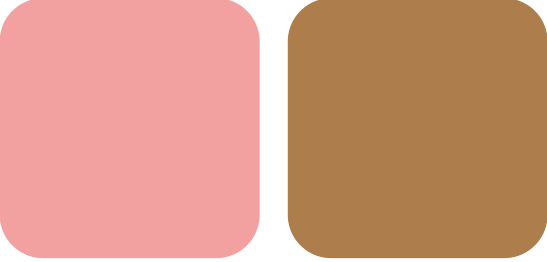




史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり 都市計画素案の見直し検討について ～都市計画原案に向けて～

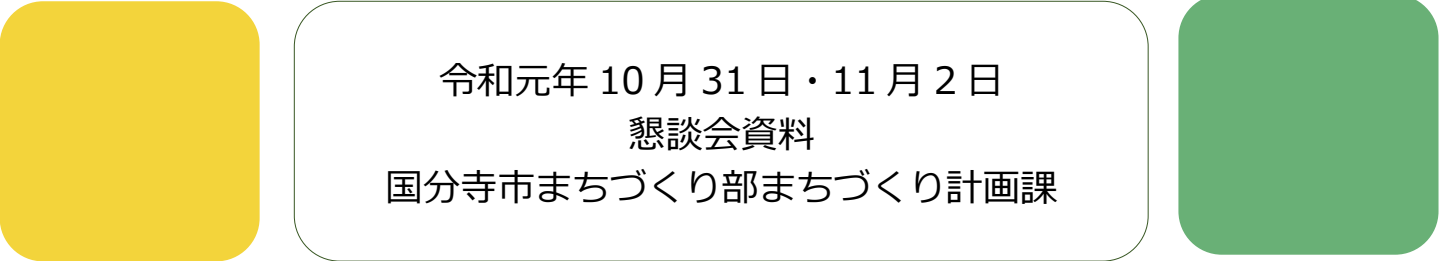


国分寺市では、『史跡武蔵国分寺跡周辺エリア』について、魅力ある歴史文化の拠点の形成や、史跡とともに立ち寄れる魅力ある空間の創出、農地と住宅が調和した良好な住環境の形成、緑の適切な保全などを目指し、まちづくりを推進しています。



本エリアでは、本年 2 月に都市計画素案を作成し、これに対して頂いた皆様からのご意見等をもとに、都市計画原案の作成に向けて計画内容の見直し検討を進めております。

本資料は、都市計画原案の作成に向けた見直し検討内容を説明するためのものです。

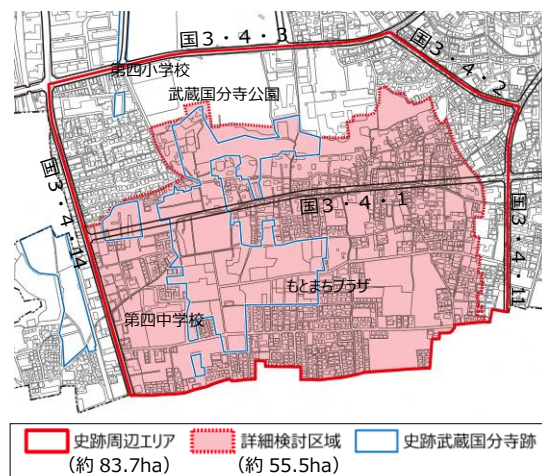


令和元年 10 月 31 日・11 月 2 日
懇談会資料
国分寺市まちづくり部まちづくり計画課

1. はじめに	1
2. 史跡周辺エリアのまちづくりの方向性と実施方針のまとめ	2
3. 都市計画素案へのご意見をうけて	4
3－1. 皆様から寄せられた主なご意見と見直しの方向性	4
3－2. 見直し案の検討	5
(1) 敷地面積の最低限度について	
①敷地面積の細分化の進行状況	
②良好な居住水準を確保するための敷地規模について	
③敷地面積の最低限度をルール化する必要性について	
(2) 最低敷地面積の検討	
(3) 緑豊かな街並み景観の形成に向けて：敷地内緑化率のルール化の検討	
①緑化率のルールを定めている事例	
②緑化率別の敷地内緑化イメージ（平面図）	
4. 都市計画原案たたき台の概要	14
4－1. 都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール（総括表）	14
4－2. 都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール	16
5. 今後のスケジュール（予定）	22

1. はじめに

史跡武蔵国分寺跡（以下、「史跡」とします。）周辺は、現在、史跡整備が進められているとともに、市内の貴重な観光資源となっています。このため、史跡周辺については、保存だけでなく活用に向けた史跡整備とともに、周辺に集積するまちづくり資源※を活かし、観光の活性化や本市の魅力を高めるためのまちづくりの推進を目指しています。更に、史跡周辺は崖線の斜面緑地や農地等による緑豊かな環境を形成しているため、それらを活かした魅力的なまちなみの形成や良好な住環境の維持・向上を図るためのまちづくりの推進を目指しています。



まちづくりを進めるにあたって、市の計画での位置づけやまちの現況、住民意向等から、まちづくりの課題やエリアのまちづくりの考え方を整理し、『まちづくりの方向性』において地域のあるべき姿を示し、その具体化に向けた実現手法を『まちづくりの実施方針』としてとりまとめました。これらに基づき検討し、都市計画決定・変更の素案として本年2月に作成し、ご説明いたしました。

本書は、素案に対していただいた皆さまのご意見等をもとに、都市計画原案作成に向けた計画内容の見直しについての検討を説明するためのものです。

※まちづくり資源：市内の自然資源や歴史文化資源等、地域の特徴や魅力をつくりだしているもので、まちづくりを進めるために活かしていくべきまちの要素（国分寺市都市計画マスタープランより）。

これまでの検討経緯

国分寺市都市計画マスタープランの策定（平成 28 年 2 月）
史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画の策定（平成 19 年 8 月）

史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり（平成 28 年度～）

- 基礎調査（上位関連計画での位置づけ、まちの現況把握、まちづくりに関する住民意向等）
- まちづくりの課題及びエリアのまちづくりの考え方の整理

■ 市民意向調査

- ・ 権利者・居住者へのアンケート
- ・ 関係団体ヒアリング
- ・ 地域懇談会 ・ 市民懇談会

まちづくりの方向性（地域のあるべき姿）

■ 市民検討

- ・ 地域懇談会

まちづくり実施方針（具体化に向けた実現手法）

都市計画素案の作成（平成 31 年 2 月）

皆さまのご意見を踏まえた都市計画素案の見直し検討（原案たたき台の作成）

都市計画とは

目標とするまちの姿（将来像）を実現するために定めるルールです。主に、建築物の用途や大きさを規制する用途地域、高度地区、建築物の耐火性能を定める防火地域・準防火地域、地域の特性に応じてきめ細かくルールを定める地区計画があります。

【史跡周辺エリアのまちづくりの考え方】

緑豊かで安全・安心な**生活環境**
の維持・向上

史跡周辺のまちづくり資源を活かした
交流の促進

低層住宅・小規模店舗調和ゾーン

市内外の人が史跡とともに立ち寄れる
魅力ある空間の創出

- 低層住宅の良好な住環境と調和した小規模な店舗や休憩施設の誘導
- 既存住宅における緑化の推進
- ブロック塀の生垣化の推進
- 外壁等の色彩コントロール
- 最低敷地面積のルール化

農住調和ゾーン

農地と住宅が調和した良好な住環境の形成

- ブロック塀の生垣化の推進
 - 外壁等の色彩コントロール
 - 最低敷地面積のルール化
- ◆都市農地の保全に向けた検討

都市計画等で実現すること

- 特定の建物用途の緩和
- 建築物の意匠や屋外広告物の景観的配慮の促進
- 道路側への緑の配置促進
- 敷地の細分化の抑制

史跡周辺エリアの
まちづくり
の推進に向けて、
**都市計画を決定・
変更**します。

都市計画等で実現すること

- 建築物の意匠や屋外広告物の景観的配慮の促進
- 道路側への緑の配置促進
- 敷地の細分化の抑制

地区内道路の方向性
道路状空間の確保と
生活道路ネットワークの確保

- ◆生活道路ネットワークの確保 等

今後も継続して都市計画変更の具体化を検討します。

※◆は、都市計画と並行して、取組みを推進する事項

3. 都市計画素案へのご意見をうけて

3-1. 皆様から寄せられた主なご意見と見直しの方向性

P2～3 に示したまちづくりの方向性・実施方針を実現するため、平成 31 年 2 月に都市計画素案を作成しました。都市計画素案に対しては、説明会や葉書等にて下記のようなご意見及び類似趣旨のご意見を頂いております。

- ・敷地分割が 125 m²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。
- ・敷地面積が 100 m²あれば家を建てることはできるため、125 m²では土地の価値が下がると思われる。
- ・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。

このように、敷地面積の最低限度のルール化について、125 m²では大きすぎるといったご意見や、居住環境を考慮しルール化はした方がよいといったご意見などを頂きました。

また、これまでに開催した地域懇談会においては、「維持管理の大変さはあるが、道路側に緑豊かな街並みとなることは良いことだ」といった史跡周辺エリアにふさわしい緑豊かなまちづくりについてもご意見をいただいております。

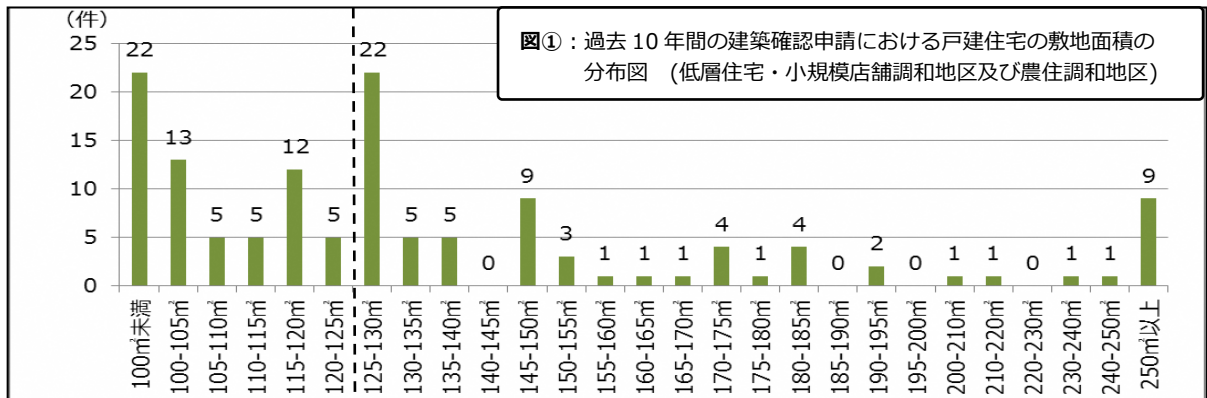
そこで、皆さまから頂いたご意見をふまえ、良好な住環境の維持が実現できるよう敷地面積の最低限度の規模について見直しを行うとともに、緑豊かなまちづくりの実現方策についてもあわせて次ページ以降のような調査・検討を行いました。

3-2. 見直し案の検討

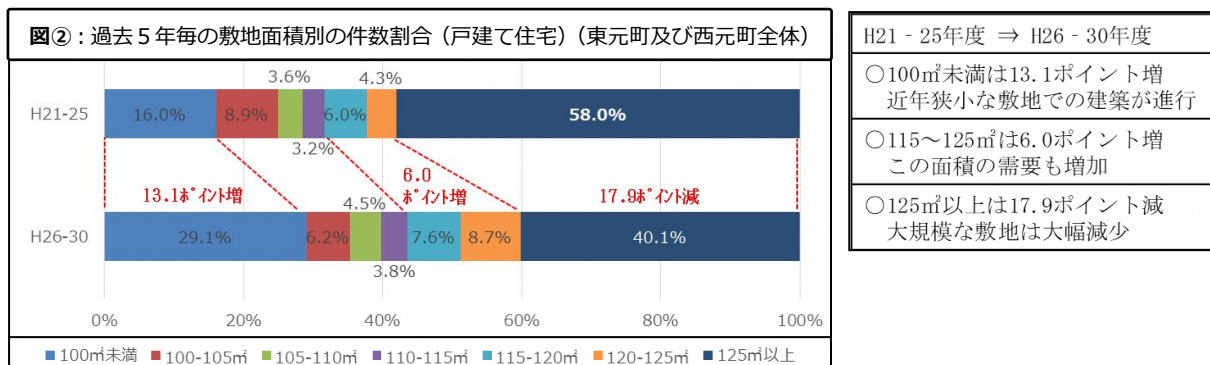
(1) 敷地面積の最低限度について

① 敷地面積の細分化の進行状況

下図は過去 10 年間（平成 21～30 年度）の建築確認申請における戸建住宅の敷地面積の分布（低層住宅・小規模店舗調和地区及び農住調和地区）です。



※まちづくり条例における開発区域内の敷地面積の最低限度は 125 m²
（第一種低層住居専用地域における開発区域面積 5,000 m²未満の場合）（※一部例外あり）



H21 - 25年度 ⇒ H26 - 30年度

○100m²未満は13.1ポイント増
近年狭小な敷地での建築が進行

○115～125m²は6.0ポイント増
この面積の需要も増加

○125m²以上は17.9ポイント減
大規模な敷地は大幅減少

表③：戸建住宅の敷地面積の平均値（m²）

	既存宅地の敷地面積	過去10年間の建築確認申請における敷地面積
低層住宅・小規模店舗調和地区	226.7m²	219.8m²
農住調和地区	140.4m²	124.1m²
2地区全体	181.3m²	162.3m²

上の図①のとおり、近年はまちづくり条例の適用を受けない建築等により、小規模敷地の建築が一定数見られます。また、図②のとおり、**近年敷地が細分化されている傾向**にあります。具体的には、表③のとおり戸建住宅の既存宅地と、過去 10 年間に建築された敷地を比較すると、平均で約 19 m²敷地面積が小さくなっています。敷地の細分化は、緑豊かな史跡周辺エリアの景観が失われるとともに、住宅の建て詰まり等により通風、採光及び防災面での課題を生じさせる可能性があるため、史跡周辺エリアの良好な住環境を将来に渡って維持するためには、ある程度の敷地規模を確保することが望ましいと考えています。

②良好な居住水準を確保するための敷地規模について

従来の「つくっては壊す」スクラップ＆ビルド型の社会から、「いいものを作って、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅として認定する制度があります。

長期優良住宅は、まちづくりの観点から次のようなメリットがあります。

- 認定に一定以上の住戸面積が必要となることによる、敷地の細分化の抑制
- 耐震性に関する認定基準により、地域の防災性が向上
- 維持管理計画に基づく定期的な点検・補修により、経年劣化が原因となる景観悪化を防止
- 省エネ対策に関する認定基準により、環境性能の高い住宅が供給
- 建築物を長期に使用することにより、建築に伴う資源使用や除却に伴う廃棄物発生を低減させることができ、持続可能な開発を誘導することに資する

この長期優良住宅の住戸面積に関する認定基準は、良好な居住水準を確保するために最低限必要な床面積を確保するためのものです。長期優良住宅が史跡周辺エリアに建築されることは、当該エリアのゆとりある住環境の維持・向上に資するものであり、素案に対する意見とあわせて考えると、少なくとも長期優良住宅が建築可能となる規模の敷地を確保することを目指すことが、史跡周辺エリアのまちづくりにふさわしいものと考えられます。

（参考）長期優良住宅の認定基準における床面積について

- 長期にわたり良好な居住水準を確保するために必要な規模を有するよう、住戸面積について基準があります。

〔長期優良住宅の住戸面積に関する基準〕

住戸面積	一戸建ての住宅	75㎡以上
	少なくとも1の階の床面積が40㎡以上（階段部分を除く面積）（※）	

（※）階段部分を4～5㎡程度とすると、
少なくとも建築面積は約44～45㎡は必要

〔長期優良住宅の認定に必要な敷地面積〕

建蔽率40% の場合	一戸建ての住宅					
	$(40\text{ m}^2 + 4\sim 5\text{ m}^2) \div 40\% = 110\sim 112.5\text{ m}^2$					
	↓	↓	↓		↓	
	少なくとも1の階 の床面積の基準	(階段部分)	(建蔽率)		少なくとも必 要な敷地面積	

③敷地面積の最低限度をルール化する必要性について

ここまでの検証を整理すると下記ようになります。

- ①市内では、小規模敷地の建築が増加し、敷地が細分化されている傾向にあります。
この状況をそのまま放置すると敷地の細分化がさらに進行し、特に狭あい道路の多い低層住宅地においては、木造住宅等が密集した防災面からも問題のある住宅市街地となっていく可能性があります。
- ②史跡周辺エリアのまちづくりにふさわしい住宅市街地を形成しながら、長期にわたり良好な居住水準（床面積）を有する住宅を誘導するためには、敷地面積を少なくとも110㎡程度を確保していく必要があります。

上記のような状況において、東京都多摩部のなかでも、魅力的で活力のあるまちであり続け、地域や土地の価値が維持できるブランド力のあるまちにする必要があります。

そのためには、エリア内に居住する方が今後も住み続けたいと思えるまちであるとともに、住宅購入の主要な年齢層である子育て世帯や働き盛りのファミリー世帯の方々にも『**定住の地として、選ばれるまち**』であり続けることが重要であると考えています。

定住の地として、将来に渡って選ばれるまちであるためには、景観や防災性などの周辺環境や、通風・採光が優れた、住みよいまちを目指していく必要があります。そこで、本地区のまちづくりにおいても、小規模店舗等の誘導による賑わいの創出による利便性の向上とあわせて、史跡や農地と調和したゆとりある良好な住環境の保全・確保を目指したいと考えています。

以上の理由から、市としては史跡周辺エリアにおいて、現在の魅力ある住環境を維持するため、**敷地面積の最低限度についてルール化したいと考えております。**

ただし、皆様からいただいた都市計画素案に対するご意見をもとに、敷地面積の最低限度の規模は素案でお示した「**125㎡**」については**見直し**を行いたいと考えております。

次項より、敷地面積の最低限度の規模についての検証結果を記載します。

(2) 最低敷地面積の検討

本エリアにおける適正な敷地面積の最低限度を検証するため、敷地規模に応じた街並みの状況について現地調査を行うとともに、敷地規模別に戸建住宅の間取りのモデル化や緑化可能面積の検討をいたしました。

■事例1：平均敷地面積約90㎡の戸建住宅の街区

- ・用途地域：第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%
- ・前面道路幅員：4～5m ※1/2500 図計測
- ・街区ネット面積：1,428㎡、敷地数：16、1棟当たり平均敷地面積：約89.25㎡

所見：道路沿いに緑が多少見受けられる。
住棟間隔が狭く、建て詰まり感がある。



■検討1：敷地面積90㎡（約27.3坪）の場合

間取りモデル及び南側道路に面する緑化可能面積(緑化率)

建築諸元

- 1階床面積：36㎡（建ぺい率40%）
- 2階床面積：36㎡
- 延床面積：72㎡（容積率80%）

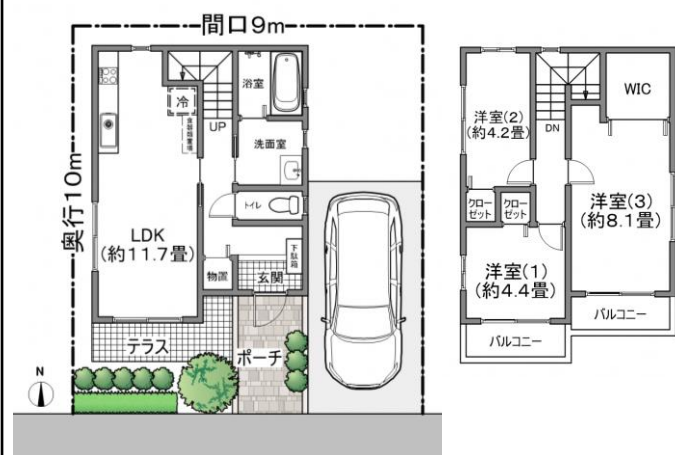
緑化面積：5.6㎡

緑化率：6.2%

シンボルツリー（中木）：2.0㎡ 2.2%

庭木・ポーチ脇（低木）：2.0㎡ 2.2%

生垣：1.6㎡ 1.8%



所見：LDK、2階居室ともに狭く、また道路や隣地からの離隔距離が小さい。

所見：隣地側に建物を寄せるとともに、北東側（カーポート裏）の間取りを工夫することで、南側に庭や緑化スペースを確保できる。

■事例2：平均敷地面積約100㎡の戸建住宅の街区

- ・用途地域：第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%
- ・前面道路幅員：4～6m ※1/2500 図計測
- ・街区ネット面積：2,609.2㎡、敷地数：26、1棟当たり平均敷地面積：約100.55㎡

所見：道路沿いに緑が多少見受けられる。
住棟間隔が狭く、やや建て詰まり感がある。



建築諸元

- 1階床面積：40㎡（建ぺい率40%）
- 2階床面積：40㎡
- 延床面積：80㎡（容積率80%）

緑化面積：7.5㎡

緑化率：7.5%

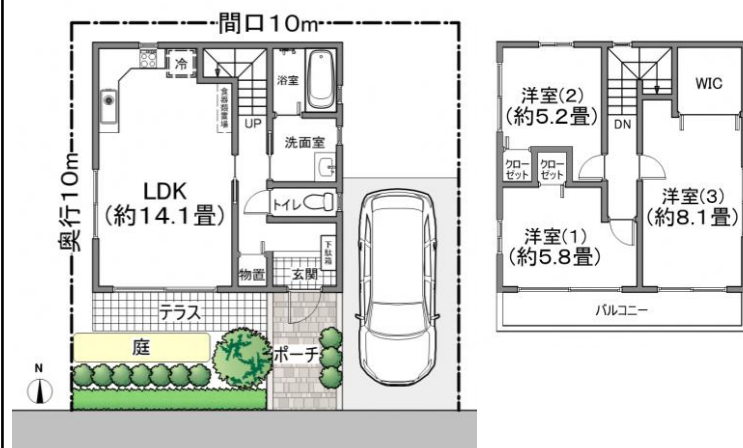
シンボルツリー（中木）：2.0㎡ 2.0%

庭木・ポーチ脇（低木）：2.5㎡ 2.5%

生垣：3.0㎡ 3.0%

■検討2：敷地面積100㎡（約30.3坪）の場合

間取りモデル及び南側道路に面する緑化可能面積(緑化率)



所見：LDK、2階居室ともにやや狭く、また道路や隣地からの離隔距離が小さい。

所見：隣地側に建物を寄せるとともに、北東側（カーポート裏）の間取りを工夫することで、南側に庭や緑化スペースを確保できる。

■事例 3：平均敷地面積約 110 m²の戸建住宅の街区

- ・用途地域：第一種低層住居専用地域，建ぺい率 40%，容積率 80%
- ・前面道路幅員：4 m, 7 m ※1/2500 図計測
- ・街区ネット面積：1,544.5 m², 敷地数：14, 1 棟当り平均敷地面積：約 110.32 m²

所見：駐車スペースが余裕をもって確保できる。
隣地との距離が確保でき，建て詰まり感はやや解消されている。



■検討 3：敷地面積 110 m² (約 33.3 坪) の場合 間取りモデル及び南側道路に面する緑化可能面積(緑化率)



建築諸元

1 階床面積：44 m² (建ぺい率40%)

2 階床面積：44 m²

延床面積：88 m² (容積率 80%)

緑化面積：10.0 m²

緑化率：9.0%

シンボルツリー(高木)：3.0 m² 2.7%

庭木・ポツ脇(低木)：4.0% 3.6%

生垣：3.0 m² 2.7%

所見：LDK, 2 階居室ともに一定程度の面積を確保できる。道路や隣地からの離隔距離がある程度確保される。

所見：道路側に一定程度の庭や緑化スペースを確保できる。

■事例 4：平均敷地面積約 120 m²の戸建住宅の街区

- ・用途地域：第一種低層住居専用地域，建ぺい率 40%，容積率 80%
- ・前面道路幅員：6 m
- ・地区計画により最低敷地面積 120 m²が定められた戸建て住宅地

所見：ブロック塀の設置制限により, 生垣やシンボルツリーによる沿道景観を形成しており, 建て詰まり感はかなり解消されている。



■検討 4：敷地面積 120 m² (約 36.4 坪) の場合 間取りモデル及び南側道路に面する緑化可能面積(緑化率)



建築諸元

1 階床面積：48 m² (建ぺい率40%)

2 階床面積：48 m²

延床面積：96 m² (容積率 80%)

緑化面積：10.5 m²

緑化率：8.8%

シンボルツリー(高木)：3.0 m² 2.5%

庭木・ポツ脇(低木)：4.5% 3.8%

生垣：3.0 m² 2.5%

所見：LDK, 2 階居室ともに一定程度の面積を確保できる。道路や隣地からの離隔距離がある程度確保される。

所見：道路側に一定程度の庭や緑化スペースを確保できる。

適切な最低敷地面積の検討結果

これまでの検証を整理すると下記ようになります。

① 平均敷地面積 90～100 m²

- ・道路沿いは、庭の緑が多少見受けられるものの、やや建て詰まり感がある。
- ・間取りも LDK、2 階居室ともにやや狭く、隣地側に建物を寄せたり間取りを工夫しないと庭（緑化スペース）は確保できない。

② 平均敷地面積 110 m²

- ・建て詰まり感がやや解消されている。
- ・道路や隣地からの離隔距離がある程度確保されるため、透過性の無い塀を設置しなくてもプライバシーは確保しやすい。
- ・間取りは LDK、2 階居室ともに一定程度の面積を確保でき、道路側に庭（緑化スペース）を確保できる。

③ 平均敷地面積 120 m²

- ・駐車スペースと庭木がある程度確保されており、シンボルツリーも含めた沿道緑化により良好な街並みが形成されている。
- ・間取りは LDK、2 階居室ともに一定程度の面積を確保でき、道路側に十分庭（緑化スペース）を確保できる。

現地調査及び間取りモデル検証の結果、**敷地面積が大きいほど、建て詰まり感の改善や隣棟間の確保、さらに間取りや緑化率に優位性を有することがわかりました。**

また、敷地面積が **110 m²程度あれば、建て詰まり感もやや解消され**、間取りは LDK、2 階居室ともに一定程度の面積を確保でき、道路側に庭や緑化スペースを確保できることなどがわかりました。

このため、110 m²程度の敷地面積があれば、敷地内緑化とあわせることにより、ある程度ゆとりを持った住環境を確保することができると考えられることから、**敷地面積の最低限度のルールを 110 m²に引き下げるとともに、新たに敷地内の緑化率をルール化したいと考えています。**

（３）緑豊かな街並み景観の形成に向けて：敷地内緑化率のルール化の検討

敷地内緑化率のルールを検討するにあたり、緑化率のルールを定めて緑豊かなまちづくりを進めている近隣地区の事例調査と、緑化率別の敷地内緑化イメージの検討を行いました。

①緑化率のルールを定めている事例

事例５：敷地内の緑化率を５％に定めた事例（練馬区）

■平和台駅東地区 地区計画「住宅地区Ａ・Ｂ他」

〔目標・方針〕

- ・放 35 整備に伴う道路交通円滑化や防災性向上が期待される一方で、沿道地域における街並みの変化や、みどりと住環境の保全に向けたまちづくりの必要性から、沿道土地利用の増進と住環境に配慮した街並み形成、みどりの保全・創出と防災性向上による、安全で暮らしに潤いをもたらすまちの形成を目指す。

〔住宅地区Ａ・Ｂ(約 17ha)に係る地区整備計画の主な内容〕

- ・用途制限：—
- ・高さの最高限度：—
- ・敷地面積の最低限度：100㎡
- ・壁面後退：隣地境界 0.5m
- ・壁面後退区域の工作物設置：—
- ・形態・色彩・意匠：周辺環境との調和、落ち着いた色調
- ・垣・さくの構造：生垣、開放性のあるフェンス等
- ・緑化率の最低限度：0.5／10



事例６：敷地内の緑化率を１５％に定めた事例（三鷹市）

■大沢三丁目環境緑地整備地区 地区計画

〔目標・方針〕

- ・上位計画の位置付けや周辺地域の恵まれた自然環境と連携した緑のネットワークを形成し緑化を推進するとともに、環境との共生及び環境負荷の低減を図り、緑豊かで、良好な景観と住環境を有するゆとりある住宅地の形成と保全を目指す。

〔地区整備計画の主な内容〕

- ・道路沿いの地区施設：幅 0.5mの環境緑地を確保
- ・用途制限：共同住宅(3戸以上の長屋含む)の立地不可
- ・敷地面積の最低限度：110㎡
- ・壁面後退：道路境界 1m,隣地境界 0.5m,但し書有り
- ・壁面後退区域の工作物設置：門,塀その他設置不可
- ・形態・色彩・意匠：落ち着いた形状・色あい
- ・垣・さくの構造：生垣,透視可能なフェンス
- ・緑化率の最低限度：1.5／10



②緑化率別の敷地内緑化イメージ（平面図）

※検討条件：敷地面積 110 m²

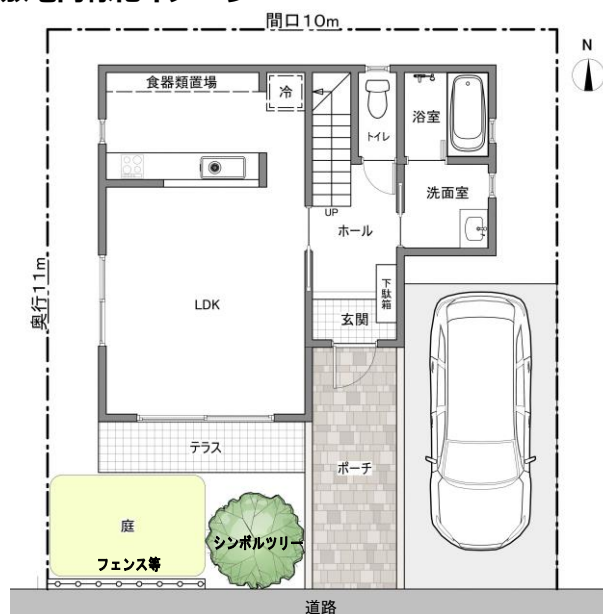
1. 緑化率 2.7%（シンボルツリーのみ）の場合の敷地内緑化イメージ

緑化率 2.7%

〔緑地面積 3.0 m²〕

- ・シンボルツリー(高木) : 3.0 m²
〔2.7%〕
- ・植木(低木) : 0 m²
〔0.0%〕
- ・生垣 : 0 m²
〔0.0%〕

所見：シンボルツリー：樹木 1 本の水平
投影面積で約 3.0 m²（敷地面積 110
m²の 2.7%）となる



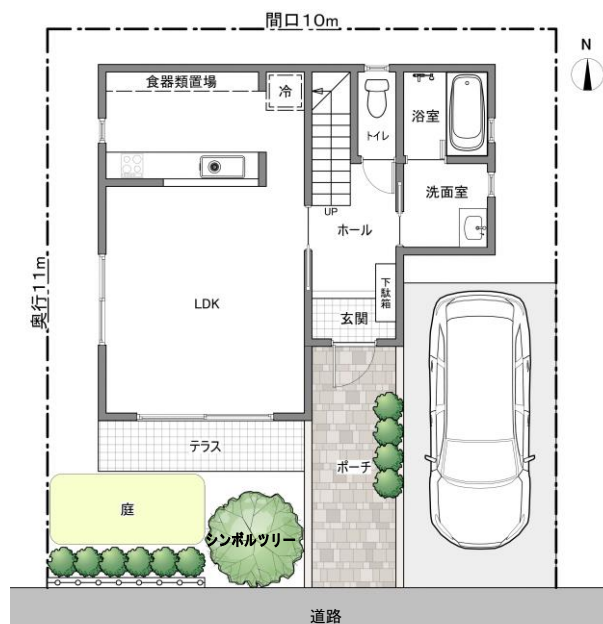
2. 緑化率 5%の場合の敷地内緑化イメージ

緑化率 5.0%

〔緑地面積 5.5 m²〕

- ・シンボルツリー(高木) : 3.0 m²
〔2.7%〕
- ・植木(低木) : 2.5 m²
〔2.3%〕
- ・生垣 : 0.0 m²
〔0.0%〕

所見：シンボルツリー1本と、フェンス沿いと
ポーチ脇の庭木で約 5.5 m²（敷地
面積 110 m²の 5%）となる



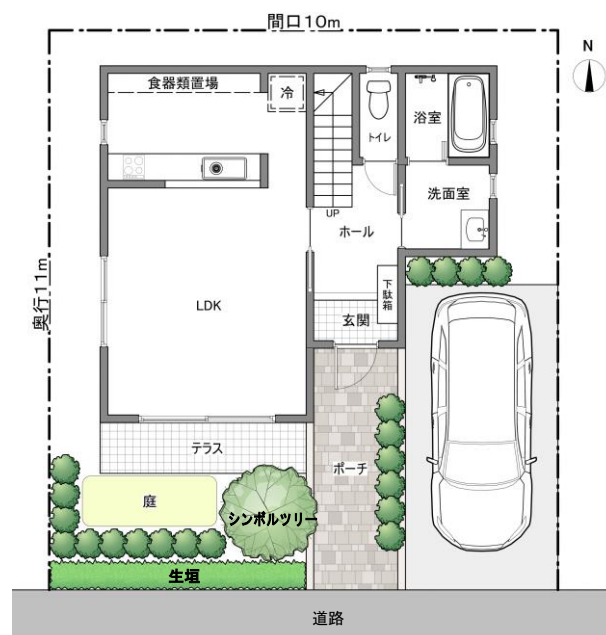
3. 緑化率 10%の場合の敷地内緑化イメージ

緑化率 10%

〔緑地面積 11.0 m²〕

- ・ シンボルツリー(高木) : 3.0 m²
〔2.7%〕
- ・ 植木(低木) : 5.0 m²
〔4.5%〕
- ・ 生垣 : 3.0 m²
〔2.7%〕

所見：道路沿いの生垣と、庭の十分な緑化により約 11 m²（敷地面積 110 m²の 10%）となる



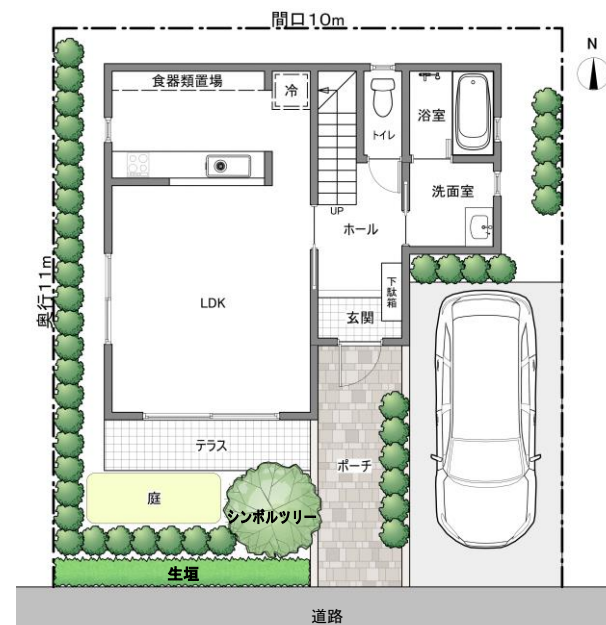
4. 緑化率 15%の場合の敷地内緑化イメージ

緑化率 15.0%

〔緑地面積 16.5 m²〕

- ・ シンボルツリー(高木) : 3.0 m²
〔2.7%〕
- ・ 植木(低木) : 10.5 m²
〔9.5%〕
- ・ 生垣 : 3.0 m²
〔2.7%〕

所見：道路沿いの生垣と、庭の十分な緑化に加え、ポーチ脇やカーポート回りの緑化により約 16.5 m²（敷地面積 110 m²の 15%）を確保することができる



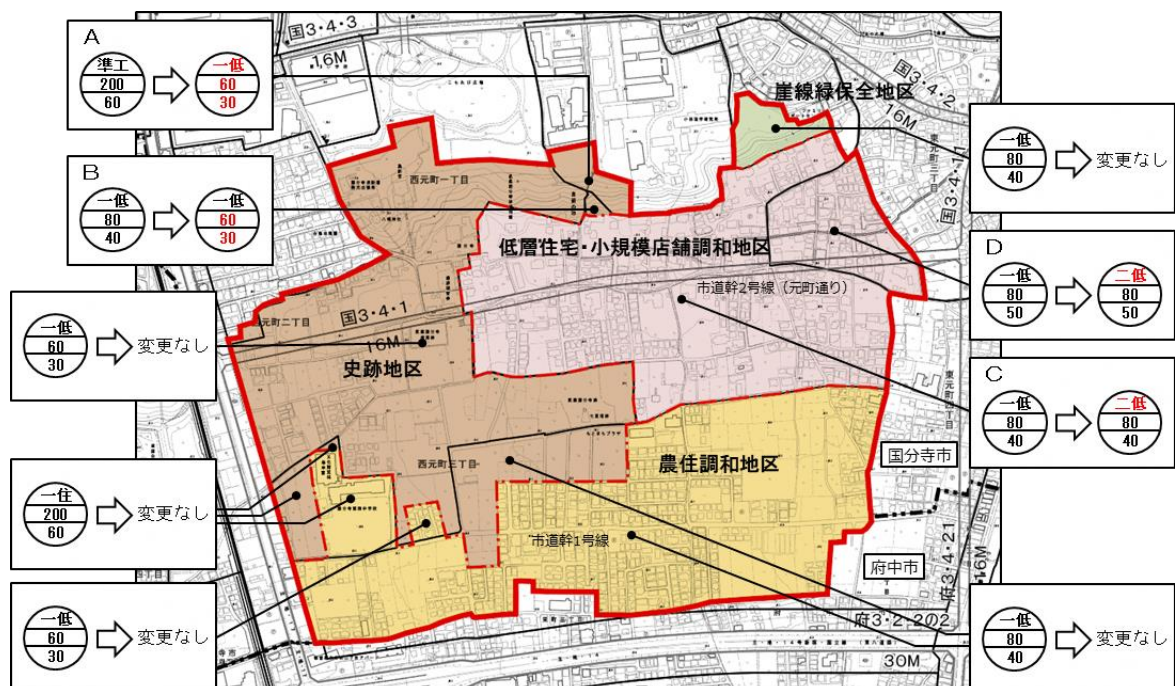
ここまでの検討から、シンボルツリーと庭の植木程度であれば、建ぺい率 40%程度の敷地利用の場合十分に緑化できると考えられることから、**敷地面積の 5%～10%の緑化を基準**としたいと思います。さらに、崖線の斜面緑地や農地等と調和した街並み景観の形成を目指し、**目標として緑化率 15%まで誘導し、緑豊かなまちづくりを進めていきたいと考えています。**

4. 都市計画原案たたき台の概要

敷地面積の最低限度は、2月の素案では125㎡としていましたが、本エリアにおいては最低敷地面積 110㎡へ
と見直いたします。そのうえで敷地内緑化率 15%を目標とし、5%~10%を義務として確保していただくこと
を考えています。下記が素案からの変更点を含めた都市計画で定めるルールのもともになります。

4-1. 都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール（総括表）

地区区分	地域地区（用途地域・建蔽率・容積率、高度地区、防火・準防火地域）の変更案							
	用途地域 （用途規制）		建築物の容積率・建蔽率 に関すること		建築物の高さ に関すること		建築物の耐火性能 に関すること	
	現状	変更案	現状	変更案	現状	変更案	現状	変更案
史跡地区	第一種低層 住居専用地域	変更 なし	容積率60% 建蔽率30%	変更 なし	第一種 高度地区	変更 なし	指定なし	変更なし
			容積率80% 建蔽率40%	B 容積率60% 建蔽率30% 変更 なし				
	第一種住居 地域	変更 なし	容積率200% 建蔽率 60%	変更 なし	第二種 高度地区	変更 なし	準防火 地域	変更なし
	準工業地域	A 第一種低層 住居専用地域	容積率200% 建蔽率 60%	容積率60% 建蔽率30%	第二種 高度地区	第一種 高度地区	準防火 地域	指定なし
低層住宅・ 小規模店舗 調和地区	第一種低層 住居専用地域	第二種低層 住居専用地域	C 容積率80% 建蔽率40% D 容積率80% 建蔽率 50%	変更 なし	第一種 高度地区	変更 なし	指定なし	変更なし
農住調和 地区	第一種低層 住居専用地域	変更 なし	容積率80% 建蔽率40%	変更 なし	第一種 高度地区	変更 なし	指定なし	変更なし
	第一種住居 地域	変更 なし	容積率200% 建蔽率 60%	変更 なし	第二種 高度地区	変更 なし	準防火 地域	変更なし
崖線緑 保全地区	第一種低層 住居専用地域	変更 なし	容積率80% 建蔽率40%	変更 なし	第一種 高度地区	変更 なし	指定なし	変更なし



地区区分	地区計画の案				
	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 垣又はさくの構造 に関すること	④ 建築物等の形態又は 色彩その他の意匠 に関すること	⑤ 緑化 に関すること
史跡地区	地域住民や史跡 来訪者等が利用 できる便所を備 えた店舗、飲食店 (兼用住宅を含 む)を誘導。	—	—	—	—
低層住宅・ 小規模店舗 調和地区	店舗、飲食店の 営業は臭気、騒音 について、周辺の 住環境に十分配 慮する。また、夜 間の営業につい ては、周辺の住 環境や風紀に十 分配慮する。	規制なし ↓ 敷地面積の最低 限度 110 m ² (素案：125 m ²)	規制なし ↓ 道路に面して 設置する 垣又はさくは 生垣、又は フェンス等の 透視可能なもの	規制なし ↓ 建築物等や 屋外広告物は 原色を避けた 色彩で周辺 環境と調和した デザイン	規制なし ↓ 緑化率 【誘導目標】 敷地面積の 15% 【遵守基準】 敷地面積の 5%～10% 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	—	—	—	—	—

素案から新たに追加

素案から変更

素案から新たに追加

凡 例	
	都市計画を決定・変更する範囲
	低層住宅・小規模店舗調和地区
	史跡地区
	農住調和地区
	崖線緑保全地区
- - - - -	地区計画地区区分
—	用途地域境
用途地域 容積率 建ぺい率	低 100 50

基準緑化率の詳細については、引き続き検討してまいります。

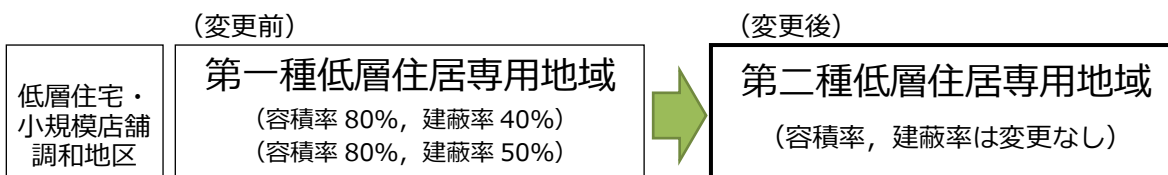
※都市計画を決定・変更する範囲や地区区分は、地形地物や敷地境界により明確に区分するため、まちづくり実施方針等のゾーン区分から一部変更をしています。

4-2. 都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール

① 建築物の用途に関すること

【用途地域の変更】

史跡周辺エリアは、国分寺薬師堂、お鷹の道、真姿の池湧水群、崖線の緑地をはじめとしたまちづくり資源が集中する地区であり、史跡と一体となった散策空間として魅力の向上を図っていくため、周辺の住環境と調和した落ち着いた店構えの店舗等の立地の誘導に向けて、用途地域を変更します。



【地区計画で定める事項】

建築物等の整備の方針 (抜粋)	1 史跡来訪者等が利用できる便所を備えた店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（兼用住宅を含む）の立地を誘導する。 2 店舗や飲食店の営業に伴う臭気、騒音については、周辺の住環境に十分配慮する。また、夜間の営業については、周辺の住環境や風紀に十分配慮する。
--------------------	--

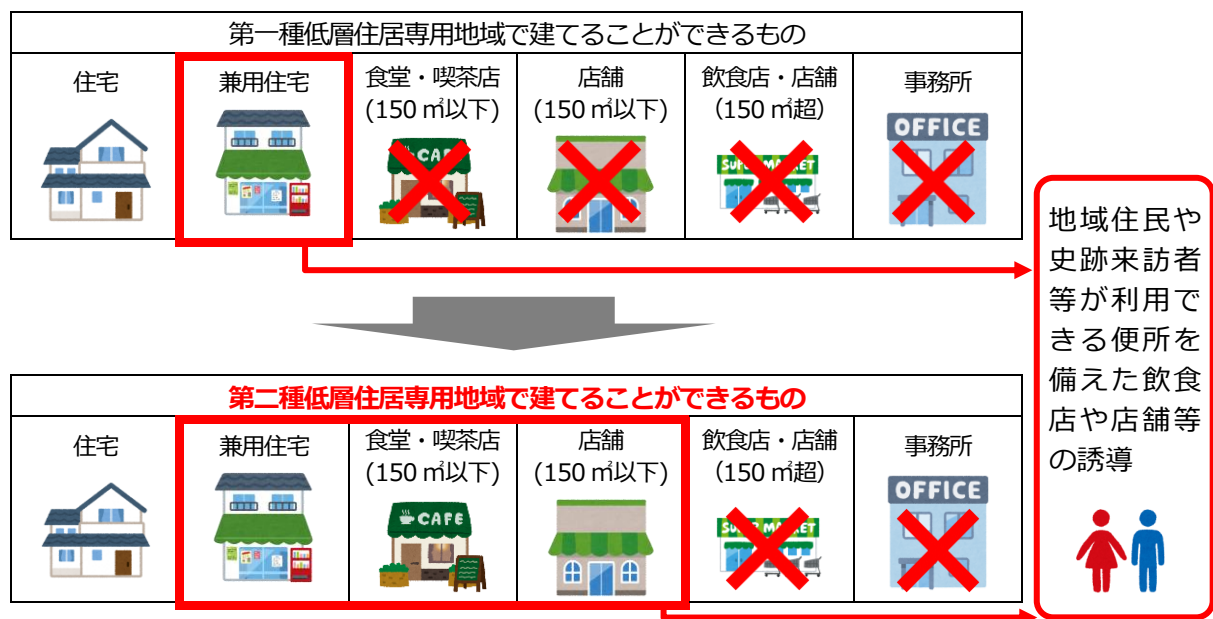
【解説】

● 小規模な飲食店や店舗が立地できるよう緩和します。

⇒ 地域住民や史跡来訪者の利便性が向上します。

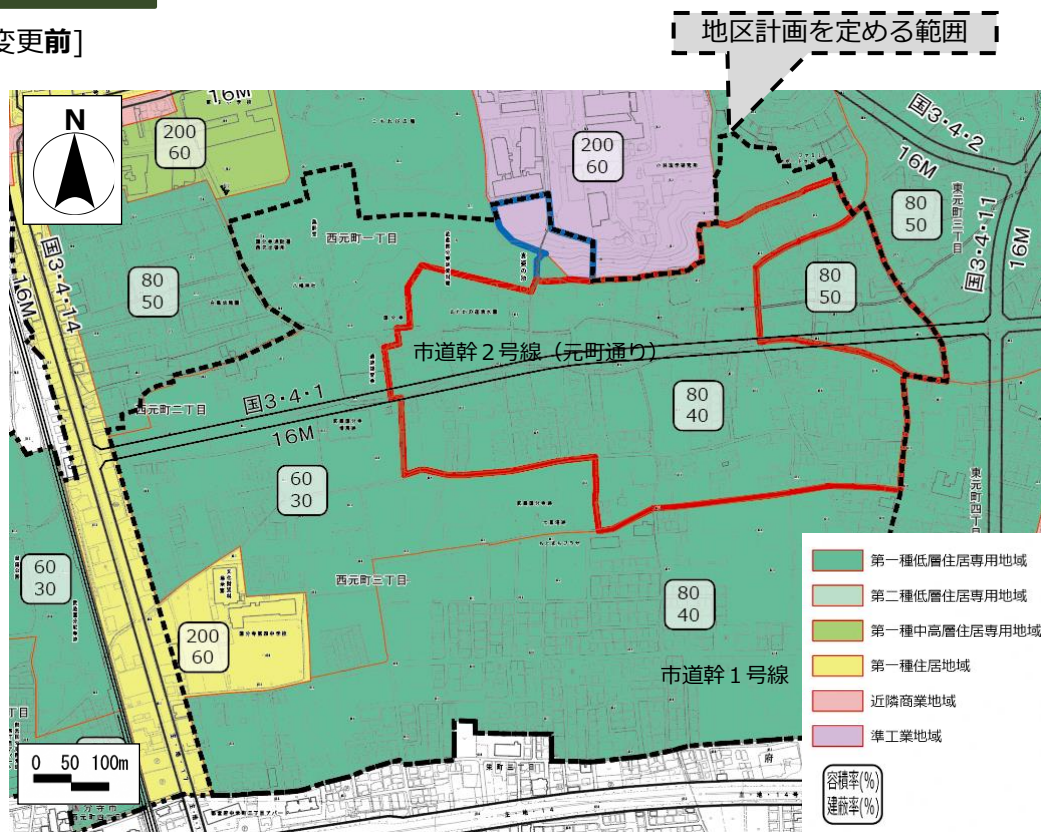
「第二種低層住居専用地域」への用途地域の変更により、小規模な飲食店や店舗等を建てることができるようになります。

また、小規模な飲食店や店舗等（兼用住宅を含む）を建てる際には、地域住民や史跡来訪者が利用することができる便所を備えた飲食店や店舗を誘導します。

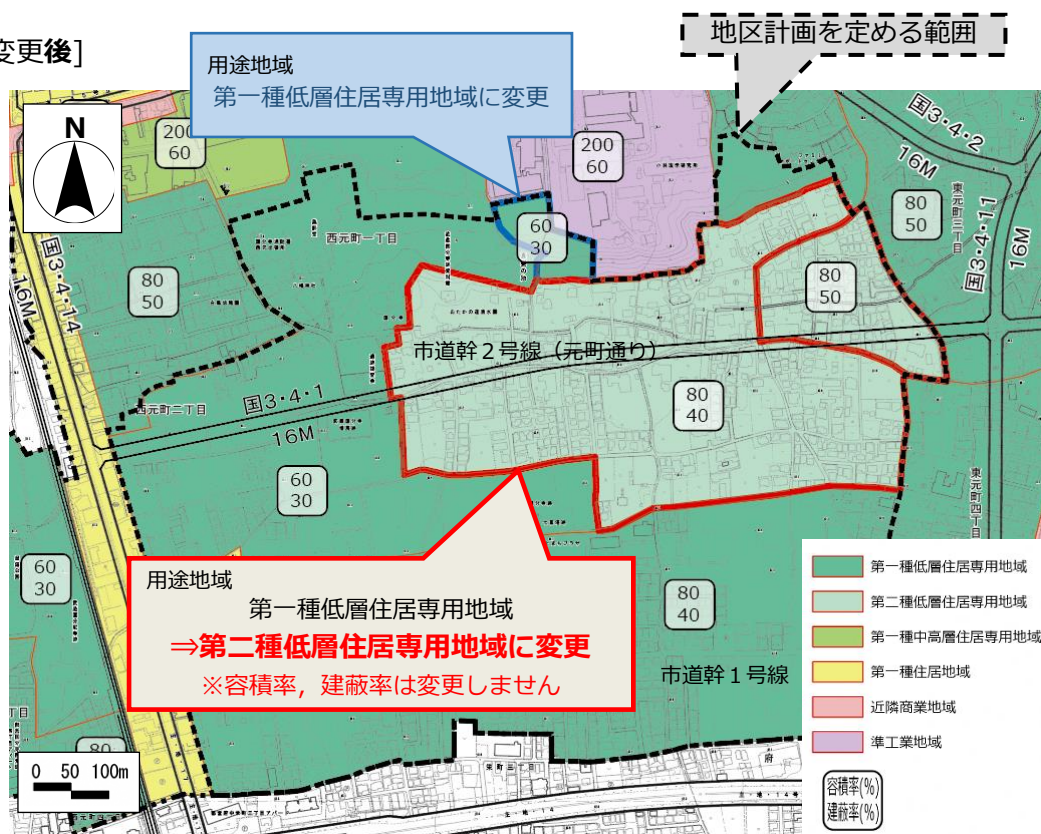


対象範囲

[変更前]

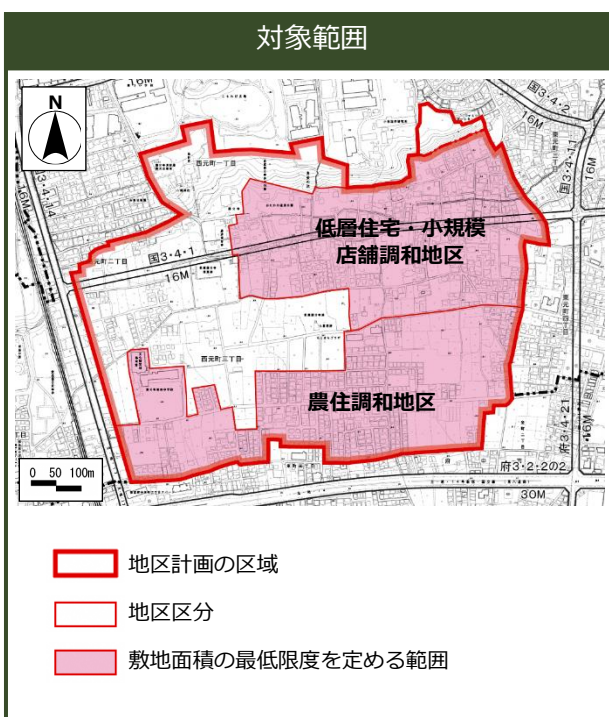


[変更後]



② 建築物の敷地面積に関すること

【地区計画で定める事項】	
対象地区	低層住宅・小規模店舗調和地区， 農住調和地区
内容	敷地面積の最低限度 110 m² ただし、以下に該当する場合はこの限りではない。 (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（い）項 9 号及びそれに付随する建築物，その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りではない。 (2) この地区計画が告示された際、現に存する敷地の面積が 110 m²未満の場合、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、その全部を一つの敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。



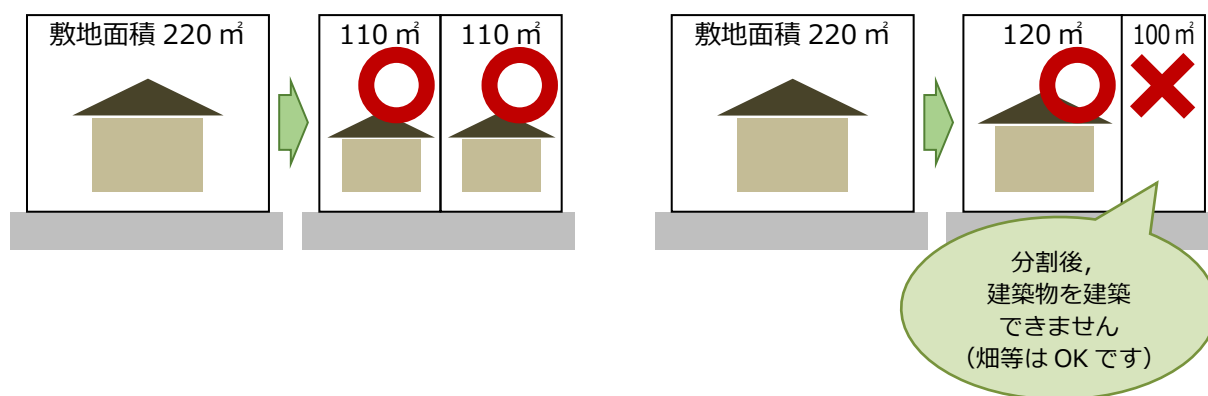
【解説】

● 建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

⇒敷地の細分化による建て詰まりを防止します。

⇒隣り合う建物との距離を確保し、通風・採光・プライバシー等の住みよい環境を維持します。

[例：敷地面積 110 m²（約 33 坪）の場合]



○現在の敷地面積が最低限度を下回っている場合

地区計画決定時の敷地がこれを下回る場合で、その敷地の全部を一つの敷地として利用する場合は、その敷地面積を最低限度とします。

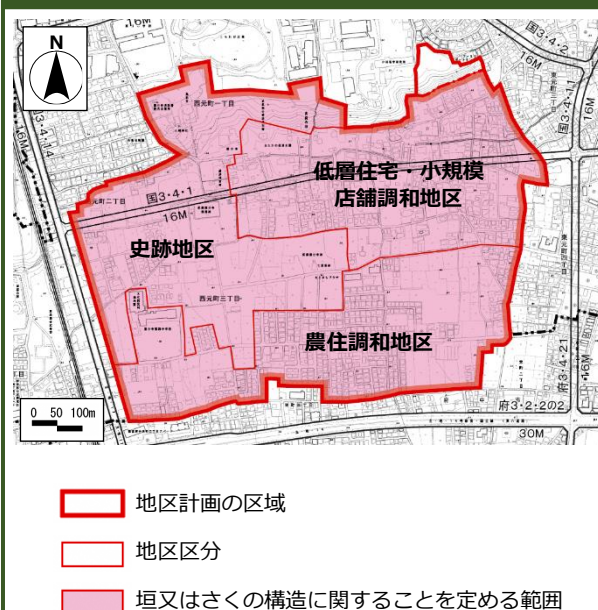
○巡査派出所、公衆電話所や地方公共団体の支庁等（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（い）項 9 号に掲げる公益上必要な建築物）については、この限りではありません。

③ 垣又はさくの構造に関すること

【地区計画で定める事項】

対象地区	史跡地区, 低層住宅・小規模店舗調和地区, 農住調和地区
内容	道路に面する垣又はさくの構造は、次のいずれかのものとする。ただし、地盤面からの高さが0.6m以下のもの、門柱及び門扉についてはこの限りではない。 1 生垣、又はフェンス等の透視可能なもの。 2 コンクリートブロック塀、石塀、万年塀、その他これらに類する構造の塀以外のもので、色彩や形状において周辺の住環境との調和に配慮したもの。

対象範囲

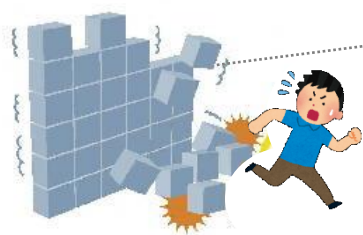


【解説】

● 景観や安全に配慮し、垣又はさくの構造の制限を定めます。

⇒交通安全面での安全性を確保、防犯上の死角発生を抑制することができます。

※道路に面している部分は原則として、ブロック塀を禁止し、生垣又はフェンス等の透視可能なものにします。



震災時に倒壊し、避難路の妨害や、事故の原因になる可能性があります。

(生垣を使用した例)



(透視可能なフェンスの例)



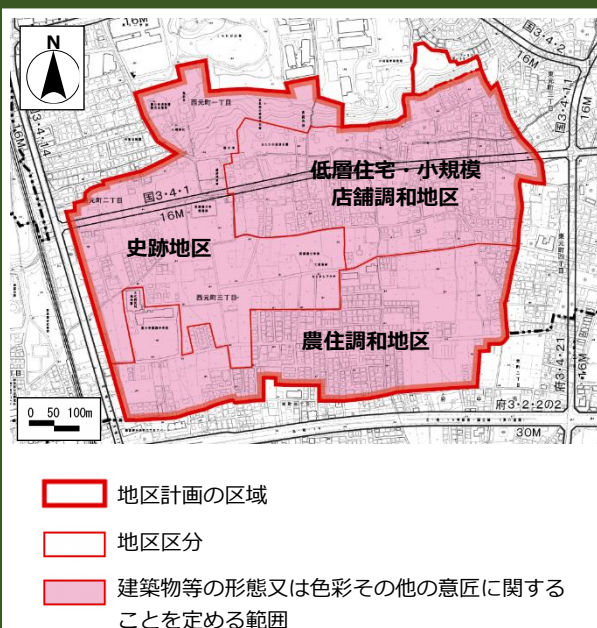
○地盤面からの高さが0.6m以下のものについては、この限りではありません。

④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関すること

【地区計画で定める事項】

対象地区	史跡地区， 低層住宅・小規模店舗調和地区， 農住調和地区
内容	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は，原色を避けるなど街並み形成に配慮し，周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は建築物と一体のもの，また歩行者空間と調和のとれたものなどとし，派手な色彩を避けるとともに，設置位置，形態，規模，意匠等について周辺の環境と調和したものとする。

対象範囲



【解説】

● 建築物や屋外広告物の色彩・形態等への配慮を促します。

⇒史跡や低層住宅地としての落ち着いた景観の形成に繋がります。

(建築物・屋外広告物の景観への配慮のイメージ)



建築物の外壁や屋外広告物の色彩は原色を避けた色彩とする



建築物にけばけばしい色彩は用いない

(原色を避けた落ち着いた色彩の建物が並ぶ住宅地の例)



(原色を避けた落ち着いたデザインの屋外広告物の例)

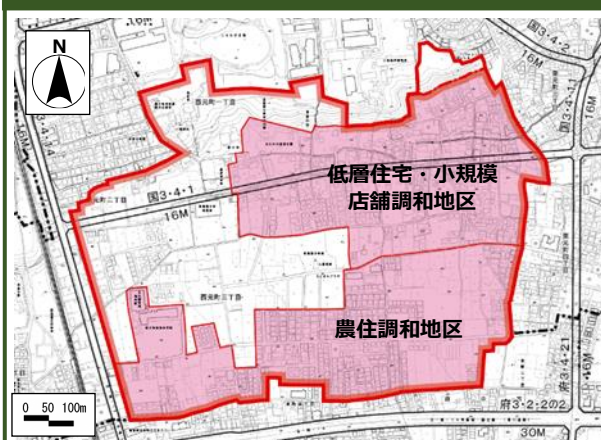


⑤ 緑化に関すること

【地区計画で定める事項】

対象地区	低層住宅・小規模店舗調和地区, 農住調和地区
内容	史跡や崖線の緑と連続した緑豊かで うまい住環境を形成するため、敷地面積の15%（誘導目標緑化率）を目指して緑化に努めるとともに、敷地内緑化の基準面積（基準緑化率）となる建築物の緑化率の最低限度を5%～10%に定める。 また、道路側の緑化に努め、敷地内に既存樹木がある場合はその保全に努めることとする。 ※基準緑化率の詳細については、引き続き検討してまいります。

対象範囲



- 地区計画の区域
- 地区区分
- 緑化を定める範囲

【解説】

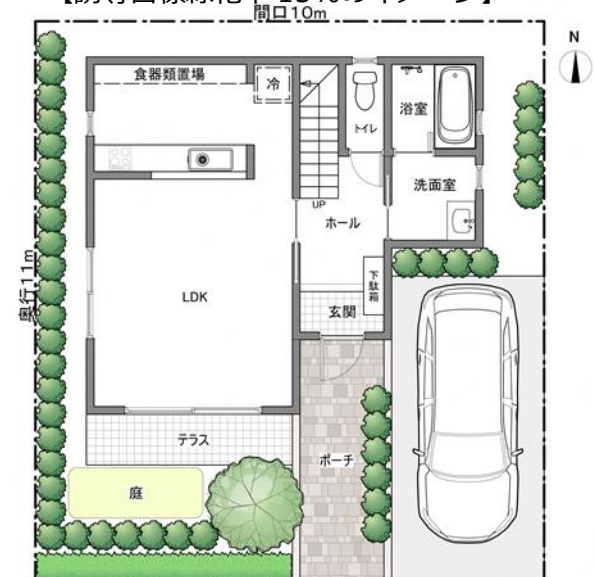
- **5～10%を基本に,15%を目標として敷地内緑化を誘導します**
⇒緑豊かなまちを形成します。

(緑化のイメージ)

【誘導目標緑化率 10%のイメージ】

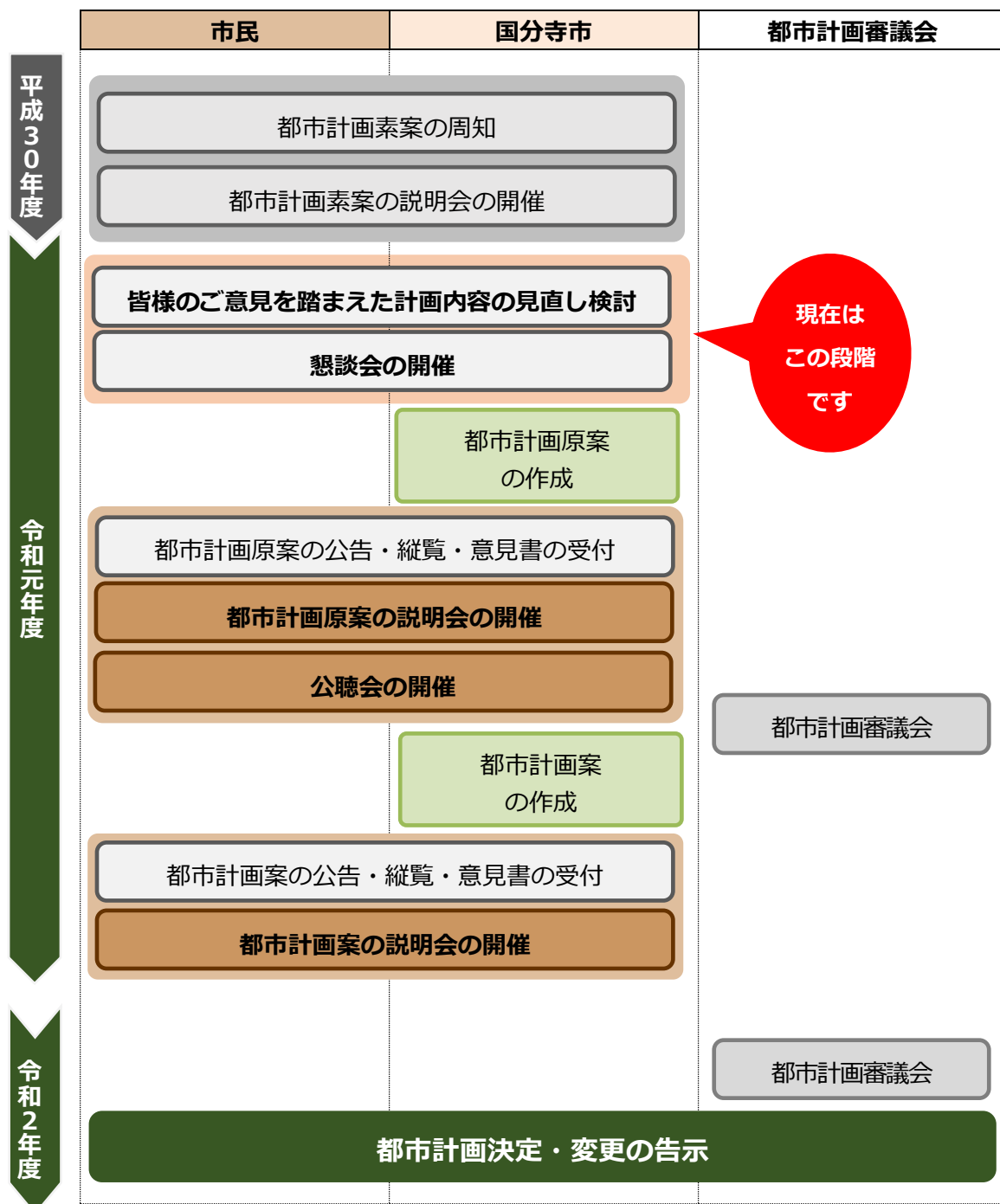


【誘導目標緑化率 15%のイメージ】



5. 今後のスケジュール（予定）

今後は、以下のスケジュールのような、都市計画の決定・変更に向けた手続き等を実施していく予定です。



○道路に関する取組みについて

道路については、都市計画道路の見直しや地区内道路の確保に向けた検討を進めることとしています。今後の進め方等については、決定次第周知してまいります。