

新松戸駅東側地区土地区画整理事業 市民説明会

開催結果の報告

開催概要

開催日時：令和7年12月20日（土）19時30分～21時00分

開催場所：新松戸市民センター ホール（2階）

説明内容：事業概要等について

（事業の概要、第二回事業計画変更（案）、今後の街づくり 等）

※説明会資料はホームページへ掲載

参加者：約80名

主催：松戸市街づくり部区画整理課

はじめに

令和7年12月20日（土）に、新松戸駅東側地区土地区画整理事業に関する市民説明会を開催しました。

本説明会は、第2回事業計画変更に伴い、事業概要等についてご説明することを目的として実施したものです。

当日は、事業概要等の説明後、質疑応答を行いました。時間の制約等により、お答えしきれなかった点もあったことから、本資料では、主なご質問に対する市の考え方を補足的に整理するとともに、いただいた主なご意見・ご要望の概要を掲載します。

説明会でいただいた主なご質問と回答

【質問１】

第１回事業計画変更から約１年で、事業費および市負担金が大幅に増額した理由は何ですか。

【回答１】

令和７年３月までに行ってきた各種実施設計が完了したことにより、今回の事業計画変更にて事業費を正式にお示しすることができるようになりました。見かけ上、１年で事業費があがったようにみえますが、これまで行ってきた実施設計の結果を反映したのが今回の事業計画変更のタイミングとなります。

【質問２】

事業費が増加している中で、事業そのものを見直すべきではないでしょうか。

【回答２】

新松戸駅東側地区におきましては、地区内すべての道路が４ｍ未満となっていることから、緊急車両等の活動に支障をきたす恐れのある地域となっております。

また、局地的大雨等の際には道路が冠水し、車両の浸水被害が発生したこともあり、本年９月にも道路冠水が発生致しました。

加えて、地区北側には高低差約１４ｍの大規模な斜面を抱えており、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されております。

また、新松戸駅西口と比較し、まちの賑わいが不十分な状況にあり、これらの地区の課題を解決するため、土地区画整理事業を推進しております。

仮に大幅に事業を見直した場合には、まちびらきが最低でも約５年遅れることになり、地区の課題解決が大幅に遅れることに加え、事業にご協力頂き、地区外での仮住まいを余儀なくされている地権者の方々に更なるご負担を強いることや、これらによる仮移転補償費が毎年１億円程度かかること、事業着手が遅れることにより更なる事業費の高騰を招く可能性があるなど、様々な懸念が想定されます。

事業費の増大による市財政への影響は課題であると認識しておりますことから、総事業費の縮減について様々な角度から検証を行い、早期の事業完了に向け事業を推進してまいります。

【質問３】

今回の事業計画変更で公益施設が減っている理由は何ですか。また、当該地区の利便性は本事業により向上しますか。

【回答３】

公益施設については、設計上、図書館を整備することを計画しておりますが、現時点では決定したものではないことから、引き続き、関係部局と協議をしてみたいです。

なお、バス停やタクシー乗り場、一般車乗降場など、ロータリーと同様な機能を確保する周回道路等の整備や斜面部のスロープ・階段の整備により、当該地区の利便性は向上すると考えております。

【質問４】

地権者や借家人のうち、どの程度の方が地区に戻ることができるのですか。

【回答４】

地権者の方々は、それぞれの事情もあるので個別に協議を行っており、適切な補償契約を締結のうえ、仮住まいへの転居等をしていただいております。強制的に転居いただいているものではありません。

借家人の方々は、仮住まいではなく転居していただいております。事業完了後に地区内で条件にあう物件があれば、結果として戻られるケースも想定されます。

【質問５】

マンションに居住する児童の幸谷小学校への通学路はどのようなになるのですか。

【回答５】

供用開始後の具体的な通学路の内容につきましては、教育委員会により決定するものとなります。

なお、街路事業における都市計画道路３・４・１８号馬橋根木内線の新松戸東から幸谷区間（延長１７０ｍ）につきましては、幸谷小学校をはじめ町会より早期の仮供用について要望がなされていることを踏まえ、歩行者や緊急車両が通行できるよう、仮供用の準備を進めております。

【質問６】

計画変更によりロータリーがなくなる中で、バス・タクシー・一般車の乗降場や駐車場・駐輪場はどのように整備されるのですか。

また、地区内から駅を利用する場合の主な動線はどのようになりますか。

【回答６】

資料Ｐ３６にお示ししたとおり、周回道路内にバス停やタクシー乗り場、一般車乗降場を設け、ロータリーと同様な機能を確保する計画としております。地区内にありました新松戸駅東口第１自転車駐車場（駐輪場）は、本事業に伴い区画整理事業地外に移転しております。

また、本事業地区内から駅を利用する最短のルートは、本事業施行地区外の新松戸駅東西を結ぶアンダーパスを通行していただくものとなります。

【質問７】

常磐線快速電車の停車に関する検討状況はどうなっているのでしょうか。調査結果は公表されるのでしょうか。

【回答７】

JＲ東日本や関係機関と協議を行っており、お示しできるタイミングになったら、皆様にお示ししたいと考えております。

なお、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、松戸市ホームページ（下記 URL）において、公表しております。

URL: <https://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/toshiseubi/kaisoku.html>

【質問８】

整備後は、近年多発する線状降水帯等による１００ミリにも及ぶ降水量でも冠水被害は防げますか。

【回答８】

基準に基づき、必要な容量を確保した雨水管や調整池は整備いたします。なお、時間雨量１００ミリを超える線状降水帯による局地的大雨のような一時的な大雨に対応する基準はありません。

【質問９】

都市計画道路３・３・７号線において慢性的に交通渋滞が発生している中、幸谷交差点に近接した位置に信号が設置されることで、さらなる渋滞の発生が懸念する声がありますが、当該区間における交通渋滞を抑制するための具体的な対策は検討されているのでしょうか。

【回答９】

信号機の設置については、警察および公安委員会による確認立会検査により指示を受ける予定です。また、大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づき、施設の床面積から推計した交通量を基に解析した結果では、都市計画道路３・３・７号と都市計画道路３・４・１８号の交差点、及び都市計画道路３・４・１８号とアクセス道路の交差点ともに交通混雑が発生しないと予測しております。

【質問１０】

資料Ｐ７の「基盤整備の緊急性が高い」について教えてください。
また、新松戸駅東側地区と同様の道路状況にある周辺地区についても、今後基盤整備を進める考えでしょうか。

【回答１０】

資料Ｐ７にお示したとおり、新松戸駅東側地区（約２．６ｈａ）について、健全な市街地の形成と地区の課題である狭隘道路の解消、駅前広場や下水道・斜面緑地の整備などを目的として市施行による立体換地制度を活用した土地区画整理事業を実施するものです。また、資料Ｐ９でお示したとおり、新松戸東部土地区画整理事業として６２．７ｈａの区域が都市計画決定されているため、新松戸駅東側地区土地区画整理事業の完了後、その他の区域についても区画整理等街づくりの機運が高まっていくものと期待しております。

【質問１１】

なぜ立体換地手法を採用したのでしょうか。

【回答１１】

本地区では新松戸駅東側における駅前広場や都市計画道路の整備を含む事業であり、地域課題である狭隘道路の解消等とあわせて行う公共性の高い事業です。

一方、地区面積に比して従後の公共用地割合が高く、従後の宅地面積を確保することが困難な地区状況にあります。また、地権者の意向は土地への換地、床

への換地、地区外転出の意向がある一方、駅前の小規模宅地を内包しているほか、地権者に高齢者が多い状況にあります。

こうした状況の中、地権者の土地利用ニーズに応じた権利変換が可能となるほか、駅前の小規模宅地を立体床へ換地することで従前の機能確保が可能となることや、建築までの手続きを施行者が実施できることで地権者の負担軽減にも繋がることから市施行による立体換地手法を導入しています。

説明会でいただいた主なご意見・ご要望について

市民説明会では、事業内容に関するご質問のほか、事業の進め方や説明会の開催方法等について、様々なご意見・ご要望をいただきました。主な内容は以下のとおりです。

事業に関するご意見

- ・ 事業費の増加や市の財政負担について、市民負担の観点から慎重な検討を求める声がありました。
- ・ 立体換地建築物整備を含む事業内容について、狹隘道路や下水道整備の必要性は理解できる一方で、整備手法や土地利用の考え方について疑問を呈するご意見がありました。
- ・ 立体換地手法を採用した理由や、その効果について、より丁寧な説明を求めるご意見がありました。
- ・ 地権者や借家人の状況について、可能な範囲での情報提供を求める声がありました。

説明会・その他に関するご意見

- ・ 説明会の開催時期や時間帯について、より参加しやすい設定を求めるご意見がありました。
- ・ 改めて説明の機会を設けてほしいとの要望がありました。
- ・ 事業の進め方について、市民との情報共有や意見交換の機会をより重視すべきとのご意見がありました。

おわりに

頂いたご意見・ご質問につきましては、今後の事業検討および情報発信の参考とさせていただきます。

なお、次回の説明会については、事業の進捗状況を踏まえ、開催を検討してまいります。

多くの貴重なご意見・ご質問をお寄せいただき、誠にありがとうございました。

その他ご不明点については、区画整理課までお問い合わせください。