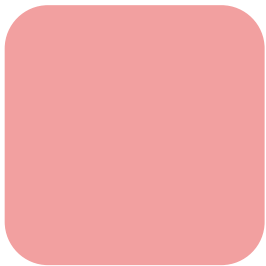
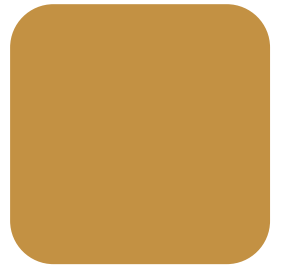


史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり 都市計画案について



国分寺市では、『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、本年1月には都市計画原案を作成し、これに対して頂いた皆さまからのご意見等をもとに、都市計画案の作成に向けた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案の内容を説明するためのものです。



令和2年6月
国分寺市まちづくり部まちづくり計画課

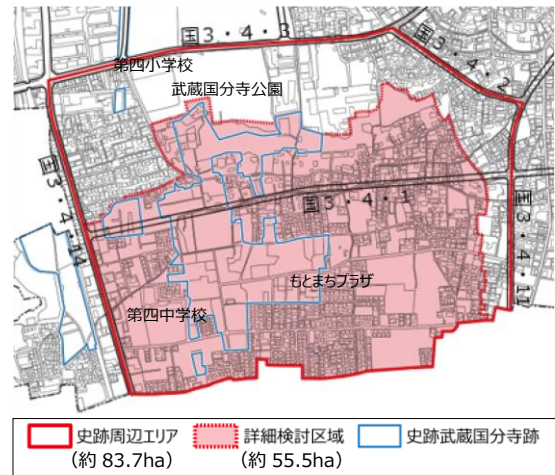


目次

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事	6
②建築物の敷地面積に関する事	9
③建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関する事	10
④垣又はさくの構造に関する事	11
⑤緑化に関する事	12
5. 今後のスケジュール（予定）	15

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・変更の素案を昨年2月に作成、これに対して頂いた皆さまからのご意見等をもとに、都市計画の原案を本年1月に作成いたしました。本書は、それらを踏まえて作成した都市計画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

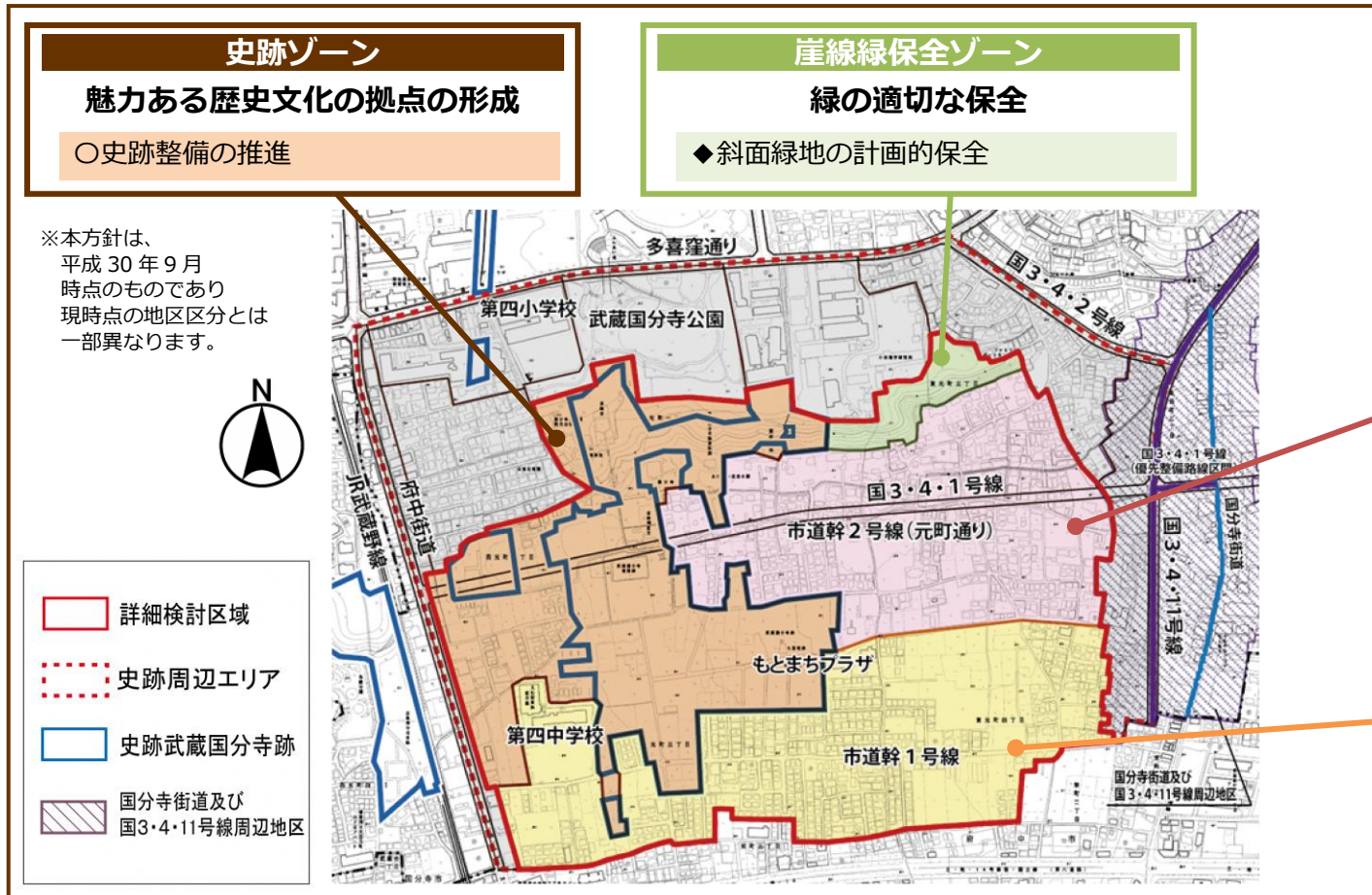
目標とするまちの姿を実現するために定めるルールです。主に、建築物の用途や大きさを規制する用途地域、高度地区、建築物の耐火性能を定める防火地域・準防火地域、地域の特性に応じてきめ細かくルールを定める地区計画があります。

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



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

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

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

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

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。

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

今後も継続して都市計
画変更の具体化を
検討します。

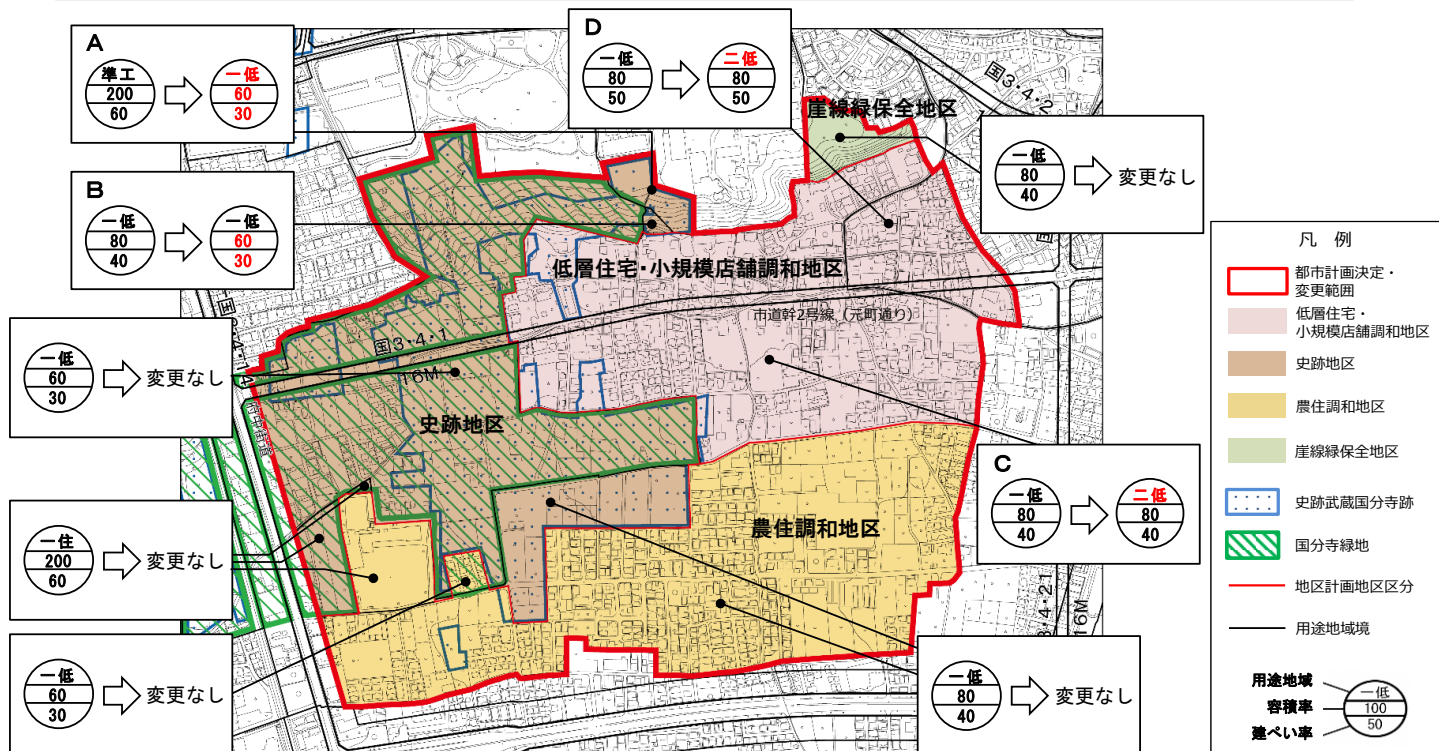
※◆は、都市計画と並行して、取組みを推進する事項

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



※史跡指定地は文化財保護法により原則として建築物の建築はできません。

地区計画の決定

史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画 概要

全地区

目標	史跡周辺のまちづくり資源を活かした交流の促進と、緑豊かで安全・安心な生活環境の維持・向上を図るため、以下の点を目標としてまちづくりを推進する。 1 崖線の緑や農地の保全及びうるおいとゆとりある住環境の維持・向上 2 低層住宅と調和した店舗等の誘導による、住民や史跡来訪者の利便性の向上 3 沿道空間の緑の創出等による、史跡や崖線の緑と調和した景観の創出 4 安全・安心な歩行環境の確保とともに、災害時にも有効な道路ネットワークを形成			
	方針	土地利用	史跡地区： 史跡の保全及び活用に向けた整備を推進し、魅力ある歴史文化の拠点を形成 低層住宅・小規模店舗調和地区： 低層住宅と調和した店舗等の誘導により、地域住民や史跡来訪者の利便性を向上 農住調和地区： うるおいとゆとりある空間を確保し、農地と住宅が調和したまちなみを形成 崖線緑保全地区： 緑豊かな崖線の風景を未来に残すため、緑の適切な保全を図る	
		建築物等の整備	1 史跡来訪者等が利用できる便所を備えた店舗等を誘導し、利便性を向上 2 店舗等の営業は、周辺の住環境や風紀に十分配慮 3 敷地面積の最低限度を定め、現在の良好な住環境を維持 4 建築物等の意匠の制限等により、魅力あるまちなみを形成 5 災害時の道路閉塞防止のため、垣又はさくの構造を制限	
その他	1 国分寺市景観まちづくり指針等に基づく周辺環境に配慮した景観形成 2 敷地内緑化率の目標15%を掲げ、かつ最低限度を定めることにより、史跡や崖線の緑と連続したまちなみを形成 3 国分寺都市計画道路3・4・1号線の一部区間の廃止を見据えて、道路事業や都市計画の手法の検討により生活道路ネットワークを形成 4 ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりの推進			
地区整備計画概要 (地区計画で定めるまちのルール)		史跡地区	低層住宅・小規模店舗調和地区	農住調和地区
	用途の制限	—	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	—	敷地面積の最低限度110㎡ (地区計画の告示の際に110㎡未満の敷地については、その面積を最低限度とする)	
	形態・色彩・意匠の制限	建築物等や屋外広告物は原色を避けた色彩等とし、周辺環境と調和したデザイン		
	垣又はさくの制限	道路に面して設置する垣又はさくは、ブロック塀等以外のものとし、生垣又はフェンス等の透視可能なもの		
土地の利用	—	敷地内緑化率の最低限度を5%とする 道路側の緑化及び既存樹木の保全に努める		

※ は条例化する予定のものです。

(注意) 国分寺市まちづくり条例第41条第1項に該当する開発事業(開発区域面積500㎡以上の宅地分譲又は開発区域面積300㎡以上(国分寺崖線区域内)の共同住宅等(長屋を含む)など)の場合、まちづくり条例に基づく前面道路の後退や建築物の外壁等の後退距離(1m以上)などの整備基準が適用になります。同条例の手続や整備基準について、詳細は、『まちづくり推進課』へお問合せください。

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いた立ち回り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。

対象：低層住宅・小規模店舗調和地区（次頁の赤枠部分を参照）

※このほか、史跡地区の一部も併せて変更します。（次頁の青枠部分を参照）

変更前

第一種低層住居専用地域



変更後

第二種低層住居専用地域

【地区計画で定める事項】

対象：全地区

建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。
------------	--

対象：低層住宅・小規模店舗調和地区

建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>[*]150㎡以内の店舗、食堂・喫茶店等</p>
------------	---

【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。

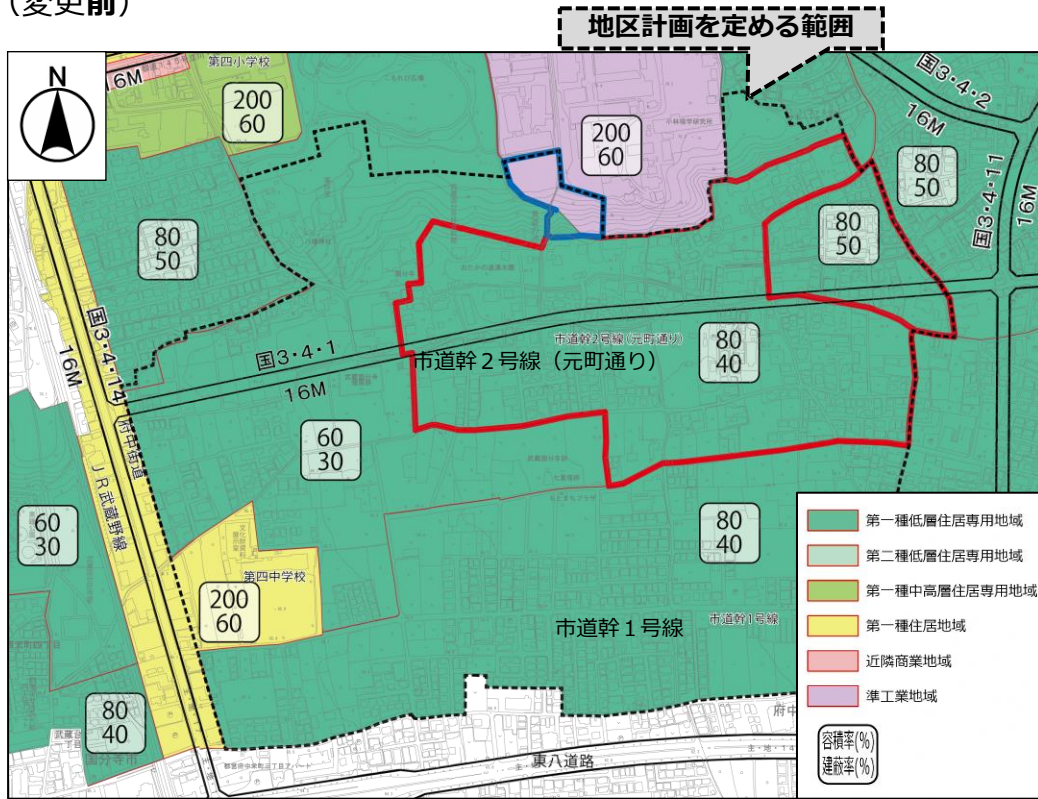
⇒地域住民や史跡来訪者の利便性が向上します。

「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だうえで立地が可能になります。

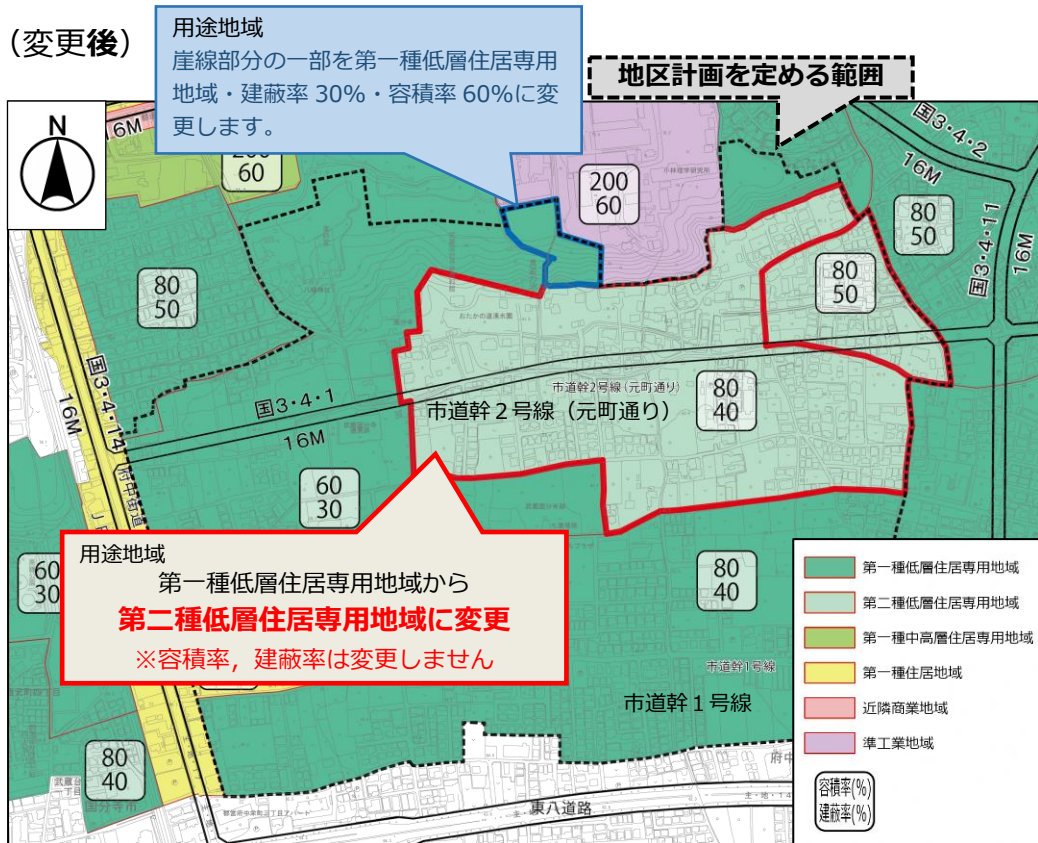
現状（第一種低層住居専用地域）で建築可能なもの						地区計画決定の告示後
住宅	兼用住宅	食堂・喫茶店 (150㎡以内)	店舗 (150㎡以内)	飲食店・店舗 (150㎡超)	事務所	
						<p>トイレを備えた飲食店や店舗等の誘導</p> <p>営業に伴う臭気、騒音、周辺道路網に与える交通負荷、夜間の営業等については周辺の住環境や風紀に十分配慮</p>
第二種低層住居専用地域への用途地域の変更及び地区計画決定後に建築可能なもの						
住宅	兼用住宅	食堂・喫茶店 (150㎡以内)	店舗 (150㎡以内)	飲食店・店舗 (150㎡超)	事務所	
延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、店舗等の部分が 50㎡以内の兼用住宅は認定不要です。		店舗等は地区計画に適合すると市長が認めたもの				

対象範囲

(変更前)



(変更後)



店舗立地の認定基準（たたき台）

低層住宅・小規模店舗調和地区において、店舗等を建築する場合は、史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画に基づいて定める以下の基準のすべてを満たした計画とし、認定を受ける必要があります。

【認定が必要な建築物】

対象

◆150㎡以内の店舗・食堂・喫茶店等

◆低層住宅・小規模店舗調和地区



第二種低層住居専用
地域で建築可能な
建築物は認定が必要。



住宅や小規模な兼用住宅等、第一種低層住居専用地域で建築可能な建築物は認定が不要。

【地区計画の目標・方針に適合・整合すること】

◆史跡来訪者等が利用できる便所の設置に努めること。



◆営業に伴う臭気・騒音及び夜間営業について周辺の住環境や風紀への配慮がなされていること。



◆周辺道路網に与える交通負荷の対策がとられていること。

◆ユニバーサルデザインに配慮すること。

基準

【地区整備計画に整合すること】

◆建築物の敷地面積の最低限度 110㎡以上であること。

◆建築物等や屋外広告物は原色を避けた色彩等とし、周辺環境と調和したデザインとする。

◆道路に面して設置する垣又はさくは、ブロック塀等以外のものとし、生垣又はフェンス等の透視可能なものとする。

◆敷地内緑化率が 5%を満たしていること。

【将来の維持管理に関すること】

上記の基準を満たし建築された店舗については、所有者（新築の場合は建築主）等に、将来にわたり店舗等を適切に管理するよう求め、また、そのことについての誓約書を提出していただきます。

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】		対象範囲
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	<p>110 m²</p> <p>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 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。</p>	

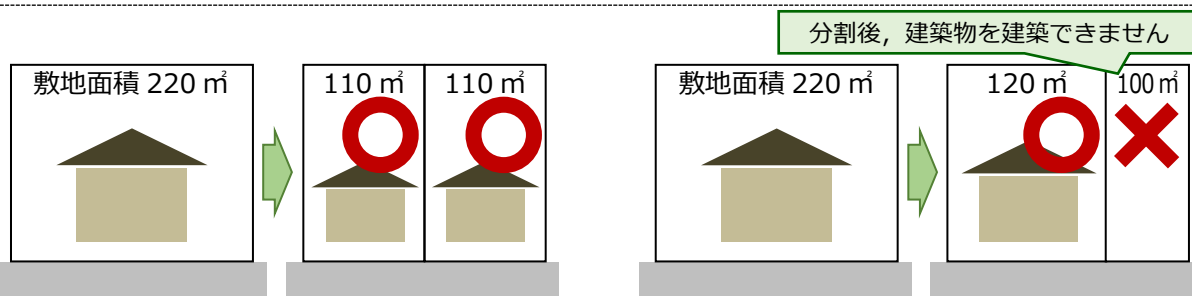
【解説】 建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

⇒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することで、風通しや陽あたりのよい住みよい環境を維持します。

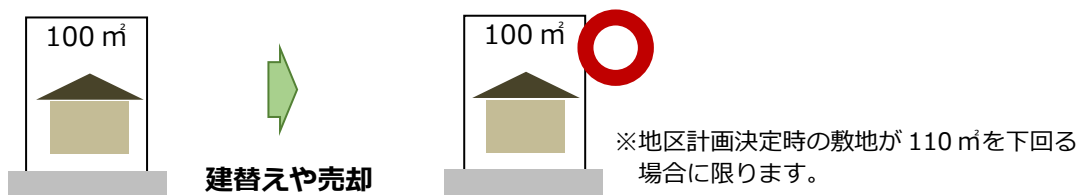
◆敷地を分割する場合

敷地を分割した際に、分割後の敷地面積が110 m²以上の場合は、建築が可能です。110 m²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 m²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 m²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。



③ 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】		対象範囲
対象地区	<p>史跡地区 低層住宅・小規模店舗調和地区 農住調和地区</p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>	

【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いた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)

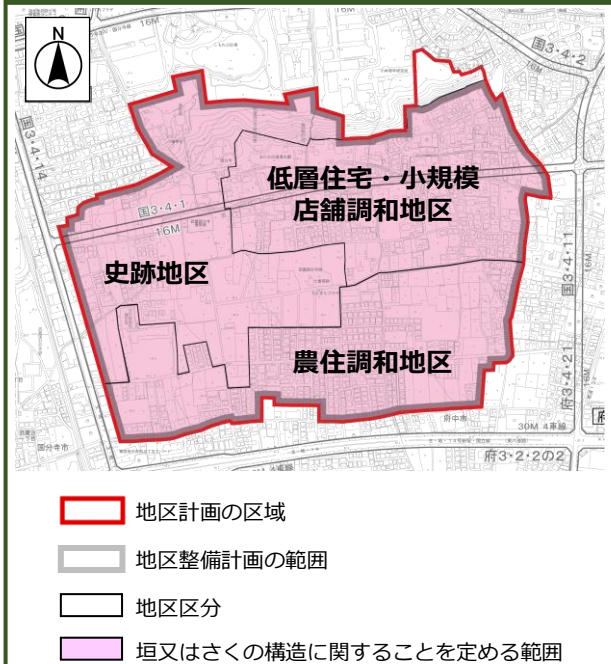


④ 垣又はさくの構造に関すること

【地区計画で定める事項】

対象地区	<p>史跡地区 低層住宅・小規模店舗調和地区 農住調和地区</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>(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、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。</p>

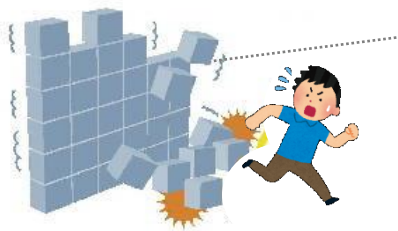
対象範囲



【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。



(生垣を使用した例)

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。

(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。

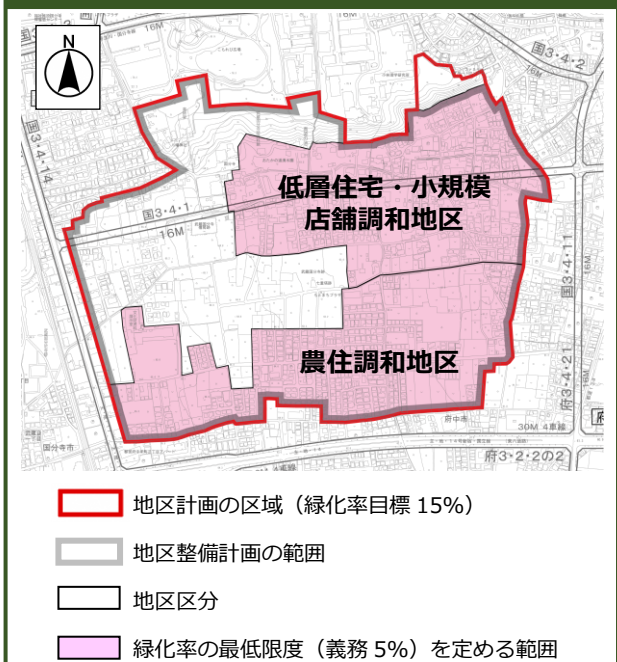
⑤ 緑化に関すること

【地区計画で定める事項】

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



【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

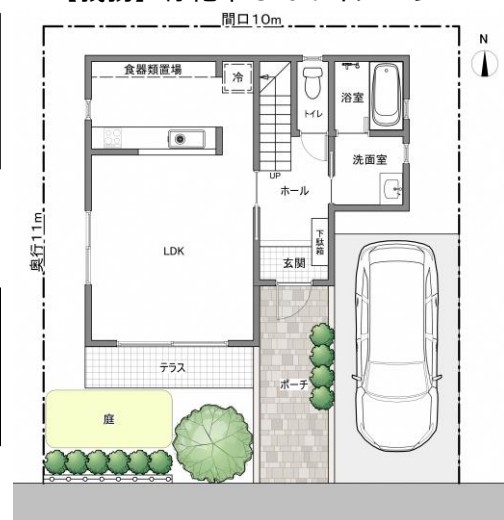


緑化率 15%の事例
(三鷹市大沢三丁目)



緑化率 5%の事例
(練馬区平和台)

【義務】緑化率 5%のイメージ



低層住宅・小規模店舗調和地区及び農住調和地区において、建築物の建築を行う際には、敷地内緑化率5%以上の緑化を行っていただきます。

緑化にあたっては、「国分寺市まちづくり条例」の緑化整備基準を準用し「①緑地とする地積面積（敷地内緑地面積）」と「②植栽本数（換算緑化面積）」の両方を確保するものとします。

樹木及び生垣の定義

樹木及び生垣の定義は下記のようになります。

樹木：地上部の一部が木質化している植物をいいます。

（※鉢植え等移動可能なものや、タマリユウ、リュウノヒゲ、芝、コケなど幹のない地被類は樹木とみなしません。）

生垣：樹高 0.8m 以上で、1m に 2 本以上のもの。



樹木の事例

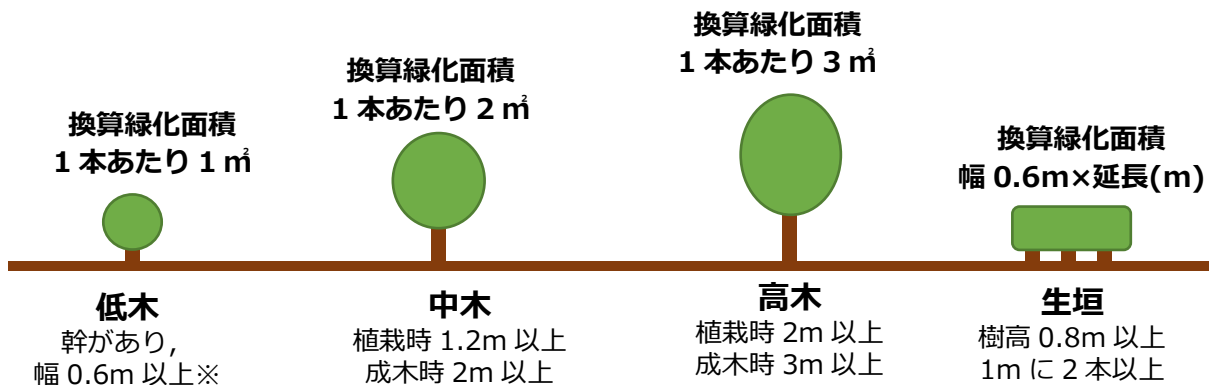


生垣の事例



樹木とみなさない事例

樹木は、高さによって下記のとおり分類し、それぞれに換算緑化面積を設定します。

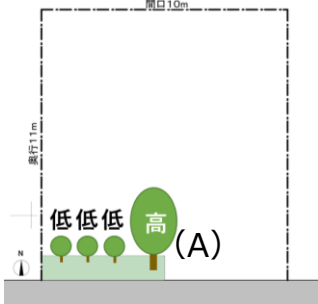
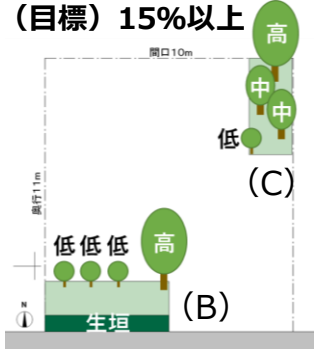


※幅が 0.6m に満たない低木は、幅 0.3m 程度の低木が 4～5 本あれば換算緑化面積を 1㎡として換算します。

①緑地とする地積面積（敷地内緑地面積）及び②植栽本数（換算緑化面積）の確保について

敷地内の緑化にあたっては、①緑地とする地積面積（敷地内緑地面積）と②植栽本数（換算緑化面積）の両方を確保することになります。

敷地面積 110 m²の戸建住宅における①緑地とする地積面積（敷地内緑地面積）及び②植栽本数（換算緑化面積）の確保イメージ図

例	<p>（義務）5%以上</p> 	<p>（目標）15%以上</p> 
①緑地とする地積面積 ※ （敷地内緑地面積）	(A) = 5.5 m ² 以上	(B) + (C) = 16.5 m ² 以上
②植栽本数 （換算緑化面積）	<p>高木：3 m² × 1 本 = 3 m²に換算 低木：1 m² × 3 本 = 3 m²に換算 計 6 m²換算</p>	<p>高木：3 m² × 2 本 = 6 m²に換算 中木：2 m² × 2 本 = 4 m²に換算 低木：1 m² × 4 本 = 4 m²に換算 生垣：0.6 m × 延長 5 m = 3 m²に換算 計 17 m²換算</p>

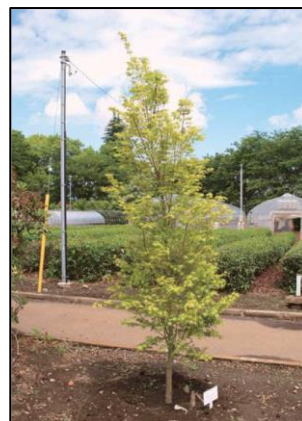
※①緑地とする地積面積（敷地内緑地面積）として算定するためには、(A)、(B)、(C)の各部分に少なくとも1本以上の樹木、又は生垣が必要です。

その他

推奨樹木について

緑化にあたり、樹種には制限はありませんが、下記を例に地場産の樹木を推奨します。

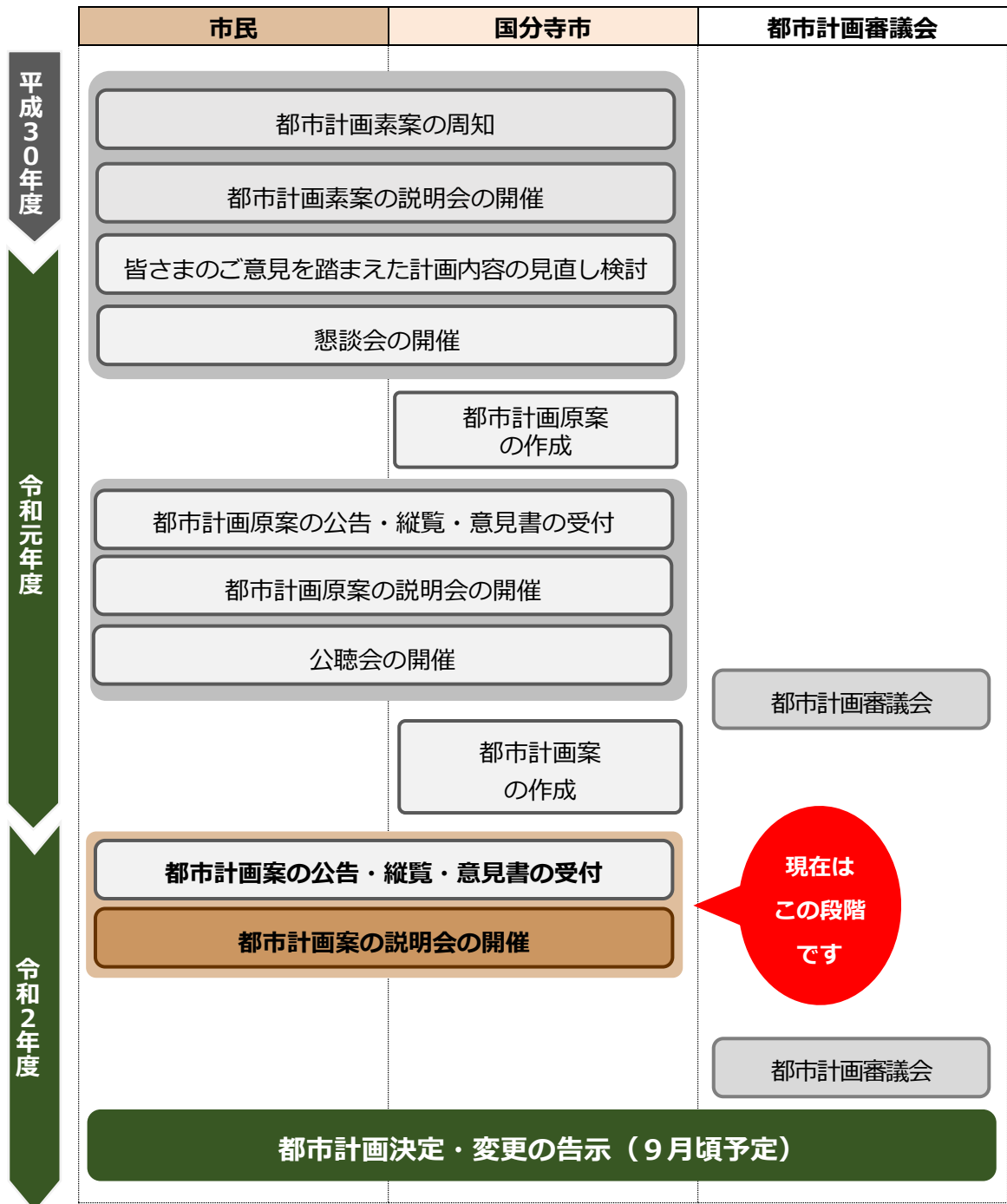
ハナミズキ
サツキ（市の花）
イロハモミジ（司シルエット）



イロハモミジ
（司シルエット）
出典：東京都街路樹
ガイドブック

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されています。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。