

# 指定用途かい離エリア（東恋ヶ窪一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりについて

資料 1

※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。

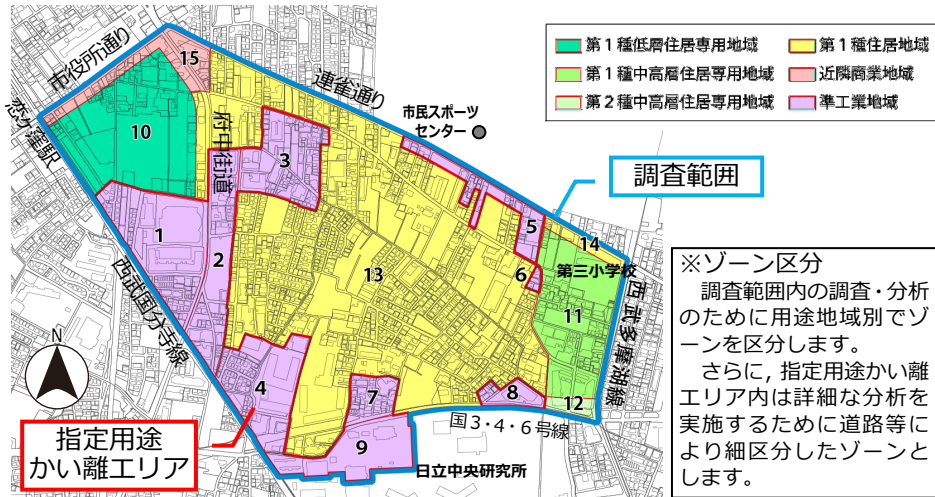
## 目的の検討

国分寺市では、国分寺市総合ビジョン（平成 29 年 3 月）において「魅力あふれ ひとつがながる 文化都市国分寺」を未来のまちの姿とし、「心安らぐ快適なまち」を都市像の一つとして掲げています。また、国分寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 10 月）では「人口減少の克服、魅力ある国分寺市の創生」を目標として掲げ、定住化の促進につながる都市機能整備を具体的な施策の一つとして位置付けています。そうした中、市内の準工業地域を指定しているエリアの一部において、住居系の土地利用が進み、用途地域と現状の土地利用にかい離が発生しています。準工業地域では、工場以外に大規模な商業施設や事務所、遊戯施設等、多岐に渡る建物用途が立地可能な状況となっておりますが、現状の土地利用を踏まえ、現状の環境にふさわしくない土地利用を抑制し、本市の特徴である住宅都市としての質を向上させることで、定住化の促進を図っていく必要があります。このような背景の下、当該エリアにおける土地利用規制の見直しの具体化に向け、まちづくりの検討を行います。

### ① 調査・検討範囲

本検討における指定用途かい離エリアは、日立製作所中央研究所敷地の北側において住宅等が多く立地し、用途地域と現状の土地利用にかい離が見られる、以下の図で着色した準工業地域（太赤線）を範囲とします。

また、調査範囲は指定用途かい離エリアを中心として、道路や鉄道等で区切られる、以下の図の青線で囲んだ範囲とします。調査範囲内のゾーン 10～15 は、指定用途かい離エリアとのデータ等を比較するためのものであり、まちづくりの方向性等は指定用途かい離エリアを対象として検討します。



### ② 上位関連計画での位置付け

#### 国分寺市総合ビジョン（平成 29 年 3 月）

未来のまちの姿 魅力あふれる ひとつがながる 文化都市国分寺

#### 国分寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 10 月）

目標 人口減少の克服、魅力ある国分寺市の創生

基本目標（一部、抜粋） まちの魅力の発掘・発信により交流人口を多く獲得し、定住化を促進

具体的な施策（一部、抜粋） 交流人口の獲得や定住化の促進につながる都市機能整備

#### 国分寺市都市計画マスタープラン（平成 28 年 2 月）

##### 地域別構想（本町・本多・東恋ヶ窪地域） ／土地利用の方針（一部、抜粋）

方針 1 緑豊かでまとまった農地と住宅地が調和した落ち着いた住環境を保全します

方針 2 住宅市街地にふさわしい良好な住環境を形成します

方針 3 国 3・4・6 号線等の幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境を形成します

方針 4 国分寺街道等の道路沿道における地域の利便性を高める沿道環境を形成します



#### 国分寺市地域産業活性化プラン（平成 29 年 3 月）

方向性（一部、抜粋） 5. 起業・創業がしやすい環境の形成

### ③ 現況データ整理

左に示す調査範囲において、道路や指定用途地域別に 15 に区分し、土地・建物の利用状況を整理します。

指定用途かい離エリアであるゾーン 1～9 について、土地利用の現況及び建物棟数の用途別の増減を分析するとともに、調査範囲内の住居系用途地域等（ゾーン 10～15）とデータを比較します。

#### 土地利用の面積比（平成 24 年度）

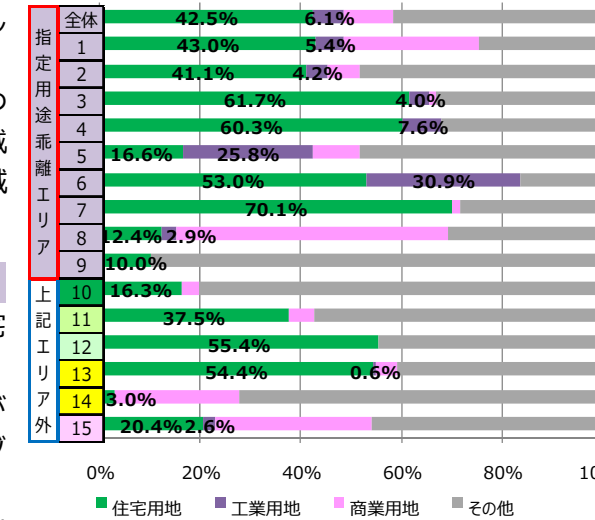
- 指定用途かい離エリアでは、全体で見ると住宅用地の割合が 4 割以上となっています。
- 特に、ゾーン 3, 4, 7 では住宅用地の割合が 6 割を超え、調査範囲内の住居系用途地域（ゾーン 10～14）よりも高い割合となっています。
- 工業用地は、指定用途かい離エリア全体で 1 割未満（6.1%）と、住宅用地と比較して低い割合となっています。
- その中において、連雀通り沿道等のゾーン 5 は工業用地が 2 割以上となっており、他のゾーンと比較して高くなっています。ゾーン 6 についても工業用地が 3 割以上を占めていますが、非常に小さいゾーンであり、住宅用地は 5 割以上となっています。
- 指定用途かい離エリアで平成 19 年度からの土地利用が変化した箇所を見ると、住宅用地（独立住宅、集合住宅）に変化している箇所が見られます。

#### 建物棟数の増減

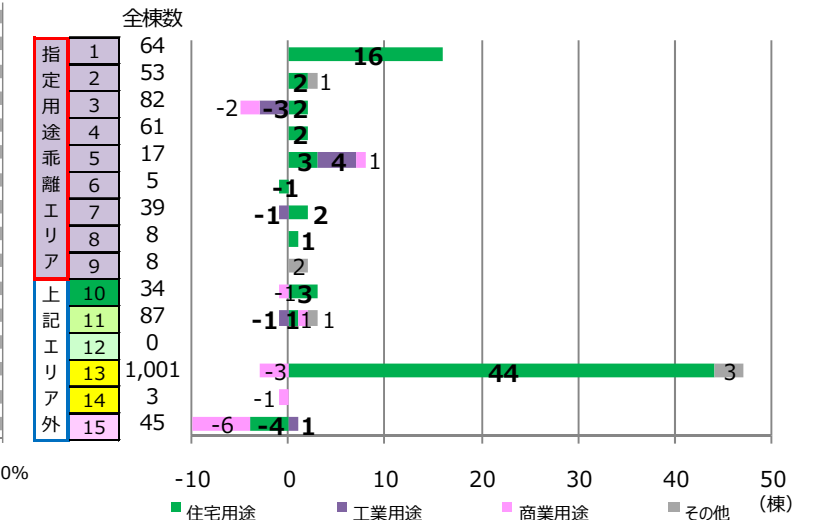
（[平成 24 年度棟数] - [平成 19 年度棟数]）

- 平成 19 年度から平成 24 年度の建物棟数の増減を見ると、指定用途かい離エリアの多くのゾーンでは住宅用途（独立住宅、集合住宅）が増え、特にゾーン 1 では 16 棟増えています。
- 工業用途は、工業用地の比率が比較的高い連雀通り沿道のゾーン 5 で 4 棟増えています。
- 一方で、住宅用途の割合が多いゾーン 3, 7 では工業用途が減少しています。
- 指定用途かい離エリアの住宅用途の増加傾向（ゾーン 1 を除く）は、調査範囲内の住居系用途地域のゾーン 10, 11 と同程度となっています。

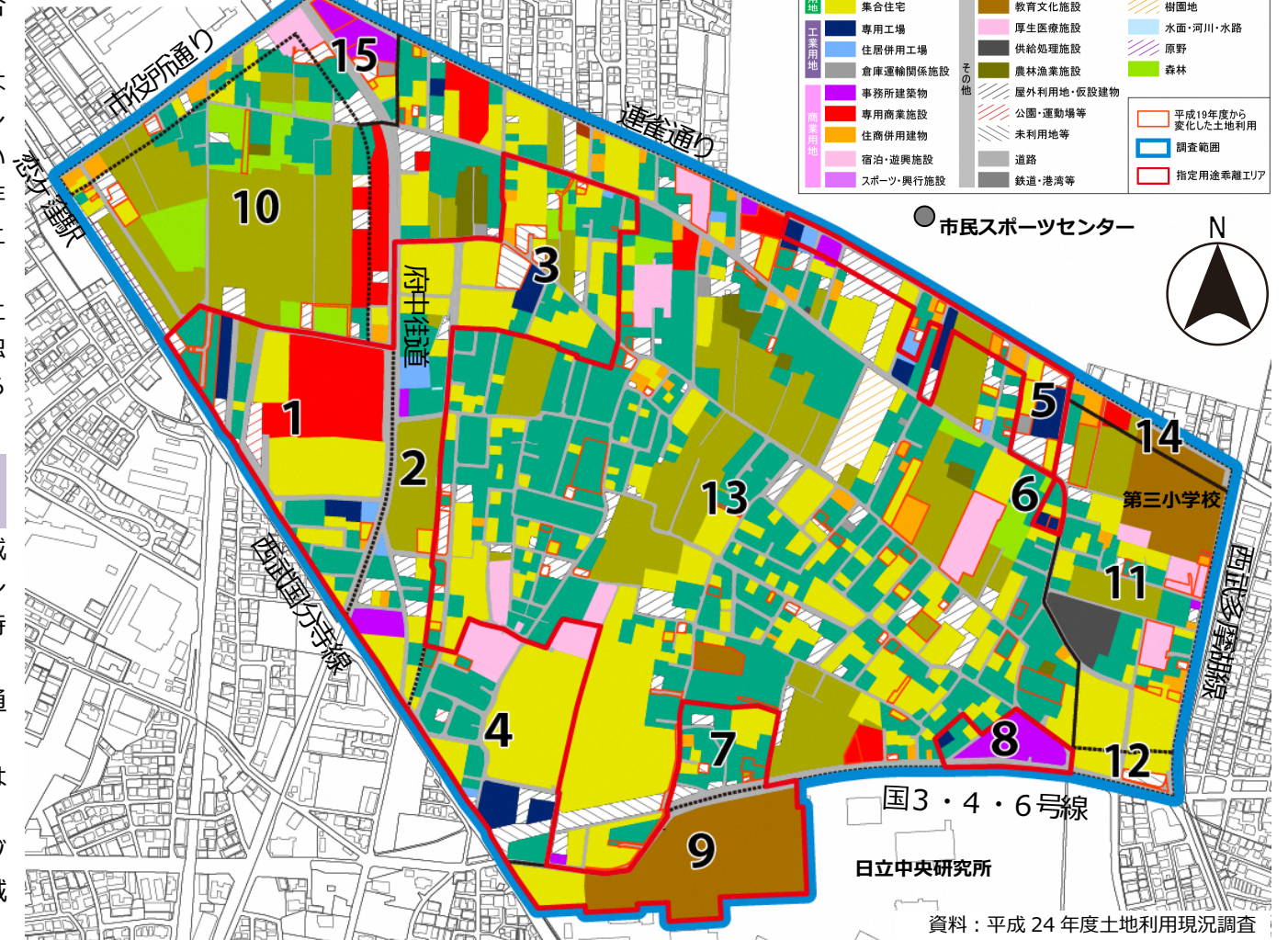
#### 【土地利用の面積比】



#### 【建物棟数の増減】（[平成 24 年度棟数] - [平成 19 年度棟数]）



#### 【土地利用の現況】



※現況データ整理は、平成 24 年土地利用現況調査を基に実施しているため、平成 30 年時点の現況と一部状況が異なる箇所が見られます。

#### ④ 調査範囲の準工業地域における現地の状況整理

調査範囲のうち、準工業地域（ゾーン1～9）について、現地調査を踏まえた状況を以下に整理します。

凡例 ■ 住宅用地 ■ 工業用地 ■ 商業用地 ■ その他

##### ゾーン1

**現況データ**

土地利用面積比  
 住宅用地 43.0%  
 工業用地 27.0%  
 商業用地 24.6%  
 その他 5.4%

建物棟数比  
 住宅用地 88.8%  
 工業用地 7.5%  
 商業用地 3.8%

**現地の状況**

- ・府中街道沿道とそれ以外では土地利用が大きく異なり、府中街道沿道はスーパーやパチンコ店等による複合商業施設が立地
- ・ゾーン西部に板金業や塗装業の複数企業が入る長屋のような専用工場が立地
- ・ゾーン西部に比較的新しく開発された住宅地が立地

##### ゾーン4

**現況データ**

土地利用面積比  
 住宅用地 60.3%  
 工業用地 32.1%  
 商業用地 7.6%  
 その他 6.3%

建物棟数比  
 住宅用地 90.5%  
 工業用地 3.2%  
 商業用地 6.3%

**現地の状況**

- ・ゾーン内の専用工場（3棟）は全て印刷関連企業の敷地内の建物
- ・ゾーン西部は独立住宅が建ち並ぶ住宅地、北部には病院が立地
- ・ゾーン南部は国3・4・6号線※の事業地
- ・ゾーン内と東側の第一種住居地域で、道路を挟んで2棟の大規模マンションが並んで立地

##### ゾーン7

**現況データ**

土地利用面積比  
 住宅用地 70.1%  
 工業用地 28.2%  
 商業用地 1.7%  
 その他 2.5%

建物棟数比  
 住宅用地 97.5%  
 工業用地 2.5%  
 商業用地 1.7%

**現地の状況**

- ・ゾーン内に工場等は立地しておらず、全体的に低層の戸建住宅が多く立地
- ・一部、工務店との住商併用建物が立地
- ・ゾーン南部の国3・4・6号線※は計画幅員を確保

##### ゾーン2

**現況データ**

土地利用面積比  
 住宅用地 41.1%  
 工業用地 48.4%  
 商業用地 6.4%  
 その他 4.2%

建物棟数比  
 住宅用地 83.9%  
 工業用地 7.1%  
 商業用地 1.8%

**現地の状況**

- ・工場等は府中街道沿道のみで立地（ガス等を取り扱っている企業や建材業を営む企業）
- ・府中街道沿道以外は、戸建住宅や集合住宅が多く立地
- ・ゾーン南部の西武国分寺線沿いは車通りも少なく、落ち着いた住宅地を形成

##### ゾーン5

**現況データ**

土地利用面積比  
 住宅用地 16.6%  
 工業用地 48.3%  
 商業用地 25.8%  
 その他 9.3%

建物棟数比  
 住宅用地 44.0%  
 工業用地 16.0%  
 商業用地 40.0%

**現地の状況**

- ・連雀通り沿道がメインとなり、沿道にエンジンの部品加工を営む企業や自動車整備工場等の多くの工業系用途が立地
- ・工業系用途以外にも集合住宅やコンビニ、飲食店等が立地
- ・連雀通り沿道以外の部分で住居併用工場から建て替わった戸建住宅が立地

##### ゾーン8

**現況データ**

土地利用面積比  
 住宅用地 12.4%  
 工業用地 30.6%  
 商業用地 54.2%  
 その他 2.9%

建物棟数比  
 住宅用地 66.7%  
 工業用地 22.2%  
 商業用地 11.1%

**現地の状況**

- ・ゾーン内に土地利用の半数以上を占める医療機器メーカーの企業が立地
- ・ゾーン南部の国3・4・6号線※は計画幅員を確保
- ・国3・4・6号線沿道の反対側には日立製作所中央研究所が立地

##### ゾーン3

**現況データ**

土地利用面積比  
 住宅用地 61.7%  
 工業用地 33.1%  
 商業用地 1.3%  
 その他 4.0%

建物棟数比  
 住宅用地 94.9%  
 工業用地 2.5%  
 商業用地 2.5%

**現地の状況**

- ・複数企業（5社）で1棟をシェアしている専用工場が立地
- ・ゾーン北部に住居併用工場として、クリーニング店が立地
- ・ゾーン内に大規模な集合住宅が立地
- ・ゾーン北側は孫の湯通りとなり、片側歩道で沿道に農家等が立地し、農地や緑も多い

##### ゾーン6

**現況データ**

土地利用面積比  
 住宅用地 53.0%  
 工業用地 16.2%  
 商業用地 30.9%  
 その他 25.0%

建物棟数比  
 住宅用地 75.0%  
 工業用地 25.0%  
 商業用地 16.2%

**現地の状況**

- ・棟数が4棟のみの非常に小規模なゾーン
- ・医療系の機器等を取扱う企業が立地
- ・他は戸建住宅や集合住宅が立地

##### ゾーン9

**現況データ**

土地利用面積比  
 住宅用地 10.0%  
 工業用地 90.0%  
 商業用地 20.0%  
 その他 80.0%

建物棟数比  
 住宅用地 20.0%  
 工業用地 80.0%  
 商業用地 10.0%

**現地の状況**

- ・ゾーン内に工業系の建物用途が立地しておらず、ゾーン全体で日立製作所中央研究所の一部から土地利用転換した大規模な集合住宅の開発が進捗中
- ・ゾーン東側や南側は、日立製作所中央研究所に隣接

※国3・4・6号線（西武国分寺線立体交差部）は、平成30年度中を事業期間として東京都が整備を進めています。

#### ⑤ 調査範囲の準工業地域のまちづくりの課題

まちづくりの課題を以下の3つに分類し、各ゾーンを整理します。

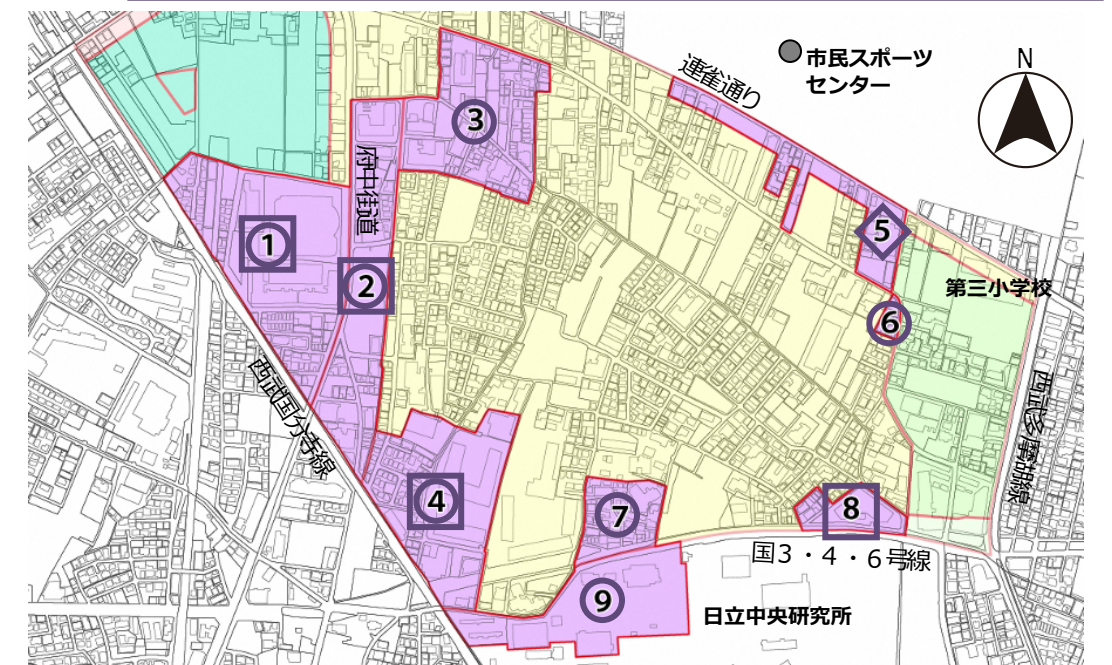
##### 現況におけるまちづくりの課題

● <b>良好な住環境の形成を目指し、用途規制の見直しが必要</b>
対象 (図中の○) ゾーン1 (一部), 2 (一部), 3, 4 (一部), 6, 7, 9
■ <b>工業系土地利用に配慮しつつ、住宅地に相応しくない施設の立地抑制の検討が必要</b>
対象 (図中の□) ゾーン1 (一部), 2 (一部), 4 (一部), 8
◆ <b>工業系の土地利用が広がっており、周辺の住環境にも配慮した操業環境の検討が必要</b>
対象 (図中の◇) ゾーン5

現況データ整理

現況データ及び現地の状況を踏まえ、まちづくりの課題を整理します。

現地の状況整理 (現地調査より)



## ⑥まちづくりの方向性（たたき台）

上位関連計画での位置付け及び現況におけるまちづくりの課題を踏まえ、指定用途かい離エリアを以下のような4つに区分し、各エリアのまちづくりの方向性を整理します。

指定用途かい離エリア

### 工場等の操業環境の適切な確保や住居系土地利用への移り変わりに対応した周辺の住宅地と調和した市街地環境の形成

～現況土地利用に即した住工共存の環境づくりに向けた用途規制の見直し～

指定用途かい離エリアでは、住居系土地利用が大部分を占めるエリアにおいて用途地域の見直し等を実施することで、周辺の住環境と調和した市街地環境の形成を推進します。また、幹線道路の沿道等においては、市内における商業・工業系の土地利用を促すエリアとするとともに、その後背地の住環境に配慮した市街地環境の形成を推進します。

