

国分寺都市計画地区計画の変更（国分寺市決定）

都市計画国分寺駅北口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	国分寺駅北口地区地区計画
位 置※	国分寺市本町二丁目及び本町三丁目各地内
面 積※	約 3.6ha
地区計画の目標	<p>国分寺駅北口地区は、国分寺市都市マスタープランの将来都市像で掲げる「国分寺の魅力が凝縮した“こくぶんじトライアングルゾーン”」における「都市生活・文化交流の拠点」の中核を成す位置にあり、その早期実現に向けた先導プロジェクトとして国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業が進められている。</p> <p>また、本地区は再開発事業を中心にして都市計画道路等の公共施設整備を推進することで、国分寺駅南北の連携を高め、歩行者や自転車等の利便性を向上させることが期待されている。さらに、再開発事業の周辺街区も含めた取り組みを推進することで、公共施設と沿道市街地が一体となった魅力ある市街地の形成が期待される。</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「都市生活・文化交流の拠点」を形成していくこととする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 道路や交通広場等の公共施設の再編整備と沿道建物の一体的な空間活用により、国分寺駅南北の連携を高め、回遊性のある快適で安全な都市基盤を形成する。 3 交通広場等の公共空間と沿道建物の一体的な整備により、国分寺市の新しい顔にふさわしい都市景観を創出する。 4 利便性の高い歩行者動線等の確保や積極的な環境対策の取り組み等により、人や環境にやさしい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"> 1 広場街区 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設として環境や景観に配慮した緑豊かな交通広場を整備するとともに、交通広場地下に自転車駐車場を配置し、土地の合理的活用を図る。 2 再開発東街区 <ul style="list-style-type: none"> ・駅前街区として、住宅、商業機能等を中心とした土地の高度利用により、空地や緑地といった公共的な空間を確保し、快適な都市空間の創出を図る。 3 再開発西街区 <ul style="list-style-type: none"> ・駅施設と交通広場を結ぶ街区として、住宅、商業、業務機能等を中心とした多様な機能の集積と土地の高度利用を図り、利便性が高く賑わいのある都市空間の創出を図る。 4 広場周辺街区 <ol style="list-style-type: none"> 4-1 広場周辺東街区 <ul style="list-style-type: none"> ・交通広場に面するとともに再開発東街区に隣接する街区として、比較的大きな敷地を有する立地特性を活かし、合理的かつ一体的な土地利用の推進と道路基盤等の整備を通して、交通広場や再開発建築物等と連携・協調した美しく魅力的な都市空間の創出を図る。 4-2 広場周辺西街区 <ul style="list-style-type: none"> ・交通広場に面する街区として、協調的かつ計画的な建替えを誘導し、駅前に相応しい街並みの形成を図るとともに、再開発事業及び国分寺都市計画道路 3・4・12 号線の整備効果を活かした、国分寺市の新しいシンボル空間にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導し、健全でにぎわいが連続する商店街の形成を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路 <ul style="list-style-type: none"> ・国分寺駅北口の交通環境の改善と交通負荷の軽減を図るとともに交通広場周辺の街区形成を誘導するため、交通広場を含む都市計画道路及び周辺道路網と連絡する区画道路を整備する。 ・広場周辺西街区では、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、区画道路を拡幅整備し、区画道路に沿った壁面後退区域において歩道状の空地を連続的に確保する。 2 その他の公共空地 <ul style="list-style-type: none"> ・交通広場等の交通環境の安定性の確保と周辺交通の負荷軽減を図るため、再開発東街区・再開発西街区内に地区内通路を整備する。 ・国分寺駅南北自由通路と交通広場等との地形上の高低差を解消し、利便性が高く安全で快適な歩行者空間を確保するため、再開発東街区・再開発西街区内に自動車動線との分離を図り、駅施設と市街地を連絡するユニバーサルデザインに配慮した歩行者通路を整備する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、商業等の適正な都市機能の確保と維持を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 土地の細分化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 国分寺駅南北自由通路と市街地を連絡し、防災・避難上有効な歩行者通路を確保するとともに、周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、再開発東街区・再開発西街区において、建築物の建蔽率の最高限度及び壁面の位置の制限を定める。 4 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。 5 広場周辺西街区では、健全でにぎわいが連続する商店街を形成するため、建築物等の用途の制限、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。また、区画道路や駅前交通広場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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 敷地内の外部空間及び建築物等については、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインに努める。 2 緑化等の環境対策を行うことにより、環境への負荷軽減に努める。 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。

	位 置	国分寺市本町二丁目及び本町三丁目各地内				
	面 積	約 2.8 ha				
地区整備計画	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※	9m	約 60m	新設（一部公益施設用地を含む）
			区画道路 1号支線※	9m	約 20m	新設
			区画道路 2号※	12m	約 70m	新設
			区画道路 3号	7.5m	約 70m	既存道路拡幅
			区画道路 4-1号	7m	約 80m	既存道路拡幅
			区画道路 4-2号	6m	約 60m	既存道路拡幅
			区画道路 5号	4m	約 100m	既存道路拡幅
			区画道路 6号	2m（4m）	約 80m	既存道路拡幅 道路幅員の（ ）内の数値は、地区外も含む 全体幅員を示す。
		その他の公共空地	地区内通路 1号	4～6m	約 80m	新設（一部デッキの下部）
			地区内通路 2号	6m	約 110m	新設（一部デッキの下部）
			歩行者通路 1号	4m	約 50m	新設（一部デッキレベル、昇降機等を含む）
			歩行者通路 2号	4m	約 30m	新設（デッキレベル）
			歩行者通路 3号	4m	約 50m	新設（デッキレベル）
			歩行者通路 4号	4m	約 50m	新設（一部デッキレベル）
			歩行者通路 5号	4m	約 30m	新設（一部デッキレベル、昇降機等を含む）
			歩行者通路 6号	4m	約 60m	新設
			歩行者通路 7号	2.5m	約 40m	新設（一部デッキレベル）
			歩行者通路 8号	2.5～4m	約 70m	新設（デッキレベル）

地区の区分	地区の名称	広場街区	再開発東街区	再開発西街区	広場周辺西街区
	地区の面積	約 1.0 ha	約 0.4 ha	約 0.7 ha	約 0.7 ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	---	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号及び第3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。	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号及び第3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。
				2 壁面の位置が指定されている道路に面する建築物の地上1階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舍また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この地区計画が告示された際現に存する住宅、共同住宅の地上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。	2 壁面の位置が指定されている道路に面する建築物の地上1階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舍また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この地区計画が告示された際現に存する住宅、共同住宅の地上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。
		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の制限が定められている敷地は、以下の数値とする。</p> <p>(1) 8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36(360%)とする。</p> <p>(2) その他の壁面の位置の制限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>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度	—	10分の5 ただし、建築物の建築面積の最高限度に係る部分については、建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。	10分の6 ただし、建築物の建築面積の最高限度に係る部分については、建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。	—
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なものについては、この限りではない。		100㎡ 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100㎡未満の場合は、その面積を敷地の最低限度とする。	
		壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1) 道路に接続する公共公益上必要とされる歩行者通路のデッキ部分 (2) 歩行者通路上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分、落下防止柵等 (3) 道路に接続する公共公益上必要な階段、エレベーター、エスカレーター、これらに付属する上屋等 (4) 地下自動車駐車場・自転車駐車場の出入口部分、落下防止のための庇等		建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等並びに道路境界線からの高さが3m以下の部分に設ける軒及び出窓等を含む。）は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	---	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。
		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 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市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以下のもの及び市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。

※知事協議事項

建築基準法第68条の5の6に基づき、特定行政庁が認めるものについては、その部分を建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積に算入しない。

「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 広場周辺西街区について、当地区の北側に位置する国分寺都市計画道路3・4・12号線の整備効果を活かしたまちづくりを誘導するため、地区計画を変更する。

国分寺都市計画地区計画
国分寺駅北口地区地区計画

計画図 1

〔国分寺市決定〕

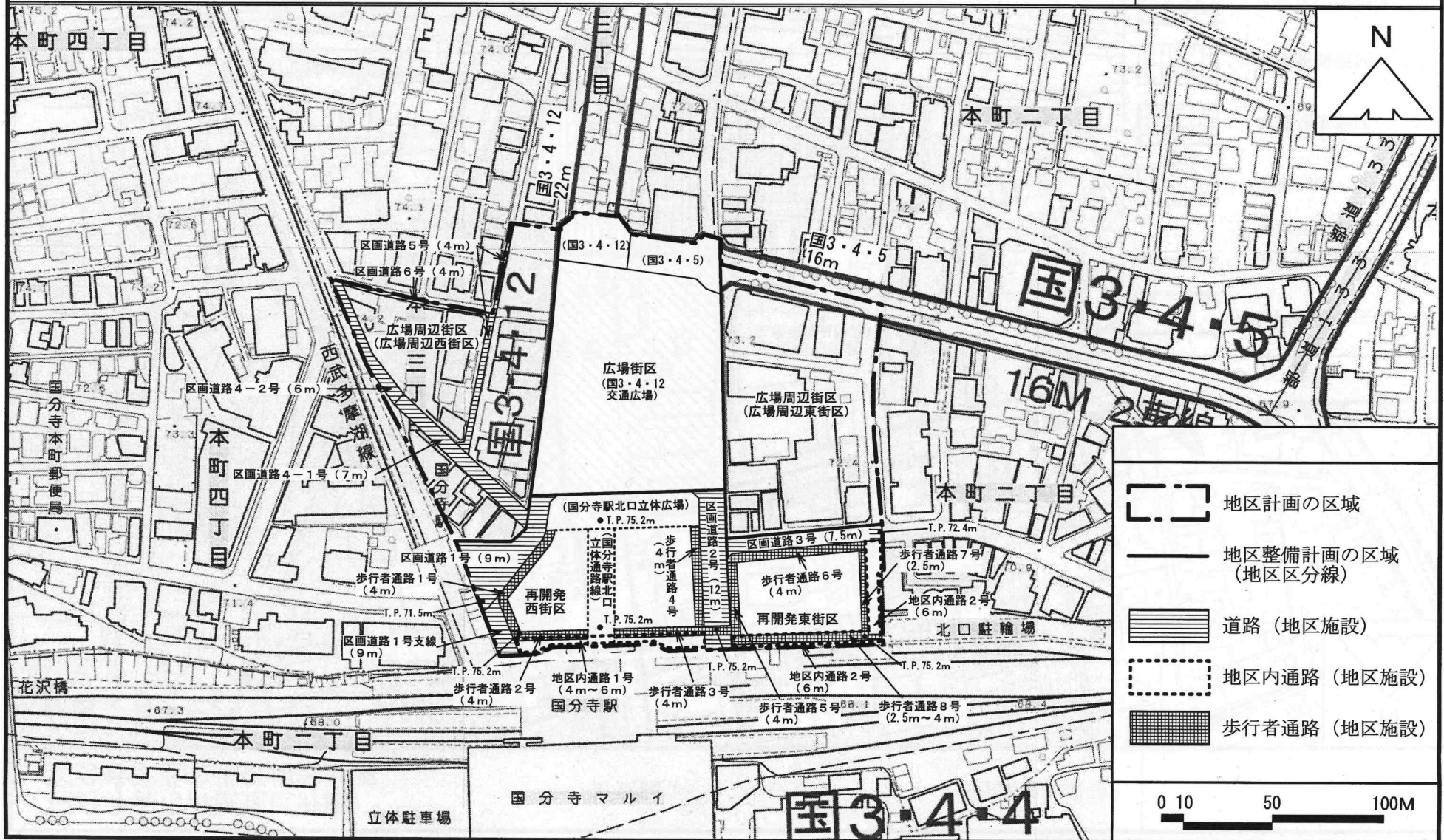


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）23都市基街測第18号、平成23年6月7日、（利用許諾番号）MMT利許第022号、平成23年4月28日

国分寺都市計画地区計画
国分寺駅北口地区地区計画

計画図2

〔国分寺市決定〕

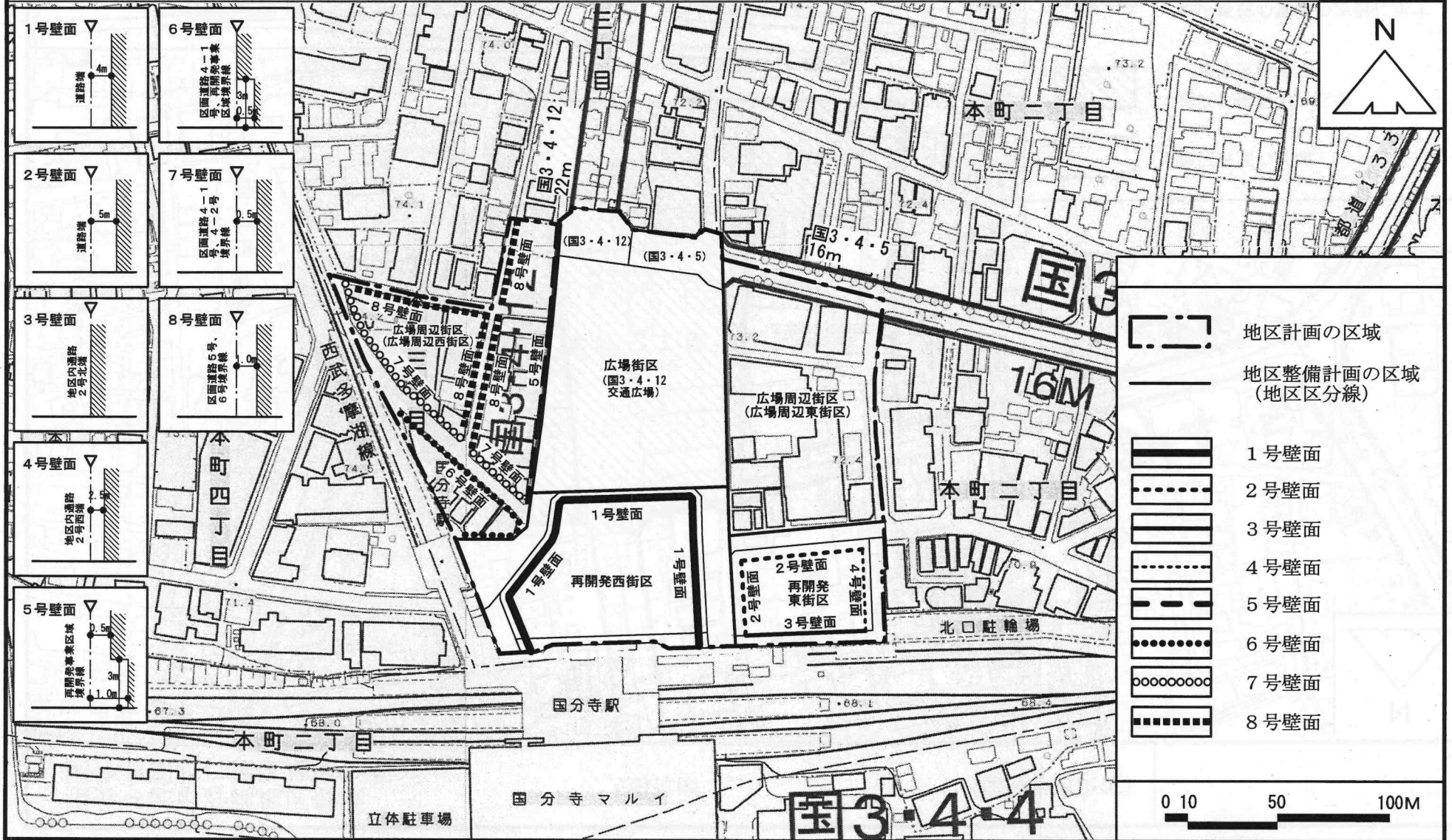


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）23都市基街測第18号、平成23年6月7日、（利用許諾番号）MMT利許第022号、平成23年4月28日

国分寺都市計画地区計画
国分寺駅北口地区地区計画

計画図 3

〔国分寺市決定〕

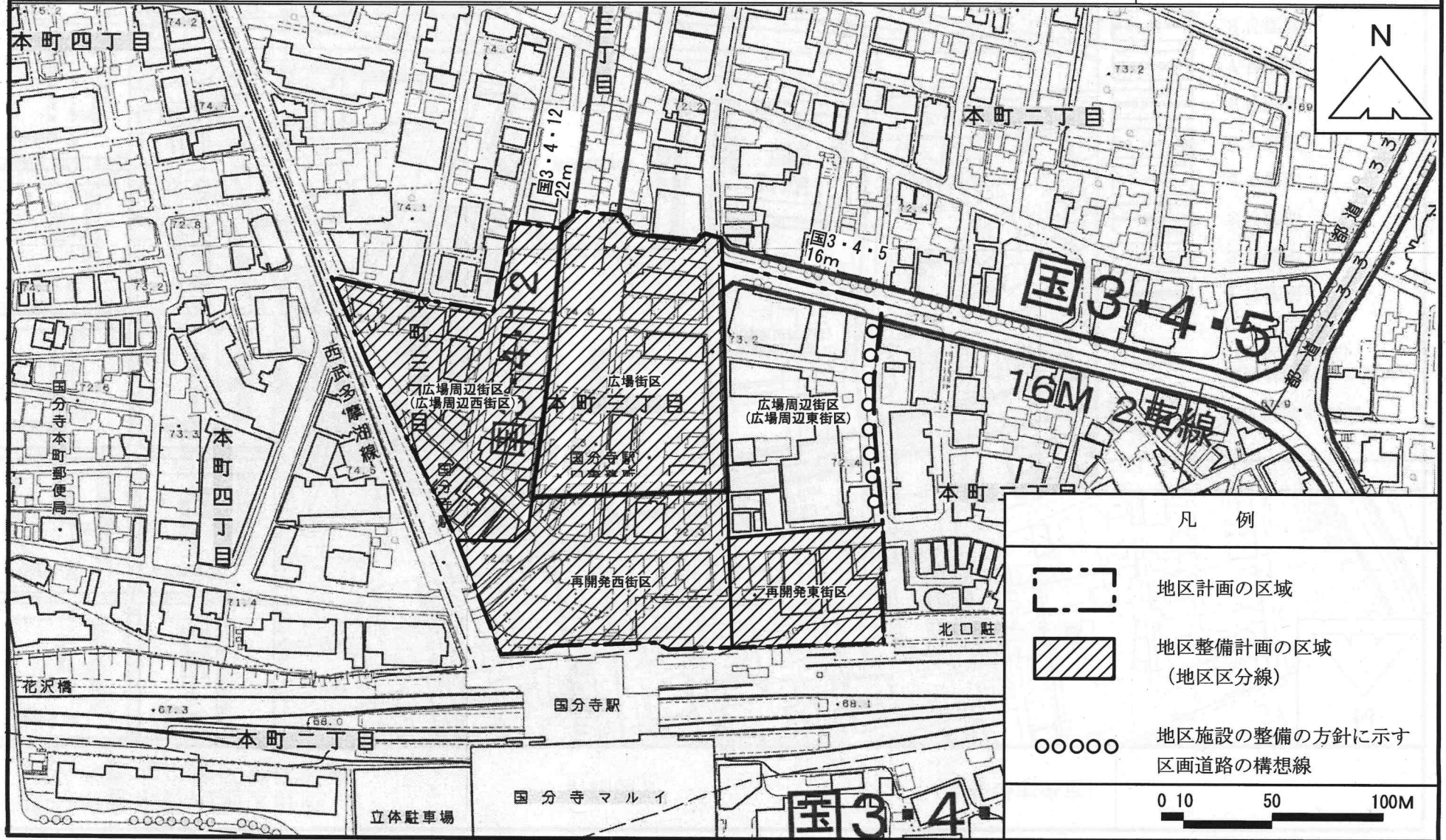


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）23都市基街測第18号、平成23年6月7日、（利用許諾番号）MMT利許第022号、平成23年4月28日

国分寺都市計画地区計画
国分寺駅北口地区地区計画

方針付図

〔国分寺市決定〕



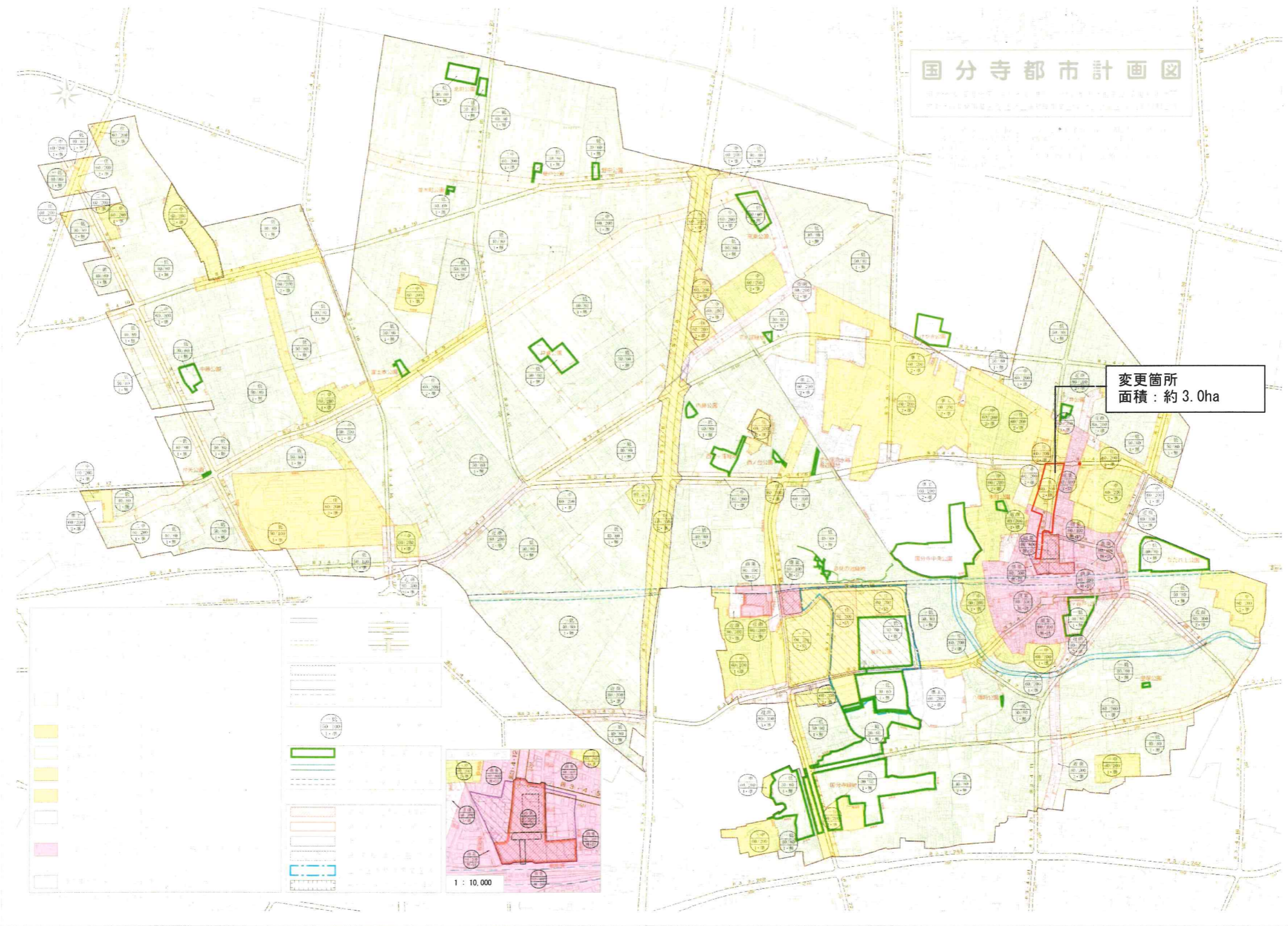
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）23都市基街測第18号、平成23年6月7日、（利用許諾番号）MMT利許第022号、平成23年4月28日

変更概要

※下線部（ ）は変更した箇所

国分寺駅北口地区地区計画		
事項	旧	新
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>4-2 広場周辺西街区</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通広場に面する街区として、協調的かつ計画的な建替えを誘導し、駅前に相応しい街並みの形成を図るとともに、再開発事業の整備効果を活かした適正かつ合理的な土地利用を誘導し、健全でにぎわいが連続する商店街の形成を図る。 	<p>4-2 広場周辺西街区</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通広場に面する街区として、協調的かつ計画的な建替えを誘導し、駅前に相応しい街並みの形成を図るとともに、再開発事業及び国分寺都市計画道路3・4・12号線の整備効果を活かした、<u>国分寺市の新しいシンボル空間にふさわしい</u>適正かつ合理的な土地利用を誘導し、健全でにぎわいが連続する商店街の形成を図る。

国分寺都市計画用途地域 総括図



国分寺都市計画図

変更箇所
面積：約 3.0ha



1 : 10,000

0 100 300 1,000
1 : 20,000