

浦安都市計画事業

堀江・猫実B地区土地区画整理事業

竣工記念誌



浦安市

事業成功のあいさつ



浦安市市計画事業堀江・猫実B地区土地区画整理事業の竣工にあたりまして、ご挨拶申し上げます。

本事業を実施した堀江及び猫実地区については、かつて漁師町であった頃の面影を残し、歴史や文化を今に伝える地域です。しかしながら、同時にこの地域は、緊急車両が容易に進入できない狭い道路や老朽化した木造家屋が密集し、防災面や住環境、また境川の護岸の老朽化など、これまで長年の課題となっていました。

本事業は、平成16年から地域住民のご協力をいただき行政と協働により地域の課題改善や将来の生活像、また整備手法や事業の進め方など話し合いを重ねてきましたが、事業にご賛同をいただき平成20年10月に土地区画整理事業をスタートすることができました。

しかしながら、事業完成に至るまでの間、住民の皆さまや事業に携われた方々には大変ご苦労されたものと思いますが、事業着手から約6年の歳月をかけ、ここに無事竣工を迎えることができました。

最後に、土地区画整理審議会委員をはじめ関係権利者及び地域住民の皆さまの深いご理解とご協力、そして国や千葉県をはじめ多くの事業関係者のご支援とご指導に、心から感謝申し上げます。

今後とも市街地整備に向けて取り組んでまいりますので、ご協力をお願い申し上げ、事業成功のお祝いの言葉といたします。

浦安市長 松崎秀村



土地区画整理審議会を代表し、事業の竣工にあたりまして、一言お祝い申し上げます。

本事業につきましては、平成24年6月の新中橋開通や平成25年12月の新中通り全線開通により、交通の利便性や防災面の安全性が大きく向上し、フラワー通り公園も整備されました。また、千葉県による老朽化していた境川の護岸改修工事では、親水性が高まり、整備されたこの堀江・猫実地域との調和性がより高められ、大きな整備効果を発揮しています。浦安市と地域住民の皆様方の協働により「まちづくり」に取り掛かってから約10年、本事業が竣工しましたことは、誠に喜びに堪えません。

土地区画整理審議会は平成21年2月に設置され、権利者の意見が事業に反映され、公正に執行されるのを確保するため、微力ではありますが心血を注いでまいりました。これまで、大過なく務め上げることができましたのも、市当局及び審議会委員諸氏のご尽力、そして何より関係権利者のご理解とご協力の賜物と厚く御礼申し上げます。

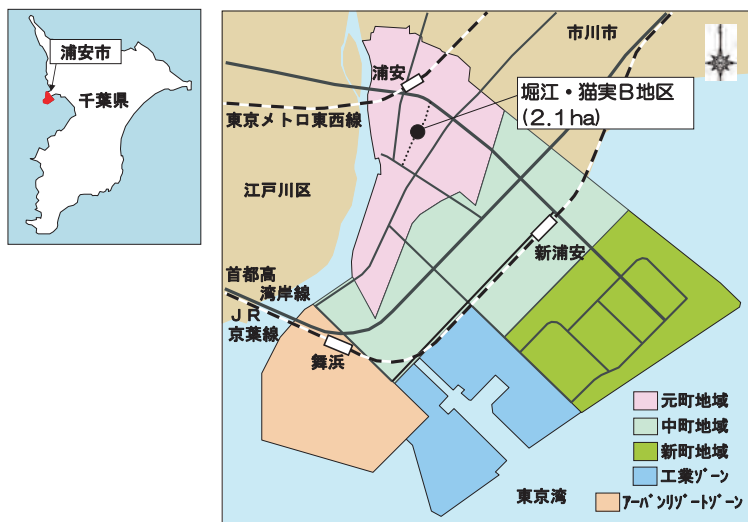
今後は、この地域が住みよい故郷であり続けますように、また、地域の皆様方が一致協力して、ますますご発展されますよう祈念いたしまして、お祝いの言葉といたします。

土地区画整理審議会会長 古賀典道

■ 目 次

1. 元町の歴史、地区の概要……………3
2. 事業のあゆみ……………4
3. 土地区画整理事業の整備効果……………8
4. 事業概要……………11
5. 土地区画整理審議会委員及び評価員……………14
6. まちづくり活動状況……………14
7. 事業完成を記念して……………16

■ 位置図



浦安市は、千葉県の西部に位置し、東と南は東京湾に面しており、北は市川市と陸続きで接し、西は旧江戸川を挟んで東京都江戸川区に接しています。市域面積は約16.98 km²、人口は16万人超（2014年）を有しています。

堀江・猫実B地区は埋立前からある元町地域に位置していますが、元町地域以外は昭和30年代後半から50年前半まで公有水面埋立事業により、計画的に都市基盤整備がされた住宅市街地やアーバンリゾートと工業地ゾーンで、現在の市域の3/4を占めています。

1. 元町の歴史、地区の概要



名所江戸百景 堀江ねこざね



堀江(埋め立て前)



堀江(2008)



狭隘道路(整備前)



狭隘道路(整備前)

元町地域は、埋立前までは東と南は東京湾に面しており、三方を海と川に囲まれた陸の孤島で漁師町として栄え、山本周五郎の「青べか物語」の舞台となった場所です。

かつての漁師町の面影を残す浦安の歴史や文化が感じられ、境川周辺の風情や神社やお寺などは、この地域の魅力です。

当地区は東京メトロ東西線浦安駅に近く、木造家屋が立ち並び落ち着いた静かな地区で、ご近所付き合いやお祭りも盛んでコミュニティが豊かな「ほっとするまち」です。

しかしながら、家屋の建替えが困難な木造住宅が密集し、道路が狭く緊急車両が進入できない状況から、防災面の不安や住環境の改善など多くの課題を抱えており、今後、発生が懸念される首都直下地震などに対応した都市基盤の整備が課題となっています。

特に道路網は、ほとんどが4m未満で、主要な生活道路が少なく、車両の乗り入れが不便な状況ですが、東西線浦安駅方面に向かう朝夕の通勤・通学の利用者が多く、堀江地区と猫実地区を結び、安全で安心し快適な道路環境の改善が必要とされていました。

当地区を東西に流れる境川は、かつては漁師町・浦安のシンボリック存在でしたが、現在では、護岸の老朽化等の問題を抱えているにもかかわらず、工事車両の乗り入れが難しいため、改修工事が進められず今日に至っていました。

■堀江・猫実元町中央地区の整備前の状況と課題

物理的状況

- ・狭小敷地、未接道宅地が多い
- ・狭い道路が多く緊急車両が入れない
- ・老朽木造家屋が多い
- ・境川によって堀江と猫実が分断

生活状況

- ・家屋が密集し、多くの人が生活
- ・高齢化が進んでいる
- ・古くからのコミュニティを形成
- ・身近な商店街

環境

- ・落ち着いた低層住宅
- ・境川の河川空間
- ・路地空間

■現況道路及び未接道宅地の分布



2. 事業のあゆみ

まちづくり構想・整備計画の提案と見直し(H4~H15)

元町地区のまちづくりについては、平成4年に「堀江・猫実元町地区まちづくり懇談会」を設立し、議論を重ねながら、平成8年に「堀江・猫実元町地区まちづくり構想」として幅員18mの道路と沿道の土地区画整理事業（以下、「区画整理」）が提案されました。

この構想を基に既存市街地の事業化を目指すため、平成12年に「仮称中大通り線・周辺地区整備計画案」を地区住民に提案したところですが、この提案は多くの住民や関係権利者の方々からの理解を得るには至りませんでした。

このような状況から、事業を再構築することとし、平成15年に市で検討部会を設けて計画内容やまちづくりの進め方など1年かけて見直しを行いました。これにより、これまでの提案内容に限定しないこと、地区住民との協働により地域の実情に合った整備であること等を方針として、再度整備計画をまとめることとしました。

方針転換から住民参加によるまちづくり活動と事業認可(H16~H20)

上記方針を踏まえて、右上図のステップ1では地区住民説明会を開催して新たに「まちづくり・道づくりを考える会」を発足し、平成16年10月~平成17年11月まで計12回、会を開催して検討結果を取りまとめた成果を「まちづくり計画書（提言書）」として市長へ提出しました。

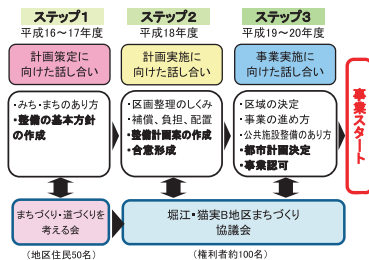
提言書では、（仮称）中大通り線を幅員12mの道路とし、緊急性が高く、合意形成が得られたところから連鎖的に整備を実施する区画整理を整備方針とするものでした。

ステップ2では、平成18年4月から「まちづくり協議会」（以下、「協議会」）を設立し、B区間（みなと線~5番通り）の事業化検討区域の関係権利者約100名を対象として、計画実現に向けた具体的な整備計画案をまとめていきました。

協議会では、区画整理の換地や減歩、移転や補償等について説明し、定期的に個別意見交換会を開催しながら、個々の不安や悩み、今後の意向等について情報交換を行ってきました。

その結果、平成18年11月に実施した事業化判断アンケートでは、整備計画案を基に事業を実施することに関係権利者の8割以上が賛成と多くの理解が得られたことから、平成19年度より事業実施に向けて手続きを進めることを市長出席のもとと宣言を行いました。

■段階的な話し合いの進め方



■まちづくり・道づくりを考える会での成果



ステップ3では事業実施に向けて関係機関協議や権利者との個別意見交換を重ねながら事業区域の地区界を決め、平成20年2月に事業区域2.1haの都市計画決定を行い、平成20年10月に「堀江・猫実B地区土地区画整理事業」が認可されました。

事業の実施から換地処分公告 (H21～H26)

換地設計については、市がこれまで取得してきた市有地を活用した概略換地検討を行い、事業認可後も個別に意見を伺いながら換地の修正を重ね、平成21年2月から土地区画整理審議会及び評価員会を設置して換地について諮問した後、平成21年10月に猫実側の仮換地指定、平成22年7月に堀江側の仮換地指定を行いました。

着工にあたっては、再築工法による集団移転を基本とした移転計画と区域全体を4つのブロックに分割した工事展開により新中通りの早期完成を目指しました。

移転建物の除却後、平成22年6月より猫実地区の工事に着手し、みなと線から新中通りや区画道路の整備を進めるとともに、境川に架かる橋梁の架け替え工事と並行して、千葉県が施工する老朽護岸改修工事も連携して進めてきました。

さらに、平成23年6月から堀江地区の工事に着手し、5番通りより新中通りの整備を進め、2年間通行止めとなっていた新中橋も平成24年6月より通行できるようになりました。その後、公園等の整備を進め、平成25年12月までに概ねの工事が完了し、新中通りが全線開通しました。

密集市街地ということで、地域住民の生活動線にできるだけ影響がないように配慮し、工事に合わせて迂回路を設け、歩行者や自転車利用者の交通にも気を配りながら取り組み、定期的に地区住民説明会やまちづくりだより等で地域住民と工事の情報を共有しながら、工事に取り組んでまいりました。

工事完了後は出来形測量の結果を基に換地計画を作成して平成26年3月に換地計画供覧、平成26年5月に換地計画縦覧を実施した後、平成26年6月に換地計画が千葉県より認可され、換地処分通知を発送して平成26年8月に換地処分公告を行いました。

■工事展開図

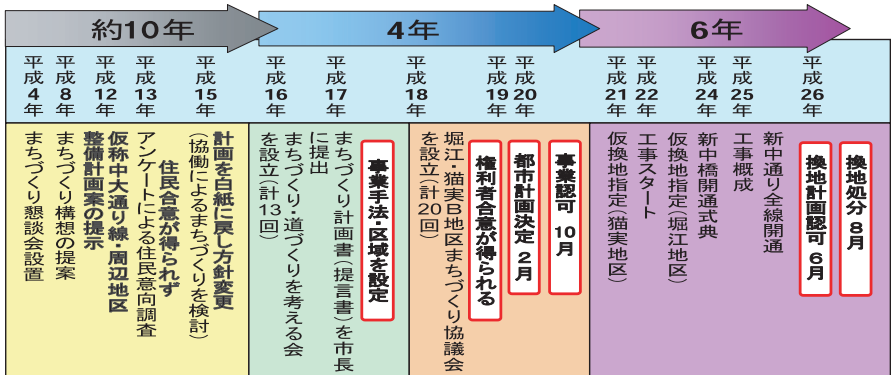


■堀江・猫実B地区移転及び工事展開

	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
	●H21.10仮換地指定(猫実) ●H22.7仮換地指定(堀江)			
	①移転(猫実) → ②移転(堀江) → ③移転(堀江) → ④移転(堀江)			
新中通り・区画道路	猫実 北側工事 (みなと線～猫実本通り)		H24.6 ◎新中橋開通	H25.12 ◎全線開通
宅地造成等	猫実 南側工事 (猫実本通り～境川)	堀江 (新中通り線工事)	堀江 (新中通り線後両側)	堀江 (境川～フラワー通り)
橋梁	橋梁架け替え工事			
境川護岸改修	猫実側	堀江側		
公園整備			フラワー通り 公園(仮設)	フラワー通り 公園(仮設)

■まちづくり活動年表

年	月 日	内 容
平成 4 年	12月	堀江・猫実元町地区まちづくり懇談会設立
平成 8 年	2月	堀江・猫実元町地区まちづくり構想策定
平成12年	8月	仮称中大通り線整備計画周辺・地区整備計画案提案
平成15年		計画を白紙に戻し、方針変更
平成16年	10月	まちづくり道づくりを考える会設立
平成18年	2月	まちづくり計画書（提言書）を市長に提出
	4月	まちづくり協議会設立
	11月	事業化アンケート調査⇔事業化合意
平成19年		事業化手続き
平成20年	2月1日	都市計画決定告示
	7月15日～28日	事業計画縦覧
	10月17日	事業計画決定公告
平成21年	2月2日	土地区画整理審議会設置
	7月8日～14日	仮換地発表
	10月1日	仮換地指定（猫実）
平成22年	6月	工事着手（猫実）
	7月	境川小橋通行止め
	7月15日	仮換地指定（堀江）
平成24年	12月	住まいづくりの手引き配付
	3月	工事概成（猫実）
	6月3日	新中橋開通式典
平成25年	6月1日	堀江つどいの広場（旧浜野医院）オープニングイベント
	12月	工事概成（堀江）出来型測量完了
	12月15日	新中通り全線開通
平成26年	1月6日	事業計画変更認可（第1回）
	2月3日	土地区画整理審議会改選
	3月3日～28日	換地計画供覧
	5月1日～14日	換地計画縦覧
	6月16日	換地計画認可
	6月24日	換地処分通知発送
	8月8日	換地処分公告





3. 土地区画整理事業の整備効果

1) 災害に強く、安全で安心して暮らせるまちをつくる

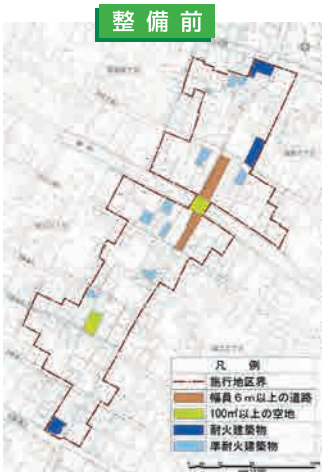
効果その1 ⇨ 消防活動が満足にできない区域が解消されました。

・ 消防活動困難区域が解消されました 1.0ha ⇒ 0.0ha



効果その2 ⇨ 燃え広がらず壊れにくく、避難しやすいまちになりました。

・ 不燃領域率（燃え広がりにくい割合）が改善されました 16.6% ⇒ 60.0%
 ・ 焼失率（燃えてしまう確率）が改善されました 90% ⇒ 1%



効果その3 ➡ 夜でも明るく安全で安心して通行できるようになりました。

- ・ 新中通りの整備に合わせて景観に配慮した街路灯やLED防犯灯を設置しました。
- ・ 停電の際、新中通りの明かりを確保するためソーラー式照明灯を設置しました。



新中通り(夕暮れ時)



区画道路の防犯灯



ソーラー式照明灯

2) 堀江と猫実を結ぶ主要な生活道路をつくる

効果その4 ➡ 利便性や安全性が向上しました。(利用者が整備前の2倍に増加)

- ・ 幅員12mの道路で堀江と猫実が繋がったことで、利便性が良くなり自動車・自転車・歩行者共に通行量が増加しました。
- ・ 見通しも良く歩車分離され、安全で快適な通行・歩行が可能となりました。



整備前



整備後

効果その5 ➡ 安全に楽に渡りやすい橋になりました。(旧境川小橋の勾配を緩和)

- ・ 橋の架け替えに伴い、道路の勾配が緩和されました 6.7% ⇒ 4.5%
(国の「道路の移動円滑化整備ガイドライン」では勾配は5%以下)



整備前



整備後

3) まちの魅力の向上

効果その6 ➡ 新中橋周辺の護岸が整備されました。

- ・ 区画整理事業に合わせて、老朽護岸を改修し、小段を設け親水性のある景観に配慮した護岸が整備されました ⇒ 両岸100m

整備前



整備後



効果その7 ➡ まち並みがすっきりしました。(電線類の地中化)

- ・ 新中通り沿道は電線の地中化により景観の改善や防災性が向上しました ⇒ 両側340m

整備前



整備後



効果その8 ➡ 憩いの場となる緑とオープンスペースが確保されました。

- ・ 緑やオープンスペースの面積が増加 整備前の3.6倍 (255㎡→913㎡)
- ・ 憩いの場となる公園やまちにわ広場の数が増えました 整備前2箇所 ⇒ 整備後7箇所 (花壇4箇所を除く)



4. 事業概要

■事業概要

- 事業名称：浦安市計画 堀江・猫実B地区土地区画整理事業
 - 施 行 者：浦安市
 - 事業期間：H20.10.17～H33.3.31
(清算期間5年含む)
 - 施行面積：2.1ha
 - 移転建物：91棟 (101棟中)
 - 減 歩 率：30.71% (公共減歩)
(減価買取後の減歩率10.70%)
 - 総事業費：49.3億円
(うち、国庫補助金は17.1億円)
 - 公共用地：39% (施行前は12%)
 - 宅 地：61% (施行前は88%)
- ※第1回事業計画変更時点の数字

公共施設計画

(1) 道路

地区の主要な生活道路として新中通り（幅員12m）を南北に配置し、歩車分離を行い、その他の区画道路は幅員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しています。

(2) 公園

公園は、地区面積の3%を誘致距離を考慮して配置しています。

(3) 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しています。

■道路整備

名 称	幅員 (m)	延長 (m)
新中通り	12.0	340.1
区画道路 6m	6.0	75.4
区画道路 4.5m	4.5	473.7
区画道路 4m	4.0	160.5
区画道路その他	3.0~3.8	78.0
歩行者専用道路	4.0	60.8
道路計		1188.5

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ます。

このため、新中通りと周辺市街地の整備の中で、地震時等に著しく危険な密集市街地や消防活動困難区域及び未接道宅地の解消と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」を目的としています。

公共施設の計画図



■公園整備

名 称	面積 (m ²)
1号公園 (さくら広場)	499.25
2号公園 (もみじ広場)	168.59
公園計	667.84

■河川改修

名 称	幅員 (m)	延長 (m)
一級河川境川	14.0	約 100

■土地利用施行前後対照表

名 称	施行前			施行後		備 考			
	面積 (m ²)	割合 (%)	筆数	面積 (m ²)	割合 (%)				
公 共 施 設	国有地	河川	165.21	0.79	129	287.04	1.37	減価補償金相当額による公共施設充当地を含む	
	地方公共 団体所有地	道路	6,292.04	29.96		7,286.42	34.70		
		公園	254.56	1.21		667.84	3.18		
		計	6,546.60	31.17		7,954.26	37.88		
	合 計		6,711.81	31.96		8,241.30	39.25		
宅 地	民有地	宅地	12,371.67	58.92	129	12,758.49	60.75	普通財産 行政財産	
	公有地	市有地	905.27	4.31					12
		その他 (市有地)	533.85	2.54					2
		計	1,439.12	6.85					14
合 計		13,810.79	65.77	143	12,758.49	60.75			
測 量 増 減		477.19	2.27						
総 計		20,999.79	100.00	143	20,999.79	100.00			

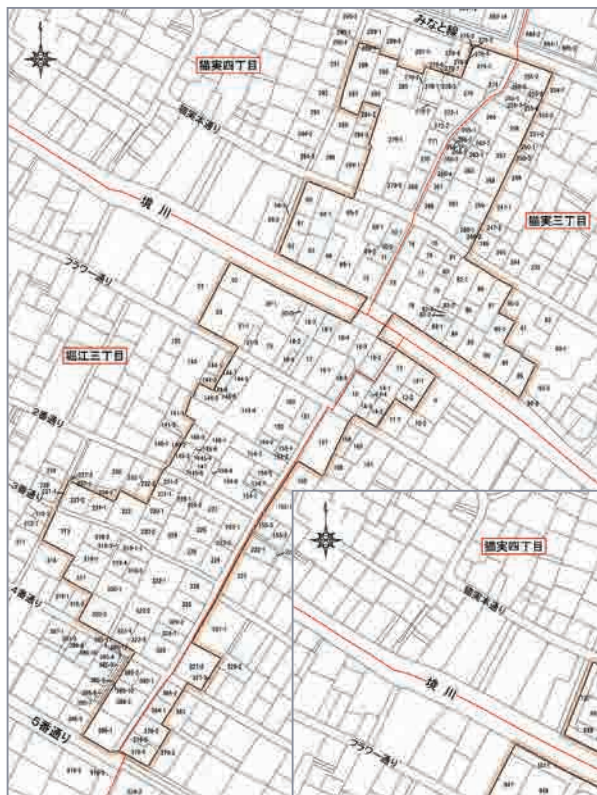
■資金計画(収入)

内 訳		金額(千円)	適 用
補助金	国費	1,708,450	都市再生土地区画整理事業(安全市街地形成型)重点地区、補助率1/2
	市費	1,708,450	
	小計	3,416,900	
公共施設管理者負担金		34,000	河川
市単独費		1,477,601	
その他		2,887	雑収入(電線共同溝負担金等)
合計		4,931,388	

■資金計画(支出)

内 訳		事業量	金額(千円)	適 用
築造費	新中通り築造費	326m	272,557	電線類地中化を含む
	区画道路・特殊道路築造費	847m	93,934	
	橋梁築造費	1式	106,713	
	公園施設築造費	667m ²	36,293	
計			509,497	
建物移転費		91棟	2,337,940	
移設費		1式	173,079	上下水・ガス・電柱
地下埋設物布設費		1式	97,948	上下水・ガス
整地費・工事雑費		1式	114,728	
損失補償費		1式	2,397	
減価補償費		1式	1,466,031	
調査設計・事務費		1式	229,768	
合計			4,931,388	

整備前



整備後

5. 土地区画整理審議会委員及び評価員

■土地区画整理審議会委員

第1期（平成21年2月～平成26年2月）

役職	氏名・法人
会長	齊藤 陽 久
副会長	山崎 常 雄
委員	町山 秀 雄
//	泉 沢 誠 一
//	宇田川 健
//	有限会社 みしんや野平商店
//	市川市 農業協同組合
//	宇田川 富 夫
//	榎 本 昌 之
//	並 木 常 行

合計10回 延べ91人



第一期審議会

第2期（平成26年2月～）

役職	氏名・法人
会長	古賀 典 道
副会長	山崎 常 雄
委員	町山 秀 雄
//	泉 沢 誠 一
//	宇田川 健
//	有限会社 みしんや野平商店
//	市川市 農業協同組合
//	宇田川 智 樹
//	榎 本 昌 之
//	並 木 常 行

合計4回 延べ35人



第二期審議会

■評価員（平成21年2月～）

氏名
海野 弘 昭
足立 順 子
西野 利 夫

合計10回
延べ30人



評価員会

6. まちづくり活動状況

■まちづくり活動参加延べ人数（平成16年7月～平成26年7月まで）

項 目	回数	人 数
まちづくり・道づくりを考える会（H16.10～H18.2）	13	250
まちづくり協議会（H18.4～H26.2）※準備会含む	21	617
個別意見交換会	8	291
事例地視察	2	14
地区住民説明会（全体会）	8	206
自治会役員説明会	5	45
考える会運営会議	5	37
仮換地の発表（H21.7）	1	77
仮住居相談会	1	8
住まいづくり検討会（H22.8～H22.10）	3	32
名称検討会（H24.2～H24.4）	4	45
新中橋開通式典（H24.6）	1	1,000
新中通り全線開通交通安全教室（H25.12）	1	80
合 計	延べ	2,702

■活動写真



自治会役員説明会



地区住民説明会



まちづくり・道づくりを考える会



道路見学会



まちづくり・道づくりを考える会



市長へ計画書提出



事例地視察



まちづくり協議会



まちづくり協議会



個別相談会



住まいづくり検討会



名称検討会



新中橋開通式テープカット



新中橋開通式渡り初め



新中橋開通式渡り初め



フラワー通りペイント



子育て施設再開イベント



新中通り全線開通イベント

7. 事業完成を記念して

これまでこの地区の長年の悲願でありました堀江と猫実を南北に結ぶ道路「新中通り」とその周辺の区画整理事業の完成を記念してフラワートリ通り公園さくら広場内に「元町案内板」を設置しました。

公園側は、浦安の原風景である歌川広重の江戸百景「堀江ねこざね」やこれまでの風情のある街並みや境川周辺の面影など、この街の魅力を紹介しています。

また、区画整理事業のまちづくりの事業概要や経緯等を後世に伝えるものです。

道路側は、この地区に市内・市外から散策に訪れる方も増加していることから、散策道案内図として、元町散策路や訪れる神社仏閣、文化財を紹介しています。



未来へつなぐ ふるさと堀江、猫実

堀江、猫実の原風景

この風景画は、江戸時代中期の風景を再現しています。歌川広重の「堀江ねこざね」が、この地区の歴史を伝える重要な資料です。

境川に育まれたまち

境川の豊かな水資源が、この地区の発展を支えてきました。昔ながらの街並みや生活様式が、今も残っています。

密集市街地再生計画

密集市街地再生計画は、旧市街地の中間に道路を設け、建物の高さを規制し、歩道の拡充や公共施設の整備を行います。また、地域の歴史や文化を伝えるための施設も整備されています。

地域の伝統、文化と風物詩

地域の伝統文化や風物詩を伝えるための施設も整備されています。また、地域の歴史や文化を伝えるための施設も整備されています。

元町散策路

元町散策路は、この地区の歴史や文化を伝えるための施設も整備されています。また、地域の歴史や文化を伝えるための施設も整備されています。

元町散策路

元町散策路は、この地区の歴史や文化を伝えるための施設も整備されています。また、地域の歴史や文化を伝えるための施設も整備されています。



浦安市



お問い合わせ先 浦安市 都市整備部 まちづくり事務所

〒279-0004 浦安市猫実三丁目25番10号

Tel: 047-382-3721 Email: machi@city.urayasu.lg.jp

作成：平成26年9月