

第8回まちづくり協議会を開催しました！

今号のまちづくりニュースでは、第8回まちづくり協議会の開催内容についてご報告します。

1. 第8回協議会開催報告

開催日時: 令和2年2月4日(火)19時00分～
開催場所: いちょうプラザ 1階多目的ホール
参加人数: 16名
開催内容:
1) 前回のおさらい
2) 身近な課題の対応方法について
3) まちのルールプラン作成②
(建物の高さ、道路や隣接地と建物の間隔、
敷地面積の最低限度、建物の色)
4) 総評



検討風景

第8回協議会では、第7回協議会のまち歩きの結果、市内部での庁内調整を行った結果を踏まえて作成した「身近な課題の対応方法について」の説明、およびまちのルールプラン作成②として各項目においてグループワークを行いました。

1) 身近な課題の対応方法について

第7回協議会において、A班からD班に分かれてまち歩きを実施し、どれくらいで解決できそうか短期・中期・長期の3種類に分類した中の「短期で解決できそうな課題」をまとめた結果について説明を行いました。

「短期で解決できそうな課題」は、道路に関する課題として11項目(28箇所)、公園に関する課題として3項目(6箇所)、その他の課題として1項目(1箇所)の計15項目(35箇所)の課題があげられました。

■短期で解決できそうな課題(第7回協議会まち歩き結果)

□道路に関して 11項目 28箇所

(カーブミラーの設置、隅切りの検討、街路樹の剪定、柵・フェンスの改善、集水枡の掃除、道路標示の明示、車両の通行規制、舗装の修繕、歩道勾配の改善、道路線形の検討、道路幅員の確保)

□公園に関して 3項目 6箇所

(公園の管理、舗装の撤去、公園の機能)

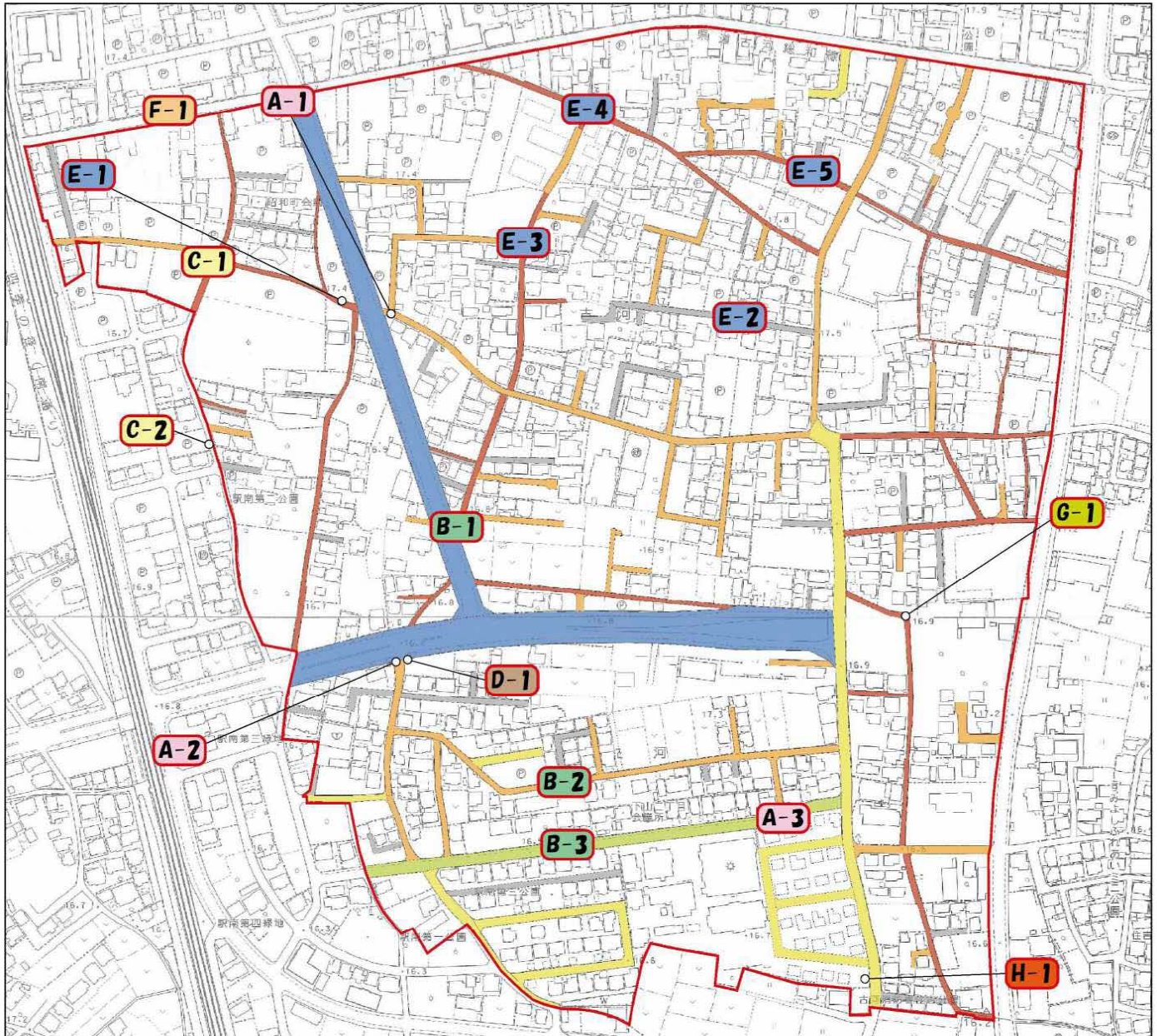
□その他 1項目 1箇所

(放置車両)

■短期できそうなものの位置図（2～3年で対応できるもの）

次に、第7回協議会のまち歩きの結果を踏まえて、市の担当部署や警察署、境工事事務所と改めて現地を確認し、2～3年で対応できるものについての説明を行いました。

次年度以降予算化ができ次第、順次対応していくことの説明を行いました。



凡 例

A カーブミラーの設置	D 道路標示の明示	G 道路幅員の確保
B 街路樹の剪定	E 舗装の修繕	H アスファルト殻の撤去
C 集水枡の掃除	F 側溝蓋の改善	
— 施行地区界		
16m 以上（都市計画道路）	8m（片側歩道）	
6m以上、8m未満	4m以上、6m未満	
4m未満	私道	

2) まちのルールのプラン作成②

今回のワークショップでは、まちのルールのプラン作成②として、(建物高さ、道路や隣接地と建物の間隔、敷地面積の最低限度、建物の色)について、案の検討を行いました。

検討に入る前段として、駅南地区にはどのようなまち並みが望ましいか、まち並みの将来像について旗揚げアンケートを行い、その後、各項目における現状のルールや参考イメージ等について説明し、グループワークシートやエリア分類図をもとに、各班で検討を行いました。

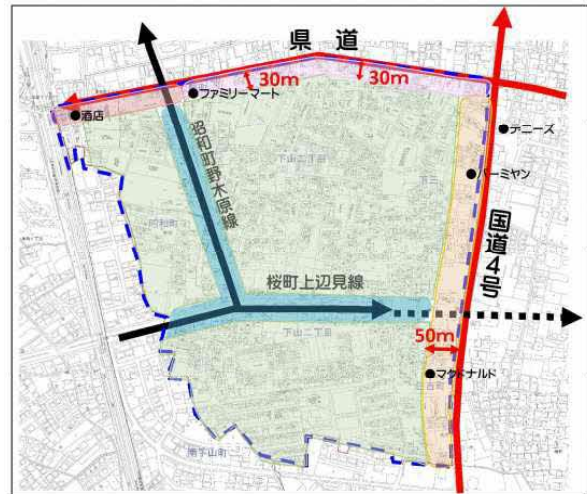
■旗揚げアンケート結果 まち並みの将来像について

旗揚げアンケートの結果としては、エリア、土地利用に応じたまち並みの票数が多い結果となりました。

○旗揚げ集計表

項目	イメージ	票数
1 (低層な住宅地 平屋〜2階)		4
2 (中層、高層) エリア、道路、その他は に幹線道路沿い、土地利 用はみ		11
3 (高層6〜5階) 自由な建てられ るまち並み		1

○エリア分類図



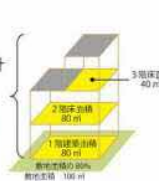
地区中央	都計道沿い	国道沿い	県道沿い
第2種中高層住居専用地域 準工業地域	第2種中高層住居専用地域	準住居地域	近隣商業地域 商業地域
建ぺい率60%、 容積率200%		建ぺい率 80%、 容積率 200%	建ぺい率 80%、 容積率 300%

■建物高さ

本地区は、本来、建物高さの制限はありませんが、土地区画整理事業予定区域のため、都市計画法第53条(建築許可)の規制により、基本的に2階建て以下でないと建てられない状況となっています。

建物高さについては、その他の基準により間接的に制限がかかることから、それぞれの用途別に建ぺい率と容積率のイメージについて説明した後、ルールが必要かどうかワークシートを用いて検討を行いました。検討結果については次ページをご覧ください。

○用途別 建ぺい率・容積率のイメージ

用途	①地区中央	②地区東側 (国道4号沿道)	②地区東側 (国道4号沿道)
	第二種中高層住居専用地域 準工業地域 第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域
建ぺい率 / 容積率	60%/200%		80%/200%
イメージ	 <p>各階の床面積の合計(延べ面積) 200㎡ 敷地面積の 200%</p>	 <p>各階の床面積の合計(延べ面積) 200㎡ 敷地面積の 200%</p>	 <p>各階の床面積の合計(延べ面積) 200㎡ 敷地面積の 200%</p>

用途	③地区北側 (県道沿道)	
	商業地域	近隣商業地域
建ぺい率 / 容積率	80%/400%	80%/300%
イメージ	 <p>各階の床面積の合計(延べ面積) 400㎡ 敷地面積の 400%</p>	 <p>各階の床面積の合計(延べ面積) 300㎡ 敷地面積の 300%</p>

■グループワーク結果（各班結果まとめ）

エリア	現在のルール		望ましいまちなみを考えよう				意見	
	建ぺい率	容積率	低層 (1階～3階 建て)	中層 (4・5階 建て)	高層 (6・7階 建て)	制限無し		
①地区中央 (第二種中高層住居専用 地域、準工業地 域)	60%	200%	10	3		3	<ul style="list-style-type: none"> ・現状のルールで問題ないと思う。(A班) ・住宅地としては3階が限界ではないか。(C班) 	
①-2都計道沿 い			1	6	2	7		<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の車線数を考えると、上辺見線は高層なまちなみ、野木原線は中層なまちなみが良いのではないか。(B班) ・幹線道路に面しているの少し高度利用できるのではないか(C班)
②国道4号 沿道 (準住居地 域、近隣商業 地域)			1	5	10			<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物の用途を優先すべき。(C班) ・土地活用を優先すべき。(C班)
③県道沿道 (商業区 域、近隣商業 地域)	80%	300%				<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物の用途を優先すべき。(C班) ・土地活用を優先すべき。(C班) ・あえて制限を設ける必要はない。(D班) ・市としてのビジョンを出して欲しいと分からない。(D班) 		
		400%	4	3	9			

○方向性および各班の意見（抜粋）

- ・①地区中央については、低層な住宅地の票数が多い結果となり、意見としては、住宅地としての利用を考えた場合、3階建てが限界なのではないかといった意見が出されていました。
- ・①-2都計道沿道、②国道4号沿道、③県道沿道については制限無しの票数が多い結果となり、都計道の車線数に合わせて野木原線は中層、上辺見線は高層なまち並みが良いといった意見や幹線道路に面しているため、少しは高度利用できるのではないか、国道、県道沿道に関しては本来の用途を優先すべきといった意見が出されていました。

■道路や隣接地と建物の間隔

道路と建物の間隔については、現在ルールはない状況ですが、道路との間隔をあけて建てることにより、道路沿いにゆとりある歩行空間を確保できます。

隣接地と建物の間隔は、民法上の50cmの壁面後退の義務がありますが、他地区の事例のように敷地規模が小さな世帯等では、火災時の延焼の危険性や住環境面（通風、採光等）を踏まえ、制限をかけている場合があります。

説明後、道路と建物の間隔と隣接地と建物の間隔の2つの項目についてルールが必要かどうかワークシートを用いて検討を行いました。検討結果については次ページをご覧ください。

○道路と建物の間隔（他地区事例）



○隣接地と建物の間隔（他地区事例）



■グループワーク結果（各班結果まとめ）

検討内容	現在のルール	ルールが必要	ルールが必要ない	必要な場合はどのくらいの間隔が必要かを①～③から選択	意見
道路と建物の間隔	道路と建物の間隔についてのルールはありません。	15	1	<input checked="" type="checkbox"/> ①50cm (7) <input checked="" type="checkbox"/> ②100cm (6) <input type="checkbox"/> ③その他	<ul style="list-style-type: none"> ・制限があった方が良いが敷地の大きさにもよる。(A班) ・最低限50cmは確保したい。(C班) ・災害があったとき建物の倒壊で道路が塞がる。(D班)
隣接地と建物の間隔	現状の民法の制限だけでは隣接者の承諾があれば隣地間隔をあげなくてもよい	15	1	<input checked="" type="checkbox"/> ①50cm (民法) (5) <input checked="" type="checkbox"/> ②100cm (9) <input type="checkbox"/> ③その他	<ul style="list-style-type: none"> ・借家の部分を除けば、Aエリアではそれほどぎりぎりに建っている家はない。(A班) ・現在のルール(50cm)で十分であると思う。(B班) ・メンテナンス用地も必要。火災等の延焼も気になる。(C班) ・室外機の設置には1m必要。(D班)

○方向性および各班の意見（抜粋）

- ・ルールが必要との意見が多い結果となりましたが、それぞれの項目の間隔において意見が分かれる形となりました。
- ・道路と建物の間隔については、50cmと100cmでほぼ同数の票数となりました。
- ・隣接地と建物の間隔についてはメンテナンス用地の確保や火災等の延焼等の理由により間隔を100cm必要との票数が多い結果となりました。

■敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、敷地を小さく分割した場合の問題点、駅南地区の専用住宅の宅地の敷地規模の割合、近年の建築許可の状況の割合及び、敷地を分割した場合のイメージ等を説明し、ワークシートを用いて検討を行いました。

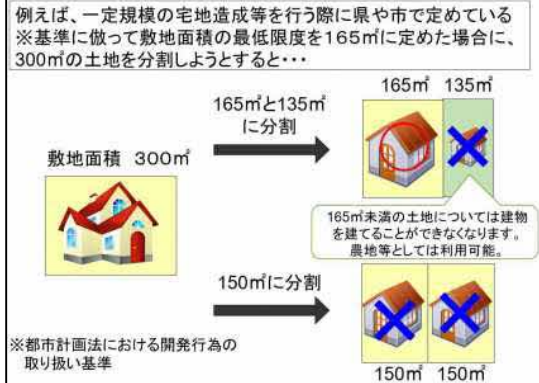
○敷地を小さく分割した場合の問題点

相続などで不動産業者に切り売りして、土地の分割がされ、小規模宅地での建築が進んだ場合・・・



- ・居住環境の悪化(通風、採光)
- ・空地が確保できず、周辺への圧迫感
- ・延焼の危険性の増大などの問題がある。

○敷地を分割した場合のイメージ



■グループワーク結果（各班結果まとめ）

現在のルール	ルールが必要	ルールが必要ない	必要な場合はどのくらいの敷地面積かを①～④から選択	意見
(全域) 宅地造成で1,000㎡以上の土地を分割する場合、敷地面積の最低限度として165㎡の制限があるが、その他では制限がない	12	4	<input checked="" type="checkbox"/> ①100㎡まで (3) <input checked="" type="checkbox"/> ②165㎡まで (9) <input type="checkbox"/> ③200㎡まで <input type="checkbox"/> ④その他 ()	<ul style="list-style-type: none"> ・50坪は必要かと思う。(C班) ・小さい敷地ができても始末に困る。(D班) ・相続で分割するとき、ルールが厳しいと大変。(D班)

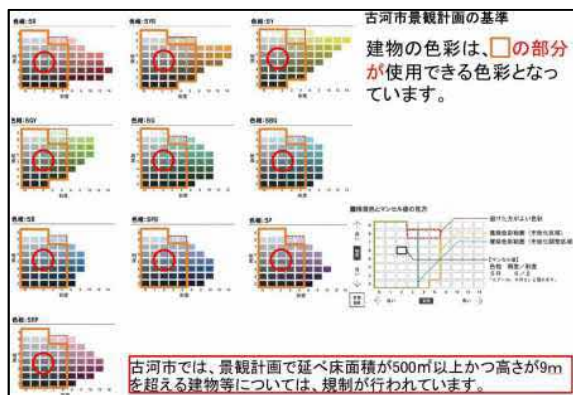
○方向性および各班の意見（抜粋）

- ・ルールが必要との意見が多い結果となり、敷地面積の最低限度としては165㎡(50坪)が多い結果となりました。

■建物の色

建物の色について、古河市の景観計画で定められている内容の説明を行い、500㎡以上かつ高さが9m以上の建物以外には制限が設けられていないため、延べ床面積、建物高さが基準以下の建物に関してはカラフルな建物が建つ場合があることについて説明し、ワークシートを用いて検討を行いました。

○古河市景観計画の基準



○カラフルな建物の色の例



■グループワーク結果（各班結果まとめ）

検討内容	現在のルール	ルールが必要	ルールが必要ない	意見
建物の色彩	延べ床面積が500㎡以下かつ高さ9m未満の住宅などはルールはない。	10	6	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道や県道沿いは必要なし。（A班） ・ 景観計画と同様な内容で規制内容を住宅規模までひろげるべき。（C班） ・ ルールが必要だが、景観計画よりも使える色を増やす。（原色は×）（D班）

○方向性および各班の意見（抜粋）

- ・ ルールが必要との意見が若干多い結果となり、国道県道沿いには制限の必要がないといった意見や、景観計画の対象とならない住宅にも制限をかけるべきといった意見が出ていました。

3) 質疑応答（抜粋）

第8回協議会での質疑応答内容を紹介します。

①検討の進め方について

30坪程度の小さい土地を持っている地主さんや、大きい土地を持たれている方もいるかと思えます。

そういう所について都市計画法第53条による2階建て以下の高さ制限を撤廃して、新たに地区計画で高さの制限をかけて良いか悪いかを最終的にアンケートで地域に聞いていくのではないかと思います。その辺の判断基準として市のまちづくりのビジョンがあって、その前提を基に、協議会で検討していくのであれば良いが、根拠がない状態で、議論するのはしにくいのではないかと思います。

市 この協議会で検討した結果で決定ということではありません。初めから申し上げているとおり、ワークショップで検討している内容は、皆さんそれぞれの生活に影響がでますので、ここで決定ということではなくて、そこに市のまちづくりのビジョンを絡めて行きますので、この場で検討した結果で即決定ということではありません。

最終的には、アンケートをとり地域の方のご意見を聞きながら決定していきます。

市のビジョンが無いと言うわけではなく、まずはこの地域に住んでいる方が、どのようなまちを望んでらっしゃるのかというのを把握したいという意図がありますのでご理解いただければと思います。