

第9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6月25日(火)午後7時00分～8時30分

(2) 場所

芝富士公民館 1階ホール

(3) 出欠者(会員数16名)

- ・会 員：10名(欠席者6名)
- ・傍 聴：1名
- ・事務局：川口市6名、(株)首都圏総合計画研究所5名

(4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 事務局からの報告
- 3) 前回の確認
- 4) 垣又はさくの構造の制限(第1案)の検討
- 5) 建築物等の形態又は意匠の制限(第1案)の検討
- 6) 閉会

【配布資料】

- ・次第
- ・第8回芝富士地区まちづくり協議会 議事要旨
- ・資料：第9回芝富士地区まちづくり協議会
- ・資料：景観形成基準の概要 抜粋
- ・芝富士地区まちづくり協議会ニュース8号(案)
- ・芝富士地区主要区画道路2号 かわら版(第2号)
- ・芝地区住宅市街地総合整備事業区域内における主要区画道路3・4号
用地測量実施に伴う説明会
- ・拡幅予定区域図(主要区画道路3・4号)



当日の意見交換の様子



資料の説明の様子

(5) 議事概要 (: 協議会会員、 : 事務局)

1) 開会

2) 事務局からの報告

「事務局より芝地区住宅市街地総合整備事業区域内における主要区画道路3・4号 用地測量実施に伴う説明会について説明」

- ・対象となる権利者は157名。当日出席者が41名なので出席率は約26%である。
- ・当日出席できなかった方のうち、何名か連絡をいただいた方には会いに行き協議していく予定である。

3) 前回の確認

「事務局より資料説明」

4) 垣又はさくの構造の制限(第1案)の検討

「事務局より資料説明」

○：防災性の向上という視点から考えれば、そもそも塀を作らないという考えもあるのではないかと。隣地との隙間が狭いのであれば、塀をつくってしまうといざという時に避難路に使いにくくなってしまいます。また、スライド12コマ目(以下、～コマ目と言う。)(垣又はさくの例)のような、道路と建物がかなり近いのに、その間に塀をつくる意味があるのか。

：本ルールはあくまでも、「垣やさくをつくる場合」のルールである。塀をつくるかどうかは地域の皆さんの裁量になる。

○：当地区の平均敷地はどの程度なのか。

：500㎡以上の大規模敷地を除いた平均敷地規模は77.5㎡(23.5坪)になる。また、60㎡未満の敷地が全敷地件数の43.6%になる。あくまでも図上計測によるものなので、実態とズレがあることをご了承いただきたい。

：当地区で塀を設けている敷地は、感覚的に言うと2割程度の印象である。

：事務局から説明があったとおり、塀を作るかどうかは個人の自由である。先ほどの意見は、塀を作ってはいけないというルールを設けたいという意図なのか。

：塀を作ってはいけないというルールを設けたいのではなく、作らないことによるメリットもきちんと伝えたほうが良いという意図である。

：確かに当地区は隣地が狭いので、隣地間に塀を設けることは難しそうだが、道路と敷地の境にはあったほうが良いだろう。

：例えば、塀を作らずに、道路から何十センチかセットバックして、その部分に低木等を植えて緑地スペースにしてはどうか。

：塀を作ることを禁止するのはルールとして無理である。あくまでも、作る場合のルールとするしかない。

：低木を植える際に、市から助成金が出るのか。

：生垣に関する補助制度はあるが、低木は補助の対象にならない。みどり課に壁面緑化と併せ基準がある。

：12 コマ目（垣又はさくの例）については、スペースは狭くとも、歩行者と家との間に塀があるだけで、居住者にとっては安心できるだろう。

角地は交通事故が怖いので1.2mでは低いのではないか。住民の安心感を大切にしたい。塀を高くすると防犯面から危険とのことだが、泥棒は入ろうと思えばどこにでも入ると聞いている。

：交差点部分の塀を高く・固くすることで交通事故から安心したいとのことだが、今回の提案ではむしろ交通安全の視点から塀を低くして、見通しの確保を優先させている。

：車通りが激しい道路沿いについては、見通しを確保できるよう塀は可能な限り低いほうが良い。逆に、車が通らないような部分については、プライバシーを守るためにもっと塀を高くして良いと思う。

：塀の高さについて、道路と敷地がフラットな場合、1.2mでは低いと思うが、大抵は道路面より敷地面が高くなっているため、1.2mで良いのではないか。

：交通安全の視点で言えば、塀の高さよりも隅切りが大切である。

：最優先道路・優先道路と公道の交差部には隅切りを設けるつもりである。隅切りのない私道には強制力がないので、せめて見通しだけでも良くするために、塀を低くし、透視可能な材料にしてはどうかという提案である。

：この提案で良いと思う。

：公道と公道の交差部に隅切りを設けることは規則で決まっているのか。

：規則で決まっていない。今回は最優先道路・優先道路と公道の交差部については市で買収して、隅切りを設置するつもりである。

：最優先道路・優先道路以外の、公道と公道の交差部には隅切りを設置する決まりはないし、市としても設置する予定はないということか。

：現時点ではそのとおりである。

：それならば、そういった部分に隅切りを設置したい場合は、まちづくりルールで対処するしかないということか。

：例えば、別の施策として隅切りを買収するしかないが、そこまでは市としても手が回らないのが現状である。

：では、隅切りについて何らかのルールを設けることは現状では難しいという理解で良いか。

：そのとおりである。

：採納する場合、隅切りはどうなるのか。

：特に設置する義務はない。

：最優先道路・優先道路と、私道の交差部に隅切りを設置する予定はないということか。

：そのとおりである。

：高さの制限について、機械室や看板などは含むのか。それとも、建物本体の高さなのか。

：「建築物等の高さの最高限度」について話し合う際に改めて説明させていただきたい。

：生垣は定義がないと伸びても放置されてしまい、近隣に迷惑になるのではないか。

：管理については地区計画で取り締まることはできない。文言で「生垣の場合、管理を適切に行うこと」などを書き足す程度ならば可能である。

：そういった部分を、当地区のまちづくり憲章として定めることはできるのか。仮に定めたとしても法的な拘束力はないのか。

：まちづくり憲章として定めることはできるが、法的な拘束力はない。地区計画とは別にまちづくり憲章を定めるのは良いことだと思う。

：4コマ目（垣又はさくの構造の制限：防災から）については、事務局の提案のとおりで良いか。

・賛成多数で了承された。

：5コマ目（垣又はさくの構造の制限：交通安全から）について、交差点から「一定範囲」を透視可能なものとするところがあるが、どの程度の範囲になるのか。

：「一定範囲」については今後検討したいので、本日は「一定範囲を透視可能なものにする」という考え方について議論していただきたい。

：水路と道路の交差部は見通しをよくしたほうが良いと思う。自宅の前では、バイクが通っている。また、災害時は特に必要だと思う。

：隅切りの大きさはどのように決められているのか。

：当地区の最優先道路・優先道路と公道の交差部については斜辺を3mとすることになっている。

隅切りについては、道路構造令や東京都の安全条例が基準になるので、「一定範囲」はこれらを参考にして設定したい。

：5コマ目（垣又はさくの構造の制限：交通安全から）についても、事務局の提案のとおりで良いか。

・賛成多数で了承された。

：まちづくりルールの法的拘束力はどうなるのか。

：条例化すれば確認申請と連動するので拘束力を持つことになるが、垣又はさくの構造の制限については、これまで川口市は条例化していない。これは塀程度であれば、工事が終わってからも、勝手に築造などができてしまうため、現実的にコントロールが難しいためである。そのため、市では条例化せずに、届出・勧告のレベルに留めている。

：6コマ目（垣又はさくの構造の制限：まちづくりルールでの高さの基点について）に「建築の確認申請と連動」と書いてあるが、これはどういうことか。

：表現が分かりにくくなっており申し訳ない。これは、地盤面の定義が建築基準法に基づくとすることを示しているだけである。

：法制度について詳しく説明してほしい。また、戸塚団地の例では条例化しているのか。

：地区計画は都市計画法に定められている制度であり、市が決定するものである。地区計画に定めると、届出・勧告が必要になる。条例は建築基準法に基づくもので、市の建築条例に定めると確認申請が必須になる。先ほど説明したとおり、垣又はさくの構造の制限については、現実的にコントロールが難しいため、届出・勧告にしてはどうかという提案である。

なお、戸塚団地では垣又はさくの構造の制限について条例化はしていない。今後は市内の事例について、条例化しているか否かについても伝えたい。

：まちづくりルールで定められる項目は複数あるが、その中で条例化すべき項目についてアドバイスをいただきたい。

：今後検討する、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、敷地面積の最低限度などは条例化したほうが良いと思う。壁面の位置の制限、工作物設置の制限については、他地区で条例化しているケースも結構ある。垣又はさくの構造の制限、形態又は意匠の制限については全国でも条例化しているケースはほとんどない。

：8 m道路について、ガードレールを設けるのか。

：他地区では、拡幅する道路について、実際に利用する方々に意見を伺って、反映させるケースもある

：道路が完成してから話し合うこともできる。

：戸塚団地の例にある、門柱や門扉について、当地区はどうするのか。

：事務局案から抜けてしまった。門柱、門扉については、1.2mの高さの制限に含まない方向で考えている。

：門柱、門扉については、1.2mの高さの制限に含まない方向で良いか。

○：異議なし。

・門柱、門扉については、1.2mの高さの制限に含まないことが了承された。

決定事項

垣又はさくの構造の制限については、提案した方向で進める。

門柱、門扉については、1.2mの高さの制限に含まないことを追加する。

5) 建築物等の形態又は意匠の制限(第1案)の検討について

・会の終了時刻となったため、次回に持ち越しとなった。

6) 閉会

決定事項

芝富士ニュースは、今後協議会の度に発行する。様式はA4・白黒とする。

第10回協議会は、平成25年7月30日(火)19時～、芝富士公民館(ホール)。

以上