

## 柏都市計画の変更及び決定の案に関する 意見書要旨

議案第1号 柏都市計画区域区分の変更について

議案第2号 柏都市計画用途地域の変更について

議案第4号 柏都市計画地区計画（柏インター西地区）の  
決定について

## 意見書の要旨の提出について

都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定により，下記の都市計画の案を公衆の縦覧に供したところ，意見書の提出があったので，その要旨を貴審議会に提出します。

### 記

- 議案第1号 柏都市計画区域区分の変更について
- 議案第2号 柏都市計画用途地域の変更について
- 議案第4号 柏都市計画地区計画（柏インター西地区）の決定について

都市計画の案に対する意見書は，令和元年5月17日から5月31日までの期間中，議案第1号について千葉県知事宛6通，議案第2号について柏市長宛6通，議案第4号について柏市長宛5通が提出されました。

議案第1号 柏都市計画 区域区分の変更の案の縦覧

議案第2号 柏都市計画 用途地域の変更の案の縦覧

議案第4号 柏都市計画 地区計画（柏インター西地区）の決定案の縦覧

に係る意見の要旨について

申出者	意見書の区分			整理番号	意見の内容（要旨）
	議案第1号 区域区分の変更	議案第2号 用途地域の変更	議案第4号 地区計画の決定		
A	○	○	○	1	現状はあまり効率の良くない田畑や、手入れの行き届いていない山林となっている。準備会から事業に関する説明を聞き、地域の発展が期待できると感じ、大いに賛同する。インターチェンジ近傍の利点を活かし、是非ともこの計画を成功させていただきたい。
B	○	○	○	2	一部の畑を除いて手入れがおろそかになって荒れており、田んぼも耕作がされておらず、荒れ放題となっている。今後、田畑の生産効率は上がらないので、区画整理が進むことに期待している。大青田の農家は後継者が殆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。
	○	○	○	3	現在、国道16号へ行き来する自動車が地区内の狭い道路、中にはすれ違いのできない道路を頻繁に通過している。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。
C	○	○	○	4	市街化区域編入箇所の一部変更・除外を繰り返し懇願してきたが、準備会での話し合いでも誠意ある対応も見られず信頼性のない対応で日々苦痛を感じている。地域住民にとって望まない何のメリットも感じられない一部の区域区分について慎重な協議をしてほしい。
	○	○	○	5	事業区域の設定について同意をしていない地域住民へは、公述に対する県の考え方として、引き続き丁寧な説明を行うよう指導・助言すると記載されていたが、協議開催以前に施行区域となるべき区域の公告の申請が準備会から柏市に行われていた。柏市、準備会への指導・助言はどのように行ったのか疑義がある。
	○	○	○	6	地権者126軒、居住者22軒という現状を踏まえ、森林・休耕田・荒地を十分に活用し、居住地22軒に対しての影響を避け必要最小限度の施行区域にすべきである。
	○	○	○	7	流通業務振興を図るための区画整理事業・地区計画・用途変更は、地域住民にとって全くメリットがなく必要性もなく望んでいるものではない。逆にデメリットとして、減歩により私有財産が減り、市街化で固定資産税が上がり、治安悪化、自然破壊等々、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。
	○	○	○	8	一部の広大な土地の地権者は森林や畑であり、自分達の居住地への影響がないので、強く区画整理を望んでいるようである。関係のない居住者に負担をかけることなく、影響のない区域または強く区画整理を望んでいる地権者の区域で行うべきである。
	○	○	○	9	昔から住んでいる地域なのに、後からできた柏インターが流通業務に適しているという理由で、全く希望しない土地まで区域として指定するのか。今一度、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。
	○	○	○	10	土地区画整理事業の効果である、安全性の向上、快適性の向上、利便性の向上、まちの活性化、経済波及効果などについては、この区画整理区域区分ではどれだけの効果があるのか。どの項目にも当てはまらないのではないのか。
	○	○	○	11	民間での取り組みであることを念頭に十分な状況把握・事実確認の上、地域住民の立場になって公正な判断を強く望む。

申出者	意見書の区分			整理番号	意見の内容(要旨)
	議案第1号 区域区分 の変更	議案第2号 用途地域 の変更	議案第4号 地区計画 の決定		
D	○			12	地域の活性化や改革の為なら住民の意見や自然の多い住みやすい今の環境は必要ないと、この計画案で言われているようなものであり、土地区画整理事業の利益を重視し、私たち住民の配慮に欠けている。
	○			13	先祖代々住み慣れた土地をこれからも生涯を終えるまで住んでいきたいと思っているのに、市街化区域に入った場合、税の負担が多く生活ができない。市街化区域に編入することに何のメリットがあるのか疑問を感じる。
	○			14	市街化区域に編入は望んでいないため、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可能で影響ないと考えられ、区域外を希望する。
		○		15	工業地域は準工業地域よりも建てられる用途の幅が広く、危険物を取扱う施設など環境を著しく悪化させるおそれのある工場を建てる事が出来るため、住宅地としての活性化ではなく、工場や倉庫の働く人の行き来が増え、騒音や治安の悪化が心配される。排水処理や排気ガスでの環境汚染や大型車両などの交通量増加に伴う危険が増し、人が住める環境ではなくなってしまうのではないかと不安である。
		○		16	駅や商業施設、公共施設などなら理解は出来るが、工業地域に変更して、住みにくくなったら出て行けばいいと、追い出しているかのように感じる
			○	17	地区計画の目標の一文に、周辺の既存集落などの環境に配慮しながら、土地区画整理事業に合わせた都市基盤整備により工業系市街化への土地利用の転換を進めるとあるが、土地利用計画が上手く行かずに損害が出た場合、住民が負担する可能性があることが不安である。
			○	18	地区計画の案で現在住んでいる場所は、工業B地区と記されているが、計画地区の中央を通す地区内幹線道路から自宅の敷地まで数m幅で狭く、距離がない為、地区の特性を活かした有効的かつ合理的な土地利用は望めない、地区計画の図案からしても、土地利用が速やかに出来る様には見受けられない。
			○	19	準備会との幾度も話し合いの中で、私たちが当初から計画案変更の申し出をしている行き止まりの8mの区画道路について、警察や関係機関と協議中とのことだが、今なお明確にされていない。本当に協議はされているのか。
	○	○	○	20	これまで、意見書の提出、公聴会でも意見を述べたが、計画案は変更されず、住民の意見が反映されることなく計画が進んでいることに疑問を感じる。

申出者	意見書の区分			整理番号	意見の内容(要旨)
	議案第1号 区域区分 の変更	議案第2号 用途地域 の変更	議案第4号 地区計画 の決定		
E	○			21	準備会と話し合いでの解決を模索してきたが、話し合いを重ねるごとに、その対応、行動に不信感を増している。
	○			22	区域界について同意をしていない。強引に進めていることに疑義がある。
	○			23	準備会代表から、農地は集積が必要だとの発言があり、自宅に近い耕地(畑)を遠方に集積するのは承服できない。
	○			24	前述のことから、適正な換地等が望めないことを鑑み、生産緑地は選択できない。区画整理のメリットが見えてこない。
	○			25	旗竿道路については、幅員2.2mの道路があれば新設は不要ではないかと提案をしたが、進展が見られない。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。
	○			26	区画整合法第1条で規定している、健全な市街地の造成、公共の福祉に増進に資するという目的とかけ離れている。千葉県、柏市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。
		○		27	工業区域に編入することに反対である。
		○		28	幅員2.2mの新設道路があれば、旗竿道路は不要ではないか。準備会に説明を求めたが、隣接の地権者が利用できるという回答で、納得できない。
		○		29	公聴会で要望した3本の道路の除外をし、現在住んでいる住民に安心・安全できない環境づくりを行うことに反対である。
		○		30	8mの道路幅員は、近隣の工業団地を見ても待機道路となっており、安全面、経済面で膨大な費用をかける必要はないのではないか。
F	○	○	○	31	柏インター西の土地区画整理は大青田地域の発展を目指しているので全面的に賛成するとともに、区画整理事業が成功する事を強く期待している。地域の発展に協力したいと考えており、計画どおり進むことを願っている。