

2018年10月31日

海老川上流地区のまちづくり調査検討委員会報告書への意見

日本共産党 佐藤重雄
岩井友子

◎海老川上流地区のまちづくりの歴史、現況及び課題

船橋市の中心部に位置する海老川上流地区は市街化調整区域として、市街化しない都市計画区域となっている。現状は、船橋駅に近い地域での宅地開発の進行や、資材置き場、墓地などが虫食い状に設置され、海老川東側地域では農地が残されているものの耕作放棄地が多くなっている。

現在の市街化調整区域だけの都市計画では、今後も虫食いの乱開発の進行による都市問題の発生が懸念されるため、この地域の都市計画について船橋市全体のまちづくりの視点から考えたい。

また、海老川上流地区として指定されている地域の周辺地域や市内の他の市街化調整区域についても同様の問題があり、当面、40戸連たん制度の廃止など宅地化の抑制を求める。

1. まちづくり

①海老川上流地区まちづくりの手法について

船橋市はこの地域を区画整理事業による宅地化を決め、推進するために莫大な市費を投入しようとしているが、この地域での新たな市街地の建設が多くの市民にとって必要なこととは考えられない。

船橋市は農地や山林など緑地の減少が続き、公園の整備も遅々とした状況で、市民一人当たりの公園面積は全国平均も、県内平均も近隣他市と比べても小さく、公園整備の要求は極めて高い。防災面でも将来の船橋市を考えた時に公園用地の確保は重要課題である。

そこで、私たちは船橋市の中心部であるこの地域に広大な公園を整備することを提案する。北部にアンデルセン公園、南部にふなばし三番瀬海浜公園があり、市民に親しまれているが、中心部に田園を活かした市民の憩いの場となる大規模な都市公園をつくり、豊かな市民生活を創造しよう。

医療センター用地は用地買収で確保する。

また、一部は市内に設置が求められている児童相談所や地方裁判所支所の用地としての活用も市域の中心地だけに期待される。

開発利益は生まないが、公園、都市施設、道路として都市計画決定し、売買・賃貸借により地権者の権利を守るとともに、農地的利用による農業支援も行い農のある都市づくりを目指す。

②組合施行の土地区画整理事業について

組合施行の区画整理事業にするため地権者による準備組合が設置されたが、海老川上流地区での区画整理事業行うメディカルタウン構想は船橋市がつくったもので、地権者は市の事業に協力しているという認識であった。組合施行とは名ばかりで、事業の収支に船橋市が責任を負わざるをえなくなっているのが実態である。保留地処分による財源の確実な確保のため医療センター用地も必要な面積の2倍の面積を購入する計画を策定する、事業主体が行うべき事業計画素案の策定は船橋市が予算も職員も投じて策定する、減歩率を含め計画への地権者の同意を広げる働きかけも市の職員が行うなど、実態は市施行の区画整理事業となっている。地権者による組合施行の区画整理事業を騙るのは、明らかに市民を欺いている。

③新たに設置された準備組合について

④まちづくり手法検討区域について

まちづくり手法検討区域として区画整理事業から外れた区域は、船橋駅に近く宅地開発の進行や、資材置き場、墓地などが虫食い状に設置され、安全面等から考えても道路の整備などまちづくりの方針は必要である。調整区域のまま道路や公園の整備を都市施設として都市計画決定を行い、資材置き場と住宅が混在することに規制をかけるべきである。なお、この地域のまちづくりにあたっては地権者や住民が参加した計画づくりとなるように求める。

市街化の編入については、宅地化されている船橋市内の他の市街化調整区域との整合を図りながら、検討すべきである。

⑤海老川調節池事業との連携について

海老川調節池事業は海老川水系全体の治水対策の事業で行われている。治水対策を考えれば海老川調節池事業の早期完成に最善を尽くすべきである。修景については自然の景観を生かし、結果として海老川上流地区の公園構想と連続性が生まれることを期待する。

⑥事業計画と事業効果・費用対効果について

医療センター等の公園以外の都市施設の用地は、建設に必要な面積（医療センターであれば2ha）を買収により取得する。公園については買収及び賃貸借契約で土地を確保する。公園の場合は土地については1/3の補助率で、整備費については1/2の補助率で国庫補助金の対象となる。

2 新駅

①新駅設置構想について

将来的に駅の設置はありうるので駅設置場所については駅施設として都市計画決定する。

②新駅設置による費用負担について

将来設置が必要になった時は、東葉高速鉄道(株)の負担で設置する。

③新駅周辺の環境調査について

将来設置するときに環境調査を求める。

3 メディカルタウン構想

船橋市が「健康寿命日本一を目指す」ために、予防医学の知見や健康的なまちづくりに関する指標を基にしたソフトハード両面のまちづくりをすすめることには賛同する。

しかしふなばしメディカルタウン構想は海老川上流地区区画整理事業地内のまちづくりの構想であり、船橋市民全体を対象にしたものでない。市民の「健康寿命日本一を目指す」を口実にしているが、開発利益を目的とする開発事業に市費を投じることで、逆に市民福祉のための予算を削減することになる。

4 医療センターの建て替えについて

当初市の説明では現在の医療センターの建て替え用地を探したが見つからないため、区画整理事業内に確保する方針としたといわれていた。しかし、実態は旧計画の業務代行予定者であった有楽土地(株)が撤退した後、船橋市が委託した「土地区画整理事業検討業務委託」の報告書で保留地処分先として、医療センターを区画整理地内へ移転する提案が行われ、船橋市は医療センターを区画整理事業の保留地への移転を前提とした区画整理事業構想を打ち出した。医療センターの移転が区画整理事業推進の口実に使われていた。さらに、建築に必要な面積は2haであるのに、将来の建て替え用地を確保するためと2倍の4haもの用地を保留地から取得する計画となっている。将来の建て替え用地というのなら、現在医療センターが建っている用地があるが、その活用もせず区画整理事業の資金計画のみ優先されている。市民が信頼する医療機関である医療センターが口実に使われていることは市民にとって不幸なことである。

老朽化した医療センターは、区画整理事業の資金計画に巻き込まれず、建て替え計画を進めるべきである。

5 環境（自然環境・生活環境）

①農地保全について

この地域も含め農地保全については農業者の自己責任にせず、都市農業を保全する船橋市としての支援策を早急に策定すること。都市農業振興基本法をいかに農業を生かした緑地保全に努める。

②墓地について

今後の墓地の整備はあらたな「墓地基本方針」を条例化し、それに基づいて行う。

③自然環境の保全について

海老川上流地区として対象となっている地域は、海老川、長津川、北谷津川、高根川と三番瀬が一体とした自然のつながりがある。船橋市はこれらの自然環境について詳細な調査を行い、自然環境の保全、保護・育成に責任を持つこと。

④学区について

宅地化しないので変更しない。

⑤公共交通の再編について

将来は駅の設置がありうるが、駅の設置にかかわらず、医療センターへのアクセスは送迎バスの運行を行うべきである。路線バスについても、必要な路線の充実を求める。

⑥地盤・水害対策について

この地域は地盤が悪く、低地で水害の恐れもある地域である。こうしたリスクを明確にし自然災害が起きても被害を出さないようにすること。