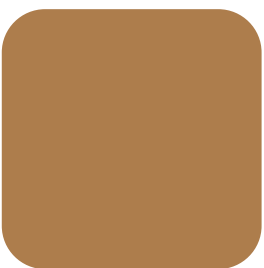
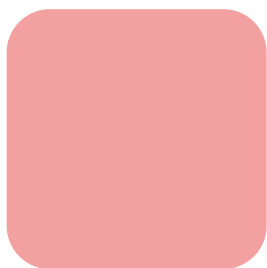
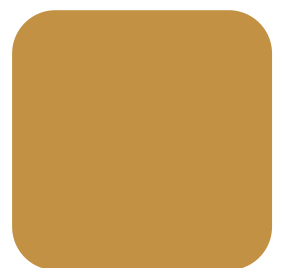


史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり 都市計画素案について



国分寺市では、これまで都市計画マスタープランにおいて中間年までに取組む主要施策に位置づけた『史跡周辺のまちづくり』について、アンケート調査、地域懇談会、個別の意見聴取等を実施した上で、まちづくりの方向性、まちづくり実施方針をとりまとめました。

これを踏まえ、まちづくりを具体化するための都市計画手法について検討を進め、都市計画決定・変更の素案を作成いたしました。

本資料は、都市計画素案の内容を説明するためのものです。



平成 31 年 2 月
国分寺市まちづくり部まちづくり計画課

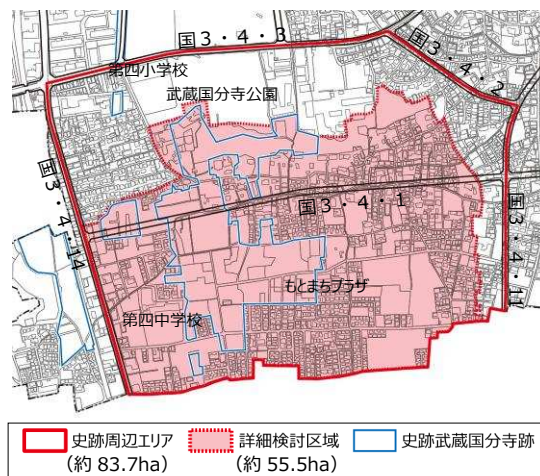


目次

1. はじめに	1
2. まちの現況とまちづくりの方向性・実施方針のまとめ	2
3. 都市計画の決定・変更を行う事項	6
4. 都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール	8
4－1. 都市計画手法の概要	8
4－2. 都市計画で具体的に定める建築物等のルール（総括表）	10
4－3. 都市計画で具体的に定める建築物等のルール.....	12
① 建築物の用途に関すること.....	12
② 建築物の敷地面積に関すること	14
③ 垣又はさくの構造に関すること	15
④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関すること.....	16
5. 今後のスケジュール（予定）	17

1. はじめに

史跡武蔵国分寺跡（以下、「史跡」とします。）周辺は、現在、史跡整備が進められているとともに、市内の貴重な観光資源となっています。このため、史跡周辺については、保存だけでなく活用に向けた史跡整備とともに、周辺に集積するまちづくり資源※を活かし、観光の活性化や本市の魅力を高めるためのまちづくりの推進を目指しています。更に、史跡周辺は崖線の斜面緑地や農地等による緑豊かな環境を形成しているため、それらを活かした魅力的なまちなみの形成や良好な住環境の維持・向上を図るためのまちづくりの推進を目指しています。



まちづくりを進めるにあたって、市の計画での位置づけやまちの現況、住民意向等から、まちづくりの課題やエリアのまちづくりの考え方を整理し、『まちづくりの方向性』において地域のあるべき姿を示し、その具体化に向けた実現手法を『まちづくりの実施方針』としてとりまとめました。本書は、『まちづくりの方向性』及び『まちづくり実施方針』に基づき検討し、作成した都市計画決定・変更の素案について説明するものです。

※まちづくり資源：市内の自然資源や歴史文化資源等、地域の特徴や魅力をつくりだしているもので、まちづくりを進めるために活かしていくべきまちの要素（国分寺市都市計画マスタープランより）。

これまでの検討経緯

国分寺市都市計画マスタープランの策定（平成 28 年 2 月）
史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画の策定（平成 19 年 8 月）

史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり（平成 28 年度～）

- 基礎調査（上位関連計画での位置づけ、まちの現況把握（P2～3）、まちづくりに関する住民意向等）
- まちづくりの課題及びエリアのまちづくりの考え方の整理（P5）

■市民意向調査

- ・権利者・居住者へのアンケート
- ・関係団体ヒアリング
- ・地域懇談会

まちづくりの方向性（地域のあるべき姿）（P4～5）

■市民検討

- ・地域懇談会

まちづくり実施方針（具体化に向けた実現手法）（P4～5）

都市計画素案

都市計画とは

目標とするまちの姿（将来像）を実現するために定めるルールです。

主に、建築物の用途や大きさを規制する用途地域、高度地区、建築物の耐火性能を定める防火地域・準防火地域、地域の特性に応じてきめ細かくルールを定める地区計画があります。

都市計画の決定・変更後は、このルールが適用されます。

2. まちの現況とまちづくりの方向性・実施方針のまとめ

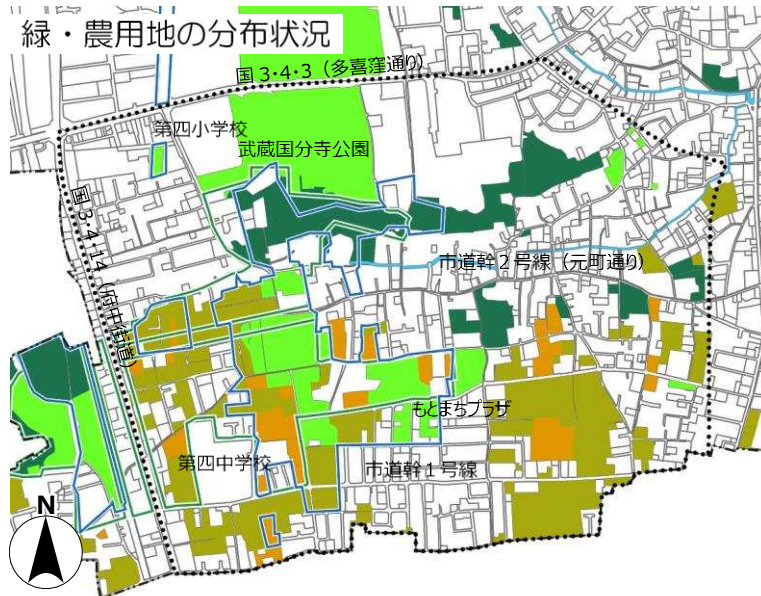
史跡周辺エリアは、国分寺崖線の斜面緑地や農地等の緑が残り、史跡をはじめとしたまちづくり資源が集積しています。また、来訪者が休憩できる店舗等がほとんど立地せず、幅員の狭い道路が多くなっています。

【史跡周辺エリアの現況（概要）】

緑・農地

国分寺崖線の斜面緑地や農地等が豊富に残る緑豊かなエリアとなっています

緑・農用地の分布状況



国分寺崖線の斜面緑地



資料：平成24年度土地利用現況調査

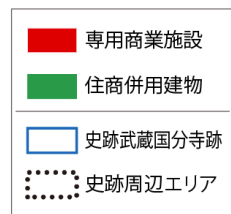
商業施設等

来訪者が休憩できる店舗等（専用商業施設、住商併用建物）がほとんど立地していません

商業施設の立地状況



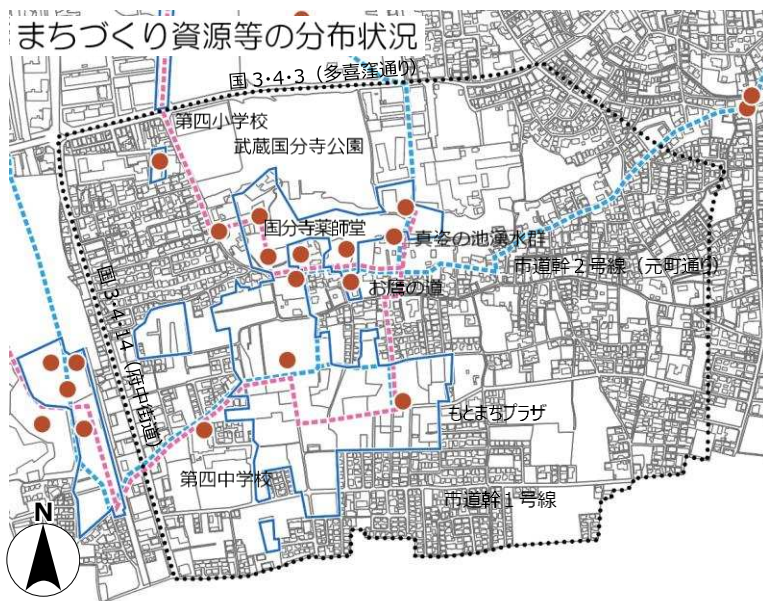
店舗等がほとんど立地しないエリア内



資料：平成24年度土地利用現況調査

まちづくり資源

史跡内及びその周辺にまちづくり資源の集積が見られるエリアとなっています



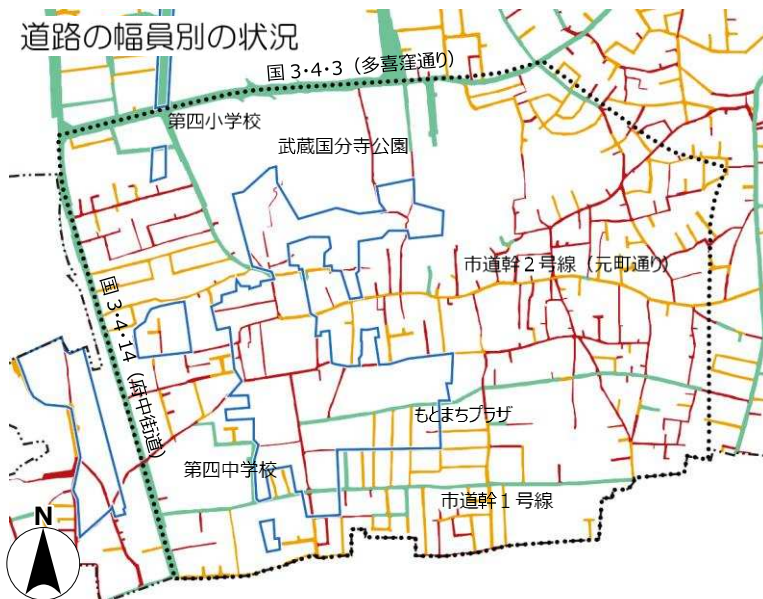
お鷹の道

- まちづくり資源
- 武蔵国分寺跡コース
- こくぶんじ窓のみちコース
- 史跡武蔵国分寺跡
- 史跡周辺エリア

資料：国分寺歴史・観光マップ

道路

幅員の狭い道路が多く、道路沿道にブロック塀等が建ち並び箇所が見られるエリアとなっています



4 m未満道路

- 4m未満
- 4~6m
- 6m以上
- 史跡武蔵国分寺跡
- 史跡周辺エリア

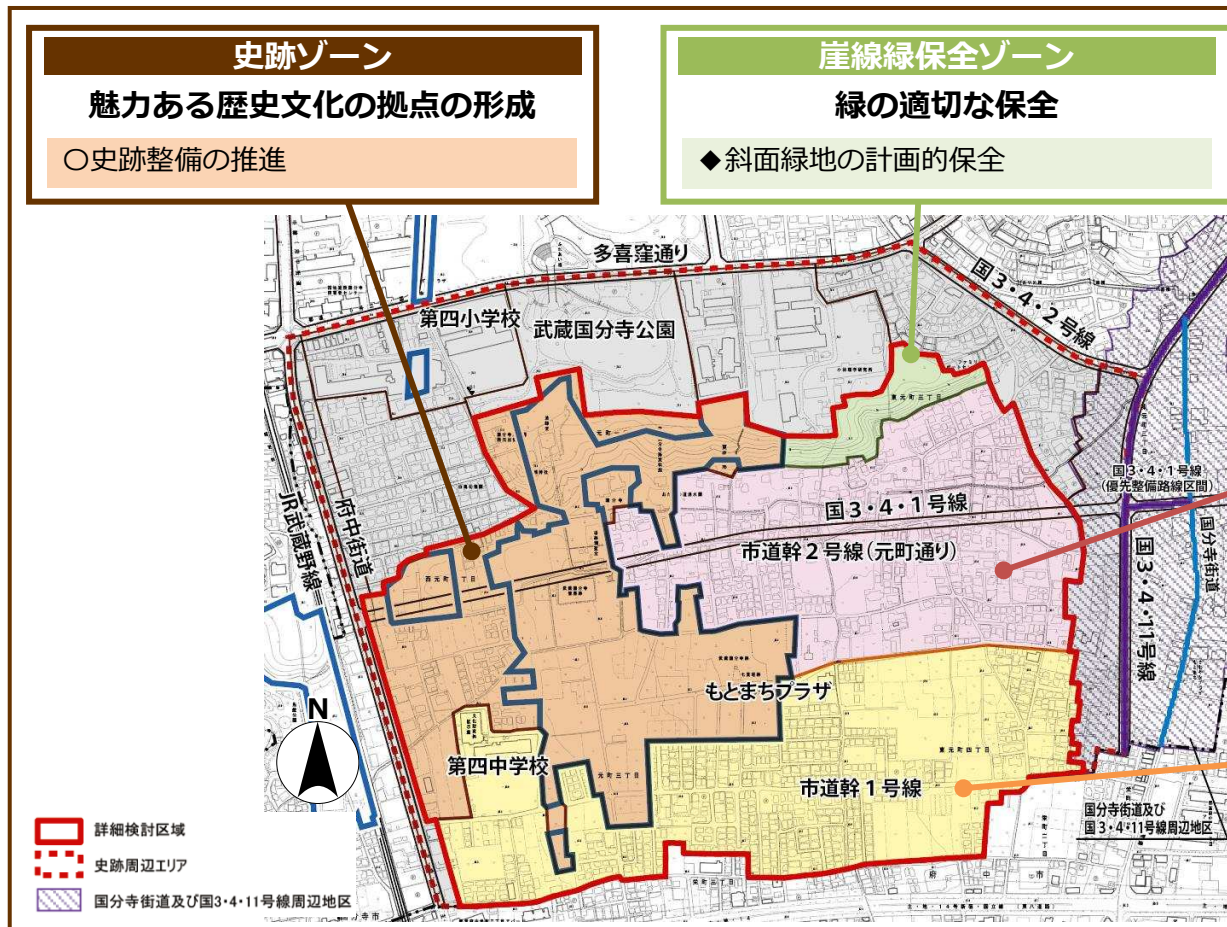
資料：平成 24 年度土地利用現況調査

【史跡周辺エリアのまちづくりの方向性と実施方針のまとめ】

まちの現況，まちづくりの課題を整理し，エリア内の権利者や居住者へのアンケート調査，地域懇談会の開催，関係団体等へのヒアリング調査を通じて関係者のご意見を伺い，そのご意見を踏まえて，以下のとおり史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりの方向性及び実施方針※を整理しました。

※まちづくり実施方針は，国分寺市ホームページで公開しています。

ゾーン別のまちづくりの方向性・実施方針



道路に関する方向性・実施方針



【史跡周辺エリアのまちづくりの考え方】

緑豊かで安全・安心な**生活環境**
の維持・向上

史跡周辺のまちづくり資源を活かした
交流の促進

低層住宅・小規模店舗調和ゾーン

市内外の人が史跡とともに立ち寄れる
魅力ある空間の創出

- 低層住宅の良好な住環境と調和した小規模な店舗
や休憩施設の誘導
- 既存住宅における緑化の推進
- ブロック塀の生垣化の推進
- 外壁等の色彩コントロール
- 最低敷地面積のルール化

農住調和ゾーン

農地と住宅が調和した良好な住環境の形成

- 最低敷地面積のルール化
 - ブロック塀の生垣化の推進
 - 外壁等の色彩コントロール
- ◆都市農地の保全に向けた検討

史跡周辺エリアの
まちづくり
の推進に向けて、
**都市計画を決定・
変更**します。

地区内道路の方向性

道路状空間の確保と
生活道路ネットワークの確保

- ◆生活道路ネットワークの確保 等

継続して都市計画変更
・素案の具体化を
検討します。

※◆は、並行して取組みを推進する事項

3. 都市計画の決定・変更を行う事項

P4～5に示すまちづくりの方向性・実施方針の実現のため、都市計画で目指す目標と都市計画を決定・変更するエリア、建築物等に関するルールを以下のとおり整理しました。

都市計画で目指す目標

全体

- 1 崖線の緑や農地の保全，それらと住宅が調和したゆとりある住環境の維持・向上
- 2 低層住宅の良好な住環境と調和した小規模店舗等の誘導による地域住民や史跡来訪者の利便性の向上
- 3 沿道空間における緑の創出，史跡や崖線の緑と調和した景観の創出

史跡地区

史跡整備の推進による魅力ある歴史文化の拠点の形成

低層住宅・小規模店舗調和地区

良好な住環境の維持や，地域住民や史跡来訪者の利便性の向上等による市内外の人が史跡とともに立ち寄れる魅力ある空間の創出

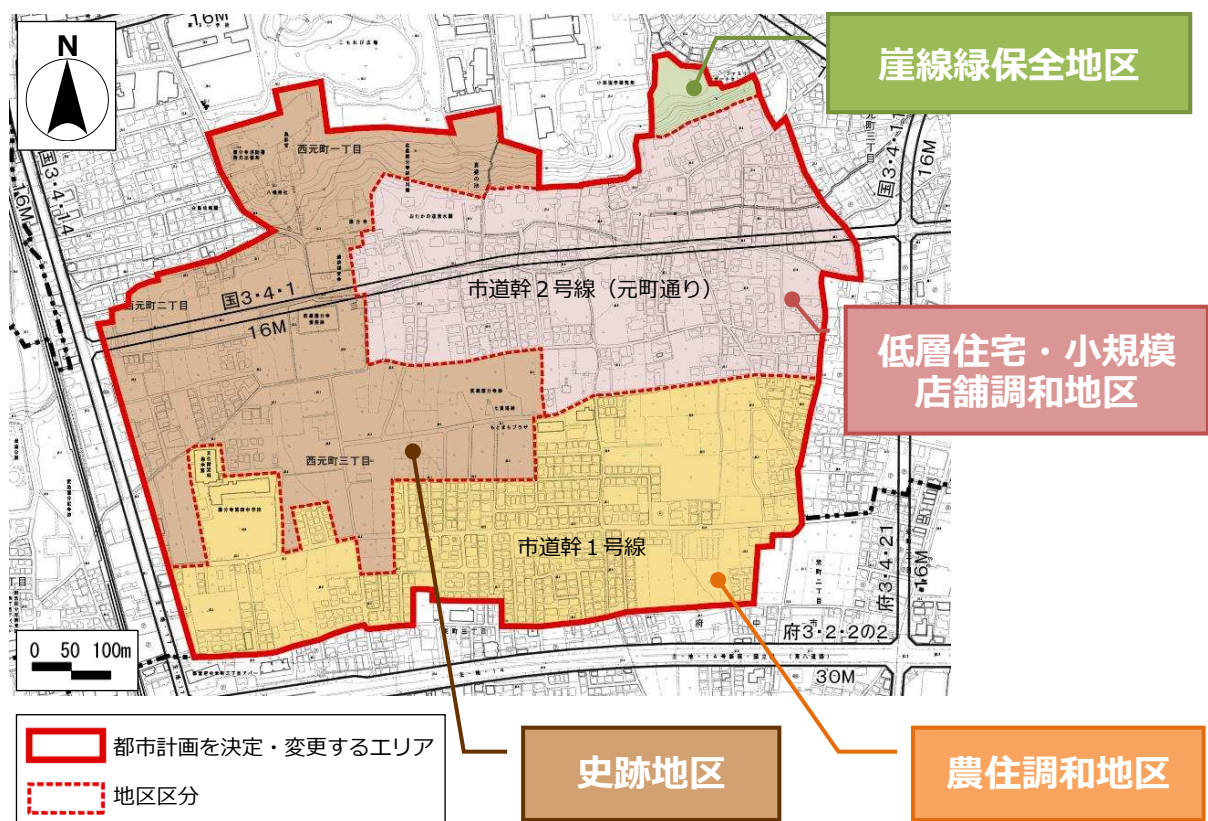
農住調和地区

農地と調和した住環境の保全や景観形成による良好な住環境の形成

崖線緑保全地区

人々に潤いとやすらぎを感じさせる空間としての緑の適切な保全

都市計画を決定・変更するエリア



※都市計画を決定・変更するエリアや地区区分は，地形地物や敷地境界により明確に区分するため，まちづくり実施方針等のゾーン区分から一部変更をしています。

建築物等に関するルール

(凡例)

新規にルールを定める



既存のルールを変更する



地区整備計画での地区区分	面積 (ha)	土地利用の方針	建築物等に関するルール			
			①建築物の用途に関する事	②建築物の敷地面積に関する事	③垣又はさくの構造に関する事	④建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関する事
史跡地区	約 18.6	○魅力ある歴史文化の拠点の形成 ○史跡の保存及び活用に向けた整備の推進	●	—	◆	◆
			P 11	—	P 15	P 16
小規模店舗調和地区・ 低層住宅	約 16.7	○市内外の人が史跡とともに立ち寄れる魅力ある空間の創出 ○良好でゆとりある住環境の保全 ○周辺の住環境と調和した落ち着いたある店構えの店舗等の点在による地域住民や史跡来訪者の利便性が向上する土地利用の誘導 ○史跡や崖線の緑と調和した景観形成	●	◆	◆	◆
			P 12~13	P 14	P 15	P 16
農住調和地区	約 17.1	○農地と住宅が調和した良好な住環境の保全 ○農地と調和した住環境を保全するためのゆとりある空間の確保 ○農地と住宅が調和した景観形成	—	◆	◆	◆
			—	P 14	P 15	P 16
崖線緑保全地区	約 0.7	○史跡地区内の緑と連続して一体となるよう、人々に潤いとやすらぎを感じさせる空間の形成 ○緑の適切な保全	—	—	—	—

4. 都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール

4-1. 都市計画手法の概要

史跡周辺エリアの都市計画で目指す目標を具体化するため、P7に示すとおり、建築物等に関するルールを都市計画で定めます。都市計画には、以下のような手法があります。

【都市計画の手法】

■用途地域

住居の環境の保護または業務の利便の増進を図るため、また建築物の用途の混在を防ぐものとして定める地域です。

【史跡周辺エリアの場合】

3つの用途地域を定めています。

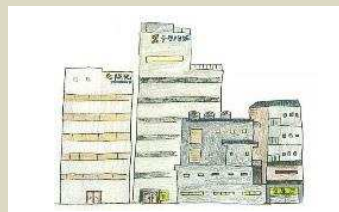
- ①第一種低層住居専用地域：低層住宅を中心とした地域
(※史跡周辺エリアの大部分はこのエリアとなっています。)
- ②第一種住居地域：低層と中高層の建物が混在した地域
- ③準工業地域：工業の利便を増進する地域



＜第一種低層住居専用地域
の建物イメージ＞



＜第一種住居地域の建物イメージ＞



＜準工業地域の建物イメージ＞

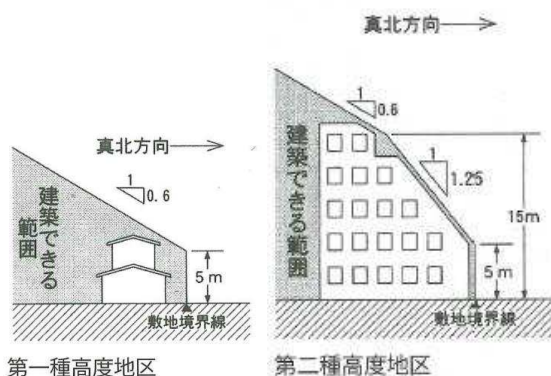
出典：親しみやすい国分寺の都市計画

■高度地区

用途地域に合わせて、まちの環境の維持（日照等）や土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度や最低限度を規制するために指定することができます。

【史跡周辺エリアの場合】

第一種高度地区と第二種高度地区を定めています。



■防火地域及び準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため、耐火性能の高い構造の建築物を建てるよう定めた地域のことです。

【史跡周辺エリアの場合】

第一種低層住居専用地域では定めていません。第一種住居地域、準工業地域では準防火地域を定めています。

■ 地区計画

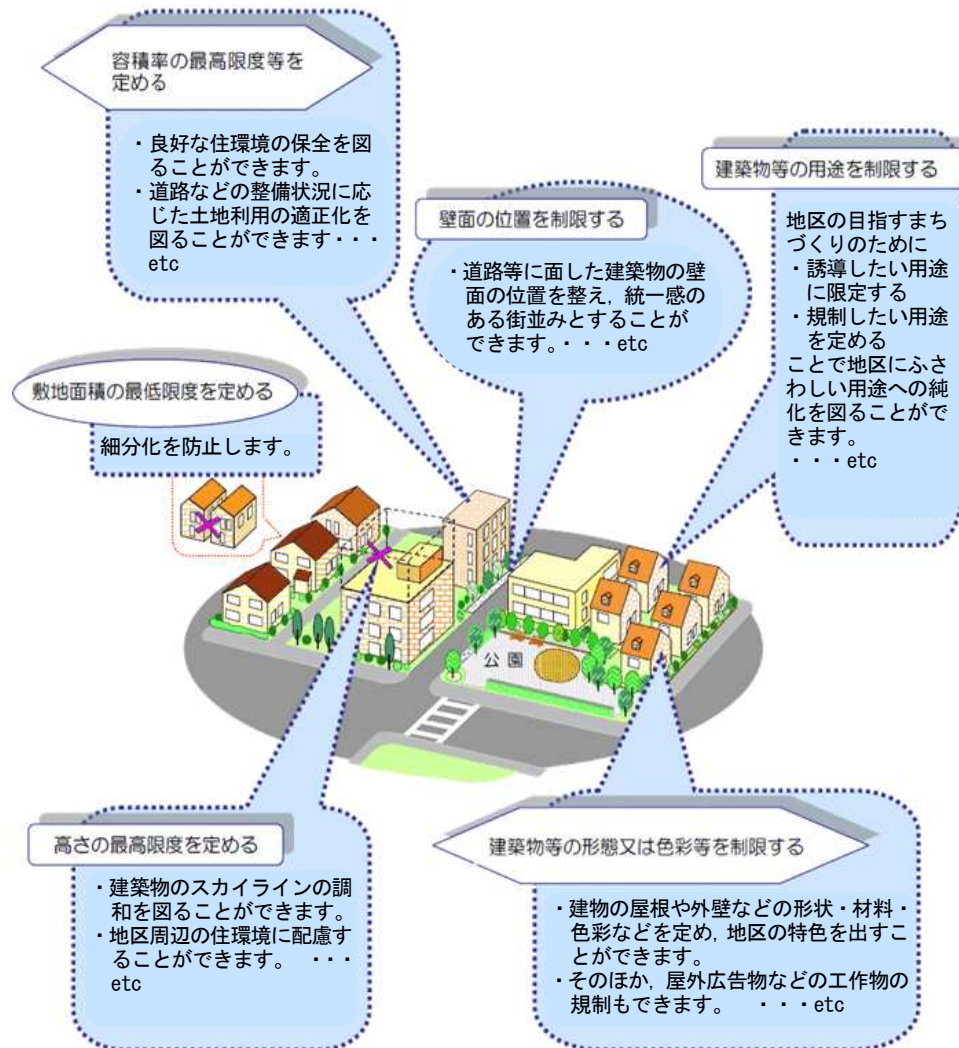
地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

「地区整備計画」で道路・公園などの位置や建築物などのルールを定めることができます。

地区計画の方針に従って、道路・公園などの「地区施設」や「建築物等に関する事項」など、まちづくりの内容を具体的に定めます。

「建築物等に関する事項」では、建築物の用途や高さなど、きめ細かなルールを決め、地区の特性を活かした良好な住環境や美しい街並みなどを守り、または、誘導することができます。

例えば、このようなルールを定めることができます。

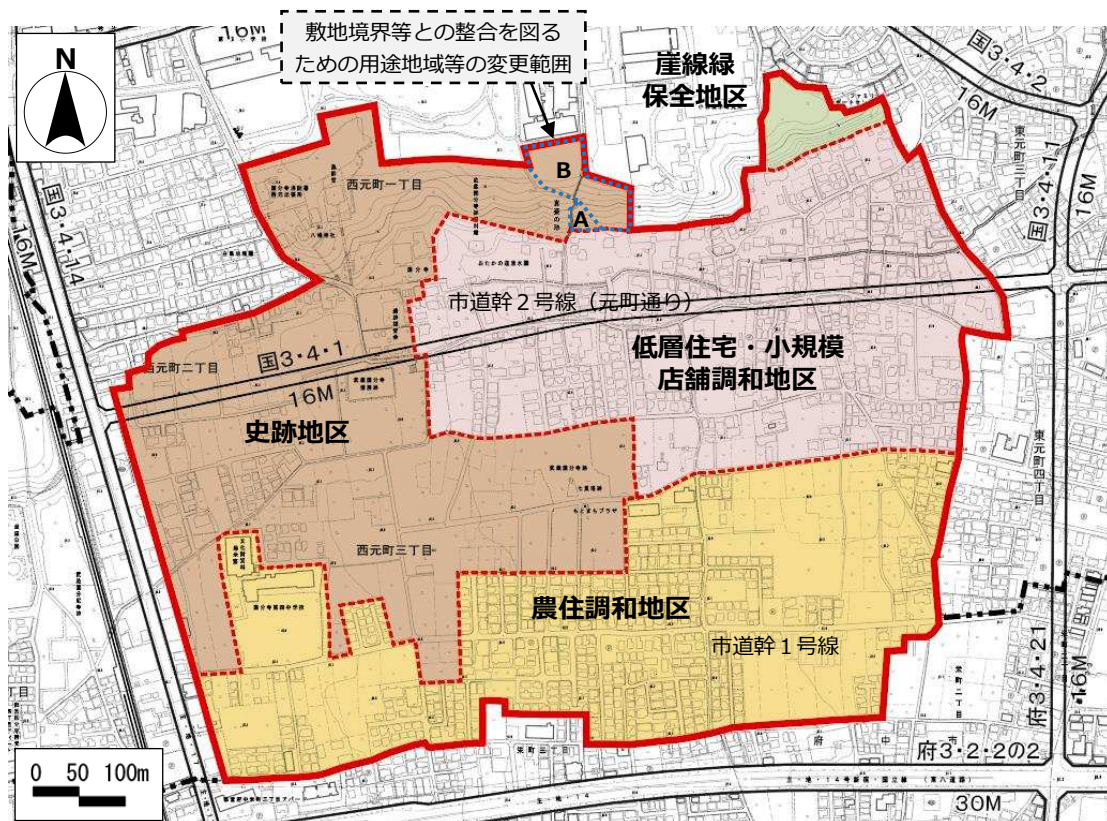


出典：東京都都市整備局ホームページ

4-2. 都市計画で具体的に定める建築物等のルール（総括表）

史跡周辺エリアで定める都市計画は下表のとおりです。各ルールの詳細は、P 12 以降をご参照ください。

地区区分	用途地域 (用途規制)	建築物の容積率・建蔽率に 関すること	建築物の 高さに関すること	建築物の 耐火性能に関すること
史跡地区	第一種低層住居専用地域 (変更なし)	容積率：60% 建蔽率：30% (変更なし)	第一種高度地区 (変更なし)	指定なし (変更なし)
		容積率：80% 建蔽率：40% ↓ 容積率：60% 建蔽率：30% 80% 40%		
	第一種住居地域 (変更なし)	容積率：200% 建蔽率：60% (変更なし)	第二種高度地区 (変更なし)	準防火地域 (変更なし)
	準工業地域 ↓ 第一種低層住居専用地域	容積率：200% 建蔽率：60% ↓ 容積率：60% 建蔽率：30%	第二種高度地区 ↓ 第一種高度地区	準防火地域 ↓ 指定なし
低層住宅・小規模 店舗調和地区	第一種低層住居専用地域 ↓ 第二種低層住居専用地域	容積率：80% 建蔽率：40% 80% 50% (変更なし)	第一種高度地区 (変更なし)	指定なし (変更なし)
農住調和 地区	第一種低層住居専用地域 (変更なし)	容積率：80% 建蔽率：40% (変更なし)	第一種高度地区 (変更なし)	指定なし (変更なし)
	第一種住居地域 (変更なし)	容積率：200% 建蔽率：60% (変更なし)	第二種高度地区 (変更なし)	準防火地域 (変更なし)
崖線緑 保全地区	第一種低層住居専用地域 (変更なし)	容積率：80% 建蔽率：40% (変更なし)	第一種高度地区 (変更なし)	指定なし (変更なし)



①建築物の用途に関すること	②建築物の敷地面積に関すること	③垣又はさくの構造に関すること	④建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関すること
地域住民や史跡来訪者等が利用できる 便所を備えた店舗、飲食店 (兼用住宅を含む)を誘導	—	規制なし ↓ 道路に面して 設置する 垣又はさくは 生垣又はフェンス等の 透視可能なもの	規制なし ↓ 建築物と 屋外広告物は 原色を避けた色彩で 周辺環境と調和 したデザイン
	規制なし ↓ 敷地面積の 最低限度 125 m ²		
	—	—	—

〔史跡地区の用途地域等の変更〕

今回のまちづくりに合わせて、史跡地区において史跡や国分寺緑地の指定範囲や敷地境界との整合を図るため、一部の用途地域、高度地区及び準防火地域を変更します。(変更範囲は左図を参照)

(変更前)

A (面積：約 0.1ha)

用途地域 : 第一種低層住居専用地域
(容積率 80%, 建蔽率 40%)
高度地区 : 第一種高度地区
防火地域・
準防火地域 : 指定なし

B (面積：約 0.5ha)

用途地域 : 準工業地域
(容積率 200%, 建蔽率 60%)
高度地区 : 第二種高度地区
防火地域・
準防火地域 : 準防火地域

(変更後)

A + B (面積：約 0.6ha)

用途地域 : 第一種低層住居専用地域
(容積率 60%, 建蔽率 30%)
高度地区 : 第一種高度地区
防火地域・
準防火地域 : 指定なし

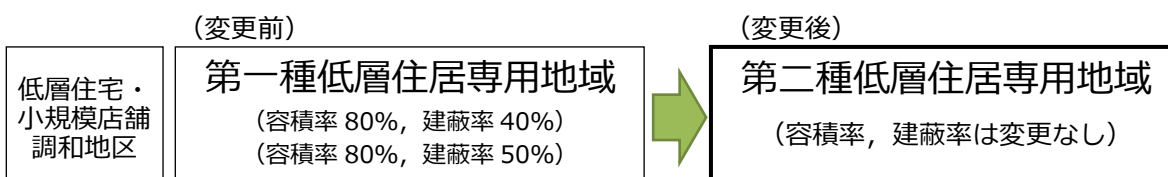


4-3. 都市計画で具体的に定める建築物等のルール

① 建築物の用途に関すること

【用途地域の変更】

史跡周辺エリアは、国分寺薬師堂、お鷹の道、真姿の池湧水群、崖線の緑地をはじめとしたまちづくり資源が集中する地区であり、史跡と一体となった散策空間として魅力の向上を図っていくため、周辺の住環境と調和した落ち着いたある店構えの店舗等の立地の誘導に向けて、用途地域を変更します。



【地区計画で定める事項】

その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 (抜粋)	1 史跡来訪者等が利用できる便所を備えた店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの(兼用住宅を含む)の立地を誘導する。
---------------------------------	--

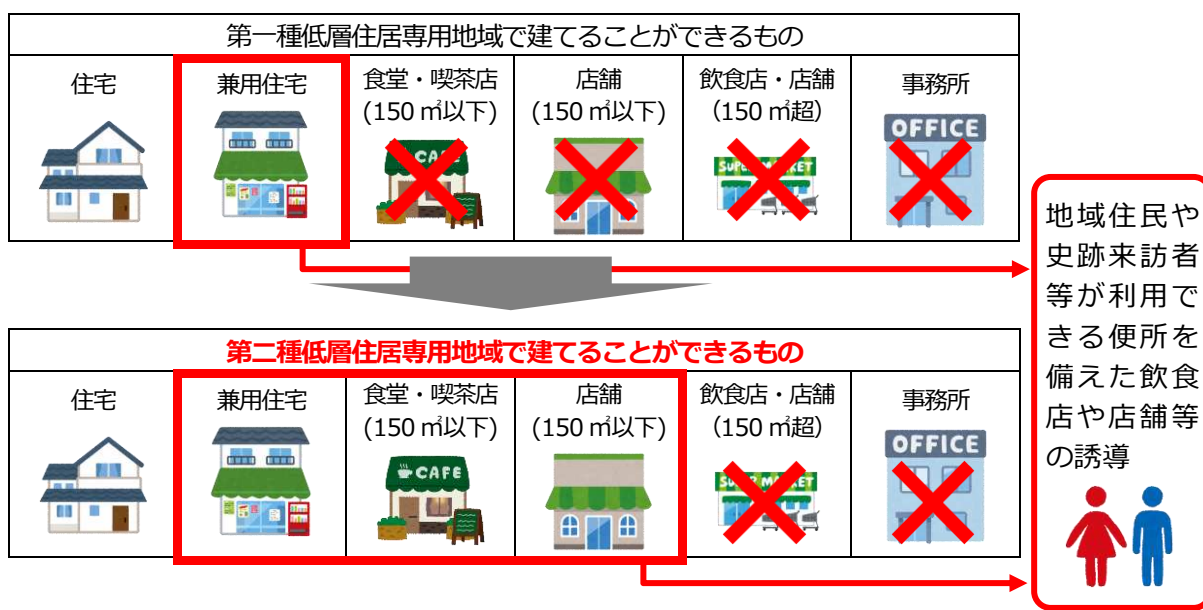
【解説】

● 小規模な飲食店や店舗が立地できるよう緩和します。

⇒ 地域住民や史跡来訪者の利便性が向上します。

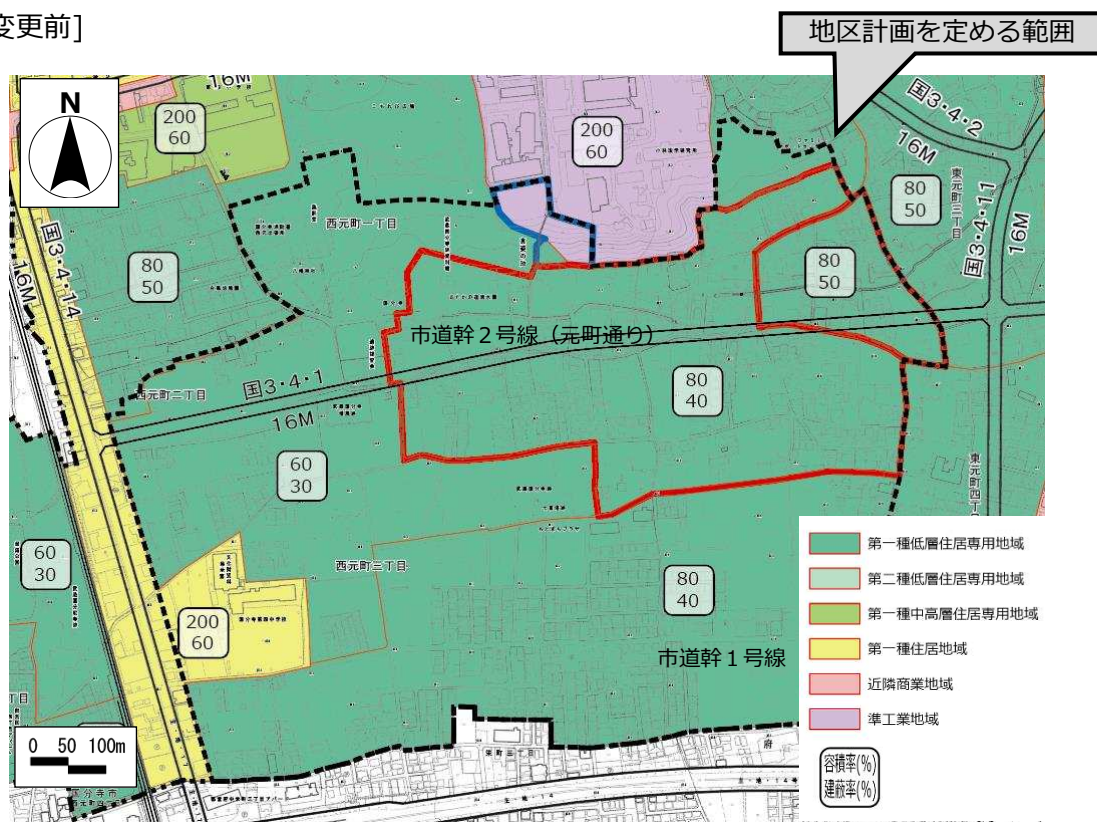
「第二種低層住居専用地域」への用途地域の変更により、小規模な飲食店や店舗等を建てるできるようになります。

また、小規模な飲食店や店舗等(兼用住宅を含む)を建てる際には、地域住民や史跡来訪者が利用することができる便所を備えた飲食店や店舗を誘導します。

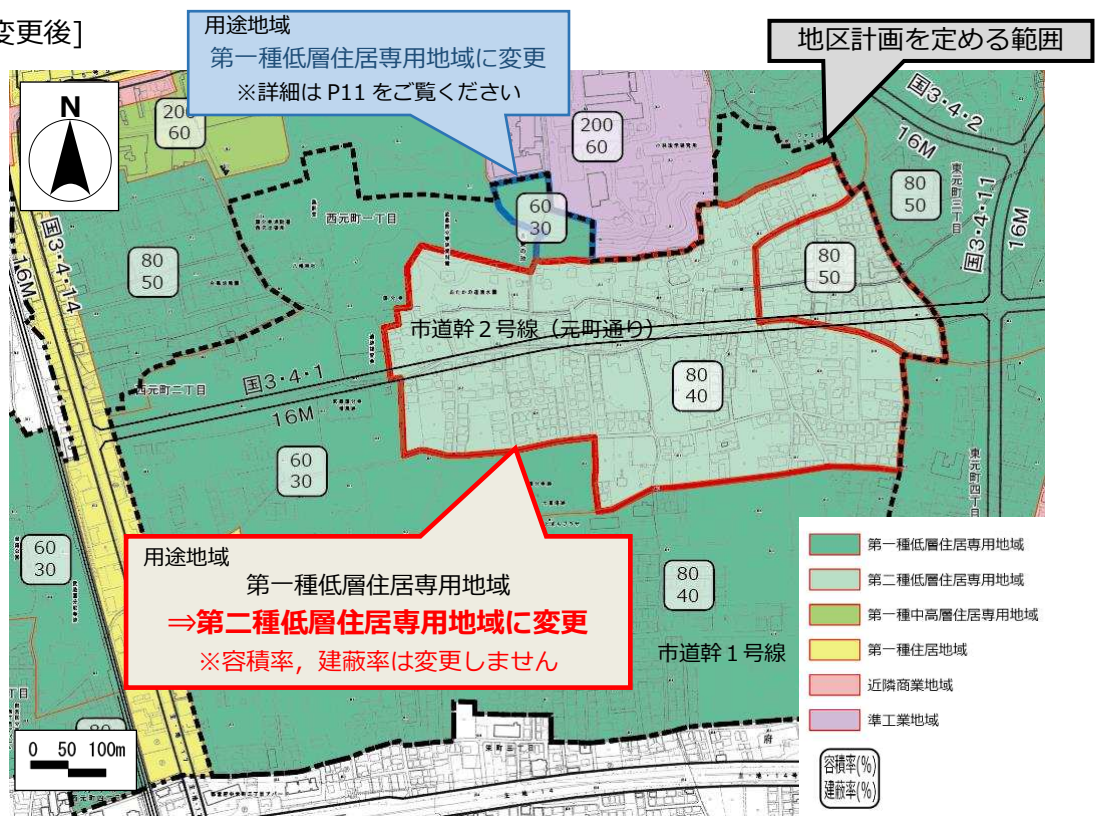


対象範囲

[変更前]



[変更後]

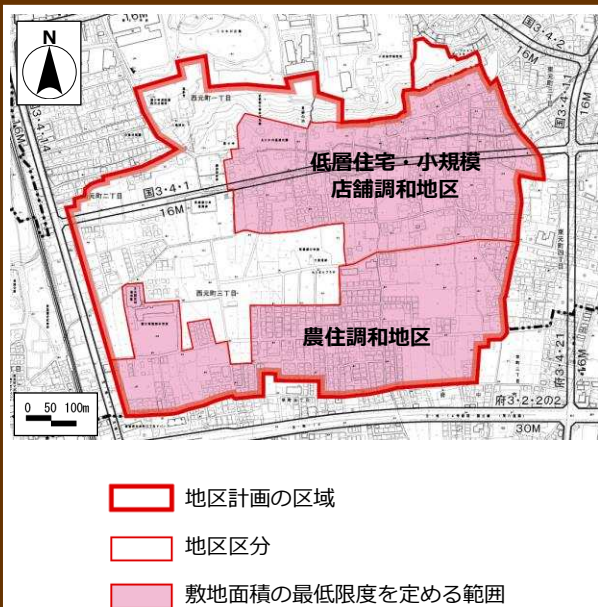


② 建築物の敷地面積に関すること

【地区計画で定める事項】

対象地区	低層住宅・小規模店舗調和地区、 農住調和地区
内容	敷地面積の最低限度 125 m² ただし、以下に該当する場合はこの限りではない。 (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（い）項 9 号及びそれに付属する建築物、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。 (2) 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 125 m²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。

対象範囲



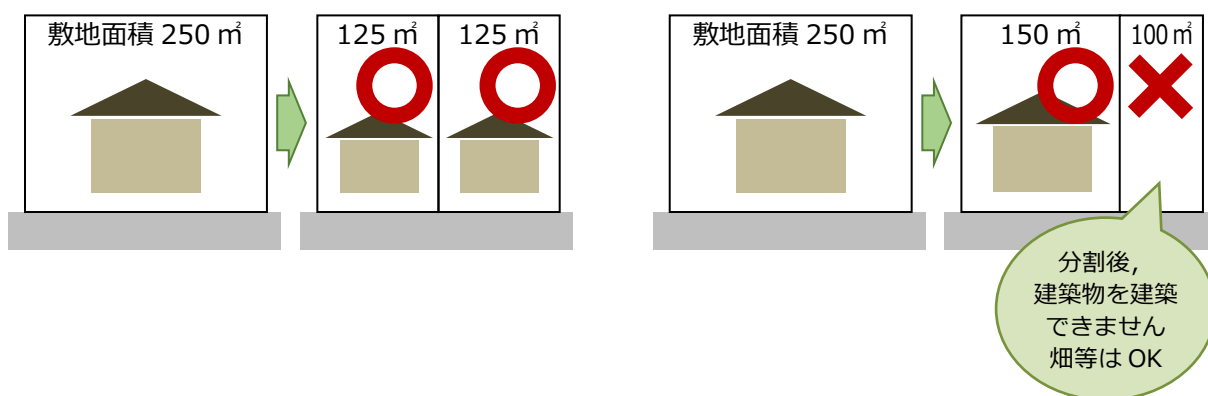
【解説】

● 建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

⇒敷地の細分化による建て詰まりを防止します。

⇒隣り合う建物との距離を確保し、通風・採光・プライバシー等の住みよい環境を維持します。

[例：敷地面積 125 m²（約 38 坪）の場合]



○現在の敷地面積が最低限度を下回っている場合

地区計画決定時の敷地がこれを下回る場合で、その敷地の全部を一つの敷地として利用する場合は、その敷地面積を最低限度とします。

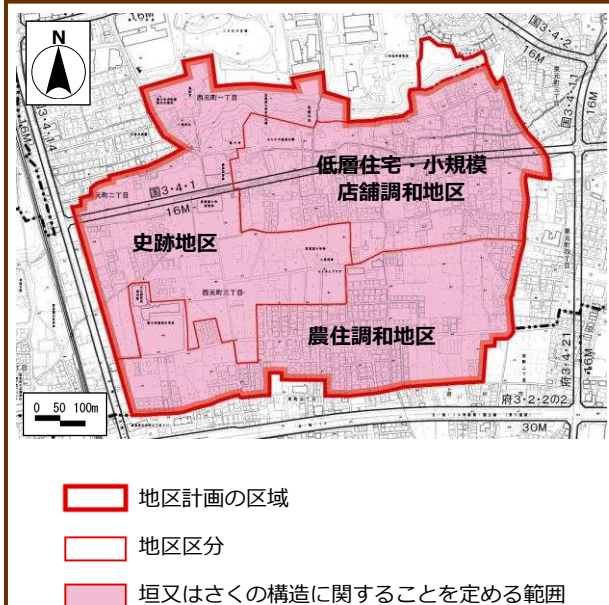
○巡査派出所、公衆電話所や地方公共団体の支庁等（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（い）項 9 号に掲げる公益上必要な建築物）については、この限りではありません。

③ 垣又はさくの構造に関すること

【地区計画で定める事項】

対象地区	史跡地区， 低層住宅・小規模店舗調和地区， 農住調和地区
内容	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。 1 生垣又はフェンス等の透視可能なもの 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で，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

対象範囲



【解説】

● 景観や安全に配慮し，垣又はさくの構造の制限を定めます。

⇒交通安全面での安全性を確保，防犯上の死角発生を抑制することができます。

※道路に面している部分は原則として，ブロック塀を禁止し，生垣又はフェンス等の透視可能なものにします。



震災時に倒壊し、避難路の妨害や、事故の原因になる可能性があります。

(生垣を使用した例)



(透視可能なフェンスの例)



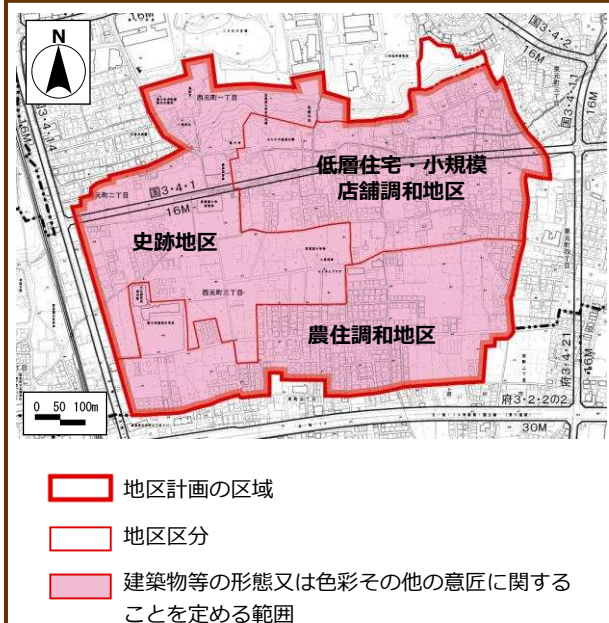
○地盤面からの高さが0.6m以下のものについては，この限りではありません。

④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関すること

【地区計画で定める事項】

対象地区	史跡地区， 低層住宅・小規模店舗調和地区， 農住調和地区
内容	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は，原色を避けるなど街並み形成に配慮し，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，派手な色彩を避けるとともに，設置位置，形態，規模，意匠等について周辺の環境と調和したものとする。

対象範囲



【解説】

● 建築物や屋外広告物の色彩・形態等への配慮を促します。

⇒史跡や低層住宅地としての落ち着きのある景観の形成に繋がります。

(建築物・屋外広告物の景観への配慮のイメージ)



建築物の外壁や屋外広告物の色彩は原色を避けた色彩とする



建築物にけばけばしい色彩は用いない

(原色を避けた落ち着いた色彩の建物が並ぶ住宅地の例)

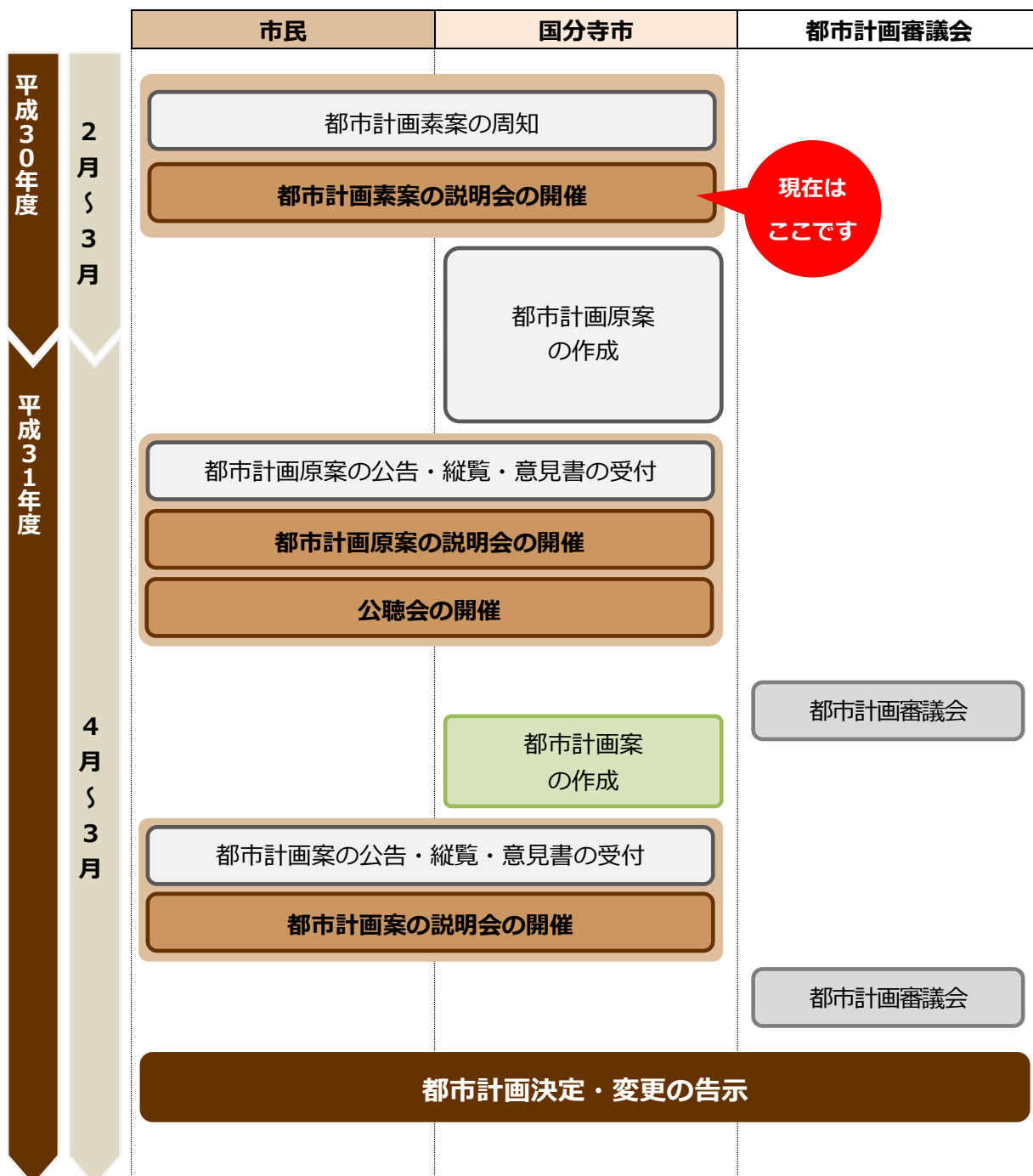


(原色を避けた落ち着いたデザインの屋外広告物の例)



5. 今後のスケジュール（予定）

今後は、以下のスケジュールのような、都市計画の決定・変更に向けた手続き等を実施していく予定です。



○道路に関する取組みについて

道路については、P 4～5に示すように都市計画道路の見直しや地区内道路の確保に向けた検討を進めることとしています。今後の進め方等については、決定しだい周知してまいります。