

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画の  
変更の縦覧に係る意見書

提出者一覧表

整理番号	氏 名	住 所
1	[REDACTED]	松戸市 [REDACTED]

事業計画変更（案）についての意見書

令和 年 月 日

千葉県知事 熊谷 俊人 様

提出者

住 所

氏 名

電話番号

令和7年11月30日付けで提出した意見書について、次のとおり補正します。

- 1 別紙の意見書（1）及び意見書（4）について取下げ願います。

なお、削除した意見書（1）及び意見書（4）については、千葉県知事への意見書として振り替えて取り扱うことをお願い致します。



事業計画変更（案）についての意見書

令和 7 年 11 月 30 日

千葉県知事 熊谷 俊人 様

提出者

住 所 千葉県松戸市 [REDACTED]

氏 名 [REDACTED]

電話番号 [REDACTED]

次のとおり意見書を提出します。

1 新松戸駅東側地区土地区画整理事業との利害関係  
（※裏面【注意事項】の 7 を御参照願います。）

(1) 事業に関係のある土地等

① 種類（※該当するものに○を記入してください。）

[REDACTED]

② 所在地（具体的な住所又は地番を記載してください。）

千葉県松戸市 [REDACTED]

(2) 権利の種類

記載例（居住地・所有地・借地・借家・抵当権を有している・占用許可を受けている区画漁業権を有している・所有者の同意により占有している等）

を参考に（1）の土地等を使用又は収益することができる権利を具体的に記載して下さい。

[REDACTED]

(3) (1)の土地等が事業によって受ける影響を具体的に記載して下さい。

[REDACTED]



## 2 意見の内容

### (1) 意見の内容

事業計画変更の内容について、具体的に修正を求める事項を記入してください。(別紙 可)

#### 別紙

千葉県知事への意見書として振り替えのため

意見書(2) 第1回と第2回との比較(赤字)

意見書(3) 事業計画に記載されていない部分

千葉県知事への意見書として振り替えのため

意見書(5) 事業見直しの計画案

#### 【注意事項】

1. 原則として楷書、横書きとして下さい。
2. 別紙は、原則としてA4版800字以内にまとめて下さい。
3. 提出者の氏名(法人においてはその代表者名)の記載を自署で行う場合は、押印を省略できます。
4. 意見書の提出期限及び口頭意見陳述の申出期限は、令和7年12月1日月曜日(郵送の場合は当日消印有効)までです。
5. 事業計画変更の内容について、意見書を提出することができます。
6. 土地区画整理法第55条第5項の規定において準用する行政不服審査法の規定により口頭での意見陳述の申し出をすることができます。  
なお、口頭意見陳述の申出方法については、千葉県県土整備部都市整備局市街地整備課にお問い合わせください。  
※口頭意見陳述とは、意見書の審査にあたり、意見書提出者が口頭で意見を述べることです。
7. 土地区画整理事業の事業計画等に対する意見書を提出できる方について、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)で以下のとおり定められております。

第20条第2項 当該土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地区画整理事業に関係のある水面について権利を有する者(以下「利害関係者」という。)は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見がある場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる。ただし、都市計画において定められた事項については、この限りでない。

第55条第2項 利害関係者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見がある場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる。ただし、都市計画において定められた事項については、この限りでない。

8. 提出先 〒260-8667  
千葉市中央区市場町1-1  
千葉県県土整備部都市整備局市街地整備課

## 意見書（２）第１回と第２回との比較

本書は、松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画書（第２回変更）に係る利害関係者による意見書であり、口頭意見陳述を要望します。

市街地整備課と私には、千葉県都市計画審議会の設置目的による意見書取り扱いにおける認識の齟齬があるため意見書を（１）から（５）までに分割しました。

よって本書が、千葉県都市計画審議会の調査審議対象外の場合は、千葉県知事へ意見書として振り替えて取り扱うことをお願い致します。

### 第１回と第２回との比較（赤字）

1 なぜ、今になって人口増（マンション巨大化）に至ったのか。

第一種地域を商業地域にするなど、多様な選択肢があります。

2 事業計画書４頁の人口計画について、計画人口密度の有用性が無い。

建築物居住予定人数／建築物エリアの面積 と他の宅地人口を区別した方が、現実的で実感がある。

人口を土地区画整理事業の適正評価の目安にするならば、約１７１人の地区内住民の内、何世帯、何人が地区内に居住できるのだろうか（非公開）。

以上

### 意見書（３）事業計画に記載されていない部分

本書は、松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画書（第2回変更）に係る利害関係者による意見書であり、口頭意見陳述を要望します。

市街地整備課と私には、千葉県都市計画審議会の設置目的による意見書取り扱いにおける認識の齟齬があるため意見書を（１）から（５）までに分割しました。

よって本書が、千葉県都市計画審議会の調査審議対象外の場合は、千葉県知事へ意見書として振り替えて取り扱うことをお願い致します。

#### 事業計画に記載されていない部分

- 1 設計図に宅地利用計画が無記載されていない部分が多い。
- 2 約1000台の駐輪場が無い。代替え駐輪場を事業計画に含めていない。
- 3 地下の情報が無い。

駅前広場の地下は、事業計画では調整池であるが、松戸都市計画地区計画では雨水貯留浸透施設として新設の審議中である。

- 4 本件事業と一体である快速電車停車化の常磐線東側予定地の情報が無い。かつ常磐線と交差する駅前広場地下の強度への懸念がある。
- 5 事業計画書5頁3行目「周回する」とは、一車線一方通行（ロータリー無）の市民の期待外れの設計である。

以上

## 意見書（５）事業見直しの計画案

本書は、松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画書（第2回変更）の利害関係者による意見書であり、口頭意見陳述を要望します。

市街地整備課と私には、千葉県都市計画審議会の設置目的による意見書取り扱いにおける認識の齟齬があるため意見書を（１）から（５）までに分割しました。

よって本書が、千葉県都市計画審議会の調査審議対象外の場合は、千葉県知事へ意見書として振り替えて取り扱うことをお願い致します。

### 事業見直しの計画案

普通の土地区画整理事業を行うべく事業の見直しをすべきであり、現状ならば地区内居住希望の地権者住宅の曳家工法が容易です。

事業計画原案の都市計画道路とアクセス道路、事業計画変更の駅前広場面積で、ロータリーと広場に当て、都市計画道路東側の商業地域とすることで地権者の要望と多様化を図ります。

松戸市は、市民農園を廃業に追い込み、畑や果樹を消し去った事業計画なので、根本的なグローバルデザインが無い以上、マンションを望む地権者のみで組合施行に導けば良く、複合ビルも一か所に限らず、都市計画道路の東西に展開します。

松戸市は、土地区画整理を行い組合施行による再開発の基盤を築くだけで良いと考えています。。

以上

# 松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業 事業計画変更概要書

## 1 事業の概要（現在の事業計画）

- (1) 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 松戸市
- (3) 施行面積 約 2.6 h a
- (4) 計画人口 約 430人 (計画人口密度 約 165人/h a)
- (5) 減歩率 64.53% (立体換地対象宅地含む)
- (6) 施行期間 令和元年8月16日～令和16年3月31日
- (7) 経緯 昭和46年9月14日 都市計画決定 (新松戸東部土地区画整理事業)  
令和元年8月16日 当初事業計画決定  
令和6年8月9日 第1回事業計画変更

## 2 事業計画変更（案）の概要

### (1) 設計の概要の変更

#### ①立体換地建築物の設計変更

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造14階 ⇒ 鉄筋コンクリート造14階

住戸：189戸 ⇒ 314戸

延床面積：約 37,000 m<sup>2</sup> ⇒ 約 38,500 m<sup>2</sup>

建築面積：約 5,450 m<sup>2</sup> ⇒ 約 5,800 m<sup>2</sup>

建蔽率：約 76% ⇒ 約 81%

容積率：約 375% ⇒ 約 399%

#### ②減歩率の変更

減歩率：64.53% ⇒ 65.30%

#### ③計画人口の変更

計画人口：約 430人 ⇒ 約 680人

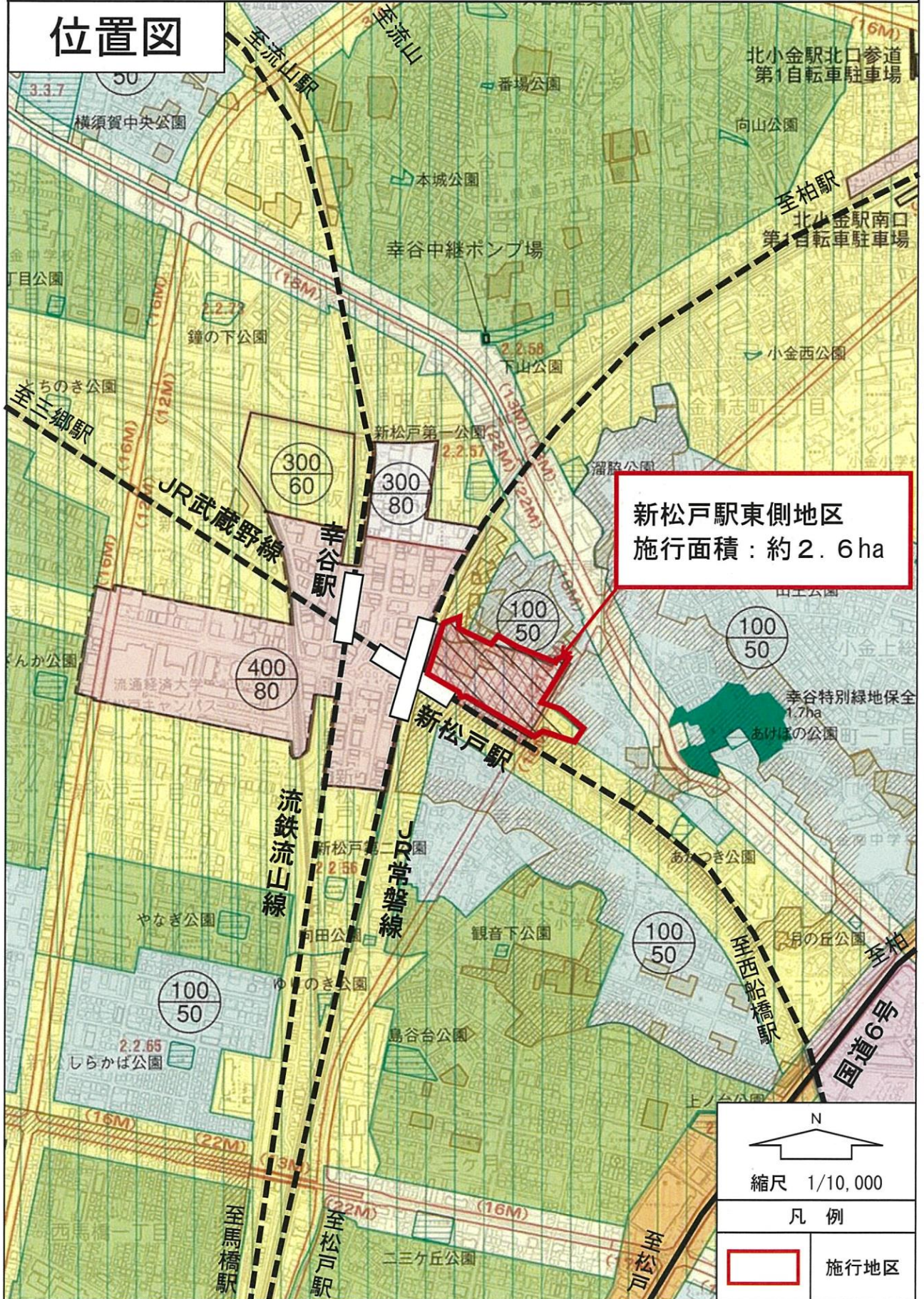
計画人口密度：約 165人/h a ⇒ 約 262人/h a

### (2) 資金計画の変更

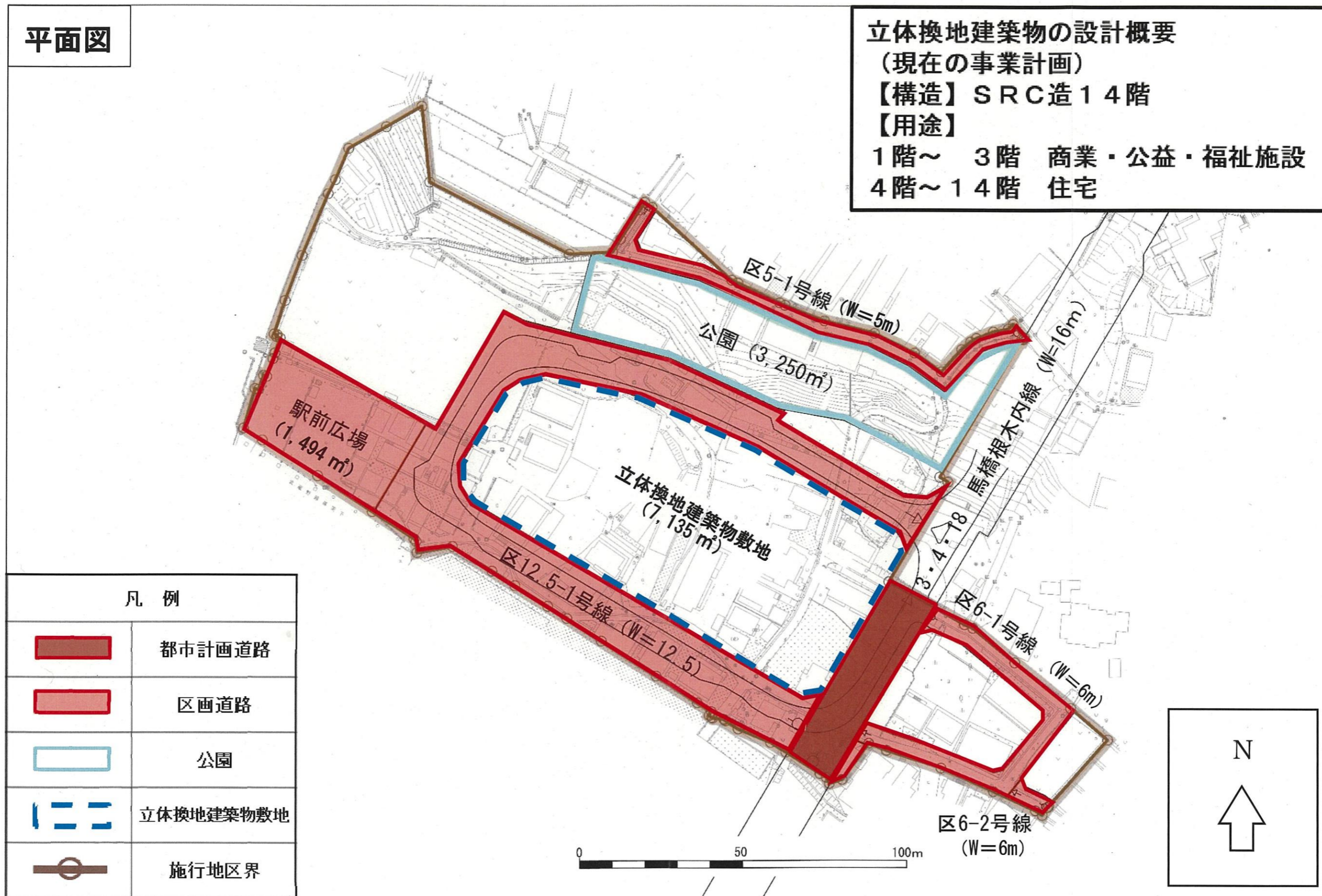
総事業費：約 182億円 ⇒ 約 322億円 (+約 140億円)

# 松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業

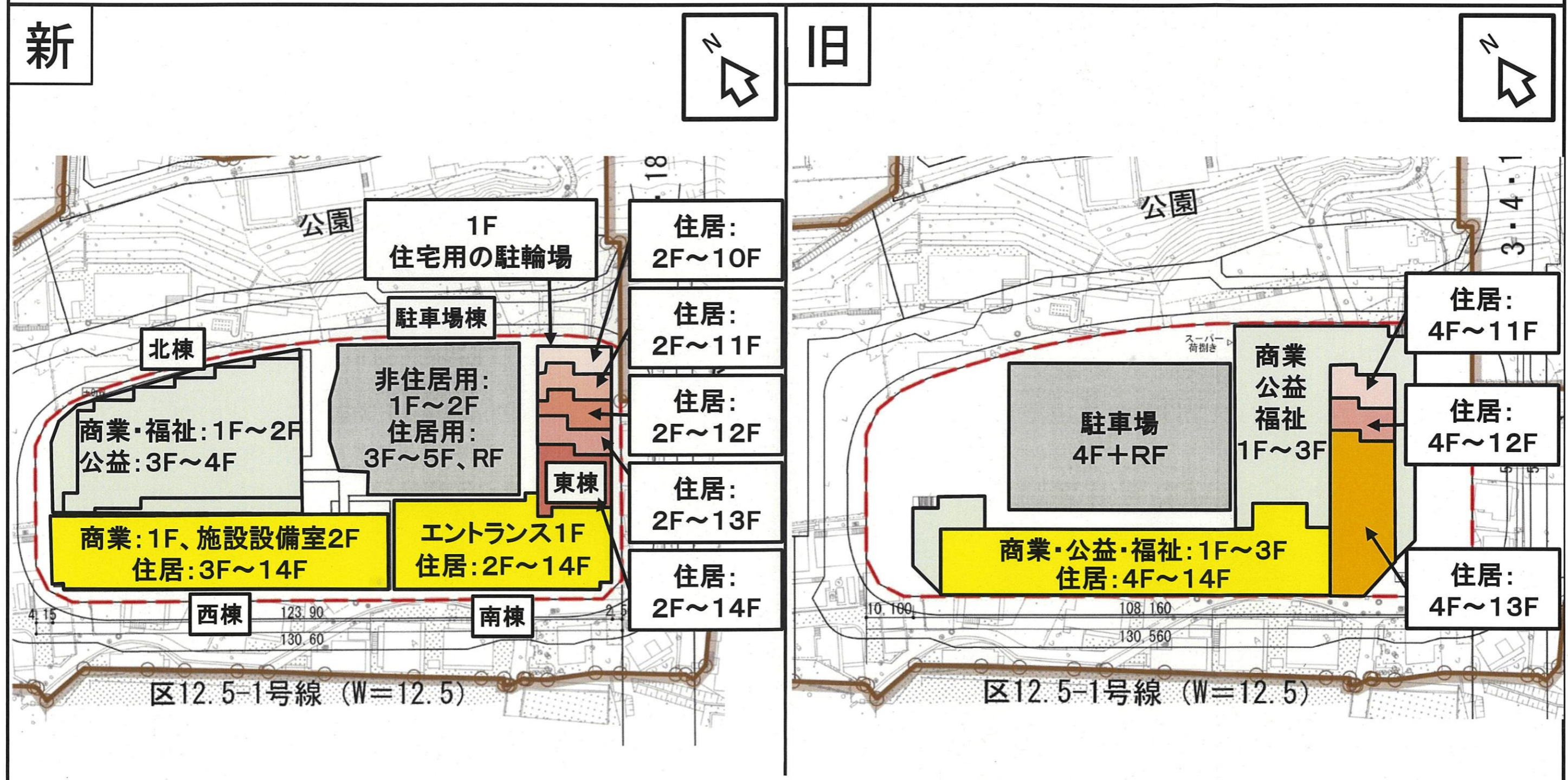
## 位置図



松戸都市計画事業 新松戸駅東側地区土地区画整理事業



# 松戸都市計画新松戸駅東側地区土地区画整理事業 新旧対照図



**<変更理由>**  
 実施設計の内容を反映し、立体換地建築物の設計を変更。

※各階用途につきましては、主要用途のみを記載しております。

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の  
事業計画の変更の縦覧に係る意見書の要旨

整理 番号	意見書の要旨
1	<p>意見書（２）第１回と第２回との比較</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 なぜ計画人口が増えたのか。また、多彩な選択肢があるなかで、なぜマンションが巨大化に至ったのか。</li> <li>2 事業計画書に記載の計画人口密度は有用性がないため、建築物エリアの人口密度と他の宅地の人口密度を区別した方がいい。 地区内住民の内、何世帯、何人が地区内に居住できるのか。</li> </ol> <p>意見書（３）事業計画に記載されていない部分</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 設計図に宅地利用計画が記載されていない。</li> <li>2 約１０００台の駐輪場が無い。代替え駐輪場を事業計画に含めていない。</li> <li>3 地下の情報がない。事業計画では、調整池であるが、検討中の地区計画では、雨水貯留浸透施設となっている。</li> <li>4 常磐線快速停車化における常磐線東側予定地の情報が事業計画書に無く、駅前広場地下の強度への懸念がある。</li> <li>5 周回道路は一車線一方通行でロータリーが無いため、市民の期待外れの設計である。</li> </ol> <p>意見書（５）事業計画見直しの計画案</p> <p>通常の土地区画整理事業を行うべく、事業の見直しをすべきで</p>

あり、地区内居住希望の地権者住宅の曳家工法が容易である。

事業計画原案の都市計画道路とアクセス道路、事業計画変更の駅前広場内にロータリーを配置し、都市計画道路東側を商業地域とすることで複合ビルを一か所に限らず、都市計画道路の東西に展開でき、地権者の要望と多様化を図る。

松戸市は、市民農園を消し去った事業計画なので、根本的なグローバルデザインが無い。松戸市は平面部分の基盤整備を区画整理事業にて行い、マンション建設は組合施行の再開発事業で行うべきである。

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の  
事業計画の変更の縦覧に係る意見書の要旨

整理 番号	口 頭 意 見 陳 述 を 踏 ま え た 意 見 書 の 要 旨
1	<p>意見書（２）第１回と第２回との比較</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 なぜ計画人口が増えたのか。また、多彩な選択肢があるなかで、なぜマンションが巨大化に至ったのか。</li> <li>2 事業計画書に記載の計画人口密度は有用性がないため、建築物エリアの人口密度と他の宅地の人口密度を区別した方がいい。 地区内住民の内、何世帯、何人が地区内に居住できるのか。</li> </ol> <p>意見書（３）事業計画に記載されていない部分</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 設計図に宅地利用計画が記載されていない。</li> <li>2 約１０００台の駐輪場が無い。代替え駐輪場を事業計画に含めていない。高架下を拡張すればよかった。</li> <li>3 地下の情報がない。事業計画では、調整池であるが、検討中の地区計画では、雨水貯留浸透施設となっている。また、施設の名称が違うため、工事費が変わる。</li> <li>4 常磐線快速停車化に関し、常磐線東側予定地の情報が事業計画書に記載されていない。 また、松戸市からは駅前ロータリーについて「車両荷重が大きいため困難である」との説明を受けているが、快速電車停車化に関する計画では駅前広場に線路やホームが設置されており、</li> </ol>

市の説明と矛盾する。さらに、線路やホームの設置による調整池の強度への懸念がある。

- 5 周回道路は、一車線一方通行でロータリーが無いいため、市民の期待外れの設計である。また、周回道路の車道は3メートル幅で立体換地建築物内の駐車場入り口で渋滞が発生する可能性が高い。荷重は大丈夫であるならば、当初計画のとおりロータリーを設ければいい。

#### 意見書（5）事業計画見直しの計画案

通常 of 土地区画整理事業を行うべく、事業の見直しをすべきであり、居住希望者住宅の曳家工法が容易である。

事業計画原案の都市計画道路とアクセス道路、事業計画変更の駅前広場内にロータリーを配置し、都市計画道路東側を商業地域とすることで複合ビルを一か所に限らず、都市計画道路の東西に展開でき、地権者の要望と多様化を図る。

松戸市は、市民農園を消し去った事業計画なので、根本的なランドデザインが無い。松戸市は平面部分の基盤整備を区画整理事業にて行い、マンション建設は組合施行の再開発事業で行うべきである。なお、松戸市はよく賑わいと言うが、市民農園は、土日賑わっている。一方で新松戸駅西口の店舗はつぶれたままだ。

松戸都市計画事業  
新松戸駅東側地区土地地区画整理事業

事業計画書  
(第2回変更)

令和7年 月

千葉県松戸市

# 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

(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

## 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4.5kmに位置する東西約0.2km、南北約0.1km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。

### 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

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。

(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/m<sup>2</sup>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。

(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 m<sup>2</sup>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。

(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						
		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	立体換地保留床に対応する保 留地は含めない。
		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						
		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		
保 留 地			20,688.91	78.62	131	7,865.24	29.88	
測 量 増 減						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	
総 計			1,979.63	7.52				
			26,315.98	100.00	148	26,315.98	100.00	

(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 $d = D / A$
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
20,688.91	22,668.54	14,150.97	7,865.24	8,517.57	14,803.30	37.57%	65.30%
			8,039.97		14,628.57		64.53%

法 93 条の規定により、約 7,135 ㎡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 ㎡ 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/㎡	㎡	㎡	%	整理前単価 (円/㎡)
2,448,202	5,576,781	3,128,579	290,000	10,788.20	6,111.00	56.65	108,000
	5,056,781	2,608,579		8,995.10	6,285.73	69.88	

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。

(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 m<sup>2</sup>) 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、既設管渠から二ツ木雨水第 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。

(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 (㎡)			
街路	幹線街路	3・4・18号 馬橋根木内線	◇	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			

(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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>

建築物全体は、RC造、14階、総延床面積38,529 m<sup>2</sup>、総専有面積26,026 m<sup>2</sup>

25,482 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>

14,326 m<sup>2</sup>

4,064 m<sup>2</sup>、住宅部分が21,418 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>

(イ)で示す建築物のうち、敷地6,253 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>

施設及び住宅施設の合計22,332 m<sup>2</sup>は、公募及び権利床を取得する権利

者に譲渡する。

## 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

## 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	

## 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 <sup>2</sup>	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 条 項	上水道整備費	式	1	76,000			
	汚水整備費	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			

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
	補償費	0	0	0	0	63,532
	事務費	85	297	516	685	0
	計	558	257,459	61,537	36,448	1,757
						873
歳入	都市再生区画整理	473	159,102	56,213	33,087	58,318
	保留地処分金	0	0	0	0	31,455
	市単独費	85	98,357	5,324	3,361	66,379
	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	130,000	609,800	1,231,700	12,540,500
	補償費	475,185	510,000	241,000	485,000	4,050,000
	事務費	738,000	1,225,000	114,000	95,000	93,000
	計	330,819	1,574,000	248,181	152,000	78,000
		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
		1,237	2,000	3,000	3,000	3,000
歳入	都市再生区画整理	7,000	1,172,000	357,300	961,700	2,075,000
	保留地処分金	26,863	815,000	192,000	248,000	1,104,000
	市単独費	0	0	0	0	9,198,000
	計	1,405,000	1,86,000	369,500	368,000	1,363,500
		780,378	1,271,000	300,181	392,000	997,000
		1,412,000	1,358,000	726,800	1,329,700	12,636,500
		807,241	2,086,000	492,181	640,000	4,131,000
差し引き過不足		0	0	0	0	0
借入金		0	0	0	0	0

(千円)

		令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	計
歳 出	工 事 費	115,000	11,000	9,000	46,000	15,641	15,857,000
	補 償 費	7,196,000	9,423,000	6,569,000	151,000	30,864	29,549,000
	事 務 費	0	0	0	0	0	2,265,000
		77,000	77,000	77,000	0	0	2,614,000
	計	3,000	3,000	3,000	3,000	3,307	30,000
	118,000	14,000	11,000	48,000	17,301	18,152,000	
	7,276,000	9,503,000	6,649,000	154,000	34,171	32,193,000	
歳 入	都市再生区画整理	71,807	0	0			4,952,000
	保留地処分金	993,976	1,543,000	1,757,831	0	0	6,961,000
	市 単 独 費	0	0	0			9,198,000
		4,737,000	6,259,000	3,891,000	0	0	16,917,000
	計	46,193	14,000	11,000	48,000	17,301	4,002,000
	1,545,024	1,701,000	1,000,169	154,000	34,171	8,315,000	
	118,000	14,000	11,000	48,000	17,301	18,152,000	
	7,276,000	9,503,000	6,649,000	154,000	34,171	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。

千葉県都市計画審議会口頭意見陳述録取書		
事案の件名	松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業の事業計画の変更の縦覧に係る意見書の口頭意見陳述	
聴取実施日時	令和8年1月21日(水) 15時05分～15時55分	
聴取実施場所	ホテルプラザ菜の花3階「菜の花」	
聴取者	議長 寺部 慎太郎 村山 顕人 陶山 嘉代 前島 彩子	
出席者		
申立人	住所・居所	千葉県松戸市 [REDACTED]
	氏名・名称	[REDACTED]
事務局	所属・氏名	千葉県 県土整備部 都市計画課 課長 後藤 隆志
	所属・氏名	同課 副課長 齊藤 正弘
	所属・氏名	千葉県 県土整備部 市街地整備課 課長 鈴木 忠彦
	所属・氏名	同課 副課長 諸星 昭彦
処分庁	所属・氏名	松戸市 街づくり部 部長 小倉 慎一
	所属・氏名	松戸市 街づくり部 審議監 柳下 浩司
	所属・氏名	松戸市 街づくり部 区画整理課 課長 河村 力
	所属・氏名	同課 課長補佐 青木 真理子
	所属・氏名	同課 主幹 三小田 泰紀
	所属・氏名	同課 主任主事 金子 司
	所属・氏名	同課 主任主事 新治 若奈

聴取した内容の要旨

申立人

意見書を区分けしないと調整の段階で削られてしまうために、意見書を5つに分けたので、今回(2)(3)(5)が対象になる。

快速電車計画は本事業と一体であるとの認識で、ホームと線路は地区内に出る。

調整池については、今回の事業では調整池となっているが、地区計画では雨水貯留浸透施設となっており、工事費が変わる。

線路とホームが調整池の上に来て、空洞にするのはおかしい。

松戸市には、駅前広場の地下の調整池については、ロータリーにすると車が重くてだめだと言われたのに、線路やホームが設置されたら矛盾する。

周回道路の1車線の計画は都市計画としてどんなもんだらうかと思う。

駐輪場は駅前に1000台近くあったのに事業計画に無いのは問題、代わりに地区外に駐輪場を整備しているが、これも都市計画に含めてちゃんとやればいい。高架下を拡張すればよかった。

市民農園は土日に賑わっており、賑わいはコンクリートジャングルじゃないといけない、という発想が理解できない。

マンションにプラス1坪の家庭菜園が欲しい人はいる。

駅前広場は当初認可から狭くなったが、雨水貯留貯留浸透施設が造られるので、計画が杜撰だ。

周回道路の車道は3メートル幅で駐車場入り口で渋滞が発生する可能性が高い。

市はよく賑わいと言うが、西口の店舗はつぶれたままだ。

申立人への質問及び回答の要旨

申立人  
聴取者

意見書(2)について

根本的に、この事業は見直し、縮小すればいい。

なぜ縮小すべきと考えるのか。意見書(2)もマンションの巨大化、人口密度が高いという意見だと思うので思いはどうか。

申立人

大幅な見直しを行うとまちびらきが5年遅れると言っているが、工区分けして事業を進めてもいい。

未計画な宅地がいっぱいあるし、ランドデザインを作って、新松戸の特色である緑の市民の思いを広げて、マンションに住みたい人だけが立体換地をすればいい。

冠水するのは側溝が古いからで、土地は平らにすれば調整池もいらぬのではないかと。

仮住まいの方のために都市計画道路東側にマンションだけを整備すればよく、あとは組合方式で地権者に任せればいい。

都市農園は壊すのは簡単だが元には戻せない。

外国人が増えてごみ問題等がある。

一番怖いのは、どこまでも秘密主義っていうこと。

聴取者

住戸数が189戸から314戸にかなり大幅に増えているが、床面積はそれほど増えていない理由を教えてほしい。

処分庁

事業費が大きくなることに伴い、建蔽率と容積率をできるだけ活用した中で、住戸数が増えたということが一番大きな理由。

聴取者	1戸当たりの面積が大分小さくなっているのか。
処分庁	1戸当たりの面積は大きくは変わっていない。
聴取者	容積率を最大限まで使う理由は事業採算性か。
処分庁	はい。
聴取者	立体建築物の売却される部分の切り分けや土地の所有の分け、住宅部分と商業・福祉・公益部分あたりの扱いについて教えてほしい。
処分庁	保留床は業者が取得することになるが、まだ決まっていない。通常の民間の集合住宅と一緒に、共有持ち分の土地と床になり、市も共有持ち分が入る。
聴取者	市で土地を持ちつつ、定期借地とかになるのか。
処分庁	共有持ち分の土地と床になる。図書館等も入るので、市も共有持ち分がある。
聴取者	区分所有なのか。
処分庁	区分所有であり、商業の床も売却予定。
<u>意見書(3) 3及び4について</u>	
聴取者	(3)に関して地下の情報がないと、事業計画では調整池であるが、検討中の地区計画では雨水貯留施設となっており、事実関係がどうなっているか。
処分庁	名称は異なるが、本地区の浸水対策施設として設けるもので同じもの。
聴取者	調整池があると、駅前広場やJR常磐線の予定地の地盤が心配であるということに処分庁はどう考えているか。
処分庁	調査設計を行っているので、支障をきたすということは想定していない。
聴取者	申立人はどうか。
申立人	線路とホームが駅前広場と被って強度の問題がある。 調整池はなぜ作るのか。 以前質問した際、車が通ると重いから、人が通る広場にすると言っていたが矛盾する。
聴取者	この意見について処分庁はどうか。
処分庁	調整池は電車の荷重がかからないような設計で考えている。
聴取者	申立人の心配は多分解消される。
申立人	事業の図に地下を載せていない。 荷重は大丈夫であるならば、当初計画のとおりロータリーを設ければいい。 松戸市は道路いっぱい作って、市民の土地を奪わないでくださいっていうこと。
<u>意見書(3) 5について</u>	
聴取者	周回道路の一方通行について事前と事後でどういう変更をしたのか。
処分庁	土砂災害特別警戒区域が指定され、立体換地建築物敷地にかかってしまったため、周回道路にして、敷地にかからないようにした。
聴取者	見立てによっては非常に大きな駅前広場のような形になっている気がする、駅前広場とは言わないかもしれない。
申立人	建物に土砂被災しないけど、走っている車が被災する。 擁壁を設けるなども可能。 南側の道路を当初計画のとおり18メートルにすれば北側の道路はいらない、この事業は

