

## 第4回 芝富士地区まちづくり協議会 議事要旨

### (1) 日時

平成24年5月29日(火) 午後7時～8時50分

### (2) 場所

芝富士公民館 1階ホール

### (3) 出欠者(会員数18名)

- ・ 会 員：13名(欠席者5名)
- ・ 事務局：川口市5名、(株)首都圏総合計画研究所4名

### (4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 協議会会員の補充について
- 3) 今年度の進め方について
- 4) 当地区で検討を進めていく地区計画の内容について
- 5) 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：芝富士地区まちづくり協議会 平成24年度の進め方(案)
- ・ 資料2：密集事業の全体目標とスケジュール(案)
- ・ 資料3：現在の規制について
- ・ 資料4：当地区で検討を進めていく地区計画の内容について
- ・ 資料5：アンケート調査について
- ・ 参考資料1：防災講演会資料
- ・ 参考資料2：アンケートのイメージ



▲当日の意見交換の様子



▲新会員の挨拶の様子

(5) 議事概要 (Q: 質問・意見、A: 回答)

1) 開会

2) 協議会会員の補充について

「平林会長より説明」

★決定事項

- ① 会則第5条(1)に則って、新井哲生氏を会員として承認する。

3) 今年度の進め方について

「事務局より資料説明」

【質疑応答】

Q: 平成24年度の全体スケジュールによると、各協議会の間が2～3ヶ月とかなり空いている。その間に正副会長と事務局で協議の場を持つことがあっても良いのではないか。

A: 現在、協議会の運営をスムーズに行うため、開催前に正副会長と事務局で協議の場を持つようにしている。今後ともそのように取り組むつもりである。

Q: それならば協議会では今後、正副会長と事務局が協議した決定事項に従うことについて合意を得たほうが良いのではないか。

A: これまで同様、協議の場を持っていくことについて、ご了承いただきたい。

Q: 1点目として、正副会長と事務局で協議することに異論はないが、集合する必要がある場合は会員に連絡をいただきたい。2点目として、参考資料1の川口市の被害予測について、当地区のウイークポイントをご報告いただきたい。

A: 1点目については、会員の皆さんに最も早く伝わる方法で連絡をさせていただく。方法については、事務局に一任させていただきたい。2点目については、今後の説明とする。

★決定事項

- ① 正副会長は協議会以外でも、事務局と協議を行い、臨時会の開催など必要がある場合は会員にも連絡する。その際の連絡は、最も早く伝わる方法とし、事務局に一任する。

4) 当地区で検討を進めていく地区計画の内容について

「事務局より資料説明」

Q: 当地区には隣棟間隔が守られていないような建物や、建築基準法を違反している建築物は実態として存在するが、地区計画はどの程度の強制力を有するのか。また、違反をした際はどのように対処するのか。

A: 隣棟間隔については、民法の規定なので、お隣同士が合意していれば間隔を設けなくても良いことになる。一方で、地区計画は法律なのでそういったことはできない。

地区計画の強制力については、地区計画は条例化することで確認申請と連動するようになるので、地区計画に適合しない建築物は確認申請が下りず、事実として建てることができなくなる。つまり、地区計画を策定すれば、当地区では建築基準法と併せて、地区計画を守らなければならない。ただし、確認申請を終えた後、工事の段階で突然変更されると対処は難しいのが現実である。

Q：事後審査のような対処はできないのか。

A：市では現在出口のチェックを強化している。違反をした際の対処については、行政指導で勧告や是正命令を行っている。それでも駄目なら告発することになるが、告発は大きな問題になるので、告発を行うよりは繰り返し勧告や是正命令を行うほうが現実的である。

Q：垣又はさくの構造の制限について、生垣の害虫駆除などは誰が行うのか。また、消毒を行った場合、近隣の方に迷惑をかける可能性もある。

A：おそらく、ご自分で生垣の管理をしているのだと思う。また、地域の方のアイデアで垣さくをフェンスにして、ツタ植物を巻きつけている事例はある。

Q：資料の 17 ページにある、景観形成基準にある 2.2m とは何階程度か。また、「当地区」とはどこを指すのか。

A：7 階程度である。「当地区」とは芝富士地区のことである。

Q：それならば現在芝富士地区に 8 階のマンションが建っているのはおかしいのではないか。

A：川口市景観計画が施行されたのが平成 19 年 10 月 1 日だが、仰っているマンションが建ったのはそれ以前である。現在は既存不適格扱いにはなっている。

Q：景観形成基準が定められたならば、今後は高い建物は建たないのか。

A：景観法は「届出」義務でしかないもので、破ったとしても罰則はない。しかし、守られなかった場合は公表・勧告される。

A：補足だが、地区計画は「規制」になる。

Q：既存のデータで構わないので、当地区の実態を教えてください。感覚的に語るのではなく、実態を把握すれば、どのような規制が効果的なのか、自ずと見えるのではないか。

A：次回以降の協議会で、可能な範囲で提示する。

Q：1 点目として、違反した人をどうするかという議論ではなく、このまちに何が相応しいかを議論すべきではないか。2 点目として、地区計画で、建築物の建替えに合わせてルールを守っていくことは理解できるが、隅切りはどのタイミングでどのように行うのか、事例などあれば教えてください。

A：東京都の場合は都の建築安全条例のなかで隅切りのルールが定められているが、建替えのタイミングで徐々にやっていくのが一般的である。また、公共側が大切な道路に対して隅切りをつくる場合だけは、隅部分を買うこともある。

#### ★決定事項

- ① 次回以降、可能な範囲で、当地区の建築物等の実態を提示する。

## 5) アンケート調査について

### 「事務局より資料説明」

- Q：「アンケート調査のお願い」の裏面に全体スケジュールが掲載されているが、これを掲載するとアンケートの目的が漠然として見える。これよりも資料2「密集事業の最終目標とスケジュール(案)」を掲載して、最優先道路や優先道路を進めていくために、アンケートを行うということが伝わるようにしたほうが良いと思う。
- Q：まち全体と、最優先道路のような具体的な場所についてはアンケートを分けたほうが良いのではないか。
- A：今回のアンケートは最優先・優先道路の道路以外の方々の意見も聞く必要があると考えて作成している。
- Q：道路にかかる方々の意見は直接聞く必要があると思う。また、伝え方の問題だが、今後は最優先・優先道路をまず進めるという前提をしっかりと伝えなければ、勉強会の頃の焼き直しに思ってしまう。
- Q：アンケートの主旨を伝えたいのであれば、「アンケート調査のお願い」の一部分を分かりやすく直せば良いのではないか。何のためにアンケートを取るのかを伝えることが重要なので、裏面のスケジュールなどは不要だと思う。
- A：「アンケート調査のお願い」については、密集事業のプランを伝えることと、まちのルールを考えるうえで皆さんの意見をもらうことが大切だと伝わるように、事務局で協議を行わせていただく。
- Q：1点目として、周囲の住民はまちづくりのことを全く分かっていないのが現状である。アンケートを行うのであれば、まちづくりのルールを作るためのアンケートだということをしっかりと書かないと送られても意味不明である。密集事業とは別だということもしっかりと伝えるべきだ。2点目として、設問が分かりにくい。例えば敷地面積の最低限度について、当地区は80㎡未満の住民はたくさんいる。これだけを聞かれても何故聞かれているのかが分からない。
- Q：これまで決まったことを明確に示し、次に進むためにアンケートを行うのだ、ということを知りやすく伝えるべきだと思う。整備計画は基本なので分かりやすく示して、これに加えてまちづくりルールを決めるということを示すと良い。
- Q：アンケートの最後のページに「まちづくりの進め方」とあるが、一般の住民が見て「まちづくりの進め方」は分からないと思うので、「今困っていることはありますか」などの聞き方のほうが分かりやすく良いと思う。
- Q：氏名や住所を書く欄があるが、氏名や住所が必要ならばその理由をしっかりと書いたほうが良い。
- A：氏名は無記名で構わないが、当地区では土地区画整理事業予定区域の内外でまちの見方が変わるのではないかと考え、住所を書く欄を設けている。
- Q：それならば、例えば地図を付けてどちらの地区か聞くだけで良い。
- Q：漠然と聞くよりも「芝富士は隣棟間隔が狭いため、火災が起きると危険である。それを防ぐために条例を作りたいがどう思うか」など具体的に聞くほうが良い。「防災に強いまちづくり」だけでは具体性に欠けており、分かりにくい。建替えの意向だけ

聞かれても一般の住民は理解できないと思う。

A：「アンケート調査のお願い」のあいさつ文にてアンケートの主旨を明記する。また、設問についても分かりやすいように工夫させていただく。

Q：当地区は私道が多いが、私道で地区計画のルールはかけられるのか。

A：私道で地区計画のルールを定める例もあるが、その後の運用が難しい。

Q：また、当地区は行き止まり道路も多い。これも大切な問題だと思う。

A：どのような道路に面しているかという設問と、壁面後退についての質問を設けて、後にクロス集計を行えば、行き止まり道路の住民がどう考えているのか、などを把握することができる。

Q：アンケートは、もう一度検討してからでないかと配布はできないと思う。

A：協議会の臨時会を設けていただくか、次回の協議会にて話し合うか。もしくは、正副会長と事務局に一任していただくかのどれかになると思う。

Q：この問題は正副会長に一任はできない。また、臨時会の有無は別として、今回は事前に資料を郵送してほしい。

Q：アンケート案ができたなら会員の皆さんへ郵送し、それから臨時会の有無を決めるのはどうか。

Q：そもそも、アンケートを自由記述式にするのはどうか。それから今回のようなアンケートを行うほうが良いのではないか。個人的には、道路を拓げることだけが防災のまちづくりではないと思う。先日、近所で火災が起きて、自分たちで消火活動を行う機会があったが、消防車は全然来なかった。自分たちで消火活動を行うように進めるほうが良いのではないか。

Q：道路を拓げるのは消防活動困難区域の解消であるので、その部分は揺らいではいけないと思う。それは前提とした上で、意見を自由に聞くことは良いと思う。消火活動についてだが、芝富士の自主防災組織では消火ポンプが2台あり、両方2丁目にある。1台を1丁目に渡すのはどうかと考えている。そういったことを地域に周知したい。

Q：アンケートは全体の意見を聞くのが主な目的なので、個々の意見に引っ張られ過ぎてしまうのも問題である。以前の勉強会やこれまでの協議会で発言された意見を示し、そういった意見を成し遂げるためにアンケートを行うということを分かりやすく伝えるべきだと思う。また、アンケートとは別だが、市街地整備室がまちの中にあるので「なんでも相談室」のようなものを開催すると良いと思う。

Q：まとめると、アンケート案は作り直し、会員へ郵送する。その後、協議会の臨時会を開くという方向で良いか。

Q：おおよその日程を決めてほしい。

A：調整させていただきたい。

Q：アンケートは読むのも書くのも高齢者には辛いと思うのだが、ヒアリング調査はできないのか。

Q：ヒアリングについても再検討させていただく。

Q：アンケートが細かい部分について聞き過ぎていると思うので、もう少し大括りにできないか。

★決定事項

- ① アンケート案は作り直し、会員へ郵送する。
- ② アンケートのあいさつ文は、アンケートの主旨と、これまで決まったこと（密集事業）や、これから行うこと（まちのルールづくり）を明確に示す。
- ③ アンケートの設問は分かりやすいように工夫する。
- ④ 協議会の臨時会を開く方向とする。日程は正副会長と協議して調整を行う。

6) 次回の予定

★決定事項

- ① 臨時会を開催する方向で検討する。第5回協議会の日時については、会長と協議して決定する。

7) 閉会

以上