

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 18 年 1 月 6 日

記事：まちづくり計画書（提言書）案のご報告について、考える会の概要及び結果について、今後の活動スケジュールについて

新たな年を迎え、謹んで新春のお慶びを申し上げます。

仮称中大通り線・周辺市街地整備については、「まちづくり・道づくりを考える会」を通じて、この地区の実情に合った整備のあり方について、地区住民と行政が共に話し合い、検討が進められ、「まちづくり計画書（提言書）」案が作成されました。

まちづくり計画書（提言書）案のご報告

昨年度から活動してきた「まちづくり・道づくりを考える会」は、計 12 回開催し、これまでの成果としてまちづくり計画書（提言書）案が作成されました。

つきましては、考える会の活動概要とまちづくり計画書（提言書）案について、考える会に参加されていない地区住民の皆さんにも広くご報告し、また、ご意見をいただく地区住民説明会を開催したいと思っています。

皆さんからのより多くのご意見を踏まえて、この提言書を基本に計画実現に向け、第 3 段階の活動として、地区別協議会において関係権利者との具体的な話し合いを進めていきたいと考えております。

今回の地区住民説明会は 2 回（同じ内容）開催しますので、ご都合の良い日に多くの方のご出席をお願いいたします。

第 4 回地区住民説明会（全体会）を開催します！！

日時：平成 18 年 1 月 20 日（金）19：00～
及び平成 18 年 1 月 22 日（日）10：00～
場所：まちづくり事務所 会議室

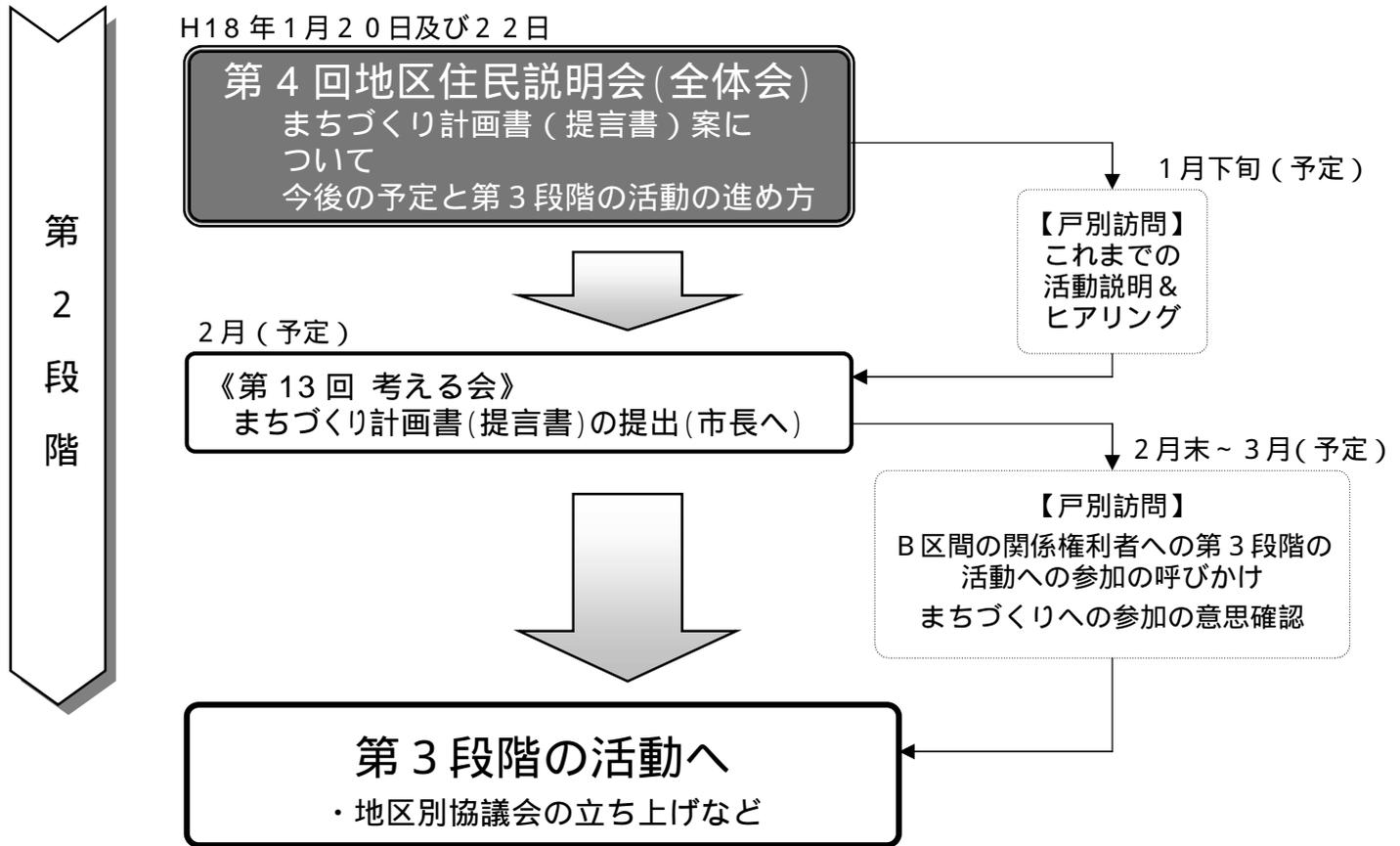
<内容>

まちづくり計画書（提言書）案について
今後の予定と第 3 段階の活動の進め方

| 位置図 | | やなぎ通り |
|--|--|-------|
| <input type="checkbox"/> ローソン | <input type="checkbox"/> ミス ショップ マツキ | |
| <input type="checkbox"/> 理容江川 | <input checked="" type="checkbox"/> まちづくり事務所 | |
| <input type="checkbox"/> ショッピングげんもち | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 境川 | <input checked="" type="checkbox"/> 境川小橋 | |
| <input type="checkbox"/> フラワー通り | <input type="checkbox"/> ヤマザキ ショップ 島村 | |

今後の予定と第3段階の活動の進め方

より詳細なスケジュールについては、全体会でご説明します。



第10回~第12回考える会及び運営会議の概要について

前回のたよりでは8回~9回の考える会の活動についてご報告しましたが、今回は10回~12回の考える会の活動についてご報告します。

第10回の概要 (H17年9月22日)

テーマ: 中大通り線のプランを確認しよう

プランを評価しよう P4~5参照

- ・専門家が作成したまちづくりプランの基本的な方針、考え方についてスクリーンに映写して説明を行い、これまで検討してきた内容が反映されているか確認してもらいました。
- ・まちづくりプランに対するご意見、ご質問を書いてもらいました。

事業手法について聞いてみよう P6~7参照

- ・中大通り線・周辺市街地整備にあたって、考えられる事業手法の特徴についてスクリーンに映写して説明し、ご意見・ご質問を書いてもらいました。

プランの課題について確認しよう

- ・A-1区間(やなぎ通り付近)とC区間(5番通り~受け入れ線)の整備の課題について確認していただきました。



第3回運営会議の概要 (H17年10月5日)

議題：まちづくり計画書(提言書)のまとめ方について

第11回の概要 (H17年10月22日)

テーマ：事業手法のしくみを確認しよう

事業手法のしくみを聞いてみよう P7参照

- ・中大通り線・周辺市街地整備にあたって、考えられる事業手法の特徴及び区画整理のしくみについてスクリーンに映写して説明を行い、事業手法についての意見・質問を書き出してもらいました。また、「区画整理のしくみ」のビデオを見てもらいました。

まちづくりの進め方を確認しよう P8参照

- ・今年度(第2段階)及び来年度(第3段階)の進め方について、スクリーンに映写して紹介しました。
- ・A区間(やなぎ通り～みなと線)の具体的なまちづくり検討の開始時期について考えてもらいました。

合意の判断基準を考えてみよう P9参照

- ・事業を実施するにあたっての合意の判断基準について、考えてもらい、良いと思う合意の割合について投票してもらいました。



第4回運営会議の概要 (H17年11月9日)

議題：まちづくり計画書(提言書)の原案作成について

第12回の概要 (H17年11月26日)

テーマ：まちづくり計画書(提言書)を確認しよう

まちづくり計画書(提言書)を確認しよう P9参照

- ・まちづくり計画書(提言書)のたたき台の内容について各班で話し合ってもらい、修正点や意見を出してもらいました。

中大通り線の事業名称を考えてみよう P10参照

- ・新たな事業名称について参考例を紹介し、名称案を提案してもらい、その中からよいと思う名称に投票をしてもらいました。



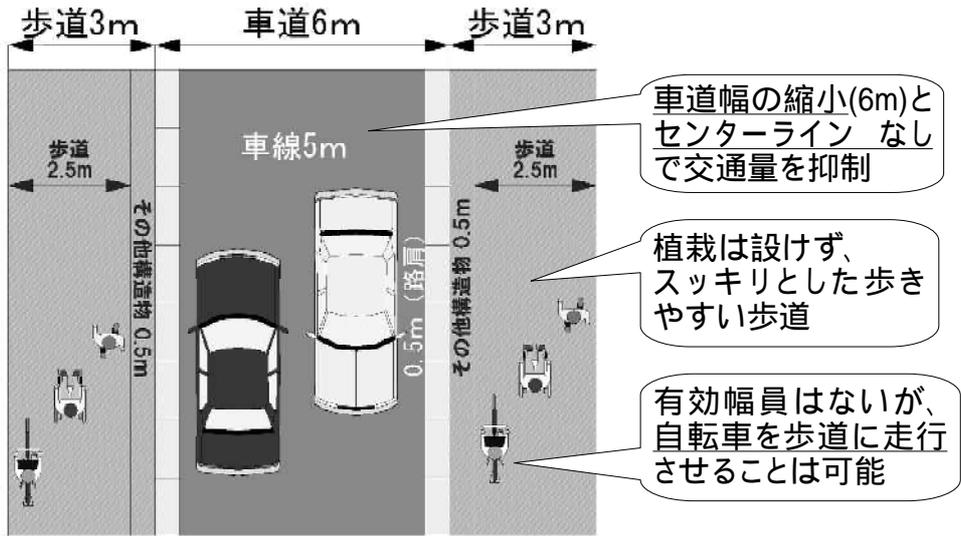
第5回運営会議の概要 (H17年12月10日)

議題：まちづくり計画書(提言書)の修正について

第 10 回 まちづくりプランの考え方(方針)の評価

これまで考える会で検討してきた内容を基に、専門家が作成したまちづくりプランのたたき台について紹介し、検討内容が反映されているか(中大通り線の幅員・道路線形、中大通り線と一体的に整備が考えられる区域、生活道路や公園等の配置、整備の進め方など)を評価してもらい、ご意見・ご質問をいただきました。

仮称中大通り線の道路幅員: W = 12m



- 車道を6mとして両側に自転車歩行者道を設けると、通常、幅員は13m(歩道3.5m - 車道6m - 歩道3.5m)となりますが、あくまで12mを基本として考えると、仮称中大通り線の幅員は12m(歩道3m - 車道6m - 歩道3m)が望ましい幅員構成と考えられます。

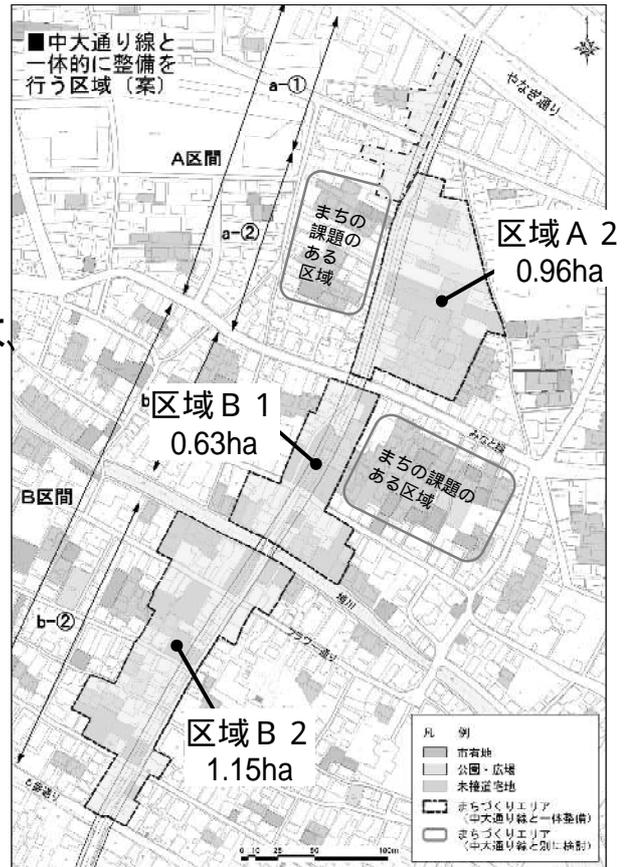
道路線形の方針

| 区間 | 現況 | 線形 | 整備手法 | |
|-----|---|-----|--|--------------------|
| A区間 | A-1 現況幅員:6~8m 未接道宅地:なし 整備優先度:低い 市有地:無し | 左振り | 北栄の通りとの食い違いを改善する 左側のみ土地及び建物を買収して整備の時間を短縮する 転出者には、近隣の市有地を代替え地として活用が可能 | 線 又は 面 整備 |
| | A-2 現況幅員:5~6m 未接道宅地:両側多い 整備優先度:やや低い 市有地:右側に多い | 右振り | 早さ重視、市有地が右側に多いので、中大通り線の整備に合わせて面的に整備することで、後背地の未接道宅地を解消する | |
| B区間 | B-1 現況幅員:2m 未接道宅地:右側多い 整備優先度:高い 市有地:両側にあり | 右振り | 早さ重視、上下区間の道路との線形を考慮 市有地を活用して中大通り線の整備に合わせて面的に整備し、未接道宅地を解消する | 面的 整備 |
| | B-2 現況幅員:3~4m 未接道宅地:左側に点在 整備優先度:高い 市有地:左側に多い | 左振り | 早さ重視、市有地が左側に多く、右側は問題がそれほどないため、中大通り線の整備に合わせて面的に整備し、未接道宅地を解消 | |
| C区間 | 現況幅員:7m 未接道宅地:なし 整備優先度:低い 市有地:右側に少し | センタ | 建替え等にあわせて両側から用地を買収することを基本とする 受入れ線の整備の内容によっては、現道のまま一方通行とする案も考えられる 整備の方針についてももう一度検討が必要 | 線 整備 |

中大通り線と一体的に整備が考えられる区域

中大通り線と一体的に整備が考えられる区域は、以下を総合的に勘案して設定

市有地の活用
未接道宅地の解消
小規模な区域

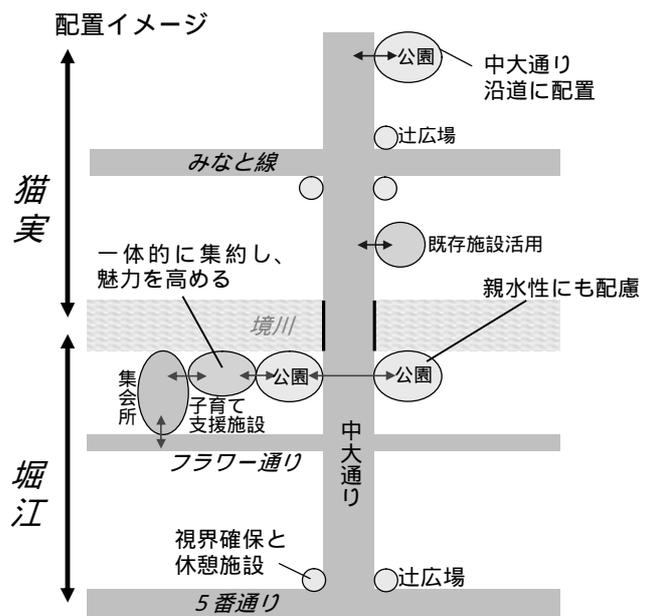


公園の方針

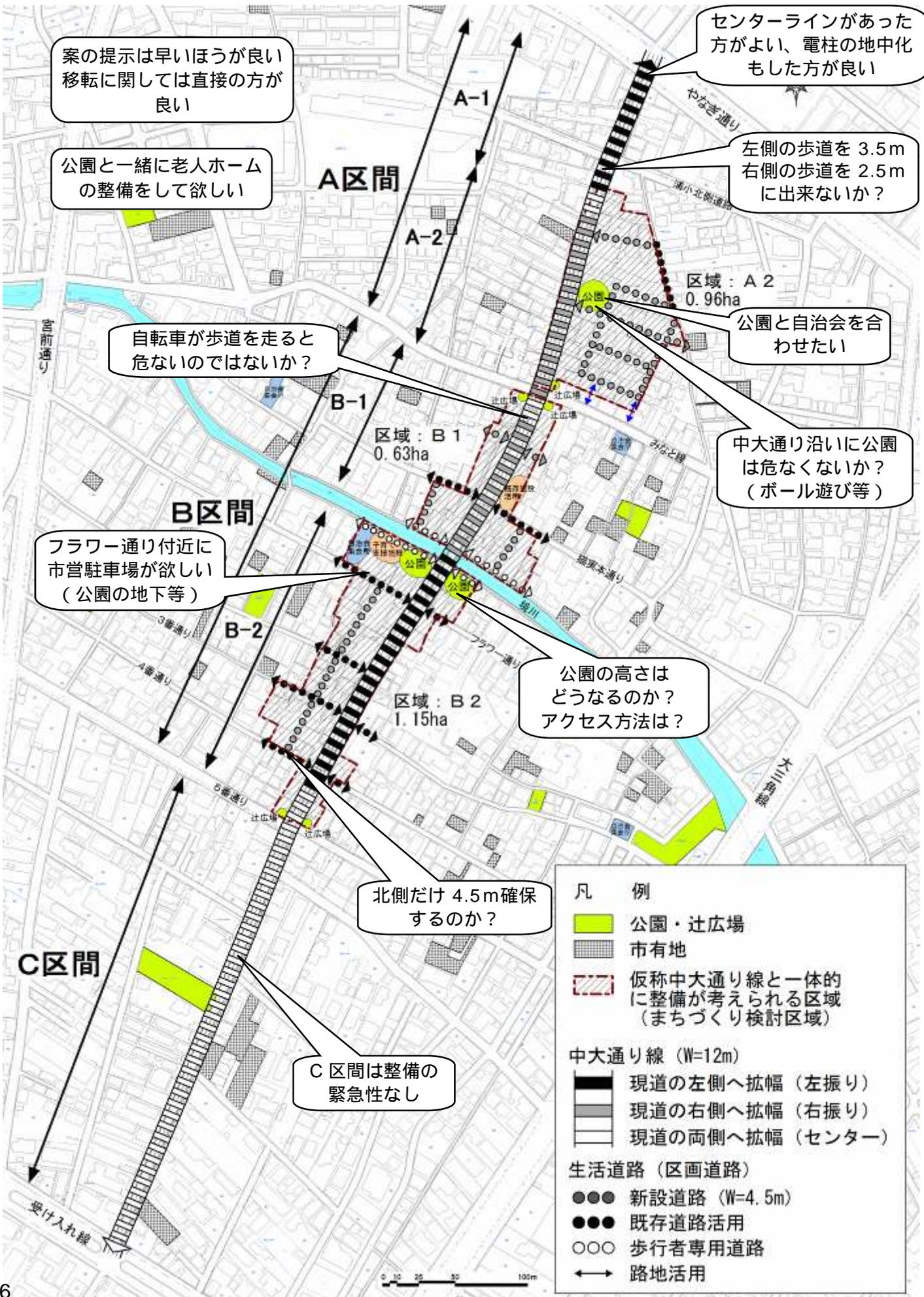
- 堀江側の境川に接した部分に公園を配置し、自治会集会所及び子育て支援施設と一体となった利用を目指す。
- 猫実3丁目の内側にあった公園を中大通り線沿道に配置する。
- 面積等については今後、具体的な話し合いを進めていく中で、権利者の意向等を考慮して設定する。

辻広場の方針

- 交差点の視界空間確保と休憩施設も兼ねて、みなと線と5番通りの交差点に配置する。



まちづくりプラン（たたき台）への主なご意見



事業手法について

仮称中大通り線と一体的に整備が考えられる3つの区域について想定される事業手法の特徴、長所・短所の比較等について紹介し、ご意見・ご質問を書きいただきました。

各事業手法の特徴

用地買収事業

中大通り線のみを、用地を買収して整備する。

密集住宅市街地整備事業

中大通り線と内側の生活道路を、用地を買収して整備する。

土地区画整理事業

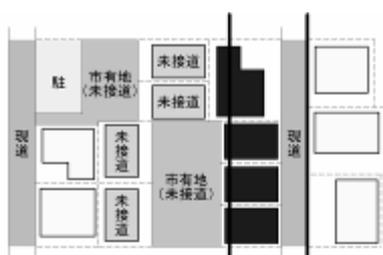
中大通り線と内側の生活道路を、土地を入れ替えて整備する。

市有地の活用イメージ

B1、B2、A2区域については、市有地と中大通り線との土地の入れ替えにより、周辺も含めた整備を進める。(土地区画整理事業)

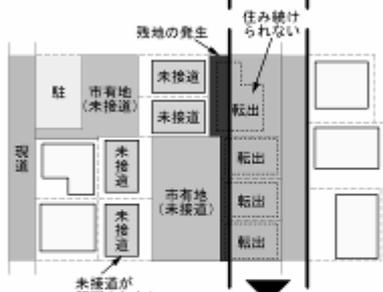
○現状

計画道路の左側に未接道宅地や市有地が多くある場合を想定



○買収のみの整備

道路を買収して整備するだけでは、沿道の人々が転出してしまふ。又、未接道宅地を解消できず、市有地の活用も図れない。



○周辺も含めた整備

市有地等を活用して道路整備に合わせて周辺を一体的に整備することにより、沿道の人々も住み続けることができ、未接道宅地も解消することができる。



各事業手法の比較

| | | 用地買収事業 | 密集住宅市街地整備事業 | 土地区画整理事業 |
|----------|-----------------|--------|-------------|----------|
| まちづくりの目標 | 道路にかかる人が住み続けられる | × | | |
| | 市有地を有効に活用できる | | | |
| | 公園・境川の整備ができる | | | |
| | 未接道宅地が解消される | × | | |
| | 残地が発生しない | × | | |
| | 早く整備できる | | | |
| 総合評価 | | × | | |

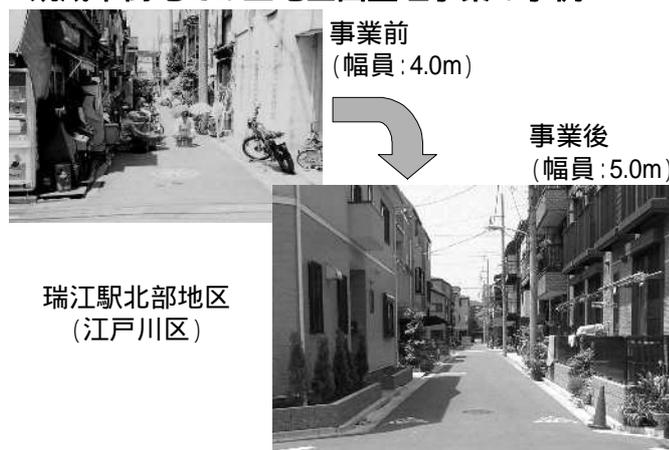
まちづくりの課題を総合的に解決し、安全で安心して暮らせるまちづくりを実現するためには土地区画整理事業が適している

ハードルがある

土地区画整理事業のハードル

- 皆さんの土地を少しづつ出し合う道路・公園用地に活用
- 多くの方の協力があって、はじめて実現できる
- 既存市街地の土地区画整理事業は、大きな費用がかかる市の予算だけではできない

既成市街地での土地区画整理事業の事例



瑞江駅北部地区 (江戸川区)

【専門家の視点】

仮称中大通り線と一体的に整備が考えられる3つの区域については、区域内の人が住み続けられるように市有地を有効に活用しつつ、未接道宅地の解消や公園等の整備を総合的に行う必要があります。

このため、この区域の事業手法は、土地の入れ替えが効果的に行える土地区画整理事業が適していると考えられます。

事業手法に対する主なご意見・ご質問

【第10回での主なご意見・ご質問】

負担に関すること

- ・減歩の公平性（接道している人と、していない人）
- ・20坪以下から減歩をとるのか？
- ・減歩率はどのくらい？あまり減歩されると、家が建てられなくなる
- ・土地をどの程度出すのか？

補償に関すること

- ・補償金で新しい家がちゃんと建てられるのか？

整備に関すること

- ・遊歩道の整備とまちづくりの関係はどうなるのか？
- ・市営の駐車場を確保してほしい
- ・中には売りたい人もいるのでは？

進め方に関すること

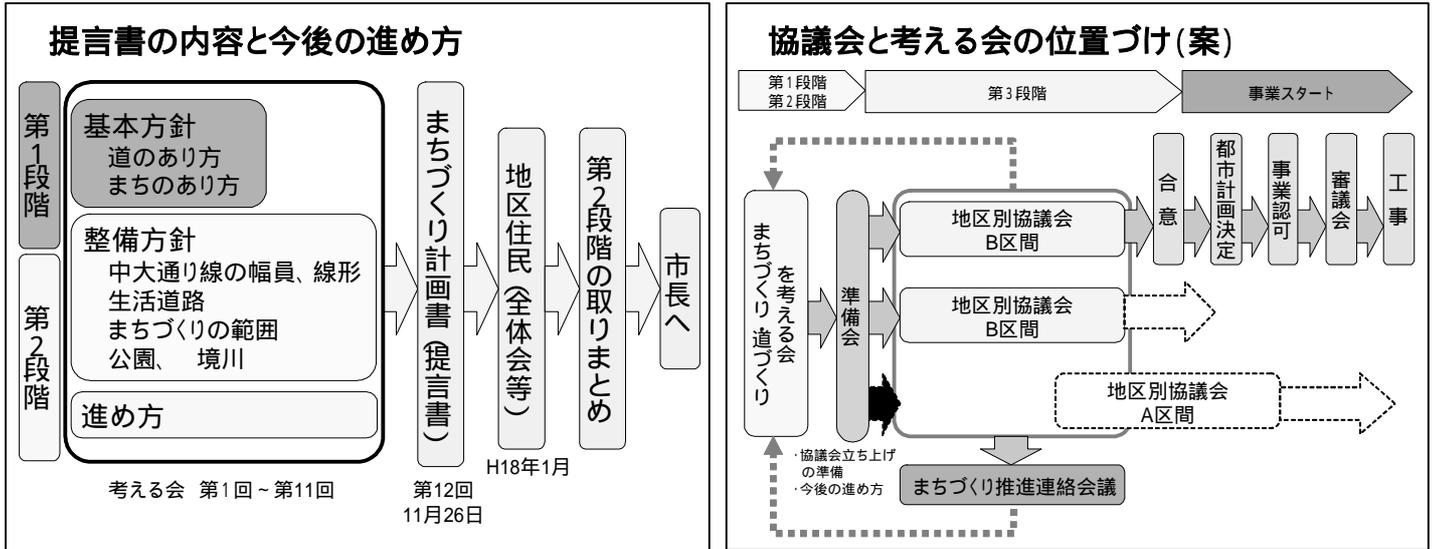
- ・どのように進めていくのか？
- ・5年、10年先が想像できない
(5年でできるのと、10年以上かかるのと、良く分からない)
- ・平等に（話し合いを進めていく中で）
- ・良いモデル地区ができれば、整備が進んでいくのでは？
- ・青写真がないと進んでいかない
- ・区画整理自体が分からない

【専門家のコメント】

- ・出していただいたご意見・ご質問は、どれも非常に重要なものです。
- ・減歩については、プランや区域がこれで良いということが前提でないと、なかなか算出ができません。負担が公平になるようなルール作りを、今後勉強していく必要があると思います。
- ・この地区は市有地が点在していますが、市有地が有効活用できると思います。土地区画整理事業は、皆さんの土地を少しずつ出し合っていただくという説明がありましたが、市が今まで土地を買ってきたため、皆さんの負担を少なくできる工夫も検討していきます。
- ・補償金については、算定の基準があります。基準通りに算定をし、皆さんにお示しして、合意が取れれば、補償金をお支払いして移転していただくこととなります。
- ・区域に入った方達は、全員の方が一度移転していただくことになると思います。皆さんが家を建てている間は、どこかに仮住まいをしていただき、その間に更地にしたり、道路の整備を行い、そして戻っていただくことになると思います。
- ・土地区画整理事業は、法律でいろいろな手続きが決められているので、今後このような進め方についても紹介していきます。
- ・これらについては、第3段階の活動の中でまちづくりの検討を行う区域の関係権利者の方と具体的な話し合いを進めていきたいと考えています。

第 11 回 まちづくりの進め方について

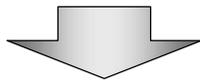
まちづくり計画書（提言書）の内容と第 2 段階の今後の進め方、第 3 段階の地区別活動の進め方について紹介しました。



A 区間の整備の進め方についての検討結果

A 区間（やなぎ通り～みなと線）の具体的なまちづくり検討の開始時期について投票してもらいましたが、意見が分かれました。

| A 区間の協議の進め方 質問 | |
|----------------|--|
| | B 区間の協議の開始と同時に、A 区間の協議を開始 中大通り線整備の早さを重視 |
| | B 区間で合意が取れた頃に、A 区間の協議を開始 B 区間の緊急性を重視 |
| | B 区間の工事が終わる頃に、A 区間の協議を開始 整備後のイメージがしやすい |



| | 投票結果 | ご意見 |
|-----------|------|---|
| 猫実 1 班 | | <ul style="list-style-type: none"> 協議のスタートはA 区間、B 区間同じで良いと思う。 実際は、 になると思う。 A - 1 区間とA - 2 区間で、進め方が異なると思う。 |
| 猫実 2 班 | - | <ul style="list-style-type: none"> 計画については、個別で良いと思う。 全体的に同じことが言える内容のものについては、1 つの会で良いのではないか？ A 区間も B 区間も同じ説明の方が良いのではないか？ A 区間の人に協議が少し遅れても良いという合意が取れば、B 区間の協議が先でも良いと思う。 |
| 堀江 1 班 | | <ul style="list-style-type: none"> A 区間は話が進まないと思うので、B 区間と一緒に始めても、遅れると思う。 |
| 堀江 2 班 | | <ul style="list-style-type: none"> B 区間の合意が取れた頃に、A 区間の協議を進める。 同意だけは、事前にとっておく必要がある。 例えば、1 件が反対するために、進まなくなる。 まちづくりを考えていく区域の人は、後で文句は言えないので、ちゃんと出席しないとダメ。 |

合意の判断基準についての検討結果

事業を実施するための合意の判断基準については、概ね 67%～80%の合意が必要であるという結果になりました。

| 合意の割合 (参考例) | 猫実 1班 | 猫実 2班 | 堀江 1班 | 堀江 2班 | 猫実 計 | 堀江 計 | 全体 | |
|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|----|-----|
| | 4名 | 3名 | 6名 | 6名 | 7名 | 12名 | 人数 | 割合 |
| 全員(100%) | | | | 1 | 0 | 1 | 1 | 5% |
| 4/5(80%) マンション建て替えの合意基準 | | 1 | | 3 | 1 | 3 | 4 | 21% |
| 3/4(75%) | 2 | 2 | | 1 | 4 | 1 | 5 | 26% |
| 2/3(67%) 区画整理組合施行、再開発事業の合意基準 | 2 | | 6 | 1 | 2 | 7 | 9 | 47% |
| 1/2(50%) 議会等の可決基準 | | | | | 0 | 0 | 0 | 0% |

・実際には、第3段階の各協議会で事業実施の判断基準を決めていくことになります。

第12回 まちづくり計画書(提言書)へのご意見

まちづくり計画書(提言書)の骨子である整備方針のたたき台の内容や表現について追加・修正すべき点を話し合ってもらい、ご意見・ご質問をいただきました。

これらのご意見について、追加・修正を行ったものを整備方針(案)として運営会議に諮り、確認していただきました。

猫実1班

- ・幅員 12m とありますが、場所によっては 12m でない所も出てくると思うので、許容範囲を持たせ、柔軟に説明が出来るように、「基本的には」という言葉を入れた方が良いと思います。
- ・まちの魅力を高める工夫の中に、猫実3丁目の自治会と公園を集約し、地域の自治会活動がもっと良くなる、というような文言も入れたらどうかと思います。
- ・防災だけでなく、防犯に関する文言も入れた方が良いと思います。例えば「照明が明るく、防犯の抑止力につながる計画」などです。

猫実2班

- ・猫実1班と同じで、幅員に「基本」という言葉を、幅を持たせる意味で入れた方が良いと思います。
- ・通過交通という言葉が、わかりづらいのではないかと思います。
- ・なぜセンターラインを設けないのか、という疑問が出ると思われるので、センターラインを設けない事の説明を書いた方が良いと思います。
- ・「早く整備を行うため、小さな単位を基本」の「単位」というのが、どういう単位なのか、わからないという意見も出ました。

堀江1班

- ・たたき台は、概ねこの通りで良いのではないかと思います。特に異論は出ませんでした。

中大通り線の新たな名称の検討結果

これまでの仮称中大通り線という名称について、補助幹線道路（幅員 18m）という位置づけから、今回、主要な生活道路（幅員 12m）へと道路の位置づけが変わったため、地域にふさわしい道路名称について検討していただき、良いと思う名称案に投票していただきました。

あくまで道路が完成するまでの間の仮称であるとの意味を伝えきれていなかったため、決め方については決まりませんでした。そのため、決め方については、運営会議に諮ることになりました。

仮称中大通り線の新たな名称 投票結果

(1人2票ずつ投票)

| 名称案 | 理由 | 猫実 1班 | 猫実 2班 | 堀江 1班 | 全体 |
|-----------------------------|--|----------|----------|----------|-----|
| | | 4人 | 4人 | 5人 | 13人 |
| 中大通り | これまでと同じ名称。 | | 1 | 1 | 2 |
| 元町通り | 一番シンプルな呼名。旧市街地をイメージする「元町」を象徴する道路となるので。 | 1 | | 1 | 2 |
| 元町中央通り | 元町の中央に位置する主要な生活道路となるので。 | | | 1 | 1 |
| 元町中通り | 「元町中央通り」を、もう少し生活道路らしく「中通り」とした | | | 5 | 5 |
| 元町仲通り | 整備によって地域間の連帯感やコミュニティを取り持つ道路をイメージ。 | 1 | 1 | | 2 |
| 堀・猫中央通り | 堀江と猫実を結ぶ主要な道路となるので。 | | | | 0 |
| 南北通り | この地区の南北を結ぶ道路となるので。 | | | | 0 |
| 元町センター通り | フィーリングで。 | 2 | | | 2 |
| センター通り | フィーリングで。 | 2 | | | 2 |
| <small>しんなか</small> 新中通り | 新しい中央の通り。旧地名を付けない。「新生」という意味で。 | 2 | 4 | 2 | 8 |
| 境川線 | 元町を代表する象徴として、境川という名称を入れた。 | | 1 | | 1 |
| ことぶき通り | 地名のつかない名前。 | | 1 | | 1 |
| 堀江中通り | 堀江に抜ける道路なので | | | | 0 |

第5回 運営会議の結果

まちづくり計画書（提言書）（案）について

「まちづくり計画書（提言書）案」については、第12回考える会で出された意見を踏まえ、運営会議で修正しました。

（まちづくり計画書（提言書）の骨子である整備方針（案）についてはP12を参照）

中大通り線の名称について

中大通り線の名称については、あくまで道路が出来上がるまでの仮の名称（事業名称）であることとして、この運営会議で決定することとなり、次のとおりとなりました。

- ・事業名称については、考える会で検討し、もっとも投票の多かった「新中通り」がふさわしいとする。
- ・また、将来、道路名称（愛称）を検討する際には、考える会の投票結果を参考（候補）にしてほしいとする。

仮称中大通り線・周辺市街地の整備方針（案）

まちづくり・道づくりの目標

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

仮称中大通り線のあり方

基本となる幅員は 12m（歩道 3m－車道 6m 歩道 3m）とする

- ・中大通り線（やなぎ通り～受入れ線の区間）を地区の主要な生活道路として位置づける
- ・災害時、緊急時に必要な幅員とする
- ・歩行者の安全性を確保するため、歩道を設置する
- ・車道：交通量や運転速度を抑制するため、センターラインは設けないこととする
- ・歩道：歩行者と自転車の安全で快適な通行を確保するため、植栽は設けないこととする 歩道には自転車が行き通れるものとする

線形（計画道路の位置）は、以下を基本とする

- ・市有地を有効に活用して、できるだけ既存建物への影響の少ない線形とする
 - ・ A - 1 区間：現道の左側へ拡幅（左振り）
 - ・ A - 2 及び B - 1 区間：現道の右側へ拡幅（右振り）
 - ・ B - 2 区間：現道の左側へ拡幅（左振り）
 - ・ C 区間：現道の両側へ拡幅（センター）

まちづくりのあり方

仮称中大通り線と一体的に整備が考えられる区域

- ・市有地が有効に活用できる範囲とする
- ・早く整備を行うため、小規模な区域を基本とする
- ・ A 2 区域、B 1 区域、B 2 区域について、今後具体的な検討を進める
- ・中大通り線整備以外の範囲でも、まちの課題があるところは検討を進める

まちの魅力を高める工夫

- ・生活道路の幅員は、4.5mを基本とし、すべての宅地が道路に接道するように計画する
- ・公園は、境川沿いや中大通り線沿道に配置し、他の公共施設と一体的に活用できる整備が望まれる
- ・みたと線と 5 番通りの交差点に辻広場を配置することが望まれる
- ・境川周辺のまちづくり整備は、将来の境川整備に対応できるように配慮されることが望まれる
- ・魅力あるまちにするためには、道路整備にあわせて、建物等のつくりかた等のルールづくりが必要である
- ・安全で安心して暮らせるまちの実現のために夜間照明など防犯に配慮したまちづくりが必要である

事業手法

- ・中大通り線と一体的に整備が考えられる区域の事業手法は、土地区画整理事業を基本として考えていく

整備の進め方

緊急性が高く、合意が得られたところから段階的に実施する

整備の優先度は、B 区間 A 区間 C 区間を基本とする

- ・ B 区間：中大通り線と一体的に整備が考えられる区域で、合意の得られたところから進める
- ・ A 区間：B 区間の進捗を見ながら、関係権利者の意向を尊重して進める
- ・ C 区間：将来の受入れ線の整備との兼ね合い等から、もう少し時間をかけて検討する

今後の進め方

地区別協議会：まちづくり検討区域内の関係権利者を対象として事業実施に向けた詳細な検討を進める組織の設置が必要である

考える会：今後とも地域全体のまちづくりを見守り、推進する組織として活動していく

まちづくり推進連絡会議：各地区別協議会の進捗状況の報告や全体調整を行う組織の設置が必要になるものと考えられる

事業実施の判断基準：第 3 段階で区域の関係権利者の話し合いを行った上で設定することが必要である

仮称中大通り線の事業名称：計画が見直されたことから、地域にふさわしい新しい事業名称とすることが望ましい

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.chiba.jp