

# 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

検討の目的

国分寺市は、市域の大部分が住宅地となっている住宅都市です。特に、低層住宅の良好な住居の環境を保護するために定める**第一種低層住居専用地域（一低層）**は、**市域の3分の2**を占めています。本検討では、この第一種低層住居専用地域において**住宅都市としての質の向上**と**安全・安心な暮らしの確保**を目指し、主に**住環境の保全**と**災害に強いまちなみの形成**の視点から課題を抽出した上で、第一種低層住居専用地域指定エリアにおける**まちづくりの方向性（たたき台）**を示すものとします。

## 1 上位関連計画等での位置付け

### <国分寺市都市計画マスタープラン（H28.2）>

#### ■災害に強いまちなみの形成

安全・安心な暮らしを早期に確保します

#### ・活用できるまちづくりの手法と効果（抜粋）

● 地区計画の策定	・主要な生活道路において道路境界からの壁面後退や壁面後退区域における工作物の設置の制限等の導入とともに、災害等の緊急時にも利用できるゆとりある道路状の空間の形成
● 建ぺい率・容積率の変更	・地区計画の策定や防火・準防火地域の指定と連携した容積率の変更による現在の住宅事情への対応や安全性の高い良好な住環境の形成
● 防火・準防火地域の指定	・災害に強いまちなみの形成

#### ■住環境の保全

市の特徴である良好な住宅都市の質を向上し、安全・安心なまちづくりを進めます

#### ・活用できるまちづくりの手法と効果（抜粋）

● 地区計画の策定	・敷地の細分化抑制や宅地内の空間確保による良好な住環境の維持・向上
● 敷地面積の最低限度の制限	・主要な生活道路において道路境界からの壁面後退や壁面後退区域における工作物の設置の制限等の導入とともに、ブロック塀等の撤去と連携することで、道路状の空間を確保

### <東京都防災都市づくり推進計画（H28.3）>

国分寺市内の7町丁目を木造住宅密集地域として抽出（右図参照）

東元町一丁目・泉町一丁目・本多四丁目・東恋ヶ窪六丁目・日吉町二丁目・新町二丁目・富士本一丁目

#### ■防災都市づくりの整備方針

##### ①木造住宅密集地域の改善又は未然防止

木造住宅密集地域や、将来、建築物の老朽化により木造住宅密集地域になるおそれのある地域では、地区計画又は用途地域による敷地面積の最低限度の設定など、敷地の細分化防止や建築物の耐火性能の強化により、改善又は木造住宅密集地域拡大の未然防止を図る。

##### ②木造住宅密集地域の改善等に合わせた良好な住環境の形成

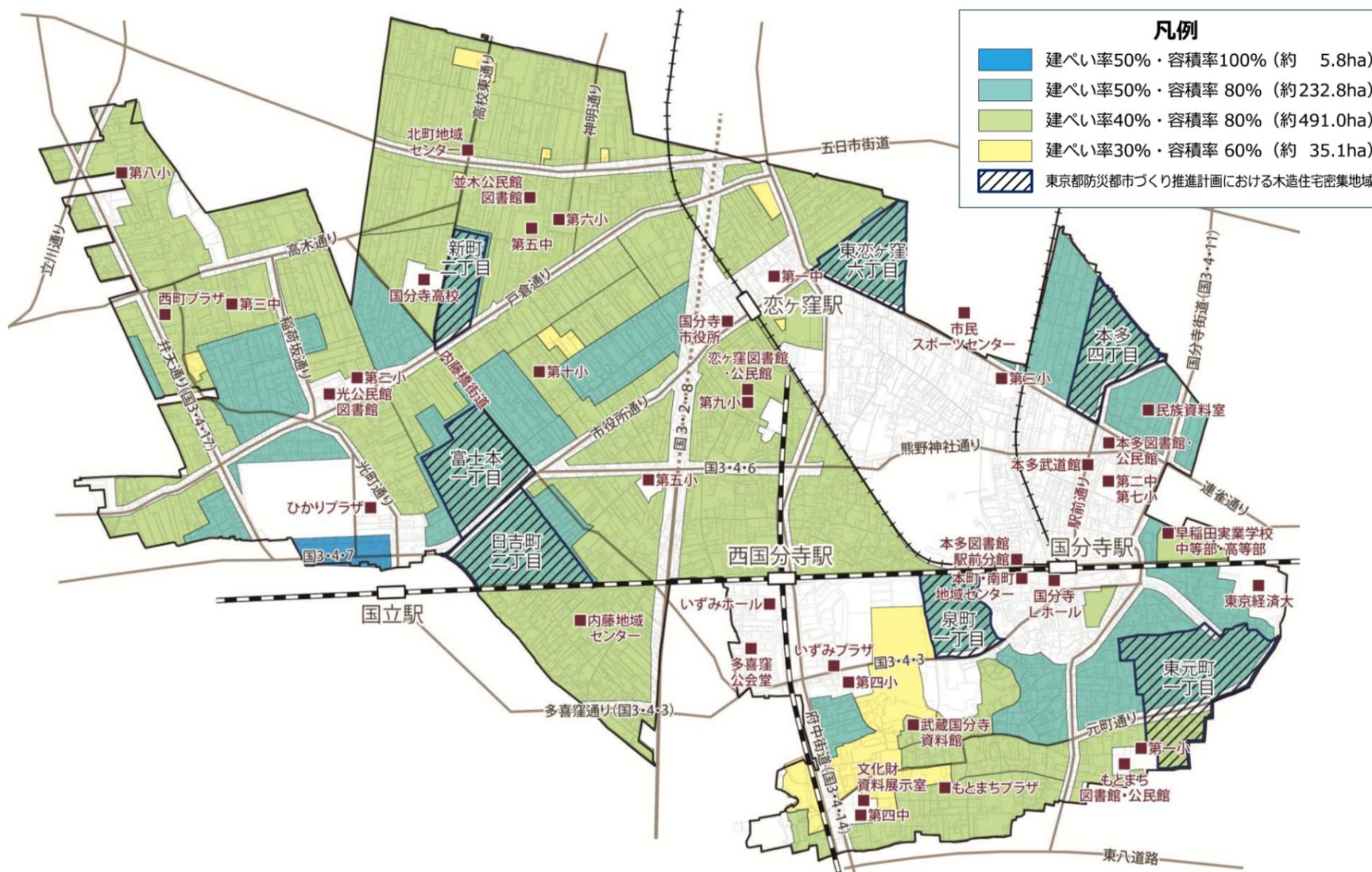
地区計画等による木造住宅密集地域等の防災性の向上を図る機会を捉え、緑化の促進や地域の資源をいかしたまちづくりなどを促進し、良好な住環境の形成や、まちの付加価値の創出に向けた取組を行う。

## 2 まちづくりを検討する範囲

まちづくりを検討する範囲は、**第一種低層住居専用地域を指定しているエリア**とします（下図において着色している範囲）。

・下図は、第一種低層住居専用地域を、建ぺい率、容積率の組み合わせに応じて分類しています。

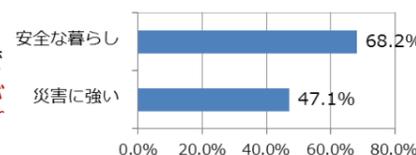
・また、斜線の範囲は、「東京都防災都市づくり推進計画」において、木造住宅密集地域として抽出された町丁目を示しています。



## 3 まちづくりに関する市民意見

### 都市マスタープラン改訂に係るアンケート調査結果（H26.5）

・目指すまちの姿として重視するキーワードについての設問では、「**安全な暮らし**」が**68.2%**、「**災害に強い**」が**47.1%**と、いずれも高い数値となっています。



### 【自由意見（抜粋）】

- ・**静かで良好な住環境**を維持してほしい
- ・**安全・安心に住める住環境**づくりをしてほしい
- ・農地等の宅地化はやむを得ないが**細分化を抑制するよう対策**してほしい

## 4 まちの状況（データ分析）

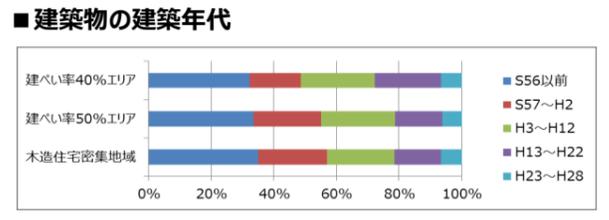
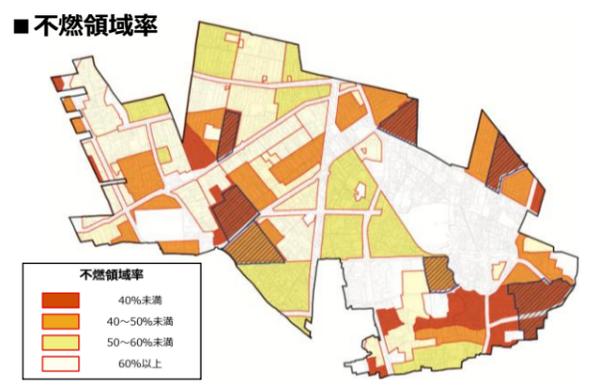
第一種低層住居専用地域指定エリアを、主要な道路及び建ぺい率・容積率の別、木造住宅密集地域への抽出の有無により前頁のとおり区分し、土地利用現況調査（平成19年及び平成24年）結果を用いて分析します。（木造住宅密集地域に抽出されたエリアを「木密エリア」とします。）

項目	現況（〔建〕：建ぺい率，〔容〕：容積率）	
土地利用	①土地利用状況	・〔建〕40%、50%のエリアともにH19～24で農地が減少し宅地が増加している。
	②平均敷地面積	・一低層全体での平均敷地面積は157.0㎡（独立住宅）。 ・独立住宅の敷地面積は、〔建〕40%のエリアが158.7㎡と、〔建〕50%のエリアの155.0㎡より若干広い。
	③敷地面積の分布	・H19～24の変化では、〔建〕50%・〔容〕80%のエリアでのみ125㎡以上の敷地が減少し、特に敷地の狭小化、細分化が進んでいる。（右表参照）
建物現況	④建物構造（※1）	・防火造が74.4%。エリアによる差は少ない。 ・防火造は東京都区部・市町村の平均より多い。耐火造、準耐火造は少ない。 ・H19～24にかけて防火造・木造が減少、準耐火造が増加しているが、準耐火造の割合は13.3%にとどまっている。木密エリアは、全体と同様の傾向である。
	⑤不燃領域率（※2）	・一低層全体では55.2%。 ・〔建〕40%のエリアが61.0%に対し、〔建〕50%のエリアは38.5%と著しく低い。
	⑥独立住宅の平均延床面積	・一低層全体では73.0㎡。 ・エリアによる差はほとんど無い。
	⑦建築物の建築年代	・平成3年以降に建築された建築物は、〔建〕40%のエリアが51.4%であるのに対し、〔建〕50%のエリアは44.9%、木密エリアは42.9%であり、建ぺい率50%導入（平成元年）以降に建築された建築物の割合が少ない。
道路現況	⑧道路幅員	・一低層全体では、6m未満が83.5%。4m未満は35.5%あり、幅員の狭い道路が広がっている。 ・全道路のうち幅員4m未満の道路の割合は、エリア別では〔建〕40%のエリアは35.7%、〔建〕50%のエリアは33.8%、木密エリアは41.4%。
	⑨区画道路率（※3）	・〔建〕40%のエリアと木密エリアは、いずれも平均9.6%と低い。 ・〔建〕50%のエリアは平均11.4%。（市全域11.7%）

※1 建物構造：この場合では、建物の耐火性能・防火性能の別によって、耐火造・準耐火造・防火造・木造の4種類に分類しています。※2に示す不燃領域率の算出において加算されるのは、耐火造及び準耐火造となっています。  
 ※2 不燃領域率：市街地の燃えにくさを表す指標で、建築物の不燃化や空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の消失率はほぼ0になるとされています。東京都防災都市づくり推進計画における、木造住宅密集地域抽出の指標の一つとなっており、60%が基準とされています。  
 ※3 区画道路率：エリアの全面積の内、幅員4m以上の道路の面積が示す割合で、道路の通行のしやすさや、宅地化の状況を示す指標として活用されています。

### ■ H19～24での建物敷地面積別の建物棟数の増減

	建ぺい率40%・容積率80%指定のエリア(棟数)		建ぺい率50%・容積率80%指定のエリア(棟数)	
	125㎡未満	125㎡以上	125㎡未満	125㎡以上
H19	3247	7901	2714	7000
H24	3401	8203	2832	6897
増減	154	302	118	-103



まちの状況（データ分析、現地調査）を踏まえて、第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりに関する課題をエリア別に抽出します。

## 6 まちづくりの課題

内の数字は、左に示す「4.まちの状況（データ分析）」及び「5.まちの状況（現地調査）」に対応しています。

### （1）第一種低層住居専用地域全域に渡る課題

- 幅員4m未満の道路が多く、道路基盤が脆弱であるとともに、道路境界にブロック塀が設けられている箇所が多く、災害等緊急時の利用に支障がある。  
（4⑧⑨、5②）
  - 農地が減少し、宅地化が進んでいる。（4①）
- 対策の方向性
- 道路状空間の確保による避難路・救援路の確保
  - 農地の有効活用及び農地の減少の抑制に向けた、田園住居地域の指定への要望確認

### （2）建ぺい率50%・容積率80%指定のエリアでの課題

- 〔建〕50%・〔容〕80%のエリアは、防火造＋木造の割合が高いことに加え、〔建〕40%のエリアと比較して不燃領域率の値が低いため、〔建〕40%のエリアよりも火災発生時の延焼の危険性が高い。（4④⑤）
  - 敷地の狭小化が進行し、建て詰まりが発生していることから、良好な住環境の形成に支障がある。（4③、5①）
  - 建ぺい率50%をいっぱいまで活用した場合、総二階建の住宅が建てられないことから建物更新が進まず、建物の老朽化が進行している。（4⑦、5①）
- 対策の方向性
- 防火・準防火地域指定の見直しによる火災発生時の延焼の防止
  - 敷地細分化の抑制による住環境の向上
  - 容積率の見直しによる建物更新の促進

### （3）木造住宅密集地域での課題

- 木造住宅密集地域は、防火造＋木造の割合が高いことに加え、〔建〕40%のエリアと比較して不燃領域率の値が低いため、〔建〕40%のエリアよりも火災発生時の延焼の危険性が高い。（4④⑤）
  - 敷地の狭小化が進行し、建て詰まりが発生していることから、良好な住環境の形成に支障がある。（4③、5①）
  - 建物更新が進まず、建物の老朽化が進行している。（4⑦、5①）
  - 幅員4m未満の狭い道路の割合が他エリアよりも高く、災害等緊急時の利用に大きな支障がある。（4⑧⑨、5②）
- 対策の方向性
- 防火・準防火地域指定の見直しによる火災発生時の延焼の防止
  - 敷地細分化の抑制による住環境の向上
  - 容積率の見直しによる建物更新の促進
  - 道路状空間の確保による避難路・救援路の確保

### （4）区域の個別の課題

- 行き止まり道路や湾曲・クランク状の道路が見られ、円滑な通行に支障がある。  
（5②）
- 対策の方向性
- 地区計画等による地区施設（道路）の指定又は道路状空間の確保による避難路・救援路の確保

## 5 まちの状況（現地調査）

「4.まちの状況（データ分析）」の結果から、特に課題が集積していると考えられる区域において、現地の状況を把握します。  
 ※①不燃領域率が低い、②幅員4m未満の割合が多い又は区画道路率が低い、③面積100㎡未満の敷地が多いの3つの条件に該当する区域。

項目	現況（〔建〕：建ぺい率，〔容〕：容積率）
①建物の状況	・耐火性能が十分でない老朽木造住宅が連続し、災害時の延焼のおそれがある ・隣り合う建物の隣棟間隔の狭い宅地が多くみられ、災害時における影響が懸念される ・〔建〕50%・〔容〕80%のエリアでは、建ぺい率50%をいっぱいまで活用した場合、総二階が建てられず、建物更新が滞っている
②道路の状況	・自動車の相互通行が困難な、幅員4m未満の道路が連続または断続的にみられる ・官民境界にブロック塀が設けられている箇所が多くみられる ・泉町・西元町・東元町周辺（国分寺崖線上）の市街地では、地形に沿って湾曲やクランク状になっている箇所がみられる ・国分寺崖線の高低差や野川など、地形による行き止まりがみられる ・行き止まり先が農地のあぜ道につながっている場合がある ・JR線や農地にぶつかり、距離の長い行き止まりがある

抽出した課題への対策の方向性を、まちづくりの方向性（たたき台）として、次ページにエリア別に整理します。

7 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりの方向性（たたき台）

まちづくりの方向性検討の考え方

第一種低層住居専用地域におけるまちづくりの課題をふまえて、下図のとおり2つのエリアを設定し、各エリアのまちづくりの方向性を右のとおりとします。

木造住宅の密集化を改善するエリア

建ぺい率 50%・容積率 80%のエリアと木造住宅密集地域の課題は概ね共通であると考え、これら2つのエリアを合せて「木造住宅の密集化を改善するエリア」として整理し、早期の課題解決を図るものとします。

ゆとりある住環境を維持するエリア

それ以外のエリアについては、狭あい道路やクランク状の道路など災害時の通行に支障がある道路など、個別の課題を有していますが、「木造住宅の密集化を改善するエリア」と比較すると大規模な敷地や農地も残るなど、ゆとりある住環境が確保されているものと考え、引き続き「ゆとりある住環境を維持するエリア」として位置付けて整理します。

※個別の課題については、一定の区域を対象に、将来的に課題解決を図るものとして整理します。

第一種低層住居専用地域指定エリア

木造住宅の密集化を改善するエリア  
建ぺい率 50%・容積率 80%指定のエリア、  
木造住宅密集地域

ゆとりある住環境を維持するエリア



凡例  
 ■ 木造住宅の密集化を改善するエリア  
 ■ ゆとりある住環境を維持するエリア

※各エリアの範囲について  
各エリアの範囲は現時点で考える概略のものです。将来的に個別に対応する箇所も含め、土地利用の現況を引き続き詳細に分析した上で設定します。

木造住宅の密集化を改善するエリア

- 木造住宅が密集して立地
- 敷地の狭小化や建て詰まりが進行
- 「ゆとりある住環境を維持するエリア」と比較して大規模な敷地や空地が少ない
- 市街地の「燃えにくさ」を示す不燃領域率の値が低い
- 「ゆとりある住環境を維持するエリア」よりも道路基盤が脆弱  
⇒災害時の延焼の可能性が高い
- 建ぺい率 50%・容積率 80%を指定しているエリアでは、建ぺい率 50%をいっぱいまで活用した場合、総二階建が建てられない  
⇒建物更新が滞り、建物の老朽化が進んでいる
- 建物の耐火性の向上**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こと、また、**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します。

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

木造住宅密集地域

東京都防災都市づくり推進計画において木造住宅密集地域に抽出されたエリアでは、建て詰まりや敷地の狭小化に加え、幅員 4m 未満の狭あい道路や老朽化した建築物が多く、災害時の延焼の危険性が高いと考えられるエリアです。**木造住宅の密集化を改善するエリア**に包含し、課題の改善を行います。また、区域固有の課題については、下に示す**個別に対応するエリア**として、対応を行います。

ゆとりある住環境を維持するエリア

- 低層住宅と自然環境が調和した住環境が形成
- 木造及び防火造の住宅が多く立地
- 「木造住宅の密集化を改善するエリア」と比較すると、大規模な敷地や農地も多く残る
- 幅員 4 m 未満の細街路が多く道路基盤が脆弱
- 官民境界にはブロック塀等もみられ、災害時には倒壊の危険あり
- 危険なブロック塀の撤去や緊急車両の通行空間の確保につながる「ブロック塀撤去助成」や「生け垣助成」などの既存の補助制度の活用や、良好な居住環境の創出を推進する「まちづくり条例」の適切な運用により、良好な住宅都市の質の向上、安全・安心なまちづくりを進めます。

将来的に個別に対応

各エリアの対策のほか、災害時の通行に支障がある狭あい道路など、区域の個別の課題が見られる箇所については、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組など、個別の課題解決を図ります。