

千葉県都市計画審議会

口頭意見陳述

議事録

第2号陳述

日時 令和8年1月21日(水)
午後3時05分～午後3時55分
場所 ホテルプラザ菜の花3階「菜の花」

第2号陳述

議長 次に、第2号陳述の「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の変更の縦覧に係る意見書について」ですが、意見書提出者から1件の口頭意見陳述の申し出がありました。

事務局より事業概要・意見書について説明を受け、その後に申立人、処分庁を入場させ口頭意見陳述を実施いたします。では、事務局から簡潔に説明をお願いいたします。

事務局 第2号陳述「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及び意見書」について御説明いたします。

それではページをめくっていただき、1ページの事業の概要を御覧ください。まずはじめに、現在の事業の概要について御説明いたします。名称は松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業、施行者は松戸市です。施行面積は約2.6ha、また計画人口などにつきましては御覧のとおりとなっております。

続いて位置ですけれども、2ページを御覧ください。施行位置については、新松戸駅の東側に隣接するエリアです。

次に、3ページを御覧ください。従前の土地利用状況は御覧のとおりとなっており、狭隘道路や急斜面など、課題が多い地区となります。

続いて、計画概要です。4ページを御覧ください。本地区は、駅前広場の新設や道路等の整備で、公共用地が多く必要となるため、通常の平面換地では、減歩により宅地が狭くなり、区内での生活再建が困難となる地権者が多いことから、土地区画整合法に基づき、立体換地制度を活用しております。

次に、事業計画変更の概要について、5ページを御覧ください。(1)設計の概要の変更につきまして、詳細な実施設計の内容を反映し、建蔽率、容積率を最大限活用した立体換地建築物に設計を変更しております。この変更に伴い、減歩率や計画人口が増加しております。(2)資金計画の変更の主な変更理由ですが、立体換地建築物の変更や昨今の物価高騰に伴い、総事業費を約140億円増額しております。

新旧対照図について、6ページを御覧ください。左側が変更案、右側が現計画の設計図となっております。商業、福祉、公益の導入につきまして、実施設計の段階で出展希望企業へのヒアリング等を考えまして、適正規模とし、残りの部分を住戸とする変更を行っております。事業の概要については以上でございます。

引き続き、7ページ意見書についてでございます。意見書は(1)から(5)までの5項目に分割されております。これらについて、申立人により千葉県都市計画審議会の審査対象外となる場合は、千葉県知事への意見書として振り替えてほしいとの要望を踏まえ、事務局と申立人との間で調整及び合意をはかった結果、意見書の(1)及び(4)については、縦覧された事業計画に関連しない内容であるため、千葉県都市計画審議会には付議しないことで、合意しました。

なお、口頭意見陳述においては意見書の内容すべてについて陳述可能である旨を案内していることから、意見書(1)から(5)までの要旨について御説明いたします。

8ページの意見書(1)意見書についての意見を御覧ください。千葉県都市計画審議会より、当事業が非常に公益性の高い内容であることを説明してほしいという内容です。

本意見については、意見書として取り扱わないこととしました。

続いて9ページになります。意見書(2)第1回と第2回との比較を御覧ください。1点目、なぜ計画人口が増えたのか。また、なぜマンションが巨大化に至ったのか。2点目、建築物エリアの人口密度と他の宅地の人口密度を区別したほうが良いという内容です。

続きまして10ページ目の意見書(3)事業計画に記載されていない部分を御覧ください。1点目、設計図に宅地利用計画が記載されていない。2点目、約1,000台の駐輪場がない、代替駐輪場を事業計画に含めていない。3点目、地下の情報がない。事業計画では、調整地であるが、検討中の地区計画では、雨水貯留浸透施設となっている。4点目、常磐線快速停車化における常磐線東側予定地の情報が事業計画書になく、駅前広場地下の強度への懸念がある。5点目、周回道路は1車線一方向で、ロータリーがないため、市民の期待はずれの設計であるという内容です。

11ページ目の意見書(4)事業の施行実態の是非を御覧ください。土地区画整理審議会委員の選挙人名簿の縦覧手続きや、情報公開法等に違反の疑いがあるという内容です。本件については、意見書として取り扱わないこととしました。

続いて12ページの意見書(5)事業計画見直しの計画案を御覧ください。1段落目、通常の土地区画整理事業を行うべく事業の見直しをすべきであり、地区内 居住希望者住宅の曳家工法が容易である。2段落目、道路や複合ビルの配置計画を見直すべきである。3段落目、松戸市は平面部分の基盤整備を区画整理事業にて行い、マンション建設は組合施行の再開発事業で行うべきであるという内容です。

最後になりますが、本日の口頭意見陳述にあたって、申立人から事前に証拠書類の提出がありましたので、御説明をさせていただきます。

証拠書類の1ページから3ページは、意見として付議する意見書、(2)(3)(5)に関する、意見の補足となっています。

4ページから10ページは、申立人が提出した意見書原文が添付されています。

11ページから13ページは、提出された意見書に記載のあった、意見書の仕分けについてのやりとりに関わるものでございます。

14ページから25ページは、意見書(3)の4の新松戸駅における常磐線快速列車停車に関する資料でございます。

26ページと27ページは、令和7年12月20日に開催された事業説明会の資料の抜粋で、第1回の事業計画変更と、今回の事業計画変更の説明資料でございます。

28ページと29ページは、意見書(3)の2の駐輪場に関することです。

30ページから32ページは、令和7年12月20日に開催された事業説明会の開催結果。

33ページから35ページは意見書(1)や意見書(4)に関係する法令の抜粋。

36ページは、意見書(3)の2の駐輪場や意見書(5)の市民農園に関するテレビ番組の画像です。

37ページから44ページは、市の当該区画整理事業のホームページでございます。

45ページから50ページは、追加資料であり、28ページの訂正、意見書では触れていない西口の状況、意見書(3)の4の新松戸駅における常磐線快速列車停車に関する情報開示の関係資料。意見書では触れておりませんが、工事で設置したカラーコーンや

警告文の写真。同様に申立人が市に質問した内容が記載されています。

以上で説明は終了となります。

議長 ただいま、第2号陳述について、事務局から事業概要・意見書の説明がありました。委員の皆様から何か、確認することはありますか。

議長 ちょっと私からやり方について聞きたいんですけど、今度申立人が来た時に、この証拠書類も使ってしゃべっていいってことですか。

事務局 証拠書類も今回申立人が説明しますので、その内容等、それを踏まえていただいて。

議長 これを使っても別に構わないですよ。

事務局 はい。この内容を説明するので。

議長 では、口頭意見陳述を開始します。

よろしければ、事務局は申立人を入場させてください。

(申立人 入場)

では事務局は処分庁を入場させてください。

(処分庁 入場)

議長 ではただいまから、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の変更に係る口頭意見陳述を実施いたします。

私は本日の口頭意見陳述の議長をつとめる千葉県都市計画審議会委員の寺部慎太郎です。よろしくお願ひします。そして、村山顕人委員、陶山嘉代委員、前島彩子委員の4名を聴取者として、本日の意見聴取を行いますので、よろしくお願ひします。

また、本件の処分庁は松戸市になります。

では、申立人に申し上げます。陳述を開始する際、まず名前を述べていただき、意見を10分程度で簡潔にお願いします。事務局が2分前に1回、10分になったら2回卓上ベルを鳴らします。

また、事前にお渡ししてあります「意見陳述に当たっての留意事項」にありますよう、今回提出された意見書の趣旨に従って意見を述べていただくようお願いします。なお、申立人から委員には質問できませんので御注意ください。

次に、申立人と処分庁に申し上げます。申立人の陳述の後、各委員からの質疑の時間を設けています。委員から質問があった際には応じていただきますようお願いします。その他進行についてはすべて私の指示に従っていただきますので、御了承をお願いします。また、本件陳述については、議事録作成のため、録音をしていることを御承知おきください。

それでは、準備がよろしければ、申立人は陳述をお願いします。

申立人 はい、すみません。質問ととらえられてしまっても困るのですが、49ページの最後、ちょっと後から見てもらえばいいんですけど、河村課長への質問、事業主体は、松戸市から始まったものなのか、地権者から提案なのかっていうことを、もしですね、先にお答えしていただければいいのでしたら、この内容がですね、簡略化でスムーズにできる、要はそれによって、主張のウエイトをですね、読み上げる中身が若干偏るので、それを聞いていただくことはできませんか。

議長 一応段取りとしては意見書が出されたので、その内容をまず述べていただくというのが最初にいただきたいです。

申立人 はい、わかりました。では、そういった意味で、元がわからない段階なので色々な方面でだーっといきますので、頑張ってページめくってください。

議長 はい。よろしくお願いします。

申立人 意見書はざっと見てもらったから、飛ばします。

a から b については手続きの流れで先ほど言ったように方向性が見定められないので色々なパターンで出した、区分けしないと、調整の段階で削られてしまうために、5つに分けましたので今回(2)(3)(5)が対象になります。

乙から入っていきますけど、14ページですね、これは、快速電車は本件事業と一体だということは変わらないと思うんです。やっとホームページなんかで見られた、22ページで見たような図が出てきました。ただ、当然私が情報開示した時はプロセスっていうのは後ろの方で、後で、参考までに見ていただきます。これは単純に、まず物理的のところですね、この電車、25ページの上の図面からすると、ホームと線路が、東側事業地区のですね、出るってことはもう確定しています。そうすると、この下、ここではないんですけど、都市計画の中で地区計画っていうのは進められてまして、この事業においては、調整池としてますけど、地区計画においては、雨水貯留浸透施設ですが、それに関して、工事費が変わると、あとここは、線路と電車のホームが上にきて、空洞にするのはおかしいなど。なぜかという、ここロータリーにしたらって言ったら、車だと重くてダメだと言われました。車より電車の方が重いんじゃないかということで、交差する時点で矛盾が生じています。

次に26ページ以降になりますけど、これは、前回の事業計画、私、縦覧で撮ったカメラの画像がひどくて、何もわからなくて、県の方に開示請求したところ、要は開示請求したけど、特定の不当な利益を与えたりなんかするというような理由でですね、公開条例8条、行政文書開示義務の8条の法令徹底されて、要は、事業計画がろくに確認、細かいことできないので、よくよく見てホームページになってきたらここは1車線でぐるっと大きいマンションもあるという、都市計画として果たしてどんなものだろうか。結局、将来もし都市計画道路等でまた2車線に戻すわけなんで、最初から2車線通って、片道シンプルだったのに、これは今回後から追加した資料に関わっていくようになります。

27ページについて転写複製禁止ということで松戸市さんの方に言われてますので、松戸市さん、これ駄目だと言ったら、これ採用しないでください。似たようなページは他にあって出します。これは何かといいますと、市民説明会というのが初めて開かれまして、それからちょっと引用させていただきました。単に大きくされたら最初からデカくしろっていう話です。

次に28ページになりますとこれ駐車場の位置ずれてますけど、ちょっと修正してください。訂正っていうやつで後方かどっかにありますので。こっちに駐輪場がその次のページ、29ページに繋がるように、新しいのを建てている。これも、駐輪場は駅前約1,000台近くもなくなって駐輪場がないっていうこの事業計画に問題あるんですけども、その代わりにこの駐輪場を作ったとしたんだったら、これも都市計画に含めてちゃんとやればいいだけの話。その下も50年間無駄な鉄橋の下があるんで、そういったものを拡張すればいいものを、あえてしなくて、別の部署なんかになっているということ

ですね。先ほどの快速電車なんかの予算なんか調査費用も、数千万でできているものは情報開示されず、何年も経って、1億円近くかかっている中、かつ、この事業に載せていないとか、お金は色々おかしいなというところですね。

36ページへ飛びます。参考程度に行きます。こちらはちょっとテレビの画像を引用しましたが、今回動画載せたんですけど、資料としてお配りされてないみたいです。要は、ここは市民農園でいて、市役所の方の発想と全く逆で、農園っていうのは市役所の方は働かない時間ですね、土日が賑わうんです。賑わいが必要だということで必ずしも東京都みたく、線路の左右はコンクリートジャングルじゃないといけないっていう発想が私には理解できなくて、今回、農業担当者、委員はちょっと採用されなかったのは非常に残念です。市民農園とか都市農園の価値は知ってほしいですね。マンションプラス駐車場だけじゃなくマンションプラス1坪の家庭菜園ぐらいほしいっていう人は、当然いて、順番待ちの状態で賑わっていました。

38ページの方に行きますと、駅前広場、一番最初に認可してもらった段階からだんだん狭くなった。狭くなっていると言っても、西側のロータリーと比べるとほぼ同じぐらいか、それより広いところ確保しようとしているのに、今回事業の方は調整池として挙げてますけれども、実際は地区計画では雨水貯留浸透施設としていますので、広場が狭くなっていくことは、もう最初から計画が杜撰だってことはもう目に見えています。

どんどん進めないといけないから、41ページではこれが先ほど言った一方通行の非効率な図面になります。その意味で42ページは、3m幅で1車線しかとれないんですね。だからスーパーかなんかで駐車場入口とかで並んじやったらもう渋滞は目に見えています。

あと市の方はよくまちの賑わいとか言いますが、この駅の真正面の店舗つぶれたまま、入ってきませんっていうのが45ページです。すぐ駅出て左側のところに、三井住友銀行があったんですが、そこも閉鎖して空っぽです。ATMコーナーは外国食材店、ベトナム食材店が周囲に10店舗ぐらい見つけてますが、お米なんかもそちらが安いんでそちらで買うことにしています。市が調達してくれませんか。

もう残り少ない、最後47ページへ。上の鳩の方はちょっとおかしいよということで、別な部署に情報開示請求してもらって、こちらから意見を言うことができたっていう話は長くなるからカットします。ただ、そこは情報開示してくれたから、市民の意見が言えた、今度直すよっていうことで、お互いに良くなっていくのが、でも松戸市は先ほどの快速電車、これ当初、概要で言われたらまあ、こういう過程で、これで何億円としか示されていません。

あと後半、48ページ以降、嫌がらせがあるっていうのも、7年前から始まったことです。

議長 では、ただいま申立人からの陳述が終わりましたが、委員の皆様から申立人に対して何か確認事項はございますか。

議長 意見書の(3)に関してなんですけど、先ほど申立人がおっしゃったこの3番の、意見ですね、地下の情報がないと、事業計画では、調整池であるが、検討中の地区計画で雨水貯留施設となっています。この辺は、処分庁どんなふうにお考えですか。事実関係

がどうなっているか知りたいです。

処分庁 名称がですね、調整池と雨水貯留浸透施設となっておりますけれども、名称が異なるんですが、本地区の浸水対策施設として設けるもので同じものでございます。

議長 はい。で、申立人はその次4番でそういうのが置いてあると、駅前広場とかあるいはJR常磐線の予定地のところで、地盤が弱いんじゃないかというところが心配であるというふうに思っただけのようなんですけれども、その辺に対しては、処分庁どんなふうにお考えですか。

処分庁 お待たせしました。調整池の支障の関係でございます。区画整理事業を鑑みたくて調査設計を行っておりますので、支障をきたすということは想定しておりません。

議長 もう一回お願いします。

処分庁 区画整理事業として、快速停車の用地が調整池に支障をきたすのではないかと御質問かと思っておりますけれども、こちらについては区画整理事業、そのものを設計する上で調査設計を行っておりますので、支障をきたすということは想定してございません。

議長 申立人いかがですか。支障しない、懸念は大丈夫だということなんですけど。

申立人 まずこの駅前広場、50ページ追加したと思うんですが、一番左の青いところは仮に、快速電車を停めたということになります。そうすると、赤いところと被って、荷重が、要は強度の問題ですね。そもそもここ、池っていうか雨貯めなくても、整備されていて流れるところで、なんで新規に作る、もうこれ新規に作った、最初から計画されたものじゃないです。それが、最初から計画されていたんだしたら量を小さくすること自体おかしいですね。広場の面積。且つ、ここロータリーとかで質問したことがあるんです。それで、車が通ると重いから人が通れる広場にするというような、都市計画課さんの回答だったんで、車よりどう考えたって、電車の方が重く振動があつて、強度的に矛盾するんじゃないかと。

議長 はい。という御意見について処分庁いかがですか。

処分庁 調整池のところは歩行者空間ということでの駅前広場の整備で、電車の荷重がここにはかからないような設計で考えております。以上です。

議長 はい。ということなので、多分、申立人様の心配は解消されるんじゃないかと思えます。

申立人 今回、ここに載っていない地下とか、要は、大きいビル、例えば地下にそういった浄化施設とか、要は地下を今回載せてないんですね、事業に関して。まあ、大丈夫だっていうんだから、柳下さんが責任もって大丈夫だということで、だったらここロータリーにしていんじゃないかという意見があるんですね。私がロータリーだめだって諦めたのは、車乗ると危ない荷重に耐えられないと都市計画課の人に、車やバスがですね、言われたものですから、しょうがないかなというところだったんですけど、荷重しつかり大丈夫、もちろん、日本の技術だからできると私は最初から知っていました。東京都内の、地下鉄のあるところで、上をロータリーにして、下、駐輪場にしておいて、地下鉄に繋がる駅なんかもいくつかあるので。ですから、これ一番最初のとおり、普通にロータリーやってシンプルに50ページのようにやればいわけです。要は、松戸市さんはかなりあっちこち道路いっぱい作って、市民の土地を奪わないでくださいっていうことですね。

議長 はい。わかりました。次の質問は周回道路の一方通行の話なんですけど、また処分庁に伺いますけどここの周回道路の一方通行の件はなんかこう、事前と事後で変更とか、どういう感じになっているのか。元から一方通行でしたか、計画としては。

処分庁 当初の事業計画では、申立人のとおりの駅前広場、車で通行するような形だったんですが、土砂災害警戒区域、あと特別警戒区域、一般的にレッドゾーン、イエローゾーンですね、参考までに、39ページを見ていただくとわかる通り、千葉県さんの方から、令和3年3月5日に土砂災害特別警戒区域、これが指定されたことによって、敷地の宅地を予定してる箇所にレッドゾーンがかかってしまうと、そういうようなことがありましたので、今回、周回するような道路を作って、こちらの宅地、立体換地の予定地ですね、こちらの方にはかからない設計で変更したという次第です。以上です。

議長 はい。ありがとうございます。まあ見立てによっては非常に大きな駅前広場のような形になってるかなという気はしましたけど。どうですかね、ちょっとあんまりそういうのが駅前広場って言っていけないかもしれないですが。はい、申立人どうぞ。

申立人 あと、その発想ですと、建物には土砂はかからないですけど、走ってる車に土砂が当たって事故起こしちゃいますよね。実際これは、土をもう少し、今の急坂のところを盛って、段々にすんなり下の方は擁壁を作ったり、普通に、何ですか、壁をつくることも可能ですし、公園なんて名前使ってますけど角度があって人はどうしようもないので、植林するなりもできることなんで。仮にここに道路がなくても、手前の方の、南側ですね、12.5mってことは、3mの車であったら4車線通れるんです。現在は、狭小道路って言って4mないところで、皆さん自転車、車やりとりしているところ、下、南側12mあれば十分行き来できる。2車線、将来的には、バスやタクシーを寄せるための仮に3車線の安全地帯を作ったとしても、3mの歩道をつくれるんですね。だから、さらに歩道、自転車を含めるとしてやはり最初のおおりの、18mにすれば、北側の道路は要らないということになりますし。根本的に私、この事業は見直し、縮小すればいいだけの話なので、最後に反論のお時間をいただければ、市の主張している矛盾点をいくつか反論させていただきたいと思います。

議長 なぜ縮小すべきだとお考えですか。多分意見書(2)の方も、人口が増えたからマンションの巨大化であると、人口密度が高いのではないかとかそういう御意見だと思うので、申立人の思いをお聞かせください。

申立人 私1人でなく、ある活動団体から一部資料をいただいたんですね。で、縮小見直しをお願いしますと、緑を残してくださいというようなことを街づくり課さんの方に会って、部長さん宛から返事がきたっていう資料をいただいたんですね。それを見て、反論させていただきたいんですが、大幅な見直しをした場合に、まちびらきが最低でも5年遅れるそうなんですね。まちびらきって何だか誰にも発表されてないんですよ。言葉で使っているだけで。このイベントはもう、市長が代わったことは大きなことです。病気で退任して、この事業とか他が進まない。まちびらきは市長さんがテープカットの写真を撮りたいための行事であって、これは、工区ごとに分割して事業を進めてもいいわけです。これ決まっていない宅地ってもう、未計画のところがいっぱいありますし、これやるんだったら全体としてランドデザインができていて、やる意味がある事業ならば、もう初めから線路沿いに全部コンクリートで埋めるか、私としては、この皆さんの親しみのある

新松戸の特色である緑への市民の思いを広げて、マンションに住みたい人だけで立体換地をすれば良い。でも、現在はもうほとんど松戸市が土地を買収してしまっていて、立体換地もほとんどいらなくて土地区画整理ができてしまうような状況に近いんですよね。だから、組合方式で、自分たちの好きなマンションを建てれば良いじゃないですかってことだと。これ最初っから、黒塗りになるでしょうが三菱がコンサルタントでくっついて、プロポーザルで三菱一件だけが入札するっていうような変な事業です。ちょっと逸れました。戻しますけど、あと市役所の方から、課題解決を大幅に、これ雨水とかなんかですけども、ほとんど家がない状態なので、資料で見ますと5、6件なので、まあ、土地は平らにならずでしようからそれで解決するし、現在冠水しているのはその側溝の作りが昔だからいい加減においてあるだけなので、それを正確に雨水が1か所に行かないようにちゃんと途中途中に計画すれば解決できるので、調整池もちょっとなんで必要なのかなっていうのは思っています。

あと、仮住まいの方に負担を余儀なくされる、これも仮住まいの方、承知の上でやった事。あと仮住まいの方のために、50ページに追加したのは一番右側、この青いところにさっさところマンション建ててしまっって、仮住まいの方用に住めるようにしてしまえばいいだけの話なので、そのあと左側は大きくなって、要は仮住まい用のマンションで赤字の部分で左、両方セットで、業者さんやってくださいと。そうすれば黒字になるはずなんで、いいものができると思っています。また、縮小もできますんで、あとは将来これ中身見たら事業費高騰とか云々だったら本当にシンプルに、仮住まいの方のためのマンションだけ建てて、あとはじっくりタイミングはもう、組合方式で地権者さんに任せれば良いんじゃないかと。何が何でもこれ、三菱のマンション丸々ボーンと建てて中途半端でして、あとは知りませんという、その計画は、持って出ていったほうがおかしいっていうのは。あと根本的におかしいのは、知事あてになってしまいましたが、3分の2以上の方は追い出されて新しい人達のためにやってるってことは、これは審議会でやらないというふうなことで、担当部署の方が決められたはずですけど、そういった背景は裏にあるっていうことはちょっと御理解、少し気に留めていただければなど。

あと、都市農園、農園の価値は、壊すのは簡単ですけど、これを元に戻すのは大変であって、かつ、これから人口が減っていくのは皆さん御存知なことなんですよ。今のところは、はっきり言って中国のお金持ちが日本に逃げてきている話で、もしかしたらなんですか、民泊みたく使われたり、また何か地権者の意見では、外国人のごみ問題が多いというのは、人口が増えればもっと多くある話であって、何か言ってることは全部矛盾するし、一番怖いのは、どこまでも秘密主義だっっていうことなんですよ。根本的なこと、一番、49ページの最後の根本的なことすらも、答えてもらえなくて黒塗りだったわけですよ。課長さん、実際は14日に勉強します。でも今回、もう、多分時間制限されたんだろうから、答えてもらえれば。本当はそうすれば、このような話もっと短くして、一番まだ言い足りなかったことを進められたんですけど。

議長 それは何ですか。

申立人 どちらの話でしょう。

議長 49ページの。49ページの話は、何をおっしゃったんですか。

申立人 一番最後のところですね。それ一番最初に質問したやつです。これを聞いてもらえれば、話を一定方向に。要は、河村課長が即答してくればそれで、今後の私の対応とか、回答はまた。

議長 質問は何ですか。

申立人 49ページの一番最後の2行ですね。都市計画素案は松戸市が主体で生まれたものか、地権者がやっってくださいということで、決定したか。要は市施行、市施行と言われても、その前ですよ。一番根本のところはどちらですかという。

議長 そういうことなんですね。わかりました。今の質問に対して、処分庁はどう答えますか。

処分庁 実際にこれまでの経緯とか色々ございますけれども、平成24年に都市計画道路、3.3.7号線というものが、こちらの地区の地区外にはなりますけれども、近所にございまして、これが水戸街道、国道6号線まで開通したこと、これが契機となっております。当時のこの新松戸の地区の市議会議員さんをはじめ、地元の議員ですとか、町会役員っていう方たちが中心となりまして、新松戸東側地区の面的整備が必要である、ということの再認識がなされていったという経緯がございます。その際に、昭和46年に、すでにこの新松戸の東側の地区については63haの地域に、すでに都市計画決定がされている区画整理の地区となっております。その中で区画整理事業がまだ未実施となっている区域の住民に対しまして、アンケート調査ですとかを行いました。その中で、地区の地権者ですとか、そういった方の御意見をいただいたんですけれども、意見をいただいた中からですね、候補の地区をいくつか絞りました。その中で現在事業認可を受けた2.6haを今回の区画整理の対象にしようということになりました。

事業実施についての計画をしていく中で、インフラなどの面的な整備、そういったことを行くと、宅地の総面積が、2.6haであるという、ちょっと狭小な面積になっておりますので、減歩の状況が大きくなってしまったりとか、あとはこの地域にお住まいの方たちが、当時でさえ高齢者の方が多い地区でございましたので、そういった方たちの御意見が、できるだけ早く事業を終わらせて戻ってきたいんだ、という声がとても多い地域でございました。これには市が責任を持って、組合施行ではなくて、市が責任を持って事業を実施してください、という御要望、そういった声などがございましたので、そういったものを勘案した結果として、立体換地手法を活用することで区画整理が可能になるという判断になったということになりますので、地権者とか市民からの発案とか、市からの提案なのかって言われると、そのことについてちょっとお答えしづらいのかなと思います。

議長 お答えしづらいっていうか、それらが全部組み合わさったということですね。お答えしづらいと言ったらだめですよ、ちゃんと答えないと。

処分庁 はい、申し訳ないです。そういった状況でございます。

議長 だから、市だけがやったわけでもないし、地権者だけがやってるわけでもない。みんな考えてやったっていう、そういう答えだと思います。

申立人 それは後の話なんですね。一番最初、例えばこれ、区切りのところで、東側の上のところ、ある個人のお宅のそこだけ、崖地などで組み入れてないとか、不思議なつくりなんですね。これは専門家じゃなくても素人が見てもわかる。だから、町会役員とも話した、地権者も話したということは、地権者が望んだからか。始まりの言葉がおかしいんです

ね。都市計画道路は通そうというのわかります。トンネルを作ろうとかインフラ設備をしようとか、そういうのはいいんですけど。これ、はっきり言って法律上、この土地区画整理事業の根本において、誰が起案、提案したかっていうところが非常に大事な点なんです。なぜか、いくつか嘘ついてるんですけども、それは前回で不正だって言って、警察の方も代理の方ですが、何の反応もしなかった。前回、会長さんしかいなかった、出てらっしゃらないからわかっていないと思うんですけど、これは形式的な委員会だなと思って私は諦めた状態なんです。たまたま今回、弁護士の方がいらっしゃったんで、この始まりが非常に、市が提案したものと、地権者が望んだ部分は、根本的にもすごく重要なことなんで、どちらかに答えを出してもらわないと、今後私も対応できない点があるんですね。はっきり言いますと、地権者は3分の2は、当然、当時賛成していません。今でも本当だったら、だまされたっていうようなことも、証拠1つとるために4年以上ずっと裁判やってきて、それでも嘘を突き通されたとか、いっぱい問題あるんです。これ、本当にお時間いただければ、ここがまずいんだったら、市役所の会議室でも何処でも証拠いっぱいそろえてお話できるぐらいあるんです。その原点の、裁判で争う原点のところなんです。だから、これは土地区画整理事業として、市が主体となって始めたのか、地権者の意見を取り入れたのは途中からであって、地権者が最初からやってくださいよと話をもち込んだかによるんですよ。だからこそ、一部の地権者のところ、自分のところは入れないで、他のところ入れようっていう発想になってるんですね、この区画がおかしいのは。だから、絶対どちらかはっきりしてください。

議長 なぜはっきりしてほしいと思われるんですか。

申立人 はい。これはちょっと、知事案件になってしまいますけど、法律の立て付け上、都市計画法21条云々のところで、市の発想か、地権者の要望かによって、法的権限が、そのあと色々違ってくるんですね。だから不利なことは言えないんですよ。でも弁護士とか裁判官や法廷だったら、イエスかノーで答えなさい、どっちかなんですよ。だから私この公の場でお願いして、だからそれで、委員会で判断できることですか、できないことですかっていうことで、判断できないと、企画調整班の方は判断したんでしょう。答えなしということで理解しています。

聴取者 別の質問になりますが、処分庁にお答えいただきたいんですが、証拠資料の38ページ、39ページに令和元年8月16日認可の図面があります。38ページの方は、この上の図面のタイトルが実はもう一つ前の37ページの下の方にありますが、認可時点、やはり同じ日付の図面ですよ。ホームページの方は、公園の南側、駅前広場の北側、都市農地と書いてあって、39ページの図面は宅地になっております。これはどうして、農地と宅地は大分違うので、整合がとれてないのかということと、それからその後、現計画ではもう都市農地はなくなっております。これは地権者の土地利用の御意向が変わったとか、理由を教えてくださいと思います。

処分庁 都市農地と宅地の違いでございます。形状は全く一緒、面積とか一緒なんですけれども、都市農地というものが、区画整理上、宅地という表現をしなければ当初はならなかったものを、当時、令和元年のホームページに載せた当時は、我々の方の手違いで都市農地という記載をしてしまったというところがございます。

聴取者

処分庁
聴取者

処分庁
聴取者
処分庁

表記上、都市農地という表記じゃなくて、宅地に換地するという意味合いで宅地というふうに修正をさせていただいて、表記してるといことです。

聴取者

処分庁
聴取者

そうですか、よくわかりました。もう一つ質問させてください。これは事業の概要の資料の5ページで、立体換地建築物の設計変更で、住戸数が189戸から314戸にかなり大幅に増えていますが、それに比べて床面積がそれほど増えていないんですね。これはおそらく、用途の構成が変わったんじゃないかなと思うんですけども、つまり、非住宅系が少なくなって、その分住宅が増えてるのかなと思うんですが、いずれにしても、戸数が増えていることや、こういう用途が若干方向性が変わっていきそうなので、その理由を教えてくださいませんか。

処分庁

当初の計画では、建蔽率と容積率、十分余裕を持った形で設計をしておりましたが、保留床を、事業費が大きくなっていくことに伴いまして、事業計画変更した中で、建蔽率と容積率をできるだけ活用したいという中で、住戸数が増えたということが一番大きな部分でございます。

聴取者

ということは1戸当たりの面積が大分小さくなっているんですかね。そんなことはないですか。

処分庁

1戸当たりの面積は大きくは変わってないんですけども。容積率を、ここは都市計画400%になってますけれども、当時361%だったかな、それを399%まで活用する形で設計をしたので、その分住戸を増やすことができたというところが一番大きいかと思えます。

聴取者

はい、わかりました。で容積を400%近く、なるべく最大限まで使う理由は、事業採算性ということですか。

処分庁

はい。

聴取者

わかりました。

議長

あと、委員の先生方いかがでしょうか。

聴取者

同じくというか6ページのところで処分庁の方にお伺いしたいんですけども、こちらの、建物の方を市の方で作られる、ということだったかと思うんですけども、将来的にどういった形で、売却される部分との切り分けとか、土地の所有の区分けとか、少し教えていただくことはできるんでしょうか。住宅部分と、商業・福祉・公益部分のあたりの扱いについて教えていただければと思います。

処分庁

保留床につきましては、保留床処分をする業者が取得することになりますけれども、

その後については、まだこれから検討していく段階、業者自体がまだ決定はしておりませんので、今後また、決まっていくことになるという状況でございます。

聴取者 業者が買うとしても、市の方で土地を持ちつつ、定期借地とか、その辺りも、まだこれからということですか。

処分庁 通常の民間の集合住宅と一緒に、共有持分の土地と、あと床になります。図書館とかそういう公共施設が入る関係もあって、市も共有持分が入るんですが、通常のマンションのように何千何万分のいくつというような土地の持分になります。

聴取者 区分所有ですか。商業の方も。

処分庁 区分所有ですね。商業の方は、床は売却する予定でございます。

聴取者 わかりました。

議長 はい、どうぞ。

申立人 はい。先ほど御質問いただいた私の出した資料の38ページぐらい、農地が宅地に変った表現されているんですけど、それはいいんです。正しいです。法律上はもう土地区画整理の場合は、宅地か、公共施設の2種類にしか分けられないんですね。だから駅前広場って何で使ってたってことなんです。公共施設じゃないですか。だからこれは、農地を宅地にするんだったら他は、全部公共施設と書き直してください。市民が誤解します。あと、事業のあれで出てるかと思えますけど、もう要は3、4階、曖昧すぎて、3、4階っていうのは、建物の予定ですね。図面には載っていない図書館をやろうとしていますし、図書館の位置で、4階部分は庭園みたくしようとしていますけど、昼間日が当たらないところで、今作ってるので無駄なスペースがあるんだったら、建物にしたほうがいいし。図書館っていうのは本来、ずっと市が所有して、運営していくものだとして、市民は思いがちですが、以前の委員会の検討の中でちらっと事業収支として、図書館を売却しよう。この図書館を買う人なんていないんで結論は、売るつもりで売ったお金が市の税金になるんだ、何に使うかわからないんですけども、その分逆に言えば地権者の財産が減ってるわけなんです。だから、地権者は細かいことが分からない高齢者の方と、あと、駐車場の方はもうその方が得するとか、そういうことは分からないと思うんですね。本来土地が上がるんで駐車場だけ持っても、もう倍近く値段が上がるから3割、5割減歩しても、値段上げれば、採算取れますし、2階建て3階建てにすれば本当は儲かるんですよ。でもそれより儲かるのはマンションだって判断したからマンションになる。でもそれは、ここを利用していた駐輪場1,000人の人、あと住んでた私らアパート住人100室ぐらいあったかな、地権者の人を追い出す、新しいお金をいっぱい持ってくる人たちを期待してる。でも今まで税金払ってきた人は追い出す。土地区画整理事業って、そんなだったっけ。まず、再開発でやるんならいいですよ。でも再開発の前の整理整頓で、土地区画でみんなで市民の希望を聞けば、ここは絶対緑がいいだろうってことになるんですよ。それが、もう珍しい新松戸はすごい個性のある特徴だってことは、昼間働いてる市役所の方は御存知ないでしょう。また、賑わい、お酒が好きな市役所職員が作ったのはまちの賑わいで、お店だ何だかんだがあれがあったほうがいいでしょう、実際は空きがあつたり埋まらないのが現状です。まちをつくるって、コンクリートとアスファルトだけではないのです。土がほしい人、つまり、マンションプラス、駐車場以外に、駐車場より土いじりがしたい人もいなるんですよ。そういったこと、今回農業の担当の方

らっしゃらなかったみたいですけど、ちょっと、気持ちに留めていただければと思います。

議長 では、以上で口頭意見陳述を終了します。

今回の口頭意見陳述で聴取した内容を踏まえ、都市計画審議会において意見書の内容を審査いたします。

では、処分庁は、退席をお願いいたします。

(処分庁 退席)

議長 申立人、お越しいただきありがとうございました。退席をお願いいたします。

申立人 本日はありがとうございました。

(申立人 退席)

— 以上 —

【千葉県都市計画審議会への意見書】意見書(2)(3)(5)

目次

頁	表題
1	意見書(2)
2	意見書(3)
3	意見書(5)
4	a-事業計画変更(案)についての意見書
6	b-事業計画変更(案)についての意見書【別紙】(意見書1~5)
1 1	c-意見書の内容及び取扱いに関する確認書
1 3	d-意見書の仕分けについて(確認 mail)
1 4	乙1 JR常磐線新松戸駅快速列車停車にかかる整備効果等の資料について公表します 松戸市
1 7	乙2 「新松戸駅快速停車に係る事業効果等検証業務・整備効果等検討業務」の概要について
2 4	乙3 口頭意見陳述かかる文書
3 0	参考1 新松戸駅東側地区土地区画整理事業 市民説明会の開催結果について
3 3	参考2 関係法令
3 6	参考3a 市民農園と駐輪場の状況
3 7	参考4 新松戸駅東側地区土地区画整理事業について
4 5	追加 訂正・27頁について・西口の賑わいについて
4 6	追加 あかりのBOX塗装工事(街づくり部以外の部署)
4 7	追加 快速電車停車化にかかる公文書開示請求の結果(街づくり部)
4 8	追加 差別的な行為
4 9	追加 令和8年1月14日 河村課長への質問
5 0	案

意見書（２） 第１回と第２回との比較

- 1 なぜ、今になって人口増（マンション巨大化）に至ったのか。
第一種地域を商業地域にするなど、多様な選択肢があります。
- 2 事業計画書４頁の人口計画について、計画人口密度の有用性が無い。
建築物居住予定人数／建築物エリアの面積 と他の宅地人口を区別した方が、現実的で実感がある。
人口を土地区画整理事業の適正評価の目安にするならば、約１７１人の地区内住民の内、何世帯、何人が地区内に居住できるのだろうか（非公開）。

【意見書（２）（３）（５）共通疑念】

- 1 ４か所の宅地計画が非公開・未計画で事業計画を進める問題を危惧します。
- 2 地区全体のグランドデザイン（コンセプト・完成青写真）がありません。
- 3 令和７年１２月２０日（土曜日）に初めての市民説明会が開催されました。
市民と松戸市の街づくりに対する意識の乖離が明かになりました。
なお、市民説明会配布資料は、転載・複写禁止とされています。
- 4 人口密度は、宅地を全てマンションにしたら人口密度が２倍になります。

【人口における本質的問題】

結論から述べると、旧住民を追い出し税収の多そうな新住民のために土地区画整理事業の名を借りた低レベル又は恣意的な再開発事業であり、既得権益者らと一部市職員の自己満足のための事業です。

駐輪場利用者約１０００名の負担を無視し、市民への税負担として、土地区画整理事業計画の変更・経常費用としない借地駐輪場の建設費・解体費は未記載です。

審議委員及び県職員の方へお聞きしたい、土地区画整理事業とは、地区内の住民の内、何世帯、何人が地区内に居住できるものを土地区画整理事業とと思いますか。

地区内旧住民１７１人の時にアパートは、約１００室、借家４件以上でした。

以上

意見書（３） 事業計画に記載されていない部分

- 1 設計図に宅地利用計画が無記載されていない部分が多い。
- 2 約１０００台の駐輪場が無い。代替え駐輪場を事業計画に含めていない。
- 3 地下の情報が無い。
駅前広場の地下は、事業計画では調整池であるが、松戸都市計画地区計画では雨水貯留浸透施設として新設の審議中である。
- 4 本件事業と一体である快速電車停車化の常磐線東側予定地の情報が無い。かつ常磐線と交差する駅前広場地下の強度への懸念がある。
- 5 事業計画書５頁３行目「周回する」とは、一車線一方通行（ロータリー無）の市民の期待外れの設計である。

【意見書（２）（３）（５）共通疑念】

- 1 ４か所の宅地計画が非公開・未計画で事業計画を進める問題を危惧します。
- 2 地区全体のランドデザイン（コンセプト・完成青写真）がありません。
- 3 令和７年１２月２０日（土曜日）に初めての市民説明会が開催されました。
市民と松戸市の街づくりに対する意識の乖離が明かになりました。
なお、市民説明会配布資料は、転載・複写禁止とされています。

【不明部分】

- 1 快速電車停車駅を本件事業と一体としていながら、都市計画道路のように点線表記すらありません。
- 2 約１０００台分の駐輪場対応情報がありません。
- 3 調整池と雨水貯留浸透施設は、建設・維持・管理費用が異なります。表記もありません。現状では、駅拡張（ホーム・線路）をすると強度に疑念があります。
- 4 ロータリー無し、一方通行の不自然な道路計画及び換地床処分予定の図書館を公共施設名目で地権者から土地を奪っています。

以上

意見書（５） 事業見直しの計画案

普通の土地区画整理事業を行うべく事業の見直しをすべきであり、現状ならば地区内居住希望の地権者住宅の曳家工法が容易です。

事業計画原案の都市計画道路とアクセス道路、事業計画変更の駅前広場面積で、ロータリーと広場に当て、都市計画道路東側の商業地域とすることで地権者の要望と多様化を図ります。

松戸市は、市民農園を廃業に追い込み、畑や果樹を消し去った事業計画なので、根本的なグローバルデザインが無い以上、マンションを望む地権者のみで組合施行に導けば良く、複合ビルも一か所に限らず、都市計画道路の東西に展開します。

松戸市は、土地区画整理を行い組合施行による再開発の基盤を築くだけで良いと考えています。

【地区の特殊性】

50年前、常磐線の西側地区は、平坦な地形に田んぼが広がっており、土地区画整理（換地）が容易な状態で、高度成長期でもあり、再開発が盛んに行われました。

西側地区は、レッドゾーンを含む崖地・丘に東と北を南と西を JR に囲まれ段差のある地形に多様な生活形態（市民農園・駐輪駐車場・アパート借家・戸建て住宅他）の住民が住んでいます。かつ地権者の半数は、地区外に居住しています。

【正攻法が低予算・最短期・多様な可能性】

現状、住宅8件が、曳家工法により、低予算・低負担で移動が容易な状態です。

すなわち、市民農園・公共施設（都市計画道路・アクセス道路・ロータリー）・8件の住宅・マンションを望む地権者と必要な土地面積が分かっているので、そのように換地（土地区画整理）をするだけです。

マンション宅地面積で好きなように組合施行をすれば良いのです。

松戸市は、集会場提供・コンペ業者募集・説明会等の裏方としての地権者協力とインフラ整備を主業務とすれば、民主主義が維持できるでしょう。 以上

事業計画変更（案）についての意見書

令和 7 年 11 月 30 日

千葉県知事 熊谷 俊人 様

提出者

住 所 千葉県松戸市

氏 名 印

電話番号

次のとおり意見書を提出します。

1 新松戸駅東側地区土地区画整理事業との利害関係
（※裏面【注意事項】の7を御参照願います。）

(1) 事業に関係のある土地等

① 種類（※該当するものに○を記入してください。）

② 所在地（具体的な住所又は地番を記載してください。）

千葉県松戸市

(2) 権利の種類

記載例（居住地・所有地・借地・借家・抵当権を有している・占用許可を受けている区画漁業権を有している・所有者の同意により占有している等）
を参考に（1）の土地等を使用又は収益することができる権利を具体的に記載して下さい。

(3) (1)の土地等が事業によって受ける影響を具体的に記載して下さい。

2 意見の内容

(1) 意見の内容

事業計画変更の内容について、具体的に修正を求める事項を記入してください。(別紙 可)

別紙

千葉県知事への意見書として振り替えたため

意見書(2) 第1回と第2回との比較(赤字)

意見書(3) 事業計画に記載されていない部分

千葉県知事への意見書として振り替えたため

意見書(5) 事業見直しの計画案

【注意事項】

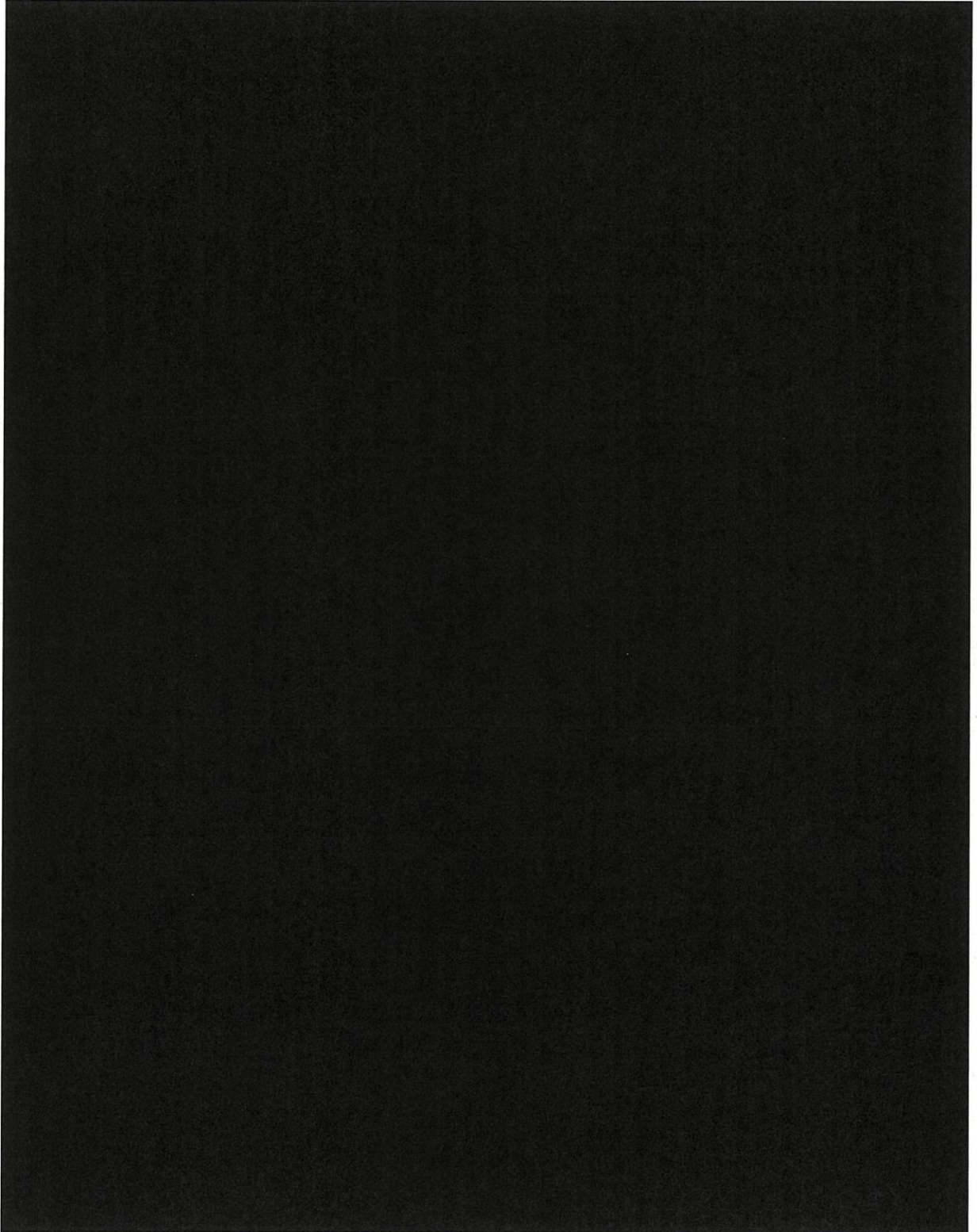
1. 原則として楷書、横書きとして下さい。
2. 別紙は、原則としてA4版800字以内にまとめて下さい。
3. 提出者の氏名(法人においてはその代表者名)の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。
4. 意見書の提出期限及び口頭意見陳述の申出期限は、令和7年12月1日月曜日(郵送の場合は当日消印有効)までです。
5. 事業計画変更の内容について、意見書を提出することができます。
6. 土地区画整理事業第55条第5項の規定において準用する行政不服審査法の規定により口頭での意見陳述の申し出をすることができます。
なお、口頭意見陳述の申出方法については、千葉県県土整備部都市整備局市街地整備課にお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。
7. 土地区画整理事業の事業計画等に対する意見書を提出できる方について、土地区画整理事業法(昭和29年法律第119号)で以下のとおり定められております。

第20条第2項 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当該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(以下「利害関係者」という。)は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見がある場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる。ただし、都市計画において定められた事項については、この限りでない。

第55条第2項 利害関係者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見がある場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる。ただし、都市計画において定められた事項については、この限りでない。

8. 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

千葉県知事への意見書として振り替えたため



意見書（２）第１回と第２回との比較

本書は、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書（第２回変更）に係る利害関係者による意見書であり、口頭意見陳述を要望します。

市街地整備課と私には、千葉県都市計画審議会の設置目的による意見書取り扱いにおける認識の齟齬があるため意見書を（１）から（５）までに分割しました。

よって本書が、千葉県都市計画審議会の調査審議対象外の場合は、千葉県知事へ意見書として振り替えて取り扱うことをお願い致します。

第１回と第２回との比較（赤字）

1 なぜ、今になって人口増（マンション巨大化）に至ったのか。

第一種地域を商業地域にするなど、多様な選択肢があります。

2 事業計画書４頁の人口計画について、計画人口密度の有用性が無い。

建築物居住予定人数／建築物エリアの面積 と他の宅地人口を区別した方が、現実的で実感がある。

人口を土地区画整理事業の適正評価の目安にするならば、約１７１人の地区内住民の内、何世帯、何人が地区内に居住できるのだろうか（非公開）。

以上

意見書（３）事業計画に記載されていない部分

本書は、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書（第2回変更）に係る利害関係者による意見書であり、口頭意見陳述を要望します。

市街地整備課と私には、千葉県都市計画審議会の設置目的による意見書取り扱いにおける認識の齟齬があるため意見書を（１）から（５）までに分割しました。

よって本書が、千葉県都市計画審議会の調査審議対象外の場合は、千葉県知事へ意見書として振り替えて取り扱うことをお願い致します。

事業計画に記載されていない部分

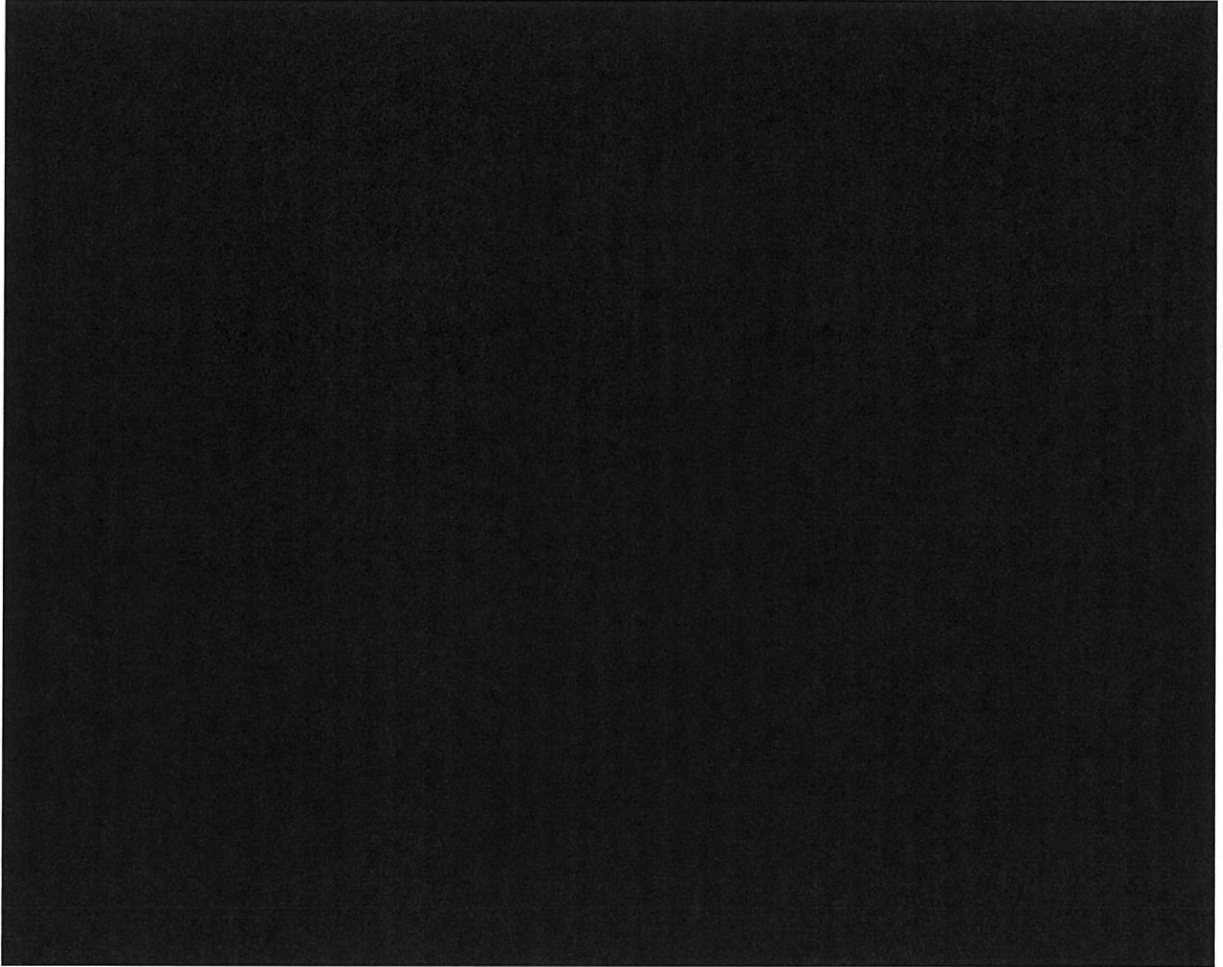
- 1 設計図に宅地利用計画が無記載されていない部分が多い。
- 2 約1000台の駐輪場が無い。代替え駐輪場を事業計画に含めていない。
- 3 地下の情報が無い。

駅前広場の地下は、事業計画では調整池であるが、松戸都市計画地区計画では雨水貯留浸透施設として新設の審議中である。

- 4 本件事業と一体である快速電車停車化の常磐線東側予定地の情報が無い。かつ常磐線と交差する駅前広場地下の強度への懸念がある。
- 5 事業計画書5頁3行目「周回する」とは、一車線一方通行（ロータリー無）の市民の期待外れの設計である。

以上

千葉県知事への意見書として振り替えたため



意見書（５）事業見直しの計画案

本書は、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書（第2回変更）の利害関係者による意見書であり、口頭意見陳述を要望します。

市街地整備課と私には、千葉県都市計画審議会の設置目的による意見書取り扱いにおける認識の齟齬があるため意見書を（１）から（５）までに分割しました。

よって本書が、千葉県都市計画審議会の調査審議対象外の場合は、千葉県知事へ意見書として振り替えて取り扱うことをお願い致します。

事業見直しの計画案

普通の土地区画整理事業を行うべく事業の見直しをすべきであり、現状ならば地区内居住希望の地権者住宅の曳家工法が容易です。

事業計画原案の都市計画道路とアクセス道路、事業計画変更の駅前広場面積で、ロータリーと広場に当て、都市計画道路東側の商業地域とすることで地権者の要望と多様化を図ります。

松戸市は、市民農園を廃業に追い込み、畑や果樹を消し去った事業計画なので、根本的なグローバルデザインが無い以上、マンションを望む地権者のみで組合施行に導けば良く、複合ビルも一か所に限らず、都市計画道路の東西に展開します。

松戸市は、土地区画整理を行い組合施行による再開発の基盤を築くだけで良いと考えています。

以上

意見書の内容及び取扱いに関する確認書

令和 年 月 日

提出者 _____

令和7年11月30日付けで提出された新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画変更に係る意見書について、下記のとおり「本事業計画変更に関する意見書として取り扱うもの」と「事業計画変更に関するものでないため、意見書として取り扱わないもの」に整理しましたので、ご確認ください。

なお、本事業計画変更に関する意見でないものにつきましては、千葉県知事への意見書として振り替えてさせていただきます。

■意見書整理の考え方

御提出いただいた意見書が、都市計画審議会への意見として取り扱うべきであるかの整理については、土地区画整理事業運用指針により、土地区画整理法（以下「法」という。）第55条第13項において準用する同条第2項の規定に適合した意見書であるかどうか、すなわち、①意見書の提出が利害関係者であるか否か、②意見がその事業計画についてのものであるか否か、③意見書の縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに提出されたものであるか否か、④意見が都市計画において定められた事項についてのものでないかどうかについて判断しており、本意見についても、同様に意見書（1）から（5）までについて整理させていただきました。

1. 意見書（1）について**【千葉県の考え方】**

意見書（1）の「千葉県都市計画審議会から公益性について説明を求めること」については、法第55条第13項において準用する同条第4項に基づき、同審議会は、提出された意見書の内容を事業計画変更反映させるか否かを審議する機関であり、公益性等の事業に関する説明を行う立場にはないものと思慮されます。よって、本意見は、事業計画変更に関する意見とはいえないため、千葉県知事への意見書として振り替えることを考えております。

【確認事項】

意見書（1）を千葉県知事への意見書に振り替えさせていただくことについて、相違がある場合は、その理由を括弧内に記載してください。※別紙可

2. 意見書（2）について

【千葉県の考え方】

本意見については、事業計画書（第2回変更）に対する意見であり、千葉県都市計画審議会へ付議します。

3. 意見書（3）について

【千葉県の考え方】

本意見については、事業計画書（第2回変更）に記載されていないが、事業計画変更に関連する部分があるため、千葉県都市計画審議会へ付議します。

4. 意見書（4）について

【千葉県の考え方】

本意見については、事業の施行に関するものであり、事業計画の内容ではないことから、千葉県知事への意見書として振り替えることを考えております。

【確認事項】

意見書（4）を千葉県知事への意見書に振り替えさせていただくことについて、相違がある場合は、その理由を括弧内に記載してください。※別紙可

5. 意見書（5）事業見直しの計画案

【千葉県の考え方】

本意見については、事業見直しの計画案であり、千葉県都市計画審議会へ付議します。

意見書の仕分けについて

2025年12月25日 16:18

To: (市街地整備課)

千葉県県土整備部都市整備局
市街地整備課市街地整備班
様

意見書の内容及び取扱いに関する確認書について
同文書内容を確認致しました。

意見書(2)(3)(5)を千葉県都市計画審議会へ付議。
意見書(1)(4)を千葉県知事への意見書として振り替える

以上を了解いたしました。
これをもって、同確認書の回答といたします。

令和7年12月25日

住所千葉県松戸市

氏名

電話

2025年12月25日(木) 15:33 (市街地整備課)

[元のメッセージ非表示]

JR常磐線新松戸駅快速列車停車にかかる整備効果等の資料について公表します

更新日：2025年3月25日

令和4年度から令和5年度にかけて調査を進めてきた成果等に基づき本市としての現時点での状況を整理した資料を公表します。

留意点1 財源の確保や費用負担、物価高騰等を勘案しながら、事業の実現性等について、今後も関係機関と協議を行い、検討を進めていきます。

留意点2 今後の関係機関との協議により本資料の内容・計画等に変更が生じる可能性があります。

趣旨

本市では、市内の交流拠点の一翼を担っているJR新松戸駅を中心とした周辺地域の活性化や魅力の向上を図ることを目的に、交通便利性を高める施策として、JR新松戸駅での快速列車停車の検討を深めています。

[「新松戸駅快速停車に係る事業効果等検証業務・整備効果等検討業務」の概要について（令和4年度～令和5年度調査結果）](#) (PDF: 2,786KB)

PDF形式のファイルを開くには、Adobe Acrobat Reader (旧Adobe Reader) が必要です。

お持ちでない方は、Adobe社から無償でダウンロードできます。

[Adobe Acrobat Readerのダウンロードへ（外部サイト）](#)



お問い合わせ

街づくり部 区画整理課

千葉県松戸市竹ヶ花136番地の2

電話番号：047-366-7375 FAX：047-382-5808

専用フォームからメールを送る >

この情報はお役に立ちましたか？

お寄せいただいた評価はサイト運営の参考といたします。

質問1：このページの内容は分かりやすかったですか？

評価： 分かりやすい どちらともいえない 分かりにくい 知りたい情報がなかった

質問2：このページはたどり着きやすかったですか？

評価： たどり着きやすい どちらともいえない たどり着きにくい

送信

[^ このページの上へ戻る](#)

都市整備

- > [常盤平SONOプロジェクトについて](#)
- > [都市再生整備計画について（北小金駅周辺地区）](#)
- > [JR常磐線新松戸駅快速列車停車にかかる整備効果等の資料について公表します](#)
- > [独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）と常盤平地域のまちづくりの連携及び協力に関する覚書を締結しました（令和7年2月18日）](#)
- > [常盤平地域のまちづくり方針を策定しました](#)
- > [春雨橋親水エリア運営振興実証業務](#)
- > [地籍調査について](#)
- > [「松戸市地区かわまちづくり」が令和5年度「かわまち大賞」を受賞しました！](#)
- > [新拠点ゾーン・パブリックスペースからのまちづくりワークショップ](#)
- > [市街地再開発](#)
- > [調査3「新拠点ゾーン（試みの場）における商業・業務・文化複合施設整備」のサウンディング型市場調査について](#)
- > [調査2「松戸駅周辺地域の不動産開発」のサウンディング型市場調査について](#)
- > [調査1「松戸駅周辺地域におけるオープンスペース活用」のサウンディング型市場調査について](#)
- > [都市再生緊急整備地域の民間誘導方策におけるサウンディング型市場調査について](#)
- > [松戸中央公園・相模台公園のこれからを考えるアンケート調査](#)
- > [都市計画](#)
- > [区画整理](#)
- > [公園](#)
- > [みどり](#)

<p>▶ 川づくり</p>
<p>▶ 景観づくり</p>
<p>▶ 松戸駅周辺まちづくり委員会について</p>
<p>▶ 都市再生整備計画について（松戸駅周辺地区）</p>
<p>▶ 都市再生緊急整備地域</p>
<p>▶ 松戸市は「ウォーカーブル推進都市」になりました！</p>
<p>▶ 松戸駅周辺まちづくり基本構想を策定しました</p>
<p>▶ 松戸駅周辺まちづくり基本構想素案に対する意見募集の実施結果を公表します</p>
<p>▶ 新拠点ゾーン整備基本構想を策定しました</p>
<p>▶ 新拠点ゾーン整備基本構想素案市民説明会を開催します※終了しました</p>
<p>▶ 新拠点ゾーン整備基本計画を策定しました</p>
<p>▶ MATSUDOING 2050 ～わたしがつくる！まつどのみらい～</p>
<p>▶ 【終了】「MATSUDOING 2050 ～わたしがつくる！まつどのみらい～」ワークショップを開催しました</p>
<p>▶ シンポジウム【～ライフスタイル・ワークスタイルの変化と新しいまちづくり～】を開催しました</p>
<p>▶ 第20回「まちの活性化・都市デザイン競技」松戸市長特別賞・記念シンポジウムについて</p>
<p>▶ 第20回「まちの活性化・都市デザイン競技」入賞作品について</p>
<p>▶ 【終了しました】第20回「まちの活性化・都市デザイン競技」松戸市長特別賞表彰式・記念シンポジウム【～都市デザインから考える松戸駅周辺の将来像～】</p>
<p>▶ 公益財団法人松戸みどりと花の基金</p>
<p>▶ 都市計画情報のインターネット提供サービスについて</p>
<p>▶ 松戸市土地開発公社の解散と清算終了をお知らせします</p>
<p>▶ 松戸駅東口自転車駐車場の壁面広告を募集</p>
<p>▶ 松戸市住生活基本計画策定につ</p>

いて

このページを見ている人は
こんなページも見ています

- ▶ [松戸市立図書館](#)
- ▶ [松戸市立総合医療センター](#)
- ▶ [家庭ごみの分別早見表](#)
- ▶ [粗大ごみ](#)
- ▶ [市民会館ホール座席表](#)

♥ お気に入り

▶ 編集

登録されているページはありません。

+ このページを登録する

よくある質問FAQ

▶

情報が見つからないときは

▶

English (英語)

▶

中文 (中国語)

▶

한국 (韓国語)

▶

Tiếng Việt (ベトナム語)

▶


Español (スペイン語)

▶


Português (ポルトガル語)

▶

[このサイトについて](#) | [サイトポリシー](#) | [ウェブアクセシビリティ](#) | [サービス休止情報](#) | [リンク集](#) |

 **松戸市役所** 〒271-8588 千葉県松戸市根本387番地の5
法人番号4000020122076

 047-366-1111 (代表)

 047-363-3200 (代表)

 窓口受付は平日8時30分から17時まで

市役所・支所・事務所 ▶

組織・部署から探す ▶

Copyright © Matsudo City. All rights reserved.