

立体換地建築物整備（新松戸駅東側地区土地区画整理事業）に関する サウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

松戸市では、令和元年8月に事業計画の決定の公告を行った「松戸都市計画事業 新松戸駅東側地区土地区画整理事業」を実施しており、令和14年度の使用収益開始を目指し、令和9年度に予定している立体換地建築物整備に係る施工会社の選定に向け検討を進めています。

本調査は、昨今の労務不足や建設資機材の高騰などの状況を把握するとともに、工事への参加意欲、工事費、公募条件等に関して、民間事業者のご意見やご提案を頂き、今後の公募条件を整理することを目的としています。

2 事業概要

(1) 土地区画整理事業概要

事業名称	新松戸駅東側地区土地区画整理事業
目的	本地区は、JR武蔵野線・JR常磐線の新松戸駅東側に隣接し、地区内東側には都市計画道路3・4・18号馬橋根木内線が計画されており、非常に高い都市開発ポテンシャルを有しています。 地域課題である狭隘道路の解消や駅前広場等の整備により、交通結節機能の強化等による質の高い空間づくりや、人口の定着を図るべく住宅を中心とした土地利用の形成、地区北側の斜面の安全対策による自然と調和したまちづくりを行うことを目的としています。
事業手法	土地区画整理事業法第93条に基づく立体換地
施行者	松戸市
施行区域	松戸市幸谷字宮下、字溜ノ脇の各一部の区域
施行面積	約2.6ha
施行期間	令和元年8月～令和16年3月
土地利用計画	

(2) 立体換地建築物

建物概要	面積	敷地面積	約 7,135 m ²
		建築面積	約 5,800 m ²
		延床面積	約 38,530 m ²
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造		
	階数		
	地上14階		
	建物高さ		
建物用途		共同住宅、商業施設、公共施設 等	
建物配置図			

3 スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和8年2月13日（金）
参加申込期限（エントリーシート提出期間）	令和8年2月13日（金）から 令和8年2月24日（火）15時まで
詳細資料（開示資料、質問票）の送付期間	令和8年2月13日（金）から 令和8年2月25日（水）まで ※参加申込後、順次送付します
サウンディング実施場所及び日時の連絡	令和8年2月27日（金）
質問票の受付期限	令和8年3月3日（火）15時まで
サウンディングの実施	令和8年3月9日（月）から 令和8年3月13日（金）まで
実施結果概要の公表	令和8年上半期予定

4 サウンディングの内容

(1) サウンディングの参加資格

令和8年2月13日（金）時点において、松戸市入札参加資格者名簿における工種

「建築一式工事」において等級「A」に該当する事業者を対象とします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ②会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続中の者
- ③暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律77号）に規定する暴力団又は暴力団員に該当する者
- ④国税等及び地方税を滞納している者

(2) サウンディングの項目

主な対話内容は、以下を想定しています。

- ①建設資機材価格、人手不足等を踏まえた市場環境について
- ②想定工期・工事費について
- ③工事への参画意欲について
- ④その他について

5 サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、「様式1 エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込（事業者名）】として、電子メールにてお申込みください。

①参加申込受付期間

令和8年2月13日（金）から令和8年2月24日（火）15時まで

②申込先

「8 問い合わせ先」のとおり

(2) 詳細資料の提供

サウンディングの参加申込みのあった事業者の担当者宛てに、本事業に係る詳細資料（質問票、開示資料）を電子メールにて提供します。

・詳細資料提供期間

令和8年2月13日（金）から令和8年2月25日（水）まで

※（1）の電子メール送信後、翌営業日までに資料の提供がない場合は、速やかに「8 問い合わせ先」まで連絡をお願いします。

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングの参加申込みのあった事業者の担当者宛てに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。ご希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

(4) 質問票の提出

期日までに「様式2 質問票」を、件名を【質問票の提出（事業者名）】として、電子メールにてご提出ください。

①提出期間

令和8年2月13日（金）から令和8年3月3日（火）15時まで

②提出先

「8 問い合わせ先」のとおり

(5) サウンディングの実施

①実施期間

令和8年3月9日（月）から令和8年3月13日（金）まで

②所要時間

1グループ 30分から60分程度

③場所

松戸市役所 竹ヶ花別館を予定

※対面による実施とします。

④その他

サウンディングは、参加事業者のノウハウ等の保護のため個別に行います。サウンディングの実施に際して、説明のために別途資料が必要な場合には、事前に電子メールにてご提出ください。

本調査への参加を辞退される場合は、速やかに「8 問い合わせ先」まで連絡をお願いします。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮した上で、個社が特定されないような形で概要のみ公表することを想定しています。公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、施工者選定における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させて頂くことがあります。その際にはご協力を願いいたします。

(4) その他

提出資料は、理由の如何を問わず返却いたしません。

サウンディングに関連して参加事業者から受領する情報は、本事業の検討以外には用いません。

現在事業計画変更手続きを行っている内容を含むため、今後諸元等が変更になる可能性があります。

7 別紙・参考資料

【公表資料】

資料1 実施要領

様式1 エントリーシート

【詳細資料】

様式2 質問票

参考資料1 サウンディング開示資料

8 問い合わせ先

質問等がある場合は、下記連絡先までお問い合わせください。

松戸市 街づくり部 区画整理課

担当：三小田（みこだ）、浅野（あさの）、新治（にいはり）

TEL：047-366-7375

E-mail：mckukakuseiri@city.matsudo.chiba.jp