

指定用途かい離エリア
(東恋ヶ窪一丁目～五丁目の各一部)
のまちづくり実施方針
(案)

参 考 資 料

平成 30 年 12 月

1. 指定用途かい離エリアのまちづくりに関する意向調査について

(1) 各種意向調査の概要

地域の現状や課題を整理した上で作成した指定用途かい離エリア（東恋ヶ窪一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性（たたき台）について、市民の皆さんや関係団体等からご意見を伺うため、アンケート調査、地域懇談会、ヒアリング調査を開催しました。

また、まちづくりの方向性を決定し、まちづくり実施方針へ展開するにあたり、地域懇談会を開催し、地域の皆さんからご意見を伺いました。


各種意向調査の概要は、以下に示すとおりです。

① アンケート調査


調査対象 調査方法	① エリア内にお住まいの方（エリアに土地・建物に関する権利を有する方を含む） エリア内で工場等を操業している方（エリアに土地・建物に関する権利を有する方以外） : ポスティング配布・郵送回収 ② 土地・建物に関する権利を有し、エリア外にお住まいの方 土地・建物に関する権利を有し、エリア内で工場等を操業している方 : 郵送配布・郵送回収			
調査期間	平成 30 年 6 月 8 日～6 月 26 日（当日消印有効）			
配布数・ 回収数		配布数	回収数	回収率
	エリア全体	2,103	420	20.0%
	エリアA	1,504	235	15.6%
	エリアB	538	98	18.2%
	エリアC	140	31	22.1%
	エリアD	243	42	17.3%
	※エリア別の配布数及び回収数は、権利者が複数エリアで権利をお持ちの場合、各エリアでカウントしているため、エリアA～Dを合計してもエリア全体の数とは一致しない。また、エリア別の回収数はエリア区分の設問に無回答の方の数は除いている。			
調査対象 範囲				

②地域懇談会

第1回	
実施日時	平成30年7月1日(日) 10:00~11:30
実施場所	市役所第1庁舎 第1・2委員会室
参加者	13名



第2回	
実施日時	平成30年10月27日(土) 10:00~11:30
実施場所	市役所第1庁舎 第1・2委員会室
参加者	11名



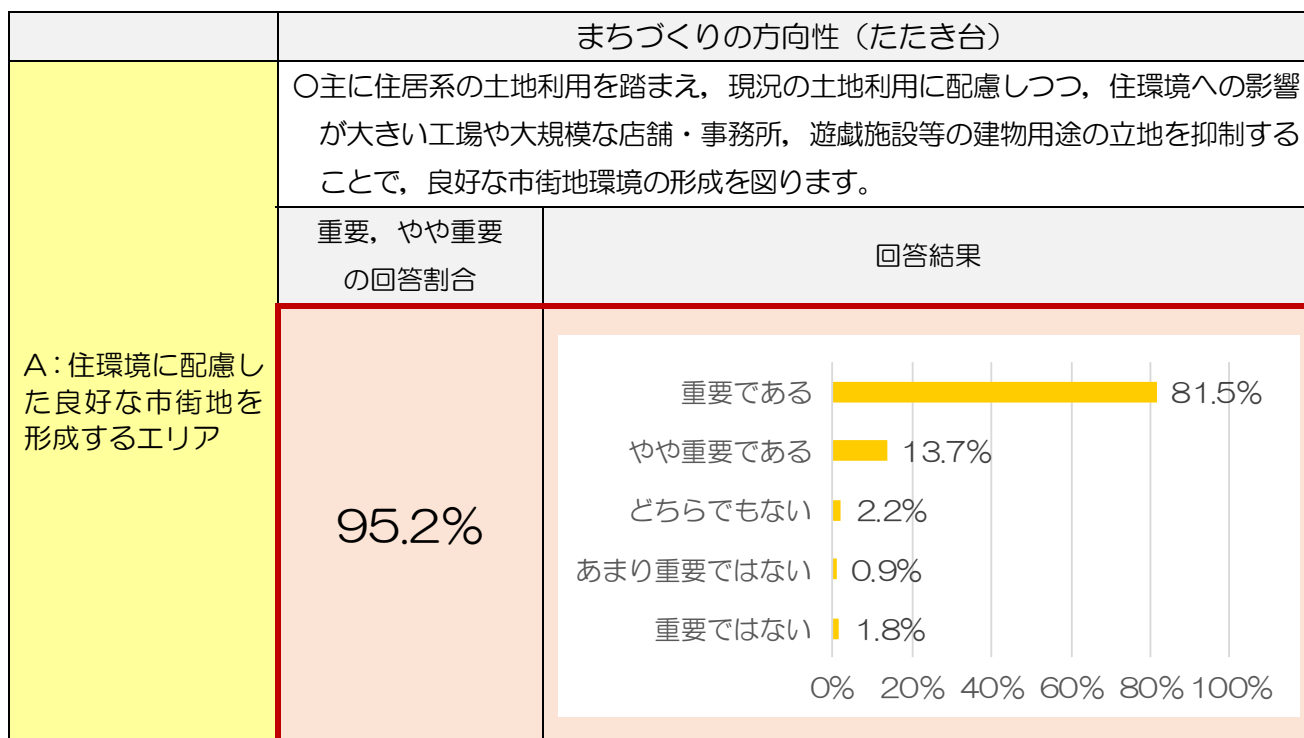
③団体等ヒアリング

調査対象	国分寺商工会, エリア内の工場等
調査期間	平成30年8月~10月

(2) 各種意向調査の結果

①アンケート調査結果

アンケート調査では、まちづくりの方向性（たたき台）に対して、「重要である」「やや重要である」「どちらでもない」「あまり重要でない」「重要ではない」「わからない」の6つの選択肢から回答いただきました。その結果、「C：工業系土地利用の操業環境を確保するエリア」を除く3エリアにおいては、9割以上が「重要である」「やや重要である」という回答となっています。「C：工業系土地利用の操業環境を確保するエリア」については、「重要である」「やや重要である」が5割以上となっているものの、「あまり重要ではない」、「重要ではない」も約3割となっています。



※「わからない」、「無回答」を除き、回答割合を算出しています。

※回答割合、回答結果のグラフ内の値は、小数点以下2桁を四捨五入しているため、グラフ内の値の合計値と回答割合の値は一致しない場合があります。

※「重要である」、「やや重要である」の割合の合計が90%以上を網がけしています。

		まちづくりの方向性（たたき台）												
B：周辺の住環境に配慮した沿道環境を形成するエリア	○幹線道路沿道の環境を活かした土地利用を促進しつつ、住環境に影響を及ぼすおそれのある施設の用途規制等により良好な沿道環境の形成を図ります。													
	重要、やや重要の回答割合	回答結果												
	95.7%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>回答結果</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>重要である</td> <td>80.6%</td> </tr> <tr> <td>やや重要である</td> <td>15.1%</td> </tr> <tr> <td>どちらでもない</td> <td>2.2%</td> </tr> <tr> <td>あまり重要ではない</td> <td>2.2%</td> </tr> <tr> <td>重要ではない</td> <td>0.0%</td> </tr> </tbody> </table>		回答結果	割合	重要である	80.6%	やや重要である	15.1%	どちらでもない	2.2%	あまり重要ではない	2.2%	重要ではない
回答結果	割合													
重要である	80.6%													
やや重要である	15.1%													
どちらでもない	2.2%													
あまり重要ではない	2.2%													
重要ではない	0.0%													

		まちづくりの方向性（たたき台）												
C：工業系土地利用の操業環境を確保するエリア	○周辺の住環境に影響を与える工業系用途以外の用途（遊戯施設等）を制限しつつ、今後も工業系用途の立地を促進することで、市内の工業系用途の受け皿となる沿道環境を確保します。													
	重要、やや重要の回答割合	回答結果												
	55.2%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>回答結果</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>重要である</td> <td>27.6%</td> </tr> <tr> <td>やや重要である</td> <td>27.6%</td> </tr> <tr> <td>どちらでもない</td> <td>13.8%</td> </tr> <tr> <td>あまり重要ではない</td> <td>10.3%</td> </tr> <tr> <td>重要ではない</td> <td>20.7%</td> </tr> </tbody> </table>		回答結果	割合	重要である	27.6%	やや重要である	27.6%	どちらでもない	13.8%	あまり重要ではない	10.3%	重要ではない
回答結果	割合													
重要である	27.6%													
やや重要である	27.6%													
どちらでもない	13.8%													
あまり重要ではない	10.3%													
重要ではない	20.7%													

※「わからない」、「無回答」を除き、回答割合を算出しています。

※回答割合、回答結果のグラフ内の値は、小数点以下2桁を四捨五入しているため、グラフ内の値の合計値と回答割合の値は一致しない場合があります。

※「重要である」、「やや重要である」の割合の合計が90%以上を網がけています。

まちづくりの方向性（たたき台）									
D：国3・4・6号線沿道エリア	○国3・4・6号線の整備にあわせて、幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境の形成につながる土地利用の見直しについて検討を進めます。								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>重要，やや重要な回答割合</th> <th>回答結果</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">100.0%</td> <td>重要である 84.6%</td> </tr> <tr> <td>やや重要である 15.4%</td> </tr> <tr> <td>どちらでもない 0.0%</td> </tr> <tr> <td>あまり重要ではない 0.0%</td> </tr> <tr> <td>重要ではない 0.0%</td> </tr> </tbody> </table>	重要，やや重要な回答割合	回答結果	100.0%	重要である 84.6%	やや重要である 15.4%	どちらでもない 0.0%	あまり重要ではない 0.0%	重要ではない 0.0%
	重要，やや重要な回答割合	回答結果							
100.0%	重要である 84.6%								
	やや重要である 15.4%								
	どちらでもない 0.0%								
	あまり重要ではない 0.0%								
	重要ではない 0.0%								

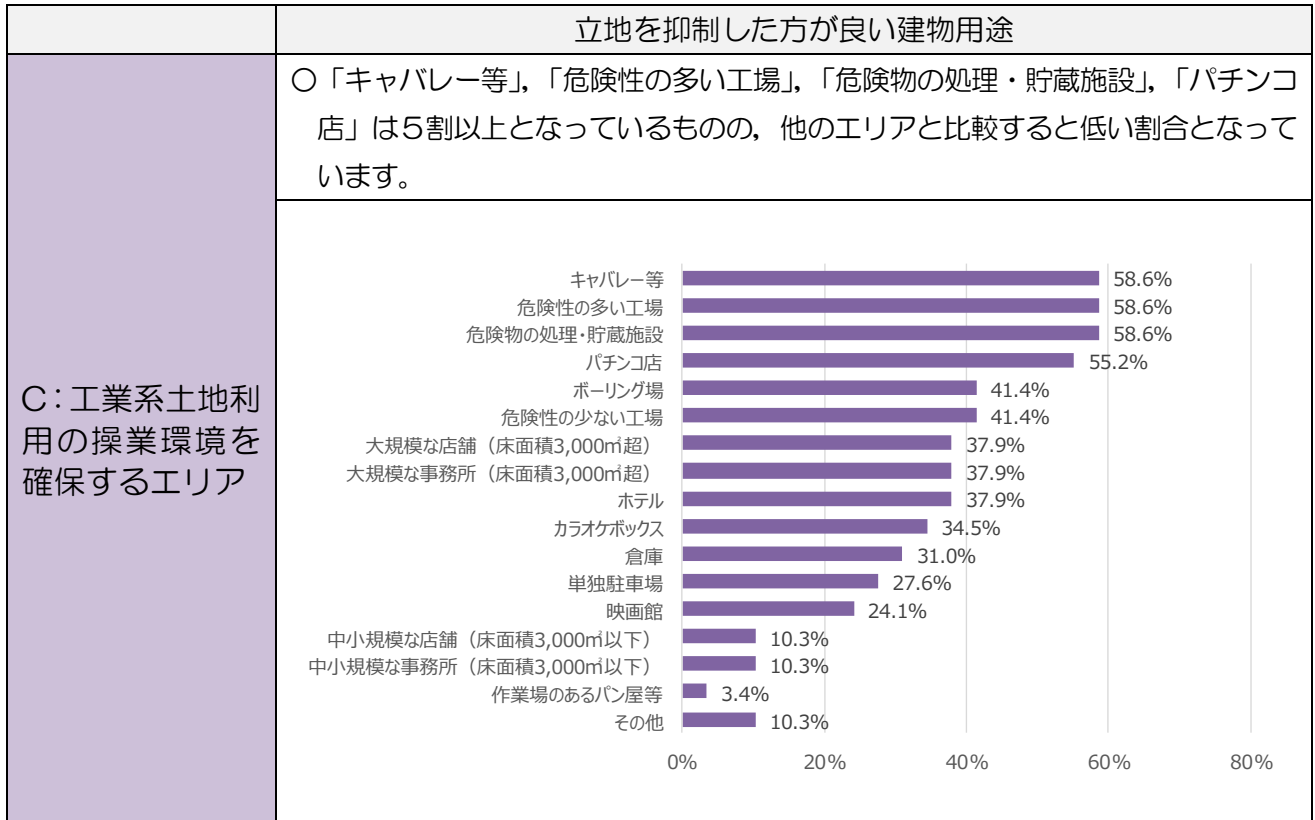
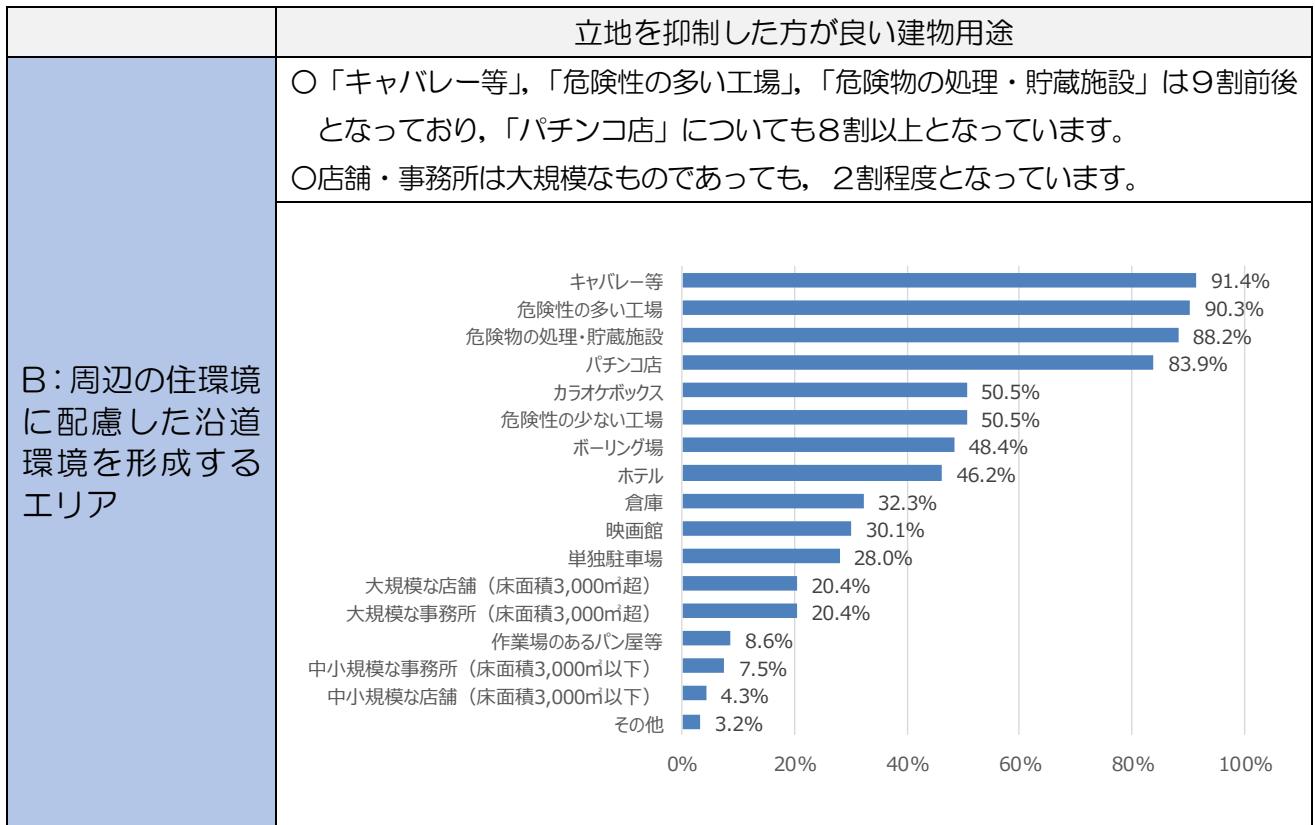
※「わからない」、「無回答」を除き、回答割合を算出しています。

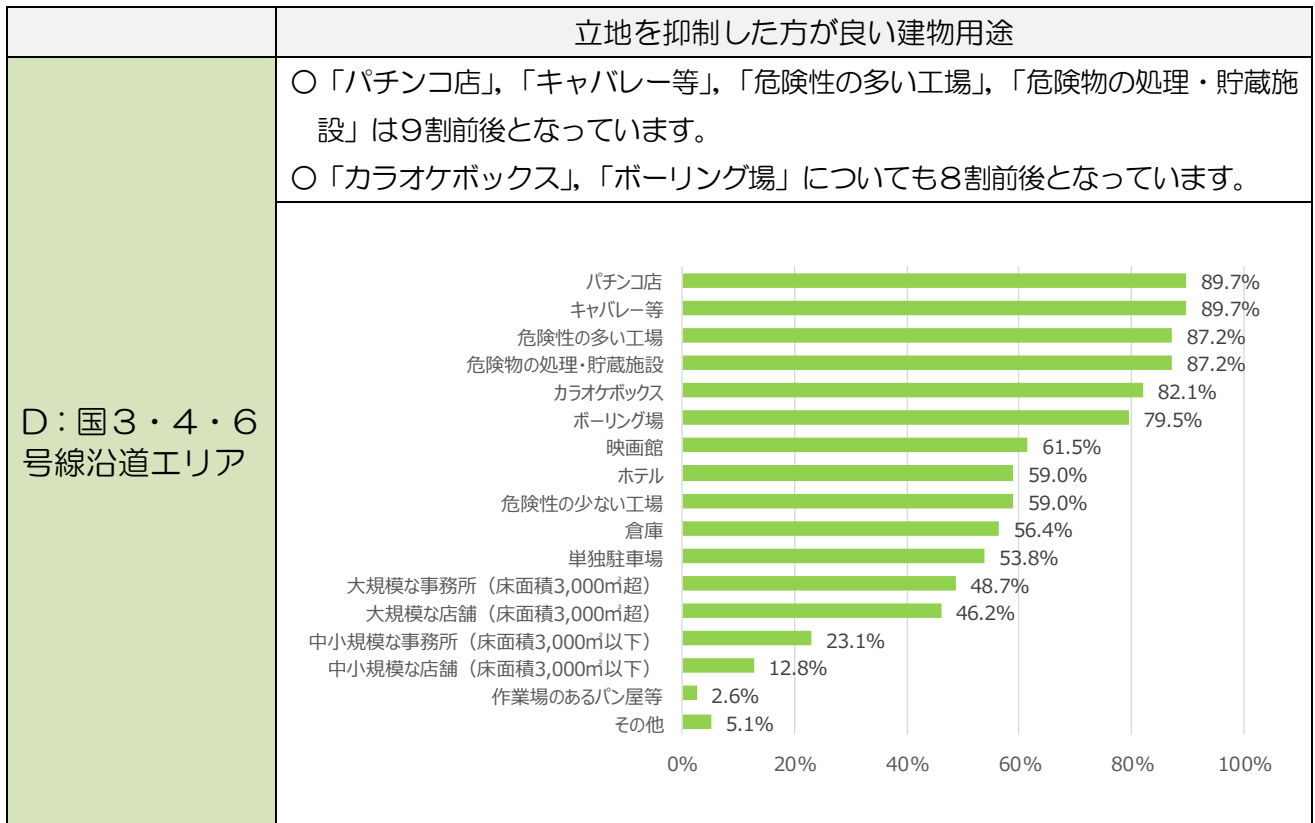
※回答割合、回答結果のグラフ内の値は、小数点以下2桁を四捨五入しているため、グラフ内の値の合計値と回答割合の値は一致しない場合があります。

※「重要である」、「やや重要である」の割合の合計が90%以上を網がけしています。

[立地を抑制した方が良い建物用途]

立地を抑制した方が良い建物用途																																			
A：住環境に配慮した良好な市街地を形成するエリア	○「危険物の処理・貯蔵施設」、「キャバレー等」、「危険性の多い工場」、「パチンコ店」は9割前後となっています。																																		
	○「ボーリング場」、「ホテル」、「危険性の少ない工場」、「カラオケボックス」、「倉庫」は6割以上となっています。																																		
	<table border="1"> <tbody> <tr><td>危険物の処理・貯蔵施設</td><td>92.1%</td></tr> <tr><td>キャバレー等</td><td>91.6%</td></tr> <tr><td>危険性の多い工場</td><td>91.6%</td></tr> <tr><td>パチンコ店</td><td>89.9%</td></tr> <tr><td>ボーリング場</td><td>73.1%</td></tr> <tr><td>ホテル</td><td>69.2%</td></tr> <tr><td>危険性の少ない工場</td><td>69.2%</td></tr> <tr><td>カラオケボックス</td><td>68.3%</td></tr> <tr><td>倉庫</td><td>64.3%</td></tr> <tr><td>大規模な事務所（床面積3,000㎡超）</td><td>59.9%</td></tr> <tr><td>映画館</td><td>56.4%</td></tr> <tr><td>大規模な店舗（床面積3,000㎡超）</td><td>52.9%</td></tr> <tr><td>単独駐車場</td><td>48.0%</td></tr> <tr><td>中小規模な事務所（床面積3,000㎡以下）</td><td>26.9%</td></tr> <tr><td>中小規模な店舗（床面積3,000㎡以下）</td><td>20.7%</td></tr> <tr><td>作業場のあるバン屋等</td><td>17.2%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>4.0%</td></tr> </tbody> </table>	危険物の処理・貯蔵施設	92.1%	キャバレー等	91.6%	危険性の多い工場	91.6%	パチンコ店	89.9%	ボーリング場	73.1%	ホテル	69.2%	危険性の少ない工場	69.2%	カラオケボックス	68.3%	倉庫	64.3%	大規模な事務所（床面積3,000㎡超）	59.9%	映画館	56.4%	大規模な店舗（床面積3,000㎡超）	52.9%	単独駐車場	48.0%	中小規模な事務所（床面積3,000㎡以下）	26.9%	中小規模な店舗（床面積3,000㎡以下）	20.7%	作業場のあるバン屋等	17.2%	その他	4.0%
危険物の処理・貯蔵施設	92.1%																																		
キャバレー等	91.6%																																		
危険性の多い工場	91.6%																																		
パチンコ店	89.9%																																		
ボーリング場	73.1%																																		
ホテル	69.2%																																		
危険性の少ない工場	69.2%																																		
カラオケボックス	68.3%																																		
倉庫	64.3%																																		
大規模な事務所（床面積3,000㎡超）	59.9%																																		
映画館	56.4%																																		
大規模な店舗（床面積3,000㎡超）	52.9%																																		
単独駐車場	48.0%																																		
中小規模な事務所（床面積3,000㎡以下）	26.9%																																		
中小規模な店舗（床面積3,000㎡以下）	20.7%																																		
作業場のあるバン屋等	17.2%																																		
その他	4.0%																																		





【主な自由意見】

	主な自由意見
A：住環境に配慮した良好な市街地を形成するエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地として静かな環境を守って欲しい。 ・現状に沿った用途地域への変更や用途規制を行うべき。 ・子育てしやすい住環境として欲しい。 ・遊戯施設が立地したことで、住環境が悪化したように感じる。 ・建蔽率・容積率は変更しないでほしい。 ・子育て環境に配慮して、建物用途を制限すべき。 ・生活に便利な店舗は立地しても良い。 ・少子化の中で、住宅地だけでは空家の増加が心配である。 ・戸建て住宅をメインとした住環境として欲しい。 ・国3・4・6号線の整備を推進すべき。 ・道路が狭く、危険な踏切となっている。 ・歩行者等の安全性を確保して欲しい。 ・道路の整備を推進すべき。 ・孫の湯通りの交通規制を強化すべき。 ・子どもに配慮した交通規制をすべき。 ・工場等の増加による交通量の増加が心配。 ・景観を美しく保つことも必要である。 ・遊戯施設の立地で景観が悪くなった。

	主な自由意見
B：周辺の住環境に配慮した沿道環境を形成するエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・遊戯施設の立地により住環境が悪化した。 ・遊戯施設は規制して欲しい。 ・安全・安心に暮らせる環境にして欲しい。 ・住民にとって便利な施設を立地させて欲しい。 ・通学路となっていることに配慮して欲しい。 ・商・工業地と住宅地は明確に分けるべき。 ・子育てしやすい住環境として欲しい。 ・騒音が心配である。
C：工業系土地利用の操業環境を確保するエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・工業系用途は制限した方が良い。 ・現況の工場と同程度を維持する規制をして欲しい。 ・騒音や大気汚染等の対策をして欲しい。
D：国3・4・6号線沿道エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者の安全性を確保して欲しい。 ・緑地等の自然を大切にしたい。 ・国3・4・6号線の整備を推進して欲しい。

②第1回地域懇談会・団体等ヒアリングでの主な意見

	主な自由意見
A：住環境に配慮した良好な市街地を形成するエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・今は住宅が中心なので、住環境を重視する方向性は良い。 ・住環境を重視するのはよいが、建て替えの際に建蔽率・容積率が変更になると困る。 ・現状の建蔽率と容積率を維持し、用途地域の種別を変更していく手法にならないかをえたい。 ・数は少ないが、現状で工場が少しあるので所有者に配慮してほしい。 ・農地は減っているのか。農地が宅地に変わっていったら、エリアの様子も変わるのではないかと。
B：周辺の住環境に配慮した沿道環境を形成するエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・B エリアは工場や遊戯施設が今後立地する可能性はあると思う。府中街道以外では、今後大きな建物ができる可能性は少ないのではないかと。 ・府中街道沿道にもマンションが立地しており、住環境や景観も重要である。店舗のネオンや照明が深夜まで光っているのは良くないと感じている。 ・遊技施設が立地できるのは不安に感じる。近くに保育園があり、小学校の通学路にもなっている。 ・大きい店舗があるのは良い。逆にスーパーのような店舗がなくなると困る。 ・現状の工場の種類や規模は許容して欲しい。 ・エリア周辺も考慮した生活について総合的に考えることが大切。

	主な自由意見
C：工業系土地利用の 操業環境を確保する エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ BエリアとCエリアで制限に差をつける必要はないと思う。 ・ エリアの面積が狭いので、このエリアに工場を集約するのは現実的ではない。 ・ 道路の規模も考慮するべき。連雀通りよりも府中街道のほうが広く、店舗が立地する可能性がある。 ・ 現在の用途地域の線引きにこだわる必要はないが、今ある工場は守るように配慮してほしい。 ・ 現状の工場の操業環境は絶対に守って欲しい。 ・ 用途地域の変更等により、騒音規制等の面からも操業環境に影響が出る可能性がある。 ・ 規制の変更により、工場に新たな対策が必要な場合は市からの助成が必要。
D：国3・4・6号線 沿道エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路ができれば、土地を有効に活用してもらえるとよい。 ・ 道路ができてから改めて検討すればよい。今急いで考える必要はないと思う。
エリア全体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な店舗の立地はあまり考えられないが、小規模な店舗は立地できるようにしてほしい。 ・ 制限の変更等により、工場が移転しないといけない状況にはして欲しくない。

③第2回地域懇談会での主な意見

	主な自由意見
A：住環境に配慮した 良好な市街地を形成 するエリア	<p>【店舗・事務所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模なものを制限する方向で良い。 ・ 騒音の影響が気になる。あまり若者が集まってしまうような用途の店舗等は制限する方向が良い。 <p>【ホテル】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模なホテルは制限した方が良い。 <p>【遊戯施設等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全般的に制限する方向で良い。 <p>【工場等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の工場の権利を守りつつ、新しく工場が建つことを防ぐ方法があるのではないかと。新しく工場ができる可能性を残すのは、エリアの検討の目的に沿っていないのではないかと。 ・ 部品などを作る工場は、危険性がないにしても今後できる可能性があるのはいかがなものか。 ・ 今ある工場は仕方ないが、広い農地が工場になるのは防いでもらいたい。 ・ 現状の住環境が維持されるような制限があると良い。 ・ 工場数は減少している。多くが住宅地の利用であり、最近では、幼稚園が出来た程度である。今後、大規模な工場等ができるとは思われない。 <p>【用途全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 学校が近いので、一定の制限をかけた方が良い。 ・ 概ね、想定される制限する建物用途の例の方向性で良い。

	主な自由意見
<p>B：周辺の住環境と調和した沿道環境を形成するエリア</p>	<p>【店舗・事務所等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗は国分寺駅周辺に集まっている程度で、府中街道沿いは少ない。 ・商業エリアとしてまちの発展について検討してもらいたい。 ・国分寺市の人口は増えており、まちに人が集まるように、日常生活の利便性がある店舗等を促進する等、制限するだけでは手法が不十分であり、まちが発展しないのではないかと思う。近隣商業地域に用途地域を見直してはどうか。 <p>【遊戯施設等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・パチンコ店はすでにあるが、ゲームセンター等の不良が集まってしまうような施設は制限したい。 ・カラオケや映画館ぐらいいいと思う。 ・パチンコ店は子どもたちの通り道でもあるので、立地しない方がよい。 <p>【工場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要な道路沿道でも後背地には住宅地が広がっている。準工業地域内の一部の狭いエリアではあるが、現状以上の工場が立地しないように、特定の制限をかけるとよい。また、制限をかけることで、店舗の設置が誘導できる可能性もあると思う。 <p>【用途全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本的には準工業地域のため、良くも悪くも様々な用途の建物を建設することができるが資産価値に繋がっている。あまり、資産価値が下がらないように住民の意見や合意をとって、制限をかけ過ぎないように進める必要があると思う。 ・エリア内に住んでいると仮定した場合は、なるべく住環境が整備されている方がよい。 ・府中街道沿道は、主要な道路となっているので、様々なものが建つのはある程度仕方ない。 ・現状住宅がメインの土地なので、主要な道路沿道でも住居系の用途地域程度にしてもよいのではないか。
<p>C：工業系土地利用の操業環境を維持・形成するエリア</p>	<p>【店舗・事務所等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連雀通り沿道を近隣商業地域にして周辺の住民や小平市にお住まいの方にとって利便性のある施設が設置できるようにしてはどうか。 ・もう少し商業用の建物があってもよいと思う。 <p>【工場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工場の操業環境を守る観点が必要であり、制限をかける手法も良いと思うし、評価している。 ・工場が新しくできることは想定できない。 ・既存の工場は仕方ないが、学校もあるので、新しく工場が建つ可能性を残しておくことはいかがなものか。 <p>【用途全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・概ね、想定される制限する建物用途の例の方向性でよい。

	主な自由意見
エリア全体	<p>【店舗・事務所等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遊戯施設等の店舗ではなく、エリア内外の住環境を考慮して、日常生活に必要な利便性を高めるコンビニエンスストアやスーパー等の店舗を誘致してもらいたい。Dエリアでも考える必要がある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域を変更等により、用途を制限が変わることで、エリアの環境が良くなるのか。 ・国3・4・6号線等の都市計画道路の整備が遅い。 ・ぶんバスや民間バスも路線網が無く、利便性が低い。20～40代の車の利用者にとっては利便性があっても、車を利用しない、できない高齢者では利便性が低い状況である。

2. 指定用途かい離エリアのまちづくり 都市計画手法について

(1) 用途地域

住居の環境の保護または業務の利便の増進を図るため、また建物の種類の混ざり合いを防ぐものとして定める地域です。用途地域を定めると、住居、商業、工業など市街地の大枠の土地利用が決まり、それぞれの内容に応じて、建てられる建物の用途が決められます。

国分寺市では

●8種類の用途地域を指定しています。

【住居系】	・第一種低層住居専用地域	764.7ha	(市域の約66.7%)
	・第一種中高層住居専用地域	75.4ha	(市域の約6.6%)
	・第二種中高層住居専用地域	52.1ha	(市域の約4.5%)
	・第一種住居地域	106.3ha	(市域の約9.3%)
	・第二種住居地域	34.9ha	(市域の約3.0%)
【商業系】	・近隣商業地域	31.3ha	(市域の約2.7%)
	・商業地域	34.7ha	(市域の約3.0%)
【工業系】	・準工業地域	48.6ha	(市域の約4.2%)

※各用途地域内の建築物の用途制限は p.15 を参照

①準工業地域

主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便性を増進するため定める地域です。研究所、倉庫業を営む倉庫など多くの用途を建設する事ができます。



＜準工業地域の建物イメージ＞
様々な規模や用途の建物が混在した地域

国分寺市では

- 市域の約4.2%を占めています。
- 東恋ヶ窪1～5丁目、東元町3丁目等の各一部で指定されています。

市内で指定されている用途地域の中でも、準工業地域は、以下に示すように建築可能な建物の用途が幅広くなっています。様々な用途が建築可能なことで、例えば、戸建住宅のすぐ隣に店舗やカラオケボックス、映画館等が立地するといった可能性があります。

建てられる用途例



②第一種住居地域

住居の環境を保護するため定める地域です。一戸建てとマンションが混在する住宅街になります。ガソリンスタンドや小規模の事務所なども建設する事ができます。遊戯場、風俗施設は建設する事ができません。

国分寺市では

- 市域の約9.3%を占めています。
- 本多1, 2丁目, 東恋ヶ窪2, 3, 4丁目の各一部といった商業系, 工業系用途地域に囲われた地域や, 国3・2・8号線や府中街道等の幹線道路等沿道に指定しています。



<第一種住居地域の建物イメージ>
低層と中層の建物が混在した地域

(2) 特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進, 環境の保護等の特別の目的の実現を図るため, 特定の建築物の用途等を制限または緩和することで当該用途地域を補完する地区となっています。

【準工業地域で建てられるものを制限した場合の例】

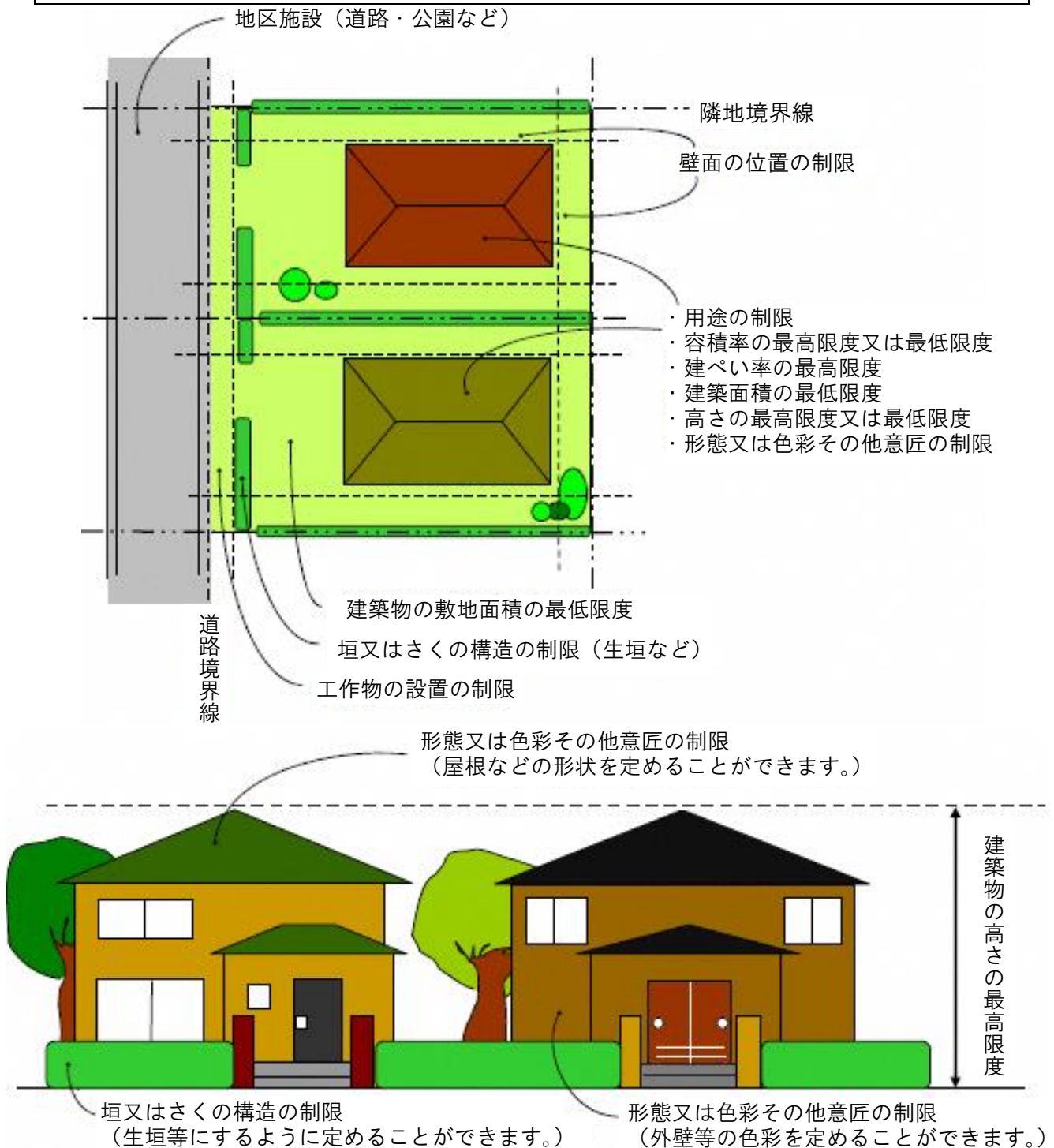


(3) 地区計画制度

用途地域よりも具体的で詳細に地区ごとの建物の建て方に関するルールを決める事ができる制度です。比較的小規模で身近な地区をひとつの単位として、地域と行政の話し合いによって地区の将来のまちづくりの方向を決め、道路、公園などの施設の配置や建築物等に関するルールを定め、地区の特性に応じた良好なまちを目指すための計画です。

○地区計画で定められる事項(例)

地区施設(道路, 公園, 緑地等)
建築物等の用途の制限 建築物の容積率の最高限度・最低限度 建築物の建ぺい率の最高限度
建築物の敷地面積の最低限度・建築面積の最低限度 建築物の高さの最高限度・最低限度
壁面の位置の制限 壁面後退区域における工作物の設置の制限 形態または色彩その他の意匠の制限
垣またはさくの構造の制限



「用途地域内の建築物の用途制限」

用途地域内の建築物の用途制限		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	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①, ②, ③, ④, ▲, ■ : 面積, 階数等の制限あり															
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗, 喫茶店, 理髪店, 建具屋等のサービス用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて, 物品販売店舗, 飲食店, 損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く ■ 農産物直売所, 農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え, 500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え, 10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え, 500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
ホテル, 旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	×	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋, パチンコ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲		▲ 10,000㎡以下
	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場, ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー, 個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場等を除く。
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, 診断所, 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
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独倉庫(附属倉庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車庫 ①②③については, 建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄の記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店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
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産, 集荷, 処理及び貯蔵するものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬, 石油類, ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○
量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	

(注1) 本表は, 改正後の建築基準法別表第二の概要であり, 全ての制限について掲載したのではない。
 (注2) 卸売市場, 火葬場, と畜場, 汚物処理場, ごみ焼却場は, 都市計画区域内においては都市計画決定が必要など, 別に規定あり。

[参考] 市内及び近隣市の店舗の床面積

3,000㎡超 3,000㎡以下

業態	施設名	店舗面積(㎡)	所在地	立地
百貨店・ショッピングセンター等	ららぽーと立川立飛	44,700	立川市	立飛駅
	立川共同ビルディング(伊勢丹立川店)	37,600	立川市	立川駅
	フォレストサイドビル(伊勢丹府中店・フォーリス)	37,500	府中市	府中駅
	立川TMビル(立川タカシマヤ)	32,000	立川市	立川駅
	セレオ国分寺(国分寺マルイ)	29,900	国分寺市	国分寺駅
	ルミネ立川店	26,600	立川市	立川駅
	イトーヨーカドー武蔵小金井店	22,400	小金井市	武蔵小金井駅
	グランデュオ立川	22,100	立川市	立川駅
	SEIYU府中四谷店	17,000	府中市	都道20号(府中相模原線)
	MEGAドン・キホーテ武蔵小金井駅前店	11,400	小金井市	武蔵小金井駅
	万田ビル(MEGAドン・キホーテ立川店)	10,600	立川市	立川駅
	フロム中武(マルエツ立川駅北口店)	10,000	立川市	立川駅
	小平ビル(ダイエー小平店)	9,200	小平市	八坂駅
	ショッピングセンターミナノ(サミットストアミナノ分倍河原店)	9,000	府中市	分倍河原駅
	西国分寺レガ(にしこくマイ)	8,500	国分寺市	西国分寺駅
	Saan SCビル(サミット恋ヶ窪店)	8,400	国分寺市	府中街道
	フレスポ国立南(スーパーバリュー国立店)	8,000	国立市	都道20号(府中相模原線)
	岩崎共同ビルディング(立川パークアベニュー)	7,300	立川市	立川北駅
	山金ビル(Olympic小金井店)	6,300	小金井市	国分寺街道
	ル・シーニュ	6,100	府中市	府中駅
	中島ビル(SEIYU花小金井店)	5,000	小平市	花小金井駅
	京王府中駅ビル(京王アートマン府中店)	4,100	府中市	府中駅
	小林ビル(ダイレックス立川幸町店)	3,800	立川市	都道7号(杉並あきる野線)
	SEIYU国分寺店	2,900	国分寺市	国分寺駅
	SEIYU小平店	2,500	小平市	小平駅
	セキヤビル(SEIYU国立店)	2,500	国立市	国立駅
Olympic国立店	2,300	国立市	都道43号(立川東大和線)	
内山ビル(ポポロSC国立館)	2,200	国立市	国立駅	
ecute立川	2,100	立川市	立川駅	
ホームセンター	府中インテリジェントパークA3ビル(島忠府中店)	11,900	府中市	国道20号
	ホームセンターコーナン小平店,サミットストア小平上水本町店	6,000	小平市	—
	ケーヨーデイツー府中栄町店	2,100	府中市	東八道路
	ケーヨーデイツー国立青柳店	2,100	国立市	国道20号
	OlympicおうちDEPO府中店	2,000	府中市	国道20号
	綿半スーパーセンター国分寺店	1,200	国分寺市	国3・4・6号線
	中河原ショッピングセンター(ライフ府中中河原店)	7,000	府中市	中河原駅
食品スーパー	若葉ケヤキモール(マルエツ立川若葉町店)	5,300	立川市	—
	立川南口駅前ビル(マックスバリュエクスプレス立川駅前店)	3,400	立川市	立川駅
	コープ花小金井店	3,400	小平市	新宿青梅街道
	いなげや花小金井駅前店	3,000	小平市	花小金井駅
	オーケー西府店	2,900	府中市	西府駅
	いなげや小平小川町店	2,800	小平市	立川通り
	いなげや小平回田ビルA棟・B棟(いなげや小平回田店)	2,500	小平市	都道132号(小川山田無線)
	いなげや・パシオス府中浅間町店	2,500	府中市	—
	オーケー立川富士見町	2,300	立川市	新奥多摩街道
	京王ストア栄町店	2,200	府中市	国分寺街道
	コープ府中寿町店	2,200	府中市	国道20号
	アレアレア(立川駅南口東急ストア)	2,100	立川市	立川駅
	オーケー国分寺店	1,400	国分寺市	国3・4・6号線
	マルエツ戸倉店	1,300	国分寺市	—
電気 専門店	府中ショッピングスクエア(ヤマダ電機テックランド府中店)	14,900	府中市	新府中街道
	ビックカメラ立川店	13,400	立川市	立川駅
	立川タクロス(ヤマダ電機LABI LIFE SELECT立川)	6,500	立川市	立川駅
	ケースデンキ府中本店	5,500	府中市	北府中駅
	立飛商業施設(ケースデンキ立川本店)	4,500	立川市	芋窪街道
	IKEA立川	23,700	立川市	高松駅
	ニトリ府中店	5,900	府中市	甲州街道
	府中クレッセ(鳥書書店フレスポ府中店)	6,000	府中市	新府中街道
	くるる(トイザらス府中駅前店)	5,800	府中市	府中駅
	建デポ立川店	3,000	立川市	芋窪街道
東京スバルCAR DO SUBARU 立川	2,200	立川市	新奥多摩街道	
コナカ花小金井本店	1,400	小平市	小金井街道	

資料:「全国大規模小売店総覧2018」

※ () 内の店舗名は施設の代表的な店舗を示しており、店舗面積(㎡)は施設全体の面積を表しています。

※ **太字** は、市内の施設を表記

[参考] 用語解説

(1) 工業系用途

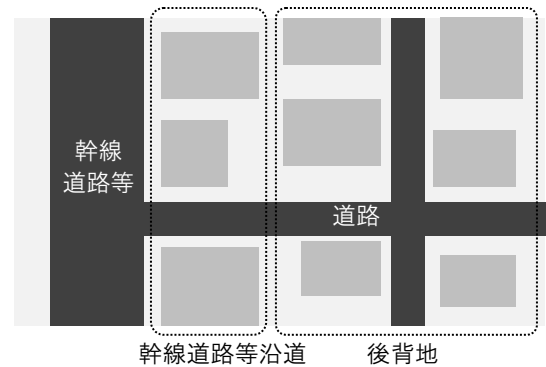
専用工場や住居併用工場、倉庫運輸関係施設等の用途の建築物です。

(2) かい離

本資料でのかい離とは、指定の用途地域と現状の土地利用が異なっていることを表しています。

(3) 後背地

本資料では、府中街道や連雀通り等の幹線道路等沿道に面していない背後の市街地を表しています。



(4) 国分寺都市計画道路3・4・6号線整備事業

国3・4・6号線は右図の区間において、東京都が事業主体として整備を進めています。

事業区間の延長は470m、幅員は16.5~29mとなっています。

指定用途かい離エリア

