

意見書の要旨及び意見に対する施行者の考え方

**松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画変更の縦覧に係る意見書の
要旨及び意見に対する施行者の考え方**

整理 番号	意見書の要旨	意見に対する施行者の考え方
1	<p>常磐線快速電車停車計画を図面に反映させるべきについて</p> <p>(1) 松戸市は、当初から一貫して当該土地区画整理事業と常磐線新松戸駅快速電車停車計画は、「一体」と主張している。都市計画道路と同様に、常磐線快速列車の新松戸駅停車に係る計画予定地として、図面に反映させるべきである。</p>	<p>常磐線の快速電車停車計画は、都市計画上の位置づけがなされていないことに加え、本土地区画整理事業と別事業であるため、事業計画変更案の図面には反映していません。</p>
	<p>設計図に土地買収済み更地の情報が反映されていないことについて</p> <p>(2) 施行地区区域図、変更対照図、現況図、市街化予想図等において、建物を記載した図面は変更前のものであり、土地買収済み更地の情報が反映されておらず、不要になった道路活用の見直しがされていない。</p>	<p>事業の進捗等により施行地区内の建物等の状況は刻々と変化しますが、事業計画変更の図面については、当初の事業認可時の現況をベースとしています。</p> <p>ご意見にある道路については、本地区の内外を接続する道路ネットワークとして必要であり、また、施行地区内に換地する宅地の接道を図るために必要な道路として計画しています。</p>
	<p>都市計画道路東側の施行地区について</p> <p>(3) 都市計画道路の東側地区を含めないものにするか、含めるならば、崖地まで含めて拡張した事業計画にするべきである。</p>	<p>都市計画道路の東側については、道路の接続と併せて整備改善が必要な範囲を施行地区としております。また、崖地については、整備改善の緊急性が高いことから都市計画道路西側を施行地区に含めています。</p> <p>なお、都市計画道路東側の斜面地については、土砂災害特別警戒区域及び同警戒区域には指定されていません。</p>

1	<p>過去の事業計画がとん挫した根本原因の改善について</p> <p>(4) 本件事業計画の見直しを求めるものであり、土地区画整理事業に対して反対するものではない。何度も事業計画がとん挫した根本原因が改善されなければならないと考える。</p>	<p>過去においては、景気の低迷等により将来的な地権者の負担が不透明であることなどから、事業化に至らなかった経緯がありました。松戸市が施行者となり、立体換地制度を活用することを条件に地権者の機運が高まったことから事業化したものです。</p> <p>今後も地権者への丁寧な説明・対応を行いながら事業を進めてまいります。</p>
2	<p>計画対象地域全体の利便性等の低下について</p> <p>(1) 変更案は、一方通行による制限、送迎スペースが駅前に確保されないことにより、車を使用する住民のアクセスを困難にするとともに、バス・タクシー乗降場が改札口から離れることにより利用者の利便性も劣ることになる。また、公園についても現計画よりも大幅に縮小されている。</p> <p>計画変更により利便性の著しい低下を招くことは明らかであり、当該変更案について反対するとともに、この点について、住民に対し十分に説明することを求める。</p>	<p>事業計画変更案では、周回道路内において、駅に近い場所にバス、タクシー、身障者及び一般車の乗降場を確保するとともに、駅前広場を緑化し、交流スペースを確保するなど利用者の利便性に配慮した計画としています。</p> <p>なお、計画変更の内容については、地権者説明会や個別説明、街づくりニュースにおいて周知しております。</p>
	<p>アクセス性、利便性の低下による地域全体の資産価値の低下について</p> <p>(2) 駅前のアクセス性が低下し、利便性が低下することは、地域全体の資産価値を低下させることでもある。変更案が地域全体の資産価値の低下を招くという観点からも、当該変更案に反対する。</p>	<p>事業計画変更案においても、駅へのアクセス性、利便性に配慮した計画としています。</p>

<p>2</p>	<p>工期の延長が予想されることによる生活上の不利益について (3) 計画変更に伴う大幅な工期の延長、また、さらなる工期の延長が予想される現状において、工事の騒音等による生活上の不利益が増大することは明らかであり、また、特に利害関係人家族においては、そのストレスによる健康や状態の悪化が避けられない状況にあるため、この度の計画変更については反対する。</p>	<p>事業計画変更案では、仮換地指定時期の変更や清算金徴収・交付期間を考慮し、事業施行期間を延伸しています。 工事については、当初計画では公園の基盤整備後に立体換地建築物の建設を予定していたところ、本計画変更により、同時に進めることが可能となるため、工事期間を延長するものではありません。</p>
	<p>十分な説明がないことについて (4) この度の計画変更については、街づくりニュースで突然知らされるなど、手続きの適法性に疑問がある。利害関係人が意見を述べるにあたり、必要手続きが遵守されていない点においても、この度の計画変更には賛同できない。</p>	<p>今回の事業計画変更の手続きについては、土地区画整理法の規定にもとづく変更案の縦覧公告に加え、広報まつどや市公式ホームページにおいて変更案の縦覧を周知しています。 事業を進めるにあたり、引き続き、丁寧な説明や周知に努めてまいります。</p>
<p>3</p>	<p>意見者の所有する土地等をビオトープとして整備し、みどりの回廊公園にすべき (1) 私たちが所有する土地の一部及びその隣接地は「住宅地」とされている。住宅地にするのは適切でなく、ビオトープとして整備し、「都市農地」及び「公園(斜面緑地)」と一体として成る「みどりの回廊」公園にすべきだと考える。</p>	<p>みどりの基本計画や都市計画マスタープラン等の関連計画を踏まえ、行政のみならず地権者や民間事業者と連携をとりながら、みどりの活用を目指す計画としています。</p>
	<p>各種計画との整合性から意見者の所有する土地等をビオトープとして整備すべき (2) 「みどりの回廊」公園は、まさに都市計画マスタープランやみどりの基本計画でいうグリーンインフラを構築するものである。 本事業では、各種計画との適合性が特に必要とされることか</p>	<p>みどりの基本計画や都市計画マスタープラン等の関連計画を踏まえ、行政のみならず地権者や民間事業者と連携をとりながら、みどりの活用を目指す計画としています。</p>

<p>らも、ビオトープとして整備すべきものとする。</p>	
<p>意見者の所有する土地等をビオトープとして整備すれば、事業者の掲げる「里まち」になるといえる (3) 立体換地保留床部分取得事業者は、本件事業について、新松戸「SATO-MACHI-MIRAI」をコンセプトとして掲げ、「にぎわい育む、つながり育む、これからの『里まち』をつくれます。」としている。本件土地をビオトープとした場合、文字通り豊かな自然が寄り添う「里まち」になるものといえる。</p>	<p>みどりの基本計画や都市計画マスタープラン等の関連計画を踏まえ、行政のみならず地権者や民間事業者と連携をとりながら、みどりの活用を目指す計画としています。</p>
<p>権利者の意向を反映した合意形成 (4) 『立体換地活用マニュアル』は、権利者の意向を反映した合意形成の重要性を特に強調している。 本意見書の提出を通じて、本事業計画の策定に参画し、その意見を適切に反映することは、松戸市の責務であるともいえる。</p>	<p>事業計画変更案の縦覧に係る意見書の提出の機会だけではなく、引き続き、地権者説明会や個別説明等を通じて地権者の意見を聴きながら事業を進めてまいります。</p>