

まちづくりニュース

□ 記事:第11回協議会(第1回新協議会)開催報告

第11回協議会(第1回新協議会)開催報告

日時:平成26年3月8日(土) 10:00~11:30
場所:川口市立芝小学校体育館 出席者:協議会会員23名

- 開 会
- 前回のおさらい
- 新協議会の体制について
- 事業のしくみについて
- 検討の進め方と今後のスケジュールについて
- 意見交換(質疑応答)
- 芝第2・第5地区まちづくり勉強会の活動状況について
- 閉 会(次回のお知らせ)

新協議会の体制について

新協議会の会則と役員選出(11名)について、承認をいただきました。

会則については、昨年12月の準備会で指摘があった部分を修正し、役員を選出については、事務局より役員案を提案させていただきました。



■役員承認の様子

事業のしくみについて

事業のしくみとして、「用地買収方式」と「土地の入れ替え方式」について紹介しました。

【用地買収方式の事業の流れ】

用地買収方式の事業の大まかな流れは、①計画された道路の詳細設計を行い、②用地測量を実施し、③事業を行う範囲を決定し、事業認可申請を行います。

事業認可後は、④土地や物件を評価し、⑤用地買収、補償交渉へと進めます。

⑥物件移転及び用地確保後は、⑦道路整備を行い、⑧工事が完了後、供用を開始します。

道路にかかる方の売却の合意の得られた一定の区間

- ① 詳細設計(道路のみ)、関係機関協議
- ② 用地測量の実施
- ③ 事業認可申請・認可(街路)
- ④ 土地価格の評価、物件等の調査
- ⑤ 用地買収・補償交渉、契約
- ⑥ 契約金の支払い、物件移転・取り壊し
- ⑦ 暫定整備・本格整備
- ⑧ 工事完了・供用開始

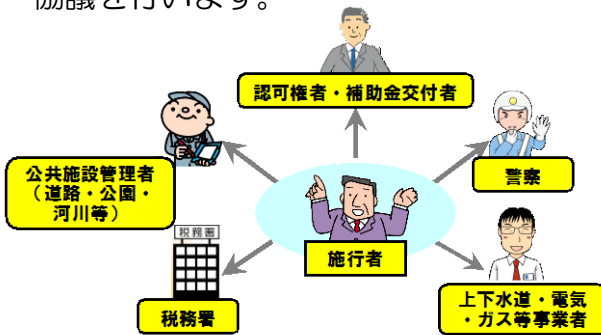
事業の流れ

次項参照

【用地買収方式の事業の流れ】(続き)

① 詳細設計（道路のみ）、関係機関協議

- 道路の詳細設計を進めるとともに、警察や上下水・電気・ガス等の関係機関との協議を行います。



② 用地測量の実施

- 設計に基づき、境界を確認した上で、買収する土地の区域や面積を確定するため、現地の測量を実施します。
- この場合、土地所有者や借地人の方の立会いをお願いしますこととなります。



③ 事業認可申請・認可（街路）

- 都市計画法第59条により、埼玉県知事へ事業の認可申請を行います。
- 事業の認可は知事が告示し、図書は事業実施者にて縦覧します。
- 事業認可の告示後は、事業を促進するため、都市計画法に基づく制限等が発生します。

④ 土地価格の評価、物件等の調査

- 買収する土地の価格を適正に評価します。
- 建物・工作物・立木等物件の調査を行い、それぞれの移転費用とその他通常生ずる損失補償額を算定します。



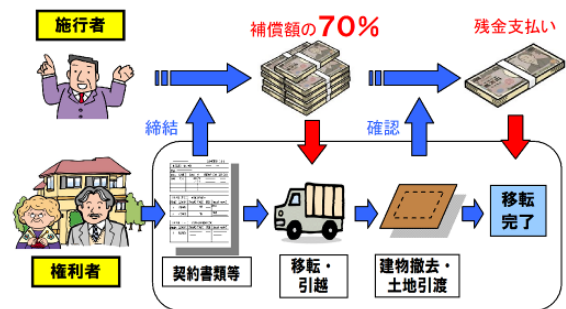
⑤ 用地買収・補償交渉、契約

- 算定された土地の買収価格や建物の移転補償額等について、関係権利者の方と個別に協議します。
- 協議が整いますと、関係権利者方と個別に契約を締結します。



⑥ 契約金の支払い、物件移転・取り壊し

- 土地買収代金と物件移転補償金契約締結後に7割相当額の前払いを行い、物件移転が完了し、土地を引き渡した後に残額が支払われます。



⑦ 暫定整備・本格整備

暫定整備: ある一定区間の用地買収と建物移転が完了するまで、買収済の用地を管理するための暫定整備を行います。

本格整備: ある一定区間の用地買収と建物移転が完了した後に道路工事をを行います。



⑧ 工事完了・供用開始

- 道路工事完了の後、供用開始され、本格的に通行が可能となります。



【土地の入替方式の事業の流れ】

土地の入替方式の事業の大まかな流れは、用地買収方式とほぼ同様ですが、**ア**「代替地計画案作成」や**ウ**「用地買収（減価買収）」の部分が大きく異なります。

また、土地入替方式で整備を行う場合は、「道路にかかる残留希望者の面積」と「背後の売却希望者の面積」が釣り合う必要があります。

道路にかかる残留希望者の量 = 背後の売却希望者の量になった段階

ア 代替地計画案作成

① 詳細設計・関係機関協議（道路+背後地・公園等）

イ 個別説明（補償・代替地）・同意

③ 事業認可申請・認可取得（区画整理）

④ 土地価格の評価、物件等の調査

ウ 用地買収（減価買収）

⑥ 補償契約、支払い、物件移転・取り壊し

⑦ 沿道整備・街路整備

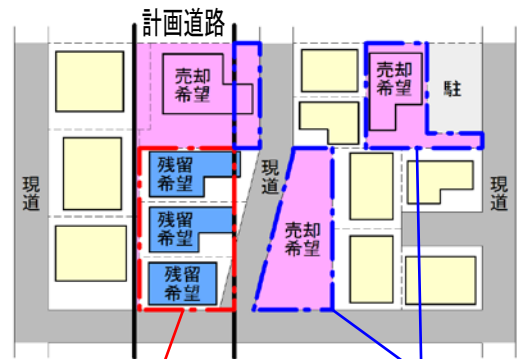
⑧ 工事完了・共用開始

※ の部分は用地買収方式と同様の内容。
用地測量は行いません。（売却希望者のみ）

事業の流れ

ア 代替地計画案作成

- 計画道路の用地の必要量が背後の売却希望者や代替地でまかなえるようになった段階で代替地計画案を作成します。
- 道路にかかる残留希望者と背後の事業協力者の意向に沿った土地の再配置の計画を作成していきます。



道路にかかる
残留希望者の面積 = 背後の売却
希望者の面積

ウ 用地買収（減価買収）

- 事業認可後、沿道の売却希望者の方の用地を買収します。



今後の進め方について

平成26年度以降については、まず移転補償、土地評価、将来の住まい方をテーマに協議会を開催します。

その後、個別相談会で売却意向や、将来の暮らし方などについて個別にお話を伺います。

個別相談会での各権利者の意向を受け、まちづくりプランを検討します。

プランをもとに事業化への合意の判断を行うために、事業化判断アンケートを予定しています。

一定の合意が得られた場合、事業化手続きに進みます。

H25年度

H26年度以降

準備会 『これまでの経緯と新協議会の進め方』

第1回 『新協議会について』
『事業のしくみについて』

第2回 『移転補償と土地評価について』

第3回 『将来の住まい方について』

個別相談会

第4回 『まちづくりプランについて①』

第5回 『まちづくりプランについて②』

事業化判断アンケート 実施

第6回 『今後の進め方について』

合意の得られたところから事業手続きに進む

意見交換

意見1： 車椅子の方がすれ違うことや植樹帯を確保することから、3.5mの歩道が必要という説明がありました。しかし、植樹帯は道路に沿って、数m単位で切れています。車椅子の人は、植樹帯の切れ目ですれ違えばいいのではないのでしょうか。歩道は2.5mあれば、十分ではないのでしょうか。

事務局： 健常者であれば、植樹帯がない部分ですれ違うことも考えられますが、足の悪い方、車椅子の方などでは難しい面があります。
インフラとしての機能を考えると、車椅子のすれ違いを考慮して2m、さらに1.5mの植樹帯を含めると3.5mの歩道が必要という観点からお示しているものです。

意見2： 市内には、2車線で12m、13mの都市計画道路は沢山あります。なぜこの地域の様に住宅が密集しているところに、16mの道路が必要なのでしょう。

事務局： 市内の都市計画道路の幅員構成については、市内全域の都市計画道路の幅員構成を調べた上で、次回協議会にて回答させていただきます。

意見3： 蕨芝線と芝神根線の交差点より西側について、土地区画整理事業により整備した幅員8mの生活道路を幹線道路として指定している例は市内にあるのでしょうか？また、蕨芝線と芝神根線の交差点より西側の交通安全対策について、話が聞きたいと思います。

事務局： 市内の例については担当課に確認して、次回協議会にて回答させていただきます。
蕨芝線と芝神根線の交差点より西側については、事業実施前に道路管理者及び交通管理者である警察と交通整理や交通規制等について協議していく方針です。

意見4： 南浦和前川線から蕨陸橋までの蕨芝線の整備について県に整備を要望するとありますが、全体像を描いて進めてほしいと思います。蕨芝線全体の整備の具体的なスケジュールが知りたいです。

事務局： 長い延長の道路整備となりますと、全体の整備の見通しを立てるのは難しいことです。蕨芝線についても、全体の整備のスケジュールということですが、現時点ではご提示できるものではありませんが、南浦和前川線から蕨陸橋までの区間は県道であるため、埼玉県に整備を要望していくという方針をお示ししたものです。

意見5： 補償は埼玉県統一の基準に基づいて行われると説明がありましたが、基準に則って決まった補償の範囲で次の生活ができない場合は、どうするのでしょうか。現在の生活レベルを最低限、補償してくれるのでしょうか。

事務局： 皆さんに直接ご事情やご意見を聞く場として、個別相談会を開催します。皆さんのタイミングを見計らわないとできない事業だと思っておりますので、皆さんと相談して進めていきたいと思っております。

お問い合わせ

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

T E L : 048-258-1110(代表) Eメール: 130.05000@city.kawaguchi.lg.jp