

## 第2回 芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区まちづくり協議会

### (1) 日時

平成23年11月29日(火) 午後2時～3時30分

### (2) 場所

芝公民館 講座室

### (3) 出欠者(会員数: 18名)

- ・ 会 員: 11名(欠席者7名)
- ・ 事務局: 川口市3名、(株)首都圏総合計画研究所4名

### (4) 議事次第

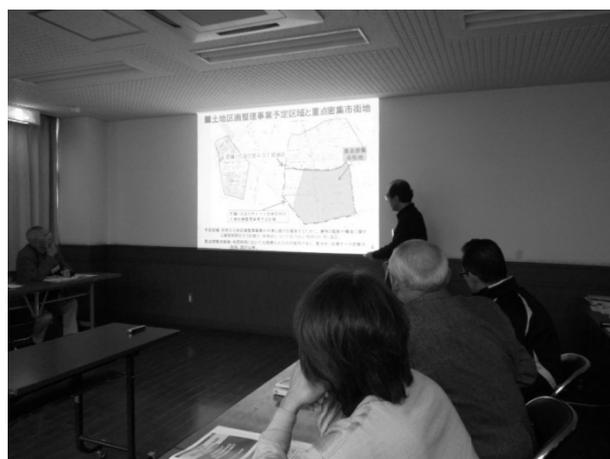
- 1) 開会
- 2) 協議会会員の補充
- 3) 誰もが安心して快適に住み続けられる環境のあるまちに向けて
- 4) 次回の予定
- 5) 閉会

### 【配布資料】

- ・ 次第
- ・ 芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区まちづくり協議会会則
- ・ 資料1: 協議会会員の補充に関する資料
- ・ 資料2: 誰もが安心して快適に住み続けられる環境のあるまちに向けて



当日の意見交換の様子



スライドを使用した説明の様子

(5) 議事概要 (Q: 質問、意: 意見等、A: 回答)

1) 開会

2) 協議会会員の補充

「伊澤副会長より説明」

決定事項

会則第5条(2)に則って、植杉大氏を会員として承認する。

3) 誰もが安心して快適に住み続けられる環境のあるまちに向けて

「事務局より資料説明」

【質疑応答】

Q: 商店街では、ここ3年で2割ほど店舗数が減っており、危機感を持っている。一方で、あきらめ感もある。また、若い世代が商店街活動に興味を示していない。次回協議会までに、どのような商店街にしたいかを商店会で話し合い、次回協議会にて要望を出したい。

A: 協議会では、要望に関しては参考意見として受け止めさせて頂く。商業地域では、風俗系の店舗が立地する可能性があるため、地区計画にて立地を規制する方法もある。意: 店舗が住宅に代わっている場合も多く、3、4年後に商店がなくなるかもしれない。

Q: 商店街は、大規模店舗の出店やお店の跡継ぎがないことが問題であり、まちづくりのルールで解決することではないと思う。今の商店街は、買い物客にとって魅力がなくなっている。例えば、複数の商店街を集約することも考えられる。

A: まちづくりのルールとして、地区計画では建物用途を制限することができる。例えば、1階部分を店舗とし、2階以上の部分を住宅とするように規制することもできる。

Q: 1階部分を店舗とし、2階以上の部分を住宅とするように規制することを当地区の方が望んでいるかどうか分からない。

A: 所沢市にある商店街では、地区計画にて1階部分を店舗に限るとしている事例がある。但し、2階部分以上の住居用のエントランスは例外的に1階に設けることができる。このような規制を策定するには、規制対象となる沿道の方の合意が大事になる。

横浜市にある伊勢佐木町商店街では、売り上げが落ちている商店街の再生として、市役所を交えて議論をした結果、綺麗な商店街にすることではなく、商店街周辺の住民を増やし、買い物客を増やすことが大事であるという結論に至った。芝地区においても、低未利用地を住宅にすることによって、商店街への買い物客を増やすことも考えられる。

東京都中央区では、人口が12~13万人であるが、以前は6~7万人まで落ち込んでいた。現在は、人口の増加に伴って、身近な買い物施設が不足しており、大規模店舗の出店が計画されているらしい。このように、購買客を増やすことが商店街の振興に繋がる。

Q: 市としては、当地区の将来像として、商店街を集約することや大規模店舗を誘致することを考えているのか。

A: 市としては、種地がないので要請はできないが、芝地区の方に住み続けて頂きたい。

来年度の予算が確保されれば、他地区における事例について見学会を開催することもできる。

Q：芝中央通り（都市計画道路蕨芝線）は、蕨鳩ヶ谷線との交差点周辺は、蕨駅から歩いて2～3分の立地でありながら、低未利用地がある。銀座通りの活性化に取り組む前に、都市計画道路蕨芝線を整備し、集合住宅を設け、街並みを整えていくことはできるのか。

A：都市計画道路蕨芝線と蕨鳩ヶ谷線の交差点周辺は、商業地域で建ぺい率80%、容積率400%であり、高い建物を建てるのが可能である。

Q：地区が魅力的にならないと入居者は増えないと思う。住宅が密集していると魅力を損なうと思うので、街並みなどを大幅に変える必要がある。芝地区の将来像を持つべきであるが、地区計画でどこまでまちを変えることができるのかがわからない。

A：当地区の将来像については確定していないので、地区の皆さまと一緒に検討していきたい。当地区は、密集市街地であり防災面で危険であるため、平成21年度及び、22年度に「川口芝地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）住宅市街地整備計画」を検討し、当事業によって道路整備や公園整備を進めていくこととした。一方で、今年度よりまちづくりのルールとして地区計画の策定に向けて、まちづくり協議会での意見交換やアンケート調査による地域の方の意向把握を通して、当地区独自のまちづくりルールを作成していきたい。当地区の将来像として、例えば、田園調布の様な住宅地、下北沢の様な商業地域、家庭菜園のある様な住宅地などがある。

意：当地区では、土地区画整理事業による整備が難しいため、密集市街地の改善として道路や公園など必要最小限の整備を行う手法に切り替えたと理解している。しかし、道路整備においては、沿道に多くの権利者がいるので、10年といわず、20年程整備に時間がかかると思う。よって、現状をあまり変えず、地域の方の同意を得ながらまちづくりを進めていくことが現実的であると思う。

相続によって発生した敷地では、売却されやすいように細分化され、密集市街地が増えていくことに歯止めをかけたいと思っていたが、本日の説明にて、地区計画で敷地面積の最低限度を定めることができることを知ったので、このようなルールを取り入れることも考えられる。

不動産屋がアパート経営を行わないかと、よく営業に来られるが、芝地区では空き家となっているアパートも多く、防犯上危険であり、町会活動にも影響しているので、アパートのあり方についてもまちづくりの課題として改善策を協議できると良い。

意：地区計画は、建替え時におけるルールという説明であったが、60年間同じ建物に住まわれている方もいるので、なかなか進まないと思う。当協議会では、密集市街地の改善が第一である。協議会員が本音で協議ができると良い。また、当協議会では、公園整備について議論を行うのか、道路の拡幅について議論を行うのか、的を絞ると良い。簡単には、立派で模範的なまちはできないと思うので、一歩ずつ着実に進めていきたい。

Q：1923年の関東大震災から約88年が経過した。3月の東日本大震災では、埼玉県ではリスクの低い、大津波による被害が目立った。当地区では、大震災が起きた際の二

次災害について対策を考える必要がある。道路整備に関しては、総論賛成各論反対の場合はどうするのか。まちづくりは 80 点で良いが、住民の防災意識を高めていくべきである。消防車が通行できる幅の道路を整備するべきだ。また、拡幅道路の計画線にかかる建物の権利者には、拡幅整備の必要性を説明し、早い段階で、目に見える成果がほしい。

A：主要区画道路の事業については、来年度より取り組む予定である。南浦和前川線の整備に関しては、事業認可に向けて街路事業課が取り組んでいる。蕨芝線に関しては、雨水対策を行っている。

第 1 ステップとして、今年の 5 月に「川口芝地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）住宅市街地整備計画」が作成され、道路整備等の事業化に向けて、現在進めている。道路整備等に関わる権利者に対しては、当協議会とは別途、場を設けて対応させて頂く。なお、当協議会で出された意見については、そのような場に反映させていく。

意：具体的に話が進んでいる様子であり、安心した。但し、当地区は、まちづくりにおける課題が多いので、全ての課題を解決することは難しい。重点項目を絞っていくと良い。

Q：蕨鳩ヶ谷線は、土地区画整理事業の予定区域に含まれるのか。

A：予定区域には含まれない。

Q：東日本大震災を踏まえ、「川口芝地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）住宅市街地整備計画」における主要区画道路や公園の配置に見直しはあるのか。

A：現段階では、見直しはない。

Q：主要区画道路に関しては、自転車事故の対策として、自転車が歩道を走らないように検討してはどうか。

A：幅員 8 m に拡幅する主要区画道路は、緊急車両の通行を最優先としたいが、自転車の走行についても協議事項となる。

Q：当地区では、公園面積を増やす必要があるのか。芝五丁目広場が公園となっているが、駐輪場等として用途変更をすることは可能か。

A：当地区では、公園面積が目標値（地区面積の 3%）に対して 7,200 m<sup>2</sup>不足している。事業促進用地が当地区内にはあるが、道路整備に伴う代替地としても活用したいと考えている。

Q：事業促進用地を公園用地とすれば、7,200 m<sup>2</sup>を確保することはできないのか。

A：道路整備に伴う代替地としても活用する予定のため、新たに公園用地を取得する必要がある。協議会ニュース第 1 号の p2、p3 において、当地区の図面上に 7,200 m<sup>2</sup>の面積がどれぐらいの規模であるかを示しているので参考にして頂きたい。また、7,200 m<sup>2</sup>とは、樋ノ爪小学校のグラウンド程の規模となる。

Q：用途地域の変更は可能であるか。

A：地区計画における建物用途の制限において、規制をすることができる。本日は、初めて地区計画についての説明を行ったので、今後も詳しくお伝えしていく。なお、地

区計画の策定に向けた都市計画手続きは川口市で行う。

Q：次回協議会では、本日のテーマについて引き続き協議することで良いが、たたき台があると意見が言いやすいと思う。当地区は、まちづくりにおける課題が多いので、防災に強いまちづくりをメインとし、どこの道路を拡幅するかという議論をしてはどうか。

A：協議会ニュース第1号の p2、p3 にもあるように、主要区画道路の整備方針（路線及び、拡幅幅員）については、昨年度までの勉強会等を踏まえ、「川口芝地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）住宅市街地整備計画」において、市が決められている。どこの路線から整備するかは決めていないため、優先度についてはご意見を頂ければ、参考にさせて頂くが、当協議会では、次のステップとして、まちづくりのルール（地区計画）について協議をしていく。

#### 決定事項

次回協議会にて、本日のテーマについて引き続き協議する。

#### 4）次回の予定

「会長より候補日を説明」

#### 決定事項

次回は、2月17日（金）19時から芝公民館にて開催する。

#### 5）閉会

以上