松戸都市計画

北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業

事 業 計 画 書

令和５年８月

令和７年１月（変更）

北小金駅南口東地区市街地再開発組合

第１　事業の名称等
１　事業の名称 ---------- 1
２　施行者の名称 ---------- 1

第２　事業の目的 ---------- 1

第３　施行地区
１　施行地区の位置 ---------- 1
２　施行地区の位置図 ---------- 1
３　施行地区の区域 ---------- 1
４　施行地区の区域図 ---------- 2
５　施行地区の面積 ---------- 2
６　都市計画決定告示 ---------- 2

第４　設計の概要
１　設計説明書
(1)　設計の方針 ---------- 3
(2)　施設建築物の設計の概要 ---------- 3
(3)　施設建築敷地の設計の概要 ---------- 5
(4)　公共施設の設計の概要 ---------- 5
(5)　住宅建設の概要 ---------- 5
２　設計図
(1)　施設建築物の設計図 ---------- 6
(2)　施設建築敷地の設計図 ---------- 6
(3)　公共施設の設計図 ---------- 6

第５　事業施行期間 ---------- 6

第６　資金計画 ---------- 6

第７　添付書類
１　施行地区の位置図 ---------- 8
２　施行地区の区域図 ---------- 9
３　設計図
(1)　施設建築物の設計図 ---------- 11
(2)　施設建築敷地の設計図 ---------- 18
(3)　公共施設の設計図 ---------- 19

第１　事業の名称等

１　事業の名称

松戸都市計画　北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業

２　施行者の名称

北小金駅南口東地区市街地再開発組合

第２　事業の目的

北小金駅南口周辺は、松戸都市計画都市再開発方針において、２項再開発促進地区に指定されており、居住・商業環境の充実や防災性の向上を図るため、都市基盤施設の整備やオープンスペースの創出を行い、土地の健全な高度利用を促進すると位置づけられている。

一方で、本区域の一部においては、狭隘道路があり、老朽化した建物や駐車場などの低未利用地が目立ち、土地の高度利用がなされていない状況にある。

そこで、北小金駅南口東地区市街地再開発組合を施行者とし、市街地再開発事業による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、まちの防災性・快適性・利便性を向上させるため、第一種市街地再開発事業を施行する。

第３　施行地区

１　施行地区の位置

ＪＲ常磐線「北小金駅」の南口至近に位置し、北側を市道1-295、東側を都市計画道路3・4・22号線（小金大金平線）、南側を都市計画道路3・4・18号線（馬橋根木内線）、西側を市道1-1034に囲まれた地区

２　施行地区の位置図

別添１のとおり

３　施行地区の区域

千葉県松戸市

小金字天王脇

４番３、４番１２、４番１３、４番２７、

５番４の一部、５番５の一部、５番６の一部

１５番１、１５番２、１５番６、１５番８

東平賀字向台

３１３番２、３１３番３

３１５番１、３１５番２、３１５番３、３１５番４、３１５番５、３１５番６、

３１５番７、３１５番８、３１５番９、

３１５番１０、３１５番１１、３１５番１３

３１６番１、３１６番２、３１６番３
３１７番１、３１７番２
３１８番１、３１８番２、３１８番３
３１９番１、３１９番２、３１９番５、３１９番６
３２０番１、３２０番２

東平賀字仲通
２４５番６の一部、２４５番７、２４５番８、２４５番１２の一部

小金きよしケ丘一丁目
５番１、５番２、５番３、５番４、５番６、５番７、５番１０、５番１１
１９番の一部

公有地の一部

４　施行地区の区域図
別添２のとおり

５　施行地区の面積
約0.9ヘクタール

６　都市計画決定告示
松戸都市計画北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業の決定について：令和4年9月27日
松戸都市計画高度利用地区の変更について：令和4年9月27日
松戸都市計画防火地域及び準防火地域の変更について：令和4年9月27日
松戸都市計画用途地域の変更について：令和4年9月27日

第４　設計の概要

１　設計説明書

(1) 設計の方針

①　300戸超のファミリー及び単身者など多様な世帯の生活に対応できる質の高い都心型住宅を実現することで、駅前立地の利便性をより高める計画とする。また、住戸タイプ毎に集約的に住戸を配置し合理的利用を確保することができる計画とし、さらに、可能な限り見合い住戸を考慮し各戸の利用の独立性に配慮する。

②　商業施設は、おもに広場に面する南敷地施設建築物の低層階に集約させ、駅前地区における賑わいのある空間形成を図る。住宅駐車場は、北敷地は機械式駐車場、南敷地はタワーパーキングを配置し南北の各施設建築敷地に対する施設建築物の規模及び適正な配置に応じた計画とする。

③　施設建築物の設計にあたっては、省エネルギー基準への適合を図ることで地球温暖化の抑制とランニングコストの低減に配慮する。建築的なデザインはシンプルなデザインを採用することにより、いたずらに華美とならないよう配慮する。

④　施設建築物の主構造は、高層となる共同住宅部分については、住宅の用途に必要な機能が確保された鉄筋コンクリート造にて計画し、商業施設部分は可変的な空間が構成できるように鉄骨造にて計画する。

⑤　施行地区内の水道・下水道等の供給・処理許容範囲を超えないよう計画する。さらに、災害時等の非常時にも対応できるよう、消火活動に必要な消防水利及びゲリラ降雨時に雨水の流出を抑制する施設（雨水流出抑制槽）は施設建築物のピット部分に計画する。施設建築物には防災倉庫を設置し、自立性の高い計画とする。

(2) 施設建築物の設計の概要

①　面積等

	建築敷地面積	建築面積	建築延面積 （容積対象面積）	建蔽率	容積率
北敷地	約4,280㎡	約1,730㎡	約21,830㎡ （約19,220㎡）	約40％	約450％
南敷地	約1,880㎡	約1,300㎡	約10,110㎡ （約8,230㎡）	約70％	約440％

② 各階床面積等

（北敷地）

階	用　途	床面積	備　考
1	店舗・住宅・駐車場等	1,570㎡	構造：鉄筋コンクリート造
2	住宅	1,000㎡	規模：地上20階
3	住宅	1,070㎡	高さ：約60m
4	住宅	1,070㎡	駐車場：約130台
5	住宅	1,070㎡	駐輪場：約380台
6	住宅	1,070㎡	バイク駐車台数：約10台
7	住宅	1,070㎡	
8	住宅	1,070㎡	
9	住宅	1,070㎡	
10	住宅	1,070㎡	
11	住宅	1,070㎡	
12	住宅	1,070㎡	
13	住宅	1,070㎡	
14	住宅	1,070㎡	
15	住宅	1,070㎡	
16	住宅	1,070㎡	
17	住宅	1,070㎡	
18	住宅	1,070㎡	
19	住宅	1,070㎡	
20	住宅	1,070㎡	
計		21,830㎡	

（南敷地）

階	用　途	床面積	備　考
1	店舗・駐車場等	1,760㎡	構造：鉄筋コンクリート造
2	店舗・住宅	810㎡	規模：地上15階
3	住宅	580㎡	高さ：約45m
4	住宅	580㎡	駐車場：約40台
5	住宅	580㎡	駐輪場：約150台
6	住宅	580㎡	バイク駐車台数：約10台
7	住宅	580㎡	
8	住宅	580㎡	
9	住宅	580㎡	
10	住宅	580㎡	
11	住宅	580㎡	
12	住宅	580㎡	
13	住宅	580㎡	
14	住宅	580㎡	
15	住宅	580㎡	
計		10,110㎡	

③　建築設備

変電設備、非常用発電機設備、幹線設備、動力設備、電灯コンセント設備、非常用照明設備、誘導灯設備、電話設備、情報設備、ITV設備、インターホン設備、自動火災報知設備、避雷針設備、給水設備、給湯設備工事、排水通気設備、ディスポーザー設備、雨水貯留設備、衛生器具設備、消火設備、ガスTES設備、冷暖房設備、換気設備、非常用昇降機設備、住宅用昇降機設備

(3) 施設建築敷地の設計の概要

北は市道1-295、東は都市計画道路3・4・22号線、南は都市計画道路3・4・18号線、西は市道1-1034に面した敷地で、北南敷地全体の面積は約6,160㎡とする。

また、北敷地と南敷地を分ける形で区画道路中央線を整備する。

両敷地は、施設建築敷地と道路境界の間に約2mの歩道状空地を整備することにより、道路の歩道部分と一体化した快適で安全な歩行者空間を形成する。

さらに、区画道路中央線と南敷地の間に約1,000㎡の広場を整備し、良好な居住環境及び都市空間の整備を図る。

(4) 公共施設の設計の概要

区分	種別	施設名称	管理者	整備計画	備考
道路	幹線街路	都市計画道路 3・4・18号 馬橋根木内線	千葉県 松戸市	幅員約16m 延長約40m	千葉県・松戸市 重複認定道路（※1）
	区画街路	市道1-295	松戸市	幅員約6m 延長約60m	
		市道1-1034	松戸市	幅員約8m 延長約105m	
		区画道路中央線	松戸市	幅員約6m 延長約70m	新設及び拡幅
その他の公共施設	広場（約1,000㎡）を設ける。				

※1：都市計画道路3・4・18号馬橋根木内線の一部は、松戸市単独管理となる。

(5) 住宅建設の概要

住戸の種類		戸当り床面積	所有形態
型	戸数		
１ＬＤＫ　タイプ	26戸	30㎡～45㎡	区分所有
２ＬＤＫ　タイプ	58戸	50㎡～60㎡	
３ＬＤＫ　タイプ	281戸	70㎡～80㎡	
４ＬＤＫ　タイプ	14戸	80㎡～85㎡	
計	379戸	平均　約70㎡	

２　設計図

(1) 施設建築物の設計図　　別添３のとおり

(2) 施設建築敷地の設計図　　別添４のとおり

(3) 公共施設の設計図　　別添５のとおり

第５　事業施行期間

事業施行期間（予定）　組合設立の認可公告の日から2029年3月31日まで

建築工事期間（予定）　2026年4月15日から2028年10月31日まで

第６　資金計画

(1) 資金計画　　（単位：百万円）

収入		支出	
区分	金額	区分	金額
一般会計補助金	5,689	調査設計計画費	836
公共施設管理者負担金	96	土地整備費	413
保留床処分金	11,172	補償費	831
		工事費	14,027
		営繕費	0
		事務費	773
		借入金利子	77
		その他	0
合計	16,957	合計	16,957

（注）消費税を含む。

第７　添付書類

１　施行地区の位置図　　別添１

２　施行地区の区域図　　別添２－１～２

３　設計図

(1) 施設建築物の設計図

①　施設建築物の平面図　　別添３－１－１～５

②　施設建築物の断面図　　別添３－２－１～２

(2) 施設建築敷地の設計図

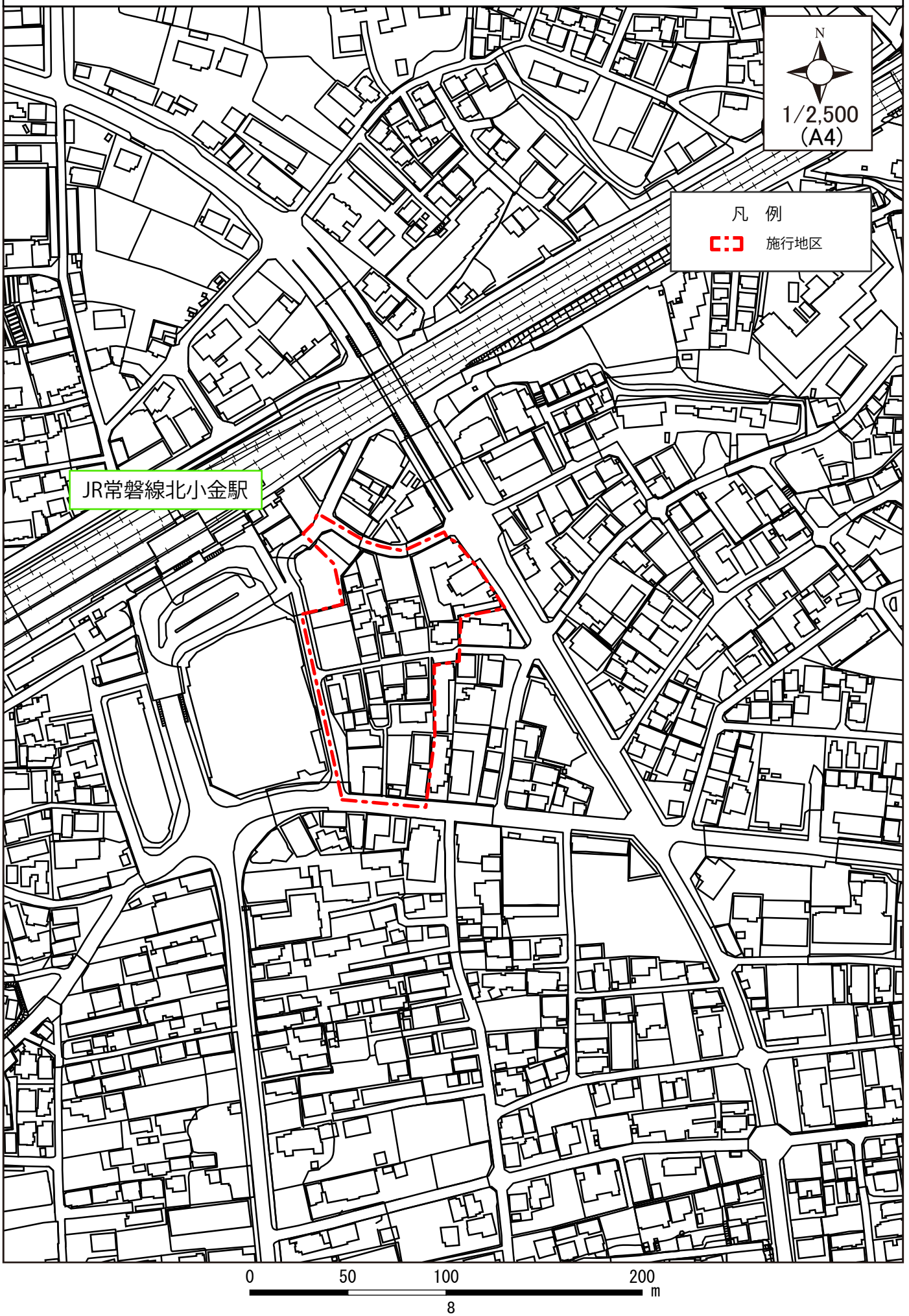
①　施設建築敷地の平面図　　別添４

(3) 公共施設の設計図

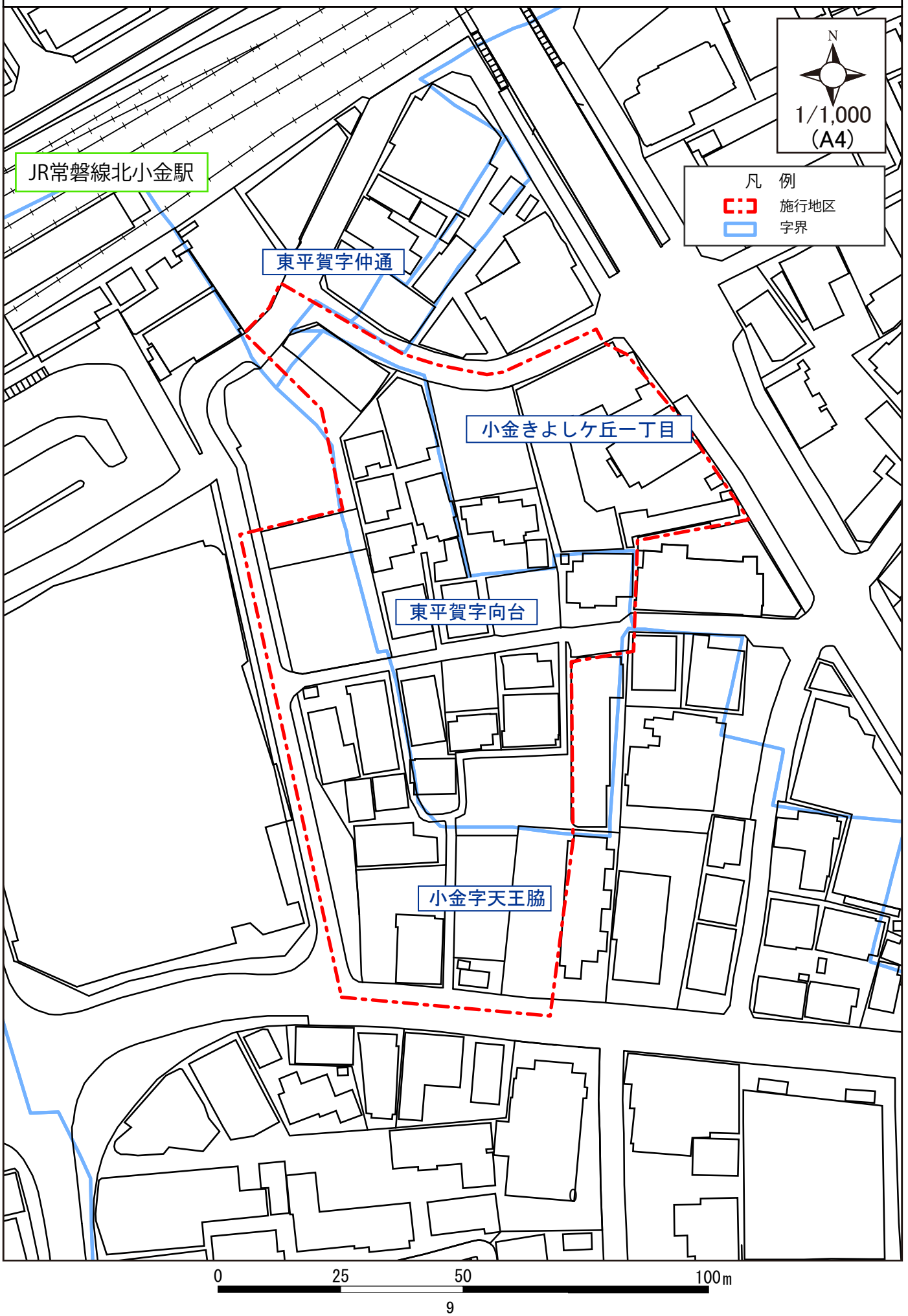
①　公共施設の平面図　　別添５－１－１～２

②　公共施設の断面図　　別添５－２－１～７

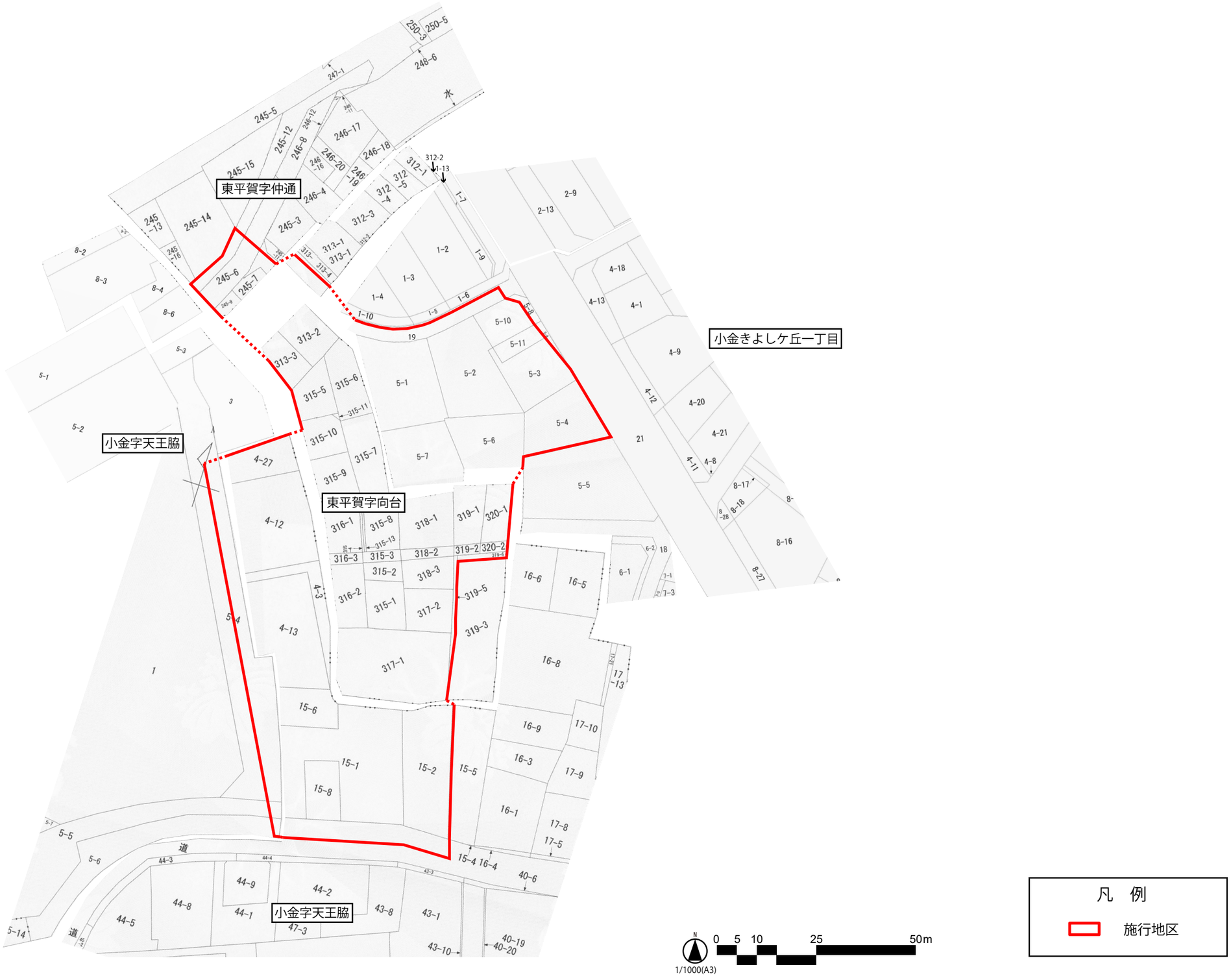
北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業　　（別添１施行地区の位置図）



北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業 （別添 2-1 施行地区の区域図）

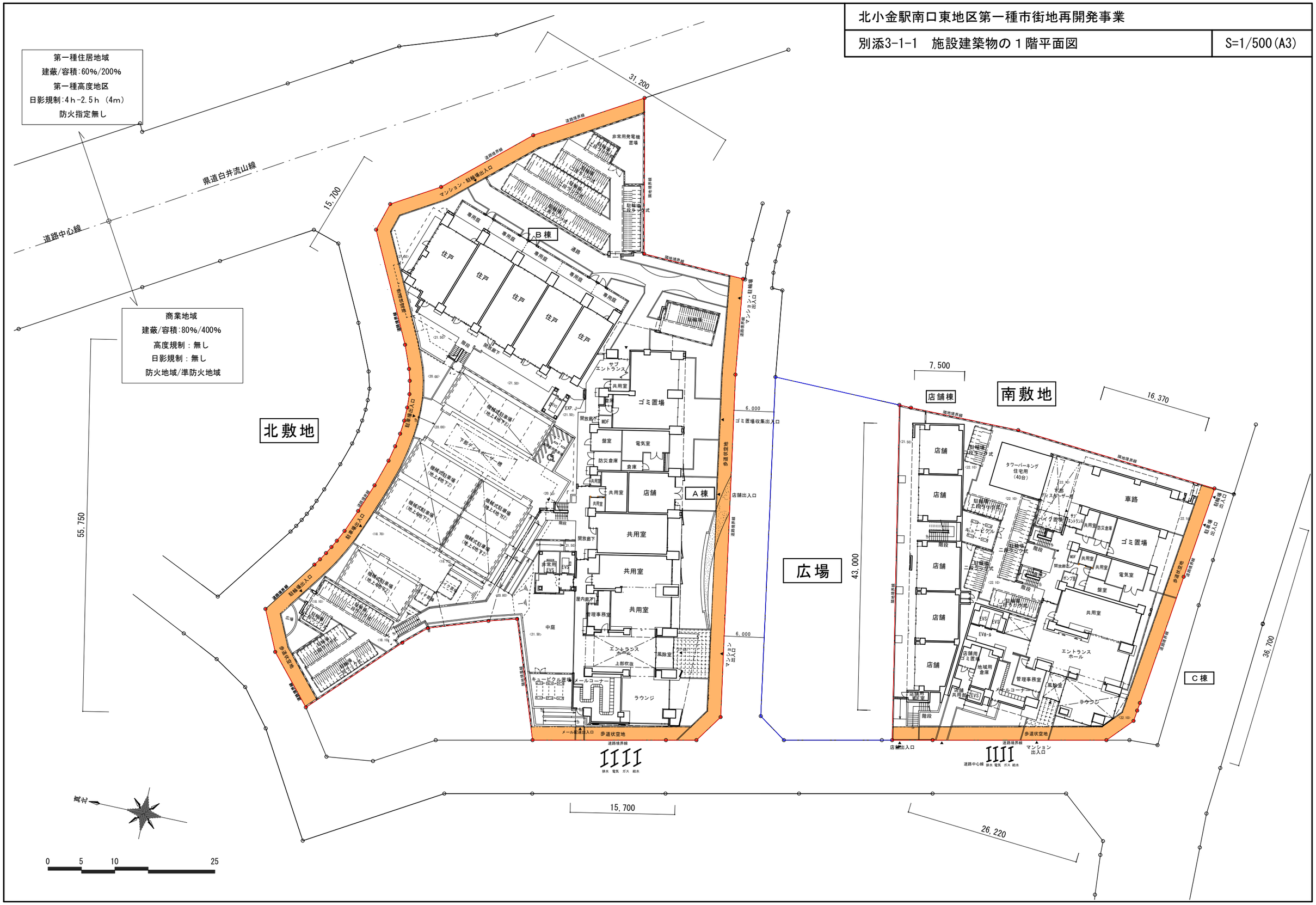


北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業 （別添2-2 施行地区の区域図）

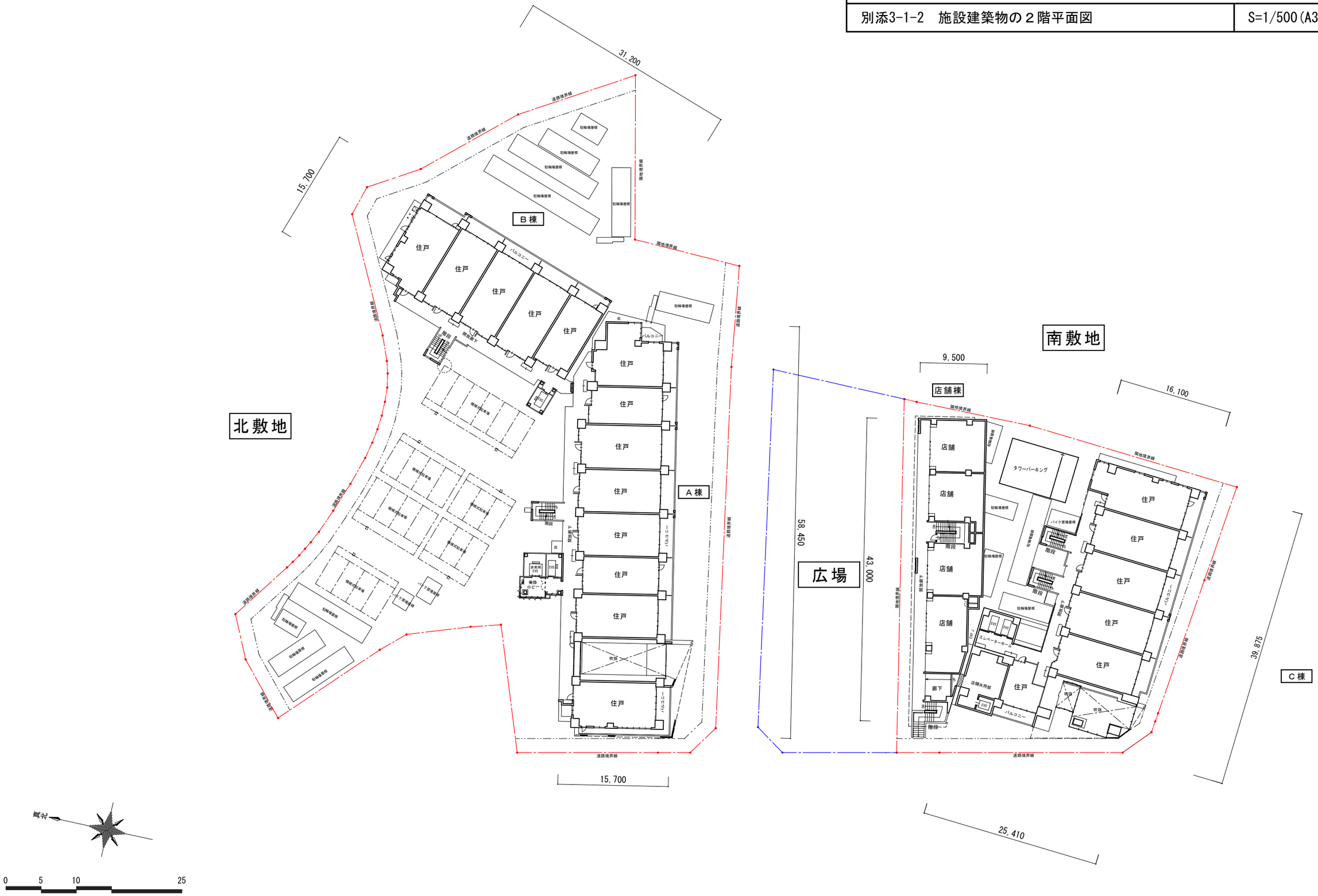


北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業

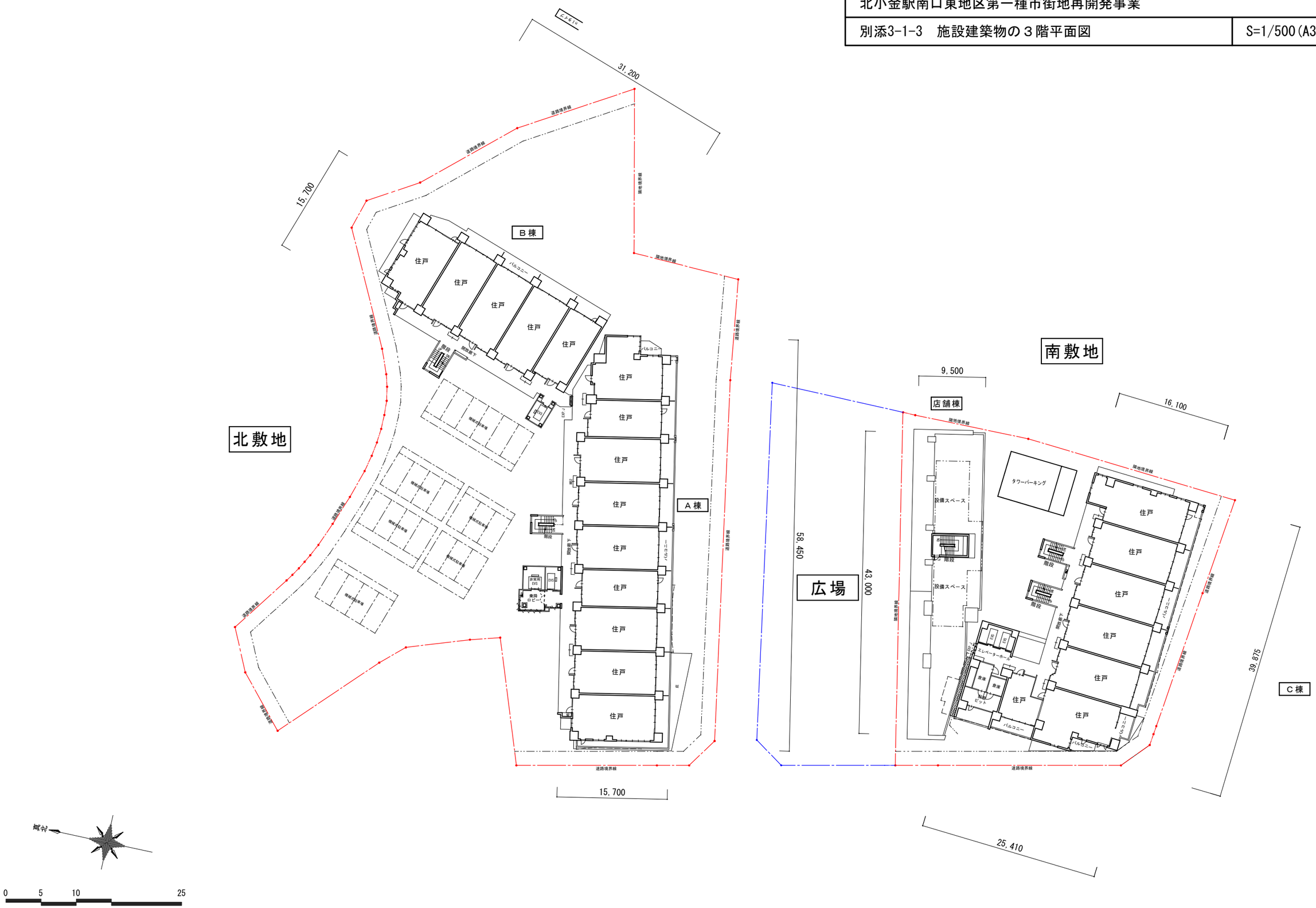
別添3-1-1　施設建築物の１階平面図　S=1/500(A3)



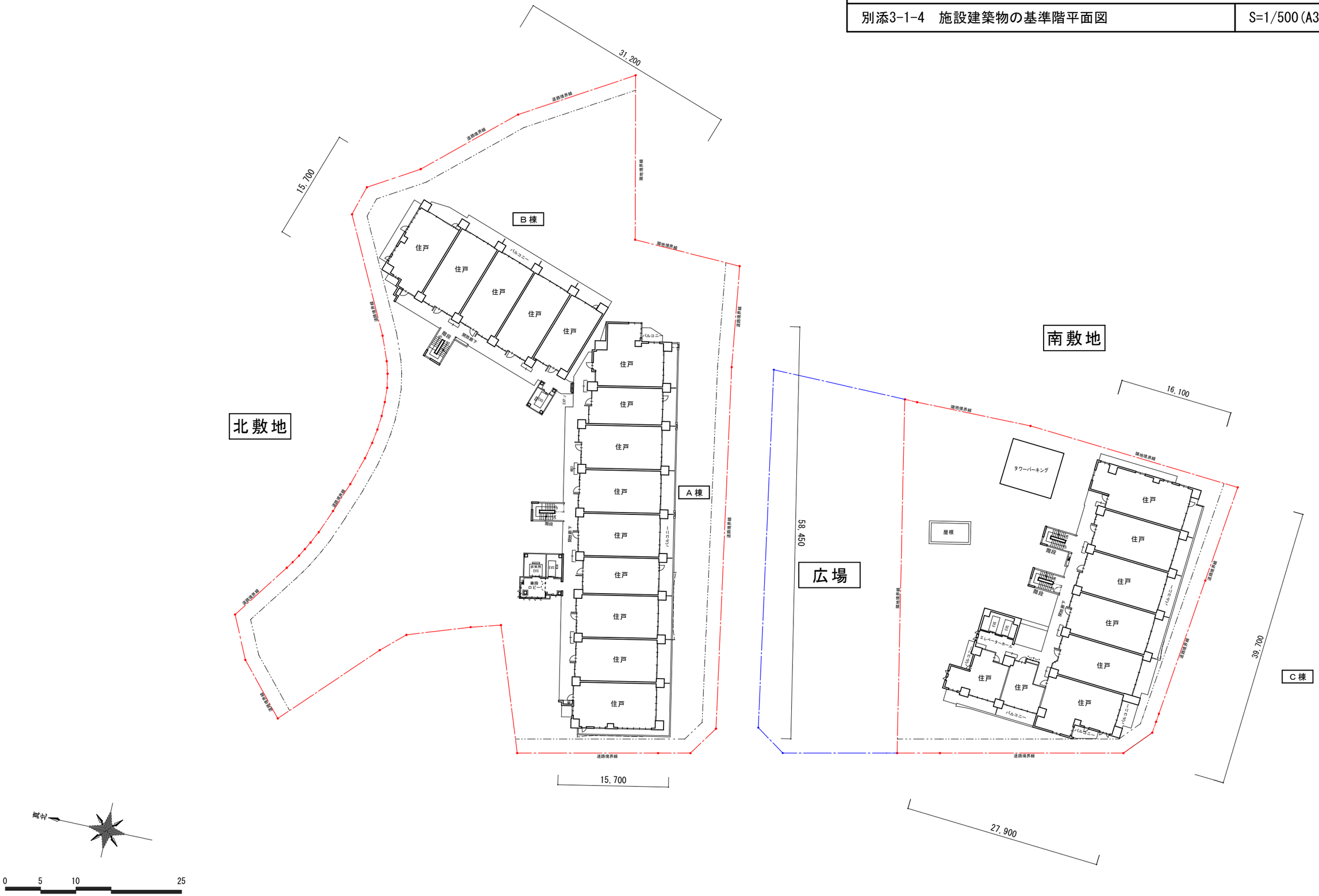
北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業	
別添3-1-2　施設建築物の２階平面図	S=1/500(A3)



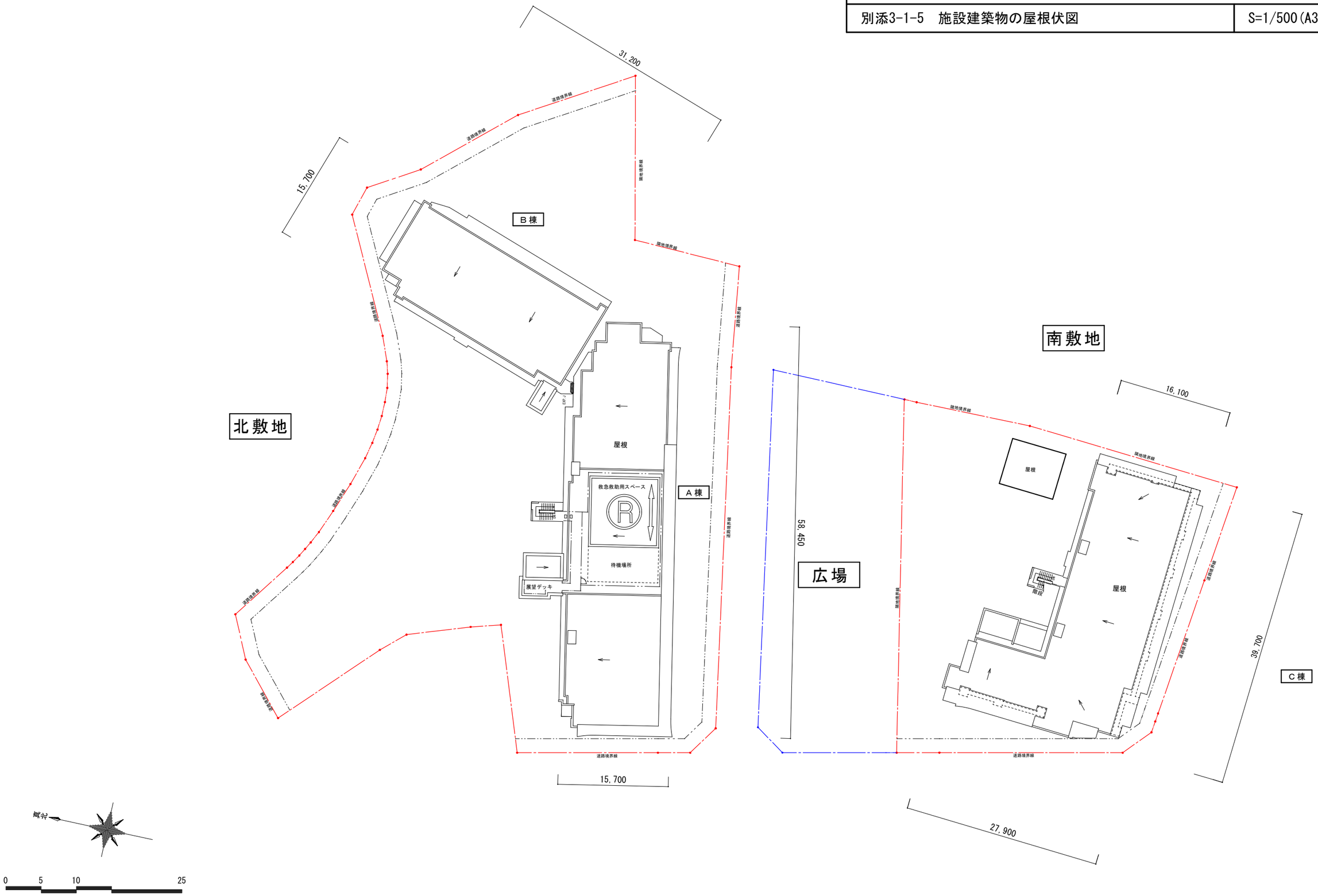
北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業	
別添3-1-3　施設建築物の３階平面図	S=1/500(A3)



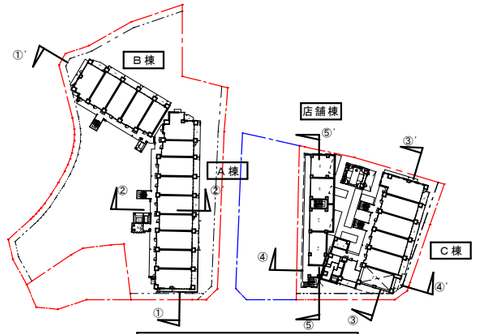
北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業	
別添3-1-4　施設建築物の基準階平面図	S=1/500(A3)



北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業	
別添3-1-5　施設建築物の屋根伏図	S=1/500(A3)

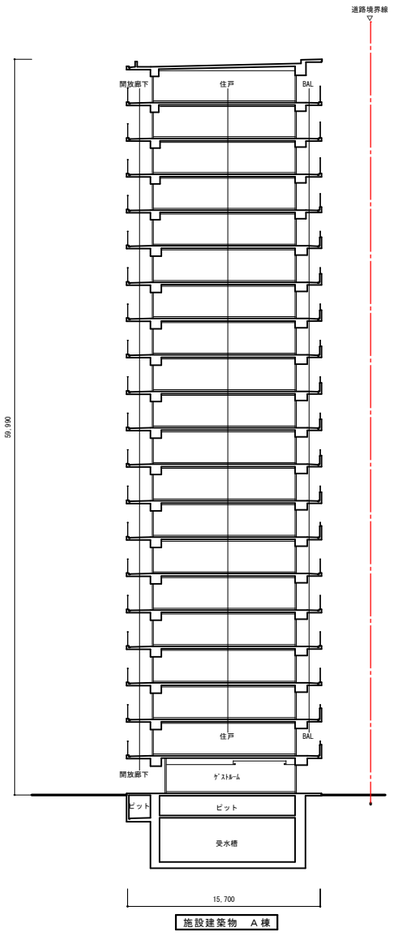


北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業	
別添3-2-1 施設建築物の断面（①－①，②－②断面）	S=1/500(A3)



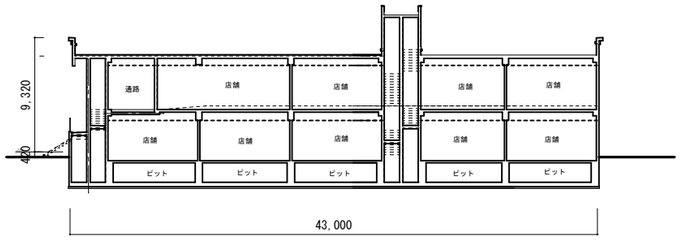
断面キープラン（1/2000）

①-①' 断面図



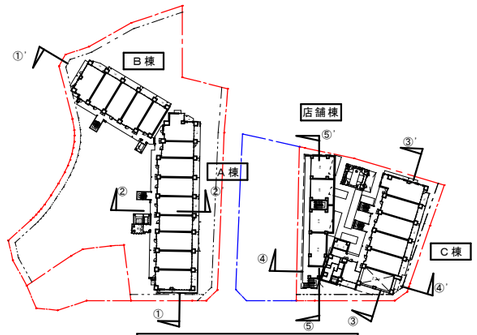
②-②' 断面図

北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業	
別添3-2-2　施設建築物の断面(③－③，④－④，⑤－⑤断面)	S=1/500(A3)

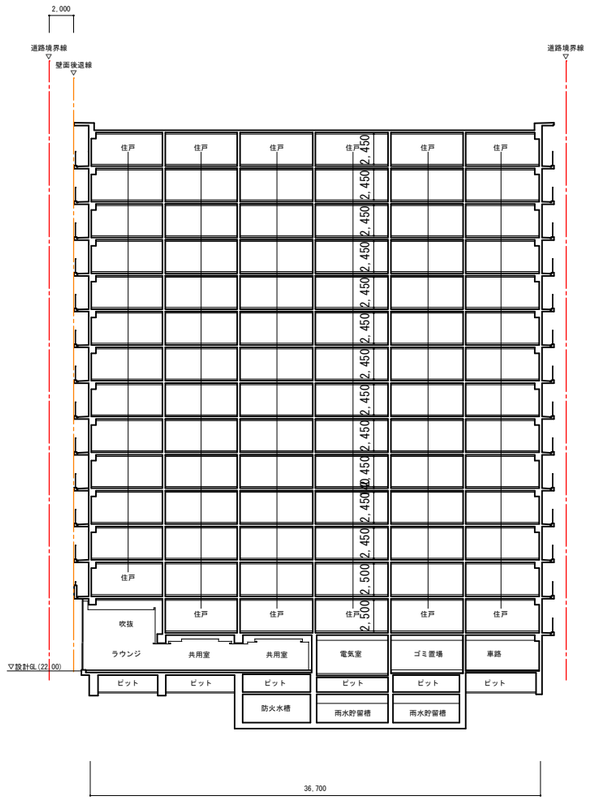


施設建築物　店舗棟

⑤-⑤'断面図



断面キープラン（1/2000）



施設建築物　C棟

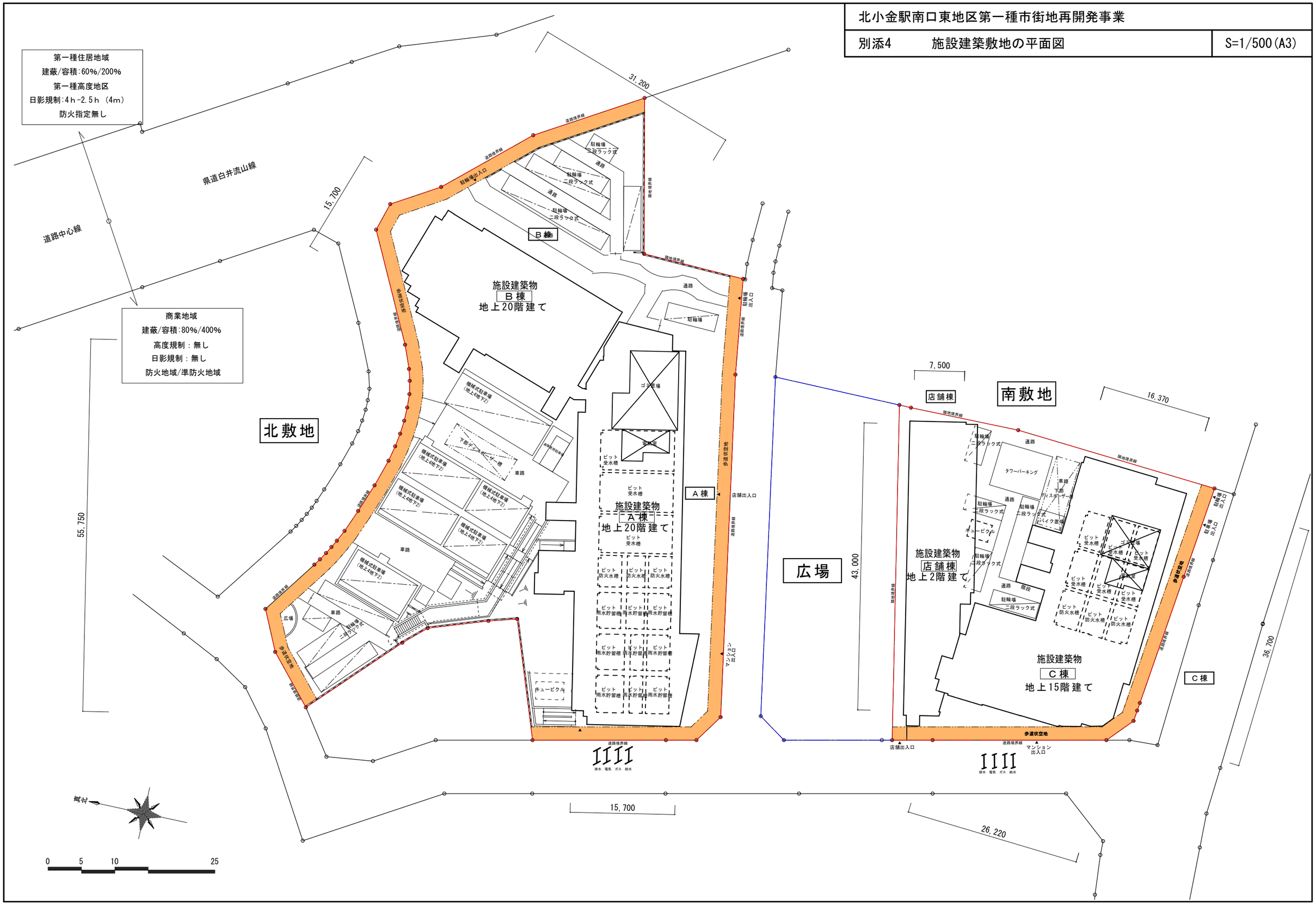
③-③'断面図

施設建築物　C棟・店舗棟

④-④'断面図

北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業

別添4　　施設建築敷地の平面図　　S=1/500(A3)

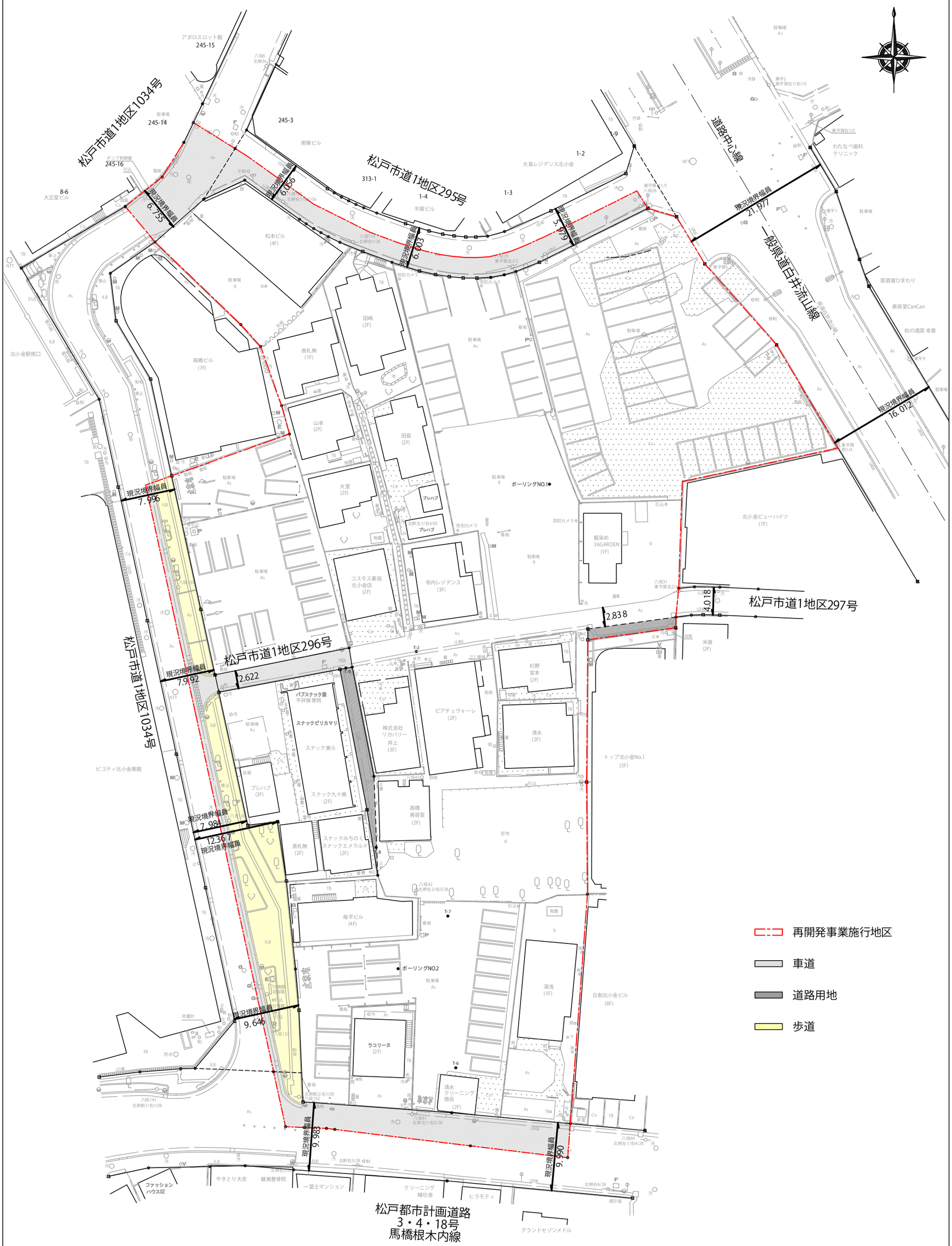


北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業

別添5-1-1 公共施設の平面図(整備予定)　S=1：500 (A3)

北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業

別添5-1-2 公共施設の平面図（編入前）　S=1：500（A3）

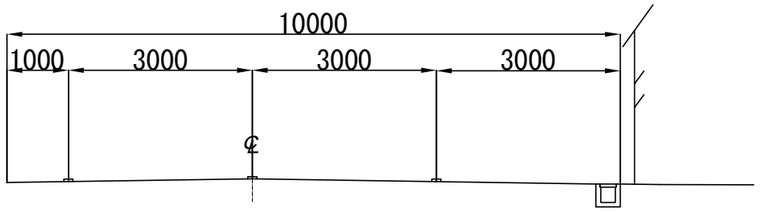


北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業

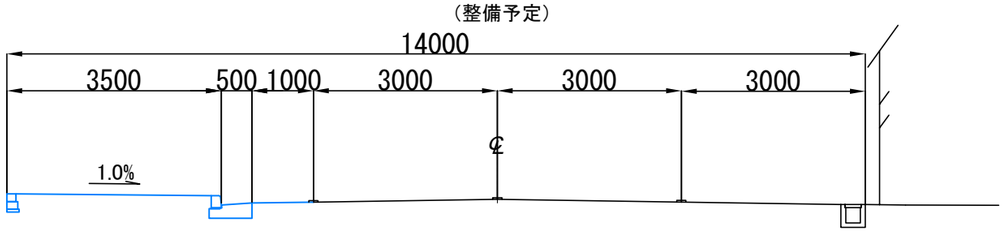
別添5-2-1 公共施設の断面図　S=1：100 (A3)

松戸都市計画道路 3・4・18号 馬橋根木内線

A-A断面図
（現況）

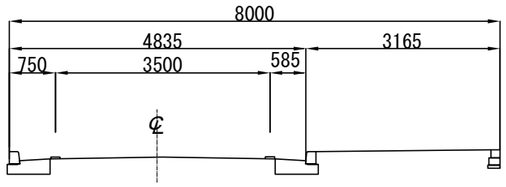


A-A断面図
（整備予定）

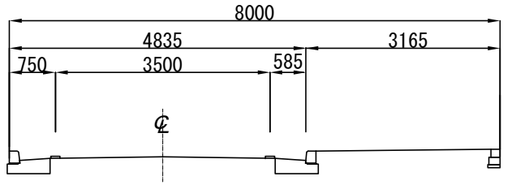


松戸市道1地区1034号

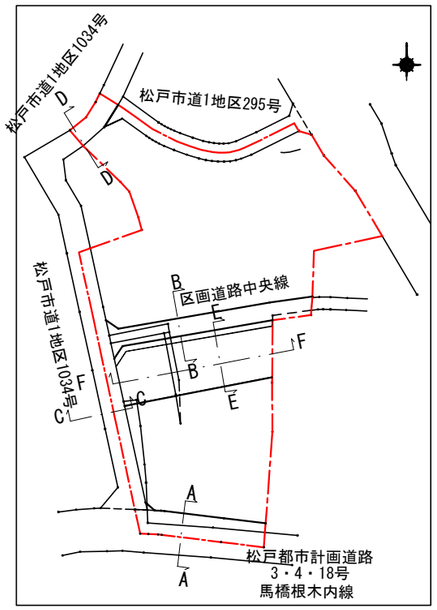
C-C断面図
（現況）



C-C断面図
（整備予定）

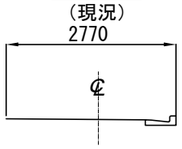


断面キープラン

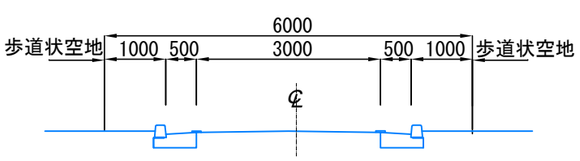


区画道路中央線

B-B断面図
（現況）

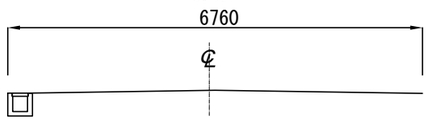


B-B断面図
（整備予定）

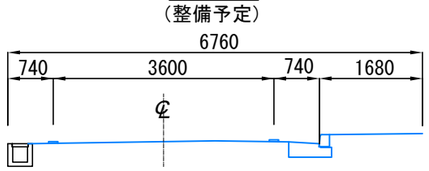


松戸市道1地区1034号

D-D断面図
（現況）

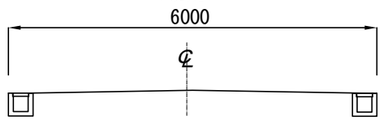


D-D断面図
（整備予定）

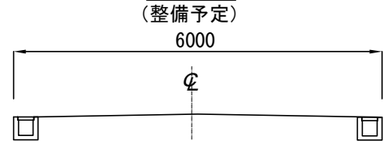


松戸市道1地区295号

D-D断面図
（現況）



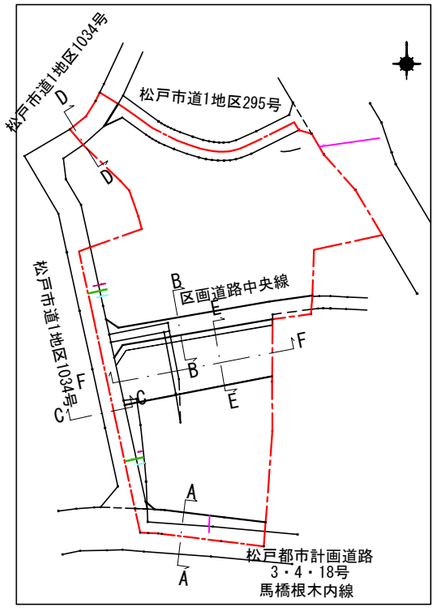
D-D断面図
（整備予定）



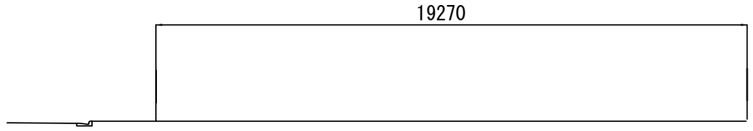
北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業

別添5-2-2 公共施設の断面図　S=1：200 (A3)

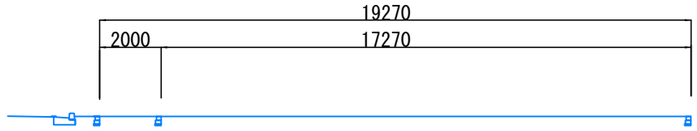
断面キープラン



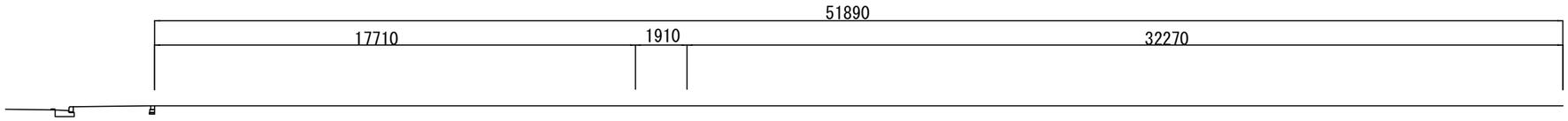
広場
E-E断面図
（現況）



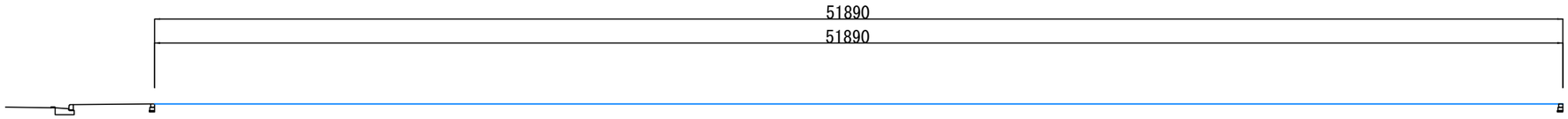
広場
E-E断面図
（整備予定）



広場
F-F断面図
（現況）

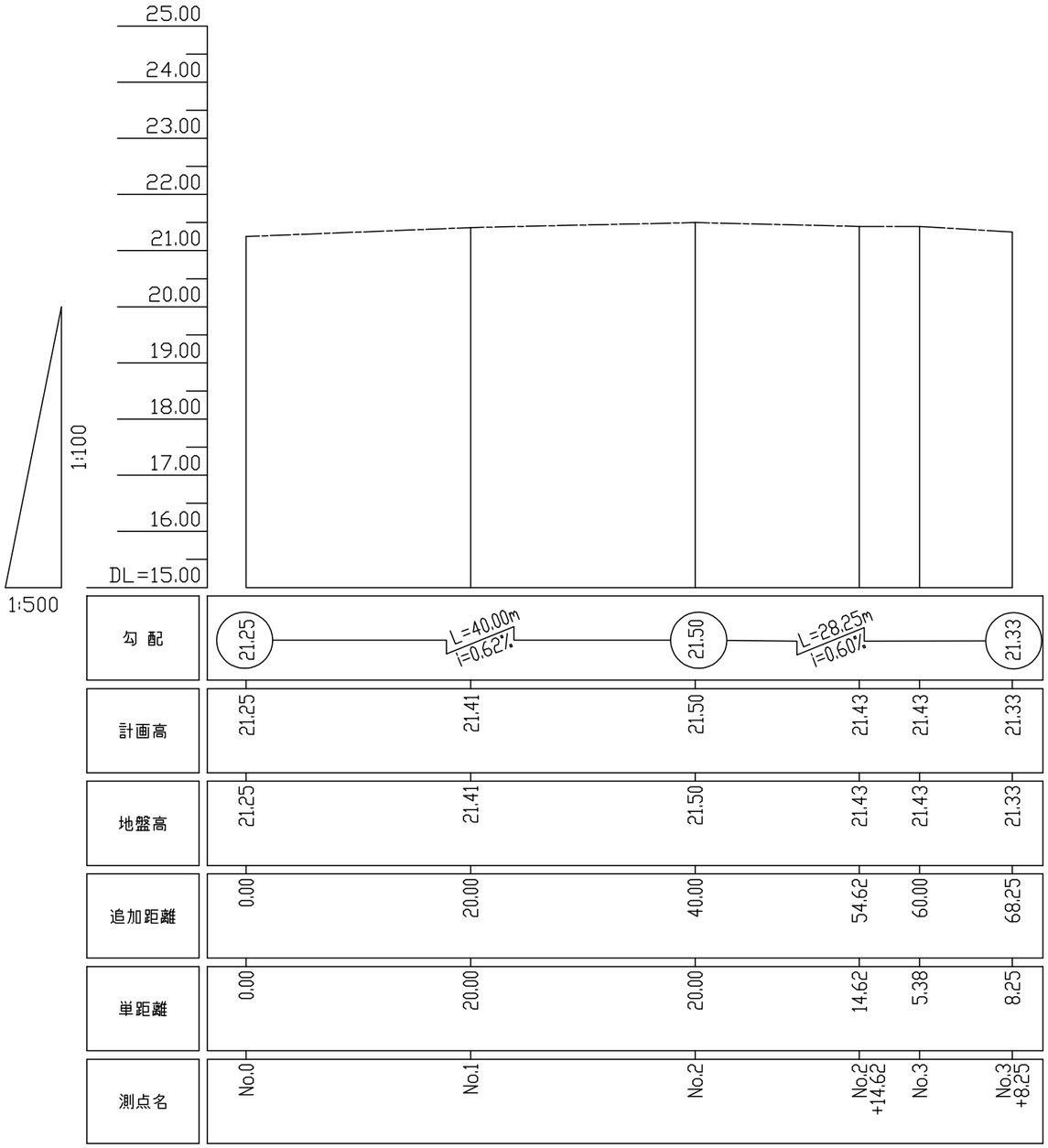


広場
F-F断面図
（整備予定）



北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業	
別添5-2-3 公共施設の断面図	S=1：500 (A3)

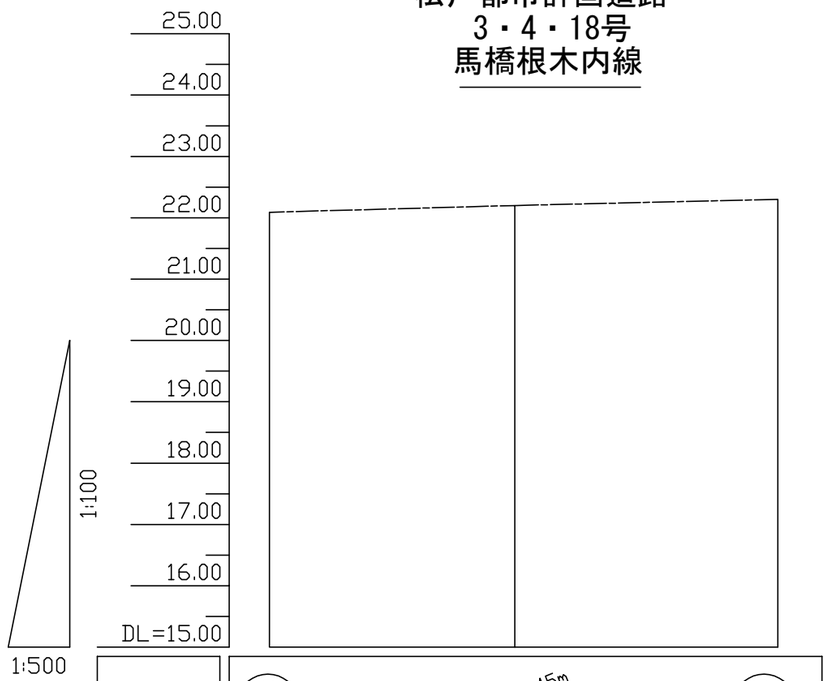
区画道路中央線



北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業

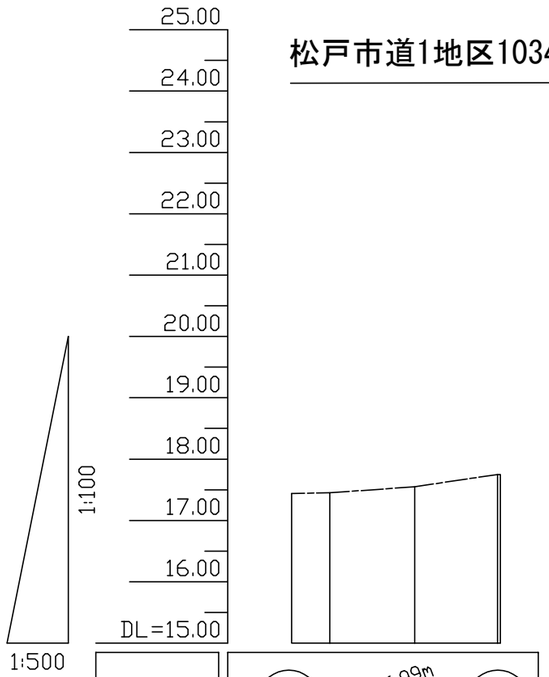
別添5-2-4 公共施設の断面図　S=1：500 (A3)

松戸都市計画道路 3・4・18号 馬橋根木内線



勾 配	22.09	L=41.45m i=0.50%			22.30
計画高	22.09	22.16	22.20	22.28	22.30 22.25
地盤高	22.09	22.16	22.20	22.28	22.30 22.25
追加距離	0.00	13.55	20.00	28.46	40.00 41.45
単距離	0.00	13.55	6.45	8.46	6.45 1.45
測点名	No.0	No.0 +13.55	No.1	No.1 +8.46	No.2 No.2 +1.45

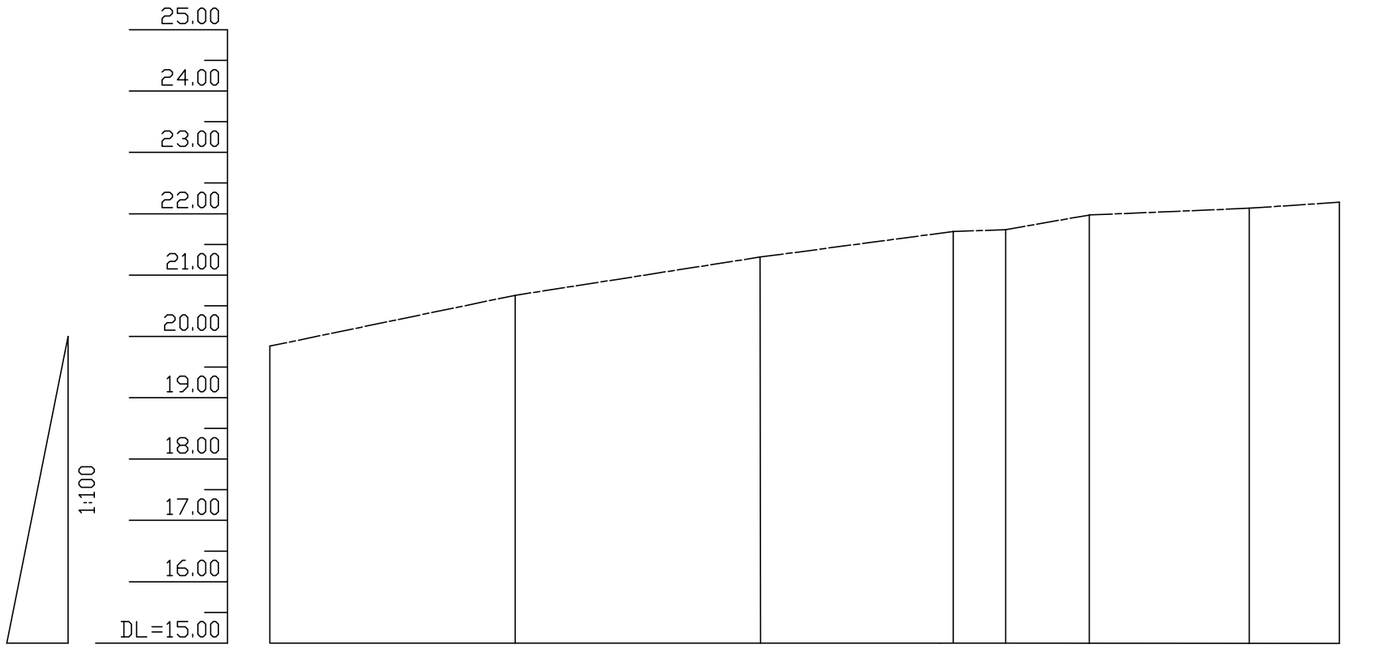
松戸市道1地区1034号

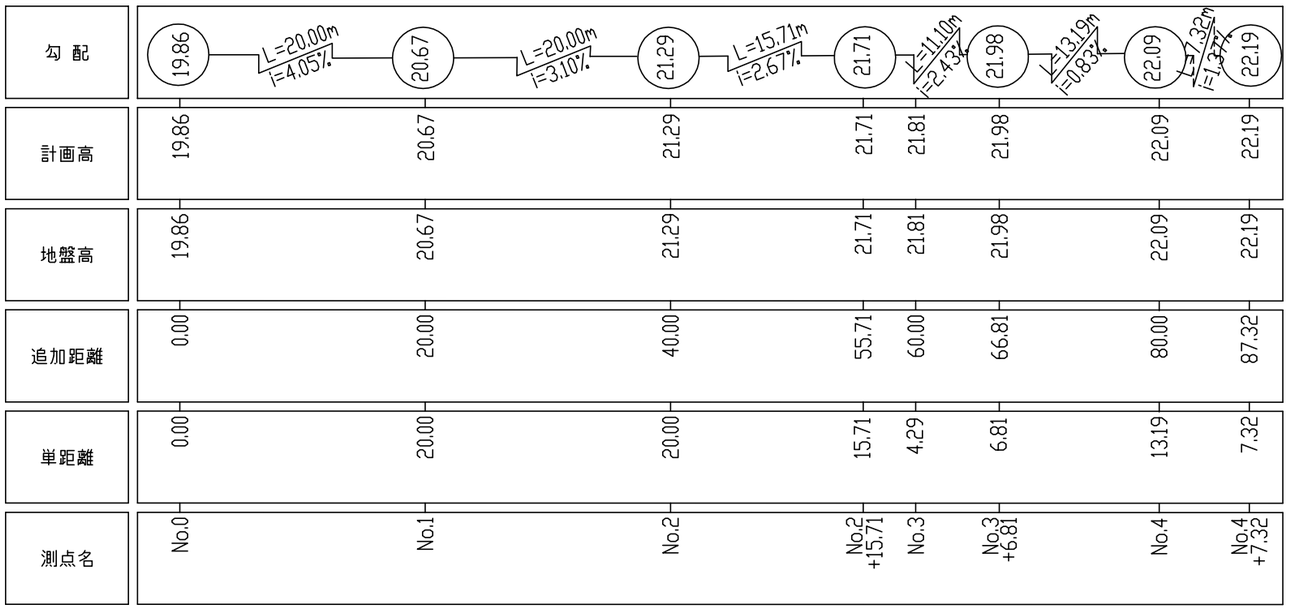


勾 配	17.40	L=16.99m i=2.00%		17.75
計画高	17.40	17.45	17.55	17.75
地盤高	17.40	17.45	17.55	17.75
追加距離	0.00	3.18	10.11	16.99
単距離	0.00	3.18	6.93	6.98
測点名	No.0	No.0+3.18	No.0 +10.11	No.1 +0.22

北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業	
別添5-2-5 公共施設の断面図	S=1：500 (A3)

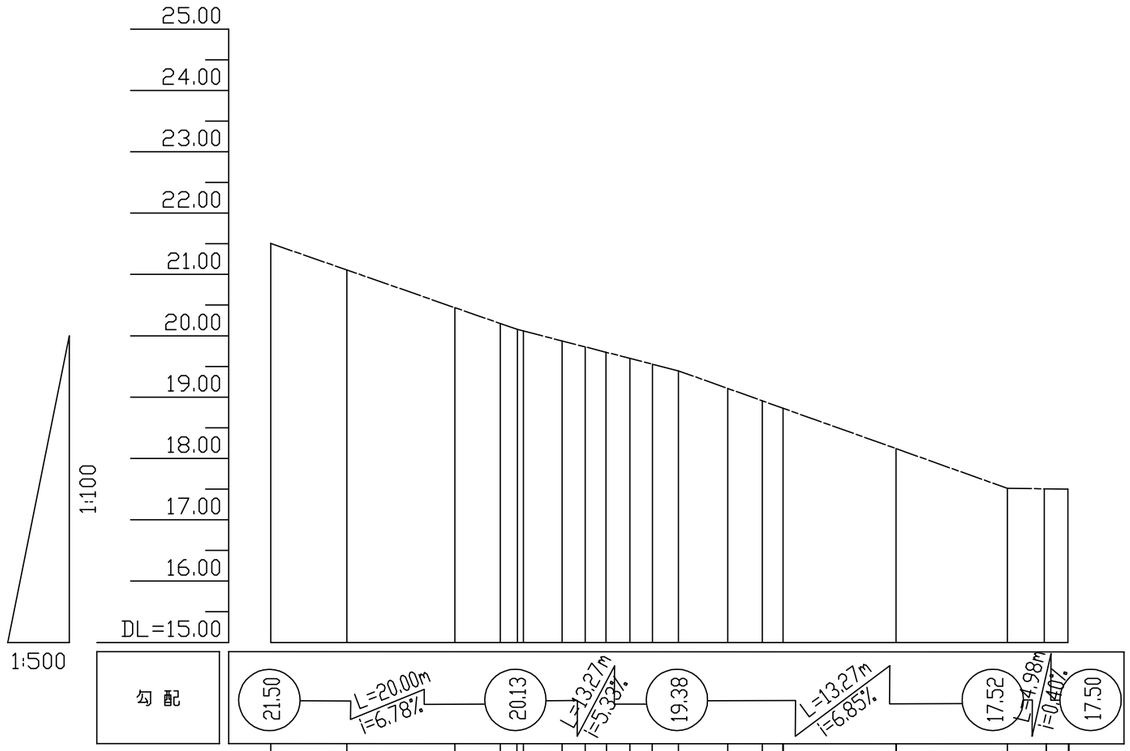
松戸市道1地区1034号





北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業	
別添5-2-6 公共施設の断面図	S=1：500 (A3)

松戸市道1地区295号



測点名	単距離	追加距離	地盤高	計画高
No.0	0.00	0.00	21.50	21.50
No.0 +6.12	6.12	6.12	21.09	21.09
No.0 +15.00	8.88	15.00	20.48	20.48
No.0+18.71	3.71	18.71	20.22	20.22
No.1	1.29	20.00	20.13	20.13
No.1 +0.54	0.54	20.54	20.10	20.10
No.1 +3.68	3.14	23.68	19.93	19.93
No.1 +5.57	1.89	25.57	19.82	19.82
No.1 +7.31	1.74	27.31	19.72	19.72
No.1 +9.18	1.87	29.18	19.62	19.62
No.1+11.04	1.86	31.04	19.50	19.50
No.1+13.27	2.23	33.27	19.38	19.38
No.1+17.19	3.92	37.19	19.11	19.11
No.2	2.81	40.00	18.91	18.91
No.1 +1.70	1.70	41.70	18.79	18.79
No.1+10.92	9.22	50.92	18.15	18.15
No.3	9.08	60.00	17.52	17.52
No.1 +3.17	3.17	63.17	17.50	17.50
No.1 +4.98	1.81	64.98	17.50	17.50

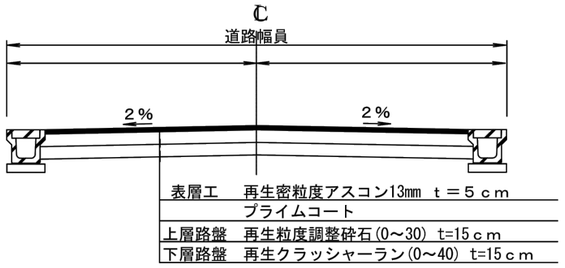
北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業

別添5-2-7 公共施設の構造図　S=任意（A3）

舗装

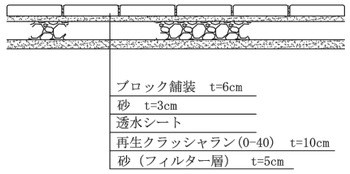
アスファルト舗装

１．良質地盤における舗装構成

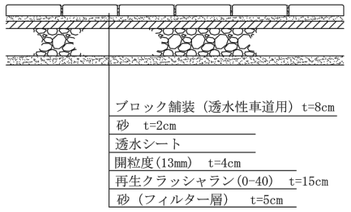


インターロッキングブロック舗装

(1) 一般部



(2) 車両出入口部



★舗装構成は原則として舗装設計施工指針に基づき決定するものとする

★道路の縦断勾配は９%以下とする(但し、止むを得ない場合に限り１１%以下とすることが出来る)

★道路の縦断勾配が８%を超えるものについては、その前後に滑り止めを施すこと
　なお、６%を超えるもので且つ北側斜線となる場合も同様とする(滑り止めは樹脂系滑り止めとする)

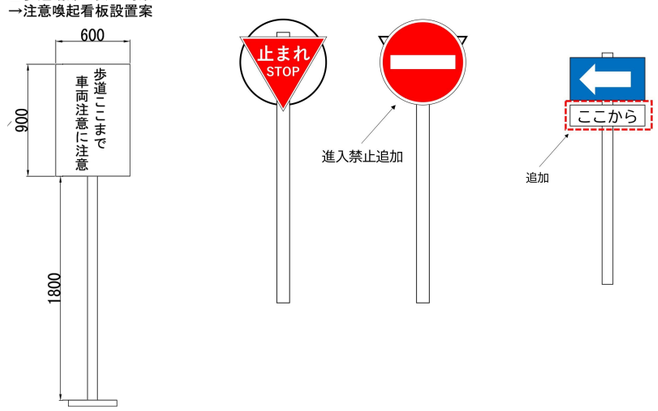
★側溝の排水勾配は５‰以上確保すること

★不特定多数の車両が通過することとなる横断側溝は、ボルト固定式グレーチング蓋付き等とすること

★交通安全上必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー等適切な施設を設置しなければならない

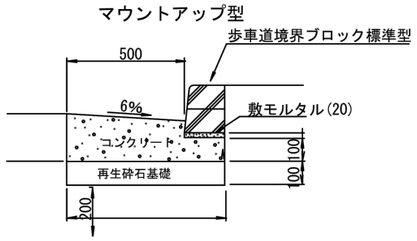
標識関係

■歩道端部の安全対策
→注意喚起看板設置案



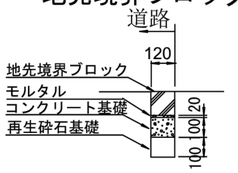
側溝関係

マウントアップ型

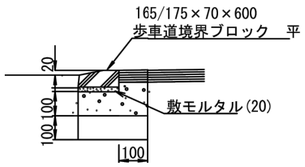


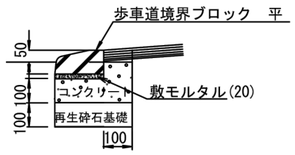
歩行者横断用

地先境界ブロック

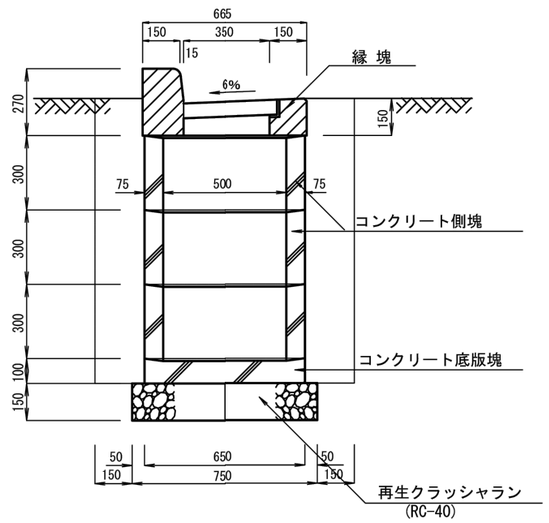


車両乗り入れ用



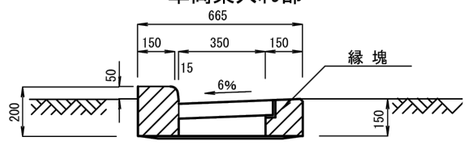
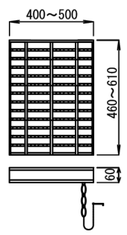


集水ます



※　寸法は、参考値です。

車両乗入れ部



グレーチング蓋