

## ■金森泉地区「地区街づくりプラン」案 アンケート結果（前編）

=12月に実施したアンケートの結果を2回に分けて報告します=

### 1. アンケートの実施概要

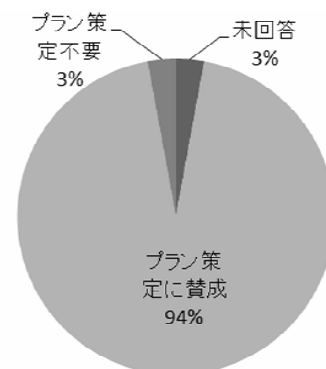
#### ■実施内容

1. 内容 地区街づくりプラン案に関する賛否と意見等
2. 対象 下記の2段階で実施した
  - ①金森泉地区自治会及びA地区内の自治会員及び登記簿上の土地・建物所有者 447名
  - ② 金森泉地区内アパート居住者 46名
3. 配布・回収方法
  - ① 各班・班長配布回収（ポスティング） A地区は考える会委員が配布  
地区外権利者へは市から郵送・郵送回答
  - ② 考える会委員及び該当する班長が配布・回収（ポスティング）
4. 時期 ①2010年12月 ②2011年1月
5. 回収数①278通 回収率62.2% ②2通 回収率4.3%
  - ・ 班ごとにみると回収率に差があった。高いところではほぼ全員から回答をいただいた班もありましたが半数程度の回収にとどまっている班もありました。
  - ・ ②のアパートにお住まいの方からの回答はわずかでした。

### 2. アンケート結果

#### 問1-1 地区街づくりプランの策定について

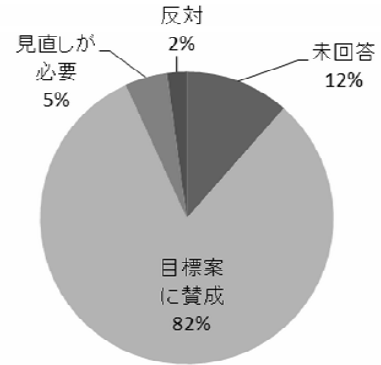
賛成	反対	無記入	合計
264	8	8	280
94.2%	2.9%	2.9%	100%



- \* アンケートに添付した「地区街づくりプラン」を定め、町田市と協力しながら住環境の保全と地区の環境を改善、コミュニティの醸成などを進めていくことについては9割を超える多くの方に賛成していただきました。
- \* 自由意見は次項と重なる意見が多かったので問1-2とまとめて報告します。

## 問 1-2 地区街づくりプランの目標

1. 今回提案の目標案に概ね賛成	2. 目標案を定めることには賛成だが、今回の内容は見直したほうが良い	3. 街づくりの目標を定めることに反対	未回答	合計
228	13	6	33	280
81.4 %	4.6 %	2.2 %	11.8 %	100%



\* 約8割の方から提案の内容に賛成をいただきました。設問場所が悪かったこともあり、設問に気づかれず未回答だった方もおられたようです。

### ◇問1の自由意見に寄せられた主な意見と考える会としての考え方

現在の都市計画で定められていること以上の制限は不要。

《具体的な意見》

- ・現状の維持でよい、現状で十分。
- ・行政が定めた基準なので個人の財産の活用法に制限する事は反対。
- ・規制を強化するための提案と思え地域の活性がなくなるのでは。
- ・建築協定を定める方向の旨がありましたが、反対します。

《考える会からのメッセージ》

金森泉地区は現況を調査したところ、これから大きく変わる可能性のある特徴を持った地区だといえます。およそ10年ほどの間につくられた街ですので、変わる時も早いと考えています。この地区街づくりプランは建築更新の時期を前に、これからも住みよい街であり続けるために必要な方向性を総合的にまとめ、住民と行政・土地権利者の皆さんでまちづくりの目標を共有化しようとしているものです。制限だけを目的としているわけではありません。

目標としている方向性が違うのではないか

《具体的な意見》

- ・現状は閑静とも快適ともいえない
- ・現状が「次世代に誇れる」とは思わない
- ・石垣の風格は判断の分かれるところ。総意として「風格」は記載すべきではないと感じた。
- ・基本的には賛成であるが、目標としては余り概念的で共有に難がある。

《考える会からのメッセージ》

「閑静」「風格」は平成20年春のアンケートで伺ったこの街の将来像の中で約7割の方にご賛同いただいたキーワードです。金森泉地区全体としては、緑の多い落ち着いた住宅地となっているのではないのでしょうか。ただし、目標の文案については、これまでも自治会で取り組んできたみずき山の緑の管理など、目に見える活動も軸に、もう少し検討してみます。提案もお寄せください。

### 制限項目案に意見あり

《具体的な意見》

- ・敷地面積の最低限度、一戸建て専用住宅の項に付き見直し
- ・すでに当団地内に古くから既存のアパートが幾つもあり、且つ団地に接する周辺に大規模な集合住宅も多くある点を配慮すべきである。
- ・診療所とその他の兼用住宅を分けているが診療所についても来客用駐車場等の対応は必要と思います。
- ・ルールをもっと明確にして欲しい。できれば厳しい方へ。

### 《考える会からのメッセージ》

これらのご意見については、個別の項目の項にゆだねます。

### 合意形成の進め方に不安がある

《具体的な意見》

- ・多数決では少数派や発言の苦手な票を忘れて切り捨てなければならない。その意見も永久に共有し一票を尊重し続け、客観的に見られても少数切り捨て排斥色濃くならぬよう常に注意が必要。
- ・小規模敷地のため、回答しにくい。住みにくくなりそう
- ・今回のアンケート結果を集計し、見直し箇所があるか検討した上でプランを定める必要がある(集計結果は回覧)

### 《考える会からのメッセージ》

検討の過程で出てきた意見は多くの皆さんで確認できるよう公表し、検討の過程がわかるようお伝えしていきたいと考えています。

私たちはこれまでの経緯をふまえ現在の街並み・環境を基本に考えていきたいと思っています。

### 柔軟な対応ができる仕組みとなる ことが望ましい ほか

《具体的な意見》

- ・理想的な街づくりへ向けてのプランには賛成だが、現実とのギャップが生じる場合等の柔軟な対応も必要かと思う。
- ・内容の見直しは分割の計画が出たらやる
- ・目標を特に掲げていない街でも良い街はたくさんある。平成7年購入小規模所有者として不利な協約を強いられて来て安心でなかった。やむを得なかったとの返答は矛盾する。

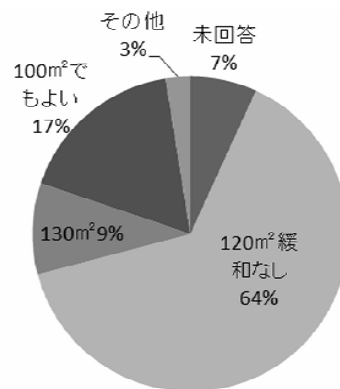
### 《考える会からのメッセージ》

ご指摘のようにプランの実現のためには、時に柔軟な対応が必要な部分もあると思います。ただし、あいまいな運用が混乱を招く場合もありますので、ルールの内容と運用の仕方は慎重に使い分けを考えたい点です。

なお、柔軟な部分を持つプランであればなおさら、判断の根拠となる目標像が大切と考えます。目標を掲げる必要のない街もあるとは思いますが、これから変わる可能性の高いこの街で良好な住環境を保つためには何らかの目標を共有化していくことは必要だと考えています。

## 問 2-1 敷地面積の最低限度

1. 120 m <sup>2</sup> 緩和規定無し	2. 制限が弱すぎるため130 m <sup>2</sup> 位にしたい	3. 緩和規定により1区画のみ100 m <sup>2</sup> 可	4. その他	未記入	合計
179	26	49	7	19	280
63.9%	9.3%	17.5%	2.5%	6.8%	100%



\* 1と2を合わせると現況よりも厳しく制限したいとお考えの方は約73%となるが、100 m<sup>2</sup>を可能にしてもよいとの意見も約17%ありました。

### ◇問 2-1「敷地面積の最低限度」の自由意見に寄せられた主な意見と考える会としての考え方

最低限度はできるだけ大きく。  
細分化は避けてほしい。

《具体的な意見》

- ・案に賛成するが、本来は130 m<sup>2</sup>以上か、それ以上の方が良い。
- ・区画が小さいと①車庫の位置、②エアコンの室外機の騒音の問題が出てくる。
- ・分割される土地の北側隣家の場合70坪くらいの土地に2軒建つと相当に圧迫感があると思うので。

《考える会からのメッセージ》

敷地面積の制限を強化することについては、今回のアンケートでお伺いしたところ10%弱の賛同だったこと、一方で100 m<sup>2</sup>までの緩和を認めても良いとお考えの方が約17%おられることを踏まえると、現状よりも大きな指定は難しいと考えられます。

この街では「120 m<sup>2</sup>緩和なし」案でも相当数の細分化は避けられますので、ぜひ、合意形成にご協力ください。

将来的な対応がしにくくなる。

《具体的な意見》

- ・将来を考えた場合、融通が利かなくなる。
- ・将来的な土地の売却の際に制限が厳しいと売れない。相続の時に困る。
- ・売れずに困る人が増えるから

《考える会からのメッセージ》

敷地分割ができなくなることで、融通が利かなくなったり、相続の時の対応が難しくなる面は確かにあるかと思えます。

しかし、現在も町田市が都市計画で広く低層住宅地に120 m<sup>2</sup>の制限をかけている実態があります。個々には融通が利かなくて困る点はあるかもしれませんが、特例の有無だけの差なので、制限がはっきりすれば事前の対応も可能と考えられます。

敷地面積が広いままでは売れにくく、土地の価値も下がるのではないか。

《具体的な意見》

- ・敷地面積が広がると若年層にはなかなか手の届かない価格の物件となるのでは。
- ・今の街並みを守る『人』は誰ですか？私は次世代を考えます。という事は次世代が購入できる区画を考えるべき
- ・240 m<sup>2</sup>未満の場合、敷地を分割できず安価でしか売買できない→分割可能であれば高く売れる＝資産価値の向上。
- ・二世帯だけが可能になり、新規参入の障壁となりゴーストタウン化(住みたくても住めず、買える層に限られる)高級住宅街を目指すのは愚。
- ・若い世代の入居が難しくなる。売却できず空き地、空き家のままにしておく方が防犯上好ましくないのでは。

今後ますます高齢化する地区にとって、若年層の入居は重要。

《具体的な意見》

- ・100 m<sup>2</sup>可にすれば価格も手ごろになり若年層が増える＝活性化。ようは若年層を増やすために制限をなくすべきと思慮。今後ますます高齢化する自治会において若年層の役割は重要。自治会も若年層が中心となれば活気が出る。高齢化が進むなかで災害時には大きな力になるはず。また、土地の広さで肩身の狭い思いをするような自治会では今後が思いやられる。より良い環境を求める層に選ばれる住宅地を目指すのであれば尚更である。
- ・今後高齢者が増加した時に維持できるのか。

《考える会からのメッセージ》

不動産鑑定士の方に伺ったところ、この辺りでは土地をまとめて「売却」するときの標準的な価格に敷地分割の可否はあまり影響しないようです。ただし、見た目の価格を下げれば短期に買い手が付きやすい傾向はありますし、2戸にすることで結果として手数料や建物価格等を含む販売価格と売却額の差額（利益）を大きく見込めるので販売業者にとってはメリットが増えます。だからといって販売業者は高く買ってくれるわけではないのです。

一方で、国の調査などによると、細分化の進行は周辺敷地の価値を下げるのが指摘されています。分割時に高く売れても街全体の資産価値は少しずつ下がってしまいます。やはり、長期的に街全体で価値のある住環境を維持した方が資産価値保全の面からは良いのではないのでしょうか。

《考える会からのメッセージ》

若い方の入居を促す解決策は100 m<sup>2</sup>を認めるだけで解決する問題ではないと思います。ましてやご指摘のような役割を期待するならば、若い方でも価格だけではなく地域の環境の良さやこの街での暮らしに関心を持った方に入居していただく必要があると思います。だからこそ、地区街づくりプラン等を通じてこの街の価値感をPRし（町田市のホームページでも紹介されるようになります）、コミュニティを含めて選ばれる住宅地となるのが大切だと思います。

この街は制限なしでは町田市の最低基準を下回る街並みへと進んでいく可能性があります。このため、現在の街並みを基本とした「金森泉の住環境」という価値を知り、この街の良さを引き継いでくれる方々に入居してもらえよう促していく必要があると思います。

現に小規模な敷地もある。配慮が必要。  
それが問題とはいえない。

《具体的な意見》

- ・現状で 120 m<sup>2</sup>以下にお住まいの方々への配慮。120 m<sup>2</sup>以上と制限してしまうと肩身が狭くなり場合によっては自治会からの退会の可能性もある→若年層の流出。
- ・うちは広い敷地ではない為、現行法位でいいと思う。
- ・法律通りで良い街づくりや人間関係がうまくいっている所はたくさんある。5割分割した街や他の地域の街はそれ程環境が悪く不安、不快で、次世代に誇れない住みたくない街なのかどうか。人間関係、やさしさ、思いやりが大切と思う。

分割する際は、近隣との調整を義務付けるなどしてはどうか

《具体的な意見》

- ・1区画 110 m<sup>2</sup>程度が確保できれば良いのではないかな？
- ・業者に設計段階で近隣及び建築委員会との調整を前提にする事を義務づけ
- ・個別物件毎の審査と近隣家庭の承認が必要とする

無理に決める必要はないのでは？

《具体的な意見》

- ・無理に 120 m<sup>2</sup>にする必要なし
- ・現行法のままなら分割可能な土地が不可能となることは不公平。
- ・現行法で良い

《考える会からのメッセージ》

平成 16 年に町田市は市内の低層住宅地に都市計画で 120 m<sup>2</sup>の敷地面積制限をかけました。その時、それ以前から小規模な敷地はそのままの敷地で売買や建築が可能な特例が適用されています。

今回提案の地区街づくりプラン案は、この数値を変えるものではありません。小規模敷地の方のルールはこれまで通りで変わりません。

新たに制限を受けるのは、その規定のなかの特例の運用部分\*に該当する敷地のみです。例外的であるはずのルールが、金森泉地区ではその開発時の特徴から多くの敷地に適用されることを問題としています。地区街づくりプランは、現在の街並みの住環境保全を基本に考えていますので、今ある小規模敷地ではなく、今後増えすぎることが予想される小規模敷地による緑の減少や建て詰まりによる周囲への日照被害、圧迫感の増加などを懸念し問題としています。

※特例の運用は文末資料を参照

《考える会からのメッセージ》

100 m<sup>2</sup>まで認めている町田市の特例基準をこの地区では、110 m<sup>2</sup>までとするといった運用は最終的な判断としてあり得ると考えます。しかし、この場合分割できるようになる 230~240 m<sup>2</sup>の敷地は 100 m<sup>2</sup>で分割出来る敷地の 1/4 程度です。

建築に関する協議調整は自治会役員の大きな負担となっています。地区まちづくりプラン等でその大本が明確になっていれば、自治会で行う調整は、より高度できめ細かな対応を行うことが出来るようになります。

《考える会からのメッセージ》

権利制限は大きな問題です。ましてやそれを地区住民等の自主的な総意に基づき定めようとしていますので、「無理に」ではなく、できるだけ多くの方に「定める理由を納得」していただいて決めていくことができればよいと考えています。

## 問 2-2 建物用途の制限

検討委員会案		案に賛成	厳しくしたい	制限不要	その他	未記入	合計	
建築物等の用途	1. 住宅、二世帯住宅となる長屋および共同住宅(2戸まで)	251	7	9	0	13	280	
	2. 住宅で診療所の用途を兼ねるもの	221	18	9	5	27	280	
	3 兼用住宅	ア: 住宅と兼用する店舗・喫茶店等(30㎡まで)	170	56	11	7	36	280
		イ: 住宅と兼用する事務所	196	32	13	6	33	280
		ウ: 住宅と兼用する学習塾、華道教室等	203	24	15	5	33	280
		エ: 住宅と兼用する美術品等を制作するアトリエ又は工房	195	28	15	6	36	280
	4. 地域住民が利用するための公民館、集会所等	223	12	9	12	24	280	
	5. 地域住民が利用する公園等の施設、バス停上屋、防災倉庫等	227	11	11	7	24	280	
	6. グループホーム等の社会福祉施設等	207	27	11	10	25	280	
	7. 前各号の建築物に附属するもの	190	21	8	9	52	280	

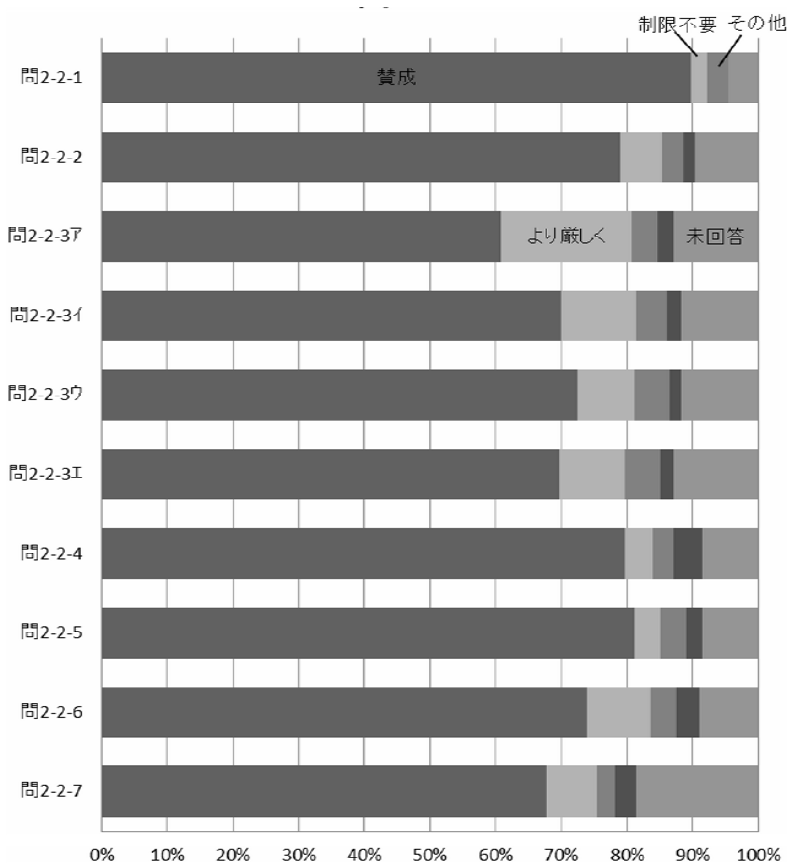
  

検討委員会案		案に賛成	厳しくしたい	制限不要	その他	未記入	合計	
建築物等の用途	1. 住宅、二世帯住宅となる長屋および共同住宅(2戸まで)	89.6%	2.5%	3.2%	0.0%	4.6%	100.0%	
	2. 住宅で診療所の用途を兼ねるもの	78.9%	6.4%	3.2%	1.8%	9.6%	100.0%	
	3 兼用住宅	ア: 住宅と兼用する店舗・喫茶店等(30㎡まで)	60.7%	20.0%	3.9%	2.5%	12.9%	100.0%
		イ: 住宅と兼用する事務所	70.0%	11.4%	4.6%	2.1%	11.8%	100.0%
		ウ: 住宅と兼用する学習塾、華道教室等	72.5%	8.6%	5.4%	1.8%	11.8%	100.0%
		エ: 住宅と兼用する美術品等を制作するアトリエ又は工房	69.6%	10.0%	5.4%	2.1%	12.9%	100.0%
	4. 地域住民が利用するための公民館、集会所等	79.6%	4.3%	3.2%	4.3%	8.6%	100.0%	
	5. 地域住民が利用する公園等の施設、バス停上屋、防災倉庫等	81.1%	3.9%	3.9%	2.5%	8.6%	100.0%	
	6. グループホーム等の社会福祉施設等	73.9%	9.6%	3.9%	3.6%	8.9%	100.0%	
	7. 前各号の建築物に附属するもの	67.9%	7.5%	2.9%	3.2%	18.6%	100.0%	

- \* 全体的に7～9割の賛成意見があるなか、店舗・喫茶店等の制限のみ6割の賛成率であり「厳しくしたい」との声は約20%を占めています。

- \* 兼用住宅の問題は答えにくかったか、未回答の割合が10%程度いました。

- \* 「制限不要」の8～15人の中でも、すべての項目に共通して制限反対としている方は3名のみです。



## ◇項目別の具体的な理由に寄せられた意見に対する考える会としての考え方

### 1. 住宅（3以上の住戸を有する長屋を除く）…9割賛成

現況の状況とのバランスを考えて決めた方が良いのでは？

《具体的な意見》

- ・ 現実に合っていない様なのでは？
- ・ 既存のものは建て替え可。新規（8世帯まで）もある程度可とする
- ・ 個人の諸事情により色々な選択肢があった方が望ましいと考える為（全項目共通）
- ・ 法律通りで良い街づくりや人間関係がうまくいっている所はたくさんある。アパート、賃貸用等所有の持ち主が同様に建て替え出来ないのであれば権利の侵害になる。

《考える会からのメッセージ》

現に地区内には6棟のアパート等が建築しています。地区街づくりプラン策定後も今のアパート等はすぐに建替える必要はありませんが、長期的に見たときには、戸建て住宅地としての環境に特化していった方が良いのではないかと考えています。これまでの経緯を踏まえた個別詳細な対応はもう少し検討したいと考えています。

### 2. 住宅で診療所の用途を兼ねるもの …8割賛成

- ・ 専用住宅地が望ましい
- ・ 駐車場規定など徹底できないと思うので新規は建てられない方が良い
- ・ そもそも必要なのかわからない

《具体的な意見》

- ・ 駐車場が法定規定として定められないのなら建てない方が良いと思う
- ・ 成瀬駅南口／北口や町田街道沿いに多くの各科のクリニックがあるが最近も呼吸器の専門内科が開業した。泉地区にとって不足とは思えない
- ・ 説明資料に記されている弊害が必ず生じ迷惑がかわからないようには決して防止できない
- ・ 個人の諸事情により色々な選択肢があった方が望ましいと考えるため、制限しない方が良い
- ・ 診療所は、各専門分野で異なりますのできちんとした多方面のものがが必要です。

《考える会からのメッセージ》

ご指摘のように今後、この地区に多くの診療所が立地することは考えにくいものですが、現に地区内には診療所付き住宅があり、これからの高齢社会を考えると身近に診療所があるのは心強いと考えます。しかし、ご指摘のように立地するとなると、駐車場設置などの問題はあるかと思しますので、外来の患者用に必要な駐車場スペースを確保したうえで開業するよう、事前に協議できる仕組みは用意していきたいと考えています。

### 3. 兼用住宅（ア：店舗・喫茶店 イ：事務所 ウ：学習塾等 エ：アトリエ等）…6～7割賛成

- ・ 一戸建て専用住宅が基本の地区なので例外規定はない方が良い
- ・ 店舗などに条件をつけること

《具体的な意見》

- ・ 路上駐車が増える等の弊害が心配。
- ・ もし隣に出来たらと思うと新規はいらない。
- ・ 酒類を出す深夜喫茶店などは厳しく排除したい。
- ・ 不特定な人の出入りは防犯上好ましくない。長時間調理による臭いは公害になる。
- ・ まわりの地域と何か特別かけ離れた規制をすべきではない。街の魅力も無くなる。

《考える会からのメッセージ》

兼用住宅のうち、店舗等については不要とする意見が多かったことは重く受け止めていきたいと考えています。

一方で、在宅で仕事をする方が増えるなど暮らし方も社会情勢によって変わる面がありますので、開業の際はあらかじめ近隣を含めて協議できる仕組みは用意していきたいと考えています。



#### 4. 公民館、集会所等 … 8割賛成

- ・集会所の建設に真剣に取り組んで欲しいです。個人の家で集会は気の毒でしのびないです。
- ・近くに市の施設があるので不用

《具体的な意見》

- ・自治会の活動にマイナスの要素が強く出るなら周辺地区もあることだし賛成。
- ・必要に応じ、都度十分検討する必要がある
- ・路上駐車、騒音が気になる
- ・資料を置くスペースは公園の一部で充分
- ・維持管理費用を考えると不要

《考える会からのメッセージ》

自治会集会所の建設については、すでに自治会の長期的な既定路線であり、毎年積立等を行ってきたところです。今回の地区街づくりプラン案では、この方向性を妨げないよう建築できるとしました。いくつもできる話ではありませんが、地区内のどこにどのような形で実現できるかわかりませんので今回指摘された点は留意するよう伝えていきます。

#### 5. 公園内の施設・バス停上屋・防災倉庫等 … 8割賛成

- ・バス停上屋は歩道を広げた時に作る
- ・防災倉庫を作るのは良いと思う
- ・あまり必要性を感じない

《具体的な意見》

- ・バス停上屋についてはバス停近辺住民の意見も大切にしたい
- ・道路の通行に妨害となる私物の植物を自治会や班長が注意するほか、せめて中央通りのカワセミ号が運行している道路では撤去して欲しい
- ・必要なし。あくまでも住宅地としてほしい
- ・本来の目的が年月と共に失われる可能性がある
- ・建築可能とするが駐車場併設は設けて欲しい

《考える会からのメッセージ》

防災倉庫などは住宅地であっても災害時の対応として必要な施設と考えます。建物用途の制限は法定制限として考えていると思っておりますので住宅地として必要な施設は建築できるようにしておく必要があります。ただし、今回のプランでは原則戸建て住宅を基本としているので、これらの施設についても住環境への影響は協議したうえで建築できるような仕組みを考えていきます。

#### 6. 社会福祉施設等 … 7割賛成

- ・近くに民間の大きな施設がある。認めると付近は福祉村になる
- ・実際は無理なのではないか。

《具体的な意見》

- ・老人一人暮らしの家が目立って増加してきた。泉地区で孤独死の悲報を防ぐために声をかけ合えるホームを作ることに賛成する。
- ・人口比に必ず含まれる弱者と共生できる街が真の街づくりと思う。
- ・住宅地なので必要ない。
- ・駐車場問題などが心配
- ・公共的施設は公的部門にやらせること
- ・非常事態等がおきた時が心配
- ・公園、緑化地区には作らない

《考える会からのメッセージ》

社会福祉施設等の有様は現在、法制度が毎年改正されるほどの勢いで多様化しています。超高齢社会への対応として、この街に合った施設立地の可能性は残していきたいと考えています。先に述べたようにプランでは原則戸建て住宅を基本としています。法的には立地の可能性を残しつつ、条例できちんと施設の内容や周辺環境への影響は見ていきたいと考えています。

## 7. 上記の各用途に附属する建築物 …7割賛成

- ・施設として該当するものがイメージできないため、明確にしてほしい
- ・抜け道にならないか。

### 《具体的な意見》

- ・あくまでも住宅地としてほしい。
- ・案に賛成のもの(3-イ, 3-エ, 4, 5)には不要。
- ・既存の立派な公共施設を大いに利用。
- ・駐車場問題などが心配
- ・現状で充分、考察並びに改善検討は地方自治体(町田市)との協議の上、解決
- ・非常事態等がおきた時が心配
- ・施設の種類によっては多少の不安がある
- ・公園、緑化地区を縮小させない

### 《考える会からのメッセージ》

附属する建築物とは、一般的には物置やはなれのようなものをいいます。兼用住宅の場合、住宅以外の用途のために使う倉庫なども住宅外面積の計算対象となるなどこの項の運用については、行政側で1件ごとに審査することになります。これまでの運用の実績などから、極端な抜け道にはしにくいと思われま。逆にこの項がないと一般の住宅の物置等も制限される可能性が出てきますので必要と考えます。

## 多くの方にアンケートにご協力頂き

貴重なご意見をお寄せ頂きありがとうございました！

＝次回は壁面位置、高さの制限、自由意見等に対する回答報告です＝

### 【参考】敷地面積の最低限度規定の特例許可基準について(町田市)

敷地面積の最低限度の特例許可とは、建築基準法第53条の2第1項第3号及び第4号の規定に基づく許可であり、町田市では敷地分割の際、1区画のみ100㎡以上とするための審査基準を設けている。

許可は、接する道路の幅員や建築する建物の形態や配置等について一定の基準を定めており、具体的には1件ごとに審査されるが、当地区内は概ね要件を満たしやすい敷地が多い。すでに地区内でこの基準による敷地分割は行われた事例は1件生じている。

#### (建築物の敷地面積)

第五十三条の二 建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

一、二 (略)

三 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

四 (略)