



## 東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくり

### 都市計画素案について

国分寺市では、これまで都市計画マスタープランにおいて中間年までに取組む主要施策に位置づけた『現況の土地利用状況に即した土地利用規制の見直し』について、アンケート調査、地域懇談会、個別の意見聴取を実施した上で、まちづくりの方向性、まちづくりの実施方針をとりまとめました。

これを踏まえ、まちづくりを具体化するための都市計画手法について検討を進め、都市計画素案を作成いたしました。

本資料は、都市計画素案の内容を説明するためのものです。

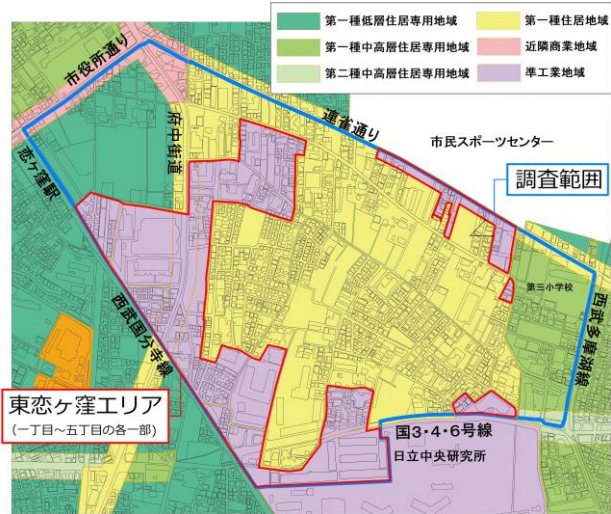
## 目次

---

<b>1. はじめに</b> .....	<b>1</b>
<b>2. まちの現況とまちづくりの方向性・実施方針のまとめ</b> .....	<b>3</b>
<b>3. 都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール</b> .....	<b>8</b>
3-1. 都市計画手法の概要 .....	8
3-2. 都市計画で具体的に定める建築物のルール .....	9
建築物の用途に関すること .....	9
<b>4. 今後のスケジュール（予定）</b> .....	<b>15</b>

# 1. はじめに

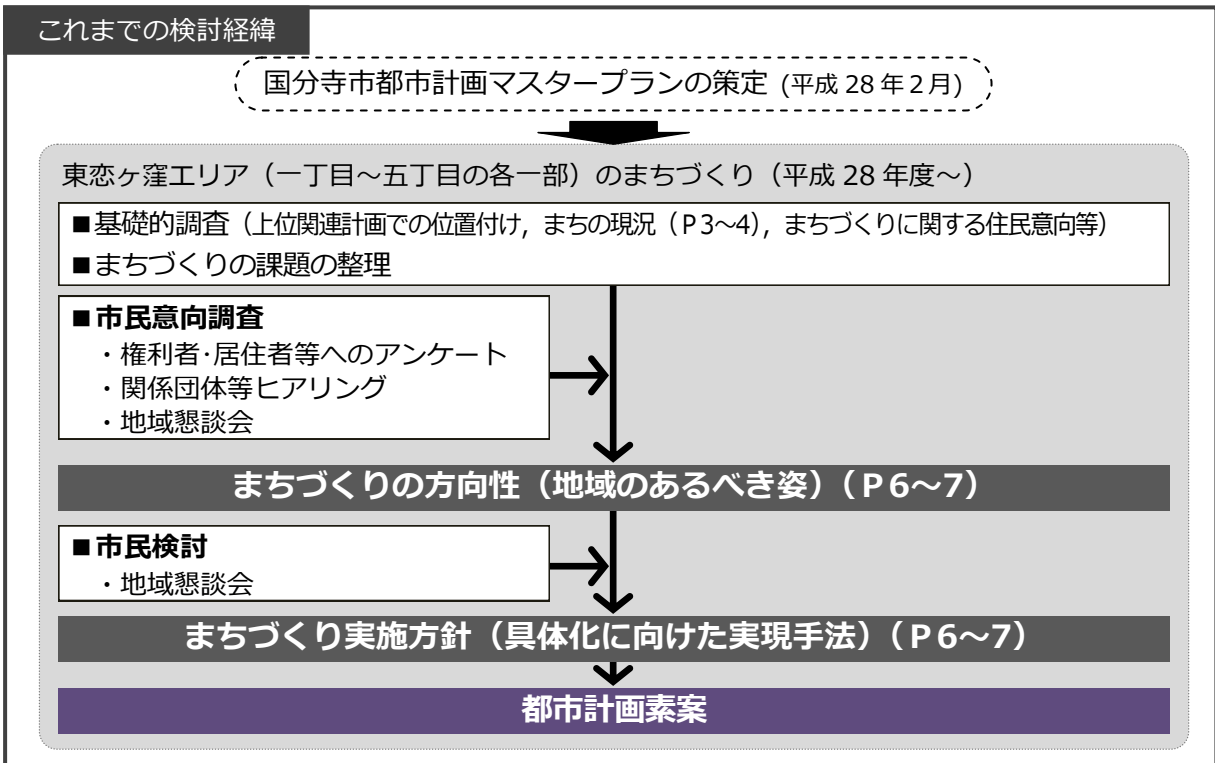
市内の準工業地域を指定しているエリアの一部において、住居系の土地利用が進み、用途地域と現況の土地利用にかい離<sup>※</sup>が発生しています。準工業地域では、工場以外に大規模な商業施設や事務所、遊戯施設等、多岐に渡る建物用途が立地可能な状況となっていますが、現況の土地利用を踏まえ、工場の安定的な操業環境を維持・確保するとともに、現況の環境にふさわしくない土地利用を抑制し、本市の特徴である住宅都市としての質を向上させることで、定住化の促進を図るためのまちづくりの推進を目指しています。



まちづくりを進めるにあたって、市の計画での位置づけやまちの現況、住民意向等から、まちづくりの課題を整理し、『まちづくりの方向性』において地域のあるべき姿を示し、その具体化に向けた実現手法を『まちづくり実施方針』としてとりまとめました。本書は、『まちづくりの方向性』及び『まちづくり実施方針』に基づき検討し、作成した都市計画の素案について説明するものです。

※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。

## これまでの検討経緯

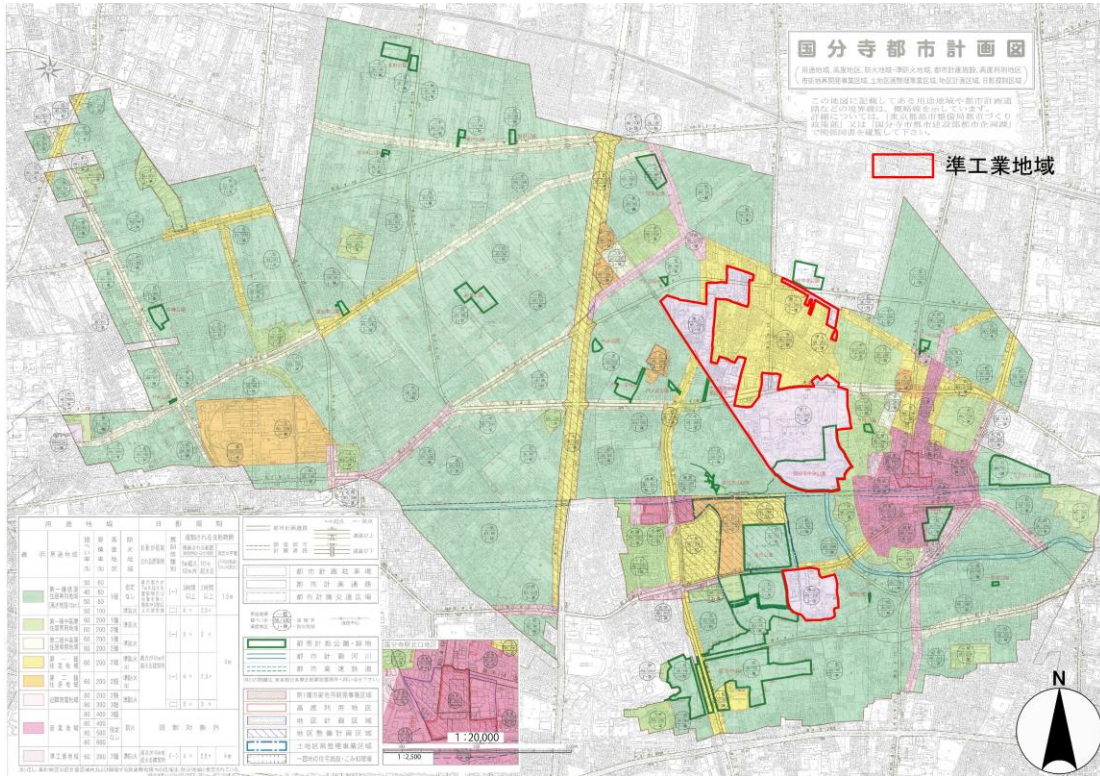


## 都市計画とは

目標とするまちの姿(将来像)を実現するために定めるルールです。  
主に、建物の用途や大きさを規制する用途地域や用途地域内の地区の特性に応じた特別の目的を実現する特別用途地区、地域の特性に応じたきめ細かなルールを定める地区計画があります。  
都市計画の決定・変更後は、このルールが適用されます。

○準工業地域について

準工業地域は、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。



[準工業地域で立地できる建物用途]

準工業地域で立地できる建物用途	住宅		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3千㎡超	中小規模な店舗 床面積3千㎡以下	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
			<p>具体的な用途                      ・コンビニエンスストア                      ・食品等の物販店                      ・飲食店                      ・フィットネスクラブ</p>	<p>具体的な用途                      ・衣類等の物販店                      ・家電量販店                      ・レンタルビデオ店                      ・不動産仲介 等</p>			
準工業地域で立地できる建物用途	遊戯施設等					工場・倉庫等	
	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	駐車場	倉庫
	<p>他にも…                      ・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</p>	<p>他にも…                      ・インターネットカフェ                      ・漫画喫茶 等</p>	<p>他にも…                      ・マーじゃん屋                      ・射的場                      ・勝馬投票券発売所 等</p>	<p>他にも…                      ・劇場                      ・演劇場 等</p>			
準工業地域で立地できる建物用途	工場・倉庫等						
	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	

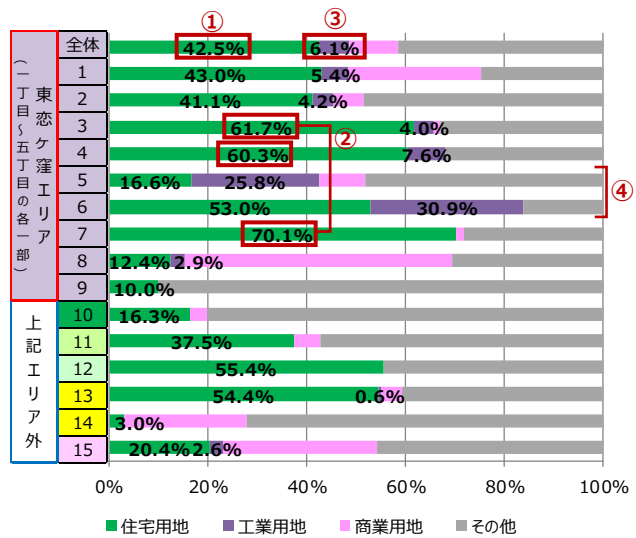
## 2. まちの現況とまちづくりの方向性・実施方針のまとめ

東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）は、住宅用地の割合が4割以上となっており、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。

### 【東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）の現況（概要）】

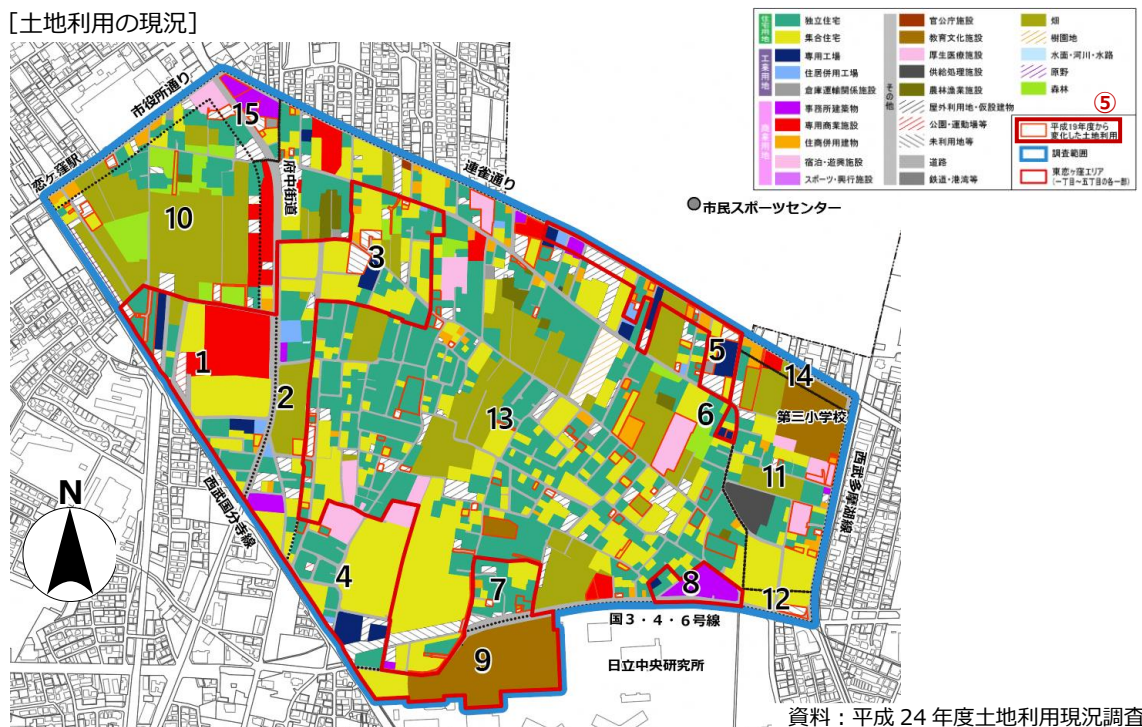
#### 土地利用面積比（平成24年度）

- 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。



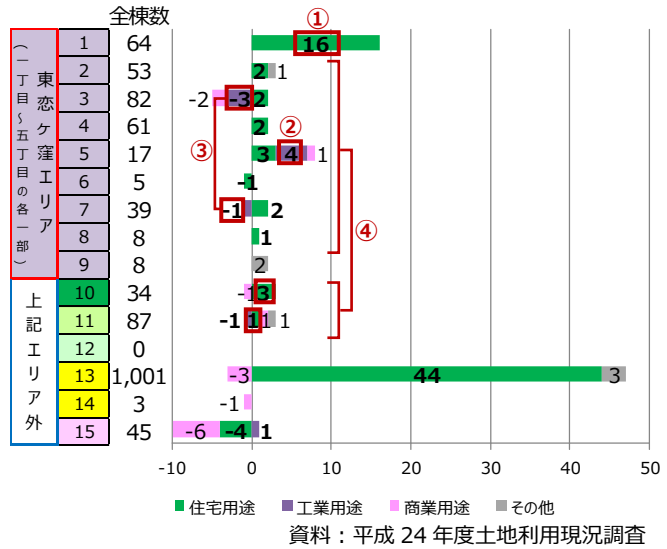
資料：平成24年度土地利用現況調査

#### 【土地利用の現況】

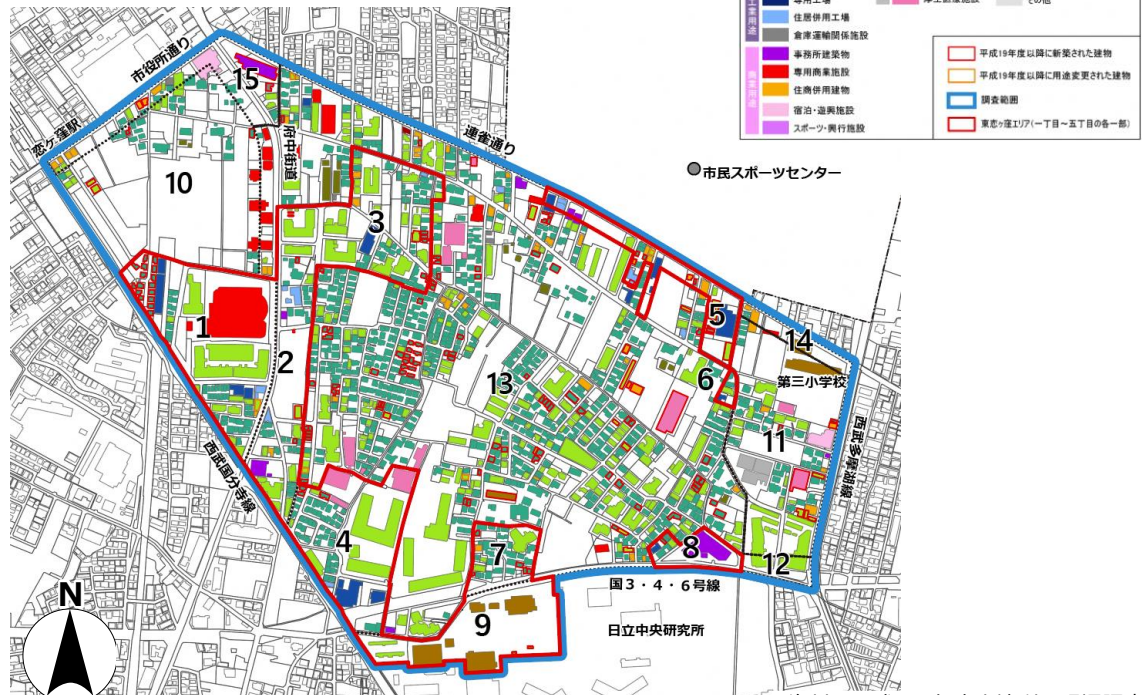


## 建物棟数の増減（[平成 24 年度棟数] - [平成 19 年度棟数]

- 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。



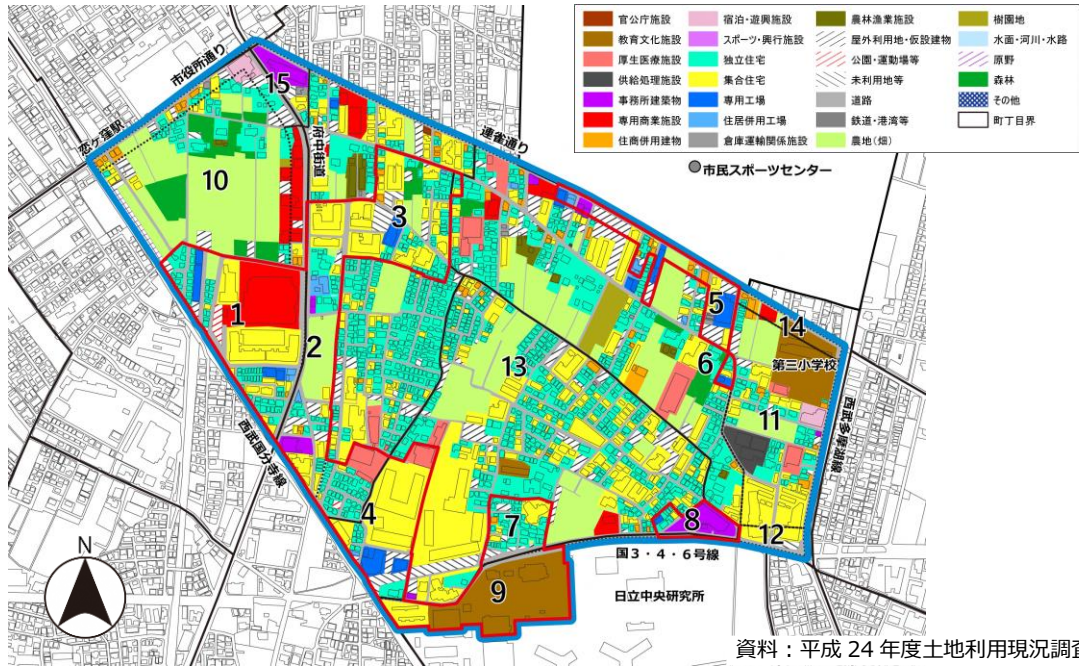
### [建物利用の現況]



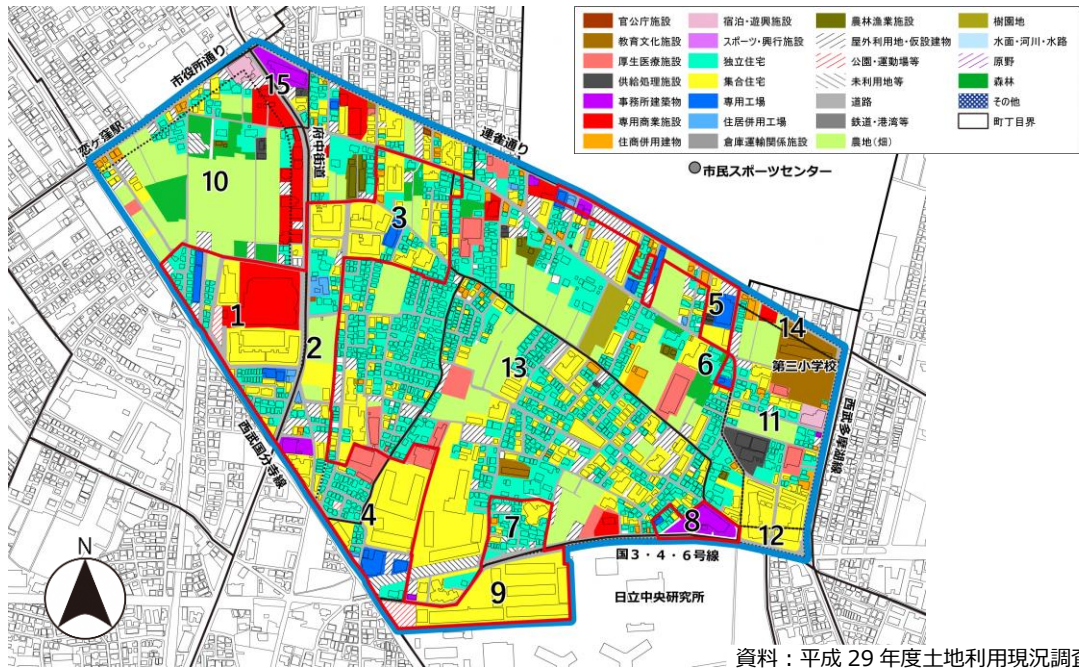
## 平成 24 年度から平成 29 年度での変化

・東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）において、平成 24 年度から平成 29 年度までの土地利用の大きな変化は見られないが、ゾーン 9 で土地利用の転換が進行している（令和元年の時点では、集合住宅及び公園が立地している）。

[平成 24 年度の土地利用の現況]



[平成 29 年度の土地利用の現況]

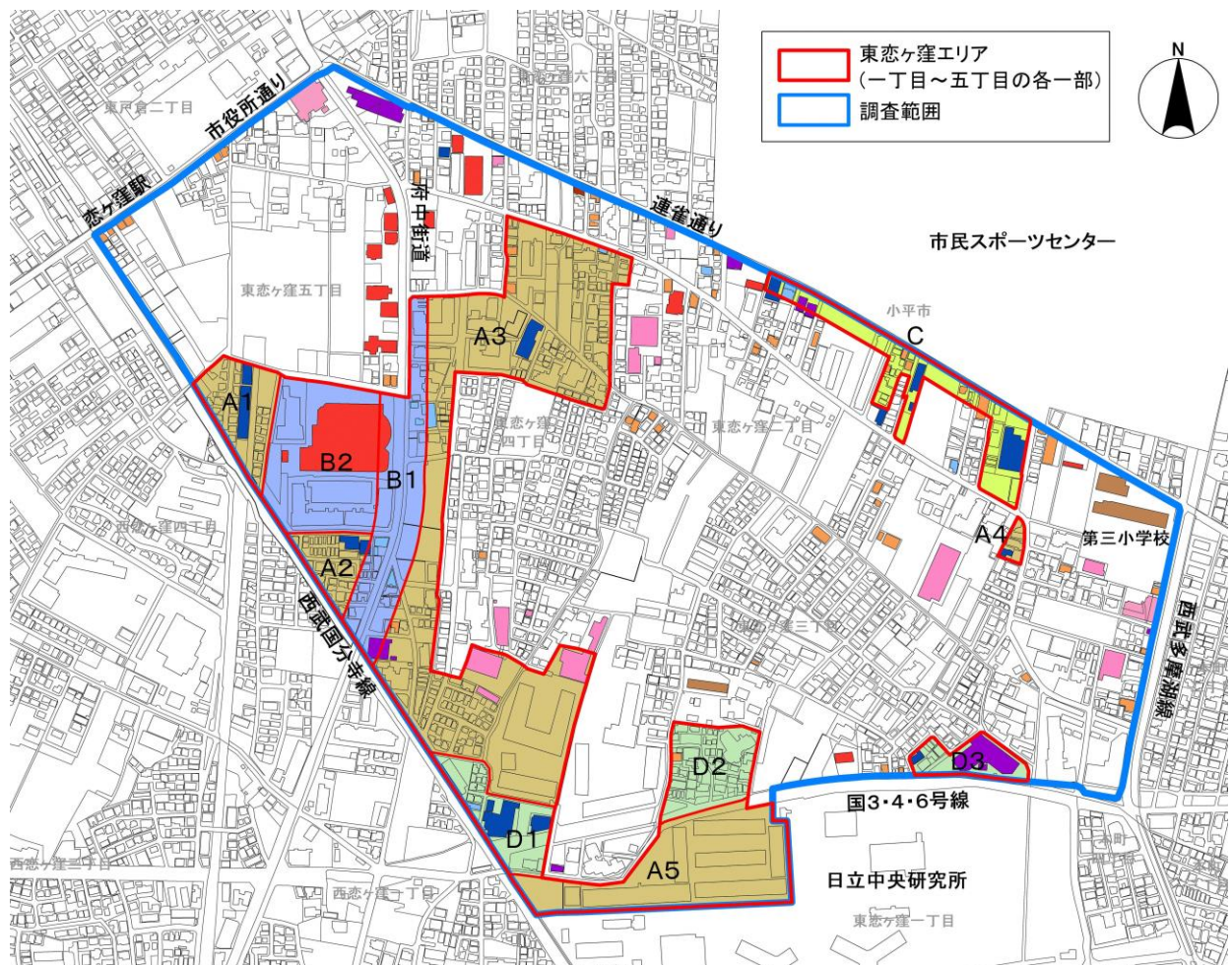


## 【東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性と実施方針のまとめ】

まちの現況，まちづくりの課題を整理し，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伺い，そのご意見を踏まえて，以下のとおり東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性及び実施方針<sup>※</sup>を整理しました。

※まちづくり実施方針は，国分寺市ホームページで公開しています。

**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～



住宅用途以外の建物用途  
(平成29年度土地利用現況調査)

教育文化施設	厚生医療施設
事務所建築物	専用商業施設
住商併用建物	宿泊・遊興施設
官公庁	専用工場
住居併用工場	倉庫運輸関係施設



### A.住環境に配慮した良好な市街地を形成するエリア

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。

### B.周辺の住環境と調和した沿道環境を形成するエリア

幹線道路等沿道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。

### C.工業系土地利用の操業環境を維持・形成するエリア

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。

### D.国3・4・6号線沿道エリア

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。



東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）の  
まちづくりの推進に向けて、

「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」  
の都市計画を決定します。

## 3. 都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール

### 3-1. 都市計画手法の概要

P6～7 に示すまちづくりの方向性・実施方針の実現のため、P9 に示すとおり、建築物等に関するルールを**特別用途地区**で定めます。

#### ■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です。

[準工業地域で建てられるものを制限した場合の例]



#### ■都市計画手法を特別用途地区とした理由について

エリア毎にきめ細かく用途の制限を制限できる，都市計画の手法の目的が東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの主旨に合致する，既存の工場等の改築等を可能とするといった理由から「特別用途地区」の指定としています。

### 3-2. 都市計画で具体的に定める建築物のルール

#### 建築物の用途に関すること

##### 【特別用途地区の指定】

東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）の各エリアの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っていくため、特別用途地区を指定します。

A. 住環境に配慮した良好な  
 市街地を形成するエリア

特別用途地区  
**第一種住工共存地区** (P.10)  
 (約 10.5ha)

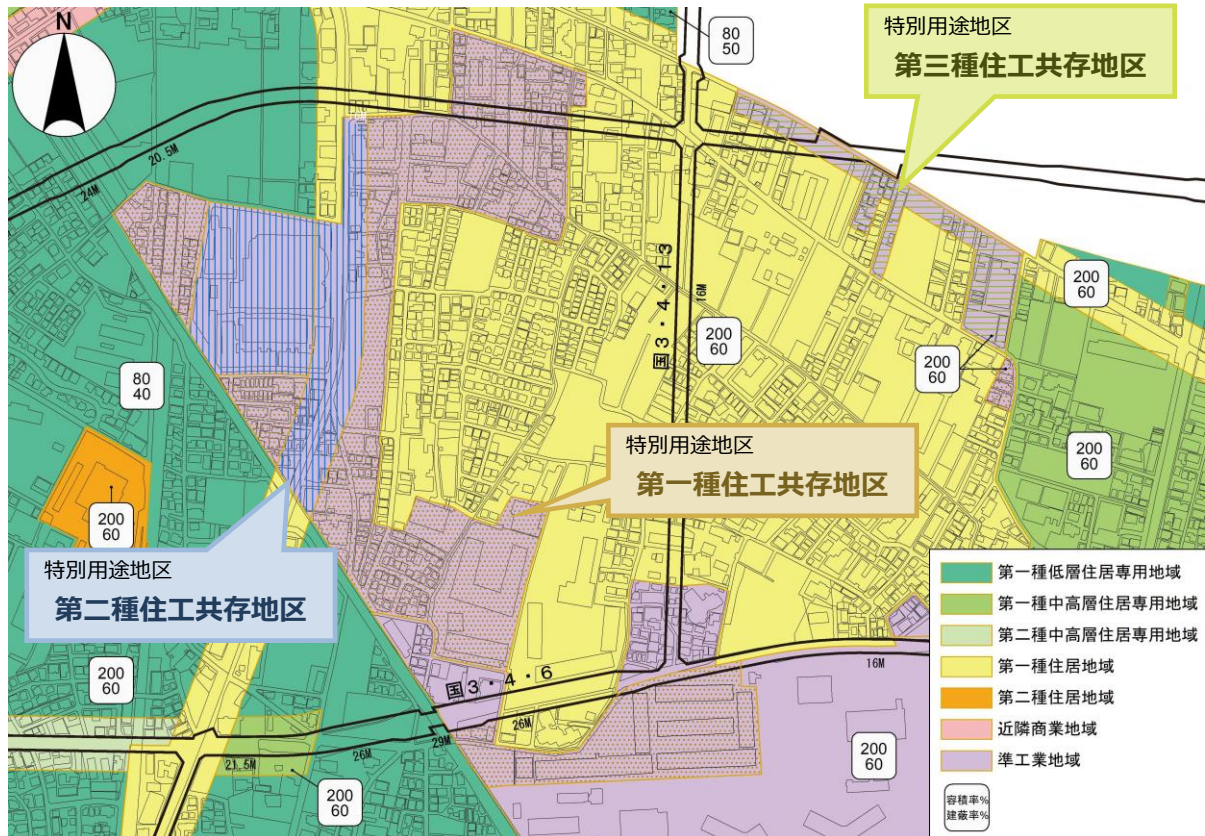
B. 周辺の住環境と調和した  
 沿道環境を形成するエリア

特別用途地区  
**第二種住工共存地区** (P.11)  
 (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

特別用途地区  
**第三種住工共存地区** (P.12)  
 (約 1.5ha)

##### 対象範囲



【解説】

● 準工業地域で建てることのできる建物用途の一部を制限します。

⇒各エリアの状況等に応じた住工共存の市街地環境の形成に繋がります。

**第一種住工共存地区**  
**(A.住環境に配慮した良好な市街地を形成するエリア)**

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。

【制限内容（案）】

準工業地域で立地できる建物用途	住宅		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3千㎡超	中小規模な店舗 床面積3千㎡以下	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
			具体的な用途 ・コンビニエンスストア ・食品等の物販店 ・飲食店 ・フィットネスクラブ	・衣類等の物販店 ・家電量販店 ・レンタルビデオ店 ・不動産仲介 等			
制限する用途	—	—	✗ 一般的に制限	—	✗ 一般的に制限	—	△ 3,000㎡以下

準工業地域で立地できる建物用途	遊戯施設等					工場・倉庫等	
	ボウリング場等	カラオケボックス	パチンコ店等	映画館	キャバレー等	駐車場	倉庫
	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	他には… ・インターネットカフェ ・漫画喫茶 等	他には… ・マージャン屋 ・射的場 ・勝馬投票券発売所 等	他には… ・劇場 ・演劇場 等			
制限する用途	△ 3,000㎡以下	✗ 一般的に制限	✗ 一般的に制限	✗ 一般的に制限	✗ 一般的に制限	△ 単独車庫は300㎡以下 2階以下	△ 自家用倉庫は3,000㎡以下





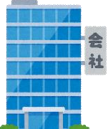









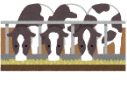





準工業地域で立地できる建物用途	工場・倉庫等					
	畜舎	作業場のあるパン屋等	危険性の多い工場	危険性の少ない工場	自動車修理工場	危険物の貯蔵・処理施設
制限する用途	△ 3,000㎡以下	—	✗ 一般的に制限	✗ 一般的に制限(※)	△ 少規模なもの(50㎡以下)を除き制限(※)	△ 貯蔵等の量が非常に少ないものを除き制限

※現時点で工場等の用途に供しているものについてはP13参照

## 第二種住工共存地区 (B.周辺の住環境と調和した沿道環境を形成するエリア)

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。

### 【制限内容 (案)】

準工業 地域で 立地で きる建 物用途	住宅		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3千㎡超	中小規模な店舗 床面積3千㎡以下	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
			 具体的な用途 ・コンビニエンスストア ・食品等の物販店 ・飲食店 ・フィットネスクラブ	 ・衣類等の物販店 ・家電量販店 ・レンタルビデオ店 ・不動産仲介 等			
制限 する 用途	—	—	—	—	—	—	△ 3,000㎡以下
準工業 地域で 立地で きる建 物用途	遊戯施設等					工場・倉庫等	
	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	駐車場	倉庫
	 他にも… ・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	 他にも… ・インターネットカフェ ・漫画喫茶 等	 他にも… ・マージャン屋 ・射的場 ・勝馬投票券発売所 等	 他にも… ・劇場 ・演劇場 等			
制限 する 用途	—	—	× 全般的に制限	△ ナイトクラブ を制限	× 全般的に制限	△ 単独車庫は 300㎡以下 2階以下	△ 自家用倉庫 は3,000㎡ 以下
準工業 地域で 立地で きる建 物用途	工場・倉庫等						
	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 する 用途	△ 3,000㎡以下	—	× 全般的に制限	× 全般的に制限 (※)	△ 少規模なもの (50㎡以下)を 除き制限(※)	△ 貯蔵等の量が 非常に少ない ものを除き制限	

※現時点で工場等の用途に供しているものについてはP13 参照

**第三種住工共存地区**  
**(C.工業系土地利用の操業環境を維持・形成するエリア)**

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建物用途を制限します。

[制限内容 (案)]

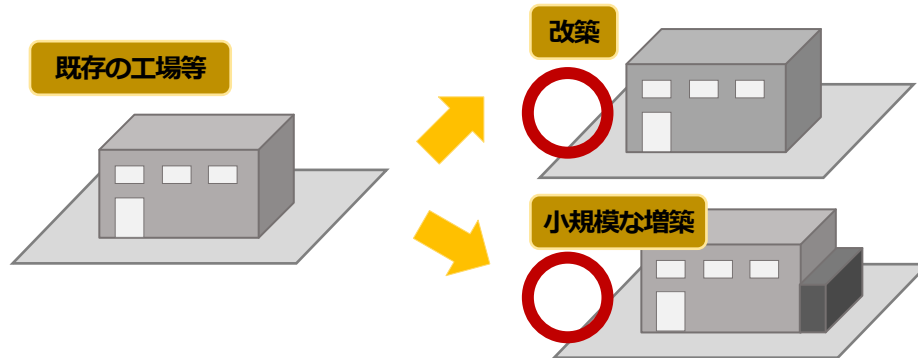
準工業地域で立地できる建物用途	住宅		店舗・事務所等				ホテル等
	戸建住宅	集合住宅	大規模な店舗 床面積3千㎡超	中小規模な店舗 床面積3千㎡以下	大規模な事務所 床面積3千㎡超	中小規模な事務所 床面積3千㎡以下	ホテル・旅館
			 具体的な用途 ・コンビニエンスストア ・食品等の物販店 ・飲食店 ・フィットネスクラブ	 ・衣類等の物販店 ・家電量販店 ・レンタルビデオ店 ・不動産仲介 等			
制限する用途	—	—	—	—	—	—	△ 3,000㎡以下
準工業地域で立地できる建物用途	遊戯施設等					工場・倉庫等	
	ボウリング場等	カラオケボックス	パチンコ店等	映画館	キャバレー等	駐車場	倉庫
	 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	 他には… ・インターネットカフェ ・漫画喫茶 等	 他には… ・マージャン屋 ・射的場 ・勝馬投票券発売所等	 他には… ・劇場 ・演劇場 等			
制限する用途	—	—	× 一般的に制限	△ ナイトクラブを制限	× 一般的に制限	—	—
準工業地域で立地できる建物用途	工場・倉庫等						
	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	
制限する用途	—	—	× 一般的に制限	△ 住環境への影響が大きい工場を制限(※)	—	△ 貯蔵等の量が非常に少ない施設以外を制限	

※現時点で工場等の用途に供しているものについてはP13 参照

## 既存の工場等の改築等について

既存の工場等は、各エリアにおいて制限する建物用途であっても、同じ敷地内での建替えや改築※、小規模な増築は可能となるよう検討しております。

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



## 住環境への影響が大きい工場について

住環境への影響が大きい工場としては、騒音や振動等の近隣公害に繋がる可能性がある以下の工場とします。

- 1 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。イにおいて同じ。）の床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>を超えるもの。ただし、次のいずれにも該当するものを除く。
  - ア 印刷、製本その他これらに類する事業を営むもの
  - イ 作業場の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>を超えないもの
  - ウ 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
- 2 次に掲げる事業を営む工場
  - ア 骨炭その他の動物質炭の製造
  - イ 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
  - ウ ガラスの製造又は砂吹
  - エ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
  - オ 練炭の製造
  - カ 木材の引割り又はかんな削りで出力の合計が 3.75 kW を超える原動機を使用するもの
  - キ 鉾物、岩石、土砂、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
  - ク レディミクストコンクリートの製造

### 建物用途の制限内容のまとめ

各エリアで制限を想定する建物用途を以下のとおり整理する。

	第一種住工共存地区	第二種住工共存地区	第三種住工共存地区
店舗・事務所等	●店舗、飲食店その他これらに類する用途及び事務所の用途に供するもののうち、3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの	—	—
ホテル・旅館	●ホテル・旅館のうち、3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの		
遊戯・施設等	●ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等のうち、3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの ●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	●ナイトクラブ等 ●キャバレー等	●ナイトクラブ等 ●キャバレー等
工場・倉庫等	<b>【住環境への影響のある工場】</b> ●危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少なく作業場の床面積が 50 m <sup>2</sup> を超える工場 ●危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場（建築基準法別表 2（と）第 2，3号） ●危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場（建築基準法別表 2（ぬ）第 2，3号） ●自動車修理工場（作業場の床面積 50 m <sup>2</sup> 以下を除く）		<b>【住環境への影響が大きい工場】</b> ●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。イにおいて同じ。）の床面積の合計が 300 m <sup>2</sup> を超えるもの。ただし、次のいずれにも該当するものを除く。✓
	・印刷、製本その他これらに類する事業を営むもの ・作業場の床面積の合計が 500 m <sup>2</sup> を超えないもの ・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 ●次に掲げる事業を営む工場 ・骨炭その他の動物質炭の製造 ・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 ・ガラスの製造又は砂吹 ・スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 ・練炭の製造 ・木材の引割り又はかんな削りで出力の合計が 3.75kW を超える原動機を使用するもの ・鉤物、岩石、土砂、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの ・レディミクストコンクリートの製造		
	●火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設で床面積 1,500 m <sup>2</sup> を超える施設、少ない施設、量がやや多い施設		
その他	●上記の制限に関わらず、既存の建物（工場、遊戯施設等）は、敷地内での改築及び小規模な増築は可能とする		



## 4. 今後のスケジュール（予定）

今後は、以下のスケジュールのとおり、都市計画の決定に向けた手続き等を実施していく予定です。

