

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。

|                      |   |
|----------------------|---|
| <p>名 称</p>           | <p>四軒在家地区地区計画</p>   |
| <p>位 置 ※</p>         | <p>国立市矢川三丁目及び泉三丁目地内</p>   |
| <p>面 積 ※</p>         | <p>約 9.2 ha</p>   |
| <p>地区計画の目標</p>       | <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>  |
| <p>区域の整備・開発及び保全に</p> | <p>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A]<br/>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]<br/>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]<br/>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]<br/>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]<br/>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<br>する<br>方<br>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<br>区<br>整<br>備<br>計<br>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>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<br/>(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<br>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当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、生け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坦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<br>大字石田字谷保下各地内  | <u>国立市矢川三丁目及び泉三丁目地内</u>   | 町名地番変更による |
| 地区計画の目標            | (抜粋)<br>…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)<br>…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)<br/>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]<br/>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]<br/>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)<br/>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]<br/>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]<br/>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]<br/><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> |           |
| 土地利用に関する方針         |   |   |           |

|             |             |                                      |   |  |  |           |                                  |
|-------------|-------------|--------------------------------------|---|--|--|-----------|----------------------------------|
|             |             |                                      | [沿道地区]<br>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]<br>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</u> 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。 |  |           |                                  |
| 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。<br>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。<br><u>(1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u><br><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。<br>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。<br><u>(1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u><br><u>(2)公衆浴場</u><br><u>(3)自動車車庫</u><br>(ただし、建築物附属の車庫を除く。)<br><u>(4)工場</u><br><u>(5)ホテル又は旅館</u><br><u>(6)自動車教習所</u><br><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<br>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

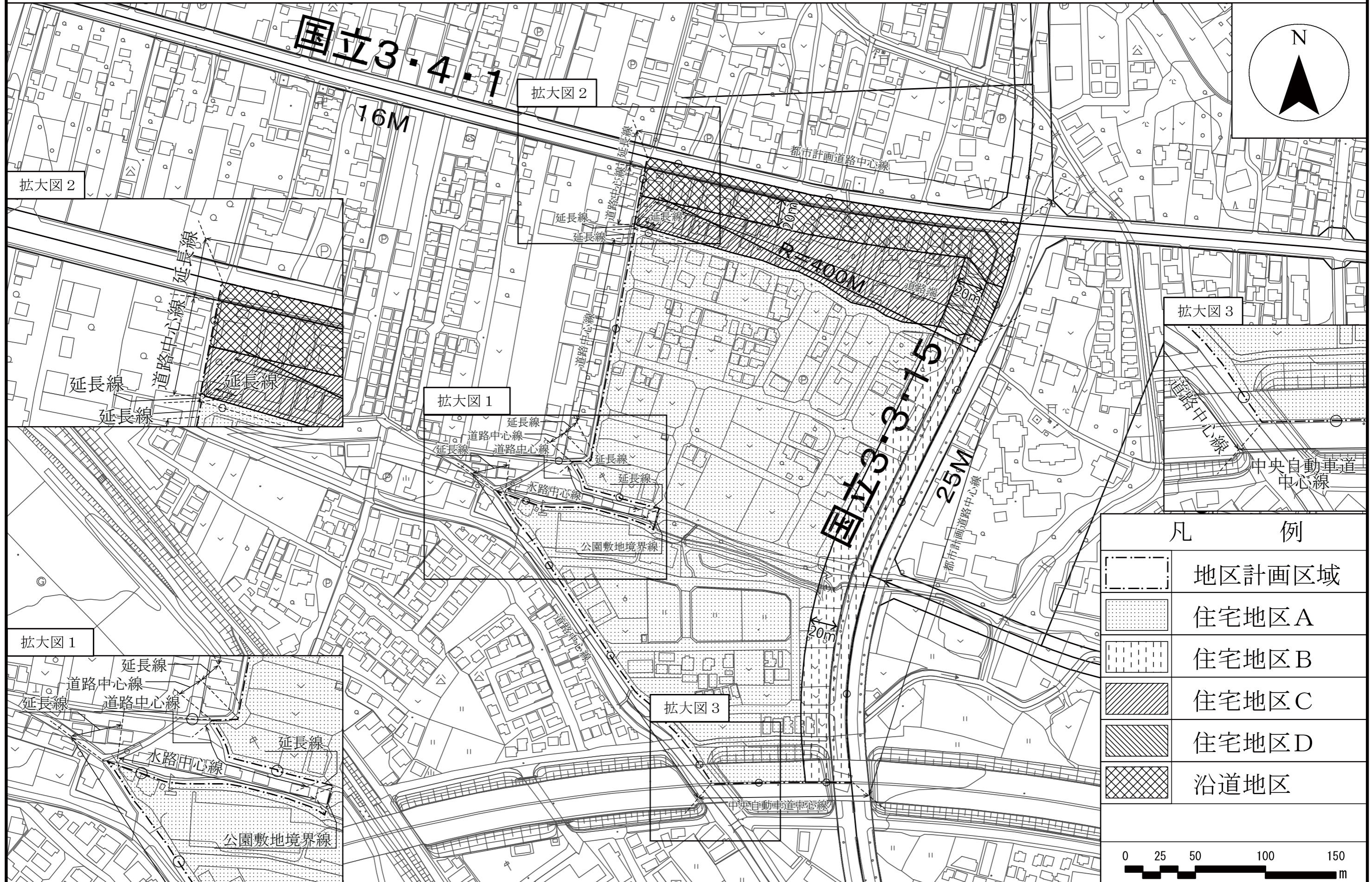
|                |       |   |  |                          |
|----------------|-------|---|--|--------------------------|
| 地区の区分          | 地区の名称 | — | 住宅地区D  |                          |
|                | 地区の面積 | — | 約0.1ha   |                          |
| 建築物の用途の制限<br>※ |       | — | <u>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</u><br><u>(1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u><br><u>(2)公衆浴場</u><br><u>(3)自動車車庫</u><br><u>(ただし、建築物附属の車庫を除く。)</u><br><u>(4)工場</u><br><u>(5)ホテル又は旅館</u><br><u>(6)自動車教習所</u><br><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  |       | — | 120㎡   | 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><br><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、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。</u><br><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坦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坦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。 |  |



国立都市計画地区計画 四軒在家地区地区計画 計画図 1

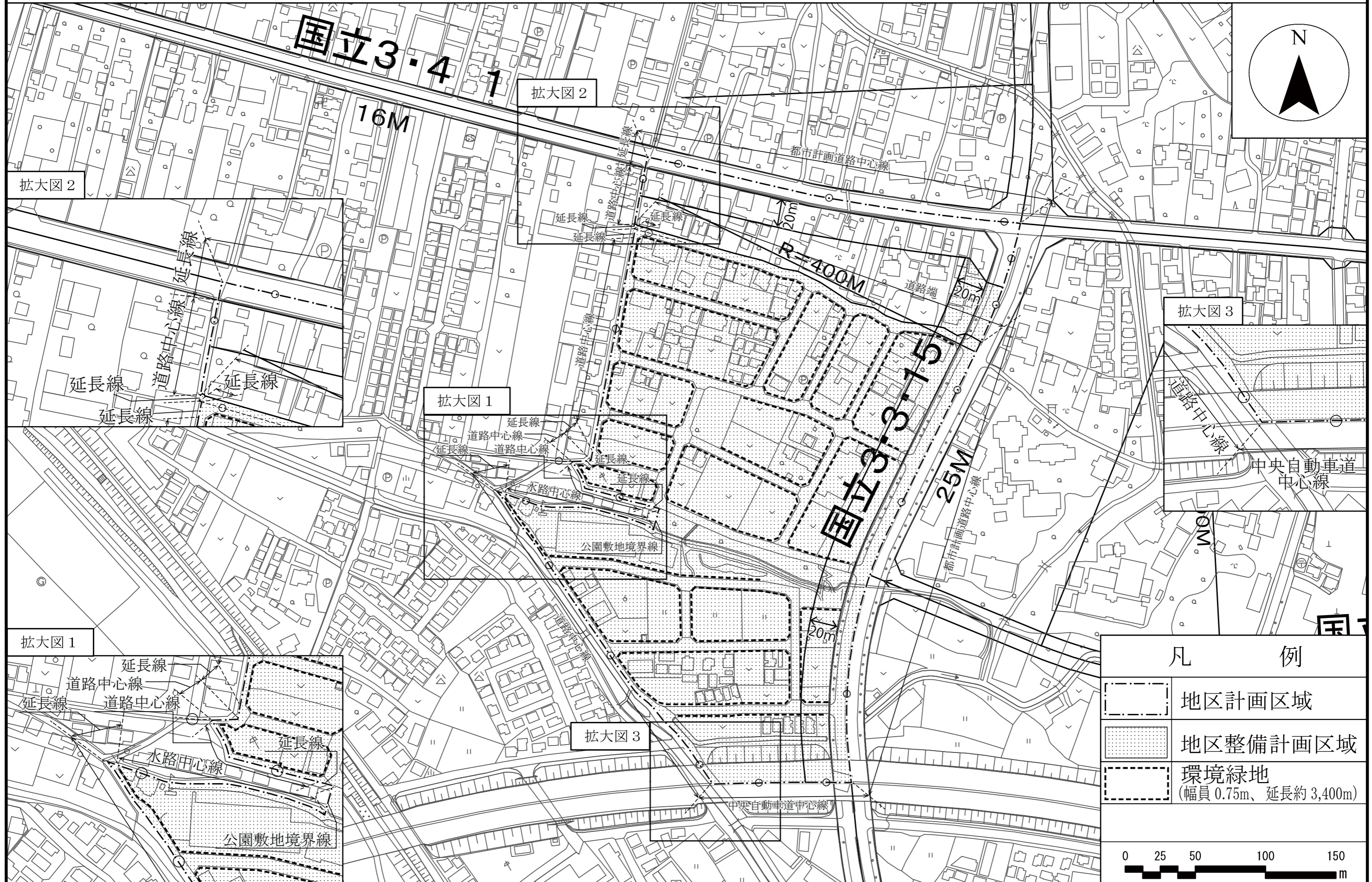
[国立市決定]



| 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   |
| <p>0 25 50 100 150 m</p> |        |

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。無断複製を禁ずる。  
 (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都市基交都第13号、令和3年6月4日





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。無断複製を禁ずる。  
 (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都市基交都第13号、令和3年6月4日

## 環境緑地設置基準

国立都市計画四軒在家地区地区計画の地区施設の整備方針等の運用について定めるものである。

### 1 樹木の植栽例

| 標準的な植栽例                                 |                                 |                       |
|---|---------------------------------|-----------------------|
| 1. 次のいずれかから選択する                         |                                 |                       |
| 名称                                      | 基準                              | 樹種 [参考]               |
| 高木                                      | 4 m 当たり 1 本以上                   | モミジ、トウカエデ、ヤマモモなど      |
| 中木                                      | 2 m 当たり 1 本以上                   | キンモクセイ、モチ、ツバキ、ハナミズキなど |
| 低木                                      | 1 m 当たり 2 本以上                   | サツキ、ツツジ、ジンチョウゲなど      |
| 生け垣                                     | 中木を 0.6 m 間隔以下                  |                       |
| 2. 樹木の種別                                |                                 |                       |
| 高木                                      | 成木の高さが 3 m 以上で、植栽時に 2 m 以上の樹木   |                       |
| 中木                                      | 成木の高さが 2 m 以上で、植栽時に 1.2 m 以上の樹木 |                       |
| 低木                                      | 高・中木以外で、植栽時に高さ 0.3 m 以上の樹木      |                       |
| 3. その他                                  |                                 |                       |
| 1) 竹類は低木に含む。                            |                                 |                       |
| 2) 樹木に、芝生、草花植物、地被植物(以下「草花等」という)は含まない。   |                                 |                       |
| 3) 植栽まずは、高さ 40cm を超えないものとする。            |                                 |                       |
| 4) 樹木は、定期的にせん定を行うなど、適切な維持管理に努めなければならない。 |                                 |                       |

### 2 環境緑地内に樹木を植栽することが困難な場合の取扱い

#### 1) 車輛等の出入口に支障がある場合

道路に接する敷地の長さが 9 m 未満の場合は、敷地内に環境緑地の長さの 2 分の 1 に相当する面積の植栽を設けることにより、環境緑地の植栽に代えることができる。

#### 2) 擁壁の設置等により環境緑地内の植栽が困難な場合

敷地内の環境緑地に敷地の長さの 2 分の 1 以上植栽することが困難な場合は、擁壁の上部に植栽を行うことにより、環境緑地の植栽に代えることができる。

このことも困難な場合は、敷地内に環境緑地の長さの 2 分の 1 に相当する面積の植栽を設けることにより、環境緑地の植栽に代えることができる。



### 3)生産緑地地区等の農地の場合

都市計画法に定められた生産緑地地区は、生産緑地法により農地として管理しなければならないことから、現状において十分にその役割をはたしているため、適用しない。

また、生産緑地地区以外の農地においても、農地として管理が行われている間は、適用しない。

### 3 環境緑地の適用日について

地区計画の適用日以降に建築物の新築や駐車場などを設置するなど、土地利用に変化があった場合に、この基準を適用する。ただし、土地利用に変化がない限りは、この基準は適用しない。

# 環境形成型地区計画で定める内容

