


川口市 芝第2・第5地区 まちづくり勉強会 第8回勉強会 議事録	
日時・会場	平成25年10月12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）：8名
進行概要 （プログラム）	STEP1．開会 STEP2．全体意見交換会の開催報告 STEP3．アンケート調査結果 STEP4．まちづくり・まちのルールプランの修正 STEP5．整備の実現手法について STEP6．感想・質疑応答 STEP7．閉会
配付資料	芝第2・第5地区 第8回まちづくり勉強会 プログラム 資料1 スライド資料 資料2 骨格道路の幅員や拡幅方針についてのご意見及び回答案 資料3 まちのルールたたき台 参考資料 内野本郷地区地区計画案 委員の方より写真の紹介
議事概要	
STEP1．開会	
<p><b>区画整理課長より挨拶</b></p> <p>本日は、大変お忙しい中、芝第2・第5地区の第8回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。去る7月28日の全体意見交換会、及びその後のアンケート調査につきましては、委員の皆様のご協力を賜り、無事に実施できましたことを、この場を借りて感謝申し上げます。</p> <p>本日は、その意見交換会・アンケート調査の結果を踏まえ、これまで検討してきたまちづくり、まちのルールプランの修正について検討していただくと共に、骨格道路整備の実現手法について事務局よりご説明いたします。</p> <p>皆様方には十分なる議論、検討を宜しくお願いします。</p> <p><b>まちづくり専門家より本日の流れの確認</b></p> <p>まちづくり専門家より本日の流れを確認しました。</p>	
	
勉強会風景	

## STEP2 . 全体意見交換会の開催報告

7月28日に開催した全体意見交換会について概要を報告しました。

全体意見交換会では、中間報告書とその後実施したアンケート調査の内容について、説明しました。その中で頂いた意見交換の主な内容をご紹介します。

### 全体意見交換会の結果報告

日 時：平成25年7月28日（日）13：30～15：00

場 所：川口市芝市民ホール

参加者数：23名

議 題：・これまでの勉強会の検討内容について  
・アンケート調査について

### 意見交換会での意見及び回答

(都市計画道路(蕨芝線・芝神根線)の整備のスケジュールについて)

意 見： 都市計画道路整備について、だいたいどの位のスパンを見て、いつ頃までに完成させるか、お話を聞きたいと思います。

(事務局) 平成25年度中に、都市計画道路の整備に関係する方を対象に新協議会を立ちあげたいと思います。さらに合意を得た後は、具体的な事業化に進みたいと思います。

(勉強会の活動の参加人数について)

意 見： 今日の意見交換会は出席人数が少ないと私もつくづく思っております。今回アンケートを実施することで、当事者の方々の意見を再認識して頑張りたいと思います。

(事務局) 市として、みなさんのご意向を聞きながら進めていきたいというのが基本となっております。今後の進め方も含めて皆さんに興味を持っていただける形で進めていきたいと思います。

(用地の購入について)

意 見： 今年度、来年度に用地確保を進めてほしいと思います。

(事務局) 計画が決まれば市の方も予算等、充当していきたいと思います。

今後勉強会において検討が進めば、アンケートなどで土地の売却意向について調査していきます。

STEP3 . アンケート調査結果

アンケート調査の実施状況と結果を報告しました。

**調査概要**

- 調査対象者** : ・芝第2・第5地区にお住まいの方、土地・建物をお持ちの方  
 (計 3,150名)
- 調査方法** : ・平成25年7月末に、現地配付または郵送配付  
 ・返信用封筒による郵送回収
- 調査内容** : ・まちづくり勉強会の活動について  
 ・現在の暮らしについての満足度  
 ・まちの骨格道路と公園について  
 ・まちづくりのルールについて

**回収結果**

アンケートの回収数は445件で回収率は14.1%となりました。これは、同じく郵送回収でアンケートを行った他地区の回収率（芝第3・第4地区：10.1%、芝東第2地区：14.4%）と同等の結果でした。また、再度アンケート投函お願い文を配布したことで、89件の返送を頂きました。

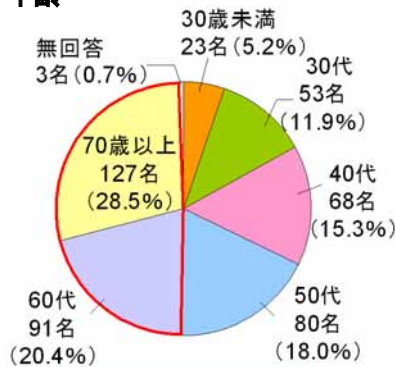
アンケートの回収結果（平成25年10月現在）

アンケート対象者数		3,150
回収数	8/20まで	356
	8/20以降（お願い文配付後）	89
合計		445
回収率		14.1%

**アンケート調査結果**

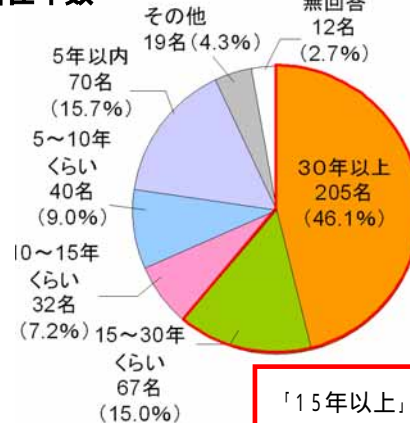
1. ご回答していただいた方について

**年齢**



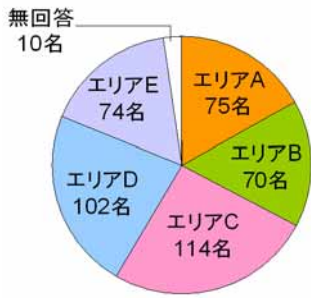
60歳以上が約5割

**居住年数**



「15年以上」が約6割

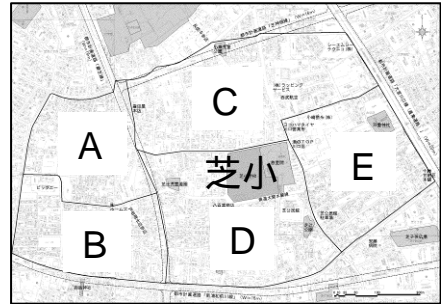
### エリア別の回収率について



各エリアからほぼ偏り無く、回答が得られました。

### 住宅戸数別回収率

	戸数	回収	回収率
A	410	75	18.3%
B	471	70	14.9%
C	607	114	18.8%
D	729	102	14.0%
E	361	74	20.5%
計	2578	435	16.9%

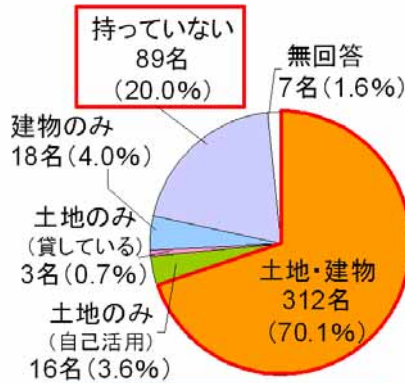


エリアA…(芝塚越・田中)  
 エリアB…(芝塚越・田中、芝樋ノ爪)  
 エリアC…(芝峰町、辻)  
 エリアD…(辻、芝神戸)  
 エリアE…(宮根、芝神戸)

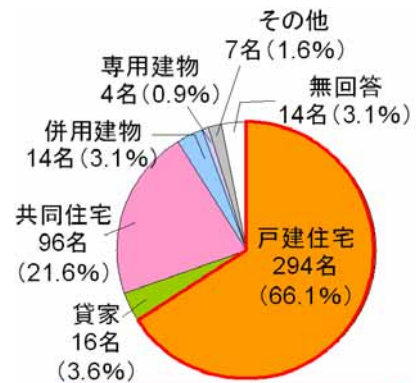
### 土地・建物について

・土地・建物の所有の状況

・建物の種類



「土地・建物とも自己所有」が約7割

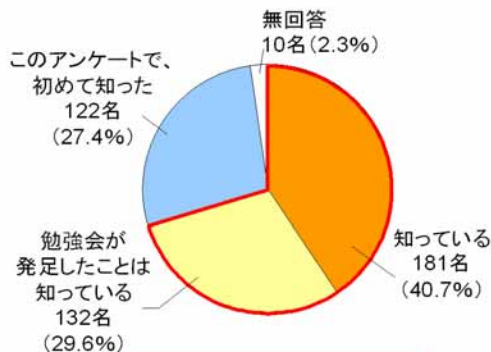


「戸建住宅」が約7割

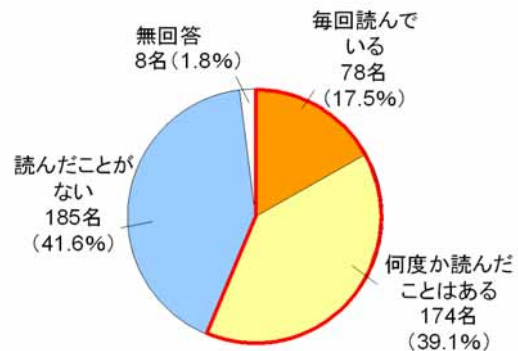
## 2. まちづくり勉強会の活動について

勉強会の活動についてどの程度知っているか。

まちづくりニュースを読んでいるか。



知っている方が約7割

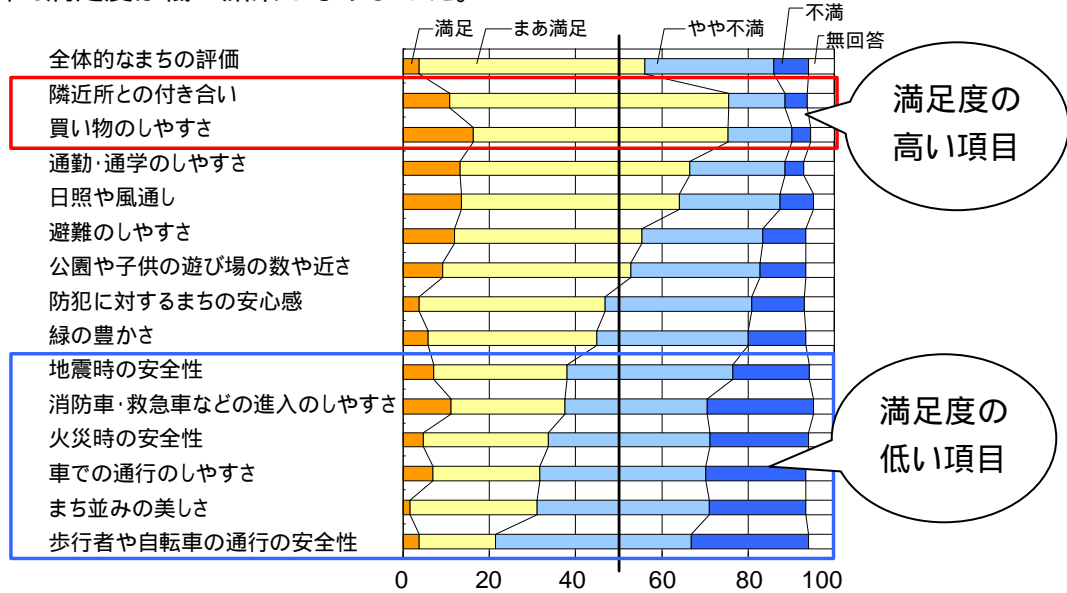


「読んだことがある」約6割

### 3. 現在のまちの暮らしやすさやお住まいなどについての満足度

現在のまちの暮らしやすさやお住まいなどについての満足度について、考えに近いものはどれか。（「満足」「まあ満足」「やや不満」「不満」の4つの選択肢から）

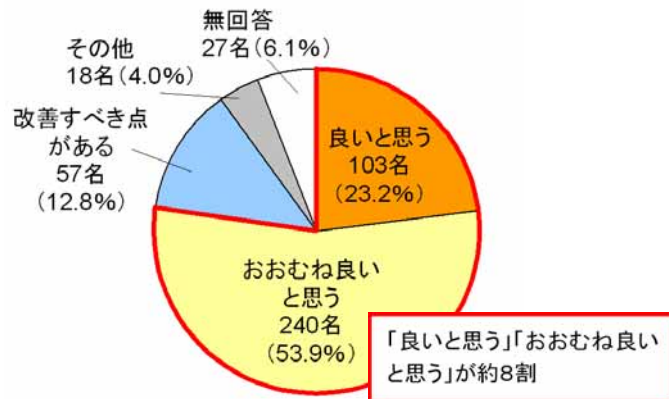
隣近所の付き合いや買い物のしやすさで満足度が高く、交通安全、まち並み、防災、の項目で満足度が低い結果となりました。



### 4. まちの骨格道路と公園について

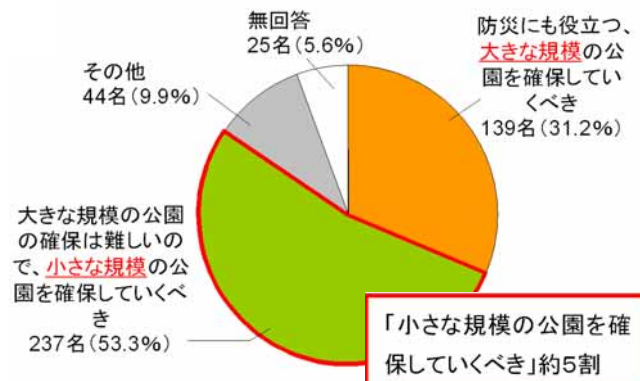
#### 骨格道路

骨格道路や拡幅方針について、考えに近いものはどれか。



#### 公園

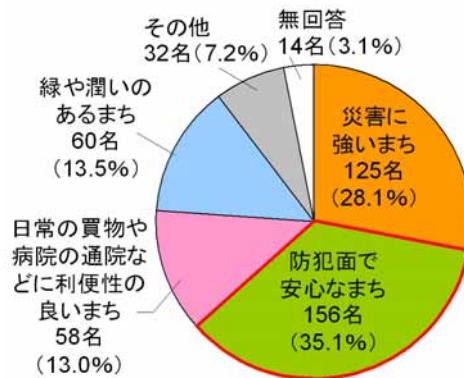
地区内に公園を確保していく上での方針として、考えに近いものはどれか。



5. より良いまちづくりを実現していくためのルールについて

芝第2・第5地区のまちづくりについて

芝第2・第5地区のまちづくりに対して、最も大切だと思うものはどれか。



「防犯面で安心なまち」が約4割

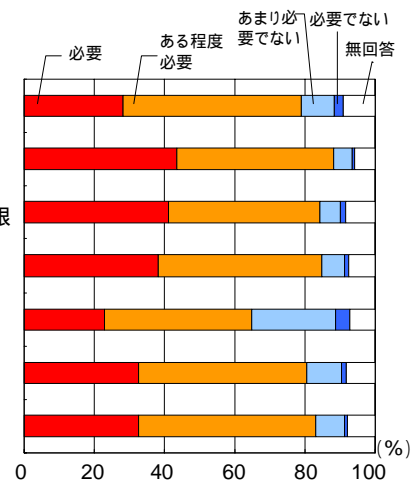
まちのルールの必要性

7つのまちのルールの必要性について、考えに近いものはどれか。

各項目について、8割～9割以上が「ある程度必要」「ある程度必要」という結果となりました。

建物の色彩の制限のみ、「ある程度必要」「ある程度必要」という回答が約6割と比較的、低い結果となりました。

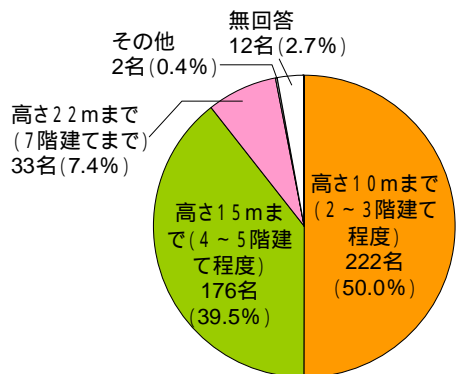
- 建物の用途の制限
- 建物の階数・高さの最高限度
- 道路や隣接地と建物の間隔の制限
- 敷地面積の最低限度
- 建物の色彩の制限
- 垣またはさくの構造
- 燃えにくい建物



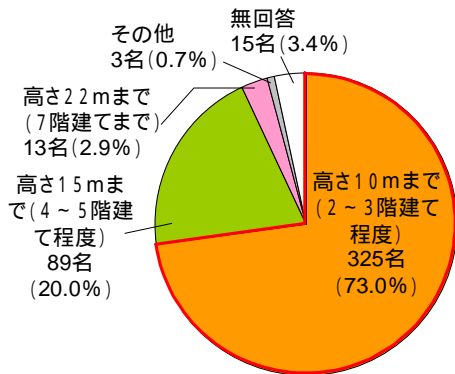
まちのルールの内容について

都市計画道路沿道の建築の高さとして、考えに近いものはどれか。

住宅地の建築の高さとして、考えに近いものはどれか。

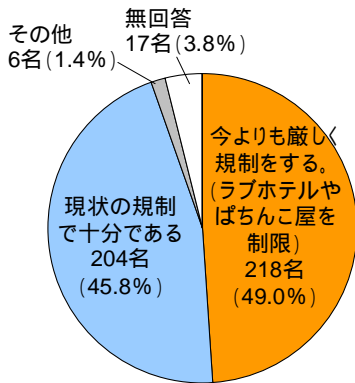


「高さ10mまで」と「高さ15mまで」とで意見が二分した



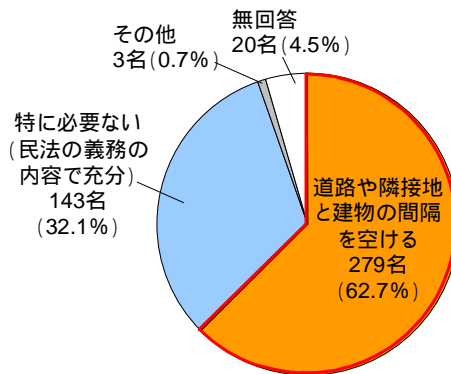
「高さ10mまで」が約7割

現状よりも建築の用途を厳しく規制を行うべきか。



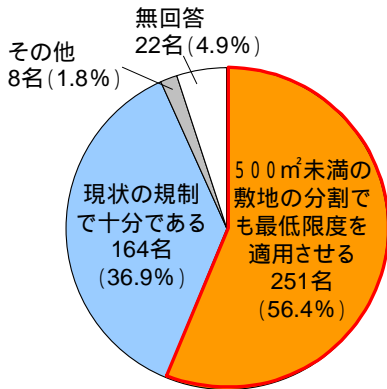
「現状より厳しくする」と「現状のまま」とで意見が二分した

道路や隣接地と建物の間隔のルールを定めるべきか。



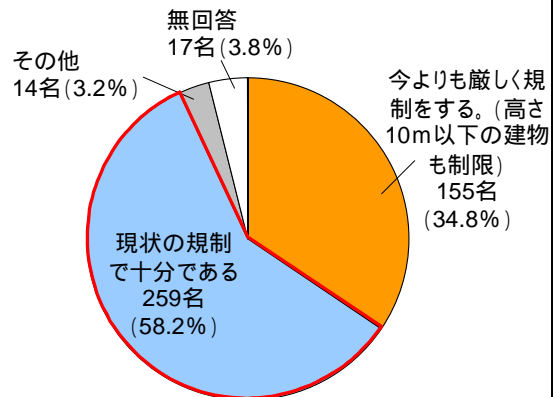
「間隔の制限を定める」が約6割

500㎡以下の敷地の分割にも敷地面積の最低限度を定めるべきか。



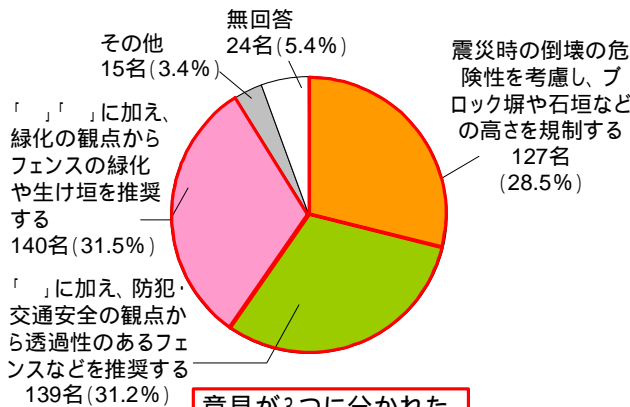
「最低限度を定める」が約6割

高さ10m以下の建物についても色彩の制限を定めるべきか。



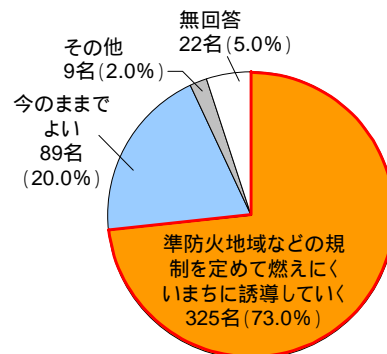
「現状の規制で十分」が約6割

垣またはさくの構造のルールとして、考えに近いものはどれか。



意見が3つに分かれた。

規制を定め、燃えにくいまちに誘導していくことは必要か。

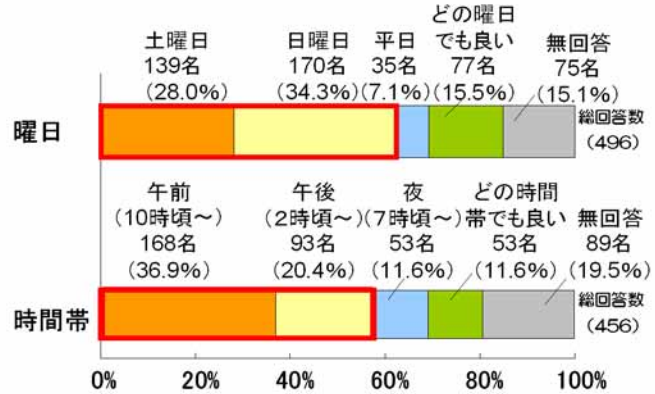


「燃えにくいまちに誘導」が約7割

6. まちづくりについての情報提供について

全体意見交換会に参加しやすい曜日・時間帯はどれか。（あてはまるものをすべて選択）

参加しやすい曜日は、日曜日、  
次いで土曜日であり、参加しや  
すい時間帯は、午前中、次いで  
午後（2時頃～）となりました。



STEP4. まちづくり・まちのルールプランの修正

アンケート調査の結果を基に、まちづくりルールとまちのルールプランの修正について説明しました。

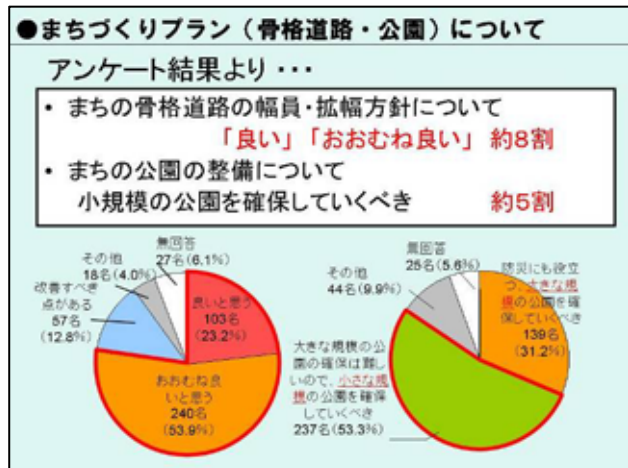
まちづくり計画(素案)について

勉強会でまとめた中間報告書を、アンケート調査結果を踏まえて修正し、まちづくり計画(素案)を作成していきます。今後、まちづくりのプラン(骨格道路について、公園について)、まちのルールプラン(地区計画について)の内容の検討を行っていきます。

まちづくりプラン(骨格道路・公園)について

アンケート調査の結果では、まちの骨格道路の幅員・拡幅方針について、「良い」「おおむね良い」が約8割を占め、まちの公園整備については、「小規模の公園を確保していくべき」が約5割を占めました。

この結果を受けて、アンケートの意見に対して、どの様に対応していくかをより具体的に検討していきます。





**まちのルールプラン(地区計画)について**

**【第7回勉強会(平成25年6月)班別討議検討結果】**

前回の勉強会の班別討議において、7つのルールの必要性について話し合った結果、すべてのルールについて、概ね、まちづくりのルールは必要という結果となりました。

●まちのルールプラン(地区計画)について  
○第7回勉強会(H25.6)班別討議検討結果

第7回勉強会では、①～⑦のルールについて概ね地区のまちづくりルールは必要という結果となった。

ルール	AB班	C班	D班	E班
①建築の用途の制限	規制	規制	規制	—
②建物の高さの最高限度	—	規制	規制	—
③道路や隣接地と建物の間隔	規制	規制	そのまま	—
④敷地面積の最低限度	—	規制	規制	規制
⑤建物の色彩の制限	—	規制	そのまま	—
⑥垣またはさくの構造	規制	規制	規制	規制
⑦燃えにくい建物	規制	規制	規制	規制

**【アンケート調査結果】**

より良いまちづくりを実現していくためのルールの必要性は、各項目について6割～9割以上が「必要」「ある程度必要」という結果となりました。

まちのルール(地区計画)を定めるため、項目ごとに、ルールの度合い(具体的な規制の数値)について、検討していきます。

●まちのルールプラン(地区計画)について  
アンケート結果より…

・より良いまちづくりを実現していくためのルールについて(必要性)  
各項目について **6割～9割以上**

まちのルール

まちのルール(地区計画)を定めるため、各項目ごとに、ルールの度合い(具体的な規制の数値)について検討をしていきます。

36

**【第6回勉強会(平成25年2月)検討結果とアンケート結果の割合の比較】**

第6回勉強会検討結果とアンケート結果の割合を比較したところ、ほとんどの項目で同様の結果でしたが、道路と建物の間隔、建物の色彩の制限については、異なる結果となりました。

第6回勉強会検討結果とアンケート結果の割合の比較

	勉強会の検討結果		アンケート結果	
	現状で十分	現状より規制	現状で十分	現状より規制
①建物の用途の制限	5	5	5	5
②建物の高さの最高限度	1	9	1	9
③道路と建物の間隔	5	5	3.5	6.5
④敷地面積の最低限度	5	5	4	6
⑤建物の色彩の制限	2	8	6.5	3.5
⑥垣またはさくの構造	0	10	1	9
⑦燃えにくい建物	2	8	2.5	7.5

### 【道路と建物の間隔】

道路と建物の間隔は、アンケートでは、現状より規制すべきという意見が多く、アンケートでは、土地・建物を所有されていない方も20%、土地のみ所有の方も5%いたため、敷地が小さい世帯の意見があまり反映されなかったのではないかと考えられます。

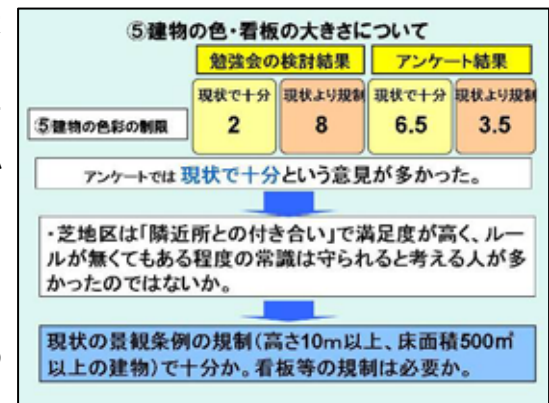
ルールを定める際には敷地が小さい世帯のことを考え、例外（ $m^2$ 以下は民法の範囲の規制など）を設ける必要があると思われる。



### 【建物の色彩の制限】

建物の色彩の制限は、アンケートでは、現状で十分という意見が多く、芝地区は「隣近所との付き合い」で満足度が高く、ルールが無くてもある程度の常識は守られると考える人が多かったのではないかと考えられます。

現状の景観条例の規制（高さ10m以上、床面積 $500m^2$ 以上の建物）で十分かどうか、アンケートの設問に含まれていなかった看板等の規制が必要かどうか、検討していく必要があります。



### 【まちのルールのプラン修正の方向性について】

アンケート結果も踏まえると 建築の用途、敷地面積の最低限度については、「意見が二分」しました。

建物の高さ、道路や隣接地と建物の間隔、垣またはさくの構造、燃えにくい建物については、「現状よりも規制」すべきという意見が多くを占めました。

建物の色彩の制限については、「現状の規制で充分」という意見が多くを占めました。

●まちづくり・まちのルールのプラン修正

アンケート結果も踏まえると

- ①、④については、「意見が二分」
- ②、③、⑥、⑦については、「現状よりも規制」
- ⑤については、「現状の規制で充分」

ルール	ルール策定の方向性
①建築の用途の制限	意見が二分した
②建物の高さの最高限度	現状よりも規制する
③道路や隣接地と建物の間隔	例外を定め、規制をする
④敷地面積の最低限度	意見が二分した
⑤建物の色彩の制限	現状の規制で充分
⑥垣またはさくの構造	現状よりも規制する
⑦燃えにくい建物	現状よりも規制する

### 班別討議（骨格道路について）

A～Eのエリア毎の道路形状について、歩道に関すること、無電柱化、個々の路線等の様々なご意見をいただき、それに対する回答案を事務局より提案しました。

各班の骨格道路に対するアンケートのご意見を受けて、事務局より提案した回答案を確認していただき、ご意見や疑問点を班別討議にて話し合っていました。



班別討議の検討資料



班別討議風景

### 班別討議（まちのルールについて）

7つの各ルールの現状、アンケート結果、ご意見、他地区の事例、ルールのたたき台等を整理した資料を用意しました。

今回は、7つのルールの内、まちのルールの 建築物の用途の制限、建物の高さの最高限度についてたたき台へのご意見・疑問点を話し合っていました。以降については、次回以降検討することとしました。



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。

班別討議 （骨格道路に対するご意見に対するご意見や疑問点）の検討結果

アンケート調査で頂いた、骨格道路のプランに対するご意見を受けて、骨格道路のプランについて各班で再検討しました。内容を下記にまとめました。

**【検討したアンケートのご意見について】**

アンケートで頂いた意見は、大きく分けて各路線の意見と個々の路線以外の意見の2つがありました。

『消防車の入れる道路』に位置付けている1号線・4号線・11号線では、幅員構成、交通安全の確保について、意見がありました。

個々の路線以外に対しては、道路形状について、歩道に関する事、無電柱化等について意見がありました。

また、道路形状については、土地区画整理事業の道路の計画に基づいて検討すべきという意見がありました。

・アンケートの意見概要

各路線について	個々の路線以外に対するご意見
・1号線・4号線・11号線について (幅員構成、交通安全の確保について)	・道路形状について
	・歩道について
	・ルールについて
	・交差点について
	・拡幅の仕方について
	・電柱の地中化について
	・骨格道路以外の道路の整備について

**【まとめ】**

勉強会の検討では、1号線、4号線、11号線は震災時を考えて、「消防車の入れる道路」が必要という意見になりました。1号線、11号線については、安全安心の道路とするために、交通規制等を検討する必要があるという意見がありました。4号線については、道路部分の幅員を6mとするかどうか、幅員構成を検討する必要があるという意見がありました。

勉強会としては、概ねプラン通りの道路が必要であると考えました。アンケート結果を踏まえて、今後、骨格道路の幅員構成や交通規制、道路の拡幅方針について、検討していきます。

・アンケートの意見への回答案(事務局作成)抜粋

**1号線：幅員は8m必要なのか。4m+歩道で十分だと思う。(幅員構成について)**

防災性を考えると8mの幅員が必要です。

消防活動には、車両通行やホースの積載を考慮すると4m  
地震時の沿道の建物の倒壊、落下物により両側に1mずつ  
駐車している車により2m  
が必要となります。

【防災空間としての道路幅員】



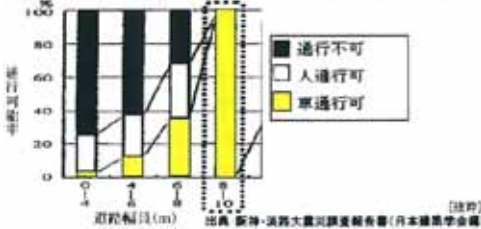
**4号線：大通りに出る道路が近くにあるので道路幅員は4～5mで良いのではないかと。8m道路を造るのであれば、もう少し間隔をおいてつくるべき。(幅員構成について)**

4号線は「消防車の入れる道路」として整備を検討しています。

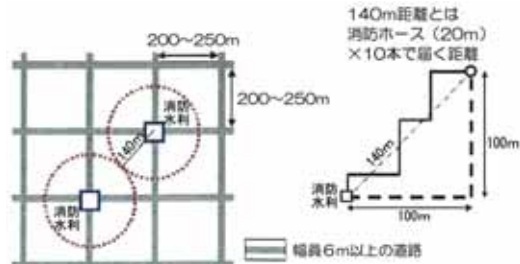
震災時の安全を確保するためには、概ね200～250mの間隔で街路を区画する必要があります。(幅員6m以上の道路の消防水利から140mを超える区域は、ホースが届かない消防活動が困難な区域となるため)

【災害時に車が通行できる幅員】

— 8m以上の道路で車両は100%通行可能 —  
(阪神淡路大震災 神戸市長田区の道路の場合)



【消防車が入れる道路の間隔】



**11号線：現状の道幅でも自動車の速度が出て危険。安全安心の道路としてほしい。(交通安全の確保について)**

安全安心な道路とするため、一方通行などの交通規制や狭さく、視覚ハンプなどの道路標示についても、今後検討していきます。

【一方通行の例】



【狭さくの例】



【視覚ハンプの例】



各班の検討内容を図にまとめました。

### 検討のまとめ

『消防車の入れる道路』に位置付けている1号線・4号線・11号線では、幅員構成、交通安全の確保について、意見がありました。

勉強会の検討では、1号線、4号線、11号線は震災時を考えて、「消防車の入れる道路」が必要という意見になりました。

今後、骨格道路の幅員構成や交通規制、道路の拡幅方針について、検討していきます。

## 4号線

【アンケート意見：

大通りに出る道路が近くにあるので、道路部分の幅員は8mでなくても良いのではないか】

震災時でも緊急車両が通行可能な道路を確保すべき。  
6mくらいでも良い。

- アンケート意見
- 勉強会での意見

## 1号線

【アンケート意見：

幅員は道路部分4m+歩道で十分だと思います。】

震災時を考えると幅員8mは必要。

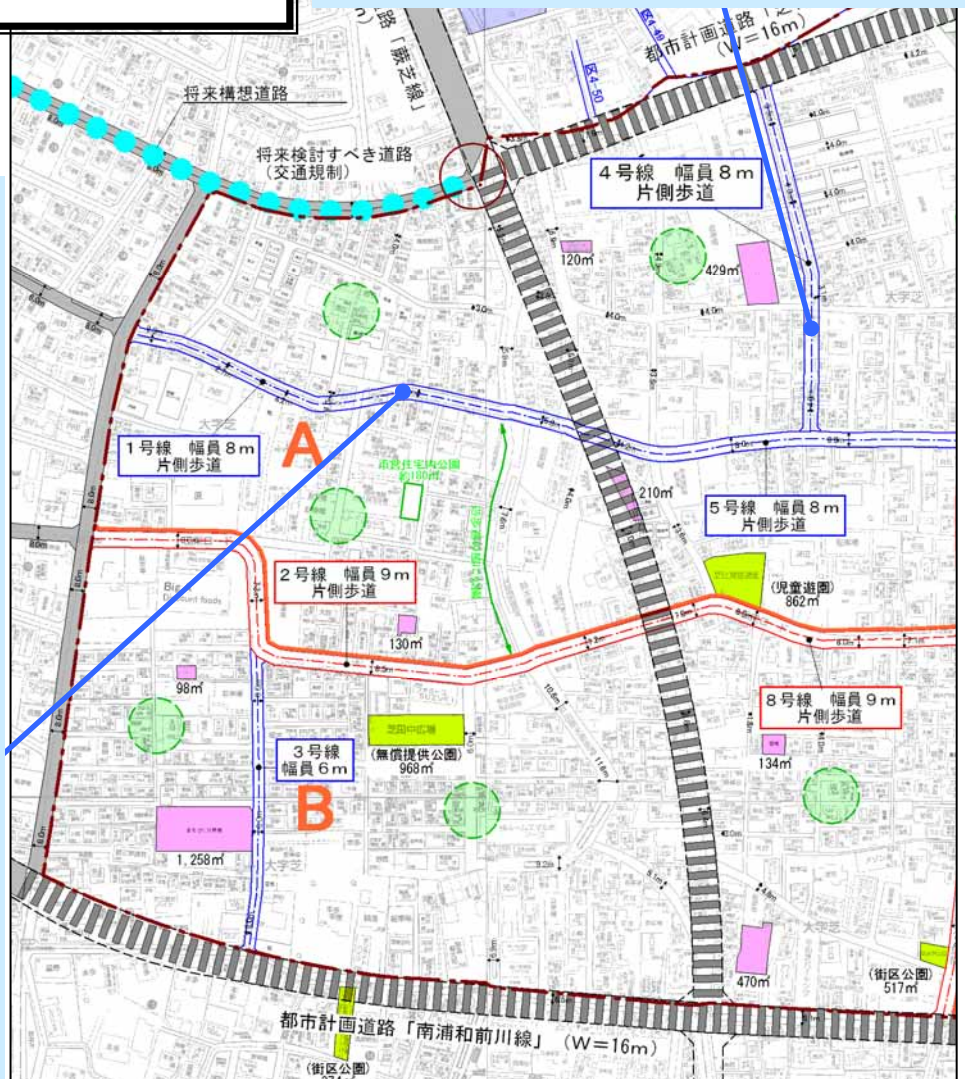
- ・ 阪神淡路大震災の事例では、幅員8m以上の道路であれば災害時でも車両は100%通行可能となっている。

交通規制は難しい。

- ・ 安全安心の道路とするためには交通規制などが必要だが、片側通行は他の路線への影響がある。

道路形状について検討が必要。

- ・ 道路形状が勉強会のプランと、土地区画整理事業の道路計画図とは違う。
- ・ 地権者の意向を踏まえて、地権者同士の話し合いの中で検討していけばよいのではないかと。



全体に対する意見

【電柱の地中化について】

- ・ 電柱の地中化は、初期費用がかかるが長い目で見ると安上がりと思う。電柱をなくすとまち並みがきれいになる。



【練馬駅南口地区】

## 4号線 (続き)

**道路形状について検討が必要。**

- ・ 土地区画整理事業の道路計画図では道路の片側から拡幅することになっている。
- ・ 事務局で検討が必要。

## その他

(11号線と10号線、産業道路の交差点)

**交差点部の隅切りの確保。**

- ・ 左側確認が難しい。危険なT字路。

**産業道路への右折禁止。**

## 11号線

**【アンケート意見：**

**現状の道幅でも自動車の速度が出て危険。安全安心な道路にしてほしい。】**

**県道以外からも消防車が入れるようにしたほうが良い。**

- ・ 以前、火が発生した際、大変だった。交通量が多くなることを考えると、通行量を制限する対策が必要。

**合意の取れやすい道路形状に。**

- ・ 比較的、合意の取れやすい道路形状で整備を進めていけばよい。
- ・ 歩行者が安心して使える道路であれば、多少曲がっていてもよい。

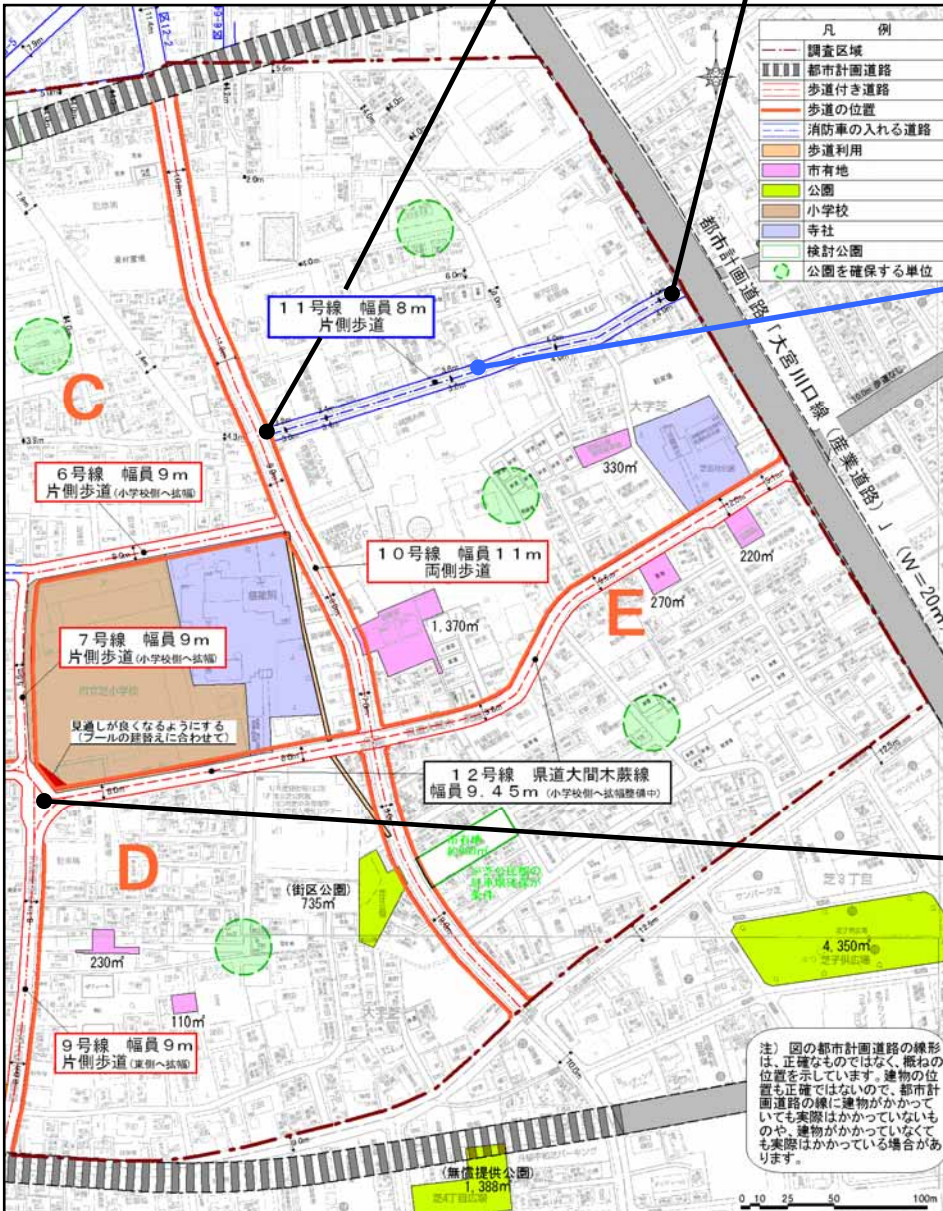
## その他

(芝小学校南西の交差点)

**【アンケート意見：**

**直行の交差点に整備した方がよい】**

**直行の交差点にすると、かえって危険。(事故が増える)**



### 緊急車両が通行可能な道路幅員

防災性を考えると8mの幅員が必要です。

- 消防活動には、車両通行やホースの積載を考慮すると4m
- 地震時の沿道の建物の倒壊、落下物により両側に1mずつ
- 駐車している車により2m

が必要となります。

### 【防災空間としての道路幅員】



各班の検討内容

A班の検討結果



番号	検討結果	
1	【1号線】	震災時を考えると8mは必要。
2		ここに駐車している車はほとんどない。(現状)
3		2mの歩道でOK。
4		道路としては真っ直ぐが良いが影響を考えると・・・。
5		片側通行にすると別の路線に影響がある。効率的か？
6	【4号線】	密集しているため、火災、延焼が怖い。
7		事務局回答案の通り必要。
8	【11号線】	現在は両側通行。
9		8mは、道路として確保しておかなければならない。
10		通過交通が多くなるとすると、対策は必要である。
・本来あるべき姿を示して頂き、沿道の方々との話し合いを重ねて決めていく。		

発表時の意見

【1号線】幅員は8m必要。阪神淡路大震災の事例では、幅員8m以上の道路であれば災害時でも車両は100%通行可能となっている。また、現在路上駐車する車両は少ないが、災害時には、車を乗り捨てて避難する人もいるため、道が塞がる可能性がある。

【1号線】土地区画整理事業の道路の計画ではクランクした道をまっすぐに整備することになっており、勉強会の検討結果と異なる。地権者の意向を踏まえて、地権者同士の話し合いの中で検討していけばよいのではないかと。

【1号線】安全安心の道路とするためには交通規制などが必要だが、片側通行は他の路線への影響を考えると効率的な方法とはいえないのでは。

【4号線】災害時でも緊急車両が通行可能な道路を確保すべき。住宅が密集しているので火災時は不安。

【11号線】8m道路整備は必要だが、交通量が多くなるので通行量を制限する対策が必要。



### B 班の検討結果

・図面上に書き込みなし。（図面省略）

検討結果	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・電柱の地中化は初期設置費が20倍かかるが、長い目で見ると安上がりではないか。</li> <li>・小学校南西角を直行の交差点にすると、かえって危険。（事故が増える）</li> <li>・道路が広いとスピードが出るので8m程度でよい。</li> </ul>	

### 発表時の意見

電柱の地中化は、初期費用がかかるが長い目で見ると安上がりと思う。電柱をなくすとまち並みがきれいになる。  
 小学校南西角を直行の交差点にすると交通量が増えてかえって危険。現状のままで良い。拡幅するのはいいが、そのかかった家の人はどこに移転するのか。具体的に検討しないとわからない。補償についてもどうするのか、そこまで考えないと進まない。

### C 班の検討結果



番号	検討結果	
1	【1号線】	道路部分の幅員の再検討を行っても良いのではないかと。
2	【4号線】	道路の片側から拡幅する計画になっている。道路センターではなく。
3	【11号線】	隅切りをお願い。左側確認が難しい。危険なT字路。
4		真っ直ぐではなくとも良い。合意の得やすい方に拡幅でも良いのでは。
5		交通規制の検討を行う。右折禁止。
6	【12号線】	両方にU字溝はいらない。片側を埋める。
・4号線については、6mくらいでも良い。		

### 発表時の意見

【4号線】拡幅方針が勉強会の検討結果と、土地区画整理事業の道路計画図とでは違う。事務局で検討が必要。  
 【11号線】比較的、合意の取れやすい道路形状で整備を進めていけばよい。歩行者が安心して使える道路であれば、多少曲がっていてもよい。  
 【11号線】産業道路に出る交差点部の隅切りや右折禁止など、交差点部の安全を考慮した道路づくりをやってほしい。

### D班の検討結果

・図面上に書き込みなし。（図面省略）

検討結果	
・	歩道を広げるんだということをアピールすべき。
・	両側歩道は難しい。
・	片側拡幅が現実的。

### 発表時の意見

道路を拡幅する場合は、基本的に歩道整備が前提がよい。  
両側歩道ではなく片側歩道で整備を行っていくのがよい。

### E班の検討結果



番号	検討結果	
1	【11号線】	県道以外からも消防車が入れるように。
2		火事が発生した際、大変だった。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・片側拡幅でも、両側でも良い。</li> <li>・どうやってつくるのか？</li> <li>・計画（想定）した道路に該当する土地は買っていく必要がある。</li> </ul>		

### 発表時の意見

建物の倒壊などを考慮すると、幅員8mの道路が必要。勉強会の検討では、消防車が入れる道路として整備するとしているため、火災時に対応できるかどうかが重要。

現状の道路が危険のため、小学生、中学生は、裏道を通るなどして登校している。決まった通学路が無い。子供たちの登下校時の安全を考えた道づくりが必要。

班別討議 の検討結果

（ 建築物の用途の制限 建物の高さの最高限度について、たたき台へのご意見・疑問点）

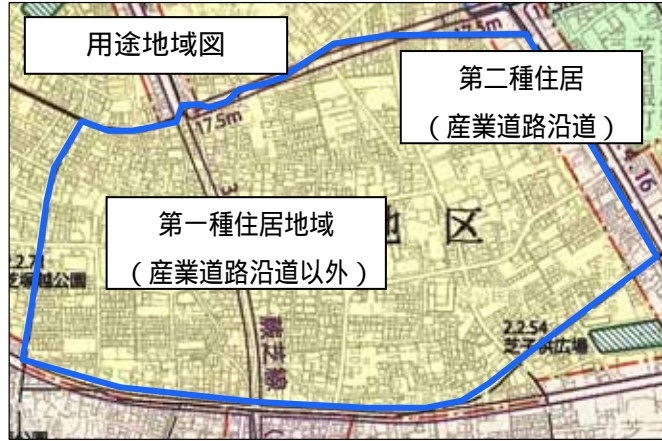
まちのルール事務局案に対する意見・疑問点 概要

建物の用途

現在のまちのルール

産業道路沿道以外は、第一種住居地域、産業道路沿道は、第二種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）です。

第一種住居地域では、床面積3,000㎡を超える飲食店や店舗、ホテル、それ以外にもぱちんこ屋、カラオケボックスなどの遊戯施設などは建築不可となっています。



	【第一種住居地域】 (産業道路沿道以外)	【第二種住居地域】 (産業道路沿道)
たたき台 (事務局案)	・3,000㎡以下のホテル、旅館 を制限	・ホテル、旅館 ・マージャン屋、ぱちんこ屋を制限
A班	この内容でよい	制限必要なし
B班	さらに葬祭場を制限	制限必要なし、葬祭場を制限
C班	おおむね良い	おおむね良い
D班	この内容でよい	この内容でよい
E班	この内容でよい	制限必要なし

(各班のご意見)

【第一種住居地域】(産業道路沿道以外)

- ・ 蕨芝線・芝神根線は、地区の安全安心の道路として整備するという位置づけをしている。仮に、用途が第2種住居地域に変更となった場合は、なんらかの制限が必要ではないか。(A班)
- ・ 住居を中心と考えると、他の目的の物が建つのは制限すべき。(A班)
- ・ 現在よりもパチンコ屋が増えるのはまずい。骨格道路については、規制すべき。(E班)

【第二種住居地域】(産業道路沿道)

- ・ 産業道路沿いは制限の必要なし。(地区内は守られても、地区外については、規制が無いため)(A班)
- ・ 産業道路については、今のままで、制限してもどちらでもよい。通過するためにあるような道路、のんびり買い物するようなどころではない。(B班)

- 産業道路にはすでにパチンコ屋が数多く建っており、一般住宅が建つような形態ではないので、規制しなくてもよい。（E班）

**【その他】**

- 用途は事務局案でおおむね良い。事務局案は現状より少し厳しい。（C班）
- 個人的には長徳寺の緑ある静かな街並みがより保全されるようなまちのルールづくりをしてほしい。（C班）
- この内容でよい。（D班）

**建築物等の高さの最高限度**

**現在のまちのルール**

川口市の景観計画により「22m」まで（7階建て程度）

ただし、現状で地区内は、土地区画整理事業予定区域となっているため、3階建てまでしか建てられません。



低層のまち並みの例  
(2~3階建て)  
高さ10m程度

中層のまち並みの例  
(4~5階建て)  
高さ15m程度

高層のまち並みの例  
(7階建てまで)  
高さ22m程度



	【住宅地】	【都市計画道路沿道】
<b>たたき台 (事務局案)</b>	<b>最大 10m (2~3階建て)</b>	<b>最大 16m (4~5階建て)</b>
<b>A班</b>	高さの具体的な数値は今後、検討を重ねるべき。	産業道路沿道:最大 22m 蕨芝線・芝神根線沿道:最大 16m
<b>B班</b>	この内容でよい	この内容でよい
<b>C班</b>	この内容でよい	この内容でよい
<b>D班</b>	3階まで	産業道路沿道:16m
<b>E班</b>	この内容でよい	中層のまち並み

(各班のご意見)

**【都市計画道路沿道】**

- 若い人が住みやすいように、5階建てぐらいのアパート、マンションが建てられるように、しても良いのではないかと。中層のまち並み。（E班）

**【住宅地】**

- 3階建て、高さ10mというルールを定めることでどのような影響があるのか、イメージがわからない。高さの具体的な数値については今後協議としたい。（A班）

- ・ 10m以上とするときは周囲の方に対して迷惑を掛けないように、制限をかける必要がある。（A班）
- ・ 骨格道路沿道と住宅地で高さを分けなくていい。（C班）

### 【その他】

- ・ 事務局案でよい。（B班）
- ・ 敷地が狭いので、今後若い人に住んでもらうためには、高さが必要。高さのルールをどのように定めてよいかよく分からない。仮に制限がかかった場合にどうなるのか。具体的に検討しないと分からない。（B班）
- ・ 公園が足りない。市有地の土地で公園にできそうな土地は公園にするという方針を立てるべき。（E班）

### まちづくり専門家より発表のまとめ

骨格道路については、概ねプランどおりのものが必要だが、幅員を見直した方がよいのではないかという意見がありました。

11号線については、拡幅するのは必要な道路だけれども交通量が多いため、交通規制なども合わせて検討しなければならないというご意見を頂きました。

まちのルールの「建物の用途の制限」については、産業道路沿道は今までどおり、あるいは少し制限するかどうかという意見でした。地区内の、住宅地の建物の高さは低層とするのが芝としてふさわしいという意見が多くありました。

このような検討は皆さんのまちの住みよい環境をどうやったら、将来に引き継いでいけるかを考えるものです。また、お子さんたちにとっても使いやすいまちにすることで人口が回復していくことにもなります。

アンケートの回収の中でスタッフが驚いたのが、高齢者がとても多く、80代、90代の方が、一人で住んでいたり、ご夫婦で住んでいたりと、たくさんいらっしゃることで、

地区にいらっしゃる高齢者をうまく見守れるような仕組みができたらということも含めて、これから考えていければと思います。

### STEP5. 整備の実現手法について / STEP6. 感想・質疑応答

時間の都合により、次回の勉強会の初めに説明を行うこととしました。

### STEP7. 閉会

委員の方から事例を紹介いただきましたが、今回時間がとれませんでしたので、次回の勉強会で紹介することとしました。

次回の第9回勉強会は、平成25年11月下旬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。