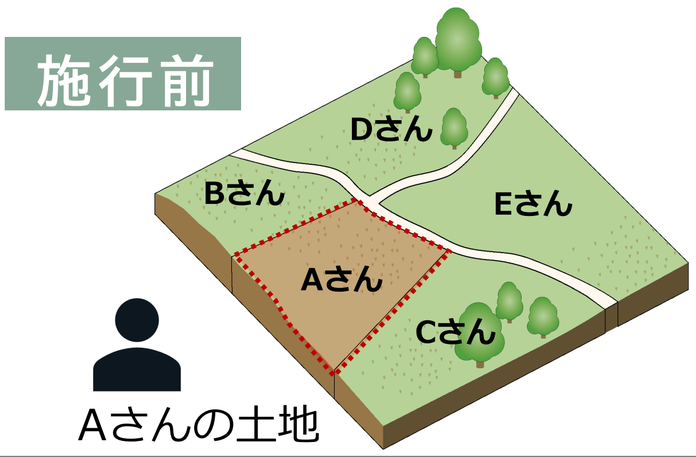
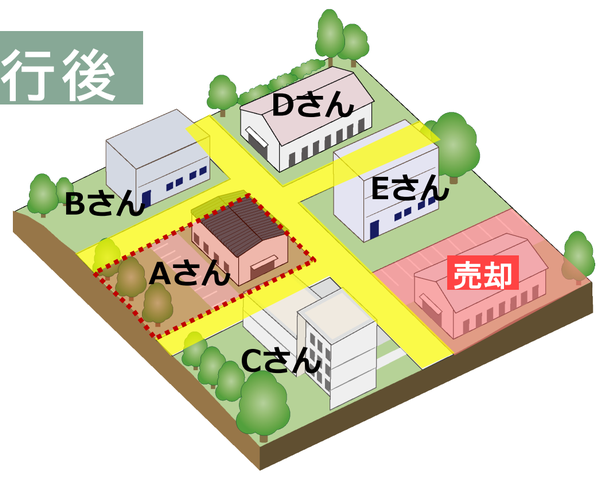
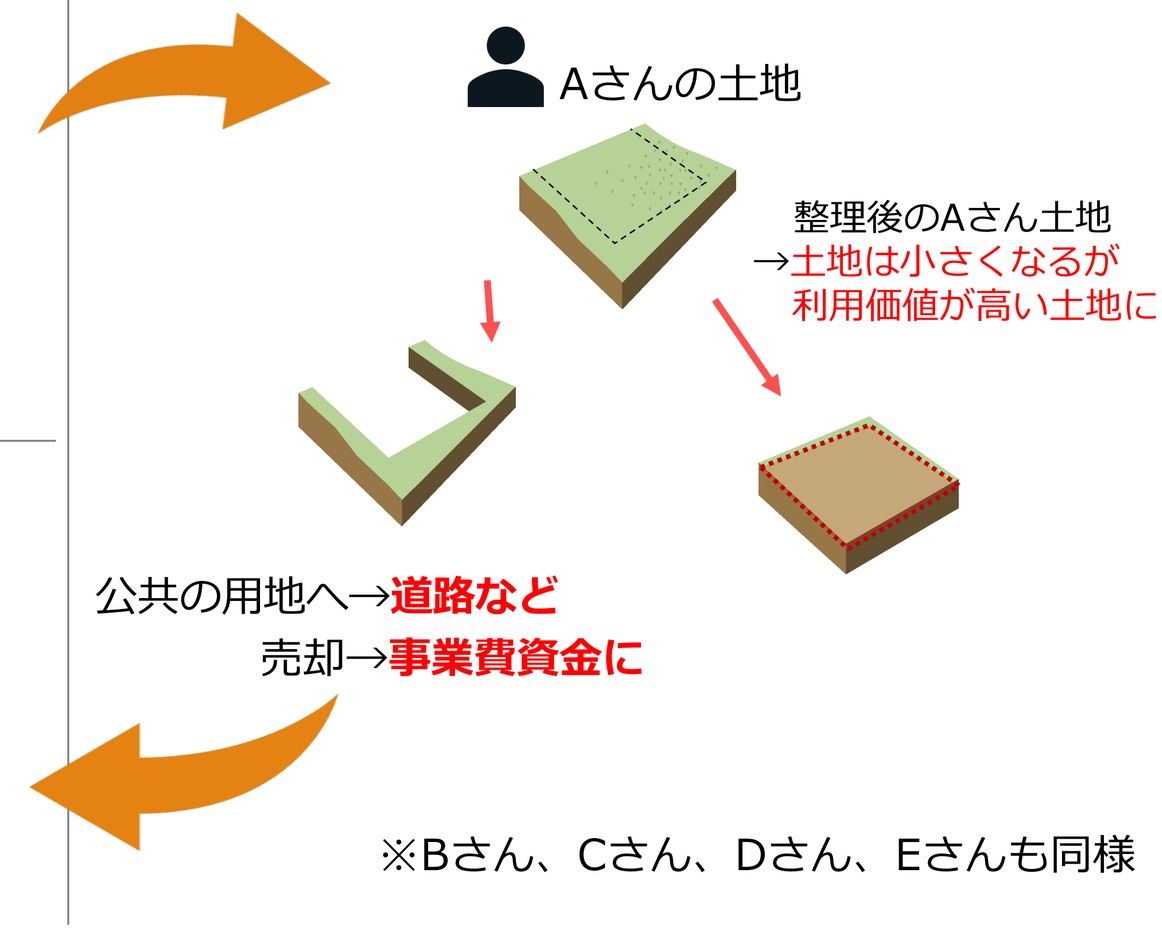
国立市

土地区画整理事業とは







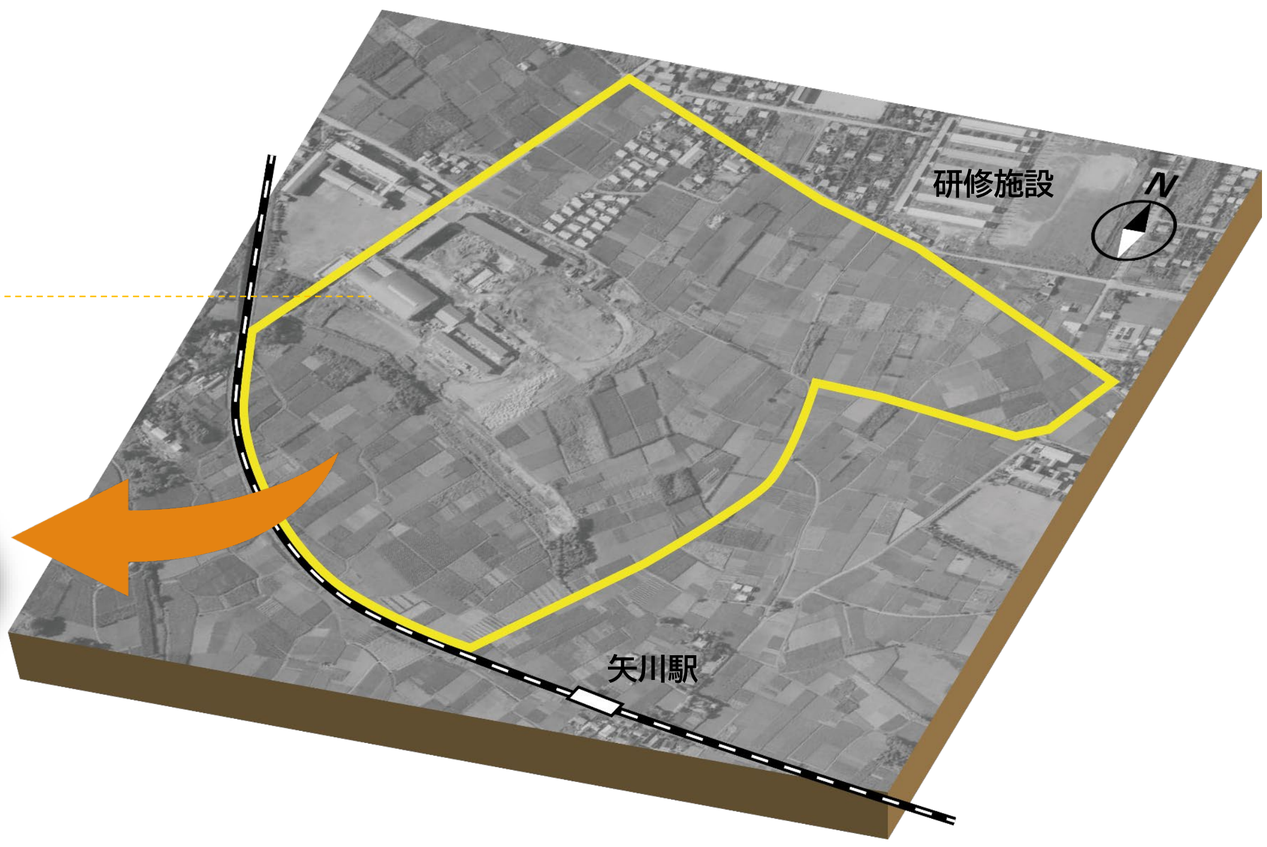
※Bさん、Cさん、Dさん、Eさんも同様

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





出典：国土地理院撮影の空中写真

矢川上土地区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





出典：国土地理院撮影の空中写真

国立市

矢川上土地区画整理事業について





土地利用の変化





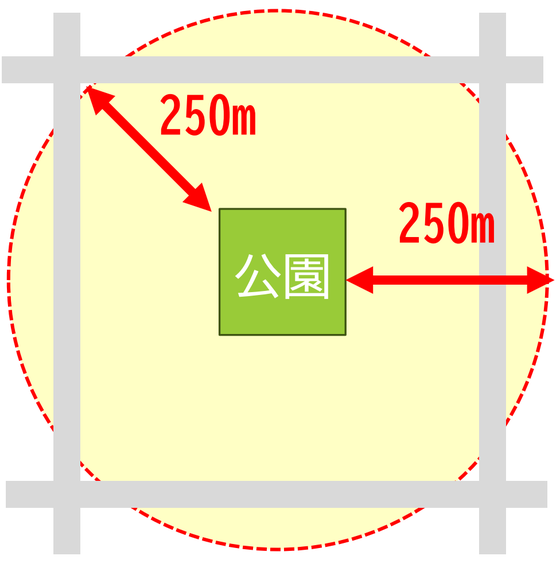


昭和36年　　平成5年　　**現在**

土地区画整理事業は実施されないまま　　６０年以上が経過

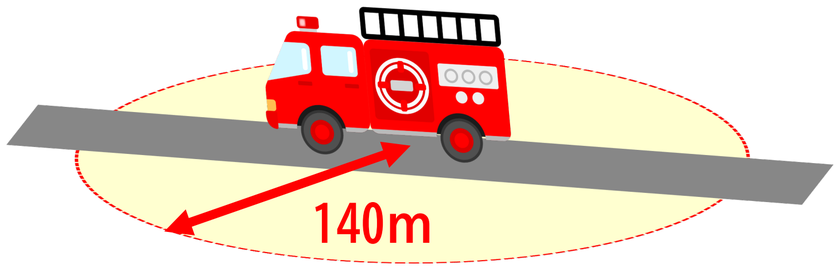
矢川上土地区画整理事業について

矢川上地区の整備状況を調査

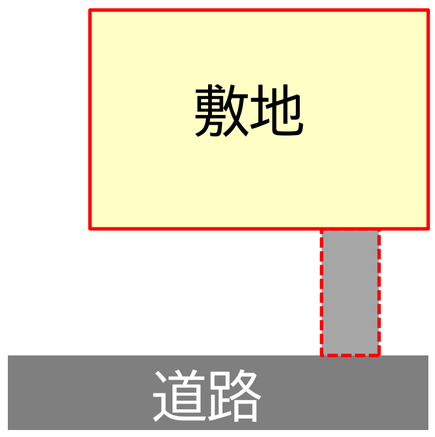


公園の充足率

消防活動が可能な区域

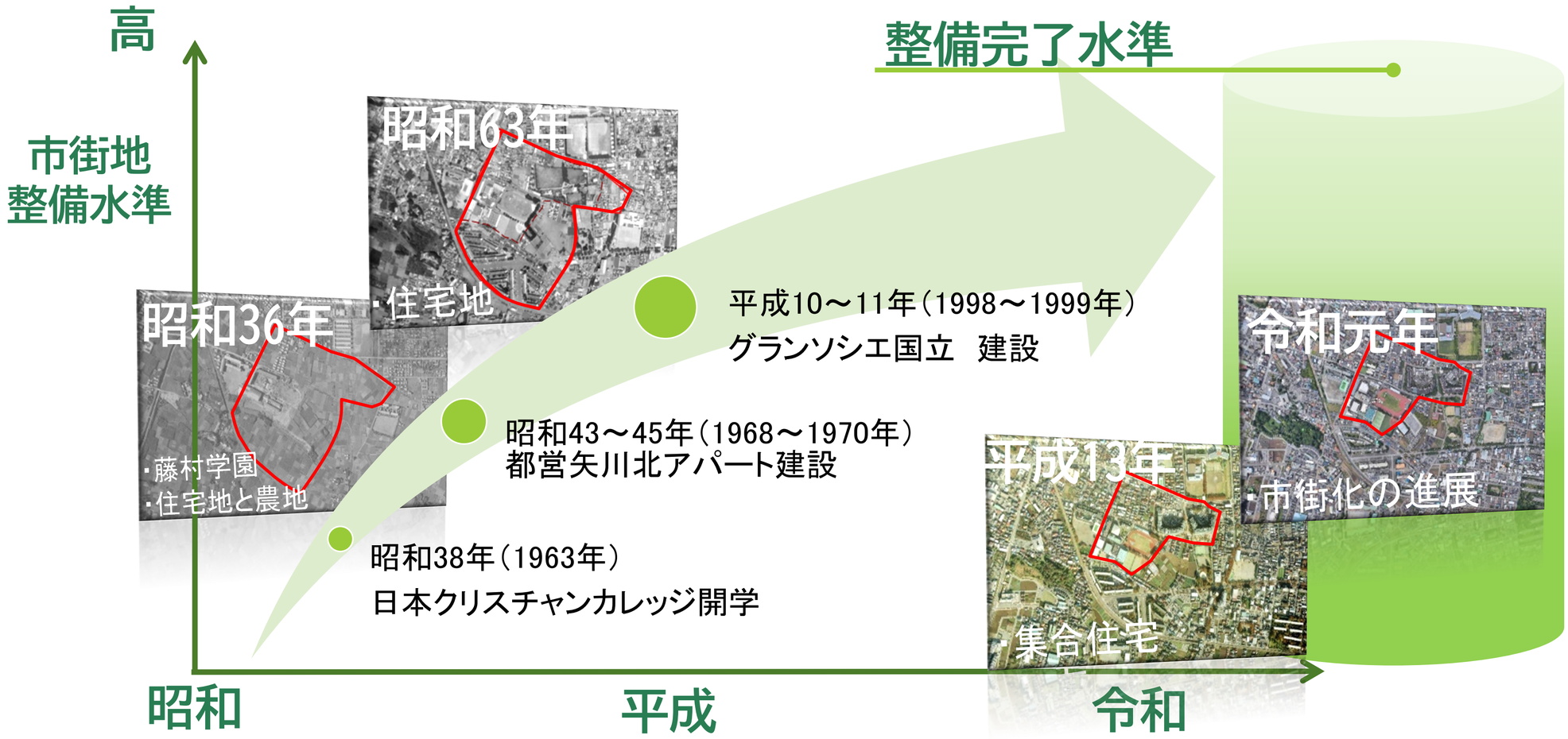


接道条件



現在の市街地整備状況を確認

矢川上土地区画整理事業について



国立市

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。


狭小な幅員
（住宅地区内の道路）


行き止まり道路
（住宅地区内）



戸別訪問や勉強会などにおける主な意見

- 車がすれ違えない
- 事故が多発している箇所がある
- 行き止まりがある

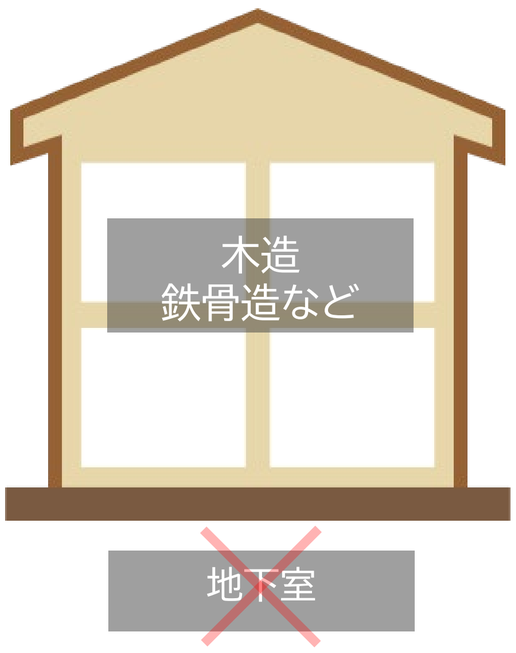
新たなまちづくり
＝
地区計画

矢川上土地区画整理事業の都市計画は廃止

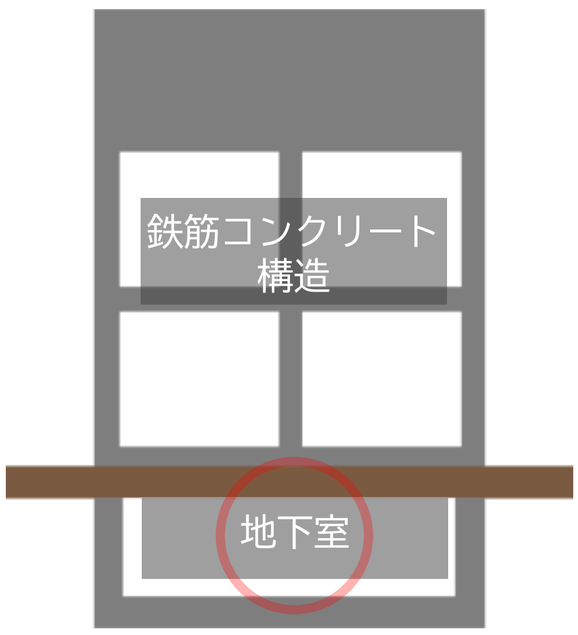
新たなまちづくりの手法について

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



用途地域とは

建物用途が混在



建物用途ごとにまとまる



住み分けと効率的な土地利用を図る

国立市

用途地域とは

- 用途地域
  - 住居系
    - 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
  - 商業系
    - 近隣商業地域
    - 商業地域
  - 工業系
    - 準工業地域
    - 工業地域
    - 工業専用地域

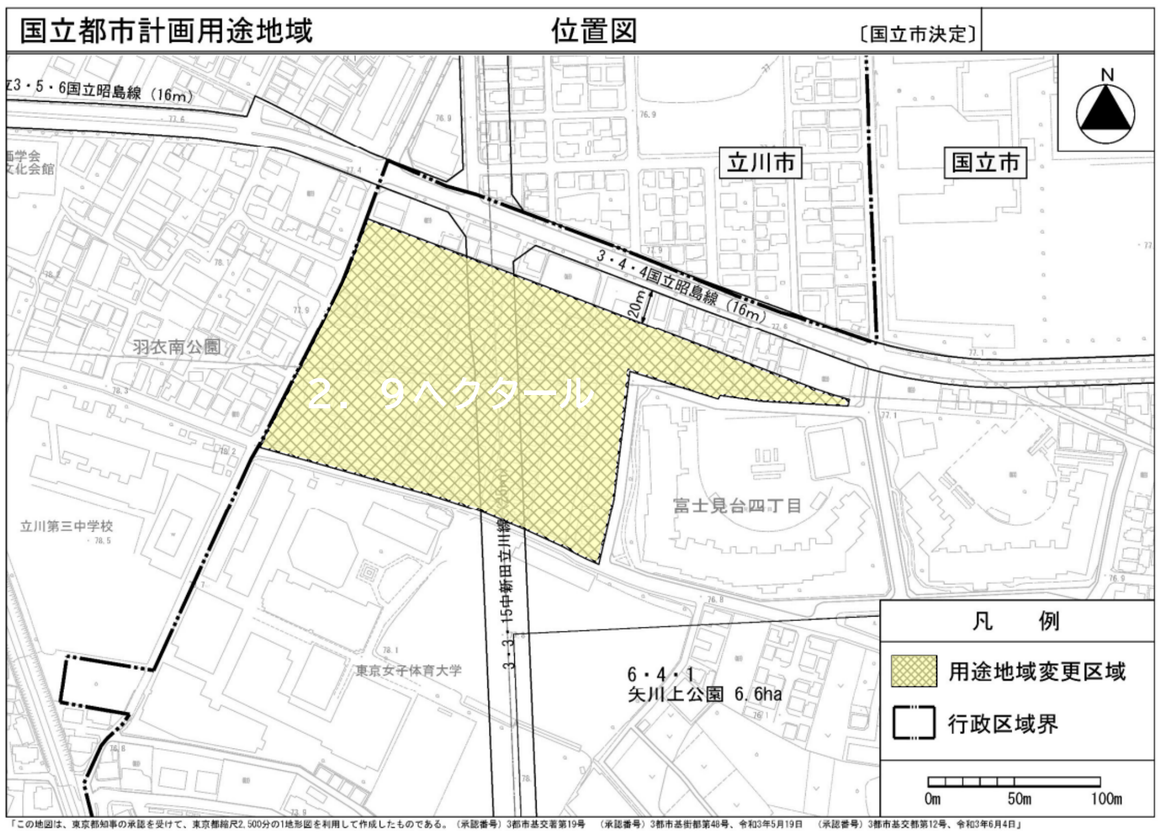
１３種類



建てられる建物が異なる

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

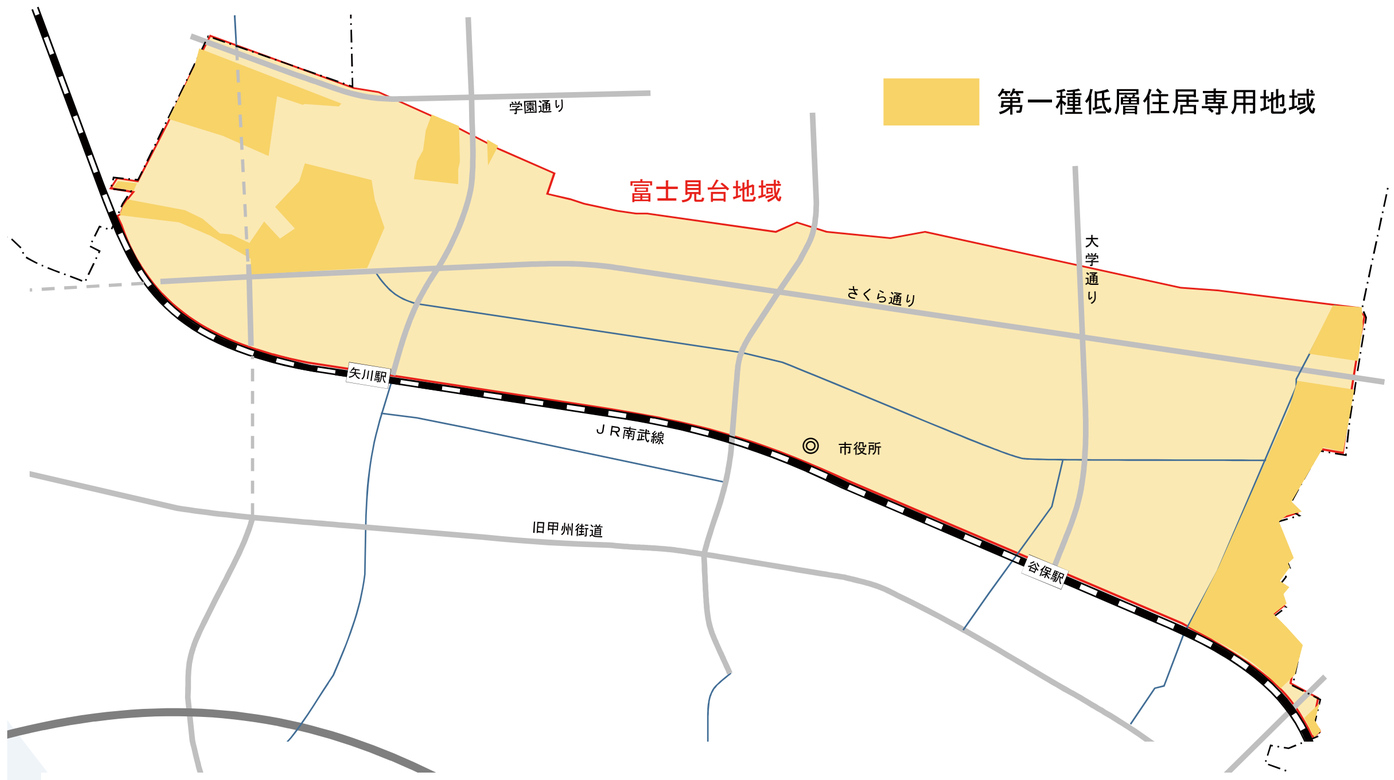
用途地域の変更について



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

国立市

用途地域の変更

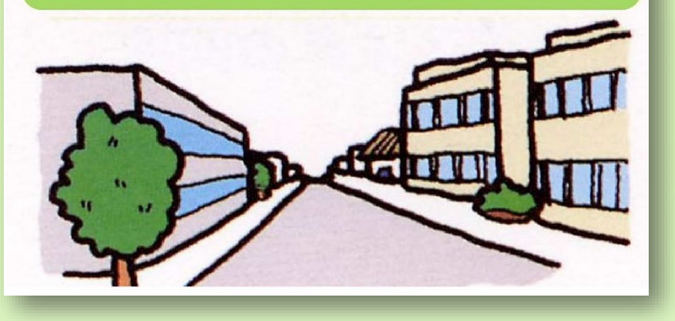
第一種低層住居専用地域



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。

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%

用途地域の変更について

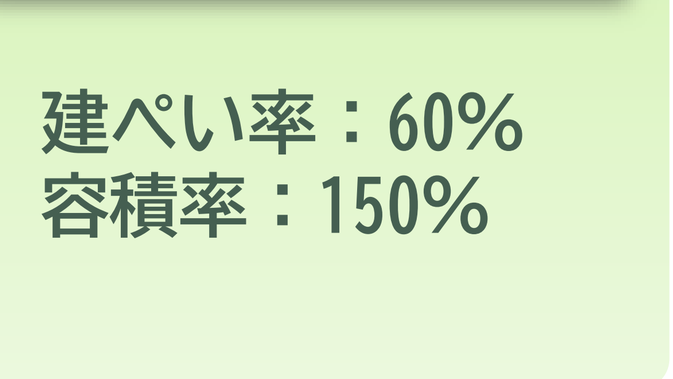
用途地域の変更

全国一律のルール

第一種低層住居専用地域

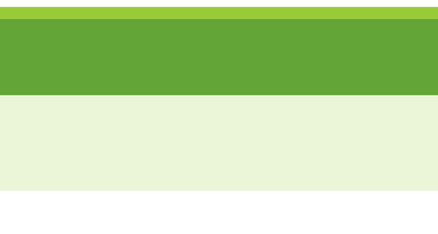


第一種中高層住居専用地域



地域特性にふさわしいルール

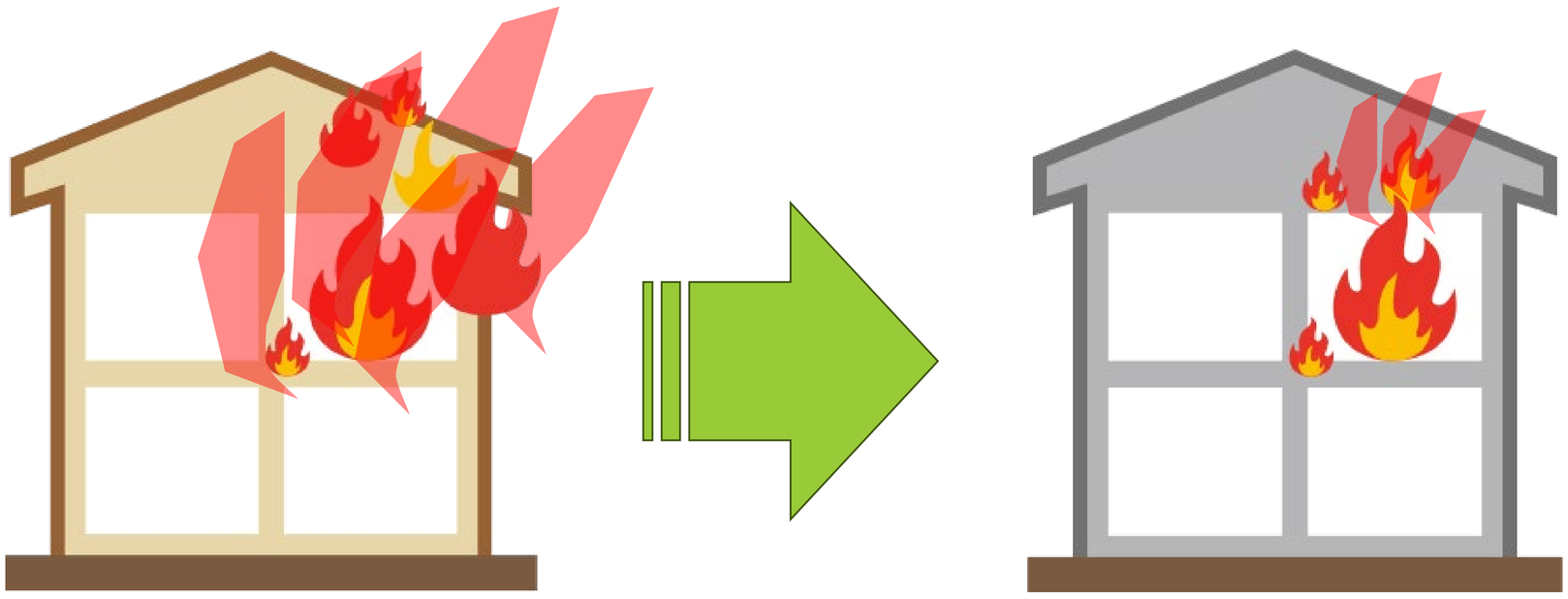
地 区 計 画



戸別訪問や勉強会

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

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**

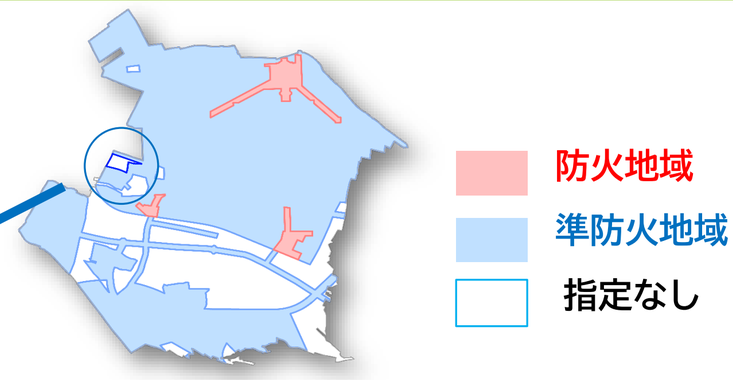


準防火地域の指定を予定する区域



市街地の防災性の向上

建築物の不燃化を促進



建ぺい率60%への変更に伴い

準防火地域の指定

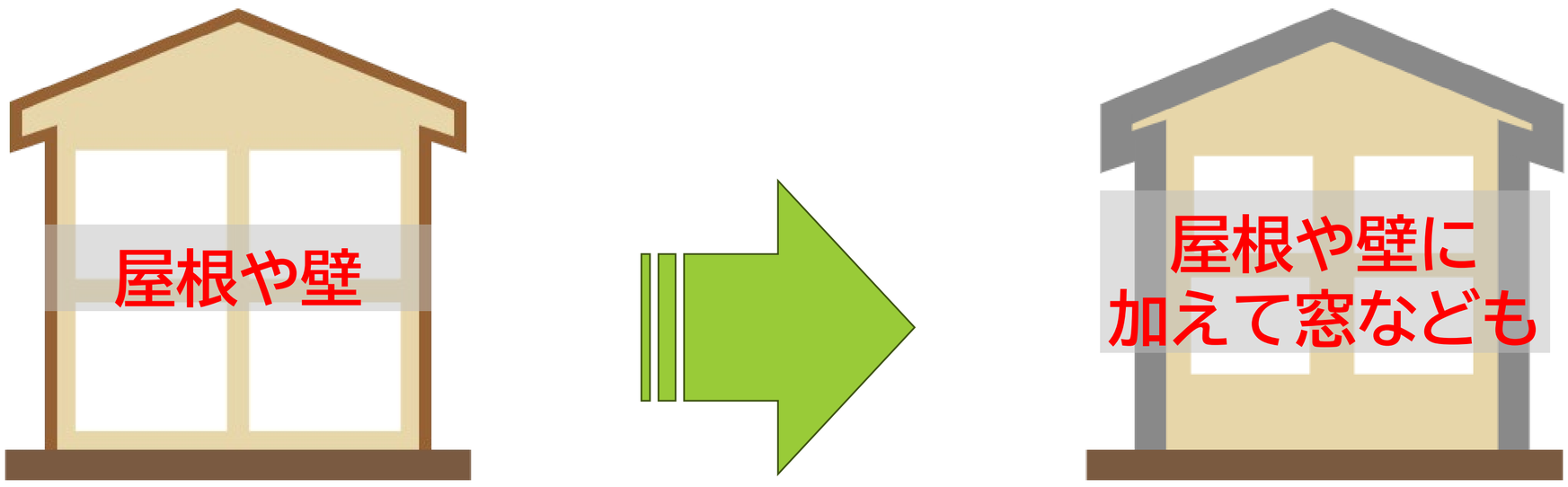
国立市

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…

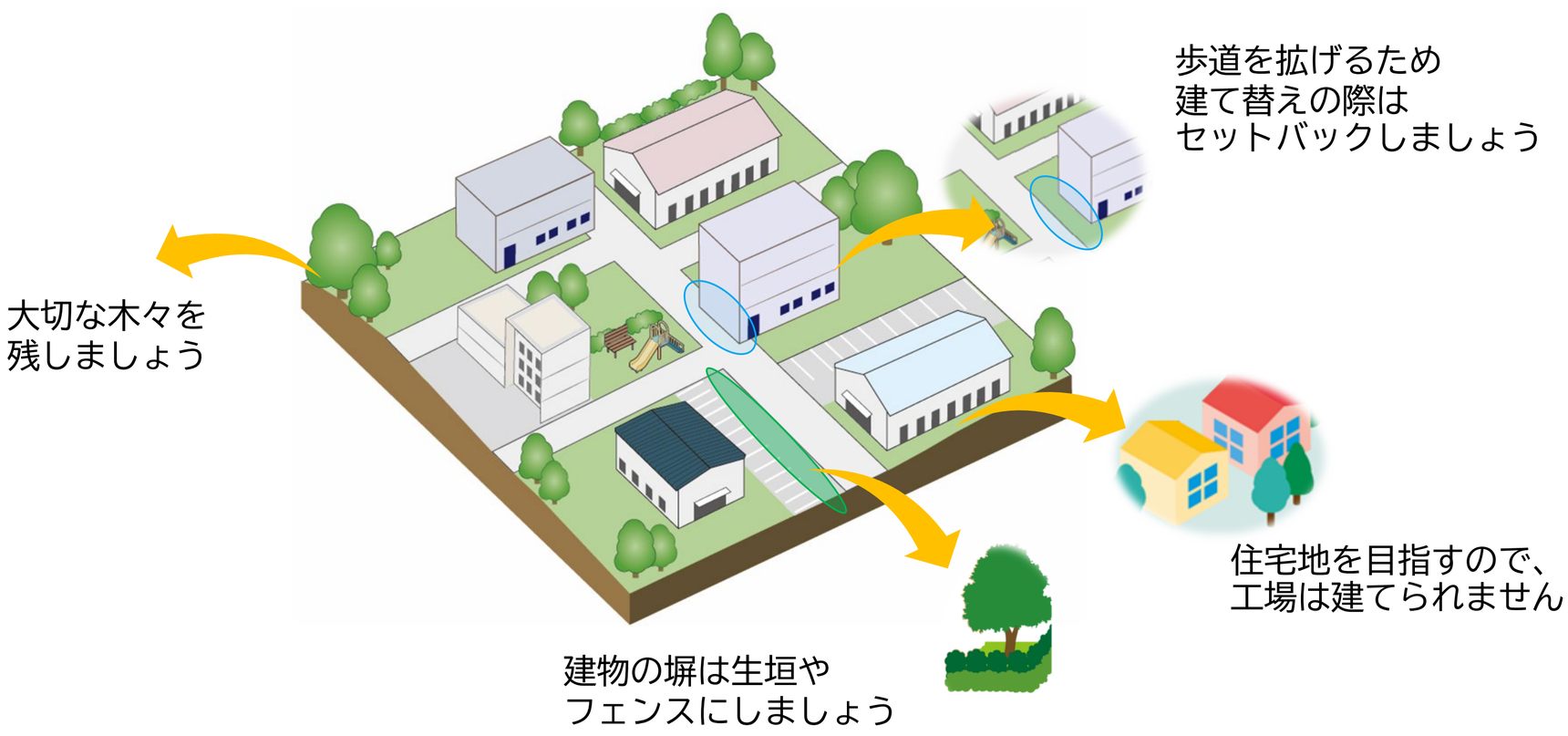
燃えにくい構造へ



一定時間延焼を防ぐ性能

地区計画とは

地区計画でできること



地区計画とは

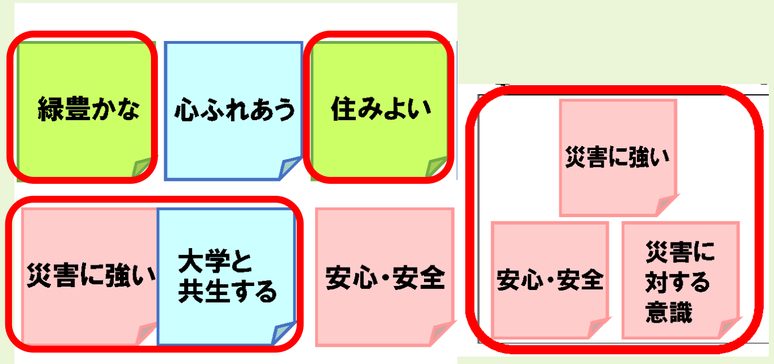
国立市の地区計画



国立市

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。

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。

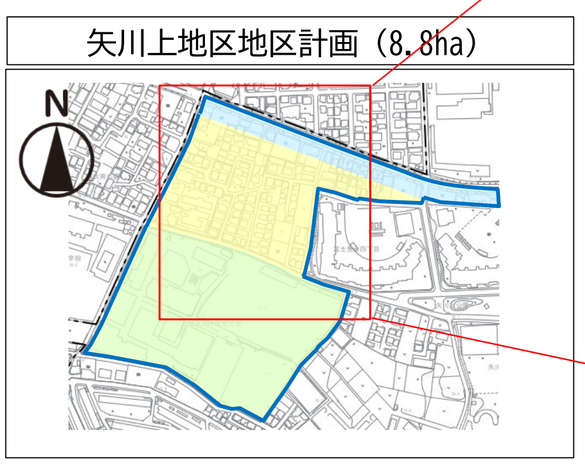
学園地区

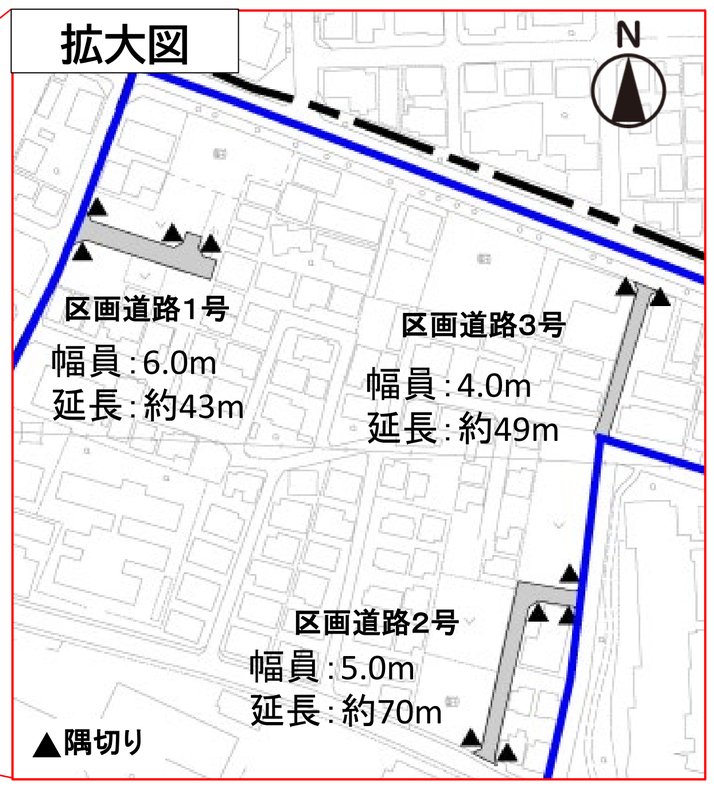
周辺の居住環境と調和した緑豊かな学園地区の形成を図る。



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

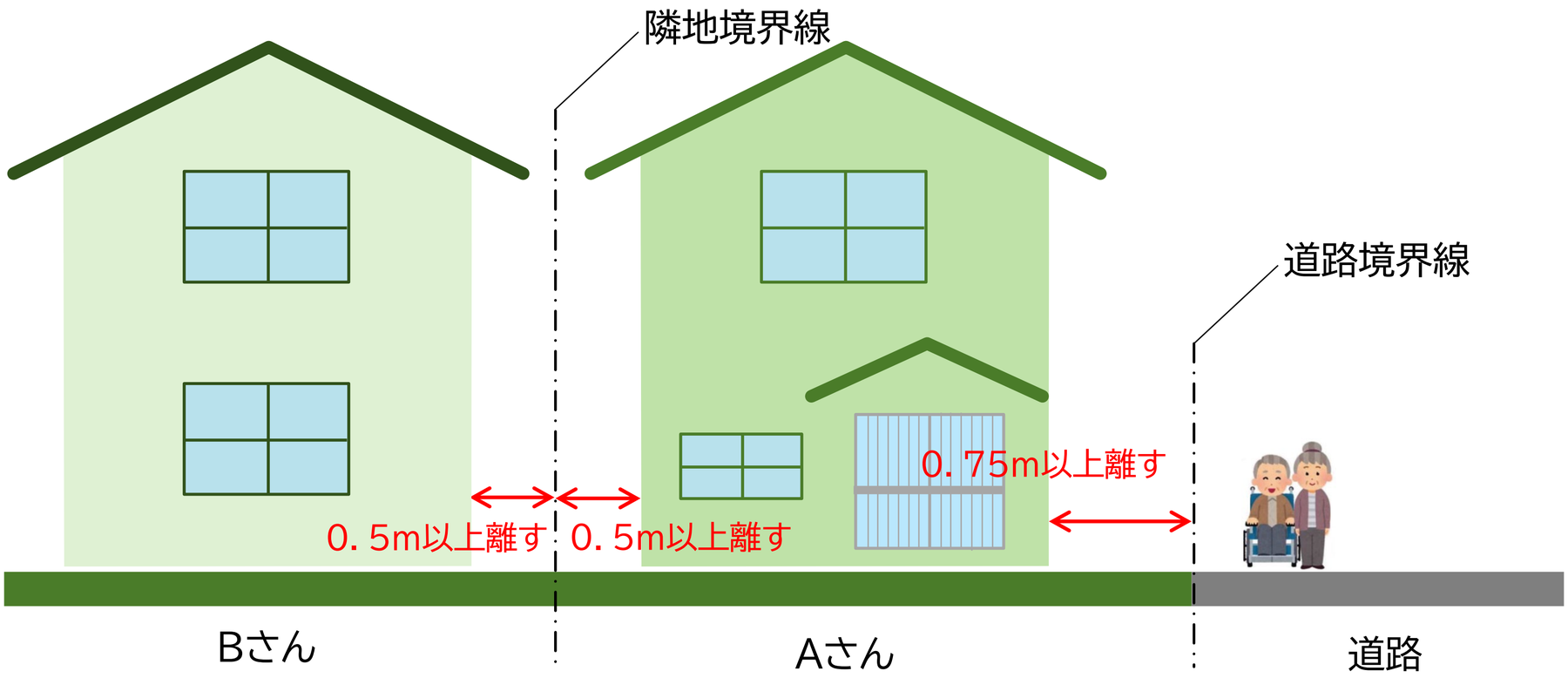




国立市

地区計画について

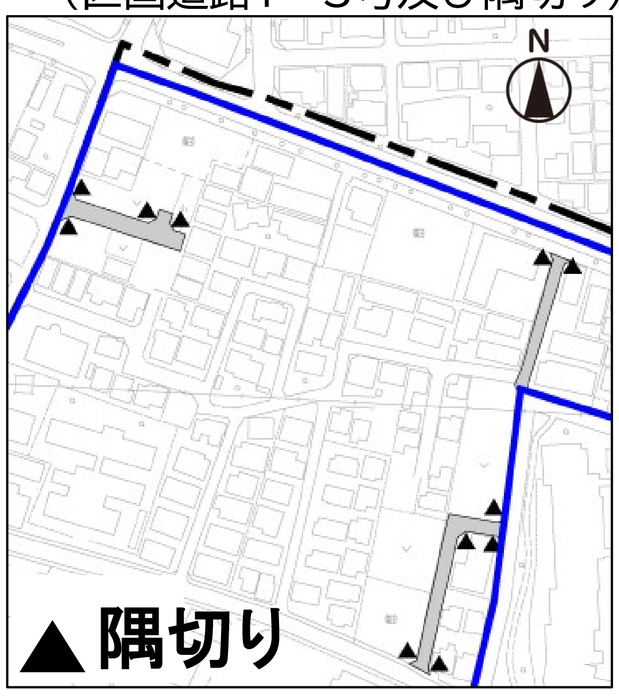
壁面の位置の制限



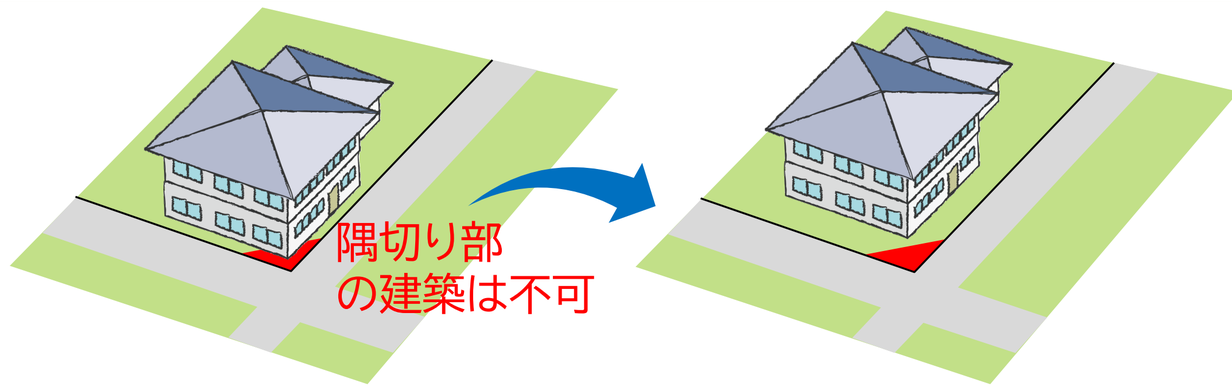
地区計画について

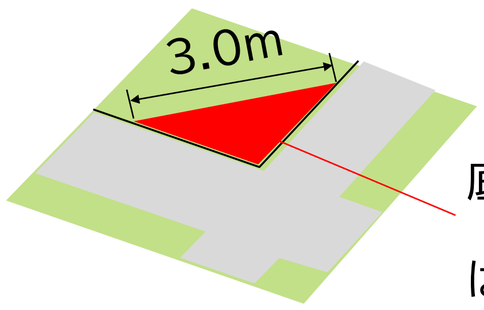
壁面の位置の制限　（道路整備を行う路線の隅切り）

地区施設
（区画道路1～3号及び隅切り）



▲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

地区計画について

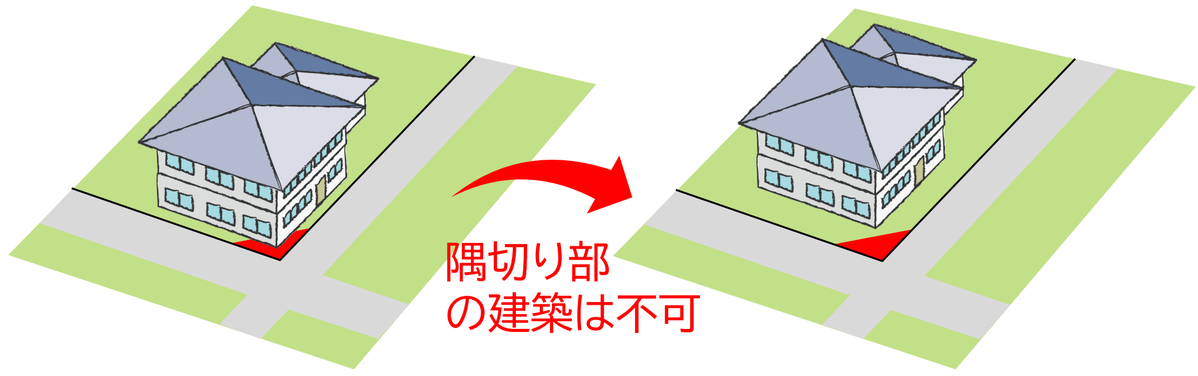
壁面の位置の制限（道路整備を行わない路線の隅切り）

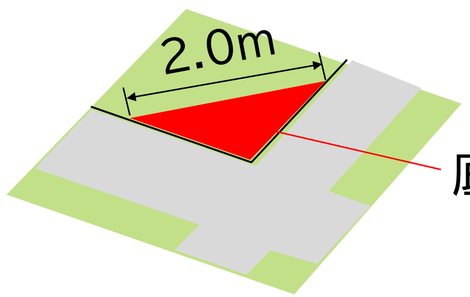
地区施設以外の道路が交わる
角敷地



※角が120度以上の場合を除く

▲隅切り





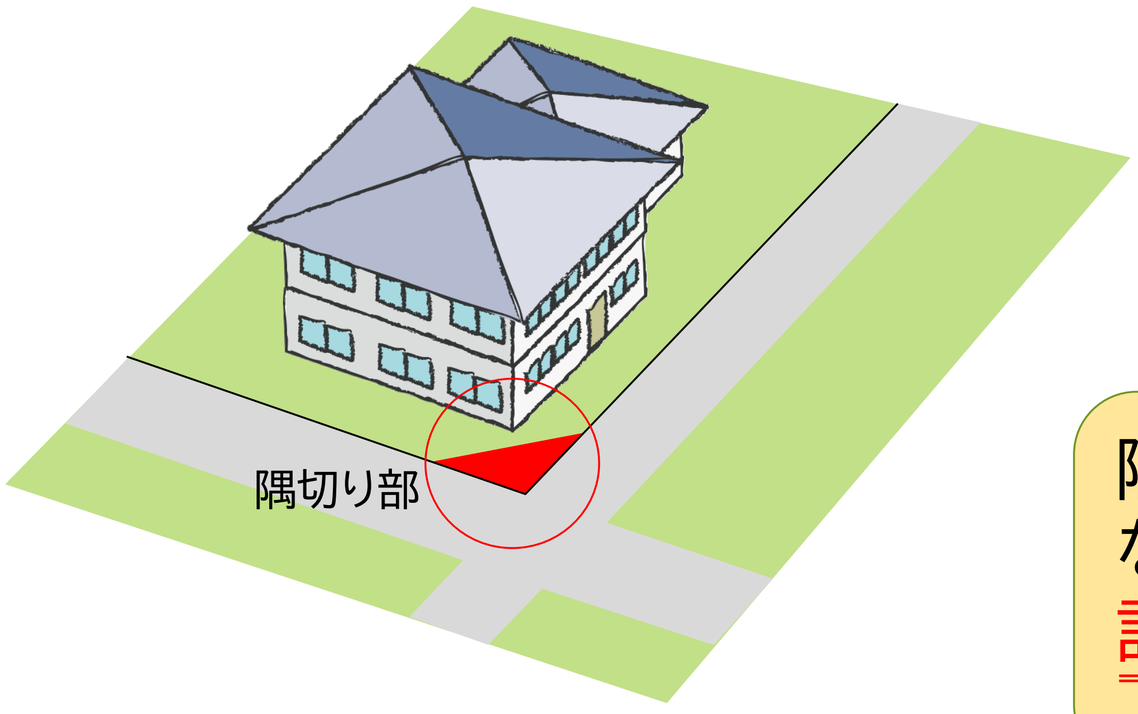
底辺 2.0m の二等辺三角形

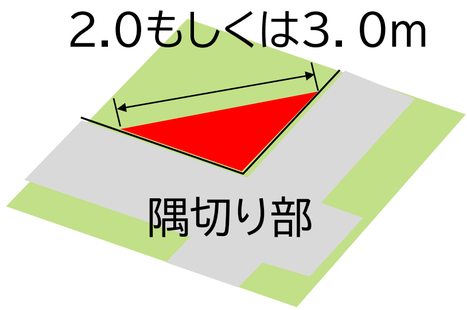
建築物は、赤い三角形の中に建てられません

国立市

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



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

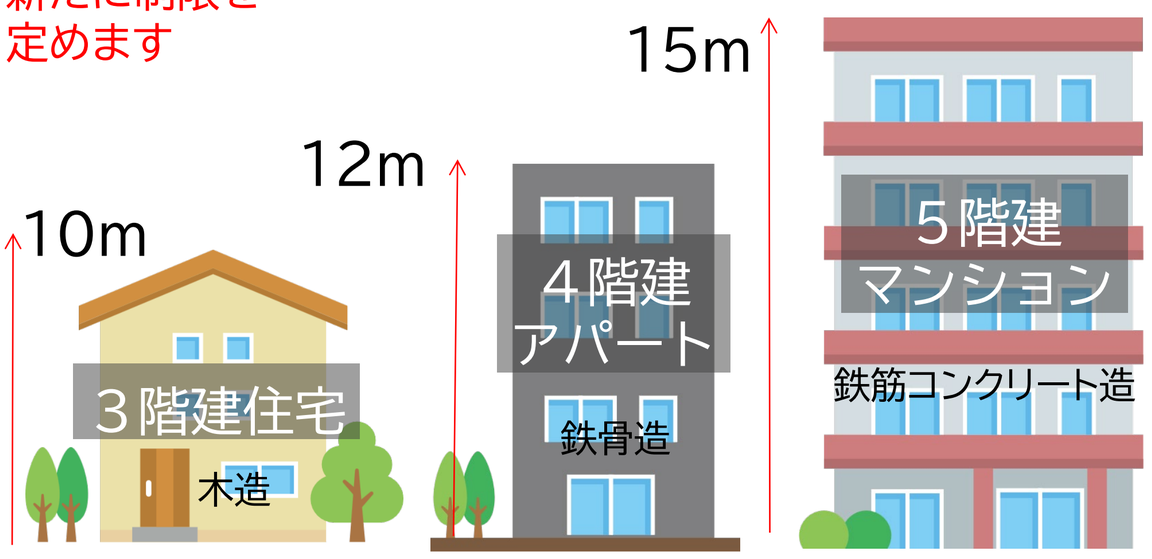


地区計画で
新たに制限を
定めます

参考：用途地域の変更（一低層　→　一中高）

変更後	
住宅地区	沿道地区
なし	なし

変更前	
住宅地区	沿道地区
１０m	なし



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、寄宿舎、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

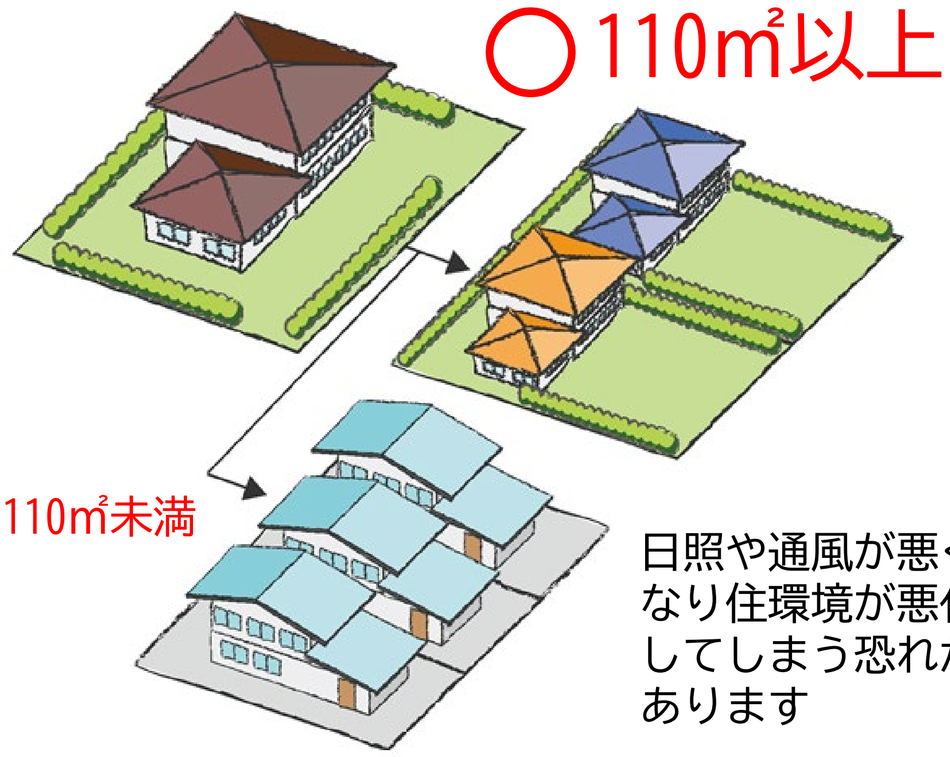
国立市

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
１１０㎡	－





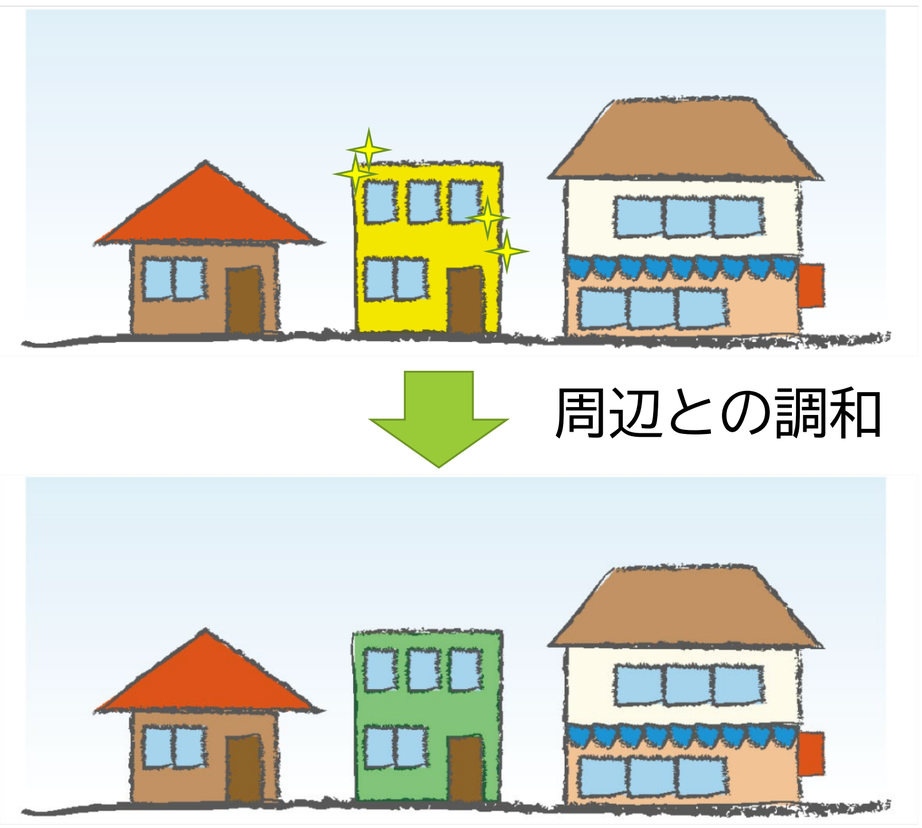
日照や通風が悪くなり住環境が悪化してしまう恐れがあります

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。	





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。

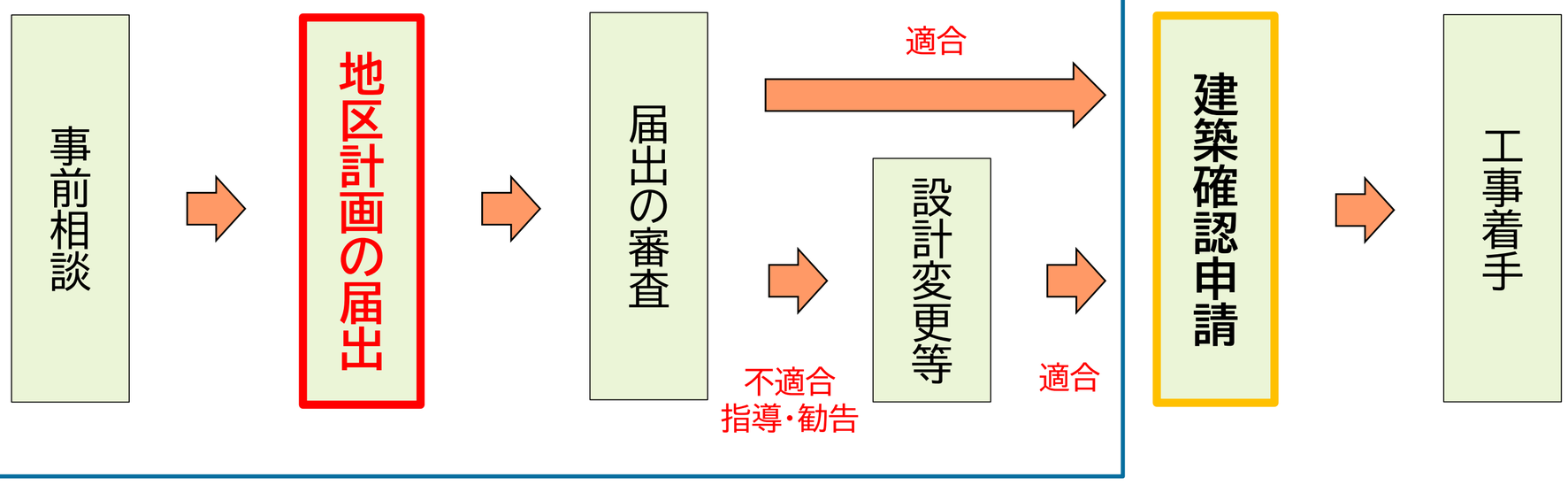


国立市

地区計画が定められると…

地区計画による手続き

※　国立市役所　都市計画課が窓口



※現在ある建物には地区計画は適用されません

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

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

パブリックコメント
戸別訪問・個別意見交換
オープンハウス