

第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり 都市計画案説明会記録（概要）

開催日時及び会場：

- ①令和3年7月22日（祝・木）
午後2時30分～3時30分
ひかりプラザ2階203・204号室
 - ②令和3年7月24日（土）※
午後6時00分～7時00分
市役所第一庁舎3階第一・第二委員会室
 - ③令和3年7月29日（木）※
午後4時00分～5時00分
リオンホール
- ※②及び③については、オンラインにて同時配信

参加者数：会場とオンラインあわせて延べ75人

主な意見：

（1）敷地面積の最低限度の導入に関すること

①規制値について

●敷地面積の最低限度について、意向調査の結果では、全体の累計50%程度が120㎡以上にするべきとしている。100㎡にするべき、またはそれ以下にするべきとの意見は30%程度であり、その結果を踏まえて100㎡にした理由を教えてください。

→権利者意向調査の結果では、3割の方から100㎡にするべきとの回答を頂いた一方で、120㎡以上の数値で回答された方の割合の累計は、100㎡にするべきとの回答のみの割合よりも高いことは認識している。しかし、私権の制限につながるといった反対のご意見も頂いている。都市計画は全ての方にかかる規制なので、周辺市の状況や国の基準等も考慮し、最低限の規制値として100㎡とお示しさせていただいた。

●敷地面積の最低限度の規制値100㎡の根拠を教えてください。

→1点目としては権利者意向調査の結果である。平成31年2月から3月にかけて権利者意向調査を実施し、その中で敷地面積の最低限度の数値について100㎡にすべきという意見が一番多く、3割を超えている。2点目としては周辺市の敷地面積の最低限度の指定状況を参考にしている。3点目としては、国の住生活基本計画における、誘導居住面積水準を考慮している。これは世帯人数等によって計算式が示されており、ファミリー世帯の最小の構成の一つとして世帯人員を3人と仮定して計算すると、誘導水準を満たすためには床面積が100㎡必要となり、容積率100%の場合は敷地面積が少なくとも100㎡必要となることも考慮している。

このようなことなどを考慮し、規制値を100㎡とお示しさせていただいた。

●資料のP12によると、敷地面積の最低限度を100㎡としているのは武蔵野市など東京に近い地域で、それと比べると国分寺市は郊外に位置する。同様の郊外部の清瀬市、町田市、青梅市、東村山市、東大和市は110㎡や120㎡の制限を設けており、近隣の同じような条件の市と比べて制限が緩いと言える。

②規制の対象について

●敷地面積の最低限度について、住宅だけでなく、学校や診療所なども100㎡の制限の対象となるのか。

→住宅以外の用途にも100㎡の制限がかかる。

●今までは小さい公園もつくれたが、今後は100㎡以上のものしかつけれないのか。

→敷地面積の最低限度は、建築物の敷地についての規制のため、公園の面積について規制がかかる

ものではない。

- 土地を駐車場として活用している方もいる。敷地面積の最低限度について駐車場は規制対象とならないのか。

→敷地面積の最低限度の規制対象は建築物の敷地である。建築物を建てない青空の駐車場であれば敷地面積の最低限度はかからない。

- 建蔽率 40%・容積率 80%のエリアには、最低敷地面積 100 m²の制限は設けないのか。

→東元町一丁目を除き、建蔽率 40%・容積率 80%のエリアは、今回の都市計画変更の対象ではないため、最低敷地面積の制限は設けない。

③敷地の分割について

- 200 m²の土地で 150 m²の建物を建て、残りの 50 m²は駐車場として、敷地を分割するのは可能か。

→可能である。

- 現況は一敷地で共同住宅が建っているが、土地が 89 m²、96 m²で分筆されている場合、それぞれ家を建てることのできるのか。

→都市計画変更前から 100 m²未満の敷地に既に分筆されている場合、そのままの敷地面積であれば今後も建築が可能である。

④規制の導入について

- 敷地面積の最低限度の導入については反対である。既存の建物を更新し、安全なまちづくりを進めたいのであれば、敷地面積の最低限度を設けることはそれと逆行する政策だと考える。敷地面積の最低限度を設けると、建替えは進まなくなると思う。

→今回は敷地面積の最低限度だけでなく、3点の都市計画の変更を同時に行う。その1つとして容積率を現在の80%から100%に変更したいと考えている。それが建替えのきっかけの1つとなり、準防火地域の仕様の建物への更新が進むことを期待している。

- 敷地の細分化が進んでいることへの懸念は分かるが、敷地面積の最低限度を設けたら、この辺りの土地は売れなくなってしまう危険があることも考えてほしい。建替えを促進したいのであれば、60 m²の敷地でも十分なはずで、100 m²という制限をかけることはナンセンスである。管理されていない空地が増えるだけではないか。そのようなリスクがある中で都市計画を変更するというのであれば、その意義をしっかりと説明してほしい。

→東京都の防災都市づくり推進計画などの計画に基づき、まちの安全や安心の向上のために取り組んでいきたいと考えている。そして、これまでの懇談会やアンケート調査などを踏まえ、まちづくりの方向性や実施方針を取りまとめている。その中で、今回都市計画変更を行う木造住宅の密集化を改善するエリアは、敷地の狭小化による建て詰まりの進行や火災時の延焼を防ぐなどとしている。安全・安心な暮らしを確保するために早期の課題解決が必要であり、都市計画の変更により防災性の向上を図っていきたい。

- 家は大きくなるほど価格が上がるのが常識だと思う。これからの時代、100 m²では大きすぎるから、もう少し小さい家が欲しいというニーズもあると思う。これから代替わりをする家が増える中で、大きい家を建てさせて価格帯を上げることで売れなくなる可能性もあると思う。

- 100 m²以下に敷地が分割できなくなることで、今後、土地の売買や活用ができなくなった場合に市が責任を取ってくれるのか。50 m²や60 m²が良い人もいる。

→敷地が分割されると将来的に元の大きさに戻すのは困難であり、小さい敷地だと隣地境界から建物の距離が近くなるため、延焼の可能性も高くなる。防災性の向上の観点から敷地面積の最低限度を導入したいと考えている。第一種低層住居専用地域では、住宅を建てたいという考えの方が多く考えている。その際に50 m²や60 m²の敷地に建蔽率50%で住宅を建てるとかなり小さいボリュームになってしまう。最低敷地の最低限度100 m²の導入にあたっては、居住面積の観点から、国の住生活基本計画も参考にしている。ファミリー世帯の最小の構成の一つとして3人世帯を例にすると、住生活基本計画で示す誘導居住面積水準を満たすためには、容積率100%の場合に敷地面積は少なくとも100 m²必要となる。

- 土地が売れ残った場合はどうするのか。制限を設ける以上は調査が必要である。現在、どの程度

戸建住宅が建っていて売れ残っているのか把握しているのか。半年以上売れ残っているものを知っている。敷地面積の最低限度の導入により、売れなくなった家が空き家になった際の対策まで考えているのか。現在、国分寺市にはたくさんの住宅が新しく建っていて、売れ残っているところもたくさんある。そのような空き家の方が火災の面で不安に思う。

→広い農地が開発され宅地分譲などで売り出されているが、それらが売れ残っているということは課題として上がっていない。

資料 P13 に建築確認申請のデータを示している。近年は敷地面積が 100 m²未満のものも多くあるが、概ね 8 割は 100 m²以上の敷地で建てている。これだけ 100 m²以上の敷地での建築がされていることから、需要はあると考える。

●過去の資料で、現在の売買は見えていないのではないかと。

→この先の何十年先のことも見据えてのまちづくりになる。その辺りはご理解いただきたい。

●資料 P14 の権利者意向調査について、敷地面積の最低限度の導入に対して反対する理由が記載されているが、賛成の理由も教えてほしい。

→賛成のご意見としては、「災害が起きてからでは遅いのでできるだけ早く決定・施行するべき。時間がたてばたつほど敷地の細分化は進む。」「住みやすさはいくつもの要素を含めたものだが、狭小・密集を防ぐのもないよりは良い。」「小さな建売が多くなり、環境が悪くなってきている。もっと早くこの問題に取り組むべき。」などのご意見を頂いている。

反対のご意見もいただいているが、権利者意向調査において敷地面積の最低限度の導入に対する賛成が 7 割超であることも踏まえ、今回の都市計画の案を作成した。

なお、権利者意向調査の結果については、市のホームページに掲載している。

(2) 容積率の変更に関すること

①容積率の緩和について

●容積率を 80%から 100%に引き上げると住環境は悪化するのではないかと。建物のボリュームは増えるので、通風や採光が悪くなると思う。

→容積率の引き上げにより、建物のボリュームが大きくなる可能性はあるが、同時に敷地面積の最低限度を導入し、敷地の細分化を防いでいく。また、高さ制限 10m や、斜線制限は引き続きかかる。これらにより、通風や採光の確保を図っていく。

なお、今回の都市計画変更では建蔽率 50%は変更されないため、容積率を 100%に引き上げても、敷地に対する空地の割合は変わらない。

●容積率の引き上げを行うことは、密集化の改善を進めることに反していると思う。

→都市計画を変更する木造住宅の密集化を改善するエリアは、東京都の防災都市づくり推進計画で木造住宅密集地域に抽出されるなどしている。敷地面積の最低限度の導入や準防火地域の指定とあわせて容積率を緩和することにより、老朽化した建造物の建替えの促進を図りながら防災性の高いまちを早期に実現したいと考えている。

また、建替えの際は、建築基準法によるセットバックにより道路幅員 4 m の確保も進んでいく。

●敷地面積 100m²未満の土地にある容積率 80%の建築物を、容積率 100%の建築物に建て替えたなら、建物同士が密集し、住環境が低下することにつながるのか。低下する恐れがあるのであれば、現在の敷地面積 100m²未満の土地にある建築物の建替えには、容積率 80%を維持するべきではないか。

→まちとしては部分的に広い敷地があったり、密な地域があったりと均一ではないが、都市計画としてまち全体で木造住宅の密集化の改善を図っていきたい。容積率の緩和とあわせて敷地面積の最低限度を導入することにより、将来の敷地の細分化を防ぎ、これ以上の建て詰まりを防いでいきたいと考えている。

●現在の敷地面積 100m²未満の土地における容積率向上を認めないという方針になれば、改築の際に近隣の建物と統合して敷地面積を広げ、建築物の密集がより改善していくのではないかと。

→仰るように、小さな敷地を組み合わせることで、大きな敷地を確保することを行いたいが、細分化した土地を大きくすることは難しいので、まずは最低限、現在の広い土地を分割するときには 100

m²を確保してもらいたいと考えている。

(3) 準防火地域の指定に関すること

①建築物の構造について

●資料のP10について、道路中心線・隣地境界線から3mと5mの部分に色が塗られているが、間口が狭い敷地では、建替えの際どうすればよいのか。建築はできなくなるのか。

→道路中心線または隣地境界線から1階は3m、2階以上は5m以内については、延焼のおそれのある部分となっている。2階建て住宅等を建築する場合はこの部分について、防火性能を高めるために、外壁や軒裏は防火構造とし、窓やドアなどの開口部には網入りガラスや防火シャッターなどの防火設備を設置していただく必要が新たに生じる。間口が狭い場合など、敷地形状によっては建築物の壁面の4面全てが延焼のおそれのある部分に該当する場合もある。

建物を隣地から一定距離離さなければならないといった規制ではないので、間口の狭い敷地でも準防火地域仕様の建築物としていただくことにより今後も建築は可能である。

●延焼の恐れのある部分の3mや5mといった数値は法律で定められているのか。

→建築基準法で定められている。

●準防火地域の防火設備について、シャッターでもよいのか。

→延焼の恐れのある部分の開口部は、防火設備のシャッターでもよい。

●建て替えなどを行う場合には、防火設備を入れる必要があることはわかったが、ちょっとした改装においても防火設備を入れる必要はあるのか。

→修繕については、一般的なりフォーム程度であれば、建築行為に当たらないため、防火設備を入れる必要まではない。ただし、増築や大規模な改修となれば、建築行為となり防火設備を入れる必要がある。こういったことが建築行為に該当するかは、建築指導課と相談していただきたい。

●太陽光発電のパネルを設置するのは防火上問題ないのか。

→屋根を葺く材料についての制限はすでにあるが、今回の準防火地域の指定により、外壁や軒裏等の構造の制限等が強化されることになる。太陽光発電パネルが特に防災上問題になっているという話は聞いていないが、設置されたい場合は、建築基準法を所管している建築指導課に相談してほしい。

②補助制度について

●最近の新築や分譲では防火構造が一般的になっていると思うが、それに対して何の補填もないのか。

●準防火地域に変更するにあたっての補助金制度の創設を検討すべきではないか。

→建築の際、準防火地域に適合した構造としていただくための補助金はない。都市計画変更では、容積率の緩和も含まれており、そういったことも含めてご理解いただきたい。なお、国分寺市内ではすでに準防火地域に指定されている地域があるが、補助制度は設けておらず、今回の変更対象地域でも同様に考えている。

③準防火地域の指定について

●準防火地域への指定は賛成である。

(4) その他

①都市計画変更によるデメリットについて

●今回の都市計画の変更によって、良くなる点についての説明はあったが、悪くなる点についての説明もすべき。デメリットは全くないのか。

→容積率の100%への引き上げは、建物を大きく建てたい方に対してはメリットとなり、老朽化した建築物の建替えの促進を図りたいと考えているが、一方で現状よりも建物のボリュームを大きくできるようになるため、通風や採光が悪化するのではないのかという懸念もいただいている。

しかし、あわせて導入する敷地面積の最低限度や引き続き適用される高さ制限 10m、斜線制限等により良好な住環境を確保できると考えている。

敷地面積の最低限度の導入については、敷地の細分化を防ぐことにより、延焼の可能性が高まることを防ぐとともに、良好な住環境を確保していきたいという目的で導入するが、これにより建築物の敷地として 100 m²未満での分割ができなくなることは、当然土地を所有する方にはデメリットになると認識している。

準防火地域の指定については、隣地境界線等から一定の部分に防火設備を設置することなど、建築の際のコストが上がる部分をご負担いただく必要が生じることはデメリットと認識している。しかし、まち全体の安全性の向上につながらるとともに、ご自身の生命や財産を守ることもつながると考えている。

都市計画の変更は、当然メリットだけではなくてデメリットもあるが、まち全体として防災性の向上につなげていきたいということでご理解いただきたい。

②ポスティング・郵送資料について

●今回初めて説明会に来た人も多い。ページを省略して説明する場面があったが、配布資料は初めて目を通すので、その場で理解するのは難しい。郵送の資料は簡易版のみだったので、対象地域の全員に説明会の配布資料も配る必要があると思う。ホームページへの掲載だけだと年配の方など見るのが難しい人もいると思う。

→ご意見として今後のまちづくりの参考とさせていただく。

③今後のスケジュールについて

●都市計画変更の施行を 10 月 1 日ではなく、3 カ月程度延長してもらえないか。子どものために土地を分筆したいが、市や法務局との手続きに手間取り、9 月までに行うのは難しい。実施時期の延期を望む。

→ご相談の件については、建築指導課と相談しながら進めたい。早く制度を実施してほしいという市民もいるため、都市計画変更を 3 カ月延ばすことは、厳しいと考えている。

●都市計画変更は、10 月 1 日から施行することが後ろ倒しになる可能性はあるか。施行日が 10 月 1 日に決定するのであれば、それが確定するのはいつなのか。

→今回の説明会では、都市計画の変更日を 10 月 1 日とすることを含めてお示ししている。皆様のご意見をお伺いしたうえで、8 月下旬の都市計画審議会で審議をしていただく。審議が通過した場合は、都市計画変更が確定する。進捗状況は、市のホームページなどでお知らせする。

●都市計画変更を、告示の直後に施行することが理解できない。告示の後に、少し期間をおいて施行をすることは考えていないのか。

→都市計画法では、告示した日から変更後の都市計画の効力が生じると定められており、告示日と都市計画の変更日は同じとなる。

●告示日から都市計画を変更するというのであれば、告示日が確定した日から余裕をもった期間を空けてほしい。

→ご意見として受け止めさせていただく。8 月や 9 月などの直近で建築行為を行う場合には、前もって市に相談していただけたらと思う。

●今年 6 月に土地購入する際に、市から 10 月 1 日の変更は現実的ではないと言われ、現在の基準で建物の計画を進めてしまっている。

→市からご連絡させていただくか、質問者から問い合わせをいただいて、個別にお話を伺いたい。

④都市計画変更前後の建築について

●都市計画変更の告示日を 10 月 1 日としているが建築の際、どの工程のものから新しい規制がかかるのか。

→着工日が 10 月 1 日以降のものは都市計画変更後の基準に従っていただく。

●9 月であれば都市計画変更前でも、建蔽率・容積率を 50%・100%、準防火指定で申請すれば建築確認は受理されるのか。

→確認申請は、原則として10月1日以降の申請から変更後の都市計画が適用されるが、建築指導課では市民の皆様の様々な事情を柔軟に取り扱っている。着工予定日が10月以降であれば変更後の都市計画にて、相談に応じる。

●10月以降の着工を見込んでいる場合、確認申請は10月1日以前であっても、着工時の都市計画の規制に合わせる必要があるということか。

→そうである。例えば防火関係について、着工日が9月30日以前であれば、現在の建築基準法第22条区域の制限内容で建築できるが、着工日が10月1日以降となる場合は準防火地域の規制で建築していただく必要がある。なお、容積率を100%まで使いたい場合は着工日を10月1日以降にする必要がある。

●確認申請を民間の指定確認検査機関で予定している。建築確認が9月30日以前、着工日が10月1日以降の場合、こういった話をすればよいのか。

→民間の指定確認検査機関に対しては建築指導課から10月1日を目標として都市計画変更をする動きがあることを知らせてある。例えば容積率100%を使った計画で9月中に受付できるかといったことは、申請先の担当者に相談してほしい。

●9月前に確認申請等を始める場合は、今回の都市計画変更の内容について検討しておく必要があるということか。

→着工日が10月以降になる可能性がある場合、今回の都市計画変更、特に準防火地域の指定についてあらかじめ検討の上、申請していただく必要がある。

⑤道路について

●建て詰まりが起きているエリアでは行き止まりになっている道路が多いと思う。そのような行き止まりの道路に面する敷地では建築指導課の審査を経て許可を得ないと建替えができないが、今回の準防火地域への指定により、審査が厳しくなるなどデメリットに働くことはあるのか。

→未接道敷地の建替えに伴う建築基準法第43条の許可については、建築指導課の窓口にて申請の手引きを配布しており、その中に許可基準が記載されているので、建築指導課の担当者から確認してほしい。

●市内の全道路のうち幅員4m未満の道路の割合は、建蔽率50%のエリアよりも、建蔽率40%のエリアのほうが多い。今後、建蔽率40%のエリアにおける対応が必要になると思うが、それはどうするのか。

→都市計画道路の整備やブロック塀等撤去の助成制度、まちづくり条例の適切な運用などの取り組みや、建替え時のセットバックなどにより通行空間の確保は進んでいくと考えている。また、まちづくりの方向性として、災害時の通行に支障がある狭隘道路など、個別の課題がみられる箇所について、将来的には一定の地域を対象として、道路状空間の確保に向けた取り組みなど、個別の課題解決を図ることとしている。

●近所の角地で生け垣が道路にはみ出ている、道路が狭くなっており、迷惑なので、勧告や指導等をしてもらえないか。

→道路が市道であれば、生け垣の所有者に連絡をし、改善をしてもらうようにしている。詳しくお伺いしたうえで、道路を管理する道路管理課に伝えさせていただく。

⑥木造住宅密集地域について

●木造住宅密集地域の指定について、当地域以外にも建て詰まりの進んでいる地域がある中で指定されたのは、前面道路が細いことが影響しているのか。

→東京都の防災都市づくり推進計画の中で木造住宅密集地域を抽出している。これは老朽木造建築物の割合や、建物が燃えない場所の割合などを計算した上で東京都が抽出したものである。それをもとに国分寺市の取組みとして都市計画の変更により、防災性の向上が図られると考えている。

●本多四丁目は木造住宅密集地域に指定されているが、本多三丁目は指定されていない。本多三丁目にも木造住宅があるが、密集していないため、木造住宅密集地域に指定されなかったのか。

→本多三丁目は東京都防災都市づくり推進計画で木造住宅密集地域とならなかった。しかし、建蔽率50%・容積率80%に指定された地域であり、木造住宅密集地域と同様の課題があるとして、今

回の都市計画変更の対象となっている。

⑦既存の建築物について

- 都市計画が変更されたら、既存の住宅も、新たに改築などの変更が必要なのか。
→都市計画変更後であっても、変更前から存在している住宅は、引き続きそのまま利用することが出来る。ただし、将来建築行為をする際には、変更後の都市計画にあわせていただく必要がある。

⑧資産価値・固定資産税について

- 準防火地域の指定によって土地の資産価値は上がるのか。それとも木造住宅密集地域ということで、土地取引では不利に働くのか。傾向があるなら教えてほしい。
→資産価値は個々の敷地の条件づけによるところが大きい。今回の都市計画の変更によってまち全体の防災性が向上し住環境が良くなっていけば、資産価値も上がる可能性がある。
また、容積率を80%から100%に緩和することで、土地の有効利用という面ではプラスになると思う。
- 今回の改正で準防火地域に指定され、都市計画変更後に建て替える際には従来よりも費用が掛かることになる。さらに固定資産税も上がるとなると、建替えを望む住民への費用負担が大きすぎる。都市計画変更後の建替え等で、建築物の防火性能が上がることによる家屋の固定資産税評価額が上がる可能性はあるのか。
→準防火についての評価方法は変わらないため、同一の建築物であるなら建物についての固定資産税の評価額が上がることはない。ただし、容積率が上がるため、土地については評価額が上がる可能性はある。
- 土地についての固定資産税評価額が上がる可能性はあるのか。
→容積率が上がることで、建物の自由度が高まるため、路線価が上昇すれば、土地についての固定資産税評価額が上がる可能性はある。
- 不動産価格の低下があった場合、何らかの補償はないのか。
→不動産価格の低下が生じるとは言い切れない。また、低下した際の補償などの対応は検討していない。

⑨その他

- 今回の都市計画変更について、一定の期間を設けて地権者の選択制にすべきではないのか。
→選択制という制度はなく、市民の意見を聞き、一律に制限しているのでご了承いただきたい。
- 資料 P3 の注釈の史跡武蔵国分寺跡周辺地区エリアと重複する東元町三丁目の一部区域というのは、具体的にどこのエリアであるのか、何を見ればわかるのか。
→より詳細を知りたい場合には、問い合わせさせていただき、ホームページを参照していただきたい。
- 木造住宅の密集化を改善する実現方策について、マンションへの影響がわからない。
→第一種低層住居専用地域に建てられる共同住宅は高さ制限10mや容積率を考慮すると、3階建て程度までのものとなるが、資料P17の用語解説に記載しているとおり、準防火地域には、建物の階数や延べ面積に応じて構造の制限がある。また、敷地面積の最低限度については、戸建ても共同住宅も同じく100㎡の制限がかかる。容積率も同じく100%に変更となる。
- 現在定められている容積率60%や80%は、それぞれどのような地域に指定しているのか。
→第一種低層住居専用地域の容積率60%を指定している地域は主に、公園や緑地の位置づけがある地域に指定している。
容積率80%を指定している地域は主に、住宅が立ち並ぶような地域に指定している。
容積率100%を指定している地域は、国立駅近くの光町二丁目の一部に指定している。