

第11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8月27日(火) 午後6時30分～8時10分

(2) 場所

芝富士公民館 1階ホール

(3) 出欠者(会員数16名)

- ・会 員：8名(欠席者8名)
- ・事務局：川口市6名、(株)首都圏総合計画研究所3名

(4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 敷地面積の最低限度(第1案)の検討
- 3) 建築物等の高さの最高限度(第1案)の検討
- 4) 壁面の位置と工作物設置の制限(第1案)の検討
- 5) 閉会

【配布資料】

- ・次第
- ・資料：第11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) 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㎡という制限は妥当だと思う。敷地面積が大きければ大きい程、防災性は向上すると思うが、そうしてしまうと金額が高くなってしまうので土地の活用ができなくなる危険性がある。

○：前回、100㎡では金額が高くなってしまい、土地の活用ができないと言ったが、当地区は浦和に比較して土地の値段が安いので、100㎡が良いと思う。本ルールの趣旨は、敷地の密集化を防ぐことだと思うが、それならば仮に隣地を購入した場合に市から助成金を出すことはできないか。そういった制度を設ければ、空地・空き家が活用しやすくなると思う。

→：助成金について大前提として個人の資産のために制度をつくることはできない。耐震改修などは地域の防災性の向上が目的となるため、助成制度が可能となっている。もちろん、助成金を出すことで建替えの促進は期待できるので、それを密集地域の改善と捉えることもできると思うが、土地の価格に応じて直接助成金を出すことなどは難しいと思われる。例えば、共同建替えを促進できるような制度については検討しているが、まずは道路整備を最優先で考えたいと思う。

○：それでは遅い。早急に検討してほしい。蕨市の事例ではマンションを建てる際の助成金が市から2億出たと聞いている。道路整備のために泣く人が大勢いるのだから、有効な制度を作成してほしい。

→：今後も引き続き検討を進めさせていただく。本日はまちづくりルールの話をしていただきたい。

○：個人の資産のためだけに、当地区だけの制度をつくることは無理だと思うが、空地・空き家の改善のためになるのであれば可能性を感じる。

○：仮に2項道路沿いの敷地で、セットバックをしたために100㎡以下になった場合は、それでも土地の売買や建物の建替えはできるのか。

→：可能である。事務局案にある「(ウ)道路整備等、公共施設の用地として提供したために100㎡未満になった場合」が該当すると思われる。

○：100㎡が良いと思う。

○：100㎡が良い。空地・空き家が増えている原因に、狭い敷地で密集していることを嫌がる場合や、2世帯で住むには敷地が狭すぎる場合があると思う。100㎡に制限しておけばそれらの対策になるのではないか。

○：100㎡で賛成である。

○：同じく賛成である。

○：採決を行いたい。「敷地面積の最低限度」について、事務局案のとおりの内容で、条例化については行わない方向でいかがだろうか。

○：異議なし。

- ・全員賛成となり、敷地面積の最低限度について、事務局案のとおりの内容で、条例化については行わないこととなった。

★決定事項

- ①敷地面積の最低限度について、事務局案のとおりの内容で、条例化については行わないこととする。

3) 建築物等の高さの最高限度（第1案）の検討

「事務局より資料説明」

○：16mということは5階まで建つことになる。個人的には高いと思う。現在の当地区の状況を見ても、アパートなどは4階までなので、4階の高さで制限してよいのではないか。ただし実態としては、敷地が大きくなければ斜線制限を受け、あまり高い建物は建たないと思う。

○：今後高い建物が建つとすれば、現在の農地の場所くらいだろう。

○：あとは大きな駐車場も有り得るだろう。今後道路整備が進むことで道路斜線制限は緩くなるので不安が残る。

○：アパートの4階建てが多いのは何故なのか。

○：5階からはエレベーターの設置義務が発生するからだろう。

○：何階建ての建物が良いかという話よりも、当地区をどのようなまちにしたいかが肝心だろう。自宅の周辺は10階以上のマンションが多いのでビル風が強い。隣が公園なので、砂や落ち葉もかなり飛んでくる。

○：5階までは不要ではないか。住みよいまちにするならば、3階までの高さに制限するのも有り得るのではないか。仮に4階建てまで認めても、高齢者にとってはエレベーターなしの4階建てアパートは生活できないだろう。

→：まず、当地区は都市計画により容積率が200%に定められているが、建築基準法の、前面道路幅員による容積率の制限により5m未満の道路では200%の容積率を使うことができないというのが現状である。

また、小規模な土地の住宅は通常3階建てである。仮に4階建てにすると、鉄筋コンクリート造や鉄骨造にする必要が出てくるため工事費が増すので、住宅は3階建てまでに抑えようと考えられる。

最後に、アパートやマンションの場合、廊下や階段などの共用部は容積率の対象外になる。そのため容積率200%の地区で容積率を最大に使用すると、専有部と共用部を合わせ、実際は250%程度の床を使用していることになる。当地区の場合、建ぺい率は60%なので、5階程度まで建てられないと容積率を最大まで使用できないことになるため、高さの制限は5階建てまでが妥当だと思われる。

○：角地についてはどうなるのか。

→：建ぺい率は緩和されるが、容積率はそのままである。

○：現在 22mのところを 16mまで規制している時点で十分だと思う。4 階建てまで制限するのは魅力的だが、5 階建てが妥当ではないか。農地の転用が懸念されるのであれば、市で買収して公園にするのが良い。

○：確かに、5 階建てまでの制限にしても、現在の街並みとそれ程変わるとは思えない。芝富士一丁目の公園は市の土地なのか。

→：第二児童公園は市の土地である。

○：ただし書きはどういう想定をしているのか。

→：川口市駅前のような再開発事業を想定している。都市計画の高度利用地区を指定することがルールになり、その場合、条件によりますが、2,000 m²以上の敷地とされているため、当地区では考えにくい将来的な土地活用のポテンシャルを残しておきたい。

○：まとまった空地を確保する、とあるが、この空地は誰が使用するのか。

→：公開された空地となり、誰でも公共的にであれば自由に使うことができる。

○：自分が知っているマンションは金網が張られ、出入りができなくなっているがどうということか。

→：それは公開空地ではないと思われる。公開空地を設けることで建物を建てる際にボーナスをもらえるため、公開空地を塞ぐことはできないと決まっている。

○：採決を行いたい。「建築物等の高さの最高限度」について、事務局案のとおりの内容でいかがだろうか。

・賛成 6 名、反対 2 名となり、建築物等の高さの最高限度について、事務局案のとおりの内容となった。

★決定事項

②建築物等の高さの最高限度について、事務局案のとおりの内容とする。

4) 壁面の位置と工作物設置の制限（第 1 案）の検討

「事務局より資料説明」

○：工作物設置の制限をしない場合の塀の高さは、垣又はさくの構造の制限の際に検討した 120 c m という値になるのか。

→：垣又はさくの構造の制限の際には、隣地間に設ける塀の高さについては制限を設けていない。

○：隣地の工作物は制限したほうが防災上良いと思う。いざという時に避難通路になるだろう。そもそも、隣地に塀を設けたがる理由が理解できない。

○：概ね事務局案に賛成であるが、隣地間の塀の高さは 120 c m だと思っていた。

○：敷地間の境界は何らかの形で必要だと思うが 120 c m は高いと思う。仮にプライバシーを守ることを目的とするならば 120 c m では低い。プライバシーについては窓の

位置でコントロールするのが良いだろう。

○：隣地境界から壁面を 50 c m 離すことについては賛成である。工作物設置の制限は不要だと思う。

○：採決を行いたい。「壁面の位置と工作物設置の制限」について、事務局案の内容をベースとし、塀を設ける場合は 120 c m 以下という制限を加える方向でいかがだろうか。

・賛成 7 名、反対 1 名となり、壁面の位置と工作物設置の制限については事務局案の内容をベースとし、塀を設ける場合は 120 c m 以下という制限を加える方向となった。

★決定事項

③壁面の位置と工作物設置の制限については事務局案の内容のとおりとなった。また、垣又はさくの構造の制限に、隣地間の塀についても 120 c m 未満とするルールを追加する方向とする。

5) 閉会 (その他)

○：道路整備について、路線沿道の地権者の方々に対して、補償の話はどの程度進んでいるのか。代替地の話などはしているのか。

→：今後のスケジュールとしては、今年度はまず用地測量を行い、来年度から建物の調査を行う予定である。補償の話はこれら土地・建物の評価が終わってからになる。代替地について、全てを市の土地を提供することは難しい。おそらく、ご自身で探していただいたほうが適地を見つけられると思われる。

○：測量図は誰でも閲覧できるのか。

→：権利者の方々のみである。

○：側溝は官民どちらの土地に含まれるのか。

→：側溝は道路側に含まれる。

○：過去に別の担当者に伺った際は、別の回答をいただいている。

→：過去の話なので何とも申し上げにくいですが、少なくとも側溝については通常は公道側に含まれる。

★決定事項

④第 12 回協議会は、平成 25 年 10 月 1 日 (火) 18 時半～、芝富士公民館 (ホール) である。

以上