

指定用途かい離エリアのまちづくりの方向性（たたき台）は、エリア内の現状データや現地の状況を踏まえ、まちづくりの課題を整理した上で作成しました。
このまちづくりの方向性（たたき台）について、エリア内の権利者や居住者へのアンケート調査、地域懇談会の開催、関係団体等へのヒアリング調査を通じて関係者のご意見を収集し、そのご意見を踏まえてまちづくりの方向性を以下のように整理しました。

※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。

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特別用途地区の指定等により、良好な市街地環境の形成を推進します。また、幹線道路等の沿道においては、市内における商業・工業系の土地利用を活かしたエリアとするとともに、その後背地の住環境と調和した市街地環境の形成を推進します。

A. 住環境に配慮した良好な市街地を形成するエリア

【現況】

- 主に住居系の土地利用
- 幹線道路に面しておらず、周辺の第一種住居地域等の住居系用途地域と住宅が連続する一体的な街並みを形成
- 一部に工業系用途の建築物が立地

【区域】

- 府中街道、連雀通り沿道の後背地で住居系の土地利用がメインとなっているエリア（A1～4）
- 国3・4・6号線沿道で大規模な集合住宅に土地利用転換したエリア（A5）

【まちづくりの方向性】

主に住居系の土地利用を踏まえ、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の立地を抑制することで、良好な市街地環境の形成を図ります。

【実現手法】

特別用途地区、地区計画の指定等による良好な住環境に配慮した用途の誘導

B. 周辺の住環境と調和した沿道環境を形成するエリア

【現況】

- 工業系の土地利用は1割未満
- 府中街道沿道で大規模な商業施設や店舗が立地
- 府中街道の後背地は住居系の土地利用

【区域】

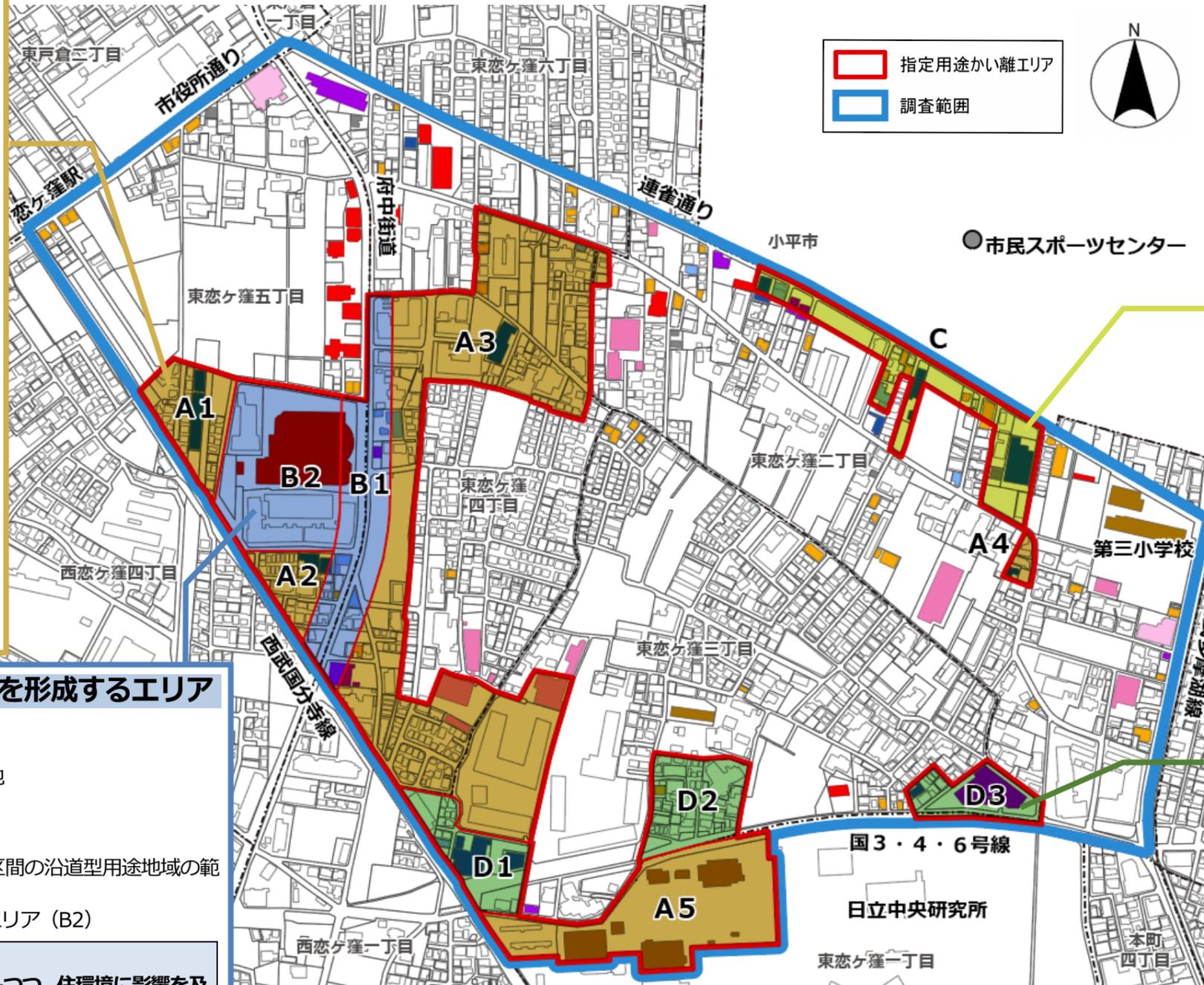
- 府中街道沿道のエリア（府中街道における前後区間の沿道型用途地域の範囲を考慮して沿道20mで設定）（B1）
- 府中街道沿道の大規模商業施設等の街区を含むエリア（B2）

【まちづくりの方向性】

幹線道路等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。

【実現手法】

特別用途地区、地区計画の指定等による住環境と調和した沿道環境の形成



C. 工業系土地利用の操業環境を維持・形成するエリア

【現況】

- 連雀通り沿道は工業系の土地利用
- 土地利用と用途規制に大きなかい離なし
- 後背地の多くは住宅地を形成

【区域】

- 連雀通り沿道（沿道の工場等の敷地が一体となっている街区を含む）のエリア（C）

【まちづくりの方向性】

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）を制限するとともに、工業系用途の操業環境の維持・形成を図ります。

【実現手法】

特別用途地区、地区計画の指定等による周辺の住環境に配慮した操業環境の確保

D. 国3・4・6号線沿道エリア

【現況】

- 国3・4・6号線を整備中
- 国3・4・6号線の整備が進むことで、沿道の土地利用としてのポテンシャルは大きく変化

【区域】

- 国3・4・6号線沿道（A5を除く）の街区で構成するエリア（D1～3）

【まちづくりの方向性】

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。

住宅用途以外の建物用途（平成24年度土地利用現況調査）

