

第9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7月19日(金) 午後2時～3時30分

(2) 場所

芝公民館会議室1・2

(3) 出欠者(会員数18名)

- ・ 会 員：12名(欠席者6名)
- ・ 事務局：川口市5名、(株)首都圏総合計画研究所4名
- ・ 傍聴者：5名

(4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 前回の協議内容の確認
- 3) 地区計画(事務局たたき台案・その2)について
- 4) 次回の予定
- 5) 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(事務局たたき台案・その2)について



▲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 (○：協議会員、→：事務局)

1) 開会

2) 前回の協議内容の確認

「事務局より資料説明」

※特に意見なし

3) 地区計画（事務局たたき台案・その2）について

「事務局より資料説明」

【意見】

(芝中央通り沿道における建築物等の高さの最高限度について)

- ：芝中央通り沿道など近隣商業地区Aは、蕨駅に近く、高い建物が建設されつつあるので、地区計画で建築物等の高さの最高限度を低く設定してしまうのはどうかと思う。蕨駅東口周辺は、街並みが固定化しつつあるが、芝中央通り沿道では、これから街並みが変わっていくエリアであると思うので、建築物等の高さの最高限度については、より真剣に討議をしていくべきである。
- ：私は、芝中央通り沿道の現在建設中のマンション近くに住んでいる。30m程の高い建物が建設される近隣では、ビル風が起きたり、威圧感を感じるなどの悪影響が少なからずあるので、建築物等の高さの最高限度は22mが良いと思う。現在の居住者にとっては低い建物が建つ方が良い。当該マンションの基礎工事期間中は、工事の騒音で静かに住める状況ではなかった。
- ：近隣商業地区AとBでは、制限内容を分けた方が良い。居住者にとっては、建築物等の高さの最高限度が低い方が良いのは当然のことであると思うが、幹線道路沿道では土地の高度利用がなされるように建築物等の高さの最高限度を抑えなくても良いという意見も当然出てくると思う。芝中央通り沿道は、蕨駅の駅前エリアと言っても過言ではないので、土地の高度利用がしやすいように建築物等の高さの最高限度を抑えない方が良い。また、街並みが形成されるのは、20年、30年とかかるので、建築物等の高さの最高限度を検討する際には、20年、30年後にどのような街並みとしたいか、イメージを持ったうえで検討すべきである。現状の蕨駅前には物足りなさを感じているし、当方も40歳であるので、孫子の代のことを考えて検討しようと思っている。そのうえで、芝中央通り沿道は、土地の高度利用を図るべきエリアだと考える。当地区は、子どもの数が減少しており、若い世代が入ってこないことが問題である。マンションなどの高い建物が建つことによって若い世代も増え、子どもが増えるというメリットもあるだろう。
- ：高い建物が1棟建ってしまうとその建物の高さを基準に同じような高さの建物が建ってしまうだろう。また、高い建物が1棟建つだけでも地価が上がるのではないか。「買い物はわが街で」と川口市の広報などでは言われているが、現状では、当地区の商店街は賑わっていない。当地区の商店街を今後どうすべきかを検討しつつ、建物の高さを検討すべきであろう。
- ：当地区には50年住んでいるが、高い建物が建つことには違和感がある。一方で、将来

のために土地の価値を下げない方が良いので、あまり建築物等の高さの最高限度を抑えてしまうのはどうかと思う。最高限度を低くしてしまうと人も物も動かなくなる変化のない地区になってしまうだろう。但し、高い建物が建ってしまうと周辺の住民にとっては迷惑であるだろう。

- ：私は、県道蕨桜町線沿道に家族7人で、2階建ての建物に住んでいる。高さの高い建物は近隣居住者にとっては迷惑であるが、土地を売却することを考えると、建築物等の高さの最高限度は緩い方が、地価が高くなり有利であるので、相反する事項である。
- ：バブルの時に地価がより上昇したのは、芝銀座通り沿道よりも芝中央通り沿道であった。芝中央通り沿道においては、建築物等の高さの最高限度を抑えすぎるのはどうかと思う。既に住んでいる方にとっては、高層建物であろうと、5階建ての中層建物であろうと近隣に建設されるだけで嫌であると思うので、そうであれば中高層の建物が建てられる制限とし、土地の価値を下げないようにするべきである。建築物等の高さの最高限度については、民間開発事業者にとって事業が成り立つような数値にするべきであろう。
- ：地区計画による高さの最高限度を22m、及び幹線道路沿道は31mとする案は、現在の最高限度と同じ規制値であることを念頭におくとよい。将来のために規制値を変えず、土地の価値を高めていくといった様に捉えると「地区計画による高さの最高限度を22m、及び幹線道路沿道は31m」とする案は妥当である。一方で、密集市街地の改善のためにも幹線道路の裏側の地域では、建築物等の高さの最高限度を低く抑えた方がよい。住居系地域と商業系地域の双方とも、現在の最高限度よりも下げていくべきだというこれまでの考え方は、やや行き過ぎであったと思っている。
- ：新たな居住者がより増えるのであれば、芝中央通り沿道は高層化しても良い。但し、高層化することによって周辺住宅地へもたらす日照、及びビル風に関する問題が心配である。
- ：地区計画による高さの最高限度を22m、及び幹線道路沿道は31mとする案は、芝中央通り沿道にて現在建設中の高さ30m程度のマンションを実際に見て、出てきた案だと思う。近隣商業地域であれば、高い建物が建つことは致し方ない。高い建物が建つことによって戸建住宅が転出せざるを得ない事態になってしまうことには心配であるし、近隣住民が高層住宅の建設に反対するもの納得がいく。一方で、住居系地域においては低層住宅地が形成されるような規制にしたい。
- ：蕨駅前には10階建ての建物があるが、街並みとしては、高さも含め統一感がない。芝中央通りでは資産価値が高まるように、高い建物を建てる場合には、1階に店舗を設けるようにし、人通りを多くするなど、建築物等の高さの最高限度以外の面においても工夫があると良い。
- ：建築物等の高さの最高限度を低くしてしまうと、商売人やマンション業者が入って来なくなるだろう。東京駅周辺では、近年の建替えによって再び発展してきている。当地区は東京に近いのに、制限を厳しくしてしまっただけでは、このまま地区として眠ってしまいかねないので、当地区を活性化させる意味でも建築物等の高さの最高限度は低くしない方がよい。

(住居系地域における建築物等の高さの最高限度について)

- ：敷地面積の最低限度とも関連すると思うが、当地区における建売住宅は、100㎡未満の敷地に3階建てという物件が多いようだ。敷地面積が100㎡あれば2階建ての住宅も建てやすいだろう。当地区では、高い建物が建つことを許容するエリアと低層住宅が建つことを目指すエリアを位置づけていくべきであろう。昨年アンケート調査結果では、住居系

地域における建築物等の高さの最高限度は、10mという結果が最も多くなっているが、高さ10mでどのような建物が建てられるのかというイメージを持たないまま10mを選択している方が多くいると思う。以前、息子が建築物等の高さの最高限度10mの地域において住宅を建てようとしたが、3階建てができなかった。3階建てができない場合は、敷地面積もそれなりに必要となる。当地区において、建築物等の高さの最高限度を10m以下にしてしまうと、それなりの敷地面積が必要となるが、ゆとりを持った敷地に家を建てることの需要が当地区にあるのかどうかも踏まえて、高さの最高限度を検討していくべきである。

- ：当地区では、建売住宅を3階建てとしている場合が多い。敷地面積が100㎡未満の場合は、3階建てとする場合が多くなるので、建築物等の高さの最高限度は16mの案が良いのではないか。
- ：建築物等の高さの最高限度を16mとしても敷地形状や日影規制などによって16mまで建てられない場合があると思うので、16mの案で良いだろう。
- ：近年は3階建ての住宅が多く建てられている。3階建てにすると建築物の高さが10mを超えることもある。敷地面積の最低限度を100㎡にしようとしているので、さらに建築物等の高さの最高限度を10m以下にしてしまうと制限が多くなる。

当方の隣地にて、50坪の敷地を25坪ずつに分割して3階建ての住宅を2棟建築する計画があった。そこで、不動産業者に隣地の一部を購入するので、1棟のみが建つようにと交渉をしたことがある。その結果、35坪であれば2階建ての住宅が1棟建ち、需要もあるということで、隣地を15坪取得した。40坪では敷地が広く、需要がないようであった。建築物等の高さの最高限度を10m以下とする案には反対である。
- ：芝中央通り沿道に建売住宅があったが、3階建てが4、5棟密集して建っており、火災時などにおいて危険であると思った。
- ：当方は3階建ての建物に住んでいる。日影規制の関係で、現在の高さよりも高くすることはできなかった。建築物等の高さの最高限度を10m以下にしてしまうと土地の価値を下げてしまいかねない。将来土地を有効活用できるように、少しでもゆとりのある制限が良い。
- ：良好な住環境の形成のためには、建築物等の高さの最高限度を10m以下とする案が良い。当地区で3階建ての住宅が増えているのは、敷地を細分化した方が不動産業者としてもメリットがあるために、3階建てにしているわけであり、3階建てにしたくて3階建てにしている住宅ばかりではないと思う。
- ：建築物等の高さの最高限度を16mとすることによって3階建ての建物が建築可能となるが、10mにしてしまうと3階建ての住宅さえも建たなくなるのではないか。
- ：当地区では敷地面積が小さい物件が多いことや、土地の販売価格と需要のバランスを踏まえると、建築物等の高さの最高限度は、住居系地域であっても3階建ての住宅が建てやすい制限が良い。
- ：当地区では、隣棟間隔として、隣地境界線からの壁面の位置の制限を50cmとして提案しようとしているが、建築物等の高さの最高限度を10mとすることも厳しすぎる制限ではないと思う。高さ10mであれば3階建ての住宅は建築可能であると思っていたので、3階建ての建築が可能か否かは検証した方が良いと思う。
- ：都内の息子の敷地にて住宅の建設時に、大手住宅メーカーに設計相談をしたら、高さ10m以内で3階建ての住宅を建てることはできないとのことであった。
- ：建物の高さは、敷地の地盤面から算定することとなっている。階高とは、1階の床面か

ら2階の床面までの高さを指す。一方で天井高は、床から天井までの高さを指し、戸建住宅の場合は2.4mのものが多い。階高は、天井裏に梁や電気配線などのスペースが必要なので、約3mとなる。マンションの場合の階高は、2.9mから3.2mの場合が多い。階高が高くなることによって建物工事費は嵩む。戸建住宅の場合は、上り框などがあるので地盤面から高さ約50cmから1階の床が設けられるので、2階建ての場合は、高さ6.5m程となる。よって住宅メーカーによっては、屋根の形状次第などで、高さ10mの範囲内で3階建ての住宅を建てるのが可能になる。

東京都内の場合は、川口市とは異なり、隣地北側境界線からの斜線制限があるために、敷地形状によっては、3階建ての住宅を高さ10mの範囲内で建てるができないことがある。

○：芝中央通り沿道で現在建設中のマンションが、敷地の北側を駐車場などとした配置としているのはどのような理由があるのか。

→：日影規制や当該地北側道路からの道路斜線制限が影響していると思われる。

○：現在は、高さ22mまで建築することが可能でありながら、近年の当地区における建築動向は、高さ10m未満の物件が多くなっているので、建築物等の高さの最高限度を16mとしても住環境は悪化しないのではないか。最高限度を10mにしてしまうと厳しいと思う。20年、30年後のことを考えると、土地利用に制限をかけすぎることは良くない。

○：当地区は密集した住宅地であるので、上方向に床を確保することとなり3階建ての住宅が多くなっていると思うので、建築物等の高さの最高限度を10mとしてしまうことにはどうかと思う。

○：現在は、高さ22mまで建築することが可能でありながら、住居系地域では高い建物が建っていないので、建築物等の高さの最高限度は16mとする案が良い。

○：建築物等の高さの最高限度は、商業系地域と住居系地域でわけて議論をしていく方がわかりやすいと思った。これまでは、数値のみの議論になっていたと思うので、商業系地域、及び住居系地域でそれぞれどのようなまちとしたいのか、将来像を見据えた規制としたい。そのうえで、住居系地域では、建築物等の高さの最高限度を10mとしたい。

○：敷地面積の最低限度を100㎡とし、建築物等の高さの最高限度を10mとすると地価が下がるかもしれない。最終的には当地区の皆さまの多数決で決めていくしかないのだろう。

○：乱暴な言い方をすれば、地価が下がれば、住宅を購入しやすくなり人口が増えるかもしれない。

○：50坪程度の敷地面積であれば、ゆとりをもって2階建ての住宅を建てることできるが、当地区では土地の取得費がかなりかかる。また、そのような経済力を持った家庭であれば都心に住むだろう。

○：当地区では、建売住宅の場合4,000万円台になる。

→：次回協議会でも引き続き、地区計画について検討して頂きたいが、その後当地区の皆さまを対象にしたアンケート調査を行い、地区の皆さまの意向を把握したうえで、地区計画の協議会案を市へ提言することを予定している。

4) 次回の予定

★決定事項

① 次回は、9月21日（土）10時からとする。場所は、芝公民館会議室1・2とする。

② テーマは、「地区計画のとりまとめ」についてとする。

5) 閉会

以上