

第10回 芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区まちづくり協議会 議事要旨

(1) 日時

平成25年9月21日(土) 午前10時～11時35分

(2) 場所

芝公民館会議室1・2

(3) 出欠者(会員数18名)

- ・ 会 員：9名(欠席者9名)
- ・ 事務局：川口市6名、(株)首都圏総合計画研究所3名
- ・ 傍聴者：1名

(4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 事務局より報告
- 3) 前回の協議内容の確認
- 4) 地区計画のとりまとめについて
- 5) 地区計画協議会(素案)に関するアンケート調査について
- 6) 次回の予定
- 7) 閉会

【配布資料】

- ・ 次第
- ・ 資料1：前回の協議内容の確認
- ・ 資料2：地区計画のとりまとめについて
- ・ 資料3：地区計画協議会(素案)に関するアンケート調査票(案)
- ・ 資料4：アンケート回答用紙(案)
- ・ 資料5：アンケート依頼文(案)
- ・ 資料6：アンケート参考資料(案)
- ・ 参考資料：第9回協議会傍聴者からの意見書



▲当日の意見交換の様子



▲当日の意見交換の様子

(5) 議事概要 (○：協議会員、→：事務局)

1) 開会

2) 事務局より報告

「事務局より第9回協議会の傍聴者から意見書が提出されたことを報告」

※特に意見なし

3) 前回の協議内容の確認

「事務局より資料説明」

※特に意見なし

4) 地区計画のとりまとめについて

「事務局より資料説明」

【意見】

(垣又はさくの構造の制限について)

○：「塀の高さは1.2mまでとし、高さは敷地の地盤面を基点とする」という提案であるが、敷地の地盤面が道路よりも高い場合は、道路から見ると1.2m以上の高さとなるが、そのような理解で良いか。

→：そのようにご理解下さい。

○：当制限は、震災時の道路への倒壊の危険性を防止することが主な目的という理解で良いか。

→：そのようにご理解下さい。

○：水路沿いは老朽化したブロック塀が多く危険なので、フェンスとする制限にしてはどうか。

→：地区計画は、将来の建替え時に適用されるルールであるので、地区計画が策定されても

しばらくは現在の状況が続いてしまうこともご理解頂きたい。

○：道路沿いの垣又はさくについては、町会の防災・防犯部が中心となって現況を点検し、問題箇所があれば市へ連絡している。水路沿いの問題箇所に関しては、市が対応してくれるが、道路沿いに関しては、私有地のため市は改善ができない。

水路沿いでは、敷地と水路の高低差によってブロック塀が高く積まれている箇所があり、夜間は特に防犯上危険である。防犯灯を設置するという改善策はあるが、近隣住民にとっては光が眩しいということで、設置に対する反対意見も出ている。

垣又はさくの構造の制限に関しては、事務局案に賛成である。

→：地区計画による制限内容が実現化するには時間がかかるが、徐々に改善がされるものと考えられている。

○：南浦和前川線沿道においては、道路が拡幅整備され、歩道が設けられることによって沿道の家にとっては歩行者に家の中が覗かれない様にしたという意見が以前あったが、「塀の高さは1.2mまで」であると覗かれてしまうと思うので、「1.5m」にしてはどうか。「1.5m」であれば、意識的に覗こうとしない限り、家の中は見えないだろう。

○：ご意見のとおり、「1.2m」は低いと思う。

○：当方は、道路に面して1.2mのフェンスを設けているが、覗かれているかどうかはあまり気にならない。また、和室の場合は、障子を低くしているので外からの視線は気にならない。

○：「塀の高さは1.2mまで」とすると乗り越えられやすいので、防犯上は1.5m程までの方が良いのではないか。

○：フェンスには様々な仕様があり、高さのみならず、格子の密度などで視線を遮ることのできるものもあるので、視線を遮るのであれば高さ以外の対応策もあることを踏まえると良い。

○：敷地を嵩上げしている場合は、塀の高さが1.5mでも嵩上げしている高さが1mであれば、道路からは合計2.5mの高さとなる。よって、敷地の地盤面からではなく道路からの高さを制限できると良い。

○：敷地の嵩上げの高さは道路から30~40cmが多いのではないか。

○：建築物等の高さの最高限度に関しては、基点はどこになるのか。

→：敷地の地盤面が基点となる。

○：当方の家は築50年程であり、地盤が沈下していると思うので、建替え時には敷地を嵩上げすると思う。当地区一帯は関東ローム層であり、地盤が緩いので、深くまで杭を打つ必要がある。地盤改良をして盛り土とする場合は50cm程の嵩上げになると思う。

○：「塀の高さは1.5mまで」としても1.2mの塀を設ける人もいると思うし、高さ1.2mの塀では低いと思う人もいるので、「1.5m」の案が良いのではないか。

○：分譲住宅の場合は、ブロック塀の基礎までを事業者が設け、基礎の上部は購入者が自ら設置するケースが多く、塀の高さは1m未満となることが多い。

→：建築確認申請では、建築物等の高さの基点を敷地の地盤面としている。塀の高さについても敷地の地盤面が基点となる。当制限を道路からの高さとしてしまうと確認が難しくなる。

○：最近背の高い人が多くなっているため、将来のことを考えると塀の高さは、「1.2mまで」ではなく「1.5mまで」が妥当であると思う。

→：防犯面においては、塀の高さが高くなると乗り越えにくくなる半面、一度敷地内へ入っ

てしまえば、外部から視線が遮られ、敷地内が見えず、空き巣等は犯罪がしやすくなることもあるだろう。

- ：透視可能なものとするれば、高さが1.5mであっても外部からの視線は遮られないだろう。
- ：生垣の場合は、高さが高くなると外部からの視線が遮られてしまい、防犯上危険な面もあるだろう。また、生垣は維持管理が大変になる。維持管理がうまくいかず、道路までみ出している生垣も多々ある。
- ：生垣は、緑化の推進になるが、維持管理面で費用等も含め住民に負担が増えるので、メリットばかりではない。
- ：敷地内の木が水路に覆いかぶさっている箇所が町会内でも2箇所ある。市に相談しても、個人の財産であるので、対策が難しいようである。
- ：当方の敷地は塀の高さを1.5mとしているが、防犯面よりは、風通し面を踏まえて1.5mとした。空き巣がブロック塀を乗り越えることがあるかもしれないが、背の高い人も増えているので、外部からの視線も踏まえると、「1.2mまで」よりは「1.5mまで」の方が住民にとっては馴染みやすいのではないか。
- ：この制限は建替え時に適用されるということであるが、近い将来に首都直下型地震が発生すると言われているので、建替え時まで待てない。堀代公園付近の水路沿いには9段程のブロック塀があり危険である。何か改善策があると良い。
- ：当町会では、中学生20人にまちを歩いてもらい、ブロック塀や消火栓、及び消火器などについて調査を行ったところ、ブロック塀の8割は問題がありそうであった。ブロック塀の基礎は腐食している場合も多そうであった。町会として改善をしたいが、個人の財産であるので対応が難しい。
- ：法的な改善策があると良い。
- ：皆さまのご意見を踏まえると、道路に面する塀の高さは、事務局（案）の「1.2mまで」ではなく「1.5mまで」が望ましいようである。但し、水路に面する塀の高さを「1.2mまで」とすると道路側と水路側で塀の高さが変わってしまうこともある。
- ：高さを揃えるのであれば、水路に面する塀の高さについても「1.5mまで」とすると良いのではないか。
- ：事務局（案）では、道路に面する制限と水路に面する制限では、透視可能か否かの違いを設けているが、いかがでしょうか。
- ：道路に面する塀の高さは、道路を歩く人から敷地内への視線を考慮して「1.5mまで」という意見が多くなっているが、水路に面する塀の高さについても「1.5mまで」とした方がわかりやすいのではないか。
- ：水路は幅が狭いので、塀が高いと圧迫感がある。
- ：事務局（案）では、プライバシーを考慮して、水路に面する塀については、透視可能かは問わないこととしている。
- ：フェンスには様々な仕様があるので、プライバシーを確保する方法はいろいろあると思う。
- ：道路に面する制限と水路に面する制限を分けるとわかりにくいし、わかりにくい制限にすると守られにくくなるので、制限内容は同一にしてはどうか。

★決定事項

- ①道路、及び水路に面する側の垣又はさくの構造は、生垣又は1.5m以下の透視可能な材料

とする。ただし、フェンス等の基礎で高さ 60cm 以下のものはこの限りではないとの表現とする。

(壁面の位置の制限について)

- ：隣地境界線から 50cm 以上後退させることは、建築基準法で定められているのか。
- ：建築基準法では定められておらず、民法で定められている。民法における隣地境界線から 50cm 以上の後退については、罰則規定はないが、民民間での争いとなる。
- ：当方の隣接地で建設中の事業者に聞いてみると、隣地境界線から 40cm 前後の後退として
いるケースが多いようである。
- ：民法では、原則として隣地の方が同意すれば 50cm 以上の後退を行わなくても良い。なお、民法の 236 条にて「民法 234 条と異なる慣習のあるときは、その慣習に従う」と定められている。地区計画にて壁面の位置の制限を条例で導入した場合は、建築確認申請時の確認事項となる。民法のみでは、宅地分譲などにおいて開発区域の境界線からは 50cm 以上後退させて建設するが、開発区域内の分譲宅地間においては、建設時点では事業者のみの所有地となるので「民法 234 条と異なる慣習」として、20cm 程度の後退で建設する場合もあり、その後販売するケースがある。

5) 地区計画協議会(素案)に関するアンケート調査について

「事務局より資料説明」

- ：アンケート調査票の配布は、全戸投函となるのか。
- ：地区内には借家人も含め全戸投函し、地区外権利者には郵送する。
- ：昨年アンケート調査では事前周知を行ったのか。
- ：事前周知として町会の回覧板を活用させて頂いた。
- ：建築物等の高さの最高限度に関しては、近隣商業地区 A のみが現行の最高限度からの変更がないが、そのような案でアンケート調査を行うことでよろしいか。
- ：前回協議会での意見交換では、近隣商業地区 A においては将来にわたって土地の高度利用がしやすいように現在の最高限度のままで良いという意見が多かったと思う。
- ：アンケート調査(案)については、これまでの協議会での意見交換の内容を踏まえている。アンケート調査の結果、現在の最高限度よりも低い方が良いという回答が多かった場合は、再検討となる場合もあるので、まずは当案でアンケート調査を実施するものである。
- ：アンケート調査では、選択肢として、「賛成」「修正した方が良い(※理由や修正案もお書きください)」としているので、当案でアンケートを実施し、修正した方が良いという回答が多い場合は、再検討をするということが良いのではないか。
- ：当案でアンケート調査を行い、修正した方が良いという回答が多い項目については、次回協議会で再検討を行うこととしたい。
- ：近隣商業地区 A における高さの最高限度に関しては、協議会の中でも意見がまとまっていないと思うので、アンケート調査票にアンケート結果を踏まえて再検討することを明記してはどうか。関心がない方は、「賛成」に丸をつけてしまうと思う。
- ：芝中央通り沿道で現在建設中のマンションの周辺の方は、近隣商業地区 A における高さの最高限度に関心があるだろう。
- 事務局：アンケートの調査結果を踏まえて規制内容を再検討をすることを、アンケート調

査票のなかで明記するようにする。

○：アンケート調査は生半可な気持ちで行っていることではない。また、住民の皆さまからの回答を踏まえて再検討していく。

→：建築物等の高さの最高限度以外についても、アンケート調査結果を踏まえて再検討をすることになるので、調査票の表紙やアンケート調査の依頼文に、アンケート調査結果を踏まえて再検討をしていくことを明記するようにしたい。

各設問には、提案に至った考え方の説明文や、まちづくりコラムとして昨年実施したアンケート調査結果などを添付しているので、調査票を読んで頂ければ、協議会（素案）の考え方を住民の皆さまに理解して頂けると思う。

★決定事項

①本日の資料（案）でアンケート調査を行い、修正した方が良いという回答が多い項目については、次回協議会で再検討を行う。

②アンケート調査の依頼文などにアンケート調査結果を踏まえて再検討をしていくことを明記する。

6) 次回の予定

★決定事項

①次回は、12月7日（土）14時からとする。場所は、芝公民館会議室1・2とする。

②テーマは、「アンケート調査結果を踏まえた（素案）の修正検討」についてとする。

7) 閉会

以上