

## 第3回 芝富士地区まちづくり協議会議事要旨

### (1) 日時

平成24年2月7日(火)午後7時～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17名)

- ・会 員：14名(欠席者3名)
- ・事務局：川口市4名、(株)首都圏総合計画研究所5名

### (4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 密集事業とまちづくりルール(地区計画)の検討について
- 3) まちづくりルール(地区計画)について
- 4) 次回の予定
- 5) 閉会

#### 【配布資料】

- ・次第
- ・資料1：密集事業とまちづくりルール(地区計画)の検討について
- ・資料2：地区計画の事例紹介



当日の意見交換の様子



スライドを使用した説明の様子

(5) 議事概要 (Q: 質問・意見、A: 回答)

1) 開会

< 前回の協議会を踏まえ協議会の進行について以下の2点が確認された。 >

1. 発言をする場合は挙手をし、会長の指名を受けてから発言を行うこと
2. 協議会として決める必要がある事項については、会員の挙手による多数決で決定すること

< 事務局より、公民館だよりに記載されている世帯数とニュース1号の配布報告にある配布部数が異なる理由についての説明があった。 >

【質疑応答】

Q: 議事に入る前に確認させていただきたい。この協議会の目的は芝富士地区を災害に強いまちにするためということが良いか。

A: 次第2にて資料1を用いて詳しく説明するが、防災が第一の目的であることは間違いない。

Q: 芝富士地区で起こる災害とはどのようなことが想定されているのか。

A: 芝地区は平成15年7月に国が地震時に大規模な火災の危険がある区域として定めた重点密集市街地に指定されている。その対策として、延焼遮断のための道路拡幅と、避難のための道路整備を行う考えである。

Q: 火災以外については考えないのか。

A: 火災だけでなく、建物倒壊についても考えている。火災と倒壊に強い建物づくりと、道路整備が防災のために行う主な取組みになる。

Q: 現段階で建物倒壊への対策は何を考えているのか。

A: 今後、建替えを行う際は準耐火建築物とするなどの建替えに関するルールづくりができると火災にも倒壊にも強い建物づくりができると考えているが、個人で負担する工事費用が増えてしまうため難しいかもしれない。建替えに関するルールづくりについては協議会の中で話し合いをしていただきたい。

Q: 建替えに際してのルールづくりが必要なことは理解した。既に建っている建物に対してはどのような対策があるのか。それも協議会で考えるのか。

A: 協議会で考えていただきたいが、まず、限られた予算の中で道路整備を優先することをご理解いただきたい。川口市として行っている対策としては、建築審査課が窓口となって耐震改修について助成金を出す制度がある。

Q: 2点教えていただきたい。1点目は密集事業の最終目標と各工程でのあるべき姿を知りたい。2点目は災害については火災や倒壊だけではないはずである。液状化など、様々な種類の災害があるのでそれらについても検討しているのか。火災対策だけでは救えない命がたくさんあるはずだ。

A: 1点目について、最終目標は整備計画で示しているものになる。スケジュールについては、密集事業は10年で一区切りとなっており、前期5年で出来るだけ多くの道路整備を進めたいと考えている。予算が取れば来年度から測量を開始し、説明会なども開催していく予定である。2点目について、先日の東日本大震災時に栗橋では液状化した。現在のところ液状化に対して有効な対策がないので、国の対策を注視しつ

つ道路整備に取り組むつもりである。今のところは液状化に対して明確な答えは出せない状況であることをご理解いただきたい。

Q：1点目については、本日答えていただかなくて構わないのもっと緻密な計画を教えてほしい。

#### 決定事項

密集事業の最終目標と10年間のスケジュールを次回の協議会にて提示する。

### 2) 密集事業とまちづくりルール(地区計画)の検討について

「事務局より資料説明」

#### 【質疑応答】

Q：我々協議会のメンバーは都市計画やまちづくりについて素人なので、市の職員やコンサルタントなどのプロがまちづくりルール(地区計画)の素案を作って、我々がその案に意見を言って集約していくイメージで良いか。

A：そのとおりで良い。

Q：3点お願いしたい。1点目として、道路整備は中々進まないことが分かっているので、まずは老朽建築物の建替えを促進してほしい。2点目として、敷地の細分化を防ぐ対策を早く行ってほしい。このままでは敷地の細分化が進む可能性がある。3点目として、壁面位置の後退について後退箇所に塀や花壇などが設置される可能性があるため、それを防止するようなまちづくりルール(地区計画)を作ってほしい。

A：ご意見をしっかりと受け止めて、取り組んでいきたい。

Q：芝富土地区は現在、新築の建物が増えているが、まちづくりルール(地区計画)ができるまで規制を行うことはできないのか。

A：まちづくりルール(地区計画)の検討を行い、都市計画決定をして規制ができるようになるまで早くても1～2年はかかる。それまでは新築や建替えについて行政はお願いすることはあるかもしれないが、強制的に指導することはできない。

### 3) まちづくりルール(地区計画)について

「事務局より資料説明」

Q：各事例について、協議会の始まりから地区計画が都市計画決定されるまでの大まかなスケジュールを教えてください。

A：中葛西八丁目地区については、平成17年9月に地元のまちづくり協議会が始まり、平成19年6月に協議会から江戸川区長へまちづくりルール(案)の提言が行われ、平成22年1月に地区計画として都市計画決定した。提言から約2年半と長い時間がかかったのは、密集事業の導入のための説明会などを並行して行っていたためである。また、中葛西八丁目地区は、当地区と同様に土地区画整理事業の施行予定区域であり、地区計画が都市計画決定されると同時に、土地区画整理事業の施行予定区域が解除された。

川岸地区は戸田市の中で初めて策定された地区計画であったので時間がかかっている。平成2年7月にまちづくりについて考える会がスタートした。これは地区計画について考える会ではなく、密集事業を導入する必要性を検討するなど、まちづくり全体の構想について考える会であった。10回の話し合いを行い、平成3年11月にまちづくり構想を市長へ提言した。その後、平成4年度から地区計画の検討を始め、約3年後の平成7年8月に地区計画が都市計画決定した。

Q：川岸地区について、地区計画が都市計画決定されてから10年以上が経過しているが進捗状況はどのようなのか。

A：まちづくりルール（地区計画）は建替えの際に適用される。一般的に市街地の建替えは一年間で2～3%（最近は1%前後）と言われているので、10年経っても区域内の20～30%の建物にしか影響が出ていない。川岸地区の場合、工場跡地に建ったマンションがまちづくりルール（地区計画）によって5階の高さに制限された。当案件は住民にとって地区計画による効果として好評だったと聞いている。

Q：川岸地区の説明の中で、敷地面積の最低限度を約30坪にしたという説明と、20坪の戸建て住宅も建っているという説明があったが、これはどういうことか

A：それは現状（ルールが決まった時点）の敷地規模が20坪だったためである。川岸地区は元々、全体の中で約7割の敷地が30坪以下であった。

Q：例えば15坪であろうと、現状の敷地が狭い場合は、そもそも敷地面積の最低限度の規制はかからないという理解で良いか。

A：そのとおりである。

Q：約7割が30坪以下ということだが、母数は面積なのか、敷地の数なのか。また、建ぺい率は変更したのか。

A：敷地の数である。川岸地区では建ぺい率は変更しておらず、元々の60%のままである。

Q：敷地はある程度の規模以上でないと、建て替えることができないと聞いたことがあるが、それについてはどうか。

A：建築基準法上、道路に面する敷地など建築基準法の規則を守っていればどんなに狭い敷地でも建物を建てることはできるのでその点は問題ない。以前、住宅金融公庫（現在の住宅金融支援機構）の融資基準として、敷地面積100㎡以上というのがあったが、現在は無くなっている。

Q：2点ある。1点目として、次回は本日の資料1～2に基づいて、事務局で叩きとなる案を用意してくるのか。2点目として、中葛西八丁目地区で90㎡以下は分割できないという規制があったが、逆に90㎡に満たない敷地を持っている人が、隣地を購入することで敷地規模が90㎡以上になる場合などは、隣地を購入することに対して助成金を出すことはできないのか。

A：1点目について、最初から案を提示することはしないつもりである。まずはまちづくりルール（地区計画）の細かい制度の紹介をすることで、まちづくりルール（地区計画）によってどのようなことができるのかを理解していただきたいと考えている。他にも芝富土地区の抱えているまちの課題を、実際にお住いの皆さんから教えていただくことも重要なので、これらを行ってから事務局として徐々に案を作成していき

い。また、来年度に行う予定のアンケートについても、内容を相談させていただきたいと考えている。

Q：中葛西八丁目地区では隅切りの設置をまちづくりルール（地区計画）として設けていた。芝富士地区は見通しが悪く、自転車の通行なども多いので危険な交差点が多いので隅切りの設置も考える必要がありそうだ。また、自転車走行帯の路面ペイントなどをルールにすることはできないのか。

A：隅切りの設置については協議会で話し合っただき地区の皆さんにアンケートを行って意見を伺う。必要があればまちづくりルール（地区計画）に取り込むことは考えられる。路面ペイントについては交通安全協会等と協議していくことになる。但し、まちづくりルール（地区計画）としてルール化することは難しいだろう。芝富士地区はほとんどが通学路なので歩道の設置についても検討する必要があるだろう。

Q：昨年、芝地区の交通安全の集いの中で川口警察署の交通課長が仰っていたが、速度規制を表示することで、一般車両の速度をかなり抑制することができるらしい。

A：現在時速 30km 制限は行っているのですが、しっかりと表示を行うようにしたい。

Q：事務局へお願いだが、2月4日に市の災害対策室が主催の防災講習会があった。そういった内容を事務局やこの協議会のメンバーとも共有できればと思う。

A：パンフレットなどが用意できれば次回配布したいと思う。

Q：これもお願いだが、まちづくりルール（地区計画）で成功事例や失敗事例があると思う。次回に配布していただければ我々も考えやすい。

A：まちづくりルール（地区計画）は設定してから効果が出るまで時間がかかるので成功や失敗といった検証は難しい。どのような視点を基に、どのようなまちづくりルール（地区計画）を作成したかといった事例の紹介ならば可能である。

Q：細かな検証が難しいならば、明らかに効果が無かったケースや、住民に評価されたケースなどがあればお願いしたい。

Q：まちづくりルール（地区計画）を考える前に、現在の川口市の規制に乗っ取ると、どのようなまちになるのかを説明してほしい。それを叩きにして、まちづくりルール（地区計画）で規制すべき部分を話し合うと分かりやすいのではないかと。

A：基本的にまちづくりルール（地区計画）は川口市の規制に上乘せしてより厳しい規制を行うものなので、前提となる川口市の規制を次回以降に紹介する。

#### 決定事項

次回、川口市の現在の規制について説明を行う。

次回、防災講習会のパンフレットが用意できれば配布する。

#### 4) 次回の予定

「事務局より2点提案」

#### 決定事項

次回の協議会は5/29（火）とする。

#### 5) 閉会