

浦安都市計画事業
猫実A地区土地区画整理事業

完成記念誌



事業完了を記念して



浦安市計画事業猫実A地区土地区画整理事業は平成31年(2019年)3月に事業の認可を受けてから6年の歳月を経て、このたび事業の完成に至ることができました。これもひとえに地域内の権利者の方々をはじめ、土地区画整理審議会委員や評価員の方々、関係していただいた皆様のご支援とご尽力の賜物と心から感謝申し上げます。

本地区を含む堀江・猫実元町中央地区は浦安市の歴史や文化を伝える貴重な地域でありながら、防災面や住環境に課題を抱えていました。その課題解決に向け、住民と行政の協働により、平成18年(2006年)にまちづくり計画を策定し、段階的な事業化を進めてまいりました。平成26年(2014年)に完成した堀江・猫実B地区土地区画整理事業に続き、本地区についても道路の拡充や住環境の改善が実現し、住民の皆様がより安全に、より快適に暮らせる災害に強い街へと生まれ変わりました。

今後とも本市の将来都市像「人が輝き躍動するまち・浦安～すべての市民の幸せのために～」の実現に向け、市街地整備に引き続き取り組んでまいりますので、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

浦安市長 内田 悦嗣

事業完了に寄せて



猫実A地区の土地区画整理審議会を代表し、心より事業完成のお祝いを申し上げます。本事業は平成26年(2014年)に事業完了した堀江・猫実B地区の土地区画整理事業に引き続き、平成31年(2019年)から事業着手した猫実A地区の土地区画整理事業の完成をもって、新中通りが堀江地区の五番通りからやなぎ通りまで幅員12mの道路がつながり、地区内交通の利便性や防災面の安全性が大きく向上するばかりでなく、先に完成したB地区のフラワー通りの公園、旧医院、境川の親水護岸などと一体的に調和した魅力的な景観が形成され、より大きな整備効果をあげています。

本審議会は令和元年(2019年)7月に設置され、権利者の皆様のご意見を反映しつつ、公正な執行となるべく微力ではありますが努力を重ねてきました。これまで大過なく務めることができたのも、ひとえに関係権利者の皆様、審議会委員諸氏、そして市当局のご協力とご尽力によるものと、厚く御礼を申し上げます。

今後は、この地域がさらに住みよい「ふる里」であり続けられるよう、皆様が一致協力して発展を目指されますよう祈念して、事業完成にあたってのお祝いの言葉といたします。

土地区画整理審議会会長 中山 高樹

目次

事業の概要	3
土地の利用施行前後対照表	4
事業のあゆみ	5
整備前後のようす	6
整備された公園・広場、地区全体のようす	8
整備効果	9
整備前後の土地形状図	12
整備前後の航空写真	13
土地区画整理審議会委員及び評価員	14
まちづくり活動参加延べ人数	14
まちづくり活動写真	15
完成記念式典、完成記念碑除幕式	16

■位置図



事業の概要

■事業概要

- 事業名称：浦安市計画事業
猫実A地区土地区画整理事業
 - 施行者：浦安市
 - 事業期間：H31.3.1～R12.3.31
(清算期間5年含む)
 - 施行面積：1,43ha
 - 移転建物：50棟(59棟中)
 - 減歩率：27.6%(公共減歩)
(減価買取後の減歩率10.5%)
 - 総事業費：43.07億円
(うち、国庫補助金は12.96億円)
 - 公共用地：37.34%
(施行前は13.45%)
 - 宅地：62.66%
(施行前は86.55%、測量増減含む)
- ※第3回事業計画変更時点の数字

公共施設の設計図



■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出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した。

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・猫実を結ぶ主要な生活道路をつくる」を目的としました。

■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、歩車分離を行いました。地区中央の東西方向の道路は幅員6m、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しました。

(2) 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㎡以上を確保し、誘致距離を考慮し配置しました。

【道路整備】

名称	幅員(m)	延長(m)
新中通り	12.0	225.8
区画道路8m	8.0	13.2
区画道路6m	6.0	119.0
区画道路4.5m	4.5	229.1
区画道路4m	4.0	144.8
道路計		731.9

【公園整備】

名称	面積(㎡)
公園(猫実すみれ公園)	564.96
公園計	564.96

土地の利用施行前後対照表

区 分			施 行 前			施 行 後	
			面積 (㎡)	割合 (%)	筆数	面積 (㎡)	割合 (%)
公 共 施 設	地方公共団体所有地	道 路	1,466.35	10.23		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
	合 計		1,927.78	13.45		5,352.92	37.34
宅 地	民 有 地	田	668.00	4.66	4	8,983.62	62.66
		畑	808.00	5.64	3		
		宅 地	7,693.07	53.66	70		
		雑種地	49.00	0.34	1		
		公衆用道路	36.00	0.25	2		
		計	9,254.07	64.55	80		
	公 有 地	市有地	2,541.57	17.73	17		
		計	2,541.57	17.73	17		
	保 留 地						
	合 計		11,795.64	82.28	97	8,983.62	62.66
測 量 増 減			613.12	4.27			
総 計			14,336.54	100.00	97	14,336.54	100.00

事業のあゆみ

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	堀江・猫実B地区	まちづくりの計画
平成8年	2月	堀江・猫実元町地区まちづくり構想提案策定		
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		
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		
平成20年	10月17日	堀江・猫実B地区 事業計画決定公告		
平成26年	8月8日	堀江・猫実B地区 換地処分公告		
平成28年	9月	事業化アンケート調査⇒権利者合意が得られる	事業化準備	
平成30年	5月1日 10月17日～30日	都市計画決定告示 事業計画縦覧		
平成31年	3月1日	事業計画決定公告（事業認可）	事業認可後	猫実A地区
令和元年	7月1日	土地区画整理審議会設置		
令和2年	1月27日～2月2日	仮換地発表		
	7月31日	仮換地指定		
	11月	工事スタート		
令和3年	3月	住まいづくりの手引き配布		
	9月10日	事業計画変更認可		
令和5年	7月	工事概成		
	9月	出来形測量完了		
	9月20日	事業計画変更認可		
	10月2日	新中通り全線開通		
令和6年	3月14日	事業計画変更認可		
	5月31日～6月3日	清算金予定額に係る個別説明		
	7月1日	土地区画整理審議会改選		
	7月16日～29日	換地計画縦覧		
	9月4日	換地計画認可		
	10月4日	換地処分通知発送		
令和7年	1月24日	換地処分公告		

■まちづくり活動年表

▶▶15年					▶▶8年		▶▶5年			▶▶6年				
平成4年	平成8年	平成12年	平成15年	平成16年	平成18年	平成20年	平成26年	平成28年	平成30年	平成31年	令和2年	令和5年	令和6年	令和7年
まちづくり懇談会設置					まちづくり計画書（提言書）を市長に提出		事業手法・区域を決定	換地処分公告（B地区）	都市計画決定5月		事業認可3月	換地計画認可9月		換地処分1月
まちづくり構想の提案					まちづくり・道づくりを考える会を設立（計13回）		事業計画決定公告（B地区）	権利者合意が得られる	事業化準備		新中通り全線開通 工事既成 工事スタート 仮換地指定			
仮称中大通り線・周辺地区整備計画案の提示					計画を白紙に戻し方針変更（協議によるまちづくりを検討）				事業認可後		猫実A地区			

整備前後のようす①

6m道路

地区を東西に横断する幅員6mの生活道路を新設しました。



4.5m道路

地区内に、幅員4.5mの生活道路を新設しました。



新中通り(幅員12m)

県道(やなぎ通り)から市道第2-33号線(みなと線)までの区間について、既存道路を拡幅し、歩道を新設しました。



公園の再整備

地区内の「すみれ子供遊園」を、地域のイベント開催、災害時のいっとき避難場所、豪雨時の雨水貯留などに対応した公園として再整備しました。(猫実すみれ公園)



地区東西側4m道路

地区東西に位置する幅員4m未満の既存道路の地区内部分について拡幅し、幅員4mを確保しました。

整備前後のようす②

■区6-2号線（西側をのぞむ）



整備前



整備後

■区4.5-5号線（南側をのぞむ）



整備前



整備後

■新中通り（北側をのぞむ）



整備前



整備後

整備された公園・広場

猫実すみれ公園



地区内の広場



地区全体の様子

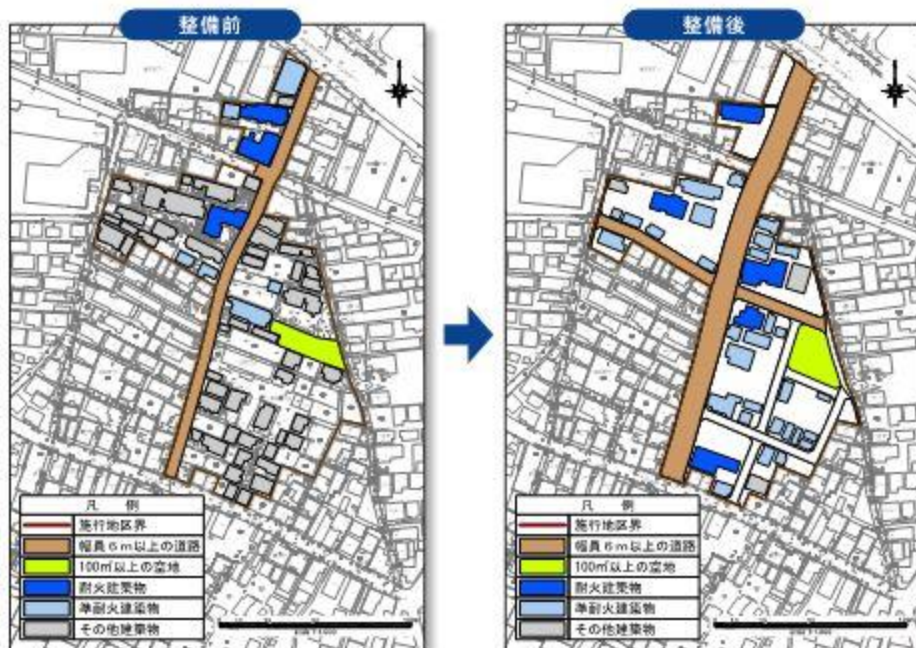
整備後の地区全体を南からのぞむ



整備効果

効果その1 燃え広がらず壊れにくく、防災性が向上しました。

- 不燃領域率[※]（燃え広がりにくい割合）が改善されました 38.8% ⇒ 85.3%
※堀江・猫実元町中央地区では不燃領域率60%を確保することを目標としています。
- 焼失率（燃えてしまう確率）が改善されました 55% ⇒ 1%



効果その2 歩道付き道路が整備され、利便性や安全性が向上しました。

- 新中通りの拡幅整備により、交通の利便性が向上しました。（整備前：幅員6m⇒整備後：幅員12m）
- 歩道が整備され、歩行者にとって安全で快適な通行が可能となりました。
- 災害時に、消防車などの通行や消火・救護活動の南北軸となる道路ができました。



効果その3 災害時に避難ルートとなる新たな道路が確保されました。

- 本地区から災害時の指定避難所である浦安小学校までが新たに幅員6mの道路で結ばれ、災害時の消火・救護活動や避難の東西軸が確保されました。



効果その4 生活道路が新たに整備され、防災性や利便性が向上しました。

- 幅員4.5mの生活道路が新たに整備され、車同士のすれ違いや下水道をはじめとするライフラインの新設など、防災性や利便性が向上しました。



効果その5 土地の再配置や道路整備により、地区内の未接道宅地が解消されました。

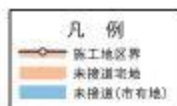
【未接道宅地】

私有地：約1,943㎡⇒0㎡

市有地：約1,102㎡⇒0㎡



左図：
未接道宅地の状況
(施行前)



効果その6 電線類の地中化により、まち並みがすっきりし、防災性も向上されます。

- 新中通り沿道は電線類の地中化が行われ、雑然とした景観の改善や、地震時に倒壊の恐れのある電柱が撤去され防災性が向上します。



効果その7 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。
- 災害時に猫実すみれ公園から浦安小学校までの避難ルート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）



ソーラー式照明灯



区画道路の防犯灯

効果その8 公園や広場などのオープンスペースが増加しました。

- 「すみれ子供遊園」がリニューアルされ、地域のイベント開催や災害時のいっとき避難場所などに活用できる「猫実すみれ公園」となりました。
- 公園などオープンスペースの面積が、整備前の1.2倍に増加しました。（454㎡→565㎡）
- 憩いの場となる公園や広場の数が増えました。（整備前1箇所⇒整備後3箇所）



すみれ子供遊園



猫実すみれ公園

整備前後の土地形状図

整備前



整備後



凡 例

-  施工地区界
-  町丁目界
-  町丁目名

整備前後の航空写真

整備前



整備後



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（令和元年7月～令和5年3月）

役 職	氏名・法人
会 長	中山 高樹
副会長	宇田川 勝久
委 員	泉沢 伸興
〃	大塚 恵治
〃	金子 和也
〃	合資会社 吉野商店
〃	下川 直美
〃	醍醐 稔
〃	並木 常行
〃	有限会社 伝次郎商店

合計8回 延べ74人



審議会のようす

第2期（令和6年7月～令和7年1月）

役 職	氏名・法人
会 長	中山 高樹
副会長	宇田川 勝久
委 員	泉沢 伸興
〃	大塚 恵治
〃	金子 和也
〃	合資会社 吉野商店
〃	合同会社 KDプロパティーズ
〃	下川 直美
〃	並木 常行
〃	有限会社 伝次郎商店

合計1回 延べ10人



評価委員会のようす

■評価員

氏 名
海野 弘昭
足立 順子
西野 利夫

合計5回 延べ15人

まちづくり活動参加延べ人数

■まちづくり活動参加者数（平成27年9月～令和6年9月まで）

項 目	回 数	人 数
まちづくり協議会・権利者説明会（H28.8～R6.9）※準備会含む	17	302
協議会幹事会	1	3
まちづくり勉強会	3	32
沿道住民説明会	1	18
地区住民説明会	5	73
自治会役員説明会	1	15
防災避難路説明会	1	5
個別意見交換会	12	243
個別対応	41	41
合 計	延べ	732

まちづくり活動写真



協議会設立準備会



まちづくり協議会 (H28)



まちづくり協議会 (H28)



まちづくり協議会 (H28)



幹事会



まちづくり協議会 (H29)



自治会役員説明会



地区住民説明会 (H29)



地区住民説明会 (H30)



まちづくり協議会 (R元)



地区住民説明会 (R2)



地区住民説明会 (R3)



権利者説明会 (R5)



まちの写真展



権利者説明会 (R6)

完成記念式典

猫実すみれ公園にて(令和7年2月23日)



完成記念碑除幕式

猫実すみれ公園にて(令和7年2月23日)





整備後の地区全体を北からのぞむ

お問い合わせ先 **浦安市 都市政策部 まちづくり事務所**

〒279-0004 浦安市猫実三丁目6番22号

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