

第3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24年2月17日(金)午後7時～8時40分

(2) 場所

芝公民館 会議室1・2

(3) 出欠者(会員数19名)

- ・会 員：14名(欠席者5名)
- ・事務局：川口市4名、(株)首都圏総合計画研究所4名

(4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 地区整備計画の概要
- 3) 地区計画の事例紹介
- 4) 当地区で検討を進めていく地区計画メニューについて
- 5) 次回の予定
- 6) 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名簿
- ・資料1：地区整備計画の概要
- ・資料2：地区計画の事例紹介
- ・資料3：当地区で検討を進めていく地区計画メニューについて



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・意見、A: 回答)

1) 開会

開会の挨拶後、会長より植杉会員及び、原山会員を紹介。

2) 地区整備計画の概要

「事務局より資料説明」

【質疑応答】

議事「3) 地区計画の事例紹介」と併せて質疑応答を実施。

3) 地区計画の事例紹介

「事務局より資料説明」

【質疑応答】

議事「2) 地区整備計画の概要」と併せて質疑応答を実施。

Q: 本日の説明内容は、夢の様な話であり、説明されたようなまちにしていきたいが、実現は可能であろうか。地区整備計画の概要として紹介されたメニューを当地区に全て取り入れることは難しいと思うので、検討をしていくメニューをいくつか絞ると良い。当地区では、住民が安全に住みやすくなるまちを目指すことが第一である。具体的には、防災のための公園を整備することも考えられる。また、当地区は密集した住宅地であるので、まずは主要区画道路を整備する必要がある。

Q: 本日紹介のあった中葛西八丁目地区及び、川岸地区では、どれぐらいの期間で地区計画が策定されたのか。

A: 中葛西八丁目地区では、平成17年9月に地元のまちづくり協議会が発足し、約2年後の平成19年6月に協議会から江戸川区長にまちづくりのルール(案)を提言した。江戸川区では、当提言を踏まえて平成22年1月に地区計画が都市計画決定された。中葛西八丁目地区は、当地区と同様に土地区画整理事業の施行予定区域であり、解除をするための手続きを地区計画の策定と同時に行っていたことが、協議会の発足から地区計画の策定までに約4年半を要した理由のひとつとして、あげられる。

川岸地区は、戸田市内で初めて地区計画が策定されたため、市も手探り状態で進めていた。川岸地区では、地区計画の検討の前に、まちづくり構想を検討した。平成2年7月に協議会が発足し、平成3年11月にまちづくり構想を市長に提案した。当まちづくり構想のひとつとして地区計画制度の策定があり、検討を進め、平成6年6月に案をまとめた。その後は、行政側の手続きとなり、平成7年8月に地区計画が都市計画決定された。

地区計画の都市計画決定までの一般的な期間としては、まず、本日紹介をした地区整備計画の全てのメニューを取り入れる必要はないが、地元のまちづくり協議会等で検討、合意するのに2、3年かかる。その後、行政側が庁内で都市計画課や建築基準法を運用している課などの関係課と議論し、都市計画審議会に諮るのに1年ほどかかる。よって、地元の皆さまで案がまとまってから、地区計画として策定されるまでに1年程かかると思っていたいただきたい。但し、協議会でまとまった案に対して、地元

の皆さまが反対した場合は、行政側で議論に時間を要し、都市計画決定には1年以上かかる。

Q：地元の皆さまに地区計画に関する意見を聞く方法とはどのような方法であるのか。
また、地元の定義とは、地元の有力者を指したりするのか。

A：全国で策定された地区計画の検討経緯を参考にすると、特定の方の意見のみで策定された例はほとんどない。地元の方に地区計画に関する意見を聞く方法は、2段階構成となっており、まず、当地区に土地や建物を所有されている方に意見を聞く。その次の段階として、地区計画以外の都市計画手続きと同様に、公示、縦覧によって、当地区以外の市民も対象に含め、広く意見を聞く。地区計画では、まず、当地区に土地や建物を所有されている方に意見を聞く段階があることが特徴である。意見徴集の手法としては、アンケート調査やニュースの発行、まちづくり協議会による説明会などがある。

4) 当地区で検討を進めていく地区計画メニューについて

「事務局より資料説明」

【質疑応答】

Q：地区計画メニューとして容積率の最高限度などが紹介されたが、現在はどのような制限になっているのか。

A：容積率や建ぺい率は、現在の都市計画で既に決まっており、地区計画では、その制限をさらに当地区のみ厳しくすることができる（例えば、指定建ぺい率60%の地区において、地区計画にて建ぺい率の最高限度を30%にすることができる）。

Q：高さの最高限度などについて協議をするということは、現在の制限を変更することができるということか。例えば、芝5丁目における建物高さの最高限度を現行の景観計画に基づいた22mから地区計画にて30mとすることができるのか。

A：市の景観計画として定められた制限を地区計画で緩和することは難しいが、規制することは難しくはない（例えば、20mや15mを高さの最高限度とする）。

Q：田園調布地区では、建ぺい率の最高限度が制限されることによって地価が下がったらしいが、地区計画を策定する効果はあるのか。

A：地区計画の策定効果に関する検証は、全国でどこもまだされていない。地区計画の策定によって地価が下がる説と、地区計画の策定によって良好な住環境が形成され、地価が上がる説がある。このように相反する説があるのは、地区計画は、策定されてもすぐにまち全体が変わらないためである。一般的に建物が100棟ある地区では、年間に1棟が建て替わるので、地区内の全ての建物が地区計画に基づいた建物になるには100年かかる。よって、地区計画の策定効果に関する検証も、地区計画策定後から100年を要する。当協議会では、地区計画によってどのようなまちとしていきたいかを議論してほしい。

Q：当協議会は、学習をする場でなく、具体的なまちづくりを検討する場であると思うので、市が策定した密集型住市総事業による整備計画に対して地元から大きな反対が

なかったことを踏まえると、整備計画を具体化する手法が地区計画であると思う。本日紹介のあった地区整備計画のメニューは、当地区内においても場所によって適用されるメニューが異なるので、漠然と検討を進めていくメニューを決めるのではなく、例えば、都市計画道路南浦和前川線を整備していくうえで沿道をどのようなまちにしていけるかを検討し、そのために必要な地区整備計画のメニューを適用すると良い。

Q：私も野口会員の考えと同じであり、検討をする地区整備計画のメニューについて優先順位をつけるべきである。

Q：私も野口会員及び、森（三郎）会員の考えと同じである。以前から当地区のまちづくりに関する会議が開かれており、土地区画整理事業に関してはおそらく50年以上も前から議論されていると思うが、まちづくりの成果としては、何があるのか疑問である。最近のまちづくりに関する会議では、道路整備が話題になっているが、用地買収費が思っていたよりも低そうである。

A：地区計画とは別に、来年度に都市計画道路南浦和前川線の事業認可を取得する予定である。主要区画道路6号及び、7号に関しては、来年度に路線測量を実施する予定である。また、路線測量後に用地測量等を行い、地権者との折衝という流れになる。

Q：当協議会では、道路整備だけではなく、当地区全体のまちづくりについて議論されているが、まずは、道路整備の実績を見せてほしい。

Q：当地区のまちづくりは誰のためのまちづくりかと考えてみると、自分のためではなく、孫子の代のためであると思った。50年、100年、200年後を見据えて考えていく必要があると思った。

Q：本日紹介された中葛西八丁目地区や川岸地区で地区計画が策定されたので、当地区でも地区計画を策定していこうという機運が高まらないと、当地区では地区計画が策定されないと思う。誰のためのまちづくりかと考えると、自分が生きている間に成果があると嬉しい。本日紹介のあった地区整備計画のメニューを全て取り入れることは難しい。また、地区計画が策定されても、高齢者は新たに建替えるにはローンを組むことができず難しい。地区計画の検討においては、当地区の将来像を模型にしたり、協議会で中葛西八丁目地区の事例見学に行ったりすることも考えられる。私は、地区計画の検討を進めていきたい。

A：当地区では、密集型住市総事業による整備計画が昨年5月に決定している。今後、主要区画道路の整備として、市が測量を行い、地権者の合意を得られたところから用地買収を行うが、完了には10年間はかかるとされる。逆に言えば、道路整備に関わる当事者でない場合は、10年待てば、主要区画道路が整備されることとなる。当協議会では、当整備計画で位置付けられた道路などの公共施設の整備ではなく、公共施設以外の部分におけるまちづくりについて議論をして頂きたい。道路を整備することによって、沿道では建替えが始まるが、建替え後に地区計画を策定しても効果がないので、道路が整備されることを見越して、現段階から地区計画による建物を建てる際のルールを検討してほしい。

Q：今の事務局からの回答では、道路は市が整備するので、協議会には道路以外について考えてほしいという風に聞こえたが、私は、本日紹介のあった12の地区整備計画のメニューを漠然と議論をしてもまとまりにくいので、優先順位の高い道路整備に伴う沿道の敷地に対して地区計画で何ができるかを優先的に検討すると良いと思った。敷

地面積の最低限度に関しては、敷地が細分化されるのを事前に防ぎたいと思っている。

Q：前回の協議会后、商店会のメンバーに当地区のまちづくりについてどう考えるか聞いてみた。芝銀座通り商店街は、延長約 1km あり、蕨駅に近い方は商店が多いが、蕨駅から離れると住宅、アパート及び空き家が多い。7 年前に 101 店舗あったが、現在は 73 店舗となり、28 件は空き店舗となっている。その他、住宅が 38 棟、アパートが 18 棟、駐車場が 6 件となっている。前回の協議会では、1 階の用途を店舗とするルールも考えられると言われたが、既に多くの建物が建っているので難しいと思う。今後、年間 2～3 店舗ずつ減少していくと思う。川岸地区では、地区計画にて商店街道路沿いの建物用途を 1 階は店舗としているが、実際に歩いてみると、住宅もあったがなぜであるのか。

A：地区計画とは、地区計画の策定後に建てられた建物に対しては、建物用途の制限が適用されるが、地区計画の策定以前から建っている建物には、制限が適用されないためである。

Q：芝銀座通り商店街に建物を持っているが、「貸店舗」と看板を掲げてもなかなか入居しない。大型商業施設が当地区周辺に立地しているため、商店街の活気がなくなってきた。最近、商店街沿道でアパート経営をしているケースが増えてきている。

Q：芝銀座通り商店街は、「接骨院通り」「コツコツ（骨骨）通り」などと呼ばれている。

5) 次回の予定

「事務局より候補日を説明」

決定事項

今回は、5月26日（土）午前10時から芝公民館にて開催する。

今回の議題は、本日の意見交換を踏まえて、事務局で整理したうえで、会長と相談して決める。

6) 閉会