

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・4・12号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画を次のように決定する。

名称	国3・4・12号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画
位置※	国分寺市本町二丁目，本町三丁目，本多一丁目及び本多二丁目各地内
面積※	約5.3 ha
地区計画の目標	<p>本地区は，駅前通り（市道幹5号線）沿道及び整備を進めている国分寺都市計画道路3・4・12号国分寺駅上水線（以下，「国3・4・12号線」という。）沿道から構成されている。国分寺市都市計画マスタープランの将来都市構造における「都市生活・文化交流の拠点」として位置づけている国分寺駅周辺に位置しており，隣接する国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業（以下，「再開発事業」という。）の整備効果を活かすことができる地区である。また，国分寺市都市計画マスタープランの「地域別構想」において，現在整備を進めている再開発事業を推進するとともに，その周辺街区を含めた都市生活・文化交流の拠点を形成するために，土地の有効・高度利用を推進する中心市街地のまちづくりを推進すること，駅に近い立地を活かした中層主体の市街地を誘導すること，国3・4・12号線の整備に伴い，利便性の高い沿道まちづくりを推進すること，さらには，駅前通りを歩行者優先の安心してショッピングが楽しめるまちづくりを推進することを位置付けている。</p> <p>そこで本地区では，以下の点を目標としてまちづくりを推進し，商業・業務機能と周辺の住環境の調和及び歩行者・自動車の共存を実現した，国分寺の新たな都市活力の源泉となる，エリア一帯が連携した「複合市街地」の形成を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> 合理的な土地利用と建築物等の更新を誘導することにより，多様な機能が集積する賑わいと魅力のある都市空間を形成する。 駅前通り沿道において，業種の充実・商業が連続したまちなみや，徒歩・自転車利用の近隣住民等が気軽に立ち寄り，安全・安心に買い回りや散策が楽しめる空間の形成を図るとともに，国3・4・12号線沿道において，市の新しいシンボル空間の形成を図り，エリア一帯が連携した複合市街地の形成を図る。また，駅前通り並びに国3・4・12号線による駅前アクセス軸と，市の主要骨格軸である国分寺都市計画道路3・4・6号小金井国分寺線（以下，「国3・4・6号線」という。）との交差部において，核店舗となる魅力的な商業機能の立地や入り口空間の演出により駅周辺へのゲート空間を形成し，駅前アクセス軸から駅へと賑わいが連続する，エリア一帯の回遊性を創出する。 国3・4・12号線の整備により，沿道と合わせて延焼遮断機能を確保することで，安心・安全で快適な環境を創出する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画区域を以下の4つの地区に区分し，各地区の特性に応じた良好な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 駅前通り沿道A地区 <ul style="list-style-type: none"> 歩行者を中心に安心・安全に買い回りや散策ができる空間づくりを図るとともに，商業機能が連続したまちなみを誘導することで，利便性が高く健全で賑わいが連続した商店街の形成を図る。 国3・4・6号線との交差部において，街角づくり・入り口空間の演出等により駅周辺へのゲート空間の形成を図る。 国3・4・12号線沿道B地区，国3・4・12号線沿道C地区，国3・4・12号線沿道D地区 <ul style="list-style-type: none"> 風格のある街並みで印象的な都市景観を有する国分寺市の新しいシンボル空間となるよう，拠点にふさわしい複合市街地の形成を図る。 国3・4・6号線との交差部において，賑わいの核となる魅力的な商業機能の立地や街角づくり・入り口空間の演出等により駅周辺へのゲート空間の形成を図る。
	<p>【地区内道路の整備等】</p> <ul style="list-style-type: none"> 区画道路1号については，駅の利用者や買い物客など歩行者の安全性・快適性を確保するとともに，緊急車両の円滑な通行を確保するため，既存道路を拡幅整備する。

	建築物等の整備の方針	<p>1 適正な都市機能の確保と調和を図り、地区一帯が連携した複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、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及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>2 駅の利用者や買い物客など歩行者が安全・快適に利用できるよう、歩道状の空気を連続的に確保するため、壁面の位置の制限を定める。駅前通り及び国3・4・12号線と地区北側で接する国3・4・6号線沿いについては、国分寺駅周辺へのゲート空間として賑わいあるオープンスペースの創出と地区内への歩行者の動線となるよう、壁面の位置の制限を定めて空気を確保する。</p> <p>3 国分寺市の顔となる象徴的な建築物や親しみやすい空間を整備するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>4 駅前通り沿道A地区については、1号壁面線及び2号壁面線に面して連続性のある街並みを誘導するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を一体的に定め、前面道路幅員による容積率制限と道路斜線制限を緩和する。</p>				
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1 国3・4・12号線沿道について、市の新しいシンボル空間にふさわしい印象となるよう、街路樹と一体となった緑豊かな空間を形成するため、沿道緑化等を推進する。</p> <p>2 本地区内の回遊性を高めるため、駅前通りと国3・4・12号線を東西に結ぶ敷地内貫通通路等の歩行者通路の創出を推進する。</p> <p>3 景観形成については、東京都景観計画及び国分寺市景観まちづくり指針に基づき、都市景観に十分配慮したものとする。</p>				
地区整備計画	位置	国分寺市本町二丁目、本町三丁目、本多一丁目及び本多二丁目各地区内				
	面積	約5.3 ha				
	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	4m	約80m	既存道路拡幅
	地区の区分	地区の名称	駅前通り沿道A地区	国3・4・12号線沿道B地区	国3・4・12号線沿道C地区	国3・4・12号線沿道D地区
		地区の面積	約2.6 ha	約1.1ha	約0.9ha	約0.7ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号、第3号及び第4号に掲げる営業の用に供する建築物並びに同法第2条第6項から第10項までに掲げる性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>2 倉庫業を営む倉庫、ガソリンスタンド、危険物の貯蔵又は処理施設を建築してはならない。</p> <p>3 1号壁面線に面する地上1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供してはならない。 ただし、兼用住宅、駐車場の出入り口、管理人室（居住の用に供しないもの）、廊下、階段、エレベーターその他これらに類するものの用に供する部分並びに、地区計画が告示された際に現に存する住宅または共同住宅で、地上1階の部分に居住していると市長が認めるものについてはこの限りではない。</p>				

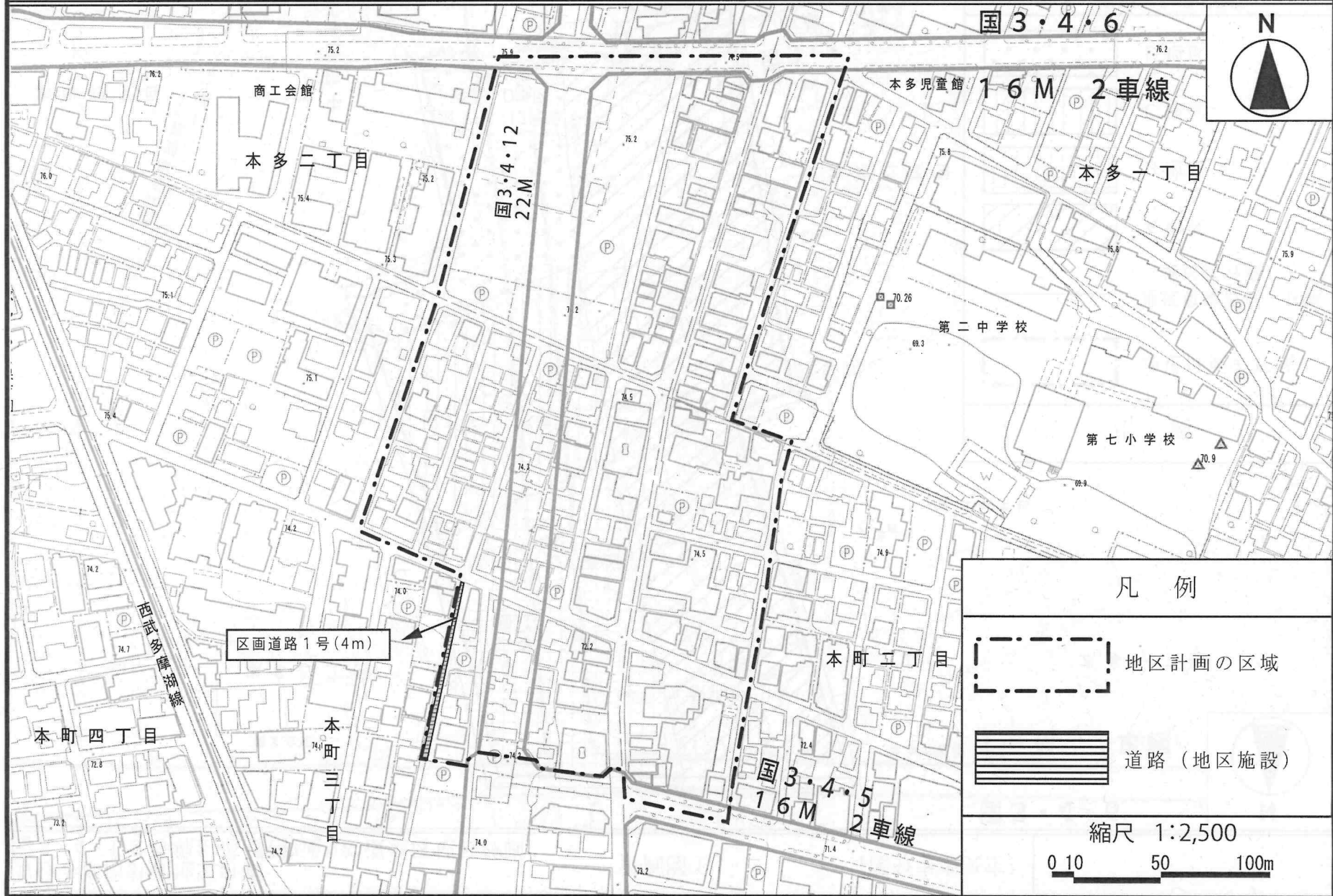
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<p>前面道路（前面道路が2以上ある場合はその幅員が最大のもの）に計画図に示す壁面の位置が定められている敷地は以下の数値とする。</p> <p>(1) 4号壁面線による壁面の位置が定められている敷地は、10分の30（300%）とする。</p> <p>(2) 1号壁面線又は2号壁面線による壁面の位置が定められている敷地は、用途地域に関する都市計画において定められた数値とする。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>敷地面積の最低限度は70㎡とする。</p> <p>ただし、この地区計画が告示された際に現に存する敷地の面積が70㎡未満の場合、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。</p>	<p>敷地面積の最低限度は1,500㎡とする。</p> <p>ただし、この地区計画が告示された際に現に存する敷地の面積が1,500㎡未満の場合、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。</p>
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す以下の壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>(1) 1号壁面線…道路中心線から4.5m</p> <p>(2) 2号壁面線…道路中心線から4.5m</p> <p>(3) 3号壁面線…道路境界線から2.0m</p> <p>(4) 4号壁面線…道路境界線から0.5m</p> <p>ただし、市長が特に必要なものとして認めるものについてはこの限りではない。</p>	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限により道路境界線から建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機、からぼり（ドライエリア）、建築設備機器など通行の妨げとなるような工作物及び植栽を設置してはならない。ただし、街路灯、無電柱化に伴う地上機器等その他公益上必要なものはこの限りではない。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、35m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。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 建築物に設置する屋外広告物は、派手な色彩を避け、屋上に設ける広告物は極力控えるものとする。建築物に複数の屋外広告物を設置する場合は、大きさの統一や統合化を図り、まちの顔にふさわしい景観の形成を図るものとする。また、建築物の規模とのバランスに対する配慮や、形態意匠に調和した掲出を行うことで、歩いて楽しい景観の形成に寄与するものとする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくは、生垣又はフェンス等の透視可能な構造とする。 ただし、地盤面からの高さが0.6m以下のものについてはこの限りではない。

※知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業の進行と国3・4・12号線の整備を生かし、国分寺の新たな都市活力の源泉となる、エリア一帯が連携した『複合市街地』を形成するため、地区計画を決定する。

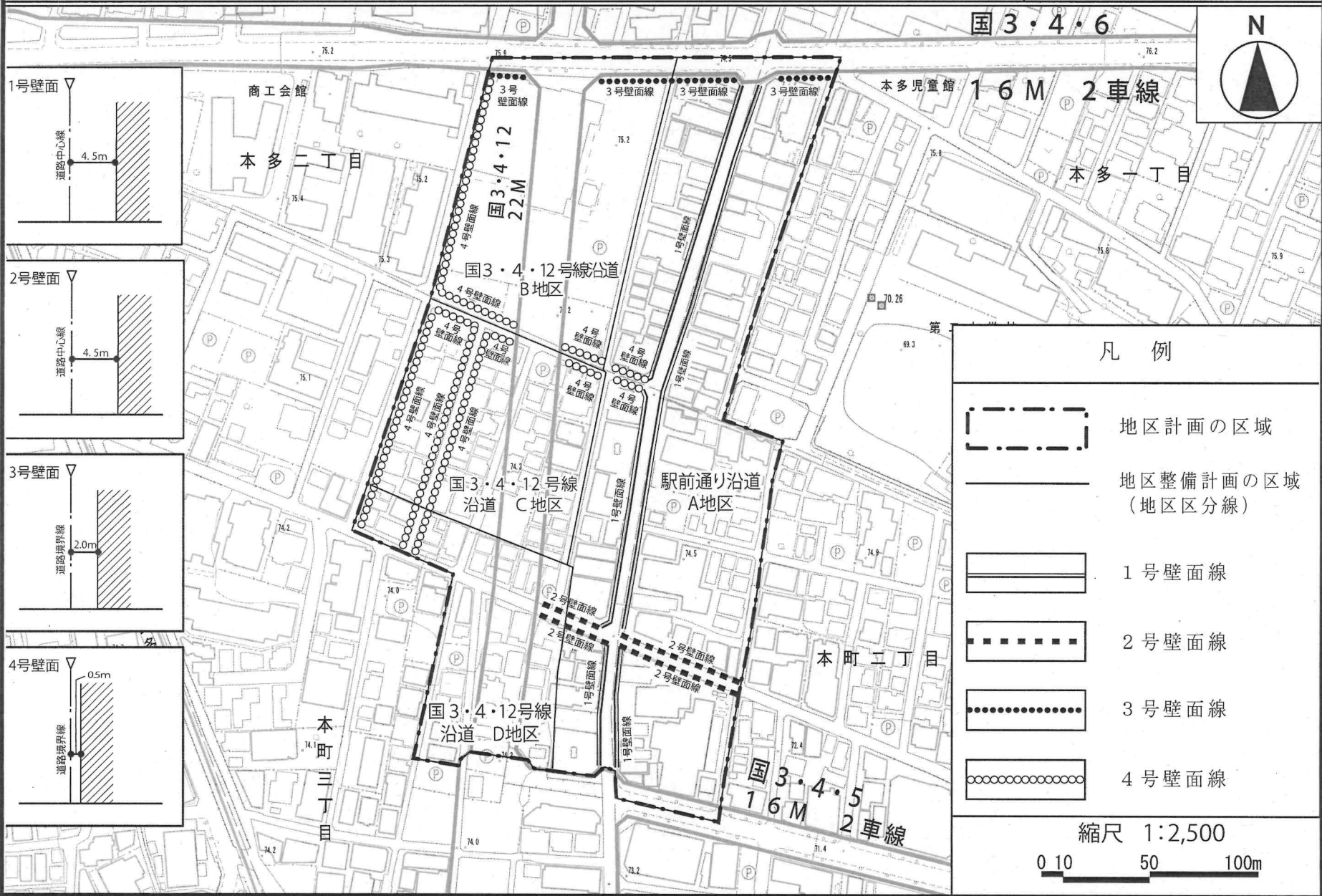


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第43号
 (承認番号) 30都市基街都第119号, 平成30年7月25日

国分寺都市計画地区計画
 国3・4・1 2号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画

計画図3

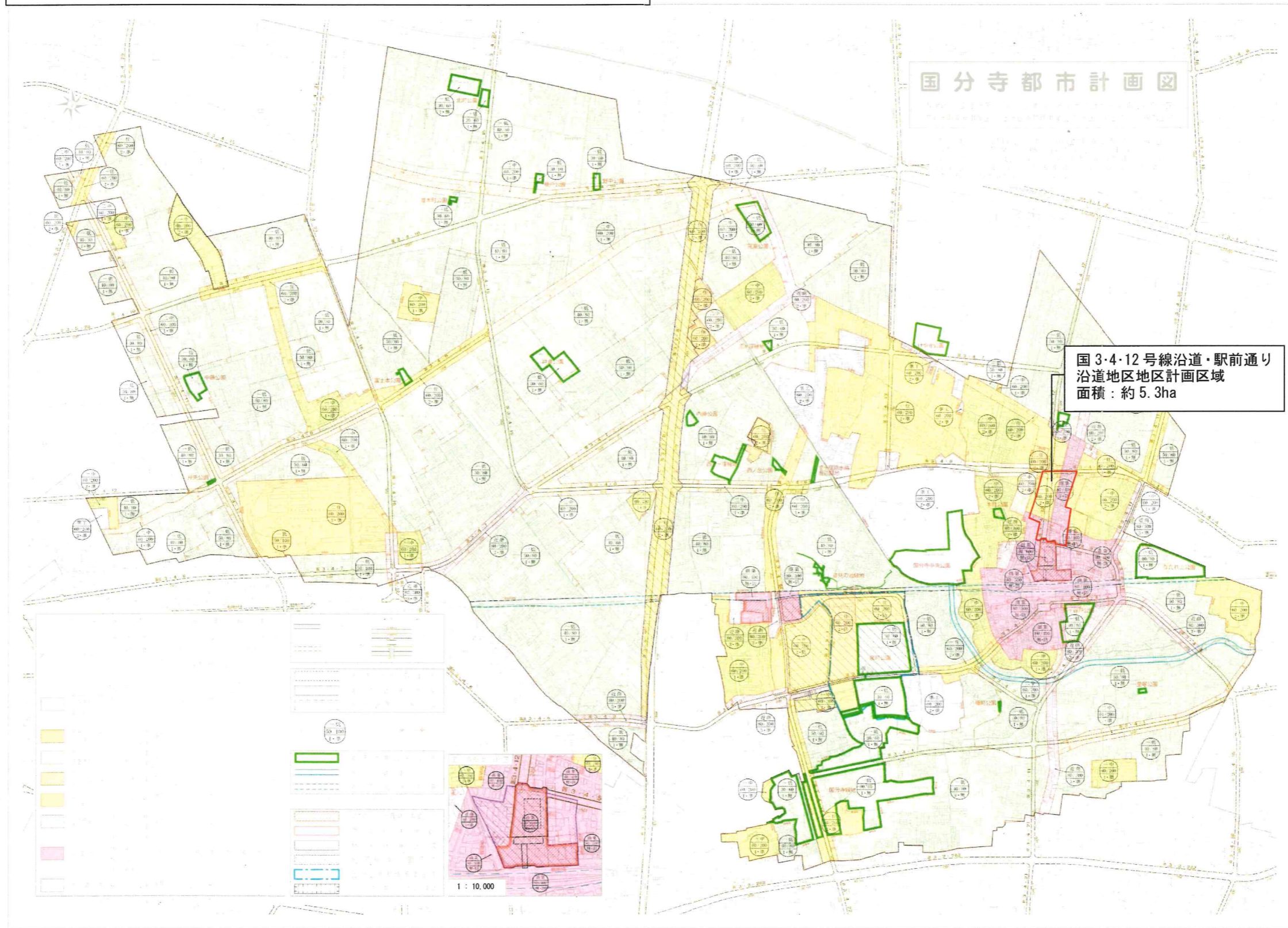
[国分寺市決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2 500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第43号
 (承認番号) 30都市基街都第119号、平成30年7月25日

国分寺都市計画地区計画

国3・4・12号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画 総括図



国3・4・12号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画区域
面積：約5.3ha

0 100 500 1,000M
1 : 20,000

1 : 10,000