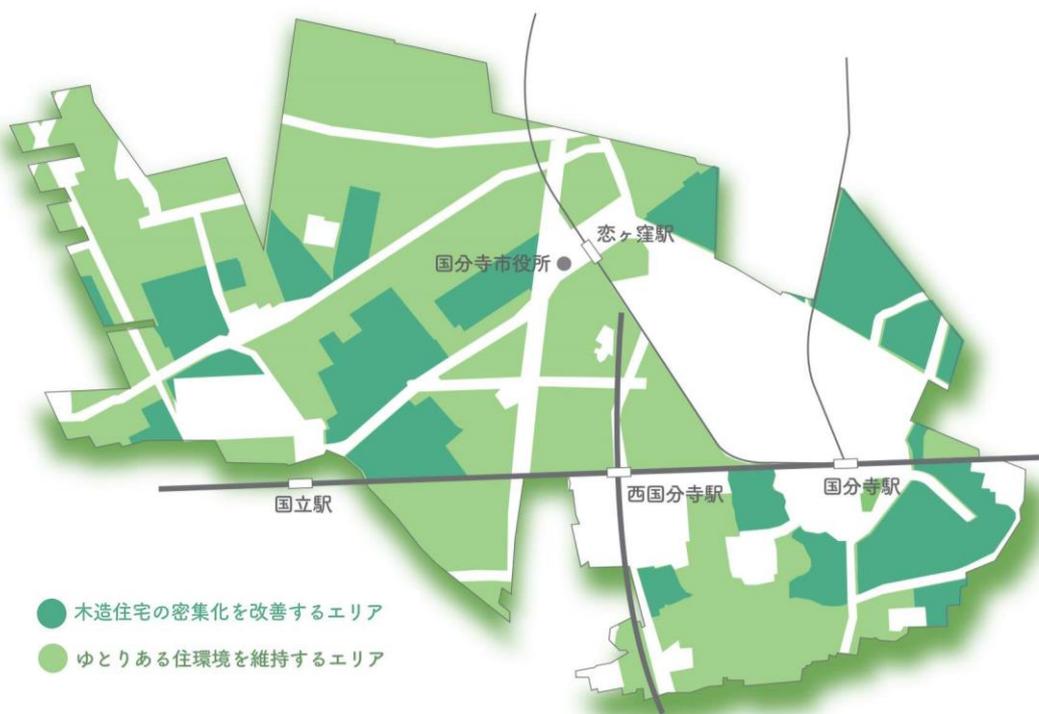


# 第一種低層住居専用地域 指定エリアのまちづくり

木造住宅の密集化を改善するエリアについて



国分寺市では、これまで都市計画マスタープランにおいて中間年までに取組む主要施策に位置づけた『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、市民意向調査、地域懇談会、関係団体ヒアリング、権利者意向調査等を実施した上で、まちづくりの方向性、まちづくりの実施方針をとりまとめました。

これを踏まえ、まちづくりを具体化するための都市計画手法について検討を進め、都市計画決定に向けた計画内容のたたき台となる都市計画変更（素案）を作成いたしました。

本資料は、都市計画変更（素案）の内容を説明するためのものです。

令和2年10月

国分寺市

## 目次

---

1. はじめに .....	1
2. エリアの現況とまちづくりの課題 .....	3
3. まちづくりの方向性及び実施方針 .....	6
4. 権利者意向調査の結果について .....	9
5. 都市計画変更（素案）で定めるルールの内容 .....	10
5-1. 建築物の防火・耐火性に関すること .....	11
5-2. 建築物の敷地面積に関すること .....	12
5-3. 建築物の容積率に関すること .....	14
5-4. 都市計画変更による効果のまとめ .....	14
6. 今後のスケジュール（予定） .....	15
用語解説 .....	16

- 都市計画とは
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
- 建蔽率（建ぺい率）
- 容積率
- 準防火地域

（本資料で使用している上記の専門用語については、用語解説をご参照ください。）

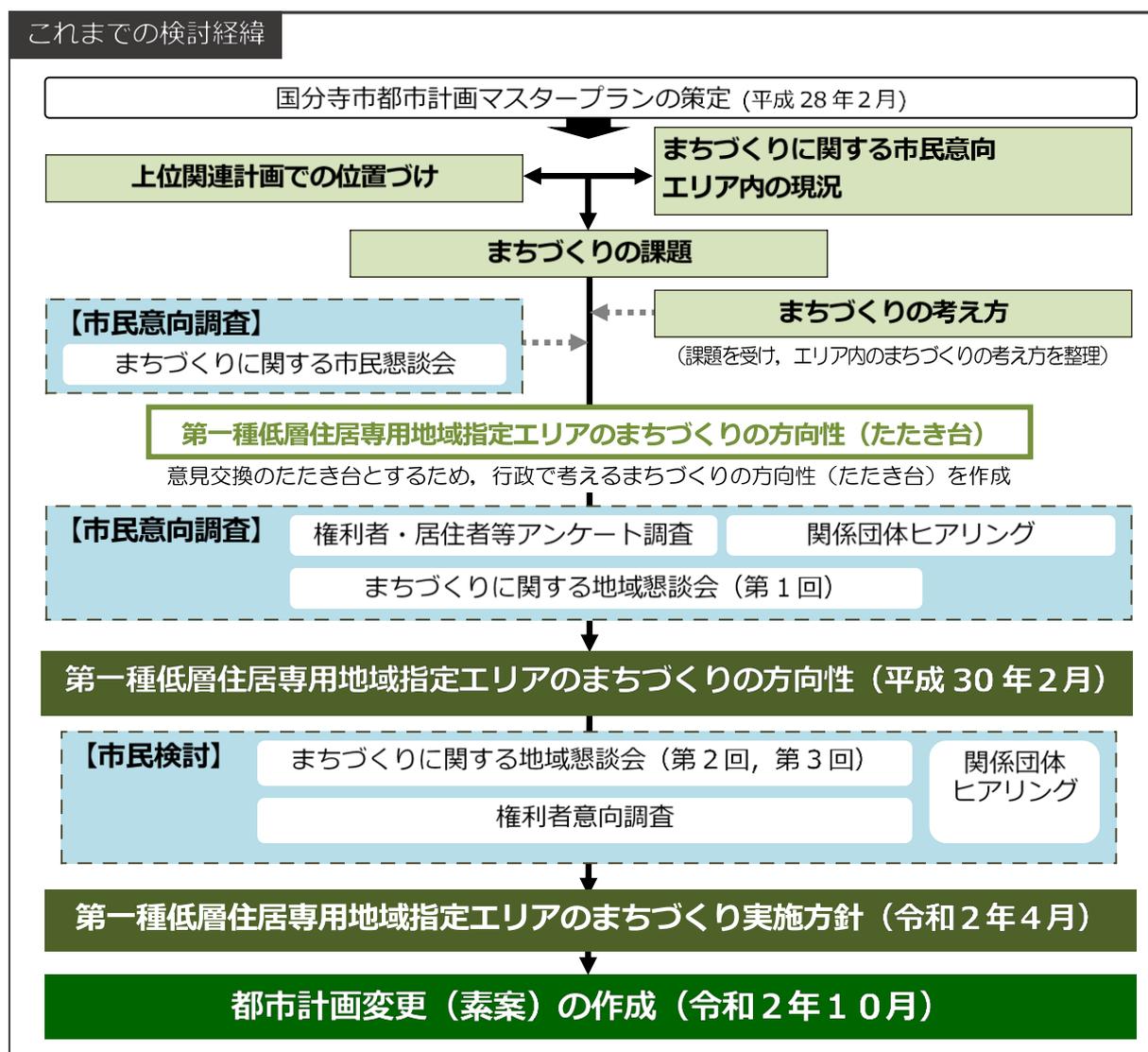
# 1. はじめに

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。また、そのうちの7町丁目が、老朽化した木造住宅が密集し、震災時に延焼や倒壊のおそれがあるとして、東京都防災都市づくり推進計画（平成28年3月）で、木造住宅密集地域に抽出されています（2ページ下段の〔注〕参照）。

このことを踏まえ、市では、人口減少や少子高齢化などによる空き家等の課題が顕在化している状況の中、この一低層地域において、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、木造住宅の密集化の進行、建物の老朽化の進行、災害時の延焼や倒壊の可能性、道路基盤が脆弱といった課題の解決に向け、住環境の保全と災害に強いまちなみの形成に向けたまちづくりを進めることで、今後も住み続けたい、活気ある暮らしやすいまちづくりの推進を目指しています。

まちづくりを進めるにあたり、市の計画での位置づけやまちの現況、住民意向等からまちづくりの課題を整理し、『まちづくりの方向性』において地域のあるべき姿を示し、その具体化に向けた実現手法を、『まちづくり実施方針』としてとりまとめました。

本書は、『まちづくりの方向性』及び『まちづくり実施方針』に基づき検討し、作成した都市計画変更（素案）について説明するものです。



## 対象エリア

下図に着色している第一種低層住居専用地域を指定しているエリア（以下「一低層エリア」とします。）を対象とします

凡例	
	建蔽率 50%・容積率 100% (約 5.8ha)
	建蔽率 50%・容積率 80% (約 232.8ha)
	建蔽率 40%・容積率 80% (約 491.0ha)
	建蔽率 30%・容積率 60% (約 35.1ha)
	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

令和2年4月時点



※第一種低層住居専用地域を、建蔽率・容積率の組合せに応じて分類しています。

### 【注】東京都防災都市づくり推進計画（H28.3）の概要

#### <防災都市づくりの展開>

震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域を「木造住宅密集地域」として、国分寺市内の7町丁目を抽出。

#### 【市内の対象町丁目】

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

#### 【木造住宅密集地域の抽出指標】

- ・昭和 55 年以前の老朽木造建築物棟数率 30%以上
- ・住宅戸数密度 55 世帯/ha 以上
- ・補正不燃領域率（市街地の延焼のしにくさを表す指標） 60%未満

#### <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. エリアの現況とまちづくりの課題

### 【一低層エリアの現況】

エリア内の現況を、都市計画で指定されている建蔽率・容積率の別、主要な道路や木造住宅密集地域への抽出の有無により区分し、土地利用現況調査（平成19年度、平成24年度）結果や、建築確認申請のデータ等を用いて整理すると、以下の通りです。

※表中の〔建〕は建蔽率，〔容〕は容積率を示す。木造住宅密集地域を「木密エリア」とする。

項目	現況																								
①土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔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。</li> </ul>																								
②平均敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>一低層全体での独立住宅の平均敷地面積は157.0㎡。</li> <li>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。</li> </ul>																								
③敷地面積の分布	<ul style="list-style-type: none"> <li>H19～H24の変化では、いずれのエリアでも125㎡未満の敷地が増加している。</li> <li>〔建〕50%・〔容〕80%のエリアでのみ125㎡以上の敷地が減少しており、特に敷地の狭小化、細分化が進んでいる。</li> </ul> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <p>■ H19～24での建物敷地面積別の建物棟数の増減</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">建蔽率40%・容積率80% 指定のエリア(棟数)</th> <th colspan="2">建蔽率50%・容積率80% 指定のエリア(棟数)</th> </tr> <tr> <th>125㎡未満</th> <th>125㎡以上</th> <th>125㎡未満</th> <th>125㎡以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H19</td> <td>3247</td> <td>7901</td> <td>2714</td> <td>7000</td> </tr> <tr> <td>H24</td> <td>3401</td> <td>8203</td> <td>2832</td> <td>6897</td> </tr> <tr> <td>増減</td> <td>154</td> <td>302</td> <td>118</td> <td>-103</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：土地利用現況調査結果（H24,19）</p> </div> </div>		建蔽率40%・容積率80% 指定のエリア(棟数)		建蔽率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
	建蔽率40%・容積率80% 指定のエリア(棟数)		建蔽率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																					
④建物構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>一低層全体では防火造が74.4%を占める。エリアの別による差は少ない。</li> <li>防火造は東京都区部・市町村の平均より多く、耐火造、準耐火造は少ない。</li> <li>〔建〕50%のエリアではH19～H24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。</li> </ul> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>&lt;建物構造の区分について&gt;（土地利用現況調査における建物構造区分）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。（詳細は下図参照）</li> </ul> <p>The diagram illustrates the classification of building structures based on fire safety. It shows a vertical scale from 'High' (高) at the top to 'Low' (低) at the bottom, labeled '火災時の安全性' (Safety during fire). On the left, there are illustrations of buildings: a multi-story concrete building (耐火構造) and a traditional wooden house (木構造). On the right, four categories are listed with their characteristics:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>耐火造</b> (High safety): 柱や壁などが耐火性のある材料のもの (Structures with fire-resistant materials for columns and walls).</li> <li><b>準耐火造</b> (Medium safety): 柱や壁などが耐火性のある材料、燃えにくい材料のもの など (Structures with fire-resistant materials and fire-resistant materials, etc.).</li> <li><b>防火造</b> (Low safety): 柱などが木造で、屋根などが燃えにくい材料のもの (Structures with wooden columns and fire-resistant roofs).</li> <li><b>木造</b> (Lowest safety): 柱などが木造のもの (Structures with wooden columns).</li> </ul> </div>																								

項目	現況
⑤独立住宅の平均建築面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>一低層全体では <b>73.0㎡</b>。</li> <li>〔建〕40%のエリアでは <b>71.5㎡</b>，〔建〕50%のエリアでは <b>74.8㎡</b>，木密エリアでは <b>72.8㎡</b>であり，エリアによる差はほとんど無い。</li> </ul>
⑥建築物の建築年代	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成3年以降に建築された建築物は，〔建〕40%のエリアが <b>51.4%</b>であるのに対し，〔建〕50%のエリアは <b>44.9%</b>，木密エリアは <b>42.9%</b>。</li> <li>〔建〕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。</li> </ul> <div data-bbox="821 448 1468 795" style="text-align: right;"> <p><b>■エリア別の建築物の建築年代</b></p> <p>出典：建築計画概要書データ</p> </div>
⑦道路幅員	<ul style="list-style-type: none"> <li>一低層全体では <b>6m未満の道路が83.5%</b>，<b>4m未満の道路は35.5%</b>あり，幅員の狭い道路が広がっている。</li> <li>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 <b>35.7%</b>，〔建〕50%のエリアは <b>33.8%</b>，木密エリアは <b>41.4%</b>。</li> </ul>
⑧区画道路率※	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔建〕40%のエリア並びに木密エリアは，いずれも平均 <b>9.6%</b>と低い。</li> <li>〔建〕50%のエリアは平均 <b>11.4%</b>。（市全域 <b>11.7%</b>）</li> </ul> <p>※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。</p>

## 【一低層エリアのまちづくり課題】

上位関連計画での位置づけや現況分析を踏まえ、一低層エリアにおけるまちづくりの課題と、対策の方向性を整理すると、以下の通りです。

### <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。
- ・農地が減少し、宅地化が進んでいる。

### <建蔽率 50%・容積率 80%の指定エリアの課題>

- ・建蔽率 50%・容積率 80%のエリアは、防火造+木造の割合が高いことに加え、建蔽率 40%のエリアと比較して不燃領域率の値が低いいため、建蔽率 40%のエリアよりも火災発生時の延焼の危険性が高い。
- ・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。
- ・建物更新が進まず、建物の老朽化が進行している。

### <木造住宅密集地域の課題>

- ・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、建蔽率 40%のエリアと比較して不燃領域率の値が低いいため、建蔽率 40%のエリアよりも火災発生時の延焼の危険性が高い。
- ・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。
- ・建物更新が進まず、建物の老朽化が進行している。
- ・幅員 4m 未満の狭あい道路の割合が他エリアよりも高く、災害時等緊急時の利用に大きな支障がある。

### <区域の個別の課題>

- ・行き止まり道路、湾曲・クランク状の道路が見られ、円滑な交通に支障がある。

### 3. まちづくりの方向性及び実施方針

#### 【一低層エリアのまちづくりの考え方】

まちづくりの課題等をふまえて、第一種低層住居専用地域指定エリアを下図のとおり「**木造住宅の密集化を改善するエリア**」と「**ゆとりある住環境を維持するエリア**」の2つのエリアに分け、各エリアのまちづくりの方向性を設定します。

#### 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

木造住宅密集地域  
建蔽率 50%・容積率 80%指定のエリア、

##### ゆとりある住環境を維持するエリア

建蔽率 30%・容積率 60%指定のエリア、  
建蔽率 40%・容積率 80%指定のエリア、  
建蔽率 50%・容積率 100%指定のエリア

#### 木造住宅の密集化を改善するエリア(約 237.8ha)

木造住宅密集地域及び建蔽率 50%・容積率 80%指定のエリアは、火災発生時における延焼や倒壊の可能性が高いことや、敷地の狭小化の進行による建て詰まりの発生の可能性が高いなど課題は概ね共通していることから、これらのエリアを、早期に課題を解決する「**木造住宅の密集化を改善するエリア**」として位置づけます。



#### ゆとりある住環境を維持するエリア (約 526.9ha)

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るが、「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**」として位置づけます。

## 【一低層エリアのまちづくりの方向性】

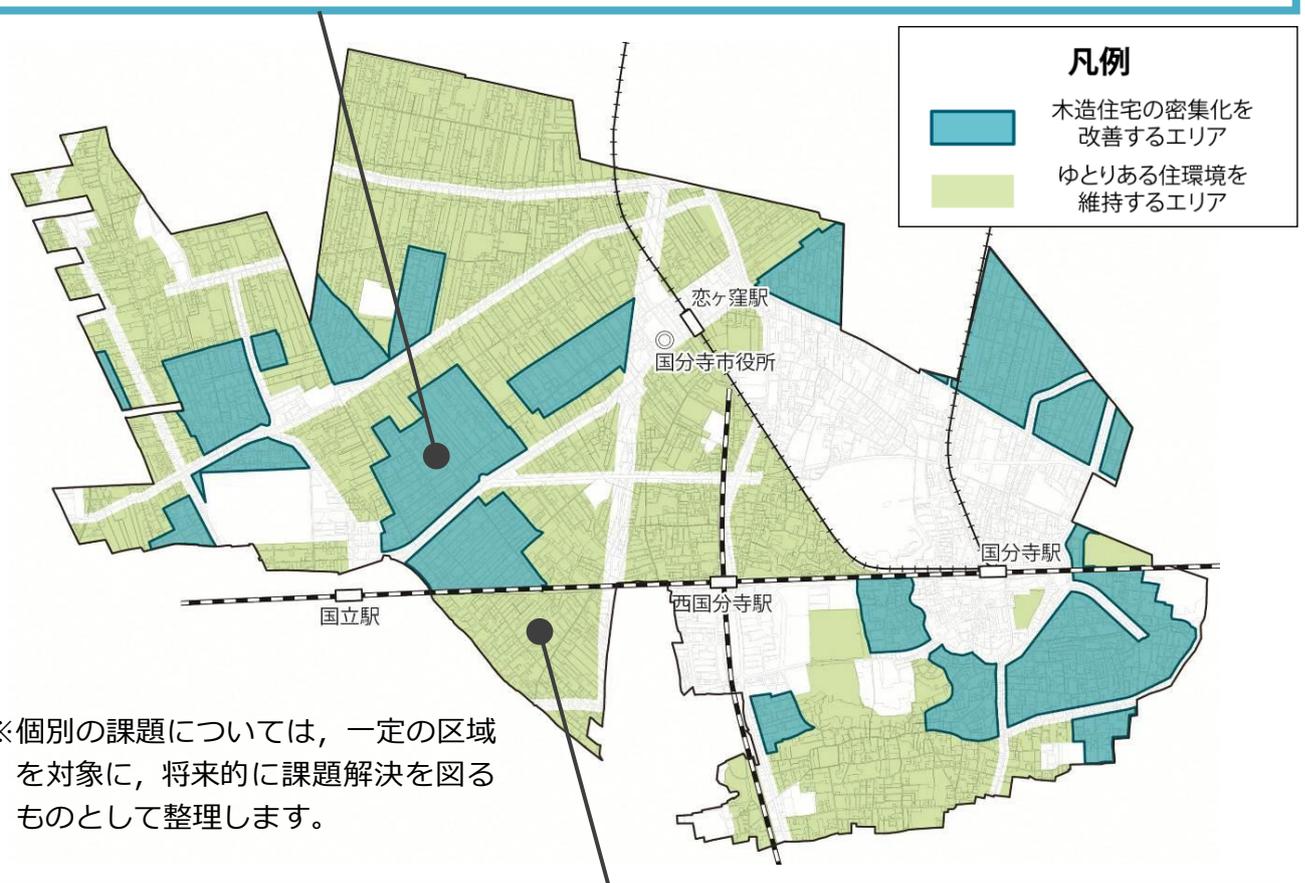
エリア内の地権者・居住者の方を対象とした市民懇談会・地域懇談会の開催及びアンケート調査、関係団体等へのヒアリング調査を通じていただいたご意見を踏まえ、まちづくりの方向性を以下のように整理しました。

### 木造住宅の密集化を改善するエリア（約 237.8ha）

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こと、また、建築物の建替え促進や、建替えにあ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



### ゆとりある住環境を維持するエリア（約 526.9ha）

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」の活用、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、既存の補助制度の活用により、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、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。

## 【一低層エリアのまちづくり実施方針】

一低層エリアの現況の分析や調査、課題の整理、市民の皆さまからのご意見を踏まえて策定した『まちづくりの方向性』において、一低層エリアを「木造住宅の密集化を改善するエリア」と「ゆとりある住環境を維持するエリア」の2つに分けて方向性を整理しました。

『まちづくりの実施方針』では、まちづくりの方向性をもとに、課題を解決するため、早期に都市計画で実現できること及び将来的に検討することについて整理します。

具体的には、火災発生時における延焼の可能性が高いことや、敷地の狭小化の進行による建て詰まりの発生の可能性が高いことなどの課題に対応するため、

**「木造住宅の密集化を改善するエリア」において優先的に取り組む** こととしました。

以上のことを踏まえ、「木造住宅の密集化を改善するエリア」において、具体的な実現手法として、以下のような都市計画の変更によりルールを定めることとします。

早期に  
課題解決

### 木造住宅の密集化を改善するエリア（約 237.8ha）

建蔽率 50%・容積率 80%指定の区域・木造住宅密集地域

#### 【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する

#### 【実現方策】

##### ① 建築物の耐火性を向上する

- 災害時の延焼を防ぎ、まちなみの安全性を向上するため、建築物の建替えにともない防火性・耐火性を高める必要があります

##### ② 敷地の細分化を抑制する

- 敷地の狭小化による建て詰まりの進行を防ぎ、良好な住環境を維持するため、敷地の細分化を抑制する必要があります

##### ③ 建築物の建替えを促進する

- 建築時の要件を見直すことにより、土地の有効活用を図り、老朽化した建築物の建替えを促す必要があります

優先的に

#### 都市計画等で実現すること

防火地域・準防火地域の指定

敷地面積の最低限度の制限導入

容積率の見直し（制限の緩和）

【参考】懇談会等の意見  
・耐火性のある建物にすることは重要

【参考】懇談会等の意見  
・敷地の細分化を抑制するべき  
・資産価値も考慮して基準値を検討するべき

【参考】懇談会等の意見  
・容積率の見直しが必要

## 4. 権利者意向調査の結果について

「木造住宅の密集化を改善するエリア」内の土地に係る全権利者を対象として、エリアの現状認識や制度導入に関する賛否、基準値に関する意向を把握するため、平成31年2月から3月にかけて、意向調査を実施しました。以下がその結果の概要です。

項目	概要																																																				
市内の住環境や宅地化の状況について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「比較的大きな土地が小さな宅地に細分化されている」や、「敷地面積の小さな宅地が増えている」ことについて、半数以上の方から認識されている。</li> <li>・敷地の細分化による影響については、「火災時の延焼の危険性」や「日当たりや風通し」について、半数以上の方から不安に感じるとの回答を得た。</li> </ul> <p>○権利を有する土地の周辺で感じること</p> <table border="1"> <tr><td>比較的大きな土地が小さな宅地に細分化されている</td><td>63.9%</td></tr> <tr><td>敷地面積の小さな宅地が増えている</td><td>53.2%</td></tr> <tr><td>農地が宅地化されている</td><td>42.6%</td></tr> <tr><td>特になし</td><td>14.8%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>3.2%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>1.0%</td></tr> </table> <p>○敷地の細分化によって特に不安に感じること</p> <table border="1"> <tr><td>隣地との距離が近くなり、火災時の延焼のおそれがある</td><td>65.1%</td></tr> <tr><td>宅地の日当たりや風通しが悪くなる</td><td>54.7%</td></tr> <tr><td>隣地との距離が近くなり、プライバシーが確保しにくくなる</td><td>49.5%</td></tr> <tr><td>建物が密集した窮屈な街並みになり、景観が損なわれる</td><td>43.5%</td></tr> <tr><td>敷地や建築物の規模が小さい、低価格の住宅が供給される</td><td>29.5%</td></tr> <tr><td>特になし</td><td>14.0%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>3.6%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>1.5%</td></tr> </table>	比較的大きな土地が小さな宅地に細分化されている	63.9%	敷地面積の小さな宅地が増えている	53.2%	農地が宅地化されている	42.6%	特になし	14.8%	その他	3.2%	無回答	1.0%	隣地との距離が近くなり、火災時の延焼のおそれがある	65.1%	宅地の日当たりや風通しが悪くなる	54.7%	隣地との距離が近くなり、プライバシーが確保しにくくなる	49.5%	建物が密集した窮屈な街並みになり、景観が損なわれる	43.5%	敷地や建築物の規模が小さい、低価格の住宅が供給される	29.5%	特になし	14.0%	その他	3.6%	無回答	1.5%																								
比較的大きな土地が小さな宅地に細分化されている	63.9%																																																				
敷地面積の小さな宅地が増えている	53.2%																																																				
農地が宅地化されている	42.6%																																																				
特になし	14.8%																																																				
その他	3.2%																																																				
無回答	1.0%																																																				
隣地との距離が近くなり、火災時の延焼のおそれがある	65.1%																																																				
宅地の日当たりや風通しが悪くなる	54.7%																																																				
隣地との距離が近くなり、プライバシーが確保しにくくなる	49.5%																																																				
建物が密集した窮屈な街並みになり、景観が損なわれる	43.5%																																																				
敷地や建築物の規模が小さい、低価格の住宅が供給される	29.5%																																																				
特になし	14.0%																																																				
その他	3.6%																																																				
無回答	1.5%																																																				
敷地面積の最低限度の導入について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね7割の方から「賛成」という回答を頂いている。</li> <li>・「反対」という回答が約1割、「わからない」という回答が約2割である。</li> <li>・「わからない」と回答した理由としては、「数値が決まらなると判断できない」が最多、「反対」と回答した理由としては、「土地の売買に影響が出る」、「私権の制限をするべきではない」という回答が過半数である。</li> </ul> <p>○敷地面積の最低限度の導入について</p> <table border="1"> <tr><td>賛成</td><td>71.3%</td></tr> <tr><td>反対</td><td>9.9%</td></tr> <tr><td>わからない</td><td>17.2%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>1.7%</td></tr> </table> <p>○わからないと回答した理由</p> <table border="1"> <tr><td>数値が決まらなると判断できない</td><td>47.2%</td></tr> <tr><td>導入の効果がわからない</td><td>33.8%</td></tr> <tr><td>制度の内容が理解できていない</td><td>20.4%</td></tr> <tr><td>導入の意図がわからない</td><td>17.1%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>3.3%</td></tr> </table> <p>○反対と回答した理由</p> <table border="1"> <tr><td>土地の売買に影響がでる</td><td>63.0%</td></tr> <tr><td>私権の制限をするべきではない</td><td>51.0%</td></tr> <tr><td>地域毎に特徴があるため、一律に制限をするべきではない</td><td>42.5%</td></tr> <tr><td>購入しやすい価格の戸建住宅の供給が減る</td><td>41.2%</td></tr> <tr><td>自分の土地が既存不適格になる</td><td>38.9%</td></tr> <tr><td>メリット・デメリットなど検証が不十分</td><td>37.3%</td></tr> <tr><td>導入の必要性が感じられない</td><td>30.6%</td></tr> <tr><td>基準値以下の敷地で建替えを行う際、住宅ローンを組むことが難しくなる</td><td>27.2%</td></tr> <tr><td>基準値以下の面積に分割できなくなる</td><td>26.4%</td></tr> <tr><td>既に良好な街並みは形成されている</td><td>19.9%</td></tr> <tr><td>他の施策に優先して取り組むべき</td><td>18.4%</td></tr> <tr><td>土地や税金の価格が変わる</td><td>17.6%</td></tr> <tr><td>数値が決まらなると賛成できない</td><td>16.8%</td></tr> <tr><td>市の魅力低下につながる</td><td>14.0%</td></tr> <tr><td>わからない</td><td>14.5%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.3%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>3.6%</td></tr> </table>	賛成	71.3%	反対	9.9%	わからない	17.2%	無回答	1.7%	数値が決まらなると判断できない	47.2%	導入の効果がわからない	33.8%	制度の内容が理解できていない	20.4%	導入の意図がわからない	17.1%	無回答	3.3%	土地の売買に影響がでる	63.0%	私権の制限をするべきではない	51.0%	地域毎に特徴があるため、一律に制限をするべきではない	42.5%	購入しやすい価格の戸建住宅の供給が減る	41.2%	自分の土地が既存不適格になる	38.9%	メリット・デメリットなど検証が不十分	37.3%	導入の必要性が感じられない	30.6%	基準値以下の敷地で建替えを行う際、住宅ローンを組むことが難しくなる	27.2%	基準値以下の面積に分割できなくなる	26.4%	既に良好な街並みは形成されている	19.9%	他の施策に優先して取り組むべき	18.4%	土地や税金の価格が変わる	17.6%	数値が決まらなると賛成できない	16.8%	市の魅力低下につながる	14.0%	わからない	14.5%	その他	0.3%	無回答	3.6%
賛成	71.3%																																																				
反対	9.9%																																																				
わからない	17.2%																																																				
無回答	1.7%																																																				
数値が決まらなると判断できない	47.2%																																																				
導入の効果がわからない	33.8%																																																				
制度の内容が理解できていない	20.4%																																																				
導入の意図がわからない	17.1%																																																				
無回答	3.3%																																																				
土地の売買に影響がでる	63.0%																																																				
私権の制限をするべきではない	51.0%																																																				
地域毎に特徴があるため、一律に制限をするべきではない	42.5%																																																				
購入しやすい価格の戸建住宅の供給が減る	41.2%																																																				
自分の土地が既存不適格になる	38.9%																																																				
メリット・デメリットなど検証が不十分	37.3%																																																				
導入の必要性が感じられない	30.6%																																																				
基準値以下の敷地で建替えを行う際、住宅ローンを組むことが難しくなる	27.2%																																																				
基準値以下の面積に分割できなくなる	26.4%																																																				
既に良好な街並みは形成されている	19.9%																																																				
他の施策に優先して取り組むべき	18.4%																																																				
土地や税金の価格が変わる	17.6%																																																				
数値が決まらなると賛成できない	16.8%																																																				
市の魅力低下につながる	14.0%																																																				
わからない	14.5%																																																				
その他	0.3%																																																				
無回答	3.6%																																																				
敷地面積の最低限度の数値について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「100㎡とするべき」が約3割、「125㎡より大きい面積にするべき」が約2割とばらつきが見られる。</li> <li>・「100㎡より小さい面積にするべき」は約3%である。</li> </ul> <p>○敷地面積の最低限度の数値について</p> <table border="1"> <tr><td>100㎡より小さい面積にするべき</td><td>2.9%</td></tr> <tr><td>100㎡にするべき</td><td>31.1%</td></tr> <tr><td>120㎡にするべき</td><td>20.2%</td></tr> <tr><td>125㎡にするべき</td><td>12.9%</td></tr> <tr><td>125㎡より大きい面積にするべき</td><td>22.6%</td></tr> <tr><td>わからない</td><td>6.8%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>3.4%</td></tr> </table>	100㎡より小さい面積にするべき	2.9%	100㎡にするべき	31.1%	120㎡にするべき	20.2%	125㎡にするべき	12.9%	125㎡より大きい面積にするべき	22.6%	わからない	6.8%	無回答	3.4%																																						
100㎡より小さい面積にするべき	2.9%																																																				
100㎡にするべき	31.1%																																																				
120㎡にするべき	20.2%																																																				
125㎡にするべき	12.9%																																																				
125㎡より大きい面積にするべき	22.6%																																																				
わからない	6.8%																																																				
無回答	3.4%																																																				

## 5. 都市計画変更（素案）で定めるルールの内容

前述までの通り、一低層エリアの中でも、「木造住宅の密集化を改善するエリア」は火災発生時の延焼の危険性や、敷地の狭小化の進行による建て詰まりの発生の可能性が高いことから、早期に課題解決を図るエリアとして位置づけ、「まちづくりの実施方針」で具体的な実現手法を定めました。これを踏まえ、以下に記載する「建築物の耐火・耐火性に関すること」、「建築物の敷地面積に関すること」、「建築物の容積率に関すること」の3点について、具体的なルールとなる都市計画変更（素案）の内容をお示しします。

### ■ 都市計画変更（素案）変更概要一覧

※ 赤字 が変更箇所です。

地域地区			
		変更前	変更後
用途地域	用途	第一種低層住居専用地域 <sup>※1</sup> (高さ制限 10m)	変更なし
	建蔽率・容積率	建蔽率 50% <sup>※2</sup> 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 m<sup>2</sup></u> <sup>※3</sup>
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

(※ 1) 第二種低層住居専用地域へ変更することとしている史跡武蔵国分寺跡周辺エリアと重複する東元町三丁目の一部区域を含む。

(※ 2) 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に抽出されており、建蔽率 40%・容積率 80%が指定されている東元町一丁目の一部区域については、建蔽率 50%への変更を含む。

(※ 3) 地区計画にて敷地面積の最低限度を導入する史跡武蔵国分寺跡周辺エリアと重複する東元町三丁目の一部区域については、用途地域での敷地面積の最低限度は導入しない。

日影規制 <sup>※4</sup>			
		変更前	変更後
日影が規制される建築物		軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3階以上の建築物	変更なし
規制値種別		(一)	<u>(二)</u>
規制される日影時間	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)	5m超え 10m内	3時間以上
		10m超える	2時間以上
	測定水平面 (平均地盤面からの高さ)		1.5m

(※ 4) 日影規制については、地域地区の都市計画変更に伴い、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る。

## 5-1. 建築物の防火・耐火性に関すること

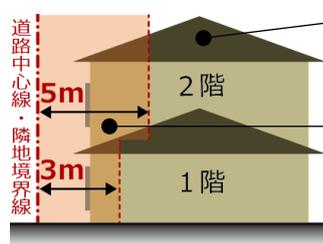
### ●新たに準防火地域を指定します

- 【効果】
- ・建築物の防火・耐火性能が向上し、災害時の延焼を防ぐことにつながります
  - ・まち全体の安全性を高めることにつながります

#### <現在の建築物の制限>

一低層エリアで準防火地域等に指定されていない地域は、**建築基準法第22条区域**に指定されています。

#### ■建築基準法第22条区域での建築物の制限内容



- ・屋根は火の粉による火災の発生を防止するために必要な性能を有する不燃材料（瓦・スレート・鉄板・コンクリート等）で葺く
- ・外壁で延焼のおそれのある部分（道路中心線・隣地境界線から1階は3m、2階は5m以内）は**準防火構造**（周囲の火災により一定時間（20分）変形・損傷を生じない等の性能を有するもの）とする

#### <変更後の建築物の制限>

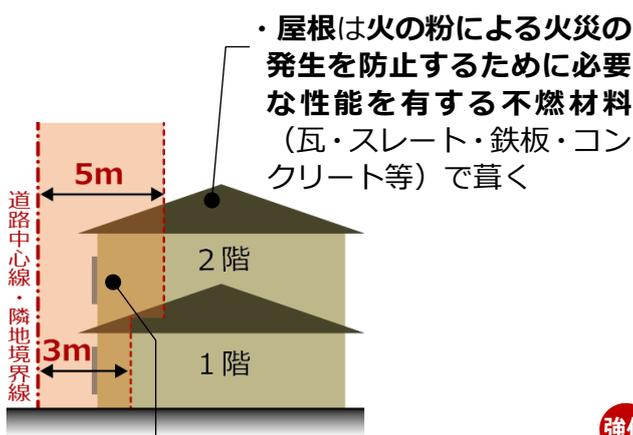
建築物を建て替える際には、建築物の規模によって基準に合った防火・耐火性能にする必要があります。

例

#### 準防火地域内における建築物

<住宅（2階建・延べ120㎡）の場合>

<小規模アパート（3階建・延べ600㎡）の場合>

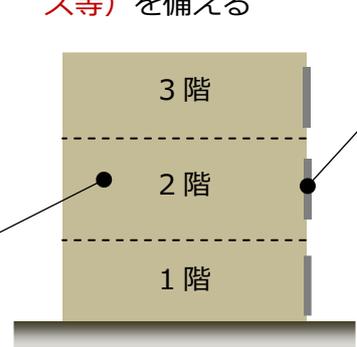


- ・屋根は火の粉による火災の発生を防止するために必要な性能を有する不燃材料（瓦・スレート・鉄板・コンクリート等）で葺く

- 強化**
- ・外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分（道路中心線・隣地境界線から1階は3m、2階は5m以内）は**防火構造**（周囲の火災により一定時間（30分）変形・損傷を生じない等の性能を有するもの）とする

- 強化**
- ・延焼のおそれのある部分の**開口部（窓、ドア）**に**防火設備**（防火ドア・網入りガラス等）を備える

- 強化**
- ・開口部（窓、ドア）に**防火設備**（防火ドア・網入りガラス等）を備える



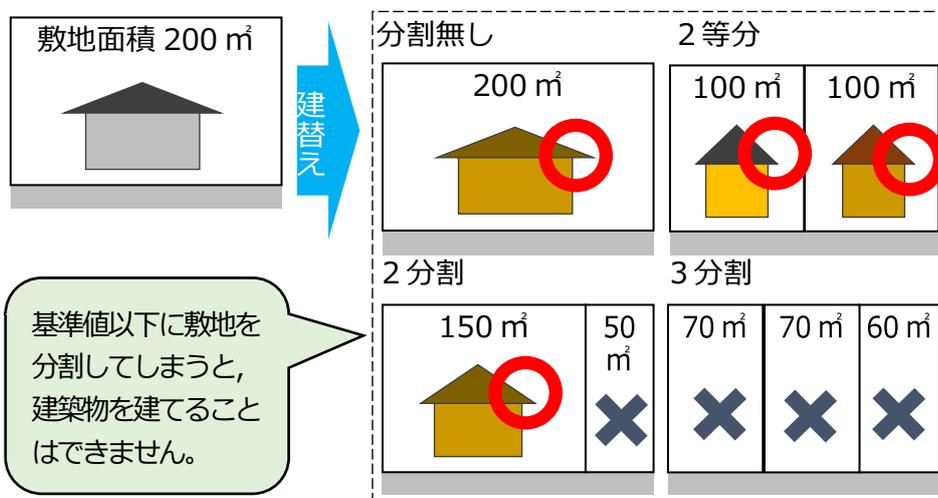
- 強化**
- ・主要な構造部分（柱や梁、屋根、外壁等）は一定時間以上**変形・損傷を生じない等の性能が求められる**（鉄骨造、防火措置した木造等）

## 5-2. 建築物の敷地面積に関すること

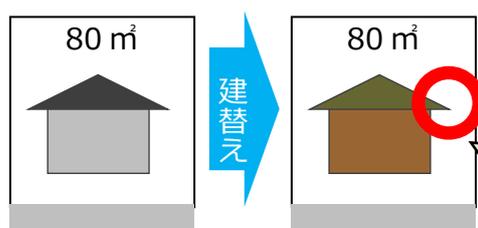
### ● 敷地面積の最低限度（100㎡）を定めます

- 【効果】
- ・ 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ます
  - ・ 隣り合う建物との距離を確保することによって、通風・採光・プライバシーなどの問題を改善し、現在の良好な住環境を維持します

#### 〔例：敷地面積 200㎡の場合〕



#### 〔例：敷地面積 100㎡未満の場合〕



敷地面積の最低限度の制限導入時に基準値以下の敷地では、建築可能です。

・ 左図の例以外にも、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（次ページ 参考2 参照）。

※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㎡）を定めているため、今回の都市計画変更（素案）でのルール変更はございません。

## 参考 1. 近隣市の敷地面積の最低限度指定状況

- 多摩地域では、右表に示す市において、第一種低層住居専用地域の全部又は一部において「建築物の敷地面積の最低限度」を定めています。

＜多摩地域の指定状況＞	
建築物の敷地面積の最低限度	市
120 m <sup>2</sup>	清瀬市, 町田市, 青梅市, 東村山市
110 m <sup>2</sup>	東大和市 <sup>※</sup>
100 m <sup>2</sup>	武蔵野市 <sup>※</sup> , 三鷹市, 狛江市, 小金井市

※区域により別の数値でも指定されています

## 参考 2. 国分寺市における敷地面積の最低限度の指導状況

### ●国分寺市まちづくり条例

市内の第一種低層住居専用地域における 500 m<sup>2</sup>以上の開発事業を行う際の敷地面積の最低限度を、右表のとおり定めています。

開発区域の面積	敷地面積の最低限度
(a) 500 m <sup>2</sup> 以上 <sup>※</sup> 5,000 m <sup>2</sup> 未満の場合	125 m <sup>2</sup> <sup>※</sup>
(b) 5,000 m <sup>2</sup> 以上の場合	135 m <sup>2</sup> <sup>※</sup>

※特例基準あり

### ●国分寺市小規模開発事業等指導要綱

小規模開発事業等における住宅の用に供する建築物の敷地面積の最低限度の要請事項を、右表のとおり設けています。

要件	敷地面積の最低限度
上記「開発区域の面積」に該当しない開発事業 (開発区域の面積 500 m <sup>2</sup> 未満の場合)	120 m <sup>2</sup>

### ●地区計画

市内の地区計画区域内では、敷地面積の最低限度を右表のとおり定めています。

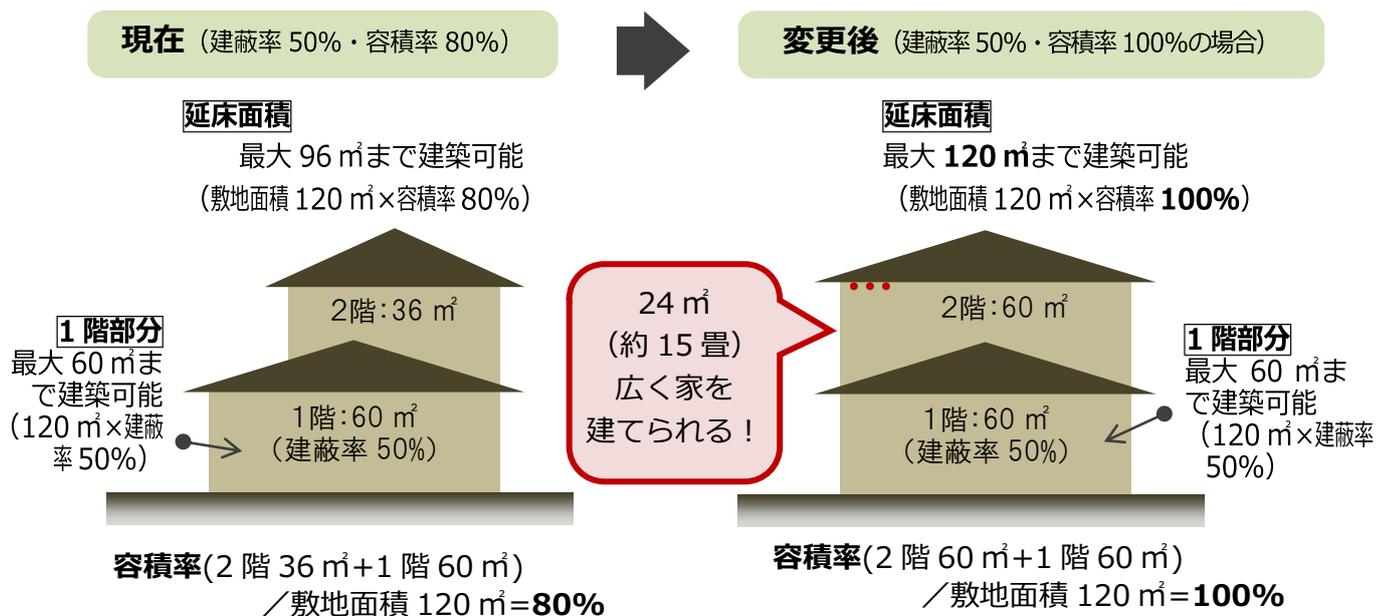
国分寺駅北口地区	国 3・2・8 号線沿道地区	泉町地区
100 m <sup>2</sup> ・500 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> ・500 m <sup>2</sup>
国 3・4・12 号線沿道・駅前通り沿道地区		史跡武蔵国分寺跡周辺地区
70 m <sup>2</sup> ・1500 m <sup>2</sup>		110 m <sup>2</sup>

## 5-3. 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

- 【効果】
- ・より床面積の広い建物を建てることができます
  - ・敷地や間取りの自由度が高くなり、土地を有効に利用することができます
  - ・このことが老朽化した建築物等を建替えるきっかけとなり、建替えの際には他のルールとあわせて災害に強いまちなみの形成につながります
  - ・特に幅員4m未満の道路は、建替えを機にセットバックがなされ、道路状空間の確保が進みます
- (建築基準法第42条および第43条の規定により、建築物の敷地は幅員4m以上の道路に接している必要があります)

#### 例 建替えのイメージ (敷地面積 120㎡ (36坪) の場合)



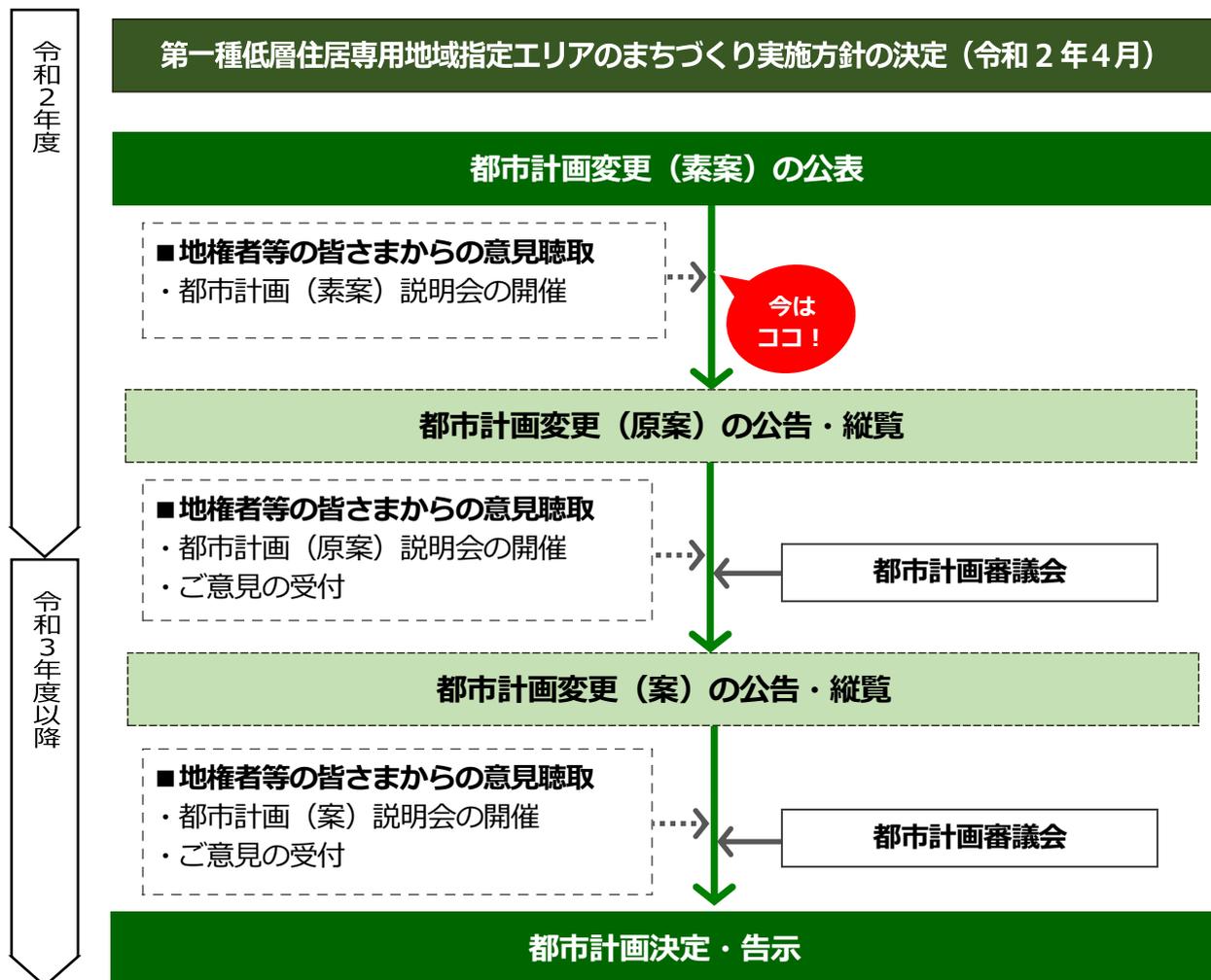
## 5-4. 都市計画変更による効果のまとめ

「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㎡) 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。
- 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。

## 6. 今後のスケジュール（予定）

今後は、以下のスケジュールに従い、皆さまにご意見を伺うとともに、関係機関との協議を進めながら都市計画の決定を目指します。



## 用語解説

### ■都市計画とは

目標とするまちの姿（将来像）を実現するために定めるルールのことです。主に、建築物の用途や大きさを規制する用途地域、高さを定める高度地区、市街地における火災の危険を防除するための防火地域・準防火地域、地域の特性に応じたきめの細かいルールを定めることができる地区計画などがあります。

### ■用途地域

住居の環境の保護または業務の利便の増進を図るため、また建物の用途の混在を防ぐものとして定める地域です。用途地域を定めると、住居、商業、工業など市街地の大枠の土地利用が決まり、それぞれの内容に応じて、建てられる建物の用途が決められます。

### ■第一種低層住居専用地域（略称「一低層」という。）

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域です。

なお、住宅、共同住宅、寄宿舍、図書館、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、公衆浴場、老人ホームなどの用途の建物は建築できますが、店舗、事務所、工場、ホテル・旅館などの用途の建物は建築できない地域です。

#### 国分寺市では

- 市域の約3分の2を占めています。
- 建築物の高さを10m以下（3階建程度）に定めています。

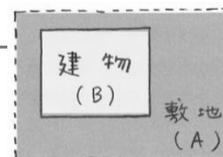


<一低層の建物イメージ>  
低層住宅を中心とした地域

### ■建蔽率（建ぺい率）

敷地面積に対する建築面積の割合です。敷地内にゆとりの空間をつくり、日照を確保したり、防災性を高めるために定めるものです。いわゆる「建坪」のことです。

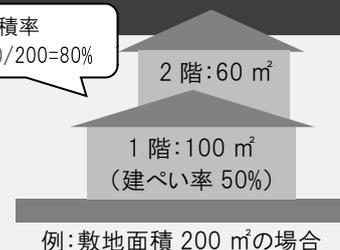
（右の図では、建築面積Bの敷地面積Aに対する割合）



#### 国分寺市では

- 第一種低層住居専用地域では、30%、40%、50%の地域があります。
- 現状で建ぺい率・容積率の組み合わせが50%・80%の地域では、建ぺい率を50%いっぱいまで活用した場合、総2階建が建てられません。

容積率  
(60+100)/200=80%

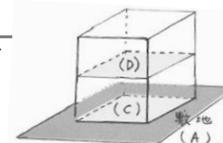


例：敷地面積 200 m<sup>2</sup>の場合

### ■容積率

敷地面積に対する建築延べ面積の割合です。それぞれの地域にふさわしい大きさの建物が建てられるように定めるものです。なお、建築延べ面積とは、建物の床面積の合計のことです。

（右の図では、延べ床面積C+Dの敷地面積Aに対する割合）



#### 国分寺市では

- 低層住宅を中心とした用途地域では、60%～100%に指定しています。（2階建程度）

### ■準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため、耐火性能の高い構造の建物を建てるよう定めた地域のことです。

〔準防火地域内の建物構造の制限〕

階数	延べ面積		
	500 m <sup>2</sup> 以下	500 m <sup>2</sup> 超 1,500 m <sup>2</sup> 以下	1,500 m <sup>2</sup> 超
4階以上			
3階	<ul style="list-style-type: none"> <li>●耐火建築物</li> <li>●準耐火建築物</li> <li>●防火上必要な技術的基準に適合する建築物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●耐火建築物</li> <li>●準耐火建築物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●耐火建築物</li> </ul>
2階以下	<ul style="list-style-type: none"> <li>●防火措置した建築物</li> </ul>		

#### 国分寺市では

- 第一種低層住居専用地域では、建蔽率50%・容積率100%指定のエリアにのみ定めています。