

第 18 回 芝樋ノ爪及び芝 4・5 丁目地区まちづくり協議会

議事要旨

(1) 日時

平成 27 年 2 月 13 日 (金) 午後 2 時～3 時 30 分

(2) 場所

芝公民館 講座室

(3) 出欠者 (会員数 17 名)

- ・会 員：10 名 (欠席者 7 名)
- ・事 務 局: 川口市 3 名、(株)首都圏総合計画研究所 4 名

(4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 市からの報告について
- 3) 公園づくりの申し合わせについて
- 4) 当地区のまちづくりにおける最近の課題について
- 5) 今後の予定
- 6) 閉会

【配布資料】

- ・次第
- ・資料 1：公園づくりの申し合わせ (たたき台案)
- ・資料 2：当地区のまちづくりにおける最近の課題一覧表
- ・総括図



▲説明の様子



▲意見交換の様子

(5) 議事概要 (○：質問・意見、→：回答)

1) 開会

2) 市からの報告について

地区計画の都市計画決定等について市から報告を行った。

① 地区計画及び準防火地域の都市計画決定について

芝樋ノ爪1・2丁目、芝4・5丁目地区では昭和38年に土地区画整理事業を決定した経緯がありますが、諸般の事情により区画整理での事業推進が難しくなり、協議会との話し合い等を進めた結果、平成27年4月1日付けで、①区画整理区域の解除、②地区計画の区域指定、③準防火地域の指定について、都市計画の変更決定を行ないます。

② 道路名称について

道路の呼び名が、地区計画で決めました呼び名と住宅市街地総合整備事業で決めました呼び名が違いますので、ご了承願いたいと存じます。(別紙のとおり)

③ 芝銀座通りの雨水対策について

下水道推進課と芝銀座通りの雨水対策について話し合っているところですが、予算残等の執行状況を見据えつつ、平成27年度中には、暫定整備としての基本設計を行なうことを目標に調整しています。具体的一例を挙げますと、現在のコンクリート製のU字溝の蓋について、雨水を飲み込みやすいグレーチング製の蓋に変える等、排水機能の向上を検討することとして協議しております。

④ 南浦和前川線について

都市計画道路南浦和前川線の整備については、用地交渉が1件完了しております。

また、買収用地が塚越の方から見てクランク上になっている交差点周辺道路部に近接しているため、交通安全上の対策として、歩道活用が出来ないか、街路事業課において警察協議を行っております。

⑤ 蕨芝線、芝中央通りについて

蕨芝線(芝中央通り)は、埼玉県において、バリアフリー化工事が可能か検討しております。地元との協議がある程度済めば、バリアフリー化に向けて平成27年度中に設計に着手できる見込みであると聞いております。

⑥ 土地区画整理事業の事業促進用地について

土地区画整理事業の事業促進用地を買い戻すことを前提に調整しております。

箇所数としては、5か所(芝富士地区を含む)を予定しています。

⑦ 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）推進事業について

主要区画道路6号沿いに若松湯というお風呂屋さんがありましたが、その若松湯の解体後、その土地の権利者の方と何回か交渉し、現段階では協力してもらえないことになりました。現在は、拡幅線形にかかる形で建築工事が始まっています。なお、法的においては、現段階で強制力を持った指導ができないので、非常に残念ではありますが、現状では、建築行為について中止を命じることができないという点をご了承頂きたいと存じます。

ただし、権利者は拡幅整備に全く協力しないというわけではなく、当該路線が7～8割程度、買収が終わった段階であれば、協力すると言っているのです、道路の整備状況に応じた形で、将来は協力して頂けるとのことでした。

平成27年4月1日以降であれば、「地区計画」の区域指定を行ないますので、制限のひとつとなります、道路区域（地区施設）内においては、都市計画法に基づいて、建築行為を制限することができるようになります。

繰り返しになりますが、8mに拡幅するはずなのに、なぜ、このような建築工事が可能なのだろうかと思うかもしれませんが、このような、状況でありますので、ご理解願いたいと思います。

⑧ 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）について

早期の道路整備にご協力をいただける方を対象に物件調査を行っているところです。

【質疑応答】

○：当地区では土地区画整理事業を施行しないのか。

→：平成27年4月1日で土地区画整理事業区域は解除されます。

○：いつか土地区画整理事業が始まるのではないかという、うわさ話を聞くこともあるため、土地区画整理事業が解除されたと周知してほしい。若松湯というのは、芝銀座通りに面していた風呂屋のことか。

→：まちづくりニュース等を通じて、周知して参ります。また、若松湯は、芝銀座通りに面した、芝銀座通りと主要区画道路6号の角にあります。先ほども説明しましたが、拡幅計画線にかかって新築していますが、権利者様は8m道路整備の必要性について理解していただいております。現段階では協力できないとのことですが、今後の協議の中で、将来は協力してもらえるとということで、約束はしております。

○：これまで継続して話し合いを行っていたのか。

→：継続協議をして参りましたが、現段階では、強制的に建築制限を指導することはできませんので、お願いすることで、協議を行ってまいりました。

○：芝銀座通りの雨水対策について、芝中央通りには3～4年前に雨水溝を作っているが、芝銀座通りも対応してもらえるのか。

→：蕨芝線に1,134㎡の雨水貯留が入ったのが3年前であり一定の効果はあると伺っています。一方、芝銀座通りは貯留管を入れるには道路の幅が狭く、基本、難しいと考えられますが、他の路線を含めて、面的に調査が必要ではないかと考え、検討しております。

○：私も芝中央通りに敷地が面していたが、貯留管を入れるのは時間がかかるので結構不便な

思いをした。協議会員にも雨水が店に入るため、店の営業に支障をきたしている方がいる。土嚢を積む原始的な手法ではなく、ぜひ良い計画を作って雨水対策を万全にしてほしい。

- ：完全な雨水対策は難しいと思うが、U字溝が詰まっていたらなるべく順番に掃除したり、排水口を大きくしたりと少しずつ改善していくのが妥当ではないか。
- ：堅川に雨水を流して80mm/hの水量を流し切るのか。さらに荒川や県と国の河川に流してはいけないとなると、流すのは難しい。
- ：芝中央通りのバリアフリー化は、工事ではなく計画に着手するという事か。
- ：計画の着手について、さいたま県土整備事務所担当と下水道推進課で協議しております。今後につきましては、町会とご相談の上協議していくこととなります。
- ：平成27年度の県の予算に追加されたというのは聞いている。県の予算は、工事の予算ではなく設計の予算か。
- ：設計の予算と伺っています。
- ：歩道が狭いため、歩道を広くすれば安全な道になるが、バリアフリー化しても電柱があると車道に車いすが通る事になるので配慮してもらいたい。

3) 公園づくりの申し合わせについて

事務局より公園づくりの申し合わせ（たたき台案）について説明。

- ：不足した公園面積が約7,000㎡程度あったと思うが、それを解消するための公園配置を考えなければならない。公園は1箇所あたり300㎡以上という規定があったように思うが、当地域の真ん中には、大きな面積の事業促進用地がなく、小さなものが多い。避難場所である樋ノ爪小学校に行く前の一時集合場所のような防災拠点を考えてすれば、各地域に公園を分散したほうがよいのではないか。公園の配置と規模を先に考えるべきではないか。
- ：当地域の中央部には、大規模な事業促進用地がほとんどないということですが、公園整備の方法としては2つあります。1つは先ほど買戻した事業促進用地を活用する方法。もう1つは、空き家用地や古い建物用地を住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）で買い、公園を整備する方法があります。ただし、買収箇所を協議会で提案することは、基本的には難しいと考えます。
- ：場所を特定してどこと言わないまでも、当地域の中央部にも公園が必要ではないか。災害時に樋ノ爪小学校に行く途中まで、まとまって行かないと大変なことになるため、何とかしてあげなくてははいけない。市で考えてもらえるなら、なるべく中心に集まるようにして配置してもらいたい。
- ：樋ノ爪小学校が一とき避難広場になっています。一とき避難広場は地区内で2箇所あります。まずここに集まってさらに避難するという流れになります。
- ：芝神戸町会には大規模な一とき時避難場所（広場）はあるか。
- ：堀代公園が一とき避難場所（広場）として考えられる。然るべき面積の公園がどうするかということがある程度見えてくれば防災計画も変わってくるだろうし、今までの理想に近づけるということもでてくるだろう。最初にどこにどの程度の公園が整備されるというのがある程度、仮の話で結構だが事務局から提示してもらわないと、先へ進まない。
- ：公園用地の確保の目処については、まだ具体的な内容は、調整中でありお伝えできません

が、平成 27 年の秋か冬頃には提示できるよう段取りしたいと考えています。

○：具体的な公園づくりの内容は地形、敷地形状や用途によって考え方が変わってくるため、まず場所を提示してもらいたい。家を建てる時も、土地を買い、その敷地によって家の設計が変わるが、公園も同じではないか。

→：本日の議論は公園づくりの申し合わせについてですが、公園づくりのための基本的な考え方があれば、公園づくりワークショップでも検討がスムーズに進むと考えています。

○：本日の説明は進め方として非常に参考になったが、大枠の考え方がないと、先進事例の公園に行っても、結局活かされない。まず目に見えるかたちで動きがないと、結局何も始まらない。具体的にここからやっっていこうというのが先にないと、まったく動かない。

○：具体的な公園の場所を教えてください。

→：具体的に公園の場所についてはまだ決まっていません。ですので、促進用地の利用を考えると、堀代公園や芝 5 丁目広場など、現状であまり利活用されていない場所の今後の公園のあり方などについて話合ってみてはどうか、というのが一つの例です。ただし、現段階で早急に考えるべきかについては検討しなければと考えております。また、東池袋地区の視察で見たような小さな公園、公園というより広場ですが、そういった広場的なものを整備する際に、道路買収に伴って発生する残地を活用して整備できればと考えています。道路の用地買収が進まない限り残地も生まれないので、その進捗に合わせて相談をさせていただきたくて考えております。市が特定の敷地を公園にしたいから売ってほしいと強制的に買う権限はないため、公園を整備する政策的な話というのは非常に難しいと考えます。申し訳ありませんが、拡張道路沿いは別として、街区の内側の敷地については積極的に買収していくことができない状況は理解してもらいたいと思います。売却意向などの情報があれば、市へ情報提供をしてもらえるとありがたいです。例えば若松湯の面積も約 500 ㎡程度ありますが、その程度の規模が将来的に市へ売ってもらえるとなれば、まとまりのある公園の整備が可能となります。例えば、それぞれの皆さまが自分の建物を買い替える際に、相続等の問題で孫子のためにマンションを建てて借金を残して、相続対策する等の状況や条件付きの土地になってしまうケースもあり、市から話を持ちかけるのは難しいことも考えられます。情報を早く掴むには、町会や協議会の皆様からの意見や情報があれば動きやすいと考えます。今一番考えられますのが、道路の買収に伴って発生する残地の整理としてのミニ広場の整備となります。事業促進用地で、あまり利用していない箇所の活用方法の検討が考えられます。

○：芝中田町会と芝神戸町会にある公園は正式な公園か。暫定的な公園ではないか。例えば、看板を設置する場合、杭一本打てないよう規制がある。

→：現在、土地区画整理事業の事業促進用地である場所は順次、市が買い戻す予定となりますので、その後は、整備等の規制は解除されます。

○：道路の買収も同時にできれば一番よい。

○：道路整備に伴い、事業促進用地が代替地となることが考えられる。一方、公園用地としても考えられるが、約 300 ㎡未満の事業促進用地（公園用地）を除いた時に、除いた分を代替地とした場合、不足している約 7,200 ㎡は充当できるのか。また、大規模な公園は確保できるのか。さらに、約 7,200 ㎡に満たなければ、どこかを買って充当しなければいけないのではないか。

→：促進用地の活用方法は、代替地と公園用地が基本となります。大規模な公園を確保するの

は難しい状況ですが、約 7,200 m²を確保する計画目標として、進めています。

○：公園は当地区の中央部にはないが全体的にみればそれでもよいという乱暴な考え方もある。すでに今ある事業促進用地で、何ができるか考えることはできる。

→：面積カウントからすれば、堀代公園が約 2,000 m²であるため、これと同じような規模の公園をあと 3～4 つ設ける必要があります。公園規模については、なるべく大きく取ればよいのですが、分割して整備するとなった場合には、堀代公園の 1 / 4 程度の規模の公園を 12 箇所設けるのがよいのか、それとも 1 / 8 程度の規模の公園を 32 箇所設けるのか、考え方は様々となります。

○：1 / 8 程度の規模の公園だと、約 300 m²を下回ってしまうのではないか。

→：約 300 m²というのは開発の際の公園を設けるための基準、目安として設けている数字となります。これは公園の規模についての考え方のひとつであります。

→：売地の情報が出てくれば、密集市街地の改善に寄与するのであれば、優先順位の調整をしつつ、積極的に買うことを考えています。情報を捉えつつ買うこととなります。

○：いじわるな言い方かもしれないが、孫子も一緒に楽しめる憩いの場づくりを行うとしておきながらも、当地区の中央部に公園ができなければ、その周辺の人には憩いの場がなくてよいのかと言われたら、どう説明するのか。

→：東池袋地区の道路沿いに小さな公園がありましたが、当地区でも市が残地を買くと、小さな公園を整備できる可能性があります。当地区では、土地区画整理事業をした際に先買いをした事業促進用地があり、駐車場等に暫定利用しています。これを全て公園にするかどうかは別問題となりますが、他地区にはあまりない事業促進用地について議論を進められるのは大きいと考えます。

また、他の地区では非常によく行われておりますが、土地の情報を収集するのに、売りにする前に相続や売買についての情報を地元からなるべく早く行政に伝えてもらっています。町会等では情報があると思いますが、地区内で土地が動くという話があればぜひ伝えていただきたいと思います。そういうことを積み重ねていけば効果が期待できます。他の自治体では、マンションができる際、住民が反対運動をやって、大手デベロッパーからマンションの土地を買い戻し公園にしたという例もあります。地区の公園面積の確保を計画する段階で、個人の私有地を公園にすると計画することは難しいため、公園は配置を決定しにくいものがあります。このような理由から、他の地区でも公園の位置を特定した計画書というのはあまり無いと思われます。しかし、優先的に公園が配置されるべきという考え方を表明しておくということは大事であると考えます。

4) 当地区のまちづくりにおける最近の課題について

これまでの当地区のまちづくりにおける課題、意見について説明。

○：堅川の水質とゴミの問題については盛んに言ってきた。猫橋の周辺は河川課で対応できないか。

→：堅川は県の管理となります。情報としては、河川課と下水道推進課には頂いた資料を提供し、要請・要望を伝えてあります。

○：ワークショップなど勉強会的な機会を、協議会とは別に行ったほうがよいと常々思ってい

る。川口の市民大学の地域デザインコースで、まちづくりを考えようという課題を行っており、会長と芝樋ノ爪のまちづくりについてアイデアを出した。平成 27 年の 4 月以降は成人大学の地域デザインコースで、芝樋ノ爪のまちづくりについて地域の住民を巻き込むにはどうすればよいか等考えていく。協議会だけでなく様々な動きがあるため、各所が連携できるとよい。

○：公園づくり以外のテーマを取り組んでいくということで、分科会を作るという話があった。分科会では、今、協議会員がおっしゃったこともそうだが、市民大学のまちづくりを分科会で取り上げてもらい、協議会で発表してもらうのも面白いと思う。皆さまの地域で、分科会的なもの、あるいは若い人たちのまちづくりに対する考え方を意見集約し、協議会で発表してもらおうという方法もある。事務局によると 2 週間程前までに、事務局に分科会の経過報告、発表する資料を申し出てもらえれば、協議会で機会を設けるとのことである。様々なテーマについて皆さまから事務局の方に申し出てもらいたい。できれば 2 週間前までに資料を作成し、事務局の方で当日の時間配分を検討してもらおう。

○：芝銀座通りの下水道工事は実現するまでにはどれくらいかかるのか。

→：下水道推進課から、平成 27 年度の後半に設計を行う目標であると聞いています。いずれにしても、大きなボックスカルバートや貯留槽を入れるのは難しいと聞いておりますので、排水溝等の工事になるかと思われます。

5) 今後の予定

○：次回第 19 回の協議会は、平成 27 年度になる。協議会のメンバーは 1 年ごとに交代か、継続か。

→：基本的には 1 年ごとに交代ですが、辞める方がいない限り、継続して続けてよいのではないかと考えています。

○：本日出席の皆さまは平成 27 年度も継続して参加、協力してもらえるとということによろしいか。欠席している方もいるため、確認してもらいたい。

○：異議なし。

6) 今後の予定

次回の協議会

5 月中下旬（芝公民館、14:00～）の予定とする。

日時は別途スケジュール調整を行う。

内容は、「公園づくりの申し合わせ（案）の確認及び最終版の確認」、「公園づくりの先進事例の勉強」とする。

7) 閉会

総括図（参考）【土地区画整理事業（解除）、地区計画（指定）、準防火地域（指定）】

平成27年2月13日 現在

