

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（原案）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（原案）を、公告（令和3年2月8日）の翌日から令和3年2月22日まで公衆の縦覧に供し、令和3年3月1日まで意見書を受け付けたところ、国分寺都市計画用途地域、防火地域及び準防火地域について、1通（1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
① 準防火地域の指定は妥当性がある。	① ご理解いただき、ありがとうございます。

2. 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
① 容積率のアップは建替え促進の意味では理解できるが若干疑問が残る。空間的には密集度は上がる。	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、火災時の延焼の可能性を低くしたいと考えています。また、敷地規模が確保されることにより、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います。準防火地域への都市計画変更も含めて総合的にまちの防災性の向上を図り、安全・安心の暮らしを確保したいと考えております。
② セットバックが必要な場合容積が下がるケースがあり建替え意欲が湧きにくい。	② セットバックが必要な場合とは、一例として建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第2項に規定する、幅員4m未満で指定された道路に接する敷地のことが挙げられます。この道路は、昭和25年に法が施行された際より、中心線からの水平距離2mの線を道路境界線とみなすという扱いをしております。このためセットバック部分は従前より建築物の敷地面積には算入されないことから、建替えにより敷地面積が減少して建築可能な容積が下がるというケースは通常起こりません。 なお、自宅の老朽化等で建替えを検討されている方は、今回の容積率の

③ 敷地面積の最低限度 100 平米は、密集を避け、狭隘物件をなくす等の趣旨だと考えるが、土地を資金化する場合かなりのデメリットとなる。地形によっては分割できないケースも生じる。分割できても不要な敷地が生じ否応なく固定資産税も掛かってくる。この点では 200 ㎡未満の敷地では最悪のケースとなる。分割できず活用できず不要な死地ができ不要な負担が生じる。よって、以下の観点から最低敷地面積の導入は避けるべきと考える。

イ) より早い時期に防火地域としての街を完成させると言う観点からは離れる。都市計画原案説明会（令和 3 年 2 月）の配布資料の 13 ページ参考 3 の表によると、敷地面積 100 ㎡以上 200 ㎡未満が 55%を占めこの敷地が分割不可となる。結果、土地売却による資金は得られず建替はできないケースが出る可能性が大。当然、建替意欲は湧かず、現状のままか改修程度で本条例の改正目的からは程遠い事となる。

ロ) 個人の資産に対して規制をかけるのは極力避けるべき。200 ㎡以上の土地も分割が阻害されその流動化が低くなる。例えば、290 ㎡の敷地は 2 分割しかできず且つその面積は最低敷地面積以上となる。均等に 2 分割した場合 145 ㎡となり本来ならば 3 分割の 96 ㎡で十分活用できる土地なののである。当然資産価値は下がる。現在 100 ㎡以下の敷地は既得権として認められると言う事なので不公平感は大い。

80%から 100%への都市計画変更を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。

老朽木造建築物の建替えの促進や、これ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います。

③ 都市計画の内容やその決定手続き等を定めている都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の第 2 条には、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市生活を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを都市計画の基本理念として定めています。

今回の敷地面積の最低限度の導入は敷地の細分化による建て詰まりの進行を防ぎ、まちの防災性の向上により、安全・安心の暮らしの確保を図るためのもので、都市計画の基本理念に照らしても必要かつ適正な制限であると考えております。ご理解を頂きたく、お願いいたします。

なお、敷地面積 100 ㎡以上 200 ㎡未満の方々につきましては、2 つに敷地分割をする場合、その両方を建築敷地として利用することはできませんが、建築敷地以外のものとして利用することは引き続き可能です。また、戸建住宅以外にも共同住宅やテラスハウス、二世帯住宅、店舗兼用住宅等の敷地として活用していただくことも可能です。

さらに、敷地の一部を分割して隣接地の敷地に組み入れ、狭小な敷地からゆとりある敷地に広げられる可能性もあります。

また、敷地面積 200 ㎡以上の方々につきましては、建築敷地として 100 ㎡未満に分割はできなくなりますが、引き続き土地の分割や、100 ㎡以上に分割した土地を建築敷地として売却することが可能です。

3. その他についての意見

意見書の要旨	市の見解
<p>① 今回の条例改正の目的である密集木造住宅地域の早期解消を図るのに容積率のアップだけでは100年かかっても達成は困難と考える。しかもその目的を阻害すると考えられる最低敷地面積が導入される。目的を真に達成すると考えるならばきめ細かい柔軟な施策が必要。例えば</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) セットバックに対し容積率のアップ, 高さ制限の緩和などの促進策 (2) 最低敷地面積の柔軟な対応と緩和…導入するならば (3) 防火に対する補助金等の支援 (4) 柔軟な固定資産税の適用 (5) 現時点の違法建築に対する厳しい改修勧告と罰則規定の制定等々 <p>② 安全で魅力ある街づくりには協力を惜しまないが画一で他市の真似的な施策には賛成できかねる。</p>	<p>① 敷地面積の最低限度は敷地の細分化による建て詰まりの進行を防ぎ、まちの防災性の向上により、安全・安心の暮らしの確保を図るために導入するもので、木造住宅の密集化の改善に向けて必要な制限であり、目的を阻害するものではありません。</p> <p>容積率の緩和につきましては、老朽木造建築物の建替え促進に資するものになると考えていますが、都市計画変更後の状況によっては、必要に応じて検証をしたうえで、さらなる対策の検討をしてみたいと考えております。</p> <p>頂きましたご提案につきましては貴重なご意見として受け止めさせていただくとともに、今後地区ごとの課題に応じてまちづくりの検討をする際の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、法令違反の建築物に対しましては、適宜対応していきます。</p> <p>② ご協力いただけるとのご意見、ありがとうございます。今回の都市計画変更に係る第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりの取組みは、平成27年度に策定した都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき、平成28年度より検討を開始し、これまで懇談会やアンケート調査、権利者意向調査等により市民の皆様のご意見を伺いながら国分寺市にふさわしい計画内容の検討を進めてまいりました。ご理解のほど、お願いいたします。</p>