

用語解説

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まります。

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%)

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ことができます。

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。



＜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

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

《用途地域別の建築物の用途制限》 ※p.6に拡大した表を再掲しています。

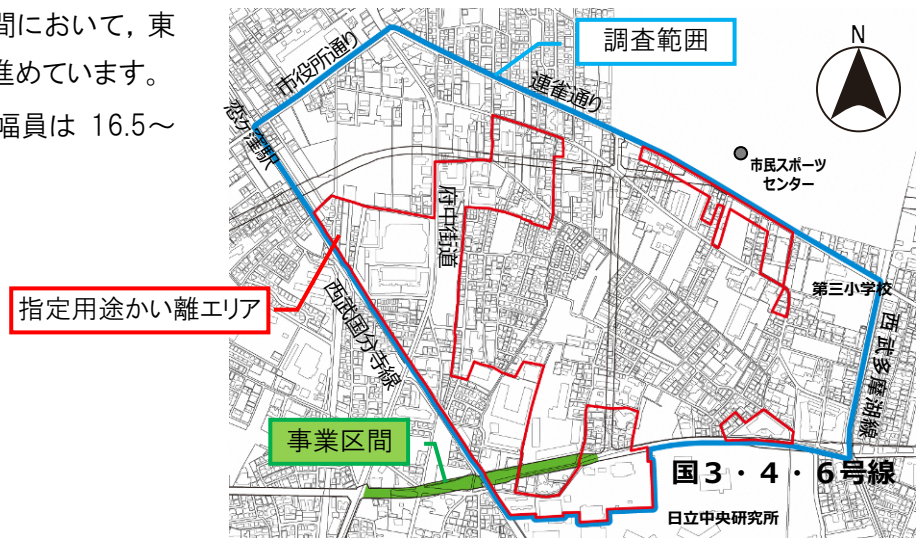
用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、60㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	④	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ、 2階以下
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	③	④	○	○	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物販販売店舗、飲食店、 情報代理店・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
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	④ 物販販売店舗及び飲食店を除く、 ■ 農産物生産、業荷、処理及び貯蔵する ものに限る。
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	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
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
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。
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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲800㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲800㎡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以下かつ 備考欄に記載の制限	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	① 800㎡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 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か非常に少ない工場	×	×	×	①	①	①	②	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
危険性や環境を悪化させるおそれか少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	③ 農産物を生産、業荷、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かやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
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	④	⑤	⑥	○	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	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	② 3,000㎡以下
	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は掲載したものではありません。
(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、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。

2. 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。

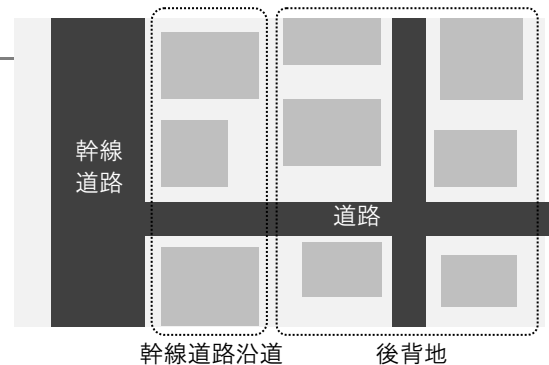


3. かい離

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。

4. 後背地

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



5. 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】

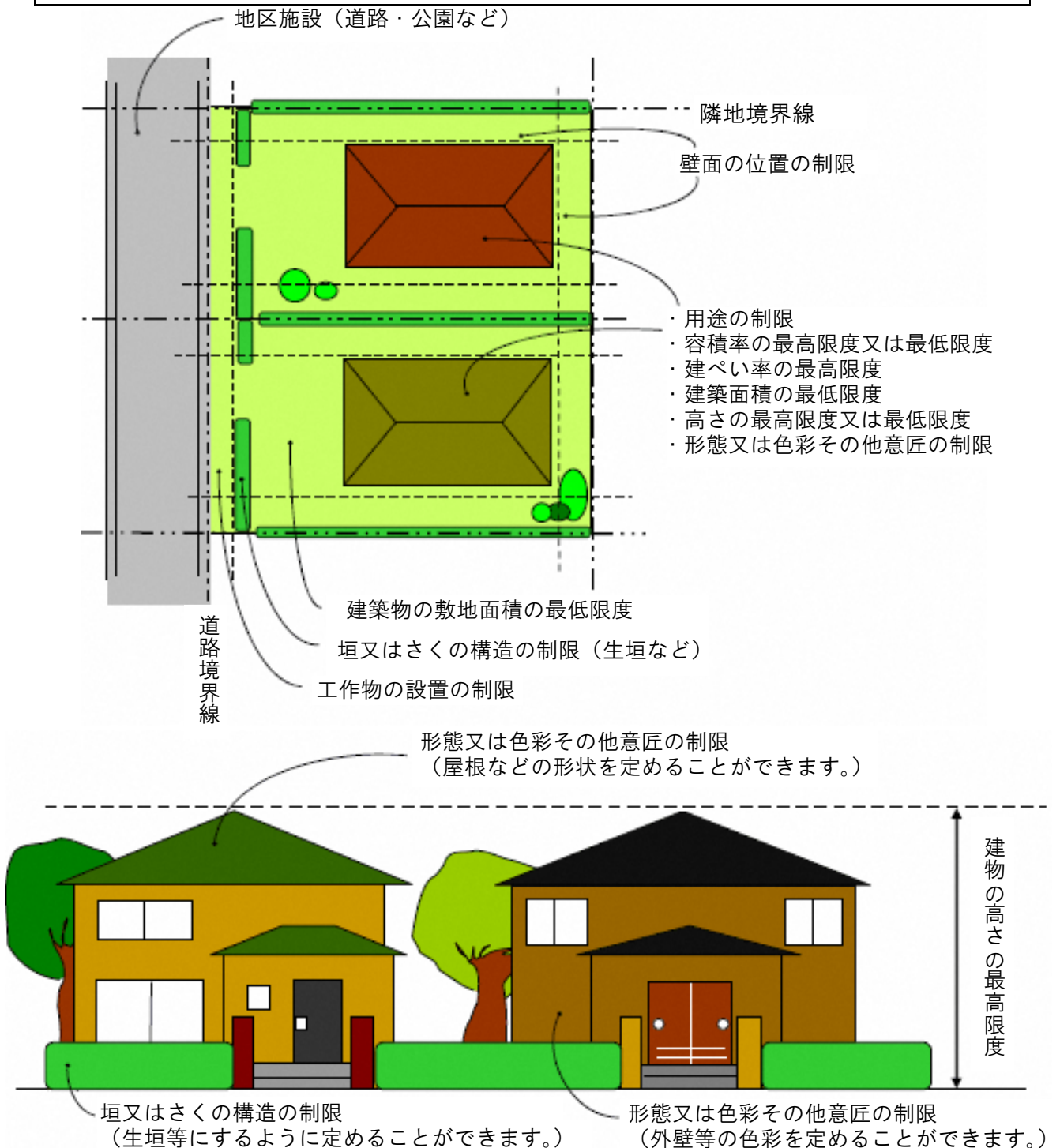


6. 地区計画制度

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



7. 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(タイエー小平店)	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(にしこくメイン)	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		
食品スーパー	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		
	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	—			
専門店	電気	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	
		ビッグカメラ立川店	13,400	立川市	立川駅	
	家具	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	茅窪街道	
		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(鳥谷書店フレスポ府中店)	6,000	府中市	新府中街道	
		くるる(トイザラス府中駅前店)	5,800	府中市	府中駅	
		建デポ立川店	3,000	立川市	茅窪街道	
その他	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

≪用途地域別の建築物の用途制限≫ 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、④、▲、■：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	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
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業用店舗のみ。 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	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
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	④	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
単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲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以下かつ 備考欄に記載の制限	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	
※一団地の敷地内について別に制限あり。														
工場	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	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○
倉庫	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きいか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
等	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	○	○	×	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		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わけではない。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、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。