

第 23 回 芝富士地区まちづくり協議会 議事要旨

(1) 日時

平成 27 年 9 月 8 日 (火) 午後 6 時 30 分～8 時

(2) 場所

芝富士公民館 1 階ホール

(3) 出欠者 (会員数 11 名)

- ・会 員：8 名 (欠席者 3 名)
- ・事務局：川口市 6 名、(株)首都圏総合計画研究所 3 名

(4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 最近の活動報告
- 3) 見学会について
- 4) 閉会

【配布資料】

- ・次第
- ・資料 1：最近の活動報告 (第 22 回芝富士地区まちづくり協議会議事要旨、芝富士地区まちづくり報告会議事要旨、第 5～7 回道路部会記録、第 4～7 回公園部会議事概要)
- ・資料 2：見学会について (目的等、候補地区概要)



▲当日の意見交換の様子

(5) 議事概要 (○：協議会会員の発言、→：事務局の発言)

1) 開会

2) 最近の活動報告

「協議会長より資料 1 (第 22 回芝富士地区まちづくり協議会議事要旨、芝富士地区まちづくり報告会議事要旨) の説明」

・意見なし

「公園部会長より資料1（公園部会議事概要）の説明」

- ：事後承諾でお願いしたいのだが、（仮称）芝富士ふれあい公園づくりの検討メンバーとして近隣の2名が加わられたことを了解頂きたい。
現在、A案とB案の二つに分かれて検討中である。もう少し形にして一般の方にも検討して頂こうと考えている。
- ：外周は何mあるのか。
- ：一辺が約30mで外周は概ね120mとなる。なお、近隣の方に配慮して緩衝ゾーンを作ることがA案とB案の基本の考え方にある。
- ：騒々しいという事に対する配慮か。
- ：近隣の方も一緒に検討した中で「子どもがボールをぶついたりすることがあるのでは」という意見も出された。これに対して、部会で緩衝ゾーンを設けようとしていることに近隣の方も理解を示して下さり、一緒に検討していくことになった。
また、公民館が耐震化しておらず予算も多くないことから、基本的にフェンスは今のものをそのまま使うことを考えているが、近隣の方は別で高くすることを考えている。樹木はそのまま生かす点や、公民館側に水道を設置し、防災倉庫も移動する点は、A案とB案で統一している。
- ：現在、ごみ収集は路上で行っている。道路部会の中で、公園を整備する際に道路側の一面にごみ置場を作れないかという議論があった。それがよいかどうかは検討していないが、検討してもらえれば有難い。
- ：ゴミが道路端にあってそれを避けるために事故になった事例があるのか。
- ：今回の公園に仮にできたとしても、芝富士の全ての道路が凹んだところではできるとは考えにくい。いろいろ難しい問題があるかと思うが検討してみて頂ければと思う。
- ：確認だが、道路の上ではなく公園側に少し後退して、そこにごみ置場を設置できないか、というご意見で良いか。
- ：全ての公園でごみ置場をいろいろな形で提案できるとよいので検討して頂きたい。
- ：補足だが、A案はみどりの丘を中心にして走り回れるようにする考え方が基本にある。
- ：A案は子ども向けの公園という考え方か。
- ：両方とも、高齢者と子どもが触れ合える公園という考え方である。
- ：A案の方は遊具をあまり置かず、B案は遊具があるという点は異なっている。
- ：この公園は足がかりで、老朽化した公民館が今後どうなるか分からないが、いい方向に動けばいいと思う。個人的には線路のこちら側に体育施設みたいなものがあったらいいと思うのだが、部会の検討も公民館の所を多目的な施設にしていけるようにも考えているのか。
- ：そのようなねらいもある。ここが公園になるかもしれないし、どうなるかわからない。一方で、芝富士地区で公園は5000㎡不足しており、A案、B案どちらにしても、ある程度のスペースはあるのでいろいろなものに活用できると考えている。

「道路部会長より資料1（道路部会記録）の説明」

○：7月20日に市内5か所を見学した。交通規制のしかたなど、実際に見て確認できたのは良かった。8月は部会を開催していないので、その内容について議論はしていないが、個人的な感想を含めて説明する。

見学先では、車道と歩道は明確に区別をしないと、歩行者が追い出される感じを受けた。また、車道と歩道を分けても歩道側に電柱が入ると、その部分の歩道が狭くなるので電柱が邪魔なことを再確認した。

交通規制については、以前協議会で主要区画道路2～4号は一方通行を維持する方向で検討していると説明したが、無理かもしれないという話が出てきている。

2号は一番児童が集まるので歩道をしっかり確保することが大事になるため一方通行とするが、3・4号は既に区画整理が終わった区域が相互通行なので、繋がりを考えると一方通行化するのは難しいからである。割り切って相互通行にしながら車のスピードを抑制する方向で考えてはどうかということになっている。

また、協議会と部会の開催テンポが違うが、区切りとして年度末にはまとめをしたいと思う。まとめにあたり、「協議会としてはこのように考えていますが、どうですか」というアンケート的なことを行い、地域の皆さんの意見を聞く場をどこかで設けなくてはいけないと思っている。検討状況によっては、協議会に先行して準備作業に入ってしまったざるを得ないかもしれないが、協議会長には内容を必ず報告し、確認して頂くので、そのようになった場合は配慮頂きたい。

○：今年度末までに意見集約をして道路部会としてまとめるということか。

○：今検討しているのは拡張される主要区画道路の内容だけであり、芝富士地区全体を見ればそれ以外に危ない箇所もあるので、その点についての検討も必要だと考えている。年度末までにどこまで進められるか分からないが、一定のまとめをしようと思っている。

○：軸となる道路のイメージを作っていけば、それに付随する道についてもいろいろな意見が出てくると思う。

○：歩道と車道の境は段差にするのか。

○：段差にしない方向で考えている。つまづくだけでなく、車椅子等が乗り越えられない等の問題があるので、車道と歩道を明確に分けても段差は基本的につくらない方向で考えている。

○：歩道と車道の境は、フェンス等を設置するのか。

→：第7回部会記録の3ページの写真にあるような、歩道と車道の境目が分かり、かつ滑らかに通行できる道の方が良いという意見がある。

○：緊急車両が入れるのが前提としてある。仮に違法駐車をしていて車道を緊急車両が通れないことは避けたい。万が一の場合は歩道に乗り上げても緊急車両が通れるように考えないといけないという部会の中での話もあり、フェンスの設置は考えていない。

3) 見学会について

「事務局より資料2の説明」

- ：東池袋四・五丁目地区は、市街地再開発事業検討区域というのがあって、近隣に高層ビルが建っている区域なので見学する意図が分からない。なお、補助 81 号線に沿ってある「共同建替エリア」とはどのようなものか。
- ：東池袋四・五丁目地区は、サンシャインシティの左に行くと池袋駅があり、池袋駅から地下鉄では一駅、歩いて 15 分程の距離の池袋駅が利用できるエリアにある。
- 補助 81 号線の整備にあたって用地買収をしているため、この中で住み続けるために沿道で再開発を区が仕掛けているのが「市街地再開発事業検討区域」である。都市計画決定はしたが事業着手していない。
- 「共同建替えエリア」は既にマンションができていて、住宅市街地総合整備事業の補助金を活用して、地権者が共同で建替えた。
- その他、造幣局は移転が決まっており、大規模な公園と戸建住宅地等ができる予定である。密集市街地ではあるが、利便性が高く再開発ができる市場性が高い立地である。
- ：北町地区の補助 248 号線は計画決定されているのか。
- ：都市計画には「計画の決定」と「事業の決定」の二つがある。例えば南浦和前川線は計画決定されており、一部区間は事業決定もされている。北町地区の補助 248 号線は事業決定の目処が立っていない。高低差が大きい地形の問題等の事情もあり、先行きが見えていない。
- ：この地区の計画を作っている時は、補助 248 号線ができる前提で作っていたのか。
- ：計画を作った時は私たちは関わっておらず、詳しくは分からないが恐らく補助 248 号線ができる前提で考えていない。計画ができたのは平成 8 年で、私達が関わったのが平成 12 年からで、それ以降に道路については段差の解消等を沿道の方々と話しながら進めてきた。
- ：東池袋四・五丁目地区は、芝富士地区と比べて面積が小さいか。また、密集度はどうか。
- ：芝富士地区より若干小さい。印象だが、芝富士地区は碁盤目状に秩序立って道路がある。東池袋四・五丁目地区は昔の畔道がそのままになっており、芝富士地区より密集しているように思う。
- ：同感で、東池袋四・五丁目地区の方が芝富士地区より道路の整備が相当苦勞するのではないかと思う。
- ：東池袋四・五丁目地区は、隣の家との隙間がないくらい密集しているように思う。公園の数も少ないのではないか。
- ：まとまった土地が無く、道路が曲がりくねっており、更に高低差もある。
- ：芝富士地区では、幅 8m の道路整備を進めていくにあたって、小さい敷地が残ってしまう場合に広場として整備していくやり方も検討すべきかと思う。今後の各部会での検討に繋がるのが考えられる。
- ：俗に言う残地の扱いは難しいと思う。残った土地では住めない場合に、それを市で補償してもらえないのをどうしてほしいかという問題について、協議会でも議論すべきだと思っている。協議会として基本的なスタンスができていないと思うので、どこかで議論をしていかないといけないと思う。
- ：その件で公園にできる所は市に確保をお願いしている。辻広場は良い方法だと思うが、

公園部会では、まず（仮称）芝富士ふれあい公園を中心に検討している。目ぼしいところがあれば相談しながら、そのような土地があれば情報をもって検討していく。

○：道路を拡張するにあたり、地権者の方がどのように考えているのかもある。例えば、隣の方が買ってくれるのか等、ある程度想定はできるが、人によって価値観が違うので簡単に方向付けはできない。道路整備が進んでいく中で問題にぶつかった時に検討することかもしれない。

○：公園部会では、Aタイプ 1000 m²以上、Bタイプ 100～1000 m²、Cタイプ 100 m²未満に公園を分けて検討している。Cタイプに主要区画道路 2～4 号の残地が関わってくる。

○：残地を広場にするという、事業の柔軟性はあるのか。

→：そのような柔軟性はある。去年は 4 件買収したが、道路より一つ奥の方は、残地を買えば自分の敷地が道路に面することになるので、買わないことにメリットは無い。問題は、そのお金が用意できるかどうかになる。芝富士地区は残地が多くはないので、長いスパンで考えれば、多くは道路より一つ奥の方に買って頂けると思う。

また、例えば水路と道路の交差する区域では、過密化の解消のための空間として市が買うこともできる。そのような考え方や敷地の情報を協議会から提案して頂けるのは有難い。

一つ奥の方に買ってもらう、その次に公園として整備する、更にその次にグリーンベルトとして整備して過密化を解消していくことを考えている。例えば 8m 道路にプラスして奥行 2m のグリーンベルトがあれば、延焼遮断とは言えないが、より延焼遅延の効果がある道にできる。

○：市で道路部分を買って上げて、その後残地を売ってもいいという話だが、税金の面から考えると一度市で買って上げてもらった方が、そこから買う人も安く、市に売る人も税金がかからないのでよい。

→：状況によって税金のかかり方が異なる。道路の部分は大丈夫だが、残地の部分は道路ではないので扱いが異なる。

例えば、狭小で資産価値が全く無いのであれば、残地補償という資産価値の目減り分に関する補償のしくみがあり、状況に応じて地権者の方と相談させて頂いている。

密集市街地という特別な事情によるものとして考えてもらって、普通の街路事業とは異なり、基本的に残地は買わないが検討の余地はある。

○：税務関係と事前に打ち合わせてできるだけいい方向に持って行ってもらいたい。

→：何かあれば市街地整備室にご相談頂きたい。

○：状況に応じて変わってくることを知っているだけでも、「相談してみたらどうか」と言えるので、「基本的に残地は買わないよ」とだけ言うのと意味合いが変わってくるのは大きい。

○：まちづくり報告会でも意見があったが、道路に半分にとられて残地が残るが、市が一件分まとめて買ってもらうことはできないのか。

→：基本的には残りの部分を市は買えないが、そこに関して資産価値が目減りする分の補償は出せるので、地区外に転出する場合には基本的には損はないはずである。しかし、残地に建物を建てる土地としての価値はないが、その後ろの人が買うとなれば価値があるので、後ろの人に売って頂くと民間で発生したお金が更に入ることになる。

○：後ろの人がどうしても買わないとなると、公園等として市は買ってくれるのか。

- ：基本的には市は買わない。税金を使って買うことになるので、買う価値があるかどうかの状況による。そのための理由や必要性、意味合いを理論立てられないと買えない。
- ：このような場で面と向かって言われると「買えません」という話になるが、当事者同士では「こうした方法もある」という説明はしているのか。
- ：個別に説明している。
- ：我々としても相談にのるし、相談してくれれば良い方向の話もできるとみんなにしていくと良い。
- ：先日の公園部会で、公園の隣の方が「こんなに真面目に話し合いしていると思わなかった」という話をされていた。今のような話も伝えるとよいと思う。
- ：見学会は実施するという事でよいか。2か所の案があるが、1日では回りきれないので、どちらかに絞りこみたい。
- ：北町地区でよいと思う。東池袋四・五丁目地区は、芝富士地区と環境があまりにも違い過ぎると思う。市街地の再開発や共同化に興味があるが、高層のマンションなので参考にならないと思う。
- ：北町にも共同建替えが1か所あるので紹介できる。
- ：北町でよいか。
- ：よい。
- ：日程はどうなるのか。11月とのことだが、地域の行事は土日に固まるので、基本的には平日にせざるを得ないと思う。参加者を多くするために土日でもよいのか。
- ：話をしてくる方が奥様なので、平日昼間の方が都合がよいと思う。平日とするとして、11月の中旬か下旬等、皆さんの都合の悪い日程があれば教えて頂きたい。
- ：会長や両部会長の都合を優先しながら、案を決めてもらえるとよい。
- ：案を作って相談する。また、両部会のメンバーにも声をかけてみる。

4) 閉会

★決定事項

- ・第24回協議会の見学会は練馬区北町地区とし、日時等は事務局から改めて連絡する。
- ・第25回協議会は、来年2月を予定する。
- ・PTAから「市と協議会の取り組みについて説明して欲しい」と要請があった件は、9/18 午後に市とコンサルタントが出席する。

以上