

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
① JR中央線			
①	1	北に現在住宅を建築中です。一低層→二中高の見直しにより、日影の影響はどうなりますか。	高架部の日影規制値は変更(4h,2.5h,1.5m)→(3h,2h,4m)されますが、一低層側の規制値が適用されることと、建築物の規模は高架の範囲の中に限られるため、影響はないと考えられます。
①	2	(1)北側の道路中心線や敷地境界線に用途地域界を移動するのは、既存不適格を発生させないためとのことですが、他で既存不適格を発生させる用途の見直しをしているようです。  (2)見直し原案とは逆に、現状の北側の用途地域を南側に移動することは、JR東日本の了解が得られれば可能と考えます。主にJR東日本のみが容積率の緩和の恩恵を受ける見直しは行わない方が良いと考えます。	(1)JR中央線の高架下の敷地では現状で南側の用途地域が過半を占める状況となっています。そのため、用途地域は南側を採用することとしたことにより、用途地域上は既存不適格はありません。ご指摘のとおり、一部に容積率：400%→300%、高度地区：指定なし→3種高度、防火・準防火：防火地域→準防火地域となるダウンゾーニングのエリアがありますが、高架下の土地利用であるため規模に限りがあり、既存不適格となる物件はありません。  (2)既存不適格の生じない内容を原案としています。対象地の見直し理由は、地形地物の変更・変化によるものです。
② 国立3・4・10号線沿道			
②	1	用途地域の見直し原案について、わかりました。	見直し原案は、素案と同じ内容です。
②	2	関係のない人物の氏名が併記された郵便物が届きました。	登記簿上の所有権の欄に記載のある住所に郵便物を送付しました。
②	3	見直しの内容についてわかりました。まちがにぎわうのは良いことだと思います。	皆様のご理解のもと、引き続き手続きを進めていきます。
取りやめ 国立3・1・11号線沿道			
取りやめ	1	用途地域の見直しをしないことについて、わかりました。	再検討した結果、用途地域等の見直しは行わないこととしました。

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
③ 国立3・4・5号線沿道			
③	1	説明内容は了解しました。	皆様のご理解のもと、引き続き手続きを進めていきます。
③	2	環境（みどりを多く残すなど）を考えての道路作りなどを行って欲しい。	皆様のご理解のもと、環境に配慮した道路作りをしていきたいと考えています。
③	3	隣接する府中市域では、地区計画の検討をしているとのことでしたが、そうであれば、府中市の地区計画の内容を国立市側の住民に知らせることで国立市側でも府中市と同様な地区計画の策定する動きを促し、府中市との一体的なまちづくりの実現をすることが良いと思います。	今回の一括見直しは、対象を地区計画の策定によらないものとしています。しかしながら、一括見直しとは別の過程でご意見のような取り組みは可能と考えますので、府中市とは情報交換を行いながら、まちづくりを考えていけたらと思います。
③	4 (1)	府中市との調整について (1)国立3・4・5号線沿道地区については、府中市域と接しているエリアになります。国立3・4・5号線の沿道については、府中市ももちろん用途地域の変更を思うのですが、国立市と府中市とで変更に関するすり合わせは行っているのでしょうか。	(1)隣接する府中市、立川市及び国分寺市とはお互いに確認をしながら変更を進めています。
③	4 (2)	府中市との調整について (2)国立市における沿道用途の境界線は、都市計画道路から20mの位置ですが、府中市では、都市計画道路から30mと聞いています。 真南の府中市側に高い建物が建てられるようになってしまうと、日影が落ちる可能性があるが、そのようなときに国立市から府中市に協議を申し込むことは可能でしょうか。	(2)用途地域等の沿道指定についてですが、国立市では沿道20mを基本にして市内全域の沿道用途を指定しています。また、府中市では、沿道30mでの指定が多いと聞いています。 今回、国立3・4・5号線の府中市側について、沿道20mにするのか30mにするのかは、府中市側でも用途地域の変更に取り組み途中であるため、確認はできていませんが、行政単位の考え方の違いで20mや30mになるということは、あり得るものと考えます。 また、日照については、建築基準法に基づく条例の中で日影を制限する条例が定められています。これは東京都の条例であるため、府中市も国立市も条例の日影規制の内容は同じとなります。そのため、府中市側に建った建物が国立側に影を落とした時には、東京都全域の同じ決まり事の中で規制されることになり、国立市と府中市と協議するということはありません。

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
④ 国立3・3・15号線沿道			
④	1	国立市の自然を守ってください！！	用途地域等の見直しがされても、公園として土地利用がされている部分は保全されます。青柳崖線地区は景観づくり基本計画による重点地区候補地と位置付けられており、今後検討状況を踏まえて地区の景観の価値の向上につなげるために重点地区の指定を目指していきます。また、国立3・3・15号線東側では、崖線から水路などの滝乃川学園所有地を、滝乃川学園と市が協定を結び、市が積極的に関わる中で自然・景観等を維持保全する取り組みをしています。
④	2	<p>国立3・3・15号線沿道についてお伺いします。</p> <p>四軒在家地区地区計画では、国立3・3・15線から20mの区域に住宅地区Bが定められていますが、ここの景観や環境について心配があります。</p> <p>国立市のママ下湧水群とママ下湧水公園の存在はとてもいいと思っています。そこには子どもたちもよくきていますし、国立市のHPでも、国立市の豊かな自然を紹介する際に必ず出てきます。青柳崖線とその下のママ下湧水。あとさらに言えば武蔵野の風景というのは非常にすばらしいと思います。是非国立市に残しておいてほしいと思っているのですが、この住宅地区Bには網掛けがかかっています。この網かけを外すことはできないでしょうか。国立市として、景観を保つ、保全していくという考えはありますか。</p>	<p>国立3・3・15号線の西側の地区では、ママ下湧水公園（都市計画公園）を設定しています。市が公園として管理するものであるため、公園部分の用途地域を変更しても、公園用地の中で他の土地利用をすることはありません。</p> <p>次に、ハケのところから東側に、矢川おんだしの方に向かっていくエリアについてですが、国立市の景観づくり基本計画の中でこの崖線は、重点地区の候補地に位置付けられています。重点地区に位置付けて、建築物や工作物などを建てる行為に対してルールを作っていくことを想定している地区になります。景観基本計画に基づくもので、景観上の観点からも保全していきたいと市でも積極的に考えています。</p> <p>また、東側には生産緑地が指定されており、矢川おんだしの方に向かって環境的にも景観的にも市としては重要なものとして考えています。</p> <p>さらには、崖線や水路などの滝乃川学園所有地を、滝乃川学園と市が協定を結び、市が積極的に関わる中で自然・景観等を維持保全する取り組みをしています。</p> <p>ご意見をいただいた地域については、市でも環境を保全していくという位置づけにあり、沿道の用途地域は変更されますが、市としても積極的に今の景観や環境を維持保全していこうと考えているエリアになります。</p>

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
④	3	<p>国立3・3・15号線はもう整備されていますが、整備の際、ママ下湧水の自然保護が大きな問題になりました。</p> <p>今回、ママ下湧水公園が、国立3・3・15号線の沿道20mの範囲にありますが、ママ下湧水を保全するための制約はあるのでしょうか。道路の東側にはすぐ個人の農地があって、西側には小さな公園があって、あの環境は水源さえ残ればいいということではなく、あの辺の農地や屋敷林を含めて価値があると思います。仮に沿道20mの範囲に高い建物が建つような将来があるならば、それは環境を完全に壊すものだと思います。市として、環境保全についてどのように考えているのでしょうか。</p>	上記④2と同一の回答となります。
⑤ 四軒在家西地区・泉三丁目北地区・泉三丁目東地区・泉四丁目西地区【建蔽率30%・容積率60%】			
⑤	1	見直しの内容についてわかりました。	建蔽率30%→40%/容積率60%→80%に見直しをするものです。
⑥ 国立3・3・2号線沿道			
⑥	1	お知らせが届いたことの趣旨はわかりました。	沿道20mを、建蔽率40%→60%/容積率80%→200%に見直しをするものです。利害関係人の意見を求めるために資料を送付しました。
⑥	2	説明会は、見直し箇所周辺の住民の参加者が多いと思いました。特に説明会の開催は不要と思いました。ありがとうございました。	皆様のご理解のもと、引き続き手続きを進めていきます。
⑥	3	隣接する府中市域では、地区計画の検討をしているとのことでしたが、そうであれば、府中市の地区計画の内容を国立市側の住民に知らせることで国立市側でも府中市と同様な地区計画の策定する動きを促し、府中市との一体的なまちづくりの実現をすることが良いと思います。	上記③3と同一の回答となります。
⑦ インターチェンジ東地区【建蔽率30%・容積率60%】			
⑦	1	(特になし)	—

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
⑧ 谷保七丁目南地区【建蔽率30%・容積率60%】			
⑧	1	お知らせが届いたことと、見直しの内容についてわかりました。	部分的に、建蔽率50%→40%/容積率100%→80%に見直しをするものです。
⑧	2	お知らせが届いたことの趣旨はわかりました。	建蔽率30%→40%/容積率60%→80%に見直しをするものです。利害関係人の意見を求めるために資料を送付しました。
⑧	3	見直しの内容についてわかりました。	建蔽率30%→40%/容積率60%→80%に見直しをするものです。
⑧	4	(1)自宅は見直し対象地ですか。 (2)角地緩和は受けられますか。	(1)建蔽率30%→40%/容積率60%→80%の見直し対象地です。 (2)多摩建築指導事務所にて確認できます。
⑧	5	(1)建蔽率30%→40%/容積率60%→80%の見直しでは不満ですが、説明会に出席する予定です。  (2)建蔽率50%/容積率100%への見直しは、いつになりますか。	(1)説明会は、5月26日(木)は南区公会堂にて19:00から、27日(金)は公民館にて19:00から、28日(土)は市役所にて10:00から開催します。  (2)地区計画の策定が必要になります。地区の方々の合意形成が必要です。
四軒在家地区地区計画			
四	1	郵送の趣旨についてわかりました。	四軒在家地区地区計画の変更に際して、利害関係人の意見を求めるために資料を送付しました。
四	2	B地区に隣接するA地区に居住しています。 (1)22mという高さというのはどうでしょうか。12m→22mというのは変更する限度が高すぎます。もう少し低くすべきと思います。 (2)周辺道路の交通量が増すことも心配です。日照権も心配です。	(1)国立3・3・15号線の沿道用途を第一種住居地域に見直しをすることにあわせて、高さを抑制するため、まちづくり条例の高さの基準と整合させました。 (2)沿道用途の見直しを原因とする交通量の増加については、大きな影響はないと考えています。また、日照に関する規制は、建築基準法に基づく条例の中で日影を制限する条例が定められており、用途地域に応じて、お住いの地域の基準が適用されます。

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
四	3	<p>(1)B地区では、建築物高さの最高限度が22mになるとのことですが、土地の広さがどの程度あれば22mの建物が建てられるのでしょうか。22mの建築物を建てるための条件を教えてください。</p> <p>(2)B地区のすぐ隣に家が建っており、その日影規制について調べたいのですが、どのように調べればよいでしょうか。</p>	<p>(1)建築物の高さの最高限度が22mというのは、地区計画に定める高さの最高限度のことです。地区計画で定める以外にも高さに関わる規制があります。</p> <p>1つ目として、都市計画法による高度地区指定です。1種、2種、3種の指定があり、主に北側の日照を確保するための斜線型の規制になります。ご質問の住宅地区Bは第一種住居地域で第2種高度地区を指定します。</p> <p>2つ目は、都市計画法以外にも、建築基準法による制限があり、道路斜線制限等の斜線型の制限がさらに組み合わせられて指定されます。</p> <p>また、建築基準法では日影規制があり、それぞれの用途地域に対して日影を落としていい時間が規制されています。</p> <p>このような様々な規制の組み合わせによって建物の高さが決められてくるため、一概に土地の広さ等で判断はできません。地区計画で22mの高さ制限はありますが、その他の高さに係る制限を全てクリアした中で、最大22mまでの建物が建てられるということになります。</p> <p>(2)日影規制については、東京都の条例に基づき、それぞれの用途地域に応じた日影規制の数値が決まっています。</p> <p>例えば第一種低層住居専用地域の建蔽率50%、容積率100%のエリアの場合、敷地境界線から5m～10mの範囲は4時間以上、10mを超える範囲では2.5時間以上の日影を落としてはいけないという規制がかかり、測定する水平面の高さは1.5mという規制になっています。</p> <p>都市計画課の窓口にて、確認することが可能です。</p>
四	4	<p>地区計画にある自動車車庫とは、駐車場とは異なるのでしょうか。単にトラック等を駐車しているだけであれば自動車車庫とはみなされませんか。</p>	<p>ご自宅にあるような、住宅に付属する駐車場は、自動車車庫の対象ではありません。大きな駐車場としての専用の建物や、生業として建てるような建築物としての自動車車庫が制限の対象になります。</p> <p>また、建築物に対する制限になるため、更地に駐車しているだけであれば、制限の対象ではありません。</p>

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
四	5	<p>住宅地区B（国立3・3・15線沿線）について【意見書】            今回の地区計画では住宅地区Bに青柳崖線とママ下湧水群の地域が含まれている。これは大きな問題です。            国立市の魅力は大学通りを中心とした優れた景観、まち並みと南部地域の自然、里山の景観が共立しているところです。平成24年に実施された環境に対する意識調査（市民アンケート調査）では残したい環境の項目に「公園・大学通りや崖線等の豊かな緑」と回答した方が70%以上で圧倒的に多く、次いで「水のきれいな湧水や矢川の流れ」が42%となっている（「国立市環境基本計画」）。</p> <p>このように南部地域の自然のなかでも青柳崖線とママ下湧水群は代表的な構成要素となっている。「国立市水循環基本計画」では「青柳崖線沿いのママ下湧水群は、崖線タイプの湧水としては都内屈指の湧水量を誇っており、周辺の自然環境である崖線樹林地の緑を含め、安らぎと潤いのある親水空間としての役割、また絶滅危惧種に指定されているホトケドジョウなど多様な生物の生息環境としての役割を果たしています。谷保天満宮の常盤の清水と共に平成14年度において東京の名湧水57選に選ばれています」「水と緑の豊かな環境を形成し、国立の緑を支える大きな要素として自然環境や都市景観を形成しています」と記されており、さらに「しかし、近年の都市化の進展により、ハケ、平地林や水田などの緑が急速に減少し、保水機能の低下や都市景観への影響が出ている状況にあります。また、樹木被覆地、草地、農地、水面などの占める面積の割合を示す緑被率は、多摩地域でも低い状況です」と保全の必要性を述べ、基本計画に「湧水と周辺環境の整備」をあげている。また「国立市緑の基本計画」でも青柳崖線樹林地地区は「連続的な</p>	<p>用途地域等の見直しに関連する四軒在家地区地区計画の変更に際して、崖線と湧水の周辺を住宅地区Bから除外すると、用途制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度等が制限されなくなり、また環境緑地の形成が阻害されることとなります。            高さの最高限度の22mは、建築時の条件により適法な範囲での高さの限度を設定しようとするもので、22mの高さを保証するものではありません。            ママ下湧水公園は都市計画公園であり、高度利用する考えはありません。青柳崖線地区は景観づくり基本計画による重点地区候補地と位置付けられており、今後検討状況を踏まえて地区の景観の価値の向上につなげるために重点地区の指定を目指していく考えにも変更はありません。青柳崖線の近隣・隣接地には都市計画の生産緑地地区の指定を行っており、市の施策として緑と景観の保全を図っております。また、国立3・3・15号線東側では、崖線から水路などの滝乃川学園所有地を、学園と市が協定し、市が積極的に関わる中で自然・景観等を維持保全する取り組みをしています。            青柳崖線とママ下湧水群の地域は、市としても景観・環境を保全していくという位置づけにあり、沿道の用途地域等が変更されても、積極的に維持保全していこうという考えに変更はありません。            なお、青柳崖線とママ下湧水群の保全と周辺環境整備に対する要望については、担当部局へ伝えます。</p>

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
四	5	<p>崖線樹林地帯と小河川、用水路、農地が一体となった自然空間として保全及び育成します」と緑化重点地区計画の対象となっている。以上、国立市の「環境基本計画」「水循環基本計画」「緑の基本計画」を読んでもと青柳崖線とママ下湧水群の保全と育成は国立市にとって重要な課題であることがわかる。</p> <p>泉大通り（都市計画道路国立3・3・15線）の建設に対して、青柳崖線とママ下湧水群を縦断して自然環境を破壊し、くにたちの原風景が失われるとして都に環境アセスメントを要求する市民運動が起きたが、残念ながら道路は建設されてしまった。ボックスカルバード工法により不完全な形で湧水の小川は残されたが自然環境が以前より失われたことには変わりはない。それでも青柳崖線のせせらぎの道と湧水群は今でも市民や子どもたちの水辺の生き物や自然とのふれあいの場所であり、憩いの場所である。そこが今回、住宅地区Bに含まれてしまった。住宅地区Bは泉大通り（都市計画道路国立3・3・15線）の沿道幅20mの地域で用途変更により高さ22mのビルの建設が可能となっている。そしてまたもや青柳崖線とママ下湧水群を縦断する。市の自然保全の方針と矛盾する。せめて崖線と湧水の周辺は住宅地区Bの網掛けをはずしてほしい。そこにビルを建てるつもりはないと説明会で市は回答していたが、将来的に保証されているわけではないだろう。「国立市環境基本計画」にあるように「崖線の維持管理は市での用地取得や借地により適切に行う」ことも含めて青柳崖線とママ下湧水群を保全し周辺環境整備を要望する。</p>	

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
その他			
その他	1	説明会を開催していただきましてありがとうございます。資料作成もお疲れ様でした。	今後とも丁寧な情報発信を心掛けてまいります。
その他	2	(1)中1丁目20番地付近は見直し対象ですか。 (2)10年前と現在とでは見直しは行われましたか。	(1)見直し対象区域ではありません。 (2)平成16(2004)年以降は見直しは行われていません。
その他	3	今回の見直しは、都の区域区分に伴う取り組みとのことですが、そのことよりも、上位計画である都市計画マスタープラン等に基づいていることをもっと説明した方がいいと感じました。	ご指摘のとおり、都市計画マスタープラン等の上位計画が基礎にあり、その中で、今回は地区計画の策定を要しない見直しに限るとしております。今後の参考とさせていただきます。
その他	4	公聴会の開催をしてください。	今回の用途地域等の見直し原案については、事前に市報特集号、市ホームページ及び利害関係人に対する郵送等による情報発信、また、説明会においての意見陳述の機会の確保を図っております。 そのため、説明会を公聴会に代わるものとして開催しました。
その他	5	見直し案の公告縦覧の際に、このような説明会の開催の予定はありますか。	都市計画案の公告縦覧の段階では、説明会は予定していません。 ただし、公告縦覧期間中に意見書を提出することができます。意見書については、都市計画審議会の中で検討材料として提示し、審議会が可決・否決の判断をすることになります。 また、関係する地権者の皆様に対しては、市報やホームページによる周知の他、直接郵送によるお知らせをする予定です。

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
その他	6 (1)	<p>固定資産税に係る質問について                      (1)用途地域等が見直し（緩和）されることで固定資産税は上がるのでしょうか。</p>	<p>(1)用途地域等の見直しにより、自動的に翌年から固定資産税が上がることはありません。今後、用途地域等の見直しが行われることにより、土地の取引価格が上昇するといった取引事例が積み重なることで、土地の評価が上がり、その評価に応じて固定資産税が見直されることは考えられます。</p> <p>また、固定資産税の評価額の見直しは3年に一度です。そのため、実際に売買価格が上昇したとしても、評価額が変わるのは見直しの年度ということになります。さらに、固定資産税に関しては、急激な税額の上昇を抑えるため、課税標準額が5%以上変わらないよう、段階的に上げていく仕組みがあります。そのため、用途地域の変更後に、税額が上昇するような事態があったとしても、税額はゆるやかに上がっていくこととなります。</p>
その他	6 (2)	<p>固定資産税に係る質問について                      (2)固定資産税が上がる可能性があるのは、用途地域等が見直し（緩和）される地域だけでしょうか。用途地域等が見直しされる近隣の地域も上がってしまうのでしょうか。</p>	<p>(2)固定資産税の評価額は、状況類似地区に区分した中で、そこがどのような地域なのかというところで評価の仕方が変わってきます。</p> <p>（例えば商業施設が集まっている商業地域、商業施設と住宅が散在しているような併用住宅地、住宅がメインの住宅地域など。）</p> <p>そのため、用途地域等が変わったことで、例えば不動産の人気が出て、売買価格が上昇すると、それに紐づいて用途地域等の見直しの有無に関わらず、固定資産税上の土地の評価が上がり、結果として固定資産税が上がるということは考えられます。</p>
その他	6 (3)	<p>固定資産税に係る質問について                      (3)以前、用途地域等が変更することで、固定資産税は変わらないと聞いていますが、変わらないのでしょうか。</p>	<p>(3)固定資産税に関しては、変わらないということではありませんが、用途地域等の変更の影響を受けてすぐに変わるということもありません。固定資産税の変動には、周辺の売買価格等、地価の変動の方が大きな要素となります。そのため、用途地域等が変わることにより、その場所の土地の売買価格が上昇することで、固定資産税も上昇するということは考えられます。</p>

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
その他	6 (4)	<p>固定資産税に係る質問について                      (4)固定資産税の評価額について、見通せる範囲で何か前例を踏まえて、説明をいただけないでしょうか。                      (例：過去に都市計画道路等の沿道の用途地域を変更した場合に、固定資産税評価額がどの程度上がったかなど。)</p>	<p>(4)直近のところでは、国立市での都市計画道路等の沿道用途地域等の見直し事例がないため、前例との比較はできません。                      しかしながら、そのような事例があった場合でも、固定資産税の価格の決定要因は、不動産の売買事例に基づくところが大きく、用途地域等が緩和されても、不動産の売買事例の価格が高くならなければ、固定資産税の評価額が上がる要素は少なくなります。                      また、逆に用途地域等が緩和されなくても、近隣に商業施設ができて利便性が良くなるなど、様々な要素で地価は変動するため、用途地域等が変更されることでどれだけ地価の変動を及ぼすかについては、検証が難しいと考えます。</p>
その他	7	<p>対象地区④のママ下湧水周辺に都市計画道路がかかっていますが、国立市としては景観を守っていきたいとしていることを確認しましたが、この都市計画道路の見直しはどこが担当していますか。</p>	<p>こちらの都市計画道路は、国立3・4・3号線です。                      都市計画道路の見直しについては、都市計画課が担当しています。                      国立3・4・3号線は一部区間が見直し候補路線になっており、ママ下湧水周辺については、廃止することが可能な路線となります。                      現在、廃止に向けて検討中の状況です。                      なお、見直し候補路線については、東京都、特別区、26市、2町により、東京における都市計画道路の整備の方針（第四次事業化計画）を10年ごとに策定しており、その中で、国立3・4・3号線の一部区間については見直し検討路線として位置付けられているものです。</p>
その他	8 (1)	<p>決定・告示のスケジュールについて                      (1)令和5年の夏ごろに用途地域の決定・告示とあります。言葉の意味がよく分からないのですが、告示された時点で、用途地域の変更が実行されるということでしょうか。</p>	<p>(1)用途地域等の変更は、告示した日をもって初めて法律上の効力が生じるということになります。</p>
その他	8 (2)	<p>決定・告示のスケジュールについて                      (2)建築確認申請を提出するなら、告示日以降にした方がよいということですね。</p>	<p>(2)用途地域等が緩和される地域であれば、告示日以降に建築確認申請を提出することで、緩和された用途地域等の条件により建築が可能となります。</p>

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
その他	8 (3)	<p>決定・告示のスケジュールについて                      (3)用途地域の変更をする場所で建物を建てたい時には、決定・告示を待たないと建築申請できないのでしょうか。                      告示前に変更予定の用途地域等で建築確認申請を受けてもらうことはできるのでしょうか。</p>	<p>(3)国立市では建築確認等の業務は行っておらず、東京都もしくは民間の指定確認検査機関が行っています。                      実際に確認申請を受理するかどうかの判断は、東京都もしくは民間の指定確認検査機関に直接確認する必要がありますが、一般的に、新しい用途地域が効力を持つためには、国立市が都市計画法に基づき告示をする必要があります。そのため、告示をした日以降でないと、変更後の用途地域等の内容での建築確認申請は受理できないのではないかと考えられます。</p>
その他	8 (4)	<p>決定・告示のスケジュールについて                      (4)用途地域等が変更される日は、都市計画道路が完成した日ではなく、告示された日ということでしょうか。都市計画道路の工事の進捗とは直接関係ないということでしょうか。</p>	<p>(4)用途地域等の変更後の効力が発生するのは、告示日以降となります。都市計画道路の完成した日ではなく、また工事の進捗も直接の関係はありません。なお、現在事業中の国立3・4・5号線と国立3・3・2号線は、現時点では道路としては供用されていません。</p>

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
その他	9	<p>国立市では9種類の用途地域が指定されていますが、準住居地域、田園住居地域、工業地域、工業専用地域はないとのことです。</p> <p>田園住居地域という用途地域は最近創設されました。</p> <p>国立市の南部地域には生産緑地が残っていますが、その生産緑地の位置づけが、2018年前後で大きく変わってきているようです。今後は、都市に残っている生産緑地をきっちり守っていくという、これまでとは逆の方向性になるとのことです。</p> <p>少子高齢化で人口が減っている中での、まちづくりの望ましい姿は、田園住居地域でうたっているような新しい地域が大切だと思います。</p> <p>田園住居地域やコンパクトシティにつながるような、今までないがしろにされていた生産緑地の位置づけをもっと高いものにして、国立市の南部地域に田園住居地域を取り入れるというようなことをしてはどうかと思います。</p>	<p>田園住居地域は、2018(平成30)年4月に追加された用途地域です。</p> <p>農地も市街化区域内にあるべきだという位置づけに変わってきた中で、現在では都市と農地の調和が非常に重要になっています。</p> <p>それまで用途地域の中では、第一種低層住居専用地域というのが最も規制が厳しく、住環境を保全することを主とした用途地域でしたが、新たに田園住居地域が創設されました。開発行為等の面積要件が強化され、開発を規制した上で環境を保全していこうという制度になっています。</p> <p>用途地域以外にも、地区計画を用いて農地を保全する制度があり、いくつもの制度があいまって農地と住宅地の調和を図り、共存していこうという考え方にに基づき、いくつかの制度を選択できるような形で新しい制度が創設されてきています。</p> <p>また、国立市の南部地域への田園住居地域の指定についてですが、都市計画マスタープランの中に田園住居地域を検討していくべきであるという考え方を示しています。ただ、実際に田園住居地域を指定できるのかについては、指定するエリアの土地所有者の方に対しては、第一種低層住居専用地域よりも厳しい制限をかけることとなります。そのため、田園住居地域の指定は皆さんの合意形成がなければ実現化は難しいため、土地の所有者の方々のご理解が得られるかというところで、エリアの選定を含めて課題となっています。</p>
その他	10(1)	<p>防火地域、準防火地域について</p> <p>(1)防火・準防火地域とは、具体的にどのようなものですか。</p>	<p>(1)防火・準防火地域という都市計画は、建築物の火災等に対する規定が定められた地域となります。建物の規模が一定以上の場合、防火・準防火地域の規制を受けて、燃えにくい部材や構造でなければ建築できないこととなっており、詳細は建築基準法等に規定されています。</p>

国立市用途地域等見直し【原案】説明会等における意見のまとめ

対象地区	整理番号	意見	市の回答・考え
その他	10 (2)	<p>防火地域、準防火地域について                      (2)防火・準防火地域の指定後、家を建て替える際に、建築部材が制約されるということですか。</p>	<p>(2) 今回の用途地域等の見直しに伴い、準防火地域が新たに指定された地区では、新たに建物を建築する際には準防火地域に適合した建築計画でなければ建築確認申請が下りませんが、その時点で建築されている建物は既造不適格といい、違法建築物にはなりません。(建物を建てた時点では合法であったため。)                      用途地域等の変更後、新たに建築確認申請を伴うような増築や建替えをする際には、準防火地域の指定の内容を遵守した建築計画をしていただくという内容になります。</p>
その他	11	<p>東京都の要請で令和5年度を目途に区域区分の見直しと用途地域等の見直しを実施しているとのことですが、今回、地区計画という形をとらずに、市内の複数箇所を短い期間で同時に用途地域等の見直しを実施する流れとなっています。                      地区計画を検討して用途地域等の見直しを進めた方が、地元の方たちが分かりやすいと思っています。また、用途地域等が変更になることで、市内の様子も変わってくるため、対象地区の地権者だけの問題ではなく、市全体の問題だと思っています。                      これだけ広域にわたり、地区計画の策定もなしに、都が要請している令和5年に合わせて進めるというやり方はどうなのでしょう。一つ一つ地区計画というレベルで検討していくべきではないでしょうか。</p>	<p>多摩部の用途地域等の見直しについては、市が決定権者となりますが、区部では東京都が決定権者となります。                      現在、東京都では区域区分の変更と並行して区部の用途地域等の見直しを行っています。多摩部についても、東京都の区域区分の変更と合わせ用途地域等の見直しを実施しています。                      また、今回の用途地域等の見直しの対象は、地区計画の策定によらないものに限っています。                      ①地形地物の変更(変化)                      ②完成又は完成見込み等の都市計画道路の沿道                      ③建蔽率30%・容積率60%地区のうち見直し可能な地区                      上記3点は、面的なまちづくりではないため地区計画の策定は必要ないものとして、現在見直しを進めています。                      なお、原則として用途地域等の変更を行う際は、地区の特性にあわせた地区計画を定めるという考え方に変更はありませんが、今回、条件にあった箇所が8箇所あるため、東京都のスケジュールに合わせて、同時に一括で見直しを進めているという状況になります。</p>