

# 国立都市計画谷保第一地区地区計画 (平成2年2月1日決定, 平成30年4月1日変更)

名 称	谷保第一地区地区計画	
位 置	国立市泉一丁目地内	
面 積	約 28.4ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>業務・商業を中心に住機能を複合一体化した新しい空間構成の秩序ある地区とし、高度な土地利用を図る。</p> <p>「道」を中心理念として、複合ターミナル都市(人と車が仲良くするまち)、遊戯空間都市(人の心が和むまち)、生活文化情報発信都市(生活文化を情報として提供するまち)の3つの要素をあわせ持つことにより高度業務複合化し、緑と文化の触れ合いができる新しい生活文化を創造するまちをつくることを、地区計画の目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な地域環境を維持しながら業務・商業を主体とした機能を適正に配置し、高度業務複合化を図る。</p> <p>また、終末処理場上部を、地区との調和のとれた一体的な緑地・公園として整備する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理によって整備が行われる道路・公園・水路等の保全を図り、高度業務複合化地区に適した良好な地域環境を維持する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>高度業務複合化地区としての機能を妨げる恐れのある用途及び煤煙・粉塵等で環境を汚染する恐れのある用途を制限する。</p> <p>また、垣又はさくの構造の規制・誘導を行い、緑あふれる都市景観を創出する。</p>

地区整備計画	位置	国立市泉一丁目の一部
	面積	約 14.3ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げ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 号に該当する営業に係るもの。 (2) 敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> を超える敷地に建築する建築物で 2 階以下を居住の用に供するもの。 (3) 建築基準法別表第二(ぬ)に掲げる工場のうち、三 - (七)、(八)、(八の二)、(八の三)、(九)、(十)、(十一)、(十二)、(十七)、(十七の二)、(十七の三)、(十七の四)、(十九)の事業を営むもの。
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	敷地面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の敷地に建築する建築物で、延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供するものは 20/10 とする。
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分は、生垣とする。

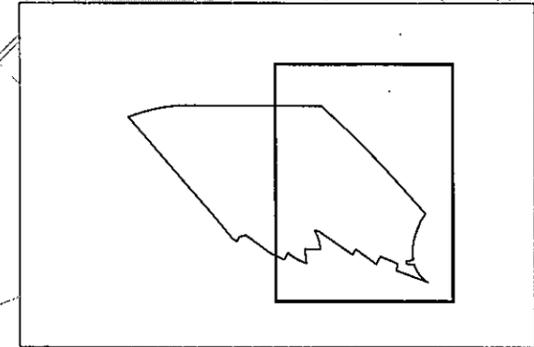
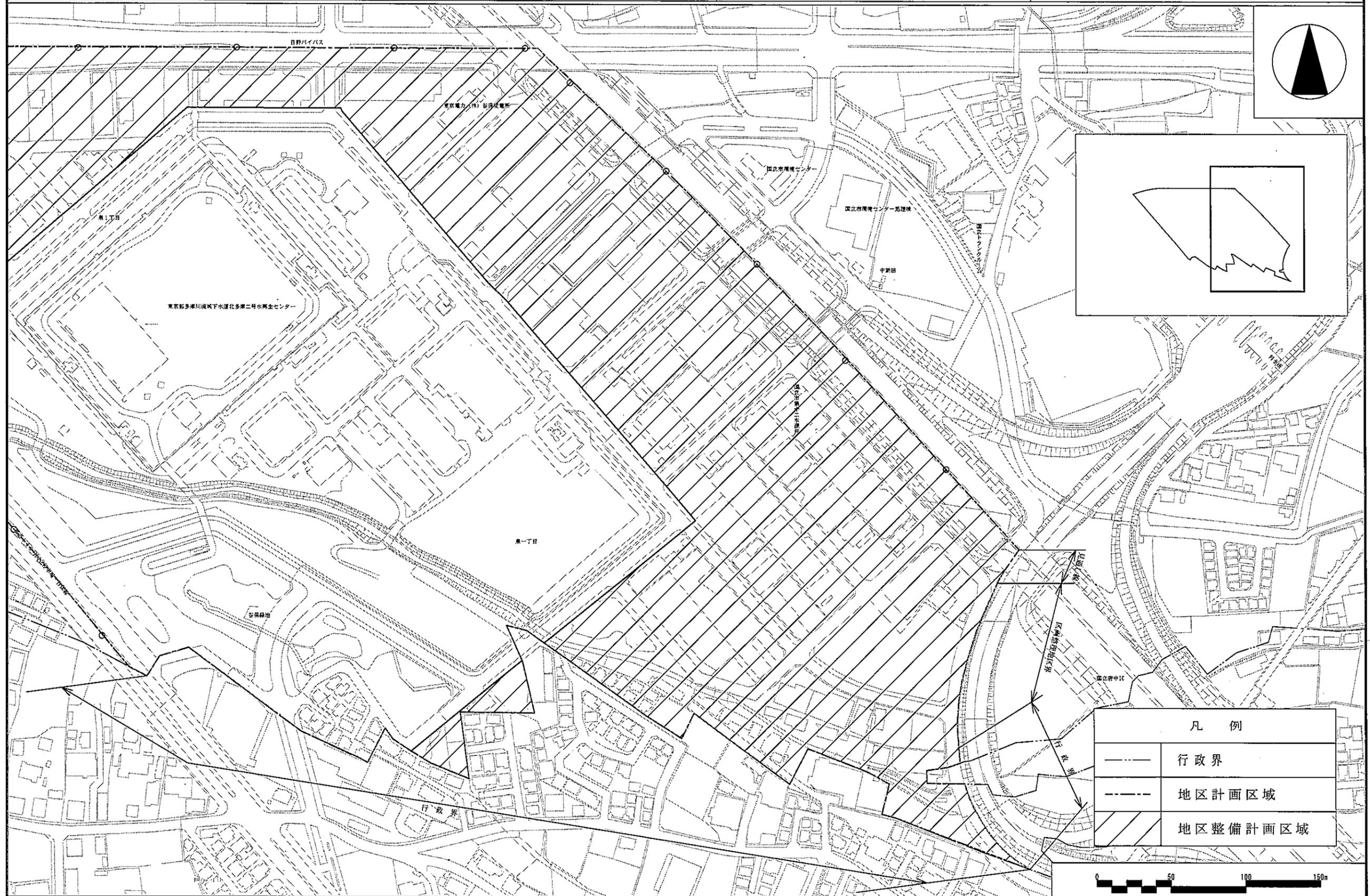
※本資料は計画概要を示したものであり、決定図書ではありません。



国立都市計画地区計画

谷保第一地区計画 計画図 (2/2)

【国立市決定】



凡 例	
———	行政界
-----	地区計画区域
//////	地区整備計画区域



# 国立都市計画谷保第一地区 地区計画の運用規定

## 目 次

建築物等の用途の制限……………	1
建築の延べ面積の敷地面積 に対する割合の最高限度……………	3
垣又はさくの構造の制限……………	4

～平成24年8月30日改正～

■ 建築物等の用途の制限……次に掲げる建築物は建築してはならない。

(2) 敷地面積が1,000㎡を越える敷地に建築する建築物で、2階以下を住居の用に供するもの。

---

〈運用規定〉

- 「居住の用」とは、専用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿などの用途をいう。常駐管理人が住宅として使用する管理人室も含む。

上記用途を、地階、地上1階、地上2階に設けてはならない。

[地区計画の目的に沿った業務・商業系用途を誘導するため、都市計画法上は建築可能な住居単一用途の建築（住居のみのいわゆるマンション等）を制限する。]

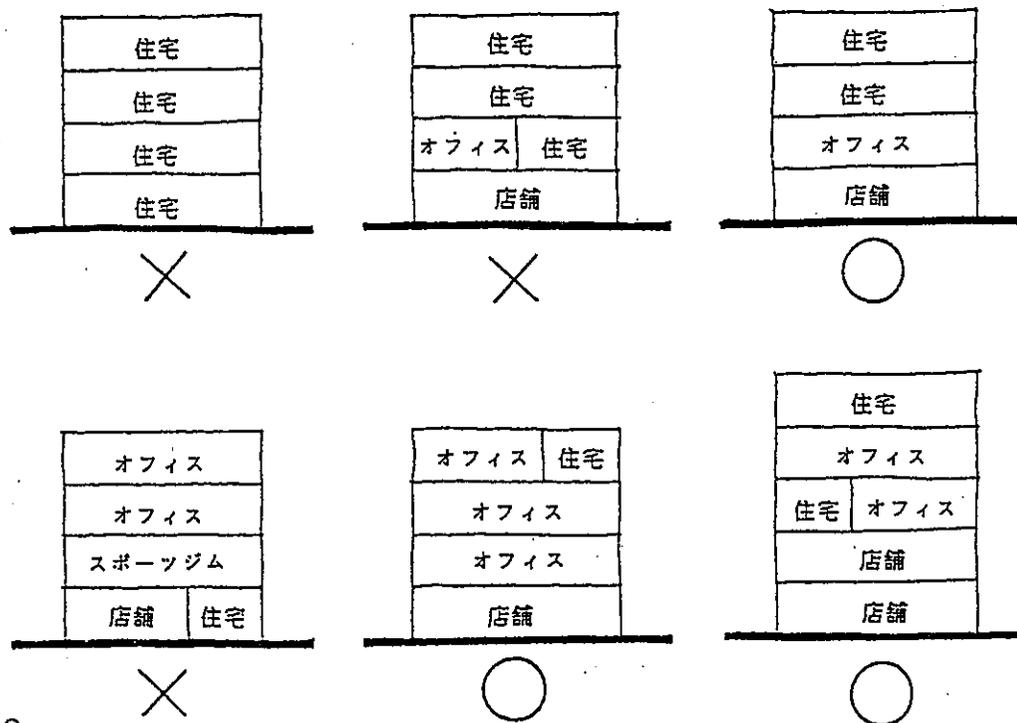
● 建築物等の用途の制限

- 「面積が1,000㎡を越える敷地においては、2階以下を住宅とする共同住宅を建築してはならない。  
 という意味は、

面積が1,000㎡を越える敷地で共同住宅(マンション等)を造る場合には、1階及び2階に住宅以外のオフィス、店舗等の用途を入れなければならない。

また、オーナー住居を持つオフィスビル等、一部に住宅機能を持つ建築物を建築する場合、住居部分を1、2階に設けてはならない。

(例)



- 建築の延べ面積の……敷地面積が200㎡以下の敷地に建築する建築物で、延べ面積の1/2以上を住居の敷地面積に対する用に供するものは20/10とする。  
割合の最高限度

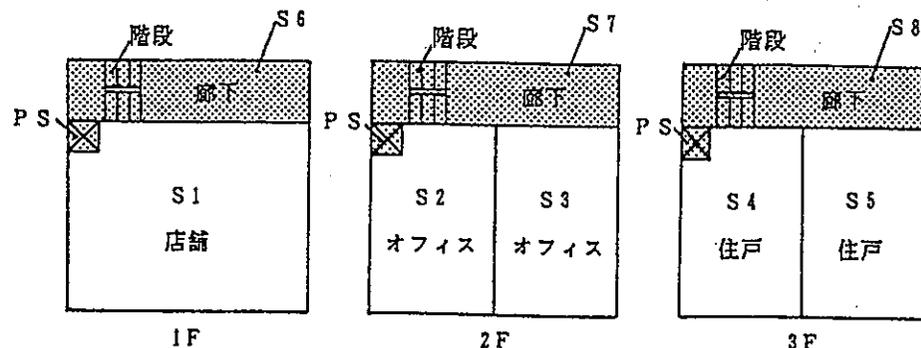
〈運用規定〉

- 住居の用に供する部分の面積のとり方
  - ・ 専用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿、常駐管理人が住宅として使用する管理人室などの用途である。
  - ・ 延べ面積に算入される共用のホール、廊下、階段、エレベーター、パイプスペース、機械室などを除く。
  - ・ 住戸専用の屋内階段、廊下などは含む。
- 判定の仕方
  - ・ 延べ面積から建築全体の共用部分の面積を除いて、専用部分の面積に占める住居の用に供する部分の割合を判定する。

$$\boxed{\text{住居の用に供する部分の面積}} \geq \frac{\text{延べ面積} - \text{延べ面積に算入される共用部分の面積}}{2}$$

の場合、容積率を20/10とする。

<例>



延べ面積 = S とすると、住居の用に供する面積  $S4 + S5 + S8$  が  $\frac{S - (S6 + S7)}{2}$  より大きいかわ小さいかを判断する。

この場合は、 $S4 + S5 + S8 < \frac{S - (S6 + S7)}{2} = \frac{S1 + S2 + S3 + S4 + S5 + S8}{2}$  となり、容積率は30/10で可と判定する。

- 垣又はさくの構造の制限……道路に面する部分は、生垣とする。

〈運用規定〉

- 道路境界に生垣を設けた場合、生垣よりも敷地の内側でのネットフェンス、パイプフェンス、木フェンスなどの併用は認める。
- ただし、道路境界に生垣を設けた場合であっても、ブロック積、コンクリート塀、石積、万年塀などとの併用は不可とする。(垣又はさくが騒音・粉じん等の防止など、法律・条例等を遵守するためのものである場合を除く)
- 本制限は、垣又はさくを造る場合には、道路に面する部分は必ず生垣とし、道路景観を緑豊かな開放的空間にすることが目的である。  
垣又はさくは造らなくてもよい。

〈例〉

