

第9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9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9回協議会開催報告

開催日時:令和2年2月26日(火)19時00分～
 開催場所:いちようプラザ 1階多目的ホール
 参加人数:12名
 開催内容:
 1)前回のさらい
 2)まちのルールプラン作成③
 (垣又はさくの制限について)
 3)これまでの協議会検討結果の確認
 4)今後の進め方



第9回協議会では、まちのルールプラン作成③として垣又はさくの制限についてグループワークを行い、これまでの協議会検討結果の確認を行いました。また、今後の進め方について確認を行いました。

1) まちのルールプラン作成③ (垣又はさくの制限について)

地区計画では、垣又はさくの制限について、高さや構造のルールを定めることができ、ルールを考えていく上で必要な、4つの視点(防災面、防犯面、交通安全面、住環境面)の確認を行い、垣又はさくを設けた場合のメリット・デメリットについて確認を行いました。

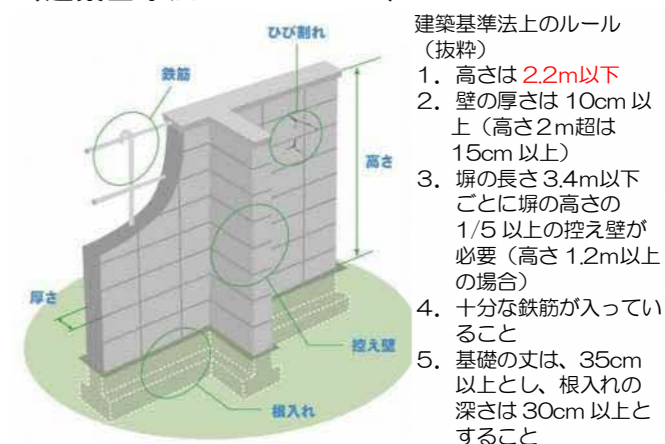
また、建築基準法上のルール(ブロック塀のみ)の確認を行い、地区内の塀等の高さや他地区事例として古河駅東部地区の事例についてご紹介しました。

4つの視点(防災面、防犯面、交通安全面、住環境面)や垣又はさくの制限の検討結果については次ページ以降をご覧ください。

〈垣又はさくの制限のルールを定めるメリット・デメリット〉

ルール	メリット	デメリット
防災面 ○高さ及び構造 背の高いブロック塀× →生垣やフェンス等へ	・災害時の危険性を軽減	-
防犯面 ○構造 透視可能なものにする。 ○高さ 人の視線より低くする。	・空き巣が入りにくくなる。	・人の視線が気になる可能性がある。
交通安全面 ○構造 透視可能なものにする。	・見通しがよくなる	-
住環境面 ○高さ 高さを抑える。 ○構造 生垣にする。	・ゆとりある緑豊かな住宅地になる	・生垣だと手入れが大変、費用がかかる

〈建築基準法上のルール〉



上記を踏まえて、ルールの必要性と内容を検討していただきました。

■まちのルールの方向性(検討結果)

ルール	エリア				ご意見
	①住宅地	①-2都計道沿道	②国道4号沿道	③県道沿道	
建築の用途の制限	○ 葬祭場・畜舎	○ 葬祭場・畜舎	制限なし	○ 性風俗店(商業地域のみ)	・変更なし。(B、C、D) ・準工業のエリアは、今の用途で継続して利用できるようにする。(B、C)
建物の高さの最高限度	○低層 地区西側エリアを除く	制限なし	制限なし	制限なし	・広い土地があるためA班のエリアは除く。(B) ・①-2、②のエリアに緊急垂直避難ができる高さのある建物が必要。(C) ・上位計画から見てどうなのか。(D)
道路や隣接地と建物の間隔	○50cm以上	○50cm以上	○50cm以上	○50cm以上	・沿道は100cm、中の住宅地は50cm。(B) ・商業地域としても騒音などの環境対策で間隔は必要ではないか。(C) ・最低50cmで統一、それ以上は個人で判断。(C) ・幹線道路沿いは制限をかけない。(D)
敷地面積の最低限度	○165㎡	○165㎡	○165㎡	○165㎡	・変更なし。(B、C) ・制限を設けない方が商店の活性化になる。(D) ・幹線道路沿いは制限をかけない。(D)
建物の色彩の制限	制限なし	制限なし	制限なし	制限なし	・住宅系の制限をあえて設ける必要性はないのではないか。(B) ・店舗に設置する電飾(ネオン等)に規制をかけた方が良い。(C) ・色の幅は広めても良い。(C)
垣又はさくの構造	道路側 全体高さ	制限なし	制限なし	制限なし	・道路、隣地ともに全体高さ1.5m以下、基礎高さ60cm(B) ・エリアごとでルールを分けるのではなく統一ルールでも良いのではないか。(C) ・隣地は制限の必要ない。(D)
	宅盤からコンクリート基礎とブロック塀も含めた基礎の高さ	60cm以下	60cm以下	60cm以下	
隣地側	全体高さ	制限なし	制限なし	制限なし	・変更なし。(B、C) ・制限を設けない方が商店の活性化になる。(D) ・幹線道路沿いは制限をかけない。(D)
	宅盤からコンクリート基礎とブロック塀も含めた基礎の高さ	制限なし	制限なし	制限なし	

○総評および傾向

- ・建築の用途の制限、建物の高さの最高限度、建物の色彩の制限は、概ねこの方向性で良いのではないかと傾向となっています。
- ・建物高さについては、①住宅地エリアの西側部分を除いたエリアで、建物の高さの最高限度を低層にする意見となっています。
- ・道路や隣接地と建物の間隔については、全体的に制限を設けるべきという意見が多く、現行法上に最低限度である50cmという案が比較的多くでした。
- ・敷地面積の最低限度については、①住宅地以外は制限を設けないという意見もありますが、複数の班で前回同様165㎡という案ができました。
- ・建物の色彩の制限については、前は原色の使用を制限する意見がありましたが、複数の班で制限を設けないという案ができました。
- ・垣又はさくの構造については、道路境界面の全体高さは制限なし、宅盤からコンクリート基礎とブロック塀も含めた基礎の高さは、60cm以下とする意見が多数でした。隣地境界面についての全体高さは、道路境界と同様に全体高さは制限なし、宅盤からコンクリート基礎とブロック塀も含めた基礎の高さは、意見が分かれていたため、制限なしの方向性としています。

3) 今後の進め方

来年度は、協議会で検討してきた内容について、全体説明会やアンケートを実施した上で、駅南地区の地区計画(協議会案)としてとりまとめを行い、市長に提案します。あわせて骨格道路の整備について、市が測量等を行い協議会の具体的な計画案に反映します。



問い合わせ:古河市 都市建設部 区画整理課 〒306-0198 茨城県古河市仁連 2065
 TEL:0280-76-1511(代表) FAX:0280-77-1511 MAIL:kukakuseiri@city.ibaraki-koga.lg.jp

○4つの視点

〈防災面〉

災害時に高いブロック塀が倒壊することで死傷者が出たり、避難などを妨げる可能性があります。

ブロック塀や生け垣の高さを低くすることで、その危険性を軽減することができます。



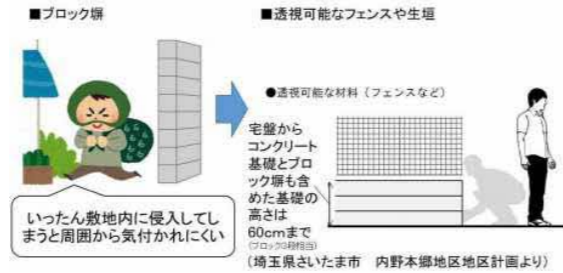
地震により倒壊したブロック塀



塀の一部を生け垣にした例

〈防犯面〉

高いブロック塀等の死角がある場合、空き巣がいったん敷地内に侵入してしまうと周囲から気づかれにくいので、構造を透視可能なもの、高さを人の目線より低くすることで防犯性が向上します。



〈交通安全面〉

交差点部などで、構造を透視可能なものにするで見通しを良くすることで、交通安全に繋がります。



〈住環境面〉

塀の高さを抑えることで圧迫感が減り、ゆとりある住宅地になります。また、生け垣にすることで、潤いのある緑豊かな住宅地になります。



■垣又はさくの制限（検討結果）

問1：垣又はさく等にルールが必要か考えてみよう。

検討内容	現在のルール	ルールが必要	ルールが必要ない	必要な場合はどのようなルールが必要か検討しよう	ご意見
道路境界沿いの塀等	ブロック塀については建築基準法上のルールあり	12		<p>透視可能なもの</p> <p>①全体高さ 大人の目線の高さは1.5m前後</p> <p>②宅盤からコンクリート基礎とブロック塀も含めた基礎の高さ <input checked="" type="checkbox"/> ブロック3段以下(60cm) (9) <input type="checkbox"/> ブロック2段以下(40cm) <input checked="" type="checkbox"/> その他(75)cm以下(3)</p> <p>③その他 (制限なし) (9)</p> <p>④その他 (75)cm以下(3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 災害時の強度も含めて検討すべき。(B) 垣は維持管理が大変だと思う。(B) 防災に対して交通量が多い道には特に必要。(C) ブロック塀は制限すべきだが、フェンスは制限がなくても良いと思う。(C) 透視可能であれば高さのルールは必要ない。(D) 高さを揃えた方がまちなみとしては良い。(D)
				<p>その他</p> <p>駅東部地区の道路境界沿いの場合の③のルールのように、透視可能なもの以外の塀等のルールをつくるか？ <input type="checkbox"/> ①必要 <input checked="" type="checkbox"/> ②不要 (12)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 道が植栽の根で凸凹になる。(C) ブロック塀はやめた方が良い。(D) 目隠ししたいなら、フェンスの種類で対応すれば良い。(D) 植栽の手入れが大変。(D)
隣地境界線沿いの塀等	ブロック塀については建築基準法上のルールあり	6	6	<p>透視可能なもの</p> <p>①全体高さ 大人の目線の高さは1.5m前後</p> <p>②宅盤からコンクリート基礎とブロック塀も含めた基礎の高さ <input checked="" type="checkbox"/> 道路境界と同じ高さの制限(6) <input type="checkbox"/> その他 ()cm以下</p> <p>③道路境界と同じ高さの制限(3) <input checked="" type="checkbox"/> その他(60)cm以下(3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ある程度高さは低くても何かしらのルールは必要。(C) わかりやすいルールが良い。(C)

○傾向および各班の意見（抜粋）

- 道路境界沿いの塀等は、各班共にルールが必要との結果となりました。
 - ①全体高さは、大人の目線の高さ（1.5m）程度以下の制限を設けるべきとの意見と、制限を設けない意見で分かれる形となり、制限を設けない意見が多い結果となりました。
 - ②宅盤からコンクリート基礎とブロック塀も含めた基礎の高さは、ブロック3段以下（60cm）の意見が多い結果となりましたが、一部で75cmとの意見も出ていました。
- 隣地境界沿いの塀等は、ルールが必要と必要ないとの意見で割れる形となりました。
 - ①全体高さは、道路境界と同じ高さの制限を設ける意見が出ていました。
 - ②宅盤からコンクリート基礎とブロック塀も含めた基礎の高さは、道路境界と同じ高さの制限を設ける意見や、その他の意見で、75cmとの意見も出ていました。

2) これまでの協議会検討結果の確認

これまで計3回に渡って検討してきたA～Fの6つのまちのルールの内容や方向性、ルールを適用するエリア区分の考え方について確認を行い、各班でそれぞれの検討結果について意見交換を行いました。結果は次ページをご覧ください。

■エリア区分

