

第3回協議会を開催しました!!

日時:平成24年2月19日(日) 10:00~12:00 場所:川口市芝市民ホール
出席者:委員25名、川口市4名、コンサル3名

- **開 会** 挨拶(協議会会長、区画整理課長より)
- **運営委員会の報告** 協議会の進め方について確認
検討方式と内容の変更について
- **事業手法について** 街路事業(用地買収)
土地区画整理事業
沿道整備街路事業
・仕組み、メリット、デメリットについて
意見交換
- **事例紹介** 浦安市堀江・猫実元町地区のまちづくりのプロセスについて
意見交換
- **その他**
- **閉 会**

協議会会長より挨拶

本日は、大変お忙しい中、お集まり頂きまして、誠にありがとうございます。
第2回協議会において、色々と不手際がございました事、皆様方には大変申し訳なかったと思っております。
蕨芝線・芝神根線におきましては、今まで勉強会を重ねて検討し、一刻も早くつくらなくてはならないという方向になりました。これからは、「蕨芝線・芝神根線を一刻も早くつくる」という事を中心に、進めて頂きたいと思っております。よろしく願いいたします。

第3回協議会の開催報告

運営委員会の報告

第3回協議会では、平成24年1月30日に開催した運営会の報告を行いました。報告内容は、「協議会の進め方」と「検討方式と内容の変更」についてです。



会場風景

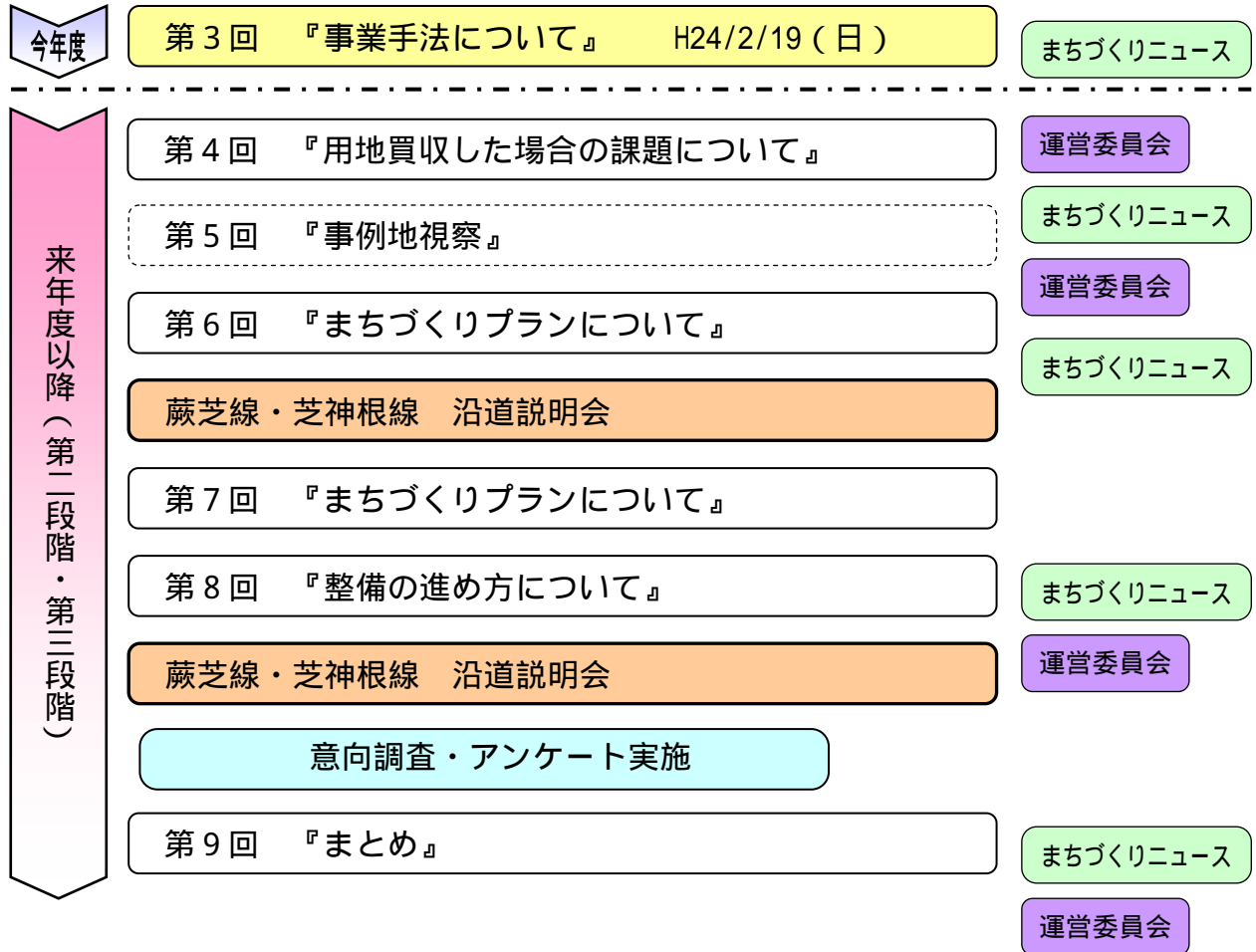
協議会の進め方について確認

当初事務局では、検討の進め方について、まちの課題を整理し、解決策を考え、事業手法の検討に入るといった順序を考えていました。

しかしながら、第2回協議会でのご意見を踏まえ、運営委員会では、芝第2・第5地区はこれまで多くの勉強会等を行っており、まちの課題や解決策について何度も作業を行っていることから、事業手法から検討する進め方に変更したほうが良いとの提案がありました。

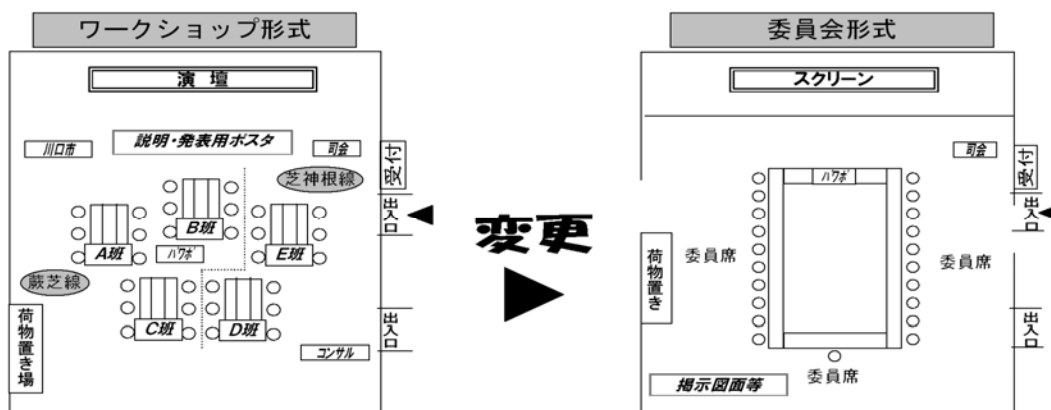
この提案を協議会の委員に説明したところ、今後は提案のとおり事業手法から検討する(案)で進めることで了解が得られました。

沿道まちづくり協議会 来年度意向の進め方について(案)



検討方式と内容の変更について

協議会では、班別討議(ワークショップ)形式による作業を想定していましたが、委員会形式での進め方に変更したいとの提案に対して了解が得られました。(内容によってはワークショップ形式で行う場合もあります)

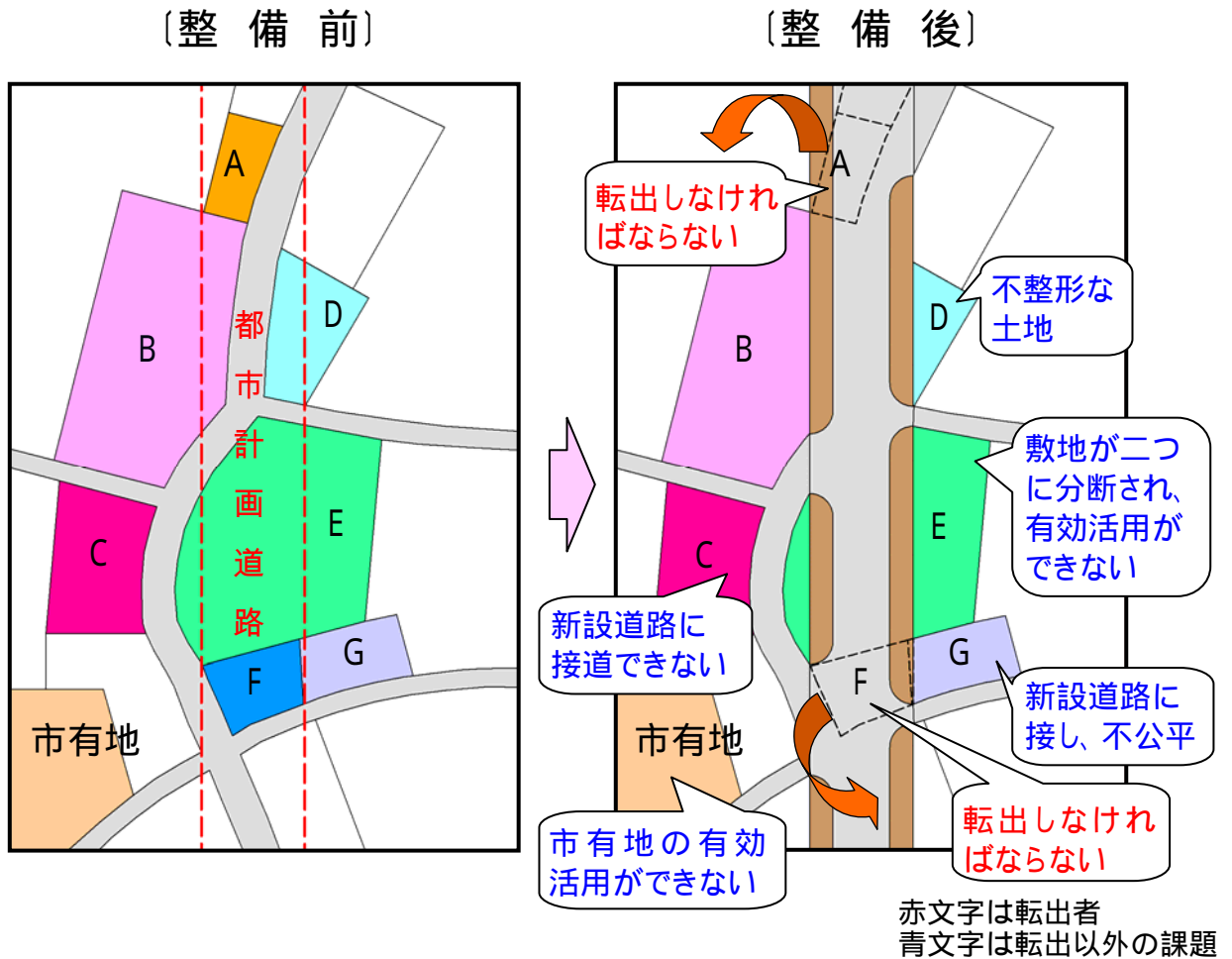


事業手法について

第3回協議会では、事業手法について紹介を行い、『街路事業』、『土地区画整理事業』、『沿道整備街路事業』の3種類について事務局より説明しました。

街路事業(用地買収) . . . 都市計画道路の部分だけ用地を買収して、整備します。

街路事業(用地買収)の特



街路事業のメリットとデメリットについて

メリット



- ・ 買収同意者だけであれば、一番早い
- ・ 事業費も区画整理と比較するとかからない

デメリット



- ・ 道路にかかる未同意者(残留希望等)がいるとなかなか進まない
- ・ 残地や不整形な交差点の解消が行えない

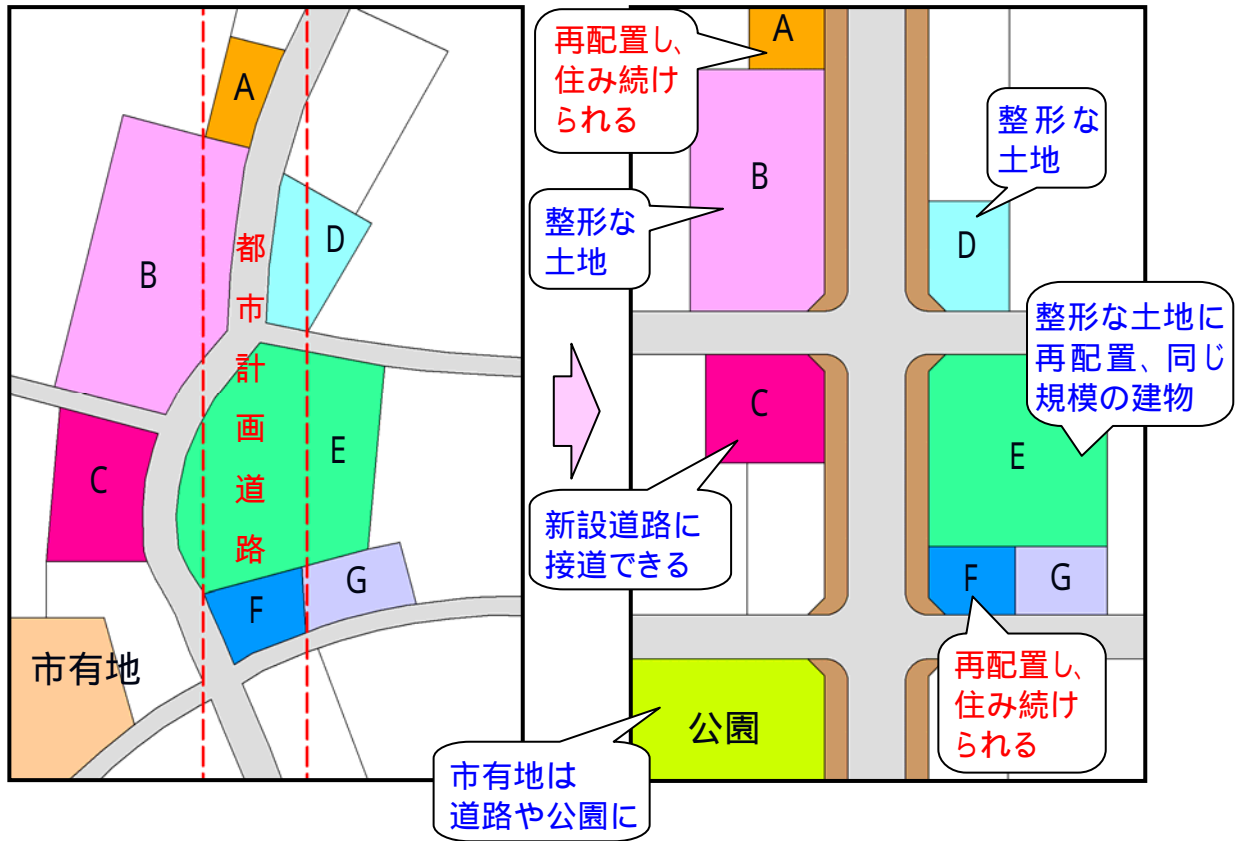
土地区画整理事業

・・・都市計画道路と沿道の一定の区域について、土地の入れ替えを行って整備します。

土地区画整理事業の特徴

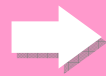
(整備前)

(整備後)



土地区画整理事業のメリットとデメリットについて

メリット



- ・ 残留希望者への対応が可能
- ・ 残地や不整形な交差点の解消が可能
- ・ 宅地の形も整形化できる

デメリット



- ・ 権利者が多くなるほど、合意形成に時間を要する
- ・ 事業費が多くかかる

2つの事業手法のまとめ

街路事業と区画整理事業の特徴とメリット、デメリットを紹介しました。今後、検討を進めていく中で、詳しく紹介していきます。次項は、2つの事業手法を組み合わせた沿道整備街路事業を紹介します。

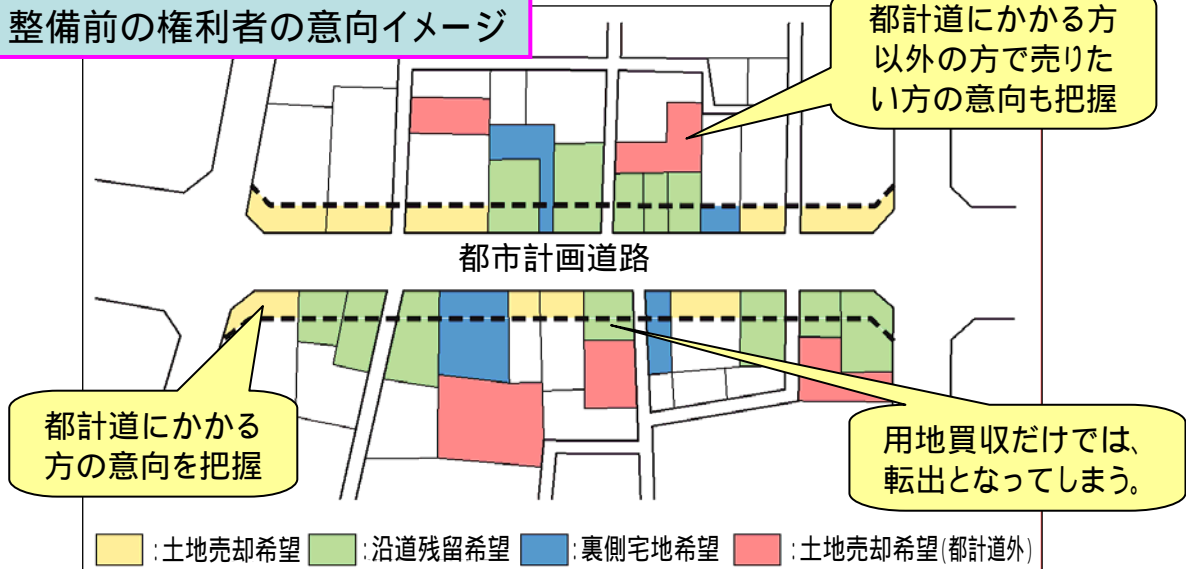
沿道整備街路事業

・・・ 街路事業（用地買収）と土地区画整理事業を組み合わせた事業手法。

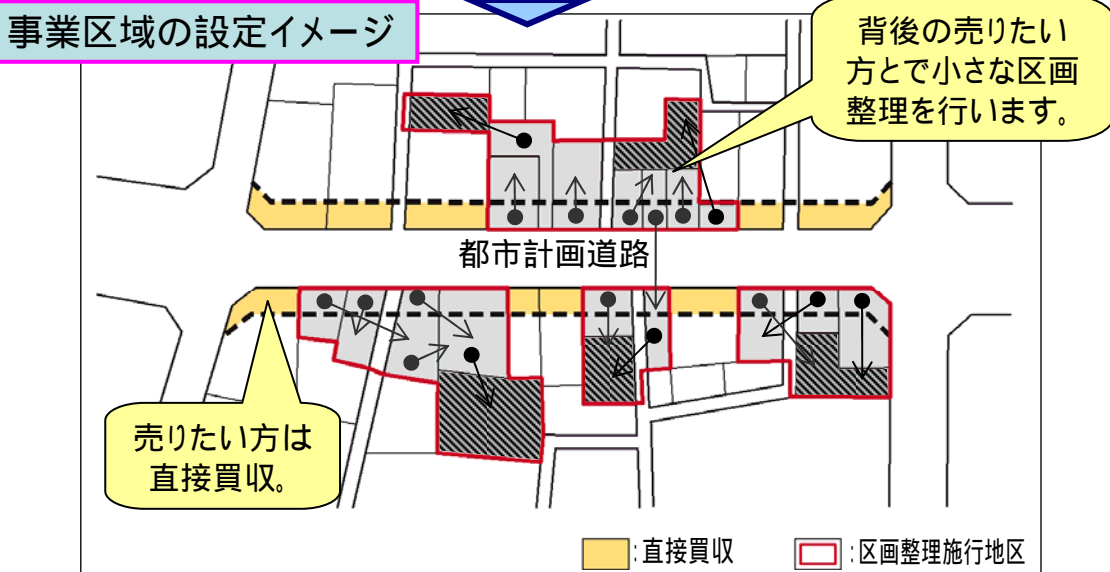
沿道整備街路事業は、用地買収方式の長所と土地区画整理方式の長所を「いいとこ取り」し、権利者の様々な意向に対応しながら、沿道のまちづくりを実現することができる事業手法として創設されました。

沿道整備街路事業の特徴

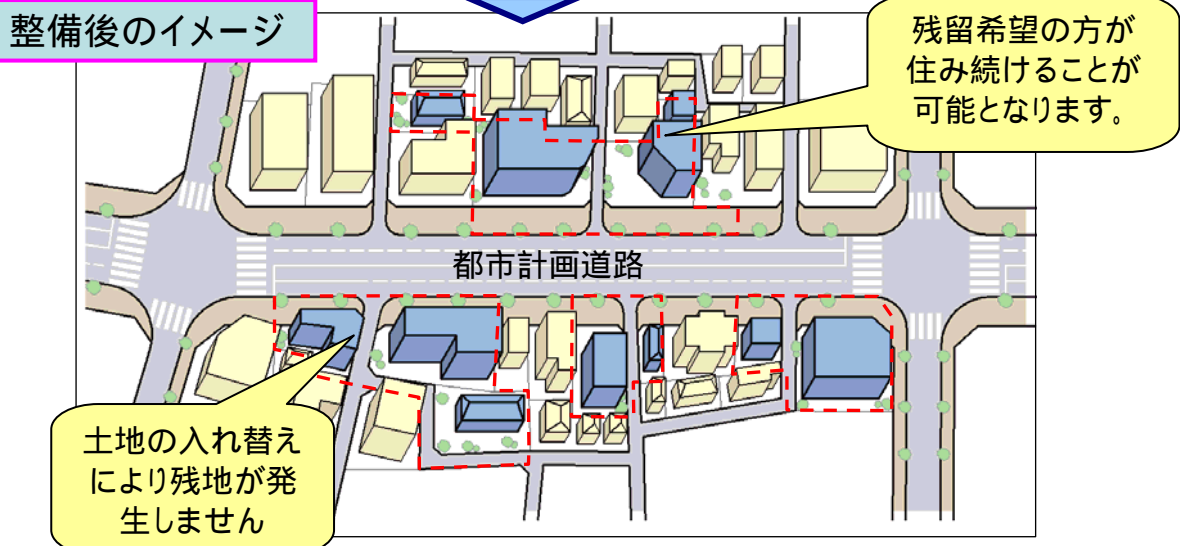
整備前の権利者の意向イメージ



事業区域の設定イメージ



整備後のイメージ

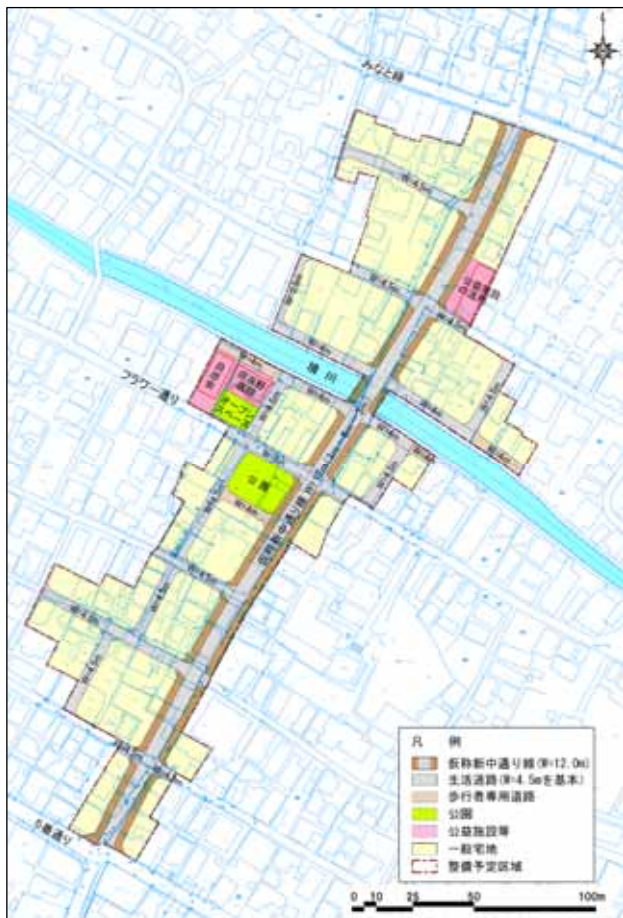


事例紹介：浦安市 堀江・猫実元町地区のまちづくりのプロセスについて

浦安市堀江・猫実元町地区のまちづくりについて事例の紹介を行いました。当地区は、木造住宅が密集し、緊急車両の進入が困難な道路や未接道の宅地が多く、防災上の課題を抱え、下水道の未整備箇所が残るなど住環境の改善も課題となっています。

堀江・猫実元町地区では、一度まちづくりが停滞しましたが、市民と行政が協働するまちづくりに方針を転換し、平成16年より「まちづくり・道づくりを考える会」や事業の関係権利者の方々の参加による「まちづくり協議会」等において、話し合いを重ねながら再び検討を進めてきました。

そして、「堀江・猫実 B 地区土地区画整理事業」として平成19年2月に都市計画決定、平成20年10月に事業認可を取得し、本格的に事業がスタートしています。



計画図(案)

【堀江・猫実元町地区のあゆみ】

- H4 堀江・猫実元町地区
まちづくり懇談会を開催(11回)
- H8 まちづくり構想提案
- H12 整備計画案の提示
- H13 アンケートによる住民意向調査

アンケートの結果、賛成者が約3割に満たず、多くの住民の理解が得られないまま、**まちづくりが停滞**

- H15 **協働のまちづくりに方針変更**

- H16 まちづくり・道づくりを考える会(13回)
地区住民説明会(4回)、個別訪問(3回)

- H18 「まちづくり計画書(提議)」市長に提出

- H18 まちづくり協議会(12回)
個別意見交換会(5回)地区住民説明会(2回)

- H19 都市計画決定 (2.0ha)

- H20 **事業認可**

- H22 **工事スタート**



まちづくり・道づくりを考える会の検討風景



H16年11月撮影

H24年1月撮影

質問1： 代替地は、どの位用意されているのですか？

回答： 権利者さんの数、影響面積から考えると非常に少なく1割にも満たない状況です。蕨駅から比較的近い場所で空地が少ないことから、なかなか先行買収が出来ない状況です。(これまで区画整理事業のための促進用地確保に努めてまいりましたが、用地買収に伴う代替用地としては確保しておりません。)

質問2： 計画道路に建物の一部がかかった場合、全部建て替えざるを得ないという問題が起きると思うのですが、その場合の補償はどうなりますか？

回答： 原則は、かかった分だけということになっております。
現在、蕨芝線・芝神根線の現況測量をしております。ほぼ正確な位置で、都市計画道路に、土地や家屋が、どれだけかかるかが分かってきます。協議会の中で、情報を共有させて頂きながら、手順や手法等について、皆様と議論したいと考えております。市としては、ただ単に道路をつくるだけが目的ではないので、出来る限り現在の近辺で住み続けることが出来るよう“新たなまちをつくる”という視点で考えております。

質問3： 市としては、道路整備事業を、何年位でやろうと考えているのですか？もう、区画整理事業の話が出て40年位経つので、はっきりして頂きたいのですが。

回答： 現時点では、事業手法が決まっていませんので、はっきりとした年数を申し上げられない状況ですが、来年度、ある程度のまとめをさせて頂いて、事業手法の計画の素案、それに伴う資金計画を立て、早ければ、3～4年後には事業に着手したいと考えております。そのためには、地元にお住まいの方々のご理解とご協力が必要となりますのでよろしくお願いいたします。

質問4： 道が出来ると聞いていた場所に新築の家が建っていますが、そういう所に建築許可を出しているということは、やる気がないように感じてしまいます。

回答： 全く家を建てることはできないという法的な制限はございません。都市計画法により、将来の円滑な施行を確保する為、一定の建築制限をさせて頂いており事業化した時に、補償費がかさまないように建築の規制をさせて頂いております。

質問5： 測量して、正確な位置が分かるまで、どのくらいかかるのですか？

回答： 現在、現況測量の最終的なまとめをしている段階なので、次回の協議会では具体的な説明をさせて頂けるように作業を進めています。

今年度の測量調査は、現況測量と呼ばれるもので、家や塀等の位置を示した図面に、計画線を描くという作業になります。図面を見て頂き、ご自分の土地がだいたいどの程度影響するかを判断していただければと思います。

具体的な事業の合意形成が得られ、了解が得られれば、用地測量と呼ばれる調査を行い、皆さんの土地がどのくらいかかるのかということを確認させて頂くこととなります。

質 問6： 震災の心配もありますし、測量するだけでなく、土地の地質も、きちんと調べて頂きたいと思います。

回 答： 地盤の悪いところもありますので、きちんと調べたいと思います。

質 問7： 川口市への確認ですが、用地買収を行った場合に、“他へ転出”とありましたが、それは、市外と市内のどちらへ転出ということですか？
芝地区に愛着を持っている人も沢山居るので、市としてはどのようなお考えなのかを教えてくださいたいのですが。

回 答： 地域の方に住み続けて頂けることが、まちづくりの基本ですので、出来るだけ地区内で用地が確保出来るよう、今後議論する中でも、地域内への移転を提案していきたいと考えております。

質 問8： この48年間、そういった話が全く進んでないように思えます。
代替地が10%未満ということは、沿道にかかっている人の10人に1人しか残れないということですよね？それでは、選択肢がないのではないですか？

回 答： 今後、具体的に議論を進めていく中で、権利者の皆様に土地の提供を求める場合がありますが、出来る限りこの地域に住み続けることの出来るような計画を最終的にまとめたいと考えております。

質 問9： ほぼ、全面的にかかる場合の補償はどうなるのですか。

回 答： 全面的にかかる場合、金銭で補償させていただくのですが、近くに、土地をご提供して頂ける権利者の方を探していきたいと考えております。

少しかかってしまった場合、切取りというやり方や、家を曳く余地があれば、曳家という方法もあります。沢山かかると再築工法とって、建て直す方法があります。皆さんの状況によってそれぞれ違ってきますが、協議会の中で、補償に対する説明を予定しておりますので、よろしく願いいたします。

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：〒334-8511 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

ホームページ：川口市役所ホームページのトップページから

[街づくり・都市計画] [区画整理] [芝地区 みんなのまちづくりについて]にて
ご覧いただけます。