

まちづくりだより

発行／浦安市 都市政策部
まちづくり事務所

令和元年9月1日

■記事：事業実施のための組織づくり
土地区画整理審議会等の概要と活動状況
今後の活動予定について

猫実A地区土地区画整理事業は、平成31年3月1日の事業計画決定の公告後、「猫実A地区土地区画整理審議会」の設置など、事業実施のための組織づくりを行ってきました。

今後、換地設計や仮換地指定に向けて審議会等に意見をいただき、事業を進めていきます。今回のまちづくりだよりでは、事業実施のための組織の設置と今後の活動予定についてご紹介します。

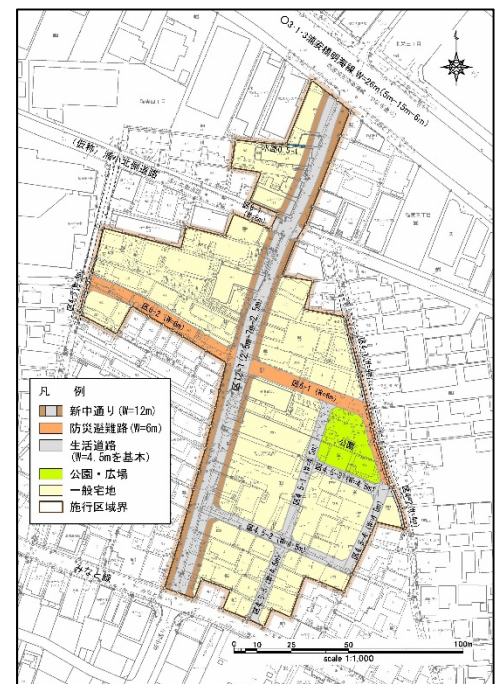
「猫実A地区土地区画整理事業」の事業実施に向けた審議会を設置し、換地設計を進めていきます。

1. 事業実施のための組織づくり

猫実A地区土地区画整理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。

事業計画決定の公告後、「猫実A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。

その結果、立候補者が委員定数（8名）を超えなかったため、6月23日に予定していた選挙は、投票を行わず委員が決定しました。また、市長が学識経験者を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になりました。



【猫実A地区土地区画整理事業設計図】

■猫実A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	中山 高樹	学識者（元市職員）
副会長	宇田川 勝久	
委員	大塚 憲治	
〃	下川 直美	
〃	金子 和也	
〃	合資会社 吉野商店	
〃	泉沢 伸興	
〃	醍醐 稔	
〃	有限会社 伝次郎商店	
〃	並木 常行	学識者（元県職員）



2. 土地区画整理審議会等の概要と活動状況

土地区画整理事業を実施するにあたり、土地区画整理法第56条の規定に基づき、「猫実A地区土地区画整理審議会」を設置しました。

第1回審議会において審議会委員の同意を得て、評価員を土地区画整理法第65条の規定に基づき選任しました。

土地区画整理審議会等の概要と活動状況を紹介します。

○審議会の目的

- ・土地区画整理審議会は、換地設計や換地計画等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ます。

○審議会の組織

名称：「浦安都市計画事業猫実A地区土地区画整理審議会」

委員定数：選挙により選出される委員 8人（土地所有者）

市長が選任する学識経験を有する者 2人

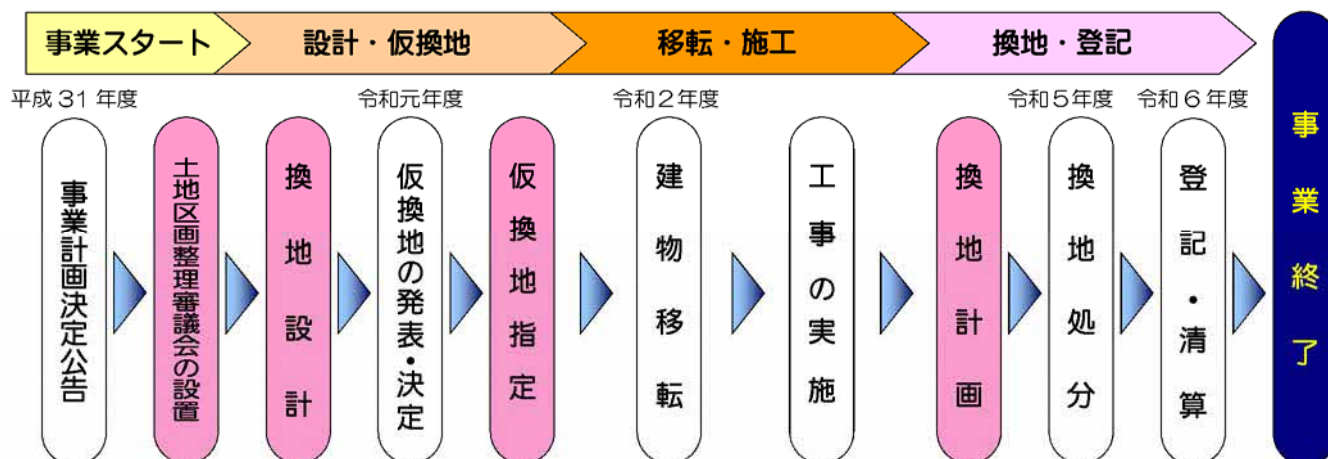
（都市計画や土地区画整理事業に精通し、この地区の状況を十分把握されている方）

任期：5年

○当事業における審議会での主な審議事項

- ① 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
 - ・換地計画に関する意見書の審査を行うとき
- ② 施行者が審議会の同意を得なければならぬ事項
 - ・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
 - ・小規模宅地の減歩緩和措置を定めようとするとき

■審議会の関わり方



◆第1回 土地区画整理審議会（令和元年7月1日）

・審議会に先立ち、市長から各委員に委嘱状が交付されました。

○ 議題

① 役員の選出

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。

② 規則・要領等の確認

規則・要領等の説明を行いました。

③ 評価員の選任の同意

以下の3名について同意をいただきました。

■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	元市職員

※ 評価員とは…

- ・評価員は、土地評価基準を定める時や各宅地の評価などを行う時に、公正な評価を行うため、施行者に対して意見することを目的とし、選任します。評価員は、土地や建築物の評価について経験された方を、土地区画整理審議会の同意を得て、市長が選任します。



【委嘱状交付の様子】



【審議会の様子】

◆第2回 土地区画整理審議会（令和元年8月21日）

・下記の内容について説明し、意見交換を行いました。

○ 議題

① 換地設計の進め方について

② 換地設計の考え方について（換地設計基準案）

◎第1回 評価員会（令和元年7月25日）

・評価員会に先立ち、市長から評価員に委嘱状が交付されました。

・下記の内容について意見交換を行いました。

○議題

① 評価員の役割の確認

③ 土地区画整理事業における土地評価の考え方について

② 事業概要について

④ 路線価指数及び計算方法について

3. 今後の活動予定について

今後は、下図のような流れで仮換地の発表、仮換地指定まで進めていきます。

○仮換地の発表までの進め方

- 堀江・猫実 B 地区では、仮換地指定前に換地設計※の考え方や仮換地の位置等について丁寧にご説明することで、権利者の方々にご理解を頂き、事業期間の短期化に繋がりました。
- 猫実 A 地区でも B 地区と同様に、仮換地指定の前に段階的に仮換地の位置等を個別に説明したのち、仮換地の発表を行います。

○個別意見交換会

- 仮換地の概ねの位置の説明



○換地設計案の取りまとめ



○換地設計案を土地区画整理審議会に提示

- 換地設計案を土地区画整理審議会に提示し、意見を伺います。



○仮換地の発表

- 権利者の皆さんに換地設計の内容について個別に説明します。



○土地区画整理審議会

- 仮換地の発表の結果を報告し、仮換地指定について土地区画整理審議会に、事前に説明します。



○仮換地指定

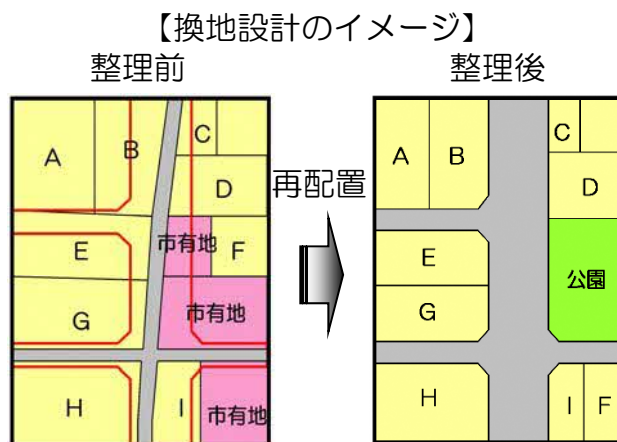
- 仮換地の位置・形状・面積を文書で通知します。

○仮換地指定について

- 仮換地指定については、工事スケジュールに合わせて、工区ごとに行っていきます。
- 仮換地指定とは、権利者の方々に對し、現在利用されている土地（従前地）に替えて、区画整理後の土地（仮換地）を指定する行政処分です。

※換地設計とは

- 換地設計とは、事業が施行される前の土地の状況（位置、地積、土地利用状況、環境など）を考慮して整理後の区画に再配置することです。



事業に関する問い合わせや相談：浦安市 都市政策部 まちづくり事務所
猫実3-25-10 TEL 047-382-3721 FAX 047-355-0911
Email : machi@city.urayasu.lg.jp