

**第一種低層住居専用地域指定エリアの
まちづくり実施方針（案）**

参 考 資 料

平成 30 年 4 月

1. 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりに関する意向調査について

(1) 各種意向調査の概要

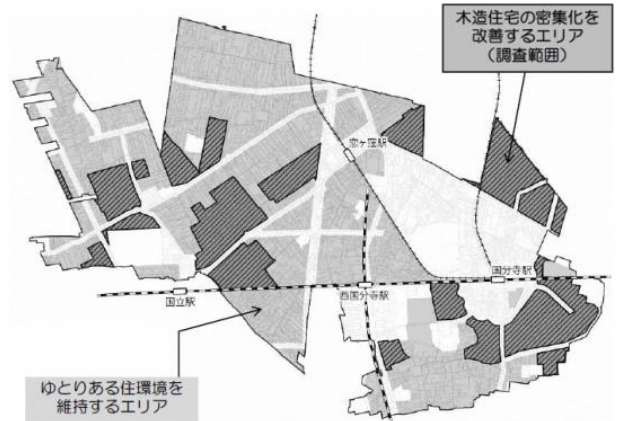
まちづくりの進捗状況や、地域の課題を整理した上で作成した「第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりの方向性（たたき台）」について、市民のみなさんや関係団体からご意見を伺うため、①アンケート調査、②団体ヒアリング、③市民懇談会、④第1回地域懇談会を開催しました。

また、まちづくりの方向性を決定し、まちづくり実施方針へ展開するにあたり、④第2回地域懇談会を開催し、地域の皆さんからご意見を伺いました。

各種意向調査の概要は、以下に示すとおりです。

① アンケート調査

| | |
|------|--------------------------------|
| 調査対象 | 一低層エリアのうち「木造住宅の密集化を改善するエリア」の住民 |
| 調査方法 | 配布：ポスティング、回収：郵送 |
| 調査時期 | 平成29年12月 |
| 配布数 | 3,000件(エリア内に無作為に配布) |
| 回収数 | 825件 (27.5%) |



② 団体ヒアリング

| | |
|------|---|
| 対象団体 | <ul style="list-style-type: none">公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 国分寺国立支部JA 東京むさし 国分寺支店 資産管理部防災まちづくり推進地区 東恋ヶ窪六丁目自治会、高木町自治会、本多連合町会、戸倉自治会市内で活動する団体からの希望によるヒアリング (2団体) |
| 実施時期 | 平成29年12月～平成30年1月 |

③ 市民懇談会

| | |
|-------------|---|
| 実施日時 ・場所 | ①平成29年11月18日(土) 14:00～15:30 ひかりプラザ2階 203・204会議室 ②平成29年11月22日(水) 19:00～20:30 LホールBホール |
| 参加者 | 41名 |



④ 地域懇談会

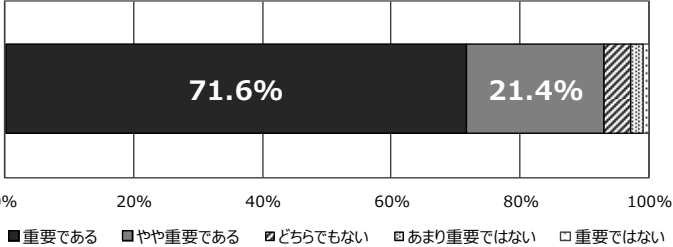
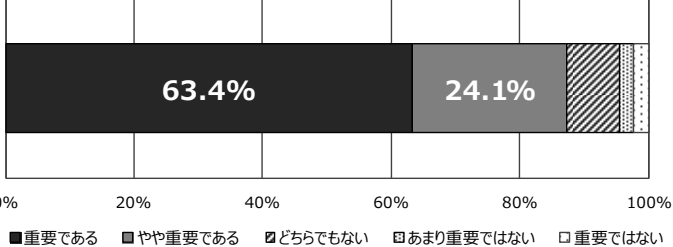
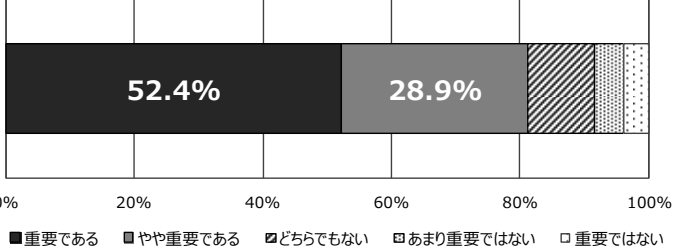
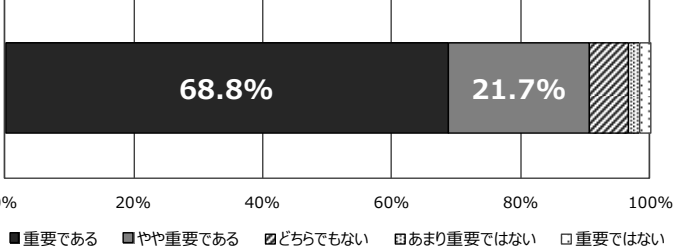
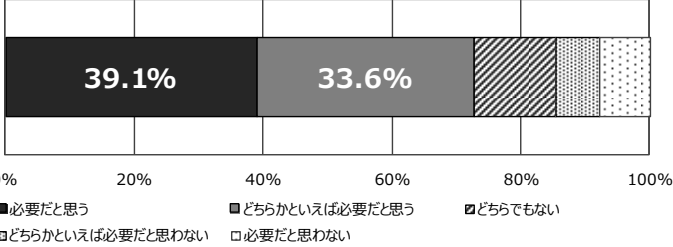
| | | |
|-----|-------------|---|
| 第1回 | 実施日時 ・場所 | ①平成29年11月18日(土) 14:00～15:30 ひかりプラザ2階 203・204会議室 ②平成29年11月22日(水) 19:00～20:30 LホールBホール |
| | 参加者 | 41名 |
| 第2回 | 実施日時 ・場所 | 平成30年2月18日(土) ①10:00～12:00 ひかりプラザ2階 203・204会議室 ②14:00～16:00 本町・南町地域センター |
| | 参加者 | 46名 |



(2) アンケート調査結果

アンケート調査では、まちづくりの方向性（たたき台）の各項目に対して、重視度を回答いただいた結果、全ての項目において8割以上が「重要である」「やや重要である」と回答しています。また、その他の項目も「必要だと思う」「どちらかといえば必要だと思う」という回答が多くなっています。

「重要である」、「やや重要である」の割合の合計が80%以上の項目を網がけしています。

| 項目 | 重要、やや重要の回答割合 | 回答結果 |
|-----------------|--------------|---|
| まちづくりの方向性（たたき台） | 建築物の耐火性の向上 | 93.0%  |
| | 敷地の細分化の抑制 | 87.5%  |
| | 建築物の建替え促進 | 81.3%  |
| | 道路状空間の確保 | 90.5%  |
| その他 | 農業関連施設の立地 | 72.7%  |

※まちづくりの方向性（たたき台）に対する意見は、「重要である」を5点、「重要ではない」を1点として、合計点を算出。

※その他に対する意見は、「必要だと思う」を5点、「必要だと思うない」を1点として、合計点を算出。

※回収数から「わからない」、「無回答」を除いた合計で算出。

※小数点第2位以下を四捨五入しているため、合計値が一致しない場合がある。

(3) 主なご意見

各種意向調査で地域の皆さまからいただいた主なご意見の内容は以下のとおりです。

① アンケート調査

| | |
|----------------|--|
| 建築物の耐火性の向上について | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の耐火性の向上が必要。 |
| 敷地の細分化の抑制について | <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の細分化，狭小化が進んでいると感じる。建築物の密集化の抑制が必要 ・ 敷地面積の最低限度の導入が必要 ・ 隣地とのゆとりの確保が必要 |
| 建築物の建替えの促進について | <ul style="list-style-type: none"> ・ 容積率の見直しが必要 ・ 容積率見直しによる住環境への配慮が必要 ・ 建替え促進のためには，容積率以外の要因もある |
| 道路状空間の確保について | <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路・歩道が狭く，通行に危険 ・ 歩行者，車両，自転車それぞれの通行環境の確保が必要 ・ 壁面後退，道路状空間の確保が必要 ・ 壁面後退が連続しておらず不十分 |
| 地域の個別の課題について | <ul style="list-style-type: none"> ・ 行き止まり道路，クランク，旗竿地等の改善が必要 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・ ブロック塀は撤去するべき ・ 塀に関する規制・ルールが必要 ・ 生け垣は維持管理が大変で，管理が不十分な箇所がある ・ 農地・緑地が減少している。農地の宅地化の抑制，農業・農地の維持に関する対策を検討するべき ・ 農業関連施設の立地は，周辺の住環境への影響を考慮して慎重に調査検討するべき ・ 空き家・空き地に関する対策が必要 ・ 防災設備，街路灯等の充実 ・ 道路の一方通行，通り抜け交通等に関するルールの検討が必要 |

② 団体ヒアリング

| | |
|----------------|--|
| 建築物の耐火性の向上について | — |
| 敷地の細分化の抑制について | <ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり条例の対象である 500 m²以下の敷地に対しても，最低敷地面積の制限は必要 ・ 制限値は，人口減少・少子化の時代背景や，まちづくり条例との棲み分け，資産価値とのバランス等を考慮して慎重に検討するべき ・ 既存不適格の敷地は売却や建替えが難しくなるのではないか |
| 建築物の建替えの促進について | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替えの促進は，個別に所有者がいるため難しいのではないか ・ 容積率の引き上げによる土地の資産価値や固定資産税の変化も考慮して検討するべき |
| 道路状空間の確保について | <ul style="list-style-type: none"> ・ 生活道路はせめて幅員 4m の確保が必要。それ以上の幅員確保は，土地所有者の私有財産に関わるため慎重に検討が必要 ・ 一部の家だけが壁面後退しても，デコボコになってしまい交通安全上良くない ・ 壁面後退部分に塀があったりきちんと舗装されていなかったりと，道路として使えていない箇所への対応が必要 ・ 道路に電柱や標識が張り出しており，通行に危険。電柱の地下化も検討してほしい |

| | |
|--------------|---|
| 地域の個別の課題について | <ul style="list-style-type: none"> ・狭い旗竿地で、2mの接道がないため建替えができない敷地への対策が必要 ・クランクの解消、農道で横の抜け道が無い状況、空き地の活用などの対策が必要 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・市として、まず道路の改善が優先と感じる。道路の整備は、個人で対応できることではないため、市が先導的に方策を示すべき ・危険なブロック塀の撤去はよいが、代わりに生け垣にするのは管理が大変 ・農家レストランには地産材料の規定などがあり、野菜の生産が中心の国分寺市では難しいのではないかと ・庭先で簡易的な直売所等を設けている家はあるが、それ以上に大規模なものは必要ないのではないかと ・50年、100年先を見据え、ソフト施策とも関連して市のブランド価値が高まる取組をしてほしい |

③市民懇談会

| | |
|----------------|--|
| 建築物の耐火性の向上について | — |
| 敷地の細分化の抑制について | <ul style="list-style-type: none"> ・50/80エリアでは、高齢化により敷地の細分化が進んでいると感じる |
| 建築物の建替えの促進について | <ul style="list-style-type: none"> ・容積率を引き上げても、建替えの促進に繋がるか疑問 |
| 道路状空間の確保について | <ul style="list-style-type: none"> ・災害時に緊急車両が通れない、狭い道路が多い ・壁面後退が進まない箇所や塀がある箇所があり、道路境界がボコボコになっている ・私道の管理が適切にされていない箇所がある |
| 地域の個別の課題について | <ul style="list-style-type: none"> ・個別の課題解決には、地区計画や建築協定を活用してほしい |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・緑が減少していると感じる。防災上、景観上も緑は重要 ・農地が減少し、宅地化されている。農地が減らない工夫をしてほしい ・ブロック塀など、死角になる塀をつくらないようにしてほしい ・生け垣は街並みの緑が増えて良いが、手入れが大変。 ・空き家が増えており、不安を感じる。空き家対策のルールを作る必要がある ・個人の財産に関わるので、都市計画に関わる説明や周知は丁寧に進めるべき |

④地域懇談会

〔第1回〕

| | |
|----------------|--|
| 建築物の耐火性の向上について | <ul style="list-style-type: none"> ・建替え時に耐火性のある建物にすることは重要 |
| 敷地の細分化の抑制について | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の細分化、狭小化が進んでいると感じる。最低限の敷地面積のルールは必要 |
| 建築物の建替えの促進について | <ul style="list-style-type: none"> ・容積率の緩和を考えるのは良い ・容積率の緩和による住環境への配慮が必要 |
| 道路状空間の確保について | <ul style="list-style-type: none"> ・歩道、道路が狭く、舗装の整備状況も悪い ・狭あい道路で壁面後退しても、隣地の壁面後退や道路の舗装が進んでいない |
| 地域の個別の課題について | <ul style="list-style-type: none"> ・クランクの道路は、壁面後退では改善しないため、他の対策を検討すべき ・野川や崖線、線路の近くは行き止まり道路や坂が多く、災害時が心配 ・ゆとりある住環境を維持するエリアでも、個別に見ると課題のある箇所がある |

| | |
|------------|---|
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路に面してブロック塀が多く、災害時の倒壊が心配 ・生け垣の設置だけではなく維持管理や、フェンスにも助成があるとよい ・空き家・空き地の防災対策が必要 ・隣接市との連携や、少子高齢化への対策、若い世代が戻ってきたくなる施策とあわせて考えるべき ・壁面後退や容積率を違反している建築物への対策が必要 |
|------------|---|

〔第2回〕

| | |
|-----------------------|--|
| 建築物の耐火性の向上について | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の耐火性を高め、災害に強いまちにすることは必要 ・耐火性の診断の仕組みや、新築や改修に対して助成があるとよい ・準防火地域に指定することによる既存不適格についての対応を考えるべき |
| 敷地の細分化の抑制について | <ul style="list-style-type: none"> ・細分化の抑制や建て詰まりの解消につながるのであれば、導入すべき ・相続税対策で土地の細分化が進んでいるため、対策を検討する必要 ・都市計画とまちづくり条例の違いをきちんと周知すべき ・制限値以下の敷地は、建替えや売買が難しくなるのではないか ・制限値は国の誘導居住面積水準以外も考慮し、慎重に検討すべき ・他都市で導入した背景や根拠を教えてください |
| 建築物の建替えの促進について | <ul style="list-style-type: none"> ・建替えには費用がかかるため、簡単には進まないのではないか ・建替えだけでなく、改修を促進してはどうか ・容積率の引き上げによる土地の資産価値や固定資産税の変化も考慮して検討するべき |
| 道路状空間の確保について | <ul style="list-style-type: none"> ・狭あい道で、庭木などがはみ出している道路があり歩行にも危険 ・壁面後退部分の土地の買収や取り扱いの検討が必要 ・地域の方の合意を得ながら、地区計画も活用しながら、対策を進めていく必要 |
| 地域の個別の課題について | <ul style="list-style-type: none"> ・狭あい道路で2mの接道がないため建替えができない敷地への対策が必要 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路の整備は市が主導して優先して進めるべき ・都市計画道路の整備もあわせて進めてほしい ・市の魅力をとらえ、市民の意見を把握しながらまちづくりを進めるべき |

2. まちづくりに関する用語解説

■ 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

■ 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 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○低層住居専用地域に建築可能なもの ○農業用施設 <ul style="list-style-type: none"> ・ 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店等(500㎡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 | <ul style="list-style-type: none"> ○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 |

■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。

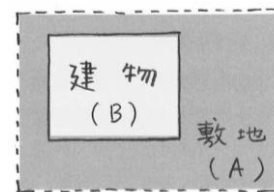
国分寺市では

- 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

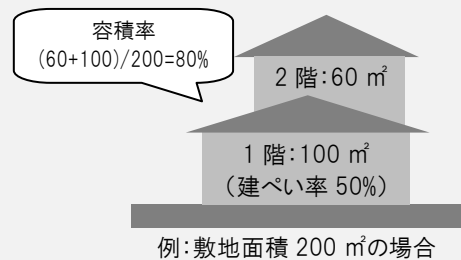
敷地面積に対する建築面積の割合です。敷地内にゆとりの空間をつくり、日照を確保したり、防災性を高めるために定めるものです。いわゆる「建坪」のことです。

（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

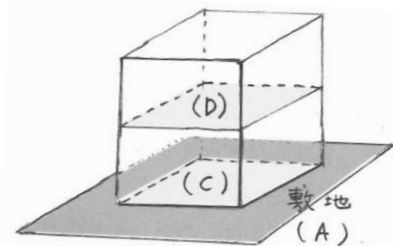
- 第一種低層住居専用地域では、30%、40%、50%の地域があります。
- 建ぺい率・容積率の組み合わせが50%・80%の地域では、建ぺい率を50%いっぱいまで活用した場合、総二階建が建てられません。



■容積率

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。

■ 防火地域及び準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため、防火・耐火性能の高い構造の建物を建てるよう定められた地域のことです。建物の構造や具体的な性能は、建築基準法で定めています。→P.9 参照

〔防火地域内の建物構造の制限〕

| 述べて面積 階数 | 100㎡以下 | 100㎡超 |
|-------------|---|-------|
| 3階以上 | <ul style="list-style-type: none"> 耐火建築物 準耐火建築物 | |
| 2階以下 | | |

国分寺市では

- 主に商業地域等の市街地に指定され、国分寺市では国分寺駅周辺、西国分寺駅南側に定めています。

〔準防火地域内の建物構造の制限〕

| 述べて面積 階数 | 500㎡以下 | 500㎡超 1,500㎡以下 | 1,500㎡超 |
|-------------|--|-------------------|---------|
| 4階以上 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | | |
| 3階 | | | |
| 2階以下 | | | |

国分寺市では

- 主に市街地に指定され、国分寺市では幹線道路沿いや、国立駅・恋ヶ窪駅周辺等に定めています。
- 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。

■ <建築基準法> 建物の構造に関する定義

建築基準法では、建築物を建築する際の構造や材料、防火・耐火性能が定められています。

①耐火建築物

主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根、階段）を耐火構造で作り、延焼のおそれのある範囲の開口部（玄関や勝手口、窓等）に防火戸等の防火設備を有する建築物をいいます。

「耐火建築物」＝「耐火構造＋防火設備」

②準耐火建築物

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）を準耐火構造で作り、延焼の恐れのある範囲の開口部（玄関や勝手口、窓等）に防火戸等の防火設備を有する建築物をいいます。

③耐火構造

主要構造部を、火災が終了するまでの間建築物が倒壊しない、延焼しない性能（耐火性能）を備えた構造でつくったものです。

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。

④準耐火構造

主要構造部を、火災による延焼を抑制する性能（準耐火性能）を備えた構造でつくったものです。

⑤防火構造

外壁又は軒裏に、建築物の周囲で発生する通常の火災による延焼を抑制する性能（防火性能）を備えたものです。鉄鋼モルタル塗、しっくい塗等が該当します。

⑥防火設備

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。

■ <土地利用現況調査> 建物の構造に関する定義

「土地利用現況調査」は、土地や建物の状況を調査するため、5年毎に東京都が実施する調査です。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

主要構造部（柱、はり、壁、屋根等）が耐火構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造、れんが造、石造等）でできているもの

②準耐火造

- ・外壁が耐火造で屋根が不燃材料*でできているもの
- ・主要構造部が不燃材料*でできているもの
- ・防火被覆した木造

③防火造

柱及びはりが木造で、屋根及び外壁が準不燃材料**でできているもの

④木造

主要構造部が木造で、他の区分に該当しないもの

*不燃材料：コンクリート、モルタル、れんが、瓦、網入りガラス等

**準不燃材料：モルタル、しっくい、タイル、スレート等



国分寺市では

- 第一種低層住居専用地域では、防火造と木造が合わせて83.5%を占めています。

建築基準法・土地利用現況調査の定義の違い

- 土地利用現況調査、建築基準法では、似た単語でも用語の定義が異なります。
- 土地利用現況調査結果で一低層エリアに多く存在する「防火造」は、準防火地域が指定された場合に、2階以下・500㎡以下の建物に要求される「防火措置した建築物」の基準を満たしているとは限りません。

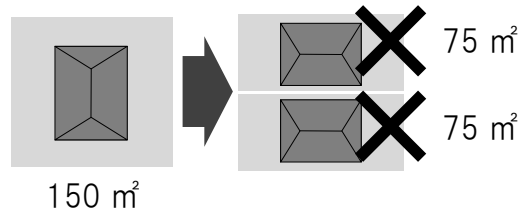
〔建築基準法・土地利用現況調査の定義の違い〕

| 根拠 | 柱及びはり | 屋根 | 外壁等 | 開口部 |
|--|-------|------|------------------|-----------------|
| 建築基準法において準防火地域内で要求される防火措置した建築物（2階建以下・500㎡以下） | — | 不燃材料 | 延焼のおそれのある部分を防火構造 | 延焼の恐れのある部分に防火設備 |
| 土地利用現況調査の建物構造「防火造」 | 木造 | 不燃材料 | 不燃材料 | — |

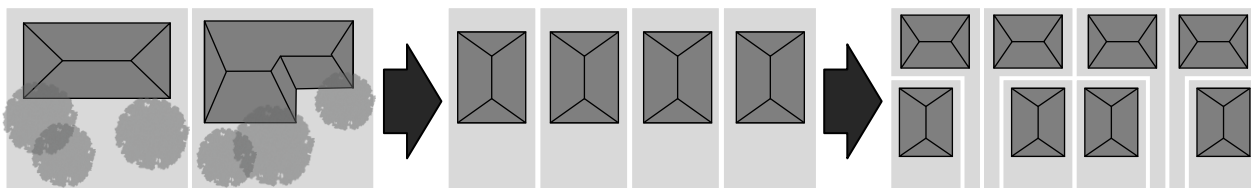
■敷地面積の最低限度

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

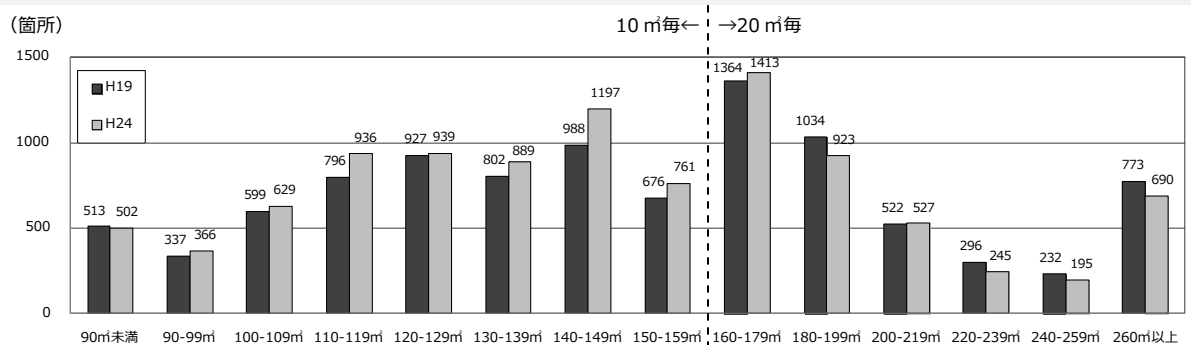
国分寺市では

- 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。

参考：第一種低層住居専用地域指定エリアの敷地面積の分布

- 一低層エリアのうち、建ぺい率50%・容積率80%指定のエリアの敷地面積の分布は以下のとおりです。
- 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。
- 90m²未満の敷地は6.1%（約500箇所）、100m²未満の敷地は9.6%（約860箇所）あります。

（注）土地利用現況調査結果から集計しており、現在の土地の状況を正確に示しているものではないため、参考値として扱います。

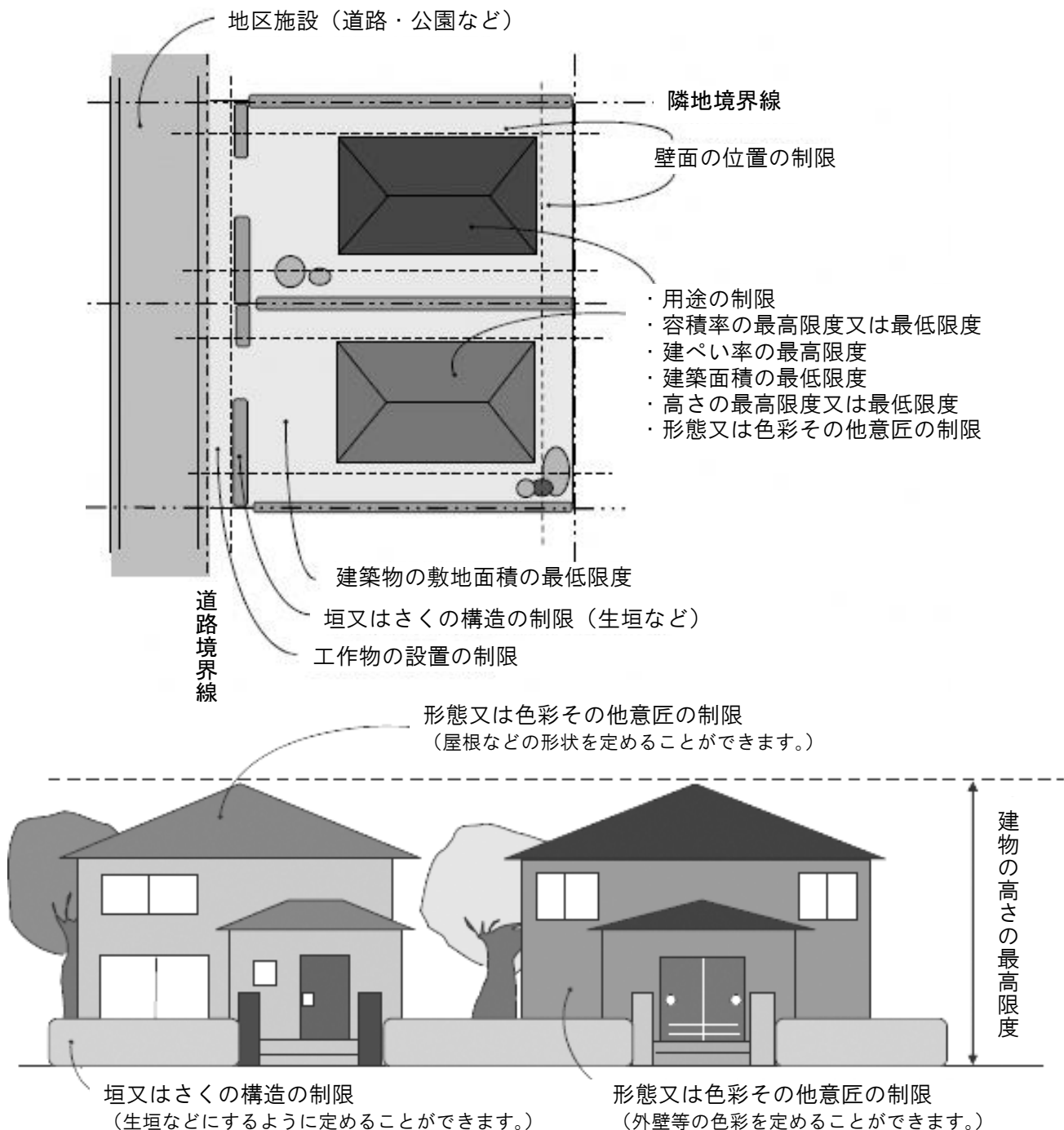


■地区計画制度

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）】

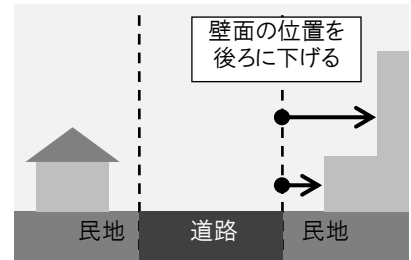
- 地区施設（道路、公園、緑地等）
- 建築物等の用途の制限
- 建築物の建ぺい率の最高限度
- 建築物の高さの最高限度・最低限度
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 形態または色彩その他の意匠の制限
- 建築物の容積率の最高限度・最低限度
- 建築物の敷地面積の最低限度・建築面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 垣または柵の構造の制限



■ 壁面後退

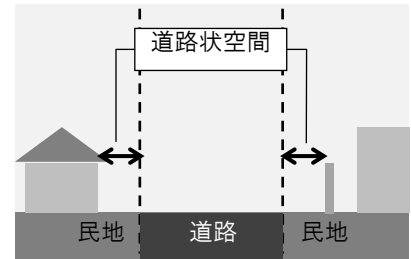
敷地境界線から内側へ建物の壁面位置を後退させることです。

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

