

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 22 年 12 月 15 日

記事：猫実地区の整備、堀江地区の取り組み
住まいづくりの進め方、将来のまち並みと景観
平成 22 年度のこれまでの活動経過

堀江・猫実 B 地区土地区画整理事業は、平成 22 年 1 月から猫実地区の家屋の取り壊しが始まり、もうすぐ 1 年が経過しようとしています。

これまで、地区住民の方々や権利者の方々にご理解ご協力をいただきながら、猫実地区では移転交渉を経て、建物等の取り壊しが行われ、予定どおり工事が進められています。

また、堀江地区についても、猫実地区同様に平成 22 年 7 月 15 日に仮換地指定の手続きを行い、平成 23 年度からの工事に向けて順次、移転交渉を進めています。

今回のまちづくりだより第 17 号では、猫実地区の工事の状況、堀江地区の移転の進め方、また、新たな住まいづくり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は、猫実地区の整備工事と堀江地区の移転交渉を進めています。

猫実地区の整備について

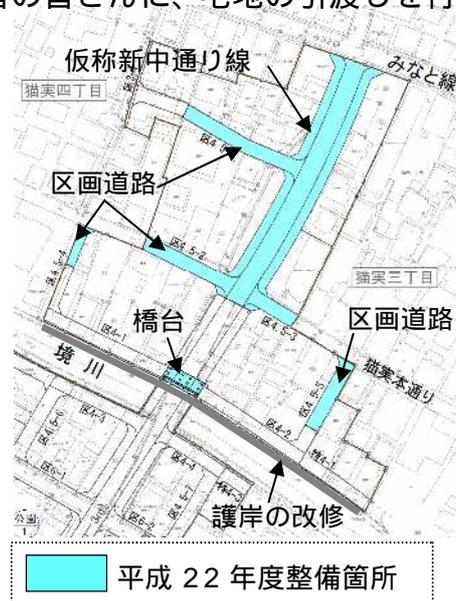
平成 22 年度は、下図に示すとおり、仮称新中通り線の整備（猫実本通り～みなと線までの区間）、区画道路や橋台の整備を進めています。同時に並行して千葉県による、境川護岸の改修工事も着工されました。

今後、各宅地の造成工事を行い、完了した所から順次権利者の皆さんに、宅地の引渡しを行なっていきます。



東京スカイツリーは、現在 500m の高さに達しました。区画整理事業もスカイツリーと同時期に整備を進めています。

平成 22 年 12 月 1 日 撮影



現在の工事状況

・仮称新中通り線整備工事

猫実本通りからみなと線へ向けて、電線共同溝や上下水道管等のライフラインを布設し、舗装していきます。



・区画道路整備工事

現在、猫実本通りや新設の区画道路で、ガス管や上下水道管を布設し、舗装していきます。



・橋りょう下部工事

境川小橋を撤去し、新しい橋台を整備しています。



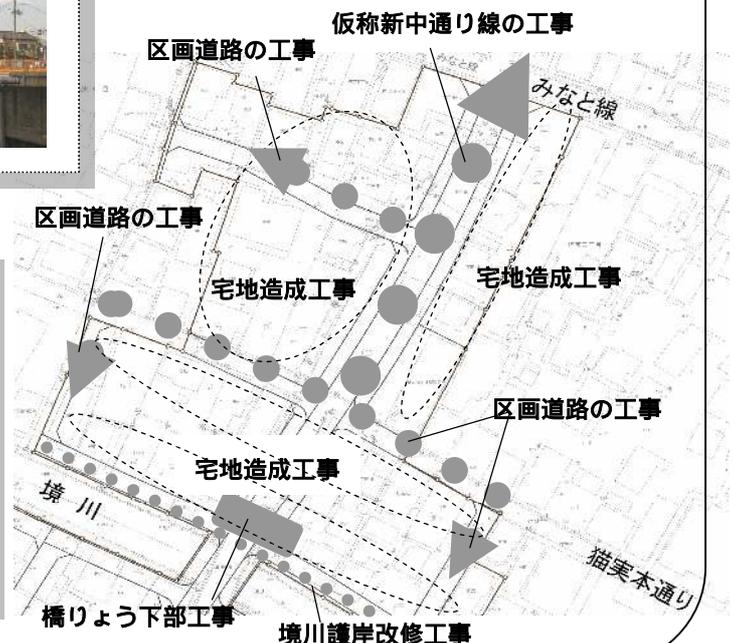
・境川護岸改修工事

千葉県が施工する護岸工事については、平成 22 年 10 月より、猫実側の既存の護岸を撤去し、現在、鋼管矢板等の工事を行なっています。



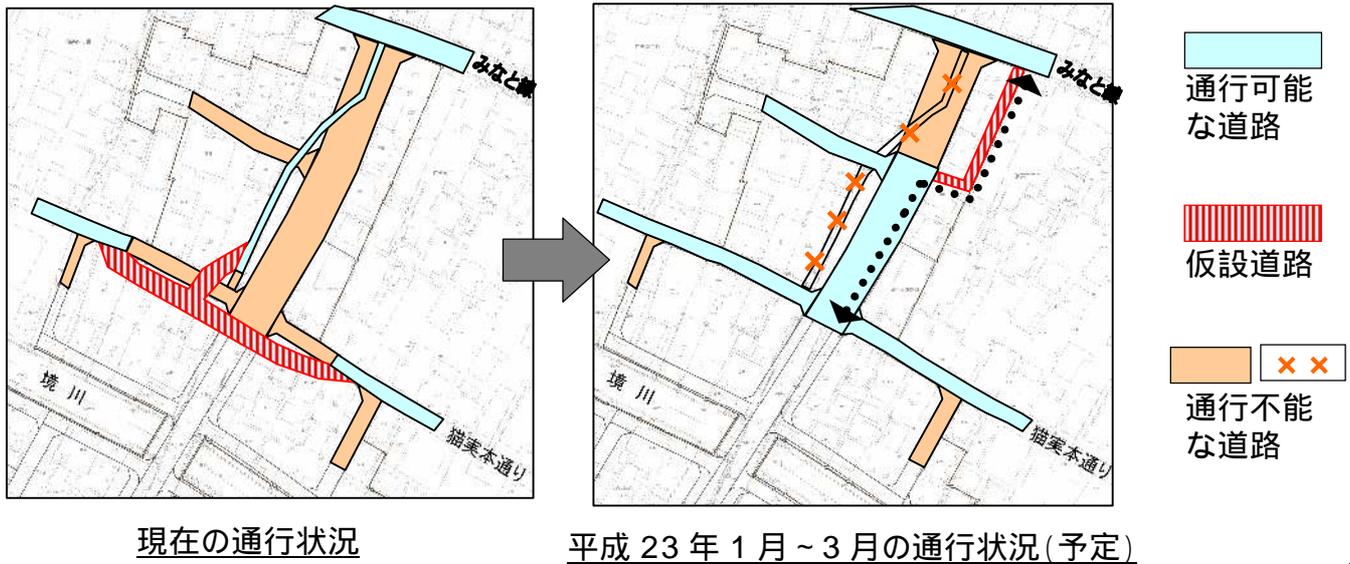
・宅地の造成工事

今後宅地の造成を行ない、宅地の引渡しは、右図のような順序で平成 23 年 2 月頃から皆さんに引渡しする予定です。
その後、建て替え工事等ができるようになります。



仮設道路について

- ・生活道路の確保については、通行に出来る限り支障のないよう、仮設道路を設けて工事を行なっています。(下図左)
- ・仮称新中通り線の整備に伴い、「みなと線～猫実本通り」の既設道路が通行止め(下図右の×部分)になることから、平成23年1月より、一部仮設道路(下図右)を設置し、通行していただくことになります
- ・現地のガードマンの指示に従い、通行していただきますようお願いいたします。
- ・工事の内容によっては、一時的に通行止めになる場合もあり、ご迷惑をおかけすることがありますが、引き続きご協力をお願いいたします。



堀江地区の取り組みについて

移転交渉の進め方

堀江地区では、平成22年から平成23年にかけて、5番通りより順次移転交渉を進めています。

現在、建物の取り壊しが行われ、今後、平成23年からの整備工事に向けた準備を進めていきます。

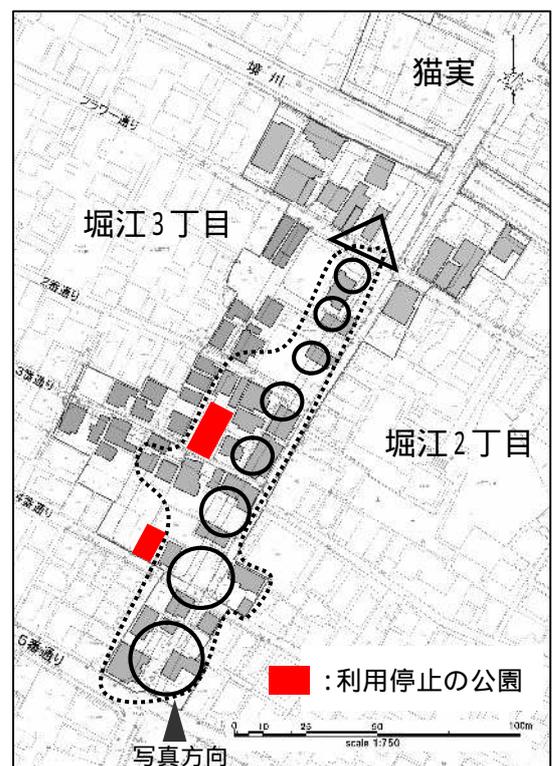
公園の利用停止

「ひまわり子供遊園」と「三区子供遊園」は、周辺の家屋の解体に伴い、安全確保のため、平成22年12月1日をもって利用を停止させていただきました。

堀江地区については、5番通り周辺より順次移転、取り壊しが進められています。



5番通り周辺



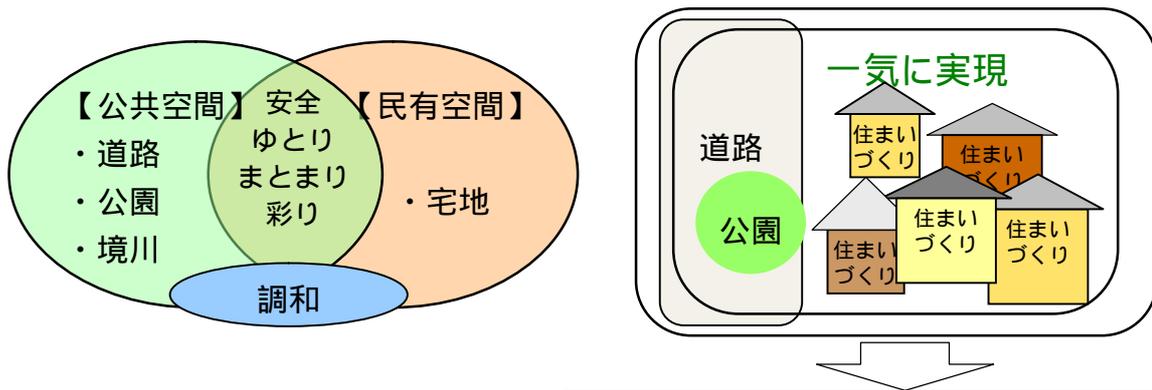
住まいづくりの進め方について

第 17 回まちづくり協議会において、新たな住まいのガイドラインについて、協議会の有志と市職員で住まいづくり検討会を立ち上げ、話し合いながら「住まいづくりの手引き」を取りまとめることになりました。

当地区の新たな住まいづくりの進め方

< 土地区画整理事業と住まいづくり >

土地区画整理事業では、道路や公園等の公共施設の整備と地区内の多くの建物の建て替えが同時期に行われます。そのため、より安全で快適なまちなみと住まいづくりをみんなで作る、住民相互に情報を共有して住まいづくりを行う良い機会でもあります。



住まいづくりの考え方を共有する良い機会

< 住まいづくりの方法 >

住まいづくりの際には、都市計画法や建築基準法など全国一律の法律に基づいて行われるため、地区に合ったきめ細かいまちづくりを行うには限界があります。

そのため、地区に合ったまちづくりができる地区計画や建築協定が設けられています。

しかし・・・

当事業地区ではそれぞれ土地利用状況や宅地の大きさが違うため、同意を得るには時間がかかり、同様に地区計画や建築協定などの制度を設けることは中々難しい。

< 当地区の状況 >

- ・ 宅地の大きさが大小様々である。
- ・ 用途地域は第 1 種住居地域と近隣商業地域があり、様々な土地利用がされている。
- ・ 小規模の区画整理であり、事業地区の内外で区域を設定することが難しい。

そのためには、この地域の実情にあった住まいづくりのあり方について考え、みんなで「守りたい住まいづくり」を共有する。

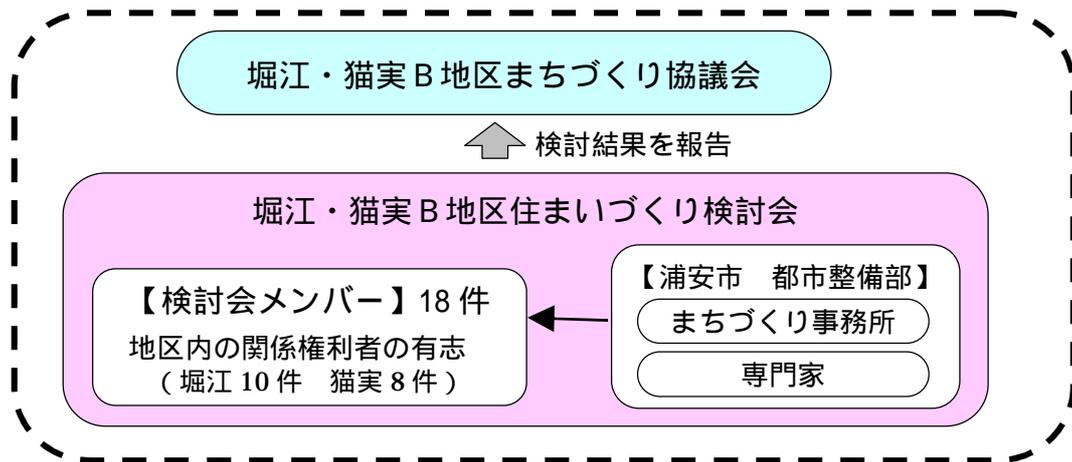
住まいづくりの手引書の内容・・・・・・・・

- ・ 守るべき住まいづくりのポイントをみんなで考える。
- ・ 住まいづくりの達成目標を考える。
- ・ 必要な情報を考える。

住まいづくり検討会の取り組み

堀江・猫実 B 地区まちづくり協議会の有志による「住まいづくり検討会」を設け、参加された方と市職員により協働で話し合い、また、検討会に参加されていない権利者の方にも協議会や、アンケートを通じて、この手引きの内容や達成目標についてご意見をいただきながら『住まいづくりの手引き』を作成しました。

まちづくり協議会と住まいづくり検討会の位置づけ



「守るべき住まいづくりのポイント」として、緑化、塀、外構、建物の色などの洗い出しを行いました。

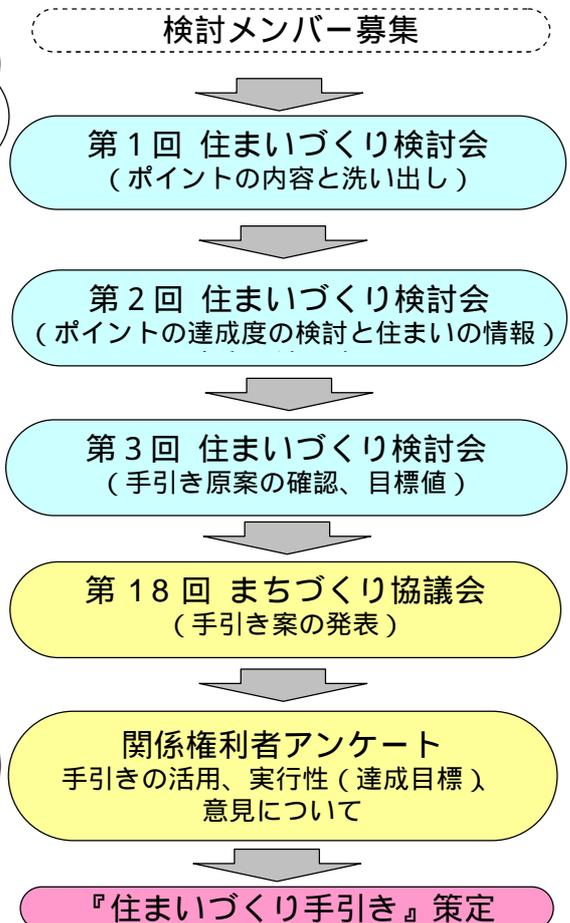
洗い出した「守るべき住まいづくりのポイント」の達成度合を検討しました。



住まいづくりのポイントとして、耐震、防火、防犯、エコ等の情報提供について洗い出しを行いました。



『住まいづくりの手引き』作成まで



住まいづくりの手引き

住まいづくりの手引きは、安全で快適なまち並みと住まいづくりができるように、「守るべき住まいづくりのポイント」として、誰もが無理なく取り組めるルールや住まいづくりの情報を、この事業地区にお住まいの皆さんが、相互に共有できるように取りまとめられています。

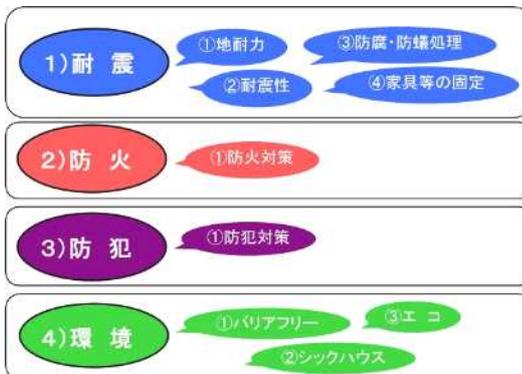


この手引きは、まちづくり事務所でもご覧できます。

2. 住まいづくりのヒント(情報編)

<防災、住環境に関する住まいづくりのポイント>

安全・安心な住まいづくりを行う際に配慮すべき項目として4項目をまとめています。



<住まいづくりに関する市の助成制度>

市では、各種助成制度がありますので、今後建て替える際にご活用ください。

- 住宅用火災警報器給付事業
- いけがき設置補助金
- 自動車駐車場建設資金利子補給
- 浦安エコホーム補助金
- 公園などの里親制度

1. 住まいづくりの手引き(ルール編)

<守るべき住まいづくりのポイント>

各ポイントを取り組み度合いごとに整理し、それぞれ達成目標を設定しています。

達成目標	9割~10割	6割~7割	2割~3割
取り組み度合い	守るべきこと 誰もが無理なくみんなが取り組めること	努力すること 多くの人の努力により地域全体が良くなること	望ましいこと 個人の状況や好みによって変わるができてさらに望ましいこと
敷地と道路の境界部分のつくり方	緑化 生け垣等は道路や歩道にはみささない	道路に面した部分の緑化を心がける	境川沿いは生垣や木を植える
	塀 ブロック塀8段以上はやめる	ブロック塀は土留め3段程度までとし、上部はフェンス等にする	塀は設けずオープンにする
	庭先の気配り 自転車やフラワーポットは道路上に置かない お店の看板は道路上に置かない	路上に置かないよう敷地内にオープンスペースを設ける	
建物を建てる時の気配り	外壁・屋根の景観 外壁等は高彩度色(原色)の使用を避ける	色彩はまちなみに配慮して計画する	道路側に室外機等を置く場合は目隠しする
	建物の配置と高さ 建物の壁面と隣地は50cm以上離す 周辺への影響を考慮し、造成高さを基本にして無理な盛土は避ける	建築計画や外構などで30cm程度、盛土する場合は、近隣と調整する	道路から雨水が流れ込むような地下室は控える 換気扇とお互いの窓の位置を配慮する 建物の高さや壁面は周辺と協調して建てる
地域活動	地域の環境と美化 可燃ごみは自宅前、資源ごみは地域で決めた場所に置く 境川にゴミや汚水を捨てない	地域みんなで緑を守り、育てましょう。	

将来のまち並みと景観について

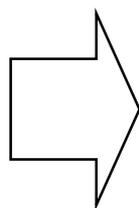
第18回まちづくり協議会では、事業整備前と整備後のまち並みをバーチャルリアリティによる映像（VR）をスクリーンに映写して参加者の皆様にご覧いただきました。

この映像はまちづくり事務所でご覧頂けますので、ご近所の方と一緒に、新たなまち並みや住まいづくりを考える際にご活用していただくこともできます。

仮称新中通り線



整備前

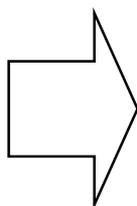


整備後

新中通り線とフラワー通りの交差点



整備前

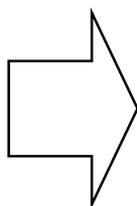


整備後

公園と境川小橋周辺

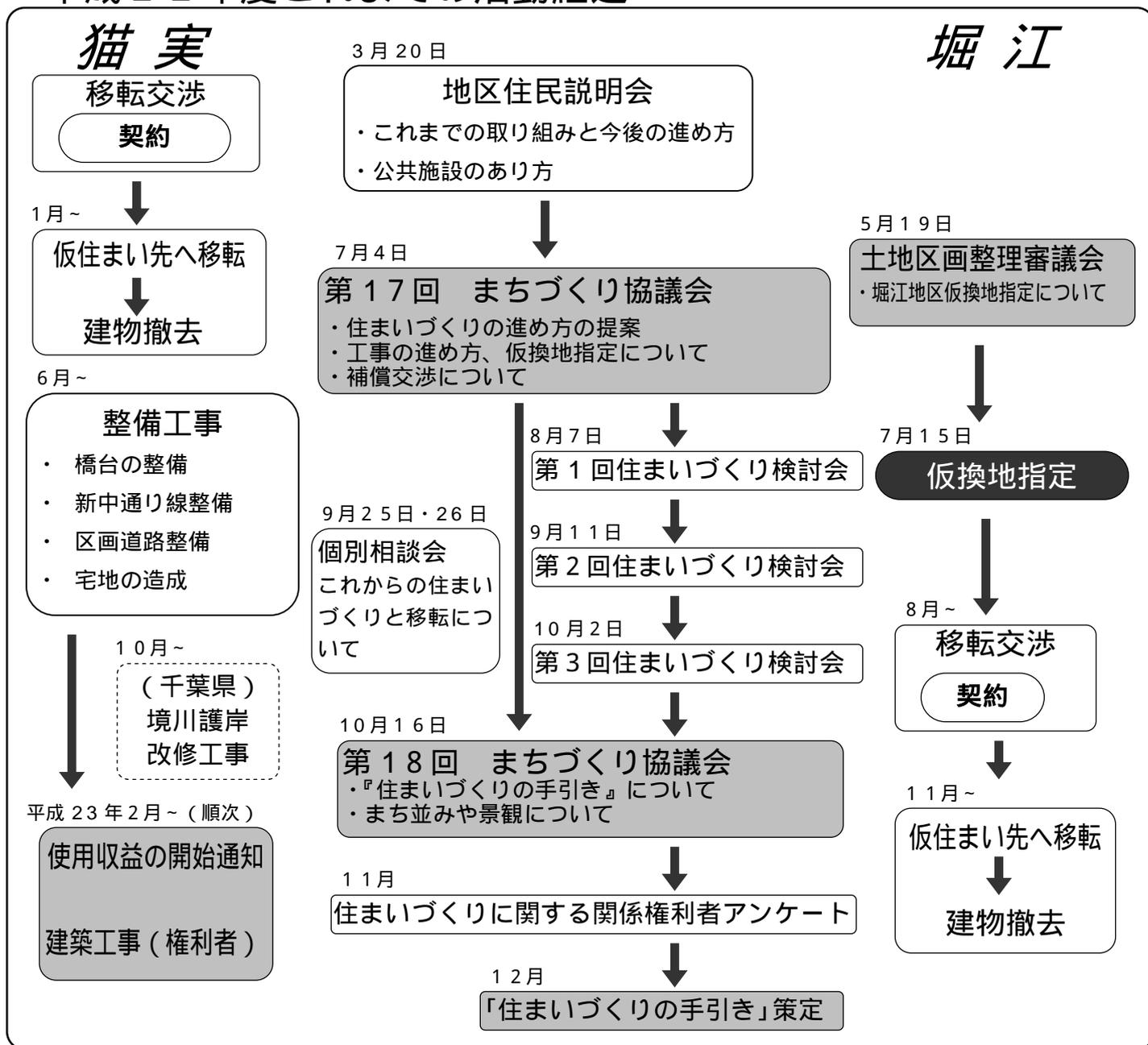


整備前



整備後

平成22年度これまでの活動経過



今後の取り組み

- ・ 猫実地区の整備を進め、平成23年2月頃から順次使用収益の開始を行っていきます。
- ・ 堀江地区の権利者の方々と引き続き移転補償交渉を行っていきます。
- ・ 堀江地区の移転、取り壊しが済んだ箇所を工事に向けた準備(仮設工事)を行います。
- ・ 個別に抱えている不安などを解消するために、平成23年2月頃に個別相談会を開催します。
- ・ まちづくり事務所では、建物の移転に伴う仮住まいや今後の建て替えなどに関する相談窓口を設けています。

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