

# 矢川上土地区画整理事業の都市計画廃止、用途地域等 及び地区計画の都市計画に関する説明会

～矢川上地区地区計画・用途地域等変更

・土地区画整理事業の廃止について～

日時:1月24日(金) 午後 6:30～ 8:00

:1月25日(土) 午前10:30～12:00

場所:くにたち未来共創拠点 矢川プラス

主催:国立市

1. 都市計画について
2. 土地区画整理事業の都市計画廃止について
3. 用途地域の変更について
4. 防火・準防火地域の指定について
5. 地区計画について
6. 今後のスケジュールについて

# 1. 都市計画について

## 1. 都市計画について

2. 土地区画整理事業の都市計画廃止について

3. 用途地域の変更について

4. 防火・準防火地域の指定について

5. 地区計画について

6. 今後のスケジュールについて

# 1. 都市計画について



(出典) 国土交通省ホームページ

## 2. 土地区画整理事業の都市計画廃止について

1. 都市計画について

**2. 土地区画整理事業の都市計画廃止について**

3. 用途地域の変更について

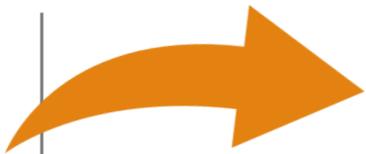
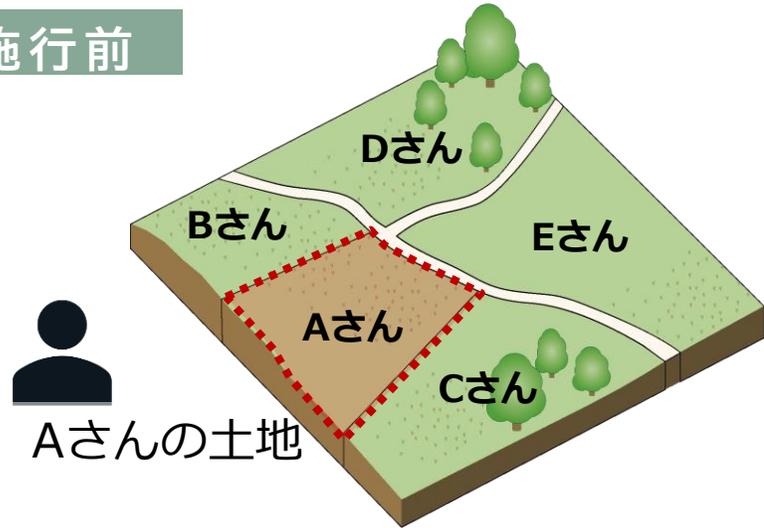
4. 防火・準防火地域の指定について

5. 地区計画について

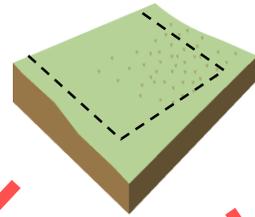
6. 今後のスケジュールについて

# 2.1 土地区画整理事業とは

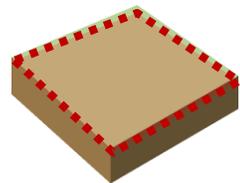
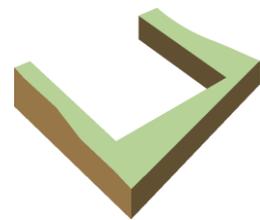
施行前



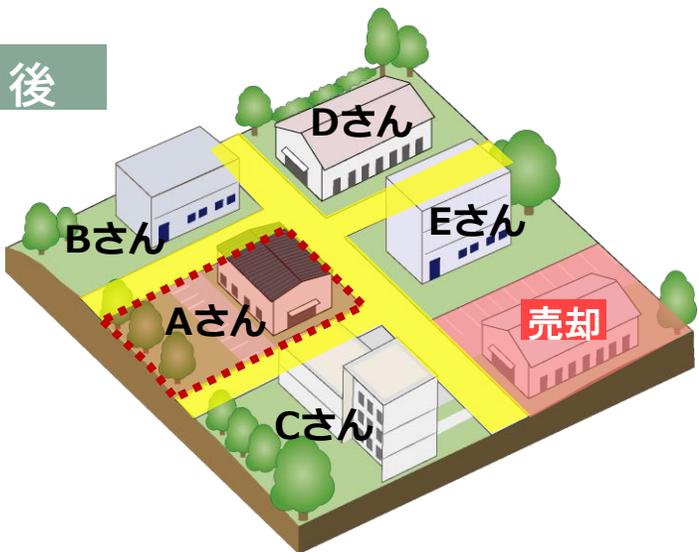
Aさんの土地



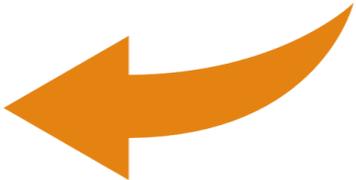
整理後のAさん土地  
→土地は小さくなるが  
利用価値が高い土地に



施行後



公共の用地へ→**道路など**  
売却→**事業費資金に**

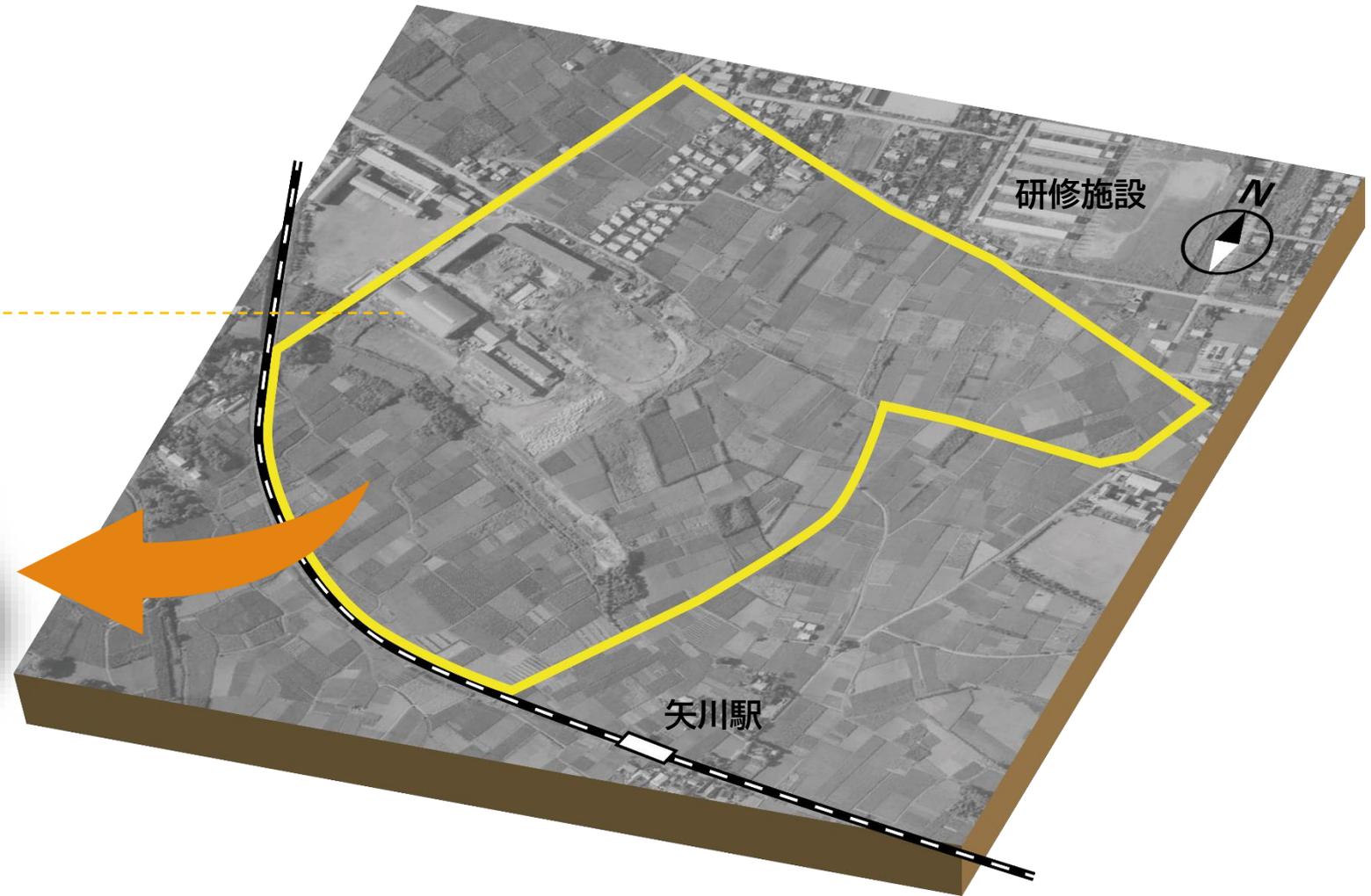


※Bさん、Cさん、Dさん、Eさんも同様

## 2.2 矢川上土地区画整理事業について

# 昭和36（1961）年 都市計画決定

土地区画整理事業を  
予定する区域  
25.7ヘクタール

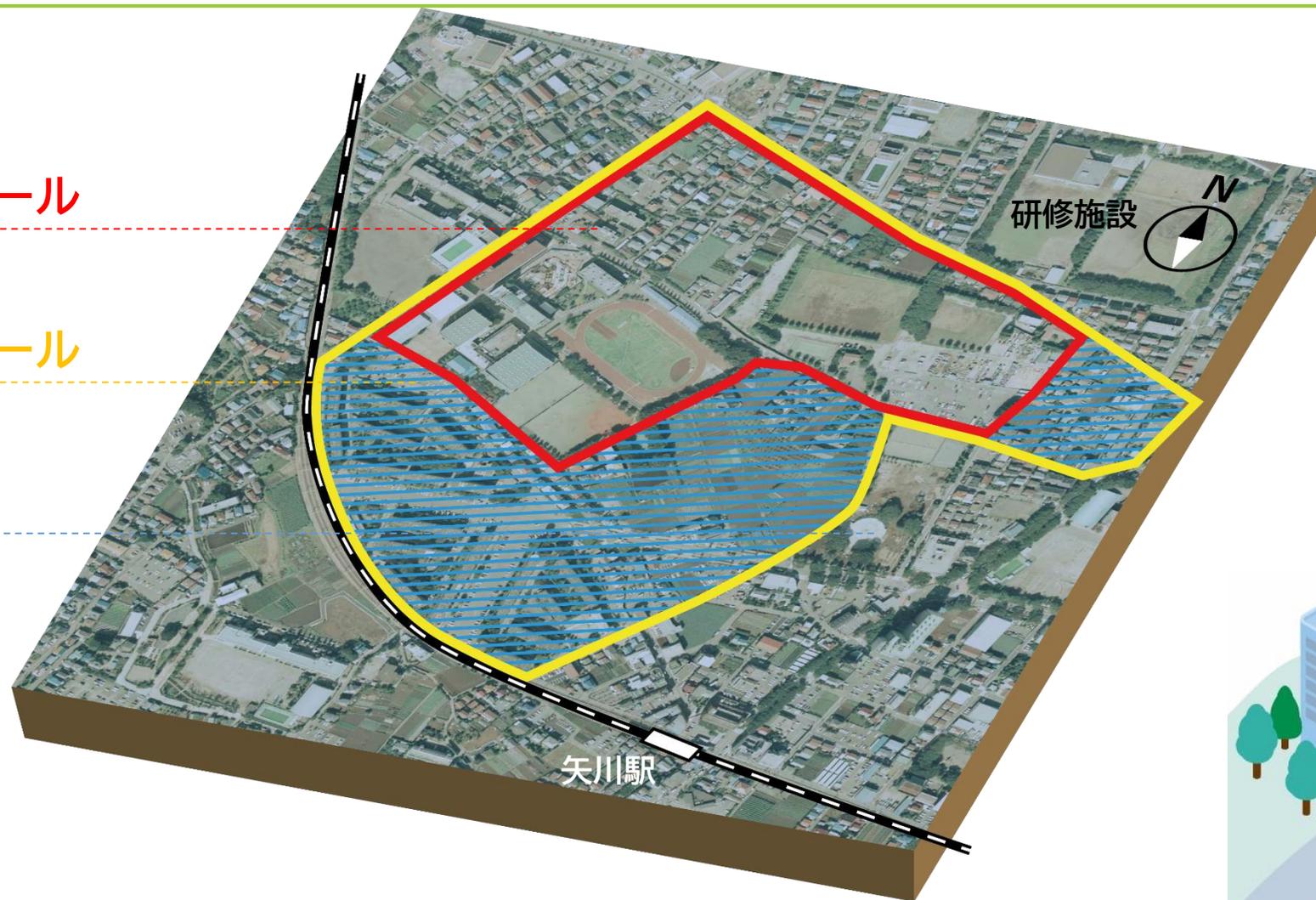


## 2.2 矢川上土地画整理事業について 平成5（1993）年都市計画変更

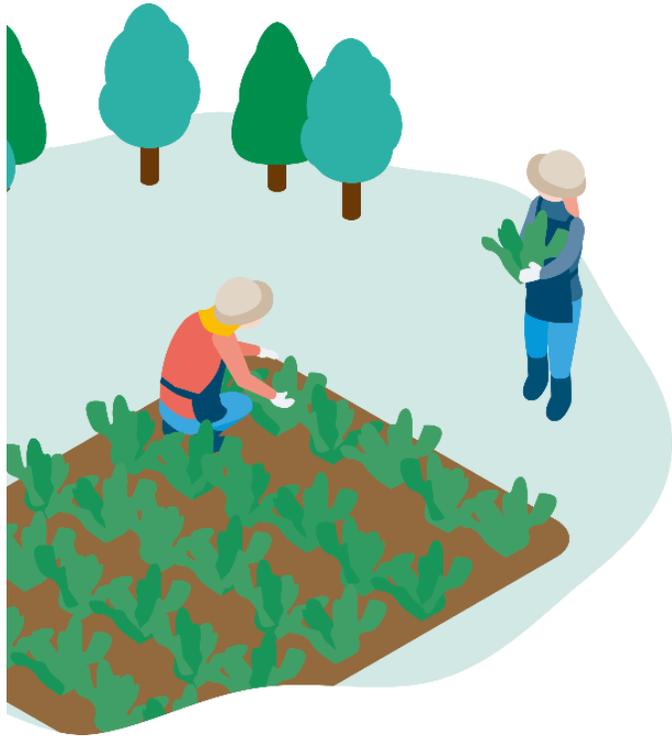
計画変更区域  
12.4ヘクタール

当初計画区域  
25.7ヘクタール

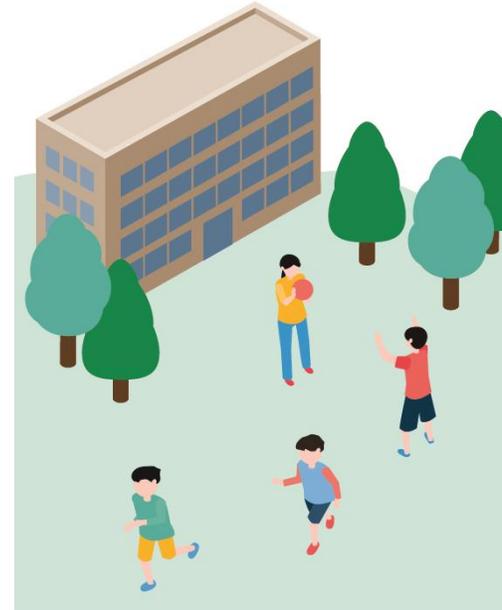
都市基盤整備が  
完了した区域等



## 2.2 矢川上土地区画整理事業について



土地利用の変化



昭和36年

平成5年

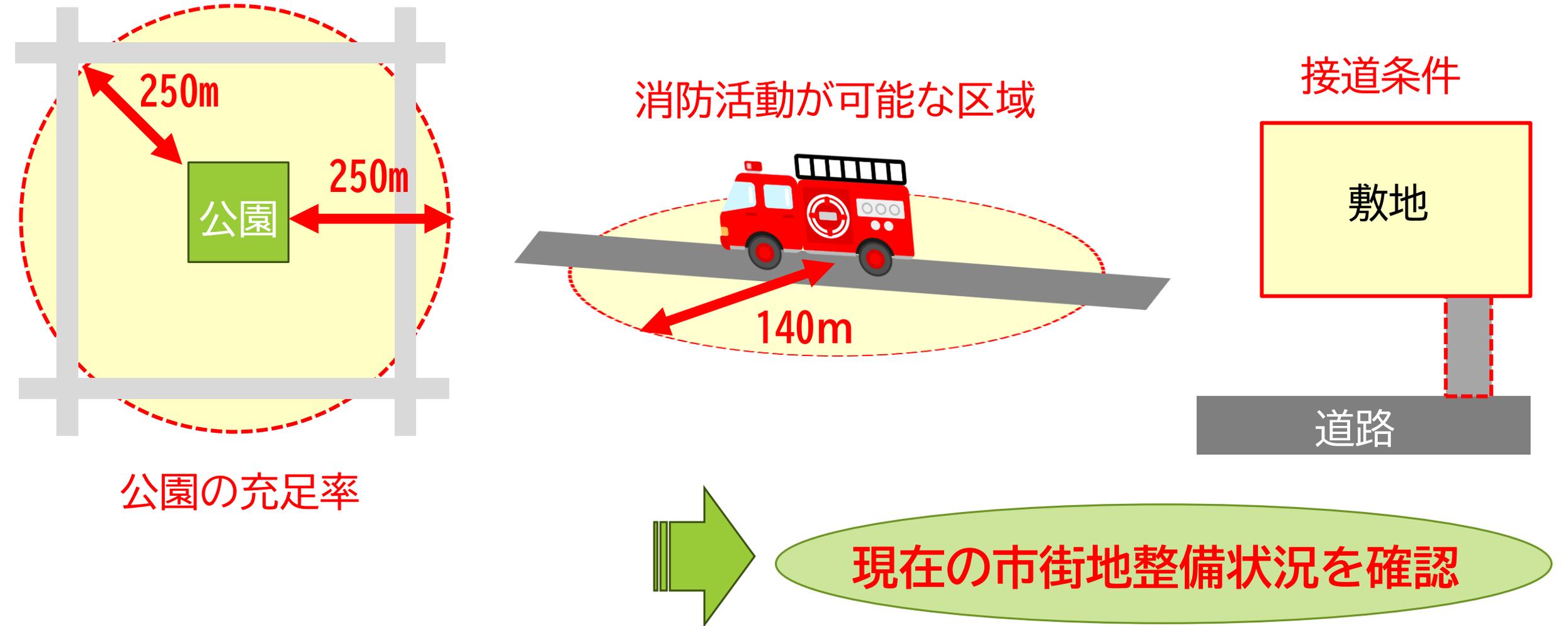
現在

土地区画整理事業は実施されないまま

60年以上が経過

## 2.2 矢川上土地区画整理事業について

### 矢川上地区の整備状況を調査



## 2.2 矢川上土地画整理事業について



## 2.3 新たなまちづくりの手法について

地域の道路など不足する要素を踏まえ、  
新たなまちづくりを進めていきます。



事故が多  
発してい  
る箇所が  
ある

行き止  
まりが  
ある

車がすれ  
違えない

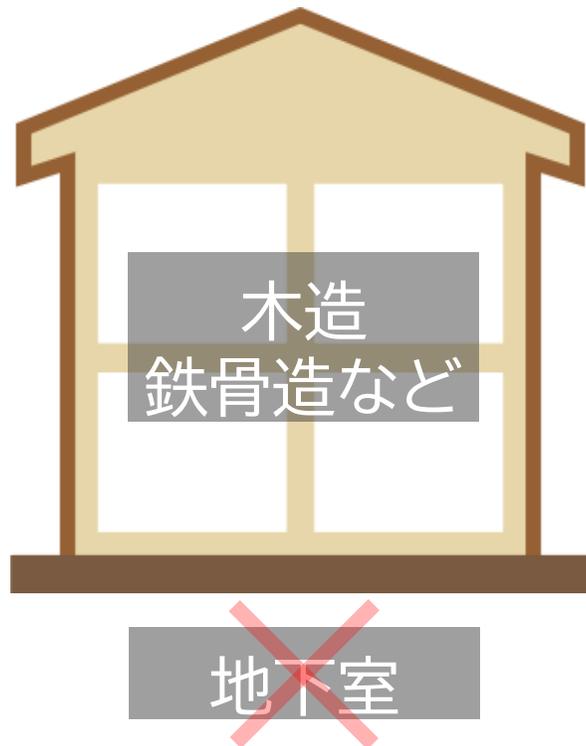
新たなまちづくり  
||  
地区計画

矢川上土地区画整理事業  
の都市計画は廃止

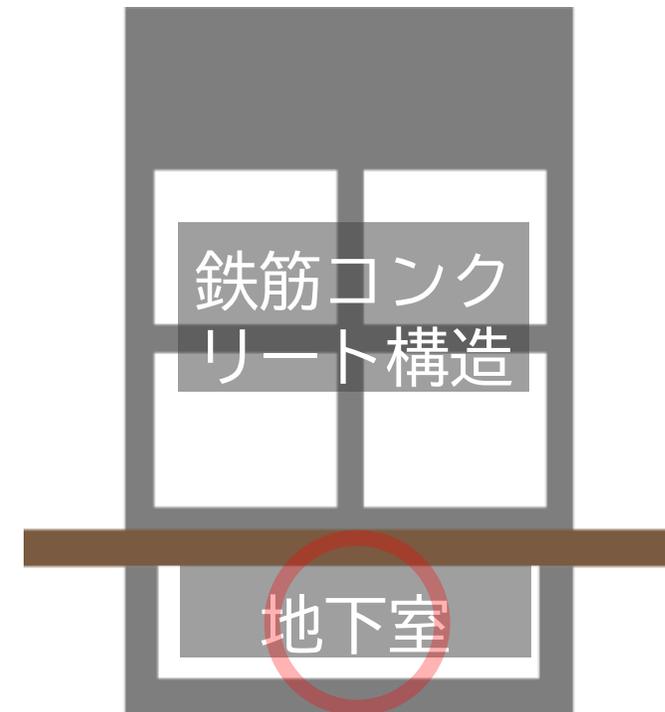
## 2.3 新たなまちづくりの手法について

### 土地区画整理事業の計画廃止によって変わること

建物構造は**限定的**



建物構造の制限**無し**  
**地階も可能に**

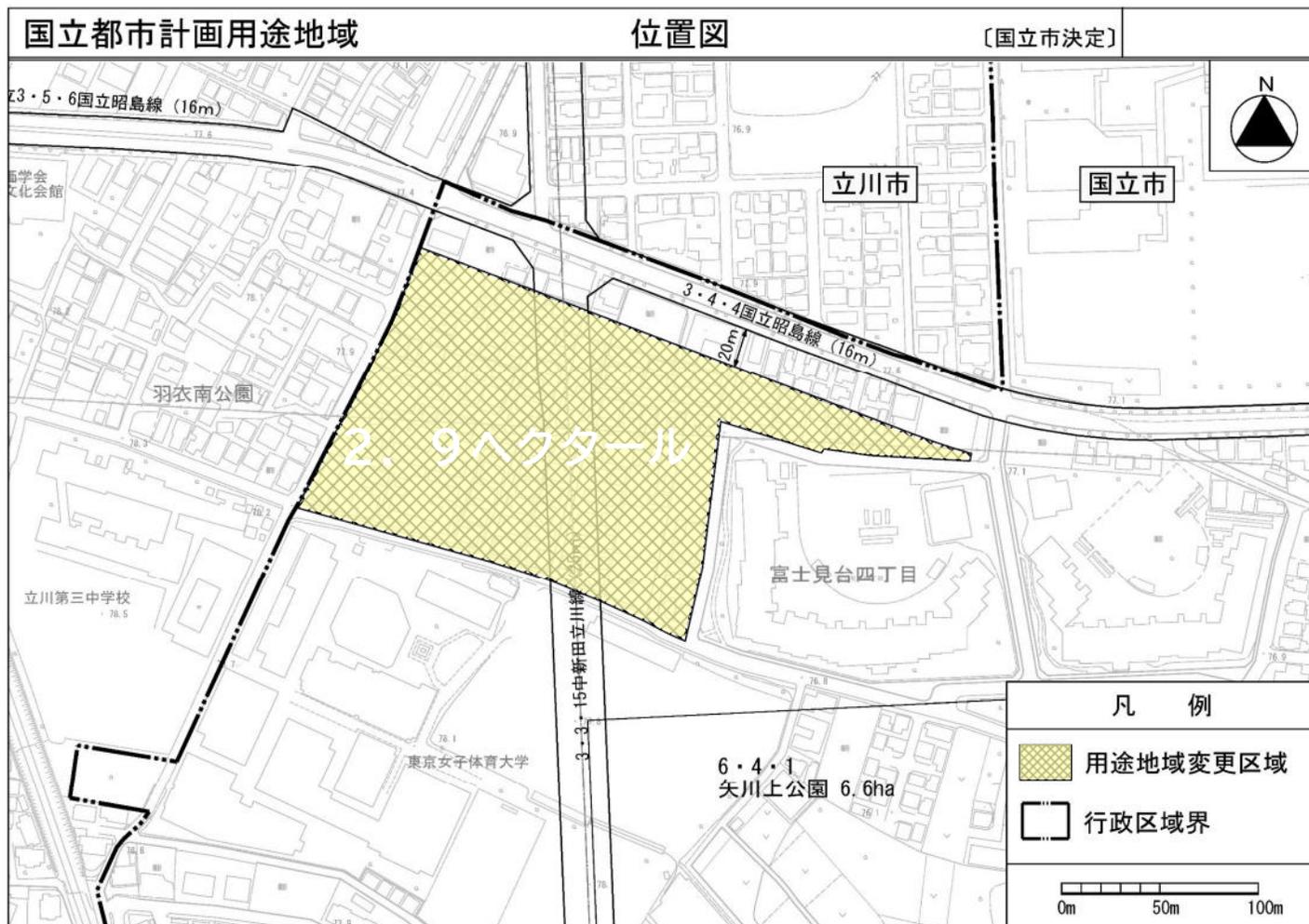


## 3. 用途地域の変更について

1. 都市計画について
2. 土地区画整理事業の都市計画廃止について
- 3. 用途地域の変更について**
4. 防火・準防火地域の指定について
5. 地区計画について
6. 今後のスケジュールについて

# 3.1 用途地域とは

## 用途地域を変更する区域



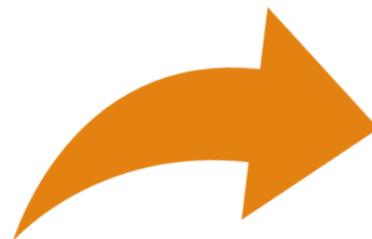
第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域

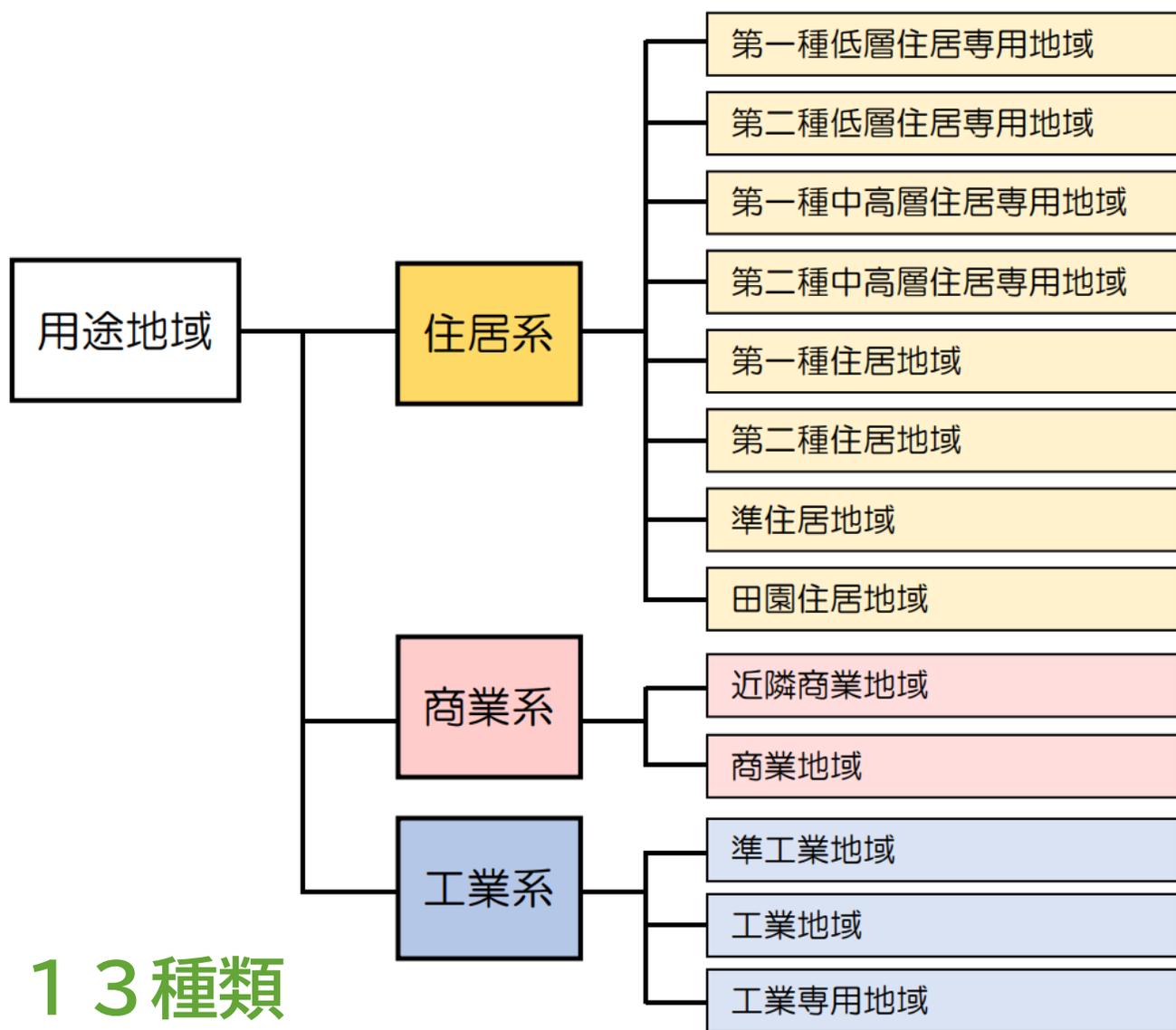
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交第19号 (承認番号)3都市基街第40号、令和3年5月19日 (承認番号)3都市基交第12号、令和3年6月4日

# 3.1 用途地域とは



**住み分けと効率的な土地利用を図る**

# 3.1 用途地域とは



1 3種類

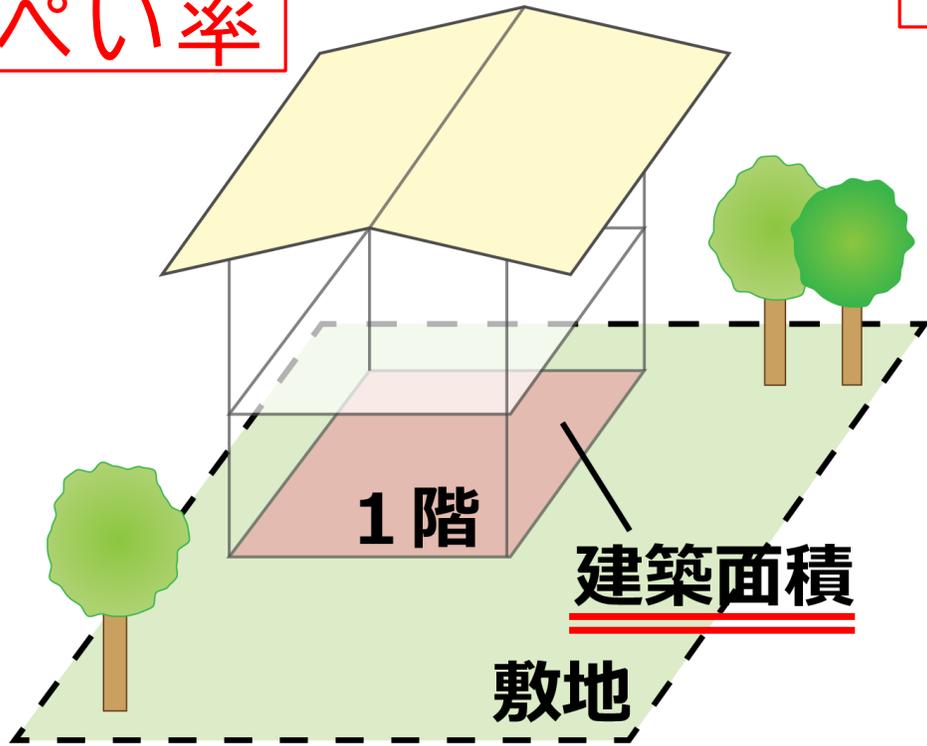


建てられる建物が異なる

### 3.1 用途地域とは

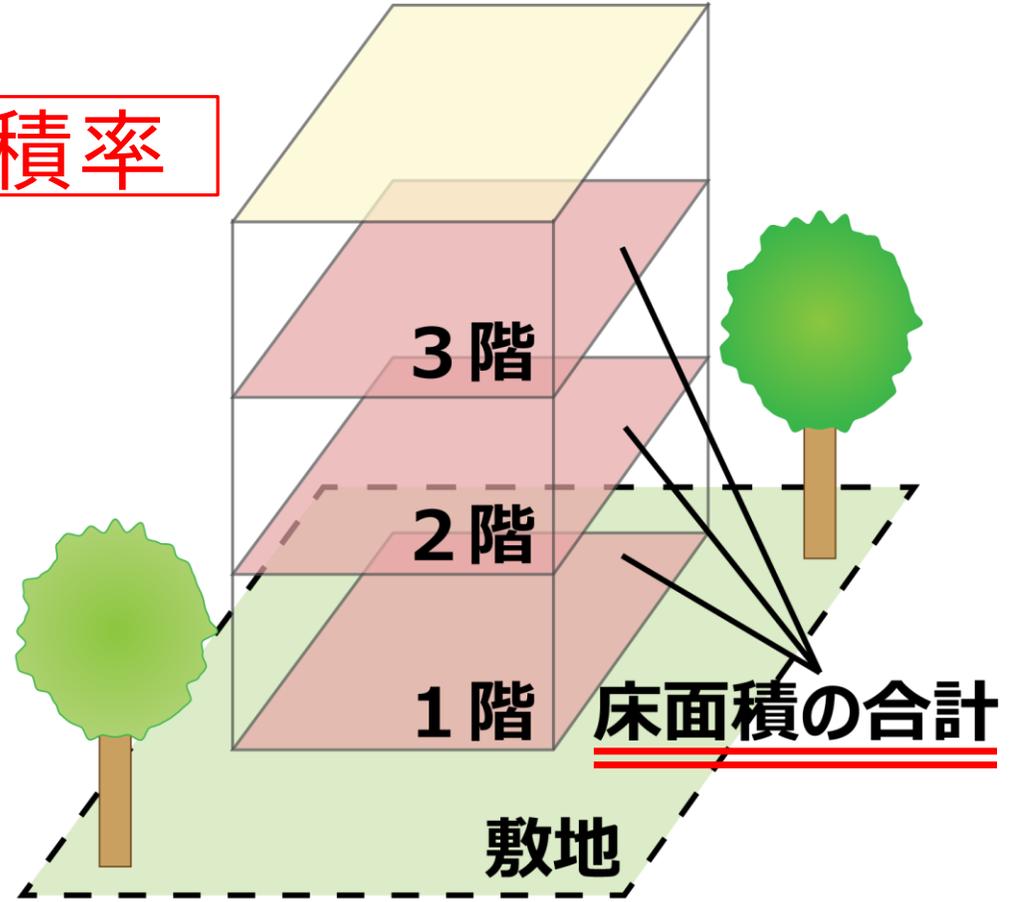
## 建ぺい率／容積率

建ぺい率



敷地面積に対する建築面積

容積率

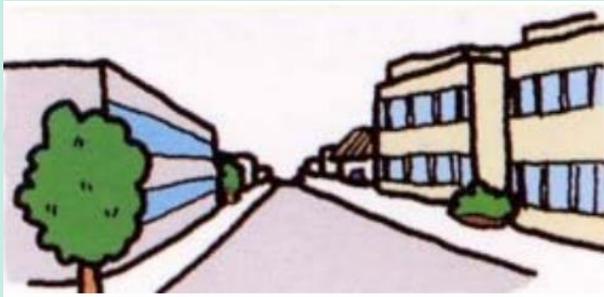


敷地面積に対する床面積の合計

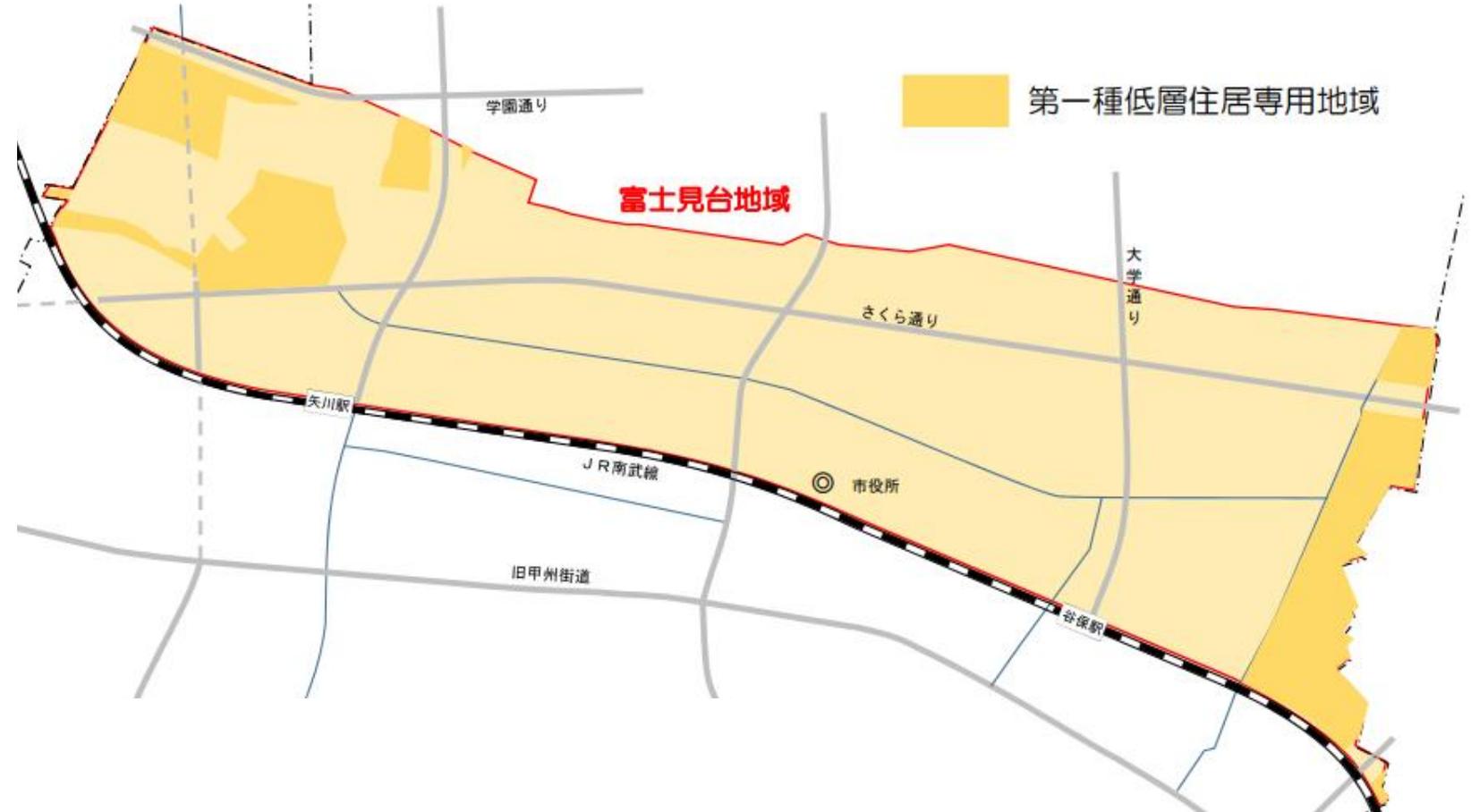
## 3.2 用途地域の変更について



低層の住居の用途



中高層の住居・商業の用途



現在第一種低層住居専用地域となっている地域の**目指すまちの姿**は『まちなみに調和した**中層住宅ゾーン**』を誘導する地域

## 3.2 用途地域の変更について

### 用途地域の変更

#### いっていそう地域

##### 第一種低層住居専用地域

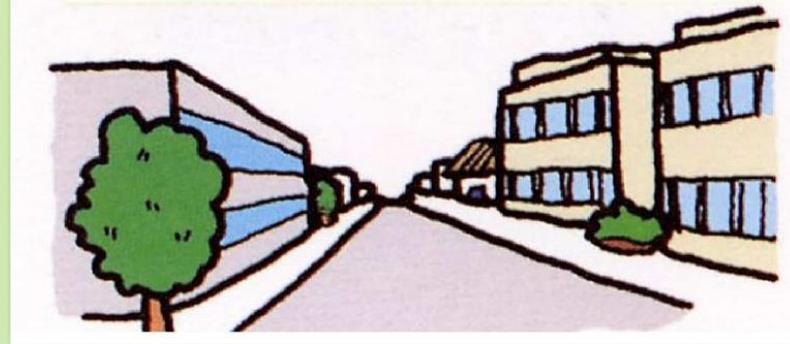


低層住宅の良好な環境を守るための地域です。  
小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校が建てられます。



#### いっちゅうこう地域

##### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。  
病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

## 3.2 用途地域の変更について

### 用途地域の変更

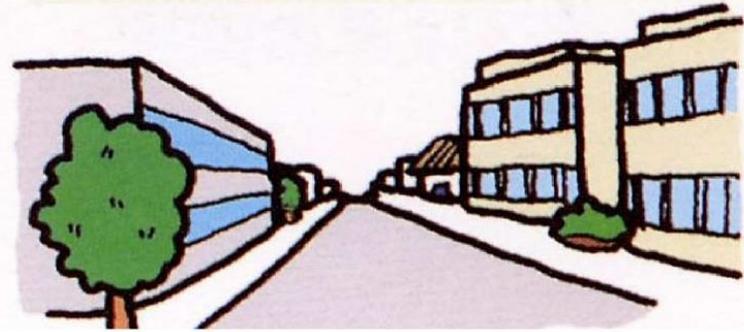
第一種低層住居専用地域



建ぺい率：40%  
容積率：80%



第一種中高層住居専用地域



建ぺい率：60%  
容積率：150%

## 3.2 用途地域の変更について

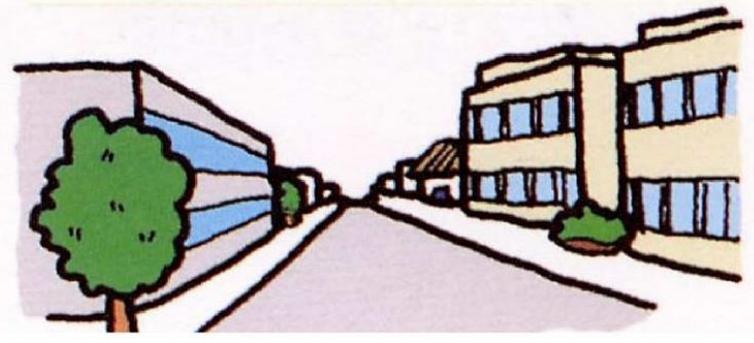
### 用途地域の変更

全国一律  
のルール

第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



地域特性に  
ふさわしいルール

地区計画



戸別訪問や勉強会

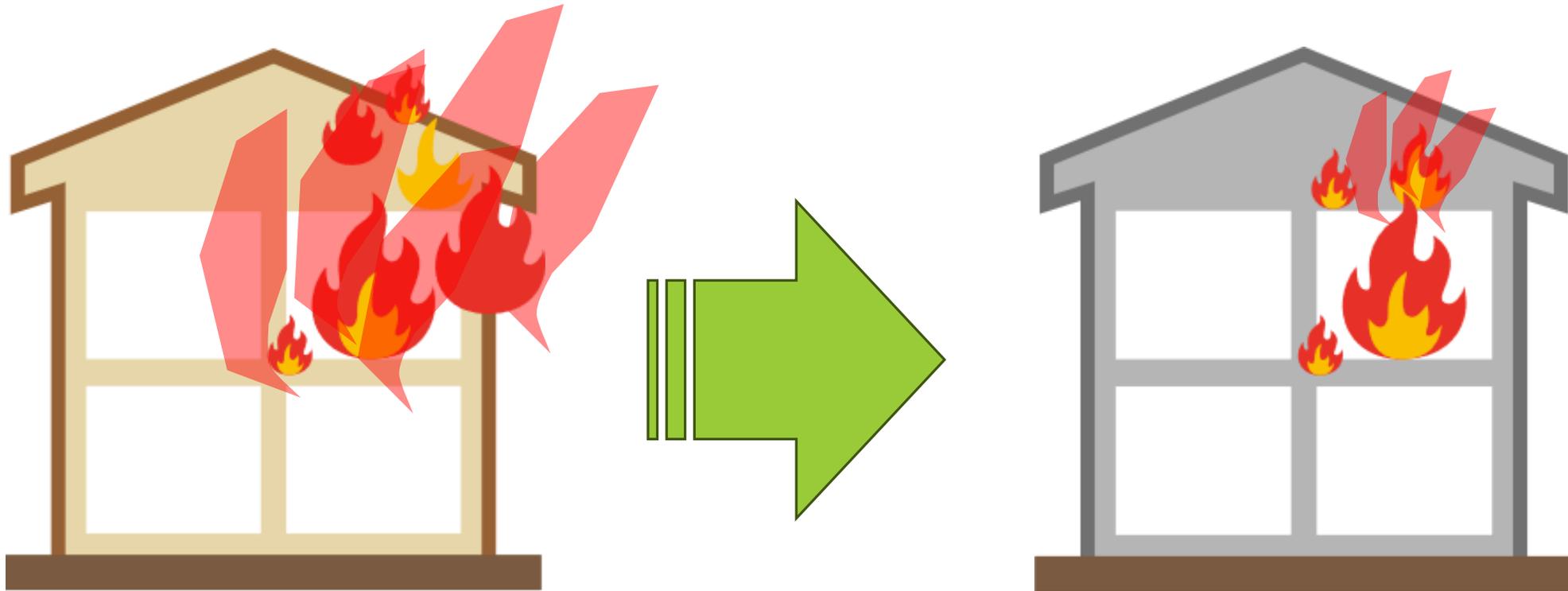
## 4. 防火・準防火地域の指定について

1. 都市計画について
2. 土地区画整理事業の都市計画廃止について
3. 用途地域の変更について
- 4. 防火・準防火地域の指定について**
5. 地区計画について
6. 今後のスケジュールについて

## 4.1 防火・準防火地域について

### 防火・準防火地域とは

市街地における火災の危険を防ぐために定める地域です



燃え広がるスピードを抑える

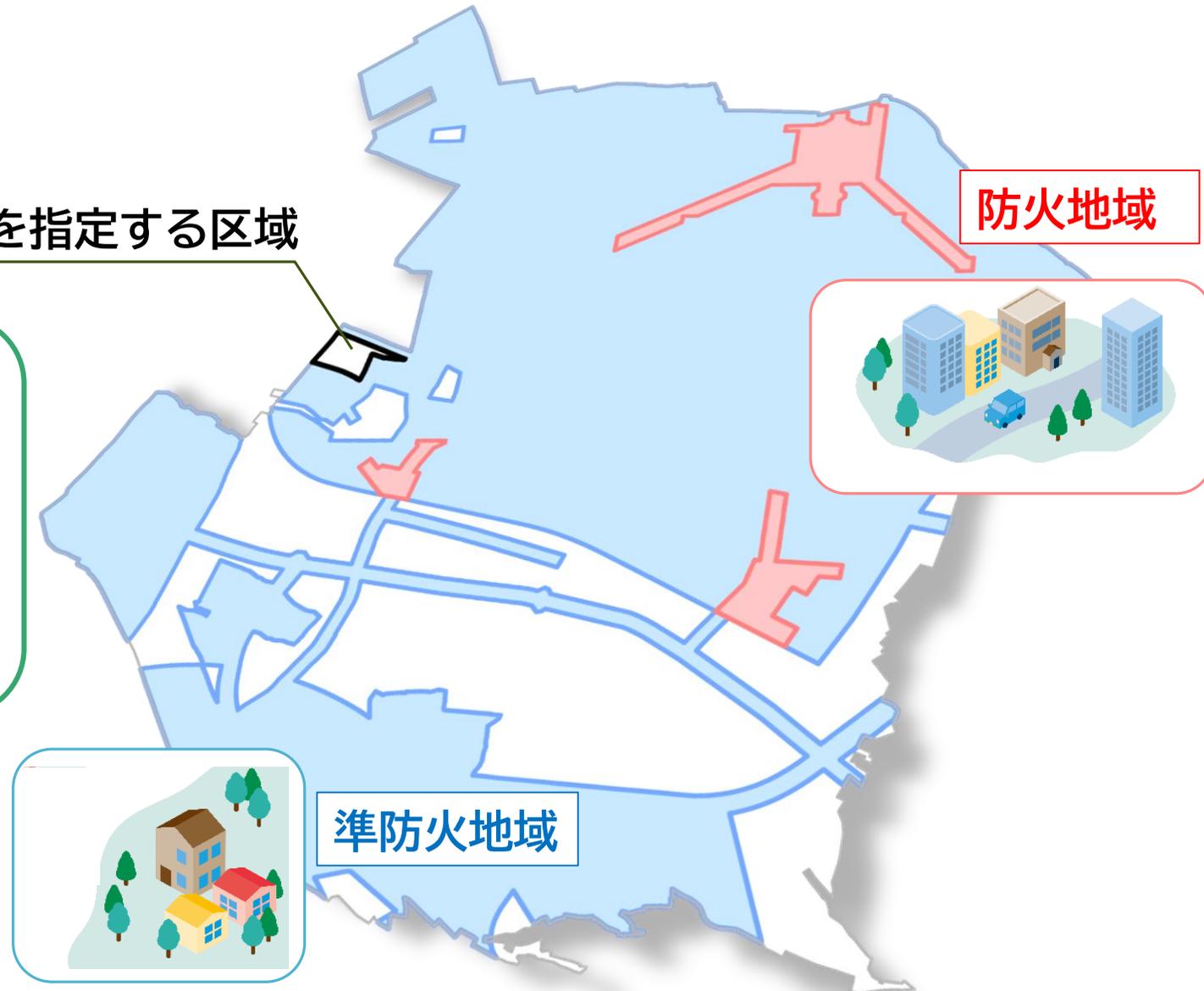
## 4.1 防火・準防火地域について

国立市では

建ぺい率50%以上は**準防火地域**

容積率400%以上は**防火地域**

準防火地域を指定する区域

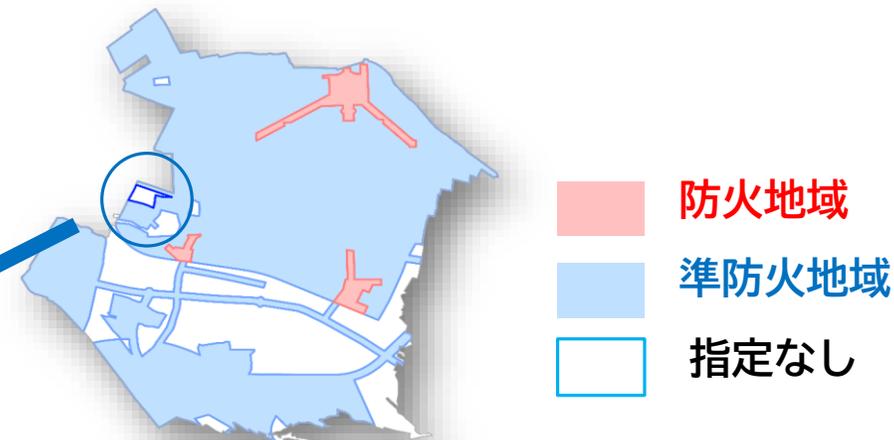
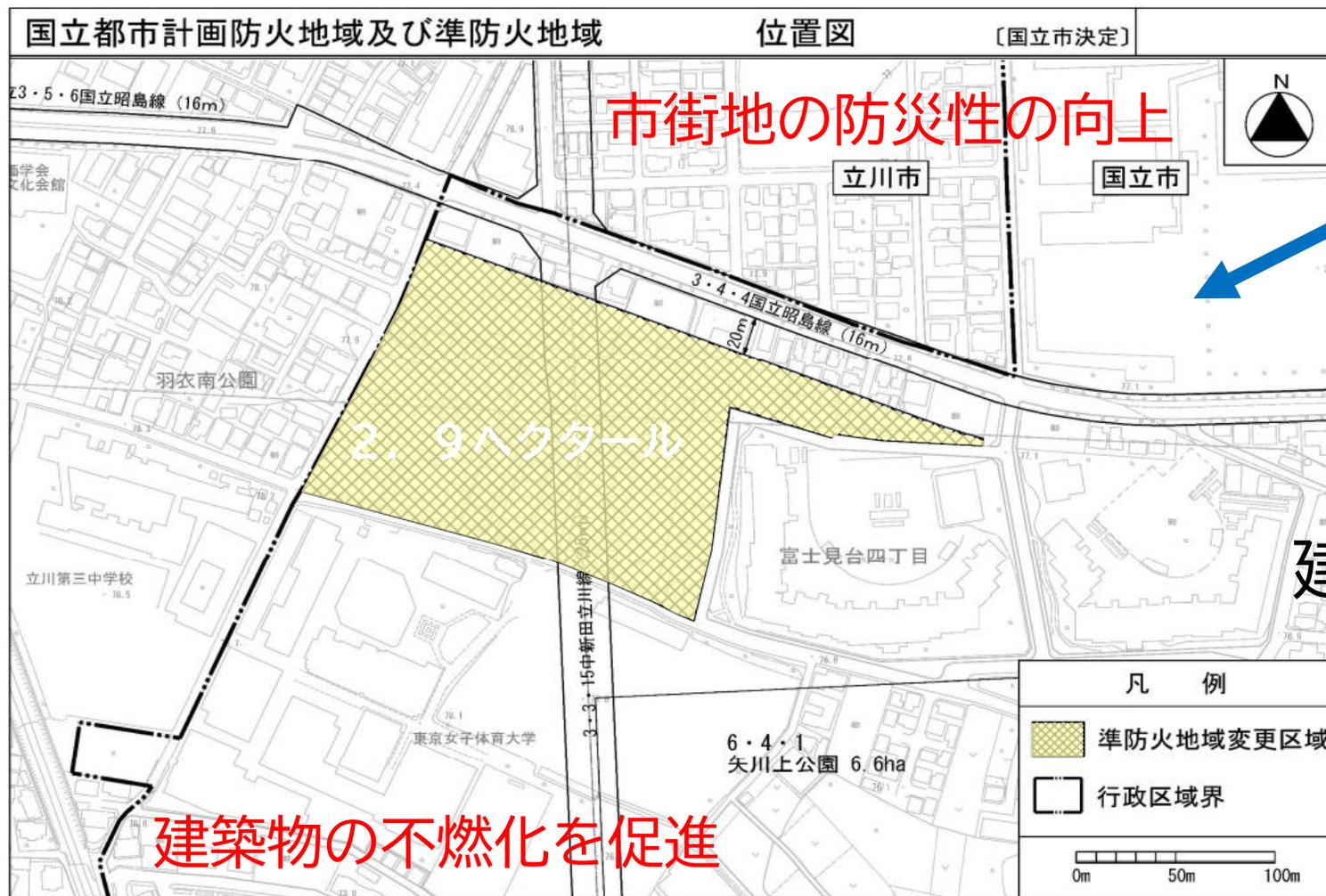


防火地域

準防火地域

# 4.1 防火・準防火地域について

## 準防火地域の指定を予定する区域



建ぺい率 60%への変更 に伴い



準防火地域の指定

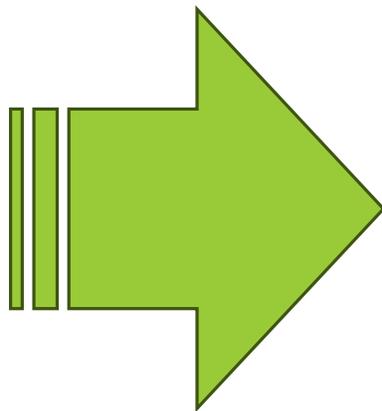
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 6都市基交審第31号、令和6年6月28日、(承認番号) 6都市基交審第38号、令和6年6月19日、(承認番号) 6都市基交審第30号、令和6年6月3日

## 4.1 防火・準防火地域について

準防火地域になると・・・

家や建物を建築（改築）するときに…

燃えにくい構造へ



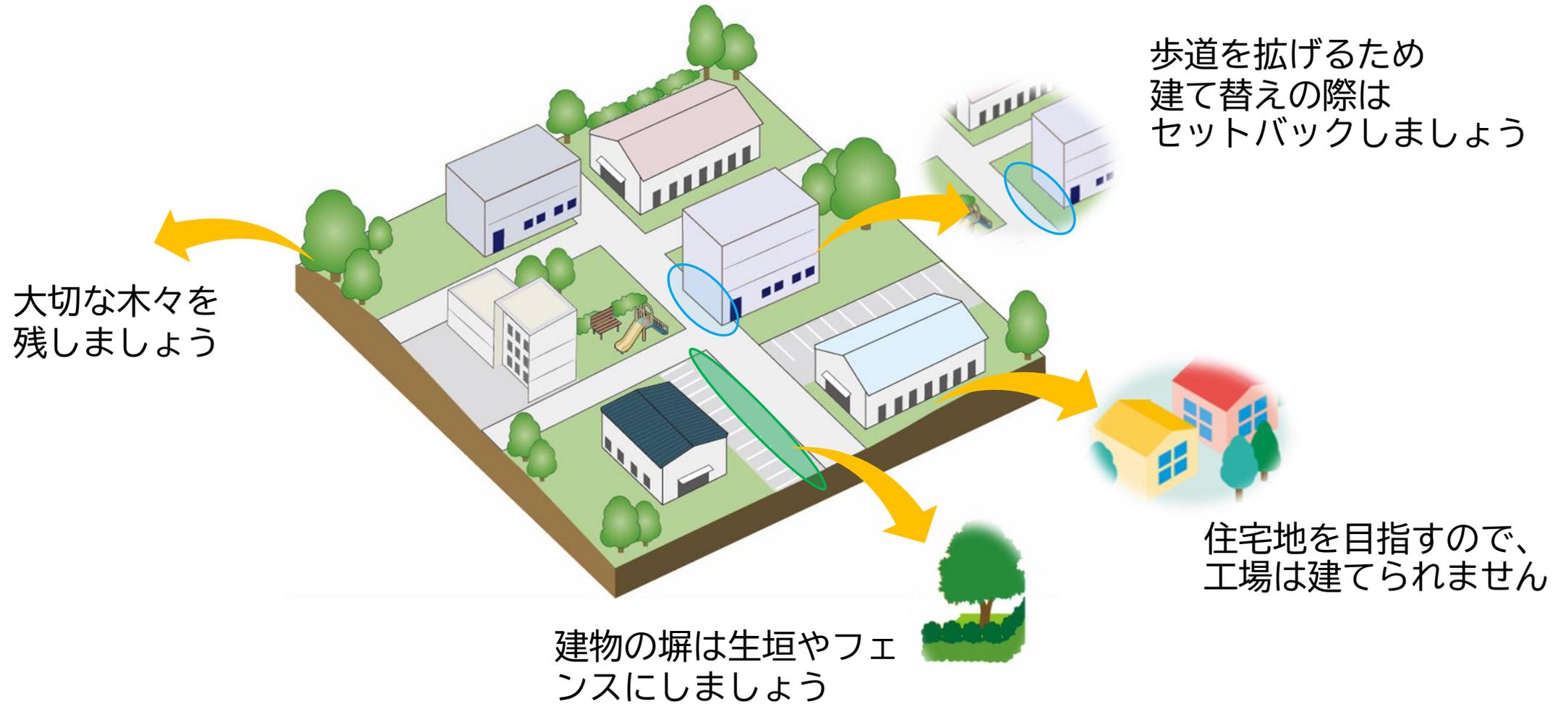
一定時間延焼を防ぐ性能

## 5. 地区計画について

1. 都市計画について
2. 土地区画整理事業の都市計画廃止について
3. 用途地域の変更について
4. 防火・準防火地域の指定について
- 5. 地区計画について**
6. 今後のスケジュールについて

## 5.1 地区計画とは

# 地区計画でできること



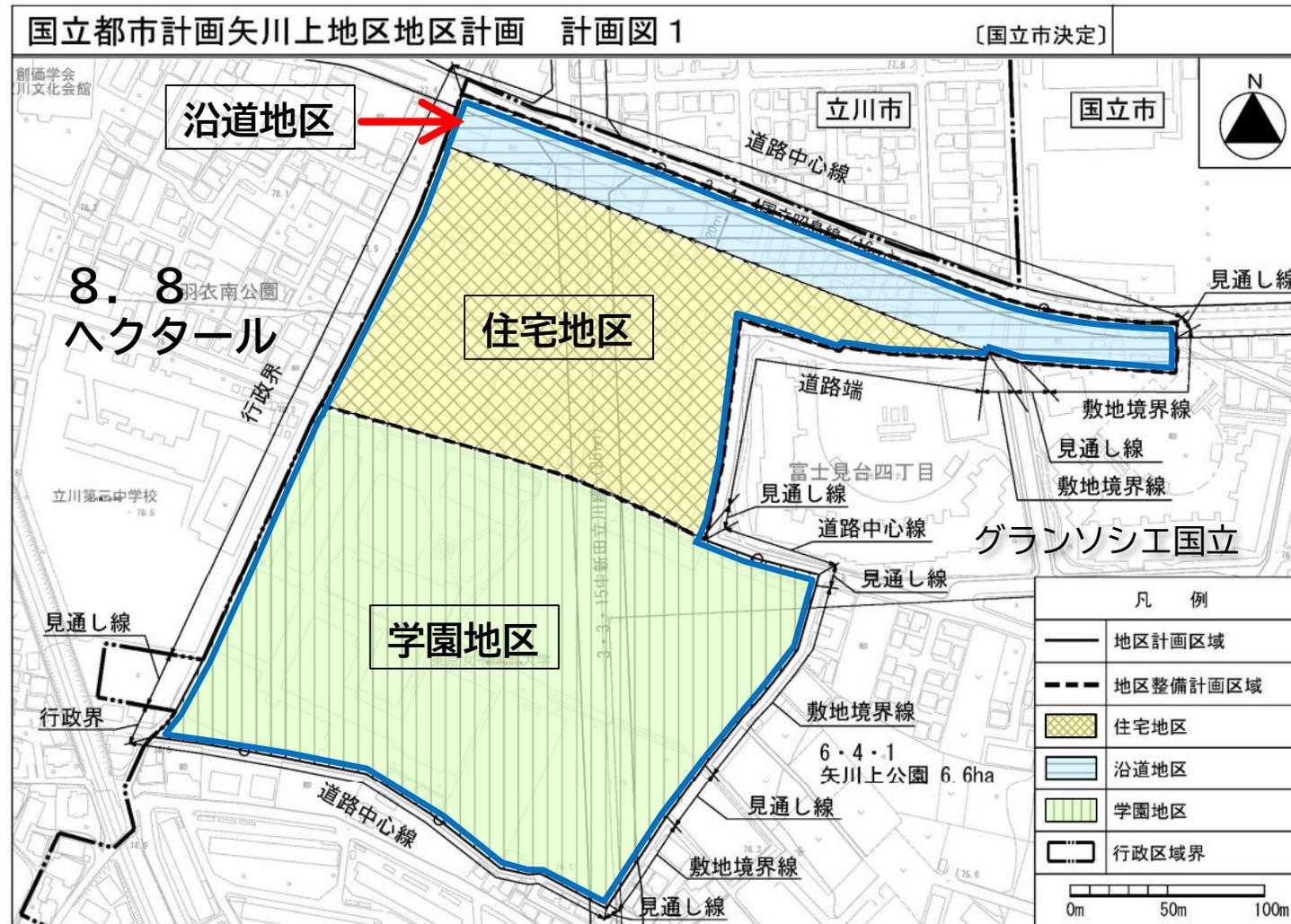
# 5.1 地区計画とは

## 国立市の地区計画



## 5.2 地区計画について

# 地区の位置／地区の位置図

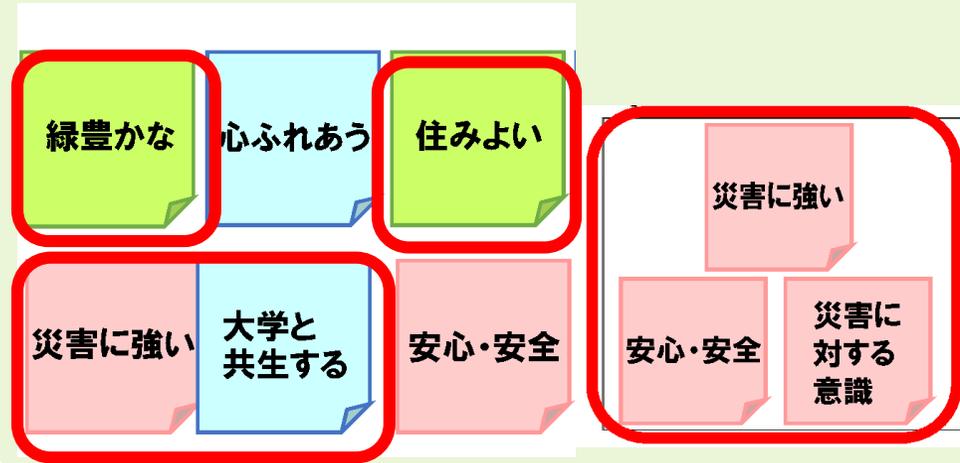


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 3都市基文審第19号 (承認番号) 3都市基街都第40号、令和3年6月19日 (承認番号) 3都市基文都第12号、令和3年6月4日

## 5.2 地区計画について

# 地区計画の目標

### 勉強会などにおける主な意見



### 地区の現状



### 市の計画



緑豊かでゆとりある住環境の形成を促進するとともに、市街地の安全性の向上を図り、大学と地域が交流する楽しく住み続けられるまちづくりを通じて、災害に強い、安心安全な地域づくりの実現を目標とする。

## 5.2 地区計画について

# 土地利用の方針

### 沿道地区

都市計画道路3・4・4号線(学園通り)沿道の立地を活かし、後背地の居住環境に配慮しつつ、一定の商業・業務機能と住宅が調和した住宅地の形成を図る。

### 住宅地区

周辺環境と調和し、防災性が高く、安心安全に暮らせる緑豊かなゆとりある住宅地の形成を図る。

### 学園地区

周辺の居住環境と調和した緑豊かな学園地区の形成を図る。



## 5.2 地区計画について

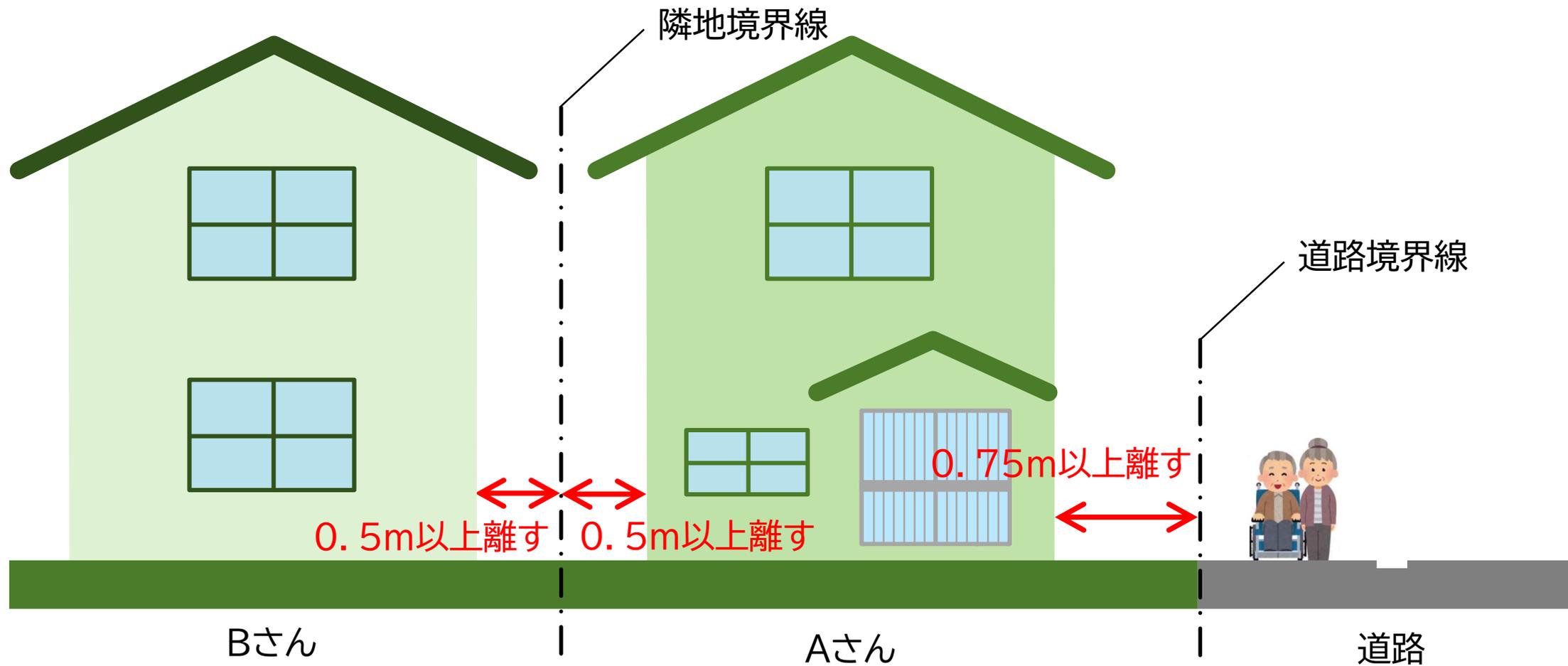
### 地区施設の配置及び規模（区画道路）

- 道路の拡幅・一部新設
- 隅切りの設置



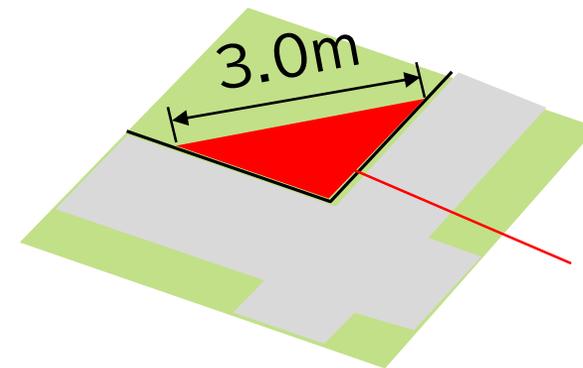
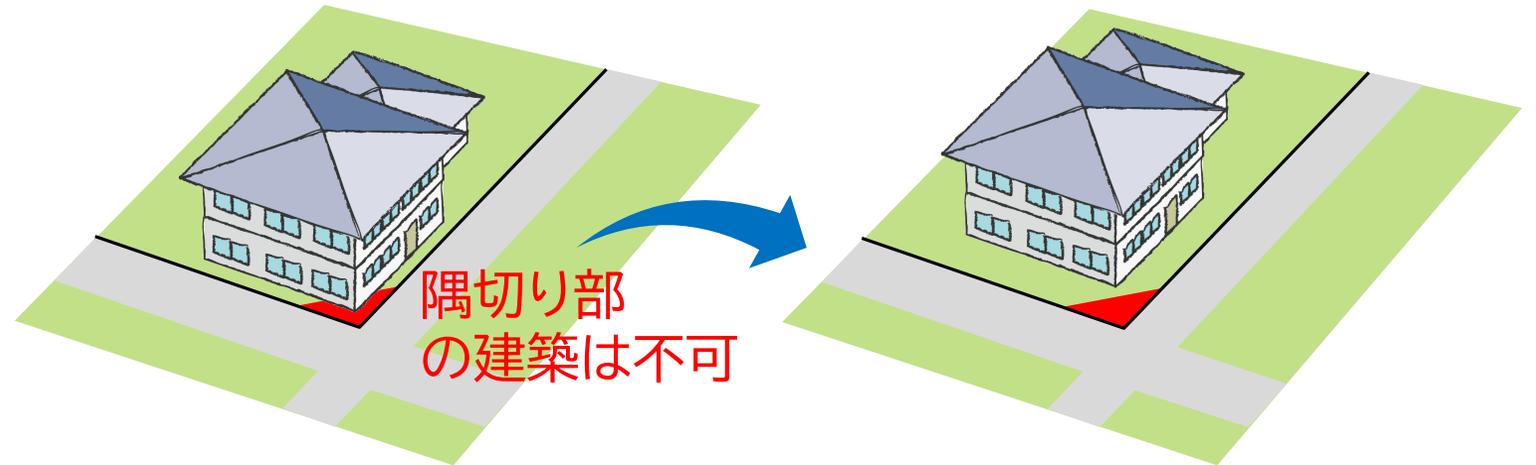
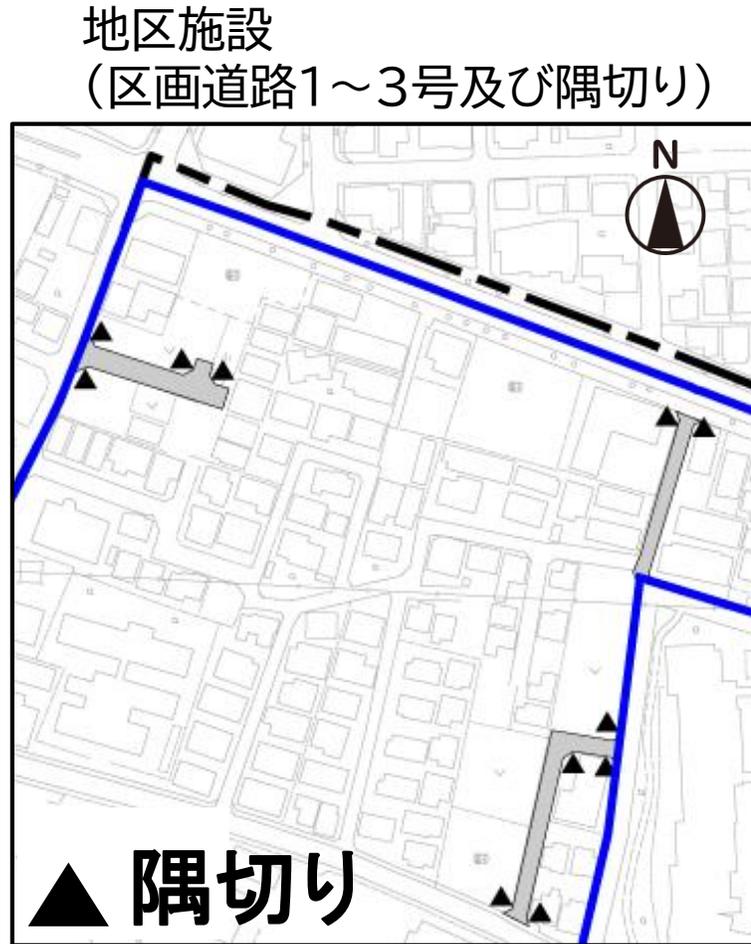
## 5.2 地区計画について

### 壁面の位置の制限



## 5.2 地区計画について

### 壁面の位置の制限 (道路整備を行う路線の隅切り)

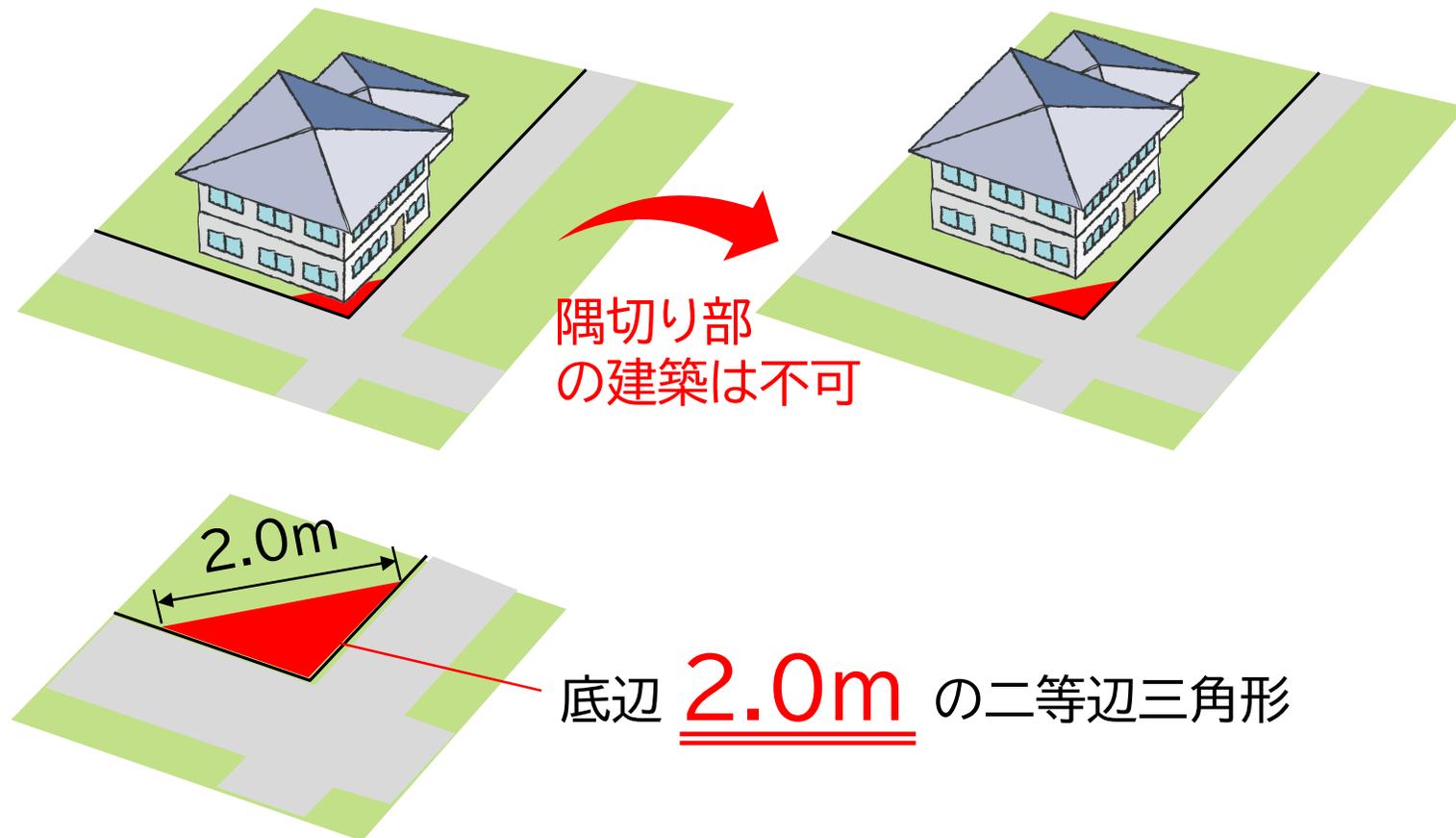


底辺 3.0m の二等辺三角形  
は 道路として整備 します。

建築物は、赤い三角形の中に建てられません

## 5.2 地区計画について

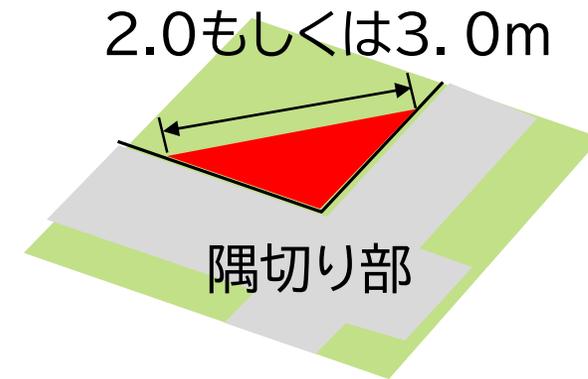
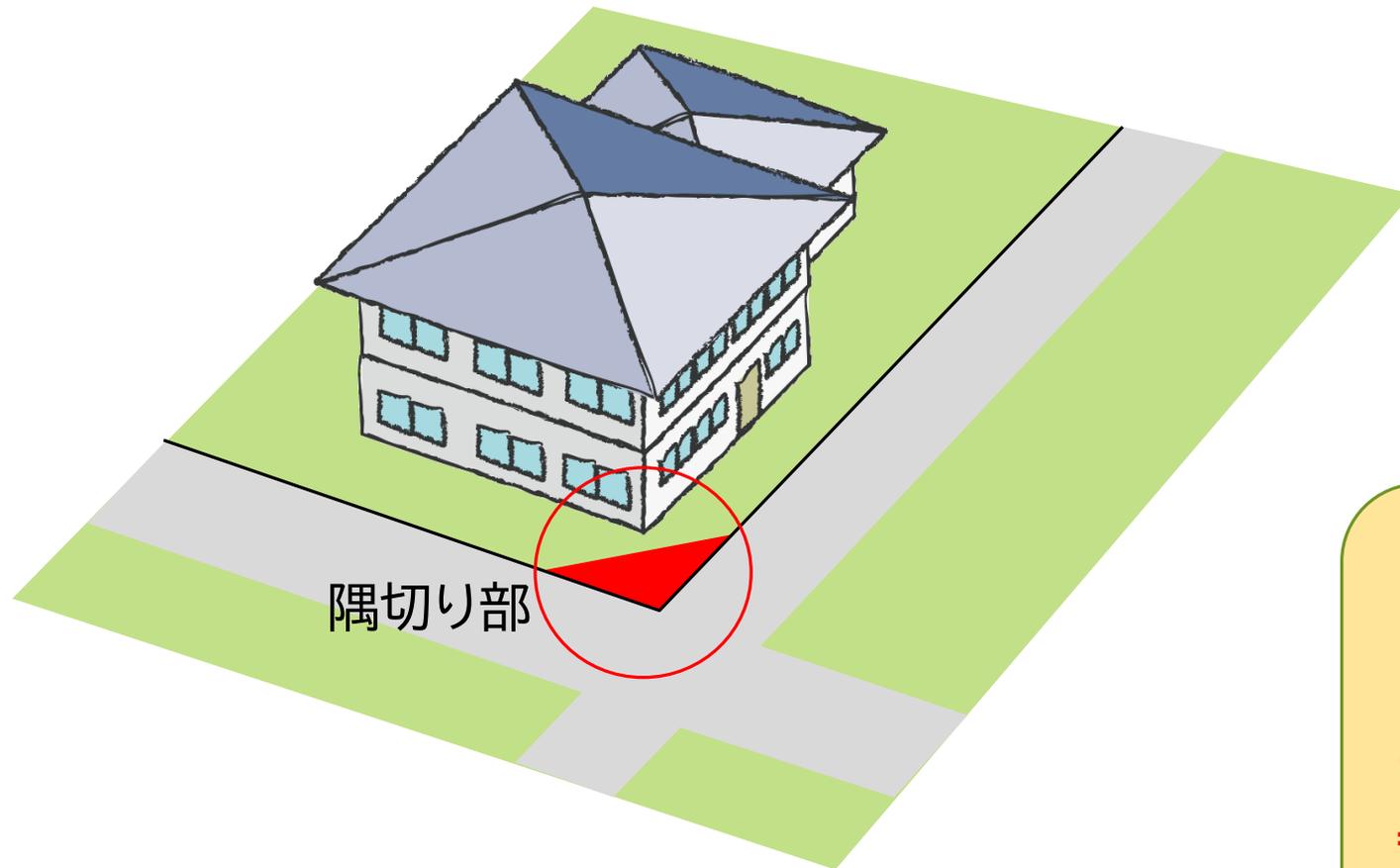
### 壁面の位置の制限（道路整備を行わない路線の隅切り）



建築物は、赤い三角形の中に建てられません

## 5.2 地区計画について

### 壁面の後退区域における工作物の設置の制限



隅切り部には自動販売機  
などの工作物は  
設置できません



## 5.2 地区計画について

# 建築物等の高さの最高限度

住宅地区	沿道地区
12m	15m

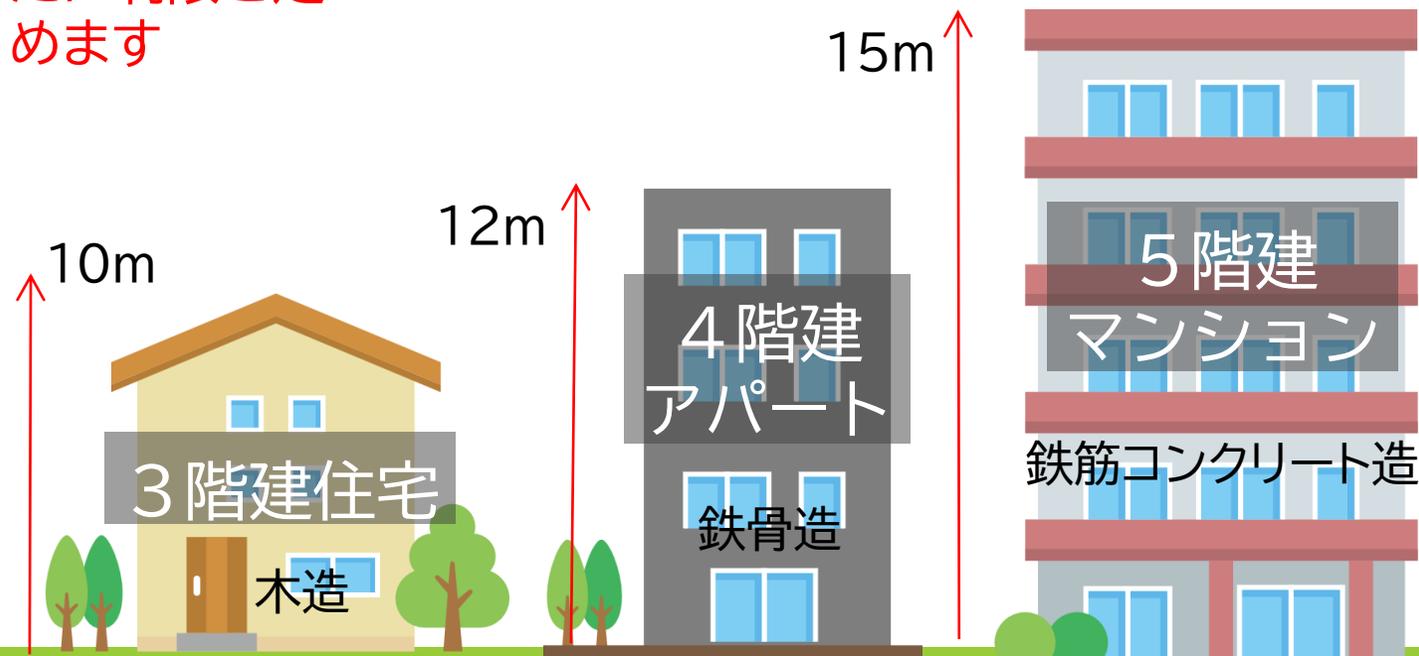


地区計画で新たに制限を定めます



参考:用途地域の変更(一低層 → 一中高)

変更後		変更前	
住宅地区	沿道地区	住宅地区	沿道地区
なし	なし	10m	なし



## 5.2 地区計画について

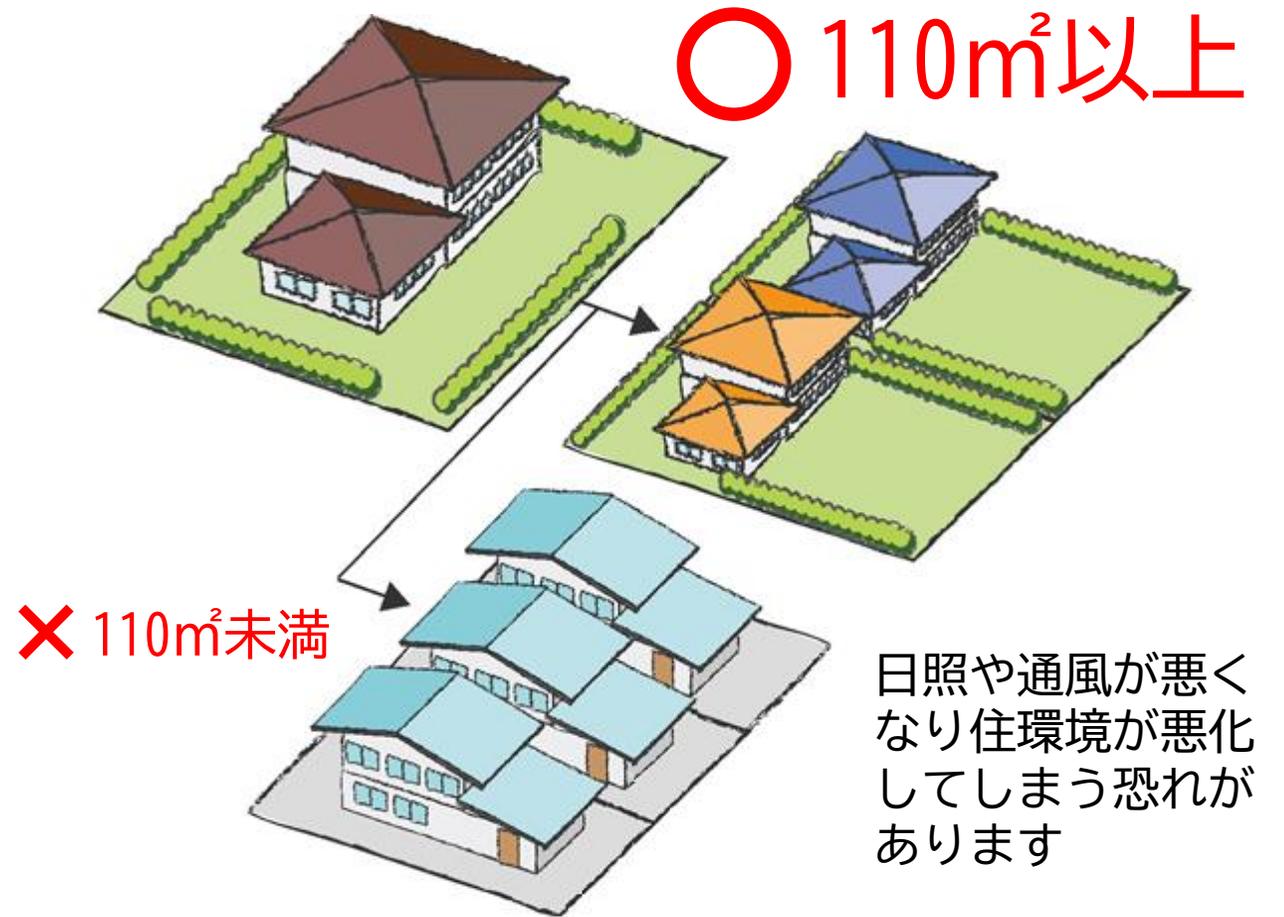
# 建築物等の用途の制限

		第一種低層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	住宅地区	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が500㎡以下のもの	×	○※	×	※下記の制限あり 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等、学習塾、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、損保代理店、宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	
	図書館等	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	
	病院	×	○	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 老人福祉センター、児童厚生施設等	○ ▲	○	○	▲ 600㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	×	○※	×	※ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫（建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限）	○※1	○※2	○※1	※1 600㎡以下 1階以下 ※2 3,000㎡以下 2階以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋等で、作業場の床面積が50㎡以下	×	○※	×	※ 原動機の制限あり。2階以下

## 5.2 地区計画について

### 建築物の敷地面積の最低限度

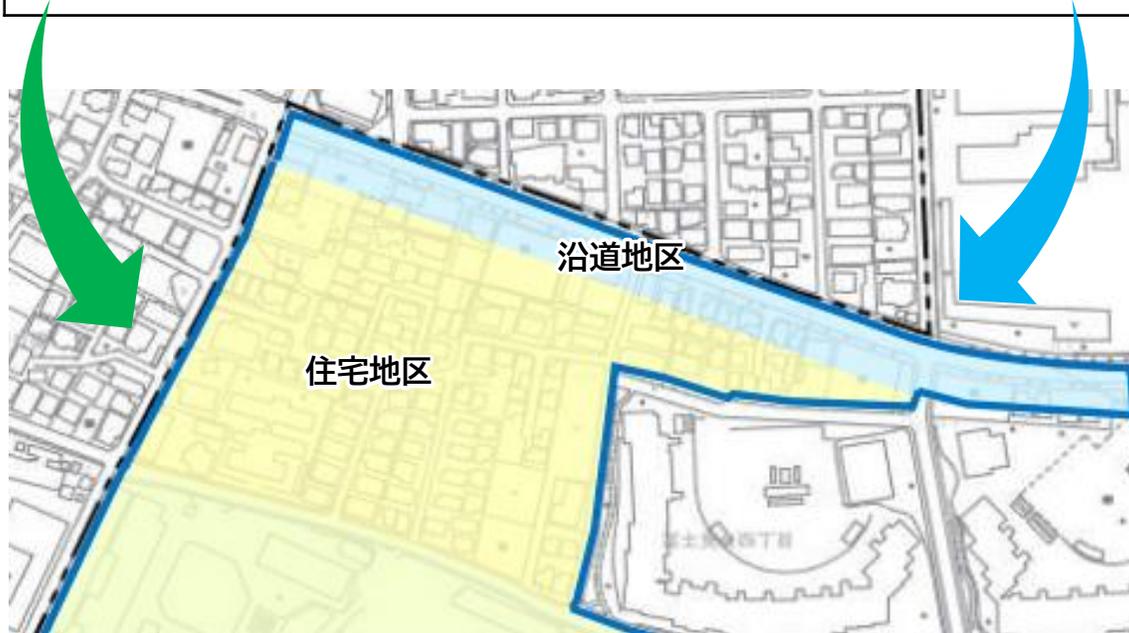
住宅地区	沿道地区
110m <sup>2</sup>	—



## 5.2 地区計画について

# 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

住宅地区	沿道地区
建築物の屋根、外壁及び屋外広告物の色彩その他意匠は、周辺の景観に配慮した色調とする。	



周辺との調和



## 5.2 地区計画について

### 垣又はさくの構造の制限

#### 住宅地区

道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又はフェンス等とする。

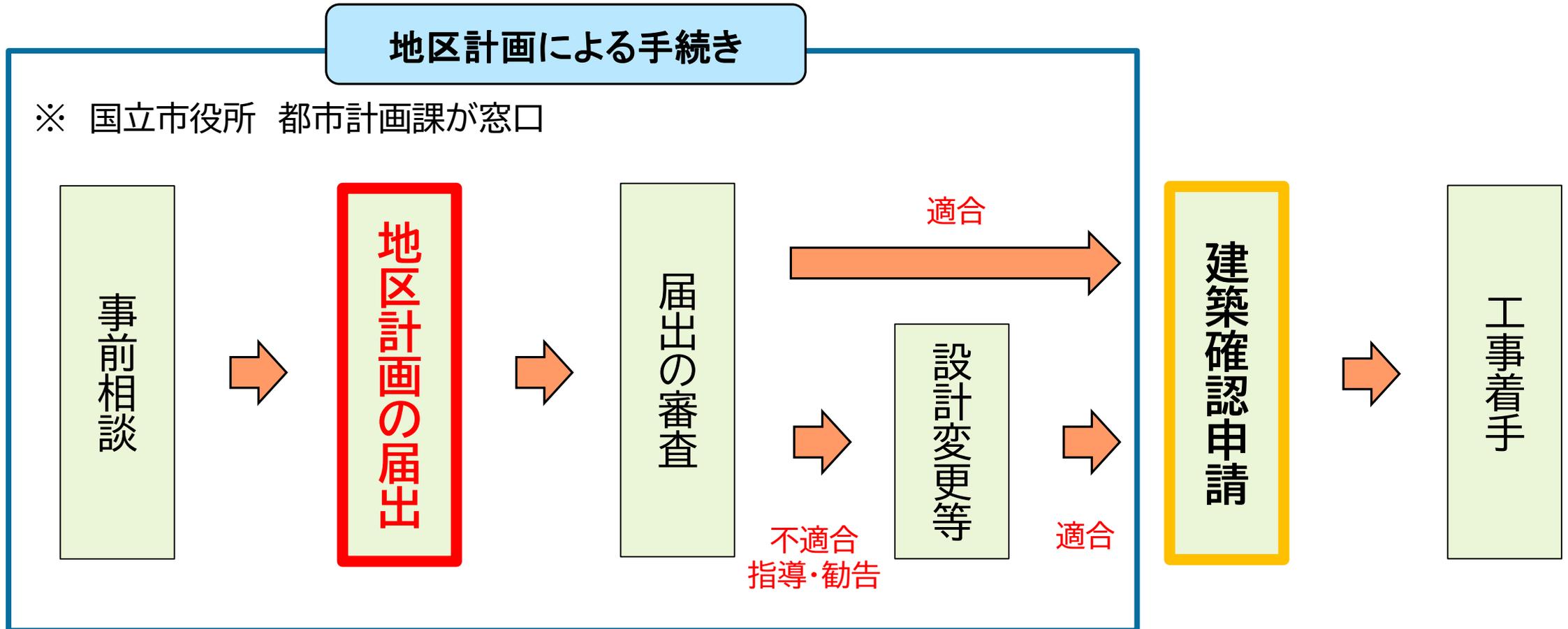
ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない。

#### 沿道地区

沿道地区は、垣又はさくの構造の制限を設けません。



## 5.3 地区計画が定められると…



**※現在ある建物には地区計画は適用されません**

## 6. 今後のスケジュールについて

1. 都市計画について
2. 土地区画整理事業の都市計画廃止について
3. 用途地域の変更について
4. 防火・準防火地域の指定について
5. 地区計画について
6. 今後のスケジュールについて

## 6.1 今後の進め方

土地区画整理事業の廃止、用途地域等の変更、地区計画に関する説明会【本日】

地区計画 公告・縦覧 意見書の提出

意見に基づく修正等

公告・縦覧 意見書の提出

都市計画審議会による審議

都市計画決定

## 6.2 矢川上地区計画に関する原案の縦覧及び意見書の提出

- 縦覧するもの
  - ・ 計画書
  - ・ 総括図 (1/10000)
  - ・ 計画図 (1/2500)

### ※記入事項

- ①宛先 (国立市長 あて)
- ②日付
- ③表題 (例：矢川上地区地区計画案への意見書)
- ④住所・氏名 (法人の場合は名称と代表者氏名) ・ 電話番号
- ⑤権利をお持ちの土地等の所在地
- ⑥意見の内容・主旨

### ※縦覧期間

1月27日 (月) ~2月10日 (月)

### ※縦覧場所

国立市役所 都市計画課 都市計画係 (3階50番窓口)

### ※意見書提出期間

1月27日 (月) ~2月17日 (月)

### ※意見書提出場所

都市計画課へ郵送、Eメールまたは窓口にてご提出ください。

#### 【提出・郵送先】

〒186-8501 東京都国立市富士見台2-47-1

国立市役所 都市計画課 都市計画係 (3階、50番窓口)

T E L : 042-576-2111(内線: 361)

E-mail : sec\_toshikei@city.kunitachi.lg.jp

## 6.2 皆様からのご意見について

本日の説明会の意見・質問、その他今後の意見・質問の  
提出方法等について

### ○本日の説明会、説明会資料に関するご意見ご質問

- ・土地区画整理事業の都市計画廃止
- ・用途地域の都市計画変更
- ・防火・準防火地域の都市計画変更
- ・地区計画の都市計画決定

### ※記入事項

住所・氏名・電話番号等（※必須事項ではございません。）

質問事項・意見の内容

広くご意見等を伺うため、法定外で国立市が独自に行うものです。

### ※提出方法

南部地域まちづくり課へ郵送、Eメール、または窓口にて  
ご提出ください。

#### 【提出・郵送先】

〒186-8501 東京都国立市富士見台2-47-1

国立市役所 南部地域まちづくり課 計画整備係

(3階、51番窓口)

T E L : 042-576-2111(内線:372)

E-mail : sec\_nanbuseibi@city.kunitachi.lg.jp

皆様のご理解とご協力を  
お願い申し上げます



国立市