

松戸市都市計画マスタープラン（案）に対する市民意見内容及び市の考え方

意見数	受付 No.	計画書の頁 (パブコメ案の頁)	項目	意見内容	意見内容に対する市の考え方	修正有無
1	10	P11 (P1-11)	第1章 計画の前提 3) 松戸市の特性と課題	P1-11で、市民が松戸の「顔」と思い浮かべるランキングにおいてその他を含めた場合、「矢切地区等の農村風景」は記載上では最下位である。 「矢切のねぎ」すらランクインしていない。 その中で、農地がなくなるから、反対があるからなどで、矢切の物流施設開発ができていないのは、松戸市がどのような考えでそのような態度を示しているのか理解できない。 市民の意見や考えが市政に反映されていないようにも思える。 高齢化や担い手がいないなどに直面している者もあり、早期に何らかの解決を図りたい意向があることをしっかり把握していただき、矢切地区で開発が進むよう後押し願いたい。	矢切地区の該当の場所につきましては、市街化調整区域であり、現時点の制度においては、大規模な開発が許容されるものではありません。 また、本計画案では市街化調整区域の土地利用について基本原則を示しております。しかしながら、矢切地区にはまとまった農地がある一方で農業従事者の高齢化や後継者不足などの課題があり、また外環の開通や浸水想定区域の公表など、市街化調整区域を取り巻く環境が変化しております。矢切地区も含め市街化調整区域の土地利用については、都市計画マスタープラン改定後、各地区に応じた方針を（仮称）市街化調整区域のマスタープラン策定の中で検討して参りたいと考えております。	無
2	11	P26～P30 (P2-6～P2-10)	第2章 都市づくりのビジョン 4. 都市づくりの目標	P2-6～2-10のイメージパースがラフ過ぎる。またタイトルを言い表しているとも言えないし、もう少し何とかならないのか。ページ全体をみても、何かラフさが目立つ。	パブリックコメントでお示ししましたイメージパースは、ラフスケッチの段階のものであります。最終の計画書のイメージパースは、これとは別のものを掲載いたします。	有

意見数	受付 No.	計画書の頁 (パブコメ案の頁)	項目	意見内容	意見内容に対する市の考え方	修正 有無
3	8	P36 (P2-16)	第2章 都市づくりのビジョン 6. 土地利用の方針 2) 方針 (2) 市街化調整区域の方針	調整区域に関して、新たに調整区域マスタープランを策定するということから、今回の都市計画マスタープランでは調整区域については特に定めていないのかと思えば、「水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市」の項目では、調整区域は農のみどり保全ゾーン（市街化調整区域）としている。一方で、各地域において「土地利用については地域特性に応じて別途（仮称）市街化調整区域のマスタープランの中で検討します」とある。今後その調整区域のマスタープランにて土地利用を検討する際に、都市計画マスタープランで、調整区域を「農とみどり保全ゾーン」としているの、なにも開発等ができません、ということはないようにしていただきたい。	市街化調整区域は、都市計画法の記載の通り、市街化を抑制すべき区域とされております。 また、本計画案では市街化調整区域の土地利用について基本原則を示しております。しかしながら、農業従事者の高齢化や後継者不足などの課題があり、広域幹線道路の整備や浸水想定区域の公表など、市街化調整区域を取り巻く環境が変化しており、地区によって様々な特性があります。 市街化調整区域の土地利用については、都市計画マスタープラン改定後、各地区に応じた方針を（仮称）市街化調整区域のマスタープラン策定の中で検討して参りたいと考えております。	無

意見数	受付 No.	計画書の頁 (パブコメ案の頁)	項目	意見内容	意見内容に対する市の考え方	修正有無
4	3	P61 (P3-23)	第3章 都市づくりの方針 4. 誰もが楽しく快適に移動できる都市 (4) 自転車走行環境の整備	<p>自転車での移動は、子育て中の父母や、子供たちにとっての生命線になるものであると考え、この整備は子育て支援重視の松戸市の思想にもかかなうものと考えます。</p> <p>しかしながら、松戸市の道路では、自転車用の道路は見たことがありませんし、例えば新松戸駅の周辺など、一部自転車通行者を敵視しているのではないかなというような障害物を設置している区画すらあり、対応に疑問を感じています。</p> <p>歩道の高低差もあまり考慮されず整備されているような印象で、車用の通行路確保のために、歩道の高低差があり、ベビーカーでの通行もあまり容易とは言えない区画も散見されます。</p> <p>より踏み込んだ記述をして頂き、具体的に改善を行っていただきたいと思います。</p> <p>例としては、以下のようなものです。ご検討いただければ幸いです。</p> <p>歩道は高さを下げ、セミフラット形式などのバリアフリーを意識した整備を行い、自転車、ベビーカーや車いすなどによる通行を促進する。</p> <p>新規に整備する道路や、特定の要件の道路などについては自転車走行用のエリアを設け、利便性の向上を図る。適宜道路の拡幅も行う。</p>	<p>自転車走行空間については、松戸市自転車走行空間ネットワーク整備計画に基づき順次整備を進めているところであります。現在の道路環境として、十分な幅員をもった道路空間が少ない状況ではありますが、各地域に応じた整備を引き続き推進してまいります。</p> <p>また、バリアフリー整備については、バリアフリー基本構想に基づき、松戸駅周辺及び新松戸駅周辺での駅前広場や周辺道路のバリアフリー整備が概ね完了しており、現在では新八柱・八柱地区での整備を進めております。</p>	無
5	3	P71～P80、P89～P96 (P4-3～P4-12、P4-21～P4-28)	第4章 地域別の方針 1. 本庁・明地域 3. 新松戸・馬橋地域	<p>「1. 本庁・明地域」へのコメントでもあるのですが、新松戸駅に快速を止める事の働きかけが計画されていますが、是非快速と緩行線を同一ホームで対面乗り換え可能になるように計画していただけないでしょうか。これが実現できれば、常磐線の全体的な利便性向上にも寄与すると思えますし、今から投資する意味も向上するのではないのでしょうか。場合によっては、柏駅や松戸駅などと協調して整備することもあり得るのではないかと思います。</p> <p>個人的には、松戸駅で対面乗り換えが可能であれば、新松戸駅での快速停車は、必要度はかなり下がるのではとすら感じています。</p>	<p>新松戸駅への快速列車の停車に向け、現時点においては、JR東日本へ要望している段階ではございますが、頂いたご意見も参考の一つといたしまして、引き続き検討して参りたいと考えております。</p>	無

意見数	受付 No.	計画書の頁 (パブコメ案の頁)	項目	意見内容	意見内容に対する市の考え方	修正 有無
6	4	P74 (P4-5)	第4章 地域別の方針 1. 本庁・明地域 2) まちづくりの方針 ②賑わい・産業 ○松戸駅周辺市街地	文中に「さらに、建物、屋外広告物の色彩やデザイン等のルールづくりなどにより景観の改善を進め」という一節があるのですが、このルールの中に「不快な表現を禁止する」等の主観によって判断する内容の項目を入れないようお願いいたします。 なぜなら主観による判断の基準は人それぞれなので、それによって公平性が失われる可能性があります。また、判断する者が、己やその関係者に利するような判断を行う余地がでできます。 その結果、広告の設置を躊躇したり、あるいは無難で面白味のないデザインが並んで街に活気が感じられなくなることも考えられます。 このルールを定めるのであれば、ぜひとも客観的に判断できて同一の対象については誰が判断しても同じ結果になるようなルールになるようお願いいたします。	本市では、すでに景観計画や景観形成ガイドラインを策定しており、その中では景観形成のルールの内容をできるだけ具体的に示すことを心掛けています。今後新たにルールを作る際にも、ご指摘の通り、できるだけ客観的に判断できるルールづくりを目指していきたいと考えております。	無
7	5	P81～P88 (P4-13～P4-20)	第4章 地域別の方針 2. 矢切地域	私は矢切に農地を所有しています。 現在物流センター用地として運営会社と土地売買契約を締結しております。 松戸市都市計画として、いつまでも市街化調整区域の農地では何も出来ません。 近隣の流山市・柏市・市川市・鎌ヶ谷市などでは都市計画を変更され、開発行為によりみるみる素晴らしく発展の町づくりが進んでおります。松戸市では近隣より遅れ、発展が見られません。 松戸市長はじめ、何事も反対する方を気にしたりして先延ばしをせず、今回はマスタープランの変更をされ、矢切の耕地見直しをして下さい。 江戸川挟んで東京ですよ。いつまでも昔の考え方を捨て、一日も早く素晴らしい町づくりをして下さい。願っております。	意見数1（受付No.10）と同じ	無

意見数	受付 No.	計画書の頁 (パブコメ案の頁)	項目	意見内容	意見内容に対する市の考え方	修正 有無
8	6	P81～P88 (P4-13～P4-20)	第4章 地域別の方針 2. 矢切地域	<p>専業農家として、矢切葱を47年間作って参りましたが、私は81歳で一人暮らしで後継者がいないため、耕作できない畑は近くの方々に頼んで作っていただいております。</p> <p>その方々も高齢で返却された時には新たに耕作していただける方を探すのは難しい状況です。</p> <p>今後耕作放棄地としないためにも、矢切栗山地区の調整区域の市街化と早期の承認を強く希望致します。</p>	意見数1（受付No.10）と同じ	無
9	7	P81～P88 (P4-13～P4-20)	第4章 地域別の方針 2. 矢切地域	<p>私は矢切地区に土地を所有しています。</p> <p>矢切地区では、数年前より大型物流施設の建設の動きがありますが、一向に進展がありません。</p> <p>今回の都市計画マスタープランの改定内容を拝見したところ、特にそのような記載もなく、市街化調整区域については新たに市街化調整区域マスタープランで土地の利用を定めるとの記載が各地区のページに表示されておりました。</p> <p>現時点ではその市街化調整区域マスタープランがどのようなもので、どのくらいの期間で策定されるのか明確になっておりません。農家の高齢化、後継者不在は現実的な問題としてすでに生じています。また大型物流施設が建設されたとしても、矢切地区のすべての田んぼや畑がなくなるわけではありません。中途半端に公園を整備して、利用できなくて放置されていたり、産廃処理場が拡大している現況は、よい状況とは思えません。</p> <p>松戸市は明確に土地の利用を示し、大型物流施設など商業面での利用、農地としての利用、公園や歴史的な面での利用などそのすべてを矢切地区で実現した方が、松戸市にとってもよい方向に進むと思います。</p>	意見数1（受付No.10）と同じ	無

意見数	受付 No.	計画書の頁 (パブコメ案の頁)	項目	意見内容	意見内容に対する市の考え方	修正 有無
10	9	P81～P88 (P4-13～P4-20)	第4章 地域別の方針 2. 矢切地域	<p>今、全国的に課題になっている、農業従事者の高齢化、後継者不足の現象は矢切地区においても、顕著になっている。</p> <p>それに伴う耕作放棄農地の増大、荒廃が直近の課題であろう。</p> <p>単に一律に「農地の保全」を訴えるだけでは、何の課題解決にもならないと考える。</p> <p>過去にも松戸市による「矢切耕地基本構想」が作成されたが、何の進展もなく今日に至っている。</p> <p>最近でも松戸市により、一部の農地が公園用地として荒造成されているが、放置されたままである。</p> <p>以上、現実を直視し、保存すべき農地と農地以外の計画的な土地利用を早急に考え、実行すべきである。</p>	意見数1（受付No.10）と同じ	無
11	14	P81～P88 (P4-13～P4-20)	第4章 地域別の方針 2. 矢切地域	<p>私は専業農家として矢切耕地で妻と二人で小松菜中心にねぎなどを作って農業経営をしています。最近高齢のため疲れます。後継者もいません。先行き土地の管理も出来なくなりますので、今回の都市計画マスタープランの変更で矢切耕地を農地以外にも使えるように変更してほしいです。</p> <p>マスタープランの見直しに反対している方は地元でも一部の方一人です。</p>	意見数1（受付No.10）と同じ	無
12	15	P81～P88 (P4-13～P4-20)	第4章 地域別の方針 2. 矢切地域	<p>私は矢切で生まれ育って、現在に至ってます。矢切地域は江戸川に隣接して、自然がいっぱいですが、それだけでは土地を所有していても維持できません。高齢化が進み農家も出来なくなります。社会経済状況を踏まえて、都市計画マスタープランの見直しをお願い致します。</p>	意見数1（受付No.10）と同じ	無

意見数	受付 No.	計画書の頁 (パブコメ案の頁)	項目	意見内容	意見内容に対する市の考え方	修正 有無
13	3	P89～P96 (P4-21～P4-28)	第4章 地域別の方針 3. 新松戸・馬橋地域	<p>新松戸駅の東口南側の整備が計画に入らなかったのが残念です。</p> <p>10年では北側だけで精いっぱいというのが現実かとは思いますが、是非、幸谷第二ガードのじゃんけんトンネルを拡張いただき、通常の道路とすることを検討いただけないでしょうか。</p> <p>北側の整備が進めば交通量も増えるでしょうし、自然と検討に入られるかもしれませんが、計画として見当たらなかったため、意見としてあげさせていただきました。</p>	<p>新松戸駅周辺における土地区画整理事業については、地域全体から見た場合の防災面での整備の緊急性・優先度などを踏まえ、現在施行中の区域を対象に表記しております。</p> <p>道路整備など個別具体の事業や計画については、それぞれの実施計画等で進めていくものであり、今後も庁内で連携しながら検討してまいりたいと考えております。</p>	無
14	12	P92～P93 (P4-23～P4-24)	第4章 地域別の方針 3. 新松戸・馬橋地域 2) まちづくりの方針 (2) 分野別の方針	<p>新松戸駅東側地域で、松戸市による土地区画整理事業が行われています。立体換地は止めて、土地区画整理事業は見直すとしてください。</p> <p>この土地区画整理事業は、住民の声を無視して進められています。地域に住んでいない地権者は、資産が増えることで喜んでいるかもしれませんが、地域に住んでいる地権者はともかく、貸家やアパートに住んでいる住民には、何の権利も無いとばかり、全く何のお知らせもしません。市民にもほとんど知らせません。地域に住んでいる住民のほとんどが、立体換地という、土地区画整理事業では、全国で始めてという方法では、7割にも及ぶ減歩率だともいわれており、今のまま、新松戸駅東側地域に住み続けることができない状況が明らかです。駅近の高額な高層マンションが建ったとして、何人の地権者が「換地分」だけで入れるか分かりません。広い土地を所有しているとか、財産があるとかの、わずかな地権者しか地域に残れないでしょう。また、先祖代々、駅前（前は新松戸駅はなかったので駅前ではなかった）で農業をされている方も7割もの減歩では、農業が続けられなくなります。</p> <p>住民からは、新松戸駅東側にも緊急車両が入りやすい道路と駅前広場はほしいという要望はありましたが、高層マンションの要望は聞いたことがありません。しかも、三菱地所が無料でアドバイザー契約をしていたのもおかしな話です。利益を求める私企業がボランティアでアドバイザーを引き受けるとは思えません。高層マンションの建設を請け負うためにやったと考えるのが普通です。</p> <p>そして、高層マンションを建設するために、無理やり必要もない都市計画道路</p>	<p>当該地区では、防災面での整備の緊急性・優先度などを踏まえ、現在、立体換地を活用した土地区画整理事業を計画し事業を進めております。</p> <p>これまでも地権者に対して説明会や個別訪問等を行ってきており、今後も引き続き丁寧に説明していきたいと考えております。</p>	無

意見数	受付 No.	計画書の頁 (パブコメ案の頁)	項目	意見内容	意見内容に対する市の考え方	修正 有無
				<p>3・4・18号線の一部を16億円もの税金を使って建設しようとしています。</p> <p>この道路は、馬橋根木内線とは言うものの、武蔵野線を越えて馬橋方面へも、3・3・7号線を越えて根木内方面へも延びる道路は実現性はありません。しかも、道路建設担当課ではなく、土地区画整理担当課が道路建設まで担当しているのは異常だと思います。半世紀以上も前に作られた「都市計画道路」の見直しが求められている時代に、必要以上の道路を造るのは、高層マンション建設のための資材を運ぶための道路だと思います。住民の暮らしに必要な以上の道路建設は止めてください。</p> <p>そして、新松戸駅への快速電車の停車についても、実現性も無いのに、調査を続けています。すでに、3回、1億円を越える調査費をかけているのに、その調査結果を公表しません。私も2回、情報公開を求めましたが全くなにも出ませんし、市議会での質問にも何も答えません。この調査は、新松戸の住民に土地区画整理事業によって、快速電車が停車するようになるとの期待を持たせ、土地区画整理事業および高層マンション建設に反対の意見が出ないようにするためだけの調査であり、本当は実現性がない話だからです。新松戸駅は、快速電車の停車の可能性を考えて作られていると聞いていますが、それは東側ではなく、今、快速電車の線路が通っている西側でのホーム増設であって、武蔵野線の構造からみても、東側では全く可能性が無いか、もしくは高額な建設費がかかるのが明らかです。</p> <p>そして、新松戸駅東側は、問題を抱えているのは武蔵野線の北側地域だけではなく、武蔵野線の南側地域も同じであり、その両側を整備しなくてはならないはずなのに、武蔵野線の南側地域についての展望は全く無いままです。南側地域の住民は、北側地域の住民が7割りの減歩で造った道路や広場をただで使えるという不公平な事態も起こるのです。南側地域の住民をも含めた新松戸駅東側地域を一带とした土地区画整理事業が求められているのですから、住民無視、市民を騙しての新松戸駅東側での土地区画整理事業は、早期に見直す計画としてください。</p>		



意見数	受付 No.	計画書の頁 (パブコメ案の頁)	項目	意見内容	意見内容に対する市の考え方	修正 有無
15	1	P96 (P4-27)	第4章 地域別の方針 3. 新松戸・馬橋地域 2) まちづくりの方針 3) 地域における拠点の整理	新松戸駅の西側市街地の、JR常磐線と同貨物線に挟まれた市街地の風紀が悪い。 当該市街地の風紀改善を求める要望が主に新松戸地区住宅地から出され、市はその要望に応じる形も含めて平成16年4月に安全安心まちづくり条例を施行したが、住宅地目線で見ると新松戸駅西側市街地の風紀改善が充分満足のゆく水準に達しているとは言い難い。 については、新松戸駅周辺市街地で許可される業種（用途）の追加規制を検討してほしい。	地区の皆様が主体となって地区の特性に応じたルールを定める制度がありますので、地区の皆様の意向に応じて、検討していきたいと考えております。	無
16	3	P105～P114 (P4-37～P4-46)	第4章 地域別の方針 5. 常盤平・五香松飛台地域	新駅設置は可能性の検討などという緩い表現で取り組むのではなく、付近住民の悲願であるという心構えで、不退転の心構えで積極的に取り組んでいただきたい。 地下鉄11号の延伸といった、もはや夢物語というレベルの記述をいつまでも残していることから不信感をうけますが、この新駅設置は10年で道筋を立てるべく、市街計画の見直しや道路整備など、行政側のタスクと考えられる事項は積極推進いただきたい。	千駄堀周辺については、現在、地元の皆様と勉強会などを行い、新駅設置も想定しながら将来のまちづくりの方向性を検討している段階であります。今後についても、引き続き、地元の皆様の意向を踏まえながら、検討していきたいと考えております。	無

意見数	受付 No.	計画書の頁 (パブコメ案の頁)	項目	意見内容	意見内容に対する市の考え方	修正 有無
17	2	P126 (P4-58)	第4章 地域別の方針 7. 東部地域 2) まちづくりの方針 (2) 分野別の方針	<p>秋山駅を起点とした住宅拠点の整備の推進を是非お願いします。</p> <p>秋山駅は都心へのアクセス利便性がよいため、都心で働くファミリー層の転入を大いに期待できる立地です。</p> <p>しかしながら、駅近辺の商業施設の充実度は不十分です。</p> <p>また、周辺に整備された公園も少なく、通学路の歩道及び自転車道の整備が行き届いていない現状です。</p> <p>駅徒歩10分圏内においても、市街化調整区域が多く、秋山駅周辺の景観が周辺地域と比べ見劣りします。</p> <p>市街化調整区域に対して積極的に土地買収して、長期計画的に有効活用（住宅地整備や公園整備、イオンなどの大型複合施設の誘致）を推進頂けないでしょうか。</p> <p>近年における異常気候により、内水、外水のハザードマップが生活において重要になってくるかと思っておりますので、都心へのアクセス利便性の良さと水災に強い秋山の活性化を是非推進して頂きたいです。</p>	本計画案では市街化調整区域の土地利用について基本原則を示しているところですが、秋山駅の市街化調整区域周辺も含め市街化調整区域の土地利用については、都市計画マスタープラン改定後、各地区に応じた方針を（仮称）市街化調整区域のマスタープラン策定の中で検討して参りたいと考えております。	無
18	13	P137 (P5-5)	第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて 3. 都市計画マスタープランの見直し	<p>現在矢切地区物流センター用地として売買が済んでいますが、一部の方、他の団体、一部の市議会議員の人達の反対運動が新聞やテレビで放送されました。</p> <p>現実を考えて流山市には大きな物流センターが完成して、雇用や地元サービスが届き、市の固定資産税も数億円が収入に入っているそうです。松戸市としても視察されたいかがですか。</p> <p>都市計画マスタープランの矢切地域をよろしくご検討ください。</p>	意見数1（受付No.10）と同じ	無
19	16	P137 (P5-5)	第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて 3. 都市計画マスタープランの見直し	<p>矢切耕地に対しマスタープラン（案）に反対している方がいますが、地元の人には少なく、外部、農家以外の人、何でも反対する人達。</p> <p>土地所有者としては、今後農地の後継者不足でむずかしいのが現状です。</p> <p>どうか今後の矢切耕地を考えてマスタープランによる変更をお願いします。</p>	意見数1（受付No.10）と同じ	無