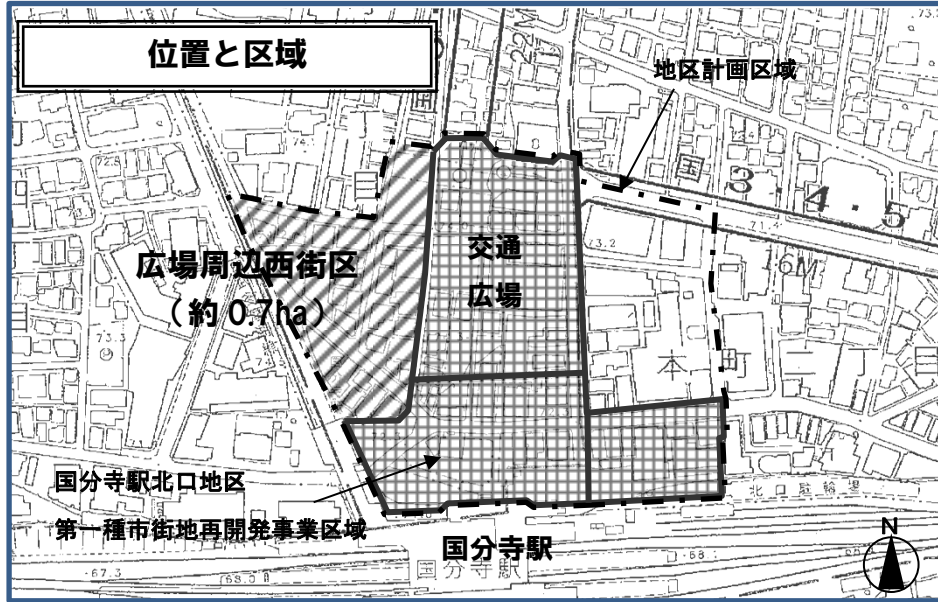




国分寺駅北口地区地区計画 (広場周辺西街区)



都市計画策定の目的

広場周辺西街区（約0.7ha）は、交通広場に面する街区として、地区内道路の改善整備等を通して、適正かつ合理的な土地利用の推進を図るとともに、再開発事業の整備効果を活かし、健全でにぎわいが連続する商店街の形成を図るため、地区整備計画（街並み誘導型地区計画※）を策定しました。

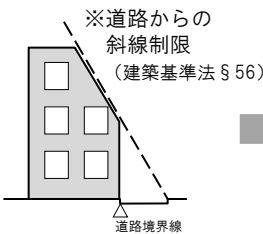
※街並み誘導型地区計画とは

地区の特性に応じた建築物の高さ・配列や工作物の設置の制限といった必要な規制を定め、建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、統一的な街並みを誘導することなどを目的とする制度のことです。

土地の有効活用を促進しつつ、機能的で魅力ある商店街を形成するよう誘導する必要がある場合などに効果的です。

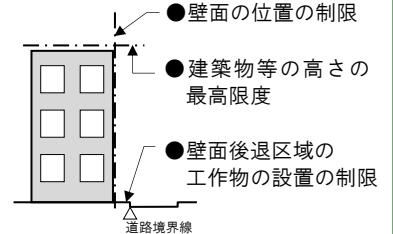
街並み誘導型地区計画の活用イメージ

現状



※前面道路幅員による容積率制限 (建築基準法 § 52②)

地区計画適用後



- 建築物の容積率の最高限度
- 建築物の敷地面積の最低限度

地区計画活用の利点

- ★容積率制限の緩和
- ★道路斜線制限の緩和

国分寺市

平成27年4月

(平成28年8月 改訂)

国分寺駅北口地区地区計画（広場周辺西街区） 地区整備計画の内容

広場周辺西街区の地区整備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。）

都市計画決定告示日 平成 27 年 3 月 5 日 都市計画変更告示日 平成 28 年 8 月 23 日
告示番号 国分寺市告示第 100 号 告示番号 国分寺市告示第 399 号

地区施設に関する事項

- 区画道路 4-1 号
(幅員 7m)
- 区画道路 4-2 号
(幅員 6m)
- 区画道路 5 号
(幅員 4m ※)
- 区画道路 6 号
(幅員 4m ※)

(※) 地区外も含む
全体幅員を示す。

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限

- 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2条第6項～第10項
- 地上1階部分を住宅、共同住宅等の用途に供してはならない。

建築物等の高さの最高限度

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。

建築物の容積率の最高限度

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）に壁面の位置の制限が定められている敷地は、以下の数値とする。

- 8号壁面線による壁面の位置が定められている敷地
⇒360%
- その他の壁面の位置の制限が定められている敷地
⇒用途地域に関する都市計画において定められた数値

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
⇒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
⇒建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものなどとし、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。

壁面の位置の制限

0.5m, 1.0m

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。

建築物の敷地面積の最低限度

100㎡

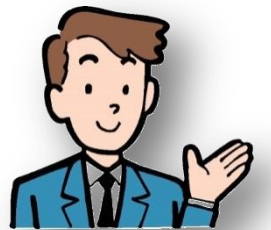
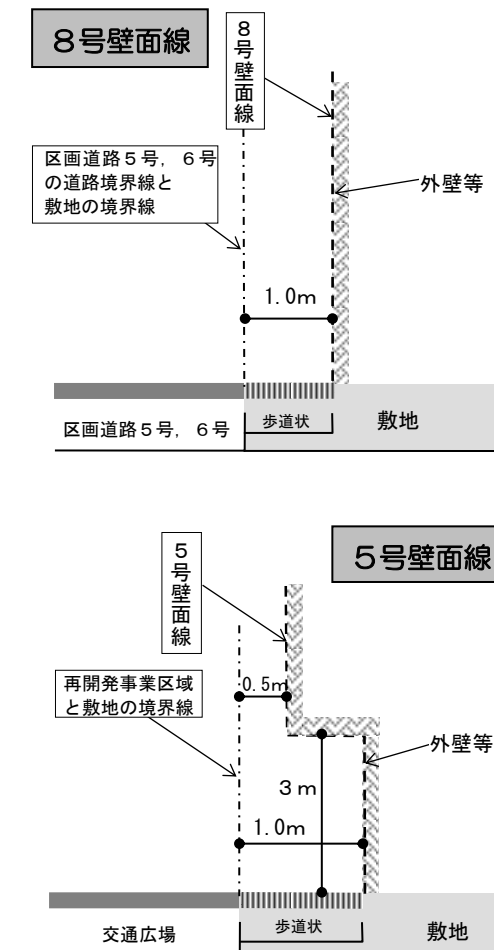
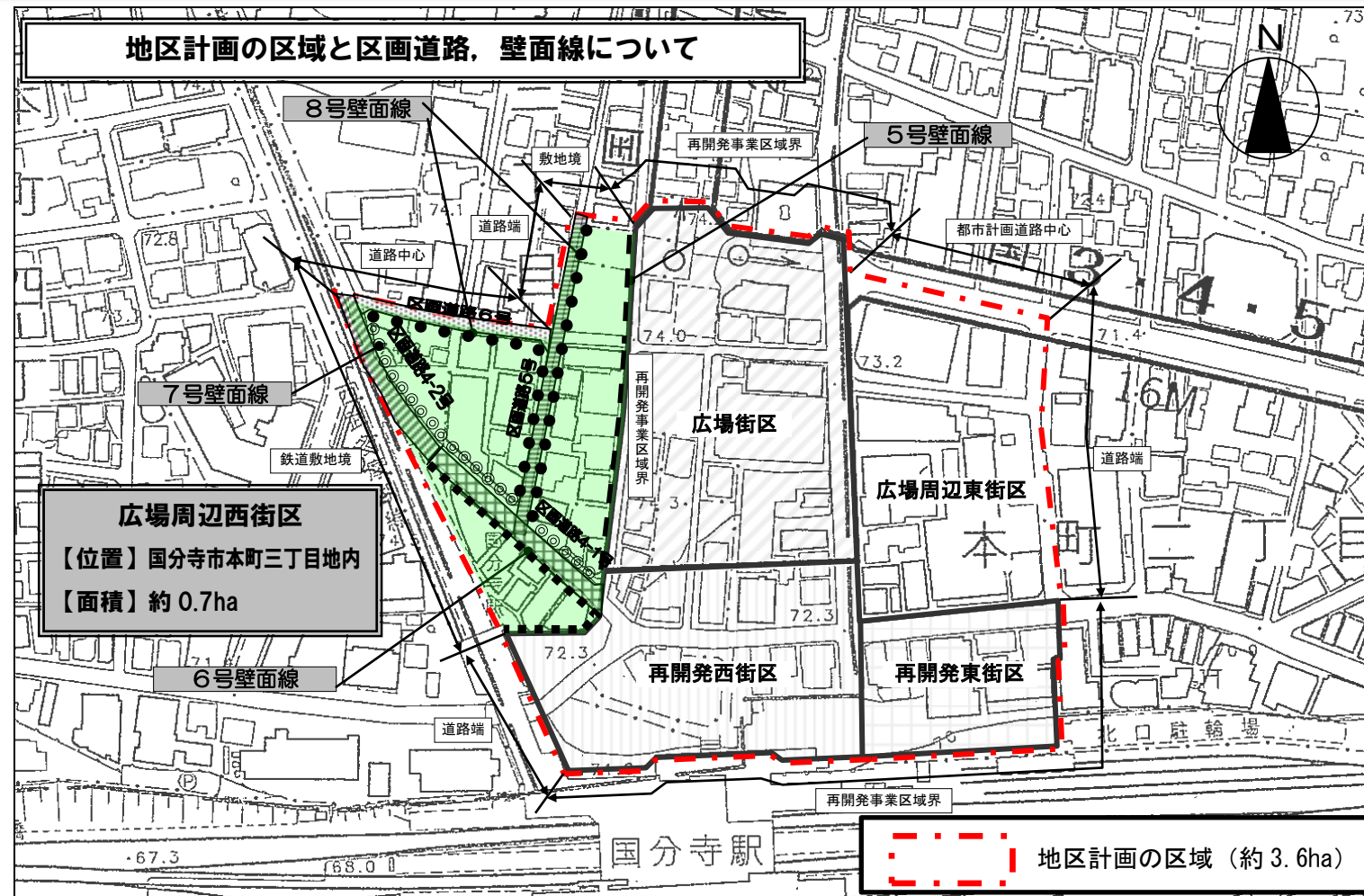
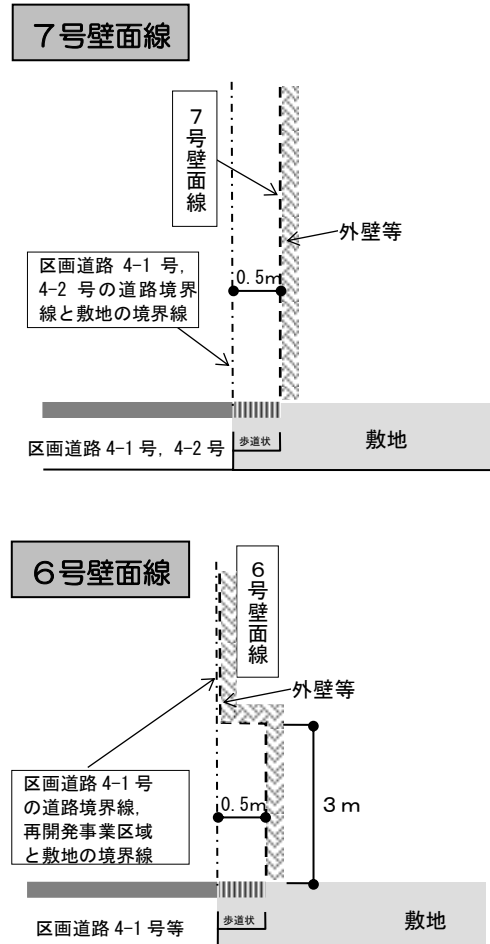
この地区計画が告示された際、現に存する敷地の面積が100㎡未満の場合は、その面積を敷地の最低限度とする。

壁面後退区域の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。

垣又はさくの構造の制限

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。
(地盤面からの高さが0.6m以下のもの及び市長がやむを得ないと認めたものについては除く)



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よ

- 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。

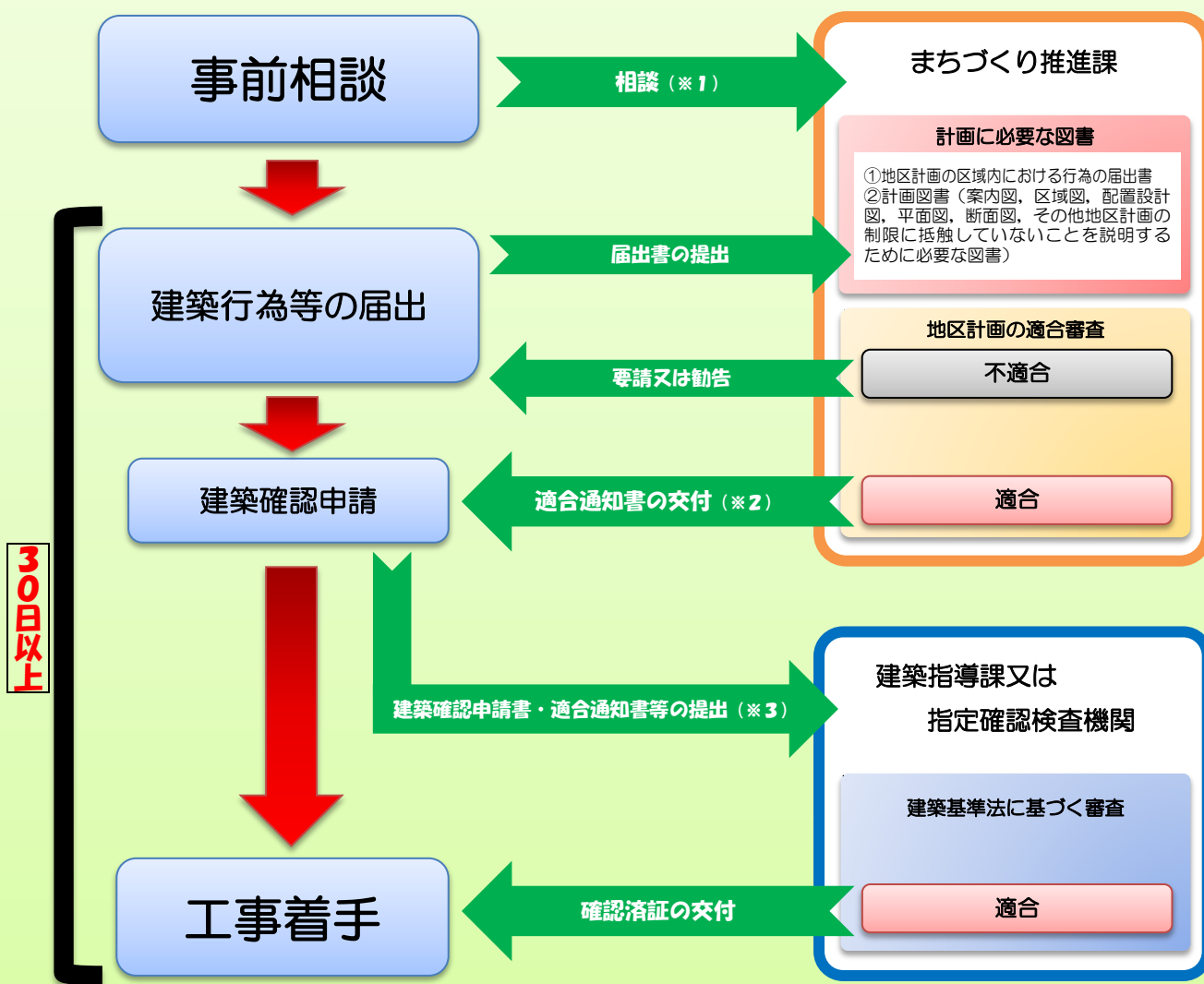
地区整備計画の区域内における事前の届出方法

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