

浦安都市計画事業  
堀江・猫実B地区土地区画整理事業

事業計画書  
(第一回変更)

平成 20 年 10 月 17 日 (当初)

平成 26 年 1 月 6 日 (第 1 回変更)

千葉県 浦安市



## 浦安都市計画事業 堀江・猫実B地区土地区画整理事業 事業計画書（第1回変更） 変更理由

### 主な変更事項

出来形測量の成果に基づき整理後の地積と減歩率及び路線別調書の変更を行い、事業実績による資金計画の変更及び施行期間の延伸を行う。

#### 1. 整理施行前・後の地積

##### 1) 施行前の筆数・面積

公共用地・・・減価補償金相当額の買い戻した市有地（基金及び土地開発公社）4,125.15 m<sup>2</sup>、31筆を整理前の道路に充当  
宅地・・・土地の分合筆及び地積更正等による変更を行った。

##### 2) 施行後の面積・・・出来形確認測量結果による変更

1)～2)の変更により、P7土地の種目別施行前後対照表、P8減歩率計算表・保留地の予定地積、P10～12公共施設別調書を変更

#### 2. 事業施行期間

平成27年1月（換地処分公告予定時期）以降の清算事務期間（5年）を踏まえ、平成27年3月31日から平成33年3月31日まで6年間延伸

### 3. 資金計画

- ・ 平成 24 年度までの実績及び平成 25 年以降の残事業を精査したことによる変更
- ・ 総事業費 54 億 5 千万円を 49 億 3 千万円に変更
- ・ 事業期間延伸に伴い、平成 27 年度以降について追加
- ・ 年度別歳入歳出資金計画の歳出の「工事費」と「補償費」の内訳を変更

### 4. 添付図書、参考図書

設計図・・・

- ・ 特 4-1 号線を廃止し、区 4-2 号線に統合（地区外の道路が開通し、行き止まり道路でなくなったため）
- ・ 区 4.5-6 号線、区 4.5-7 号線について川沿いを含めた形状に変更

区域図・・・分合筆のあった筆を修正

市街化予想図・・・猫実側の「厚生施設」を「住宅地」に変更

## 目 次

上段：変更前

下段：変更後

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 .....	2
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
(3)	設計の方針 .....	5
(4)	整理施行前後の地積 .....	7
(5)	保留地の予定地積 .....	8
(6)	公共施設整備改善の方針 .....	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 .....	1 3

2	設計図 .....	1 3
第 4	事業施行期間 .....	1 3
第 5	資金計画 .....	1 4
1	収入 .....	1 4
2	支出 .....	1 5
3	年度別歳入歳出資金計画 .....	1 7
第 6	参考図書 .....	1 8

## 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

浦安都市計画事業堀江・猫実B地区土地区画整理事業

### 2 施行者の名称

浦安市

## 第2 施行地区

### 1 施行地区の位置

本地区は、千葉県西部の東京湾に面した浦安市の北西部に位置し、東京メトロ東西線浦安駅の東南約 550mのところにある面積約 2.1ha の地区である。北側を県道浦安停車場線（やなぎ通り）、東側を市川大三角線（大三角線）、西側を市川堀江線（宮前通り）、南側を堀江東野線（受け入れ線）に囲まれた地域の中心部に位置している。地区の中央部には旧江戸川と東京湾を結ぶ、境川が流れている。

### 2 施行地区位置図

別添図面のとおり

### 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通りである。

浦安市猫実三丁目及び猫実四丁目、堀江二丁目、堀江三丁目の各一部。

#### 4 施行地区区域図

別添図面のとおり

### 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、建替えが困難な木造住宅が密集しているとともに道路が狭く緊急車両が進入できない状況など防災面や住環境に多くの問題を抱えている。

このため、仮称新中通り線  
新中通り と周辺市街地の整備の中で、重点密集市街地、消防活動困難地域及び未接道宅地の解消や下水道の整備等を行うことによって住環境の改善を図り、「災害に強く、安全で安心して暮らせるまちをつくる」、「堀江と猫実を結ぶ主要な生活道路をつくる」を目的とする。

##### (2) 施行地区内の土地の現況

###### イ 地区の性格、発展状況

本地区は東京メトロ東西線浦安駅に隣接しているため利便性が高く、浦安の歴史・文化・風情を残した低層住宅が建ち並ぶ落ち着いたある住みやすい地区であるとともに近所付き合いなどのコミュニティも活発な地区である。

本地区を含めた旧市街地は元町地域と呼ばれ、元々は境川を中心とした漁師町であったが、昭和 44 年に東京メトロ東西線が開通し、昭和 46 年の埋立事業に伴う漁業権の全面放棄によって、複合住宅地として市街化が進んだが、幹線道路以外の生活道路等の基盤整備は立ち後れたままの状況となっている。なお、地区内の用途地域はフラワー通り沿道が近隣商業地域、それ以外は第一種住居専用地域に指定されている。

ロ 地区内人口及びその密度

本地区の現在人口は、約 200 人であり、その人口密度は約 100 人／ha である。

ハ 土地利用状況

本地区の土地利用状況は次のとおりである。

公 共 用 地	12.32%
宅 地	58.65%
市 有 地	26.77%
そ の 他	2.26%
<hr/>	
合 計	100.00%

ニ 道路及び宅地の状況

道路は、地区の北側地区界沿い（地区外）にみなと線（幅員約 7.5m）、地区の南側地区界沿い（地区外）に 5 番通り（幅員約 9.0m）が走り、それらを繋ぐ形で地区内中央を南北に幅員 2.0m～6.0mの道路がある。それ以外は幅員 4 m未満の道路がほとんどを占めている。

地区内には約 100 戸の建物が散在しており、大部分は老朽化した木造 2 階建の住宅で、フラワー通りに面して店舗併用住宅が点在している。

ホ 高度の傾向

本地区の建物状況は、ほとんどが2階建て程度の住宅であり、低層住宅になっている。

ヘ 地勢

本地区の標高は0.0m～2.0mと低く、平坦な地勢である。

ト 供給処理施設（用排水、上水、ガス等）

本地区の下水道は分流式で整備済みであるが、境川沿いの宅地と一部の未接道宅地は汲み取り式となっている。雨水排水については、道路側溝により処理している。また、上水道・ガス・電気については、全戸に供給されている。なお、ガスについては一部の未接道宅地等はプロパンガスを利用している。

チ 文教施設（学校等）

本地区には、市内で最初の西洋建築物として、市所有の文化施設（旧濱野医院）があり、平日は子育て支援施設として利用している。

リ 工場の立地状況

地区内には工場は立地していない。

ヌ 地価

本地区内の地価は、1㎡当たり平均367,000円位である。

(3) 設計の方針

本地区の設計に当たっては、都市計画マスタープラン及びまちづくり計画書（提言書）、まちづくり協議会における意見等に基づき、良好な住環境と景観を有する住宅地をめざし、各種公共施設の配置計画等を行う。

イ 土地利用計画

現在、本地区は、第一種住居地域、近隣商業地域の用途指定を受けており、将来においても健全な住環境を有する住宅地を基本に、土地利用を計画する。

ロ 人口計画

計画人口は、人口密度を 100 人／ha とし、地区内人口は約 200 人として計画する。

ハ 公共施設計画

(i) 道路

地区の主要な生活道路として 仮称新中通り線  
新中通り（幅員 12m）を南北に配置し、歩車分離を行う。その他の区画道路は特別な場合を除き、幅員 4.5m を基本とし、土地利用計画及び地区外道路との関連を考慮して計画する。

(ii) 公園

公園は、地区面積の 3 % を誘致距離を考慮し配置する。

(iii) 河川

境川については、県の護岸改修事業とあわせて、歩行空間及び親水空間を一体的に整備する。

## ニ 公益的施設の配置等

### (i) 上水道

計画給水量を考慮し、将来地区内に新築される各戸に上水道が供給できるように、道路計画に従って新設し、その機能を確保する。

### (ii) 下水道

#### ・雨水排水施設

雨水処理能力を考慮した上で、道路計画に従って雨水管及び道路側溝を新設し、その機能を確保する。

#### ・汚水排水施設

浦安市の公共下水道計画に基づき、道路計画に従って新設し、その機能を確保する。

### (iii) 公益的施設

地区内の自治会集会所等については、既存建物を地元住民のための公共施設として活用し、公園と一体的に利用ができるよう整備を図る。

その他小学校・中学校等の施設は、地区外の施設を利用し、本地区内に設置する計画はない。

## (4) 整理施行前後の地積

## イ 土地の種目別施行前後対照表

区 分			施 行 前			施 行 後		備 考				
			面積(㎡)	割合(%)	筆数	面積(㎡)	割合(%)					
公 共 施 設	国 有 地	河 川	165.21	0.79		286.47	1.36	— 減価補償金相当額による 公共施設充当地を含む				
		計	165.21	0.79		287.04	1.37					
	団 体 所 有 地	道 路	2,166.89	10.32		7,276.38	34.65					
			6,292.04	29.96		7,286.42	34.70					
		公 園	254.56	1.21		677.21	3.23					
	計		2,421.45	11.53		667.84	3.18					
	合 計		2,586.66	12.32		7,953.59	37.88					
		6,546.60	31.17	7,954.26	37.88							
		2,586.66	12.32	8,240.06	39.24							
		6,711.81	31.96	8,241.30	39.25							
宅 地	民 有 地	宅 地	12,316.84	58.65	125	12,759.73	60.76	普通財産 普通財産(基金及び土地開発公社 買い戻し分を含む)				
		計	12,371.67	58.92	129							
	公 有 地	市 有 地	12,316.84	58.65	125				12,758.49	60.75	行政財産	
			905.27	4.31	12							
		そ の 他 (市有地)	553.77	2.63	2							基金及び土地開発公社
			533.85	2.54	2							
			4,717.93	22.47	36							
	計	0.00	0.00	0								
		5,622.11	26.77	40								
	合 計		1,439.12	6.85	14				12,759.73	60.76		
		17,938.95	85.42	165								
		13,810.79	65.77	143	12,758.49	60.75						
		474.18	2.26									
		477.19	2.27									
測 量 増 減												
総 計			20,999.79	100.00	165	20,999.79	100.00					
					143							

ロ 減歩率計算表

整 理 前 宅 地 地 積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	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	保留地を除いた 宅 地 地 積	公共減歩地積	公共保留地を 合 算 し た 減 歩 地 積	公 共 減 歩 率	公 共 ・ 保 留 地 合 算 減 歩 率
(A)	(B)	(C)	(D)	(B-C)	(B-D)	$(B-C)/B \times 100$	$(B-D)/B \times 100$
$\text{m}^2$ 17,938.95 — 17,935.94	$\text{m}^2$ 18,413.13	$\text{m}^2$ 12,759.73 — 12,758.49	$\text{m}^2$ 12,759.73 — 12,758.49	$\text{m}^2$ 5,653.40 — 5,654.64	$\text{m}^2$ 5,653.40 — 5,654.64	% 30.70 — 30.71	% 30.70 — 30.71
(13,944.31) (13,810.79)	(14,418.49) (14,287.98)	(12,759.73) (12,758.49)	(12,759.73) (12,758.49)	(1,658.76) (1,529.49)	(1,658.76) (1,529.49)	(11.50) (10.70)	(11.50) (10.70)

(5) 保留地の予定地積

整 理 前 宅 地 価 格 総 額 ( 予 想 )	整 理 後 宅 地 価 格 総 額 ( 予 想 )	宅 地 価 格 総 額 の 増 加 額	整 理 後 1 $\text{m}^2$ 当 り 予 定 価 格	保 留 地 と し て 取 り 得 る 最 大 限 地 積	保 留 地 の 予 定 地 積	割 合	適 用
(A)	(B)	(C)=(B-A)	(D)	(E)=(C/D)	(F)	$(G)=(F/E) \times 100$	
千円 6,757,619 (5,291,588) (5,243,689)	千円 5,291,588 — 5,291,073 (5,291,588) (5,291,073)	千円 -1,466,031 — -1,466,546 (0) (47,384)	円/ $\text{m}^2$ — — 414,710	$\text{m}^2$ —	$\text{m}^2$ —	% —	整理前単価 — — 367,000

※1 減価補償金による、用地取得面積  $\frac{3,994.64\text{m}^2}{4,125.15\text{m}^2}$   
 ※2 ( ) 下段は減価補償金で用地取得後

(6) 公共施設整備改善の方針

イ 都市計画との関連

事 項			面積(ha)	割合(%)	年 月 日	備 考
市街化区域			2.1	100.0	昭和45年7月31日	千葉県告示 第492号
地域地区	用途地域	第一種住居地域	1.6	76.2	平成9年1月17日	千葉県告示 第29号
		近隣商業地域	0.5	23.8	平成9年1月17日	千葉県告示 第29号
	その他の地域地区	第二種高度地区	1.6	76.2	平成9年1月17日	浦安市告示 第8号
		準防火地域	0.5	23.8	平成9年1月17日	浦安市告示 第9号
施行区域	浦安都市計画事業 堀江・猫実B地区土地区画整理事業		2.1	100.0	平成20年2月1日	浦安市告示 第10号

ロ 都市計画以外の主要公共施設の新設及び改良計画との関連

県による境川の護岸改修事業を本事業と同時に施行し、歩行空間及び親水空間を一体的に整備する。

ハ 公共施設整備改善の方針

主要な区画道路として 仮称新中通り線  
新中通り（幅員12m）を地区中央の縦軸（南北方向）に配置し、歩行者・自転車の通行の安全性に配慮し、歩道（幅員3m）を両側に設け、車道は6mとし、併せて電線類の地中化、境川の橋梁の架替を行う。

区画道路は、フラワー通りを幅員6mとし、その他は幅員4.5mを基本として、既存の道路網との接続を考慮しつつ、土地利用上適正な街区を形成するよう計画し、交差点部分には隅切りを設ける。

境川沿いの道路については、県の護岸改修事業による親水空間の整備に併せて、幅員4mの区画道路及び歩行者専用道路を橋梁部への接続を考慮して、整備を図る。

公園は、仮称新中通り線  
新中通りとフラワー通りの交差部に配置し、近隣住民の交流・憩いの場となるよう整地・排水・植栽等の整備を行う。

二 路線別調書

区 分		名 称	道路 種別	幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	備考
道 路	幹線道路							
		小 計						
	区画道路	区12-1号線		12.0	339.8 340.1	3,980.01 3,988.60	歩 車 歩 3.0m-6.0m-3.0m A S 舗装、街渠又は管渠設置 、橋梁架替	面積は河川部分除く
		小 計			339.8 340.1	3,980.01 3,988.60		
		区6-1号線		6.0	54.6 54.5	234.34 234.50	A S 舗装、側溝	拡幅
		区6-2号線		6.0	21.0 20.9	73.87 73.89	A S 舗装、側溝	拡幅
		小 計			75.6 75.4	308.21 308.39		
		区4.5-1号線		4.5	54.7 55.0	255.36 256.79	A S 舗装、側溝	新設
		区4.5-2号線		4.5	28.6	133.22 133.36	A S 舗装、側溝	拡幅
		区4.5-3号線		4.5	13.5 37.2	69.76 69.12	A S 舗装、側溝	拡幅
		区4.5-4号線		4.5	28.9 28.8	85.90 85.89	A S 舗装、側溝	拡幅
		区4.5-5号線		4.5	32.1 32.0	149.15 151.20	A S 舗装、側溝	新設
		区4.5-6号線		4.5	25.2 29.1	119.95 135.63	A S 舗装、側溝	新設
		区4.5-7号線		4.5	26.9 30.8	125.17 141.09	A S 舗装、側溝	新設
		区4.5-8号線		4.5	52.5	245.75 245.51	A S 舗装、側溝	新設

道 路	区画道路	区4.5-9号線	4.5	<u>33.6</u> 33.5	<u>155.49</u> 155.57	A S 舗装、側溝	拡幅
		区4.5-10号線	4.5	<u>32.1</u> 31.9	<u>153.38</u> 152.62	A S 舗装、側溝	新設
		区4.5-11号線	4.5	64.3	<u>298.90</u> 299.05	A S 舗装、側溝	拡幅
		区4.5-12号線	4.5	<u>36.1</u> 36.2	<u>169.34</u> 169.74	A S 舗装、側溝	新設
		区4.5-13号線	4.5	<u>7.0</u> 6.9	<u>36.04</u> 35.92	A S 舗装、側溝	拡幅
		区4.5-14号線	4.5	6.9	<u>35.48</u> 35.68	A S 舗装、側溝	拡幅
		小 計		<u>442.4</u> 473.7	<u>2,032.89</u> 2,067.17		
		区4-1号線	4.0	42.8	<u>173.24</u> 173.31	A S 舗装、側溝	新設
		区4-2号線	4.0	<u>39.3</u> 65.1	<u>159.51</u> 262.73	A S 舗装、側溝	新設
		区4-3号線	4.0	<u>28.6</u> 24.7	<u>116.90</u> 103.71	A S 舗装、側溝	新設
		区4-4号線	4.0	<u>20.0</u> 15.6	<u>82.20</u> 66.67	A S 舗装、側溝	新設
		区4-5号線	4.0	<u>12.8</u> 12.3	<u>12.95</u> 12.58	A S 舗装、側溝	既存拡幅
		小 計		<u>143.5</u> 160.5	<u>544.80</u> 619.00		
		区3.8-1号線	3.8	27.5	<u>4.26</u> 4.30	A S 舗装、側溝	既存拡幅
		区3.8-2号線	3.8	6.5	1.40	A S 舗装、側溝	既存拡幅
		区3-1号線	3.0	<u>28.9</u> 28.7	<u>23.47</u> 23.48	A S 舗装、側溝	既存拡幅
		区3-2号線	3.0	<u>15.0</u> 15.3	<u>15.83</u> 16.44	A S 舗装、側溝	既存拡幅
		小 計		<u>77.9</u> 78.0	<u>44.96</u> 45.62		

道 路	特殊道路	特4-1号線	4.0	25.8	105.30	A S 舗装	新設
		—	—	—	—	—	—
		特4-2号線	4.0	28.9 28.2	117.99 115.22	A S 舗装	新設
		特4-3号線	4.0	10.4 10.2	44.03 43.50	A S 舗装	新設
		特4-4号線	4.0	22.3 22.4	98.19 98.92	A S 舗装	新設
		小 計		87.4 60.8	365.51 257.64		
	街 路 計			1,166.6 1,188.5	7,276.38 7,286.42		
公 園		第1公園			487.59 499.25	ベンチ、植樹及び外柵等	
		第2公園			189.62 168.59	ベンチ、植樹及び外柵等	
		小 計			677.21 667.84		
緑 地							
		小 計					
河 川		境 川			286.47 287.04	河川区域W=14mに拡幅	護岸改修別途施行
		小 計			286.47 287.04		
公 共 施 設 総 計					8,240.06 8,241.30		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

本地区内に計画されている道路に水道管とガス管と下水管を埋設し宅地の利用増進を図る。

2 設計図

別添「設計図」のとおり

第4 事業施行期間

自 平成20年10月17日

至 平成<sup>27</sup><sub>33</sub>年 3月31日

## 第5 資金計画

### 1 収入

区 分		金 額 (千円)	摘 要
国 庫 補 助 金		1,775,700	都市再生土地地区画整理事業（安全市街地形成型） 重点地区、補助率 1/2
		1,708,450	
市 負 担 金		1,775,700	
		1,708,450	
小 計		3,551,400	
		3,416,900	
市 単 独 費		1,860,705	
		1,477,601	
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	河 川	35,558	
		34,000	
そ の 他		—	— 雑収入（電線共同溝負担金等）
		2,887	
合 計		5,447,663	
		4,931,388	

## 2 支出

公共施設整備費		事	項	単位	事業量	事業費（千円）	適	用
公共施設整備費	築 造 費	道路	仮称新中通り線 新中通り	m	327 326	163,632 147,414	橋梁部除く、街路灯・車止め、仮設等含む	
			電線共同溝本体	m	654	137,615 125,143	新中通り線 両側、橋梁部除く	
			区 画 道 路	m	739 787	76,740 87,530		
			特 殊 道 路	m	87 60	10,646 6,404	歩行者専用道路	
			橋 梁	橋	1	198,146 106,713	境川小橋 架替 新 中 橋	
			擁 壁			316,909 —	境川橋梁取付け川沿い区画道路勾配発生区間 —	
		公園施設費		m <sup>2</sup>	677 667	14,506 36,293	公園 2 箇所	
		計				918,194 509,497		
	移 転	建物移転費		棟	94 91	2,115,582 2,337,940	工作物、換地に伴う移転費等含む	
		計				2,115,582 2,337,940		
	移 設	電柱		本	20 35	1,500 12,103		
		ガス		m	— 594	— 52,321		
		上水道		m	— 493	— 57,448		
		下水道（雨水）		m	129 173	1,896 9,933		
		下水道（汚水）		m	167 295	2,398 41,274		
		計				5,794 173,079		

事 項		単位	事業量	事業費（千円）	適 用
法第2条 第2項 該当 事業費	上 水 道	m	<u>1,285</u> 863	<u>153,960</u> 31,888	
	下水道（雨水）	m	<u>22</u> 77	<u>12,029</u> 9,206	
	下水道（汚水）	m	<u>1,180</u> 518	<u>92,285</u> 49,719	
	ガ ス	m	<u>1,400</u> 877	<u>50,649</u> 7,135	
	計			<u>308,923</u> 97,948	
整 地 費				<u>56,231</u> 38,437	
工 事 雑 費				<u>—</u> 76,291	
調 査 設 計 費				<u>310,691</u> 197,160	
工 事 費 計				<u>3,715,415</u> 3,430,352	
損 失 補 償 費				<u>6,804</u> 2,397	
減 価 補 償 費				1,466,031	
計				<u>5,188,250</u> 4,898,780	
事 務 費				<u>259,413</u> 32,608	
合 計				<u>5,447,663</u> 4,931,388	

### 3 年度別歳入歳出資金計画

單位：千円

[illegible]

## 第6 参考図書

- 1 現況図（イ）
- 2 現況図（ロ－Ⅰ～ロ－Ⅵ）
- 3 市街化予想図