



国分寺都市計画地区計画

国3・2・8号線沿道北地区地区計画

国3・2・8号線沿道中地区地区計画

国3・2・8号線沿道南地区地区計画



都市計画策定の目的

国分寺都市計画道路3・2・8号府中所沢線（以下「国3・2・8号線」という。）沿道の適正かつ有効な土地利用を図るとともに、国分寺市の主要骨格軸にふさわしい活力と交流の創出と、緑と調和した魅力ある街並み景観の形成を目指すため、地区計画を策定しました。

地区計画とは

一定の地区内で、地域の方と市との話し合いによって地区の将来のまちづくりの方向を決め、建築物などに関するルールを定め、その地区の特性にふさわしい良好なまちをつくるための計画です。

国分寺市

平成27年4月

(平成28年2月 改訂)

国3・2・8号線沿道北・中・南地区 地区整備計画の内容

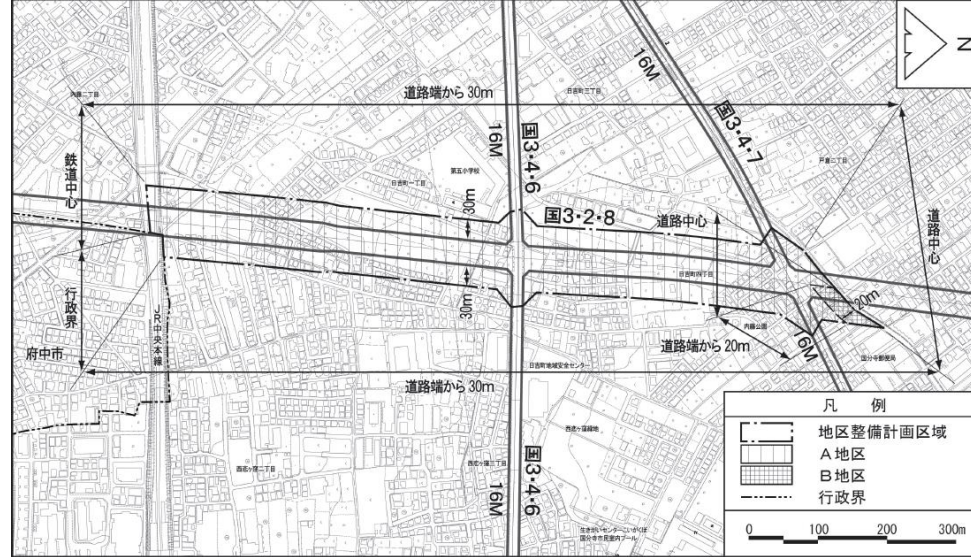
国3・2・8号線沿道概ね30mの範囲において定めた地区計画の内容は以下の通りです。(詳細は、縦覧図書をご覧ください。) なお、地区計画は北地区、中地区、南地区の3地区に分けて定めていますが、内容については、3地区とも同じ内容となります。

都市計画決定告示日 平成27年3月5日
告示番号 国分寺市告示第99号



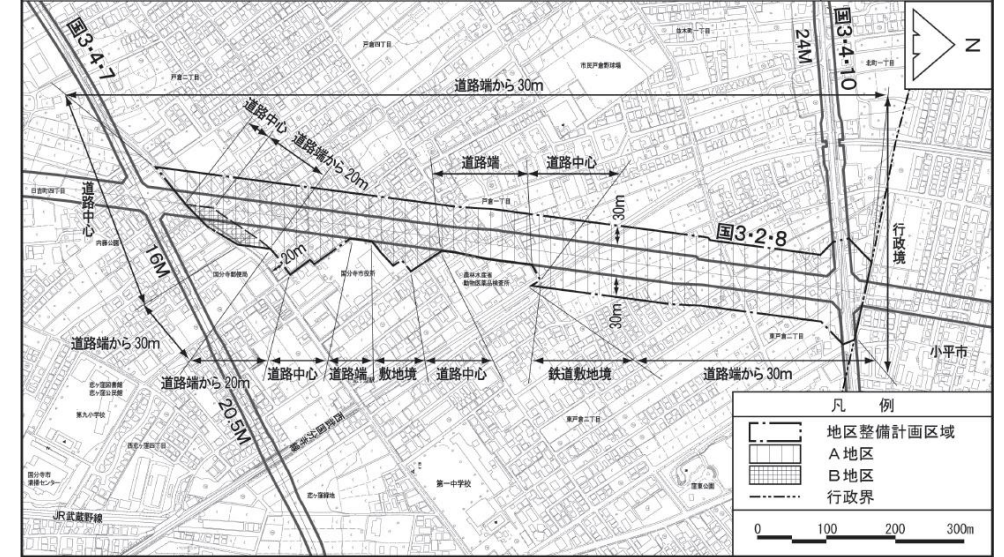
国3・2・8号線沿道南地区地区計画

【位置】国分寺市内藤一丁目及び日吉町一丁目各
【面積】約2.6ha



国3・2・8号線沿道中地区地区計画

【位置】国分寺市日吉町一丁目、日吉町四丁目及び内藤一丁目各
【面積】約10.0ha



国3・2・8号線沿道北地区地区計画

【位置】国分寺市戸倉一丁目、戸倉二丁目、東戸倉二丁目、日吉町四丁目及び並木町一丁目各
【面積】約9.2ha

土地利用の方針

国3・2・8号線の整備にあわせ、活力と交流ある適正な土地利用を誘導するため、中高層住宅に加えて、生活利便施設や広域からの利用客も見込める施設の立地を図る。また、国3・2・8号線沿いは、周辺の自然環境、低層住宅地との調和を図るとともに環境施設帯の整備により魅力的な沿道の土地利用を形成する。

建築物等の整備の方針

国3・2・8号線の整備にあわせ、適正な土地利用の誘導とともに、周辺の自然環境や低層住宅地と調和した国分寺らしい魅力ある沿道のまちなみを形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は建築してはならない。

【A地区】

ホテル又は旅館

【B地区】

ホテル又は旅館

第一種住居地域内、第二種住居地域内、準住居地域内に建築してはならない建築物

建築物の敷地面積の最低限度

110㎡(A地区のみ適用)

この地区計画の都市計画決定の告示日において、110㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地、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。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等の形態又は色彩は、国分寺市景観まちづくり指針によるとともに、配管類、設備機器類の配置は、周囲の景観との調和を図るよう配慮すること。

建築物等の高さの最高限度

20m

(ただし、次のいずれにも該当する場合は25mとする。)

- 敷地面積が200㎡以上のもの
- 国3・2・8号線からの壁面後退距離を3m以上確保し、かつ国3・2・8号線に面する間口緑視率が15%以上のもの
- 優れた地域環境の創出に特に寄与したと市長が認めるもの

なお、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。

垣又はさくの構造の制限

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。

- 生け垣、又はフェンスに沿って緑化を施したもの
- 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

土地の利用に関する事項

- 国3・2・8号線の街路樹の緑と調和したまちなみを形成するため、当該道路接道部をはじめ敷地内は積極的な緑化に努めることとする。
- 道路が交差する角地(隅角が120度以上の場合を除く)部分については、道路の見通しを確保するよう、建築物等の配置に配慮する。

地区計画区域内の建築行為等に関しては届出が必要です

届出が必要な主な行為

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の意匠形態の変更 など

★詳しくは次頁をご覧ください。

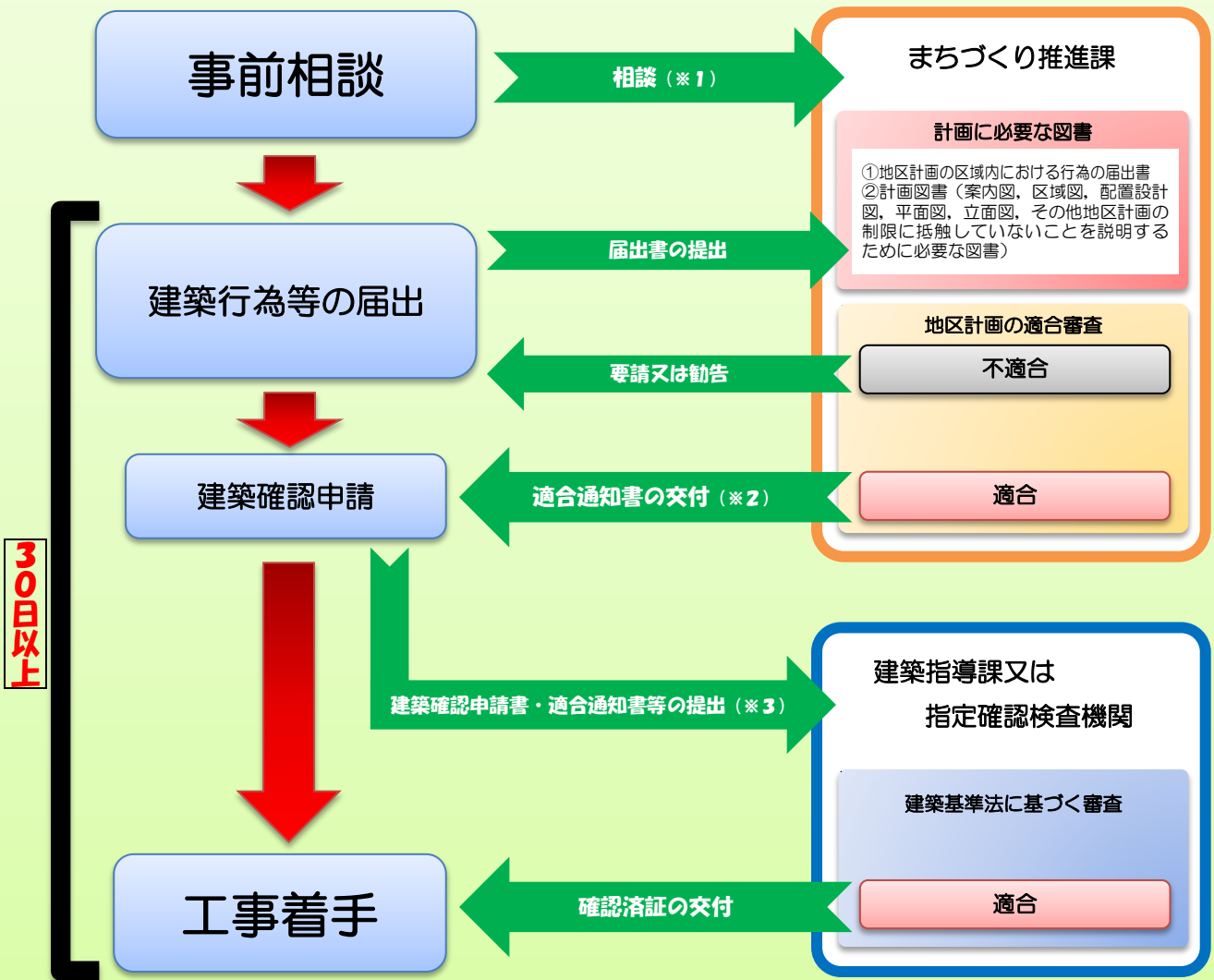
地区整備計画の区域内における事前の届出方法

地区整備計画区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行う場合、都市計画法第58条の2の規定による事前の届出が必要となります。

下記の行為を行う場合は、**建築確認申請前で工事着手の30日前までに届出**が必要です。

●届出が必要な主な行為●

- ①土地の区画形質の変更（土地の区画、土地の切土・盛土による「形」の変更、宅地以外の土地を宅地にする「質」の変更）
- ②建築物の建築、工作物の建設又は建築物若しくは工作物の用途の変更
- ③建築物又は工作物の形態又は意匠の変更 など



- (※1) 事前相談には余裕をもってお越しくください。併せて、まちづくり条例に基づく開発基本計画の届出対象となる場合がありますので、必ず事前にご相談ください。
(※2) 適合通知書は届出から概ね10日くらいで発行します。
(※3) 提出書類については、建築確認申請先に確認してください。

●お問い合わせ先●

国分寺市都市建設部まちづくり推進課（市役所第2庁舎2階）

〒185-8501 国分寺市戸倉1-6-1

電話：042-325-0111（内線456） FAX：042-324-0160

メール：machisuishin@city.kokubunji.tokyo.jp