

緑と潤いのあるまち

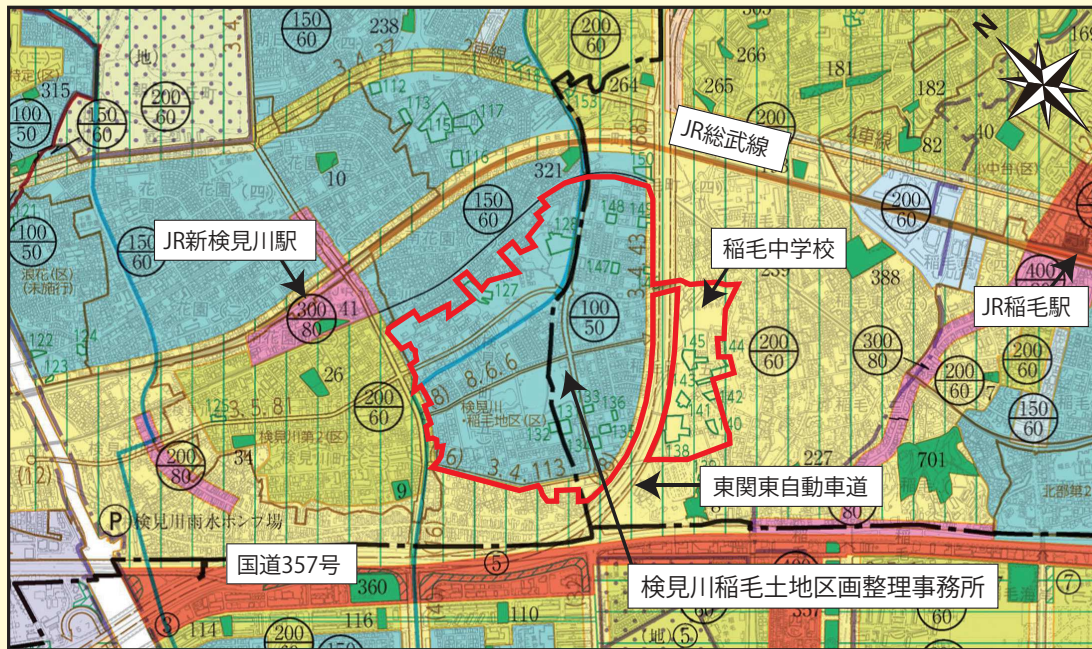
# けみがわ いなげ

検見川・稲毛地区土地区画整理事業



令和3年度撮影

## 位置図



## 施行地区に関する都市計画決定状況

| 事項           | 面積                  | 割合(%)                 | 決定年月日                  |                                                            |
|--------------|---------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------------------------------|
| 市街化区域        | 68.0ha              | 100.0                 | 昭和45年7月31日(千葉県告示第497号) |                                                            |
| 用途地域<br>地域地区 | 第1種低層住居専用地域         | 54.1ha                | 79.6                   |                                                            |
|              | 第1種中高層住居専用地域        | 0.04ha                | 0.1                    | (変更)<br>平成8年4月1日(千葉県公示第413号)                               |
|              | 第1種住居地域             | 13.8ha                | 20.3                   |                                                            |
|              | 第1種高度地区             | 13.8ha                | 20.3                   | 昭和49年6月1日(千葉県告示第38号)                                       |
| 都市施設         | 3・4・113<br>検見川町花園町線 | W=16.0m<br>L=1,473.0m | 3.7                    | 昭和59年10月19日(千葉県告示第999号)                                    |
|              | 3・5・81<br>幕張町稲毛町線   | W=12.0m<br>L=549.0m   | 1.0                    | 昭和59年10月19日(千葉県告示第118号)                                    |
|              | 8・6・6<br>検見川町1号線    | W=8.0m<br>L=752.6m    | 0.9                    | 昭和59年10月19日(千葉県告示第118号)                                    |
|              | 千葉市<br>第2号公共下水道     | 68.0ha                | 100.0                  | 昭和46年12月27日(検見川地区千葉県告示第84号)<br>昭和55年10月11日(草野地区千葉県告示第113号) |

## 事業の概要

|         |                                      |       |        |
|---------|--------------------------------------|-------|--------|
| 事業の名称   | 千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理事業             |       |        |
| 施行者の名称  | 千葉市(法第3条第4項)                         |       |        |
| 施行地区の区域 | 千葉市花見川区検見川町5丁目、稲毛区稲毛町4丁目及び稲毛町5丁目の各一部 |       |        |
| 施行地区の面積 | 約68.0ha                              |       |        |
| 施行期間    | 昭和60年度～令和26年度                        |       |        |
| 補助期間    | 昭和59年度～令和19年度                        |       |        |
| 法的手続き   | 都市計画決定(告示の日)                         | 昭和59年 | 10月19日 |
|         | 設計の概要の認可の日                           | 昭和61年 | 1月21日  |
|         | 事業計画の決定の公告日                          | 昭和61年 | 1月23日  |



都市局都市部  
**千葉市** 検見川稲毛土地区画整理事務所  
 e-mail:kemigawainage.URU@city.chiba.lg.jp  
 〒263-0035 千葉市稲毛区稲毛町5丁目264-5  
 Tel:043(276)3057 Fax:043(276)1300

作成年月 令和5年3月

## 事業の目的

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、宅地開発が活発化し、無秩序な宅地化が進んでいました。  
 このことから、土地区画整理事業により検見川無線送信所跡地を含む周辺を一体的に整備し、道路・公園などの公共施設を整備改善することにより、公共の福祉の増進に資することを目的としています。

## 施行前後の地積

### ■土地の種目別施行前後対照表(第9回事業計画変更時R4.12)

| 種目    | 施行前                 |            | 施行後                 |            | 備考    |
|-------|---------------------|------------|---------------------|------------|-------|
|       | 地積(m <sup>2</sup> ) | %          | 地積(m <sup>2</sup> ) | %          |       |
| 公共用地  | 道路                  | 55,292.47  | 8.14                | 180,331.91 | 26.54 |
|       | 公園                  | 30,000.00  | 4.41                | 40,022.54  | 5.89  |
| 公共用地計 |                     | 85,292.47  | 12.55               | 220,354.45 | 32.43 |
| 宅地    | 宅地                  | 57,868.37  | 8.52                | 436,987.08 | 64.30 |
|       | 畑                   | 437,455.47 | 64.37               |            |       |
|       | 山林・原野               | 3,107.00   | 0.45                |            |       |
|       | その他(墓地・雑種地等)        | 53,668.02  | 7.90                |            |       |
|       | 学校用地                | 14,876.00  | 2.19                |            |       |
|       | 民用地                 | 566,974.86 | 83.43               |            |       |
| 公有地   | 国有地                 | 7,119.00   | 1.05                | 436,987.08 | 64.30 |
|       | 準国有地                | 756.25     | 0.11                |            |       |
|       | 公有地計                | 7,875.25   | 1.16                |            |       |
| 宅地計   | 574,850.11          | 84.59      | 436,987.08          | 64.30      |       |
| 保留地   | —                   | —          | 22,230.00           | 3.27       |       |
| 測量増   | 19,428.95           | 2.86       | —                   | —          |       |
| 合計    | 679,571.53          | 100.00     | 679,571.53          | 100.00     |       |

## 減歩率

| 施行前<br>宅地面積<br>(登記簿地積)       | 同更正地積<br>(実測更正後)             | 施行後<br>宅地地積<br>(含む保留地)       | 減歩地積                         |                             |                              | 減歩率        |           |            |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------|-----------|------------|
|                              |                              |                              | 公共                           | 保留地                         | 合算                           | 公共         | 保留地       | 合算         |
| m <sup>2</sup><br>574,850.11 | m <sup>2</sup><br>594,279.06 | m <sup>2</sup><br>459,217.08 | m <sup>2</sup><br>135,061.98 | m <sup>2</sup><br>22,230.00 | m <sup>2</sup><br>157,291.98 | %<br>22.73 | %<br>3.74 | %<br>26.47 |

## 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 | 12,449,619 | 国庫補助金(旧通常、旧地活、都市再生) |
| 地方特定道路A・B   | 1,631,861  |                     |
| 市単独費        | 7,813,520  |                     |
| 保留地処分金      | 3,056,000  |                     |
| その他         | 39,000     |                     |
| 合計          | 24,990,000 |                     |

## 事業スケジュール

| 年月日                      | 事項                     |
|--------------------------|------------------------|
| 昭和55年度                   | A調査(まちづくり基本調査)         |
| 昭和56年度                   | B調査(区画整理事業調査)          |
| 昭和59年6月19日               | 基本計画の了承                |
| 昭和59年10月19日              | 都市計画決定(約68.0ha)        |
| 昭和61年1月23日               | 事業計画決定                 |
| 昭和62年11月25日              | 事業計画の変更(第1回)           |
| 平成2年2月2日～                | 仮換地指定通知(第1回)以降、順次仮換地指定 |
| 平成4年1月8日                 | 事業計画の変更(第2回)           |
| 平成7年7月11日                | 事業計画の変更(第3回)           |
| 平成11年9月9日                | 事業計画の変更(第4回)           |
| 平成17年3月23日               | 事業計画の変更(第5回)           |
| 平成20年3月28日               | 事業計画の変更(第6回)           |
| 平成26年3月19日               | 事業計画の変更(第7回)           |
| 平成31年1月17日               | 事業計画の変更(第8回)           |
| 令和4年12月19日               | 事業計画の変更(第9回)           |
| <以下;事業予定>                |                        |
| 令和20年度                   | 工事概成                   |
| 令和22年3月31日               | 換地処分予定                 |
| 令和22年4月1日～<br>令和27年3月31日 | 清算期間【5年間】              |

## 現況

### ■地区の概要

本地区は、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に位置し、地区中央に検見川無線送信所跡地があり、その周辺は農地で囲まれています。

都心や市の中心部への利便性の良さなどから、検見川無線送信所の移転に伴い、農地などの無秩序な宅地化が進んでいました。

### ■地区内権利者数(事業認可時)

|         |          |
|---------|----------|
| 都市人口    | 790,332人 |
| 地区内人口   | 1,163人   |
| 地区内人口密度 | 17人/ha   |
| 土地所有者数  | 683人     |
| 借地権者数   | 5人       |
| 筆数(土地)  | 1,413筆   |

### ■市街化の現況(事業認可時)

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 地区内宅地総面積 | 594,279m <sup>2</sup> |
| 建築物敷地面積等 | 115,344m <sup>2</sup> |
| 市街化率     | 19.4%                 |
| 建築物総戸数   | 384戸                  |
| 要移転戸数※   | 371戸                  |
| 移転率※     | 96.6%                 |

※のみ第9回事業計画変更時

## 保留地

| 施行前<br>宅地総価額     | 施行後<br>宅地総価額     | 宅地総価額の増加額       | 施行後単価                       | 保留地として<br>取り得る<br>最大地積   | 保留地地積                       | 割合         |
|------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------|
| 千円<br>79,633,394 | 千円<br>88,169,679 | 千円<br>8,536,285 | 円/m <sup>2</sup><br>192,000 | m <sup>2</sup><br>44,460 | m <sup>2</sup><br>22,230.00 | %<br>50.00 |

### ■支出

| 事項            | 単位     | 事業量            | 事業費(千円)    | 摘要         |                |            |
|---------------|--------|----------------|------------|------------|----------------|------------|
| 公共施設<br>整備費   | 築造     | 道路築造費          | 2,774.6    | 1,280,608  | 幹線街路           | 電線共同溝整備費含む |
|               |        | 区画街路           |            |            | 20,902.6       |            |
|               | 公園施設費  | 40,022.5       | 61,502     |            |                |            |
|               | 計      |                | 3,681,396  |            |                |            |
| 移転<br>費       | 建物移転費  | 戸              | 371        | 9,258,675  | 住居系34戸・非住居系27戸 |            |
|               | 墓地移転費  | m <sup>2</sup> | 861.0      | 212,816    | 258基           |            |
|               | その他    | 式              | 1          | 784,726    | 工作物等           |            |
|               | 計      |                |            | 10,256,217 |                |            |
| 該当<br>事業<br>費 | 電柱移設費  | 本              | 272        | 68,331     |                |            |
|               | ガス移設費  | m              | 4,706.0    | 499,947    |                |            |
| 移設<br>費       | 上水道移設費 | m              | 4,100.0    | 181,756    |                |            |
|               | 下水道移設費 | m              | 2,695.0    | 95,490     | 雨水管・汚水管        |            |
| 計             |        |                | 845,524    |            |                |            |
| 整地費           | 式      | 1              | 1,991,326  |            |                |            |
| 工事雑費          | 式      | 1              | 761,467    |            |                |            |
| 調査設計費         | 式      | 1              | 1,910,508  |            |                |            |
| 工事費計          |        |                | 20,780,652 |            |                |            |
| 損失補償費         | 式      | 1              | 1,971,592  |            |                |            |
| 事務費           | 式      | 1              | 2,237,756  |            |                |            |
| 合計            |        |                | 24,990,000 |            |                |            |



## 設計の方針

都市計画道路(3路線)を基幹とし、区画道路を適宜配置し、通過交通と発生交通を円滑に処理するとともに、地区中央に歩行者専用道路を整備することにより、安全で快適な歩行空間を確保します。

また、地区北側に近隣公園(2.8ha)を配置し、誘致距離などを考慮し街区公園を6箇所(計1.2ha)適宜配置します。

道路・公園などの都市施設の整備を行い、低未利用地の土地利用転換を促進させ、地域の活性化を図り、住宅地としての良好な居住環境の整備を図ります。

## 公共施設の整備計画

| 種別     | 路線番号及び名称            | 形状寸法                |           | 整備計画                   |
|--------|---------------------|---------------------|-----------|------------------------|
|        |                     | 幅員(m)               | 延長(m)     |                        |
| 都市計画道路 | 3・4・113<br>検見川町花園町線 | 16.0                | 1,473.00  | アスファルト<br>コンクリート<br>舗装 |
|        | 3・5・81<br>幕張町稲毛町線   | 12.0                | 549.00    |                        |
|        | 8・6・6<br>検見川町1号線    | 8.0                 | 752.60    |                        |
| 小計     |                     |                     | 2,774.60  |                        |
| 区画道路   | 幅員 12.0m            | 12.0                | 814.96    | アスファルト<br>コンクリート<br>舗装 |
|        | 幅員 10.0m            | 10.0                | 355.80    |                        |
|        | 幅員 9.0m             | 9.0                 | 998.80    |                        |
|        | 幅員 8.0m             | 8.0                 | 1,418.81  |                        |
|        | 幅員 6.0~14.8m        | 6.0~14.8            | 1,937.49  |                        |
|        | 幅員 6.0m             | 6.0                 | 13,622.34 |                        |
|        | 幅員 5.0m             | 5.0                 | 66.69     |                        |
|        | 幅員 4.5m             | 4.5                 | 916.56    |                        |
| 小計     |                     |                     | 20,131.45 |                        |
| 特殊道路   | 幅員 4.9~14.8m        | 4.9~14.8            | 185.41    | インター<br>ロッキング<br>舗装    |
|        | 幅員 4.0m             | 4.0                 | 585.74    |                        |
|        | 小計                  |                     | 771.15    |                        |
| 合計     |                     |                     | 23,677.20 |                        |
| 種別     | 名称                  | 面積(m <sup>2</sup> ) |           |                        |
| 公園     | 近隣公園                | 28,442.15           |           |                        |
|        | 街区公園                | 街区公園1~6号            | 11,580.39 |                        |
|        | 合計                  | 40,022.54           |           |                        |

\*公園は、整地までとし、施設等は別途管理者(千葉市)により整備します。  
街区公園2号「稲毛町5丁目こども公園」(整備済み)、街区公園4号「稲毛広尾公園」(整備済み)、  
街区公園6号「はなさき公園」(整備済み)

## 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            | 検見川稲毛土地区画整理事務所 |

# 千葉都市計画事業検見川・稲毛地区土地区画整理事業 設計図



| 凡 例   |           |
|-------|-----------|
|       | 施行地区界     |
|       | 都市計画道路    |
|       | 区画道路      |
|       | 歩行者専用道路   |
|       | 公園        |
|       | 学校        |
|       | 墓地        |
|       | 利便施設用地    |
|       | 無線送信所施設用地 |
|       | 住宅地       |
| 1~215 | 街区番号      |