

平成15年10月21日

関係者の皆様へ

江戸川第一終末処理場計画地検討会について（お知らせ）

1. 第4回「江戸川第一終末処理場計画地検討会」について

9月26日(金)、江戸川下水道事務所会議室にて地権者委員、周辺自治会委員及び千葉県・市川市委員による第4回「江戸川第一終末処理場計画地検討会」を開催しました。

この検討会では、「地権者土地活用意向調査結果について」と「計画地の土地利用計画案（ゾーニング）について」を議題に話し合いを行いました。（別添資料参照）



2. 第4回「江戸川第一終末処理場計画地検討会」結果概要

・会長挨拶要旨

地権者の方々の土地活用の意向調査でございますが、210名の地権者全員の方々を対象に調査を行わせていただきました。調査に当たりましては、大変お忙しい中、職員が直接お伺いをいたしまして失礼もあったかと思いますが、皆様方のご協力に対しまして改めて厚く御礼を申し上げます次第でございます。

結果につきましては、議題の中で詳しくご報告いたしますけれども、土地活用の意向をお持ちの方は36名で面積としては約10ヘクタールでありました。

この土地活用意向調査結果を踏まえまして、今回は前回お示しをしました4つのゾーンにつきまして、おおまかな面積を想定し、A・B・D案を基本に、前回よりは若干詳細なゾーニング図を描いてみましたので、ご議論の程よろしく願いいたします。

- ・議題 「地権者土地活用意向調査結果について」
事務局より別添資料1について説明。

-2. 「地権者土地活用意向調査結果について」に関する主な質疑及び意見

意向調査については、現在の土地利用を希望される方が多かったようですが、調査においては、どのような質問をしたのか。

- ・所有する土地についてどのようなご希望をもちていますか。
- ・現在の土地利用の継続を希望しますか。

等の聞き方をしております。

意向調査の時に、地権者から、県はいくらで買収するのかという質問はなかったか。

単価についての質問は多数いただきましたが、現段階では不動産鑑定を行っておりませんので、単価についてはまだ申し上げられませんとお答えしております。

県は、いつになったら買収単価を提示できるのか。

現在検討している土地利用が確定した後、都市計画法に基づく諸手続を行います。その後不動産鑑定を行い用地買収に着手することとなりますので、時期的には平成17年頃を予定しております。

県は、処理場の完成時期について、どれくらいを考えているのか。

第二終末処理場の流入量の予測によると、第二終末処理場の処理能力が平成20年頃には一杯となることから、平成21年以降の完成を目指しております。

境界の立会の通知が来ているが、この内容は。

計画地の北側と西側にある市道の境界を確定するためのものであり、10月6日から10月10日にかけて行う予定です。

市川市が公共的、公益的に利用する面積は。

次の議題で出てきますが、今のところ小中学校関係で3.5～5ヘクタール程度と考えております。

計画地は30年間塩漬けにされており、地権者としては、さらなる有効な土地活用を希望するのは当然のことであり、漠然と現在の土地利用云々というのは筋違いではないか。処理場の網を

はずして、さらに有効利用したいという希望者がいると思います。アンケートの時の設問で、その点が漠然としていると思います。

今回は、4つのゾーンのゾーニング設定を行うために調査を行ったものであります。ゾーニングが決まれば、当然、次のステップとして、ゾーンの中で地権者の皆様が今後どのような土地活用を希望されるのか、ということに入っていくこととなります。

地権者土地活用ゾーンの基本的な考えや、前提が決まっていないのに、A・B・Dの中から選定するというのは納得できない。

前回もご説明したかと思いますが、それぞれ4つのゾーンを設定するにあたりまして、今まで色々な方の声を聞いていると、処理場や市川市に土地を手放すのではなく、自分で活用していきたいと言われる方が相当数おられるのではないかと、私どもは推測をいたしました。そこで、まずは地権者の方々のなかで計画地内において土地活用を希望する方がどれ位いるのか把握することが先決だということで、今回、調査を行わせてもらいました。そのなかで、聞き方の問題とか色々あるかもしれませんが、自分の土地を活用したいと言われる方が36名（面積は約10ヘクタール）おられました。また、どんな土地利用を希望しますかといったときに、長期的な考え方をすれば色々な考えもあるかもしれませんが、現状でそれなりに土地利用されている人で、取りあえずは現状でやって行きたいとの意向を示された方が17名位おられたと理解しています。

現状ということが少し引っかかるのです。いわゆる現状というのは、ご承知のとおり処理場の網がかかっており、これまでは地権者の意に動くわけではありませんでした。例えば、いずれは網を外して自由にやりましょうという方向なりが少しでも出れば。この場合、土地利用計画の条件が良ければ、数字の上では増えるかもしれませんが、また逆に状況によっては減るかもしれません。その点で、最初の前提が不明確ではっきりしないのが心残りです。

言われている趣旨は理解しましたが、多分その辺の話になりますと2番目の議題の「ゾーニング案」についてご説明をして、その結果を含めトータルでご議論されるべきと思いますので、

申しわけありませんが、後でもう一度、再度ご議論いただければと思います。

- ・議題 「計画地の土地利用計画案（ゾーニング）について」
事務局より別添資料2及び資料3について説明。

-2. 「計画地の土地利用計画案（ゾーニング）について」に関する 主な質疑及び意見

処理場用地について、アンケートの時は20ヘクタールだったが、僅か数ヶ月で、これだけ変更されてしまっただけでは、何を信用していいのかわからない。それと土地買収にあたり、全員が買収に応じればいいが、なかには代替地希望の人もいると思うが、代替地の対策が検討されていない。

確かに今までは、埋立地における処理場面積20ヘクタールを基本としておりました。しかし、全く四角の形状で一番効率的に配置できるところで、しかも埋立地という条件の中、出来るだけ面積を少なくするという前提を基に配置したら20ヘクタール程度ですということをお前から申し上げてきました。ですから、20ヘクタールというのは最低限の面積ですということをお申し上げました。今回、そういう理想的な条件と異なる点として、中央に高圧線が走っていたりして、なかなか効率的に配置が出来ないということです。そのようなロスだとか、水処理施設を効率的に行いたいとか、どうしても調整池が必要になり、これは処理場の中に設けざるを得ないというようなことの新たな要因がありますので、最大限理想的な面積としては30～35ヘクタール位が望ましいというのが、今回ご提案をお申し上げた私どもの考え方です。次に代替地の件につきましても、一般の公共事業は何でもそうですが、地権者のご意向で、当然代替地と言われる方は沢山あります。ですから今後用地交渉の段階で個々にあたって、希望される方々がどの位おられて、希望される土地を具体的にどのように求めていくのかというのは、これからの私どもの大きな課題だと考えておりました。今後、出来るだけ精一杯の対応を行いたいと考え

ております。

それぞれのゾーンを足すと50ヘクタールになるが、計画地は48ヘクタールしかないですよ。それと意向調査において地権者数が210名でその権利面積が38.2ヘクタールとなっているが計画地全体48ヘクタールのうち残りの10ヘクタールは地権者がいない土地なのか。それから、現在の土地利用を継続したい人が17名いますが、その継続利用とは現在のように中間処理施設やトラック等の重機が置かれている状況の継続なのか、あるいは処理場の網が外れたときに環境に有意義な今とは違う土地利用に変わっていくのかどうかについて、意向調査ではどのようなになっているか。併せてこの検討会で市とか県は残った部分をどのように進めていくのか検討して欲しい。

地区面積が48ヘクタール、地権者の方の面積が38ヘクタールという、この差につきましては、防潮堤及びその管理用道路と赤道・青道といった内訳になります。それから50ヘクタールと48ヘクタールの差については、それぞれ望ましい面積として出し合ったものですので、この差が出ておきまして、今後調整を行うこととしております。それから処理場の区域が決まってくると、それ以外については処理場の網が外れることにはなりますが、今回、ゾーニングの設定を行い、次のステップとして地権者土地活用ゾーンのあり方などの検討を行うことになると考えております。

処理場の面積が30～35ヘクタールの範囲となっているが、今後、「今度は少なくなった」、「また多くなった」等の誤解を与えるので、県として第一終末処理場の面積はいくつだと、絶対これなんだと決めてもらいたい。

今回、幅を持ったゾーニング案を提示し、ご議論いただいておりますが、次回はそれぞれのゾーン界の線引きを行い、例えば、処理場については約何々ヘクタールという形で提示することになります。併せて各ゾーンのおおむねの面積が特定できたことから、各ゾーンの整備手法についても私どもの案を提示し、ご議論いただくことになると考えております。したがって、現時点では現在の土地利用の継続と想定し、

今回のゾーニング案を提示いたしました。しかしながら特に地権者土地活用ゾーンについては、現在の想定が本当に良いのか悪いのか様々な意見があると思いますので、次回整備手法を提案するなかで改めてご議論いただくことになるかと考えております。

中間処理施設や重機置き場といった土地はこのまま継続なのかと、地域の人も心配している。それだったら地権者の土地を一番前面の妙典駅近くの土地に住宅地をもってくる。これが一番納得できる。今は緑地帯が前面で地権者が一番奥の方。地域の方は環境を重視していると思いますから。

妙典側に住宅地を持って行かないのかとのご質問ですが、これは先ほども申しましたが、あくまでも意向調査結果に基づき、地権者の方の意向に添った形と理解しております。住宅希望の方は調査結果では6名（面積は6,848㎡）で比較的少ないことから今回住宅地のゾーン設定は行っておりません。

県の皆さんは、地権者に対し納得のいく計画を作ってくれらると思っていたのですが、このような計画図が出来てきますと、なかなか難しくなってくる。近くの自分の土地が、遠くの湾岸線沿いになる感じがする。環境を良くするために、地域の住民が住宅地以外は望まないと言われれば大変なことになります。ですから、妙典駅側へ住宅を全部持っていく、それが一番良い方法だと思います。

地権者土地活用ゾーンが、D案については2つに分かれています。が、どのような考え方からこの案が出てきたのか。

前回の第3回検討会で、5案を提示しましたが、その中でA・B・D案が抽出されました。その中で今回の意向調査結果を重ね合わすと一番D案が整合していたということです。

処理場については、当然縮小して都市計画決定すると思いますが、残りの土地はどのように考えているのか。そのまま調整区域で残すのか。

今回は概略的なゾーニング案を提案させていただき、出来れば1つの案に絞られればと思っています。それで次の段階で、各ゾーンの境界を線として設定し、同時に各ゾーンの整備手法に

ついて議論いただくこととなります。当然その時には土地活用ゾーンや市川市のゾーンについて、都市計画上の取り扱いをどうするかも含めて議論していくことになると思います。

調整区域で残すことも可能だということか。

まだ内部で詰めておりませんので、本日の皆様の意見等を踏まえ今後詰めていこうと思いますが、1つの考え方として、市街化調整区域のままのほうが今の土地活用を継続しやすいのか、だからといって無秩序な土地利用にはならないような道路だとかも入れなければとは思っています。そのやり方については、都市計画の用途をかぶせるのか、かぶせないのかというのは、もう少し色々な土地活用の形態等を見ながら、もっと皆様方のご希望を聞かないとだめだろうと思っています。

都市計画上で、市街化区域か調整区域にするのかについて地権者の意見を尊重して行うのか。

基本的に市の立場としては、無秩序な土地は置きたくないので、都市計画決定をして市街化区域に入っていたいただき、秩序ある市街地の形をとっていただきたいとは思っております。しかし、それがどういう用途だったら良いのかということになると、現在の土地利用を継続するというような土地利用形態から考えた場合には、住居系というような用途は考えられないと思います。

今の形態のまま、活用ゾーンを残すという、市や県の考え方はおかしいと思う。私は、計画地全域が処理場で必要ないとしても30年近く法の網をかけていたのだから、少なくとも市街化調整区域の網を外し、もっと利用価値を高めなければいけないと思います。しかも市からすれば固定資産税が今と比べたらものすごく入りますよ。市もそれは考えていますよね。

市街化といいますか、都市計画の用途になりますと税金が高くなります。そのことに抵抗を持つ方もいるのではないかと考えられます。一律に今、都市計画の線引きをするのが一番ベストとは考えておりません。これから地権者の声を聞いて行うべきと考えておりますのでご理解をお願いしたい。

あそこを処理場としての計画決定した時、地元は知らなかったん

ですよ。行政が勝手に行ったんですよ。住民の意向を聞いてないんですよ。後でわかって、冗談じゃないとなったんですよ。そんなことをやっておきながら、今度は住民の意向を聞いてとか、しかも、良い意見を聞くなりいいですが。少なくとも、あそこは調整区域から市街化にすべきです。だって今のままだったら制限があって自由に利用できないんですから。

十分その辺のところはわきまえて、これから色々考えていかなければいけないと考えております。これは私の個人的な見解ですけれども、市川の行徳という非常に利便性の高い土地にあって、手付かずの調整区域のままでいいのかということをお私に強く思っております。ただ、これは市や県の関係部局で調整を図っていかねばいけない話ですので、これから検討してみたいと思っておりますので、ご理解をいただければと思います。

調整区域で残すのならば残すで、その場合にはこういう考え方で行くとか、こういう利用が出来ますからいかがでしょうかと言うならまだ話は分かるが、利用については、勝手に利用しなさいと言われても使用できませんよ。

少し言葉足らずのところがありますが、次回はそういう内容の議論にしたいと思っております。

この検討委員会ができる前に、説明会を何度か行いましたが、その時に終末処理場は20ヘクタールしか使わないけど、48ヘクタール全部に網がかかっていると。私も48ヘクタールを一体活用して下さいと質問したと思うのですが、そうしたら県も市も、すると言ったんですよ。私の認識の中では、一体活用というのは全部調整区域の網がとれることだと思って、この委員にも応募したんです。だけど今、ご意見を聞いてますと、汚水処理場と緑のゾーンのところは調整区域の網を外して買い上げて、残ったところは調整区域のままでとなると、私、この委員を何のためにやっているか、分からなくなってしまう。だからその辺は、はっきりと。2年前のご意見だと思うんですが、48ヘクタールを一体に活用するというところは、あまりぐらついてほしくないなと思います。

県あるいは市の姿勢のお話しだと思いますので、しっかり受け止めたいと思います。

朝日新聞の朝刊に、「建設計画見直し。市民団体が要望。」という記事が出ていました。私ども地権者が全然知らないところで。この団体自体、私は分かりません。しかしながら、具体的に県に要望事項として出している以上は、それなりの根拠・資料があって出していると想像出来ます。この団体については、市の方は知っていますか。それとも、今世間で言う反対のための連合会のような組織と理解していいのか。ここに記事がありますので、読み上げます、「県が市川市本行徳で進める江戸川第一終末処理場建設計画について、県自然保護連合(牛野くみ子代表)などは24日、下水処理の需要が減っているとして計画を見直すよう県に申し入れた。また、同計画予定地に残土などが不法投棄されているとして、早急に環境保全対策を講じるよう要求した。」、「要望書は、人口の伸びは当初の計画より下方修正されているとして、既存の処理場の機能強化で対応できると指摘。大規模な処理場建設は財政難に拍車をかけるとして、建設反対を訴えている。」。以上のように具体的であり、根拠あるものに解釈出来ます。処理場の面積が30になったり、20になったり、やっていること自体が、このような新聞を見ますと、確かかどうかは分かりませんが、どのような考えを県は持っているのか。あるいは事実は我々地権者には隠して、実際は違うんだと。そのところが少し不信に思いました。その点、市川市の方が分かると思いますので、何か分かっている範囲で説明して下さい。

昨日、要望書を県からもらって読みました。まず団体については、知りませんでした。その構成している方の一人二人は環境団体の方ということで承知しておりました。内容について私の読んだ感想は、県は、埋立地において20ヘクタールになったときに人口予測と一人当たりの下水を出す量(原単位)の下方修正を1回行いました。この下方修正をした結果が今のベースになっています。しかしその団体の方々は、「もっと人口は減るだろうし、もっと一人当たりの出す量は減るだろう。だから、全体の処理する量はもっと減るはずだ。」と推計して

おりました。それなりの検討をした結果から予測をされているようですが、内容については、まだ検証しておりません。また、県のほうに先ほど確認しましたら、県としては今までの推計で根拠もあるので、現計画で進める予定だとの話がありました。いずれにしましても、この内容にどのように対応するかについては、県が判断することだろうと思います。以上が、私が読ませていただいた感想でございます。

新聞報道については、もう少し確認していただいて、地権者にも最初に説明願います。それからこの団体についてもはっきりさせてください。それから、第1回目の時にも言いましたが施設の合理化による対応を。現在、設備自体の機能が充実してきており、設備の範囲(必要面積)がかなり減っているということを、水のシステム関係の人から聞いています。だからただ単にこれだけ必要云々ではなく、やはり時代に合ったようなものに。現実に朝日といった大手の新聞に記事として載っているということは、きちんとしたものと判断させていただきます。はっきりさせてください。よろしく願います。

24日に、その団体の方々がお見えになりましたが、その主張については、今、吟味をしているところですが、私どもとしては今考えている計画や進んできた方向性に誤りがないと考えておりますので、よろしく願いたいと思います。

地権者の皆さんが一番心配しているのは、単価の問題です。値段が分からないと協力しないと思います。だから次回には、ある程度の数字を出していただければ助かります。協力すると考えている人も、単価によっては協力しないと思います。できましたら概算でも、正式ではなくても、大体どれくらいという数字を出していただきたいと思います。よろしく願います。

正式に鑑定をとって単価を提示するのは、少し先になるということをご理解いただきたいと思います。また私どもとしては、処理場の位置や面積について案として出来上がってからでないと、不動産鑑定という意味では動きづらいところがありまして、その辺も申し訳ありませんが、ご理解いただきたい。

処理場で35ヘクタール使うということですが、土地単価が安い

と協力しない人も出てくると思います。その点をお含みのうえ
お願いしたいと思います。

ご意見として承っておきます。しかし対応となりますと、今の
段階でははっきり申し上げられないものが多いということで
ございます。

土地単価はいつぐらいに出すのか。1年位かかるのか。

平成17年頃を予定しております。参考までにと言われました
が、その数字が独り歩きしますし、その価格で買わせていた
だくという保証もできませんので。あくまでも相対で、その
時点で不動産鑑定をとり、それをお示しして交渉させていただ
くこととなります。今の状況では都市計画の変更等を踏まえ
ますと、平成17年頃に不動産鑑定の作業に着手したいと
考えております。

今、路線価が下がっています。1年ごとに段々下がっているが、
値段も段々下がってしまうのではないか。

今そういう動きがありますが、あくまでも時価、その時点の
価格で交渉させていただくこととなりますので、ご理解のほど
よろしくお願いしたいと思います。

今本当に、各地権者の皆様方から、また周辺の自治会の会長から
色々お話があったとおりでと思いますが、これは煮詰まっ
てくればくるほど、なかなか解決の難しい問題ばかりになっ
てしまうと思います。特に地権者活用ゾーンにどのような網を
かぶせるかということは、持って行き方によっては協力者が
すごく減ることも出てきますし、土地の買収単価によっても
大きく協力者が減ったり増えたりということも出てくると思
います。ただ、それらを含めても、現実案として今あのみま
で、ずっとおいておく訳にはいかないということが、まず第一前提。
そして、ここへ処理場をつくるということが、もう県のほう
として決定した事項ということになれば、進めていく方向でど
のようにしたらいいかということを考えてもらわなければ、我々
としても動きようがなくなってくるということが現実だと思
います。よって、今回ゾーニング案を3つつくった中で、一番、
一体活用してこれがベストではないがベターだということに
まず方向性

をつけて、それからその中で、実際、詳しい面積の検討をして、それで後のことを含めて次回に考えるという方向付けをして、少しでも進めるといふか、一步前進の方向に行かないことには、堂々巡りになると。それぞれが本音を言えば、地権者としてはなるべく高く買ってほしい。周辺住民とすればなるべく環境が良くなってほしい、それもなるべく早くと。また、あとに残った土地利用としては、できれば好きなように利用させてもらって、収益が上がればそれがいいんだと。これはもう絶対解決のできない問題として残ってしまうと思いますので、そういうことを少しずつ、ほぐしていく方向で検討していただくようお願いしたいと思います。

私も今日、皆様方から、大変色々な意見をいただいたと理解しております。そういう意味では、答えが十分ではなかった面も多々あったかと思えます。しかしながら、今ご発言をいただきましたが、やはりもう少し、一步進むためにはゾーニング案の絞り込みをしない限りは、個別の個々の部分がさらに深まっていかないということがございますので、できましたら、今日私どもがご説明したA・B・D案のなかのD案で、次回、焦点を当てて議論をしていただくこととさせていただければ大変ありがたいと思いますが、いかがでしょうか。

21 それは絶対だめです。例えば、住宅地が湾岸道路のほう、環境の悪いところに行ったら土地の価値観もなくなります。ですから、配置を組み直して、皆さんが納得いく、地権者もいいし、地域の方もいい、そういう案をつくっていただかなかつたら、これは先に進めません。土地利用の件で地権者が協力しなかつたら、この問題は解決しませんよね。ですから、行政側がこういう方法が一番良いといいましても、やはり真意は地権者と地域の人ですから、この両方を組み合わせるように。ひとつまたいい案を練っていただく。今日の意見の中で、だいぶ煮詰まったと思えますよ。

22 地域としては、今ある状況の継続は好ましくないということで、例えば網を外してくれば、今のようではなく環境に配慮した土地利用をしていこうということ。そこに住宅云々とは

一言も言ってません。地域の皆さんが困っているのは、ほこりが立つ、いろんな騒音が多い、ダンプの出入りがあるとかの現状のままの土地利用はダメですということです

- 23 やはり住宅に適している環境によい、住みよい土地は静かで交通の利便性のあるところ。これが一番良いわけですよ。それがD案ですと、湾岸線のところによっています。そこにはやはり住みたくない。地権者は好まない。自分もそう考えております。ですから、そのような案を。地域住民と地権者が合う方法といいますと、やはりこの緑のゾーンのところに住宅地を持っていく。これが一番お互い納得ができる。私はそういう案を出しているわけです。

先ほども説明しましたが、資料2の4ページの(2)の3)のところに括弧書きがありまして、「住宅地利用のゾーンは設定しないこととし、住宅地利用の意向者に対しては今後個別に理解が得られるよう努める」ということで整理をさせていただきました。その根拠は、地権者土地活用意向調査の結果で、住宅地として利用したいという方が6名で、約6,000m²。そういう数字であったということを前提に整理させていただきました。したがって、今提案しておりますA・B・Dの3案については大変申しわけないんですが、いずれの案も、住宅の利用ゾーンというのは土地活用意向調査の結果から想定はしていないということですので、是非その点についてご理解をいただければと思います。

- 24 もし買収価格が安い場合には、やはり土地を残したいと、こういうご意見もあると思います。ですから、その点もよく考えないと。

それについては、考えております。

- 25 住宅地にする場合は何回も申し上げますが、環境の良いところに持って行っていただきたい。このように私は要望します。

要望ということで受け止めさせていただきます。

- 26 県の処理場それに市の必要な面積を除いた残りの面積がどの位になるのか出してもらわないと、どこへ張り付けるといっても、例えば調整区域から市街化にしないでいいようなところだって

いいわけです。処理場としては35ですか。いくつですか。

本資料では30から35ヘクタールと提案しています。

27 それにプラスして市の必要な面積があるわけですね。それを加えると面積的には48ヘクタールの大体何割ぐらいになるのですか。

今日の議論で、仮にA・B・D案のなかのD案でご賛同を得られれば、次回はその面積をもう少し確定して、処理場としては何ヘクタール、市川市としては何ヘクタールといった数字を具体的に特定して議論いただければと思っております。

28 それでは、次回の時に大体の数字が出てくるのですね。

はい。

29 ただ、D案を基にした計画ということでは、私は反対です。この案では都市計画の市街化を見直すということが全然入らない。やはり調整区域から市街化区域にきちんと見直してもらわないと困ります。利用価値が、全然制約されてしまうわけですから。だから土地活用ゾーンが小さくなってしまって、どこへ置いても構わないという面積ならば、どこへ持っていっても構わないですよ。

説明しましたとおり、意向調査の結果、土地活用希望者面積が10ヘクタールと出ました。その大体の固まり具合が、D案のように東側と西側に固まっていますので、それを受けてD案のゾーニングでいかがでしょうかと提案をさせていただいております。その後につきましては、今言われたような、この地区の土地利用、都市計画のあり方はどうあるべきなのかに移っていくと思います。それに関しては処理場の面積が何ヘクタール、市川市の面積が何ヘクタール、地権者土地活用ゾーンが何ヘクタールとそれぞれの数字が特定され。その特定された数字、それから特定された配置を基に全体としてどのような色塗りが良いのか、どういう整備の仕方が良いのかについて次回議論させてもらいたいと思っております。

30 問題は買収価格によって、沢山売る人がでてきたり、冗談じゃないという人がでてきて、数が全然変わってしまうと考えられますが。

言われている趣旨は重々分かりますが、私たちが土地の価格を最初に示して、地権者の方々のご意向を受けられる条件にないものですから。

- 31 少なくとも地権者の意向を聞いた時に、土地の買収価格が分からない状況で意見を聞いても、実際いくらで買いますよといった時に、売りたいという人だって冗談じゃないよと言うし、あるいは場合によっては、自分で活用しようと思っていた人がその値段だったら売りますよ、といったことになります。つまり面積が全然変わってしまうんですよ。しかも、市のほうで必要な面積というのも当然出てくるわけですから、これは確保したいわけでしょう。それにしても、今の価格は恐らく、近郊緑地の評価額から、大体出てきてしまうんですよ、今の金はいくらだということは。その値段では、恐らく皆さん冗談じゃないよと言うと思います。私だって、そう思いますから。だから、話し合いで100%買収ということは、ちょっと無理じゃないですか。しかも、収容委員会があってないわけですから、どうしようもないんじゃないですか、県は。

そのように言われますと何もできなくなってしまうんですが、私どもは当然、適正な土地鑑定をとり、適正な価格で、用地買収の時点で交渉させていただきますと。役所が行う鑑定ですので、不当に安くすることはありません、ということをお願いしているところです。

- 32 わかります。ただし原則が現状の価格ということですからね。
ですからお話しは当然わかりますが、そのことを前面に押し出されると、私ども役所の立場としてはもうお話しができなくなるんです。

- 33 わかります。だから言いかえれば、私は、大体の値段が分かります。そしてその価格だと恐らく反対する人が多く出るだろうと。そういう人が多くなった場合には、土地活用ゾーンが大きくなるわけですよ。そうなれば、例えば市のほうが欲しいといっても売りませんよ。

要するに、私どもの言わんとするところは一步前に進まない、いつもそういう議論になってしまうということを行っている

わけです。どこかの案に絞って、それでまたいろんな意見が出てくると思います。単価の問題も出てくる、土地の利用のあり方も出てくる、だけど、そういうものに絞って、いろんな意見をいただかないと、前に進まないということを言っているわけです。

- 34 要するに、都市計画の見直しをして、土地利用の見直しをするという前提はあるのか、ないのかということをお答え下さい。

それについては先ほども申し上げたとおり、重大な意見として受け止めます。そのことについて十分に考慮させていただいて、次回、どういう対応がとれるのか説明をさせていただきたいと思います。都市計画の中身についても、今の市街化調整区域のままでいくのか、それとも都市計画できちんと網をかけていくのか、原点に戻って私どもはこれから検討します。それで次回、本当に申しわけないが市街化調整区域のままでいくのか、それとも市街化区域設定でいくのかという案を、きちんと私どもの考え方を整理してきます。そういうことでご理解いただければと思いますが。

- 35 わかりました。

- 36 最後に検討するのではなくて、一体活用是非ともやってください。お願いします。それを地権者も地域周辺住民の方も望んでいると思います。ですから48ヘクタールのどこになるのかではなく、一体活用をまずやって、そこからどこに置くんだ、そうすると、その単価が出てくる、お話しされているように、いろんな単価はその先になると思いますのでよろしくお願いします。それともう1点。先ほど境界査定という話が出たのですが、私は初めて聞くんですが、この境界査定というのも、私どもがこの検討会をやっているなかの大事な部分だと思います。今まで組んでありましたタイムスケジュールの中にはないと思いますが、どうか県も市もひとつ細かいことも含めて、こういう検討会がせっかくあるのですから。例えば、今回の境界査定の件で言えば、前回の検討会の時もしくは文書での報告でもいいですから、我々にご通知いただきたいということです。それが、両者が上手に歩いていくことだと思います。そのことを要望したいと思います。

のでよろしくお願いいたします。

大変貴重な意見をいただきました。私どもも、この検討会の進め方や日程のご連絡とかいろんな意味で、いろんなところで、いたらない点が多々ありまして、皆さん方にもそういう意味では不愉快な思いをさせたかと思えます。今日言われたご意見を踏まえまして、あらためて心を白紙にして、皆様方とそういう意味での意志の疎通を大事にやっていきたいと思えますのでよろしくお願いをしたいと思えます。それから次回でございますが、とりあえず絞りきるということではなく、議論の中心を、D案のほうにウエイトを置かせていただくということで、次回開催をさせていただければということでもよろしくお願いをしたいと思えますけれども。

37 そういう考えは一方的です。例えば、買収価格が安くて、D案になった場合にそこに土地が集中しますね。やはり環境の悪いところに住宅地を持っていくのは。

住宅地の話はですね、先ほど申し上げたはずですが。

38 いや、住宅地ですよ。近隣の方は今使われているような環境ではまずいと、こういうお話なんですよ。ですから環境の良い街をつくりたいということですね。ですから住宅地ですよ。

39 住宅地とは限らないですよ。

40 それだったら既存のままでいいとは言えないでしょう、今現在。そこなんですね。

ですから私どもの住宅地の考え方の原点はですね、要するに今の時点では、アンケート調査の結果、住宅の希望の方が少なかったということが前提になっていますので、そのことは是非ご理解をさせていただかないと、議論が前に進まないということになりますので、よろしくお願いをしたいと思えます。

41 その場合、少ない多いはですね、その買収価格の単価の点によって変わってきます。今現在、皆さんは、行政のほうで高い値段で買ってくれるという考えを持っているわけです。ですからその買収価格、土地の価格、値段を早く交渉してください。実際こういう計画をつくる時は、最初で買収してからつくるんですよ。最初から網をかけて、計画はこうなりましたとなったとき、

もし土地価格が安かった場合はどうするんですか。その点を教えてください。

議論が堂々巡りして申しわけありませんが、必ずしも土地を買ってから計画を進めるというのが、私どもの今までのやり方ではございません。計画をつくり上げて、その計画に基づいて、ご協力あるいはご理解を得たいということで、用地の取得に入っていくというのが、どちらかという千葉県では一般的に行われているスタイルです。先ほどの単価の話をもとにいろんな議論をしますと、もうこれは収拾がつかない話になってしまうという感じがします。私どもが今単価を示して、お金がいっぱいあって、買いに入るんだという段階だったら、私どももとっくに単価を示すわけですが、そういう段階ではなくて、まだ処理場の位置も面積も規模も何も決まっていないという段階でございますので、単価の話はもう少し後になるということをお話の前提にですね、お話を申し上げますので。その単価を前提に、単価が決まらないといろんな問題がすべて決まらないよというような議論になりますと、大変私どももつらいということでございます。

42 そうしますとD案で、例えばその価格が安くて自分は土地を残したいと、そういう場合にはやはり変更はできるようになりますね。

その件については、私ども、よく理解できます。価格次第ということ。今のアンケートの結果で、土地活用を続けたいという人でも、値段によってはまだ動く可能性はあるだろうということですよ。だから、そのときに今の案で固定されてしまったら、後で価格を示されたときに動けなくなってしまうのではないかということ。あるいは、もっと自由がなくなってしまうのではないかというご懸念もあるだろうと思います。県の計画とすれば、固めた上でという考えもありますが、私が今伺った中では決定にいくまでに、もう1回そういった価格の問題だとか、あるいはその整備手法について、またその土地を集約する方法等も含めまして、地権者の方々の意向が動く可能性があるということをお話しておきたいと思っております。そうしないと、今の段階で、価格も示さない、条件もないのに、

ここでここだよと言われても納得できないことはよくわかります。しかしながら、とりあえず叩き案の線を引いたうえで、さらに整備手法とか土地の交換の仕方等について1回お示ししたいと思っています。あと価格もあります。それによってまた動くときに、そんないい値だったもつと売るよといったときに、もう県はこれ以上要らないよ、もうそれ以上買う理由がないよと。じゃあ、市が買わなくちゃいけないのか、あるいは民間の方がここに来たいというようなことがあれば、民間の方に協力してもらおうようにするかとかいうことは、その後にいると自由度としてはあるだろうと思っています。

今日いろんな方のいろいろなご意見を伺いました。先ほど少し言葉足らずだったかもしれませんが、一応A・B・Dの3案に絞って今回比較検討したら、D案が良かったのではないかというのが、私どものご提案している点です。今日いろんな意見を伺いました。その意見、あるいは問題点、あるいは課題だと理解をさせていただいて、その問題点あるいは課題をD案に限って、いろいろ当てはめてみたいと。そういう趣旨で次回を開かせていただければと思いますが、いかがでしょうか。

- 43 私先ほど申し上げましたことは、住宅地の場合でしたら、なるべく駅に近く、そしてその近隣の人との摩擦もなく、そしてその間に緑地ゾーンを入れる、これが一番いいかなと思ったんです。そういう案だったんです。それが湾岸道路のほうにいきますとどうしても騒音とか、ほこりとか多いですね。ですから、住む、住まないの問題。それと、土地単価がまだ出ませんので、例えば高い値段が出てくれば、皆さん本当に売る人が多いと思いますが、逆に売らない人が多い場合、そういうときにやはり環境の悪いところに住宅が偏るっていうことは、私は好まないなとそういう意見なんです。それを考慮していただければ、まあそれはD案でも結構ですけども。皆さんが納得いくような方法をどうしたらとれるかということ、はっきり言うと押しつけみたいなアンケートで決めるような感じっていうのは、これはなかなか難しいと思います。そういう点において私は信頼していますから。また、だめな場合はそういう意見も述べさせていただきます。

もし、仮に私どもの言い方が押し付けがましいような点がありましたら、それは深くおわび申し上げなければいけないと思います。繰り返しになりますが、今日いろんな方からいろんなご意見をいただきました。そのことを私どもの課題・問題点と受け止めまして、次回では、それぞれの課題あるいは問題点にD案で当てはめてみた場合には、どういう回答になるのか、私どもからのですね。そういう視点で次回は開かせていただくとということにさせていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたしますと思います。

44 現在の計画地の環境問題ですが。まだ早朝、深夜、いろいろな問題点を起こすところがあります。ですから地権者の方たちに指導をしていただきたいと。市や県のほうも。よろしくお願いいたします。

45 今私たちは騒音とかほこりに非常に悩んでいます。2週間前の天気の良い風の強い日、雨戸を閉めてもほこりが入ってきます。そんな状態の中に私たちは今暮らしています。地権者の方の言われるいろんな意味は分かります。しかし私たちも今苦しんでいますので、少しでも先ほど委員の方が言われたように一歩でも二歩でも前に進んでいただかないと、この話は進まないと思いますので、一応D案ならD案でやって、そこでまたいろんなギャップが出たら、また話し合いをするというようにしていただければ、地域住民としては非常にうれしく思います。ひとつお願いします。

ご意見、ご要望、ご不明な点などありましたら、下記までお問い合わせ下さいませようお願いします。

千葉県都市部下水道計画課計画指導室（担当：下平、松重、林、田中）

電話番号：043-223-3350 F A X：043-224-5655

Eメール：ge-1matu@mz.pref.chiba.jp

市川市建設局都市政策室（担当：近藤、栗林）

電話番号：047-334-1111(内線 5021・5013) F A X：047-336-8024

Eメール：toshiseisaku@city.ichikawa.chiba.jp

