

川口市 芝第2・第5地区 まちづくり勉強会 第9回勉強会 議事録	
I.日時・会場	平成25年12月14日（土）13:30～15:30 川口市 芝市民ホール
II.出席者	勉強会委員：13名
	川口市職員：4名
	日本測地設計(株)（まちづくり専門家）：8名
III.進行概要 （プログラム）	STEP1. 開会 STEP2. 前回の骨格道路のおさらい STEP3. 整備の実現手法について STEP4. 質疑応答 STEP5. 委員さんからの事例紹介 STEP6. 前回のまちのルールプランのおさらい STEP7. 班別討議 STEP8. 閉会
IV.配付資料	芝第2・第5地区 第9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 委員さんからの事例紹介資料 資料3 まちのルールたたき台
V.議事概要	
STEP1. 開会	
●区画整理課長より挨拶 本日は、年の瀬が近づき大変お忙しい中、第9回 芝第2・第5地区まちづくり勉強会にご出席いただき、誠にありがとうございます。 前回は地区の皆様にご協力いただいたアンケート調査の結果を踏まえて、まちの骨格道路のプランの修正、まちのルールづくりについて検討していただきました。 今回は引き続き、まちのルールづくりについて検討していただく予定でございます。 あわせて、骨格道路整備の実現手法について事務局よりご説明させていただきます。今年最後の勉強会となりますが、皆様には十分なるご議論・ご検討をお願いいたします。 ●まちづくり専門家より本日の流れの確認 まちづくり専門家より、本日の流れを確認しました。	
STEP2. 前回の骨格道路のおさらい	
前回の骨格道路のプランの修正についておさらいをしました。 ●骨格道路について アンケート調査では1号線、4号線、11号線について意見があり、班別討議にて骨格道路のプランに修正が必要かどうか、検討しました。勉強会の検討では、3路線について震災時を考えて、「消防車の入れる道路」が必要という意見となりました。	



■勉強会風景

STEP3. 整備の実現手法について

骨格道路の整備を行う場合、整備手法にはどのような方法があるか説明しました。

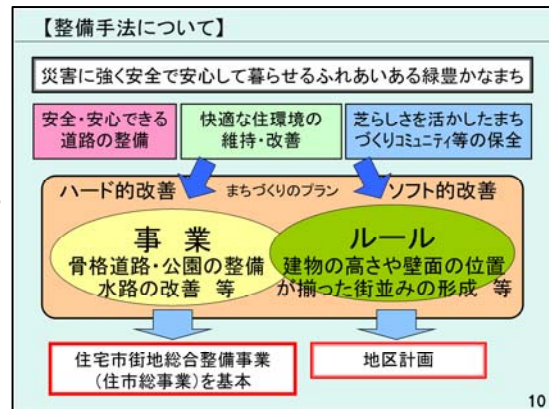
●骨格道路の実現手法について

地区計画では、道路の位置付けを地区施設として指定しますが、それだけでは、骨格道路の整備は進みません。土地・建物の買収等を行い、整備を進めていく必要があります。

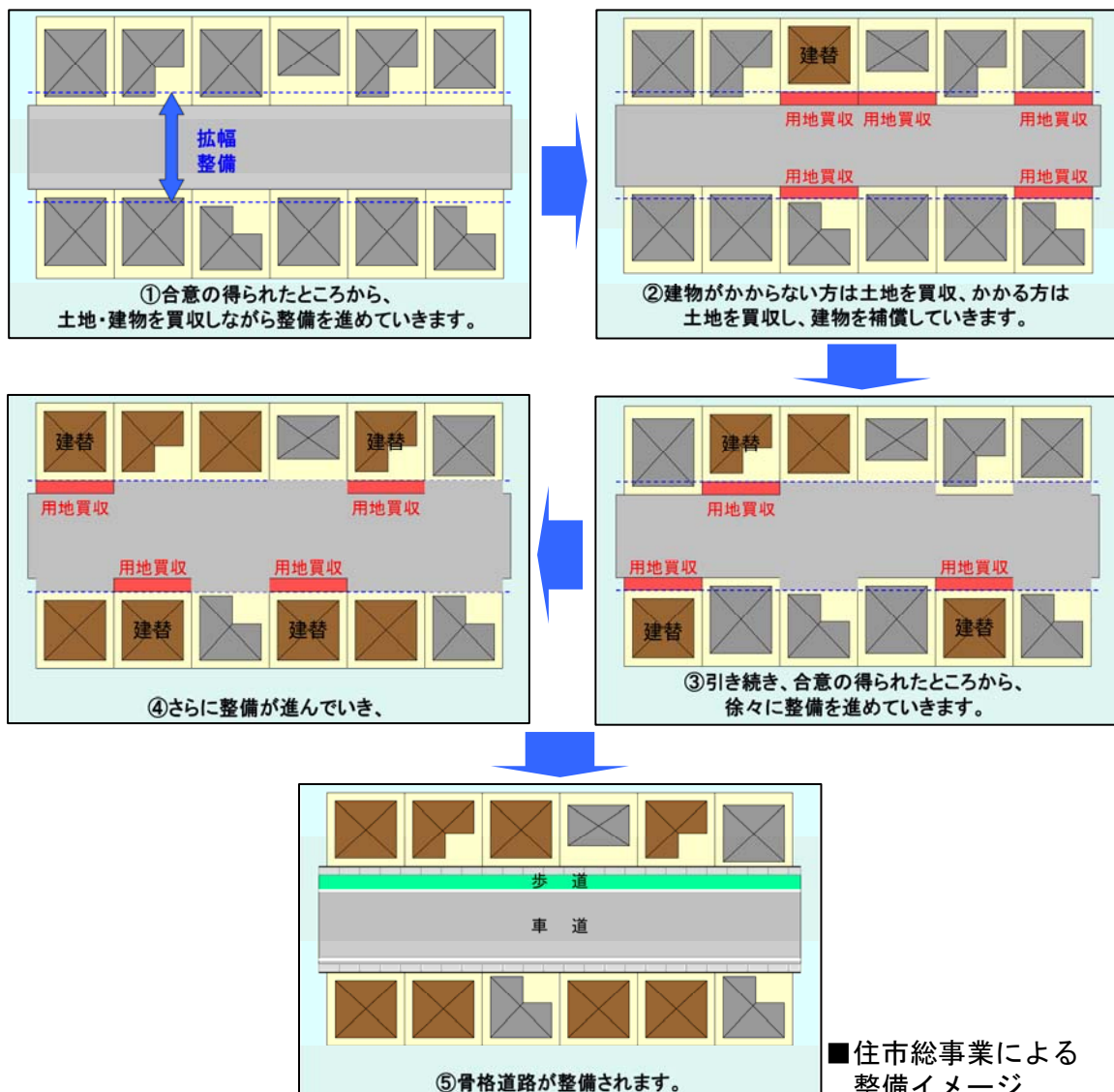
【住市総事業による整備イメージ】

骨格道路や公園等の整備は住宅市街地総合整備事業（以下『住市総事業』とする）を基本とします。芝東第2地区や芝第3・第4地区でも住市総事業により整備を進めています。

住市総事業による整備について、スライドを基に説明しました。



■整備の手法について



■住市総事業による整備イメージ

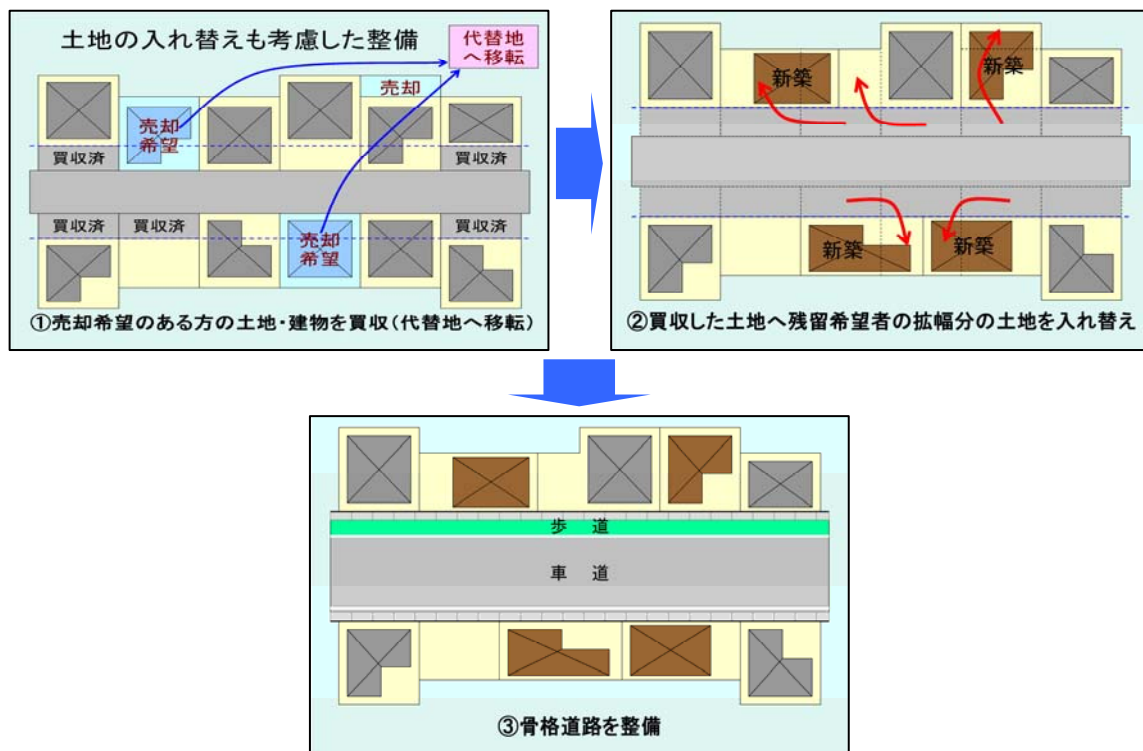
【土地の入れ替えも考慮した整備イメージ】

拡幅の影響が大きい路線（1号線、4号線、10号線南側、11号線）については、買収だけでは半端な土地になってしまい、現地での再建が困難な方も想定されるため、場合によっては土地の入れ替えによる整備も必要と思われます。

拡幅の影響が大きい路線（1号線、4号線、10号線南側、11号線）については、路線毎に沿道の方々と具体的な整備方法について、今後検討を進めていく予定です。



■拡幅の影響が大きい路線



■土地の入れ替えも考慮した整備イメージ

●整備の進め方について

全路線を一気に整備することは難しいため、優先的に整備を進める路線を決める必要があります。優先的に整備を進める路線として、

- ①歩道付き道路
- ②合意の得られた路線

等が考えられます。

STEP4. 質疑応答

質疑はありませんでした。

STEP5. 委員さんからの事例紹介

委員さんより、良好な景観が保たれているイギリス・コッツウォルズ地方のまちづくりの事例を、写真を基に紹介していただきました。

●委員さんからの事例紹介

今年の夏、イギリスへ旅行しました。現地にて人々の植木・花に対する思いやりなどをひしと感じました。是非、勉強会にて紹介させていただきたいと思いました。

海外の事例のため、芝地区に当てはまるとは一概に言えませんが、何か参考になるのではないかと思います。

日々の楽しみとして庭の手入れをしたり、花の手入れをしたりすることは、まちづくりにも良いことです。また、外に出て太陽を浴びることは本人にとっても健康的な生活をすることににもなるのではないのでしょうか。



■塀の高さ



■柵の色



■緑化



■ベンチの設置

●まちづくり専門家からのコメント

現在、委員さんが紹介されたようなことをこの地区でも実現できるような方策を考えています。

委員さんから芝地区を落ち着いた、住みやすいまちにするためにどうしたらよいかについてのヒントをいただきました。みなさんも旅行に行かれた時には、是非カメラを持って写真を撮っていただき、参考となるような事例があれば紹介していただきたいと思います。勉強会で紹介していきたいと思います。

STEP6. 前回のまちのルールプランのおさらい

前回のまちのルールづくりの検討についておさらいしました。

●前回のまちのルールづくりの検討結果

【建物の用途の制限】

まちのルール「建築の用途の制限」では、たたき台を基本とし、その他に葬祭場も制限すべきという意見がありました。

●まちのルールについて（①用途）

①建物の用途の制限（事務局たたき台）

（産業道路沿道以外）

- ・ 3,000㎡以下のホテル、旅館を制限

（産業道路沿道）

- ・ ホテル、旅館
- ・ マージャン屋、ぱちんこ屋を制限



検討結果：たたき台を基本とします。その他に、葬祭場も制限すべきという意見がありました。

28

【建築物等の高さの最高限度】

まちのルール「建築物等の高さの最高限度」では、たたき台を基本とし、具体的な数値については、さらに検討する必要があるという意見がありました。

●まちのルールについて（②高さ）

②建築物等の高さの最高限度（事務局たたき台）

【住宅地】

最大 10m
(2～3階建て)

【都市計画道路沿道】

最大 16m
(4～5階建て)



検討結果：たたき台を基本とします。具体的な数値については、さらに検討していきます。

30

●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）の地区計画地元素の紹介（H25年11月現在。決定したものではありません。）

【第2・第5地区との用途地域の違い】

芝第3・第4地区（芝樋ノ爪及び芝4・5丁目地区）は、商業系地区が含まれています。芝東第2地区（芝富士地区）の用途地域は芝第2・第5地区と同じです。

STEP7. 班別討議

●検討内容について

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、③道路や隣接地と建物の間隔、④建築物の敷地面積の最低限度、⑤建物の色彩・看板の形等の制限、⑥垣またはさくの構造の制限、⑦燃えにくい建物について、たたき台へのご意見・疑問点を話し合っていました。



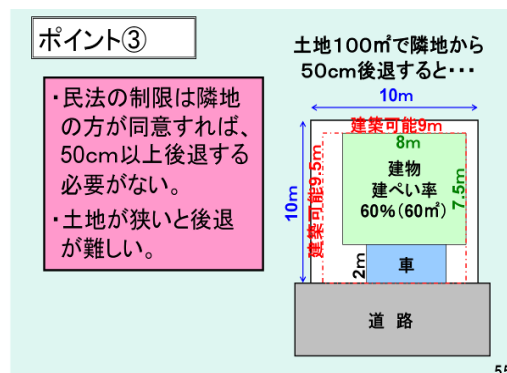
■班別討議風景

●検討のポイントについて

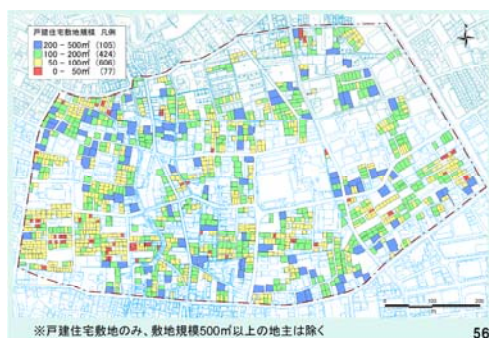
班別討議を行うに当たって、検討のポイントを確認しました。

【まちのルール③】

- ・民法の制限は隣地の方が同意すれば、50 cm 以上後退する必要がある。
- ・右図のように、100 m²の土地で建築可能面積いっぱい建物に建てた場合、駐車スペースを確保する場合を考えると、50cm 以上後退することは難しい。



■芝第2・第5地区の用途が戸建て住宅(専用)の敷地規模



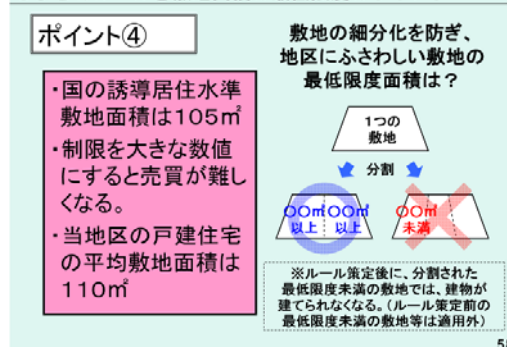
平均敷地規模 約109.6m²

敷地規模	割合	敷地数	面積計
200～500m ²	8.7%	105	約55,400m ²
100～200m ²	35.0%	424	約28,200m ²
50～100m ²	50.0%	606	約45,900m ²
0～50m ²	6.3%	77	約3,300m ²
計	100.0%	1,212	約132,800m ²

【まちのルール④】

- ・国の誘導居住水準敷地面積は105m²。
- ・制限を大きな数値にすると売買が難しくなる。
- ・当地区の戸建住宅の平均敷地面積は110m²。

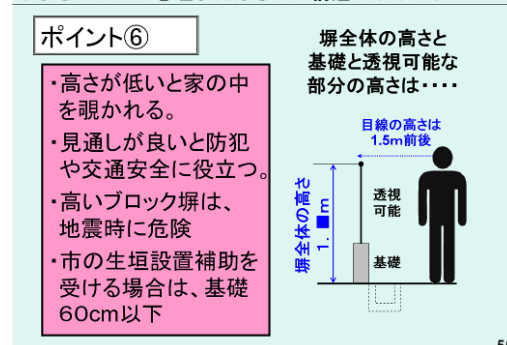
●まちのルール④敷地面積の最低限度のポイント



【まちのルール⑥】

- ・高さが低いと家の中を覗かれる。
- ・見通しが良いと防犯や交通安全に役立つ。
- ・高いブロック塀は、地震時に危険。
- ・市の生垣設置補助を受ける場合は、基礎60cm以下。

●まちのルール⑥垣またはさくの構造のポイント



●発表

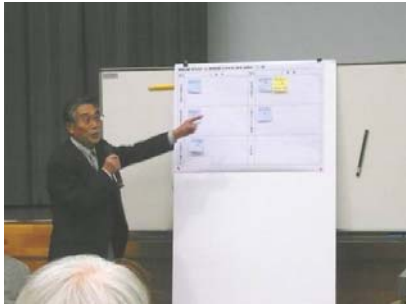
班別討議において検討した内容について、各班の代表者に発表を行っていただきました。

【A 班】	まちのルール	発表内容概要
 ■発表風景	③道路や隣接地と建物の間隔	たたき台案（案1）で良い。
	④敷地面積の最低限度	たたき台案で良い。
	⑤建物の色彩の制限	たたき台案（案1）で良い。
	⑥垣またはさくの構造	基本はたたき台で、道路に面しているところは1.5m、地区の中は1.2m。
	⑦燃えにくい建物	たたき台案で良い。
③道路や隣接地と建物の間隔 民法の制限だけでは不十分。将来のことを考えて敷地面積ごとに制限する案が良い。 ④敷地面積の最低限度 地区内の敷地面積は50～100㎡が一番多いので、それを踏まえる。 ⑤建物の色彩の制限 たたき台案のとおりで川口市の景観計画に配慮した色彩とする。地区全体のバランスを考えた。疑問点として、ルールを定めたとして誰がどういうタイミングでチェックできるのか。色を勝手に塗り替えてしまう場合もある。 ⑥垣またはさくの構造 震災の時に怖いということと防犯上のことを考えて、このように考えた。 ⑦燃えにくい建物 燃えにくい建物のルールは必要だが、どうしても費用がかかる。部分部分を燃えにくい材料、構造とする費用は安くても、かさんでくると負担になるということが考えられる。なんとか市の方で費用面の補助など期待したい。 （その他） ・建物の高さはたたき台の通りで良い。 ・協議あるいはルールの決め方のスピードを早くしてほしい。すぐ目の前の土地で新しく建て替えが始まっている。ルール化や整備については出来るだけ早く、予算をつけて動き出してほしい。		

【B 班】  ■発表風景	まちのルール	発表内容概要
	③道路や隣接地と建物の間隔	50cm 以上。
	④敷地面積の最低限度	たたき台案で良い。
	⑤建物の色彩の制限	10m 以下の建物にも制限はあったほうが良い。
	⑥垣またはさくの構造	高さ1.5m。
	⑦燃えにくい建物	たたき台案で良い。
・1人だったため、班の意見としていいのかわからないが、発表させていただきます。 ③道路や隣接地と建物の間隔 防火という意味で50cm が最低、それ以上が必要。敷地面積に余裕がある場合は、より広い間隔を確保してほしいという意味で、50cm 以上としている。 ④敷地面積の最低限度 他地区では120㎡という例があり、100㎡と120㎡どちらが良いか判断がつかなかった。とりあえず、100㎡とした。 ⑤建物の色彩の制限 商業地域ではないので、現状では変わった外壁の家はないが、今後どうなるかはわからないので、ある程度の規制が必要ではないか。壁面の色が多少変わっていても、生活するのにさしせまって問題はない。 ⑥垣またはさくの構造 ブロック塀の高さはルール化してほしい。150cm。景観として良い他、防災面としても良いのではないかと。できれば生垣としてほしいが、当地区はかなり高齢化が進んでいるので、管理が出来ると良いが、管理できないと通行の妨げになることにもなる。 ⑦燃えにくい建物 準防火地域にしてほしいが、費用的な面で難しいと思う。補助がもらえれば出来るという方もいるが、全面的に防火ということではなく、壁面のみなど部分的なもので広げていけばいいのではないかと。 （その他） ・かなりの住宅密集地のため、防災面でのルール作りが必要ではないか。		

【C 班】	まちのルール	発表内容概要
 ■発表風景	③道路や隣接地と建物の間隔	200㎡以上は1.0m後退、それ以外は0.5m後退
	④敷地面積の最低限度	たたき台案で良い。
	⑤建物の色彩の制限	10m以下の建物にも制限はあったほうが良い。
	⑥垣またはさくの構造	たたき台案で良い。
	⑦燃えにくい建物	たたき台案で良い。
・芝地域においても土地性のある門前町の雰囲気を残したまちにしていけることに、そこに住んでいる方は協力いただけたらと思うが、新しく道路が整備された後は、どちらかというとその方向性が失われていくのではないかと心配してしまう。門前町をどうしていくかを考えてルールづくりを考えてほしい。 ③道路や隣接地と建物の間隔 広い敷地の方には敷地が小さな方以上に間隔をあけるよう協力をお願いしたい。ルールを定めたことでかえって現状よりも間隔を取らないようになるのは好ましくない。市として、門前町をどうしていくかを考えてほしい。 ④敷地面積の最低限度 たたき台案として良いと思う。無くても良いという人もいると思うが必要だと思う。芝地域においてはそれ以上のものがあっても良いのではないかとと思う。 ⑤建物の色彩の制限 門前町にあわない特殊な色を使った建物ができるということは、浮き上がって見える。町並みにあった色使いが必要。 ⑥垣またはさくの構造 補助金がでるといことなので、それに沿った高さで良いと思う。 ⑦燃えにくい建物 誰しもが望んでいること。最近はハウスメーカー等で耐震性の高い建物、燃えにくい建物等が出てきているので、建物の耐火性はどんどん良くなっていくと思う。最低限度として、ルールを定めることが必要。 （その他） ・名所となるような場所が出来るように計画の中に盛り込んでほしい。		

【D 班】	まちのルール	発表内容概要
 ■発表風景	③道路や隣接地と建物の間隔	50cm 以上。
	④敷地面積の最低限度	たたき台案で良い。
	⑤建物の色彩の制限	10m以下の建物の色彩も制限したい。
	⑥垣またはさくの構造	たたき台案で良い。
	⑦燃えにくい建物	たたき台案で良い。
③道路や隣接地と建物の間隔 最低50cm。土地に余裕がある場合はそれ以上の協力をお願いしたい。 ④敷地面積の最低限度 これ以上密集しないように、最低100㎡がちょうどいい。 ⑤建物の色彩の制限 全体的なことを考えると原色、見た目どうかという色は避けた方がいい。1軒建ってしまっ、それが重なると目立つ。なるべくきつい色は避けたほうがいい。 ⑥垣またはさくの構造 敷地が狭く、フェンスが低いと覗かれてしまう心配がある。全体としては、1.5m、基礎は60cm、最低限度これくらいは守っていった方がいい。 まちづくりを考えると、生垣は推奨していきたい。しかし、高齢化が進んで植木の管理が出来ない。費用はどうなるのかという面がある。ボランティアなどで協力して管理していくことはできないか。 市の方で補助があるのでそれを活用していきたい。 ⑦燃えにくい建物 指定した方が良く。より良いまちづくりに進んでいく。		

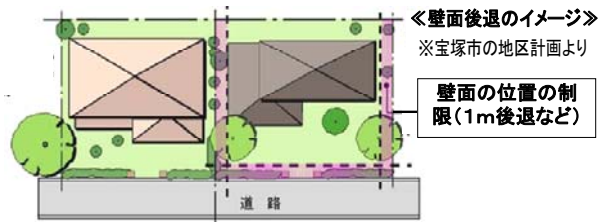
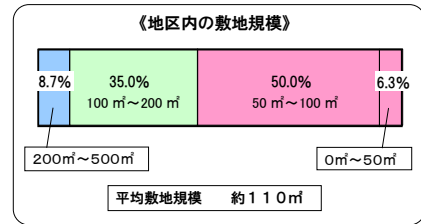
【E 班】  ■発表風景	まちのルール	発表内容概要
	③道路や隣接地と建物の間隔	たたき台案（案1）で良い
	④敷地面積の最低限度	たたき台案で良い。
	⑤建物の色彩の制限	たたき台案（案1）で良い。
	⑥垣またはさくの構造	たたき台案で良い。
	⑦燃えにくい建物	たたき台案で良い。
③道路や隣接地と建物の間隔 現状は室外機をおくと通れない状況にある。 ④敷地面積の最低限度 500㎡未満か以上で、指導があるなしが決まっている状況。500㎡未満なら100㎡未満の開発をしても良いというルールは矛盾していると思う。 ⑤建物の色彩の制限 普通の住宅で変わった色の建物が建つことはあまりない。常識の範囲で多少制限があってもいい。 ⑥垣またはさくの構造 生垣は高さだけでなく、道路に張り出しているのを、近所の人々が注意することはなかなか出来ない。生垣で補助を出すのなら、張り出さないようになっているかチェックして、補助を出してほしい。 ⑦燃えにくい建物 建売業者にしっかり指導してほしい。 ●まちづくり専門家より発表のまとめ 意見をお聞きしていると、各班ともほぼ同じような方向だなあといいながら聞いていました。この芝地区を安全で住み良い町にいかしていくかということを俯瞰で、高い位置からしっかりと考えていただいています。 ルール化された後は、建物を建てる際には市の確認申請で指導されて、ルールに適合した建物以外は建てられなくなります。そういった意味では非常にいい環境のまちが出来る第一歩を、皆さんにご協力いただいています。なるべく早くルール化の実現を目指すため、引き続きまちのルールの検討にご協力をお願いいたします。		

◆班別討議の検討結果まとめ

③道路や隣接地と建物の間隔

現在のまちのルール

◆民法234条では、隣地境界線から50cm 壁面後退の義務（隣接者の承諾があればこの限りではない）があります。



たたき台（事務局案）

案1

【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×50cm後退

【敷地規模100㎡未満】

- ・隣地境界線から50cm後退

案2

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

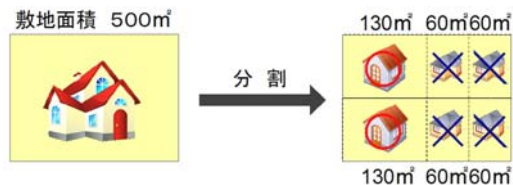
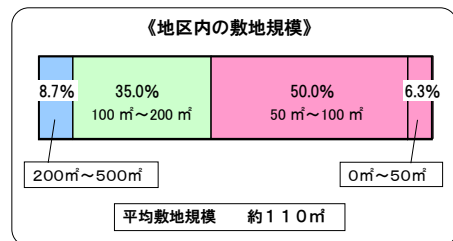
	まとめ	ご意見・疑問点
A班	事務局案(案1)で良い。	・民法の制限だけでは不十分。 ・将来のことを考えて敷地面積ごとに制限する案が良い。
B班	敷地規模にかかわらず、50cm 以上後退する。	・敷地面積に余裕がある場合は、より広い間隔を確保してほしい。
C班	200㎡以上は1.0m後退、それ以外は50cm 後退。	・市として、門前町をどうしていくかを考えてほしい。
D班	50cm 以上とする。	・敷地規模で分けるのは難しい。 ・最低50cm。
E班	おおむね事務局案(案1)で良い。	・現状は室外機をおくと通れない状況にある。

④敷地面積の最低限度

現在のまちのルール

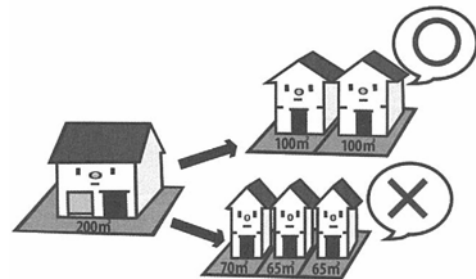
◆川口市開発許可の基準に関する条例で、敷地面積が500㎡以上の場合、分割時に100㎡未満にすることを制限。

◆一方、敷地規模が500㎡未満の場合は、制限がありません。



たたき台（事務局案）

- ・分割時に100㎡未満にすることを制限。
- *ただし、制限がかかる前に100㎡未満である土地等は除く。



◆ルールのイメージ図

図：芝第3・第4地区検討資料より

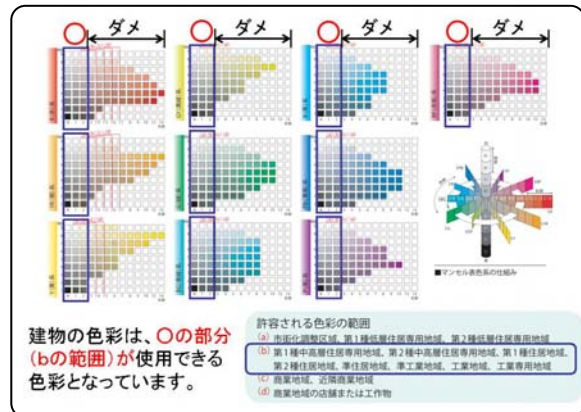
検討結果

	まとめ	ご意見・疑問点
A班	事務局案で良い。	・地区の現状を考えると100㎡（川口市の条例）。 ・地区内の敷地面積は50～100㎡が一番多い。
B班	事務局案で良い。	・100㎡、120㎡、細かい数字は判断できない。
C班	事務局案で良い。	・今の制度よりも厳しくする。 ・芝地域はそれ以上であっても良いのではないかと
D班	事務局案で良い。	・最低100㎡がちょうどいい。
E班	おおむね事務局案で良い。	・500㎡未満なら、100㎡未満の開発をしても良いというルールは矛盾していると思う。

⑤建物の色彩の制限

現在のまち のルール

- ◆川口市の景観計画により敷地面積500㎡以上、又は建物高さ10mを超える場合は、派手な色彩の建物に制限が設けられています
- ◆敷地規模500㎡未満で、建物高さ10m以下の場合には、制限がありません。



図：「川口市景観計画」の色彩基準



建物の外壁や屋根の色彩はまちの個性になりますが、周囲から突出するような派手な色彩を用いた建物は、まち並みになじみません。

たたき台
(事務局案)

- 【案１】
- ・ 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。
- 【案２】
- とくに制限は設けない。

検討結果

	まとめ	ご意見・疑問点
A班	事務局案(案1)で良い。	・色を塗り変えた時、どうなるのか。 ・リフォーム時の申請の仕方はどうなのか。
B班	10m以下の建物にも制限はあったほうが良い。	・商業地ではないので、個性的な色は少ないのでは。 ・規制がないよりあった方が良い。 ・さしせまった問題ではないので決められない。
C班	10m以下の建物にも制限はあったほうが良い。	・それなりの街並みに合った色彩にしてほしい落ち着いたまちづくりにしてほしい。
D班	10m以下の建物の色彩も制限したい。	・気持ち的には制限したい。 ・赤など原色はきついが淡い色は良いのでは。 ・10m以下の建物でも目立つ。
E班	おおむね事務局案(案1)で良い。	・普通の住宅で変わった色の建物が建つことはあまりない。常識の範囲で多少制限があってもいい。

⑥垣またはさくの構造

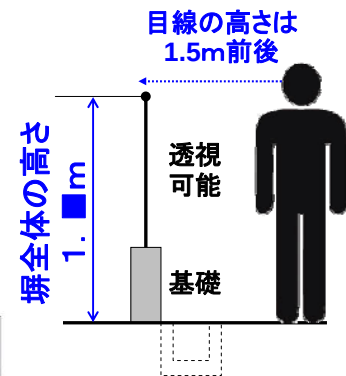
現在のまちのルール

◆現在、垣またはさくの構造に制限やルールなどはありません。

◆ただし、高い塀や門は地震時の倒壊の危険性があることから、高さの制限や、フェンス、生け垣を推奨することで、安全で、良好な住環境の形成が可能です。



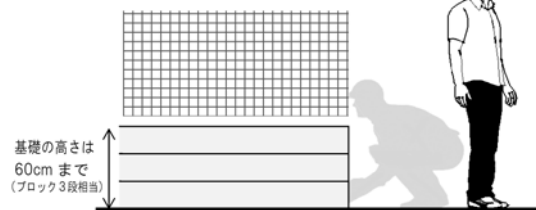
高い塀や門は地震の時など 生け垣にすることで、その危険性があります。 危険性もなくなります。



たたき台（事務局案）

- ・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。）

●透視可能な材料（フェンスなど）



図：さいたま市内野本郷地区検討資料より

検討結果

	まとめ	ご意見・疑問点
A班	事務局案を基本とする。 ただし、道路沿線は1.5m、 中の区域は1.2m。	・ブロック塀だと震災時等くずれる心配がある。
B班	おおむね事務局案で良い (高さは1.5m、基礎が60cm)。	・ブロック塀の高さ、フェンスはルール化したい。 ・生け垣はちゃんと手入れをしてくれないとかえって 景観が悪くなる。
C班	事務局案で良い。	・補助金の要件に合わせて、高さは1.5mくらいで 良いのでは。基礎は60cm以下。 ・隣地境界は制限を設けない。
D班	事務局案で良い。	・敷地が狭く、フェンスが低いと覗かれてしまう。 ・高さは全体で1.5m、基礎が60cm。 ・生け垣をみんなで統一（理想）。 ・生け垣をみんなで管理する。
E班	おおむね事務局案で良い。	・生け垣をつくった後は管理が大事。

⑦燃えにくい建物

現在のまちのルール

◆現在、燃えにくい建物にしていくなような制限がありません。

◆防火地域や準防火地域に指定することで、建築できる建物の構造などを制限して防火機能を高め、延焼の防止を図ることにより、災害に強いまちになります。

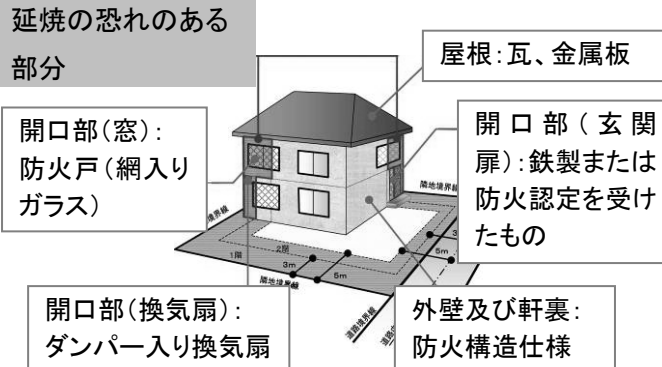


図: 埼玉県HP「防火地域、準防火地域の指定パンフレット」より

たたき台 (事務局案)

- ・ 地区全体を準防火地域に指定する。

検討結果

	まとめ	ご意見・疑問点
A班	事務局案で良い	・準防火にすべき。しかし、費用のサポートが欲しい。
B班	事務局案で良い	・建て方が厳しすぎるのでは？(予算的に) ・準防火地域に指定しないで防火対策を誘導できないか。
C班	事務局案で良い	・燃えにくい建物に誘導していく程度が良い ・耐震性の高い建物、燃えにくい建物等が出てきているので、どんどん良くなっていくと思う。最低限度として、ルールを定めることが必要。
D班	事務局案で良い	・指定した方が良い。より良いまちづくりに進んでいく。
E班	事務局案で良い	・建売業者にしっかり指導してほしい。

【その他（まちのルール全体について）】

- ・ 隣接地区のまちのルール状況を教えてほしい。参考にしたい。(C班)
- ・ 防災面のルールづくりが特に必要。(B班)

STEP8. 閉会

次回の第10回勉強会は、平成26年3月1日に予定していることをお知らせし、閉会しました。本日は、ご参加いただきありがとうございました。