

# まちづくりニュース

□ 記事: 第16回協議会(第6回新協議会)開催報告

沿道まちづくり協議会では、昨年度に引き続き、まちづくりプランの取りまとめに向け、権利者の方と個別に調整を行いました。

まちづくりニュース第14号では、第16回協議会の開催状況についてご報告します。

## 第16回協議会（第6回新協議会）開催報告

テーマ：まちづくりプランの検討状況について、  
今後の進め方とスケジュールについて

日時：平成28年2月6日（土）10：00～11：30

場所：川口市芝市民ホール

出席者：協議会会員26名



協議会風景

### まちづくりプランの検討状況について

まちづくりプランの区域A及びE（右図参照）については、昨年度、売却等の意向を伺った結果、都市計画道路の用地を確保できました。今年度は代替地先の調整を行ってきた結果、調整が必要な場所もありますが、概ねまとまりつつあります。

区域B・C・Dについては、売却等の意向を伺った結果、必要な用地が確保できていないため、引き続き調整を行ってまいります。

#### 区域A

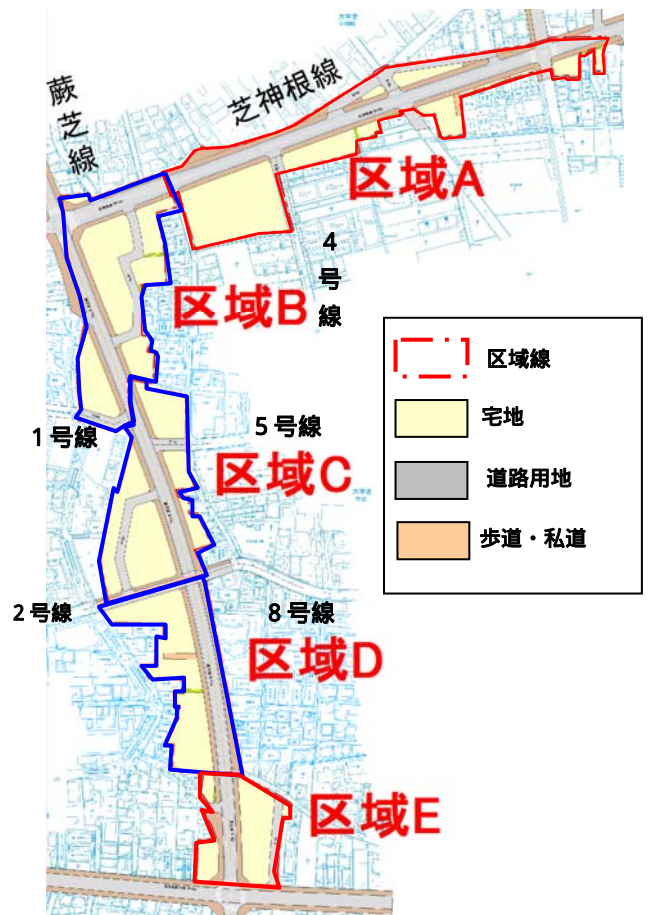
- ・ 権利者の意向調整については、概ねまとまりつつある状況。
- ・ 調整が必要な場所がある。

#### 区域B・C・D

- ・ 権利者の調整がまだ、必要な状況。

#### 区域E

- ・ 道路用地分の売却希望が確保できている状況。



※上図のまちづくりプラン(たたき台)はあくまでも現時点でのイメージです。

# 今後の進め方とスケジュールについて

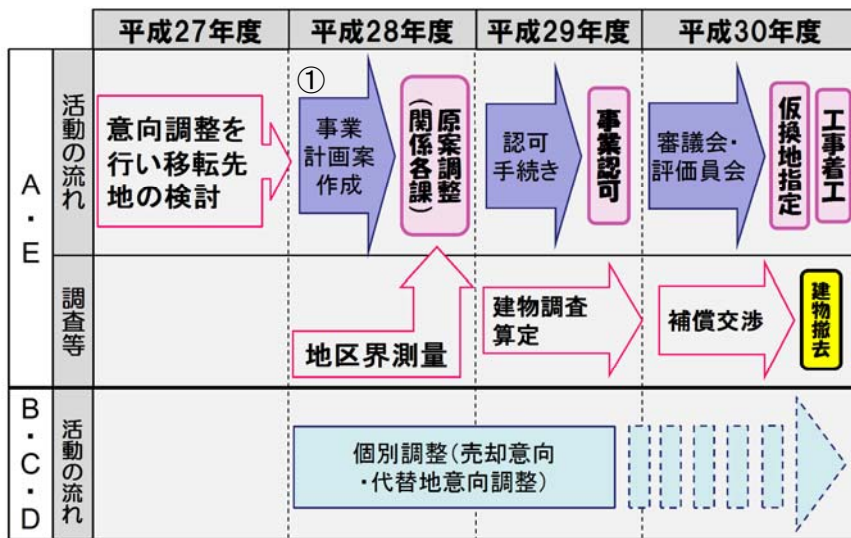
## 区域A及びEを先行して、事業認可を目指します

区域A・E及び区域B・C・Dの今後のスケジュールや、検討が順調に進んだ場合の区域A・Eの進め方について以下の通り、説明しました。

### 【区域A・E及び区域B・C・Dのスケジュール】

今後も権利者の方と個別調整を進めながら、まず区域A・Eを先行して事業化の手続きに入ります。最短で平成29年度末までの事業認可を目標に、実際の事業に着手できるよう検討していきます。

区域B・C・Dについては、引き続き、売却意向を伺い、用地の確保に努めてまいります。



### 【区域A・Eの進め方について】

#### ①事業計画案の作成（平成28年度案）

土地の再配置先を調整のうえ、事業計画案を取りまとめ、埼玉県と協議を進めます。



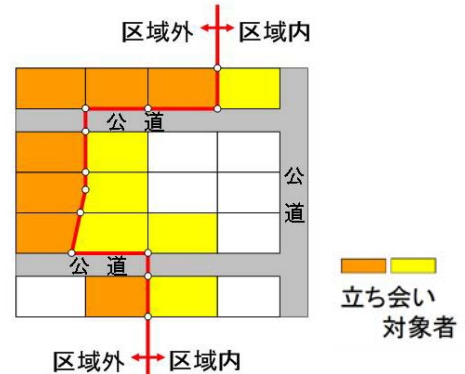
#### ②地区界測量について

事業を実施する区域の外周を計り、その区域面積を確定する測量のことです。

事業計画を作成する際に必要な作業となります。

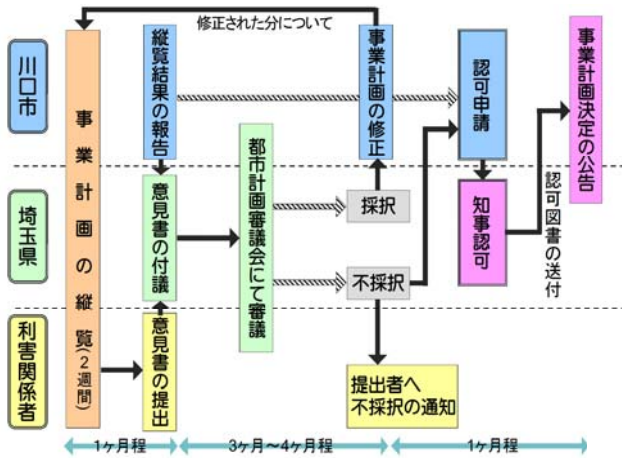
区域の境界に面する土地の権利者の方々に、測量の際、立ち会いをお願いすることになります。

地区界測量の立ち会い対象者（模式図）



### ③事業計画の認可手続き

以下の図のような手続きで事業認可を行います。



### ④建物の調査算定について

事業認可後、移転が必要な建物の調査を行い、移転補償金を算定します。

### ⑤審議会・評価委員会について

審議会・評価委員会を設置し、換地についてご意見をいただきながら、事業を進めていきます。

#### 審議会委員（10名）

- ・ 選挙により選出される委員 8人（区域内の土地所有者）
- ・ 市長が選任する学識経験委員 2人（都市計画や土地区画整理事業に精通し、この地区の状況を十分把握されている方）

#### 評価員（3名）

- ・ 土地・建物の評価について経験を有する学識経験者の中から、市長が審議会の同意を得て選任

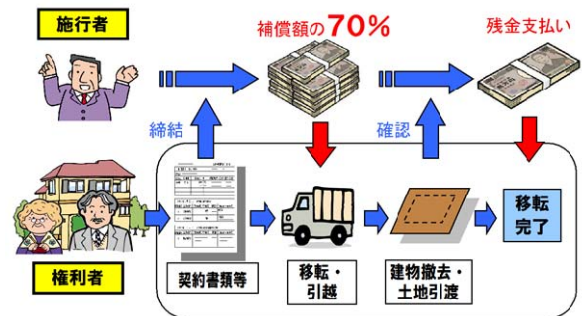


### ⑥仮換地指定について

仮換地指定とは、土地区画整理事業により道路や公園、宅地造成などの工事を行う必要があることから、従前地の利用を停止し、建物の移転交渉や工事等を行っていくために必要な手続きです。

### ⑦補償交渉について

仮換地指定後、建物等の調査算定結果に基づき、移転補償金の交渉を行います。契約後、補償金をお支払いし、建物を撤去していただきます。



### ⑧工事着工について

建物移転後、道路工事等に着手していきます。

曳家の様子

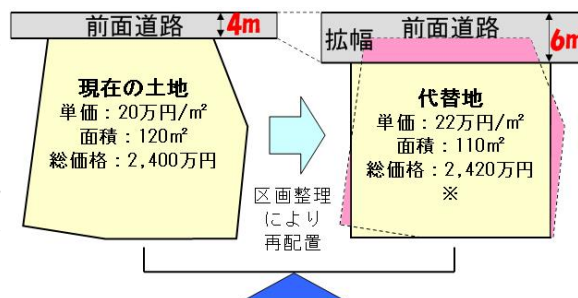


工事の様子



### 減歩について

再配置先の土地は、現在の土地と等価が基本となります。ただし、利用価値が上がり土地の単価が高くなる場合は、面積としては小さくなります。その減少分の土地を「減歩」として道路等の用地に充てる土地として提供していただきます。（減歩率は権利者によって異なります）



#### 減歩

土地の利用価値の上昇分の中から、公共施設を整備するための土地として提供

※現在の土地の価格とピッタリにならない場合は、清算金として金銭の徴収・交付で調整を行います。

# 意見交換

協議会で頂いたご意見を以下にまとめました。

## 意見1： 区域A、Eの事業計画が決まると、区域B、C、Dの計画も決まってしまうのではないのでしょうか？

事務局： 区域A、Eは、まだ個別調整が必要ではありますが、権利者の意向調整は概ねまとまりつつあります。  
区域B、C、Dは、都市計画道路分の用地が確保されておらず区域が決まっておりません。そのため、計画もまだ未定の状況です。

## 意見2： 区域B、C、Dについては、都市計画道路分の用地が約2,000㎡足りない状況とのことですが、権利者との個別調整の中で用地の確保は本当に可能なのでしょうか？

事務局： 現在、用地の確保について断言はできませんが、色々な可能性を探りながら時間がかかっても用地確保に努めてまいりたいと思います。  
市としては、2つの方向性で用地を確保していきたいと考えています。1つ目は、区域を拡大し、都市計画道路にあたらぬ裏の方の協力を得ていく方法です。2つ目は、市で先行取得済みの促進用地を活用した土地の交換などの手法についても考えていきたいと思います。

## 意見3： 個別調整を行う際には、最後まで権利者の要望を大事に扱ってほしいと思います。

事務局： 本事業は権利者のご協力がないとできません。また、地域住民の方々のための事業ですので、権利者の要望については慎重かつ丁寧に取り扱いして、合意形成してまいりたいと思います。貴重なご意見ありがとうございました。

役員： 事務局は皆さんが納得できるように、しっかり要望を聞いてもらいたいと思います。

## 意見4： 現在の土地価格や代替地の土地価格の評価基準は何を使うのでしょうか？

事務局： 整備前後の土地の評価については、路線価、不動産鑑定、過去の不動産取引事例等を総合的に判断して決めていきます。現在、土地の評価をどのように行うか、検討しています。

## 意見5： 清算金の額はいつ決まるのでしょうか？

事務局： 通常の区画整理事業と同様ですが、整備前後の土地価格については指数で表現します。その指数を用いて、減歩などの算定を行います。整備後の点数の1点あたりの単価は事業後の土地の時価で決まるため、区画整理事業が全て終わった後に清算金が確定します。

### 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

TEL：048-258-1110（代表）