

<b>川口市 芝第2・第5地区 まちづくり勉強会 第10回勉強会 議事録</b>	
<b>I.日時・会場</b>	平成26年3月1日（土）13:30～15:30 川口市 芝市民ホール
<b>II.出席者</b>	勉強会委員：17名
	川口市職員：4名
	日本測地設計㈱（まちづくり専門家）：8名
<b>III.進行概要 （プログラム）</b>	STEP1. 開会 STEP2. 前回のまちのルールプランのおさらい STEP3. まちづくり計画案（たたき台）について STEP4. 班別討議 STEP5. 今後の進め方について STEP6. 感想・質疑応答 STEP7. 閉会
<b>IV.配付資料</b>	プログラム 資料1 スライド資料（抜粋） 資料2 まちづくり計画案（たたき台） 資料3 感想アンケート
<b>V.議事概要</b>	
<b>STEP1. 開会</b>	
<p>●区画整理課長より挨拶</p> <p>本日は、雨でお寒い中、第10回芝第2・第5地区まちづくり勉強会にご出席頂き、誠にありがとうございます。</p> <p>本勉強会は皆様の多大なるご協力のもとに、地区の課題を確認するためのまち歩きの実施や、まちの骨格道路プラン、まちのルール等の検討について計9回にわたり活動して参りました。皆様がこれまで勉強会にご参加いただいたことを改めて深く感謝いたします。</p> <p>この度、その検討結果を「まちづくり計画（たたき台）」として取りまとめました。本日はその内容についてご意見を頂きたいと思えます。</p> <p>また、今後の進め方についても説明させて頂きますのでよろしくお願い致します。</p>	
	
<p>●まちづくり専門家より本日の流れの確認</p> <p style="text-align: right;">■勉強会風景</p>	
<b>STEP2. 前回のまちのルールプランのおさらい</b>	
<p>前回のまちのルールプランの修正についておさらいしました。</p> <p>前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、今回事務局で検証を行い、改めて事務局案を提案しました。その他のルールについては、ルールの補足事項について確認しました。まちのルール⑦「燃えにくい建物」は、準防火地域の制限について紹介しました。</p>	

●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。

本地区は、100㎡以下の敷地規模の世帯が半分以上（56.3%）を占めます。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。

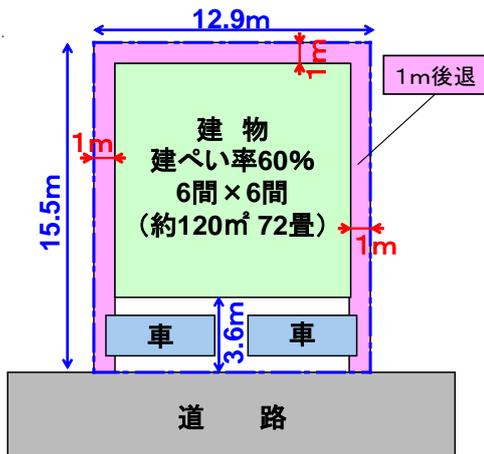
案1	案2
【敷地規模200㎡以上】 ・隣地境界線から1.0m後退。 【敷地規模100㎡以上200㎡未満】 ・隣地境界線から敷地規模×0.5m後退。 【敷地規模100㎡未満】 ・隣地境界線から50cm後退。	・制限は設けない。 （民法の50cm壁面後退の義務で充分。）

検討結果：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。

■前回の班別討議の結果

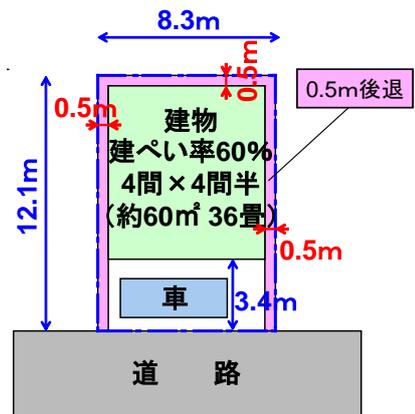
敷地面積200㎡で隣地から1m後退

隣接地から1m 間隔を確保しても、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。



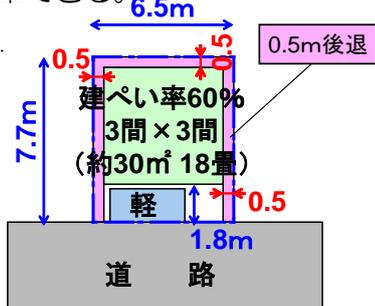
敷地面積100㎡で隣地から50cm後退

隣接地から50cm以上間隔を確保しても、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。

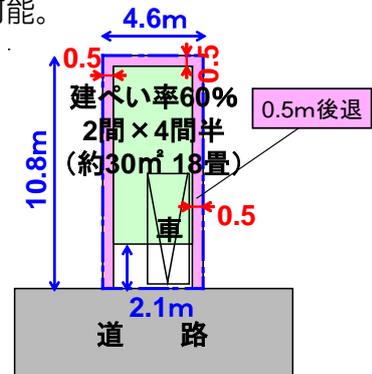


敷地面積50㎡で隣地から50cm後退

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。



間口が5mなくても、50cm離すことは可能。



※検証に用いた敷地形状は、住宅の敷地として想定される、一間あるいは半間単位の形状とし、また、実際の現地の敷地形状を参考にしました。

**【本地区の現状】**

現地調査の結果、敷地規模が小さな世帯の一部では、隣地境界線から30cm程度（隣の建物との間隔が60cm程度）しか確保できていない場所がありました。



**【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。

- ・現状の民法の制限だけでは必ずしも隣地間隔をあげなくてもよいが、延焼の危険性や住環境上、好ましくありません。
- ・案1のような100㎡以上～200㎡未満「敷地規模×0.5後退」は管理が難しそう。



**案3：**

- ・最低限50cmは離すものとして、下記の3段階の分類としてはどうか？
- 150㎡未満は50cm以上
- 150㎡以上～200㎡未満は75cm以上
- 200㎡以上は1m以上

後退

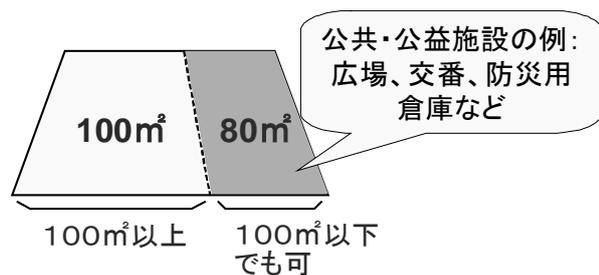
**●まちのルール④建築物の敷地面積の最低限度**

前回の班別討議の結果、まちのルール④建築物の敷地面積の最低限度は事務局案を基本とします。

**【ルールの適用外について】**

ルール④の適用外の場合として、公共・公益施設のための用地とする場合は、敷地を100㎡以下の土地に分割することを認めることを提案しました。

○例：180㎡の敷地の場合



**●まちのルール⑤建物の色彩・看板の形等**

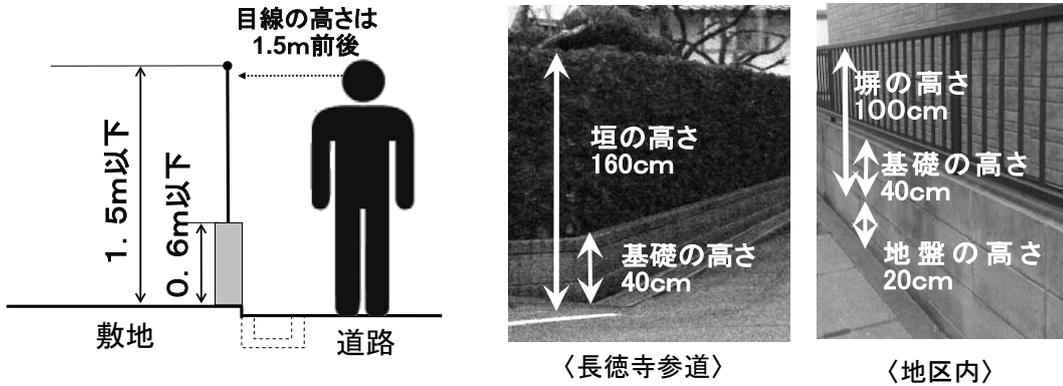
前回の班別討議の結果、まちのルール⑤建物の色彩・看板の形等の制限は、事務局案を基本とします。

**●まちのルール⑥垣またはさくの構造の制限**

前回の班別討議の結果、まちのルール⑥垣またはさくの構造の制限は、事務局案を基本とします。

**【ルールの補足事項】**

ルールの補足事項として、塀・基礎の高さは、敷地の地盤面からの高さとすることを説明しました。また、本地区の塀や塀の状況を確認しました。



**●⑦燃えにくい建物**

前回の班別討議の結果、まちのルール⑦建物の色彩・看板の形等の制限は、事務局案を基本とします。

前回の班別討議にて、準防火地域内の建物の制限について、質問がありましたので、準防火地域についてご紹介しました。

**【建築物の各部分における防火措置】**

屋根、外壁及び軒裏の防火措置については、最近の新築住宅ではこうした構造となっているものが大部分となっています。開口部については、準防火地域指定に伴い、最近の住宅で行うべき実質的な防火措置が必要な部分になります。

開口部	屋根	外壁及び軒裏
<ul style="list-style-type: none"> <li>・窓ガラスを網入りガラスにするなど防火戸へ。</li> <li>・換気扇の開口部をダンパー仕様にする。</li> <li>・玄関扉は鉄製または防火認定を受けたものにする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・瓦や金属板など(不燃材料)にする。</li> <li>・不燃材でふく。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・モルタルやタイルなど(不燃材料)による被覆。</li> <li>・国土交通省で防火認定がとれているもの。</li> </ul>

最近の住宅で行うべき実質的な防火措置

最近の住宅では、こうした構造となっているものが大部分

図：埼玉県HP「防火地域、準防火地域の指定パンフレット」より

**【使用可能な構造・設備の例】**

準防火地域において、延焼の恐れのある各部分に使用可能な構造・設備の例を紹介しました。



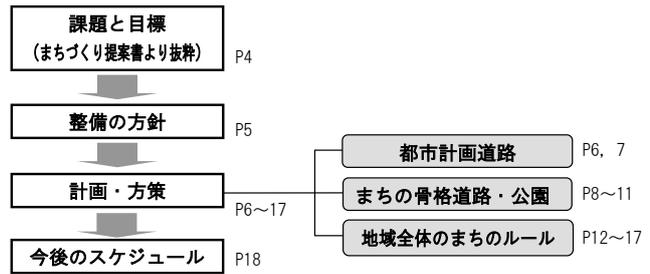
### STEP3. まちづくり計画案(たたき台)について

まちづくり計画案（たたき台）の内容について、確認しました。

#### ●まちづくり計画案（たたき台）の構成

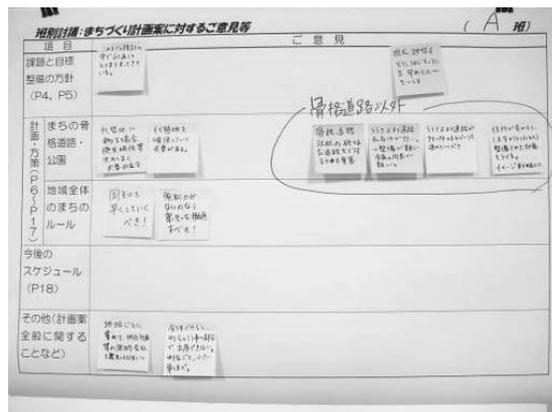
まちづくり計画は、大きく分けて「課題と目標」、「整備の方針」、「計画・方策」、「今後のスケジュール」の4つの構成となっています。さらに「計画・方策」については、「都市計画道路」「まちの骨格道路・公園」、「地域全体のまちのルール」の3構成になっています。

課題と目標については、まちづくり提案書より抜粋しており、計画・方針の「都市計画道路の整備」については、蕨芝線・芝神根線沿道まちづくり協議会で取りまとめた沿道整備計画より抜粋しています。



### STEP4. 班別討議

今回の班別討議では、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。



■班別討議資料

◆班別討議の検討結果・発表内容のまとめ

【A班】



■発表風景



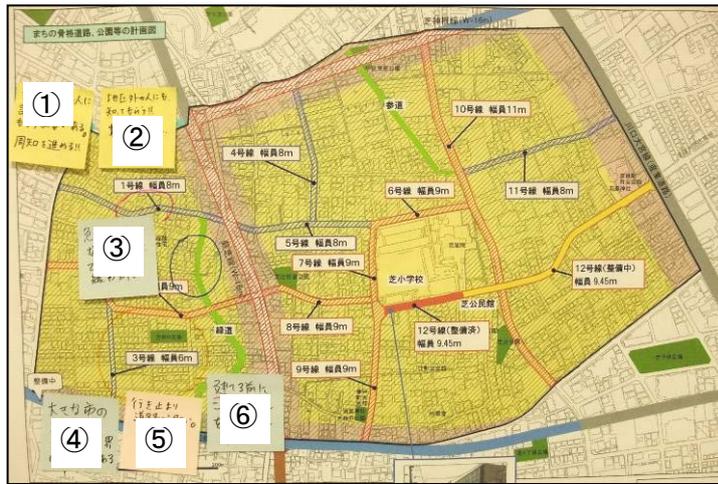
■検討風景

**全体講評:**これまで検討してきた内容をまとめた計画になっているので、ぜひこの計画を早く進めて頂きたい。

		ご意見・疑問点
課題と目標・整備の方針		・これまでの検討の中で計画は取りまとまってきた。
計画・方策	まちの骨格道路・公園	(骨格道路の整備について) ・代替地に移る場合、優先順位等、決めておく必要がある。 ・代替地を確保していく必要がある。 (骨格道路以外の道路整備について) ・骨格道路以外の残された地区内の道路の整備をどうするかも非常に重要。忘れないで頂きたい。 ・行き止まり道路は私有地が多い。全員の同意が必要で整備が難しい。 ・行き止まり道路が多い所のまちづくりを進めていくべき。 (その他) ・「大字芝」という地名は歴史があってよいが、何丁目何番地などに徐々に変わっていくと、整備されていく様なイメージを与える。イメージ戦略として、地名等もより魅力的なものにしていくのはどうか。
	地域全体のまちのルール	・ルールの周知を早くしていくべき。 ・強制力がないなら、周知を徹底すべき。 ・業者がこうしたルールを知らずにどんどん開発してしまうのは、なんとかならないか。 ・まちのルールが条例化するまで、計画が決定されるまでにすごく時間がかかるということなので、勉強会に多くの方に参加いただいて、勉強会の検討内容について周知していきたい。全体会議だけではなく、例えば町会など、もっと小さい単位で会を開いていく必要がある。

【A班（続き）】

<p>今後のスケジュール</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、建替えはすでに始まっている。早めにルールを作る。</li> <li>・地域ごとに集めて、地区計画等の説明会をして、周知してほしい。</li> <li>・全体で説明会をすると、町会などの行事で出席できない場合がある。町会ごと、小さな単位で開催してほしい。</li> </ul>
<p>その他（計画案全般に関することなど）</p>	



■まちな骨格道路・公園の計画図

- ①建替えする人に計画を知ってもらう必要がある。周知を進める。
- ②地区外の人にも知ってもらう。
- ③急なクランクにならないようにする。
- ④大きな市の用地があるが町界の問題がある。
- ⑤行き止まり道路が多い
- ⑥建てる前にこれらのルールを確認してほしい。

**【B班】**



■発表風景



■検討風景

**全体講評:**概ね賛成。このまま進めていただきたい。

		ご意見・疑問点
<b>課題と目標・整備の方針</b>		
<b>計画 ・ 方 策</b>	<b>まちの骨格道路・ 公園</b>	(骨格道路の整備について) ・骨格道路整備を実際にできるのか。 ・空き地があるところからやった方が良い。 ・骨格道路は整備しやすいところから、整備したらいいのではない か。 (公園の整備について) ・これだけ住宅が密集していると、実際に公園を増やせられるの か。 ・理想としては公園があつて、皆さんが豊かに憩える場所があるとい いなあと思うが、実際問題として、ちょっと厳しい。
	<b>地域全体のまちの ルール</b>	・隣接地との間隔は案3でよい。 ・葬祭場について本地区は住宅地なので葬祭場はできないのではな いかというお話だったが、住宅地に関係無く建ってしまうこともあり えることなので、制限を明記すべき。
<b>今後のスケジュール</b>		
<b>その他(計画面全般に関 することなど)</b>		
計画面の図面上に書き込みなし(図面省略)。		

**【C班】**



■発表風景



■検討風景

		ご意見・疑問点
課題と目標・整備の方針		・おおむね良い
計画 方針	まちの骨格道路・公園	(骨格道路の整備について) ・道路構成の考え方を明確にしたほうが良い。 ・歩行者の安全を優先した考え方を明確にしてほしい。 ・私の住んでいる所の近くの道路が8m道路として計画されている。行き止まり道路となっているところが川になっており、8m道路として整備すると、車がバックして戻らなければならない。 (公園の整備について) ・公園の無い地域(宮根地域)は用地のある所と手を打ってください。 ・計画図に公園の考え方を記載する。(P10、11) ・市有地を活用してほしい。(抑えておく) ・まちづくり計画案に市有地の活用の考え方を入れといてほしい。
	地域全体のまちのルール	・おおむね良い。
今後のスケジュール		・二度と失敗をくり返さない！ ・芝第2・第5地区は数十年ぐらい前、ほとんど OK となっていた計画がいつのまにか消えてしまった。そういうことがないように二度と失敗しないように計画を担っていただければありがたい。
その他(計画案全般に関することなど)		・おおむね良い。 ・危険箇所の整備を早急に行ってほしい。
計画図の図面上に書き込みなし(図面省略)。		

**[D班]**



■発表風景



■検討風景

**全体講評:**この計画案は今まである程度検討しているので、特に意見はない。

		ご意見・疑問点
<b>課題と目標・整備の方針</b>		特になし
<b>計画・方策</b>	<b>まちの骨格道路・公園</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小さな緑地をどのように整備するか。</li> <li>・芝小学校の前が整備されて、歩道と車道がしっかり区別されている。大変安全になって、評判がいい。できるだけ、あちらこちらでもこのように道路の整備を進めてほしい。</li> </ul>
	<b>地域全体のまちのルール</b>	特になし
<b>今後のスケジュール</b>		
<b>その他(計画案全般に関することなど)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・年寄り(高齢者)対策(一人暮らし)を考えるべき。</li> <li>・セットバックのルールが守られていない。セットバック後の塀の取り壊しを市でできないか。</li> <li>・セットバック後の電柱のセットバックについて市でできれば対策をとってほしい。</li> <li>・公園の緑を町会の人たちが植え替えなどしているが、公園の土がかさかさになっていて植え替えしたくても、なかなか植えられない状況になっている。もう少し市として公園に対して、手をかけてほしい。</li> </ul>
計画図の図面上に書き込みなし(図面省略)。		

**【E班】**



■発表風景



■検討風景

		ご意見・疑問点
課題と目標・整備の方針		
計画・方策	まちの骨格道路・公園	(公園の整備について) ・公園の新たな用地を「積極的」に確保する形に。 ・公園新設区域として地区全域を網掛けするだけでは、全然インパクトが無い。この回答は修正してほしい。 ・公民館の駐車場の保育所に利用されているところを公園にという話が今回なくなっている。
	地域全体のまちのルール	・準防火地域の指定については、慎重にしてほしい。 ・準防火地域の指定があると、アルミのカーポート、テラス、ベランダの屋根などで、90cm以上出ている場合、現在、地区内にあるような構造のままだと使えない。 ・例えば、地域内に板壁の家があるが、地区内のほとんどのお宅が準防火地域仕様にはなっていない。 ・準防火地域となると今までとは全く変わるということを説明に入れてほしい。指定した後、後悔しないようにしてほしい。皆さんが理解したうえで、準防火地域に変われば問題ないと思う。
今後のスケジュール		
その他(計画案全般に関する事など)		・4m未満の土地でセットバックした際の土地は市で所有してほしい。 近所の住民同士の揉め事にもならないので是非、そうしてほしい。
計画図の図面上に書き込みなし(図面省略)。		

●まちづくり専門家より発表のまとめ

皆さんどうもありがとうございました。今までじっくり検討してきたせいか、相対的にまちづくり計画案（たたき台）について概ね良いのではないかという意見でした。

ただ、E班の意見にもあります様に、公園の整備については頼りない表現となっています。以前は「街区の中で1箇所から2箇所ほどの公園が必要だが、公園の用地として買えるところはその時々によって違ってきます。」と説明しました。そのような表記の仕方にして、もう少し公園の整備について積極性を出したいと思います。まちづくり計画書案の公園整備の表現の仕方については市と協議して、変更したいと思います。

また、骨格道路の整備はよいが行き止まり道路部分の整備が改善できないのではないかという意見も沢山頂いた様に思います。あとは、計画をスケジュール通り、どうやってしっかりと進めていくかは市の与えられた命題だと思います。

今後、まちづくり計画案は今回の勉強会で意見を頂いたところを修正して、全体意見交換会の開催、アンケートを実施し、再度修正をかけて、修正案を勉強会で確認するという流れになっています。

どうもありがとうございました。

●「まちづくり計画案（たたき台）」修正の方向性

<p>課題と目標・整備の方針</p>	<p>・修正事項なし</p>
<p>まちの骨格道路・公園</p>	<p>(まちの骨格道路について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路構成の考え方の図を加える。</li> <li>・「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。</li> </ul> <p>(公園について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園の整備について積極性を出した文言に修正する。</li> <li>・計画図上に公園整備の考え方を載せる。</li> </ul>
<p>地域全体のまちのルール</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>今後のスケジュール</p>	<p>・修正事項なし。 (ただし、まちのルールの周知方法について、再考する。)</p>

## STEP5. 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。

### ●各項目の今後の方向性

都市計画道路については、新協議会による検討、骨格道路・公園については、路線ごとの検討、地域全体のまちのルールについては、ルールの周知を図っていきます。



### ■各項目の検討の方向性

### ●来年度以降のスケジュール

今回の勉強会を受けて修正したまちづくり計画案について、全体意見交換会を開催し、アンケート調査を行います。これらの結果を受けて、まちづくり計画案（たたき台）に再度修正をかけ、修正案を勉強会で確認します。

まちの骨格道路は説明会の開催や、現況測量を実施し、路線ごとの検討を進めていきます。まちのルールについては、都市計画決定手続きを進め、まちのルール化を目指します。

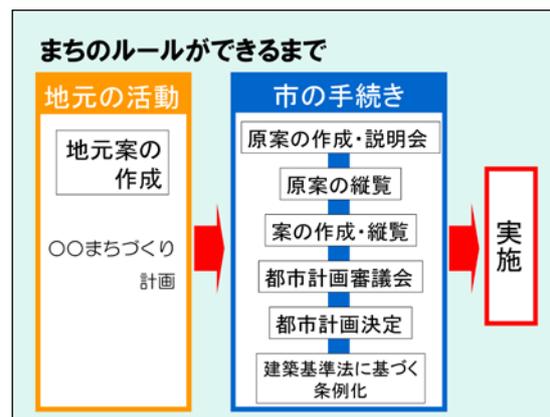


### ■平成26年度以降のスケジュール

### ●まちのルールができるまで

まちのルールについては地区計画として都市計画決定する市の手続きがあります。地元案を元に、市が地区計画案を作成します。都市計画審議会にかけ、都市計画決定が行われます。地区計画の内容について、建築基準法に基づき条例化します。

条例化することで建築確認の際にルールが守られているか、確認が行われます。



### ■まちのルールが実施されるまで

## STEP6. 感想・質疑応答

質疑がありませんでしたので、感想アンケートを記入する時間と致しました。

## STEP7. 閉会

来年度以降の全体意見交換会等の日程については、日程が決まり次第、お知らせすることをお伝えし、閉会としました。本日は、ご参加いただきありがとうございました。

## ●アンケート結果（今年度の勉強会についてのご感想）

回答者数 16名（無回答者1名）

設 問	1	2	3	その他
問1 勉強会の内容への理解について	分かり易かった 1人 (6%)	まあまあ理解できた 15人 (94%)	難しかった 0人 (0%)	無回答 0人 (0%)
問2 勉強会の開催間隔について（話し合いのスピード）	丁度良い 13人 (82%)	もっと早く 1人 (6%)	もっと慎重に 1人 (6%)	その他 1人 (6%)
問3 班別討議での検討について ○検討時間について	短い 5人 (31%)	普通 11人 (69%)	長い 0人 (0%)	無回答 0人 (0%)
問3 班別討議での検討について ○意見の出し方について	いろいろ発言できた 16人 (100%)	言いたいことはあるが、意見や発言がしづらい 0人 (0%)		無回答 0人 (0%)
<b>その他</b> ・ 問2 その他（間隔を一定に） <b>自由意見</b> ・ まちのルール化実現に向けた周知も含む、さまざまな工夫・取組みをお願いします。ありがとうございました。 ・ 委員の出席率の悪さを改善してほしい。 ・ 検討する内容がつかみづらく、班の人と話し合えない。又、意見がまとまらない。現実性が感じられない。（骨格道路の着手等がなかなか進まない。） ・ 何年後か何十年後になるか分かりませんが、より良いまちづくりのためにまとまることを祈ります。特に空地の有る場所は計画が決まれば、実施も必ず進むことと思います。道路の拡張・公園の増設等ぜひ進めていただきたいと思います。特に宮根地域には公園はありませんが、空き地はあります。 ・ 生活道路（骨格道路）は、住んでいる人の安全優先を貫くこと。全体議論もあって良かった。 ・ 土日だけではなく、平日の夜（19：00～20：30か、21：00まで）にさせていただくと出席しやすいです。 ・ 市民の声が最優先であるべきと思います。企画会議が一番は困ります。 ・ 骨格道路、行き止まり道路について再検討したい。骨格道路は実現可能な場所を選ぶ。（公共用地がある。地権者数が少ない等） ・ 土地をたくさん持っている方々が大勢参加してもらえると進み方が違うのではないのでしょうか。				