

平成25年度に予定された勉強会活動が無事実施されました。

委員の皆様、地区の皆様のご協力のもと、平成25年度に予定された勉強会活動が無事行うことができました。心から御礼を申し上げます。平成25年度は、まちのルールプランの検討、まちの骨格道路・公園のプランの修正を行い、まちづくり計画案（たたき台）を取りまとめました。

■平成25年度の勉強会活動概要

第7回勉強会（出席者15名） 平成25年6月8日

- ・どのような方法でルールを実現していくか
- ・全体意見交換会、アンケート調査について

7号

全体意見交換会（出席者23名） 平成25年7月28日

まちづくりルール等に関するアンケート 平成25年8月

第8回勉強会（出席者15名） 平成25年10月12日

- ・まちづくり・まちのルールプラン修正①

8号

第9回勉強会（出席者13名） 平成25年12月14日

- ・まちづくり・まちのルールプラン修正②
- ・整備の実現手法・進め方について

9号

第10回勉強会（出席者17名） 平成26年3月1日

- ・芝第2・第5地区まちづくり計画たたき台
- ・今後の進め方について



■勉強会風景



■全体意見交換会



■アンケート調査の実施

第10回勉強会の開催報告

日時：平成26年3月1日（土） 13:30～15:30
場所：川口市 芝市民ホール 出席者：勉強会委員17名

進行概要

1. 開会
2. 前回のまちのルールプランのおさらい
3. まちづくり計画案（たたき台）について
4. 班別討議
5. 今後の進め方について
6. 感想・質疑応答
7. 閉会

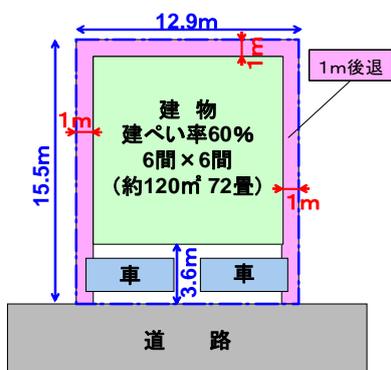
前回のまちのルールプランのおさらい

第9回の班別討議ではまちのルール③～⑦について検討しました。まちのルール③「道路や隣接地と建物の間隔」のみ意見が分かれたため、第10回では事務局により検証を行い、改めて事務局案を提案しました。

まちのルール③道路や隣接地と建物の間隔

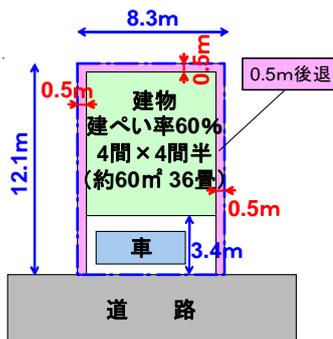
前回、班別討議で検討した結果、敷地規模にかかわらず50cm以上を確保するか、敷地規模に合わせて制限をかけるかで意見が分かれました。地区の現状を踏まえたルールの検討のため、敷地面積200㎡、100㎡、50㎡についての隣接地と建物の間隔の制限について、より具体的に検討を行いました。

敷地面積 200㎡ で隣地から 1m 後退



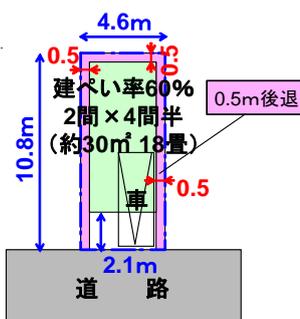
建ぺい率いっぱいの建物と車2台は駐車できる余裕がある。

敷地面積 100㎡ で隣地から 50cm 後退



建ぺい率いっぱいの建物と車1台駐車できる余裕がある。

敷地面積 50㎡ で隣地から 50cm 後退



建ぺい率いっぱいの建物と軽自動車1台をなんとか駐車できる

敷地面積100㎡以下で50cm、200㎡で1mは隣地境界線から間隔を確保できる。

【まとめ】

検証により、事務局案として下記の案3のルールを提案しました。

第9回勉強会で提案した案1をルールとしてより管理がしやすいものに修正しました。

案1（第9回勉強会で提案）

- 【敷地規模200㎡以上】
 - ・隣地境界線から1.0m後退
- 【敷地規模100㎡以上200㎡未満】
 - ・隣地境界線から敷地規模×0.5m後退
- 【敷地規模100㎡未満】
 - ・隣地境界線から50cm後退



案3：最低限50cmは離すものとして、下記の3段階に分類

- 【敷地規模200㎡以上】
 - ・隣地境界線から1.0m以上後退
- 【敷地規模150㎡以上200㎡未満】
 - ・隣地境界線から75cm以上後退
- 【敷地規模150㎡未満】
 - ・隣地境界線から50cm以上後退

まちづくり計画案(たたき台)について

事務局で作成したまちづくり計画案(たたき台)について説明しました。以下にまちづくり計画案(たたき台)の内容を抜粋して掲載します。

まちづくり計画は、平成23年9月に取りまとめた「まちづくり提案書」を踏まえて、本地区のまちづくりの計画と方策(手法)についてまとめています。

●まちづくり計画の位置づけ

まちづくり提案書

平成23年 9月

まちづくりの基本的な考え方と今後の進め方



まちづくり計画
沿道整備計画

平成25年 7月

平成26年 3月

地区全体のまちづくりの整備方針、各計画の整備内容と今後のスケジュールについて



都市計画道路蕨芝線・芝神根線の具体的な整備計画



整備の方針

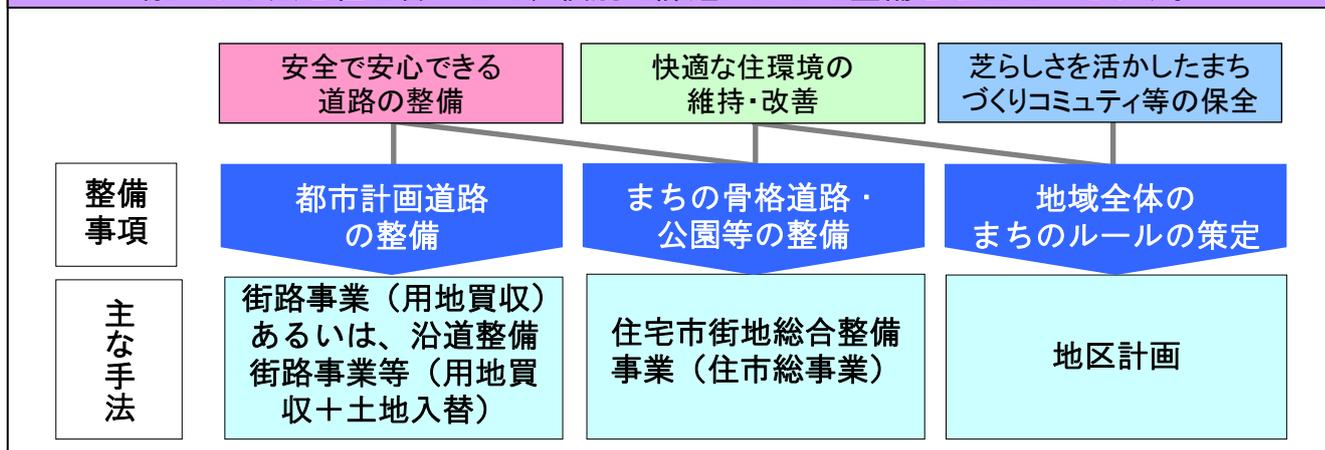
本地区では、全面的な土地区画整理事業を見直し、優先度の高い課題から段階的に、いくつかの新たな事業手法を組み合わせ、整備を進めていくこととしました。

全面的な土地区画整理事業の見直しが必要です。

- ・防災上の課題に早急な対応を図る必要性がある一方、従来の土地区画整理事業は合意形成が非常に困難な上、超長期化が懸念されるため、実現性は非常に乏しいと言えます。

【まちづくりの実現のための手法】

様々な手法を組み合わせ、個別の課題に対して整備を進めていきます。



※「芝らしさを活かしたまちづくりコミュニティ等の保全」については、ハード整備を進めていく中で醸成していきます。

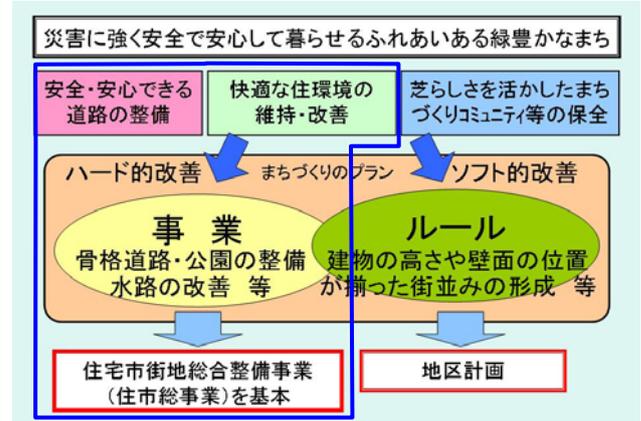
整備の計画・方策

整備の計画・方策を以下にまとめています。（「都市計画道路の整備」の計画・方策は、沿道整備計画の抜粋となっております。今回は掲載を割愛しました。）

まちの骨格道路、公園等の整備

都市計画道路以外の地区内は、住宅市街地総合整備事業（以下、住市総事業）による整備を基本に考えます。

住市総事業による整備は、芝第3・第4地区（芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区）、芝東第2地区（芝富士地区）でも行われています。



まちの骨格道路

- ・ 地区の防災性及び交通安全、利便性の向上のために概ね 200～250mの間隔で骨格道路を配置します。
- ・ 骨格道路2号、6～10号、12号線については、安心して芝小学校へ通学できる歩道付き道路として、幅員9m～11mへ拡幅整備を行います。
- ・ 骨格道路1号、3～5号、11号線については、災害時に消防車等の緊急車両が円滑に通行できる道路として幅員6m～8mへ拡幅整備を行います。

緑道・参道

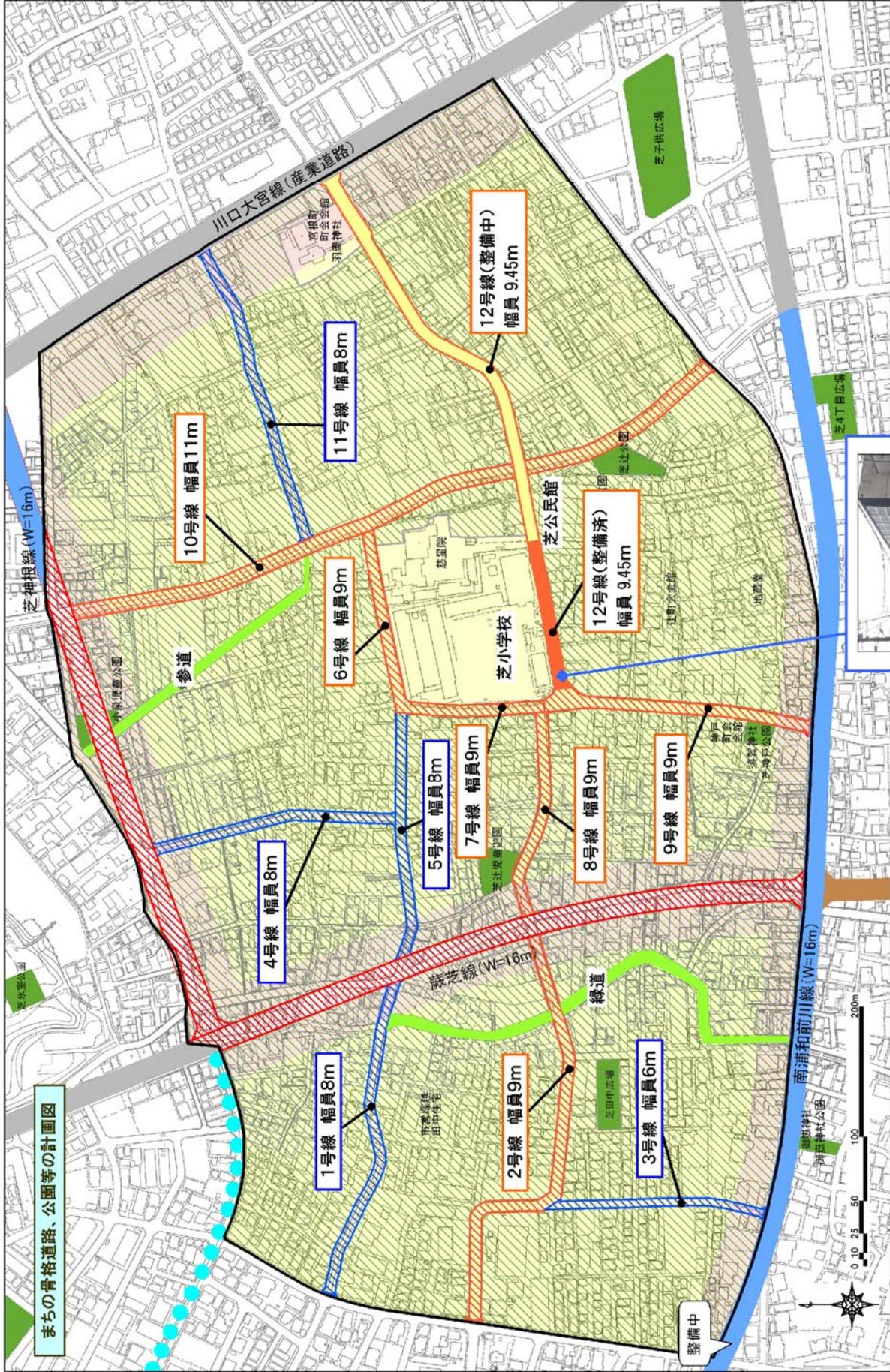
- ・ 芝らしさでもある緑道の快適な歩行空間としての維持管理や長徳寺への参道の整備のあり方についても今後検討していきます。

公園

- ・ 公園については、地区面積（42.8ha）の3%（12,800㎡）の確保を目指します。（既存の公園 3,700㎡に加えて、新規に 9,100㎡を確保）
- ・ 公園用地は、既存の公園周辺の用地や売却意向のある土地の取得、市有地などの活用を検討します。また、道路整備のための用地買収に伴う残地のポケットパーク整備や開発に伴う公園・広場・空地进行を積極的に誘導します。
- ・ 現状であまり利用されていない公園は、新たに役割を提案したり、公園が少ない街区には、新規の公園を検討していきます。

行き止まり道路・未接道宅地

- ・ 市の促進用地を代替地として活用して、行き止まり道路となっている部分をつなげて、未接道宅地を改善する整備等について検討していきます。その他の幅員4m以下の道路部分については、建替えにあわせて後退して幅員の確保を図ります。



まちの骨格道路、公園等の計画図

住宅地区
沿道地区

検討中。第10回勉強会の意見を
受けて修正予定。



整備地区
まちの骨格道路

- 都市計画道路 (整備済)
- 歩道付き道路 (整備済)
- 歩道付き道路 (整備中)
- 歩道付き道路 (未整備)
- 消防車の入る道路 (整備済)
- 消防車の入る道路 (未整備)
- 都市計画道路 (整備済)
- 都市計画道路 (整備決定路線)
- 都市計画道路 (構成区間)
- 都市計画道路 (未整備区間)
- 都市計画道路 (交通規制)
- 公園 (整備済)
- 公園 (新設区域)
- 緑道及び参道

地域全体のまちのルールの設定

【目標】

本計画では、「災害に強く安全で安心して暮らせるふれあいある緑豊かなまち」を整備目標とする。

【土地利用の方針】 * 区域図はP7上部を参照。

住宅地区

静かで落ち着いた低層戸建て住宅環境の維持を図りつつ、住環境の改善を進める地区とする。非住宅用途の限定、高さ規制、新たな敷地細分化防止などの規制誘導する地区とする。

沿道地区 A・B

沿道立地の利便性の高い住宅地として誘導すると共に、後背の低層住宅地との調和に配慮した建物の高さ、建物の不燃化などを誘導する地区とする。

【まちのルール】

項目	地区区分	規制・誘導内容
① 建築物の用途の制限	沿道地区A・住宅地区	・ 3,000㎡以下のホテル、旅館
	沿道地区B	・ ホテル、旅館 ・ マーシャン屋、ぱちんこ屋
② 建築物の高さの制限	沿道地区A・B	・ 最大 16m (4~5階建て)
	住宅地区	・ 最大 10m (2~3階建て)
③ 道路や隣接地と建物の間隔	全域	【敷地規模200㎡以上】 ・ 隣地境界線から1.0m以上後退 【敷地規模150㎡以上200㎡未満】 ・ 隣地境界線から75cm以上後退 【敷地規模150㎡未満】 ・ 隣地境界線から50cm以上後退
④ 敷地面積の最低限度	全域	・ 100㎡
⑤ 建築物の色彩の制限	全域	・ 建築物等の色彩は「川口市景観計画」の色彩基準に配慮したものとする。 ・ 屋外広告物は、道路境界線を越えて設置してはならないものとする。
⑥ 垣またはさくの構造	全域	・ 道路に面する側は、生け垣又は1.5m以下の透視可能な構造 ・ フェンス等の基礎で高さ60cm以下のもの(門柱・門扉は除く。)
⑦ 燃えにくい建物【地区計画以外】	全域	・ 準防火地域に指定する。



班別討議

今回の班別討議では、事務局が作成したまちづくり計画案（たたき台）へのご意見・疑問点を話し合っていました。

班別討議結果

まちづくり計画案（たたき台）の内容について、「概ね良い」とのご意見を頂きました。修正すべき箇所としてご意見をいただいた部分については、今後、修正を行います。以下に修正箇所をまとめています。

●「まちづくり計画案（たたき台）」修正の方向性

課題と目標・整備の方針	・修正事項なし
まちの骨格道路・公園	<p>(まちの骨格道路について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路構成の考え方の図を加える。 ・「優先路線を決めて、整備を進めていく」という様な文言を加える。 <p>(公園について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園の整備について積極性を出した文言に修正する。 ・計画図上に公園整備の考え方を載せる。
地域全体のまちのルール	<ul style="list-style-type: none"> ・前回の勉強会で意見が分かれた、まちのルール③道路や隣接地と建物の間隔については、事務局案の案3とする。 ・まちのルール①建築物の用途の制限に「葬祭場の制限」を加える。 ・準防火地域の指定することで、建物等を新築または改築する際には、様々な制限がかかることが分かるように説明を修正する。
今後のスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・修正事項なし。 <p>(ただし、まちのルールの周知方法について、工夫する。)</p>

今後の進め方について

芝第2・第5地区全体のまちづくりの今後の進め方について確認しました。

都市計画道路の整備について

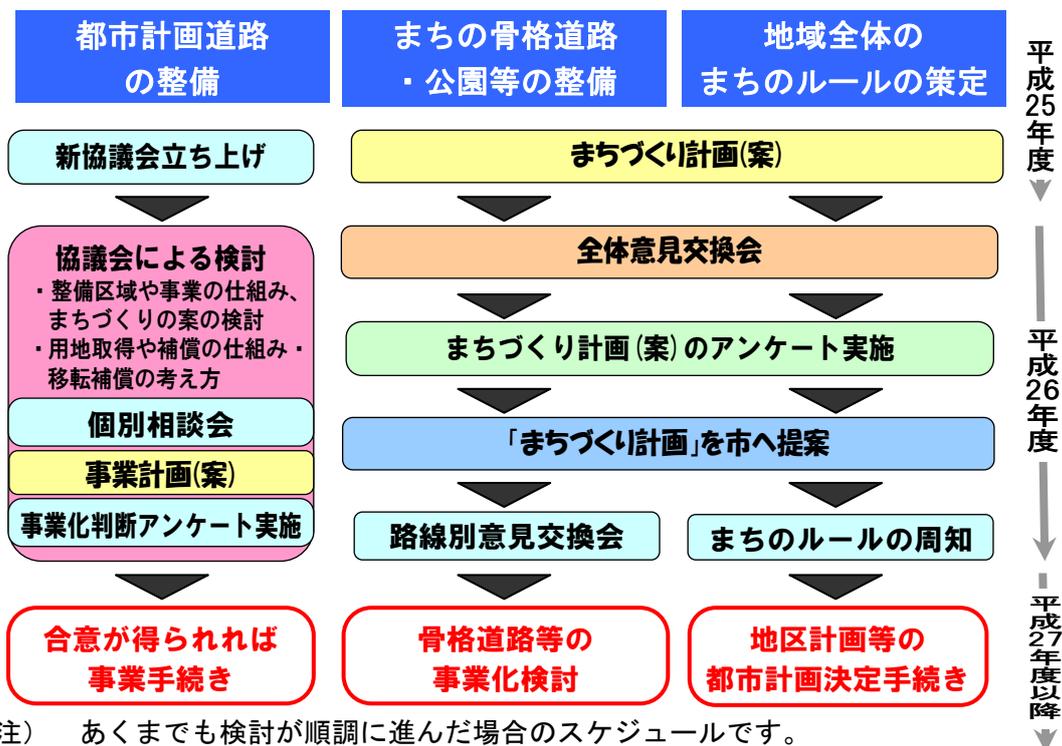
- 引き続き協議会において「沿道整備計画」の考え方を基本として、関係権利者と行政が協働で具体的な事業計画案の検討と事業化の合意形成を進め、事業化判断アンケートを実施の上、合意が得られれば、平成27年度以降、事業実施のための手続きに入っていきます。

まちの骨格道路・公園の整備について

- 第10回勉強会を受けて修正したまちづくり計画案について、全体意見交換会およびアンケートを実施し、修正をかけた上で「まちづくり計画」として市へ提案を行い、整備の実現に向けた路線別意見交換会を行っていきます。
- その後、合意の得られた路線から、事業化に向けた検討を進めていきます。

地域全体のまちのルール策定について

- まちの骨格道路・公園の整備と同様に「まちづくり計画」を市へ提案の後、まちのルールの周知を行い、平成27年度以降、地区計画等の都市計画決定手続きを進めていきます。



お問い合わせ

発行：芝第2・第5地区まちづくり勉強会 TEL：048-258-1110 (代表)
 事務局：川口市都市整備部区画整理課 Eメール：130.05000@city.kawaguchi.lg.jp
 住所：〒334-8511 川口市三ツ和 1-14-3
 ホームページ：川口市役所ホームページのトップページから
 [街づくり・都市計画]→[区画整理]→[芝(第2・第5)地区のまちづくり]にてご覧いただけます。