

再評価実施事業調査書

番号	1	事業名	土地区画整理事業		路線又は箇所名等		岩崎地区		
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 4 年度	工事着手年度	平成 4 年度	工事終了(認可)年度	平成 23 年度	再評価の理由	
費用便益比 B / C	1.75	総費用	55.87 億円	総便益	97.68 億円	基準年	平成 20 年	供用開始 年度	平成 23 年

【事業概要】

本地区は、市原市の北部に位置し、JR 内房線五井駅から北西に約 1.5 km の距離にあり、地区北側は、千葉県が施行した特別工業地区岩崎土地区画整理事業と、西側は施行済みの市原都市計画特別工業地区に隣接する。近年地区内の宅地化が進んでおり、旧来の農漁村集落的性格から都市的市街地への転換が迫られている。しかし、公共施設、特に道路、下水等の都市基盤の未整備が目立つ。このため、公共施設を整備し、住居系地区として良好な市街地の形成を図る。

地区面積	16.2ha
平均減歩率	23.74% (公共減歩率 23.74% 保留地減歩率 0.0%)
移転戸数	138 戸
総事業費	70.10 億円
事業期間	H 元年度から H23 年度

【事業の進捗状況】

	計画事業量	事業進捗量	進捗率 (平成 19 年度末)
総事業費	70.10 億円	50.23 億円	71.7%
宅地整地	105,965.38 m ²	88,427.5 m ²	83.4%
建物移転	138 戸	112 戸	81.2%
仮換地指定	105,965.38 m ²	94,070.80 m ²	88.8%

(地区の課題)

地権者との仮換地に対する調整及び家屋移転交渉の難航により事業が遅延している。

【社会経済情勢等】

(社会・経済情勢等)

周辺地区として五井西・松ヶ島地区等の組合施行事業の完了や大型商業施設の立地により、順調な市街化が進んでいる。

(事業進捗と資金計画の見直し)

- これまで事業の進捗に影響を与えていた難航地権者との交渉が成立し、今後の見通しがついた。
- 隣接している県施行の特別工業地区岩崎地区の事業が完了し、同時期に事業を開始した本地区についても早期の終了が急がれている。
- こうしたことから、本地区の計画事業費の約 70% を占める補助事業費を確保し、計画通りの進捗が図れるよう努めてまいりたい。

(関連事業の整備状況等)

- 面整備としては、周辺地区において、特別工業地区第一、五井西地区及び特別工業地区岩崎の事業も既に完了している。
- 本市の既成市街地姉崎地区と五井地区を結ぶ幹線道路である都市計画道路 3・4・3 0 号姉崎君塚線は、街路事業として平成 9 年度に潮見大橋が供用開始されており、地区内は平成 14 年度に整備済みである。また、平成 16 年 12 月に開通した。
- 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併せた整備を促進している。

(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。

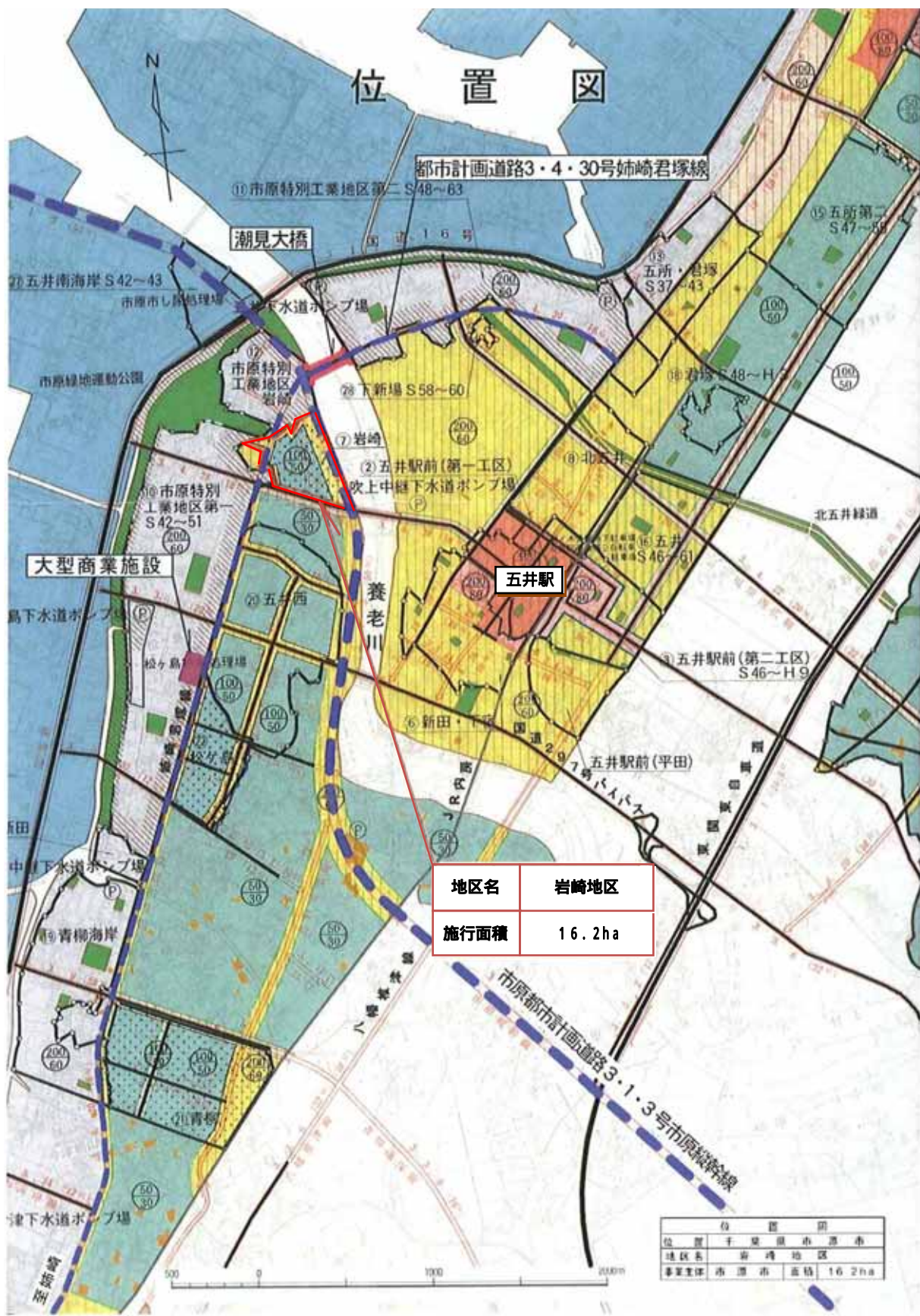
【対応方針(案)】

継続

平成 16 年 12 月に都市計画道路 3・4・3 0 号姉崎・君塚線が開通し、難航地権者との交渉が成立したことから、残りの家屋移転を計画的に行い、良好な市街地整備を促進していく。また、関係地権者、周辺住民等からの事業の早期完成の要請が強いことから、財源の確保に努め平成 23 年度工事概成を目途とする。以上のことから、本事業の継続を必要とする。

事業概要図 (1/4)

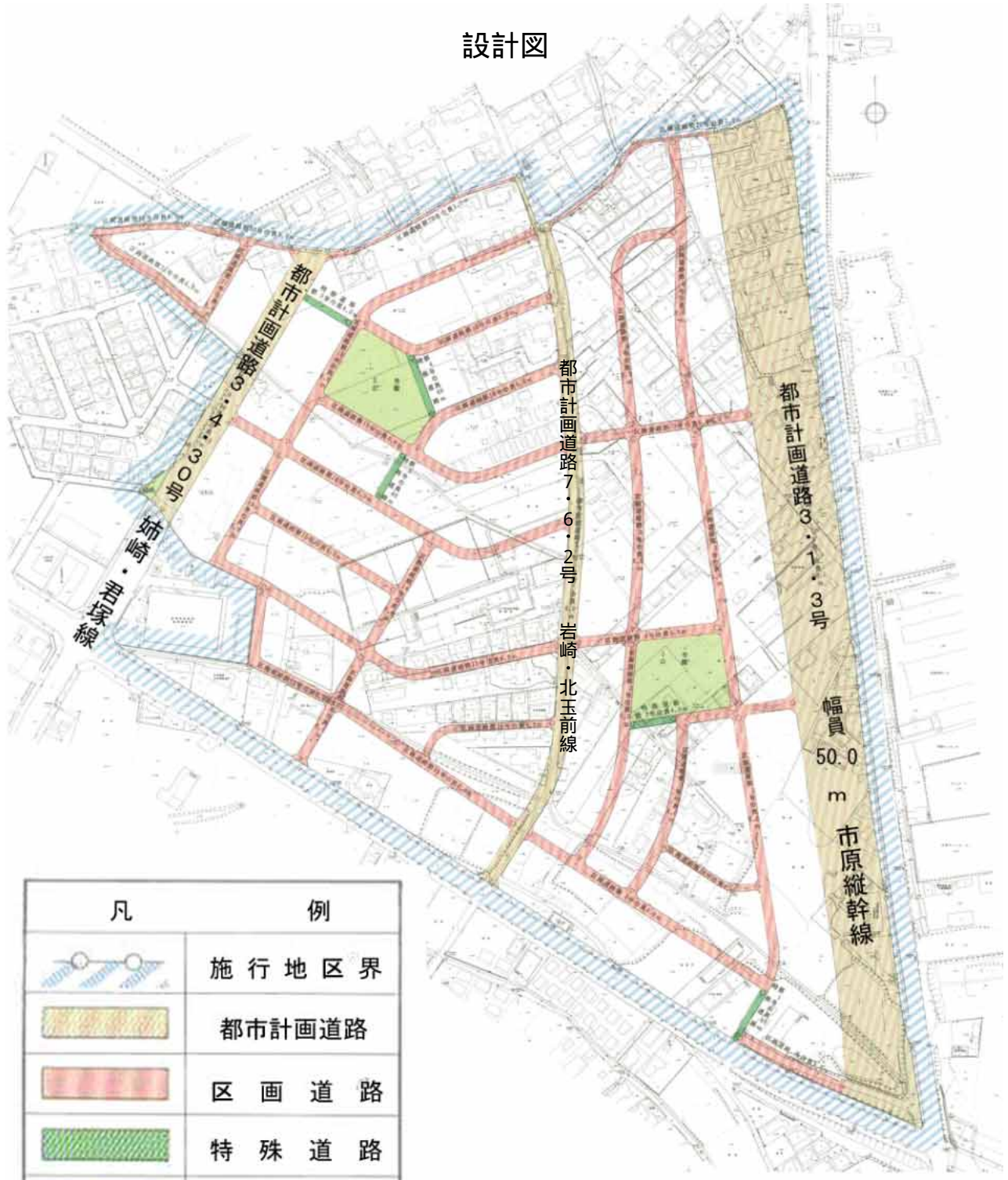
番号	1	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	岩崎
----	---	-----	----------	----------	----



事業概要図 (2/4)

番号	1	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	岩崎
----	---	-----	----------	----------	----

設計図

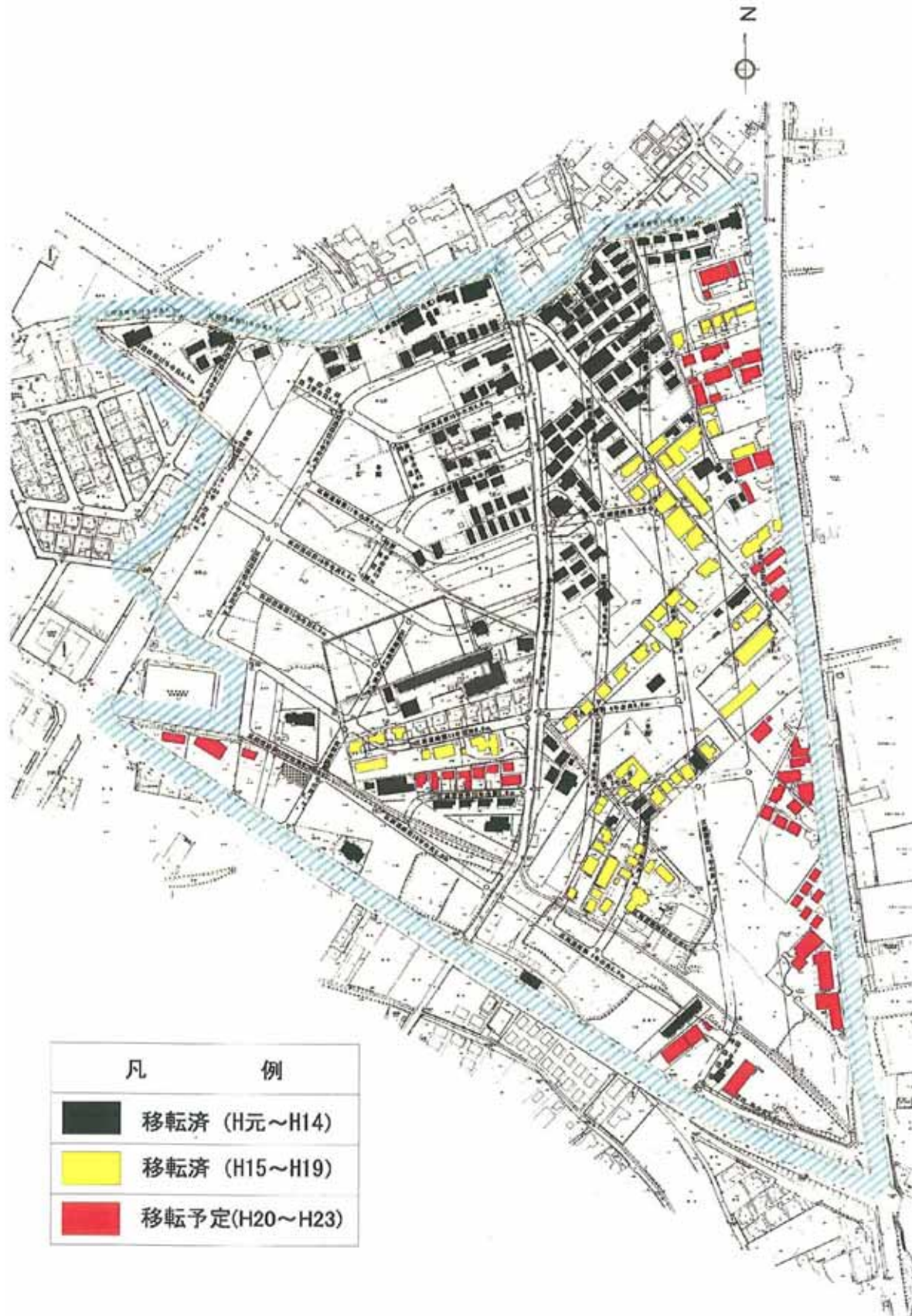


凡	例
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	公園
	緑地

事業概要図 (3/4)

番号	1	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	岩崎
----	---	-----	----------	----------	----

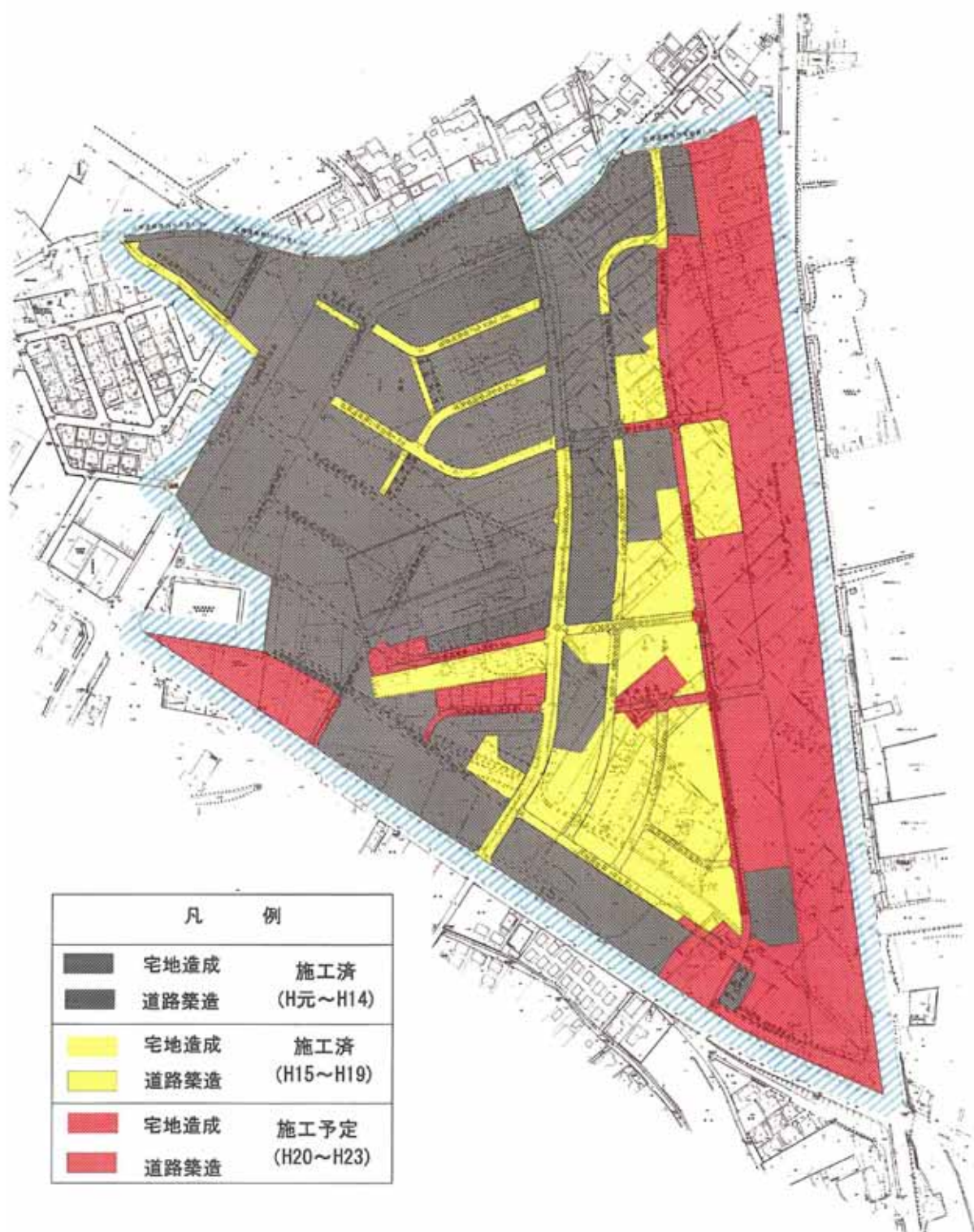
進捗状況図 建物移転図



事業概要図 (4/4)

番号	1	事業名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	岩崎
----	---	-----	----------	----------	----

進捗状況図



凡 例	
	宅地造成 施工済 (H元～H14)
	道路築造 (H元～H14)
	宅地造成 施工済 (H15～H19)
	道路築造 (H15～H19)
	宅地造成 施工予定 (H20～H23)
	道路築造 (H20～H23)

【別紙様式 5】

再々々評価事業に関する調書

番 号	1	事 業 名	土地区画整理事業	路線又は箇所名等	岩崎地区
事業化年度	平成元年度	用地着手年度	平成4年度	工事着手年度	平成4年度

【再々評価の概要】

() は計画路線を2路線とした場合

再々評価実施年度 (基準年)	平成15年度	供用開始年度	平成19年度	対応方針	継続
B / C	1.81 (3.21)	総費用	45.92 億円 (49.89 億円)	総便益	83.00 億円 (160.20 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)

- ・地権者との仮換地に対する調整及び家屋の移転交渉が難航した。
- ・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。

再々評価時の進捗状況及び再評価時想定5年後の進捗状況

	計 画	進捗状況(H14年度末)	5年後の想定進捗状況(H19年度末)
全体事業費	67.50 億円	34.23 億円(50.7%)	67.50 億円(100%)
移転戸数	130 戸	73 戸(56.2%)	130 戸(100%)
仮換地指定面積	105,965 m ²	72,257 m ² (68.2%)	105,965 m ² (100%)

【再々々評価の概要】

再々々評価実施年度 (基準年)	平成20年度	供用開始年度	平成23年度	対応方針	継続
B / C	1.75	総費用	55.87 億円	総便益	97.68 億円

現在の進捗状況

	計 画	進捗状況(H19年度末)
全体事業費	70.10 億円	50.23 億円(71.7%)
移転戸数	138 戸	112 戸(81.2%)
仮換地指定面積	105,965.38 m ²	94,070.80 m ² (88.8%)

再々評価後の経過及び処理状況

- ・平成16年12月に都市計画道路3・4・30号姉崎・君塚線の開通に伴い、今後は都市計画道路3・1・3号市原縦幹線沿いの建物移転及び宅地造成工事を行い、早期完成を目指す。