

「まちづくり方針」に示す具体的な取組のいくつかは都市計画の手法を用いることから、その中から「用途地域」「建ぺい率・容積率」について紹介します。

★用途地域★

用途地域は、都市計画法で定めている地域地区の1つです。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、13種類あります。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まります。

国分寺市では、「国分寺市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」により、13種類のうち次の10種類のうちから用途地域の指定を行います。

イラスト出典：国土交通省 HP より

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。

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。

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す。

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、カラオケボックス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保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い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。

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。

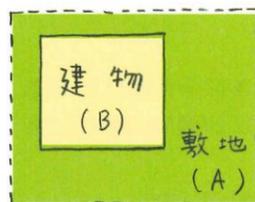
準工業地域



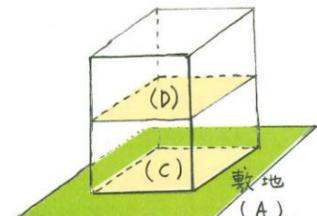
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

★建物の建ぺい率・容積率★

- 建 ぺ い 率：建築面積の敷地面積に対する割合
- 指定建ぺい率：用途地域に係る都市計画で定められた当該地区の建ぺい率の最高限度
- 容 積 率：延べ床面積の敷地面積に対する割合
- 指定容積率：用途地域に係る都市計画で定められた当該地区の容積率の最高限度



◇建ぺい率
建築面積 (B) の敷地面積 (A) に対する割合
 $\frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100 = \text{建ぺい率 (\%)}$



◇容積率
延べ床面積 (C+D) の敷地面積 (A) に対する割合
 $\frac{\text{延べ床面積 (C+D)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100 = \text{容積率 (\%)}$

イラスト出典：「親しみやすい国分寺の都市計画」より

○国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくりに関する情報は、市のホームページにも掲載しています。市ホームページ、サイト内検索で 国3・4・11 と入力して検索してください。
○また、右記のQRコードからも国分寺市のサイトにアクセスできます。



まちづくりニュース

■令和 3年 1月

■発行：国分寺市 まちづくり部 まちづくり推進課

電話番号：042-325-0111(内線 456) FAX 番号：042-324-0160 E-mail: machisuishin@city.kokubunji.tokyo.jp

※まちづくりニュースは、地域の皆さんへ「まちづくり」の進捗をお知らせする広報紙です。

まちづくり計画の決定とこれからのまちづくり

令和2年2月に、市は、国分寺市まちづくり条例の決定手続きを経て、「国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり計画」（以下、「まちづくり計画」といいます。）を決定し、これを市の基本計画として位置づけました。

今後は、この計画を基本としながら、具体的なまちづくりの検討に入っていくとともに、まちづくり計画の内容やまちづくり制度の知識を改めてご理解いただくため、街路事業のこととあわせて情報提供を行っていきます。

この号では、改めてまちづくり計画の概要の一部を紹介するとともに、これから検討していく具体的なまちづくりのルール（都市計画の制度）やまちづくりの流れについて紹介します。

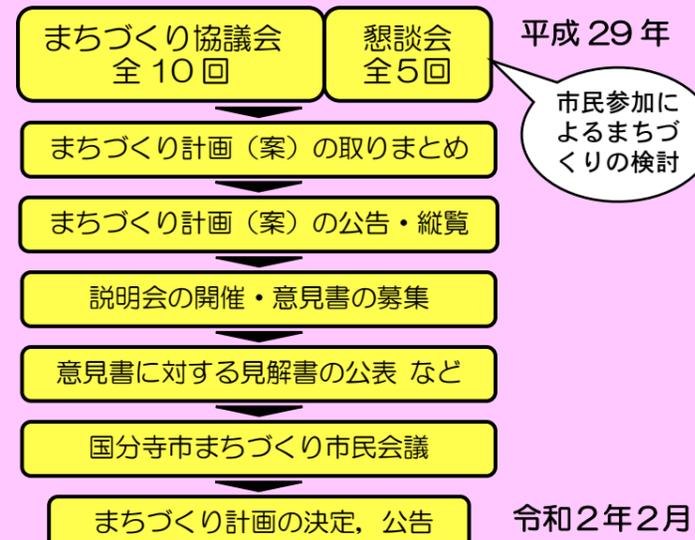
★まちづくり計画はこちらで見ることができます

- 国分寺市役所（まちづくり推進課、オープナー）
- もとまち公民館
- もとまち地域センター
- 本多図書館駅前分館

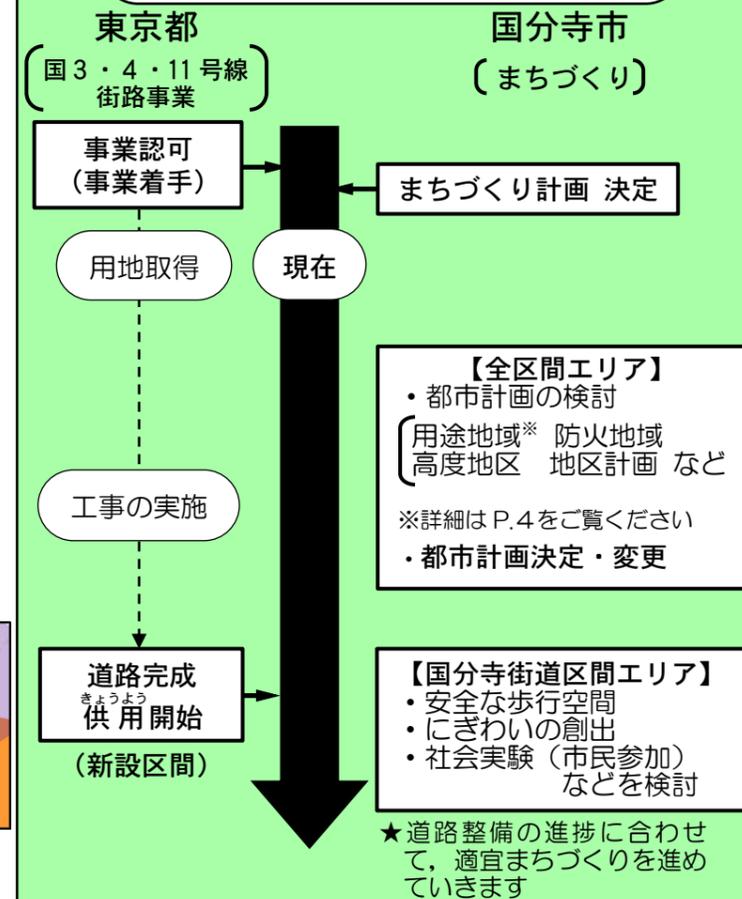
などの最寄りの施設をご覧ください

※休館日・閉庁日にご注意ください

まちづくり計画決定までの経過



これからのまちづくりの流れ



まちづくり方針（土地利用）の紹介

まちづくり計画では、「土地利用」「緑・景観」「安全・安心」「良好なまちづくり・にぎわいの創出」のテーマごとに分けて、4つのまちづくり方針を示しています。今後、都市計画の検討を進めていくことから、都市計画の手法を用いる具体的な取組がいくつもある「まちづくり方針」（土地利用）の内容を紹介します。

まちづくり方針（土地利用）

商と住の両立

目標

国分寺駅至近である立地の優位性を活かし、事業所・事務所などの機能を誘導し、多くの人々が行き交い、集う、**活気のある沿道のまちづくり**を目指します。

目標

低層階には飲食・店舗等のにぎわいを創出し、中高層階には駅至近の利便性の高い住宅を提供するなど、**商と住の両立**を目指します。

取組方針と具体的な取組
土-①

にぎわいや交流などの地域の活性化づくりに寄与する、低層階への商業・業務施設の誘導を図ります。

《建物用途の誘導》

○国分寺街道沿道の用途地域は**現行の「近隣商業地域」のまま**とし、中高層の建築物の立地や、生活に必要な店舗のほか若者を引き込むような商業施設、業務施設等の立地を誘導します。

商業空間の連続



- 近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業等の業務の利便性を推進するために定める地域。
- スーパーマーケット、娯楽施設、事務所や店舗が入ったビル等が建てられます。

中層の住宅が主体

目標

国3・4・11号線沿道は、**中層の住宅を主体**として、幹線道路沿道の立地条件を活かして店舗や事務所等の多様な土地利用を可能にし、それらが調和した**良好な住宅環境の形成**を目指します。

良好な住環境の保全と幹線道路沿道にふさわしい土地利用のバランスに配慮した用途地域の変更を検討します。

取組方針と具体的な取組
土-②

《建物用途の誘導》

○中層の住宅を主体とし、生活利便性向上のため、公共施設や日用品・食料品を供給する店舗、地元の農産物を供給する施設等が立地できる**用途地域に変更**します。

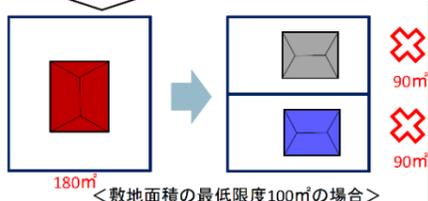
○史跡武威国分寺跡周辺エリアのまちづくりとの土地利用の連続性に配慮します。

宅地の細分化を防ぎ、ゆとりある土地利用を維持し、良好な住環境の形成を図ります。

取組方針と具体的な取組
土-③

《敷地細分化防止》

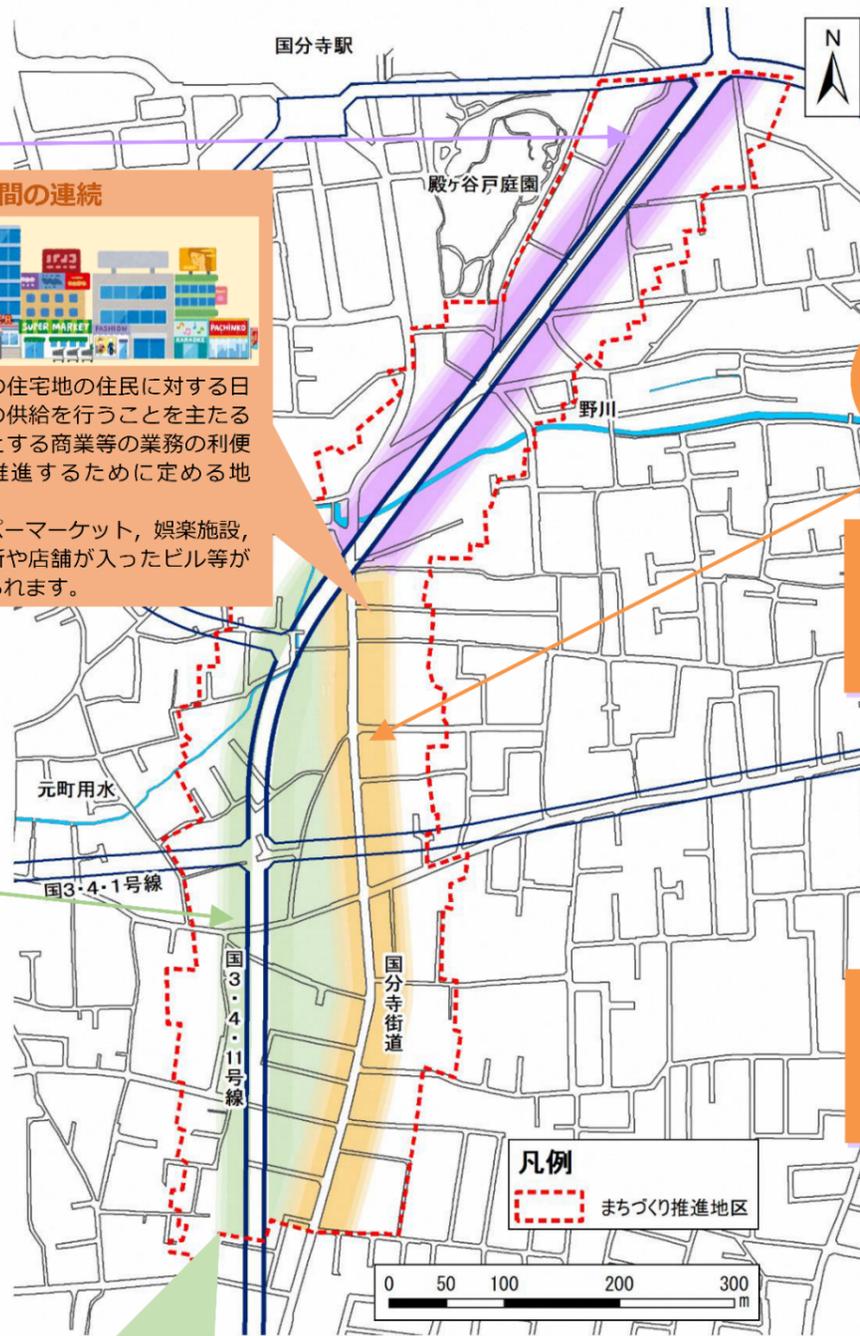
○敷地面積の**最低限度**についてのルールを定め、宅地の細分化を防ぎます。



住宅が主体の空間



- 主として中層住宅に係る良好な住宅の環境を保護するために定める地域。
- スーパーマーケットや飲食店、病院、店舗が入ったビル等が建てられます。



凡例

国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリアの取組

国3・4・11号線新設区間エリアの取組

国分寺街道区間エリアの取組

目標

地域から愛される商店街

商店街の維持・発展のために、歩行者中心のゆとりある買い物空間の創造と店舗の集積を誘導し、**地域から愛される商店街**を目指します。

地域住民にとって身近な、より利便性の高い商店街づくりを目指し、国分寺街道沿道に**新たな店舗等の立地を誘導**します。

取組方針と具体的な取組
土-④

《建物用途の誘導》

○国分寺街道沿道の用途地域は**現行の「近隣商業地域」のまま**とし、日常生活に必要な店舗、さらには史跡を訪れる観光客の買い物需要に応える店舗等の立地を誘導します。

○商店街への立地がふさわしくないと考えられる用途、業種の立地を必要に応じて規制するルールを定め、地域住民にとって身近な商店街の形成を目指します。

ゆとりある歩行空間や、買い物のために店先に人が溜まれる空間の創出を誘導します。

取組方針と具体的な取組
土-⑤

《ゆとりある歩行・買い物空間の創出》

○国分寺街道沿道にゆとりある空間を創出するため、建築物の建替え時に、道路境界線から民地側に、**公共性の高い空地を誘導**するなど、長期的なまちづくりを踏まえた誘導策を講じます。

○安全な歩行空間として、また快適なショッピングや商店街の活性化を図る空間づくりのため、**店舗の店先や建替え時に創出された空間などの有効活用に関するルールづくり**もあわせて検討します。

沿道の後背地の良好な住環境の維持

取組方針と具体的な取組
土-⑥

《良好な住環境の維持》

○国分寺街道及び国3・4・11号線沿道の後背地は、現に形成されている戸建て住宅を主体とした良好な住環境を維持するとともに、個々の敷地内の緑化の推進と、農地や屋敷林の保全により、緑豊かな魅力ある住環境の形成を目指します。