

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
事業計画の縦覧に係る意見書

提出者一覧表

整理番号	氏名	住所
1	■■■■■	松戸市 ■■■■■
	■■■■■	松戸市 ■■■■■

土地区画整理法に基づく利害関係者の意見書

平成31年4月12日

〒260-8667

千葉市中央区市場町1-1

千葉県知事 鈴木栄治 殿

〒 [Redacted]

千葉県松戸市 [Redacted]

利害関係者 [Redacted]

〒 [Redacted]

千葉県松戸市 [Redacted]

利害関係者 [Redacted]

〒271-0091

千葉県松戸市本町5-9 浅野ビル3階 市民の法律事務所(送達場所)

利害関係者ら代理人

弁護士 及川智志 [Redacted]

電話 047-362-5578

FAX 047-362-7038

利害関係者らは、松戸都市計画事業「新松戸駅東側地区土地区画整理事業」(縦覧期間：平成31年3月19日から同年4月1日)について、意見書を提出する(意見の内容は別紙のとおりであり、また、必要に応じて補充を予定している)。

以上



市の計画に反対する理由

①松戸市の地権者からとった意見集約のいい加減さが判明。

※行政が行う認可要件（土地区画整理法第52条）に地権者の同意要件はいらないと松戸市は言っているが、財産権の侵害までして進めるのは大きな問題である。

②「新松戸駅東側土地区画整理事業」となっているが、そうであれば、武蔵野線の北側、南側を含めてた駅周辺全体を区画整理区域に入れるべきでしょう。

※「全体のまちづくりの視点」が欠けているように見えます。

1) そうすれば今回の北側の減歩率を下げられる。

※今回の計画は、北側の事業区域内に編入された地権者だけに高減歩のしわ寄せを与えている。北側で事業区域から外れた地権者と南側で駅周辺の地権者だけが、減歩を受けずに事業の恩恵を受けることになりきわめて不公平です。

2) 同時に市が計画を進めている常磐線快速停車駅の実現も確かなものになります。

3) 現在■■■■が提供している約1000台の東側駐輪場がなくなる。

※平面換地で自分の土地が残れば、駐輪場として提供する地権者が出てきます。

③立体換地について、昨日、国土交通省の外郭機関に情報の探りを入れてみました。

法が出来て以来（S29年）、過去に3つの事例がだけ、その事例も、今回の松戸市のような事例が全くありませんでした。（別添資料）

所謂、1) 当該区画整理区域内に行政所有の土地がないところはない。

2) 事業用保留地を設定しているところはどこもない。

3) 減歩率もせいぜい30%程度で、77.42%と高減歩率の事例はない。

※立体換地は国の外郭機関も、課題があることを認めている。

④その他立体換地の課題を調べまとめてみました。

1) 立体換地について本当に理解して同意をもらえるのか課題がある。

2) 従前地に関する権利等の評価が確立されていない。

※価格評価委員が選出されるが、その評価が地権者の理解が得られるか。

3) 換地計画と処分建物の区分所有権変換計画の整合性が問題。

4) 減歩率の増大（全く今回の松戸市のケース）

5) 区画整理における権利確定は、換地処分後となるため、立体換地建物の竣工から換地処分の間、権利が不透明となる。権利者の金融機関からの借入等に影響を及ぼす。

⑤その他の問題点

1) 3・3・7号横須賀紙敷線が6号線に接続され、今でも渋滞しており、新たに3・3・18号線が出来れば更に交通渋滞に拍車をかける恐れがあります。

2) 更に複合マンション建設（商業施設・行政施設を含めれば）は、車利用が増え、交通渋滞が周辺の住宅の環境問題にもなります。

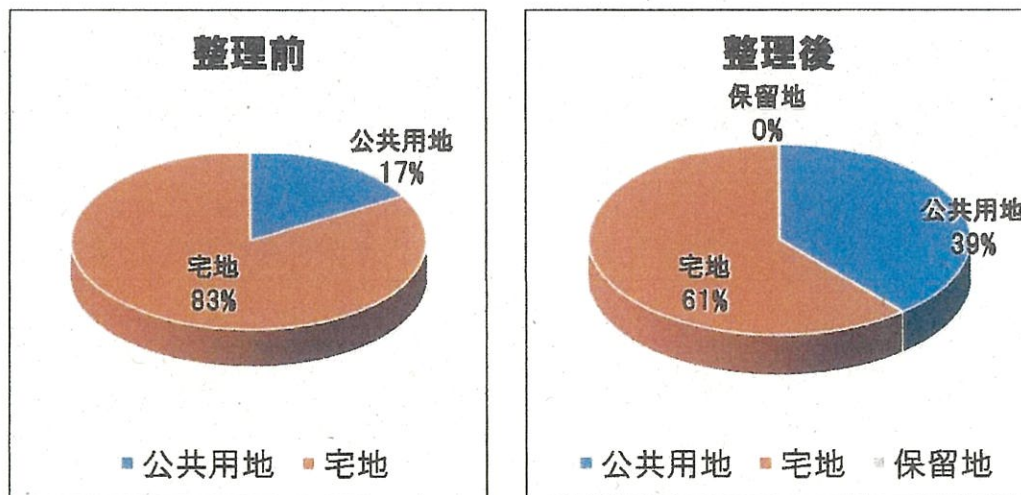
※当該地区は、所詮、税金増収のための商業地区ではなく住宅地区ではないか。

◎千葉県が松戸市の本事業を正しく精査してくれば認可を下すとは思えません。

■ 事業概要

地区名称	三国駅周辺	
施行者	大阪市	
都道府県	大阪府	
市区町村	大阪市	
施行面積	6.4ha	
都市計画決定日	1985年2月18日	
認可公告日	1987年3月31日	
仮換地指定日	1990年3月31日	
事業終了年度	2013年度	
総事業費	3,240百万円	
減歩率	公共減歩率	26.6%
	保留地減歩率	0.0%
	合算減歩率	26.6%

■ 土地利用



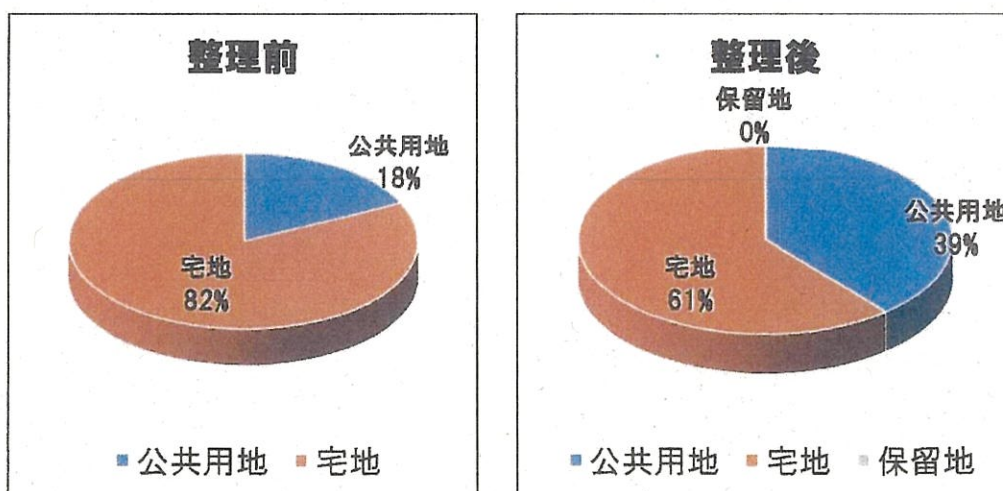
※更に詳細な情報を希望の方は、「区画整理年報（平成29年度版）」
でご覧いただくことができます。

促進機構ホームページ (<https://www.sokusin.or.jp/book/>) から、ご購入下さい。

■ 事業概要

地区名称	勝川駅前	
施行者	春日井市	
都道府県	愛知県	
市区町村	春日井市	
施行面積	9.0ha	
都市計画決定日	1986年4月11日	
認可公告日	1988年1月14日	
仮換地指定日	1989年12月15日	
事業終了年度	2007年度	
総事業費	13,070百万円	
減歩率	公共減歩率	20.1%
	保留地減歩率	0.0%
	合算減歩率	20.1%

■ 土地利用

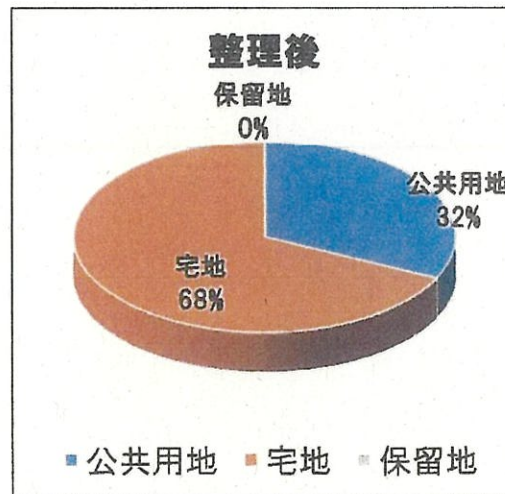
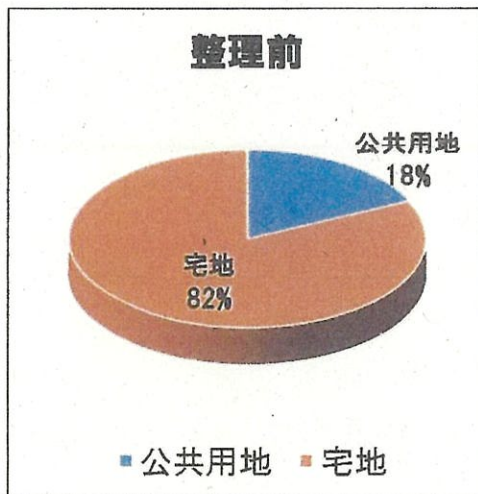


※更に詳細な情報を希望の方は、「区画整理年報（平成29年度版）」
 でご覧いただくことができます。
 促進機構ホームページ（<https://www.sokusin.or.jp/book/>）から、ご購入下さい。

■ 事業概要

地区名称	勝川駅南口周辺	
施行者	春日井市	
都道府県	愛知県	
市区町村	春日井市	
施行面積	14.5ha	
都市計画決定日	-	
認可公告日	1994年8月29日	
仮換地指定日	1998年8月21日	
事業終了年度	2014年度	
総事業費	13,940百万円	
減歩率	公共減歩率	26.4%
	保留地減歩率	0.0%
	合算減歩率	26.4%

■ 土地利用



※更に詳細な情報を希望の方は、「区画整理年報（平成29年度版）」
 でご覧いただくことができます。
 促進機構ホームページ (<https://www.sokusin.or.jp/book/>) から、ご購入下さい。

土地区画整理法に基づく利害関係者の意見書（補充）

平成31年4月30日

〒260-8667

千葉市中央区市場町1-1

千葉県知事 鈴木栄治 殿

〒

千葉県松戸市

利害関係者

〒

千葉県松戸市

利害関係者

〒271-0091

千葉県松戸市本町5-9 浅野ビル3階 市民の法律事務所(送達場所)

利害関係者ら代理人

弁護士 及川智志

電話 047-362-5578

FAX 047-362-7038

利害関係者らは、松戸都市計画事業「新松戸駅東側地区土地区画整理事業」について、別紙のとおり、平成31年4月12日付け「土地区画整理法に基づく利害関係者の意見書」を補充する。

以上

私たちは、松戸市の新松戸駅東口の区画整理すべてに反対している訳ではありません。

この地区の特徴として、次の課題があることは理解しています。

- ①行政の都市計画法の建築制限により、家の建替え等は自由に出来ないこと。
- ②道路が整備されていないため、災害時の緊急車両が入れない等の問題があること。
- ③北側が高台地形になっており、そこから流れ出る雨水処理が課題であること。
- ④またJRを挟む東西のアクセスがジャンクション道路が唯一の通行手段であること。
- ⑤新松戸駅は、JRの乗換え駅の為、常磐線の快速停車駅になることを多くの人が要望していること。

ただ、前記の課題解消のために、今回、私たちの地区だけを限定にした区画整理事業を強行することに大きな疑問があるのです。

(これまでの経緯をまとめてみました)

- ①市の担当者が地権者に区画整理の話しをしに来た当初は、道路や駅前広場を作るために土地を減歩するのは30%程度で、それも大きな土地を持っている地主が一人でも反対する方がいれば絶対に出来ませんということでした。
- ②それが昨年9月4日市の個別訪問の時は、減歩率■%という話が突然出てきて、更に今まで聞いたこともない「立体換地」という言葉に驚きました。
- ③その時、減歩率■%という話が出たので、そのような事業計画には賛成出来ないと反論したところ、市が連れてきたコンサルタント業者「昭和」の人から「反対者がいても市施工の事業だから強制収容も法的に可能だ」と言われ、とても怖くなりました。
- ④市は、昨年9月14日に地権者に何の連絡もなく、区画整理事業の施行条例を議会に上程、反対者が大勢を占めるのが判明し継続審議（廃案）となりました。
- ⑤廃案となった以降、行政は地権者を個別に訪問し、同意を得るために個々に条件提示（提示した条件が守られるか疑問ですが）したようですが、地権者からとった意見集約のアンケートは、議会に諮る為だけの甚だアリバイ作りの為の内容でした。（意見集約のアンケート用紙は、別紙のとおりです。）
- ⑥3月13日建設経済常任委員会の中で、行政窓口の責任者が「現時点での参考意見として纏めたアリバイ的な意見集約」を最終的なものとして報告していました。同委員会でも立体換地77.42%減歩という重要なことは深く議論されないまま、※賛成6：反対4で土地区画整理事業「事業計画書」（案）が採択されました。
- ⑦3月25日松戸市議会定例会において、

※まだ同意していない地権者の面積が40%近くある状況下で、

賛成28：反対14で土地区画整理事業「事業計画書」（案）が採択されました。

自分たちが選んだ議員さんたちが、地権者の土地をただで77.42%減歩するような区画整理事業計画を真剣に議論することなく採決したことに大変失望しました。

(疑問点の整理)

- ①意見集約の調査票では、「現時点での参考意見として」として聞いたものを、地権者の最終意見集約として議会に偽ってかけています。
- ②「新松戸駅東側土地区画整理事業」となっていますが、そうであれば、武蔵野線の北側と南側を含めた駅前全体を区画整理区域に入れるべきでしょう。
 - 1) 狭い道路で駅前広場もない状況は、南側の地権者も同じ課題を抱えています。
 - 2) そうすれば今回の北側の77.42%という高減歩率を下げられるはずです。
 - 3) 同時に市が進めている常磐線快速停車駅の実現も確かなものになります。
- ③また今回の計画は、計画道路と駅前広場及び北側高台から流出する雨水処理施設に必要な土地を北側の地権者だけに高減歩のしわ寄せを負わせています。

※北側で事業区域から外れた地権者と南側で駅周辺の地権者にとっては、土地の減歩も被らずに区画整理事業の恩恵を受けられるのです。大変不公平です。
- ④松戸市の区画整理事業における「立体換地」採用の疑問点。

換地には、一般的な「平面換地」と全国的にあまり事例がない「立体換地」の手法があるようです。立体換地の手法は昭和29年に法律が出来てからまだ3件しかないそうです。事例が少ないのは、立体換地は色々な問題があるからです。

※上記3件の例でも公共減歩率が、平均25%台で、保留地減歩率はゼロです。

※今回の松戸市のような減歩率が77.42%のような事例は全くありません。
- ⑤立体換地の手法でないと区画整理事業が出来ないと主張する市への反論。
 - 1) 区画整理の対象区域が狭いため、減歩率が高いから同意できないのです。
 - 2) 道路と駅前広場に供する面積が大きく、減歩率が高いから同意できないのです。
 - 3) 結論としては、行政が当該地区を都市計画決定における商業地域に指定したことが自体が間違っていたのではないのでしょうか。
- ⑥区画整理事業に同意する条件は、地権者それぞれに違いがあるということ。
 - 1) 減歩後の土地が狭く、マンションを希望する地権者
 - 2) 区画整理に伴い、土地の売却を希望する地権者
 - 3) 仮換地とマンション入居を希望する地権者
 - 4) 土地が広く仮換地後、自分で事業計画を希望する地権者など様々です。

このような状況を松戸市は理解していながら、一律的に立体換地・減歩率77.42%という条件を提示したことに驚いています。

※委託契約したコンサルタントの「昭和」から提案されたものと想像しますが、慎重に業務を進めるはずの行政が、前代未聞の減歩率をそのまま受け入れたことに不信感を感じました。
- ⑦また、なぜ地権者から掠め取った土地1,852坪に105億円もの市民の税金を使って分譲複合マンション(マンション132戸プラス行政施設)を建てるのでしょうか。

その建築費は道路・駅前広場(調整池)等の整備費と地権者の建物・工作物移転

費用の合計より多く、市民の理解が得られるでしょうか？（住民監査請求が出ませんか）

※いずれにしても、市がマンション販売業務はしないでしょうから、どこかの会社に建築コスト（原価）を割って、丸投げすることになるでしょう。

マンションの名前は「〇〇パークハウスという名称」になるかも・・・

この区画整理事業で一番得するのは誰でしょうか？

※市は事業アドバイザーは公募して決定したと言うでしょうが、最初から特定の企業と事前に協議して進めていたのでしょう。公募掲載日から応募締切日までが非常に短く、他の企業が参加できない形だけの公募です。（掲載記事添付）

⑧マンション入居を希望する地権者用のマンション建設であれば、地権者の仮換地を統合し、容積率一杯のマンション建物を提案すれば解決できると思います。

※「**地権者のための生活再建支援の方策**」という巧みな標語を使って、全国に例がない立体換地の提案をして地権者を騙していませんか。

⑨更に自分の土地が道路建設にかかる地権者には、道路で寸断され、残った土地の利用価値がなくなると理屈を付けて、立体換地によるマンションへの権利変換が唯一の解決策と誘導しています。

※事業で寸断された土地をまとめて地権者に一括の土地として換地するのが、土地区画整理事業ではないでしょうか。

⑩現在■■■■が提供している駅東口の駐輪場（約1000台）がなくなります。

※市の事業計画には、公共の駐輪場施設はなく利用者から不満が出るでしょう。

※平面換地であれば、地権者の中から駐輪場の提供者が出てきます。

⑪337号線の交通渋滞と住環境の悪化の問題が生じませんか。

- 1) 現在でも337号線は国道6号線と接続した為、南流山線高架橋から関さんの森がある幸谷交差点～国道6号線までの交通量が増え、交通渋滞になっています。
- 2) また現在、旧北部市場跡地に建設中の大型ショッピングモールが年末にオープンする予定です。交通渋滞がさらにひどくなってきます。
- 3) 更に今回松戸市が計画している商業施設・行政施設を含む大型マンション建設は、車両が増え、交通渋滞と住環境の悪化になることは誰が見ても明らかです。

⑫駅前はずべて商業地域という画一的な計画に疑問があります。

- 1) 駅西側は、現在商業地域となり、病院・大学や大型店舗などが数多く集積してきておりますが、まだ多くの土地が平地で残っています。
- 2) 一方駅東口で、■■■■は長く■■■■きました。
最近、都市において■■■■を楽しむ人の数が増えています。

※駅東口側は災害時の緑地空間としてまた市民の憩いの場として、市街化区域内に少しでも残しておきたいと切望しています。

駅西側の地区は、商業地域で発展してもらい、駅東側は、落ちついた住居地域として棲み分けできるような街づくりが出来ないものでしょうか。

以上、多くの点で納得いかないため、同意できないのです。

上記の疑問点や問題点は、[REDACTED]の皆さんやその他多くの人からご意見をいただきまとめました。

※最後に、[REDACTED]は、条件を上げるために反対しているという噂が巷で流れているようですが、区画整理事業は、土地の買収ではありませんのでそういう噂は真実ではありません。ご理解の程、宜しくお願いします。

2019.04.24 [REDACTED]

皆様のご協力のもと、新松戸駅東側地区土地区画整理事業について、概算ではありますが条件面の提示や、生活再建プラン（案）の提示を行わせていただく事ができました。

そこで、これまでお話し合いをさせていただいた中で、現時点での意向について参考までにお伺いさせていただきたいと考えております。

つきましては、下記意向調査にご協力の程、よろしく願いいたします。

※なお、このアンケート結果につきましては個人情報保護条例に基づき、街づくり課区画整理担当室にて厳重に保管し現時点での意向確認資料以外では使用いたしません。

記

本事業を市施行で進めることについて

賛同します ・ 賛同しません

※お手数ですが、裏面の自由意見欄にて率直なご意見をお聞かせください。

平成 年 月 日

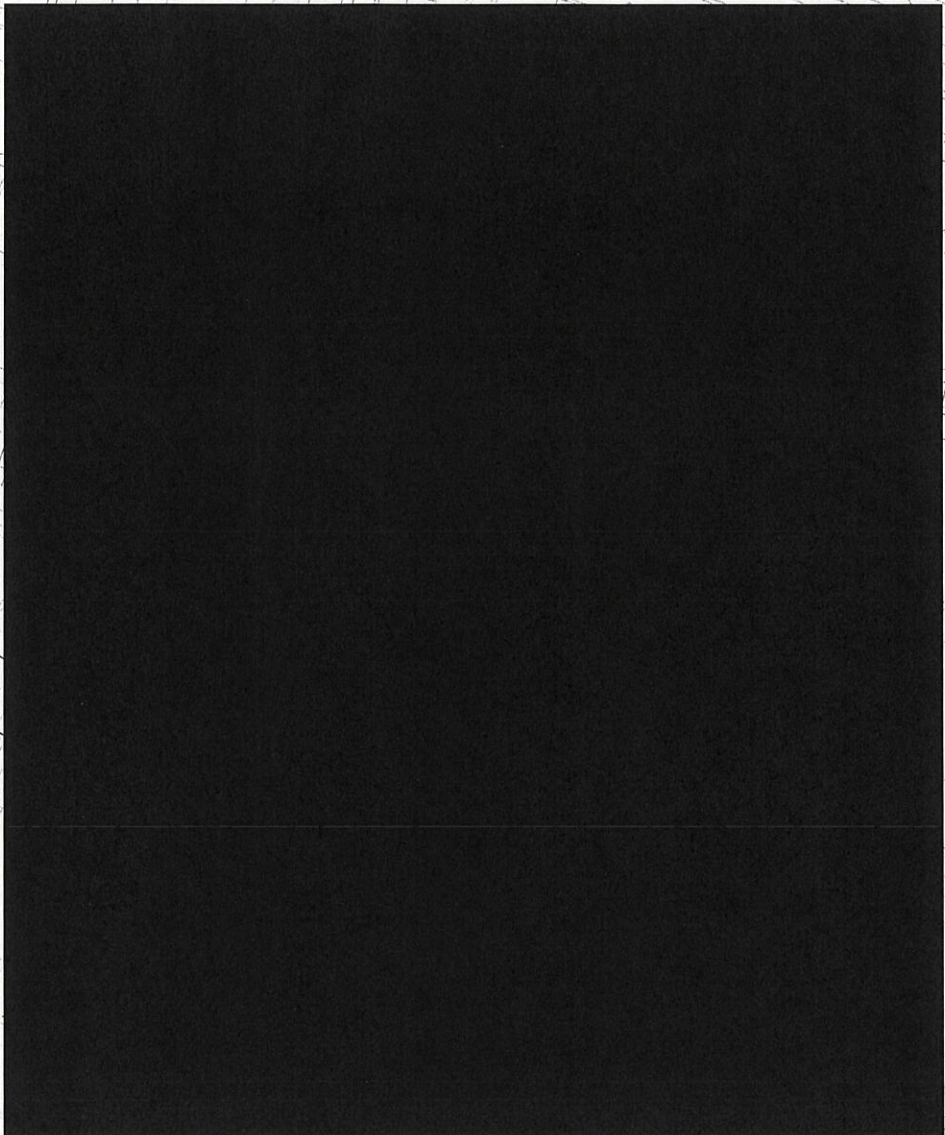
ご住所									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

お名前									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

◆自由意見欄◆

皆様の率直なご意見をお聞かせください。

新松戸駅

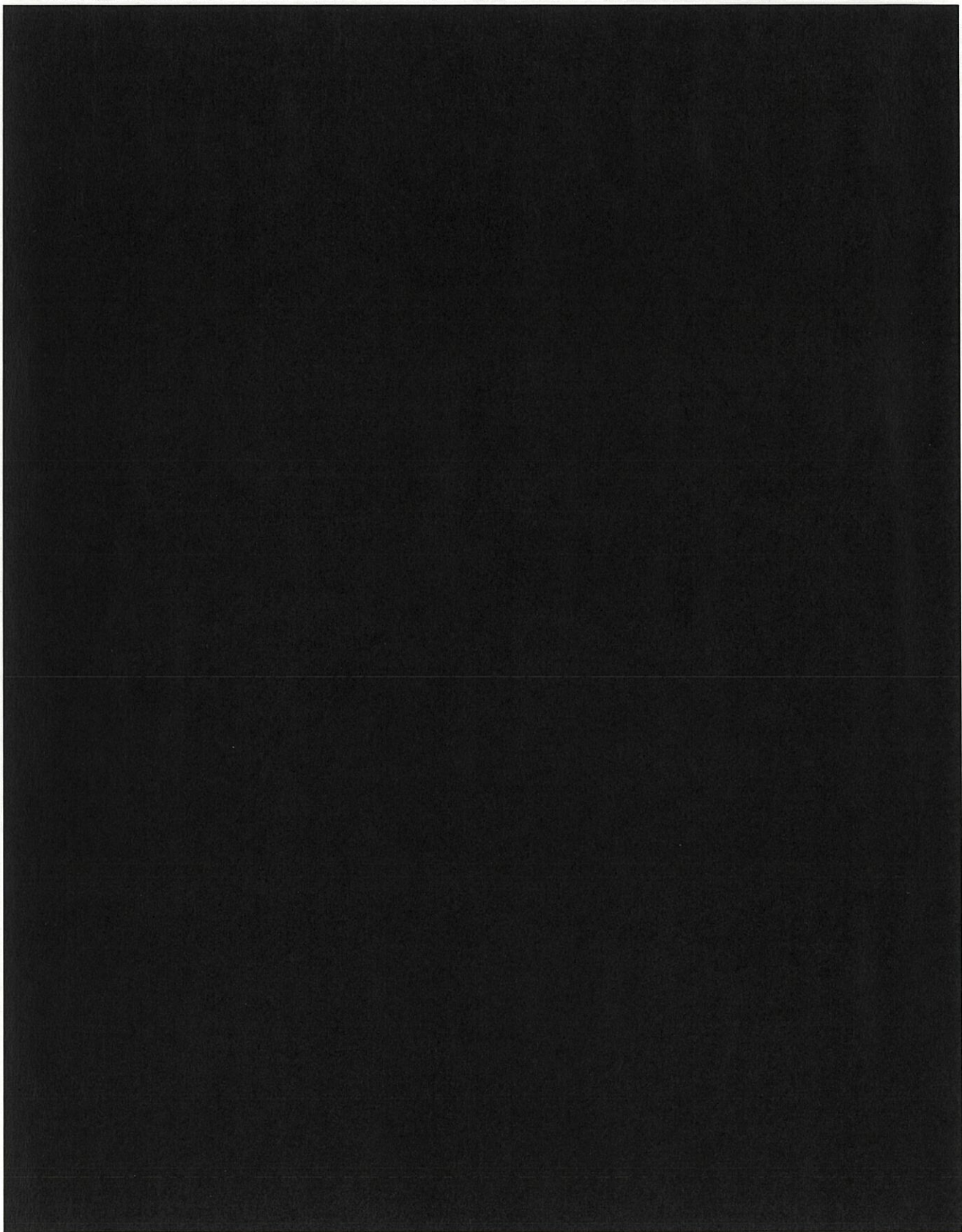


◎色付面積……区画整理事業に賛同しない地権者所有地
(赤枠が「事業予定地区」)

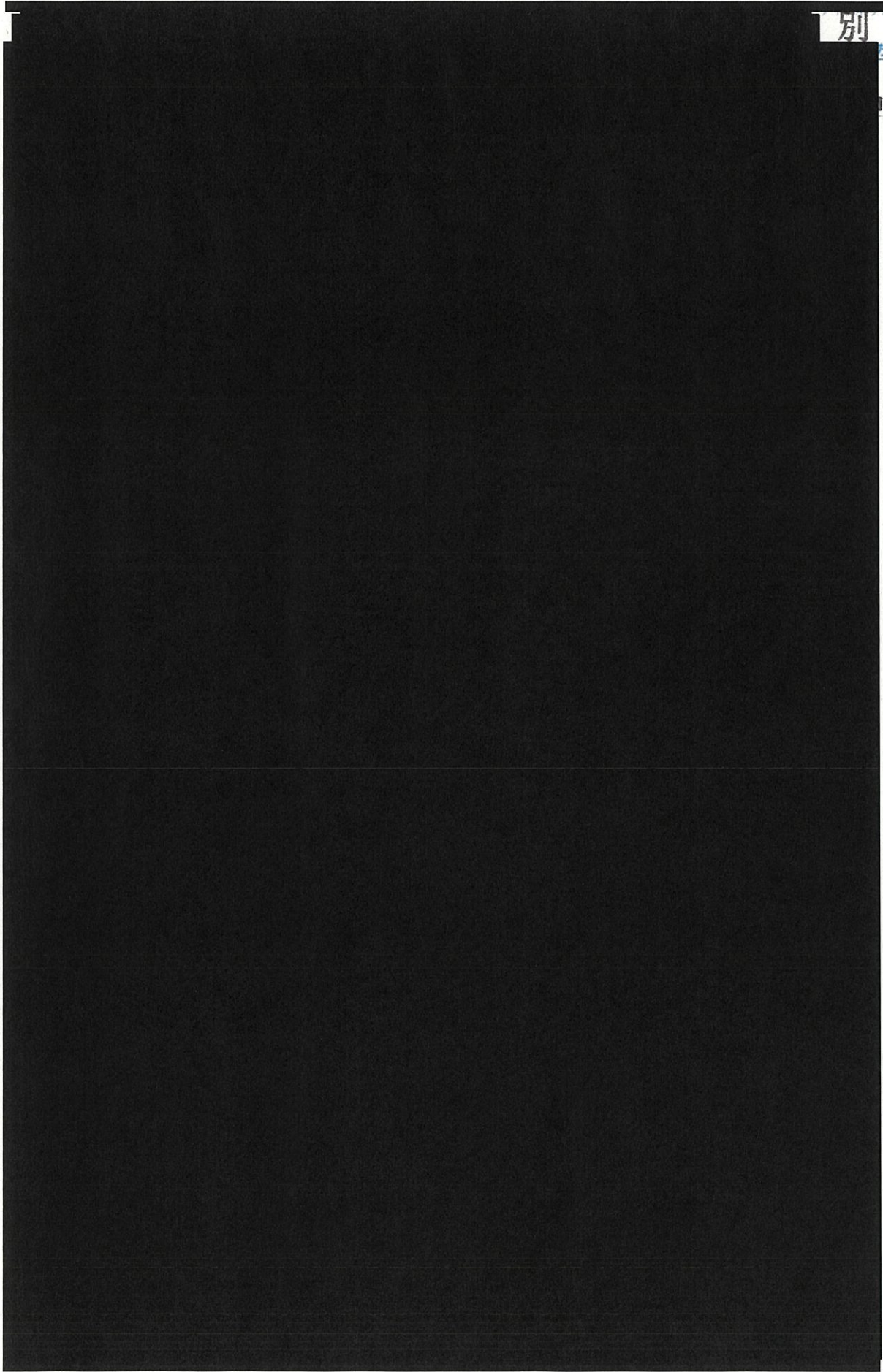


H31年. 3月
7件
10223.3m²
全面積の. 39.31%

(印刷日)
2019年4月19日 金曜日

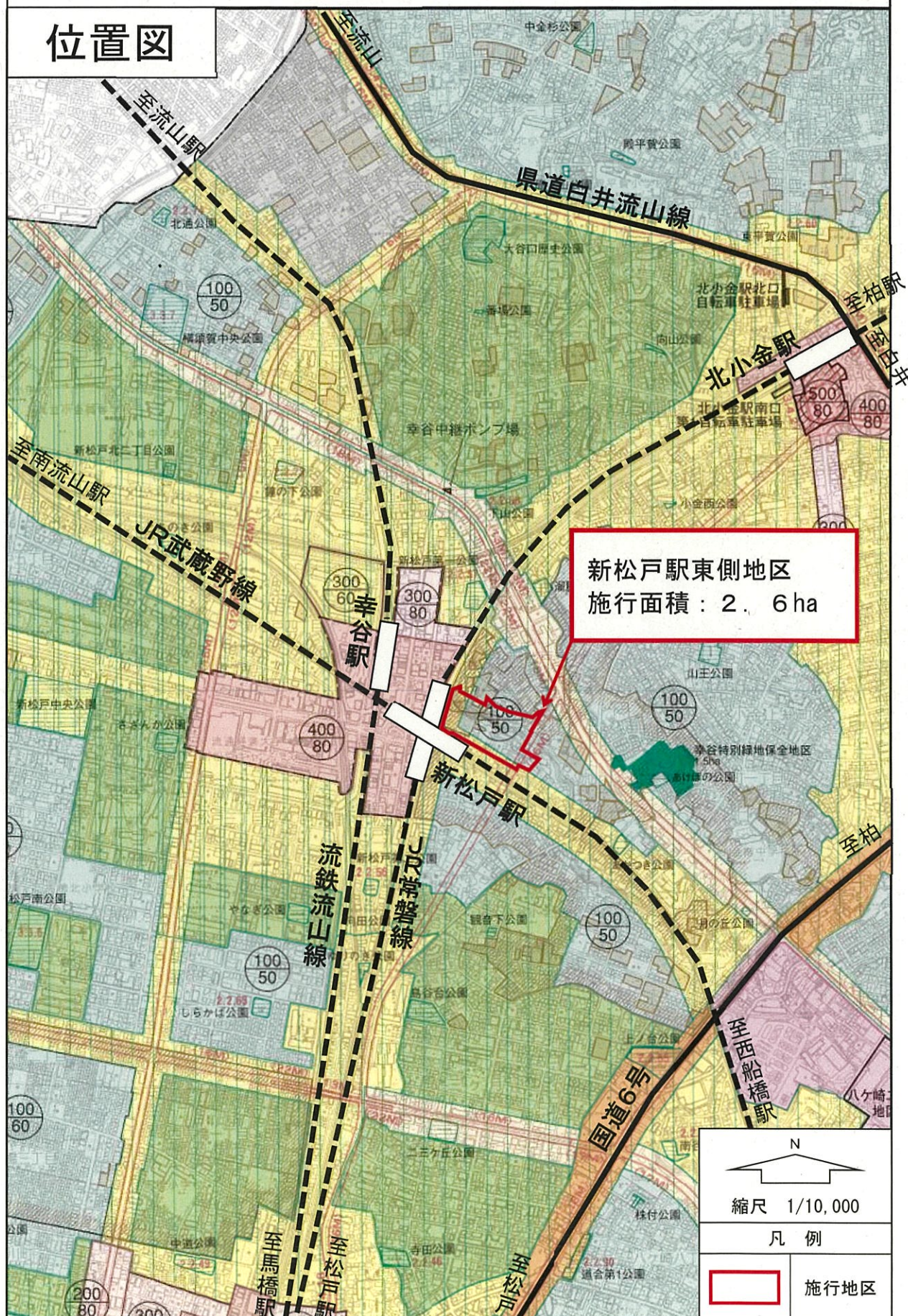


別紙



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



N

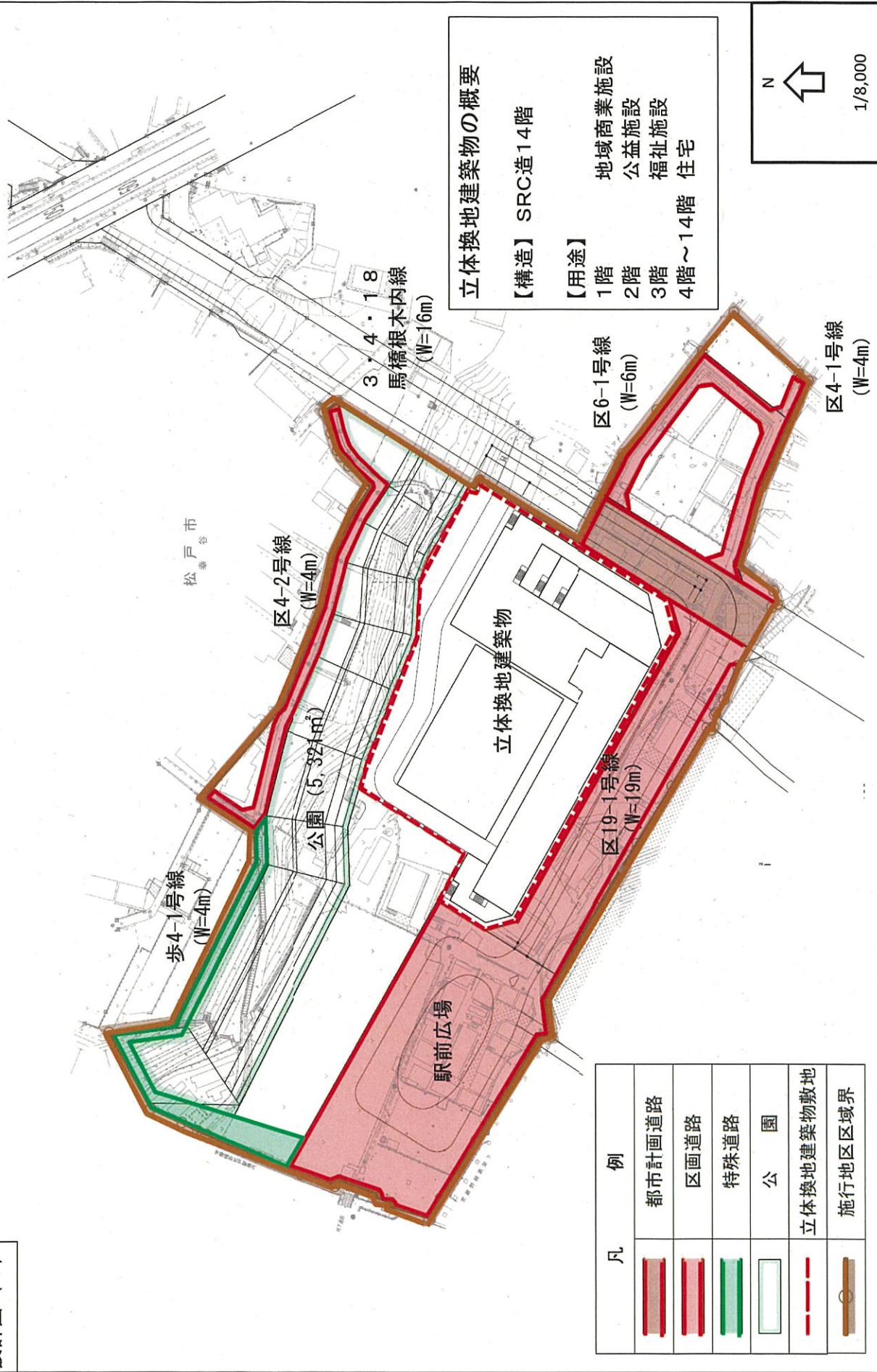
縮尺 1/10,000

凡例

	施行地区
--	------

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業

設計図(1)



立体換地建築物の概要

【構造】 SRC造14階

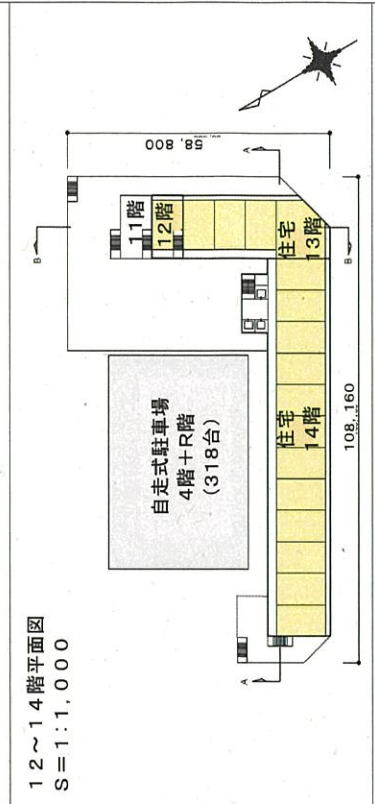
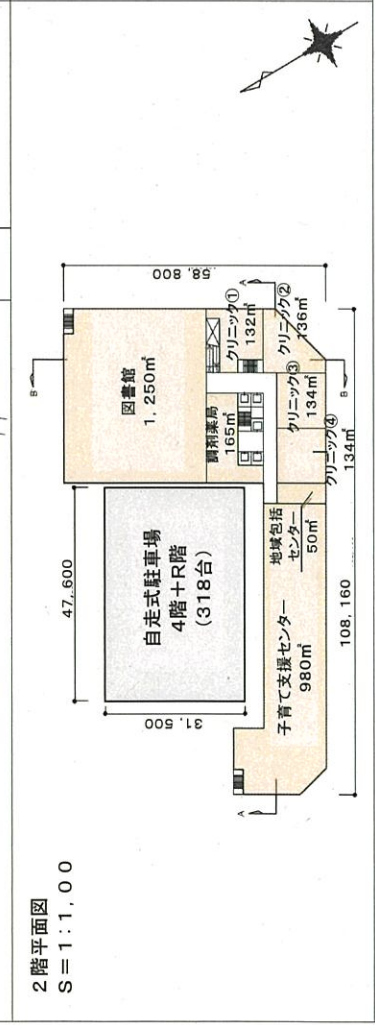
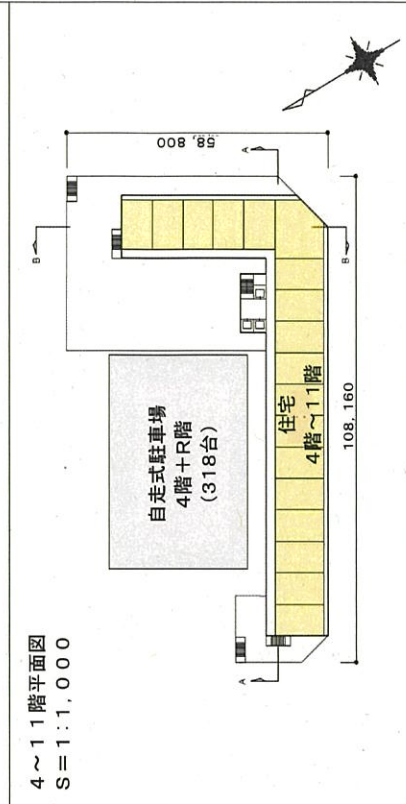
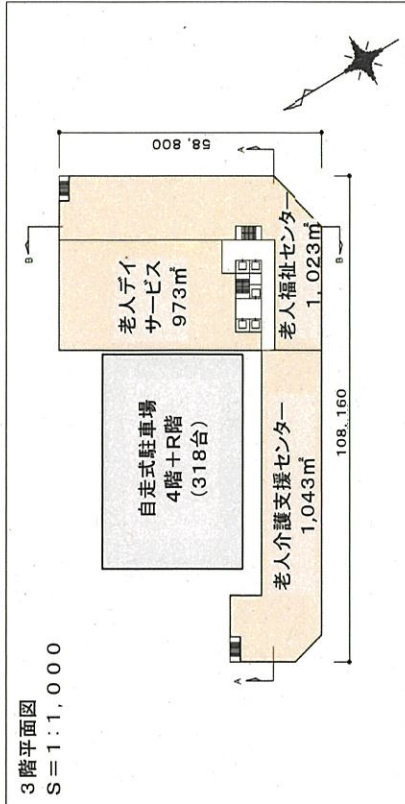
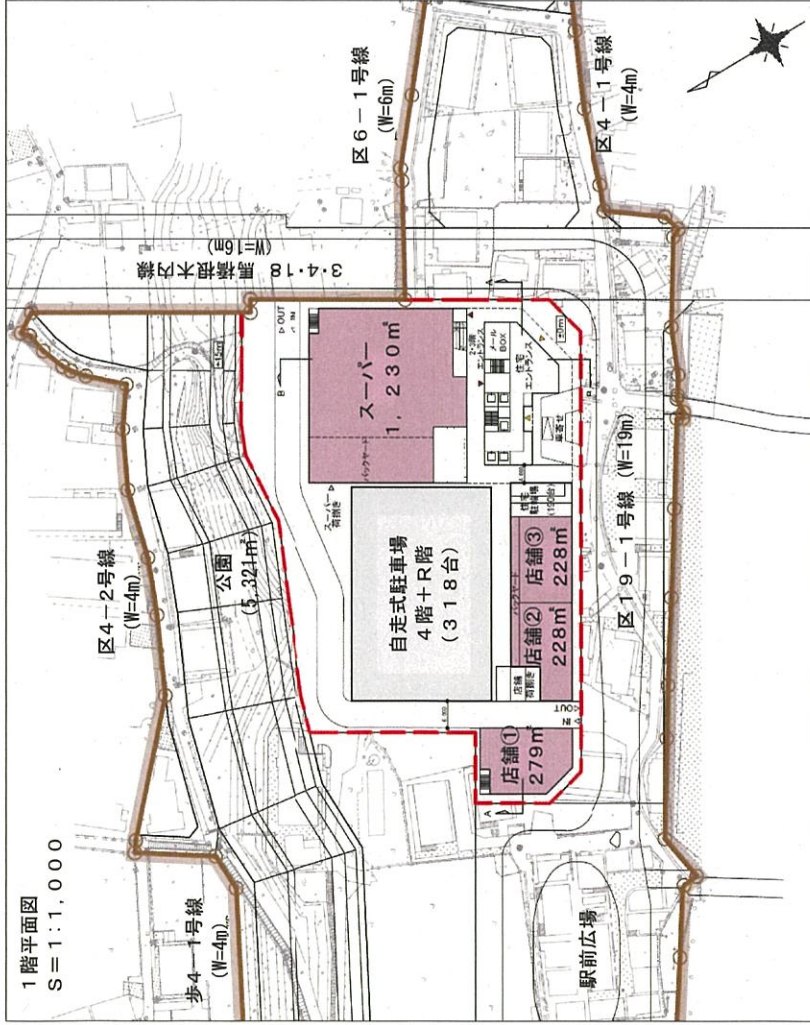
【用途】

- 1階 地域商業施設
- 2階 公益施設
- 3階 福祉施設
- 4階～14階 住宅

凡	例
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	公園
	立体換地建築物敷地
	施行地区区域界

松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業

設計図(2)



松戸都市計画事業新松戸駅東側地区土地区画整理事業 事業計画概要書

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) 総事業費 | 1 8 1 億円 | |
| (5) 施行期間 | 事業計画決定公告日～令和 1 1 年 3 月 3 1 日 | |
| (6) 減 歩 率 | 7 7 . 4 2 % (平面換地の場合は 5 7 %) | |
| (7) 計画人口 | 4 3 0 人 | |
| (8) 権利者数 | 5 2 名 | |
| (9) 経 緯 | 昭和 4 6 年 9 月 1 4 日 | 新松戸東部土地区画整理事業
都市計画決定 (千葉県決定) |

平成 3 1 年 3 月 1 9 日
～ 4 月 1 日 事業計画案の縦覧期間

平成 3 1 年 3 月 1 9 日
～ 4 月 1 5 日 意見書提出期間

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

整理 番号	意 見 書 の 要 旨
1	<p>市の計画に反対する。</p> <p>理由は、</p> <p>(1) 松戸市の地権者からとった意見集約のいい加減さが判明。 意見集約の調査票では、「現時点での参考意見として」として聞いたものを、地権者の最終意見集約として議会に偽ってかけています。</p> <p>(2) 武蔵野線の北側、南側を含めた駅周辺全体を区画整理区域に入れるべき。 今回の計画は、北側の事業区域内に編入された地権者だけに高減歩のしわ寄せを与えている。 対象区域が狭く、また、道路と駅前広場に供する面積が大きく、減歩率が高いから同意できない。</p> <p>(3) 立体換地について、過去に3つの事例だけ、その事例も区画整理区域内に行政所有の土地がないところはない、事業用保留地を設定しているところはどこもない、減歩率もせいぜい30%程度で、77.42%と高減歩率の事例はない。</p> <p>(4) その他立体換地について、本当に理解して同意をもらえるのか課題がある。 従前地に関する権利等の評価が確立されていないなどの課題がある。</p> <p>(5) 区画整理事業に同意する条件は、地権者それぞれに違いがある。 市は、一律的に立体換地・減歩率77.42%という条件を提示したことに驚いている。</p> <p>(6) なぜ地権者から掠め取った土地1,852坪に105億円もの市民の税金を使って分譲複合マンションを建てるのでしょうか。</p>

(7) マンション入居を希望する地権者用のマンション建設であれば、地権者の仮換地を統合し、容積率一杯のマンション建物を提案すれば解決できると思います。

(8) 自分の土地が道路建設にかかる地権者には、道路で寸断され、残った土地の利用価値がなくなると理屈を付けて、立体換地によるマンションへの権利変換が唯一の解決策と誘導しています。

(9) 現在 [] が提供している駅東口の駐輪場（約 1,000 台）がなくなります。

市の事業計画には公共の駐輪場施設はなく、利用者から不満が出るでしょう。

(10) 新たに 3・4・18 号線ができれば、3・3・7 号横須賀紙敷線の渋滞に拍車をかける恐れがあります。

更に商業施設・行政施設を含む複合マンション建設は、車利用が増え、交通渋滞が周辺の住宅の環境問題にもなります。

(11) 駅前はずべて商業地域という画一的な計画に疑問があります。

駅東口側は災害時の緑地空間としてまた市民の憩いの場として、市街化区域内に少しでも残しておきたいと切望しています。

駅西側の地区は、商業地域で発展してもらい、駅東側は、落ちついた住居地域として棲み分けできるような街づくりが出来ないものでしょうか。

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（案）

平成 31 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 33.98%を占めている。一方、畑等農地は 29.02%、山林・その他は 28.07%、公共用地は 8.93%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 107,000 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。

(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）のほか、新松戸駅東側の駅前広場及びそのアクセス道路（幅員 19m）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 4～6m）を整備し、地区北側の斜面地には特殊道路（幅員 4m）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	地方 公共 団体 所有 地	道 路	2,362	8.93	10	9,578	36.21	国有地含む (払い下げ想定) 斜面地含む
		公 園				5,321	20.12	
		計	2,362	8.93	10	14,899	56.33	
地		合 計	2,362	8.93	10	14,899	56.33	
宅 有 地	民 有 地	田	7,572	28.63	25	4,427	16.74	立体換地保留床に対応 する保留地は含めな い。
		畑	104	0.39	5			
		宅 地	8,986	33.98	80			
		山 林	4,336	16.39	14			
		雑 種 地	204	0.77	1			
		立体換地敷地				1,013	3.83	
地		計	21,202	80.16	125	5,440	20.57	
公 有 地		計		0.00				
				0.00	0			
		合 計	21,202	80.16	125	5,440	20.57	
保 留 地						6,111	23.10	立体換地保留床に対応 する保留地。
測 量 増 減			2,886	10.91				
総 計			26,450	100.00	135	26,450	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	24,088	11,551	5,440	12,537	18,648	52.05%	77.42%

法 93 条の規定により、約 7,124 m²の宅地の立体換地を計画するため、立体換地対象宅地以外の合算減歩率は約 57%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	6,111	69.82	107,000

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)約 1,710,000 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488号
用途地域	商業地域	(平成31年 月 日)	松戸市告示第 号
	第一種住居地域	(平成31年 月 日)	松戸市告示第 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	(平成31年 月 日)	松戸市告示第 号
	防火地域	(平成31年 月 日)	松戸市告示第 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 月 日)	松戸市告示第 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、駅前広場及びそのアクセス道路を根幹に、幅員 4～6m の区画道路及び特殊道路を整備する。なお、都市計画道路 3・4・18 号馬橋根木内線とアクセス道路には歩道を設ける。

公園は地区北側斜面地に 1 箇所 (5,321 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。

(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 馬橋根木内線	◇	16	62	978	2.5-11.0-2.5 As舗装	
		アクセス道路	◇	19	113	2,394	5.5-8.0-5.5 As舗装	道路付帯地200㎡含む
		駅前広場	◇	—	—	3,907	As舗装	バス乗降場、タクシー乗降場 環境空間施設
		小計			175	7,279		
	区画街路	区画道路6m		6	123	798	As舗装	道路付帯地40㎡含む
		区画道路4m		4	164	716	As舗装	
		小計			287	1,514		
	特殊街路	歩行者専用道路4m		4	152	785	As舗装	
		小計			152	785		
	計				614	9,578		
公園・緑地	1号公園				5,321	園路、植栽		
	計				5,321			
合計					14,899			

(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1街区2画地7,124㎡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㎡、総専有面積26,026㎡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㎡、住宅部分が14,326㎡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㎡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㎡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 平成31年〇月〇〇日(事業計画の決定の公告日)

至 平成41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	
（内、国負担）	2,411,000	4,822,000千円×50%
（内、市負担）	2,411,000	4,822,000千円×50%
保留地処分金	9,198,000	22,325m ² ×412,000円/m ² 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	
合 計	18,085,000	

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	175	462,000	
			駅前広場	m ²	3,907	1,425,000	
			区画街路	m	439	73,000	特殊道路含む
			公園施設費	式	1	425,000	
			調整池築造費	式	1	341,000	
			計			2,726,000	
		移 転	建物移転費	式	1	2,241,000	
			工作物移転費	式	1	22,000	
			計			2,263,000	
		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		
		污水整備費	式	1	37,000		
		雨水整備費	式	1	27,000		
		ガス整備費	式	1	33,000		
		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		
		整地費	m ²	11,551	24,000		
		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		
		合計			18,085,000		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

区 分		平成 31年度	平成 32年度	平成 33年度	平成 34年度	平成 35年度
歳 出	工 事 費	249,000	583,000	364,200	2,022,200	6,075,700
	補 償 費	0	0	1,897,000	152,000	150,000
	事 務 費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	計	250,000	584,000	2,262,200	2,175,200	6,226,700
歳 入	都市再生区画整理	125,000	250,000	1,762,200	1,575,200	578,200
	保留地処分金	0	0	0	0	0
	市 単 独 費	125,000	334,000	500,000	600,000	1,518,000
	計	250,000	584,000	2,262,200	2,175,200	2,096,200
差し引き過不足		0	0	0	0	△4,130,500
借 入 金						4,130,500

区 分		平成 36年度	平成 37年度	平成 38年度	平成 39年度	平成 40年度	計
歳 出	工 事 費	5,736,700	153,200	394,000	105,000	73,000	15,756,000
	補 償 費	120,000	0	0	0	0	2,319,000
	事 務 費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	10,000
	計	5,857,700	154,200	395,000	106,000	74,000	18,085,000
歳 入	都市再生区画整理	207,200	8,200	301,000	15,000	0	4,822,000
	保留地処分金	9,198,000	0	0	0	0	9,198,000
	市 単 独 費	583,000	146,000	94,000	91,000	74,000	4,065,000
	計	9,988,200	154,200	395,000	106,000	74,000	18,085,000
差し引き過不足		4,130,500	0	0	0	0	0
借 入 金		△4,130,500					

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。