

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26年3月1日

■記事 整備の経過について
新中通り線の整備効果
審議会と協議会の開催
換地処分に向けて

堀江・猫実B地区土地区画整理事業は、「災害に強く、安全で安心して暮らせるまちをつくる」、「堀江・猫実を結ぶ主要な生活道路をつくる」を目標に整備を進めてきましたが、平成26年3月ですべての整備が完成を迎えます。これもひとえに地域住民および関係権利者の皆さまのご理解とご協力によるものであり厚く御礼申し上げます。

今後は、換地処分に向けて換地計画の認可等の手続きを進めて行く予定です。

まちづくりだより第23号では、整備の経過や整備の効果、審議会委員選挙の結果報告、換地処分に向けた手続き等についてご紹介します。

新中通りが全線開通し利便性や安全性が向上しました。

新中通りは、「みなと線から5番通り」の区間を堀江と猫実を結ぶ主要な生活道路として、幅員12mで両側に3mの歩道整備することにより、利用者の安全性や利便性を配慮した道路に生まれかわりました。また、電線類の地中化を行うなど景観に配慮しています。

昨年12月15日（日）に新中通りを全線開通することができました。

今では、「やっぱり事業をしてよかった」「いい街になったね」「明るくなったね」「便利になった」などの声も聞かれるようになりました。



自転車安全教室と開通の様子

■路上で自転車安全教室の開催

当日は、開通に先立ち、地元自治会の方々や周辺住民の方々にご参加いただき、路上にて自転車安全教室を行いました。

自転車安全教室では、市の担当より自転車のマナーやルールについての説明があり、浦安警察からは、実際に自転車を使っでの実地講習が行われました。参加された方々は、自転車の利用について再認識し、安全について学ぶことができました。

自転車安全教室の終了後、パトロールカーを先導に無事新中通りが開通しました。

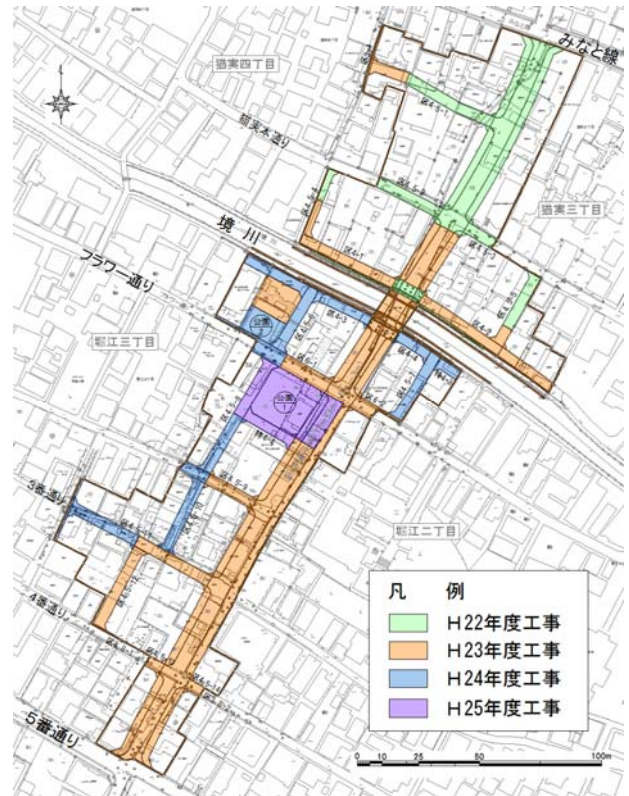
1. 整備の経過について

堀江・猫実B地区土地区画整理事業は、平成20年10月より事業を開始し、平成22年度から平成25年度の4年間で整備工事を進めていくことを目標とし、猫実地区から堀江地区へ権利者のご理解とご協力を得ながら、建物の移転に合わせて段階的に整備工事を進めてきたところです。

整備の状況としましては、平成22年から猫実地区に着手し平成23年に猫実地区の道路整備が完了しました、また、堀江地区は平成23年度から5番通りより新中通りや区画道路の整備を進め、2年間通行止めとしていた新中橋も平成24年6月より通行できるようになりました。

そして新中通りの残る区間についても完成し、平成25年12月15日に新中通りの全線が開通することができました。現在は、引き続き公園整備やまち庭広場の整備を進め年度内の完成に向け進めております。

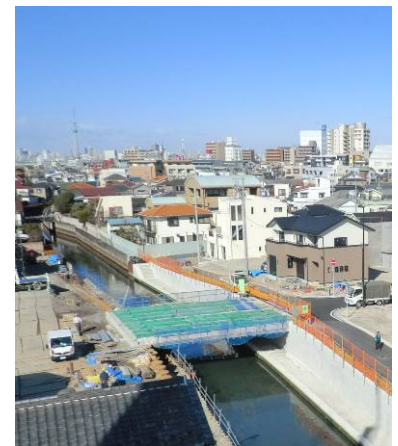
■年度別工事箇所図



猫実地区の新中通りの工事の様子
(みなと線から境川方面)



猫実側の橋台設置と護岸工事の様子



新中橋の工事の様子

これまでの工事実施スケジュール

	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
新中通り 区画道路 宅地整地 等	猫実地区北側工事 (みなと線~猫実本通り)	猫実地区南側工事 (猫実本通り~境川)	堀江地区工事 (5番通り~フラワー通り)	堀江地区工事 (新中通り背後地)
		堀江地区工事 (境川~フラワー通り)	堀江地区工事 (新中通り一部)	堀江地区工事 (新中通り一部)
				新中通り 全線開通
新中橋架替工事	橋梁架替工事		新中橋開通	
境川護岸改修工事	猫実側	堀江側		
公園整備			もみじ広場	さくら広場



2. 新中通り線の整備効果

全国的に密集市街地における土地区画整理事業の整備事例も少ないことから、国や県及び他の自治体からも注目されている事業です。

この地区は、これまで、「まちづくり・道づくりを考える会」を通じて地区住民の方々と話し合い取りまとめられたまちづくりの整備方針を基に新中通りを整備してきました。

その整備効果について検証してみます。

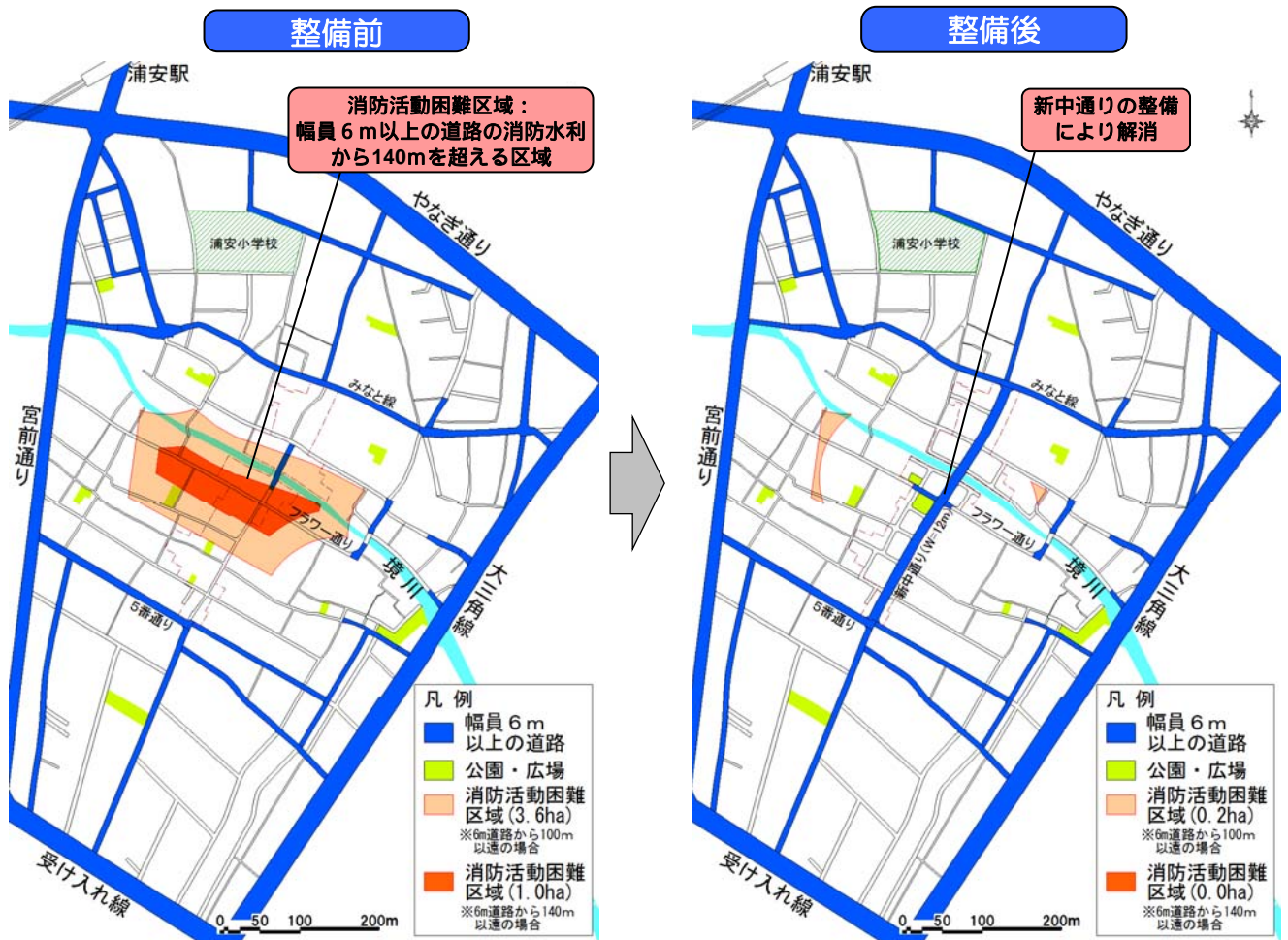
■堀江・猫実B地区土地区画整理事業のまちづくり・道づくりの目標

- 1) 災害に強く、安全で安心して暮らせるまちをつくる
- 2) 堀江と猫実を結ぶ主要な生活道路をつくる



1) 災害に強く、安全で安心して暮らせるまちをつくる

効果その1 消防活動が満足にできない区域が解消されました。



整備前の課題	整備後の効果
<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防車や救急車などの緊急車両が円滑に進入できず、消火、救護活動が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防困難区域の解消 (100%) ・ 緊急車両の通行が可能 ⇒円滑な消火、救護活動が可能

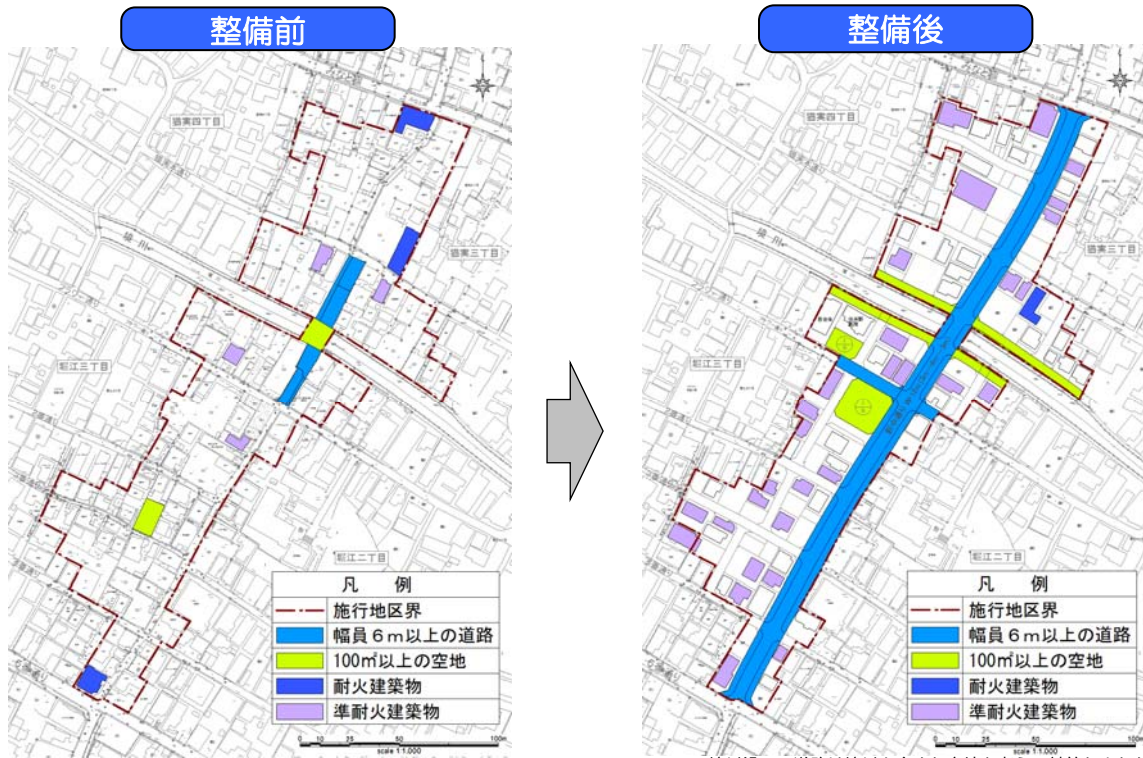
※消防活動困難区域について

円滑な消防活動ができるかどうかを推測するための指標

- ・ 地震などの災害が発生したときに、消防活動が円滑に行えないと大火に繋がります。
- ・ 国では、幅員 6 m以上の道路の消防水利から直線距離で 140 mの範囲にない地域を消防活動困難区域と定義しています。

効果その2 燃え広がらず壊れにくく、避難しやすいまちになりました。

- ・ 不燃領域率（燃え広がりにくい割合）が改善されました 12.1% ⇒ 57.4%
- ・ 焼失率（燃えてしまう確率）が改善されました 90% ⇒ 2%



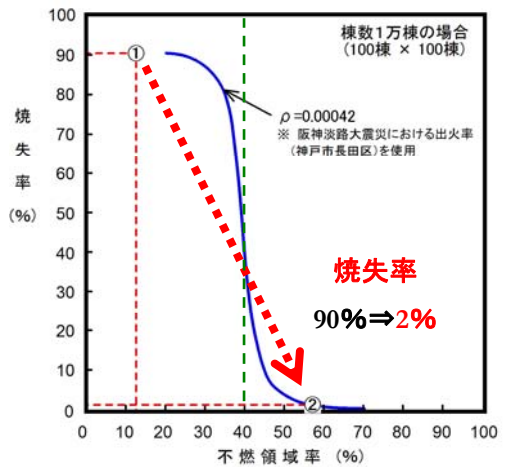
境川沿いの道路は境川を含めた空地と考慮して計算しました。

不燃領域率の比較（地区内 2.1ha で計算）

	①整備前	②整備後
空地率（空き地等の割合）	4.3%	28.6%
不燃化率（燃えにくい建物の割合）	8.2%	40.3%
不燃領域率	12.1%	57.4%
焼失率	90%	2%

※不燃領域率とは：

- ・ 地域内における道路、公園などのオープンスペースや燃えにくい建物が占める割合を基に算出するもので、まちの燃えにくさを表す指標です。
- ・ 不燃領域率が 70% で、焼失率はほぼゼロとなります。



効果その3 夜でも明るく安全で安心して通行できるようになりました。

- ・ 新中通りの整備に合わせて景観に配慮した街路灯や LED 防犯灯を設置しました。
- ・ 停電の際、新中通りの明かりを確保するためソーラー式照明灯を設置しました。



2)堀江と猫実を結ぶ主要な生活道路をつくる

効果その4 利便性や安全性が向上しました。(利用者が整備前の2倍に増加)

- 幅員 12mの道路で堀江と猫実が繋がったことで、利便性が良くなり自動車・自転車・歩行者共に通行量が増加しました。
- 見通しも良く歩車分離がされたことで、安全で快適な通行・歩行が可能となりました。



交通量の比較

交通量 (1日)		整備前 5,499 台・人 (平成 22 年 1 月)	整備後 10,750 台・人 (平成 26 年 1 月)	整備前と 比べて 1.95 倍
猫 実	自動車	21 台	991 台	47.0 倍
	自転車	1,637 台	2,794 台	1.7 倍
	歩行者	543 人	966 人	1.8 倍
堀 江	自動車	242 台	879 台	3.6 倍
	自転車	2,339 台	4,105 台	1.8 倍
	歩行者	717 人	1,015 人	1.4 倍

成果その5 安全に楽に渡りやすい橋になりました。(旧境川小橋の勾配を緩和)

- 橋の架け替えに伴い、道路の勾配が緩和されました 6.7% ⇒ 4.5%
- (国の「道路の移動円滑化整備ガイドライン」では勾配は5%以下)



整備前の課題	整備後の効果
<ul style="list-style-type: none"> 境川小橋が太鼓橋で、勾配がきつい 歩道が無い(堀江側) 	<ul style="list-style-type: none"> 架替えにあわせて、橋の高さを 40cm 程度下げ、勾配を緩和

3)まちの魅力の向上

効果その6 新中橋周辺の護岸が整備されました。

- 区画整理事業に合わせて、老朽護岸を改修し、小段を設け親水性のある景観に配慮した護岸が整備されました ⇒ 両岸 100m

整備前



整備後



整備前の課題	整備後の効果
<ul style="list-style-type: none"> 護岸の老朽化が課題 境川Bゾーンは工事スペースがないため、整備が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> 区画整理に合わせて老朽化した護岸の改修を行い、まちの魅力を高める親水空間を整備

効果その7 まち並みがすっきりしました。(電線類の地中化)

- 新中通り沿道は電線の地中化により景観の改善や防災性が向上しました ⇒ 両側 340m

整備前



整備後



整備前の課題	整備後の効果
<ul style="list-style-type: none"> 電柱が道路上にあり、通行しづらい 	<ul style="list-style-type: none"> 新中通り沿道は電線類を地中化 地区内は宅地内に電柱を設置し、通行の支障にならないよう配慮

3. 土地区画整理審議会と協議会の開催

○土地区画整理審議会を開催しました。

土地区画整理審議会の任期（5年）満了に伴い、委員の改選を行いました。立候補が定員（8名）を超えなかったことから、無投票により平成26年2月3日に委員が決定しました。また、市長が学識経験者2名を選任し、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。

■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	古賀 典道	学識者（元市職員）
副会長	山崎 常雄	
委員	町山 秀雄	
//	泉沢 誠一	
//	宇田川 健	
//	有限会社みしんや野平商店	
//	市川市農業協同組合	
//	宇田川 智樹	
//	榎本 昌之	
//	並木 常行	学識者（元県職員）

○第11回土地区画整理審議会を開催しました。（平成26年2月13日）

審議会に先立ち、委員の皆さんに委嘱状が交付され、審議会では、会長、副会長が選出され、事業の進捗状況や換地計画・換地処分等の進め方と内容について、ご審議いただきました。



市長より委嘱状交付の様子



会議の様子

○第19回まちづくり協議会を開催しました。（平成26年2月22日）

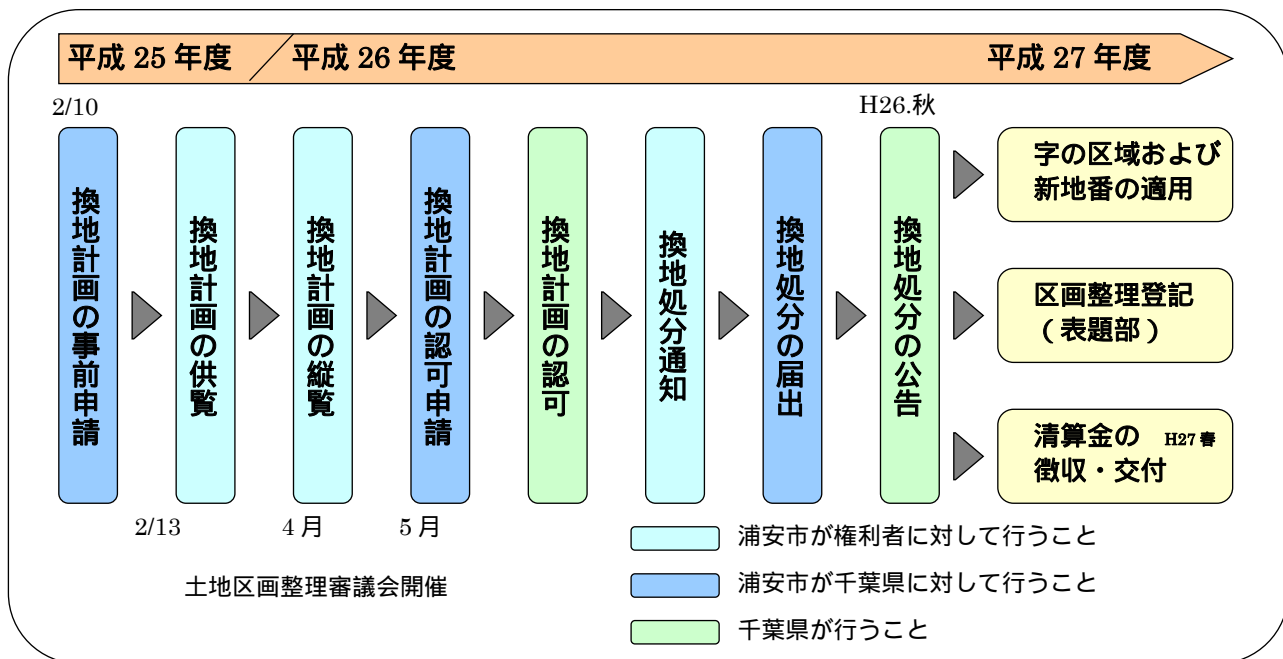
協議会では、換地処分に向けた今後の進め方や3月に予定しています「換地計画の供覧」を実施するため、内容と進め方について説明しご理解をいただきました。



協議会の様子

4. 換地処分に向けて

現在、土地区画整理事業の換地処分に向けて、千葉県・登記所等の関係機関との協議・手続きを行ってきました。今後は、平成26年の秋頃の換地処分の公告を目指し取り組んでいきます。



換地処分とは？

換地処分とは、換地計画に定めた、従前の土地と換地の権利関係（土地の所在、地番、地目、地積等）について登記するために必要な行政処分です。また、換地の相互間に不均衡が生じた場合、清算金により不均衡の是正を行います。

○換地処分に伴う主な効果について

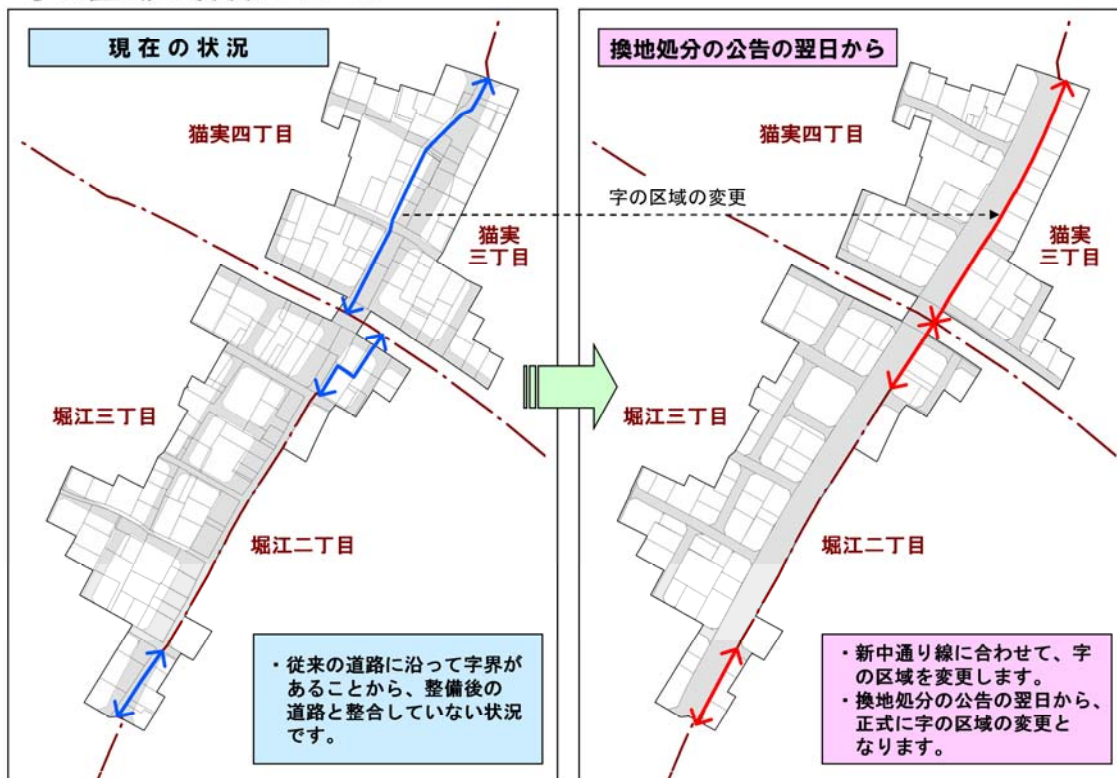
効 果	備 考
①字の区域及び新地番の適用されます。 ※換地処分公告の翌日から適用となります。	<ul style="list-style-type: none"> 新たに定められる字の区域は、まちづくり協議会および個別説明時にお知らせします。 新地番は、個別説明・縦覧時にお知らせします。
②区画整理登記により、土地・建物登記簿の表題部が新しくなります。 ※換地処分公告の翌日から登記完了まで、数ヶ月かかります。（その間、登記簿は閉鎖されます。） ※市が登記手続きを行います	<ul style="list-style-type: none"> 表題部（地番・地目・地積）のみ新しくなります。権利関係（甲区・乙区）については、そのままです。 登記される地目・地積については、個別説明時にお知らせします。 登記簿閉鎖期間中は、一般の登記申請はできません。登記申請は区画整理登記完了後に可能となります。
③清算金の徴収・交付手続きが開始されます。 ※換地処分公告の翌日から開始されます。なお、本事業では平成27年の春頃から、清算金の徴収・交付を始めることを考えています。	<ul style="list-style-type: none"> 清算金の徴収・交付及び額については、個別説明時にお知らせします。 換地処分公告日時点の権利者が、清算金の徴収・交付対象者となります。 清算金の徴収・交付の具体的な手続きは、換地処分通知の前にお知らせいたします。

〇字の区域と新地番の適用について

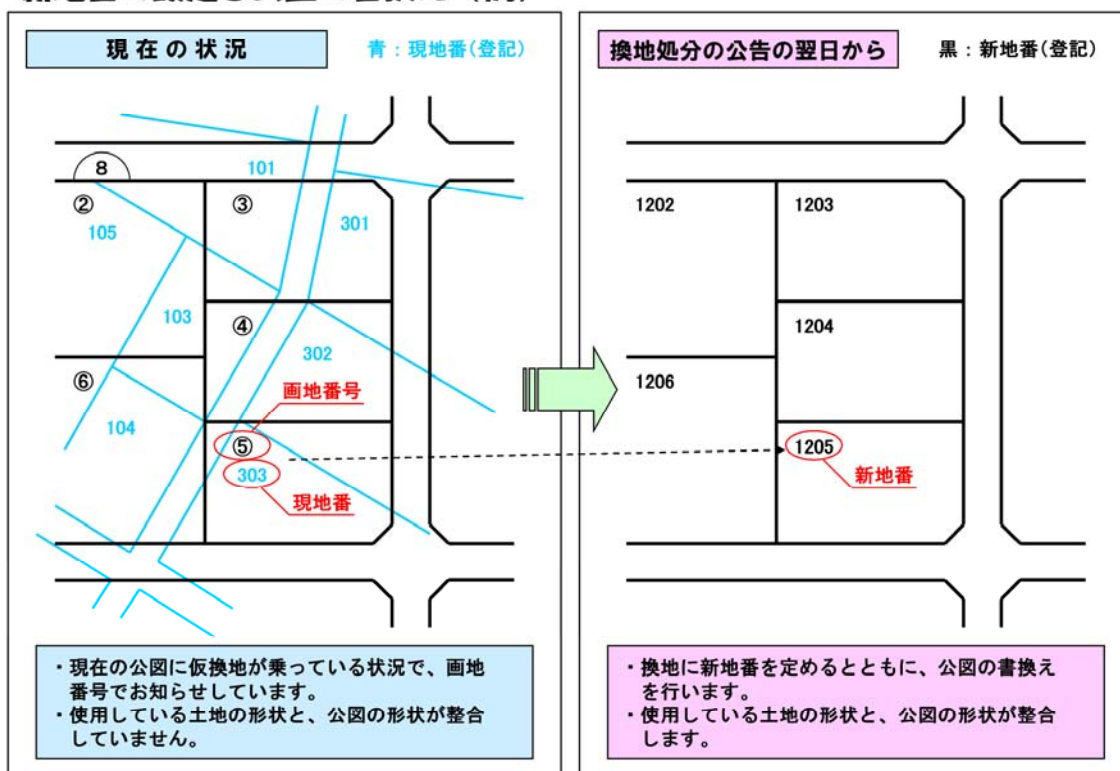
字の区域を、新中通り線に合わせて変更し、新地番を定めます。



字の区域の変更について



新地番の設定と公図の書換え（例）



清算金とは？

清算金とは、換地設計の際にすべての換地を過不足なく配置することは、現地の状況等により技術的に困難であり、定められる換地相互間にはある程度の不均衡が生じます。この不均衡を是正するために徴収・交付する金銭のことを清算金といいます。

換地計画とは？

換地計画とは、工事後の測量成果に基づき、皆さんの換地の面積と新たな地番、清算金の額を確定させるものです。

この計画は、土地区画整理審議会及び評価員の意見を聞いて浦安市が作成し、関係権利者の皆さまへの供覧と縦覧を行った後に、千葉県知事の認可を受けて定めます。

〇換地計画の供覧

土地区画整理法に規定する「換地計画の縦覧」に先立ち、関係権利者の皆さまに換地計画の内容について3月初旬から、権利者宅に職員が訪問し、説明資料の配布を行い、換地計画についてお知らせします。



主な説明内容

換地処分後の地番、面積等

清算金について

お知らせした換地計画の内容について、ご質問・ご意見またはご不明な点などのある方を対象に、個別説明を行います。

【日程】平成26年3月12日（水）～3月14日（金）

【場所】まちづくり事務所会議室



〇換地計画の縦覧

土地区画整理法に基づき、換地計画図書について2週間の公衆の縦覧を行います。

時期については、平成26年5月初旬にまちづくり事務所にて行う予定としております。

詳細につきましては、広報うらやすやホームページでお知らせいたします。



換地処分通知とは？

換地処分通知とは、換地計画に定めた内容を権利者（所有者、賃借権者、抵当権者等）の皆さまにお知らせするものです。その内容は「換地明細書」、「各筆各権利別清算金明細書」および「換地図」です。

換地計画の供覧でお知らせした内容と同様のものですが、千葉県知事の認可を受けたのち、正式に通知するものです。



事業に関するお問い合わせや相談は・・・
浦安市 都市整備部 まちづくり事務所
猫実 3-25-10 TEL047-382-3721
Email : machi@city.urayasu.lg.jp