

松戸市相模台地区土地区画整理事業

事業計画書

令和4年6月21日

松戸市

(個人同意施行者)

目 次

第1	土地区画整理事業の名称等	1
1	土地区画整理事業の名称	1
2	施行者の名称	1
第2	施行地区	1
1	施行地区の位置	1
2	施行地区位置図	1
3	施行地区の区域	1
4	施行地区区域図	1
第3	設計の概要	1
1	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(2)	施行地区内の土地の現況	2
イ	地区の性格・発展状況	2
ロ	地区内人口・人口密度	2
ハ	土地利用状況	2
ニ	道路および宅地の状況	2
ホ	建物の高度化の傾向	2
ヘ	地勢	2
ト	排水施設	2
チ	供給処理施設	2
リ	学校等文教施設	3
ヌ	工場の立地状況	3
ル	地価	3
(3)	設計の方針	3
イ	土地利用計画	3
ロ	人口計画	3
ハ	公共施設計画	3
1)	道路	3
2)	公園	3
3)	排水施設	3
ニ	公益的施設の配置等	3

(4)整理施行前後の地積	4
イ. 土地の種目別施行前後対照表	4
ロ. 減歩率計算表	4
ハ. 宅地価格	4
(5)保留地の予定地積	5
(6)公共施設整備改善の方針	5
イ. 都市計画との関係	5
ロ. 公共施設別調書	6
(7)土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	6
イ. 上水道	6
ロ. 下水道	6
ハ. ガス	7
2 設計図	7
第4 事業施行期間	7
第5 資金計画書	7
1 収入	7
2 他事業施行分	7
3 支出	8
4 年度別歳入歳出資金計画表	9
第6 参考図書	9

第1 土地区画整理事業の名称等

1 土地区画整理事業の名称

松戸市相模台地区土地区画整理事業

2 施行者の名称

松戸市（個人同意施行者）

第2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は、松戸市の南西部に位置し、JR常磐線松戸駅から東方約200mの距離にある。地区南側は、千葉地方法務局松戸支局に隣接し、東側および北側は、聖徳大学、西側は、都市計画道路3・6・34号の東側にある商業・住宅地に接し、東西約200m、南北約400m、面積約6.0haの地区である。

2 施行地区位置図

別添「施行地区位置図」（縮尺 1/15,000）のとおり

3 施行地区の区域

本地区に含まれる区域は、次の通りである。

松戸市松戸字向山並びに岩瀬字相模台及び字向山の各一部

4 施行地区区域図

別添「施行地区区域図」（縮尺 1/2,000）のとおり

第3 設計の概要

1 設計説明書

（1）土地区画整理事業の目的

本事業は、都市再生緊急整備地域（松戸駅周辺地域、令和3年9月1日指定）内において、JR松戸駅の東側に位置する法務省総合庁舎跡地、相模台住宅（国家公務員宿舎）跡地等の国有地を活用し、公共施設の整備改善および宅地の利用増進を図り、災害対応拠点および賑わい交流拠点の形成を行うことを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

イ. 地区の性格・発展状況

本地区はJR常磐線松戸駅から近いという好条件により、北部は相模台住宅（官舎）、中心部は松戸中央公園、南部は千葉地方法務局松戸支局、相模台公園として利用されてきたが、相模台住宅（官舎）は建物の老朽化、千葉地方法務局松戸支局は移転により用途廃止され、未利用地となっている。このため、より良い市街地環境の再構築のために、計画的な市街地整備が望まれる地区である。

ロ. 地区内人口・人口密度

本地区内の人口は、0人であり、人口密度は0人/haとなっている。

ハ. 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、以下に示すとおりである。

宅地	52.24%
公共用地	47.76%
合計	100.00%

ニ. 道路および宅地の状況

地区内には、地区を東西に貫く主要幹線2級市道68号が存在するが、都市計画道路3・6・34号線から国道6号方向への一方通行規制となっている。また、地区東側に市道6地区363号が南北に延びている。さらに、地区内北側には、市道6地区343号が延びている。

地区内の建物は、相模台住宅（官舎）6棟、千葉地方法務局松戸支局に2棟あるが、全棟が用途廃止されている。

ホ. 建物の高度化の傾向

地区内の建物は2～5階建てであり、特に高度化の傾向はない。

ヘ. 地勢

本地区は、標高7～27m程度の崖地を含むが、地区の大部分は標高24～27m程度の台地部である。

ト. 排水施設

本地区の下水道（雨水）は、公共下水道松戸排水区の流域であり、坂川を經由して一級河川江戸川に直接放流している。下水道（汚水）は、公共下水道松戸第4処理分区の流域であり、江戸川左岸流域下水道江戸川幹線に接続している。

チ. 供給処理施設

上水道、下水道、電気、ガス等の供給処理施設が整備されている。

リ. 学校等文教施設

地区に隣接して聖徳大学、近隣に松戸市立第一中学校、松戸市立相模台小学校がある。

ヌ. 工場の立地状況

地区内に工場は立地していない。

ル. 地価

本地区の地価は、1㎡当たり平均約224,700円である。

(3) 設計の方針

本地区の設計に当たっては、松戸駅周辺まちづくり基本構想および新拠点ゾーン整備基本計画、関係権利者や関係機関との協議等に基づき、公共施設の配置および土地利用を計画する。

イ. 土地利用計画

地区北部は、市民の多様なライフスタイルを支える場として、商業・業務・文化施設用地を配置する。地区中央部は、みどり豊かなオープンな場として、松戸中央公園の再編を図るとともに、商業・業務・文化施設用地を配置する。また、地区南部は、暮らしの安全・安心を支える場として、相模台公園の再編を図るとともに公益的施設用地を配置する。

ロ. 人口計画

本地区は、商業・業務・文化および公益的施設の土地利用を計画しており、地区内の居住人口を見込んでいない。

ハ. 公共施設計画

1) 道路

主要幹線道路2級市道68号を幅員11m～15mに拡幅整備し、従前の一方通行規制の解消を図るとともに、市道6地区363号を松戸市自転車走行空間ネットワーク整備計画に基づき、自転車通行空間を確保するために、幅員13mに拡幅整備する。その他適宜、6m～8mの区画道路を配置する。なお、主要幹線2級市道68号の拡幅整備は、他事業とする。

2) 公園

公園は地区面積の3%以上を確保し、3・3・1松戸中央公園および2・2・12相模台公園を配置する。

3) 排水施設

下水道（雨水）は、新規に側溝、管渠、調整池を整備し、公共下水道松戸排水区へ接続する。下水道（汚水）は、新規に管渠を整備し、公共下水道松戸第4処理分区へ接続する。

ニ. 公益的施設の配置等

上水道、電気、ガス、通信の供給処理施設は、新規および既存施設により企業者と協議の上、地区全域に供給を受ける。

(4) 整理施行前後の地積

イ. 土地の種目別施行前後対照表

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地積(m ²)	%	筆数	地積(m ²)	%	
公 共 用 地	国 有 地	公 園	17,900.72	29.95	/	17,900.72	29.95	
		小 計	17,900.72	29.95		17,900.72	29.95	
	市 有 地	道 路	10,141.18	16.97		11,575.60	19.37	
		公 園	499.28	0.84		499.28	0.84	
		小 計	10,640.46	17.81		12,074.88	20.21	
	計		28,541.18	47.76		29,975.60	50.16	
宅 地	国 有 地	31,217.05	52.23	14	20,008.45	33.48		
	計	31,217.05	52.23	14	20,008.45	33.48		
保 留 地		0.00	0.00		9,781.69	16.36		
測 量 増 減		7.51	0.01		0.00	0.00		
合 計		59,765.74	100.00		59,765.74	100.00		

ロ. 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (登記簿面積) (A)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの) A	整理後宅地地積		差引減歩地積		差引減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積 E	保留地を 除いた 宅地地積 E'	公共 減歩地積 P	公共、保留 地を合算し た 減歩地積 D	公共 減歩率 p = P/A	公共保留地 合算減歩率 d = D/A
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
31,217.05	31,224.56	29,790.14	20,008.45	1,434.42	11,216.11	4.59	35.92

ハ. 宅地価格

整理前 宅地地積 (登記簿面積) (A)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの) A	整理前単価 a = V/A	整理前 宅地総価額 V = A a	整理後 宅地地積 (保留地含む) E	整理後単価 e = V' / E	整理後 宅地総価額 V' = E e	増進率 Y = e / a
m ²	m ²	円/m ²	千円	m ²	円/m ²	千円	
31,217.05	31,224.56	224,700	7,016,159	29,790.14	361,700	10,775,094	1.61

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 V	整理後宅地 価格総額 V'	宅地価格総 額の増加額 $\Delta V =$ V' - V	整理後単価 e	保留地とし て取り得る 最大限地積 Rmax = $\Delta V / e$	保留地の 予定地積 R	割 合 R/Rmax	摘要
千円 7,016,159	千円 10,775,094	千円 3,758,935	円/m ² 361,700	m ² 10,392.41	m ² 9,781.69	% 94.12	

(6) 公共施設整備改善の方針

本事業により整備する公共施設は、市道6地区363号、区画道路および歩行者専用道路とする。

また、地区内において電線類の地中化整備を図る。

イ. 都市計画との関係

種 類		告示年月日	告示番号	備 考
市街化区域		昭和45年7月31日	千葉県告示第483号	
地域地区	用途地域 商業地域	令和4年6月21日	松戸市告示第184号	
	防火地域	令和4年6月21日	松戸市告示第186号	
	高度地区	令和4年6月21日	松戸市告示第185号	
	駐車場整備地区	令和4年6月21日	松戸市告示第187号	
都市施設	公園 3・3・1 松戸中央公園	令和4年6月21日	松戸市告示第188号	
	公園 2・2・12 相模台公園	令和4年6月21日	松戸市告示第188号	

ロ. 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
道路	幹線道路	主要幹線道路 2級市道68号	11 ～ 15	360.0	6,394.99	[8.5-2.5] 舗装：アスファルトコンクリート	他事業 施行	
	補助幹線道路	市道6地区 363号	13	206.0	3,201.21	[2.5-8.0-2.5] 舗装：アスファルトコンクリート	転回広場 含む	
	区画道路	幅員 8m		8	191.0	1,552.32	[8.0] 舗装：アスファルトコンクリート	
		幅員 6m		6	25.0	197.20	[6.0] 舗装：アスファルトコンクリート	
		小計			782.0	11,345.72		
	特殊道路	歩行者専用道路		6	34.0	229.88	舗装：コンクリート	
		小計			34.0	229.88		
	計			816.0	11,575.60			
	公園	3・3・1 松戸中央公園				14,848.91		他事業 施行
		2・2・12 相模台公園				3,551.09		他事業 施行
計					18,400.00			
合計			816.0	29,975.60				

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

イ. 上水道

上水道は千葉県水道局から給水を受けて、各宅地に配水できるように整備する。

ロ. 下水道

下水道(雨水)は、公共下水道松戸排水区に接続できるように整備する。下水道(汚水)は、公共下水道松戸第4処理分区に接続できるように整備する。

ハ. ガス

ガスは京葉ガス株式会社から供給を受けて、各宅地に供給できるように整備する。

2 設計図

別添「設計図」(縮尺1/1,000)のとおり

第4 事業施行期間

自 令和4年6月21日(施行の認可公告の日)

至 令和9年3月31日

第5 資金計画書

1 収 入

(単位:千円)

区 分	金 額	摘 要
保留地処分金	3,690,000	9,781.69 m ² ×377,284 円/m ² (保留地単価)
合 計	3,690,000	

2 他事業施行分

(単位:千円)

事業名称	金 額	摘 要
道路事業	800,000	令和4年度~令和8年度
公園事業	2,000,000	令和8年度~令和10年度

3 支 出

(単位：千円)

		事 項		単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要	
工 事 費	公 共 施 設 整 備 費	築 造	幹線道路	m	360	—	他事業施行	
			補助幹線道路	m	206	42,000		
			区画道路 (8m)	m	191	22,000		
			区画道路 (6m)	m	25	3,000		
			歩行者専用道路	m	34	3,000		
			CCB	m	422	111,000		
		公園整備費	m ²	18,400	—	他事業施行		
		調整池	m ³	6,400	384,000			
			小 計			565,000		
		移 転	建物移転費	式	1	140,500		
			電柱移設費	式	1	41,800		
			ガス移設費	m	510	119,000		
				小 計			301,300	
			計			866,300		
		該 当 事 業 費	法第2条2項	上 水 道	式	1	35,300	
			下 水 道	式	1	131,500		
			ガ ス	式	1	17,000		
			計			183,800		
		整 地 費	—		1,337,600			
		工 事 雑 費	—		637,300			
		調 査 設 計 費	—		665,000			
		工 事 費 計			3,690,000			
		合 計			3,690,000			

4 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度		計
歳出	工事費	127,028	2,232,969	1,022,169	307,834	0		3,690,000
	計	127,028	2,232,969	1,022,169	307,834	0		3,690,000
歳入	保留地 処分金					3,690,000		3,690,000
	計					3,690,000		3,690,000

第6 参考図書

1. 現況図（イ）
2. 現況図（ロ）
3. 市街化予想図
4. その他