

第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり 用語解説

■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。

国分寺市では

●8種類の用途地域を指定しています。

【住居系】	・第一種低層住居専用地域	764.7ha	(市域の 約66.7%)
	・第一種中高層住居専用地域	75.4ha	(市域の 約6.6%)
	・第二種中高層住居専用地域	52.1ha	(市域の 約4.5%)
	・第一種住居地域	106.3ha	(市域の 約9.3%)
	・第二種住居地域	34.9ha	(市域の 約3.0%)
【商業系】	・近隣商業地域	31.3ha	(市域の 約2.7%)
	・商業地域	34.7ha	(市域の 約3.0%)
【工業系】	・準工業地域	48.6ha	(市域の 約4.2%)

■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。

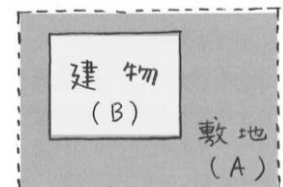


＜一低層の建物イメージ＞
低層住宅を中心とした地域

■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。

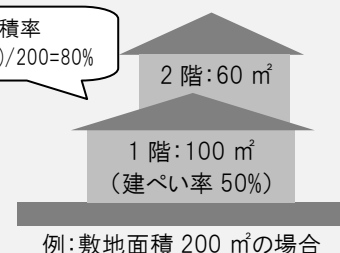
(右の図では、建築面積Bの敷地面積Aに対する割合)



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。
- 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、総二階建が建てられません。

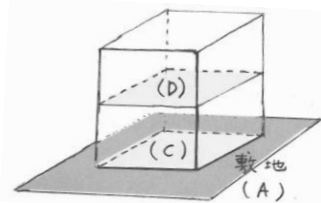
容積率
(60+100)/200=80%



■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)
- 幹線道路の沿道などでは、住宅や小規模な店舗が立地できるよう、200%に指定しています。
- 駅などの拠点となる商業系の用途地域では、店舗や事務所ビルが立地できるよう、200～600%に指定しています。
- 工業系の用途地域では、200%に指定しています。

■田園住居地域

平成 29 年の都市計画法の改正によって新設された用途地域で、住居系用途地域の一つです。農業の利用の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な環境を保護するために定める地域です。田園住居地域では、低層住居専用地域で建築可能なものに加えて、農業用施設の建築が可能となります。

田園住居地域内に建築できるもの	田園住居地域での開発規制
○低層住居専用地域に建築可能なもの ○農業用施設 ・農業の利便増進に必要な店舗・飲食店等(500 m²以内) ：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等 ・農産物の生産・集荷・処理又は貯蔵に供するもの ・農産物の生産資材の貯蔵に供するもの	○現況農地における ①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積 を許可制に ○市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模以上の開発等は原則不可

■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〕

述べ面積 階数	500 m ² 以下	500 m ² 超 1,500 m ² 以下	1,500 m ² 超
4階以上			
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		

国分寺市では

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

■生産緑地

原則として市街化を図る市街化区域内において良好な都市環境を確保するため、一定の要件を満たしたものに對し市町村から指定を受け、計画的な保全を図る農地のことです。

国分寺市では

- 平成27年時点で129.7haを生産緑地に指定しており、市内の農地のうち9割以上を占めています。
- 市内の生産緑地は、大部分を平成4年(1992年)に指定していますが、指定後30年を経過した平成34年(2022年)には、指定解除が可能となります。指定解除された生産緑地は、農地から宅地への用途転換により、市内における緑が減少することが懸念されます。

■建物構造 土地利用現況調査における区分

土地や建物の状況を調査するため、5年毎に実施する「土地利用現況調査」では、建物の構造を耐火・防火性能によって以下の4種類に区分しています。

防火造・木造の建築物は火災時に倒壊や延焼の危険があり、特に木造住宅が密集化した地域では火災時に大規模な被害につながるおそれがあります。

①耐火造

建物内部で火災が起きて、壁・柱・床などの建物の主要構造部が火にさらされても変形や破壊が生じることなく、建物自体が倒壊したり延焼したりしない性能を持つ構造のことです。

②準耐火造

骨組みが鉄骨や木造で、それに不燃材などを被覆し一定の耐火性能を有する構造のことです。耐火造までの耐火性能はないけれど、火災時に避難する時間を確保するくらいの耐火性能がある構造のことです。

③防火造

主要構造が木造で、外壁や軒裏などの建物の外側に燃えにくい材料を用いた構造のことです。建物の周囲で火事が発生した場合に、火をもらっても燃え広がらない性能を持ちますが、建物内からの出火には弱い構造です。

④木造

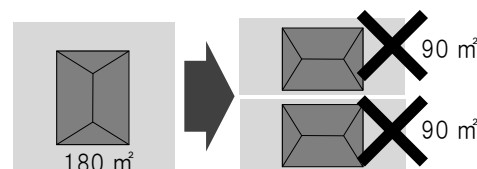
柱・梁などの建物の主要構造部に木材を用いた構造のことです。



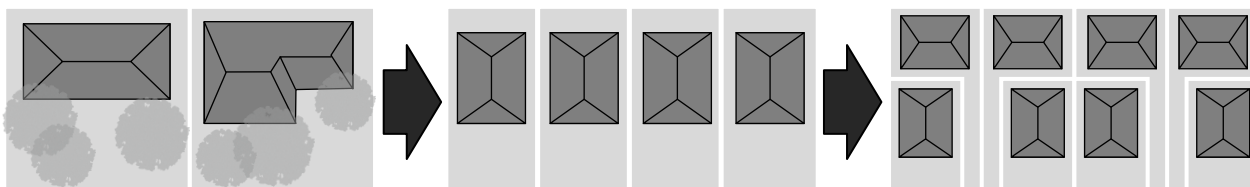
■敷地面積の最低限度

敷地の分割による狭小宅地の創出を防ぐ場合などにおいて定める敷地面積の最低限度のことです。定められた面積以下に敷地を分割し、建築を行うことができなくなります。

敷地の分割が進むと、敷地が狭小化し隣あった建物の間隔が狭くなり、木造住宅などでは火災時の延焼の危険性が増加します。また、快適な住環境に必要な通風採光やゆとりが損なわれます。



例：敷地面積の最低限度 100 m²の場合



例：敷地の分割が進み、敷地が狭小化、隣あった建物の間隔が狭くなった場合

国分寺市では

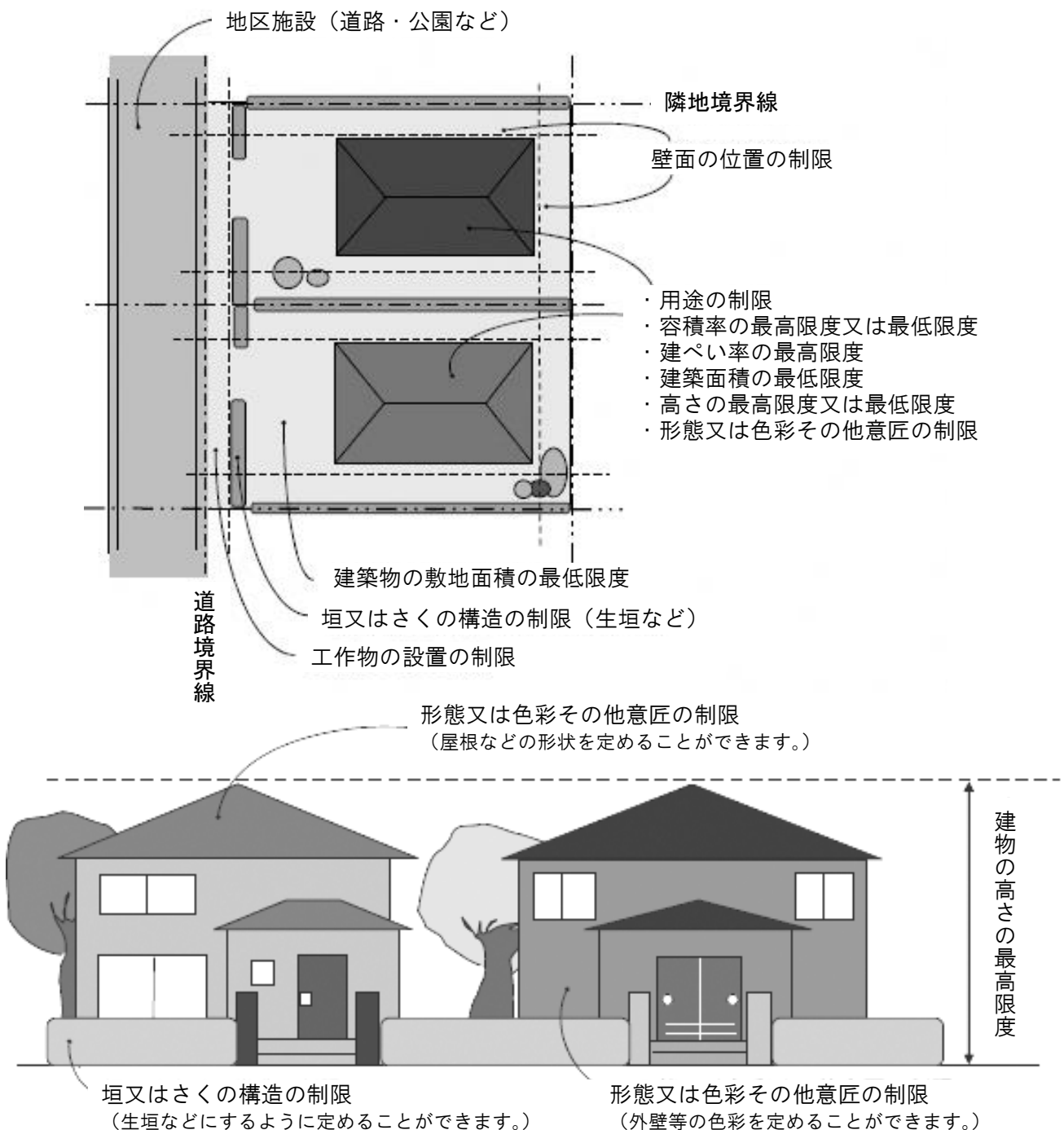
- 都市計画では敷地面積の最低限度は定めていません（一部の地区計画区域を除く）。
- 国分寺市まちづくり条例では、500m²以上の宅地開発の場合、敷地面積の最低限度を設けています。（一低層では、500m²以上5,000m²未満の開発規模の場合125m²、5,000m²以上の開発規模の場合135m²）
- 500m²未満の宅地開発の場合、国分寺市小規模開発事業等指導要綱に基づき、指導を行っています。

■地区計画制度

用途地域よりも具体的で詳細に地区ごとの建物の建て方に関するルールを決める事ができる制度です。比較的小規模で身近な地区をひとつの単位として、地域と行政の話し合いによって地区の将来のまちづくりの方向を決め、道路、公園などの施設の配置や建築物等に関するルールを定め、地区の特性に応じた良好なまちを目指すための計画です。

〔地区計画で定められる事項(例)〕

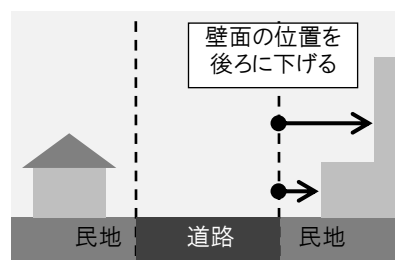
- ・地区施設(道路、公園、緑地等)
- ・建築物等の用途の制限
- ・建築物の建ぺい率の最高限度
- ・建築物の高さの最高限度・最低限度
- ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・形態または色彩その他の意匠の制限
- ・建築物の容積率の最高限度・最低限度
- ・建築物の敷地面積の最低限度・建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・垣または柵の構造の制限



■壁面後退

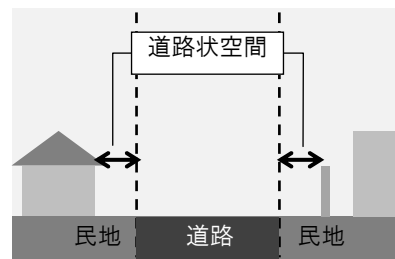
敷地境界線から内側へ建物の壁面位置を後退させることです。

なお、資料に用いている「壁面後退」は、敷地と道路の境界線(官民境界)から敷地の内側へ建物の壁面位置を後退させることを示しています。



■道路状空間

既存の道路幅員が狭く、緊急車両の通行や日常生活に支障を及ぼす道路等において、沿道の建物や塀等を後退することで、民地部分に設けられた道路状の空間のことです。



■ブロック塀撤去助成

地震発生時における市民の安全性の向上を図り、もって市民が安心して暮らせる災害に強いまちづくりを推進することを目的に、道路等に面するブロック塀等の撤去工事に係る費用の一部を助成する制度です。

国分寺市では

- 道路などに接して設置された、高さ1メートルを超えるコンクリートブロック塀、石塀、万年塀等と門柱の撤去費用を市が助成しています。
- 助成額は、塀の長さ1mあたり6,000円または撤去費用の少ない方の額を助成します。(1件あたり上限12万円)



■生け垣補助

緑豊かなまちづくりの推進と市民の安全で良好な生活環境を確保することを目的に、道路等に接した場所に新たに設ける生垣の造成に必要な経費の一部を補助する制度です。

国分寺市では

- 一定の条件を満たす生け垣を新設する場合の費用を市が補助しています。
- 延長1mあたり8,000円を上限とし費用を補助します。(総延長20mまでが対象)



■国分寺市空き家等及び空き地の適正な管理等に関する条例（平成26年7月施行，平成29年4月改正）

適正な管理が行われていない空き家等や空き地は，市民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることから，空き家等及び空き地に関する施策を進めるために定めた条例です。

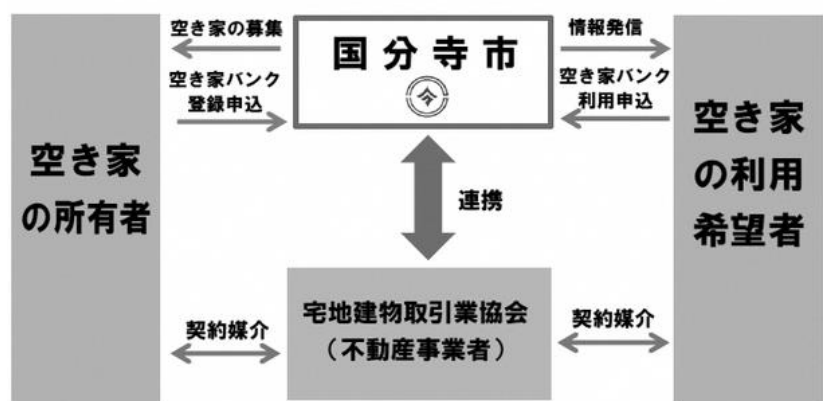
そのまま放置すると，倒壊などの危険や，衛生・景観を損なうおそれのある空き家等・空き地を「特定空き家等」「特定空き地」として認定することで，市から所有者等へ改善の指導等を行うことができます。

また，空き家の有効利用を図るため，所有者と利用希望者を結び付けるための「空き家バンク」制度を開始しています。

■空き家バンク

市内の空き家の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を，市HPや市窓口で閲覧出来るようにすることで，空き家の利用を希望する方に情報提供を行う仕組みです。

国分寺市空き家バンクの概要



■耐火建築物と準耐火建築物 建築基準法における定義

建築物の耐火性能を示した用語です。また，似た用語で，耐火構造，準耐火構造という用語もあります。

耐火構造とは，耐火性能を備えた建築物の「部分の構造」を意味します。これに対し，耐火建築物とは，耐火性能を備えた「建築物全体」を指し，耐火構造の部分に加えて防火設備を備えたものをいいます。

「耐火建築物」＝「耐火構造＋防火設備」

なお，耐火構造とは，鉄筋コンクリート造，レンガ造，一定の仕上げ材を施した鉄骨造等が該当します。

また，防火設備とは，防火戸などの火災を遮る設備をいいます。隣地境界線や道路側に面して設けられた開口部（玄関や勝手口，窓等）を遮るかたちで設置された外壁や袖壁，塀なども防火設備の1つです。例えば，鉄製ドアに網入りガラスをはめ込んだもの，スチールサッシに網入りガラスをはめ込んだもの等が，防火設備としてあげられます。

①耐火建築物

耐火建築物とは，主要構造部（壁，柱，床，梁，屋根，階段）を耐火構造でつくったうえで，延焼のおそれのある範囲の開口部（窓やドア）に防火戸等の防火設備を有する建築物をいいます。

②準耐火建築物

準耐火建築物とは，耐火建築物以外の建築物のうち，主要構造部（壁，柱，床，梁，屋根，階段）が準耐火性能を満たしたものでつくり，延焼の恐れのある範囲の開口部（窓やドア）に防火戸等の防火設備を有する建築物をいいます。