

## 第7回 芝富士地区まちづくり協議会 議事要旨

### (1) 日時

平成25年2月5日(火) 午後7時00分～9時00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：11名(欠席者7名)
- ・ 事務局：川口市5名、㈱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について
- 3) 地区計画の内容検討③
  - (1) 建築物等の高さの最高限度について
  - (2) 建築物等の形態又は意匠の制限について
  - (3) 垣又はさくの構造の制限について
- 4) 第7回までのまとめ
- 5) 来年度の進め方(案)
- 6) 閉会

#### 【配布資料】

- ・ 次第
- ・ 資料：地区計画の内容検討③



▲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) まちづくりの取組みについて

「事務局より以下について報告」

- ・ 2月17日(日)に第2回住まいの相談会を開催する。現在、6～7人から問い合わせがあった。
- ・ 主要区画道路2号線、3号線、4号線、6号線、7号線について現況測量を実施中である。2号線については用地測量を行うにあたり、昨年12月9日(日)に説明会を開催した。対象となる権利者はマンションを除くと15名だが、当日出席された方は3名だった。その後、欠席者から対応があれば随時お答えしている。また、各権利者にかかわら版を配布し、当日の質疑応答や測量のスケジュールなどをお伝えした。
- ・ 2月28日(木)に景観シンポジウムがあり、建築家の伊東豊雄氏が講演をする。興味がある方は是非参加していただきたい。

3) 地区計画の内容検討③

「事務局より資料説明」

① 建築物等の高さの最高限度について

Q : 川口市景観形成基準における最高限度にある31mや22mという制限は用途地域と関係があるのか。それとも前面道路の幅員に関係しているのか。また、外環周辺とは具体的に外環から何mのエリアなのか。

A : 1点目について、平成19年の景観条例制定時の考え方はその時点において沿道に建っている建物高さをベースに検討したとのことである。つまり、前面が広幅員道路である敷地については最高限度を高くしている。

2点目について、外環周辺とは外環から50mのエリアであり、第二種住居地域と一致している。芝陸橋いちょう通り沿いは沿道から25mが第二種住居地域になっているが、高さの最高限度は22mと指定されている。補足になるが、斜線制限があるので、ある程度広い土地でないと川口市景観形成基準における最高限度の高さまで建てることはできない。

Q : 建築物等の高さの最高限度のルールを設けない場合のデメリットは何か。

A : 川口市景観形成基準では、低くとも22mの高さまでは認められているので、広い敷地であれば、住宅街の真ん中に6～7階程度の高さの建物が建つことになる。

また、川口市景観形成基準はあくまでも届出である。極端に言えば無視をすることもできてしまう。一方で、地区計画で定めて建築条例にすれば強制力を持つ。

Q : それならば、具体的な高さをいくつにするかは別として、ルール自体は設けたほうが良いという話になる。

A : 仮に8m道路沿道の敷地で1mセットバックして建築すると、道路境界から1m下がった位置で12.5mの高さまで建てられることになり、それを高いと思う方もい

るかもしれない。一方で高さを制限することは私権の制限になるので、それも踏まえ、住民の皆さんで話し合っていたきたい。

また、川口市景観形成基準はあくまでも届出ではあるが、破った場合、勧告が公表されるため、現時点で基準を破ってまで建物を建てた例はない。

Q：今までは指導でうまくいったかもしれないが、今後を考えると規制は必要ではないか。ルールは設けたほうがよいと思う。

Q：今までは業者が守ってくれているが、今後社会情勢が変わっても守る保障はない。やはりルールは必要だと思う。

Q：高さ制限はルールとして設け、具体的な高さは今後の継続審議で良いか。

A：異議なし。

・建築物等の高さの最高限度については、ルールとして設け、具体的な高さは今後の継続審議とすることが確認された。

## ② 建築物等の形態又は意匠の制限について

Q：蕨にゴリラの像を壁面につけている建物があるが、そういったものを規制することができるのか。また、原色を使う建物も規制することができるのか。

Q：ゴリラの像については敷地内だから関係ないのではないか。

A：建築物等の高さについては条例で規制することができるが、建築物等の形態又は意匠については条例化することは難しい。そのため、当地区は川口市景観形成基準と同様で良いのであればルールに定める必要はないが、地区として特徴を出すのであればルールに定める方法がある。

Q：ルールに定めても強制力はないということか。

A：そのとおりである。建築物等の形態又は意匠についてはルールに定めても、条例化することができないため、事業者は届出をするだけになる。

Q：それならば既に景観条例があるので何もする必要がないのではないか。

A：川口市景観形成基準は10mを超える建物が対象になっている。例えば当地区は1階建ての建物にも適用させるというルールにすれば、景観条例とは異なったルールとなる。

Q：川口市景観形成基準を知らずに検討することはできないので、会員に配布してほしい。

A：次回配布させていただく。

Q：漫画家の楳図氏の自宅も話題になったが、あれはどうなったのか。

A：裁判で楳図氏が勝訴し、建物はそのまま残っている。近所からは色々と言われたようだが、法的な基準は守っているためである。

Q：建築物等の高さについて、アンテナが高さの最高限度を超えるのはどうなのか。

A：建築物「等」にそういったものが含まれることを定義しておけば、規制することができる。

Q：芝富士二丁目公園の先の住宅の屋根に、アマチュア無線用の巨大なアンテナが設置されているが景観上どうなのか。

Q：アンテナを建物に付随する工作物と定めてルールを設ければ、規制は可能なのか。

A：建築基準法に、建築物の部分に該当する鉄塔というものもあるので、可能だと思うが、今後確認したい。

Q：アンテナは工作物に含まれるのか。

A：容易に除去できるものでなければ通常は工作物と判断されるはずである。

Q：川口市景観形成基準は一定以上の壁面に関する規制であり、部分的な壁面までは規制していなかったと思うが、いかがか。

A：県の屋外広告物条例の話かと思われる。景観法に関わる建築物の対象は全ての建築物ではなく、原則は延床面積が500㎡を超えるものや、高さが10mを超えるようなある程度の規模の建築物のみしか対象としていないところが課題である。

まずは川口市景観形成基準を配布し、知識を共有してから検討させていただきたい。

Q：資料にある「工作物に設ける点滅する光源」とは、クリスマスなどのイルミネーションという理解で良いか。

A：パチンコのネオンなどが該当する。パチンコ屋によく設置されているサーチライトが問題の発端だと聞いている。

Q：建築物等の形態又は意匠の制限については、川口市景観形成基準を配布し説明を受けてから再度検討で良いか。

A：異議なし。

・建築物等の形態又は意匠の制限については、川口市景観形成基準を配布し、理解を深めてから再度検討することが確認された。

### ③ 垣又はさくの構造の制限について

Q：生垣は中が見えないため危険である。居住者からすると外から見られることは嫌だと思うが、防犯の視点を考えると、外から見通せるほうが良い。また、生垣は手入れが大変なことも問題である。

ブロック塀は高いと落下時に危険であるし、交通安全の視点からも良くないと思う。隅切りがあると良い。

Q：東日本大震災の時、石垣やブロック塀など崩れているのを見かけた。災害時に危険なので、倒壊の危険性があるものは高さ制限を設けたほうが良い。

Q：生垣は枝が伸びて道路にはみ出ると、狭い道路の場合は問題となる。仮にお隣の生垣がそうなったとしても、隣人に切ってもらおうようお願いすることは難しい。

また、これらのルールはこれから作る垣さくに対する制限なので、現在ある垣さくについての話ではない。大災害がいつ来るか分からないのだから、今ある垣さくにつ

いてどうするかも協議会で考えて市へ伝えるのも必要だろう。補助金制度などが変わることもあるかもしれない。

Q：論点を整理したほうが良い。まず、21スライド目にあるような垣又はさくの構造を制限する目的を整理してから、公道、私道、緑道などのどの場所に制限を適用するのかを考えたほうが良いと思う。

Q：ブロック塀は鉄筋を入れれば倒れにくいし、見通しの問題は特殊な鏡を使用すればクリアできる問題なので、これらも合わせて検討してほしい。

Q：話し合いの時間もなくなってきたのでまとめたい。垣又はさくの構造の制限について、ルールは作るが具体的内容については継続検討ということで良いか。

A：異議なし。

・垣又はさくの構造の制限については、ルールは作るが具体的内容については継続検討することが確認された。

Q：他人の権利を制限する大切な問題を話し合っているのだから、「時間がない」という発言はやめてほしい。

A：今後気を付けたい。

Q：例えば、隣の家との間の立木の問題などはまちづくりルールで解決できる問題なのか。

A：まちづくりルールでは難しい。民民間の問題は相隣関係と言って、民法で取り扱う問題になる。

Q：まちづくりルールにそのような項目を追加することはできないのか。

A：これまでの話し合いの内容は建築基準法や都市計画法に基づいた話であるので切り離して考えることになるが、例えば他地区ではまちづくり憲章という紳士協定のようなもので、相隣関係やペット問題などを扱っている例はある。

Q：まちづくりルールと並行して作成することはできるのか。

A：それは可能である。この場で話し合い、その内容をニュースなどで明文化して広く伝えると良い。

Q：この場で話し合っている内容は住民の生活権を制約する話なので、これまでの議論の内容を見直す機会を是非設け、洗練化してほしい。

Q：水路を緑道にする話について、公有地の部分を私的に使用して、自分の土地のように扱っているケースがある。水路を暗渠にした場所なので、どのように緑化するかという話よりも水が氾濫した場合どうするかという問題が重要だと思う。

Q：行き止まり道路をなくしたいと考えている。まちづくりルールでどうにかできないのか。

A：まちづくりルールでは難しいが、強いて言えば壁面の位置の制限が該当すると思う。

その場合、土地の一つ一つについて交渉をしなければならない。

Q：交渉をするのは誰になるのか。

A：地区計画の決定権者は市なので、市と考えられる。ただし、市はまちづくりルールを決める場合、地元の合意を得る必要があり、今回の話は合意を得ることが難しいと考えられる。

Q：難しいのであれば他に方法はないのか。

A：まちづくりルールではないが、避難路協定という例があり、行き止まりの壁にドアを設けることで通り抜けができるようにする協定を設けている。ただし、ドアを設けるにしても、鍵の管理方法など検討すべき部分はある。

Q：まちづくり憲章に入れることはできないのか。

A：まちづくり憲章に書き加えることはできるが、具体的にどこの部分を通れるようにするか決めなければならない。

Q：避難路協定に関する資料を用意してほしい。

A：対応させていただく。

Q：塀に門扉を付ける場合、経費はどこが用意するのか。

A：板橋区の例では、区独自の事業制度を作っており、門扉を付ける費用は区が助成することになっている。

#### ★決定事項

- ① 建築物等の高さの最高限度については、ルールとして設け、具体的な高さは今後の継続審議とすることが確認された。
- ② 建築物等の形態又は意匠の制限については、川口市景観形成基準を配布し、理解を深めてから再度検討することが確認された。
- ③ 垣又はさくの構造の制限については、ルールは作るが細かい部分については継続検討することが確認された。
- ④ 避難路協定に関する資料を配布する。

#### 4) 第7回までのまとめ、5) 来年度の進め方(案)

Q：市は都市計画決定をいつ頃に想定しているのか。また、その想定に今の話し合いのペースで間に合うのか。現在継続検討となっている項目の他に、先ほど木村さんの発言にあったような部分も検討するのであれば、時間が足りないと思う。

A：最短で考えると、お盆前までに提案とりまとめを行い、8月末～9月頃にアンケートを実施し、その結果を踏まえた修正を年内に行い、平成26年2月頃から都市計画の手続きに入りたいと考えていたが、本日までの議論を伺うと、より細かな話し合いが必要だと感じた。

まちづくりルールは2～3年程度かけてまとめるのが一般的であるが、当面は、来年度中に協議会としての提案をまとめ、平成26年秋に都市計画として決定することを目標として進めていきたい。

Q：ある程度、工程どおりに動いていると捉えて良いか。

A：そう捉えていただいて問題ない。

Q：とりまとめはいつ、どんな内容にするのか。また、メンバーはどうなるのか。コンサルタントは継続するのか。

A：お盆前にとりまとめを行えればと考えているが、地域のお祭りなどもあるのでその時期は協議会の開催も難しくなると思う。とりまとめの形や内容は未定だが、最低限、まちづくりルールの方角性を示すことは必要である。

Q：今のペースではお盆前までにとりまとめを行うことはできないのではないかと。現在は2～3ヶ月に1回だが、1ヶ月に1回のペースで開催するべきではないかと。

A：必要に応じて臨時会を開催するなどしたい。とりまとめが中途半端ではアンケートを行うことはできないと考えている。

Q：外環外側を区域から外したとのことだが、前回のアンケートではまちづくりの対象区域として含まれている。どこかで周知する必要があると思う。また、公園整備はどうなっているのか。

A：外環外側を区域から外したことを、どこかのタイミングで周知したいと思う。また、公園整備については特に進んでいない。

Q：交渉を進めなくて良いのか。

A：交渉は進めているが、まだ不確定なのでお伝えできる状況になればお伝えしたい。

Q：何故、協議会の会員にさえ話すことができないのか。交渉をしているならば、交渉中と答えれば良いのではないかと。

A：交渉をしてもうまくいくとは限らないので、不確定な話はお伝えしていない。

Q：要望だが、冒頭に説明があった、2号線の用地測量説明会の話など、我々にも教えていただきたい。

A：個人のプライバシーに関する話は通常権利者だけにしかお伝えはしない。協議会会員にもお伝えすることはできない。

Q：個人のプライバシーに関わる部分を知りたいわけではない。用地測量説明会自体は個人の権利について説明する会合ではないはずなので、そういった会ならば可能なら我々も参加させてほしい。住民の皆さんがどのような意見を持っているのか、市がどのような動きをしているのかなどを知りたい。よろしくお願ひしたい。

A：検討してご報告させていただく。

#### ★決定事項

- ⑤ 来年度の協議会は、必要に応じて臨時会の開催も念頭に置いて継続的に検討を行い、当面は来年度中に協議会としての提案をまとめ、平成26年秋に都市計画として決定することを目標として進める。
- ⑥ 外環外側を区域から外したことを、どこかのタイミングで周知する。

#### 4) 次回の予定

#### ★決定事項

- ⑦ 第8回協議会は、平成25年5月28日(火)19時～、芝富士公民館(ホール)である。
- ⑧ 会則第7条\*に基づき会員の見直しを行う。会員の選出については会則第5条第1項\*に基づき芝富士町会長に委ねる。決定後、事務局より連絡する。

※芝富士地区まちづくり協議会 会則(一部抜粋)

(会員)

第5条 協議会は、次の者をもって構成する。

- (1) 対象地区に居住する者、土地・建物を所有する者又は業を営む者で、芝富士町会長の推薦する者。
- (2) 前号の規定に関わらず、協議会の承認を得た者。

(会員の任期)

第7条 任期は1年とする。ただし、再任を妨げないものとする。

5) 閉会

以上