

議 事 報 告 書

第 2 回地区計画検討部会

日 時：平成18年9月22日（金）20時～22時

場 所：小山田桜台センター集会所

出席者：1-2 佐藤、2-2 深谷、1-5 青山、2-11 小菅、1-16 宮原

アルテップ中川

計6名

議事内容：

小菅氏・アドバイザー資料をもとに下記の課題について意見交換を行った。

1 用途制限上の課題

- ・兼用住宅をどこまで認めるのか。既に学習塾や英語教室を開いている住戸もある。用途制限の内容如何では、現在あるものを閉め出すことにもなる。
- ・地区計画では兼用住宅を認め、管理規約でそれぞれの管理組合毎にしぼるか否か判断する方法もある。
- ・どちらにしても管理規約とのすり合わせが必要。

2 公園・緑地の扱い

- ・谷戸池公園は近隣公園に位置づけられており、それを継承すればよい。その他、都市緑地法に基づく緑地は都市計画で担保していくことが重要。
- ・2-2ブロックなど、敷地内に緑地を抱いているところは問題。市に引き取ってもらう、公開緑地・借地緑地等として扱いを見直すことも必要ではないか。

3 地区計画に移行する際の考え方

- ・各ブロックで好き勝手にバラバラに地区計画を立てることは意味がない。団地全体で方針は一つに定めることが必要。
- ・まずは保全型の地区計画として、建替を前提に保留床を確保するだけの容積アップを図らない形で地区計画に移行した上で、将来、地区計画そのものを見直すことが妥当。

4 区域の考え方

- ・中層・戸建・センターに大まかに分けることが基本だが、中層・テラス混在プロ

ックを特だしで分けられないか。

- ・ ・ ・ 団地内通路を共有し、明確な地形地物で切れないと難しいのでは。
- ・ 戸建街区について 2-9、2-10、2-13 は地区外の西側、一低専地域と連続する地域で、用途地域の見直しは可能であるが、用途地域の変更に伴い、隣接する中層ブロック 2-11 の住棟が日影規制等について既存不適格建築物となる可能性があり慎重に対応すべき。
- ・ フリンジ部分について、境界査定できていないところ、議定図と実態との乖離する箇所も複数あり、精査が必要。

5 建ぺい率・容積率

- ・ ブロック毎の建ぺい率・容積率が実際どうなっているか、一団地の住宅施設で定められた数値を超えている可能性もある。検証が必要。小中学校については、その後、増改築しており、容積等の先食い状態になっている。

6 汚水処理場・幼稚園幼稚

- ・ 地区計画に移行した際、地区施設等に位置づけないと、機構の判断で土地活用されてしまう。機構の土地であり機構の意向しだいであるが、地区にとってマイナスになるような土地活用を縛ることはできないか。

7 その他

- ・ 保全緑地に指定されているところと、回復緑地になっている緑地があるが実態上は一体の緑地になっている。保全緑地の樹木の伐採管理は住民側で行って構わないものなのか。(要確認事項)

8 次回に向けて

- ・ 次回協議会(10/20(金))において、容積率・建ぺい率の実態を押さえた上で、今日議論になった課題についての基本的考え方を示し議論してもらう。
- ・ また、次回部会は、10月25日(金)20時から開催。

以上