


川口市 芝第2・第5地区 まちづくり勉強会 第7回勉強会 議事録	
日時・会場	平成25年6月8日（土）13：30～15：30 川口市 芝市民ホール
出席者	勉強会委員：15名
	川口市職員：4名
	日本測地設計㈱（まちづくり専門家）：6名
進行概要 （プログラム）	STEP1．開会 STEP2．今年度の進め方について STEP3．第6回勉強会のおさらい STEP4．どのような方法でルールを実現していくか STEP5．全体意見交換会、アンケート調査について STEP6．感想・質疑応答 STEP7．閉会
配付資料	芝第2・第5地区 第7回まちづくり勉強会 プログラム 資料1 スライド資料（どのような方法でルールを実現していくか） 資料2 中間報告資料 資料3 アンケート案
議事概要	
STEP1．開会	
<p>司会より人事異動のご紹介</p> <p>4月に人事異動があったため、以下の2名のご紹介をさせていただきました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区画整理課 田島課長、福田係長 <p>区画整理課長より挨拶</p> <p>本日は大変お忙しい中、第7回まちづくり勉強会にご参加いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>昨年度までのまちづくり勉強会においては、委員の皆様の多大なるご協力を賜り、まちづくりの検討を進めることができました。今年度も引き続き、まちづくり勉強会にて検討を進めるとともに、意見交換会やアンケート調査等により、地元の皆様のご意向を確認した上で本地区のまちづくり計画を取りまとめたいと存じます。委員の皆様におかれましては、ご理解、ご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>本日は、昨年度皆様にご検討いただいた、まちのルールを実現するためにはどのような方法があるのか、他市の事例を交えてご紹介させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。</p>	
	
勉強会風景	
<p>まちづくり専門家より本日の流れの確認とスタッフ紹介</p> <p>まちづくり専門家より本日の流れを確認し、スタッフの紹介をしました。</p>	

STEP2 . 今年度の進め方について

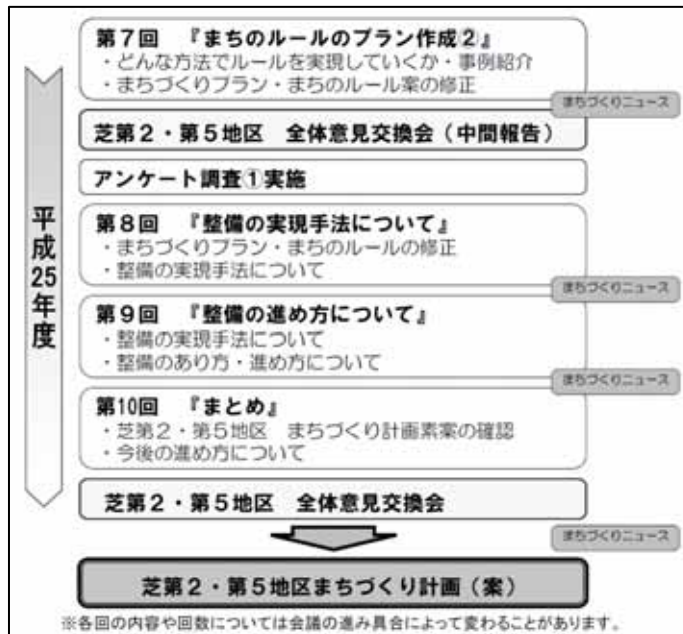
本勉強会はこれまでに6回開催し、「短期で取り組める身近な課題の検討」、「骨格道路と公園の検討」、「まちのルール案の検討」を進めてきました。

平成25年度は、計4回の開催を予定しています。本日、第7回勉強会では、まちのルールを実現するためにはどのような方法があるのかを、他市の事例を交えて紹介し、皆様のご意見をいただきたいと思います。

7月末には、芝第2・第5地区全体の皆様を対象とした全体意見交換会を開催し、勉強会での検討状況について意見交換を行い、併せてアンケート調査を実施し、地元の皆様のご意向をお伺いする予定です。第8回及び第9回勉強会では、まちづくりプランとまちのルールの修正を行い、整備の実現手法についても検討する予定です。その後、整備の優先順位等も考えていきたいと思っています。

第10回勉強会では芝第2・第5地区のまちづくり計画（素案）の確認を行い、再度全体意見交換会を開催し、地元の皆様のご意見をいただき、『芝第2・第5地区まちづくり計画（案）』を完成させる予定です。

なお、各回の内容や回数については会議の進み具合によって変わることがあります。



平成25年度の進め方

STEP3 . 第6回勉強会のおさらい

平成25年2月3日に行われた『第6回まちづくり勉強会』の内容について、おさらいをしました。

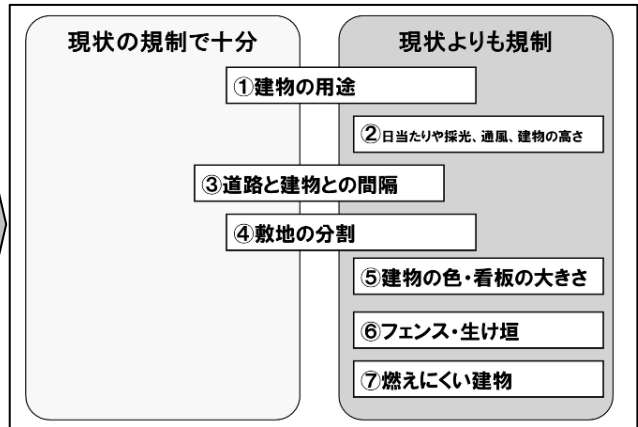
第6回勉強会では、7項目による現在のまちのルールをご紹介し、より良いまちにしていくためには、それぞれのルールについて「現状のルールで十分」か、または「現状よりも厳しく規制すべき」か、検討しました。

検討結果は、建物の用途（用途地域について）、道路と建物との間隔、敷地の分割についてはほぼ同数、日当たりや採光、通風、建物の高さ、建物の色・看板の大きさ、フェンス・生け垣、燃えにくい建物、は現状のルールよりも厳しく規制をしていくことで、より良いまちになるのではないかと傾向でした。

【7項目による現在のまちのルール】

- 建物の用途(用途地域について)
- 日当たりや採光、通風、建物の高さ
- 道路と建物との間隔
- 敷地の分割
- 建物の色・看板の大きさ
- フェンス・生け垣
- 燃えにくい建物

【ま と め】



STEP4 . どのような方法でルールを実現していくか

どのような方法でルールを実現していくか、資料1を元に確認しました。

まちのルールづくりにはどんな方法があるか

7つの項目において「現状よりも規制すべき」という意見が過半数または大多数を占めている状況でした。

こうした地区特性に応じたまちのルールを定める手法として、『地区計画』があります。

地区計画については、現在芝第2・第5地区に隣接している芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区、芝富士地区でも検討している状況です。

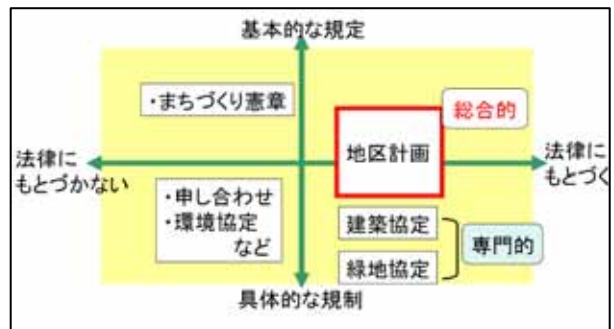
【地区計画を定めるメリット】

密集した住宅地・・・土地の細分化や建て詰まりを制限することにより、居住環境の悪化を防ぎます。

良好な住宅地・・・高さ制限、壁面の後退などのルールを定め、良好な景観を維持し、地区のブランド、品格を保つことができます。

【地区計画の位置づけ】

地区計画は、まちづくりのルールの中で法に基づくルールであり、総合的に地区のまちづくりルールを定められます。



地区計画の位置づけ

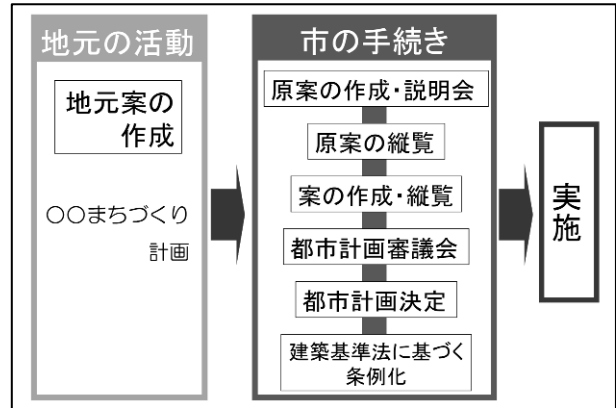
【地区計画の概要】

地区計画は、住民に身近な地区レベルで新築、建替え時のルールを定めることにより、まちづくりの目標を達成していくものです。

個々の建替えに合わせて、ゆるやかに目標が達成されます。

【地区計画の進め方】

地区計画の進め方は、まず、地元の活動の中で作成した「地元案（まちづくり計画）」を市が受け取ります。その後、市の手続きをし、案の縦覧等を行い、都市計画審議会にかけ、都市計画決定を行います。その後、建築基準法に基づく条例化がされます。

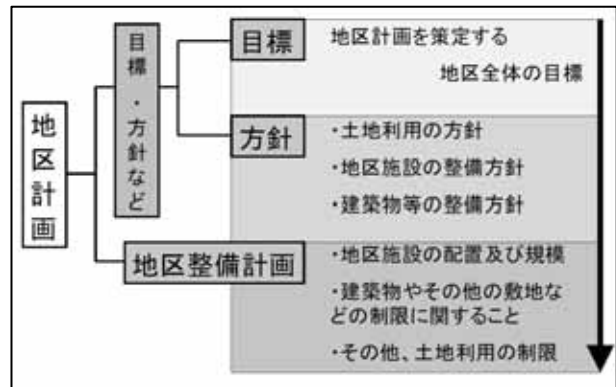


地区計画の進め方

【地区計画の構成】

地区計画は大きく分けて、目標、方針、地区整備計画の3つで構成されます。

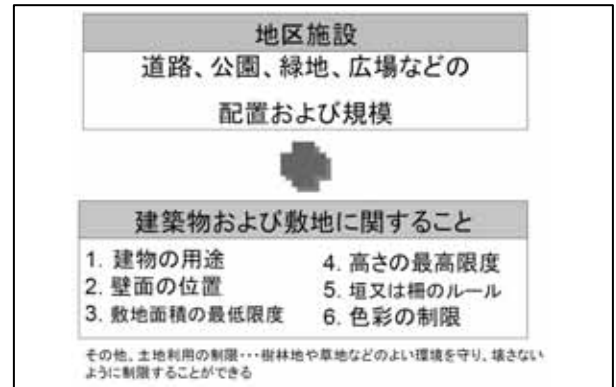
地区整備計画は地区計画の肝となるものです。



地区計画の構成

【地区整備計画で定められるルール】

地区整備計画において定められる具体的な内容は、地区施設に関する事、建築物及び敷地に関する事があります。

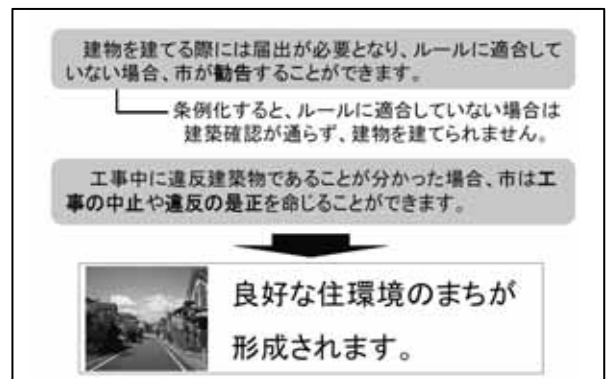


地区整備計画で定められるルール

【地区計画の効果】

地区計画で定めたルールに建築物等が適合していない場合、市により勧告、工事の中止、違反の是正などを行うことができます。

地区計画が守られることで良好な住環境のまちが形成されます。



地区計画の効果

事例紹介

本地区と同様の土地区画整理事業長期未着手地区で地区計画を定めている2地区（川越市高階地区・さいたま市内野本郷地区）の事例を紹介しました。

2地区の概要と地区計画の目標、方針、地区計画により定めたルールについて説明しました。

	川越市 高階地区	さいたま市 内野本郷地区
区画整理区域 決定時期	昭和42年 (1967年)	昭和47年 (1972年)
地区の特徴	商工混在の市街地	閑静な住宅地
定めるまちづくりのルール	・地区計画 ・準防火地域の指定	・地区計画
今の状況	H23.11 都市計画決定	H25.2 地区計画地元案が かたまる

地区ごとの特徴

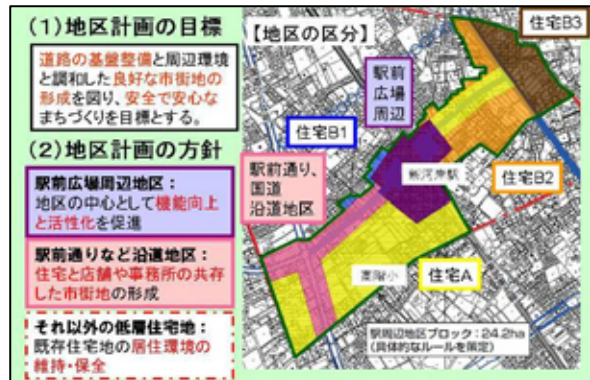
【川越市高階地区】

高階地区は、新河岸駅周辺の商工混在の市街地です。交通便利性が高いものの、生活環境や防災が地域の課題となっています。定めるまちづくりのルールとしては、地区計画の他、準防火地域の指定を行っています。平成23年11月に都市計画決定されています。

地区計画を定めるに当たり、地区を駅前広場周辺地区、駅前通りなど沿道地区、住宅地については立地に応じてさらにA、B1、B2、B3と区分しており、5つの項目についてルールを定めています。



地区ごとの概要



地区の目標・方針

定められたルールの特徴として、建築の用途があります。住宅地については、店舗・飲食店・住宅の非住居部分について、区分ごとに規制を定めています。

① 建築の用途	② 壁面の位置		③ 敷地面積の最低限度		④ 高さの最高限度		⑤ 埋又は柵のルール	⑥ 色彩の制限
	位置	距離	住宅地	最低限度	住宅地	最高限度		
駅前広場周辺			住宅地	100㎡	駅前広場	20m	生け垣または高さ1.5m以下の柵またはフェンス(道路に面する柵)	
駅前通り、国道沿道地区	ホテル・旅館、マージャン屋、ばちこ屋等を制限				沿道地区	16m		
住宅地	A		住宅地	A、B1	12m			
	B1	住宅等と床面積150㎡以内、2階以下の店舗・飲食店に限る	住宅地	B2、B3	10m			
	B2							
B3	住宅等と非住宅部分の面積が50㎡以下か、建築物の延べ面積の1/2未満に限る							

ルール(定められた内容一覧)

【さいたま市内野本郷地区】

内野本郷地区は、大宮駅北西に位置し、大宮花の丘農林公苑や屋敷林など緑が残る、低層な街並みが広がる閑静な住宅地で、平成25年2月に地区計画の地元案が作成されています。

地区計画を定めるに当たり、地区を沿道市街地、近隣沿道サービス地、低層住宅地の3つに区分しており、6つの項目についてルールを定めています。



地区ごとの概要



地区の目標・方針

定められたルールの特徴として、壁面の位置があります。敷地面積が120㎡以上か未満かで、制限の内容を変えています。また、建物の高さでは、最高高さの他、北側斜線のルールも設けています。

① 建築の用途	全域	葬祭場	③ 敷地面積の最低限度	全域	120㎡
	近隣沿道サービス地、沿道市街地	ホテル・旅館		④ 高さの最高限度	低層住宅地
② 壁面の位置	全域	敷地面積120㎡以上の場合:0.75m以上 未満の場合:0.50m以上 (隣地境界線から)	近隣沿道サービス地	近隣沿道サービス地	15m
	近隣沿道サービス地の一部	沿道市街地	沿道市街地	沿道市街地	20m
			⑤ 垣又は柵のルール	全域	・生け垣または透視可能な材料 ・垣又はさくの基礎は60cmまで
			⑥ 色彩の制限	全域	・屋外広告物は、道路境界線を越えない

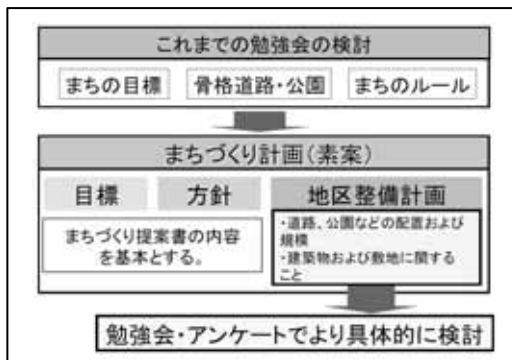
ルール(定められた内容一覧)

【今後の進め方】

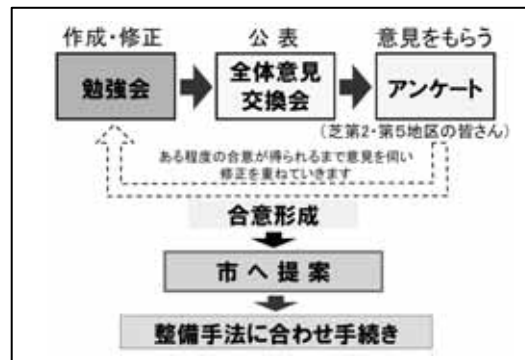
芝第2・第5地区においても、紹介した2地区のように地区計画としてまちのルールを定めていきたいと考えております。これまでの勉強会の活動で検討してきたことをまちづくり計画（素案）の目標、方針、地区整備計画に取りまとめていきます。目標と方針については、まちづくり提案書の中で取りまとめた内容を基本とし、地区整備計画については、今後、勉強会及びアンケート調査等の結果を踏まえながらまとめていきます。

検討の進め方としては、勉強会において検討・作成したまちのルールを全体意見交換会で地区の皆様公表し、アンケートでいただいた意見を元に、地区計画（素案）を修正します。

この行程を繰り返しながら、地区の特性にあった地区計画を作成し、地区の皆様から合意が得られた段階で市へ提案し、具体的な手続きに入っていきます。



まちづくり計画(案)の作成について



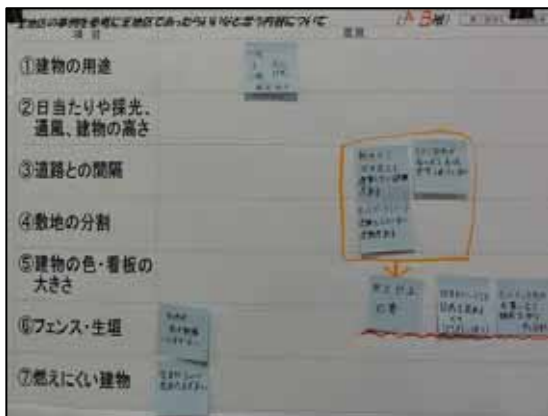
まちづくり計画(案)の検討の進め方

質疑応答・班別討議

地区計画や紹介した事例に関する質疑応答と、芝第2・第5地区であったらよいと思うまちのルールについて、班別討議を行いました。



班別討議風景



班別討議の検討資料



班別討議風景

STEP5 . 全体意見交換会、アンケート調査について

全体意見交換会、アンケート調査について、説明を行いました。

全体意見交換会について

勉強会の活動内容について地区の皆様と意見交換を行うため、全体意見交換会を7月28日に開催します。参議院選挙が28日となった場合、21日に変更します。

全体意見交換会では、勉強会の活動の主要な3つの検討内容（「短期で取り組める身近な課題の検討」、「骨格道路と公園の検討」、「まちのルール案の検討」）について、地区の皆様へ中間報告資料を用いて説明し、ご意見を伺います。

ぜひ、多くの方のご参加をお願いしたいと思いますので、近隣へのお声掛けをよろしくお願いいたします。

【中間報告資料の構成】

- ・ P 2 P 3 : 芝第2・第5地区のまちづくり活動概要について
- ・ P 4 P 7 : 短期で取り組める身近な課題について
- ・ P 8 : 中長期で解決できそうな課題について
- ・ P 8 P 12 : 骨格道路と公園の検討について
- ・ P 13 P 15 : まちのルール案の検討について
- ・ P 16 : 今後の進め方（予定）

アンケート調査について

全体意見交換会開催後、その内容について地区の皆様のご意見をお聞きし、地区のまちづくりルールを策定していくための基礎資料とさせていただくため、アンケート調査を行います。

【アンケート調査の概要】

目的

- ・ 勉強会活動の周知、理解
- ・ 地区の現状確認
- ・ 骨格道路と公園への意見
- ・ まちづくりルールへの意見

対象者

芝第2・第5地区にお住まいの方、土地・建物をお持ちの方

調査方法

- ・ 調査開始日：全体意見交換会開催後、7月下旬頃を予定。郵送にて用紙等を配布いたします。
- ・ 記入方法：無記名式
- ・ 調査期間：約3週間
- ・ 回収方法：郵送による回収（相談事項あり）

アンケートの結果報告

- ・ 第8回勉強会（10月開催予定）で報告
- ・ まちづくりニュース（10月発行予定）で報告

【回収率向上のための工夫について】

回収率向上のための工夫の参考として、他地区の回収事例を紹介しました。郵送回収した場合、回収率が10～20%であり、委員の方が回収に回ることで回収率が50～60%となっていることを説明しました。また、内野本郷地区の盆踊り会場における活動の周知・アンケート回収率向上の活動について紹介しました。

回収率向上のための工夫について

アンケートの配布・回収事例

郵送回収 ⇒ 芝第3・第4地区 10～20%

委員がまわる ⇒ 内野本郷地区 50～60%
(さいたま市)

その他:
・回覧板にお願い文をつける
・地区内の掲示板にポスターを掲示させてもらう

回収率向上のための工夫について

意見交換会への参加の呼びかけを行いました！

平成23年8月15日（月）19時から、内野本郷地区の盆踊り大会が行われました。内野本郷まちづくり勉強会では、8月21日に開催される第1回意見交換会の開催を告知し、参加を積極的に呼びかけました。

○盆踊り会場
盆踊り大会の会場に、意見交換会のアンケートを配布しました。

○まちづくりコーナー
まちづくりコーナーでは、第1回意見交換会のアンケートを配布し、参加を呼びかけました。また、アンケートの回収率向上のための工夫について説明しました。

○盆踊り会場
盆踊り大会の会場に、意見交換会のアンケートを配布しました。

○まちづくりコーナー
まちづくりコーナーでは、第1回意見交換会のアンケートを配布し、参加を呼びかけました。また、アンケートの回収率向上のための工夫について説明しました。

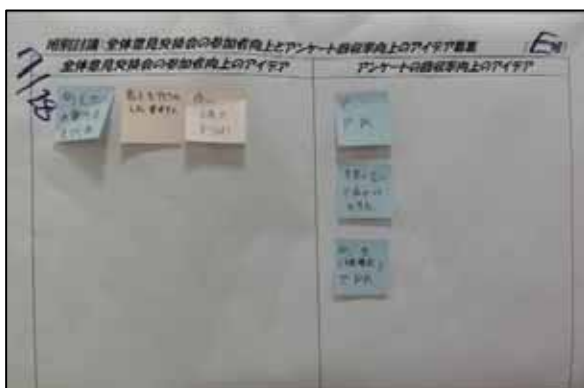
他地区の事例

班別討議

班別討議では、中間報告書・アンケートの内容確認と全体意見交換会への参加の呼びかけとアンケートの回収率向上のための工夫について検討しました。



班別討議風景



班別討議の検討資料



班別討議風景

発表

班別討議 ・ において検討した内容について、各班の代表者に発表を行っていただきました。なお、当日の委員の皆様の出席状況により、A班とB班は合同で検討していただきました。

A～E班の検討結果

（班別討議：芝第2・第5地区であったらよいと思うまちづくりのルールについて）

項 目	A・B班	C班	D班	E班
建物の用途	規制	規制	規制	-
日当たりや採光、通風、建物高さ	-	規制	規制	-
道路と建物との間隔	規制	規制	そのまま	-
敷地の分割	-	規制	規制	規制
建物の色・看板の大きさ	-	規制	そのまま	-
フェンス・生垣	規制	規制	規制	規制
燃えにくい建物	規制	規制	規制	規制

（各班の発表の様子）



A・B班



C班



D班



E班

（各班のご意見）

建物の用途

- ・都市計画道路沿道は第一種住居地域から第二種住居地域などに用途が変更となるため、規制が必要。（A・B班）
- ・長徳寺の寺前の静かな住宅地なので、第2種低層住宅地域ぐらいの規制が必要。（C班）
- ・川越市高階地区のように、将来的に考えて、ある程度制限を設けたほうが良い。（D班）

日当たりや採光、通風、建物高さ

- ・第2種低層住宅地域に準じる程度にする。(C班)
- ・低い方が良いのである程度制限をかけたほうが良い。(D班)

道路と建物との間隔

- ・セットバックをする際には、舗装等に市の援助があればありがたい。(A・B班)
- ・敷地が狭い人もいるので、今の法律の範囲(50cm以上)でよいのではないか。(C班)
- ・理屈では設けたほうが良いが、土地が狭いところもあるのでなかなか難しい。個々で判断してもらおう。隣地との間隔を確保するのも難しい。個人の家なのであまり制限をかけなくてもよい。(D班)

敷地の分割

- ・新しい住宅をつくる場合は、川越市高階地区のように、最低敷地面積は100㎡程度までがよい。(C班)(D班)(E班)

建物の色・看板の大きさ

- ・寺前の静かな住宅地であるので、落ち着いた雰囲気を持するために規制が必要。(C班)
- ・建物の用途の制限があり、高い建物が立たないので、あまり規制しなくてもよい。(D班)

フェンス・生垣

- ・緑を大事にし、防災面で生け垣と高さ制限、両方とも行ったほうが良い。(A・B班)
- ・内野本郷地区のように、下部はブロックで上部は見通しがいいものが良い。(C班)
- ・川越市高階地区のように高さ150cm以下ぐらいの制限がよい。(D班)
- ・3・11の時に、電柱が倒れるぐらい揺れることが結構あったので、塀はあまり立てないほうがよい。また、防犯の問題があるので検討したほうがよい。(E班)

燃えにくい建物

- ・川越高階地区のように燃えにくい建物に誘導する。(A・B班)(C班)(D班)
- ・消防車が入れないので規制を定めて、防災性を高めると良い。(E班)
- ・予算がないと出来ないのでは市役所から補助があるとよい。(E班)

その他、自由意見

- ・現状として、敷地からはみ出して建築している建物や、セットバックしていない建物がある。規制がないためルールが守られていないので地区計画は必要。(A・B班)
- ・地区計画では現実出来る計画を定めるべき(A・B班)
- ・土地区画整理事業の区域内にあるので、通常の二百年住宅を建てようとしても補助がない。都市計画法第53条第1項を解除してしまうと、無制限になって7F建てができてしまう、その兼ね合いを考えなければならない。(E班)
- ・骨格道路について道路の拡幅をしたいが、どんどん新しい家が建ってしまっている。早く予算をつけてやってほしい。(E班)

A～E班の検討結果

（班別討議： 中間報告書・アンケートの内容確認
全体意見交換会の参加の呼びかけ・アンケートの回収率向上の工夫）

（各班のご意見）

中間報告書・アンケートの内容確認

・いくつかの項目から1つを選ぶものについては、優先順位が分かる形で回答をしてもらう。
（A・B班）

全体意見交換会の参加の呼びかけ

【PR】

- ・町会とリンクしながら一緒にやっていると空回りしてしまう。（E班）
- ・町会の回覧板で事前に告知する。（A・B班）（C班）
- ・町会の中で話し合いをする。（A・B班）
- ・町会の会合で周知する。（D班）
- ・構想図を目に付く形で掲示して、回覧する場が必要。（C班）
- ・人が集まる場所で告知をする。（A・B班）
- ・班長、委員が回って広報する。（A・B班）
- ・ポスターを貼る。（D班）

【時期・開催方法について】

- ・宮根の盆踊りは26・27日なので、28日は夜に開くか別日が良い。日中にはなかなか集まらないと思う。（E班）
- ・もっと行政が先頭に立って、地域に下りて、きめ細かく説明会などを開いてほしい。そしてみんなが自分たちの問題として考えられるようなかたちの協議会・説明会を考えてほしい。（C班）

アンケートの回収率向上の工夫

【PR】

- ・町内の回覧板・掲示板を活用する。（C班）
- ・あるとあらゆるところでPRする。（E班）
- ・町会とリンクして盆踊り大会でもブースを設けて、我々がPRする。（E班）
- ・防災であれ、自分のことだと思うのでことあるごとに宣伝する。（E班）
- ・我々だけでアンケートの回収するのは難しいので、PRする。（E班）

【配布について】

- ・郵便ではなく、委員が個別に訪問して手渡しをする。（A・B班）
- ・渡すときに説明をし、国勢調査並みにやった方がよい。（A・B班）

【回収について】

- ・町会を経由した方が、回収率が向上する。（D班）
- ・各班長に提出する形にして委員が回収すれば、回収率も向上する。（D班）
- ・アンケートの回収については、委員が回収する。（A・B班）

- ・委員がまわって回収するのは否定的である。（C班）
【時期について】
- ・7、8月は忙しいのでできたらその月を外してほしい。（D班）
【市への要望】
- ・市役所から町会のほうに協力依頼をする。（E班）
- ・部会については我々が説明することが出来るが、理事会には市役所の方からもう一度説明してほしい。（E班）

その他意見

- ・自分たちが勉強していることを地区の方がどこまで理解しているか分からない。まず、自分たちが検討していることをアピールすることが先。（E班）
- ・前回の全体意見交換会、沿道意見交換会は対象の方の一割程度の人しか参加していない。「住民の方におおむね了解を得ました」という市の報告があったが、大変不安をもっている。（C班）
- ・なかなか参加されない方に限って、決まった後で後々文句を言う方が多いので、計画を考える段階で意見を貰うことが必要。（A・B班）

まちづくり専門家より発表のまとめ

皆さんが共通して、なんらかのまちづくりのルール、地区計画は必要だという認識を持っていることが分かりました。

勉強会の活動に来ている方々はまちづくりの意識が高い方々ですが、議論を重ねることによって、芝第2・第5地区の落ち着いた静かな環境の住宅地を作っていこうという意識がとても感じられました。

全体意見交換会の参加者を集める工夫について、市の積極的関与があってもいいのではないかと、町会・班長会などの組織を活用して、顔が見えるような配布・回収をすると全然違うのではないかと、というような意見がありました。これらのことについては市の方と検討して、町会の方たちへの連絡を丹念にやっていかなければならないと思います。

勉強会の中間報告である全体意見交換会はとても大切な会です。皆さんが検討してきたことを伝えて少しでも活動を知っていただき、今後のまちづくり活動に参画していただく第一歩になりますので、委員の皆様の方からもお声かけをしていただけると幸いです。

STEP6.感想・質疑応答

感想・質疑応答では、下記の意見がありました。

意見： 7月の下旬から8月20日まで町会のことで忙しい。全体意見交換会は日程をずらすなど、検討したほうが良いのではないかと。

（事務局） 貴重なご意見ありがとうございます。日付については、内部で調整が必要となります。それとあわせてアンケートの配布・回収方法などについてご意見を頂きましたので、その意見を参考に検討させていただきたいと思います。

（後日、再度検討した結果、予定通りの日程で行うこととなりました。）

STEP7 . 閉会

次回の第8回勉強会は、平成25年10月に予定していることをお知らせし、閉会しました。本日は、ご参加頂きありがとうございました。