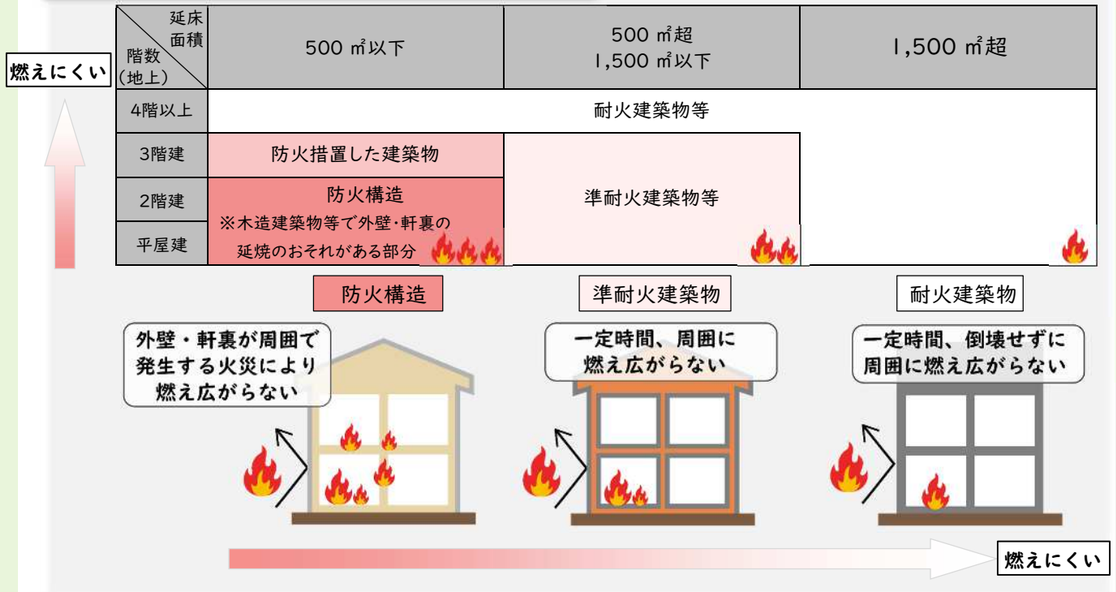
防火地域・準防火地域とは

市街地の延焼防止を図る必要がある地域を都市計画で指定するものです。

防火・準防火地域に指定されると、新たに建築する建築物等は、建築物の規模に応じて燃えにくい建物の構造にし、市街地の防災性の向上を図ります。

準防火地域における建物の構造イメージ



変更点④　準防火地域に指定します。

変更前	変更後
なし	準防火地域

これまでも屋根や外壁については、一定の延焼を防ぐ性能が求められていますが、今後、軒裏や窓などの開口部についても、一定時間、延焼を防ぐ性能が必要となります。

用途地域等パンフレットは国立市 HP でご覧いただけます

～お問い合わせ～

国立市　都市整備部　南部地域まちづくり課　計画整備係　　担当：山崎・鈴木

〒186-8501　　東京都国立市富士見台 2-47-1

TEL：042-576-2111（内線 ： 372）　FAX：042-576-0264

E-mail：sec_nanbuseibi@city.kunitachi.lg.jp

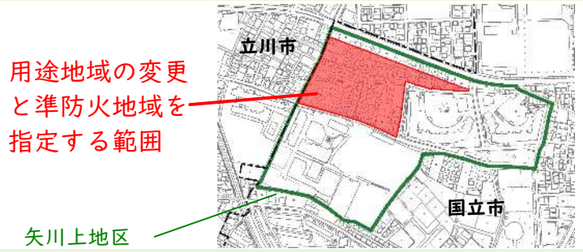
国立市矢川上地区 まちづくりニュース

第 16 号
令和６年　12 月発行

発行元
国立市都市整備部
南部地域まちづくり課

用途地域等の変更の検討状況をお知らせします

本号では、地区計画の策定とあわせて予定している「用途地域の変更」と「準防火地域の指定」の検討状況をお知らせします。



○これまでの検討経緯

矢川上地区では、地域におけるご意見やご提案も踏まえ、「土地区画整理事業」から「地区計画」の活用によるまちづくりへの変更と、国立市都市計画マスタープランで定めた将来像等の実現に向けて「用途地域の変更」および「準防火地域の指定」を検討しています。

＜矢川上地区のまちづくり＞

土地区画整理事業の廃止

将来像の実現に向けた見直し → 用途地域の変更 準防火地域の指定

まちづくり手法の変更 → 地区計画の策定

○用途地域の変更と準防火地域の指定について

次のように用途地域等の変更を検討しています。

	変更点① 用途地域	変更点② 建ぺい率（%）	変更点② 容積率（%）	変更点③ 高さの限度（m）	高度地区	変更点④ 防火・準防火	面積
変更前	第一種低層住居専用地域	４０	８０	１０	第一種高度地区	なし	約 2.9 ha
変更後	**第一種中高層住居専用地域** ※地区計画で制限 ⇒ｐ２参照	**６０**	**１５０**	**なし** ※地区計画で制限 ⇒ｐ３参照	第一種高度地区	**準防火地域**	

用途地域とは

みなさんが住むまちで、地域ごとに建物の用途や規模を分けるルールです。
用途地域は、住宅、商業、工業などの１３種類に区分されます。

住居（８種類）

第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
田園住居地域

静か

住

職

賑やか

商業（２種類）

近隣商業地域
商業地域

工業（３種類）

準工業地域
工業地域
工業専用地域

変更点① 用途地域を『第一種中高層住居専用地域』に変更します。

変更前

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。

変更後

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。

用途地域の変更により建てられる建築物等は増えますが、地区計画で、**「建築物等の用途の制限」**を定めます。

【地区計画】建築物等に関する事項（「建築物等の用途の制限」）

建築物等の用途の制限

建物の使い方を定めます

住宅地区
住宅、併用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、学校、老人ホーム、保育所、福祉ホーム、診療所、巡査派出所　など

（地区計画の内容は、国立市矢川上地区まちづくりニュース 15 号に記載しています。）

建ぺい率・容積率とは

市街地環境の保全を図るために、建てることのできる建築物の大きさや形を制限するものです。

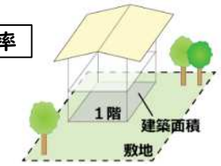
建ぺい率は、敷地内にどれくらい空き地をとるかを定めます。

建ぺい率(%)＝ 建築面積÷敷地面積×100

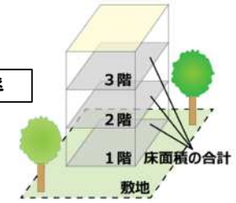
容積率は、敷地内にどれくらいの大きさの建築物が建てられるかを定めます。

容積率(%)＝床面積の合計÷敷地面積×100

建ぺい率



容積率



変更点② 建ぺい率と容積率を変更します。

変更前

建ぺい率：40%　容積率：80%

変更後

建ぺい率：６０%　容積率：１５０%

建築物の高さの限度とは

隣接地の日当たりや通風を確保するために、建物の高さを制限するものです。

変更点③ 建築物の高さの限度を変更します。

変更前

【第一種低層住居専用地域】
高さの限度：10m

変更後

【第一種中高層住居専用地域】
高さの限度：なし

用途地域の変更により、建築物の高さの限度はなくなりますが、地区計画で**「建築物等の高さの最高限度」**を定めます。

【地区計画】建築物等に関する事項（「建築物等の高さの最高限度」）

建築物等の高さの最高限度

建物の高さを定めます

住宅地区	沿道地区
12m	15m

（地区計画の内容は国立市矢川上地区まちづくりニュース 15 号に記載しています。）