・7 号印西バイパス線の整備や、都市計画決定時には想定されていなかった主要地方道千葉竜ヶ崎線が利根川堤防沿いに整備されるなど、都市計画決定当時と比較すると交通動線が大きく変化しており、木下地区を通過する交通はこれら外周道路により対応することが可能となっている。

資料 2-2、またはスクリーンをご覧ください。

J A 木下駅においては、駅舎の橋上化に伴う自由通路の整備により駅南北の連絡が確保され、駅北口は歩行者優先型の駅前広場を整備すること、南口は既設駅前広場と 3・4・8 号木下駅南口線が交通結節点としての機能を担うことで、駅周辺の再生を図ることとしている。

また、駅北側の市街地のあり方については、地域住民で構成される街中懇話会において、平成 17 年から現在まで話し合いがされているところであり、中心市街地活性化基本計画に基づいた歩行者・自転車を中心とする「歩いて暮らせるまちづくり」を進めているところである。

なお、駅北側では、各生活関連施設が概ね 300m 以内にあること、既存の道路で歩行によるアクセスが可能となっていることから、極力、街並みを保存しながら、広場の整備や現道の改良等により対応していくこととしている。

このようなことから、当該都市計画道路の配置を見直したところ、駅北側の将来自動車交通量は 1 日当たり約 1,000 台となり、既に整備されている現道で対応することが可能であることから、印西市が決定権者である 3・5・13 号利根堤防線及び 3・5・13 号支線 1 号の廃止にあわせて、都市計画道路 3・4・9 号木下駅北口線を廃止しようとするものである。

本案件について、平成 20 年 9 月 2 日から 9 月 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。

また、市決定の 2 路線については、9 月 29 日に開催された印西市都市計画審議会において審議の結果、両路線を廃止する変更案が可決されているところである。

以上で第 2 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 2 号議案の事務局の説明が終わったが、本件について意見、質問はあるか。
委 員 　　印西市に隣接する我孫子市であるので、少し話を伺いたいところがある。

木下駅の橋上化により、北側のまちづくり、印西市のまちづくりの見直しの結果、3・

4・9号、3・5・13号の2本について廃止するという考え方は理解できるところであるが、この2本に接続する3・4・10号の見通しと、北側を通らずに南側の大きな3・3・7号、356号線の印西バイパスを通るような動線を考えていらっしゃると思うが、3・3・7号にしても、そこから我孫子のほうに左側に延びていく我孫子の都市計画道路3・5・15号線にはまだ課題があるが、その全体的なアクセスということで課題と見通しをお聞かせいただきたい。

事務局 最初の道路であるが、印西市の中ノロ六軒線かと思う。

それから356バイパスのほうの話であるが、印西市でこういう都市計画道路の見直しをしている中で、先ほど委員がおっしゃられた2本については、広域的なネットワークであるので、現在、我孫子市と印西市といろいろと調整を進めているところで、今後は我孫子市側の道路網の話もあるので、広域的な調整についたばかりで、まだ見通し等が立っていないというとおかしいが、今後、我孫子市も含めて広域的な道路のあり方について話していこうということで、県も含めて会議をもっているところである。

委員 そういう話もよくわかるが、ただ、3・4・9と3・5・13、今回の案件であるこの2本が廃止されるということは、おそらく3・4・10に接続するための道路として計画されていたので、3・4・10号線も見直しになる道路ではないかと思う。我孫子市も関係してくる道路であるので、これから協議を進めているということで、多分そういうことになっていくのかもしれませんが、既に印西市のほうでこの2本を廃止するというのであったら、3・4・10への見通しもある程度持っていらっしゃると思うのだが。

事務局 印西市においては、3・4・10号線についても、356バイパスなり現道の国道356号で対応できると考えている。ただ、印西市の3・4・10号線は、我孫子市に入り都市計画道路で受けているので、そういう広域的な調整がないとなかなか廃止できないということもあり、印西市側については廃止していきたいということで、県が間に入り我孫子市にその件を申し伝えて席に着いたというか、今後、我孫子側でも検討していくということである。

会長 きょうの変更は3・4・10については何ら言及していない話で、実態は今の説明でわかかったが、これは3・4・10は必要だという図面になっていると私は理解しているが。

事務局 印西市が見直したときには、3・4・10についても今後検討していきたいということであるが、これは広域的な道路であるので、我孫子市側も道路の受けとか将来の広域的な道路ネットワークの計画がない限りなかなか進まないということである。

会長 進まないというのは、事業が進まないとおっしゃっているのか。

事務局 ではなくて、見直しそのものが広域的な機能を持った道路で位置づけられているので、一応印西市側の考えは我孫子市側に伝えたところである。ただ、今後、都市計画道路のあり方については、県も含めて議論していく必要があるということである。

会長 今の説明でよろしいか。

委員 はい。

会長 ほかにあるか。

(「なし」の声あり)

会長 採決してよろしいか。

(「異議なし」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 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 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 佐倉都市計画事業酒々井南部土地区画整理事業の施行規程及び
事業計画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 3 号議案の説明の前に、1 点報告を申し上げます。

この第 3 号議案の意見書提出者の 1 人から、都市計画審議会で見聞陳述を行いたい旨の申し込みが書面により提出されている。この取り扱いについては、先ほど議案審議前に報告があったとおり取り扱わせていただく。

なお、都市再生機構が施行する土地区画整理事業に係る意見陳述の申立ては、審査庁である国土交通大臣に対して行うこととなっているので、この申立てについては参考までに国土交通省に送付することとする。

それでは、第 3 号議案について説明する。

本議案は、独立行政法人都市再生機構が施行予定である酒々井南部土地区画整理事業について、国土交通大臣が「施行規程及び事業計画の縦覧」を行った結果、提出された意見書についてご審議をいただくものである。

最初に酒々井南部地区の概要について説明する。

議案書 7 ページの位置図、及び本日お配りした資料 2 の 1 ページをご覧ください。

赤い枠で囲まれた区域が本地区である。JR 酒々井駅の南東約 2.5km に位置する面積約 71.7ha の地区で、独立行政法人の都市再生機構が施行を予定している。

総事業費は約 67 億円、事業施行期間は平成 29 年度までを予定している。

また、平均減歩率は 43.9%となっている。

議案書 8 ページの土地利用計画図をご覧ください。

この図に示すとおり、茶色の都市計画道路 2 路線を基本とし、ピンク色の区画道路を適宜配置する計画としている。

また、土地利用計画については、計画建設用地及び一般住宅用地を配置している。

次に、土地区画整理事業の事業計画を決定するまでの手続の流れについて説明する。

資料 2 の 2 ページをご覧ください。

土地区画整合法の規定により、都市再生機構施行の場合は、施行規程及び事業計画が策定され、国土交通大臣に事業認可申請が行われる。続いて縦覧が行われ、利害関係者は縦覧された施行規程及び事業計画について意見書を知事に提出できることになっている。

本地区においては、①として5月19日に事業認可申請が行われ、②として6月13日から2週間縦覧を行ったところ、③④として3通の意見書の提出があった。

これらの意見書はすべて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。なお、意見書を提出された3名は、いずれも地権者の方ではない。

⑤として、知事は本審議会の意見を聴き、国土交通大臣に意見書を送付することになり、⑥として国土交通大臣が最終的に採択・不採択を判断することになる。

都市計画審議会では、事業計画書について提出された意見書の内容について審議いただくが、事務局からは「意見書の内容について縦覧された事業計画に反映させる必要があるか否か」の観点から説明する。

なお、意見書の内容等を説明する前に、事業計画書について簡単に説明する。

当地区の事業計画書は資料3-2として事前に配っているが、事業計画においては、施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画等を定めることとなっている。

さらに設計の概要においては、事業の目的、減歩率、保留地面積、道路、公園等の公共施設の整備方針等を定めることとなっている。

今回の意見書においては、この事業計画の内容に具体的に修正を求める意見はなかった。それでは、意見書の要旨と、これに対する施行者等の考え方について説明する。

本日お配りした資料2の3ページ目以降に、意見の内容ごとにその要旨と、それに対する考え方を整理しているので、資料2により説明する。

資料2の3ページをご覧ください。

最初に事業全般に関する意見であるが、

A氏においては、

- ・進出事業者の事業がどういうものでどのくらいの規模か。公害や交通渋滞の問題はないのか。どのような事業かが判明した後、その規模に合った適切な区画整理事業を進めるべきである。

B氏においては、

- ・進出企業がどういう事業をどういう規模で行うのか町民に知らせないまま進出するべきではない。

C氏においては、

- ・進出予定企業の事業内容や規模が町民に対して開示されていない。
- ・住民の疑問を解消した上で慎重な事業推進を要請する。

という内容である。

これらに対する考え方としては、

一つは、進出予定企業は、本土地区画整理事業の事業目的に沿って進出するものであり、進出予定企業の事業内容については、今後、計画の具体化に応じ説明がなされていくものであると考えていること。

二つとして、土地区画整理事業は土地の区画形質の変更等を行うものであり、進出予定企業の事業内容が判明する前から土地区画整理事業を進めることは一般的なことであること。

三つとして、公害や渋滞対策については、それぞれの関係法令等による対応が図られることになり、また、進出予定企業とも調整することとなること。

これらのことから、これらの意見については事業計画に反映させる必要はないと考えている。

次に、土地利用に関する意見であるが、

C氏においては、

- ・ 閲覧図書では、土地の利用区分、区分毎の面積、道路幅員等が不明であり、どのような区画整理が行われるのか理解、判断できない。
- ・ 方面別の来客数や集客数が不明のまま、何を根拠に地区内道路計画を作成できるのか。
- ・ 数個の疑問事項を抱えた今回の閲覧は不備だらけであり、やり直すべきである。

という内容である。

これらに対する考え方としては、

- ・ 地区内の道路計画や土地利用区分等については、事業計画書及び参考図書の中で明らかにしていること。
- ・ 地区内の道路計画については都市計画決定されている都市計画道路を基本に、土地利用や街区の規模、形状等に留意し、法令の基準等に基づき幅員等を定めている。

ということから、これらの意見については事業計画に反映させる必要はないと考えている。

次に、4ページをご覧ください。

減歩率、換地に関する意見であるが、

A氏においては、

- ・ 減歩率 45%や条件の悪い土地の換地等、この区画整理事業は住民を守る事業ではない。

B氏においては、

- ・ 地元地権者にとって、事業が完成しても権利がどう守られるのか明らかにされていない。

という内容である。

これらについては、土地区画整理事業は宅地の利用増進に資するものであり、個々の換地及び減歩率については、事業計画の認可を受けた後、地権者の方々に具体的に説明した上で適正に決定することとなるため、これらの意見については事業計画に反映させる必要はないと考えている。

次に環境に関する意見であるが、

- ・ 区画整理事業周辺にはレッドリストに挙げられているオオタカやサシバが生息している。事業がどのような規模か判明しないまま土地区画整理事業を進めることは、この2種に生存の危機を煽ることになる。

という内容である。

これについては、当事業地周辺で飛翔が確認されたこの2種については、事業実施にあたり関係機関と協議し、必要に応じて適切な対策等を講じながら進めることとなることから、この意見については事業計画に反映させる必要はないと考えている。

次に、文化財に関する意見であるが、

A氏においては、

- ・区画整理事業内で貴重な埋蔵物が発見されたとの話も聞くが、その詳細も住民に知らせることなく遮二無二この事業を進めることに反対する。

という内容である。

埋蔵文化財については文化財保護法に基づき現在も調査中であり、これまでに出土されたものの取り扱いを含めて適正に対応している。

また、調査の途中経過については、これまでも地元説明会の中で説明しているところであり、今後も、適宜説明の上、事業を進めることとなるため、この意見については事業計画に反映させる必要はないと考えている。

次に、5ページをご覧ください。

土地区画整理事業の事業計画以外の事項及び都市計画決定事項に関する意見については、別途整理している。

その理由として、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。また、事業計画以外の内容に関する意見についても、同様に意見書提出の対象外とされているためである。

1点目の意見として、

A氏においては、

- ・酒々井町は土地区画整理事業に付随する区画整理事業地までのアクセス道路用地買収費用等を既に出費しているが、進出事業者が決定し事業規模が判明した時点で、土地区画整理事業と進出事業者の事業に見合う付随事業を行うべきであり、無駄な税金の支出に反対する。

B氏においては、

- ・酒々井町の負担がどう生きるのか明らかにしてから進めるべきである。

という内容である。

これらについては、アクセス道路の用地買収等については、土地区画整理事業地外における町の負担に関する内容であり、土地区画整理事業の事業計画の内容ではないと考えている。

なお、本事業計画における資金計画については、酒々井町の負担は計上されていない。

2点目の意見として、

B氏においては、

- ・事業計画内容によっては4車線道路や高規格のインターチェンジも無駄になりかねない。

という内容である。

これらにつきましては、4車線道路は都市計画決定されており、インターチェンジの規格については土地区画整理事業の事業計画の内容ではないと考えている。

以上説明したとおり、意見書の内容について縦覧された事業計画に反映させる必要があるか否かという観点から見て、今回提出された内容はすべて事業計画に反映させる必要はないと考えている。

よろしくご審議くださるようお願い申し上げます。

会 長 　　ただいま第3号議案の事務局の説明が終わった。

本件について質問、意見をいただきたい。

委員 具体的な中身の問題ではなくて、進め方について確認させていただきたい。

前回、同じようにUR施行の件で意見書について採択をするかどうかということで採決したが、今回、執行部の意見だと全部採択する必要はないという意見だったが、この意見書を全部まとめて採決するのか、それとも1本ずつ採決するのか。もしくは、細かく例えば項目ごとに採決していくのかというところを整理していただければと思う。例えば考えられるのは、意見書によって性質が違う場合もあると思う。反対する意見書、情報をもっと公開してくださいという意見書、場合によっては賛成という意見書も出てくると思うので、その部分を今回の件について最初に整理をしていただきたいということであるので、よろしく願います。

会長 この件は私から答えたほうがよろしいと思う。

今、事務局から説明をいただいたが、今回の場合は事務局は「事業計画書に反映させる必要はない」という意見だったが、委員の皆様の中である部分について事務局と違う意見を持っていけば、ぜひそれをこの場で言うだけであれば、事務局のとおりでないとするならば、その部分を分けて採決することになると思う。皆さんの意見で全体に対して賛成・反対ということであるならば、全体1本で採決することもあり得ると思う。それは私のほうで判断させていただくが、もしその際に私の判断で問題があれば、またそのときに言うだけであれば、皆さんと相談しながら採決の仕方は考える。ただ、全部一つ一つということになると意見書を1件ずつやることになる。その必要性がない場合もあるので、それは適宜判断したいと思う。

委員 結構である。よろしく願います。

委員 この意見書を見ると、どんな事業をするのかというのは全くわからない、そこで今の町が整備しようとしているアクセス道路も過剰ではないか、そして将来見込まれる町のいろいろな税関係の収入も不足するのではないかという財政的な危機感から、この意見書を出された方は書いておられると思う。そうすると、事業内容は一体今どうなっているのか、どこまで決まって何が決まっていないのかというところを明確にしないことには、アクセス道路の妥当性、それから、ここでは直接関係ないということで別の欄になっているが酒々井インターチェンジの問題、これは県議会でも大きな問題となった。もともとこれは、2,000万人を呼び込む大規模集客施設、トランペット型に変更したということで、これは20億円増になって、それはURが負担するというところになったのだが、私が最近取り寄せた「地方道路交付金委託の酒々井インターチェンジ施工計画検討報告書」という千葉県印旛地域整備センターの書類を見ると、そういうことではなくて、酒々井インターチェンジ計画とこの事業は一体として計画されているという事実があり、これが明らかになっている。そこで国の国幹審での設置許可を受けたと記載されている。そうすると、例えば去年の県の補正予算でも、開発の事業内容がはっきりしないので補正予算を見送ったということがある。インターチェンジ計画と事業内容は密接に絡んでいて、事業内容が変わることによって、インターチェンジの規模の妥当性、そしてアクセス道路が大きく変わってくるということは当たり前のことであるし、逆に、町からすると、財政的なもの、税収はどうなるかというところは密接に関係する。そういうところで、ある不動産会社と仮契約したというのだが、現状はどういうものが進出しようとしているのか。もともと2,000万人の大規模集客施設が来るということで始まったのだが、それはどうなっているのかという

ことが一つ。

もう一つは、それに関連して、酒々井南部地区開発に関する勉強会が10月10日に1回目であって、2回目が10月24日、3回目が11月7日に予定されているということであるが、ここで実際にどういう事業をするのかということが検討されているのではないかと思うが、今、何をするのかという実態のところはどうか。そこをお聞きしたい。

事務局 具体の事業内容がどういうものかということに関しては、事業施行者である機構に答えていただいたほうが適切と思うので、機構にお答え願いたい。

会 長 都市計画の内容についてもあったと思うが。

事務局 事業内容については都市機構、インターチェンジの関連については、委員は「今回の開発と一体ではないか」という言い方であるが、道路サイドの意見を回答していただく。都市計画道路については、都市計画課で答えさせていただく。

会 長 ただ、先ほど課長から説明があったように、できるだけ内容について説明はいただくが、都市計画決定とかインターチェンジの計画等については事業計画書の内容ではない。そこだけは確認しておかなければいけないと思う。そういうことはよろしいか。

事務局 はい。

会 長 機構のほう、どなたか説明をお願いします。

都市再生機構 私どもは、この3月に進出予定事業者に46haという土地を譲ることでいわゆる契約を結んでいる。その後、その社は、現在、そこにも書いてあるように、地域ニーズや今後の社会経済情勢をにらみ、また成田空港、酒々井インターチェンジに近接する交通条件を最大限に活かす施設導入を幅広く検討しているという段階であり、区画整理事業の進捗がないと当然立地の実現はないわけだが、区画整理事業の進捗に合わせて土地の活用を図るということで、ブルーと赤いところがあるが、区画整理事業のほうで言えば、まず第一段階とすれば南のほうから事業ができるので、そこについては物販、飲食、サービス、アミューズメント等といったこれからの生活提案をするような商業系の土地活用を基本的に図っていききたい。第二段階とすれば、赤いゾーンであるが、ここについては地域の交流、健康、環境といったこれからの時代にマッチしたような施設ということで、地域に根差した開発をしていききたいということで、現在、幅広く検討しているという段階である。

先ほど質問のあった勉強会についても、こういう中で、町、県とどういった連携ができるのかといったことを勉強しているということで、先ほど2,000万人とかいう昔の数字があったが、それに該当するようなことはまだ現実的な数字としては申し上げられる段階ではないということである。

会 長 ほかに意見はあるか。

委員 はじめに、これは意見であるが、県の説明の中で、酒々井町の負担の問題とか、アクセス道路用の賠償費用の問題、インターチェンジの問題などについては計画以外の事項だとわざわざ説明をいただいたが、しかし、区画整理事業に伴ってこういうものが初めに決められている。それ自体が私は問題だと思うが。これは一体のもので出てきているもので、ましてや酒々井町の税金、町民の皆さんの税金負担は、ものすごい大変な、当面15億とか40数億という年間町財政の7割を超えるような金額まで町で議論されているわけだから、「これは関係ない」という説明をあえてされたが、それはちょっと間違っていると私は思うので、そこは指摘をしておきたいと思う。

まず冒頭、これは、住民の皆さんから意見書が出ているけれども、私たち県の都市計画審議会としてどうなのかということをお問われていると思う。

その点で、いま事務局から若干説明はあったのだけれども、我々が判断する上で、県知事はこの区画整理事業についてどういう見解なのか。同意したということであろうが、いつ同意されているのか。同意されたとするならば、この事業内容については、今は説明程度であるが、この区画整理事業については妥当性がある、十分見通しが持てるというふうには県知事、県は認識しているということによろしいか。もう一度県の認識を確認させてください。

会 長 今のは、区画整理の事業計画に対する県の同意の時期を言っていたらいいのではないか。

事務局 県として同意したのはいつかということであるが、平成 20 年 5 月 16 日に事業計画についての照会について、「意見はない」と回答している。

なお、事務的な県が所管する事項、あるいは公物管理者としての意見については、事業の実施にあたって当然協議していくことになる。

委 員 県のほうは、心配ないということで、認められた、同意されたということ。だけれども、先ほど委員が事業の内容について聞かれたときに、これはURのほうに説明してもらいたいとおっしゃった。私、それは無責任だと思う。記憶に新しいところで、2007 年 7 月、日本で最大の超大型ショッピングモールだ、2,000 万人だということで鳴り物入りで始まって、そして県議会でも大問題になって、それが白紙撤回だということで、大変大騒ぎになっている問題であるのに、今回スッと県が通って、説明はといえばURに任せるようなことで、私は今聞いていて、ますます、県の都市計画審議会、ここがしっかりと審議しないと大変なことになってしまうと、改めて思った。

今、URから、ゾーニングで紫と赤のところ、一体何をするのかと。あれだけの区画整理事業の区域の中で、6割以上がああいうことでやられるわけだが、全くあれでは中身がわからない。資料には新産業団地ということが書かれているが、それが実態であるが、「地域ニーズ、今後の社会経済情勢をにらみ」ということであるが、具体的にどういう業種が想定されているのか。新産業団地といっても、これでは雲をつかむような話で全くわからないので、もう一度説明をいただきたい。

それから、既に 26.5mもの幅の都市計画道路、17m道路なども決まっているわけだが、これは通行量がそういう想定の下で何台程度だと見込んでおられるか。説明をいただきたい。

もう一つは、1回目、白紙になったとき、これは超大型ショッピングセンター構想ということで、ある意味極めて具体的であった。これはとんでもないことであったが、具体的であった。しかし今回は、そのときに比べても非常にぼんやりとして、当時すごく説明責任ということが言われたが、オリックス不動産がやられる内容がますます不明瞭だ。まさに県民に対しては説明責任が前よりもうんと果たされていない内容ではないかというふうには私は言わざるを得ないのだが、これについても、これは非常にまずい説明ではないか。

以上三つ、お答えください。

事務局 先ほどURに説明していただいたのは、本来、区画整理事業は都市計画等の決定に基づいて整備するものであり、先ほどの事業内容というのは、進出企業の事業内容が不明確

だということで、今回、URにサービスの的に説明していただいているものである。区画整理事業はいわゆる地べたの整備をするものであって、進出企業の事業内容がどうかということに関しては、本来関与するものではない。そういうことで、今回議論していただきたいことは、縦覧した事業計画書に対する意見書について審議いただくということであって、進出事業の事業内容について審議していただくものではないと考えている。

それから、新産業団地とはどういうものであるかということであるが、これは酒々井町が上位計画等で用いている用語であり、生産、流通、娯楽、文化創造等の機能が連携して複合的な機能を有したものを想定しているものである。そうした幅広い機能を、現在、機構等でいろいろ検討しているということである。

事務局 4車線道路の交通量であるが、決定当時、約1万3,000台～1万7,000台を想定している。

委員 説明が以前に比べてより抽象的になっているのではないかと思う。

そもそも日本最大の2,000万人のショッピングモールと言われていたときに比べて、今回さらに一層不透明だ。オリックス不動産がまたどこかに何かをされるわけだから、余計に見えづらい。これは県民・町民の率直な批判だと思う。これは全部、意見書に関して言っている。

事務局 何度も申し上げるが、進出企業の内容がどうか、非常に抽象的、不透明だということであるが、進出企業の内容については、土地区画整理事業としては関与するものではないということである。現在どういう企業が進出してどういう事業を行うかということについては、現在、機構等でいろいろ勉強会等をやっているという状況である。

委員 前回のときも日本最大のショッピングモールだというふうに言って、それは仮契約だった。

会長 私が説明してはあれなのかもしれないが、区画整理事業計画書は、見ていただくとわかると思うが、用途地域とは違うが、公共施設の配置、土地利用について書かれており、その土地の使い方について、先ほど説明があったように、その通り書いてあるかどうかここでは覚えていないが、テーマゾーン、ライフスタイルゾーン、どういう種類の用途にするかということを決めるわけである。それから資金計画、どの事業はどれくらいかかるかということになる。具体的な土地をどう処分するかは、主である機構の換地があれば換地、保留地があれば区画整理事業全体で別のところで決めることになっており、事業計画書と施行規程の内容にはその部分を決めることにはなっていない。そういうことを課長は言ったのだと思う。ただ、議論として、この都市計画審議会の議論に必要な範囲内でいろいろな情報はぜひ開示していただかなければいけないので、そういう意味での議論は結構だと思うが、事業計画書そのものの問題ではないということも課長は言っていると思う。

委員 ただ、減歩率43.9%。つまり、それだけ町民の方に協力をいただいて納得いただいてグレードを上げるのだ、この区画整理事業をやることによってそういうふうになるのだという事業計画である。だから、報道や何かでオリックスが何だとして出てきているわけだから、この土地利用が今後どうなっていくのか、だから減歩率はこれだけなのだというものであるから、これは当然話題になるわけである。

県、あるいは県が答えられなければURに説明いただければいいが、オリックスと仮契約を結んでいられるわけだが、いつ本契約を結ばれるのか。

会 長 今の件は、この意見書の中には出ていないと思うのだが。

委 員 しかし、意見書の中にも、進出企業の業者がどういうものでと。ここに絡めてお聞きしているわけだが。

委 員 先ほど会長が申し上げたと思うが、これは区画整理事業で行うものであり、ここに区画整理事業を行うに至った背景はいろいろあると思う。このまま放っておいたら一体この都市はどうなるのかと考える人もいるし、このまま放っておいたほうがいいのだよと言う人もいるかもしれない。それから、バブルが弾けた後どんどん景気がよくなったときにこれは開発したほうがいいと思っている人もいるかもしれない。また、現在のようなときにこんなところをこんなことをやってどうするのだと思っている人もいるかもしれない。しかしながら、区画整理事業そのものは、ここに土地を持っておられる方と区画整理を行う事業者との間で約束をして、必ず増進すると地主の方が信じて、それで減歩率が決まって、それでこういう土地利用にするというある種のプランがあって、それに同意して地主の方たちは区画整理事業に入った、そういう事実が裏にある。いま委員がおっしゃるように、その後それがどういうふうに展開していくかについては甚だ関心のあるところではあるが、ここで意見を問われているのはそのことではなくて、こういう区画整理事業のやり方とかあり方、あるいはそれに出てきた事業計画がよろしいのか悪いのか、それを判断することであって、それに対して意見が出たときに、それは事業計画に対して正しく意見を申し述べているのかどうかということとを判定する場だと思う。したがって、委員のおっしゃる意見は、全く時間の無駄使いであると思ふ。

委 員 ひどいですね。

委 員 ひどいというのは、ほかの方もひどいと思っておられると思う。

委 員 「後のことは」とおっしゃった。それから、「信じているのだ」と。地権者の方は合意されているのだとおっしゃるが、「後のことは」と言ったって、こういう計画を決めて、そしてその後どうなっていくのかというきちっとした見通しである。そこに「今後の社会経済情勢をにらみ、地域ニーズをにらみ」と。これをここで審議するのが大事である。「後のことは」というのと違う。そして、「信じている」と。

千葉県都市計画審議会の議事録を私はずっと読んだ。これは2006年12月。事務局、県が説明している。これは最大のショッピングモールするとき。「2,000万人は誰が予想しているのか」ということであるが、これは進出予定者が予想している。国内の類似施設であるが、例えば軽井沢のプリンスショッピングプラザ、御殿場どうのこうの、リンク何とか。撤退については、まだこれから協定を結ぶような状況であるので、現在のところ全く考えていない」と県が言って、酒々井町の方も「事業については速やかに進むものと私どもは信じている」と、県都市計画審議会ですういふふうにおっしゃっているながら、半年経って白紙になっちゃったわけである。これが2006年12月の県の都計審の議事録である。そして翌年の2007年7月に撤回。

今回、今また仮契約である。URあるいは県が大丈夫だとおっしゃるならば、県の都計審できちっとそのあたりの見通しを説明していただきたい。今、国民の皆さんは説明責任ということ厳しく言われる。私どもも、「絶対反対」なんて言っていない。見通しが持てる説明があれば、この区画整理事業は、町民や県民の皆さんに示して納得いただけるでしょう。せつかくURがいらっしゃっているから、今、仮契約で、本契約の見込みがあるの

でしょう。その内容について教えてください。

委員 前回も言って、また似たようなことを言って恐縮であるが、いま議題になっているのは、施行規程及び事業計画の縦覧に対する意見書を国土交通大臣に送るかどうか、それを議論しているのだから、今の委員の議論は議会の委員会の審議とか別の場所でやっていただきたいということをお願いしたい。議長のほうでさばいていただきたい。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 今日いただいた資料2の4ページの環境のところ、意見書の中身自体は環境の問題は本質ではないようなところもあるので環境もサラッとしているのかなという印象を持ったのだが、オオタカとサシバの生息に関して、「考え方」が載っているが、「関係機関と協議し、必要に応じて適切な対応策を講じながら進めることになる」と、あまりにもサラッとし過ぎているので、「関係機関と適切な対応策」ということについてもう少し詳しくお話しいただければと思う。

事務局 環境の件であるが、この地域の事業に先立ち、この区域を区画整理事業の施行区域の決定をやっている。その際に、あわせて環境影響評価というものをやっており、今後、事業認可がされ具体的な事業が進むにあたっては、その環境影響評価書に基づき県の環境サイドと協議しながら事業の実施のあり方を協議していくということで、これから実際の事業にあたって手続を踏んでいくという形になる。そこで、こういう表現をしているということである。

委員 そうすると、緑地、公園が敷地の中の3%取られるが、進めるにあたって緑地がもう少し必要だという話になったら、それが増えるという話にもなっていくのか。

事務局 事業計画書上の公園は、例えば地区面積の3%を取るというのは、これは区画整理上の問題であり、環境については、例えば現況の森林等があるが、それらをどのように保全していくのか、あるいは開発にあたってどういう形で事業を施行していくかということ等について、今後、担当部局と協議しながら進めていくという形になる。

具体的には、例えば、これはこの地域の航空写真であるが、赤マルは家屋等、緑色に着色してあるところは工作物等であるが、ご覧いただいたように、地域の北側あるいは東側に地域森林計画対象民有林という森林がある。これらについては、森林を改変する場合には、森林法に基づいた手続がされる。開発の内容によって、森林を残値する部分、あるいは切り取って再度再生する部分とか、そういう協議がなされる。そういった手続に関しては、今後、事業が具体化するにあたって進められていくという内容である。

委員 今のことに若干関係するのだが、先ほどの説明で、環境とか文化財に関して、今回意見書で指摘された内容は、事業計画に関係ないので反映しないという判断を下された。そうすると、今の説明だと、必要に応じて適切な対策等というのは、計画段階で対応するものではなくて、事業が進んだ段階で対応するという判断に立っているのかどうかということをお伺いしたい。

もう一つは、一般的に、先ほど質問があったように、ここで意見書は事業計画に反映しないという判断、だから国交大臣に送付しないというのか、その辺の議論はどうなのか。ただ、事業計画に反映しないという説明は、都計審のマスターとしてはどういう意味を持つのかということ、もう少し具体的に説明いただきたい。

会長 同じことについてたくさんの方から議論されているので、私の意見を申し上げる。

今の環境のところは、区画整理事業として都市計画決定するときにアセスメントというのをやっており、その段階で「やるべきこと」「やってはいけないこと」はきちんと整理された上で都市計画決定されているわけである。それは都市計画の問題であって、ここは、その都市計画を前提として区画整理の事業が計画されて、事業計画と施行規程と二つあるわけだが、それが認可を受けるという段階で、事業の内容についての議論である。だから都市整備課長から、それは都市計画の別のところでやっているし、事業計画の中に書くことになっていないというか、その対象ではないので、そういうことを言ったのだと思う。もちろん事業者としては、都市計画で定められたこと、そこで議論されたこと、ここで事業計画に書かれていることをきちんとやっていただかないといけないわけであるが、そういう趣旨だと思うので、ぜひ誤解がないようお願いしたい。

委員 多分、そこが一番大事なことだろうと思う。計画決定の段階における検討課題と、事業決定に至る段階の内容というか、そこで非常に重要な事柄に関して本来齟齬があってはならないのだけれども、場合によったら起こり得るということが現実に出てきたなということだと私は理解するが、そういうことではないわけか

会長 県として意見を求められて「支障ない」ということは、都市計画の所管である千葉県知事がそういう判断をして、区画整理法に基づく手続に基づいて回答したと私は理解している。

委員 今の説明で、構図的なことは非常によくわかるのだが、これはバラバラにいろいろ説明されると、どうしても全体の構図がわかりにくいので、これはお願いであるが、こういった案件で審議していく場合に、個々の部分からだけの説明をされると全体との関係がなかなかわかりにくい部分があるので、これは全体の体系の中で行っていることを説明の上、今後審議にかけていただくと、理解しやすいし、また審議しやすいということである。これはお願いである。

会長 これは事務局のほうでどういうふうにしたらいいか検討していただきたいと思う。ほかに意見のある方はいらっしゃるか。

(2委員 挙手)

会長 お二人には十分質問の機会を私としては差し上げたと思うので。ほかの方はあるか。

委員 私は、意見書に関して関連質問ということでは理解できる。ただ、すべて理解に至るまでには、人によって情報量も違うし、資料も違うわけで、私自身は、意見書をどうするかということにおいては、この辺で採決をしていただきたい。ほかの案件もあるので、よろしく願います。

会長 採決はよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは採決に移る。

第3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。

(挙 手 多 数)

会長 挙手多数。

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書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。

第4号議案

会 長 次、

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（成田市）について

を議題とする。

事務局の説明を求める。

事務局 第4号議案について説明する。

見出し4、1ページをご覧ください。

ご審議いただく案件は、株式会社エコネット成田が、成田市に一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設を設置するものである。

2ページをご覧ください。

施設の概要であるが、中間処理施設から発生する産業廃棄物の破碎や、医療機関から発生する産業廃棄物等を焼却する施設であり、焼却施設が2炉で、その最大の処理能力が1日当たり94トンであること、また破碎施設が2基あり、処理能力が1日当たり、がれき類で130.5トン、木くずで125.9トン、廃プラスチックで56.7トンであることから、建築基準法第51条の許可が必要になるものである。

次に、議案書の3ページ、またはスクリーンをご覧ください。

計画地は、JR成田駅から北東に約5.5kmの位置にあり、千葉県企業庁が造成・分譲をした野毛平工業団地内である。用途地域は工業専用地域に指定されている。赤い線で示したのが国道51号である。成田国際空港はこの位置になる。工業団地周辺は市街化調整区域となっている。市街地からは遠く離れており、都市計画上支障となるような都市施設はない。

敷地の周辺には、成田市の清掃工場をはじめ、工業専用地域に指定された工業団地であることから、金属機械製作工場、化学製品製造工場など各種製造工場が立地している。隣接の事業者には、今回の事業計画を説明し、了解を得ているということである。また、東側、図面の右側になるが、緑地を挟み住宅があるが、この地区の小泉自治会と環境保全協定書が締結されている。

搬出入は、国道51号から工業団地内の幅員19mの市道新泉1号線を経由して、敷地北側にある幅員7mの市道新泉6号線に設置した出入口から行う。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ものと考えている。

また、当事業の搬出入車両数を処理能力から算定すると、往復での発生車両台数は最大で114台であり、搬出入の経路となる国道51号への影響は軽微なものと考えている。

敷地は赤い線で示している。建築物は工場棟と警備員詰所の2棟になる。焼却炉は敷地の中央部に2基設置される。産業廃棄物を処理する破碎機は建物内部に設置され、騒音、振動、粉じん等の対策を行っている。搬入車両は、矢印のように敷地内通路を通り、それ

ぞれ品目ごとに納入される。医療系の産業廃棄物は、建物内部のこの場所に保管され、その後、焼却を行う。焼却された灰は、青い矢印のように敷地内通路を通り、管理型最終処分場に搬出される。

敷地の周囲には、高さ 1.8mのネットフェンスを設置する。植栽により緩衝緑化も行う。また、駐車スペースも適切に配置されており、施設計画について支障はないものと考えている。

その他環境対策については、一般廃棄物及び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。

環境部局において環境に対する審査が行われており、環境上支障がないことを確認している。

なお、一般廃棄物については、8月22日に開催された成田市都市計画審議会において審議が行われ、全員一致により原案どおり可決されている。

説明は以上である。

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、意見、質問はあるか。

（「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する。

（ 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4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……。

（「会長、会長」の声あり）

会 長 　　どうぞ。

委 員 　　先ほどの第3号議案のところで、私もまだ手を挙げていたし、別の委員も挙手をされていたと思う。にもかかわらず会長から指名を受けなかった。これについては、都市計画審議会委員として発言を封じられたということで、これはおかしいと抗議をしたいと思う。そこは会長の考えを聞いて、遺憾に思うということの見解を求めたいと思う。

もう1点は、私の発言に対して、時間の無駄だとある委員がおっしゃったが、これは取り消しをしていただきたいと思う。

委 員 　　私は、第3号議案に関して、最初1回だけ質問した。採決の前に意見を言う機会は、当然与えられてしかるべきだと思う。それに対して、会長はそれを無視された。これはいかながなものか。それに対して厳重な抗議と、会長としての反省を強く求めたい。

会 長 　　お2人には十分時間を差し上げているし、多分、審議会の委員の方は、2人に意見を陳述する機会を与えていることはご了解いただけたと思う。それから、ほかの委員の意見も踏まえて私の権限で決めさせていただいたので、何ら問題を感じていない。

（「そのとおり」の声あり）

委 員 　　時間を形式的にやられたというのではなくて、この議案に対してしっかり県民に説明

- 責任を負えるような実質的な中身の討論が行われたかどうか、それで判断すべきである。
- 会 長 十分議論された。議事録は公開されるので、ぜひ県民の厳しい批判をいただきたいと思う。すべて公開されているので。
- 委 員 公開されるからいいのではない。公開されたその中身が問われる。その説明責任を果たすような形で保障する。その議事進行をすることが必要だということを重ねて申し上げておく。
- 会 長 ご意見として承った。
- 委 員 先ほど委員がおっしゃったように、確かにこの場で審議する内容と違うものが議論されるということがあるかもしれない。でも、なぜ都市計画審議会に議案がかかってくるのか。それは本当に大事な議案だからこそ、屋上屋を重ねるかもしれないし、同じ議論を何度もやるかもしれないが、そこをきちっと通過してやっていくべきまちづくりだという意味で、いろいろな意見が出るのだと思う。先ほど会長が「事務局のほうもそれは一考してください」と話していたから、そのあたりを次から保障していただきたいと思う。
- 会 長 都市計画に関わらないものについても皆様方の質問が出ることがしばしばあり、私はそれを事務局に答えていただくようにできるだけしているが、審議の時間もある。ほかの委員の方々も「十分である」と判断している意見が出たりして、それを総合的に判断してやっている。これからも時間の許す限りいろいろ説明はお願いするが、すべての意見が尽きるまでとなると、これは永久に結論が出ない場合もあるので、そこは、私が会長である限り、皆さんの意見を聞きながら決めさせていただければと思うので、よろしく協力をいただきたいと思う。
- 委 員 「時間もあるのだ」とおっしゃったが、時間については、もちろん無制限なむちゃなことを言うわけではないが、一つの議案について何分以内ということではない。今回、1時半から始まり、四つの議案で3時30分過ぎで、まだ2時間強である。
- 会 長 そういうことを申し上げているのではない。
- 委 員 「時間がある」とおっしゃったので、これから時間制限されるのかなど。そういうことがあってはならないから、今あえて申し上げた。
- 会 長 そういうつもりで言っているのではなくて、時間が何時間であるからということではなくて、ほかの委員の方からの、十分議論して、もう十分だから採決をお願いするという意見も見極めながら、私は判断しているつもりである。きょうは2時間ぐらいか、もっと長いときも十分議論している。ただ、皆さんはほかの仕事もあって、この予定で来ているので、その中で十分議論がされたかどうかの判断はいずれかしなければいけないし、最後は採決するわけである。意見はいろいろあってもよろしいし、全員賛成でない場合も十分ある。それは最後に採決という手段もあるので、決して、誰かの意見を制したり、どちらか一方に持っていくようなことをしているわけではないので、それを理解していただかないと困ると思う。
- 委 員 私は制止されたので。事実の問題として制止された。
- それから、考え方、意見の中身についてさまざま見解が違うことはよくわかるが、委員の意見に対して、時間の無駄であるとか、そういう発言は非常にいけないというふう思うので、再度厳重に抗議をし、会長がそれを取り合っただけでないということはまことに残念であるので、今後改めていただきたいという意見表明をさせていただく。

委員 一番末端の町村の立場から一言発言させていただきたいが、私はこの都市計画審議会で大変勉強させていただいているが、我々が今一番、国、県にお願いしていることは、権限を末端に委譲させていただきたいということである。この審議会、特に県会議員の皆さんは、あまりにも末端の町村あるいは市町村に入り過ぎるのではないかという強い感じを持っている。最後に、町村でもう既に審議済みの点までここで問題にしているということはそれこそ問題で、これから検討させていただく課題と思っているので、よろしく願います。

委員 今回の審議会は十分な慎重審議がなされたと、私は委員の一人として感ずるところである。会長として、円滑な、かつ効率よい審議会の運営は、大変大きな役目を負っているわけである。そういう中で、ここの審議会を対象とするべき案件、そうでないものをしっかりと交通整理してやっていただくことが審議会の目的に沿うものだと、このように思っている。

会長 以上で予定された議案の審議はすべて終了した。
事務局から何かあるか。

事務局 特にない。

9. 閉 会

会長 それでは、これで第161回千葉県都市計画審議会を閉会する。長時間にわたり熱心なご審議、ありがとうございました。

— 以上 —