

まちのルールを検討しています！

第9回の勉強会では、骨格道路の整備手法について紹介するとともに、第8回の勉強会に引き続き、まちのルールについて班別討議を行いました。

第9回勉強会の開催報告

日 時：平成25年12月14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13名

進行概要

1. 開 会
2. 前回の骨格道路のおさらい
3. 整備の実現手法について
4. 質疑応答
5. 委員さんからの事例紹介
6. 前回のまちのルールのプランのおさらい
7. 班別討議
 - 班別討議
 - ・まちのルールのプランについて
 - 発表
8. 閉 会

整備の実現手法について

勉強会では、まちの骨格道路について検討を行っています。骨格道路を整備する場合、どのような手法があるか紹介しました。

整備手法について

整備手法については、住宅市街地総合整備事業で整備を行うことが基本となります。

ただし、道路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、土地の入れ替えも含め、路線毎に沿道の方々と具体的な整備方法について、今後検討を進める予定です。



■道路拡幅の影響が大きい路線

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。

例えば、歩道付き道路や、合意の得られた路線から整備を進めることが考えられます。

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。

今後も委員さんからご提供いただいた事例等については、勉強会で紹介していきたいと思います。



■コッツウォルズ地方のまち並み

班別討議

班別討議では前回に引き続き、以下の5つのルールについて、事務局たたき台を提示し、たたき台案へのご意見・疑問点を話し合っていました。

- 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（準防火地域の指定）



■班別討議風景

班別討議結果（まちのルール）

班別討議の結果を下記にまとめました。次回の勉強会では、これまでの検討結果をまとめた、まちづくり計画（たたき台案）の確認を行う予定です。

まちのルール③道路や隣接地と建物の間隔

現在のまちのルール	まちのルール(事務局たたき台)
◆民法234条では、隣地境界線から50cm 壁面後退の義務があります。 ◆建物が密集して建つことを防ぎ、採光や通風など、良好な住環境を確保することができます。 ※宝塚市の地区計画より 壁面の位置の制限(1m後退など) 道路	案1 【敷地面積200㎡以上】 ・隣地境界線から1.0m後退 【敷地面積100㎡以上200㎡未満】 ・隣地境界線から敷地面積×50cm後退 【敷地面積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）

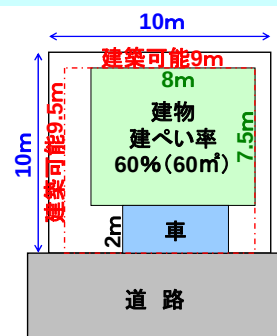
検討結果：敷地面積にかかわらず50cm 以上を確保するか、敷地面積に合わせて制限をかけるかで意見が分かれました。※検討のポイントは次項上側をご覧ください。

「道路や隣接地と建物の間隔」の検討のポイント

まちのルール③道路や隣接地と建物の間隔については、意見が分かれました。まちのルール③を検討する上でのポイントは以下のとおりです。

- ・民法の制限は隣地の方が同意すれば、50cm以上後退する必要がない。
- ・右図の様に100㎡の土地で建築可能面積いっぱい建物を建てる場合と、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。

敷地面積 100㎡で隣地境界線から 50cm 後退したイメージ



まちのルール④建築物の敷地面積の最低限度

現在のまちのルール	まちのルール(事務局たたき台)
◆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。 敷地面積 500㎡	・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

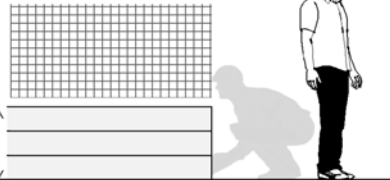
検討結果：たたき台を基本とします。

まちのルール⑤建物の色彩・看板の形等の制限

現在のまちのルール	まちのルール(事務局たたき台)
◆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以下の場合は、制限がありません。	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。

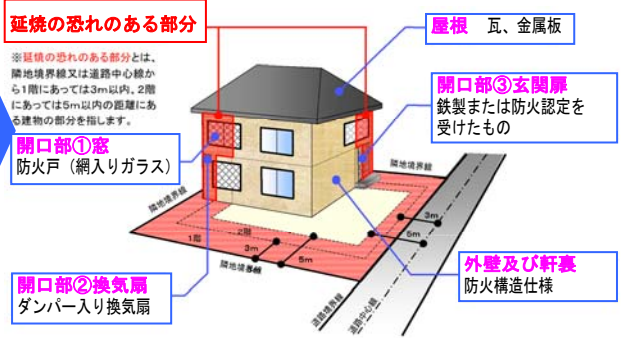
検討結果：たたき台(案1)を基本とします。(10m以下の建物の色彩についても制限。)

まちのルール⑥垣またはさくの構造の制限

現在のまちのルール	まちのルール(事務局たたき台)
◆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。 ◆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。	・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:たたき台を基本とします。

まちのルール⑦燃えにくい建物(準防火地域の指定)

現在のまちのルール	まちのルール(事務局たたき台)
◆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。	・地区全体を準防火地域に指定する。  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

検討結果:たたき台を基本とします。

第10回勉強会開催告知

◆日 時:平成26年3月1日(土)
13:30~

◆会 場:川口市芝市民ホール(川口市大字芝6247)

◆内 容:『まとめ』

- ・芝第2・第5地区まちづくり計画たたき台の確認
- ・今後の進め方について

*会場などの都合により、日程は変更になる場合があります。

お問い合わせ

発 行:芝第2・第5地区まちづくり勉強会
事務局:川口市都市整備部区画整理課
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

T E L: 048-258-1110(代表)
Eメール: 130.05000@city.kawaguchi.lg.jp

[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。