

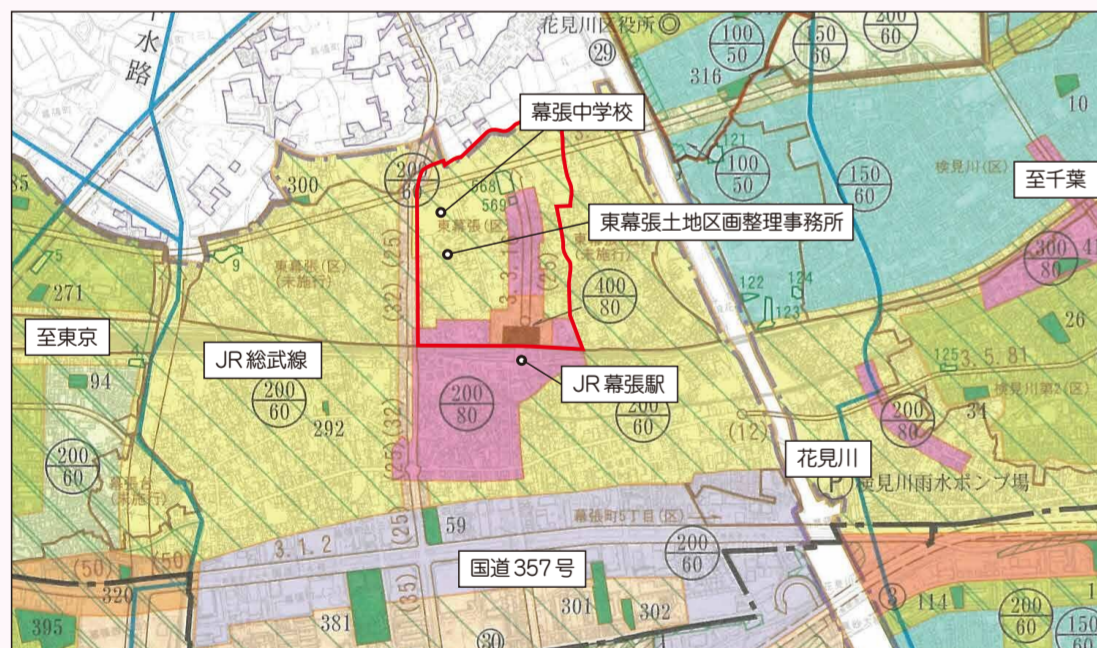
ひがしまくはり

東幕張土地区画整理事業
第6回事業計画変更



平成15年11月撮影

位置図

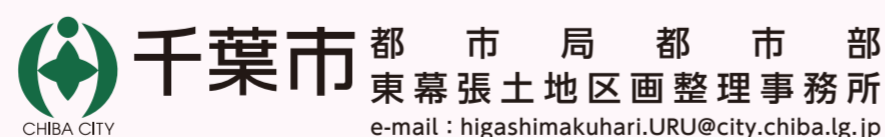


施行地区に関する都市計画決定状況

区域区分	事項	告示年月日	告示番号
地域地区	市街化区域	昭和45年7月31日	千葉県告示第497号
		平成24年3月2日	千葉県告示第144号
		平成24年3月2日	千葉県告示第144号
	用途地域	平成24年3月2日	千葉県告示第144号
		平成24年3月2日	千葉県告示第144号
		平成24年3月2日	千葉県告示第144号
その他の地域地区	第1種高度地区	平成24年3月2日	千葉県告示第145号
	準防火地域	平成24年3月2日	千葉県告示第146号
	第1種生産緑地地区	平成22年3月2日	千葉県告示第610号
都市施設	道路	都市計画道路 3.3.16幕張町武石町線	平成8年3月15日 千葉県告示第268号 倉前広場(6,400㎡)
		都市計画道路 3.4.37幕張本郷松波線	令和3年2月19日 千葉県告示第86号

事業の概要

事業の名称 千葉都市計画事業東幕張土地区画整理事業
 施行者 千葉市(土地区画整理法第3条第4項)
 施行区域 千葉市花見川区幕張町4丁目・5丁目・6丁目、
 武石町1丁目・2丁目の各一部
 面積 約26.1ha
 事業認可日 平成8年10月4日(大臣認可)
 都市計画決定(昭和36年11月17日)
 施行期間 平成8年10月17日～令和23年3月31日



〒262-0032 千葉市花見川区幕張町4丁目46番地1
 Tel: 043(276)0456 Fax: 043(276)1977

作成年月 令和5年4月
この冊子は再生紙を使用しています。

事業の目的

JR幕張駅周辺は、身近な行政サービス機能など生活利便性の向上を図る「地域生活機能拠点」として位置づけられているとともに、臨海部における「幕張新都心」の玄関口としてふさわしい個性的で魅力ある街並みの創出を図る機能の集積と環境整備が望まれています。
 しかし本地区は、千葉市中心部の拡大や東京都心のベッドタウンとして発展したことにより、無秩序な開発による密集市街地としてのスプロール化が進み、道路、公園等の都市基盤施設の整備が遅れていることから、その整備が急務となっているため、土地区画整理事業により公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることを目的としています。

施行前後の地積

●土地の種目別施行前後対照表(第5回事業計画変更時; H29.3.21)

項目	施行前			施行後		
	地籍(㎡)	割合(%)	筆数	地籍(㎡)	割合(%)	
公共用地	道路(うち駅広)	15,557.30 5.97	0	75,040.94 28.80 (6,400.00) (2.45)		
	公園	0	0	9,400.00	3.61	
	計	15,557.30	5.97	0	84,440.94	32.41
宅地	農地	87,554.51	33.61	293		
	宅地	116,901.61	44.87	708		
	山林・原野	1,737.47	0.67	11		
	学校敷地	15,391.00	5.91	1	176,079.28	67.59
	墳墓地	2,323.00	0.89	1		
	雑種地(公衆+雑種)	7,140.28	2.74	105		
	国有地(大蔵+農林+国鉄)	4,858.59	1.86	27		
計	235,906.46	90.55	1,146	176,079.28	67.59	
合計	251,463.76	96.52	1,146	260,520.22	100.00	
保留地						
測量増減	9,056.46	3.48				
総計	260,520.22	100.00	1,146	260,520.22	100.00	

減歩率

公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率	(実質減歩率)
28.12%	0.00%	28.12%	(22.19%)

資金計画

●収入

区分	金額(千円)	摘要
社会資本整備総合交付金	26,428,962	国庫補助金(通常、交付金、都市再生)
市単独費	9,880,628	
地方特定B	486,446	
その他	3,964	
合計	36,800,000	

事業スケジュール

年月日	事項
昭和36年11月17日	都市計画決定(73.4ha)
昭和56年4月1日	A調査(年度調査)(まちづくり基本調査)
昭和63年4月1日	B調査(年度調査)(区画整理事業調査)
平成6年3月10日	基本計画の承認
平成8年10月4日	事業計画の決定
平成11年2月17日	事業計画の変更(第1回)
平成11年3月1日	実施計画の承認
平成14年1月18日	事業計画の変更(第2回)
平成14年3月20日	実施計画の変更(第1回)
平成14年5月13日	第1期 仮換地指定通知
平成18年4月18日	事業計画の変更(第3回)(軽微な変更)
平成18年8月9日	実施計画の変更(第2回)
平成21年3月24日	都市計画道路:幕張町弁天町線:武石町~瑞穂区間オープン(瑞穂橋開通)
平成22年8月26日	第2期 仮換地指定通知
平成24年3月2日	都市計画変更(用途地域・高度地区・防火/準防火地域)
平成24年8月1日	第3期 仮換地指定通知
平成27年3月31日	事業計画の変更(第4回)
平成29年3月21日	事業計画の変更(第5回)(軽微な変更)
令和5年3月23日	事業計画の変更(第6回)(軽微な変更)
<以下:事業予定>	
令和16年度~令和17年度	工事概成
令和18年3月31日	換地処分予定
令和18年4月1日~令和23年3月31日	清算期間[5年間]

現況

●地区の概要

本地区は東京都心から東に約30km、千葉市中心部から西に約7kmの位置にあり、地区の周辺臨海部の「幕張新都心」では、業務機能及び国際交流機能等が集積し、これらを背景としたコンベンション関連産業や情報産業等の都市型産業の立地が進んでいます。
 地区の南側はJR総武線幕張駅、西側は都市計画道路美浜長作町線、東側は既存の密集市街地、北側は市街化調整区域の水田地帯にそれぞれ接する東西約400m、南北約600m、面積約26.1haの区域となっています。

●地区内権利者数(事業認可時)

都市人口	899,000人
地区内人口	2,500人
地区内人口密度	95人/ha
地区内権利者数	520人
借地権者数	2人
筆数(土地)	1,208筆

●市街化の現況(事業認可時)

地区内宅地総面積	235,906㎡
建築物敷地面積等	208,623㎡
市街化率	88.43%
建築物総戸数	457戸
要移転戸数	456戸
移転率	99.8%

●支出

事項	単位	事業量	事業費(千円)	摘要		
築造費	道路築造費	幹線道路	888	1,096,357	CCBOX L=1,871m	
		区画道路	m	7,084	923,491	
	計		7,972	2,019,848		
公共施設整備費	公園施設費		㎡	9,400	27,759	街区公園3カ所
		計			2,047,607	
	移転	建物移転費	戸	477	22,215,282	
移設	墓地移転費	基	74	168,943		
計				22,384,225		
該当事業費第2項	移設	電柱移設費	本	193	107,656	
		上下水道移設費	m	180	40,463	
	移設	下水道(雨水)移設費	m	254	36,668	既設雨水管1200mm管移設対応
		NTT光ケーブル移設費	m	355	284,000	
		東電地中送電線移設費	m	96	170,016	
	計				638,803	
	法第79条に基づく一時収容施設	戸	5	453,068		
上下水道	m	9,767	750,548			
下水道	m	13,136	1,544,126			
ガス	m	9,930	204,226			
計				2,951,968		
整地費	㎡	176,191	304,726			
工事雑費	式	1	724,806	仮工事費・維持修繕費を含む		
調査設計費	㎡	260,520	1,822,942	測量工事・換地設計等調査費		
工事費計			30,875,077			
損失補償費	式	1	1,049,331			
減価償却金	式	1	4,486,532			
計			5,535,863			
事務費	式	1	389,060			
合計			36,800,000			

千葉都市計画事業 東幕張土地区画整理事業 設計図

設計の方針

駅前広場は、バス、タクシー、一般車などに対応した施設整備とともに駅前としての賑わいや商業施設との整合等を考慮し、シンボリックな植栽などを導入します。

幕張町武石町線については、地区のメイン道路として、幅員25mの都市空間を十分に活かすとともに、歩行空間である6mの歩道を植栽により景観にも配慮し、沿道の土地利用と調和のとれた整備を行います。

幕張本郷松波線については、歩車道を分離し、植栽などにより安全で快適な街路整備を行います。

駅前広場、都市計画道路は、電線共同溝(CCBOX)の導入により、供給施設の地中化を図ります。

公園については、地区周辺とのバランス、誘致距離等を考慮して配置するとともに、中学校南側の街区公園については、比較的大きな面積を確保することで、中学校と併せ防災上も有効な活用ができるようにします。

公共施設の整備計画

区分	名称	形状寸法			整備計画
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)	
幹線道路	3.3.16 幕張町武石町線	25.0	461.7	11,775.73	(歩道6m、車道13m、歩道6m) 車道⇒AS舗装・停車帯・L型街渠 歩道⇒植樹帯・CCBOX・照明灯
	3.4.37 幕張本郷松波線	18.0	425.8	7,741.25	(歩道5m、車道8m、歩道5m) 車道⇒AS舗装・停車帯・L型街渠 歩道⇒植樹帯・CCBOX・照明灯
	駅前広場(北口)			6,400.00	車道⇒AS舗装・停車帯・L型街渠 歩道⇒植樹帯・CCBOX・照明灯
	小計		887.5	25,916.98	
区画道路	幅員16m	16.0	108.3	1,872.06	(歩道3.5m、車道9m、歩道3.5m) 車道⇒AS舗装・L型街渠 歩道⇒植樹帯
	幅員12m	12.0	591.6	7,164.98	(歩道2.5m、車道7m、歩道2.5m) 車道⇒AS舗装・L型街渠
	幅員9m	9.0	718.8	6,531.52	(歩道3m、車道6m) 車道⇒AS舗装・L型街渠
	幅員8m	8.0	47.0	384.54	(歩道2m、車道6m) 車道⇒AS舗装・L型街渠
	幅員6m	6.0	5,205.3	31,257.84	車道⇒AS舗装・L型街渠 (階段用地を含む)
	小計		6,671.0	47,210.94	
	特殊道路	幅員6m	6.0	130.9	785.39
幅員4m	4.0	281.9	1,127.63	L型街渠	
小計		412.8	1,913.02		
道路計		7,971.3	75,040.94		
公園	1号公園			5,150.00	整地・外柵(街区公園)
	2号公園			2,750.00	整地・外柵(街区公園)
	3号公園			1,500.00	整地・外柵(街区公園)
	計			9,400.00	
合計		7,971.3	84,440.94		

供給処理施設管理者

施設	管理者	所管事務所
ガス	東京ガスネットワーク(株)	千葉導管ネットワークセンター
電気	東京電力パワーグリッド(株)	千葉総支社
上水道	千葉県企業局	千葉水道事務所千葉西支所
下水道	千葉市	東幕張土地区画整理事務所



凡 例	
	都市計画道路 (駅前広場含む)
	区画道路
	歩行者専用道路
	街区公園
	中学校
	墓地
	施行区域界