

# 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり 都市計画素案に対するご意見等について

## 1. 都市計画素案の周知

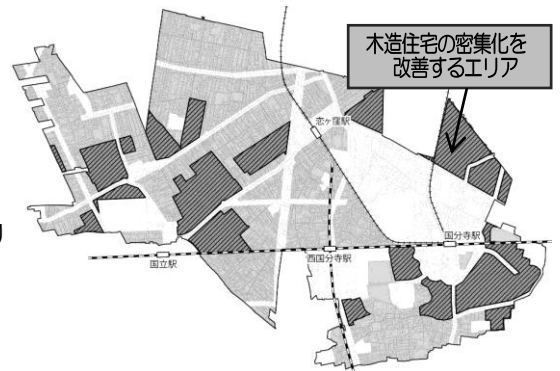
地域の皆さまからのご意見を参考に作成したまちづくりの方向性やまちづくり実施方針を基に、第一種低層住居専用地域のまちづくりに係る都市計画素案を作成し、都市計画の変更に係る「木造住宅の密集化を改善するエリア」にお住まいの方及び土地の権利者に対して周知を行いました。周知とあわせ、都市計画素案に対するご意見を受け付けました。

**対象区域：**右図に示す、都市計画の変更に係る「木造住宅の密集化を改善するエリア」

**実施時期：**9月下旬

**配布方法：**対象区域内にお住まいの方へはポスティング，  
対象区域外にお住まいの権利者へは郵送

**配布資料：**第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり  
都市計画素案（素案）説明会のお知らせ  
※上記資料に都市計画素案の計画内容を掲載



## 2. 都市計画素案説明会の開催

第一種低層住居専用地域指定エリアの都市計画素案を説明する機会として、都市計画素案説明会を開催しました。説明会の後半にはご意見やご質問を受け付けました。

**開催日時：**①令和2年10月10日（土）

1回目：午後6時30分～7時45分

2回目：午後8時15分～9時30分

②令和2年10月15日（木）

1回目：午後2時15分～3時30分

2回目：午後4時00分～5時15分

3回目：午後6時00分～7時15分

③令和2年10月17日（土）

1回目：午前10時00分～11時15分

2回目：午後1時30分～2時45分

3回目：午後3時15分～4時30分

**参加者数：**3日間延べ222人

**会場：**①リオンホール

②ひかりプラザ2階203・204号室

③市役所第一庁舎3階第一・第二委員会室

**対象：**上図に示す、都市計画の変更に係る「木造住宅の密集化を改善するエリア」にお住まいの方及び土地に権利を有する方を中心として

**周知方法：**1. 都市計画素案の周知の送付資料に素案説明会の案内を記載、市報、市ホームページ、まちづくり計画課 Twitter

- 配布資料：** 1. 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり 都市計画素案 木造住宅の密集化を改善するエリアについて
2. 都市計画変更（素案）についてのご意見記入シート

### **3. 都市計画素案説明会・ご意見記入シート・意見はがきでのご意見等について**

主に以下のご意見等を頂きました。

#### **(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）**

- 既存不適格になってしまう場合、どのような対応を見込んでいるか。  
→既存不適格となった場合でも、今回の都市計画変更時点の敷地面積を維持すれば、今後も建築物の建替えができる。また、そのまま住み続けることができる。すぐに何かしなければならぬということではない。
- 更地の場合、新しく建物を建てることができるのか。  
→更地であっても、現状の敷地面積のまま使用するのであれば建築行為は可能。
- 土地の権利者が変わった場合でも、新築の建築は可能か。  
→権利者が変わっても現状の敷地面積のまま使用するのであれば建築行為は可能。

##### **②敷地分割について**

- 敷地面積 200 ㎡未満の土地は分割できないということか。  
→都市計画変更以降に分割し、100 ㎡未満となった敷地には建築ができなくなる。
- 建築基準法第 42 条 2 項道路のセットバック部分を除いたら 200 ㎡未満になってしまう土地は分割できなくなるということか。  
→セットバック部分は敷地面積に算入できない。敷地を分割して 100 ㎡未満となる敷地には建築できなくなる。
- 190 ㎡や 290 ㎡でも 2 宅地 3 宅地に分割できるよう考慮してほしい。

##### **③導入の経緯・規制値について**

- 敷地面積の最低面積を 100 ㎡に決めた経緯を知りたい。
- 改善を目指すのなら、もう少し厳しい数字を目標として設定すべき。
- 国分寺市の将来の世帯数と土地の平米数を計算して最低敷地面積を出しているのか。アンケートの数字を見ると、最低敷地面積 100 ㎡を望む 3 割よりも、120 ㎡以上を望む人の合計のほうが多い。地区ごとの特性に応じて 100 ㎡や 120 ㎡と設定すべきと思う。  
→敷地面積の最低限度の規制値 100 ㎡は、地域懇談会でのご意見や権利者意向調査の結果等を踏まえ数値を出している。敷地面積の最低限度の導入については 7 割から賛成をいただき、面積については「100 ㎡にすべき」との回答が 3 割以上と最も多い。市内や近隣市の指定・指導状況についても参考に指定している。  
また、国の住生活基本計画における誘導居住面積水準からも検証している。戸建住宅居住のファミリー世帯で最小構成の一つとして考えられる 3 人世帯の場合、 $25\text{ ㎡} \times 3\text{ 人} + 25\text{ ㎡} = 100\text{ ㎡}$  となり、容積率が 100% と仮定した場合、必要な敷地面積は 100 ㎡となる。  
敷地面積が大きいほど、ゆとりある住環境は確保されるが、皆さまのご負担も大きくなるため、都市計画では最低限の数値を定め、防災性の向上を図るとともに通風・採光・プライバシーを確保していきたいと考えている。
- 都市計画素案全般に賛成する。敷地面積の最低限度 100 ㎡が特に良い。
- この地域には 30 坪の土地が多いため、敷地面積の最低限度は 99 ㎡とするのが妥当。

- 土地の売買に影響が出るため、敷地面積の最低限度 100 m<sup>2</sup>に反対。90 m<sup>2</sup>や 110 m<sup>2</sup>でも大差はない。
- 規制の目標値が低い。
- 敷地面積の最低限度を 120 m<sup>2</sup>にすべき
- 敷地面積の最低限度を 100 m<sup>2</sup>に決めてしまうと細分化が進むことが懸念される。せめて 120 m<sup>2</sup>を最低限度にするとともに、十分な道路幅を確保できるような道路用地を取ってもらいたい。
- 地震・火事のことを考えると、150 m<sup>2</sup>のほうが良い。
- 敷地面積の最低限度は 150 m<sup>2</sup>以上 200 m<sup>2</sup>未満にすべき。
- 最低敷地面積を 100 m<sup>2</sup>と定めるのは、狭小化状況を改善するには十分でないように考えられるが、最低敷地面積をもっと広く設定する必要はないのか。
- 土地の付加価値を高める施策を検討するべき。敷地面積 100 m<sup>2</sup>程度なら、やる意味がない。

#### ④資産価値について

- 100 m<sup>2</sup>後半の土地の資産価値がぐっと下がるのではないかと。一律の規制にしてしまうと多くの住民にとって資産の減少となると考えられるので、慎重に検討してほしい。
- 敷地面積の最低限度の指定により、土地価格帯の向上及び維持につながる。
- 敷地面積 100 m<sup>2</sup>未満の土地に住んでいる場合には不動産価格が失われる恐れがあり、メリット・デメリットの両方を平等に提示し、理解してもらうべき。
- 敷地面積の最低限度 100 m<sup>2</sup>により土地の資産価値は下がるのか。
- 既存不適格の建物には確かに住み続けられると思うが、資産価値が下がるということについては検討していただきたい。

→既存不適格だから資産価値が下がると一概に言うことはできない。木造建築物については、18～22 年程度で減価償却してしまうかと思うので、それが一番建物の価値を左右する。土地については、容積率が緩和されれば土地の有効活用性が拡大するので、一般的には単価が上がる。

#### ⑤その他

- 敷地の細分化にはかねてより不安を抱いており、基本的には賛成。
- 敷地面積の最低限度に賛成する。
- 農地を売却し税金にあてる権利者が少しでも農地を残せるよう、敷地面積の最低限度を定めるべきではない。定めるのであれば対策を講じるべき。
- 敷地の狭小化は相続の問題が大きい。敷地面積の最低限度を指定するよりも相続税を簡易的に支払える仕組みを作ることによって敷地の狭小化を防ぐことができると考える。
- 都市計画変更の趣旨は分かるが、100 m<sup>2</sup>以下の住居の戸数や割合を把握しているか。
- 直近 5 年でどのくらい 100 m<sup>2</sup>未満の敷地に建物が建てられているのか。

### (2) 準防火地域の指定に関すること

#### ①既存不適格となる建築物について

- 準防火地域に指定されても現存の場合はそのままよいのか。

→そのまま住み続ける場合には特に何かしていただく必要はない。増築や建替えなどの建築行為をする場合に、準防火地域の仕様に適合したものにする必要がある。

## ②構造や仕様について

●準防火地域内には具体的にどのような建築物を建てなければならないのか。

→隣地境界線または道路の中心線から、1階部分は3m、2階以上の部分は5mの範囲が延焼の恐れのある部分となり、2階建ての戸建住宅の場合であれば、この部分の外壁と軒裏は防火構造、開口部は防火設備とする必要がある。防火構造の具体的な構造は法令で定められており、その範囲内で建築士等が設計することになる。また、開口部については、窓であれば網入りガラスや防火シャッターを、ダクトであれば火災時に穴が閉じるファイヤーダンパーを設置するなどしていただくことになる。

●防火構造にする範囲について、敷地に接する道路の幅は関係ないのか。

→延焼の恐れのある部分は道路中心線からも発生する。道路幅員が大きければ、それだけ道路中心線は敷地から離れていくため、防火構造や防火設備としなければならない部分が減ることになる。

●対象エリア内でまちづくり条例が適用される開発行為を行う場合でも、準防火地域の規制が適用されるのか。

→まちづくり条例における開発事業に該当するものについても都市計画変更のルールは適用される。そのため、準防火地域の仕様に適合させる必要がある。

●今回の対象エリア内でもある程度ゆとりのある建物はあると思うので、全域一律に同じ規制をかけてしまうのはいかなものか。準防火地域の仕様にするには建築費用があがってしまうと思うが、それは考慮されるのか。

→ご負担をかける部分はあるが、容積率100%への緩和も含まれており、今後の建替え等の際にはプラスになる部分もある。防災性の高いまちを形成していくためにご協力いただきたい。

## ③資産価値について

●既存不適格となれば資産価値が下がる。それに対する補償についてはどう考えているのか。

→既存不適格だから資産価値が下がると一概に言うことはできない。市からの補償はないが、既存不適格となってもそのまま住み続けることができる。

## ④建築基準法による建蔽率の緩和について

●建築基準法の改正により、準防火地域内に準耐火建築物を建てる場合、建蔽率が10%緩和されるようになった。建蔽率も容積率も上がったなら、むしろ密集・通風・日照など環境は悪化して逆効果ではないか。そういうことを抑制する規制をかけるべき。

→準耐火建築物とするためには建物全体の主要構造部を準耐火構造にするなどの必要があり、そのためには費用負担も大きくなるため、数はそれほど多くならないと考えている。準耐火建築物を建てた場合は、防火性能の高い建築物となり、まちの防災性の向上に資するものになると考えられるので、それもまちにとってはよいと考えている。

●準耐火建築物にするための建築予算負担はそれほど大きくないため、建蔽率60%の建物ばかりになるのではないかと危惧している。住環境が悪くなるだけだと思う。

→ご意見として承る。

## ⑤その他

●準防火地域内で許容される建築物の構造と日影規制のわかりやすい説明を市HPに載せてほしい。

●木造住宅の密集化を改善するエリアを準防火地域にすることは賛成。

●現在の住環境を大きく変化させる準防火地域指定の計画には反対。

- 準防火地域指定にすると日本独特の風情を失う恐れがある。植物を植えるなどの努力をすべき。

### (3) 容積率の緩和に関すること

#### ①導入経緯について

- 木造住宅が密集している地域の容積率を引き上げるのはなぜか。また、一部区域では建蔽率の緩和もある。逆に密集化が進むのではないか。

→敷地面積の最低限度の導入，準防火地域の指定とあわせて，容積率等の緩和による建替え促進をしながら，まちの防災性を向上させていきたいと考えている。容積率等の緩和はするが，敷地面積の最低限度の導入により，敷地の細分化を未然に防ぎ，敷地規模を確保することにより良好な住環境を維持していきたい。

- 防火性の高い建物に建て替わる可能性を広げたいという趣旨で理解した。

#### ②環境変化について（高さ・斜線制限，日影規制を含む）

- 容積率を緩和すると風通しや日当たりが悪くなるのではないか。

→建物のボリュームを大きくすることができるようになるが，敷地面積の最低限度 100 ㎡もあわせて導入することで，敷地規模を確保し，風通しも含めた良好な住環境を確保していきたい。また，高さ制限 10m や斜線制限に変更はないが，容積率の変更に伴い，日影規制は東京都条例により変更となる。

- 日影規制は厳しくなるのか。

→緩やかになる。軒の高さが 7 m を超えるか 3 階建以上の建築物について，敷地境界線から 5 m ～10m 部分は冬至の日に地面から 1.5m の高さにおいて，4 時間以上影を落としてはいけない，10m 以上の部分は 2.5 時間以上影を落としてはいけないという規制に緩和される。

- 意図は分かるが，日照率の低下が懸念される。商業地域ならまだしも，第一種低層住居専用地域では意義が覆されてしまう恐れがある。住民として容積率引き上げには強く反対する。

#### ③資産価値について

- 今回の都市計画変更が導入されると，一般論として土地の評価額は上がるのか。

→土地の評価は様々な要素によって決まり，容積率もその一つの指標。土地の面積に対して床面積を何%まで作れるかという容積率が緩和されれば，それだけ土地の有効活用が可能になるため，評価額がいくら上がるということは言えないが，一般的には土地の単価は上がると思われる。

- 容積率引き上げによって延焼の危険性が増す。住環境も悪くなり，資産価値が下がる。

#### ④その他

- 容積率の引き上げに賛成。

●都内と比べ，一低層エリアの建蔽率・容積率が違いすぎると思っていたため，早急に変更し整備していただきたい。緩和しても敷地の 50% は空くので問題ないと思うが，税金の値上げだけはやめていただきたい。

- 建蔽率/容積率は据え置きのままにすべき。引き上げには反対。

●建替えが進まないのは高齢化が原因であり，容積率とは無関係。よって容積率の引き上げに反対。

- 6 m 未満の道路に接している敷地は道路として提供した面積に応じて建蔽率，容積率を緩和するなど，道路との兼ね合いを考えるべき。

- 木造住宅の密集化を改善するエリアを準防火地域にすることは賛成だが、建蔽率・容積率は引き上げないでほしい。

#### (4) その他

##### ①道路に関すること

- セットバックはどのようなものか。

→建築基準法により、建築物の敷地は4 m以上の道路に接していなければならないと定められている。現況幅員が4 m未満の場合は、原則として建築基準法が制定された昭和25年当時のもとみちの中心線から2 mの範囲を道路としなければならない。セットバックしなければならない。また、その部分は建築物の敷地に含めることはできない。建替えが進むにつれて4 m道路が確保されていくことになる。

- セットバックした部分の敷地面積を含めて建蔽率や容積率の計算をしてよいのか。

→セットバックをした道路部分については建蔽率や容積率の計算に敷地面積として含めることはできない。

- 建て替えを実施する際、ブロック塀の撤去はしなければならないか。

→セットバックが必要な部分は道路状にしなければならない。そこにはみ出した形でブロック塀が出ている場合には除却の必要性がある。

- セットバックに協力する人とならない人がいれば道として整備できないのではないのか。市がどこまでしてくれるのか、検討していただきたい。

- 電柱の地中化との関連性はないのか。

→今回の都市計画には関連していない。電柱の地中化は、市としてはまず都市計画道路で進めている。一般道については、金銭面やトランスが地上に残るなどの問題があり、現状難しい。

- 道路の整備を市で進めてほしい。4 m以下の道路でも交通量が多く危険なところがある。空き家をつぶして整理すれば、建物の密集化の解消にもつながるのでは。

→今回の都市計画変更では、容積率緩和による建替えの促進を目指しており、建替え時には建築基準法により4 mの道路幅員が確保される。それ以外の個別の課題がある部分については、個別の課題解決に向けて検討を続けていきたい。

- 建築基準法第43条ただし書の道について、車が通れない道路や行き止まりになっている道路などの整備がずっと進んでいないと感じるがどう考えているのか。

- 道路マップを作れば、まちづくりや開発の方針にも役立つと思うので、ぜひ作って見せていただきたい。

- 歩道を拡げてほしい。

- 消防車、救急車が迅速に通過できるように道路の整備は速やかに事業をすすめてほしい。

- 道路インフラの整備が最優先。インフラをきちんとした防災まちづくりを希望する。

- JR中央線の近くでは、道が通りぬけておらず、不安をいつも感じている。

##### ②スケジュールに関すること

- 都市計画決定の公示はいつ頃になるのか。

→素案の公表から都市計画変更の決定告示までは、1年程度以上かかる見込であるため、決定告示は早くても来年の夏以降となる。今回の素案に対するご意見や、今後の原案や案の段階で頂く皆様のご意見を踏まえて検討を進めるため、そのご意見の内容によっては少し検討に時間をいただくことも想定している。現時点では来年度中に決定告示をすることを目標にしている。

- 建替えしようとしているが、容積率 100%になるのを待ちたい。確認申請を都市計画変更前にしておくことは可能なのか。
- 都市計画変更後の容積率 100%で建築をする場合は、都市計画変更後に出す必要がある。
- これから、決定に至るまでの間については、建蔽率 50%、容積率 80%で建てるしかないということか。
- そうである。

### ③補助金・助成について

- 建替えの際に公的補助金が出るのか。
- 家の前の道路が狭いため早くセットバックが進んでほしいと思うが、例えば建替え時の補助金を出すなど、建替えを促進する施策はないのか。
- 建替えに対する補助金の創設などは現時点では考えてないが、都市計画変更には容積率の緩和も含んでおり、こちらは住民の皆様にとってもメリットとなり得ると考えている。その部分も含めてご理解いただきたい。
- 既にある補助金の制度もあれば教えていただきたい。
- 例えばブロック塀の撤去や生垣を作る場合などが補助金はある。

### ④その他

- 賛成するが、地権者意見によって方針をフラフラ変えないようにしてほしい。
- 対策が遅い。建物が建つ前にやるべきことだったのではないか。今回対象外のエリアにもこれから家が建ち、やがて老朽化するのだから、今から制限をかけておかないと同じことの繰り返しになる。
- 現在は、木造住宅の密集化を改善するエリアへの対策を早く進めたい。それ以外のエリアについてもその時点時点で必要に応じて検討をしていきたい。
- 経済的に建替えができない家はどうなるのか。安全・安心なまちづくりに協力したくてもできない人もいるので、いつまで住んでいられるか不安に思う。
- 都市計画が変わっても今のまま住み続けることは可能である。将来建替える時には、新しい都市計画に沿った建築物にさせていただくことになる。
- 対象エリアが資料のみでは分からない。また、建蔽率 50%、容積率 80%以外のエリアに対応していないのは疑問に感じる。
- アパートは戸数分だけ火の元があるため不安を感じる。
- 今の都市計画を守る指導をしてほしい。
- 今回の都市計画変更は一部地域ではなく、市全域を対象とすべき。