

芝地区の第1回まちづくり検討会を開催しました。

芝地区まちづくり検討会は、土地区画整理予定地区である芝第2・第5地区、芝第3・第4地区、芝東第2地区のまちづくりの課題をどう解決・改善していくかを検討するための組織であります。

構成としましては、学識経験者1名、芝地区該当町会長9名、市議会議員8名、川口市職員（部長）12名の合計30名の構成です。

本検討会の主旨としましては、芝地区のまちづくりを地区単位で検討しております各地区勉強会での住民意見や市で考えた計画案等を精査検討して頂き、平成22年度末に策定予定の住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備計画等に反映させることを目的としております。

開催日程としましては、平成21年度に今回の第1回を含めて2回、平成22年度に3回行う予定であります。

## 第1回検討会概要

日時：平成21年12月24日（木）午後2時00分～

場所：川口市役所 5階大会議室

内容： 座長の選出：全会一致により柳沢厚氏（略歴参照）を選出  
副座長の選出：柳沢座長より小泉正之氏（芝地区連合町会長）を指名  
芝地区まちづくりの検討経緯等について  
地区別まちづくり勉強会の開催結果について  
芝地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）整備計画策定調査に係る進捗状況について

## 構成メンバー（敬称略）

座長 柳沢 厚（株式会社 C - まち計画室 代表）

副座長 小泉正之（芝地区連合町会長、芝峰町町会長）

### ・町会関係（町会長）

伊澤隆男（芝中田）星野泰宏（芝神戸）作間孝次（芝樋ノ爪）笠原博（宮根）平田勝郊（辻）

鈴木義夫（田中）渡辺孝介（芝塚越）平林秋夫（芝富士）

### ・市議会議員関係（各会派、地域）

高橋英明（自民党）稲川和成（自民党）柳田力（自民党）松本進（公明党）木岡崇（共産党）

近藤豊（民主党・無所属の会）吉田英司（自民党 区域内居住）市原光吉（無所属 区域内居住）

### ・川口市職員関係

関口徳三政策審議監 中島陽二総務部長 森田雅夫市民生活部長 神山隆福祉部長

新福三郎建設部長 田村英之都市計画部長 山下治下水道部長 鈴木隆光水道部長

高田勝教育総務部長 坂本大典学校教育部長 荒井清光消防長 野添徹男都市整備部長

柳沢 厚氏（やなぎさわ あつし）・(株)C-まち計画室 代表 の略歴

昭和44年 京都大学大学院(修士)修了

同年4月 建設省入省 主に都市計画・建築行政分野に在籍

平成4年6月 同省退官後、民間設計事務所勤務を経て

平成13年3月 (株)C-まち計画室開設、現在に至る。

現在継続中の主な委員等 東洋大学非常勤講師 / 慶応義塾大学非常勤講師 神奈川県建築審

査会委員 / 小田原市都市計画審議会委員等

柳沢座長あいさつ（抜粋）

ご紹介を頂きました、柳沢でございます。土地勘もない部外者の私が座長ということで恐縮しております。現場の状況（芝地区）は現地を見ることにより段々分かってきますので、内容の取りまとめには人的つながりが無い方が客観的に判断できるということで、私が指名されたのではないかと考えております。

私も長い間、都市計画に携わってきました。都市計画は良い事もたくさん行ってきましたが、悪い事もしてきました。なかでも、出来る見込みの立たないままに、事業を40年以上放置してきた事などは悪いことの代表例です。

最近では、霞が関の方針にも変化が起きており、長きに亘り放置されている事業については、次善の策を講じるように考えが変わって来ています。

芝地区でも、区画整理を行うと言ってから40年から50年近く経っていると聞いております。地権者の皆様には大変なご苦労をおかけしてきていると思います。そのような背景のある事業ですから簡単には折り合いもつかないとは思いますが、出来ないことをいつまでも掲げていても良くないので、一定の方向性を出せるよう皆様のご協力でもとめていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

野添都市整備部長あいさつ（抜粋）

事務局を代表いたしまして、一言ご挨拶申し上げます。

本日のまちづくり検討会は、芝地区におきまして土地区画整理事業が予定されながら事業が着手されていない地区等を対象といたしまして、安全・安心で住み続けられるまちをめざして、当地区の整備手法や今後のまちづくりの進め方等について、ご検討していただきたいと考えております。当地区は、平成15年に、芝東第2地区及び芝第3・第4地区の一部、合計約54haの区域におきまして、国から「地震時において大規模な火災の可能性があり、重点的に改善すべき密集市街地」である「重点密集市街地」の指定を受けましたことから、芝東第2地区及び芝第3・第4地区約101haの区域につきましては、これまでの土地区画整理事業を前提とした考え方から、安心・安全を最優先に考え、密集市街地の改善に重点を置き、早期に事業化できる方策について、検討を重ねてまいりました結果、事業転換をしていくべきではないかとの方針が示されましたことから、密集市街地の解消を図ることを第一の目的といたしました「密集住宅市街地整備型の住宅市街地総合整備事業」への事業転換をしていきたいと考えておるところでございます。芝第2、第5地区につきましては、基本的には従来どおり土地区画整理事業で進めてまいりたいと考えておりますが、地域の状況を十分勘案するとともに、地域の皆様のご意見をお伺いしながら、土地区画整理事業以外の整備手法につきましても、検討してまいりたいと考えております。また、都市計画道路南浦和前川線は、今回の対象区域のみが未整備で残されている状況でございますので、広域的な防災上の観点からも早期に整備を図ってまいりたいと

考えております。最後になります。この「まちづくり検討会」のご意向を十分にお伺いしながら、地元との協働により、安全で安心な「防災のまちづくり」を進めてまいりたいと考えておりますので、ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

#### 質疑応答集 1

- ・芝地区まちづくりの検討経緯等について
- ・地区別まちづくり勉強会の開催結果について

Q 1 芝第3・第4地区内にある土地区画整理事業促進用地はどのくらいあるのか。

また、その用地は住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）（以下「密集事業」という）に活用できるのか。

A 芝第3・4地区内にある促進用地は約12,000㎡あります。

また、今後の芝地区まちづくり勉強会等を通じて、事業対象者への代替地や公園用地等に活用を考えております。

Q 2 芝第2・第5地区における土地区画整理事業の見通しはどうか。

A 基本的には、土地区画整理事業による整備を目指しますが、区域内の住宅密集地については、今年度と来年度の調査の中で密集事業への転換等も含めて検討して参ります。

Q 3 政権が民主党に代わって事業はどうか。

A 政権が代わっても、安心安全に係る防災関係の事業であるので、大丈夫だと考えております。

Q 4 芝第3・第4地区にある事業促進用地（12,000㎡）で、今後の事業に十分なのか。

また、芝第2・第5地区の土地区画整理事業は本当に実現可能なのか。

A 事業促進用地は、密集事業では事業対象者への代替地や公園用地等に活用を考えておりますが、事業促進用地の必要量については、計画内容に応じて確定していくこととなります。

芝第2・第5地区については、土地区画整理事業を基本に考えておりますが、区域内の特性等に応じて、密集事業への転換等、事業の促進を図るよう検討して参ります。

Q 5 市の説明では、芝第3・第4地区は戸建志向が強いと説明していたが、駅直近の人と駅から離れた人では意見が違ふと思ふるので、駅直近では住宅の高層化も念頭に計画を進めていただきたい。

A 周辺の土地利用形態を考えながら、戸建だけでなく、共同化等も念頭に計画を検討して参ります。また、現在の住環境を保持するためにまちづくりの個別ルールとなる地区計画等の導入も検討して参ります。

Q 6 芝第 2・第 5 地区と芝第 3・第 4 地区では、地区を超えて移転等の対応を検討していただきたい。

A 事業対象住民の方の意向に添えるよう検討して参ります。

意見 共同化を検討する場合でも、1 階部分には医療関係等の施設を計画するなど、住民の方が共同化に賛同できるような計画であれば、戸建志向も薄れると考えます。

Q 8 芝第 3・第 4 地区は、土地区画整理事業の制限のため、大規模空地で目立つ土地利用は駐車場と低層アパートである。駅直近では、地価が高騰のため戸建も難しい環境である。また、地区中央の銀座通り商店街でも、土地利用の更新（土地区画整理事業）が進まないため、衰退傾向である。今後、進める計画では、このような問題を踏まえながらまちづくりを検討していただきたい。

A 密集事業を導入し、区画整理事業の制限を解除することで現在のまちの環境が変化すると考えられるため、住民意向を図りながら、まちづくりのルールである地区計画を導入し計画を検討して参ります。

Q 9 密集事業は反対者がいる場合、事業は進むのか。

A 土地区画整理事業は区域を面的に整備するので、反対があると事業の進捗が難しいが、密集事業の場合、道路拡幅については路線ごとに事業を整備するので土地区画整理事業ほど事業の進捗が停滞するとは考えにくいと思われます。

Q10 芝第 2・第 5 地区は本当に土地区画整理事業を進められるのか。

また、どの様に進めるのか。

A 芝塚越町会付近の住宅密集地については、地区住民の方の意向を踏まえながら、土地区画整理事業から密集事業へ事業転換も考慮しながら検討を進めて参ります。

Q11 芝第 2・第 5 地区内にある都市計画道路芝神根線及び都市計画道路蕨芝線についても先行して事業化出来ないのか。

A 街路事業としては、都市計画道路南浦和前川線を優先に事業を進めて参りますので、他の路線については都市計画道路南浦和前川線の整備めどがたってから検討して参ります。また、都市計画道路芝神根線及び都市計画道路蕨芝線の事業手法については今後検討して参ります。

## 質疑応答集 2

・芝地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）整備計画策定調査に係る進捗状況について

Q 1 芝東第 2 地区について、火災を考えた場合、主要区画道路の本数がもう少し必要ではないか。

A 密集事業では、道路だけではなく建物による延焼遮断帯整備についても補助対象になっておりますので、この事業の導入検討も検討して参りたい。

また、道路の整備路線については今後の勉強会等で再度検討して参ります。

### 柳沢議長のコメント

このような地区の道路整備の場合、道路は多ければ多いほど良いのだけれども、道路を作るには多くの予算が必要であります。また、道路の本数が増えると同時に関係権利者の数が多くなるため、事業が滞ってしまいます。一定の時間の中で成果を上げる事が重要ですので、道路の本数をただ増やすのではなく如何に最小限の実施で最大限の効果を超えるかを検討すべきであり、やみくもに本数を増やす事はやめた方が良くと思います。整備効果等の情報を提示しながら道路の検討をすべきであると思えます。

Q 2 芝東第2地区の整備では、歩行者特に通学路になっている道路を優先に整備を考えていただきたい。また、地区中央にある南北の区画道路は地区にとって重要な道路であるので、原状のままとは言わず拡幅を検討していただきたい。

A 整備の優先度については、芝東第2地区には消防活動困難区域がありますので、その部分の解消を優先に整備を進めさせていただきたい。

また、その他の路線の整備優先や幅員等については勉強会等を通じて検討して参りたいと考えております。

Q 3 密集事業では、道路拡幅の整備をするのにどのような手法をするのか。

A 密集事業では、買収方式で行います。

一般的な買収方式は、まず拡幅路線の測量を行い、拡幅用地部分の確定後、地元説明会を開催し、その後対象地権者に対して用地交渉等を行って参ります。

Q 4 芝第3・第4地区に現在計画されている道路線は確定なのか。

A 当初予定しておりました土地区画整理事業の道路予定線を基本に考えております。既に土地区画整理事業の予定線に協力して建築している地権者の方もいることと、土地区画整理事業の道路予定線から変更することによる事業費の増大等を勘案しまして、今回の密集事業での道路計画線も土地区画整理事業の道路予定線で基本的には進めて参りたいと考えております

Q 5 芝第3・第4地区は都市計画道路蕨芝線や銀座通りは水害があるので、都市計画道路蕨芝線の整備をする場合は埼玉県と連携して計画を進めていただきたい。

A 都市計画道路蕨芝線や銀座通りの水害については、今年度、下水道部により都市計画道路蕨芝線の排水状況等の調査を行っており、来年度以降の早期に事業実施を行う予定ですので、その事業実施に伴い銀座通りでの道路冠水等の水害にも対応できるものと考えております。

Q 6 芝第3・第4地区における密集事業による整備でのまちのイメージはどのようなものを想定しているのか。

A まちづくりの第一の目標は防災性の向上が挙げられますが、具体的なイメージについては、今後の勉強会等の住民意向を伺いながらまちのルールである地区計画を策定し土地利用を検討し、イメージづくりを進めて参りたいと考えております。

Q7 芝地区における密集事業導入地区は、主要区画道路を整備する街区内についても、住民意向を把握する前に市側より積極的に突き当たり道路の解消を検討すべきではないか。

A 通り抜けの可能性が高い場所については、勉強会等を通じて検討して参ります。

Q8 密集事業の施行等に関連し住宅に困窮する事業区域内の従前居住者へは、市として事業協力等（共同建替等）のあっ旋を率先して地権者に対して行うよう検討すべきではないか。

A 密集事業に従前居住者対応の補助メニューがありますので、そのメニューにより従前居住者のニーズに対応できるように事業を進めて参ります。

Q9 芝第3・第4地区の駅直近に多くある駐車場利用地は、まちづくりの計画次第で有効利用へと変わると思うので、良いまちづくりを進めていただきたい。

また、公園についても有効利用できるよう既存の公園の配置転換等も含めて計画を進めていただきたい。

A まちづくりのルールである地区計画を導入し地区周辺との土地利用を勘案してより良いまちづくりを目指し事業を進めて参ります。また、公園の配置についても地元意見を聞きながら検討を進めて参りたいと考えております。

Q10 芝第3・第4地区の道路拡幅方法(道路中心の決め方)はどのように決めたのか。

A 都市計画道路南浦和前川線については、都市計画決定時に図面(1/2,500)でその位置については決定済みで、今回の計画線であります。より詳細の位置につきましては、今後の測量調査を行った上で決定いたします。

また、主要区画道路については既に土地区画整理事業の予定線に協力して建築している地権者の方もいることと、土地区画整理事業の道路予定線から変更することによる事業費の増大等を勘案しまして、今回の密集事業での道路計画線も基本的には土地区画整理事業の道路予定線で進めて参りたいと考えております

## 柳沢座長より一言

まちづくりで大切なことは、街の防災性の向上はもとより、環境の資質の向上も計画に反映し進めて行く必要がある。

次回（第2回）のスケジュールについて

日 時：平成22年3月29日（月） 午前10時より

場 所：市役所 5階大会議室

内 容：第2回芝地区勉強会の検討内容について

会場風景



柳沢座長



都市基盤が未整備で老朽建築物が建て混んでいる密集住宅市街地は、居住環境上、防災上の問題を抱えています。<従前>



備蓄倉庫、防火水槽を備えた公園整備



<従前>



<従後>



共同建替え

広場整備



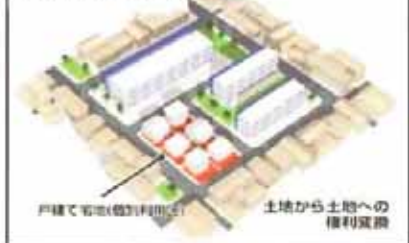
生活道路整備



道路整備



防災街区整備事業



戸建て市街地(旧市街地)

土地から土地への権利変換

都市再生住宅(従前居住者用住宅)



整備イメージ

まちづくりに関するご意見、ご要望や地域の情報などお待ちしております。

問い合わせ先

川口市 都市整備部 都市整備管理課 まちづくり推進係

〒332-8601 川口市青木2 1 1

TEL:048-258-1235 (直通) FAX:048-251-9083 Eメール:130.01000@city.kawaguchi.lg.jp

