史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり都市計画原案について

国分寺市では，『史跡武蔵国分寺跡周辺エリア』について，魅力ある歴史文化の拠点の形成や，史跡とともに立ち寄れる魅力ある空間の創出，農地と住宅が調和した良好な住環境の形成，緑の適切な保全等を目指し，まちづくりを推進しています。

本エリアでは，昨年２月に都市計画素案を作成し，これに対して頂いた皆さまからのご意見等をもとに，都市計画原案の作成に向けて計画内容の見直し検討を進めてまいりました。

本資料は，以上を踏まえて作成した都市計画原案の内容を説明するためのものです。

令和２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．史跡周辺エリアのまちづくりの方向性と実施方針のまとめ　…… 2

３．都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール（総括表）　…… 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

①建築物の用途に関すること …… 6

②建築物の敷地面積に関すること …… 8

③垣又はさくの構造に関すること …… 9

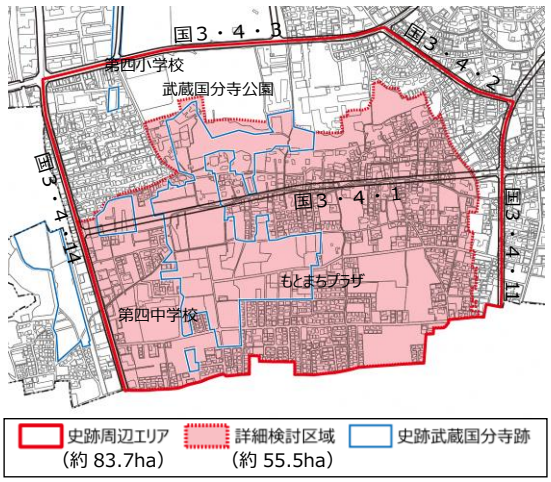
④建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関すること ……１０

⑤緑化に関すること ……１１

５．今後のスケジュール（予定）　……１２

1．はじめに

史跡武蔵国分寺跡（以下，「史跡」とします。）周辺は，現在，史跡整備が進められているとともに，市内の貴重な観光資源となっています。このため，史跡周辺については，保存だけでなく活用に向けた史跡整備とともに，周辺に集積するまちづくり資源※を活かし，観光の活性化や本市の魅力を高めるためのまちづくりの推進を目指しています。更に，史跡周辺は崖線の斜面緑地や農地等による緑豊かな環境を形成しているため，それらを活かした魅力的なまちなみの形成や良好な住環境の維持・向上を図るためのまちづくりの推進を目指しています。



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況，住民意向等から，まちづくりの課題やエリアのまちづくりの考え方を整理し，『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『まちづくりの実施方針』としてとりまとめました。これらに基づき検討し，都市計画決定・変更の素案として昨年２月に作成し，これに対して頂いた皆さまからのご意見等をもとに，都市計画原案の作成に向けて計画内容の見直しを行いました。また，併せて懇談会を開催し，改めて地権者の皆さまの計画内容に関するご意見を伺い，計画内容を精査してまいりました。

本書は，それらに基づき作成した，都市計画の原案について説明するためのものです。

※まちづくり資源：市内の自然資源や歴史文化資源等，地域の特徴や魅力をつくりだしているもので，まちづくりを進めるために活かしていくべきまちの要素（国分寺市都市計画マスタープランより）。

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）
史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画の策定（平成 19 年８月）

史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり（平成 28 年度～）

■基礎調査（上位関連計画での位置づけ，まちの現況把握，まちづくりに関する住民意向等）
■まちづくりの課題及びエリアのまちづくりの考え方の整理

■市民意向調査
・権利者･居住者へのアンケート
・関係団体ヒアリング
・地域懇談会　・市民懇談会

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

まちづくり実施方針（具体化に向けた実現手法）

都市計画素案の作成（平成 31 年２月）

皆さまのご意見を踏まえた都市計画素案の見直し検討（原案たたき台の作成）

■市民検討
・関係団体ヒアリング　・地域懇談会

都市計画原案の作成

都市計画とは

目標とするまちの姿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定める地区計画があります。

2．史跡周辺エリアのまちづくりの方向性と実施方針のまとめ

まちの現況，まちづくりの課題を整理し，エリア内の権利者や居住者へのアンケート調査，地域懇談会の開催，関係団体等へのヒアリング調査を通じて関係者のご意見を伺い，そのご意見を踏まえて，以下のとおり史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりの方向性及び実施方針※をとりまとめました。

※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。

ゾーン別のまちづくりの方向性・実施方針

史跡ゾーン

魅力ある歴史文化の拠点の形成

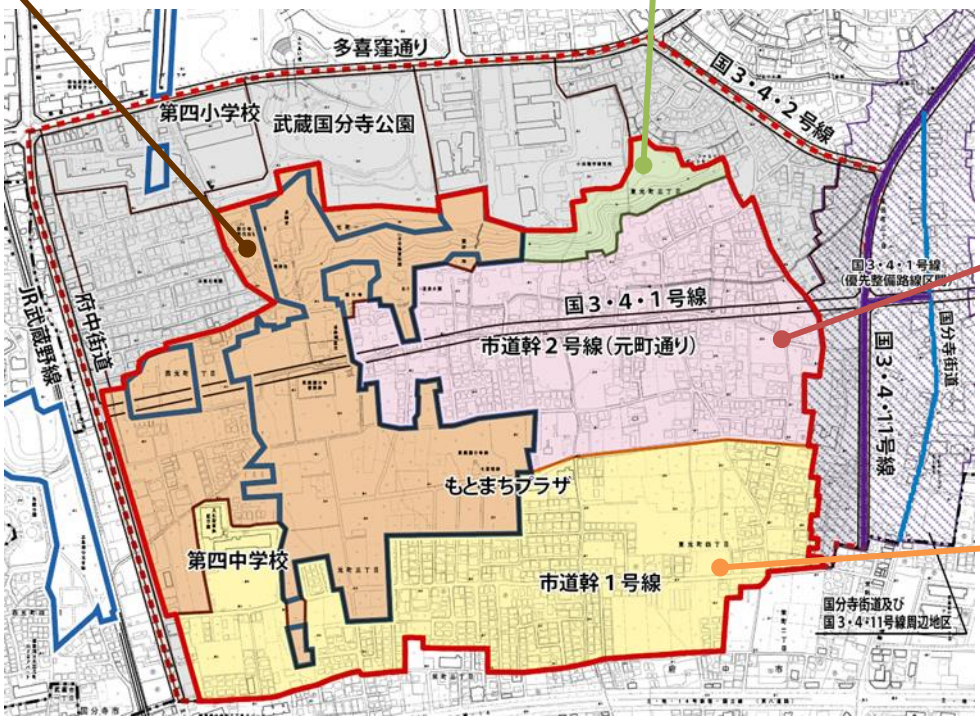
○史跡整備の推進

崖線緑保全ゾーン

緑の適切な保全

◆斜面緑地の計画的保全

※本方針は、
平成 30 年 9 月
時点のものであり
現時点の地区区分とは
一部異なります。



道路に関する方向性・実施方針

都市計画道路の方向性

国３・４・１号線の一部区間の廃止も見据えた検討

◆国３・４・１号線が担う役割や機能の確保
◆国３・４・１号線に頼ることのない道路ネットワークの構築　　等

【史跡周辺エリアのまちづくりの考え方】

緑豊かで安全・安心な**生活環境**の維持・向上

史跡周辺のまちづくり資源を活かした**交流**の促進

低層住宅・小規模店舗調和ゾーン

市内外の人が史跡とともに立ち寄れる魅力ある空間の創出

- ○低層住宅の良好な住環境と調和した小規模な店舗や休憩施設の誘導
- ○既存住宅における緑化の推進
- ○ブロック塀の生垣化の推進
- ○外壁等の色彩コントロール
- ○最低敷地面積のルール化

都市計画等で実現すること

- ○特定の建物用途の緩和
- ○建築物の意匠や屋外広告物の景観的配慮の促進
- ○道路側への緑の配置促進
- ○敷地の細分化の抑制

農住調和ゾーン

農地と住宅が調和した良好な住環境の形成

- ○ブロック塀の生垣化の推進
- ○外壁等の色彩コントロール
- ○最低敷地面積のルール化
- ◆都市農地の保全に向けた検討

都市計画等で実現すること

- ○建築物の意匠や屋外広告物の景観的配慮の促進
- ○道路側への緑の配置促進
- ○敷地の細分化の抑制

史跡周辺エリアのまちづくりの推進に向けて，都市計画を決定・変更します。

地区内道路の方向性

道路状空間の確保と生活道路ネットワークの確保

- ◆生活道路ネットワークの確保　　等

今後も継続して都市計画変更の具体化を検討します。

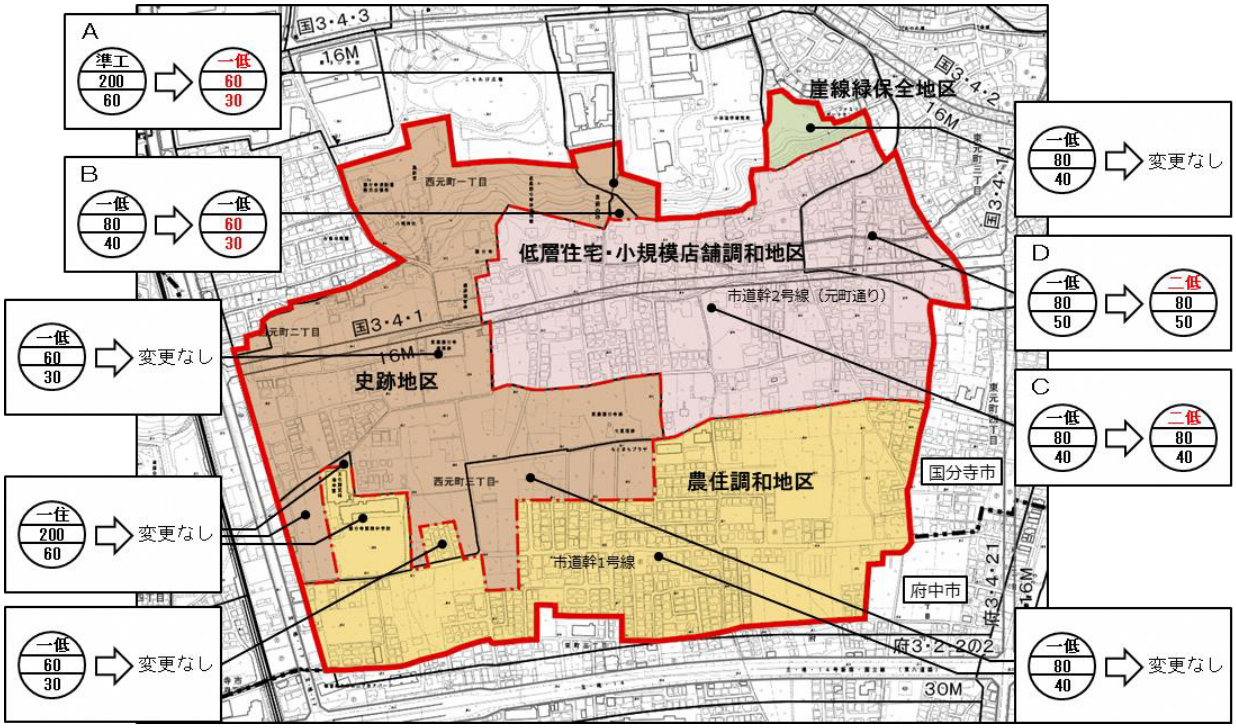
※◆は，都市計画と並行して，取組みを推進する事項

3．都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール（総括表）

まちづくりの方向性と実施方針をうけて，用途地域等の変更及び地区計画の決定を行います。

用途地域，高度地区，防火・準防火地域の変更

地区区分	地域地区（用途地域・建蔽率・容積率,高度地区,防火・準防火地域）の変更案							
	用途地域（用途規制）		建築物の容積率・建蔽率に関すること		建築物の高さに関すること		建築物の耐火性能に関すること	
	現状	変更案	現状	変更案	現状	変更案	現状	変更案
史跡地区	第一種低層住居専用地域	変更なし	容積率 60% 建蔽率 30%	変更なし	第一種高度地区	変更なし	指定なし	変更なし
			容積率 80% 建蔽率 40%	B 容積率 **60%** 建蔽率 **30%**				
				変更なし				
	第一種住居地域	変更なし	容積率 200% 建蔽率 60%	変更なし	第二種高度地区	変更なし	準防火地域	変更なし
	準工業地域	**A 第一種低層住居専用地域**	容積率 200% 建蔽率 60%	容積率 **60%** 建蔽率 **30%**	第二種高度地区	**第一種高度地区**	準防火地域	**指定なし**
低層住宅・小規模店舗調和地区	第一種低層住居専用地域	**第二種低層住居専用地域**	C 容積率 80% 建蔽率 40%	変更なし	第一種高度地区	変更なし	指定なし	変更なし
			D 容積率 80% 建蔽率 50%					
農住調和地区	第一種低層住居専用地域	変更なし	容積率 80% 建蔽率 40%	変更なし	第一種高度地区	変更なし	指定なし	変更なし
	第一種住居地域	変更なし	容積率 200% 建蔽率 60%	変更なし	第二種高度地区	変更なし	準防火地域	変更なし
崖線緑保全地区	第一種低層住居専用地域	変更なし	容積率 80% 建蔽率 40%	変更なし	第一種高度地区	変更なし	指定なし	変更なし

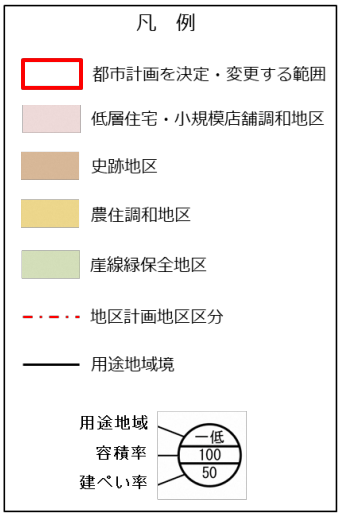


※都市計画を決定・変更する範囲や地区区分は，地形地物や敷地境界により明確に区分するため，まちづくり実施方針等のゾーン区分（P.２～３に記載）から一部変更をしています。

地区計画の決定

地区区分	①建築物の用途に関すること		②建築物の敷地面積に関すること	③垣又はさくの構造に関すること	④建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関すること	⑤緑化に関すること	
	方針	用途の制限				目標	義務
史跡地区	トイレを備えた店舗や食堂,喫茶店等の立地を誘導 店舗や食堂,喫茶店等の営業に伴う臭気,騒音及び周辺道路網に与える交通負荷,並びに夜間の営業等については,周辺の住環境や風紀に十分配慮	—	—	道路に面して設置する垣又はさくは生垣,又はフェンス等の透視可能なもの	建築物等や屋外広告物は原色を避けた色彩で周辺環境と調和したデザイン	敷地内緑化率 15％以上	—
低層住宅・小規模店舗調和地区		店舗等は地区計画に適合すると市長が認めるもの※	敷地面積の最低限度 110㎡				敷地内緑化率 ５％以上 道路側の緑化及び,既存樹木の保全に努める
農住調和地区		—					
崖線緑保全地区		—	—	—	—		—

※市長が認めるものを定める基準ついては,
今後検討を進めてまいります。



4．都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール

① 建築物の用途に関すること

【用途地域の変更】

史跡周辺エリアは，国分寺薬師堂，お鷹の道，真姿の池湧水群，崖線の緑地をはじめとしたまちづくり資源が集中する地区であり，史跡と一体となった散策空間として魅力の向上を図っていくため，周辺の住環境と調和した落ち着きのある店構えの店舗等の立地の誘導に向けて，低層住宅・小規模店舗調和地区において用途地域を変更します。

低層住宅・小規模店舗調和地区	（変更前）	（変更後）
	第一種低層住居専用地域 ⇒	第二種低層住居専用地域

【地区計画で定める事項】(地区計画計画書より抜粋)

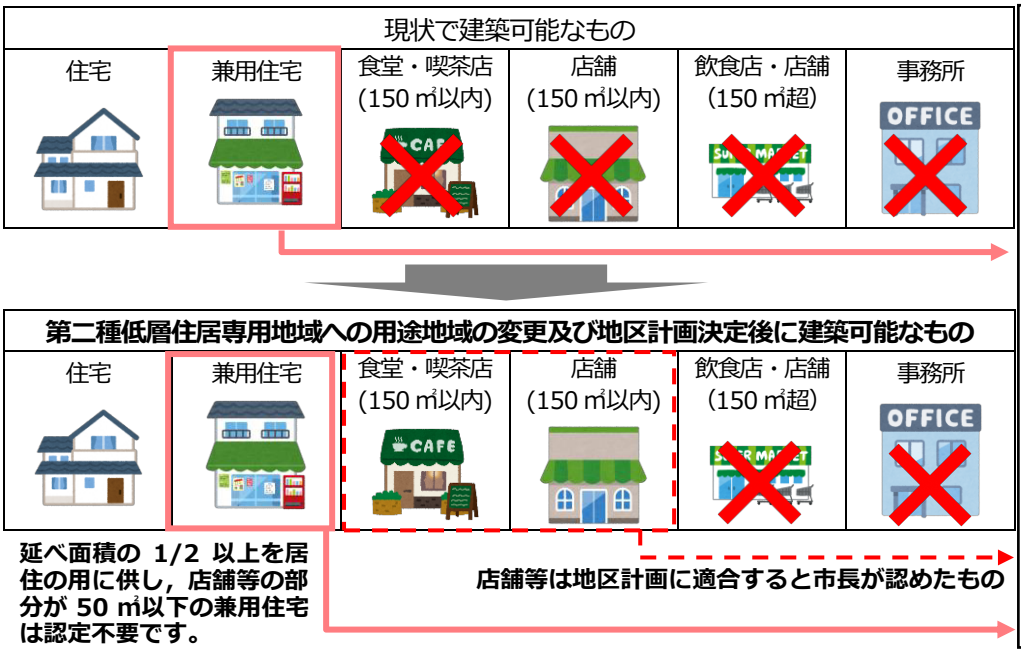
建築物等の整備の方針	1　史跡来訪者等が利用できる便所を備えた店舗，食堂・喫茶店等の立地を誘導し，利便性の向上を図る。 2　店舗や食堂・喫茶店等の営業に伴う臭気，騒音及び周辺道路網に与える交通負荷，並びに夜間の営業等については，周辺の住環境や風紀に十分配慮することとする。
建築物等の用途の制限 (低層住宅・小規模店舗調和地区)	建築基準法別表第二（ろ）項第二号に掲げる建築物※は建築してはならない。ただし，本地区計画に適合するものとして市長が認めたものはこの限りではない。 ※150 ㎡以内の店舗，食堂・喫茶店等

【解説】

●小規模な店舗や食堂・喫茶店等が立地できるよう緩和します。

⇒地域住民や史跡来訪者の利便性が向上します。

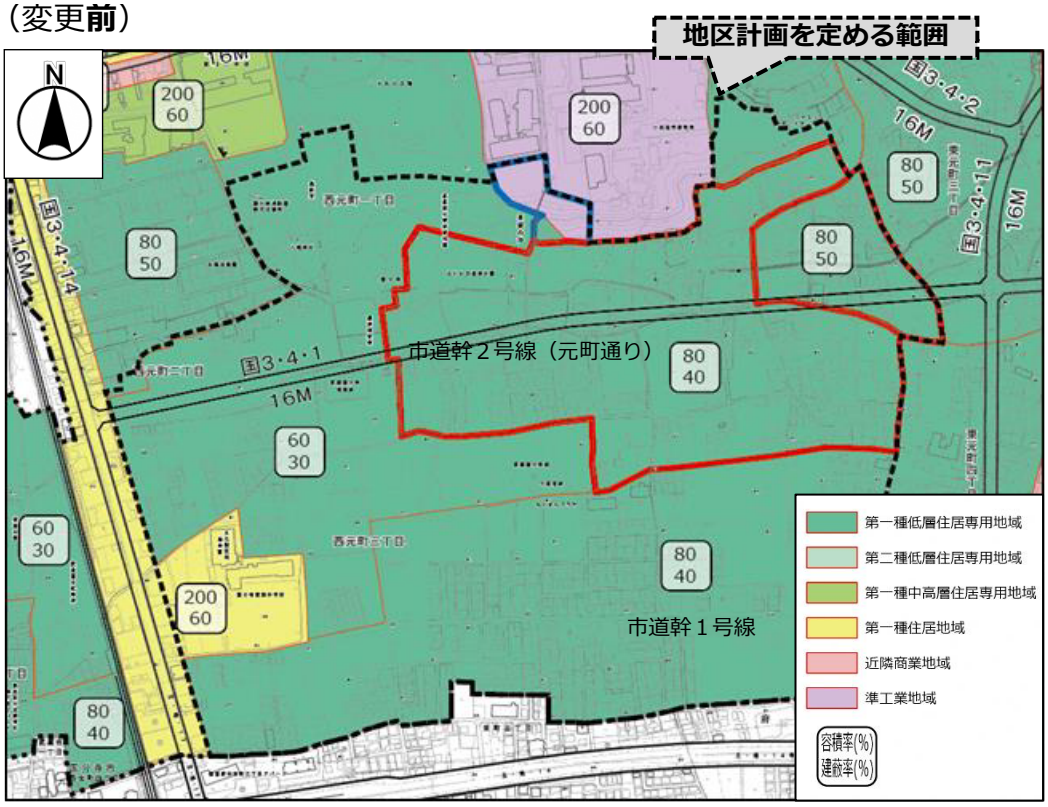
「第二種低層住居専用地域」への用途地域の変更により，150 ㎡以内の店舗や食堂・喫茶店等を建てることができるようになります。ただし，周辺の住環境への配慮等，目標・方針を含む地区計画に適合していることを市長が認めたうえで立地が可能になります。



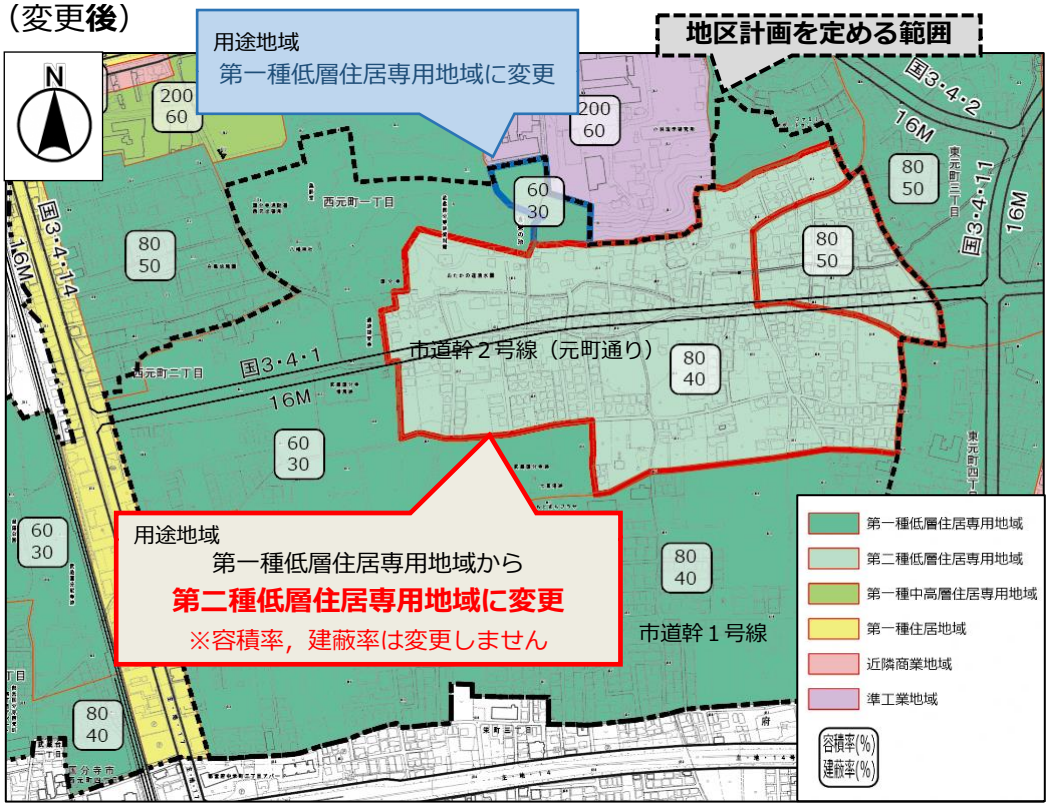
- トイレを備えた飲食店や店舗等の誘導
- 営業に伴う臭気，騒音，周辺道路網に与える交通負荷，夜間の営業等については周辺の住環境や風紀に十分配慮

対象範囲

（変更**前**）


地区計画を定める範囲
N
国3・4・2
16M
国3・4・11
国3・4・14
国3・4・1
市道幹２号線（元町通り）
市道幹１号線
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第一種住居地域
近隣商業地域
準工業地域
容積率(%)
建蔽率(%)

（変更**後**）

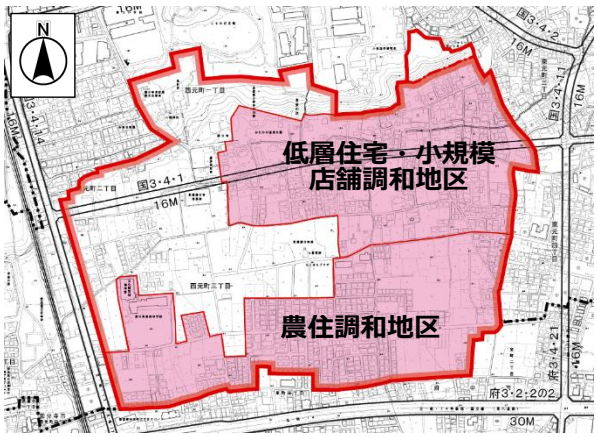

用途地域
第一種低層住居専用地域に変更
地区計画を定める範囲
N
国3・4・2
16M
国3・4・11
国3・4・14
国3・4・1
市道幹２号線（元町通り）
市道幹１号線
用途地域
第一種低層住居専用地域から
第二種低層住居専用地域に変更
※容積率，建蔽率は変更しません
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第一種住居地域
近隣商業地域
準工業地域
容積率(%)
建蔽率(%)

② 建築物の敷地面積に関すること

【地区計画で定める事項】(地区計画計画書より抜粋)

対象地区	**低層住宅・小規模店舗調和地区 農住調和地区**
建築物の敷地面積の最低限度	**110 ㎡** 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110 ㎡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。

対象範囲



地区計画の区域
地区区分
敷地面積の最低限度を定める範囲

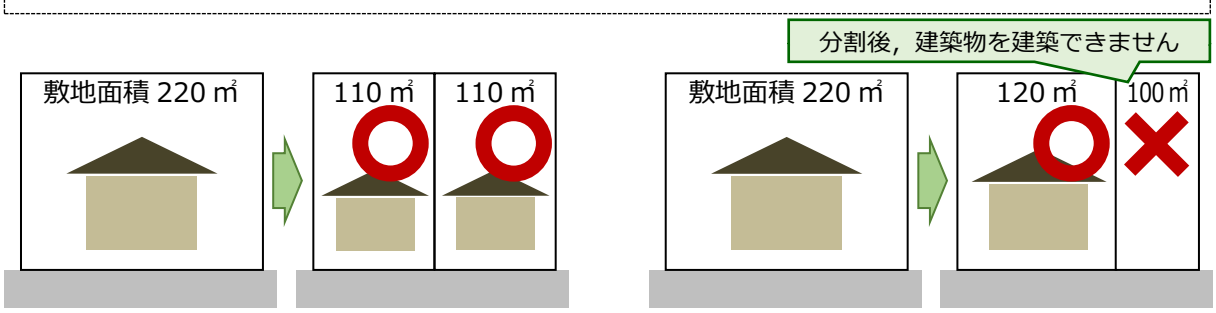
【解説】

◆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。
⇒隣り合う建物との距離を確保し，通風・採光・プライバシー等の住みよい環境を維持します。

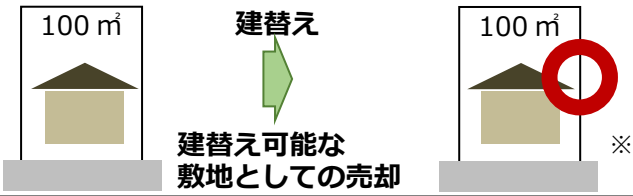
◆敷地を分割する場合

敷地を分割した際に，分割後の敷地面積が 110 ㎡以上の場合は，建築が可能です。110 ㎡未満に分割した場合は，建築物を建築することができません。ただし，110 ㎡未満の場合でも，畑等の利用は可能です。



◆現在の敷地面積が最低限度を下回っている場合

地区計画決定時に既存の住宅等の敷地が 110 ㎡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，建替えや建替え可能な敷地としての売却が可能です。



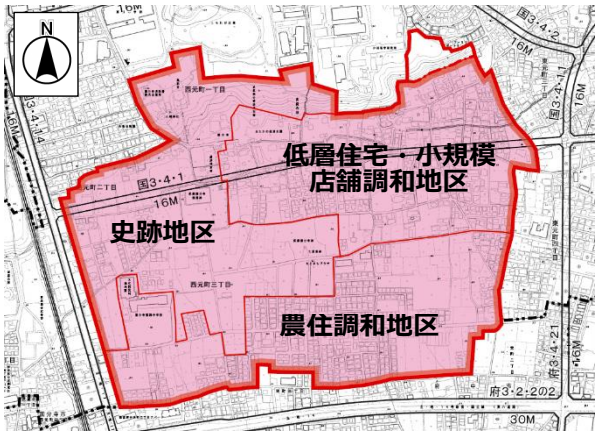
※地区計画決定時の敷地が 110 ㎡を下回る場合に限ります。

③ 垣又はさくの構造に関すること

【地区計画で定める事項】(地区計画計画書より抜粋)

対象地区	**史跡地区** **低層住宅・小規模店舗調和地区** **農住調和地区**
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は，次のいずれかのものとする。 ただし，地盤面からの高さが0.6m以下のもの，門柱及び門扉についてはこの限りではない。 (1) 生垣，又はフェンス等の透視可能なもの。 (2) コンクリートブロック塀，石塀，万年塀，その他これらに類する構造の塀以外のもので，色彩や形状において周辺の住環境との調和に配慮したもの。

対象範囲



地区計画の区域

地区区分

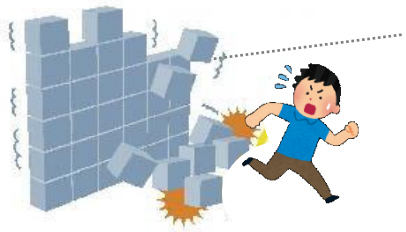
垣又はさくの構造に関することを定める範囲

【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，生垣又はフェンス等の透視可能なものにします。



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）

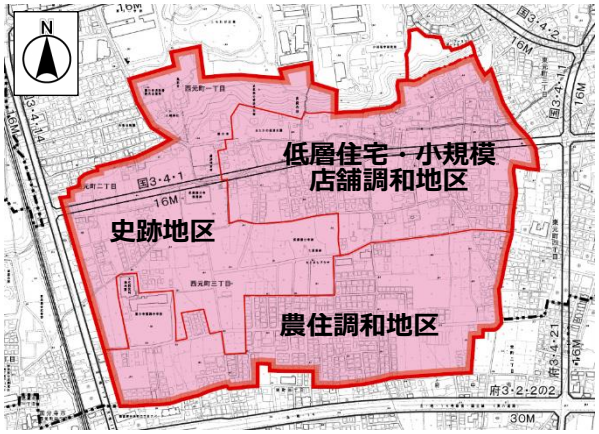
◆地盤面からの高さが 0.6m以下のものについては，この限りではありません。

④ 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】(地区計画計画書より抜粋)

対象地区	**史跡地区 低層住宅・小規模店舗調和地区 農住調和地区**
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は，原色を避けるなどまちなみ形成に配慮し，周辺環境と調和したものとする。 2　屋外広告物は建築物と一体のもの，また歩行者空間に配慮したものなどとし，派手な色彩を避けるとともに，設置位置，形態，規模，意匠等について周辺の環境と調和したものとする。

対象範囲



地区計画の区域

地区区分

建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関することを定める範囲

【解説】

◆建築物や屋外広告物の色彩・形態等への配慮を促します。

⇒史跡や低層住宅地としての落ち着きのある景観の形成に繋がります。

（建築物・屋外広告物の景観への配慮のイメージ）

建築物の外壁や屋外広告物の
色彩は原色を避けた色彩とする

建築物にけばけばしい
色彩は用いない

（原色を避けた落ち着いた色彩の建物が並ぶ住宅地の例）

（原色を避けた落ち着いたデザインの屋外広告物の例）

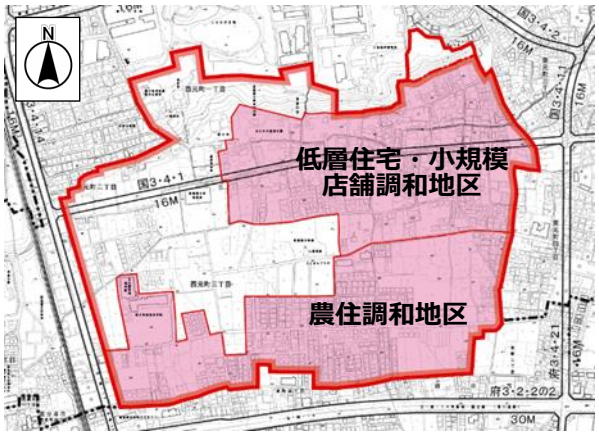
⑤ 緑化に関すること

【地区計画で定める事項】(地区計画計画書より抜粋)

その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	史跡や崖線の緑と連続したまちなみの形成に向けて，敷地内緑化の基準となる敷地内緑化率の最低限度を定めるとともに，より一層緑豊かでうるおいある住環境を形成するため，敷地面積の**15%以上**の緑化を目指す。

対象地区	**低層住宅・小規模店舗調和地区 農住調和地区**
土地の利用に関する事項	敷地内緑化率の最低限度は**5%**とし，道路側の緑化に努めることとする。また，敷地内に既存樹木がある場合はその保全に努めることとする。

対象範囲



地区計画の区域（緑化率目標 15%以上）

地区区分

緑化率の最低限度（義務５%）を定める範囲

【解説】

◆史跡や崖線の緑と連続したまちなみの形成に向けて緑化率を定めます。

⇒敷地内の緑化により，より一層緑豊かでうるおいのある住環境の形成を図ります。
⇒道路側の緑化に努めていただくことにより，史跡や崖線の緑と連続した，景観形成を図ります。

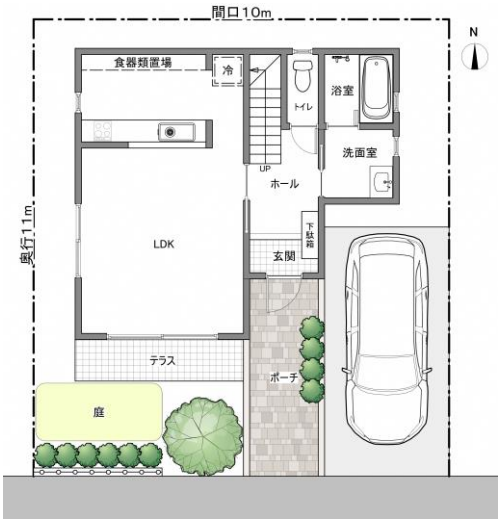
史跡周辺エリア内の全地区で，敷地内の 15%以上の緑化を目標とし，低層住宅・小規模店舗調和地区及び農住調和地区では，敷地内の５%以上の緑化を義務として定めます。

【目標】緑化率 15%のイメージ

緑化率 15%の事例
（三鷹市大沢三丁目）

緑化率 5%の事例
（練馬区平和台）

【義務】緑化率 5%のイメージ



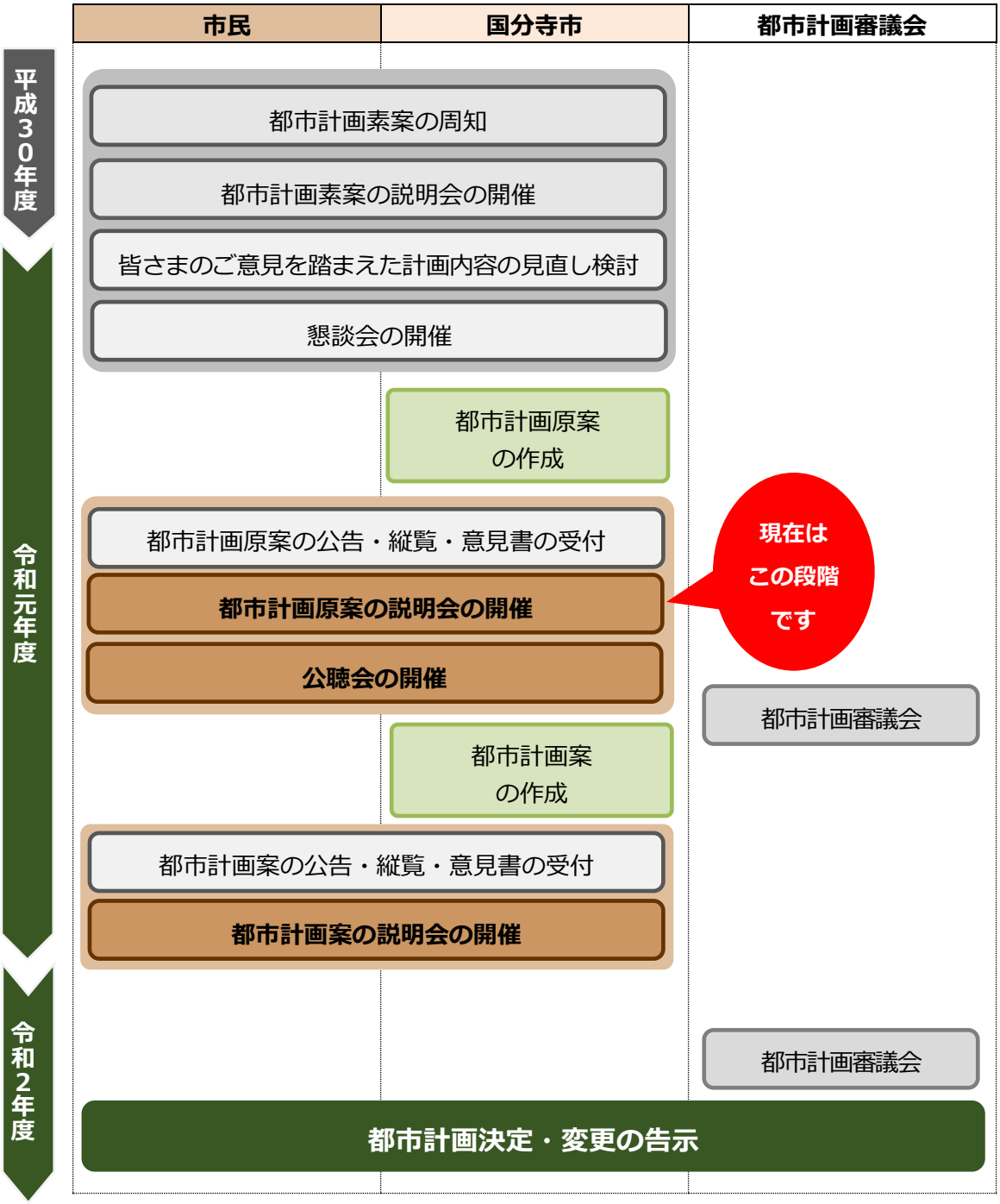
◆緑化の定義

本地区計画における敷地内緑化率の定義については，国分寺市まちづくり条例の別表第５備考３の緑化率※とします。

※緑化率：（敷地内緑化面積）÷（敷地面積）×100%

5．今後のスケジュール（予定）

今後は，以下のスケジュールのような，都市計画の決定・変更に向けた手続き等を実施していく予定です。



○道路に関する取組みについて

道路については，都市計画道路の見直しや地区内道路の確保に向けた検討を進めることとしています。今後の進め方等については，決定次第周知してまいります。