

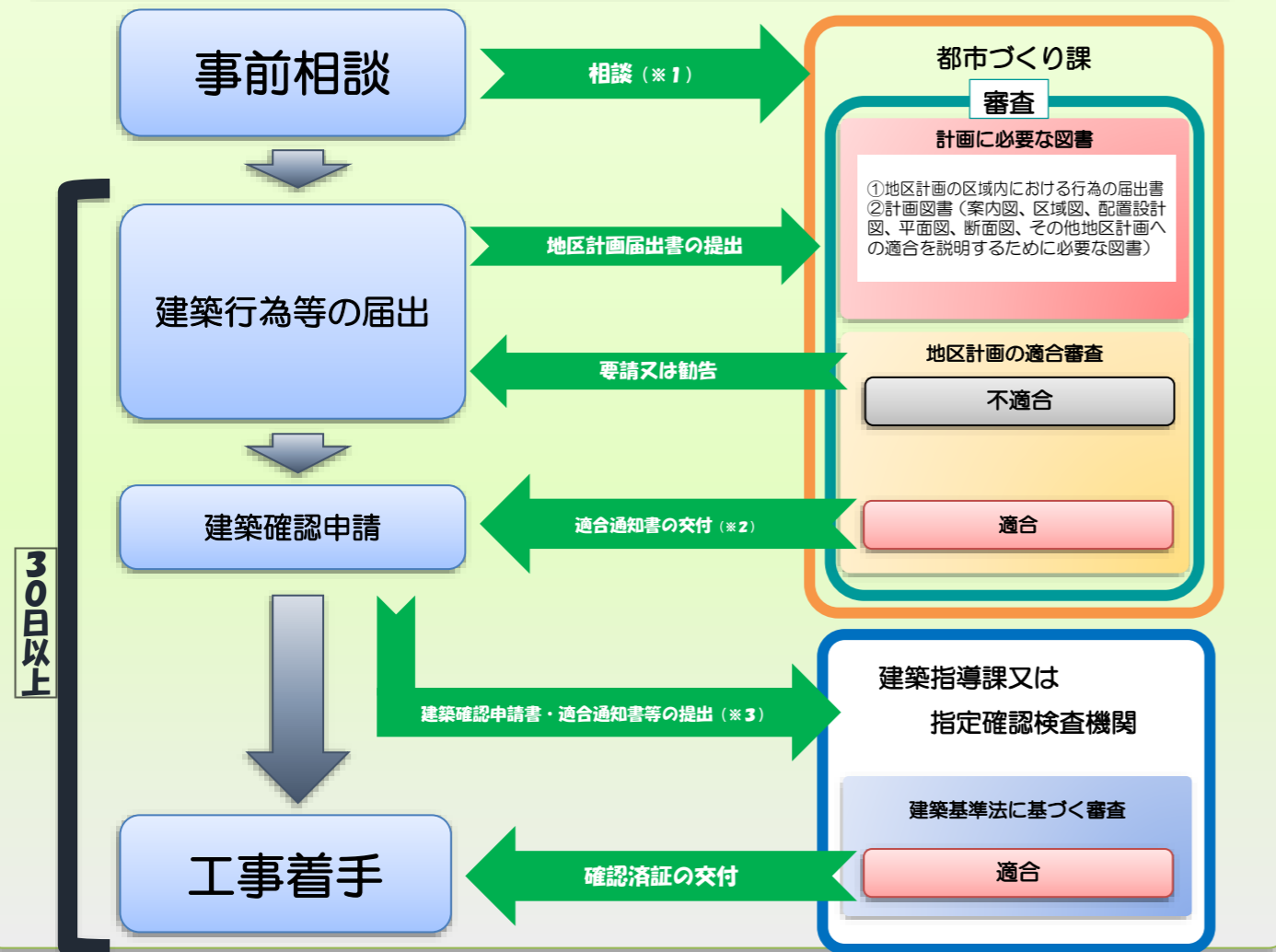
地区整備計画の区域内における事前の届出方法

地区整備計画区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行う場合、都市計画法第58条の2の規定による事前の届出が必要となります。

下記の行為を行う場合は、**行為着手の30日前までに届出**が必要です。

●届出が必要な主な行為●

- ①土地の区画形質の変更（土地の区画、土地の切土・盛土による「形」の変更、宅地以外の土地を宅地にする「質」の変更）
- ②建築物の建築、工作物の建設又は建築物若しくは工作物の用途の変更
- ③建築物もしくは工作物の形態又は意匠の変更 など



(※1) 事前相談には余裕をもってお越しください。併せて、まちづくり条例に基づく開発基本計画の届出対象となる場合がありますので、必ず事前にご相談ください。

(※2) 適合通知書は届出から概ね10日程度で発行します。

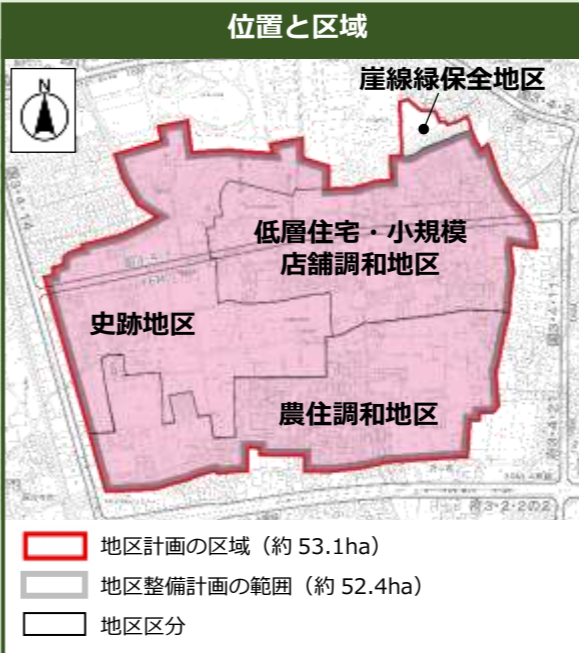
(※3) 提出書類については、建築確認申請先に確認してください。

●お問い合わせ先●

国分寺市都市企画部都市づくり課（市役所3階）
〒185-8501 国分寺市泉町2-2-18
電話：042-312-8666（ダイヤルイン）
メール：machisuishin@city.kokubunji.tokyo.jp

国分寺都市計画地区計画

史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画



地区計画の目標

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、地区計画を策定しました。

- 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

土地利用の方針

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の向上
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の形成
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

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

その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針

- 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

国分寺市
令和2年（2020年）9月

令和5年（2023年）7月一部改訂

建築物等に関する事項



■ 建築物の敷地面積の最低限度

110㎡

【対象地区】 低層住宅・小規模店舗調和地区
農住調和地区

この地区計画が告示された際（令和2年9月30日）、現に存する敷地の面積が110㎡未満の場合は、その面積を敷地の最低限度とする。

■ 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

【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

- 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。
- 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。

■ 垣又はさくの構造の制限

【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

- 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。

■ 建築物等の用途の制限

【対象地区】 低層住宅・小規模店舗調和地区
(第二種低層住居専用地域)

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。^{*}床面積が150㎡以内の店舗、食堂・喫茶店等(以下「店舗」という。)

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。【解説1参照】

解説1

店舗等の認定基準(概要)

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、「市長が認めたもの(認定)」に限りす。
計画される際は、別途認定基準をご確認ください。

【認定が必要な建築物】

- ◆床面積が150㎡未満の店舗・食堂・喫茶店等

対象



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。

※第一種低層住居専用地域で建築可能な店舗併用住宅は、本認定は不要です。

【地区計画の目標・方針に適合・整合すること】

以下について配慮を行うこと。

- ◆営業に伴う騒音や振動
- ◆周辺道路網に与える交通負荷
- ◆ユニバーサルデザイン

基準

史跡来訪者等が利用できる便所の設置等

- ◆営業に伴う臭気

【地区整備計画に整合すること】

地区全体の共通事項に整合すること。

(建築物の敷地面積、建築物等の形態又は色彩その他意匠、垣又はさくの構造、緑化率)

【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等については、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していただくとともに、そのことについての誓約書を提出していただきます。

土地の利用に関する事項

■ 敷地内緑化率の最低限度

【対象地区】 低層住宅・小規模店舗調和地区
農住調和地区

敷地内緑化率は目標15%、最低限度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。

具体的な緑化方法は下記のとおり。【解説2参照】

※なお、国分寺市まちづくり条例第41条の開発事業に該当するものは同条例で規定する緑化率の整備基準が適用されます。

解説2

敷地内緑化面積、樹木及び生垣の定義など

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%以上の緑化が必要となります。

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)」の両方を確保する必要があります。

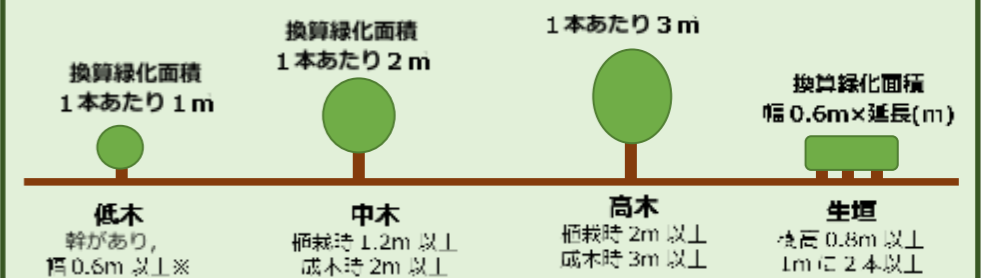
樹木及び生垣の定義

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㎡として算定します。

なお、生垣の設置にあたっては、「生け垣造成補助金」があります。交付の条件(開発事業は対象外等)があるため、詳細は「緑と公園課 公園緑地係」までお問い合わせください。