

国立都市計画地区計画 四軒在家地区地区計画の変更について (素案)

- 1. 計 画 書 P. 1～7
- 2. 計 画 図 P. 8～9

〈主な変更点〉

国立都市計画道路3・3・15号線の沿道(20m)用途を見直すことにあわせて、

- ・住宅地区Bにおいて、工場等を用途制限し、また、高さの限度を22mにするなどの見直しを検討しました。
- ・住宅地区Dを新たに設定し、地区整備計画区域とすることで住宅地区Bに準じた制限内容を検討しました。

国立都市計画地区計画の決定 [国立市決定]

都市計画四軒在家地区地区計画を次のように変更する。

名 称	四軒在家地区地区計画
位 置	国立市矢川三丁目及び泉三丁目地内
面 積	約 9 . 2 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、土地区画整理事業により公共施設の整備が行われた地区を中心として、健全な市街地の形成を図る地区である。地区の中央には、豊かな樹木のある青柳段丘崖が東西に位置し、その崖線下には市内有数の湧水群が存在しており、水と緑のネットワークの中心となる公園を配置し、残された自然を活かしたまちづくりをめざす。また、都市計画道路3・3・15号線沿道は、都市計画マスタープランにおいて沿道の中層住宅ゾーンとして位置付けられており、沿道建築物の不燃化等を促進するとともに、自然環境と一体的なまちづくりの誘導を図り、周辺住宅地と調和のとれた良好な環境の形成を図る。さらに、都市計画道路3・4・1号線（甲州街道）沿道は大規模店舗等の適切な誘導を行い、沿道の連続性を配慮した街並みの形成を図る。</p> <p>地区内の緑化については、地区施設に位置づけられる宅地内の道路に接する部分の植栽（以下、「環境緑地」という。）や公園及び宅地内の樹木等により、まとまりのある緑を積極的に増進し、良好な住環境を有する住宅地の形成をめざすとともに、土地区画整理事業効果の維持保全を図ることを目的とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に	<p>本地区を4地区に区分し、地区の特性に見合ったまちづくりを進めるため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>[住宅地区A] 自然が残る崖線の緑豊かな樹木と湧水群の環境を保全し、環境緑地の創設により低層住宅地の緑化を促進し、連続した緑の空間を確保するとともに、閑静な住宅地の形成を図る。</p> <p>[住宅地区B] 環境緑地の創設により連続した緑の空間を確保し、住宅地区Aと一体的な街並みを形成するとともに、都市計画マスタープランに基づく沿道の中層住宅ゾーンとして、沿道の土地利用を踏まえた良好な中層住宅地の形成を図る。</p> <p>[住宅地区C] 沿道地区との連携を図りつつ、住宅地区Aと一体的な街並みを形成するため、国立都市計画道路3・4・1号線の事業化にあわせた都市基盤の整備を視野にいれ、良好な低層住宅地の住環境の形成をめざす。</p> <p>[住宅地区D] 後背する閑静な住宅地への騒音の遮断や沿道建築物の不燃化等を促進し、住宅地区Bとの連続性に配慮した沿道の土地利用を踏まえた良好な中層住宅地の形成をめざす。</p> <p>[沿道地区] 地域幹線道路沿道の利便性を生かし、大規模店舗等の車利用によるサービス業務施設の誘導をめざすとともに、国立都市計画道路3・4・1号線の事業化にあわせた都市基盤の整備を視野に入れた土地の有効利用を促進し、後背する閑静な住宅地への騒音を遮断することなどとあわせて良好な沿道景観の形成をめざす。</p>

関する方針	地区施設の整備方針		<p>土地区画整理事業により整備された区画道路、公園及び水路等の機能や環境の維持及び保全を図る。また、緑豊かな良好な住宅地の環境形成を図るため、地区施設として環境緑地を適切に配置する。</p> <p>新たに道路（建築基準法第42条に該当する道路）を設ける場合には、地区内の区画道路又は都市計画道路等に円滑に接続することとし、この道路に面する敷地に環境緑地を配置するものとする。</p> <p>環境緑地においては、敷地の道路に接する部分の長さの2分の1を超える部分に、樹木を植栽する。ただし、敷地の道路に接する部分の長さが9m未満で、車両等の出入口を確保することにより環境緑地の2分の1を超える部分に植栽が困難な場合、あるいは、擁壁の設置等により環境緑地内に植栽を行うことが困難な場合等、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができるものとする。</p>			
	建築物等の整備方針		<p>良好な住環境の形成と保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の形態又は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	位置		国立市矢川三丁目及び泉三丁目地内			
	面積		約 7.6 ha			
	地区施設の配置及び規模	その他の公共施設	名称	幅員	延長	備考
			環境緑地	0.75m	約3,400m	樹木による植栽地
	地区の分	地区の名称	住宅地区 A	住宅地区 B	住宅地区 D	
		地区の面積	約 6.4 ha	約 1.1 ha	約 0.1 ha	
建築物に関する事項	建築物の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2)公衆浴場</p> <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2)公衆浴場</p> <p>(3)自動車車庫 (ただし、建築物附属の車庫を除く。)</p> <p>(4)工場</p> <p>(5)ホテル又は旅館</p> <p>(6)自動車教習所</p> <p>(7)危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>			

地区 整 備 計 画	建築物 に 関 する 事 項	建築物の敷地面積の 最低限度	110㎡	120㎡	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から0.75m以上後退させるものとする。 なお、水路を挟み道路に接する敷地は、水路と敷地の境界線から0.75m以上後退させる。		
		建築物の高さの 最高限度	12m ただし、敷地面積が200㎡未満 の場合は、10m以下とする。	22m	
		壁面後退区域における 工作物の設置の制限	壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域）においては、門、塀、工作物及び屋外広告物を設置してはならない。ただし、都市計画道路の沿道及び擁壁の設置等建築物の敷地の安全上適切な措置を講じた箇所についてはこの限りではない。		-
		建築物等の形態又は 意匠の制限	建築物の外壁及び屋外広告物の色彩は、周辺の景観に配慮した色調とする。		
		垣又はさくの構造の 制限	環境緑地に面して垣又はさくを設ける場合は、門柱などを除き、生垣又は透過性のあるフェンスとする。 都市計画道路及び隣地境界線に沿って垣又はさくを設ける場合は、生け垣などで緑化するよう努める。		

は、知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置は、計画図表示のとおり。」

理由： 土地地区画整理事業により公共施設の整備が行われた地区及び連担する一体的な周辺の地区において、幹線道路沿道の不燃化を促進し、防災性の向上を図り良好な市街地の形成と保全を図るため、地区計画を変更する。

変更概要

四軒在家地区地区計画			
事項	旧	新	摘要
位置	国立市大字谷保字上ノ下、字栗原及び 大字石田字谷保下各地内	国立市矢川三丁目及び泉三丁目地内	町名地番変更による
地区計画の目標	(抜粋) ...また、都市計画道路3・3・15号線沿道は、自然環境と一体的なまちづくりの誘導を図り、周辺住宅地と調和のとれた良好な環境の形成を図る。...	(抜粋) ...また、都市計画道路3・3・15号線沿道は、 <u>都市計画マスタープランにおいて沿道の中層住宅ゾーンとして位置付けられており、沿道建築物の不燃化等を促進するとともに、自然環境と一体的なまちづくりの誘導を図り、周辺住宅地と調和のとれた良好な環境の形成を図る。...</u>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>(抜粋) 本地区を4地区に区分し、地区の特性に見合ったまちづくりを進めるため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>[住宅地区B] 環境緑地の創設により連続した緑の空間を確保し、住宅地区Aと一体的な街並みを形成するとともに、沿道の土地利用を踏まえた良好な低層住宅地の形成を図る。</p> <p>[住宅地区C] 沿道地区との連携を図りつつ、住宅地区Aと一体的な街並みを形成するため、都市基盤の整備を視野にいれ、良好な低層住宅地の住環境の形成をめざす。</p>	<p>(抜粋) 本地区を5地区に区分し、地区の特性に見合ったまちづくりを進めるため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>[住宅地区B] 環境緑地の創設により連続した緑の空間を確保し、住宅地区Aと一体的な街並みを形成するとともに、<u>都市計画マスタープランに基づく沿道の中層住宅ゾーンとして、沿道の土地利用を踏まえた良好な中層住宅地の形成を図る。</u></p> <p>[住宅地区C] 沿道地区との連携を図りつつ、住宅地区Aと一体的な街並みを形成するため、<u>国立都市計画道路3・4・1号線の事業化にあわせた都市基盤の整備を視野にいれ、良好な低層住宅地の住環境の形成をめざす。</u></p> <p>[住宅地区D] <u>後背する閑静な住宅地への騒音の遮断や沿道建築物の不燃化等を促進し、住宅地区Bとの連続性に配慮した沿道の土地利用を踏まえた良好な中層住宅地の形成をめざす。</u></p>	

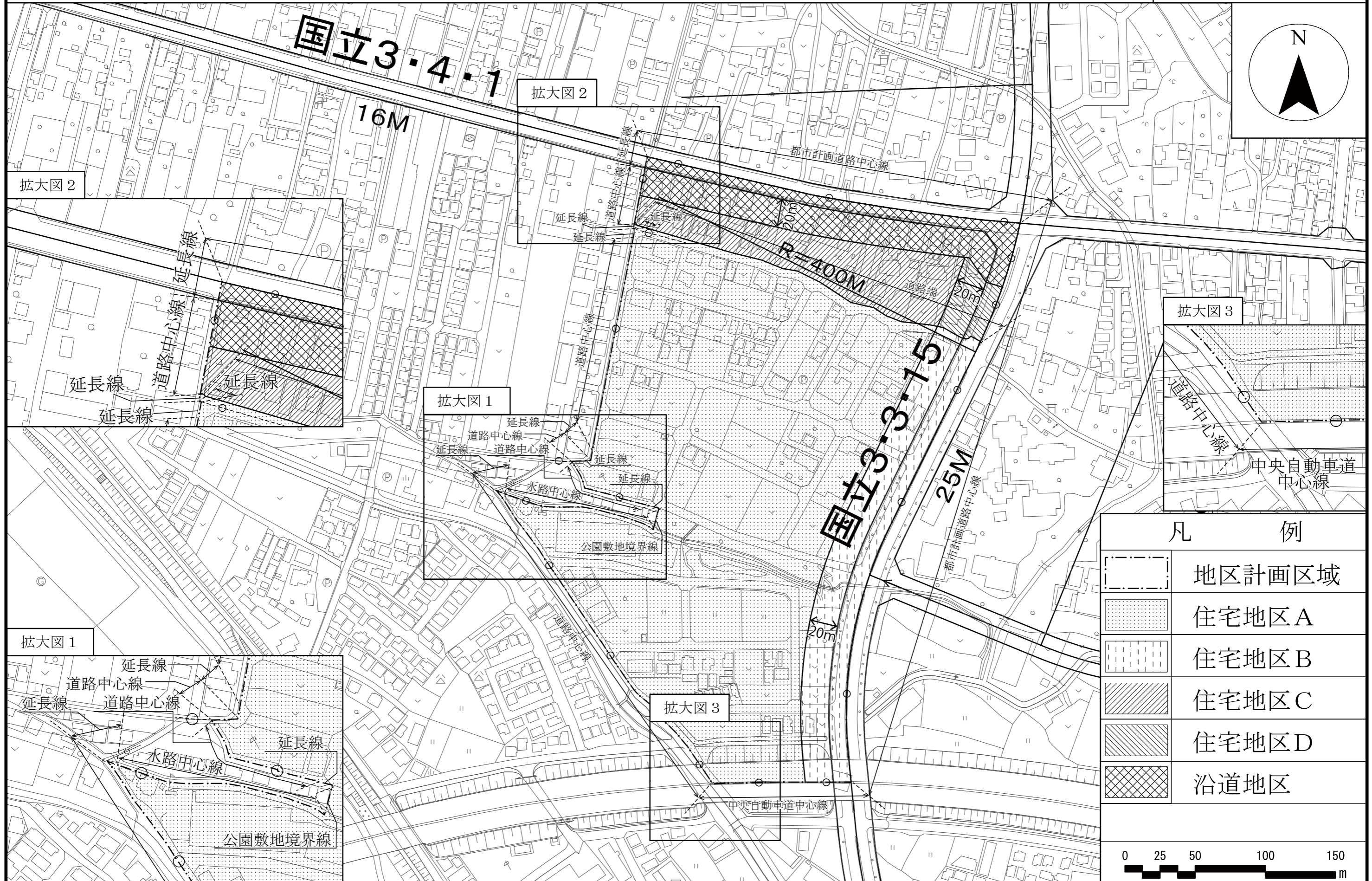
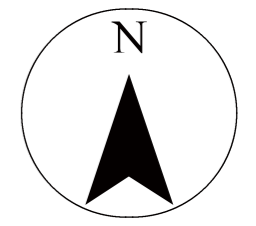
			[沿道地区] 地域幹線道路沿道の利便性を生かし、大規模店舗等の車利用によるサービス業務施設の誘導をめざすとともに、都市基盤の整備を視野に入れた土地の有効利用を促進し、後背する閑静な住宅地への騒音を遮断することなどとあわせて良好な沿道景観の形成をめざす。	[沿道地区] 地域幹線道路沿道の利便性を生かし、大規模店舗等の車利用によるサービス業務施設の誘導をめざすとともに、 <u>国立都市計画道路3・4・1号線の事業化にあわせた都市基盤の整備を視野に入れた土地の有効利用を促進し、後背する閑静な住宅地への騒音を遮断することなどとあわせて良好な沿道景観の形成をめざす。</u>			
地区 整備 計画	位置	国立市大字谷保字上ノ下、字栗原及び 大字石田字谷保下各地内		国立市矢川三丁目及び泉三丁目地内		町名地番変更による	
	面積	約 7.5 ha		約 7.6 ha			
	地区の区分	地区の名称	住宅地区 A		住宅地区 A		
	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二(イ)項第五号、第七号 に掲げる建築物		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 <u>(1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u> <u>(2)公衆浴場</u>		制限内容は、新、旧 とも同一(表記方法を 変更)
	地区の区分	地区の名称	住宅地区 B		住宅地区 B		
	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二(イ)項第五号、第七号 に掲げる建築物		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 <u>(1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u> <u>(2)公衆浴場</u> <u>(3)自動車車庫</u> <u>(ただし、建築物附属の車庫を除く。)</u> <u>(4)工場</u> <u>(5)ホテル又は旅館</u> <u>(6)自動車教習所</u> <u>(7)危険物の貯蔵又は処理に供するもの</u>		新による制限内容の うち、(1)(2)は旧と同 一 (表記方法を変更)
建築物の高さの 最高限度		12m ただし、敷地面積が200㎡未満の場合は、 10m以下とする。		22m			

地区整備計画

建築物に関する事項

地区の区分	地区の名称		住宅地区 D	
	地区の面積		約 0.1ha	
建築物の用途の制限			<u>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</u> <u>(1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u> <u>(2)公衆浴場</u> <u>(3)自動車車庫</u> <u>(ただし、建築物附属の車庫を除く。)</u> <u>(4)工場</u> <u>(5)ホテル又は旅館</u> <u>(6)自動車教習所</u> <u>(7)危険物の貯蔵又は処理に供するもの</u>	新による制限内容は住宅地区 B と同一
建築物の敷地面積の最低限度			120m ²	新による制限内容は住宅地区 B と同一
壁面の位置の制限			<u>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、道路境界線から0.75m以上後退させるものとする。</u> <u>なお、水路を挟み道路に接する敷地は、水路と敷地の境界線から0.75m以上後退させる。</u>	新による制限内容は住宅地区 A 及び住宅地区 B と同一
建築物の高さの最高限度			22m	新による制限内容は住宅地区 B と同一
建築物等の形態又は意匠の制限			<u>建築物の外壁及び屋外広告物の色彩は、周辺の景観に配慮した色調とする。</u>	新による制限内容は住宅地区 A 及び住宅地区 B と同一
垣又はさくの構造の制限			<u>環境緑地に面して垣又はさくを設ける場合は、門柱などを除き、生垣又は透過性のあるフェンスとする。</u> <u>都市計画道路及び隣地境界線に沿って垣又はさくを設ける場合は、生け垣などで緑化するよう努める。</u>	新による制限内容は住宅地区 A 及び住宅地区 B と同一

理 由	土地区画整理事業により公共施設の整備が行われた地区及び連担する一体的な周辺の地区において、良好な市街地の形成と保全を図るため、地区計画を決定する。	土地区画整理事業により公共施設の整備が行われた地区及び連担する一体的な周辺の地区において、 <u>幹線道路沿道の不燃化を促進し、防災性の向上を図り</u> 良好な市街地の形成と保全を図るため、地区計画を <u>変更</u> する。	
-----	---	---	--



拡大図 2

拡大図 2

拡大図 3

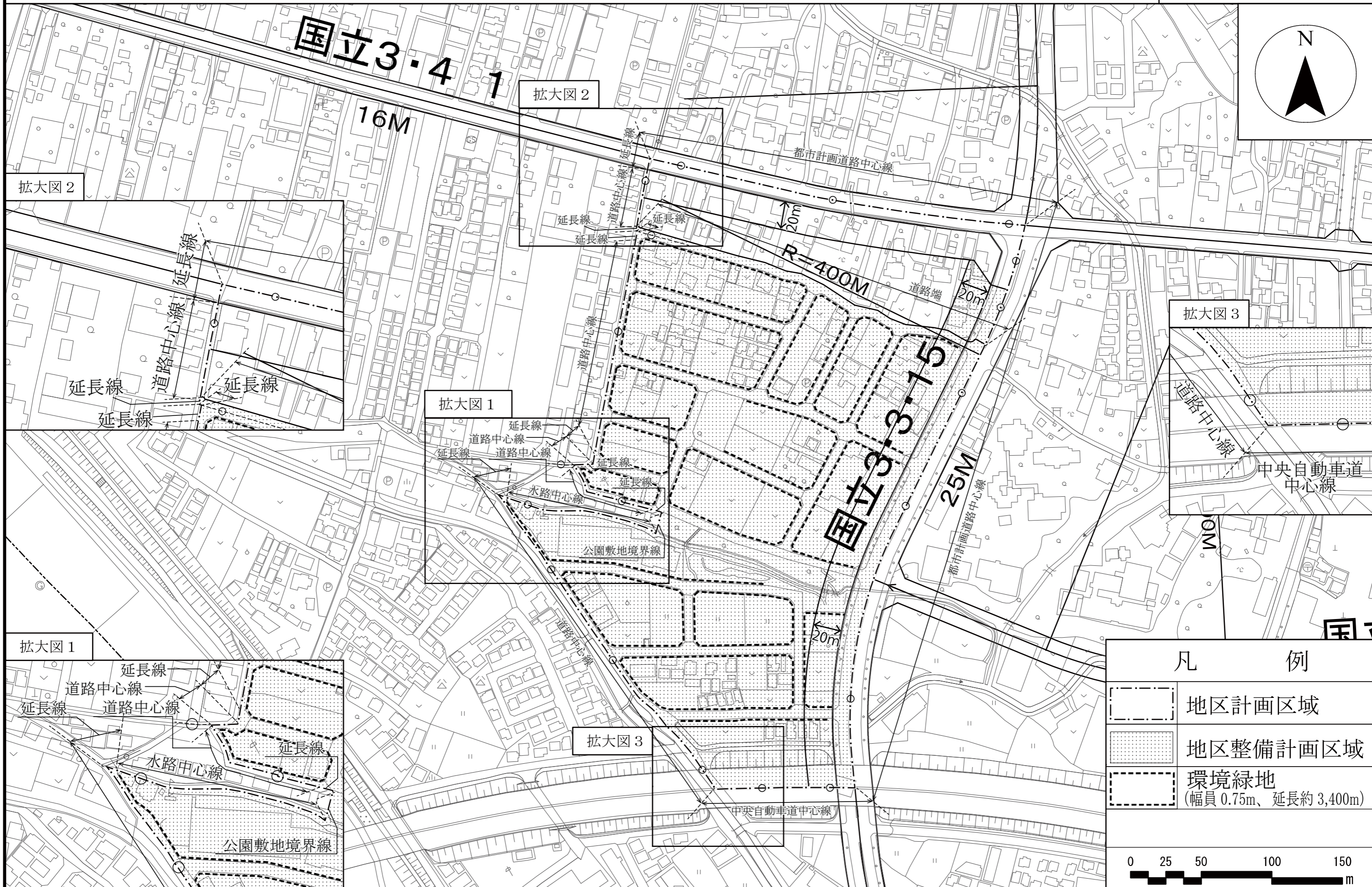
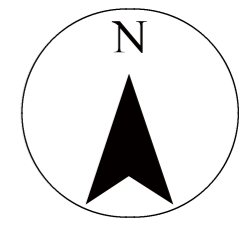
拡大図 1

拡大図 1

拡大図 3

凡 例	
	地区計画区域
	住宅地区 A
	住宅地区 B
	住宅地区 C
	住宅地区 D
	沿道地区





凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	環境緑地 (幅員0.75m、延長約3,400m)

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り、(承認番号)3都市基交著第19号 (承認番号)3都市基街都第49号、令和3年5月19日 (承認番号)3都市基交著第19号 (承認番号)3都市基街都第49号、令和3年5月19日