

# 国分寺都市計画の概要 (令和6年4月26日現在)

## ◇都市計画区域

区分	面積	区域指定
国分寺都市計画区域	1,154ha	用39.11.3

## ◇区域区分

市街化区域は、既成市街地及び幅員10m以内の狭いかつ計画的に市街化を図るべき区域。  
市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域。

種類	面積	都市計画決定告示
市街化区域	約45.12.26	都 1416

※国分寺市に市街化調整区域はありません。

## ◇地域地区

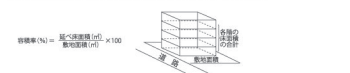
■用途地域  
都市地域の土地の合理的利用を図り、市街地の整備、都市機能の向上を目的として、建築物の用途や容積を規制する制度。

種類	面積	容積率	建築高さ	高さの最高限度	高さの最低限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 37.4ha	6/10以下	3/10以下	—m	10m	約 3.2%
第二種低層住居専用地域	約 14.2ha	8/10以下	4/10以下	—m	10m	約 1.2%
第一種中高層住居専用地域	約 76.7ha	20/10以下	6/10以下	—m	—m	約 6.6%
第二種中高層住居専用地域	約 51.7ha	20/10以下	6/10以下	—m	—m	約 4.5%
第一種住居地域	約 105.6ha	20/10以下	6/10以下	—m	—m	約 9.2%
第二種住居地域	約 34.6ha	20/10以下	6/10以下	—m	—m	約 3.0%
近隣商業地域	約 12.6ha	20/10以下	8/10以下	—m	—m	約 1.1%
商業地域	約 26.5ha	40/10以下	8/10以下	—m	—m	約 2.3%
準工業地域	約 47.9ha	20/10以下	6/10以下	—m	—m	約 4.2%
合計	約 1,154.0ha					100.0%

## ■建蔽率



## ■容積率



## ■高度地区

高度地区は、市街地の環境の維持(日照等)や、土地の利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度(最高高度地区)や、最低限度(最低高度地区)を規制するための指定される。

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
第一種高度地区	約 849.3ha	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣接境界線までの真北方の水平距離0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第二種高度地区	約 249.5ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣接境界線までの真北方の水平距離が8メートル以内の範囲においては、当該水平距離の1.2倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該北方の水平距離が8メートルを超えたものにおいては、当該水平距離から8メートルを減じたもの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第三種高度地区	約 19.9ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣接境界線までの真北方の水平距離が8メートル以内の範囲においては、当該水平距離の1.2倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該北方の水平距離が8メートルを超えたものにおいては、当該水平距離から8メートルを減じたもの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
合計	約 1,118.7ha		

1. 制限の緩和  
この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。  
(1) 北側の前面道路の反対側に水面、緑地帯その他これらに類するもの(以下「水面等」という。)がある場合又は敷地の北側の境界線が道路に面して当該敷地がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に類する境界線に面して、当該水面等の2分の1だけ外側にあるものとみなす。  
(2) 敷地の地盤面が急峻な地形(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線から、以下同じ。)の地盤面(地盤面に建築物がない場合においては、当該敷地の平均地盤面をいう。以下同じ。)より1メートル以上高い場合においては、当該敷地の地盤面は当該敷地高さから1メートルを減じたもの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。  
2. 一定の敷地建築物に対する制限の緩和  
この規定の適用をしない建築物の総合設計による建築物の場合又は同一の団地土地の同一敷地内に同一用途の建築物の密集区域を形成して一体的に開発した設計による当該区域内に建築する場合において、建築基準法(昭和25年法律第101号)第86条第1項又は第2項(第86条の2第8号においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により同一敷地内にあるものとなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとなす。  
3. 既存不適格建築物等に対する適用の除外  
この規定の適用の緩和に関する措置は、前項の規定は、当該建築物の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物の一部分については、当該規定は適用しない。  
4. 許可による特例  
次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が許可したものは、この規定は適用しない。この場合において、第2号又は第3号に該当するものについては、特定行政庁は、あらかじめ建築審査の同意を得なければならない。  
(1) 都市計画として決定した一団地の住宅開発に係る建築物で土地利用上適切と認められるもの  
(2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地面積及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築された建築物で市街地の環境の整備に資すると認められるもの  
(3) その他公益上やむを得ないこととし、又は周囲の状況等により環境上支障がない建築物

## ■防火地域・準防火地域

防火地域は、主として商業地域等の建築物が密集している市街地で、土地の高度利用を図るべき地域として、建築物の構造を制限することで火災の危険を排除するために指定される。  
準防火地域は、防火地域に準ずる土地利用を図るべき地域に指定され、市街地における火災の危険を排除するために指定される。

種類	面積	構造	耐火建築物となしなけらなければならないもの	準耐火建築物または耐火建築物となしなけらならないもの
防火地域	約 54.3ha	耐火建築物 (鉄骨・鉄骨筋コンクリート構造)	階数3以上のもの	階数2以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの
準防火地域	約 575.1ha	耐火建築物 (鉄骨・鉄骨筋コンクリート構造)	階数4以上のもの(地盤を除く)	階数3のもの(地盤を除く)
合計	約 629.4ha			

## ■特別用途地区住工共存地区

良好な住居の環境の確保と工業の利便の増進とに地域における調和を図るため、準工業地域内に指定する地区。

種類	面積	備考
第一種住工共存地区	約 10.6ha	(規制内容の概要) 良好な住居環境を形成するため、住居への影響が大きい工場や大規模な店舗・事務所、遊技施設等の土地利用を制限する。
第二種住工共存地区	約 3.9ha	(規制内容の概要) 後背地の住環境を向上した良好な近隣環境を形成するため、住居への影響が大きい工場や、遊技施設等の土地利用を制限する。
第三種住工共存地区	約 1.4ha	(規制内容の概要) 工業系用途の構築環境を維持するとともに、周辺の住環境に配慮するため、遊技施設等の建物用途を制限する。
合計	約 15.9ha	

## ■生産緑地地区

農林業と調和した都市における良好な生活環境の確保を図るため、市街化区域内農地を計画的に保全するために指定する。

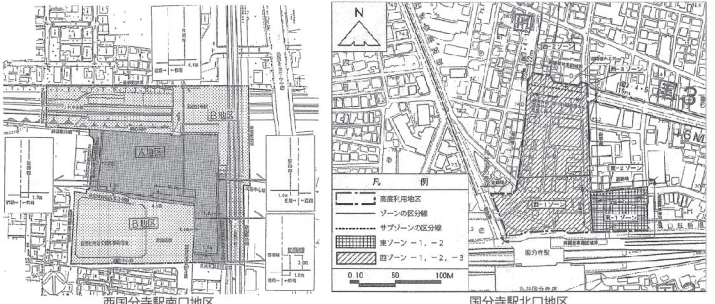
## ■高度利用地区

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度および最低限度、建築物の建築高さの最高限度、建築物の最低限度ならびに敷地の位置等の制限を定める地区。

地区名	位置	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建築高さの最高限度	建築物の建築高さの最低限度
西国分寺南口地区	泉町三丁目地内(A地区)	約2.2ha	約0.8ha	500%以下	70%以下	—
西国分寺南口地区	泉町三丁目及び西ヶ丘二丁目地内(B地区)	約1.4ha	約0.4ha	400%以下	80%以下	200m以上

種類	面積	建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最低限度	建築物の壁面の位置の制限	備考
第一種市街地再開発事業地区	約0.4a	75/10	25/10	5/10	200m
第二種市街地再開発事業地区	約0.8a	70/10	25/10	6/10	200m
第三種市街地再開発事業地区	約0.1ha	—	—	—	5m
第四種市街地再開発事業地区	約0.9a	70/10	25/10	6/10	200m
第五種市街地再開発事業地区	約0.25a	—	—	—	—

(注1) 建築基準法第52条第1項の規定により許可された建築物については、許可の範囲内においてこれを超えることができる。  
(注2) 建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物においては10分の2を加えた数値とする。また、建築基準法第68条の5の(1)に基づき、特定行政庁が定めるものについては、その部分で建築物の建築高さの算定の基礎となる建築物に算しえない。  
(注3) 次の各号の一に該当する建築物を除く。  
(1) 道路に接続する公共施設と必要とされる歩行者通路のデッキ部分  
(2) 歩行者通路と一体化された歩行者の安全性を確保するための必要となる壁、窓の部分、落下防止柵等  
(3) 道路に接続する公共施設上の乗降場、エレベーター、エスケーラー等、これらに付属する土留等  
(4) 地下自動車駐車場、自転車駐車場の出入口部分、落下防止のための土留



## ◇都市計画施設

都市計画施設は、都市計画に規定された都市機能のうち都市計画決定されたもの。都市計画図の図説(第53巻)が参照される。

## ■公園

種別	番号	名称	位置	計画決定面積(㎡)	当初	最終	
街	2-2-1	西	国分寺市日吉町三丁目地内	0.23	昭37.6.6	昭40.4.23	
	2-2-2	西	国分寺市西武三丁目地内	0.28	建 1272	建 1325	
	2-2-3	西	国分寺市北町一丁目地内	0.38	昭 〃	昭 〃	
	2-2-4	西	国分寺市本町四丁目地内	0.35	昭 〃	昭 〃	
	2-2-5	西	国分寺市本町四丁目地内	0.25	昭 〃	昭 〃	
	2-2-6	西	国分寺市富士三丁目地内	0.37	昭 〃	昭 〃	
	2-2-7	西	国分寺市北町二丁目地内	0.29	昭 〃	昭 〃	
	2-2-8	西	国分寺市東町一丁目地内	0.07	昭 〃	昭 〃	
	2-2-9	西	国分寺市東町三丁目地内	0.10	昭 〃	昭 〃	
	2-2-10	西	国分寺市西町二丁目地内	0.10	昭 〃	昭 〃	
	2-2-11	西	国分寺市本町三丁目地内	0.15	平 3.7.29	昭 11.9.4	
	2-2-12	西	国分寺市本町一丁目地内	0.16	令元 11.29	昭 6.9.6	
近	小	計	12カ所	2.73	昭 〃	昭 〃	
	3-3-1	西	国分寺市戸倉三丁目地内	1.95	昭37.6.6	昭40.4.23	
	3-3-2	西	国分寺市本町一丁目地内	3.81	建 1272	建 1325	
	3-3-3	西	国分寺市南町二丁目地内	2.10	昭49.8.3	昭49.8.3	
	3-3-4	西	国分寺市西町二丁目地内	1.00	昭40.4.23	昭40.4.23	
	3-3-5	西	国分寺市東町二丁目地内	1.83	昭 〃	昭 〃	
	3-3-6	西	国分寺市北町四、五丁目各々地内	1.63	昭41.12.26	昭46.10.6	
	小	計	6カ所	12.32	昭 〃	昭 〃	
	公	小	計	6カ所	12.32	昭 〃	昭 〃
	公	小	計	6カ所	12.32	昭 〃	昭 〃
	公	小	計	6カ所	12.32	昭 〃	昭 〃
	公	小	計	6カ所	12.32	昭 〃	昭 〃
公	5-5-1	西	国分寺市東町二丁目及び西町一丁目各々地内	10.10	昭49.3.11	昭10.6.9	
	小	計	1カ所	昭 〃	昭 〃	昭 〃	
	小	計	1カ所	昭 〃	昭 〃	昭 〃	
	小	計	1カ所	昭 〃	昭 〃	昭 〃	
	小	計	1カ所	昭 〃	昭 〃	昭 〃	
	小	計	1カ所	昭 〃	昭 〃	昭 〃	
	小	計	1カ所	昭 〃	昭 〃	昭 〃	
	小	計	1カ所	昭 〃	昭 〃	昭 〃	
	小	計	1カ所	昭 〃	昭 〃	昭 〃	
	小	計	1カ所	昭 〃	昭 〃	昭 〃	
	小	計	1カ所	昭 〃	昭 〃	昭 〃	
	小	計	1カ所	昭 〃	昭 〃	昭 〃	
合計	小	計	20カ所	32.71	昭 〃	昭 〃	

種別	番号	名称	位置	計画決定面積(㎡)	当初	最終
小	3-3-8	西	小平市上本町六丁目地内	2.0	昭57.7.23	昭72.7.22

## ■緑地

市街地	番号	名称	位置	計画決定面積(㎡)	当初	最終
国分寺市	1	西	国分寺市西町一丁目、二丁目、三丁目、四丁目各々地内	20.70	昭18.8.4	昭49.3.11
	2	西	国分寺市東町三丁目地内	0.30	平5.11.1	昭12.4.7
	3	西	国分寺市西武三丁目地内	1.40	平14.2.25	昭18.12.7
	4	西	国分寺市東町一丁目地内	0.62	昭22.5.13	昭3.2.26
	5	西	国分寺市西武三丁目地内	0.27	昭27.3.5	昭101.10.1
合計	小	計	5カ所	23.29	昭 〃	昭 〃

## ■河川

河川名	別川
起点～終点	国分寺市西武町一丁目市街地
幅員	19.5m～23.0m
延長	1,870m
計画決定告示	昭36.3.29
当初	昭40.4.23
最終	建 1325

## ■道路

新設	種別	名称	位置	延長	幅員	変更年月日						
国分寺市	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	1	小倉井路	国分寺市東町一丁目	国分寺市西武三丁目	2	1,880	16	平成元年6.16
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	2	国分寺南線	国分寺市東町三丁目	国分寺市東町三丁目	400	16	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	3	国分寺南線	国分寺市南町一丁目	国分寺市本町一丁目	2,160	16	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	4	国分寺南線	国分寺市南町二丁目	国分寺市本町一丁目	469	24-20.5	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	5	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	270	12	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	6	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	950	16	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	7	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	300	12	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	8	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	300	16	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	9	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	2,880	16	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	10	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	400	30-16	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	11	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	400	20-16	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	12	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	4,220	16	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	13	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	359	24-20.5	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	14	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	296	24-20.5	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	15	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	2,570	41	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	16	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	560	41	平成元年6.16	
	昭40.4.13	建設告示第123号	3	4	17	国分寺南線	国分寺市南町三丁目	国分寺市本町一丁目	270	20	平成元年6.16	

## ■都市高速鉄道

国分寺市都市計画都市高速鉄道日本旅客鉄道中央本線  
都市計画決定年月日 平成6年5月11日  
告示番号 東京都告示第594号  
(理由) 都市高速鉄道日本旅客鉄道中央本線のうち三軒駅付近～立川駅付近において、在来線の連続立体交差事業と複々線化事業を行い、線状沿線の解消、一体的なまちづくりの推進、混雑の解消を図る。  
(国分寺市街地再開発地区においても、区域・駅を決定する。)

## ■駐車場

番号	名称	位置	駐車台数
1	国分寺北口地下自動車駐車場	国分寺市北口	約3,000台
2	国分寺市本町三丁目地内	国分寺市本町三丁目	約200台
3	国分寺市本町三丁目地内	国分寺市本町三丁目	約200台
4	国分寺市本町三丁目地内	国分寺市本町三丁目	約200台

## ■道路

名称	種別	位置	延長	幅員
国分寺北口立体連絡線	歩行者専用	国分寺市北口	約100m	約1.00m
国分寺市本町三丁目地内	歩行者専用	国分寺市本町三丁目	約1.00m	約1.00m
国分寺市本町三丁目地内	歩行者専用	国分寺市本町三丁目	約1.00m	約1.00m

## ■団地の住宅施設

番号	名称	位置	戸数	面積
1	国分寺市本町三丁目地内	国分寺市本町三丁目	約400戸	約400㎡
2	国分寺市本町三丁目地内	国分寺市本町三丁目	約400戸	約400㎡
3	国分寺市本町三丁目地内	国分寺市本町三丁目	約400戸	約400㎡

## ■下水道

名称	種別	位置	延長	幅員
国分寺市公共下水道	公共	国分寺市	約1,484ha	約4.220m
国分寺市公共下水道	公共	国分寺市	約1,484ha	約4.220m
国分寺市公共下水道	公共	国分寺市	約1,484ha	約4.220m

## ■ごみ処理場

番号	名称	位置	面積
1	国分寺市清浄工場	国分寺市	約1.1ha
2	国分寺市清浄工場	国分寺市	約1.1ha
3	国分寺市清浄工場	国分寺市	約1.1ha

## ◇土地区画整理事業

名称	種別	位置	面積	施行期
国分寺市都市計画西武三丁目地区区画整理事業	公共	国分寺市西武三丁目	22.7ha	平成20年3月31日現在
国分寺市都市計画西武三丁目地区区画整理事業	公共	国分寺市西武三丁目	22.7ha	平成20年3月31日現在
国分寺市都市計画西武三丁目地区区画整理事業	公共	国分寺市西武三丁目	22.7ha	平成20年3月31日現在

## ◇地区計画

決定年月日	告示番号	名称	位置	区域面積	地区区画整理計画面積	地区計画の目的	建築基準法による変更年月日
平成9.3.12	国分寺告示第15号	泉町地区地区計画	国分寺市泉町二丁目地内	約24.6	約24.6	豊かな自然環境・歴史遺産と調和した計画的な住宅地の形成と多様な公共施設施設、教育・文化施設などを、土地活用促進、後背地再開発事業により実現	