

実施方針の  
具体化検討

『まちづくりの方向性』を踏まえたまちづくりの具体化に向け、次の(1)から(5)の都市計画等の手法により実施方針を検討します。

木造住宅の密集化を改善するエリアでの都市計画の手法による対策

- (1) 建築物の耐火性を向上するには…
- (2) 建築物の建替えを促進するには…
- (3) 敷地の細分化を抑制するには…

一低層エリア全体で取り組む対策

- (4) 狭あい道路の拡幅を進めるには…
- (5) 将来的に個別に課題を解決するためには…

(1) 建築物の耐火性を向上するには…

現状・課題

- ・火災時に倒壊や延焼のおそれのある防火造・木造の建築物が多い。
- ・準耐火造の建築物が増加しているが、割合は低い。
- ・老朽木造住宅が密集した地域では、火災発生時の延焼の危険性が高い。

現在の市のルール

○**建築基準法第22条区域**に指定されています。

- ・**屋根は不燃材料**(瓦・スレート・鉄板等)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**準防火性能**(モルタル塗、しっくい塗等)とする

手実法現

- 建築物の防火性・耐火性を向上し、災害時の延焼を防ぐため、**新たに準防火地域に指定**

対策の内容

■ 指定されると…

- 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。
- 防火・耐火性能の高い建築物に建て替えることで、**火災時の延焼を防ぐ**とともに、**街並み全体の安全性を高める**ことにつながります。

【準防火地域内の建築物の制限】

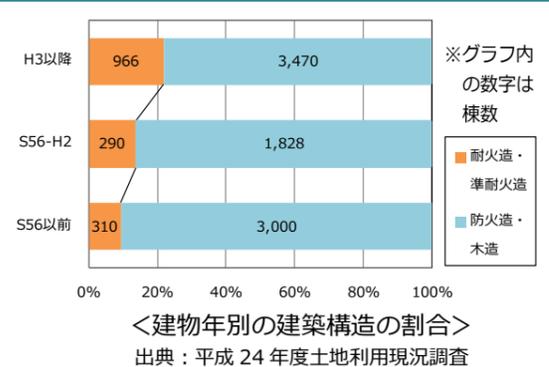
延べ面積	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物		
3階	耐火建築物 準耐火建築物 防火上必要な技術的基準に適合する建築物	耐火建築物 準耐火建築物	耐火建築物
2階以下	防火措置した建築物		

- 例 住宅(二階建・延べ面積120㎡)だと…
- 例 小規模アパート(三階建・延べ面積600㎡)だと…

(2) 建築物の建替えを促進するには…

現状・課題

- ・建ぺい率50%が導入された平成元年以前に建てられた建物が多く、建ぺい率50%が十分に活用されていない。
- ・建ぺい率50%・容積率80%を指定しているエリアでは、建ぺい率を50%いっぱいまで活用した場合、総二階建が建てられない。
- ・老朽化(築年数が経過)した建物ほど、火災時に倒壊や延焼のおそれのある防火造・木造が多い。



手実法現

- 老朽化した**建築物の建替えを促し**、土地の有効活用をはかるため、**指定容積率を見直し**

対策の内容

■ 指定されると…

- 準防火地域の指定とあわせて、**容積率を80%から100%に引き上げ**を検討します。
- 建築物を建替える際には、災害に強い建物になるとともに、より広い家を建てることができるようになるため、**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。

例 建替えのイメージ(敷地面積120㎡(36坪)の場合)

現在 建ぺい率50%・容積率80%

容積率 (36+60)/120=80%

変更後 建ぺい率50%・容積率100%

容積率 (60+60)/120=100%

24㎡(約15畳) 広く家を建てられる!

### (3) 敷地の細分化を抑制するには…

現状・課題

- 敷地の細分化・狭小化が進み、建て詰まりが発生している。
- 敷地の分割が進むと、隣あった建物の間隔が狭くなり、火災時の延焼の危険が高まるとともに、住環境のゆとりが損なわれる。
- 条例で開発事業の際の最低敷地面積を定めているが、小規模開発は指導に留まる。

名称	開発区域面積	最低敷地面積
まちづくり条例	1,500㎡以上	135㎡(例外あり)
	500㎡以上 1,500㎡未満	125㎡(例外あり)
小規模開発事業等 指導要綱	-	120㎡

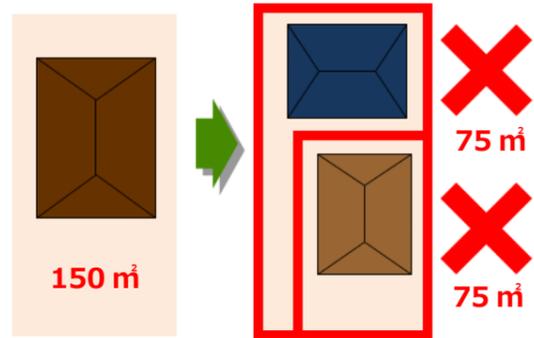
実現手法

- 敷地の狭小化による建て詰まりの進行を防ぐため、**敷地面積の最低限度の制限を導入**

#### 対策の内容

##### ■指定されると…

- 敷地を基準値以下に**分割し、建築物を建てることは出来なくなります**。  
ただし、ルールが適用される前から小さい面積の敷地は、そのまま建て替えることができます。
- 隣あう建物との距離が確保され**日照や通風、プライバシーといった住みよい住環境が確保**されます。
- 建て詰まりが抑制され、**火災時の延焼の危険性が低く**なります。

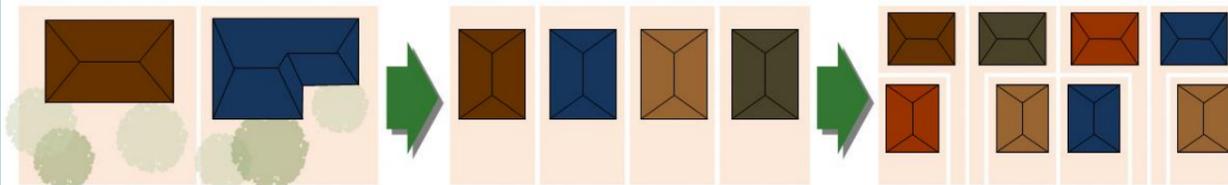


<敷地面積の最低限度 100㎡の場合>

・多摩地域では、9市で第一種低層住居専用地域に敷地面積の最低限度を設定しています。	
市	最低敷地面積
清瀬市・町田市など	120㎡
東大和市	110㎡
武蔵野市・狛江市・三鷹市など	100㎡

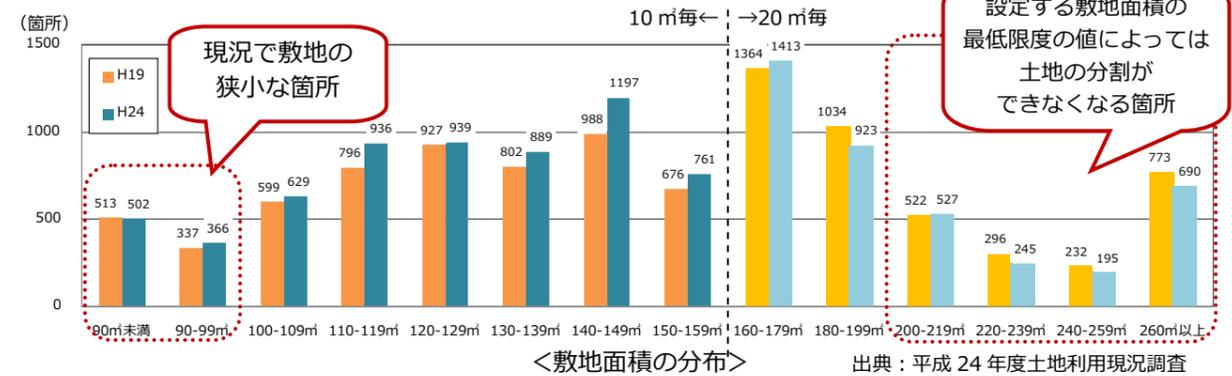
##### 例 敷地の細分化が進むイメージ

○ひとつひとつの敷地が小さくなり、隣あった建物の間隔が狭くなってしまいます。



#### ■市内の敷地面積の状況は…

- 平均敷地面積は**157.0㎡**です。(H24時点)
- 平成19年から24年にかけて、**比較的小さい敷地は数が増加しているのに対し、大きい敷地は減少傾向**にあり、**敷地の細分化が進んでいる**ことがわかります。
- 90㎡未満の敷地は6.1% (約500箇所)、100㎡未満の敷地は9.6% (約860箇所) あります。



#### 例 敷地面積のイメージ

##### 150㎡ (45坪)

→庭や駐車場、敷地内の通路などが十分に確保できます。



##### 80㎡ (24坪)

→隣あう建物との距離が近く、ゆとりある空間を確保しにくくなります。



#### ■市がめざす住環境

- 国の「住生活基本計画」では、**安定してゆとりある住生活を営むために必要な面積を「誘導居住面積水準」として設定**しています。
- 「国分寺市住宅マスタープラン」では、「**若者・子育て世帯が魅力を感じることができる住宅・住環境の形成**」を方向性のひとつに掲げており、**ファミリー世帯が快適に生活できる住宅供給や住環境を維持**する必要があります。
- さらに、**ゆとりある住宅や街並みをつくるためには、敷地内の通路や庭、駐車場(1台分約15㎡)などを確保**する考え方も必要です。

#### <誘導居住面積水準の算出方法>

- 25㎡×家族人数+25㎡  
※3~6歳の子どもの場合、0.5人として算出
- ファミリー世帯(両親+子ども1人)だと…  
25㎡×2.5人+25㎡=約**87.5㎡**
- 2世帯住宅(祖父母+両親+子ども1人)だと…  
25㎡×4.5人+25㎡=約**137.5㎡**  
※建ぺい率50%・容積率100%の場合、上記の延床面積の建物を建てるためには、同じ面積の敷地が必要です。

上記の考え方を踏まえ、敷地面積の最低限度をおおむね**100~125㎡**の範囲で検討

### (4) 狭い道路の拡幅を進めるためには…

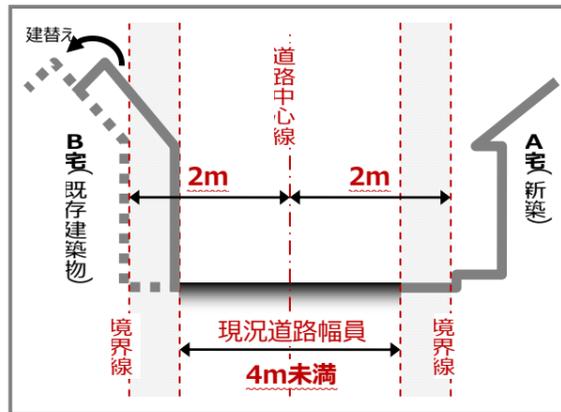
現状・課題

- ・幅員 6m未滿の道路が 8 割以上を占め、幅員 4m未滿の道路も 4 割を占める。
- ・自動車、歩行者が安全に通行できる道路環境の確保が必要である。
- ・災害時における緊急車両の通行や避難路の確保が必要である。
- ・地震時におけるブロック塀の倒壊は、通行人に対する危険性の増大や避難・救助活動の妨げとなる。

義務

幅員 4m未滿の道路では、建築物の建替え時に壁面後退する必要があります。

- 建築物は、原則、幅員 4m以上の道路に接した敷地でなければ建築できません。(建築基準法第 43 条)
- 幅員 4m未滿に接する敷地で建築物を建築しようとする場合は、道路中心線から両側にそれぞれ 2mの位置を道路の境界とみなし、後退することが必要です。(建築基準法第 42 条)
- 建築物の建替えを促進することで、あわせて狭い道路の拡幅を進めることにつながります。



※道路の反対側が川の場合、敷地周辺に広い空地がある場合など、制限が異なる場合があります。詳細は、建築指導課で取り扱っています。

努力

- 幅員 4m以上の道路については、**地区計画等**により**道路状空間を確保** ((5) と関連→)

実現手法

#### 対策の内容例

##### ■ 緊急性や地域住民との合意形成等に応じて…

- 幅員 4m以上の道路について、災害時の安全性や住環境の保全等、緊急性や地域住民との合意形成等に応じ、**地区計画等**の手法を用いて**道路状空間**を確保することが考えられます。

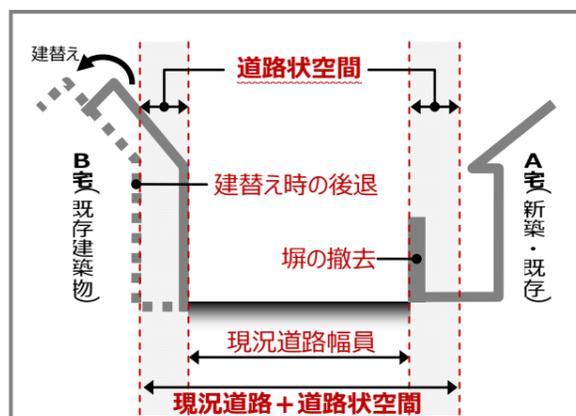
##### 地区計画で定める項目\*

地区計画で定めることができる項目のうち、以下の項目を定めることが考えられます。

- ・壁面位置の制限
- ・壁面後退区域における工作物の設置の制限

※地区計画で定めることができる他の項目は、右記(5)及び参考資料 2 p.4 に示しています。

- 「壁面位置の制限」に合わせ、壁面(敷地)を後退して生み出した**道路状空間**に、**門や塀等の工作物が建設されないよう**、ルールを設けます。



- A宅(新築)では、既存の塀を撤去し、敷地を一定距離後退して、道路状空間を創出します。
- B宅(既存建築物)では、将来の建替え時(増改築含む)に、一定距離後退し、道路状空間を創出します。

### (5) 将来的に個別に課題を解決するためには…

現状・課題

- ・「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」として行う施策だけでは、地域の課題を解決することが困難な場合がある。
- ・固有の課題を抱えている地域では、住民からの求めに応じて、地域ごとに対策を講じる必要がある。
- ・地域ごとの対策の検討にあたっては、地域のより詳細な分析が必要である。

まずは…

対策が必要な地域について、**地域の皆さんからのご意見・要望が不可欠**です

その上で…

- ① 課題を抱える**地域(範囲)**と**内容の特定**を行う。
- ② 課題や地域の状況に合わせた**まちづくりの進め方(手法)**の検討を行う。

#### 対策の内容例

##### ① 地域(範囲)と内容の特定を行うために…

##### 例 特定方法のイメージ

##### 主な個別の課題

- ・日照、通風の確保
- ・局所的な住宅の密集化の改善
- ・道路ネットワークの構築による安全安心な歩行、自転車通行空間の確保
- ・避難路、救援路及び緊急車両の通行確保
- ・ブロック塀倒壊の回避と、建物・ブロック塀倒壊時の避難路遮断防止 等

##### 現状把握

- ・データから各地域の建物や道路の状況を整理
- ・地域住民の意向を確認

##### 個別に対策を行うエリアの選定と、対応すべき課題の特定

##### ② まちづくりの進め方(手法)を検討するために…

##### 例 主なまちづくり手法の例示

まちづくり手法	概要	
国分寺市 まちづくり条例	まちづくり コンサルタント派遣	都市計画や建築などの専門知識を有する人を派遣し、まちづくりのアドバイス等を行うことで、市民の自主的なまちづくり活動を支援。
	地区まちづくり計画	地区住民により構成された「地区まちづくり協議会」が、身近な生活圏(地区)を舞台に、公共施設(道路、公園等)や公益施設(集会所、小中学校等)の整備、環境保全を目的とした計画を策定。
地区計画	■ 定めることができる主なルール (→参考資料 2 p.4) ・地区施設(道路、公園、緑地、広場等の公共空間)の配置及び規模 ・建築物等の用途の制限 ・建築物の建ぺい率の最高限度 ・壁面の位置の制限 ・建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ・垣又はさくの構造の制限 ・建築物の容積率の最高限度又は最低限度 ・建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 ・壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	

地域の**個別の課題**を解決するためには、地域の**皆さんのご協力**が**不可欠**です