

第203回 千葉県都市計画審議会

資料1 第1号議案関係資料

資料2 第2号議案関係資料

意見書の要旨及び意見に対する施行者の考え方

**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>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乖離が大きく、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> | <p>土地区画整理事業は、仮換地指定後に、移転補償や造成工事等を実施し、使用収益開始となりますので、事業の進捗によっては仮換地指定率と使用収益開始率に乖離が生じることになります。</p> <p>今後も、計画的な事業の執行に向け、市と連携しながら徹底した事業の進捗及び執行の管理や業務支援を行うとともに、整備をより推進するため、必要な対策の検討・実施をすることにより、計画期間内の事業完了を目指してまいります。</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の変更の縦覧に係る
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 |
|----------|--|---|
| 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> | <p>これまで事業が遅延してきた主な原因は、一部の地権者との交渉に時間を要しているためですが、仮換地指定率は9割を超えており、地権者のご理解は進んでいるところです。</p> <p>引き続き、市と連携しながら徹底した事業の進捗及び執行の管理を行い、更なる整備の推進を図ってまいります。</p> <p>また、地権者等への事業の進捗状況等の説明につきましては、これまで年2回の説明会の開催や区画整理だよりを発行する等、対応してきておりますが、今後は、今一度、情報提供のあり方について、広く意見を聞きながら、地権者にとってより良いものとなるよう検討してまいります。</p> <p>さらに、生活・資産への影響等については、土地区画整理法に基づき損失補償を適切に行っていますが、引き続き、計画期間内の事業完了を目指してまいります。</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の変更の縦覧に係る
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 |
|----------|--|---|
| 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> | <p>(1) 今回の十字交差点の解消は、関係機関との協議により、より安全性を確保するために見直しを図ったものとなります。 既に整備が完了している交差点について、再度工事を行うことは地権者の方に過大な負担が生じることになります。そのため、追加の安全対策が必要な箇所については、関係機関と協議し、対策を検討してまいります。</p> <p>(2) 今回の事業期間の延伸は、新たに指定された土砂災害特別警戒区域等の解消に必要となる期間を積み上げ、3年間の延伸としております。 今後も、計画的な事業の執行に向け、市と連携しながら徹底した事業の進捗及び執行の管理や業務支援を行うとともに、整備をより推進するため、必要な対策の検討・実施をすることにより、計画期間内の事業完了を目指してまいります。</p> |

第1号議案

口頭意見陳述を踏まえた意見書の要旨 及び意見に対する施行者の考え方

**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
口頭意見陳述を踏まえた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 | 口頭意見陳述を踏まえた 意見書の要旨 | 意見に対する施行者の考え方 |
|----------|--|---|
| 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>区画道路の変更は、安全性の確保を図るため、道路線形の変更や廃止により都市計画道路への交差箇所を減らしたものです。</p> <p>また、換地については事業計画の変更と関係はありませんが、仮換地の変更にあたっては、引き続き、丁寧に説明していくとともに、地権者等で構成される土地区画整理審議会に諮り適切に対応してまいります。</p> <p>なお、ご意見のある十字交差点をなくす計画については、区画道路どうしの交差を対象として変更しております。</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の変更の縦覧に係る
口頭意見陳述を踏まえた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 | 口頭意見陳述を踏まえた 意見書の要旨 | 意見に対する施行者の考え方 |
|----------|--|---|
| 4 | <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。 斜面緑地からの落ち葉等の弊害がある。</p> | <p>■号緑地の形状変更については、土砂災害特別警戒区域等に指定されていないことを踏まえ、流山市から保全の要望がある既存斜面緑地の樹木の位置や実際の地形等を改めて精査し、緑地を残すこととしたものです。</p> <p>なお、落ち葉等を含めた緑地の管理については、今後、将来管理者の流山市と協議してまいります。</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の変更の縦覧に係る
口頭意見陳述を踏まえた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 | 口頭意見陳述を踏まえた 意見書の要旨 | 意見に対する施行者の考え方 |
|----------|---|---|
| 4 | <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。 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> | <p>■号街区公園周辺については、現地を調査したところ、 高低差が著しいことから、将来の土地利用を考慮し改めて 造成計画を見直した結果、区画道路の一部を廃止するもの です。</p> <p>また、廃止する区画道路に関しては公園内に歩行者用の 園路を整備することで、流山市と調整したところです。</p> |

**口頭意見陳述を踏まえた意見書の要旨
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の変更の縦覧に係る
口頭意見陳述を踏まえた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 | 口頭意見陳述を踏まえた 意見書の要旨 | 意見に対する施行者の考え方 |
|----------|--|---|
| 1 | <p>意見書（２）第１回と第２回との比較</p> <p>１ なぜ計画人口が増えたのか。また、多彩な選択肢があるなかで、なぜマンションが巨大化に至ったのか。</p> | <p>新松戸駅周辺は、市のマスタープランにおいて高い都市機能が集積する交流拠点、立地適正化計画においても、広域性、集客性が高く、日常生活に必要な機能を有する拠点として位置付けられております。</p> <p>今回の変更は、保留床取得予定事業者からの提案や地権者の意見を聴取し、一層の人口誘導の促進を目的に建築物規模などについて、改めて見直したものであり、上記の上位計画に整合したものです。</p> |
| | <p>意見書（２）第１回と第２回との比較</p> <p>２ 事業計画書に記載の計画人口密度は有用性がないため、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方がいい。</p> <p style="padding-left: 2em;">地区内住民の内、何世帯、何人が地区内に居住できるのか。</p> | <p>土地区画整理運用指針に基づいて地区全体の計画人口密度を記載しております。</p> <p>当初事業認可時点(令和元年)で115世帯171人が居住していましたが、地区内に何世帯、何人が居住できるのかは、今後の地権者の土地使用状況により、異なるものです。</p> |
| | <p>意見書（３）事業計画に記載されていない部分</p> <p>１ 設計図に宅地利用計画が記載されていない。</p> | <p>設計図については、今回、変更はありません。</p> <p>なお、設計図に記載する事項については、土地区画整理法施行規則に基づき宅地の位置及び形状を表示しております。</p> |

| | | |
|---|---|---|
| 1 | <p>意見書（３）事業計画に記載されていない部分</p> <p>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。高架下を拡張すればよかった。</p> | <p>地区内に整備されていた駐輪場については、本事業での整備ではないため、明記しておりませんが、既に地区外に市営駐輪場を整備しております。</p> |
| | <p>意見書（３）事業計画に記載されていない部分</p> <p>３ 地下の情報がない。事業計画では、調整池であるが、検討中の地区計画では、雨水貯留浸透施設となっている。また、施設の名称が違うため、工事費が変わる。</p> | <p>地下に関する事項については、土地地区画整理運用指針に基づき、事業計画書には調整池と記載しております。</p> <p>また、地区計画については、都市計画運用指針に基づき雨水貯留浸透施設と記載しておりますが、同一の施設です。</p> |
| | <p>意見書（３）事業計画に記載されていない部分</p> <p>４ 常磐線快速停車化に関し、常磐線東側予定地の情報が事業計画書に記載されていない。</p> <p>また、松戸市からは駅前ロータリーについて「車両荷重が大きいため困難である」との説明を受けているが、快速電車停車化に関する計画では駅前広場に線路やホームが設置されており、市の説明と矛盾する。さらに、線路やホームの設置による調整池の強度への懸念がある。</p> | <p>快速電車の停車化については、別事業であり具体的な計画となっていないことから事業計画に反映しておりません。</p> <p>なお、調整池及び駅前広場の設計については、関係機関と調整協議の上行っております。</p> |

| | | |
|----------|--|---|
| <p>1</p> | <p>意見書（３）事業計画に記載されていない部分</p> <p>５ 周回道路は、一車線一方通行でロータリーが無いため、市民の期待外れの設計である。また、周回道路の車道は３メートル幅で立体換地建築物内の駐車場入り口で渋滞が発生する可能性が高い。荷重は大丈夫であるならば、当初計画のとおりロータリーを設ければいい。</p> | <p>周回道路については、今回の事業計画変更の内容ではありませんが、周回道路とすることで歩行者の回遊性を確保し、新松戸駅へのアクセス性の向上に資する計画としております。</p> <p>なお、計画にあたっては、出入り口を分けるなど、周回道路への負荷の軽減に努めております。</p> |
| | <p>意見書（５）事業計画見直しの計画案</p> <p>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、居住希望者住宅の曳家工法が容易である。</p> <p>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内にロータリーを配置し、都市計画道路東側を商業地域とすることで複合ビルを一か所に限らず、都市計画道路の東西に展開でき、地権者の要望と多様化を図る。</p> <p>松戸市は、市民農園を消し去った事業計画なので、根本的なランドデザインが無い。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。なお、松戸市はよく賑わいと言うが、市民農園は、土日賑わっている。一方で新松戸駅西口の店舗はつぶれたままだ。</p> | <p>新松戸駅周辺は、市のマスタープランにおいて高い都市機能が集積する交流拠点、立地適正化計画においても広域性、集客性が高く、日常生活に必要な機能を有する拠点として位置付けられております。</p> <p>本地区では、現況を踏まえ、土地と建物を一体的に取り扱う立体換地制度を効果的に活用し、都市機能等の立地促進を図るため、土地区画整理事業を実施しております。</p> <p>建築物等の移転については、事業計画に関するものではありませんが、土地区画整理法に基づき適切に対応しているところです。</p> <p>なお、都市計画道路東側については、周辺の土地利用状況を踏まえ、住宅地としております。</p> <p>本地区の街づくりについては、課題等を解消するため、地権者のご理解・ご協力を得ながら、市が責任をもって取り組んでまいります。</p> |