

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

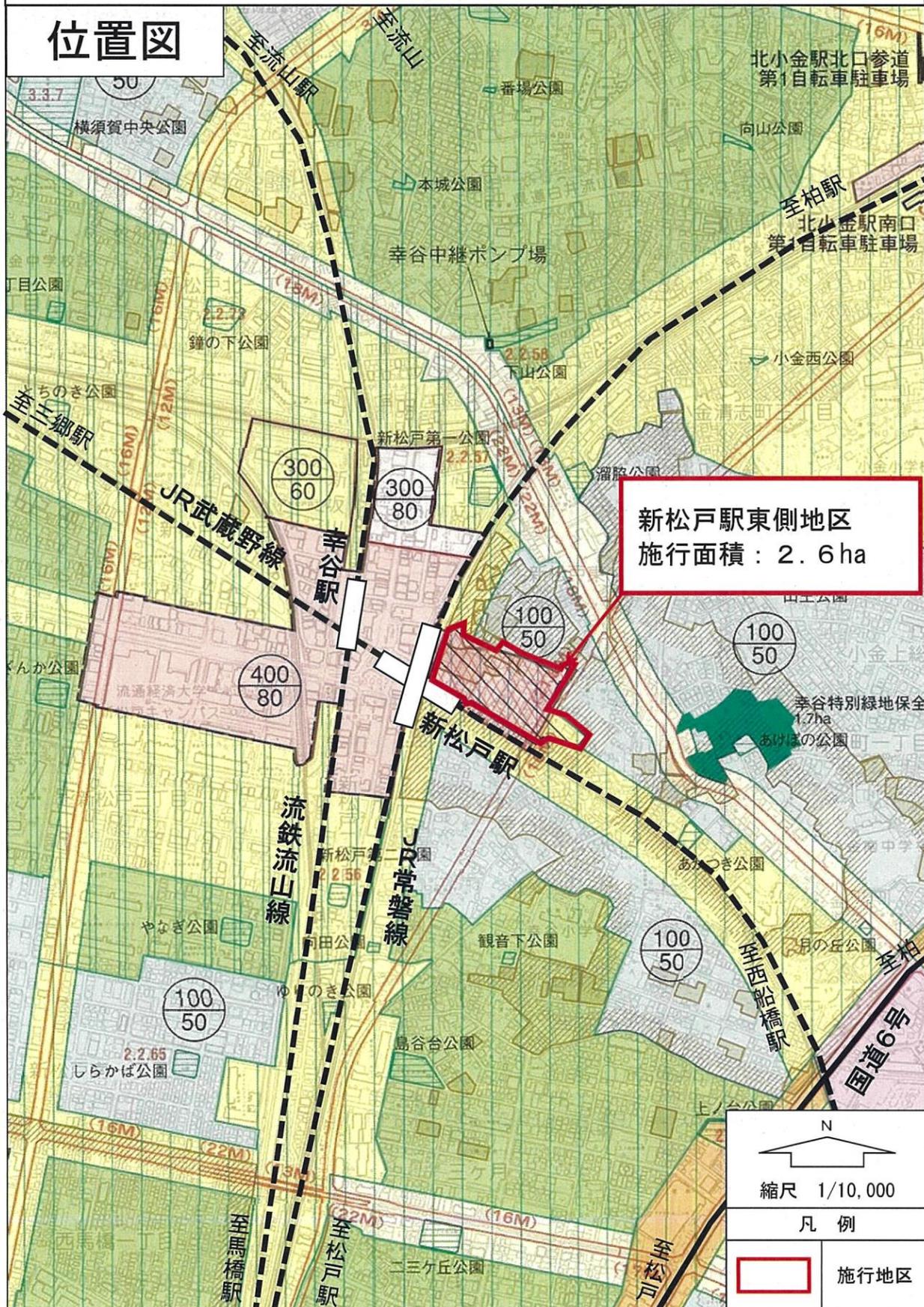
- (1) 名 称 松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業
- (2) 施 行 者 松戸市
- (3) 施行面積 2.6 h a
- (4) 計画人口 430 人
- (5) 減 歩 率 77.42%
- (6) 施行期間 令和元年 8 月 16 日～令和 11 年 3 月 31 日
- (7) 経 緯 昭和 46 年 9 月 14 日 都市計画決定（新松戸東部土地区画整理事業）
令和元年 8 月 16 日 当初事業計画決定

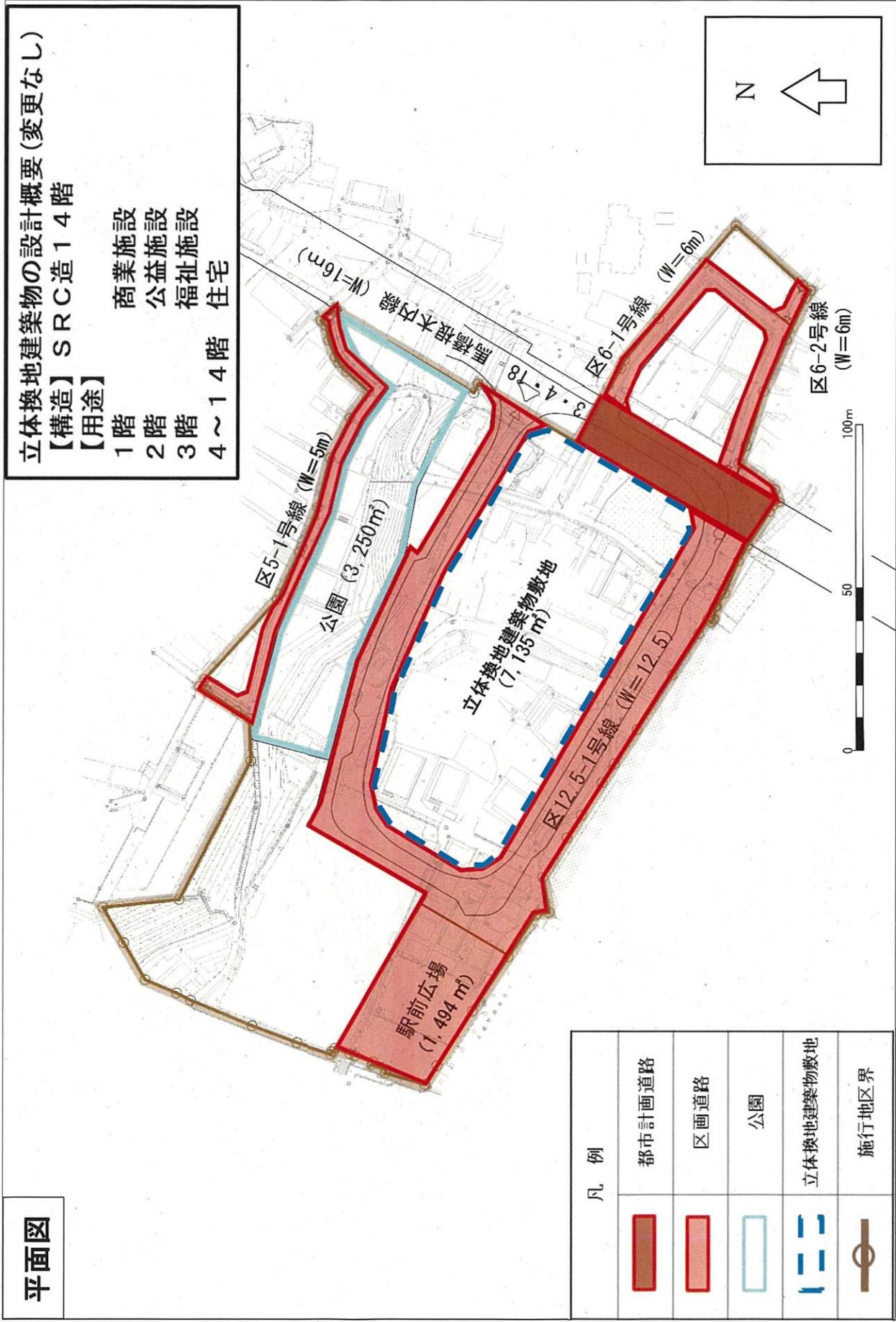
2 事業計画変更（案）の概要

- (1) 設計の概要の変更
 - ①施行地区の変更 (26,450.00m²⇒26,315.98m²)
 - ②区画道路の位置、線形及び幅員の変更
 - ③駅前広場・公園の位置及び形状の変更
 - ④立体換地建築物敷地の位置及び形状の変更 (立体換地建築物の設計の変更はなし)
 - ⑤減歩率の変更 (77.42%⇒64.53%)
- (2) 資金計画の変更
 - 総事業費：約 181 億円⇒約 182 億円 (+約 1 億円)
- (3) 事業施行期間の変更
 - 令和元年 8 月 16 日～令和 11 年 3 月 31 日
 - ⇒令和元年 8 月 16 日～令和 16 年 3 月 31 日

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





松戸都市計画新松戸駅東側地区土地区画整理事業 新旧対照図

新

施行地区の変更
(26,450.00 ⇒ 26,315.98 m²)

旧

令和元年8月16日 当初事業計画認可

歩行者専用道路の廃止

令和3年3月5日
土砂災害特別警戒区域指定

区画道路の幅員の変更
(4 ⇒ 5 m)

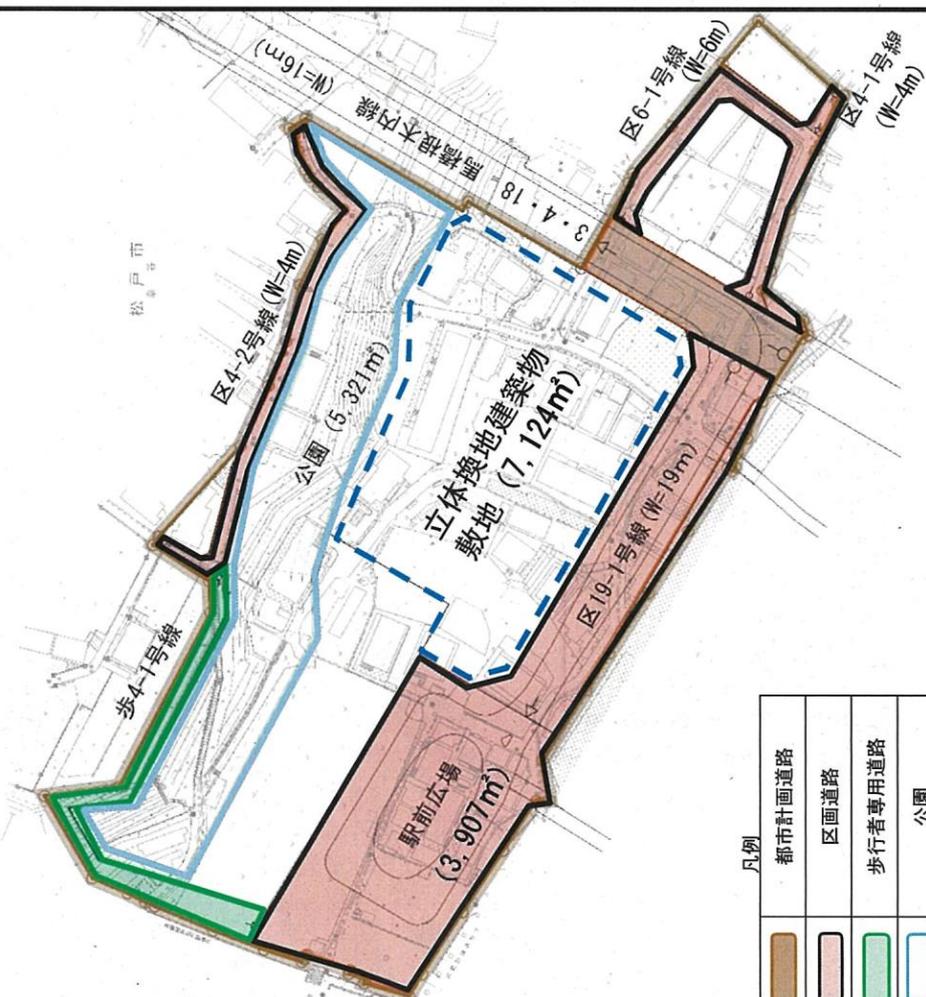
公園の位置及び
形状の変更
(5,321 ⇒ 3,250 m²)

駅前広場の
位置及び形状の変更
(3,907 ⇒ 1,494 m²)

立体換地建築物敷地の
位置及び形状の変更
(7,124 ⇒ 7,135 m²)

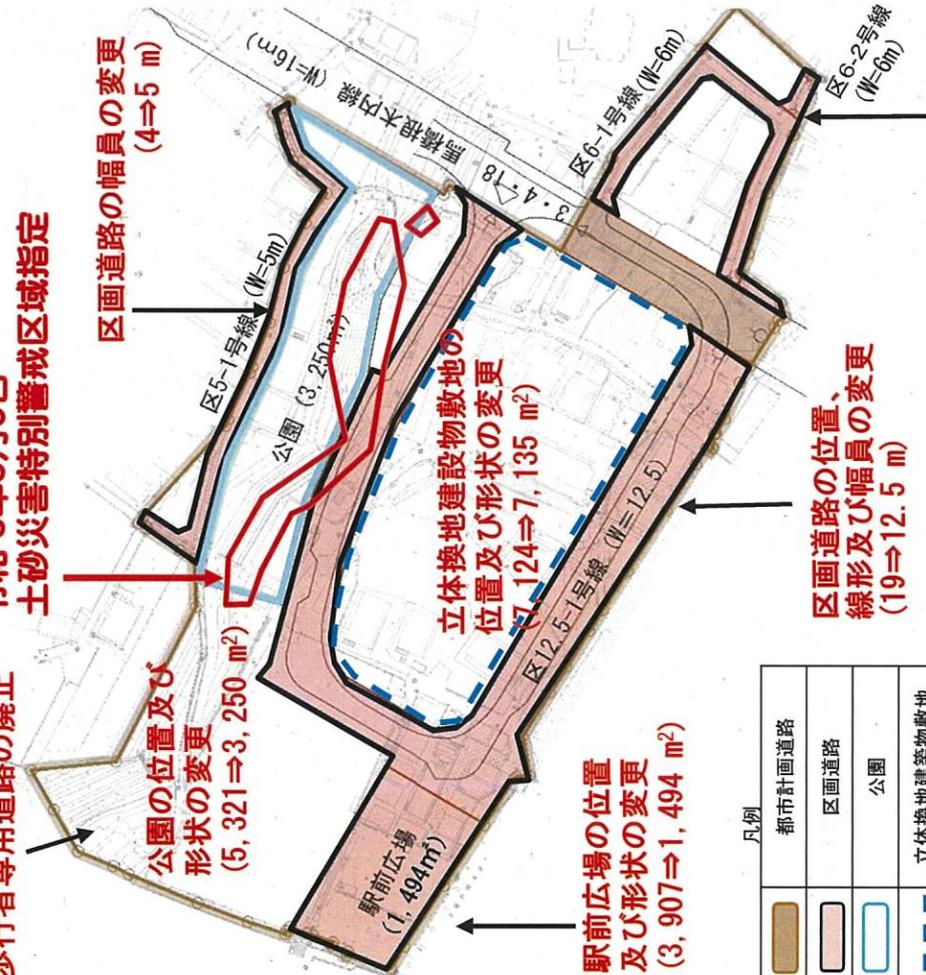
区画道路の位置、
線形及び幅員の変更
(19 ⇒ 12.5 m)

区画道路の幅員の変更
(4 ⇒ 6 m)



凡例

| | |
|--|-----------|
| | 都市計画道路 |
| | 区画道路 |
| | 歩行者専用道路 |
| | 公園 |
| | 立体換地建築物敷地 |
| | 施行地区界 |



凡例

| | |
|--|------------|
| | 都市計画道路 |
| | 区画道路 |
| | 公園 |
| | 立体換地建築物敷地 |
| | 施行地区界 |
| | 土砂災害特別警戒区域 |

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>(1) 松戸市は、当初から一貫して当該土地区画整理事業と常磐線新松戸駅快速電車停車計画は、「一体」と主張している。都市計画道路と同様に、常磐線快速列車の新松戸駅停車に係る計画予定地として、図面に反映させるべきである。</p> <p>(2) 施行地区区域図、変更対照図、現況図、市街化予想図等において、建物を記載した図面は変更前のものであり、土地買収済み更地の情報が反映されておらず、不要になった道路活用の見直しがされていない。</p> <p>(3) 都市計画道路の東側地区を含めないものにするか、含めるならば、崖地まで含めて拡張した事業計画にするべきである。</p> <p>(4) 本件事業計画の見直しを求めるものであり、土地区画整理事業に対して反対するものではない。何度も事業計画がとん挫した根本原因が改善されなければならないと考える。</p> |
| 2 | <p>(1) 変更案は、一方通行による制限、送迎スペースが駅前に確保されないことにより、車を使用する住民のアクセスを困難にするとともに、バス・タクシー乗降場が改札口から離れることにより利用者の利便性も劣ることになる。また、公園についても現計画よりも大幅に縮小されている。</p> <p>計画変更により利便性の著しい低下を招くことは明らかであり、当該変更案について反対するとともに、この点について、住民に対し十分に説明することを求める。</p> <p>(2) 駅前のアクセス性が低下し、利便性が低下することは、地域全体の資産価値を低下させることでもある。変更案が地域全体の資産価値の低下を招くという観点からも、当該変更案に反対する。</p> <p>(3) 計画変更に伴う大幅な工期の延長、また、さらなる工期の延長が予想される現状において、工事の騒音等による生活上の不利益が増大することは明らかであり、また、特に利害関係人家族においては、そのストレスによる健康や状態の悪化が避けられない状況にあるため、この度の計画変更については反対する。</p> <p>(4) この度の計画変更については、街づくりニュースで突然知らされるなど、手続きの適法性に疑問がある。利害関係人が意見を述べるにあたり、必要手続きが遵守されていない点においても、この度の計画変更には賛同できない。</p> |

| | |
|---|--|
| 3 | <p>(1) 私たちが所有する土地の一部及びその隣接地は「住宅地」(以下、「本件土地」という)とされている。住宅地にするのは適切でなく、ビオトープとして整備し、「都市農地」及び「公園(斜面緑地)」と一体として成る「みどりの回廊」公園にすべきだと考える。</p> <p>(2) 「みどりの回廊」公園は、まさに都市計画マスタープランやみどりの基本計画でいうグリーンインフラを構築するものである。 本事業では、各種計画との適合性が特に必要とされることから、本件土地をビオトープとして整備すべきものと考ええる。</p> <p>(3) 立体換地保留床部分取得事業者は、本件事業について、新松戸「SATO-MACHI-MIRAI」をコンセプトとして掲げ、「にぎわい育む、つながり育む、これからの『里まち』をつくります。」としている。本件土地をビオトープとした場合、文字通り豊かな自然が寄り添う「里まち」になるものといえる。</p> <p>(4) 『立体換地活用マニュアル』は、権利者の意向を反映した合意形成の重要性を特に強調している。 本意見書の提出を通じて、本事業計画の策定に参画し、その意見を適切に反映することは、松戸市の責務であるともいえる。</p> |
|---|--|

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1回変更)

令和6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 | 4 |
| | (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 | 10 |
| 第4 事業施行期間 | 10 |
| 第5 資金計画書 | 11 |
| 1. 収入 | 11 |
| 2. 支出 | 12 |
| 3. 年度別歳入歳出資金計画表 | 13 |
| 第6 参考図書 | 14 |

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る、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っ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

33.98%

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

29.02%

28.07%

8.93%

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

107,000 円

本地区内の地価は、平均で 108,000 円/m²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

本地区においては、計画人口は約 430 人、計画人口密度は約 165 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

そのアクセス道路 (幅員 19m) —

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

4 地区北側の斜面地には特殊道路 (幅員 4m)

(幅員 5~6m) を整備する。—————

を配置する。

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。

(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 | 道 路 | 2,362.00 | 8.93 | 10 | 9,578.00 | 36.21 | 国有地含む (払い下げ想定) |
| | | 2,330.79 | 8.86 | 11 | 8,914.94 | 33.88 | |
| | 公 園 | | | | 5,321.00 | 20.12 | 斜面地含む |
| | | | | | 3,250.07 | 12.35 | |
| | そ の 他 | 0.00 | 0.00 | 0 | | | |
| | | 1,316.65 | 5.00 | 6 | 0.00 | 0.00 | |
| | 計 | 2,362.00 | 8.93 | 10 | 14,899.00 | 56.33 | |
| | | 3,647.44 | 13.86 | 17 | 12,165.01 | 46.23 | |
| | 合 計 | 2,362.00 | 8.93 | 10 | 14,899.00 | 56.33 | |
| | | 3,647.44 | 13.86 | 17 | 12,165.01 | 46.23 | |
| 宅 有 地 | 田 | 7,572.00 | 28.63 | | | | |
| | | 7,851.66 | 29.84 | 25 | | | |
| | 畑 | 104.00 | 0.39 | 5 | | | |
| | | 35.10 | 0.13 | 4 | | | |
| | 宅 地 | 8,986.00 | 33.98 | 80 | | | |
| | | 7,466.64 | 28.37 | 78 | | | |
| | 山 林 | 4,336.00 | 16.39 | | | | |
| | | 4,206.28 | 15.98 | 14 | | | |
| | 雑 種 地 | | 0.77 | | 5,440.00 | 20.57 | |
| | | 204.00 | 0.78 | 1 | 8,039.97 | 30.55 | |
| | 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 | 21,202.00 | 80.16 | 125 | | | |
| | | 19,763.68 | 75.10 | 122 | | | |
| 市 有 地 | 0.00 | 0.00 | 0 | | | | |
| | 925.23 | 3.52 | 9 | | | | |
| 計 | 0.00 | 0.00 | 0 | | | | |
| | 925.23 | 3.52 | 9 | | | | |
| 合 計 | 21,202.00 | 80.16 | 125 | 5,440.00 | 20.57 | | |
| | 20,688.91 | 78.62 | 131 | 8,039.97 | 30.55 | | |
| 保 留 地 | | | | 6,111.00 | 23.10 | 立体換地保留床に対応する 保留地を含む。 | |
| 測 量 増 減 | 2,886.00 | 10.91 | | | | | |
| | 1,979.63 | 7.52 | | | | | |
| 総 計 | 26,450.00 | | 135 | 26,450.00 | | | |
| | 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 $d = D/A$ |
| m^2 | m^2 | m^2 | m^2 | m^2 | m^2 | % | % |
| 21,202.00 | 24,088.00 | 11,551.00 | 5,440.00 | 12,537.00 | 18,648.00 | 52.05% | 77.42% |
| 20,688.91 | 22,668.54 | 14,150.97 | 8,039.97 | 8,517.57 | 14,628.57 | 37.57% | 64.53% |

7,124 m^2

法 93 条の規定により、約 7,135 m^2 の宅地の立体換地を計画するため、立

57%

体換地対象宅地以外の合算減歩率は約 35%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) |
| 2,577,416 | 5,290,810 | 2,713,394 | 310,000 | 8,753.00 | | 69.82 | 107,000 |
| 2,448,202 | 5,576,781 | 3,128,579 | 290,000 | 10,788.20 | 6,111.00 | 56.65 | 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)

1,710,000 千円

約 1,473,000 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

そのア

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
 クセス 4 及び特殊道路
 要区画道路を根幹に、幅員 5～6m の区画道路 ————— を整備する。

アクセス

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。

(5,321 m²)

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。
 污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 | 978.00 | 2.5-11.0-2.5 As舗装 | | |
| | | | | | 978.07 | 3.5-5.0-7.5 As舗装 | | |
| | | アクセス道路 | ◇ 19 | 113 | 2,394.00 | 5.5-8.0-5.5 As舗装 | 道路付帯地200㎡含む | |
| | | 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 | ◇ - | - | 3,907.00 | As舗装 | バス乗降場、タクシー 乗降場、 ————— 環境空間施設 | |
| | | 小計 | | | 175 385 | 7,279.00 7,376.00 | | |
| | 区画街路 | 区画道路6m | | 6 | 123 | 798.00 | As舗装 | 道路付帯地40㎡含む |
| | | | | | 137 | 843.39 | | 道路付帯地42.83㎡含む 地区内幅員(5.3m~ 6.0m) |
| | | | | | | | | |
| | | 区画道路4m | 4 | 164 | 716.00 | As舗装 | ————— | |
| | | 区画道路5m | 5 | 152 | 695.55 | As舗装 | 地区内幅員(4.3m~ 5.0m) | |
| | | 小計 | | | 287 289 | 1,514.00 1,538.94 | | |
| | 特殊街路 | 歩行者専用道路4m | 4 | 152 | 785.00 | As舗装 | | |
| | | 小計 | | | 152 | 785.00 | | |
| | 計 | | | 614 674 | 9,578.00 8,914.94 | | | |
| 公園・緑地 | 1号公園 | | | 5,321.00 | 園路、植栽 | | | |
| | 計 | | | 5,321.00 | | | | |
| | 合計 | | | 14,899.00 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

1 2画地 7,124 m²

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。

建築物全体は、SRC造、14階、総延床面積36,976 m²、総専有面積26,026 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。

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それぞれ3,900 m²、住宅部分が14,326 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

(イ)で示す建築物のうち、敷地6,111 m²を保留地とし、当該保留地の権利に相応する商業施設、公益施設、福祉施設及び住宅施設の合計22,325 m²は、公募により譲渡する。

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)

11

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 | 4,822,000 4,952,000 | |
| (内、国負担) | 2,411,000 2,476,000 | 4,822,000千円 4,952,000千円×50% |
| (内、市負担) | 2,411,000 2,476,000 | 4,822,000千円 4,952,000千円×50% |
| 保留地処分金 | 9,198,000 | 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。 |
| 市 単 独 費 | 4,065,000 4,002,000 | |
| 合 計 | 18,085,000 18,152,000 | |

2. 支出

| 事項 | | 単位 | 事業量 | 事業費 (千円) | 摘要 | |
|-----------------------|-----------------|--------|--------------------------|------------------------|---|--------|
| 公 共 施 設 費 | 道路 築造費 | 幹線街路 | m | 175 385 | 462,000 1,017,000 | |
| | | 駅前広場 | m ² | 3,907 1,494 | 1,425,000 925,000 | |
| | | 区画街路 | m | 439 289 | 73,000 49,000 | 特殊道路含む |
| | 公園施設費 | 式 | 1 | 425,000 260,000 | | |
| | 調整池築造費 | 式 | 1 | 341,000 | | |
| | 計 | | | 2,726,000 2,592,000 | | |
| | 移 転 | 建物移転費 | 式 | 1 | 2,241,000 2,187,000 | |
| | | 工作物移転費 | 式 | 1 | 22,000 | |
| | | 計 | | | 2,263,000 2,209,000 | |
| | 移 設 | 既設管撤去費 | m | 1,591 | 32,000 | |
| | | 電柱移設費 | 式 | 1 | 24,000 | |
| | | 計 | | | 56,000 | |
| 法 2 条 2 項 | 上水道整備費 | 式 | 1 | 52,000 76,000 | | |
| | 污水整備費 | 式 | 1 | 37,000 54,000 | | |
| | 雨水整備費 | 式 | 1 | 27,000 40,000 | | |
| | ガス整備費 | 式 | 1 | 33,000 49,000 | | |
| | 法93条に基づく耐火構造建築物 | 棟 | 1 | 10,455,000 | 立体換地床分 1,487,000千円 立体換地保留床分8,968,000千円 | |
| 計 | | | 10,604,000 10,674,000 | | | |
| 整地費 | 式 | 1 | 24,000 189,000 | | | |
| 工事雑費 | 式 | 1 | 600,000 | | | |
| 調査設計費 | 式 | 1 | 1,802,000 | | | |
| 事務費 | 式 | 1 | 10,000 30,000 | | | |
| 合計 | | | 18,085,000 18,152,000 | | | |

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 | 249,000 473 | 583,000 257,162 | 364,200 61,021 | 2,022,200 35,763 | 6,075,700 122,940 |
| | 補 償 費 | 0 | 0 | 1,897,000 0 | 152,000 0 | 150,000 0 |
| | 事 務 費 | 1,000 85 | 1,000 297 | 1,000 516 | 1,000 685 | 1,000 1,757 |
| | 計 | 250,000 558 | 584,000 257,459 | 2,262,200 61,537 | 2,175,200 36,448 | 6,226,700 124,697 |
| 歳 入 | 都市再生区画整理 | 125,000 473 | 250,000 159,102 | 1,762,200 56,213 | 1,575,200 33,087 | 578,200 58,318 |
| | 保留地処分金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 市 単 独 費 | 125,000 85 | 334,000 98,357 | 500,000 5,324 | 600,000 3,361 | 1,518,000 66,379 |
| | 計 | 250,000 558 | 584,000 257,459 | 2,262,200 61,537 | 2,175,200 36,448 | 2,096,200 124,697 |
| 差し引き過不足 | | 0 | 0 | 0 | 0 | △ 4,130,500 0 |
| 借 入 金 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,130,500 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 | 5,736,700 671,000 | 153,200 130,000 | 394,000 609,800 | 105,000 1,231,700 | 73,000 12,540,500 |
| | 補 償 費 | 120,000 738,000 | 0 1,225,000 | 0 114,000 | 0 95,000 | 0 93,000 |
| | 事 務 費 | 1,000 3,000 | 1,000 3,000 | 1,000 3,000 | 1,000 3,000 | 1,000 3,000 |
| | 計 | 5,857,700 1,412,000 | 154,200 1,358,000 | 395,000 726,800 | 106,000 1,329,700 | 74,000 12,636,500 |
| 歳 入 | 都市再生区画整理 | 207,200 7,000 | 8,200 1,172,000 | 301,000 357,300 | 15,000 961,700 | 0 2,075,000 |
| | 保留地処分金 | 9,198,000 0 | 0 0 | 0 0 | 0 0 | 0 9,198,000 |
| | 市 単 独 費 | 583,000 1,405,000 | 146,000 186,000 | 94,000 369,500 | 91,000 368,000 | 74,000 1,363,500 |
| | 計 | 9,988,200 1,412,000 | 154,200 1,358,000 | 395,000 726,800 | 106,000 1,329,700 | 74,000 12,636,500 |
| 差し引き過不足 | | 4,130,500 0 | 0 0 | 0 0 | 0 0 | 0 0 |
| 借 入 金 | | △ 4,130,500 0 | 0 0 | 0 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15,756,000 |
| | 補 償 費 | 115,000 | 11,000 | 9,000 | 46,000 | 15,641 | 15,857,000 |
| | 事 務 費 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,319,000 |
| | 計 | 3,000 | 3,000 | 2,000 | 2,000 | 1,660 | 2,265,000 |
| | | | | | | | 10,000 |
| | | | | | | | 30,000 |
| | | | | | | | 18,085,000 |
| | | 118,000 | 14,000 | 11,000 | 48,000 | 17,301 | 18,152,000 |
| 歳 入 | 都市再生区画整理 | 0 | | | | | 4,822,000 |
| | 保留地処分金 | 71,807 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,952,000 |
| | 市 単 独 費 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9,198,000 |
| | 計 | 46,193 | 14,000 | 11,000 | 48,000 | 17,301 | 4,065,000 |
| | | | | | | | 4,002,000 |
| | | | | | | | 18,085,000 |
| | | 118,000 | 14,000 | 11,000 | 48,000 | 17,301 | 18,152,000 |
| 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。