

【別紙様式 3】

再評価実施事業調書

番号	1	事業名	土地区画整理事業		路線又は箇所名等	新田・下宿地区				
事業所管課			都市整備課		事業主体		市原市			
事業化年度	昭和 58 年度		用地着手年度	昭和 61 年度		工事着手年度 工事終了(認可)年度	平成元年度 平成 23 年度		再評価の理由	
費用便益比 B / C	2.94	総費用	99.64 億円	総便益	293.02 億円	基準年	平成 20 年	供用開始 年度	平成 23 年度	

【事業概要】

本地区は、JR 内房線五井駅の南西に位置する本市の中心地である。事業開始当初は、旧来から存する自然発生的街並みに加え五井駅周辺という利便性からスプロール化が進んでいる都市基盤の未整備な密集市街地である。

このため、隣接する五井駅前地区土地区画整理事業を始めとする総合的な整備計画に基づき、防災空地としての道路、公園等の公共施設を整備し、老朽住宅の建替の促進等を図りながら、良好な住環境を有する市街地を整備することを目的として、昭和 58 年に事業計画を決定し、事業に着手したところである。

地区面積	35.8ha		
平均減歩率	22.6%	(公共減歩率 22.6%	保留地減歩率 0.0%)
移転戸数	419 戸		
総事業費	17,245 百万円		
事業期間	昭和 58 年度から平成 21 年度(変更予定)		

【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	172.45 億円	147.62 億円	85.6%
宅地整地	249,696.54 m <sup>2</sup>	214,365.45 m <sup>2</sup>	85.8%
建物移転	419 戸	365 戸	87.1%
仮換地指定率	249,696.54 m <sup>2</sup>	238,555.82 m <sup>2</sup>	95.5%

(遅延の理由)

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事業の遅延。

【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いる。

(事業進捗と資金計画の見直し)

- 1 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見通しがついた。
- 2 平成 20 年 3 月に都市計画道路八幡新田線が開通した。
- 3 新たな特定財源としてまちづくり交付金の導入を図った。(17 年度採択済)

(関連事業の整備状況)

- 1 面整備として、五井駅前地区が既に完了しており、新田・下宿地区の整備促進を進めている。
- 2 国道 297 号バイパス接続までの、都市計画道路八幡新田線及び五井駅前線の地区外整備については、平成 22 年 3 月の開通で整備を進めている。
- 3 公共下水道については周辺地域に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)】

事業遅延の原因であった難航地権者 9 名との交渉が成立したことから、残りの家屋を計画的に移転し、事業目的である密集市街地の整備改善を引き続き促進していく。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、本事業の継続を必要とする。  
完了年度は平成 23 年度を予定している。