

【公述要旨とそれに対する市の考え方について】

No	要 旨	市の考え方
1	<p>大町地区は、縦の道が数本あるものの、東西に抜ける道がなく、弊社事業にて市へ寄付した幅員 6.0m の開発道路は地域の利便性向上に大いに寄与したとの声をいただいている。</p> <p>このように、地域のためになるまちづくりの計画を考えているが、農業振興地域に指定されている箇所は開発区域に含められず、地権者さんの希望する形、まちの利便性が良くなる形での計画ができない実情がある。</p> <p>大半の地権者さんは高齢で、農作業の負担が大きい、後継者がいないという中で、耕作放棄地が目立ち始めている。また、高齢化や人口減少が進んでいることから、生活利便施設、商業施設、医療施設をまちづくりの中に取り入れて誘致を図っていきたい。</p> <p>松飛台駅から梨街道まで続く 2 項道路について、自動車の交互通行が出来ないほど狭く、地元の方々も不便を感じている。弊社がこの道路を拡幅する計画をお伝えしたところ、多く方から賛同を得ている状況である。</p> <p>農業従事者の高齢化、後継者不足、北千葉道路の計画など時代の変革を迎えていることから、このマスタープランを決定していくタイミングで、都市計画等の柔軟な運用、また 2 項道路のセットバックに関して農用地の一部除外といったところを考えるべき思う。</p>	<p>大町地区については、今後、北千葉道路の整備に伴い、土地利用のポテンシャルや営農環境に変化が生じることが予測されます。</p> <p>一方、本市の人口は将来的には減少する見通しであり、市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制することが求められるほか、災害が頻発化・激甚化する中であって、地球温暖化の防止や減災に寄与する緑地・農地等の保全がより重要となっています。</p> <p>本地区においては、このような状況の変化や地域の課題・ニーズ等を見極めつつ、都市基盤整備と合わせ、周辺と調和した土地利用を検討することが適当と考えており、「市川市都市計画マスタープラン（素案）」では、その旨記載しています。</p> <p>なお、農用地に関するご意見につきましては、関係部署と情報共有を図ってまいります。</p>
2	<p>大町地域は駅前でも買物施設、病院がなく、便が良くない。</p> <p>梨街道の方は仕方ないとしても松飛台駅周辺も住宅が少ない。不動産業者さんが新しい道路を造り、住宅も出来て少しは賑わいも出てきたが、この地域は市役所に訴えても変わることがないから人口が増えない。</p> <p>大町は道が狭いところが多い。民間の不動産業者さんは広げていこうとしてくれているものの、市役所は道路寄付を受け付ける等の協力はできないか。</p> <p>畑を所有しているが、不動産業者に相談しても農用地という制約があるため人に畑を貸す位しかできない状態である。せめて駅よりのところは都市計画を改定することを考えてほしい。</p>	<p>大町地区については、今後、北千葉道路の整備に伴い、土地利用のポテンシャルや営農環境に変化が生じることが予測されます。</p> <p>一方、本市の人口は将来的には減少する見通しであり、市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制することが求められるほか、災害が頻発化・激甚化する中であって、地球温暖化の防止や減災に寄与する緑地・農地等の保全がより重要となっています。</p> <p>本地区においては、このような状況の変化や地域の課題・ニーズ等を見極めつつ、都市基盤整備と合わせ、周辺と調和した土地利用を検討することが適当と考えており、「市川市都市計画マスタープラン（素案）」では、その旨記載しています。</p> <p>なお、農用地に関するご意見につきましては、関係部署と情報共有を図ってまいります。</p>

【公述要旨とそれに対する市の考え方について】

No	要 旨	市の考え方
3	<p>市北東部、大町エリアについては梨畑を主とした環境を保全する地域となっている。昨年から今年にかけて北千葉道路の測量作業も始まり、いよいよ計画が進行している中で、松飛台駅の南側から北千葉道路の駅周辺については新たな都市計画を定める必要性があると思う。</p> <p>HP に掲載されている都市計画マスタープランにおける「地域拠点・生活拠点」として松飛台駅周辺を指定している。</p> <p>個人的な話となるが、私は北千葉道路予定地の北側に梨園を所有している。まだ体が動くが、後継者がいるわけではなく将来的には耕作放棄地となる可能性が高く、実際に放棄地にした所もある。今のままでは、所有地を有効的に活用することが出来ないままとなってしまう。</p> <p>マスタープランにおける地域別構想でも「北東部地域大町エリア」でひとくくりとせず、松飛台駅から北千葉道路間のエリアについては生活施設等の誘致等を可能とする計画を定めていくべきものと思う。</p>	<p>大町地区については、今後、北千葉道路の整備に伴い、土地利用のポテンシャルや営農環境に変化が生じることが予測されます。</p> <p>一方、本市の人口は将来的には減少する見通しであり、市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制することが求められるほか、災害が頻発化・激甚化する中であって、地球温暖化の防止や減災に寄与する緑地・農地等の保全がより重要となっています。</p> <p>本地区においては、このような状況の変化や地域の課題・ニーズ等を見極めつつ、都市基盤整備と合わせ、周辺と調和した土地利用を検討することが適切と考えており、「市川市都市計画マスタープラン（素案）」では、その旨記載しています。</p>