

(1) まちづくりの方向性の考え方

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。

市では、この第一種低層住居専用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、住環境の保全と災害に強いまちなみを形成するため、建物の老朽化の進行、災害時の延焼の可能性、木造住宅の密集化の進行、道路基盤が脆弱など、一低層エリアが抱える課題の解決に向け、地域のあるべき姿を「まちづくりの方向性」としてとりまとめました。

①まちづくりの検討範囲

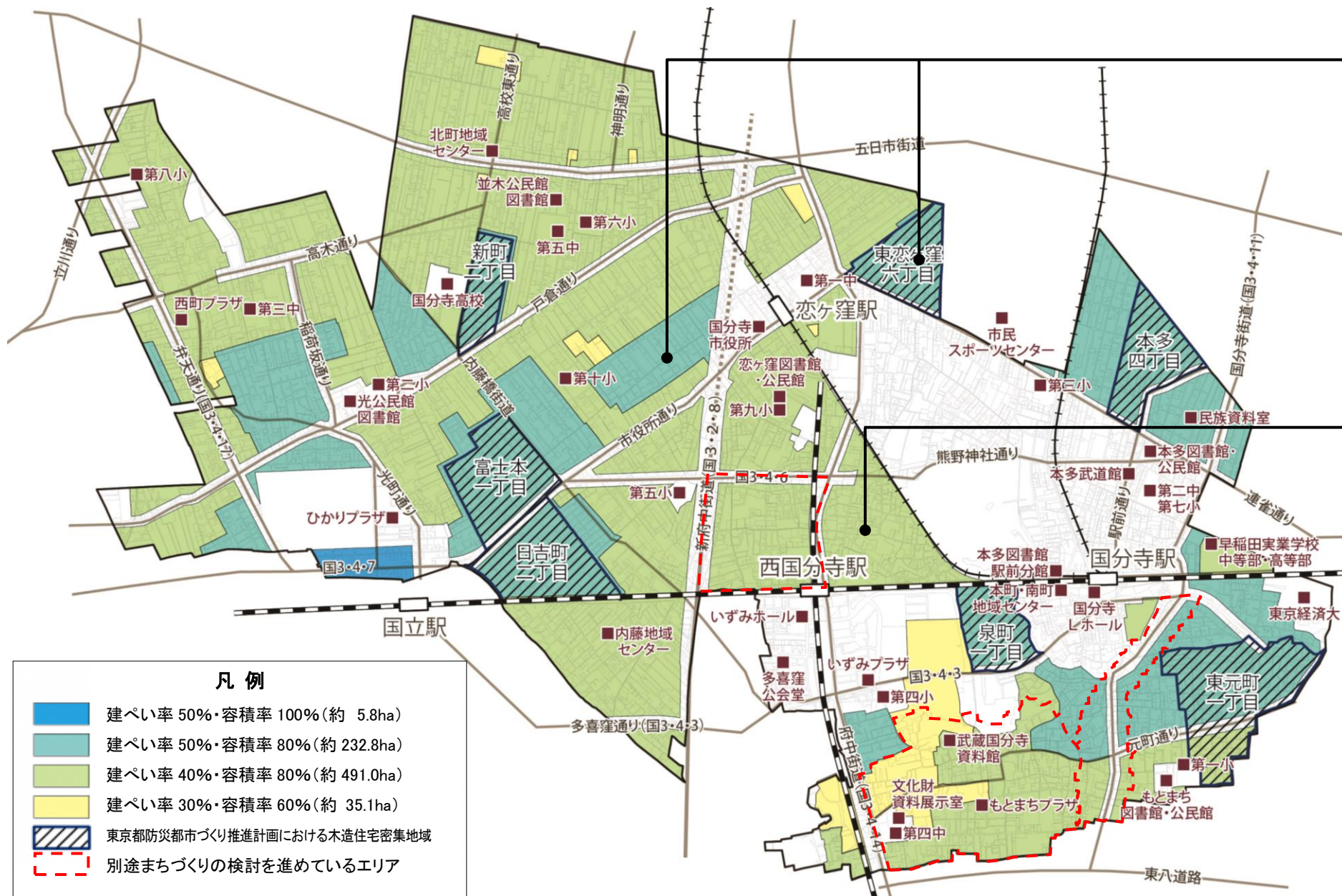
まちづくりを検討する範囲は、下図で着色している第一種低層住居専用地域を指定しているエリアとします。そのうち、西国分寺駅北口周辺や、国分寺街道及び国3・4・11号線周辺、史跡武蔵国分寺跡周辺については、地域の状況を踏まえ、それぞれ別途詳細なまちづくりの検討を行っております。

※第一種低層住居専用地域を、建ぺい率、容積率の組み合わせに応じて分類しています。

※「東京都防災都市づくり推進計画」において、震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集する地域として、市内7町丁目が木造住宅密集地域に抽出されました。
・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

②まちづくりの考え方

第一種低層住居専用地域におけるまちづくりの課題等をふまえて、次ページの図のとおり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。



木造住宅の密集化を改善するエリア（約 237.8ha）

建ぺい率 50%・容積率 80%指定エリア，木造住宅密集地域

火災発生時における延焼の危険性が高いことや、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から、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」として位置づけて整理します。

ゆとりある住環境を維持するエリア（約 526.9ha）

建ぺい率 50%・容積率 100%，建ぺい率 40%・容積率 80%，建ぺい率 30%・容積率 60%の各指定エリア

上記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ますが、「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」として位置付けて整理します。

凡例

	建ぺい率 50%・容積率 100% (約 5.8ha)
	建ぺい率 50%・容積率 80% (約 232.8ha)
	建ぺい率 40%・容積率 80% (約 491.0ha)
	建ぺい率 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
	別途まちづくりの検討を進めているエリア

(2) まちづくりの方向性

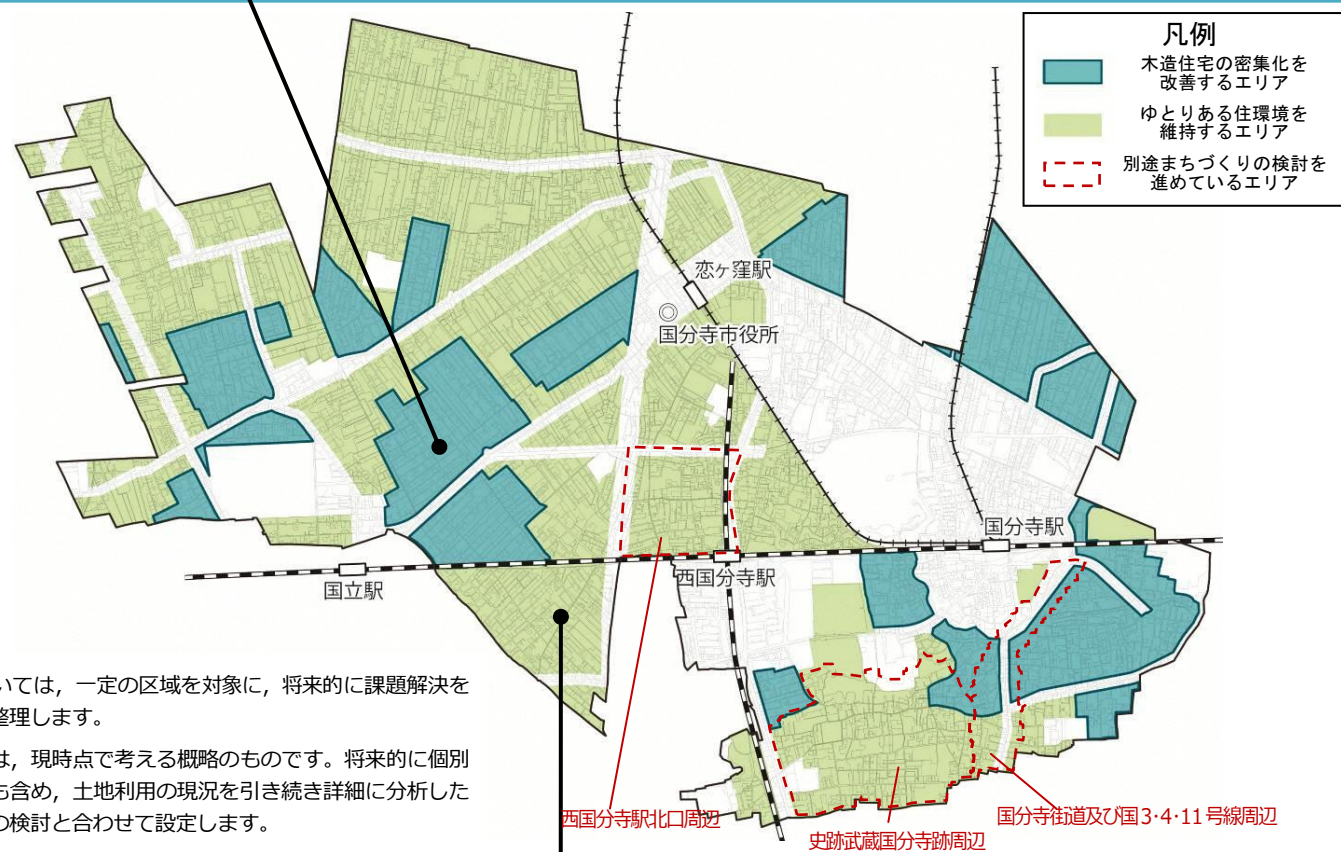
エリア内の地権者・居住者の方を対象とした市民懇談会・地域懇談会の開催及びアンケート調査、関係団体等へのヒアリング調査を通じていただいたご意見を踏まえ、まちづくりの方向性を以下のように整理しました。

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. 容積率の変更による建物更新の促進
3. 敷地面積の最低限度の導入による敷地細分化の抑制



※個別の課題については、一定の区域を対象に、将来的に課題解決を図るものとして整理します。

※各エリアの範囲は、現時点で考える概略のものです。将来的に個別に対応する箇所も含め、土地利用の現況を引き続き詳細に分析した上で、実施方針の検討と合わせて設定します。

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」の活用や、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。

(3) まちづくりの実施方針への展開

まちづくりの実施方針への展開にあたっては、「(2)まちづくりの方向性」に示す地域のあるべき姿を実現するため、都市計画に係る施策について検討します。それ以外の手法での実施が必要な事項については、実施方針の検討と並行して別途取組んでいきます。

なお、「ゆとりある住環境を維持するエリア」の中でも、一定の地域において建物の老朽化や木造住宅の密集化の進行など、「木造住宅の密集化を改善するエリア」と同様の課題が生じた場合は、「木造住宅の密集化を改善するエリア」と同様に、早期の課題解決を図るものします。

実施方針で具体化に向けて検討する事項

① 建築物の耐火性を向上するには…

→ 準防火地域の指定について検討

② 建築物の建替えを促進するには…

→ 容積率の見直しについて検討

③ 敷地の細分化を抑制するには…

→ 敷地面積の最低限度の制限導入について検討

④ 狭あい道路の拡幅を進めるには…

→ 道路拡幅 (建基法 42 条) 及び道路状空間確保の手法について検討

⑤ 将来的に個別に課題を解決するためには…

→ 個別に対策を行うエリアの選定方法や、まちづくりの進め方について検討

実施方針の検討と並行して対応する事項

- ① 国分寺市まちづくり条例の適切な運用
- ② ブロック塀撤去助成等の既存制度の情報提供の推進及び大地震時に倒壊する危険性が高いブロック塀等の撤去の推進
- ③ 空き地・空き家に関する既存施策の周知
- ④ 生け垣等のあり方の検討

その他の事業で対応する事項

■ 意向調査から得られた考慮すべき事項

- ・ 道路基盤の改善の検討
- ・ 農地・緑地の維持・保全の検討
- ・ 防災・防犯対策の検討
- ・ 地域コミュニティの向上
- ・ 建替え促進のための要因等の検討
- ・ 空き地・空き家に関する施策の検討
- ・ 交通・生活マナーの向上
- など