

対象エリアにお住まいの方、土地の権利をお持ちの方へ

第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり 都市計画変更（案）のお知らせ

日頃より、国分寺市の都市計画行政にご協力いただきありがとうございます。

市では、第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりとして、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の検討を進めています。

「木造住宅の密集化を改善するエリア」（3 ページ参照）につきまして、本年2月に都市計画変更（原案）の公告・縦覧を行い、これに対して皆さまよりいただいたご意見等を踏まえて、この度都市計画変更（案）を作成いたしました。

この案の内容を皆さまにお示しし、ご意見を伺う機会として、下記のとおり説明会を開催いたします。是非ご参加くださいますようお願い申し上げます。

なお、案の内容について原案からの変更はございません。

開催方法

○“会場参加”または“オンライン参加”をお選びいただけます。

（会場）の場合：下記の会場にお越しいただきます。

（オンライン）の場合：Zoom を使用し、会場開催の説明会を同時配信します。

（ご意見・ご質問は Q&A 機能を使用し受け付けます。）

開催日程 会場

①日 程：令和3年7月22日（祝・木）午後2時30分～（会場）

場 所：ひかりプラザ2階 203・204号室（光町1-46-8）

参加申込み〆切：7月21日（水）午後5時

②日 程：令和3年7月24日（土）午後6時～（会場）（オンライン）

場 所：国分寺市役所 第一庁舎3階 第一・第二委員会室（戸倉1-6-1）

参加申込み〆切：7月21日（水）午後5時

③日 程：令和3年7月29日（木）午後4時～（会場）（オンライン）

場 所：リオンホール（本町3-1-1 cocobunji WEST 5階）

参加申込み〆切：7月28日（水）午後5時

お申込み

○説明会は**事前予約・定員制**とさせていただきます。

次ページに記載の申込み先へ

①参加方法（会場またはオンライン） ②希望日時（第2希望まで） ③氏名

④連絡先（電話番号）を、各開催日程の申込み〆切までにお伝えください。

（会場）

○お電話またはEメールにてご連絡ください。

※お電話で申込みの方は、その場で日時を決定します。Eメールで申込みの方は、決定後に返信します。

（オンライン）

○Eメールにてご連絡ください。（お電話での申込みはできません）

※①の7月22日（祝・木）の日程は、オンライン開催はございません。

※Zoom のウェビナーを利用して開催します。参加にはインターネットに接続できる環境が必要です。

※参加登録用 URL 等は申込者の方に Eメールでご連絡します。

- ・どの回も同一の内容で、1時間程度です。
- ・会場参加される方は、当日はマスクの着用をお願いします。また、体調不良の方は入場をお断りする場合がございます。
- ・感染症拡大状況によっては変更等の可能性がございます。その際はお申込みいただいた方へ個別にご連絡するとともに市ホームページでお知らせします。

都市計画変更（案）の縦覧及び意見書の提出について

○都市計画変更（案）について次の通り縦覧します。

期 間：令和3年7月21日（水）～令和3年8月10日（火）（土・日曜日，祝日を除く）

時 間：午前8時30分～午後5時

場 所：国分寺市まちづくり部まちづくり計画課（国分寺市役所第二庁舎2階）

都市計画の種類：（1）国分寺都市計画用途地域

（容積率の変更，敷地面積の最低限度の導入^{※1}，建蔽率の変更^{※2}）

※1：一部区域を除く ※2：一部区域のみ

（2）国分寺都市計画防火地域及び準防火地域

（準防火地域の指定）

○都市計画変更（案）の内容について，次の通り意見書を提出することができます。

期 間：令和3年7月21日（水）～令和3年8月10日（火）

（まちづくり計画課へ直接ご持参いただく場合，土・日曜日，祝日を除く）

方 法：①住所 ②氏名 ③都市計画の種類（例：国分寺都市計画用途地域に関する意見）

④案に関する意見を明記し，下記の間合せ先に郵送（消印有効），Eメール，
または直接まちづくり計画課へ持参してください。

問合せ・申込み・意見書提出先

国分寺市まちづくり部まちづくり計画課 都市計画担当

電話番号：042-325-0111（内線449・356）

Eメール：machikeikaku@city.kokubunji.tokyo.jp

（窓口・電話受付時間：月曜日～金曜日 午前8時30分～正午，午後1時～5時）

都市計画変更の詳細については担当 山本，窪田まで

ホームページ URL（QRコード）

<https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/kurashi/koutsuu/keikaku/1022995.html>

QRコード



市ホームページ番号検索

1022995

表示



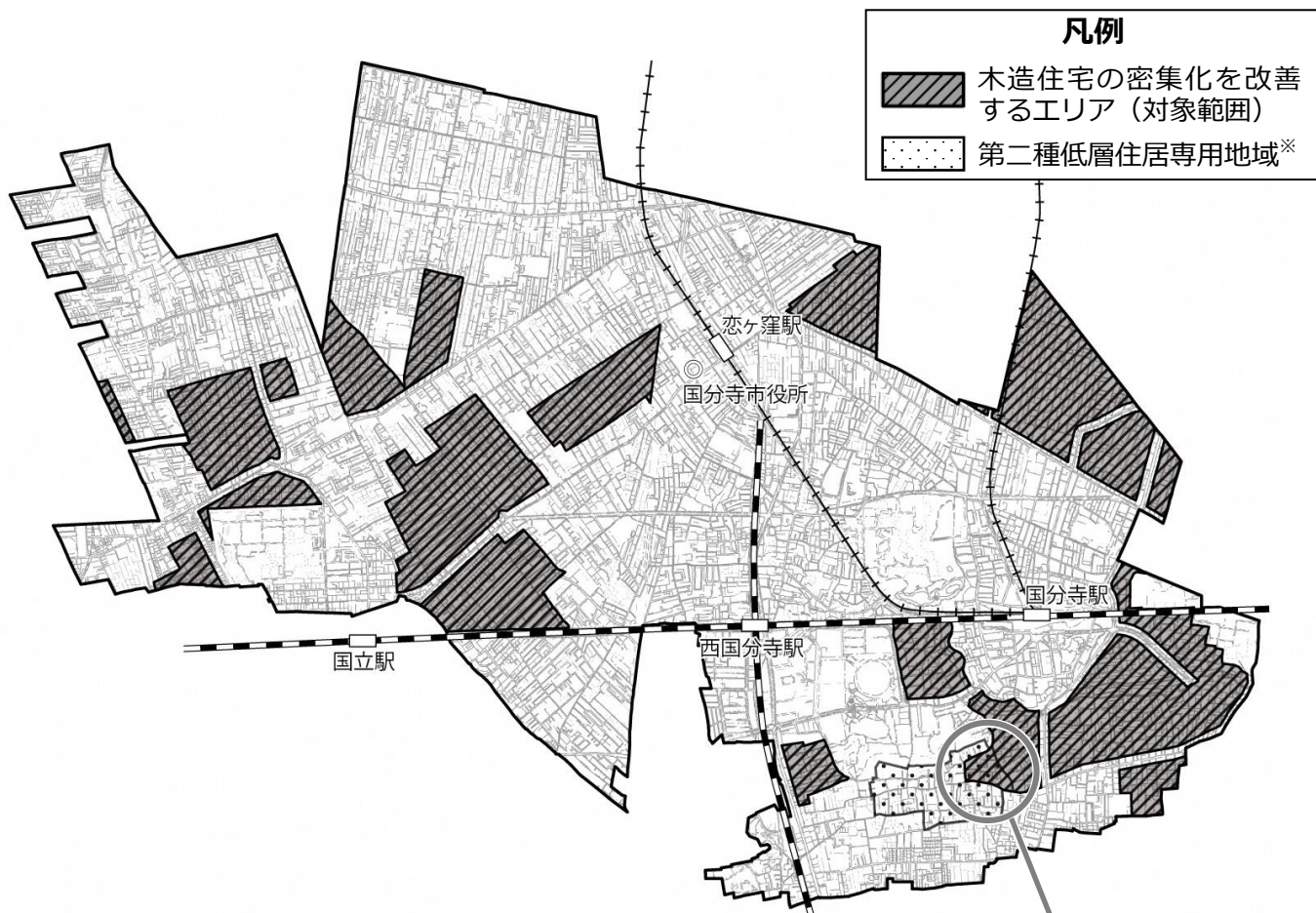
次ページから、『第一種低層住居専用地域指定エリアの都市計画変更（案）』の具体的な内容をお示ししています。

説明会に参加が難しい方も，ぜひ内容をご覧ください。

第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり 都市計画変更（案）の概要

都市計画変更（案）の対象範囲

第一種低層住居専用地域に指定しているエリア（令和2年9月に第二種低層住居専用地域に変更したエリア※を含む。）において、準防火地域に指定されていない建蔽率 50%・容積率 80%の地域及び木造住宅密集地域（東京都防災都市づくり推進計画）を、「木造住宅の密集化を改善するエリア」として、次ページ以降に記載した土地や建物に関するルールを定めます。



エリアの詳しい範囲等は
市のホームページをご覧ください。

<https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/kurashi/koutsuu/keikaku/1022995.html>



※令和2年9月に都市計画変更し、第二種低層住居専用地域となった区域の一部を含みます。

都市計画変更（案）の概要一覧（下線：変更箇所）

地域地区			
		変更前	変更後
用途地域	用途	第一種低層住居専用地域 ^{※1} (高さ制限 10m)	変更なし
	建蔽率・容積率	建蔽率 50% ^{※2} 容積率 80%	建蔽率 50% 容積率 <u>100%</u>
	敷地面積の最低限度	指定なし	<u>100 m²</u> ^{※3}
防火・準防火		指定なし (建築基準法第 22 条区域)	<u>準防火地域</u>
高度地区		第一種高度地区	変更なし

- ※1 令和2年9月の都市計画変更により、第二種低層住居専用地域となった区域の一部を含みます。
- ※2 木造住宅密集地域に抽出されている東元町一丁目における建蔽率 40%・容積率 80%指定の区域についても、建蔽率 50%・容積率 100%へ変更します。
- ※3 史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画の地区整備計画により、敷地面積の最低限度（110 m²）が定められている区域については変更しません。

日影規制 ^{※4}				
		変更前	変更後	
日影が規制される建築物		軒の高さが 7 m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物	変更なし	
規制値種別		(一)	<u>(二)</u>	
日影時間 規制される	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)	5 m 超え 10 m 内	3 時間以上	<u>4 時間以上</u>
		10 m 超える	2 時間以上	<u>2.5 時間以上</u>
	測定水平面 (平均地盤面からの高さ)		1.5 m	変更なし

- ※4 日影規制については、地域地区の容積率の都市計画変更に伴い、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第 3 条第 1 項の規定により変更となります。

① 建築物の防火・耐火性に関すること

● 新たに準防火地域を指定します

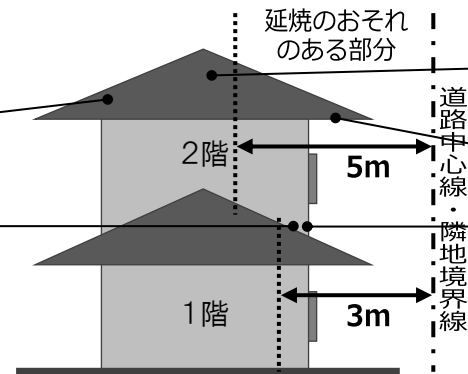
【効果】・建築物の防火・耐火性能が向上し、火災時の延焼を防ぐことにつながります
 ・まち全体の安全性を高めることにつながります

・2階建の戸建住宅では、現在は建築基準法第22条区域の制限【表1】ですが、準防火地域を指定した場合の制限内容は以下【表2】のとおりです。

〔例：戸建住宅（2階建）の場合の構造〕

【表1】現在
建築基準法第22条区域の制限

- ・屋根は**不燃材料**[注1]
- ・外壁で延焼のおそれのある部分は**準防火構造**[注2]



【表2】変更後
準防火地域の制限

- ・屋根は**不燃材料**[注1]
- ・外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は**防火構造**[注3]
- ・延焼のおそれのある部分の開口部に**防火設備**[注4]

強化

【表3】準防火地域内の建物構造の制限

延べ面積	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
階数			
4階以上			
3階	<ul style="list-style-type: none"> ・耐火建築物 ・準耐火建築物 ・防火上必要な技術的基準に適合する建築物 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐火建築物 ・準耐火建築物 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐火建築物
2階以下	<ul style="list-style-type: none"> ・防火措置した建築物 		

[注1] 不燃材料とは：瓦・スレート・鉄板・コンクリート等

[注2] 準防火構造とは：周囲の火災により20分変形・損傷を生じない等の性能を持つもの 例) 準防火性能を有する土塗壁、木毛セメント板等

[注3] 防火構造とは：周囲の火災により30分変形・損傷を生じない等の性能を持つもの 例) 防火性能を有する鉄網モルタル塗り、しっくい塗り等

[注4] 防火設備とは：防火ドア・網入りガラス等

?

～ Q & A ～



Q 準防火地域に指定された場合、既存の建築物はそのままでいいですか？

A そのまま住みつづける場合は特に何かをしていただく必要はありません。増築や建替えなどの建築行為をする際に、準防火地域に適合したものにしていただく必要があります。



?



Q 既存の建築物を増築する場合、既存の建築物部分も準防火地域の制限の内容を満たす必要がありますか？

A 増築をする場合であっても、原則として建物全体を準防火地域の規定にあわせた仕様にする必要があります。工事は増築部分だけでなく既存部分にも必要となります。

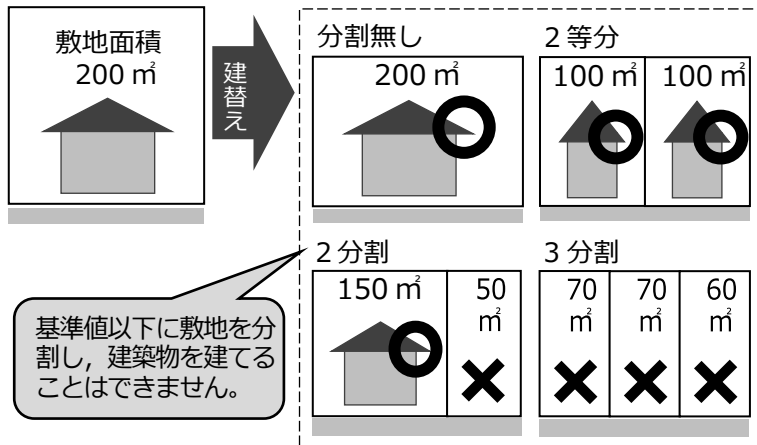


② 建築物の敷地面積に関すること

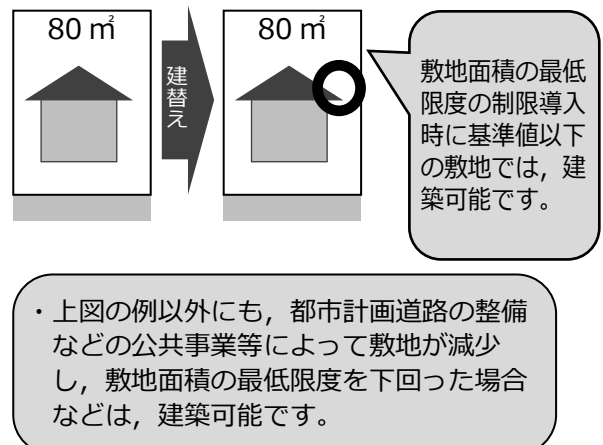
● 敷地面積の最低限度（100 m²）を定めます

- 【効果】
- ・ 敷地の細分化による建て詰まりの進行を防ぎ、火災時の延焼の可能性を低くします
 - ・ 隣り合う建物との距離を確保することによって、通風・採光・プライバシーなどの問題を改善し、現在の良好な住環境を維持します

〔例：敷地面積 200 m²の場合〕



〔例：敷地面積 100 m²未満の場合〕



※都市計画決定時に最低敷地面積を下回る敷地で、その敷地の全部を一つの敷地として利用する場合は、**そのまま使用・建替え・建替え可能な敷地として売買**することができます。

※まちづくり条例の開発事業は、当該条例で定める規制値が適用されます。

※史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画と重複する区域については地区整備計画で敷地面積の最低限度（110 m²）を定めているため、今回の都市計画変更（案）でのルール変更はございません。詳しくは国分寺市ホームページの『史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり』のページをご参照ください。（市ホームページの番号検索より「1023310」）

～ Q & A ～



Q 土地の敷地面積が 100 m²ありませんが、都市計画決定後はどうなりますか？
すでに建築されている建物はどうなりますか？

A 今回の都市計画変更時点の敷地面積を維持すれば、今後も建築物の新築や建替えが可能です。また、すでに建築されている建築物はそのまま使うことができます。



Q 200 m²未満の土地は分割することができなくなってしまうのですか？

A 分割により敷地面積が 100 m²未満となる土地には、建築物を建てることはできなくなりますが、畑や駐車場等としては使うことができます。



Q 敷地面積の最低限度を 100 m²と定めたのはどうしてですか？

A 権利者意向調査（平成 31 年 2 月～3 月）の結果や、これまでの検討において地域の皆様からいただいた意見を参考にするとともに、国の住生活基本計画（全国計画）における誘導居住面積水準等も参考に、規制値を 100 m²としました。



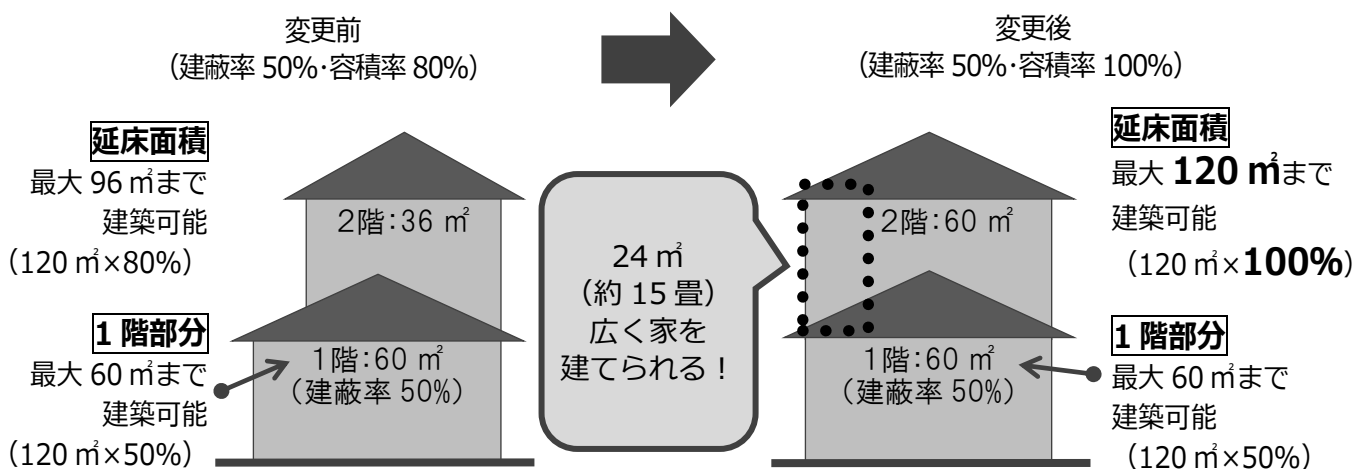
③ 建築物の容積率に関すること

● 容積率を 100%に引き上げます

【効果】・より床面積の広い建物を建てることができます

- ・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
- ・このことが老朽化した建築物等を建替えるきっかけとなり、建替えの際には他のルールとあわせて災害に強いまちなみの形成につながります
- ・特に幅員 4 m 未満の道路は、建築基準法第 42 条の規定により、建替えを機にセットバックがなされ、道路幅員の確保が進みます（下記 **参考** 参照）
（建築基準法第 43 条の規定により、建築物の敷地は幅員 4 m 以上の道路に接している必要があります）

〔例：敷地面積 120 m²の場合〕



※木造住宅密集地域に抽出されている東元町一丁目における建蔽率 40%・容積率 80%指定の区域についても、あわせて建蔽率 50%・容積率 100%に引き上げます。

※都市計画変更に伴い、日影規制について、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第 3 条第 1 項の規定により変更となります。（詳しくは 4 ページをご参照ください。）

?

~ Q & A ~



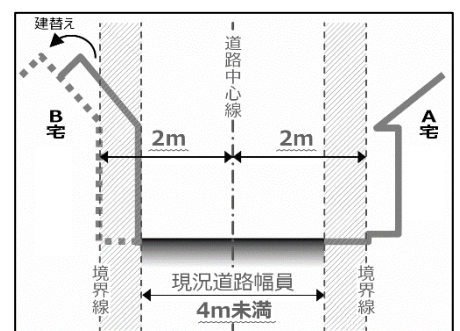
Q 容積率を緩和すると風通しや日当たりがわるくなるのではありませんか？

A 建物のボリュームを大きくすることができるようになりますが、敷地面積の最低限度 100 m²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ます。



参考 道路幅員の確保について

- 建築物は幅員 4 m 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 4 m 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 2 m の位置を道路の境界とみなし、後退することが必要です。（建築基準法第 42 条）



都市計画変更による効果のまとめ

「木造住宅の密集化を改善するエリア」における「準防火地域の指定」、「敷地面積の最低限度（100 m²）の導入」、「容積率の引き上げ（80%から 100%へ緩和）」といった都市計画の変更による効果をまとめると、次のようなことが考えられます。



- 容積率の見直しにより、従来よりも建築物の建替えが進むと考えられます
- 建築物の建替えに伴い、建築物の防火性・耐火性の向上、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、敷地の細分化・狭小化の抑制により、木造住宅のさらなる密集化を防ぎ、良好な住環境の維持につながります

今後のスケジュール（予定）

今後は、以下のスケジュールに従い、皆さまにご意見を伺いながら本年 10 月 1 日の施行を目的に都市計画手続きを進めていく予定です。

- 今後皆さまよりいただくご意見や、都市計画審議会での審議結果等によっては、計画内容の見直しやスケジュールの変更等の可能性があります。
- 新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、今後の説明会等の開催が延期となった場合は、スケジュールの変更の可能性があります。

