

第6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11月16日(金)午後2時5分～4時

(2) 場所

芝市民ホール中会議室

(3) 出欠者(会員数19名)

- ・会 員：12名(欠席者7名)
- ・事務局：川口市4名、(株)首都圏総合計画研究所3名

(4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 事務局からの報告
- 3) 前回の協議内容の確認
- 4) 地区計画の内容検討
- 5) 次回の予定
- 6) 閉会

【配布資料】

- ・次第
- ・資料1：前回の協議内容の確認
- ・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) 事務局からの報告

「事務局より以下について報告」

- ・ 10 月 23 日 (火) に住まいの相談会を開催し、来場者は 3 組であった。主に都市計画道路南浦和前川線整備に関することや住宅市街地総合整備事業に関することの相談であった。
- ・ 主要区画道路 6 号線、7 号線について現況測量が始まった。
- ・ 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本地区の一部において、国より本地区が「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) 前回の協議内容の確認

「事務局より資料説明」

【意見】

Q : 先日、芝中央通り沿いの 9 階建てマンションの建設現場に行くと、建物を敷地の南側に寄せて配置しているようであった。敷地北側の主要区画道路 6 号線が整備されるために、市が事業者に指導をしたのか。

主要区画道路 7 号線沿道の駐車場では、拡幅部分と思われる箇所に最近、契約者以外の車が進入しないように門が設置された。幅員 8 m の道路を整備していくのであれば、市は土地所有者に門を設置しないよう、指導できなかつたのか。協議会での検討が無駄に終わらないようにしてほしい。

A : 9 階建てのマンションについては、当該敷地の北側の道路幅員が 4 m であるため、道路斜線制限の関係上、建物が敷地の南側に配置されたと思う。

主要区画道路 7 号線の整備については、事業促進用地があるので、市としては、円滑な整備手法を検討すべきであるが、現段階では、土地所有者に道路整備に関する指導をすることができない。なお、市としては、芝中央通りより西側の主要区画道路 6 号線及び、7 号線は特に優先的に整備するべきだと考えている。

Q : 「建築物等の高さの最高限度」については、本地区は 5 階建て以下の建物が多いということであるが、2 階や 3 階建ての建物が大半を占めていると思う。商業系の地域と住居系の地域で、高さの最高限度に差を付ける考え方は良いと思うが、住居系の地域の高さの最高限度を 5 階よりも低くしてはどうか。

A : 高さの最高限度は、あまり低く抑えてしまうと土地利用に過度の制限を加えてしまうことになるので、5 階建てぐらいとする案が妥当であると考えている。

Q : 住居系の地域では、「建築物等の高さの最高限度」を低く設定し、メリハリのあるまちにしていくと良いのではないか。公園や緑道が確保され、建物の高さに統一感がある

と住み良い環境と言えると思う。また、高い建物は、低い建物の周縁部に立地していると延焼遮断帯となる。事務局案では、近隣商業地区と住居地区の最高限度を同一にしているが、メリハリをつけても良いのではないか。

A：近隣商業地区における現在の土地利用がほぼ住居系であるため、近隣商業地区と住居地区で高さの最高限度を同一にしている。

Q：主要区画道路 6 号線では、現況測量が始まったが、2 階建てまでであれば、現在でも建物が建てられるのか。

A：現在は、土地区画整理事業の施行予定域内であり、許可の範囲内であれば建設が可能である。

Q：現在の基準では、主要区画道路 6 号線や 7 号線でも建物が建てられるので、一度建物が建ってしまうと 40～50 年は建替えられず、道路整備が遅れ、協議会での議論が無駄になってしまう。道路整備が早急に進むように、市は建築規制をするべきではないか。

先日の NHK のテレビ放送によると、横浜市のある病院では、道路幅が狭い地域の往診に軽自動車を使っているらしい。また、阪神淡路大震災時には神戸市の密集市街地で延焼火災により多くの方が亡くなっている。市には、当地区の密集市街地を是非改善し、軽自動車を使わなくてもよいまちにしてほしい。また、恐らく、孫子の代まで道路整備は完了しないと思うが、継続して取り組んでほしい。

A：ご意見のとおり、市は、密集市街地の改善のために道路整備を中心に取り組むことを考えている。

Q：先日、芝中央通り沿いの 9 階建てマンションの建設現場に行くと、看板が設置されており、法律上は問題のない建物を建設しているとのことであった。しかし、当地区に 1 棟でも高層の建物が建ってしまうと、2 棟目、3 棟目と高層の建物が建設されていき、まちの雰囲気が変わると思うので、規制できるものは規制をしていきたい。

A：ご意見のとおり、地域の皆様のご意見などを参考に、現在、検討しております地区計画を策定し、当地区にふさわしい高さに規制したいと考えております。

Q：当地区は低層の建物が多いが、「建築物等の高さの最高限度」については、事務局案が妥当であると思う。本日の事務局案を理想的な案として、協議会でまとめると良いのではないか。

川口市では、土地区画整理事業が 40 年以上を費やしてもあまり進捗していないと聞くが、市としては、今後どのような進め方を予定しているのか。また、土地区画整理事業とは異なる手法があれば、土地区画整理事業を実施しなくても良いという理解が良いか。

A：川口市内では、現在 10 地区で土地区画整理事業を行っており、事業の進捗率は年間数パーセントであるが、芝第 2・第 5 地区では土地区画整理事業を含め新たなまちづくり手法でも実施してほしいという声が地元からあがっている。当地区では、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）で整備をしていくが、どちらの事業であっても川口市都市整備部の予算をもとに取り組んでいるので、どちらかの事業が優先されることはない。なお、土地区画整理事業は、土地利用の増進が大きな目的であり、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）は、密集市街地の緊急的な改善が大きな目的となっている。

Q：主要区画道路 6 号線及び、7 号線はいつごろ整備完了となるのか。道路整備期間中に大規模な震災が発生し、道路整備用地にて建て替えが行われてはいけない。

Q：10月21日に、芝樋ノ爪町会と新町町会で防災訓練をした際に、参加者より、主要区画道路6号線及び、7号線の整備スケジュールが明確ではないという意見が出ていた。

A：地区計画は、素案作成後に当地区の方へ素案を周知し、当地区の方からのご意見を踏まえて修正案を作成し、協議会で再度議論していただき、平成26年度を目途に、地区計画の都市計画決定を予定している。

主要区画道路6号線及び、7号線については、この流れと同時並行で、今年度に現況測量を行い、来年度に予算次第ではあるが用地測量を行う。その後、土地や建物の鑑定評価を行い、早ければ平成27年度からの用地買収を考えている。但し、川口市内には、土地区画整理事業の事業地区10地区や住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の事業地区2地区等があり、予算の関係上、優先的に整備していく区間を決めていくことになると思う。例えば主要区画道路6号線は、現道のない芝中央通り以西から優先的に整備するなど。

Q：「建築物等の高さの最高限度」について、事務局案では、住居系の地域は16mとのことであるが、16mの建物が建設されると周辺住民は反対すると思うので、もっと規制を厳しくしてはどうか。

A：当地区は昭和38年に土地区画整理事業予定地区に指定され、当事業に影響を及ぼす建物の建築が規制され、木造2階建てまでの建物であれば建築ができた。その後、規制が緩和され、鉄骨造3階建てまでの建物が建築可能となった。また、昨年には都市計画道路の計画線内でなければ建築規制が適用されなくなった。上記のような経緯があり、当地区では低層の建物が多くなっている。敷地面積の一部を減歩用地とした場合は、上記のような建築規制が適用されなかったが、たまたま大規模な敷地がなかったために、最近まで大規模な建物が建設されていなかった。高さの最高限度については、土地の有効活用も考慮して事務局案を作成した。

Q：当地区では、土地区画整理事業による整備が難しいため、別の手法を導入するという理解で良いか。

A：そうである。土地区画整理事業から住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)への事業転換は、川口市内では当地区と芝東第2地区のみであるが、予算については、どちらかの事業が優先されるわけではない。

Q：「建築物等の高さの最高限度」は、事務局案が良いと思う。土地所有者にとっては土地を有効利用する権利があるので、あまり規制しすぎるのも良くない。高さにおいて問題になるのは日照面が一番であると思うが、事務局案は、今の高さ制限よりも低く抑えているので、地区計画によって少しでも日照が確保されたと解釈できる。当地区の大目的である安全なまちをつくるためには、まずは主要区画道路6号線及び、7号線を整備してほしい。また、土地の細分化を防ぐ方策も検討するべきである。

Q：まずは主要区画道路6号線及び、7号線を整備するべきである。地区計画は策定することによって、将来に役に立つであろう。「建築物等の高さの最高限度」は、敷地が大規模でないと高い建物が建てられないと思われるので、事務局案が良い。また、将来は、高齢化率が現在よりも高くなるので、高層マンションを建設しても入居者数が少なくなるだろう。

A：主要区画道路6号線及び、7号線の整備についてはとても気になると思うが、他地区での道路整備の事例を踏まえると、市の整備予定スケジュールは、行政が土地を買収する場合の一般的な流れである。用地買収が始まると、事業への反対者がいない限り、道

路整備が目に見えて早まってくる。住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）は、事業期間 10 年を目標にしているので、10 年後には重点的な区間は道路整備がされていると思われる。

4) 地区計画の内容検討

「事務局より資料説明」

【意見】

(敷地面積の最低限度について)

Q：他地区での事例があれば教えてほしい。

A：密集市街地での事例としても、敷地面積の最低限度を 90 m²としている地区や 65 m²、80 m²など地区によって様々である。

Q：世田谷区では 50 m²の敷地でも建物が建っているので、90 m²の敷地であればそれなりにゆとりがあると思う。

A：戸建て住宅の敷地は、60 坪・200 m²を確保できれば、敷地内のどこに建物を建てても日照、通風、採光面において良好な住環境が形成されると言われている。今後、相続などによって、敷地が分割され、ミニ開発が増えていくことが予想されるが、何m²の敷地が一般的であるという数値はないので、当地区の現状を踏まえながら、当地区にふさわしい規模を決めて頂きたい。

Q：道路幅員については、阪神淡路大震災の事例より、防災面において望ましい幅員データがあるので拡幅整備の根拠となるが、敷地面積の最低限度については他地区の事例を踏まえたからといって、当地区とは事情が異なる。何か有効な根拠があると良い。

A：川口市内で開発を行う際には、敷地面積を 100 m²以上とすることが市の条例で位置づけられているので、基準のひとつとなる。また、国の住生活基本計画における誘導居住水準から換算した場合の敷地面積が約 105 m²となる。市内の住宅地における地区計画では、敷地面積の最低限度を 120 m²や 130 m²としている事例がある。なお、敷地面積の最低限度を大きな数値にし過ぎると、土地の販売価格に影響し、なかなか買い手が見つからず、密集市街地での建物更新の足かせとなってしまうことも踏まえて検討をして頂きたい。

Q：本日は、多くの方が発言をされ、とても内容の濃い議論ができたと思い、とても良かった。敷地面積の最低限度については、ルールの目的や内容が一般の方にはわかりづらいと思うので、わかりやすい説明を心がけてほしい。

5) 次回の予定

決定事項

今回は、2月15日(金)14時からとする。場所は、芝市民ホールとする。

テーマは、地区計画の内容検討 とする。

6) 閉会

以上