

# 第1回 安居工業地域 地元説明会 記録簿

## 【開催1日目】

日 時 平成26年11月14日（金）19:00～20:00  
場 所 笠間市役所 岩間支所 2階 会議室  
参加者 12名  
進 行 1 開 会  
2 挨 拶  
3 職員紹介  
4 説 明  
5 質疑応答  
6 閉 会

### ■質疑応答

地権者A

地区の現況の中で、地権者が67名という事で説明がありました。これは、この区域の会社なども何件かあるんですけども、そういうところも含めた中での67名と考えてよろしいですか。36haの地権者が67名ということですか。

都市計画課

この赤いエリアで括られた部分、この中の地権者全員で67名という事です。

地権者A

分かりました。それで次の段階として、今度は道路を進めていくという理解でよろしいですね。全面買収とか、土地区画整理事業とか、開発行為とか、道路拡幅等を笠間市が整備するなど4つの手法がありましたよね。その中で笠間市としては、4番の12ページになりますけど、道路を優先的に進めるというようなことで考えてよろしいですか。

都市計画課

いくつか検討させて頂いた中で、事業費の問題ですとか、減歩の問題ですとか色々ありまして、実現の可能性が高いのは4番の単独事業だろうということで、笠間市としてはこれで進めさせて頂きたいと考えております。

その進め方につきましても、今後のアンケートで地権者の皆様がそういう方向でやっていいという結果が出れば、それで進めさせて頂きたいと考えております。

地権者A

今の茨城県の工業団地の分譲とか載ってましたよね。その中で、茨城県の笠間市の中央工業団地が未定になっていますから、笠間市としても財政的なこともあるし、全面買収とか。私も岩間

町時代に工業団地の買収をやりましたけれども、全面買収でやると財源的にも難しいと思うんですよね。そういうことであれば、先に道路の方をある程度拡げて頂いて、それで他の団地の立地の企業状況を見た中で、その次の段階として、全面買収でやるのか、土地区画整理でやるのか、開発行為でやるのかというような段階的に進めて頂いた方が、私は個人的にはいいかなと思います。

今日は、私の兄弟2人も来てないんですけども、やはりそのような考え方でいいということで話をしてきましたので。

あとは、今日と16日に説明会があると思うのですが、欠席者の方への対応としてはどのようにしていくのですか。その件をちょっとお聞きしたいと思います。

#### 都市計画課

本日と16日にもう1回開催致しますけれども、案内通知を出させて頂いた方で欠席された方については、今日お示ししたこの資料と、今日と16日の会議の内容を。

先ほど会議録を録音させて頂くといったのは、今日の発言を議事録におこしまして、その内容を合わせて欠席者の地権者の皆様に郵送させて頂くと考えております。

#### 地権者A

私の場合は、妹と弟がいるんですが、私の所に送って頂いて結構です。私が全部決定権を持っていますから。わざわざ妹と弟の所に送ることないですから。私の判断でやりますので、私の所に送って頂いて結構です。

#### 都市計画課

他にご意見等ございますでしょうか。

#### 地権者B

今、安居地区に工場を構えているんですが、新しくこの計画で調整池が出来た際には、直接雨水を流すことが可能になるのでしょうか。

#### 都市計画課

調整池を計画していますが、宅内の調整を今のところはまだしていないんですけども、下流に流せるということで、この容量の調整池がとれるということになれば、調整池の面積もありますので、全部が流せるかどうかはあれですけども、基本的にはエリアの中の雨水排水についてはこちらに向けてということで考えております。

ただ、調整池が出来る前については、今の通り開発事業者さんも自分の敷地の中で雨水処理して頂きたい。最終的に調整池が出来たときには、調整池から半分ですとか3分の2を埋めて、その分はこちらで受けますよというような話に、今後検討して作ったときにそういう話になるかと思

います。

地権者C

今のこのたたき台の地図を見まして、外周の赤い線と内周に青い線が入っていますよね。これはどういう事なのか。

都市計画課

先ほど事業の検討をしたと説明しましたが、赤い線が今回対象としているエリアです。その中の青いところというのは、その赤い線の周りで県道があるような所については、既に事業が出来ているところとか、県道から接続すれば開発行為が出来るような所で、真ん中の道路がなくても整備が出来る可能性がある所がその部分になります。

青い線の部分については、この道路がないとなかなか土地利用が進まないだろうというエリアで、約19haぐらいですけれども。この中で先ほど言った区画整理事業ですとか、全面買収をしたときにどういうふうに整備が出来て、どのくらいお金がかかるかという想定をするためのエリアとして括った部分であります。

地権者C

道路というのは、真ん中の所をずっと行ってL型に曲がる、あれのみの考えなのか。

都市計画課

幹線的な道路として、まずは整備をしていかなければならないと考えているのがこのL型の道路になります。それ以外に6メートルの道路と、企業さんがどれくらいの面積が欲しいそれによつては、周りに接続道路が欲しいというものについてはこの中では表していません。

企業さんが3haの土地で立地したいのか、10haの土地で立地したいのかによっては、一部オーダーメイドといいますか、その土地利用に必要な追加の道路が、開発行為によって作られる可能性はあります。

地権者C

赤い線と青い線があつてちょっと分からなかった。こつちには載ってなかったの。

都市計画課

先ほども説明したとおり、赤い所は都市計画を決定して用途を決めたエリアです。その中で、整備が必要な部分について青い部分で括っているという考えです。

地権者C

赤い線の部分は都市計画の工業地域であつて、青い線は今回整備をしようという地域ということ

か。

#### 都市計画課

前面に県道がありますから県道から開発というのは可能になってきますので、内地の部分について道路が必要になりますし、そういう考えで必要なエリアをブルーにしています。

#### 都市計画課

いかがでしょうか。せつかくの機会でもございますので、地区に関してどんなことでも構いませんので、ご遠慮なくご意見等あればお願いしたいと思います。

最後のページになりますけれども、市の方の考えとして、今後アンケートの調査を実施していきたいと思っているところであります。

質問の内容ですが、今後ですね市のこういった考えで進めさせてよろしいでしょうか。整備手法は先ほどから説明しているとおり、道路を先行して整備を進めていきたい。その中で調整池もこれからの設計にはなりますけれども、流末も詳細に計画をしていかなければならないものですから、そういった準備もありますし、皆様のご意見なども途中でも言って頂ければと思うんですが、市の考えとして道路を先行して進めていきたいというふうに考えている所なので、その辺のところの皆様にご了解を頂ければありがたいなと思っているところです。いかがでしょうか。

皆様からの意見がないようなので、こちらの考えである程度進めさせて頂きたいと思います。同じように日曜日にも説明会を開催しますのでその時に出席された方々のご意見等もあると思います。そういったものを合わせた中で、欠席者にも先ほど申し上げましたとおり、その内容をお見せしていこうと考えております。

#### 都市計画課

地権者の皆様のご協力がないと市の方で勝手に道路を作りますよといっても、皆さんの了解が得られないと出来ない話なので、ご意見があれば言って頂いて、なければ地権者の皆さんで了解を得るという形で、今お話ししたように来ない方についても、こういう意見が出ているとか、こういう事で進めていきますよということを出したいと思いますので、地権者の皆様のご協力がある道路ですので、そちらのご協力を頂ければと思います。

できればうちの方としても、来年あたりから道路の方に入れるだろうというお話もありましたので、そこについても早々にやっていきたいと思っております。

#### 地権者D

せつかく説明会を開いて頂いたわけですが、参加者が非常に少ないように見えるのですが、16日に果たして何名くらいが出席してもらえるか。その結果、どのような形でもって進めようとしているのかお伺いしたいと思います。

あるいは、このくらいの賛成は得られるとか、中には反対がいるとか、それは全然分からないん

ですが、どの程度の賛成があれば進めるという考えはありますか。半分以上とか、7割とか。

都市計画課

やはり皆さんが賛成して頂くのが1番理想です。だから60%の人が賛成だからやりましょうではなくて、皆様の協力を得なければならなくて、反対の方については意見を聞いていきたいと思っています。

そうしていかないと、前から反対だったという凝りが残るので、それについてはしっかりと話をしていきたいと思っています。あと16日に会議があります。そのときにどういう意見があるか。

先ほども言ったように、何人お見えになるのか正直なところ私らもクエスチョンなどところがありますので、その結果が出ましたらアンケートの時にでも、こういう意見が出たということでお知らせをしたいと思っています。それからどうするかはうちの方でも検討をしていきたいと思っています。そういう形で進めさせて頂ければなと思います。確かに何人の方が来ればいいのかという全員の方が来てお話を聞いていただくというのが理想ですけれども、夜は遅かったり、日曜日でも仕事の方はおりますので、それはなかなか難しいので、地権者の方には今までの情報はきちんと渡していこうと思います。

その中で、反対だとか、電話がかかってくるとか、文書が来るとかあるかもしれませんが、それらについてもお話をしていきたい。出来ればこの中にも話があったと思うんですけども、地権者協議会を作らせて頂ければ、みんなで進めていくのが理想だと思っています。

今日資料を見て、すぐ何かありませんかと言われてもなかなか出てこないのが正直なところかもしれませんが、帰ってからじっくり見て頂ければ結構です。16日もやっていますので、もし来られれば16日も来て意見を言ってもらえればと思います。

あと、全て一気にやるわけではないということを承知してください。道路、調整池、公園を全部一気にやる話ではないので、とりあえず道路から進めて行って企業のはりつきによって、調整池を作ったり、公園を作ったりという形でいきたいと思っています。

地権者E

道路については、具体的には何年ぐらいで作るとかいうのはあるんですか。

都市計画課

道路に関しましては、まず測量関係もあります。その後、設計を組んで用地買収をして着手ということになりますので、3年から4年というスパンですかね。

建設課

そうですね。

都市計画課

皆さんの協力が得られれば、うちの方でも測量的なものは早くやりたいと思っています。出来れば来年早々にでも入れればいいのかと思っています。そうは言っても、地権者さんの了解が得られなければ難しいので、皆さんの了解を得られれば早く取り掛かりたいと思います。

地権者E

私にとっては、有り難い話なんですけれども。

建設課

今12メートルという事で幅員を計画していますが、その幅員に関しては、広すぎじゃないかとか、もっと狭くていいのではないかとかいう意見があれば。両側に歩道がついていますが、本当に必要なかというようなご意見を頂ければ有り難いと思います。

今の公図で道路を見るとまっすぐではないんです。ですから将来道路を拡幅していくとなると、均等にといいことにはいかないと思います。多く協力して頂く方、少ない幅で済む方いらっしゃると思います。その辺りは幹線となる道路ですので、ある程度大きなカーブですとか、曲がりの少ないような道路整備を考えていきたいと思っていますので、ご理解願いたいと思います。

都市計画課

会議は、今日1回ではなくて、あと1、2回やらせて頂きたいと思います。先ほど言っているようにアンケートをとらせてもらって、それを踏まえて再度集まって頂くという形を考えております。

地権者A

アンケートは近いうちですか。

都市計画課

近いうちにやりたいと思います。

地権者A

アンケートについては、無記名ですか、それとも記名するような形になるんですか。

都市計画課

出来れば記名して頂いた方がいいかと思っているんですけども。

地権者A

記名の方がいいと思いますよ。今、舗装じゃない道路というのも珍しいですよ。狭い道路でも今は舗装になっていますからね。

アンケートの時には、道路のような質問がありましたけれども、出来れば年次計画じゃないです

けれども。今の財政とかがあると思いますけれども、大体ここ何年くらいでやるんですか。例えば10年くらいで道路を完成させるとか、そういう年次的なものが入っている方が、アンケートの方も書きやすいのかなという感じがしますけれども。

道路を何メートルにするというよりは、何年くらいでここを整備するのか。例えば市の方で財政的に余裕が出来れば、調整池とかそういうものはこのころには出来るとか、そういうものがあつたほうがより具体的かなという感じがします。

都市計画課

なるべく早くとりかかれるような形をとりたいと思います。道路の構成がきちんと決まっていると人数も集まるでしょうけど、今のところは出来ていない状態でこういう形ということで皆様に了解を頂きたい。

都市計画課

今回、色々と説明をさせて頂いたんですけれども、これが安居地域を整備していくための第1歩ということで、第1回の説明会をさせて頂きました。今後、先ほど頂いた意見などをもとにアンケートを作り直しまして、アンケートをなるべく早い時期に。日曜日の説明会の終わったあとにアンケートをやってもいいよというご了承を頂ければ、なるべく早くにアンケートをさせて頂きたいと思います。

そのあとアンケートの結果を踏まえまして、意向の確認もございますので、事業を推進してもいいというお話があれば、アンケートの中身を踏まえた第2回目の説明会については年明け、出来れば2月ぐらいに第2回目の説明会をさせて頂ければということで考えています。

今日ご出席された皆様については、第2回目の説明会に向けて進めてもいいよというご賛同を頂ければありがたいと事務局としては考えています。

都市計画課

こういう形で進めるという方向でよろしいでしょうか。

地権者

よろしいです。

都市計画課

ありがとうございます。

都市計画課

それでは、今後地権者の皆様の意向調査をさせて頂きたいと思っておりますので、ご協力の程お願いいたします。

それでは以上を持ちまして本日の説明会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。

以上



## 【開催2日目】

日 時	平成26年11月16日（日）10:00～11:15
場 所	笠間市役所 岩間支所 2階 会議室
参加者	8名
進 行	1 開 会 2 挨拶 3 職員紹介 4 説 明 5 質疑応答 6 閉 会

### ■質疑応答

#### 地権者F

今説明があったんですけども、笠間市のホームページに公開されている安居工業地域整備基本構想策定業務という調査報告書を見せて頂いたんですけども、この中に色々なことが書いてあるんですけども、全くこれから離れちゃっているんじゃないんですか、今の説明は。これは一体何だったんですかという感じなんですけれども、どうなんでしょうか。

これを見せて頂きましたけれども、色々なことが書いてあるんですよ。さすがにすごいものだなと、私は正直いって、すごいものが調査出来るんだなと思ったんですよ。でも、今の説明を聞くと別にこれをやる必要もなく、これは一体何だったのか。ここで地権者の会をして頂くほどの事ではないんじゃないんですか。これが基本となっていて、この説明会をやっているのか。それともこの報告書を市の方で、検討してその結果こういう事になったのか、ちょっと説明して頂けませんか。

今の話を聞いたら、別に地権者の協議会とか何かを作る必要はないんじゃないんですか。市の全体的な買収によって、基本整備をするんだったら別に地権者に今の説明をする必要もないだろうし、一体この報告書は、これは去年の10月頃に市の方で発注して、いくらだったか忘れちゃいましたけど、東京のコンサルタント会社に発注した調査報告書ですよ。

それともう1つ、今回この発表されたあとすぐに、そこに部長さんがいますけれども、部長さんの会社に地権者支援業務。これは、市議会でも予算かなにかで質問されて、地権者の支援業務にあたるための措置だという回答になって、それとこれとどのような関係なのか。もうちょっと詳しく説明してもらえませんか。

この中を見ると、必ずしも市の買収方式。要するに今だったら金を出してもいいのか。一体これは、何のためにこれをやったのか。これの検討はどうなっているのか。それをもうちょっと具体的に説明して頂けませんか。その上で、今の地権者支援だとか勉強会だとか、別に勉強会もする必要がないんじゃないんですか。これは意味がないと思うんですけども、その辺をちょっとご説明して頂けないでしょうか。

#### 都市計画課

市が全部やれば意味がないんじゃないかというお話があったと思います。

去年の調査で安居地区基本整備構想というものを調査して、その中でいろんな整備手法を、今回でいいますと、安居地区について面的整備をしたらどのような整備が出来るのか、それから下流の水路まで流すにはどのような水の量の計算をして、どのくらいの水路や調整池を作らないと、この安居地区の水の処理をするためにはどうしたらいいかという検討調査をさせて頂きました。

この赤い枠になっているところが今回の調査対象地区で、用途地域がかかっているところですが、この中で前面の県道ですとか、横の市道に隣接しているところは、前面道路から開発行為であるとか面的整備が出来るだろうと。それ以外に道路がないと、土地利用が促進されないエリアということで青いエリアを括りまして、この中が面的・一体的に整備するエリアとして設定させて頂きまして、その中で全体的に整備するとどのくらいの費用がかかるのか、どのくらいの整備のメニューを作らなければいけないのかということで、調整池ですとか、公園ですとか、それから近隣の排水の関係などを調査したのが去年の安居工業地域整備基本構想策定業務になります。

その中で概ねこれだけのメニューを整備するとなると、どのくらいかかるのかというような計算をしております、流末の費用は莫大にかかりすぎて現在の笠間市では財政的には厳しいものがございますので、ただしこの地区をどうにか企業誘致させるためのことをした場合に、今年度笠間市の内部で検討しまして、まずは先行的に道路を整備させて頂きたいと。道路を整備して、企業誘致をはかりながらある程度企業がはりついた時点で、調整池や公園を整備していくと。まずは、企業誘致をさせるために道路を抜かないことには、企業さんもはりついてくれないので、まずは道路をやっていくと。

土地の手当てについては今後の話し合いになるんですけども、笠間市で全面買収するのは財政的に厳しいので、地権者の皆様で協議会を作って頂き、これが今後のご説明の内容になるんですけども、貸したい人、売りたい人、このまま持っていたい人、それぞれ土地の所有者の方のご意向があるかと思っておりますので、そういうご意向を把握させて頂いて、地権者の方である程度まとまった土地が貸してもいいとか、売ってもいいということになったときに企業誘致をさせたいと。そのような手法で、この地区を企業誘致というか、工業の用途にあった企業に立地して頂けないかというようなことをするために、今回説明会を開催させて頂いております。

#### 地権者 F

調整池は道路を作ったあとに後回しということですよ。でも、ここの地区は私は前も都市計画課に行ったんですけども、安居地区というのは昭和30何年の頃に、私は旧岩間町の都市計画課の課長さんに質問したんですけども、この地区は開発行為があると聞いたときに質問したんですけども。そうしましたらこの地区の最大の問題は何か。道路もそうだけど道路は作れる。でも、排水の問題がどうにもならない。この地域は排水が問題なんですと。そうすると一番要の所を、後回しにするんですか。要するに、企業が来たら作るということですか。私は昭和40年のはじめに旧岩間町の都市計画課の課長さんに質問して、そしたらここは排水が1番問題なんで

す。排水の設備をどうするかいつも問題になるんですという回答を頂いたんです。そうするとそれからもう半世紀経って尚かつ全然進まない。それはどういう事なんですかね。

この先ほど言いました調査報告書の中に、概算、事業費の策定結果というのが出ていますよね。これはまさか、いい加減ではないですよ。それぞれのプロの方が作ったんですから、これにちゃんと土地区画整理事業費とか色々全部載っていて、市の方でやる場合とか、部分的、面的なもの全て書いてあるんですけども、そういうのは全然別に知らないけれど、一体笠間市は何を考えているのか分からなくなっちゃうんですよ。私、前も言ったように、皆さんプロだから分かると思うんですけども、問題なのは排水がなかったからここは開発されなかった。排水設備がないのが最大のネックだと延々と昔から言われている。それをまさか都市計画の方が知らないなんてあり得ないと思うんですよ。それを後回しにして、道路を作ったって意味ないんじゃないですか。やるんだったら全面的に整備して、しかもここを工業地域にするっていうなら絶対に排水とか無いことには話にならないんだしたら、その辺もきちんとするような形でもって説明されるんだしたら、それで笠間市が買収するとかいう話だったら、まだ私としては納得出来るんですけども、ただ単に道路の所を買収してやるっていったって、肝心要の排水もなくて、それでもって企業誘致なんて出来るの。やるんだったら調整池とか排水をきちんとして、それでどうですかということなら話は分かるけれども。

これでもって報告書の中で面的整備に17億円が入っています。その中で色々な道路整備費、調整池整備費、公園整備費で17億6200万かかると書いてあります。笠間市の財源は年間予算額200数十億でしたよね。その中で別に1年で使うわけじゃないだろうけども、これくらいの財政というのは厳しいのですか。出せないのですか。私からすると、確かに財政は厳しいと思いますよ。しかも28年度から、償還も出ているから分かります。それでも17億6200万、これを1年で出せっていったら大変かもしれない。それでもってこの赤の通り、部分的、段階的にステップごとに出てくるんですけども、そうすると、それほどかかるとは思えないんですけどもね。出来ないって程の金額では無いと思うんですけどね。道路整備とか公園整備とか全部はって17億6200万。このところで色々書いてありますけれども、皆さんは読んでご存じかと思うので、あえて言いませんけれども。こういうものをそれこそ次の地権者の皆さんに全部出して、それでもって質問を受けたらどうなんでしょうか。何もなくて、ただこうしますっていうだけで、私は正直いってよく分かりません。賛成していいのか、反対していいのか分からない。肝心要の調整池の事を放り出してやっけて。正直言って、財政的にどうなんでしょうか。もしこの計画が頓挫したとします。そうなったときに次はありますかと聞きたい。要するに、私は20年間、岩間の頃から20年間この状態。それこそ私も若くはないので、時間がありません。皆さん若い人は時間があるかもしれない。職員の方も時間はあるが、私には時間がありません。もし駄目になったときには、どうなっちゃうんですか。また、20数年間ほったらかしになるんですかね。財政的に厳しいので出来ませんとって。そこをお答え出来るかどうか。無理な質問かといわれるかもしれないけれども、課長さんもいらっしゃるわけだから。別にそのことについて、揚げ足をとるつもりもありません。ただ、私としては早くやって欲しい。1日でも早く。こ

れがもし頓挫してしまったら、ここに出ている17億6200万これが出せないから、あと20年間出来なくなってしまう。そういう笠間市の財政状況に陥るのか。まず、お答えください。

#### 都市計画課

確かにお話の中で、調整池が正直なところ事業をやる上では必要不可欠だと思います。ただ行って行く中で、まず順番的には道路を整備し、それ以降調整池に入っていきたいと思っております。一緒に道路も調整池もやるのが1番ベストかもしれませんが、今お話があるように予算というものがありますので、出来れば道路を整備し、それから企業誘致の状況を見ながら調整池を作っていきたいと考えております。お金がかかるという中ではそういう方法でしかない。出来ればうちの方としては、道路については来年あたりから用地測量に入りたいと考えています。

もちろん地権者の皆さんの協力がなければ実現出来ない話ではありますが、協力を得られれば用地測量を来年あたりから入っていきたいと考えております。そのあと調整池について進めていきたいと思っております。

今回頓挫したら20年ないのかということですが、私の方としては出来れば今回進めていきたいと思っております。10年、20年という話ではなく来年、再来年という形で進めていきたいと思っております。

#### 地権者G

道路が出来ることによって、今山林を持っているんですけども、固定資産税というのはどうなるんですか。道路が出来て、工業専用から変わりますよね。固定資産税がどうなるのかっていうことと、遺産相続の時の相続税って、道路が出来るとぐっと高くなるんですか。その辺を教えてくださいんですけども。

#### 都市計画課

固定資産税ですけども、固定資産税は笠間市が決定します。基本的には、現況課税ですので、農地や畑や山林など土地の評価が宅地より低くなっています。そのままですと、そのままの評価ですけども、道路を整備した隣接の土地、それから宅地として整備を行った場合は、当然固定資産税は上がります。いくらになるかは、面積もあれですし評価をしてみないといくらになるというのは難しいんですけども、現況が変われば変わったなりに高くなるというのはございます。

それから相続税ですが、相続税は国税となっておりますので笠間市がどうこうというのはないんですけども、安居地域については路線価方式ではなくて、そのエリアをはかる地帯式評価で評価額が設定されていまして、それにしても現況の金額に合わせる相続となりますので、土地の利用率が高くなったりとか、宅地にして相続するとなれば、現況の山林、原野よりは高い評価による相続になるかと思えます。

地権者G

道路が新しく拡張されても山林のままであれば、税金はそんなに変わらないということによろしいですか。固定資産税も相続税も現況のままであれば変わらないということですか。

建設課

現況のままであれば変わらないです。地目変更をするとそれに合わせて高くなるんですけども、山林のままであればそのままです。

地権者G

この地域の所は、リサイクル工場とかそういうのが作られていると思うんですけども、家もこの近くに住んでいまして結構匂いも出ていて、最近では減ってきたかなと思うんですけども、実際リサイクル工場があるところに他の人が何か作ろうとしても、やっぱり同じようなリサイクル工場みたいなのは、道路が出来てどんどん出来てきてしまうんじゃないかな。リサイクル工場がある隣に、ここに遊戯施設や店舗も出来ると書いてありますけれども、それよりもリサイクル工場の方が多く増えるんじゃないかなと。そうするとそこに住んでいる住民にしてみると、匂いとかが嫌なものですから、その辺は匂いが出たからといって、地域住民がクレームをするとまたあそこの親父うるさいこと言っていると思われる嫌なんで、やっぱり条例みたいな形で年に何回かは悪臭調査じゃないですけども、臭気調査みたいなものをちゃんと補助金が出るところでやりながら、やっぱり出来るだけ周りに住んでいる人も快適な環境に出来るような感じにもってってもらいたいなというのと、あと道路が先だと言っていますけれども、僕の所は山林なので道路が出来た段階で治安上も悪くなるんじゃないかなと。それと不法投棄とかも出てきちゃうんじゃないかなと。ですので道路と一緒に街灯とかそういうものを合わせて作ってもらえたらいいんじゃないかなと思うんですけども、その辺は街灯はどうなのかなということなんですけども。

都市計画課

悪臭とかについては、話を聞いています。環境部局で検査をするというのもありますので、そこから辺については、今後進めていきたいと思います。

街灯ですけども、確かに治安の関係もあるので今後考えていきたいと思います。

地権者F

何度もすいません。探したんですけども見つからないんですけども、笠間方式というものを検討しているという風なことがこの中で出ていたんですね。基本構想策定業務の中で、笠間方式という、要するに開発行為でもなく、組合主導の土地区画整理事業でもなく、かつ笠間市主導の区画整理事業でもなく、これに出ている笠間方式というのは何なんのでしょうか。正直言って分からなかった。それについて何も説明されてないんですけども、一体それは何なんだろうね。今のだったら、笠間方式も何もないんじゃないんですか。これはどこまで検討されたんでしょう

か。これは9月頃に公開されていますよね。それは一体どのような事なんでしょうか。そういうことも検討すると言っていたのが、今のだったら別に何も検討されていないし、検討されたとも思えないし、ただ単に昔の市の方で環境整備を、インフラ整備をするというだけの話ですよ、これだと。違うんですか。

今までの説明だと笠間市がインフラ整備するということですよ。土地とかを買収するから、それについてお話を聞きたいと、ただそれだけだったら別に大きなことやる必要もないんじゃないんでしょうか。それとしつこいようですけども、地権者支援のために今回アイコンサルタントさんですか、今部長さんがいらっしゃるところに笠間市の方から発注されていますよね。それについての予算計上されたときの笠間市の市議会の質問の中に、地権者支援のための予算措置だというような話だったんですけども、これもよく分からない。こうなった理由というのは何だったんでしょうか。かなりのお金をかけてやっていますよね。インターネットを見れば、いくらでもって発注して、いくらでもって落札されたかというのは全部分かっているわけですから、それで今の説明だったら別にやる必要もないんじゃないの。私は別にこんな事をやる必要もなかったし、この報告書について検討した結果がこういう形になったということなんですよ。今の説明の中だと。そうですよね。分かり切っている事じゃないですか。何かスッキリしないんですよ。これをじっくり読んでも私は、肝心なことは分からないので正直言って理解に苦しむんです。これだったら何をやるんだろう。もっと明確なプラン、道路を作って。でも折角ここまで書いてあって、17億6200万のペイする金額は1㎡当たり1万9300円と書いてありますよね。ここにシミレーションされていて、土地区画整理前の価格や、地権者の利益率とか全部出ている。そこに説明のあった阿見東部工業団地の中では、1㎡当たり3万2000円から3万3000円で売っていますよね。ここも整備すれば、他の所に負けるところだと思うんですけどね。結局出てこないということは、整備が中途半端だからじゃないですか。ただ単に道路をやります。それこそ愚の骨頂やって、ちょこちょこやって、最終的にはいつまで経っても出来てない。何で阿見の東の工業団地でもって、新聞に出てましたよね。私見たんですけども。これでもって3万3000円。あの所に比べたら、ここは岩間のICからすぐでもって、北関東とかいろんなどこのJCとかから1番要となるICになっているんだから、何でもっとここを積極的にしようと思わないのか。

何となく分かるんですけどもね。旧岩間町がつまらないことをやったから、県の官僚からいじめられて20年間経ってしまったんだろうと私は思うんですけども、でもまたそれと同じ轍を踏んで欲しくないです。あのおかげで20年ほったらかしというのが私の実感ですから。明らかに茨城県の県庁の官僚に旧岩間町は完全にそれこそ締め上げられたと、そっぽを向かれたと。私からいわせれば、きちんとやることをやっていればこんな事にはなっていなかったんだろうな。笠間市さんの職員さんも官僚だと思っていますから、当然。でも、ほったらかしは辞めて欲しいんですよ。もう時間がない。他の地域の方はどうだか知りませんが、それだけは辞めて欲しい。今度の市長さんはそんな事しないとは思いますが、また20年もほったらかし。それこそインターの側の土地で辞めて欲しい。2度と県庁の官僚さんに睨まれて事だけは辞めて欲

しい。このところをもう少し説明をしてもらえませんかね。

要するに、やるんだったら早くやって欲しい。いちいち権利者の同意だって道路に面している人だけでもんね、違いますか。しかも、この中で見ればかなり大きな土地をもっている人たちが道路に面しているのではないか。ということは、お話をすればそれこそ地域の方の有力者のかなりお持ちになっている土地だと思うので、かたは簡単につくんじゃないんですかね。

もう1度しつこいようですけども、これについてはどういう風になったのかを説明してください。笠間市の方で策定業務を作って、これについてどのような検討をされて、その結果こうだということなら納得出来るんですけども、正直言ってそこが納得出来ないですよ。何でこうなったのか。要するに、その辺の所を是非とももう少し分かりやすく説明してください。

#### 都市計画課

先ほどもお見せしましたけれども4種類の整備、通常の面的整備といえは3種類想定出来るんですけども、市が全面買収して工業団地をやるもの。ただしそれについては、先ほどもご説明しましたけれども、県内でもそうですし、笠間市内でも全面買収して造成したところが売れ残っている。それについては、買収費と造成費がかかるので土地の地価も高くなっている。それと同じ事を行ったのでは、同じように残るだけで土地処分も出来ないですし、勝負にはならないというふうに考えまして、それが今回中で書かれてた笠間方式を模索していくということで、同じ事を行ったのでは同じように残ってしまうので、じゃあ違うことでどうにか土地を早く動かさないか、企業の誘致を出来ないかということで今回ご提示させて頂いたものが、まずは公共側で道路は整備させて頂く。その他に土地が動かなくてはなりませんので、まずは地権者さんが土地を売ってもいいのか、貸してもいいのか、そういうことが分からないと企業誘致がはかれませんで、その確認をさせて頂きたい。それが出来て皆様が土地を売ってもいい、貸してもいいというのであれば、まず道路を入れて企業と地権者さんとうちが間に入りましてつないでいきたいと。それで企業誘致をはかっていきたいと。それをやる前段としてこのご説明をさせて頂いているという状況になります。

来年度以降できれば地権者の皆様で勉強会をして頂いて、整備手法であるとか、貸すのにあたっては先ほどありましたように税金はどうなるのだろうとか、相続はどうなるだろうとか、そういう不安の部分もあろうかと思いますので、そういうものを勉強会で不安を解消していきながら、それでも貸してもいいとか売ってもいいということであれば、実際に道路の整備をして、企業誘致をして、企業に立地して頂きたい。

その中で去年調査した中では、17億の費用をかければ出来る。売って戻ってくればそうなんだろうけれども、先ほど言ったように県内、笠間市の事例を見るとすぐに17億がペイ出来るという確信が持てませんので、出来れば企業立地が確実になれば地権者の皆様とマッチングさせて頂いて、立地をしていきたいと。そのための風穴として道路を入れていきたいということで、それが笠間方式を模索している最中だということになります。

## 地権者F

そうするとその説明に調整池とそれから公園がありますよね。工業団地を作るときに公園とか緑地を作らなきゃならないとこれでも説明をされていますよね。調整池と予定されているところ、そこに調整池が出来るかどうか分かりませんよ。そこで公園も作らなくちゃいけないとなったら笠間市の土地なんてほとんどないわけですから、全て地権者の方で買収するか提供してもらわなければ出来ないわけですよね。そうすると道路でやって、それこそ調整池もまた1からやるわけですよね。道路が出来ました、調整池が出来ました。それで良いとは思えないんですけど。すべてをやってしまうならうまくいくかもしれない。でも、地権者がその調整池のなかにいるわけですから、また1から地権者と話さなければならぬじゃないですか。何で調整池とかをここに作りますよと回答できないのか。でも作らなくちゃいけないじゃないですか。作らなくてもいいんですか。要するにこの中で部分的開発であればいいんですか。調整池がなければ部分的開発も何もないですよね。進出企業なんてあるわけない。私からいわせれば、素直な前の岩間町の都市計画課長さんの回答の中で排水が問題。確かに何で岩間町が工業立地が出来なかったかといったら、川がないことと、排水がないことだということは明確だった。そんなの私からいわせれば50年も前にやっていることなのに。予定をしてみんなと一緒に工業地域にすると笠間市の方針で決まっているわけでしょう。総合計画とか上位計画とかを見させてもらったんですけども、全部そうなっているんですよ。総合計画とか地域計画全ての中で。そうすると、嫌でもここは工業地域にするんだったら、調整池は必要だろうし、当然緑地とかも必要になってくるでしょう。そこには、若緑の所はあそこを緑地にすればいいやという考え方もあるかもしれない。でも、そこにも地権者の方はいますよね。そうするとやっぱり同じじゃないですか。結局、地権者と話し合わなければいけない。それから何で、私からいわせればその調整池とかを一緒にやらないのか。少なくとも用地の確保はくらいはしたっていいんじゃないんですかね。それでこうやりますよということだったら、私はそうだったらそのときはどんな処理をするのか分かりますけど、ただ単に道路を作る。それで企業進出が決まったら、そしたらそこをやります。そんなので企業進出があるとは思えませんよ。別に企業は今日本にいる必要ないだもん。中国やカンボジアやベトナムやラオスや行けばいい。どんどん企業なんて動いていっちゃうだもん。道路を作ってから企業誘致をするなんてそんな悠長な事は、私としては理解に苦しむ。必要じゃないなら分かるんですよ。でも私は何度も言いますが、旧岩間町の都市計画課の課長さんが言った、ここは排水が問題なんです。排水をどうにかしないと何も出来ないんです。それは岩間町の問題という回答だったんですよ。だから進出してきても、それで頓挫している。いくつもの企業が進出しようと思っている。でも、みんな排水の問題で頓挫している。なぜかっていったら、排水の施設整備のお金がかかってしまう。道路もきちんとしていなきゃ、もちろん大変なんですけれども、土地の管理も出来る。でも、ただ単に土地をきれいにすると先ほどの人もいっていましたが、今でもきれいにすると不法投棄されるんですよね、この地域は。道路を自分の責任でもって伐採してきれいにすると、不法投棄される。もうそんな状況が延々20年間続いているんですよ。そんななかでもって、調整池も何も作らないで、私からいわせれば問題です。道路は作ります、あとは地



権者の話し合いで考えてください。その時調整池も必要だから協力してください。それなら最初から協力を求めて、地権者をまとめるのは簡単なんじゃないんですかね。工事は後回しでいいとしても、ここは進出企業があればこう作りますよということが明確になっていれば。それこそ企業だって、いつやるか分からないのに進出してくる企業なんてそんなリスク取れるわけじゃないじゃないですか。私が企業だったと思うんですよ。素人の私でもそう思う。だとしたら、きちんと少なくとも公園はどうか分からないけど、調整池とか排水設備とかはきちんと、ここに設計載ってたけど。わかんないんでプリントアウトしてないんですけど。排水設備も基本設計されてますよね。それならば折角あるのに、それこそやったっていいんじゃないかな。やるべきだと思うんですけどね。それこそ、笠間市が衰退するわけじゃないですか。ですからその所を、もうちょっと明確に答えて頂きたい。

#### 都市計画課

先ほど説明の中でも調整池の位置を決めて、ただし全体の流末が確定していないので。去年の調査では2ルート想定しています。ただし、それが確定出来ないで今後流末の排水量を計算して、面積等を確定しますと先ほどの説明でもご説明したかと思うんですけども、作らないわけではないんです。そういうあとの作業もあるので、まず1番はじめにそういうことをやってからでないと調整池は出来ないで、段階的な整備になるということで先ほども、調整池、道路、公園については笠間市の方で整備をしていきますというふうにご説明させて頂いたかと思えます。調整池を作るのにはそういう設計が必要になりますので、計算とか下流の権利者さんの交渉もございますので、それでいけるのであれば当然入っていきますし、まずは道路の方を優先整備させて頂いて、そのあとに調整池、公園については説明させて頂きたいというふうにご考えております。

#### 都市計画課

Fさんが言われているとおり、旧岩間時代、この地区というのは工業団地が造成をしてそのあと第2、第3という位置づけもされていたかなと思います。しかしながら、その情勢の中ではなかなか工業団地としての整備が出来ない。そのままずっときていたと思います。その中でおっしゃられるように、排水の問題ですね。排水の問題がネックだったということなので、今回はうちの方では排水整備を含めた計画を立てています。その中で、道路と排水整備の調整池。それで排水を涸沼川まで、約2kmぐらいですね。そのルートを検討しています。それには、新たなルートにするのか、既存の排水があるのでそちらを兼ねて出来るのか。そういった部分についても、関係機関等と今後調整をしていきたいと思うんですが、この絵では調整池を作るのであればここですよという意味合いの図面です。ここに作るのが1番いいだろうと。そういう計画を立てています。その中で地権者の皆様と話をしていく中で、土地を貸してもいいよとか、売ってもいいよと、土地がまとまった段階で調整池の大きさ、ボリュームというのが決まってくるとか、思っていますので、そういった意味で今後皆様と協議をさせて頂きたいという主旨がございます。ですから笠間方式というのは、完全に全部買収して工業団地を作るとか、皆様から土地を減歩した中で工

業団地を作るとかっていう部分では負担が大きいだろうということで、最低限必要な道路、調整池、公園、その辺は市の方で整備をして、土地活用をどのようにはかっていくかということは今後皆様と協議をしながら決めていければいいなという考えでいるのが笠間方式と私どもは考えているんですが。それでご理解を頂ければ、今後アンケートを実施致しますので、アンケートの中で私はこういう考えでいるということをお示し頂ければありがたいなと思っているところなんです。

#### 地権者 F

報告書に排水のことも載っていますけれども、結局のところ1億7300万かかるから。農業用排水路を利用しても1億7300万。専用排水路で1億2000万ですよ。農業用排水路を使用してもなにしても、さほどの金額の差は。まあ1億何千万というのは市の財政からすれば、大変な金額であるのは当然のことなんですけれども、でもそれでもって税収が上がれば財政も潤うんじゃないんですかね。私なんかはそう思うんですよ。やるんだったら税収を上げるのが目的でしょう。それが目的もなくってこんな事やるんだたらまずい。まず最終的には税収を上げることを考えているんでしょうから。

#### 都市計画課

いずれのルートをとるにしても、市の方で整備を進めていくという考えは変わりございませんので。

#### 地権者 F

実際いつになったら終わるんですかね。

#### 都市計画課

その辺も詳細な部分をなるべく早くお見せ出来るようにしていきたい。

#### 地権者 F

1日も早くやって欲しい。今度は12月に選挙もあるから、実際には笠間市さんも大変でしょうけど、まあ3つの選挙になっちゃいそうだから大変だと思いますけど。でも、都市計画課のこれを担当する人は、なるべく人事異動だとか変なことをやらないで、終わるまでプロの専門家をはり付けて頂きたいですよ。皆さんはプロですけど、人事異動は常に職員さんなんで当然なので。でも、人事異動のために停滞するようなことはないようにしてほしい。私は時間がありません。そのところは面倒見きれません。正直言って。どうなっちゃうか分からない限りは、下手に投資することも出来ない。無駄なお金を使うわけにはいかないし、何とか早くやって欲しいというのが本音です。基本的にやることに関しては反対はしません。でも分かりやすく説明して欲しい。

都市計画課

他にご意見等ございますでしょうか。

都市計画課

今回は初めて出したんですよね。前は地区計画という形で、こういう調整池とかは出ていなかったということであって、今回初めて出したという中で、こういう計画で考えている。その中で、地権者の皆様にご了解を頂いて段階的に先ほど言った道路が12メートル、調整池を作ります、公園を作りますという話を出したのは今回が初めてです。それから今日は第1回目という事で、また2回、3回と話し合いをしていただいて、調整池の事についても詰めていって、早くやるというような話もあります。ただし、流すのには土地改良区の了解も得なくちゃならない。それも進めていかなければならない。順次進めていきたいと考えています。

今回、アンケートという形で、今日と14日に会議をやって、来てない方には今日の資料と議事録、それと一緒にアンケートをお願いしたいと考えていますので、なるべく早く事業が進めるようにやっていきたいと思っておりますので、ご協力の程よろしくお願ひします。

地権者F

道路の幅員とかはそれで確定なんですかね。

都市計画課

一応、確定していきたいと思ひます。

地権者F

基本的には、確定なんですね。企業が進出してきて、全く使い物にならなかつたらあれだから。嫌でも企業誘致しないことには、話にならないということですよ。とにかく早くやって欲しい。1日でも早く完成させて頂きたい。それこそ岩間町は逃げたと思ひますので、正直言って笠間市になったんだから信用しています。岩間町は私は全然信用していません。道路まで境界まで杭を打ってそのあと10年間ほつたらかし。家が建っていて、動かすのが大変だとかでもないのに。そのあと20年間もほつたらかっていうのはないよね。それだけは絶対に辞めて欲しい。それこそ県の官僚さんに、いじめられないようにやって下さい。私は、明らかにいじめられたと思ひます。是非よろしくお願ひします。

都市計画課

その他、ご意見等ございませんででしょうか。先ほどからご説明していますように、今後地権者の皆様方にアンケート調査をすぐ実施してまいりたいと思ひますので、ご協力の程をよろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、以上をもちまして本日の説明会を閉会とさせていただきます。本日は、ありがとうございます

ました。

以上