

まちづくりニュース

■令和8年2月

■発行：国分寺市 まちづくり部 まちづくり推進課

※まちづくりニュースは、地域の皆さんへ「まちづくり」の進捗をお知らせする広報紙です。

国分寺街道及び国3・4・11号線周辺について、市では、まちづくりを重点的に推進する必要がある地区として「まちづくり推進地区」に指定し、皆様のご意見をいただきながら、令和2年2月に『国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり計画』を決定しました。

まちづくり計画では、まちの将来像を実現するために「①土地利用」「②緑・景観」「③安全・安心」「④良好なまちづくり・にぎわいの創出」という4つのテーマに分け、まちづくり方針を定めています。

これまでのニュースでは、それぞれのまちづくり方針と、その実現のための手法例として都市計画の制度等を紹介してきました。

今回は、良好な住環境の維持において重要な「建物の高さの制限」について紹介します！

まちづくり方針（土地利用）

国3・4・11号線の新設区間の沿道は、現在の第一種低層住居専用地域（低層の戸建住宅を主体とした地域）から、中高層の住宅を主体としつつ、幹線道路の立地条件を活かして店舗や事務所等の多様な土地利用を可能にし、それらが調和した良好な住宅環境の形成を目指し、用途地域の変更を検討するとしています。

国分寺街道の沿道は、現行の近隣商業地域のままとし、生活に必要な店舗等の立地を誘導するとしています。

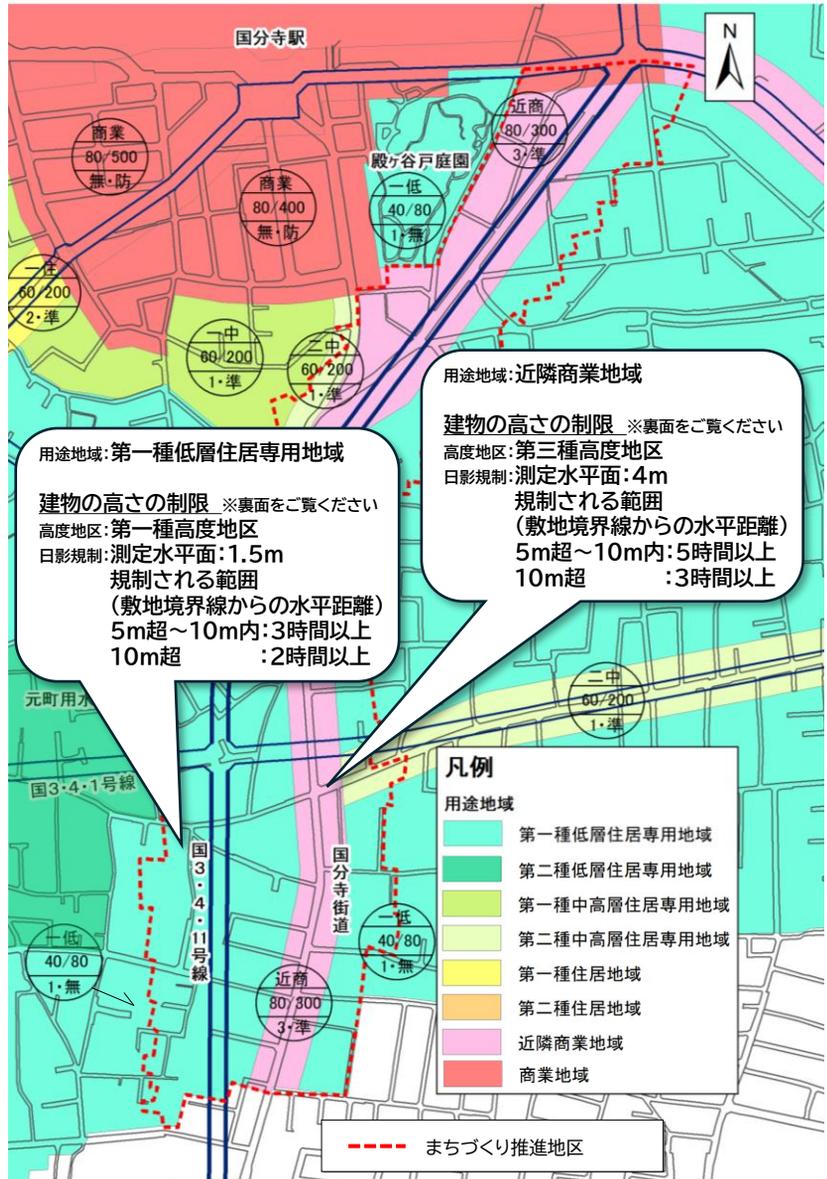
用途地域の変更に伴い、建物の規模を制限する、容積率、建ぺい率、高さ制限の種別等も変更されることになります。

なぜ高さの制限が必要な？

無秩序に高い建物が建つと、日当たりや風通しが悪くなったり、圧迫感が生じることがあります。これを防ぎ、良好な住環境を確保するためには、建物の高さを適切に制限することが必要です。

本まちづくり推進地区においても、「近隣商業地域」と「中高層住宅を主体とした沿道地区」、「戸建住宅主体の後背地」の住環境が隣接することの調整役として、高さの制限が重要な役割を果たします。

裏面では、「建物の高さの制限」を解説します。

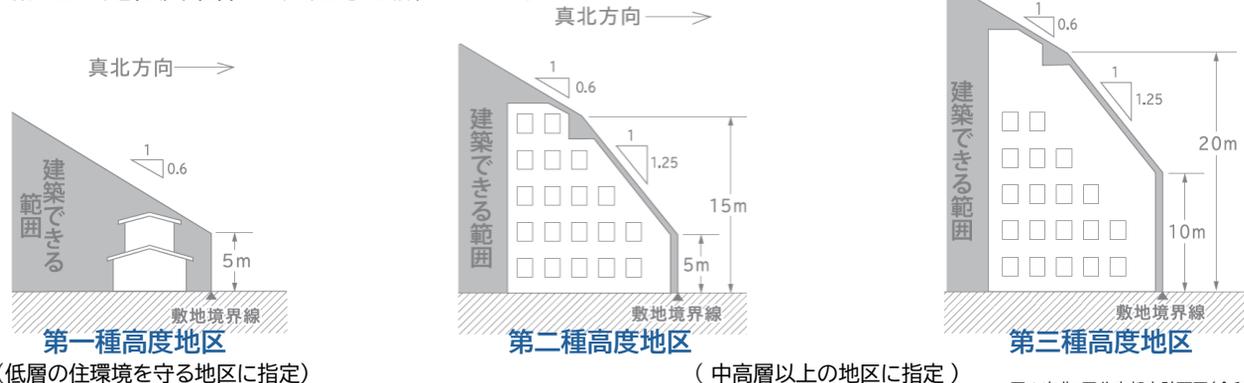


まちづくり推進地区周辺の用途地域図

建物の高さの制限 (一例)

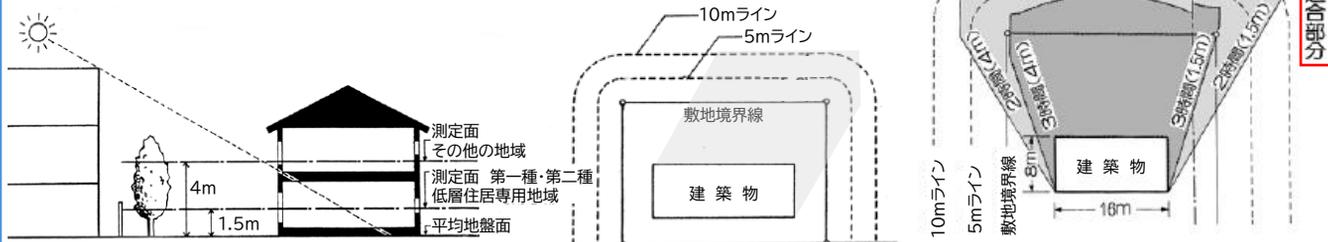
お隣の日当たりを守るために～高度地区(北側からの斜線制限)～

北側の敷地境界線から、建物の高さを斜めに制限します。これにより、北側の隣家の日照を一定程度確保し、圧迫感を減らします。



周囲に影を長時間落とし続けないために～日影規制～

一年で一番影が長い冬至の日を基準に、建物がつくる日影を制限します。これにより、中高層の建物が建っても、周囲に影が長時間落ち続けることを防ぎます。



断面図<日影を測定する高さ>

地面に実際にできる影ではなく、地面より高い所を基準にして日影を規制します。第一種・第二種低層住居専用地域は、測定面が低く設定されており、低層の住環境が守られるように規制が厳しくなっています。

平面図<規制の範囲>

敷地境界線等の外側5メートルから10メートルの間とその外側で、それぞれ規制時間(地域により異なります)を設けており、その時間以上の影を生じさせてはいけません。

日影が規制の異なる区域にまたがる場合

影が、規制の異なる地域にまたがる場合は、それぞれの地域の規制を受けます。図では、測定面の高さが第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域では1.5mと4mと異なるため、影の落ち方(長さ)が変わります。第一種低層住居専用地域では、斜線部分が10mラインを超え、規制値の2時間を超えて影が落ち続けることになるため、不適合となります。

図の典拠: 世田谷区都市整備政策部建築調整課(令和6年)『建築ガイド』一部修正

コラム

建物の高さの制限は、建築基準法や国分寺市まちづくり条例等、今回取り上げたもの以外にも定められており、地域ごとに適した都市環境をつくっています。皆さんもまちを歩くときに建物の形や高さに注目してみてください！新しい発見があるかもしれません！

国分寺街道及び国3・4・11号線周辺のまちづくりは、国分寺市ホームページでも紹介しています。トップページのページ番号検索で【1017682】と入力して検索してください。また、右記の二次元コードからもアクセスできます。



お問い合わせ先

国分寺市 まちづくり部 まちづくり推進課 まちづくり推進担当

〒185-8501 東京都国分寺市泉町2-2-18

TEL: 042-312-8665 MAIL: machisuishin@city.kokubunji.tokyo.jp

※お問い合わせの内容によっては、各事業担当へおつなぎする場合があります。