

流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業

の事業計画の変更の縦覧に係る意見書

提出者一覧表

整理番号	氏名	住所
1	■■■■■	流山市■■■■■
2	■■■■■	流山市■■■■■
3	■■■■■	流山市■■■■■
4	■■■■■	流山市■■■■■

事業計画変更（案）についての意見書

令和7年 月 日

流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画（第6回変更案）について、次のとおり意見書を提出します。

千葉県知事 熊谷 俊人 様

提出者

住 所

氏 名

電話番号

利害関係者について下記事項のいずれかに○印で
囲んで下さい。

意見及びその理由は、別紙のとおりです。

【注意事項】

1. 原則として自筆による楷書、横書きとして下さい。
2. 別紙は、A4版400字詰め原稿用紙相当2枚以内にまとめて下さい。
3. 提出者の氏名（法人においてはその代表者名）の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。
4. 提出期限は、令和7年12月7日曜日（郵送の場合は当日消印有効）までです。
5. 意見書を提出できる方は土地区画整理事業第55条第13項において準用する同条第2項の「利害関係者」です。

「利害関係者」・・・当該土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に
定着する物件又は土地区画整理事業に関係のある水面について
権利を有する者等

・土地区画整理事業第55条第5項の規定において準用する行政不服審査法の規定により
口頭での意見陳述の申し出をすることができます。

なお、口頭意見陳述の申出方法については、千葉県県土整備部都市整備局市街地整備
課にお問い合わせください。

※口頭意見陳述とは、意見書の審査にあたり、意見書提出者が口頭で意見を述べること
です。

6. 提出先 〒260-8667
千葉市中央区市場町1-1
千葉県県土整備部都市整備局市街地整備課
電話番号：043-223-3544



流山都市計画事業運動公園地区一体型特定土地区画整理事業の第6回変更案について、意見を具申する。

本事業は、「大都市地域における宅地開発及び、鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」（宅鉄法）に基づき、TX沿線に良好な居住環境と都市基盤を創出する公共性の高い使命があり、説明を受けた、事業進捗率約83%、仮換地指定率約88%と事業の完成度は極めて高い水準にある。

この成果は、長年にわたり、事業に協力してきた、地権者、関係各位の尽力の賜物であり、深く敬意を表したい。しかしながら、使用収益開始率の約41%は、仮換地指定率との乖離が大きく、看過できない。深刻な課題がある。仮換地の指定により約9割が確定しているが、土地を利用して、住宅等を建築し、生活や事業ができるのは約4割程度に留まっている。

『権利確定』と『土地利用』の約47%の差は、区域内の地権者、住民には経済的活動の停滞や資産運用などの利益が失われている。また、今回の事業計画変更による事業完了時期の不確実性は行政に対する信頼低下を招き、宅鉄法の理念である『一体的推進』の根幹を揺るがすものだ。

計画変更の必要性はわかるが必要な手続きや残工事の執行そして残る約12%の仮換地指定をし、また、予算の重点的

な投下と効率化を計り、体制を抜本的に強化していただきたい。

都市インフラ整備と地域の秩序ある発展という行政の責務を果たす重要な公共事業をこれ以上長期化させることは、個人の財産権を侵害し、地域の経済活力を奪うことになる。使用収益開始率（41%）すなわち、土地利用の早期実現が行政最大の使命と考えていただき、事業の『期限内完了』を強く願って、意見書を提出する。

事業計画変更（案）についての意見書

令和7年 月 日

流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画（第6回変更案）について、次のとおり意見書を提出します。

千葉県知事 熊谷 俊人 様

提出者

住 所

氏 名

電話番号

利害関係者について下記事項のいずれかに○印で

記入して下さい

<

>

意見及びその理由は、別紙のとおりです。

【注意事項】

1. 原則として自筆による楷書、横書きとして下さい。
2. 別紙は、A4版400字詰め原稿用紙相当2枚以内にまとめて下さい。
3. 提出者の氏名（法人においてはその代表者名）の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。
4. 提出期限は、令和7年12月7日曜日（郵送の場合は当日消印有効）までです。
5. 意見書を提出できる方は土地区画整理事業法第55条第13項において準用する同条第2項の「利害関係者」です。

「利害関係者」・・・当該土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物件又は土地区画整理事業に関係のある水面について権利を有する者等

・土地区画整理事業法第55条第5項の規定において準用する行政不服審査法の規定により口頭での意見陳述の申し出をすることができます。

なお、口頭意見陳述の申出方法については、千葉県県土整備部都市整備局市街地整備課にお問い合わせください。

※口頭意見陳述とは、意見書の審査にあたり、意見書提出者が口頭で意見を述べることです。

6. 提出先 〒260-8667
千葉県中央区市場町1-1
千葉県県土整備部都市整備局市街地整備課
電話番号：043-223-3544



運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の計画延伸に関する意見

1. 意見の趣旨

計画変更は今回で6度目であり同じ流山市内の区画整理事業は完了しているにもかかわらず、TX 開通から20年経過したにもかかわらず千葉県が行う本事業については未だ完了していない。

本事業の計画延伸について、一定の必要性は理解するものの、行政側の不十分な対応や情報不足、事務処理の遅延等によって、住民・地権者が深刻な不利益を被っている現実は無視できません。

これらの問題が解消されない限り、延伸の容認は困難であり、以下の条件が履行されることを前提として「条件付き容認」とします。

2. 行政の問題点と改善すべき具体例

(1) 説明不足・情報公開の遅れ

行政側の説明内容は断片的で、計画変更の理由や工程の遅延について具体的な説明が一貫して不足しています。

例：

- ・説明資料の進捗率や計画の根拠となる資料が提示されない
- ・計画変更通知が遅く、住民が後追いで情報を知る事態が発生
- ・担当者の変更や人事異動により事務所内での情報共有が出来ていない

(2) 住民負担を過小評価した計画運営

例：

- ・土地利用制限が長期化し、資産価値や生活設計に影響

(3) 意見反映の不十分さ

例：

- ・住民意見を収集する場が限定的
- ・質問への回答が曖昧、文書回答がない
- ・重要事項の合意形成がないまま進行

3. 延伸を容認するために求める必須条件

- (1) 遅延の原因と責任の所在の明確化
- (2) 工程を数値化した具体的な事業計画の提示
- (3) 生活・資産への影響軽減策の実施
- (4) 情報公開の義務化と説明会の1ヶ月前の告知
- (5) 延伸に伴う住民負担の増大の防止

4. 総合評価

行政の不備による延伸が続く以上、住民が一方的に不利益を受け続けることは容認できません。

条件が履行される場合にのみ条件付きで延伸を容認します。

5. 結論

本書の条件を満たさない延伸案には賛成しません。

行政に対し、事業主体としての責任と透明性を強く求めます。

以上。

事業計画変更（案）についての意見書

令和7年 月 日

流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画（第6回変更案）について、次のとおり意見書を提出します。

千葉県知事 熊谷 俊人 様

提出者 [Redacted]
 住 所 [Redacted]
 氏 名 [Redacted]
 電話番号 [Redacted]
 利害関係者について下記事項のいずれかに○印で
 囲んで下さい
 < [Redacted] >

意見及びその理由は、別紙のとおりです。

【注意事項】

- 原則として自筆による楷書、横書きとして下さい。
- 別紙は、A4版400字詰め原稿用紙相当2枚以内にまとめて下さい。
- 提出者の氏名（法人においてはその代表者名）の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。
- 提出期限は、令和7年12月7日曜日（郵送の場合は当日消印有効）までです。
- 意見書を提出できる方は土地区画整理法第55条第13項において準用する同条第2項の「利害関係者」です。
 「利害関係者」・・・当該土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物件又は土地区画整理事業に関係のある水面について権利を有する者等
 ・土地区画整理法第55条第5項の規定において準用する行政不服審査法の規定により口頭での意見陳述の申し出をすることができます。
 なお、口頭意見陳述の申出方法については、千葉県県土整備部都市整備局市街地整備課にお問い合わせください。
 ※口頭意見陳述とは、意見書の審査にあたり、意見書提出者が口頭で意見を述べることです。
- 提出先 〒260-8667
 千葉市中央区市場町1-1
 千葉県県土整備部都市整備局市街地整備課
 電話番号：043-223-3544



①生活道路における十字路の廃止について

現状未整備となっている生活道路について、警察より交通の安全性の懸念から、十字路を廃し丁字路とするよう指導があったとあるが、それでは既に整備済みの生活道路はどうなるのか。「整備済みのエリアについては、いくら多数の十字路が存在していようと、また警察より指摘のあった、生活道路に十字路が存在することによる安全性の懸念が幾多あろうと、現状以上の安全対策は未だ検討も始めていない」では話にならない。当区画整理事業の当初の段階で警察より指導があったのなら兎も角、設計時点では警察の指導もなく、生活道路に十字路が多数ある設計で承認が得られたのであれば、事業に一貫性を持たせるため、終始その設計の通りに道路整備すべきである。また、本来であれば令和4年前後には既に完了していたはずの事業であり、当初の事業期間通り進んでいけば、今般の警察の指摘も当たらなかつたはずであるのだから、猶更である。

②事業期間の延長に延長を重ねることについて

当区画整理事業は、区画整理事務所の都合の良いように、好きなだけ遅延・延長して良いものではなく、そこに住む住民一人ひとりと向き合い、また自ら事業期間を提示した以上は、その住民との約束事として、本来守られるはずのものであるが、それを簡単に「終わらないので事業期間を延長します」の一言で済ませ、然もそれを繰り返すのは無理がある。予算が足りないのなら、県が国に要請して予算を捻出してもらったり、やりようはあるはずで、ここまで事業の延長を繰り返してきた現実を見る限り、これは区画整理事務所ならびに市や県の怠慢と言わざるを得ない。今度は令和14年度の事業完了を見込んでいるようだが、自ら提示しておきながら今回のこの期限も守れないようなら、「何度も事業期間を延長しながら、然もその期限を毎回反故にする」という実績を積み上げるだけなのだから、今からでも民間にでも引き継いでもらった方が余程良い結果になると考える。

事業計画変更（案）についての意見書

令和7年 月 日

流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業の事業計画（第6回変更案）について、次のとおり意見書を提出します。

千葉県知事 熊谷 俊人 様

提出者

住 所

氏 名

電話番号

利害関係者について下記事項のいずれかに○印で
囲んで下さい。

< >

意見及びその理由は、別紙のとおりです。

【注意事項】

1. 原則として自筆による楷書、横書きとして下さい。
2. 別紙は、A4版400字詰め原稿用紙相当2枚以内にまとめて下さい。
3. 提出者の氏名（法人においてはその代表者名）の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。
4. 提出期限は、令和7年12月7日曜日（郵送の場合は当日消印有効）までです。
5. 意見書を提出できる方は土地区画整理法第55条第13項において準用する同条第2項の「利害関係者」です。

「利害関係者」・・・当該土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に
定着する物件又は土地区画整理事業に関係のある水面について
権利を有する者 等

・土地区画整理法第55条第5項の規定において準用する行政不服審査法の規定により
口頭での意見陳述の申し出をすることができます。

なお、口頭意見陳述の申出方法については、千葉県県土整備部都市整備局市街地整備
課にお問い合わせください。

※口頭意見陳述とは、意見書の審査にあたり、意見書提出者が口頭で意見を述べるこ
とです。

6. 提出先 〒260-8667
千葉市中央区市場町1-1
千葉県県土整備部都市整備局市街地整備課
電話番号：043-223-3544



変更箇所■

1. 区画道路の変更について

■■■■街区の仮換地先の打合わせをなにとなく行なって、決定していたにもかかわらず大幅な面積の減少となった。又、十字路の交差点をなくす計画であったにもかかわらず十字路を作る状態になった。計画変更の見直しを願う。

2. 緑地形状の変更について

■■■■号緑地形状の変更について、土砂災害区域にある為、緑地の形状変更、もしくは緑地の廃止を願う。仮換地先に建物を立てる可能性がある為、斜面緑地よりの落ち葉等によるへいがいがある。

変更箇所■

1. ■■号街区公園の区6-■■■■と区6-■■■■が交差する道路の廃止により、仮換地先に行く道路がなくなってしまったので、道路の復旧を願う。

※口頭での意見陳述の申出をします。

—以上

第6回変更案についての意見書

令和7年11月19日

流山都市計画事業 運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業 事業計画変更概要書

1 事業の概要（現在の事業計画）

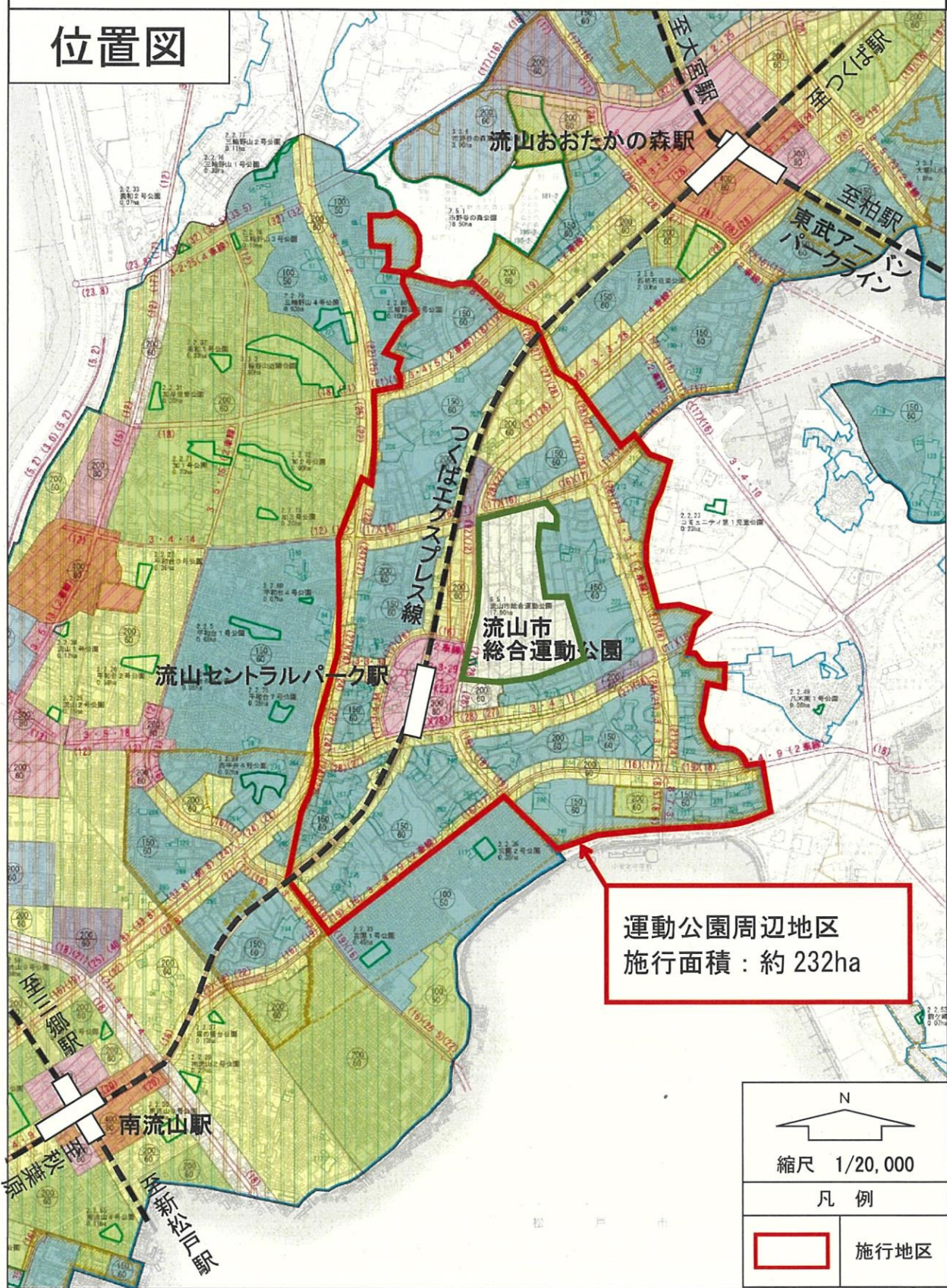
- (1) 名 称 流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画
整理事業
- (2) 施 行 者 千葉県
- (3) 施行面積 232.1 h a
- (4) 計画人口 21,400 人
- (5) 減 歩 率 40.00%
- (6) 施行期間 平成 11 年 3 月 11～令和 12 年 3 月 31 日
- (7) 経 緯 平成 10 年 1 月 30 日 都市計画決定
(流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業)
平成 11 年 3 月 11 日 当初事業計画決定
平成 13 年 3 月 30 日 第 1 回事業計画変更
平成 14 年 4 月 12 日 第 2 回事業計画変更
平成 21 年 3 月 31 日 第 3 回事業計画変更
平成 23 年 12 月 16 日 第 4 回事業計画変更
令和 2 年 3 月 13 日 第 5 回事業計画変更

2 事業計画変更（案）の概要

- (1) 土地利用計画の変更
- ①土砂災害特別警戒区域等の解消への対応
 - ②埋蔵文化財包蔵地（野々下貝塚）保全のため一部を公園化
 - ③区画道路における十字交差点の解消
- (2) 資金計画の変更
総事業費：約 8 8 8 億円 ⇒ 約 1, 0 2 2 億円（+約 1 3 4 億円）
- (3) 事業施行期間の変更
平成 1 1 年 3 月 1 2 日～令和 1 2 年 3 月 3 1 日
⇒平成 1 1 年 3 月 1 2 日～令和 1 5 年 3 月 3 1 日

流山都市計画事業運動公園周辺地区 一体型特定土地区画整理事業

位置図



流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業

平面図

<変更案>

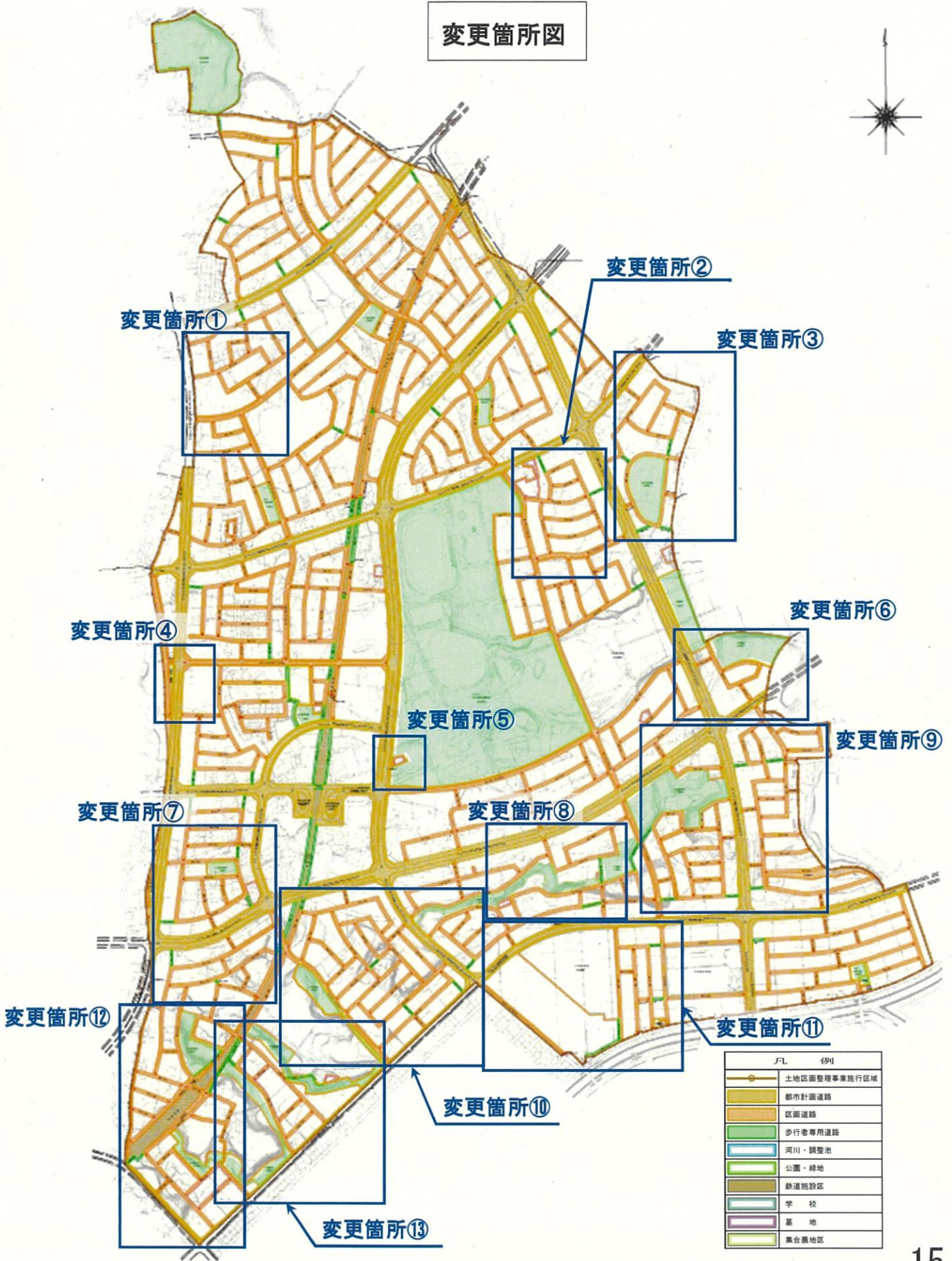


- : 十字交差点の解消による道路線形、街区形状の変更
- : 土砂災害特別警戒区域の解消による道路線形、街区形状の変更

凡	例
	土地区画整理事業施行区域
	都市計画道路
	区画道路
	歩行者専用道路
	河川・調整池
	公園・緑地
	鉄道施設区
	学 校
	墓 地
	集台農地区

流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業

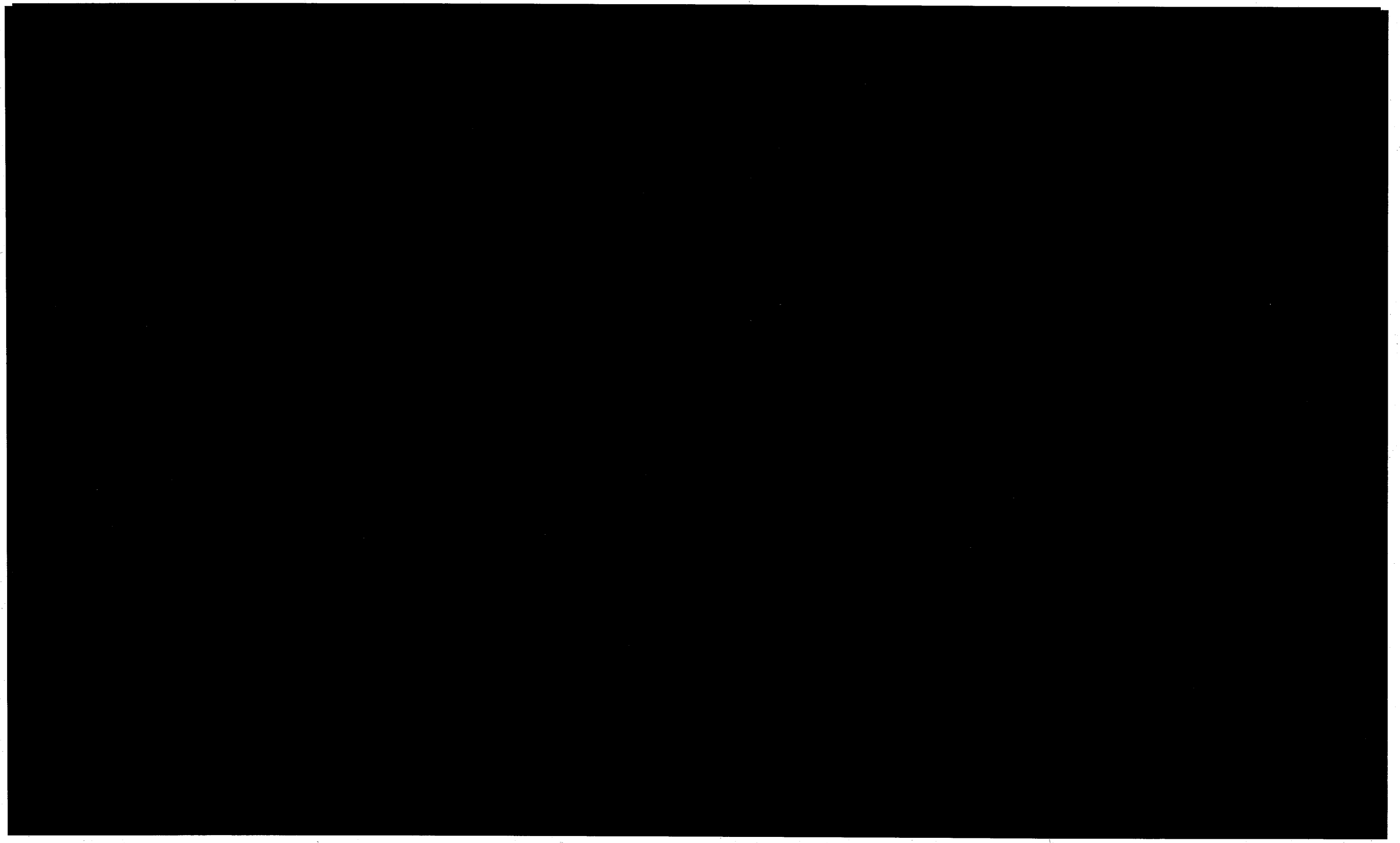
変更箇所図



変更箇所

<現計画>

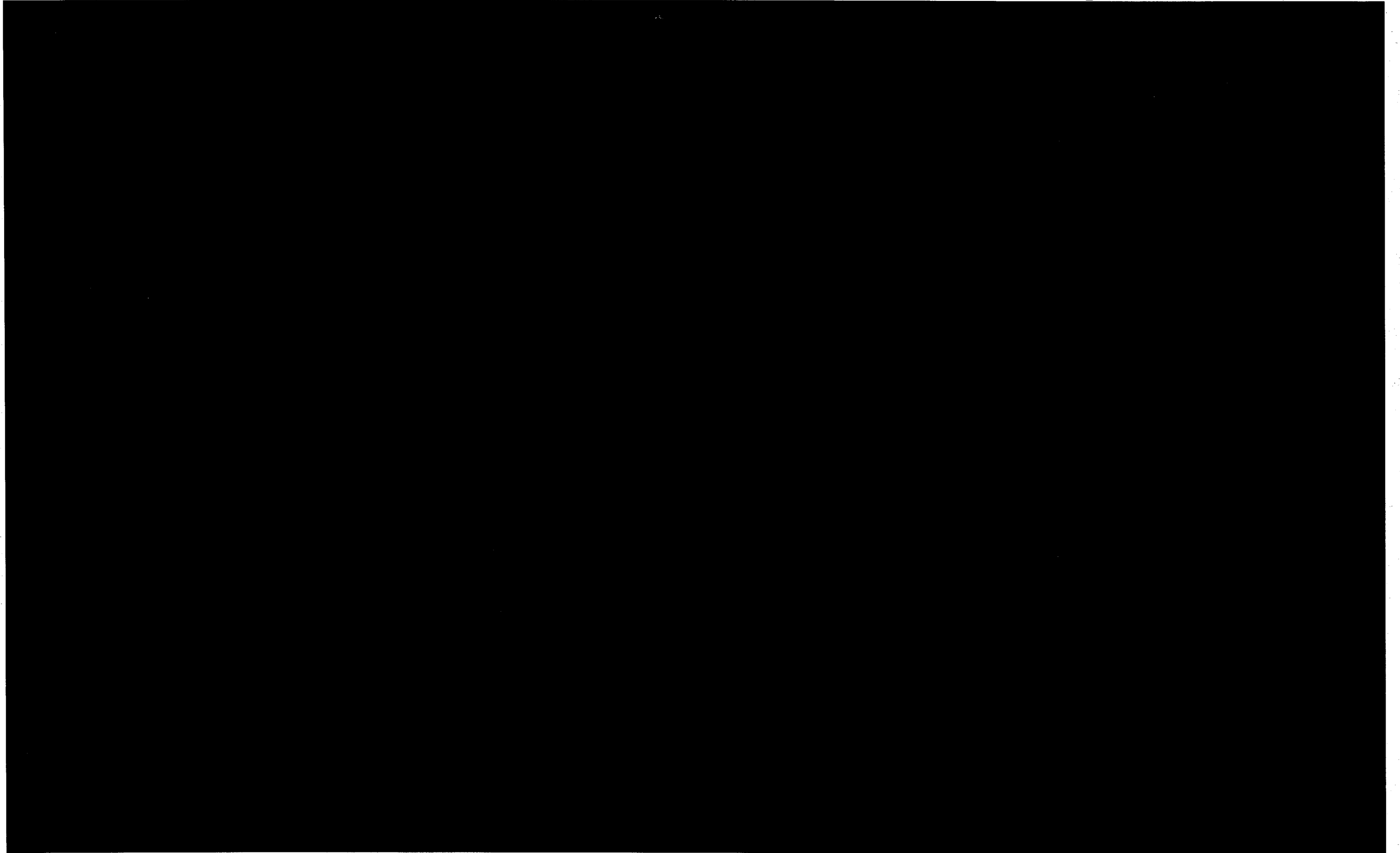
<変更案>



変更箇所

<現計画>

<変更案>



流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定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

整理 番号	意 見 書 の 要 旨
1	<p>本事業の成果は長年にわたり、事業に協力してきた地権者、関係各位の尽力の賜物であり、深く敬意を表したい。</p> <p>しかしながら、使用収益開始率と仮換地指定率との剥離が大きく、看過できない。</p> <p>今回の事業計画変更による事業完了時期の不確実性は行政に対する信頼の低下を招き、宅鉄法の理念である「一体的推進」の根幹を揺るがすものである。</p> <p>計画変更の必要性はわかるが、必要な手続き、残工事の執行、残る仮換地の指定、予算の重点的な投下と効率化を計り、体制を抜本的に強化していただきたい。</p> <p>土地利用の早期実現が行政最大の使命と考え、事業の「期限内完了」を強く願う。</p>

流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定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

整理 番号	意 見 書 の 要 旨
2	<p>計画延伸について、一定の必要性は理解するものの、行政側の不十分な対応や情報不足、事務処理の遅延等によって、住民・地権者が深刻な不利益を被っている現実は無視できない。</p> <p>以下の条件が履行されることを前提として「条件付き容認」とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 遅延の原因と責任の所在の明確化 (2) 工程を数値化した具体的な事業計画の提示 (3) 生活・資産への影響軽減策の実施 (4) 情報公開の義務化と説明会の1ヶ月前の告知 (5) 延伸に伴う住民負担の増大の防止 <p>条件を満たさない延伸案には賛成しない。 行政に対し、事業主体としての責任と透明性を強く求める。</p>

流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定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

整理 番号	意 見 書 の 要 旨
3	<p>(1) 生活道路における十字路の廃止について 事業に一貫性を持たせるため、終始その設計の通りに道路整備すべきである。 また、当初の事業期間通り進んでいけば、今般の警察の指摘も当たらなかつたはずである。</p> <p>(2) 事業期間の延長に延長を重ねることについて 当区画整理事業は、好きなだけ遅延・延長して良いものではない。 ここまで事業の延長を繰り返してきた現実を見る限り、これは県ならびに市の怠慢と言わざるを得ない。 今度の期限も守れないようなら、今からでも民間にでも引き継いでもらった方が余程良い結果になると考える。</p>

流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定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

整理 番号	意見書の要旨
4	<p>区画道路の変更について（変更箇所■ 1）</p> <p>何度も打合せを行い決定していた内容が反映されていない。 十字交差点を解消する計画変更のはずが、新たな十字交差点を作っている。 計画変更の見直しを願う。</p> <p>緑地形状の変更について（変更箇所■ 2）</p> <p>土砂災害特別警戒区域等があるため、緑地の形状変更、もしくは緑地の廃止を願う。 斜面緑地からの落ち葉等の弊害がある。</p> <p>道路の廃止について（変更箇所■ 1）</p> <p>区画道路の一部廃止により換地先に行く道路がなくなったので、道路の復旧を願う。</p>

流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定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

整理 番号	口 頭 意 見 陳 述 を 踏 ま え た 意 見 書 の 要 旨
4	<p>区画道路の変更について（変更箇所■ 1）</p> <p>■街区の仮換地の打合せを何度も行い決定していた内容が反映されていない。</p> <p>十字交差点を解消する計画変更のはずが、新たな十字交差点を作っている。</p> <p>■、都市計画道路を横断するので、現計画の方が安全である。</p> <p>斜面緑地を残したいので、土砂災害警戒区域を工事しないで済むように道路の形状を変更したのではないか。</p> <p>計画変更の見直しを願う。</p> <p>緑地形状の変更について（変更箇所■ 2）</p> <p>土砂災害特別警戒区域等があるため、緑地の形状変更、もしくは緑地の廃止を願う。</p> <p>■号緑地はどのように残していくのか疑問である。</p> <p>斜面緑地からの落ち葉等の弊害がある。</p> <p>道路の廃止について（変更箇所■ 1）</p> <p>区画道路の一部廃止により換地先に行く道路がなくなった。</p> <p>隣接街区で■を行っているが■で行けなくなるので、道路の復旧を願う。</p>