

個別質問（26/6/25 稿）答弁込み

日本共産党 福田雅彦

Ⅰ．（仮称）五井駅東口土地区画整理事業の取組状況について

市では、2022年10月に策定した「市原市拠点別整備基本計画(五井編)」に基づき、五井駅東口の市街化調整区域において、組合施行方式による土地区画整理事業を進めています。

2024年11月に報告された「（仮称）五井駅東口土地区画整理事業の取組状況について」資料では、事業計画素案として、総事業費200億円、市の支出金約47.2億円が示されています。また事業想定スケジュールとして、2026年2月の資料では市街化区域編入が2027年度末、事業認可を2028年度上期中とされています。これら資料を基に質問いたします。以下本資料を「取組状況について」と略称します。

近年、気候変動により、1時間当たり50mmを超える降水量が数多く記録されています。

2024年7月の集中豪雨(69mm/h)では、五井駅西側のアンダーパス道路や、（地名）約20戸近くで床上、床下浸水の被害がありました。

近年の激甚化、集中化している豪雨等に対して、市原市の対応状況を2024年12月議会で質問しました。

氾濫は内水氾濫と外水氾濫とに区分されています。内水氾濫とは、大量の雨に対して排水機能が追い付かずに、処理しきれない雨水で土地や建物が水に浸かってしまう現象のことです。特に市街地などで発生する傾向にあり、近年多く発生する水害です。

五井東口土地区画整理事業における事業面積は約45.6haです。その内訳としては田圃などの農地がほとんどです。農地は『たんぼダム』と呼ばれるなど貯水能力があります。

本事業エリアの農地は農振農用地であり、農業振興地域の中で、将来にわたり農業利用を確保すべき土地として市町村が指定した区域です。

そのような農地を埋め立てる本事業においては、特に大雨時の内水氾濫対策が求められます。

「取組状況について」の資料によると、対策は二つです。①大雨の時に雨水を貯留し、流出量を抑制する調整池を公園等の地下に整備すること。

②本事業エリアの上流より流れ込む雨水に対して迂回する排水路の建設とあります。

質問１．土地区画整理事業における調整池や雨水排水路整備については、下水道基本計画に従って対応となると考えますが、その具体的な規模、予算、実施時期について伺います。

<答弁１>

（仮称）五井駅東口土地区画整理事業における雨水排水施設の整備等について、お答えします。

本事業につきましては、現在、事業主体である市原市五井駅東口土地区画整理組合設立準備会、そして、事業協力者である大和ハウス工業株式会社及び市の三者が連携し、事業計画（案）の策定を進めているところでございます。

調整池等の雨水排水施設につきましては、市原市下水道基本計画に基づき施設計画を進めており、その規模、事業費及び工事の実施時期につきましては、事業計画（案）において検討しております。

今後も、引き続き準備会、事業協力者、市の三者で連携し、事業化に向けて取り組んでまいります。

答弁がこのようなものとある程度は予想はしていましたが、水害に対しては多くの市民が心配しています。

＊下水道基本計画に基づく施設計画となることから、雨水対策について、短期的及び長期的な観点での見解を改めて伺いたい。

<答弁２>

ただいま答弁申し上げましたのは、それらのことについては、事業計画（案）の中で決めてまいりますので、事業計画（案）ができた段階では、お示しできるというような意味でございますので、現時点ではまだ完成していないという意味でございます。

＊ 事業計画（案）は上期末にできるということで、それ以降でお示しできるという見解か。

<答弁 3>

現在、まだ、策定中で、今、それをちょうど作成中でございますので、今、目標としては粛々と進めているというような状況ですけれども、はっきり、ちょっと何月というところは、まだ正確に決まっておりません。

前回の質問の時の要望と重なるのですが、長期においては、整備イメージではなく、10年後、20年後と実時間の設定をもった整備計画を要望します。

短期においては、最近の大雨により、例えば五井駅西側にお住いで被害に遭われた方の話を聞いています。地形的に被害発生の高リスク地域などへの対策を講じていただきますよう要望いたします。

土地区画整理事業とは、道路、公園などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え土地利用を図るものです。

地区内には道路などの公共用地のために、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい、この土地を地区内の道路・公園などの公共用地の不足分にあてたり、その一部を保留地として売却し事業資金にあてることで整備を進めていきます。

区画整理事業において従前の土地面積に対して換地後の土地面積がどれだけ減少したかを示す割合が減歩率です。

今回の事業での減歩率は、「(仮称)五井駅東口土地区画整理事業の取組状況について」の資料では、平均減歩率が55%となっています。比較として、更級地区の平均減歩率は46.84%と今回の事業では減歩率が大きくなっています。

R8年度総合計画の主要事業、拠点まちづくり(五井地区)の事業シートに、事業効果の実績指標として、「地権者の合意形成率」が記載されています。R6年現状値は78%であるところを、R8年目標値85%とあります。

減歩率が高くなることは、地権者の合意形成への障害の一つになると考えられます。

質問2

減歩率と合意率の状況、合意率目標値の設定の考え方と目標を下回ることによる事業への影響について見解を伺います。

<答弁4>

減歩率と合意率の状況につきまして、まず、平均減歩率でございますけれども、今お話しにありましたとおり事業計画(素案)における約55%というのが現時点での数値でございます。

また、地権者の仮同意率につきましては、令和7年度の末の時点になりますけれども約80%となっております。

地権者の合意形成率に係る目標値につきましては、本市におきまして実施された組合施行の事業認可申請の段階で90%以上の同意率を目指してこれまで取り組んでいますことから、今回も同様に目標値として設定しております。

合意形成率が目標を下回る場合には、というご質問でございますけれども、認可後の事業進捗にやはり影響が懸念されますので、円滑な事業進行に向けて、準備会とともに着実な合意形成に努めてまいります。

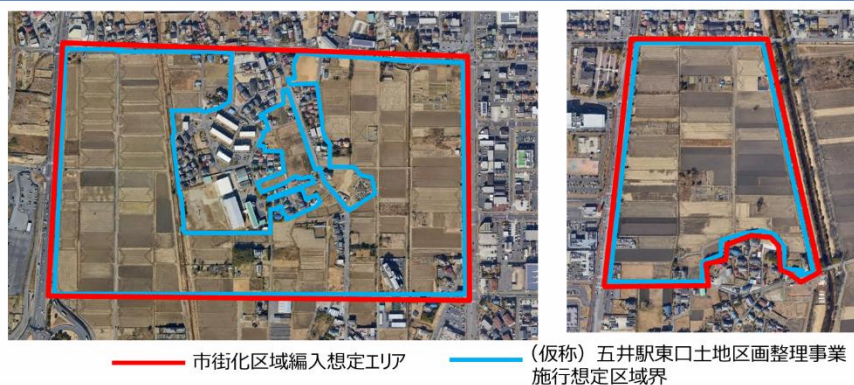
拠点まちづくり（五井地区）実績指標として地権者の合意形成率を採用されたのは、事業認可のための最大の関門であること、できるだけ多くの方の同意を取り付ける必要性について。理解致しました。

「取組状況について」の資料の「土地区画整理事業における施行地区の基本的な考え方について」の中で、市街化編入想定エリアと、土地区画整理事業施行想定区域が示されています。

2. 事業の概要について②

（2）土地区画整理事業施行地区の基本的な考え方について

- ①原則として、道路・水路等の地形・地物を境界とします。
- ②市街化区域編入想定エリアにある全ての農振農用地を区域内とします。
- ③平田地区の一部は農振農用地と住宅地等が入り組んでいることから、地区界は地形・地物に限らず、土地の境界をもって柔軟に設定することとします。
- ④外周の市道や水路は、一体的に整備を要する場合に地区内とします。
- ⑤既存集落（平田地区）は、地区計画等でまちづくりを検討するものとし地区外とします。



4

市街化区域編入想定エリアにある全ての農振農用地が事業区域とされています。一方でエリアと区域が一致していない地区があります。

平田地区です。

「平田地区の一部は農振農用地と住宅地等が入り組んでいることから、地区界は地形・地物に限らず、土地の境界をもって柔軟に設定することとします。」とあります。

市街化区域に編入想定エリアではあるが、今回の土地区画整理事業の施行から外れる市民、地権者がいます。

質問３ 市街化区域編入想定エリアでありながら、本事業に対して当初よりあるいは途中で関与する機会がなくなる市民、地権者に関してどのような対応をとられているか、見解を伺います。

<答弁５>

土地区画整理事業の施行地区に隣接します既存集落区域につきましては、土地区画整理事業と時期をあわせて、地区計画制度を活用のうえ、市街化区域への編入を予定しています。

市では、当該既存集落区域の地権者及び地域住民に対しまして、令和６年度以降、説明会の開催や意向調査の実施などを通じて、まちづくりに関する情報提供と意見把握に努めております。

今後も、適宜説明会等を実施し、丁寧な説明と意見聴取に努め、施行地区と既存集落区域が調和した一体的なまちづくりとなるよう配慮しながら、取り組んでまいります。

事業施行区域が柔軟に設定変更することにより、地権者や市民の住環境などについて大きな変動をきたす場合があると考えられます。不利益が発生する場合はどのような対応を取られるのか。

（＊ 区画整理区域の変更に伴う住環境の大きな変動により不利益が生じた場合、どのような対応をとられるのか見解を伺いたい。）

<答弁６>

具体的に申し上げれば、まず、土地区画整理事業の施行地区に入るか入らないかというようなところが、準備会の方でどこの土地を施行区域に入れようかということをまず決めます。

そこについては、土地区画整理事業によりインフラが整備されるということになります。

そこに含まれない隣接する既存集落の区域のうち、その中では先ほど申し上げたとおり、地区計画制度を活用して、排水施設なり、道路整備なりということを行ってまいりますので、それぞれに手法は違えども、まちづくりに関する取組を進めていくというような内容でございます。

（地権者、市民に）丁寧な説明を行い、ご理解いただくということで進められると思います。

市民が行政組織を相手して交渉することはなかなか大変なことと考えます。そのような場合は、丁寧に、適切な情報提供が必要と考えます。このことを要望します。

2024 年 9 月議会にて私は、五井駅東口土地区画整理事業を想定する地域の全てのゾーンにおいて、

まちづくりの際に、次の 4 つの視点が必要と考え見解を伺いました。

① 水害に備える、②全ての世代・立場の方とともに生きるまち

③ 地球温暖化対策の視点 ④地域経済を潤おすまち を挙げました。

その答弁として、

「本土地区画整理事業につきましては、組合施行を前提に、地権者で構成された五井駅東口土地区画整理協議会が主体となって進めることとなりますが、五井駅東口の拠点形成を推進するため、市も積極的に関わり、協議会、事業協力者である大和ハウス工業株式会社の 3 者で、ただ今 述べさせていただきました様々な視点でのまちづくりを共有し、連携しながら取り組んでまいります。」とありました。

質問 4

土地区画整理事業が認可され、業務代行者予定者が業務代行者となった時点以降、本事業への市の関与はどのようになるのか、見解を伺います。

また、市原市拠点整備計画（五井編）には、「事業の推進体制として、市民、事業者、市などが将来像を共有しながら連携して取り組むことが必要です。」と明記されています。まちづくり実現のためのこの連携取組みへの対応をどのように取られるのか、見解を伺います

（＊ 事業認可以降、どのように関与するのか、また、まちづくりの実現に向け、市民、事業者等とどのように連携して取り組むのか伺いたい。）

<答弁 7>

まず、土地区画整理事業の認可以降の市の役割でございますけれども、土地区画整理法第 123 条第 1 項の規定によりまして、市は、事業の適正かつ円滑な施行を確保するため、助言及び援助等を行ってまいります。

加えて、市原市拠点別整備基本計画（五井編）に基づきまして、文化交流ゾーンにおきましては音楽・芸術の交流拠点となる文化交流施設の整備を進めるとともに、教育ゾーンにおきましては高等学校等の教育施設の誘致に取り組んでまいります。

また、五井駅周辺のまちづくりの実現にあたりましては、地域住民・事業者・関係団体・行政などの各主体がそれぞれの強みを活かしながら、公民連携によるまちづくりを推進してまいります。

（＊ 産業ゾーンや農業ゾーンはどのようなになるのか伺いたい。）

<答弁>

産業ゾーンとグリーン産業ゾーンということかと思いますが、まず、そちらにつきましては、まだ業務代行予定者とはなっておりませんが、業務代行者が企業誘致を進めていくというようなことで、今、進めているところでございます。

前回の質問で質問しました４つの視点については
この連携取組の中で検討されることを再度要望します。