

国分寺都市計画地区計画の決定（国分寺市決定）

都市計画国3・2・8号線沿道南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	国3・2・8号線沿道南地区地区計画	
位 置 ※	国分寺市内藤一丁目及び日吉町一丁目各地内	
面 積 ※	約 2.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、市域のほぼ中央を南北に縦断する国分寺都市計画道路3・2・8号府中所沢線（以下「国3・2・8号線」という。）の沿道に位置し、国分寺の緑の特徴である農地、屋敷林、樹林地等が点在する地区である。また、国3・2・8号線は、多摩地域における南北方向の骨格幹線道路であり、国分寺市の主要骨格軸の一つに位置付けられている。</p> <p>国分寺市都市マスタープランでは、良好な沿道環境の形成を目指す地域に位置付けられており、安全快適で緑豊かな歩行空間の確保と、生活道路ネットワークづくりによる景観と交通の一体感のある市街地形成や敷地内の緑化を推進して落ち着きとゆとりのある住環境を形成することが示されている。また、具体的なまちづくり計画として、市民との協働により策定した国3・2・8号線沿道まちづくり計画では、国3・2・8号線整備に伴い、生活動線や地域コミュニティの変化など、沿道地区の市民生活を中心に様々な課題が予見されることから、国分寺市全体が活性化するよう沿道地区の土地利用を活かしながら、誰もが住み続けたいまちづくりを推進することが示されている。</p> <p>そこで、本地区計画は、国3・2・8号線沿道の適正かつ有効な土地利用を図るとともに、国分寺市の主要骨格軸にふさわしい活力と交流の創出と、緑と調和した魅力ある街並み景観の形成を目指し、次の目標を設定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 高齢者等をはじめ、誰もが気軽に立ち寄れる便利で快適な暮らしをサポートする施設の展開ができるまち</li> <li>2 日常生活上の身近なニーズに対応した高い利便性や快適性を提供する商業空間を歩いて楽しめるまち</li> <li>3 人々の参集を促し、にぎわいやコミュニケーションの創出に寄与する施設の展開ができ、広域からの利用客も見込めるまち</li> <li>4 国3・2・8号線を通りたくなるような、緑と調和した魅力的な沿道のまちなみ</li> <li>5 教育環境、交通安全、防災・防犯に配慮されており、誰もが安心して暮らせるまち</li> </ol>	
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>国3・2・8号線の整備にあわせ、活力と交流ある適正な土地利用を誘導するため、中高層住宅に加えて、生活利便施設や広域からの利用客も見込める施設の立地を図る。また、国3・2・8号線沿いは、周辺の自然環境、低層住宅地との調和を図るとともに環境施設帯の整備により魅力的な沿道の土地利用を形成する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>国3・2・8号線の整備にあわせ、適正な土地利用の誘導とともに、周辺の自然環境や低層住宅地と調和した国分寺らしい魅力ある沿道のまちなみを形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	
			面積	約2.5ha	約0.1ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。また、用途を変更する場合には、これを準用する。 1 建築基準法別表第二(に)項第4号に規定する建築物		次に掲げる建築物は建築してはならない。また、用途を変更する場合には、これを準用する。 1 建築基準法別表第二(に)項第4号に規定する建築物 2 建築基準法別表第二(ほ)項、(へ)項及び(と)項に規定する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	110㎡ ただし、以下に該当する場合はこの限りではない。 この地区計画の都市計画決定の告示日において、110㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。		—	
		建築物等の高さの最高限度	建築基準法施行令第2条第1項第6号に基づく建築物の高さの最高限度は、20mとする。ただし、次のいずれにも該当する建築物の高さの最高限度は25mとする。なお、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。 1 敷地面積が200㎡以上のもの 2 国3・2・8号線からの壁面後退距離を3m以上確保し、かつ国3・2・8号線に面する間口緑視率が15%以上のもの 3 優れた地域環境の創出に特に寄与したと市長が認めるもの			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態又は色彩は、国分寺市景観まちづくり指針によるとともに、配管類、設備機器類の配置は、周囲の景観との調和を図るよう配慮すること。					

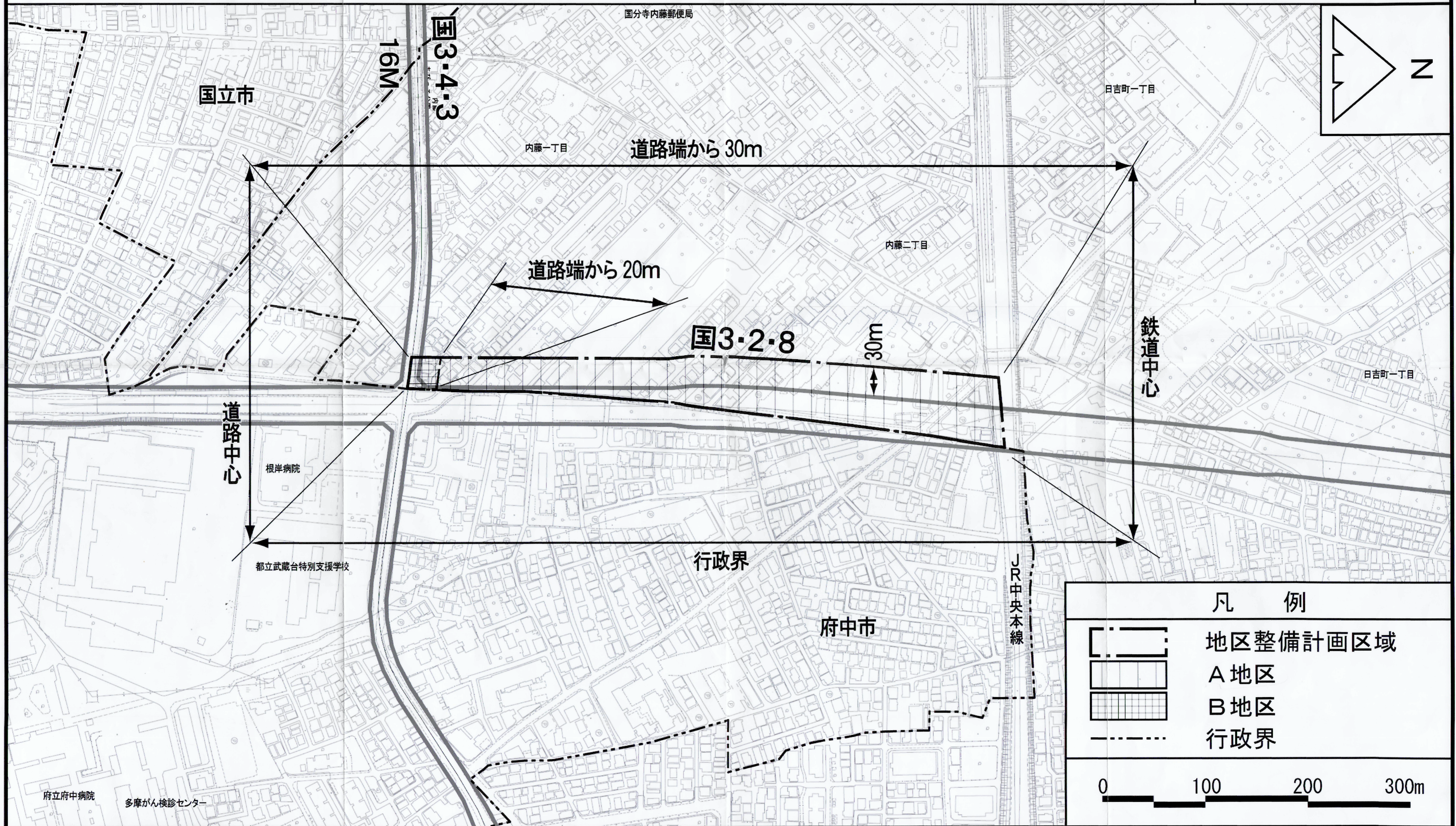
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、次のいずれかのものとする。ただし、地盤面からの高さが 0.6m以下のもの、門柱及び門扉についてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生け垣、又はフェンスに沿って緑化を施したもの</li> <li>2 コンクリートブロック塀、石塀、万年塀、その他これらに類する構造の塀以外のもの、色彩や形状において周辺の住環境との調和に配慮したもの</li> </ol>
	土地の利用に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 国 3・2・8 号線の街路樹の緑と調和したまちなみを形成するため、当該道路接道部をはじめ敷地内は積極的な緑化に努めることとする。</li> <li>2 道路が交差する角地（隅角が 120 度以上の場合を除く）部分については、道路の見通しを確保するよう、建築物等の配置に配慮する。</li> </ol>

※は知事協議事項

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：国 3・2・8 号線の整備に伴い、広域幹線道路に求められる機能とあわせ、沿道にふさわしい土地利用を図るとともに、周辺の自然環境及び低層住宅地と調和のとれたまちなみを誘導するため、地区計画を決定する。

国3・2・8号線沿道南地区地区計画 計画図〔国分寺市決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）25都市基街測47号 平成25年6月18日 （承認番号）MMT利許第022号 平成25年6月17日

平成二十年九月作成

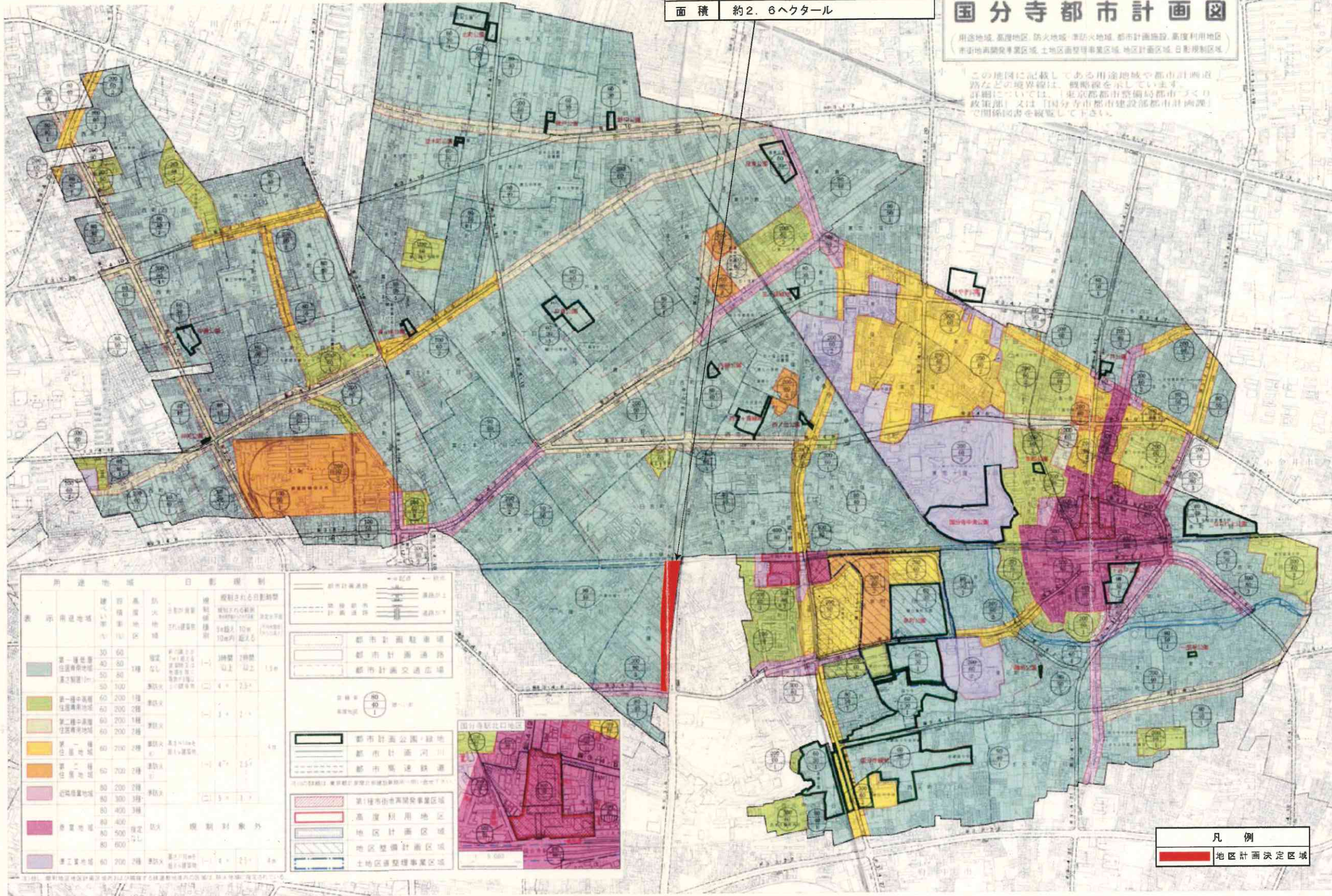
国分寺都市計画地区計画  
 国3・2・8号線沿道南地区地区計画 総括図

地区名	国3・2・8号線沿道南地区地区計画
面積	約2.6ヘクタール

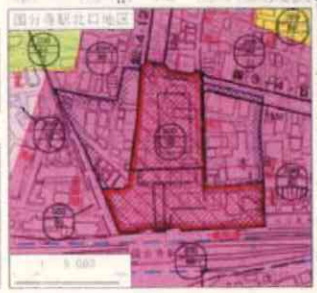
国分寺都市計画図

(用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域、都市計画道路、高度利用地区、市街地再開発事業区域、土地区画整理事業区域、地区計画区域、日照規制区域)

この地図に記載してある用途地域や都市計画道路などの境界線は、概略線を示しています。詳細については、「東京都市整備局都市づくり政策部」又は「国分寺市都市建設部都市計画課」で関係図書を閲覧して下さい。



用途地域	日照規制	規制対象外
第一種住居地域 (30/60)	第一種住居地域 (30/60)	第一種住居地域 (30/60)
第一種中高層住居専用地域 (40/80)	第一種中高層住居専用地域 (40/80)	第一種中高層住居専用地域 (40/80)
第二種中高層住居専用地域 (50/100)	第二種中高層住居専用地域 (50/100)	第二種中高層住居専用地域 (50/100)
第一種住居兼商業地域 (60/200)	第一種住居兼商業地域 (60/200)	第一種住居兼商業地域 (60/200)
第二種住居兼商業地域 (60/200)	第二種住居兼商業地域 (60/200)	第二種住居兼商業地域 (60/200)
第一種住居兼工業地域 (60/200)	第一種住居兼工業地域 (60/200)	第一種住居兼工業地域 (60/200)
第二種住居兼工業地域 (60/200)	第二種住居兼工業地域 (60/200)	第二種住居兼工業地域 (60/200)
近隣商業地域 (80/200)	近隣商業地域 (80/200)	近隣商業地域 (80/200)
商業地域 (80/300)	商業地域 (80/300)	商業地域 (80/300)
工業地域 (80/400)	工業地域 (80/400)	工業地域 (80/400)
準工業地域 (80/500)	準工業地域 (80/500)	準工業地域 (80/500)
工業専用地域 (80/600)	工業専用地域 (80/600)	工業専用地域 (80/600)



凡例

<span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	地区計画決定区域
---	----------