

史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり実施方針

(案)

参 考 資 料

平成 30 年 2 月

1. 史跡武蔵国分寺跡周辺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史跡武蔵国分寺跡周辺エリア（以下、「史跡周辺エリア」とする。）のまちづくりの方向性（たたき台）について、市民の皆さんや関係団体からご意見を伺うため、アンケート調査、ヒアリング調査、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、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 調査方法	①史跡周辺エリアに居住する方（史跡周辺エリアの権利を有する方を含む） ：ポスティング配布・郵送回収 ②史跡周辺エリアに土地・建物に関する権利を有する方のうち、エリア外に居住する方 ：郵送配布・郵送回収
調査期間	平成 29 年 10 月 6 日～10 月 23 日（当日消印有効）
配布数	1,905 件（ポスティング：1,409 件，郵送：496 件）
回収数	365 件（19.2%）
調査対象 範囲	

②市民懇談会

実施日時	平成 29 年 8 月 19 日 (土) 10:00~11:30	
実施場所	第四小学校 ひだまりホール	
参加者	4名	

③地域懇談会

第 1 回		
実施日時	平成 29 年 10 月 21 日 (土) 14:00~15:30	
実施場所	もとまち地域センター 集会室	
参加者	18名	

第 2 回		
実施日時	平成 29 年 12 月 17 日 (日) 14:00~15:30	
実施場所	もとまち地域センター 集会室	
参加者	3名	

④団体ヒアリング

調査対象	国分寺商工会, 国分寺市観光協会
調査期間	平成 29 年 11 月

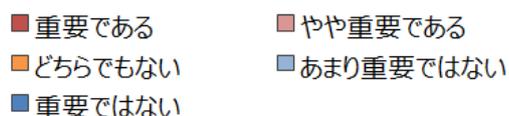
(2) 各種意向調査の結果

① アンケート調査結果

全体の傾向

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、「重要である」「やや重要である」「どちらでもない」「あまり重要でない」「重要ではない」「わからない」の6つの選択肢から回答いただいた結果、方向性（たたき台）の全ての項目において7割以上が「重要である」「やや重要である」という回答となっています。

グラフ凡例



まちづくりの方向性 (たたき台)		重要、やや重要 の回答割合	回答結果
史跡 ゾーン	史跡の適切な保存	95.2%	
	観光振興としての史跡の活用に向けた整備（トイレ・ベンチ等）	87.6%	
低層住宅・ 小規模店舗 調和ゾーン	来訪者が休憩でき、地域住民の利便性を向上させる小規模な店舗や休憩施設などの施設の立地	74.0%	
	史跡や崖線の緑と調和した景観の形成（外壁等の色彩コントロール等）	85.4%	
	良好な住環境を維持するためのゆとりある空間の確保	88.9%	

まちづくりの方向性 (たたき台)		重要、やや重要 の回答割合	回答結果
農住調和 ゾーン	農地の適切な保全	81.5%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p>
	農地と調和した住環境を保全するためのゆとりある空間の確保	81.2%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p>
	農地と住宅が調和した景観の形成	75.5%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p>
崖線緑 保全ゾーン	まともに残る斜面 緑地の適切な保全	90.4%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p>
都市計画 道路	史跡内を横断する都市計画道路国3・4・1号線の見直し(廃止も見据えた検討)	72.1%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p>
地区内の 道路	地区内の道路状空間の確保	85.6%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p>
	生活道路ネットワークの確保	85.6%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p>

主な自由意見

	主な自由意見
史跡ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑・樹木等を残した整備 ・ 人の手を加えない整備 ・ 歴史的建造物の復元等による史跡の歴史性の向上 ・ 史跡を訪れやすい場所にする工夫 ・ 来訪者が使えるトイレの整備 ・ ベンチ等の高齢者等が休憩できる場所の整備 ・ 史跡内を散策するための道路の確保 ・ 団体用の大型バス用も含めた駐車場の整備 ・ 史跡への案内板の充実 ・ 史跡について学べる表示板等の充実
低層住宅・小規模店舗 調和ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ レストラン・カフェ等の飲食店の立地 ・ 農作物等を活用した飲食店・販売店等の立地 ・ 低層住宅や自然環境と調和した魅力ある店舗の立地 ・ 日常の買い回り品等の店舗の立地 ・ 店舗の誘導による住環境への影響 ・ 緑豊かな環境を活かしたまちづくりが必要
農住調和ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農地の宅地化の抑制 ・ 農地は残してほしい ・ 宅地化の際の細分化の抑制 ・ 農地と調和したのどかな雰囲気がい
崖線緑保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国分寺の特徴である緑の保全 ・ 防災・防犯を考慮した崖線の保全・整備が必要
都市計画道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 史跡保全の妨げ ・ 車の増加による住民や来訪した歩行者等の危険の増加 ・ 住環境や緑豊かな環境が損なわれる ・ その他の地区内道路での代替による廃止
地区内の道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全な道路の整備が必要 ・ 現状の道路が狭くて危険 ・ 歩行者の安全性を重視した道路づくり ・ 子どもが安全に歩け、自転車に乗れる環境の確保 ・ ぶんバスが通れるような道幅の確保 ・ 現在の環境を壊したくないので現状でよい ・ 元町通りの（一部）拡幅に取り組むべき ・ 道を広げることで交通量が増えることが不安 ・ 歩行者も車の運転も気をつけており不便 ・ 緊急車両が通れる道幅の確保が必要

②市民懇談会での主な意見

	主な自由意見
史跡ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 史跡内の道路は安全に歩けるようにしていくべき
低層住宅・小規模店舗 調和ゾーン	<p>【店舗の立地について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 史跡を訪れる人は殿ヶ谷戸庭園とセットで来る人が多いため、休憩場所は駅周辺で行える ・ 西国分寺駅や国分寺駅から徒歩圏内なので、周辺に店をつくる必要はあるか ・ お店の立地ができる環境となるのは良い ・ この地域は買い物する場所も不足しているので、お店ができることで住民のメリットにもなる ・ お店ができるのであれば住宅街なので、小規模店舗が望ましい <p>【休憩スポットについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ お店だけでなく、休憩スポットがあるとよい ・ 世田谷区の野川沿いにある建物（ビジターセンター）の雰囲気は良い ・ トイレが不足している <p>【景観について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 景観については、色等について地域の雰囲気にあった建物のイメージやガイドラインがあれば、設計者も配慮してくれるのではないかと
農住調和ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 世代交代によって農地が減ってきている ・ 農地は残って欲しい ・ 農地が小規模宅地になっていっているのは感じる
崖線緑保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑は残って欲しいが、所有者の意向が優先される
都市計画道路・ 地区内の道路	<p>【ぶんバスについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ぶんバスが1時間に1本なのは不便 ・ ぶんバスの利便性の向上が必要 <p>【地区内道路について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 元町通りは住民からすると車のすれ違いがしづらく、観光客からすると歩きづらい道路になっている ・ 道路の拡幅は必要 ・ このエリアはまずは道路を改善する必要があると感じる <p>【都市計画道路について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国3・4・1号線は廃止を見据えた検討となっているが、廃止はできるものなのか
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ このエリアは史跡だけでなく、画廊等が多いので、そういったものを巡る魅力もある ・ 小さな画廊等も地域資源になる ・ 小説家の自邸があり、国分寺が舞台のものもある ・ お鷹の道の水路にミクリが生えているが、絶滅の危機となっている ・ リオンの湧水を活用できると良い

③地域懇談会での主な意見

第1回

	主な自由意見
史跡ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・史跡内に駐車場やトイレがない。 ・史跡らしい整備をしてほしい。 ・老人がくつろげる場所など、休憩できる場所が欲しい。
低層住宅・小規模店舗 調和ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模な店舗であればあると良い。 ・農産物が多い地域内消費販売店をつくるべき。 ・低層住宅地ということでここを選んでいる人もいるので、店舗が増えすぎるのはあまり良く思わない人もいるかもしれない。
農住調和ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・農地は景観的にも重要であり、何らかの方法で維持することが大切である。 ・小さい敷地が増えることを望む人はあまりいないので、ルールができるのであればあると良い。 ・派手な色彩の建物は確かにあるので気になる部分はある。
崖線緑保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・樹林地を保全することが重要。民有地となっているが、できれば散策路等を整備してほしい。
都市計画道路	<ul style="list-style-type: none"> ・国3・4・1号線は整備の必要がない。このエリアは歩いて回るエリアとなっている。 ・国3・4・1号線は廃止で良い。お金を掛けて整備する必要性が低い。
地区内の道路	<ul style="list-style-type: none"> ・道路が狭く生活が不便。地域内の道路で歩行者と自転車、車の通行が非常に危険なため、解決の必要がある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・庚申塔の維持管理をしてほしい。

第2回

	主な自由意見
低層住宅・小規模店舗 調和ゾーン	<p>[建物用途について]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料館に年間1.4万人来ているのであれば、カフェや土産物屋、案内所は立地しても良い。 ・必要な店舗は来訪者の人数によってくる。 ・コンビニはなくても良い。 ・店がばらばらとあるよりも、ある程度まとまってある方が集客や活気がやすいのではないかと。 ・お鷹の道を通って史跡に向かう人が多いので、元町通り沿いでは店舗が建つ可能性はある。 <p>[景観・緑について]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生垣は火災になると危険ではないか。 ・生垣は日当たりによっては育たない箇所もあるので、一概に推進されても無理な場所がある。 ・ブロック塀は地震が起きたら、倒壊したりして危険な面もある。 ・屋根の色等は周辺の緑と調和している方がよい。 <p>[ゆとりある空間の確保について]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の細分化は避けた方がよい。
農住調和ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・最低敷地面積 125 m²だと少し大き過ぎる印象がある。最近の住宅は20坪ぐらいでも建っている。
都市計画道路	<ul style="list-style-type: none"> ・国3・4・1号線は廃止で良い。 ・大きい道路は新たにいらさない。

	主な自由意見
地区内の道路	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面後退や道路状空間の確保を行うことで、敷地内の自由に使える面積が減ることになるので、利害関係者との調整が必要。 ・植木交換通りを国分寺街道まで抜けるようにしてほしい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・崖線緑保全ゾーン等のまとまった緑地は都の条例に基づく、緑地保全地域等に指定し、保全していく必要がある。 ・緑地を買い取る等して、遊歩道や休憩場所を整備し、国分寺駅から史跡へのメインストリートを確保してはどうか。

④団体ヒアリングでの主な意見

主な自由意見
<ul style="list-style-type: none"> ・史跡周辺エリアは、多摩図書館等もあり、訪れる人も増えているため期待できるエリアではある。 ・市内の観光地として問合せの多いエリアはこの史跡周辺エリアである。 ・このエリアは観光の大事な拠点となるため、1つでも観光案内所があるといい。 ・駅から歩ける範囲に集客できる資源があるのは強みである。このアクセスの良さを生かして、車よりも電車で来訪される方が多いため、歩いてめぐる人たちがのんびり散策できた方が良いと思う。 ・この辺りの平均滞在時間は3時間以内となっている。せっかく観光に来てもらうのであれば、お客さんを長く滞在させるための環境整備が大事になる。 ・現状の店舗数や道路幅員等では大人数を受け入れるキャパがなく、お客様の期待に応えられていない。 ・話題にあがるのは以下の3点。 <ul style="list-style-type: none"> －大人数でご飯を食べられる店がない。用途地域は変更できないのか。 －現状トイレの数は少ないが、お店があればトイレも使用することができる。 －駐車場が少なく、団体用の大型バスを止められる場所がない。 ・史跡周辺エリアは現在、第一種低層住居専用地域として店舗が立地できないエリアなので、史跡があるから出店したいという相談は受けていない。また、既存の住宅を改築して商売を始めるといった話も聞かない。用途地域を変えることは、史跡周辺エリアの商業施設立地を促すきっかけになる可能性がある。 ・農業、商業、観光を絡めた展開が期待できるエリアでもある。イベントと合わせて店舗が出店しているように、魅力あるエリアではあるが、イベントだけでは一時的なものでしかない。 ・史跡周辺エリアの飲食店などの出店としては、国分寺駅周辺では地代や家賃の関係で難しい場合もあるが、文化と歴史のまちとして、お鷹の道などの認知度も高い観光資源があり、人が集まる要素があるため、駅周辺に比べて用途は限られるが可能性はあると思う。 ・史跡周辺に店舗ができて認知度が更に上がり、人が集まることは、駅周辺の活性化にもつながる。 ・店舗を構えるにあたり、地域住民にとっての利便性を重視するなど、地域のニーズにあった利用方法等も検討する必要がある。 ・観光を対象にしたコンセプトで地域の雰囲気にあった店舗が2、3店舗集積したりすると、人が集まり、訪れる人が再度来たくなるような展開に繋がるかもしれない。 ・店舗が点在して出店した場合、店舗に魅力がないと周遊に繋がるかは難しいと思う。お鷹の道等の散策道の周辺の立地がメインとなるのではないか。 ・チェーン店よりは、環境にあった個性的で魅力があり、周囲の景観に馴染んだ店舗が望ましいと思う。 ・コンビニがあると多くの日用品が揃うため、利便性は向上する。しかし、他店舗と競合すると、コンビニに客が取られてしまう可能性がある。また、景観、地域住民の利便性、周辺住民の理解など、課題はあると思われる。現時点でニーズがあればコンビニなどは設置されていると思われるが、今は立地していない。 ・店舗に対するニーズがあり、店舗が立地できる状況となれば、事業者の見方も変わると思う。 ・清潔なトイレと東屋などの休憩所は必要である。 ・史跡の発掘体験のイベントなど、そこでしかできないイベントなどがあるとよい。

2. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり 都市計画手法について

(1) 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%)

①第一種低層住居専用地域

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。住居と兼用の小規模の店や診療所、小中学校などは建てることはできますが、小規模であっても飲食店スーパー等の専用商業施設は建設できません。

国分寺市では

- 市域の約66.7%を占めています。
- 西元町、東元町をはじめ多くの住宅地で指定しています。



＜第一種低層住居専用地域の建物イメージ＞
低層の住居が中心とした地域

②第二種低層住居専用地域

主として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。住居の他に小規模な日用品販売店舗や飲食店等が建設することができます。

国分寺市では

- 現在のところ、市内では指定されていません。
- 近隣では、小平市や小金井市、府中市、世田谷区等で指定されています。



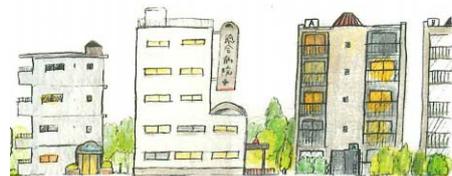
＜第二種住居地域の建物イメージ＞
住宅を中心としつつ、小規模店舗が立地した地域

③第一種中高層住居専用地域

中高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。5階建ての共同住宅や一定規模の商業施設が建てることができます。

国分寺市では

- 市域の約6.6%を占めています。
- 泉町1，3丁目，本町4丁目等の駅近郊の地域等において指定しています。



＜第一種中高層住居専用地域の建物イメージ＞
中高層の共同住宅を中心とした地域

④第二種中高層住居専用地域

主として中高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。住居のほか、スーパー等の店舗・事務所などもある住宅街となります。

国分寺市では

- 市域の約4.5%を占めています。
- 国3・4・6号線や国3・4・7号線，国3・4・17号線等の沿道において指定しています。



＜第二種中高層住居専用地域の建物イメージ＞
中高層の共同住宅を中心として
店舗・事務所が立地した地域

《用途地域別の建築物の用途制限》

用途地域内の建築物の用途制限		一	二	一	二	準	近	商	準	工	工	備 考		
〇 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		低	低	中	中	住	住	商	業	工	業			
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの												非住宅部分の用途制限あり		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	④		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	▲2階以下		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○			
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下		
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○		
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等							○	○	○	○	○		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	▲	○	○	○	○	▲客席200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								○	▲	○	○	▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり												
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○		
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	バン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下	
	建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下													
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○		
自動車修理工場	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下
		量が少ない施設									○	○	○	②3,000㎡以下
		量がやや多い施設										○	○	○
量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては原則都市計画決定が必要													

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

(2) 特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、特定の建築物の用途等を制限または緩和することで当該用途地域を補完する地区となっています。

【建てられるものを緩和した場合】

第一種低層住居専用地域で建設できる建物の例



住宅



兼用住宅



店舗（小）



店舗（中）



店舗（大）



事務所（小）

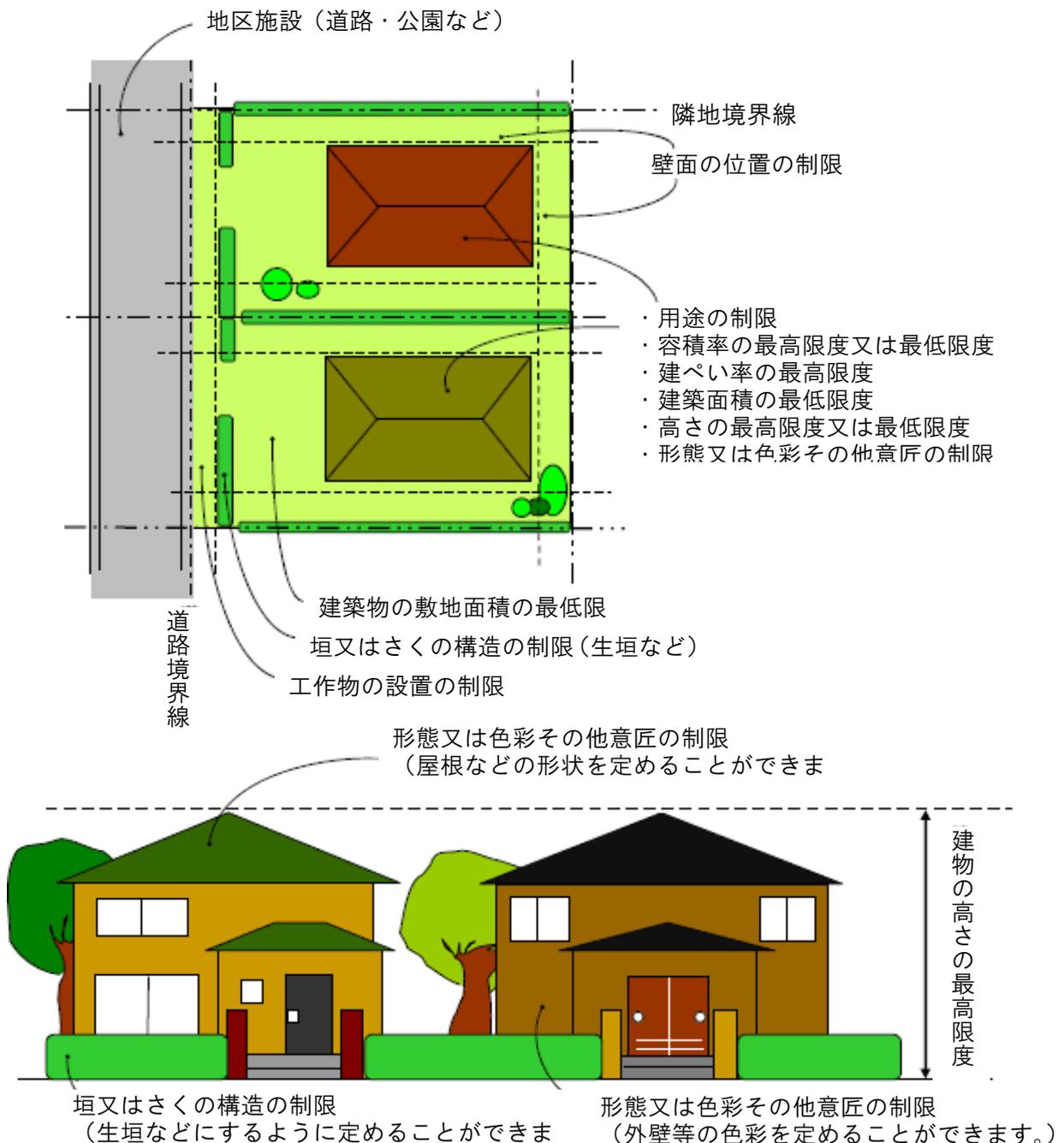


(3) 地区計画制度

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）

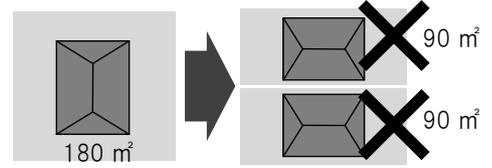
地区施設（道路、公園、緑地等）
建築物等の用途の制限 建築物の容積率の最高限度・最低限度 建築物の建ぺい率の最高限度
建築物の敷地面積の最低限度・建築面積の最低限度 建築物の高さの最高限度・最低限度
壁面の位置の制限 壁面後退区域における工作物の設置の制限 形態または色彩その他の意匠の制限
垣または柵の構造の制限



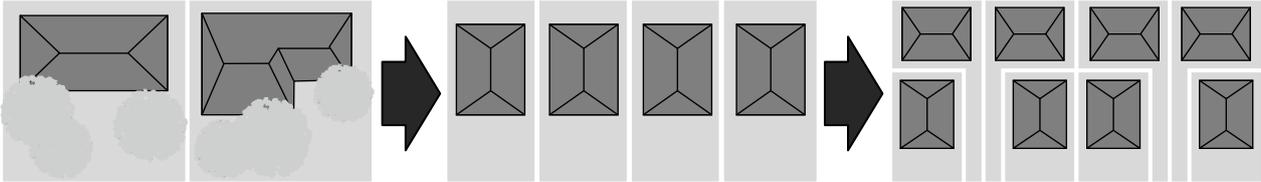
(4) 敷地面積の最低限度

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

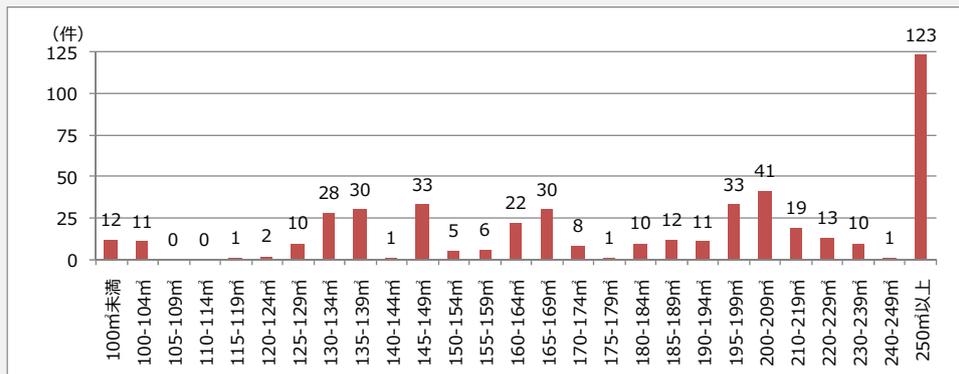
国分寺市では

- 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。

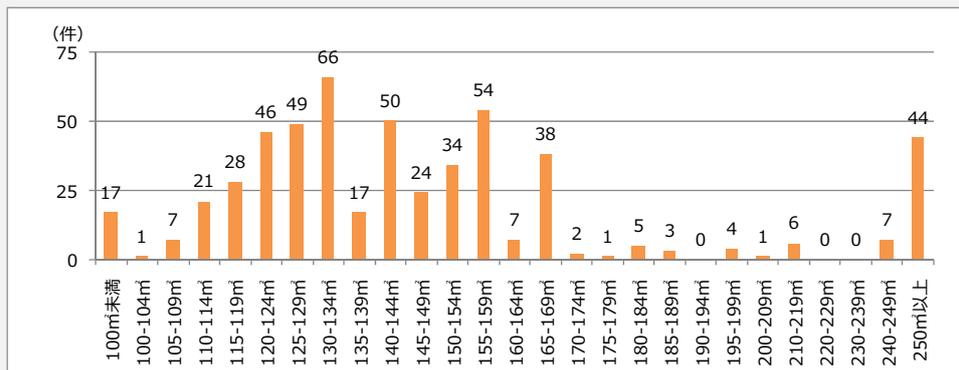
参考：敷地面積（参考値）の分布

- 低層住宅・小規模店舗調和ゾーン及び農住調和地区の敷地面積（参考値）の分布は以下のとおりです。

低層住宅・ 小規模店舗調和 ゾーン

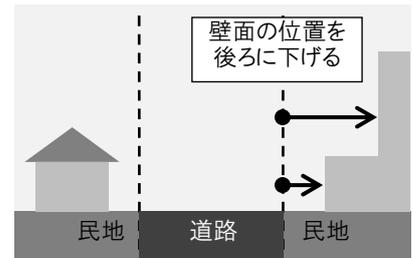


農住調和ゾーン



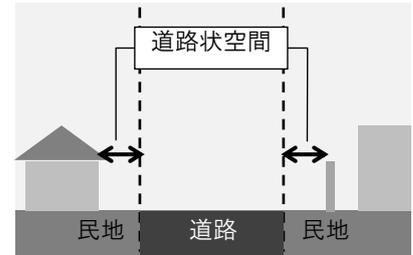
(5) 壁面後退

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。



(6) 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。



(7) 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）

(8) 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

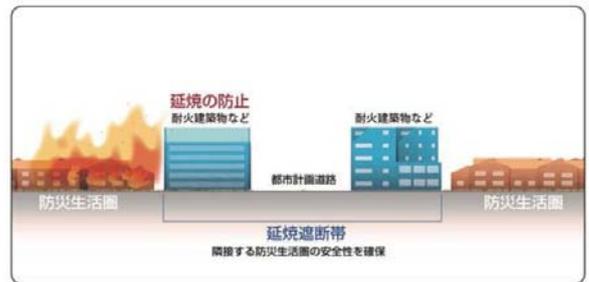
- 一定の条件を満たす生け垣を新設する場合の費用を市が補助しています。
- 延長1mあたり8,000円を上限とし費用を補助します。（総延長20mまでが対象）

[参考] 一般延焼遮断帯

延焼遮断帯は、防災都市づくり推進計画（改定）（平成 28 年 3 月/東京都）において設定されており、防災上の重要度から『骨格防災軸』，『主要延焼遮断帯』，『一般延焼遮断帯』の 3 区分となっています。

国 3・4・1 号線が位置付けられている『一般延焼遮断帯』は、防災生活圏（おおむね小学校区程度の広さで区分された区域）において火を外に出さない、もらわないようにすることで大規模な市街地火災を防止するために設定されています。

延焼遮断帯は、幅員 27m 以上の道路、鉄道、河川等、または、一定以上の道路幅員と合わせて沿道建物の不燃化の状況が一定以上となることで機能を発揮します。



延焼遮断帯のイメージ

出典：防災都市づくり推進計画（改定）（平成 28 年 3 月/東京都）