

都市計画変更（原案）について

概要

この度作成しました都市計画変更（原案）について、以下のルールを「木造住宅の密集化を改善するエリア」に定めます。



（次ページからは都市計画変更（原案）の具体的な内容をお示しします。）

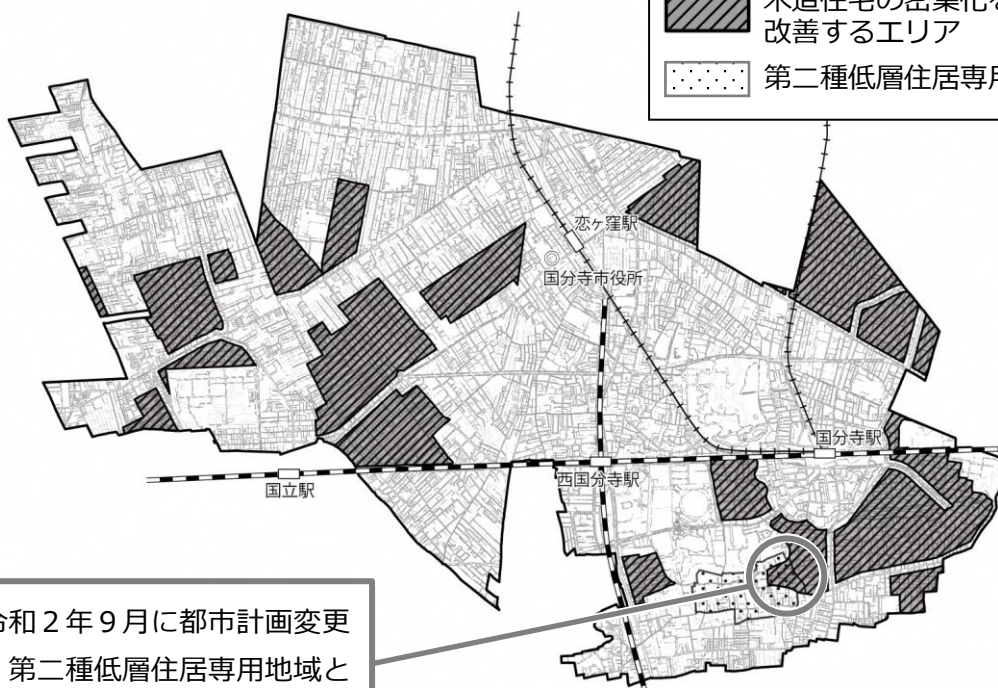
都市計画変更（原案）変更概要一覧（下線：変更箇所）

		変更前	変更後
用途地域	用途	第一種低層住居専用地域 (高さ制限 10m)	変更なし
	建蔽率・容積率	建蔽率 50% 容積率 80%	建蔽率 50% 容積率 <u>100%</u>
	敷地面積の最低限度	指定なし	<u>100 m²</u>
防火・準防火		指定なし (建築基準法第 22 条区域)	<u>準防火地域</u>
高度地区		第一種高度地区	変更なし

都市計画変更（原案）でルールを定める範囲

凡例

-  木造住宅の密集化を改善するエリア
-  第二種低層住居専用地域※



※令和 2 年 9 月に都市計画変更し、第二種低層住居専用地域となった区域の一部を含みます。

木造住宅の密集化を改善するエリア（約 237.8ha）

木造住宅密集地域を含む主に建蔽率 50%・容積率 80%指定の区域

【方向性】

- ・建築物の耐火性の向上や敷地の細分化を抑制することで、火災時の延焼や建て詰まりの進行を防ぐ
- ・建築物の建替え促進や、建替えに合わせた狭あい道路の拡幅、木造住宅の密集化を改善し、安全・安心の暮らしを確保

実現手法

- ① 準防火地域の指定による耐火性の向上
- ② 敷地面積の最低限度の導入による敷地細分化の抑制
- ③ 容積率の変更による建物更新の促進

エリアの詳しい範囲等は市のホームページをご覧ください。



<http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/kurashi/koutsuu/keikaku/1022995.html>

都市計画変更（原案）で定めるルールの内容

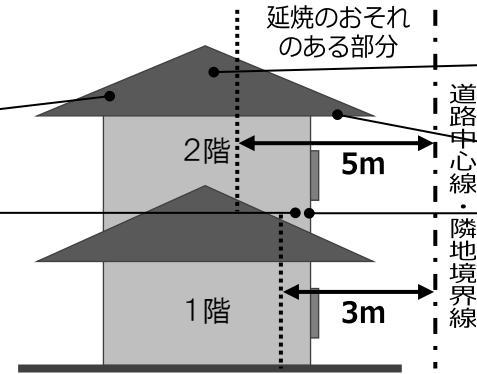
① 建築物の防火・耐火性に関すること

● 新たに準防火地域を指定します

・現在は建築基準法第 22 条区域の制限【表 1】ですが，準防火地域を指定した場合の建築物の規模と制限内容は以下【表 2】のとおりです。

〔例：戸建住宅（2階建）の場合の構造〕

【表 1】 現在 建築基準法第 22 条区域の制限
・屋根は 不燃材料 【注 1】
・外壁で延焼のおそれのある部分は 準防火構造 【注 2】



【表 2】 変更後 準防火地域の制限
・屋根は 不燃材料 【注 1】
・外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は 防火構造 【注 3】
・延焼のおそれのある部分の開口部に 防火設備 【注 4】

・3階建ての場合は，準耐火建築物にする必要があります

強化

【注 1】 不燃材料とは：瓦・スレート・鉄板・コンクリート等

【注 2】 準防火構造とは：周囲の火災により 20 分変形・損傷を生じない等の性能を持つもの 例）準防火性能を有する土塗壁，木毛セメント板等

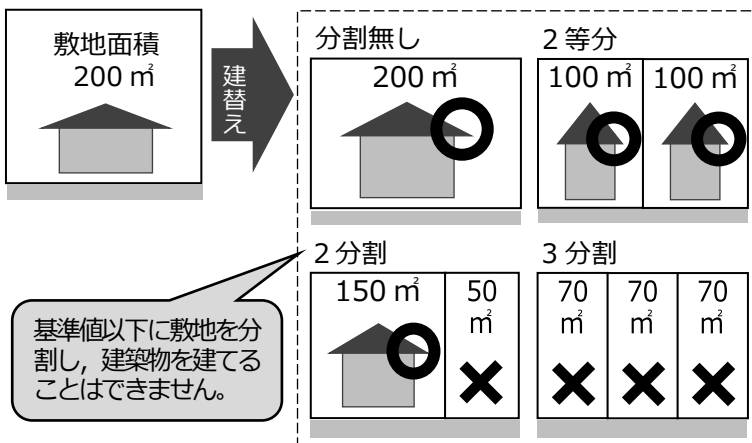
【注 3】 防火構造とは：周囲の火災により 30 分変形・損傷を生じない等の性能を持つもの 例）防火性能を有する鉄網モルタル塗り，しっくい塗り等

【注 4】 防火設備とは：防火ドア・網入りガラス等

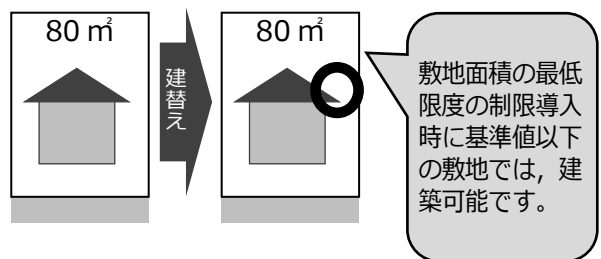
② 建築物の敷地面積に関すること

● 敷地面積の最低限度（100 m²）を定めます

〔例：敷地面積 200 m²の場合〕



〔例：敷地面積 100 m²未満の場合〕



・上図の例以外にも，都市計画道路の整備などの公共事業等によって敷地が減少し，敷地面積の最低限度を下回った場合などは，建築可能です。

※都市計画決定時に最低敷地面積を下回る敷地で，その敷地の全部を一つの敷地として利用する場合は，**そのまま使用・建替え・売買**することができます。

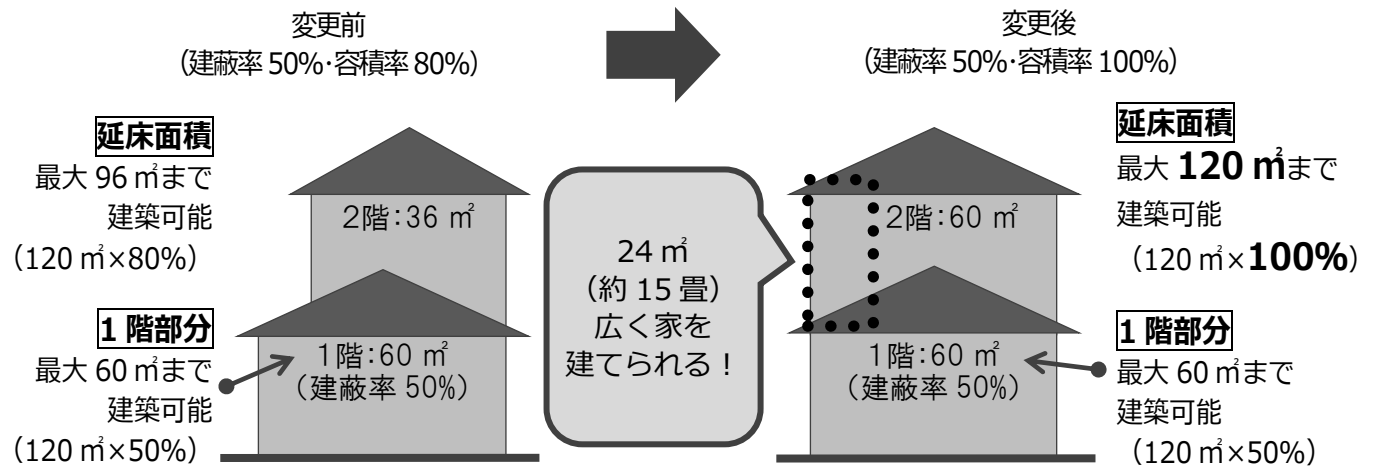
※まちづくり条例の開発事業は，当該条例で定める規制値が適用されます。

※史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画と重複する区域については地区整備計画で敷地面積の最低限度（110 m²）を定めているため，今回の都市計画変更（原案）でのルール変更はございません。詳しくは国分寺市のホームページにて『史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり』でご検索ください。

③ 建築物の容積率に関すること

●容積率を 100%に引き上げます

〔例：敷地面積 120 m²の場合〕



※木造住宅密集地域に抽出されている東元町 1 丁目における建蔽率 40%・容積率 80%指定の区域についても、あわせて建蔽率 50%・容積率 100%に引き上げます。

※都市計画変更に伴い、日影規制について、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第 3 条第 1 項の規定により変更となります。

都市計画変更による効果のまとめ

「木造住宅の密集化を改善するエリア」における「準防火地域の指定」、「敷地面積の最低限度 (100 m²) の導入」、「容積率の引き上げ (80%から 100%へ緩和)」といった都市計画の変更による効果をまとめると、次のようなことが考えられます。

- 容積率の見直しにより、従来よりも建築物の建替えが進むと考えられます。
- 建築物の建替えに伴い、建築物の防火性・耐火性の向上、道路幅員 4m の確保が進み、災害に強いまちなみが形成されます。(建築基準法第 42 条の規定により、建築物の敷地は幅員 4 m 以上の道路に接してする必要があります。)
- また、敷地の細分化・狭小化の抑制により、木造住宅のさらなる密集化を防ぎ、良好な住環境の維持につながります。

Q & A

昨年10月に作成した都市計画変更（素案）へのご意見・ご質問から、特に多くいただいた内容をまとめました。

■敷地面積の最低限度の導入について

Q. 土地の敷地面積が100㎡ありませんが、都市計画決定後はどうなりますか？
すでに建築されている建物はどうなりますか？

A. 今回の都市計画変更時点の敷地面積を維持すれば、今後も建築物の建替えが可能です。また、すでに建築されている建築物はそのまま使うことができます。

■準防火地域の指定について

Q. 準防火地域に指定された場合、既存の建築物はそのままでもいいですか？

A. そのまま住みつづける場合は特に何かをしていただく必要はありません。増築や建替えなどの建築行為をする際に、準防火地域に適合したものにしておく必要があります。

■容積率の緩和について

Q. 容積率を緩和すると風通しや日当たりがわるくなるではありませんか？

A. 建物のボリュームを大きくすることができるようになりますが、敷地面積の最低限度100㎡もあわせて導入することで、敷地規模を確保し、風通しも含めた良好な住環境を確保していきます。

今後のスケジュール（予定）

第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりについては、平成27年度に策定した都市計画マスタープランに基づきまちづくりの方向性（平成30年2月）や、まちづくり実施方針（令和2年4月）を決定したうえで検討を進めてきました。今後は、以下のスケジュールに従い、皆さまにご意見を伺いながら都市計画の決定を目指します。

