

浦安都市計画事業
猫実 A 地区土地区画整理事業
事業計画書
(第三回変更)

平成 31 年 3 月 1 日 (当初)
令和 3 年 9 月 10 日 (第一回変更)
令和 5 年 9 月 20 日 (第二回変更)
令和 6 年 3 月 14 日 (第三回変更)

千葉県 浦安市

事業計画変更の理由

1. 整理施行前後の地積変更

- ・ 出来形測量結果及び権利変動の状況反映に伴い公共用地と宅地地積、筆数を修正する。

2. 公共施設整備改善の方針変更

- ・ 市道認定路線との整合性を図るため、区画道路の区分と名称を再整理し設計図及び路線別調書を修正する。

目 次

変更前
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 2

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

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

浦安都市計画事業猫実A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400mのところにある面積約1.4haの地区である。北側を3・1・3浦安橋明海線（県道浦安停車場線）、東側を市道第2-47号線、西側を市道第2-41号線、南側を市道第2-33号線に囲まれた地域の中心部に位置している。

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四丁目の各一部。

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、新中通りと周辺市街地の整備の中で、重点密集市街地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（新中通り）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着きの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県道沿道が近隣商業地域及び第二種住居地域であり、それ以外は第一種住居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、180 人であり、その人口密度は約 126 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	13.45%
	29.98%
宅地	64.55%
	62.58%
市有地	17.73%
	3.45%
その他	3.99%
合計	100.00%

二 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 3・1・3 浦安橋明海線（県道浦安停車場線）（幅員 26.0m）、地区の南側地区界沿い（地区外）にみなと線（幅員約 7.5m）が走り、それらを繋ぐ形で地区内中央を南北に幅員約 6.0m の道路がある。それ以外は幅員 4 m 未満の道路が占めている。

地区内には約 48 戸の建物が散在しており、大部分は老朽化した木造 2 階建の住宅である。

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-0.1m～0.2m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概ね整備済みであるが、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）

地区内に学校等は立地していないが、地区西側に浦安小学校が近接しており、避難所に指定されている。

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241,000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 126 人 / ha とし、地区内人口は 180 人として計画する。

八 公共施設計画

() 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、歩車分離を行う。地区中央の東西方向の道路は幅員 6 m、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。

() 公園

公園は、地区面積の 3 %以上、かつ、計画人口 1 人当たり 3 m²以上を確保し、誘致距離を考慮し配置する。

() 水路

宅地内の水路については存置とし、その機能を確保する。

二 公益的施設の配置等

() 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。

() 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。

(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(m ²)	割合(%)	筆数	面積(m ²)	割合(%)			
公 共 施 設	地方公共 所有地	道 路	1,466.35	10.23		<u>4,783.74</u> 4,783.68	33.37		
		公 園	453.84	3.17		564.96	3.94		
		水 路	7.59	0.05		4.28	0.03		
		その他	-	-		-	-	減価補償金相当額による 公共施設充当用地	
	合 計	<u>1,927.78</u> 4,298.48	<u>13.45</u> 29.98		<u>5,352.98</u> 5,352.92	37.34			
宅 地	民 有 地	宅 地	<u>9,218.07</u> 8,935.74	<u>64.30</u> 62.33	<u>78</u> 79	<u>8,983.56</u> 8,983.62	62.66		
		公衆用道路	36.00	0.25	2				
		計	<u>9,254.07</u> 8,971.74	<u>64.55</u> 62.58	<u>80</u> 81				
	公 有 地	市 有 地	<u>1,026.93</u> 494.93	<u>7.16</u> 3.45	<u>8</u> 5				普通財産
		その他 (市有地)	<u>1,514.64</u> 0.00	<u>10.57</u> 0.00	<u>9</u> 0				基金
		計	<u>2,541.57</u> 494.93	<u>17.73</u> 3.45	<u>17</u> 5				
	合 計	<u>11,795.64</u> 9,466.67	<u>82.28</u> 66.03	<u>97</u> 86	<u>8,983.56</u> 8,983.62			62.66	
保 留 地									
測 量 増 減		<u>613.12</u> 571.39	<u>4.27</u> 3.99						
総 計		14,336.54	100.00	<u>97</u> 86	14,336.54	100.00			

□ 減歩率計算表

整理前宅地面積 (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)	$(B - C)/B \times 100$	$(B - D)/B \times 100$
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
11,795.64		8,983.56	8,983.56	3,425.20	3,425.20		
11,837.37	12,408.76	8,983.62	8,983.62	3,425.14	3,425.14	27.60	27.60
(9,749.66)	(10,362.78)	(8,983.56)	(8,983.56)	(1,379.22)	(1,379.22)	(13.31)	(13.31)
(9,466.67)	(10,038.06)	(8,983.62)	(8,983.62)	(1,054.44)	(1,054.44)	(10.50)	(10.50)

() 下段は減価補償金で用地取得後

(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 m ² 当たり予定価格	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	摘要
(A)	(B)	(C)=(B - A)	(D)	(E)=(C/D)	(F)	$(G)=(F/E) \times 100$	
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	
2,990,511	2,497,430	-493,081					整理前単価
	2,497,446	-493,065					
(2,497,430)	(2,497,430)	-	278,000	-	-	-	241,000
(2,419,172)	(2,497,446)	78,274					

減価補償金による、用地取得面積 $\frac{2,045.98\text{m}^2}{2,370.70\text{m}^2}$

(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			1.43	100.0	平成 19 年 2 月 23 日	千葉県告示 第 153 号
地 域 地 区	用途地域	第一種住居地域	1.37	95.8	平成 20 年 2 月 12 日	千葉県告示 第 195 号
		第二種住居地域	0.01	0.7	平成 20 年 2 月 12 日	千葉県告示 第 195 号
		近隣商業地域	0.05	3.5	平成 20 年 2 月 12 日	千葉県告示 第 195 号
	その他の 地域地区	第二種高度地区	1.38	96.5	平成 20 年 2 月 12 日	浦安市告示 第 15 号
		準防火地域	0.05	3.5	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 猫実 A 地区土地区画整理事業		1.4	100.0	平成 30 年 5 月 1 日	浦安市告示 第 64 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

該当なし。

ハ 公共施設整備改善の方針

主要な区画道路として新中通り（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 2.5m）を両側に設け、車道は 7 m とし、併せて電線類の地中化を行う。

区画道路は、地区中央の東西方向の道路は幅員 6 m 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。

公園は、幅員 6 m 道路沿道に配置し、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(m ²)	整備計画	備考	
道 路	区画道路				2,771.57	歩 車 歩 2.5m - 7.0m - 2.5m A S 舗装、街渠又は管渠設置		
		区12-1号線	12.0	225.8	2,775.58		拡幅	
		小 計		225.8	2,775.58			
		区8-1号線	8.0	13.2	10.77	10.78	A S 舗装、側溝	拡幅
		小 計		13.2	10.77	10.78		
		区6-1号線	6.0	68.6	419.14	86.2	A S 舗装、側溝	新設
		区6-2号線	6.0	50.4	311.65	69.2	A S 舗装、側溝	新設
		小 計		119.0	730.79	155.4	837.14	
		区4.5-1号線	4.5	102.7	473.22	61.3	A S 舗装、側溝	拡幅
		区4.5-2号線	4.5	61.3	284.66	60.7	A S 舗装、側溝	拡幅
		区4.5-3号線	4.5	30.1	144.69	42.9	A S 舗装、側溝	新設
		区4.5-4号線	4.5	35.0	166.32	35.0	A S 舗装、側溝	新設
		区4.5-5号線	4.5	-	-	-	A S 舗装、側溝	新設
		小 計		230.0	1,068.92	229.1	1,068.89	

道 路	区画道路	区4-1号線	4.0	38.8	42.53	A S 舗装、側溝	拡幅
				38.7	25.97		
		区4-2号線	4.0	20.2	26.82	A S 舗装、側溝	新設
				96.1	171.68		
	区4-3号線	4.0	38.7	25.98	A S 舗装、側溝	拡幅	
		-	-				
	小 計		97.7	95.33			
	街 路 計		134.8	197.65			
			722.1	4,783.74			
			721.9	4,783.68			
水 路	水路				4.28		
	小 計				4.28		
公 園	第1公園				564.96	ベンチ、植樹及び外柵等	
	小 計				564.96		
公 共 施 設 総 計					5,352.98		
					5,352.92		

(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31年 3月 1日

至 令和12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	1,296,000	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 負 担 金	1,296,000	
小 計	2,592,000	
市 単 独 費	1,715,463	
合 計	4,307,463	

2 支出

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	新中通り	m	226	123,857	街路灯・車止め、仮設等含む
			電線共同溝本体	m	452	135,403	新中通り両側
			区画道路	m	496	84,897	
		公園施設費	m ²	565	26,400	公園1箇所	
		計			370,557		
	移転	建物移転費	棟	50	2,614,103	工作物、換地に伴う移転費等含む	
		計			2,614,103		
	移設	電柱	本	14	3,349		
		ガス	m	337	39,485		
		上水道	m				
		下水道(雨水)	m				
		下水道(汚水)	m				
	計			42,834			

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	837	115,270	
	下水道（雨水）	m	226	47,498	
	下水道（汚水）	m	837	44,729	
	ガ 入	m			
	計			207,497	
整 地 費				91,524	
工 事 雑 費				237,402	
調 査 設 計 費				287,218	
工 事 費 計				3,851,135	
損 失 補 償 費				6,400	
減 価 補 償 費				383,052	
計				4,240,587	
事 務 費				66,876	
合 計				4,307,463	

第6 参考図書

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

