

まちづくりニュース

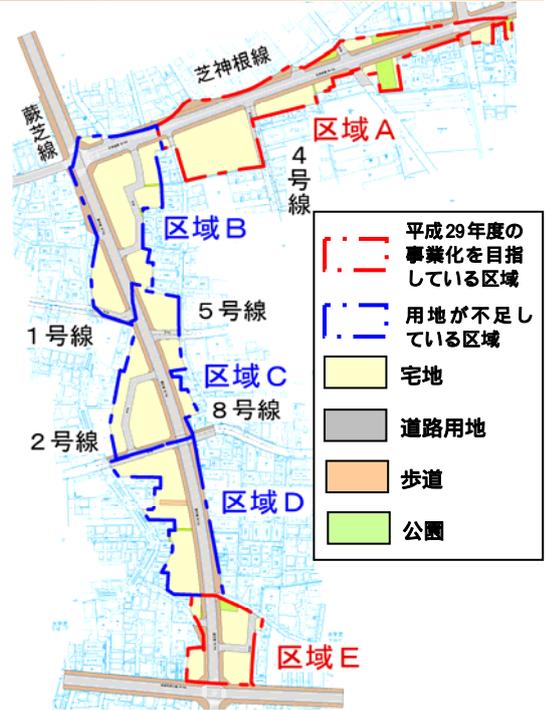
発行/芝第2・第5地区
蕨芝線・芝神根線沿道
まちづくり協議会
平成29年3月

□ 記事: 第17回協議会(第7回新協議会)開催報告

まちづくりニュース第15号では、第17回協議会の開催状況についてご報告します。

第17回協議会(第7回新協議会)開催報告

テーマ: 事業化手続きについて
今後の進め方とスケジュールについて
日時: 平成29年2月5日(日)
10:00~11:20
場所: 川口市芝市民ホール
出席者: 協議会会員29名



事業化手続きについて

協議会では、芝神根線・蕨芝線を右図のように5つの区域に分けてプランを検討しており、区域A・Eについては、先行して事業化を目指しています。

今年度は土地の再配置先の調整や売却希望者との調整と並行し、区域A・Eの事業化手続きとして事業計画案の作成や地区界測量を行いました。

●事業計画案の概要について

- ①事業の名称 川口市都市計画事業
芝第2・第5土地区画整理事業
(第1工区)(仮)
- ②施行者 川口市
- ③施行面積 約1.4ha
- ④施行期間 平成29年度~平成35年度(予定)
- ⑤資金計画 総事業費約24億円(右表参照)
計画内容については今後の調整などにより変わることがあります。

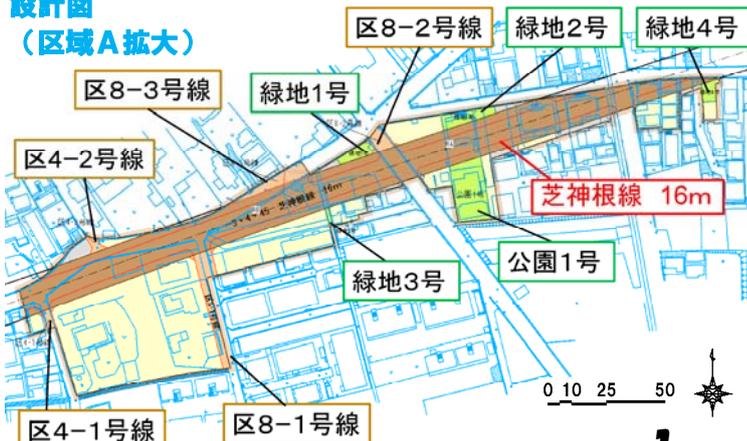
資金計画

総事業費	24.0億円
支出	
公共施設整備費(工事費)	4.6億円
移転・移設費(補償費)	9.3億円
減価補償費(用地買収費)	7.2億円
調査設計・事務費等	2.9億円
収入	
国庫補助金	7.3億円
市費	16.7億円

※現時点での概算額です。今後の調整等で変わることがあります。

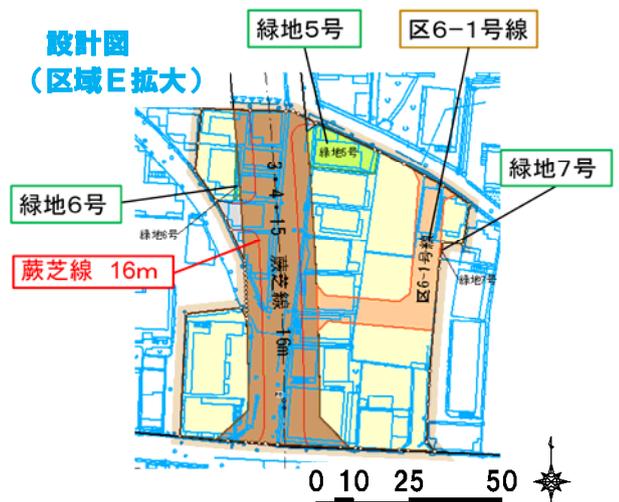
設計図

(区域A拡大)



設計図

(区域E拡大)



今後の進め方とスケジュールについて

来年度、区域A・Eについて事業認可手続きを行い、順調にいけば、7年後の平成35年度に事業完了の予定です。区域A・Eを先に着手しますが、区域B・C・Dについては、個別調整により、用地の確保ができ次第、着手していきます。

区域A・Eの平成29年度～35年度のスケジュール

- 平成29年度**

認可手続きを行い、事業認可を行います。並行して換地設計や売却希望者の建物調査を行います。
- 平成30年度**

換地（土地の再配置）について審議を行う委員を権利者のなかから選出して、審議会を設置します。
- 平成31年度**

仮換地指定を行い、工事準備を行います。売却希望者の土地を買収し、残留希望者の建物調査を行います。
- 平成32年度～34年度**

工事の工程は、工事設計により詳細が決まりますが、3回程度に分けて実施する予定です。

 - ・買収希望者の建物を除却し、用地買収を行い、工事①を行います。
 - ・残留希望者の一部について建物を移転し、工事②を行います。
 - ・残りの残留希望者の建物を移転し、工事③を行います。
- 平成35年度**

出来形確認測量結果に基づいた換地の実測結果を換地計画としてまとめ、権利者ごとに通知します。

あくまでも検討が順調に進んだ場合のスケジュールです。

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度以降
事業の流れ	事業計画案作成 （関係各課） 原案調整	認可手続き 事業認可	選挙 審議会・評価委員会	仮換地指定 工事準備	工事①	工事②	工事③	事業計画認可 換地計画認可 換地処分 事業完了
調査等	地区界測量 基本設計	換地設計		工事設計			事業計画変更 換地計画	
売却希望		建物調査①	補償交渉① 建物撤去	用地買収				
残留希望				建物調査②	補償交渉② 建物撤去	仮住まい 建物撤去	建替	
					建物調査③	補償交渉③ 建物撤去	仮住まい 建替	

意見交換



協議会でいただいたご意見を以下にまとめました。

①区域 A・E の事業計画書案及び設計図について

【会場風景】

意見 1： 残地の土地利用は緑地か公園以外に考えられないのでしょうか。

事務局： 土地区画整理事業において、地区面積の3パーセント以上を緑地・公園として整備しなければならないという基準があり、この条件を満たすために残地を緑地・公園として配置しています。

また、土地の入れ替えにより極力無駄な残地を出さないようにはいたしますが、限られた範囲での事業のため、どうしても発生してしまう残地は公園、緑地として土地利用してまいります。既設の道路と新しい道路の接続については警察とも協議を行い、交通安全上の問題が生じないよう、整備を進めてまいります。

②区域 A・E のスケジュールについて

意見 2： 事業計画の縦覧はいつ行うのでしょうか。また、通知はあるのでしょうか。

事務局： 平成 29 年度の 6・7 月ぐらいを予定しています。日程等は決まり次第、郵送でお知らせします。

意見 3： 区画整理事業の進め方の中で、審議会を設置するとありますが、なぜ審議会を設置するのでしょうか。審議会委員を権利者の中から選出する理由を説明してほしいです。

事務局： 公共団体施行で行う土地区画整理事業においては、必ず審議会を設置することが法律で定められています。

この審議会は、市が土地区画整理事業を進める際に、換地の計画などについて方向性を決定するための諮問機関であり、設置後は、権利者（区域内の土地所有者等）の代表の方や土地区画整理事業の学識経験者の意見をうかがいながら、事業を進めていきます。

意見 4： 審議会委員の選出方法を説明してほしいです。

事務局： 審議会委員の選出の方法としては、権利者の方のなかから立候補者を募り、選挙を行い、選出いたします。

③区域 B・C・D の今後の進め方について

意見 5： 区域 B について具体的に話が進むのはいつ頃でしょうか。区域 B・C・D について進捗があった場合、情報提供はあるのでしょうか。

事務局： 土地の確保の見通しが立たないうちには、正確な時期はお答えできません。ただ、区域 B・C・D についても、区域 A・E と並行して進めていく予定です。また、区域 B・C・D については今後も協議会を開催し、まちづくりニュースで進捗状況を報告してまいります。

意見6： 売却希望については迅速に対応していただきたいです。

事務局： 売却希望の方については、なるべく時間をかけず迅速に対応できるよう、市内部でも買い取りの仕組みについて調整しておりますので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

意見7： 区域B・C・Dの着手までに、時間がかかるほど権利者の意向が計画に反映しなくなるのではないかと危惧しています。

事務局： 区域B・C・Dについては、区域A・Eが終わってから整備を始めるのではなく、追いかけて事業を進めてまいります。市施行の区画整理事業でありますので、権利者の皆様とは最後までしっかり、対話を重ねながら進めさせていただきたいと思っております。

④区域A・E外の権利者について

意見8： 今後、区域A・Eの区域外の権利者は協議会に参加する必要があるのでしょうか。

事務局： 区域A・E周辺の方で、区域の中に土地または建物をお持ちでないのであれば、直接、来年度開始予定の事業に関係はありません。ただ、残る区域のB・C・Dに関係する方も事業化に向けて、引き続き協議会において検討を進めて参りますので、今後もご参加をお願いいたします。

⑤都市計画道路について

意見9： 今、計画されている道路の線形では、交通安全上問題が生じると思います。もっと現道を活かしたものになることを切に願っています。

事務局： 都市計画道路についてはすでに都市計画決定がされており、容易に大きな変更ができない状況にあります。また、地区北側の芝東第4地区におきましては既に道路計画や換地計画などが確定しており、区域を越えての計画の変更はかなり難しい状況にあります。

計画については変更が難しい状況ですが、現計画のなかで効果的な安全確保が図れるよう検討してまいります。

⑥建物補償について

意見10： 現在の建物が老朽化しているため、建築費用に対して補償費が足りず、借金が必要となったりしないのでしょうか。

事務局： 建物の建築経過年数や構造などといった算定基準に基づいて補償金額を決定していきます。税金から補償費をお支払いする以上、国の基準に基づき補償しなければなりません。

金額に納得いかないといった場合には、市としては納得していただけるまで待ちますが、金額を増額することはお受けいたしかねます。時期についても、権利者の皆様のご都合に合わせて移転・補償の準備を進めてまいりますのでご理解いただければと思います。

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）