

## 第13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4年2月26日（土）

13時30分～15時

場所：ふれあいプラザさくら 2階 多目的室

参加者数：17名（内、新規参加者：7名）

※第13回協議会では、新たに協議会への参加意向をいただいた方を迎え、前回の意見交換を踏まえた、「隣棟間隔」「敷地の大きさ」のルールについて議論を深め、協議会案を取りまとめました。

### 【意見まとめ】

#### 「隣棟間隔」のルールについて

・建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、法律で定められているものか。

⇒民法で50cmの隣棟間隔を確保しなければならないという定めがあるが、確認申請上チェックするものではなく、周囲の状況に応じて、必ずしも下がらなくてよいというルール除外の規定も存在する。（事務局）

・ルールの対象外とするものとして、「①軒、ひさし及び建築設備、②隣地境界線に沿って設けられる門、塀、垣、柵その他これらに類するもの」とあるが、「建築設備」は、建築基準法に定められるもの（※）と同義か。

※建築基準法第2条第三号 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。

⇒その認識でよい。エアコンの室外機等をイメージしてもらえるとよい。（事務局）

・大型の建築設備により、隣棟との間隔がほとんどなくなってしまう。災害時に建物の間を通過して避難する状況を考えた場合、建築設備等はルールの対象に含めた方がよいと思う。

⇒建築設備等は対象から除いてほしい。新たに家を建てる際の阻害要因にもなる。建物の間を通らず避難できるような事前準備や避難路の整備等を考えた方がよい。

⇒避難路の確保としての側面もあるが、第一の目的は災害時の延焼の抑制だと思う。この場合、空間に室外機等が設置されていても、さほど問題ないと思う。

#### <協議会案>

◎隣棟間隔60cmとする。ただし、①軒、ひさし及び建築設備、②隣地境界線に沿って設けられる門、塀、垣、柵その他これらに類するものは、ルールの対象範囲から除く。 ⇒拍手により承認

※ただし、「物置及び自動車車庫」をルールの対象に含めるかどうかについては、上記のルールの内容（協議会案）と合わせ、アンケート等で、地域の皆さまに諮っていきます。

#### 「敷地の大きさ」のルールについて

・災害時の延焼の抑制のために、「敷地の大きさ」は関係するものか。

⇒「隣棟間隔」のルールとも関係しており、敷地が小さいほど、「隣棟間隔」のルールの影響を大きく受ける。また、敷地が細分化され狭小敷地が増えると、建物の密集化が進むことで、防災上の課題の増長や住環境の悪化につながる。このルールが、「隣棟間隔」のルールとセットで守られることによって、地域全体の防災上の課題の解消、住環境の維持につながる。（事務局）

・当地区は、現状100㎡に満たない敷地が多いのではないかと。また、相続等、不動産の流通に影響する内容であるため、慎重に定める必要がある。

⇒現状100㎡以下の敷地は、そのままの敷地で建替える場合、建築可能である。このルールの影響を受けるのは、200㎡未満の敷地であり、ルールが導入されることで、分割できなくなる。しかし、この地域の相場から、200㎡未満の敷地は、十分需要があると考えられる。（事務局）

### <協議会案>

◎敷地面積の最低限度を100㎡とする。⇒拍手により承認

※ただし、現状100㎡以下の敷地でそのまま建替える場合、建築は可能である。

### 今後の流れ

- 次回以降も、引き続きまちづくりルールの詳細な検討を進めていく。それぞれのルールを「協議会案」として取りまとめ、その内容について地域の皆さまを対象にアンケート調査等を実施し、周知と共に地域への意見を伺っていく。それらの結果を踏まえ、再度、協議会で取りまとめを行い、まちづくりルールの「提案書」として、川口市に提出いただく。その後、市が都市計画法に基づいた手続きを進めていく流れとなる。  
以上の流れを経て、まちづくりルール（地区計画）の策定は、2～3年後の決定を目標としている。（事務局）