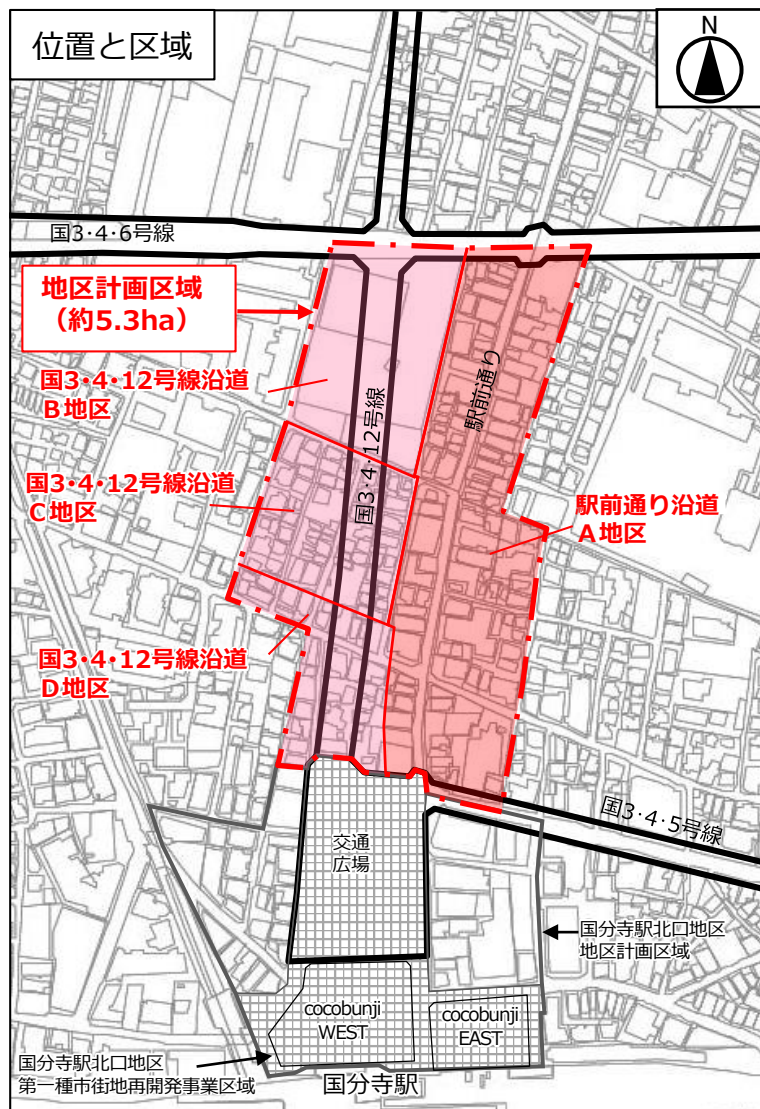


# 国分寺都市計画地区計画

## 国3・4・12号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画

### 地区計画策定の目的

国3・4・12号線の整備や、市街地再開発事業の整備効果を活かし、商業・業務機能と周辺の住環境の調和及び歩行者・自動車の共存を実現した、国分寺の新たな都市活力の源泉となる、エリア一帯が連携した「複合市街地」の形成を目指すため、地区計画を策定しました。



### 土地利用の方針

#### 1 駅前通り沿道 A地区

- ・歩行者を中心に安心・安全に買い回りや散策ができる空間づくりを図るとともに、商業機能が連続した街並みを誘導することで、利便性が高く健全で賑わいが連続した商店街の形成を図る。
- ・国3・4・6号線との交差部において、街角づくり・入り口空間の演出等により駅周辺へのゲート空間の形成を図る。

※ A地区では、合理的な土地利用と建築物等の更新、徒歩・自転車利用の近隣住民等が気軽に立ち寄り、安全・安心に買い回りや散策が楽しめる空間の形成を図るため、街並み誘導型地区計画を導入いたしました。

#### 2 国3・4・12号線沿道 B地区, C地区, D地区

- ・風格のある街並みで印象的な都市景観を有する国分寺市の新しいシンボル空間となるよう、拠点にふさわしい複合市街地の形成を図る。
- ・国3・4・6号線との交差部において、賑わいの核となる魅力的な商業機能の立地や街角づくり・入り口空間の演出等により駅周辺へのゲート空間の形成を図る。

具体の制限内容等については、次頁をご覧ください。

国分寺市

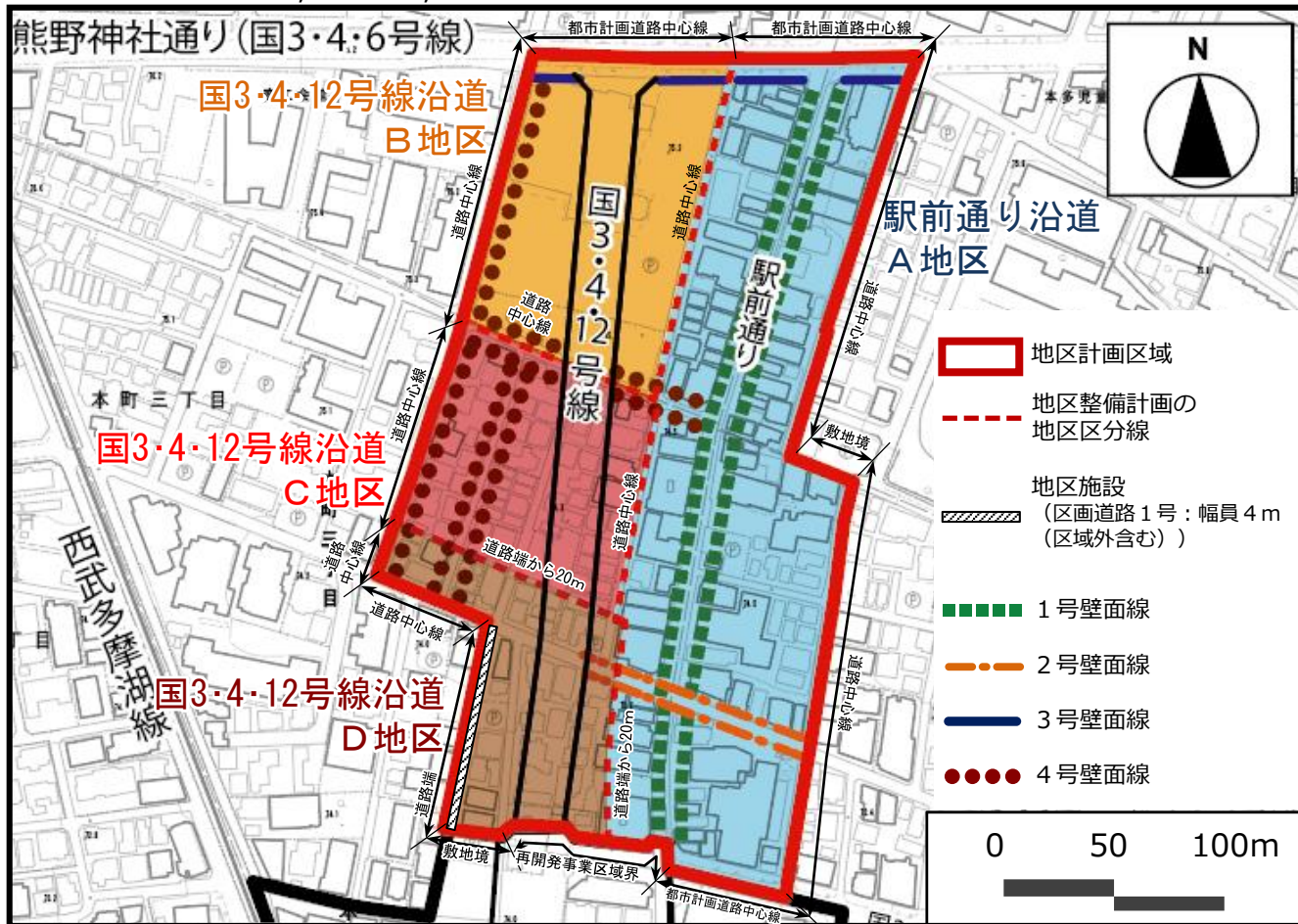
平成31年（2019年）4月

（令和4年（2022年）10月一部改訂）

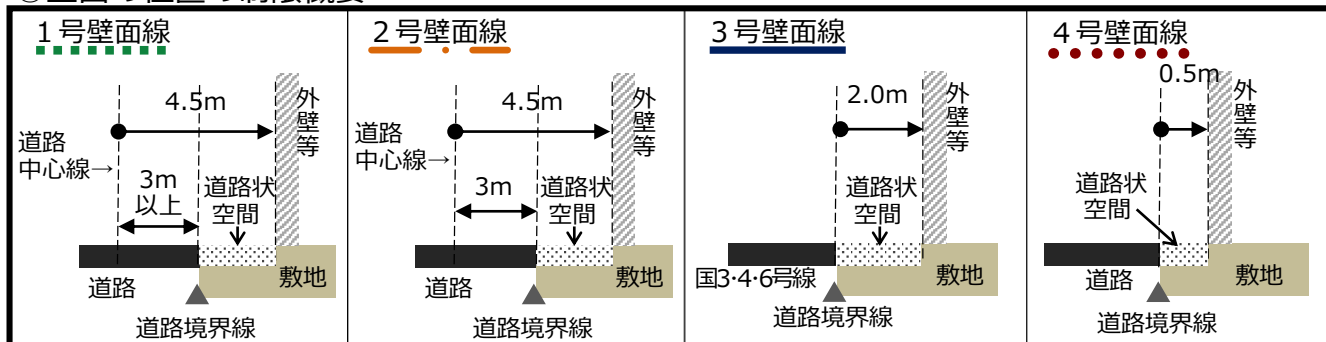
# 国3・4・12号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画 地区整備計画の内容

国3・4・12号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画の地区整備計画の内容は以下の通りです。詳細は、国分寺市まちづくり計画課にある縦覧図書をご覧ください。

## ○計画図（地区区分、壁面線、地区施設）



## ○壁面の位置の制限概要



## 建築物等に関する事項

### 壁面の位置の制限 (A～Dすべての地区のうち、左図のとおり)

建築物の外壁又はこれに代わる柱は、左図に示す壁面線を越えて建築してはならない。

- 1号壁面線・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 (A～Dすべての地区)

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。（公益上必要なものはこの限りではない）

### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (A～Dすべての地区)

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩  
⇒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。
- 屋外広告物  
⇒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。また、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るなど配慮し、歩いて楽しい景観の形成に寄与するものとする。

### 建築物等の用途の制限 (A～Dすべての地区)

- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律のうち、以下に掲げる営業の用に供する建築物は建築してはならない。
  - ・ 第2条第1項第1号、第3号、第4号
  - ・ 第2条第6項～第10項
- 倉庫業を営む倉庫、ガソリンスタンド、危険物の貯蔵又は処理施設を建築してはならない。
- 左図に示すA地区の1号壁面線に面する地上1階部分は、住宅、共同住宅等の用途に供してはならない。（現に存する住宅等はこの限りではない。）

### 建築物等の高さの最高限度 (A～Dすべての地区)

35m

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 (A～Dすべての地区)

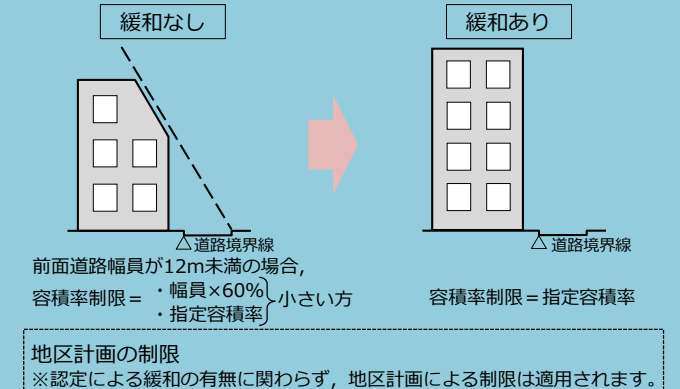
道路に面する部分に設ける垣又はさくは、生垣又はフェンス等の透視可能な構造とする。  
ただし、地盤面からの高さが0.6m以下のものについてはこの限りではない。

## 【街並み誘導型地区計画】 認定による一部規制の緩和について (A地区のうち、以下の敷地)

A地区のうち、前面道路（前面道路が2以上ある場合はその幅員が最大のもの）に1号壁面線、2号壁面線、4号壁面線が定められている敷地については、特定行政庁の認定を受けることで、建築基準法第52条第2項に規定される前面道路幅員による容積率制限や、同法第56条の規定による道路斜線制限が緩和されます。

詳しくは、建築指導課（042-325-0111（代表））へお問合せください。

「前面道路幅員による容積率制限」と「道路斜線制限」の緩和



### 建築物の容積率の最高限度 (A地区のうち、壁面線が定められた敷地)

A地区において、前面道路（前面道路が2以上ある場合はその幅員が最大のもの）に左図に示す壁面線が定められている敷地は、容積率の最高限度を以下の数値とする。

- 4号壁面線 ⇒ 300%
- その他の壁面線  
⇒用途地域に関する都市計画で定める数値

### 建築物の敷地面積の最低限度 (A地区・B地区)

- A地区 ⇒ 70㎡
  - B地区 ⇒ 1,500㎡
  - ※ C地区及びD地区は制限無し
- この地区計画が告示（平成31年3月1日）された際、現に存する敷地の面積が上記の数値未満の場合は、その面積を敷地面積の最低限度とする。

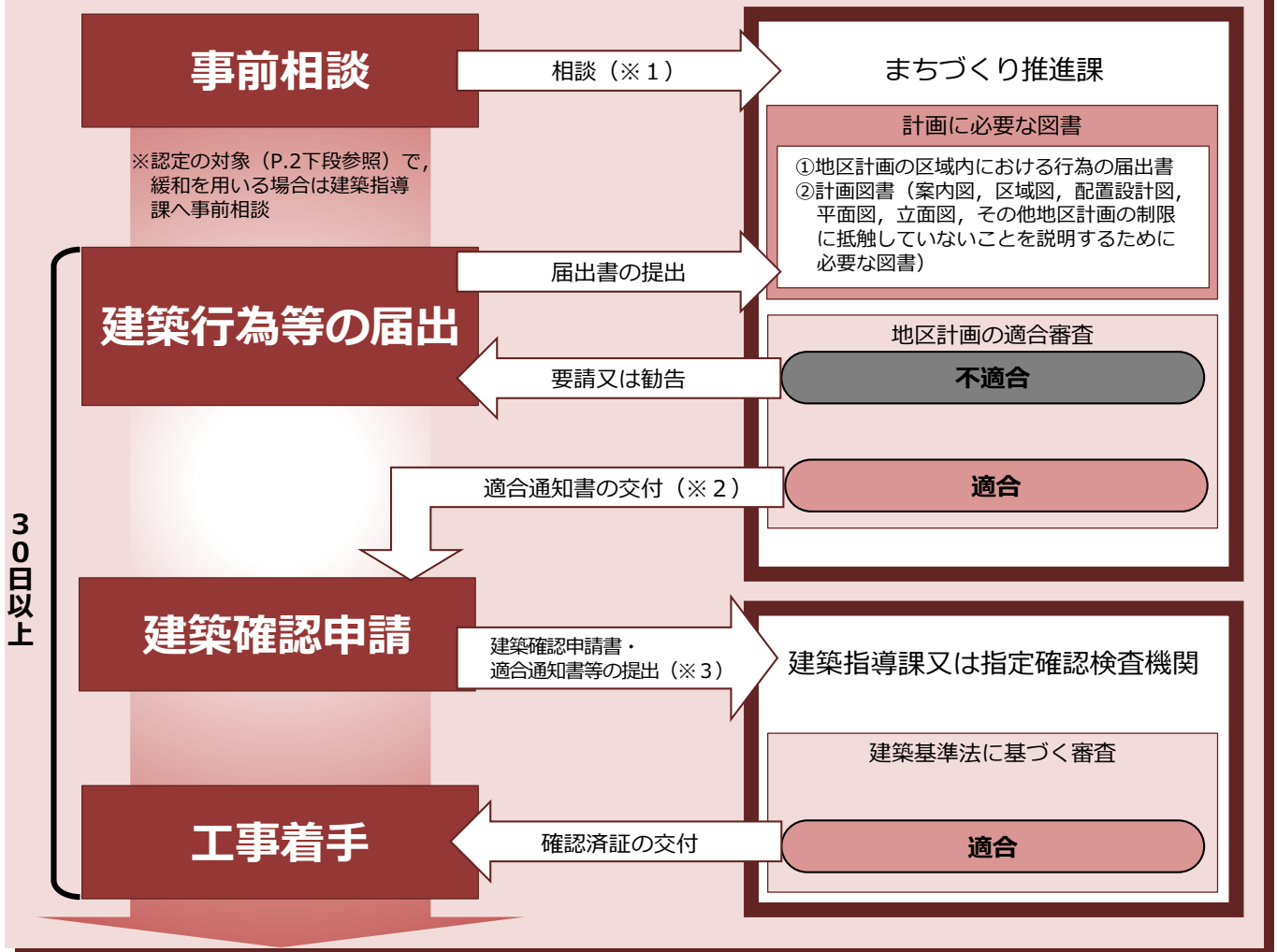
# 地区整備計画の区域内における事前の届出方法

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、建築確認申請前で行う行為着手の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



(※1) 事前相談には余裕をもってお越しください。併せて、まちづくり条例第41条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●

国分寺市まちづくり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459） FAX：042-324-0160

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