

岡崎市議会議長 様

支出番号	11
------	----

会派名	自民清風会
代表者名	中根 武彦

下記のとおり、政務活動を実施したので報告します。

政 務 活 動 報 告 書

令和6年3月25日提出

活動年月日	令和5年8月1日（火）～8月2日（水）		
氏名	原田範次 中根武彦		
用務先 及び 内 容	1 8月1日	用務先	東京都 足立区
		内 容	防災街区整備地区計画の策定について
	2 8月2日	用務先	埼玉県 羽生市
		内 容	地区計画の策定・変更について
		用務先	
		内 容	
	4	用務先	
		内 容	
備 考			

政策調査報告書

報告者：原田 範次

視 察 日	令和5年 8月 1日 (火)
視 察 内 容	足立区防災街区整備地区計画の策定について
視 察 者	原田範次・中根武彦

説明者

建設防災課 神山課長
密集第一係 柳川係長、泉、林田、久野各職員



調査項目

防災街区整備地区計画の策定

今回の調査は、以下の件について調査した。

地区計画の導入状況（足立区では、5地区で導入）

- | | | |
|----------------|------------------|---------|
| ① 関原 1 丁目地区 | 平成 17～平成 26 年 | (9 年間) |
| ② 足立一・二・三・丁目地区 | 平成 6～平成 24 年 | (18 年間) |
| 足立四丁目地区 | 平成 22～令和元年 | (9 年間) |
| ③ 西新井駅西口周辺地区 | 平成 17～令和 7 年 | (20 年間) |
| ④ 千住中町地区 | 平成 20～令和 4 年 | (14 年間) |
| ⑤ 千住西地区 | 令和 1～令和 10 年完了予定 | |

導入条件として

- 1, 説明会を 3 回開催 そのなかの反対意見を対策する。
反対意見、疑問点について説明して解消に努めた。
(そのため意見合意率は確認していない。)

地区計画と密集市街地整備事業をセットで導入している。

密集事業について

国の交付金等を活用しながら、以下により住環境（住まいとその周囲の環境）の改善と防災性の向上をはかる。

- (1) 道路の拡幅 (2) 公園等の整備 (3) 住宅の建替え

道路や公園用地の取得にあたっては、基準に即した補償（用地買収と物件移転補償）をしている。

セットで導入する理由 密集事業の特徴

- (1) 足立区では任意事業（都市計画道路のような収容事業でない。）
- (2) 事業期間がある（10年、20年と地区によって異なる。）
このため、密集事業だけでは道路拡幅は蛇玉道路となる。
- (3) 地区計画の完了は60%以上で事業を終了目安とする。
以上の調査の結果である。
- (4) 密集事業終了後であっても、空間を確実に確保する事を目的に、地区計画を導入している。
- (5) 密集事業による補償を活用して、地域の理解を得るための一助と、地区計画による空間確保の制限を合わせ、取り組む。

千住西地区の事例

地区計画策定までの主な経緯

- | | |
|----------|---|
| 平成 25 年度 | 東京都 地震調査危険度測定でワースト 30 に入る。 |
| 平成 27 年度 | 町会と居住者を中心に勉強会立ち上げる。 |
| 平成 29 年度 | 勉強会を協議会へ移行する。
地区防災計画ワークショップを開催
まちづくり計画に関する説明会を町丁目別に開催
拡幅候補路線ごとに課題や進め方を検討する部会を開催。 |
| 平成 30 年度 | まちづくり計画に関する全体説明会を複数回開催。
戸別訪問や個別相談会も実施。
地区計画に係る法定の手続きを実施。 |
| 令和元年度 | 地区計画を都市計画決定。
(住民アンケートやニュースの配布等による意見集約を周知している。) |

地区防災計画

災害が起きる事を想定して、地区に居住する住民自らが、そのための準備と災害時の自発的な行動を検討し策定する計画。

平成 25 年の「災害対策基本法」改正において、地域コミュニティにおける「共助」による防災活動の推進の観点から、地区防災計画制度が新たに創設された。

【岡崎市に反映したいこと】

防災街区整備地区計画は、防災性の向上と住環境の整備を図る事を目的に、老朽化した木造住宅が密集し、道路・公園などの公共施設が十分でない地域において、防災上重要な道路と沿道の建物を一体に整備し、家事や地震発生時に延焼を防止する防火帯を形成し避難道路を確保することなどを目的とする制度と知った。地区防災計画を並行して作成することが、住民への防災意識向上を図るのに重要と感じた。地区防災計画の説明会開催を要望する。

【同行者の所感】

・足立区における地区計画（防災街区整備地区）について調査を行った。

足立区では、関原一丁目地区を（H17年）を皮切りに区内5地区を防災街区整備地区と指定した。現在に於いても、西新井駅西口周辺地区（R7年度終了予定）と千住西地区（R10年度終了予定）が進行中である。

今回の調査に於いて特記すべき内容は、足立区行政として住民の理解を得るために、地区計画（防災地区としての制限）と密集市街地整備事業（補償支援）とをセットで導入したことである。

両者をセットにすることで、国の交付金を活用しながら道路の拡幅、公園の整備、住宅の建て替え、移転等のための補償が可能になった。

足立区の地区計画の内容について、当然、住民の理解が不可欠だが、「東京都地震に関する地域危険度測定調査」で危険度No.1になった事もあり、住民の意識の中に危機感が強くなるきっかけになったことは間違いない。その事が足立区内での防災街区整備地区計画策定の追い風になった。

何処の市町でも同様に行政と住民との話し合い（協議会）で意見の相違は避けられない高いハードルになってしまうが、足立区では危険度ワースト・ワンの住民意識が求心力になり、住民協議会が中心になり安全で住みよいまちづくりへと自然に内容が充実していった。

勿論、行政としても住民会議を幾度と行い、更には個別訪問をして納得をしていただくまで相談に乗った。

＊各地区における地権者にとって密集事業と地区計画によるメリットは、

- ①密集事業の補償費により、老朽家屋の撤去や現地での建て替えができる
- ②今は事業協力できないが、今後事業協力したいので、事業期間を延伸してほしい。
- ③不燃領域率が増えて、地域の危険度が改善された。
- ④小規模広場が整備されて、憩いの場・交流の場が出来た。

＊地権者にとってデメリットもある。

- ①道路の拡幅又は地区計画の壁面後退により、残地が小さくなってしまう。
- ②密集事業は意思確認から道路拡幅工事完了までに時間がかかりすぎる。
- ③ブロック塀等の工作物に対しての補償費が少ない。持ち出しが多すぎる。

以上のことが協議会で話し合われた結果である。

法規・法令にともなう内容は住民協議会で話し合いをすることで、着地点を見い出すことは出来ると思うが、一番必要なことは住民が前向きな姿勢で話し合いが出来るかということだと思う。岡崎市に於いても地区計画が上手く行われない理由はそこに有ると考える。

政策調査報告書

報告者：中根武彦

視 察 日	令和 5年 8月 2日 (水)
視 察 内 容	地区計画の策定・変更について
視 察 者	原田範次・中根武彦



調査目的:地区計画の策定・変更について

1. 羽生市の地域計画の概要
2. 策定の背景、経緯について
3. 栄町地区の地区計画変更について
4. 住民の合意形成のための取り組みについて
5. 合意形成までの過程で苦労した点や留意した点等について
6. 住民の声（評価・要望）
7. 現在の課題と今後の展開等について

上記の内容について調査・視察した。

*地区計画のつくり方（住民との協働による作成）

羽生市の地区計画は、地区にお住いの皆さんが、日ごろ「まちづくり」に関する希望や考え方を持ち寄り、「まちづくりの案（地区計画の素案）」をつくることから始めた。それに対して、市がお手伝いをした。

・地区の皆さんの作業

①自分たちの住んでいる地区での課題・提案等の抽出

②まちづくりの課題を見つける

- ・地区内の状況を把握
- ・問題点の認識
- ・地区内の課題を抽出

- ・まちづくりのための組織づくり

③地区計画の素案を作成

- ・市と協議のうえ、素案の修正等を行い、完成する

④意見書の提出

- ・地区計画の案について住民から意見を聞くために、意見書の窓口を開設する

*羽生市の作業

①羽生市は「地区の皆さんの作業」のために、情報提供等の支援相談を受け付けサポートする

②地区のみなさんからの「地区計画の素案」を基に、地区計画原案の作成をする

- ・市・県の計画との整合性、地区計画の実情から、羽生市が地区計画原案を作成する

③地区計画原案について、住民からの意見書の受付をする

④羽生市都市計画審議会で協議

⑤都市計画決定・告示

⑥建築基準法に基づく条例化

*羽生市の地区計画

羽生市では現在、下記の地区で地区計画のルールに基づき進められている

①南羽生地区

②岩瀬地区

③川崎産業団地地区（市街化調整区域）

④小松台工業団地地区

⑤上岩瀬産業団地地区

⑥栄町地区

上記の地区内で建築行為等を行う場合は、届出が必要になる。届けの必要な行為として下記の行為に該当するものとする。

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の用途の変更（小松台工業団地地区を除く）
- ・垣又は柵の設置もしくは、構造の変更
- ・建築物等の形態又は意匠の変更

羽生市都市計画 地区計画

*栄町地区 地区計画の変更について

栄町地区は、基盤整備が進まない中で宅地化が進行し、密集市街地を形成しており、狭小な道路の改善、道路に接していない宅地の解消、災害時の延焼危険性などの課題が残されていた。

そこで、建築物の用途制限や土地の細分化の防止とともに、地区施設である区画道路を定め、建築物の建て替えに合わせた生活道路を確保するなど、緩やかな基盤整備

により市街地環境の改善を図るため、地区計画を定めるものと改正された。

よって、栄町地区を二つに分け、A地区とB地区と定めた。

A地区、B地区の区別については、それぞれ準工業地域とされているが、若干の建物の制限がされた地域整備計画に改正された。

・既存の建物についての指導

1. 地区計画の施行日以降に於いて、地区計画に定めた内容に適合していなくてもそのままの形態であれば使用し続けられる。

2. 建物の建て替え、増築、改築、修繕、模様替えをするときは、地区計画に適合するための処置を講ずる必要がある。

3. 新築するときは、全面的に地区計画に適合する必要がある。

4. 敷地面積については、地区計画内に定めた最低敷地面積を下回る敷地分割はできない。

羽生市は本来、住宅密集地であり、工業地帯も住宅地帯が混建状態にあった。道路も狭小な所も多く存在しており、火災発生時には甚大な被害が想定されていた。

そこで、地域住民の意見・要望を行政が着目し、地区計画の制定に着手した。

今回の視察で大いに感銘した点は、地区計画制定にあたり地域住民と行政が一緒になって、計画制定まで成しえた。従来なら行政が地区計画を制定して、地域住民に理解を得るのが今までの行政手法であったが、羽生市に於いては、地域住民から地区計画の素案を提出して頂き、それをベースに行政が、住民との話し合いによって修正等を行い、市民に周知し、都市計画審議会へ提出し、決定・告示して条例化していった。

将来の行政運営にあたっては、地域住民との話し合いを続けながら計画決定を行う手法が、色々な場面でも必要不可欠になってくるであろう。

但、話し合い調整等の時間が異常に掛かってしまう恐れから、計画の進捗が余りにも遅くなってしまう恐れも同時にマイナス面として留意する必要があると思った。

【同行者の所感】

・羽生都市計画 地区計画

・地区計画の変更について（栄町地区）

地区計画の目的

この地区は土地区画整理事業区域の都市決定がなされたが事業化に至らず、基盤整備が進まない中で宅地化が進行し、密集市街地を形成した。

今後、建築物の用途制限や土地の細分化の防止とともに、狭あい道路未接道宅地の解消や隅切りの設置等による住環境の改善を図ることを目標とする。

この目的は、矢作北学区エリアが抱える問題点と共通する

そこで、建築物の用途制限や土地の細分化の防止とともに、地区施設である区画道路を定め、建築物の建替えに合わせて生活道路を確保するなど、穏やかな基盤整備により市街地環境の改善をはかるため、まちづくり協議会を支援していく。