

親しみやすい

国分寺の 都市計画

国分寺を知る

都市計画を学ぶ

まちづくりに役立つ



はじめに

はじめまして。

皆さんは「都市計画」、「まちづくり」といった言葉を耳にしたことがありますか？聞いたことはあるけれど、その具体的な内容や活動についてはよく知らないという方もこの冊子を手にとっているかもしれません。

いつもの暮らしの中では気にしないけれど、実は多くの仕組みやルールの上にまちはかたちづくられています。その仕組みやルールを知ること、それまでとは違った視点でまちを眺めることができるようになるはず。また、住みよいまち、地域にするためにはどのようにすれば良いかを考えるきっかけになるはず。

自分が暮らしたいまち、今暮らしているまちはどんなところだろう、どんなまちにしていくのがいいだろう、そんな素朴な疑問から一緒に出発してみませんか。

まちづくりの主役は私たち市民です。都市計画やまちづくりの仕組み、ルールなどを知ることは、「こんなまち、地域に住みたい」という想いを実現するために大切なことです。そのためにこの冊子を活用いただければと思っています。



『親しみやすい国分寺の都市計画』の構成

この冊子は、4つの章から構成されています。

第1章 国分寺を知ろう

第1章では、私たちが暮らす国分寺市の位置、人口の推移、街並みを構成する要素、都市の将来像について知ることができます。

第2章 自分たちの住んでいる家・地域について確認してみよう

第2章では、自分が住んでいる家、そして周辺的环境について考えてみます。国分寺市は、「歴史や文化の豊かなまち」、「樹林地や農地などの緑豊かなまち」、「複数の鉄道路線が通る便利なまち」など個性豊かな一面が組み合わせられてきています。

自分の住んでいる家・地域を知ることは、利便性、安全性、快適性等を考えるうえで重要なことです。

第3章 都市計画を学ぼう

第3章では、まちの仕組みや計画について解説します。

まちには多くの仕組みやルールの上にかたちづくられています。それらの仕組みやルールの上にひとつひとつの家が建ち、道路が存在し、公園や学校があり、全体としてまちをかたちづいています。また、まちは住むだけでなく、働く、遊ぶなど様々な活動が行われる場所でもあります。それぞれの活動が邪魔しあうことのないように、考えられた仕組みが「都市計画」です。私たちのまちが、どんな計画を立てているかを知ることが、地域の人々でまちを変えたり守ったり行動を起こすためにとても重要なことです。

第4章 まちづくりを実践してみよう

第4章では、「こんなまち、地域に住みたい」という想いを実現するための進め方・手法の一部をご紹介します。

時代の変化によって、マンションなど1棟の建物に多くの世帯が住む、また、その地域に定住しないというライフスタイルの変化や多様化により、地域によってまちの現状が様々になってきています。それに伴って地域の独自のルールを策定できるようになり、まちづくりの主役も国や自治体から、市民のみなさんへ変わってきています。

地域独自のルールを自分たちでつくるということは、自分たちでその仕組みを知る必要があります。

目次

- はじめに1
- 『親しみやすい国分寺の都市計画』の構成2

第1章 国分寺を知ろう

- 1. 国分寺市ってどんなところ?5
 - (1) 国分寺市の位置5
 - (2) 市の人口と世帯数の推移6
- 2. 国分寺市の土地利用7
- 3. 都市の将来像 " 国分寺市都市マスタープラン "8
 - (1) 都市マスタープランとは8
 - (2) 都市マスタープランの効果・役割9
 - (3) 都市マスタープランの構成9

第2章 自分たちの住んでいる家・地域について確認してみよう

- 1. 現況の再確認10
- 2. 街並みをつくる主要素12
 - (1) 建物12
 - (2) 敷地12
 - (3) 道路12

第3章 都市計画を学ぼう

- 1. 都市計画とは?13
- 2. 土地の使い方のルール (都市計画法による土地利用の規制誘導)14
 - (1) 用途地域15
 - (2) 高度地区19
 - (3) 高度利用地区19
 - (4) 防火地域と準防火地域20
 - (5) 生産緑地地区20

3. 建築物の形態のルール (建築基準法による形態規制)	21
(1) 建ぺい率と容積率	21
(2) 敷地面積の最低限度	22
(3) 外壁の後退距離	22
(4) 建築物の高さの限度	22
(5) その他の建築物の形態のルール	22
4. まちの骨格づくり (都市施設)	23
(1) 都市計画道路	24
(2) 都市計画公園・緑地	24
(3) その他の都市施設	24
5. 総合的に整備する仕組み (市街地開発事業)	25
(1) 市街地再開発事業	25
(2) 土地区画整理事業	26
6. 自分たちでルールをつくる (地区計画制度)	27

第4章 まちづくりを実践してみよう

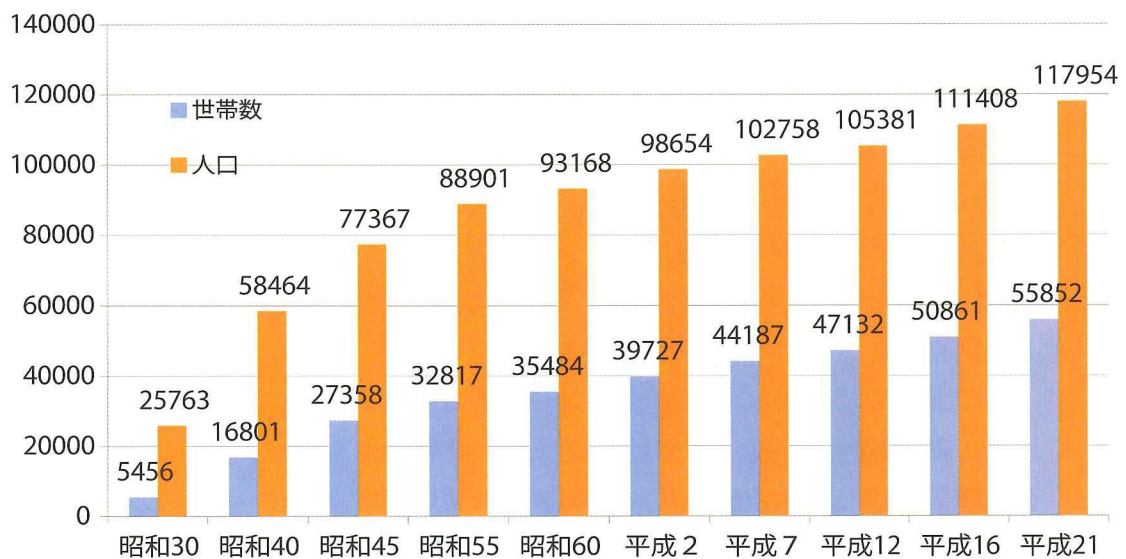
1. まちづくりの一般的な進め方	28
(1) まちづくりの仲間を作ろう	28
(2) まちを点検・観察してみよう	28
(3) まちづくりの計画をつくってみよう	28
2. まちづくりを進めていく上での支援制度	28
□ あとがき	30

(2) 市の人口と世帯数の推移

国分寺市は、戦前までは農業を中心としたまちでした。玉川上水から分水し、新田開発が行われてきた経緯があります。しかし、戦後とりわけ昭和30年代からは東京近郊における住宅ブームに伴い宅地化が進み急速に都市化します。昭和31年には国分寺駅南口の開設、昭和34年には国立駅北口が開設し、東京のベッドタウンとして、開発、分譲が本格化したといわれています。

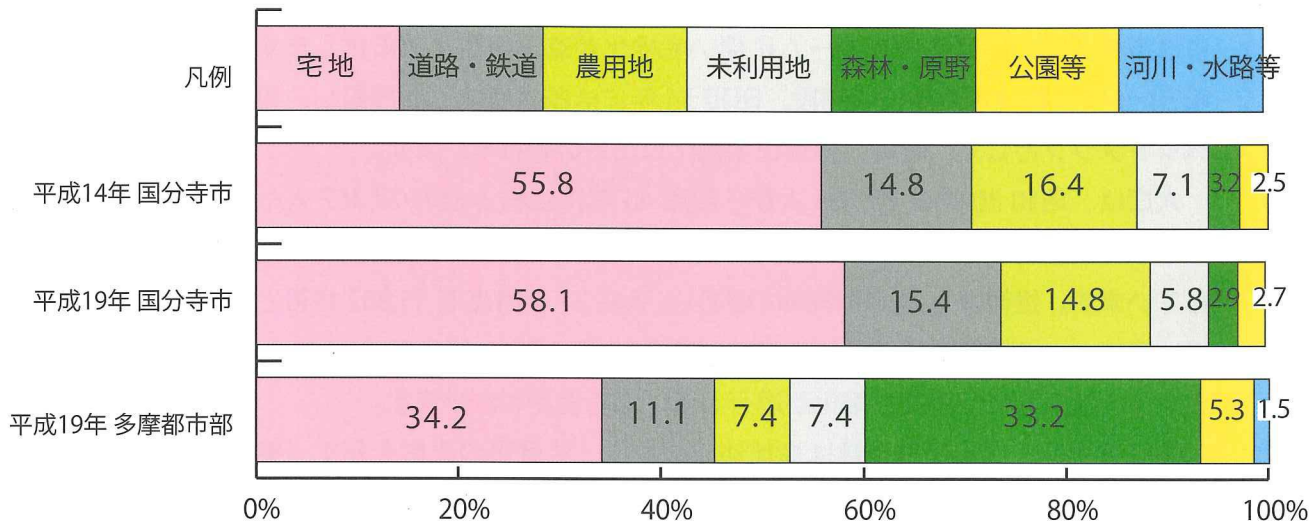
人口は、昭和30年の25,763人から昭和45年には約3倍の77,367人へと急増しました。平成7年には100,000人を超え、平成21年には117,954人に達しています。世帯数も人口と同様に増加し、平成21年時点で55,852世帯となっています。一世帯あたりの平均人員は、昭和30年4.72人から平成21年2.11人となり、核家族化、単身世帯化が進行していることがわかります。

国分寺市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、武蔵野の面影を残す『東京の近郊住宅都市』として成長を続けています。



資料：国分寺市統計（住民基本台帳データ）より

2 国分寺市の土地利用



※多摩都市部：奥多摩町・檜原村を除く26市2町

資料：平成14年度・平成19年度土地利用現況調査より

上記帯グラフは、都市計画法に基づき行われている「都市計画の基礎調査」のうち土地利用の結果を示したものです。「都市計画の基礎調査」では、人口、産業、市街地の面積、土地利用、交通量などの現在の姿と将来見通しをおおむね5年に一度調査しています。

土地利用とは「土地の使われ方」をあらわすもので、航空写真や目視などにより調査を行っています。

市の面積は11.48km²。平成19年度は、「宅地」が58.1%を占めています。以下、道路・鉄道用地15.4%、農用地14.8%、未利用地が5.8%、森林・原野2.9%、公園等2.7%、河川・水路等0.2%の順になっています。

「宅地」は、住宅用地だけでなく、商業用地、工業用地、公共用地等も含めた建築物のある土地を示しています。「未利用地」は、建物が建っていない宅地や建築中の土地などが含まれます。「森林・原野」は、樹林地、山地等で集団的に植物が生育する土地や自然のままの土地が該当します。

平成14年度からの増減をみると、「宅地」が増加する一方で、空き地などの「未利用地」が減少しています。また、畑などの農用地や森林・原野などの自然的土地利用も減少していることがわかります。

農用地については、減少しているものの、多摩地域全体と比較すると割合が高くなっています。実際に市内には畑が多く残っており、宅地と農用地が共存したまちであることが国分寺市の特徴のひとつであるといえます。

3 都市の将来像 "国分寺市都市マスタープラン"

暮らしやすいまちにするために、どのような仕組みを、どうやって使っていくかを示したものが都市計画マスタープランです。

戦前から一貫して、都市計画は基本的には国が決めることになっていましたが、平成4年の都市計画法改正により、各自治体が、市民の意見、国分寺市長期総合計画(市政運営の基本的な計画)、東京都の都市計画の内容を考慮しながら、策定できるようになりました。

都市計画マスタープランには、都道府県が広域的な立場から都市計画に関する基本的な方針を定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」と住民に最も身近な市区町村が、地域に密着した立場から創意工夫の下に都市計画の方針を定める「都市計画に関する基本的な方針(区市町村マスタープラン)」が存在します。

国分寺市における区市町村マスタープランは、「国分寺市都市マスタープラン」(以下「都市マスタープラン」といいます。)にあたり、平成12年3月に策定しています。

(1) 都市マスタープランとは

都市マスタープランとは、国分寺市の都市計画に関する基本的な方針であり、おおむね20年先の国分寺市の将来像を示しています。

そして、その将来像に基づいて「基本的なまちの骨組み(全体構想)」を示し、より具体的な分野別のまちづくりの方針や地域別のまちづくりの方針を示しています。

市の今後の将来像を定めるにあたって、市民の皆さんの意見、国分寺市長期総合計画(基本構想・基本計画)、東京都の都市計画の内容を考慮しながら、次のようなまちづくりのテーマを定めています。

●まちづくりのテーマ

こくぶんじ恋のまち

▷“ひと”が主人公。

“ひと”に恋されるまち、まちに恋する“ひと”を育てましょう。

国分寺市のまちづくりでは、“ひと”が主人公です。豊かな環境のもとで暮らしを営み、“ひと”がまちに恋どころを抱くような、都市としてのさまざまな魅力をつくりだしていくことが重要であると考えます。

▷住宅都市として暮らしやすいまちをつくりましょう。

国分寺市のまちづくりでは、郊外の住宅都市としての特徴をふまえて、暮らしをとりまく環境をより良いものにしていくことを中心とします。

(2) 都市マスタープランの効果・役割

①実現すべき都市の将来像を示します

将来の望ましいまちの姿やまちづくりの方針を示します。これにより、市民と市が「都市の将来像」を共有し、その実現のため、市民と市による「協働」のまちづくりを目指すことができます。

②個別の都市計画の決定・変更の指針となります

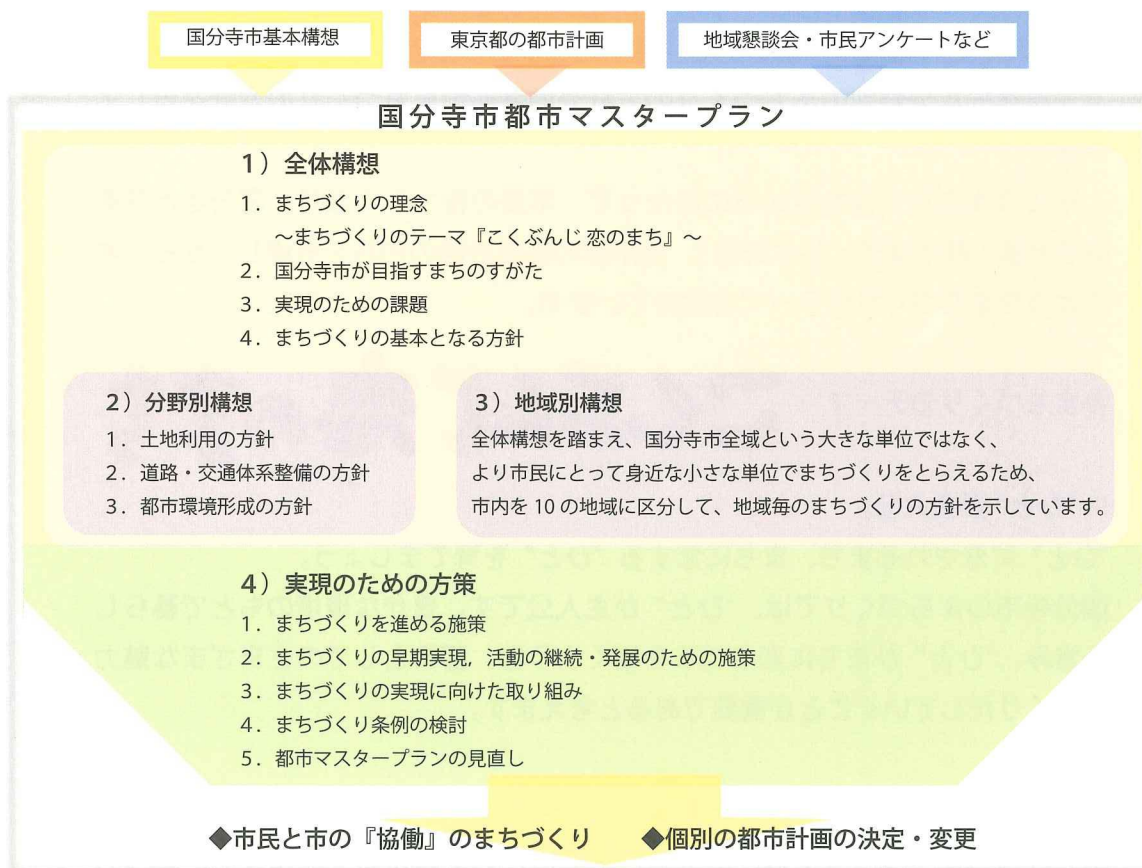
都市マスタープランは、それ自体に法的な拘束力はありませんが、拘束力を有する個別の都市計画を定める際の根拠となるものです。そのため、都市計画の決定・変更にあたっては、都市マスタープランが一つの指針となります。

③個別の都市計画の相互調整を図ります

都市マスタープランに定める将来像に基づいた、都市計画の決定・変更がされることとなるため、土地利用や都市施設に関する個別の都市計画を相互に調整することができます。

(3) 都市マスタープランの構成

都市マスタープランは、市全域を対象にした「全体構想」、分野別にまちづくりの方針を示した「分野別構想」、地域ごとのまちづくりを示した「地域別構想」、そしてそれらの「実現のための方策」によって定められています。



第2章 自分たちの住んでいる 家・地域について確認してみよう

国分寺市は、「歴史や文化の豊かなまち」、「樹林地や農地などの緑豊かなまち」、「複数の鉄道路線が通る便利なまち」など個性豊かな一面が組み合わさってできています。

まず、自分が住んでいる家、そして周辺の環境について考えてみましょう。周りにある建物の種類、道路の幅や公園の有無、学校の位置等々…。周辺の様子を見渡してみるとどのような景色が広がっているでしょうか。

自分の住んでいる家・地域を知ることは、利便性、安全性、快適性等を考えるうえで重要です。下記のチェックリストで様子を確認してみましょう。

1 現況の再確認

▶チェック1：あなたの住まいはどんな建物ですか？

① 建物の種類 (戸建住宅 集合住宅 (マンション、アパート))

② 階数 (平屋建 2~3階建 4~5階建 6階以上)

③ 敷地形状 (良好 やや不整形 不整形)

④ 道路状況 (6m 以上 4~6m 未満 4m 未満)

⑤ 日照・通風 (優れている 普通 劣る)

⑥ 面積

・敷地面積 () m²

・建築面積 () m²

・延べ床面積 () m²

2 街並みをつくる主な要素

(1) 建物

敷地の中にどれくらいの空地を残すかを定めるルール(建ぺい率)や、ボリューム(空間全体の大きさ)を定めるルール(容積率)が場所ごとに決められています。

建ぺい率と容積率とを合わせて考えると、その土地に建てられる建築物のおよその階数が決まっていきます。これは日当たりや風通しが悪くなることを防いだり、細い道路に大きな建物が立ち並び、道路や上下水道などがパンクすることを防ぐ目的があります。

住宅用地には住環境を優先した建ぺい率・容積率の制限をかけ、一方で駅の近くや大きな幹線道路沿いなどでは、商業や工業の利用効率を重視し、指定された建ぺい率、容積率は高くなっています。

実際のルールは、とても細かく決まっていますが、建築物を建てる際にはこれら基本的なルールがあることを覚えておいてください。

⇒詳しくは P21

(2) 敷地

敷地の大きさにゆとりがあると、防災上の安全だけでなく、植栽の空間や駐車場としての活用も図ることができます。

同じ建ぺい率、容積率の建物であっても、敷地の大きさによって、空地のスペースが異なってきます。

⇒詳しくは P22

(3) 道路

道路は人や自動車が往来するだけでなく、地下に上水道、下水道、都市ガスなども埋設されており、私たちの生活に欠かせない非常に重要な役割を果たしています。

道路に接していなければ、そもそも家を建てることができません。また、道路の幅によっても建てられる高さに影響を与えます。

また、敷地と道路の接し方によって、建物の配置や間取りにも影響を及ぼします。

第3章 都市計画を学ぼう

まちは多くの仕組みやルールの上にかたちづくられています。それらの仕組みやルールの上にひとつひとつの家が建ち、道路が存在し、公園や学校があり、全体としてまちをかたちづくっています。

まちは、住む、働く、遊ぶなど様々な活動が行われる場所です。それぞれの活動が邪魔しあうことのないように、考えられた仕組みが「都市計画」です。自分たちが住んでいるまちや、身近な地域が都市計画によりつくられていることは普段意識しないで暮している方がほとんどだと思います。

第3章では、まちをつくるための計画＝「都市計画」と、その計画に基づいて決められている「建築物の形態のルール」について解説します。

1 都市計画とは？

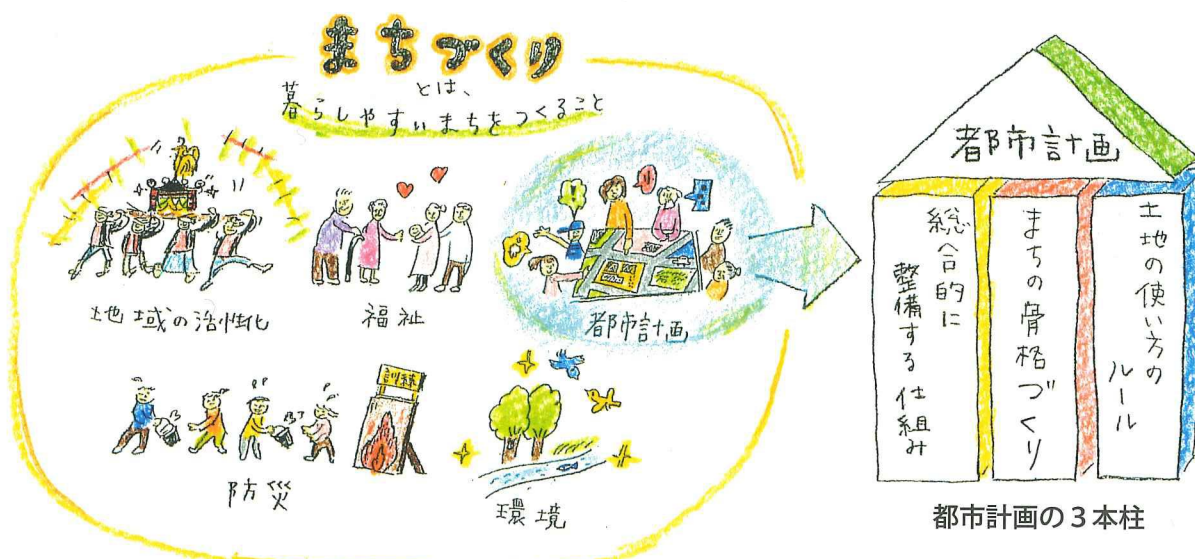
日ごろ皆さんはまちについてさまざまな意見、思いを抱いていると思います。例えば、「閑静な住宅街を維持したい。」「子供が遊べる公園があれば。」「密集している地域を災害に強いまちにしたい。」など暮らしやすいまちを望む切実な声を具現化していくまちづくりの計画が都市計画です。

都市計画について、わかりやすく区分すると

- ①土地の使い方のルール(都市計画法による土地利用の規制誘導)→P14
- ②まちの骨格づくり(都市施設)→P23
- ③総合的に整備する仕組み(市街地開発事業)→P25

これら3本柱で成り立っています。(下図参照)

最近では「まちづくり」という言い方が広がりました。「まちづくり」は、環境、防災、福祉、地域の活性化など多様な分野・領域も含まれ、みんなで協力してまちを住みよい環境にする活動であり、「都市計画」は「まちづくり」の中に含まれると考えてよいでしょう。



2 土地の使い方のルール (都市計画法による土地利用の規制誘導)

ここでは、都市計画の3本柱のひとつ「土地の使い方のルール」について解説します。土地は利用目的に応じてすみ分けされ、土地を合理的に利用するための様々な制限があります。都市計画が決められる大きな範囲として、「都市計画区域」とさらにその中に「市街化区域」と「市街化調整区域」が決められています。

都市計画区域

都市計画を決める範囲を都市計画区域と言います。まちの環境を良好に、また機能的なまちを確保するという、都市計画法の理念を達成するために、都市計画法やその他の法令の規制を受けるべき土地の範囲をいいます。

なお、東京都多摩地区の26市には全て都市計画区域が定められています。

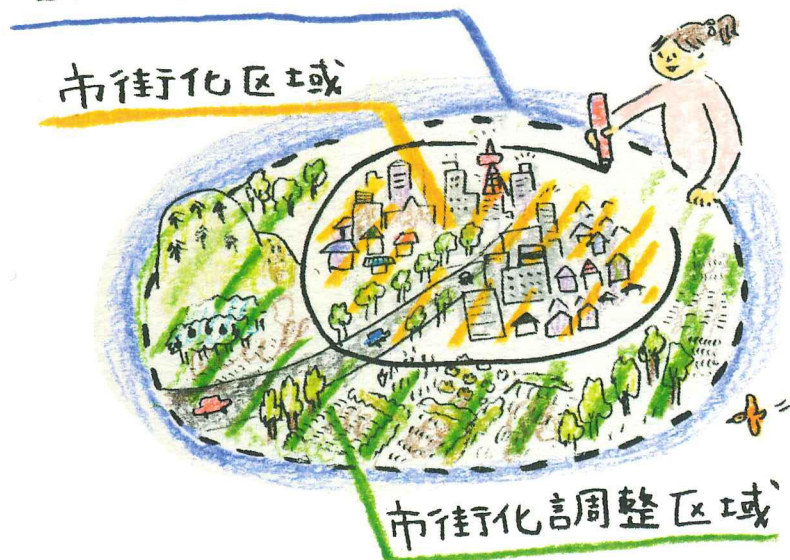
市街化区域と市街化調整区域

都市の中には、自然や農地を保存するため開発などを抑制すべき区域もあれば、市街地として積極的に整備すべき区域もあります。

このように都市計画には、無秩序な市街化を防止して都市の健全で計画的な発展を図るため、都市計画区域を「市街地として、積極的に整備する区域」(市街化区域)と、「当分の間、市街化を抑制する区域」(市街化調整区域)に区分しています。これを一般的に「線引き」と言います。

なお、国分寺市は全域「市街化区域」となっています。

都市計画区域



市街化区域と市街化調整区域の境界線は、こんなふうに鉛筆で線を引くイメージ。でも国分寺市は市街化区域のみなので線はないということになります。

(1) 用途地域

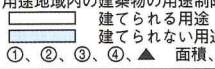
まちは住む、働く、遊ぶなど、さまざまな活動が営まれる場所です。また、時代とともに刻々と変化しています。これらの活動や変化を放置しておく、住宅地と工場が隣接し、騒音、悪臭、大気や河川の汚れなどの公害や日照妨害などによって生活環境が悪化する可能性もあります。

用途地域は、このような事態にならないように、住宅地、商業地、工業地などに区分し、まちの環境を良好に、また美しくつくるために考えられた仕組みです。現在の都市計画法では住居系で7種類、商業系で2種類、工業系で3種類計12種類が決められています。

国分寺市では、住居系5種類(第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域)[市の面積のうち約90%]、商業系2種類(近隣商業地域、商業地域)[市の面積のうち約6%]、工業系1種類(準工業地域)[市の面積のうち約4%]の計8種類を指定しています。

実際にまちを歩いてみると、なんとなくまちは指定された用途地域の姿に落ち着いているはずですが、指定された用途地域に従って建物を建てていけば、基本的には都市マスタープランに沿ったまちがつくられていきます。しかし、中には指定された用途地域の場所にP17・P18のイメージイラストにあるような建物が建っているとは限りません。イメージイラストは、各用途地域内で建築できる建物の上限を表しています。国分寺市は郊外の住宅都市として発展してきた経緯を踏まえ、用途地域の制限が緩い地域においても、低層な住宅街となっている場所が見受けられます。

第一種低層住居専用地域(一低) 低層住宅の良好な環境保護のための地域	第一種住居地域(一住) 住宅の環境保護を図り、大規模な店舗、事務所の立地が制限される地域	商業地域(商業) 店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
第二種低層住居専用地域(二低) 低層住宅の良好な環境保護を図りつつ、小規模な店舗の立地は認められる地域	第二種住居地域(二住) 住宅の環境保護を図りつつ、大規模な店舗、事務所の立地も認められる地域	準工業地域(準工) 環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域
第一種中高層住居専用地域(一中) 中高層住宅の良好な環境保護のための地域	準住居地域(準住) 道路沿道の業務の利便を図りつつ、これと調和した住宅の環境を保護する地域	工業地域(工業) 工業の利便の増進を図る地域
第二種中高層住居専用地域(二中) 中高層住宅の良好な環境保護を図りつつ、一定の利便施設の立地は認められる地域	近隣商業地域(近商) 近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域	工業専用地域(工専) 専ら工業の利便の増進を図るための地域

用途地域内の建築物の用途制限  ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		一低	二低	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商	準工	工業	工専	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの			①	②	③	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	▲	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲	○	○	▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり
	建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下													▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	
自動車修理工場	自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
		量が少ない施設									○	○	○	② 3,000㎡以下
		量がやや多い施設										○	○	国土交通大臣が指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く
量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては原則都市計画決定が必要												

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

国分寺市で指定されている8種類の用途地域のイメージ

住居と兼用の小規模の店や診療所、
小中学校なども建ててよい

入院できるような病院、高等学校や
大学なども建ててよい



第一種低層住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。市の面積のうち約68%を占めている。閑静な住宅街を構成。

第一種中高層住居専用地域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。5階建ての共同住宅などもある住宅街。

ホテルや大型のスーパーなども建ててよい

ミニシアター、事務所や店舗が入ったビルなども建ててよい



第二種住居地域

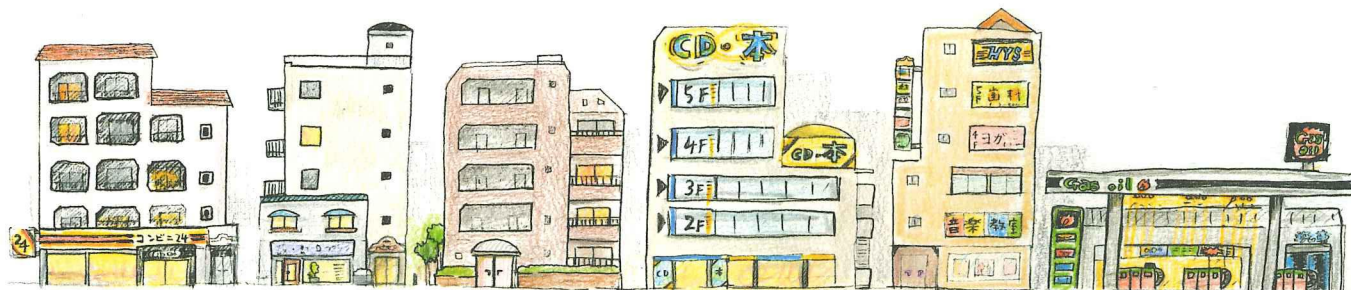
主として住居の環境を保護するため定める地域。パチンコ店、カラオケボックスなどもある。

近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業等の業務の利便を推進するため定める地域。1階が店舗となっているような住居がある住宅街に隣接する商店街。

2階までの事務所、1階部分がコンビニ
 になっているようなマンションなども建
 ててよい

ガソリンスタンドや小規模の事務所など
 も建ててよい



第二種中高層住居専用地域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境
 を保護するため定める地域。スーパー等の店
 舗・事務所などもある住宅街。

第一種住居地域

住居の環境を保護するため定める地域。一戸
 建てとマンションが混在する住宅街。



商業地域

主として商業等の業務の利便を推進するため
 定める地域。繁華街。

準工業地域

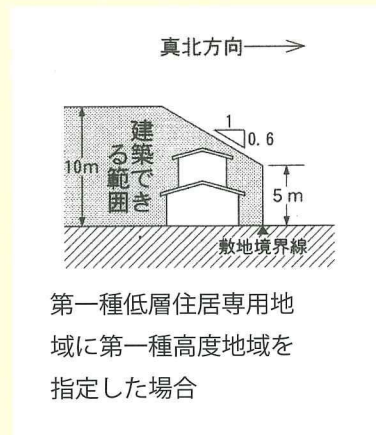
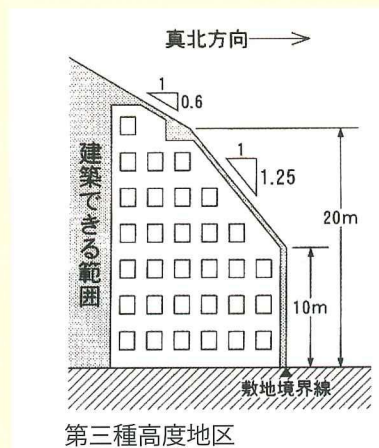
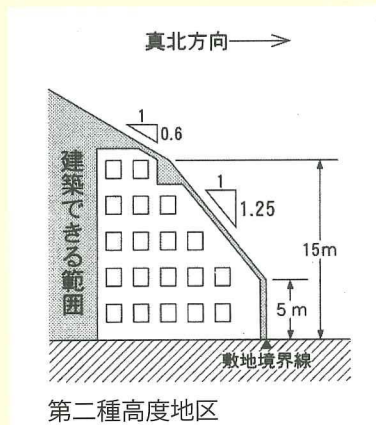
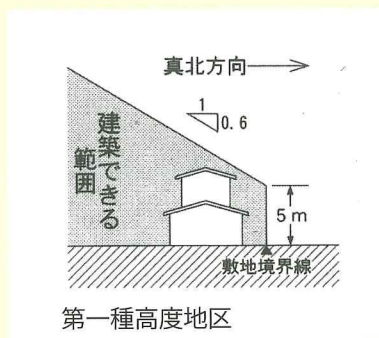
主として環境の悪化をもたらすおそれのない
 工業の利便を増進するため定める地域。
 研究所、倉庫業を営む倉庫など。

(2) 高度地区

用途地域にあわせて、まちの環境の維持（日照等）や土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度や最低限度を規制するために指定することができます。

国分寺市では、高度地区を第一種から第三種（一部の商業地域を除く）まで決定しており、北側隣地に対する日照への配慮をした建築物の高さの最高限度を定めています。

▷ 高度地区の種類



(3) 高度利用地区

市街地において、土地を有効に活用するため、建築物の容積率の最高限度、建築面積の最低限度および壁面の位置等を定めるものです。

駅前などの商業系の用途地域、敷地が細分化した住宅密集地域を対象に防災避難場所や憩いの場としての空間や、道路に沿って歩道状のスペースを確保するといったルール・規制を設ける代わりに、建築物の高さなどを緩和して、再開発を促すため指定する手法です。

国分寺市では、西国分寺駅南口地区 (2.2ha)、国分寺駅北口地区 (2.1ha) が都市計画決定されています。(平成 21 年度現在)

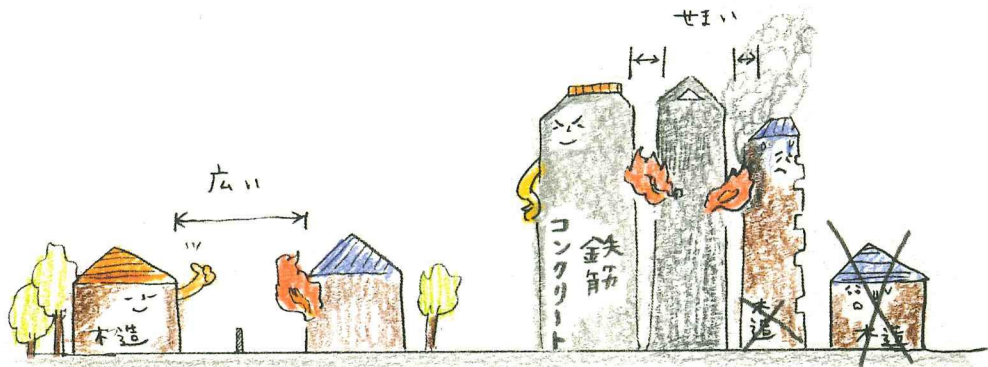
(4) 防火地域と準防火地域

例えば火事が起きた時に、消火活動が難しい高層な建物や密集した市街地では消火活動が遅れてしまい、被害が拡大する恐れもあり、“安全なまち”とはいえません。そこで、建築物の構造を制限することで火災の危険を防ぐために防火地域と準防火地域を指定します。

これらの地域内で一定規模以上の建築を行う場合は、火災に耐えうる鉄筋コンクリート造、レンガ造などのつくりになっている必要があります。

国分寺市では、下記のとおり防火地域・準防火地域が指定されています。

防火指定	用途地域
防火地域	商業地域
準防火地域	第一種低層住居専用地域（建ぺい率/容積率=50/100の地域）、 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域（ただし、泉町地区地区計画区域内および隣接する 鉄道敷地境内の区域は防火地域）、第二種住居地域、近隣商業地域、 商業地域、準工業地域準防火地域
指定なし	第一種低層住居専用地域（建ぺい率/容積率=50/100の地域を除く）



建物の間隔が広い住宅街などの地域の場合は、火が燃え移る危険が低く、消防車の通り道も確保しやすいため、建物の素材を木造にしてもよい。

建物の間隔が狭い商業地域などの場合、火が燃え移る危険が高く、消防車の通り道も確保しづらい。高いビルの近くに木造の建物は建ててはだめ。燃えにくい素材で建てましょう。と指定されているのが防火地域。

(5) 生産緑地地区

公害又は災害の防止、農地と調和した良好な生活環境を確保することを目的としている仕組みです。市街化区域内にある500㎡以上の農地を生産緑地地区として指定しています。

国分寺市では、おおむね250地区が都市計画決定されています。

3 建築物の形態のルール (建築基準法による形態規制誘導)

建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準を定めたものが建築基準法です。大きく分けて、「単体規定」と「集団規定」とに分けられます。

「単体規定」とは、日本全国どこでも適用されるもので、建物そのものの作り方を規定するものです。地震に対しての丈夫さや、使用できる材料、窓の設け方など細かな取り決めがあります。

「集団規定」とは、都市計画区域内に適用され、建物がいくつもあるという前提で定められているルールです。ここでは、周囲の環境や他の住民との調和をはかるための「集団規定」について代表的なものを紹介します。

(1) 建ぺい率と容積率

用途地域が指定されているところでは、それぞれの地域により敷地面積に対する建築物の建築面積の割合の限度 (建ぺい率) や、建築物の延べ面積の割合の限度 (容積率) が決められます。

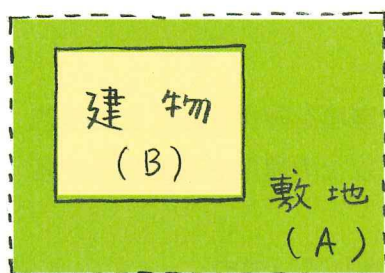
◇建ぺい率

建ぺい率は、建築物が建っている部分の面積が、敷地面積の何 % に当たるかを計算した数字です。例えば、建ぺい率が 100% なら、土地いっぱいには建築物が建つこととなります。これを用途地域ごとに 40% や 80% などに制限することで敷地に余裕をもたせ、住生活の快適性を保とうとするわけです。

住宅系の用途地域には住環境を優先した建ぺい率の制限をかけ、一方で商業系の用途地域では、住まいとしての快適性よりも高度利用や利便性を重視し、効率的な土地利用をしてもよいと考えられています。したがって、商業地域のほうが住宅地域に比べて建ぺい率の規制が緩和されています。

◇容積率

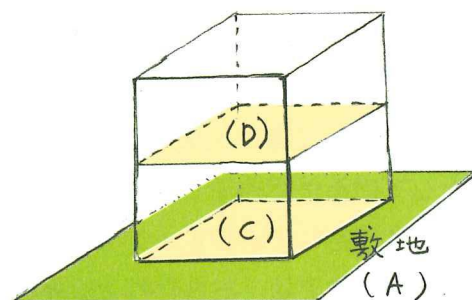
建築物の各階ごとの床面積の合計 (延床面積) が、敷地面積の何 % に当たるかを計算した数字です。



◇建ぺい率

建築面積 (B) の敷地面積 (A) に対する割合

$$\frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100 = \text{建ぺい率 (\%)}$$



◇容積率

延べ床面積 (C+D) の敷地面積に対する割合

$$\frac{\text{延べ床面積 (C + D)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100 = \text{容積率 (\%)}$$

(2) 敷地面積の最低限度

地価の高い東京で広々とした土地にマイホームを建てるのは、難しいことですが、あまりにも狭い敷地に建てる建築物には、近隣トラブルに発展するようなこともあります。極端な住環境の悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定めることができます。(ただし国分寺市では都市計画上定めていません。)

(3) 外壁の後退距離

敷地ぎりぎりに建築物が立ち並んで圧迫感を生まないようにすること、また、防犯・防災上の観点から低層住居専用地域では、必要な場合、外壁の後退距離の限度(1.5m又は1m)を定めることができます。(ただし国分寺市では都市計画上定めていません。)

(4) 建築物の高さの限度

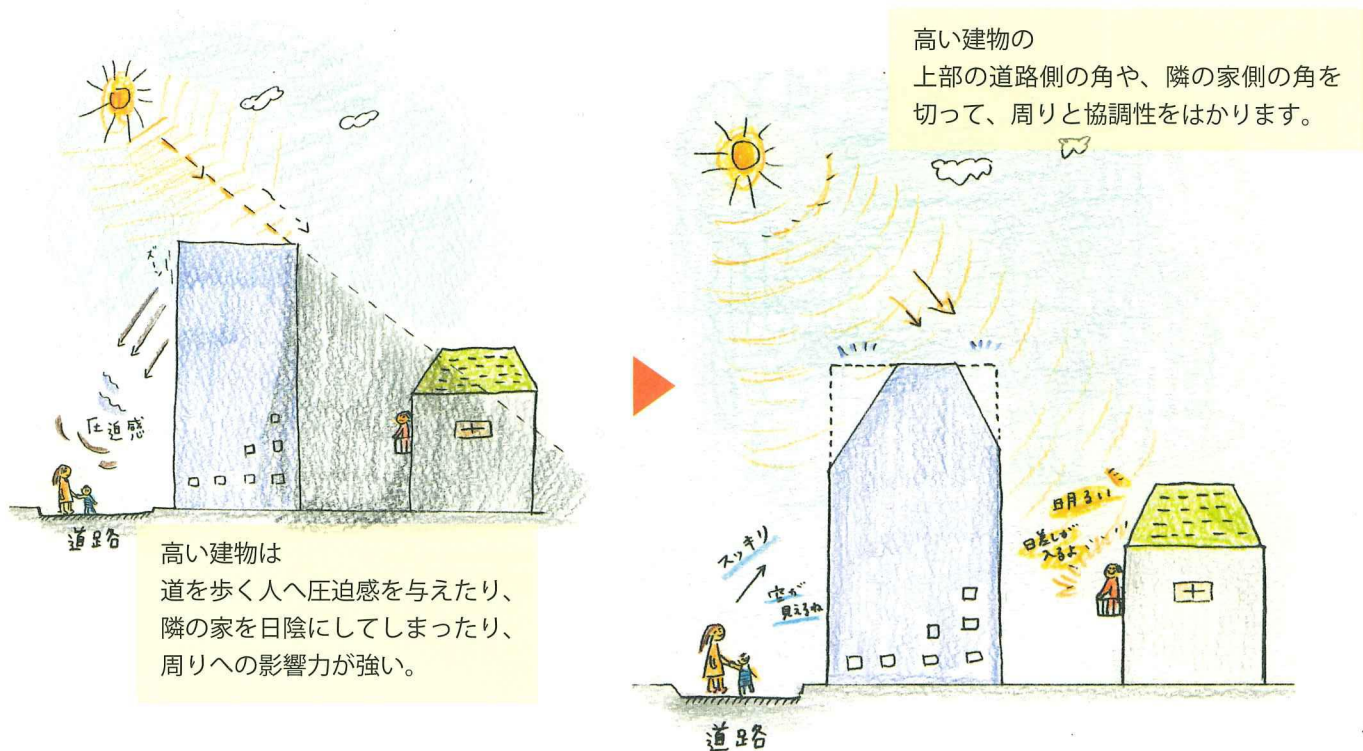
低層住居専用地域においては、建築物の高さの限度(10mまたは12m)を定めています。(国分寺市では第一種低層住居専用地域において高さの限度を10mと定めています。)

(5) その他の建築物の形態のルール

通風、採光等に支障をきたさないように、建築物の各部分の高さが、道路幅員や用途地域により制限される斜線制限、一定以上の高さの建物には北側に日影をつくらないように建築物の高さを制限する日影規制などのルールがあります。

◇斜線制限

土地の境界線から一定の角度で線を引いて、そこから建築物がはみ出さないように規制するものです。「道路斜線制限」「隣地斜線制限」「北側斜線制限」の3種類(これらの中で一番厳しい規制が採用される)があり、それぞれ用途地域によって適用が異なります。



◇日影規制

商業地域を除き、用途地域に応じて日影規制を定めています。(第一種低層住居専用地域では、軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3階以上の建築物、それ以外の用途地域では、高さが10mを超える建築物が日影規制の対象。)これは、冬至日において、その建物が周囲の敷地に落とす影の時間を制限することにより、間接的に周囲の日照時間を確保するように決められています。

4 まちの骨格づくり(都市施設)

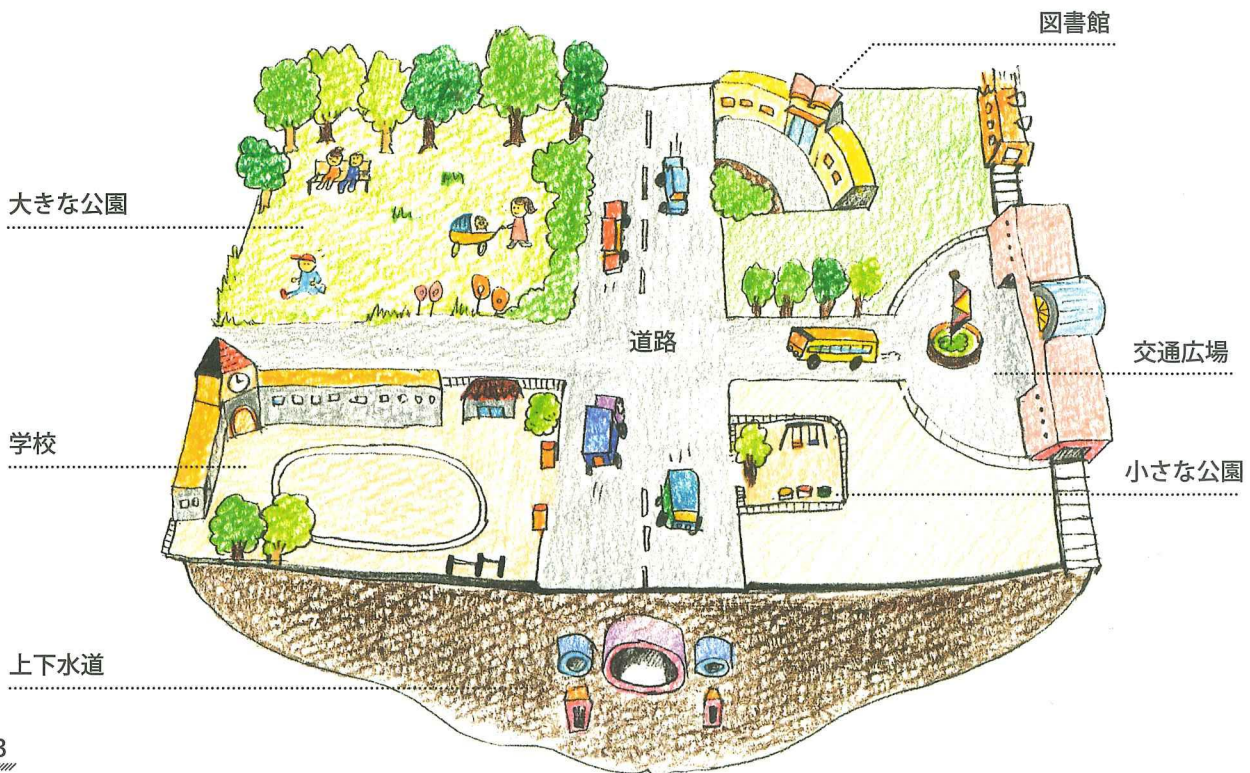
ここでは、都市計画の3本柱のひとつ「まちの骨格づくり(都市施設)」について代表的なものを解説します。

「道路」を例に挙げると道路がつながることで、そこにまちが形成されます。また、人や自動車を通るだけでなく、その下には上下水道が走り、ガスや電気などのライフラインを収納する機能もあります。人の体に例えると体を支える骨や栄養を運ぶ血管に該当し、まさしくまちを支える骨格と言えます。

◇都市施設とは

都市施設とは、道路、公園、下水道などまちの骨格をつくる施設のことです。都市施設の中で重要なものについては都市計画決定を行います。将来の人口動向や利用者数などを十分に予測したうえで、どの場所につくるのか、大きさや構造など前もってしっかりと計画を立てる必要があります。

また、都市計画決定された都市施設の区域内では、事業の円滑な実施を確保するため、一定の建築規制が課せられます。



(1) 都市計画道路

道路は人や自動車が往来するだけでなく、地下に上水道、下水道、都市ガスなども埋設されており、私たちの生活に欠かせない非常に重要な役割を果たしています。

特に重要な道路については、都市計画決定を行い「都市計画道路」として位置づけて整備を行います。

国分寺市は戦後、急激な人口増加により、短冊型の農道ネットワークがそのまま道路となった結果、幅の狭い道路や、行き止まりの道路が多いなど、全体的に生活道路網、都市計画道路が未整備の状況です。旧来の農村の構造のまま市街化されている状況の中で、道路の整備が急がれています。

(2) 都市計画公園・緑地

道路とともに、暮らしやすいまちに欠かせないのは、公園や緑地です。子供の遊び場、人と人とのふれあいの場、災害時の避難場所としての役割だけでなく、武蔵野の面影を残すふるさとを感じさせる場所として魅力ある景観を維持向上する役割も果たしています。道路と同様、重要な公園・緑地については、都市計画決定を行い、「都市計画公園」、「都市計画緑地」として位置づけて整備を行います。

(3) その他の都市施設

● 都市計画河川

湧水が水源となっている「野川」を都市計画河川として都市計画決定しています。(日立製作所中央研究所から小金井市境までの延長 1,870m)

● 都市高速鉄道

都市高速鉄道東日本旅客鉄道中央本線のうち三鷹駅付近～立川駅付近において、在来線の連続立体交差事業と複々線化事業を行い、踏切渋滞の解消、一体的なまちづくりの推進、混雑の緩和を図るため都市計画決定しています。

● 都市計画交通広場・都市計画通路・都市計画駐車場

国分寺市では平成20年に「国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業」の変更に関連して次の都市計画の決定を行いました。

・都市計画交通広場(国分寺駅北口立体広場)

国3・4・12号線の交通広場に加え、施設建築物の敷地内に立体都市計画として広場(約1,000㎡)を定めました。

・都市計画通路(国分寺駅北口立体通路線)

駅と交通広場を結ぶ建築物内の立体通路(幅員12m 延長約60m)を定めました。

・都市計画駐車場(国分寺駅北口地下自転車駐車場)

交通広場の地下に約3,000台収容の自転車駐車場を整備することを定めました。

これらの他に国分寺市では、下水道、ごみ焼却場、一団の住宅施設(けやき台団地)について都市計画決定を行っています。

5 総合的に整備する仕組み(市街地開発事業)

ここでは、都市計画の3本柱のひとつ「総合的に整備する仕組み(市街地開発事業)」について解説します。

これは、現存するまちが、道路などの公共施設が未整備であったり、土地が細分化されているため利用効率が低い、または老朽木造家屋が密集し防災上の危険を抱えている地区などを、新しいまちにつくりかえる手法であり、いわばまちのリフォームに該当します。

◇市街地開発事業とは

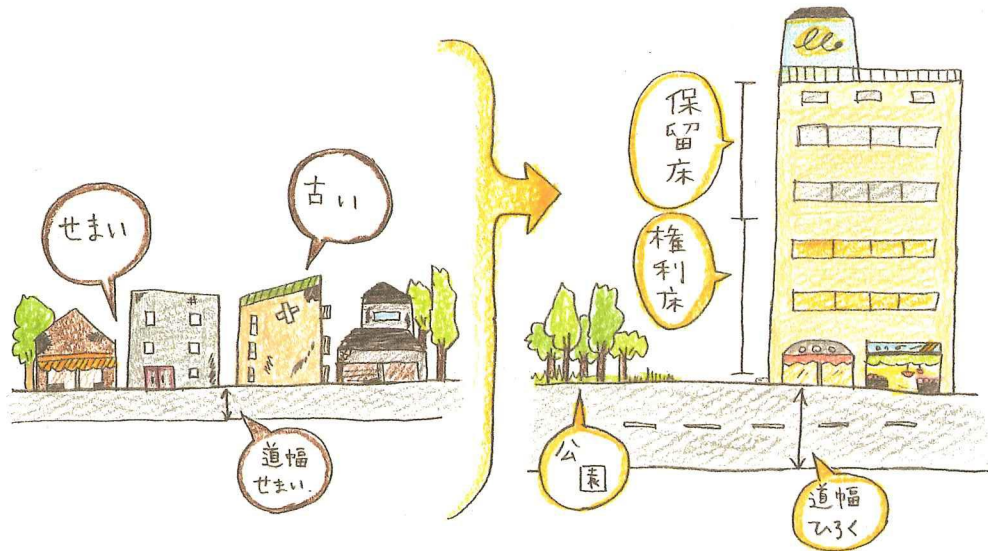
市街地開発事業とは、都市計画区域内の一定のまとまった市街地を総合的に整備する仕組みのことです。代表的なものとして、市街地再開発事業と土地区画整理事業があります。

(1)市街地再開発事業

市街地再開発事業は、まちの中にある密集した古い建物などをみんなで協力して新しい中高層のビルに建て替えるとともに、周辺の道路や広場を同時に整備するものです。

市街地再開発事業を行うにあたっては、「都市再開発の方針」という、再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけた計画の位置づけが必要となります。

国分寺市には、「西国分寺駅南口地区第一種市街地再開発事業」、「国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業」、「西国分寺駅東地区第一種市街地再開発事業」の3地区存在します。



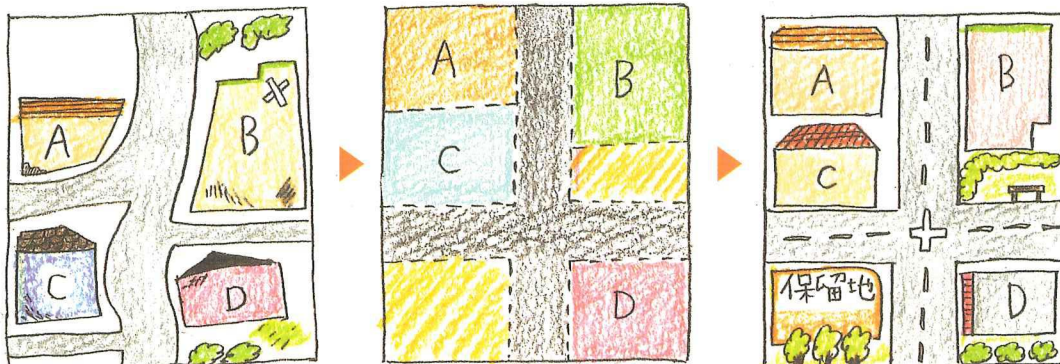
上記のイラストは、第一種市街地再開発事業についてあらわしています。第一種市街地再開発事業とは、区域内の土地・建物を買収することなく、土地や建物の財産の価値を再開発によって建築された建物の一部に権利が変換（権利床）して行う事業の方法です。事業の費用は原則、再開発によって建築された建物の一部に新たなスペース（保留床）を確保して捻出します。

<参考>第二種再開発事業とは：区域内の土地・建物を全面的に買収し、そこに建物を建築する再開発の手法です。

(2) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地を持っている人たちが、土地を少しずつ出し合って、宅地を整理したり道路や公園を整備する事業です。従前と比べて、土地が少し狭くなることが一般的ですが、狭い道路が広くなったり、曲った道路がまっすぐになったり、公園が作られたり、便利で住みやすい環境となります。

国分寺市では、旧国鉄中央鉄道学園跡地と旧郵政省宿舍用地の有効利用、土地利用の増進を図り、健全な市街地を形成するため「西国分寺土地区画整理事業」が施行されています。



6 自分たちでルールをつくる(地区計画制度)

時代の変化により、マンションなどに密接して人が住むようになったり、また、その地域に定住しないというようなライフスタイルの変化など、今日地域によってまちの現状も様々になっています。これらを踏まえ、都市計画を決める制度も、その主役が国や自治体から、市民の皆さんに変わっていくことになり、地域の独自のルールを策定できるようになってきました。

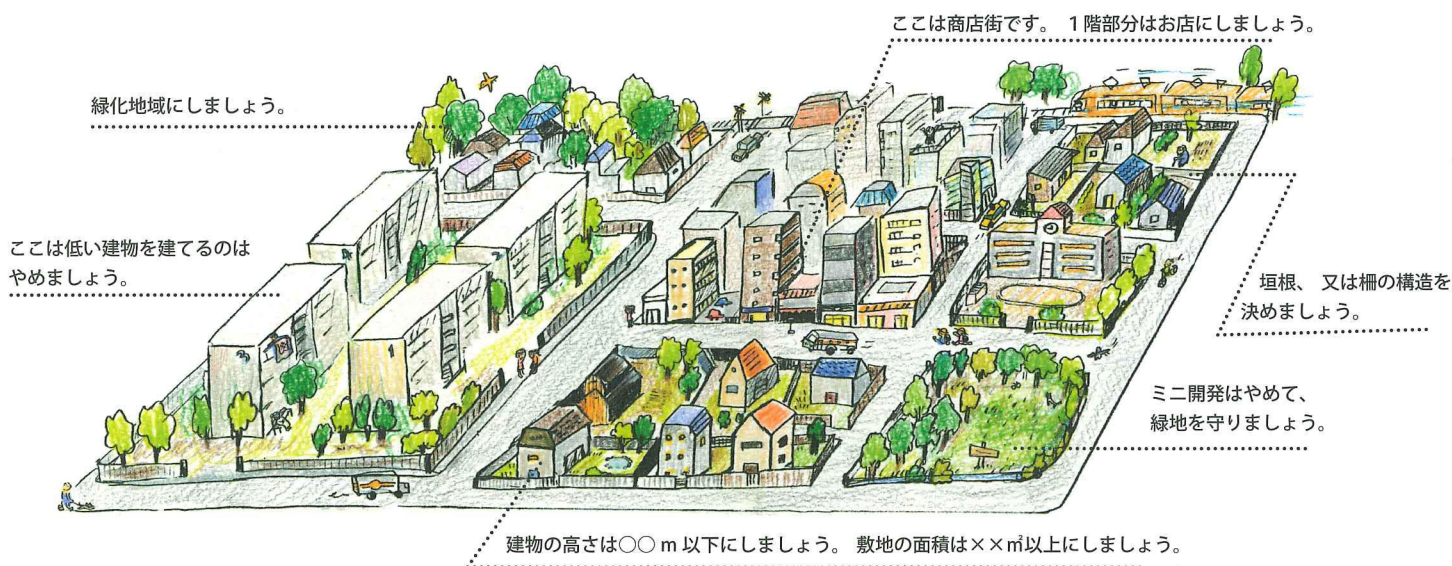
いったん整備された地域の環境を大事に守っていくことは大変なことです。隣の土地に突然高いマンションが建ったり、土地が売られて工場になってしまって困ったという話も聞きます。国分寺市においても、例えば商業地域、準工業地域、第一種住居地域などでは指定されている建ぺい率、容積率も高く、都市計画法や建築基準法で認められている範囲の建物であっても大きな建物でも小さな建物でも自由に建てられるので、隣り合う建物どうしの大きさが極端に異なると問題が起こることがあります。

そこでこうした問題を解決する手法の一つとして、都市計画には、住民の皆さんが中心になって、地域ごとに建物の建て方に関するルールを決めることができる「地区計画制度」があります。

◇地区計画制度とは

比較的小規模で身近な地区をひとつの単位として、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、道路・公園などの施設の配置や建築物などに関するルールなどを都市計画として定め、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。

国分寺市の地区計画の例として、泉町地区地区計画(約24.6ha)、第四小学校周辺地区地区計画(約2.7ha)、国分寺駅北口地区地区計画(約3.6ha)があります。



▶ 第3章では、まちをつくるための計画＝「都市計画」と、その計画に基づいて決められている「建築物の形態のルール」について解説しました。ここで学んだことを、第2章1.現況の再確認チェック3あなたの住んでいる地域の都市計画は?を埋めてみましょう。

第4章 まちづくりを実践してみよう

皆さんはいま、まちやまちづくりとどう向き合っていますか？地方分権やライフスタイルの変化により、まちづくりの主役も国や自治体から、市民のみなさんへ変化してきています。「こんなまち、地域に住みたい」という想いを実現するための進め方・手法の一部を第4章でご紹介いたします。

1 まちづくりの一般的な進め方

(1) まちづくりの仲間を作ろう

まちやまちづくりに興味を持ったら、まず、町内会や自治会などに参加してみてください。自分たちの住んでいる地域がどうなっているのか、どんなまちづくりが計画されているのか話し合ってみてください。まちの住みやすさや安全性について興味を持つことからまちづくりははじまります。

(2) まちを点検・観察してみよう

具体的に地域独自のルールを自分たちでつくるためには、自分たちで仕組みを知る必要もあります。仲間どうしで、まちの点検、見学会、勉強会等を通じてまちづくりに関する知識を身につけることも大切です。

(3) まちづくりの計画をつくってみよう

まちの点検、見学会、勉強会等の成果をもとに具体的なまちづくりの計画をつくってみましょう。国分寺市では、市民が主体的に行うまちづくりに対して各種支援を実施しておりますので、ここで紹介します。

2 まちづくりを進めていく上での支援制度

● コンサルタント派遣制度

この制度は、市民などで構成されるまちづくり協議会(※)、開発事業に係る近隣住民および周辺住民、市街地開発事業などを行おうとする方に、市から都市計画や建築などの専門知識を有する人を派遣し、まちづくりに関するアドバイスなどを行うことで、市民の自主的なまちづくり活動を支援するものです。

※まちづくり協議会とは

まちづくり条例では、市民と市が力を合わせて地域の特性を生かした協働のまちづくりを推進するための仕組みとして①地区まちづくり②テーマ型まちづくり③都市農地まちづくり④推進地区まちづくり、の4つのまちづくり計画を定めています。①～③については市民等が主体に行う計画づくりであり、④は市が重点的・優先的にまちづくりが必要な地区を指定し、市民参加で計画づくりを行うものです。

●国分寺市まちづくりセンター

都市マスタープラン及びまちづくり条例に基づき、平成19年1月15日に開設。運営は専門的なスタッフも含め、全て市民(NPO 法人)と市で行っています。まちづくりに関する啓発・学習活動、まち歩き、まちづくりや都市計画についての相談業務、情報コーナーの開設、機関紙・ホームページを通しての情報発信などを行っています。

◆国分寺市まちづくりセンター

住所：国分寺市戸倉1丁目6-1（国分寺市役所第3庁舎1階）

電話・ファックス：042-324-0186

●まちづくり活動に関する助成制度

まちづくり条例に基づき認定を受けたまちづくり協議会や、住民主体による地区計画案の策定（都市計画法）、建築協定づくり（建築基準法）、敷地の共同化による組合再開発事業（都市再開発法）などを行おうとする団体または個人に対して、必要な助成を行うものです。

まちづくりに興味を持った方、国分寺市の都市計画についてもっと詳細を知りたいと思った方は、都市計画課またはまちづくりセンターにぜひお越しください。

あとがき

親しみやすい国分寺の都市計画については、ここまでです。

今後国分寺市のまちづくりを担う市民の方々に向け、「難しい」、「わかりづらい」と捉えられてきた都市計画の仕組みやルールをもっと身近に知っていただき、「こんなまち、地域に住みたい」という想いを実現するための第一歩になればという願いを込めて本冊子を作成しました。

読み終わって、「確かめてみよう」、「自分たちのまちを観察してみたい」と思ったら早速まちを歩いてみてください。新たなまちの姿を発見できるかもしれません。

まちづくりに興味をもった方、国分寺市の都市計画についてもっと詳細を知りたいと思った方は、都市計画課またはまちづくりセンターへお気軽にお越しください。

最後に編集等本書を作成するにあたり携わった武蔵野美術大学教授 齋藤 啓子様、森 佳奈様をはじめ、ご協力いただいた方々に心からお礼申し上げます。



「親しみやすい国分寺の都市計画」

編集

国分寺市 都市建設部 都市計画課

デザイン・イラストレーション

森 佳奈

協力

国分寺市まちづくりセンター

武蔵野美術大学視覚伝達デザイン学科研究室 教授 齋藤 啓子

発行日：2010(平成22)年3月

発行：国分寺市

〒185-8501 東京都国分寺市戸倉 1-6-1

TEL:042-325-0111



国分寺市

