

第6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11月13日(火) 午後7時～8時45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：9名(欠席者9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) まちづくりの取組みの経過報告
- 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：地区計画の内容検討



当日の意見交換の様子



資料の説明の様子

(5) 議事概要 (Q: 質問・意見、A: 回答)

1) 開会

2) まちづくりの取組の経過報告

「事務局より以下について報告」

- ・10月26日(金)に住まいの相談会を開催し、申込みは5組からあり、当日の来場者は4組であった。主に住宅市街地総合整備事業に関することや、耐震診断や耐震改修の相談であった。
- ・主要区画道路2号線、3号線、4号線について現況測量を行っている。2号線については、今後用地測量を行うにあたり、事前に説明会や個別説明を行う予定である。
- ・アンケート調査に記載された行政への個別の質問等については、市役所の関係12課に情報提供を行った。
- ・既に重点密集市街地(平成15年7月)に位置付けられている当地区の一部において、国より当地区が「地震時等に著しく危険な密集市街地」として、再公表(平成24年10月)された。

3) 地区計画の内容検討

「事務局より資料説明」

区域の確認

- ・東京外環自動車道の北側(以下、外環北側)をまちづくりルール(地区計画)の区域から除くことが事務局から提案された。

Q: 外環北側には浦和実業高校、自動車教習所の他にどのような施設があるのか。

Q: 幼稚園がある。

Q: 外環北側をまちづくりルール区域に含めた場合、当該地での建替え時に、まちづくりルールは適用されるのか。また、地区計画策定後に区域を変更することはできるのか。

A: 1点目については、まちづくりルールは区域に含めれば適用される。2点目については、合意がされれば変更できる。浦和実業高校やうらわ自動車教習所が突然大規模な開発が起こることを懸念されての発言だと思うが、外環でまちとしては区切られており、こちら側にはあまり影響はないと考え、このような区域設定を提案させていただいた。

Q: 国や県からの補助金は、まちづくりルールの区域が広いほうが多くなるのか。

A: まちづくりルールは補助金が出るものではない。

Q: 外環の内と外ではまちが全然違う。我々としてはまずは外環の内側を安全・安心なまちにすることが最優先なのではないか。外環の外側で問題が起きそうな時に、また考えれば良いと思う。

Q: 例えば、浦和実業高校が外環内側の土地を購入して何か施設を建てたい場合はどうなるのか。外環外側の地権者の意見を聞かずに勝手に区域から外して良いのか。

A：外環の外側の地権者にも資料は送っているが、特に意見は出てこないので問題はないと思う。

Q：密集事業とまちづくりルールを重ねて導入することで土地区画整理事業の予定地区が解除されるという話だったはずだが、まちづくりルールだけを区域変更することについて問題はないのか。また、外環の外側を区域内に含めたままにすることでどのようなデメリットがあるのか。

A：メリットやデメリットは特にない。外環でまちが区切れているので、外環の北側は、現在まちづくりルールを決めてしまうよりも、つながっているさいたま市がまちづくりを検討する際に一緒に考える方が自然だと考えている。

当地区では、土地区画整理事業の予定地区を解除するために、密集事業とまちづくりルールの導入が元々の始まりである。行政としての考えは、外環北側については個別住宅がなく、浦和実業高校という一体的な施設とさいたま市の施設しか無いのが現状なので、個別の建替えのためのまちづくりルールをつくる必要性が弱いと考えている。メリットやデメリットという考え方をすると、どちらも特にないと言える。

また、土地区画整理事業の予定地区解除に際して、外環北側を地区計画区域から除外しても、外環北側の予定地区解除への支障はない。

A：まちづくりルールの区域については、外環北側を含めない区域で行うこととする。

・まちづくりルールの区域については、外環北側を含めない区域で行うことが確認された。

敷地面積の最低限度について

Q：2点伺いたい。所有権移転については規制の対象になるのか。また、例えば最低限度を100㎡に設定した場合、120㎡の敷地のうち、20㎡のみを売却することはできるのか。

A：1点目について、この規制は建築行為における規制なので所有権移転は可能である。同様の理由から2点目については、分割後の売買行為になるので可能である。

Q：隣の家と元々一つの土地だったものを分ける場合は対象になるのか。

A：詳細な運用についてはまだ決めていないが、他地区では直近の登記簿の面積に基づくなど、何らかの基準を設けている。

Q：建ぺい率との関係はどう考えているのか。

A：当地区の建ぺい率は60%である。一つの考え方だが、国の住生活基本計画における誘導居住水準によると、4人世帯の住戸専用面積は125㎡とされている。

仮に総2階建てで面積を確保した場合は、建築面積で約62.5㎡。建ぺい率を最大限活用した場合は、敷地面積は約105㎡必要となる。

Q：この規制を行うことで現在の住宅の建てずまりが解決されるのか。

A：この規制だけでは解決することは難しいと考えている。

Q：敷地面積70坪で車庫付きの住宅が理想的だと思う。100㎡の敷地ではゆとりがあまりないように思える。

Q：大規模敷地の細分化を防ぐことが目的であれば、最低限度を大きくしてはどうか。

例えば 150 m²などが考えられる。

Q：土地が流動しなくなるような最低限度にしてしまうと地域が活性化なくなってしまう。経済情勢や土地の売買状況を踏まえて検討してほしい。また、道路を広げても建物が建てづまっていたら安全・安心ではないので、どのような対応策があるのかを教えてください。

A：検討してみる。

Q：密集事業の道路整備によって敷地面積が最低限度よりも小さくなる場合も規制されるのか。

A：公共事業の施行により敷地面積が減少する土地については、制限は適用されないよう運用指針に定めるつもりである。また、残地を後背地やお隣の方に売却できるような仕組みについても考えたいと思っている。

Q：周辺の方に売却ができなく、再建もできない場合はどうするのか。

A：狭小敷地となる場合は地区内に代替地を提供したいが、地区内で代替地を見つけることが難しいため、地区外へ転出していただくことも考えなくてはならない。

Q：代替地は市内にあるのか。

A：芝富土地区内で代替地を提供することは難しいが、市の内外で川口市が持っている土地を斡旋することはできる。

Q：防災性の向上を目指すのであれば、このルールは設けたい。設けておかないと、敷地の分割がますます進む可能性もある。具体的な数字については今後の検討課題で良い。

A：賛成である。数字は保留だがルールは設けて良い。

・敷地面積の最低限度については、制限は設けるが具体的な数字については継続検討とすることが確認された。

壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物等の設置の制限について

Q：隣地境界線からの壁面の位置の制限は民法でも規定されているし、密集の軽減が期待できるので良いと思う。ただし、工作物等の設置の制限まで行くと狭い土地がさらに狭くなってしまい建替えが難しくなると思う。また、道路側における工作物等の設置の制限については、道路が拡幅されれば不要である。

Q：工作物等の設置の制限は不要だと思うが、隣地境界線からの壁面の位置の制限は必要だと思う。火事の際の延焼防止に役立つと思う。

Q：壁面の位置の制限については、壁の表面で考えるのか。それとも壁芯で考えるのか。

A：壁の表面である。

Q：隣地境界線からの 50cm 後退は理解できるが、水路敷から 50cm 後退する必要性が理解できない。

A：以前の説明会資料にも水路の改善に関する内容があるため、このような提案をしてみた。

Q：隣地境界線からの後退については、今回のアンケートの自由意見として多くあがっ

ていたと思う。民法で規定されていても、実態としては物置などが置かれていて空間が確保されていないことも多い。しかし、本当に安全で安心な道路をつくるのであれば、電線の地中化などの他の手法も検討したほうが良い。また、道路にプランターなどが置かれているという意見もあったので、道路上にそのようなものはみ出てこないルールは必要かもしれない。

Q：本来の目的は、道路を広くすることや、採光・通風を確保することだと思う。このようなこまごました制度で対処するのではなく、建ぺい率や高さ制限をコントロールすることで達成してほしいと思う。

Q：隅切りは必要だと思う。狭い道路も残されているので、車での出会いがしらの事故が怖い。市道と交差する部分にだけ設けるなど、考えられないか。

Q：壁面・工作物等の設置の制限をして道路から後退した場合、後退部分の管理は誰がするのか。また、税金はどうなるのか。

A：管理は土地の所有者が行うことになる。

Q：歩行空間として利用される場合の権利や義務、責任を明らかにしてほしい。

Q：工作物等の設置の制限はまだ決められないが、壁面の位置の制限は導入したほうが良い。

Q：隣地境界線からの壁面の位置の制限は導入したほうが良いと思う。

Q：隣地境界線から 50cm の壁面の位置の制限を設ければ、隣の家の壁面と 1 m 以上離れることになるのか。

A：そのとおりである。民法で定められている 50cm という規則が地区計画で担保されることになる。

Q：民法は守られていないのか。

A：民法はお互いの合意があれば守る必要はなくなる。例えば、建て売り業者が 1 つの敷地で隣地間隔の全くないミニ戸建を建ててから、分譲する場合などがある。この場合、土地建物は元々最初の建て売り業者が全て所有しているので、開発敷地内の隣棟間隔に関して民法による 50cm という規則を適用していない場合が多い。

Q：このルールを定めた場合、法的な扱いになるのか。

A：地区計画は建築基準法に連動するので、建築確認申請を出す際に守らなければならないルールになる。

A：壁面の位置の制限について、道路境界線、隣地境界線、水路境界線のそれぞれからのルールを設けるかを議論していただきたい。

Q：道路、隣地、水路などを考えるよりも、道路も含めて敷地境界線から 50cm 下がるほうが分かりやすいのではないか。

A：道路からの壁面後退については、私道の場合、境界線の確定をしなければ行政として指導ができないのが実態である。次回、公道と私道の位置を踏まえながら検討すると良いかもしれない。

Q：壁面の位置の制限はルールとして設ける方向とし、具体的な内容は継続検討とする。

A：工作物等の設置の制限についてはどうだろうか。

Q：先に他のルールを考えて良いと思う。ルールが多過ぎると住めなくなってしまう。

A：工作物等の設置の制限については、導入の有無も含めて今後の継続検討事項とさせていただきます。

Q：隣地境界線から壁面の位置の制限と工作物等の設置の制限の両方を定めると、とても使いにくい空間ができるのではないか。

A：隣地境界線から壁面の位置の制限と工作物等の設置の制限の両方を定めるパターンは検討から除外する。

- ・壁面の位置の制限については、導入するが具体的な内容については継続検討とすることが確認された。
- ・工作物等の設置の制限については、導入の有無も含めて継続検討とすることが確認された。

決定事項

区域については、外環北側を含めない区域で行うことが確認された。

敷地面積の最低限度については、制限は設けるが具体的な数字については継続検討とすることが確認された。

壁面の位置の制限については、導入するが具体的な内容については継続検討とすることが確認された。

工作物等の設置の制限については、導入の有無も含めて継続検討とすることが確認された。

4) 次回の予定

決定事項

第7回協議会は、平成25年2月5日(火)19時～、芝富士公民館(ホール)である。

5) 閉会

以上