



浦安市猫実五丁目東地区

密集住宅市街地整備促進事業

潮の香りの残るコミュニティを大切にしたまちづくり

(住宅市街地総合整備事業)

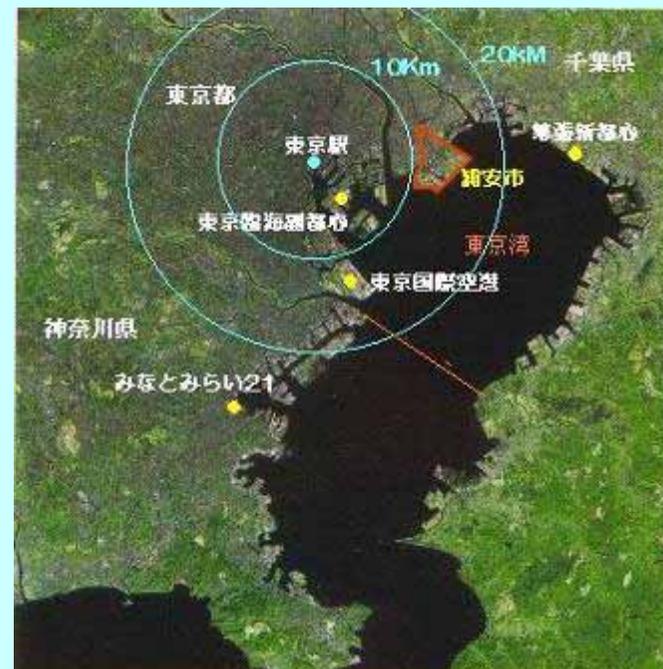


浦安市の概要

位置及び地勢

浦安市は、千葉県の西部に位置し、東と南は東京湾に面し、西は旧江戸川を隔てて東京都江戸川区と相対し、北は市川市と接しています。

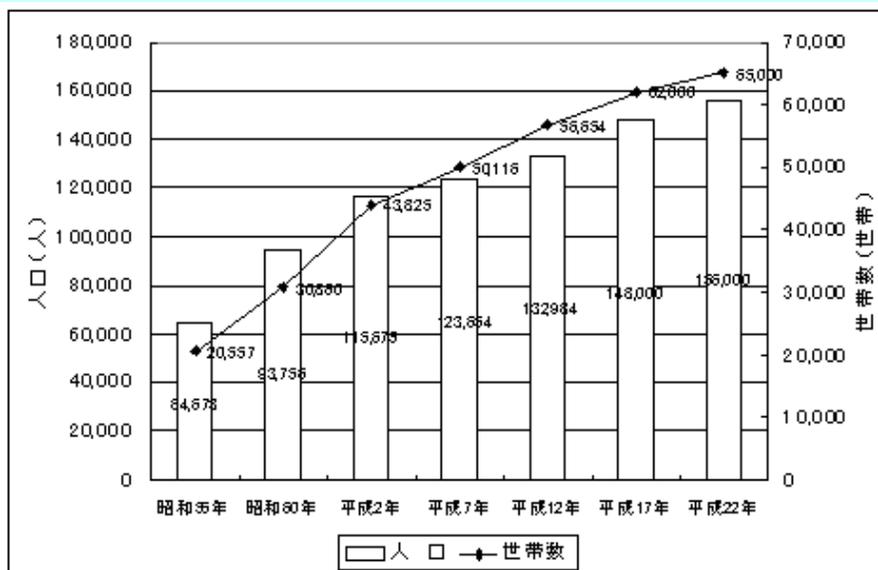
市域は、東西6.06km、南北6.23km、面積は16.98km²です。土地は、旧江戸川の河口に発達した沖積層に属する低地と、その3倍に及ぶ海面埋立地からなり、おおむね平坦です。



人口

浦安市の人口は昭和40年にはわずか18,463人でしたが、地下鉄東西線の開通、埋立地における住宅開発により昭和50年代から急激に増加しました。昭和50年の国勢調査人口では、32,251人、55年には64,673人と倍増し、60年には93,756人、平成2年には115,675人と市として全国一の割合で人口増加を続けてきました。

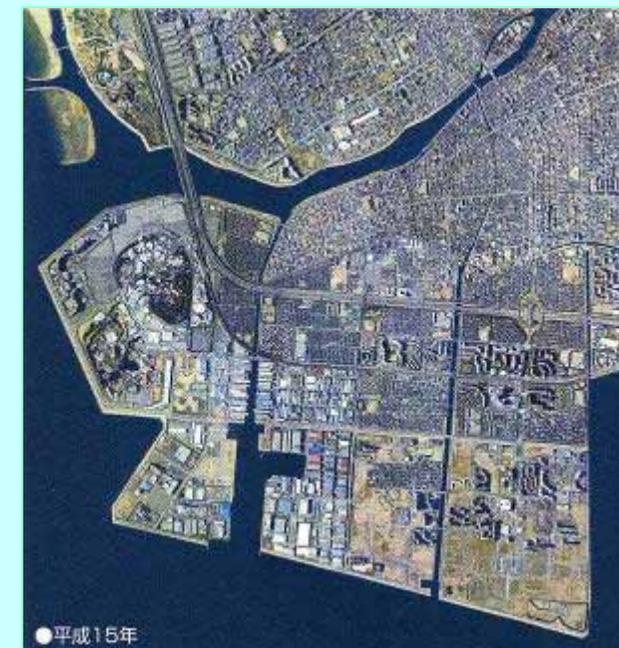
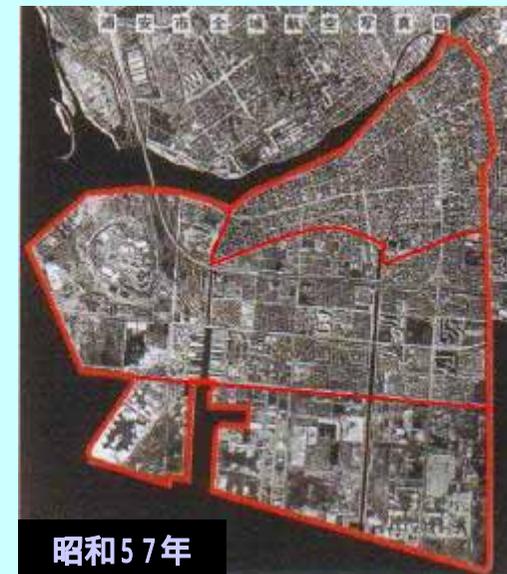
なお、現在も埋立地において大規模住宅開発が進行しており、平成20年4月末では、160,985人と現在の増加傾向です。



人口及び世帯 昭和55年～平成12年 国勢調査
平成17年、22年 総合計画における推計値



市勢の推移



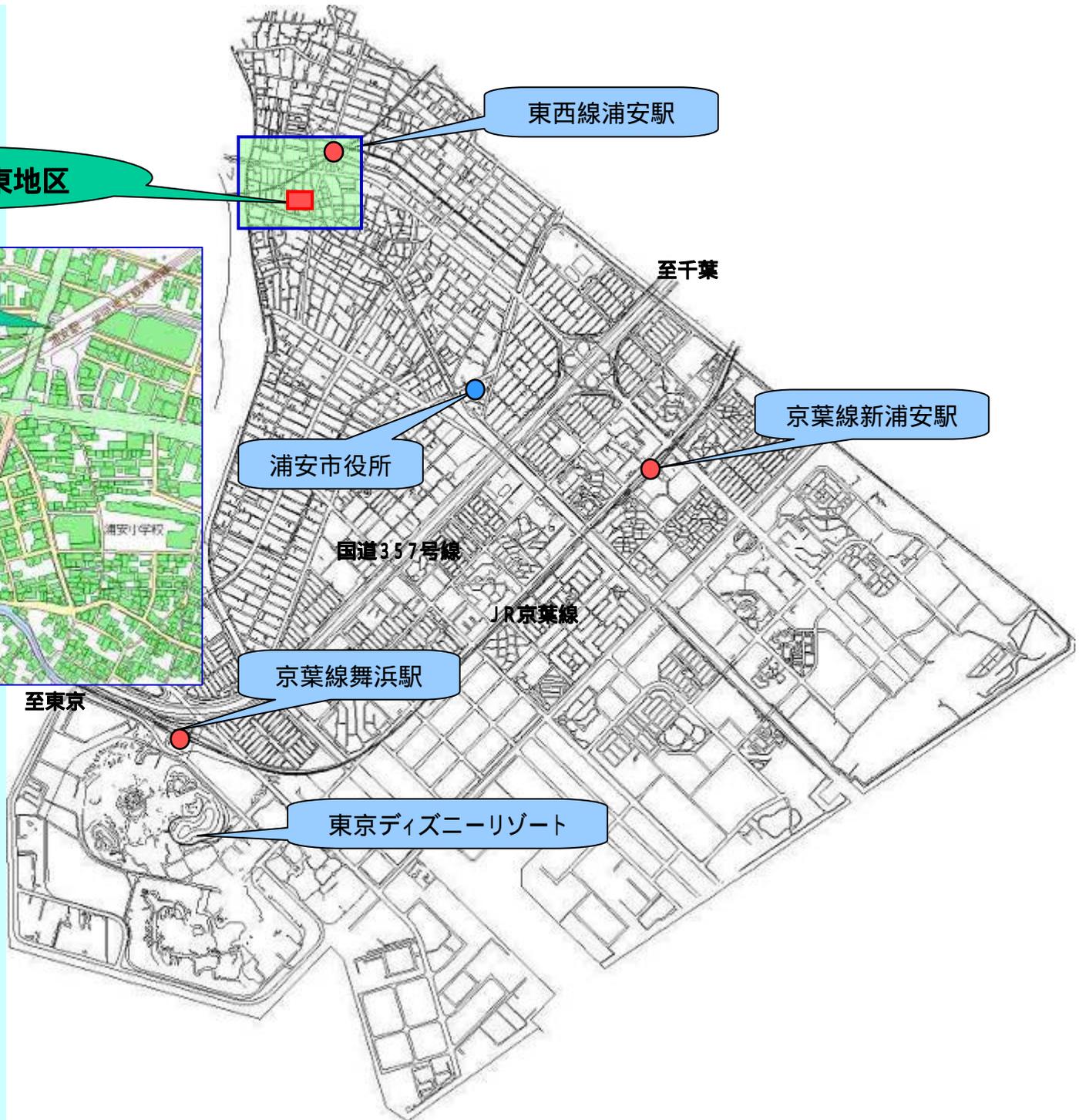
市域の変遷

- | | | |
|------|-------------|---|
| 1889 | 明治22年 4月 1日 | 堀江、猫実、当代島村の3村が合併浦安村となる。 |
| 1909 | 明治22年 4月 1日 | 町制を施行し、浦安町となる。 |
| 1968 | 昭和43年 6月24日 | 東野、富岡、今川、弁天、鉄鋼通りを行政区域に編入面積 6.67km ² となる。 |
| 1971 | 昭和48年 8月 2日 | 海楽、美浜、入船を行政区域に編入面積 8.65km ² となる。 |
| 1975 | 昭和50年11月29日 | 舞浜を行政区域に編入面積 11.34km ² となる。 |
| 1979 | 昭和54年 9月21日 | 港、千鳥の一部を行政区域に編入面積 15.41km ² となる。 |
| 1980 | 昭和55年 3月24日 | 高洲を行政区域に編入面積 16.66km ² となる。 |
| 1981 | 昭和56年 3月12日 | 千鳥の一部を行政区域に編入面積 16.98km ² となる。 |
| | 昭和56年 4月 1日 | 市制を施行し、浦安市となる。 |



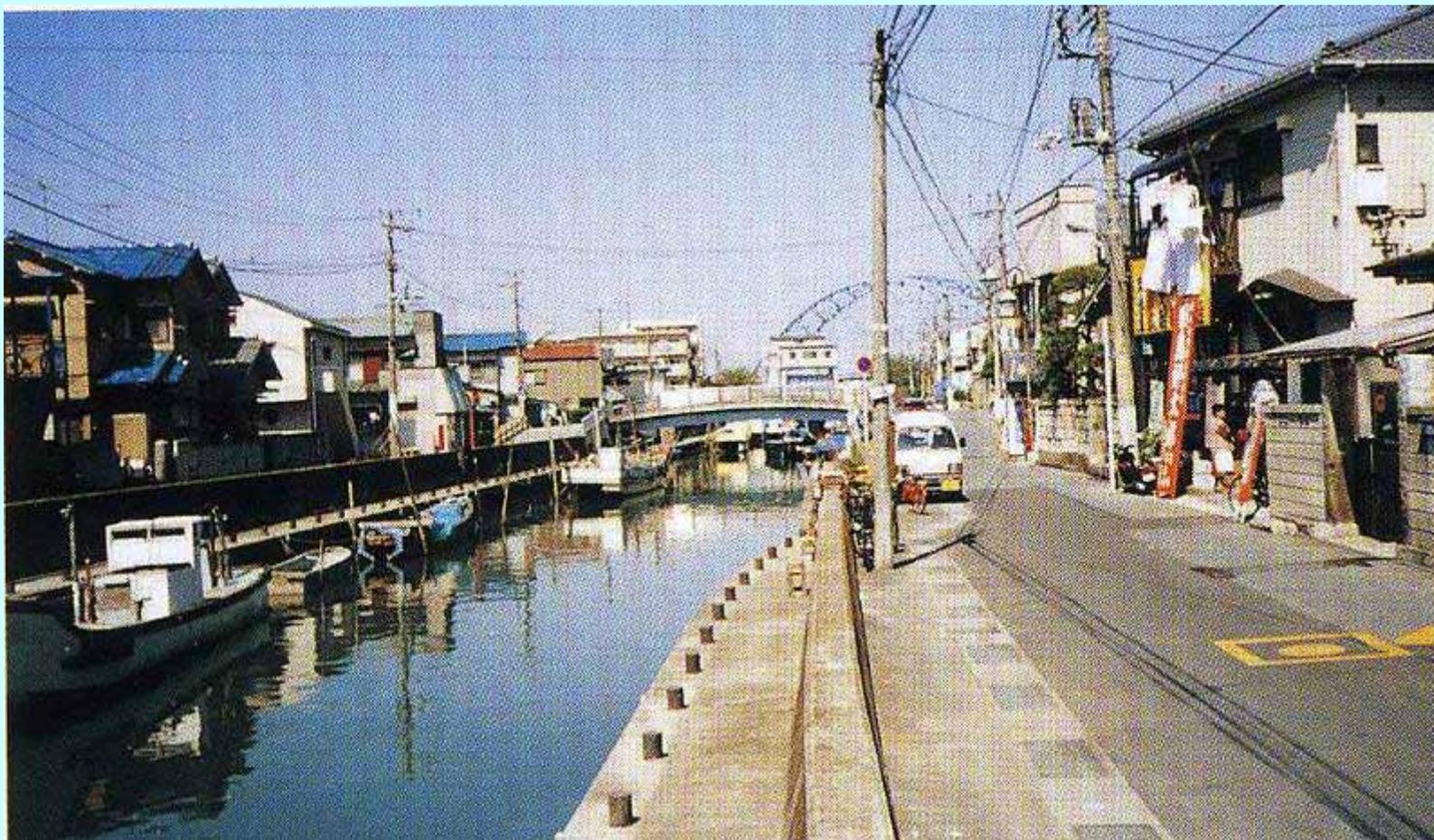
猫実五丁目東地区 位置図

猫実五丁目東地区



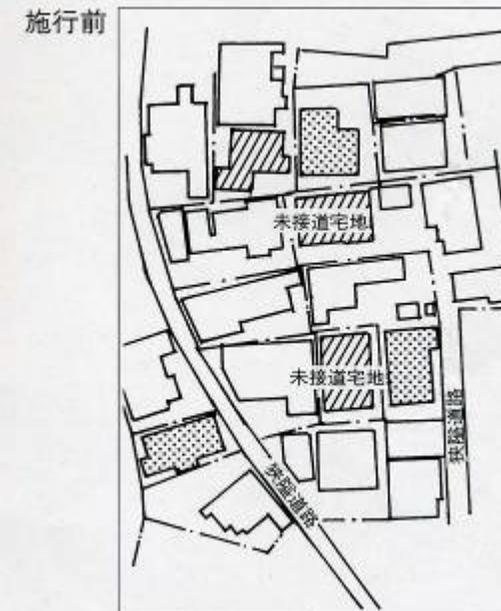
地区の特色

境川沿いは古くから住む人々にとって、生活の原点であり、今でもまちの歴史的風景が一部残っている貴重な地域です。



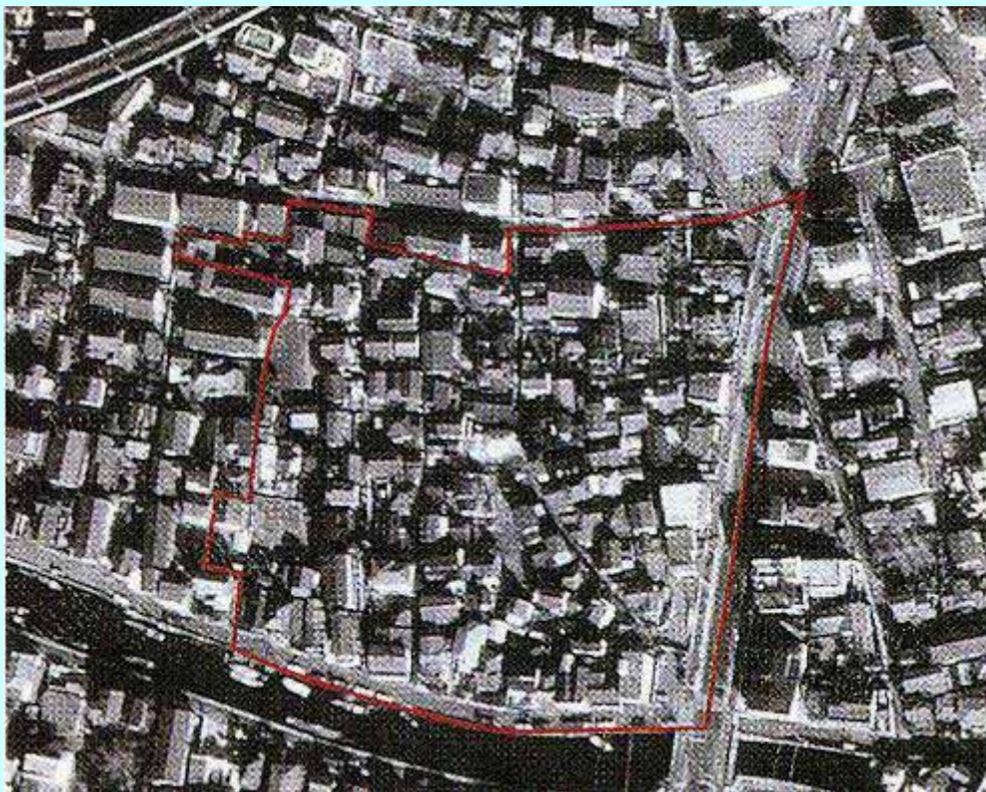
住宅市街地総合整備事業の概要

住宅の改善、居住環境の整備、老朽住宅の建替えを行う、建設省住宅局(現国土交通省)が定めた制度要綱に基づき昭和53年に住環境モデル事業が創設され、事業の統廃合を経て、平成16年度から住宅市街地総合整備事業に統廃合されました。



整備前の概要

整備を行う以前の状況 (航空写真: 昭和58年1月)



地区整備の課題

借家や小規模な住宅が複雑な権利関係の上で軒を接していた。

老朽化した木造住宅が多く防災上危険が多かった。

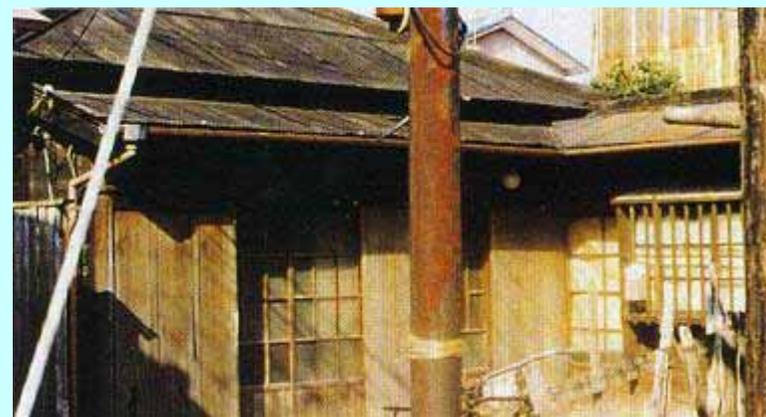
未接道宅地が多く建て替えが困難であった。

子供の遊び場の規模が小さく地区内に緑が少ない。

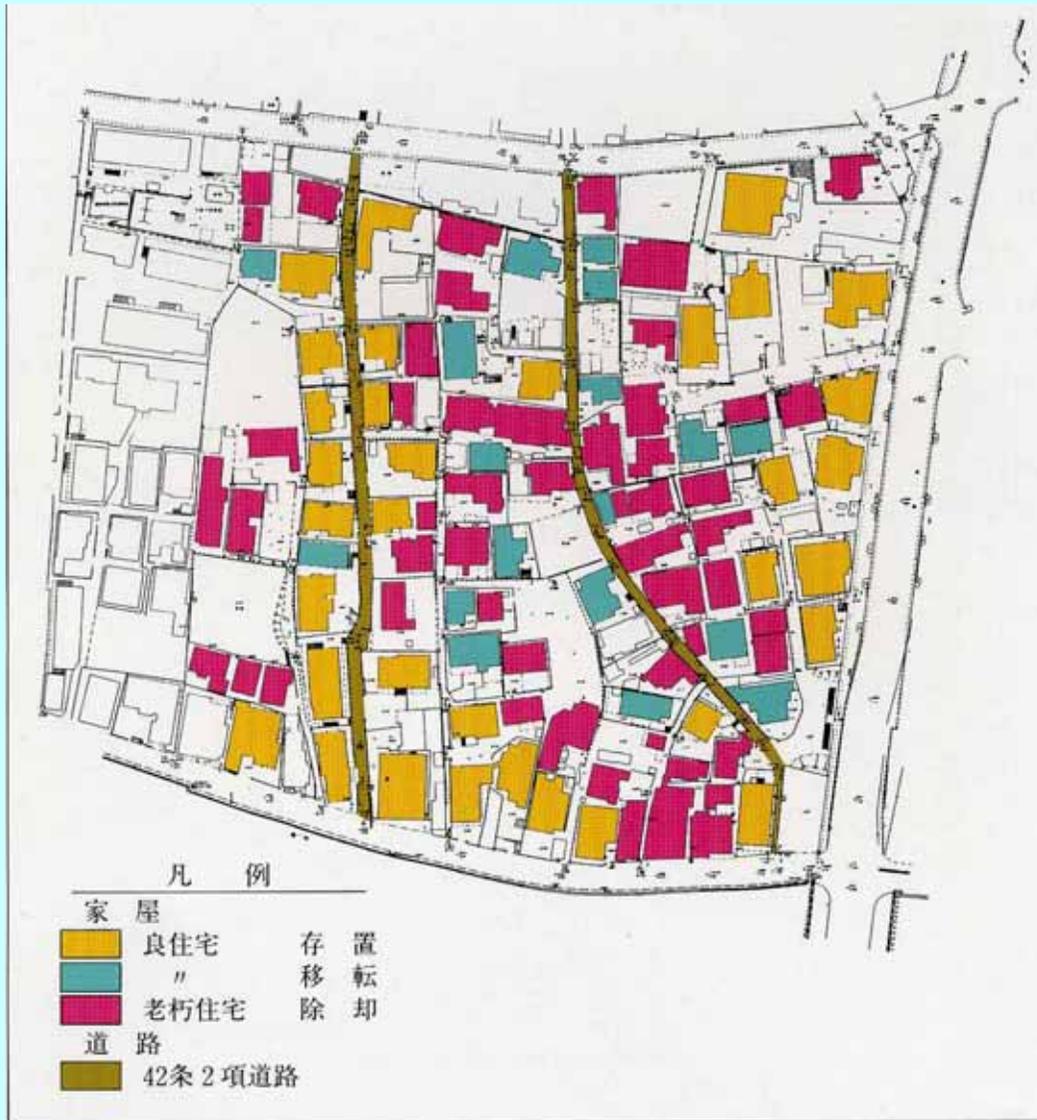
狭隘道路



老朽住宅



整備前現況図

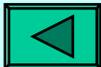


土地利用表

	面積 (㎡)	割合 (%)
宅 地	16,339	82.8
道 路	2,908	14.7
子供の遊び場	241	1.2
老人クラブ	73	0.4
計	19,748	100.0

住宅状況

	戸 数 (戸)	割合 (%)
老朽住宅	70	50.3
全戸数	139	100.0



事業計画

事業の特色

「潮の香りの残るコミュニティを大切にしたまちづくり」

昔からのコミュニティを大切に

道路の整備とともに住宅の建て替えを促進しています。

存置家屋への影響を少なくするために、道路幅員は殆どが4.5mとなっています。

6m道路は通過交通を抑え、不法駐車の問題にならないようコミュニティ道路としての整備を行います。

道路用地等に該当して移転する家屋は、可能な限り従前の場所に近い画地に配置を行います。

地区の中央部には、コミュニティ住宅と公園を確保し、道路と一体化したコミュニティーエリアとしての整備を行います。



道 路

道路は、4.5m幅員を主とし一部、地区の中心に6mのコミュニティ道路を整備する。



緑 地

地区のエントランスイメージを高め、道路計画と一体となった整備を行う。



潮の香りの残るコミュニティを大切にしまちづくり



コミュニティエリア

地区の中央部のコミュニティ住宅、6m道路、子供の遊び場を一体とする地区のコミュニティエリアとする。



公 園

新たに地区の中央部に整備する。



コミュニティ住宅

本事業により、住宅を失った世帯で、入居を希望する世帯に対し、コミュニティ住宅を建設する。

費用対効果の算出

費用及び便益算出の前提
社会的割引率: 4%
基準年次: 平成20年度

便益の算定

- 公共施設整備等による住環境向上
- ・道路の残存便益
- ・公園広場の残存便益
- ・その他公共施設の残存便益
- コミュニティ住宅の供給
- 建替促進等

費用の算定

- 公共施設整備費
- ・道路整備費
- ・公園広場整備費
- ・その他公共施設整備費
- コミュニティ住宅整備費

便益の現在価値 (B)

費用の現在価値 (C)

社会的割引率

費用便益分析 (B / C)

費用便益

分析方法：密集住宅市街地整備促進事業 費用対効果分析マニュアル

費用

	道路整備費	公園広場整備費	その他公共施設整備費	コミュニティ住宅整備費	合計
基準年	平成20年度				
合計	9.23億円	0.31億円	1.60億円	2.42億円	13.56億円
基準年における 現在価値(C)	7.26億円	0.23億円	1.18億円	2.32億円	<u>10.99億円</u>

便益

	公共施設整備等による住環境の向上	コミュニティ住宅の供給	建設促進等	合計
基準年	平成20年度			
合計	1.46億円	9.40億円	21.31億円	32.17億円
基準年における 現在価値(B)	1.46億円	4.75億円	9.47億円	<u>15.68億円</u>

結果

費用便益比(B / C)

1.43

費用便益の内訳

費用の内訳

道路整備費 (7.26億円)	整備費(用地費 + 建設費) 6.81億円	維持管理費 0.45億円
公園広場整備費 (0.23億円)	整備費(用地費 + 建設費) 0.20億円	維持管理費 0.03億円
その他の公共施設整備費 (1.18億円)	整備費(用地費 + 建設費) 1.04億円	維持管理費(下水道) 0.14億円
コミュニティ住宅整備費 (2.32億円)	整備費(用地費 + 建設費) 2.22億円	維持管理費 0.10億円

便益の内訳

公共施設整備等による住環境向上 (1.46億円)	道路の残存価値 (用地費の47年後価値) 1.32億円	公園広場の残存価値 (用地費の47年後価値) 0.02億円	その他公共施設の残存価値 (用地費の47年後価値) 0.12億円
コミュニティ住宅の供給 (4.75億円)	帰属家賃47年間累計 (近傍同種の市場家賃の平均) 4.37億円	コミュニティ住宅の残存価値 (用地費の47年後価値) 0.38億円	
建設促進等 (9.47億円)	帰属家賃(近傍同種の市場家賃の平均月額 × 12ヶ月 × 建替家屋35戸) 47年間累計 9.47億円		

進捗状況

平成20年3月末日現在



	項目	計画	実績	達成率%	残事業量
種類別	コミュニティ住宅用地取得	807㎡	807㎡	100.00	
	コミュニティ住宅建設	10戸	10戸	100.00	
	老朽住宅買収除去	67戸	63戸	94.03	4戸
	道路用地取得	2,611㎡	2,147㎡	82.23	464㎡
	道路用地整備	5,440㎡	4,971㎡	91.38	469㎡
	緑地用地取得・整備	67㎡	67㎡	100.00	
	下水道整備	541m	471m	87.06	70m
	公園用地取得	840㎡	322㎡	38.33	518㎡
項目別	公園用地整備	840㎡	176㎡	20.95	664㎡
	住宅建設	10戸	10戸	100.00	
	老朽住宅除去	67戸	63戸	94.03	4戸
	用地取得	4,325㎡	3,343㎡	77.29	982㎡
	用地整備	6,347㎡	5,214㎡	82.15	1,133㎡
	下水道整備	541m	471m	87.06	70m

全体の進捗率 概ね88%程度





コミュニティ住宅（猫実第3市営住宅）



コミュニティ住宅（猫実第4市営住宅）



児童遊園

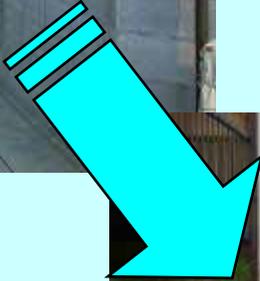


新設道路





現在



平成14年撮影

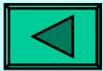


新設道路



現在

平成14年 撮影

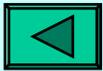


地区中央部（公園予定地）



現在

平成14年撮影



地区中央部（公園予定地）

費用便益

分析方法：密集住宅市街地整備促進事業 費用対効果分析マニュアル

費用

黒字：前回
赤字：今回

	公共施設整備費				建設促進費	合計
	道路整備費	公園広場整備費	その他公共施設整備費	コミュニティ住宅整備費		
基準年	平成20年度					
合計	9.23億円 10.76億円	0.31億円 1.39億円	1.60億円 3.15億円	2.42億円 2.32億円	10.67億円	13.56億円 28.29億円
基準年における 現在価値(C)	7.26億円 8.62億円	0.23億円 1.08億円	1.18億円 2.47億円	2.32億円 1.98億円	7.44億円	10.99億円 21.59億円

便益

	公共施設整備等による住環境の向上	コミュニティ住宅の供給	建設促進等	防災性向上効果	合計
	基準年	平成20年度			
合計	1.46億円 8.29億円	9.40億円 9.40億円	21.31億円 36.66億円	0.42億円	32.17億円 54.77億円
基準年における 現在価値(B)	1.46億円 8.29億円	4.75億円 3.73億円	9.47億円 14.69億円	0.24億円	15.68億円 26.95億円

結果

費用便益比(B / C) 1.43 1.25

基準年における費用便益の内訳

黒字: 前回
赤字: 今回

費用の内訳

道路整備費 7.26億円 8.62億円	整備費(用地費+建設費) 6.81億円 8.11億円	維持管理費 0.45億円 0.51億円
公園広場整備費 0.23億円 1.08億円	整備費(用地費+建設費) 0.20億円 0.97億円	維持管理費 0.03億円 0.11億円
その他の公共施設整備費 1.18億円 2.47億円	整備費(用地費+建設費) 1.04億円 2.29億円	維持管理費(下水道) 0.14億円 0.18億円
コミュニティ住宅整備費 2.32億円 1.98億円	整備費(用地費+建設費) 2.22億円 1.97億円	維持管理費 0.10億円 0.01億円
建設促進費(補助対象外) 7.44億円	建設費等(民間負担分) 5.98億円	維持管理費(民間負担分) 1.46億円

便益の内訳

公共施設整備等による住環境向上 1.46億円 8.29億円	公共施設便益 (アドレック関数により算出した地価向上分) 6.69億円	道路の残存価値 (用地費を供用期間終了時の価値割引) 1.32億円 1.29億円	公園広場の残存価値 (用地費を供用期間終了時の価値割引) 0.02億円 0.14億円	コミュニティ住宅の残存価値 (用地費と建設費の10%を供用期間終了時の価値割引) 0.17億円	その他の公共施設の残存価値 (用地費と建設費の10%を47年後価値) 0.12億円
コミュニティ住宅の供給 4.75億円 3.73億円	帰属家賃47年間累計 (近傍同種の市場家賃の平均) 4.37億円 3.73億円		コミュニティ住宅の残存価値 (用地費の47年後価値) 0.38億円		
建設促進等 9.47億円 14.69億円	道路・公園・コミュニティ住宅の建設に伴う 移転家賃の帰属家賃の47年間累計 (近傍同種の市場家賃の平均月額) ×12ヶ月×建替家賃50戸 9.47億円 14.59億円		道路・公園・コミュニティ住宅の建設に伴う 移転家賃の残存価値 (用地費の47年後価値) 0.10億円		
防災性の向上効果 0.24億円	コミュニティ住宅建設に伴う移転家賃の 保険料軽減額の30年累計 0.24億円				

基準年における費用便益の内訳

黒字: 前回
赤字: 今回

金額

両者を比較、便益が大き
いとB/Cが1以上となる。

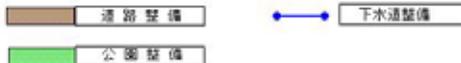
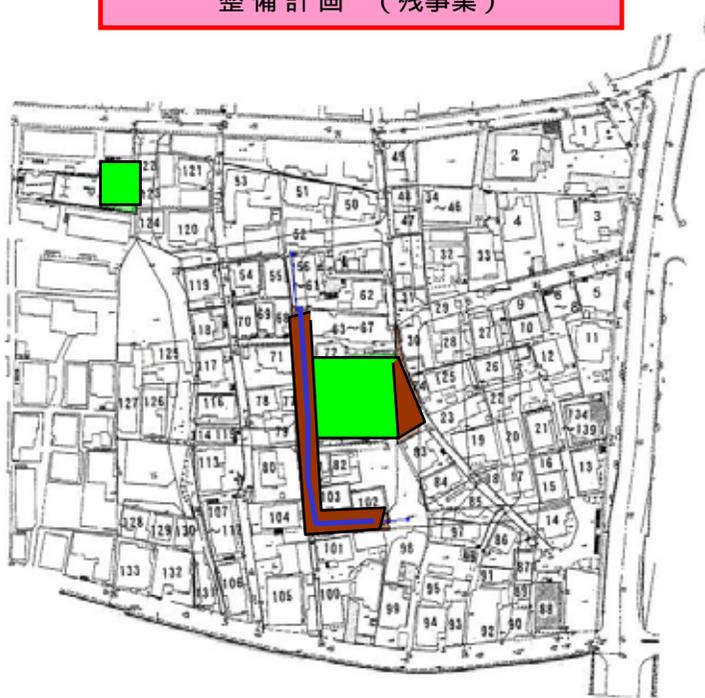
公共施設整備費	用地費、補償費、整備費 ・道路(6.81億円) (8.11億円) ・公園(0.20億円) (0.97億円) ・その他施設(1.04億円) (2.29億円)	公共施設便益	・道路公園整備により想定される理論地価の向上分 (6.69億円) ・道路残存価値(1.32億円) (1.29億円) ・公園広場残存価値(0.02億円) (0.14億円) ・その他施設残存価値(0.12億円) ・コミュニティ住宅の残存価値(0.17億円)
	維持管理費 ・道路(0.45億円) (0.51億円) ・公園(0.03億円) (0.11億円) ・その他(0.14億円) (0.18億円)		コミュニティ住宅整備便益 ・供給されるコミュニティ住宅の帰属家賃 (4.37億円) (3.73億円) ・コミュニティ住宅の残存価値 (0.38億円)
	コミュニティ住宅整備費 用地費、建設費 (2.22億円) (1.97億円) 維持管理費 (0.10億円) (0.01億円)		建替促進等便益 ・道路・公園・コミュニティ住宅の建設に伴う移転家賃 の帰属家賃 (9.47億円) (14.59億円) ・道路・公園・コミュニティ住宅の建設に伴う残存価値 (0.10億円)
建設促進費	建設費(5.98億円) 建設後の維持管理費(1.46億円)	防災性の向上効果 ・上記建替えに伴う火災保険・地震保険 の負担額の軽減分 (0.24億円)	

C : 費用

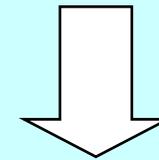
B : 便益

対応方針(案)

整備計画 (残事業)



- ・事業進捗率は**88%**
- ・公園予定地の関係者**1名**
- ・道路・下水道予定地の関係者**7名**
- ・公園整備についての**市民の期待**



平成24年の整備完了を目指す。