

第18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5月13日（土）

10時00分～11時40分

場所：ふれあいプラザさくら 2階 中会議室

参加者数：15名

※まちづくり報告会の開催とアンケート調査の結果について報告を行い、意見交換を実施しました。

【意見まとめ】

「建物の大きさ・高さ」のルールについて

- 賃貸事業者としては容積率が大きいほど収益は出やすいが、過度に緩和すると、現状の静かで落ち着いた住環境の妨げになる。
⇒道路拡幅の影響等に考慮し、容積率の緩和は120%が最適であると考え議論を重ねてきた。一方で高さの規制は維持することで住環境を守っていききたい。（事務局）

「建物の隣棟間隔」のルールについて

- 大きな物置や屋根のある自動車車庫は固定資産税がかかる『建築物』として扱われるため、制限の対象でよいと考える。物置・自動車車庫の扱いについては、固定資産税との関係も考えておくべきではないか。
- 住宅の建築後であれば、物置や車庫は自由に設置できるのではないか。
⇒準防火地域に指定されると、『建築物』に該当する際は、建築確認申請が必要となる。（事務局）
- 『建築物』に該当するものをホームセンターで購入し勝手に設置した際の対応はどのように考えているのか。
⇒『建築物』とは「土地に定着する工作物」と定義されている。ホームセンターで購入する物置が該当するかについては建築安全課が審査を行うことになるが、奥行きが1m以内または高さが1.4m以下の物置は、『建築物』に該当しないため、このような小規模な物置は隣棟間隔に関する制限の対象外となる。（事務局）

アンケートの分析について

- アンケートについて、（密集地である）桜町3丁目のみの回収率を教えてください。
⇒桜町3丁目はアンケート調査のA・B地区に該当する。全体の回答者177件の45%がA・B地区の居住者であった。（事務局）
- 全体の回答者の中で賃貸居住の人はどの程度の割合か。
⇒回答者の中で賃貸居住者の割合は22%であった。（事務局）
- まちづくりルールについては、桜町3丁目の権利者が影響を受ける項目が多い。地区内の権利者の母数を把握したうえで分析をして欲しい。
⇒桜町3丁目の権利者に限定すると、建物の隣棟間隔のルールに関する「物置・自動車車庫等の扱い」について、「制限の対象から除いた方がよい」の回答割合が高く、全体の回答と逆転する結果が得られている。今後もアンケート結果について、詳細な分析をしていく。（事務局）

アンケートの回収率について

- アンケートの回収率が約8%という結果は、まちづくりルールの内容が地区に浸透しているのだろうか。まちづくりルールを作成する以前に、協議会員以外の住民のまちづくりに対する意識を向上させる必要がある。我々には協議会員としての責任があり、地区住民に勝手にルールを作ったと思われるような進め方には賛成できない。

- まちづくりルールの周知方法を見直すべきである。駅に張り紙をする、自治会の総会で説明をする、さらには自治会よりも小規模な単位で説明会を実施する等、地区の理解が得られるように工夫して欲しい。再度、アンケート調査の検討をしてはどうか。
- 地区住民の高齢化もアンケートの回収率の低下の一つの要因であると考え。それでも、回答者の大半は賛成の意向であることが分かる。結果として、まちづくりルールの方向性は合っているのではないか。
- まちづくりルールは専門的な言葉・知識が必要となるため、身近な問題として捉えにくい。ルールによってどのような問題が解決できるかなど、具体的に説明することが必要である。
- まちづくりルールは認識しているが、アンケート回答の煩わしさから回答を送っていない人がいるのではないか。どの程度の人が、ルールの内容を認識しているかを把握することが重要である。

⇒過年度に自治会の総会で説明を実施したが、コロナ禍での制限により近年は実施できていない。協議会でルールの検討を深めていく一方で、自治会組織と連携し、地区住民の意見を聴取する方法を再検討する。(事務局)

5月13日(土) 10:00

第18回 桜町3・4丁目及び周辺地区まちづくり協議会

★アンケート調査の結果報告

建築物の大きさ・高さ

- 容積率は上げすぎない方がよい
- ある程度現在のまの姿を保つべき

慎重に考えたいこと

- 賃貸 100→120%の差は大きい
- 容積率を上げると価値は上がる

Pアンケートの回収率

- 8.13%は低い!
- アンケートはもう一回やるべきでは?
- アンケートはもう一回やるべきでは?

隣棟間隔

- 建築物と建てる人の意識の問題
- 固定資産税が怖い
- 月賃金の設置でさしあうのでは?
- 準防火区画の建築確認が必要
- 建築物は設置できなくなる

地域ごとのかわり

- 土地の状況を知る方法
- ご近所と意見が合う機会を増やす
- 町会に直接説明する機会がある
- 町会やPTAの人数
- 8.13%は超えたといえない
- 町会の方で考え直したい
- 地域の中で意見が合う機会を増やす

方法...

- ほかから取りかかるとは思わない
- 何らかの別の方法で考えたい
- 回収率を上げる工夫(別の工夫...)
- YouTube 意味ある?
- 回収率の伝え方
- 地域へのアプローチ
- もっとPTAさんにして
- 町会に直接アプローチ

20分程度検討する必要

再度アンケートの実施検討

当事者意識

(重要) 1998年からの協議会