

# まちづくりニュース

発行/芝第2・第5地区  
蕨芝線・芝神根線沿道  
まちづくり協議会  
平成30年3月

□ 記事: 芝中央沿道第1土地区画整理事業の認可について、第18回協議会の開催報告、平成30年度のスケジュール

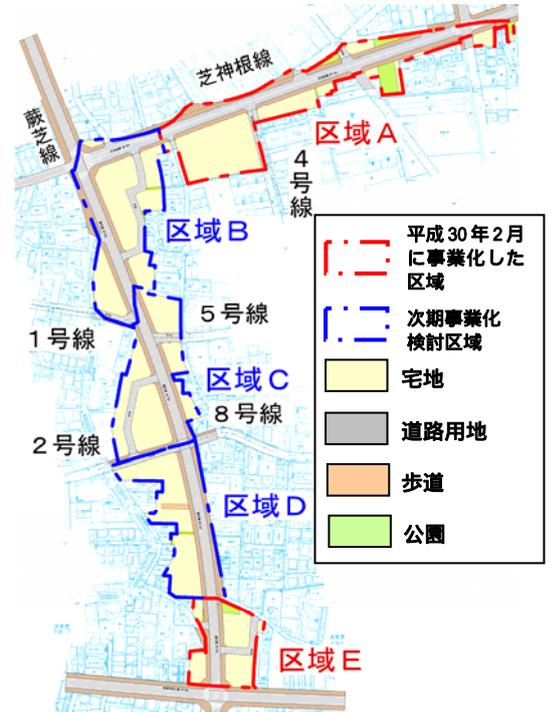
まちづくりニュース第16号では、芝中央沿道第1土地区画整理事業の認可、第18回協議会の開催報告、平成30年度のスケジュールについてご報告します。

## 芝中央沿道第1土地区画整理事業の認可について

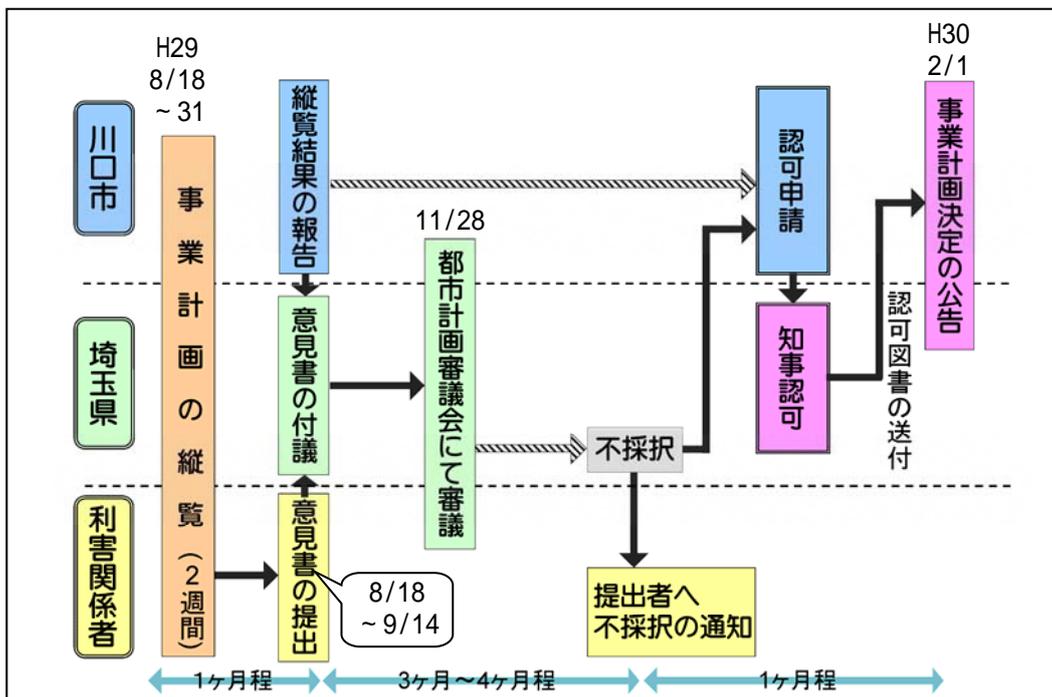
日頃から市政についてご理解、ご協力をいただき厚く御礼申し上げます。

さて芝第2・第5地区につきましては、これまで協議会および勉強会において、長期間にわたりまちの整備手法について検討を重ねてまいりましたが、このたび地区の一部において実施する芝中央沿道第1土地区画整理事業について、事業計画が埼玉県知事に認可されました。これにより平成30年2月1日から本事業に着手いたしましたので、お知らせいたします。

今後とも土地区画整理事業の推進にご協力いただきますよう、お願い申し上げます。



### 事業認可までのスケジュールについて



# 事業計画の概要

芝中央沿道第1土地区画整理事業の事業計画の概要は以下の通りです。

## 1. 事業の目的

本地区は、芝第2・第5地区（約43ha）として50年以上、土地区画整理事業が未着手のまま市街化が進んだため、老朽木造住宅が立ち並び、細街路も多く、密集市街地の解消と不燃化の促進が大きな課題となっている。

このため、地区内の都市計画道路（蕨芝線・芝神根線）とその沿道の市街地整備について、用地の確保が図られたところから土地区画整理事業を施行し、防災性の向上と住環境の改善を早急に図る事を目的とする。

## 2. 事業の概要

- (1) 事業名 川口都市計画事業 芝中央沿道第1土地区画整理事業
- (2) 施行者 川口市
- (3) 施行面積 約1.4ha
- (4) 施行地区に含まれる土地の名称  
川口市 大字芝(しば) 字峰町(みねまち)、字梅ヶ坪(うめがつぼ)、字辻(つじ)、字神戸(ごうど)、字樋ノ爪(ひのつめ)の各一部
- (5) 施行期間 平成30年2月1日から平成36年3月31日まで
- (6) 平均減歩率 10.92%（減価買収完了後）
- (7) 総事業費 約23億円

## 3. 公共施設計画

### (1) 都市計画道路

名 称	幅 員	延 長
3・4・15 蕨芝線	16.0m	76.1m
3・4・45 芝神根線	16.0m	292.4m

### (2) 区画道路

名 称	路 線 数	総 延 長
区画道路（幅員8.0m）	3	80.1m
区画道路（幅員6.0m）	1	53.1m
区画道路（幅員4.0m）	2	15.4m

### (3) 公園・緑地

名 称	箇 所 数	総 面 積
公 園	1	377.32m <sup>2</sup>
緑 地	7	395.25m <sup>2</sup>

※本概要は現時点の事業計画によるものであり、今後変更となる可能性があります。



# 第18回協議会（第8回新協議会）開催報告

事業計画縦覧の前に、第18回協議会を開催し、事業認可手続きについてご説明しました。その開催状況についてご報告いたします。

テーマ：事業認可手続きについて  
今後の進め方と来年度の予定について  
日時：平成29年7月29日（土）  
10:00～11:20  
場所：川口市芝市民ホール  
出席者：協議会会員24名



【会場風景】

## 事業認可手続きについて

### 事業計画決定の流れ

事業計画決定の流れをご紹介しました。

### 事業計画案について

地区界測量や基本設計、県との調整結果を反映して、取りまとめました事業計画案をご紹介しました。

（P2・3を参照）

### 施行規程の条例化

土地区画整理事業を施行するにあたり、施行規程について市の条例で定める必要があります。

（土地区画整理法第53条）。

本地区においても、施行規程（案）を市議会にはかり、市の条例として定めます。

※施行規程は、平成29年12月の市議会で承認されました。

### 【意見書の提出】

- ・提出内容：事業計画について都市計画で定められた事項以外に関し、意見のある方は埼玉県知事あてに意見書を提出することができます。
- ・対象：当事業に関わる利害関係者

### 【施行規程の構成】

- ① 土地区画整理事業の名称
- ② 施行地区に含まれる地域の名称
- ③ 土地区画整理事業の範囲
- ④ 事務所の所在地
- ⑤ 費用の分担に関する事項
- ⑥ 土地区画整理審議会並びにその委員及び予備委員に関する事項
- ⑦ 地積の決定方法に関する事項

## 意見交換

協議会でいただいたご意見を以下にまとめました。

### ①事業計画決定までの流れについて

**意見1**：利害関係者とはどういった方を指すのでしょうか。

事務局： 区域A・E内の権利者はもちろん、その他、蕨芝線・芝神根線、区域B・C・Dの関係者、当該地区の近隣にお住まいの皆さまを指します。利害関係者の皆さまは、縦覧及び意見書の提出が可能です。

## ②意見書の提出について

**意見2**：都市計画に定められた事項とはどのような内容になるのでしょうか。

事務局：例えば、都市計画道路の線形については都市計画決定されておりますので、都市計画法で定められた事項にあたります。なお意見書は、都市計画に定められた事項以外に限定せず自由に記述していただくことが可能です。提出ののち、意見内容が都市計画に定められた事項か否かについて審査することになります。

**意見3**：都市計画で定められた事項というのが分かりません。自由に意見を書いて良いのかが配付資料では分かりづらいです。

事務局：意見書は自由に記述していただけます。今後のご意見を配慮し、分かりやすい資料作成に努めてまいります。

**意見4**：区域の決定にあたり、関係権利者の意見が十二分に取り入れられているのでしょうか。

事務局：これまで、協議会や全体意見交換会で意見交換を行うとともに、個別意見交換会を開催して、権利者の皆さんの意向を確認しながら、進めてきております。

ただし、区域内のすべての権利者のご意見をいただくことが難しいため、法律で定められております縦覧を実施することで、権利者の意見を公平にうかがう機会を設けております。

また、減価補償により事前に用地の買収が必要な箇所には、個別に権利者の意向を直接お聞きしながら進めております。

## ③移転補償費について

**意見5**：借家人に対して移転補償費は支払われるのでしょうか。

事務局：借家人の方には、今後、事業の説明をさせていただいたうえで、補償にあたっての調査算定を市で行い、移転のための敷金・礼金、引越し代等を補償としてお支払いいたします。また、引越し先の家賃が高くなる場合は、一定期間、現状と同程度の家賃となるよう差額分も補償としてお支払いいたします。

**意見6**：これまで、借家人に対しても、協議会のお知らせ等の通知は行われているのでしょうか。

事務局：今回の事業計画の縦覧については、郵送や市の広報、回覧などで権利者に限らずお知らせしております。

協議会のお知らせは、権利者へのみ郵送にて通知しております。

## ④地権者との合意形成について

**意見7**：地権者との合意形成はしっかり図ってもらえるのでしょうか。

事務局：100%全ての地権者の合意を得るのは難しいところですが、個別調整を行い、できるだけ多くの権利者との合意形成が図れるよう努めてまいります。

# 平成30年度のスケジュール

区域A・Eの平成30年度スケジュール及び区域B・C・Dの進め方についてご紹介いたします。

## 平成30年度スケジュール案【区域A・E】

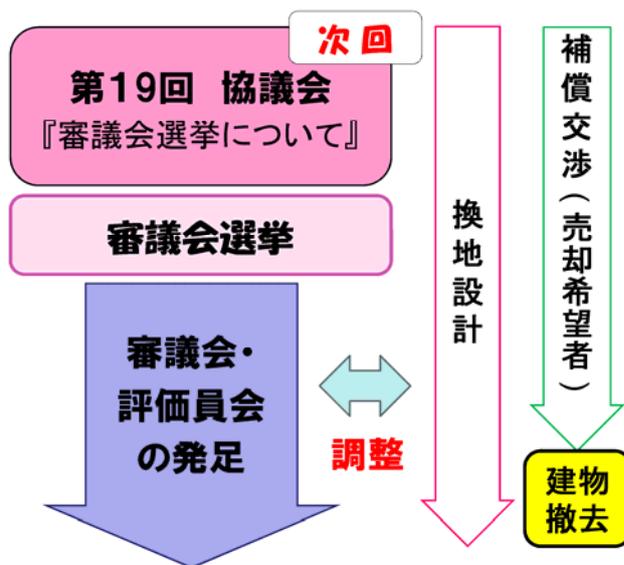
平成30年度は換地設計・補償交渉（売却希望者）と調整を行い、審議会選挙を経て審議会・評価委員会の発足まで進めてまいります。

### ■審議会の目的

土地区画整理審議会は、選挙によって選ばれた権利者等によって組織される機関で、換地設計や換地計画等について公平かつ適正に行われているか意見をいただき、計画をまとめながら事業を進めていくことを目的とします。

### ■評価委員会の目的

評価委員は、土地等の評価について知識を有する方によって組織され、土地評価基準を定めるときや各宅地の評価などを行う時に、公正な評価を行うため、施行者に対して意見することを目的とします。



## 区域B・C・Dの進め方について

区域A・Eの事業と並行して、区域B・C・Dの事業化に向け、個別調整を行います。

# 土地区画整理事業に関する窓口の変更についてのお知らせ (平成30年4月1日～)

平成30年4月1日より芝第2・第5地区のまちづくり全般に関する担当窓口は、区画整理課から市街地整備室へ変更となります。平成30年3月31日までは区画整理課（鳩ヶ谷庁舎）で業務を行いますが、平成30年4月1日より担当窓口が変更となります。

ご不便をお掛けしますが、よろしくお願いいたします。

### 【平成30年4月1日以降の担当窓口の案内】

川口市 都市整備部 市街地整備室

住所 〒333-0853 川口市芝園町3-17 川口市立教育研究所芝園分室

電話 048-264-5321

### 平成30年3月31日までのお問い合わせ先

発行：芝第2・第5地区蕨芝線・芝神根線沿道まちづくり協議会

事務局：川口市 都市整備部 区画整理課

住所：〒334-0011 川口市三ツ和1-14-3

TEL：048-258-1110（代表）