

いよいよ公聴会が

猛暑が続くなか、いよいよ8月19日、千葉県都市計画見直し案についての公聴会の日を迎えた。

私たちが確認している公述人10人は、いずれも地域の顔見知りで、今回の都市計画見直し素案への反対意見になるはずである。公述人有志の打ち合わせも経て、公述要旨も事前に入手しているという用意周到さである。6年前、現在私たちが問題にしている井野東土地区画整理組合がまだ準備会するとき、開発予定地の市街化調整区域をはずす見直しについて友人と2人で反対意見を公述したときの心細さとは雲泥の差である。このときの見直しがいまの問題の発端であったにもかかわらず、自治会も動かず、地域の発展のためになる市街化になぜ反対するのか、の意見も結構声が大きかった。山万という地元のディベロッパーを後ろ盾にする組合による開発があぶないと感じ取った主婦たちの細々とした運動に過ぎなかったのだ。それを思うと胸が熱くもなる。周辺住民による対策協議会が立ち上がり、大所帯の自治会と協力体制も整ったのだ。

主催の千葉県によれば、公述人一人の持ち時間はたったの10分という。時間の制限など法令で決まっているわけでもなく、もっぱら運用の範囲だ。公述人「選任」とはいうものの申し込みは12人ときいているから、全員公述できることになった。担当者は、15・6人を超えたら「抽選」といつていたので、それも法令で決まっているわけではない、少々時間を食っても、1人の持ち時間が短くなっても申し込み者全員に公述させよ、と市の担当者には強調してきたのだが、どうもその心配は要らぬことになった。

会場のものものしさ

車に分乗して着いた市役所の会場は、相変わらず物々しい。巨大文字の横断幕、公述人指定席が県の役人の席とやや斜めにハの字型で向き合っている。公述人席の背後には、大きな文字で公述の順番がフルネームで掲げられている。何と16人が並び、後ろの4人は、どうも締め切り間際の駆け込みらしい。見直し案賛成者か、井野東土地区画整理組合の理事長の名も見えるではないか。傍聴人は30人を超えた。その中には、3党派6人の市議会議員の顔も見える。市の都市計画審議会市議メンバーもいる。私たちの井野東開発対策協議会からの案内、市のまちづくり計画課からの案内も届いているはずである。報道関係者は1社だけ顔見知りか詰めていたのだが、あとはわからない。事前に打診があったのは他に1社ともう1社、私たちの公聴会案内を見てか、昨夕、取材にきている記者に偶然声をかけられたのが現場に近いお宅の対策協会会長だったというハプニングもあった。

素案反対、十人十色で

私たち10人以外の公述内容はわからない。賛成か反対か、理事長は別にして、聴いてみないとわからないというスリルもある。

私たち10人の公述は十人十色を地で行く、内容も表現も異なりながら、今回の見直し案に反対するものであった。全員が「井野東土地区画整理組合事業地内の第4工区の用途地域の変更—現在の第1種低層住居専用から第1種中高層住居専用への変更—」の見直し素案に反対し、10人中2人は、井野東区域に隣接する「井野南区域の市街化調整区域をはずして市街化区域に変更」する見直し素案にも言及し、反対した。

その反対理由は、緑豊かな静かな住まいを求めて移り住んだものの今回の開発により日影・眺望などが一変する理不尽、盛り土・跨線橋・産廃処理など危険に対する無策への不安、情報操作によるウソやごまかしの上塗りを繰り返す土地区画整理組合・業務代行の地元ディベロッパー山万・佐倉市・千葉県への不信感と積もる不満が、それぞれの職業体験や生活体験で培われた自らの言葉で訴える。女性4人、男性6人。男性は退職間もない方が主力だが、マンション住まいの30代後半と70代の方もいる。女性は50代が3人、60代の私が年長ということになる。女性は現役自治会長を含めこの5年間に自治会長を務めた3人が並ぶ。

「闘う自治会」って

現役自治会長からは、市役所へ出向き、「ミヤノダイ・・・と自治会名を名乗ると周辺の職員が緊張した視線で振り返るのよ」と冗談交じりによく聞かされる。私たち自治会は、良いも悪いも十年前くらいから周辺住民や行政には「闘う自治会」の印象を与えてしまったのかもしれない。そもそもの発端は、他の自治会と共用していた自治会館があるにもかかわらず、ディベロッパーから市に寄付されていた土地に、今の会館は遠いから、当自治会独自の自治会館を建てよう。それには、市からの助成金と一世帯あたり3万円を集め、街路灯積立金のほぼ全額の1800万円近くをとりあえず流用し、3800万円で町のシンボルになるような立派な会館を建てよう、と執行部からの突然の提案があったことに始まった。1世帯3万円なんてそうそう気軽言わないで欲しい、街路灯積立金が空っぽになったら街路灯を増やすときどうするの、上がるも下がるも階段でしかアクセスできない予定地に会館は無理なんじゃない、一体誰が管理するの、一体どういう手続きでどこでそんなことを決めたの、などと主婦層からの疑問が続出し、会館建設反対の署名運動にまで発展した。ふだんは地域に関心の薄い男性たちが気づいて乗り出してきた。もっと安く建てられるはずだとか、そんな立派な会館は要らない、ボランティアで数十枚の設計図まで引いてくれる一級建築士まで現れた。その間、執行部の一員が経営する建築事務所にはすでに執行部案の設計図や完成模型費用として150万円近くが支払われていることやディベロッパー系列の建設会社に請け負わせることまで決めていたことも分かった。街路灯管理費助成金を市に水増し請求していたことも発覚したりで、大騒ぎとなった。各世帯の負担金は1万円と値下げして、ディベロッパーからの借金の約束の証文付で再度提案されたが、結局住民投票で、建設推進案150票に対し建設見合わせ案が300票を超える多数で否決した。開票まで予断を許さなかったのだが、当時班長さんで開票立会人の一人だった、オーケストラの指揮者の方が見守る私たち反対派にいろいろなサインを送ってくれたりしたことなどもあった。この間、建設反対派が出したニュースは17号、たった数ヶ月のことだから、1週間をあげずに、朝がけ夜がけ、手分けして500世帯近くを手配りしたこともある。また、自治会執行部の文書もよく配られたし、怪文書も配られた。個人中傷やちよと神戸の男子殺人事件が起った直後だったから、猟奇的な事件を暗示するような悪質なもので流れて、若い母親たちを警察に走らせたりした。

住民投票で決着がついたかに見えたのだが、その後も旧執行部は、建設反対派が大勢を占めた自治会執行部を何かと妨害し、さらに代が変わった後も、周辺自治会の連合体の自治会協議会からの外圧を利用した妨害などが続き、協議会再編、地元ディベロッパー支援で協議会常連会長が市議選に立候補・当選などが絡み、いまだにその尾を引いている。その最近5年間の自治会会長が女性であったわけで、近隣自治会ではそれだけでも珍しい現象だったらしい。

それでも私が公述に力を入れるのは

公聴会というのは、都市計画決定までの過程で市民の意見を反映するために都市計画法によって定められた制度である。県提出の素案に公聴会で意見を述べることを公述というらしいが、一方的に意見を述べるのを行政は聞き置くだけで、その意見への回答も必要はないし、その採否はまったく行政の裁量である。そして、瑣末的なことはともかく、実質的にここでの意見が取り入れられ、素案たる都市計画決定の内容が変わったことを聞いたことがない。たんに市民の意見を聴いたとする、行政サイドの予定消化の「アリバイ作り」であって、すでに公聴会は形骸化し、セレモニー化された制度になってしまっている。6年前の公聴会でもそうだった。そのあとの「案」に対する「意見書」提出、その意見要旨が都市計画審議会の審議のときに報告されるが、審議会の審議で「案」が変わることはなかった。それでも私が公聴会の公述に力を入れるのは、やはり私たちの活動や思いが、ともかく県の役人の前で公になること、一般傍聴者や一部の市議会議員の前に披瀝されること、もしかしたらマス・メディアの目にさらされるかもしれないのだ。私たちの近隣で行われている土地区画整理組合による開発事業の実態を多くの人に知ってもらいたいと思うからである。対策協の皆も公述は初めての体験で、やや緊張の向きもあったが、自分の思いや考えをずいぶんと整理をし、工夫をしているのに驚いた。私はといえば、結構何回も書き直し、足元の犬を相手に読む練習もした。しかし、内容は後掲の公述記録を見ての通りだが、いざ、本番になると、少々欲張りすぎた。傍聴の連れ合いに言わせれば、素直に原稿を朗読すればいいのに、せっかちに上滑りするところがあって聞きづらかったらしい。それは、私自身も認めざるを得ない。

メディアはどう動いたか

顔見知りのT社の記者は、「きょうの話で大体分かりましたよ」と言って、会場を去っていた。1週間ほど前に対策協の3人で、一度だけ取材に応じたことがあり、いろいろ資料は渡したものの、いま一つだったのだろう。きょうの公述を聞いてくれれば、私たちが今何を問題にしているのかが、おおよそ浮き彫りになるにちがいない。三大新聞の千葉支局と上記の地方紙T社に対策協の会長から公聴会の案内とこれまでの経緯が分かる資料を送付していた。お盆明けだからなのか、反応は鈍い。ただ、私からは、プライベートの形で、この問題を幾度となく取り上げ、私が関係しているミニコミ誌のバックナンバーと経緯の分かる年表を2社の千葉支局に送っていたところ、その1社から、「関心を持ったので公聴会に行きたいところだが所用で行けないので、あとで取材させて欲しい」旨の連絡が入っていた。公聴会数日後、対策協の3人で取材を受けた。その記者はまだ若く、なかなかの好青年で、私たちも思わず、問題の工事現場や新設公園、山万が「ウリ」にしている「福祉の街」などまで、案内したものだ。2社ともすぐに記事にするということにはならなかったが、今後に期待したい。

折しも、ビジネス・ニュースの表と裏

メディアといえば、8月8日だったか、テレビ東京12チャンネルの夜半のビジネスニュースで、何とディベロッパ山万の特集番組が流されていたのである。日本各地のニュータウンの高齢化が進む中、千葉県佐倉市のユーカリが丘ニュータウンだけが「年とらない街」なのはなぜか、という山万賞賛番組だった。その数日前、私は大浜という男性キャスターとユーカリが丘駅でぱったり会ったので、怪しいとは思っていたが、この番組の収録であったのか。内容は、

夏祭りのシーンで始まり、ナレーションは、このように住民に活気があるのは、住民とともに歩むディベロッパーがあったからだ、みたいなことだった。宅地のあちこちに空き地があるのも、販売の時期をずらして、住民の世代構成を操作しているようなこともH常務は得意げにキャスターに話していた。エッ！ただの売れ残りではなかったの？、地区計画で既存住民との折り合いがつかず、道路整備ができなかったのでは？、不整形な土地が固まって残っていたのでは？、周辺住民に言わせるとなかなか手厳しいのである。スタジオの外国人エコノミストは「いまどき山万のような体力を持っている企業は珍しい」とのコメントは噴飯物であった。山万のホームページの会社概要・財務は何時開いてもどういうわけか「工事中」である。「年ととらない街」のキャッチフレーズでは「福祉の街」路線や今回開発での高層老人ホームやケアつきマンションには一言も触れられなかったのだろう。地元で社員を住まわせて情報を常にキャッチしているというが、今回の公述人や市役所の公募審議会委員に社員をもぐりこませたりもしているのである。

都市計画審議会委員長は地元ディベロッパーの何なの？

もう、やめようと思いつつながら、地元企業の悪口になってしまうのはやるせない。しかし、許せることと許せないことがある。

今回の都市計画も直し「素案」はやがて「案」となって千葉県都市計画審議会の審議にかけられるわけだが、その審議会の委員長が怪しいのである。数年前から宮ノ台に住む件の大学教授は、都市計画審議会委員の肩書きを付して山万のPR誌「わがまち」や新聞広告、主催のイベントやシンポジウムに幾度となく登場しているのである。これって少しおかしくない？千葉県に「審議会の公平性にもとめるのではないか」と質問しても、テープレコーダーのように「委員は学識経験者としてお願いしているので、公平性は保てると思います」なのである。都市計画審議会委員が、委員長が地元ディベロッパーの商業に出ていること自体問題ではないのか。今回の開発に組合の業務代行でかかわる案件の審議に加わることも自体問題ではないのか。

参考＜私の公述原稿＞（2006年8月19日）

今回の見直し案について反対意見を述べます。

1. 井野東地区の第4工区の用途地域変更反対します。

中高層のマンション建築が可能になる変更には私は反対します。

理由①

千葉県は「都市づくりの基本理念」というものを掲げています。4月23日の説明会の配布資料にあります。そこでは、まちづくりは「少子高齢化、価値観やライフスタイルの多様化、社会経済状況の変化」に対応しなければならないと言明しています。＜参考冊子資料＞とくに「徒歩生活圏の形成」（「歩ける範囲で大方の暮らし向きの用事は足せる」）というところに重点を置いて、コンパクトなまちづくりには「安心・快適・防災」が不可欠だと強調しています。しかし、今回の用途地域変更は、今後の建築計画を含め、「安心・快適・防災」のすべてに逆行します。

実例を挙げましょう。

- 1) 去る 7 月 14 日の井野東の工事現場で落雷事故があり、二人の犠牲者、お一人は亡くなりました。組合の業務代行である山万は、住民の問い合わせに、「当社は事故についてはまったく把握していない。関知しない」としか答えませんでした。落雷事故を正確に把握するのがディベロッパーとしての責任、危機管理ではないでしょうか。雷雨の中での宅地造成工事に無理はなかったのか。犠牲者の方にはお気の毒でした。
- 2) また、昨年春には、第 4 工区一もともと山万の所有だった一から、トラック 800 台近い産業廃棄物を搬出し、その残土で盛り土したことが事後、判明しました。しかもその処理費用は全面的に組合にかぶせられました。また、第 2 工区では、いわゆるフルイが荒く、産廃がまだ混じっている状態の残土で埋め立てようとし、市民に通報されて、やり直すという事態も発生しました。
- 3) (さきの公述にもありましたように) また、昨年 7 月・8 月には、モノレール沿線の盛り土が崩落するという事故が 2 回ありました。急場しのぎの改修しかされていません。基本的には、鉄道沿いの盛り土の危険性、29 度という急傾斜の構造に原因すると思われます。
- 4) (先の公述にもありましたが)、中学校駅近くの跨線橋は勾配が 9 度です。組合は、もっぱら経済的要請から、9 度になったと回答しています。しかも、あの急勾配では、自転車は走れない。車椅子は乗れないことを組合自身も認めています。第 4 工区に将来住む人たちは、近くのポストやパン屋さん、向かいのローソンに行くにもその危ない橋を利用しなければならないのです。雪が降ったり、雨が凍ったら、車も通学の生徒や児童も危険です。なんら対策が講じられていません。利益が命の安全に優先されているのです。

こうした危ない現実・実態に行政自身はどのような対策をたて、「安心・快適・防災」の観点で組合をどのように指導をしたのでしょうか。その過程や実績が見えません。

理由②

1998 年井野東組合発足時の計画では、たしかに将来的にマンション用地を想定しています。

ここに、佐倉市が作成した「後期基本計画（平成 18—22 年度）」があります。佐倉市の人口は伸び悩み、顕著な高齢化、都心回帰の傾向が指摘されています。＜参考「広報さくら」＞平成 22 年度の想定人口を当初の 21 万から 17 万 6000 人と大幅に下方修正しています。現に 17 年 4 月 1 日現在の人口は 17 万 5118 人、18 年 4 月末日現在 17 万 5016 人となっています。まったく増加が見込めず、高層の集合住宅を建てても需要は望めないのではないのでしょうか。幹線鉄道より離れた宮ノ台ではなおさらのことだと思います。今回の開発の井野東地区だけで、5000 人も人口を増やそうとしている開発計画自体、修正が必要なのではないのでしょうか。

理由③

さらに、第 4 工区には、今回の用途地域変更後には、所有者となる山万が、有料老人ホーム、ケア付マンションなど高齢者向けの住居を建設するそうです。しかし、高層の高齢者向け住居は「安心・快適・防災」のまちづくりの観点からも、また福祉が目指すべきノーマライゼーションの見地からも、好ましいものではありません。第 4 工区は現在の「第 1 種低層」のまま、いろんな年齢層の人々が快適に暮らすことによって、より自然で、安心なまちづくりができるのではないのでしょうか。

2. 井野南土地区画整理組合事業区域の市街化区域への変更反対します。

理由①

千葉県今回の都市計画見直しは5度目ということです。この見直しを最後に、基本的には、土地区画整理組合方式による開発、市街化調整区域をこれ以上はずさない、市街化区域を増やさないという計画を打ち出しています。この決断はむしろ遅きに失しました。その方針に照らせば、井野南開発を急ぐ必然性がなく、いわば、駆け込み的な認可を視野に入れた見直しに思えます。ほんとうに調整区域をはずすことが必要なのか、もっとじっくり検討すべきです。

理由②

現在井野南には、ながらく平穏に暮らし、将来も暮らしたいと願う地権者、仮合意を取消したい地権者がいます。その方たちとの話し合いはどれほど進んでいるのですか。そうした地権者が望んでもいない開発が、地権者数の3分の2以上の合意という数のみの論理で、進められています。「組合方式」に名を借りた、営利追求型の開発を黙って見過ごすわけには行きません。

私がなぜこのように反対するのか、その背景は行政・組合への不信感です。開発を進める手法、やり方が、非常に粗雑で、乱暴で、住民の意見を聴く態度にも欠けています。どうしてそうなったのか。一つ思い当たることがあります。

総工事費が極端に圧縮されました

2002年の7月4日に組合は認可されたのですが、1年もたたない、何とたった8か月後の2003年4月に総事業費162億が89億に圧縮されたのです。

事業費の圧縮は工事費の半減をもたらしました。なぜ、工事費を一挙に半分近くに下げられるのか。信じられませんでした。県や市の担当者は、いとも簡単に「宅地造成の工事費なんて何とでもなる。やりよう一つだ」と言ったのです。きっと事実なのでしょう。なぜこんなことになったのか。組合が当初設定した、保留地処分価格（約10万6千円/1㎡）は地価の実態と大きくかけ離れていたにもかかわらず、認可者の千葉県は地価の値下がりの実態を見ようとせず、提出された組合の資金計画をそのまま認めたからです。結局、処分価格は半額に近い（5万5千円/1㎡）に値下げせざるを得なかったのです。こうした杜撰な資金計画を立てた組合、見過ごした行政の責任は、どうなるのでしょうか。

工事費の圧縮は、多くの危険や事故を引き起こしたばかりでなく、市民にもうひとつの負担をもたらしました。

- ① 組合は県に都市計画道路の用地費用（「公共施設管理者負担金」）として11億円を要求し続けました。県は、不動産鑑定という一見、公正な手続きを標榜しながら、当初からの11億円という負担金を「談合」に近い方法で認めました。周辺地価の下落が著しいにもかかわらず、道路予定地のみは値上がりするという数字合わせによるものです。
- ② 佐倉市はいわゆる3分の1条項の規則を今年の3月急遽変更しました。道路整備助成金と称して5700万円を組合に交付するためです。3分の1条項というのは、土地の3分の1以上を一社が所有している場合、助成してはならないというものでした。山万は、3分の2以上の土地をすでに所有しているのです。

これからもいろいろな名目で、例えば、国指定の遺跡となった井野長割遺跡の2万㎡の買取りなどをめぐって、必要以上の公的資金が投入されるのではないかと危惧しています。無計画な、無理な開発事業の尻拭いを私たちの納めた税金ですることのないように、行政はきびしく対応して欲しいです。

つぎに、行政自体ですぐに解決できる問題を提案し、終わります。

今回の見直し案も近く、千葉県の都市計画審議会で審議されるはずですが、その審議会の委員長が、組合の業務代行である山万のPR誌や山万主催のイベントに登場し、山万を礼賛しています。その委員は、山万の「わがまち」というPR誌で（こんな発言をしていました。「なかでもユーカーが丘は、良好な民間プロジェクトとして、際立っています。まさに最近いわれている「PFI」いわゆる知恵も金も民間にまかせるという発想の先駆けと言えます」。20年近くこの地に住んできた私には信じられないことばかりで、歯の浮くような）（省略）賞賛を続けるのです。＜参考「わがまち」ほか＞

一開発業者のコマーシャルに幾度となく笑顔で登場する人物を都市計画の審議会委員にすることは、県としては、当然慎まなければならないはずですが、いや、法令違反の疑いもあります。業務代行のディベロッパー山万に最初から予見を持っている委員の就任は、審議会の独立性、公平性を脅かします。委員をただちにはずすべきではないでしょうか。

以上の提案を含めて、私の見直し反対の意見を終わります。