

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり 都市計画案について



国分寺市では、これまで都市計画マスタープランにおいて中間年までに取組む主要施策に位置づけた『国分寺駅北口周辺のまちづくり』について、アンケート調査、地域懇談会、個別の意見聴取を実施した上で、まちづくりの方向性、まちづくりの実施方針をとりまとめました。

これを踏まえ、まちづくりを具体化するための都市計画手法について検討を進め、これまでは都市計画決定・変更の素案・原案をお示し、地域の皆さまのご意見を伺ってまいりました。

本資料は、これまでにいただいたご意見を参考に決定した、都市計画案の内容を説明するためのものです。



平成 31 年 1 月
国分寺市まちづくり部まちづくり計画課



目次

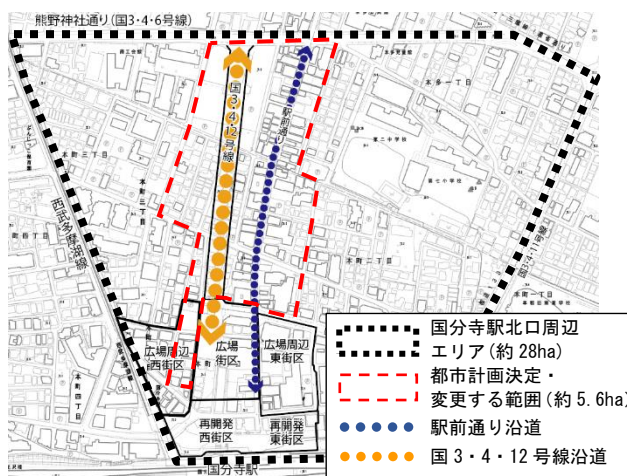
1. はじめに	1
2. まちの現状とまちづくりの方向性・実施方針のまとめ	2
3. 都市計画の決定・変更を行う事項	4
4. 都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール	6
4－1. 都市計画手法の概要	6
4－2. 都市計画で具体的に定める建築物等のルール（総括表）	8
4－3. 街並み誘導型地区計画の適用について	10
4－4. 都市計画で具体的に定める建築物等のルール.....	12
① 建築物等の用途に関すること	12
② 建築物の容積率・建蔽率に関すること	16
③ 建築物の耐火性能に関すること.....	18
④ 建築物等の高さ・日影に関すること	20
⑤ 建築物の敷地面積に関すること.....	24
⑥ 壁面の位置に関すること	26
⑦ 地区施設の設置に関すること	28
⑧ 壁面後退区域における工作物の設置に関すること	29
⑨ 垣又はさくの構造に関すること.....	30
⑩ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関すること	31
5. 今後のスケジュール	32

1. はじめに

国分寺駅北口周辺エリアでは、国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業（以下「再開発事業」という。）や、国分寺都市計画道路 3・4・12 号線（以下「国 3・4・12 号線」という。）の整備など、基盤整備を進めています。

市では、国分寺駅北口周辺エリアについて、これらの整備効果を活かし、多くの市民や来街者が利用する都市生活・文化交流の拠点としての整備を推進するとともに、まちの快適性や回遊性を高め、商業・業務機能と文化が融合した自立性の高いまちの形成を目指しています。

まちづくりを進めるにあたって、市の計画での位置づけやまちの現状、住民意向などから、まちづくりの課題を整理し、『まちづくりの方向性』において地域のあるべき姿を示し、その具体化に向けた実現手法を、『まちづくり実施方針』として取りまとめました。本書については、『まちづくりの方向性』及び『まちづくり実施方針』に基づき検討している、都市計画決定・変更の案について説明するものです。



これまでの検討経緯

国分寺市都市計画マスタープランの策定(平成28年2月)

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり(平成28年度～)

- 基礎的調査(まちの現状把握、まちづくりの進捗状況、まちづくりに関する住民意向など)
- まちづくりの課題整理

- 市民意向調査(平成29年度～)
 - ・権利者・住民等へのアンケート
 - ・関係団体ヒアリング
 - ・地域懇談会

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性(地域のあるべき姿)

- 市民検討：地域懇談会

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり実施方針(具体化に向けた実現手法)

都市計画素案の決定・意見受付(平成30年8月)

都市計画原案の決定・公告・縦覧・意見受付(平成30年10月)

都市計画面

都市計画とは

目標とするまちの姿(将来像)を実現するために定めるルールです。

主に、建築物の用途や大きさを規制する用途地域、高度地区、建築物の耐火性能を定める防火地域・準防火地域、地域の特性に応じてきめ細かくルールを付け加える地区計画があります。

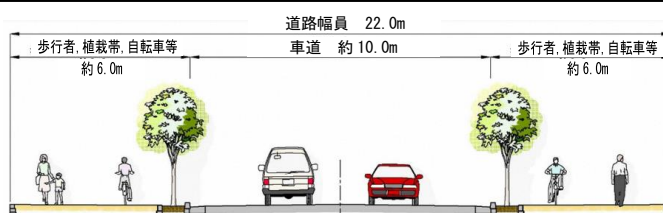
都市計画の決定・変更後は、このルールが適用されます。

2. まちの現状とまちづくりの方向性・実施方針のまとめ

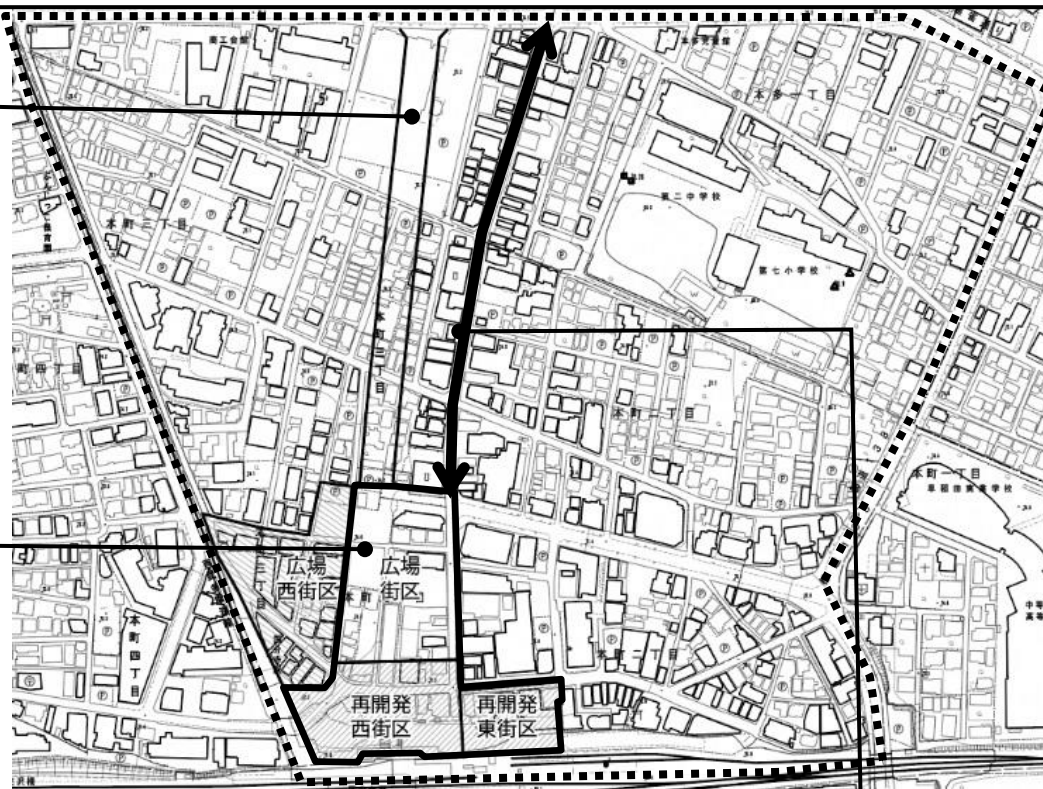
国分寺駅北口周辺エリアでは、下図のとおり再開発事業の進行、国 3・4・12 号線の事業認可の取得など、基盤整備を進めています。また、駅前通りは下図のとおり、歩行者と自動車が混在しており交通安全上の問題を抱えています。

【国分寺駅北口周辺エリアの現状と基盤整備】

国 3・4・12 号線：再開発事業とともに、都市基盤の整備や防災の観点からも重要な都市計画道路です。市では、平成 33 年度の完成を目指して、整備を進めています。



(平成 27 年 1 月 事業概要説明会資料より)



再開発事業

中心市街地の商業振興および定住と交流の促進に寄与する快適な都市空間を創出することを目的としています。

再開発ビルは平成 29 年度末に竣工しております。

また、公共施設（交通広場・歩行者通路等）の整備は、平成 31 年度の完成に向けて整備を進めています。



駅前通り

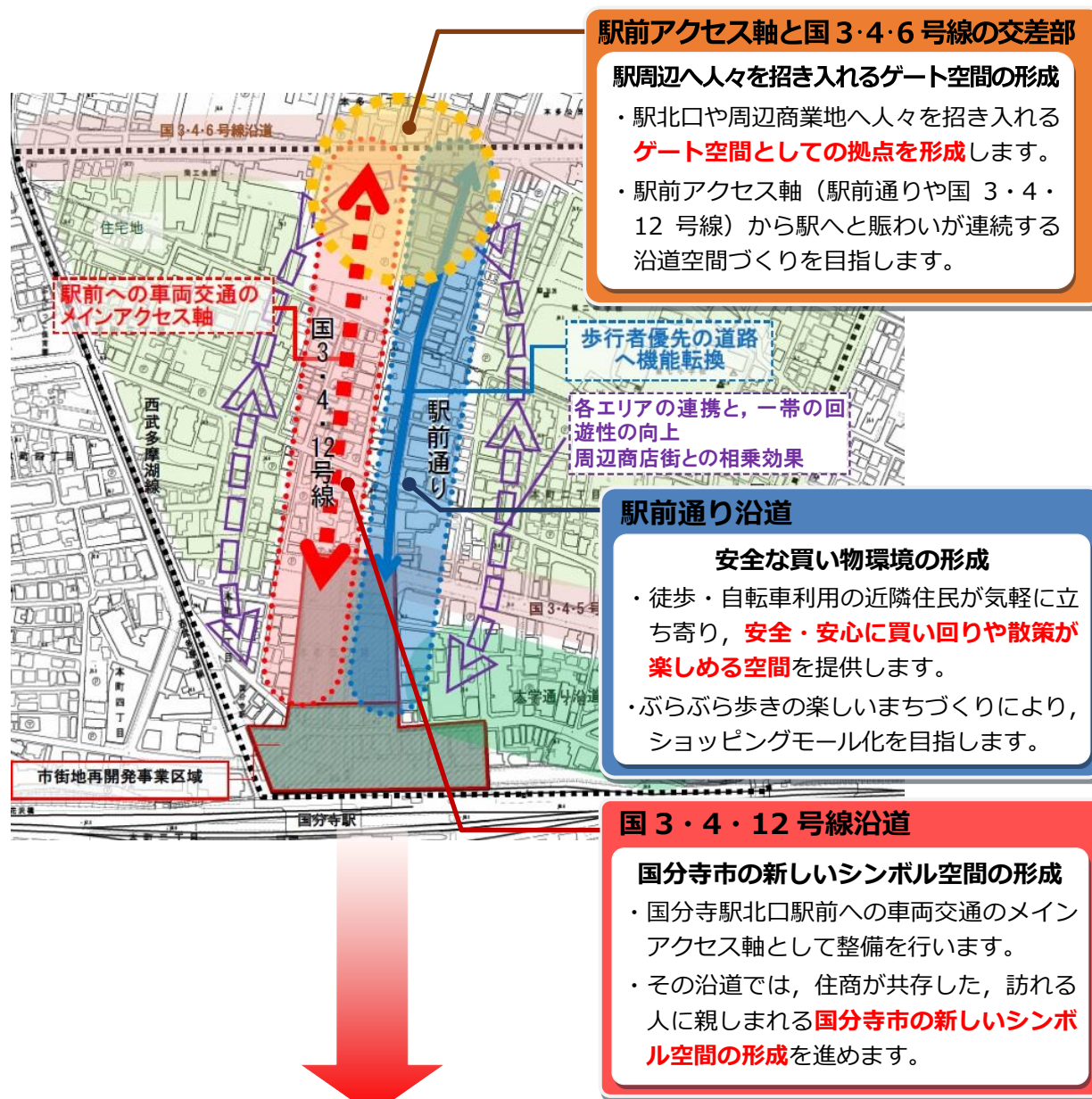


まちづくりの進捗状況やまちづくりの課題を整理し、エリア内の権利者や住民及び店舗等経営者へのアンケート調査、関係団体へのヒアリング、地域懇談会の開催を通じて、関係者のご意見を伺い、そのご意見を踏まえて、以下のとおり国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性及び実施方針※を整理しました。

※まちづくり実施方針は、国分寺市ホームページで公開しています。

【国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性・実施方針のまとめ】

住宅・商業・業務機能の調和及び歩行者・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
～新旧の共存による、賑わいのある駅北口周辺エリアのまちづくり～



国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの実現に向け、エリアのうち、駅前通り及び国3・4・12号線沿道の都市計画を決定・変更します。

3. 都市計画の決定・変更を行う事項

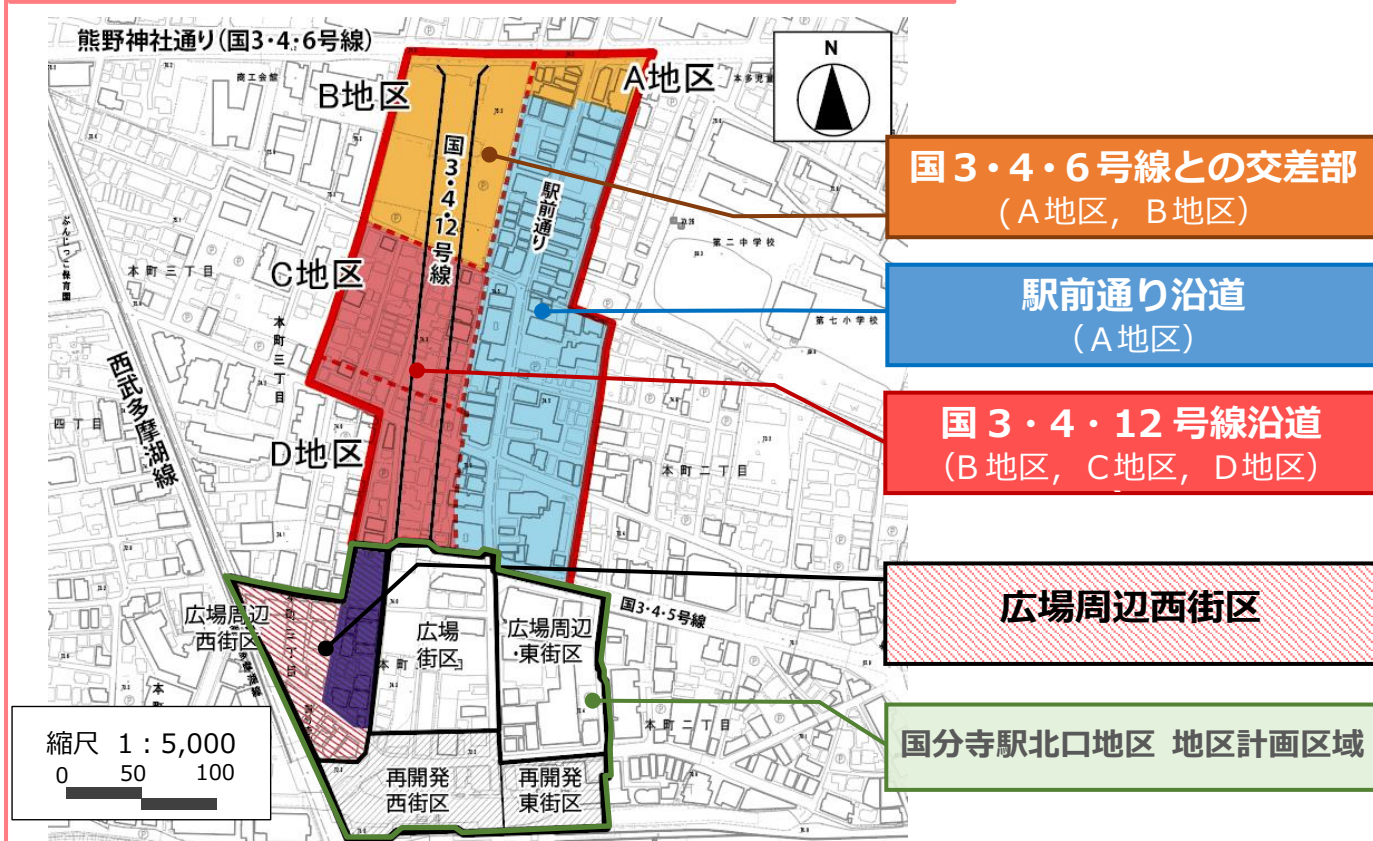
P3に示すまちづくりの方向性・実施方針の実現のため、「都市計画で目指す目標」と都市計画を決定・変更するエリア、建築物等に関するルールを以下のとおり整理しました。

都市計画で目指す目標

全体	合理的な土地利用と建築物等の更新を誘導し、多様な機能が集積する賑わいと魅力のある都市空間を形成します。 駅前通りと国 3・4・12 号線の沿道での取り組みと連携により、エリア一帯が連携した複合市街地を形成します。
駅前通り 沿道	歩行者優先の道路への機能転換を図ることで、安全な買い物環境を創出します。
国 3・4・6 号線 との交差部	核店舗となる魅力的な商業機能の立地や入り口空間の演出により駅周辺へのゲート空間を形成します。
国 3・4・12 号線沿道	市の新しいシンボルとなる空間づくりを図ります。 延焼遮断機能を確保し、安心・安全で快適な環境を創出します。



都市計画を決定・変更するエリアと建築物等に関するルール



(凡例)

新規にルールを定める ◆
既存のルールを変更する ●

まちづくり実施方針での区分	地区整備計画での区分	土地利用の方針	建築物等に関するルール								
			①建築物等の用途に関すること	②建築物の容積率に関すること	③建築物の耐火性能に関すること	④建築物等の高さ・日影に関すること	⑤建築物の敷地面積に関すること	⑥壁面の位置に関すること	⑦壁面後退区域における工作物の設置に関すること	⑧垣又はさくの構造に関すること	⑨建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関すること
駅前通り沿道 国3・4・6号線との交差点 国3・4・12号線沿道	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の形成 ○商業機能が連続したまちなみへの誘導による利便性が高く健全で賑わいが連続した商店街を形成 ○国3・4・6号線との交差点での街角づくり・入り口空間の演出等による駅周辺へのゲート空間の形成	●	●	—	●	◆	●	◆	◆	◆
			P 12	P 16		P 20	P 24	P 26	P 29	P 30	P 31
	B地区	○国3・4・6号線との交差点での核店舗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る駅周辺へのゲート空間の形成 ○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住商が共存した複合市街地の形成	●	●	●	●	◆	◆	◆	◆	◆
			P 12	P 16	P 19	P 20	P 24	P 26	P 29	P 30	P 31
	C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の形成 ○住商が共存した複合市街地の形成	●	●	●	●	—	◆	◆	◆	◆
			P 12	P 16	P 19	P 20		P 26	P 29	P 30	P 31
	D地区	○国分寺駅北口地区地区計画と連続した、商業機能の誘導による利便性が高く健全で賑わいが連続した商店街の形成	●	●	—	◆	—	◆	◆	◆	◆
			P 12	P 16		P 22		P 26	P 29	P 30	P 31
国分寺駅北口地区地区計画広場周辺西街区 (広場街区に面する街区)		○商業機能の誘導による利便性が高く健全で賑わいが連続した商店街の形成	—	●	—	—	—	—	—	—	—
				P 17							
※広場周辺西街区では、ここに示すルール以外にも地区計画により様々なルールを定めています。											

4. 都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール

4-1. 都市計画手法の概要

国分寺駅北口周辺エリアの都市計画で目指す目標を具体化するため、P4、P5 に示すとおり、建築物等に関するルールを都市計画で定めます。都市計画には、以下のような手法があります。

【都市計画の手法】

■用途地域

住居の環境の保護または業務の利便の増進を図るため、また建築物の用途の混在を防ぐものとして定める地域です。

【国分寺駅北口周辺エリアの場合】

3つの用途地域を定めています。

- ①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。
- ②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。
- ③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。



＜第一種住居地域の建築物イメージ＞



＜第二種住居地域の建築物イメージ＞



＜商業地域の建築物イメージ＞

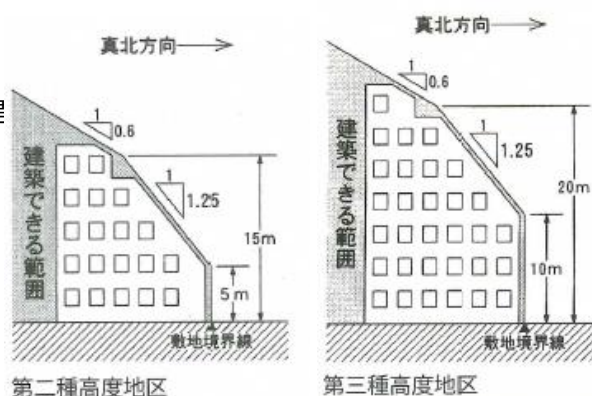
出典：親しみやすい国分寺の都市計画

■高度地区

用途地域に合わせて、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。

【国分寺駅北口周辺エリアの場合】

一部の区域について、第二種高度地区と第三種高度地区を定めています。



■防火地域

市街地における火災の危険を防除するため、耐火性能の高い構造の建築物を建てるよう定めた地域のことです。

【国分寺駅北口周辺エリアの場合】

第一種住居地域・第二種住居地域では、準防火地域を定めています。商業地域では、防火地域を定めています。

■地区計画

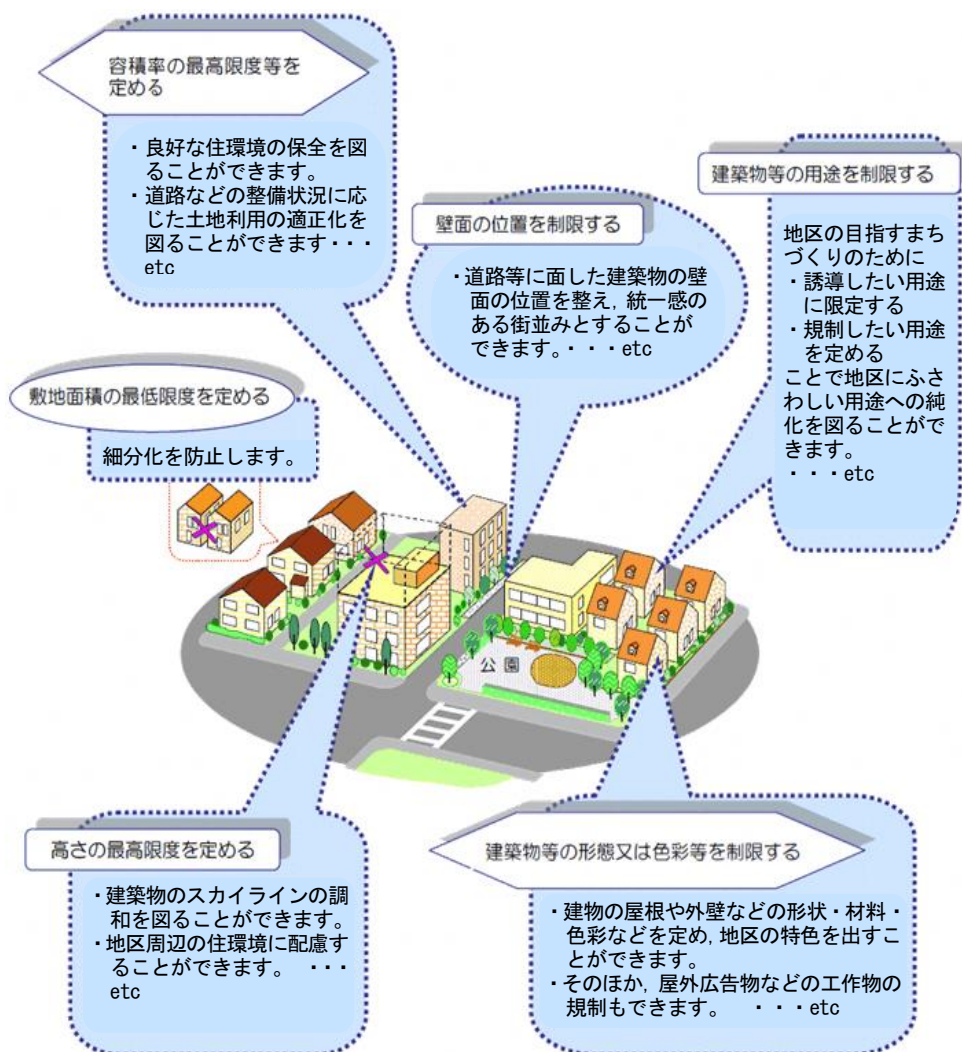
地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

「地区整備計画」で道路・公園などの位置や建築物などのルールを定めることができます。

地区計画の方針に従って、道路・公園などの「地区施設」や「建築物等に関する事項」など、まちづくりの内容を具体的に定めます。

「建築物等に関する事項」では、建築物の用途や高さなど、きめ細かなルールを決め、地区の特性を活かした良好な住環境や美しい街並みなどを守り、または、誘導することができます。

例えば、このようなルールを定めることができます。



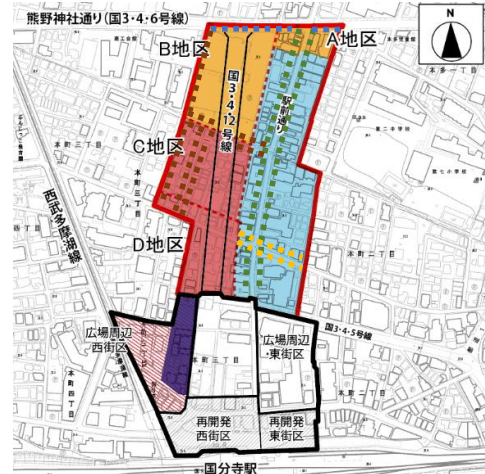
出典：東京都都市整備局ホームページ

4-2. 都市計画で具体的に定める建築物等のルール（総括表）

国分寺駅北口周辺エリアで定める都市計画は下表のとおりです。各ルールの詳細は、P12以降をご参照ください。

まちづくり実施方針 での区分	地区 区分	(用途規制) 用途地域	①建築物等の用途 に関すること	②建築物の容積 率に関すること (建蔽率) (容積率)	③建築物の耐 火性能に関する こと
駅前通り沿道	A地区	商業地域 (変更なし)	風俗施設 麻雀屋・パチンコ店等 倉庫・工場・危険物の 処理施設は規制 低層階は商業施設を 誘導	建蔽率：80% 容積率：400% 500% 4号壁面線に 面する敷地は 容積率 300%	防火地域 (変更なし)
国3・4・6号線との 交差部					
国3・4・12号線 沿道	B地区	第一種住居地域 (一部、第二種住 居地域) ↓ 商業地域	風俗施設 麻雀屋・パチンコ店等 倉庫・工場・危険物の 処理施設は規制	建蔽率：60% 容積率：200% ↓ 建蔽率：80% 容積率：400%	準防火地域 ↓ 防火地域
	C地区	第一種住居地域 ↓ 商業地域	風俗施設 麻雀屋・パチンコ店等 倉庫・工場・危険物の 処理施設は規制	建蔽率：60% 容積率：200% ↓ 建蔽率：80% 容積率：400%	準防火地域 ↓ 防火地域
	D地区	商業地域 (変更なし)	風俗施設 麻雀屋・パチンコ店等 倉庫・工場・危険物の 処理施設は規制	建蔽率：80% 容積率：400% ↓ 建蔽率：80% 容積率：500%	防火地域 (変更なし)
国分寺駅北口地区 地区計画 広場周辺西街区 (広場街区に面する 街区)		商業地域 (変更なし)	風俗施設 倉庫・工場・危険物 の処理施設は規制 低層階は商業施設 を誘導 (変更なし)	建蔽率：80% 容積率： 500% (駅前広場に面 する敷地のみ)	防火地域 (変更なし)

- 1号壁面線
- 2号壁面線
- 3号壁面線
- 4号壁面線



④ 建築物等の高さ・日影に関すること	⑤ 建築物の敷地面積に関すること	⑥ 壁面の位置に関すること	⑦ 壁面後退区域における工作物の設置に関すること	⑧ 垣又はさくの構造に関すること	⑨ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関すること
第三種高度地区 ↓ 高度地区無指定 高さの最高限度 35mまで	規制なし ↓ 敷地面積の 最低限度 70㎡	駅前通り・市道東17号に面する敷地は道路中心線から4.5m後退 (まちづくり条例の開発事業に該当する場合) ↓ 1号壁面線、2号壁面線は道路中心線から4.5m後退 3号壁面線は道路境界線から2.0m後退 4号壁面線は道路境界線から0.5m後退			
第二種高度地区 ↓ 高度地区無指定 高さの最高限度 35mまで	規制なし ↓ 敷地面積の 最低限度 1500㎡	規制なし ↓ 3号壁面線は道路境界線から2.0m後退 4号壁面線は道路境界線から0.5m後退	規制なし ↓ 壁面後退した区域には工作物を設置しない。	規制なし ↓ 道路に面して設置する垣又はさくは、生垣・透視可能なフェンスにする。	規制なし ↓ 建築物と屋外広告物は周辺環境と調和したデザインにする。
第二種高度地区 ↓ 高度地区無指定 高さの最高限度 35mまで	規制なし (変更なし)	規制なし ↓ 4号壁面線は道路境界線から0.5m後退			
高度地区無指定 ↓ 高さの最高限度 35mまで	規制なし (変更なし)	市道東17号線に面する敷地は道路中心線から4.5m後退 (まちづくり条例の開発事業に該当する場合) ↓ 2号壁面線は道路中心線から4.5m後退 4号壁面線は道路境界線から0.5m後退			
高さの最高限度 35mまで (変更なし)	敷地面積の最低限度 100㎡ (変更なし)	国分寺駅北口地区地区計画広場周辺西街区における制限 (変更なし)	壁面後退した区域には工作物を設置しない。 (変更なし)	道路に面して設置する垣又はさくは、生垣・透視可能なフェンスにする。 (変更なし)	建築物と屋外広告は周囲と協調したデザインにする。 (変更なし)

4-3. 街並み誘導型地区計画の適用について

駅前通り沿道などでは、各壁面線に面して連続性のある街並みを誘導するため、『街並み誘導型地区計画』を活用します。

『街並み誘導型地区計画』を活用することで、壁面の位置の制限がかかる敷地については、「容積率制限」、「道路斜線制限」を緩和することができます。

街並み誘導型地区計画とは

地区の特性に応じて、地区計画で建築物の壁面の位置と建築物の高さ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を緩和します。これにより、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。土地の有効活用の促進、魅力ある商店街の形成を誘導する必要がある場合に有効です。

<街並み誘導型地区計画を活用するために定める5つの事項>

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| ①容積率の最高限度（P16） | ②建築物の高さの最高限度（P20） |
| ③敷地面積の最低限度（P24） | ④壁面の位置の制限（P26） |
| ⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限（P29） | |

（変更前）

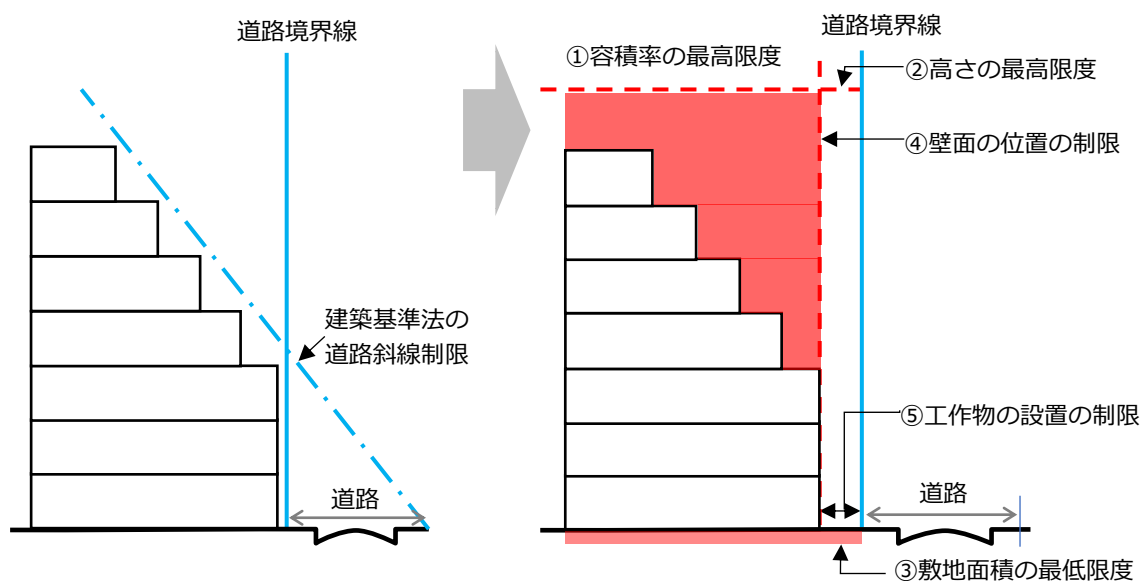
建築物は容積率制限と道路斜線制限を受けています。

（変更後）

①～⑤の制限を地区計画で定めることで
■の部分にも建築が可能になります。

街並み誘導型地区地区計画の利点

- 容積率制限の緩和
- 道路斜線制限の緩和
- 統一的な街並みを誘導



街並み誘導型地区計画を適用する区域

- 地区計画の区域
- 地区区分線
- 街並み誘導型地区計画が適用されている範囲
- 新たに街並み誘導型地区計画を適用する範囲
- ■ ■ ■ ■ 1号壁面線
- — — — — 2号壁面線
- ● ● ● ● 4号壁面線

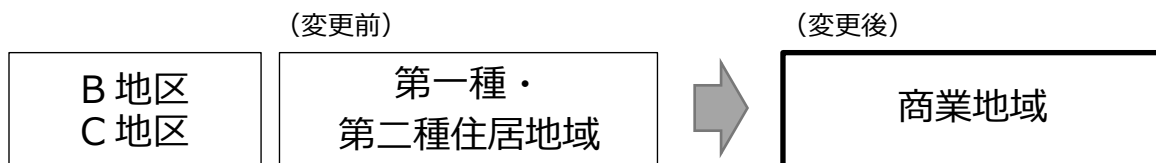


4-4. 都市計画で具体的に定める建築物等のルール

① 建築物等の用途に関すること

【用途地域の変更】

再開発事業による効果を地区全体へ波及させ、国3・4・12号線の整備から遅れることなくまちづくりを進めていきます。また、一定規模以上の集合住宅、商業施設、オフィス、及びそれらが複合した建築物の立地を促し、住商が共存した複合市街地、市の新しいシンボル空間の形成を図るため、国3・4・12号線沿道の用途地域を変更します。



【地区計画で定める事項】

用途地域を変更することで、建築物の用途制限が緩和されます。

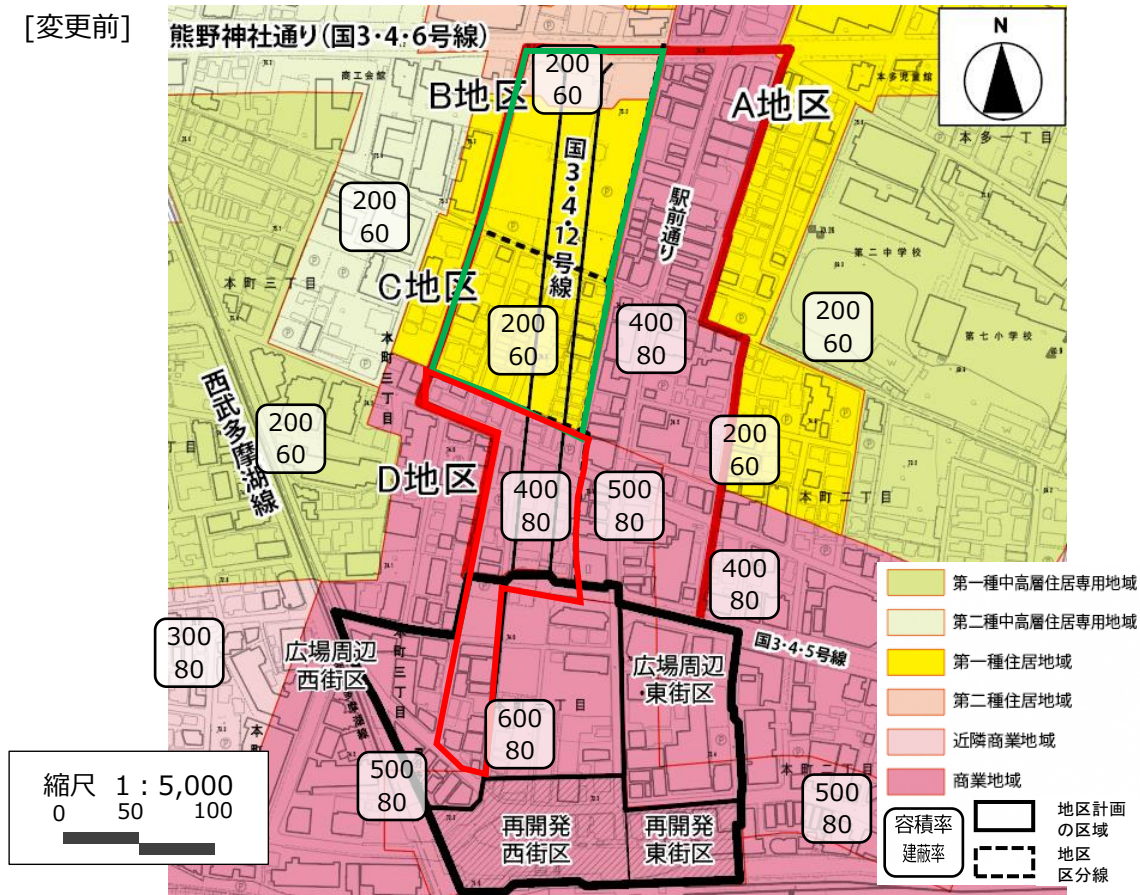
但し、まちづくり実施方針において、駅前通り沿道では「業種の充実、商業が連続したまちなみ」、国3・4・12号線沿道では「一定規模以上の建築物が立地する複合市街地」、国3・4・6との交差部では、「核店舗が立地し、生活サービス機能が充実したまち」を将来像の一つに掲げており、この将来像の実現を目指し、商業用途の建築物の立地誘導や、住環境維持のためにふさわしくない建築物を制限します。

また、駅前通り沿道では、通りにおける商業の連続性を形成するため、地上1階部分を対象に住居系用途の建築物の立地を制限します。

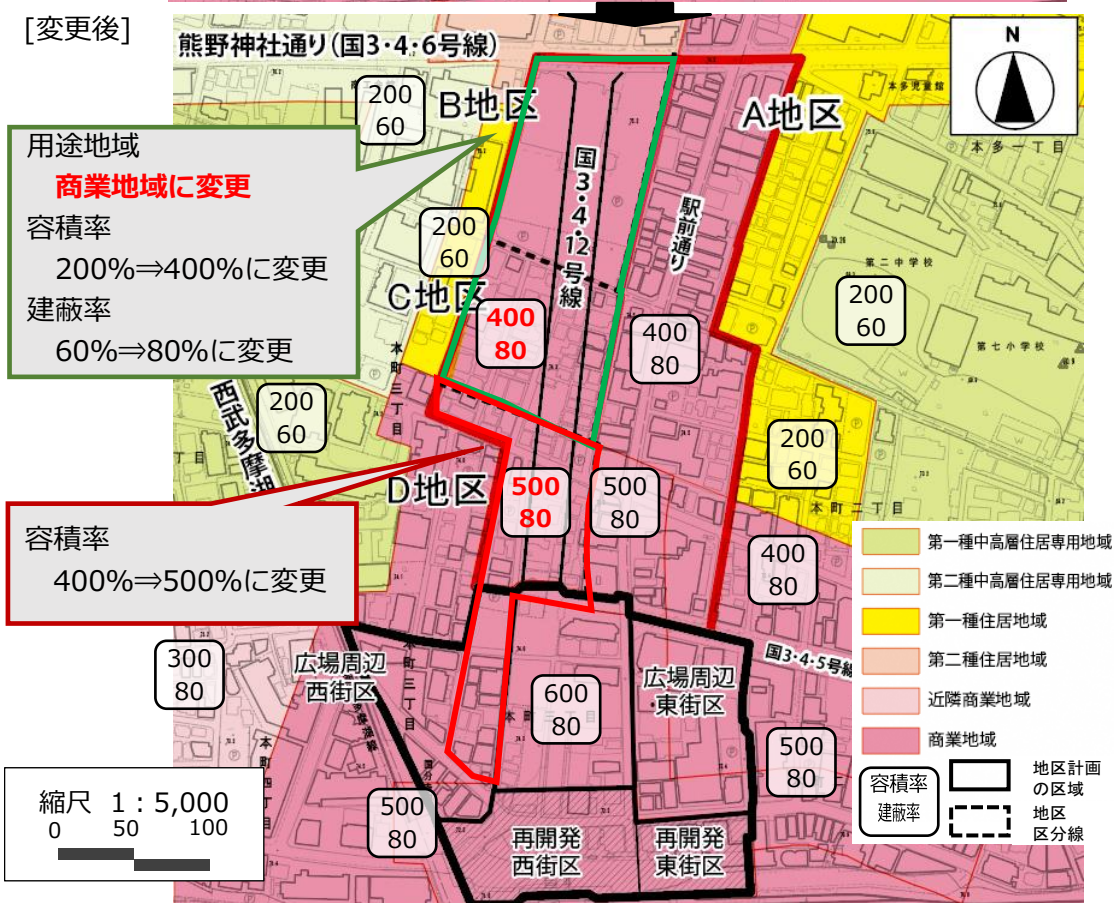
対象地区	全地区	A地区（駅前通り沿道）
内容	・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号、第3号及び第4号に掲げる営業の用に供する建築物並びに同法第2条第6項から第10項までに掲げる性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 ・倉庫業を営む倉庫、ガソリンスタンド、危険物の貯蔵又は処理施設を建築してはならない。	・地上1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿の用途に供してはならない。 ・ただし、兼用住宅、駐車場の出入り口、管理人室、廊下、階段、エレベーターその他これらに類するものの用に供する部分並びに、地区計画が告示された際現に存する住宅、共同住宅の地上1階の部分に居住していると市長が認めるものについてはこの限りではない。

用途地域を変更する範囲

[変更前]



[変更後]



【解説】

●用途地域の変更により建てられる建築物用途を緩和すること と合わせ、望ましくない建築物の立地を抑制します。

⇒国分寺駅北口周辺エリアの賑わいづくりに寄与し、良好な住環境の維持を促します。

「商業地域」への用途地域の変更により、大きな商業施設や事務所、遊戯施設など、建てることのできる用途は増加します。

一方で、本地区において**望ましくない建築物**※の立地を抑制するため、地区計画において建築物用途の規制を行います。

※望ましくない建築物＝風俗施設、麻雀屋、パチンコ店、車の出入りが多い倉庫、ガソリンスタンド等

【変更前】

	第一種・第二種住居地域で建てることができるもの							
第一種 住居地域 第二種 住居地域	住宅等 	店舗・ 事務所等 (中規模 のもの) 	ホテル 旅館 	風俗・遊戯施設等		公共施設・ 学校・病院 		危険物の 処理・ 貯蔵施設 (ガソリ ンスタン ド含む)
				映画館 ボーリング場 等 ※二種住居 地域のみ 				

【変更後】

商業地域で建てることができるもの									
商業 地域	住宅等	店舗・ 事務所等 (大規模 なもの)	ホテル 旅館	風俗・遊戯施設等			公共施設・ 学校・病院	倉庫等	危険物の 処理・ 貯蔵施設 (ガソリ ンスタン ド含む)
				映画館 ボーリング 場等	麻雀屋, パチンコ屋, 射的場等	個室付き 浴場 キャバレー 等			
									

※赤字は商業地域に変更になることで建てられるようになる用途です。

商業地域で建てることができるもの									
商業 地域	住宅等 	店舗・ 事務所等 (大規模 なもの) 	ホテル 旅館 	風俗・遊戯施設等			公共施設・ 学校・病院 	倉庫等 	危険物の 処理・ 貯蔵施設 (ガソリ ンスタン ド含む) 
				映画館 ボーリング 場等 	麻雀屋, パチンコ屋, 射的場等 	個室付き 浴場 キャバレー 等 			
地区計画で 追加制限 する用途					×	×		×	×

【解説】

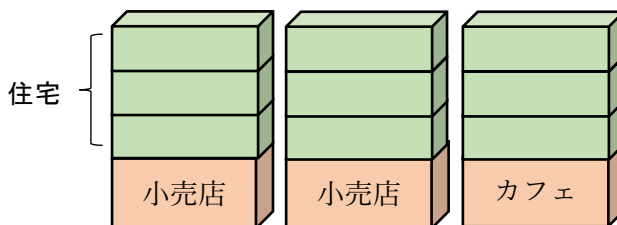
- A地区の駅前通り沿道の**一階部分を住宅等にすることを制限します。**

⇒商業施設が連続した街並みの形成に寄与します。

(低層階に商業施設が連続している例)



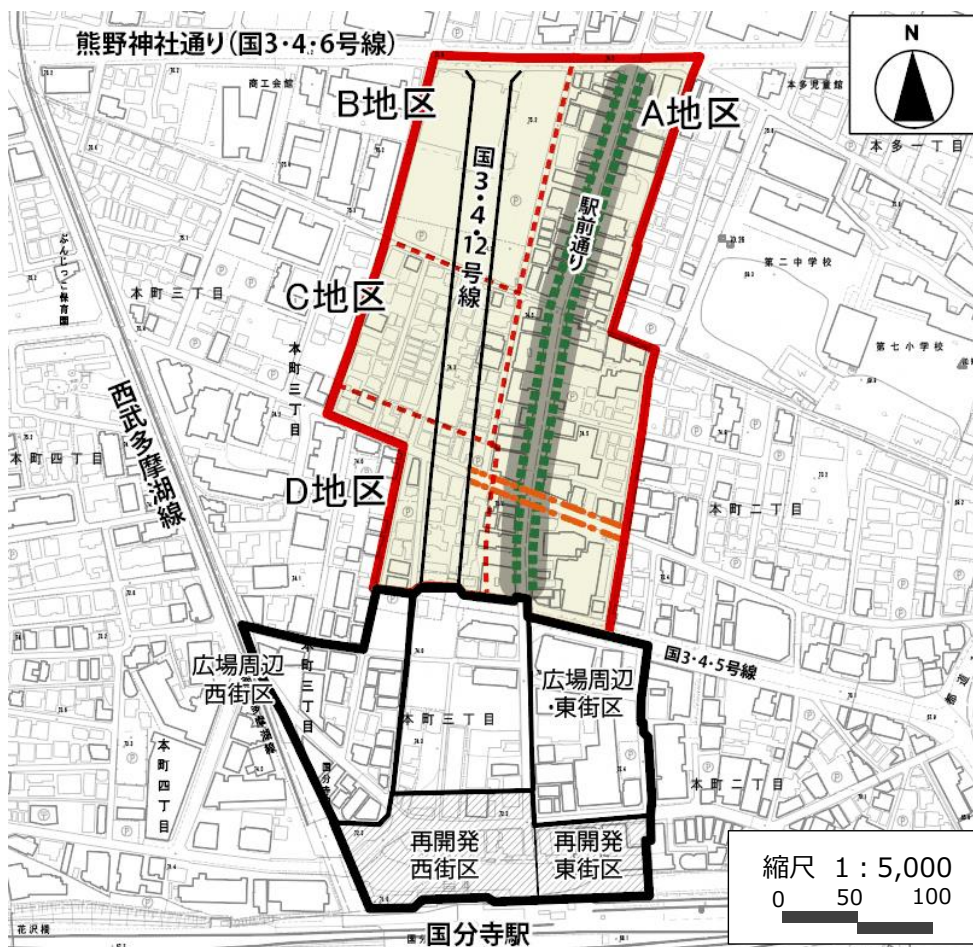
(低層階が商業施設の建築物のイメージ)



※既に一階部分が住宅の場合はそのまま使用することができます。

地区計画で建築物の用途制限を定める範囲

- 地区計画の区域
- 建築物等の用途を制限する範囲
- 1号壁面線
- 地区区分線
- 低層階の用途を制限する範囲
- 2号壁面線



② 建築物の容積率・建蔽率に関すること

【用途地域の変更】

再開発事業、国3・4・12号線沿道の整備の効果を地区全体へ波及させ、住商混合の複合市街地と市の新しいシンボル空間を形成するため、用途地域と容積率・建蔽率を変更します。

	(変更前)	(変更後)
B地区・C地区	第一種・第二種住居地域 (容積率 200%, 建蔽率 60%)	商業地域 (容積率 400%, 建蔽率 80%)
D地区 広場周辺西街区 (広場街区に面する街区)	商業地域 (容積率 400%, 建蔽率 80%)	商業地域 (容積率 500%, 建蔽率 80%)

※変更する区域はP13 参照

【地区計画で定める事項】

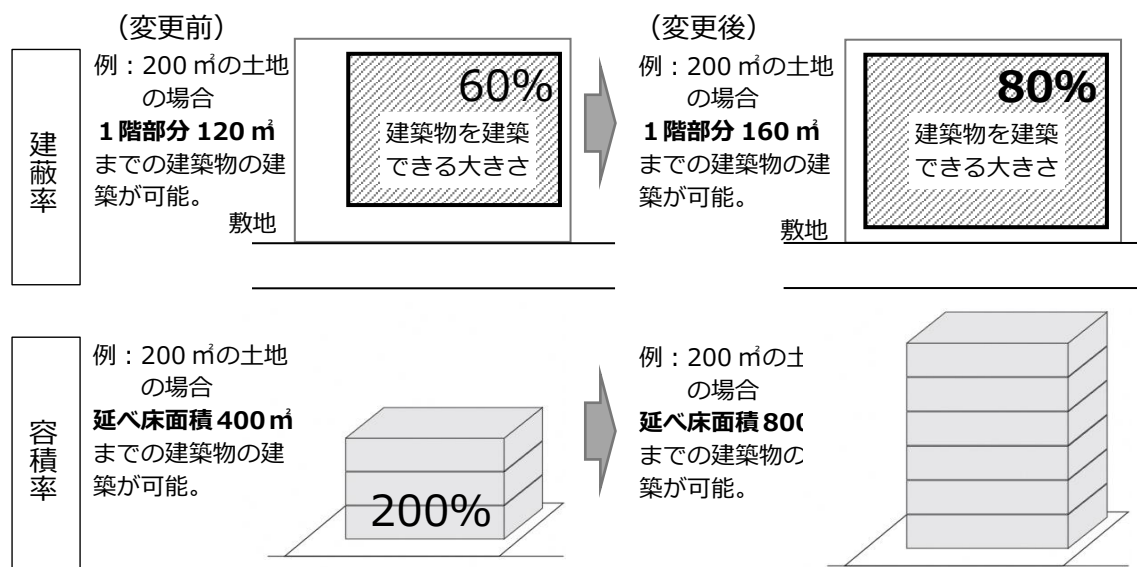
容積率は、建築基準法に基づき、前面道路の幅員による低減を受け、用途地域で定める容積率を下回る場合もあります。このため、土地の有効利用を図るため、地区計画で一部地区の容積率を緩和します。※P10の街並み誘導型地区計画、P17の解説を参照

対象地区	A地区（駅前通り沿道）
内容	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）に計画図に示す壁面の位置が定められている敷地は以下の数値とする。 (1) 4号壁面線による壁面の位置が定められている敷地は、容積率を10分の30（30%）とする。 (2) 1号壁面線又は2号壁面線による壁面の位置が定められている敷地は、用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値とする。

【解説】

● 用途地域の変更にあわせ、基本となる**容積率，建蔽率**を変更します。

⇒効率的で高度な土地利用が可能となります。



【解説】

●道路幅員により制限されている容積率を緩和します。

⇒土地の有効利用と良好な市街地環境を確保できます。

容積率は、用途地域の指定にあわせて定められるだけでなく、前面道路の幅員によっても制限を受けるため、用途地域で定められた容積率を最大限使用できない場合もあります。

土地の有効利用を促進するため、壁面位置を定め、その壁面線に応じた適切な容積率を定めます。

※街並み誘導型地区計画についてはP 10 参照

※壁面の位置の後退についてはP 27 参照

※4号壁面線の場合

<変更前>

前面道路幅員が**4m未満**の場合、指定容積率が400%でも**240%**しか使用できません。

4m 前面道路幅員
4mの場合
建築基準法により
240%が上限
※幅員(4m)×60%

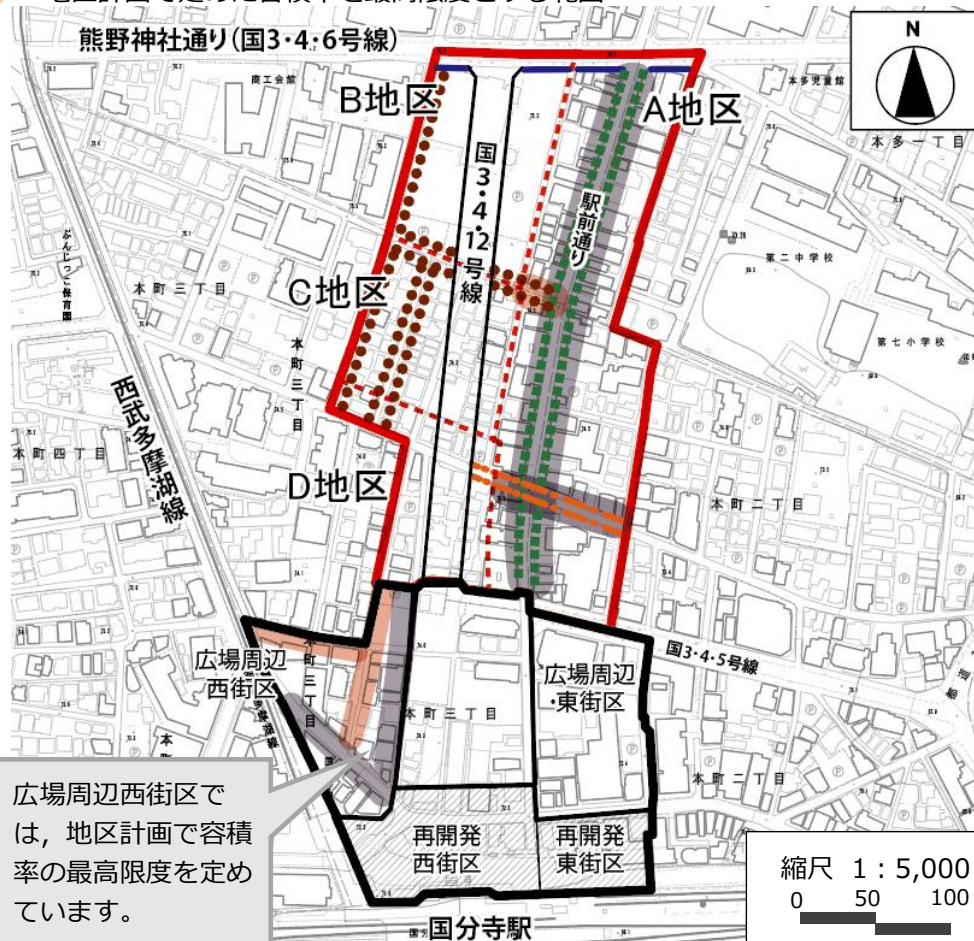
<変更後>

壁面の位置を定め、前面道路幅員による制限を**緩和します**。

4m 壁面の位置を設定し、
300%を上限に規定
※4号壁面線の場合

地区計画で容積率の最高限度を定める範囲

- 地区計画の区域
- ■ ■ ■ ■ 1号壁面線
- ● ● ● ● 4号壁面線
- - - 地区区分線
- ● — 2号壁面線
- 用途地域に関する都市計画に定めた容積率を最高限度とする範囲
- 地区計画で定めた容積率を最高限度とする範囲



広場周辺西街区では、地区計画で容積率の最高限度を定めています。

③ 建築物の耐火性能に関すること

【防火地域・準防火地域の変更】

B 地区・C 地区（国 3・4・12 号線沿道）においては，国 3・4・12 号線の整備とあわせて，沿道建築物の耐火性能を向上し，エリア一帯における延焼遮断機能の向上を図るため，「準防火地域」に指定している範囲を「防火地域」へ変更します。

（変更前）

準防火地域

（変更後）

防火地域

【解説】

● 準防火地域から防火地域へ変更します。

⇒都市計画道路を軸とした延焼遮断機能の向上が期待できます。

⇒地域全体の安全なまちづくりに寄与します。

■ B 地区・C 地区（国 3・4・12 号線沿道）

（変更前） 準防火地域

延面積	500 m ² 以下	500 m ² 超 1,500 m ² 以下	1,500 m ² 超
階数 (地階を除く)			
4 以上	耐火建築物※に限る		
3	耐火建築物，準耐火建築物または一定の技術的基準に適合する建築物	準耐火建築物※	
2	木造建築物でもよい（一定の防火措置が必要）		
1			

（変更後） 防火地域

延面積	100 m ² 以下	100 m ² 超
階数 (地階を除く)	50 m ² 以下	
3 以上	耐火建築物に限る	
2	準耐火建築物	
1	防火構造（付属建築物の場合）	

※耐火建築物とは，主要構造部が鉄筋コンクリート造等の耐火構造であって，通常の火災による加熱に火災終了まで耐えうる構造である建築物のことです。

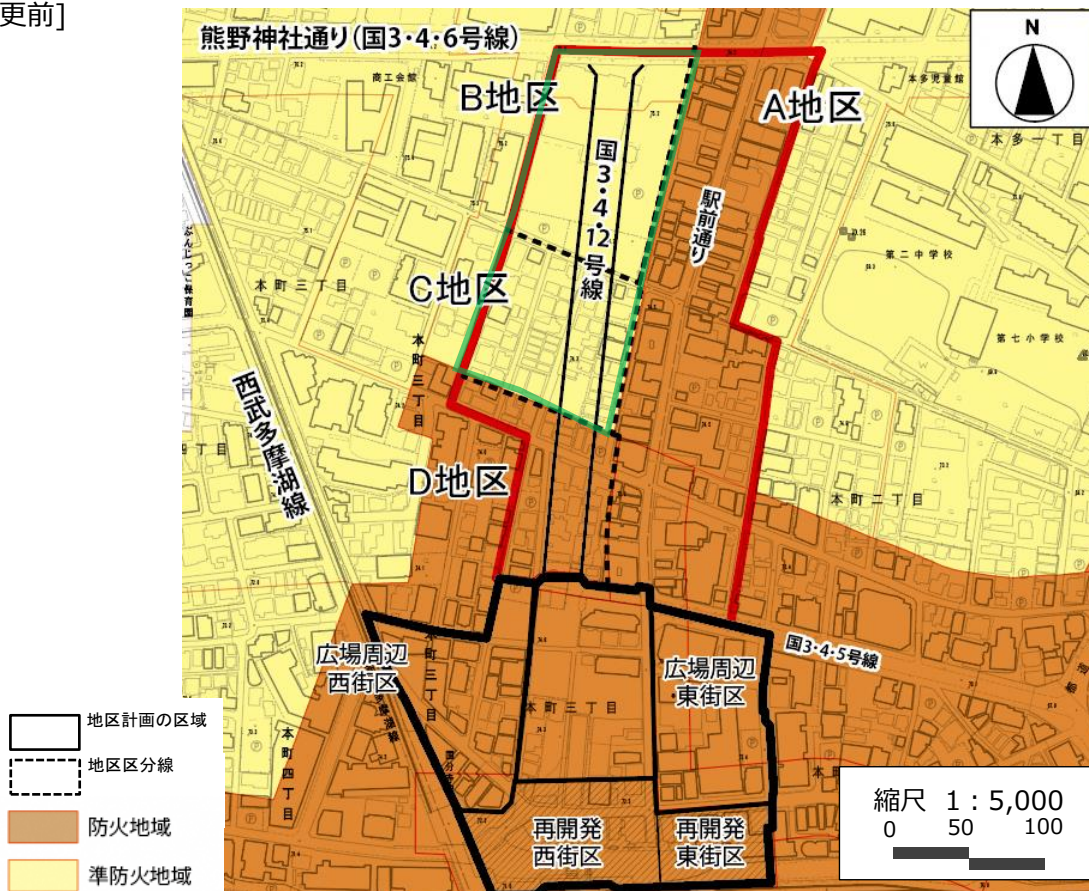
※準耐火建築物とは，壁・柱・床などの構造が政令で定める準耐火性能の技術的基準に適合するもの，又は国土交通大臣の認定を受けたものです。通常の火災に対して一定時間，壁や柱等に変形等の損傷が生じないことといった基準があります。

広幅員の都市計画道路の整備にあわせて，その道路沿道を「防火地域」として指定することにより，都市計画道路を軸とした延焼遮断機能の向上が期待でき，地域全体の安全なまちづくりに寄与します。

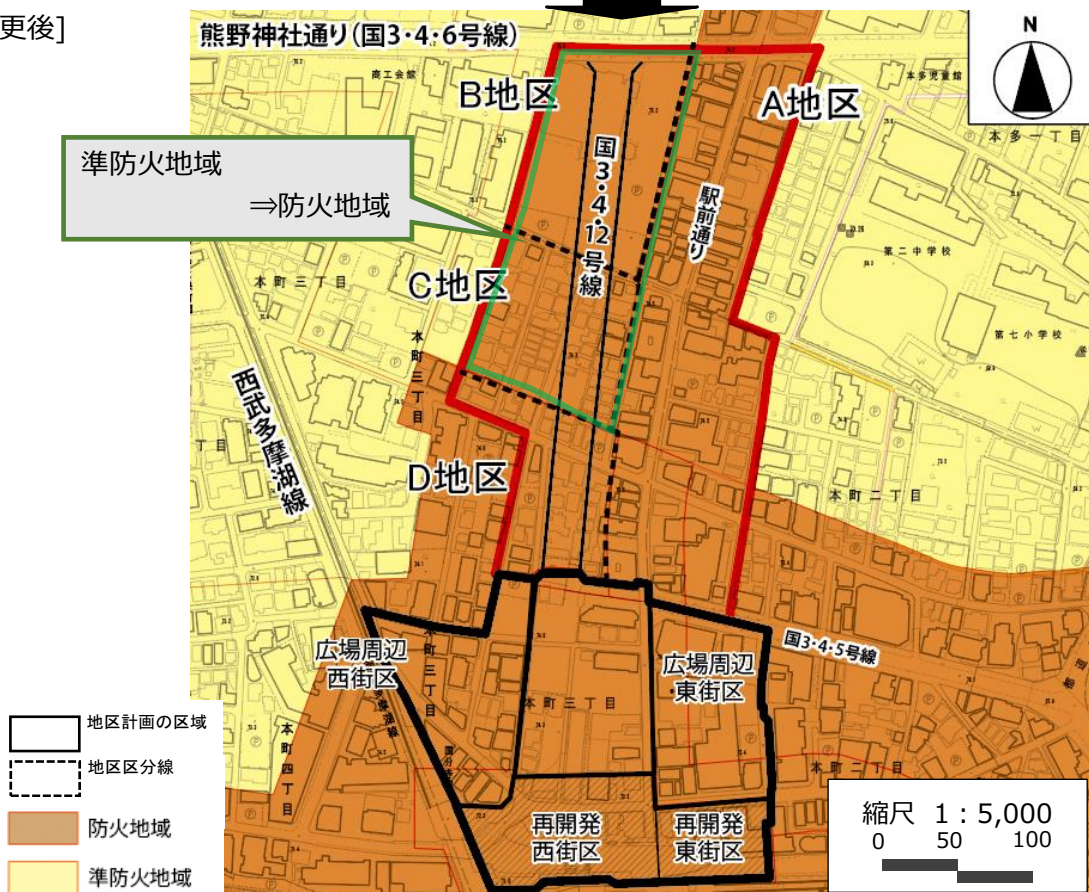


防火地域・準防火地域を変更する範囲

[変更前]



[変更後]



④ 建築物等の高さ・日影に関すること

【高度地区の変更】

A 地区（駅前通り沿道）では、民間まちづくりを誘導するための緩和策として、高度地区の規制を解除します。

（変更前）

第三種高度地区

（変更後）

指定なし

B 地区、C 地区（国 3・4・12 号線沿道）では、より効率的な土地利用や、一定規模以上の建築物の立地を促し、住商が共存した複合市街地の形成を図るため、高度地区の規制を解除します。

（変更前）

第二種高度地区

（変更後）

指定なし

【地区計画で定める事項】

より効率的な建築物の立地を促す一方、個性的で風格のあるまちなみを形成するため、土地の高度利用に影響しない範囲で、建築物の高さに対して一定の制限を設けます。

対象地区	全地区
内容	建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に基づく建築物の高さの最高限度は、35m とする。 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。

※ P 10 の街並み誘導型地区計画も合わせてご参照ください。

【解説】

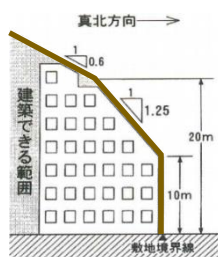
● 高度地区の指定を解除します。

⇒土地の有効活用ができるようになります。

■ A 地区（駅前通り沿道）

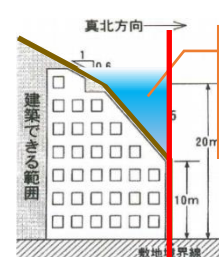
（変更前）

第三種高度地区



（変更後）

指定を解除

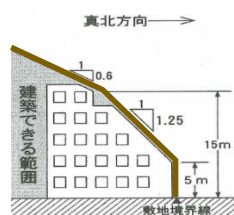


この部分を有効活用できるようになります

■ B・C 地区（国 3・4・12 号線沿道）

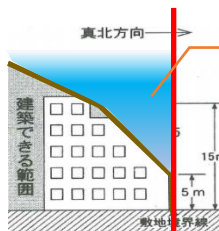
（変更前）

第二種高度地区



（変更後）

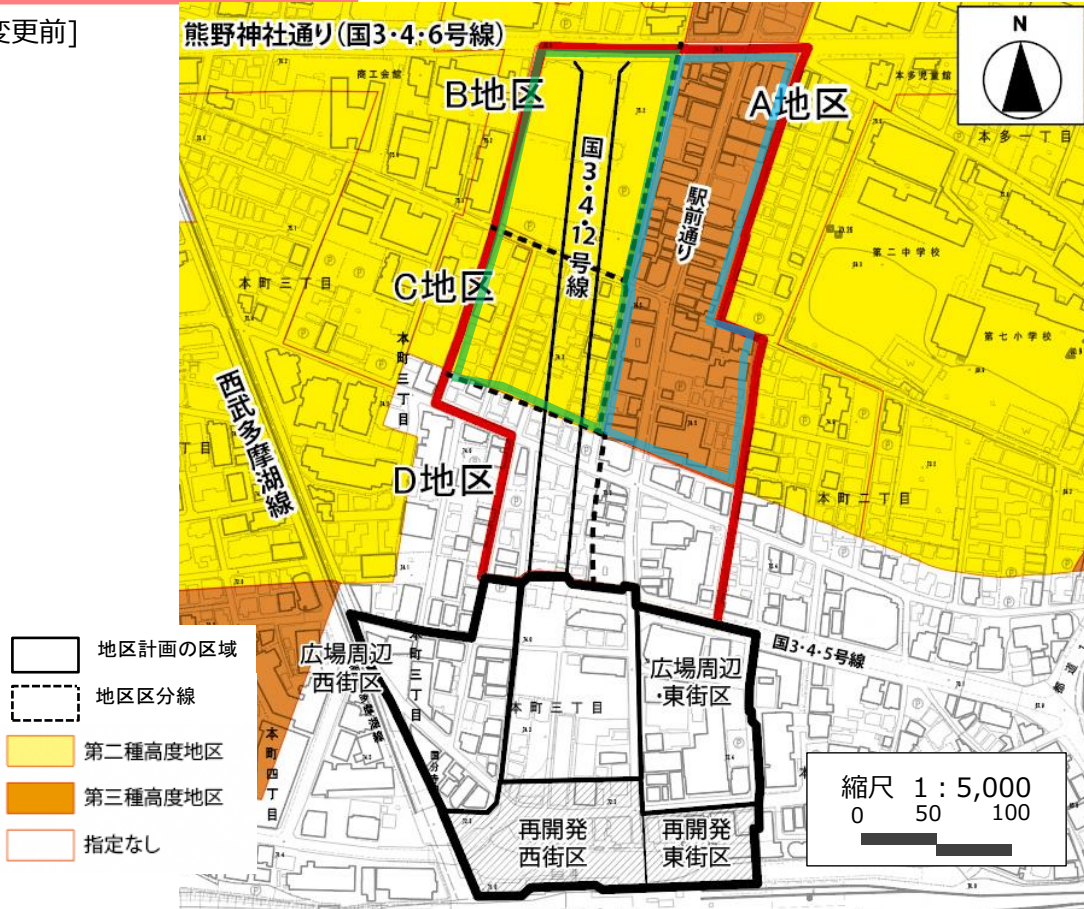
指定を解除



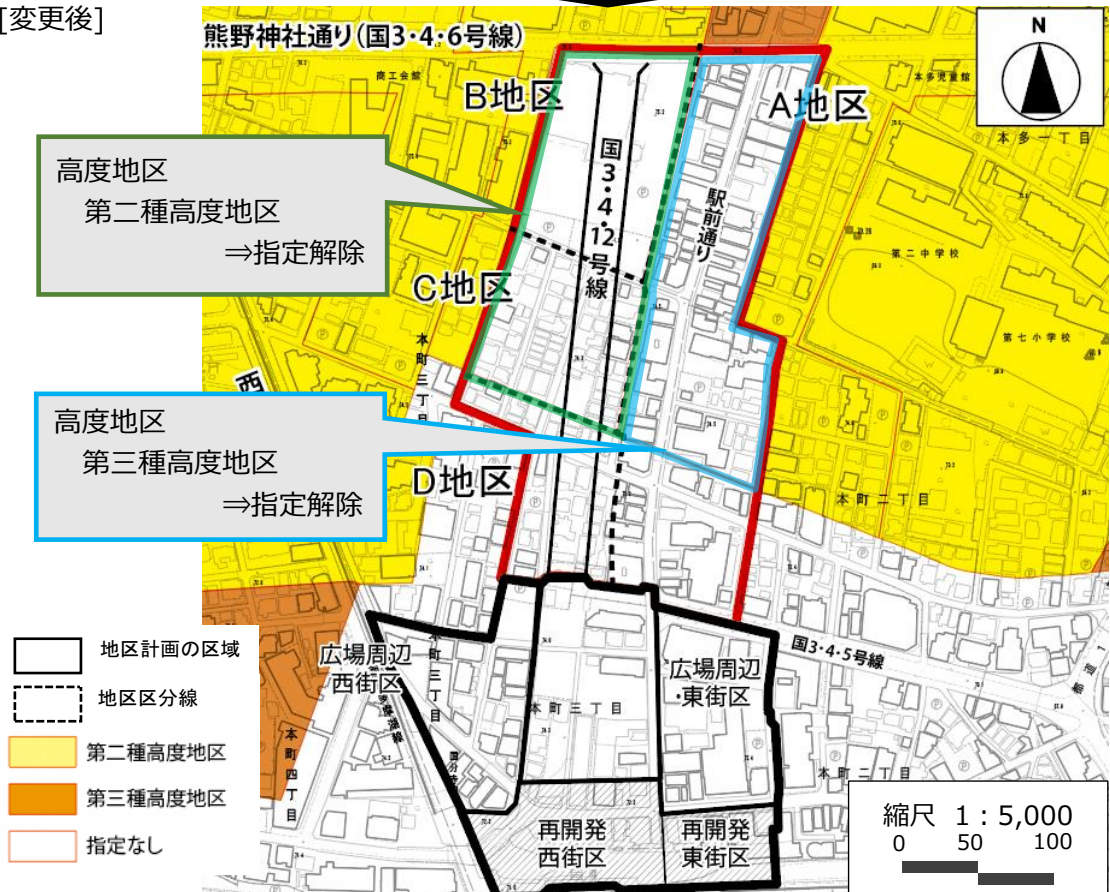
この部分を有効活用できるようになります

高度地区を変更する範囲

[変更前]



[変更後]

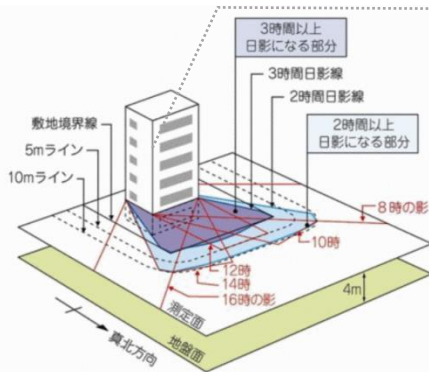


【解説】

● 日影規制の指定が解除されます。(B地区・C地区)

⇒建築物の高さの最高限度の範囲内で建築できるようになります。

用途地域を商業地域に変更することにより、**日影規制が解除**されます。日影規制とは、建築物によって、一定時間以上**日影となる部分を敷地境界線から一定の範囲内に収める規制**を言います。商業地域に変更するエリアについては**日影規制が無指定となります**。



【日影規制のイメージ】

建築物の影が隣接する敷地に一定時間以上落ちないように建築物の高さを抑える必要があります。

この規制が緩和され、下記に定める建築物の高さの最高限度の範囲内で建築できるようになります。

● 建築物の高さの最高限度を 35mに定めます。

⇒街並みの統一感を創出することができます（街並み誘導型地区計画 P10 参照）。

【イメージ】

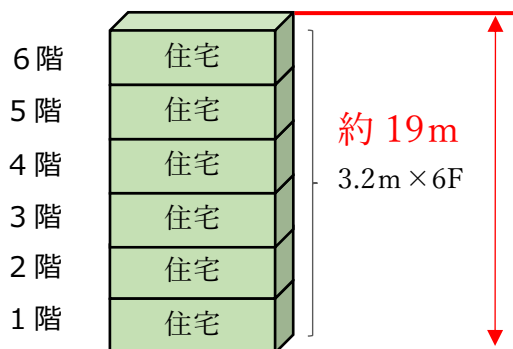
(変更前) 国分寺市まちづくり条例による規制

第一種住居地域、第二種住居地域

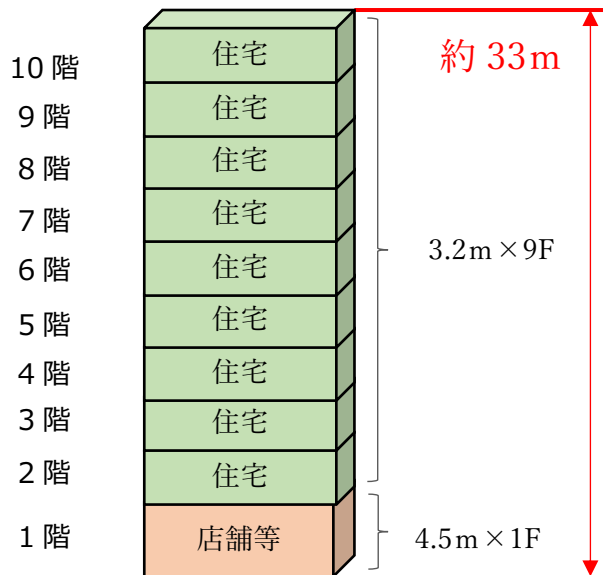
近隣商業地域では高さの最高限度

20m（6 階建て程度）として指導。

※まちづくり条例において、建築物の高さの基準の特例基準として 25mを定めています。



(変更後) **35m（10 階建て程度）**の規制

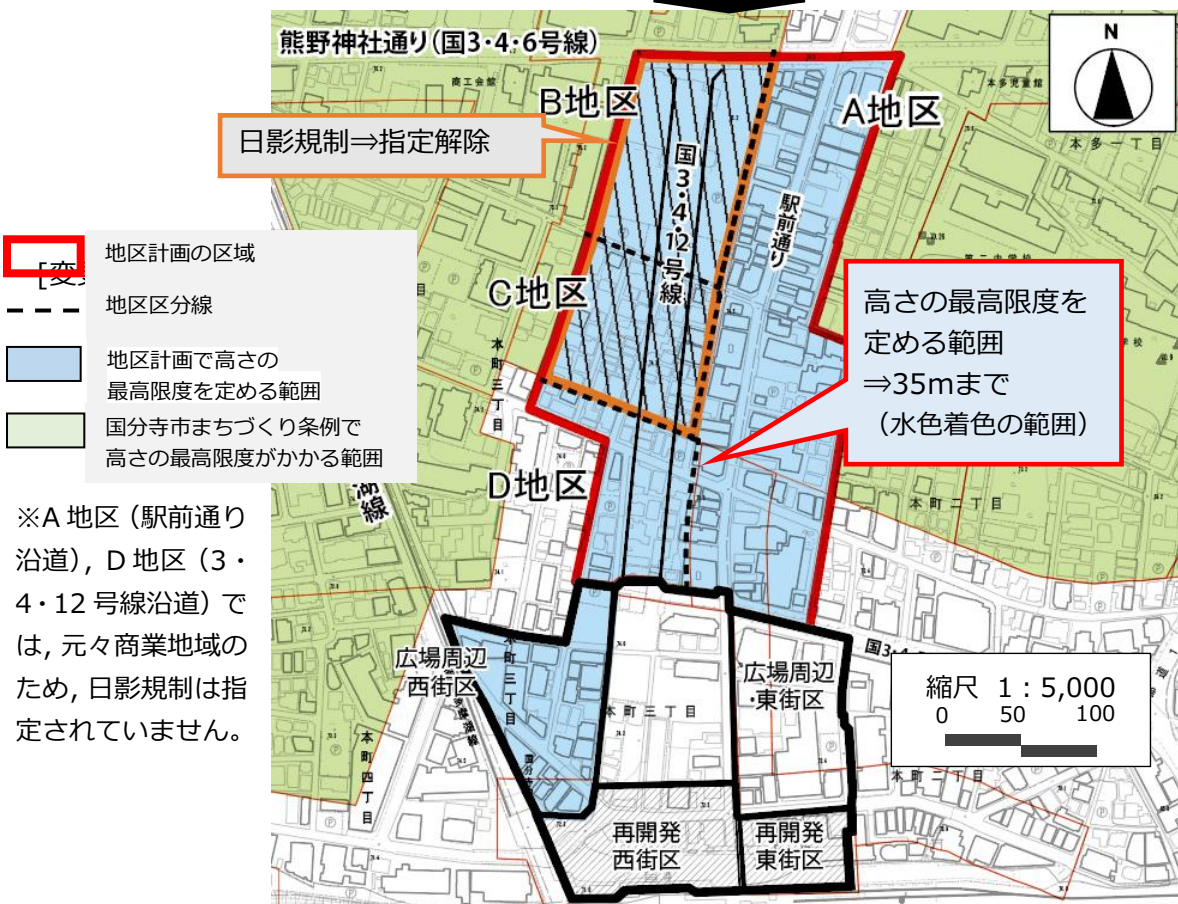
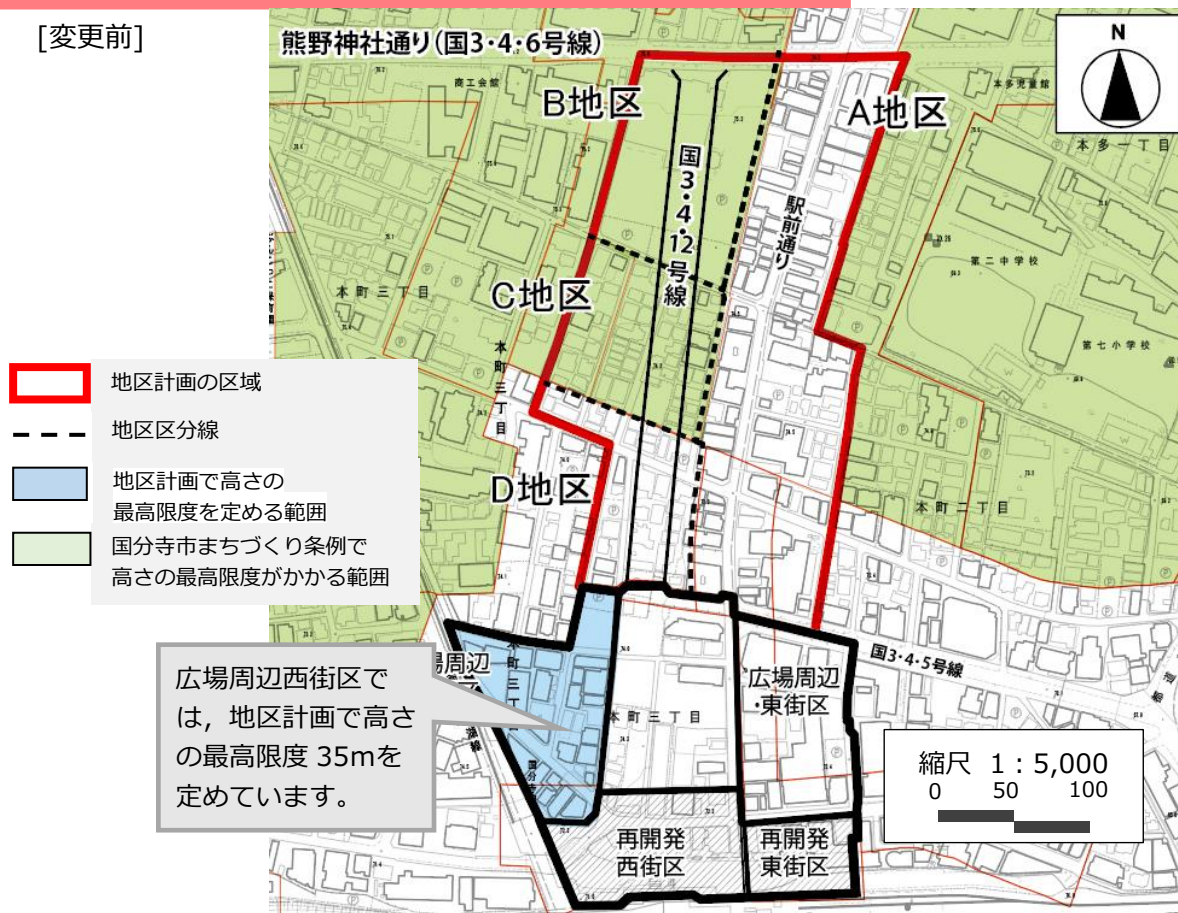


参考) 建築物用途・階高について

ここでは参考値として、商業系の用途の階高を 4.5m、住居系の用途の階高を 3.2mとして用いています。

地区計画で高さの最高限度を定める範囲と日影規制を緩和する範囲

[変更前]



※A地区(駅前通り沿道)、D地区(34-12号線沿道)では、元々商業地域のため、日影規制は指定されていません。

⑤ 建築物の敷地面積に関すること

【地区計画で定める事項】

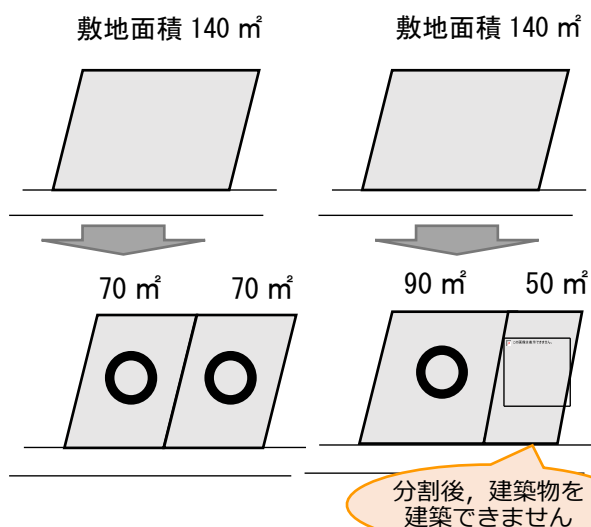
対象地区	A地区	B地区
内容	70 m² ただし、この地区計画が告示された際現に存する敷地の面積が 70 m²未満の場合、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。	1,500 m² ただし、この地区計画が告示された際現に存する敷地の面積が 1,500 m²未満の場合、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。

【解説】

● 建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

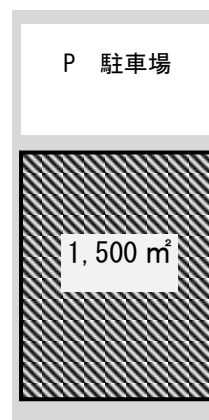
- ⇒敷地の細分化による建て詰まりを防止します。
- ⇒防災性・快適性を向上させることができます。
- ⇒国 3・4・6 号線との交差部では、核店舗となり得る一定規模以上の建築物の立地を促進できます。

例：最低敷地面積 70 m²の場合



例：最低敷地面積 1,500 m²の場合

※敷地面積 2,000 m²の場合の例



敷地面積 2,000 m²を有する土地であっても、1,500 m²未満に分割された土地では、建築物を建築できません。

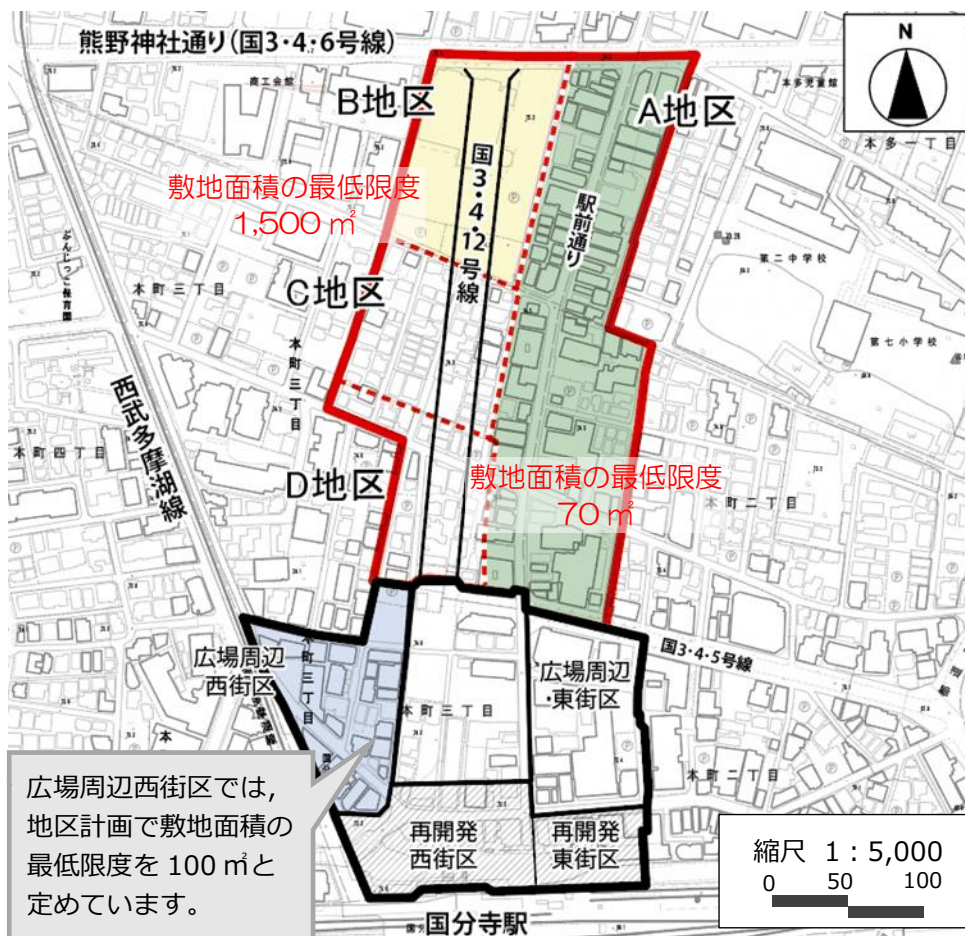
このため敷地分割を抑制し、例えば、駐車場を持つ、商業施設等の大きな建築物の建築を促すなど、核店舗の立地を促進することができます。

注) 現在の敷地面積が最低限度を下回っている場合

地区計画決定時の敷地がこれを下回る場合で、その敷地の全部を一つの敷地として利用する場合は、その敷地面積を最低限度とします。

敷地面積の最低限度を定める範囲

- | | |
|--|--|
| 地区計画の区域 | 敷地面積の最低限度を 70 m ² に定める範囲 |
| - - - 地区区分線 | 敷地面積の最低限度を 1,500 m ² に定める範囲 |



⑥ 壁面の位置に関すること

【地区計画で定める事項】

対象地区	全地区
内容	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、以下の壁面線の定める位置を越えて建築してはならない。 (1) 1号壁面線 道路中心線から4.5m (2) 2号壁面線 道路中心線から4.5m (3) 3号壁面線 道路境界線から2.0m (4) 4号壁面線 道路境界線から0.5m

※ P10の街並み誘導型地区計画も合わせてご参照ください。

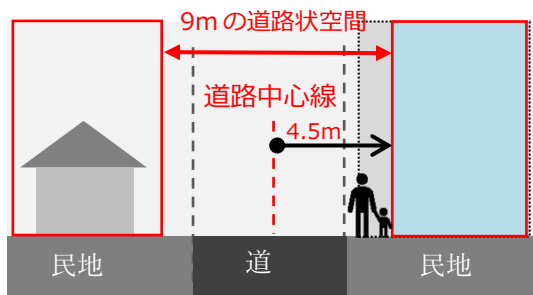
【解説】

● 建築物の外壁等の位置を制限します。

⇒壁面線を設定する道路沿いでは、歩行者や車の通行空間を確保できます。

⇒買い物のための滞留空間を確保することができます。

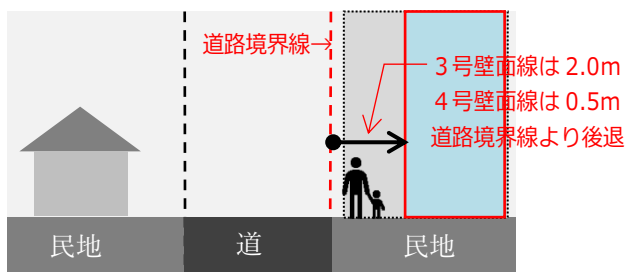
道路中心線からの壁面の位置の後退のイメージ：1号壁面線，2号壁面線



壁面の位置を、それぞれ道路中心線から4.5mとする場合、9mの道路状の空間を確保することができます。

※国分寺市まちづくり条例における開発事業の基準を参考としています。

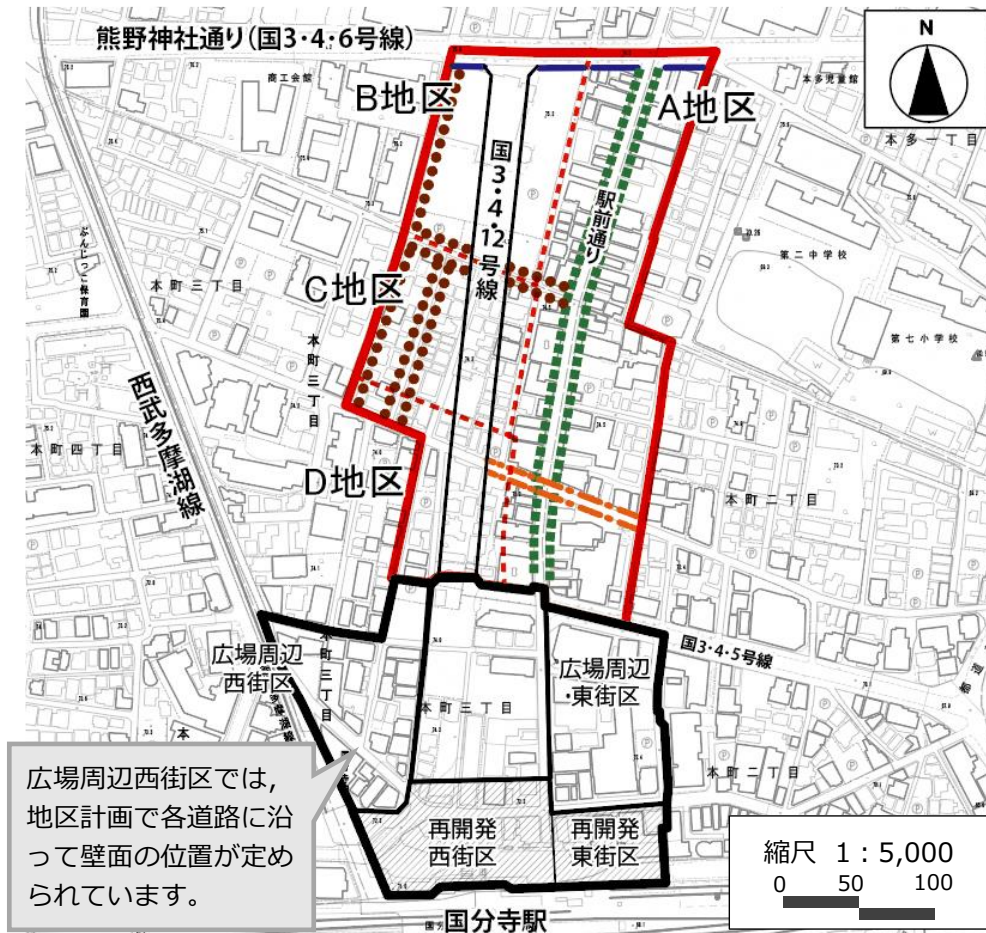
道路境界線からの壁面の位置の後退のイメージ：3号壁面線，4号壁面線



道路境界線から壁面を後退し、お客様の滞留空間の創出や、歩行者空間を確保します。

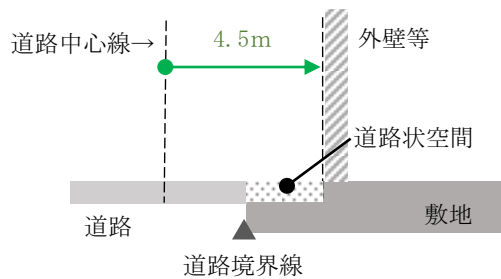
壁面の位置の制限を定める範囲

- 地区計画の区域 --- 地区区分線
■ 1号壁面線 ■ 2号壁面線 ■ 3号壁面線 ● 4号壁面線

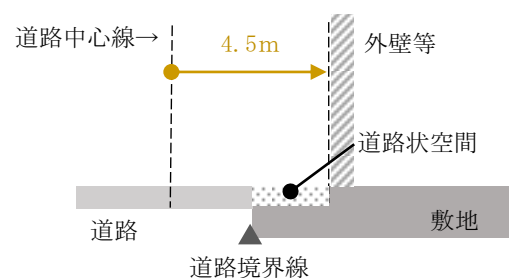


広場周辺西街区では、
地区計画で各道路に沿
って壁面の位置が定め
られています。

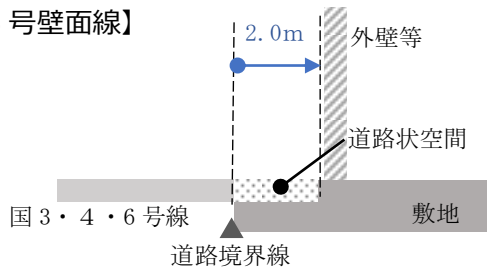
【1号壁面線】



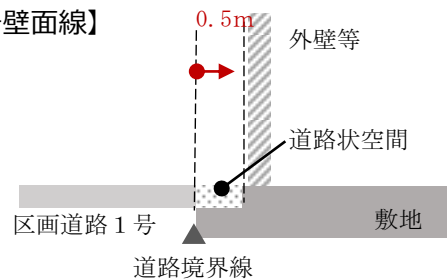
【2号壁面線】



【3号壁面線】



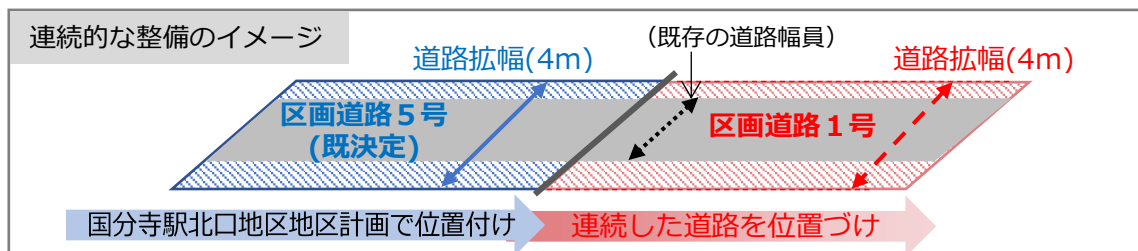
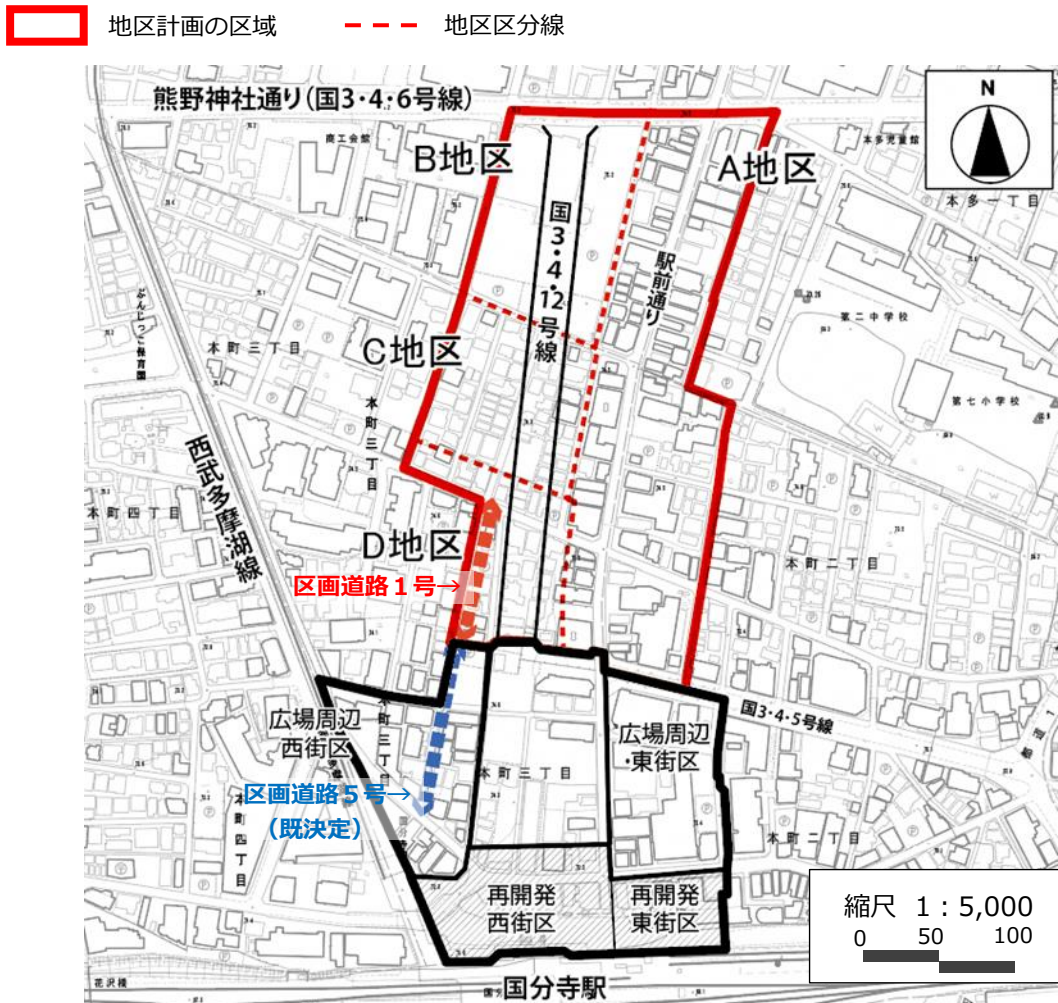
【4号壁面線】



⑦ 地区施設の設置に関すること

駅の利用者や買い物客など歩行者の安全性・快適性を確保するとともに、緊急車両の円滑な通行を確保するため、地区施設を位置付けます。既に決定している区画道路5号（国分寺駅北口地区地区計画）と連続するよう区画道路1号を位置づけ、道路状空間を確保します。

地区施設の配置と規模



⑧ 壁面後退区域における工作物の設置に関すること

【地区計画で定める事項】

対象地区	全地区
内容	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。ただし、街路灯、無電柱化に伴う地上機器等その他公益上必要なものはこの限りではない。

【解説】

● 壁面後退部分での工作物の設置を制限します。

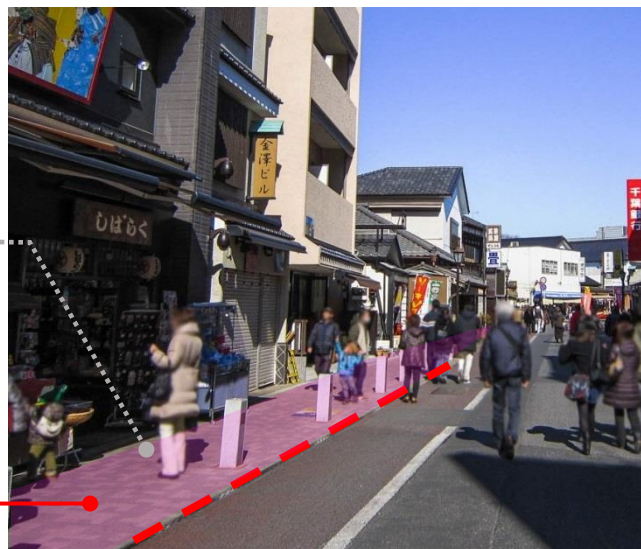
⇒駅前通りの商店街に賑わいを創出するためのお客様の滞留空間を確保できます。

⇒交通の妨げになるものの設置を抑制できます。

（工作物の設置の制限のイメージ）

P 26, 27 の壁面の位置の制限により、壁面を後退させた部分には、歩行の邪魔にならないよう、看板や広告物をおくことはできません。

壁面後退区域



注)

街路灯、無電柱化に伴う地上機器など、公益のために必要なものは制限の対象になりません。

⑨ 垣又はさくの構造に関すること

【地区計画で定める事項】

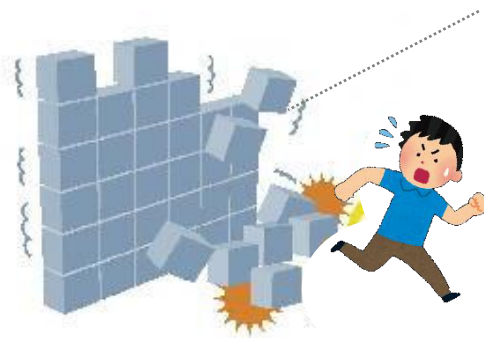
対象地区	全地区
内容	道路に面する部分に設ける垣又はさくは、生垣又はフェンス等の透視可能な構造とする。 ただし、地盤面からの高さが0.6m以下のものについてはこの限りではない。

【解説】

● 景観や安全に配慮し、垣又はさくの構造の制限を定めます。

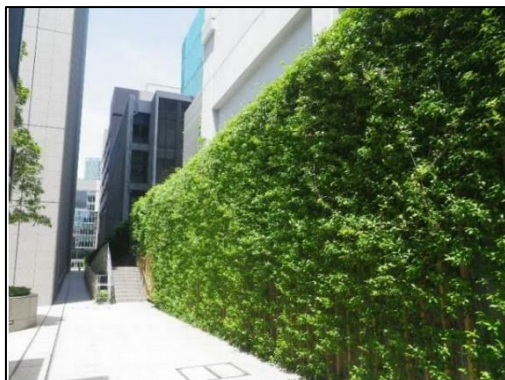
⇒交通安全面での安全性を確保、防犯上の死角発生を抑制することができます。

道路に面している部分は原則として、ブロック塀を禁止し、生垣やフェンスにします。



震災時に倒壊し、避難路の妨害や、事故の原因になる可能性があります。

(生垣を使用した例)



(透視可能なフェンスの例)



注)

地盤面からの高さが0.6m以下のものについては、この限りではありません。

⑩ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関すること

【地区計画で定める事項】

対象地区	全地区
内容	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。 2 建築物に設置する屋外広告物は、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。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り、まちの顔にふさわしい景観の形成を図るものとする。また、建築物の規模とのバランスに対する配慮や、形態意匠に調和した掲出を行うことで、歩いて楽しい景観の形成に寄与するものとする。

【解説】

● 建築物や屋外広告物の色彩・形態などへの配慮を促します。

⇒駅前通り沿道では「人を引き付けるまちなみの形成」、国3・4・12号線沿道では「市の新しいシンボル空間の形成」、国3・4・6号線との交差部では「人々を招き入れるゲート空間を形成」を目指すなど、印象的な都市空間を創出に寄与します。

(建築物・屋外広告物の景観への配慮のイメージ)



彩度を低く抑えるよう工夫する



屋外広告物は建築物と一体的なデザインにする



建築物にけばけばしい色彩は用いない

(建築物の調和がとれている街並みの例)

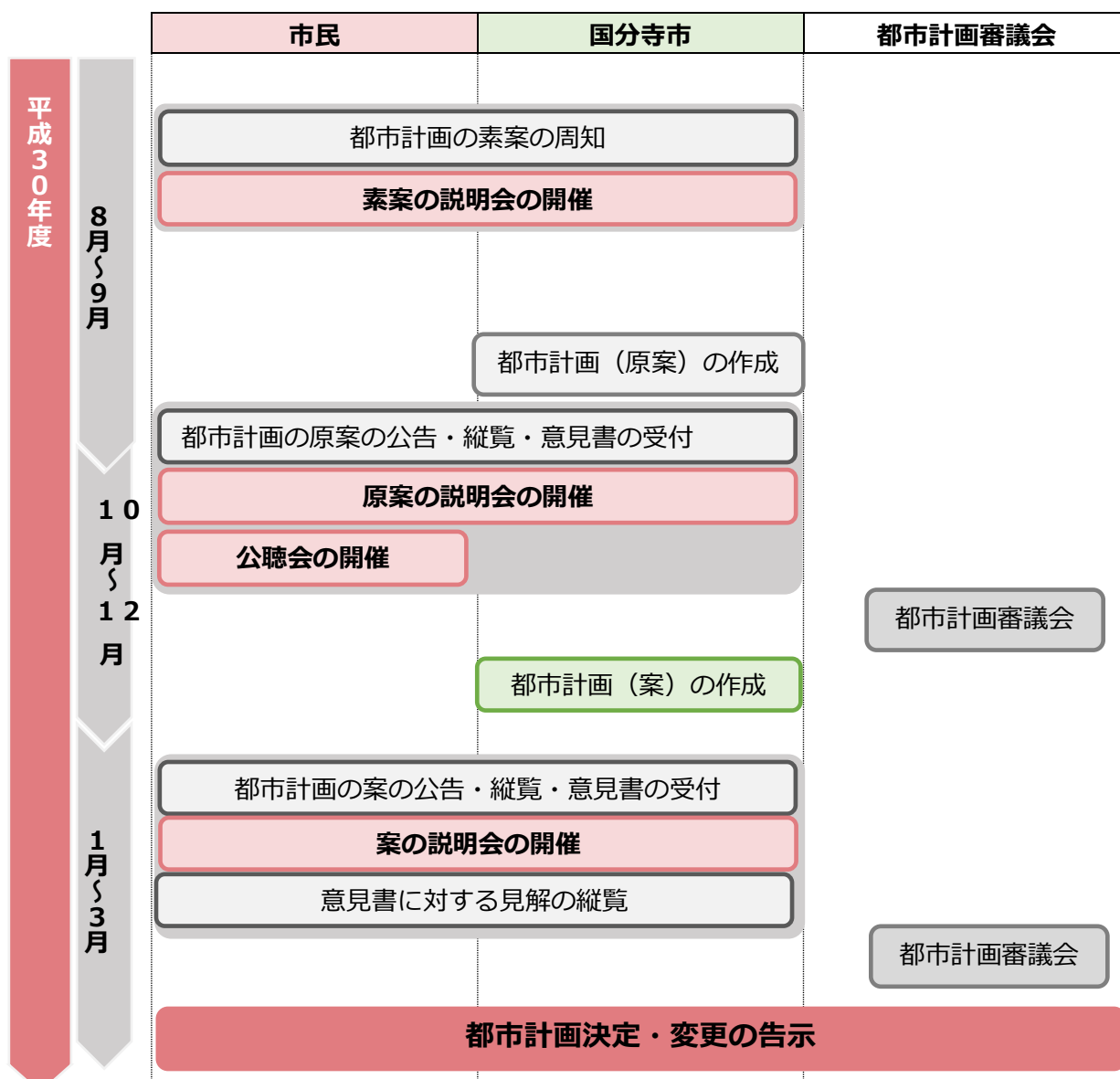


(屋外広告物の調和がとれている例)



5. 今後のスケジュール

今後は、以下のスケジュールに従い、都市計画の決定・変更に向けた手続きを実施していきます。



平成31年度以降

国3・4・12号線沿道、駅前通り沿道のまちづくりの効果を波及させていきます。

大学通りの商店街や、エリア西側などの道路沿道の「軸」のまちづくりと、住宅地主体である後背地の「面」のまちづくりに分類される、各まちづくりについては、適切な時期において、都市計画等の手法を用いた取り組みを検討し、実施していきます。

