

第 22 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 6 年 9 月 7 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：13 名

※川口市から、都市計画変更（原案）の作成状況の報告と、地区計画の周知方法について意見交換を行いました。

【意見まとめ】

都市計画変更（原案）の作成状況の報告について

【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について】

- ・建築物の色彩について、建築後に周辺の方から地区計画の制限に反する色だと指摘された場合、建築主に対して市はどのように説明するのか。

⇒川口市景観計画で用途地域ごとに色彩の基準（色相・明度・彩度）の範囲が示されており、それを基に計画するよう地区計画届出時に案内する。建築後に周囲の景観に配慮がされていないと判断される場合は、指導をすることもあるが、これまで指導を行ったことは無い。（事務局）

【壁面の位置の制限について】

- ・「水路、公園、広場等を除く」が追記されているが、江川の流域では大雨の際に冠水することがあり、江川の河川区域の端まで建築許可が下りていること自体が問題ではないかという話も出ている。このルールが今後建替えるときの基準であるならば、水路からも一定のセットバックの必要性について検討してはどうか。
- ・水災に対しては、河川から 60 cm 下がる程度の個人での対応では限界があり、水路沿いの住民の納得は得られないと思う。

⇒市としては、河川と建物間に一定の距離があると管理がしやすいが、本地区内には、江川だけではなく、道路端に U 字溝で蓋をした水路もあり、仮に水路を制限の対象とすると道路からの後退も必要となる。地区内の水路周辺の状況について事務局で調査を実施したが、必要以上の制限では建替えの際の負担が大きくなってしまうため、「水路」は制限の対象外とした。（事務局）

【垣又はさくの構造の制限】

- ・鉄柵は制限の対象から除外し、設置できる対象が軽量のフェンスのみということか。

⇒これまでは「軽量のフェンス、鉄柵等」としていたが、文章表現として「軽量の」が「鉄柵」にかからないと誤認される可能性があるため、見直した。災害時、早急に撤去できる「軽量の」ものを意味している。（事務局）

【主要区画道路の整備】

- ・地区施設の整備方針の部分で、区画道路 1 号・2 号（優先整備路線 B 路線・E 路線）を優先して 6m 以上に整備するということが、沿道の方々には今後どのような対応が必要となるのか書かれていない。将来的に建替える際に後退するのか、提供する土地はどうなるのかなど、相当不安になると思う。

⇒沿道の権利者には今年度もヒアリング調査を予定しており、また、これまでも個別に説明をしてきた。道路拡幅の内容や目的は例年説明をしている。今後は、土地所有者が変わった際にも対応できるよう法的な制限をかけるという説明をしていく。この制限によって、すぐに建替えを強制するものではないので、沿道の方の生活に即座に影響が出ないと考えている。新築や増築する際の制限であることを、原案説明会や個別のヒアリング調査にて丁寧に説明していきたい。（事務局）

地区計画の周知方法について

- 「今すぐに何かをしなければいけないということではない」と示して、その前提で周知してほしい。現在住んでいる場所に、そのまま住んでいて良いということを強調してほしい。
- 地区計画パンフレットは、図や絵が多く、一般の方でも一見して分かりやすいものにしてほしい。
- 建物を建てる際には、まず建築業者が桜町 3・4 丁目及び周辺地区に地区計画があるのかを確認すると思うが、先行地区等では建築業者向けの地区計画パンフレットは作成しているのか。
⇒建築業者向けに作成していないが、主に建築相談を行っている建築安全課には地区計画の内容を周知している。今後も指定確認審査機関などに周知をする予定である。
- 現に既存ブロック塀の助成制度など、今あるものは掲載してほしい。
⇒完成した地区計画パンフレットは原則、恒久的に使用する。助成制度は補助金の内容が変更される可能性もあるため、まちづくりニュースに掲載する等の検討をしたい。