

国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり

まちづくり教室 [第 2 回]

の記録

1 日目：平成 23 年 5 月 14 日（土） 10：00～12:00

2 日目：平成 23 年 5 月 15 日（日） 14：00～16:00

- 目 次 -

1	開催概要	
1	1. 開催目的	1
2	2. 開催状況	1
3	3. 講座の概要	1
2	参加者からの意見等	
1	1. 質疑	2
(1)	(1) 1日目(5月14日(土)内藤地域センター)	2
(2)	(2) 2日目(5月15日(日)市役所第1庁舎)	3
2	2. 個別質疑	5
(1)	(1) 1日目(5月14日(土)内藤地域センター)	5
(2)	(2) 2日目(5月15日(日)市役所第1庁舎)	5
3	3. アンケート結果	7
3	参考資料	
1	1. 広報資料	9
(1)	(1) 国分寺市ホームページ	9
(2)	(2) 市報国分寺	10
(3)	(3) 国3・2・8号線沿道地区まちづくりニュース	10
2	2. 説明資料	11
3	3. 掲示資料	23

開催概要

1. 開催目的

平成 21 年 9 月に策定した「国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり計画」を基本としながら、今後、具体的なまちづくりの検討・活動に入る前段階として、まちづくりのしくみや制度について、分かりやすく紹介する「まちづくり教室」の開催を行った。

2. 開催状況

日 時	平成 23 年 5 月 14 日（土） 10：00～12:00	平成 23 年 5 月 15 日（日） 14：00～16:00
会 場	内藤地域センター 2 階集会室・学習室	市役所第 1 庁舎 第 1、第 2 委員会室
参加人数	11 名	10 名



5 月 14 日（土）内藤地域センター



5 月 15 日（日）市役所第 1 庁舎

3. 講座の概要

『土地利用』～住宅や店舗などの建物を建てる時に知っておきたい土地の使い方
や建築物の形態のルール（きまり）～

用途地域（用途地域の種類、制限内容）

建築形態制限（建ぺい率、容積率、高度地区の説明）

地区計画（制度の概要、地区計画で決められること）

1. 質疑

(1) 1日目(5月14日(土)内藤地域センター)

質問) 商業地の建ぺい率は最大で 80%ということだが、実際にはめいっぱい建てられているケースも見受けられる。

回答) 本日説明した内容は一般的なケースであるが、角地では建ぺい率が緩和されるなど、実際には個別の敷地条件によって容積率が緩和される場合がある。

質問) 国 3・2・8 号線の整備により用途地域や建ぺい率は変更されるのか。また変更する場合いつ頃になるのか。

回答) 平成 21 年 9 月に沿道まちづくり計画を策定しており、その中で沿道の土地利用については「国分寺らしさを活かした活力と交流を促すまちづくり」とされている。活力や交流を促すためには、用途地域を変更し建てられる用途などを緩和することも必要と考えられるが、どこまで緩和するかは地元との話し合いの中で決める必要があると考えている。そのため、今秋より具体的な土地利用の方向性等について地元と議論する場を設置して検討していきたいと考えている。

質問) 事業前の土地利用は、農地・住宅・商業・緑が混在する理想的な土地利用であったと感じている。今後は農家が安定した生活を送れるような都市計画が必要である。また、農地の保全とあわせて沿道の高度利用や商業立地なども取り込んだまちづくりにしてほしい。また、これまでの会合は夜が多かったので参加できなかったが、今回は、昼間だったため参加することができた。

回答) 市としても土地利用見直しの必要性は認識しており、今後地元との意見交換を踏まえて具体的な方向性を検討していきたいと考えている。また、国 3・2・8 号線は、両側に幅員 10m の環境施設帯が確保されており、安心して歩ける環境が確保されるといったポテンシャルも考慮していきたい。

質問) 国 3・2・8 号線に接続する道路はどうなるのか。子どもが安心して歩ける環境が必要である。

回答) 南北方向については、国 3・2・8 号線の両側に歩道を含む幅員 10m の環境施設帯が確保されるため、現状よりも安心して歩ける環境が確保されていると考えられる。一方、国 3・2・8 号線の横断方向については、幹線道路の部分は交差点になるが、それだけでは横断箇所として足りないと考えられるため、4 箇所の横断施設等の設置を都に要望することになっている。詳細は展示パネルを見てほしい。

質問)防火性能の向上の必要性を踏まえて、沿道の高度利用についてどのように考えているのか。

回答)地域の活性化と安全性を考慮し、沿道は一定の高度利用を誘導することも必要と考えており、今後地元の意向を踏まえて検討していきたい。

(2) 2日目(5月15日(日)市役所第1庁舎)

質問)(私が住んでいる)戸倉通りの交差点付近の用途地域はどうなっているか。

回答)その場所は第二種中高層住居専用地域となっている。建ぺい率60%、容積率200%、高度地区は最も制限が厳しい第1種高度地区となっている。

質問)側道と沿道の間には植樹帯や歩道ができると、沿道から農作物等を側道に出しにくくなるのではないかと。

回答)詳細な環境施設帯や側道の構造についてはまだ確定していないと聞いている。そのため、沿道との接続についても整備主体である都に要望できる段階である。

質問)市として沿道部の土地利用はどのように考えているのか。また、専門家として、どのような土地利用が望ましいと考えるか。

回答)平成21年9月に沿道まちづくり計画を策定しており、その中で土地利用については「国分寺らしさを活かした活力と交流を促すまちづくり」としている。国3・2・8号線は国分寺市で一番大きな道路となることから、基本的な方向性として高度利用等により活力・魅力を高めていきたいと考えている。どの程度高度利用を図っていくべきかについては、今年の秋より地元と議論する場を設置して、検討していきたい。

回答)地元住民にとって好ましい土地利用にすることが望ましい。なお、国3・2・8号線と同じような幅員で整備されている調布保谷線の沿道では、ある程度高度利用を行いながら、後背地は良好な住環境を保全している。

質問)住民の意見は様々なため、集約は難しい。当初から沿道としてあるべき姿を行政側が示していく方法が望ましいと考える。

回答)都の予定として、国3・2・8号線は、平成27年度の供用開始としていることから、手続きの期間を考慮すると、その2年前にはまちづくりのルールを定めていく必要があると考えている。そのため、今年の秋には、地元との意見交換を開始したい。

質問)国3・2・8号線は、単なる通過道路ではだめである。また地域が分断されないことに配慮が必要である。高度利用や低層階に商業施設を誘致する、防火対策を図るなど、国分寺市が豊かになり活性化できるような方向性が必要である。

回答)市の考え方も基本的には同じである。市の活力を担わなければならない道路として考えている。

質問) 国分寺市が発展するよう、制限速度や横断施設も考慮して安全安心に道路整備・沿道整備を行って欲しい。

回答) 安全安心と地域活性化は必ずしも相反するものではないと考えており、安全安心と活性化が達成できるよう取り組んでいきたい。

質問) 昨年度のアンケート調査において、国 3・2・8 号線の横断施設等について検討されていたが、現在の状況はどのようになっているのか。

回答) アンケート調査結果を踏まえ、幹線道路との交差点部以外に 4 箇所の横断部の設置について都に要望を行うこととしており、現在都と調整中である。詳細は後ほど会場に掲示してあるパネルを使って説明する。

質問) 国分寺市は、八王子市等と比較して市域が狭く、限られた中でのまちづくりになる。良好な緑地を残すことを踏まえつつ、一定の商業施設が立地できる土地利用にして市外の人に来訪してもらうような用途地域の変更が必要ではないか。

回答) 市としても活力と交流を促すまちづくりは施策の柱と考えており、良好な住居環境を保全しつつ、活力と交流を促すことができるまちづくりを考えていきたい。

2 . 個別質疑

(1) 1 日目 (5 月 14 日 (土) 内藤地域センター)

質問) 市役所の旧本庁舎は取り壊すことになるのか。

回答) 今年度取り壊しになる予定である。なお、今後の庁舎建て替え等については未定である。

質問) マスコットキャラクターは新しくつくったのか。

回答) 市民から応募いただいた複数の候補から市民投票で選ばれたものである。キャラクターの原案は 11 歳の女の子が描いたもので、都市計画道路 3・2・8 号線のまちづくりのシンボルとして位置づけている。名前はハートビーである。3・2・8 でみつばちにかけている。

質問) オーバーパス部分は沿道からどのようにアクセスするのか。

回答) 沿道の宅地からは、側道を経由して本線にアクセスする形となる。

質問) J R 中央線の南側の区間はできかけているのか。

回答) 現在は、工事車両を入れるための搬入路の工事を行っているところで、本体工事は今後となる。

質問) 国 3・2・8 号線はいつ頃完成する予定なのか。

回答) 都は平成 27 年度に全線を開通させる予定としている。

(2) 2 日目 (5 月 15 日 (日) 市役所第 1 庁舎)

質問) 北側の戸倉通り近隣部の横断利用が多いが、横断箇所はこのパネル ¹ で示される位置なのか。

回答) 都への要望の形になるが、市の方針はパネル ¹ で示している位置である。

1 : 24 ページ下段参照

質問) 第 6 小学校の通学に国 3・2・8 号線の横断が必要となる。

回答) 歩道を含む幅員 10m の環境施設帯が確保され、信号による横断となることから、歩道のない道路や狭い歩道等を通学で利用するよりも安全性が確保されるという考え方もある。また、学区については教育委員会でも検討している。

質問) 接道部分は、三角地が残るところもでてくるのではないかと。

回答) 基本的に沿道街区の形状が国 3・2・8 号線に対して 45 度程度傾いていることから、三角形の残地が出てくる場所もあると思う。

質問) アンダーパス部分について、上部利用する方針はあるのか。

回答) 上部空間利用は難しいと考えている。

質問) 工事予定はどのようになっているのか。

回答) J R 中央線のオーバーパス部分について、都が今年度から着手すると聞いている。

質問) 終点より北側の小平市側の区間はどのようになっているのか。

回答) 都からは環境アセスメントの手続きに入っていると聞いている。

質問) 道の駅を持ってきてはどうか。

回答) アイデアとしてはいろいろ考えられる。

3. アンケート結果

1日目（5月14日（土）内藤地域センター）

	国3・2・8号線がどうなれば良いと思いますか？			国3・2・8号線沿道のまちづくりについて ご意見をください
	沿道に立地してほしい施設	沿道に立地してほしくない施設	お手本にした い街、好きな街	
1	公園、体育館、スーパー	パチンコ店	国立、三鷹	歩道、自転車専用道を広くつくってほしい。日吉、内藤に広い公園をつくってほしい。
2	買物しやすいショッピングセンター、ホームセンター、コンビニエンスストア、医院など	なし	国3・4・6号のように商業と住宅がバランスよく建てられたらいい	道と道がつながりやすく、人が安心して通れる道路。商業施設も取り入れた沿道にしていきたい。
3	なし	なし	なし	国3・2・8号線が来る前の、内藤・日吉町地域は農地と住宅と商店の混在する、理想的な住みよい地域であった。ところが、事業が開始されようとしてくると、先祖伝来の農地は収用され、住みなれた住居は取りこわされ、農家の生活環境は大変化となり、困っています。これからは、国3・2・8号線沿道にふさわしい農家を主とした高度利用もできる都市計画をお願いしたい。
4	スポーツクラブ、公園、コンビニエンスストア	パチンコ店、風俗、ゲームセンター	国立、代々木上原	子どもとシニア世代が安心してお散歩できる街。国3・2・8号線だけじゃなく、他の道路にも反映させて欲しいと思います。
5	病院、公共施設（警察署、消防署、公民館等）、道の駅、飲食店	パチンコ店	原宿の表参道のような町	道路の完成（開通）時には、沿道の建築物等が、同時に完成・機能出来る様に、用途地域の見直し及びまちづくりのルールづくりを早急に行う必要があると思います。道路用地を提供した地権者の利益を考慮して欲しい。残された残地で生計が立てられるように、とり急ぎ、用途地域と高度地区（高さ制限）の緩和を決定（制定）していただきたい。
6	公園（災害時にも使用できる規模）、消防、警察、病院	なし	立川市 南北道路、国立市 大学通り	敷地面積に対する緑の割合 15%以上。歩道は最小限、自転車レーンも最小限、緑のスペースは広め。広過ぎる歩道は都市熱の低減に逆行。緑を多くし、二酸化炭素を消滅、削減。
7	なし	ゲームセンター、パチンコ店	なし	緑の多い広々とした住宅、商業施設をつくってほしい。

2日目(5月15日(日)市役所第1庁舎)

国3・2・8号線がどうなれば良いと思いますか？				国3・2・8号線沿道のまちづくりについて ご意見をください
	沿道に立地してほしい施設	沿道に立地してほしくない施設	お手本にした い街、好きな街	
1	駅前商店はよくつぶれてしまいますが、是非活力ある商業施設が建設されるとよいと思います。	大型店が来るとしても、ほどほどの大きさの店が好ましいと思います。	府中 武蔵台 国3・2・8号線沿道はよいと思います	沿道西側から恋ヶ窪駅への横断施設の設置推進、よろしく願います。
2	気軽に使える集会場	パチンコ店	なし	近隣住民でなくても参加出来るまちづくり協議会
3	商業施設	なし	小平市の府中街道沿い	将来、市の財政をよくする施設等の誘致をお願いする。
4	沿道の用途地域は近隣商業地域、商業地域が良いと思う。国分寺が豊かになる・活性化させる施設が立地すれば良いと思う。	国分寺が豊かにならない、国分寺市が活性化しない施設	なし	国分寺を二分するような、国3・2・8号線を単なる通過道路とせず、他の地域の人に国分寺に行ってみたいと思ってもらえるような沿道まちづくり！！ 来た人が、住んでいる人が、集い交流でき、国分寺市が活性するような沿道まちづくり！！ 土地の高度利用を推進し、低層階には商業施設等を設け、防火、防音、防災、類焼をふせぐ建物を建てる。 沿道が国分寺の中心となり国分寺を活性化させ、国分寺が豊かになる計画が必要だと思います。沿道の用途地域は府中街道並みの近隣商業地域か商業地域が良いと思います。全線を望みます。
5	ショッピングモール(生活の利便性)	なし	なし	国3・2・8号線道まちづくりのビジョンでもある、『人が躍る、地域が輝く、緑豊かなまち』になる為には、用途地域(近隣商業地域で)見直しする事が未来の国分寺市につながる。理由・緑を多く残せる・地域の発展及び多くの方々が(市民等)交流し合える場・活力あるまちづくりにする為に、国3・2・8号線は産業道路(通過道路)にはしたくない。

1. 広報資料

(1) 国分寺市ホームページ

現在位置 : [トップページ](#) > [まちを楽しむ・参加する](#) > [催しもの一覧](#) > [市政](#) > 国分寺都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり「まちづくり教室」を開催します

国分寺都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり「まちづくり教室」を開催します

更新日 平成23年5月1日

まちづくりのしくみや制度について、分かりやすく紹介する「まちづくり教室」を2月に引き続き開催します。

今回は「土地利用」をテーマに、住宅や店舗などの建物を建てる時に知っておきたい土地の使い方や建築物の形態のルール(きまり)について、講師による講座とパネル展示を行います。

講座は、1日目は午前10時30分から、2日目は午後2時30分から、各1時間程度を予定しています(両日も同じ内容です)。

また会場には、講座の内容や国分寺都市計画道路3・2・8号線(以下「国3・2・8号線」)沿道まちづくり、道路に関するパネルを常設展示しています。

時間内であれば誰でも自由に入退場できるようになっています。ぜひお越しください。

国3・2・8号線沿道まちづくり計画とは？

日時	(1) 平成23年5月14日(土曜日)午前10時から正午まで (講座は10時30分から1時間程度)
	(2) 平成23年5月15日(日曜日)午後2時から4時まで (講座は2時30分から1時間程度)
会場	(1) 内藤地域センター
	(2) 市役所第1庁舎3階第一・二委員会室

(注意)両日の開催時間が異なります。時間をご確認の上、お越しください。

都市建設部都市計画課 国3・2・8号線担当

電話番号:042-325-0111(内線:455) ファクス番号:042-324-0160

[Eメールでのお問い合わせは専用フォームをご利用ください。](#)

(2) 市報国分寺 (平成 23 年 5 月 1 日号)

国分寺都市計画道路 3・2・8号線 沿道まちづくり 「まちづくり教室」開催

まちづくりの仕組みや制度について、分かりやすく紹介する「まちづくり教室」を2月に引き続き開催します。

今回は「土地利用」をテーマに、住宅や店舗などの建物を建てる時に知っておきたい土地の使い方や建築物の形態ルールについて、講師による講座とパネル展示を行います。

※パネル展示は常設。時間内であれば誰でも自由に入退場できます。

【日時】①5月14日(土)午前10時～正午(講座は10時30分から1時間程度) ②15日(日)午後2時～4時(講座は2時30分から1時間程度)【会場】①内藤地域センター

ンター②市役所第1庁舎3階第1・2委員会室
↓都市計画課(内45)

(3) 国3・2・8号線沿道地区まちづくりニュース(第17号)

国3・2・8号線沿道地区 まちづくりニュース 第17号

■発行日：平成23年4月
■編集：国分寺市都市建設部都市計画課
〒185-8501 国分寺市戸倉1-6-1第2庁舎
電話：042-324-0111(内線455)/FAX：042-324-0160
Email:toashikekokaku@city.kokubunji.tokyo.jp

トピックス
第2回まちづくり教室を開催

5/14 5/15 まちづくり教室を開催します

まちづくりのしくみや制度について、分かりやすく紹介する「まちづくり教室」を2月に引き続き開催します。

今回は「土地利用」をテーマに、住宅や店舗などを建てる時に知っておきたい土地の使い方や建築物の形態のルール(きまり)について、講師による講座とパネル展示による情報提供を行います。

みなさんの疑問にお答えします

用途地域って何?

- 用途地域は何のために決めているの?
- 店舗は商業地域にしか建たないの?
- 住宅地の真ん中に工場ができるのは困るなあ。
- パチンコ屋ができるといやだなあ。

建ぺい率、容積率って何?

- 建ぺい率や容積率は何のために決めているの?
- 用途地域が変わると建ぺい率や容積率も変わるの?

容積率 $\frac{80}{40}$ 建ぺい率 1
高度地区

高度地区って何?

- 高度地区は何のために決めているの?
- うちの土地は何階建てまで建てられるの?

初めて参加する方大歓迎です!

講座は、1日目は午前10時30分から、2日目は午後2時30分から、各1時間程度を予定しています。(各回とも同じ内容です)

また会場には、講座の内容や国3・2・8号線沿道まちづくり・道路に関するパネルを常設展示しています。時間内であればどなたでも自由に入退場できるようになっています。

パネルの内容等に対するご意見・ご質問については、職員が個別に対応しますので、気軽に声をかけ下さい。

初めて参加していただく方にも分かりやすい内容になっていますので、ぜひお越しください。



両日の開催時間が異なります。時間をご確認のうえお越し下さい。

5月14日土曜日

午前10時～12時まで
(講座10時30分～11時30分)
内藤地域センター(内藤2-22-34)
2階 集会室・学習室

5月15日日曜日

午後2時～4時まで
(講座2時30分～3時30分)
市役所第一庁舎(戸倉1-6-1)
3階 第1、第2委員会室

国分寺都市計画道路 3・2・8号線 沿道まちづくり計画

※計画書は以下の場所やホームページでご覧いただけます。
都市計画課(市役所第2庁舎2階)、
まちづくりセンター(市役所第3庁舎1階)
オープン(市役所附属棟)、内藤地域センター、各公民館
<http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/torikumi/4254/009646.html>

2. 説明資料

[第2回 まちづくり教室 資料 平成23年5月14日(土)・15日(日)]

土地利用について

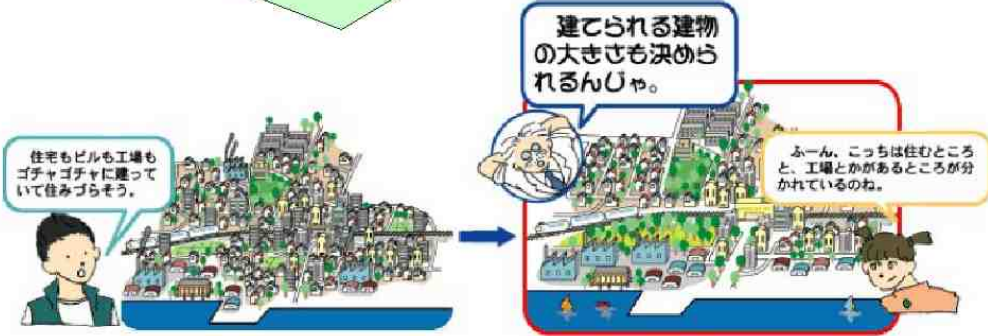
～住宅や店舗などを建てる時に知っておきたい
土地の使い方や建築物の形態のルール(きまり)～

本日の流れ

◆土地の使い方のルールの必要性◆	1
◆用途地域◆	4
◆建築形態制限◆(建ぺい率・容積率・高度地区)	11
◆地区計画◆	18

土地の使い方のルール的重要性

種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。



生活・産業など、それぞれにあった環境を守るための「**区分**」が必要です。

本日のテーマ

用途地域

建ぺい率・容積率

高度地区

都市計画図
まちの中での建物の建て方や
建てられる建物の種類を示したもの

用途地域
住宅・商業・工業
などまちの機能に
応じて範囲を指定
して、建てられる
建物の種類を決め
ています。

12種類あります。
(国分寺市では現
在8種類が指定さ
れています。)

高度地区
その土地に建てられる建
物の高さに関わるルール

建ぺい率・容積率
その土地に建てられる建物の規
模〔何㎡(坪)〕に関わるルール

容積率 80
建ぺい率 40
高度地区 1

3

用途地域の種類

都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などの種類に区分し「用途地域」として定めています。12種類あります。

<低層系住居専用地域>

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いた住宅
や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150㎡までの一
定のお店などが建てられます。

<中高層系住居専用地域>

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。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、1,500㎡まで
の一定のお店や事務所など必要な利
便施設が建てられます。

<住居系地域>

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルな
どは建てられません。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケパッ
クなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設
などの立地と、これと調和した住居の環
境を確保するための地域です。

<商業系地域>

近隣商業地域



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

商業地域



銀行、韓国館、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。

<工業系地域>

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等
が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほか
は、ほとんど建てられません。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられませんが、学校、
病院、ホテルなどは建てられませ
ん。

工業専用地域



工場のための地域です。
どんな工場でも建てられますが、住宅、
お店、学校、病院、ホテルなどは建て
られません。

◆用途地域◆

低層系住居専用地域のイメージ



5

◆用途地域◆

中高層系住居専用地域のイメージ



6

◆用途地域◆

住居系地域のイメージ



7

◆用途地域◆

商業系地域のイメージ



8

工業系地域のイメージ



用途地域の建築制限

用途地域の種類に応じたまちづくりを実現するため、用途地域に応じて建てることのできる建物の用途・規模などが制限されます。

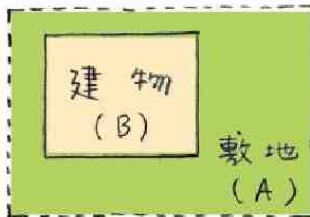
	用途地域										備考	
	第一種住居地域	第二種住居地域	第三種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	商業地域	工業地域	工業専用地域		
住宅等(兼用住宅で非住宅部分が30㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のものを含む)												兼用住宅の非住宅部分の用途制限あり
店舗等												規模・用途の制限あり
事務所等												規模の制限あり
ホテル、旅館												規模の制限あり
風通し設備施設												規模・用途の制限あり
劇場、映画館、ホール、ダンスホール等												規模・用途の制限あり
公共施設・教育・学校等												
幼稚園、小・中・高校												
大学、専修、専門学校等												
図書館、演習所、郵便局、福祉、老人、児童、公衆浴場、診療所、保育所等												用途の制限あり
老人ホーム、介護施設等												規模・用途の制限あり
自動車教習所												規模の制限あり
自動車庫												規模の制限あり
倉庫・倉庫												規模の制限あり
畜舎(15㎡以下)												規模の制限あり
10㎡以下の作業場の床面積が50㎡以下												規模の制限あり
工場												規模の制限あり
自動車修理工場												規模の制限あり
火薬、石炭類、ガスの危険物の貯蔵・処理施設												規模の制限あり
卸売市場、火葬場、畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等												

■ 建築可 ■ 条件付で建築可 □ 建築不可

◆建築形態制限◆
建ぺい率

建ぺい率は、**建築面積 (B)** の敷地面積 (A) に対する割合です。

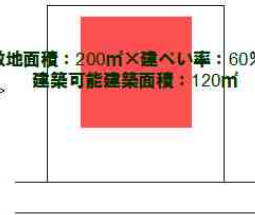
$$\frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100 = \text{建ぺい率 (\%)}$$



例：建ぺい率 = 60%

敷地面積 = 200m² の場合

敷地面積 : 200m² × 建ぺい率 : 60% =
建築可能建築面積 : 120m²

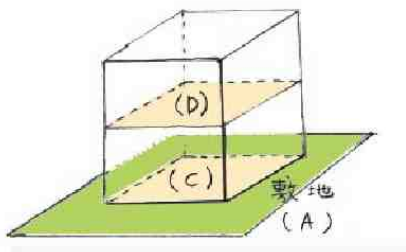


11

◆建築形態制限◆
容積率

容積率は、**延べ床面積 (C+D)** の敷地面積 (A) に対する割合です。

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



例：建ぺい率 = 60% 容積率 = 200%
敷地面積 = 200m²

・延床面積 : 敷地面積 × 容積率
= 200m² × 200% = 400m²



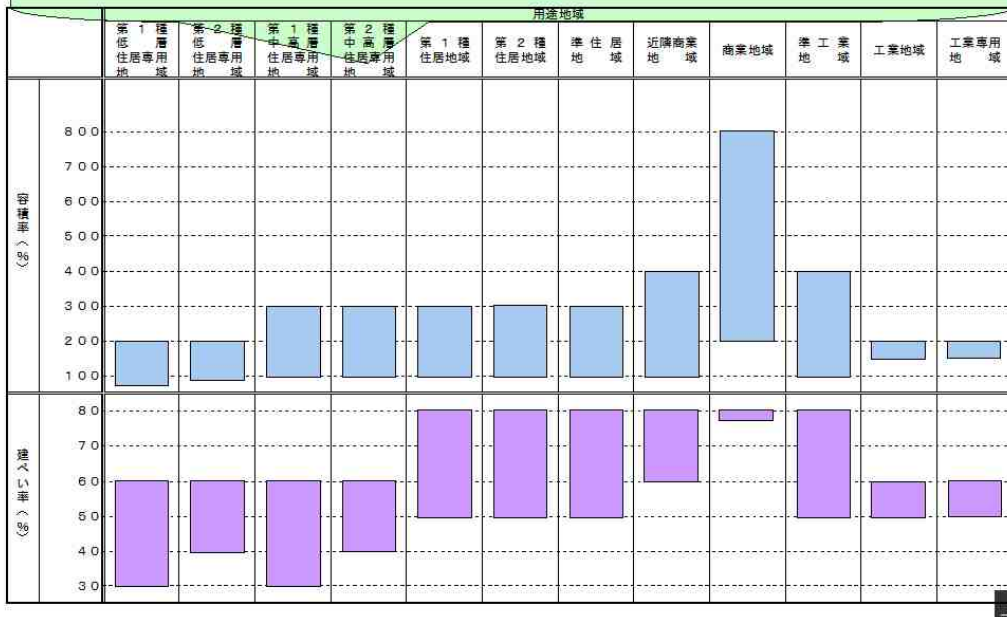
・階数 : 延床面積 ÷ 建築面積
= 400m² ÷ 120m² = 3.37
→ **4階建て程度**

※実際には斜線制限、高さ制限などにより建てられる階数は制限されます。

12

用途地域と建ぺい率・容積率

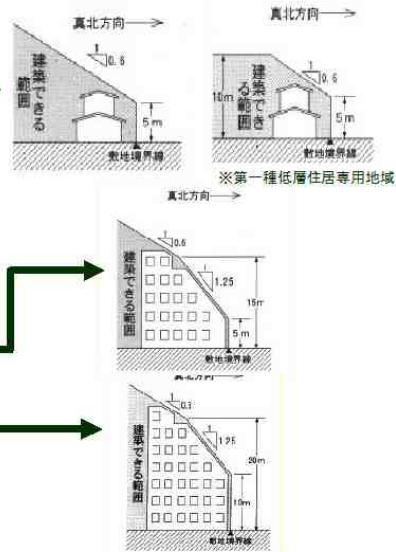
用途地域の種類によって、建ぺい率と容積率は決まっています。



高度地区

高度地区は、国分寺市では**第一種から第三種**まであり、用途地域に合わせて指定されています。

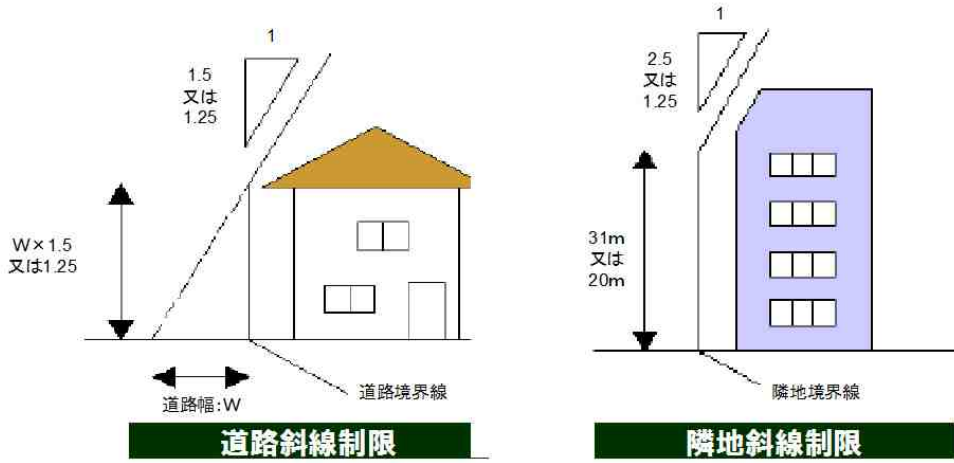
	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
第1種高度地区	■	■	■					
第2種高度地区		■	■	■	■	■		■
第3種高度地区						■	■	
指定なし								■



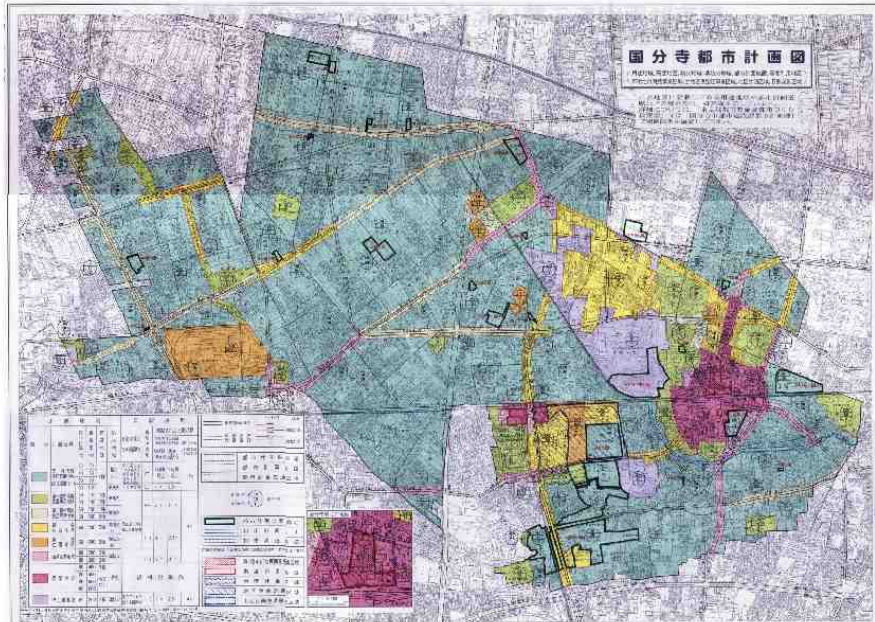
◆建築形態制限◆

その他の高さに関する制限

その他の高さに関する制限として「道路斜線」「隣地斜線」などがあります。



◆国分寺市の指定状況◆





建築物等の用途の制限

用途地域に応じて建てられる**建物の制限を追加**。

用途	用途地域										備考			
	第1種 住宅用途	第2種 住宅用途	第1種 中高層 住宅用途	第2種 中高層 住宅用途	第1種 住宅用途	第2種 住宅用途	準住居 地域	居住 地域	近隣商業 地域	商業 地域		準工業 地域	工業 地域	工業 専用地
住宅等(専用住宅で非住宅部分が80㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のものを含む)	建	建	建	建	建	建	建	建	建	建	建	建	建	専用住宅の非住宅部分の用途制限あり
店舗等					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途・用途の制限あり
事務所等					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
ホテル、旅館					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
映画館、遊園地、動物園、競馬場、遊園地、遊園地、遊園地					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途・用途の制限あり
公園施設、公園施設、公園施設、公園施設、公園施設、公園施設					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途・用途の制限あり
図書館、児童館、公民館、公民館、公民館、公民館、公民館、公民館					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
老人ホーム、高齢者福祉センター、老人福祉センター、児童福祉施設等					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
自動車教習所					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
自動車庫					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
農業倉庫					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
畜舎(18㎡)					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
パン屋等の作業場の床面積が50㎡以下					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
工場					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
自動車修理工場					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
火薬、石炭、石油などの危険物の貯蔵・処理施設					建	建	建	建	建	建	建	建	建	用途の制限あり
都立市場、火葬場と霊場、汚物処理場、ごみ焼却場等					建	建	建	建	建	建	建	建	建	

例：用途地域ではカラオケ、パチンコ屋はOKだが、地区計画で禁止

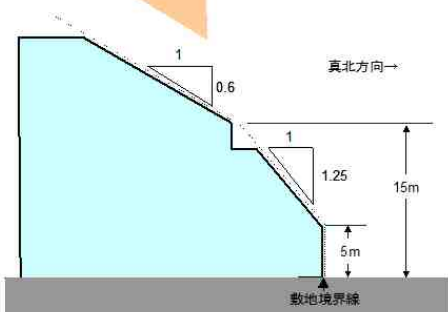
建可 条件付で建可 建不可

建築物等の高さの最高限度又は最低限度

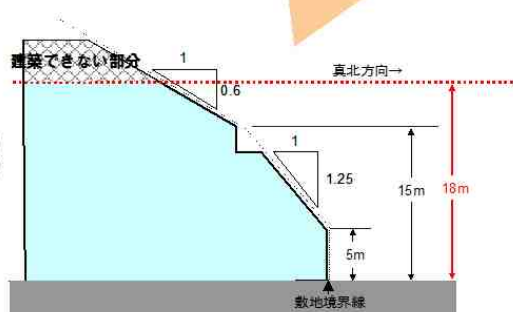
斜線型の高さ制限に加え、**建物の高さの最高限度を制限**。

斜線による高さ制限の場合、敷地の奥行きがあると相当の高さの建物が建築可能となってしまいます。

例えば、敷地の奥行きに関わらず、建物の高さを18m以下に制限することができます。



第2種高度地区の例



第2種高度地区の例

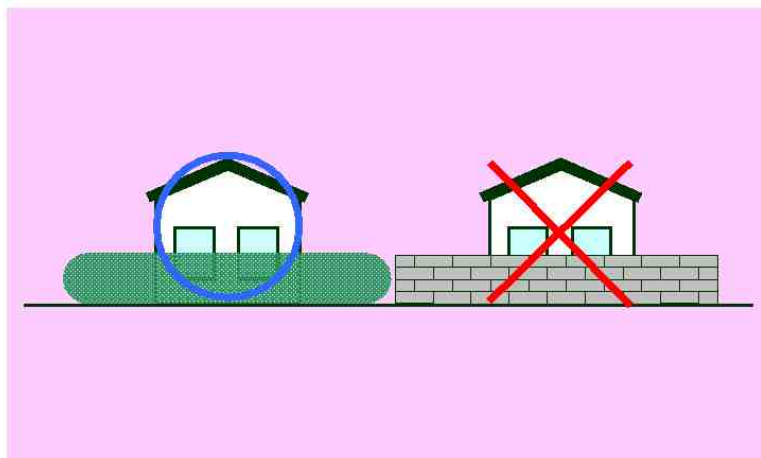
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区の環境と調和する建築物などの形状や色彩等を定める。



垣又はさくの構造の制限

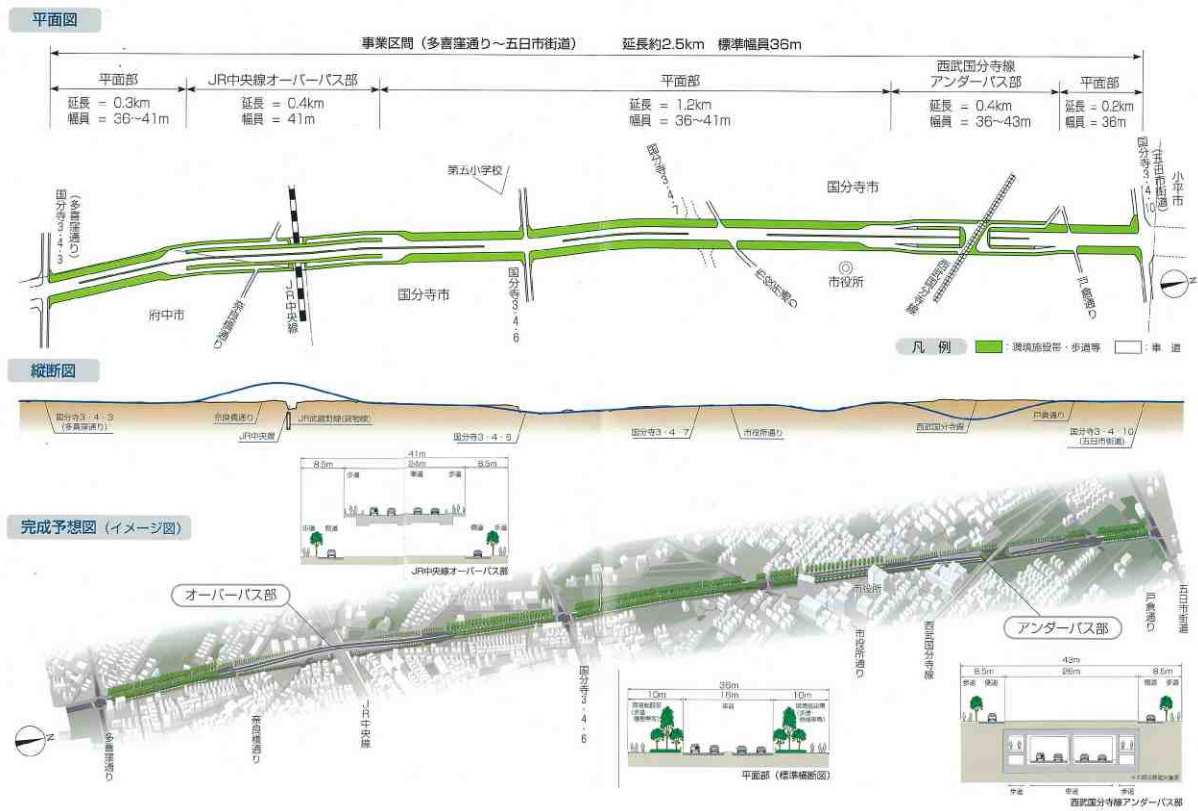
良好な環境形成ができるよう、ブロック塀を禁止し生け垣・フェンスとする。



3. 掲示資料

国3・2・8号線の概要

国3・2・8号線の概要

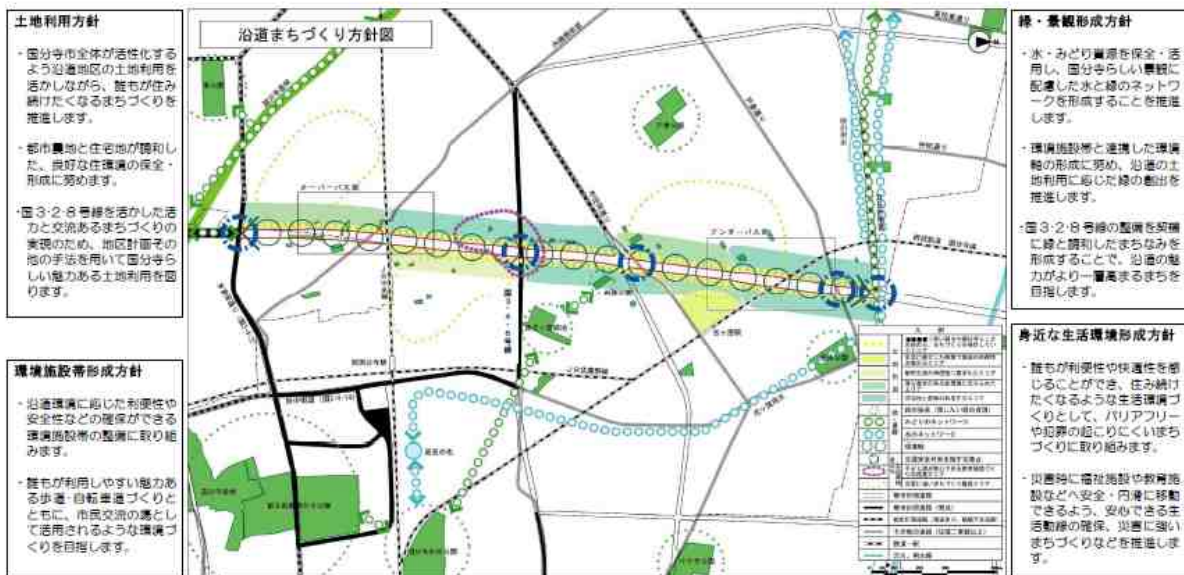


まちづくり方針図

国3・2・8号線沿道まちづくり方針

沿道まちづくりの方針は、基本理念を踏まえて、市民・国分寺市・事業者（東京都）基本方針は、『土地利用』『緑・景観形成』『環境施設帯形成』『身近な生活環境形成』

が将来像の実現化のため取組むべき役割や、その方向性を示したものです。の4つです。



土地利用について ~住宅や店舗などを建てる時に知っておきたい土地の使い方や建築物の形態のルール(きまり)~

都市計画図

用途地域

用途地域	概要
第一種低層住宅専用地域	住宅のみの地域です。主に低層住宅のための地域で、中高層住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第二種低層住宅専用地域	住宅のみの地域です。主に低層住宅のための地域で、中高層住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第一種中高層住宅専用地域	住宅のみの地域です。主に中高層住宅のための地域で、中高層住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第二種中高層住宅専用地域	住宅のみの地域です。主に中高層住宅のための地域で、中高層住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第一種住居地域	住宅のみの地域です。主に住宅のための地域で、住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第二種住居地域	住宅のみの地域です。主に住宅のための地域で、住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第三種住居地域	住宅のみの地域です。主に住宅のための地域で、住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第一種中層住宅専用地域	住宅のみの地域です。主に中層住宅のための地域で、中層住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第二種中層住宅専用地域	住宅のみの地域です。主に中層住宅のための地域で、中層住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第一種住居地域	住宅のみの地域です。主に住宅のための地域で、住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第二種住居地域	住宅のみの地域です。主に住宅のための地域で、住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第三種住居地域	住宅のみの地域です。主に住宅のための地域で、住宅のみの地域で小規模な店舗や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第一種商業地域	商業のみの地域です。主に商業のための地域で、商業のみの地域で小規模な住宅や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第二種商業地域	商業のみの地域です。主に商業のための地域で、商業のみの地域で小規模な住宅や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第三種商業地域	商業のみの地域です。主に商業のための地域で、商業のみの地域で小規模な住宅や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第一種工業地域	工業のみの地域です。主に工業のための地域で、工業のみの地域で小規模な住宅や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第二種工業地域	工業のみの地域です。主に工業のための地域で、工業のみの地域で小規模な住宅や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま
第三種工業地域	工業のみの地域です。主に工業のための地域で、工業のみの地域で小規模な住宅や事務所をかねます。小中学校などのほか、幼稚園、大学、500㎡までの大規模な中層住宅が建てられ、一定の小規模な娯楽施設が建てられま

建築形態規制

容積率 80
高度地区 40
1
建ぺい率

建築高さ (B) × 100 = 建ぺい率 (%)
敷地面積 (A)

敷地面積 (A) × 100 = 容積率 (%)
敷地面積 (A)

高度地区の規制

国3・2・8号線への横断施設設置に関する市の方針について

国3・2・8号線への横断施設設置に関する市の方針について

日常生活においてよく使う道路について、まちづくり推進地区にお住まいの方にアンケート調査を行った結果、以下のような幹線道路の利用が多い傾向がみられました。
(市民全員を対象とした広域調査においても、同様の傾向として、幹線道路の利用が多い傾向がみられました。)

●幹線道路で利用が多い道路

- ◆幹線道路B路線 (①・⑤・⑥・⑪・⑫・⑬・⑭・⑮・⑯・⑰)

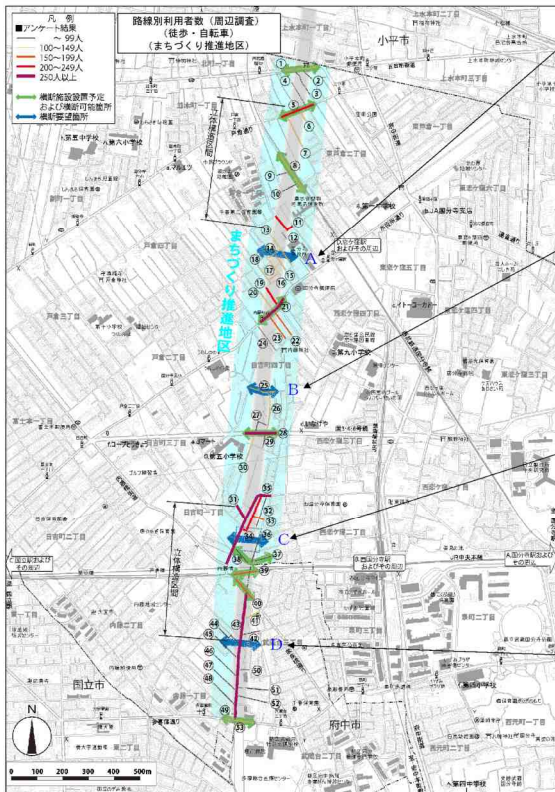
これらの道路は、横断施設設置予定箇所および横断可能箇所となっています。

また、幹線道路以外では、以下のような道路についても利用が多い傾向が見られました。

●幹線道路以外で利用が多い道路

- ◆市役所裏 (①)~⑦/戸倉一・二・四丁目~恋ヶ窪駅方面の動線
- ◆日吉町四丁目(⑳)/市役所通り~国3・4・6号線沿道の商業施設、西国分寺駅方面の動線
- ◆日吉町一丁目(㉑)~㉒/日吉町一・四丁目~国3・4・6号線沿道の商業施設、西国分寺駅方面の動線
- ◆内藤一丁目(㉓)・㉔/内藤一丁目~西国分寺駅方面の動線

これらの道路について、移動の傾向を分析した結果、右記の横断要望箇所により、現況の動線はほぼ担保されることとなります。



①～⑦
戸倉1・2・4丁目~恋ヶ窪駅方面の動線
↓
要望箇所A(市役所裏)の横断で動線担保

⑳
市役所通り~国3・4・6号線沿道の商業施設、西国分寺駅方面の動線
↓
要望箇所B(市道中204号線)の横断で動線担保

㉑～㉒
日吉町一・四丁目~国3・4・6号線沿道の商業施設、西国分寺駅方面の動線
↓
要望箇所C(JR中央線高架下)の横断で動線担保

㉓・㉔・㉕
内藤一丁目~西国分寺駅方面の動線
↓
要望箇所D(奈良橋通り南側)の横断で動線担保