

第6回協議会を開催しました!!

日時：平成24年9月9日(日) 10:00~12:00
場所：川口市芝市民ホール 出席者：協議会委員21名

- 開 会
- 協議会の進め方のおさらい
- 第4回及び第5回（事例地視察）のおさらい
- 運営委員会の報告（H24.8.27開催）
- 事業手法と整備の考え方、まちづくり検討区域について
- ワーキング
- 沿道意見交換会の開催について
- 意見交換
- 閉 会



第6回協議会の開催報告

運営委員会の報告

第3回運営委員会（平成24年8月27日）において、第6回協議会の検討内容と、沿道意見交換会の開催について、了承をいただいたことを報告しました。

事業手法と整備の考え方、まちづくり検討区域について

事業手法と整備の考え方、まちづくり検討区域について検討を行いました。事業手法と整備の考え方は、これまで説明があった『用地買収方式』と『土地の入替方式』をおさらいし、街路事業（用地買収方式）で整備した場合の課題（移転や残地、危ない交差点等）について、どの範囲でまちづくりの検討を行えば効果的か、検討を行いました。

用地買収方式と土地の入替方式のおさらい

第4回協議会で確認した、『転出者多く発生』、『残地や不規則交差点』の課題の多い区間について、用地買収や他の事業手法の整備イメージを検討、比較し、沿道のまちづくりプランを作成していきます。（P2、P3参照）

用地買収方式の整備

用地買収方式の整備は、都市計画道路に直接影響のある人に協力をしてもらい整備をしていく方法です。

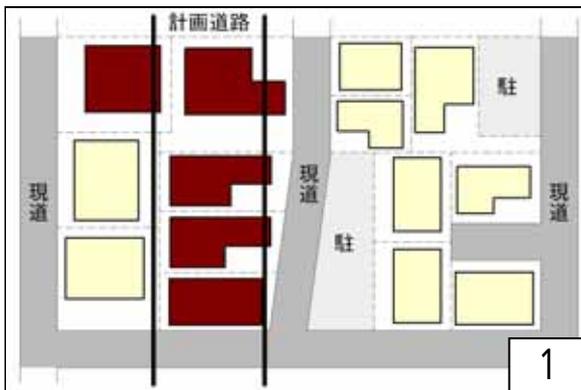
長所

- ・買収同意者だけであれば、事業期間が短い
- ・事業費も土地の入れ替えと比較するとかからない

短所

- ・残地や不整形な交差点の解消が行えない
- ・道路に直接影響のある人が未同意者(残留希望等)の場合なかなか進まない

【例】

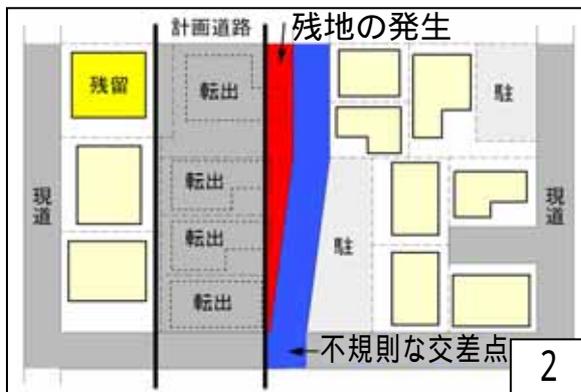


現況

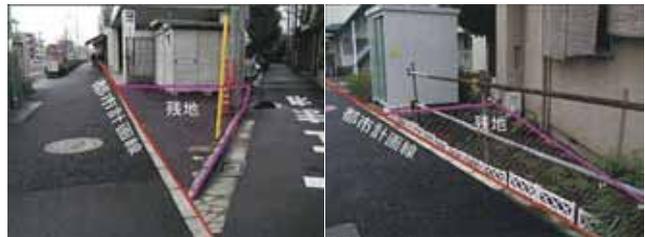
計画道路に 5 件の建物が、道路にかかる状況

買収のみの整備

道路を買収して整備するだけでは、沿道の人々が転出となり、残地や不規則な交差点も解消できず、課題が残ります。



写真：鋭角に接続する道路



写真：不正形な残地が残る



権利者が残留希望の場合...

権利者が現在の場所に住み続けたいと希望した場合、なかなか道路の整備が進まなくなってしまいます。

土地の入替方式の整備

土地の入替方式の整備は、都市計画道路に直接影響のある人に加え、かかる人以外の方にも協力してもらいながら整備をしていく方法です。

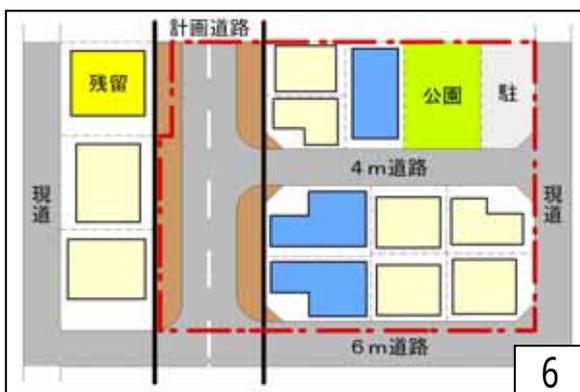
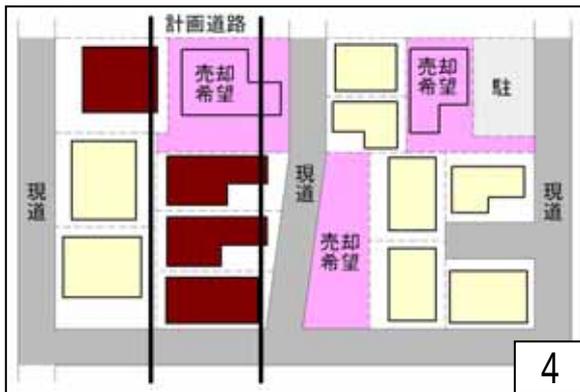
長所

- ・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

短所

- ・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

【例】



都市計画道路に直接影響のある人以外の方に売却意向がある場合

背後地も含めた面的な整備
沿道の残留希望と背後地の売却希望者を含めた土地の入替えによる整備

数十年、この場所で生活してきたので、今後もここに住み続けたい。

商売しているが、他の場所に移ると商売ができなくなってしまうので困るよ。

これを機に、マンションでも買って、他の場所で暮らしたい。

土地が減ってしまうとアパートや駐車場の経営ができなくなってしまう

背後地も含めた面的な整備
沿道の残留希望と背後地の売却希望者を含めた土地の入替えによる整備を行い、あわせて残地や不規則交差点も解消を行います。

基本的な整備の考え方

前頁の用地買収方式と土地の入替方式を参考に蕨芝線と芝神根線を整備する基本的な考え方を整理しました。

課題の少ない区間については、土地の入替方式と比較して用地買収方式が早く、事業費も少なく整備が行えます。

ただし…

残地や不規則交差点の多く発生する区間や転出者が多く発生すると予想される区間については、

土地の入替方式を用いた事業により、残地や交差点の課題や道路にかかる残留希望者に対応できる整備の検討が必要です。

まちづくり検討区域の抽出(どこまで含めると効果的?)

道路にかかる残留希望者の現地残留を実現できるような都市計画道路の沿道周辺の売却希望者や低未利用地を含めた区域

かつ、合意形成や事業期間が早くできる必要最小限の改善が行える区域

ワーキング『蕨芝線と芝神根線のまちづくり検討区域の検討(図面を用いて班別討議)』

[検討内容]

蕨芝線と芝神根線を用地買収方式による整備を基本にした場合を想定した図面を基に、残地や不規則交差点、残留希望者に対応するとした場合、どこまで含めると効果的なまちづくり検討区域が考えられるか検討しました。(P 6、 P 7 参照)

[検討結果]

今後は、今回検討したまちづくり検討区域を踏まえ、『沿道整備計画(素案)』の検討を進めていく予定です。



ワーキングの風景

沿道意見交換会の開催について

協議会の方針結果をまとめる前に、今までの第1回～第6回協議会の検討状況について沿道住民の方々に中間報告を行うこと、また、沿道住民の方からご意見を伺うことを目的とした『沿道意見交換会』を行います。

- 日時：平成24年10月28日（日） 10：00～
会場：芝市民ホール
- 内容：
・協議会の目的
・協議会発足の経緯
・検討範囲
・検討スケジュール
・事業手法等の検討状況

～ 次の内容を報告し、意見交換を行う予定です。～

協議会の目的

目的は「蕨芝線・芝神根線の沿道を含めた都市計画道路の整備と良好な住環境の向上を図るまちづくり計画の検討」などであることを説明します。

協議会発足の経緯

芝第2・第5地区の全面的な土地区画整理事業の実施が困難なため、都市計画道路蕨芝線・芝神根線を優先的に整備するために発足したことを説明します。

検討範囲

協議会では、都市計画道路蕨芝線・芝神根線の沿道区域についてのまちづくりを検討していることを説明します。

検討スケジュール

全体の進め方と、現在の状況を説明します。

事業手法等の検討状況

街路事業、土地区画整理事業、沿道整備型街路事業などを、比較しながら検討していることを説明します。

意見交換

意見1： 芝東第4土地区画整理事業区域内に隣接する芝神根線の整備を、早い段階で進めて欲しい。

意見2： 用地買収の場合、残地は買収せず、税金を払い続けるということを、皆さんご存知でしたか。委員の方の中でも、一部、知らない方もおられました。今回は良い勉強になりました。

まちづくり検討区域のイメージ

蕨芝線と芝神根線用地買収方式による整備を想定した場合、残地や不規則交差点、転出者が発生することを確認しました。

土地の入替え方式の整備を考えた場合、どの範囲でまちづくりの検討を行えば効果的か、各路線で班別討議しました。

() : まちづくり検討区域

班別討議で出された意見概要 (芝神根線について抜粋)

- ・不規則交差点となる道路でも隣接する区画整理事業の方の出入りやお寺の参道のためにはなくせない。
- ・残地を裏の方に買ってもらえるか確認する(買いやすくなるよう、創意工夫が必要)
- ・周辺の空地(市有地、駐車場)が代替地として活用できるか検討が必要。

注) 都市計画道路の線形は、正確なものではなく、概ねの位置を示しています。建物の位置も正確ではないので、都市計画道路の線に建物がかかっている場合でも実際はかかっていないものや、建物がかかっていなくても実際はかかっている場合があります。

注) 南浦和前川線の線形は、最新のものではありません。

北

芝東第4
土地区画整理
事業区域

検討の考え方

今回は、2路線を4地区に分けて検討しました

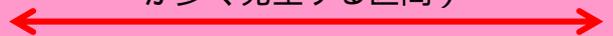
2路線を用地買収事業による整備と仮定した場合の課題の多い区間の抽出

課題の少ない区間



課題が多い区間

(転出者が多い区間・残地・不規則交差点が多く発生する区間)



良いまちづくりができない
(課題が残ったまま)

用地買収事業を検討

まちづくり検討区域の抽出

(どこまで含めると効果的か、またどのような土地の入れ替え方法が考えられるか検討)

班別討議で出された意見概要 (蕨芝線について抜粋)

- ・周辺の空地(市有地、駐車場)が代替地として活用できるか検討。
- ・残地の裏の方で転出希望があるか確認する(個別に聞く)
- ・それらの希望を確認した上で土地の入替方式によるまちづくりが可能か検討。
- ・現況道路を変更することで、残地を活用できるか検討



南

今後の進め方

今後の進め方として平成24年度は、協議会発足から第6回協議会までの検討状況を報告し、沿道住民の方と意見交換を行う『蕨芝線・芝神根線沿道意見交換会』を開催します。沿道意見交換会の意見を参考に、再度協議会にて検討を進め、『沿道整備計画（素案）』を作成します。

H
24
年
度
予
定

第4回 『用地買収した場合の課題について』 6月10日(日)

・芝神根線・蕨芝線を用地買収で整備した場合の課題

第5回 『事例地視察』 7月9日(月)

・浦安市堀江猫実元町地区の事例地視察

第6回 『まちづくりプランについて』 9月9日(日)

・事業手法と整備の考え方、まちづくり検討区域について

次回開催

芝神根線・蕨芝線 沿道意見交換会 10月28日(日)

・協議会での検討状況の中間報告を基に今後の進め方についての意見交換

第7回 『まちづくりプランについて』

第8回 『整備の進め方について』

H25年度も引き続き検討を進めていきます

各回の内容や回数については会議の進み具合によって変わることがあります。

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：〒334-8511 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。