

## 第4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7月18日（土）

第一部：9時～10時15分

第二部：10時45分～12時

場所：桜町三丁目集会所

参加者数：13名

（第一部：7名、第二部：6名）

### 【意見交換の記録】

#### ◇第一部

テーマ「桜町周辺地区が理想とする住宅地は？」

#### 【防災】

事務局：事前に、意見記入シートに記入いただいている内容を紹介する。

- ・火災の延焼防止として、隣家との境界を防火外壁にしてほしい。
- ・ブロック塀は地震時に倒壊の危険性があり、一定の高さを超えるブロック塀をなくしたい。
- ・道路が狭く消防車の進入が難しい課題に対し、住民で消化活動が可能な設備があるとよい。

（火災の延焼対策について）

参加者：外壁の防火化は全面で行う必要はなく、例えば前面道路がある程度広ければ防火壁にする必要はないという考え方もある。隣家に面する壁のみを防火壁にするルールとするのも一案であり、そのうえでさらに費用の補助まで出るとありがたい。

事務局：外壁の特定面のみを防火壁にできるルールが設定できるかについては不明なため、確認する。

参加者：壁というのは、隣家との間に何かつくるということではなく、建物の外壁のことか。

事務局：その通りである。隣家との間の塀や垣等ではなく、建物の外壁のことである。火災の延焼に対する考え方として、燃えにくい建物であった方がよいということだが、他の参加者も同様の意見か。

（異論なし）

#### 【街並み】

（建物の外観・植栽について）

事務局：住宅地の街並みについて、例えば住宅地の外壁の色などはどのように考えるか。調和がとれていたら良いだろうか。

また、まちづくりルールの定め方にも程度があり、条例化して強制力を持たせることや、法的な強制力はないがガイドラインとして方針のみ定めることもできる。

参加者：例えば外壁の色の指定については、ルールはどのように定められるのか。

事務局：具体的に明度、彩度、色相をそれぞれ指定することができる。伝統的な街並みが残る川越市の景観計画といった事例もあるので、今後お示ししたい。また、最終的には具体的なルールの内容について協議会の中で諮っていきたいが、今回の協議会では、当地区の住宅地が目指す方向性のイメージについて、率直なご意見を頂きたい。

参加者：ルールを作るべきか、必要ないのかという意見をまず聞くと良いのではないか。

事務局：理想として、調和した街並みがよいということであればルールがあった方がよいという話になるし、自由でよいということであればルールは必要ないという話になると考えている。

参加者：緑が植わっているのはよいと思うが、一方で管理が大変である。高齢化するほど、植栽の維持管理は困難となる。

事務局：重要な視点である。緑化のルールを定めた場合、維持管理は自分でしてもらうことになるため、その点も踏まえて検討する必要がある。

参加者：まちづくりのイメージが定まっている地区では樹種も統一され、そのような街並みはよいと思うが、初めから計画された地区でなければ、街並みを統一していくのは難しい。

桜町地区は住宅地であり、派手な家はあまり好ましくない一方で、道案内をするときには目印となり便利なときもある。また、家を建替えることは一生に一度のようなことであり、何十年も住み続けることを考えれば、建築主は自ずと派手な色にはせず、一定のトーンに落ち着くとも考えられる。

近年では、建設業者による建物は黒色が多くなっている印象であり、そういった家が建ってくると統一感もなくなってくるが、ルールがあれば業者の建てる家もある程度統一できる。

事務局：整っている街並みは理想だが、ある程度は所有者の自制に任せ、規制まではしなくてもよいという考え方もあり、万が一にも派手な色の建物が建たないように規制するかどうかの判断になるだろう。

参加者：温暖化に関連してだが、地区内に日陰をつくる草木が少ないと感じる。草木があればそこを通る風は冷え、温暖化の抑制にもつながる。例えばキンモクセイは、1階程度までの高さで虫がつかず、また、葉っぱが大きいので日陰をつくってくれてよい。

参加者：2代、3代と住み続けていると、大きくなった木は中々剪定できない問題はある。

事務局：維持管理の面も含めて今後検討していく必要がある。

（建物の高さについて）

事務局：次に、建物の高さについてはどのようなものが理想と考えるか。

参加者：将来のことを考えると、階段の上り下りがきつくなるため、2階建ての方が住みやすい。

事務局：仮に3階建てが建てられるようになって、必ず3階にしなければならないというわけではない。また、これまで協議会で課題として挙がっていた若い人の呼び込みに対して、彼らの需要に合うような3階建ての建物を建てられるようにしていくという考え方もある。

参加者：この地区は空が広いのがよいと思っている。低層で空が見え、緑があり、自然な感じがよい。最近は平屋の住宅も出てきており、余裕があってよいと思う。できれば2階までで収めたい。

事務局：道路が狭ければ空も余計狭く見えるということもある。

参加者：理想と同時に需要も様々であり、3階建てにして1階を駐車場にしたいという考え方もあるだろう。

事務局：ゆとりある広い敷地で2層程度が理想だが、地区内には狭い敷地が多いという現状もある。

参加者：この地区は、まだ車を持たない時代にできた住宅地であるため、元々車を持つことを想定した土地ではなかったこともある。

参加者：道路は広く、空もひらけていた方がよい。

事務局：道路が広ければ3階建てでも空がひらけて見えると思う。まちづくりのルールは、地区全域に一律のルールを定めるのではなく、場所ごとにルールを設定することもできる。例えば、検討中である整備路線の沿道は敷地が狭くなることも踏まえて3階建ても可能とし、それ以外の部分では2階建てまでとする考え方もある。

参加者：道路が広くなるのはよいが、幹線道路からつながる道を上げると通り抜け車両が増え危険なため、生活道路としての対策も併せて必要である。

事務局：交通対策は沿道ヒアリングの際にも意見が出ており、拡幅の際には、安全な道の在り方を考える必要があると認識している。

## 【住環境】

（建物の敷地について）

参加者：全ての基本になるのは敷地面積である。業者はどんどん細分化して建ててしまうため、敷地面積の最低限度を決めなければ、狭小住宅が建ち並びかねない。今住んでいる人も建替えるような数値設定をする必要があるが、できる限り業者の進入を防ぎたい。

事務局：（敷地面積の分布について説明）

敷地の細分化を防ぐルールを定め、敷地にある程度余裕ができると、植栽を植えられ、ゆとりある住宅地が形成できる。他、住環境について、事前意見を紹介する。

- ・住環境について、庭のある住宅が増えてほしい。
- ・バス通り等の広めの道路の歩道がゆったりしているとよい。
- ・小さな公園が欲しい。
- ・電柱の地中化をしてほしい。

電柱の地中化については困難な面もあるが、将来的に6m道路ができれば、検討の可能性はあるかもしれない。

（建物の用途について）

事務局：住宅地内にある建物の用途についてはどのように考えるか。現状では、ほとんどが住居系の用途となっているが、将来的には小さなお店が地区内にも出来たらよいか等である。

参加者：今ある戸建て住宅地の静かな環境を守りたい。昔は、夜は車も通らず、物音ひとつしない静かな環境だった。

参加者：今まで道路ネットワークを検討してきたが、市としては、6mに拡幅した道路の沿道には店舗をつくってよいという方向で考えているか。

事務局：市としては、現状で拡幅道路沿道の用途を変えたい意向があるわけではなく、フラットな立場である。同意が得られれば、A～F路線に沿って用途を変えることも仕組み上可能であるが、今後検討を進め、最大限メリットのある用途に変えていきたいと考えている。

（その他）

参加者：桜町四丁目の集会道路の一部で、今まで草むらだった部分が舗装され、歩道になると思っていたが、フェンスが設置された。事務局でも確認しておいてほしい。

【今後の予定について】

事務局：令和2年度は全3回の協議会開催を予定しているが、今回コロナの影響で時短開催としたこともあり、回数を増やすことも検討している。また、予定していたまちあるきや視察は、協議会の中で資料や写真を示す方向で対応させて頂く。

最後に、これまで桜町3・4丁目のみで協議会を進めてきたが、A～F路線が伸びる範囲まで協議会員の対象を拡大することを検討しているが、よろしいか。

参加者：拡大後の範囲の住民の方は今後参加されるのか。

事務局：関連する町会長に話し、参加意向がある方がいれば参加頂きたいと考える。

（異論なし）

## ◇第二部

### テーマ「桜町周辺地区が理想とする住宅地は？」

#### 【防災】

事務局：事前に、意見記入シートに記入いただいている内容を紹介する。

- ・電柱を地中化して避難路を確保できるようにする。
- ・桜町三丁目会館を耐震化し、避難所や防災拠点としての機能を持たせる。
- ・避難場所として小規模な公園を多数設け、地下に防火水槽を埋設し、小型消防槽を設置する。
- ・隣の家との間を一定距離確保し、延焼を防止する。
- ・豪雨に耐えられるような擁壁を整備する。

#### （ブロック塀について）

参加者：ブロック塀を制限して高い塀を低くし、合わせて生垣とすることで、緑が増えるとよい。

「桜町」という名前からも、地区のイメージとして緑があるとよい。また、ブロック塀を取り壊す際に補助金が出るのか、市の方に伺っている。

#### （火災の延焼対策・避難について）

参加者：防災として、災害が起きたときに燃え広がらないようにするために壁を防火化し、公園を整備するということと、災害が起きた後の避難経路を決め、安全な場所を確認しておくということ、2つの視点がある。燃え広がらないようにするには資金が必要な面もあるため、まずは、災害が起きた後の避難の想定をしておきたい。

参加者：火災の延焼防止については、建物の間隔を空けることが重要である。例えば、準防火地域では建物の間隔を3mあけるとされているが、現実不可能であり、実際指定されている地域も3m空いていないようである。そうすると壁の防火化が必要になるが、全面的対応はコスト的に厳しい。庭があれば3m確保できるため、それ以外の面を防火化して、補助を出して頂けるとよい。準防火地域に指定されると全面3mあけるのは厳しいため、指定はせずに、準防火地域に準ずるレベルを目指す方向がよい。

事務局：準防火地域については、空間をあけなければいけないのではなく、1階部分は3m、2階以上部分は5mの範囲内にある壁などを、防火性能をもった構造とする、という指定である。

壁を全面防火化はコストがかかり現実的でないという意見は、第一部でも出たところである。

参加者：防火性能を持っていないければ、3mあけるしかないのではないかと、という主旨である。

#### （水害対策について）

参加者：異常気象（豪雨）を想定した水害対策も必要である。

避難所の問題として、桜町小学校は低地にあり、とても避難できる場所ではなく、高台にある桜町三丁目会館を耐震化する等、地域のための避難所を複数確保していく必要がある。

事務局：避難場所の話はこれまでも意見が挙がっている。桜町小学校や桜町三丁目会館の安全化は課題のひとつであり、建替えのルールと同時にソフト面も検討する必要があると認識している。

参加者：住宅地の理想像の話もあるが、低地の水害対策はまちづくりに関する重要な要素である。東公団に3,000 mの雨水管が埋設される等の一定の対策は取られているが、近年の豪雨災害を考えると、周辺の河川の状況や土地の高低差を考慮し、低地に流れ込んでくる前に上流部での貯水できる施設の建設は不可欠である。同時に、桜町小学校や落合公園の地下に貯留施設を設置する等の対策が必要である。

また、避難については、桜町は非常に道路が狭くどこに逃げたらよいかわからず、高地や東公団等の比較的安全な場所に避難施設をつくるようなまちづくり計画とすることが重要である。これらの課題をひとつひとつクリアにしなければ、何十年後の理想像の話はできない。まずはそのような不安要素を最初に取り除いてもらいたい。

参加者：上流部から水害を防ぐ考えはよいと思う。水は道路から流入してくることが多く、その途中で防ぐ視点でいえば、各家庭に雨水枡を設置するルールも考えられる。庭がコンクリートであれば透水せずに流れてしまうが、雨水枡を設置することで、上流からの雨水を貯めて、低地への流量を減らすことができる。

事務局：各家庭に雨水枡を設置するのは現実的ではないかもしれないが、まちづくりのルールに関連して言えば、緑化率の最低限度を指定して敷地内の土壌面積を確保することで、まち全体の水はけをよくしていくことは可能性として考えられる。

また、避難所や浄水場等のこれまでにしている意見については、可能な限り整備計画へ盛り込む方向で考えている。整備計画は対地震・火災を念頭にした計画のため、水害対策についてどの程度盛り込めるかは検討するが、水害対策の重要性は事務局も認識している。ただ、水害対策についても即座に実施できるわけではなく、計画から予算取り等時間がかかるものであり、ご理解いただきたい。水害対策も整備計画に盛り込みながら、並行してまちづくりルールも検討できればと思う。

参加者：水害対策はまちづくりから外れた話ではなく、基本中の基本である。それを解決せずに理想論の話をするというのはおかしい。

事務局：水害対策を放置するわけではなく、整備計画に落とし込む方向性は決まってきた。

参加者：雨水枡の設置はまちづくりのルールに盛り込めないという話であるが、補助を出してでもやっているまちもあり、全ての家が雨水枡を設置して地下に雨水を流す計画になれば、まちにとって大きな力になる。東公団については、雨水枡を設置しただけで、水害対策として何を重視し対策を行っていくのかという計画は聞いたことがない。水害対策を含めた、まちづくりの基本となる計画がなくてはならない。

事務局：水害対策については、川口市全体の考え方を次回協議会で共有する形で検討を進めていきたい。

（総合的なまちづくり）

参加者：スライド 16 に「まちづくりルールは国・県・市の方針と合っていること」とあるが、現時点で、国や県の方針と方向性は合致しているのか。様々な事態に対応できるルールを検討するのが本会の主旨と認識しているが、それらの方針と合っていなければ元も子もない。この地区は元々方針に合っておらず、それが前提になると、上の方針に合わせて作り変えていく必要が出てくる。

さらに、まちづくりということでは、ハード面だけでなく、ソフト面も重要である。この会館を耐震化する等の、すぐ対応できる意見を市が受け取り、対応して頂くということが前提として重要である。また、防火化について、補償が十分でないという話はよく聞き、防火化を実際にやりたくても、資金面で不可能という話になれば、これまでの協議や市の努力は無駄になってしまう。ソフト面を含めた総合的なまちづくりの対策を望む。

事務局：市は県の方針に、県は国の方針のもと定められており、まずは市の方針に合っていれば、基本的に大きく外れることはないと認識している。市としても、今ある建物を建てる際のルールは当地区の現状に合っておらず、変えていく必要があると認識しているところであるため、検討の結果が無駄になるということはない。

また、ソフト面の話はおっしゃる通りである。まちづくりのルールの効果が現れてくるまでに長いスパンがかかるが、ソフト面の対策は即効性が高い。ただ、ソフト面の前に、ハード面について長期的な視点を持ってルールを定めておかなければ、地区の課題がいつまで経っても解決されないという考えのもとで今回の検討を設定している。

ソフト面については、これまでの検討で課題や取り組みのアイデアも見えてきており、整備計画に盛り込んでいく方向である。ソフト面をないがしろにするわけではなく、ハード面と併せて今後考えていく。

#### 【街並み・住環境】

（検討の進め方について）

参加者：建替えを考えるのは30～40年に一度であり、建築は業者が行うことであるため、建替えのルールについて我々に意見を求められても答えることが難しい。建物のルールや防災について一般住民で検討するのも大事だが、業者相手に方針や基準を指導することが必要ではないのか。また、検討の進め方について、他市の事例など具体的なものを複数示してもらい、桜町に合うものを選んでいく進め方がよい。

事務局：最終的にはルールに則って業者が建築するが、望ましいまちの方向性は住民の皆さんに話し合ってもらって頂き、それを法律に落とし込んで、業者に守らせるものになる。

参加者：この地区は高齢者が多い。彼らの近い将来を考えると、新築ではなく、道路を拡げながらサ高住を建てていくなど、居住者の実態を踏まえた方法があるのではないか。そのような事例がほしい。

（建物の敷地について）

参加者：今住んでいる方が土地を手放すと、業者が入り、どんなに小さい敷地でも細分化して売られてしまう。事例をみるのは大事だが、我々は理想像の意見を出し、業者とのすり合わせで決まる部分は、事務局側で調整してもらえればよい。最初から業者本位の建てやすい建物を想定しては、意見が言えなくなる。

事務局：現実、業者等と調整していく部分は今後出てくるが、おっしゃる通り、まずは理想像に関する意見を頂きたい。

(建物の高さについて)

事務局：建物の高さについてはどのように考えるか。

参加者：建物の高さは2階建ての方がよい。もし隣が建替えて3階になったら自分の家が暗くなり、自分も3階建てにしようと、連鎖的に3階建てが増えていく。また、業者は都市計画に則って建築を計画するため、地区計画で先にブロックしておくことは重要だと思う。

事務局：補足として、まちづくりのルールは地区で一律に定めるのではなく、場所ごとの現状を考慮し、エリアに分けて定めることもできる。

参加者：何十年後もの先を考えると、3階建ての建ち並び写真のような姿は理想だと思う。

また、理想論については、すぐに改善できるものと、何十年後に桜町がこんな姿になればよいといったふたつの理想論を考えた方がよい。

事務局：今回意見を頂きたいのは後者の長いスパンでみた理想論で良い。短期的な改善策についても、別の機会に検討していきたい。

#### 【今後の予定について】

事務局：令和2年度は全3回の協議会開催を予定しているが、今回コロナの影響で時短開催としたこともあり、回数を増やすことも検討している。また、予定していたまちあるきや視察は、協議会の中で資料や写真を示す方向で対応させて頂く。

最後に、これまで桜町3・4丁目のみで協議会を進めてきたが、A～F路線が伸びる範囲まで協議会員の対象を拡大することを検討しているが、よろしいか。

(異論なし)



テーマ「桜町周辺地区が理想とする住宅地は？」

【防災】

- ・桜の木を植えて、桜並木のある街になってほしい。または樹木を火災延焼防止に役立てる方法はないのか？
- ・隣家との間に一定の距離を確保し、延焼を防止する。
- ・隣家と近いのなら、防火外壁にしてほしい。
- ・ブロック塀は地震の際には危ないと思うので、ある程度の高さを超えるものはなくしたい。
- ・近いところに、住民が消火に使える設備が欲しい。
- ・電柱を地中化し、避難路を確保したい。
- ・桜町三丁目自治会館を耐震化するなど、避難所や防災拠点としての機能を持たせてはどうか。
- ・一時避難場所として小規模の公園を多数設け、地下には防火水槽を埋設し、小型消防ポンプも設置してはどうか。
- ・豪雨にも耐えられるような擁壁を整備する。
- ・水害対策が第一。それに基づく道路計画。

(桜町小学校について)

- ・3丁目の低地側は長年水害で悩まされている。大分改善されてきたとはいえ、それを超える雨が振り、私の家では床下に入ったことがあり、あわや床下に入るではということは何度もあった。今年の台風19号のとき、桜町小学校に避難したが入れず、その場で対応してくれた方に鳩ヶ谷小学校に連れて行ってもらえた、という方もいた。このときの桜小の状況は詳しくはわからないが、北側から入れるように入り口を整えることも必要のように思う。また、新型コロナウイルスもあり、体育館だけではなく、空き教室の利活用も検討する必要があるのではないか。

(浄水場について)

- ・浄水場の建物が耐震などの問題で建て替えがあるようなら、浄水場の安全面を確保した上で、多目的に使える建物にし、防災拠点になると良いのではないかと。

(車やバイクの置き場所について)

- ・冠水して車やバイクがだめになってしまうように、通行の妨げにならない高い場所への一時停車を許可してもらえると良い。警報や注意報が出た際に、予め決められた場所の範囲内に、予め決められた車両のみ一時停車を認める事ができると住民の財産である車やバイクが守られる。

(赤山地区との連携(協力)について)

- ・連携(協力)をするにあたり、こちら側でも合意しておかないといけないのではないかと。赤山地区の方々にこちらの要望を受け入れてもらうことを前提にしている様に感じるが、逆に赤山の方々の要望を受け入れることも前提にしないとおかしいことになるのではないかと。まずは赤山地区での水害や震災の状況を確認する必要がある。

### 【住環境】

- ・庭のあるお宅が増えてほしい。
- ・バス通りなどの広めの道路には、歩道がゆったりしている方がよい。
- ・小さな公園が欲しい。
- ・3階以上の建物を建てないほうがよい。
- ・各戸に広い庭を設ける。
- ・空き家を放置せず、隣家の庭や小規模な公園、デイケア施設などにしてはどうか。
- ・歩道に桜の木を植えてはどうか。
- ・無機質な街路灯ではなく、例えばアンティーク調の街路灯や間接照明などの照明設備を整備してはどうか。

(買い物弱者対策について)

- ・体が不自由な方にとっては、買い物が不便だと思われる方がいると思われるので、模擬店や移動販売などが出来るように公園に建物を作り、定期的に川口市内の事業所を中心に出来ると良い。地域の方々の交流の場にもなるようなイベントを開催できると、つるがしま中央交流センターや鳩山町コミュニティマルシェのように、地域コミュニティの再構築がしやすくなると思う。

### 【街並み】

- ・三階建てなど高い建物は空が狭くなるのでやめてほしい。
- ・高い建物や電線のない広い空が見える街並みがよい。
- ・広い庭や多くの公園がある緑あふれる街並みがよい。
- ・「桜町」の名にふさわしい桜並木のある街並みがよい。
- ・夜でも温かみのある明かりに包まれた街並みがよい。

(オープンガーデン化について)

- ・川口市は花卉・植木の街ということもあるので、庭の植木からプランターの花卉、フラワーアレンジメントまで幅をもたせたオープンガーデンのようにして、緑の多い街並みに出来ると良い。道路での街路樹などでは維持管理の問題があるが、個人の庭で、自己責任で実施をする分には問題はないのではないかと。できれば最初だけ1回に限り、上限額や補助率を決めて補助金を出してもらえたら良い。出来る限り、川口産・埼玉産のものでオープンガーデン化できると地域経済活性化にも寄与できるように思う。