

東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）
のまちづくり実施方針

平成 31 年 3 月

目 次

1. はじめに	1
2. まちづくり実施方針の検討の流れ	1
3. 調査・検討範囲	2
4. 対象エリアの概要	2
5. 東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性	9
6. 東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくり実施方針への展開	11
7. 東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）の実施方針	12
8. 実施方針と並行して別途取り組むこと	20
9. 今後のスケジュール	20

1. はじめに

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 ひとつつながる 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、用途地域と現況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、現況の土地利用を踏まえ、工場の安定的な操業環境を維持・確保するとともに、現況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。

市では、こうした考えのもと、市の計画での位置付けやエリア内の現況データ、現地の状況から、まちづくりの課題を整理した上で、住民意向を踏まえ、『東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性』（以下、「まちづくりの方向性」とします。）をとりまとめました。

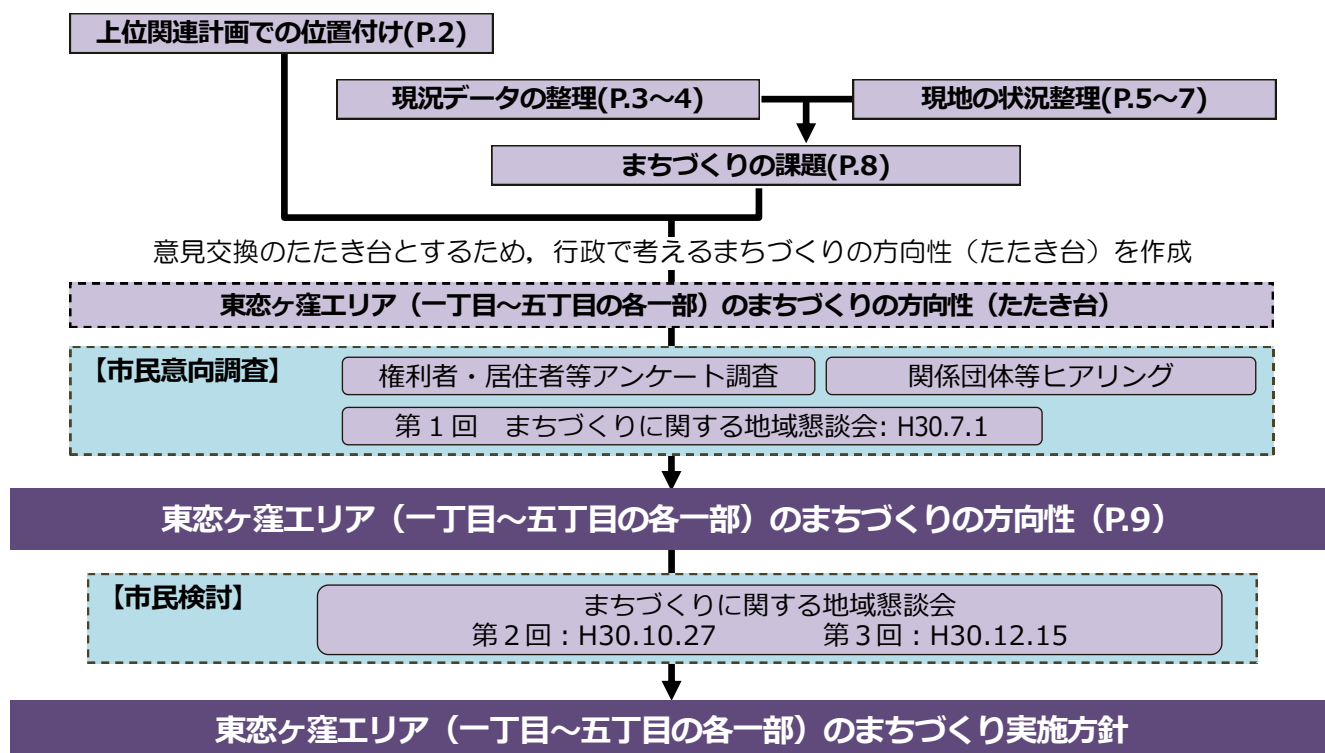
この「まちづくりの方向性」に示された各方向性を具現化していくためには、市が主体となって都市計画に係る施策を実施していく必要があります。

この『東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくり実施方針』は、「まちづくりの方向性」に示された内容を実現するため、まちづくりに関する地域懇談会等を通じて市民意向を踏まえつつ、市が主体となって取り組むべき都市計画に係る施策について取りまとめたものです。市では、このまちづくり実施方針を踏まえて、都市計画決定・変更手続きを実施していきます。

※かい離：指定の用途地域と現状の土地利用が異なっていること。

2. まちづくり実施方針の検討の流れ

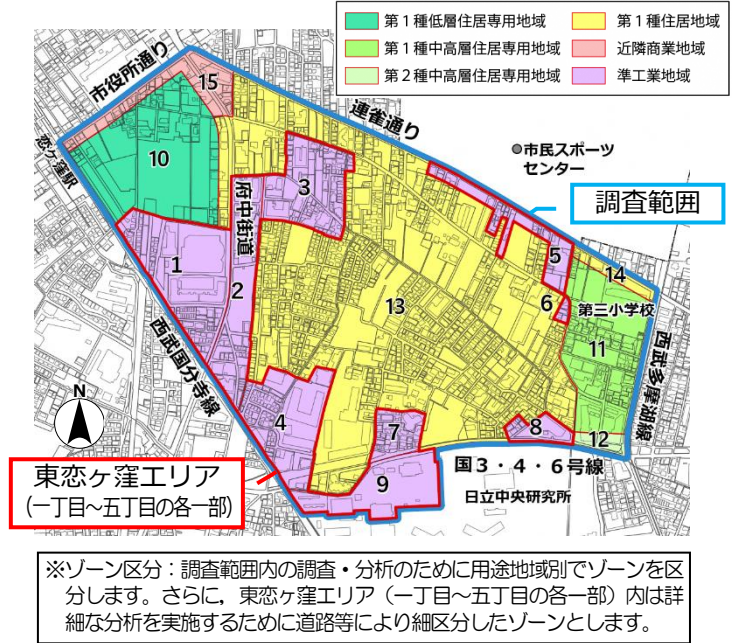
まちづくり実施方針の検討にあたっては、まず、「上位関連計画での位置付け」を整理するとともに、現況データ及び現地の状況の整理を踏まえ、まちづくりの課題を抽出しました。更に、それらを踏まえ整理したまちづくりの方向性のたたき台を基に、市民の方の意向を伺いながら方向性を決定しました。その後、まちづくりの方向性の具体化に向け、地域懇談会において住民意向を伺い、実施方針をとりまとめています。



3. 調査・検討範囲

本検討における東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）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、用途地域と現況の土地利用にかい離が見られる、右図で着色した準工業地域（太赤線）を範囲とします。

また、調査範囲は東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）（ゾーン1～9）を中心として、道路や鉄道等で区切られる、右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、東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）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東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）を対象として検討します。



4. 対象エリアの概要

(1) 上位関連計画での位置付け

東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）に関連するまちづくりについて、まちづくりの最上位の計画である「国分寺市総合ビジョン」や、本市の課題解決に必要な今後5力年の施策の方向を示し、人口減少の克服や魅力ある国分寺市の創生に向け、総力を挙げて取り組む計画である「国分寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において以下のとおり位置付けています。また、本市の都市計画の基本的な方針を定めた「国分寺市都市計画マスタープラン」や、地域経済活性化を目指すための「国分寺市地域産業活性化プラン」においては、以下のとおり位置付けています。

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 ひとつにつながる 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 月初版）

目 標：人口減少の克服，魅力ある国分寺市の創生
 基本目標：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）

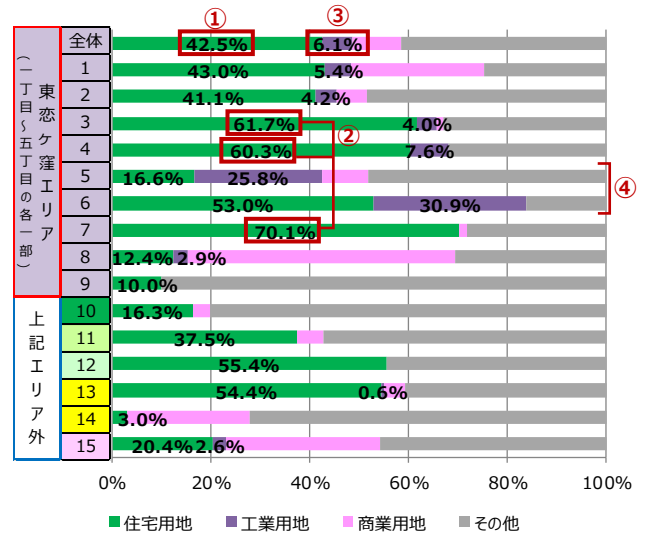
方向性（一部抜粋）：5. 起業・創業がしやすい環境の形成

(2) 現況データ整理

<土地利用面積比（平成 24 年度）>

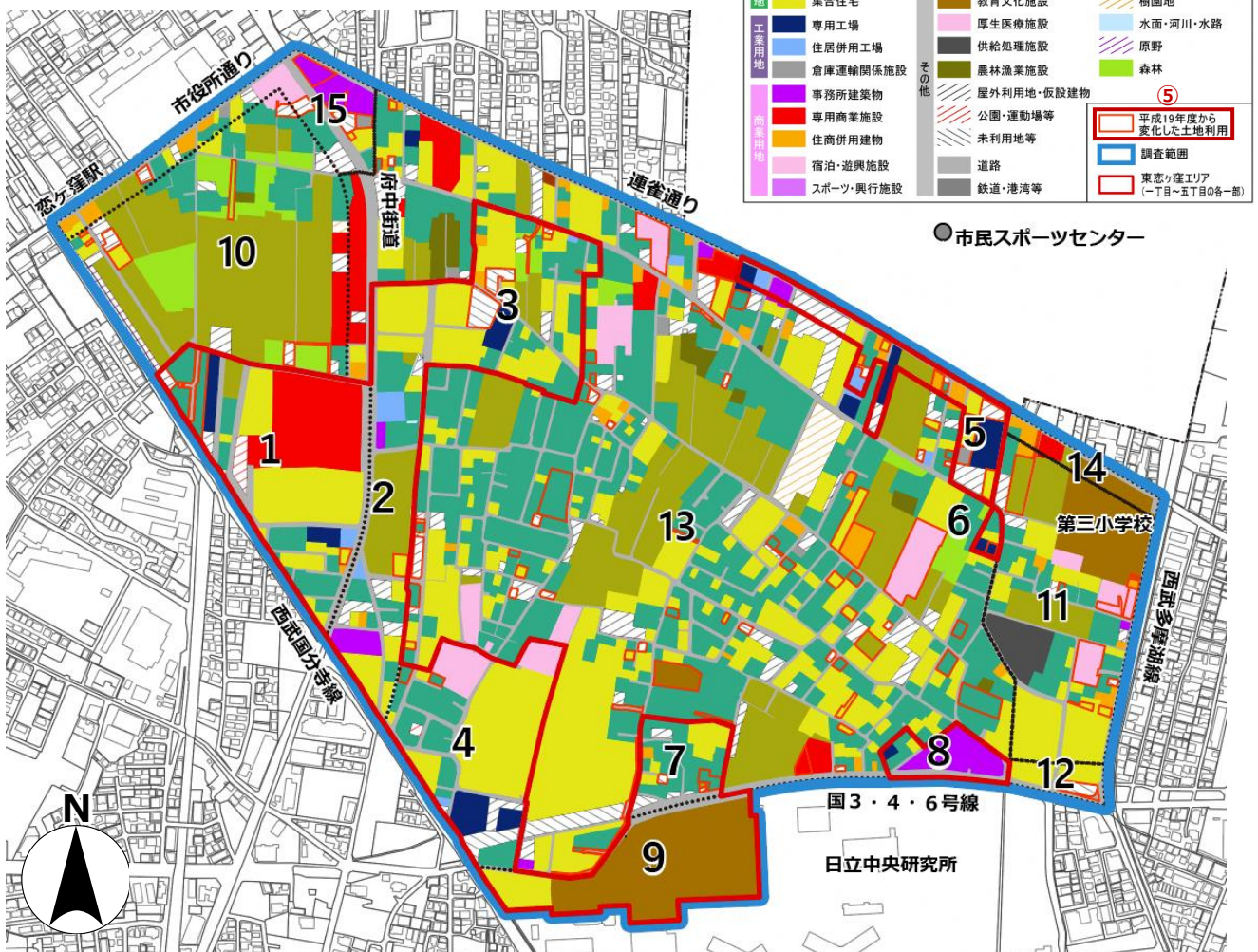
※現況データ整理は、平成 24 年度土地利用現況調査を基に実施しているため、平成 30 年度時点の現況と一部状況が異なる箇所が見られます。

- ①東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）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。
- ②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。
- ③工業用地は、東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）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。
- ④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。
- ⑤東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）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。



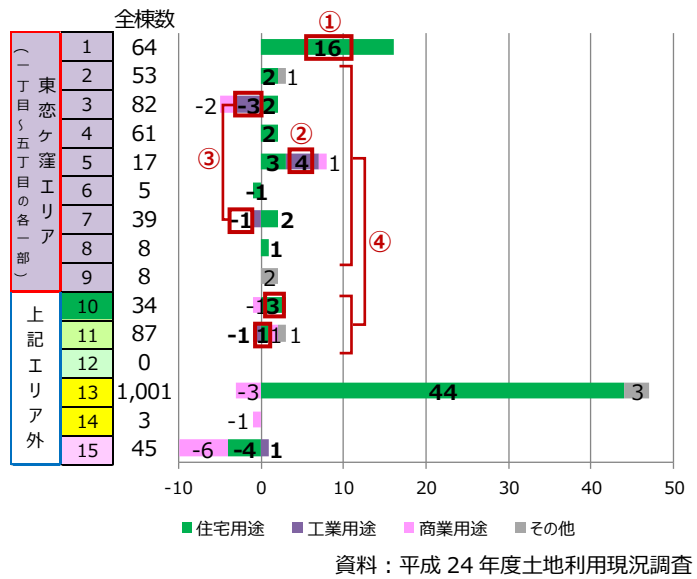
資料：平成 24 年度土地利用現況調査

[土地利用の現況]

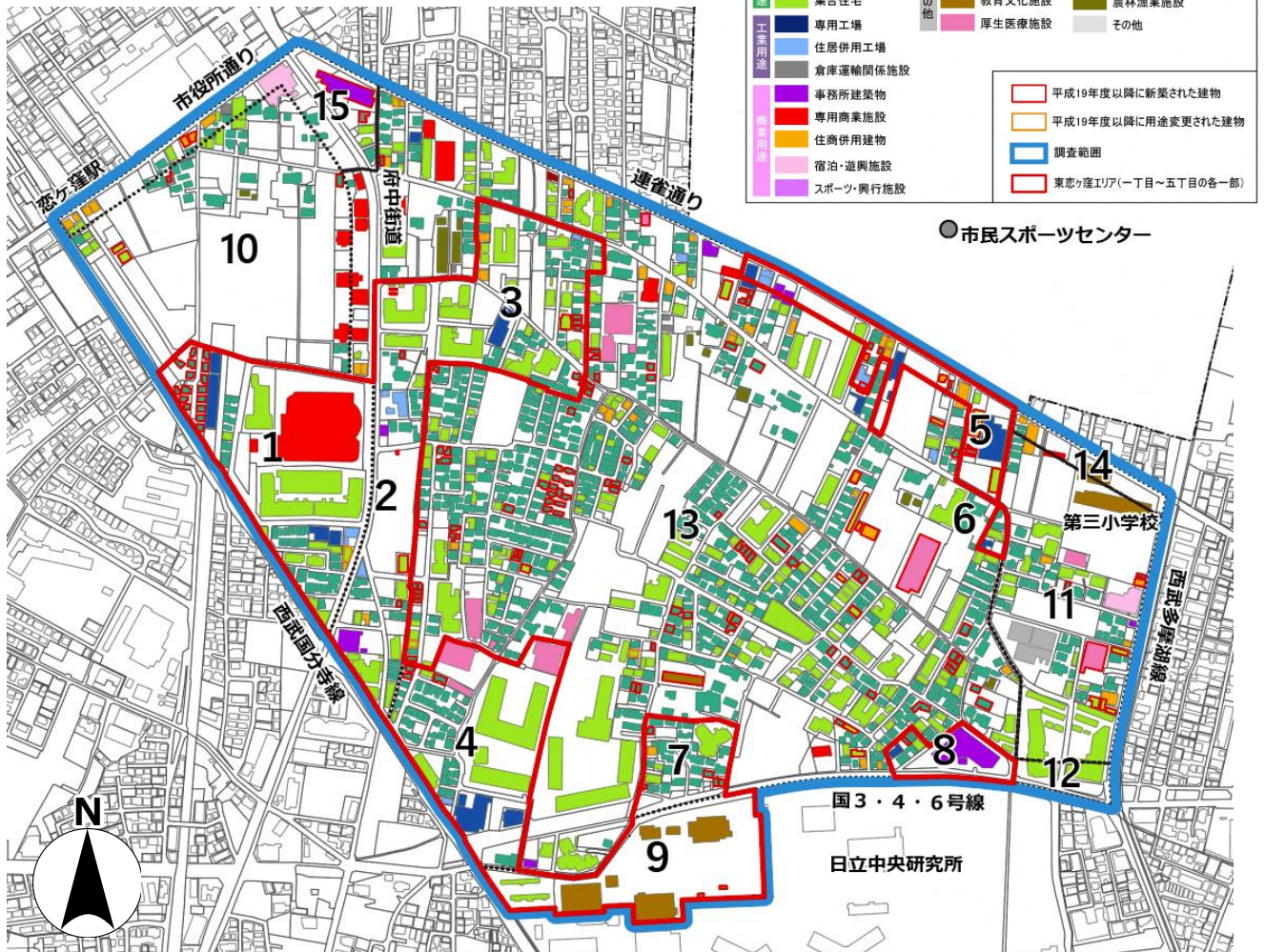


<建物棟数の増減（[平成 24 年度棟数] - [平成 19 年度棟数]）>

- ①平成 19 年度から平成 24 年度の建物棟数の増減を見ると、東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）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。
- ②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。
- ③一方で、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。
- ④東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）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。

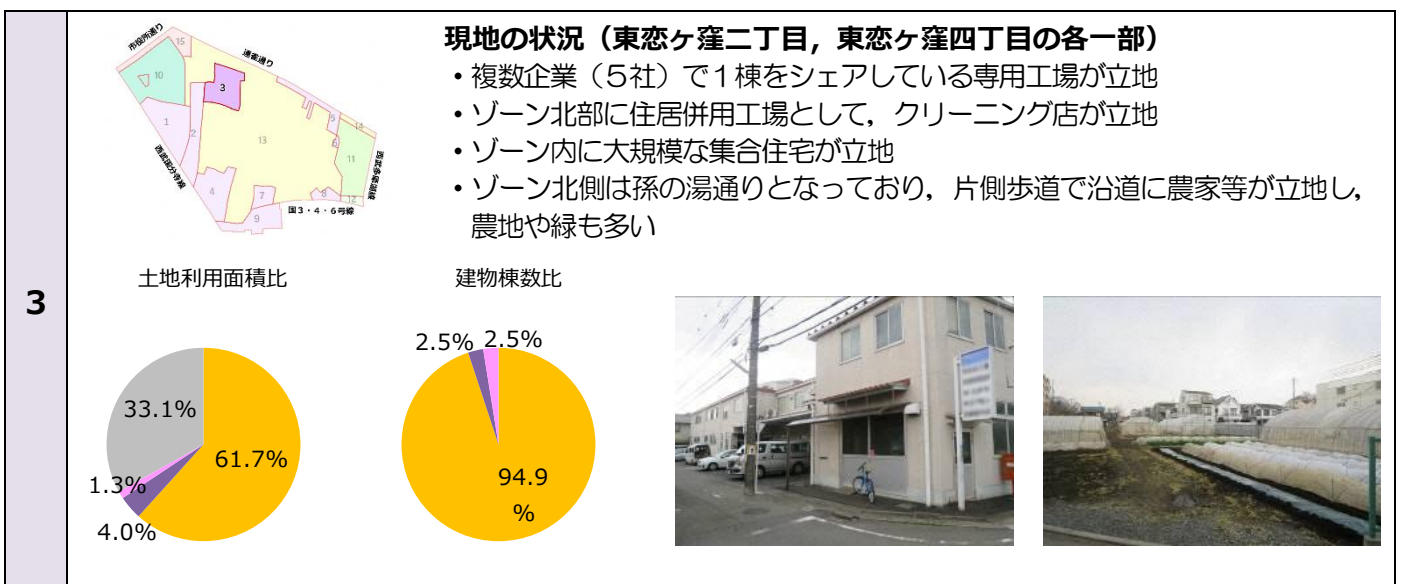
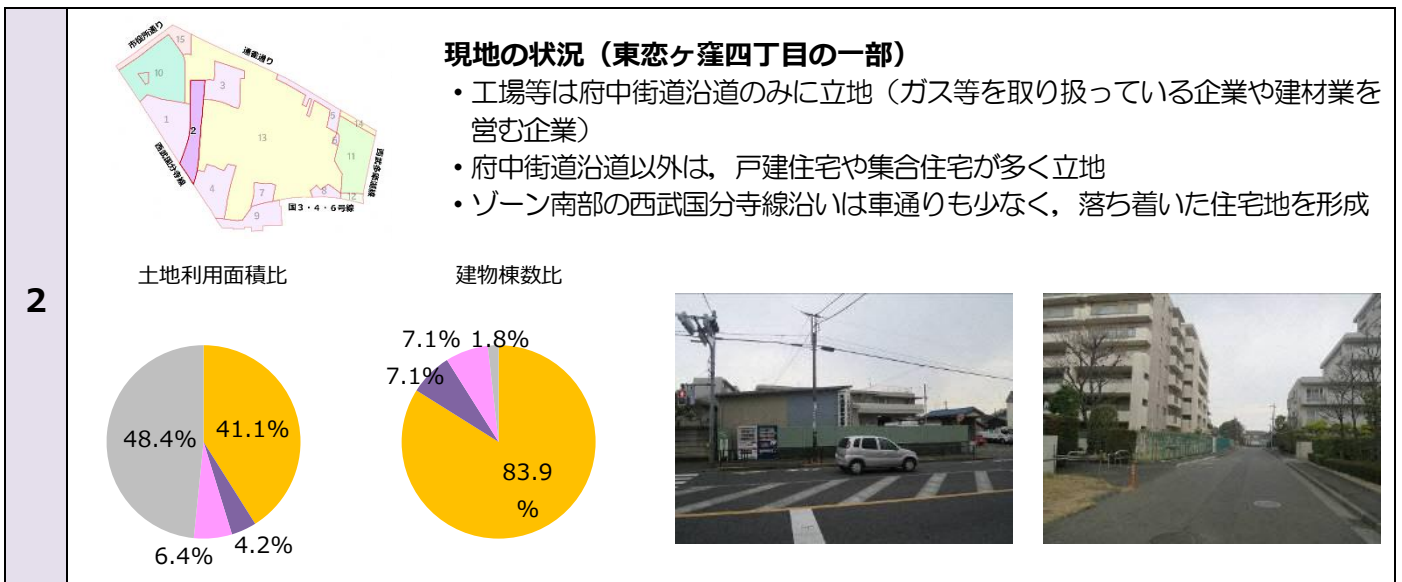
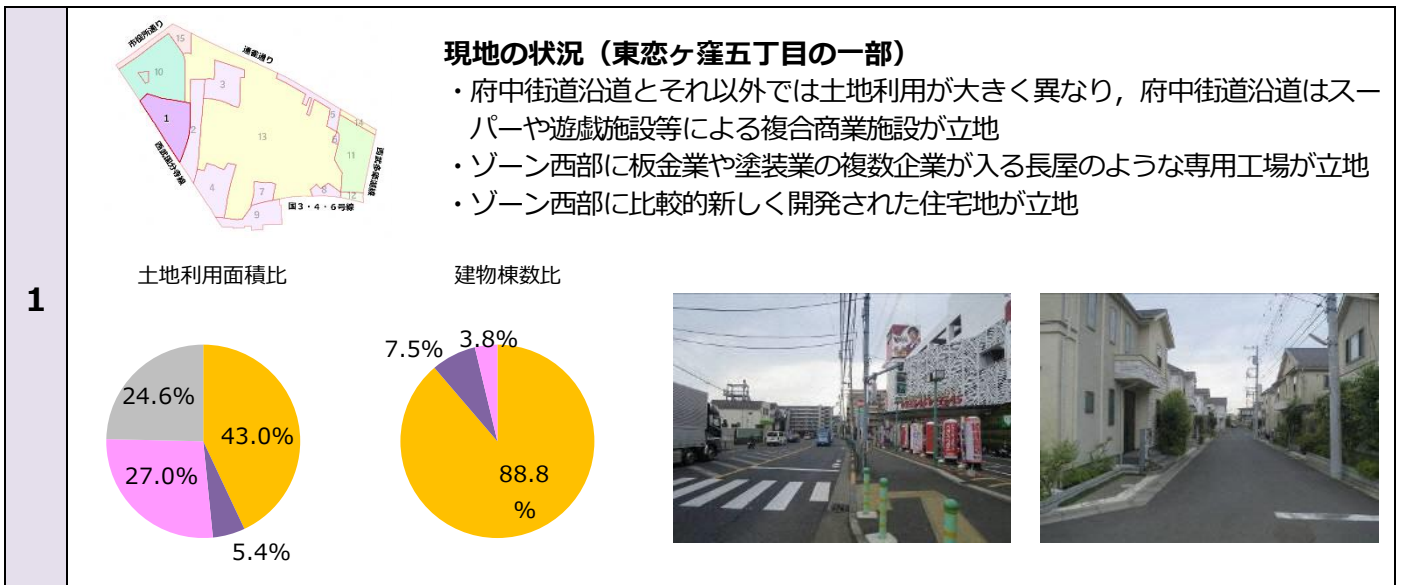


【建物利用の現況】

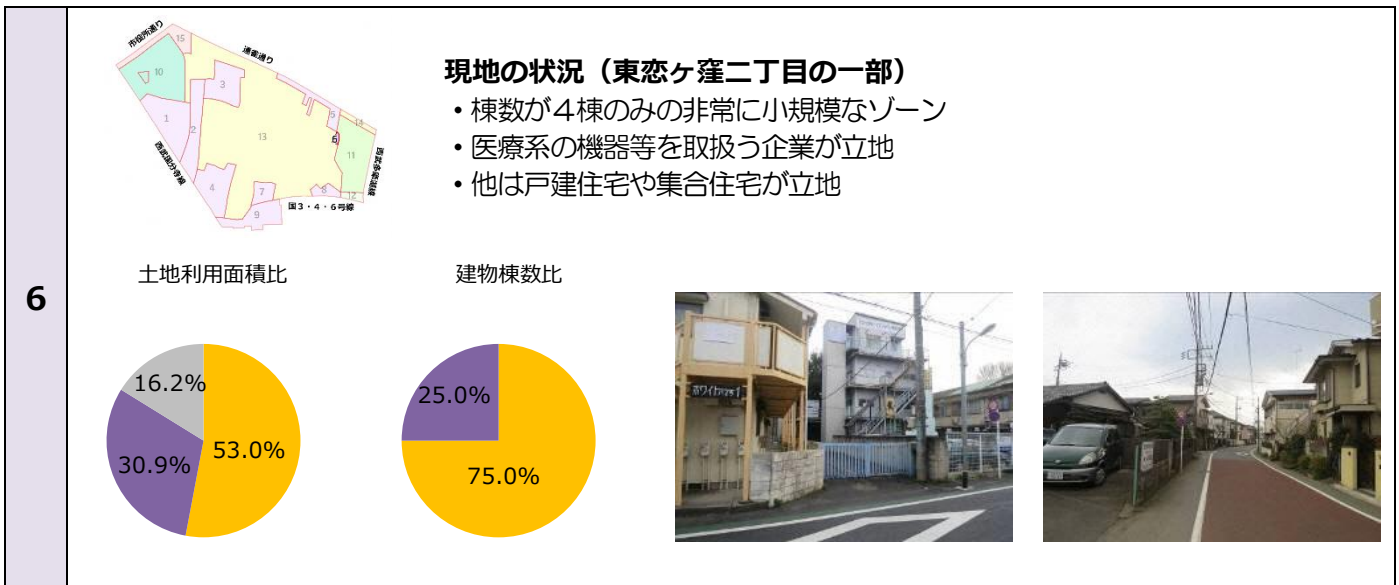
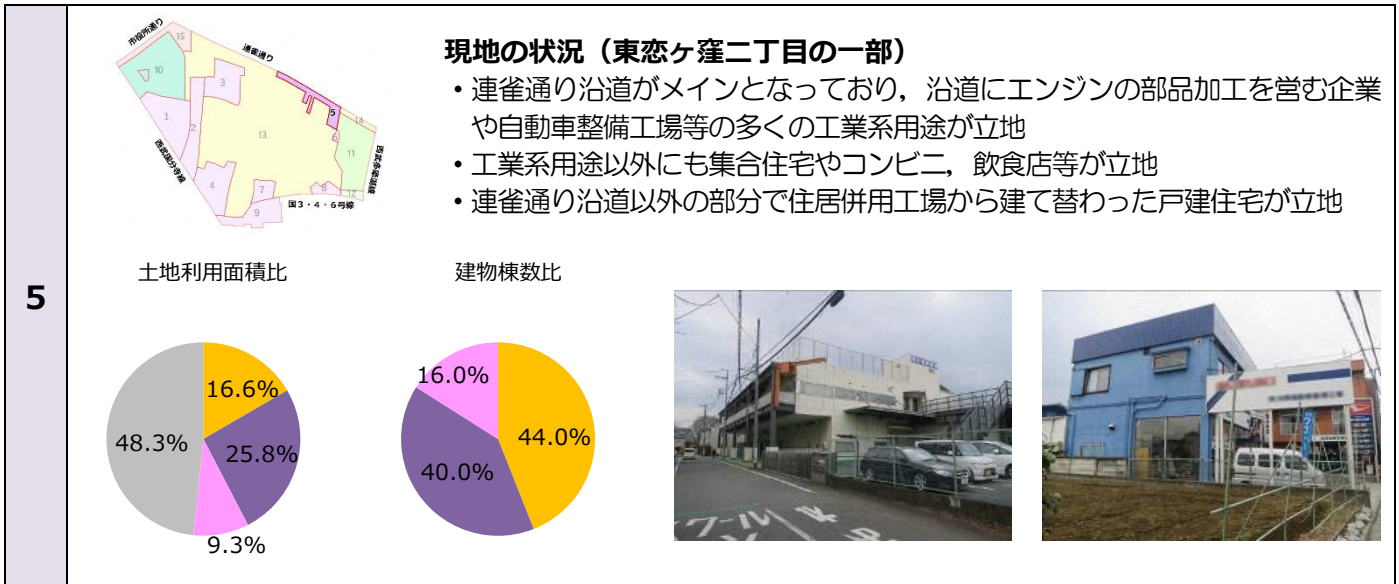
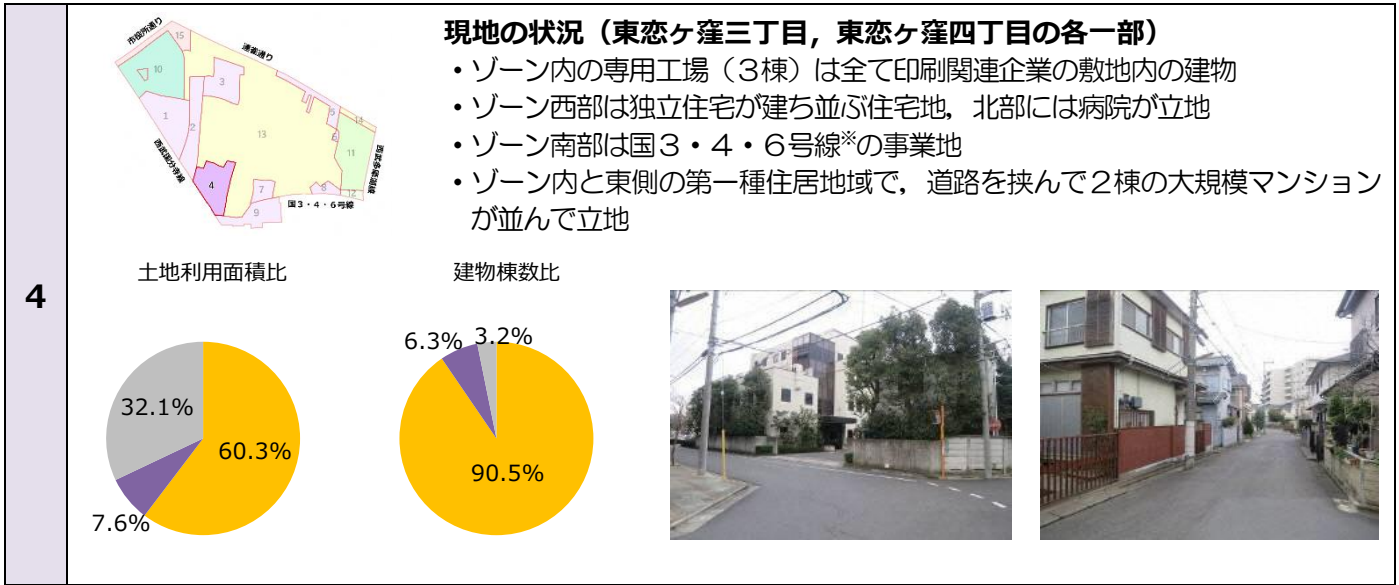


(3) 調査範囲の準工業地域における現地の状況整理

・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。

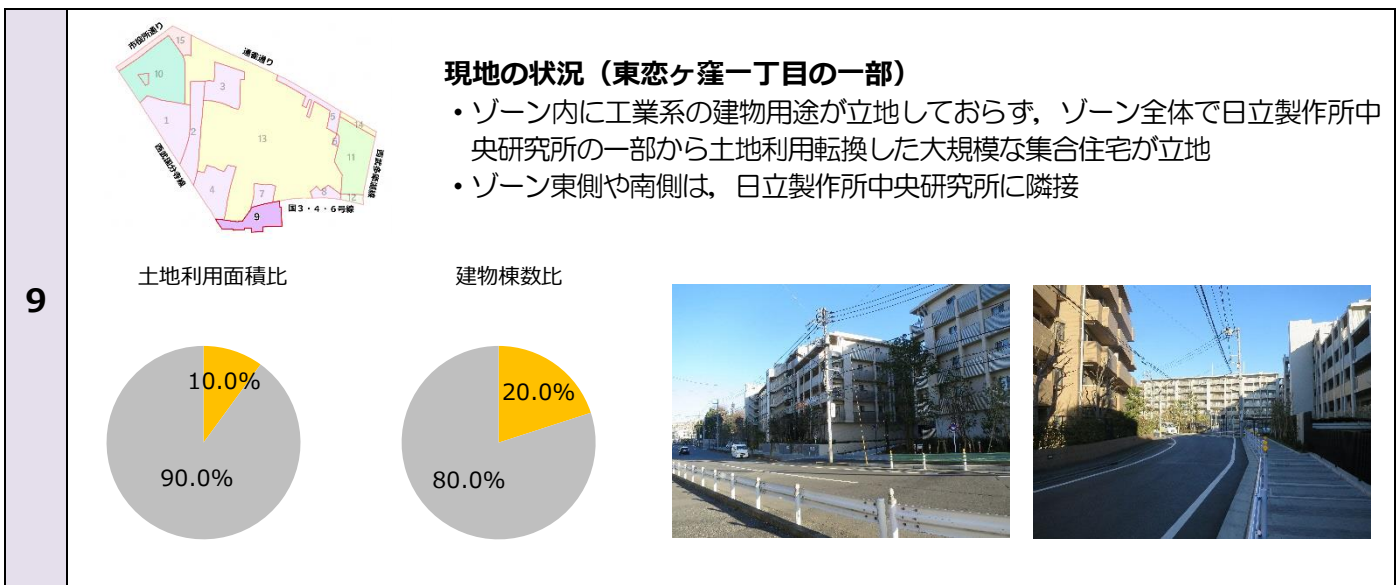
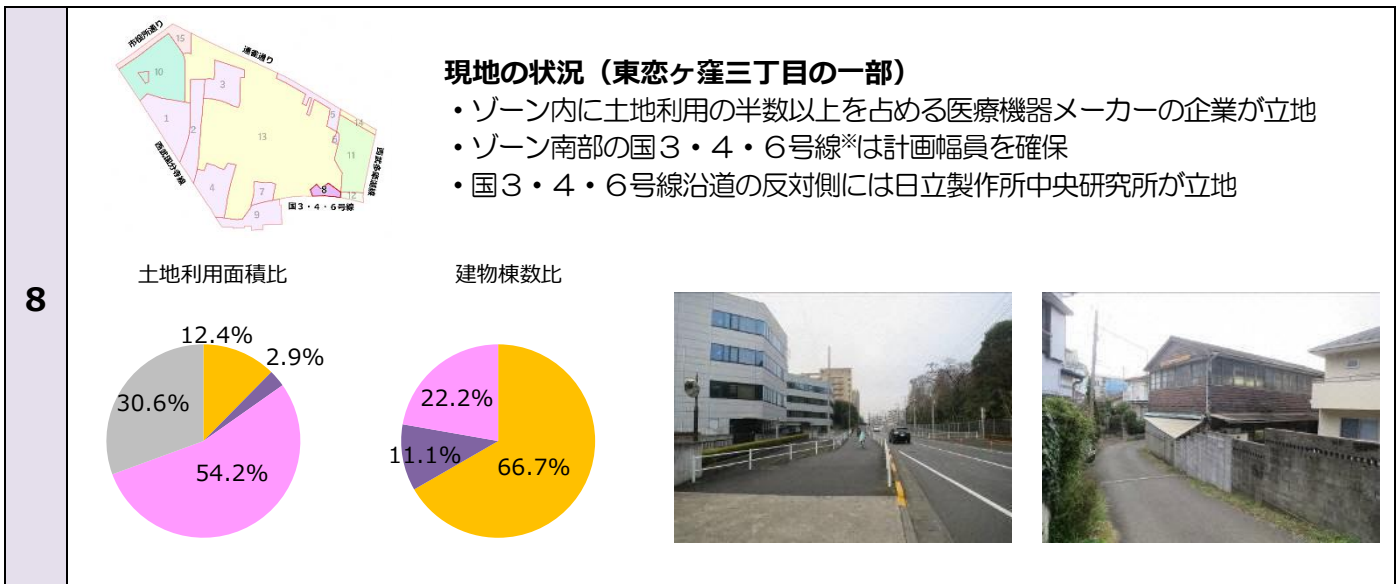
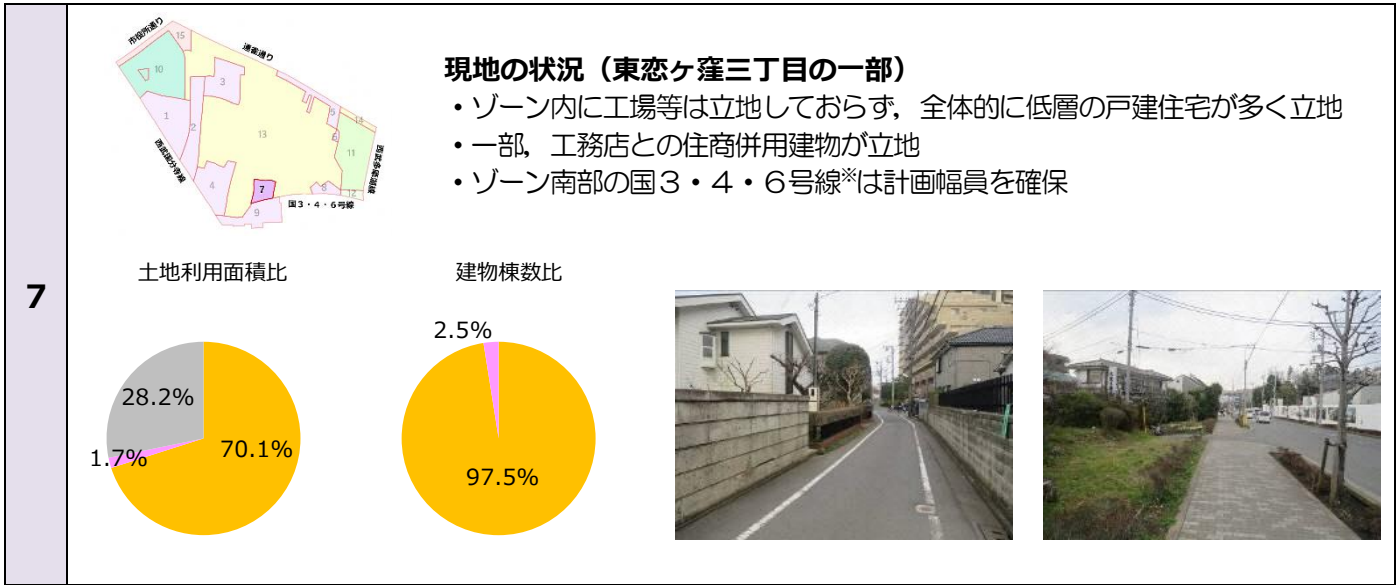


凡例 ■ 住宅用地 ■ 工業用地 ■ 商業用地 ■ その他



※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。

凡例 ■ 住宅用地 ■ 工業用地 ■ 商業用地 ■ その他



*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。

凡例 ■ 住宅用地 ■ 工業用地 ■ 商業用地 ■ その他

(4) 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。

現況データ整理 (p.3~4)

現地の状況整理 (現地調査より) (p.5~7)

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以下の3点に整理します。
まちづくりの課題の整理においては、各ゾーンで街区単位(ゾーン内の道路等で区分された敷地)での現況を踏まえ、1つのゾーンが複数の課題に該当している場合があります。

現況におけるまちづくりの課題

●良好な住環境の形成を目指し、用途規制の見直しが必要

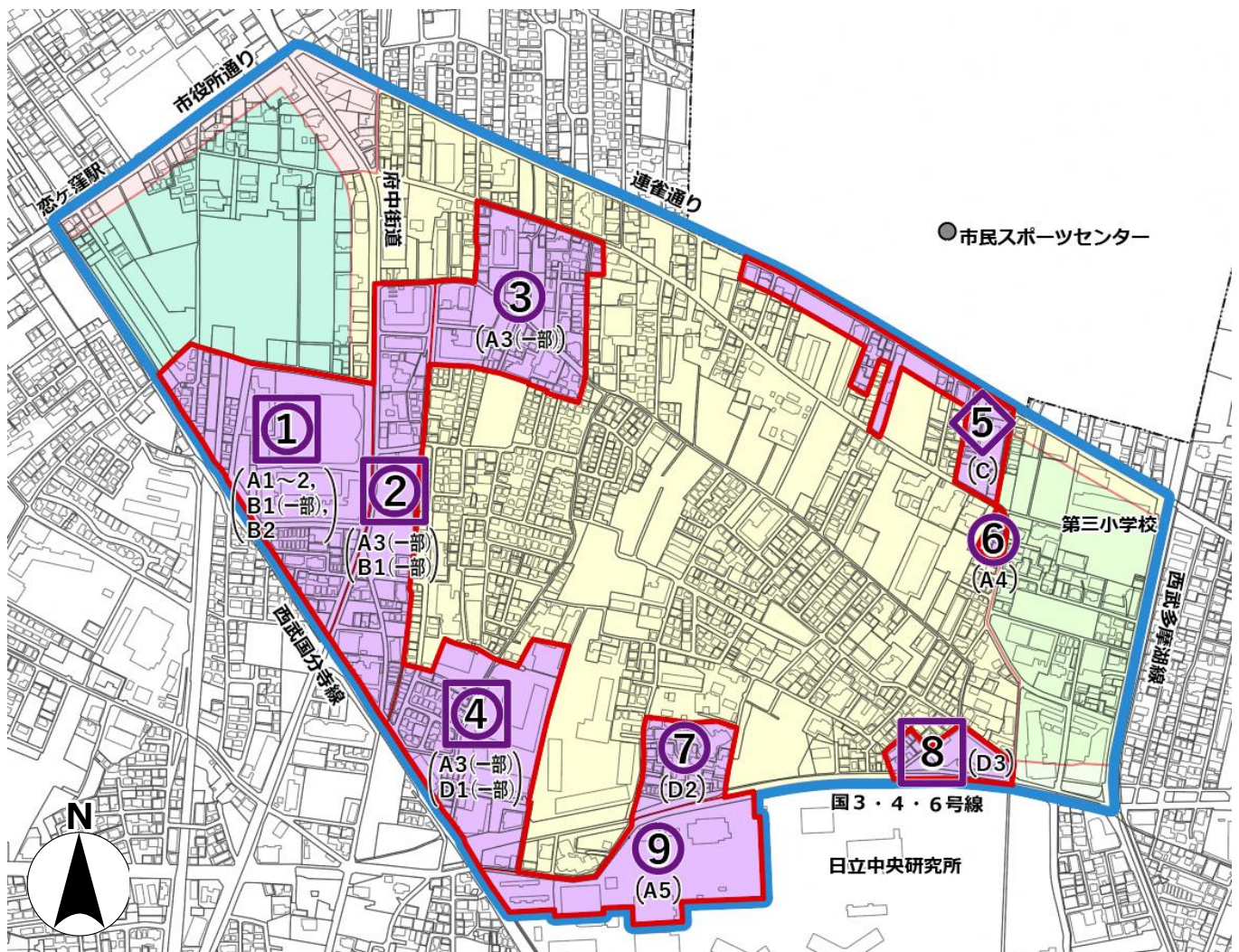
対象 (図中の○) ゾーン1 (一部), 2 (一部), 3, 4 (一部), 6, 7, 9

■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

対象 (図中の□) ゾーン1 (一部), 2 (一部), 4 (一部), 8

◆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

対象 (図中の◇) ゾーン5



※ () 内は、p.9 に示す「5. 東恋ヶ窪エリア (一丁目~五丁目の各一部) のまちづくりの方向性」のエリア区分

5. 東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性

エリア内の現況やまちづくりの課題を整理し、エリア内の権利者や居住者等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、東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性を以下のように整理しています。

東恋ヶ窪エリア （一丁目～五丁目の各一部）

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～

東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）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
- 府中街道沿道に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】

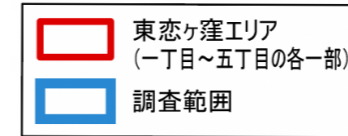
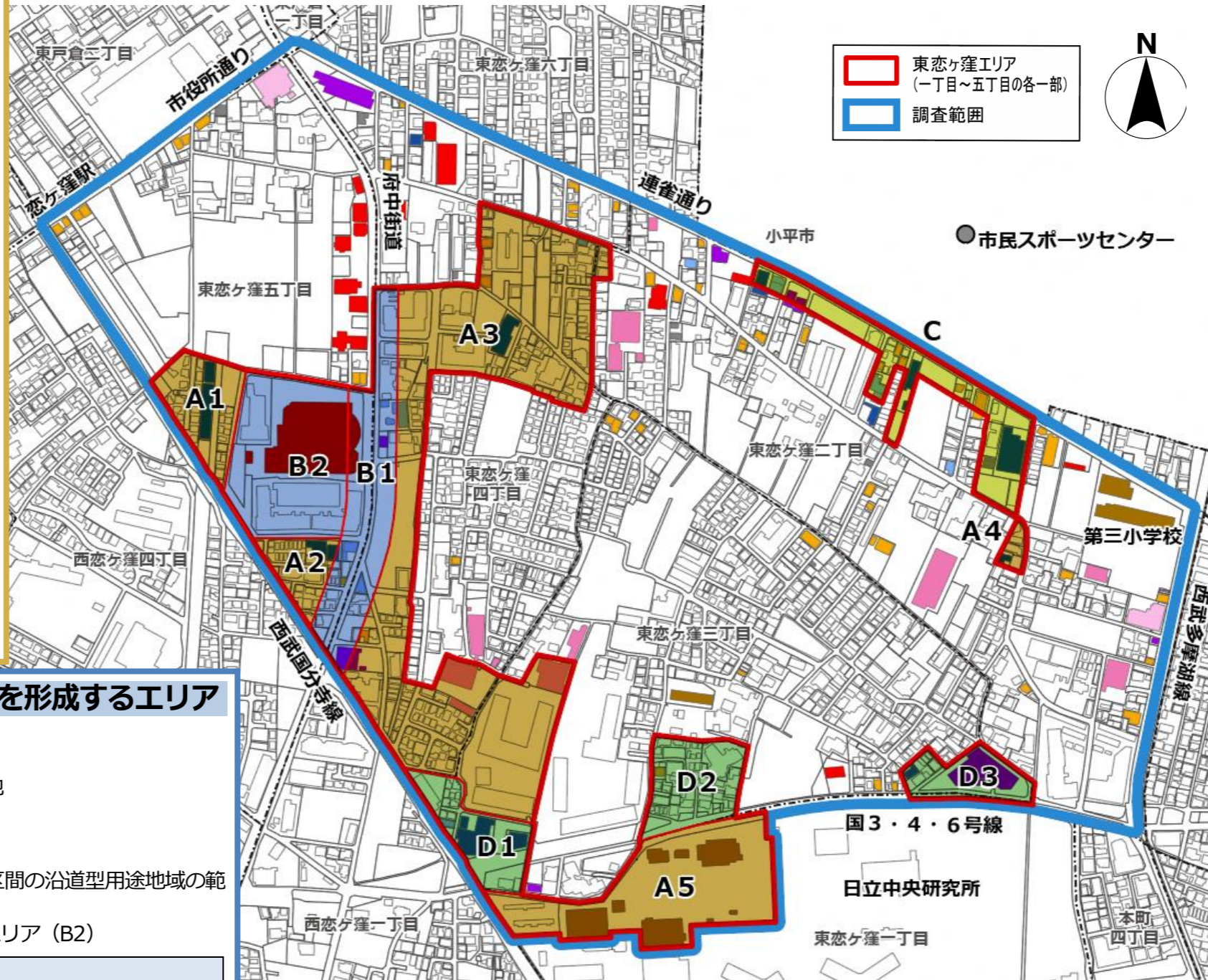
- 府中街道沿道のエリア（府中街道における前後区間の沿道型用途地域の範囲を考慮して沿道20mで設定）（B1）
- 府中街道沿道の大規模商業施設等の街区を含むエリア（B2）

【まちづくりの方向性】

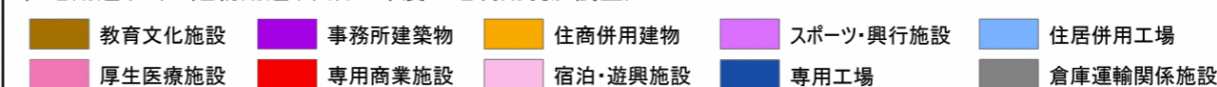
幹線道路等沿道の環境を活かした土地利用を促進しつつ、住環境に影響を及ぼすおそれのある施設の用途規制等により良好な沿道環境の形成を図ります。

【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



住宅用途以外の建物用途（平成24年度土地利用現況調査）



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離れなし
- 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。

6. 東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくり実施方針への展開

まちづくり実施方針への展開では、都市計画において具体化できる事項を対象とします。

それ以外の手法での実施が必要な事項については、実施方針と並行して別途取り組む事項として p.20 に整理します。



7. 東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）の実施方針

実施方針では、東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性のうち、「6. 東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくり実施方針への展開」で整理したとおり、「A. 住環境に配慮した良好な市街地を形成するエリア」、「B. 周辺の住環境と調和した沿道環境を形成するエリア」、「C. 工業系土地利用の操業環境を維持・形成するエリア」において都市計画の具体化に向けた検討が必要な事項をまとめます。

また、制限すべき建物用途については、住民意向等を踏まえた建物用途の制限の考え方及び各エリアの方向性について、次頁以降に整理します。



東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）における建物用途の制限の考え方

国分寺市地域産業活性化プラン（平成 29 年 3 月）では、「市内での起業・創業がしやすい環境の形成に向けた小規模なオフィスや事業所等の操業環境の確保」となっています。このことと、懇談会や関係団体等ヒアリング等の意向を踏まえて、建物用途の制限の考え方を以下のように整理します。

<住宅、集合住宅等>

[A～Cエリア]

住宅、集合住宅等は現行の用途地域での制限のままとします。

<店舗・事務所等>

[Aエリア]

主に住居系の土地利用となっていることを踏まえ、住環境を維持するため、大規模な店舗・事務所等は制限する方向とします。

[B, Cエリア]

幹線道路等沿道の立地を生かし、市内での商業施設等の営業環境を確保・維持するため、店舗・事務所等は現行の用途地域での制限内容のままとします。

<ホテル等>

[A～Cエリア]

不特定多数の人の出入り等による住環境への影響を踏まえ、エリア内や後背地の住環境を維持するため、ホテル等は制限する方向とします。

<遊戯施設等>

[Aエリア]

主に住居系の土地利用を踏まえ、遊戯施設等は立地による住環境への影響が大きいため、全般的に制限する方向とします。

[B, Cエリア]

幹線道路等沿道の立地を生かし、幹線道路等沿道としての賑わいを残しつつ、沿道環境と周辺の住環境の調和を図るため、風俗施設や一部の遊戯施設を制限する方向とします。

<工場等>

[Aエリア]

主に住居系の土地利用となっていることを踏まえ、住環境を維持するため、住環境への影響がある工場を制限する方向とします。

[B, Cエリア]

幹線道路等沿道の立地を生かし、市内での工場等の操業環境を確保・維持するため、住環境への影響が大きい工場のみを制限する方向とします。

なお、既存の工場等は、各エリアにおいて今後制限する建物用途であっても、同じ敷地内での改築^{※1}や小規模な増築は可能とします。

※1：従前の建築物を取り壊して、これと位置・用途・規模・構造・階数が著しく異ならない建築物に建て替えること

エリア別の懇談会等での主な意見と建物用途の制限の方向性

準工業地域で建築可能な主な建物用途	A.住環境に配慮した良好な市街地を形成するエリア			B.周辺の住環境と調和した沿道環境を形成するエリア			C.工業系土地利用の操業環境を維持・形成するエリア				
	アンケート調査 制限すべき用途の回 答が50%以上*1	地域懇談会等 での主な意見	制限の方向性	アンケート調査 制限すべき用途の回 答が50%以上*1	地域懇談会等 での主な意見	制限の方向性	アンケート調査 制限すべき用途の回 答が50%以上*1	地域懇談会等 での主な意見	制限の方向性		
住宅, 集合住宅等	—	—	・制限しません。	—	—	・制限しません。	—	—	・制限しません。		
店舗・事務所等	大規模な店舗 (床面積が 3,000 m ² を超えるもの)	○	・大規模な店舗・事務所 (3,000 m ² 超)を制限 します。	—	—	・制限しません。	—	—	・制限しません。		
	中小規模な店舗 (床面積が 3,000 m ² 以下のもの)	—		—			—				
	大規模な事務所 (床面積が 3,000 m ² を超えるもの)	○		・大規模なものは制 限すべき。			—			—	
	中小規模な事務所 (床面積が 3,000 m ² 以下のもの)	—		—			—			—	
ホテル, 旅館	○	・大規模なものは制 限すべき。	・不特定多数の人の出入 り等による住環境への 影響を踏まえ, ホテ ル・旅館は制限しま す。	—	・制限すべき。	・アンケート調査での 制限すべきという回 答は5割弱となっ ていますが, 不特定多 数の人の出入り等 による後背地の住環 境への影響を踏まえ, ホテル・旅館は制限 します。	—	・制限すべき。	・アンケート調査での 制限すべきという回 答は4割弱となっ ていますが, 不特定多 数の人の出入り等 による後背地の住環 境への影響を踏まえ, ホテル・旅館は制限しま す。		
遊戯施設等	ボーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場等	○	・幹線道路等に面してお らず, 立地による住環 境への影響が大きい ため, 遊戯施設等は全 般的に制限します。	—	・パチンコ屋は子ども たちの通り道でもあ るので, 無い方が良 い。 ・カラオケや映画館ぐ らいは良い。	・ キャバレー等 は制限 すべきという意見を 踏まえ, 制限します。	—	・全般的に制限すべ き。 ・カラオケボックス, ゲームセンター等は あっても良い。 ・インターネットカフェ やマンガ喫茶等は, 不 特定多数の人が泊ま ることもできる。	・ パチンコ屋やキャ バレー等 は制限すべ きという意見を踏ま え, 制限します。		
	カラオケボックス等	○		○			—				
	麻雀屋, パチンコ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等	○		○			○				
	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場, ナイトクラブ等	○		—			—				
	キャバレー等	○		○			○				
工場・倉庫等	単独車庫 (附属車庫を除く)	—	・主に住居系の土地利 用となっており, 幹線道 路等に接していない中 で, 交通量の増加やト ラック等の侵入によ る住環境の悪化を防ぐ ため, 単独車庫や倉庫 業倉庫を制限しま す。	—	—	・制限しません。	—	—	・制限しません。		
	建築物附属自動車車庫	—		—			—				
	倉庫業倉庫	—		—			—				
	自家用倉庫	○		—			—				
	畜舎 (15 m ² を超えるもの)	—	・動物の鳴き声や匂 いが気になる。	—	・動物の鳴き声や匂 いが気になる。	—	・動物の鳴き声や匂 いが気になる。	—	・動物の鳴き声や匂 いが気になる。		
	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 m ² 以下	—	—	・制限しません。	—	—	・制限しません。	—	—	・制限しません。	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常 に少ない工場	○	・既存の工場の権利 を守りつつ, 新し く工場が建つこ とは防いでほし い。 ・現状の工場の種類 や規模は許容し てほしい。	・現状の工場の改築等は 許容しつつ, 住環境へ の影響がある工場の立 地は制限します。	○	・幹線道路等沿道でも 後背地には住宅地が 広がっているため, 現状以上の工場の立 地を制限すべき。 ・現状の工場の種類や 規模は許容してほし い。	・幹線道路等沿道とし て, 市内での工場等 の操業環境を確保す るため, 騒音や振動 等による 住環境への 影響が大きい工場を 制限します。	—	・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 つ可能性は無い方が 良い。 ・現状の工場の種類や 規模は許容してほし い。	・幹線道路等沿道とし て, 市内での工場等 の操業環境を確保す るため, 騒音や振動等 による 住環境への影響 が大きい工場を制限 します。	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少な い工場	○			○			—			
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや 多い工場	○			○			○			
	自動車修理工場	—			—			—			
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	○	・住環境への影響も少な く, 貯蔵・処理の量が 非常に少ない施設以外 の貯蔵・処理施設は制 限します。	○	・制限すべき。	・住環境への影響も少 なく, 貯蔵・処理の 量が非常に少ない施 設以外の貯蔵・処理 施設は制限します。	○	・制限すべき。	・住環境への影響も少 なく, 貯蔵・処理の 量が非常に少ない施 設以外の貯蔵・処理 施設は制限します。		
	量が少ない施設									—	—
	量がやや多い施設									—	—

*1: 参考値として制限すべきという回答が過半数以上のものを表示

A.住環境に配慮した良好な市街地を形成するエリア

■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。

■実現方策

良好な市街地環境を形成するには……

○良好な市街地環境を形成するためには、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、遊戯施設等の用途規制を検討する必要があります。

■都市計画での実現手法

特定の建物用途の制限

現況の準工業地域で立地可能な建物用途について、**特別用途地区の指定**、**地区計画の「建築物の用途の制限」**等により、p.13～p.15の建物用途の制限の考え方を踏まえた以下の建物用途を制限することで、住環境に配慮した建物用途の誘導が可能となります。

建物用途	制限を想定する建物用途	理由
店舗・事務所等	・大規模(3,000㎡超)な店舗・事務所	大規模な店舗・事務所を制限することで、主に住居系の土地利用となっている住環境の維持に繋がります。
ホテル等	・ホテル・旅館	不特定多数の利用者が多いホテル等を制限することで、住環境の維持に繋がります。
遊戯施設等	・ボーリング場等 ・カラオケボックス等 ・麻雀屋、パチンコ屋等 ・劇場、映画館、ナイトクラブ等 ・キャバレー等	遊戯施設等は全般的に制限することで、主に住居系の土地利用となっている住環境の維持に繋がります。
工場・倉庫等	・単独車庫、倉庫業倉庫 ・危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場以外の工場 ・危険物の貯蔵・処理の量が少ない、やや多い施設 ※既存の工場については、同程度の規模での改築等は可能	<p>単独車庫や倉庫業倉庫を制限することで、エリア内の交通量の増加やトラック等の侵入等を防ぎ、住環境の維持に繋がります。</p> <p>住環境への影響がある工場を制限することで、住環境の維持に繋がります。ただし、既存の工場は、同程度の規模での改築等は可能とし、現状の操業環境等に配慮します。</p> <p>貯蔵・処理の量が非常に少ない施設以外の貯蔵・処理施設を制限することで、住環境の維持に繋がります。</p>

[準工業地域で建築可能な建物用途のうち、制限を想定する建物用途(イメージ)]

住宅等		店舗・事務所等				ホテル等	
戸建住宅	集合住宅	大規模な店舗 (床面積3,000㎡超)	中小規模な店舗 (床面積3,000㎡以下)	大規模な事務所 (床面積3,000㎡超)	中小規模な事務所 (床面積3,000㎡以下)	ホテル・旅館	
遊戯施設等							
ボーリング場等	カラオケボックス	パチンコ店等	映画館	キャバレー等			
工場・倉庫等							
駐車場	倉庫	畜舎	作業場のあるバン屋等	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

<制限を想定する建物用途> ×: 制限する用途 △: 特定の用途や規模等で制限する用途

※参考 懇談会等の意見

- 大規模な店舗・事務所等は制限する方向で良い。
- 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いで欲しい。

B.周辺の住環境と調和した沿道環境を形成するエリア

■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。

■実現方策

良好な沿道環境を形成するには…

○良好な沿道環境を形成するためには、現況の用途地域で立地可能な建物用途のうち、住環境に影響を与える風俗施設等の用途規制を検討する必要があります。

■都市計画での実現手法

特定の建物用途の制限

現況の準工業地域で立地可能な建物用途について、**特別用途地区の指定、地区計画の「建築物の用途の制限」**等により、p.13~p.15の建物用途の制限の考え方を踏まえた以下の建物用途を制限することで、沿道環境と調和した建物用途の誘導が可能となります。

建物用途	制限を想定する建物用途	理由
ホテル等	・ホテル・旅館	不特定多数の利用者が多いホテル等を制限することで、後背地の住環境の維持に繋がります。
遊戯施設等	・ナイトクラブ等 ・キャバレー等	風俗施設等は制限することで、幹線道路等沿道としての賑わいを残しつつ、沿道環境と周辺の住環境が調和した環境の形成に繋がります。
工場・倉庫等	・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場 ・危険物の貯蔵・処理の量が少ない、やや多い施設 ※既存の工場については、同程度の規模での改築等は可能	住環境への影響が大きい工場のみを制限することで、幹線道路等沿道として市内での操業環境の確保に繋がります。
		貯蔵・処理の量が非常に少ない施設以外の貯蔵・処理施設を制限することで、住環境の維持に繋がります。

[準工業地域で建築可能な建物用途のうち、制限を想定する建物用途（イメージ）]

住宅等		店舗・事務所等				ホテル等	
戸建住宅	集合住宅	大規模な店舗 (床面積 3,000㎡超)	中小規模な店舗 (床面積 3,000㎡以下)	具体的な用途 ・コンビニエンスストア ・衣類等の物販店 ・食品等の物販店 ・家電量販店 ・飲食店 ・レンタルビデオ店 ・フィットネスクラブ ・不動産仲介 等	大規模な事務所 (床面積 3,000㎡超)	中小規模な事務所 (床面積 3,000㎡以下)	ホテル・旅館
ホーリング場等	他には… ・スケート場 ・水泳場 ・ゴルフ練習場 ・パッチェンセンター 等	カラオケボックス	他には… ・インターネットカフェ ・漫画喫茶 等	パチンコ店等	他には… ・マージャン屋 ・射的場 ・競馬投票券発売所 等	映画館	他には… ・劇場 ・演劇場 等
遊戯施設等							
工場・倉庫等							
駐車場	倉庫	畜舎	作業場のある パン屋等	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

<制限を想定する建物用途> ×：制限する用途 △：特定の用途や規模等で制限する用途

※参考 懇談会等の意見

- 子どもたちの通学路にもなっているので、その点も踏まえて制限を考えて欲しい。
- 府中街道沿道は、幹線道路等沿道であるので、様々なものが建つのはある程度仕方ない。

C.工業系土地利用の操業環境を維持・形成するエリア

■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。

■実現方策

工業系用途の操業環境を維持・形成するには…

○工業系用途の操業環境を維持・形成するためには、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用途規制を検討する必要があります。

■都市計画での実現手法

特定の建物用途の制限

現況の準工業地域で立地可能な建物用途について、**特別用途地区の指定、地区計画の「建築物の用途の制限」**等により、p.13～p.15の建物用途の制限の考え方を踏まえた以下の建物用途を制限することで、工業系用途の操業環境を維持・形成しつつ、周辺の住環境に配慮した建物用途の誘導が可能となります。

建物用途	制限を想定する建物用途	理由
ホテル等	・ホテル・旅館	不特定多数の利用者が多いホテル等を制限することで、後背地の住環境の維持に繋がります。
遊戯施設等	・麻雀屋、パチンコ屋等 ・ナイトクラブ等 ・キャバレー等	住環境への影響の大きい遊戯施設等は制限することで、幹線道路等沿道としての賑わいを残しつつ、沿道環境と周辺の住環境が調和した環境の形成に繋がります。
工場・倉庫等	・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場 ・危険物の貯蔵・処理の量が少ない、やや多い施設 ※既存の工場については、同程度の規模での改築等は可能	住環境への影響が大きい工場のみを制限することで、幹線道路等沿道として市内での操業環境の確保に繋がります。
		貯蔵・処理の量が非常に少ない施設以外の貯蔵・処理施設を制限することで、住環境の維持に繋がります。

[準工業地域で建築可能な建物用途のうち、制限を想定する建物用途（イメージ）]

住宅等		店舗・事務所等				ホテル等
戸建住宅	集合住宅	大規模な店舗 (床面積 3,000 m ² 超)	中小規模な店舗 (床面積 3,000 m ² 以下)	大規模な事務所 (床面積 3,000 m ² 超)	中小規模な事務所 (床面積 3,000 m ² 以下)	ホテル・旅館
具体的な用途		具体的な用途				
・コンビニエンスストア ・衣類等の物販店 ・食品等の物販店 ・家電量販店 ・飲食店 ・レンタルビデオ店 ・フィットネスクラブ ・不動産仲介 等		・コンビニエンスストア ・衣類等の物販店 ・食品等の物販店 ・家電量販店 ・飲食店 ・レンタルビデオ店 ・フィットネスクラブ ・不動産仲介 等				
遊戯施設等		工場・倉庫等				
ボーリング場等	他には… ・スケート場 ・水泳場 ・ゴルフ練習場 ・パッティングセンター 等	カラオケボックス	他には… ・インターネットカフェ ・漫画喫茶 等	パチンコ店等	他には… ・マージャン屋 ・競馬場 ・競馬投資券発売所 等	キャバレー等
× ナイトクラブ						
× ナイトクラブ						
工場・倉庫等		工場・倉庫等				
駐車場	倉庫	畜舎	作業場のある パン屋等	危険性の多い工場	危険性の少ない工場	危険物の 貯蔵・処理施設
				× 住環境への影響が 大きい工場		× 貯蔵等の量が非常 に少ない施設以外

<制限を想定する建物用途> ×：制限する用途 △：特定の用途や規模等で制限する用途

※参考 懇談会等の意見

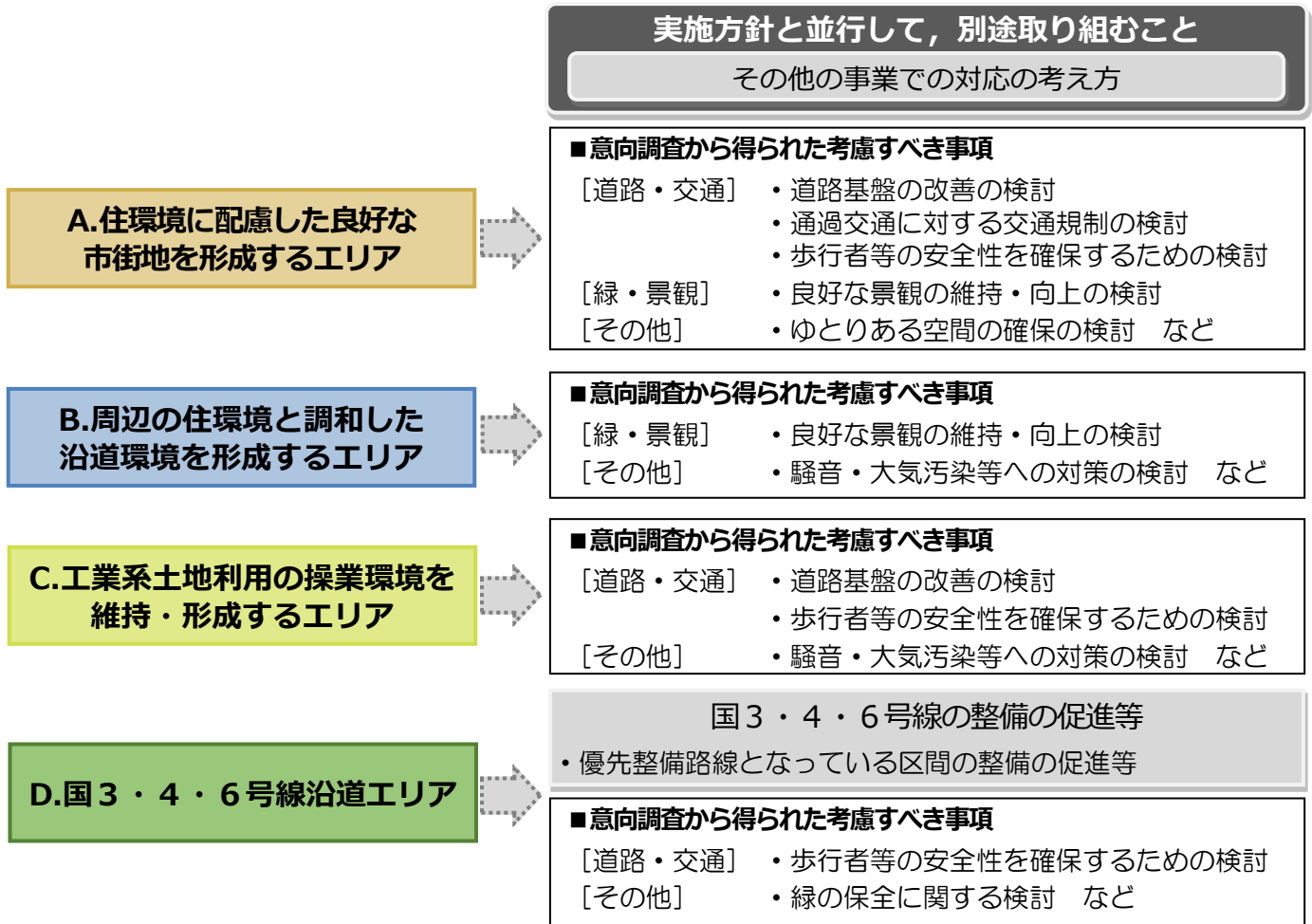
●もう少し、商業用の建物があっても良い。

●工場を制限したほうが良いこともわかるが、昔から住んでいたり、工場を操業していたりする人の意思是尊重すべき。

8. 実施方針と並行して別途取り組むこと

『東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性』の実現にあたっては、本実施方針に示す都市計画に係る施策だけでなく、別途取り組みを推進することが必要です。

以下では、これまでにとりまとめている実施方針と並行して取り組むべき事項を整理しています。今後のまちづくりの展開の中で、多様な主体と連携しながら対応を検討します。



9. 今後のスケジュール

平成28年度から平成30年度においてとりまとめた『東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性』を踏まえ、『東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくり実施方針』を策定しました。

今後は、まちづくりの実施方針を具体化した都市計画の素案を検討・作成し、説明会などにより、まちづくりの実施方針や都市計画の素案に関する周知を図るとともに、市民等からの意見募集を行ったうえで、都市計画の決定手続きを進め、平成31年度以降の都市計画の決定を目指します。

また、実施方針以外のことについても国3・4・6号線の整備等にあわせ、今後、検討を進めます。

