幕張町武石町線（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

千葉市への意見・要望に対する回答

※　おことわり

６月１８日付けに送付しました「まちづくり」広報誌において、・・・４　その他「自由な意見について」・・・で意見の件数を表示しておりますが、これは、個人の複数の意見等を分けて算出しており、以降に記載しております内容は個人が記載した内容に対する市の回答としておりますので、個人の複数の意見を各項目に分けておりません。よって、件数が合致しませんのでご了承願います。

なお、**個人が特定される情報については、記載の一部を変更させていただいております**ので、ご了承願います。

平成２４年７月２日

千　葉　市

目　　次

１　質問・相談したい事等の意見

（１）　移転について・・・・・・・・・・・・・・　１
（２）　仮換地について・・・・・・・・・・・・・　４
（３）　補償について・・・・・・・・・・・・・・　４
（４）　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・　７

２　要望・提案等の意見

（１）　移転について・・・・・・・・・・・・・・　９
（２）　仮換地について・・・・・・・・・・・・・１４
（３）　権利者の負担について・・・・・・・・・１５
（４）　事業について・・・・・・・・・・・・・・１７
（５）　説明会・情報提供等について・・・・・２８
（６）　駅前線の優先整備について・・・・・・３１
（７）　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・３７

３　仮住まいについて

（１）　仮住まい期間について・・・・・・・・・４０
（２）　仮住まい面積について・・・・・・・・・４２
（３）　仮住まい時に
　　考慮して欲しいことについて・・・・・４３
（４）　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・４３

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
1.　質問・相談したい事等の意見		
(1)移転について		
1	①　エリアについて、私宅はＥエリアになっていますが、地震対策等で早急に建替えを必要としていますので、Ｂエリアに入れていただきたい。エリアはＡ～Ｆですが、事業はＡから順に行われるのですか？そして、駅前から弁天町線に至る幹線道路沿いの家屋が最優先で同じエリアでも離れているところは後になるのですか？ ②　地震対策について、私宅は建築以来、６０年近く経過し、傷んだり、木が腐ったり、東日本大震災時には壁がくずれ、最近の茨城北部震源の地震でも壁土が落ちました。直下型の地震やマグニチュードの高い地震には耐えられないと考えています。区画整理事業が行われる機会に出来るだけ早く建替えをしたいのでお願いします。	①　既に事業は開始（平成８年10月)され、地区の北側（Ａ，Ｃ，Ｄエリア）から始めておりましたが、今後は駅前線を中心としたＢエリアから整備します。また、Ｂエリアは、現況の道路やライフラインの関係と駅前線の道路に接する街区の整備を検討し定めております。今後、詳細な現地調査により多少のエリア変更があると思いますが、意向に沿えるかは調査の結果となります。なお、駅前線のＢエリアでは、１期を３年間の整備として、３期までの整備期間があります。また、Ｂエリア以外の整備時期については、駅前線の整備後の対応として検討しているため、どのエリアから整備するかは定めていない状況です。また、駅前線を優先的に整備しますが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。 ②　現在の建物の建て替えが必要なことは、理解できます。震災による不安は尽きませんが、状況を詳しく把握したいのでご相談願います。 （例） ・移転時期の見通しが立っている場合、（２，３年以内）は従前地での建て替えは控えてもらっています。 ・見通しが立たない場合は許可（土地区画整理法７６条申請［行為許可申請］）をせざるを得えません。
2	当初は、区画整理事業が進まないので、市外に引越しました。この前の説明会では確かに幕張駅北口はかなり遅れていると思います。安全面に関しても危険な箇所が沢山あります。しかし、若い人を呼び込む為に区画整理を行うのであれば反対します。駅に近く、高速道路に乗るにも便利のため、絶対に必要とは思えません。それと、この仮換地の場所はどなたが決めたのですか？話しがあまりにも急展開しています。説明が足りないと思うので詳細を聞きたい。一部の方が急に移動しているので。	土地区画整理事業は、健全な市街地の形成を図ることを目的としております。若者を呼び込むために行っているのではありませんが、地域の活性化としては若い世代の流入も必要と考えます。 この地区は、道路・公園といった公共施設と生活インフラであります下水道が未整備で、防災面や衛生面においての課題がありますので、土地区画整理事業により一体的に整備することとしております。 また、仮換地の位置ですが、土地区画整理法第89条（照応の原則）により、従前の土地の位置・地積・利用状況・環境等を総合的に評価し、従後の土地（仮換地）を定めることとなっております。施行者（市）が換地設計を行い、その成果を仮換地(案)として平成１３年度末に権利者の皆様に供覧しご意見を伺い平成１４年度に第１回目の仮換地指定を行っております。 その後、整備の進捗に併せ説明を行い、順次指定を行っており、今年度の夏頃に全区域の仮換地指定を終了させることで進めております。 事業の進捗については、「まちづくり」広報誌で毎年整備箇所を公表しております。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
3	早期に区画整理をしてもらう方法について、今後相談したい。Ｆエリアは最後に整備されることになるのか。仮住まいの仮設住宅地として市に買い上げしてもらえないか。	駅前線の優先整備について、施工方法を説明してまいりましたが、Ｂエリア以外の整備時期については、駅前線の整備後の対応として検討しているため、どのエリアから整備するかは定めていない状況です。また、駅前線を優先的に整備しますが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。 仮設住宅としての活用については、今後、集団移転等でも仮設住宅不足が考えられますことから、地区内外のアパートを含め対策案として検討したいと考えます。
4	区画整理なのか？都市計画になるのか？再度、個別にて説明を受けたい。今回のアンケート調査において、ＢエリアからＦエリアへの移転は何年を計画しているのか？	当地区の土地区画整理事業は、都市計画事業（都市計画としての）となります。その中において、さらに都市計画の都市施設である都市計画道路が位置づけられています。 Ｆエリアを含むＢエリア以外の整備時期については、駅前線の優先整備後の対応として検討しているため、どのエリアから整備（移転を含む）するかは定めていませんのが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。
5	・集団移転といっているが移転先が何件確保されているのか？ ・今後駅前線を優先的に整備するならば仮住まいの対象は駅前線にかかる住民だけでよいのでは？ ・具体的な整備方針を個々に説明しないでご理解頂きたいといわれても回答の仕様が不明。 ・当事務所の担当者替の為、意見や相談があっても新担当者に引継されていなければ記述しても意味がない。	・整備年度により集団移転の件数が異なります。Ｈ２５年度は１８件ですが、Ｈ２６年度は２０件以上を計画しています。 ・仮設住居への入居についてですが、現在、計画の駅前線に住んでいる方の仮換地は、現在の県道方向へ移動するのが大半であり、県道付近の方は、計画されている駅前線の方向に仮換地されています（照応の原則）ので、仮住まいの対象は駅前線を含む隣接街区の方々となります。 ・具体的な移転に伴う説明については、各年度単位で対象者に対し移転時期の前年度までには説明して行きたいと考えます。 ・意見や相談については、担当者が異動しても後任に引き継がれ資料でも確認することができるようになっております。なお、個人情報ですので管理には、充分注意いたします。
6	区画整理を行うにあたり、地区北側に仮換地をしてあります。その場合は遅くなってしまうのでしょうか？移転の時期を知りたいです。	今後の整備について、駅前線整備を優先的に整備することとしておりますので、Ｂエリア以外の整備時期については、駅前線の整備後の対応として検討しているため、どのエリアから整備するかは定めていない状況です。また、駅前線を優先的に整備しますが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
7	ガス管やトイレの配管はどうなりますか？Ｆエリアは何年の工事ですか？仮換地からマンションに変えるには、いつまでに決めるのか？	・ガス管や下水道（トイレ等の排水）については、土地区画整理事業により一体的に整備されます。 ・Ｆエリアを含めたＢエリア以外の整備時期については、駅前線の整備後の対応として検討しているため、どのエリアから整備するかは定めていない状況です。また、駅前線を優先的に整備しますが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。 ・現在の土地を売却しマンションを購入することについては、現時点で可能です。また、各個人の仮換地を集約して共同住宅を建設することについては、計画しておりません。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
（２）仮換地について		
8	現在、アパート経営ですので、減歩後の仮換地では、現在と同程度の建物建築が可能か？また、建物の補償費により計画そのものの賛否が決まります。自己負担には限度があります。	・現在の建物の容積率/建ぺい率が規制値に対し、どの程度余裕があるか分かりませんが、仮に現在の用途地域で規制されている容積率/建ぺい率を最大限に活用していれば、減歩された土地面積での建築となると同じ用途地域の場合、建物規模は小さくなると思われます。 ・移転補償金は、建物調査を実施し、補償積算基準に基づき算定します。建物の構造や使用資材、門、塀などの工作物や樹木等の調査を実施し補償額が確定しますが、積算の根拠となる単価は毎年見直しがあり、移転時期でないと正確な金額の提示はできませんが、これまで実施してきた補償額を参考に説明させていただきます。
（３）補償について		
9	新築中や新築された家の補償金について具体的に教えて頂きたい。	新築中や新築に限らず、移転補償金は、建物調査を実施し、補償積算基準に基づき算定します。建物の構造や使用資材、門、塀などの工作物や樹木等の調査を実施し補償額が確定しますが、積算の根拠となる単価は毎年見直しがあり、移転時期でないと正確な金額の提示はできません。しかしながら、生活設計を考える上で必要となる概算額については、これまで実施してきた補償額を参考に説明させていただきます。
10	集団移転による「仮住まい」期間中の固定資産税はどうなるのでしょうか。 現在は駅前でテナントビルを貸しています。家賃収入の減収について、どう補償して頂けるのでしょうか。 仮住まいの賃借料は市の負担ですか。	仮住まいの期間においても固定資産税は従前地を所有する権利者に課税されます。課税は１月１日現在の状況で課税されますので、詳細については事務所へ問い合わせください。また、テナントビルにおける、移転期間中は仮設店舗等や家賃減収補償として対応します。期間については仮換地の使用可能な時期までとなりますので事務所へご相談ください。仮住まいの賃借料は標準額があり補償されますが、標準額を上回る家賃等については、不足分が自己負担となります。 標準額（昨年度）：地区内の家賃相場により変動しますが、 昨年度は約９４千円/月です。
11	駐車場、アパートを経営している場合の補償は、満室、満車を想定しての補償ですか。	補償の考え方は想定したものではなく、契約書等に基づいた実態の補償費の算定となります。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
12	貸家を営んでいますが、集団移転する場合、入居者も対象になるのか。対象外の場合、事前に知らせるのはいつ頃するのか。貸家、駐車場を営んでいますが、集団移転になった場合、移転先はどこになるのか？現在、入居者から得ている家賃、駐車場料金の収入補償はあるのか？	・貸家の入居者も移転対象となり、借家人補償により転出していただきます。また、家主から入居者への対応については、現在の契約書に記載された退去までの猶予期間を確保して退去のお知らせ通知をお願います。 ・家主には、移転期間中の借家や貸駐車場等の収入減は、減収補償や仮設駐車場で対応させていただきます。
13	現在、移転の遅れが予測（Ｈ３０年度以降移転）される区域に住んでいますが、かなり家屋が老朽化しています。 １　将来、改築等が必要（Ｈ３０年前に）になった時、その費用を加味して、移転時に補償金を払って頂けるのでしょうか？ ２　Ｈ３０年前に、家の老朽化で土地を売り、マンションへ移った時、移転が遅れたための老朽化による転居ですので、補償金は加味して支払われるのでしょうか？（又、土地等の市の買取も可能ですか？） ３　幕張町武石町線の道路は歩行者が安心して歩ける歩道や信号ができますか？ ４　幕張町弁天町線には、信号がなく、ＪＲ幕張線へ向かう通勤時、車が頻繁に通り、道路横断が危険で、とても時間を要します。信号設置お願いします。	１　改築の内容（程度）により加味される場合もありますのでご相談ください。 ２　家屋の老朽化によるマンション購入は、補償の対象になりません。また、市の土地の買い取りについては、駅前線の優先整備区域内であり、従前地の移転時期と仮換地の整備時期に大きな差が生じた場合、検討して行きます。 ３　駅前線である幕張町武石町線は、両側に歩道が整備されます。また、信号機の設置については、交通管理者と協議して行きます。 ４　歩行者用の信号機の設置や横断歩道の設置について、今後、交通管理者と協議して行きます。
14	１　固定資産税について 自分が住んでいない間にも税金は発生するのか？土地減歩される上で固定資産税の見直しはあるのか？ ２　移転補償金について 移転補償金額がいつ決定するのか？早く明確な金額の提示がない限り、予定も方針もめどたたず。 ３　工事の開始と終了 予算のつき具合で工期のずれが出て、いつまで経っても終わらない始まらないでは何の為に家も土地も持っているか分からない。 ４　賃貸物件について 何年後かには移住を考えてますので、自宅を貸して住宅ローンを払って行こうと思ってました。家賃に対しての補償はどのようになっているかを知りたいです。 ５　自営の為、運転資金借入れ担保について 自宅の土地、建物が銀行の担保に入っています。建物が取り壊される場合、担保価値について銀行から指摘されるのでしょうか？	１　仮設住宅等の入居期間中や工事期間中は、従前地（現在の土地）対して、仮換地の使用開始後は仮換地に対して固定資産税が掛かります。 ２　移転補償金は、建物調査を実施し、補償積算基準に基づき算定します。建物の構造や使用資材、門、塀などの工作物や樹木等の調査を実施し補償額が確定しますが、積算の根拠となる単価は毎年見直しがあり、移転時期でないと正確な金額の提示はできません。しかしながら、生活設計を考える上で必要となる概算額については、これまで実施してきた補償額を参考に説明させていただきます。 ３　市としては予算確保に努めてまいりますので、権利者の皆様には、今後ともご理解、ご協力をお願いします。 ４　移転に伴う家賃の減収については（仮換地が使用できるまでの期間）、減収分の補償（家賃減収補償）をしております。 ５　土地・建物が担保物件となっている場合は、金融機関との協議が必要となりますのでご相談願います。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
15	・地下には何か埋めたり、通したりしますか？（電線など） ・現在、家庭菜園をやっていますが、移転後の土地の土壌は農地として使用できるか（診断までしてもらえるのか。） ・家賃補償は世帯に対し出るものですか？（４世代同居で、仮設住宅に移る際、２部屋借りたら２部屋分の家賃補償が出ますか？） ・仮設のロータリーを作って様子を見てから事業を進めるとのことでしたが、仮に従前地から移転した後に計画が無くなった場合はどのような対応がとられるのでしょうか？ ・駐車場とアパートを経営している場合の補償は、満車、空車を想定しての見積もりなのでしょうか。そのような話はいつ頃していただけるのでしょうか。移動が３年後なのに全く補償の話がないので、移動しなくていいのかとも思っています。（補償期間なども。計画が頓挫しても補償してもらえるのか） ・説明会を区役所でやってほしい。（車で行きたいし、前回の場所ではせまい） ・ローンを組めない、お金もない人のためには、移動する家を千葉市が提供して、土地の所有権を千葉市が持てば移動してくれる人も増えると思います。（家の所有権・地上権の相続禁止にすればよいと思う。） ・まず大地主に声をかけてから移動すべきだったと思います。大地主さんは居住地以外もたくさん持っているので移動しやすかったと思います。	・電線類の地中化は、道路の下に入りますので、仮換地となる部分には入りません。 ・移転後の土地については、通常は市が道路計画高に合わせ、盛土・切土し整地まで行いますが、菜園用として使用してきた土を移転後の土地に移すことも可能と考えます。また、土壌調査については、工場等（化学薬品の取扱い）の跡地では汚染が考えられるので実施しますが、それ以外の土地については実施しません。 ・家賃補償（仮住居補償）及び仮設住宅への入居については、一家族 １室と考えますが、現在の延床面積や家族構成等の課題もありご相談させていただきます。なお、仮設住宅への入居については、家賃補償はありません。 ・暫定駅前広場の設置後においても、本駅前広場整備に向けて事業は進めていきますので事業の中止は考えられません。仮に全体の事業見直しがある場合、事前に皆様へ相談し、仮換地の変更や市有地との交換、土地の買い取りなど、様々な対応を検討することになります。 ・補償の考え方は満車や満室を想定したものではなく、契約書等に基づいた実態の補償費の算定となります。補償期間については、移転時から仮換地が使用できるまでの期間となります。移転の話については、移転時期の前年度までに補償内容を説明したいと考えています。 ・今後、全権利者を対象とした住民説明会は、広い場所を確保し対応します。 ・高齢者を含め、住宅ローンを組むことが難しい方など、資金計画が難しい方については、移転時に相談を受けていきたいと思います。 ・所有者は土地の大小に拘わらず移転時期や仮換地の位置がどこになるのか気になるところですし、土地活用の考え方は様々です。「大地主さんだから」とする対応も難しいところです。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
	（4）その他	
16	○従来市財政不如意から事業進捗遅々たる歩みを、今般駅前線優先による幕張駅利用の利便性を求め方針変更したとあるが （イ）これによる事業費高騰に市財政は耐ええるか？ （ロ）事業完成時期はどれ程短縮されるのか？ （ハ）利便性向上はむしろ後背地居住者にある。対象地区居住者には、二重移転負担が掛かり迷惑この上ない。 ○街づくりについては、地区非居住の地主が多く、整理後の土地利用をアパートとして利用しているが、若者流入によるまちの若返りがあるとしても彼等は町に対する愛着心、協力心が無くゴミのポイ捨て等迷惑行為もあり、街の低俗化、絆の疎遠化が進むのが心配である。 ○減歩率について （イ）居住地主の減歩率は非居住地主の減歩率より小とすべき。 （ロ）私道の減歩率は利用度（交通量の多寡等）により差をつけるべき（平成７年３月１３日付け区画整理指導課長通達参照） ◎本アンケート調査の高圧的内容に抗議します。	○駅前線の優先的な整備について (イ)　予算措置については、新基本計画（第１次実施計画）で位置づけられましたので、担保されていると認識しております。 (ロ)　これまで、事業計画に基づいた予算確保がなされていないため、過年度実績や残りの移転戸数から推測すると、今後、数十年の事業期間が必要とされます。しかし、駅前線の優先整備として集中的に進めることにより、今までの施行期間の考え方よりも短縮されると考えます。 (ハ)　利便性の向上については、地区内の方々はもとより後背地の方においても向上することとなります。隣接する幕張本郷駅や稲毛駅も土地区画整理事業により駅前広場を含め整備を行い既に完了しておりますが、駅は、全ての方々が利用する施設ですのでご理解願います。また、一般的に自宅の建て替えの場合、通常、アパート等への入居は必要と思われます。土地区画整理事業が特殊ではなく、自宅の建て替えと同じ条件とお考えいただければと思います。 ○住民間の信頼関係は、一人ひとりの意識の持ち方と考えます。悲観的に考えるのではなくコミュニティ形成について、自治会を通じて前向きに考えていただきたいと考えます。 また、若者の流入等についてですが、東日本大震災におけるボランティア活動に多くの若者が支援にあたっております。「絆」をかかげ活動している若者に感銘しております。 ○減歩率について イ　土地の評価方法につきましては、主に権利者の皆様の代表で構成された土地区画整理審議会（権利者代表８名・学識経験者２名）に諮り評価員を選任し評価員の意見を聴き「土地評価基準」を定めております。その中には居住、非居住といった地上の活用方法の差別は行っておりません、あくまで土地区画整理事業は土地に着目した事業ですのでご理解願います。 ロ　私道の評価の考え方についても、「土地評価基準」で明記されておりますのでご理解願います。 ◎　本アンケート調査は駅前線の優先的整備について方針、方向を定めるため実施しましたが、高圧的内容と感じられたのであれば大変申し訳ありませんでした。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
17	①　２月１９日の説明会で、仮換地先の変更が可能であると、説明者より話がありましたが、換地先が利用出来ないで区画整理がスムーズに行えないケースが多々ある様ですが、市より対象家屋に説明する計画等あるのですか。（特に未処理宅）への声かけをされたら良いと思うのですが…？ ②　Ｃ地区の空地が多くありますが、換地先のエリアであれば、道路計画や資材置場用地とせずに区画整理事業促進にした方が良いです。 ③　優先整備は従来の事業計画どおりが良いです。 ④　空地エリアの環境整備（雑草、ゴミ処理、クイ打ち等）を市職員にお願いできませんか？（月に何度か…） ⑤　アンケートの集計は早々に返信して下さい。（ネットワーク可）	①　仮換地の変更等は、仮設住居への長期入居が必要な場合等が考えられますが、対象者への提案としては、市から移転時期の前年度までには協議させていただきます。 ②　Ｃエリアの空き地については他の権利者の仮換地や公園予定地などとなっております。公園予定地については、仮設住宅用地で活用します。事業推進に繋がる市有地については活用します。 ③　市が実施している全ての事業について、見直しを行っております。事業の選択と集中、統廃合などを実施しており、当地区の駅前線の優先整備は、まさに集中といった観点から方向を転換するものです。 ご理解とご協力を願いします。 ④　空き地の中でも、市が管理する土地については、草刈り等の環境整備に注視します。 ⑤　広報誌の「まちづくり」を郵送すると共に、市のホームページで公表します。
18	Ｆ地区であり、計画が計画で終わるのではないか？当初計画から50年経過しており、終わりが見えないので、「3」以降の質問には今は回答不能	Ｆエリアについては、駅前線整備の進捗を見極めながら、移転計画を再検討していきたいと考えます。また、現在、Ｂエリア以外の整備時期については、駅前線の整備後の対応として検討しているため、どのエリアから整備するかは定めていない状況ですが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
2.　要望・提案等の意見		
（1）移転について		
19	早く整備を進めて欲しいので、今回の進め方は賛成ですが、私どもはH25～26年度の移転計画とのことで、しかし、良く話しを聞けば、仮住まいが5～6年間になる場合もあると聞き迷います。自宅で仕事しており、休むことができませんし、犬の問題等なるべく移転先の年度をH27～H29年度に近くなるまで現在の所に住ませて欲しいです。先日のお話しでは、検討して頂けるということを言っていたので、希望が叶うようでしたら賛成です。 もし、それが出来ないのでしたら仕事と犬の問題を解決して頂きたい。	ご理解を戴きありがとうございます。 仮設住居の入居期間につきましては、個々に異なりますので、移転対象年の前年度までにご説明して行きたいと考えます。 自宅での仕事の場合、仮設事務所や営業補償を検討しておりますので、ご協力をお願いします。 また、仮設住宅でペットを飼うことは可能ですが、部屋に臭いが残り、後続入居者が嫌がる場合もありますので、1室をペットとの同居専用など対応して頂きます。また、退室される場合は、消臭に心がけるようにお願いします。
20	私どもの事務所の建物は、耐震性に問題があり、早期に建替え計画を確定する必要がある。現在の仮換地では、当分の間建替えの見通しが確立しがたい状況である。この際、早期に移転できる仮換地の変更が可能であれば、それに対応するので、候補地を確認したい。	仮換地変更の対象地であります換地調整用地は、事業推進のための土地ですので、基本的には施行者（市）が計画的に事業を推進するために活用します。今回の方針変更により駅前線の優先整備を進める上で、仮換地変更が必要と判断した場合には、候補地を含めご協力をお願いすることとなります。従前地での事務所の建て替え計画については、ご相談願います。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
21	厳しい市の財政を考えれば、駅ロータリーと武石町線が整備され、周辺に生活する為の諸施設が出来れば十分。Ｆエリアは住宅地であり住民の大多数が高齢であることから引越しの負担は大きい。 空地がかなり目立つので、そこを建替え地とし、最低限の立退きに止め市の予算は福祉に回してもらいたい。 区画整理地内で、新築している家があるが、近々立退くのがわかっている場所でも許可が下りるのですか？Ａエリア等、空地の多い所の道路を整備し、そこに移転してもらう等、極力支出を抑える方法取れないものでしょうか？ 代替地に指定された土地に不安あり。水はけが悪いと聞いたことがある。現在と同条件とは言うものの聞いただけでは納得いくものでは無く、悪い条件になるというイメージがある。又、現在、同条件としても、周りの建物状況で、日当たり、人間関係等悪くなることもありえる。	駅前線の優先的な整備については、早期完成を目指すため、集団移転となりますが、移転に伴う高齢者への負担は大きく、また、駅前線以外の区域についても事業期間が長引くことで高齢者への負担は、さらに大きいと考えられます。しかし、老朽化する現在の建物の建て替えの場合、事業の有無にかかわらず引越しの負担はあるものと考えますので、ご理解願います。 現在、地区内には空地がありますが、仮換地指定されている他の所有者の土地であったり、また、計画道路の予定地であったりと移転促進のためとしても活用はできません。 福祉の考え方については、土地区画整理事業により道路や公園整備などをすることで健全な市街地の形成が図られ、高齢者だけではなく、地域としての公共の福祉となります。 移転前の建物の建て替えについては、仮換地先への移転の見通しが立たない場合、移転時の事業協力を前提に許可している状況です。また、現状の土地と比べ、仮換地の排水処理については、下水道の整備として雨水管と汚水管を整備しますので、水害が生じるとは考えられません。しかし、近年のゲリラ豪雨については、被害を否定できないところです。 日照については、従前地と同様になりませんが、新たな広い道路ができることで、日照・通風等の条件は改善されるます。人間関係は住民の皆さんがつくり上げるものと考えます。
22	仮換地先が整備されていれば、移転します。	当地区の移転計画において、排水処理の関係から仮換地の位置の整備より、従前地の造成工事が先行する場合が多く、先に仮設住宅等への入居をお願いすることとなります。もちろん、仮換地が先に整備されれば移転をお願いします。
23	１、築３０年近いアパートで、バス・トイレ・台所等水廻り桟材の寿命がきており、応急処置をとりながらここ数年来持ち堪えて来ている。一方、換地先もあと一歩の所まで来ている故、移転計画Ｈ25～26の第１グループで対応よろしくお願い致します。 ２、換地先の南側、空いているのであれば新築迄に調達できるようにお願い致します。 ※その他に浄化槽内部、井戸用ポンプ、硝酸性窒素除去装置、屋根など軒天、各室エアコンの取替えが進んで来ており、“今直ぐの新築”が大至急で待たれる！！	１　移転エリアの設定については、再度、道路、排水処理等や移転に対する意向などを確認し、整備区域を詳細に確定して行きます。その中で、整備区域となれば、移転時期の前年度までには補償等の説明をさせていただきます。 ２　仮換地に隣接して換地調整用地があり、その土地が一つの宅地として利用できないと判断した場合、隣接者へ払下げを検討します。その場合、移転時期に建築計画を含めて協議させていただきます。
24	区画整理事業には協力しますが、お金がなく、建て替えができません。建て替えできる補償費でないと移転は難しいです。	土地区画整理事業の移転に伴う建物補償については基準があり算出しておりますが、現在の建物と同等の新築費用を補償するものではありません。建物の建築年数などを考慮して補償額が算定されますのでご理解願います。
25	現在、撤去済みで仮換地先へ移転中ですが、既に何年も待たされております。平成24年度において是非とも実施していただきますよう要望する次第です。	ご迷惑をおかけしております。整備計画に基づいて早期に引き渡せるように努力します。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
26	集団移転の考えは、よろしいかと思いますが、お年寄り等は仮住まいは無理という人も必ず出て来ると思います。そうなると計画は長期にわたってしまい、非常に困難になってしまいます。 今後、市は、仮住まいのデメリットを説明しつつ、メリットの方も大きく説明する必要があります。たとえば、金銭的（税金）なメリットも存在するのではないでしょうか？ 最終的には、広い道路ができ、良い街になるのは（自分が生きているかどうかも分からない将来）分かっていても、今現在のメリットがないと人はなかなか動きません。	貴重なご意見ありがとうございます。今後、説明時の参考とさせていただきます。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
27	仮換地先が空地の為、現在地が目の前なので仮換地先に新築してから移転したいです。早くお願いします。	移転計画によっては、仮設住宅に入居しなくても移転可能な場合があります。しかし、大半の方の住宅付近は、他の権利者の仮換地先となっています。その場所で、ご自身の新築の完成を待っている間、他の方の仮換地が整備できない状況となってしまいます。各個人の意向だけで対応できない場合もあることをご理解願います。
28	曳家方式のことが記されていないが、これはどうなっているのか？項目を設定してその希望も問うべきだと思う。	曳家工法も移転工法の一つとして、今後、説明して行きたいと考えます。しかし、駅前線を優先的に整備するためには、建物の曳家工法は難しいと考えています。曳家工法は、仮換地が先に整備されており、移転先が近くで、支障物件がない場合に可能となります。過年度に曳家補償で契約された方はおりますが、権利者の意向で建替えをする方が大半です。早期整備を目的とした、集団移転では工事区域を広くとり造成工事するため、事前に建物の撤去をお願いすることとなります。
29	集団移転の地権者への連絡は、１年～２年以内にして下さい。	移転対象年度の前年度までには、対象者へ説明して行きたいと考えます。
30	とにかく一刻も早く、すぐ移転できる移転先を決めていただき残された〇軒の引越しをさせていただきたい。 年寄りなので、何度も引越しする資金も体力もない。まわりのうちは近いところに何年も前に引越ししているのに、なぜ自分はできないのか？お隣ともよく話すが、地震や台風のたびに不安でしかたない。今の家を補修して、更に新しい家を建てるお金はない。新たに整備方針が変わって、この辺の整備が後回しなら、２０年ぐらい手をつけない約束をして、「移転はしないでよい」という約束をして欲しい。そうすれば、今の家を建て替えることもできるが、そうでなければ建て替えしたところですぐに「移転」となると困るので古いまま、いつ家がこわれるか、いつ引越しろと言われるか不安の中で過ごすことになり、毎日、気がもめてしかたない！！早くはっきりして欲しい。	Ｂエリア以外の整備時期については、駅前線の整備後の対応として検討しているため、どのエリアから整備するかは定めていない状況です。また、駅前線を優先的に整備しますが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。 また、今後、移転前の建物の建て替えについては、仮換地先への移転の見通しが立たない場合、移転時の事業協力を前提に許可している状況ですのでご相談ください。 また、補償や移転時期については、移転対象者に対しては、前年度までには説明させていただきます。
31	当社は事業用不動産として土地、建物を購入しました。入居者（店舗、アパート）に対しての立退き、代替住居、店舗のあっせん等について詳しくお聞きしたいと思います。 移転補償金、及び賃貸用不動産としての営業補償金についても売却時には売主より聞いていますが、改めてお知らせ頂ければと思います。 基本的には早期完了を目指して協力するつもりでいます。今後ともよろしくお願いします。	ご理解を戴きありがとうございます。 補償内容に関する相談は、常時受けておりますので、ご連絡願います。 また、移転年度の前年度までには補償内容について説明をさせていただきます。
32	とにかく現在の営業が続けられないと生活に即支障を来すことになるので、最善の方法を是非とも考えて欲しい。	補償内容に関する相談は、常時受けておりますので、ご連絡願います。 また、移転年度の前年度までには補償内容について説明をさせていただきます。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
33	現在の住まいは近年に建てたものであり、できるだけ換地（移転）を遅くしてほしい。	現在の住宅の建替え時点では、当面、整備できないと判断し許可しているものと考えますが、今回の整備方針の見直しにより、整備時期が早まった場合には、ご協力をお願いします。
34	事実上２世帯住宅であること、病気のこと、犬のこと、教室のことなど問題点が多いため、出来れば今までと同じ形で移転させていただきたいですが、そちらの事情もあることと思いますのでご配慮いただきながら協力できることはしたいと思っております。宜しくお願致します。	ご理解を戴きありがとうございます。 各家庭には色々な事情があると思います。移転時には、皆さんの要望を把握し可能な限り調整させていただきたいと考えます。
35	平成13年度から事業説明会に参加しています。当初の計画では我家は移転完了しているところです。色々な面でその予定で仕事等も準備してきました。武石2丁目の様子から、次は我家のつもりでしたが、ここに来て遅れているので少しやきもきしているのが本音です。同様の方もいると思います。今の住居から、仮換地へ直接入居出来るのが理想です。	武石町側の未移転の方について、整備方針が変更されることで、ご迷惑をおかけしますがご理解願います。 Ｂエリア以外の整備時期は、駅前線の整備後の対応として検討しているため、どのエリアから整備するかは定めていない状況です。また、駅前線を優先的に整備しますが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。 また、移転計画において、仮設住居への入居が必要な場合は、ご協力願います。
36	仮換地へ直接移ることが可能であれば、その方法が一番良い。Ｂエリア北側半分程度は、直接仮換地へ移転できるようにシミュレーションをお願いします。	移転計画によっては、仮設住宅に入居しなくても移転可能な場合があります。しかし、大半の方の住宅付近は、他の権利者の仮換地先となっています。その場所で、ご自身の新築の完成を待っている間、他の方の仮換地が整備できない状況となってしまいます。各個人の意向だけで対応できない場合もあることをご理解願います。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
	（2）仮換地について	
37	当土地区画整理事業の推進と多難な調整のご苦労に感謝しています。平成22年8月26日付の仮換地指定通知の内容について、今後、一切の変更のないようにお願いします。	ご理解を戴きありがとうございます。 仮換地の変更については本人の意向確認なしで変更することはありません。
38	区画整理自体には反対していません。進めて下さい。 今回、説明会で頂いた換地は現在の土地との日当たりに大きく差があり、仮換地にて実際に設計してもらった所、日照に大きな違いがある事がわかりました。 仮に現在の仮換地で進める場合は北側の間口を広げ正形地にすることで日照が確保できるようです。是非、ご検討ください。 なお、集団移転については全く聞いておらず、賃貸住宅が手狭でようやく見つけた今の住宅に引越した経緯もあり甚だ受け入れられるものではありません。是非詳細のご説明をお願いいたします。	仮換地の形状変更については、他の仮換地にも影響しますので変更は難しいと考えますが、隣接権利者と調整し、協議が整い連書で「協議変更願い」が提出されれば、変更も可能です。 集団移転については、今回はじめて説明させていただきました。駅前線の優先整備に向けての移転方法ですのでご理解とご協力をお願いいたします。
39	現在の家屋は近商地区であるが、市から示された代替地は第１種高度地区となっている。移転には協力したいと思っているが、用途地区は現在と同じ近商地区内で考えて欲しい。	原則、同じ用途地域での仮換地としておりますが、例外として、東京電力㈱の高圧線下を所有している方については、地役権の設定から、同様の用途地域へ仮換地を定めることが難しいことがあります。この場合、土地の現状に合わせ評価を考慮しておりますし、仮換地の説明時には理解を得られたものと考えております。
40	公平な仮換地の指定をお願いします。両隣が平行に移動するということは公平だと思いますのでそこだけはよろしくお願いします。 永い、大変な仕事ですので頑張って下さい。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
41	わがままが通った人がいる。そういうことがある時点で言わないと損をすることが明確となった。提示された場所は不満です。角地を希望しますので変更をお願いします。（今が角地なので）	仮換地の位置については、権利者へ説明し概ね理解していただいていると思います。「わがまま」や「エゴ」は他の権利者との公平性からも受け入れることはできません。 仮換地の位置ですが、土地区画整理法第89条（照応の原則）により、従前の土地の位置・地積・利用状況・環境等を総合的に評価し、従後の土地（仮換地）を定めることとなっております。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
	（3）権利者の負担について	
42	私は、今アパート経営をしています。区画整理事業をしたら・・・アパート経営の会社と交わした30年はどのような形になるのか不安、また、定年等を考えると不安になります。生活があり、アパートを建てる前に何か事業について確実な話があったらと思う気持ちがいっぱいです。	アパート経営会社との契約内容に土地区画整理事業について記載されておりませんでしょうか？記載されていない場合は、経営会社を含め三者協議（所有者・経営会社・市）をさせていただきます。事務所では常時相談に応じておりますのでご連絡願います。建物の移転補償について、移転時期の前年度までにはご説明させていただきます。アパート経営ができない期間については、家賃減収補償をします。
43	区画整理事業には賛成しますが、資金が無く、新しく家を建てることが出来る程度の補償金をお願い致します。	土地区画整理事業の移転に伴う建物補償については基準があり算出しておりますが、同等の新築費用を補償するものではありません。移転補償金は、建物調査を実施し、補償積算基準に基づき算定します。建物の構造や使用資材、門、塀などの工作物や樹木等の調査を実施し補償額が確定します。また、建物の建築年数などを考慮して補償額が算定されます。 事務所では常時相談に応じておりますのでご連絡願います。
44	区画整理事業については、数十年前より計画されたことだが、古くから住んでいる人にあまりにも負担のかけ過ぎではないか。	昭和３６年に都市計画決定し土地区画整理事業に着手するため進めてまいりましたが、過去、２回の地元権利者の反対により、計画が見送られた経緯があります。しかし、幕張駅周辺の現状から住民の意識も変わり、当地区は平成８年に事業認可を受け、平成１４年度より建物移転が始まりましたが、都市計画決定から３５年が経過しております。今後は、事業計画に基づき、駅前線の優先的な整備と周辺の生活道路を早期に整備し、生活環境の整ったまちが形成されるように努力してまいります。
45	移転の目安も分からないので、修理も出来ず困っています。このままだと家は傷むし、命の補償も無しで不安です。又、経済的にも（移転に関する費用）不安です。 当初移転は２～３年後位と想定し、そのつもりで全て考えて準備（精神的、物理的）していたので妻は期待と不安でと常に言っていました。妻に新居に住んでもらう事が出来ず残念です。	ご迷惑をおかけしています。 移転時期が未定で、補修等が必要な住宅については、生活に影響がでないように修繕していただきたいと思います。 また、移転補償金は、建物調査を実施し、補償積算基準に基づき算定します。建物の構造や使用資材、門、塀などの工作物や樹木等の調査を実施し補償額が確定しますが、積算の根拠となる単価は毎年見直しがあり、移転時期でないと正確な金額の提示はできません。しかしながら、生活設計を考える上で必要となる概算額については、これまで実施してきた補償額を参考に説明させていただきます。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
46	働けない理由があり、アパート収入に頼らざるを得ません。今もっている土地を利用して生きるためにアパートを建てざるをえませんでした。それをすぐこわしどんな補償金が出るかはわかりませんが、ローンを完済できないかもしれないし、できたとしても再びマンションなどを建てるお金をもっていません。また、ローンが通らないかもしれませんし、本当に不安です。 このような区画整理により、とてもふりまわされて大きなリスクをおわされました。 それに新しい道路にかからないのだから本当は動く必要はないのではありませんか。 このことを苦にして、また生きてゆく手段をなくして、死においやられなければいいですが。あそこで食べているので、それを失ったらホームレスか生活保護になれというのでしょうか。	移転時期の前年度までには、移転時の補償金の考え方を含めた説明を実施いたします。 また、移転によりアパートの建て替えを行う場合、建て替え期間中の収入減は家賃減収補償により補償させていただきます。 事務所で常時相談に応じておりますので、ご連絡いただきたいと思います。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
	（4）事業について	
47	出来る限り早く整備を進めていただけるように協力したいと思っていますが、高齢（70歳代）により、年々、体力的にも自信が無くなりました。急いで下さい！！命と競争です。	建物移転をスケジュールどおりに進めるためにも、皆様の協力が不可欠です。 早期整備に向け努力いたしますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
48	高齢のため、なるべく早い時間でお願いします。	建物移転をスケジュールどおりに進めるためにも、皆様の協力が不可欠です。 早期整備に向け努力いたしますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
49	落ち着かないので早くお願いします。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
50	昭和20年代に幕張地区に引っ越してきましたが、その時、千葉郡幕張町馬加で、その後、千葉市に編入され、しばらくして区画整理の話しが持ち上がり、町内会として反対していた。その後、住民の意見も聞かず、いつの間にか区画整理の実施に向かっていった。実施するのであれば、狭い道だけ拡げ、全家屋を移転する必要はないし、世帯の古い家が多く、全部移転すると近所関係が無くなり住みにくくなる。	現在、駅に隣接する区域においては一般車が入ることができない道路が多々あります。一方では、このような区域でありながら、高齢化から緊急車両の他、福祉車両をも利用される方もいます。現在の駅周辺は、一部の道路を拡幅するだけでは足らない状況となっています。 また、地域住民のコミュニティ形成については理解できますが、仮換地先でも、もともと近隣住民の方であったり同じ自治会員であったり、交流は可能と思われます。 事業を推進し快適で安全な生活が送れるよう努力して行きます。
51	この計画に賛同し、土地購入することにしました。街の活性化と更なる繁栄のために早期完了を目指して推進して頂きたい。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
52	家が古くなってきているので、早く区画整理事業を進めて下さい。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
53	駅前線の優先整備については、事業としての費用対効果という点及び予算確保上の大義名分という点は理解できるが、土地区画整理事業の本来の趣旨から忘れ去られた地区・場所を作ってはならないと考えます。従って、武石町側（地区北側）でも実施可能な部分については、積極的に事業を進めて欲しい。場合によっては、既に決められている仮換地を見直ししても可能な限り早期に実施できるようにして下さい。 （個別に相談しても良いと思っています。）	駅前線を優先的に整備することは、当地区の整備効果を最大限に上げることと、事業費の確保にも繋がり、結果として地区全体の事業推進となります。また、駅前線以外の区域においても、整備の必要性は十分認識しておりますので、可能な範囲で整備を進めることができるように検討して行きます。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
54	工事について、2度、3度の工事にならないようにスムーズな工事が図れるよう検討して欲しい	工事は、道路の下に下水道（汚水・雨水）・ガス・水道などを埋設することとなり、各企業と調整し工事を行なっておりますが、企業の足並みが揃わない場合もあり、ご迷惑をお掛けすることがあります。今後も、一体的に施工できるように調整し、工事を行うように努力します。
55	アンケートの回答からは、否定的な意見が強調されてしまうかもしれませんが、私としては少しでもスムーズに早く良い街に生まれ変わって欲しいと願っている1人です。誤解のないようお願いします。	今後も土地区画整理事業の推進に努力してまいりますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
56	私共は、平成〇年に現在の家を新築し、2世帯で住んでおります。理由としては、老夫婦の要介護であり救急車にもお世話になるほど健康状態が悪かった事、区画整理を待って古い家を少しずつ改築して暮らしていたが、家が古いつくりのため、バリアフリーに対応出来なかった事、そのことに伴いお風呂に入る事が容易でなかったことなどの生活だったためです。 　家を建て替えるにあたって最も重視したことは、バリアフリーである事、冬温かい家である事の２点。現在、家全体に床下暖房をつけており玄関に入れば家の中はどこでも温かい状態です。バリアフリーの基準以上の手摺をつけ、現在は毎日お風呂に入れる人間らしい生活を送ることができています。もちろん救急車にお世話になる事もありませんでしたし、風邪さえもひかなくなり、家族も驚いています。 　確かにこの区域は、区画整理区域になっている事もよくわかっていたため、建て替えの際には、区画整理の進捗状況を始め、市の財政状態等を綿密に調べ、また、事務所に伺い説明を受け、よくよく考え、我が家の移転時期はまだまだ先だと判断し踏み切りました。また、そのために他に所有する財産を処分しました。 　今回の計画変更は、この様にようやく軌道に乗り始めた平穏な生活が一変してしまうものです。計画通りの区画整理事業が、私共の判断ミスにより、思ったより早まったなら仕方ありませんが、ご説明の理由が、この大規模な区画整理事業を急遽方向転換するには余りにも納得感が無い様な気が致します。 　そうは言っても、公共事業ですので何が何でも協力しないという訳ではありません。要介護者が現在同様に安心して暮らせる環境の仮住まいを提供して頂く事を強く希望します。私共でも色々考えましたが、中々いい考えも浮かびません。区画整理事業は、全国でもたくさん行われているのですから、私共同様の事情を持つ家庭も多々あると思います。個別説明の際に、私共で一番心配であるその点について回答を頂きたく、前もって長々と申し上げさせていただきました。よろしくお願いいたします。 　追記　何年間も区画整理のため重機が作業をしています。振動でテーブルの上のコップが、常に揺れています。大きく動く時は、地震だと思って、椅子から飛び上がることも一日に１回２回ではありません。掘り返してはまた埋め、埋めてはまた掘り返す。数ヶ月ではなく数年です。特に東日本大震災から、神経も過敏になっているため、昼間は相当な忍耐です。こんな我慢をしている事をご存じでしょうか？	各家庭には色々な事情があると思います。移転時には、皆さんの要望を把握し可能な限り調整させていただきたいと考えます。 また、整備スケジュールを順調に進めるには、皆さんの協力が不可欠となるため、引き続き、皆様のご理解とご協力をお願いします。 現在の宅地造成工事や道路築造工事では、低騒音型の重機等を使用していますが、大規模な工事では、どうしても振動等でご迷惑をおかけしますが、ご理解とご協力をお願いします。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
57	区画整理事業は、年数が経てば経つほど実施困難になってきます。当地区については、今から半世紀も前に話しが持ち上がり、古くからの住民は親子二世代にわたって付き合っているような状態です。新都心が出来る関係で当初は南口の開発が優先で話が進んでいたのに、商店街を中心として反対が多く頓挫しました。このため、新都心へのルートとして幕張本郷地区が開発対象となり、ここはまだ住宅もなかったことから駅ができてバスルートもきました。つまり、住宅がまだあまり無く、畑や空き地が多いということが区画整理事業を進める大前提の条件です。ところが、幕張北口地区は計画が進まないうちにどんどん家が建ち現在のような密集地域になりました。（建築許可は全て下りています。）それでも北側は畑が多く、住宅もまばらだったので、弁天線が開通し区役所へのルートが整いました。また昆陽地下道の開通により、開かずの踏み切りが解消し、バス路線も含めて新都心方面へのアクセスが便利になりました。幕張はこれで十分です。集団移転だとか長期の仮住まいだとか、これ以上精神的にストレスをかけないで欲しい。	地区内の現状は、道路が狭隘で緊急車両や福祉車両の出入りに不便を生じたり、排水処理も私道脇のU字溝へと流す状況もあり不衛生な場所も多くあります。健全な市街地の形成に向け、安全で快適な生活環境を整えるためにも土地区画整理事業は必要と考えます。 また、移転などによるストレスは多大なものと思いますが、将来の「快適なまちづくり」の実現のため、ご理解ご協力をお願いします。
58	現在、更地になっています。家を建てたくても建てられず、高い固定資産税（現在、住んでいる家より）を払わなくてはならず困っています。1日も早く事業が進むようお願いいたします。 （なぜ、あのように固定資産税が高いのでしょうか）	従前地に対する建物新築及び建て替えについては、仮換地先への移転の見通しが立たない場合、移転時の事業協力を前提に許可している状況ですので事務所へご相談ください。 また、市街化区域内の更地となっている宅地については、市の市税事務所に確認したところ「税の軽減措置等はない」とのことです。
59	現在使用しているＪＲ幕張駅までの道路を整備するだけで十分である。費用、住民の長期移転の負担もなく本来の区画整理の主旨である、住民のための整備を行うべきだろう。なぜ、駅に真直ぐな道がわざわざ必要なのか、当時（平成8年）は、そういう計画でも、現在（平成24年）では、なぜ必要であるかが理解できない。北口は区画整理反対で真直ぐな道路にこだわる必要はないものと思う。計画そのものを見直す、または中止にすべきである。（現在の道を整備することが無理がなく、自然である。住民が立ち退いたり、現在の住居等を曳家も可能である。）	当地区の事業地区内には、都市計画道路とされている、幕張町弁天町線の他、駅前線である幕張町武石町線がありますが、これは地区内の住民皆さんの利便性の他、花見川区に必要な施設として位置づけられています。幕張本郷駅の慢性的な交通混雑の緩和や、内陸部からの交通アクセスの重要施設として駅前広場を設置し、バス、タクシー、一般車がスムーズに駅に乗り入れすることができます。 地区内の現状は、道路が狭隘で緊急車両や福祉車両の出入りに不便を生じたり、排水処理も私道脇のU字溝へと流す状況もあり不衛生な場所も多くあります。健全な市街地の形成に向け、安全で快適な生活環境を整えるためにも土地区画整理事業は必要と考えます。
60	計画通り迅速に進めて欲しい。	ご理解いただきありがとうございます。 事業推進に努力いたします。
61	移転済みのため、基本的には土地区画整理事業に協力し、少しでも早く終了してもらいたい。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
62	なんとか早く区画整理事業を進めて欲しい。今までも税金ばかり払っていて本当に何のためにもならなかった。千葉市の事務所の人と市会議員の人がもっと早く計画を立てて住民に話しを持ち寄ることが無かったので、結局時間ばかり経って何一つ進まなかったのではないか。幕張メッセが出来上がる頃と並行して計画を立てていればこんなことにはならなかった。みんなのために協力体制が足りない。	昭和３６年に都市計画決定し土地区画整理事業に着手するため進めてまいりましたが、過去、２回の地元権利者の反対により、計画が見送られた経緯があります。しかし、幕張駅周辺の現状から住民の意識も変わり、当地区は平成８年に事業認可を受け、平成１４年度より建物移転が始まりましたが、都市計画決定から３５年が経過しております。今後は、事業計画に基づき、駅前線の優先的な整備と周辺の生活道路を早期に整備し、生活環境の整ったまちが形成されるように努力して行きます。
63	安全、安心、便利な町づくりを進めてもらいたい。高齢者の私が、この長引く区画整理の大事業をくぐり抜けられるか、不安があります。この事業を少しでも明るい見通しをもって対応したい。その中で、希望を感じるのは駅前広場の出来上がりである。広く美しく整備された駅前広場に期待したい。どんどん進めてもらいたい。 最後に、この区画整理事業は途中で頓挫することは無いのだろうか。また、途中で縮小されるようなことにはならないのだろうか。長期に渡り大規模な事業だけに気がかりです。 管轄外かもしれませんが、花見川の土手の耕作を排除して補修して欲しい。津波の被害が心配。	現在、地区内の権利者は高齢化しており、一日でも早い整備を望む方が多いことから、早期整備に向け努力して行きます。 計画の中止等については、平成８年に事業認可がなされ、現在、仮換地指定し建物移転・道路工事に着手しているので、事業の見直しや縮小等については、現状では考えておりません。仮に事業の縮小や見直し等が生じた時には、住民の皆様と一緒に検討していきたいと考えます。 河川の土手の違法耕作については、河川管理者（県）へ通報することになります。 また、補修等につきましては、千葉県の対策を注視することとなります。
64	共同住宅建設については、街並みの景観、機能等々から狭小住宅集約を目的として、市によるアンケートから始まり参加者募集となり実現したものであります。この計画に対し、理解、賛同、協力し、早期に移転完了することが出来て喜んでいる次第です。しかし道路、排水計画等、市の計画に沿って住宅設計建設しましたが、当初計画より変更となり又工事も未施工の為、雨水排水が悪く、自費工事で対応した次第です。 日常生活に密着する排水管設置及び進入路補修工事を早急に実施されるようお願い致します。東幕張土地区画整理事業が順調に工事進捗することを祈念しております。	ご迷惑をおかけしております。早期に整備することとなっておりますので、工事前には協議に伺います。
65	予算の関係もあると思いますが早期完成を宜しくお願いします。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
66	この区画整理事業を進めて下さい。住む所が良くなるように整備するのですから、本当はありがたく思っています。一つ一つ住んでいる人の声を聞きながらより良い解決をお願いします。	事業推進にご理解いただきありがとうございます。 今後も皆様の意見を聴きながら進めて行きます。
67	私自身の年金を考えた場合、一日でも早く整備を完成させて欲しい（80歳過ぎ）	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
68	私は、土地を更地で所有しております。区画整理が進められると思い高い税金（更地なので非常に高い）を払いながら所有してきました。しかしながら、今後いつまで払えるか不安です。 そこで、市にこの土地を利用（仮設住宅、駐車場、倉庫など）して頂き、税金などに見合う金額を控除できれば良いと考えております。（市からのご提案でもＯＫです） 早急にご検討の程、宜しくお願い致します。	今後、事業推進していく上で、仮設駐車場や工事の資材置き場等で活用できれば検討したいと考えます。
69	早く完成をお願いします。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
70	なるべく早く進めてほしい。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
71	１．計画に協力したいが、ズルズルと先送りになるような進め方はしないで欲しい。計画に対して予算を確実に確保して進めて欲しい。最優先事業と位置付けて、推進すること。 ２．このまま先も見えないような進め方では投資効果は相当に小さいものになってしまうことも考えてもらいたい。 ３．住んでいる人の身になって考えてください。どんどん年を取っていくのに身動きがとれず、一生がだい無しになりそうです。	１.当地区は、他の市施行の土地区画整理事業地区と違う点は、駅前地区の土地区画整理事業であり、駅前広場を含む駅前線の優先整備を重点として新基本計画で位置付けましたので、予算も含め早期に整備することで考えております。 ２.駅前線を優先的に整備することにより、効率的な事業費の投資と考えますので、引き続き事業推進に努力します。 ３.ご迷惑をおかけしておりますが、駅前線の優先的な整備により、少しでもスピートアップし進められることと考えますので、ご理解とご協力をお願いします。
72	生まれ故郷に移転してしまったが、苦労して取得した土地なので私達が生きている間はできるだけ所有したいと考えています。 幕張の町が今後も繁栄する方策をお願いします。	幕張駅の周辺が、安全で快適な住みよい街となるよう、土地区画整理事業の早期完成を目指し努力して行きます。
73	・一番希望するのは早期完成である。 ・市の仮設住宅への入居に協力するが現在の所有物がとても入りきらないので保管場所（倉庫）を確保してほしい。 ・駅前に十分な駐輪場を造ってほしい。	ご理解を戴きありがとうございます。 ・早期の事業完了を目指し、努力して行きます。 ・移転に伴う家財等の保管場所については、仮設住宅のほか、倉庫等を確保して行きます。 ・必要な駐輪場の面積が確保できるように所管課である自転車対策課と協議し検討して行きます。
74	Ａエリアと他のエリアに土地があり、今まで7～８年待たされたので、すぐにもやりたい気持ちです。協力致しますので宜しくお願い致します。	駅前線を優先的に整備しますが、Ｂエリア以外についても可能な範囲で整備を検討してまいります。
75	高齢の為、今更仮住まいもつらいものがあります。何ら不便を感じるものもないし、静かに終わりにしたいです。	高齢者に限らず住民の方に、ご迷惑をおかけしていると思いますが、事業の早期完了のため、今後ともご理解ご協力をお願いします。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
76	区画整理が順調に進むと推測し、以前に家屋を解体しましたが区画整理はいっこうに進まず、固定資産税のみが上昇して大変困っております。早期仮換地への変更をお願いします。当方年齢は高齢ですので早期にお願いします。 固定資産税が元に戻るか仮換地が出来ない場合、今後の協力は出来ません。	ご迷惑をお掛けしております。 駅前線の優先的整備に必要な対策の一つとして、仮換地の変更についても検討してまいりますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
77	財政困難な時代になり、土地区画整理が中々進めづらくなり、色々と大変だと思います。しかし、計画が途中で長期にかかり、何年も先に延びてしまうと、将来の計画もどのようにしていったら良いか迷ってしまいます。少ない土地ですが、税金を納め維持していくのは大変な事です。希望は（駅前線）を早く整備してほしいと答えましたが、できる所から早く整備してください。よろしくお願致します。	ご理解を戴きありがとうございます。 駅前線を優先的に整備しますが、Ｂエリア以外についても可能な範囲で整備を検討してまいります。
78	早期完成をめざしてほしい。 大地震、火災等の際に、救急車や消防車が通行できない道路状況は大変不安です。また家屋の老朽化が著しく早期の完成を望みます。	ご理解を戴きありがとうございます。 土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
79	区画整理事業１０年間事務所へ行けば嘘と言訳ともっともな事業説明を言い、私も少しの望みをもって我慢をし好好爺を見せていたが、もう我慢の限界である。	ご迷惑をお掛けしております。 駅前線を優先的に整備しますが、Ｂエリア以外の整備につきましては、可能な範囲で整備を検討しますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
80	現在においても土地区画整理事業に努力されておると思いますが、町自体（住人）の高齢化も進み早期でも事業完了を望む人々も多いかと思われます。私もその一人であります。 ご苦労は今でも十分にされていると思いますが、少しでも早く事業が進む様希望します。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
81	早く完成をお願いします。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
82	早く完成を	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
83	なるべく早く落ち着きたいので、問３－５の回答“２．市が所有する地区外の代替地との土地の交換”が可能であるならば早く移りたい。（要、新築）	駅前線の優先的整備に必要な対策として、仮換地の変更、土地区画整理事業の地区外への代替地や買収を提案させていただきましたので、事務所へご連絡願います。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
84	・代替地を早く決めてほしい ・何年間もかかるようなら現在の土地を買い上げてほしい ・駅から現在１分で自宅です。その点で押せ押せで整理するなら良いですが奥の方に押しやられるのは納得できませんし許せません ・今まで何年も係（担当者）がかわるたび無駄に時間が過ぎていってます。又かと思っていますがいかがですか？	・仮換地(代替地)については、今年度で全区域が指定されることとなります。 ・駅前線の優先整備に必要な土地であれば、買い上げも検討して行きますが、移転計画の順位に応じて対応したいと考えます。 ・仮換地の位置ですが、土地区画整理法第89条（照応の原則）により、従前の土地の位置・地積・利用状況・環境等を総合的に評価し、従後の土地（仮換地）を定めることとなっております。また、権利者の皆様の代表者で構成されている土地区画整理審議会（権利者代表８名・学識経験者２名）に諮り意見を伺い仮換地の位置を定めています。 ・担当者が代わることで、事業の内容が見直しされることはありません。市として事業を再評価することで、駅前線の優先的な整備になったものです。
85	早い対策をお願いしたいです。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
86	長年この地区に住んでいる者にとっては、この事業は「やっかいもの」でしかないのです。そのことを念頭に置いて下さい。複雑な心境なのです。「やるならさっさとやってくれ！」という気持ち半分、かといって「反対する」明確な理由なども見つからない。「このままではいけないの？」などいろいろな思いがあります。	当地区は、「健全な市街地の形成を図る」ことを目的とし平成８年度に土地区画整理事業として着手し事業を進めてきました。事業計画に基づいた予算確保が難しく、整備が遅れておりますが、昨年、市長から指示もあり、市長及び副市長を含めた政策会議で、駅前線の優先整備について了承されたことから、事業の早期完了に向け、ご理解ご協力をお願いします。
87	ライフライン、インフラ整備の為に駅前線を優先させなければならない事は計画当初（従前の）から分かっていた事のはず。これまでの計画の遅れに対する充分な説明が無いまま、まず駅前線を整備する事だけを説明されても、周辺地区がそのまま残されて計画が頓挫する危惧があるのでは・・・。単に内陸部からの交通手段を作る為の計画にすり替えられている様な説明会だった。幕張の町がこの計画変更により、どの様に変わるのか、何を目指すようになるのかを充分に説明すべきです。町を作るのは地権者だとは思いますが、その道筋を作っているのは市です。あまりにも都合が良すぎる説明会でした。迅速かつ確実な計画の遂行に向けて、工程表を明確に示すべきです。単なるガス抜きのアンケートにならない事を祈ります。	事業が遅れご迷惑をお掛けしております。 これまでの整備の遅れにつきましては、社会・経済情勢や市の財政状況の悪化によるものですが、市の実施している全事業に対し、見直しや統廃合により財政状況も回復しております。 駅前線の優先的な整備は当初計画から下水道整備の関係で不可欠でしたが、より集中的な整備を実施することにより花見川区の生活機能拠点が早期に整備され、当地区全体の事業推進に繋がります。 また、線的な道路整備だけではなく土地区画整理事業として面的な整備を実施中でありますので、途中で計画が頓挫することはありません。 まちづくりとしての土地区画整理事業は、基盤整備を行い、既存のまちを再構築することにより都市防災性能の向上や個人個人の土地の可能性をより引き出すことが望める事業手法ですが、（仮換地後の）土地の利用方法まで規制してまちづくりを誘導する事業手法ではありません。しかしながら、土地区画整理事業による道路と宅地が一体となった整備を展開することにより幕張駅周辺を皆様の日常生活に必要な生活機能がより集まりやすい生活機能拠点としての熟成を促し、また、より良好な住環境を形成することを目指しています。 　今後も情報提供をしていきますのでご理解、ご協力をお願いいたします。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
88	現在の場所は陽当たりも良好、駅にも近いし小学校入学から住んでいるこの家（土地）は両親の大切な土地であり、兄達とも一緒に過ごして来た思い出深い所です。不便を感じた事も皆無、幕小→幕中ともに勉学に励み、志望校に進学しながら育った所、皆、転地したくはありません。「まちづくり」と申しますが、やるなら、もっともっと早い時期に実施するべきですね！文化施設などの予定も無いし、余り意義が有るとは思えません。	昭和３６年に都市計画決定し土地区画整理事業に着手するため進めてまいりましたが、過去、２回の地元権利者の反対により、計画を見送りした経緯があります。事業実施については、皆様の協力を得て、早期完了に向け努力して行きます。 地区全体として、狭隘道路や下水道、公園の未整備など、基盤整備の遅れは「まちの発展」に大きく影響します。幕張駅前の「まち」としての、ふさわしい環境を整えことは必要と考えます。
89	駅から遠い所を集団移転させていれば、より広い土地を使えた。計画が早く進んだだろうと思い残念です。	仮換地の設計において、移転計画を優先的に考え設計すれば無理のない集団移転は可能と思いますが、当地区の仮換地については、土地区画整理法第89条（照応の原則）により、従前の土地の位置・地積・利用状況・環境等を総合的に評価し、権利者へ説明し理解され上で従後の土地（仮換地）を定めていますことから、建物移転が複雑となっております。仮換地の設計において難しい判断となるところです。
90	駅前線整備については理解いたしますが、事業の促進についてもっと積極的に考えるべきだ。お金がないということであるが債務負担行為の仕組みを使って事業費を借用し、早く整備することにより、市は固定資産税や市民税の増収を得ることになり、借入金の返済は安易となる。今のままの事業のペースには高齢社会の中で地権者の世代交代が多く起こり事業の推進が難しくなる。財政力が弱いとのこと、何もしない千葉市になってしまった。投資をすることで街が美しくなり、税収も上がる。このことを市は考えるべきである。5年位で事業を完成させるような意気込みを期待したい。 （今のままでは30～50年かかり、都市計画税のとられっぱなしになり市民は怒ります。）	ご指摘のとおり土地区画整理事業を早期に完成させることで、駅前立地の利便性から税収が見込めると思います。現在、市の財政は厳しいですが、事業の選択と予算の集中により事業効果を図ることとしております。当地区は、駅前広場も含む駅前線の整備を特に重要な事業として位置づけられ進めております。しかし、一方で、事業推進には移転対象者の協力も必要となりますので、ご理解の程よろしくお願いします。
91	予算の都合等もあると思いますが、できるだけ早期に事業を進めてください。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
92	できる限り早期に事業を進めて欲しい。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
93	今後の進め方について 本用紙にも記したが、計画が長すぎたため小生も高齢になってしまい、今後の進め方に非常に注目しております。先ず、このまま進める場合、これ以上時間が掛かると、移転してもその土地に馴染めないのではないか、又、健康上からも長く待てない。中止した場合、近々移動が始まる、始まると再三云われていたため、定期的にリフォームがされていない（例えば15年目に水回りのリフォーム、10年、20年目に外壁の塗装（10年目には行ったが、その後は部分的にしか行っていない）等が行われていない、又、中止となり、リフォームを行っても余り、復旧されない。又、今後リフォーム等で長持ちしないのではないか、また建替えるにしても資金調達が高齢の為、ローンが組めないばかりでなく、よしんばローンが組めても返済が出来ない。 建物移転について （1）Bゾーンに属していると思われるが、集団移転の場合、移転に反対者がいて、承諾の押印をしない為、計画が進まない状態になるのではないか、このような場合、移転の強制執行など出来るのか、出来ない場合、何年位をめどに計画の中止を行うのか回答してほしい。前述もしたが、もう高齢の為、長く待てない。 仮住まいの為の仮設住宅について （2）家族構成は3人である。子どもと同室で生活をしたり就眠したりする事が出来ず、各々別々の部屋が必要となる。更に同様な理由で家財道具も別々となる為、2DKでの2部屋では収納できないと思われる。例え収納出来ても就眠スペースが出来ない。更に小生の趣味は〇〇であるが、高額なため外に保管することはできず、屋内の一部屋に置いている状態、これだけでも一部屋必要。（トランクルーム等がこのために提供されても住居から近くなければならない。）又トランクルーム迄の距離も問題である。近ければいつでも物を取りに行ったり、納めに行ったり出来るが遠い場合それが出来ずらくなると共に重量が重い物など、車を運転しない為に移動手段が無い、この場合例えばタクシー代を出してくれるのか、あるいは区画整理課の方々が行ってくれるのか。	現在、事業の長期化による計画の見直しとして、事業の中止は考えられません。駅前線の優先整備の必要性からも判断できるところです。確かに、事業の長期化により皆様へ、不安等のストレスを与えてしまうと思いますが、今までの事業の進め方では、現在の事業期間を大幅に延伸することになり、よりストレスとなるところです。今後、整備方針の見直しによる、移転までの期間について、ご相談に応じていきたいと思いますのでご理解願います。 (1)　移転の前年度までには、対象者に対して意向の確認と移転の説明を行い、実施可能か判断して行きます。反対者が居た場合は、従前地からの転出を前提に協議させていただきます。 (2)仮設住宅の入居の考え方については、現在の延床面積や家族構成等によることが大きいところです。各家庭にはいろいろな事情がありますので、協議の上、対応していきます。また、別場所における倉庫等への対応については、タクシー代等は補償対象となりませんし職員での対応もできません。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
93	（３）ここ数年の事業を見ていると年間10軒にも満たない家屋しか移転していない状態です。今迄この様に少ない軒数しか移転できなかった理由は予算が足りないのか、他に原因があるのか、我々には分かりませんが何らかの理由があって出来なかったと思われます。今回のプロジェクトは今迄の移転した数量より圧倒的に多いのではないでしょうか。ここ数年の移転数から見て、今迄遅れている原因が解消されていない限り、5年以内などという日程では出来ないのではないか。ましてや2～3年などという日程は考えられない数字ではないのでしょうか。今迄遅々として進まなかった原因を教えて下さい。私なりに推察すると、予算不足と思われるのですが（千葉市の財政は大赤字と聞いています。このような状態で大規模な予算が引当てられるのでしょうか） 以上色々申し上げましたが、私個人としては、家屋（土地も含め）売却して、他の場所に移転（区画整理地以外に）しても良いという者に対しては市が早急に買い上げるべきではないでしょうか。今迄、市では買い上げられないので個々が不動産屋等を通して売却する様に言われたが、小生も売却を考えて不動産屋に依頼したら、区画整理地であり、移転までの日程が決まっていない状態で、且つ、建ててから日数の経っているものは売れないと断られました。（購入した人が買ってすぐ建て直さなければならない状態では買う気にならない。我々はここを購入してから３０年近く掛かっても、まだ先が見えない状態でほとほと困っている状態であるのを考えると、不動産屋の云うことは的を得ていると思われる。） いずれにしても、もっと計画の日程を正確に出し住民に分かりやすく説明する必要があると思います。 市も国政と同じで、何でもやるやると掛声ばかりでなかなか進まず、ましてや日程も見えない状態ではないのでしょうか？ この間、市長は何人も替わっているが、だれ一人としてマニュフェストに、このプロジェクトをのせていないと思いますが、現市長はどの様なお考えなのか、お聞かせ願いたいと思いますが、いかがなものでしょうか。（この地区の住民に対して一葉の書面を送りつけるのではなく、市政だよりに市政として日程を含めた計画も合わせて報告をお願いしたい。）一区画整理課から市長までこの話を上げることは難しいと思いますが？ この質問に対して、ただこの様なものを送りつけられたよ！だけでなく、なんらかの回答を得たいと思っております。何かと忙しいので一個人に回答する時間等無いと思われますが宜しくお願いします。	⑶　現在、市では当地区を含む３地区を施行中ですが、過年度までの予算は、土地区画整理事業において均等に各地区に予算配分され、公平に事業を進めてきました。しかし、当地区は、他の土地区画整理事業地区とは異なり、駅前線の優先整備が重要な事業として、市長をはじめとし、副市長や政策局、財政局等から構成される政策会議へ諮問し、方針決定されたところです。これにより、他の土地区画整理事業と比べ予算確保が可能と考えております。また、権利者の皆様から回答をいただいたアンケート調査結果においても、約９割の方が、駅前線の優先的な整備に賛同を頂けましたので、予算確保の他にも課題はありまが事業推進に向け努力して行きます。 なお、駅前線の優先整備に必要な土地については、購入も検討して行きたいと考えます。
94	将来設計がたてられないので、早期の事業整備をお願いします。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
95	駅方面の整備が優先されることは予想していた。行政側の都合で我々の計画（生活設計）が立てられない。いっそのこと区画整理事業を中断した方が予定が立てやすい。	現在、市では当地区を含む３地区を施行しておりますが、他の土地区画整理事業地区とは異なり、駅前の土地区画整理事業として駅前広場を含む駅前線の優先整備が重要な事業として、新基本計画で位置づけられていますので、事業の中止は考えられません。 また、今後は駅前線を優先的に整備するため、Ｂエリア以外の整備については、駅前線の整備後の対応として検討しているため、どのエリアから整備するかは定めていない状況ですが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
96	住民・土地所有者が土地区画整理事業によって、メリットが得られるように考えてほしい。 移転によって、土地の4割が減り、送電線に接近して、何のメリットがあるのでしょうか？ また、優先整備により、メリットのある方とない方がいると思います。私達は何のメリットもありません。	土地区画整理事業は、健全な市街地の形成を図るため、道路や公園、下水道等の公共施設や生活インフラを整備することにより、住環境が整い、防災・衛生面で快適なまちとなりメリットは大きいと思います。また、土地の減歩については、従前地の位置や環境など、総合的に評価し、皆様の代表で構成された土地区画整理審議会（権利者代表８名・学識経験者２名）に諮り公平に定めており、間口（道路面に接する幅）の狭い土地から、広い計画道路へ面する仮換地へ移動すれば、評価により減歩率がきつくなることもあります。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
	（5）説明会・情報提供等について	
97	今までは、漠然と北側から移転可能な住居から、というような方式で先が見えにくい状況で進められてきましたので、今後の進め方として駅前線を優先して行うという明確な方針が出たのであれば、もう少し細かい区割で確実に進めていただきたい。仮住まいを5年も要求するのは、少し長いと思う。	ご理解を戴きありがとうございます。 駅前線の優先的な整備に向けて、詳細な区域を定め対応して行きます。移転対象者には移転時期の前年度までには、詳細な説明を実施して行きます。また、仮設住居の入居期間については、再度検討して行きます。なお、長期の入居となってしまう場合は、仮換地の変更や地区外への代替地など、様々な方法を検討し提案して行きたいと考えます。
98	エリア図が非常に分りずらい（建物や目印や住所表示もない） 説明会では、自分がどのエリアか分るようにアンケートを送ってきてくれると言っていたが、それが出来ていません。 また、説明会を何回か開いて欲しいです。 2月19日の説明会は、立ちっぱなしだったので、会員がキチンと座れる席を用意して欲しいです。	移転時期の前年度には移転対象者に対し、説明してまいります。また、自宅がわからない場合は、個別に相談に応じておりますので、事務所へご連絡ください。また、今後、全権利者を対象とした住民説明会は、広い場所を確保し対応します。
99	市の財政事情が悪いとき、本事業の動きが過去になく具体的な形となって来た感がするが、これから先の確かな予算づけと工程表が、地権者に明示して欲しい。又、常に進捗情報を流して欲しい。 ・仮住いでのペット類の扱い ・仮住いに入れ切れない家財等の扱い、含む駐車場 ・ＩＴ機器類の扱い（配線等々） ・仮換地への新築補償（具体的に）	市では新基本計画を基に、平成２４年度から平成２６年度の３ヵ年間を第１次実施計画として個別事業をホームページで公表しておりますが、将来にわたり予算が確定しているものではありません。しかし、昨年、市長及び副市長を含めた政策会議で、駅前線の優先整備について了承され、今後、予算確保の対応も可能と考えております。また、進捗状況につきましては、当事務所で「まちづくり」広報誌として年１回、配布しております。 ・仮設住宅でペットを飼うことは可能ですが、部屋に臭いが残り、後続入居者が嫌がる場合もありますので、1室をペットとの同居専用など対応して頂きます。また、退室される場合は、消臭に心がけるようにお願いします。 ・仮設住宅に入りきれない家財類は、倉庫を用意します。また、駐車場も確保しますが、入居者数を確保できないため、市の仮換地調整用地等を活用することで検討しています。 ・仮設住宅では、ＩＴ機器の設置に伴う、配線関係（光ケーブル）については、引き込み可能な設備として空管を設置します。必要に応じて個人が室内への配線工事をしていただきます。また、民間の賃貸アパートも検討することになります。 ・移転補償の内容については、移転する前年度までには移転対象者に説明して行きます。また、窓口に補償項目のパンフレットもありますので確認願います。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
100	まずは、説明会に出席できなかった人の為に内容を文書化してほしい。郵送してほしい。メッセが衰退方向にあるのに、この地域が区画整理して発展するとは思えない。例えば優先整備するにしても計画を縮小しての整備を考えるとか、高齢者が増えていることも考慮して欲しい。	今年の2月の説明会に参加できなかった方は、当日の説明内容の資料を窓口で配布しております。 また、当地区は駅前周辺に、商業地域等がありますが、住居系用途の区域が大半であり、幕張新都心と比較することは難しいと考えますが、当地区を含む幕張駅周辺は、花見川区の生活機能拠点として位置づけられております。 また、事業全体として、縮小や見直し等について住民の皆さんと一緒に検討していくものと考えますが、駅前線を含む駅前広場の整備は、急務と考えます。
101	たてまえや、原則論ではなく、もっと具体的、詳細に説明して欲しい。今後についてもっと開示して欲しい。	今後、移転対象年度の前年度までには詳細な説明を実施して行きます。また、「まちづくり」広報誌において、事業の進捗状況も含め移転等の説明をして行きたいと考えます。
102	・幕張町弁天町線から幕張駅寄りの道路の整備進捗計画の状況がよく見えていないので説明を頂きたい。 ・既に約〇年前に移転済ですが、現在の駅前線に面しており。奥に入った所は整地はされているが、今後どの様な建物が建築されるのかが不明です。現段階で計画されている建物の予定について決定されているのであれば説明頂きたい。 ・幕張駅から家までの道路間が街路灯や店舗がなく夜間は真っ暗です。何ヶ所かに照明設備を考えて頂きたい。	・駅前線である幕張町武石町線の整備については、平成２５年度から整備を集中的に実施して行きます。３年間の整備区域を単位として、平成２９年度末には、暫定の駅前広場を現在の旧保育所用地に確保することで進めて行きます。 ・土地区画整理事業で計画している建築物はありません。それぞれの土地所有者が用途地域に応じ建築可能な建物を建築することになります。 ・防犯街灯の設置につきましては、区役所の地域振興課が担当しておりますが、地元町内会からの要望による対応となりますので、地元町内会や事務所へご相談願います。
103	まめに進捗状況を教えて頂きたいです。自宅のリフォーム等を検討しておりますので、移転時期等なるべく早く知りたいです。 便利になるための区画整理が、現在居住している人達の足かせにならない様に配慮をお願いします。仮設住宅に関してもこの先築年数が経ってくると思いますので、幕張地区内で入居者のいないアパート等を民間企業と連携してあっせんしていく等、居住者のニーズにもある程度応えて頂けると嬉しいです。	事業の進捗状況については「まちづくり」広報誌を郵送するとともに公開しています。また、整備時期については、駅前線の整備区域以外の区域についても、駅前線の整備完了時には示せるように対応して行きたいと考えています。 仮設住宅については、民間アパートの入居も必要と考えます。移転件数のピーク時には足らなくなります。また、広さの問題もあり、民間貸家のニーズが多いと考えられますことから、移転時に仮住居費による対応も検討しています。
104	「今後の進め方」に関するアンケート調査が届きましたがこの用紙の回答するにあたり、改めて区画整理事業のたいへんさがわかりました。個人個人が考えている事や理解できている事がそれぞれ違っていますので、今回のアンケート調査があって少し市側に伝わったような気がして少し気が安らぎました。今まで区画整理だけの情報もあまり届かず今どうなっている状態かもわからないと不安だけたまり、住民無視の感じを受けた事がありました。新しいまちづくりが始まっている進展の状況を少しずつでも住民に知らせてほしいと考えます。順々に工事が進んでいるのかがわからないと心が落ち着きません。	事業の進捗状況や補償内容等の事業説明について、今後も情報提供していきたいと考えます。また、必要に応じて、駅前線の整備に向けて、移転対象者に対して説明会を実施して行きます。
105	区画整理がどのように進んでいるか、進捗をこのような資料で送って頂けると有難いです。	事業の進捗状況については、「まちづくり」広報誌で情報提供して行きます。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
106	アンケートに回答できなかった箇所等、他について、個別に面談を希望します。	アンケート以外の事についても、随時、ご説明いたします。ご連絡をお待ちしております。
107	区画整理に関する相談窓口を毎週でなくてもいいのですが、土日に設置していただければと思います。	事務所では、常時、相談に応じておりますが、土曜・日曜の要望の場合は、事前にご連絡をいただければ対応いたします。

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
	（6）駅前線の優先整備について	
108	私の家は幕張町武石町線に若干かかっているため、集団移転になる可能性が強いと思われます。同じ街区への仮換地の方々が集団移転しない場合、整備が後まわしにされ、家だけが長期仮設住まいを強いられる事が予想出来ます。それならば、今まで通りの進め方を望みます。今の時点で集団移転に協力するか、しないかとか理解出来るか、出来ないかの答えは出ていません。	集団移転が必要な個所は、従前地に接道する道路や排水、また計画道路に重なっているかで検討し、補償の内容やスケジュール等をご説明させていただきます。その上で、長期の仮設住宅入居となる場合は、仮換地の変更や他の区域への代替等、さまざまな対応方法を検討したいと考えますので、ご協力をお願いします。移転時期の前年度までには、再度、意向を確認し対応したいと考えます。
109	幕張駅の発展のためにも駅前線の整備を1日も早く進めて下さい。	ご理解ありがとうございます。
110	[当事業の進め方] 駅前線の整備について ①　優先的かつ集中的（５ヵ年）に実施され、早期に北側の“街の骨格づくり”に努めてもらいたい。 ②　Ｅ及びＦエリアの整備について：千葉北西部を含む首都直下型（Ｍ．７）が起きる可能性が高いと言われている昨今、古い住宅が建担する区域の耐震化、防災化からも計画的な実施をしてもらいたい。 ③　施行者代表である市長さんの意向を大切に事業が円滑に推進されていかれるよう、施行者と権利者の協調体制が図られることを願います。 ④権利者の要望に対する措置：長期化する事業にあって“個々の権利者カルテ”を一枚に整理収納されることを望む。	①　駅前線の優先整備により「まちとしてイメージ（骨格）」がだれにでも見えてくるように基盤整備の早期完成に努めてまいります。また、Ｂエリア以外の整備時期については、駅前線の整備後の対応として検討していますが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。 ②　地震等の防災面においての強化を図るため、計画的な事業推進に努めてまいります。 ③　市としても、住民のみなさんと一緒に「まちづくり」を推進していきたいと考えております。 ④　要望や意見については整理されていますが、今一度確認し整理いたします。
111	従来の方針通り、地区北側及び幕武線のみの優先整備を進めるべきである。主要幹線道路の整備が出来なければインフラの無い街づくりになってしまう。それと、現在の進め方は、住民の為の街づくりの基本が無くなっている。開発の為のまちづくりを基本とすることに変更されているのであれば、県、市の事業として進めることに基本方針を変更すべきである。	当事業の施行者は千葉市で整備全体の目標や方針は、当初計画と変わっておりません。 防災面、衛生面を含め「健全な市街地の形成を図る」ために事業推進を図ります。 今回の変更は、財政状況が厳しい中で、整備効果を最大限に上げるために整備手順を駅前線を中心とした方向とすることです。
112	医療施設を仮換地に建築した後に転居せざるを得ない。したがって早期に駅前線の整備を行って欲しい。	医療施設や銀行等、休業できない施設については、仮換地に施設を建築した後に、移転できるように対応したいと、考えていますが、移転時期において整備状況を再度検証し協議させていただきます。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
113	2月19日の説明会での説明と質疑応答の議事録はありますか？質問された内容に対して「はい」の回答が、このアンケートでは確認できませんでした。 また、本事業の本来の目的と土地区画整理事業としての存在自体に大きな疑問があります。多数の高齢者に大きな負担をかける、今回の方針には反対です。	住民説明会の議事録（質疑応答について）はあります。 本事業の目的は、道路・公園・下水道等の公共施設や生活インフラの整備であり、防災面・衛生面の強化を図り、「健全な市街地の形成を図る」こととしております。 今回の方針変更は整備手順を北側から駅前線へと変更し皆様の負担を少しでも軽減できるように整備のスピードアップを図り進める方針ですので、ご理解願います。
114	幕張町に幕武線は理解できますが、地区北側の住民は高齢者が多く、移転が何年になるか見通しがたたない現在、それを考慮しながら平等に幕武線の工事を進めて頂きたい。	今後、駅前線の整備を集中的に実施してまいりますが、Ｂエリア以外の整備時期については、駅前線の整備後の対応として検討しているため、どのエリアから整備するかは定めていない状況です。また、駅前線を優先的に整備しますが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。
115	今後の進め方の資料において、赤、紫、黄色の地域以外のエリアにおいても土地区画整理事業を早く進めて頂き、今まで以上に住みやすい町づくりを是非お願いします。	駅前線の優先整備完了、地区全体の事業の早期完了を目指しますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
116	幕武線の整備に必要性を感じない。駅前広場が無いのが特徴的で良い。交通アクセスも不便な方が事故件数が少なくて良い。しいて整備するのであれば、必要最低限の道路拡幅のみで良い。	駅前広場の整備は、地域の方々はもとより、花見川区の全体の位置づけとして重要となっております。地域住民や花見川区内陸部の方もバス・一般車等で利用しており、交通機能強化が求められています。工事等では地区内の皆様方に大変ご迷惑をおかけしておりますが、駅前線の整備他、下水道（汚水・雨水）の整備や公園・生活道路整備により地区内の利便性の向上や衛生環境が整い快適で安全な生活を過ごすことができるものと考えます。
117	北側から整備を進めると聞いていたので、それを前提に生活設計をしています。急に違う地区から整備をすると言われても困ります。 集団移転についても小さい図面で示されても自宅が対象なのか確認できず、答えようがありません。個別に集団移転の対象なのか教えて下さい。	当地区の整備効果を最大限に上げるため、また、整備のスピードアップを図るためにも駅前線を中心とした整備は重要でありますのでご理解願います。また、事務所では移転時期や補償の内容について、常時相談に応じております。また、移転時期の前年度までには対象者に説明してまいります。（説明会、個別説明を実施します）

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
118	幕武線（駅前線）を優先的に整備するのに疑問があります。私はＡ・Ｃ・Ｄエリアから整備すべきだと思います。また、建物移転計画で赤（H25～26）、紫（H27～29）、黄（H30年以降）が本当に計画の内に移転できるか疑問です。また、案として6丁目の旧保育園跡に仮の駅前広場は税金の無駄使いだと思います。	当地区の整備効果を最大限に上げるため、また、整備のスピードアップを図るためにも駅前線を中心とした整備は重要でありますのでご理解願います。また、駅前線の優先整備は地区全体の早期完了に繋がると考えます。 暫定駅前広場については、駅前線の供用開始を早めるために必要であり、また、本駅前広場整備までには、さらに時間が掛かると考えられることから検討してまいりました。無駄な投資にならないよう検討しております。
119	私も幕張町に住みつき半世紀が過ぎますが、昔の頃と旧道の町は全然変わっていないのに残念です。思うに幕張メッセが出来たと同時に駅北側の武石側も少しずつ並行して町を発展して戴ければ良かったと思います。千葉市になり市会議員の方々の考え方や町全体の構造を地元民がもっと考えるべきではなかったのか、今だに千葉銀行の道路を通るのが嫌です。 個人主義、地主の考え方・・・ やっとまちづくりの構造が見えてきたようですので、土地区画整理事業の人は計画的に腰を落ち着かせて地道に、この武石町線から始めていただきたい。	ご理解ありがとうございます。 本事業は昭和36年に都市計画決定され、駅前の当地区が平成８年に国の認可を受け事業着手しました。この間、長期に亘り地元説明会等を実施して来ましたが、皆さんの賛同が得られず、地区内での建築規制が掛けられず密集市街地となっていきました。ご推察のとおり幕張新都心の整備と比較し、ＪＲ幕張駅周辺は、基盤整備の遅れから発展しておりません。今後、駅前線である幕張町武石町線や駅前広場の整備により、まちが発展していくものと考えます。
120	東幕張土地区画整理事業をより迅速に、効果的に進める為「幕武線」を優先的に整備を進めようとする計画については、ある程度理解はできる。しかし、開発計画（順序）の変更により居住者の集団移転や仮住まいがスムーズに行われるかどうか疑問であり、それに伴い開発が延びることも懸念される。当初の計画である地区北側（武石町側）からの整備は住民も既に納得していることであり、「幕武線」の整備と並行して進めて頂きたい。	駅前線の優先的な整備により、集団移転や仮住まいが必要となってきます。今回のアンケート調査から、集団移転に対しては約６割の方が「協力」していただけるとの回答でした。 また、「仮住まい」については、「手狭である」とか「長期入居はできない」とか様々なご意見を伺いました。 課題もありますが、一つひとつ住民の皆様と一緒に解決し進めて行きたいと考えます。 駅前線以外の区域についても可能な範囲で整備を検討して行きます。
121	都市計画法に基づく密集地の解決という理念がいつのまにか「ＪＲ幕張は、ＪＲ総武線沿線で唯一の駅前広場が無く交通アクセス機能の強化が求められており…」とアンケート調査の始めにも書き出しに書いてあります様に変わってきていることと驚きます。 交通アクセス機能の強化を求めているのは誰ですか？ もともと密集地にいる人は少なくとも求めていません！ 問題をすり変えないで下さい。	幕張駅は新基本計画において生活機能拠点と位置付けされており、花見川区の中でも重要な拠点とされています。 地区内には、２路線の都市計画道路があります。この都市計画道路は地区内はもとより、広域的な道路として位置づけられております。 この道路だけ整備するのであれば、用地買収方式による街路事業となりますが、駅周辺の密集市街地の整備を一体的に図るためには面的な整備が行える土地区画整理事業が必要となります。 理念は変わっておりませんが、このような表現にとられた事に対しては、お詫びいたします。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
122	１　事業計画の促進に向け、所長以下全職員が一体となって懸命にご尽力されていることに対し敬意を表します。 ２　各地権者は兎角自己中心的な意思だけを主張する傾向にあることは理解できない訳でもないがみんなが納得いくような事業計画の推進は出来ないであろう。したがって少々、住民の意に添わないことになっても強力な指導性を発揮して欲しい。 ３　事業の早期完結に向けては、予算の増額が何よりも不可欠であろう。所長以下みなさんの不退転の努力により、２４年度より予算額が大幅に増額されるようになったことは大いに評価したい。 ４　各住宅の移転については、心の準備をはじめ、その他の対応策を考えなければならないと思いますから、少なくとも１年前には予め通知しておくことが望ましいと思います。 ５　先日開催された説明会等は、事業計画の「各計画期」別に開催した方が議論がかみ合い効率的ではないだろうか？ご検討の程を！	１及び３　ご理解ありがとうございます。 ２　住民皆さんの意向をすべて受け入れ対応することは難しいと考えますが、皆様の貴重な財産である土地に関わる仕事ですので、住民の皆様の意見を聞き理解を求めながら進めて行きたいと考えています。 ４　ご意見のとおり、移転時の説明については、移転時期の前年度までには説明して行きたいと考えます。 ５　移転説明については、今後、移転年度別に対応したいと考えます。各移転対象年度の前年度には対象者全員による説明会、その後、各個人へ説明して行きたいと考えます。
123	幕張町～武石線の整備について、千葉市長が大英断をした事を高く評価すべきです。このチャンスを生かすべきで、全体に後退してはならない。早期完成をお願い致します。	ご理解ありがとうございます。 土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きます。
124	駅前整備については賛成します。 〇〇事業の営業が支障なく出来ることが前提となります。 先日の説明会で概略は理解できましたが、具体的にどうするのかが分かりません。 駅前線道路、暫定駅前広場、駅前広場等の内容、現在地でいつまで営業活動できるのか、暫定移転先はどうなるのか、換地先での営業は出来るのか、諸々の具体的事象が見えない状況での判断は出来ません。具体的にどうするのか、はっきり提示して欲しい。	ご理解ありがとうございます。 個々の具体的な内容につきましては、事務所で常時相談に応じておりますので、ご連絡いただきたいと思います。 また、移転における補償内容につきましても、ご説明いたします。
125	「幕弁線」や駅前ロータリーが必要とは思えない。また現状で不便とも思わない。 赤枠や紫枠の地区が先に実施されるわけだが、本当に予定どおり実施されるのか。反対者が出て、黄枠の地区の実施がどんどん延期されるのではないか。黄枠の地区について「平成〇〇年に始め、平成〇〇年に完成する」と明言してほしい。 ２ＤＫのアパートへの仮住まいを強いられるわけだが、入りきらない家財や庭の植木や石や燈籠はどうなるのか。 仮住まいのアパートの防音設備を充実してほしい（生活騒音は耐えがたいものである）	・幕張駅は新基本計画において生活機能拠点とされており、花見川区の中でも重要な拠点とされています。 地区内には、２路線の都市計画道路があります。この都市計画道路は地区内はもとより、広域的な道路として位置づけられている施設です。 「平成〇〇年に始め、平成〇〇年に完成する」とできれば明言したいところですが、事業を進め上で権利者の皆様との意見調整や市の財政状況等、様々な問題を解決しながら進まなければなりませんので、ご理解願います。 今回のアンケート調査から約９割の方から駅前線の優先整備に賛同を得ております。また、仮設住宅等への入居につきましては、倉庫も用意し対応します。 植木などにつきましては、移植や価値補償などで対応して行きます。
126	駅前開発整備が急務最優先です。なによりも自分達が便利で住みやすい環境地域になるんだから住民も納得する筈。対話は早く、事業をすすめて下さい。	ご理解ありがとうございます。 土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きます。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
127	取りあえず一刻も早く、幕張町武石町線の整備をして欲しい。	ご理解を戴きありがとうございます。 幕張町武石町線（駅前線）の早期整備を目指し努力して行きます。
128	財政状況の激しい中、駅前線及び広場の整備に重点を置き集団移転を行うことで事業促進を図ろうとする考えは理解できます。 一方、重点整備地区以外の地権者は事業終息の見通しも立たないまま長期間放置されるのではないかと危惧しています。 当区画整理事業は公共施設の整備と良好な宅地が一体となり安心で安全な街づくりを目指しており、そのために地権者も最大限の協力をしています。そこで以下の点についてお願いしたい。 １．重点地区以下の地区についても、少しずつでも事業をしていただきたい ２．駅前線、広場の整備が済んだ時点で、事業費が大幅に削減されることのないようにしていただきたい。 ３．市として当地区全体の事業概成時期を公表し、それに向かって努力していただきたい。	駅前線の早期整備は、市の事業として重要な位置づけでありますので、駅前線の集中的な整備により今まで以上の進捗が可能となり、事業全体の早期事業完成に繋がると考えます。 １　Ｂエリア以外の整備時期については、駅前線の整備後の対応として検討しているため、どのエリアから整備するかは定めていない状況です。また、駅前線を優先的に整備しますが、可能な範囲でＢエリア以外についても整備を検討してまいります。 ２　より良い街づくりのため、駅前線や駅前広場の整備完了後も引きつづき予算確保に努め、事業の早期完成に努めます。 ３　現在の事業計画では、事業完了予定を平成32年度となっておりますが、現段階では期間延伸を行うこととしております。
129	一刻も早く武石線の整備ができるようお願いします。	ご理解ありがとうございます。 土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きます。
130	住宅の購入時も明確な説明がなく、時期もあいまいに認識していたため突然でとまどっている。仮住いの条件をみるかぎりまったく納得感がない。今後の社会情勢も考えれば一定以上の条件をもとに移転を考える。急に予算がとれたから進むような場あたり的な市政では困る。もう少し具体的な時期を含めたビジョンを示すべきと考えます。とにかく資料がわかりにくすぎる。	仮設住宅等への入居につきましては、現在の延床面積や家族構成等の状況を判断し、検討させていただきますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。
131	なぜ、今ごろ計画変更なのか理解できない。計画変更をして、いままで待っていた武石町の人達を見捨てるような計画は理解できない。いきあたりばったりの思いつきの計画ではないか。また、仮設に移るとしても2ＤＫ（50㎡）では狭すぎて生活できない。今住んでいる家と同等の仮設を用意すべきである。でなければ生活ができなくなる。また仮設住宅に移る場合は、戸別に入居期間を確約すべきである。3年も5年も10年も仮設にほったらかされたらたまったものではない。もし市が仮設への移転を強行するなら、近隣地権者と相談して集団提訴もじさない。納得がいかなければ個人でも提訴します。	整備方針の変更で、ご迷惑をおかけします。駅前線以外のエリアについても、可能な範囲で整備を検討して行きます。 仮住まいの条件につきましては、多くの方から意見がだされていますので検討して行きます。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
132	①この事業は住宅密集地の住民の危険を除くための区画整理法による減歩、土地提供との趣旨であった。 ②昨年度までの説明では年3戸程度の進捗とのことであり、住民はそれなりのライフイメージを形成していた。 ③この地区に多い高齢者の一人として、人生の終末期に急激な集団移転、一括家屋撤去等の進め方は、あまりにも乱暴である。 ④千葉北西部の都市計画道路事業という緊急の課題による事業転換があるなら、予算を十分に確保して担当者も増員するなど、できるだけ丁寧な対応をはかると共に、家屋移転という大きな負担を軽減されることを切に望みます。	貴重なご意見ありがとうございます。 今後の整備方針における集団移転や仮設住宅等への入居につきましては、ご負担をお掛けすることとなりますが、予算の確保や職員増を図り、きめ細かな対応を心掛けたいと考えております。また、少しでもスピートアップし整備を進めることで良好な住環境の整備が図られますのでご理解願います。
133	幕張町武石町線（駅前線）の早期優先整備を望む。今回のまちづくりの最大の関心事です。移転出来る頃には居ないけど、予算を少しでも多く取得して事業を完成させて欲しい。	ご理解ありがとうございます。 土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きます。
134	・従前地がすでに使用できないものについて（移転途中）最優先して欲しい。高い税金だけ徴収されている。 ・最近騒がれている地震（液状化等）津波についての対策等はどのようになっているのか。 ・幕張駅前広場の早期実現は大賛成であるが、総武線で駅広がないとか、幕張新都心からのバス、交通アクセスのためとか、南口広場（再開発）の中断のために、北口住民への無理押しであれば理解できない。地域住民の利益、便利が1番でなくてはダメ。 ・住民のための道路、交通アクセスであれば、地域内の北端まで通すべき。幕張線で武石1丁目が遮断されている。花見川区役所へのアクセス道路計画が残っていれば、なおさらである。	・早期に仮換地が使用できるように対応して行きます。 ・地震等の対応については、土地区画整理事業による道路・公園等の公共施設の整備により、二次災害となります火災等の遮断による防災面の強化が図られることとなります。また、土地区画整理事業は、震災等を教訓にしてできた手法ですが現計画では、過去に被害がないことから、液状化等の検討はされておりません。 ・都市計画道路はスムーズな交通を促すように幹線と幹線をつないで計画し整備します。このことは、地域住民の利便性の向上はもとりよ、花見川区全体としても重要な道路でありますのでご理解願います。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
	（7）その他	
135	色々ありますが、まずは、墓地の移転を早急にお願いします。 墓地の減歩が少ない。 当初、移転は曳家でと言う方針であったが、曳家で実行した家は皆無。	墓地の引き渡しについては、概ね工事が完了しておりますので、事務処理後、引き渡し出来るものと思います。 墓地については、土地区画整理法第９５条による特別な取扱いとして土地区画整理審議会の同意を得て、減歩緩和しております。また、家屋移転の方法としての曳家は、実際には移動距離、高低差等で曳家移転が不合理な場合があります。実際に曳家補償で契約しましたが、建物所有者の判断で建て替えされる方が多いことも事実です。
136	あまり急な話で驚いています。	平成２５年度より権利者の皆さんの協力により進めて行きたいと考えますのでご理解とご協力をお願いします。
137	「立体換地」や「共同建て替え事業」について、その後の進捗はいかが。今回のアンケート結果を公表するようですが、単なる集計結果だけではないように検討して下さい。 過去に行ったＱ＆Ａ方式の説明は参考になりました。時が移って、今後は具体的な補償基準（例を紹介する等）についても知らせてくれると自分達でも勉強できると思われます。 　なお、隣近所の住人達は、年老いている人が多いせいかできるだけ早くすすめてくれるよう（あきらめている）願っております。 　町内会組織の分断や会館撤去後の運営についても検討する必要があります。	「共同建て替え事業」につきましては、仮換地指定に反映させるため、仮換地指定前に皆様から要望を募ったものです。現在は、計画しておりません。 アンケート結果については、今後の協議資料とさせていただきます。補償の考え方の公表については、できる限りわかりやすく対応したいと考えます。また、移転時期の前年度までには、移転対象者へ説明して行きたいと考えます。 町内会館の撤去後の対応についても、今後、移転時期に合わせ協議します。
138	基本的にこの区画整理事業には賛成ですし、協力もします。しかし、我々に対し具体的な条件の提示がない中、アンケートの回答が大変難しく思います。	アンケート調査内容につきましては、方針、方向を決めるための調査ですので、大きな項目となってしまいましたが、移転を行う上での具体的な条件につきましては、これから移転対象範囲で説明会を行い、その後に個別説明を行うこととしております。
139	提案があれば相談して下さい。	事業推進のため、今後も皆様と相談しながら進めて行きますのでご理解とご協力をお願いします。
140	「仮住まい」への方策がとられた場合、直下型大地震が発生した場合の対策をある程度とっておく必要性があると思う。専門家に最低限のアドバイスを受ける必要がある。今では震度7クラスの「想定外だった」は通じない為。	・仮設住宅については、現在の建築基準法に基づいた建築確認の審査を受け設置するものです。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
141	賃貸人と賃借人との関係がトラブルにならない様進めて下さい。	トラブル回避のため、事前に、市と家主さんとで契約書（貸家等）に基づく立ち退きの通知期間などを確認し、アパートや戸建ての借家人に対しては、市が直接面会して交渉するなど対応いたします。
142	住民説明会の時は考えてほしいです。高齢者にとって立って説明を聞くのはきついです。よろしくお願いします。	先日の説明会では、大変ご迷惑をおかけし申し訳ありませんでした。今後、全権利者を対象とした住民説明会は、広い場所を確保し対応します。
143	首長が代わる度に市の方針が変わるのでは、とても付き合いきれない。いい加減にしてもらいたい。	当事業の整備全体の目標や方針は、当初計画と変わっておりません。財政状況が厳しい中で、整備効果を最大限に上げるために整備手順について駅前線を中心とすることとし、権利者の皆様の意向確認のため、アンケート調査を実施しました。 その結果、約９割の方々の賛同を得ることができましたので、ご理解願います。
144	更地で戻してほしい。住むか転居するか考えがまとまらない為。	仮換地の引き渡しは、更地となります。
145	工事の際はきちんと車を誘導したり、工事の時間などが、遅くまでやらない様にしてもらいたい。工事で砂ぼこりやゴミがまうので、少しでも配慮してほしい。	工事における作業時間や安全管理について、受注者へ十分指導するとともに、規則等については厳守することを徹底いたします。また、作業時間の延長が必要な場合は、地元の皆様へ「お知らせ」等により情報提供と協力をお願いして行きます。砂ぼこりの防止については、シートで覆うなどして対応して行きます。
146	移転済の者ですが、道路の整備が不十分です。その点が不満です。道交法に従って仮換地に住宅を建てる場合指導願います。よろしくお願いいたします。	道路整備については、道路の下にガス・水道・下水道などライフラインの整備が不可欠です。道路用地が確保されてもライフラインが未整備の場合があり、宅内への引き込みが完了するまでは、舗装ができないことをご理解願います。
147	居住していないため皆様に協力致します。	当土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますのでご理解とご協力をお願いします。
148	土地の有効利用の為に中高層の住宅を進めてはどうか。そして公園、緑地を増やすべきと考えます。	貴重なご意見ありがとうございます。 過去に希望者を募り集約した画地がありますが、その他の土地については、仮換地指定または仮換地案を説明済みであり、また、所有者の意向もあり土地の集約化は難しいと考えます。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
149	緑の多い町づくりが望ましいと思っています。長年大事に育てた庭木類の移動費はどうなるのでしょうか。特に巨木に関しては現場を実際に見て判断してほしい。風よけや防音を考えて植えてあります。緑の町づくりを忘れて道づくりオンリーにならない様願います。	樹木等の移植についても、補償で対応することとなりますが、現地調査の結果により対応することとなります。居住環境として、みどりの多い街は住民から好まれています。公園や街路樹においても、機能性や将来を考えて植栽が必要と考えて行きますのでよろしくお願いします。
150	土地区画整理地内の業者として、整備事業に協力したいと考えております。ライフラインに関して何かご協力できることがありましたら、よろしくお願いいたします。	ご理解ありがとうございます。必要に応じてご相談させていただきます。
151	駅前などは土地を買いあげたほうが良いのでは、マンションメーカーやスーパーなどに土地を売らないとにぎやかな町にならないと思う。	駅周辺は活気が必要と思いますが、土地活用を誘導することは、土地区画整理事業の中では難しく、土地所有者に用途地域に応じた土地活用を委ねることとなります。まちづくりの手法の一つですが、土地所有者で地区計画を定め、施設を規制することもできます。
152	とにかく早く進めてもらいたい。市の買取を要望する。	土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解とご協力をお願いします。 市の土地の買い取りについては、駅前線の優先整備区域内であり、従前地の移転時期と仮換地の整備時期に大きな差が生じた場合、検討して行きます。

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
	3.　仮住まいについて	
	（1）仮住まい期間について	
153	・区画整理のため私共は土地を提供し、現在より面積の狭い土地に小さな家を建て住むことになる。これは仕事の都合上困る。 ・２０１２年２月２０日の説明会では、事業が始まってから工事期間第１期（３年）第２期（３年）となっている。このアンケートでは、私共の該当する位置は複数の区域にまたがっている。説明会では１０年を越えることもあると言われた。その間仮設住宅住い（狭い部屋、駅から遠くなる）は耐え難い。高齢になって手配したり移動したりは大変である。 ・〇〇年間この土地に住み、積み上げてきた生活、生きがいとしての〇、〇〇等をやめるわけにはいかず、そのためには今の環境をつづけたい。	・土地の減歩は、道路や公園等の用地を確保するために必要な手法であり、皆様方が公平に負担していただくことで、「快適な住みよいまち」が形成されますのでご理解願います。 ・整備対象区域については、改めて詳細に再確認して行きます。この場合、対象となる方については、移転時期の前年度までには、意向の確認をしていきます。また、仮設住宅の長期間入居となる場合、仮換地の変更等も含め協議したいと考えます。 ・従前同様の生活ができるよう、今後、どのような対応が必要かを協議して行きたいと考えます。
154	①仮住まいがアパートになった場合、3年間位の予算を明記してほしい。②幕張メッセ行きのバスは、現在千葉・鎌ヶ谷・松戸線を整備して通るようにして欲しい。	①仮設住居の対応が民間アパートになった場合、移転の前年度までには対応方針や補償の考え方を説明して行きます。また、移転時には補償項目（仮設住居費等を含）と合わせ金額も説明します。 ②現在の千葉・鎌ヶ谷・松戸線が位置する計画道路は、生活道路である区画道路としての整備を予定しております。 将来的なバス通りは、駅に直結する駅前線と考えられます。 都市計画道路幕張町武石町線が道路構造や利便性から最有力ですので、ご理解願います。
155	市の仮設住宅入居にあたって 1、50㎡2ＤＫに入りきらない家財があった場合、トランクルーム等収容措置の準備はあるか 2、ペット（犬）がいるが、一緒に入居できるか 3、仮住まい期間は環境悪化が生ずるので、極力短くするよう計画的に推進して欲しい。３年間でも長いと思う。	１　現在の居宅の延床面積や家族構成、家財等により、仮住居の規模（大きさ）は検討して行きます。また、移転に伴い家財を保管するための倉庫を用意します。 ２　仮設住宅でペットを飼うことは可能ですが、部屋に臭いが残り、後続入居者が嫌がる場合もありますので、1室をペットとの同居専用など対応して頂きます。また、退室される場合は、消臭に心がけるようにお願いします。 ３　仮設住居の入居期間につきましては、個々に異なりますので、移転対象年の前年度までにご説明して行きたいと考えます。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
156	優先整備は早くすべきと思うが１～５年の範囲？では早い人と遅い人の差がありすぎる。協力をするのだから少なくとも２年以内に新築が可能なような大胆な方法を検討してもらいたい。 ・近隣のアパート、マンション等を利用するなどして古くから住んでいる人に移転に伴う精神的な不安がないようにすべきではないか・ ・仮設住宅には３年以上も住みたくない。仮住居も全く知らない人との共同生活になったり、動物（犬等）をかっている場合、内部を傷つける等の不具合の発生などで気を使ったりで精神的に長期間の仮住まいはしたくない。 ・仮住宅に３年以上も住む計画（前提）は住民の精神的負担が大きいと思います。	仮設住居に５年以上の入居が必要な方については、仮換地の変更等も一つの案として検討いたしますが、所有者の意向をすべて受け入れることができるか難しいところがあります。今後、移転対象者と協議し、対応を検討していきたいと考えます。 また、仮住居として、地区内の市が用意した仮設住宅と地区内または近隣の民間アパートを利用し対応したいと考えています。仮設住宅でペットを飼うことは可能ですが、部屋に臭いが残り、後続入居者が嫌がる場合もありますので、1室をペットとの同居専用など対応して頂きます。また、退室される場合は、消臭に心がけるようにお願いします。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
	（２）仮住まい面積について	
157	集団移転は納得しますが、その後、仮住まいの仮設住宅が２ＤＫで何年も生活することが不安です。もう少し広いアパート及びマンションであれば移ることが出来るのでしょうが。その際の費用はどうなるのか？	現在の居宅の延床面積や家族構成、家財等により、仮住居の規模（大きさ）は検討して行きます。また、民間のアパート等への仮住居補償につきましては、標準額を超えた場合は自己負担（持ち出し）となります。 標準額（昨年度）：地区内の家賃相場により変動しますが、 昨年度は約９４千円/月です。
158	仮住まいについて ・家族にペット、50㎡規模ではあまりにも狭く荷物も収容不可 ・充分なスペースの荷物保管の必要、当方の場合不可欠 ・取り壊し直前まで住むことを希望→つまり仮住まい期間の最短化を強く希望 ・犬のことばかりでなく、猫のことも配慮すべし、特に猫は現状の住み家に強い執着あり、新しい環境への適応は不得意 ・キメ細かい計画策定を期待 ・各種の通告については時間的余裕を充分にもって行ってほしい。 ・疑問等があれば、その都度伺いたいので、時間的に対応措置を講じてほしい。	・現在の居宅の延床面積や家族構成、家財等により、仮住居の規模（大きさ）を検討して行きます。 ・荷物保管については、倉庫を用意しますが協議させていただきます。 ・仮設住居の入居については、移転年度のスケジュールにより対応することとなります。意向について配慮できるように努力いたします。 ・仮設住宅でペットを飼うことは可能ですが、部屋に臭いが残り、後続入居者が嫌がる場合もありますので、1室をペットとの同居専用など対応して頂きます。また、退室される場合は、消臭に心がけるようにお願いします。また、ペットの種類によっては仮設住宅に適用できない場合、協議していきたいと考えます。 ・移転時の準備やスケジュールについて、詳細な内容を説明してまいります。 ・移転時においては色々な準備の時間が必要と思われます。権利者の皆様方が時間的余裕をもって対応できるようにして行きたいと思います。 ・事務所では常時相談に応じておりますので、疑問等についてはご連絡願います。

≪ アンケート調査結果の報告について ≫

No.	アンケート調査における事業に対する意見・要望等	施　行　者　の　回　答
（3）仮住まい時に考慮して欲しいことについて		
159	・荷物が多いため、大きめの倉庫を確保して欲しい。また、高齢なため、足腰が弱ってきているので、一日でも早く移転したいと思っています。 ・仮設住宅に住ませて頂くのは3年以上は無理です。	移転時の倉庫等の問題については、仮設住宅の大きさや、使用室数など全体の中で検討して対応していきたいと考えております。仮設住宅の入居期間については、５年以上の入居期間を要する方は、仮換地の変更や他の区域への代替等、さまざまな対応方法を検討したいと考えますので、ご協力をお願いします。
160	Ｆエリアですので、説明会の時、20年後の区画整理になります。その時、高齢となり生活していた場合、とても仮設住宅には移れません。特別に高齢者用の仮設住宅の設置をお願いします。	高齢者対応については、課題と認識しています。 また、民間のアパート等の利用や他の対応等について一緒に考えて行きたいと思います。
161	・２世帯での仮住まいには非常に不安があります。子供の受験もあり落ち着いた学習環境が必要です。 ・音楽を練習できる環境や落ち着いた生活ができるように仮住まいを考えてほしい。 ・退職してこれからの人生を考えると、仮住まいが長期間になり、不安定な生活を送るのは耐え難い。一日でも早く仮住まいが終わるようにしてほしい。	仮設住宅は防音施設等の特殊な設備はありませんので、ご理解願います。 また、環境の変化による受験生への影響も否定できないところから、仮換地の変更や他の区域への代替等、さまざまな対応方法を検討したいと考えますので、ご協力をお願いします。
（4）その他		
162	アンケートの回答をさせてもらいながら高齢の自分が元気でいられる内に、このまちづくりが何処まで整備されるのか考えてしまいます。年が変わる毎に土地区画整理事業が変化するだろうなと思います。	当該土地区画整理事業の早期完了を目指し努力して行きますので、今後ともご理解ご協力をお願いします。