

(案)

松戸都市計画事業
新松戸駅東側地区土地区画整理事業

事業計画書
(第2回変更)

令和7年 月

千葉県松戸市

(案)

(案)

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	2
1.	設計説明書	2
	(1) 土地区画整理事業の目的	2
	(2) 施行地区内の土地の現況	2
	(イ) 地区の性格と発展状況	2
	(ロ) 地区内人口及び人口密度	3
	(ハ) 土地利用状況	3
	(ニ) 道路及び宅地の状況	3
	(ホ) 建物の高度化の傾向	3
	(ヘ) 地勢	3
	(ト) 下水、上水、ガス等供給処理施設	3
	(チ) 学校等文教施設	4
	(リ) 工場の立地状況	4
	(ヌ) 地価	4
	(3) 設計の方針	4
	(イ) 土地利用計画	4
	(ロ) 人口計画	4
	(ハ) 公共施設計画	5
	(4) 整理施行前後の地積	6
	(イ) 土地の種目別施行前後対照表	6

(案)

(ロ) 減歩率計算表	7
(5) 保留地の予定地積	7
(6) 公共施設整備改善の方針	8
(イ) 都市計画との関連	8
(ロ) 整備改善の方針	8
(ハ) 公共施設別調書	9
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	10
(イ) 事業の施行のため必要な工作物その他の物件の内容	10
(ロ) 事業の施行に係る土地の利用の促進のため 必要な工作物その他の物件の内容	10
2. 設計図	11
第4 事業施行期間	11
第5 資金計画書	12
1. 収入	12
2. 支出	13
3. 年度別歳入歳出資金計画表	14
第6 参考図書	15

(案)

上段 変更前

下段 変更後

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

松戸都市計画事業 新松戸駅東側地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

松戸市（法第3条第4項）

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は松戸市中心部から北北東約 4.5 kmに位置する東西約 0.2 km、南北約 0.1 kmの区域で地区面積は約 2.6ha である。JR 武蔵野線及び JR 常磐線の新松戸駅東側に隣接し、南側は JR 武蔵野線、西側は JR 常磐線、北側は斜面緑地、東側は都市計画道路 3・4・18 号馬橋根木内線に接しており、地区内には都市計画道路 3・4・18 号馬橋根木内線が南北に通り、交通利便性の向上が図られる地区である。

(2) 施行地区位置図

別添「位置図」のとおり。

(3) 施行地区の区域

施行地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

松戸市幸谷字宮下、字溜ノ脇の各一部の区域

(4) 施行地区区域図

別添「区域図」のとおり。

(案)

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

本地区は JR 武蔵野線・JR 常磐線の新松戸駅の東側に隣接し、非常に高い都市開発のポテンシャルを有し、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いる。

「松戸市都市計画マスタープラン」において、駅周辺という地区の特性を活かして高度利用や商業機能の誘導を図り、地域のみならず広域的な交流拠点として商業機能を中心に整備すべき地区の一部として位置付けている。

また、松戸市立地適正化計画においては、居住誘導区域かつ都市機能誘導区域として多様な世代の人口の定着を図りながら高齢者・障害者向け機能や子育て機能、教育・文化機能、地域型商業機能等の誘導・充実を図る地区の一部と位置付けている。

このような中、商業機能等を中心的に誘致してきた新松戸駅西側と一体的な役割を担う本地区では、地域商業機能や高齢者・障害者や子育て支援等機能を誘導するとともに、人口の定着を目的とした高度利用を図るものとする。

また、併せて、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、地区北側の斜面緑地の安全対策により、自然と調和したまちづくりを行う。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格と発展状況

本地区は都市計画決定された施行区域の中にあつて生産緑地等に指定された土地を含む地区であり、地区北側の斜面地も内包する地区である。また、道路等の交通基盤整備が不十分なうえに、駅前に小規模宅地が密集しているほか、共同住宅や駐車場として土地利用されている。一方、交通結節点である新松戸駅に隣接し、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いることから、商業・業務機能の立

(案)

地を図るとともに高度利用が期待される地区である。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

本地区には約 171 人が居住しており世帯数は 115 世帯である。なお、人口密度は約 65 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、宅地が 28.37%を占めている。一方、畑等農地は 29.97%、山林・その他は 27.80%、公共用地は 13.86%をそれぞれ占めている。

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の道路は全て幅員 4m未満の狭隘道路であり、新松戸駅周辺では車両の通行ができない箇所もある。

宅地は住居系建物が大部分を占めており、商業系建物が 3 棟ある。

(ホ) 建物の高度化の傾向

本地区内の建物は 2 階建又は平屋の建物のみであり、特に高度化の傾向はない。

(ヘ) 地勢

本地区は地区北側の斜面地においては標高 9～23m で北から南方向にかけて急傾斜となっている。一方、斜面地より南側は JR 武蔵野線方向へ標高 5～9m の緩やかな勾配をもった地形である。

(ト) 下水、上水、ガス等供給処理施設

本地区の下水道は、一部雨水管及び污水管が整備されているものの、大部分で未整備である。

上水道及びガスは地区内の大部分で整備されている。

(案)

(チ) 学校等文教施設

本地区内に学校等の文教施設は立地していない。

(リ) 工場の立地状況

本地区内に工場に類する施設はない。

(ヌ) 地価

本地区内の地価は、平均で 108,000 円／㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区は、商業地域及び第一種住居地域並びに第一種低層住居専用地域に指定されていることから、人口の定着を図るべく、住宅を主とした土地利用を形成する。また、人口定着及び都市機能の誘導を図るため、住宅及び地域商業並びに公益施設等の機能を備える建物を建設し、これら床の一部は法第 93 条第 2 項に基づく立体換地として権利者に与える。

併せて、駅前広場と立体換地建築物敷地を核とした歩行者中心の駅前空間の創出を図る。

(ロ) 人口計画

430

165

本地区においては、計画人口は約 680 人、計画人口密度は約 262 人／ha と想定する。

(案)

(ハ) 公共施設計画

道路は都市計画道路 3・4・18 号馬橋根木内線（幅員 16m～21.8m）のほか、新松戸駅東側の駅前広場及び立体換地建築物敷地を周回する主要区画道路（幅員 12.5m）を整備する。

また、住宅地外周を囲む道路及び区域外への接続道路として区画道路（幅員 5～6m）を整備する。

公園は地区北側斜面地に現況の斜面を活かした整備を行い、区域面積の 3 パーセント以上及び計画人口一人当たり 3 m²以上を確保する。

排水は道路側溝及び函渠により処理し、駅前広場地下に配置する調整池へ流入させ、地区外の既設排水管に放流するよう計画する。

(案)

(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 (㎡)	%	筆 数	地積 (㎡)	%	
公 共 用 地	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	2,330.79	8.86	11	8,914.94	33.88	国有地含む (払い下げ想定)
		公 園				3,250.07	12.35	斜面地含む
		そ の 他	1,316.65	5.00	6			
		計	3,647.44	13.86	17	12,165.01	46.23	
	合 計		3,647.44	13.86	17	12,165.01	46.23	
宅 地	民 有 地	田	7,851.66	29.84	25	8,039.97 7,865.24	30.55 29.88	
		畑	35.10	0.13	4			
		宅 地	7,466.64	28.37	78			
		山 林	4,206.28	15.98	14			
		雑 種 地	204.00	0.78	1			
		立体換地敷地						立体換地保留床に対応する保 留地は含めない。
		計	19,763.68	75.10	122			
	公 有 地	市 有 地	925.23	3.52	9			
		計	925.23	3.52	9			
	合 計					8,039.97	30.55	
		20,688.91	78.62	131	7,865.24	29.88		
保 留 地						6,111.00	23.22	立体換地保留床に対応する保 留地を含む。
						6,285.73	23.89	
測 量 増 減			1,979.63	7.52				
総 計			26,315.98	100.00	148	26,315.98	100.00	

(案)

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (登記地積) (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		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 $E' = E - R$	公 共 減 歩 地 積 $P = A - E$	公 共 保留地を 合 算 し た 減 歩 地 積 $D = A - E'$	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	%	%
20,688.91	22,668.54	14,150.97	8,039.97 7,865.24	8,517.57	14,628.57 14,803.30	37.57%	64.53% 65.30%

法 93 条の規定により、約 7,135 m²の宅地の立体換地を計画するため、立

35

体換地対象宅地以外の合算減歩率は約 40%が想定される。(平均的な価格の
宅地を立体換地とした場合)

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) $V = A \times a'$	整理後宅地 価格総額 (予想) $V' = E \times b'$	宅地価格 増加額 $\Delta V = V' - V$	整理後 1 m ² 当り予定価格 b'	保留地として 取り得る最大 限地積 $R_{max} = \Delta V / b'$	保留地 予定地積 R	割 合 R/R _{max}	摘 要 a'
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	整理前単価 (円/m ²)
2,448,202	5,576,781 5,056,781	3,128,579 2,608,579	290,000	10,788.20 8,995.10	6,111.00 6,285.73	56.65 69.88	108,000

整理後宅地価格総額 (予想) には、立体換地建築物価額 (立体換地床部分)

1,473,000 千円

約 953,000 千円を含む。

(案)

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		決定年月日	備 考
区域区分	市街化区域	昭和45年7月31日	千葉県告示第483号
用途地域	商業地域	令和元年8月16日	松戸市告示第117号
	第一種住居地域	令和元年8月16日	松戸市告示第117号
	第一種低層住居専用地域	平成 8年4月 1日	千葉県告示第417号
その他の 地域地区	高度地区	令和元年8月16日	松戸市告示第118号
	防火地域	令和元年8月16日	松戸市告示第119号
	生産緑地	平成 4年11月24日 平成16年 3月 2日 平成18年 3月10日 平成22年 3月 5日	松戸市告示第282号 松戸市告示第 69号 松戸市告示第 87号 松戸市告示第 85号
都市施設	3・4・18号馬橋根木内線	平成31年 3月 8日	松戸市告示第 71号
市街地 開発事業	新松戸東部土地区画整理事業	昭和46年9月14日	千葉県告示第733号

(ロ) 整備改善の方針

道路は都市計画道路 3・4・18 号馬橋根木内線、駅前広場及び主要区画道路を根幹に、幅員 5～6m の区画道路を整備する。

なお、都市計画道路 3・4・18 号馬橋根木内線と主要区画道路には歩道を設ける。

公園は地区北側斜面地に 1 箇所 (3,250 m²) を整備し、園路及び植栽を設ける。

雨水排水は側溝、函渠等で集水・流下させ、駅前広場地下に設ける調整池に一旦流入させ、既設管渠からニッ木雨水第 1 号幹線に放流する。
汚水排水は污水管によって処理し、既設管渠から地区外へ流下させる。

(案)

(ハ) 公共施設別調書

区 分 名 称		種 別	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要	
			幅 員 (m)	延 長 (m)	面 積 (m ²)			
街 路	幹 線 街 路	3・4・18号 馬橋根本内線	◇	16	62	978.07	3.5-5.0-7.5 As舗装	
		主要区画道路	◇	12.5	323	4,904.34	3.5-5.0-4.0 As舗装	地区内幅員（10.0m～ 18.0m）、バス乗降場、タ クシー乗降場
		駅前広場	◇	-	-	1,493.59	As舗装	環境空間施設
		小計			385	7,376.00		
	区 画 街 路	区画道路6m		6	137	843.39	As舗装	道路付帯地42.83㎡含む 地区内幅員（5.3m～6.0m）
		区画道路5m		5	152	695.55	As舗装	地区内幅員（4.3m～ 5.0m）
		小計		289	1,538.94			
	計			674	8,914.94			
	公 園 ・ 緑 地	1号公園			3,250.07	園路、植栽		
		計			3,250.07			
合計				12,165.01				

(案)

(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) 事業の施行のため必要な工作物その他の物件の内容

立体換地建築物敷地の3街区 7,135 m²において、立体換地及び(ロ)の②に示す建築物と合築する。

SRC 造

36,976 m²

建築物全体は、RC 造、14 階、総延床面積 38,529 m²、総専有面積 26,026 m²

25,482 m²を計画し、住宅のほか商業施設、公益施設及び福祉施設の複合用途とする。

それぞれ

1 階～14 階までの専有面積のうち商業、公益及び福祉部分が――

3,900 m²

14,326 m²

4,064 m²、住宅部分が 21,418 m²の建築物とする。

(ロ) 事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の内容

① 上下水道管及びガス管

本地区の上下水道管及びガス管は、土地区画整理事業に併せて必要な箇所において新設および布設替えを行う。

② 保留地に建築する住宅等施設

6,111 m²

(イ) で示す建築物のうち、敷地 6,253 m²を保留地及び付保留地とし、

当該保留地及び付保留地の権利に相応する商業施設、公益施設、福祉

22,325 m²

施設及び住宅施設の合計 22,332 m²は、公募及び権利床を取得する権利

者に譲渡する。

(案)

2. 設計図

別添「設計図」のとおり。

第4 事業施行期間

自 令和 元年 8 月 16 日（事業計画の決定の公告日）

至 令和 16 年 3 月 31 日

(案)

第5 資金計画書

1. 収入

区 分	金 額 (千 円)	摘 要
都 市 再 生 区 画 整 理	4,952,000 6,961,000	
(内、国負担)	2,476,000 3,480,500	4,952,000千円×50% 6,961,000千円×50%
(内、市負担)	2,476,000 3,480,500	4,952,000千円×50% 6,961,000千円×50%
保 留 地 処 分 金	9,198,000 16,917,000	22,325㎡×412,000円/㎡ 保留地上に2条2項で整備した 立体換地保留床部分の処分金7,120,000 千円含む。 22,332㎡×757,000円/㎡ 保留地上に2条2項で整備した 立体換地保留床部分の処分金を含む。
市 単 独 費	4,002,000 8,315,000	
合 計	18,152,000 32,193,000	

(案)

2. 支出

事項				単位	事業量	事業費 (千円)	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道路 築造費	幹線街路	m	385	1,017,000	
			駅前広場	m ²	1,494	925,000	
			区画街路	m	289	49,000	
		公園施設費		式	1	260,000 581,000	
		調整池築造費		式	1	341,000 1,461,000	
		計				2,592,000 4,033,000	
	移 転	建物移転費		式	1	2,187,000 2,401,000	
		工作物移転費		式	1	22,000 23,000	
		計				2,209,000 2,424,000	
	移 設	既設管撤去費		m	1,591 2,486	32,000 147,000	
		電柱移設費		式	1	24,000 43,000	
		計				56,000 190,000	
法 2 条 2 項	上水道整備費		式	1	76,000		
	污水整備費		式	1	54,000		
	雨水整備費		式	1	40,000 116,000		
	ガス整備費		式	1	49,000		
	法93条に基づく耐火構造建築物		棟	1	10,455,000 21,340,000	立体換地床分 1,487,000千円 立体換地保留床分8,968,000千円 立体換地床分 3,348,000千円 立体換地保留床分 17,992,000千円	
	計				10,674,000 21,635,000		
整地費			式	1	189,000 649,000		
工事雑費			式	1	600,000		
調査設計費			式	1	1,802,000 2,632,000		
事務費			式	1	30,000		
合計					18,152,000 32,193,000		

(案)

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(千円)

		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
歳出	工事費	473	257,162	61,021	35,763	122,940 63,532
	補償費	0	0	0	0	0
	事務費	85	297	516	685	1,757 873
	計	558	257,459	61,537	36,448	124,697 64,405
歳入	都市再生区画整理	473	159,102	56,213	33,087	58,318 31,455
	保留地処分金	0	0	0	0	0
	市単独費	85	98,357	5,324	3,361	66,379 32,950
	計	558	257,459	61,537	36,448	124,697 64,405
差し引き過不足		0	0	0	0	0
借入金		0	0	0	0	0

		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
歳出	工事費	671,000 475,185	130,000 510,000	609,800 241,000	1,231,700 485,000	12,540,500 4,050,000
	補償費	738,000 330,819	1,225,000 1,574,000	114,000 248,181	95,000 152,000	93,000 78,000
	事務費	3,000 1,237	3,000 2,000			
	計	1,412,000 807,241	1,358,000 2,086,000	726,800 492,181	1,329,700 640,000	12,636,500 4,131,000
歳入	都市再生区画整理	7,000 26,863	1,172,000 815,000	357,300 192,000	961,700 248,000	2,075,000 1,104,000
	保留地処分金	0	0	0	0	9,198,000 2,030,000
	市単独費	1,405,000 780,378	186,000 1,271,000	369,500 300,181	368,000 392,000	1,363,500 997,000
	計	1,412,000 807,241	1,358,000 2,086,000	726,800 492,181	1,329,700 640,000	12,636,500 4,131,000
差し引き過不足		0	0	0	0	0
借入金		0	0	0	0	0

(案)

(千円)

		令和 1 1 年度	令和 1 2 年度	令和 1 3 年度	令和 1 4 年度	令和 1 5 年度	計
歳 出	工 事 費	115,000 7,196,000	11,000 9,423,000	9,000 6,569,000	46,000 151,000	15,641 30,864	15,857,000 29,549,000
	補 償 費	0 77,000	0 77,000	0 77,000	0 0	0 0	2,265,000 2,614,000
	事 務 費	3,000	3,000	2,000 3,000	2,000 3,000	1,660 3,307	30,000
	計	118,000 7,276,000	14,000 9,503,000	11,000 6,649,000	48,000 154,000	17,301 34,171	18,152,000 32,193,000
歳 入	都市再生区画整理	71,807 993,976	0 1,543,000	0 1,757,831	0 0	0 0	4,952,000 6,961,000
	保 留 地 処 分 金	0 4,737,000	0 6,259,000	0 3,891,000	0 0	0 0	9,198,000 16,917,000
	市 単 独 費	46,193 1,545,024	14,000 1,701,000	11,000 1,000,169	48,000 154,000	17,301 34,171	4,002,000 8,315,000
	計	118,000 7,276,000	14,000 9,503,000	11,000 6,649,000	48,000 154,000	17,301 34,171	18,152,000 32,193,000
差 し 引 き 過 不 足		0	0	0	0	0	0
借 入 金		0	0	0	0	0	0

第 6 参考図書

1. 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
2. 現況図（イ）（ロ）（ハ） 別添「現況図」のとおり。
3. 市街化予想図 別添「市街化予想図」のとおり。