

第8回 桜町3・4丁目周辺地区まちづくり協議会 記録

新型コロナウイルスの感染拡大及び緊急事態宣言の発令を受けて、
書類送付形式により実施

【書類送付】令和3年2月17日（水）【回答期間】2月28日（日）

【配布数（協議会員数）】26通 【回答数】16通 【回答率】61.5%

【意見の結果】

①『建物の大きさ・高さ』のルールについて

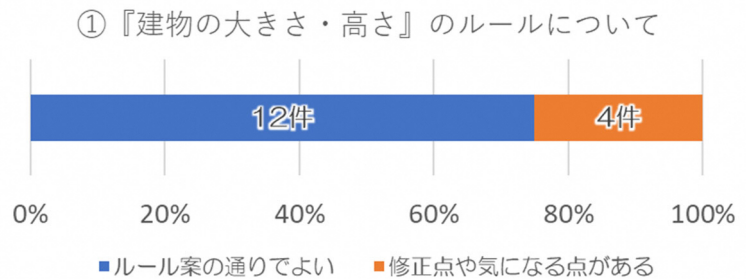
ルール案

○現在（第一種低層住居専用地域）と同程度の制限を残します。
（道路斜線・北側斜線・絶対高さ10m）

○容積率を嵩上げ緩和することで、上記の範囲内で、床面積を確保しやすくします。

選択肢	回答数	割合
ルール案の通りでよい	12	75.0%
修正点や気になる点がある	4	25.0%

総数 16 100.0%



「ルール案の通りでよい」と回答した方の、回答を選んだ理由

現状の住宅地を維持するため。

原則通り運用すること。

これからの時代は核家族が進み、大家族で住まない。ルール案で良しと考える。

議論のポイントの通り。

良いと思います。

「修正点や気になる点がある」と回答した方の、回答を選んだ理由

高さの範囲が気になる。しかし、再建不可の土地はもったいない(?)どうにかならないのでしょうか？
防犯上においても。

緑を活かしたゆとりあるまちを目標にしている以上可能な限り庭を広くとれるようにすべきである。
したがって、仮に容積率を緩和するのであれば、6m 整備路線沿いのみに限定し、かつ、「敷地の大きさ」のルールにおいて敷地面積の最低限度に関するルールとセットとする場合に限定すべきである。

容積率を緩和するのであれば、幅 6m 以上とする計画の道路沿いのみに限定してほしい。一律の緩和には反対である。

どのような建物が可能なのかより具体的な（イメージがしやすい）視覚化しやすい書類や写真などがあるとわかりやすいのでは。想像図など。

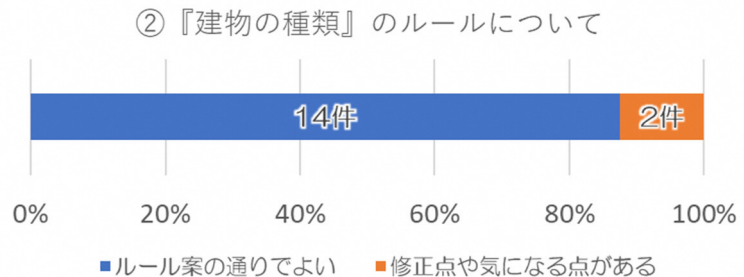
②『建物の種類』のルールについて

↑
ル
ー
ル
案
↓

○現状通りの用途の制限とすることで、内側の住宅地の静かな住環境を守りつつ、バス通り沿道では一定程度の規模の商店（コンビニなど）の立地を可能とします。

選択肢	回答数	割合
ルール案の通りでよい	14	87.5%
修正点や気になる点がある	2	12.5%

総数 16 100.0%



「ルール案の通りでよい」と回答した方の、回答を選んだ理由

多少不便でも静かな方が良い。

静かな町中で住みたいから。

コンビニが新設されるのか疑問である

老人世帯、独り世帯が増えている現状から食事、介護等の為、ある程度の規模の商店や事業所の立地を許可する方向が望ましい。

近所にコンビニも欲しいが経営できるのか？を考えると厳しいと思う。商売に合う場所、合わない場所があると思う。

議論のポイントの通り。

防犯の面からもコンビニはあった方が良くと思う。様々なお店が出店してくれることで桜町の活性化にもつながると思う。

内側の住宅地内に商店の立地を希望する意見もあるが、どのような商店となるかを住民が選択できるわけではなく、必ずしもコンビニとなるわけではない。高齢者の方々にはネット宅配や移動スーパーなどの方策を検討すべきである。また、バス通り沿道はまちの顔ともいえる場所であるため「桜町」の町名にふさわしい商店の立地と共に桜の木を植栽し桜並木を作ってもらいたい。そして災害における避難路の確保、及び、街の景観のため、最低でも6m整備路線を整備する際には電柱を地中化すべきである。

「修正点や気になる点がある」と回答した方の、回答を選んだ理由

商店の立地を可能にするなら歩道の整備をきちんとしてほしい。桜町の名にふさわしく桜の木を植えたり、さくら草を植えたりして街並に特徴がほしいと思う。

どのような建物が可能なのかより具体的な（イメージがしやすい）視覚化しやすい書類や写真などがあるとわかりやすいのでは。架空の町づくりの（PCでのイメージ画像）スライド上映。どのような町をイメージしているのか。

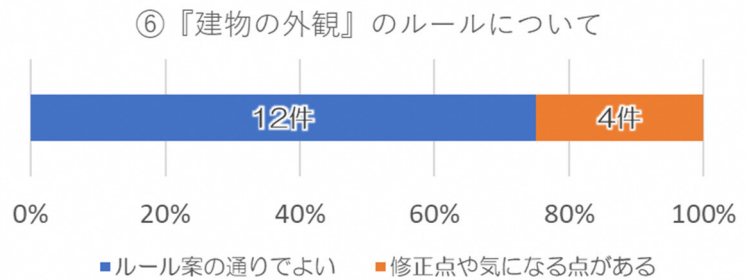
⑥『建物の外観』のルールについて

ルール案

○個人の自由を尊重するために、外観の色を指定するなどの厳格なルールは設定しませんが、景観や周辺の住環境への配慮を促すルールを設定することで、当地区の景観を守っていきます。

選択肢	回答数	割合
ルール案の通りでよい	12	75.0%
修正点や気になる点がある	4	25.0%

総数 16 100.0%



「ルール案の通りでよい」と回答した方の、回答を選んだ理由

落ち着いたある町並みになると思うから。

良識ある建造物であることが望まれる。又、市の方針、指導を徹底されたい。

観光地ではないので皆が守れる程度のルールが良い。

議論のポイントの通り。

どのような外観にするかは個人の自由だと思う。ランドスケープなどは公園や道路などで統一しても良いのでは？

ある程度の幅を持たせた表現である。

「修正点や気になる点がある」と回答した方の、回答を選んだ理由

具体的な案を示してもらわないと判断できない。

そもそも、奇抜な色の建物を建築しようとする者が配慮ルールに従う可能性は極めて低いと想定されるため、地区計画としてのルールとすべきである。自己決定権の尊重とバランスの観点からはある程度広い範囲で色を定め、極端な色彩のみを排除する方法がベターと考える。なお、多くの住民はこのようなルールの定め方について知らないことが多いと考えられるので丁寧な説明が必要と思う。

厳格でなくてもルールは必要である。配慮とは主観的なものであり、何のルールも具体的になければ無秩序と同じだと思う。建物の形状までは無理かもしれないが、川越市、金沢市のような色彩のルールは定めてほしい。「周りに迷惑をかけなければ個人の自由」と言う人ほど隣家や近隣の家について容認できないものではないかと思う。

住人がイメージできれば。

◎その他のルールについて

〈ルール案〉

③「建物の構造」のルール

燃えにくいまちを形成するため、建物の外壁や屋根などを燃えにくい構造にするルールを新たに定めます。

④「隣棟間隔」のルール

災害時の避難空間や火災の延焼を防ぐ空間を確保するため、隣家との間に一定の空間を確保するルールを新たに定めます。

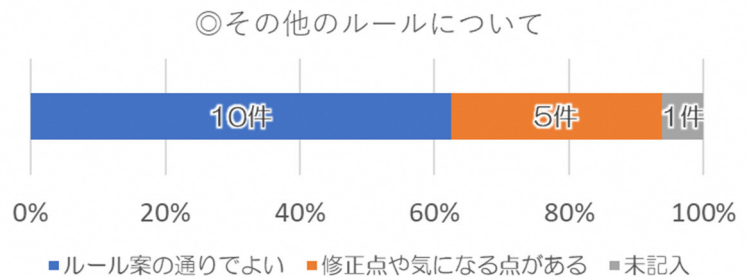
⑤「敷地の大きさ」のルール

敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を形成するため、敷地面積の最低限度に関するルールを新たに定めます。

⑦「危険なブロック塀」のルール

安全な道路空間を形成するため、背の高いブロック塀を制限し、安全なフェンスや生け垣にしていくルールを新たに定めます。

選択肢	回答数	割合
ルール案の通りでよい	10	62.5%
修正点や気になる点がある	5	31.3%
未記入	1	6.3%
総数	16	100.0%



「ルール案の通りでよい」と回答した方の、回答を選んだ理由

防火構造、隣家との空間、ブロック塀の禁止等は厳格に守らせること。

個々の意見もあると思うので最終的には話し合いだと思う。補助金、予算どうしますか。

いずれも建替時には費用負担が発生するものであるため、補助金や助成金などの手当があるとスムーズにルールの実現が可能になると思われるので是非検討していただきたい。

※全体を通してルールを定める必要があると考えているが、そもそも地区計画がどのようなものであるか既存建物に直ちに適用されるものではないことなどについて協議会のメンバーも含め住民の理解が進んでいるとは思えないため、地区計画の最終決定の前にこれらの点について法的な部分も含めて説明を受ける機会を設けて頂きたい。

全体として整備計画と今回のまちづくりルールとの関係・位置がわかりにくい。ルールを今決めなくてはいけない理由、まちづくりの目標にある災害に立ちむかえるという点での水害や避難所（桜小はダメだった）問題などはどうなるのか？都市整備課対応の限界なのか…？公園をつくっていく上での進め方、あき家対策などはどういうルールをつくっていくのか。その点は今回のルールにはないのか？

「修正点や気になる点がある」と回答した方の、回答を選んだ理由

⑦についてフェンスは壊れやすく耐久性にも乏しい。生垣は地境の確認がしづらい（根のあるものは移動する）。ブロックの場合はという条件を設けて制限する必要は認めるが、フェンスや生垣にしていく事は一考を要する。生垣にしている車の迷惑になる家が少なからず有る。フェンスが折れ曲がっていて危ない所もある。

平常時も含めて延焼拡大を防ぐためには準防火地域の指定は必須である。

ルール案は良いと思うが構造やブロック塀などは家を建てる時の資金とも関わってくるので、できれば補助金などがあればルールに従って導入しやすくなると思う。

④、⑤はルール案の通りで良い。③については多少なりとも援助金があるとリフォームが進むのではないか。新築はルールに基づいて燃えにくい外壁・屋根となるのでルールは定めてほしい。⑤については狭小土地を隣家に買い取ってもらう。隣家とともに売却するなどの方法をサポートする市の部署とか相談できる業者を紹介するなどのシステムがほしい。⑦はフェンスの土台のブロックにも高さ制限を設けたいと思う。既存のブロック塀を改修するための援助金があるといいと思う。

金銭面での不安解消が必要。