



新松戸駅東側の街づくりが進んでいます

— 新松戸駅東側地区土地区画整理事業 —

立体換地保留床部分取得事業者募集

— 立体換地保留床部分取得事業者の募集をします！ —

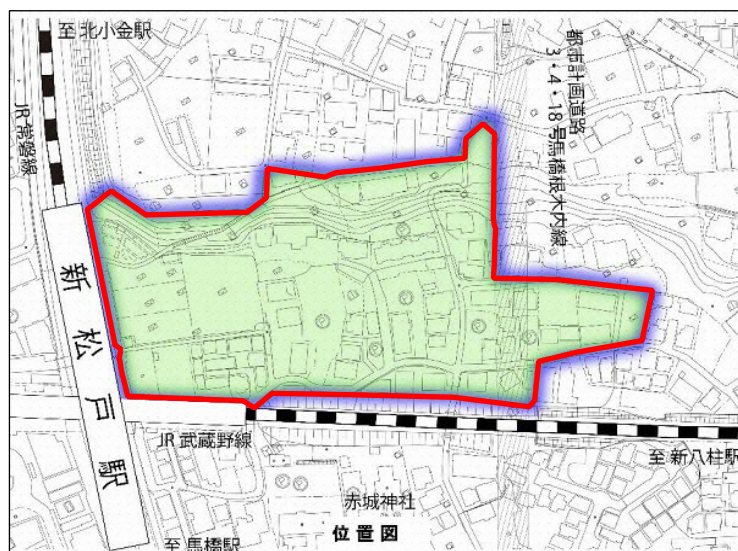
新松戸駅東側地区土地区画整理事業の立体換地保留床部分取得事業者（優先交渉権者）の公募プロポーザルを以下のとおり実施いたします。

- 公募開始日 令和4年4月 4日（月）から
- 提案書提出期限 令和4年6月30日（木）まで
- 一次審査 令和4年8月中旬（予定）
- 二次審査 令和4年9月下旬（予定）
- 選考結果の通知 令和4年10月上旬（予定）

プロポーザルに参加する事業者は応募関係書類を提出し、参加登録の通知を受ける必要があります。

詳細については、別添の参考資料でご確認ください。

募集要項については、公募開始日以降、松戸市ホームページで公開いたします。



【図-1 位置図】

【本件に関する問い合わせ先】

〒271-0072 千葉県竹ヶ花136番地の2
松戸市街づくり部街づくり課

☎047-366-7375 FAX047-382-5808

✉ mckukakuseiri2@city.matsudo.chiba.jp

本事業の概要 ※事業計画書(令和元年8月)より

- ①名称
松戸都市計画事業 新松戸駅東側地区土地区画整理事業
- ②事業手法
土地区画整理事業(立体換地建築物の建設を含む)
- ③施行者
松戸市
- ④施行区域
松戸市幸谷字宮下、字溜ノ脇の各一部の区域
- ⑤施行面積
約2.6ha
- ⑥都市計画
昭和46年9月 都市計画決定
令和元年8月 土地区画整理事業認可
- ⑦施行期間
令和元年8月～令和11年3月

事業スケジュール

内容	スケジュール・手順
土地区画整理事業認可	● 令和元年8月
保留床取得事業者の選定	● → 基本協定締結
事業計画変更・換地設計	● →
既存建物解体除却等工事	仮換地指定 ● →
駅前広場・街路築造工事	● →
立体換地建築物工事施工	● →
換地処分・事業精算	まちびらき ● →
事業完了	事業完了 ●

本事業において想定している立体換地建築物の概要

- 【構造・規模】鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地上14階
- 【主要用途】住宅のほか商業施設、公益施設等の複合施設
- 【建築面積】5,582㎡
- 【延べ面積】35,848㎡
- 【総専有面積】23,158㎡(住宅:19,092㎡、商業:3,063㎡、公益1,003㎡)

立体換地保留床部分取得事業者募集要項

保留床取得事業者の構成

➢保留床取得事業者は、応募者(単独の事業者または共同企業体)とする。

事業提案の内容

1. 事業参画への方針・姿勢

- ①事業のコンセプト
- ②事業における合意形成
- ③エリアマネジメント

2. 保留床取得に関する提案

- ①取得価格
 - ②概算工事費
- 最終的な保留床処分価格は、提案内容を踏まえて不動産鑑定により妥当性の検証や概算工事費を総合的に判断し、別途協議する。

3. 立体換地建築物に関する提案

- ①専有部や共有部の使い方
 - ②商業施設や公益施設等の誘致
 - ③屋上広場の使い方
 - ④管理運営計画
 - ⑤防犯・防災
- 基本設計の変更を伴わない範囲での提案とする。

4. その他に関する提案

- ①課題やリスクへの対応
- ②その他

審査の流れ

一次審査

➢事業提案書等の応募書類による書類審査

二次審査

➢上位3者に対するヒアリングによる審査(プレゼンテーション)

優先交渉権者決定

立体換地保留床部分取得事業者選考審査基準

- 経営状態、実績、事業運営等の事業推進上、信頼できる事業パートナーか
- 保留床取得にあたって適正な価格を提供でき、事業費・維持管理費への影響を考慮できる事業パートナーか
- 施設計画、テナント斡旋活動等の事業推進支援・協力の点で十分なノウハウを提供できる事業パートナーか

～新松戸駅東側地区 土地区画整理事業 事業経過～

日付	事項
平成30年2月	用途地域の変更 承認 松戸都市計画審議会
3月	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条例 可決
令和元年8月16日	事業認可 取得（新松戸駅東側地区土地区画整理事業）
12月22日	新松戸駅東側地区土地区画整理審議会委員選挙 執行
令和2年3月	松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業立体換地保留床部分取得事業者選考委員会条例 提案 可決
6月24日	第1回新松戸駅東側地区土地区画整理審議会 開催

令和2年4月には、松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業立体換地保留床部分取得事業者選考委員会条例に基づく附属機関を設置いたしました。

本選考委員会では、募集要項及び事業者の選考基準の策定に関する事項、事業者となろうとする者の選考に関する事項などについてご審議頂くことを目的としております。

本募集要項の作成にあたっては、サウンディング型市場調査を実施し、事業収支、事業スキーム、リスクや懸念事項など事業者との対話を通じて市場性の有無やアイデア等を把握いたしました。

また、地権者とは、令和3年8月上旬に意見交換会を実施して、マンションに必要な機能や施設などについて意見交換をするとともに、保留床取得事業者の募集に向けたスケジュールを共有いたしました。

これらの実施結果は選考委員会でも共有を図り、令和3年度では2回開催し、募集要項及び選考基準の策定に関する事項についてご審議頂き、募集要項及び事業者の選考基準の策定に関する事項について答申をいただき、募集に至りました。

日付	事項
令和3年8月	地権者意見交換会の実施
8月～9月	サウンディング型市場調査の実施(5事業者)
11月8日	第1回事業者選考委員会 審議内容:募集要項及び事業者の選考基準の策定に関する事項について
令和4年1月18日	第2回事業者選考委員会 審議内容:募集要項及び事業者の選考基準の策定に関する事項について

現在は、保留床取得事業者の募集と合わせ、居心地がよく歩きたくなる街なかづくりに向けて、以下の新松戸駅東側の街づくりが進んでいます。

都市計画道路3・4・18号線の道路工事については令和3年10月に着手し、現在、順調に工事が進捗しています。

また、新松戸駅の常磐線快速停車については、令和3年度までの調査結果として、駅舎等改良工事費として約232億円、施工期間10年という成果が示されました。今後は費用負担等について関係機関と協議を行い、実現性等を検討いたします。

土地区画整理事業地区においては、『ウォーカブルな街づくり』を目指して駅前広場を歩行者空間とするなどの計画修正を検討し、地権者の方々と方向性を共有することができたところです。

引き続き、新たな計画を念頭に合意形成や関係機関との協議調整を進めてまいります。