

国分寺都市計画

第四小学校周辺地区地区計画のあらまし

—地区計画とは—

地区計画は、地区単位で作る計画で、地区独特のまちづくりのルールとなります。町丁や街区、あるいは共通した特徴を持っている場所を範囲とする「地区」を単位として、道路や公園等の配置や、建築物等の用途、形態等に関する事項を一体的に定める計画です。

国 分 寺 市



◆地区計画位置図



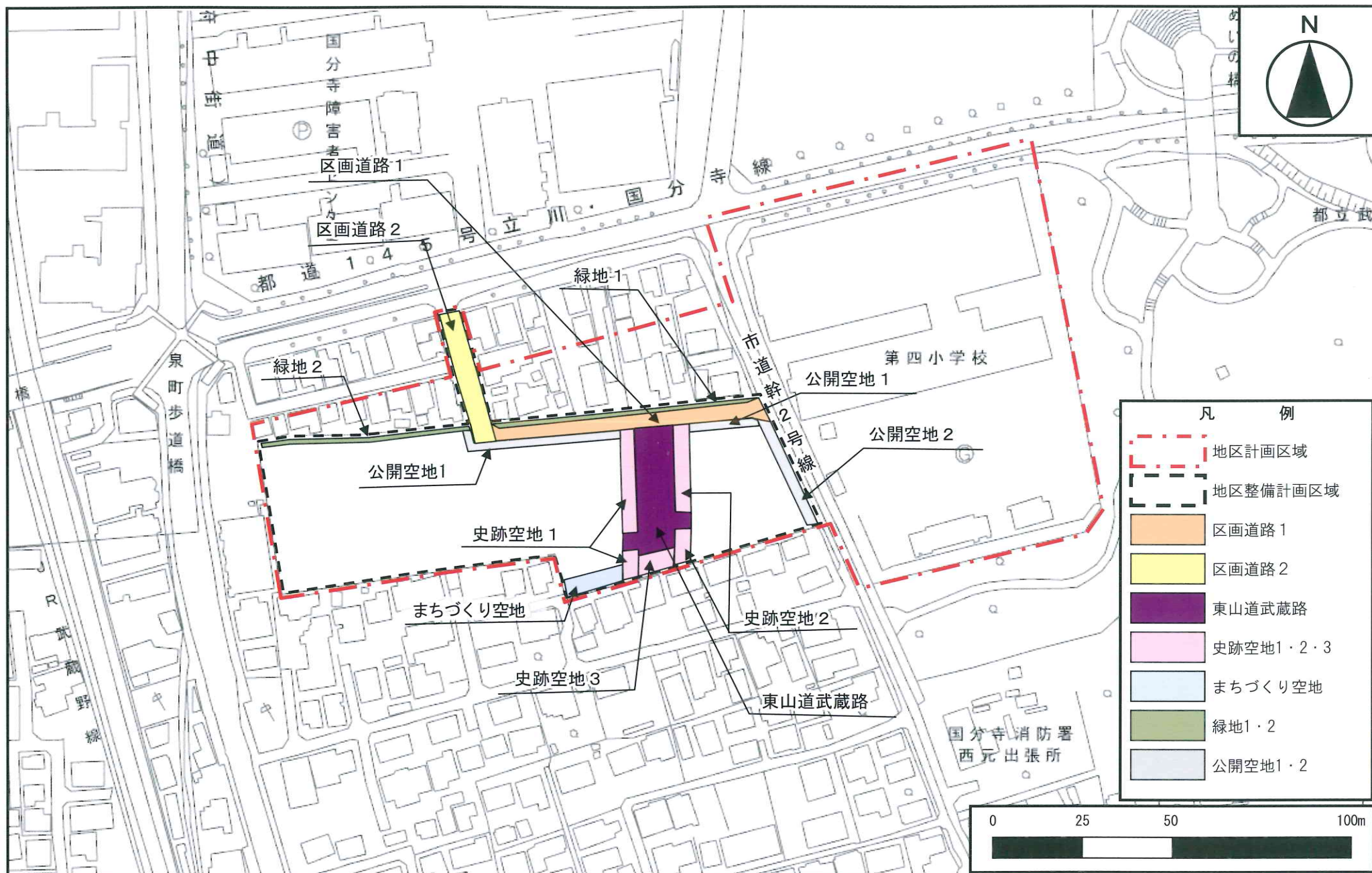
◆第四小学校周辺地区地区計画

地区計画は、「名称」、「位置」、「面積」の他に、「地区計画の目標」、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」を定めるものとし、地区計画の全文は、下記のとおりです。

名 称	第四小学校周辺地区地区計画
位 置 ※	国分寺市西元町一丁目及び二丁目各地内
面 積 ※	約2.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、周辺に国分寺崖線の豊かな緑と湧水を擁し、史跡武蔵国分寺跡や都立武蔵国分寺公園などにも近接するとともに、区域内には東山道武蔵路が埋蔵しているなど自然環境と歴史的遺産に恵まれた地区である。また、西国分寺駅からも至近にあることから市内でも利便性の高い地区である。国分寺市都市マスタープランにおいても、この地域は「泉町公園エリア」に含まれており、市民がふれあい憩えるまちとすることが求められており、地区に連続した南側は「歴史・文化体験エリア」とし、歴史的資源の保全・活用が求められる地域である。</p> <p>そこで、こうした立地特性と環境資源を最大限にいかし、自然環境・歴史環境と調和した計画的かつ公益性の高い土地利用と質の高い住環境を整備し、周辺の教育・文化施設、住環境等と調和のとれたまちづくりを計画の目標とする。</p> <p>また、東京都景観計画に基づく国分寺崖線景観基本軸内に当該地区が位置することに留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>【旧第四小学校地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全市的な観点から市内に不足している保健、福祉、医療、保育等の市民福祉の増進が図れるような公益的土地利用を基本とし、同時に周辺環境に配慮しながら良質な住宅等を整備し調和のとれた居住環境を創出する。 ・国分寺崖線の保全と再生に資する環境共生型の土地利用を進めるため、多くの既存樹木を保存するとともに、地区内における新たな緑の創出、雨水の地下への還元など必要な措置を講じる。 <p>【第四小学校地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の教育施設としての機能を保持しつつ、地域の公益に資する土地利用を図る。また、隣接する都立武蔵国分寺公園と合わせてうるおいのある空間を創出する。 <p>【住宅地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の良好な住環境を維持するとともに、旧第四小学校地区の整備を通して、より良好な住環境の創出を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>【地区内道路の整備】</p> <p>土地の有効利用と沿道を含む安全・快適な自動車・歩行者交通を確保するため、市道幹2号線と市道南239号線を結ぶ地区内道路を整備するとともに、優れた街路景観の形成に寄与する公開空地や緑地等の整備を行う。</p> <p>【史跡保全と良質な生活環境の創出】</p> <p>東山道武蔵路及びその周辺の環境保全を図るため、東山道武蔵路、史跡空地等を整備する。また、周辺環境と調和した良質な地区内環境の創出を図るため、緑地、公開空地、まちづくり空地を整備する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区内の建築物等の整備にあたっては、地域環境と共生した美しい都市景観の形成と同時に良好な生活環境の保全・創出を図るため次のような方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域環境に調和し、市民福祉の増進に寄与するため、建築物の用途の制限を定める。 ・区画道路や東山道武蔵路沿い等にあつては、快適で開放的な屋外空間の創出を図るため、公開空地の確保、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 ・良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の建ぺい率及び容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度を定める。 ・地域特性に応じた良好な都市景観の形成を図るために、建築物等の意匠、形態、色彩の制限を定める。 ・建築物等の整備にあつては、その用途に応じて、将来を見越した適正な駐車場を整備し、歩行者の安全性や緑地などを損なうことのないような位置や形態に留意して設置する。

※は、知事同意事項

◆地区計画区域図



◆地区整備計画

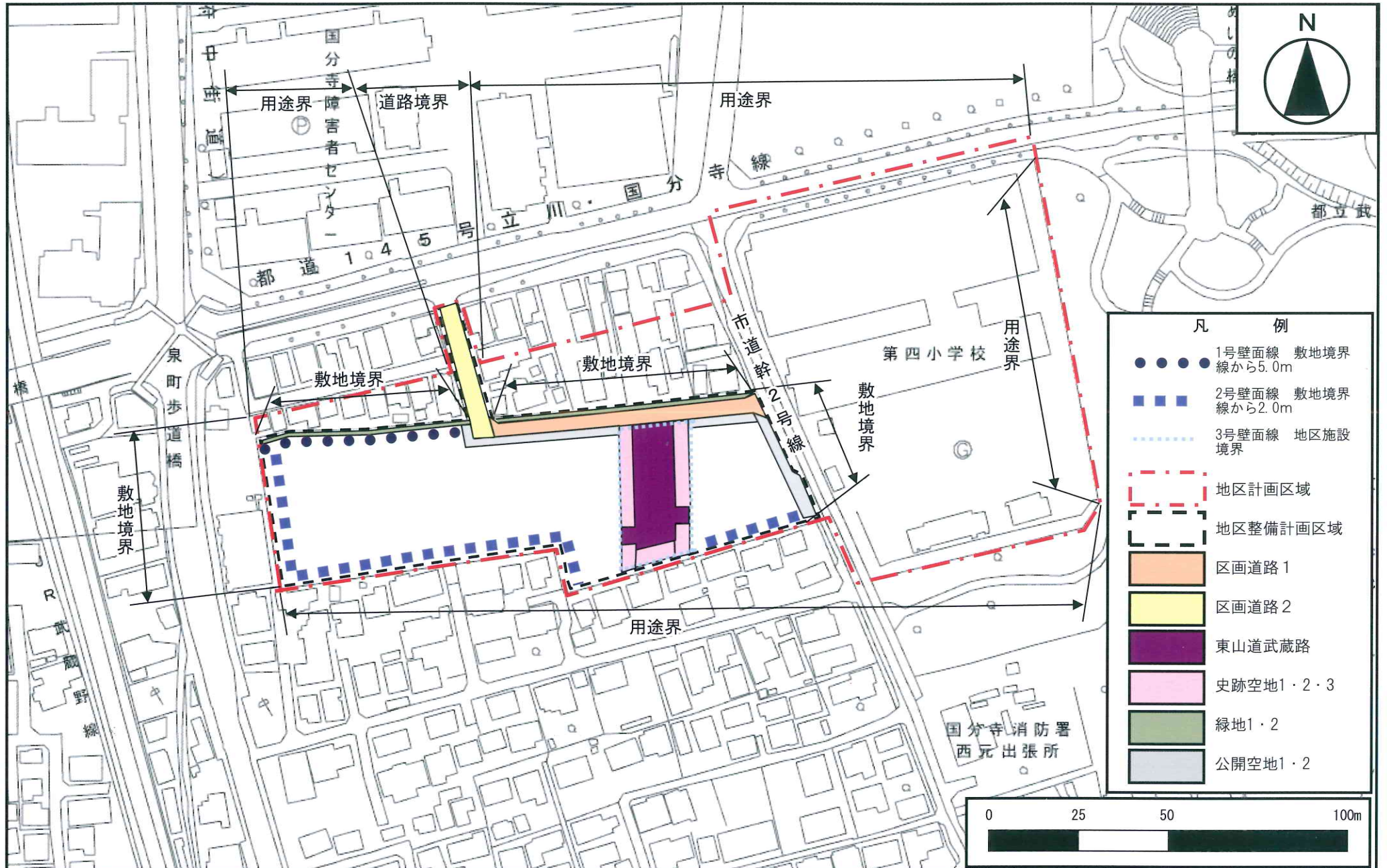
名称		旧第四小学校地区					
面積		約1.1ha					
地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	面積	延長	備考	
	道路	区画道路1	約6.5m	—	—	約90m	新設
		区画道路2 ※	約8.8m	—	—	約50m	既設
	公園・緑地等	東山道武蔵路	約16~25m	約825㎡	—	—	—
		緑地1	約2m	約185㎡	—	—	敷地北側境界線沿
		緑地2	約2m	約155㎡	—	—	敷地北側境界線沿
	その他の公共空地	史跡空地1	約2m	約285㎡	—	—	新設
		史跡空地2	約2m	約150㎡	—	—	新設
		史跡空地3	約20m	約240㎡	—	—	新設
		公開空地1	約2m	約130㎡	—	—	新設
		公開空地2	約2m	約120㎡	—	—	新設
	まちづくり空地	約2m	約50㎡	—	—	新設	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1)老人ホーム, 保育所, 身体障害者福祉ホーム, 児童厚生施設その他これらに類するもの。 (2)病院, 診療所。 (3)住宅・共同住宅。 (4)地域のコミュニティの増進に寄与する施設で市長が公益上必要と認めたもの。 (5)前各号の建築物に附属するもの。				
		建築物の容積率の最高限度 ※	20/10				
		建築物の建ぺい率の最高限度	6/10				
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は, 計画図に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし, 市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。				
		建築物等の高さの最高限度	建築基準法施行令第2条第1項第6号に基づく建築物等の高さの最高限度は12mとする。ただし, 優れた地域環境や景観の創出に特に寄与すると市長が認めた場合は15mを上限とすることができる。				
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	東京都景観計画において当該地区は国分寺崖線景観基本軸の指定を受けているため, 同計画等に基づき建築物等の外観の形態及び色彩は, 国分寺崖線の緑や周辺の住環境との調和を図り, 統一感のある景観を形成すると共に建築物の分節化を図る。 建築物等の色彩は, 原色を避け, 周囲の環境や緑と調和した落ち着いたものとする。				
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は原則として生垣とする。但し, モニュメントの保護, 防犯もしくは安全対策上必要なもの, 市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。				
土地の利用に関する事項		国分寺崖線の緑と調和するよう地区内の既存樹木を多く保存する。					

地区の区分, 地区施設の配置, 壁面の位置の制限は計画図に表示のとおり。

※は, 知事同意事項

理由: 自然, 歴史等の環境資源の保全と周辺の住環境との調和を図ると同時に市内に不足する公益的用途の土地利用とが高度に融和した良好なまちづくりを進める。

◆地区整備計画図



◆地区計画 方針附図



地区計画等に伴う手続き

◆地区整備計画に伴う市への「届出」が必要な行為

① 地区整備計画の指定が行われている区域内で、地区整備計画に所定の制限がある次の行為には届出が必要です。

- (1) 土地の区画形質の変更（切土、盛土、宅地の造成などで500㎡未満のもの）
（単に土地を分割して登記するだけでは届出の必要はありません。しかし、分割後の敷地が「敷地面積の最低限度」以下となり、かつ、この分割された土地で個々に建築をしようとしても建築はできなくなりますのでご注意ください。）
- (2) 建築物の建築（新築、増築、改築、移転、大規模な修繕、大規模な模様替え）
- (3) 工作物の建設
- (4) 建築物の用途の変更（用途の制限が定められている場合に限る。）
- (5) 建築物又はの意匠形態の変更（建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限が定められている場合に限る。）
- (6) 木竹の伐採（現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項が定められている場合に限る。）

② 届出に必要な図書は次のとおりです。

- (1) 地区計画の区域内における行為の届出書
- (2) 計画図書（案内図、区域図、配置設計図、平面図、立面図、断面図、その他地区計画の制限に抵触していないことを説明するために必要な図書）
・ 図書等については、事前にご相談下さい。

③ 届出の期限は次のとおりです。

- ・ 行為着手の30日前

④ 届出先及び相談先は次のとおりです。

- ・ 国分寺市 まちづくり部 まちづくり推進課
（〒185-8501 国分寺市戸倉1丁目6番地1 電話：042(325)0111）

⑤ 手続きは次のとおりです。

- ・ 審査の後、届出内容が地区計画に適合していれば「届出に対する適合通知」を、地区計画に適合していない場合には、「設計変更等の勧告」が市より申請者に通知されます。
- ・ 「目標容積率」を用いて建築等を行おうとする場合には、「届出に対する適合通知」を受ける必要がありますので、「設計変更等の勧告」を受けた場合には、設計変更等を行った上で、再度、届出を行わなくてはなりません。

発行	平成29年4月
製作	国分寺市まちづくり部まちづくり推進課
問い合わせ先	国分寺市まちづくり部まちづくり推進課 〒185-8501 東京都国分寺市戸倉1-6-1 Tel:042-325-0111（代表） Fax:042-324-0160 E-mail:machisuishin@city.kokubunji.tokyo.jp