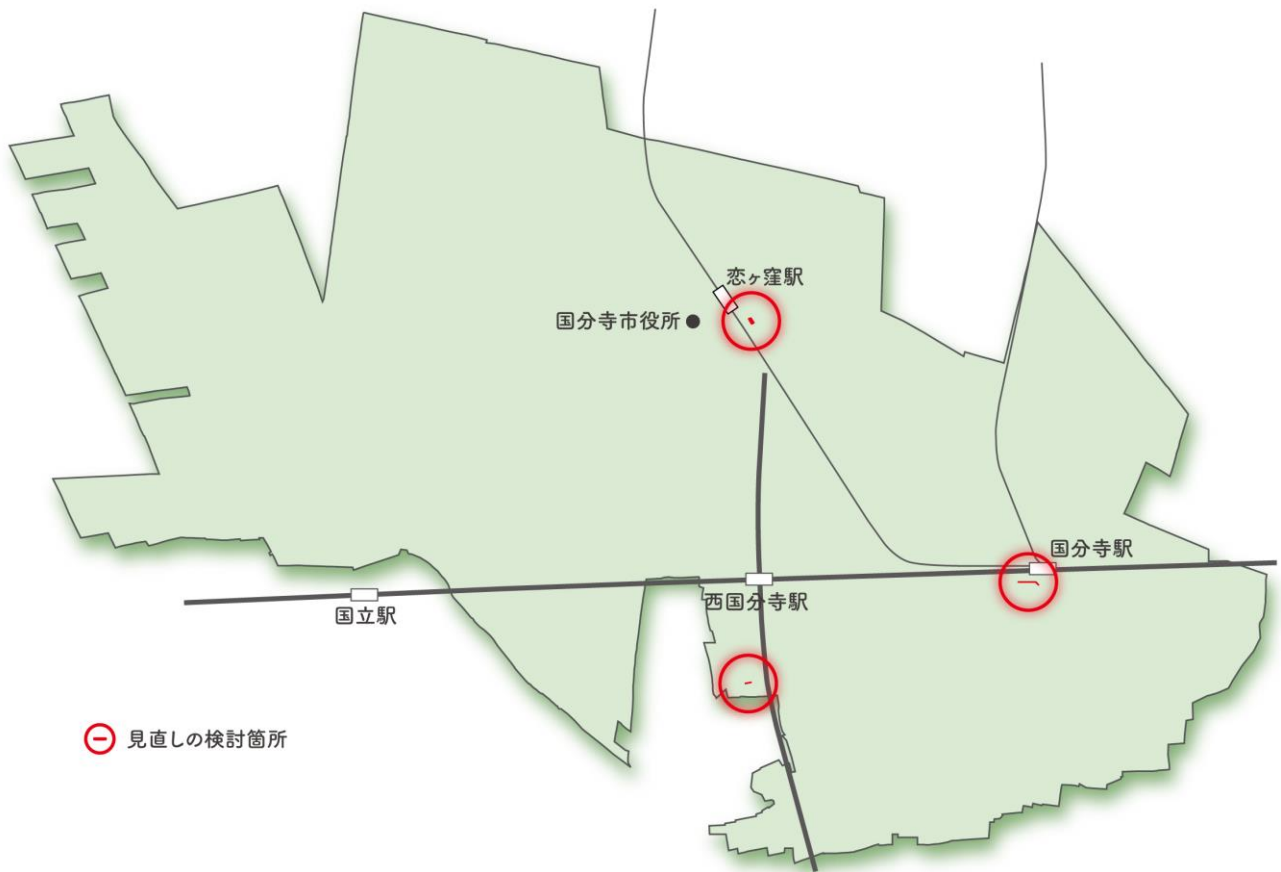


地形地物等の変更に伴う 用途地域等一斉見直し

都市計画変更素案



令和5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. 見直し検討箇所	1
3. 用途地域等見直しによる変更内容	2
3-1. 変更箇所① 東恋ヶ窪五丁目	2
3-2. 変更箇所② 泉町三丁目	4
3-3. 変更箇所③ 本町二丁目及び南町三丁目	6
4. 今後の予定.....	8
5. ご意見の提出	8
用語解説	9

(本資料で使用している上記の専門用語については、用語解説をご参照ください。)

ホームページ URL (QR コード)

<https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/kurashi/koutsuu/keikaku/1029338.html>

QRコード



市ホームページ番号検索

1029338

表示



1. はじめに

用途地域は良好な市街地の形成を図るために住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、土地の用途に応じて建築物の用途・構造・形態等を制限する都市計画のルールの一つです。

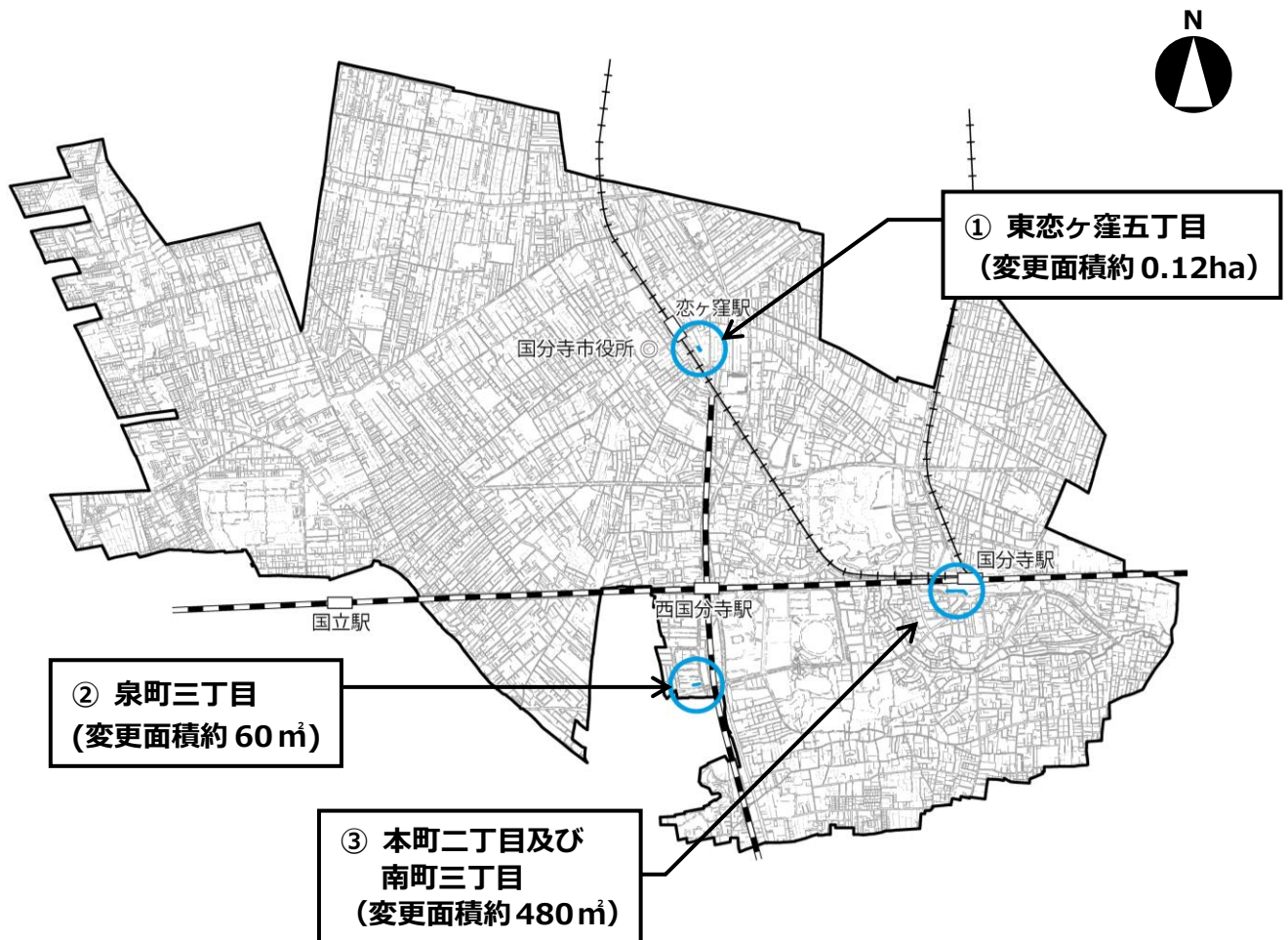
国分寺市では、市域全域に用途地域が定められており、その境界は道路などの地形地物等を根拠としていますが、平成16年に実施した用途地域等の一斉見直し以降、約18年が経過し、境界の根拠としている道路の形状などが変わってきています。

この度そのような箇所を対象に、境界の根拠となる地形地物等の現況にあわせて用途地域等を一斉に見直すこととなり、国分寺市の用途地域等の見直しの素案を作成いたしました。

2. 見直し検討箇所

見直しの対象は用途地域等の境界の基準としていた地形地物（道路など）の位置や形状が変化した箇所です。

今後、該当する3箇所（①東恋ヶ窪五丁目、②泉町三丁目、③本町二丁目及び南町三丁目）について、見直しを検討していきます。



用途地域は「第一種低層住居専用地域」のまま変更ありませんが、**建蔽率が 40%から 30%、容積率が 80%から 60%**に変更されます。

[地域地区]

	変更前	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域 (高さ制限 10m)	第一種低層住居専用地域 (高さ制限 10m)
容積率/建蔽率	80%/40%	60%/30%
敷地面積の最低限度	指定なし	指定なし
防火地域及び準防火地域	指定なし	指定なし
高度地区	第 1 種高度地区	第 1 種高度地区

[日影規制]

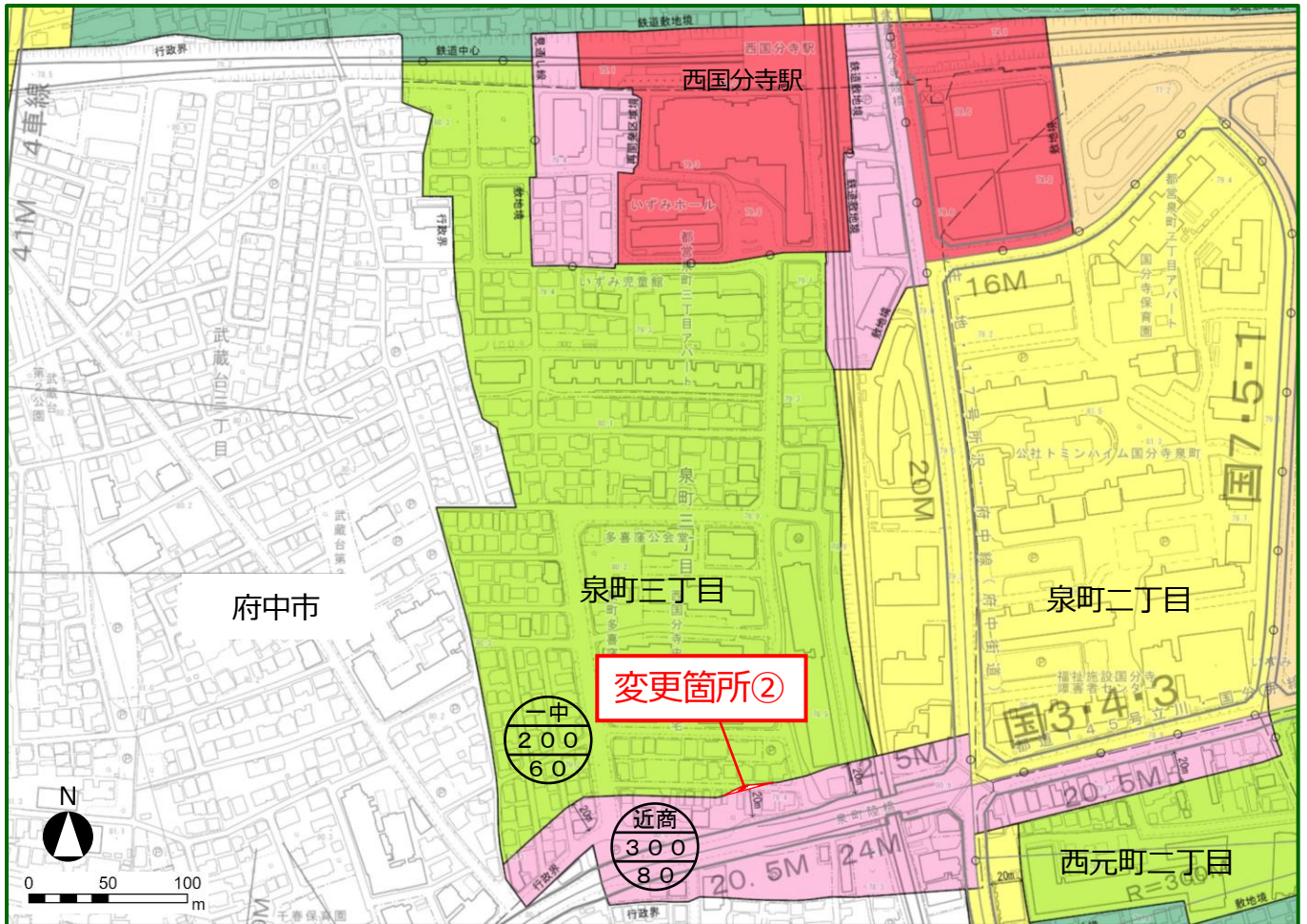
			変更前	変更後
日影が規制される建築物			軒の高さが 7 m を超える建築物 又は地階を除く階数が 3 以上の 建築物	軒の高さが 7 m を超える建築物 又は地階を除く階数が 3 以上の 建築物
規制値種別			(一)	(一)
規制される日影時間	規制される 範囲 (敷地境界線から の水平距離)	5 m 超え 10m 内	3 時間以上	3 時間以上
		10m 超える	2 時間以上	2 時間以上
	測定水平面 (平均地盤面からの高さ)		1.5m	1.5m

3-2. 変更箇所② 泉町三丁目

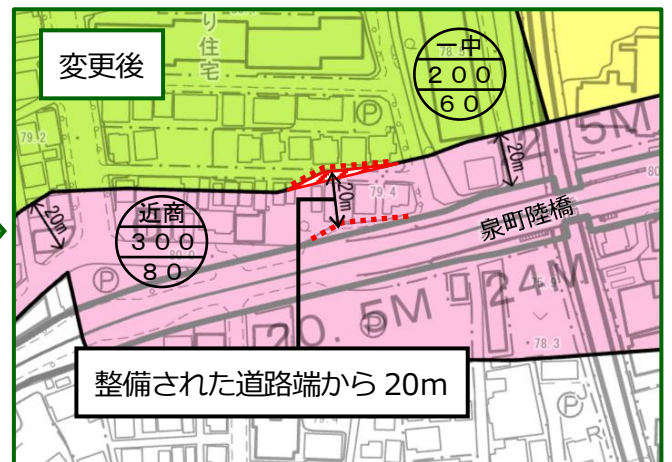
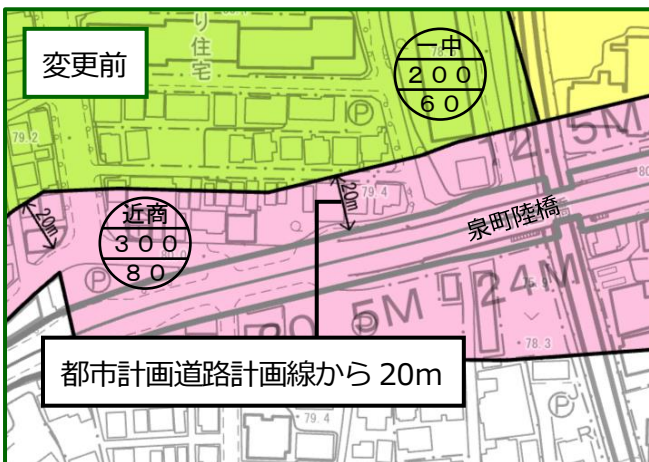
- 都市計画道路の整備に伴い、用途地域等の境界の基準を計画線から整備後の道路境界とする箇所

用途地域
容積率
建蔽率
凡例

変更箇所図



変更概要



用途地域が「第一種中高層住居専用地域」から「近隣商業地域」となり、建蔽率が 60% から 80%、容積率が 200% から 300%、高度地区が第 1 種高度地区から第 3 種高度地区に変更されます。

また、日影規制も規制値が変更となり、規制される範囲の 5 m 超え 10m 内が 3 時間以上 から 5 時間以上、10m を超える範囲が 2 時間以上 から 3 時間以上 に変更されます。

[地域地区]

	変更前	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域 ▶	<u>近隣商業地域</u>
容積率／建蔽率	200%/60% ▶	<u>300%/80%</u>
敷地面積の最低限度	指定なし	指定なし
防火地域及び準防火地域	準防火	準防火
高度地区	第 1 種高度地区 ▶	<u>第 3 種高度地区</u>

[日影規制]

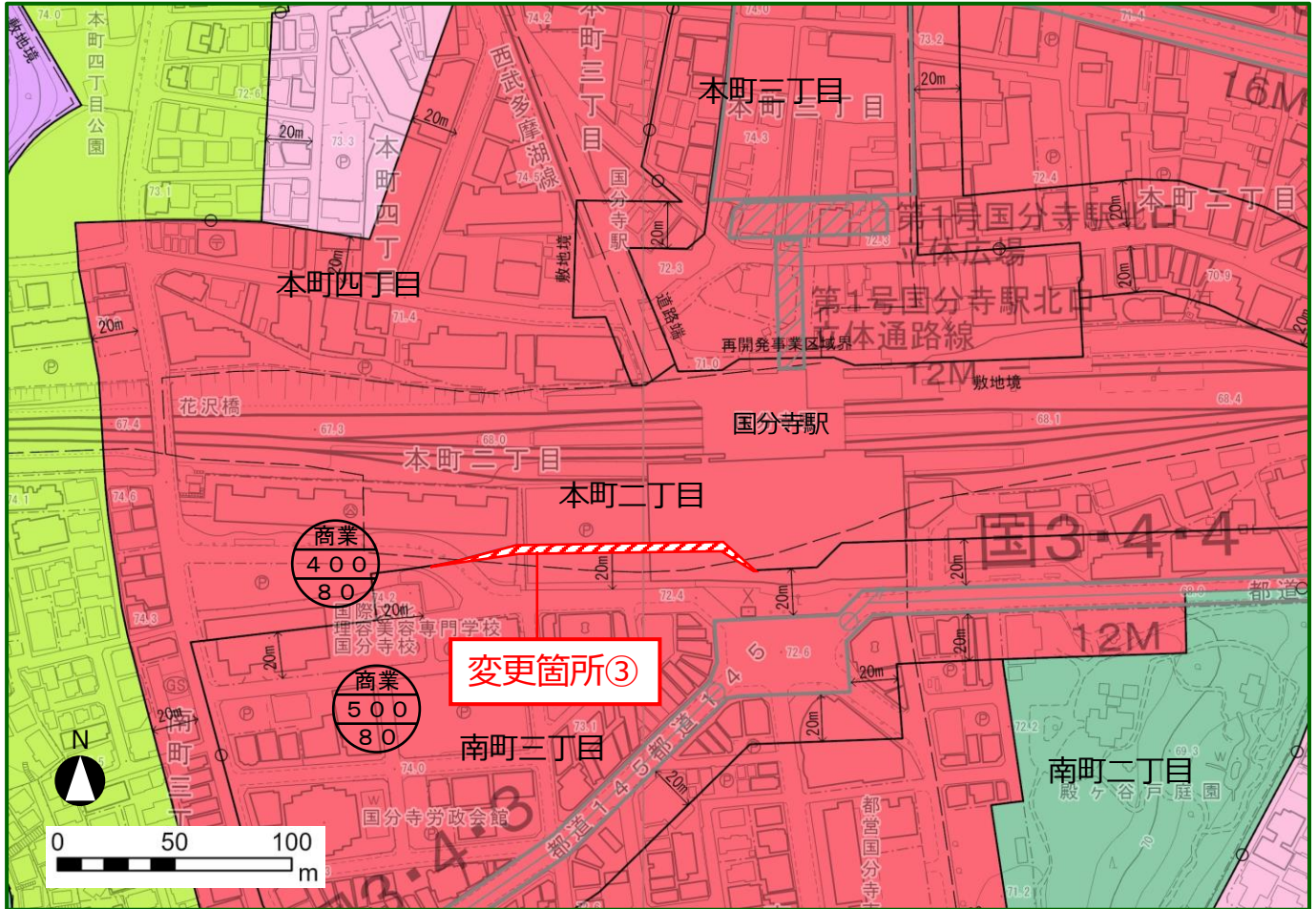
			変更前	変更後
日影が規制される建築物			高さが 10m を超える建築物	高さが 10m を超える建築物
規制値種別			(一) ▶	<u>(二)</u>
規制される日影時間	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)	5 m 超え 10m 内	3 時間以上 ▶	<u>5 時間以上</u>
		10m 超える	2 時間以上 ▶	<u>3 時間以上</u>
	測定水平面 (平均地盤面からの高さ)		4 m	4 m

3-3. 変更箇所③ 本町二丁目及び南町三丁目

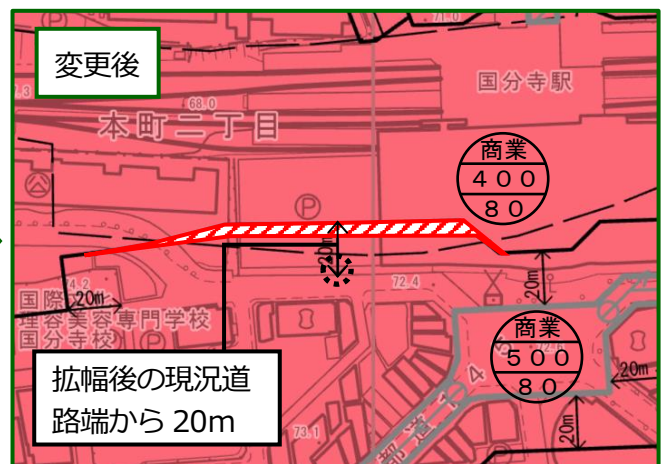
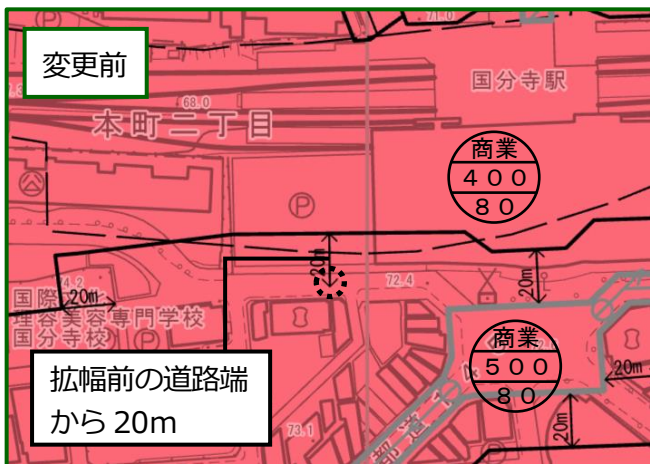
- 用途地域等の境界の基準としている道路の形状が変化した箇所

用途地域
容積率
建蔽率
凡例

変更箇所図



変更概要



■ 都市計画変更（素案）概要

変更箇所③ 本町二丁目及び南町三丁目

用途地域は「商業地域」のまま変更ありませんが、容積率が400%から500%に変更されます。

[地域地区]

	変更前	変更後
用途地域	商業地域	商業地域
容積率／建蔽率	400％／80％	<u>500％</u> ／80％
敷地面積の最低限度	指定なし	指定なし
防火地域及び準防火地域	防火	防火
高度地区	指定なし	指定なし

[日影規制]

			変更前	変更後
日影が規制される建築物			規制対象外	規制対象外
規制値種別				
規制される日影時間	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)	5m超え 10m内		
		10m 超える		
測定水平面 (平均地盤面からの高さ)				

4. 今後の予定

今後は、皆さまにご意見をお伺いしながら令和6年春頃の施行を目途に都市計画手続きを進めていく予定です。



5. ご意見の提出

都市計画変更(素案)の内容について、意見を書面で提出することができます。

期 間：令和5年1月31日（火）まで

方 法：①住所 ②氏名 ③連絡先(電話番号) ④素案に関する意見を明記し、
まちづくり計画課に郵送(消印有効)・Eメール、または直接持参してください。
様式は問いません。

問合せ・ご意見の提出はこちらまで

住 所：〒185-8501 東京都国分寺市戸倉一丁目6番地1
国分寺市まちづくり部まちづくり計画課

電 話 番 号：042-325-0111（内線449）

Eメール：machikeikaku@city.kokubunji.tokyo.jp

窓口・電話受付時間：月曜日～金曜日(祝日を除く)

8:30～12:00, 13:00～17:00

用語解説

■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のことです。主に、建築物の用途や大きさを規制する用途地域、高さを定める高度地区、市街地における火災の危険を防除するための防火地域・準防火地域、地域の特性に応じたきめの細かいルールを定めることができる地区計画などがあります。

■用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるものです。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。

■第一種低層住居専用地域

低層住宅のための地域です。
小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第一種低層住居専用地域



イラスト出典：国土交通省HP

■第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



イラスト出典：国土交通省HP

■近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

近隣商業地域



イラスト出典：国土交通省HP

■商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

商業地域

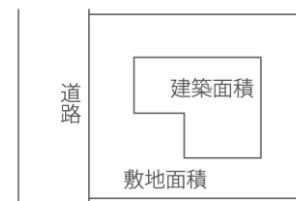


イラスト出典：国土交通省HP

■建蔽率（建ぺい率）

敷地面積に対して、建物が占める面積（建築面積）の割合。

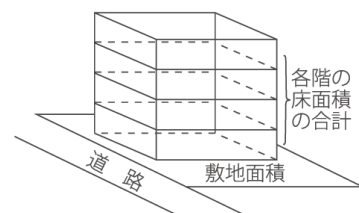
$$\text{建蔽率（％）} = \frac{\text{建築面積（㎡）}}{\text{敷地面積（㎡）}} \times 100$$



■容積率

敷地面積に対する建物の各階の床面積の合計（延べ床面積）の割合。

$$\text{容積率（％）} = \frac{\text{延べ床面積（㎡）}}{\text{敷地面積（㎡）}} \times 100$$



■防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定めるものです。
地域内の建築物は、建築基準法により、建物の面積、階数等に応じて防火性能上の規制がなされます。

〔防火地域内の建物構造の制限〕

延べ面積 階数	100㎡以下	100㎡超
3階以上	・耐火建築物	
2階以下	・耐火建築物 ・準耐火建築物	・耐火建築物

〔準防火地域内の建物構造の制限〕

延べ面積 階数	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物		
3階	・耐火建築物 ・準耐火建築物 ・防火上必要な技術的基準に適合する建築物	・耐火建築物 ・準耐火建築物	・耐火建築物
2階以下	・防火措置した建築物		

■高度地区

用途地域内の市街地の環境（日照等）を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区のことであります。

■日影規制

日影規制は、住宅地の日照を確保する目的で定められたものです。

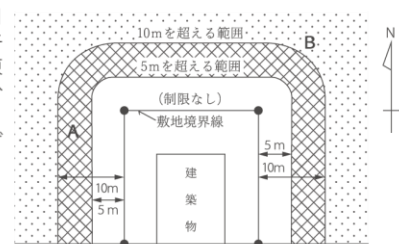
規制は、建物の影が一番長くなる冬至日に、中高層建築物が敷地の周囲に生じさせる日影の時間を制限することにより、行います。

(Ⅰ) 規制の対象となる建物

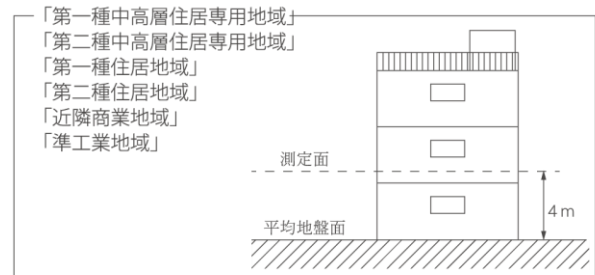
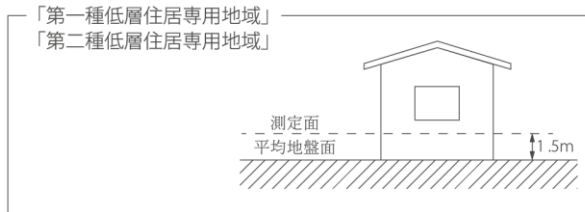
- ・第一種低層住居専用地域
 - ・第二種低層住居専用地域
- 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階層が3階以上の建築物
- ・第一種中高層住居専用地域
 - ・第二種中高層住居専用地域
 - ・第一種住居地域
 - ・第二種住居地域
 - ・近隣商業地域
 - ・準工業地域
- 高さ10mを超える建築物

(Ⅱ) 規制される日影

規制対象区域内で、冬至日の真太陽時の午前8時から午後4時（標準時によると、東京ではおおむね午前7時39分から午後3時39分）までに、右図のA及びBの範囲に生ずる日影。



(Ⅲ) 日影の測定位置



平均地盤面は建築基準法施行令第2条第2項による。

東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和53年7月14日東京都条例第63号）