千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理事業

変　更　事　業　計　画

変更前
二段書は　変更後

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

千葉都市計画事業寒川第一土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

千　葉　市

第２　施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は，JR 総武線千葉駅の南東約 1.8km，かつ JR 外房線本千葉駅の南西約 500ｍに位置し地区の東側は京成電鉄千原線，西側は都市計画道路 3.1.2 幕張町村田町線（国道 357 号），さらに南側は市道寒川町南町線，北側は港町土地区画整理事業（施行済）地区に隣接する東西約 350ｍ，南北約 550ｍ，面積約 17.7ha の地区である。

(2) 施行地区位置図

別添「施行地区位置図」縮尺 1/25,000 のとおり。

(3) 施行地区の区域

昭和 63 年 10 月 18 日に都市計画決定（変更）された千葉都市計画南部土地区画整理事業の一部で，次に示すとおりである。

千葉市中央区港町，寒川町一丁目及び寒川町二丁目の各一部

(4) 施行地区区域図

別添「施行地区区域図」縮尺 1/1,000 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，本市中心部と連担した既成市街地であり，近年，千葉市中心部の拡大に伴い，密集市街地としてスプロールしており，道路・公園等の都市基盤施設の整備が急務となっている。この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ものである。

(2) 施行地区内の土地の現況

(ｲ) 地区の性格と発展状況

本地区は，臨海工業地帯が埋立される（昭和 20 年代後半）以前は，漁村として栄えた集落であった。近年は，本市の発展とともに主に住居系市街地として，市中心部と連担した市街地を形成しており，その市街化率は 90%に達している。

本地区の周辺部は，東側の鉄道を挟んで「千葉第一地区」，北側は「港町地区」，北東側は「長洲地区」，南東側は「南部末広地区」のそれぞれの土地区画整理事業施行済地区に隣接しており，周辺地区が整備されるなかで本地区は旧態依然としており，健全な市街地発展が望まれている。

(ﾛ) 地区内人口及び人口密度

地区内の現在人口は約 1,800 人，人口密度は約 100 人/ha である。

(ﾊ) 土地利用状況

本地区は，大半が住居地として利用されているほか，県道千葉鴨川線沿いは小売店舗等が並ぶ路線型商業地である。

主な施設としては，地区の南東側に寒川小学校（約 1.6ha），北西側に東京ガス㈱千葉導管管理事務所（約 1.0ha）がある。地区の中央部やや南寄りで県道千葉鴨川線に面して，当地域一体の総社である寒川神社が立地している。

また，公園は 2 箇所（約 0.1ha）あり，うち 1 箇所は昭和 61 年 3 月 31 日に寒川一丁目公園（約 0.07ha）として都市公園指定を受けている。

用途別土地利用構成は，公共用地が約 12%，住宅地等の民有地が約 66%，市・県等の公有地が約 19%，その他約 3%となっている。

(ﾆ) 道路及び宅地の状況

本地区の主な道路は，地区中央を南北に走る幅員 8mの県道千葉鴨川線が軸となり，市道末広町 1 号線の幅員 6m道路及び市道長洲町 7 号線の幅員 6mの道路，また，市道寒川町 28 号線の幅員 6～8mの道路がある。その他の道路は，狭幅員で未舗装道路も多い。

本地区の宅地は，寒川小学校北側の一部，都市計画道路 3.1.2 幕張町村田町線（国道 16 号）沿線等に空地が見られるほかは建付地となっている。宅地規模は，平均 193 ㎡/戸であるが，短冊型の中に 3～4 棟が立ち並んでいるものも多い。

(ﾎ) 建物の高度化の傾向

本地区における建物の平均階数は約 1.8 階であり，また不燃化の傾向はあまり見られない。なお，建物は約 510 戸で，ほとんどが木造であり老朽建築物も多い。堅牢建築物は，小学校，技能センター，臨海センター，数棟のアパート等がある。

(ﾍ) 地勢

地区南部が標高約 3.5m，北部が約 1.5mで北に向かってゆるやかな下り勾配を示している。また，地質は，地区全域にわたりほぼ砂質

土で占められている。

(ﾄ) 用排水

地区内には用水路はない。排水は，雨水，汚水とも公共下水道（合流式）として整備されており，中央処理場で処理されている。

(ﾁ) 上下水道，ガス等供給処理施設

地区の全域には上水道（千葉県水道局），ガス（東京ガス㈱），電気（東京電力㈱），及び電話（日本電信電話㈱）の施設がそれぞれ整備されている。地区の北西側には，当地域一円へのガス供給基地として東京ガス㈱千葉導管管理事務所があり，球形タンク１基，高さ約 70 mのパラボラアンテナがある。

(ﾘ) 学校等文教施設

地区の南東側に寒川小学校が立地している。児童数 670 名（学級数 19 クラス），敷地面積は約 1.6ha である。

(ﾇ) 工場の立地状況

本地区の北西側には，東京ガス㈱千葉導管管理事務所が立地している。また，都市計画道路 3.1.2 幕張町村田町線（国道 16 号）沿いには自動車サービス工場があるほか，地区内には鉄工場や建築工務店作業場が数軒点在している。

(ﾙ) 地価の現況

不動産鑑定による地価は，最高 341,000 円/㎡，最低 181,000 円/㎡で，地区の平均価格は 207,000 円/㎡である。

(3) 設計の方針

(ｲ) 土地利用計画

本地区は，現在指定されている用途地域を尊重しつつ，県道千葉鴨川線沿いは路線型の商業・業務施設の立地を考慮し，その内側は住宅等により構成する。また，地区のほぼ中央部に位置する寒川神社を街のシンボルとして位置づけ，景観にも配慮した計画とする。

都市計画道路 3.1.2 幕張町村田町線（国道 357 号）沿いは居住区への騒音防止など環境保全も兼ねて，業務施設等の立地を想定する。

(ﾛ) 人口計画

本地域の計画人口は，現在の土地利用形態に大幅な変化が無く今後とも推移することを前提とし，人口密度は 110 人/ha とし，計画人口は約 1,950 人である。

(ﾊ) 公共施設計画

都市計画道路 3.1.2 幕張町村田町線（国道 357 号）（幅員 43m）は，京葉地域を結ぶ広域幹線道路として位置づける。

都市計画道路 3.5.75 新田町村田町線（幅員 15m），及び 3.6.87 寒川町千葉寺町線（幅員 16m）は，幹線道路として千葉中心部に至る通過交通を円滑に処理する。

3.4.114 港町寒川町線（幅員 16m）は地区内幹線として，歩行者の安全性や快適性に配慮した補助幹線道路として計画する。また，7.6.8 寒川町 1 号線（幅員 8m）は，末端の防災的役割を果たす道路として位置づける。

歩行者の利便性，安全性を考慮して幅員 4mの歩行者専用道路を一部に配置する。

区画道路は，通過交通をできるだけ排除するために，上位道路との交差を少なくするとともに，各宅地へのアクセス向上にも留意し適切に配置する。

公園は，街のシンボルである寒川神社と一体的な空間構成を図ることとし，街区公園を 2 箇所配置する。規模は計画人口一人当たり 3 ㎡以上，かつ地区面積の 3%以上を確保する。

(ニ) 公益的施設の配置

供給処理施設については，上水道，公共下水道（合流式），ガス，電気，電話とも既に整備済であるが，今後の需要に対応して一層の整備・拡充が必要となるので，新たな道路計画と整合のとれた計画とする。

地区の南東側に立地する寒川小学校は，周辺の道路整備と併せて整形な敷地形状とする。

特に地区センターとしての整備計画はないが，都市計画道路 3.4.114 港町寒川町線沿道は，既存商業施設を含め新たな商業核の形成を図る。

(ホ) その他

宅地は，現況地盤高を尊重し，かつ道路計画，排水計画との整合が図られるよう計画する。

街区は，現況の土地利用状況を尊重しつつ，共同化建築物にも対応できるよう配慮し，標準的な規模を短辺 35m，長辺 90m程度とする。建物の大半は換地計画により移転することとなる。従って，良好な居住環境を有する市街地形成のため，老朽家屋の新築化や商店の近代化を誘導していくものとする。

(ヘ) 地区外との関連

都市計画道路 3.5.75 号線，同 3.6.87 号線及び 3.4.114 号線を整備し，千葉中心部や周辺市街地との円滑な連絡を図る。その他区画道路についても周辺との連絡を図り，利便性の高い市街地形成に努める。

住区は，寒川小学校区を尊重した構成とし，日常生活の一体化を図る。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種別			施行前 地積(m²)	施行前 割合(%)	施行前 筆数	施行後 地積(m²)	施行後 割合(%)	摘要
公共用地	国有地	道路	16,903.73	9.53		21,475.80	12.11	
		河川・水路	1,825.11	1.03		―	―	
	計		18,728.84	10.56		21,475.80	12.11	
	地方公共団体所有地	道路	1,036.23	0.58		26,880.17	15.16	
		公園	1,144.73	0.65		6,038.32	3.40	
		河川・水路	―	―		―	―	
	計		2,180.96	1.23		32,918.49	18.56	
合計			20,909.80	11.79		54,394.29	30.67	

宅地	民有地	田	11,738.59	6.62	43	122,936.85	69.33	法第95条第6項該当　2筆　162.17㎡
		畑	2,978.30	1.68	18			法第95条第6項該当　1筆　165㎡
		宅地	114,674.78	64.67	617			法第95条第6項該当　27筆　2，373.41㎡ 法第95条第1項第3号該当　1筆　241.96㎡
		原野	2,409.37	1.35	12			
		境内地	1,932.00	1.09	5			
		学校敷地	14,344.00	8.09	16			
		公衆用道路	134.00	0.08	2			法第95条第6項該当　2筆　134㎡
		雑種地	2,755.97	1.55	13			
		廃道敷	25.60	0.02	3			法第95条第6項該当　3筆　25.60㎡
		計	150,992.61	85.15	729			
	国有地		263.76	0.15	1			
合計			151,256.37	85.30	730	122,936.85	69.33	
保留地			—	—	—	—	—	
測量増			5,164.97	2.91	—	—	—	
総計			177,331.14	100.00	—	177,331.14	100.00	

(ﾛ) 減歩率計算表

整理前宅地地積(登記地積)	同更正地積(測量増を加減したもの)	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
m²	m²	m²	m²	m²	m²	%	%
151,256.37	156,421.34	122,936.85	122,936.85	33,484.49	33,484.49	21.40	21.40

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地価格総額(予想) 千円	整理後宅地価格総額(予想) 千円	宅地価格総額の増加額 千円	整理後1平方メートル当り予定価格 円/㎡	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
32,379,217	32,381,566	2,349	263,400	8.92	-	-	

(6) 公共施設整備改善の方針

(ｲ) 都市計画との関連

事項			告示年月日	告示番号
区域区分	市街化区域		昭和45年 7月31日	千葉県告示 第497号
地域地区	用途地域	第一種住居地域	平成 8年 5月31日	千葉県告示 第364号
		近隣商業地域	昭和48年 5月25日	千葉県告示 第438号
		準工業地域	昭和48年 5月25日	千葉県告示 第438号
	その他の地域地区	第二種高度地域	昭和49年 6月 1日	千葉県告示 第 38号
		準防火地域	昭和48年 5月25日	千葉県告示 第 35号
都市施設	道路	3.1.2 幕張町村田町線	昭和57年 8月10日	千葉県告示 第647号
		3.4.114 港町寒川町線	昭和63年10月18日	千葉県告示 第772号
		3.5.75 新田町村田町線	昭和63年10月18日	千葉県告示 第315号
		3.6.87 寒川町千葉寺町線	昭和63年10月18日	千葉県告示 第315号
		7.6.8 寒川町１号線	昭和63年10月18日	千葉県告示 第315号
	下水道	千葉市第１号公共下水道（長洲地区）	昭和54年12月 3日	千葉県告示 第118号
市街地開発事業	千葉都市計画南部土地区画整理事業		昭和63年10月18日	千葉県告示 第774号

(ﾛ) 都市計画以外の主要公共施設（道路，河川，運河等），鉄道，軌道，港湾等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
都市計画道路は，照明施設，安全施設，植栽等を設け，都市景観に配慮した整備を行う。
区画道路は，現況地盤高を尊重した整備を行う。
街区公園は，敷地の整形程度とし，遊戯施設や植栽等は別途整備する。

(ﾆ) 公共施設別調書

区分		名称	道路種別	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	摘要
道	幹線道	3.1.2 幕張町村田町線	357	(43) 0.0～8.0	181.5	1,364.76	3.5m ― 4.5m 別途事業により整備する。	決定年月日 昭和57年8月10日 県告示 第647号
		3.4.114 港町寒川町線	◇	16.0	569.2	9,383.66	3.5m ― 9.0m ― 3.5m ｱｽｺﾝ・ｲﾝﾀｰﾛｯｷﾝｸﾞ ｱｽﾌｧﾙﾄｺﾝｸﾘｰﾄ舗装とし街渠， 街路樹を設ける。	決定年月日 昭和63年10月18日 県告示 第772号
		3.5.75 新田町村田町線	◇	15.0	547.4	8,330.55	3.0m ― 9.0m ― 3.0m ｱｽｺﾝ・ｲﾝﾀｰﾛｯｷﾝｸﾞ ｱｽﾌｧﾙﾄｺﾝｸﾘｰﾄ舗装とし街渠， 街路樹を設ける。	決定年月日 昭和63年10月18日 市告示 第315号
		3.6.87 寒川町千葉寺町線	◇	(16) 11.0 ～12.9	308.7	3,761.59	3.5m ― 9.0m ― 3.5m ｱｽｺﾝ・ｲﾝﾀｰﾛｯｷﾝｸﾞ ｱｽﾌｧﾙﾄｺﾝｸﾘｰﾄ舗装とし街渠， 街路樹を設ける。	決定年月日 昭和63年10月18日 市告示 第315号

路	路	7.6.8 寒川町１号線	◇	8.0	702.7	5,712.94	ｱｽﾌｧﾙﾄｺﾝｸﾘｰﾄ舗装とし街渠を設ける。	決定年月日 昭和63年10月18日 市告示　第315号
		小　　計			2,309.5	28,553.50		
	区画道路	幅　員　8.0　m			415.6	2,835.87	Ｌ型街渠，簡易舗装	
		幅　員　6.0　m			1,880.3	11,616.85	Ｌ型街渠，簡易舗装	
		幅　員　5.0　m			750.9	3,856.40	Ｌ型街渠，簡易舗装	
		幅　員　4.0　m			224.6	937.94	Ｌ型街渠，簡易舗装	
		小　　計			3,271.4	19,247.06		
	計				5,580.9	47,800.56		
	特殊道路	幅　員　4.0　m			138.0	555.41	Ｌ型街渠，簡易舗装，車止め	
		小　　計			138.0	555.41		
	道　路　計				5,718.9	48,355.97		

公園	1　号　公　園			4,098.22	整地，外柵	街区公園
	2　号　公　園			1,940.10	整地，外柵	街区公園
	計			6,038.32		
公　共　用　地　合　計				54,394.29		

(7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要

上・下水道及びガス施設の一部を整備する。

2.　設計図

別添「設計図」縮尺 1/1,000 のとおり。

第 4　事業施行期間

36

自　平成元年 11 月 27 日（事業計画決定の公告の日）　　至　平成 46 年 3 月 31 日

第５ 資金計画書

1.　収入

（単位：千円）

区　　分	金　　額	摘　　要
国庫負担金 又は補助金	7,116,250 7,492,000	通　　常　1,786,800 千円 ： 130,000×5.25/10+141,000×5.5/10+3,282,000×1/2 地域活力基盤創造交付金　3,595,900 千円 ： 6,538,000×5.5/10　※臨時交付金の執行分を含む まちづくり公　763,800 千円 ： 1,909,500×4/10 まちづくり総　387,500 千円 ： 775,000×1/2 都市再生区画整理　958,000 千円 ： 1,916,000×1/2
県　　費	12,850	通　　常　6,240 千円 ： 150,000×1/24 地域活力基盤創造交付金　6,610 千円 ： 159,000×1/24　※臨時交付金の執行分
市町村分担金	10,623,900 10,763,150	通　　常　1,759,960 千円 ： 130,000×4.75/10+141,000×4.5/10+3,282,000×1/2-6,240 地域活力基盤創造交付金　2,935,490 千円 ： 6,538,000×4.5/10-6,610　※臨時交付金の執行分を含む まちづくり公　1,145,700 千円 ： 1,909,500×6/10 まちづくり総　387,500 千円 ： 775,000×1/2 都市再生区画整理　958,000 千円 ： 1,916,000×1/2 市単独費　3,576,500 千円
計	17,753,000 18,268,000	
公共施設管理者負担金	247,000 222,000	222,000 千円 ： １号及び２号公園（千葉市）
合　　計	18,000,000 18,490,000	

2.　支出

（単位：千円）

事項				単位	事業量	事業費	摘要
公共施設整備費	築造費	道路	幹線道路	m	2,128.0	1,190,077 1,292,407	
			区画道路	m	3,409.4	344,123 432,198	
		公園施設費		㎡	6,038.32	54,936	
		計				1,589,136 1,779,541	
	移転	移転移設費		戸	501	12,111,156 12,317,869	
		計				12,111,156 12,317,869	
	移設	電柱移設費		本	142	12,548 18,278	
		ガス移設費		m	5,936	606,608	
		電纜移設費		m	51	548	
		上水道移設費		m	4,357 3,664	426,740 449,854	
		下水道移設費		m	3,629	430,327 451,830	
		計				1,640,765 1,527,118	

法第２条第２項　該当事業費	式	1	450, 862 474, 820	上水道，下水道，ガス
整　地　費	㎡	91, 488	245, 672 259, 416	
工　事　雑　費	式	1	543, 261 532, 790	
調　査　設　計　費	式	1	1, 127, 544 1, 235, 146	
工　事　費　計			17, 544, 402 18, 126, 700	
事　務　費	式	1	455, 598 363, 300	
合　計			18, 000, 000 18, 490, 000	

3.　年度別歳入歳出資金計画表

（単位：千円）

区分		昭和63年度	平成元年度	平成2年度	平成3年度	平成4年度	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度
歳出	工事費	71,000	89,610	58,568	96,254	169,900	1,548,683	525,285	474,024	462,086	270,764
	事務費	5,864	4,496	3,936	2,930	1,962	7,610	11,146	16,617	16,242	12,826
	計	76,864	94,106	62,504	99,184	171,862	1,556,293	536,431	490,641	478,328	283,590
歳入	国費	34,650	50,625	31,925	49,500	77,550	721,100	219,650	224,850	217,500	135,900
	県費	2,750	3,870	2,490	3,740						
	市費	39,464	39,611	28,089	45,944	94,312	835,193	316,781	265,791	260,828	147,690
	公共施設管理者負担金										
	計	76,864	94,106	62,504	99,184	171,862	1,556,293	536,431	490,641	478,328	283,590

（単位：千円）

区分		平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
歳出	工事費	356,139	276,794	434,188	723,391	715,511	639,978	654,871	689,012	725,501	1,124,955
	事務費	13,957	14,478	16,769	16,439	17,082	20,070	15,521	15,673	18,981	21,901
	計	370,096	291,272	450,957	739,830	732,593	660,048	670,392	704,685	744,482	1,146,856
歳入	国費	181,450	137,100	166,750	298,250	303,600	271,550	269,300	283,000	292,250	520,550
	県費										
	市費	188,646	154,172	284,207	441,580	428,993	388,498	401,092	421,685	452,232	626,306
	公共施設管理者負担金					—	—	—			
	計	370,096	291,272	450,957	739,830	732,593	660,048	670,392	704,685	744,482	1,146,856

（単位：千円）

区分		平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
歳出	工事費	582,271	270,706	186,906	380,640	1,051,921	1,057,492	1,054,666	946,506	931,320	894,344
		585,038	268,403	258,239	217,616	178,829	152,021	167,783	290,399	362,254	361,964
	事務費	19,699	3,185	7,094	13,341	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000
		17,352	12,107	3,939	3,197	3,794	3,411	4,000	4,000	4,000	4,000
	計	601,970	273,891	194,000	393,981	1,073,921	1,079,492	1,076,666	968,506	953,320	916,344
		602,390	280,510	262,178	220,813	182,623	155,432	171,783	294,399	366,254	365,964
歳入	国費		113,565	74,270	156,700	352,935	364,680	356,200	356,200	356,200	260,950
		237,500	146,000	94,020	65,300	53,150	45,595	42,890	103,950	137,600	142,100
	県費										
	市費	364,470	160,326	119,730	237,281	720,986	714,812	720,466	612,306	597,120	408,394
		364,890	134,510	168,158	155,513	129,473	109,837	128,893	190,449	228,654	223,864
	公共施設管理者負担金										247,000
	計	601,970	273,891	194,000	393,981	1,073,921	1,079,492	1,076,666	968,506	953,320	916,344
		602,390	280,510	262,178	220,813	182,623	155,432	171,783	294,399	366,254	365,964

（単位：千円）

区分		平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度
歳出	工事費	79,192	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		628,864	647,822	552,552	518,617	593,678	536,637	426,284	418,012	522,451	309,869
	事務費	17,703	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	—	—	—	—
		4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
	計	96,895	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	—	—	—	—
		632,864	651,822	556,552	522,617	597,678	540,637	430,284	422,012	526,451	313,869
歳入	国費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		284,450	288,450	236,650	215,000	251,550	212,350	135,200	91,700	99,700	121,795
	県費										
	市費	96,895	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000				
		348,414	363,372	319,902	307,617	346,128	328,287	221,084	256,312	352,751	192,074
	公共施設管理者負担金							—	—	—	
								74,000	74,000	74,000	
	計	96,895	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	—	—	—	—
		632,864	651,822	556,552	522,617	597,678	540,637	430,284	422,012	526,451	313,869

（単位：千円）

区分		平成40年度	平成41年度	平成42年度	平成43年度	平成44年度	平成45年度	計	摘要
歳出	工事費	— 22,854						17,544,402 18,126,700	
	事務費	— 4,000	— 1,000	— 1,000	— 1,000	— 1,000	— 1,000	455,598 363,300	
	計	— 26,854	— 1,000	— 1,000	— 1,000	— 1,000	— 1,000	18,000,000 18,490,000	
歳入	国費							7,116,250 7,492,000	
	県費							12,850	
	市費	— 26,854	— 1,000	— 1,000	— 1,000	— 1,000	— 1,000	10,623,900 10,763,150	
	公共施設管理者負担金							247,000 222,000	
	計	— 26,854	— 1,000	— 1,000	— 1,000	— 1,000	— 1,000	18,000,000 18,490,000	

第６ 参考図書

1. 「施　行　規　程」

2. 「現況図（イ）」 縮尺 1/1,000 別添図面のとおり

3. 「現況図（ロ）」 縮尺 1/1,000 別添図面のとおり

4. 「現況図（ハ）」 縮尺 1/1,000 別添図面のとおり

5. 「市街化予想図」縮尺 1/1,000 別添図面のとおり