

第9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3年5月22日（土）

第一部：9時～10時15分

第二部：10時45分～12時

場所：桜町三丁目集会所

参加者数：9名（第一部：4名、第二部：5名）

【第一部 意見まとめ】

整備計画について

<整備路線>

- ・救急車や消防車が通れるような道路は、最低何本必要なのか。
- ⇒延焼クラスターを分断する広い道路空間の確保、緊急車両が進入できる最低限の道路空間の確保のために、現時点で6mへの拡幅を検討しているのは、A～F路線の6本である。（事務局）

まちづくりルールについて

<「建物の構造」のルール>

- ・最近の住宅では、周りに燃え広がらないような壁の構造のものもあるようだ。
- ⇒建物の構造には、耐火造（最も燃えにくい）、準耐火造、防火造、木造（最も燃えやすい）の4種類があり、当地区では、燃えやすい防火造や木造の建物が多いのが現状である。そこで、建替える際には燃えにくい構造にすることをルールとして定める「準防火地域」への指定を検討している。（事務局）

<「敷地の大きさ」のルール>

- ・地区計画の項目例で、最低敷地面積60㎡以上と記載があるが、この程度の制限を入れる意味があるのか。せっかく地区計画を定めるのであれば、せいぜい、80～90㎡程度ではないか。
- ⇒60㎡という数字は、都内の密集市街地において定めることが多い例として掲載している。これは、4人家族が居住するための住戸の標準床面積を確保するために必要な敷地面積である。また、芝地区では、住宅金融公庫のローンが受けられる水準として、最低敷地面積を100㎡とした。（事務局）
- ⇒都内と同じルールでは意味がなく、将来の地区の価値を上げるためのルールとしてほしい。
- ・当地区では、100㎡以上は厳しいのではないかと思う。

その他

<大雨時の車の避難>

- ・大雨時の車の避難のルールを、まちづくりルールとして定めたい。避難時に車と避難させられる場所があるというだけでも安心感がある。
- ⇒今検討している地区計画や用途地域といったルールでは、車の避難のルールを定めることはできないが、整備計画で公園に雨水貯留槽を設ける等の方針を定めた後に、具体的なまちづくりを検討していきたい。（事務局）
- ・避難時の協定について、西友や県営住宅と結ぶことはできないのか。
- ⇒県には話はできるだろう。課題のひとつとして認識する。（事務局）

<その他>

- ・地区内の空き家が売りに出ている。道路計画にかかる部分と思われるが、対策できないか。
- ⇒事業が開始されてからでなければ用地買収はできない。（事務局）
- ⇒建てられてからでは、再び建替えるまで何十年もかかってしまう。何かしら対策できるとよい。
- ・4丁目の事業用地の活用検討状況を知りたい。
- ⇒現状、具体的な利用の計画はないが、事業が始まった後の活用方法として、沿道の方の移転先やサ高住

(サービス付き高齢者向け住宅)の整備等、協議会の意見を踏まえて検討していく。(事務局)

⇒アイデアとして、土地は市所有のまま、賃借権でマンションを建てれば、移転者の負担を抑えられるのではないか。

- ・安行慈林の方で遊水の計画があると聞いたが、実際にあるのか。

⇒桜町5丁目で、江川の貯水池を作っている。計画では、令和7年度完成予定である。(事務局)

- ・集会所の建替えをどうにかしたい。建物や駐車場をかさ上げして避難できるようにする等で活用できるとよいと考えている。
- ・関連して、三丁目は空き家が多いが、市で撤去できないのか。コウモリやハクビシン等の野生動物が住み着いており、どうにかしてほしい。松戸市では、所有者の許可なく撤去できる制度がある。

⇒川口市にも制度自体はある。住宅政策課で、2年ほど前から取り組んでいるが、所有者との調整や税金等の複雑な問題があり、実現にはハードルが高いのが実情である。(事務局)

【第二部 意見まとめ】

整備計画について

<水害対策>

- ・計画に書ける部分と書けない部分があるということだが、どういうことか。

⇒密集事業は密集市街地の改善のための整備を目的としており、水害対策を目的とした整備内容は、補助対象にはならないということである。ただし、下水道の整備等、密集事業の中でも水害対策につながるものは、可能な限り整備計画へ記載する形で検討している。(事務局)

- ・密集の改善に寄与するものと言われても、具体的に何が書けるのかわからない。

<整備計画と地区計画の違い>

- ・密集事業のメニューの中で、これまでの意見がこの部分に反映されていると分かるような、桜町のまちづくりが構造的に分かる青写真、計画書があるとよい。文章の具体的なイメージや整備後のイメージが、一目で分かるような青写真があると理解しやすい。
- ・まちづくりルールを検討している理由として、「密集事業を導入し、道路整備や建替えを促進しても、現状の法規制が原因で整備が進まない」ことの具体的な理由があると、さらに理解しやすい。

まちづくりルールについて

<「危険なブロック塀」のルール>

- ・ルールには賛成だが、一方で、生垣が出っ張って困るという意見もあった。道路法43条(道路に関する禁止行為)で対応できると思うが、例えば市道の場合、44条沿道区域(工作物の管理者の損害予防義務)は指定できるのか。

⇒ブロック塀のルールは、地区計画により、面的に定めるルールになる。生き物に対して法律をかけたこまで担保できるのか見解が分かれている部分であり、難しい検討課題である。(事務局)

⇒44条沿道区域に指定することで、一定のプレッシャーはかけられるのではないか。

⇒道路の仕組みも色々あるが、地区計画には、地区整備方針と地区整備計画の2段階があり、前者に、「生垣で伸びてきた部分について、積極的に剪定を促すこと」というような精神規定を書く方法もある。一方、明確なルールとして定めるのは、ブロック塀の高さの上限のみである。(事務局)

- ・安全基準に即したブロック塀を建てる人に対しては、地区計画で法的な規制はできないのか。

⇒地区計画で定め、市として条例化を行うが、材料や積み方等の個人の自由を侵害するものは条例で縛ることはできず、条例化できる範囲で縛っていく。(事務局)

- ・協議会では、緑を大切にしたいという方が多かったが、生垣やフェンスとしたい方がどれだけいるかは分からない。他の項目も含め、どのような考えから案が出てきたのかを知りたい。

その他

＜集会所の活用＞

・集会所が防災のために活用できるとよいというのが住民の願いである。建物の整備方針として「集会所の防災機能の強化」と記載されているが、具体的にはどのような内容になるのか。次回協議会では、住民の意見を受けて、どのように整備計画の案に反映したのかという部分を教えてほしい。

⇒密集事業が導入されても、どのような内容でも全て国から補助が出るわけではなく、他の事業との兼ね合いから、市の判断で個々の事業に予算がついていく。集会所の建替えにつながる可能性があるということで、整備計画に記載しているものである。(事務局)

・集会所をどのように使うのかは、地域で決める話ではないのか。

⇒使い方については地域独自のルールとして今後考えていくことになるだろうが、内容まではこの協議会の中で検討はできない。地域の関心事としては受け止め、話ができるようにしていきたい。(事務局)

＜空き家対策＞

・空き家対策は、まちづくりルールの中に定められるのか。

⇒今検討している地区計画や用途地域の中では定められない。ただし、「空き家にならないよう地域コミュニティを活性化していきましょう」といった方針のような事を記載することはできる。(事務局)

・除却すると税金が高くなるという問題がある。例えば密集しているエリアで、税金を免除して空き家の除却を推進するというようなルールは定められないか。

⇒密集市街地の改善に結びつけられれば記載は可能である。ただし、空き家で課題となるのは権利関係であり、中々実行までたどり着いていないのが現状である。(事務局)

・最近、空き家が相当増えてきている。空き家を取得して公園用地にする等の対策はこれまで検討してきたが、具体的に対応は進んでいるのか。

⇒密集事業の導入後、国からの補助を活用して積極的に買収し、公園の活用等を進めていく。(事務局)

・空き家については、取得しても公園に活用できないような場所もある。

＜その他＞

・コロナ対策としてこれまで二部制で開催してきたが、他のメンバーの意見を、我々も聞きたい。

⇒今回は意見交換ではなく、これまでの振り返りの説明が主だったため、このような案内をさせていただいた。(事務局)