

第11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10月2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：3名、第二部：8名）

他、傍聴人：1名（第二部へ参加）

【第一部 意見まとめ】

「隣棟間隔」のルールについて

＜数値の考え方・意見＞

- ・“将来のまちのため”にはルールが必要である一方、ルールを定めることにより、敷地が狭く、現状の床面積が確保出来ないため、建替えが困難となる人も出てくるのではないかと。地区計画を考える上では、将来と現状、どちらに軸足を置くべきか分からない。個人の認識として、子や孫の代に繋げていけるようなものにしたいと思っている。
- ・数値の議論は、敷地が狭い当事者でなければ、何とも言えないのではないかと。
- ・一定の敷地面積が確保できるのであれば、50cmと60cmでも差はあまりないのではないかと。
- ・現状を踏まえた最低限のルール(50cm)ではなく、理想案として桜町4丁目地区地区計画と同じ60cmで地域の皆さんに諮りたい。現状敷地で建替えが困難となる方がいるならば、アンケート等で案を提示した際に、声を上げていただき、地域の皆さんと議論を進めていきたい。

＜協議会案＞

◎協議会案としては、建物外壁面から隣地境界線まで 60cmで地域の皆さんに諮る方向とする。

⇒まちづくりニュースやアンケート等で周知を行っていくが、確認されない方、関心がない方もいるため、知らない間にルールが定まり再築困難となる状況が生じないようにしたい。そのため、現状床面積の確保が困難となる敷地を予め確認する。（事務局）

「敷地の大きさ」のルールについて

＜数値の考え方・意見＞

- ・市内他地区の地区計画で最低敷地面積 120㎡としている事例があった。桜町地区において、100㎡は妥当なラインだろう。
- ・土地売買は、本人次第なので難しいところではあるが、ある程度ゆとりのある方向を目指したい。
- ・土地を手放すことになった際、周辺の方へ情報を流すことが可能であれば、土地を広げやすくなるのではないかと。

＜協議会案＞

◎協議会案としては、最低敷地面積 100㎡とする。

⇒現状の敷地面積の分布より、当地区における最低敷地面積の制限は 100㎡が妥当であると考えている。当ルールを導入すると 200㎡未満の敷地を分割して建築できなくなるが、不動産流通の観点で考えても、十分に需要はあると考える。（事務局）

その他

＜江川を渡る道＞

- ・江川を渡る道の整備は、今後も検討を行っていく。整備の方針として、文章により整備計画書に記載する予定である。（事務局）

＜協議会の開催方法＞

- ・次回は二部制ではなく全体での開催としたい。まちづくりルールについては、引き続き検討を深めていきたい。（事務局）

【第二部 意見まとめ】

「隣棟間隔」のルールについて

＜数値の考え方・意見＞

- ・“防災性の向上”のためのルールであることから考えると、隣棟間隔はより広くあるべきである。また、建物外壁面から隣地境界線まで 50 cm では奥行 40cm の室外機があると人が通れないため、防災上の効果がないのではないか。そのため、50cm よりも多くとりたい。
- ・“現状”よりも、“将来のまちのため”にルールを定めたい。
- ・隣棟間隔が何 m あれば延焼が防げるのか、という根本的な部分を知りたい。その上で議論したい。

⇒延焼の抑制のためには「隣棟間隔（建物の間の空間）を確保する」「建物の構造を燃えない材質にする」という 2 つの方法がある。理想は広ければ広いほど良いが、そうすると建築が不可能になっていくため、現実的な数値案として 50cm を提案している。（事務局）

- ・ルールを定めるのと同時に、建替えへの助成等の対応も必要である。

⇒水準を決めてルール設定する必要がある。（事務局）

- ・個々に要望が異なるため、協議会案として諮る場合は、広めの案を出すのがよいのではないか。それが 60 cm か 70 cm か、それ以上とするかという議論もある。

＜協議会案＞

◎協議会案としては、建物外壁面から隣地境界線まで **60 cm で地域の皆さんに諮る方向とする。**

⇒準防火地域の指定がある桜町四丁目が 60cm であることを考慮すると、60cm は妥当と考える。理想的な住みよい空間を最低限確保し再建計画が出来るよう、検証していく必要がある。（事務局）

敷地の大きさについて

＜数値の考え方・意見＞

- ・敷地の細分化を防ぐためのルールであり、現状敷地面積が 100 m²未満の方は適用外ということが、地域住民に説明する際にイラストなどで示されると理解しやすい。（適用外になる例）
- ・ルールにより敷地を分割できなくなる敷地面積 180 m²や 190 m²の方へは、ルールを定めることにより、土地全体の価値が上がることを説明する。
- ・空き家が発生した際等に、敷地を広げていくための支援等があれば知りたい。

＜協議会案＞

◎協議会案としては、**最低敷地面積 100 m²とする。**

⇒神戸市では、隣地買いの助成制度等がある。他地区では、土地の売却意向を地域に情報提供するシステムもある。事例を参考に検討していきたい。（事務局）

その他

＜江川を渡る道＞

- ・避難路として、人が通行するための橋梁をつくることはできないのか。

⇒江川の両側が公道の部分で、整備可能な路線を検討していく。（事務局）

＜その他意見＞

- ・まちづくりルールが定められた際には、ルール、民法、都市計画法、何が優先されるのか。

⇒まちづくりルールである。まちづくりルールは市条例とすることを前提としているため、確認申請の確認項目となる。（事務局）

- ・まちづくり説明会は 2 日間のみで開催か。また、意見は受け付けるのか。回答はどうするのか。

⇒平日と休日の計 2 日間の予定である。会場には事務局が常駐しており、ご意見やアンケートを受け付ける。また、それらの回答については、後日まちづくりニュース等でお知らせする。（事務局）

・紙で読むのと対面で話すのとでは理解度が全く違ってくる。回答の方法も検討してほしい。

⇒了解した。(事務局)

・まちづくりルールアンケート調査票は、協議会でも確認したほうがよい。

⇒協議会(案)として、アンケート調査票を作成するので、事前に協議会の確認を行う予定である。(事務局)