

**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**

令和2年4月

目 次

1. はじめに	1
2. まちづくり実施方針の検討の流れ	1
3. 対象エリア.....	2
4. 対象エリアの概要	2
5. エリアのまちづくりの考え方	9
6. まちづくりの方向性	10
7. まちづくりの実施方針への展開	11
8. まちづくりの実施方針.....	12
9. 権利者意向調査の結果について	18
10. 実施方針と並行して別途取り組むこと	19
11. 今後のスケジュール.....	19

1. はじめに

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。

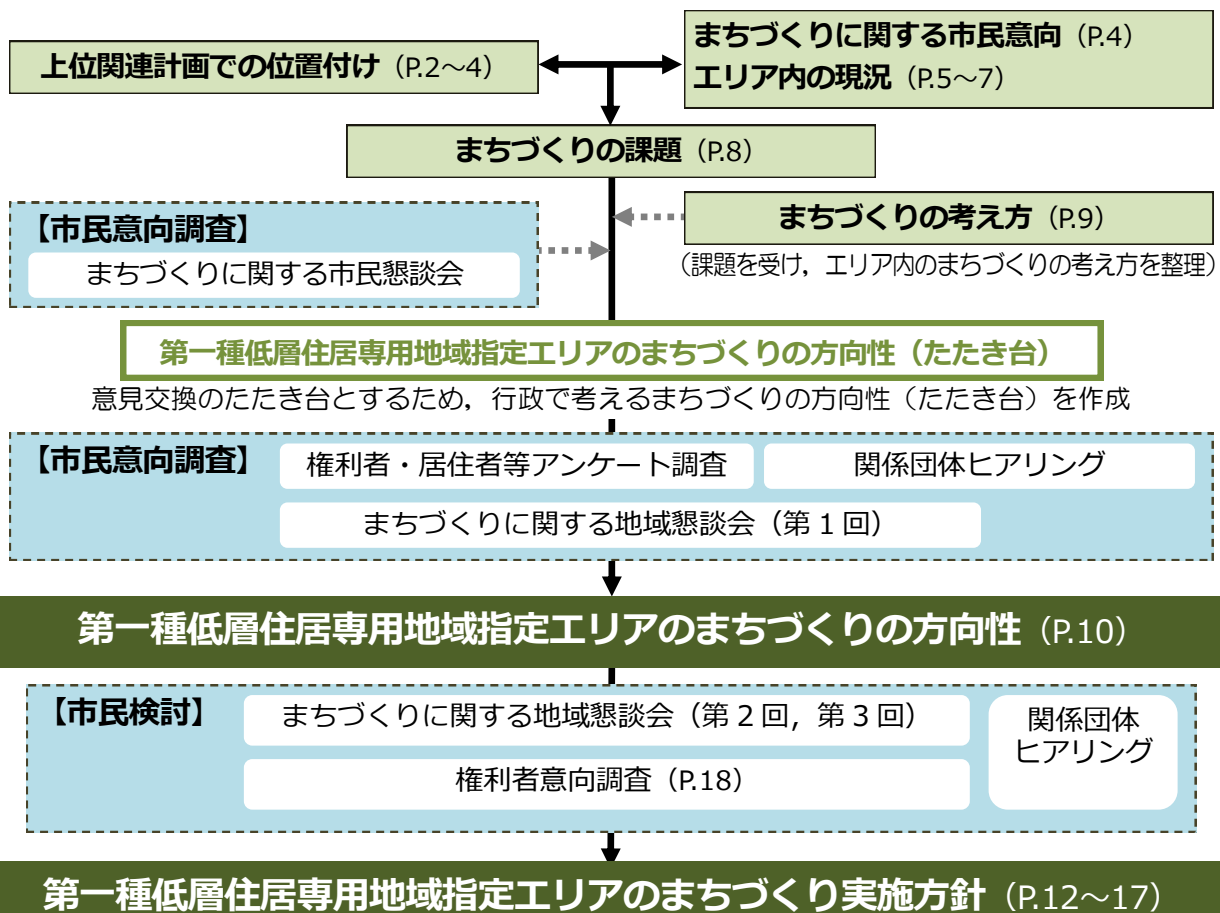
人口減少や少子高齢化などによる空き家等の課題が顕在化している中、この一低層地域において住宅都市としての質の向上と安全・安心な暮らしの確保を目指し、建物の老朽化の進行、災害時の延焼の可能性、木造住宅の密集化の進行、道路基盤が脆弱といった課題の解決に向け、住環境の保全と災害に強いまちなみの形成に向けたまちづくりを進めることで、今後も住み続けたい、活気ある暮らしやすいまちの実現を目指しています。

市では、これまでにエリアの現況の分析や調査、課題の整理を行ったうえで、市民の皆さまや関係団体、アンケート調査でご意見をいただき、『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』をとりまとめました。

「まちづくりの方向性」に示された各方向性を具現化していくためには、市が主体となって都市計画に係る施策を実施していく必要があります。この『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』は、「まちづくりの方向性」に示された内容を実現するため、地域懇談会や権利者意向調査等を通じていただいた市民の皆さんからの意向を踏まえつつ、市が主体となって取り組むべき都市計画に係る施策について取りまとめたものです。市では、このまちづくり実施方針を踏まえて、都市計画決定・変更手続きを実施していきます。

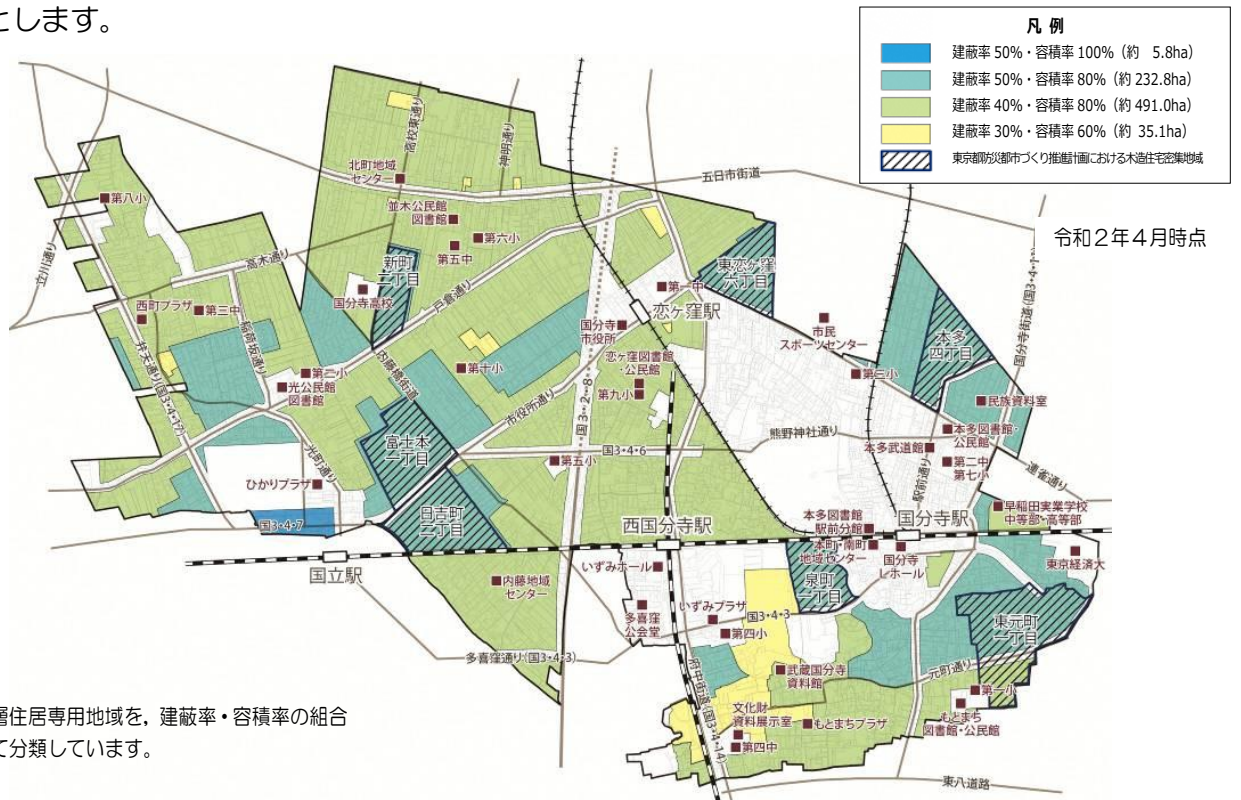
2. まちづくり実施方針の検討の流れ

まちづくり実施方針の検討にあたっては、「上位関連計画での位置付け」を踏まえて、「エリア内の現況」「まちづくりに関する市民意向」を整理し、まちづくりの課題を抽出しました。それらを踏まえ整理したまちづくりの考え方を基に、市民の皆さんの意向を伺いながら「まちづくりの方向性」を決定しました。その後、まちづくりの方向性の具体化に向け、地域懇談会、権利者意向調査等において意向を伺い、「まちづくり実施方針」をとりまとめています。



3. 対象エリア

下図に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（以下「一低層エリア」とします。）を対象とします。



※第一種低層住居専用地域を、建蔽率・容積率の組合せに応じて分類しています。

4. 対象エリアの概要

(1) 上位関連計画での位置付け

① 市の上位関連計画

国分寺市総合ビジョンでは、未来のまちの姿として「魅力あふれ ひとがつながる 文化都市国分寺」を、分野別の都市像として「心安らく快適なまち」を掲げ、実行計画に施策を位置付けています。

また、市の都市計画に関する基本的な方針である都市計画マスタープランでは、「活気ある暮らし やすいまち こくぶんじ」をテーマとし、中間年までに取り組む主要施策を以下のとおり位置付けています。加えて、市の住宅施策を総合的に推進するための基本的な計画である、国分寺市住宅マスタープランでは、住宅施策の基本方針やその方向性を、以下のとおり示しています。

国分寺市総合ビジョン（H29.3）

分野別の都市像	主な内容
心安らく快適なまち (くらし・環境)	<ul style="list-style-type: none"> 国分寺の自然環境, <u>住環境を守る</u> <u>まちの快適性, 利便性, 安全性を高め, 災害や犯罪者への対策を強化</u>する
施策名	目指す姿・内容等
自然環境・生活環境	<ul style="list-style-type: none"> 緑と水が調和した潤いのあるまち, <u>環境に配慮した良好なまちづくり</u> 身近で豊かな自然環境, <u>安全・安心な生活環境</u> →〔施策の展開〕空き家・空き地対策の適正管理, 空き家バンクの有効利用
市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> 誰もが<u>安全・快適に暮らすことができる</u>まち →〔施策の展開〕良好な住環境の形成に向け, 都市計画法・まちづくり条例に基づく市民と協働した地域のルール作り

国分寺市都市計画マスタープラン（H28.2）

項目	住環境の保全	災害に強いまちなみの形成
施策のねらい	市の特徴である良好な住宅都市の質を向上し、安全・安心なまちづくりを進めます	安全・安心な暮らしを早期に確保します
活用できるまちづくりの手法	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画の策定 ● 敷地面積の最低限度の制限 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画の策定 ● 建蔽率・容積率の変更 ● 防火・準防火地域の指定
効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の細分化抑制や宅地内の空間確保による良好な住環境の維持・向上 ・ 主要な生活道路において道路境界からの壁面後退や壁面後退区域における工作物の設置の制限等の導入とともに、<u>ブロック塀等の撤去と連携することで、道路状の空間を確保</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要な生活道路において道路境界からの壁面後退や壁面後退区域における工作物の設置の制限等の導入とともに、災害等の緊急時にも利用できるゆとりある道路状の空間の形成 ・ <u>地区計画の策定や防火・準防火地域の指定と連携した容積率の変更による現在の住宅事情への対応や安全性の高い良好な住環境の形成</u> ・ <u>災害に強いまちなみの形成</u>

国分寺市住宅マスタープラン（H29.3）

方針	方向性
誰もが住み続けたい・住みたい住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誰もが住みよい住宅・住環境の形成 ・ 良好な住環境の確保
災害や犯罪に強い安全・安心の住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に強い住宅の確保 ・ 災害時や日常生活の安全性が確保された安全・安心な住環境の形成
環境負荷の軽減や良好な景観の形成に配慮した住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 魅力ある景観に寄与する住宅・住環境の形成
既存ストックの活用・維持管理を重視した住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家・空き地の適正な管理・有効活用 ・ 耐久性の高い住宅の確保

②東京都の上位関連計画

目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す「都市づくりのグランドデザイン」において、国分寺市は「新都市生活創造域」「多摩広域拠点域」に位置付けられ、その将来イメージが示されています。また、市街地の防災性の向上に取り組むために定める「東京都防災都市づくり推進計画」では、木造住宅密集地域が抽出されるとともに、整備方針が以下のとおり位置付けられています。

都市づくりのグランドデザイン（東京都・H29.9）

地域区分	将来イメージ
新都市生活創造域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地は、高齢者や障害者、子育て世代を含め、<u>誰もが安心して快適に暮らせる住環境</u>が整備 ・ 丘陵地や農地の緑があふれ、多くの人々が生活の中で自然と触れ合い交流する場
多摩広域拠点域	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>木造住宅密集地域の解消</u>等に併せ、緑と水に囲まれた<u>ゆとりのある市街地</u>が形成 ・ 子どもたちが伸びやかに育つことができる<u>快適な住環境が再生・創出</u> ・ <u>良質で機能的な住環境</u>をベースとしながら、芸術・文化、教育、産業、商業などの機能が複合

<戦略と具体的な取組>

取組	取組内容
木造住宅密集地域を、安全安心で東京ならではの街並みに換える	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅密集地域整備事業，防災性を高める道路の整備を進め，不燃化を加速 将来建築物の老朽化により木造住宅密集地域になる恐れのある地域等においては，<u>地区計画等</u>による敷地面積の最低限度の設定や新たな防火規制区域の指定などを促進し，<u>敷地の細分化防止や建築物の耐火性能の強化</u>により，<u>木造住宅密集地域の拡大を防止</u>
あらゆる場所に新たな緑を創出し，快適な都市空間を形成する	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地における敷地内の生け垣の設置や屋上・壁面の緑化により，宅地周りの小さな緑を連続させ，<u>潤いある景観を誘導</u>

東京都防災都市づくり推進計画（H28.3）

<防災都市づくりの展開>

震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域を「木造住宅密集地域」として、国分寺市内の7町丁目を抽出（対象町丁目の位置はP.2を参照）。

【対象町丁目】

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

【木造住宅密集地域の抽出指標】

- 昭和55年以前の老朽木造建築物棟数率 30%以上
- 住宅戸数密度 55世帯/ha以上
- 補正不燃領域率 60%未満

<防災都市づくりの整備方針>

①木造住宅密集地域の改善又は未然防止

木造住宅密集地域や、将来、建築物の老朽化により木造住宅密集地域になるおそれのある地域では、地区計画又は用途地域による敷地面積の最低限度の設定など，敷地の細分化防止や建築物の耐火性能の強化により，改善又は木造住宅密集地域拡大の未然防止を図る。

②木造住宅密集地域の改善等にあわせた良好な住環境の形成

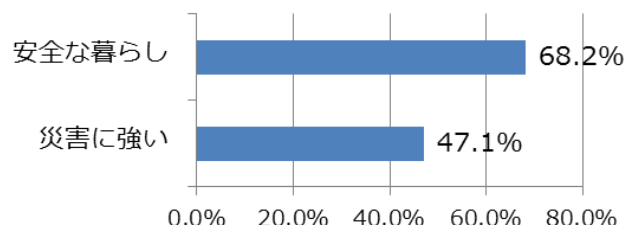
地区計画等による木造住宅密集地域等の防災性の向上を図る機会を捉え，緑化の促進や地域の資源をいかしたまちづくりなどを促進し，良好な住環境の形成や，まちの付加価値の創出に向けた取組を行う。

(2) まちづくりに関する市民意向

まちづくりに関する市民意向は、都市計画マスタープラン改訂検討の際に実施した市民意向調査（平成26年6月実施）の結果を参考に整理したものです。

<目指すまちのすがた>

市が目指すまちのすがたとして重視すべきキーワードは、「安全な暮らし」が68.2%、「災害に強い」が47.1%と、いずれも高い数値となっています。



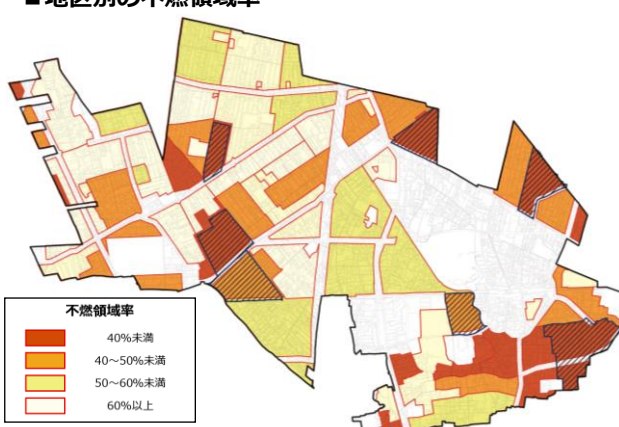
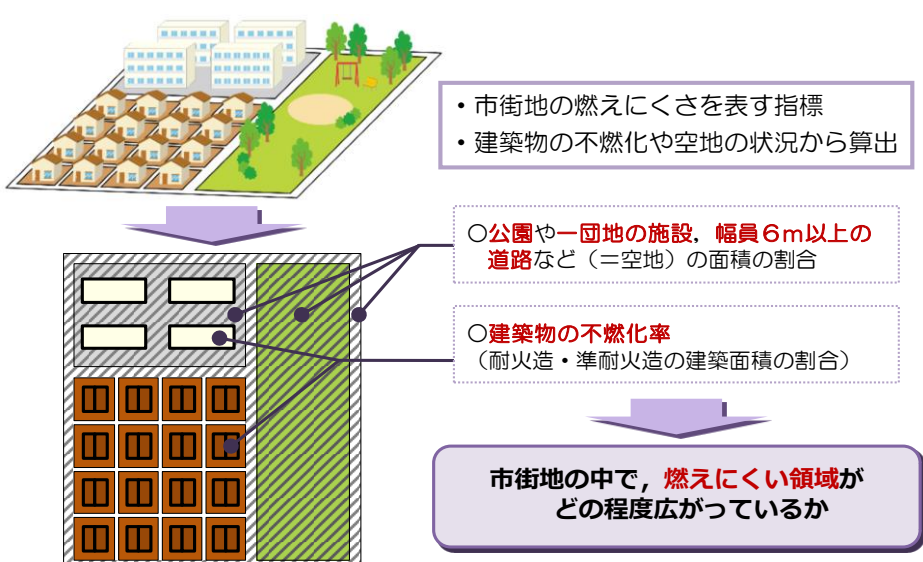
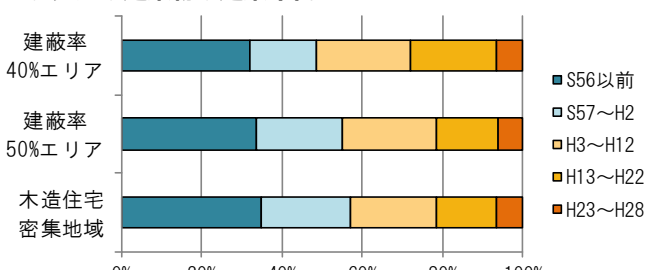
(3) エリア内の現況

<データ分析にみる現況>

エリア内の現況を、建蔽率・容積率の別、主要な道路や木造住宅密集地域への抽出の有無により区分し、土地利用現況調査（平成19年度、平成24年度）結果や、建築確認申請のデータ等を用いて整理しました。

※表中の〔建〕は建蔽率，〔容〕は容積率を示す。木造住宅密集地域を「木密エリア」とする。

項目	現況																								
①土地利用状況	・〔建〕40%、50%のエリアともに、H19～24で農地が減少し宅地が増加している。																								
②平均敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> 一低層全体での独立住宅の平均敷地面積は157.0㎡。 独立住宅の敷地面積は、〔建〕40%のエリアが158.7㎡と、〔建〕50%のエリアの155.0㎡より若干広い。 																								
③敷地面積の分布	<ul style="list-style-type: none"> H19～H24の変化では、いずれのエリアでも125㎡未満の敷地が増加している。 〔建〕50%・〔容〕80%のエリアでのみ125㎡以上の敷地が減少しており、特に敷地の狭小化、細分化が進んでいる。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>■ H19～24での建物敷地面積別の建物棟数の増減</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">建蔽率40%・容積率80% 指定のエリア(棟数)</th> <th colspan="2">建蔽率50%・容積率80% 指定のエリア(棟数)</th> </tr> <tr> <th>125㎡未満</th> <th>125㎡以上</th> <th>125㎡未満</th> <th>125㎡以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H19</td> <td>3247</td> <td>7901</td> <td>2714</td> <td>7000</td> </tr> <tr> <td>H24</td> <td>3401</td> <td>8203</td> <td>2832</td> <td>6897</td> </tr> <tr> <td>増減</td> <td>154</td> <td>302</td> <td>118</td> <td>-103</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">出典：土地利用現況調査結果（H24,19）</p>		建蔽率40%・容積率80% 指定のエリア(棟数)		建蔽率50%・容積率80% 指定のエリア(棟数)		125㎡未満	125㎡以上	125㎡未満	125㎡以上	H19	3247	7901	2714	7000	H24	3401	8203	2832	6897	増減	154	302	118	-103
	建蔽率40%・容積率80% 指定のエリア(棟数)		建蔽率50%・容積率80% 指定のエリア(棟数)																						
	125㎡未満	125㎡以上	125㎡未満	125㎡以上																					
H19	3247	7901	2714	7000																					
H24	3401	8203	2832	6897																					
増減	154	302	118	-103																					
④建物構造	<ul style="list-style-type: none"> 一低層全体では防火造が74.4%を占める。エリアの別による差は少ない。 防火造は東京都区部・市町村の平均より多く、耐火造、準耐火造は少ない。 〔建〕50%のエリアではH19～H24にかけて防火造・木造が減少、準耐火造が増加しているが、準耐火造の割合は13.3%にとどまっている。木密エリアは、全体と同様の傾向である。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p><建物構造の区分について></p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の耐火性能・防火性能の別によって、耐火造・準耐火造・防火造・木造の4種類に分類しています。（詳細は下図、別紙用語解説を参照） ⑤不燃領域率は、耐火造及び準耐火造の建築物の面積をもとに算出します。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>耐火構造</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>耐火造</p> <ul style="list-style-type: none"> 柱や壁などが耐火性のある材料のもの </div> <div style="text-align: center;"> <p>準耐火造</p> <ul style="list-style-type: none"> 柱や壁などが耐火性のある材料、燃えにくい材料のもの など </div> <div style="text-align: center;"> <p>木構造</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>防火造</p> <ul style="list-style-type: none"> 柱などが木造で、屋根などが燃えにくい材料のもの </div> <div style="text-align: center;"> <p>木造</p> <ul style="list-style-type: none"> 柱などが木造のもの </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">高</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; font-weight: bold;">火災時の安全性</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">低</p> </div> </div>																								

項目	現況
<p>⑤不燃領域率</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一低層全体では <u>55.2%</u>。 〔建〕 40%のエリアでは平均 61.0%であり、木造住宅密集地域抽出指標の一つである不燃領域率 60%の基準を超えているのに対し、〔建〕 50%のエリアは <u>38.5%</u>と著しく低い。 <p>■地区別の不燃領域率</p>  <p>出典：土地利用現況調査結果（H24）より作成</p> <p><不燃領域率について></p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地の燃えにくさを表す指標で、下図のとおり建築物の不燃化や空地の状況から算出します。 不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼ0になるとされています。 防災都市づくり推進計画における、木造住宅密集地域抽出の指標のひとつとなっており、60%が基準とされています。 <p>■不燃領域率のイメージ</p>  <p>市街地の中で、燃えにくい領域がどの程度広がっているか</p>
<p>⑥独立住宅の平均建築面積</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一低層全体では <u>73.0 m²</u>。 〔建〕 40%のエリアでは 71.5 m²、〔建〕 50%のエリアでは 74.8 m²、木密エリアでは 72.8 m²であり、エリアによる差はほとんど無い。
<p>⑦建築物の建築年代</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成3年以降に建築された建築物は、〔建〕 40%のエリアが 51.4%であるのに対し、〔建〕 50%のエリアは 44.9%、木密エリアは 42.9%。 〔建〕 50%導入（平成元年）以降に建築された建築物の割合が少ない。 <p>■エリア別の建築物の建築年代</p>  <p>出典：建築確認申請データ</p>

⑧道路幅員	<ul style="list-style-type: none"> ・一低層全体では <u>6m 未満の道路が 83.5%</u>、<u>4m 未満の道路は 35.5%</u>あり、幅員の狭い道路が広がっている。 ・全道路のうち幅員 4m 未満の道路の割合は、エリア別では〔建〕40%のエリアは 35.7%、〔建〕50%のエリアは 33.8%、木密エリアは 41.4%。
⑨区画道路率※	<ul style="list-style-type: none"> ・〔建〕40%のエリア並びに木密エリアは、いずれも平均 9.6%と低い。 ・〔建〕50%のエリアは平均 11.4%。（市全域 11.7%） <p>※エリアの全面積の内、幅員 4m以上の道路の面積が示す割合で、道路の通行のしやすさや、宅地化の状況を示す指標として活用されています。</p>

＜現地調査にみる現況＞

データ分析の結果から、特に課題が集積していると考えられる区域※を中心に、現地の状況を把握しました。

※課題が集積していると考えられる区域：①不燃領域率が低い、②幅員 4m 未満道路の割合が高い又は区画道路率が低い、③面積 100㎡未満の敷地が多い の3つの条件に該当する区域

項目	現況
⑩建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・耐火性能が十分でない老朽木造住宅が連続し、災害時の延焼のおそれがある。 ・隣り合う建物の<u>隣棟間隔の狭い宅地</u>が多くみられ、災害時における影響が懸念される。 ・〔建〕50%・〔容〕80%のエリアでは、<u>建物更新が滞っている</u>。
⑪道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車の相互通行が困難な、<u>幅員 4m未満の道路が連続または断続的に</u>みられる。 ・官民境界に<u>ブロック塀</u>が設けられている箇所が多くみられる。 ・泉町・西元町・東元町周辺（国分寺崖線上）の市街地では、地形に沿って<u>湾曲やクランク状</u>になっている箇所がみられる。 ・国分寺崖線の高低差や野川など、<u>地形による行き止まり</u>がみられる。 ・<u>行き止まり先が農地のあぜ道につながっている</u>場合がある。 ・JR 線や農地にぶつかり、<u>距離の長い行き止まり</u>がある。

(4) まちづくりの課題

上位関連計画での位置付けや現況分析を踏まえ、一低層エリアにおけるまちづくりの課題と、対策の方向性を整理しました。

※ 内の数字は、P.5～7の①～⑪に対応しています。

<第一種低層住居専用地域全域に渡る課題>

- 幅員 4m 未満の道路が多く、道路基盤が脆弱であるとともに、道路境界にブロック塀が設けられている箇所が多く、災害等緊急時の利用に支障がある。⑧⑨⑪
- 農地が減少し、宅地化が進んでいる。①

方向性の

- 道路状空間の確保による避難路・救援路の確保
- 農地の有効活用及び農地の減少の抑制に向けた、田園住居地域の指定への要望確認

<建蔽率 50%・容積率 80%の指定エリアの課題>

- 建蔽率 50%・容積率 80%のエリアは、防火造+木造の割合が高いことに加え、建蔽率 40%のエリアと比較して不燃領域率の値が低いいため、建蔽率 40%のエリアよりも火災発生時の延焼の危険性が高い。④⑤
- 敷地の狭小化が進行し、建て詰まりが発生していることから、良好な住環境の形成に支障がある。③⑩
- 建物更新が進まず、建物の老朽化が進行している。⑦⑩

方向性の

- 防火・準防火地域指定の見直しによる火災発生時の延焼の防止
- 敷地細分化の抑制による住環境の向上
- 容積率の見直しによる建物更新の促進

<木造住宅密集地域の課題>

- 木造住宅密集地域は、防火造+木造の割合が高いことに加え、建蔽率 40%のエリアと比較して不燃領域率の値が低いいため、建蔽率 40%のエリアよりも火災発生時の延焼の危険性が高い。④⑤
- 敷地の狭小化が進行し、建て詰まりが発生していることから、良好な住環境の形成に支障がある。③⑩
- 建物更新が進まず、建物の老朽化が進行している。⑦⑩
- 幅員 4m 未満の狭あい道路の割合が他エリアよりも高く、災害時等緊急時の利用に大きな支障がある。⑧⑨⑪

方向性の

- 防火・準防火地域指定の見直しによる火災発生時の延焼の防止
- 敷地細分化の抑制による住環境の向上
- 容積率の見直しによる建物更新の促進
- 道路状空間の確保による避難路・救援路の確保

<区域の個別の課題>

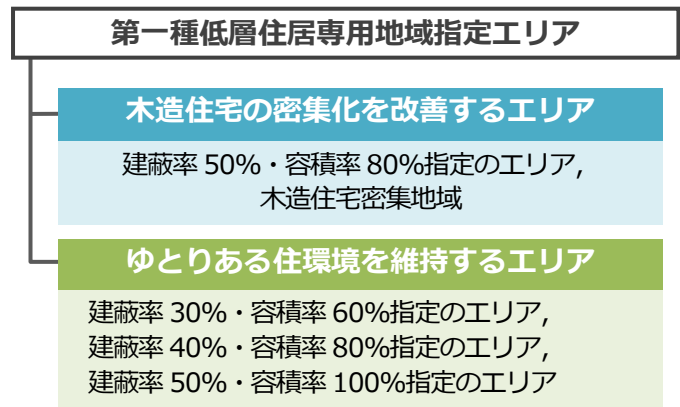
- 行き止まり道路、湾曲・クランク状の道路が見られ、円滑な交通に支障がある。⑪

方向性の

- 地区計画等による地区施設（道路）の指定又は道路状空間の確保による避難路・救援路の確保

5. エリアのまちづくりの考え方

まちづくりの課題等をふまえて、第一種低層住居専用地域指定エリアを下図のとおり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した。



木造住宅の密集化を改善するエリア(約 237.8ha)

木造住宅密集地域及び建蔽率 50%・容積率 80%指定のエリアは、火災発生時における延焼の可能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など課題は概ね共通していることから、これら2つのエリアをあわせて、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**」として位置付けて整理します。



ゆとりある住環境を維持するエリア (約 526.9ha)

それ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るが、「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。

6. まちづくりの方向性

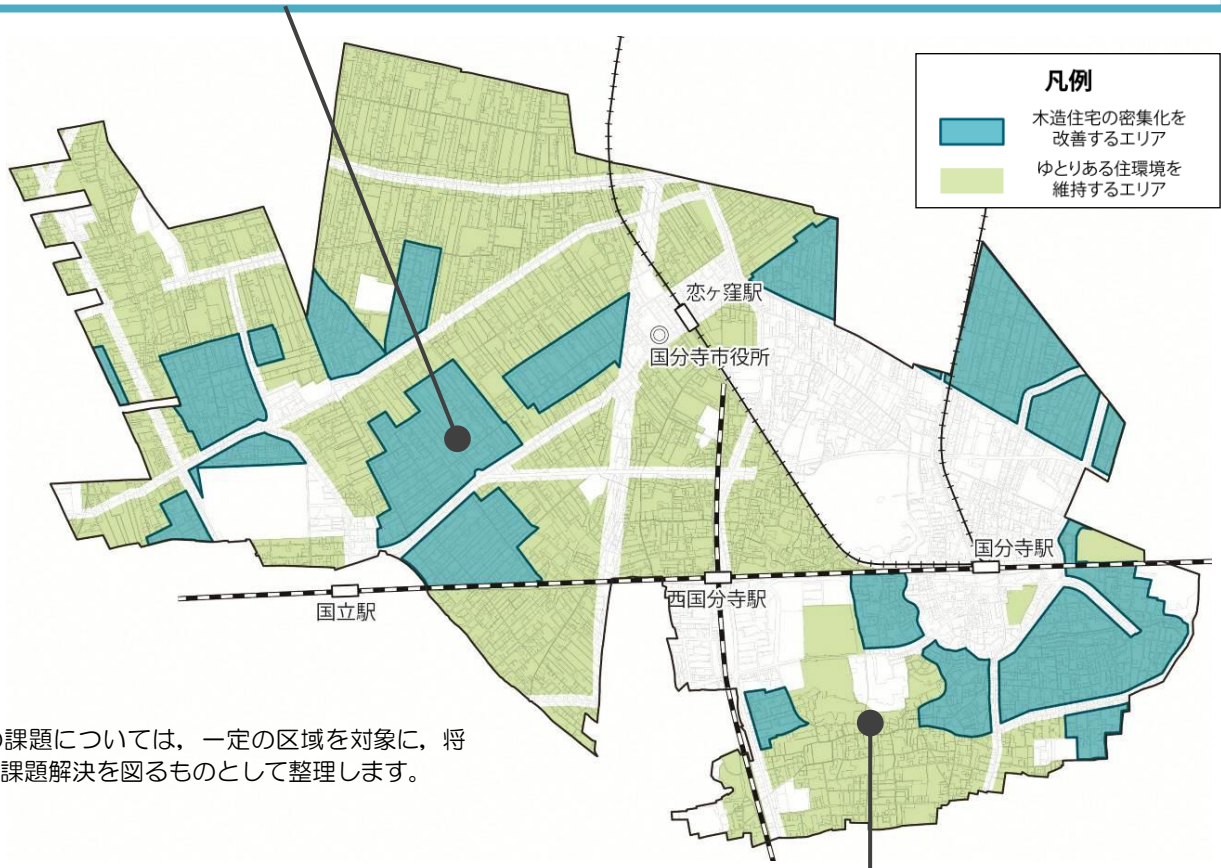
エリア内の地権者・居住者の方を対象とした市民懇談会・地域懇談会の開催及びアンケート調査、関係団体等へのヒアリング調査を通じていただいたご意見を踏まえ、まちづくりの方向性を以下のように整理しました。

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



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、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。

7. まちづくりの実施方針への展開

まちづくり実施方針への展開にあたっては、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とします。

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… | →P.13,14 |
| →準防火地域の指定について検討 | |
| ② 敷地の細分化を抑制するには… | →P.13,15 |
| →敷地面積の最低限度の制限導入について検討 | |
| ③ 建築物の建替えを促進するには… | →P.13,15 |
| →容積率の見直しについて検討 | |
| ④ 狭あい道路の拡幅を進めるには… | →P.16,17 |
| →狭あい道路の拡幅（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… | →P.16,17 |
| →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 | ・ 建替え促進のための要因等の検討 |
| ・ 農地・緑地の維持・保全の検討 | ・ 空き地・空き家に関する施策の検討 |
| ・ 防災・防犯対策の検討 | ・ 交通・生活マナーの向上 |
| ・ 地域コミュニティの向上 | など |

8. まちづくりの実施方針

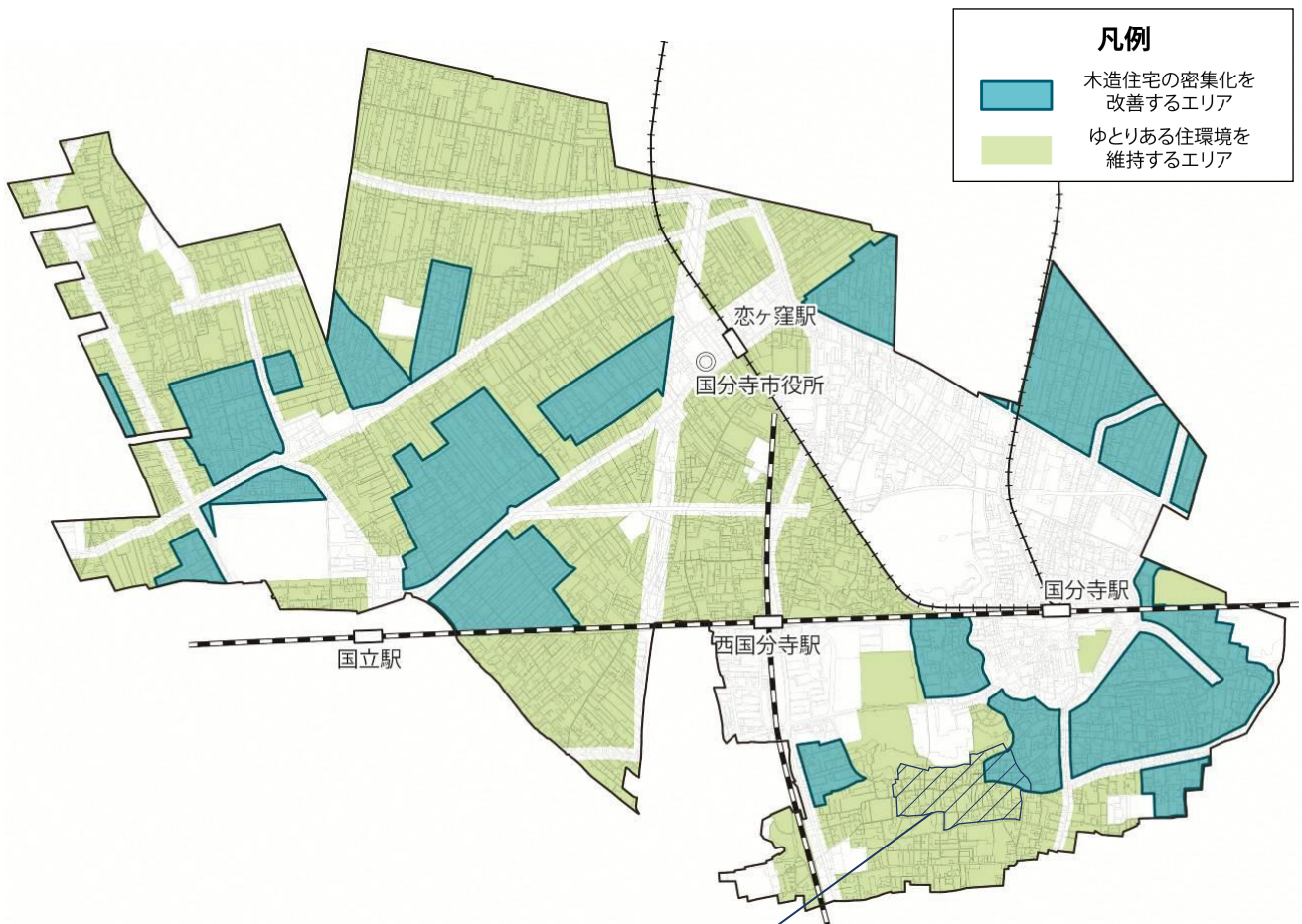
実施方針では、まちづくりの方向性をもとに、課題を解決するため、早期に都市計画で実現できること及び将来的に検討することについて整理します。

具体的には、火災発生時における延焼の可能性が高いことや、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の課題に対応するため、木造住宅の密集化を改善するエリアにおいて、優先的に取り組むことを整理します。

▶ P.13「①木造住宅の密集化を改善するエリアで取り組むこと」参照

その上で、地域個別の課題の解決に向けて、将来的に検討することを整理します。

▶ P.16「②第一種低層住居専用地域指定エリア全体で個別に取り組むべきこと」参照



- 当該箇所については、史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりの検討進捗により、第二種低層住居専用地域へ変更するとともに、史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画により、敷地面積の最低限度を定めることとして、都市計画変更の手続きを進めております。
- 木造住宅の密集化を改善するエリアのうち、第二種低層住居専用地域への変更が見込まれる区域についても、史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画だけでは対応できない項目については、都市計画の実現方策を導入し、課題の解決を図ります。

1

木造住宅の密集化を改善するエリアで取り組むこと

■まちづくりの方向性

<木造住宅の密集化を改善するエリア>

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、建替えにあ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。

■実現方策

①建築物の耐火性を向上するには… (P.14)

○災害時の延焼を防ぎ、まちなみの安全性を向上するため、建築物の建替えにともない防火性・耐火性を高める必要があります。

②敷地の細分化を抑制するには… (P.15)

○敷地の狭小化による建て詰まりの進行を防ぎ、良好な住環境を維持するため、敷地の細分化を抑制する必要があります。

③建築物の建替えを促進するには… (P.15)

○建築時の要件を見直すことにより、土地の有効活用を図り、老朽化した建築物の建替えを促す必要があります。

優先的に

都市計画等で実現すること

(a)防火地域・準防火地域の指定

【参考】懇談会等の意見
・耐火性のある建物にすることは重要

(b)敷地面積の最低限度の制限導入

【参考】懇談会等の意見
・敷地の細分化を抑制すべき
・資産価値も考慮して基準値を検討すべき

(c)容積率の見直し

【参考】懇談会等の意見
・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

考えられる効果

建築物の建替えに伴って、建築物の防火性・耐火性が向上するとともに、**道路幅員4mの確保**が進み、**災害に強いまちなみが形成**されます。

また、容積率の緩和により、従来よりも建築物の建替えが進むと考えられます。

加えて、建築物の建替えにあたっての敷地の細分化・狭小化を抑制することで、**木造住宅の密集化の更なる拡大を防ぎ**、良好な住環境を維持することにつながります。

防火性・耐火性の向上

敷地の細分化抑制

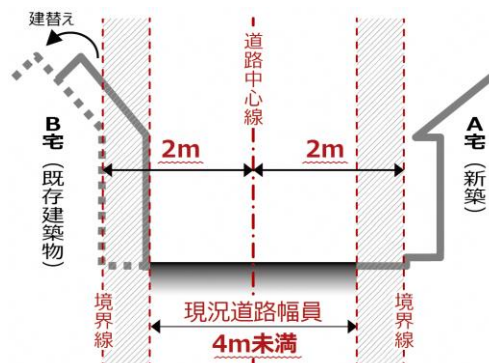
容積率の緩和による建築物の建替え促進

良好な住環境の維持

義務

建築基準法上の制限

- 建築物は幅員4m以上の道路に接した敷地でなければ**建築することができません**。(建築基準法第43条)
- 幅員4m未満の道路に接する敷地で建築物を建築しようとする場合は、**道路中心線から両側にそれぞれ2m**の位置を道路の境界とみなし、**後退**する必要があります。(建築基準法第42条)



※道路の反対側が川の場合、敷地周辺に広い空地がある場合など、制限が異なる場合があります。詳細は、建築指導課にお問い合わせください。

■ 都市計画での実現手法

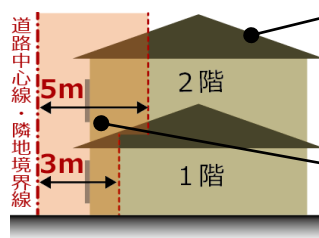
(a) 防火地域・準防火地域の指定

- 建築物の防火性・耐火性を向上し、火災時の延焼を防ぐため、防火地域又は準防火地域を新たに指定します。
- 防火・耐火性能の高い建築物に建て替えることで、火災時の延焼を防ぐとともに、まちなみ全体の安全性を高めることにつながります。

<現在の建築物の制限>

一低層エリアで準防火地域等に指定されていない地域は、建築基準法第 22 条区域に指定されています。

■ 法 22 条区域での建築物の制限内容



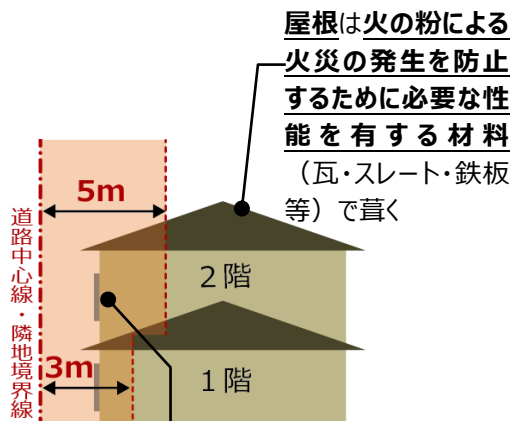
- ・屋根は火の粉による火災の発生を防止するために必要な性能を有する材料（瓦・スレート・鉄板等）で葺く
- ・外壁で延焼のおそれのある部分（道路中心線・隣地境界線から1階は3m、2階は5m以内）は準防火性能（周囲の火災により一定時間（20分）変形・損傷を生じない等の性能）とする

<変更後の建築物の制限>

建築物を建て替える際には、建築物の規模によって基準に合った防火・耐火性能にする必要があります。

例 準防火地域内における建築物

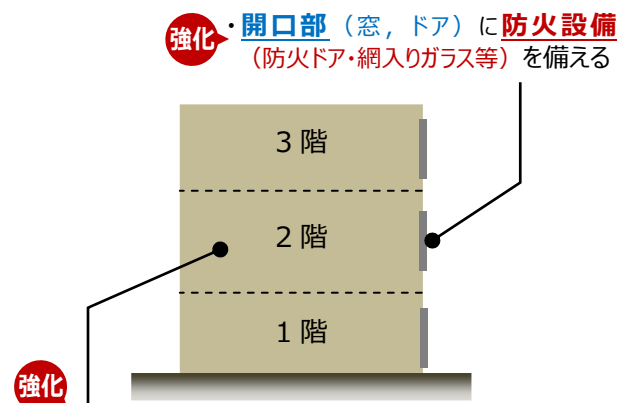
<住宅（2階建・延べ120㎡）の場合>



- 強化 ・外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分（道路中心線・隣地境界線から1階は3m、2階は5m以内）は周囲の火災により一定時間（30分）変形・損傷を生じない等の性能が求められる

- 強化 ・延焼のおそれのある部分の開口部（窓、ドア）に防火設備（防火ドア・網入りガラス等）を備える

<小規模アパート（3階建・延べ600㎡）の場合>



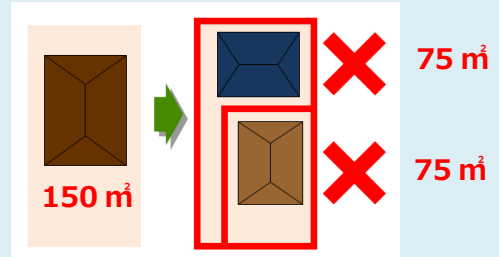
- 強化 ・主要な構造部分（柱や梁、屋根、外壁等）は一定時間以上変形・損傷を生じない等の性能が求められる（鉄骨造、防火措置した木造等）

(b)敷地面積の最低限度の制限

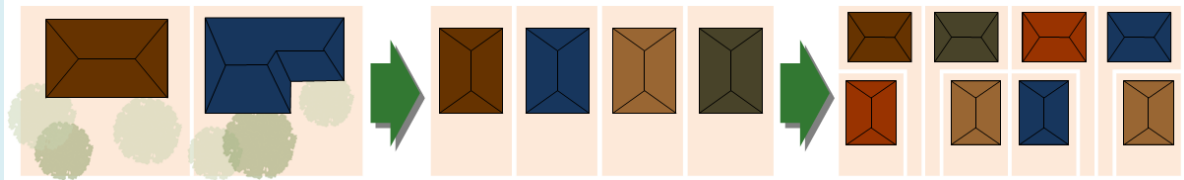
○敷地の細分化、狭小化による建て詰まりの進行や火災時の延焼を防ぎ、ゆとりある住環境を維持するため、都市計画で敷地面積の最低限度を導入します。

※史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画と重複する区域を除く

○基準値は、市が目指す住環境や近隣市の指定状況を踏まえ、おおむね 100～125㎡の範囲で検討を進めます。



<例：敷地面積の最低限度 100㎡の場合>



<敷地の細分化が進み、敷地が狭小化、隣あった建物の間隔が狭くなったイメージ>

<現在の市のルール>

まちづくり条例及び要綱で敷地面積の最低限度を設けています。

名称	開発面積	最低敷地面積
義務 まちづくり条例	5,000㎡以上	135㎡
	500㎡以上 5,000㎡未満	125㎡
指導 小規模開発 事業等指導要綱	-	120㎡

<近隣市の指定状況>

多摩地域では、9市で第一種低層住居専用地域に敷地面積の最低限度を設定しています。

市	最低敷地面積
清瀬市・町田市など	120㎡
東大和市	110㎡
武蔵野市・狛江市・三鷹市など	100㎡

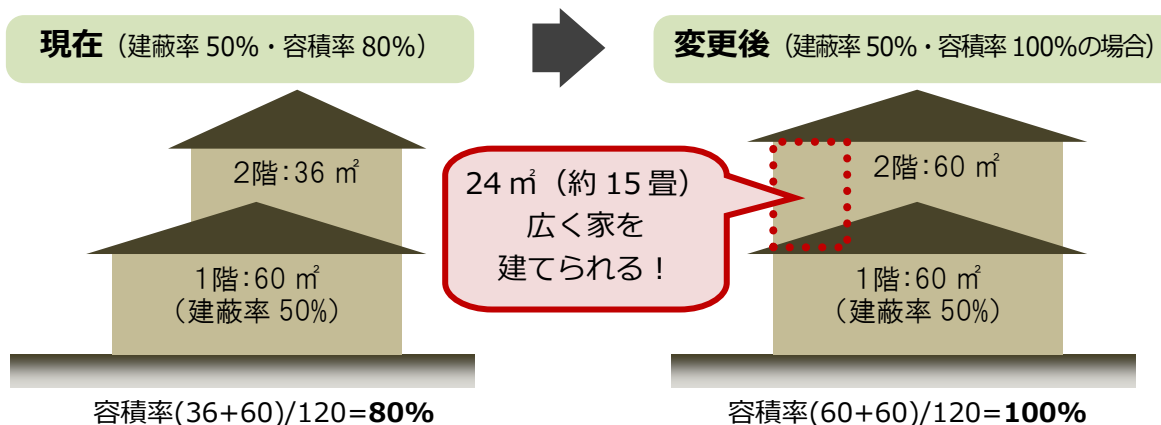
(c)容積率の見直し

○老朽化した建築物の建替えを促し、土地の有効活用を図るため、容積率を80%から引き上げます。

○容積率を上げることで、今よりも広い家などを建てることできるようになるため、敷地や間取りの自由度が高くなり、土地を有効に利用することができます。

○老朽化した建築物の建替えが進むとともに、建替えの際には、(a)防火地域・準防火地域の指定や、(b)敷地面積の最低限度の制限がかかるため、災害に強いまちなみの形成につながります。

例 建替えのイメージ (敷地面積 120㎡ (36坪) の場合)



2

第一種低層住居専用地域指定エリア全体で個別に取り組むべきこと

P.13～P.15 の「①木造住宅の密集化を改善するエリアで取り組むこと」では、課題を早期に解決するために、都市計画で実現できることから優先的に取り組むことを整理し、災害に強いまちなみの形成、木造住宅の密集化の拡大の抑制、良好な住環境の維持に資する施策を示しています。

その上で、地域個別の課題の解決に向けて、将来的に検討する「②第一種低層住居専用地域指定エリア全体で個別に取り組むべきこと」を整理します。

■まちづくりの方向性

<木造住宅の密集化を改善するエリア>

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ぎ、また、建築物の建替え促進や、建替えにあわせた狭あい道路の拡幅により、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。

<ゆとりある住環境を維持するエリア>

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、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（第一種低層住居専用地域指定エリア全体）>

今回の取り組みのほか、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。

■実現方策

④狭あい道路の拡幅を進めるには… (P.17)

- 自動車や歩行者の通行に支障がある狭あい道路では、建築物の壁面や塀の位置の後退を促し、道路状空間を確保していく必要があります。

⑤将来的に個別に課題を解決するためには… (P.17)

- 地域の皆さんの協力のもと、個別の課題を抱えるエリアの特定と、課題解決に向けた手法を検討していく必要があります。

将来的に

都市計画等で実現すること

(d)狭あい道路の拡幅及び道路状空間の確保の検討

【参考】懇談会等の意見

- ・歩道、道路が狭く、安全に通行できるよう整備が必要
- ・沿道の一部のみ壁面後退しても、道がでこぼこのまま。沿道で一体的に対応すべき

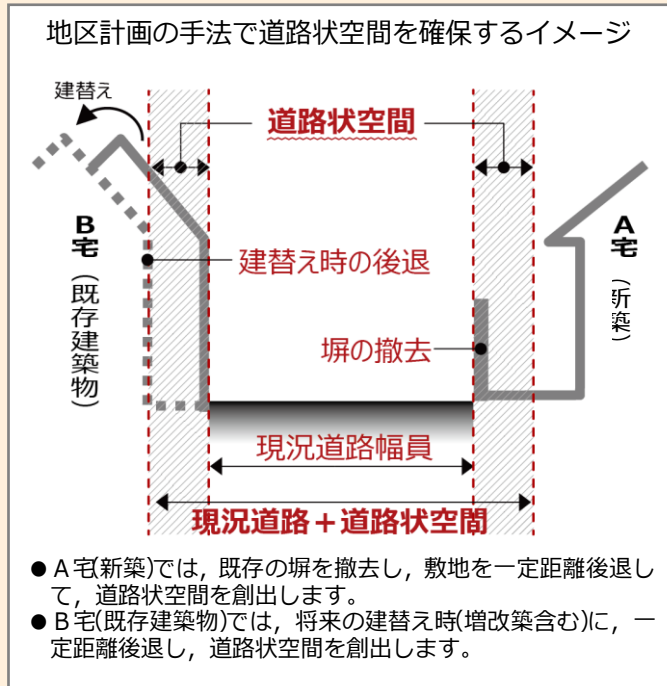
(e)個別に対策を行うエリアの選定、まちづくりの進め方の検討

【参考】懇談会等の意見

- ・個別の地域で見ると建物や道路に課題があり、改善が必要
- ・行き止まり道路、クランク、旗竿地等の課題解決が必要

(d)狭あい道路の拡幅及び道路状空間の確保の検討

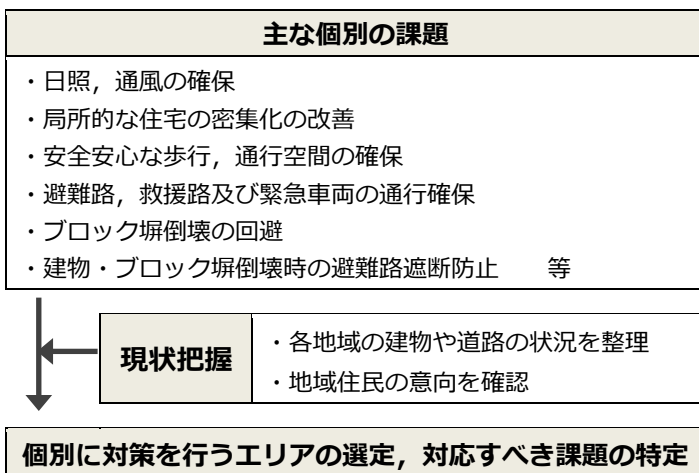
- 建築物の建替えを促進することで、幅員4m未満の道路では建築物の建替え時に壁面後退が進み、狭あい道路の解消を進めることにつながります。(P.13参照)
- 幅員4m以上の道路は、災害時の安全性や住環境の保全等、緊急性や地域住民との合意形成等に応じ、地区計画等の手法により道路状空間を確保することが考えられます。
- 地区計画では、「地区施設(区画道路)」の指定、「壁面の位置の制限」「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を設けることが考えられます。



(e)個別に対策を行うエリアの選定、まちづくりの進め方の検討

- 対策が必要な地域について、地域の皆さんからのご意見・要望を踏まえ、課題を抱える地域(範囲)と内容の特定を行ったうえで、状況にあわせたまちづくりの進め方(手法)の検討を行います。
- 地域の個別の課題の解決に向けては、地域の皆さんのご協力のもと進めていきます。

課題を抱える地域の特定方法のイメージ



まちづくりの進め方(手法)の例

手法	具体的な内容
国分寺市 まちづくり 条例	まちづくりコンサルタント派遣
	地区まちづくり計画
地区計画	<p>■ 定めることのできる主なルール</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区施設(道路等)の配置及び規模 ・建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・垣又はさくの構造の制限

9. 権利者意向調査の結果について

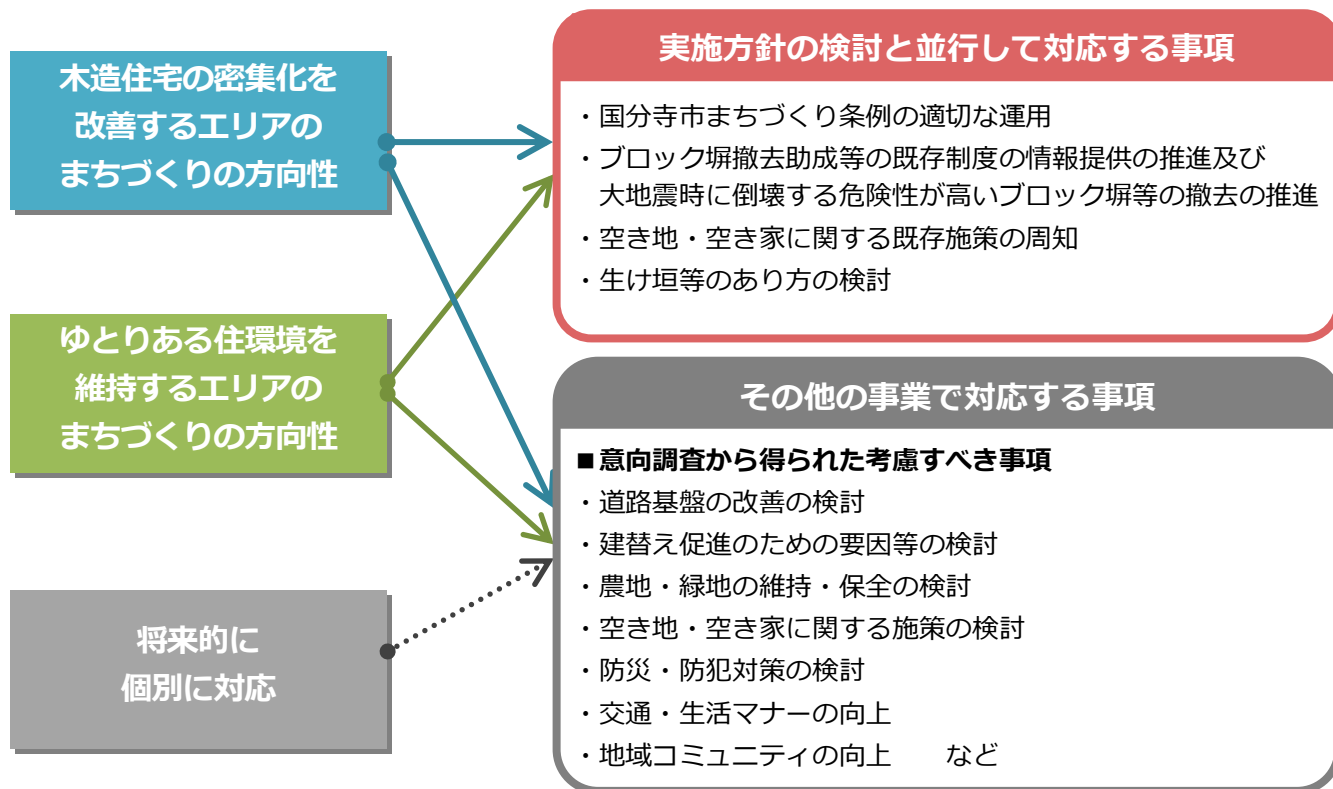
まちづくりの方向性に示した「木造住宅の密集化を改善するエリア」で検討している具体的な取組内容のうち、「敷地面積の最低限度の導入」について、内容や基準値を慎重に検討する必要があり、「木造住宅の密集化を改善するエリア」内の土地に係る全権利者を対象としてエリアの現状認識や制度導入に関する賛否、基準値に関する意向を把握するため、平成 31 年2月から3月にかけて、意向調査を実施しました。

項目	概要																																												
市内の住環境や宅地化の状況について	<ul style="list-style-type: none"> 「比較的大きな土地が小さな宅地に細分化されている」や、「敷地面積の小さな宅地が増えている」ことについて、半数以上の方から認識されている。 敷地の細分化による影響については、「火災時の延焼の危険性」や「日当たりや風通し」について、半数以上の方から不安に感じるとの回答を得た。 <p>○敷地の細分化によって特に不安に感じること</p> <table border="1"> <caption>敷地の細分化によって特に不安に感じること</caption> <tr><td>隣地との距離が近くなり、火災時の延焼のおそれがある</td><td>65.1%</td></tr> <tr><td>宅地の日当たりや風通しが悪くなる</td><td>54.7%</td></tr> <tr><td>隣地との距離が近くなり、プライバシーが確保しにくくなる</td><td>49.5%</td></tr> <tr><td>建物が密集した窮屈な街並みになり、景観が損なわれる</td><td>43.5%</td></tr> <tr><td>敷地や建築物の規模が小さい、価格の住宅が供給される</td><td>29.5%</td></tr> <tr><td>特になし</td><td>14.0%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>3.6%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>1.5%</td></tr> </table> <p>○権利を有する土地の周辺で感じること</p> <table border="1"> <caption>権利を有する土地の周辺で感じること</caption> <tr><td>比較的大きな土地が小さな宅地に細分化されている</td><td>63.9%</td></tr> <tr><td>敷地面積の小さな宅地が増えている</td><td>53.2%</td></tr> <tr><td>農地が宅地化されている</td><td>42.6%</td></tr> <tr><td>特になし</td><td>14.8%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>3.2%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>1.0%</td></tr> </table>	隣地との距離が近くなり、火災時の延焼のおそれがある	65.1%	宅地の日当たりや風通しが悪くなる	54.7%	隣地との距離が近くなり、プライバシーが確保しにくくなる	49.5%	建物が密集した窮屈な街並みになり、景観が損なわれる	43.5%	敷地や建築物の規模が小さい、価格の住宅が供給される	29.5%	特になし	14.0%	その他	3.6%	無回答	1.5%	比較的大きな土地が小さな宅地に細分化されている	63.9%	敷地面積の小さな宅地が増えている	53.2%	農地が宅地化されている	42.6%	特になし	14.8%	その他	3.2%	無回答	1.0%																
隣地との距離が近くなり、火災時の延焼のおそれがある	65.1%																																												
宅地の日当たりや風通しが悪くなる	54.7%																																												
隣地との距離が近くなり、プライバシーが確保しにくくなる	49.5%																																												
建物が密集した窮屈な街並みになり、景観が損なわれる	43.5%																																												
敷地や建築物の規模が小さい、価格の住宅が供給される	29.5%																																												
特になし	14.0%																																												
その他	3.6%																																												
無回答	1.5%																																												
比較的大きな土地が小さな宅地に細分化されている	63.9%																																												
敷地面積の小さな宅地が増えている	53.2%																																												
農地が宅地化されている	42.6%																																												
特になし	14.8%																																												
その他	3.2%																																												
無回答	1.0%																																												
敷地面積の最低限度の導入について	<ul style="list-style-type: none"> 概ね7割の方から「賛成」という回答を頂いている。 「反対」という回答が約1割、「わからない」という回答が約2割である。 「わからない」と回答した理由としては、「数値が決まらなないと判断できない」が最多、「反対」と回答した理由としては、「土地の売買に影響が出る」、「私権の制限をするべきではない」という回答が過半数である。 <p>○敷地面積の最低限度の導入について</p> <p>○わからないと回答した理由</p> <table border="1"> <caption>わからないと回答した理由</caption> <tr><td>数値が決まらなないと判断できない</td><td>47.2%</td></tr> <tr><td>導入の効果がわからない</td><td>33.8%</td></tr> <tr><td>制度の内容が理解できていない</td><td>20.4%</td></tr> <tr><td>導入の意図がわからない</td><td>17.1%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>3.3%</td></tr> </table> <p>○反対と回答した理由</p> <table border="1"> <caption>反対と回答した理由</caption> <tr><td>土地の売買に影響がでる</td><td>63.0%</td></tr> <tr><td>私権の制限をするべきではない</td><td>51.0%</td></tr> <tr><td>地域毎に特徴があるため、一律に制限をするべきではない</td><td>42.5%</td></tr> <tr><td>購入しやすい価格の戸建住宅の供給が減る</td><td>41.2%</td></tr> <tr><td>自分の土地が既存不適格になる</td><td>38.9%</td></tr> <tr><td>メリット・デメリットなど検証が不十分</td><td>37.3%</td></tr> <tr><td>導入の必要性が感じられない</td><td>30.6%</td></tr> <tr><td>基準値以下の敷地で建替えを行う際、住宅ローンを組むことが難しくなる</td><td>27.2%</td></tr> <tr><td>基準値以下の面積に分割できなくなる</td><td>26.4%</td></tr> <tr><td>既に良好な街並みは形成されている</td><td>19.9%</td></tr> <tr><td>他の施策に優先して取り組むべき</td><td>18.4%</td></tr> <tr><td>土地や税金の価格が変わる</td><td>17.6%</td></tr> <tr><td>数値が決まらなないと賛成できない</td><td>16.8%</td></tr> <tr><td>市の魅力低下につながる</td><td>14.0%</td></tr> <tr><td>わからない</td><td>14.5%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.3%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>3.6%</td></tr> </table>	数値が決まらなないと判断できない	47.2%	導入の効果がわからない	33.8%	制度の内容が理解できていない	20.4%	導入の意図がわからない	17.1%	無回答	3.3%	土地の売買に影響がでる	63.0%	私権の制限をするべきではない	51.0%	地域毎に特徴があるため、一律に制限をするべきではない	42.5%	購入しやすい価格の戸建住宅の供給が減る	41.2%	自分の土地が既存不適格になる	38.9%	メリット・デメリットなど検証が不十分	37.3%	導入の必要性が感じられない	30.6%	基準値以下の敷地で建替えを行う際、住宅ローンを組むことが難しくなる	27.2%	基準値以下の面積に分割できなくなる	26.4%	既に良好な街並みは形成されている	19.9%	他の施策に優先して取り組むべき	18.4%	土地や税金の価格が変わる	17.6%	数値が決まらなないと賛成できない	16.8%	市の魅力低下につながる	14.0%	わからない	14.5%	その他	0.3%	無回答	3.6%
数値が決まらなないと判断できない	47.2%																																												
導入の効果がわからない	33.8%																																												
制度の内容が理解できていない	20.4%																																												
導入の意図がわからない	17.1%																																												
無回答	3.3%																																												
土地の売買に影響がでる	63.0%																																												
私権の制限をするべきではない	51.0%																																												
地域毎に特徴があるため、一律に制限をするべきではない	42.5%																																												
購入しやすい価格の戸建住宅の供給が減る	41.2%																																												
自分の土地が既存不適格になる	38.9%																																												
メリット・デメリットなど検証が不十分	37.3%																																												
導入の必要性が感じられない	30.6%																																												
基準値以下の敷地で建替えを行う際、住宅ローンを組むことが難しくなる	27.2%																																												
基準値以下の面積に分割できなくなる	26.4%																																												
既に良好な街並みは形成されている	19.9%																																												
他の施策に優先して取り組むべき	18.4%																																												
土地や税金の価格が変わる	17.6%																																												
数値が決まらなないと賛成できない	16.8%																																												
市の魅力低下につながる	14.0%																																												
わからない	14.5%																																												
その他	0.3%																																												
無回答	3.6%																																												
敷地面積の最低限度の数値について	<ul style="list-style-type: none"> 「100㎡とするべき」が約3割、「125㎡より大きい面積にするべき」が約2割とばらつきが見られる。 「100㎡より小さい面積にするべき」は約3%である。 <table border="1"> <caption>敷地面積の最低限度の数値について</caption> <tr><td>100㎡より小さい面積にするべき</td><td>2.9%</td></tr> <tr><td>100㎡にするべき</td><td>31.1%</td></tr> <tr><td>120㎡にするべき</td><td>20.2%</td></tr> <tr><td>125㎡にするべき</td><td>12.9%</td></tr> <tr><td>125㎡より大きい面積にするべき</td><td>22.6%</td></tr> <tr><td>わからない</td><td>6.8%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>3.4%</td></tr> </table>	100㎡より小さい面積にするべき	2.9%	100㎡にするべき	31.1%	120㎡にするべき	20.2%	125㎡にするべき	12.9%	125㎡より大きい面積にするべき	22.6%	わからない	6.8%	無回答	3.4%																														
100㎡より小さい面積にするべき	2.9%																																												
100㎡にするべき	31.1%																																												
120㎡にするべき	20.2%																																												
125㎡にするべき	12.9%																																												
125㎡より大きい面積にするべき	22.6%																																												
わからない	6.8%																																												
無回答	3.4%																																												

10. 実施方針と並行して別途取り組むこと

『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』の実現にあたっては、本実施方針に示す都市計画に係る施策だけではなく、P.11 に示す通り、別途取組を実施することが必要です。

以下では、これまでにとりまとめている実施方針と並行して取り組むべき事項を整理しています。今後のまちづくりの展開の中で、多様な主体と連携しながら対応を検討します。



11. 今後のスケジュール

平成 28 年度から平成 29 年度においてとりまとめた『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』を踏まえ、『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』を策定しました。

今後は、まちづくりの実施方針を具体化した都市計画の素案を検討・作成し、説明会などにより、まちづくりの実施方針や都市計画の素案に関する周知を図るとともに、市民等からの意見募集を行ったうえで、都市計画の決定手続きを進め、令和 2 年度以降の都市計画の決定を目指します。

