

## 第5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8月31日(金)午後7時～8時50分

### (2) 場所

芝神戸町会会館

### (3) 出欠者(会員数19名)

- ・ 会 員：14名(欠席者5名)
- ・ 傍聴者：2名
- ・ 事務局：川口市5名、(株)首都圏総合計画研究所5名

### (4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) アンケート調査結果について
- 3) 地区計画の内容検討
- 4) 次回の予定
- 5) 閉会

#### 【配布資料】

- ・ 次第
- ・ 資料1：アンケート調査結果
- ・ 資料2：地区計画の内容検討



当日の意見交換の様子



当日の意見交換の様子

(5) 議事概要 (Q: 質問・意見、A: 回答)

1) 開会

2) アンケート調査結果について

「事務局より資料説明」

【質疑応答】

Q: 回収率が 10.1%ということであるが、とても低いのではないか。当地区の住民はまちづくりに対して無関心ではないだろうか。事務局としてはこの回収率に満足しているのか。何か方策を考えた方が良いのではないか。回収率は、少なくとも 40%、50%はあると思った。

A: 最近、衆議院議員選挙でも投票率が 40%、50%に達しないことをご理解いただきたい。

A: 今回のアンケートは、当地区にお住いの方全員に配布している。先ほど、事務局より説明があった通り、地権者だけの回収率は、約 19%となり、一般的なまちづくりアンケートと同様の回収率(20%)であることをご理解頂きたい。

A: 芝中田町会では、世帯数が約 1,200 であるが、その内 400 世帯が単身者である。一般的なまちづくりアンケートの回収率が 20%という説明も踏まえると、当地区で今回の回収率以上の回収をするには、どのような方策があるのか、事務局に方策を求めるのではなく、我々が考えるべきである。

Q: 事務局である川口市がより先頭にたって、まちづくりを進めていくことが大切なのではないか。

3) 地区計画の内容検討

「事務局より資料説明」

【質疑応答】

(地区施設の位置づけについて)

Q: 銀座通り商店会から参加しているが、道路の拡幅路線を決める際には、当該路線に面する方の意見が大切である。協議会での決定事項がどれぐらいの重みを持つかがわからない。

A: 協議会での意見だけで物事が決まらないように、当地区にお住いの方全員に今回の様なアンケート調査を行っているので、アンケート調査結果なども踏まえて議論を進めていきたい。

A: 地区施設の位置づけについて、事務局案として示した 2 路線については、今年度、市の発注にて路線測量を行っている。また、来年度は道路用地を買収するための用地測量を行い、地権者には立ち会って頂くことになる。

Q: 地区施設に位置づける路線については、都市計画道路以外の路線が対象となるので、注意して頂きたい。

Q: 道路整備の際には、拡幅路線沿道の方はおそらく反対と思うので、これらの方には、親切、丁寧に説明をしていかないと 50 年経っても道路が整備されないだろう。

Q：資料1「アンケート調査結果」のp25にも、今のご意見に近い意見が以下のように整理されている。「自分の土地は、購入時の価格が今の価格の3倍もしたので、買収によって損をするのであれば道路整備に協力ができない」。このような状況の方は多いと思う。また、事務局も把握されていると思うので、どのようにこのような地権者を説得して道路を整備していくのか、シナリオみたいなものがあれば教えてほしい。

A：市の窓口に来られた方には、拡幅整備を行う路線をお教えすることはできるが、路線測量を行っている段階であるので、市としては現段階では具体的な線形を地権者に示すことができない。用地買収の交渉は、来年度に予定をしている用地測量後となる。なお、住市総事業は要綱事業であるため、地権者の同意がないと進められない。

Q：本日は、事務局案として住市総事業における6号線と7号線を地区施設に位置づけるということであるが、協議会会員の中にも、当該2路線の現状を詳しく知っている方と知らない方がいると思うので、総論は事務局案に賛成であっても各論になると、現状を詳しく知らない方は議論ができない。

Q：現在は、当地区に住んでいないが、昔から住んでいたもので、6号線も7号線もよく通っていた。6号線は狭く、7号線は当地区の東端から芝銀座通りまでは道路幅が広く、その先は狭い。よって、一律に幅員8mとして地区施設を位置づけることが望ましいか疑問である。6号線のように現状の幅員が狭い路線は、幅員6mとして位置づけても良いのではないか。また、場合によっては幅員を10mとする区間があっても良いだろう。防災のために幅員8mの道路として位置づけるということであるが、幅員8mの道路が防災上、どれぐらいの効果があるのかわからないので教えてほしい。

A：幅員8mとしている根拠としては、阪神淡路大震災の際に神戸市長田地区では、震災によって大規模火災となった。震災後に学会が長田地区にて行った調査結果によると、幅員8m以上の道路であれば、道路沿道の建物が倒壊しても人も車も通行ができた。幅員6mでは、通行が困難な状況であった。また、幅員4mでは倒壊した建物によって道路が塞がれてしまった。よって幅員8mの道路であれば防災上有効といえる。拡幅整備において、区間ごとに道路幅員を変えてはどうかというご意見であったが、道路の性格上、ある程度まとまった区間では同じ幅員でないと、見通し等の安全性に問題があったりする。歩行者道や自転車道の幅員を変えることは考えられるが道路全体としては、一定の幅員で整備していくことが望ましい。たまたまではあるが、当地区は土地区画整理事業にて幅員8mの道路を整備していくという計画があり、建替え時には幅員8mの道路が整備される前提で建物を建てるように、市がお願いをしてきた経緯がある。よって、幅員を8m未満として位置づけると、既に建替えを行った方との不公平感も生まれると思う。

#### (建築物等の用途の制限について)

Q：現在、どのような用途が立地しているかを踏まえて、規制内容を検討した方が良いのではないか。例えば、本日の資料にあるA群の用途(キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、風俗関連店舗等)は、現在立地していないので、規制しなくても良いのではないか。B群の用途(映画館、演芸場、遊技場、馬券所等)も同様である。議論の焦点は、C群(マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、カラオケボックス等)、D群(ホテル、旅館、ボーリング場、水泳場等)の取り扱いだと思う。

- A : 6月、7月に当地区を歩いて、建物用途の現況を調査したが、ご意見の通り、A群やB群の用途は立地していなかった。若干ではあるが、マージャン屋が立地していた。建物用途については、既に都市計画で規制されており、地区計画では、さらに厳しく建物用途を制限することができるものである。また、地区計画では、30年、50年後に新たに立地がしないように規制することができるので、現在の建物用途の現況を把握することも大切であるが、今後、この地区の建物用途をどのようにしたいかを考えて頂きたい。
- Q : 本日は、アンケート調査結果に基づいて、具体的に3つのルールを議論しているということで良いか。次回協議会では、別のルールについて具体的に検討をする予定とのことなので、本日議論するルールについては、本日まとめないといけない。
- A : 本日は、アンケート調査結果も踏まえて、地区施設の位置づけについての検討などを行っている。今は、2つ目のルールについて、建築物等の用途の制限について議論をしているところである。アンケートの調査結果そのものについて議論をする場ではないことをご理解頂きたい。
- A : 本日は、具体的に3つのルールを議論することをご理解ください。1つ目のルールについては、結論は出ていないが、現在は2つ目のルールについて議論をしているところである。
- Q : C群にぱちんこ屋が含まれているが、規制しないという選択肢もあるのか。個人的にはぱちんこ屋は規制した方が良い。
- A : C群については、当地区では、既に都市計画にて第一種住居地域では規制されているので、他の用途地域（商業地域、近隣商業地域、第二種住居地域）で規制をした方が良いかを考えて頂きたい。
- Q : 良いまちにするには、A群からD群までの全てを規制した方が良い。
- Q : アンケート調査結果にもあるように、理想としてはA群からD群まで全てを規制した方が良い。但し、良いまちとは何かをまず考えないといけない。例えば、商業的に流行っていて、多くの人が集まるまちも良いまちである。一方で、住居系として閑静な安心して暮らせるまちも良いまちである。よって、住居系で良いまちを目指すのであれば、ぱちんこ屋などは規制をした方が良い。また、商業的にこの地区を発展させたいのであれば、規制をしない方が良いことになる。
- Q : 西川口駅の駅前地区では、博打や風俗系の店舗が多く、子どもは住まわせたくない。
- A : 西川口駅の西口周辺は、警察の規制が入り、最近空き店舗が多く、まちとしての機能をしていない。
- Q : B群の用途の内、演芸場は、住居系の地区でもあっても立地しても良いと思う。
- Q : 浦和美園駅の駅前にあるイオンには、最上階に映画館が入っている。また、新しい住宅が多く建っており、浦和美園小学校の生徒数が増え、新たに学校ができればいい。当地区も新たな住民が多く来るような魅力づくりを行えば、地価も上がると思う。当地区は、蕨駅東口の商業地域に接しているので、当地区内の商業地域については人が来るような魅力づくりをし、商業地域以外については住居系のまちとして考えると良いのではないかと。一方で、当地区内における近隣商業地域については、あまり用途の規制を行わず、地価を上げていくという発想もあると思う。当地区の中でもゾーンごとにまちのあり方を考えていくことも良いと思う。
- Q : A群からD群の用途について規制内容を議論するには、用途地域図と既に規制されて

いる内容を示した方が、地区計画で何をどこのゾーンに規制するのか考えやすい。

Q：芝銀座通りは、既に接骨院が多く立地しており、商店街ではなくってきている。よって、風俗系の店舗が進出する余地もないと思うので、万が一進出することになった際には、町会などが主体となって反対運動をすれば良いのではないかと。

A：先ほどのご意見は、商業地域や、近隣商業地域については、現在の都市計画による規制以上の規制は、地区計画で行わなくても良いのではないかとということであった。

現在の用途地域別の用途の規制内容については、資料2の14コマ目の一覧表（表：用途地域別の制限内容の一部）をご覧くださいと考える。地区計画で用途を規制する場合は、当表における（制限されていない項目）を×（制限内容とする項目）にしていくことになる。当表と用途地域図が同じスライドに表示されていると議論がさらにしやすかったと思う。当表及び、ご意見を聞いていると第二種住居地域や第一種住居地域における用途の制限を地区計画にてさらに厳しくするか否かが議論の焦点ではないか。地区計画の議論の際に、気を付けて頂きたいこととして、蕨駅東口周辺の商業地域は、主に蕨市であり、今回の検討対象地には入っていない。県道蕨鳩ヶ谷線以北が今回の検討対象地である。

Q：県道蕨鳩ヶ谷線は、蕨市側は、現在既にホテルやぱちんこ屋が立ち並んでいる。地区計画にて、県道蕨鳩ヶ谷線の北側（川口市側）の用途を住居系並みに規制すれば、地価が下がるだろう。

A：商業地域は、県道蕨鳩ヶ谷線の道路境から25mのエリアとなる。

Q：25mであるならば、かなりの範囲が商業地域になっているということだと思ふ。

Q：第一種住居地域と第二種住居地域では、両方とも60%、200%という表示であるが、何が異なるのか。

A：60%とは建ぺい率の最高限度を示している。また、200%とは容積率の最高限度を示している。両用途地域は、建ぺい率と容積率は同じであるが、用途の制限内容において、第一種住居地域ではC群（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、カラオケボックス等）が建築できないことになっている。

Q：住環境を良くするのであれば、第二種及び第一種住居地域では、C群とD群を地区計画にて制限すべきである。一方で、商業地域と近隣商業地域は、地区計画で用途を制限することによって地価やまちの賑わいに影響を及ぼす可能性があるため、現在の規制のままで良い。

A：建物用途の規制については、A群からD群の群ごとに規制か否かを検討することもあるが、A群の中のキャバレーだけを規制するということもできる。但し、規制内容を細かくしすぎること望ましくはない。用途地域は12種類あり、田舎の方では、第一種低層住居専用地域であれば、良好な住環境にしていくという定義の元、A群からD群の用途は原則建てられない。一方で、商業地域では、A群からD群の用途が全て建てられる。協議会の場合には、細かな結論が出なくても良いと思うが、将来を見据えた方向性がまとまると良い。地区計画の策定においては、市が法的な手続きに則って縦覧を行い、都市計画審議会を経るので、来年か再来年に策定されると思う。また、協議会（案）が全て地区計画として決まるものでもないことはご理解頂きたい。

Q：まちの振興を考えるのであれば、商業地域と近隣商業地域は現在の用途規制のままで良いと思う。商業系の用途地域を緑化しても地価は、住居系並みに下がると思う。

A：用途地域については、指定時の建物等の状況を勘案しながら指定したので、現在のま

ちの状況と用途地域の目指す像が乖離している場合もあるので、地区計画にて、現在のまちの状況に合わせた用途制限を行うことも考えられる。

(建築物等の高さの最高限度について)

Q：近隣商業地域については、芝中央通り沿道と裏側で高さの最高限度を変えることも考えられるとの説明であったが、具体的には沿道何mくらいであるのか。

A：様々な考え方があるが、商業地域が現在道路境界から25mという指定になっているので、芝中央通りも道路境界線から沿道25mという考え方があると思う。なお、川口市景観形成基準における最高限度で、芝中央通り沿道は31mという数値があるが、これは、芝中央通り接している敷地のみが対象となる。芝中央通りに接していても敷地規模が小さい場合は、そもそも31mまで建てることはできない。

Q：芝中央通り沿道では、9階建てや10階建ての建物の工事が始まりつつあるが、現在の規制の範囲で建設が可能であるのか。

A：マンションの場合は、階高は3mとって頂けると良い。よって、高さ制限が31mまでの場合は、10階まで建設ができる。

Q：低い建物が立ち並んだ方が良いと思う。但し、芝5丁目は住宅が密集しているので、河川が氾濫した時を考えると高い建物があった方が、避難ビルとなるので良い。

Q：第一種、第二種住居地域では、景観形成基準における最高限度で22mとなっているが、世田谷区のある地区では、高さの制限が15mとなっている。高さの制限が22mの場合は、7階まで建てることできる。

A：高い建物については、建ぺい率や容積率による影響も踏まえると、ある程度大きな敷地でないと建てられないこともご理解頂きたい。

Q：逆に言えば、大きな敷地を所有していれば、高い建物が建つ可能性がある。

A：ペンシルビルなどが建つことも考えられるが、使い勝手を考えるとなかなか建てづらい。アンケート調査結果では、ひとつの選択肢に9割の回答が集中しているわけではなかったため、一概に低く制限することが良いとは言い切れない。

Q：本日は、高さの最高限度について議論しているが、高さの最高限度を設けないことは考えられないか。蕨駅の西口に高層マンションが建設されたように、駅に近い地区であれば、マンションの需要もあり、人口が増えるという効果もある。

A：当地区は、都市再開発方針にて、再開発を前提とした区域に指定されているので、都市再開発法で採択されれば高さ制限を突破して建築することは可能になる。容積率が200%でも75%増しの350%にすることができる。但し、周囲に公開空地を設けるなどの条件はある。その他、高度利用地区という規定を設ける必要もある。

Q：高さ制限についても、当地区をどのようなまちにしたいかというイメージによって考え方が変わると思う。住居系のまちにするのであれば、高い建物は無い方が良い。一方で、商業系のまちにするのであれば、高い建物が建てられた方が良い。よって、当地区のゾーンごとにまちのイメージについて、協議会としての意思統一が必要である。高さ制限に関するアンケート調査結果については、高い建物が良いと回答された方は、商業地域や近隣商業地域にお住まいの方だと思ふ。また、商業地域にお住まいの方が、当地区全体の中では少ないので、高い建物が良いという回答数も少なかったと思ふ。蕨駅よりも都心から離れている浦和の方が住みよいまちであるという評価も聞いたことがある。15年、20年先に当地区がどのようなまちになると良いかをまず議論すべき

である。

Q：地区施設の位置づけに戻るが、6号線と7号線を位置づけることによって、防災面で向上することは理解できるが、それによって地価がどれくらい上がるのだろうか。当地区の人口構成や当地区が周辺地域へ及ぼす影響を踏まえると、道路が整備されることによって地価が大幅に上がるとは思えない。何か付加価値をつける必要があるだろう。例えば、ランドマークとなる建物を作ったり、10年、20年後に当地区の高齢者が増えることを見据えて、福祉が充実したまちにしたり、エコタウンなどにすることも考えられる。

Q：世田谷区内の風致地区には、建ぺい率が40%、高さの最高限度が11mという地区がある。制限が厳しいので、建築確認審査後に増築している建物もあると聞いている。また、壁面位置の制限が道路境界線から1.5m、隣地境界線から1.2mと決まっており、植栽も大・中・小のものをそれぞれ植えることになっている。このようなルールによって景観は向上するが、地価は下がってきている（当該地区が150万円/坪。周辺部が250万円/坪）。当地区は、将来発展させたいのか、緑の多い住環境にしたいのか、防災に強いまちにしつつ発展させていくのか、将来のビジョンを持つべきである。ルールが厳しくなることによって、良いまちにはなるが、新たな住民が来なくなったり、地主が土地を手放したりすることもあると思う。

Q：世田谷区の事例は、敷地面積はどれくらいなのか。

A：駅に近いところで40坪くらいである。1軒の家を作るのに1億円くらいかかる。100坪の家であれば、2、3億円はかかる。当地区は、世田谷区の実例の様なまちにはならないと思うので、新たな住民がもう少し来て、防災機能も満足したまちにしたい。地区施設の位置づけで議論があった、6号線と7号線も幅員8mとして整備することは困難かもしれないが、良いまちにするということがどういうことを考えるべきである。

Q：芝銀座通りで商売を行っているが、商店街自体が衰退しているので、今更まちづくりを行うと言ってもなかなか難しいと思う。大規模小売店舗立地法などによって商店街が衰退したと思う。芝銀座通りは、最盛期で約150店舗が商店会に加盟していた。現在は72店舗まで減ってしまった。

Q：緑を増やすのであれば、水路敷きの緑化が、お金をあまりかけずに整備できると思う。水路に面しているお宅には、塀を撤去して頂き、そこに木を植えてはどうか。

Q：協議会で議論された内容は、いつごろから施行されるのか。

A：今年度に地区計画のルールとして8つの項目を協議会で議論し、協議会（案）をまとめ、協議会（案）当地区の方に説明する予定である。また、当説明会での意見を踏まえ、再修正し、協議会の案としてまとめれば、市が地区計画の案を作成し、都市計画法に基づく手続きを行い、地区計画の案の縦覧をし、都市計画審議会に諮問していく。最速で、2年後に地区計画が策定されると思う。

Q：地区施設に位置づける道路の幅員は、協議会でまだ議論をしていないと思う。

A：再度の説明となるが、当地区では、地区計画の地区施設として道路を位置づける話と、住居付事業で幅員8mとして計画を行い、国土交通大臣から承認を頂いている話がある。

Q：老朽化した建物が建て替わっても、道路中心線から2m後退していない敷地が多い。一度建て替えると50年ぐらいは建て替えが行われまいだろう。当方の敷地には、「後

退用地」というプレートを貼っているが、周辺には道路中心線から2m後退している敷地と後退していない敷地が混在している。地区計画については、協議会会員だけでなく、より多くの住民に理解して頂かないと、地区計画が策定がされても良いまちにはならないだろう。

#### 4) 次回の予定

##### 決定事項

今回は、11月16日(金)14時からとする。場所は、芝市民ホール中会議室とする。  
テーマは、地区計画の内容検討 とする。

#### 5) 閉会

以上