

千葉市新検見川北特定 土地区画整理事業

事業の経過

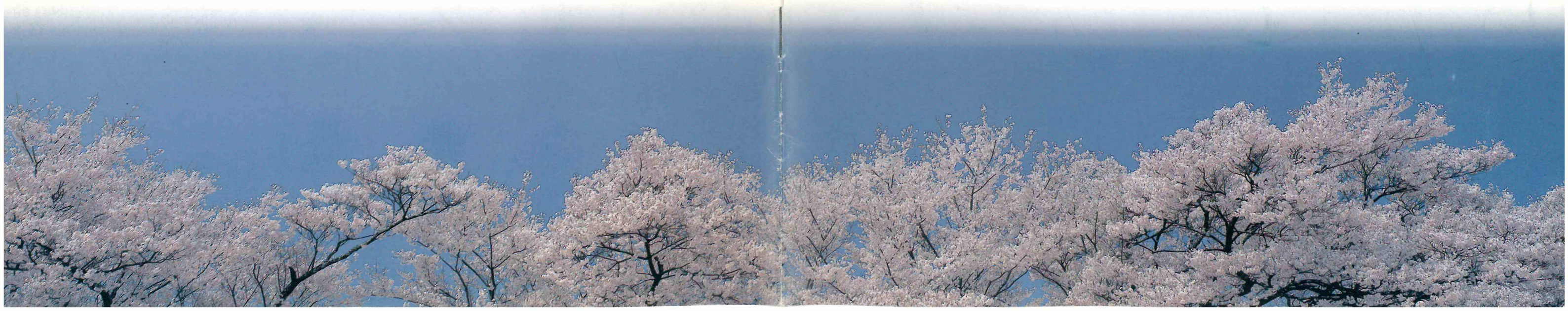
年月日	経過及びその内容	
	事項	内容
昭和 58.12.26	区画整理準備会設立	発起人10名千葉市届出
60.8.30	市街化区域への編入 用途地域の決定 区画整理促進区域の決定	千葉県告示第867号 千葉県告示第872号 千葉県告示第90号
63.3.8	組合設立認可	千葉県告示第187号
平成 2.1.23	事業計画変更認可	千葉県告示第50号
3.31	仮換地指定通知を発送	使用収益停止4/10発効
4.4.1	千葉市、政令指定都市編入	花見川区役所開所
6.12.27	使用収益開始通知発送	使用収益開始7.1.12発効

千葉市新検見川北土地区画整理組合

〒262千葉市花見川区浪花町3058番地
TEL 043-275-5102 FAX 043-275-5103

一括業務代行 **鹿島建設株式会社**

開発総事業本部/〒135東京都江東区東陽6-3-2
TEL 03-5632-3202 FAX 03-5632-3203



都市機能と自然が調和した、人に優しい街をめざして。

事業の目的

「千葉新産業三角構想」の一角を担う幕張新都心から、約3km。都心や千葉市街へのアクセスにも恵まれたこの地区は、都市機能と花見川周辺の豊かな自然環境を合わせ持つエリアとして、注目を集めています。もともとこの地区は大正時代に耕地整理された水田でしたが、最近まで市街化調整区域であったために宅地化の波からとり残され、減反政策によって地区内の約半分が荒地化している状態でした。しかし、当地区はJR新検見川駅周辺の住宅地の中にあり、また総武線沿線の都市地域につながる市街化区域に隣接する地区として市街地化のポテンシャルは高く、開発への期待が高まっています。こうした状況をふまえ、この事業は始まりました。充実した都市機能と、みずみずしい自然環境が調和した、人間本位の街をめざし、すでに開発が着々と進められています。

総開発面積379,430 m²のビッグコミュニティ。

2,046家族が快適に暮らす街。

- 一般住宅
- 共同住宅区
- 公共施設
- 公益施設
- 道路



〈土地区画整理事業の名称等〉

事業名称／千葉市新検見川北特定土地区画整理事業

事業主体／千葉市新検見川北土地区画整理組合

施行地区／千葉市花見川区畑町、浪花町、武石町一丁目、朝日ヶ丘町の各一部

施行面積／37.94ha

計画人口／6,600人

事業施行期間／自 昭和63年3月8日
(組合設立認可公告日)
至 平成9年3月31日

〈施行地区〉

当地区は、首都圏地域に隣接し、JR東京駅へは1時間圏内と好立地条件にある。JR総武本線新検見川駅の北約1.3km、JR京葉本線海浜幕張駅の北東約3km、千葉市の中心部の北西約7kmに位置している。当地区の境界は、北側を京葉道路、東側を市道浪花町4号線、南側を市道畑町96号線及び浪花町の新興住宅地、並びに西側を花見川とし、南北約0.9km、東西約0.7～0.2km、面積37.9haとなっている。

〈計画について〉

① 基本方針

- 良好な居住環境を有する住宅市街地が形成されるように、地区中央部に集合住宅区を配置し、その南北に一般住宅地を配置する。
- 数個の居住区に分けられるように、都市計画道路3.4.37号幕張町弁天町線をはじめ、巾員12mの主要区画道路を整備する。又、周辺地区との関係を考慮して市道畑町96号線及び市道浪花町4号線を拡巾整備する。
- 花見川リバーサイド公園計画に沿った公園緑地計画とする。

② 土地利用計画

- 地区中央部に主として中高層の共同住宅区(約8.5ha)を配し、その北側及び南側は低層低密度の住宅地とし、それぞれの居住区は主要区画道路によって区分する。

- 西部に約1.6haの小学校用地を確保し、それに接して約1.8haの近隣公園を配置する。
- 花見川沿いの高圧線下地は上記近隣公園のほか、児童公園・緑地として利用し、市の花見川リバーサイド公園計画に合わせてレクリエーションエリアとする。

③ 人口計画

	面積	一戸当り面積	計画戸数	1戸当り人口	計画人口
共同住宅区	69,438 m ²	—	1,186戸	3.2人	約3,800人
一般住宅地	155,320 m ²	180 m ²	890戸	3.2人	約2,800人
計	224,758 m ²	—	2,046戸	—	約6,600人

④ 公共施設他の計画

(イ) 道路計画

- 地区南部に計画決定されている都市計画道路3.4.37号幕張町弁天町線を、地区の幹線道路とする。
- 南東地区界沿いを走る市道畑町96号線を補助幹線道路とし、近隣公園、小学校を結び上記都市計画道路に至る巾員12mの区画道路、及び共同住宅区の南側を通る巾員12mの区画道路を生活幹線道路とする。又、畑町と検見川町を結ぶ市道浪花町4号線を巾員9.5mに拡巾にする。
- その他の区画道路は巾員8.5m、6mとし、各宅地へのアクセスと各個別サービス機能に限定されるようスパンを短く、通過交通を防ぐように配置する。
- 歩行者動線のネットワークは、都市計画道路の歩道部と生活幹線道路の歩道部によって構成し、小学校、公園、公益施設等を利用する歩行者の安全を確保する。
- また、区画道路を補完するための巾員6m、4mの歩行者専用道路を適宜配置する。

(ロ) 公園・緑地計画

- 公園と緑地の一体的利用を図り、公園と緑地を合わせた面積が地区面積の6%以上、計画人口1人当り6m²以上を確保するものとし、公園面積約7%、緑地面積約5%計約12%を設置する。
- 共同住宅区や花見川リバーサイド公園計画との関係を考慮して地区中央部に約1.8haの近隣公園を配置する。
- 児童公園は、近隣公園の位置関係や居住区の構成、誘致距離及び花見川リバーサ

イド公園計画を考慮して3ヶ所配置する。

(ハ) 排水計画

- 当地区は、千葉市公共下水道計画にもとづき分流式で整備する。
- 雨水排水は各道路のL型及びU型側溝により雨水管等に集水し、地区中央部の巾

員12mの区画道路に函渠(□5,000×2,500)を埋設し、花見川へ放流する。

- 共同住宅区の排水は、1～2ヶ所に集水し排水管へ導く。
- 汚水排水は各道路に埋設する污水管(φ250mm～φ500mm)に集水し、北東部にある印旛沼流域下水道幹線のマンホールに接続する。

(ニ) 区役所

- 北西部に約1.6haの花見川区役所用地(平成4年4月1日開所)を確保する。

(ホ) その他の施設

- 北西部に約1.6ha小学校用地を確保する。
- 共同住宅区内に集会所等のコミュニティ施設の配置を計画する。

(ヘ) 宅地の整備計画等

- 共同住宅区と一般住宅地は地盤改良を含む盛土による造成を行う。
- 整地に伴い、住宅8戸と倉庫1棟全部を移転する。

施行前後対照表

種目	施行前		施行後	
	地積(m ²)	割合(%)	地積(m ²)	割合(%)
公共用				
道路	19,805.68	5.22	69,333.00	18.27
水路	15,897.54	4.19	0	0
公園・緑地	0	0	47,270.00	12.46
区役所	0	0	15,902.01	4.19
小計	35,703.22	9.41	132,505.01	34.92
宅地				
住宅地	1,557.02	0.41		
農地	331,632.41	87.40		
山林・原野	2,333.00	0.62	191,395.03	50.44
雑種地	1,557.00	0.41		
地有地等	5,690.51	1.50		
小計	342,789.94	90.34		
保留地	—	—	55,530.00	14.64
測量増	936.88	0.25	—	—
合計	379,430.04	100.00	379,430.04	100.00

減歩率

減歩率	公共	23.54%
	保留地	16.15%
	合算	39.69%

※この絵図はマスタープランを基に描き起こしたもので、実際とは多少異なる場合がございます。(平成6年10月現在)

「花見川リバーサイド公園計画」で広がる緑のネットワーク。 幕張新都心を目の前にした、将来性豊かな立地。

ふれあい、憩いを大切にした、ヒューマンな街づくりが展開します。

地区内は、中高層のマンションを中心地として、南北に一戸建てがゆったりと広がるという構成になっています。道路は、通過交通を防ぐよう配置。道路の歩道部のほかに歩行者専用道路をつくることにより、安全で効率的な交通を確保します。地区面積の12%を占める公園・緑地には、遊具やベンチ等を

設置。多種多様な木々を植え、四季折々の緑や花が楽しめる憩いのスペースとします。また大賀ハス通りの歩道には、ハスの花を写真焼付したタイルを敷き、歩く人の目を楽しませる工夫を施しています。さらに多目的広場、コミュニティ施設等が地区内にあり、安らぎやふれあいを重視した街づくりが進められています。



新検見川駅

花見川サイクリングロードで、海へ。幕張新都心にも近接した、魅力の立地。

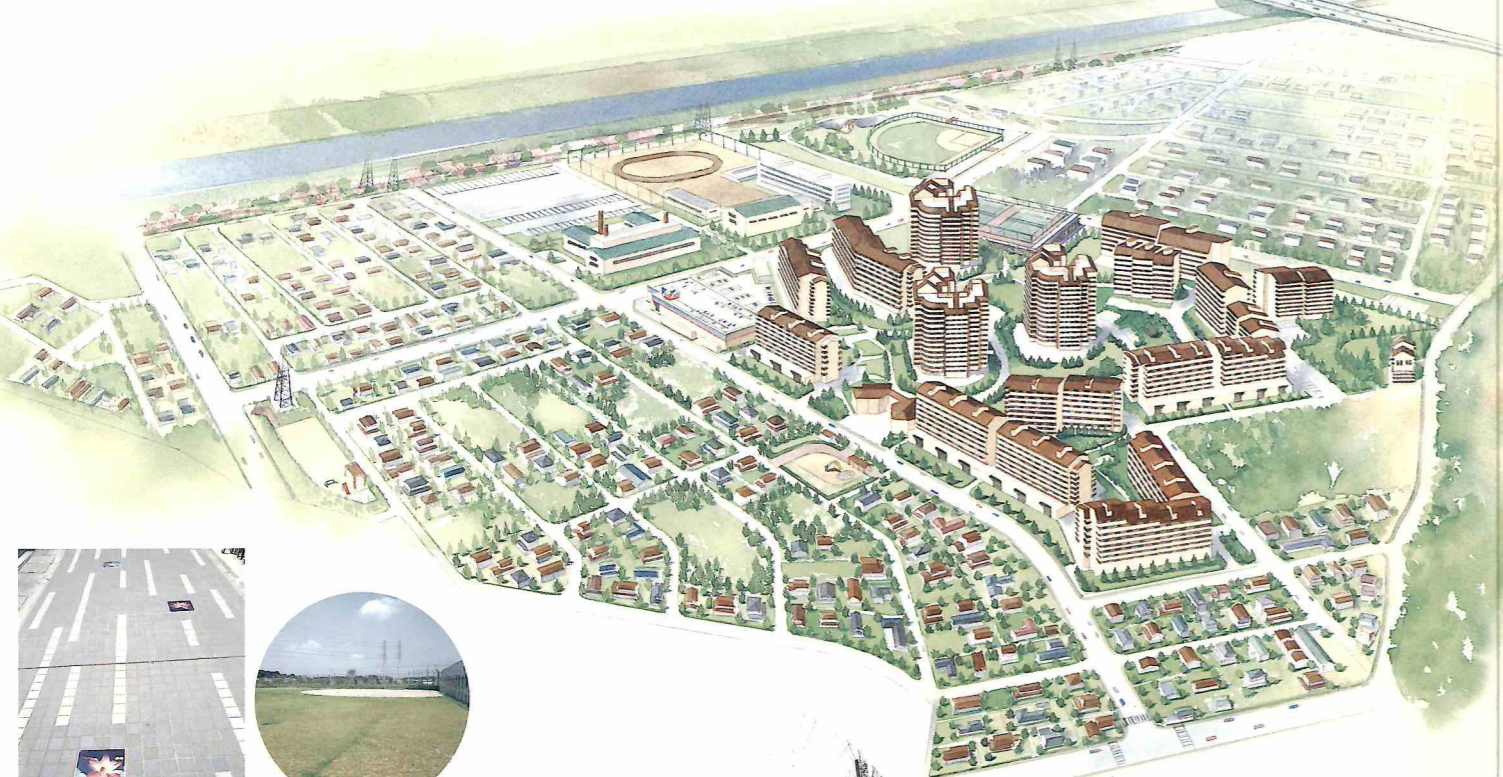
当地区の西側を流れる花見川は、魚釣りや野鳥観察が楽しめるスポット。川沿いに伸びるサイクリングロードを利用すれば、自転車で気軽に海へ出ることが出来ます。また、現在、花見川の岸辺に沿って緑と公園のネットワークづくりをめざす「花見川リバーサイド公園計画」が進行中。さらに当地区は都心や千葉市街へのアクセス条件もよく、また幕張新都心に近いこともあり、今後都市機能の向上が期待できるエリアでもあります。



当地区に飛来する、つぐみ(左)としらさぎ(右)。



将来性も楽しみな千葉県。



※イメージ図ですので実際とは異なります。



大賀ハス通り



多目的広場



しらさぎ公園



全長180mの藤棚



かるがも公園



花見川沿いの緑地



花見川区役所



花見川サイクリングロード



花見川



稲毛海浜公園

