

まちづくりだより

発行 / 浦安市 都市整備部
まちづくり事務所

平成 21 年 3 月 25 日

記事：事業計画決定後の取り組み
土地区画整理事業の進め方
平成 21 年度の取り組み

仮称新中通り線と周辺市街地の整備を推進するため、「堀江・猫実 B 地区土地区画整理事業」を、平成 20 年 10 月 1 日に千葉県知事の事業認可を取得し、10 月 17 日に事業計画決定の公告を行い、本格的に事業がスタートしました。

事業概要や進め方については、「広報うらやす」11 月 15 日発行（元町地域の土地区画整理）の特集号で掲載されましたが、今回のまちづくりだよりでは、その後の取り組みについてご紹介します。

「堀江・猫実 B 地区土地区画整理事業」の整備に向けた取り組みを行っています。

事業計画決定後の取り組み

市民への周知

- 市民全体にこの事業について周知することを目的に、11 月 15 日に「広報うらやす」の特集号を発行しました。また、市のホームページでも事業について紹介しています。その他、J:COM の市からのお知らせ（こちら浦安情報局）においても、この事業の計画概要について紹介されました。

権利者の意向調査

- これまでのまちづくり活動を振り返り、活動に対する評価や整備による期待や不安について、今後の活動の参考とするために、堀江・猫実 B 地区土地区画整理事業区域内の関係権利者の方を対象に、アンケートによる意向調査を実施しました。

土地区画整理審議会

- 事業を進めるにあたり、事業を公平かつ適正に運営するため、施行者の諮問機関として、権利者の代表や学識経験者の方々に構成される「土地区画整理審議会」を設置しました。

まちづくり協議会・個別意見交換会

- これまでと同様に、事業の進め方や個々の課題などについて話し合いを進めています。

建物調査

- 猫実地区の土地区画整理施行区域内においては、11 月から 2 月までの期間に、移転に伴う補償費を算定するため、建物などの詳細な調査を行いました。関係権利者の皆さまには、お忙しいところ建物調査にご協力いただき、誠にありがとうございました。



広報うらやす
(平成 20 年 11 月 15 日号)

「堀江・猫実B地区土地区画整理事業」に関わるアンケート調査

調査概要

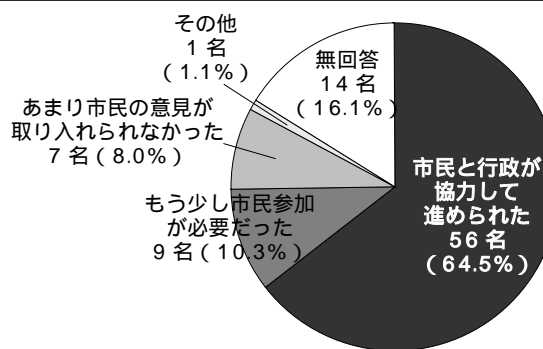
調査対象者：堀江・猫実B地区土地区画整理事業区域内の関係権利者（土地・建物所有者）
 （猫実地区：42名、堀江地区：55名、合計97名）
 調査方法：平成20年11月に、戸別訪問により調査票を配付、回収を行いました
 調査内容：これまでの活動を振り返って、この地区の整備について
 今後の活動について、その他
 回収数：87名（回収率90%）

調査結果（抜粋）

- これまでの活動を振り返って -

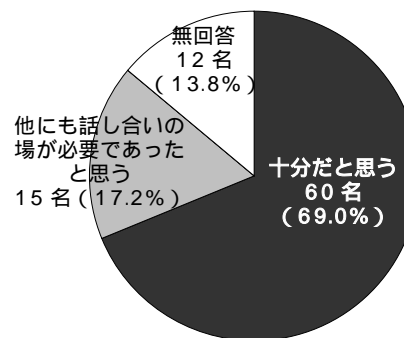
1) 市民と行政と一緒に市街地整備に向けて進めてきたことについて

- ・約3分の2の方が、これまでの活動について、市民と行政が協働で進めてきたと感じているようです。
- ・一方で、協働で進められなかったと感じている方やあまり参加できなかった方もいました。



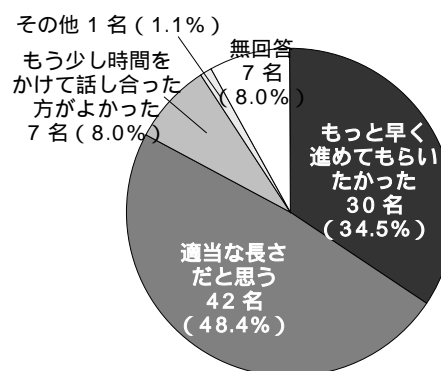
2) 「まちづくり協議会」「個別意見交換会」「地区住民説明会」などの話し合いの場について

- ・約7割の方が、これまでの話し合いについて、ご理解をいただいていると考えられます。
- ・また、個別意見交換会の回数増を期待している意見もありました。



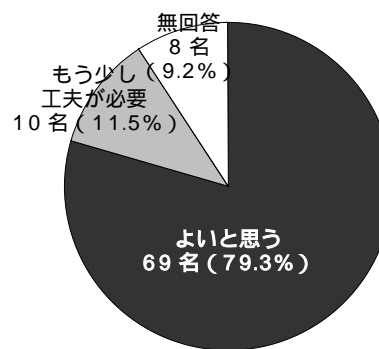
3) 話し合いの期間について

- ・事業を実施するまでに4年間の話し合いを行ってきたことについて、適当な長さと感じている方と、早く進めて欲しかったと感じている方が大半でした。
- ・一方、「もう少し時間をかけて話し合った方がよかった」と感じている方に対しては、今後も話し合いを行いながら、事業の不安などについての対策を考えていきたいと思えます。



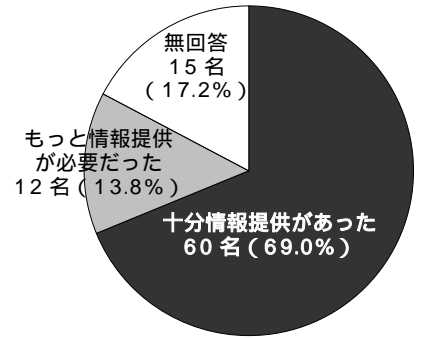
4) 権利者の方々の理解を得ながら事業実施に向け進めてきたことについて

- ・これまで、アンケートなどで多くの理解を得ながら事業実施に向け進めてきたことについて、約8割の方にご理解をいただいていると考えられます。



5) これまでの事業についての情報提供について

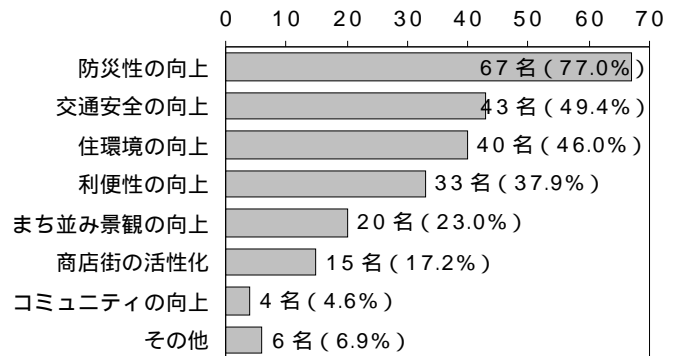
- ・約7割の方が、協議会資料や議事録、まちづくりだより、広報、ホームページなどによる情報提供が十分であったと感じているようです。
- ・一方、「もっと情報提供が必要」の意見もあることから、今後はさらに、個々に合った情報提供ができるように工夫していきたいと考えています。



- この地区の整備について -

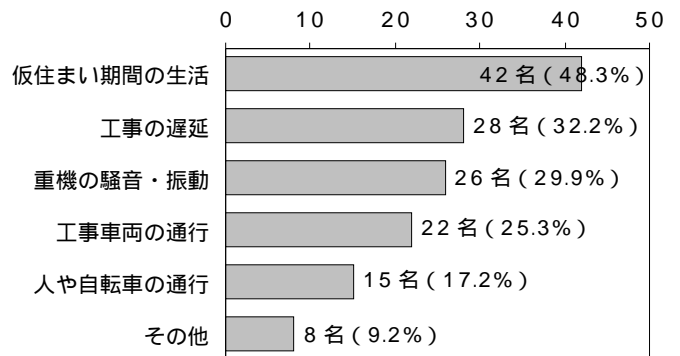
6) 整備することにより期待すること

- ・特に「防災性の向上」「交通安全の向上」が多く、この事業の目標である「安全で安心して暮らせるまちをつくる」ことを期待している方が多いことが考えられます。



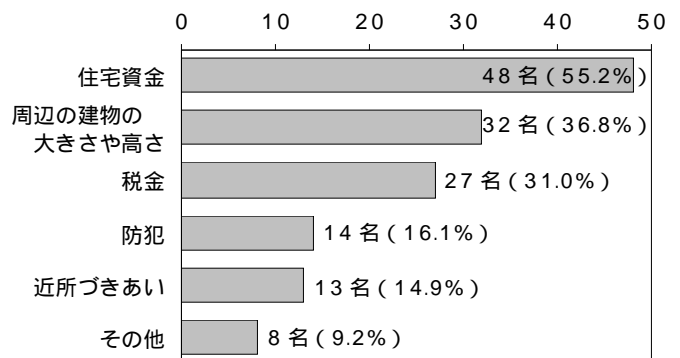
7) 整備期間中について不安に思うこと

- ・「仮住まい期間」の生活について不安に思っている方が最も多く、今後は仮住まい先の情報提供ができるように工夫したいと考えています。
- ・また、「工事の遅延」を不安に思っている方も多く、工事が円滑に進められるように努めていきたいと考えています。



8) 整備後について不安に思うこと

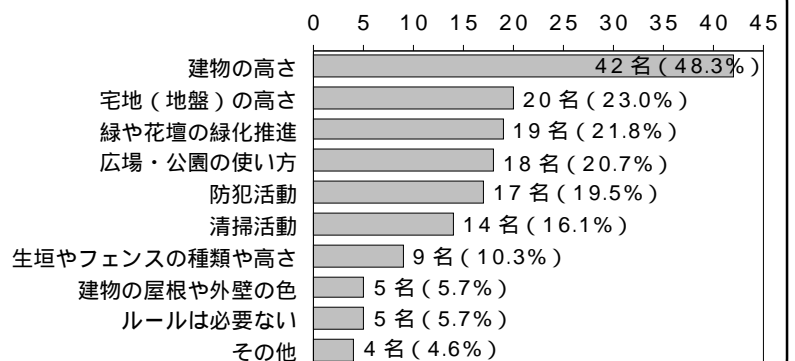
- ・最も多い「住宅資金」や「税金」の課題については、今後の個別意見交換会で話し合っていきたいと考えています。
- ・「周辺の建物の大きさや高さ」や「防犯」の課題の改善策については、今後の協議会で検討する必要があると考えています。



今後の活動について

9) まちのルールづくりについて

- ・多くの方が、「建物の高さ」や「宅地の高さ」についてのルールが必要であると感じているようです。
- ・まちのルールづくりについては、この調査結果も踏まえて、今後の協議会で話し合っていきたいと考えています。



土地区画整理審議会の設置について

目的

- ・換地設計や換地計画などについて公平かつ適正に行われているか意見をいただき、計画をまとめながら事業を進めていくことを目的として設置します。

審議会の組織

名 称 : 「堀江・猫実 B 地区土地区画整理審議会」

委員定数 : 10 人 (うち、市長が選任する学識経験委員 2 人)

任 期 : 5 年

審議会委員の決定について

- ・平成 20 年 10 月 17 日の事業計画決定の公告後、「堀江・猫実 B 地区土地区画整理審議会」の設立に向けて、審議会委員選挙の手続きを進めてきました。
- ・審議会委員は、選挙人名簿に記載された宅地所有者、及び借地権者の中から立候補届を受け付けました。
- ・その結果、候補者が委員定数 (8 名) を超えなかったため、平成 21 年 2 月 1 日に予定していた投票選挙を実施せずに委員が決定しました。また、市長が学識経験委員を 2 名選任し、合計 10 名の方に、審議会委員としてご協力いただくこととなります。

堀江・猫実 B 地区土地区画整理審議会委員 (敬称略・順不同)

役 職	氏名・法人	備 考
会 長	齊藤 陽久	学識者 (元市職員)
副会長	山崎 常雄	
委 員	市川市農業協同組合	
〃	宇田川 富夫	
〃	榎本 昌之	
〃	宇田川 健	
〃	町山 秀雄	
〃	みしんや野平商店	
〃	泉沢 誠一	
〃	並木 常行	学識者 (元県職員)

審議会での審議事項

施行者が審議会の意見を聴かなければならない事項

- ・仮換地の指定をしようとするとき
- ・換地計画を定めようとするとき
- ・換地計画の縦覧期間中に利害関係者から意見書の提出があった場合、その内容を審査するとき

施行者が審議会の同意を得なければ必要な事項

- ・土地評価を行うための評価員を選任するとき
- ・換地計画において特別の宅地について特別の定めをする場合
- ・小規模宅地 (借地) の基準となる地積を定めようとするとき

第 1 回 土地区画整理審議会（平成 21 年 2 月 10 日）

- ・ 審議会に先立ち、松崎市長から各委員に委嘱状が交付されました。

議題

会長・副会長の選出、委員の議席
委員の互選により、審議会の会長・副会長が
選出されました。

規則・要領等について
委員の方々から傍聴内規について了承をいた
だきました。

評価員の選任について
以下の 3 名について同意をいただきました。

堀江・猫実 B 地区土地区画整理事業評価員
（敬称略・順不同）

氏名	備考
海野 弘昭	不動産鑑定士
足立 順子	〃
西野 利夫	市職員



評価員は、土地の評価について経験された方で、土地評価基準を定める時や換地計画において清算金を定める場合に、公正な評価を行うため、施行者に対して意見をすることを目的として選任します。

第 1 回 評価員会（平成 21 年 2 月 20 日）

- ・ 第 1 回評価員会では、松崎市長から評価員に委嘱状が交付され、下記の内容について意見交換を行いました。

会議の内容

- ・ 堀江・猫実 B 地区土地区画整理事業の概要について
- ・ 評価員の役割について
- ・ 今後の進め方について、その他



まちづくり協議会・個別意見交換会の活動について

- ・まちづくり協議会や個別意見交換会により、事業の進め方や個々の課題等について話し合いを進めています。

第 13 回 まちづくり協議会（平成 20 年 10 月 26 日）

事業計画決定について

- ・これまで考える会や協議会などで話し合いながら進め、事業計画決定までのまちづくり活動の経緯について、説明しました。

土地区画整理審議会の設置について

- ・審議会の概要や審議会委員選挙の進め方や委員を決定する上で必要な権利の申告のしかたについて、説明しました。

建物調査について

- ・移転補償費の算定基礎となる建物等の立ち入り調査について、説明しました。

区画整理のしくみについて

- ・ビデオ「区画整理のしくみ」を上映し、区画整理事業の仕組みや進め方について、確認していただきました。



第 14 回 まちづくり協議会（平成 21 年 2 月 1 日）

権利者の意向調査について

- ・昨年 11 月に実施したアンケート調査の結果について、説明しました。

土地区画整理審議会について

- ・審議会委員の決定や今後の進め方について説明しました。

換地設計について

- ・当地区の換地設計の進め方や考え方、また、仮換地の発表までの進め方について、説明しました。



個別意見交換会（平成 21 年 2 月）

- ・今回の個別意見交換会では、権利者の皆さんの関心が高い換地についての意見交換ということで、非常に多くの方に参加していただきました。
- ・換地設計（原案）を基に、仮換地の概ねの位置について、個別に説明しました。また、小規模宅地対策の対象の方々については、再度意向確認を行いました。

期間内に個別意見交換会に参加できなかった方については、個別訪問により換地についての説明を行っています。

土地区画整理事業の進め方

- ・事業計画決定後は、平成 21 年度から仮換地指定を行い、猫実地区から堀江地区の順に建物移転・工事を実施していきます。そして、平成 27 年 3 月の事業完了を目標に進めていきます。

事業計画の決定、施行条例の制定

- ・事業の基本である設計・資金計画等について、地域の皆さんの意見を聞き、千葉県知事による事業認可を経て決定されます。
- ・また、市議会に上程した施行条例で、区画整理を進める上で必要な事項が定められます。



土地区画整理審議会委員の設置、評価員の選任

- ・施行区域内の権利者の代表や学識経験者で構成される審議会を設置し、事業施行の重要な事項について審議します。
- ・また、土地評価のための評価員を、審議会の同意を得て市長が選任します。



換地設計作成

- ・事業計画や個々の宅地の状況などに基づき、整理後の個々の宅地（換地）を設計します。



仮換地指定

- ・工事実施にあたり、仮換地の位置・形状・面積を文書で通知します。

移転交渉

- ・換地により、移転が必要となる建物等を調査し、移転補償費を算定します。
- ・仮換地以降、工事の施工計画に合わせて移転交渉を進めます。



建物等の移転、道路等の工事

- ・仮換地が指定されると、現在地から仮住まい先に移転することになります。移転に並行して道路・公園等の工事を行います。
- ・宅地を造成した後、建物を再築していただきます。



換地処分

- ・全ての工事が完了した後、換地計画を作成し、換地計画の内容（各筆換地明細、各筆各権利者別清算金明細など）を関係権利者に通知します。これにより換地が確定します。

土地の登記・清算

- ・土地の変動に伴う登記を浦安市がまとめて行います。
- ・また、出来形確認測量により、皆さんの換地について不均衡がある場合には、金銭により是正する（清算）など必要な調整を行います。



平成 21 年度の取り組み

- ・平成 21 年度は、仮換地の発表及び仮換地指定に向けて、取り組んでいきます。
- ・猫実地区では、仮換地指定後から移転に伴う交渉を行い、順次移転を進めていきます。
- ・堀江地区では、移転に伴う補償費を算定するため、建物等の詳細な調査を行っていきます。

まちづくり協議会・個別意見交換会の開催

まちづくり協議会

- ・移転計画や工事の進め方や整備後のまちの景観、建物の建て方などのまちの将来像について話し合っていきたいと思います。

個別意見交換会

- ・換地や移転などの個々の課題について、個別に意見交換を行っていきます。

土地区画整理審議会・評価委員会の開催

土地区画整理審議会

- ・仮換地指定に向けて、換地設計をまとめていきます。

評価委員会

- ・土地評価基準などについて、意見をいただきます。

仮換地の発表・仮換地指定

仮換地の発表（全地区）

- ・審議会で意見をいただいてまとめられた換地設計の内容を、権利者個々に説明します。

仮換地指定（猫実地区）

- ・工事の実施にあたり、仮換地の位置・形状・面積を文書で通知します。

移転交渉（猫実地区）

- ・猫実地区は、平成 20 年度実施した建物調査に基づき、移転交渉を行い、順次移転を進めます。

建物調査（堀江地区）

- ・堀江地区は、移転に伴う補償費を算定するため、建物等の詳細な調査を行います。

この「まちづくりだより」の内容に関するご意見・お問い合わせは・・・

浦安市 都市整備部 まちづくり事務所

猫実 3 - 25 - 10 TEL 382-3721

Email : machi@city.urayasu.lg.jp