

都市計画に関するQA

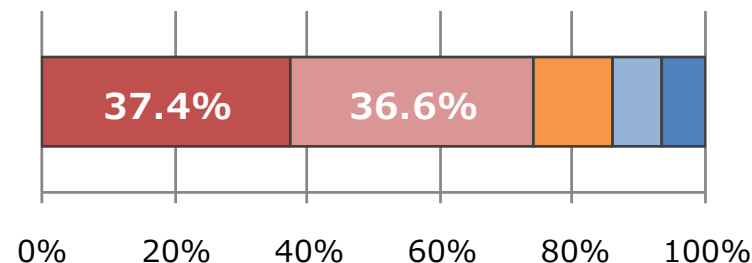
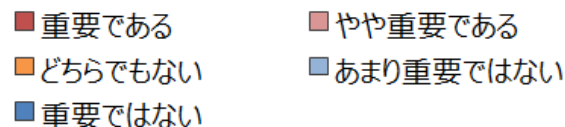
Q1 アンケート調査結果等で小規模な飲食店や店舗等の立地に対してどのような意見が出ていたのか？



A 地権者等へのアンケート調査（平成29年度実施）において、小規模な飲食店や店舗等の立地に関しては、概ね賛同をいただいています。

まちづくりの方向性（たたき台）に対するアンケート結果

来訪者が休憩でき、地域住民の利便性を向上させる小規模な店舗や休憩施設などの施設の立地



また、アンケート調査の自由意見や地域懇談会において、以下のようなご意見をいただいています。

「カフェ等の店舗があって雰囲気が向上すればリピーターが増える」、 「史跡周辺に快適なカフェ・レストランがあると良い」、 「生活用の店がもう少しあってもよい」、 「お土産物を買うところがない」 等

Q2 第二種低層住居専用地域に変更することで、住環境が悪化するのではないか？



A 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域は、どちらも低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することが主たる目的です。

第二種低層住居専用地域で立地できる店舗は、床面積150㎡以下の小規模な飲食店や店舗等となっています。史跡来訪者だけでなく、地域住民の皆さまの日常の利便性の向上のため、アンケート調査等でも望む意見のあったコンビニ等についても床面積150㎡以下であれば立地可能となっています。

また、小規模な飲食店や店舗等が立地する場合も、地区計画において、建築物の外壁等や屋外広告物についての色彩・形態等への配慮を促し、周辺環境との調和を図ります。

Q3 用途地域の変更は他の地区でも行わないのか？



A 用途地域の変更範囲は、史跡周辺においてお鷹の道や真姿の池湧水群等の来訪者が多く見られ、資源が集積している北部を中心に設定しています。

史跡地区は主に国指定史跡や国分寺緑地に指定していることで、建築等に厳しい制限が掛かっており、農住調和地区は農地と調和した住環境を目指しています。

このため、今回は低層住宅・小規模店舗調和地区を対象とした用途地域の変更としています。

Q4 敷地面積の最低限度はどのような根拠で設定したのか？



A 敷地面積の最低限度125m²の根拠は、地区内の敷地面積の分布状況やファミリー世帯にとって魅力を感じることのできる良好な住環境の形成より定住化の促進につなげることを考慮し、設定しています。

都市計画に関するQA

Q5 敷地面積の最低限度125㎡はどのくらいのイメージか？

➡ A 敷地面積125㎡で住宅を設計した場合のイメージを右図に示します。

以下の条件により作成したイメージです。

敷地面積：125㎡（約38坪）

建蔽率：40%

容積率：80%

建築面積：約50㎡（約15坪）
（125㎡×0.4）

延床面積：約100㎡（約30坪）
（125㎡×0.8）



Q6 敷地面積の最低限度の設定により、どのような影響があるのか。



A 敷地面積の最低限度を設定することにより、敷地の細分化を抑制し、ゆとりある空間の確保や、良好な住環境の維持につながります。

なお、敷地面積の最低限度を下回っている敷地の場合でも、現状のままの敷地であれば、建替えや売買はできます。

ただし、敷地を分割し、敷地面積の最低限度を下回った場合は、建替えることはできません。

例えば、相続の関係で敷地を分割して相続した場合や、一部を売却し、分割後の敷地が敷地面積の最低限度を下回る場合は、その敷地のみでの建築物の建築はできません。

Q7 生垣は日当たりによって育たない場所もあり，維持管理の手間が掛かる。



A 生垣の中には，日陰でも育ちやすい樹種等もあるため，そうした樹種を選択することも考えられます。

また，生垣だけでなく，フェンス等の透過可能なものなども可能です。

Q8 ブロック塀の方が火災の延焼防止に役立つのではないかと。



A ブロック塀は過去の大震災において倒壊により、人的な被害や道を塞いでしまうことで緊急車両が通れなくなるという事例が出ています。

生垣は火災時の延焼防止には一定の効果が期待されており、景観の向上も期待できるため、地区内の住環境の向上のために今回の基準としています。