

## 第7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25年2月15日（金）午後2時10分～3時40分

### (2) 場所

芝市民ホール中会議室

### (3) 出欠者（会員数19名）

- ・会 員：10名（欠席者9名）
- ・事務局：川口市4名、㈱首都圏総合計画研究所4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③
- 5) 第7回までのまとめ
- 6) 次回の予定
- 7) 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③
- ・資料3：第7回までのまとめ
- ・参考資料：川口市景観計画の届出対象行為と景観形成基準の概要（川口市）
- ・参考資料：川口市 景観シンポジウムの開催通知



▲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」

- ・ 主要区画道路の整備にあたり、6号線及び7号線の現況測量がほぼ終了した。
- ・ 来年度は、当該路線沿道における用地測量を予定している。
- ・ 2月17日(日)に第2回住まいの相談会を開催する。現在、7人から問い合わせがある。
- ・ 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) 前回の協議内容の確認

「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 : 事務局案である敷地面積の最低限度「100 m<sup>2</sup>」は、ちょうど良い数値だと思う。本日の事例として紹介のあった世田谷区太子堂二・三丁目地区は、敷地面積の最低限度が「60 m<sup>2</sup>」(18坪)であるが、実際は15坪の敷地にも家が建っている。このルールは、地区内の実際の狭小敷地を参考に設定していると思うので、芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区では、世田谷区や江戸川区の事例よりも数値は大きめで良いと思う。
- Q : 当地区は、100 m<sup>2</sup>未満の敷地が多いので、敷地面積の最低限度を設けたとしても狭小敷地の問題をどのように改善していくか、考えていく必要がある。
- A : 事務局 : 敷地面積の最低限度を「100 m<sup>2</sup>」とした場合、現状で敷地面積が100 m<sup>2</sup>未満の場合でも、新たに敷地を分割しなければ、建替えができることになる。
- Q : 当地区では、25坪程の敷地で建て替えて、3階建て住宅としているケースも見受けられるので現在の敷地の範囲内での建て替えについては規制しなくても良いだろう。開発によって大規模敷地が細分化されることを規制するルールとして敷地面積の最低限度を設けると良いだろう。
- Q : 敷地面積の最低限度は、事務局案のとおりで良いと思う。
- Q : 当方の敷地面積は80坪であるが、当地区内には狭小敷地に3階建ての住宅が多数見受けられる。かつて、敷地境界に近接して建物を建てた際に、近隣住民とトラブルになったが、建物が建ってしまうと手の打ちようがないということがあった。敷地の細分化の防止のためにも「敷地面積の最低限度」は、ルールとして事前に設けておくと良い。
- Q : 納戸の規模をベースに敷地面積の最低限度を検討してみると、100 m<sup>2</sup>は約30坪。80 m<sup>2</sup>は25坪弱。60 m<sup>2</sup>は20坪弱であることを踏まえても、「100 m<sup>2</sup>」が妥当な数値であると思う。
- Q : 国の住生活基本計画における誘導居住水準から換算すると「105 m<sup>2</sup>」という考え方も

あるらしいが、当地区における敷地面積の最低限度は、事務局案のとおり「100 m<sup>2</sup>」が妥当である。敷地面積の最低限度は必要なルールであるが、現在の敷地面積の範囲内であれば建替えが可能であるので、このルールを設けても、狭小敷地が多い状況が依然として変わらないことが課題である。

- Q：先日登記所に行くと、国が金融緩和を行った上での公共投資を検討しているということで、開発や建替え案件が増えているようであった。よって、敷地の細分化を防ぐためにも「敷地面積の最低限度」はルールとして必要であり、「100 m<sup>2</sup>」という数値も妥当である。但し、当地区では、相続などによって敷地を細分化し、狭小敷地に3階建ての住宅を建設しているケースが増えているので、敷地面積の最低限度を「100 m<sup>2</sup>」としてしまうと異論が出るかもしれない。
- Q：地区計画は、段階的に策定することもできるらしいので、敷地面積の最低限度については、密集市街地が増進しないように、先行的に策定してほしい。
- Q：同感である。かつては50坪単位で土地の売買がされていたが、現在は50坪の敷地を2分割して売買しているケースも出てきているので、敷地面積の最低限度の導入は急いでほしい。

(建築物等の形態又は意匠の制限について)

※特に意見なし

(まちづくり全般について)

- Q：より良いまちにするために当協議会が発足し、地区計画の検討を進めてきているが、当方にとっては、地区計画の検討が最優先事項であるのかがわからない。まずは、当地区内の主要区画道路を整備することが最優先事項ではないだろうか。また、当協議会の開催頻度が3か月に1回程度であり、当方にとっては地区計画の内容が理解しづらい点もある。もう少し協議会の開催頻度を多くしてはどうか。何をいつまでに決めていくのか、目標を決めて当協議会を進めていくべきだと思う。
- A：本日の冒頭に事務局より報告を行ったように、主要区画道路の整備にあたり、6号線及び7号線の現況測量がほぼ終了した。また、来年度は、当該路線沿道における用地測量を予定している。そこで、当協議会では道路整備と並行して地区計画の検討を進めていきたいと考え、第1回協議会から本日に至っている。
- Q：本日は、地区計画の内容について項目別に具体的な検討することを議題としているので、まちづくり全般の進め方や当協議会のあり方についての議論は別の機会に行っていただきたい。
- Q：当地区は密集市街地であり、災害に強いまちとするためにまずは、主要区画道路を整備していくということであったが、事務局からの報告によると、当道路整備については、現況測量がほぼ終了しているとのことである。道路整備については順調に進んでいるようなので、次のステップとして地区計画の検討を進めていくことで良いと思う。
- Q：事務局からの報告を聞いて、主要区画道路の整備が進んでいることを再確認できた。これまでの当地区におけるまちづくりとは異なり、一歩ずつ進んでいるようなので、地区計画の検討も進めていくと良い。地区計画の検討においては、内容によっては、利害関係が絡むこともあるので、様々な人の意見を踏まえながらまとめていくべきである。また、地区計画はより良いまちにしていくためのルールであるので、仲よく協

議会を進めていきたい。

#### 4) 地区計画の内容検討③

「事務局より資料説明」

##### 【意見】

(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について)

Q：壁面の位置の制限が適用されると、建ぺい率や容積率を算定する際の敷地面積は小さくなるのか。

A：壁面後退区域も敷地面積に算入できるので、壁面の位置の制限が適用されても敷地面積は変わらない。敷地面積の最低限度を 100 m<sup>2</sup>にする案があるが、100 m<sup>2</sup>の敷地において、道路境界線、敷地境界線及び、水路境界線からの壁面の位置の制限を各 50cm とした場合でも、建築面積に大きな影響はない。但し、当地区には 60 m<sup>2</sup>未満の敷地も多数あるので、現在の敷地で建替えを行う場合は、道路境界線、敷地境界線及び、水路境界線からの壁面の位置の制限を行うと建築可能な面積がとて小さくなることも踏まえて検討していただきたい。

Q：世田谷区では、壁面の位置の制限を道路境界線から 1m としている例があったと思うが、このような地区は、指定建ぺい率が 40% と、かなりの空地がそもそもある。

A：風致地区では、指定建ぺい率が 40% の場合があるが、これらの地区は 1 敷地の面積がとて大きい。事務局としては、道路境界線、敷地境界線及び、水路境界線からの壁面の位置の制限が全て必要ということではない。どのような制限内容が望ましいか、皆さまに検討をしていただきたい。

Q：民法 234 条における「建物を築造するには、境界線から 50cm 以上の距離を保たなければならない」については、火災時などにおける避難路の確保が目的のひとつにあると思う。当方の敷地の裏側の私道は、親が土地の一部を売却する際に、私道の一部も含めて売却してしまったため、行き止まり路となってしまった。

Q：事務局が言われるように、道路境界線、敷地境界線及び、水路境界線からの壁面の位置の制限が全て必要とは限らない。住居系地域と商業系地域では制限内容を変えるべきだと思う。

A：住居系地域と商業系地域では制限内容を変えるなど、ゾーンごとに制限内容を変えることは可能である。

(垣又はさくの構造の制限について)

Q：かつて、生垣にすると虫が増え、近隣から苦情が出たのでブロック塀にしたことがあるが、東日本大震災をきっかけに、ブロック塀では危険であると感じている。そこで、現在は、防犯面も考慮してネットフェンスに換えた。

Q：垣又はさくの構造は、生垣が良い。ブロック塀の場合は、道路に小便をする人もいるので、死角を作らないような生垣とすることが望ましい。

A：防犯面においては透過性のフェンスが有効であると言われている。

Q：当方の家の前には蓋掛けされた川があり、夏には虫がわき、毎日虫を払いながら家の中に入っている。当地区はとて広く、水路や川があるところもあるので、例えば、水路や川から離れた箇所においては生垣として緑化を推進するなど、ゾーンごとに垣

又はさくの構造の制限内容を変えてはどうか。また、住居系地域と商業系地域では制限内容を変えるべきだと思う。

A：他のルールと同様で、「垣又はさくの構造の制限」についてもゾーンごとに制限内容を変えることは可能である。

Q：生垣による緑化の推進は良い面だけではなく、資料の事例写真のように、樹木は生き物なので管理次第では、道路に生垣がはみ出すようなこともある。また、生垣などの枝が道路に突き出ていると道路境界近くを歩く歩行者にとっては危険である。よって、ネットフェンスが良いのではないだろうか。

Q：当方は芝銀座通り沿いに住んでいて、裏には水路敷きがある。水路境界を生垣にするのと防犯上危険である。また、ネットフェンスは劣化によって錆びたりすると危険である。その他、8段ぐらい積んでいるブロック塀は地震時に倒壊の危険性がある。よって、3～4段のブロック塀の上にネットフェンスとすることが良いのではないか。

Q：当地区は南北方向の水路敷きが多数ある。水路敷きに面してブロック塀が高いと女性などの通行において防犯面で危険である。

Q：当地区の水路敷きは、かつてはとても汚かった。また、ブロック塀が高く閉鎖的で暗かった。水路敷きは快適に通行できる空間にするべきだ。

Q：モデル的に、芝5丁目なかよし広場における水路境界のブロック塀をネットフェンスにしてはどうか。

Q：水路敷きには、ゴミ収集用のネットや、空き缶や空き瓶の収集箱が置かれていて綺麗な状態ではない。一方で戸田用水は、ハナミズキが植えられており、周辺の方が維持管理をしているようなので、綺麗だ。

## 5) 第7回までのまとめ

「事務局より資料説明」

※特に意見なし

## 6) 次回の予定

### ★決定事項

- ① 次回は、5月 日 ( ) 時からとする。場所は、芝公民館講座室とする。
- ② テーマは、地区計画の協議会(案)についてとする。
- ③ 会員を継続しない方がいる場合は、次回から新規会員が出席する。出席率の低い会員への継続意向の確認及び、新規会員の選出については役員(各町会長)に委ねる。

## 7) 閉会

以上