

第 10 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 7 月 3 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：11 名（第一部：5 名、第二部：6 名）

【第一部 意見まとめ】

まちづくりルールについて

<建物の大きさ・高さのルール>

- ・整備路線沿道のみ、容積率を 150%に緩和できないのか。
- ⇒容積率は用途地域区分がベースであり、整備路線沿道のみは緩和はできない。ただ、一体で容積率を緩和し、地区計画で沿道以外のエリアの容積率を縛ることができる可能性はある。（事務局）
- ⇒世の中として世帯人数が減少している中、一体で緩和する必要があるのか。
- ⇒容積率を緩和しても、斜線制限は残す。前面道路の幅員が狭い程、建物を建てられる範囲が制限されるため、4m道路沿道では、道路からみた圧迫感を抑えることができると考える。（事務局）

<建物の外観のルール>

- ・配慮という言葉で、実際に派手な建物が建てられるのを防げるのか。
- ⇒運用として、市が判断する際には、詳細に内規を定めていく。（事務局）
- ⇒市内全域に景観計画が定められているが、住宅に対して強制力があるものではない。（事務局）
- ・蕨市のように、具体的な縛りにできるとよい。

<隣棟間隔のルール>

- ・4 丁目の制限（60cm）と差があると、3 丁目（50cm）の方が、グレードが低く感じてしまう。できれば 4 丁目に揃えてほしい。
- ⇒地域の意向、合意があれば、4 丁目に揃えることも考えられる。（事務局）

<敷地の大きさのルール>

- ・隣地買収のシステムの検討は進んでいるのか。
- ⇒桜町だけでなく市全体の判断になるような話である。まず事例集めから進めている。（事務局）

道路の整備方針について

<桜町らしさ>

- ・桜の木は植えられないということで、6m整備道路の歩道部分を、桜色にできないか。
- ⇒路肩であれば考えられる。（事務局）

<スケジュール>

- ・整備計画を早急に定めてほしい。
- ⇒そのように考えている。一方で業者の介入を防ぐため、地区計画も迅速に考えていきたい。（事務局）

建物の整備方針について

<集会所>

- ・防災資器材の設置だけでなく、3 丁目集会所の建替えについても記載してほしい。
- ⇒密集市街地内にある集会所ということで、他事業でも予算に結び付けられる可能性がある。（事務局）
- ・桜小に避難できなくても、集会所が避難場所として使えれば、地域として安心。

道路ネットワーク（検討案）について

<F 路線>

- ・整備できるのか。

⇒生産緑地の所有者にアプローチをしている。（事務局）

<整備や工事>

- ・工事は、路線毎にバラバラに行っていくのか。

⇒道路用地を確保でき次第、順次工事を行っていく。各路線の地権者と個別に交渉していくことになる。

特に、B、E 路線は防災性の向上に大きく関わる路線であり、優先的にアプローチしていく。（事務局）

【第二部 意見まとめ】

まちづくりルールについて

<建物の大きさ・高さのルール>

- ・6m整備路線沿道のみ、容積率を150%に緩和できないか。

⇒容積率は用途地域区分がベースであり、整備路線沿道のみは緩和はできない。ただ、一体で容積率を緩和し、地区計画で沿道以外のエリアの容積率を縛ることができる可能性はある。（事務局）

- ・容積率を緩和したことにより、建替えが進んだ事例はあるか。

⇒容積率を緩和したから建替えたということは、客観的に把握できない。ただ、資産価値としては間違いなく上がる。（事務局）

<建物の外観のルール>

- ・配慮という文言で、裁判で機能するのか。最低限、裁判の材料として機能するレベルで定めるのがよい。また、確認申請を通るものと通らないもの、具体例を示してもらえると分かりやすい。

⇒「原色を避けて～」という文言にすることも可能である。検討する。（事務局）

⇒おそらく、単色ではなく、色の組み合わせの問題が出てくると思っている。

<敷地の大きさのルール>

- ・100㎡の根拠は何か。

⇒条例化すれば、敷地の最低限度として、守っていただくことになる。（事務局）

<危険なブロック塀のルール>

- ・ブロック塀をなくすことはよいが、生け垣とするというルールは困る。

⇒生け垣だけでなく、フェンス等でもよい。防犯上のメリットもある。（事務局）

⇒昔は生け垣にしていたが、管理が大変で、ブロック塀にしてきた経緯がある。昔から住んでいる人は皆そうである。それをまた生け垣に戻せと言われても困る。（事務局）

⇒すぐにそうしてくれということではなく、今後建替える人や新たに地区に入ってきた方に適用されるルールである。（事務局）

- ・ブロック塀の外側に鉢植えを置く人がいる。このルールは現実的でないと感じる。

<その他>

- ・地区計画で、この地区として、公園を何㎡確保したいということは、ルールで定められるか。

⇒ルールではないが、地区施設というものに定める。（事務局）

- ・国の補助金等、お金の出处あつての話か。

⇒地区計画は、補助金をもらうような事業ではない。このようなまちにしていきたいということで、地区が独自にルールを定めるものである。（事務局）

道路の整備方針について

<私道の対策>

- 私道の買い取りへの対策も考えるべき。買い取りの要件が厳しい。
- ⇒桜町だけの問題ではない。整備計画に盛り込める内容を検討する。(事務局)
- ⇒4mにしなければ買い取ってもらえないが、拡げるのは自己負担になる。現状、要件を満たしていないところは、たくさんある。

建物の整備方針について

<集会所>

- 防災機能の強化でなく、「地域の防災拠点」という記載がよい。