

第4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5月26日(土) 午前10時～11時40分

(2) 場所

芝公民館 講座室

(3) 出欠者(会員数19名)

- ・ 会 員：13名(欠席者6名)
- ・ 傍聴者：1名
- ・ 事務局：川口市5名、(株)首都圏総合計画研究所3名

(4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 今年度の進め方について
- 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
- 4) アンケート調査について
- 5) 次回の予定
- 6) 閉会

【配布資料】

- ・ 次第
- ・ 資料1：芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区まちづくり協議会 平成24年度の進め方(案)
- ・ 資料2：当地区で検討を進めていく地区計画メニューについて
- ・ 資料3：アンケート調査について
- ・ 参考資料：アンケート調査の依頼文
- ・ 参考資料：アンケート調査票



▲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

2) 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 : 8月31日は、芝公民館の工事が始まっていると聞いているが、芝公民館で次回協議会を開催することは可能か。

A : 使用することは可能と聞いているが、工事の関係で使用できない場合は、会場を変更する。

A : 芝公民館の工事スケジュールを確認したところ、8月21日から芝公民館の使用が不可となる。工事自体は、9月から12月までの予定であるが、来年の2月中旬に予定している協議会についても工期が延びた場合は、芝公民館が使用できない。よって、5回から7回までの協議会は、いずれも市街地整備室で開催できればと思う。

Q : 会場としては、芝支所や市街地整備室、神戸町会会館、樋ノ爪町会会館が候補として考えられる。

Q : 芝新町にあるコミュニティセンターも空いている場合が多い。

A : 平日の日中の開催となると、市街地整備室の職員が1人か2人は、市街地整備室に残らないといけないので夜開催についても、会長、副会長に相談させていただきたい。

Q : 開催時間を毎回同じにしてはどうか。夜開催となると真冬の場合は、80歳にとっては出席が難しい場合がある。

A : 協議会には様々な方がいるので、全員の出席が前提ではあるが、多くの方が出席しやすい日時を思案中である。

Q : 開催時間については、頭がさえている午前の開催が望ましい。

Q : 1年間に4回の開催だと、間が空きすぎではないか。

A : 次回協議会までに、時間があるので、各自勉強等をしていただければと思う。

Q : 今年度は、まちづくりの何割ぐらいの進捗率を目指しているのか。

A : 地区計画は2年間かけて検討していく予定であり、今年度はそのうちの7割程度を目指している。「地区計画」を都市計画決定するには、都市計画審議会で審議したのち、法手続きを経て、来年度中に決定する予定である。

Q : 来年度末には、地区計画が決定するという事で良いか。

A : 目標ではあるが、そのような予定をしている。但し、協議会での意見やアンケート調査結果次第では、予定も変わる。密集事業については、今年度から優先路線の測量を行い、現況を把握して工期を設定し、道路整備を進めていく。密集事業については、概ね10年間で完了することを目標としている。優先路線である6号線、7号線は、前期の5年間で整備を目標としている。

Q : 大臣同意などの手続きを経て、事業に取り掛かれるのは、3年後ぐらいであるのか。

A : 密集事業（住宅市街地総合整備事業・大臣同意不要）は、法定事業ではなく、制度要綱事業であるので、皆さまと意見調整を図りながら進めていく。

★決定事項

- ① 次回以降の協議会の開催場所と時間は、事務局と会長、副会長で検討する。
- ② 次回は、8月31日（金）の開催とする。

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

「事務局より資料説明」

【質疑応答】

Q：高さの最高限度について、神戸町会に9階建てのマンションが建設予定であるが、市としては9階建ての建物が建つようなまちにしたいのか。

Q：近隣商業地域では、景観計画に基づく高さの最高限度は22mであると思うが、なぜ9階建ての建物が建設予定であるのか。

A：近隣商業地域（容積率200%地域）では、景観計画に基づく高さの最高限度は原則22mであるが、蕨芝線沿道については31mが最高限度となっている。したがって、9階が建設することができる。このような高さの建物が建たないようにするために「地区計画」で高さの最高限度を決めることが考えられるが、仮に、建築物等の高さの最高限度を5階や4階までとすることを協議会で議論したり、アンケート調査にて概ねの了解が得られれば、都市計画審議会に諮ることで（了解を得る必要あり）で、まちのルールを定めることができる。

Q：角地の場合は、建ぺい率が割り増しされると思う。

A：角地とみなされる場合は、建ぺい率が10%割り増しとなる。

Q：9階の建物が建設されることは仕方のないことであるが、今後、高さの最高限度等を検討するには、9階建ての建物があることを前提に考えることになると思う。地区計画は、いつごろ決定し、いつから効力が発生する予定か。蕨芝線は、都市計画道路のため、今後、さらに高い建物が建つ可能性があるだろう。後背地に公園をつくる計画などがあったとしても、高い建物が建ってしまうとまちとしての統一感がないのではないか。

A：まちづくりの Spanien をどのように捉えるかにもよるが、9階建ての建物が建設されることを契機に、9階建ての街並みが良いのか、9階建てのような高い建物が建たない街並みが良いのか議論していただきたい。地区計画は、都市計画法に基づく制度であるので、都市計画決定がされるまでは地区計画の効力が発生されない。

Q：9階建ての建物が林立すると、人口も増え、車の台数も増えるので、現状の道路幅員では狭いと思う。最近、通学中の児童が交通事故に巻き込まれるケースが多いので、道路を拡幅整備し、歩行者の安全対策を考えてほしい。

A：当地区における道路整備については、被災時に樋ノ爪小学校へ避難するための経路を確保することが目的のひとつであるので、市としても優先すべきであると認識している。

Q：自転車専用レーンを設けている例もあるので、参考にしてもらいたい。

A：当地区のマンション問題に関しては、現在の川口市の基準や建築基準法に基づいているので、建設を反対するのではれば、住民運動を行うことにつきる。以前、国立市でマンションの高さをめぐり景観の紛争があり、最高裁まで審理され、地区計画が決定されるタイミングとマンションの建設が始まるタイミングが問題となり、地下の掘削工事が始まってから地区計画が決定したため、地区計画が適用されないという判断となった。よって、現在の日本の法律では、工事が始まった後に地区計画が決定した場合は、地区計画は適用されないと思われる。地区計画の決定に向けては、今年度と来年度の2年間をかけて検討していく。来年度末に地区計画決定が予定されているという情報を事業者が耳にすると、建物の設計には概ね半年ぐらひはかかるので、来年の夏頃からは、地区計画の内容を無視した設計ができなくなるだろう。

Q：地区計画決定の時期が見えてくると駆け込み需要も増えるということか。

A：そのような可能性も否めない。

Q：協議会での議論の内容を市が事業者に伝え、設計に反映してもらうことはできないのか。

A：地区計画決定されるまでは、事業者は現在の法律に基づいて設計することになるだろう。

Q：地区計画決定まで2年間も待っていては遅いのではないか。

A：既に都市計画にて建ぺい率や容積率が定められているので、大規模な建物は、ある程度の敷地規模がないと建てられない。

Q：いくつかの低層建物を除却して大規模建物を建てるのであれば別だが、ポツポツと大規模建物が建設されると良くない。

A：高さの最高限度などについては、大規模地主の意向も踏まえる必要があるので、今後、アンケート調査などを通して意向を把握していく。

Q：地区計画のメニューとして12項目あるが、高さの最高限度だけを地区計画のメニューとすることは可能か。

A：1項目だけを地区計画のメニューとすることも可能である。

Q：本日の協議会では、高さの高いマンションが建設されることを防ぎたいという意見が多いので、例えば、半年間で高さの最高限度だけの地区計画を作成し、後から地区計画の改定によって他のメニューも盛り込むことは考えられないか。

A：地区計画の変更によって新たにメニューを追加することは可能である。但し、高さの最高限度だけを決めるとしても20人程度の協議会の意見だけでは、当地区の皆さまの意向であるとは言い切れない。そのためにもアンケート調査を予定している。また、大規模地主にとっては資産活用に影響するので賛同しないかもしれないので、短期間での住民合意はなかなか難しい。そしてまた、住民の合意が得られたとしても市の法定手続きには、公示、縦覧、意見書の提出等があるので、少なくとも半年以上かかる。よって、1項目だけだからすぐに地区計画決定されるわけではないので、せっかく地区計画決定を目指すのであれば、1項目だけでなく複数項目について検討すると良い。

Q：これ以上の密集市街地化を抑制するためにも敷地面積の最低限度についても検討をしていきたい。垣又はさくの構造制限については、緑化することは良いが、剪定費用は、住民が負担しないといけないことや防犯面、ゴミのポイ捨て問題なども踏まえて検討すると良い。

★決定事項

① 当地区で検討を進めていく地区計画メニューは以下のとおりとする。

- ・ 地区施設
- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物等の高さの最高限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ・ 垣又はさくの構造の制限

4) アンケート調査について

「事務局より資料説明」

【質疑応答】

Q：設問2．今後のまちづくりについては、理想的な項目が並んでいるが、重要なのは、具体的な項目よりもこのまちをこうしたいというコンセプトやイメージをまず問うと良い。

Q：当地区は成熟したまちのため、事例で紹介された田園調布地区のようにはできない。設問2．今後のまちづくりについては、「必要」「ある程度必要」に丸を付ける方が多いと思うので、まちづくりのコンセプトを問うと良い。さいたま市皇山地区では、高さの最高限度が10mとなっているが、何年ぐらいかけてルールができたのかわかれば教えてほしい。

Q：田園調布地区のようにするには、壁面の位置を道路から1.5m後退し、隣地から1.2m後退する必要がある。また、建ぺい率を40%とし、緑化している。緑化については樹木の規模まで決めており、大、中、小の樹木を植えることにしている。このようなまちにすることを望むとしても、当地区の現状からはかなりかけ離れているので、まちづくりのコンセプトを考えることは大切である。

A：まちづくりに関するアンケート調査は、当地区では今回が初めてであるので、アンケート調査にて地区の現況に対する皆さまの意向を把握したうえで、コンセプトを作り上げていくことを念頭においた設問内容としている。

Q：設問2．今後のまちづくりからはまちのコンセプトが見えづらい。まちのコンセプトを汲み取れるような設問構成にしてはどうか。全国平均で65歳以上の人口割合は25%強であり、当地区のまちづくりが10年ほど続いていくうちに、65歳以上の人口割合が35%弱ぐらいになると思われ、少子高齢化社会が進んでいく。また、東日本大震災の影響もあり、エコタウン、エコ住宅という考え方が出されている。その他、お年寄りが住みやすいまちや子どもが安心して通学できる子育てに優しいまちなどが考えられる。20年後、30年後を見据えないと多摩ニュータウンや千里ニュータウンのように住みにくいまちに当地区もなってしまうと思う。一例であるが、当地区の人口構成比を踏まえると終曲を見据えながらまちづくりのコンセプトを考えると良い。まちづくりのコンセプトがあって、初めて良好な住環境の確保や防災面でのまちづくりということになり、地区計画における詳細な数値の議論になると思う。

Q：まちを良くするという事は資産価値の向上につながると思う。緑化や電線の地中化によってどれぐらいの便益があるのか、国土交通省住宅局が計算式を整理しているので、自分の仕事かもしれないし、事務局と一緒に計算結果を示せるとわかりやすいと思う。

Q：資産価値の視点は重要である。建ぺい率が40%の地区では坪170万円程で、駅前地区では坪250万円程であるが、まちづくりが進むことによって、建ぺい率が40%の地区でも資産価値が上がる。

Q：アンケート項目全てに該当するが、自由記述欄を設けて、コメントを書けるようにすると「満足」や「やや満足」などの理由がわかる。

Q：アンケートの配布対象が約5,000件ということであるが、当地区の人口を踏まえると配布数はもっと多くなるのではないか。アンケート調査内容について町会長や事務局を中心に啓発運動をするとより有効な回答が増えると思う。

A：1世帯に1部ずつ配布することを前提としている。アンケートの配布部数については、

1世帯に1部ずつ配布した協議会ニュースの配布結果を基にしている。

Q：まちづくり協議会ニュースがひとつの啓発活動と捉えられる。

Q：当地区は法人も多いし、5,000件は啓発活動の対象としては相当数であり、時間がかかる。専門家が設計したアンケート調査であるので、事務局に委ねて良いのではないか。

Q：データ数の面では、5,000件はとても多い。

A：アンケート調査では、回収率100%を求めなくても良いので、啓発活動をしなくても大丈夫ではないか。町会の班長や組長経由でアンケート調査票を配布しても良い。

Q：町会に加入されていない世帯もあると思うので、アンケート調査票は事務局で配布し、アンケート調査の依頼文を町会経由で再度配って頂くことも考えられる。なお、当地区には町会区域外の方も一部いる。

Q：ポストへの投函では、他のチラシに交じって捨てられる可能性がある。

A：ポストへ投函する際には、川口市の封筒に、アンケート調査の依頼文とアンケート調査票、返信用封筒を入れることを予定している。

Q：アンケート調査票を町会経由で1軒ずつ配布することになると7月に配布と回収はできないので、今回は、事務局に配布をお願いすることが良い。

★決定事項

- ① アンケート調査票の内容については、本日の意見を踏まえ、事務局と会長、副会長で検討する。
- ② アンケート調査票等は、事務局が配布する。

5) 次回の予定

★決定事項

- ① 次回は、8月31日（金）19時からとする。場所は、事務局と会長、副会長で検討する。

6) 閉会

以上