

新松戸駅東側地区土地区画整理事業

市民説明会

令和7年12月20日
松戸市 街づくり部 区画整理課

次 第

1. 事業の概要
2. 第2回事業計画変更（案）
3. 今後の街づくり

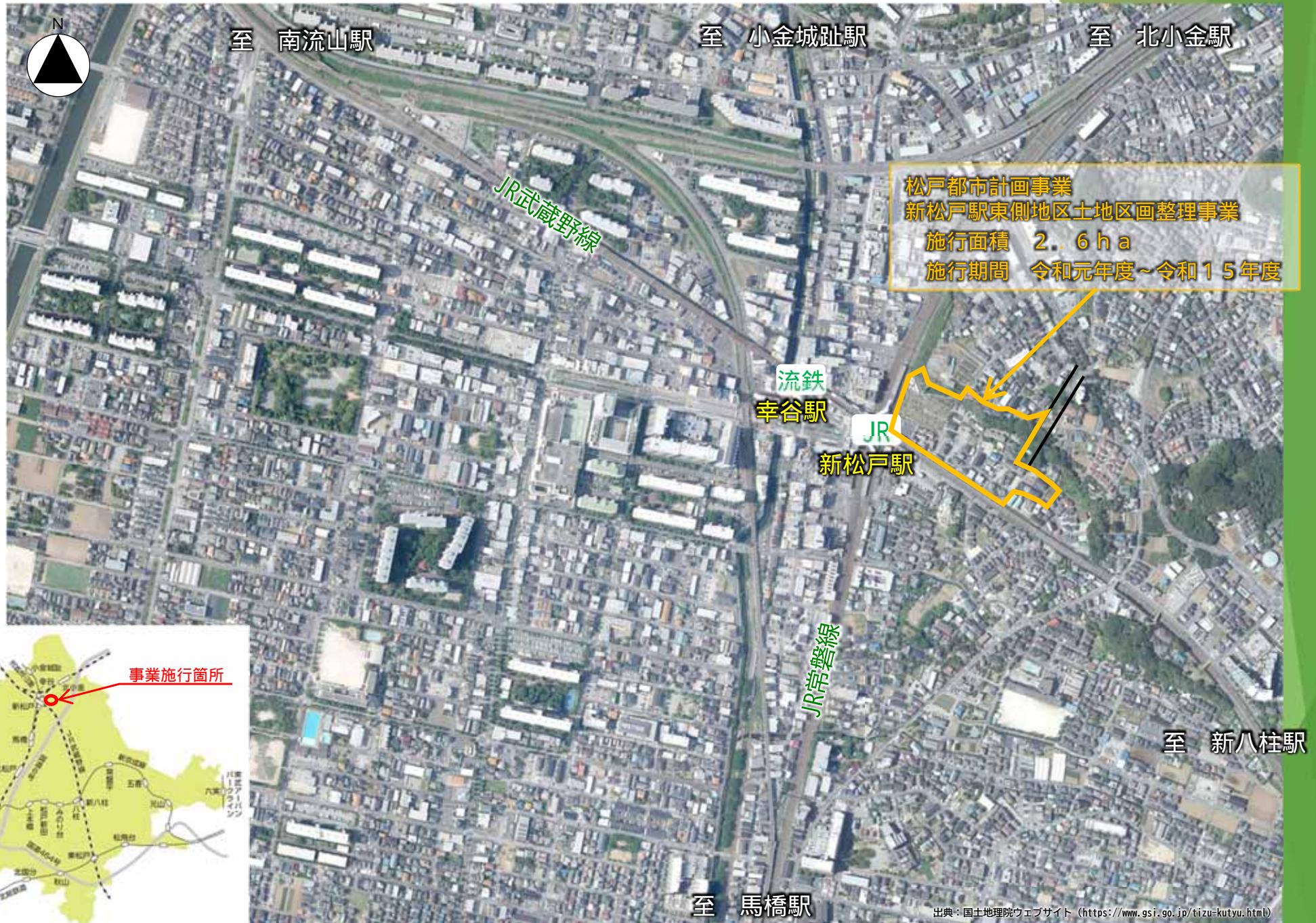
次 第

1. 事業の概要
2. 第2回事業計画変更（案）
3. 今後の街づくり

1. 事業の概要

転載・複写禁止 3

(1) 位置図

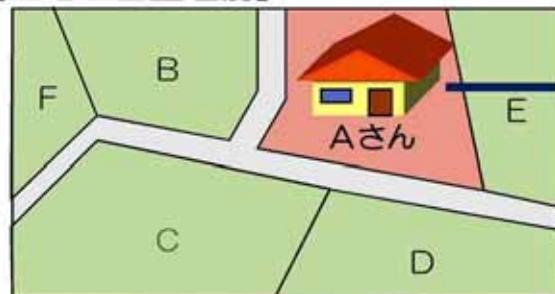


(2) 土地区画整理事業の仕組み（通常の区画整理）

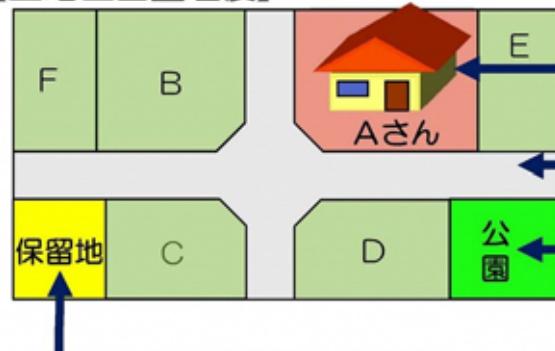
土地区画整理事業では「道路や公園などの公共施設の整備」と、土地利用の効率性を高めるための「宅地の整形、再配置」を同時に実施します。

事業により増加する道路・公園などの用地は、宅地を再配置する際に事業による受益の範囲内で面積を縮小（減歩）することにより、平等に提供していただきます。

【土地区画整理前】

Aさんの
土地区画整理前の土地Aさんの
減歩される土地

【土地区画整理後】

Aさんに返す
土地区画整理後の宅地

換地

道路や公園の一部へ(公共減歩)

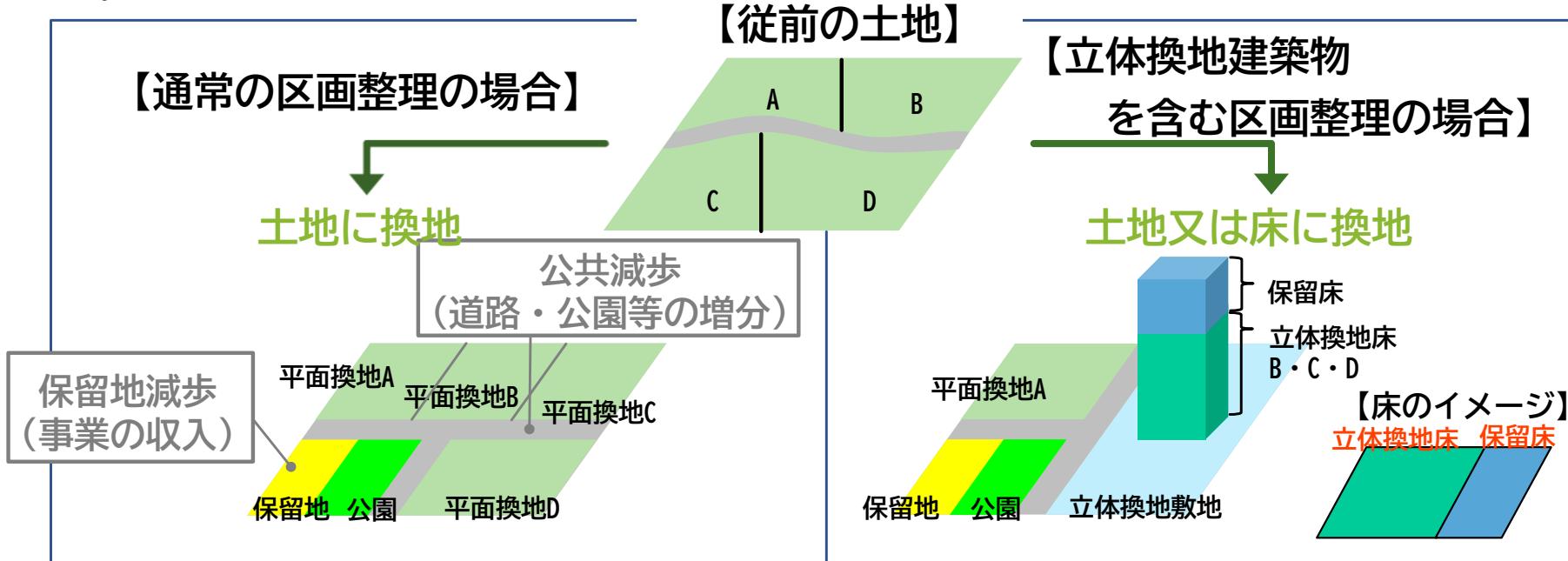
保留地の一部へ(保留地減歩)

減歩により事業後に土地の面積は減少しますが、道路や公園などの公共施設の整備や、宅地の整地によって利用価値は上がるため、整理前と整理後の土地の総合的な価値は変わりません。

保留地…事業費に充当することを目的に定められる土地。施行後の宅地の土地価額総額が施行前を上回る場合に、その差額の範囲内で設定することができます。

(3) 土地区画整理事業の仕組み（立体換地制度）

立体換地とは、土地区画整理事業法第93条に基づいた制度で、換地計画において、施行者が処分する権限を有する建築物の一部及びその土地の共有部分を与えるように定めることができる制度です。



【立体換地制度における換地方法】

- 立体換地における敷地は、立体換地希望者の立体換地床に相応する敷地と事業収入となる保留床に相応する敷地に分かれます
- 立体換地希望者は、移転補償費・自己資金をもって保留床を増床する事も可能です
- 床を希望しない権利者は通常の区画整理と同様に平面の土地に換地されます

一般的に、立体換地制度の場合、整理前の土地に対して、これと同等の資産価値となるよう、立体換地建築物の床およびその床面積に応じた立体換地敷地の共有持分に変換されます。減歩率は、立体換地建築物の床面積分は含めず、立体換地敷地の面積を元に計算することから、通常の区画整理事業と比べて、立体換地の場合の減歩率は、見かけ上高くなります。

(4) 事業計画概要（第2回事業計画変更案 手続き中）

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

施 行 者 松戸市

施行面積 約 2 . 6 ha

計画人口 約 680 人

減 歩 率 65 . 30 % (立体換地以外 40 %)

施行期間 令和元年 8 月 16 日 ~ 令和 16 年 3 月 31 日

(5) 事業の目的と公共施設の整備方針

事業の目的

新松戸駅東側地区（約2.6ha）について、健全な市街地の形成と地区的課題である狭隘道路の解消、駅前広場や下水道・斜面緑地の整備などを目的として市施行による立体換地制度を活用した土地区画整理事業を実施するもの。

公共施設等の整備方針

■道路・駅前広場

- ・都市計画道路3・4・18号馬橋根木内線及び周回道路を根幹に周辺地区への接続を維持できるよう区画道路を整備
- ・周回道路内にバスやタクシー乗り場、一般車の乗降場を整備
- ・電線類を地下に埋設し、都市計画道路3・4・18号線及び周回道路を無電柱化
- ・駅前広場は歩行者動線に特化

■調整池

- ・駅前広場の地下に、土地利用に対応した流出抑制機能を確保する調整池を整備

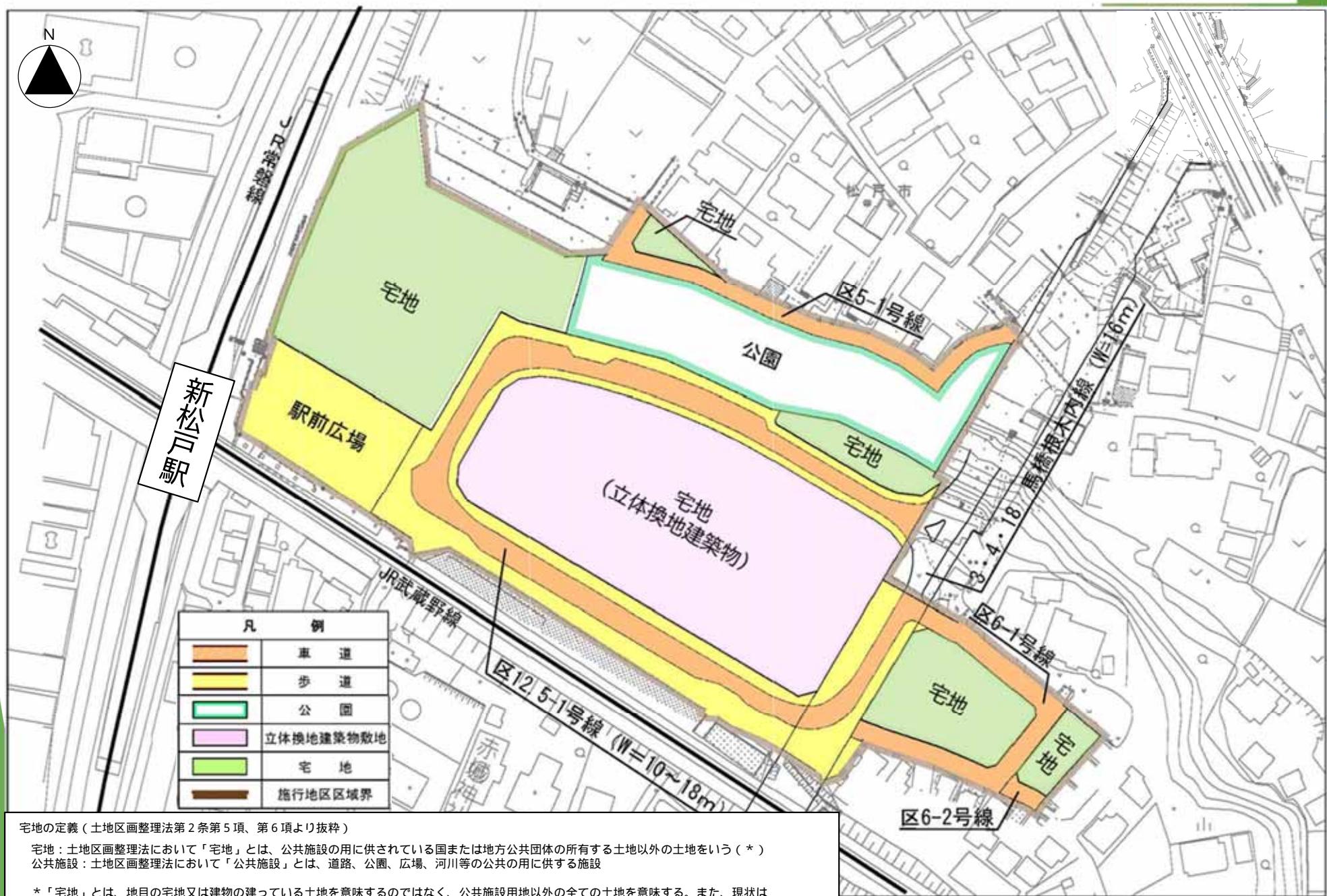
■公園

- ・斜面整備により土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域を解除し、園路を整備

■立体換地建築物

- ・立体換地手法にて、立体換地建築物を整備
基盤整備の緊急性が高い区域に限定したことから、通常の手法では地権者の負担が過大
地域の交流拠点として、新たな人口の定着及びまちの賑わいの創出

(6) 土地利用計画



1. 事業の概要

転載・複写禁止

9

(7) 新松戸東部地域の都市計画決定の内容と現況

【名称】

新松戸東部土地区画整理事業

(昭和46(1971)年9月14日都市計画決定)

【面積】

62.7ha

【その他】

昭和48(1973)年 新松戸駅開業

昭和53(1978)年 武蔵野線西船橋まで
延伸

平成24(2012)年 都計道3・3・7号開通

<新松戸東部土地区画整理事業のうち、
3か所で区画整理実施済み>

【事業実施状況】※全て組合施行

・新松戸東部土地区画整理事業

面積：5.1ha

期間：昭和56年度～平成2年度

・幸谷南第一土地区画整理事業

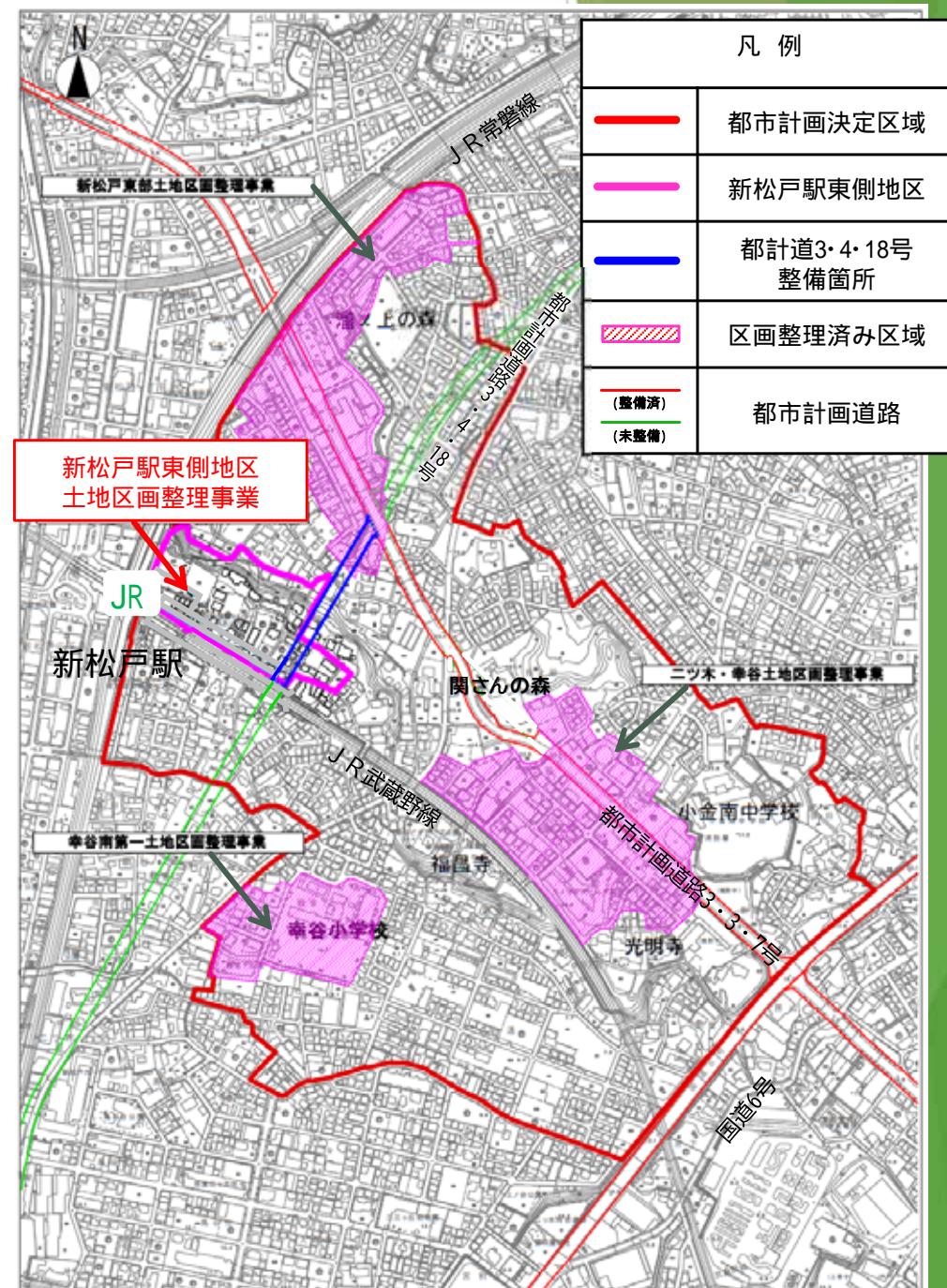
面積：2.2ha

期間：昭和57年度～昭和61年度

・ニツ木・幸谷土地区画整理事業

面積：5.8ha

期間：平成3年度～平成28年度



(8) これまでの新松戸駅東側地区土地区画整理事業の経緯

| | |
|--------------------------|--|
| 昭和46年9月 | 新松戸東部地区62.7ha 都市計画決定 |
| 昭和47年3月 | 市議会にて「反対の請願」について採択 緑と自然環境の破壊、工事期間中における農業経営影響への影響等を理由として、建設委員会にて審査を行い、立地条件等、諸条件を勘案した上、全会一致採択 |
| 平成3年10月 | 新松戸東口整備に関する意向調査 |
| 平成5年1月 | 新松戸駅東口地区 街づくりアンケート |
| 平成7年1月 | 地元住民による幸谷地区開発促進協議会発足。組合施行について検討 |
| 平成26年12月～ 平成27年1月 | 新松戸駅東側の街づくり全般に関するアンケート |
| 平成27年～ 平成30年度 | 井戸端会議 計5回開催、個別訪問 計7回 実施、説明会 計6回 開催、意見交換会 計2回 開催、現場視察会 計1回 開催 |
| 令和元年度～ 令和5年度 (認可後) | 令和元年8月 事業計画認可 個別訪問 計6回 実施 説明会 計5回 開催 意見交換会 計1回 開催 土地区画整理審議会 第1～3回 開催 仮申出(意向調査)の実施 |
| 令和6年度 | 土地区画整理審議会 第4～8回 開催 個別訪問、説明会 実施 令和6年8月 第1回事業計画変更認可(土地利用計画の変更) 本申出の実施 令和6年12月 仮換地指定および使用収益停止 |
| 令和7年度 | 説明会 実施 区域内の更地化が本格的に開始。 令和7年12月現在 第2回事業計画変更 手続き中 |

(9) 地権者の皆様からの街づくりに関するご意見等 (個別訪問、説明会、意見交換会等より)

- この街づくりは30年、50年、100年先を見据えた街づくりになる。未来の世代のためにも一刻も早く事業を実施してほしい。
- 駅前にも関わらず道路は狭くて下水道も通っておらず、環境が非常に悪い。長い目でみれば事業を進めるべき。まちの価値が上がるような環境にしてもらいたい。
- 新松戸駅東側地区の将来のことや安心・安全面を考えると、非常に不安。事業は前に進めるべき。
- 誰かが得して、誰かが損するような状況はつくってほしくない。事業反対によって、仮住まいの期間が長くなることは避けてほしい。強い覚悟で進めてもらいたい。
- 事業期間が長いため、自分の年齢から考えると現在の事業スケジュールがタイミング的にはギリギリだと感じている。少しでも事業スケジュールが遅れ、70・80歳代になってからでは難しい。事業を進めるのであれば早くやってもらいたい。

(10) 地権者の皆様からの街の歴史・特徴、課題、望む街の将来像

(個別訪問、説明会、意見交換会等より)

<街の歴史・特徴>

駅が近くて良い。 東側は駅前なのに新松戸西口とは対照的。

地域に高齢者が多い。 昔は湧水がよく湧いていた。

引っ越してきた当時、降雨時に水が溜まって驚いた。

<課題>

道路が狭い。（緊急車両が通れない。） 夜道が暗い。

下水のことは問題。 今年の台風で急な斜面があるため、避難指示が出ている。

アパートに住んでいる外国人のゴミ出しマナーが悪く、カラスの被害も出ている。

<望む街の将来像>

もっと賑わいがあってほしい。 緑豊かな街。 交通の便が良い街

老人・子どもが住みやすい安心安全な街

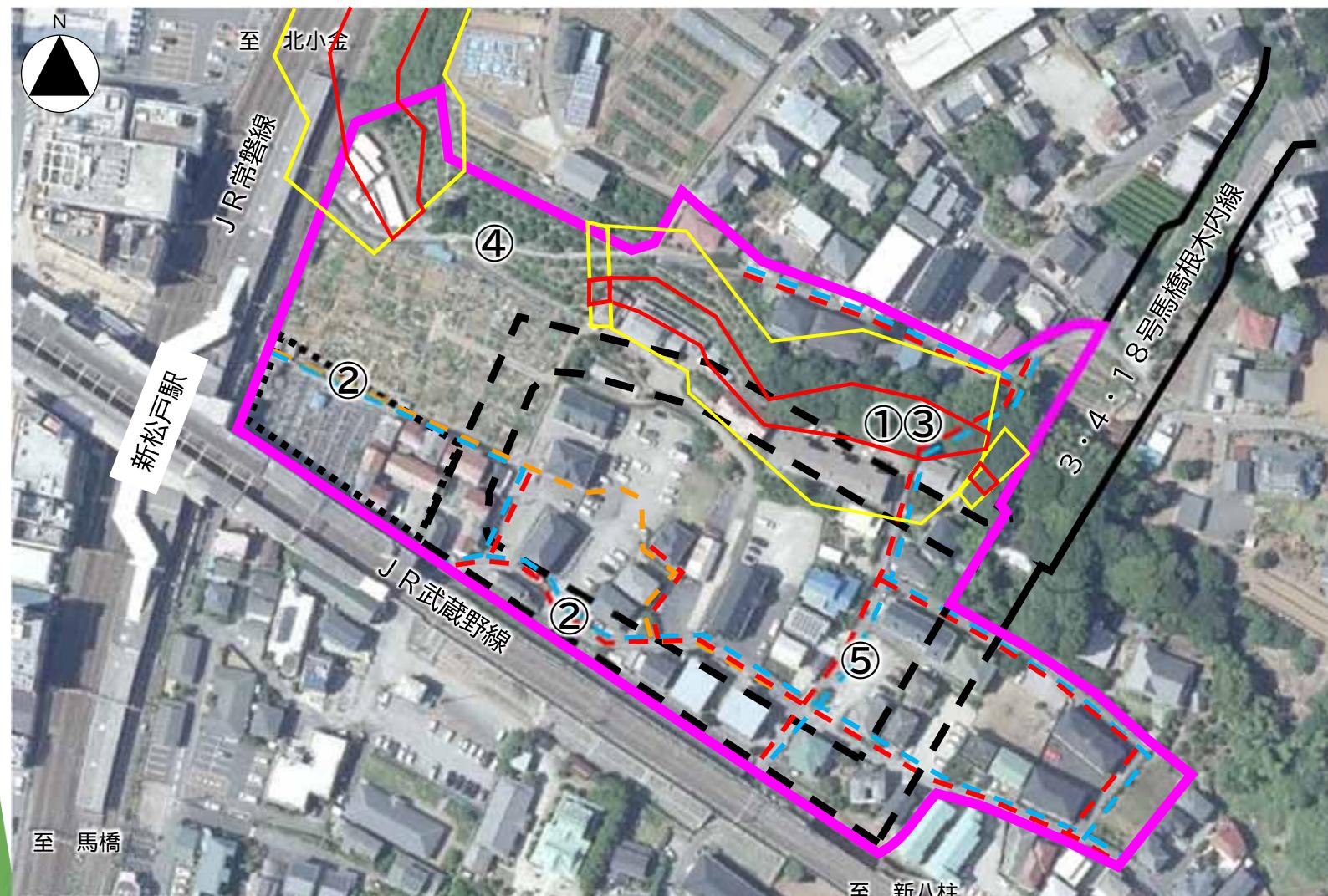
住民同士仲良くやっていきたい。 住民と一体となって進めてほしい。

早く事業を進めてほしい。

(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

施行地区的現状、課題

- 大規模な斜面を抱えており、土砂災害特別警戒区域等に指定されている。（写真①）
- 地区内すべての道路が4m未満。急勾配の道路や階段あり。（写真②③④）
- 本下水が入っておらず、一部は未だに汲み取り式。雨水管整備が不十分で大雨時に冠水が発生。（写真⑤）
- 小規模宅地が密集し、建て替えが困難な街区における木造住宅の老朽化。



| |
|---|
| — 施行地区界 |
| - - - 主要区画道路 都市計画道路 |
| · · · · · 駅前広場 |
| — 雨水管 |
| — 上水管 |
| — ガス管 |
| — 土砂災害 警戒区域 (イエローゾーン) |
| — 土砂災害特別 警戒区域 (レッドゾーン) |

(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

施行地区的現状、課題

- 高低差約14mの大規模な斜面を抱えており、令和3年3月、令和7年2月に当該斜面が土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（いわゆるレッド・イエローゾーン）に指定。



(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

施行地区的現状、課題

- 高低差約14mの大規模な斜面を抱えており、令和3年3月、令和7年2月に当該斜面が土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（いわゆるレッド・イエローゾーン）に指定。



事業効果

- 斜面整備により、土砂災害特別警戒区域および土砂災害警戒区域の指定が解除される見込みであり、土砂災害リスクの低減が図れる。

事業効果については、現時点での見込みであり、今後の関係機関との協議等により変更となる場合があります。

(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

施行地区的現状、課題

- 地区内すべての道路が4m未満であり、緊急車両等の活動に支障をきたす恐れ。



事業効果

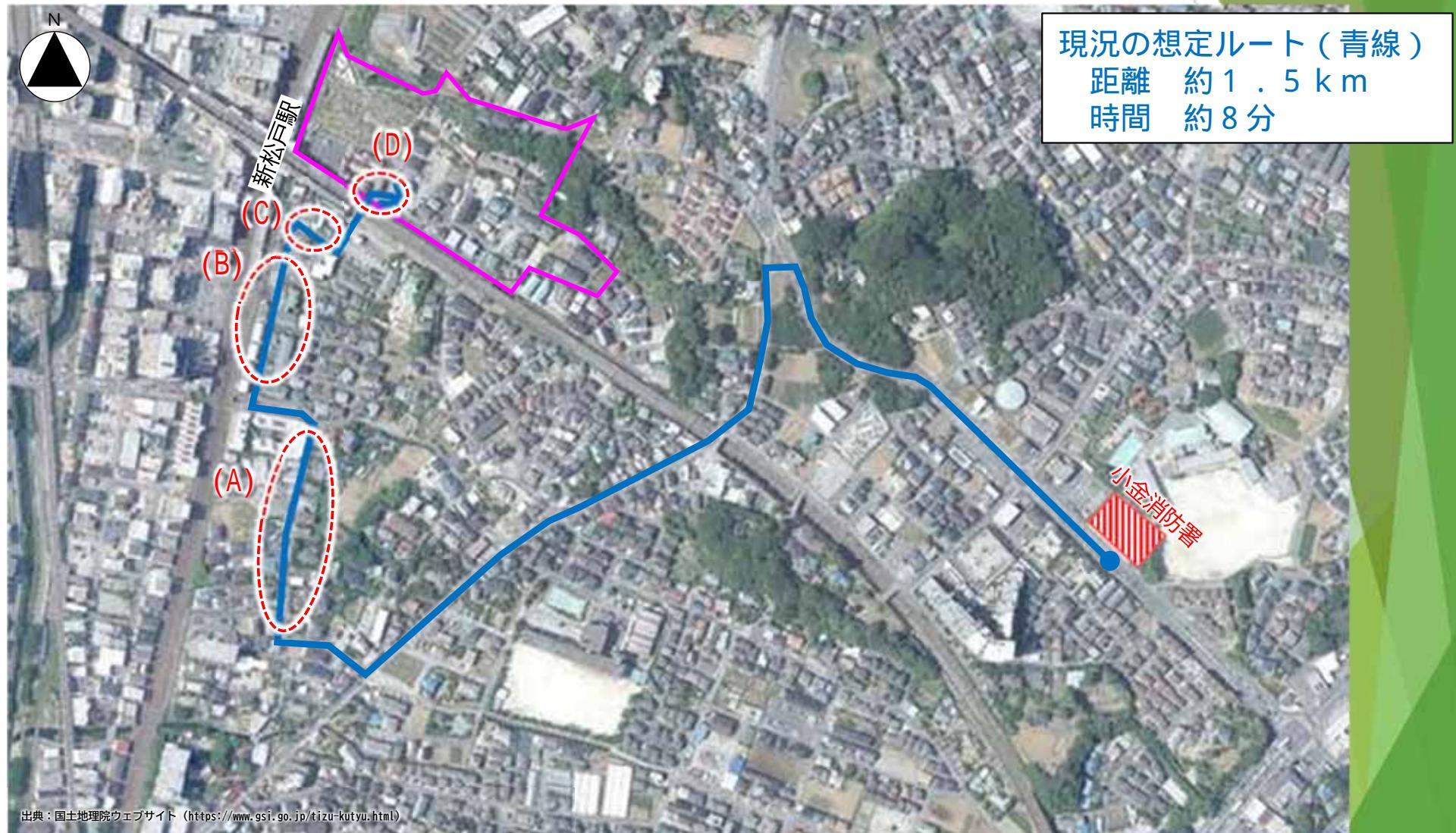
- 周回道路・都市計画道路・区画道路の整備により、約4.3m～約18.0mの道路が整備され、狭隘道路が解消される。

事業効果については、現時点での見込みであり、今後の関係機関との協議等により変更となる場合があります。

(11) 施行地区の現状、課題、事業効果

施行地区の現状、課題

- 小金消防署から地区内に入るためには南側から迂回して狭隘な道路を通行する必要があり、緊急車両等の活動に支障をきたす恐れ。



(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

施行地区的現状、課題

- 小金消防署から地区内に入るためには南側から迂回して狭隘な道路を通行する必要があり、緊急車両等の活動に支障をきたす恐れ。



(A)



(B)

「じゃんけん道路（通称）」信号により追抜きが出来ず、通行に支障をきたす。

歩行者や自転車が多く、幅も十分に広くないため、通行に時間を要す。

(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

施行地区的現状、課題

- 小金消防署から地区内に入るためには南側から迂回して狭隘な道路を通行する必要があり、緊急車両等の活動に支障をきたす恐れ。



幅が狭く、すれ違いが困難。また、歩行者や自転車も多いため、通行に時間を要す。



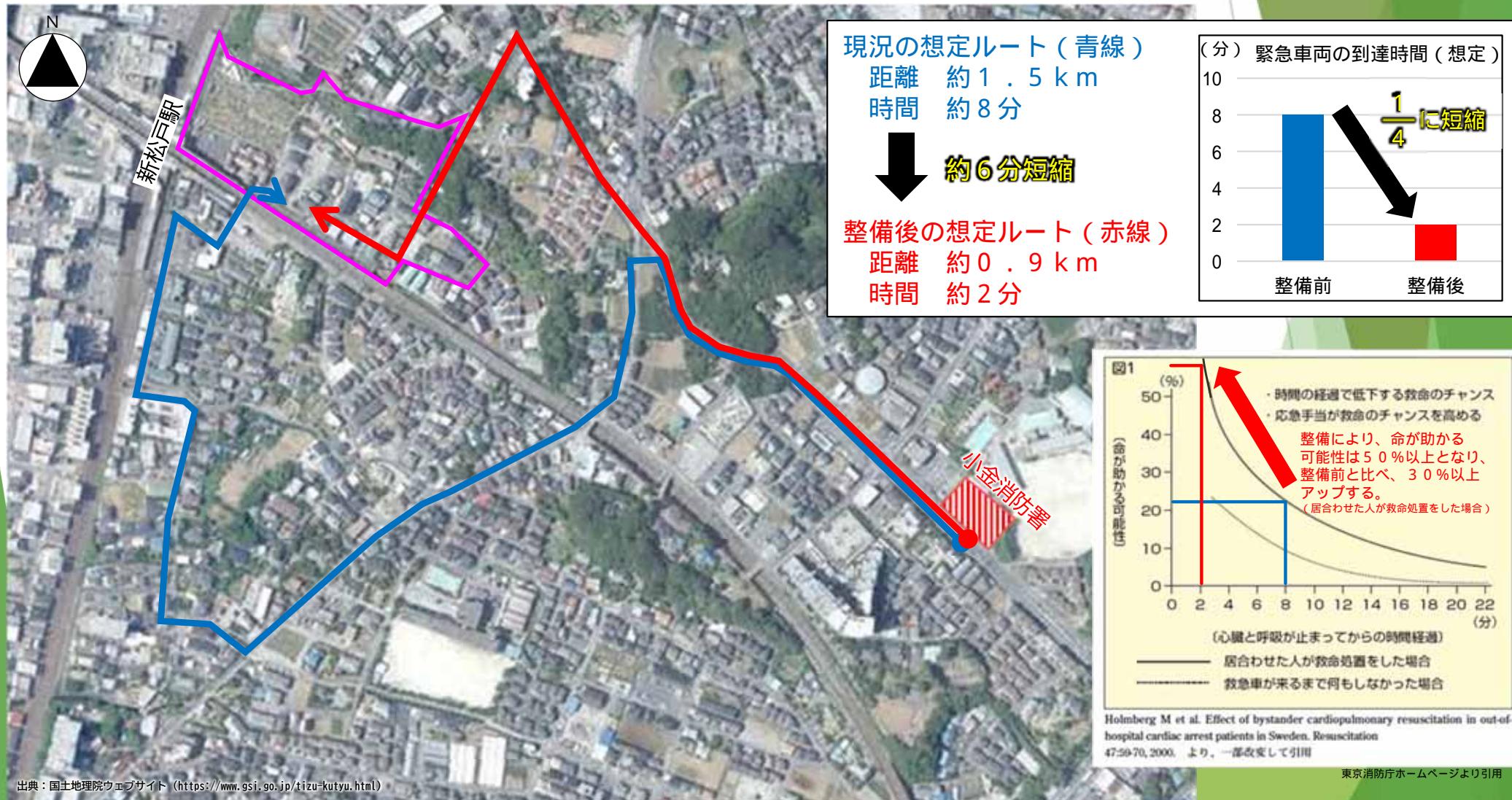
幅が狭く、すれ違いが困難。また、歩行者や自転車も多いため、通行に時間を要す。

(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

事業効果

- 周回道路・都市計画道路・区画道路の整備により、消防署から新松戸駅東側までの緊急車両の到達時間が短縮。

事業効果については、現時点での見込みであり、今後の関係機関との協議等により変更となる場合があります。



(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

施行地区的現状、課題

- 地区内に急勾配の道路、階段が存在。



事業効果

- 地区内には30%を超えるような急勾配の道路、階段があるが、事業により、**8%以下の勾配の道路やスロープが整備される。**

事業効果については、現時点での見込みであり、今後の関係機関との協議等により変更となる場合があります。

(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

施行地区的現状、課題

- 本下水が未整備で浄化槽による処理を行っており、一部区域は未だに汲み取り式。
- 雨水管が整備不十分のため、ゲリラ豪雨等の大雨時は道路が冠水。浸水による車の破損被害も発生。



事業効果

- 下水道・調整池の整備により、**水害リスクの低減・生活環境の改善等が期待される。**
※上記と同規模以上の豪雨は、**毎年2～3件程度発生。**（過去10年平均）

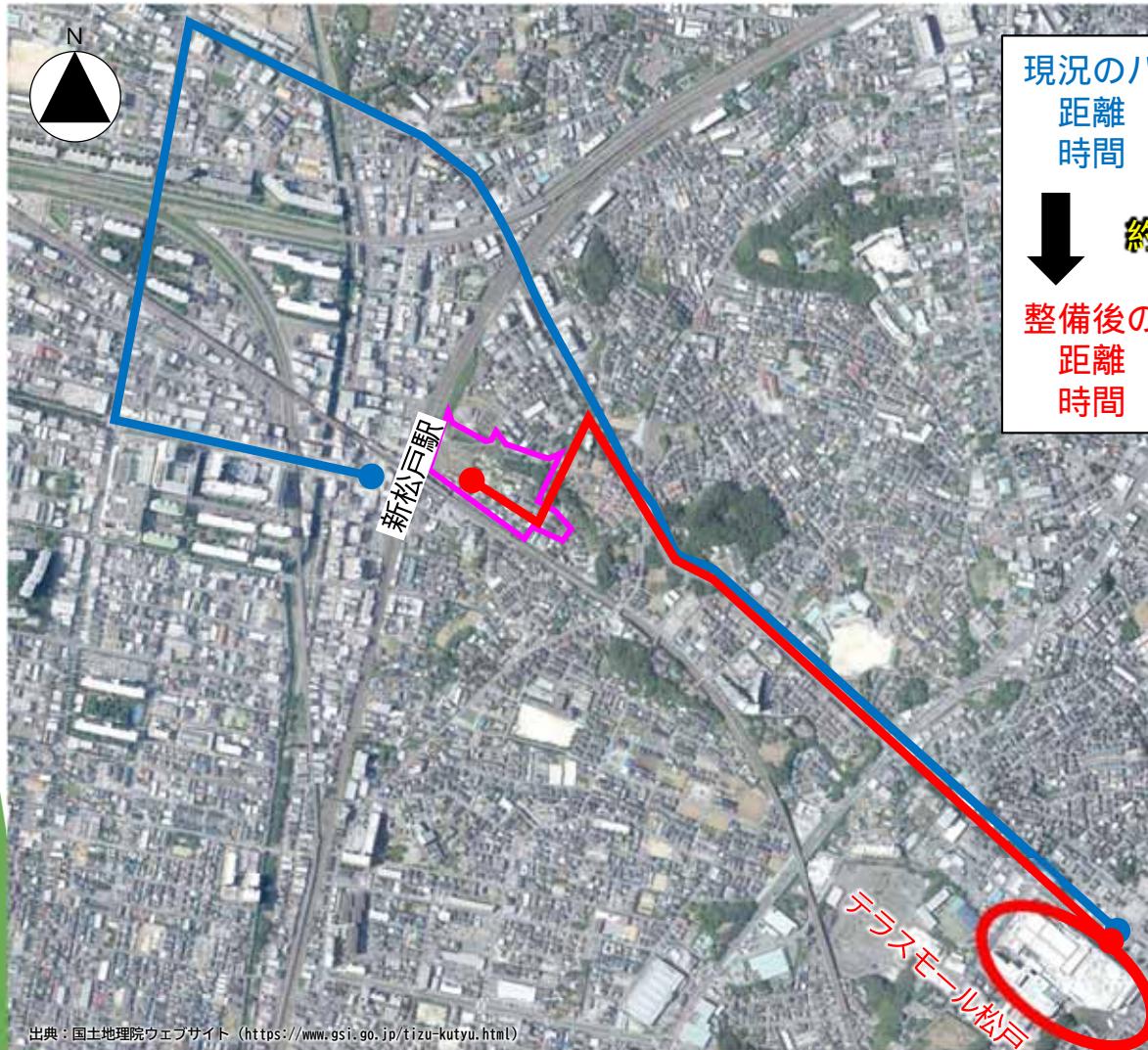
事業効果については、現時点での見込みであり、今後の関係機関との協議等により変更となる場合があります。

(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

事業効果

- 現在、テラスモール松戸と新松戸駅のアクセスが、西側に大きく迂回するルートとなるが、周回道路・都市計画道路・区画道路の整備により、直接東側へのアクセスが可能となる。

事業効果については、現時点での見込みであり、今後の関係機関との協議等により変更となる場合があります。

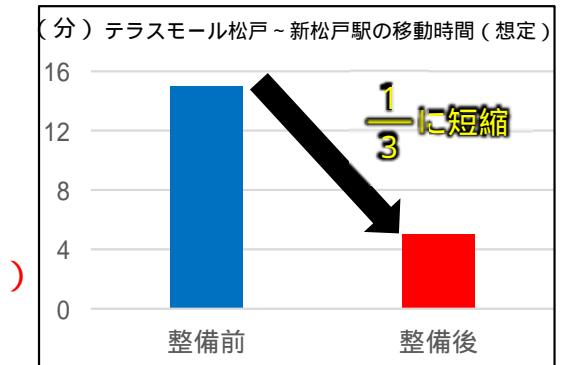


現況のバスルート（青線）

距離 約3.6 km

時間 約15分

↓ 約10分短縮
整備後のバスルート（赤線）
距離 約1.6 km
時間 約5分



※整備後のバスルートは想定であり、今後、事業者の判断により決定されます。



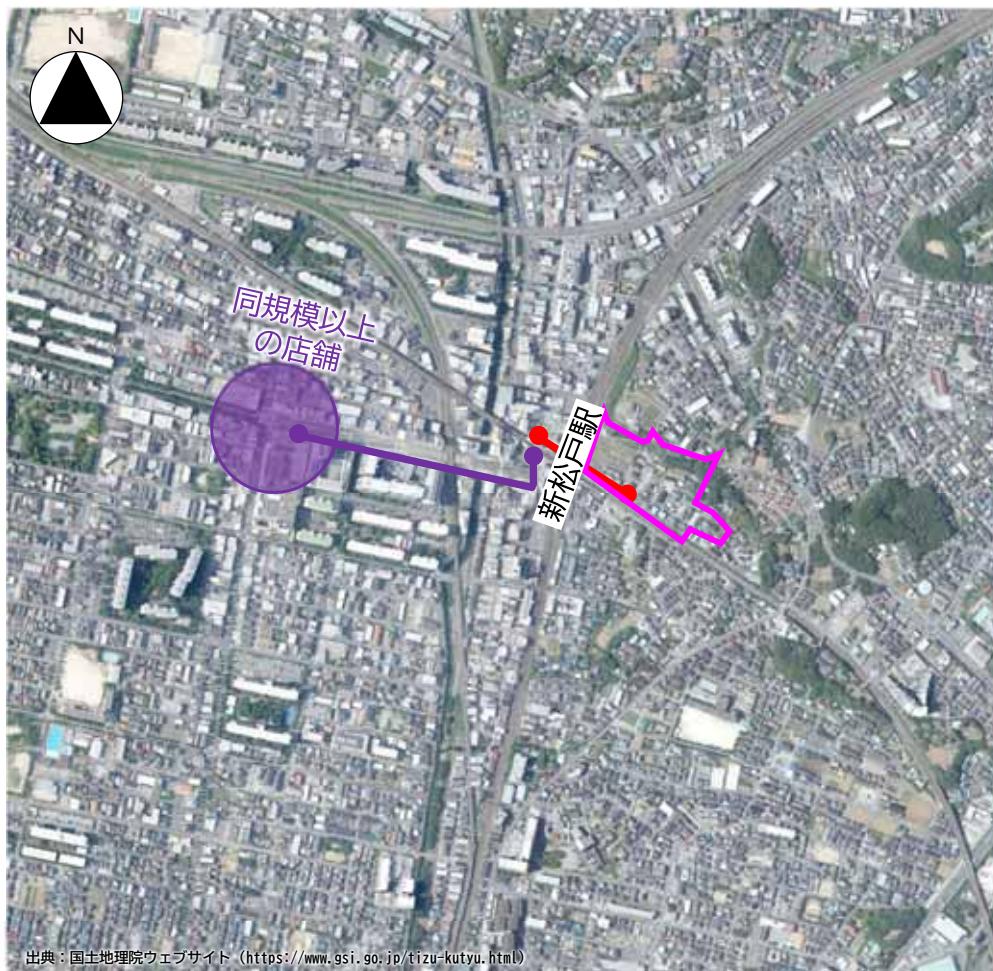
出典：テラスモール松戸facebookより

(1 1) 施行地区的現状、課題、事業効果

事業効果

- ▶ 新松戸駅前に商業施設や公益施設が導入されることでまちの魅力の向上に期待できる。

事業効果については、現時点での見込みであり、今後の関係機関との協議等により変更となる場合があります。



出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html>)

同規模以上の店舗については、千葉県市町村別大規模小売店舗名簿（令和5年12月末日現在）参照。

同規模以上の店舗までの距離（紫色）

距離 約 0.6 km

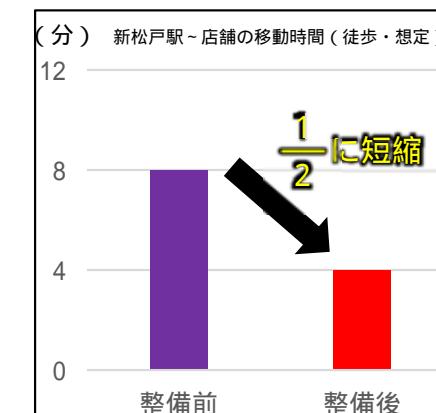
時間 徒歩約 8 分

↓ 4分程度短縮

立体換地建築物までの距離（赤線）

距離 約 0.3 km

時間 徒歩約 4 分



※距離及び時間は、想定となります。

(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

事業効果

- 周回道路・都市計画道路・区画道路の整備により、西口駅前広場の交通混雑の緩和が期待できる。
(過年度実施している交通調査では、西口駅前広場ロータリーの一般送迎の車両のうち、約25%が東側からの利用であった)

事業効果については、現時点での見込みであり、今後の関係機関との協議等により変更となる場合があります。



朝・夜の時間帯は一般送迎の車両でロータリー周辺が混雑。入りきれない車両は周辺のバス停等に一時停車。



混雑によりロータリーに入れない一般送迎の車両が、周辺の道路に一時停車。

(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

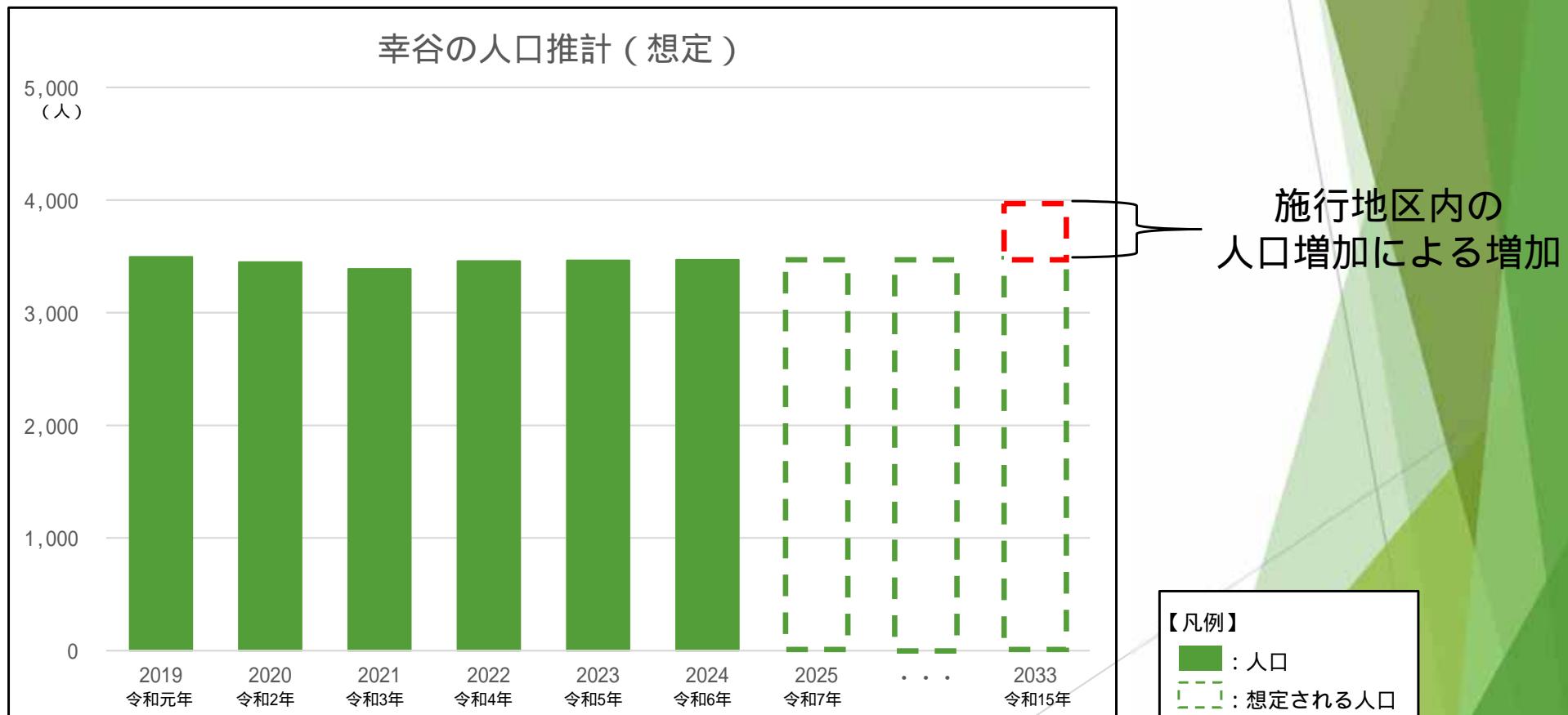
事業効果

区画整理事業により人口増加が想定され、まちの賑わい創出が期待される。

整理前の施行地区内人口約171人

整理後の施行地区内計画人口約680人(市内移転含む)

事業効果については、現時点での見込みであり、今後の関係機関との協議等により変更となる場合があります。

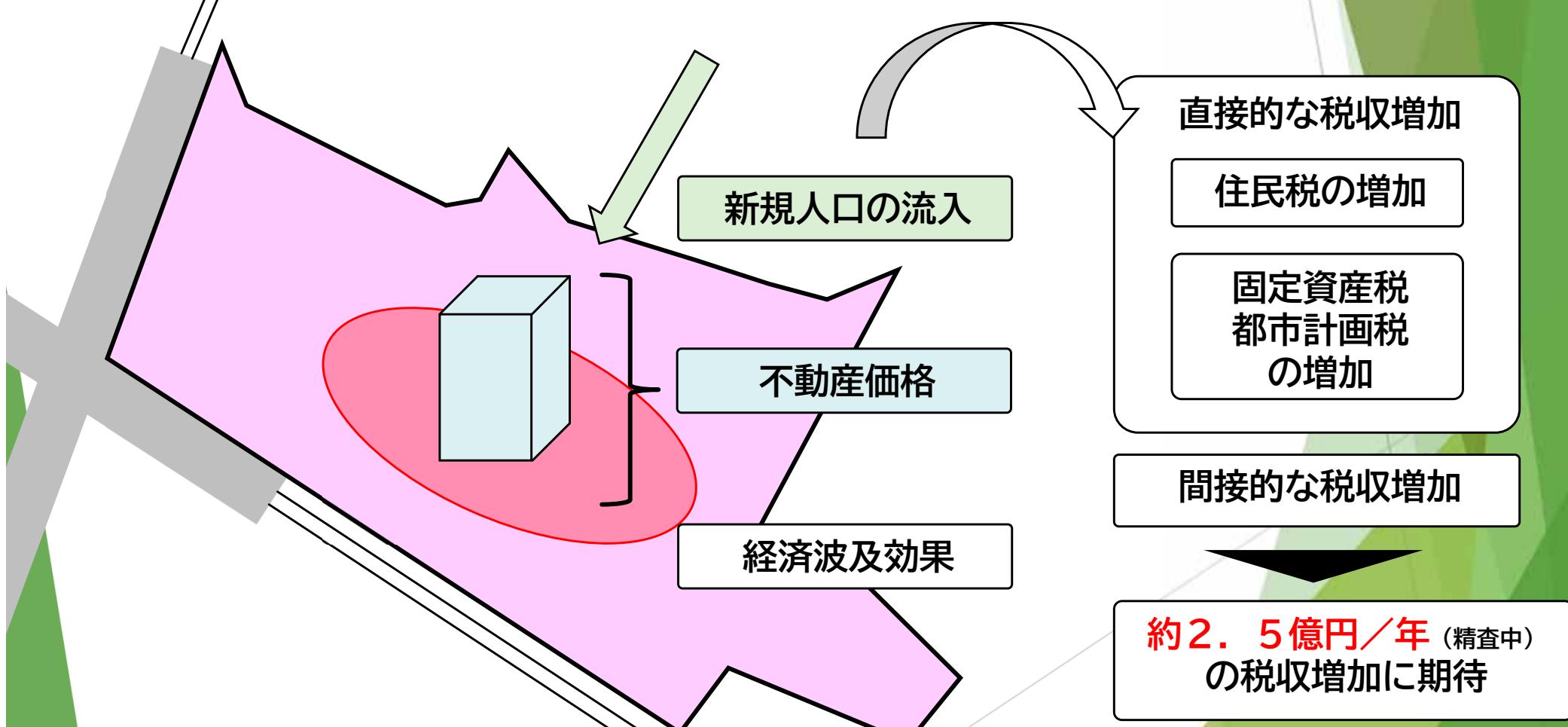


(11) 施行地区的現状、課題、事業効果

事業効果

- 施行地区内の直接的な税収増加及び間接的な税収増加(約2.5億円/年)が期待される。
- 施行地区内の地価(平均)の上昇が見込まれる。
(108,000円/m² ⇒ 290,000円/m²)

事業効果については、現時点での見込みであり、今後の関係機関との協議等により変更となる場合があります。

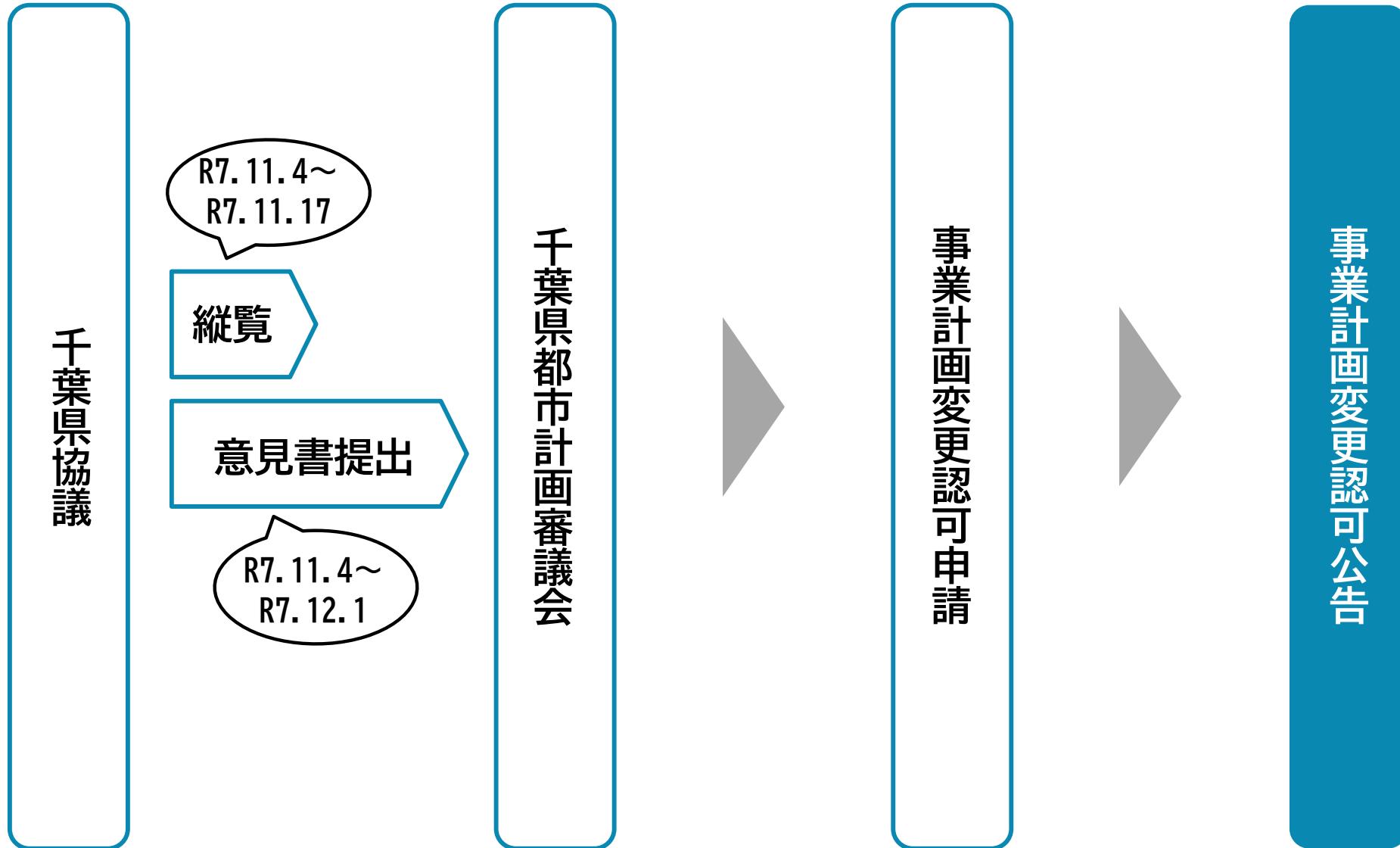


次 第

1. 事業の概要
2. 第2回事業計画変更（案）
3. 今後の街づくり

2. 第2回事業計画変更（案）

（1）事業計画変更スケジュール



2. 第2回事業計画変更（案）

転載・複写禁止 30

（2）第2回事業計画変更（案）の概要

※第2回事業計画変更（案）は、事業計画変更認可前につき
変更となる場合があります。

主な変更内容：換地設計および立体換地建築物実施設計完了による変更

| 項目 | 第1回事業計画変更 | | 第2回事業計画変更（案） |
|------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 計画人口 | 約430人 | | 約680人 |
| 整理施行後の地積 | 宅地 | 8,039.97m ² | 7,865.24m ² |
| | 保留地 | 6,111.00m ² | 6,285.73m ² |
| 減歩率 | 64.53% (立体換地以外 35%) | | 65.30% (立体換地以外 40%) |
| 立体換地建築物の設計 | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 総延床面積 | 36,976m ² | 38,529m ² |
| | 建築面積 | 約5,450m ² | 約5,800m ² |
| | 建ぺい率 | 約76% | 約81% |
| | 容積率 | 約357% | 約399% |
| 資金計画 | 総事業費 | 約182億円 | 約322億円 |

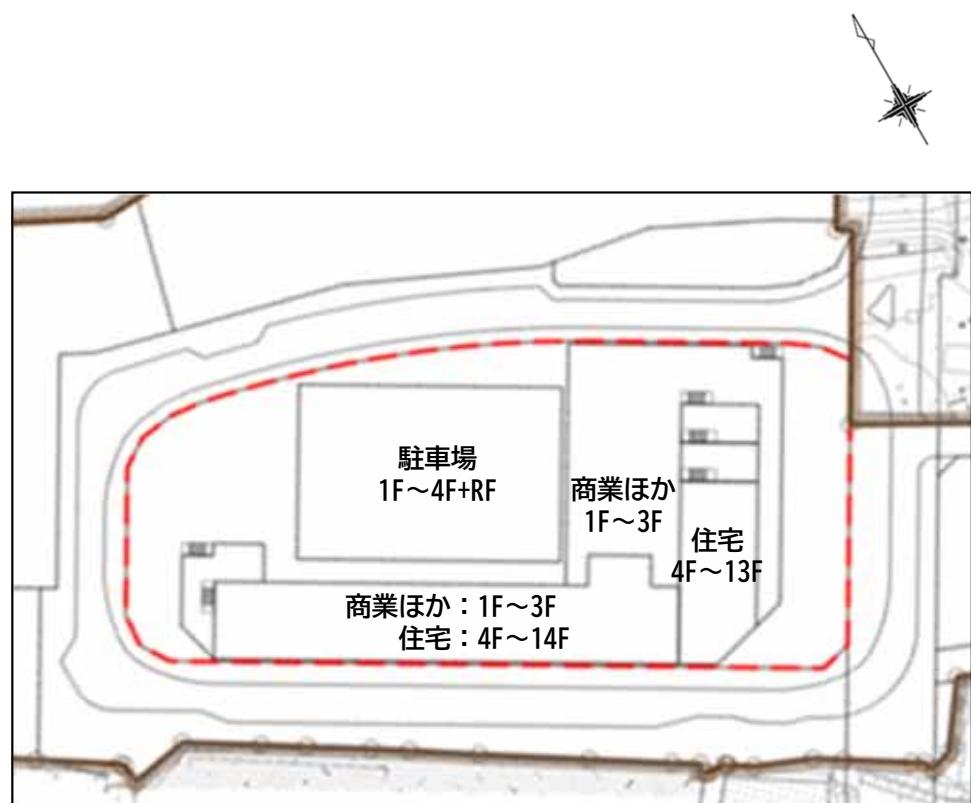
2. 第2回事業計画変更（案）

転載・複写禁止 31

（2）第2回事業計画変更（案）の概要 建物配置図

※第2回事業計画変更（案）は、事業計画変更認可前につき
変更となる場合があります。

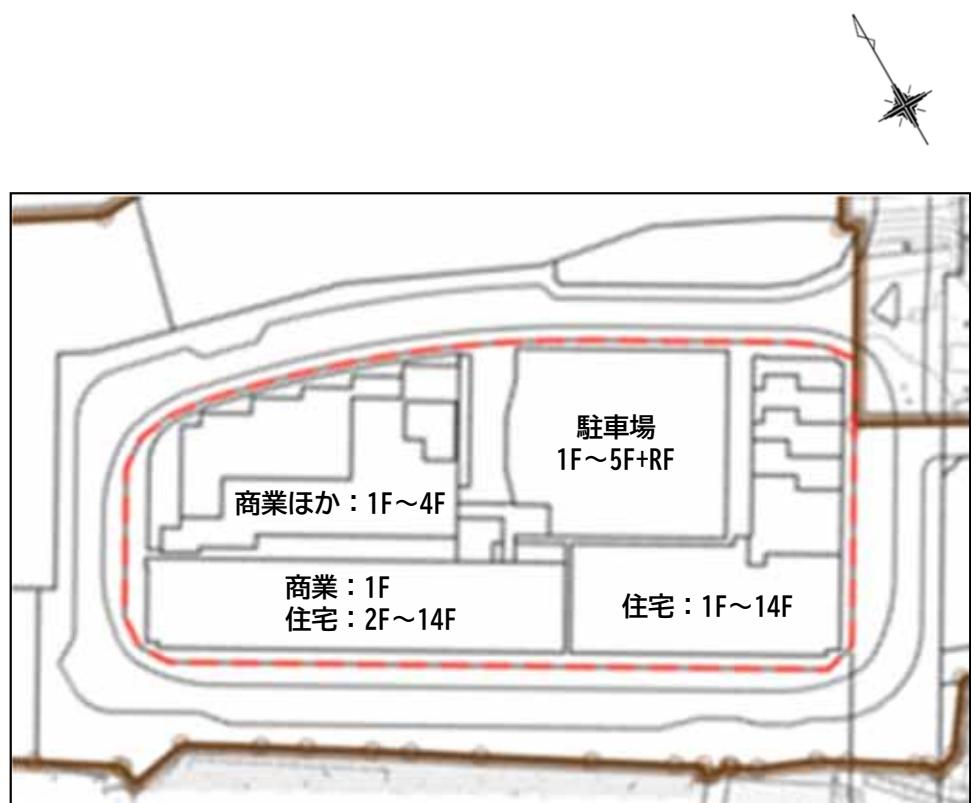
第1回事業計画変更



※用途は、主要な用途を記載

| 凡　例 | |
|-----|-----------|
| | 施行地区区域界 |
| | 立体換地建築物敷地 |

第2回事業計画変更（案）



※用途は、主要な用途を記載

| 凡　例 | |
|-----|-----------|
| | 施行地区区域界 |
| | 立体換地建築物敷地 |

2. 第2回事業計画変更（案）

転載・複写禁止 32

（3）資金計画

※第2回事業計画変更（案）は、事業計画変更認可前につき
変更となる場合があります。

当初事業計画（R1.8）

| | 区分 | 金額 |
|----|------------------|----------|
| 収入 | 都市再生区画整理 | 約48.2億円 |
| | うち国負担 | 約24.1億円 |
| | うち市負担 | 約24.1億円 |
| | 保留地(床)処分金 | 約92.0億円 |
| | 市単独費 | 約40.7億円 |
| | 合計 | 約180.9億円 |
| 支出 | 道路 | 約19.6億円 |
| | 公園 | 約4.3億円 |
| | 調整池 | 約3.4億円 |
| | 移転補償・移設 | 約23.2億円 |
| | 立体換地建築物 | 約104.6億円 |
| | その他 ¹ | 約25.9億円 |
| | 合計 | 約180.9億円 |

第1回事業計画変更（R6.8）

| | 区分 | 金額 |
|----|------------------|----------|
| 収入 | 都市再生区画整理 | 約49.5億円 |
| | うち国負担 | 約24.8億円 |
| | うち市負担 | 約24.8億円 |
| | 保留地(床)処分金 | 約92.0億円 |
| | 市単独費 | 約40.0億円 |
| | 合計 | 約181.5億円 |
| 支出 | 道路 | 約19.9億円 |
| | 公園 | 約2.6億円 |
| | 調整池 | 約3.4億円 |
| | 移転補償・移設 | 約22.7億円 |
| | 立体換地建築物 | 約104.6億円 |
| | その他 ¹ | 約28.4億円 |
| | 合計 | 約181.5億円 |

第2回事業計画変更（案）(R7.12時点)

| | 区分 | 金額 | 第1回変更 からの増減額 |
|----|------------------|----------|-----------------|
| 収入 | 都市再生区画整理 | 約69.6億円 | +20.1億円 |
| | うち国負担 | 約34.8億円 | +10.0億円 |
| | うち市負担 | 約34.8億円 | +10.0億円 |
| | 保留地(床)処分金 | 約169.2億円 | +77.2億円 |
| | 市単独費 | 約83.2億円 | +43.1億円 |
| | 合計 | 約321.9億円 | +140.4億円 |
| 支出 | 道路 | 約19.9億円 | ±0億円 |
| | 公園 | 約5.8億円 | +3.2億円 |
| | 調整池 | 約14.6億円 | +11.2億円 |
| | 移転補償・移設 | 約26.1億円 | +3.5億円 |
| | 立体換地建築物 | 約213.4億円 | +108.9億円 |
| | その他 ¹ | 約42.1億円 | +13.7億円 |
| | 合計 | 約321.9億円 | +140.4億円 |

1：整地・工事雑費・調査設計費・事務費等

2：第1回事業計画変更の支出変更理由

土砂災害特別警戒区域指定による土地利用計画の変更に伴う公共施設面積の増減等にて試算

立体換地建築物整備費については、第1回事業計画変更時点では設計中であったため、当初事業計画金額を採用

3：第2回事業計画変更（案）の支出変更理由

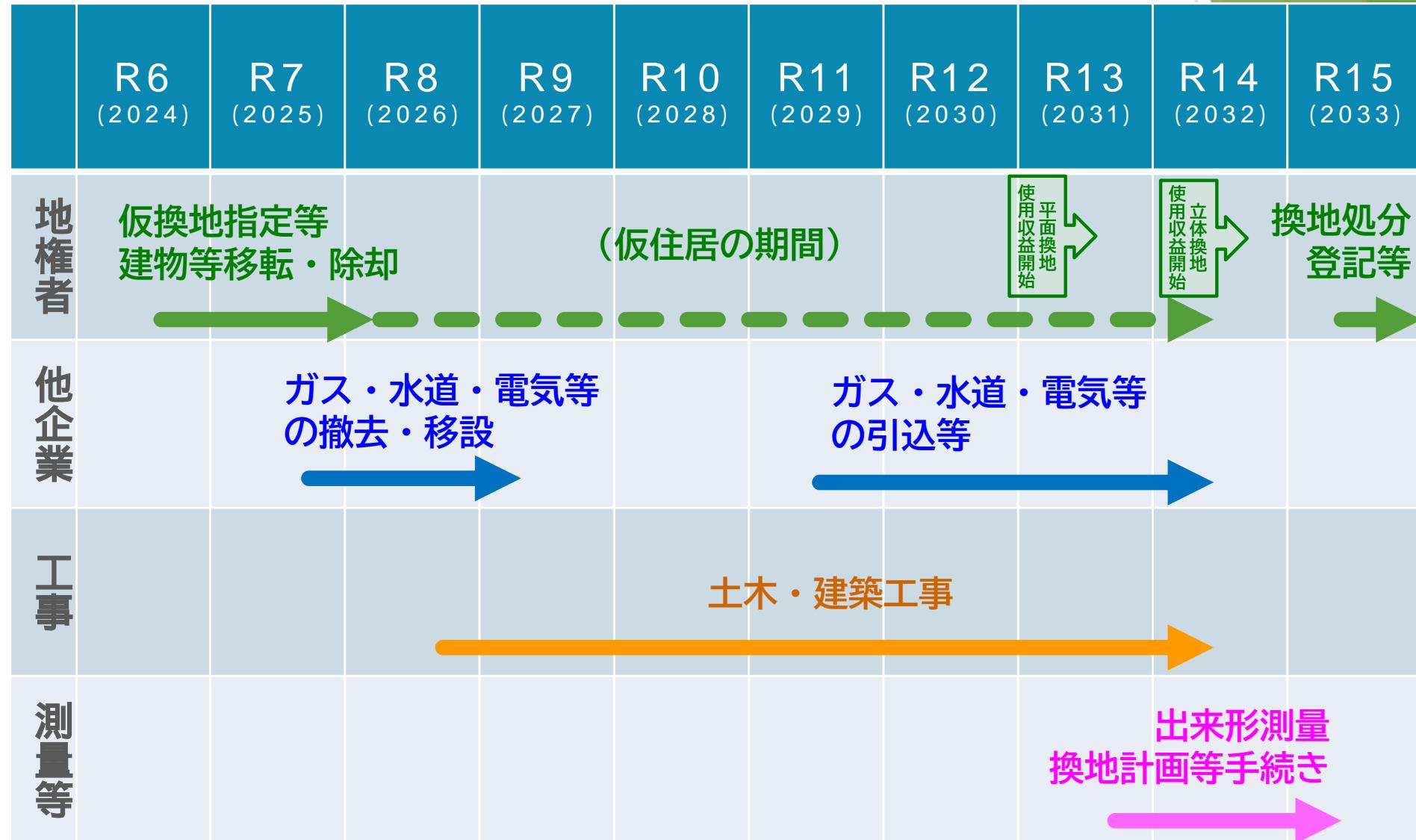
令和7年3月に設計が完了したことに伴い、第2回事業計画変更に反映

4：金額については、四捨五入により合計値等が合わない場合があります。

次 第

1. 事業の概要
2. 第2回事業計画変更（案）
3. 今後の街づくり

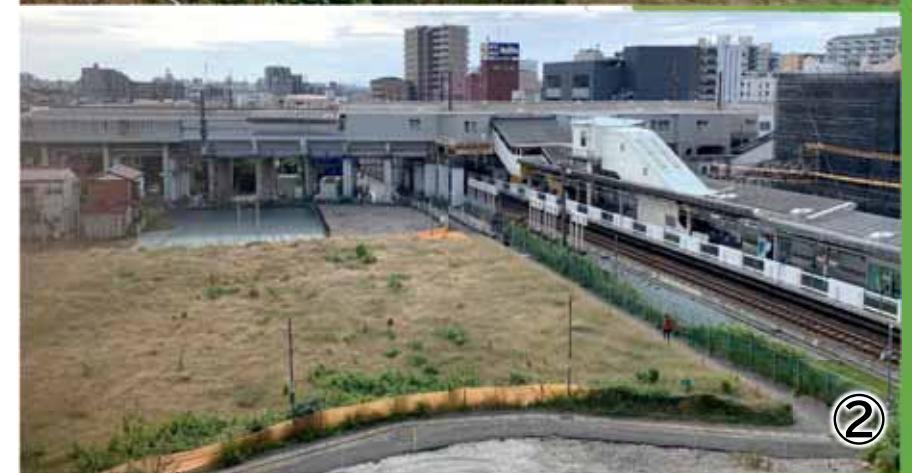
(1) 事業スケジュール(案)



※事業の進捗によりスケジュールを見直す場合がございます。

3. 今後の街づくり

(2) 現在の地区内の状況



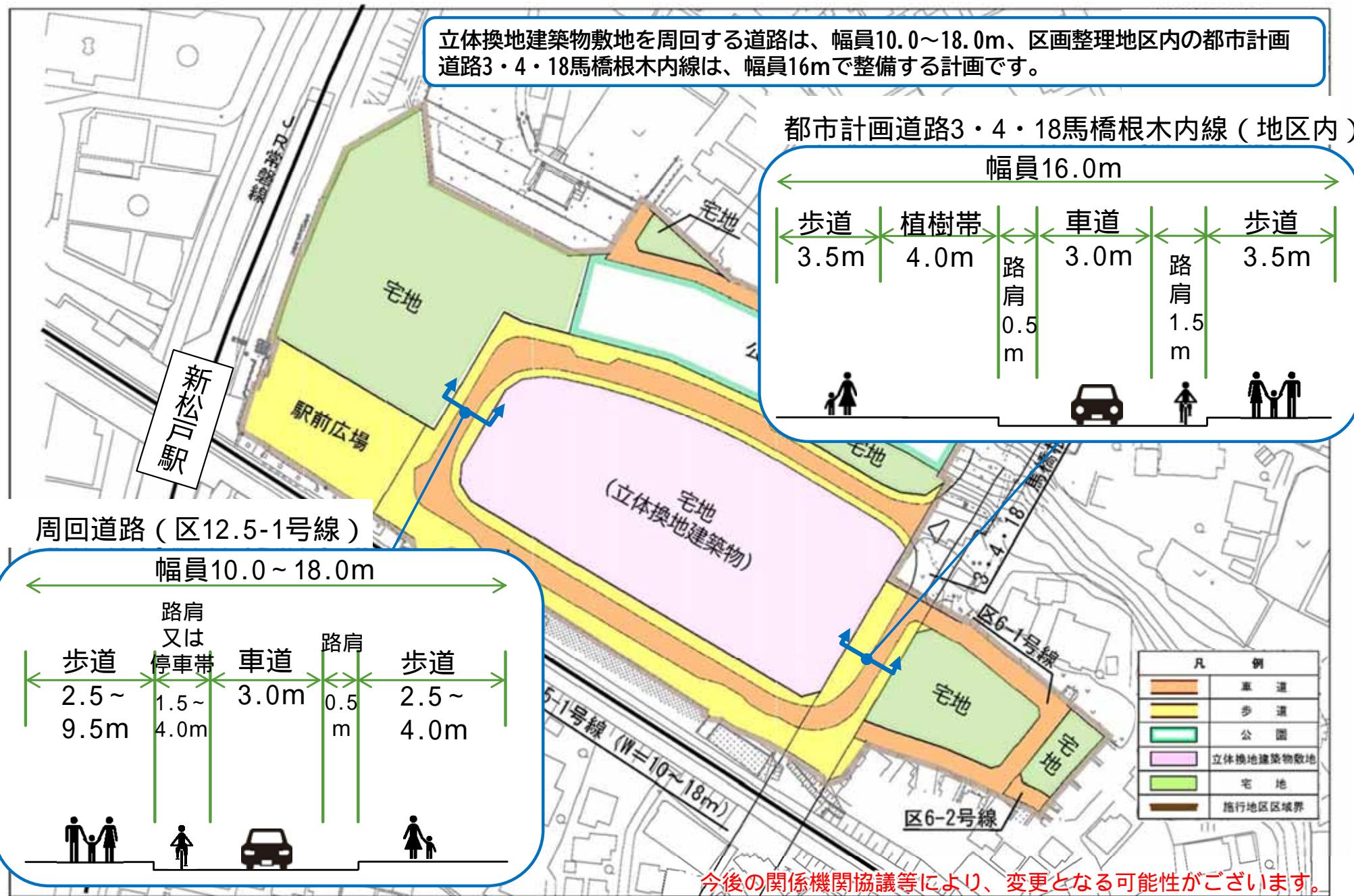
(3) 土地利用計画

駅前を歩行者中心のウォーカブルな空間とできるよう、歩行者機能に特化した駅前広場とし、バス停やタクシー乗り場等の機能は周回道路内に確保します。

※バスおよびタクシーの乗入等は今後、事業者の判断により決定されます。



(3) 土地利用計画



(4) 立体換地建築物のイメージ模型写真

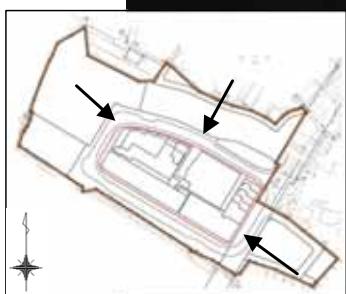
※イメージのため、今後変更となる場合があります。



東側立面



北側立面



西側立面

本日の説明は以上となります。
ご清聴ありがとうございました。