

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

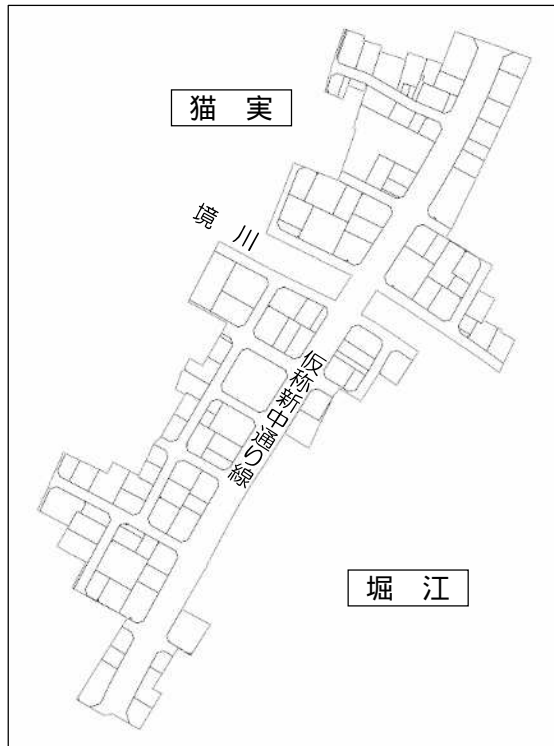
平成 21 年 10 月 1 日

記事：換地設計の決定、仮換地指定について
整備の取組み方針、工事の進め方の提案
今後の取り組み

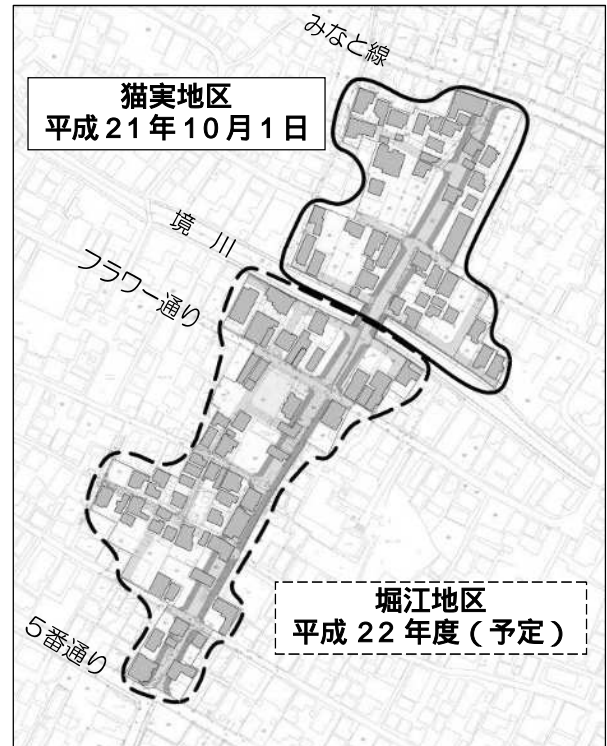
「堀江・猫実 B 地区土地区画整理事業」施行区域内の換地設計が決定し、猫実地区の仮換地指定を行いました！

- ・これまで、土地区画整理審議会および評価員会で審議しながら換地設計案を作成し、平成 21 年 7 月に換地設計案を権利者個々に説明し、換地に関しての要望書の提出を受け付けました。
- ・提出された要望書については、施行者で内容を精査し、要望に対する方針をまとめ、8 月に開催された土地区画整理審議会において、要望書の処理について審議および猫実地区の仮換地指定について諮問答申され、9 月 1 日に堀江・猫実両地区の換地設計を決定しました。
- ・また、猫実地区については、平成 22 年度から工事を開始するため、平成 21 年 10 月 1 日に仮換地指定を行いました。

換地設計図（全体）



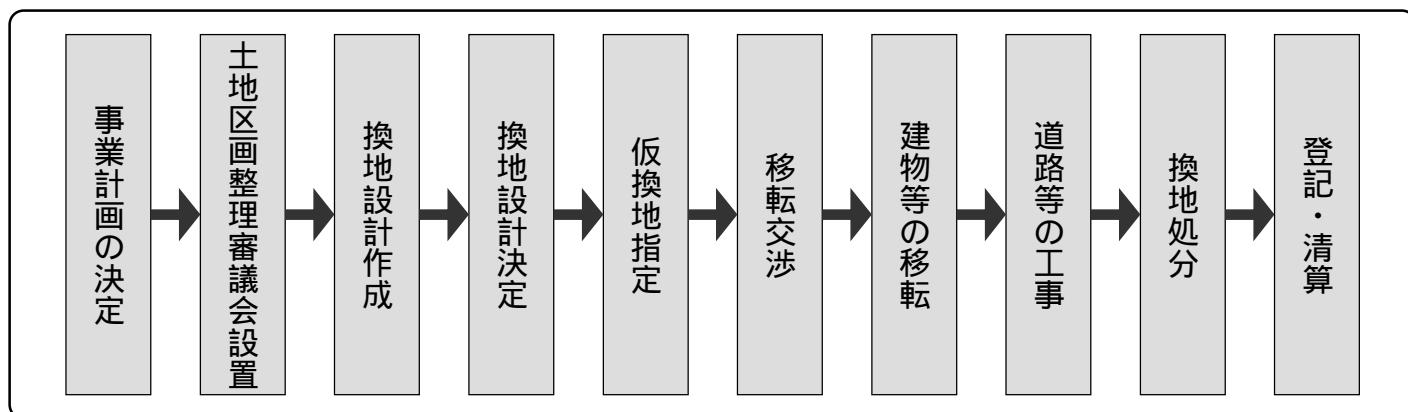
仮換地指定区域



換地とは...

- ・土地区画整理事業により道路や公園等が新たに整備され、宅地も整形されることから、それぞれの宅地の位置も配置換えを行うこととなります。配置先の宅地を、これまでの宅地に対して「換地」といいます。

土地区画整理事業の流れ



換地設計決定までの進め方

・換地設計を取りまとめるにあたり、「土地区画整理審議会」「評価委員会」の意見や同意、また、権利者との意見交換を行いながら、換地設計が決定しました。



換地設計の考え方について

- 第 15 回まちづくり協議会（平成 21 年 6 月 27 日開催）では、当地区における換地設計の考え方について説明しました。



換地設計案の考え方について説明（第 15 回まちづくり協議会）

換地設計の考え方

- 事業を行なうと道路や公園が新たに整備され、宅地も整形になることから、利用価値の高い宅地が得られます。
- 施行前の土地と施行後の土地について、それぞれ土地評価を行い、施行前後で土地評価が等しくなるように宅地の再配置を行い、施行後の宅地面積を定めるため、施行前の宅地面積より減少することになります。



- 土地評価と換地設計を適正かつ公平に行うため、基準を定めます。

土地評価基準
評価員の同意（H21.4.9）

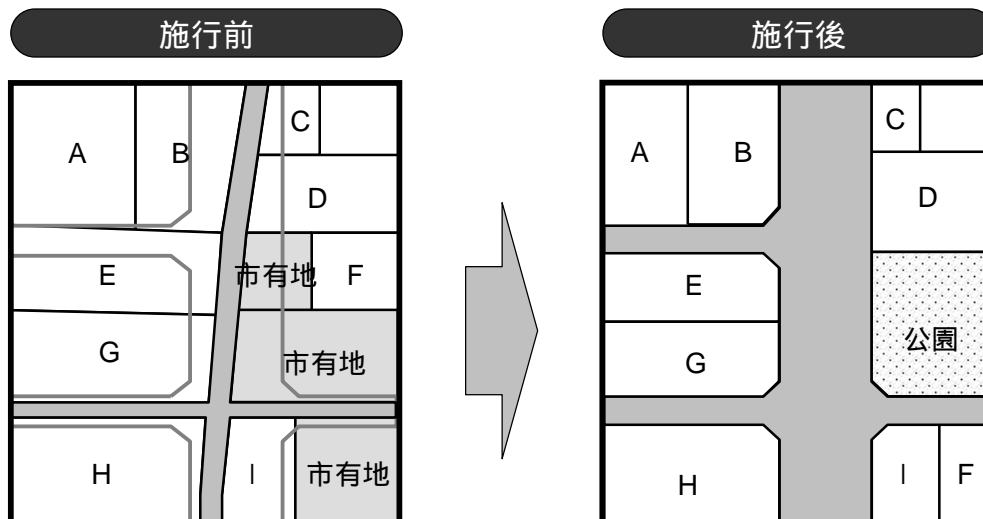
換地設計基準
審議員の説明（H21.4.24）

小規模宅地等の取扱い基準
審議員の同意（H21.4.24）

- 当地区における土地評価および換地設計は、土地区画整理事業で一般的に採用されている「路線価式土地評価法」および「比例評価式換地設計法」により行います。



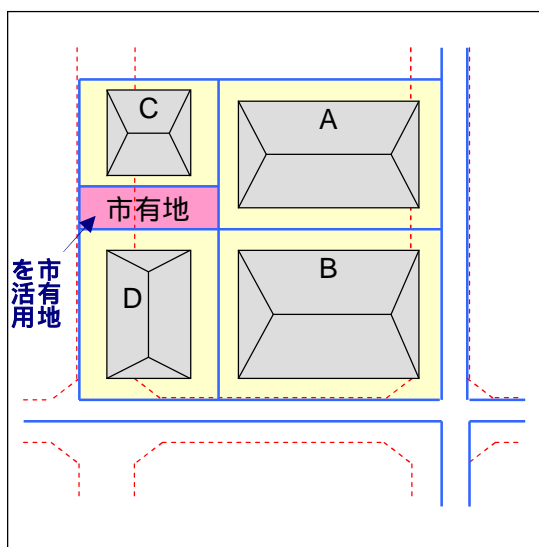
- 従前の土地の状況に照応するように換地を定めることが原則となります。
- やむを得ない事情がある場合には、従前の土地の価値に相応する近隣の場所に換地することとなります。



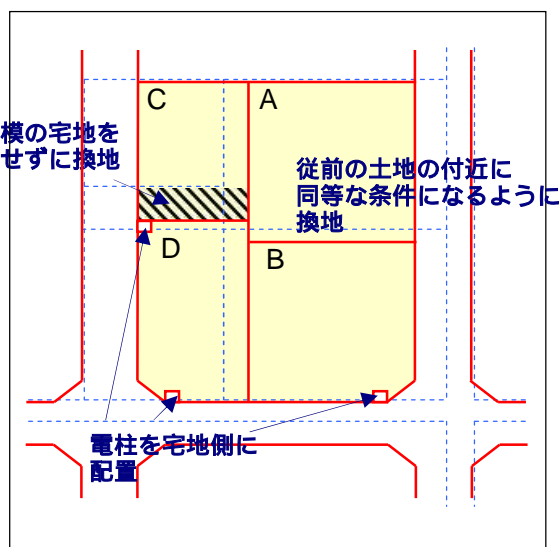
当地区の換地設計の考え方

- ・ 工事完了後も施行区域内に住み続けられるように、全ての宅地を施行区域内に換地します。
- ・ これまでの地域のコミュニティを維持するため、施行後も堀江・猫実それぞれ同じ地域内に換地します。
- ・ 全ての土地所有者に対して、平等性、公平性のバランスを考慮し、換地設計を行います。
- ・ 換地は、従前の土地の付近に、宅地の形状や接道状況、環境、隣接する宅地との位置関係が同等な条件となることを原則とします。
- ・ これまで取得してきた市有地を公共施設用地として活用を基本に宅地の減歩緩和を行います。
- ・ その他、住環境に配慮するために必要な方策を行っていきます。
(小規模宅地対策、電柱の配置など)

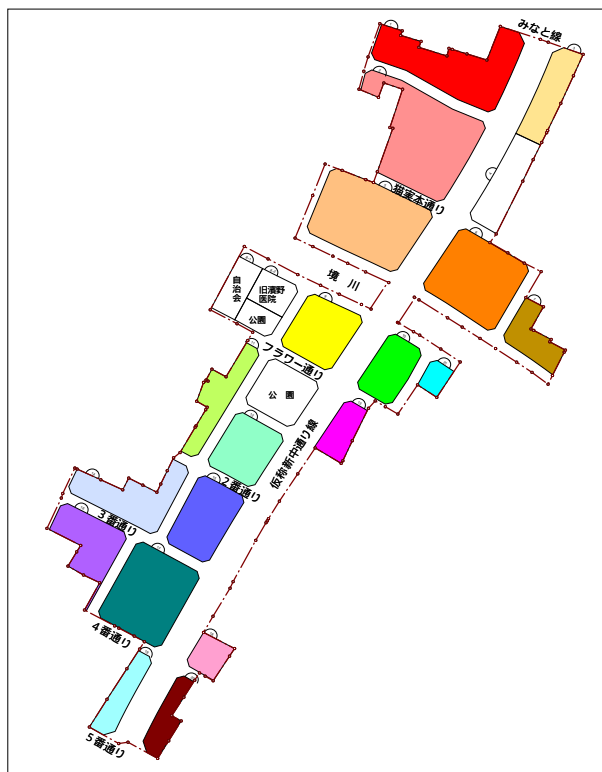
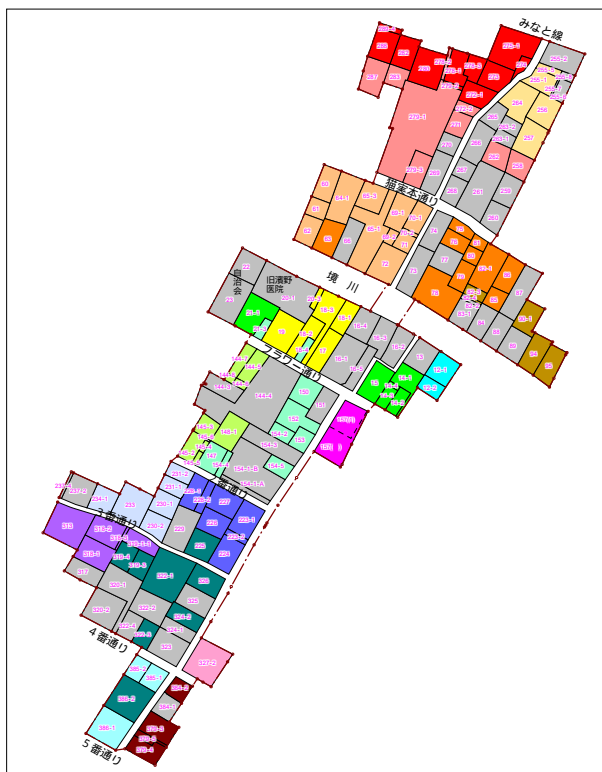
従前の土地



仮換地



仮換地配置図



整備の取組み方針

整備方針

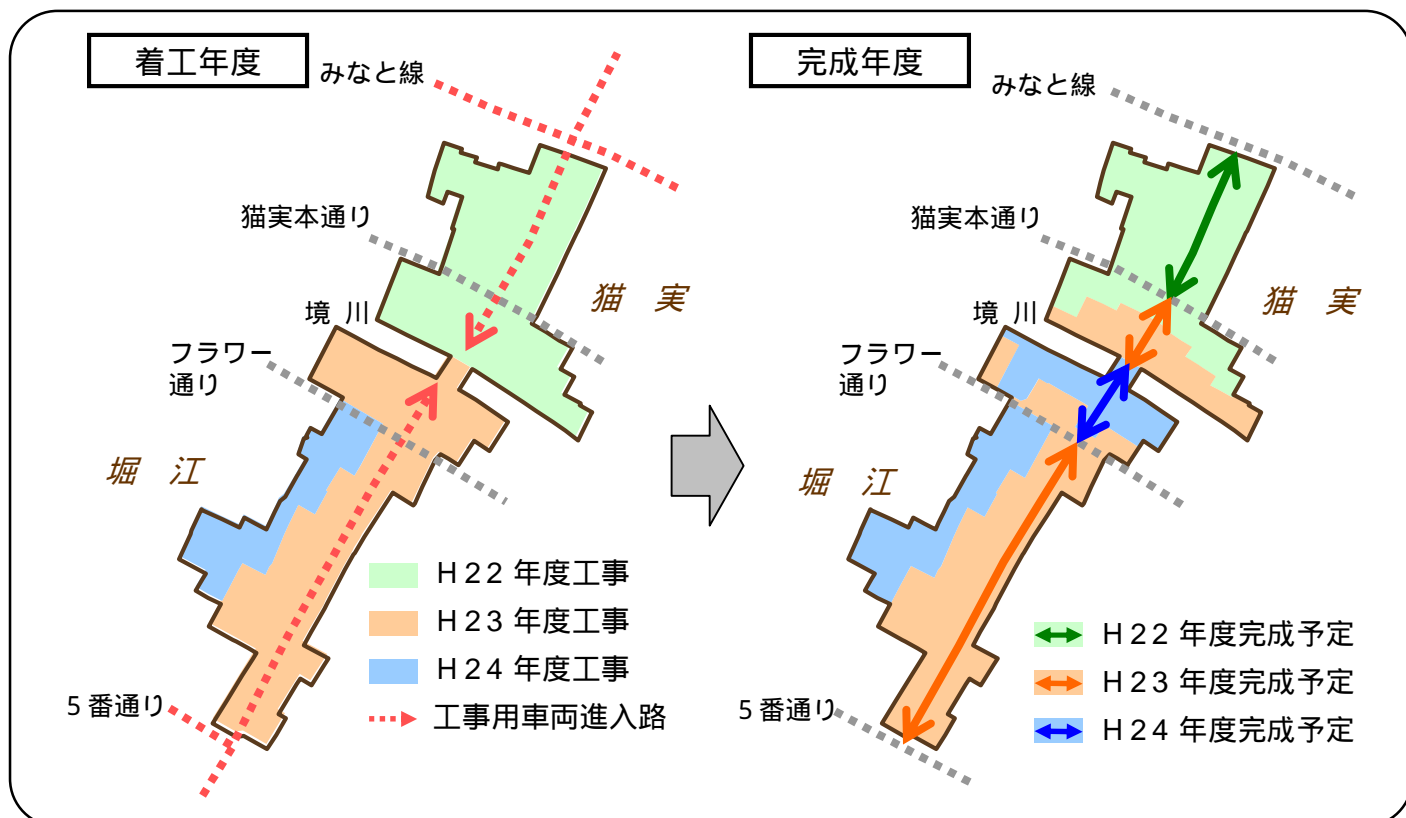
- ・ 早期に新中通り線の整備を行い主要な生活動線を確保するよう整備します。
- ・ 土地区画整理事業と千葉県が施工する護岸整備と連携し、並行しながら実施します。
- ・ 境川小橋の架け替え工事により、通行ができなくなることから、猫実地区は、みなと線から猫実本通り、堀江地区は、5番通りからフラワー通りまでの新中通り線の一部を早期に開通できるように整備を進めます。
- ・ 工事期間中も、生活に支障の無いように通行の確保を行うと共に交通安全に努めます。
- ・ 工事車両については、猫実側がみなと線、堀江側は5番通りから進入します。
- ・ 仮住居期間を極力短縮できるように、生活道路や宅地造成の整備を進め、段階的に宅地利用ができるように進めます。

今後の調整事項

- ・ 地区住民及び関係権利者の理解と協力を得て事業を進めます。
- ・ 千葉県や各企業と連携を図り、整備・調整を進めます。
- ・ 事業における財源確保の調整を図ります。

工事の進め方の提案

- ・ 平成 21 年 9 月に換地設計が決定したことから、今後は工事スケジュールに合わせて猫実地区より道路、公園、ガス、電気、上下水道、宅地造成の工事を順次行っていきます。
- ・ 当地区は、事業費や移転計画により、地区のすべてを単年度に工事することが困難なことから、工区を分けて工事を行っていきます。



仮換地指定について

- ・工事スケジュールに合わせて、順次仮換地指定を行っていきます。

仮換地指定とは

- ・権利者の方々に対し、現在利用されている土地（従前地）に替えて、施行後の土地（仮換地）を指定する行政処分です。

仮換地指定の目的

- ・土地区画整理事業により道路や公園、宅地造成などの工事を行う必要があることから、従前地の利用を停止し、建物の移転交渉や工事等を行っていくために必要な手続きです。

現在使っている土地はいつまで使える？

- ・仮換地指定通知書に記載された効力発生日をもって、従前地は使用できなくなります（使用収益の停止）。ただし、建物移転補償協議が成立し、仮住まい等に移っていただくまでは、今までの土地を使っていたいただくことができます。

いつから仮換地は使える？

- ・仮換地先の工事が終了し仮換地先が使えるようになる日（使用収益の開始）を別に定めて通知し、その後仮換地先で建物を新築していただくことができます。

仮換地指定の時期

- ・猫実地区については、平成 22 年度から工事を開始するため、平成 21 年 10 月 1 日に仮換地指定の効力が発生し、使用収益が停止となります。
- ・堀江地区については、平成 22 年度に仮換地指定を行う予定です。

今後の取り組み

移転交渉・契約（猫実地区）

- ・昨年度実施した建物調査に基づいて算定した補償額を、個別に提示して説明し、移転補償契約を施行者と補償対象者との間で個々に締結していきます。

建物等の移転（猫実地区）

- ・移転補償契約締結後、補償対象者により建物等の撤去や仮住まい先への移転を行っていただきます。

「仮住まいについての相談会」の開催

- ・これまで開催した「個別意見交換会」では、個々の課題や意向などについて意見交換を行ってきましたが、今後は、猫実地区の移転に伴い、その不安を解消することを目的として商工会議所不動産部会及び宅建協会（浦安地区）と連携を図り、猫実地区の権利者の方を対象に「仮住まいについての相談会」を実施します。
- ・その他、必要に応じてこれまでと同様に「個別意見交換会」も実施します。

「住まいづくりの相談窓口」の開設

- ・まちづくり事務所では、事業実施に伴い、仮住まいや住宅の建て替え、税金の相談などに関する相談を受け付けます。

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