

## 【別紙様式 3】

## 再評価実施事業調書

番号	5	事業名	土地区画整理事業		路線又は箇所名等	北五井地区				
事業所管課			都市整備課		事業主体		市原市			
事業化年度	平成元年度	用地着手年度	平成5年度	工事着手年度	平成5年度	工事終了(認可)年度	平成28年度	再評価の理由		⑥
費用便益比 B/C	8.68	総費用	30.23億円	総便益	262.32億円	基準年	平成21年	供用開始 年度	平成28年度	

## 【事業概要】

本地区は、JR内房線五井駅から北東へ1kmの圏内に位置し、東西約0.9km、南北約0.5km、面積約35.8haの地区である。周辺状況は北西側を除き、市施行あるいは組合施行による土地区画整理事業が実施され、良好な市街地環境が整っている。本地区は、五井駅周辺の自然発生的に形成された既成市街地の進行しつつあるスプロール化に対処するため、道路、公園等の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、市の中心市街地としての都市機能を抜本的に向上することを目的に事業を実施している。

地区面積	35.8ha
平均減歩率	21.47% (公共減歩率 21.02% 保留地減歩率 0.45%)
移転戸数	310戸
総事業費	157.35億円
事業期間	平成元年度から平成28年度

## 【事業の進捗状況】

	計画事業量	事業進捗量	進捗率(平成20年度末)
総事業費	157.35億円	65.17億円	41.4%
宅地整地面積	229,662.56㎡	71,538㎡	31.1%
建物移転戸数	310戸	144戸	46.5%
仮換地指定面積	228,362.31㎡	132,026.70㎡	57.8%

## (遅延の理由)

五井駅周辺という地理的条件から、住宅地をはじめとした密集市街地が既に形成されており、これら建物の移転をはじめ、既存道路下に埋設されているライフライン等の撤去など、抜本的な基盤改善を図りながら順次、宅地造成、道路築造、新ライフライン等の整備を進めており、また、一部の関係地権者との仮換地に対する調整及び移転交渉の難航による。

## 【社会経済情勢等】

## (社会・経済情勢等)

五井駅周辺地区は、五井駅前地区の土地区画整理事業が完了し、本市の商業、経済の中心核としての機能を満たした地区として再生されてきている。

## (事業進捗と資金計画の見直し)

現在市施行の土地区画整理事業を6地区施行しており、うち、昨年の評価監視委員会において事業を継続することが妥当であると御意見をいただいた、岩崎地区及び新田・下宿地区は、平成23年度の工事概成に向け取り組んでおり、更には姉崎駅東西口で実施している2地区の区画整理事業についても、それぞれ平成23～24年度の換地処分を目的に作業を進めている状況である。このように、他の先行事業の見通しも立ちはじめたことから、今後は本地区への集中的な投資に傾注することが期待でき、また、近年には新たな特定財源の確保として、都市再生区画整理事業及び地方特定道路整備事業の導入を図り(14年度採択済)、さらにまちづくり交付金を導入した(17年度採択済)ことにより事業の急進的な進捗が図れたため、今後もこのような補助制度を活用しながら本事業の早期発現に向ける。

## (関連事業の整備状況)

- 面的整備として、北東側の君塚地区、南側の五井駅前地区(第一工区及び第二工区)が完了し、その中間地に位置する本地区の整備を促進し連続した市街地形成を図る。
- 五井駅西口の中心部に接続される五井駅前線の整備については、平成22年度の開通を目指し整備を進めている。
- 公共下水道については周辺地域の整備が完了していることから、土地区画整理事業の進捗に合わせた整備促進を図っている。

## (コスト縮減方策)

道路築造にあたり盛土材に現場発生土(流用土)を使用し、舗装工では、再生路盤材、再生アスファルトの使用により材料費の節減を行っている。

## (保留地の処分見込み等)

隣接する地権者からの購入希望等の照会も多いことから確実に処分できる見込みである。

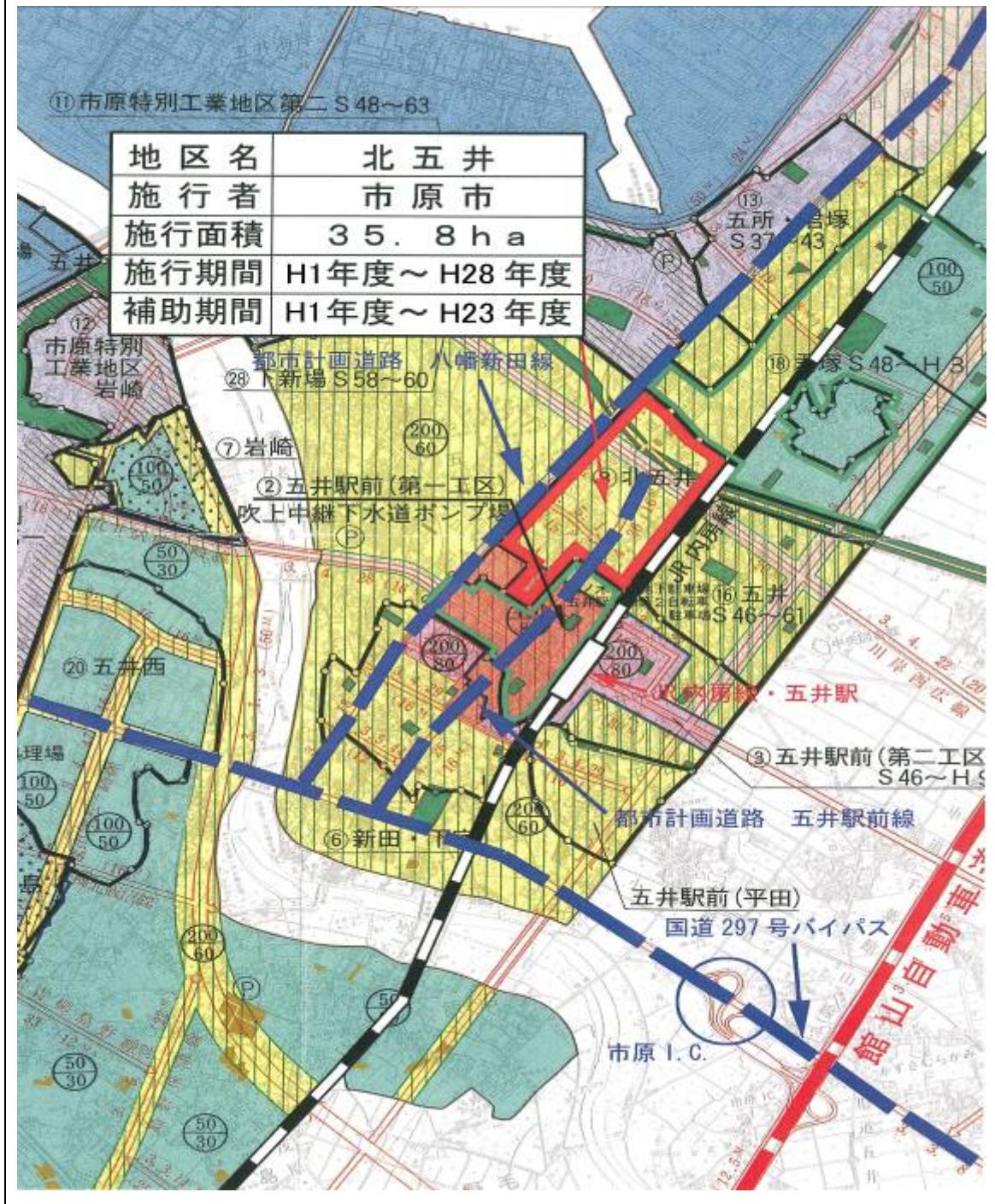
## 【対応方針(案)】

本市の表玄関であるJR五井駅周辺の顔づくりの一翼を担う本地区は、周辺地区の基盤整備が整っていることから、これらと面的な連続性を図りながら、本市の上位計画における「都市交流拠点」として都市機能を高めていく必要がある。道路、公園、公共下水道などの公共施設の整備を進め、未曾有の災害にも強い都市として再生するとともに、整然とされた街並みを形成できる土地区画整理事業の利点を今後も活用しながら、より安心、安全な住環境の実現に向ける。

## 事業概略図 (1/4)

番号	5	事業名	土地区画整理事業	路線又は 箇所名等	北五井
----	---	-----	----------	--------------	-----

### 〈位置図〉



事業概略図 (2/4)

番号	5	事業名	土地区画整理事業	路線又は 箇所名等	北五井
----	---	-----	----------	--------------	-----

〈設計図〉



事業概略図 (3/4)

番号	5	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	北五井
----	---	-----	----------	----------	-----

(進捗状況図) 建物移転図



# 事業概略図 (4/4)

番号	5	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	北五井
----	---	-----	----------	----------	-----

〈進捗状況図〉



【別紙様式 5】

## 再々々評価事業に関する調書

番 号	5	事 業 名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	北五井地区
事業化年度	平成元年度	用地着手年度	平成5年度	工事着手年度	平成5年度
【再々評価の概要】					
再々評価実施年度 (基準年)	平成16年度	供用開始年度	平成23年度	対応方針	継続
B/C	1.73	総費用	24.50億円	総便益	42.29億円
再々評価時の委員会の意見 及び当時の状況 (委員会の意見) ・特になし (当時の状況) ・建物移転先の使用収益に不可欠な下水道等のライフラインの整備に対し地権者の協力を得るのに時間を要した。 ・税収の大幅な減収により、十分な予算確保が出来なかった。					
	計 画	進捗状況 (H16 年度末)	5年後の想定進捗状況 (H21 年度末)		
全体事業費	153.49億円	38.77億円 (25.3%)	150.18億円 (97.8%)		
移転戸数	314戸	83戸 (26.4%)	314戸 (100%)		
仮換地指定面積	228,362.31㎡	92,717.40㎡ (40.4%)	228,362.31㎡ (100%)		
再々評価時の進捗状況及び再評価時想定 of 5年後の進捗状況					
【再々々評価の概要】					
再々々評価実施年度 (基準年)	平成21年度	供用開始年度	平成28年度	対応方針	継続
B/C	8.68	総費用	30.23億円	総便益	262.32億円
現在の進捗状況					
	計 画	進捗状況 (H20 年度末)			
全体事業費	157.35億円	65.17億円 (41.4%)			
移転戸数	310戸	144戸 (46.5%)			
仮換地指定面積	228,362.31㎡	132,026.70㎡ (57.8%)			
再々評価後の経過 及び 処理状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年2月に事業計画期間を平成23年度から5年間延伸し、平成28年度に変更した。また、それに伴い資金計画を153億円から157億に変更した。</li> <li>都市計画道路五井駅前線について、平成22年度の供用開始を目指し、建物移転等の整備及び関係機関との協議を進めている。</li> </ul>				