

国分寺都市計画用途地域及び
国分寺都市計画防火地域及び準防火地域の
都市計画変更（案）についての意見書に対する見解

国分寺都市計画用途地域、防火地域及び準防火地域の都市計画変更（案）を、公告（令和3年7月20日）の翌日から令和3年8月10日まで公衆の縦覧に供し、意見書を受け付けたところ、4通（5名）の意見書の提出がありました。その要旨と市の見解は次のとおりです。

1. 国分寺都市計画用途地域についての意見

意見書の要旨	市の見解
<p>① 当該地域に暮らしている我々からすると、容積率の緩和は、家が建て混んで居住環境が悪化することになるため、以下の観点から反対する。</p> <p>イ) 通風、日照などの住環境の悪化（特に二階部分の増床化が進み暗い街並み）</p> <p>ロ) 土地分筆の狭小化が進む 従来に分譲面積より小さな面積で、ある程度の建築面積を確保できるようになるため。 例えば、100㎡の住宅を建てて分譲する場合、従来125㎡の土地面積が必要なところ、今後は100㎡の土地で可能となるため、土地区画が狭小化する。</p> <p>ハ) 少ない面積で増床できることから、賃貸住宅の採算が良くなり、アパートなどの集合住宅の増加し、地域コミュニティの希薄化や将来の治安が心配。 このような容積率緩和計画は中止願いたい。 せめて、新規住宅分譲開発案件については、従来の容積率80%とし、既存住宅の建替えにおいては、時限的措置で100%で建替え促進を図ってはいかがか。</p>	<p>① 容積率の緩和により、建築可能な床面積は増加しますが、あわせて導入する敷地面積の最低限度により、敷地の細分化による建て詰まりの進行を防ぎます。これにより、火災時の延焼のおそれを少なくするとともに、敷地規模が確保されることで、隣り合う建物との距離が保たれ、通風や採光を確保でき、良好な住環境を維持することにも資すると考えております。また、高さ制限10mのほか、高度地区や道路斜線制限といった斜線型の高さ制限が、従来と同様に建築物の高さを制限することにより、通風や採光、日照を確保できるものと考えております。</p> <p>今回の容積率の80%から100%への都市計画変更は、老朽化した建築物の建替えの一つの契機ととらえていただけるものと考えております。老朽化した建築物の建替え促進や、建替えにあわせた道路幅員の確保等により、まちの防災性の向上を図りたいと考えております。</p> <p>そして、今回の都市計画変更の対象エリアは、既に土地が細分化されていることから、これ以上の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を導入するものです。規制値につきましては、権利者意向調査や国の住生活基本計画における誘導居住面積水準等を踏まえて検討し、100㎡としています。</p> <p>なお、500㎡以上等の開発事業については、国分寺市まちづくり条例によって、敷地面積の最低限度を本都市計画変更案よりも厳しい規制値にて定めております。</p> <p>そして、今回の都市計画変更により、共同住宅が増加するかは不明ですが、地域コミュニティの増進や治安の維持については、市全体の施策とし</p>

② 敷地面積の最低限度の導入は良いと思う。導入にあたっては、以下の観点より、敷地面積の最低限度を 125 ㎡とするべきと考える。

イ) 権利者意向調査の結果では、敷地面積の最低限度の数値について「120 ㎡にするべき」と「125 ㎡にするべき」の和が 33.1%、さらに「125 ㎡より大きい面積にするべき」を含めると 55.7%が 120 ㎡以上の制限値を求めている。多くの方が敷地面積の最低限度を 100 ㎡にすることで「木造住宅の密集化を改善し、安全・安心の暮らしが確保できる」とは思っておらず、120 ㎡あるいはそれ以上にすることで「安全・安心の暮らしが」確保でき、そのことが「まちの付加価値の創出」につながるというのが住民の考えだと思ふ。

ロ) 都市計画変更案では、敷地面積の最低限度が 100 ㎡となっており、これには、戸建住宅居住のファミリー世帯で最小構成の一つとして考えられる 3 人世帯の場合の誘導居住面積水準を満たすためには床面積が 100 ㎡必要となり、容積率 100%にすれば必要な敷地面積は 100 ㎡で済むという考えがあるようだ。敷地面積の最低限度を低くして敷地を多くの区画に分割できた方が、1 区画当たりの価格が低く抑えられて販売しやすくなり、全体としてより多くの利益をあげられるが、これは敷地や住宅を売る側から見た付加価値の向上である。結果としては敷地面積が 100 ㎡に近い住宅が増え、敷地の細分化が進むと予測する。

③ 同じ敷地面積で従来よりも床面積の大きい住居の建築が可能になることで、既存の建物の耐火性の向上や老朽化した建物の建替えの促進につながると考え、容積率の 100%への引き上げに賛成する。

て今後も取り組んでまいります。

② 本都市計画変更案の趣旨にご賛成いただきありがとうございます。敷地面積が大きいほど、隣り合う建物との距離が確保されるなど敷地にゆとりが生まれ易くなる一方で、土地の権利者の皆様への影響も大きくなります。

敷地面積の最低限度の規制値が 100 ㎡の場合、都市計画変更エリア内において、既存不適格となる規制値未満の敷地数の割合は、全体の 20.7%となりますが、規制値を 125 ㎡とした場合、規制値未満の敷地数の割合は 41.9%となることから、慎重な対応が求められます。

敷地面積の最低限度の規制値は、権利者意向調査の結果や国の住生活基本計画における誘導居住面積水準のほか、近隣市の指定状況や、国分寺市内における条例や指導要綱、地区計画の状況なども考慮し検討をしてみました。

さらに、建築確認申請における申請敷地面積について、近年は 100 ㎡未満の件数の割合が大きくなってきていることから、敷地面積の最低限度の規制値を 100 ㎡として導入することは、敷地の細分化の抑制に一定の効果があると考えております。

このようなことから、すべての方が対象となる都市計画としての敷地面積の最低限度について、規制値 100 ㎡は妥当であると考えております。

③ 本都市計画変更案の趣旨にご賛成いただきありがとうございます。

2. 国分寺都市計画防火地域及び準防火地域についての意見

意見書の要旨	市の見解
なし	なし

3. その他についての意見

意見書の要旨	市の見解
<p>① 都市計画変更案には賛成する。告示日を10月1日から3ヶ月延期していただきたい。かねてより敷地の2分割の分筆を進めているが、9月末日までの新登記の完了が明確ではない。本件について初めて市役所に打合せに伺ったのが2019年4月で、その9ヶ月後の2020年1月に市役所から法務局が作成した「筆界特定制度」のパンフレットを渡された。2020年2月に法務局に申請し、現在に至る。2年4ヶ月が経過した現在も分筆が完了していないことから、告示日の延期をお願いする。</p> <p>② 防災に強い街並みの形成に有効な手段だと考え、都市計画変更の内容には賛成する。一方で、以下の観点より、都市計画の変更時期については延期すべきと考える。</p> <p>イ) コロナウイルス感染症の影響でウッドショックが発生し、建材の高騰、木材の確保が困難となり、着工遅延にもつながっている。この社会情勢を考慮し、延期することが望ましい。</p> <p>ロ) 個人的な要望になるが、かねてより自身の住宅の建築計画を進めており、現行の都市計画の内容で設計を進めている。変更になると融資の再審査が必要となり、土地の決済期限に間に合わない可能性が高いため、延期してほしい。今年6月に建築会社を通して市役所に確認を行った際には10月1日の計画変更の決定は現実的ではないと聞き、現行計画の内容で設計を進め、すでに請負契約を交わしている。</p>	<p>① 本都市計画変更案の趣旨に賛成のご意見として承りました。土地の利用については様々なご事情があると理解していますが、一方で早く都市計画変更を望む声もあり、個々の事情を都市計画として対応することは、大変難しいことです。これまでの歩みを踏まえ、早期にまちの防災性の向上を図るため、標準的な期間の下で法令に定められた手続きを進め、今年10月1日を目途に都市計画変更の告示を予定しています。</p> <p>② 本都市計画変更案の趣旨に賛成のご意見として承りました。土地の利用については様々なご事情があると理解していますが、一方で早く都市計画変更を望む声もあり、個々の事情を都市計画として対応することは、大変難しいことです。これまでの歩みを踏まえ、早期にまちの防災性の向上を図るため、標準的な期間の下で法令に定められた手続きを進め、今年10月1日を目途に都市計画変更の告示を予定しています。</p> <p>なお、市では今年5月31日より、新型コロナウイルス感染症の拡大により説明会等が開催できない等、場合によってはスケジュールの変更の可能性があるとお断りしたうえで、今年10月1日を目途として、都市計画変更の手続きを進める予定である旨の資料を窓口にてお配りしてご案内するとともに、市ホームページにも掲載させて頂いております。今年10月1日の都市計画変更は現実的ではないというご案内はしておりません。</p>