

検見川・稲毛地区土地区画整理事業 再整備計画について

1. 事業概要

- (1) 名称 千葉都市計画事業 検見川・稲毛地区土地区画整理事業
- (2) 位置 市の中心部より西方約4km、JR総武線新検見川駅から南東約500m
- (3) 区域 花見川区検見川町5丁目、稲毛区稲毛町4・5丁目の各一部
- (4) 面積 約68ヘクタール
- (5) 目的

昭和58年に検見川無線送信所が移転し、地区に点在していた送信用鉄塔が撤去されたことに伴い、無秩序な宅地化が進んだことから、検見川無線送信所跡地を含む周辺を土地区画整理事業により一体的に整備し、道路や公園などの公共施設や宅地を整備することにより、公共の福祉の増進に資することを目的としています。

(6) 期間

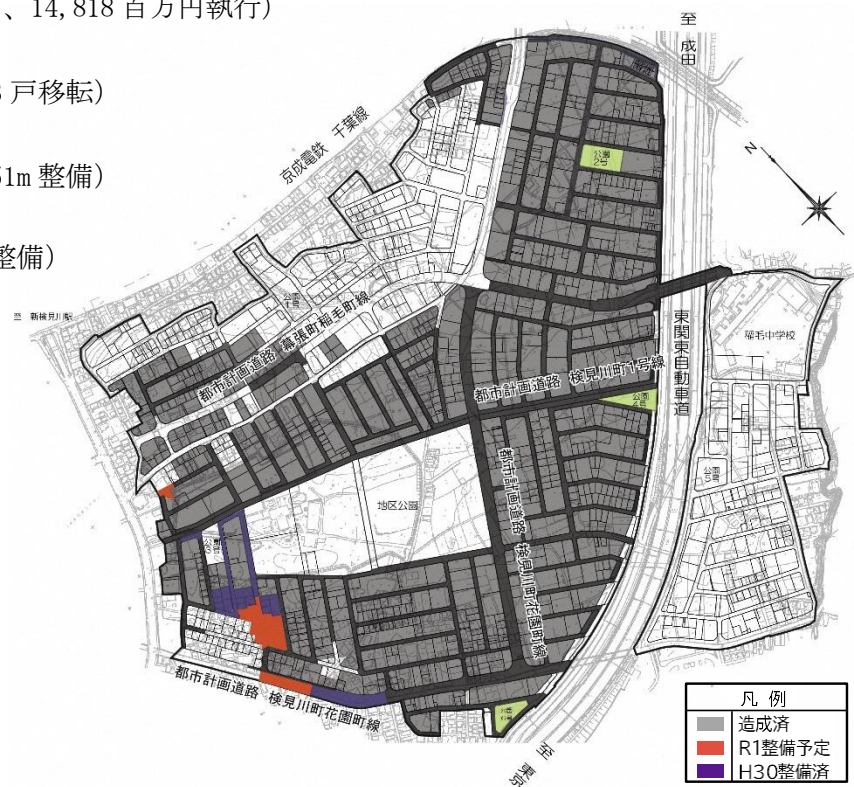
昭和60年度～平成50年度 (令和20年度)

(7) これまでの主な事業経過

- ア 都市計画決定：昭和59年10月
- イ 事業計画決定：昭和61年1月
- ウ 仮換地の指定：平成2年2月(第1回)～
*稲毛区東側エリア：平成14年10月指定
- エ 建物移転・工事：平成3年度～
- オ 事業計画変更(第6回)：平成20年3月【小学校用地廃止】
- カ 事業計画変更(第8回)：平成31年3月【期間延伸・事業費精査】

(8) 現在の進捗状況(平成30年度決算ベース)

- ア 事業費 65%
(総事業費22,690百万円に対して、14,818百万円執行)
- イ 建物移転 58%
(要移転建物370戸に対して、213戸移転)
- ウ 道路築造 55%
(総延長23,491mに対して、12,851m整備)
- エ 宅地造成 64%
(総面積46.0haに対して、29.5ha整備)

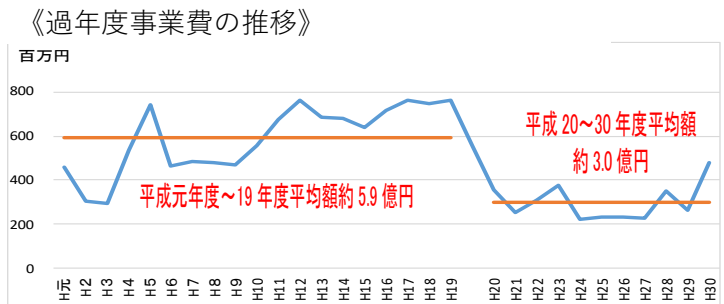


| 凡例 | |
|----|--------|
| ■ | 造成済 |
| ■ | R1整備予定 |
| ■ | H30整備済 |

2. 事業の見通し

(1) 過年度事業費の状況

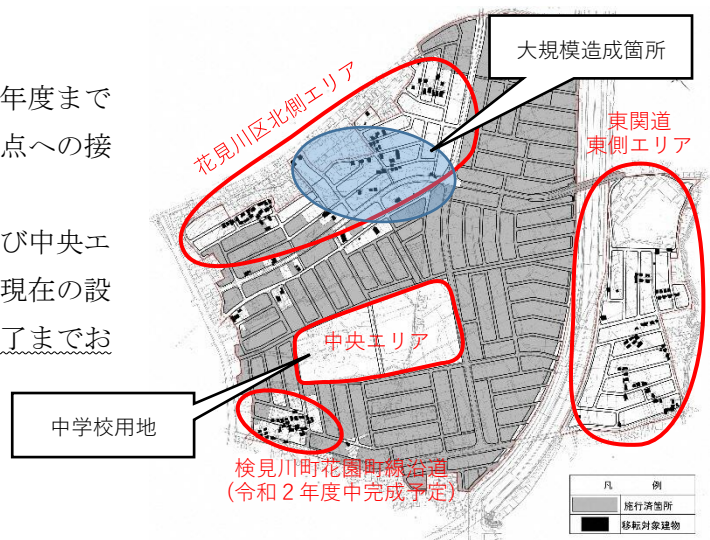
これまでの事業費は、平成元年～19年度が年間平均5.9億円であったのに対し、平成20～30年度が年間平均約3.0億円と半分程度に縮小しています。これは、インフラ整備の推進や景気後退などの影響による市の財政状況の悪化に対し、平成21年度の「脱・財政危機」宣言の発出など、市をあげて健全化に取り組んだことに伴い、当地区の事業費も大幅に縮減したことが主要な要因です。



(2) 現行事業計画と残事業の想定

現在は、千葉市第3次実施計画に基づき、令和2年度までに「都市計画道路検見川町花園町線」の地区外交差点への接続を目指して整備を推進しています。

同路線の完成以降に未整備区域（花見川区北側及び中央エリア・稲毛区東関道東側エリア）に着手した場合、現在の設計に基づき残事業の整備展開を想定すると、整備完了までおおよそ25年かかる見込みです。



3. 事業上の課題等

(1) 主な課題

課題①盛土安定期間確保による事業の長期化

- 花見川北側エリアでは最大6m程度の盛土箇所があります。2m以上の盛土箇所については安定期間を5年間見込んでおり、事業長期化の要因となっています。
- 更に、建付地の換地先が盛土箇所であった場合、盛土安定期間後に仮換地先の使用開始となるため、効率的な事業展開が望まれます。

課題②大規模造成に伴う中断移転の長期化と権利者への負担

- 大規模造成の影響や従前地と換地位置の関係により、工事着手から最大で14年間の仮住居期間が発生することが見込まれ、権利者への多大な負担が課題となっています。

課題③稲毛区側整備着手条件の未確定

- 稲毛区域の東関道東側エリアについては、仮換地の指定以降、地区外排水接続部の整備がされないまま、工事に着手せず17年が経過している状況です。
- 着手条件として、地区外排水管整備箇所の施工方法や放流先排水路の流下能力検証が必要です。

(2) 地元要望

- 平成20年度に中学校新設計画が廃止となったことに伴い、当該地の有効的な活用の提案がなされています。
- 検見川無線送信所跡地については、関係団体等から施設の保存利活用や歴史的に価値のある建築物としての対応の要望があります。
- 地元連合町内会や自治会より、自治会館の集約立地や、市有地の有効活用（地域の利便性向上）に関する要望があります。



地区の課題や地元要望を踏まえ、施行者として早期の事業完了のため、事業の展開方法の検討を進め、検見川・稲毛地区再整備計画（案）として取りまとめました。

検見川・稲毛地区土地区画整理事業 再整備計画案概要

1. 計画見直し(案)について

(1) 概要

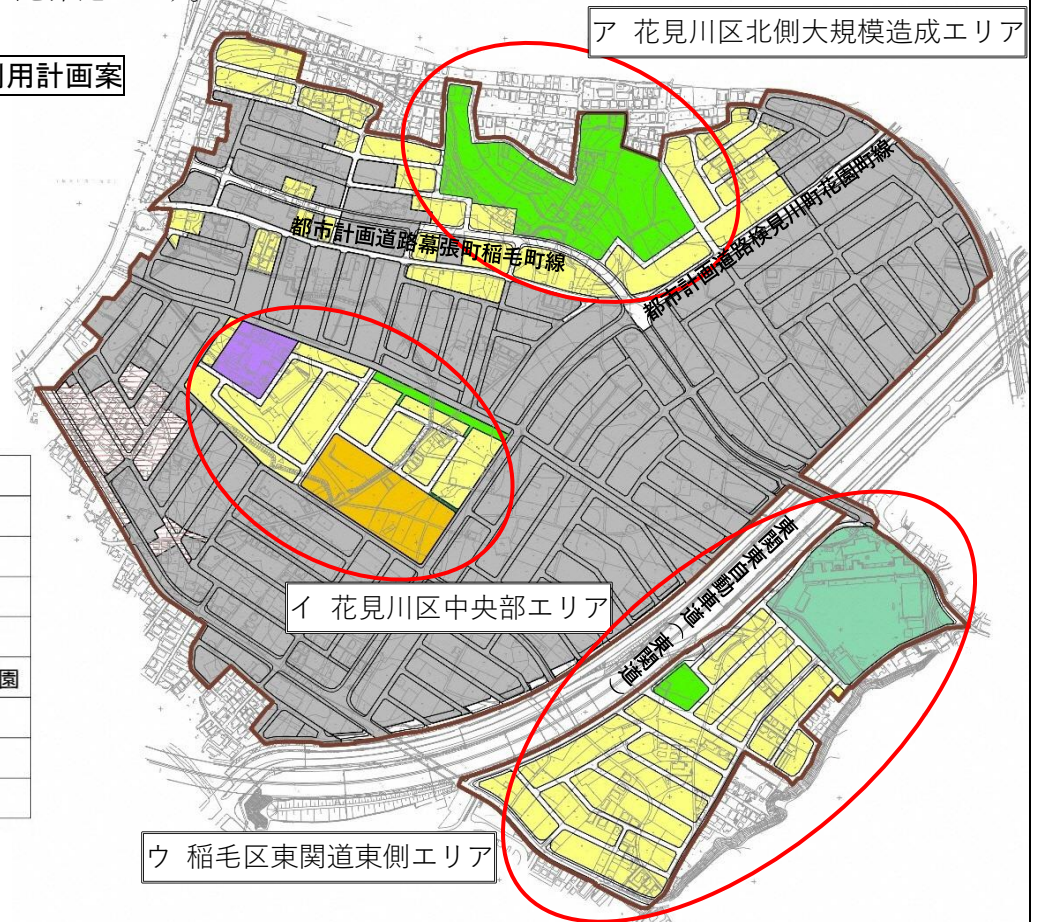
検見川・稲毛土地区画整理事業は、昭和60年度の事業認可後、建物移転や道路、宅地等の整備を進めてきましたが、未だに工事に着手できていない区域（未整備区域）が存在します。

未整備区域の土地利用計画においては、『北側大規模造成エリアに地区公園を移設』し、『地区中央部エリアは一般街区に設定』することで、大規模造成エリアの整備期間の短縮を図り、権利者の負担軽減を目指します。それとともに、土地利用上の地元要望等を反映し、地区全体の権利者の利便に寄与する土地利用計画及び効率的な事業展開計画を策定します。

再整備計画における土地利用計画案

<平面プラン>

| 凡 例 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | 一般街区 |
|  | 利便施設 |
|  | 送信所施設用地 |
|  | 学 校 |
|  | 地区公園・街区公園 |
|  | 歩行者専用道路 |
|  | 施工済箇所 |
|  | 施工中箇所 (令和2年度中完成予定) |



(2) 土地利用計画(案)

ア 花見川区北側大規模造成エリア（地区公園）

- ・地区公園は、平常時及び災害時における地区内及び周辺地域からのアクセス性に配慮し、都市計画道路幕張町稲毛町線及び検見川町花園町線の交差点付近に面積を変えずに移設します。
- ・造成工事量の低減のため、公園用地の西側は現況地形を活かして整備し、東側の切土区域については平坦な造成とし、既存野球場の機能を持たせる計画とします。

イ 花見川区中央部エリア（一般街区、利便施設、送信所施設用地、街区公園）

- ・地区公園の位置変更に伴い、北側大規模造成エリアから中央部エリアへ仮換地の変更が必要となる宅地の換地先として、一般街区を設定します。
- ・千葉市有地の換地は、都市計画道路検見川町花園町線に面する位置に民活による地域住民の利便に資する施設用地及び、旧送信所施設の保存・利活用するための用地として確保します。
- ・地区公園の位置変更により、地区中央部エリア周辺には公園が不足するため、検見川町1号線に面した位置に街区公園を配置します。

ウ 稲毛区東関道東側エリア

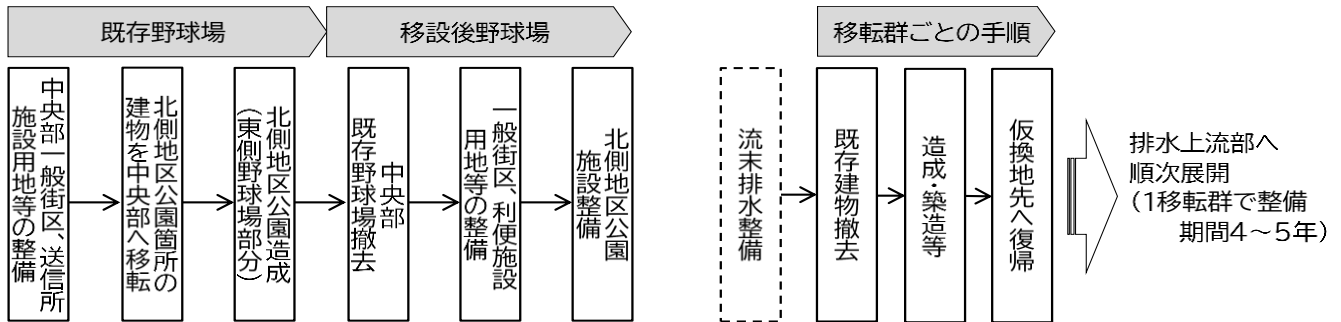
- ・現道拡幅型への計画見直しや整備展開の工夫を検討しましたが、権利者負担の軽減が望めず、土地利用計画見直しに伴い換地変更の合意形成などの新たな負担も発生することから、地区外の接続（道路や雨水排水等）に関する整備を進めることとし、土地利用計画は変更いたしません。

(3) 事業展開計画(案)

計画見直し(案)に基づき、花見川区と稲毛区の未整備区域についての整備の進め方を想定してみました。

(花見川区域：整備期間17年)

(稲毛区域：整備期間10年)



- ・ 中断移転棟数の減少を図るため、公園底地建付地の換地先(中央部一般街区)を先行整備します。
- ・ 無線送所施設用地も一緒に整備し、保存利活用を促進します。
- ・ 盛土安定期間内に地区公園内に野球場を暫定的に供用開始し、工事展開の効率化と野球場の継続的利用の実現を図ります。

- ・ 稲毛区域の排水施設の流末となる草野都市下水道の増補等の時期を踏まえた事業展開を計画するとともに、花見川区域の整備状況を見据えて、早期着手を目指します。
- ・ 一定の範囲内でまとまった建物移転を想定し、排水下流部から移転群ごとに順次整備を進めます。

2. 計画見直しの効果について

- ①盛土安定期間内の野球場の暫定利用や建付地の直接移転など、効率的な施工展開が可能となったため、残事業の工事期間が約25年から約17年と8年間の短縮が見込めるとともに、仮住居期間が最長約14年から約6年へ短縮されます。
- ②中断移転戸数は54戸から25戸と半減する見込みです。
- ③仮住居期間や使用収益停止補償期間の短縮などにより、未整備区域の整備費については、約102億円から約84億円と約18億円の縮減が見込めます。
- ④公共用地面積は、全体で約1,000㎡増加する見通しです。(公園面積：変更なし、道路：約1,000㎡増)

3. 今後の予定について

