

まちづくりニュース

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
平成27年2月

記事:第14回協議会(第4回新協議会)開催報告

第14回協議会(第4回新協議会)開催報告

テーマ:個別相談会の結果について、まちづくりプランについて

日時:平成26年12月13日(土) 10:00~11:30

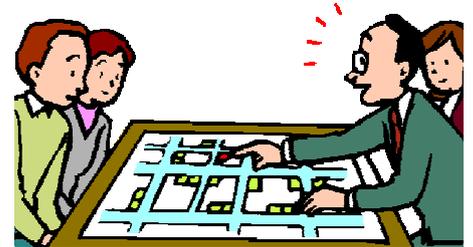
場所:川口市芝公民館 出席者:協議会会員23名

個別相談会の結果について

協議会で個別相談会を実施しました。

8月には、道路に土地・建物がかかる権利者(75件)を対象に、10月には、8月の個別相談会での未対応者と追加対応者(23件)を対象に開催しました。

その結果、道路に土地・建物がかかる方の約9割、追加対応の方の約7割の方と意見交換が出来ました。



個別相談会開催状況

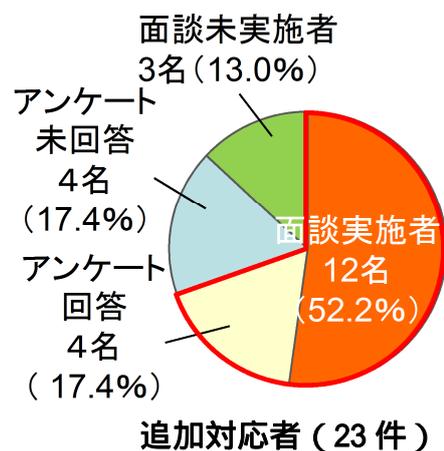
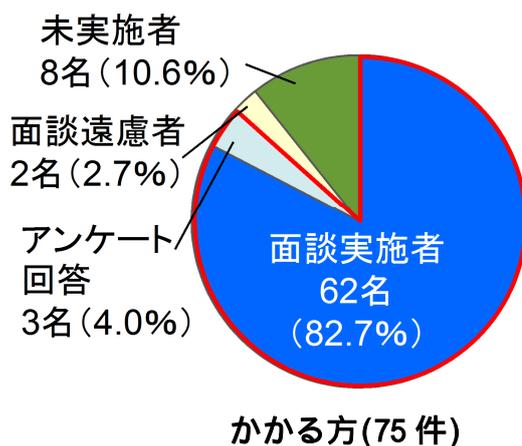
対象者

- ・道路に土地・建物がかかる権利者【75件】
- ・追加対応者(道路に直接かからないものの、協力をお願いしたい権利者)【23件】

日程

8月上旬・下旬(道路に土地・建物がかかる権利者)
10月下旬(未対応者と追加対応者)
【各権利者45分程度】

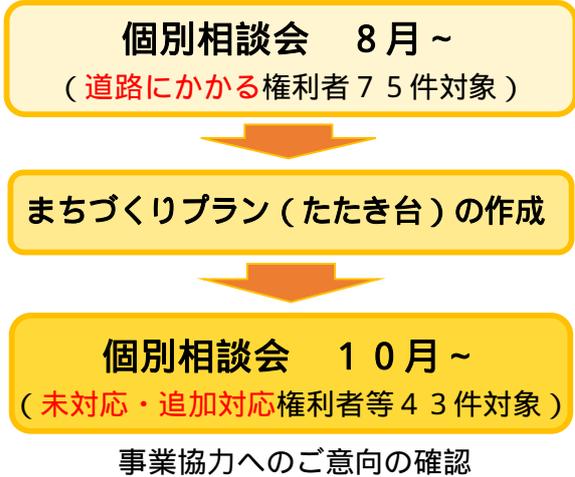
個別相談会実施・アンケート返送状況(11月末時点)



個別相談会実施の流れ

8月の個別相談会で伺ったご意向からまちづくりプラン(たたき台)を作成しました。

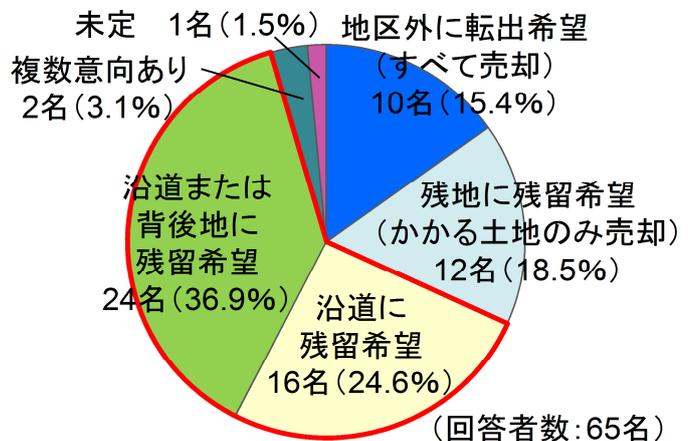
たたき台を基に、道路に直接かからないものの、協力をお願いしたい権利者(23名)を追加対応者として、10月に個別相談会を開催しました。



道路にかかると方について

【道路にかかると方のご意向】

道路に土地・建物がかかると方にご意向を伺った結果、「沿道に残留希望」、「沿道または背後地残留希望」の方が回答者の半数以上(「残地に残留希望」も含めると8割)を占めました。



【売却意向等の面積について】

個別相談で伺った意向を基に、都市計画道路を整備するために必要な用地買収面積に対して、売却希望等の面積を比較しました。特に蕨芝線については用地が大幅に不足しており、背後の方の協力が必要となることを説明しました。

芝神根線

用地買収面積 約4,000㎡

売却希望等面積 約3,100㎡

約900㎡不足

未対応の方ともう少し多めに売却して頂ける方に対応が可能と思われる。

蕨芝線

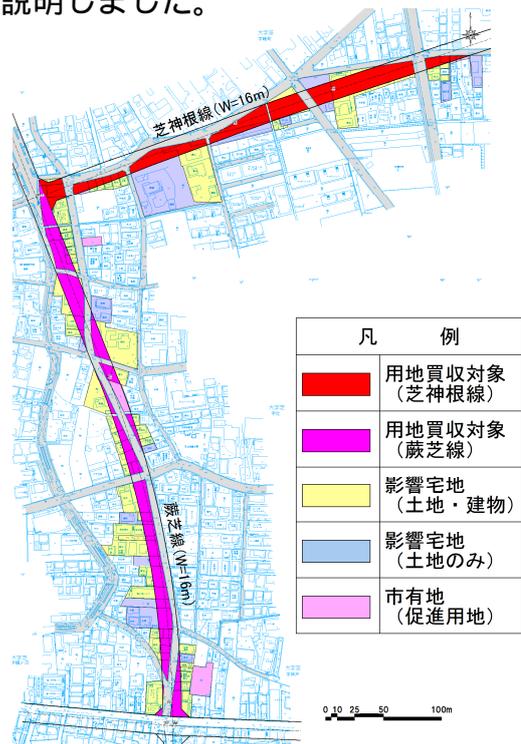
用地買収面積 約4,500㎡

売却希望者面積 約1,300㎡

市の促進用地 約800㎡

2,400㎡不足

背後の方の協力(売却協力)が必要



道路にかかる方について（続き）

道路に土地・建物がかかる権利者のご意見（抜粋）

売却希望の方の意見

- ・半端な土地を残されても困る（すべて買収してもらいたい）
- ・地区外で息子や娘と一緒に暮らす予定
- ・道路にかかる土地は売却しても良い（残地で再建が可能な方）

残留希望の方の意見

- ・現在の位置付近で同規模を確保
- ・持ち出しがない形で移転したい
- ・代替地を用意してもらいたい
- ・建て替えが困難のため、曳家が良い

その他の意見

- ・売却・残留どちらの意向もある
- ・移転する時期によって意向は変わる（3年後なのか、15年後なのか）
- ・もう少し具体的にしないと判断できない
- ・周辺の道路の交通安全対策も一緒に行ってほしい。（子供の通学路）

ご関心・ご不安な点

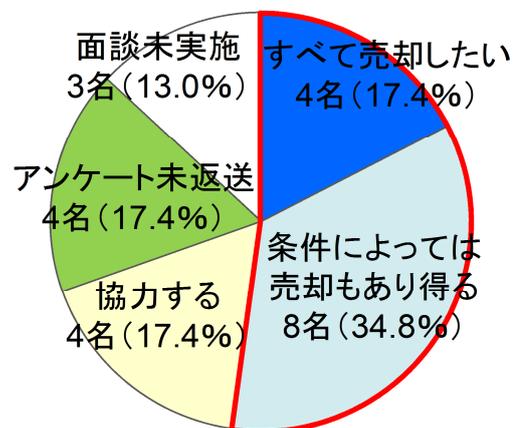
- ・いつ始まるのか？（高齢なのでしっかりしているうちにやってほしい、息子の代になってからやってほしい、家が古いので早く建替えをしたい等...）
- ・引っ越しが不安（高齢のため）
- ・借地権の解消が円滑にできるのか
- ・土地を増やしたい（買い増ししたい）

道路にかからない方について

【道路にかからない方のご意向】

道路に直接かからないものの、協力をお願いしたい権利者（23名）にご意向を伺いました。

約7割の方にご意向を伺った結果、所有される土地・建物を「すべて売却」、「条件によっては売却もありえる」と回答された方が半数を占めました。



（回答者数：23名）

追加対応者のご意見（抜粋）

将来の意向

- ・土地は残したい（先祖代々の土地のため）
- ・土地を有効活用できるようにしたい
- ・移転することは良いが、代替地を先に用意すべき
- ・条件がはっきりしないと判断できない

ご関心・ご不安な点

- ・用地買収と建物補償の金額でマンションや戸建てが買えるのか？
- ・いつ買ってもらえるか？売却意向だが、整備が遅いと高齢のため、難しくなる
- ・相続によって親族で土地が分割されてしまうと売却等が難しくなることが心配

まちづくりプランについて

芝神根線と蕨芝線を5つの区域に分けて、区域ごとの皆さんの意向を考慮したまちづくりプラン（たたき台）と整備の方向性、事業化に向けた調整事項等を確認しました。

【まちづくりプランの考え方】



個別相談会の結果から、芝神根線・蕨芝線共に残留希望者が比較的多いため、背後の方の協力（売却希望等）を得て再配置の案を考える必要があります。

【事業化に向けた調整事項】

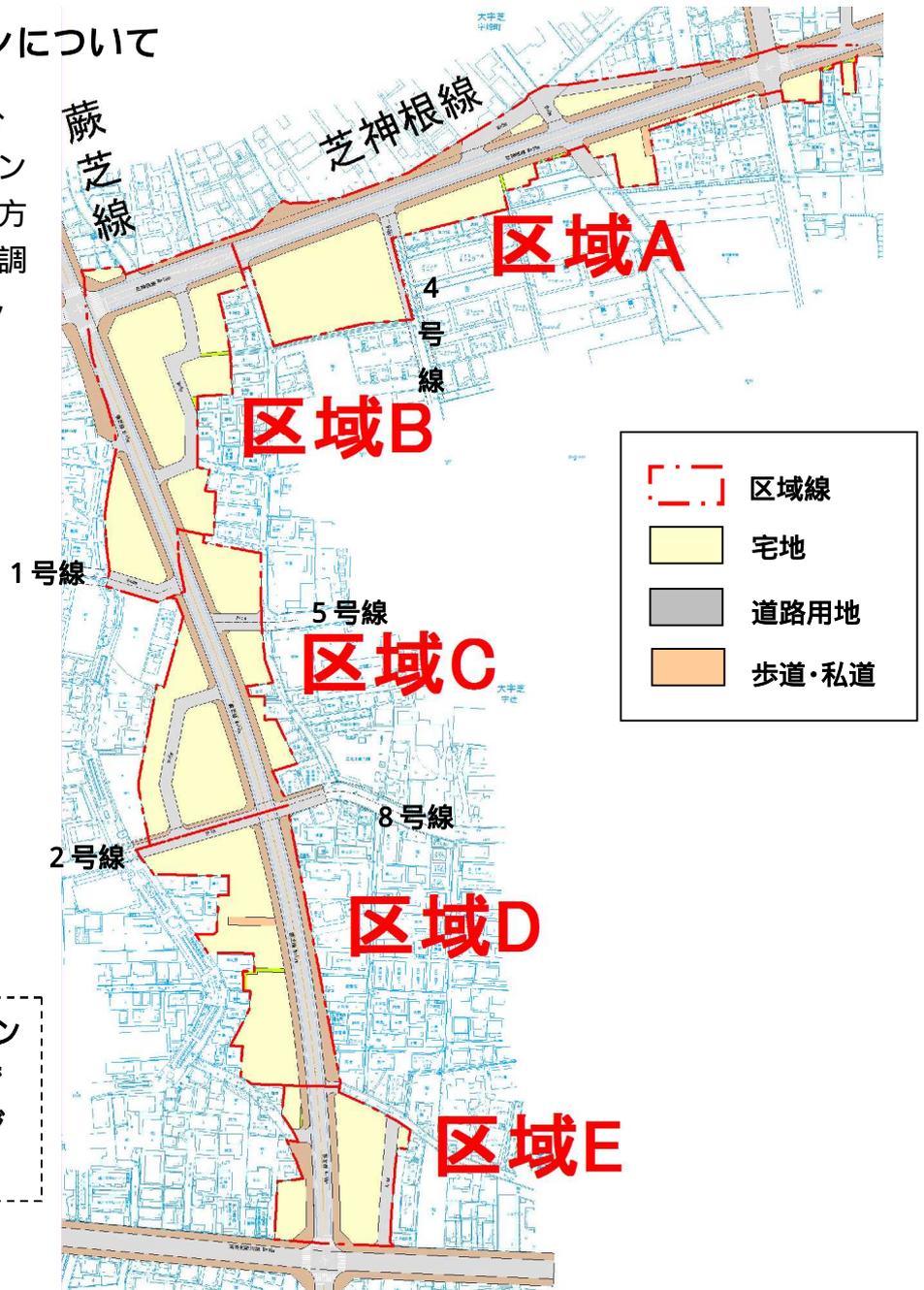
5つの区域の整備の方向性、事業化に向けた調整事項等を下の表に整理しました。区域B、Dについては、道路用地分の売却希望が足りておらず、区域Eについては、課題が比較的少ない状況となっています。今後、区域ごとに調整事項について個別相談会や区域ごとの意見交換会などを開催し、調整を図っていく予定です。

調整事項	区域 A	区域 B	区域 C	区域 D	区域 E
道路用地分の売却希望が足りていない					
残留希望者の代替地先の調整		（ が調整できないと調整できない）		（ が調整できないと調整できない）	
まちの骨格道路の調整が必要	（ 4号線）	（ 1号線）	（ 2号線） （ 5号線）	（ 2号線） （ 8号線）	
利用が困難な残地部分を背後の方で購入希望があるか確認が必要					
現況道路が廃道できるか調整が必要					

警察等の関係機関との協議が必要

まちづくりプランについて

右図のような区域分けで、まちづくりプラン（たたき台）と整備の方向性、事業化に向けた調整事項等を確認しました。



右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。

今後のスケジュール

第14回協議会では、「まちづくりプラン（たたき台）」と整備の方向性、事業化に向けた調整事項等を確認しました。

今後は、引き続き個別相談会を実施し、必要な事項について個別に調整を行っていきます。

平成26年度以降

第14回 『まちづくりプランについて』
・個々の意向を踏まえたまちづくりプランについて（方針）

引き続き、個別相談会を継続して個別に調整
・まちづくりプランについて（代替地先・売却意向等）

第15回 『今後の進め方について』
・まちづくりプランの状況と事業化の優先順位について
・今後の進め方とスケジュールについて

合意の得られたところから事業手続きに進む

意見交換（抜粋）

協議会で頂いたご意見を以下にまとめました。

意見 1： 権利者の用地の調整や利害の調整をどのように行い、まちづくりプランを決めていくのでしょうか？

事務局： 都市計画道路沿道をいくつかの区域に分けて、これから区域ごとに皆さんの意見を聞きながら、まちづくりプランを作っていきます。区域ごとに調整が必要ことがありますので、今後、皆さんのご意見を聞きながら、調整していきたいと考えています。

意見 2： 都市計画道路を整備するための用地が足りない場合は、さらに、計画道路にかからない背後の方に協力を求めていくのでしょうか？

事務局： 基本的には、現在想定している区域内の権利者の方とお話しさせて頂いて、まちづくりプランを検討していきます。しかし、場合によっては区域の面積を増やし、計画道路にかからない方への協力を増やしていくことも考えています。

役員： 道路にかかる人たちだけでなく、周りの人にも協力してもらいながら、調整が必要な箇所、不規則な交差点や残地などをうまく整備していきたいと思えます。

意見 3： 計画道路にかからない方は必ずしも整備に協力しなくてもよいのでしょうか？

事務局： 道路にかからない方については、協力をお願いしている状況になります。もし、整備への協力が残念ながら得られない場合は、他の方をお願いしていきます。

意見 4： まちづくりプランが定まらない中で、整備前に用地を買収することはあるのでしょうか？また、買収するのであれば、時期を知りたいです。

事務局： 用地を買収するには、まちづくりプランを固め、市で予算を立てる必要があります。また、土地や建物が都市計画道路にどの程度かかるかを測量により、明らかにする必要があります。

整備前に用地買収する場合には、ブロックごとの話し合いや個別相談の中で説明していきます。

意見 5： 地区全体の土地区画整理事業はやめて、別の手法で整備するというのは、本当でしょうか？

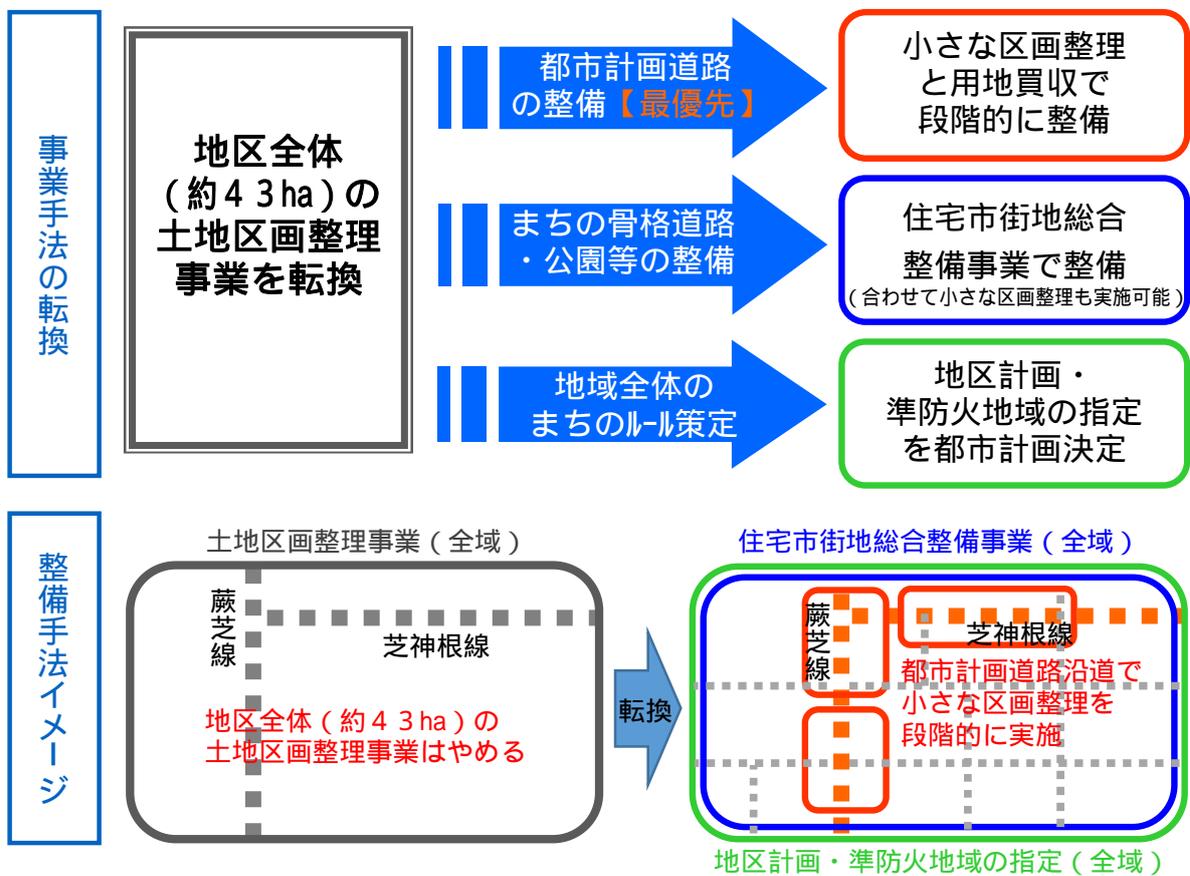
事務局： 芝第2・第5地区の区域全体の土地区画整理事業はやめますが、それに代わる事業を行います。都市計画道路沿道については、用地買収とあわせて部分的に小規模の区画整理事業を行うことを検討しています。骨格道路や公園等は住宅市街地総合整備事業という手法で整備を行うことを検討しています。今後、勉強会の活動の中で周知していきます。

芝第2・第5地区の新たな整備の考え方について(意見5の回答の補足説明)

これまでのまちづくり勉強会と蕨芝線・芝神根線沿道まちづくり協議会の検討を踏まえて、芝第2・第5地区の新たな整備の考え方を以下の様に取りまとめました。

【新たな整備の考え方】

地区全体(約43ha)の土地区画整理事業をやめます。
 ただし、別の方法で地区のまちづくりを段階的に進めていきます。
 まず、都市計画道路(蕨芝線・芝神根線)最優先で整備の実現を目指します。
 次にまちの骨格道路・公園等の整備の実現を目指します。
 整備とあわせて、快適な住環境の維持・改善のためのまちのルールを策定します。
 合意の得られたところから、段階的に小さな単位で実現して、できるだけ早く安全・安心なまちを目指します。



住宅市街地総合整備事業とは

住宅市街地総合整備事業(以下、住市総)は、土地区画整理事業(以下、区画整理)のように面的に道路や公園、住環境の整備を一括して行うのではなく、それぞれの整備を合意の得られたところから個別に行っていく修復型の事業です。

区画整理では、必要な公共施設を整備する場合、皆さんの土地を「減歩」することにより、用地を生み出していきますが、住市総では、「買収」により確保していきます。

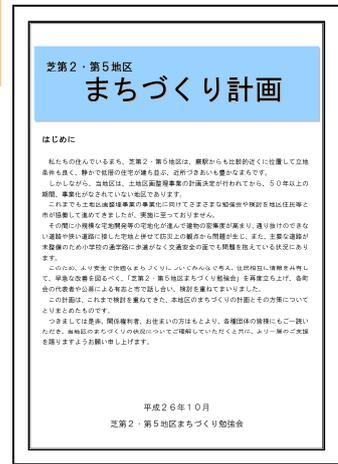
住市総は、整備する道路や公園に影響のある方のみを対象に合意形成を進めることができ、区画整理よりも整備期間が短く、費用も抑えることができます。また、全面更新型の事業ではないため、長年地元で培われてきた地域のコミュニティを活かすこともできます。

土地区画整理事業において、道路や公園等を整備するために皆さんの土地を少しずつ提供して頂くこと

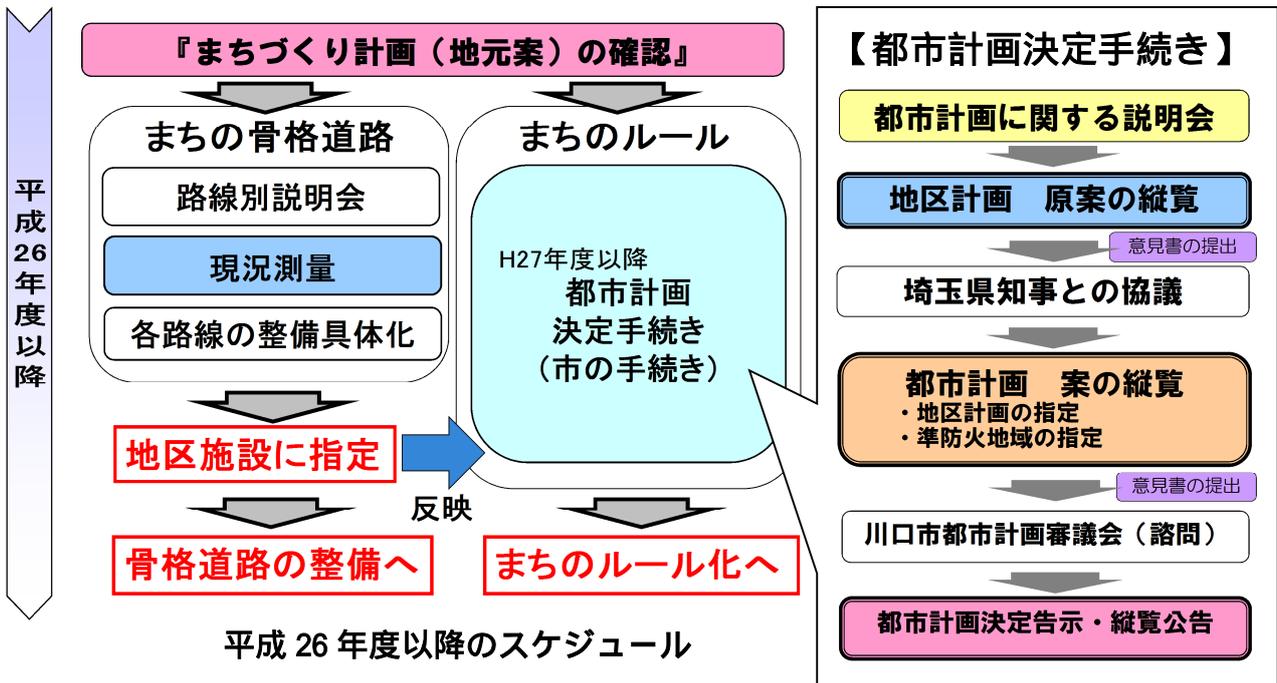
まちづくり勉強会の活動について

まちづくり勉強会では、平成26年10月に芝第2・第5地区全体のまちづくりについて、「まちづくり計画」をとりまとめました。

まちの骨格道路については、平成26年1月以降に路線別説明会を開催し、現況測量した後、各路線の整備について具体化していきます。まちのルールについては、平成27年度以降、都市計画決定手続きを行い、芝第2・第5地区のまちのルールとしていきます。



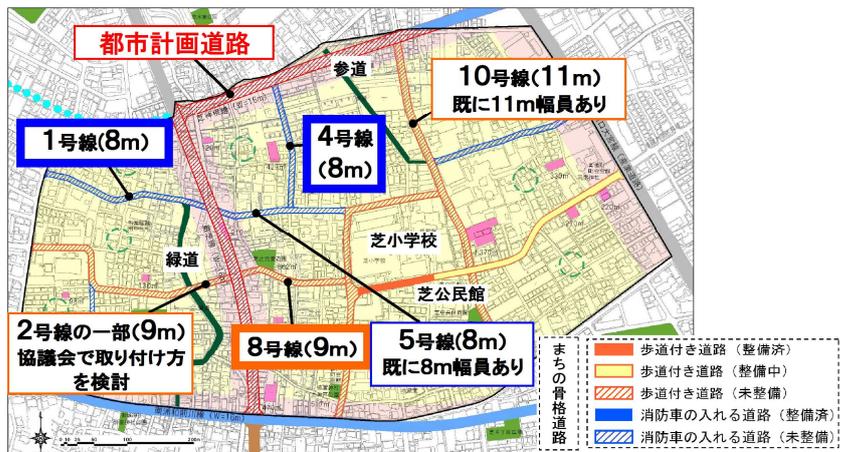
まちづくり計画



【路線別説明会について】

まちづくり勉強会では、まちの骨格道路として12の路線の整備を目指しています。

12路線の内、都市計画道路に接続する骨格道路については、道路の取り付け方を決める必要があるため、1・4・8号線について、1月に路線別説明会を開催しました。



1月の路線別説明会の対象路線

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）