

# 東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくり 特別用途地区住工共存地区について

## ■ 都市計画決定の概要

準工業地域が指定されている東恋ヶ窪エリアで特定の建築物の用途を制限し、住工共存の良好な市街地環境や、後背地の住環境と調和した市街地環境の形成を図り、市上位計画に示す将来像を実現するため、以下のとおり特別用途地区（※）住工共存地区を定めました。

A. 住環境に配慮した良好な市街地を形成するエリア

第1種住工共存地区（約10.6ha）

B. 周辺の住環境と調和した沿道環境を形成するエリア

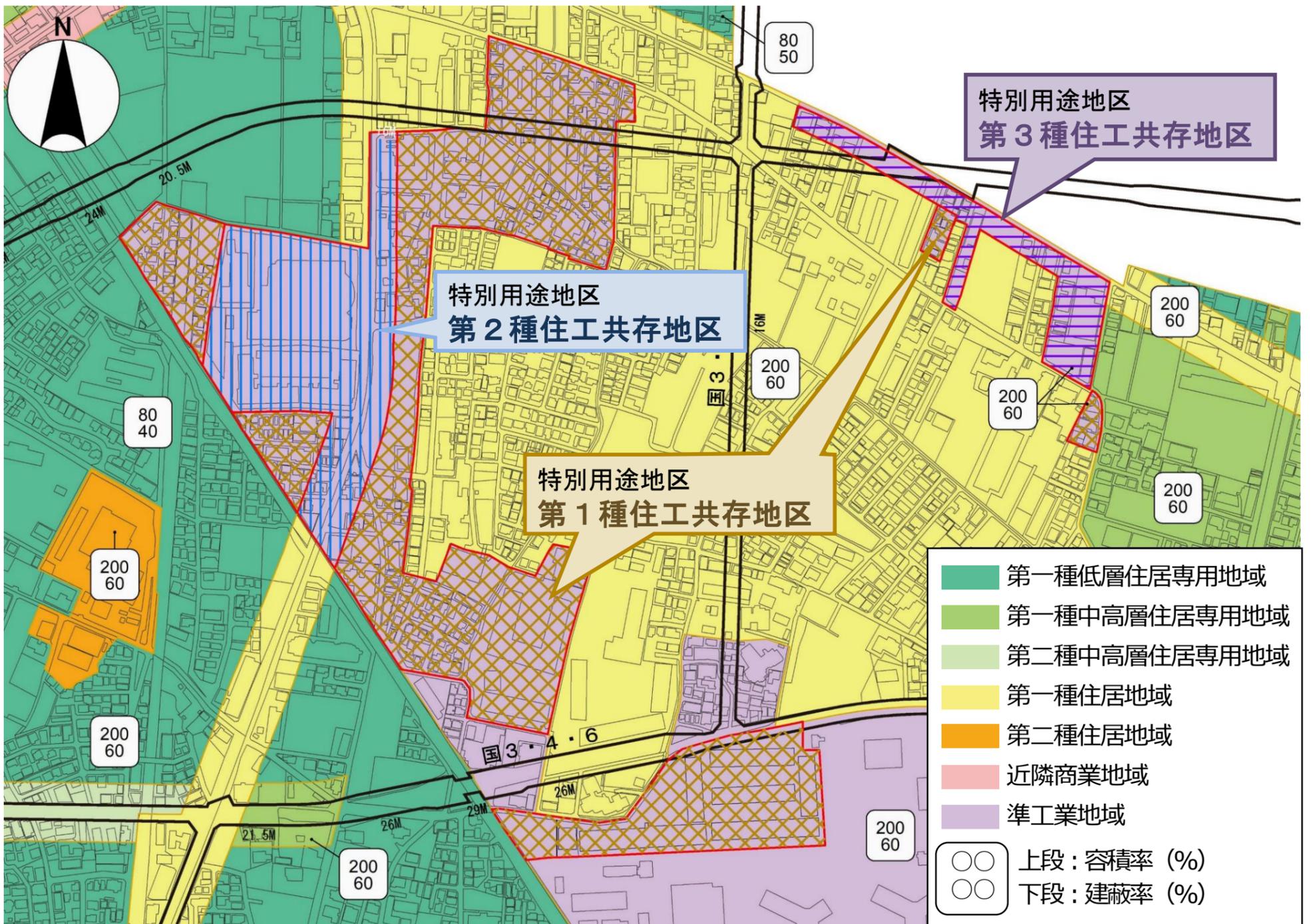
第2種住工共存地区（約3.9ha）

C. 工業系土地利用の操業環境を維持・形成するエリア

第3種住工共存地区（約1.4ha）

（※）特別用途地区とは

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です。（令和2年3月13日 都市計画決定）



## 制限内容の概要

### 第1種住工共存地区（別表第1）

良好な市街地環境を形成するため、現況の用途地域で立地可能な建物用途のうち、現況の土地利用に配慮しつつ、住環境への影響が大きい工場や大規模な店舗・事務所、遊戯施設等の建物用途を制限します。

### 第2種住工共存地区（別表第2）

良好な沿道環境を形成するため、現況の用途地域で立地可能な建物用途のうち、現況の土地利用に配慮しつつ、後背地の住環境への影響が大きい工場や、遊戯施設等の建物用途を制限します。

### 第3種住工共存地区（別表第3）

工業系用途の操業環境を維持・形成するため、現況の用途地域で立地可能な建物用途のうち、周辺の住環境に影響を与える遊戯施設等の建物用途を制限します。

[制限内容]

用途	住宅				店舗・事務所等			
	戸建住宅	集合住宅	大規模な店舗 床面積3千㎡超	中小規模な店舗 床面積3千㎡以下	戸建住宅	集合住宅	大規模な店舗 床面積3千㎡超	中小規模な店舗 床面積3千㎡以下
準工業地域で立地できる建物用途								
制限する用途			×					
用途	店舗・事務所等		ホテル等	遊戯施設	店舗・事務所等		ホテル等	遊戯施設
	大規模な事務所 床面積3千㎡超	中小規模な事務所 床面積3千㎡以下	ホテル・旅館	ボーリング場等	大規模な事務所 床面積3千㎡超	中小規模な事務所 床面積3千㎡以下	ホテル・旅館	ボーリング場等
準工業地域で立地できる建物用途								
制限する用途	×		△ 3,000㎡以下	△ 3,000㎡以下			△ 3,000㎡以下	
用途	遊戯施設				遊戯施設			
	カラオケボックス	パチンコ店等	映画館	キャバレー等	カラオケボックス	パチンコ店等	映画館	キャバレー等
準工業地域で立地できる建物用途								
制限する用途	×	×	×	×		△ ナイトクラブ以外	×	×
用途	工場・倉庫等				工場・倉庫等			
	駐車場	倉庫	畜舎	作業場のあるパン屋	駐車場	倉庫	畜舎	作業場のあるパン屋
準工業地域で立地できる建物用途								
制限する用途	△ 単独車庫は300㎡以下 2階以下	△ 自家用倉庫は3,000㎡以下	△ 3,000㎡以下		△ 単独車庫は300㎡以下 2階以下	△ 自家用倉庫は可	△ 3,000㎡以下	
用途	工場・倉庫等				工場・倉庫等			
	危険性の多い工場	危険性の少ない工場	自動車修理工場	危険物の貯蔵・処理施設	危険性の多い工場	危険性の少ない工場	自動車修理工場	危険物の貯蔵・処理施設
準工業地域で立地できる建物用途								
制限する用途	×	×	△ 小規模なもの(50㎡以下)	△ 貯蔵等の量が非常に少ないもの	×	×	△ 小規模なもの(50㎡以下)	△ 貯蔵等の量が非常に少ないもの

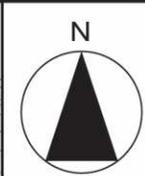
×：全般的に制限する △：表示の要件であれば立地出来る

国分寺都市計画特別用途地区住工共存地区

計画図

[国分寺市決定]

1:2,500



凡例

一低 80 40	上段：用途地域 中段：容積率 下段：建蔽率	計 20 都市計画道路 境から 20m 現 20 現況道路 境から 20m ○ 道路中心 ■■■■ 行政境
一高 10m	上段：防火地域・ 準防火地域 中段：高度地区 下段：高さの最高限度	
準防 1高 10m		

特別用途地区	用途	建蔽率 %	容積率 %	高度	防火	面積約 ha
①	第一種住工共存地区	準工 60	200	2種	準防	10.6
②	第二種住工共存地区	準工 60	200	2種	準防	3.9
③	第三種住工共存地区	準工 60	200	2種	準防	1.4

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) 31 都市基交著第 110 号

(承認番号) 31 都市基街都第 4 3 号, 令和元年 6 月 6 日

## 国分寺市住工共存地区内における建築物の制限に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条（特別用途地区）第1項及び第50条（用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限）の規定に基づき、特別用途地区として定める住工共存地区（以下「住工共存地区」という。）内における建築物の制限について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）の例による。

(住工共存地区)

第3条 住工共存地区は、良好な住居の環境の保護と工業の利便の増進との地域における調和を図るため、準工業地域内に市長が別に指定するものとする。

2 住工共存地区の種類は、第1種住工共存地区、第2種住工共存地区及び第3種住工共存地区とする。

(第1種住工共存地区内の建築等の制限)

第4条 第1種住工共存地区内においては、別表第1に掲げる建築物を建築し、又は建築物の用途の変更（動力の新設又は増設により、原動機の出力の制限を超える場合又は作業場の床面積の増加により、床面積の制限を超える場合を含む。以下同じ。）をし、同表に掲げる建築物としてはならない。ただし、市長が第1種住工共存地区内における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定による許可（以下この項において「特例許

可」という。）をする場合においては、あらかじめ、特例許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見を聴取し、かつ、国分寺市建築審査会設置条例（平成19年条例第42号）により設置された国分寺市建築審査会の同意を得なければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について特例許可をする場合で、次の各号のいずれにも該当するときは、この限りでない。

- (1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。
- (2) 増築又は改築後の前項本文の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。
- (3) 前項本文の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築、改築又は移転後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力、台数又は容量の合計を超えないこと。

(第2種住工共存地区内の建築等の制限)

第5条 第2種住工共存地区内においては、別表第2に掲げる建築物を建築し、又は建築物の用途の変更をし、同表に掲げる建築物としてはならない。ただし、市長が第2種住工共存地区内における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 前条第2項の規定は、前項ただし書の規定による許可について準用する。この場合において、前条第2項第3号中「前項本文」とあるのは、「第5条第1項本文」と読み替えるものとする。

(第3種住工共存地区内の建築等の制限)

第6条 第3種住工共存地区内においては、別表第3に掲げる建築物を建築し、又は建築物の用途の変更をし、同表に掲げる建築物としてはならない。ただし、市長が第3種住工共存地区内における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 第4条第2項の規定は、前項ただし書の規定による許可について準用する。この場合において、第4条第2項第3号中「前項本文」とあるのは、「第6条第1項本文」と読み替えるものとする。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第7条 法第3条(適用の除外)第2項の規定により前3条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築若しくは改築をし、又は用途の変更をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前3条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により前3条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前3条の規定(これらの規定が改正された場合には改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)及び建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)が、基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条(容積率)第1項、第2項及び第7項並びに第53条(建蔽率)の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その床面積の合計)が、基準時における床面積の合計(同一敷

地内に2以上の建築物がある場合においては、その床面積の合計)の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築又は用途の変更後の前3条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その部分の床面積の合計)が、基準時におけるその部分の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その部分の床面積の合計)の1.2倍を超えないこと。

(4) 前3条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

2 法第3条第2項の規定により前3条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前3条の規定は適用しない。(建築物の敷地が住工共存地区の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が住工共存地区の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該住工共存地区に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部についてこの条例の規定を適用する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

(罰則)

第10条 第4条第1項、第5条第1項又は第6条第1項の規定に違反して建築物を建築した建築主又は用途の変更をした建築物の所有者、管理者若しくは占有者は、500,000円以下の罰金に処する。

第11条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者

が、その法人又は人の業務に関して前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(国分寺市建築審査会設置条例の一部改正)

2 国分寺市建築審査会設置条例（平成19年条例第42号）の一部を次のように改正する。

第2条第1項中「及び」を「並びに」に改め、「第84条の9（既存不適格斜面地建築物に対する建替えの特例）第2項」の次に「及び国分寺市住工共存地区内における建築物の制限に関する条例（令和2年条例第 号）第4条（第1種住工共存地区内の建築等の制限）第2項（同条例第5条（第2種住工共存地区内の建築等の制限）第2項及び第6条（第3種住工共存地区内の建築等の制限）第2項において準用する場合を含む。）」を加える。

別表第1（第4条関係）

法別表第2（ほ）項に掲げる建築物。ただし、令第130条の9（危険物の貯蔵又は処理に供する建築物）に定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物については、同条の表準住居地域の欄に定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物とする。

別表第2（第5条関係）

1 法別表第2（ほ）項第2号並びに（へ）項第1号、第2号、第4号及び第5号に掲げる建築物。ただし、令第130条の9に定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物については、同条の表準住居地域の欄に

	定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物とする。
2	床面積3,000平方メートルを超えるホテル又は旅館
3	ナイトクラブその他客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む施設
4	床面積3,000平方メートルを超える畜舎

別表第3（第6条関係）

1	法別表第2（ほ）項第2号、（と）項第4号及び（り）項第2号に掲げる建築物。ただし、令第130条の9に定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物については、同条の表準住居地域の欄に定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物とする。
2	床面積3,000平方メートルを超えるホテル又は旅館
3	ナイトクラブその他客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む施設
4	床面積3,000平方メートルを超える畜舎
5	原動機を使用する工場で作業場（原動機を使用しない室で、文選又は校正の作業に使用するものを除く。第2号において同じ。）の床面積の合計が300平方メートルを超えるもの。ただし、次の各号のいずれにも該当するものを除く。  (1) 印刷、製本その他これらに類する事業を営むもの (2) 作業場の床面積の合計が500平方メートルを超えないもの (3) 作業場の用途に供する建築物を耐火建築物又は準耐火建築物としたもの
6	次に掲げる事業を営む工場  (1) 骨炭その他の動物質炭の製造

- (2) 瓦, れんが, 土器, 陶磁器, 人造と石, るつぼ又はほうろう  
鉄器の製造
- (3) ガラスの製造又は砂吹
- (4) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
- (5) 練炭の製造
- (6) 木材の引割又はかんな削りで出力の合計が3.75キロワットを  
超える原動機を使用するもの
- (7) 鉱物, 岩石, 土砂, 硫黄, 金属, ガラス, れんが, 陶磁器,  
骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの
- (8) レディーミクストコンクリートの製造

参考 住工共存地区 用途制限一覧

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①, ②, ③, ▲ : 面積等の制限あり	準工業地域							備考	
	準工業地域	第1種住工共存地区	法別表	第2種住工共存地区	法別表	第3種住工共存地区	法別表		
住宅, 共同住宅, 寄宿舍, 下宿	○	○	(ほ)四(は)一(い)一,三	○	—	○	—		
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	○	○	(ほ)四(は)一(い)二	○	—	○	—		
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	(ほ)四(は)五	○	—	○	—	
	店舗等の床面積が150㎡を超え, 500㎡以下のもの	○	○	(ほ)四(は)五	○	—	○	—	
	店舗等の床面積が500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの	○	○	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの	○	○	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え, 10,000㎡以下のもの	○	×	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	○	×	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	
	事務所等の床面積が150㎡を超え, 500㎡以下のもの	○	○	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	
	事務所等の床面積が500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの	○	○	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの	○	○	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	×	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	
ホテル, 旅館	○	▲	(ほ)四(は)以外	▲	条例で追加	▲	条例で追加	▲ 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	○	▲	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	○	×	(ほ)三	○	—	○	—	
	麻雀屋, パチンコ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等	○	×	(ほ)二	×	(ほ)二	×	(ほ)二	
	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場, ナイトクラブ等	○	×	(ほ)一(へ)三	②	条例で追加	②	条例で追加	②ナイトクラブ(客にダンスをさせ, かつ客に飲食をさせる営業を営む施設)以外
	キャバレー, 個室付浴場等	▲	×	(ほ)一(へ)一(り)二	×	(へ)一(り)二	×	(り)二	▲ 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	○	○	(ほ)四(は)一(い)四	○	—	○	—	
	大学, 高等専門学校, 専修学校等	○	○	(ほ)四(は)二	○	—	○	—	
	図書館等	○	○	(ほ)四(は)一(い)四	○	—	○	—	
	巡査派出所, 一定規模以下の郵便局等	○	○	(ほ)四(は)一(い)九	○	—	○	—	
	神社, 寺院, 教会等	○	○	(ほ)四(は)一(い)五	○	—	○	—	
	病院	○	○	(ほ)四(は)三	○	—	○	—	
	公衆浴場, 診断所, 保育所等	○	○	(ほ)四(は)一(い)六,七,八	○	—	○	—	
	老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等	○	○	(ほ)四(は)一(い)六	○	—	○	—	
	老人福祉センター, 児童厚生施設等	○	○	(ほ)四(は)四	○	—	○	—	
	自動車教習所	○	▲	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	▲ 3,000㎡以下



用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①, ②, ③, ▲ : 面積等の制限あり	準工業地域							備考	
	準工業地域	第1種住居区	法別表	第2種住居区	法別表	第3種住居区	法別表		
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	○	▲	(ほ)-(へ)四	▲	(へ)四	○	—	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下	○	③	(ほ)四(は)以外 令130の7の2	○	—	○	—	③ 2階以下
	倉庫業倉庫	○	×	(ほ)-(へ)五	×	(へ)五	○	—	
	自家用倉庫	○	②	(ほ)四(は)以外	○	—	○	—	② 3,000㎡以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	▲	(ほ)四(は)以外	▲	条例で追加	▲	条例で追加	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	(ほ)-(へ)二	○	(へ)二	○	—	原動機の制限あり。
	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	(ほ)-(へ)二	①	(へ)二	○	—	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積① 50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	×	(ほ)-(へ)-(と)三	×	(へ)-(と)三	▲	条例で追加	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	×	(ほ)-(へ)-(と)三	×	(へ)-(と)三	▲	条例で追加	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	準工業の制限	×	準工業の制限	×	準工業の制限	
	自動車修理工場	○	①	(ほ)-(へ)二	①	(へ)二	○	—	原動機の制限あり。 作業場の床面積① 50㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	②	(ほ)-(へ)-(と)四	○	(へ)-(と)四	○	(と)四	② 3,000㎡以下
	量が非常に少ない施設	○	×	(ほ)-(へ)-(と)四	×	(へ)-(と)四	×	(と)四	
	量が少ない施設	○	×	(ほ)-(へ)-(と)四	×	(へ)-(と)四	×	(と)四	
	量がやや多い施設	○	×	(ほ)-(へ)-(と)四	×	(へ)-(と)四	×	(と)四	
	量が多い施設	×	×	準工業の制限	×	準工業の制限	×	準工業の制限	

卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等 : 都市計画区域内においては都市計画決定が必要