

## 第10回 芝富士地区まちづくり協議会 議事要旨

### (1) 日時

平成25年7月30日(火) 午後7時00分～8時45分

### (2) 場所

芝富士公民館 2階和室

### (3) 出欠者(会員数16名)

- ・会 員：10名(欠席者6名)
- ・事務局：川口市6名、(株)首都圏総合計画研究所5名

### (4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 事務局からの報告
- 3) 前回の確認
- 4) 建築物等の形態又は意匠の制限(第1案)の検討
- 5) 建築物等の用途の制限(第1案)の検討
- 6) 敷地面積の最低限度(第1案)の検討
- 7) 閉会

#### 【配布資料】

- ・次第
- ・今年度の進め方
- ・資料：第10回芝富士地区まちづくり協議会



▲当日の意見交換の様子



▲資料の説明の様子

(5) 議事概要 (○：協議会会員、→：事務局)

1) 開会

2) 事務局からの報告

「事務局より今年度の進め方について説明」

- ・協議会の趣旨について改めて確認させていただく。当地区は昭和42年に土地区画整理事業の予定区域となり、都市計画法53条の規制がかかった。現在はその規制を外すために、密集事業に加え地区計画を導入しようとしている。密集事業については行政主体で進めるものだが、地区計画は地区の皆様が主体で検討していただく必要があり、そのための協議会である。
- ・2号線は昨年度で用地測量が終了し、現在、権利者の方々と個別に交渉をしている。
- ・3～4号線は、現況測量が終了し、現在、地元の方々へ意向を伺うためのアンケートを実施している。

3) 前回の確認

「事務局より資料説明」

- ：垣又はさくの構造の制限について、隅切りを設置する交差点部分も、透視可能とするのか。
  - ：見通しを確保するため、隅切りを設置できない交差点部分に対する取組みなので、隅切りが設置できるのであれば不要である。
  - ：「隅切りが設置されていない場合は」という文言を追加すれば良いだろう。
  - ：交差点部分の透視可能とする範囲については、全ての道路・緑道の交差部について定め、範囲は交差点から1.0mとし、「隅切りが設置されていない場合は」という文言を追加する方向で良いか。
  - ：異議なし。
- ・垣又はさくの構造の制限について、交差点部分の透視可能とする範囲については、全ての道路・緑道の交差部について定め、範囲は交差点から1.0mとし、「隅切りが設置されていない場合は」という文言を追加することが了承された。

★決定事項

- ①垣又はさくの構造の制限については、提案した案に「隅切りが設置されていない場合は」という文言を追加する。

#### 4) 建築物等の形態又は意匠の制限（第1案）の検討

「事務局より資料説明」

○：川口市で景観に関する賞があるが、賞と関係はあるのか。

→：地区計画と賞とは、特に関係がない。地区計画はルールなので、最低限守ってもらいものであり、賞は飛び抜けて優秀なものを表彰するものになる。

○：賞の基準があれば、地区計画に活かせるかと思ったが、難しいか。

→：賞の具体的な基準は定まっていないと思う。賞の場合、選定委員のセンスによる部分も大きいと思われる。

○：ある程度の規制は必要だと思う。看板については川口市で基準があるのではないかと。余談だが、先日確認したところ、ゴリラの像は壊されていた。

→：川口市屋外広告物条例がそれにあたる。

○：川口市景観形成基準では10m以下の建物は規制の対象にならないのか。

→：基本的にはそうだが、他にも資料にあるとおり、10m以下でも敷地面積が500㎡以上の場合なども規制の対象になる。

○：当地区は空き家や高齢者の一人暮らしの住まいが増えている。規制を強くかけ過ぎると、新しい住人が当地区へ入ってきにくくなってしまうので、最低限のルールで良いと思う。元々は「災害に強いまち」が最大の主旨だったと思うので、その点を大切にすれば良いのではないかと。

○：新たに地区計画でルールを設けなくても、川口市景観形成基準だけで良いのではないかと。

○：規制を増やすと届出の数が増えることになると思うので、行政の負担が増えてしまうのか。

→：地区計画を定めるのでいずれにせよ届出は必要になる。「建築物等の形態又は意匠の制限」に該当する部分が必要になるか否かの問題である。

○：24 コマ目（近年策定された、市内の地区計画の事例）を見習って、「景観形成基準に基づく」としてはどうか。

○：いったん整理するために決を取りたい。「建築物等の形態又は意匠の制限」について、地区計画によるルールが必要か、ルールは不要（川口市景観形成基準のみで良い）で採決を行いたい。いかがだろうか。

・ルールは必要が4名、ルールは不要が5名となり、話し合いを継続することとなった。

○：景観形成基準に準じましょうという文章を地区計画に追加できないか。

→：本来であれば、地区計画で新たなルールを作るのであれば、川口市景観形成基準とは異なるものを追加することが本意であるかと思う。

○：景観を乱すような建築物が建つことは滅多にないと思われる。そのような一部の案

件への対策のためだけに地区計画を定め、他の全ての方々を巻き込むことに抵抗を感じる。

→：他地区の事例でよく使われるが、「周辺の景観に調和するよう努める」という文言に抑えるのはどうか。そうすれば特定の届出は不要だが、景観に配慮していることをアピールすることもできると思う。

○：地区計画のルールは特に定めない方向で良いか。

○：異議なし。

・建築物等の形態又は意匠の制限については、地区計画による特定の制限は行わないことが了承された。

#### ★決定事項

②建築物等の形態又は意匠の制限については、地区計画による特定の制限は行わないこととする。

### 5) 建築物等の用途の制限（第1案）の検討

「事務局より資料説明」

○：ホテルやボーリング場等は当地区に必要ないと思う。

○：同感である。地区計画によるルールの制限を行って良いのではないか。

○：賛成である。

○：現実的に考えて、当地区にホテルやボーリング場等はできないと思うが、できてからでは遅いので、ルールの制限を行って良いと思う。

○：当地区の場合、商業的な発展を目的としているわけではないので、制限して良いのではないか。

○：将来のことを考えて、制限して良いと思う。

○：同感である。

○：私は反対の考え方である。用途の制限を行うと、地価が下がると思う。商業系の用途があったほうがまちは活性化する。当地区が生まれ変わっていくために、これまでと違うことを考えたほうが良いと思う。現在残っている商店街に対して、まちづくりの視点からどうサポートできるのかを考えるべきだ。

→：補足だが、商店の規制はしないので、現在商売をしている方を妨げることはしないつもりである。

○：水泳場、ゴルフ場、バッティングセンター等、どれも健康的である。まちの活性化のためにはルールの制限は不要ではないか。

○：メリットデメリットを考えると、デメリットがないのであれば、ルールの制限は不要だと思う。

○：ホテルと旅館の違いは何なのか。

→：名称の違い程度である。

○：ラブホテルはホテルに含まれるのか。

→：ラブホテルはホテルとは別である。「専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設」と定義づけられ、風俗関連店舗等に含まれる。

○：自動車教習所は既に当地区にあるのに、それを除くのは問題ではないか。

○：ホテルと旅館だけ除くのはどうか。

○：ボーリング場もゲームセンターなどが併設されるので、青少年育成の観点からは規制が必要だと思う。

○：「建築物等の用途の制限」について、地区計画によるルールが必要か、不要かで採決を行いたい。いかがだろうか。

・必要が7名、不要が2名となり、ルールを設ける方向で話し合いとなった。

○：第一種住居地域についてはホテル、ボーリング場、自動車教習所等の全てを制限し、第二種住居地域については、ホテルのみ制限してはどうか。

○：この提案について採決を行いたい。いかがだろうか。

・賛成が7名、反対が2名となり、賛成多数で決定した。

→：現状建てられないが、今後風営法の改正が有り得るかもしれないので、予めマージャン屋、ぱちんこ屋等を地区計画で制限しておきたい。その点について了承していただきたい。

○：了承した。

#### ★決定事項

③第一種住居地域についてはホテル、ボーリング場、自動車教習所等の全てを制限し、第二種住居地域については、ホテル、マージャン屋、ぱちんこ屋等を制限する。

## 6) 敷地面積の最低限度（第1案）の検討

「事務局より資料説明」

○：100 m<sup>2</sup>で妥当だと思うがいかがだろうか。本当は100 m<sup>2</sup>より大きいほうが良いが、当地区の現況を踏まえると100 m<sup>2</sup>が妥当だと思う。

○：現実的に考えると、100 m<sup>2</sup>では土地の値段が高くなり過ぎて売れなくなってしまう。浦和では20坪（約66 m<sup>2</sup>）程度でないと売れない。売れなければ、相続が起きて空地が増えてしまうのではないか。優良な住宅地として発展してほしいのであれば、検討したほうが良い。

・会の終了時刻となったため、次回に持ち越しとなった。

## 7) 閉会

### ★決定事項

④第11回協議会は、平成25年8月27日（火）18時半～、芝富士公民館（ホール）である。

以上