

## 平成24年度の主な計画



## 工事等

- ・道路築造工事 延長 約 418 m
- ・宅地造成工事 面積 約 4,300 m<sup>2</sup>
- ・仮設住宅の新築 2棟
- ・その他  
下水道・水道・ガスの整備



## 建物移転・その他

- ・建物移転補償 6戸
- ・その他  
第3期 仮換地指定  
地区画整理事務所 等



## 仮設住宅内覧会のお知らせ！

とき 7月2日(月)~31日(火)  
AM9:00~PM5:00

※ 土曜日・日曜日・祝日はお休みです。  
ご希望の方は、当事務所へご連絡ください。  
TEL 043-276-0456

## 平成14年築


**駅前線の整備に向けた「今後の進め方」に関するアンケート結果について**
**駅前線の優先的な整備…賛成 9割 !!**

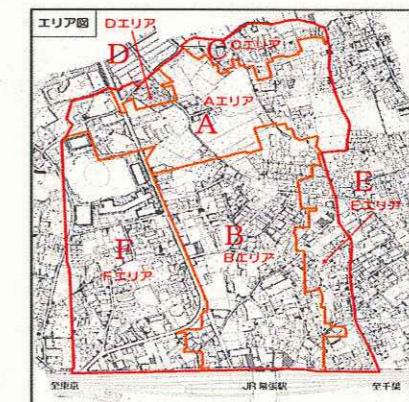
今回のアンケート調査結果から駅前線（幕張町武石町線）の優先整備について、「理解できる」と「だいたい理解できる」の回答が89%得られました。よって、今後は駅前線を中心に整備を進めて参りますが、問題点や課題もあり、引き続き皆様と協議し進めて参りますので、ご理解ご協力をお願い申し上げます。

アンケート発送日：平成24年2月22日(水)

最終返信回答日：平成24年4月20日(金)

【調査対象エリア及び回収率等】

土地所有者及び借地権者の方を対象	合計(件)
調査対象者	555
調査票回収	312
回収率	56.2%



## 1. 土地等の状況について

## 問1-1

現在、どちらに土地（借地権含）をお持ちですか（右上図のエリア図を参考にお答え下さい）。当てはまるものに○をつけて下さい。

※複数エリアにまたがる方は、大きくかかるエリアをお選び下さい。ただし、Bエリアとまたがる場合は、Bエリアをお選び下さい。

1. Aエリア
2. Bエリア
3. Cエリア
4. Dエリア
5. Eエリア
6. Fエリア

## 問1-2

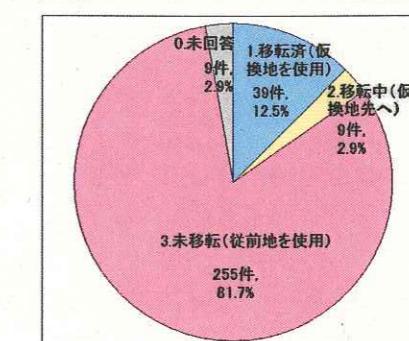
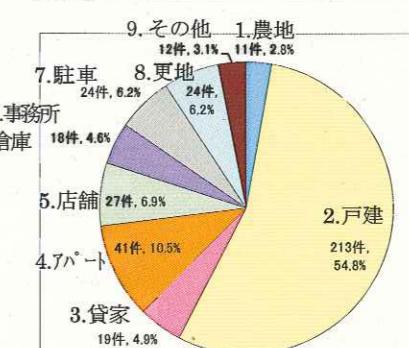
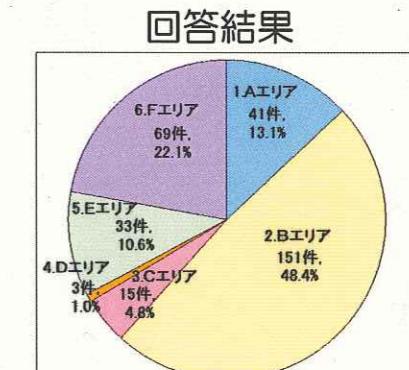
現在、どのような土地利用をされていますか。当てはまるもの全てに○をつけて下さい。

1. 農地
2. 戸建
3. 貸家
4. アパート
5. 店舗
6. 事務所・倉庫
7. 駐車場
8. 更地
9. その他（具体的な内容： ）

## 問1-3

移転状況について、当てはまるものに○をつけて下さい。

1. 移転済（仮換地を使用）
2. 移転中（仮換地先へ）
3. 未移転（従前地を使用）

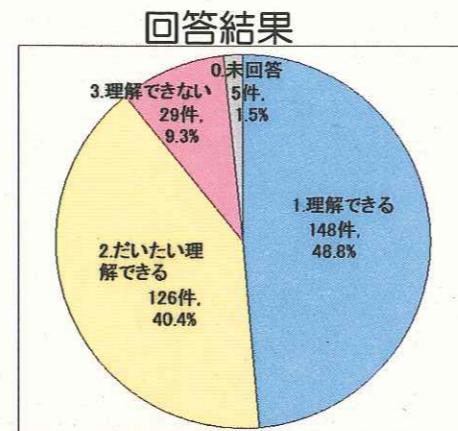


## 2 幕張町武石町線の優先整備に関する「今後の進め方」について

### 問2-1

幕張町武石町線（駅前線）を優先的に整備する「今後の進め方」について、ご理解いただけますか。

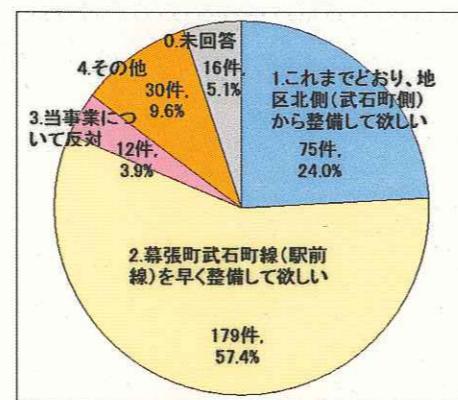
1. 理解できる
2. だいたい理解できる
3. 理解できない（理解できない内容をご記入ください）



### 問2-2

当事業の「今後の進め方」について、ご意見をお聞かせ下さい。

- 1.これまでどおり、地区北側（武石町側）から整備して欲しい
2. 幕張町武石町線（駅前線）を早く整備して欲しい
3. 当事業について反対
4. その他（具体的なご意見等をご記入ください）

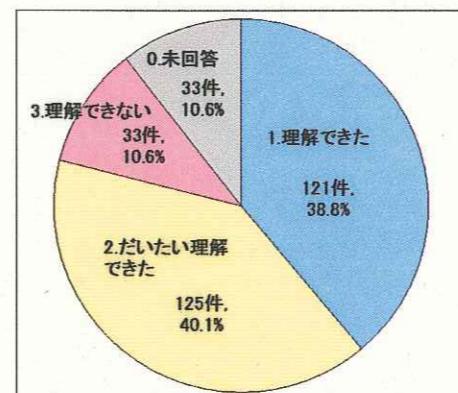


## 3 建物移転について

### 問3-1

幕張町武石町線（駅前線）を優先的に整備するためには、【集団移転】という移転方法が必要となってきます。この集団移転（補足説明を参照）について、ご理解いただけましたか。

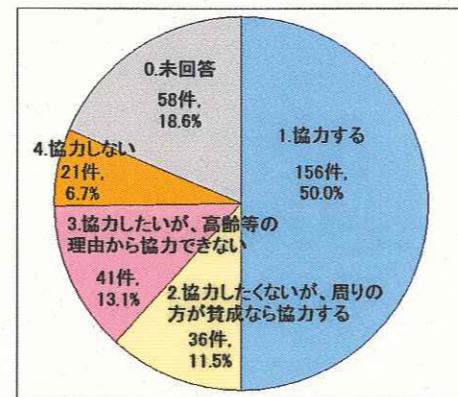
1. 理解できた
2. だいたい理解できた
3. 理解できない（理解できない内容をご記入ください）



### 問3-2

【集団移転】にご協力いただけますか。

1. 協力する
2. 協力したくないが、周りの方が賛成なら協力する
3. 協力したいが、高齢等の理由から協力できない（協力できない具体的な理由をご記入ください）
4. 協力しない（協力しない具体的な理由をご記入ください）

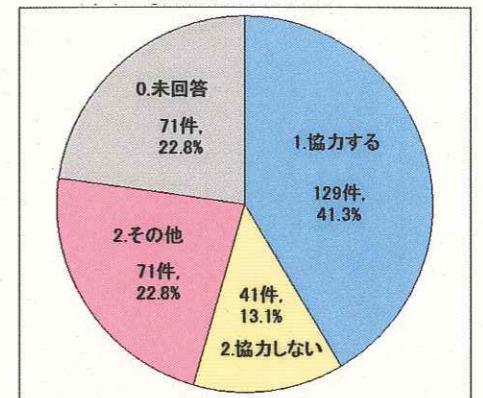


### 問3-3

【集団移転】により「仮住まい」をお願いする場合、市の仮設住宅（約50m<sup>2</sup>、2DK）への入居にご協力いただけますか。

1. 協力する
2. 協力しない
3. その他  
(具体的な「仮住まい」場所をご記入ください)

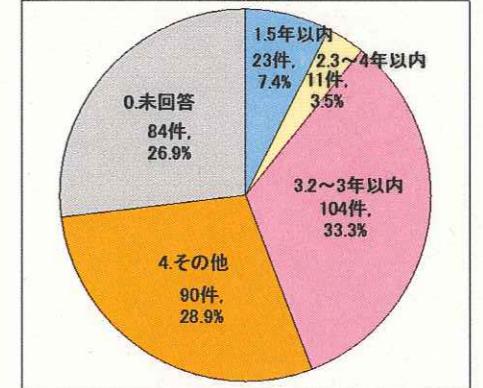
## 回答結果



### 問3-4

「仮住まい」の期間について、どの程度までご理解いただけますか。

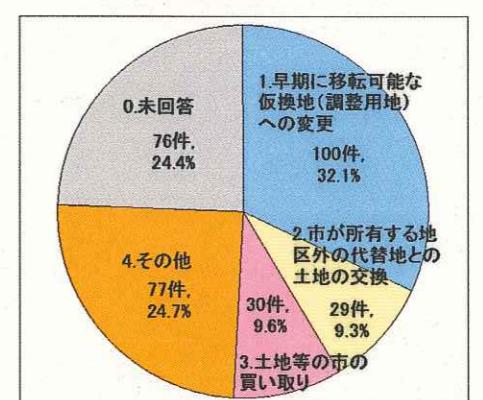
1. 5年以内
2. 3～4年以内
3. 2～3年以内
4. その他（具体的な意見等をご記入ください）



### 問3-5

「仮住まい」の期間が長期（5年以上）におよぶ場合、代替方策として、どの方策が良いとお考えですか。

1. 早期に移転可能な仮換地（調整用地）への変更
2. 市が所有する地区外の代替地との土地の交換
3. 土地等の市の買い取り
4. その他（具体的な方法等をご記入ください）

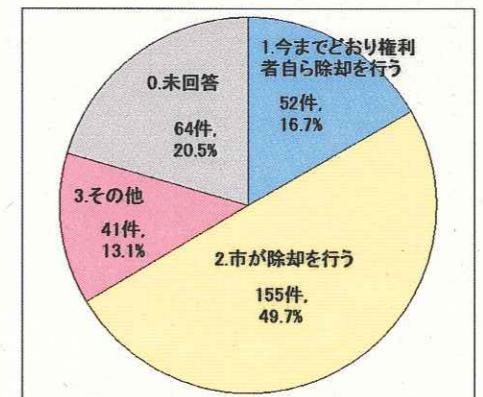


### 問3-6

移転時の既存の建物の除却については、移転補償金（除却費含む）のなかで権利者自ら除却する方法が一般的となっております。しかしながら、集団移転を行う場合、市が既存建物の除却（市が実施する場合、補償金には除却費は含まれない）を行った方が効率的な場合があります。

既存建物の除却実施主体についてどうお考えですか。

1. 今までどおり権利者自ら除却を行う
2. 市が除却を行う
3. その他（具体的な意見等をご記入ください）



## 4 その他（自由な意見について）

### 問4-1 <主な意見等の内容>

- (1) 質問・相談したい事等の意見（計38意見）
  - (1) 移転について（6意見）

- ①移転の時期を教えて欲しい。  
 ②集団移転の対象なのか教えて欲しい。
- (2) 仮換地について（1意見）  
 ①仮換地をどの様に決めたか教えて欲しい。
- (3) 補償について（15意見）  
 ①補償金がいくらになるのか教えて欲しい。  
 ②補償の考え方、基準等について教えて欲しい。  
 ③仮住まいの費用がいくらになるのか教えて欲しい。  
 ④現在と同程度の建物が建てられる補償金がもらえるのか教えて欲しい。  
 ⑤計画している時期より移転が遅れた場合、遅れを考慮した補償金となるのか教えて欲しい。  
 ⑥補償金はいつ決まるのか、家賃収入の補償はどうなるのか教えて欲しい。
- (4) その他（16意見）  
 ①移転期間中の固定資産税の扱い、事業期間中の税額の見直しがあるか教えて欲しい。  
 ②地区内で新築している建物が、なぜあるのか教えて欲しい。  
 ③移転先の土壤調査を行うのか教えて欲しい。  
 ④土地等を買い上げてもらえるのか教えて欲しい。  
 ⑤集団移転の内容について説明して欲しい。  
 ⑥使えない土地に高い税金を払っている。市で利用して欲しい。（税金控除等が希望）  
 ⑦事業について説明を受けたい、個別説明をして欲しい。  
 ⑧仮移転先の場所、その場所で営業できるのか説明して欲しい。  
 ⑨駅前線には歩道等が設置されるのか教えて欲しい。  
 ⑩建物を取壟す時に担保設定はどうなるのか教えて欲しい。  
 ⑪液状化、津波対策はどうなっているのか教えて欲しい。  
 ⑫移転が滞った場合、強制執行できるのか、出来ない場合、いつ計画を中止するのか教えて欲しい。
- (2) 要望・提案等の意見（計200意見）
- (1) 移転について（27意見）  
 ①移転の時期を遅くして欲しい。  
 ②移転が不安。  
 ③早く移転したい建替えしたい。  
 ④移転説明を1~2年前には行ったほうが良い。  
 ⑤営業内容・継続について考慮して欲しい、中断できない。  
 ⑥病気、ペット、営業について考慮して移転させて欲しい。  
 ⑦移転時期を明言して欲しい。  
 ⑧直接移転を望む。  
 ⑨移転が遅れている。  
 ⑩集団移転には納得できない。  
 ⑪貸し主・借り主がトラブルにならないよう進めて欲しい。
- (2) 換地について（10意見）  
 ①一度決まった換地を変更しないで欲しい。  
 ②私道の評価方法を検討したほうが良い。  
 ③仮換地に不満がある、位置を変更して欲しい、用途地域を考慮して欲しい。  
 ④仮換地を早く整備して欲しい。  
 ⑤仮換地が駅から遠くなるのは許せない。
- (3) 権利者の負担について（19意見）  
 ①今回の方針は高齢者に大きな負担を掛けることとなる、古くから住んでいる人にも負担の掛け過ぎである。  
 ②権利者の意見を聞き、住んでいる人の身になって事業を考えて欲しい。  
 ③工事による振動等の被害がある。  
 ④固定資産税が高すぎる、納めるのが大変、土地が使えないのに税金が高い。  
 ⑤家が老朽化し危険である。  
 ⑥移転に伴う建築費等の自己負担には限界がある。  
 ⑦更地なのに家も建てられない。  
 ⑧土地等を売りたくても売れない。
- ⑨生活設計が立てられない。
- (4) 事業について（66意見）  
 ①事業を早く確実に進めて欲しい。  
 ②効率的な整備を希望する。  
 ③駅前と一部の道路等、必要最低限の整備のみで良い、事業縮小等も検討して欲しい。  
 ④事業は不要、意義があると思えない、中断を望む。  
 ⑤事業費が確保できるのか、計画通りに移転できるのか疑問である。  
 ⑥事業の進め方に対する提案。  
 ⑦住民のための街づくりを行って欲しい。  
 ⑧事業が縮小、中止になるのでは、生きている間に完了するのかが心配。  
 ⑨事業方針がなぜ変わったのか、変えたことが理解できない。  
 ⑩事業に協力します。  
 ⑪2年程度で新築可能な方法を検討して欲しい。  
 ⑫公平な事業をお願いする。  
 ⑬施行者に不満がある。
- (5) 説明会・情報提供等について（21意見）  
 ①説明会の実施、実施場所を検討して欲しい。席は余裕を持って準備して欲しい。  
 ②説明会の議事録を配布して欲しい。  
 ③整備の進捗、移転の時期等が分からぬため、具体的なスケジュール・工事進捗等の情報提供・説明を行って欲しい。  
 ④個別説明を希望する。  
 ⑤建物が建つ計画があるのであれば教えて欲しい。  
 ⑥相談窓口のようなものを設置して欲しい。  
 ⑦各種の通告、移転説明は余裕を持って行って欲しい。  
 ⑧説明会は各段階別に実施したほうが良い。
- (6) 駅前線の優先整備について（17意見）  
 ①駅前線を優先整備することに不満、疑問、驚きである。  
 ②従来通り北側から優先するか、駅前線と平行に北側も整備するべきである。  
 ③優先整備箇所以外も整備を進めて欲しい。  
 ④駅前線整備や駅前開発を早く進めて欲しい。  
 ⑤優先整備箇所を変えることによって移転が遅くなるのなら建物を建替えたい。  
 ⑥仮住まいが長期化するのなら、従来の進め方を希望する。  
 ⑦優先整備により、メリットのある方とメリットが無い方がおり、メリットが得られるよう考えてほしい。
- (7) その他（40意見）  
 ①墓地を早く移転したほうが良い。  
 ②余剰地があるのなら土地を買いたい。  
 ③移転に伴う町内会、会館等の運営について検討が必要。  
 ④具体的な内容が分からぬのでアンケート等の回答が難しい。  
 ⑤市の内部の協力体制ができていない。  
 ⑥提案があれば相談して欲しい、アンケート以外の希望も取って欲しい。  
 ⑦移転済み建物の周辺道路を早く整備して欲しい。  
 ⑧空き地は区画整理事業促進のために有効利用したほうが良い、管理も市で行って欲しい。  
 ⑨市長にアンケートに対する回答及び、事業に対する考え方を回答してもらいたい。  
 ⑩バスを通して欲しい。街灯を付けて欲しい。信号を設置して欲しい。  
 ⑪仮設住宅を建設する場合は、大地震を想定して建てる必要がある。  
 ⑫移転先は何軒確保してあるのか、仮住まい対象者を駅前線にかかる物件に限定しても良いのではないか。  
 ⑬市長が変わるたびに方針が変わる、担当者が変わるたびに話が変わる、担当者の引継ぎがなされていない。  
 ⑭今後アンケートに協力しない。  
 ⑮移転後も地区内に住むか分からない。  
 ⑯町が繁栄する方策を検討してほしい。  
 ⑰更地である。

- ⑯駅前に駐輪場を設置して欲しい。
- ⑰工事の実施時間厳守、砂埃等の対策、工事車両誘導などを確實に管理して欲しい。
- ⑱土地有効利用の中高層利用を促進、公園・緑地等を多く確保、緑の多い町にして欲しい。
- ⑲仮住まいに近隣の賃貸物件を使用、斡旋したらどうか。
- ⑳駅前に施設を誘致するなどしないと、町が活性化しない。
- ㉑地区外の代替地に移りたい。
- ㉒代替地を早く決めてほしい、時間がかかるなら土地を買いあげて欲しい。
- ㉓施行者の体制強化が必要。
- ㉔整備方法、事業費捻出方法に対する提案。
- ㉕市の買取を希望する。

## 千葉市への意見・要望に対する回答の公開

### 千葉市ホームページ……公開(7/2より) (東幕張土地区画整理事務所でも公開します)

上記のご意見等は、今後の事業展開における課題等として検討して参ります。お忙しい中、ご協力いただきありがとうございました。

また、ご質問やご要望に対する回答については、下記の千葉市のホームページにおいて、  
7月2日(月)より公開いたします。なお、個人情報に抵触する内容については削除しております。

ホームページを見ることができない方は、東幕張土地区画整理事務所で公開しておりますのでお問い合わせください。

記

千葉市のトップページでサイト内検索・・東幕張土地区画整理 で検索し  
東幕張土地区画整理事務所のトップページから「アンケート調査結果の報告」でご覧いただけます。

<http://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/shigaichi/higashimakuhari/>

### 疑問・質問コーナー

2月の住民説明会やアンケート調査において、補償関係の質問等が多くありましたのでご紹介します。

### なるほど!!・・・補償編

### ※ 移転に関わる費用の算定について

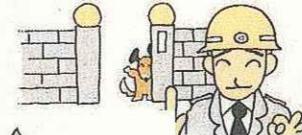
#### 1 建築物移転料

仮換地先までの距離や形状、建築物の形態、構造等の諸条件により移転工法(曳家・再築)を定め、移転に必要な費用を算定します。



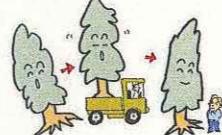
#### 2 工作物移転料

門、門扉、塀、物置などの移転に必要な費用を算定します。



#### 3 立竹木移転料

庭木類などの移植等に必要な費用を算定します。



#### 4 動産移転料

家財道具や商店の品物など普通引っ越し荷物として取り扱うものの移転に必要な費用を算定します。



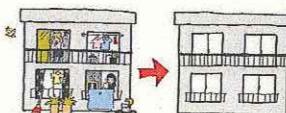
#### 5 仮住居補償

仮設住宅を使用できない場合は、仮住まいをするのに必要な諸費用を算定します。



#### 6 家賃減収補償

貸家を移転する場合、移転期間中の家賃の減収分(家賃から管理費等を控除した額)を算定します。



#### 7 営業補償

店舗、工場などを移転することにより、営業を一時休止する必要があるときは、通常認められる休業期間中の収益または、所得減、休業期間中であっても支出される経費、従業員に対する休業手当などを算定します。



#### 8 移転雑費

建築物等の移転に伴なって必要となる次のような費用を算定します。



☆ 仮住まいをさがす費用



☆ 移転通知、地鎮祭などに必要な費用

☆ 移転工事の監督、引っ越しなどのために仕事ができないことに対する補償



☆ 建築確認申請などの法令上の諸手続きに必要な費用

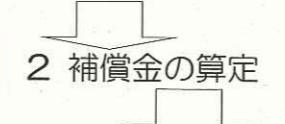


### ※ 移転順序について

#### 1 建築物等の調査(移転となる建物等について調査します)



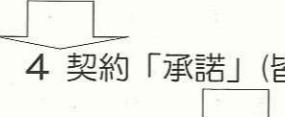
#### 2 補償金の算定



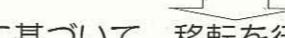
#### 3 移転協議(皆様一人ひとりに補償金額の内容を説明します)



#### 4 契約「承諾」(皆様の承諾が得られますと契約となります。)



#### 5 移転の実施(契約に基づいて、移転を行っていただきます)



この事業に関するご質問等は、東幕張土地区画整理事務所(下記)まで、ご連絡下さい。

TEL 043-276-0456

FAX 043-276-1977

メールアドレス higashimakuhari.URU@city.chiba.lg.jp