

国分寺都市計画 泉町地区地区計画のあらまし

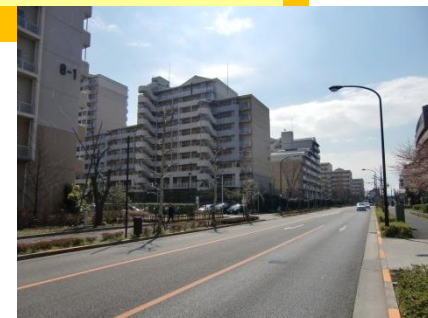


—地区計画とは—

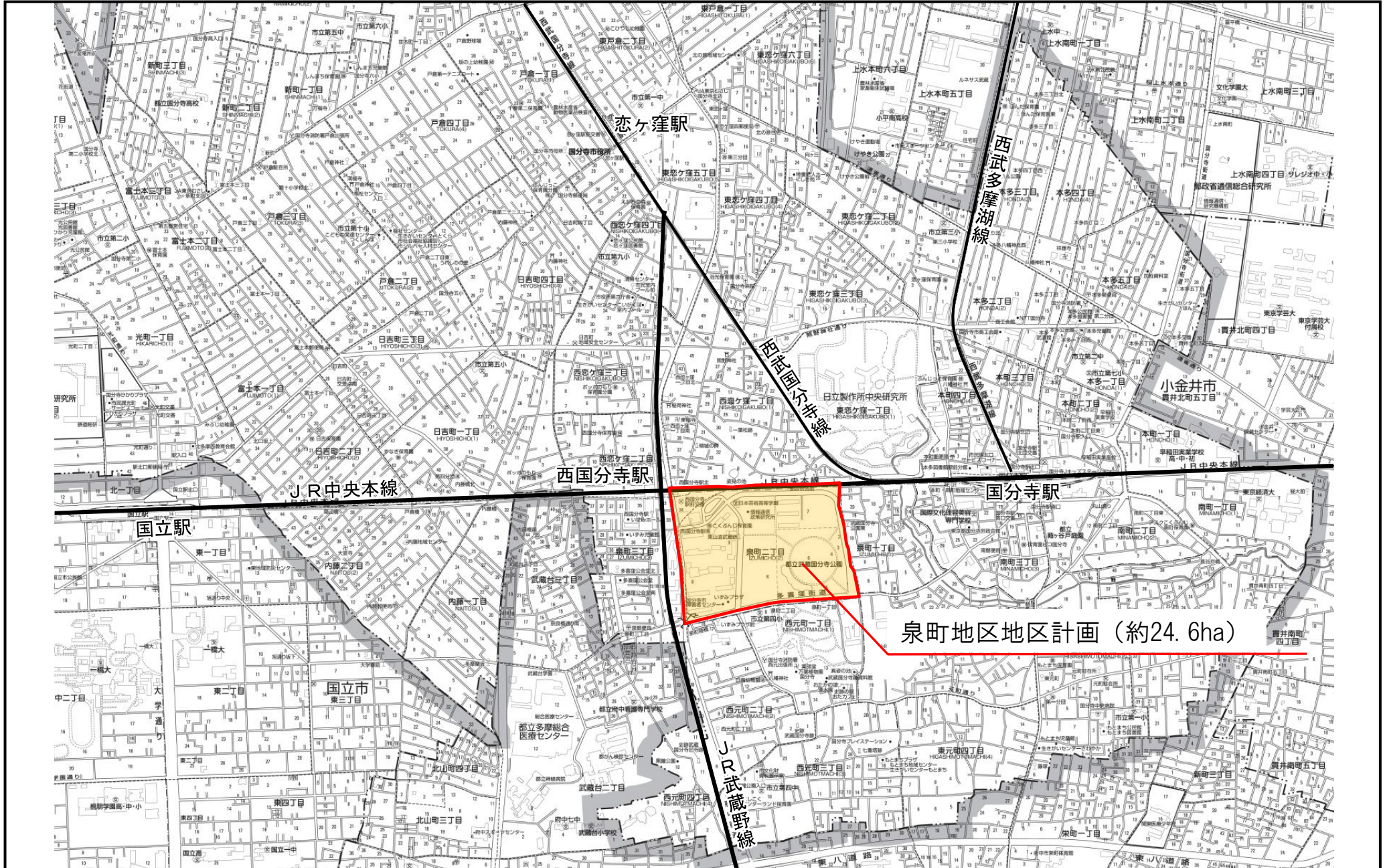
地区計画は、地区単位でつくる計画で、地区独特のまちづくりのルールとなります。町丁や街区、あるいは共通した特徴を持っている場所を範囲とする「地区」を単位として、道路や公園等の配置や、建築物等の用途、形態等に関する事項を一体的に定める計画です。



国 分 寺 市



◆地区計画位置図



決定年月日・告示番号	変更年月日・告示番号		
平成9年2月12日決定 国分寺市告示第15号	平成11年11月11日変更 国分寺市告示第190号	平成13年10月1日変更 国分寺市告示第156号	平成18年5月24日変更 国分寺市告示第235号

◆泉町地区地区計画

地区計画は、「名称」、「位置」、「面積」の他に、「地区計画の目標」、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」を定めるものとし、地区計画の全文は、下記のとおりです。

名 称	泉町地区地区計画
位 置 ※	国分寺市泉町二丁目地内
面 積 ※	約24.6ha
地区計画の目標	豊かな自然環境・歴史環境と調和した計画的な住宅地の形成と多様な公共公益施設、教育・文化施設などを、土地区画整理事業、市街地再開発事業等により実現し、質の高い都市空間の育成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 <p>適切かつ良好な土地利用を実現するため、当地区では次のような地区を定める。また各事業に際して、計画的な緑の歩行者ネットワークや都市景観の形成、防災アクセス等の確保を図るべく、各敷地内で公開性の高い空地、緑地、施設等の確保に努めるものとする。</p> <p>【駅前地区】駅前地区では、利便施設、公益施設、都市型住宅など当地区の玄関口としてふさわしい施設集積を図るべく、土地の高度利用を図る。駅前との歩行者動線に配慮する。</p> <p>【住宅地区】緑地、空地の充実に配慮し、潤いのある都市景観と優れた居住環境を有する中高層及び中低層の住宅の整備を図る。</p> <p>【公益地区】駅前から史跡に至る沿道に、様々な公益施設整備を進め、幅広い市民のための教育文化拠点の形成を図る。</p> <p>【公園地区】都市計画公園の健全な発達を推進し、公共の福祉に資することとする。</p>
	地区施設の整備の方針 <p>道路の整備と併せ、沿道部分に、歩行者の安全性・快適性の充実や優れた街路景観の形成に寄与する敷地内歩道や緑地等の整備を行うとともに、都史跡東山道武蔵路の保存・活用を図る。また、駅前から各敷地内を経由して史跡武蔵国分寺跡方面に至る歩行者軸や、住宅地と都市公園など各施設相互を結ぶ歩行者動線等を、各事業者が協調して整備・保全するように努め、開かれた都市空間として連続的な歩行者ネットワークと機能的な防災アクセスの形成を図るものとする。</p>
	建築物等の整備の方針 <p>地区内の建設物整備では、多様な施設の適正な相隣環境の確保と美しさと個性的な都市景観の形成に留意するとともに、歴史や緑の環境資源、周辺市街地との調和に配慮するため、次の方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅、商業、文化、福祉等の適正な都市機能の確保と維持を図るため建築物等の用途の制限を定める。 ・道路、公園、歩行者路沿い等では、開放感ある都市景観を形成するため壁面の位置の制限、垣さくの構造の制限を定める。 ・地区を印象づける象徴的な建築物や親しみやすい空間整備を図るため意匠形態の制限を定める。 ・良好な市街地環境の形成を図るため、公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 ・各建築物等の整備に当たっては将来を見越した適正な駐車施設を整備し、歩行者動線の安全性や緑地を損なうことのないよう位置や形態に留意して設置するものとする。 ・周辺の自然環境の保全を考慮し、湧水の涵養域保全、雨水の地下還元を図る。地区の南側には国分寺崖線や史跡武蔵国分寺跡等があり、北東側には野川の源流である樹林地が広がるなど、周辺地区は、歴史や緑の優れた環境資源が豊かであることから、これらを有機的に結びつける都市景観の形成を図る。

※は、知事同意事項

◆地区整備計画

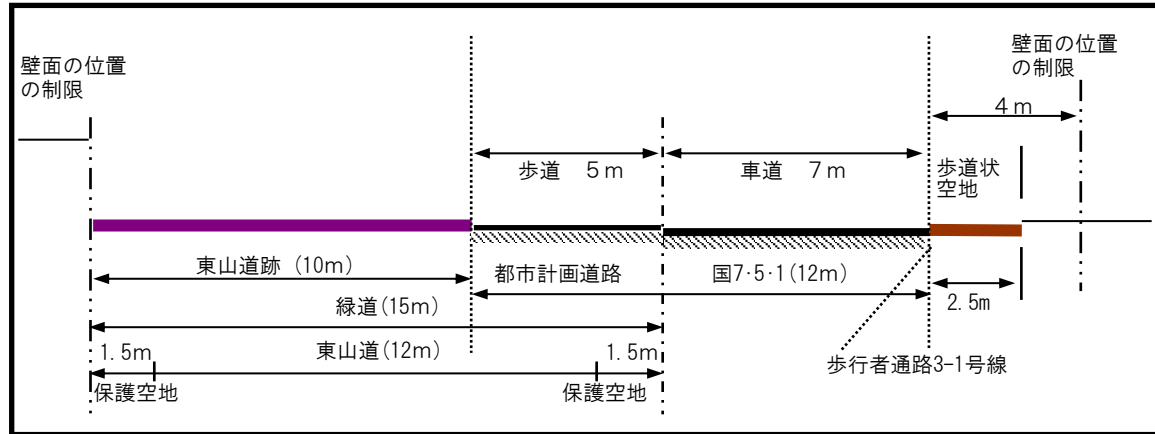
地区施設の配置及び規模		種別	名称	幅員	延長	面積	備考			
		道路 ※	区画道路	約 6～8m	約 85m	—	新設			
地区施設の配置及び規模		その他の公共空地	歩行者道路 1号線	約 10m	約 240m	—	新設 住宅地区では建物 1 階の貫通部分(ピロティ部分)を含む。			
			歩行者道路 2号線	約 4m	約 120m	—	新設			
			歩行者道路 3-1号線	約 2.5m	約 310m	—	新設			
			歩行者道路 3-2号線	約 2.5m	約 45m	—	新設			
			歩行者道路 4号線	約 4m	約 109m	—	新設			
			東山道跡	約 10～15m	約 335m	約 0.4ha	新設			
地区の区分		名称	駅前地区①	駅前地区②	住宅地区① 東山道武蔵路より西側	住宅地区② 東山道武蔵路より東側	公益地区① 東山道武蔵路より西側	公益地区② 東山道武蔵路より東側	公園地区	
		面積	約0.3ha	約0.8ha	約6.8ha	約3.2ha	約1.7ha	約5.1ha	約6.7ha	
建築物等の用途の制限 ※		次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供するもの (2) 工場（第二種中高層住居専用地域で建築可能なものを除く） (3) 倉庫業を営む倉庫		次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 店舗、事務所、診療所 (3) 工場（第二種中高層住居専用地域で建築可能なものを除く） (4) 上記(1)～(3)に附属するもの		次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない。 (1) 研修施設（研究、宿泊機能を含む） (2) 保健・医療・福祉施設 (3) 文化施設 (4) 上記(1)～(3)以外の公益施設及びこれらに附属するもの			—	
建築物の容積率の最高限度 ※	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	40/10		20/10		20/10			—	
	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	30/10	10/10	10/10		10/10			—	
建築物の容積率の最低限度		20/10 ただし、公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度を適用する場合はこの限りではない。		—		—			—	
建築物の建ぺい率の最高限度		8/10		—		—			—	
建築物の敷地面積の最低限度		250㎡		500㎡		500㎡			—	
建築物の建築面積の最低限度		200㎡		—		—			—	
壁面の位置の制限		次に掲げるものを除き、計画図に定められた壁面線を越えて建築してはならない。 (1) 道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの (2) 中高層住宅等の落下防止施設で、地上面の歩行者の通行の妨げにならないもの (3) 緊急又は暫定的に設置されるもので、市長が公益上必要と認めたもの								—
建築物等の高さの最高限度		—		建築物等の高さの最高限度は4.5mとする。ただし、塔屋等は除外する。	建築物等の高さの最高限度は、原則として2.0mとする。ただし、塔屋等は除外する。なお、優れた地域環境の創出に特に寄与すると市長が認めた場合は、2.5mを上限として別表に定める数値とすることができる。	建築物等の高さの最高限度は4.5mとする。ただし、塔屋等は除外する。	建築物等の高さの最高限度は、原則として2.0mとする。ただし、塔屋等は除外する。なお、優れた地域環境の創出に特に寄与すると市長が認めた場合は、2.5mを上限として別表に定める数値とすることができる。	—		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		スカイラインやファザードにも単調な形態を避け、変化のある表情豊かな建築物又は意匠とする。建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境や緑と調和する落ち着いた色又は明るい色を基調とする。								—
垣又はさくの構造の制限		垣又はさくの構造は原則として生垣とする。但し、モニュメントの保護、防犯若しくは安全対策上必要なもの、その他市長が認めるものを除く。								—

地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり

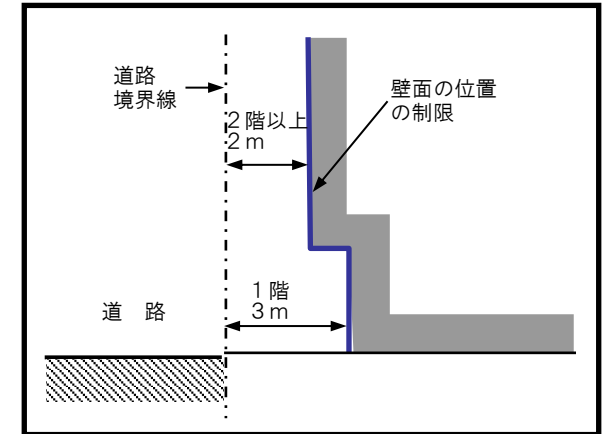
※は、知事同意事項

◆地区整備計画の断面図

A-A断面図



B-B断面図



別表 泉町地区地区計画の別表に定める数値

泉町地区地区計画の別表に定める数値は、次の表の左欄に掲げる開発事業の区分に応じ、同表右欄に定める数値とする。

開発事業	数値
基準緑化・空地率の最低限度を1パーセント以上2パーセント未満上回る開発事業	21メートル
基準緑化・空地率の最低限度を2パーセント以上3パーセント未満上回る開発事業	22メートル
基準緑化・空地率の最低限度を3パーセント以上4パーセント未満上回る開発事業	23メートル
基準緑化・空地率の最低限度を4パーセント以上5パーセント未満上回る開発事業	24メートル
基準緑化・空地率の最低限度を5パーセント以上上回る開発事業	25メートル

備考 基準緑化・空地率とは、国分寺市まちづくり条例別表第5に定める緑化・空地率をいう。

国分寺市まちづくり条例 別表第5
敷地内の緑地等の基準

区分	国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外	
	緑化・空地率	緑化率	緑化・空地率	緑化率
1,000平方メートル未満	20パーセント以上	13パーセント以上	15パーセント以上	12パーセント以上
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	25パーセント以上	18パーセント以上	20パーセント以上	15パーセント以上
3,000平方メートル以上	22パーセント以上	15パーセント以上	19パーセント以上	12パーセント以上

- 備考1 緑化・空地率は、一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業については、適用しない。
 2 緑化・空地率は、次の算式により算出された数値とする。
 $(\text{敷地内緑化面積} + \text{公開空地面積} + \text{屋上緑化等面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100 (\text{パーセント})$
 公開空地面積とは、別表第3の6の項に規定する公開空地の面積をいう。
 屋上緑化等面積とは、屋上緑化面積（建築物の屋根部分で、人の出入り及び利用可能な部分を緑化した面積をいう。）、壁面緑化面積（建築物の外壁部分で、地上面に対して概ね垂直に設置された側面を緑化した面積をいう。）及びバルコニー緑化面積（建築物の側面で外部に突出し、又は外部と一体となった構造を持ち、室内や廊下等から人が出入りできる部分を緑化した面積をいう。）の合計をいう。
 3 緑化率は、次の算式により算出された数値とする。
 $(\text{敷地内緑化面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100 (\text{パーセント})$
 4 敷地内緑化面積、公開空地面積及び屋上緑化等面積には、別表第2の2の項に定める基準により設置する公園等の面積は、含まない。

地区計画等に伴う手続き

◆地区整備計画に伴う市への「届出」が必要な行為

- ① 地区整備計画の指定が行われている区域内で、地区整備計画に所定の制限がある次の行為には届出が必要です。
 - (1) 土地の区画形質の変更（切土、盛土、宅地の造成などで500㎡未満のもの）
（単に土地を分割して登記するだけでは届出の必要はありません。しかし、分割後の敷地が「敷地面積の最低限度」以下となり、かつ、この分割された土地で個々に建築をしようとしても建築はできなくなりますのでご注意ください。）
 - (2) 建築物の建築（新築、増築、改築、移転、大規模な修繕、大規模な模様替え）
 - (3) 工作物の建設
 - (4) 建築物の用途の変更（用途の制限が定められている場合に限る。）
 - (5) 建築物又はの意匠形態の変更（建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限が定められている場合に限る。）
 - (6) 木竹の伐採（現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項が定められている場合に限る。）
- ② 届出に必要な図書は次のとおりです。
 - (1) 地区計画の区域内における行為の届出書
 - (2) 計画図書（案内図、区域図、配置設計図、平面図、立面図、断面図、その他地区計画の制限に抵触していないことを説明するために必要な図書）
・ 図書等については、事前にご相談下さい。
- ③ 届出の期限は次のとおりです。
 - ・ 行為着手の30日前
- ④ 届出先及び相談先は次のとおりです。
 - ・ 国分寺市 都市企画部 都市づくり課
（〒185-8501 国分寺市泉町2-2-18 電話：042-312-8666（ダイヤルイン））
- ⑤ 手続きは次のとおりです。
 - ・ 審査の後、届出内容が地区計画に適合していれば「届出に対する適合通知」を、地区計画に適合していない場合には、「設計変更等の勧告」が市より申請者に通知されます。
 - ・ 「目標容積率」を用いて建築等を行おうとする場合には、「届出に対する適合通知」を受ける必要がありますので、「設計変更等の勧告」を受けた場合には、設計変更等を行った上で、再度、届出を行わなくてはなりません。

発行	平成29年4月（令和8年4月一部改正）
製作	国分寺市都市企画部都市づくり課
問い合わせ先	国分寺市都市企画部都市づくり課 〒185-8501 東京都国分寺市泉町2-2-18 Tel：042-312-8666（ダイヤルイン） E-mail:machisuishin@city.kokubunji.tokyo.jp