

ルール2: 建築物の敷地面積の最低限度

ルールの内容

敷地面積の最低限度を **100㎡**

※ただし、ルールが定められた時点で、**100㎡未満の土地**については、**それ以上面積が小さくならない**ければ**100㎡未満**であっても**建築可能**

※公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類する建築物など、公共公益上必要な建築物には適用されない



対象：**全域**

ルールの目的

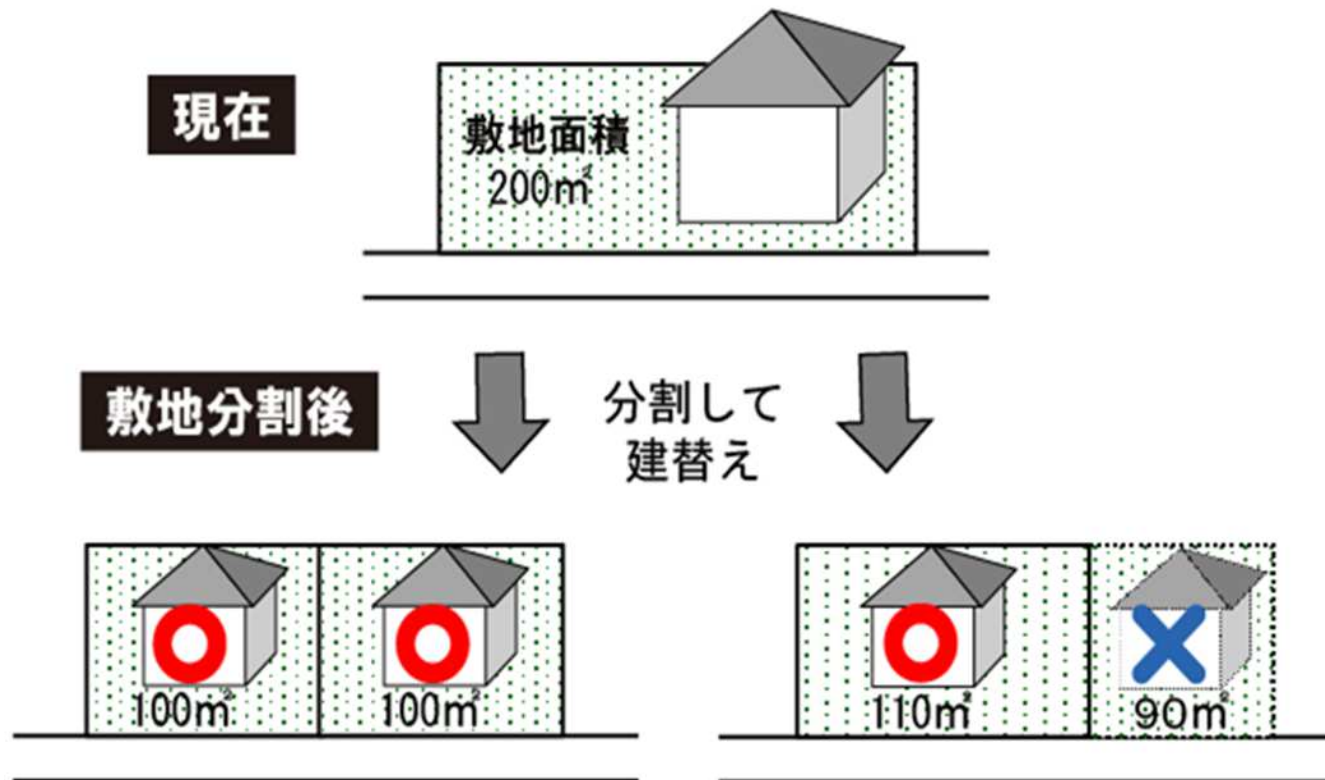
土地の細分化による建て詰まりを防止し、大地震時の延焼リスクを今以上に悪化させないため、規制するものです。



(注) 地区計画が定められた後に建築する際に適用されるルールです。

ルール2: 建築物の敷地面積の最低限度

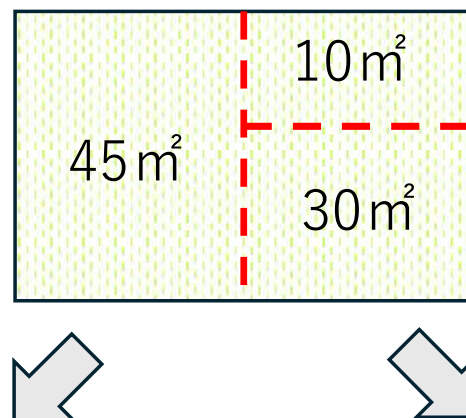
敷地分割をする場合の例



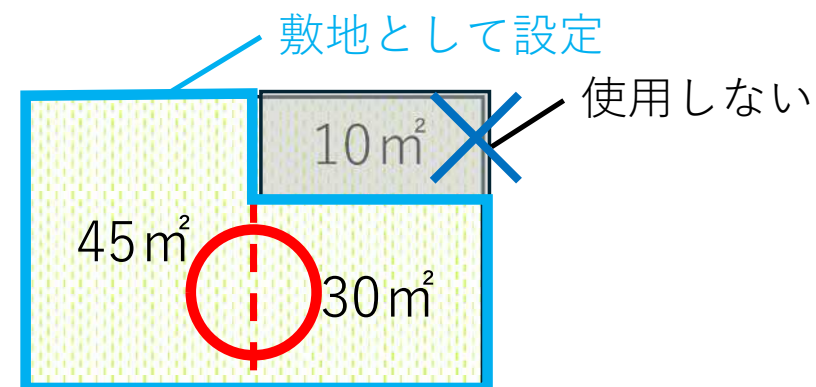
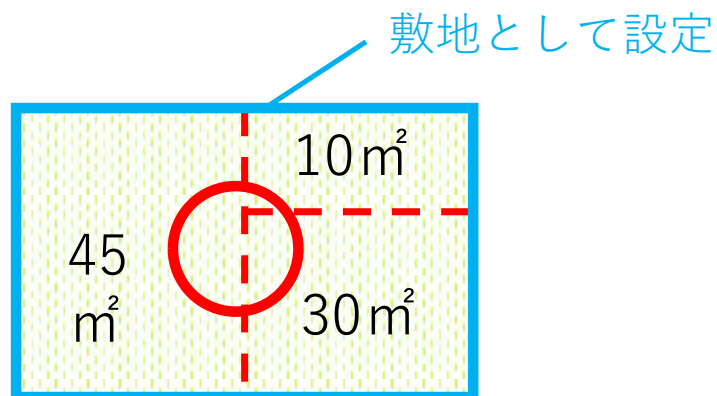
ルール2: 建築物の敷地面積の最低限度

ルールが定められた際に建物が建っていない敷地の場合

現在



施行後



ルール2: 建築物の敷地面積の最低限度

最近、浦和では相続などに伴い、庭付き戸建ての余裕のある宅地を

- ・20坪未満の宅地に分割
- ・隣家とのスキマがない3階建て木造住宅にする開発が目立ちます。

民法では敷地境界から外壁は50cm離すことになっていますが、隣地の合意によりギリギリまで接近して建てる事ができます。

また、準防火地域では準耐火構造にすれば、ギリギリまで接近して建てる事ができます。

但し、消防が機能しない大地震時には火災の延焼を早めたり、逃げ道を少なくしてしまう怖れがあります。

さいたま市防災都市づくり計画によれば、前地地区は大地震時には

- ・2000棟以上の延焼の懸念があり
- ・倒壊家屋やブロック塀で道路が塞がれ避難が困難な地区の一つで、これ以上の建て詰まりは防災上好ましくありません。

ますます避難が困難に！

