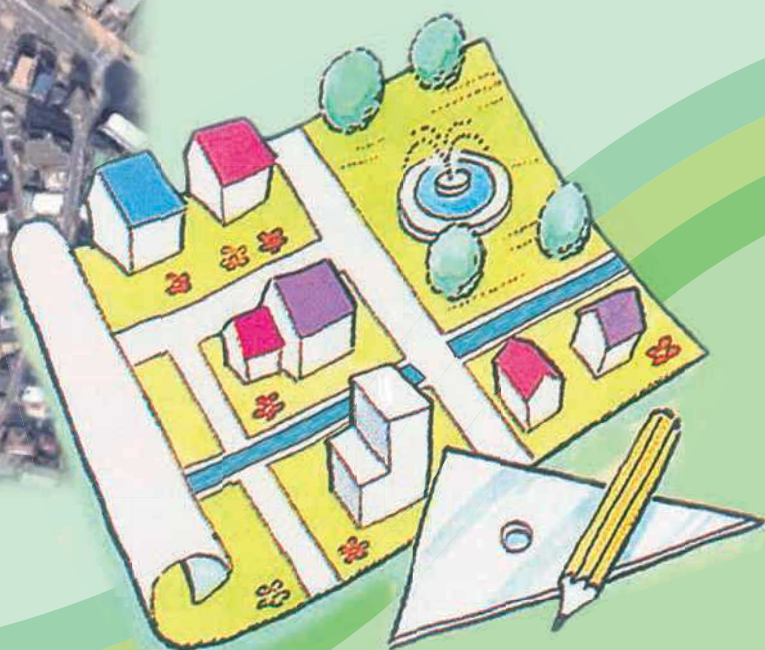


災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくりをめざして

浦安都市計画事業

猫実A地区土地区画整理事業



浦安市

はじめに

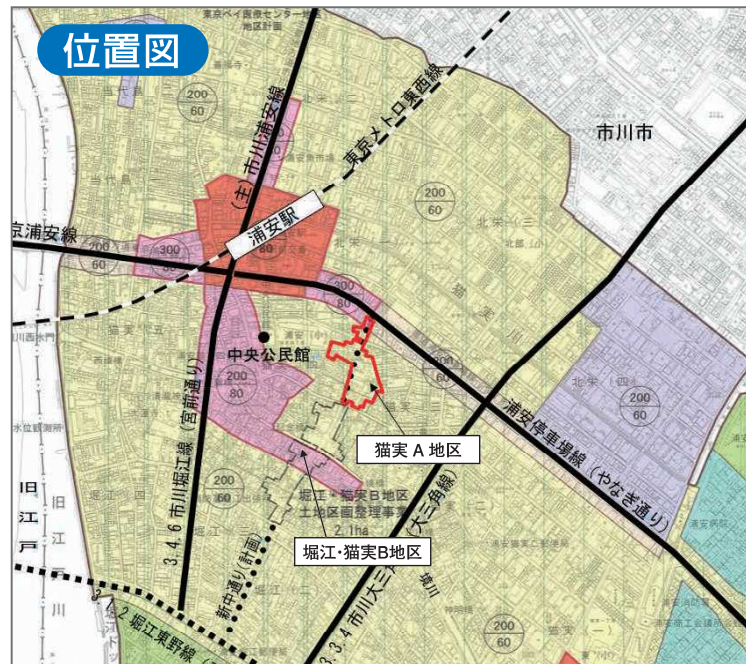
浦安は三方を海と川に囲まれた漁師町でしたが、昭和30年代後半から40年代にかけて漁業権の放棄により海面埋立を行い、その後、地下鉄東西線開通、東京ディズニーランド開園、JR京葉線開通を経て、東京ベイエリアを代表するような都市に発展してきました。

元町地域は、現在でもかつての漁師町の面影を残し、浦安の歴史や文化を伝える地域ですが、同時に老朽化した木造家屋が密集し、防災面や住環境などの課題を抱えていました。

本市ではこれらの課題を改善するため、堀江・猫実地区の住民と行政の協働による話し合いを重ね、整備の優先度に応じて新中通りを3つの区間(A・B・C)に分け、段階的な事業化を図ることとし、平成18年2月にまちづくり計画書を取りまとめました。

第一段階として平成20年10月からB区間について「堀江・猫実B地区土地区画整理事業」として事業を実施し、平成26年8月に換地処分を行いました。

第二段階として、平成27年度からA区間について事業化に向け話し合いを重ね、平成31年3月より「猫実A地区土地区画整理事業」として防災面及び住環境面の課題の解決を図ります。



まちづくりの経緯 (まちづくりの検討開始～A地区の話し合いの開始まで)

●堀江・猫実地区の課題

堀江・猫実地区は家屋の建て替えが困難な木造住宅が密集し、道路が狭く、防災面の不安や住環境の改善などの多くの課題を抱えていました。

特に道路はほとんどが4m未満ですが、朝夕の通勤通学の利用者が多く、堀江・猫実地区を結ぶ、安全で安心できる快適な道路環境の改善が必要とされました。



狭隘道路（整備前）

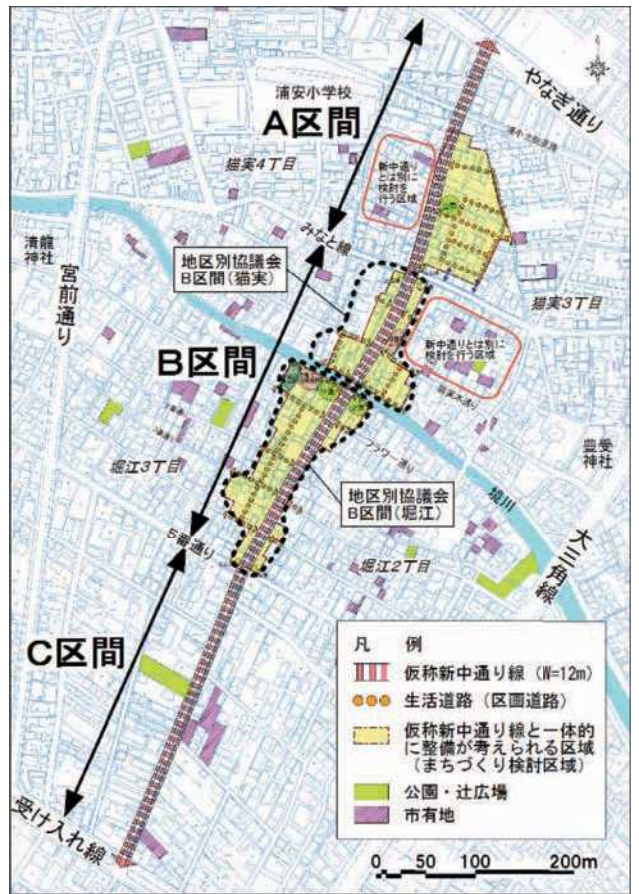
●住民と行政の協働による話し合い

堀江・猫実地区の課題を改善するため、平成16年から地域住民と行政の協働による「まちづくり・道づくりを考える会」において新中通りと周辺市街地整備について話し合いを重ねてきました。

平成18年2月にまちづくり計画書を取りまとめました。新中通りを3つの区間に分け、B→A→Cの順に進めることとしました。



■まちづくり・道づくりを考える会の成果



●堀江・猫実B地区土地区画整理事業

平成20年10月に特に課題の多い新中通りB区間から「堀江・猫実B地区土地区画整理事業」として事業を実施してきました。

■事業概要

地区面積：2.1ha
事業期間：H20.10.17～H33.3.31
換地処分：H26.8.8



新中通り (整備前)



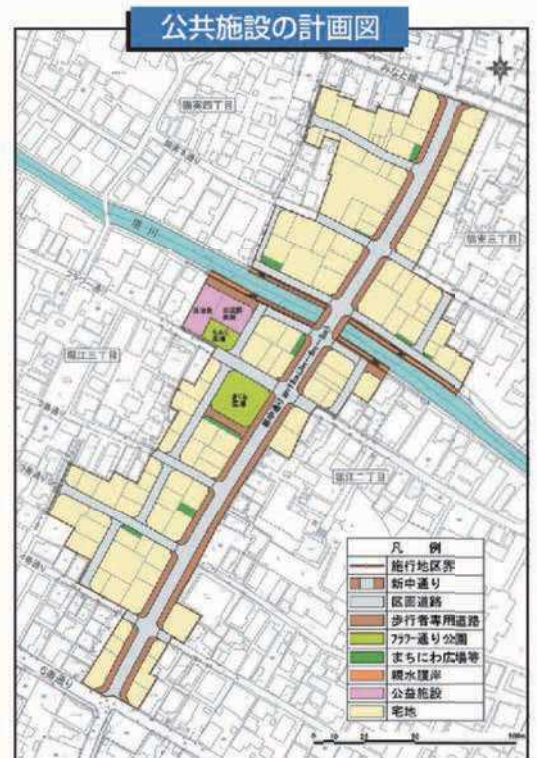
新中通り (整備後)



境川 (整備前)



境川 (整備後)



●新中通りA区間の課題

堀江・猫実B地区区画整理事業が事業完了しましたが、A区間の防災面及び住環境面の課題は残されており、第2段階としてA区間の事業化に向けた話し合いを開始しました。

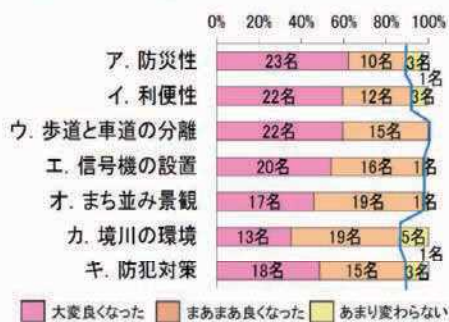


平成27年2月実施のA区間沿道関係権利者アンケート調査結果より

(回収37件)

B区間に引き続き、A区間の整備を検討するにあたって、A区間の現状と課題や今後の進め方等について、関係権利者のみなさんを対象に意向調査を行いました。

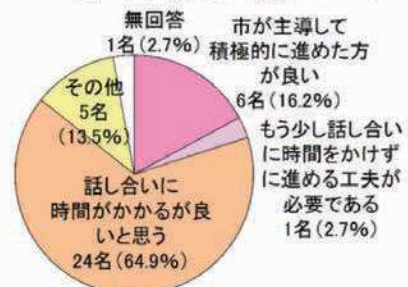
問2-1 B区間の整備について



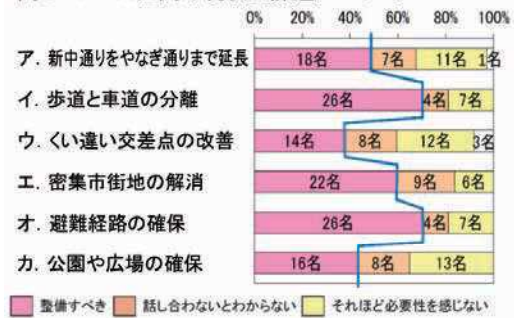
問4-1 今後のまちづくり活動について



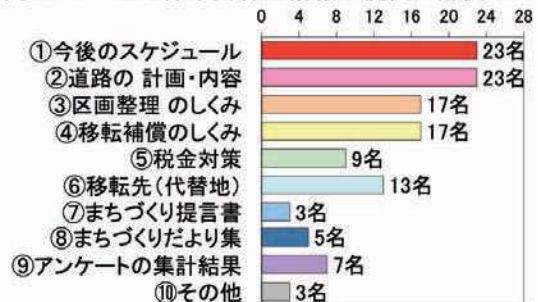
問1-2 B地区の事業の進め方について



問3-1 A区間の現状と課題について



問4-3 どのような内容の情報の提供が必要か

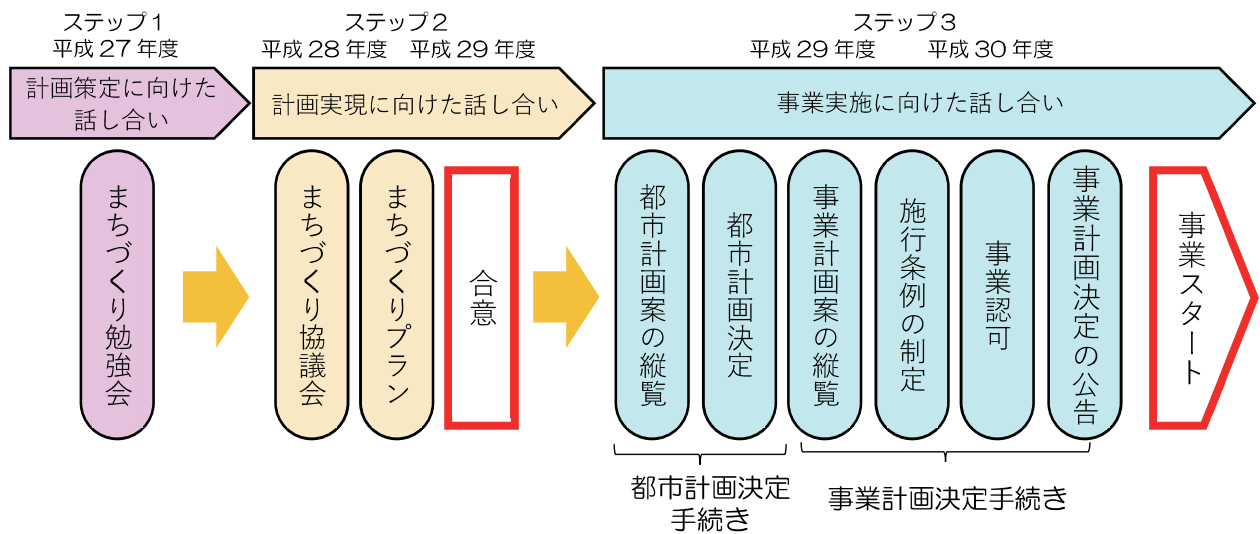


猫実A地区のまちづくり活動

猫実A地区についても、堀江・猫実B地区と同様に地区住民の方、関係権利者の方々と話し合いを重ねながら、事業化に向けた検討を進めてきました。

平成27年度より、まちづくり勉強会においてステップ1の「計画策定に向けた話し合い」、平成28年度からは、まちづくり協議会においてステップ2の「事業実現に向けた話し合い」、平成29年度からは「事業実施に向けた手続き」を進め、平成30年5月1日に都市計画決定を行い、平成31年3月1日に事業計画決定を行いました。

■まちづくり活動の段階的な進め方



自治会役員説明会



第3回勉強会



協議会の様子

整備イメージ図(バーチャルリアリティ)



新中通り(やなぎ通りの交差点部)



新中通り(地区中央)



浦安小学校につながる防災避難路

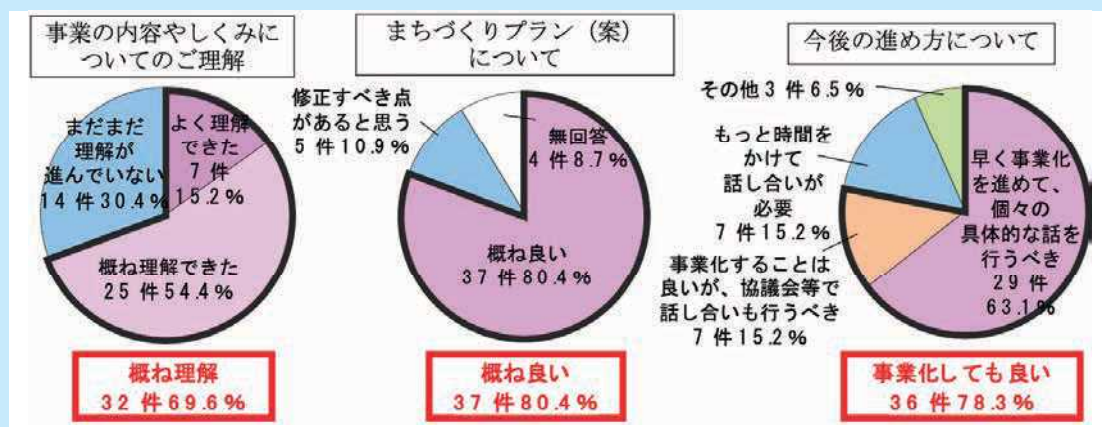
●計画策定に向けた話し合い **ステップ1**

平成27年10月よりまちづくり勉強会を立ち上げ、ステップ1の「計画策定に向けた話し合い」を進めてきました。勉強会では、新中通りA区間の事業の必要性から検討を行うとともに、沿線権利者及び中屋敷権利者を対象に、個別意見交換会やアンケートによる意向調査を行ってきました。

●計画実施に向けた話し合い **ステップ2**

平成28年9月より事業化検討区域内の関係権利者を対象にまちづくり協議会を立ち上げ、事業実現に向けた検討を行ってきました。まちづくり協議会では、事業の考え方や土地の再配置、移転補償のしくみについてご説明し、関係権利者の意見や意向をうかがいながら、事業区域や計画案を検討しました。平成29年9月に今後の進め方等について関係権利者の方々に意向調査をした結果、事業化することについて多くの方にご理解をいただきました。

平成29年9月実施のアンケート調査結果より(回収46件)



●事業実施に向けた手続き **ステップ3**

平成29年度から整備区域1.4haを「猫実A地区土地区画整理事業」として、具体的に事業化に向け、都市計画決定や事業認可の手続きを進めてきました。

平成30年5月1日に「猫実A地区土地区画整理事業」の事業区域の都市計画決定の告示を行い、平成30年度に事業計画案を作成し、事業計画案や事業計画決定手続きについて地区住民に説明しました。その後、事業計画案の縦覧を経て平成31年2月8日に事業認可を取得し、3月1日に事業計画決定の公告を行い、事業がスタートしました。

猫実A地区土地区画整理事業の概要

●事業のあらまし

- | | |
|---|--|
| <p>1 事業名称
浦安都市計画事業猫実A地区土地区画整理事業</p> <p>2 施行者
浦安市</p> <p>3 施行地区の区域・面積
浦安市猫実三丁目及び四丁目の各一部
約1.4 ヘクタール</p> | <p>4 施行期間
平成31年3月1日～平成36年3月31日</p> <p>5 総事業費
約32億4000万円
(国庫補助約12億3400万円)</p> |
|---|--|

施行前の現況写真



●土地利用の現状と計画

		施行前		施行後	
		地積 (㎡)	割合 (%)	地積 (㎡)	割合 (%)
公共用地	道路	1,466.35	10.23	4,802.09	33.50
	公園	453.84	3.17	564.96	3.94
	河川	7.59	0.05	4.41	0.03
	合計	1,927.78	13.45	5,371.46	37.47
宅地	民有地	9,254.07	64.55	8,965.08	62.53
	公有地	2,541.57	17.73		
	合計	11,795.64	82.28	8,965.08	62.53
測量増減		613.12	4.27	—	—
総計		14,336.54	100.00	14,336.54	100.00

設計方針

《土地利用計画》

現在、本地区は、第一種住居地域、近隣商業地域の用途指定を受けており、将来においても健全な住環境を有する住宅地を基本に、土地利用を計画する。

《人口計画》

計画人口は、人口密度を126人/haとし、地区内人口は180人として計画する。

《道路計画》

地区の主要な生活道路として新中通り(幅員12m)を南北に配置し、歩車分離を行う。地区中央の東西方向の道路は幅員6m、その他の区画道路は特別な場合を除き、幅員4.5mを基本とし、土地利用計画及び地区外道路との関連を考慮して計画する。

《公園計画》

公園は、地区面積の3%以上、かつ、計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、誘致距離を考慮し配置する。

《水路計画》

宅地内の水路については存置とし、その機能を確保する。

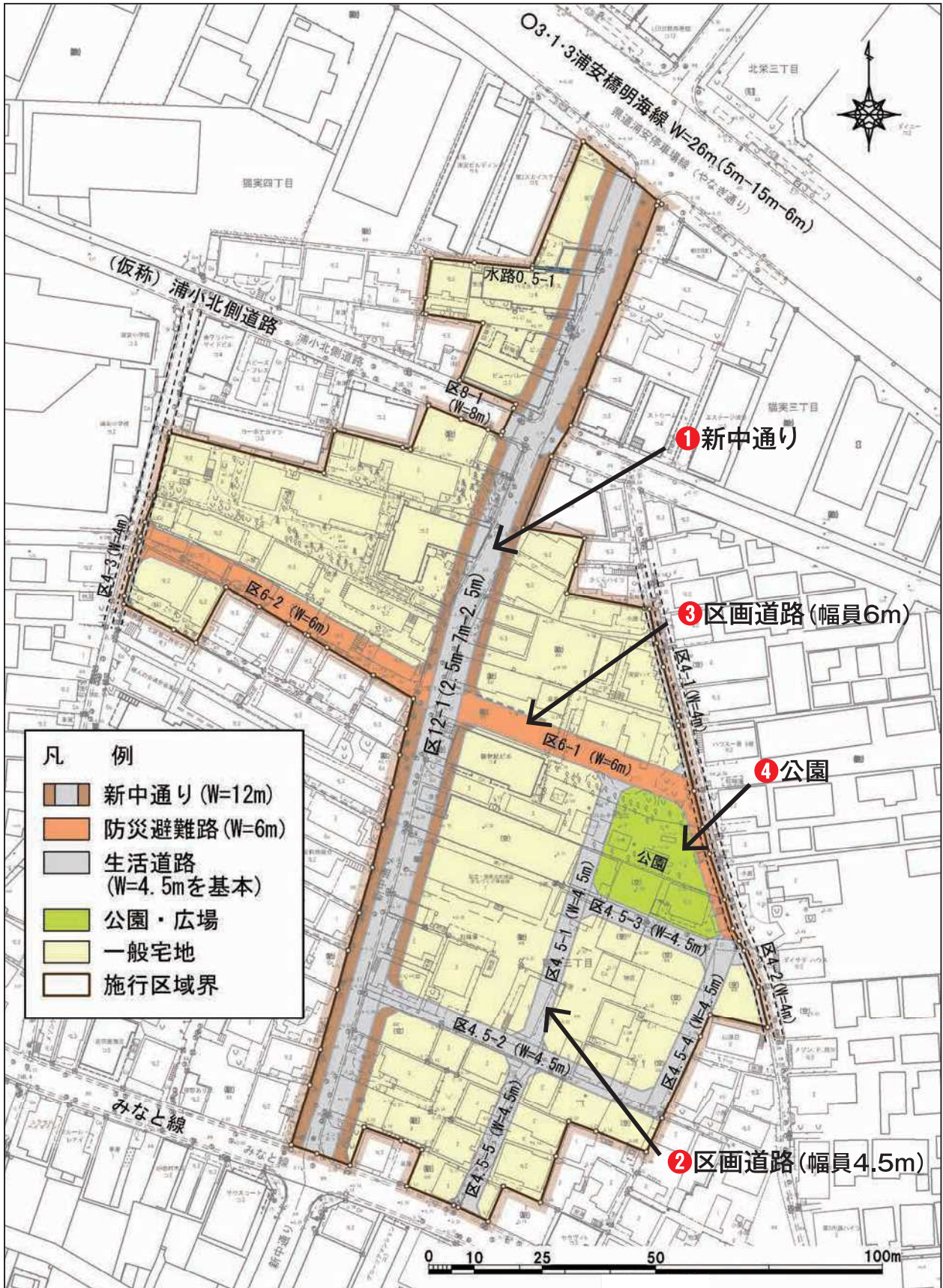
《上水道計画》

計画給水量を考慮し、将来地区内に新築される各戸に上水道が供給できるように、道路計画に従って新設し、その機能を確保する。

《下水道計画》

- ・ 雨水排水施設
雨水処理能力を考慮した上で、道路計画に従って雨水管及び道路側溝を新設し、その機能を確保する。
- ・ 汚水排水施設
浦安市の公共下水道計画に基づき、道路計画に従って新設し、その機能を確保する。

事業計画図



① 新中通り ② 区画道路(幅員4.5m) ③ 区画道路(幅員6m) ④ 公園 (P9.P10 参照)

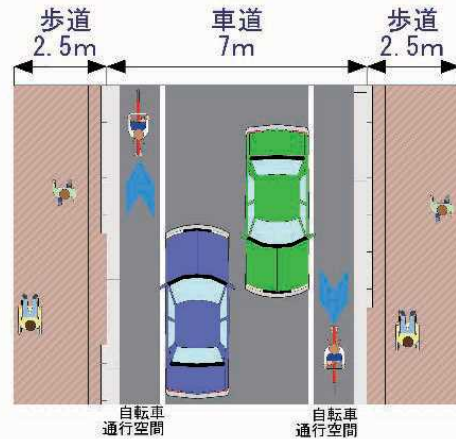
① 新中通り



新中通りとやなぎ通りの交差点部

- 主要な区画道路として、地区中央の縦軸(南北方向)に配置し、歩行者・自転車の通行の安全性に配慮し、歩道(幅員2.5m)を両側に設け、車道は7mとする。
- 併せて電線類の地中化を行う。

整備後



- ・A区間の交通量はB区間全線開通後、ゆるやかに増加傾向にある。
- ・車、自転車が交錯している。



- ・センターラインを設けず車両やスピードの抑制をする。
- ・歩道と自転車通行空間を設け、歩行者や自転車の安全を確保する。
- ・電線類地中化による良好な景観を形成する。

③ 区画道路(幅員4.5m)

- 道路は幅員4.5mを基本とする。
- 既存の道路網との接続を考慮しつつ、土地利用上適正な街区を形成するよう計画し、交差点部分には隅切りを設ける。



整備後

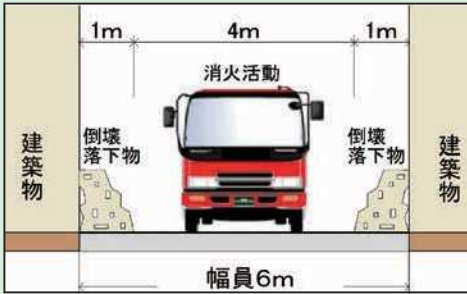


- ・狭小路地、未接道宅地が多い。
- ・自家用車やごみ収集車が入れない。

- ・未接道宅地をなくし、建替え時の問題を解消する。
- ・下水道を整備し、住環境の改善をする。
- ・建物の耐震性と防火性の向上を図る。
- ・電柱を道路に飛び出さないように配慮する。

3 区画道路(幅員6m)

○広域避難場所である浦安小学校に向かって、地区中央の東西方向に災害時の消火活動や避難路を考慮して幅員6mの防災避難路を計画する。



【防災避難路に必要な道路幅員】

・広域避難場所である浦安小学校への防災避難路(幅員6m)を整備して複数の避難経路を確保する。



4 公園

○地域にふさわしい、魅力あるまちづくりとして、誰もが気軽に利用しやすい地区中央部、四方を区画道路に囲まれた位置に公園を計画する。



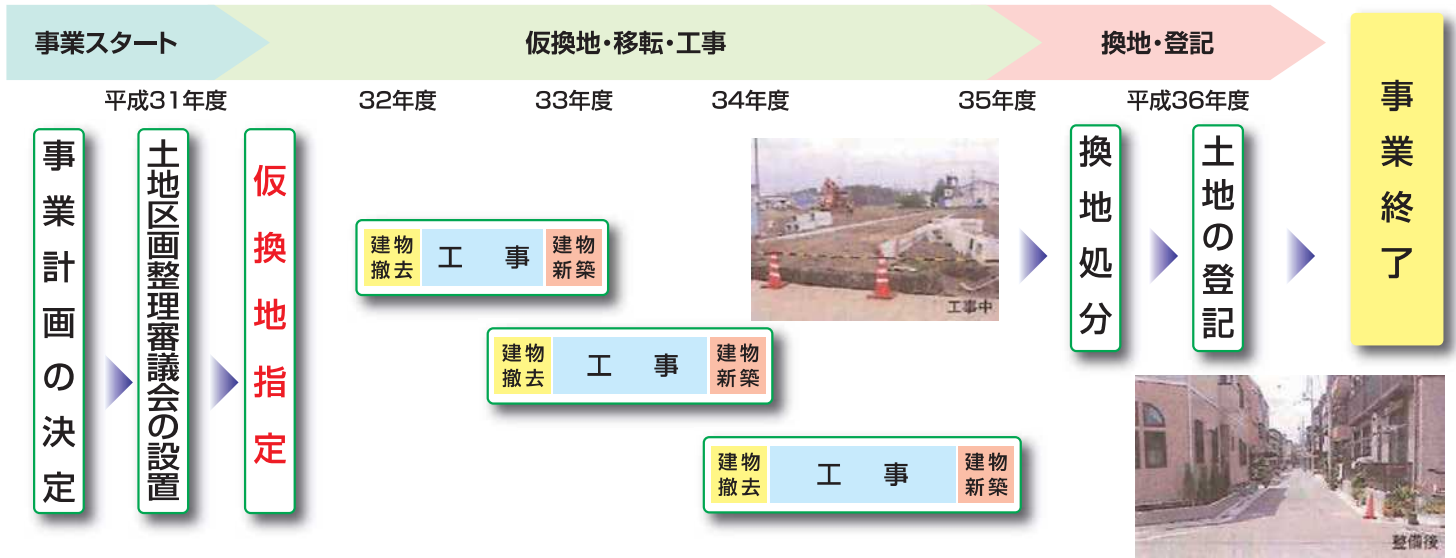
整備後



・密集市街地の中に三方宅地に囲まれた位置にあり、敷地が細長く使い勝手が悪い。
・児童の遊び場として遊具が設置されており、イベント等に活用できない。

・誰もが気軽に利用できる憩いの場となる。
・多目的に活用できる賑わいの広場となる。
・災害時は、広域避難場所への中継地点(一とき避難場所)となる。

事業の進め方



土地区画整理審議会

- ・区内権利者の代表者8名と学識経験者2名による土地区画整理審議会を設置します。審議会では、換地計画に関することについて審議します。

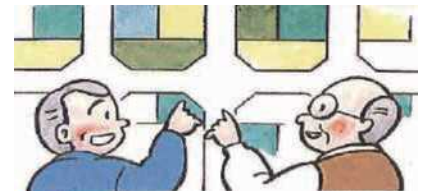


仮換地指定

- ・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。仮換地の発表後、審議会において意見調整を経て、再配置先が決定します。
- ・移転及び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。

工事

- ・工事は順次建物移転、道路や公園の整備を実施していきます。



換地処分

- ・工事終了後、最終的な換地(面積)を確定し、換地処分を行います。
- ・換地処分後は、登記を行い事業が終了します。

土地区画整理事業に関連する手続き(Q&A)

建築物等の補償金に対して税金はどうなるの？



建築物等の補償金を受領した場合は、譲渡所得等の課税の特例が適用されますので、確定申告してください。
なお、詳細の税の取扱いについては、市川税務署までお問い合わせください。

建物を取壊したり、曳家するときの手続きはどうなるの？



登記されている建物を取壊したり、曳家して移転した場合、法務局で登記の消失、変更等の手続きをしてください。
未登記の建物は、浦安市役所固定資産税課まで、届け出てください。

建築物等を建てたいですけど、どうすればいいの？



土地区画整理事業区域内は、建築行為が制限(土地区画整理事業法第76条)されますので、浦安市まちづくり事務所で、許可申請を行うこととなります。
その後、通常建物を建てる手続きを行ってください。
なお、従前の土地でも建物の建て替えができますが、条件がつく場合がありますので、浦安市まちづくり事務所にご相談してください。
※注意 駐車場を造成するときや、ブロック塀等を新設する場合にも第76条の申請が必要です。

土地(仮換地)を売買したいのですが、また、権利関係を変更したいのですが？



土地区画整理事業中であっても、土地の売買はできます。
仮換地指定は、従前の土地の権利を仮換地に移動することですので、従前の土地の権利を売買することになります。
なお、土地の売買、又は相続等によって権利関係が移動した場合は、権利の変更届を浦安市まちづくり事務所に届け出てください。
届け出がないと、施行者からの大切なお知らせが届かない場合があります。

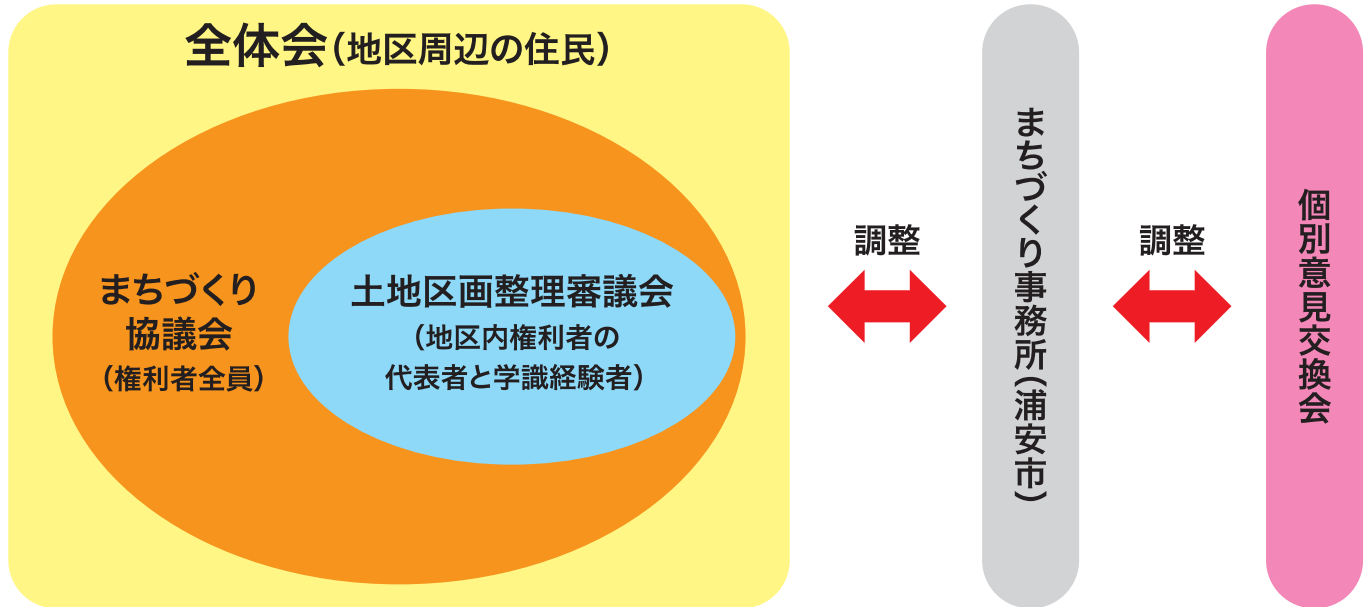
土地を分筆したいのですが、どのような手続きを行えばいいのですか？



工事が始まりますと、従前の土地が現地で確認できなくなりますが、施行者(浦安市)と協議し、分筆することが可能です。
また、従前の土地を分筆しますと、仮換地も分割されるので、浦安市まちづくり事務所まで、ご相談ください。

4つの話し合いの場

さらに具体的な話し合いに向けて



■ 地区住民説明会(全体会)

内容: 工事による影響を受ける範囲の住民に工事の予定や仮設道路等の説明を行う。

■ まちづくり協議会

内容: 工事に向けて、まちの景観や道路・公園のデザインについて協議を行う。また、建物の建て方についてのルール作りを検討する。

■ 土地区画整理審議会

内容: 換地について、公平かつ適正に定められているか審議する。

■ 個別意見交換会

内容: 地区内の個々の権利者別の課題と解決策について、市と専門家を交え、具体的な話し合いを行う。

編集・発行

浦安市 都市政策部 まちづくり事務所

Tel : 047-351-1111(内線2323) E-mail : machi@city.urayasu.lg.jp