

第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり 都市計画原案説明会記録（概要）

開催日時：①令和3年2月13日（土）

1回目：午後2時00分～3時00分

2回目：午後3時30分～4時30分

3回目：午後6時15分～7時15分

②令和3年2月16日（火）

1回目：午後2時30分～3時30分

2回目：午後4時00分～5時00分

③令和3年2月18日（木）

1回目：午後2時30分～3時30分

2回目：午後4時00分～5時00分

参加者数：3日間延べ120人

会場：①1回目及び2回目：リオンホール，3回目：市役所第一庁舎3階第一・第二委員会室

②市役所第一庁舎3階第一・第二委員会室

③ひかりプラザ2階203・204号室

意見概要：

（1）敷地面積の最低限度に関すること

①現在100㎡未満である敷地について（既存不適格となる敷地について）

●100㎡未満で現在は更地になっている土地は，都市計画変更後は新築することはできるか。

→100㎡未満の更地であっても，それ以上分割をしなければ新築を建てることは可能である。

●敷地面積が180㎡あり，それを2筆に分けて相続する予定だが，都市計画変更前であれば，90㎡ずつの敷地に分割しても今後も建築物を建てられるという認識で良いか。

→都市計画変更の前日までに分筆登記をしていれば，100㎡未満の敷地であっても，都市計画変更後に建築することができる。

●敷地面積について，100㎡をすでに下回っている場合，密集化は改善しないのではないか。

→すでに細分化してしまった敷地を大きくすることは難しいと思うが，敷地面積の最低限度の導入により，将来の敷地の細分化を抑え，建て詰まりの進行を防いでいきたい。また，あわせて容積率の緩和を行うことにより，老朽木造建築物などの建て替えを促進したいと考えているが，道路幅員が4m未満の箇所については，建替え時にセットバックがされることにより，道路幅員が確保され，密集化の改善に資すると考える。

●敷地面積の最低限度に入れることによって，将来的に空地がぽつぽつとできるまち並みになってしまう懸念があるが，その点を具体的にどう考えているか。

→現在の敷地が100㎡未満であっても，そのままの大きさであれば都市計画変更後も建築することができるため，空地が増えるわけではないと考える。

②資産価値の低下の懸念

●自身の家が80㎡であり土地を分筆して購入した。狭小住宅を防ぐ狙いはわかるが，資産の保全の確約などあれば良い。土地として売りにくくなると考えられる。

→敷地面積が100㎡未満の方について、分割せず今の大きさのままであれば建築や売買が出来る。

●敷地面積200㎡未満の土地への評価が下がってしまうのではないかと。200㎡を下回っている場合、将来相続分割したとしたらどのように利用したらよいか。

→都市計画変更後は100㎡未満に土地を分割すると建築敷地として使用できなくなる。土地を共有名義で相続する場合は、戸建住宅以外にも共同住宅やテラスハウス、二世帯住宅、店舗兼用住宅等の敷地として活用していただくことも可能。一度分割して小さくした土地は、大きくすることが難しくなることから、将来の狭小化を未然に防ぐためご理解いただきたい。なお、今回の都市計画変更には容積率の緩和があり、資産価値が上がる可能性もある。

③規制に対する補償

●都市計画変更後は分割をする際に100㎡が最低限度となるが、200㎡未満の場合は分割不可能になる。分割した場合、使わない土地に固定資産税を払わなければならないため、何か補償などを用意すべきなのではないだろうか。

→分割が出来なくなってしまう方々についての補償は用意していない。都市計画変更後に100㎡未満に分割すると、建築物の敷地としての使用は出来なくなるが、駐車場や畑等としての利用は可能である。防災性の向上のためにご理解をいただきたい。

●私権を制限される人達に対してはどのように考えているか。

→敷地面積の最低限度の導入は、防災性の向上や住環境の維持といった観点から検討をしてきた。これまでのまちづくりの検討において皆様より頂いてるご意見を参考にするとともに、国の住生活に関する計画等も参考とした上で規制値を100㎡として提案している。

●敷地面積が200㎡ない家が多い中で、このまま計画を決定した場合、土地が売れにくくなってしまふ。田園調布のように高級住宅の様にまちに空き家が増えるなど、没落することを懸念している。それを自己責任のような形で制限をかけてよいのか。自身も80㎡なので、隣の家から20㎡買おうか悩んでいる。80㎡だと隣を買うしか方法がなく、子ども2人いれば分筆するしかない。

→頂いたご意見のように隣の敷地から敷地面積を増やすということは一つの方法だと思う。今回の都市計画変更により防災性が高く、良好な住環境が維持されたまちとなれば、住みたいと思う方が増え、空き家の発生を抑えることにも資すると考える。

④その他

●分割に制限がかかるわけではないのか。

→都市計画変更後に新たに分割する場合、建築物の敷地として使用するのであれば、100㎡以上の敷地にしなければならないが、土地の分割ができなくなるわけではなく、100㎡未満となる土地は駐車場や畑等、建築物の敷地以外の用途に利用することはできる。

●100㎡以下に分割できるタイミングはいつまでなのか。

→都市計画の変更日以降に敷地を分割する場合は、100㎡以上にしなければならないが、建築物の敷地として使用できなくなる。木造住宅の密集化を改善するためのまちづくりを進めているため、都市計画変更前の分割についても考慮していただくと有難い。

●敷地面積100㎡を確保しても、形状によって有効な建築面積が狭いという問題が出てくると考えられる。その場合、不整形地における制限を定めた方が良いのではないかと。

(2) 準防火地域の指定について

①建物の構造について

- 準防火地域の指定後は防火性能のある材料を使わなければならないということか。
→建築基準法に定められている構造や、メーカーが認定を取って商品化しているものなどを使用していただくことになる。
- 窓に関してガラス部分は網入りでも、窓枠がそうでもない場合はどうなるか。
→ガラス面のみならず、周りのサッシも含めて開口部は防火設備にする必要がある。
- 外の壁がモルタルなどの防火性の良いものを使用しているも、木造住宅となるのか。
→壁の耐火性能が良くても柱や梁等が木造であれば、木造住宅で防火性能が良いもの、ということになる。
- 火事が起きた場合には、既に木造として建っている住宅はそのままで良いと認めている以上、燃え広がるリスクが高いのではないか。
→あわせて変更する容積率の緩和は、建替えの一つのきっかけとなると考えている。準防火地域指定後に建て替えが進むことにより、防火性の高い建築物が建ち並んでいき、火災発生時の延焼の可能性を抑えていきたい。
- 準防火地域の仕様にするためには、具体的にどのくらい建築費用がかかるのか。
→戸建住宅等の場合、建物すべてに施す必要はなく、隣地境界線や道路中心線より1階部分は3m、2階以上の部分は5m以内の延焼の恐れのある部分を防火構造や防火設備としていただく。その場合はこれまでよりも数%程度の費用増加となる。ただし、敷地が小さい場合はすべての外壁面に制限がかかる可能性があり、10%から20%超程度費用が増加することもある。
- 増築をする際は、既存の部分の窓なども改修するべきなのか。
→増築であっても、原則として建物全体を新しい都市計画に適合させる必要がある。

②補助制度について

- 準防火地域への都市計画変更にあたり、国分寺市の方では建替えに対する助成金はないとの説明があったが、東京都から補助金が出ることはあるか。
→木造住宅密集地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区として指定された不燃化特区であれば、老朽建築物の除却や建替え等に対して都の補助のもと区が費用を助成する制度があるが、国分寺市の場合は建替え等について、都の補助制度はない。しかし、ブロック塀等の撤去工事や生垣新設の造成費、太陽光発電機及びエネファームの設置等は市の一部補助制度がある。
- 準防火地域にすることに伴う建替えの補助金を検討してほしい。
→ご意見として頂戴したい。準防火地域への都市計画変更に伴う建替えの補助制度は用意していないが、同時に変更する容積率の緩和は皆様にとってプラスになるものと考えている。また、ブロック塀等の撤去工事に対する補助等の既存の制度も活用していただくことができる。

③その他

- 準防火地域の指定は進めてほしい。
- 防火などの災害対策に取り組まなければいけないのはこの地域だけに限られた話ではないと思われる。
→各地域には個別の課題がみられる箇所もあり、将来的には地区計画などの手法を用いながら、一定の地域を対象として取り組みを進め、個別の課題解決を図っていきたい。
- 配布資料には、準防火地域内の建築物の例を示した図に3mと書いてあったが、その分新たにセットバックしなければならないか。

→隣地境界線または道路中心線から、1階部分は3m、2階以上の部分は5mが延焼の恐れのある部分となり、外壁は防火構造、窓やドアといった開口部は防火設備にしなければならないという範囲のことであり、セットバックを表すものではない。

●ガラスが割れた、二重窓にしたい、玄関ドアが壊れた、外壁のペンを塗り直したいといった場合、新しい基準にしなければならないのか。

→生活を維持していくうえで、最低限度必要な修繕程度であれば従前の基準でもよいが、増築や改築、大規模な修繕となれば、新しい都市計画の基準で行う必要がある。

●小平市や小金井市などの周りの地域では、準防火地域は指定されているのか。

→準防火地域の指定は、基本的に用途地域等の指定方針・指定基準により、用途地域や建蔽率・容積率に応じて決められており、周辺市においても準防火地域は指定されている。

(3) 容積率の変更について

①対象範囲について

●一低層エリアでは一律100%にするということか。

→一低層エリアのうち、主に建蔽率50%、容積率80%の木造住宅の密集化を改善するエリア内は一律容積率を100%へ変更する計画である。

②その他

●容積率100%を超えて建てている場合、建替え時には敷地面積が100㎡未満で、今までの建物より大きくすることはできるか、それとも建物が小さくなるか。

→新しい都市計画の範囲内で建替えをすることはできるが、既に容積率100%を超えて建てている場合、建物は小さくなる。

(4) その他

①都市計画変更のスケジュール

●都市計画変更はいつ頃になるのか、スムーズに進んだ場合の実施時期はいつ頃になるか。

→現在の目標としては来年度中の都市計画変更を目指している。都市計画の案を夏ごろに公表させていただき、早ければ今年の秋ごろに都市計画変更を行う。しかし、皆様のご意見等によっては、計画内容やスケジュール等を変更することがある。

②木造住宅密集地域の指定

●木造住宅密集地域に7つの町丁目があるが、どのように抽出したのか。

→東京都防災都市づくり推進計画において、都が町丁目ごとに現況を分析し、昭和55年以前に建築された老朽木造建築物の割合、住宅の戸数密度、市街地の延焼のしにくさを示す補正不燃領域率の3つの指標から木造住宅密集地域を抽出している。

③道路について

●狭い道が多いが、市としてどのように取り組んでいるのか。

→都市計画道路については、引き続き計画に基づいて道路の整備を進める。また、4m未満の道路については、今回の容積率緩和をきっかけに建替えが進んでいき、中心線から2メートルのセットバックがされ、道路幅員の確保がされていくと考えている。

●どのような場合にセットバックが必要か。

→幅員4m未満の道路についてセットバックが必要な場合の一つの例としては、建築基準法の42条第2項の規定によるものがあり、道路の中心線から2mずつ後退しなければならない。

これはすでに定められているもので、今回の都市計画変更で変わるものではないが、建替えの際、接する道路が幅員4m未満の場合はセットバックの必要がある可能性がある。

●80㎡の土地に、建築基準法第42条第2項の規定による道路のセットバック部分を分筆する際、その分筆は建築確認を出す際の障害にはならないのか。

→建築基準法第42条第2項の規定によるセットバックが必要な部分は、すでに道路とみなしており、敷地面積に算入することはできない。セットバック部分を分筆しても敷地面積が減少するわけではないので、建替えは可能である。

④緑の保全

●緑を増やそうという計画は考えていないのか。

→今回の木造住宅の密集化を改善するための都市計画変更では、緑化率の最低限度の導入はないが、市の補助制度では、生垣の新設の補助制度などがある。このほか、まちづくり条例では、開発事業に対して緑化率の最低限度などを定めている。

⑤都市計画変更前後の規制について

●建築確認申請を都市計画変更前にとったものは、従前の都市計画の規制で建築できるのか。

→建築の際は、着工時点での都市計画の規制がかかる。都市計画変更前に建築確認申請の確認済証が出ていても着工までに時間がかかり、都市計画が変更された後に着工した場合は、変更後の規制がかかるためご注意ください。

⑥意向調査アンケート

●権利者意向調査アンケート結果の「無回答」となっているパーセンテージについて、有効回答率に対するものか、全回答者に対するものか教えてほしい。また、回答率は全体のどのくらいだったのか。

→こちらは全回答者中の無回答の割合である。平成31年2月～3月にかけて実施した権利者意向調査については、郵送で1万4,211件の方に送り、回収は3,916件、回収率は約27.6%。

⑦計画変更の周知

●市として計画変更の周知をどうするつもりか。

→今回は都市計画変更区域に全戸ポスティングをし、変更区域外にお住まいの方にも法務局で取得した登記簿を基に郵送で周知したうえで、市報等でも周知している。今後もそのような手法でまちづくりの周知を行う。次のご案内としては、早ければ今年の夏頃に都市計画案についてのお知らせをお配りする予定である。

●引っ越した際、不動産会社からこの計画変更の説明がなかったが、不動産購入時にこのような説明を不動産会社はしてくれないのか。

→不動産会社の方へは、窓口や電話で変更区域内の都市計画の情報をお問い合わせいただいた際に、今回の計画内容についてお知らせしているが、不動産会社から買主の方へお知らせされるかどうかは不動産会社による。

⑧エリアについて

●木造住宅の密集化を改善するエリアはどのように決めたのか。

→東京都防災都市づくり推進計画において、国分寺市内では7町丁目が木造住宅密集地域に抽出されている。この町丁目の区域のうち、防火・準防火地域の指定がない区域は主に、建蔽率50%、容積率80%が指定されている。これまでのまちづくりの検討において、この区域は

火災発生時の延焼の危険性が高く、敷地の狭小化が進行し建て詰まりが発生し、建物更新が進まず建物の老朽化が進行しているなど、木造住宅密集地域と共通の課題がある。よって、木造住宅密集地域に抽出された町丁目のうち、防火・準防火地域が指定されていない区域と、建蔽率 50%、容積率 80%が指定されている区域を、木造住宅の密集化を改善するエリアとして定め、都市計画変更をしたいと考えている。

●自身の住んでいる地域が木造住宅密集地域に抽出されている。そのあたりは非常に良好な住宅が並んでいて住みやすい地域であるため違和感があるが、どう考えるか。

→老朽木造建築物の割合、補正不燃領域率、住宅戸数密度をもとに防災都市づくり推進計画において、東京都が町丁目単位で木造住宅密集地域を抽出した。その上で更にエリアの現況等を市の方でも勘案し、将来を見越して、木造住宅の密集化を改善するエリアを定め、都市計画変更したいと考えている

●簡単に言うと、木造住宅の密集化を改善するエリアに指定されている地域は木造住宅密集地域だけでなく、すべて建蔽率 50%・容積率 100%に変更して、すべてが準防火地域になるという理解で間違いないか。

→そうである。このエリアは火災発生時の延焼の危険性が高い等、共通した課題を持っていることから、すべて準防火地域とする予定である。

⑨日影規制

●第一種低層住居専用地域指定エリアでの日影規制について、軒高が7mを超えない、かつ3階未満である場合は、日影規制はかからないということか。

→そうである。

⑩その他

●ブロック塀の撤去等の補助金について詳細を知りたい。

→ブロック塀の撤去等については補助があり、建築指導課で扱っている。また、生垣の造成についての補助も市で用意している。詳細は所管課にお問い合わせいただきたい。

●隣地境界線からの建築物の距離について制限はかかるのか。

→制限はしない。

●建築物の外壁等について、都市計画変更後に材質を変えた場合、適合することになるかどうかをシミュレーションすることができる、何かのツールシステムを提供してもらえるとありがたい。

●勝手に空地に車庫などを建ててしまう人がいるので、制限を設けた方が良いと思う。