

## 第 20 回 桜町 3・4 丁目及び周辺地区まちづくり協議会

日時：令和 5 年 12 月 2 日（土）

10 時 00 分～11 時 30 分

場所：ふれあいプラザさくら 2 階 多目的室

参加者数：16 名、傍聴者 2 名

※地区計画の提案書案の内容と地区計画策定に向けた今後の流れについて確認しました。

### 【意見まとめ】

#### 地区計画の提案書案について

- これまで検討してきたまちづくりルールを「地区計画の提案書」にまとめてまちづくり協議会から市へ提出する。提出した提案書をもとに、川口市が都市計画法に基づいた手続きを進め地区計画を策定する。（事務局）
- 「地区計画の提案書」では、これまで検討してきた各ルールを、法的な正式名称に言い換える。（事務局）

建物の大きさ	に関するルール	⇒	建築物の容積率の最高限度
建物の外観	に関するルール	⇒	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
建物の隣棟間隔	に関するルール	⇒	壁面の位置の制限
敷地の大きさ	に関するルール	⇒	建築物の敷地面積の最低限度
危険なブロック塀	に関するルール	⇒	垣又はさくの構造の制限
建物の構造	に関するルール	⇒	準防火地域の指定
- 来年 2 月に開催するまちづくり説明会では、地区計画の提案書案について地区の皆様へ説明することとなる。（事務局）
- 説明会はどういった形式で開催されるのか。  
→時間を指定して地区の皆様にお集まりいただき、説明会形式で提案書案の内容を説明する。（事務局）
- 協議会の皆様のご協力により、桜町 3・4 丁目および周辺地域の将来にとって、必要なまちづくりルールが出来たのではないかと思う。本日の内容でまちづくり説明会を開催する。（会員より拍手）

#### 協議会に参加した傍聴者の意見について

- まちづくり協議会で検討されているまちづくりルールの敷地の大きさに関するルールに関して意見したい。敷地面積の最低限度を 100 m<sup>2</sup>とする提案は、大規模敷地所有者の将来的な不動産の有効活用に一定の制限を課すこととなり、財産価値の低下に繋がるのではないかと。また、200 m<sup>2</sup>以下の敷地所有者が相続する際にも、本ルールが制約となるのではないかと。分割できないことで売却できず空き地が増えることも考えられる。現代の建築技術を駆使して建築すれば、敷地面積の最低限度のルールを除外しても、環境や耐震性、防火性などの性能は維持できると考える。協議会には、敷地面積の最低限度に関して再考いただきたい。
- 2022 年 3 月と 2023 年 1 月に敷地面積の最低限度の案に対する反対意見および協議会メンバーの構成に関する意見書を川口市に対して提出した。提出した意見が、協議会に反映されたのか疑問である。まちづくりの主体は地域住民であり、行政の見解のみで進めるべきではない。

#### 建築物の敷地面積の最低限度に関するルールについて（意見交換）

- 本地区は都内の一部とは異なり、ゆとりある家を建築して欲しい、緑が多いまちになって欲しいという思いから、敷地面積の最低限度のルールを提案書案として取りまとめた経緯がある。自治会では、小規模な住宅が増えることにより、ゴミの分別マナーや不法投棄などの問題が増え対応に苦慮している。協議会の意見と自治会の意見は同じく、緑豊かなまちづくりの実現に向けて活動していきたいと考えている。
- 日本は今後少子化が進み、家が余るだろう。親が亡くなり、子どもが家を受け継ぐなら新たに家を建てる必要は無いと考える。本地区は道路が狭いという課題はあるが、緑が多く、住みやすいまちである。敷地を 100 m<sup>2</sup>未満としても、災害に強い住まいは実現できるだろうが、海外の住宅地と比べると、日本の住宅は狭いと感じる。更に防災上の観点も踏まえた検討の結果、我々協議会では敷地面積の最低限度を 100 m<sup>2</sup>とした。

- 多くの協議会員が、この地区は静かで緑も多く住みやすいと感じ、今後もそのような環境を維持しながら住み続けたいという考えから本ルールの提案書案を取りまとめたと理解している。
- 他地区では敷地面積の最低限度を 130 m<sup>2</sup>に設定している地区もあり、地区の特性や住民の必要性により数値を設定しており、当地区は、「緑豊かな」まちづくりを推進するために、提案書案の通り 100 m<sup>2</sup>としたいと考える。
- 当地区は木造の建物が非常に密集しており、実際に災害が起きた際は財産より人命に関わる。命を守るという考えに基づき、地区のまちづくりが開始したと認識している。住民が元気に、また、将来子ども達が住み続けたいと思える住みよいまちにしていきたい。傍聴者からは分割できないことで売却できず空き地が増加する可能性について意見があったが、桜町地区にはある程度の空き地も必要であると考え。
- 広い敷地を分割し建築する場合、新たな道路が必要になる。各敷地の価値は、敷地の広さよりも、敷地形状や建築・道路条件で決まると考える。最低敷地面積が 100 m<sup>2</sup>以上か、100 m<sup>2</sup>未満かということが焦点ではないと思う。資産価値を下げず相続する、あるいは、資産価値を下げず売買をしたいという場合は、敷地の面積だけに着目するのではなく、条件を工夫することが重要であると考え。
- 「緑豊かで」という視点は一番最初から意見として挙がっていた。緑豊かにするには、建ぺい率・容積率よりも、緑を植えるための敷地の広さが重要との意見から、敷地の細分化を防ぐ本ルールを検討してきた。庭に柿やミカンや柚子の木が植えてある様子からは、まちの潤いを感じる。ある程度の敷地を確保できないと、まちの潤いは感じられず、ゆとりがなくなるのではないかと。提案書案の 100 m<sup>2</sup>という数値は妥当な値だと思う。「緑豊かで住民が集え、安心・安全に暮らし続けられるまち」という目標に向かって、長い年月をかけて協議会でひとつひとつのルールを検討してきた経緯があることをご理解いただければと思う。
- 協議会員の意見に対し、なるほどという思いもあるが、将来的な認識について意見したい。災害時に命を守るために、行政が行うべきは、第一に桜町三丁目の住環境整備ではないか。道路が無い、狭い、未利用地があるなどの課題がある。将来の子供たちに残せる、緑豊かなまちを維持していくために、建築基準法や都市計画法で敷地面積の最低限度以外の規制を設ければ良いのではないかと。次に、このエリアでは一戸建てだけでなく、共同住宅も混在している。両方が混在しても、住みよいまちにできる。将来を見据え、制限を加えずにある程度自由にしておくべきであろう。緑のまちづくりをしたくない方もいるだろうし、90 m<sup>2</sup>であっても上手に植栽することもできる。最後に、敷地分割に制限をかけた場合、私の試算では、平均で資産価値が2割下がるとみており、再考を願いたい。(傍聴者)
- 当地区に住んでいる人が自分達のまちを、どのようなまちにしたいかを基本に、まちづくり協議会として、都市計画法、建築基準法の範囲内でルールを検討してきた。傍聴者の方の意見の中で行政に批判的な意見もあったが、行政は法律の範囲で市民を指導し提案するのが原則だと理解している。
- 補足となるが、本ルールを検討する上で他地区の事例等も参考にしている。桜町4丁目の分譲住宅地は地区計画で敷地面積の最低限度が 120 m<sup>2</sup>とされている。更なる住宅の細分化を防ぎ、現状の住環境を維持するためのルールである。(事務局)

## その他

### 【意見書に対する川口市の対応について】

- 傍聴者からの意見書の内容について、まちづくり協議会にはどのように諮られたのか。  
⇒川口市に対して、どのようにまちづくりを行っているのかという旨の意見書であったため、市として回答をしている。なお、傍聴者からの意見書としてではないが、昨年度のまちづくり報告会等に参加頂いた方からの意見として、他の参加者の意見と併せ、協議会に報告している。(川口市)

第 20 回 桜町 3・4 丁目及び周辺地区まちづくり協議会

2023.12.2 (土)

### まちづくりの提案書について

これまでに検討したルールを市に提出します!!

### 地区計画

建築時における  
地域独自のルール  
理想的なまちづくり

### 意見交換

報告会は  
どのような  
形式に?

2月23日 (土)  
説明会形式  
+  
10月形式を想定  
の展示

市へ  
意見書提出  
明確な  
回答は!!

市に  
回答

報告会  
出席者は  
協会の役員

意見書  
以外  
にも

協会の  
構成  
メンバー

「誰かが  
か  
基盤は  
いい!!

まちづくり  
の  
関心  
あり

相対  
のために  
敷地が  
広がると  
どうなるか  
敷地分割  
の  
メリット  
デメリット  
行政が  
やらせて  
くれる  
道路整備

狭小住宅の  
ニーズと  
ごみ問題が  
はじける

防犯対策  
を  
さらに  
必要にする

自治会の  
負担  
(増)

ポスト  
増えたと  
どうなるか

主権は  
まちの自治会  
に  
移譲している!

人口増加  
火事かきかきと  
人命問題の  
リスク

命を守るために  
必要にする  
住宅は

自治会  
に  
任せられない!

地域は  
「道路」が  
重要

自治会  
に  
任せられない!

自治会  
に  
任せられない!

自治会  
に  
任せられない!

自治会  
に  
任せられない!

〇UPがある  
〇静かな環境  
〇緑が多い  
〇安全で住みやすい

まちづくり!!

日本の家は  
狭い。  
ウサギ小屋...  
今後  
家は余る  
(ウサギ化...)

静かな  
環境を守りたい  
緑多  
く  
安全で  
住みやすい  
まちに  
したい

緑が多い  
住宅地に  
したい

緑が多い  
まちに  
したい

他の地域は  
130㎡の  
ところもある

4丁目  
120㎡に  
しては

緑が多い  
まちに  
したい

緑が多い  
まちに  
したい

緑が多い  
まちに  
したい

一番最初から  
大切にしたい視点

「これがない  
はない」に  
対して  
どう  
なるか

ルールを  
守りつつ  
住環境を  
高める  
べき

next 2月23日-4月の  
説明会

住環境と  
狭小住宅を  
含めた  
「住環境」