

## 第3回 桜町3・4丁目周辺地区〔桜町地区〕まちづくり協議会

日時：令和2年2月22日（土）

10時～12時

場所：桜町三丁目集会所

### 【意見交換の記録】

#### ◇A班

#### テーマ1. 「安心して住み続けられる住宅地」について

##### 【検討：地区の問題点や建替えを妨げる要因について】

##### ■狭小敷地

- ・広い土地（借地）に建物が多く建ち、敷地としては接道していることから建物が建ってしまい、その後売却等で無接道敷地が発生した経緯がある。

##### ■敷地の細分化

- ・新たにできる戸建て住宅の敷地が細分化される問題もある。

##### ■地盤

- ・地盤の状況が悪く、杭を深く入れないといけない。

##### 【検討：建替えを促進するために必要な取り組みや支援について】

##### ■無接道敷地や空き家

- ・無接道敷地については、協議会だけで議論するだけでは具体的な改善策は出てこない。
- ・無接道敷地や空き家が多い街区で、問題点を地域住民と共有することが重要である。
- ・地域住民にとっても、具体的な話をしないと分からない。協議会員以外の方と一緒に勉強会をすることも一案である。
- ・危険性を具体的なイメージとして示し、共有する必要がある。

##### ■延焼シミュレーション等

- ・NHKの特番であった同時多発火災の映像等を協議会員や協議会員以外の方と見ると、火災の怖さのイメージを共有できる。

- 専門家の力を借りて、例えば延焼シミュレーションを試みてはどうか。
- この地域は風が通り抜けやすい地域で、風向きを日頃から意識することが多い。

#### ■建替えルール（地区計画）

- 建替えを促進するようなルールは出来ないか。
- 敷地の細分化に対しては、今のうちにルールをつくっておくべきである。
- この地域の状況に応じて、敷地面積の基準を決めて、狭い敷地を規制できると良い。

#### 【その他】

- 送電線の鉄塔の位置も図上で確認しておきたい。
- 若い人と一緒にまちづくりをすることも大事。
- 今の避難訓練は自治会単位で行っていて、実際の避難に則していない。避難のシミュレーションを行って、避難ルートの検討が出来ると良い。
- 決められた避難場所はあるが、各家庭で実効的な避難計画を立てておくべき。
- 初期消火の計画や、避難訓練の内容も再検討をした方が良い。

### テーマ2. 「地区に必要な道路ネットワーク」について

#### 【整備の方向性や今後の進め方について】

- 協力意向が多いのは、火事の怖さを皆さんがよく分かっているからだと思う。
- 代替地も実際に用意されないと、移転が進まず整備も進まないだろう。
- 沿道の方の思いを共有してはじめて整備が進むと思う。
- 沿道住民への説明会が必要ではないか。
- 沿道の高い擁壁も危険性がある。

テーマ1.「安心して住み続けられる住宅地」について

【検討：地区の問題点や建替えを妨げる要因について】

■空き家、狭小敷地

- ・建替えの補助金がないため、空き家のままとまっている。そのため建替えが進まない。
- ・地区内には敷地面積が小さいお宅も多い。2項道路に接道しているお宅は、建替えによって敷地がさらに狭くなるため建替えようとは思わない。

■高齢、金銭的な問題

- ・高齢者は、建替えはせずに今のまま住み続ける考えの方が多いと思う。
- ・金銭的に建替えられない方も多い。建替えの補助金などあればよいが。

【検討：建替えを促進するために必要な取り組みや支援について】

■補助金による建替え促進

- ・建替えの補助金があると進むのではないか。また、補助金を使って所有者が解体し、その土地を市で買い取って防災公園を整備、というステップで地区内の防災性を向上していけると良い。
- ・拡幅される道路の沿道以外でも、補助金を使って建替えを促進できると良い。

■建替えの際のルールづくり

- ・建替えの促進と併せて、敷地面積の最低限度などルールも作る必要がある。

■共同建替え等の検討

- ・複数の狭小敷地が集まっている場所では、まとめて公園にするなど検討できると良い。

⇒共同建替えという考え方もある。(事務局)

⇒それも良い。

■代替え地の確保

- ・敷地面積が小さく、現在の場所で建替えができない方もいるため、代替え地を確保する必要がある。

## ■計画の作成

- 整備計画を作成し地区全体に示すことで、方向性が共有されて建替えも進むのでは。

### テーマ2.「地区に必要な道路ネットワーク」について

#### 【整備の方向性や今後の進め方について】

- 毎回話に挙がっているが、災害時の避難所や避難場所の問題は急務である。市有地や高台など、検討して欲しい。
- 建替えの際にセットバックしない建物もある。そういったことで道路が確保されない点は課題である。

#### その他

- 協議会の中だけで議論していても何も進まないのではないか。事務局で整備の案を作っ  
て、それを基に権利者も含めて地区住民から意見をもらうべきでは。まずは事務局が方  
向性を示さないと

⇒整備計画を事務局だけで検討して作成することも可能であるが、皆さんの意見も踏まえ  
た計画となるように、まずは協議会の場で意見をいただいている。今後アンケートや報  
告会等で住民の皆さんの意見も伺う予定である。(事務局)

## テーマ1. 「安心して住み続けられる住宅地」について

## 【検討：地区の問題点や建替えを妨げる要因について】

## ■道路・敷地の問題点

- ・ 地区内には無接道の住宅が多い印象である。これらは所有者だけでは解決することが出来ず、何らかの支援が必要。
- ・ 接道を満たすほか、工事をするためにも道路は必要だが、当地区には私道が多く整備されていない道路が多い。建替えに伴って私道所有者とのトラブルも発生しうる。
- ・ 田舎のように広い敷地が多いわけではなく、建替えに伴ってセットバックすると残る敷地が狭くなってしまうことも課題である。

## ■居住者の状況

- ・ 地区には後継ぎがいない高齢者の方も多いため、建替えることはせずに、自身の代で終わりだと考えている方が一定数いるのではないかと。

## 【検討：建替えを促進するために必要な取り組みや支援について】

## ■基盤整備による建替え促進

- ・ 道路が整備されて建替え環境を整えることで、建物も新しくなっていく。道路の整備から建物の整備といった、長い目で見た整備の計画が必要である。
- ・ 住民が日常的に使用している協定道路については、市が積極的に買収して整備することで、長期的に見れば建替えの促進にも繋がるのではないかと。
- ・ 鳩ヶ谷浄水場は老朽住宅である。建替えのタイミングに併せて広場を整備することや、沿道の崖地を整備すると良いのではないかと。
- ・ 土地建物所有者の動向を市が把握して、売却意向を隣地の方に情報共有し、売買をコーディネートすることで、地区内の宅地の敷地面積を広げていけるのでは。

## ■暮らし方の提案

- 災害対策のための建替えを提案されると、ネガティブな気持ちになり前向きな検討に繋がらないのではないか。利便性が高く、優れた住環境を持つ地区なので、将来的に若い世代も住み継げるようにまちづくりをしていきたいと思いますといった未来志向の提案をすると良い。
- 様々なライフステージに応じた、建替えや住み替えにより生まれる新たな暮らし方を提案してあげることで、建替えという選択肢が始めから無い方々に対する動機付けに繋がるのではないか。将来に対する選択肢を多く持たせてあげることが必要である。

## ■サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の整備

- 当地区の住民は、地域に愛着を持っている人が多い。これから建替えをすることは現実的ではないが、チャンスがあれば移り住みたいと考えている人もいるため、地域の繋がりを守りながら住み続けられるサ高住は需要が高いと考えられる。地区内にそのような建物を整備して、高齢者の土地建物と交換・買収し、整備への活用や若い世代に提供するといった仕組みがあると良い。
- サ高住を整備する場合、当地区の住環境を守っていくために低層の建物とし、住民同士のコミュニケーションが取れる共同スペースがあると良い。

## ■空き家対策

- 地区には防災面で不安な空き家が散見されるため、市の積極的な対処が必要である。

## テーマ2. 「地区に必要な道路ネットワーク」について

【整備の方向性や今後の進め方について】（未検討）