

沿道地区地区計画の地区整備計画の基準とまちづくり条例の開発事業の基準の取扱いについて

運用基準項目 (地区整備計画基準項目)		沿道地区地区計画 【地区整備計画】	まちづくり条例基準及び取扱い	解 説
(1) 道 路	地区施設 (区画道路 1 号)	幅員 4 m (道路中心から 2 m 後退)	【原則】幅員 6 m 【例外】	当該地区地区計画では、前面道路を地区施設として位置付けているとともに、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めている。地区施設については、「駅の利用者や買い物客など歩行者の安全性・快適性を確保するとともに、緊急車両の円滑な通行を確保するため」、壁面の位置の制限については、「駅の利用者や買い物客など歩行者が安全・快適に利用できるよう、歩道状の空地を連続的に確保する」ことを方針として定めている。 区画道路 1 号がかかる道路については、南側に隣接する国分寺駅北口地区地区計画との整合から、条例施行規則別表第 3 の 1 の項第 5 号に基づき、壁面後退を行うものとする。 1 号壁面線、2 号壁面線がかかる道路は、従前より「国分寺駅周辺の道路」として指導してきた経過から、条例施行規則別表第 3 の 1 の項第 6 号アの規定に基づき、幅員 9 m の道路状空間を確保する。 その他の壁面線がかかる道路は、沿道地区地区計画における方針と条例の趣旨目的が一致していることから、まちづくり条例の開発事業の基準は適用しない。 また、壁面線のかからない道路については、従前どおりの指導を行う。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。	○小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは幅員 4.5m (条例別表第 2 の 1 の項第 4 号)	
	1 号壁面線	道路中心線から 4.5m	○開発区域面積 500 平方メートル未満の開発事業における前面道路は、後退部分のうち、当該中心線から 2 m 以上については道路として整備し、残りは公開空地とすることができる。(条例施行規則別表第 3 の 1 の項第 5 号)	
	2 号壁面線	道路中心線から 4.5m	○国分寺駅周辺の道路については幅員 9 m、ただし、後退した終点から道路中心線に向かって 1.5m までは公開空地とすることができる。(条例施行規則別表第 3 の 1 の項第 6 号ア)	
	3 号壁面線	道路境界線から 2.0m	【取扱い】	
	4 号壁面線	2 項後退後の道路境界線から 0.5 m	①区画道路 1 号がかかる道路については、公開空地の連続性の確保のため条例施行規則別表第 3 の 1 の項第 5 号に準じ、道路中心から 3 m 後退とし、道路中心から 2 m は道路、残り 1 m は公開空地として整備するものとする。	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により道路境界線から建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機、からぼり（ドライエリア）、建築設備機器など通行の妨げとなるような工作物及び植栽を設置してはならない。ただし、街路灯、無電柱化に伴う地上機器等その他公益上必要なものはこの限りではない。	②1 号壁面線、2 号壁面線がかかる道路については、条例施行規則別表第 3 の 1 の項第 6 号アの規定に基づき整備するものとする。	
			③4 号壁面線がかかる道路については、条例第 89 条第 2 項第 1 号の規定に基づき、条例の別表第 2 の 1 の項第 4 号及び条例施行規則別表第 2 の 1 の項第 5 号の規定を適用しない。	

	運用基準項目 (地区整備計画基準項目)	沿道地区地区計画 【地区整備計画】	まちづくり条例基準及び取扱い	解 説
(2) 敷地内の緑地等	敷地内の緑地等 (条例のみ規定)	規定なし	【基準】 建築物の敷地内の緑地及び空地は、条例別表第 5（敷地内の緑地等の基準）に定める基準によること。 【取扱い】 条例第 89 条第 2 項第 1 号の規定に基づき、上記開発事業の基準を適用しない。 ただし、国 3・4・12 号線沿道は沿道緑化等の推進を図ることを地区計画の方針に掲げていることから、適切な緑化に努めるよう指導する。	当該地区地区計画では、その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針として、「国 3・4・12 号線沿道について、市の新しいシンボル空間にふさわしい印象となるよう、街路樹と一体となった緑豊かな空間を形成するため、沿道緑化等を推進する。」と位置付けている。 一方、隣接する国分寺駅北口地区地区計画区域（広場周辺西街区）においては、商業地としての合理的な土地利用を誘導するため、当該規定を適用しないこととしている。 このことを受け、当該地区地区計画区域では、敷地内の緑地等については、地上部への設置に特化せず、地区計画の方針に基づき、国 3・4・12 号線沿道の緑化に資する屋上緑化や壁面緑化等に努めるよう指導する。

運用基準項目 (地区整備計画基準項目)		沿道地区地区計画 【地区整備計画】	まちづくり条例基準及び取扱い	解 説
(3) 公 開 空 地	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。	【基準】 条例第 41 条第 1 項第 1 号に該当する開発事業（一戸建ての住宅の建築を目的とするものを除く）であって、開発区域の面積が 500 平方メートル以上のものについては、敷地面積の 3 パーセント以上の公開空地を当該開発区域に接する道路に面して確保すること。	当該地区地区計画の建築物等の整備の方針では、「駅の利用者や買い物客など歩行者が安全・快適に利用できるよう、歩道状の空地を連続的に確保するため、壁面の位置の制限を定める」としている。 条例別表第 3 の 6 の項第 1 号においては、「歩行者が自由に通行し、又は利用することができる空間の拡充に供するための空地」を公開空地と規定している。 地区計画の壁面の位置の制限と、まちづくり条例の公開空地は、その趣旨目的が一致することから、(1)道路の規定により確保することとなる公開空地以外の公開空地について、まちづくり条例の開発事業の基準を適用しない。
	1 号壁面線	道路中心線から 4.5m		
	2 号壁面線	道路中心線から 4.5m		
	3 号壁面線	道路境界線から 2.0m		
	4 号壁面線	道路境界線から 0.5m		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により道路境界線から建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機、からぼり（ドライエリア）、建築設備機器など通行の妨げとなるような工作物及び植栽を設置してはならない。ただし、街路灯、無電柱化に伴う地上機器等その他公益上必要なものはこの限りではない。	【取扱い】 条例第 89 条第 2 項第 1 号の規定に基づき、 (1) 壁面後退により整備される公開空地については、条例別表第 3 の 6 の項の規定を適用しない代わりに、地区計画の方針に基づき、駅前通りと国 3・4・12 号線を東西に結び回遊性を高めるため、敷地内の歩行空間の確保するよう指導する。 (2) 区画道路 1 号の南側は、広場周辺西街区の 8 号壁面線により連続した幅 1 m の歩道状空地が整備される規定となっているため、区画道路 1 号の沿道の東側は敷地規模にかかわらず道路中心 2 m の後退のほか、1 m の公開空地を設けるものとする。	一方、当該地区地区計画のその他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針として、「本地区内の回遊性を高めるため、駅前通りと国 3・4・12 号線を東西に結ぶ敷地内貫通通路等の歩行者通路の創出を推進する。」と位置付けていることから、公開空地の確保に努めるよう指導する。

運用基準項目 (地区整備計画基準項目)	沿道地区地区計画 【地区整備計画】	まちづくり条例基準及び取扱い	解 説
(4) 景観に関する協議	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 建築物に設置する屋外広告物は、派手な色彩を避け、屋上に設ける広告物は極力控えるものとする。建築物に複数の屋外広告物を設置する場合は、大きさの統一や統合化を図り、まちの顔にふさわしい景観の形成を図るものとする。また、建築物の規模とのバランスに対する配慮や、形態意匠に調和した掲出を行うことで、歩いて楽しい景観の形成に寄与するものとする。	【基準】 良好な都市景観の形成を図るため、開発区域内における建築物等の形態、色彩及び意匠について計画を作成し、市長と協議を行うこと。 【取扱い】 沿道地区地区計画の地区整備計画に定める「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の基準をまちづくり条例の開発事業の基準とみなし、併せて条例に基づく景観協議を行うものとする。	条例の景観計画協議書における協議事項の「2 建築物等の形態及び意匠の（3）建築物の外装材・色彩の周辺景観への配慮」と「4 広告物、案内板等の位置、規模、意匠及び表示」は、地区整備計画で定める「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の基準とする。 なお、当該地区地区計画のその他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針において、「景観形成については、東京都景観計画及び国分寺市景観まちづくり指針に基づき、都市景観に十分配慮したものとする。」と位置付けていることから、地区整備計画の基準と併せ、東京都景観計画及び国分寺市景観まちづくり指針を踏まえるとともに、条例に基づく景観協議を行い、景観協議書に地区整備計画に関する記載を求める。

運用基準項目 (地区整備計画基準項目)		沿道地区地区計画 【地区整備計画】	まちづくり条例基準及び取扱い	解 説
(5) 道 路 の 隅 切 り	隅切り (条例のみ規定)	規定なし	【基準】 隅切りについては、道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、または屈曲する角地において別に定めるところにより設けること。 【取扱い】 条例別表第2の1の項第7号の規則で定める基準のうち、条例施行規則別表第3の1の項第6号イに定める整備基準については、沿道地区地区計画の地区整備計画に定める壁面の位置の制限のかかる道路に限り、条例第89条第2項第1号の規定に基づき、条例の規定を適用しない。ただし、道路の交叉角が鋭角(60度以下)の場合は、視距の確保に配慮するよう指導する。	当該地区地区計画では、壁面後退を行ったうえ、歩道状の空地を整備するとしている。壁面後退により視距が確保できるため、まちづくり条例の開発事業の基準は適用しない。ただし、交叉角が60度以下の場合は、視距の確保に配慮した建築計画を努力目標として求める。