

史跡武蔵国分寺跡周辺エリア 都市計画素案から原案での変更点（概要）

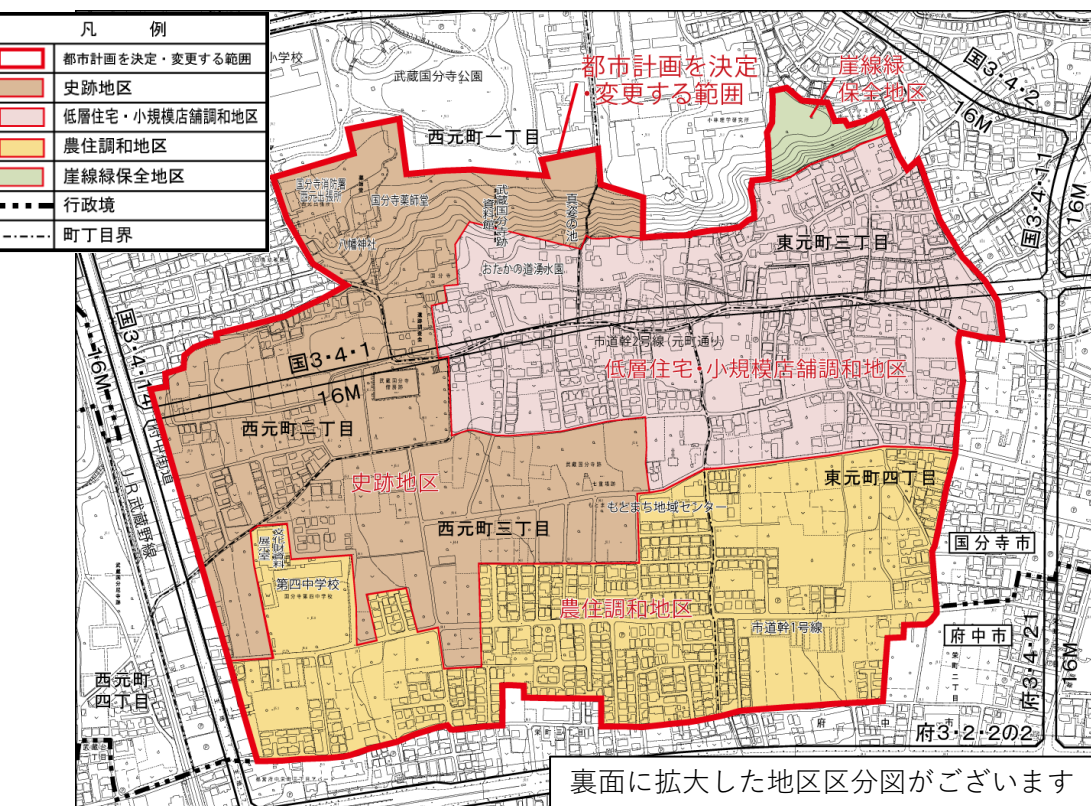
史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりについては、昨年2月に都市計画素案を作成し、素案に対して地権者の皆さまから頂いたご意見等を踏まえ、計画内容の見直し検討を進めてまいりました。昨年10月及び11月には都市計画原案作成に向けた懇談会を開催し、計画内容の見直しについて、改めて地権者の皆さまからご意見を頂きました。これらのご意見を踏まえて検討をさらに進め、都市計画素案を一部変更し、この度、都市計画原案を作成いたしました。都市計画素案からの変更点及び変更理由等は以下のとおりです。

1. 都市計画素案からの変更点について

2. 変更理由等

素案から原案での主な変更点（地区計画）					
地区区分	①建築物の用途に関すること		②建築物の敷地面積に関すること	③緑化に関すること	
	方針	用途の制限		敷地内緑化率	
史跡地区	(素案) トイレを備えた店舗等の立地を誘導	—	—	—	—
低層住宅・小規模店舗調和地区	(素案) + (原案) 店舗や食堂、喫茶店等の営業に伴う臭気、騒音及び周辺道路網に与える交通負荷、夜間の営業等については、周辺の住環境や風紀に十分配慮	(素案) なし ↓ (原案) 店舗等は地区計画に適合すると市長が認めるもの	敷地面積の最低限度 (素案) 125㎡ ↓ (原案) 110㎡	【目標】 (素案) なし ↓ (原案) 15%以上を目指す	【最低限度】 (素案) なし ↓ (原案) 5%以上 道路側の緑化、既存樹木の保全に努める
農住調和地区	—	—	—	—	—
崖線緑保全地区	—	—	—	—	—

変更理由等	これまでに皆さまから頂いた主なご意見	備考
① 建築物の用途に関すること 【方針の追加】 ●低層住宅・小規模店舗調和地区の第二種低層住居専用地域への用途変更による店舗等の立地に関し、住環境の悪化等を心配する複数のご意見があったことを受け、店舗等建築の際の周辺環境配慮を方針として追記した。 【用途の制限の追加】 ●上記方針と併せ、店舗等の建築にあたっては、地区計画への適合を条件とするため、市長が認めるものとした。	●第二種低層住居専用地域は、家の隣にラーメン屋や焼鳥屋が立地する可能性があるため、喫茶店と土産物屋に立地を限定すべき。 ●用途を変更することにより、騒音や臭い等のデメリットがあるのではないかと。 ●用途地域の変更に関して、周辺に配慮し、業種や営業時間を規制すべき。 ●建築可能になる店舗の業種はチェックすべきである。 ●店舗の設置にあたり、駐車場の義務付けをしようとした方がよいのではないかと。	【市長が認めるものの考え方※】 ①地区計画の目標・方針と整合するもの ・臭気・騒音・交通負荷・夜間営業等について、周辺住環境に配慮する ・史跡来訪者等が利用することのできるトイレの設置に努める ②地区整備計画に適合するもの ・敷地面積の最低限度 ・垣又はさくの構造 ・形態・色彩・その他意匠 ・緑化率の最低限度 ※市長が認めるものを定める基準については、今後検討を進めてまいります。
② 建築物の敷地面積に関すること ●敷地面積の最低限度の必要性については、一定程度肯定される一方で、125㎡という数値については、実情と合っていない等のご意見が多かったことを受け、適正規模を再検討し設定した。	●敷地分割が125㎡というのは、現在の国分寺市の土地売買の実情と合っていない。 ●将来のことも考えると、敷地面積の最低限度は決めた方が近隣とのトラブルも少ないので良いと思う。 ●敷地面積の最低限度は設けるべきで、110㎡が適切と思う。 ●既存宅地が110㎡以下の場合でも、建替えや売買が可能とのことで安心した。	【考え方】 ●緑化に関するルールを併せて定めることにより、敷地面積の最低限度を110㎡へ変更しても、うるおいとゆとりある良好な住環境の維持・向上が図られる。
③ 緑化に関すること ●敷地面積の最低限度の見直しと併せ、良好な住環境の創出に寄与する方策として、懇談会等のご意見も踏まえて、適切な率を検討し設定した。	●史跡のまちにふさわしく、美観、調和を保つことは大切。 ●個別の住宅の庭などに緑を増やすだけでも景観への効果は大きい。 ●緑化率を導入するならば、5%で良いのでは。 ●地区計画には緑化の推進を盛り込むべき。緑化率は努力目標としての明示が良い。	【規制値について】 ●緑化率の最低限度の規制値については、敷地面積の最低限度についての検討と同様に緑化率ごとにシミュレーションを行い、懇談会等のご意見を踏まえて設定した。

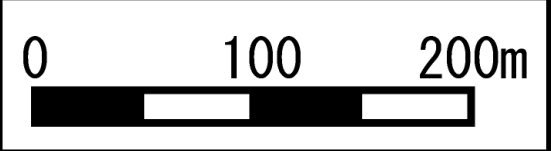


※地区計画以外については、素案から原案での変更点はありません。

史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり 地区区分図



都市計画を決定・変更する範囲



凡 例	
	都市計画を決定・変更する範囲
	地区区分
	行政境
	町丁目界

