

議長

只今より第76回市原市都市計画審議会を開会いたします。

本日の会議は、委員の過半数が出席しておりますので、開催要件を満たしております。はじめに、議事録署名人を指名いたします。議事録署名人に、宍倉委員と青木委員を指名します。

議事に入る前に、只今、審議会の傍聴を希望する方が待機しております。当審議会の公開要領第2条の規定に基づき、傍聴人の入室を認めます。

(傍聴人入室)

傍聴人にお願います。お手元の傍聴人の遵守事項を守り、係員の指示に従ってください。これに違反した場合は、ご退席いただくことがありますので、ご承知お願います。

議案

市原都市計画公園の変更について

議長

それでは、審議に入ります。

第1号議案「市原都市計画公園の変更について」を議題といたします。

説明員より議案の説明をお願いします。

説明員

公園緑地課長の潤間と申します。

それでは、第1号議案「市原都市計画公園の変更について」、前方スクリーン及び配布資料にて説明させていただきます。

資料1ページをご覧ください。

今回の市原都市計画公園の変更は、街区公園、2・2・21号権現堂公園の変更です。公園の位置であります。資料4ページをご覧ください。平成通りがございまして、JR内房線五井駅がここになります。五井駅南西300mに位置した赤く塗った区域が、権現堂公園になります。

変更理由であります。資料2ページをご覧ください。

当公園は、市施行の五井駅前土地区画整理事業(第2工区)の施行に伴い、昭和52年6月25日付けで0.22haの面積で都市計画決定を行っております。その後、整備を進め、昭和58年3月26日に街区公園として開設し、市民の利用に供しております。

本公園は、区画整理区域界に沿う形で整備されたため、奥行のない狭小な区域が一部見られ、不整形な形状が課題となっております。

本公園の整形化により、公園利用者の利便性向上を図るため、隣接の地権者と協議を進めてきたところ、この度、合意が得られたことから公園区域を変更するものです。

今回の変更につきましては、区域及び面積の変更であります。

資料3ページに新旧対照表がございましてご覧ください。

面積につきましては、変更前0.22haから変更後0.24ha、0.02haの増でございます。資料5ページ及び前方スクリーンをご覧ください。

変更内容を詳細に説明させていただきます。

黄色で囲った区域が、現在の計画決定区域となります。面積は、0.22haです。

緑で囲った部分に変更後の区域となります。面積は0.24haです。

区域内の白い部分は、(資料では、公園内の緑線で囲まれた部分)鉄塔用地となりますので、計画区域から除いております。

引き続き、スクリーンをご覧ください。

現在の公園区域は、五井駅前区画整理区域界に沿う形で整備され、図面で示すとおり不整形となっております。そのため不審者の隠れ場所や公園利用者、特に子供たちの安全・安心を図る上で、見通しが悪く、周辺環境が悪化している状況です。

また、地元町会からも安心・安全を図るための嘆願書が提出されております。

このことから、赤色部分である公園の一部区域を廃止し、廃止部分の代わりとして緑色部分の民地部分を公園区域とし、公園用地の整形化を図るものです。

これにより、不整形化が解消され、公園全体の見通しが良くなり、周辺環境を改善することができます。

現況の公園施設ですが、ブランコ、木製の複合遊具、丸太平均台、ベンチ等が設置されています（資料15ページ写真⑨）。区域の変更後は、既存の丸太平均台遊具とベンチを移設し今後も使用します。

次に、都市計画決定手続きの経緯であります。資料8ページをご覧ください。

平成21年3月に地元町会より嘆願書が提出され、公園用地の一部と民地を交換することで協議が整ったため平成22年10月28日付けで、千葉県に原案協議の申出を行い、平成23年1月4日付けで、（異存なしとの）回答を頂いております。

その後、平成23年1月14日から28日までの間、市役所公園緑地課において、法定縦覧を行いました。縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わらせていただきます。

ご審議の程、よろしく申し上げます。

**議長** ただいまの説明に対し、各委員の質疑をお願いします。

**委員** まず一点確認したいのですが、土地を隣接民地との交換によって取得するということですね。それぞれの交換面積はどのくらいになりますか。

**説明員** 廃止区域は、94.44㎡です。新たに追加する区域は、144.96㎡になります。増加面積としては、50.52㎡ということになります。

**委員** 市側としては、（面積が増加するので）良いかもしれませんが、民地所有者は、約50㎡多く提供して交換することになります。民地所有者の方にも何かメリットがあるのでしょうか。

**説明員** 公園の廃止区域（交換用地）を通路として利用することにより、現在所有している土地を有効活用できるということで交換に応じていただきました。

**委員** この交換用地をもって初めて、接道要件を満たせるということですか。

資料写真にある老朽化した建物は、この方の建物でしょうか。

建物をきちんと整備していただくという観点から言えば、仕方がないかなと思います。今回の件については、ある意味では個人の利得のために、都市計画公園用地を変更すると捉えられても不思議ではないと思います。

面積が増えるということのメリットと同時に、公園から見える老朽化した建物が、著しく景観上、安全上、防犯上でも問題があると思いますので、都市計画決定の変更を行うのであれば、条件をつけることは難しいと思いますが、付帯意見として、この建物を建て替えて公園環境を維持できるようにして欲しいというお願いを強く行いながら土地交換をしていただきたいと思います。

今回の件は、一つ間違えると個人と市が取引しているように見え、良いお話にはなりません。面積が増え不整形が解消されるとともに、公園環境が整備されるということ

市民に説明ができるようにしていただきたい。

そのためには、「あの建物を何とかしてほしい。」と、ぜひ言っていただきたいと思います。

**説明員**

本件につきましては、地元町会からも話がきておりまして、区域境ということで、写真でご覧頂いたような状況であり、浮浪者がたむろしている状況もあります。

何とかしてほしいというのが町会の要望でもあります。

地権者も何とかしたいとの意向があり、公園緑地課も何とかしたいと考えており、三者にそれぞれメリットがある変更になると考えております。

今回については、三者とも合意に達したので、ぜひ変更を行ってまいりたいと思います。

付帯条件につきましては、都市計画決定になると思いますので、できるかどうか私のところでは判断できません。

**委員**

それ（付帯条件）は、強く言い続けなければいけないと思います。

**議長**

地権者も、この土地の有効活用を希望しており、その意味は、老朽化した建物を建て替えたいという希望があるということだと思っておりますがどうですか。

**説明員**

はい。そうです。

**委員**

では、（建て替えを）きちんと見守ってください。

**議長**

地権者は、そもそもそういう（建て替えをする）意図であるということだと思っております。

**委員**

途中で、状況や気持ちが変わることがあるかもしれません。そうなってしまった場合、この場で変更したことについて、（市民から）疑義が生じることがあるかもしれません。本来は、（建て替えを）条件にしたいくらいですが、なかなか都市計画審議会で条件をつけるのは難しいでしょうから、強くお願いをしたいと思います。

**議長**

では、市として地権者に強く要望していくということをお願いしたいと思います。

**委員**

現地を2回ほど見てきました。

先ほどのお話にもありましたが、この公園付近は、昭和52年に土地区画整理事業の都市計画決定がなされ、その境目付近だとお聞きしています。

平田地区は、以前、土地区画整理事業の検討がなされた地区であり、都市計画決定がされたけれども、そのままであるという話を聞いております。

公園はまちづくりに大きく関わりますので、この地区の土地区画整理事業の状況がどうなっているのかお聞きしたいと思います。

**説明員**

平田地区については、土地区画整理事業を行う地区であると定めてあります。

ただ、都市計画道路八幡椎津線を先行して整備していただきたいという地元からの要望を受けまして、土地区画整理事業に先立って、都市計画道路を整備するというのが現在の方針でございます。

都市計画道路整備の目処が立った段階で、土地区画整理事業を進めていくという状況でございます。

八幡椎津線の整備そのものが、用地交渉等で難航しておりますので、現状では土地区画整理事業が始められる状況ではございません。

**委員**

今すぐという訳にはいかないということですが、現地を見た際、五井駅からかなり近いところに位置し、道路も狭くごちゃごちゃしている印象を持ちました。

住民とのこれまでの経緯もあったと思いますが、同じように都市計画決定されて、（土

地区画整理事業が) まだ動いていない古市場地区などでは、まちづくりに対する住民との話し合いが始まったというような話も聞いております。

このままだと防災上危険であるとも思いますので、道路が先ということですが、住民との話し合いに早く入っていただきたいと思います。

**説明員** まちづくりという観点でおっしゃられているのだと思いますが、地元との協議は引き続き進めてまいりたいと思います。

都市計画道路の建設計画を踏まえて、どういった段階で入っていくのかという話も今後考えていかなければならないと思いますので、引き続き地元と協議しながら進めてまいりたいと思います。

**委員** この周辺で、このお宅以外に未接道宅地は残っているのですか。  
他にもあるように見えるのですが。

**説明員** 資料で青く塗られたところで2宅地あります。  
その周辺については、調査しておりません。  
公園に隣接するものは、この2宅地になります。

**委員** この1件だけが、接道条件を解消し、その他は、やりようのない状況になるというのは良くないと思います。

できれば、先ほどのご意見にもありましたが、宅地条件を総体的に整えていきながら、公園の質も上げていけるような施策が必要であると思います。

また、他に未接道の宅地があるとすれば、それもあわせて検討した方が良くと思います。

**説明員** 資料10ページを見ていただけますか。

この周辺の宅地については、建築基準法上の道路に接道しております。

ただ、資料で青く囲まれた2つの敷地が接道していないということになります。

**議長** (資料で青く囲まれた以外の) この周辺の宅地は、すべて接道しているということですね。

他にご意見はありませんでしょうか。

**委員** 二週間ほど前、現地を見た際に、遊んでいた子供が言っていたことなので、信憑性はわからないのですが、資料の写真にある集合住宅で亡くなっていた人がいるという話を聞きました。

先ほども、浮浪者がいるという話がありましたが、このあたりは、特段治安の悪い場所なのでしょうか。

**説明員** 町会からも、浮浪者ばかりでなく、子供たちもこの中に入っていくということがあって、治安上良くないという話が来ています。

また、建物の持ち主が副町会長でもあり、早く何とかしなくてはいけないという強い要望があります。

**委員** 今回の案件には関係ないのですが、公園の中に高圧線が通っており、変電施設と隣接しております。

今、あちこちで問題にもなっておりますが、高圧鉄塔から出る電磁波の体への影響が危惧され最近では、こういった公園の作り方はしないと思います。

あるものは仕方ないとも思いますが、高圧鉄塔の周辺は、子供達が直接入らないような緑地にする。また、変電施設との境は、緑を多めに植えるなど、公園デザイン上の配

慮をするべきではないかと思えます。

直接諮問事項と関係ないと思えますが、公園緑地課長もいらっしゃるので、ぜひこの場をお願いをしたいと思えます。

**説明員** ここは鉄塔になっておりまして、普通公園を整備する時は、(鉄塔の) 周囲を囲うのですが、囲うことにより見通しが悪くなってしまいます。

ですからフェンスで囲い、見通しを良くしています。

**委員** 公園は、小さなお子さんが過ごす場所です。懸念が持たれている以上、知らん顔はできないと思えます。

**説明員** 健康被害ということで、専門的な知識ではないためはっきりは申し上げられませんが、昔は鉄塔の下は建物が建てられなかったと言いますが、最近では、電磁波の強さによって、要は電線の離隔によって建物が建てられるようになったと聞いております。

ですから、昔に比べさほど体に影響しないということで、規制緩和されたのだと考えております。

公園については、その場にずっと滞在するわけではないので、私どももそれほど健康被害は懸念しておりません。

おっしゃられる様に、緑を豊富にして極力デザイン上の配慮をしていきたいと思えます。

**委員** 水掛け論になってしまうので(これ以上) 申しませんが、一度検査をされてみたらいかでしょうか。

乳児が、3~4時間ここに滞在して大丈夫ということであれば安心できます。

そうでなければ、なんらかの手当てをすべきだと思います。

公園をつくった時点というのは、まだ電磁波の健康被害について知られていなかったと思えますし、それを今見直すべきであると思えます。

**議長** 委員がおっしゃったのは、電磁波の強さをチェックするべきだということですね。

**説明員** 携帯電話の電波塔にそういった被害があると伺ったことがあります。

しかし、送電線については、そこまでわかっておりませんでしたので、おっしゃられた通り樹木等を多く植え、できるだけ環境を整えていくことに今後努めたいと思えます。

**委員** まず、検査をしていただける様にお願います。

**説明員** 委員のおっしゃられる通り健康に影響があるのか、懸念はされますので、事業者である東京電力に確認をしたいと思えます。

**委員** たしか、電力中央研究所でそういった研究をされているグループがあったと思えますから問い合わせしてみてください。

**議長** 他にご意見はありませんでしょうか。

**委員** もし、平田の土地区画整理事業が施行された場合、(既に整備された) この道路を延長し(土地の) 交換に応じられたお宅を突っ切るような形で道路が整備されるのでしょうか。

**説明員** 平田の土地区画整理事業の内容については、まだ設計の段階ではございませんので、その先がどうなるのかについては確定しておりません。

**議長** 他にご意見はございませんか。よろしいでしょうか。

他にご意見がないようですので、これで質疑を終結いたします。

これより、採決いたします。

第1号議案「市原都市計画公園の変更について」承認する委員の挙手を願います。

(挙手全員)

全員賛成と認めます。

よって、本議案については、原案のとおり承認することと決しました。

**議長**

以上で、本日の審議はすべて終了いたしました。

(傍聴人退室)

ご協力ありがとうございました。