

第5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9月12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：16名

（第一部：8名、第二部：8名）

【事務局より報告】

事務局：浄水場について浄水課に確認した内容を報告する。

- 合併前は鳩ヶ谷浄水場に人員を配置していたが、合併後は市内6箇所の内、上青木浄水場のみ人員を配置しており、今後、鳩ヶ谷浄水場に人員を配置する予定はない。
- 避難所としての活用について、鳩ヶ谷浄水場は、約6万人へ水を供給し、災害時でも安全な水を届けるための拠点であるため、衛生面上、開放することは難しい。
- 浄水場の建替えについて、水道事業の中期計画において、令和4年から設計や工事を予定しているが、詳細は未定である。

浄水場を避難所として活用するといったご意見は浄水課に伝えているところだが、内容についてご理解いただきたい。

【今後の予定について】

事務局：4月に実施予定だった報告会について、新型コロナウイルスの状況を見て、今後開催を検討していく。また、次回協議会は、日程を調整し次第、開催の1ヵ月前を目途に周知させて頂く。

【意見交換の記録】

◇第一部

テーマ「桜町周辺地区の新たなまちづくりルールの項目について」

【①建物の大きさについて】【③建物の種類について】

事務局：事前にいただいた意見記入シートの内容を紹介する。

- ・建物の大きさのルールは必要。用途地域に基づく建ぺい率や容積率に従うのが良い。

参加者：三丁目について、用途地域が変更されると、静かな環境が守れなくなる。現状の用途地域のままで良い。そもそも、現状で建ぺい率が守られていない物件が多いのではないかと。

参加者：業者が、道路の整備を見越して建築し、後から建ぺい率の基準を満たさない形になることがあると聞いた。違法とはならないが、次に建替えができないという話はよくある。

事務局：平成11年までは、確認申請における建築完了時の審査がなく、申請図面と異なる形で建てられた違反建築が多かったと思われる。現在は建築完了検査も行っているため、その心配はない。

参加者：現状のルールであっても、その内容がしっかり守られれば、建物の大きさは必然的に決まり、隣棟間隔も確保されるため、延焼危険度も下がるのではないかと考える。

事務局：次の意見記入シートの内容を紹介する。

- ・建物の高さについて、日当たりや広い空といった、現状の低層の景観を維持する視点が重要。

参加者：用途地域は現状で問題ないと考える。

参加者：質問だが、用途地域の変更を前提に議論をして良いのか。変更を目指すということで良いか。

事務局：用途地域を変更すること自体が目的ではなく、変更する必要性があるかについて、まずは検討してきたい。結果として必要性があれば、変更することも可能と考える。

参加者：現状の用途地域でコンビニが建たないのであれば、そのままでも問題ない。変更するとすれば、容積率となってくるか。

事務局：補足として、現状、桜町三丁目の用途地域は第一種低層住居専用地域であり、戸建て住宅しか建てられない。また、容積率では、敷地面積と同規模の床面積までしか取ることができない。例えばこれを第一種住居地域に変更し、容積率が上がることで、より大きい建物が建てられるようになるが、建物の種類として商業施設等も建築可能となる。ただ、用途地域を変更しながら、現状の静かな住環境を維持するために、地区計画によって商業施設等の立地を制限するといったことも可能である。このように、まちづくりのルールとは、実際には用途地域や地区計画といった複数の内容の組み合わせになってくるが、意見交換で検討した結果に合わせて、その内容に適した手法の組み合わせを事務局から提案していく。

参加者：東公団通りの第二種低層住居専用地域にもコンビニは建てられるのか。

事務局：建てられるが、面積の上限がある。

参加者：コンビニの中でも、小規模な店舗はどうか。桜町には高齢者が多く、坂を上って西友に行くのは大変であるため、坂の下の空き地等に店舗があると便利である。

事務局：第一種低層住居専用地域では、単独では無理だが、住宅と併用で、50㎡以下でかつ住宅面積の方が大きい場合は建築できる。

また、建物の大きさに関して、将来的にはファミリー世帯に来てほしいという意見もあったが、例えば4人家族が住む家を考えると、国の居住面積水準は約100㎡である。桜町で考えると、現状の容積率が100%のため、そのために必要な敷地面積も約100㎡となるが、敷地面積の現状をみると、そのような敷地面積を確保することが難しい箇所も多い。建替えの際にセットバックが必要な敷地も多く、敷地が小さいお宅は、現状のままでは、建替えが難しいと考えている。

参加者：用途地域を第一種低層住居専用地域のままだと、容積率は何%まで上げられるのか。

事務局：建ぺい率は30・40・50・60%、容積率は50・60・80・100・150・200%の中から定められ、桜町三丁目は現在、建ぺい率60%容積率100%である。川口市の指定パターンでは、第一種低層住居専用地域のまま、建ぺい率50%容積率150%であれば変更が考えられる。

参加者：容積率200%は大きすぎる。

事務局：仮に容積率200%にした場合でも、前面道路の幅員により容積率が制限され、前面道路の幅員が4mの場合には、容積率の上限は160%になる。

参加者：防災上の問題を考えると、建替えるためには容積率を上げる他ないと考えられる。

参加者：また、空き地の問題もある。放置されている空き地や空き家に対するルールを定めれば、例えば隣地を買って、敷地面積を広げて行く選択肢も考えられる。

事務局：空き家については、整備計画に方向性を記載しているが、まちづくりルールに関連して言うと、建替え可能な環境が整うことで、空き家を買収して整備することできる。間接的ではあるが、まちづくりルールの検討が、空き家対策にもつながると考える。

参加者：前面道路が4mで、将来6mになる予定の宅地でも、容積率は同様なのか。

事務局：前面道路の幅員による容積率の制限は、現状の幅員から計算する。また、道路を6mに拡幅する場合、後退した部分の敷地（道路用地）を市が買収するが、4m道路で建替える際のセットバック（道路中心から2m後退）は全国共通の義務であるため、無償で下がらなければならないという違いがある。

容積率については、防災上、建替えのために容積率を上げた方が良いという意見と、現状のままでも良いという意見があるということで良いか。

参加者：容積率は150%としても良いと考える。4mセットバックする際に、容積率150%の方が建替えしやすく、幅員4mの道も整備しやすくなる。また、建物の大きさや高さは、特段の制限がなくても自然と決まってくるのではないかと。さらに、建物の種類については、現状で第一種低層住居専用地域の部分は静かな住環境を維持していくという方向ということで、問題ないと思う。

【②建物の高さについて】【⑤隣棟間隔について】

参加者：高さや容積率について、隣家が2階建てから3階建てになれば、日陰が落ちてくるため、自分の家も2階建てでは済まなくなる。容積率が緩和されることで、狭い敷地でも大きく建てられるのはわかるが、これまで桜町は2階建てが中心であったため、街並みとしては完全に変わるだろう。3階建てが林立するのは、個人的には嬉しくない。

事務局：2階建て中心の街並みになってはいるが、現状の高さの制限でも絶対高さ10mであるため、桜町三丁目でも3階建てを建てることはできる。また、容積率を緩和したとしても、その他に北側斜線や日陰規制等の各種制限があるため、周りの建物に極端な日影が落ちないように一定の制限はされる。

参加者：北側斜線制限がかかっても、日が全く落ちなくなるということはないという程度ではないか。今の話のように、建築基準法で現状どのような制限がかかり、それをどのように変えようとしているのかという説明があると分かりやすい。

事務局：難しい内容になってくるが、次回以降で、建築基準法等の制限について説明していきたい。高さについて、他の意見はあるか。

参加者：現状でも、敷地面積によっては、3階建ては建てられるのか。

事務局：各種制限等に適合していれば建てられる。

参加者：日照の確保は重要である。健康への影響や、洗濯が干せなくなる。

事務局：補足情報として、建物の隣棟間隔について、民法では隣地から50cm後退することとなっている。これは義務ではないが、地区計画に定めてルール化することにより、ある程度の採光を確保することもできると考える。また、現状でも条件によっては3階建てを建てられるため、今後、3階建てを建てられないよう制限することは難しいが、容積率を緩和することの影響に対して、建物の高さについてどのように制限していくかという議論の方向だろう。

【④建物の構造について】

参加者：桜町四丁目の一部にかかっている準防火地域を、桜町三丁目にも拡大してほしい。前回、外壁を耐火性能にするという話があったが、まさしく準防火地域を指定すればやらざるを得ない。また、三丁目でも網入りガラスにしている家庭は少なく、延焼からは逃れられない実態であると感じる。
(賛成多数)

事務局：建築コストは上がるが、助成の可能性を含め、市として検討する。地域の防災性を向上させるため欠かせないルールと考える。

参加者：実際、東京都のほとんどが準防火地域である。

事務局：隣の蕨市もほぼ全域が準防火地域である。都内では、さらに厳しい新防火地域（新たな防火規制区域）というものもある。当ルールについては導入する方向で検討したい。

【⑥敷地の大きさについて】【⑦建物の外観について】【⑧植栽について】【⑨危険なブロック塀について】

事務局：次回以降で検討したい。

【まちづくりロードマップや整備計画について】

参加者：ロードマップについて、UR 団地との避難協定、坂道の舗装、街灯の設置等は、前期から取り組むものとして修正してほしい。

事務局：修正する。このロードマップについては、今後の報告会等でも、地域の皆さまにお示しできればよい。他に意見がある方は意見記入シートに記入の上、市に提出頂きたい。

【水害対策・その他】

参加者：三丁目の方が一番心配しているのは、高台への避難である。これをクリアできなければ、安全安心のまちづくりは達成できない。また、災害時の仮設住宅をつくる場所もない状況であるため、例えば赤山の県営住宅や東公団等と協定を結び、有事の際に空き居室を使えるようにするといった先進的な取り組みを検討して頂きたい。昨今のコロナ禍では、仮設住宅ができるまでの避難所生活も不安である。

事務局：ご意見は危機管理課に伝える。費用とのバランスも考慮しながら、UR 脇の敷地の活用なども含め検討したい。

参加者：浄水場も、年中開放してほしいということではなく、有事の際の対策を検討して頂きたい。

事務局：旧鳩ヶ谷市時代は有人であったが、合併後は無人で管理しており、何かあった際、よりリスクの少ない方向で動いていることをご理解頂きたい。建替えの計画が動いているなかで、参考のためにご意見を浄水課に伝える。

参加者：市内の浄水場は全て無人なのか。

事務局：上青木浄水場の 1 箇所を除き、全て無人である。

参加者：機械で管理しているという話だが、人がそこにいることが重要である。

事務局：ご意見は浄水課に伝える。また、「自助」という考えもあり、水害対策においては、情報の入手が特に重要である。本日紹介した防災課の取り組みや、気象庁のナウキャスト等で情報を入手し、安全な場所へ早期に避難して頂くのも自身でできる対策である。

参加者：桜町小学校については、北側の校舎の方が安全ではないのか。

事務局：防災課に確認したところ、水害時は北側の階段を使って北川校舎に誘導する方向であるが、車いすの方や高齢者への対応を検討しているとのことである。

参加者：コロナ禍で通常通り時間が取れないため、きちんと話し合う時間を確保したい。

事務局：承知した。

◇第二部

テーマ「桜町周辺地区の新たなまちづくりルールの項目について」

【①建物の大きさについて】【②建物の高さについて】【⑤隣棟間隔について】

事務局：事前にいただいた意見記入シートの内容を紹介する。

- ・建物の大きさ、高さ、隣棟間隔は、敷地の大きさに左右される。敷地が広ければ、高さがなくても、隣棟間隔を確保し、大きい建物を建てることができる。

現状の建ぺい率や容積率で問題ないという意見である。

事務局：第一部では、防災上、建替えを促進するためにも容積率を上げた方が良いという意見や、4mセットバックしても建替えをし易くした方が良いという意見があった。一方、容積率を上げることで高い建物が建つようになり、街並みとして好ましくないという意見もあった。

また、これまでの意見で挙がっていた、将来的にファミリー世帯が越してくる場合を考えると、4人家族では、国の居住面積水準は約100㎡である。現状の容積率だとそのために100㎡の敷地面積が必要になるが、それに満たない敷地が多い現状でもある。以上から、第一部では、容積率を上げることは望ましいが良いが、街並みや日照条件等を考慮して建物の高さについても検討が必要という話になった。

参加者：4人家族100㎡という基準について、昨今は子どもを2人産む家庭も多くないのではないかと。また、敷地境界からぎりぎりに建てて、隣棟間隔が狭い（＝敷地が狭い）ということでは、隣家からベランダに侵入される等、防犯上の問題も出てくる。地区計画は何十年もかけて実現していく計画のため、現状維持ではなく、もう少し理想のまちづくりについて話しても良いのではないかと。

参加者：質問だが、建替えの際に道路中心から2m下がる必要があるという話について、友人が、道路を掘げなければならないために建替えができないという話を聞いた。桜町は袋小路が多くあるが、川口市でも、建替えられなくなるような住宅はあるのか。

参加者：建築基準法上の道路に2m接道するという条件に満たしていないのではないかと。

事務局：見かけは道路でも、通路といった法上の道路でないものに接道している場合は建替えできない。桜町にも無接道敷地はあるが、その場合には、隣の敷地との共同化といった手法について、整備計画に基づき支援していく。

【③建物の種類について】

参加者：整備計画内の6m道路沿道のみで用途地域を変更することは可能か。

事務局：皆さんの意向次第では変更することも可能と考えるが、今のところ想定していない。

参加者：コンビニが欲しいという意見があるが、4m道路沿道では立地は難しいだろう。6m拡幅道路の沿道を第一種住居地域へ変更し、コンビニを立地可能にする方向が可能性としてあるのであれば、静かな住環境は維持したいが、コンビニがあった方が便利というご意見の折衷案としてどうか。

事務局：現状としては、三丁目全体で静かな住環境を維持する方向であるが、検討路線の沿道のみ用途地域を変更する方向も、可能性としてはある。他の方はいかがか。

参加者：コンビニは幅広い客層を求めするため、それなりに広い道路でなければ立地しづらいのではないかと。それよりも、通り抜け交通を無くしてしてほしいという考えが強い。

事務局：桜町地区全体として、静かな住環境を維持していくということのほうが重要ということか。

参加者：コンビニの立地が絶対にだめということではないが、前向きにはなれない。

参加者：以前、公団通りにコンビニがあったが撤退した経緯があり、そもそも需要がないのではないかと。桜町三丁目は、交通の便は良くはないが、静かで良い住環境であり、気に入っている。この環境は維持したい。

事務局：桜町全体で現状の静かな環境を維持していくという方向か。

参加者：コンビニがあれば便利だが、コンビニ側がつくるメリットがあるのであれば建っても問題ないという程度である。

事務局：現状でも赤山や県道沿いには立地可能であり、道路が整備されれば内側の人もそれらの店舗へアクセスはしやすくなるといったことはある。

【①建物の大きさについて】【⑥敷地の大きさについて】

事務局：現状のルールのままだと、誰かが土地を手放し、隣人が売地を購入し、敷地面積が広がることでようやく建替え可能になるといったことが、非常に長いスパンをかけて連鎖していく形になる。

参加者：4m道路の両側に3階建てが建ってしまうと、日当たりもそうだが、街並みとして非常に圧迫感が出てくる。敷地の細分化を防ぐ制限を設け、現状の容積率でクリアできれば一番良い。また、敷地が広くなれば、隣棟間隔にも余裕が出てくるのではないかと。

逆に、敷地に関するルールがなければ、細分化が進み、都内の狭小住宅が建ち並ぶようなまち並みになってしまうのは困る。狭小敷地で3階建てしか建てられず、高齢の方が出て行って空き家になったときに、賃貸できれば良いが、狭小住宅では中々難しいだろう。

事務局：ルールについて補足だが、敷地面積の最低限度を100㎡とした場合でも、現状100㎡以下の敷地を100㎡以上にする必要はなく、100㎡以下の敷地はそのまま建替え可能となる。このルールは、大きい敷地を細分化することを防止するものであって、小さい敷地を大きくするためのルールではない。そのようなルールは難しい。

参加者：建替えをするときの底地面積を縛ることはできないのか。

事務局：それはできない。現状が最低敷地面積を下回る場合は適用除外となり、そのまま建替え可能である。

参加者：業者の視点では、45坪（約130㎡）程度の面積だと、敷地が切れないため売れない。30坪（約100㎡）が理想だが、価格が上がった場合、手が出せないため切って売ってしまう。これを防ぐ制限を定めなければ、どんどん細分化が進み、まちとして良くない。

事務局：敷地面積の最低限度を60㎡とすると、影響を受けるのはその倍の120㎡程度の敷地である。120㎡は60㎡ずつに分割できるが、110㎡では60㎡と50㎡になり、最低限度を下回るため分割できない。大きい敷地がミニ戸建てになるのを防ぐ視点では、必要なルールと考える。また、圧迫感の話があったが、高さの制限については、北側斜線や日影規制等の制限もあり、容積率を上げて、極端に高い建物は建てられない。制限の詳細は、次回以降で紹介する。

【④建物の構造について】

事務局：第一部では、桜町は建物が密集し燃えやすい地域のため、桜町四丁目にかかっている準防火地域を桜町三丁目に拡大し、燃えにくい地域を目指したいという意見があったが、いかがか。

参加者：密集している以上、そのようなルールは必要。外壁について、近年は様々な材料が使用され、私の家の壁はアルミサイディングにしているが、今考えると、アルミは火事で溶けてしまうのではないかと思っている。

事務局：現行の建築基準法では、壁は防火構造にするとされており、難燃材料、不燃材料等の材料の種類によって、何分間火に耐えられるかという基準がある。アルミも燃えるが、一定時間は火に耐えられるということである。

準防火地域のようなルールは必要という意見について、他の皆さまはいかがか。

(異論なし)

【⑤隣棟間隔について】

事務局：桜町四丁目地区では既に、隣地から 60cm 下がるというルールが導入されている。民法上は 50cm 下がる規定だが義務ではなく、これをルールにするかご意見を伺いたい。ルール化により、災害時の避難空間や延焼防止空間の確保、植栽や室外機等を置く空間も確保できる。

参加者：四丁目では 60cm 開けなければならないと法律で決まっているのか。これは市全体のルールか。

事務局：地区計画に定め条例化することで、確認申請の審査対象となり、基準に適合していなければ建築できなくなる。これは市全体ではなく桜町四丁目地区（地区計画のエリア内）での適用となる。

参加者：元ター軒家だったところが 3 分割されて建った物件があり、隣棟間隔は明らかに 50cm もなかった。このルールは、地域によって異なるのか。

事務局：民法は、あくまで隣人との民事での争いになった場合の話に限る。そのため、隣家に配慮して下がるのが普通であるが、業者が細分化して建てたような物件では、ぎりぎりまで建ててしまうケースもある。そういったことを防ぐために、隣棟間隔のルールが必要かどうか。

参加者：必要である。

事務局：それでは、内容は今後詰めるとし、ルールとしては必要という方向で良いか。

(異論なし)

【⑥敷地の大きさについて】

事務局：業者の細分化を防ぎたいという意見が出ていた。数値の設定は今後詰めていくが、ルールとしては、業者による細分化を防ぐため必要という方向で良いか。

(異論なし)

【⑦建物の外観について】

事務局：事前にいただいた意見記入シートの内容を紹介する。

- ・家の外観は個人の自由であるが、あまりに派手なものは望ましくなく、ある程度は制限が必要ではないか。また、ゴミ屋敷にならないような配慮が必要。

ルールとしては、様々な設定の仕方があり、例えば蕨市の事例では、「周辺環境に配慮した落ち着いた色彩とする」という文言で緩やかに制限し、一定の抑止力を持たせている。一方、厳しく制限する事例としては、金沢市で、明度や彩度の数値まで設定し、建物の外観を統一させている。

参加者：万が一突飛な色の建物が建ってしまうとトラブルになりかねないため、最低限の緩やかな制限はあった方が良くと思う。

事務局：他の方はいかがか。

参加者：派手な色にする方は、宣伝効果を狙って建てているのだろう。一般の方が、居住目的では派手な色にする人はいないのではないか。

事務局：厳しいルールは必要ないが、緩やかに制限できるのであれば、検討した方が良くという方向で良いか。

（異論なし）

【⑧植栽について】

事務局：ルールを定める場合、具体的には緑化率の最低限度を定める形が考えられる。但し、ルールを導入しても、管理が大変という意見もこれまで出ている。

参加者：個人宅単位で制限するのは厳しいのではないか。地球温暖化防止の観点で考えると、個人単位で緑化していくというより、地域の中で高い木を植えて、その日陰に育つ草木が水分を蓄え、気化熱で冷やされた空気が風で循環するというような地域であることが必要。

事務局：整備計画に基づいて公園を整備していく中で、植栽を多く植え、地域の緑を増やしていくことなどが考えられる。

参加者：将来公園ができたときに植樹する、個人宅でガーデニングをする程度であれば考えられる。

参加者：道路に街路樹を植えるのはいかがか。

事務局：ある程度の幅員があれば可能性はある。

参加者：また、害虫が発生するという問題もある。

事務局：ルール化は難しいが、地域として緑が増えた方が良くということで、まちづくりのルールとは別の方法で引き続き検討していきたい。