

## 新松戸駅東側地区土地区画整理事業について

更新日：2024年12月10日

### 事業概要

新松戸駅東側地区については、健全な市街地の形成と地区の課題である狭あい道路の解消、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て立体換地を活用した土地区画整理事業を計画しています。

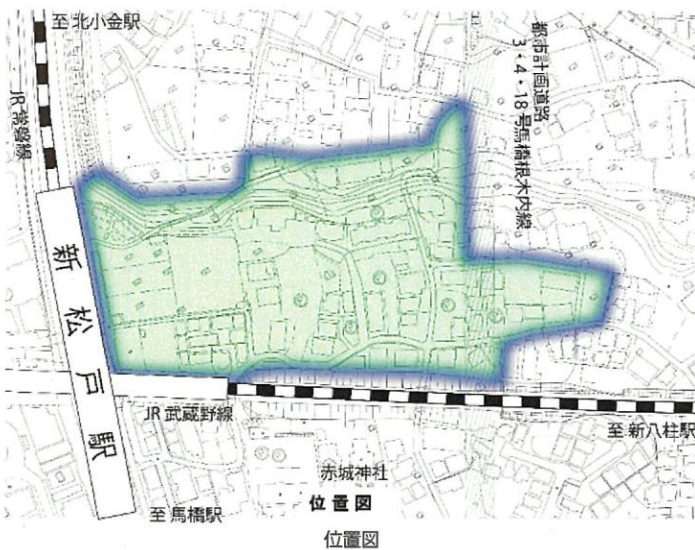
本事業については、令和元年8月16日に千葉県知事から認可を得て、事業を実施してまいりました。

この度、令和6年8月9日に千葉県知事から事業計画変更の認可がなされました。

対象地区は、幸谷字宮下、字溜ノ脇の各一部、約2.6ヘクタールです。

なお、事業計画書については、区画整理課の窓口にて縦覧することが可能です。

### 位置図

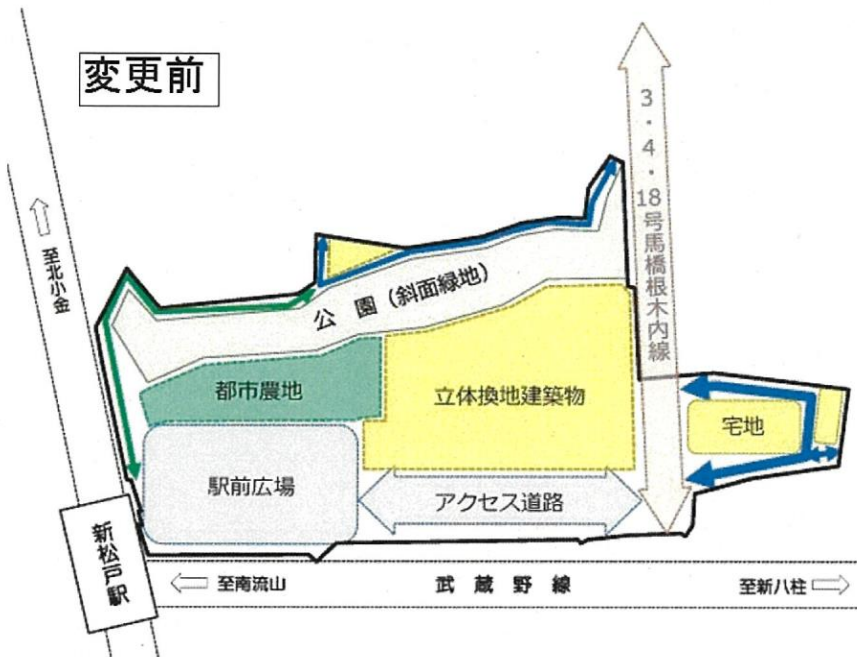


### 計画図（参考）

認可時点（令和元年8月16日）

### 区画整理

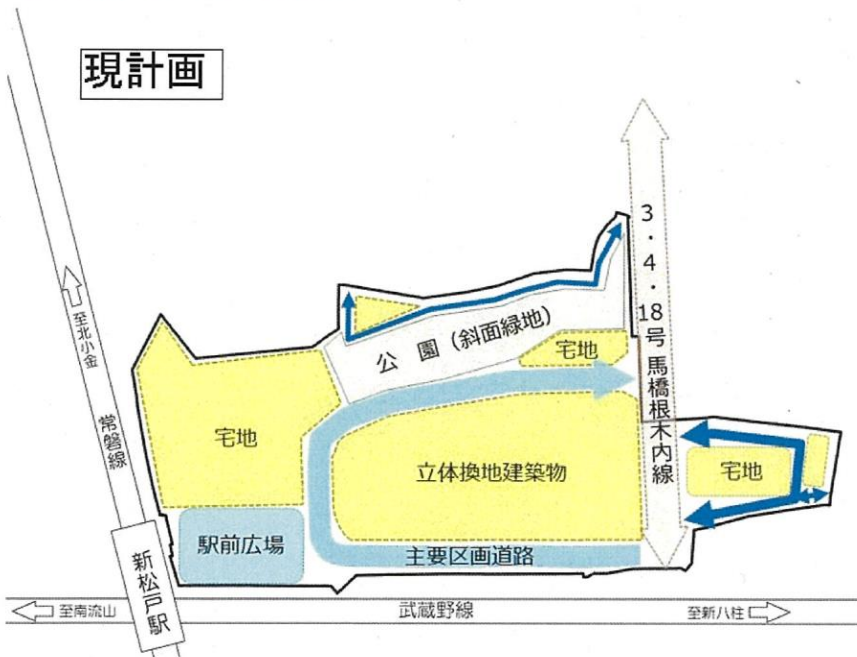
- > [新松戸駅東側地区土地区画整理事業 市民説明会の開催結果について](#)
- > [樹木伐採作業のお知らせ](#)
- > [【過去のページ】新松戸駅東側地区土地区画整理事業について](#)
- > [【令和6年度】松戸市相模台地区土地区画整理事業の進捗について](#)
- > [【令和5年度】松戸市相模台地区土地区画整理事業の進捗について](#)
- > [松戸市相模台地区土地区画整理事業の進捗について](#)
- > [松戸都市計画事業 新松戸駅東側地区土地区画整理事業 立体換地建築物 保留床に関する協定を締結しました](#)
- > [松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業における立体換地保留床部分取得事業者（優先交渉事業者）を決定しました。](#)
- > [松戸市相模台地区土地区画整理事業について](#)
- > [松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業における立体換地保留床部分取得事業者（優先交渉事業者）を募集します。 ※募集は終了いたしました](#)
- > [新松戸駅東側地区土地区画整理事業 立体換地建築物に係るサウンディング型市場調査（対話型意向調査）を実施します！](#)
- > [区画整理換地図等の閲覧サービスについて](#)
- > [【松戸都市計画道路3・4・18号馬橋根木内線】の整備について](#)
- > [新松戸駅東側地区土地区画整理事業について](#)
- > [松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理審議会について](#)
- > [社会資本総合整備計画（新松戸](#)



※過去のホームページ引用

> [【過去のページ】新松戸駅東側地区土地区画整理事業について](#)

### 第1回事業計画変更 (令和6年8月9日)



※事業計画変更 (第1回)

### 用語解説 (土地区画整理法第2条より抜粋)

- 公共施設：土地区画整理法において「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川、その他令第67条で定める公共の用に供する施設をいう。
- 宅地：土地区画整理法において「宅地」とは、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう。

註 「宅地」とは、地目の宅地又は建物の建っている土地を意味するのではなく、公共施設用地以外のすべての土地を意味することに注意を要する。また、現状は道路であっても、私有道路敷や、国又は地方公共団体が土地を借りて道路の用に供している敷地は、「宅地」に該当する。

### 駅東側地区土地区画整理事業

- > [新松戸駅東側地区土地区画整理事業に伴う権利の申告について](#)
- > [土地区画整理法第76条第1項の許可について](#)
- > [換地区等の間覧](#)

このページを見ている人はこんなページも見ています

- > [松戸市立図書館](#)
- > [新松戸駅東側地区土地区画整理事業 市民説明会の開催結果について](#)
- > [松戸市リサイクルセンター](#)
- > [臨時給付金](#)
- > [ごみ出しカレンダー](#)

### お気に入り

編集

登録されているページはありません。

+ このページを登録する

よくある質問FAQ >

情報が見つからないときは >

English (英語) >

中文 (中国語) >

한국 (韓国語) >

Tiếng Việt (ベトナム語) >

Español (スペイン語) >

Português (ポルトガル語) >

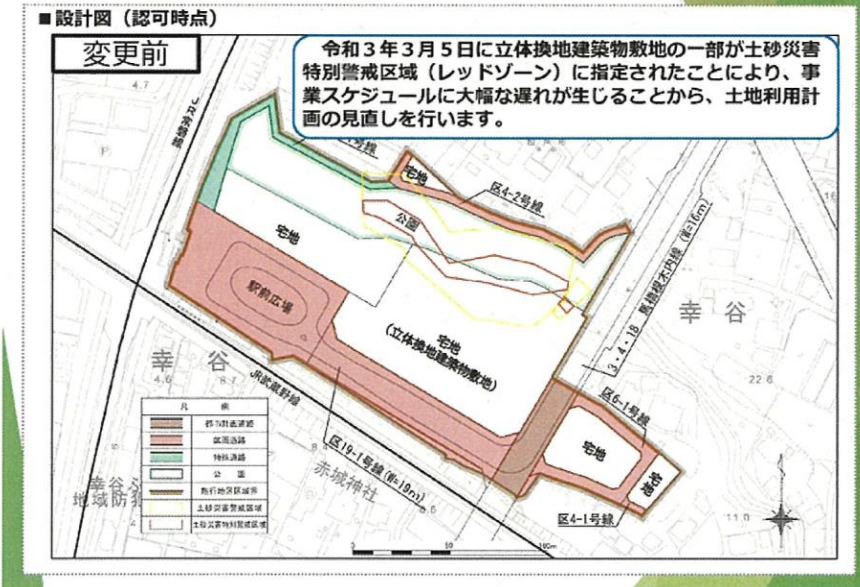
## 設計図の変更について

認可時点（令和元年8月16日）

### 事業計画決定（令和元年8月16日認可）



### 事業計画決定（土砂災害特別警戒区域の指定について）



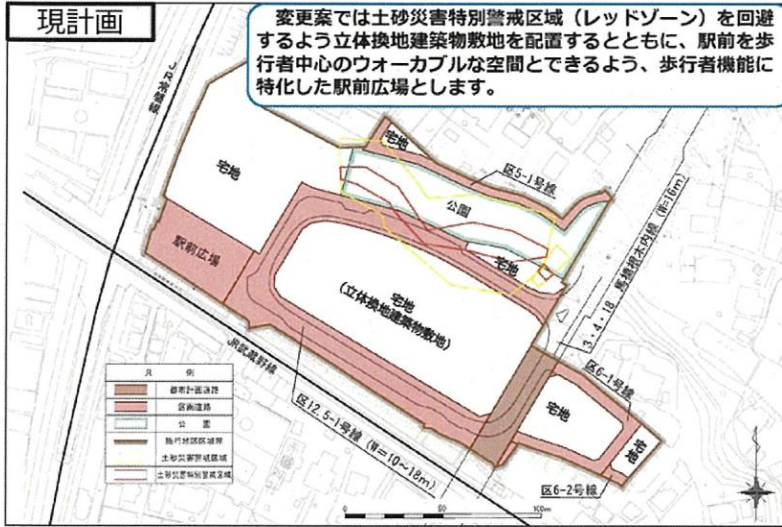
土砂災害特別警戒区域とは

■ [土砂災害防止法（千葉県ホームページ）](#)

第1回事業計画変更（令和6年8月9日）

## 第1回事業計画変更（令和6年8月9日認可）

■設計図（変更）



第1回事業計画変更（令和6年8月9日認可）

ウォーカブルとは

▶松戸市は「ウォーカブル推進都市」になりました！

## 第1回事業計画変更（交通機能について）

■設計図（変更）



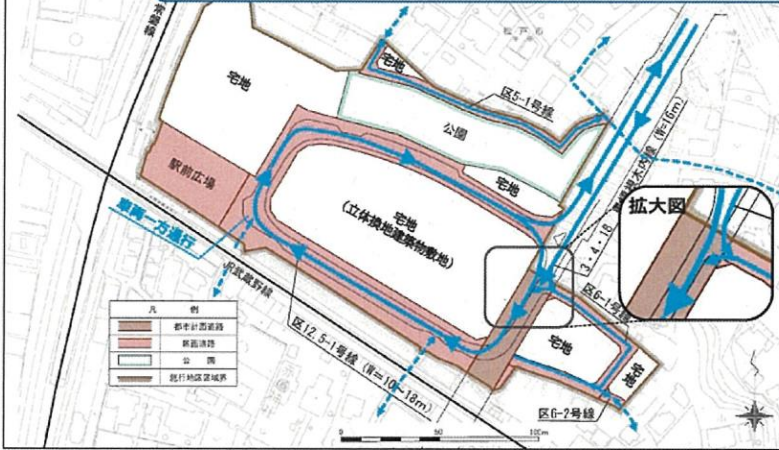
第1回事業計画変更（交通機能について）

## 第1回事業計画変更（車両動線について）

### ■設計図（変更）

#### 現計画

立体換地建築物敷地を周回する道路は一方通行とし、JR武蔵野線と交差する地区南側や地区東側の既存道路とも接続します。また斜面上の道路は車両の通行が可能となるよう計画します。



※設計図は今後の関係機関協議等により、変更となる可能性があります。

第1回事業計画変更（車両動線について）

## 第1回事業計画変更（歩行者動線について）

### ■設計図（変更）

#### 現計画

駅前広場からの主な歩行者動線は周回道路および3・4・18馬橋根木内線の歩道や公園内に整備予定のスロープおよび階段を活用して、通行可能となるよう計画します。※地区外の既存道路や区画道路も歩行者通行が可能です。

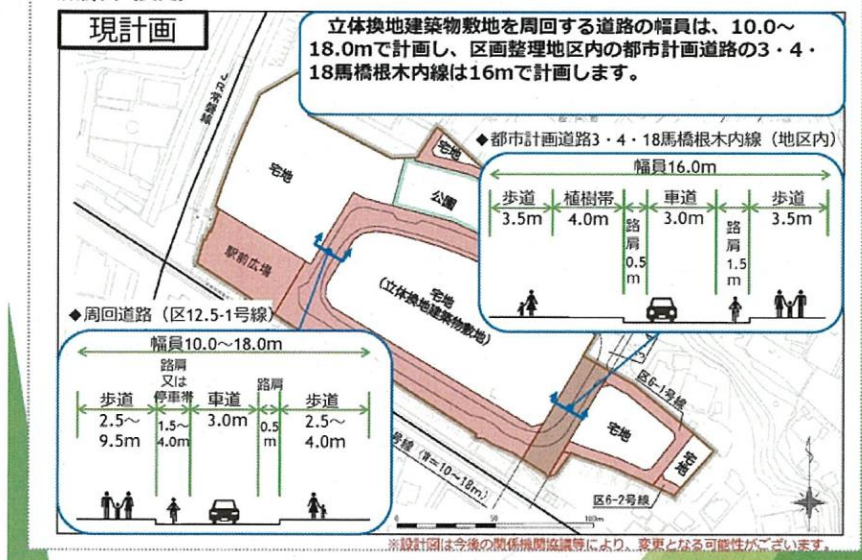


※設計図は今後の関係機関協議等により、変更となる可能性があります。

第1回事業計画変更（歩行者動線について）

## 第1回事業計画変更（道路幅員について）

### ■設計図（変更）

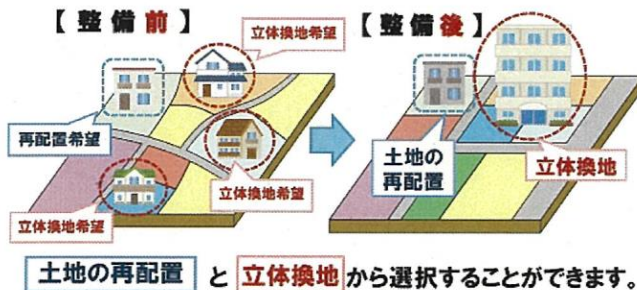


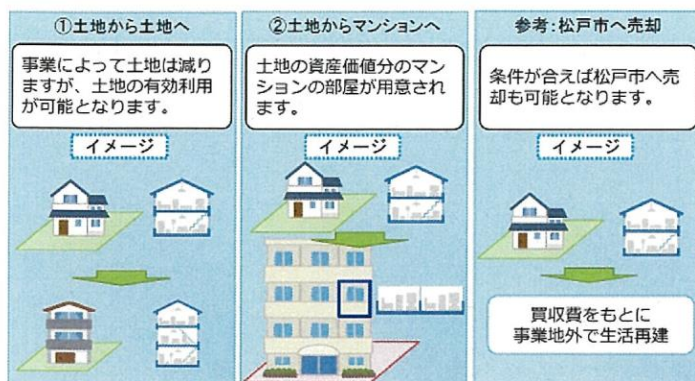
第1回事業計画変更（道路幅員について）

## 立体換地による土地区画整理事業とは

- 公共施設が十分に整備されていない区域等において、地権者の皆様から権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）していただき、その土地を道路・公園などの公共用地に充てるほか、一部を売却（保留地・保留床）し、事業資金の一部に充てるなどして公共施設の整備・改善を図ります。なお、立体換地を活用する本事業においては、基盤整備とともに建物整備も施行者にて実施します。
- 事業後は、地権者の皆様の宅地面積は、減歩により事業前よりも小さくなりますが、公共施設の整備・改善、宅地の整地や建物整備による、宅地の増進があるため、事業前後の宅地は同じ価値となります。なお、立体換地による土地区画整理事業では、生活再建として、複数の選択肢があります。

※減歩：地区内で新たに必要となる道路等の公共用地や事業費の一部として売却する保留地・保留床に充てるため、公共施設の整備・改善による土地の利用価値が増加する範囲内で、地権者の皆様から土地を少しずつ負担していただくことを減歩といいます。





生活再建の選択肢 ※イメージ

立体換地とは、整備前の土地に対して、これと同等の資産価値となるよう、立体換地建築物（マンション）の床及びその床面積に応じた立体換地建築物の敷地の共有持ち分に権利を交換するものです。

そのため、立体換地を活用した区画整理事業の減歩率は、一般的な土地区画整理事業よりも高くなります。

## 関連リンク先

公益財団法人区画整理促進機構 [立体換地情報](#)

### 立体換地建築物保留床に関する協定を締結しました

松戸都市計画事業 [新松戸駅東側地区土地区画整理事業](#) [立体換地建築物 保留床に関する協定を締結しました](#)

## 縦覧について

### 縦覧内容

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（参考図書含む）

### 縦覧期間

事業計画決定の公告日から換地処分の公告の日まで  
午前8時30分より午後5時まで（閉庁日を除く。）

### 縦覧場所

街づくり部 区画整理課  
千葉県松戸市竹ヶ花136番地の2 クミアイ第2ビル3階

## 権利の申告

- 地区内の全ての権利内容を明確にするため、登記されていない借地権等の権利や施行期間中の権利変動について、皆様から申告していただきます。（賃借権・抵当権なども含む）
- 「土地所有者」と「権利所有者」等の連名で申告書に「実印」を押印いただき、印鑑登録証明書を添付していただきます。申告・申請が必要な方は、区画整理課までお問い合わせください。

新松戸駅東側地区土地区画整理事業に伴う権利の申告について


## 土地区画整理法第76条第1項の許可について

土地区画整理事業施行地区内では、換地処分の公告の日までの間に事業施行の障害となるおそれがある建築行為等を行う場合は、市長の許可が必要となります。

土地区画整理法第76条1項の許可について

## お問い合わせ

街づくり部 区画整理課

 専用フォームからメールを送る >

千葉県松戸市竹ヶ花136番地の2

電話番号：047-366-7375 FAX：047-382-5808

## この情報はお役に立ちましたか？

お寄せいただいた評価はサイト運営の参考といたします。

質問1：このページの内容は分かりやすかったですか？

評価：  分かりやすい  どちらともいえない  分かりにくい  知りたい情報がなかった

質問2：このページはたどり着きやすかったですか？

評価：  たどり着きやすい  どちらともいえない  たどり着きにくい


送信

[^ このページの上へ戻る](#)

[このサイトについて](#) | [サイトポリシー](#) | [ウェブアクセシビリティ](#) | [サービス休止情報](#) | [リンク集](#) |

 **松戸市役所** 〒271-8588 千葉県松戸市根本387番地の5

法人番号 4000020122076

 047-366-1111 (代表)

 047-363-3200 (代表)

 窓口受付は平日8時30分から17時まで

市役所・支所・事務所 >

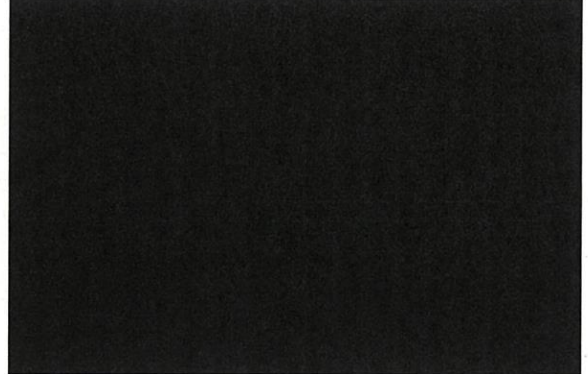
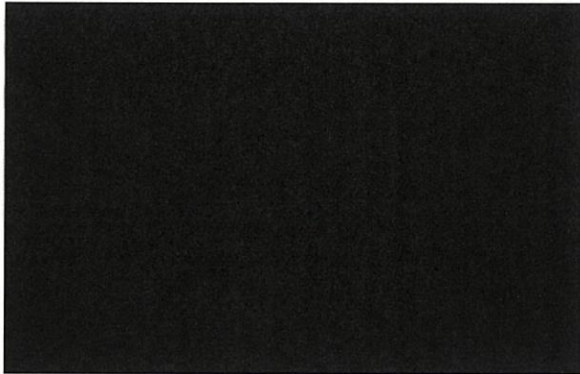
 トップへ  
もどる >

組織・部 >

Copyright © Matsudo City, All rights reserved.

【訂正】

28頁駐輪場位置を訂正します。左図から右図へ（道1本分上方へ移動）

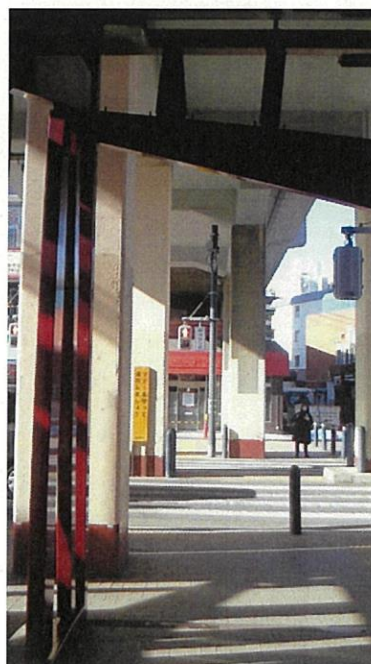


【27頁 未許可引用】

※転載・複写禁止（令和7年12月20日 松戸市から市民説明会配布資料）

【西口の賑わい】

- ・ 駅改札正面「ロッテリア新松戸駅前店」は2025年9月30日閉店のまま
- ・ 駅改札左側「三井住友銀行 新松戸出張所」は2024年11月1日に営業を終了して空室のまま
- ・ 三井住友銀行（ATM）跡は、ベトナム食材店





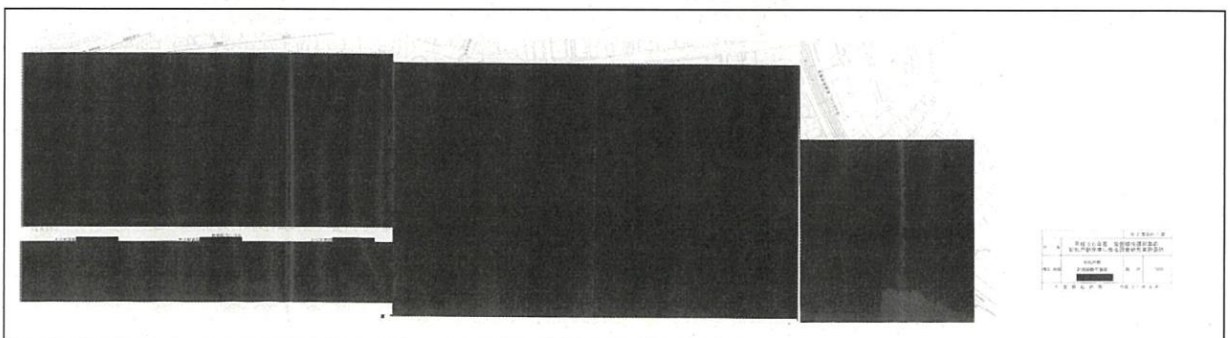
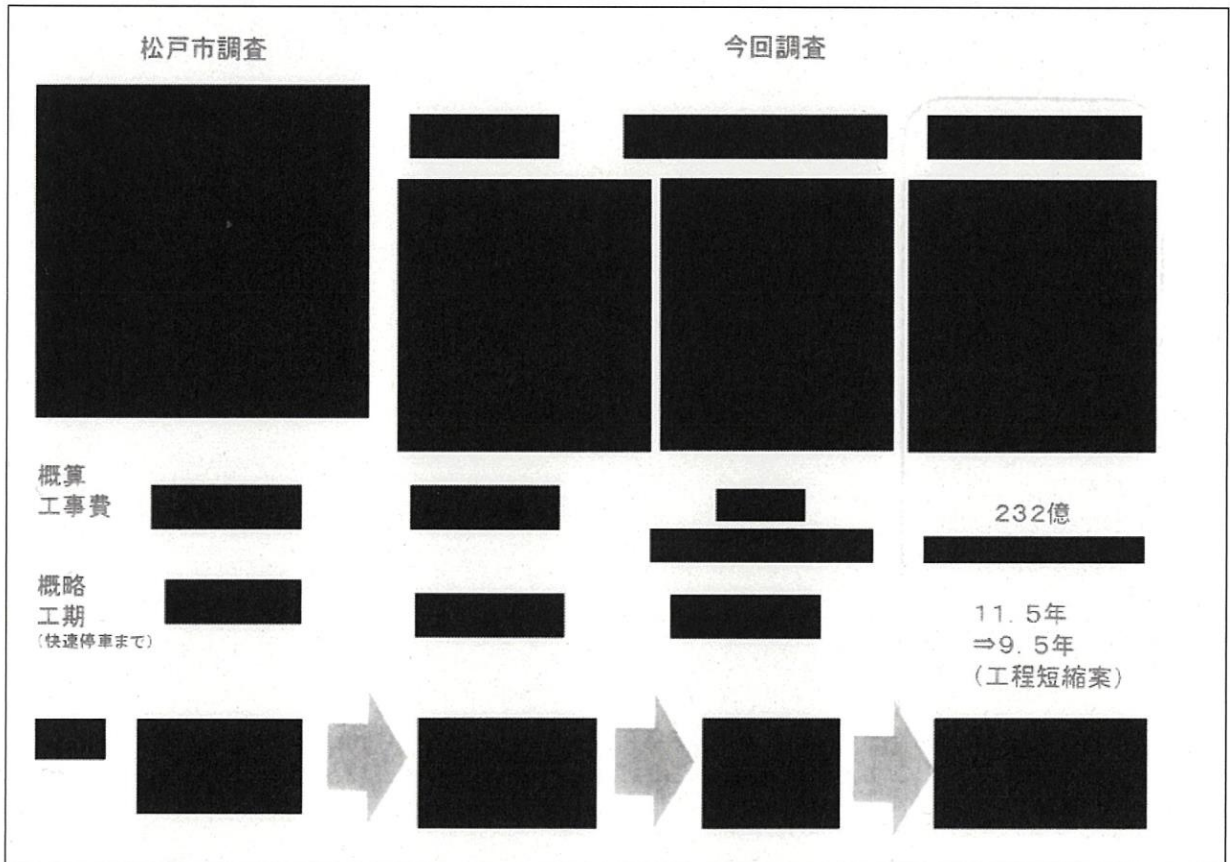
【あかりの BOX 塗装工事（街づくり部以外の部署）】

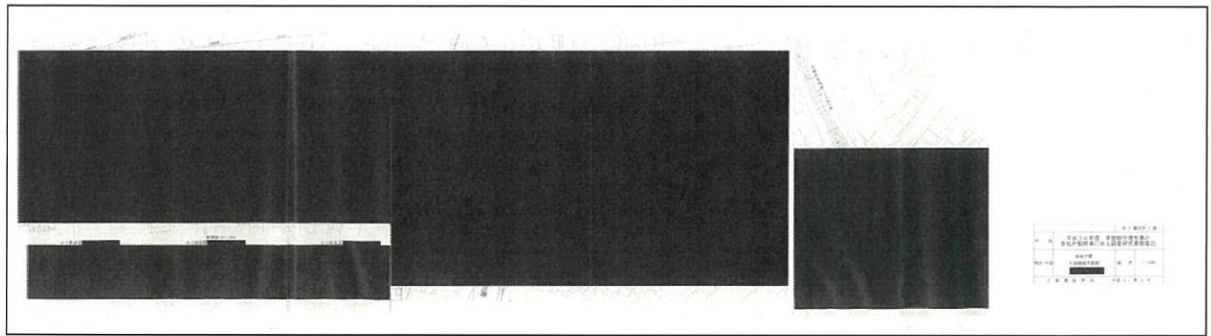
- ・塗り替えのみの工事で、撤去・新ゲート設置の選択は無しでした。
- ・ハト除けワイヤー2本が、鳩の糞より美観を失うとのことです。
- ・公文書開示請求に対しては、全て公開（個人名・金額）して頂きました。





【快速電車停車化にかかる公文書開示請求の結果（街づくり部）】





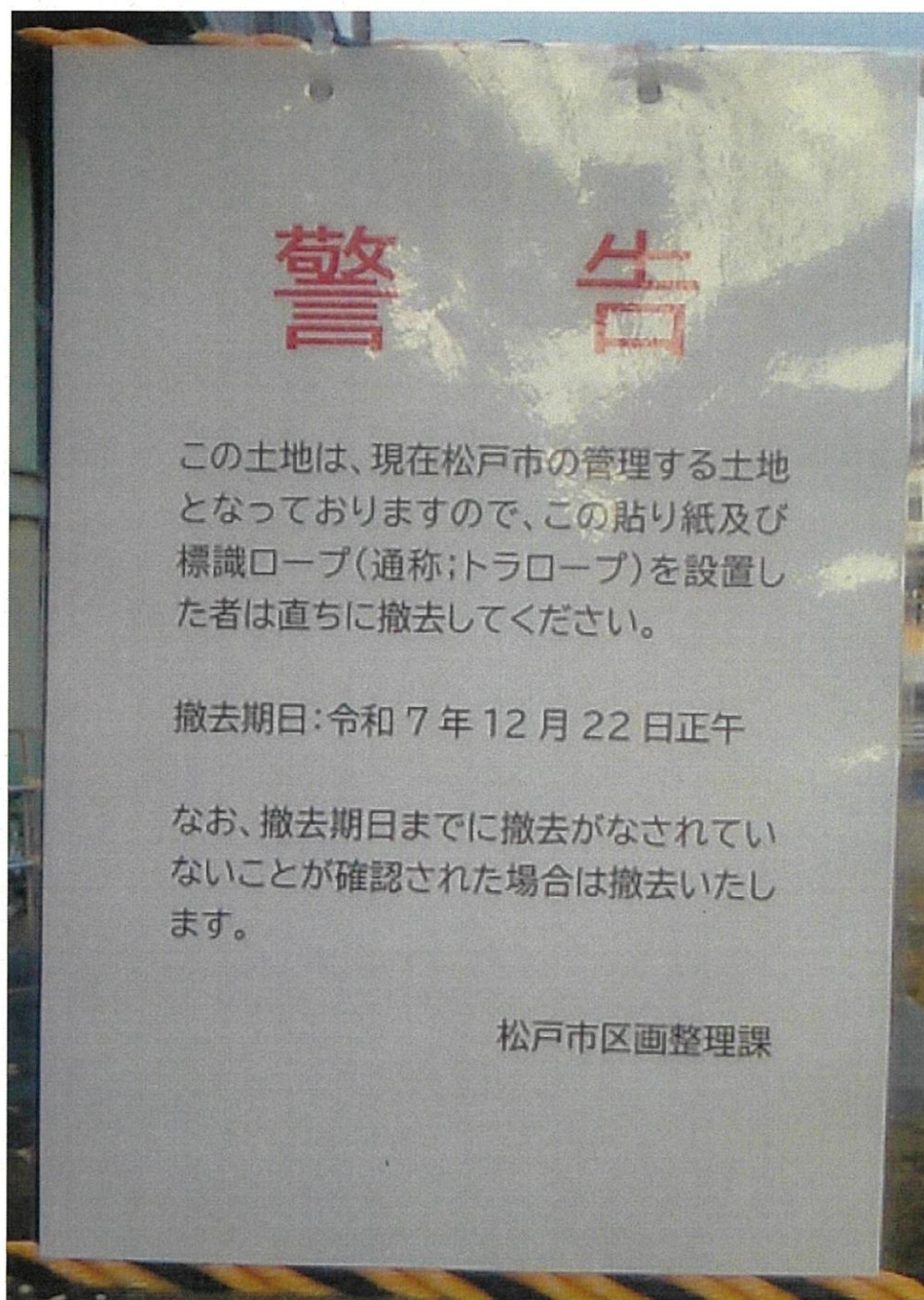
【差別的な行為】

工事関係者が「立入禁止」のカラーコーンとトラバーや看板を設置したため宅配業者が「持戻（住所不明）」として「調査中（住所不明）」との配達情報になり、「再配達」を依頼することになりました。



松戸市は、以下左側の「張り紙（陳述者）」を許さなかったが、審議委員の土地の「トラロープ」は、今も撤去されずにあります。





【令和8年1月14日 河村課長への質問】

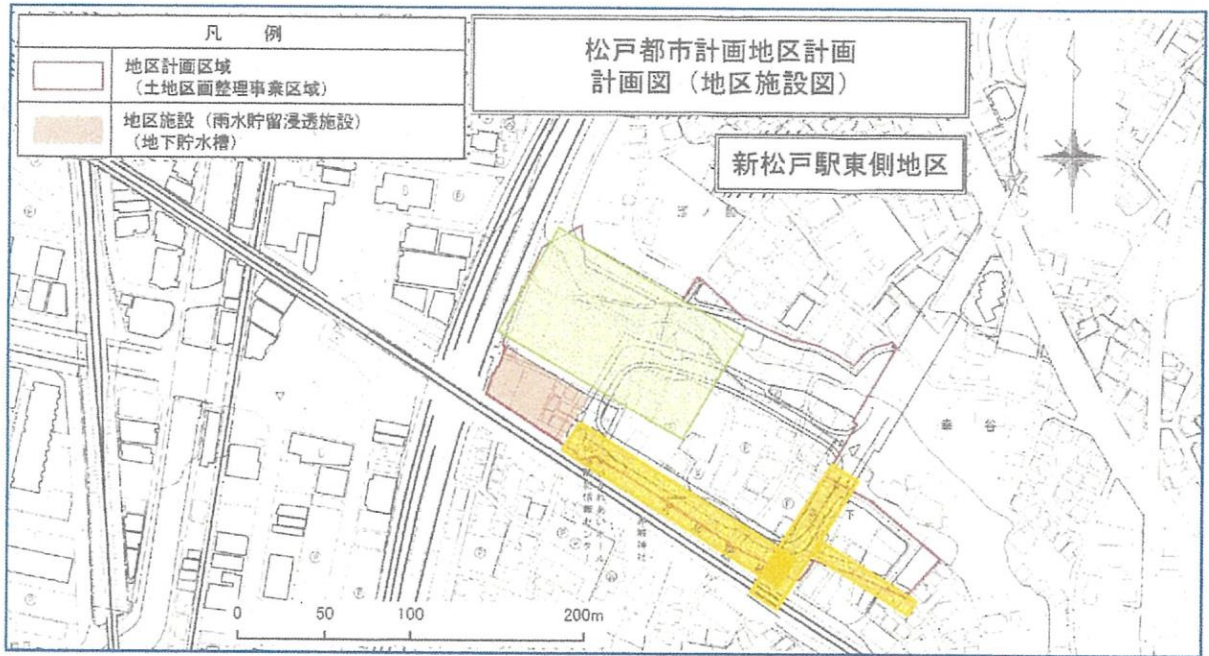
令和8年1月14日 河村課長へ質問しました。

「勉強します。」とのことでしたが、21日に教えて頂けませんか？

質問内容

当該計画提案に係る都市計画の素案は、松戸市が主体となり計画を策定し、決定したものか、地権者からの提案によるものなのですか？

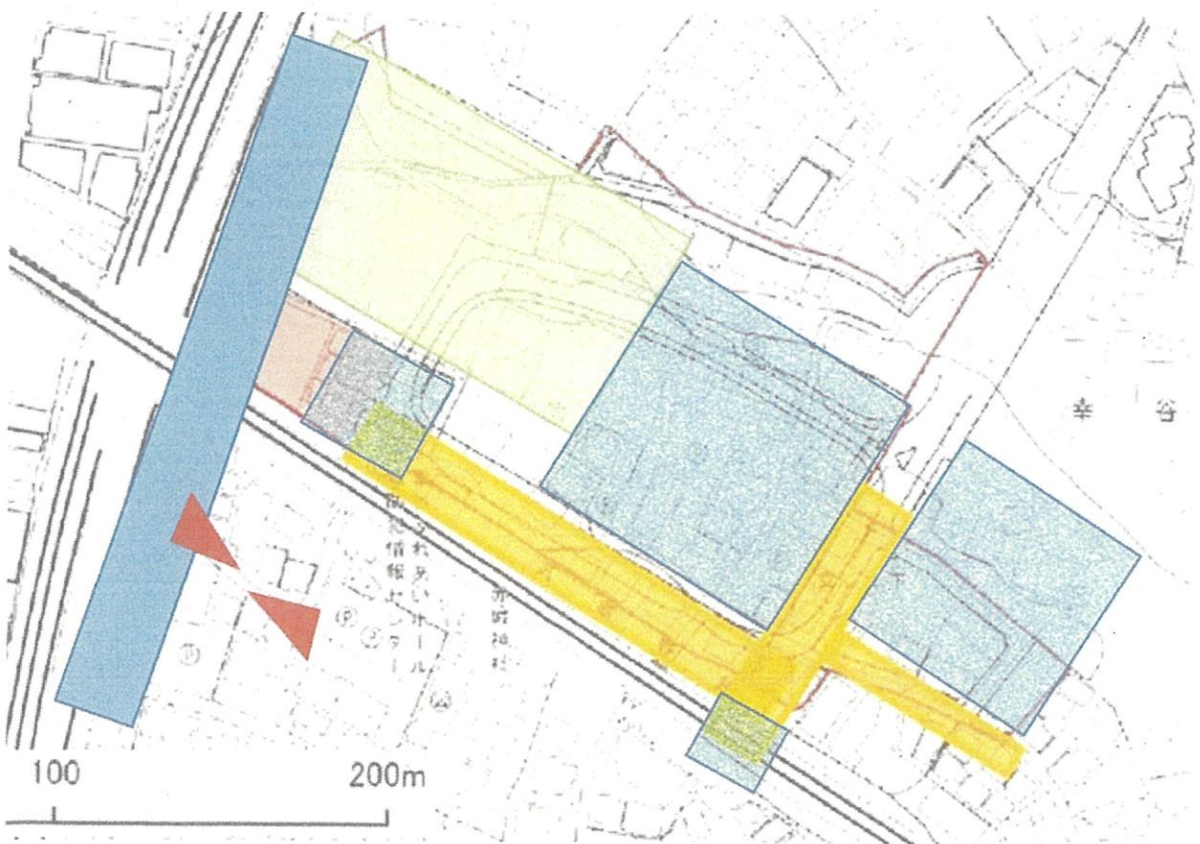
(案)



市民農園 & みかん畑

道路

ロータリー (バス停)



駐輪場 バスターミナル 立地換地建築物 A 立地換地建築物 B  
調整池(公園) 曳家工法で戸建て住宅をまとめる