

まちづくりだより

第61号

船橋市建設局都市整備部
飯山満土地区画整理事務所

TEL 047-469-8511

FAX 047-469-8500

E-mail hasama@city.funabashi.chiba.jp

1 飯山満地区土地区画整理事業「事業見直しの基本方針」に関する説明会を開催しました。

日頃より、飯山満地区土地区画整理事業（以下、「本地区」とします。）にご理解とご協力を賜り感謝申し上げます。

前号のまちづくりだよりでお知らせしましたとおり、平成23年6月29日と7月2日に、本地区の権利者の皆様を対象に説明会を開催しました。

説明会では、事業期間の延伸とアンケート調査結果について報告させていただきました。また、今後本地区の新たなまちづくり計画案を策定していくために市が取りまとめた「事業見直しの基本方針」について説明させていただきました。

○開催日・出席者数

開催日：平成23年6月29日（水）	18：30～	出席者10名
7月2日（土）	10：00～	出席者16名
		合計 26名

- ※ 事業期間の延伸とアンケート調査結果については、まちづくりだより第59号をご覧ください。
- ※ 事業見直しの基本方針については、2～5ページをご覧ください。
- ※ 質疑応答の内容については、6～7ページをご覧ください。



■説明会の様子

2 事業見直しの基本方針について

(1) 当事業の課題について

前回の説明会でご説明したように、現行の本地区の事業には、以下のような課題があり、このままでは事業が完了できません。

■当事業の課題

- ① 事業収支のアンバランス
- ② 事業の長期化
- ③ 飯山満西部地区と一体的な土地利用計画

これらの課題の解決を図り、本地区の事業を促進していくため、既に整備された道路や宅地の状況を考慮して、今後本地区の新たなまちづくり計画案を策定します。

この新たなまちづくり計画案を策定していくために、市は課題の分析と対応の責務を踏まえて、**事業見直しの基本方針**を取りまとめました。

(2) 事業見直しの基本方針

① 本地区の早期の事業完成を目指します

本地区の土地区画整理事業は、様々な課題を抱えている状況ですが、飯山満駅を中心とし、都市計画道路前原東飯山満町線を骨格として、良好な居住環境の実現など、計画的なまちづくりを行う必要があります。施行者である船橋市が責任を持って課題の解決を図り、早期の事業完成の実現化を図る方策を構築し、これに基づいて事業を行っていきます。

今後、早期の事業完成を実現するために、効率的かつ効果的な整備ができる事業展開計画を検討し、この事業展開計画を基に、権利者の移転時期や換地の使用収益開始時期の目処を示すことで、権利者が生活設計プランをあらかじめ検討できるようにしていきます。

② 本地区が単独で完結できる計画に見直します

本地区と（仮称）飯山満西部地区は、道路網や街区形成が一体的な計画となっています。しかし、現状では、西部地区の事業化が未定であることから、この一体的な計画を取り止め、本地区が単独で事業が完結できるように計画を見直します。

③ 飯山満駅前広場の早期整備と都市計画道路の早期供用開始を目指します

地域の中心である飯山満駅周辺の高度利用を図るために、飯山満駅前広場を早期に整備していきます。

また、船橋市の交通ネットワークの形成と、本地区内の土地活用の促進を図るため、本地区外の街路事業区間と合わせて、都市計画道路前原東飯山満町線の未整備区間の早期整備と供用開始を目指します。

なお、都市計画道路前原東飯山満町線については、本地区南側を通る七林・飯山満線と立体交差の計画になっているため、市道七林・飯山満線から都市計画道路前原東飯山満町線へのアクセス道路についても整備を計画します。

④ 公共施設整備や土地利用計画の見直しと、整備手法の一部見直しを行います

事業支出の削減を図るため、公共施設整備や土地利用計画について見直すとともに、整備手法について一部変更を行います。

○ 公共施設整備の見直し

今後整備を行っていく区域において、現在及び将来の土地利用を踏まえて見直します。

- ・ 街区規模の見直し
- ・ 道路配置の適正化
- ・ 道路幅員の見直し（例えば、8 m→6 m）
- ・ 公園の配置（例えば、斜面緑地を活用）等

○ 土地利用計画の見直し

既に整備が進んでいる道路や宅地の状況を考慮するとともに、現在の土地利用状況を分析して土地利用計画と換地を見直します。

- ・ 現時点で土地利用上の課題が少ない宅地については、移転が伴わないように現在の位置形状のままで利用する換地とします。
- ・ 大規模所有者の宅地においても、できる限り現位置の付近で換地します。

○ 整備手法の一部変更

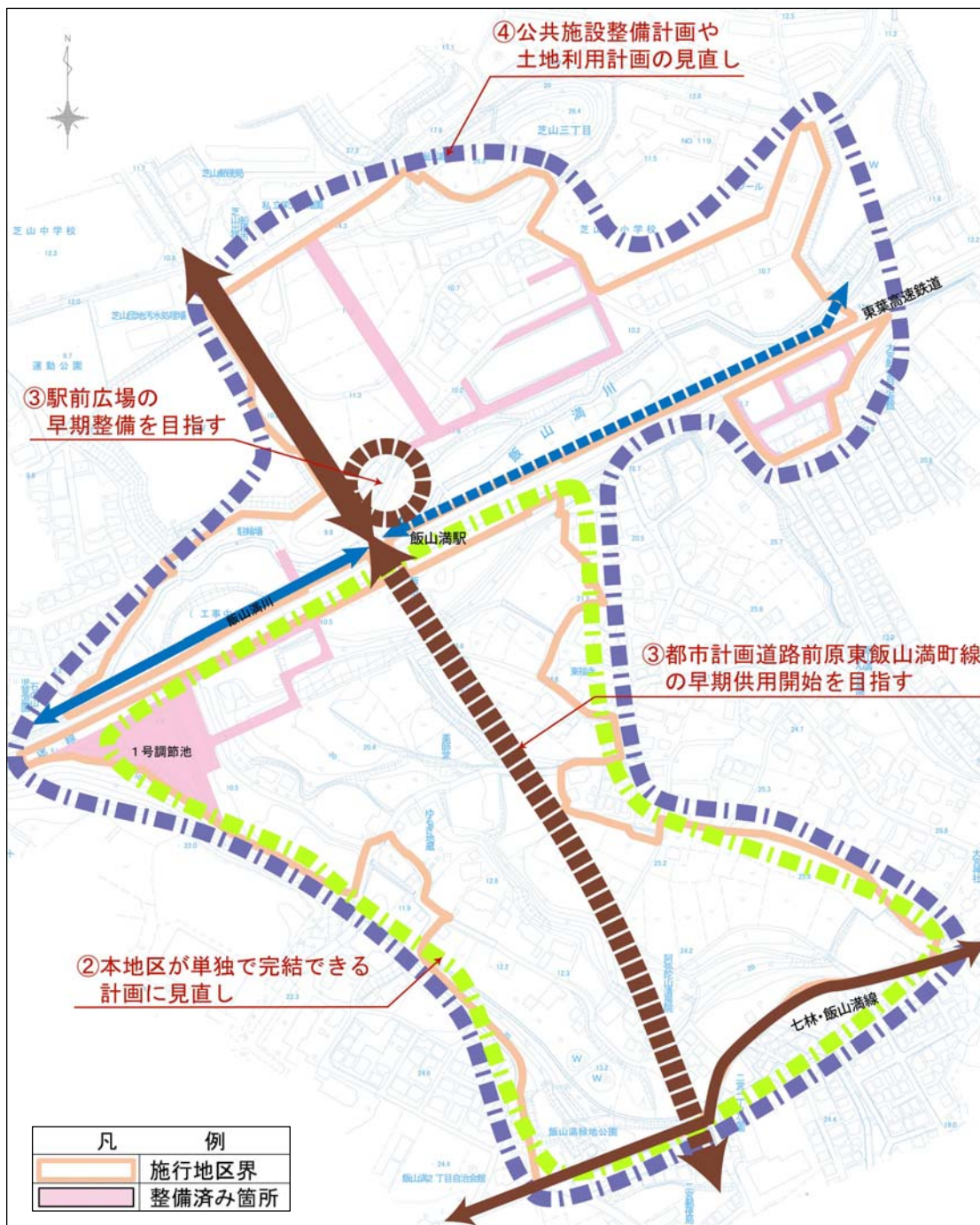
現時点で土地利用上の課題が少ない宅地がまとまっている区域で、公共施設整備が伴わない場合は、土地区画整理事業から別のまちづくり整備手法に変更します。

⑤ 事業収入の確保に努めます

事業収入の確保を図るため、保留地の位置や集約化等について検討し、早期に保留地処分が行えるようにします。また、新たな補助制度の導入について検討を行います。

そして、あらゆる収入財源について検討を行った上で、不足する事業費については、施行者である船橋市が負担します。

■事業見直し方針（案）



(3) 事業見直しの進め方について

今後、平成26年度の事業再スタートを目標として、事業見直しを行っていきます。

事業見直しの検討内容については、段階的に権利者の皆様にご説明していきます。

次回の説明会では、事業見直しの基本方針に基づいて作成する「新たなまちづくり計画（素案）」についてご説明いたします。

■事業見直しの進め方

平成23年1月19日・22日

○ 事業の課題と今後の進め方について

- ・ 事業概要・経緯について
- ・ 事業の課題について
- ・ 課題の対応について
- ・ 事業見直しの進め方について

6月29日・7月2日

○ 事業見直しの基本方針について

- ・ 事業期間の延伸について
- ・ アンケート調査結果について
- ・ 事業見直し基本方針について

○ 新たなまちづくり計画（素案）について

○ 見直し事業計画（案）について

○ 見直し換地（案）について

○ 事業計画変更案、変更後の手続き等について

平成26年度以降

事業再スタート

3 質疑応答の内容

(1) 事業の目的について

質問	・当初この事業の目的は何だったのか。また、事業見直しで事業の目的がどう変わるのか。
回答	・この事業は、東葉高速鉄道が開業及び飯山満駅の開設に伴い、駅を中心としたまちづくりが必要となり、駅に接して商業施設用地を配置し、その周辺に良好な住宅地を配置することを目的として開始されました。この目的は事業見直し後も変わるものではないので、今後もこの目的を実現するために進めていきたいと思えます。

(2) 事業見直しの基本方針について

質問	・「土地利用計画の見直し」「整備手法の一部変更」とは、具体的にはどのようなことか。
回答	・「土地利用計画の見直し」の中にある、「現時点で土地利用上の課題が少ない宅地」とは、例えば幅員が6 m程度の道路に面している宅地等が考えられます。そのような宅地は、大規模な土地所有者の宅地も含めて、現在の場所あるいはその付近に換地し、移転がなるべく伴わないような計画にしていきたいと考えています。 ・「整備手法の一部変更」の中にある、「土地区画整理事業から別のまちづくり整備手法に変更」とは、例えば既存の道路を利用した地区計画によるまちづくり等が考えられます。 ・本日の説明会では、事業見直しに当たっての基本方針をお示ししましたが、今後、基本方針に基づいて新しいまちづくり計画案を策定していきます。具体的には、次回の「新しいまちづくり計画の素案」についての説明会の中でお示ししたいと思います。
質問	・「都市計画道路の早期供用開始を目指します」とあるが、「早期」という表現では分からないので、いつ頃出来るのか具体的に教えて欲しい。
回答	・都市計画道路前原東飯山満町線の飯山満駅から南側の供用開始時期については、現時点では目途が立っていない状況です。この事業見直しの中で事業展開計画を作成し、整備時期や完了時期を皆様にお示ししたいと思います。

(3) 見直し期間中の事業について

質問	・今後3年間の事業見直し期間中は、すべての工事をストップするのか。
回答	・事業見直し期間中は、事業を停止するのではなく、現在実施している駅前広場の工事や、現在仮移転をさせていただいている方の仮換地の整備を行なっていきます。また、移転協議に入っている方については、継続して協議を進めていきます。 ・駅前広場の整備については、現在行われている飯山満川改修工事の完了後、工事に着手し、平成24年度末の完成を目標にしています。

(4) まちづくり計画（素案）の作成について

質問	・「新たなまちづくり計画（素案）」を作る際は、権利者の意見を汲み上げて作成して欲しい。
回答	・次回お示しする「新しいまちづくり計画」は、素案ですので、確定したものではありません。素案をお示しして、皆さまの概ねのご理解をいただいた後に、さらにその案を具体的に詰めて、見直しの事業計画案を作っていきます。 ・素案を作る際には、今まで皆様からいただいたご意見やご提案等についても十分検討していきたいと思えます。
質問	・次回の説明会は、いつ頃を予定しているのか。
回答	・次回の「新たなまちづくり計画（素案）」の説明会は、平成23年中に行なう予定です。開催日時等が決まりましたら、まちづくりだよりでお知らせいたします。

(5) 説明会・アンケートの進め方について

質問	・説明会の資料を事前に送付することはできないか。説明会当日に渡されても、なかなか質問や意見ができないと思う。 ・前回のアンケート調査では郵送による回収だったが、回収率が低いこともあるので、次回のアンケート調査では、市職員が各権利者を訪問して調査を実施した方が良いと思う。
回答	・説明会にて説明をお聞きいただいた上で、資料を見てご理解を深めたいと考えております。権利者の皆様からご意見を伺う機会は、説明会の他にアンケート調査や個別訪問等も予定しています。 また、職員にお気軽にご連絡して下さい。権利者の皆様からのご質問やご意見等はこれらの機会を通じて伺っていきたく思います。 ・前回のアンケート調査の回収率が36%だったので、市としては回収率を上げる努力が必要と感じています。次回のアンケート調査では、飯山満地区周辺の方については、個別訪問も行なってご意見を伺いたく思います。

4 アンケート調査の実施について

今回の説明会で説明しました事業見直しの基本方針の内容について、権利者の皆様のご意見をお聞きし、参考にさせていただくためにアンケート調査を実施します。

皆様におかれましては、大変ご面倒とは存じますが、主旨をご理解いただきまして、アンケート調査にご協力くださいますようお願い申し上げます。

○ アンケート調査の概要

対象者	: 本事業区域内に土地を所有されている方
調査票配付方法	: まちづくりだより61号と調査票を同封して、郵送にて配付
調査票回収方法	: 同封の返信用封筒を用いて最寄りの郵便ポストへ投函していただきますようお願い申し上げます。 なお、当事務所までご持参くださいますとも結構です。よろしくお願いたします。
回収期限	: <u>平成23年7月29日(金)</u> までにお願いたします。

※ このアンケート調査は、本事業の基礎資料として使用するため、権利者の方の住所、氏名をお書きいただいた上でご意見の記入をお願いいたします。ご家族の方が代理で記入される場合は、記入された方の氏名もお書きください。なお、個人名が公表されることや他目的で使用することは一切ありません。

※ アンケート調査の結果については、今後のまちづくりだより等でご報告いたします。

5 その他

(1) 土地の所有権が代わった方について

土地区画整理事業区域内の土地について、売買、または相続等で所有権が代わった場合、及び引越し等により住所が変更した場合は、ご面倒でも当事務所までご連絡頂けますようお願いいたします。

(2) 測量等の調査について

事業見直しの作業に必要な現況測量等の現地調査を、準備が出来次第実施させていただきますので、ご協力の程よろしくお願いたします。