

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、都市計画案を作成いたしました。

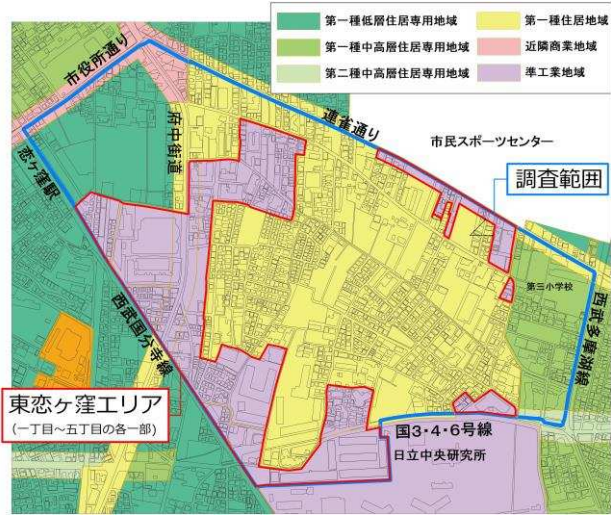
本資料は、都市計画案の内容を説明するためのものです。

目次

1. はじめに	1
2. まちの現況とまちづくりの方向性・実施方針のまとめ	3
3. 都市計画で定める具体的な建築物等に関するルール	8
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
4. 今後のスケジュール（予定）	15
参考資料	16

1. はじめに

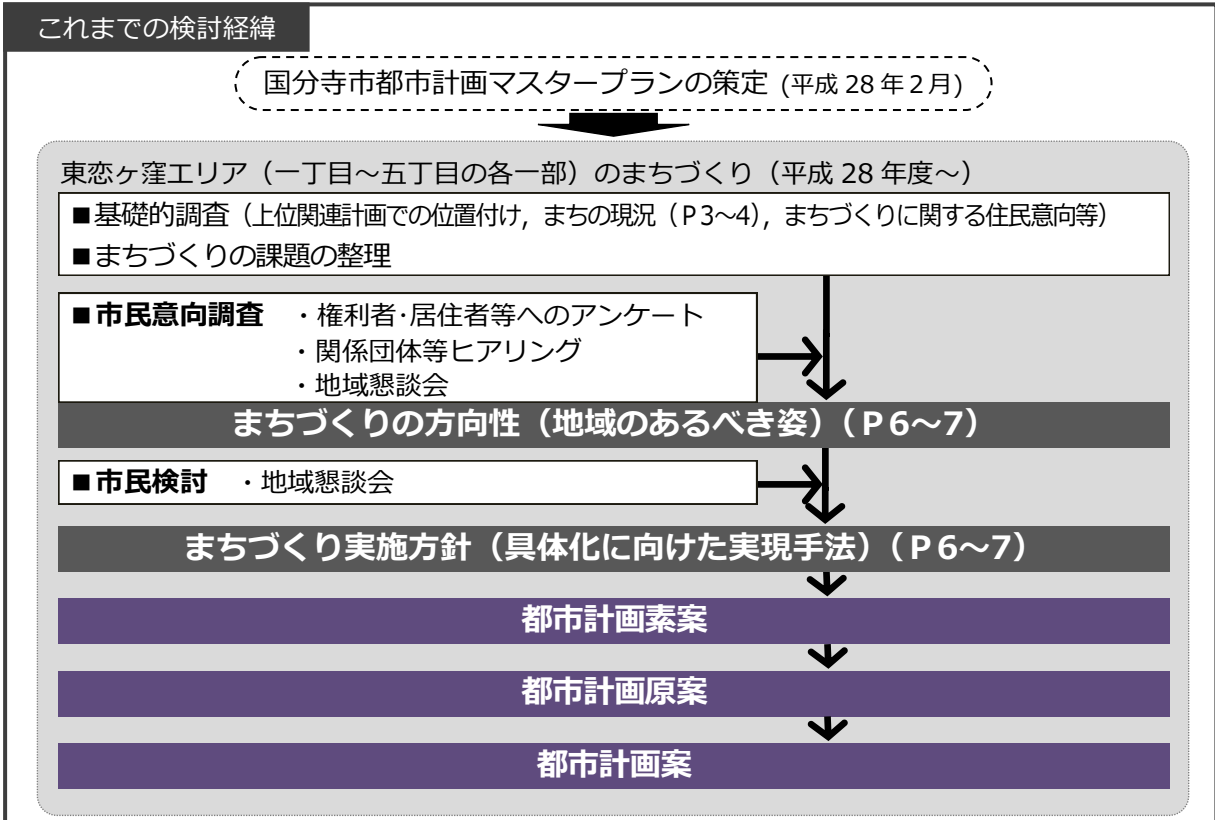
市内の準工業地域を指定しているエリアの一部において、住居系の土地利用が進み、用途地域と現況の土地利用にかい離※が発生しています。準工業地域では、工場以外に大規模な商業施設や事務所、遊戯施設等、多岐に渡る建物用途が立地可能な状況となっておりますが、現況の土地利用を踏まえ、工場の安定的な操業環境を維持・確保するとともに、現況の環境にふさわしくない土地利用を抑制し、本市の特徴である住宅都市としての質を向上させることで、定住化の促進を図るためのまちづくりの推進を目指しています。



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況の土地利用が異なっていること。

これまでの検討経緯

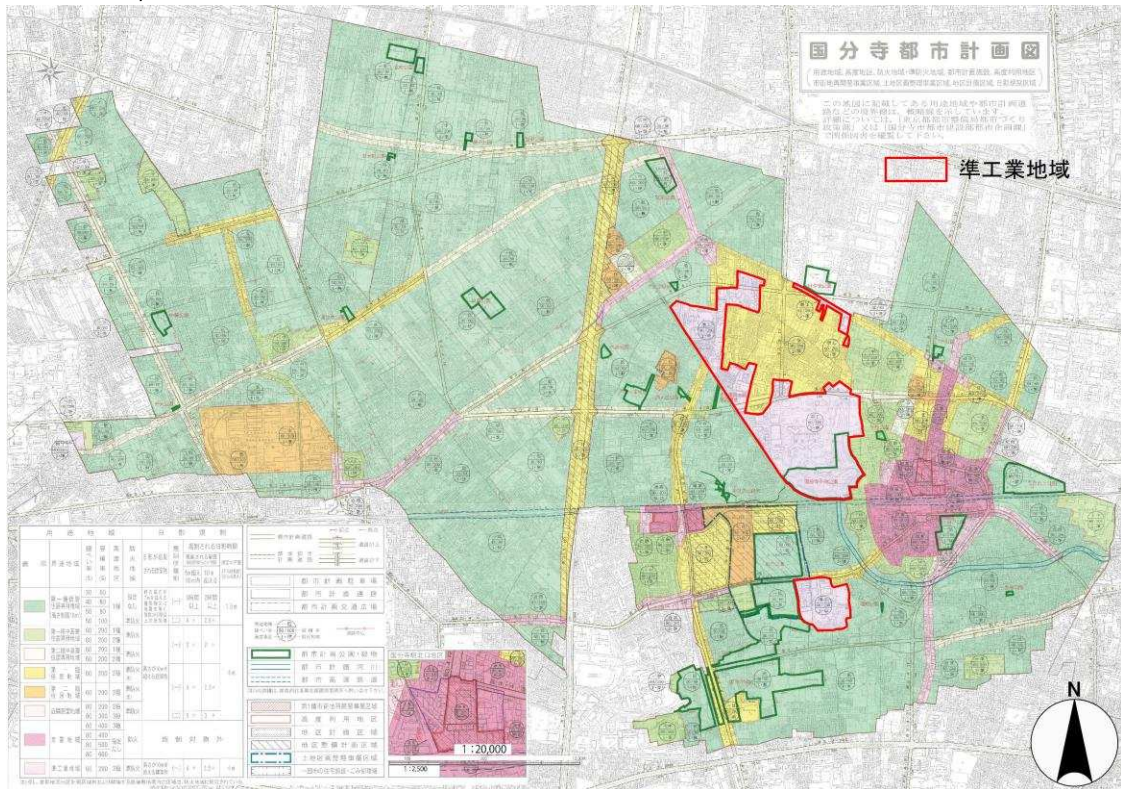


都市計画とは

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さず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] (参考資料参照)

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			
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			
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	

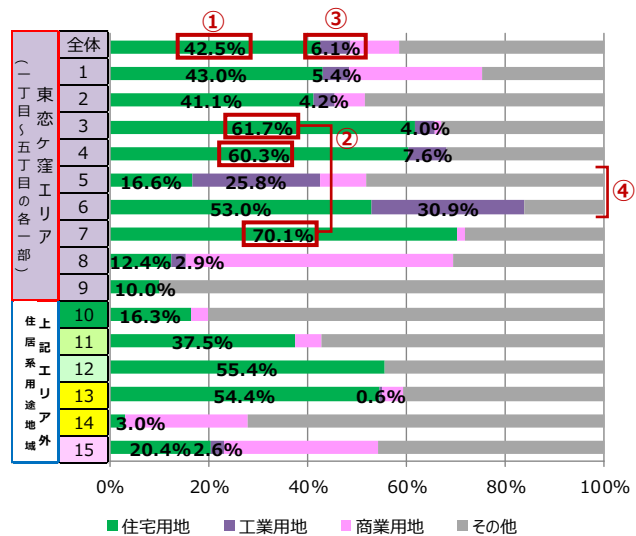
2. まちの現況とまちづくりの方向性・実施方針のまとめ

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）】

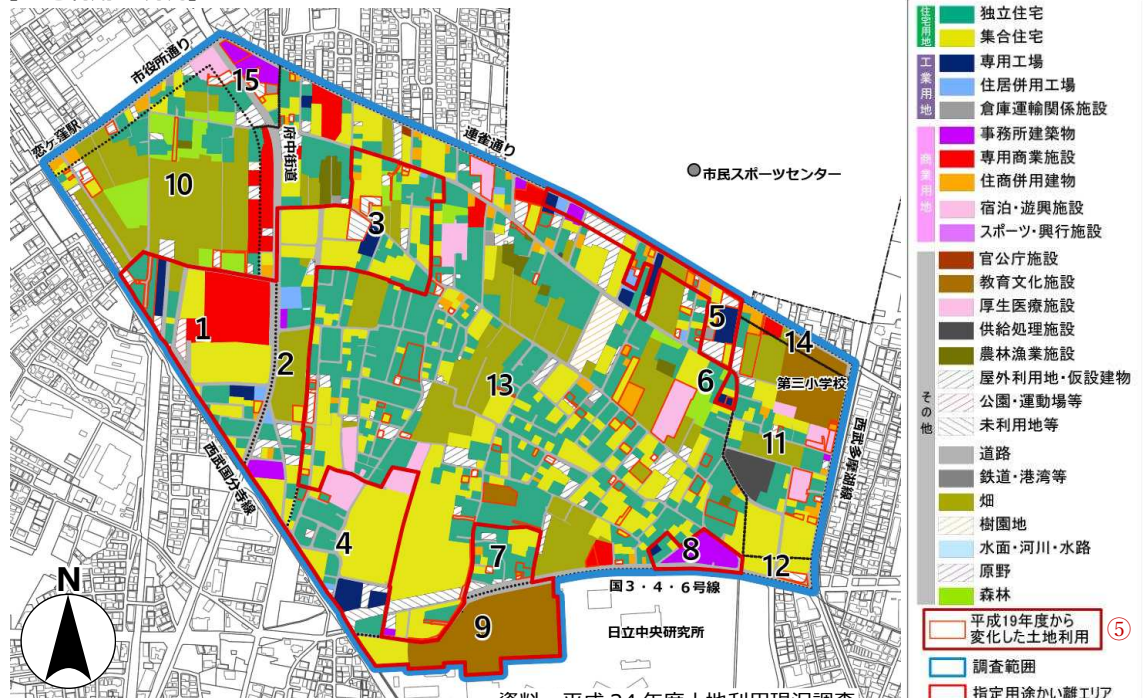
土地利用面積比（平成24年度）

- 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。



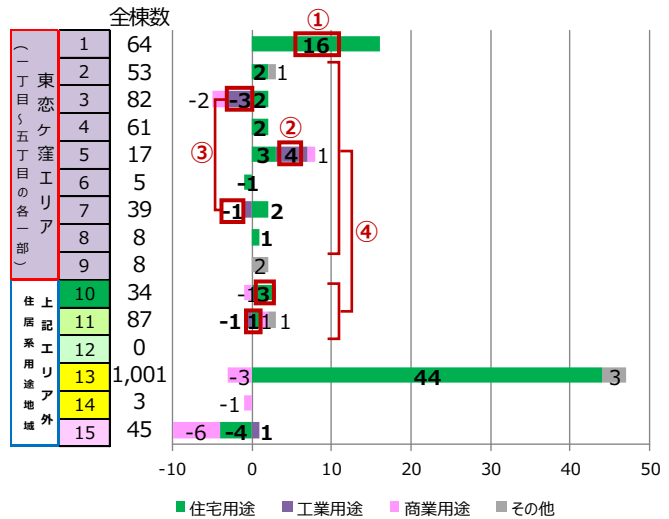
資料：平成24年度土地利用現況調査

【土地利用の現況】



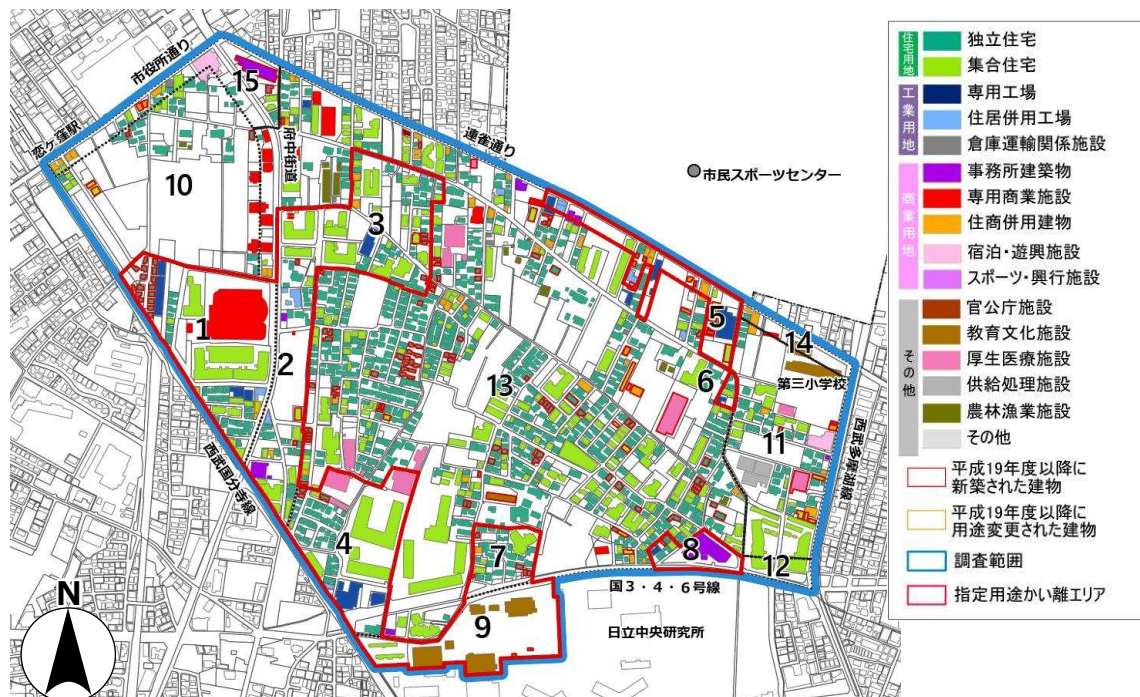
建物棟数の増減（[平成 24 年度棟数] - [平成 19 年度棟数]

- 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。



資料：平成 24 年度土地利用現況調査

[建物利用の現況]

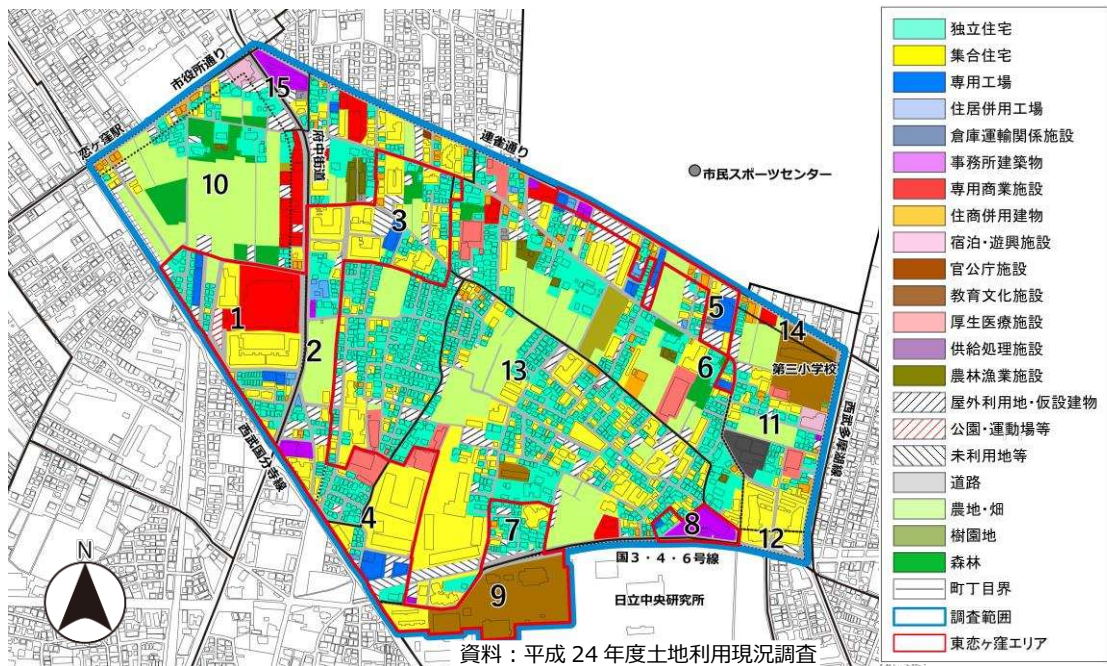


資料：平成 24 年度土地利用現況調査

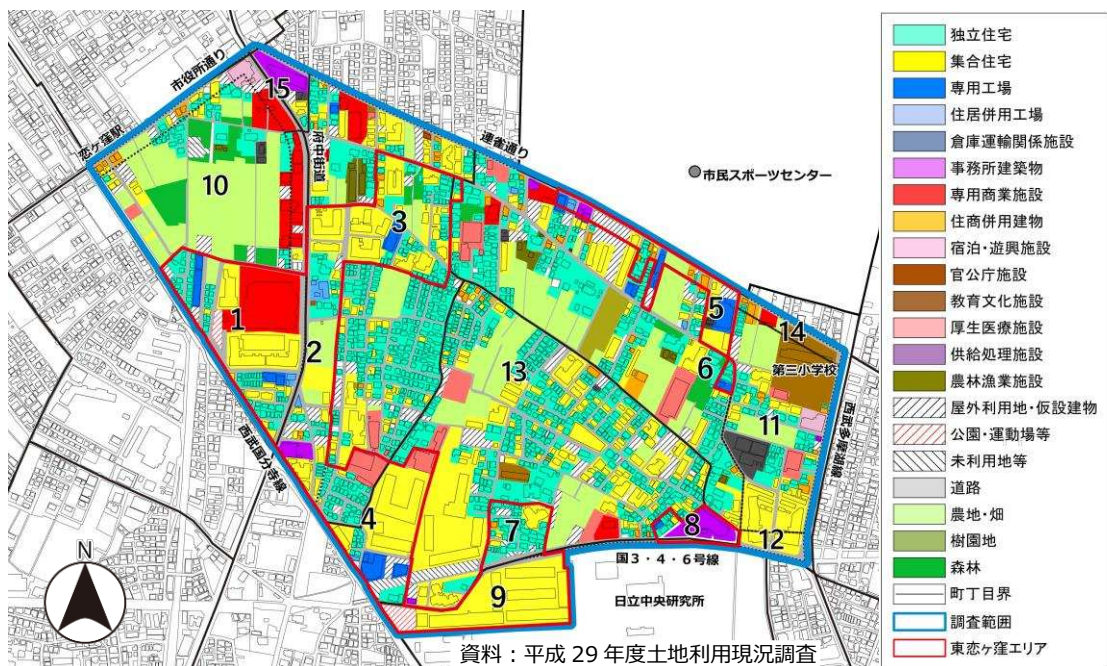
平成 24 年度から平成 29 年度での変化

・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]

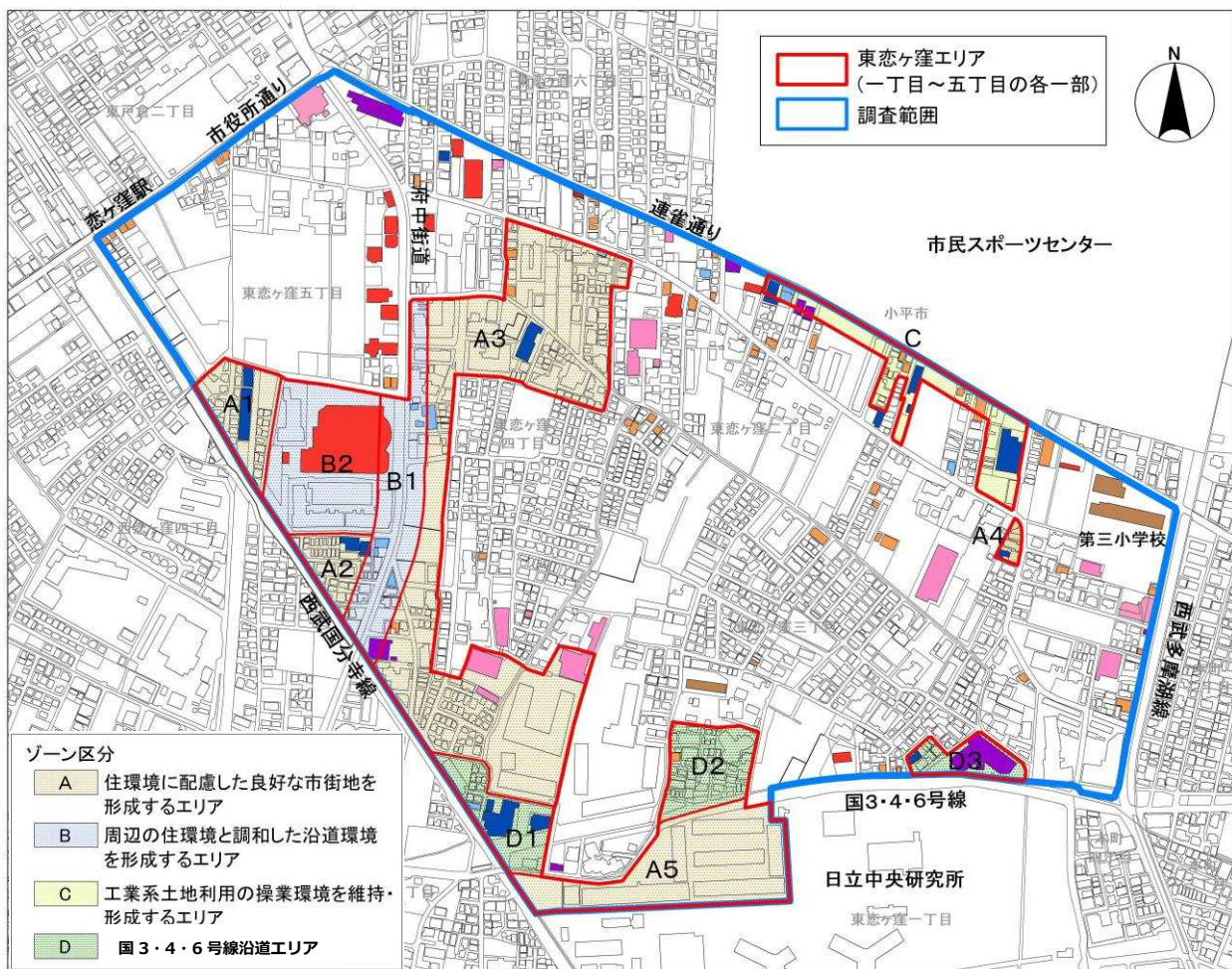


【東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性と実施方針のまとめ】

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^{*}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～**



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。

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

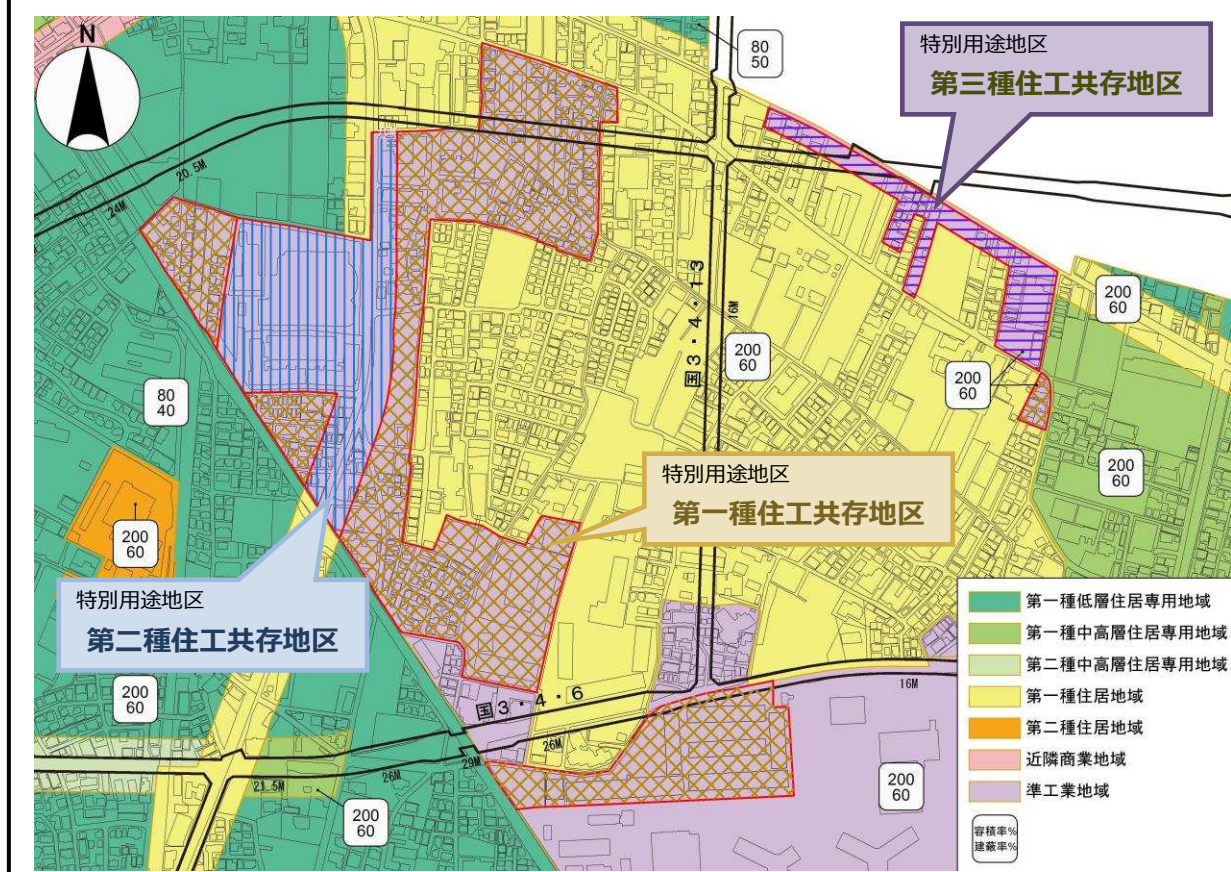
建築物の用途に関すること

【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 (約 10.5ha)	(P.10)
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 (約 3.9ha)	(P.11)
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 (約 1.5ha)	(P.12)

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)] × : 全般的に制限する △ : 表示の要件であれば立地できる

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 ・パッチングセンター等	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	×	×	×	×	△ 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	△ 3,000㎡以下	—	×	× (※)	△ 少規模なもの(50㎡以下) (※)	△ 貯蔵等の量が非常に少ないもの	

※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、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)] × : 一般的に制限する △ : 表示の要件であれば立地できる


準工業 地域で 立地可 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 立地可 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 ・パティオセンター等	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	—	—	×	△ ナイトクラブ 以外	×	△ 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 立地可 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	—	×	×	△ 少規模なもの (50㎡以下) (※)	△ 貯蔵等の量が 非常に少ない もの	

※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)] × : 一般的に制限する △ : 表示の要件であれば立地できる

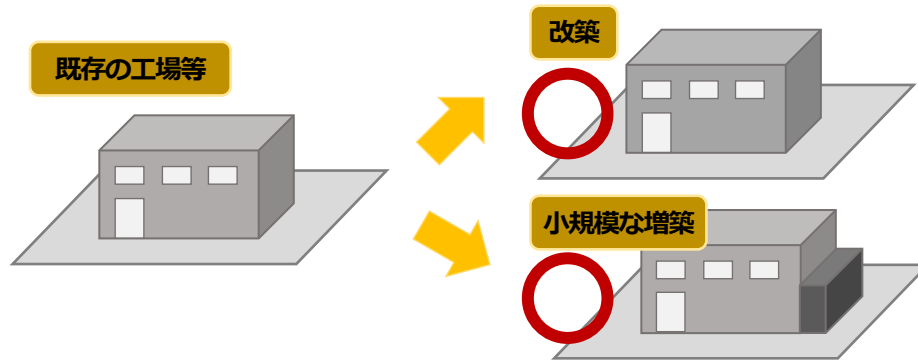
準工業地域で立地できる建物用途	住宅		店舗・事務所等				ホテル等
	戸建住宅	集合住宅	大規模な店舗 床面積3千㎡超	中小規模な店舗 床面積3千㎡以下	大規模な事務所 床面積3千㎡超	中小規模な事務所 床面積3千㎡以下	ホテル・旅館
			 具体的な用途 ・コンビニエンスストア ・食品等の物販店 ・飲食店 ・フィットネスクラブ	 ・衣類等の物販店 ・家電量販店 ・レンタルビデオ店 ・不動産仲介 等			
制限する用途	—	—	—	—	—	—	△ 3,000㎡以下
準工業地域で立地できる建物用途	遊戯施設等					工場・倉庫等	
	ボウリング場等	カラオケボックス	パチンコ店等	映画館	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 ・バドミントンセンター等	 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	—	—	×	△ ナイトクラブ 以外	×	—	—
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	—	—	×	△ 住環境への影響 が大きい工場 以外	—	△ 貯蔵等の量が 非常に少ない もの	

※住環境への影響が大きい工場については 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 m²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 m²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 鉋物、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

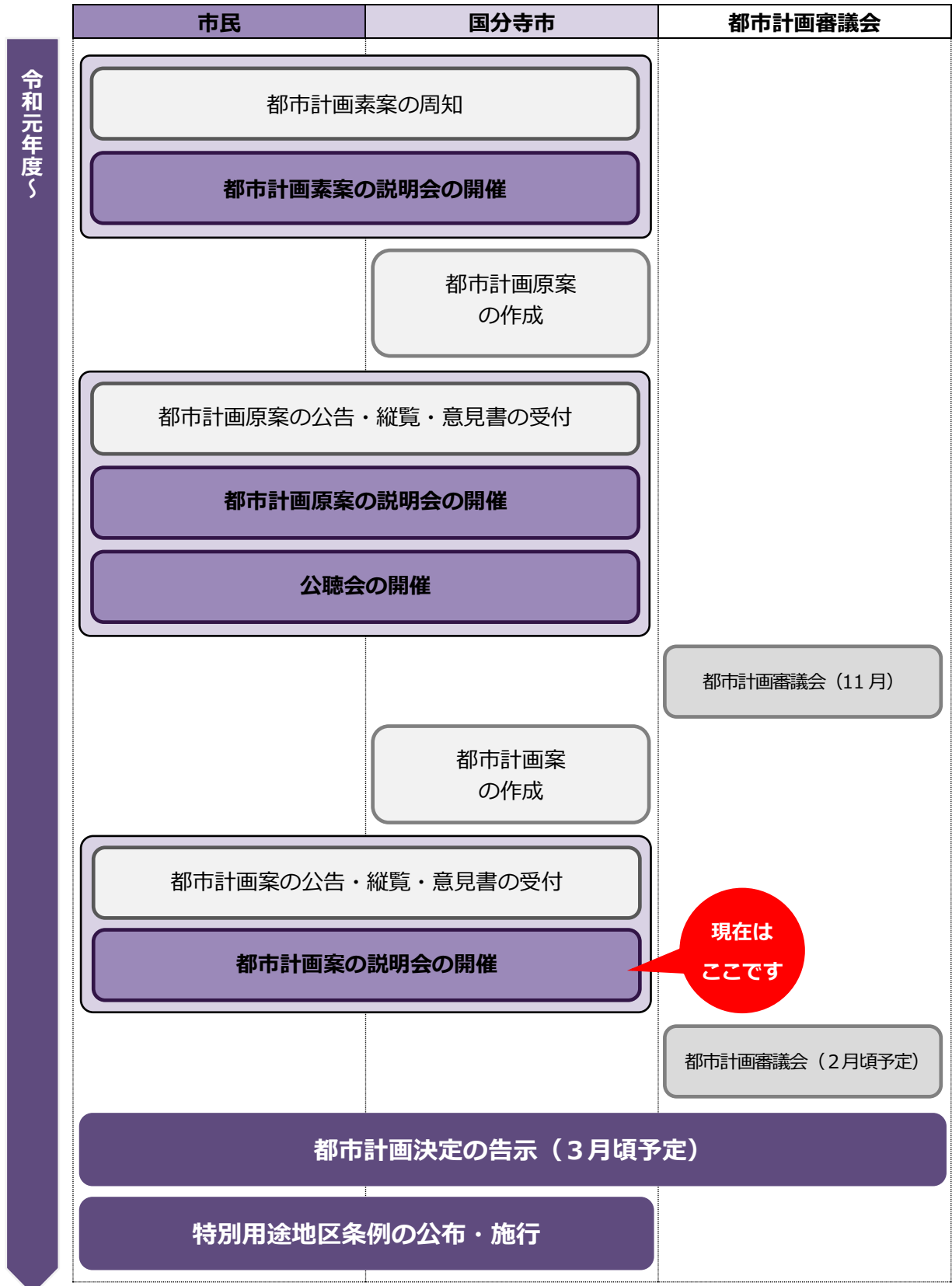
建物用途の制限内容のまとめ

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㎡を超えるもの	—	—
ホテル・旅館	●ホテル・旅館のうち、3,000㎡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㎡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	【住環境への影響のある工場】 ●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㎡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㎡以下を除く）		【住環境への影響が大きい工場】 ●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㎡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㎡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 ・鉱物、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3,000㎡を超える施設 ・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設又は量がやや多い施設		
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、同じ敷地内での建替や改築、小規模な増築は可能となるよう検討しております		

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。



【参考資料】

●用途地域内の建築物用途制限比較（第一種住居地域・準工業地域）

項目		第一種住居地域	準工業地域	項目		第一種住居地域	準工業地域
住宅,共同住宅,寄宿舍,下宿		○	○	幼稚園,小学校,中学校,高等学校		○	○
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		○	○	大学,高等専門学校,専修学校等		○	○
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	図書館等		○	○
	店舗等の床面積が150㎡を超え,500㎡以下のもの	○	○	巡査派出所,一定規模以下の郵便局等		○	○
	店舗等の床面積が500㎡を超え,1,500㎡以下のもの	○	○	神社,寺院,教会等		○	○
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え,3,000㎡以下のもの	○	○	病院		○	○
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え,10,000㎡以下のもの	×	○	公衆浴場,診療所,保育所等		○	○
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	○	老人ホーム,身体障害者福祉ホーム等		○	○
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	老人福祉センター,児童厚生施設等		○	○
	事務所等の床面積が150㎡を超え,500㎡以下のもの	○	○	自動車教習所		③	○
	事務所等の床面積が500㎡を超え,1,500㎡以下のもの	○	○	単独車庫(附属車庫を除く)		④	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え,3,000㎡以下のもの	○	○	建築物附属自動車車庫		⑤	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	○	倉庫業倉庫		×	○
ホテル,旅館		①	○	畜舎(15㎡を超えるもの)		③	○
遊戯施設・風俗施設	ホーリング場,スケート場,水泳場,ゴルフ練習場,バレーボール練習場等	①	○	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		○	○
	カラオケボックス等	×	○	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		⑥	○
	麻雀屋,ぱちんこ屋,射的場,馬券・車券発売所等	×	○	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	○
	劇場,映画館,演芸場,観覧場	×	○	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	○
	キャバレー,個室付浴場等	×	②	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		⑥
				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	③	○
					量が少ない施設	×	○
					量がやや多い施設	×	○
					量が多い施設	×	×
①3,000㎡以下は○ ②個室付浴場等は除く				③3,000㎡以下は○ ④300㎡以下・2階以下は○ ⑤2階以下は○ ⑥50㎡以下は○			

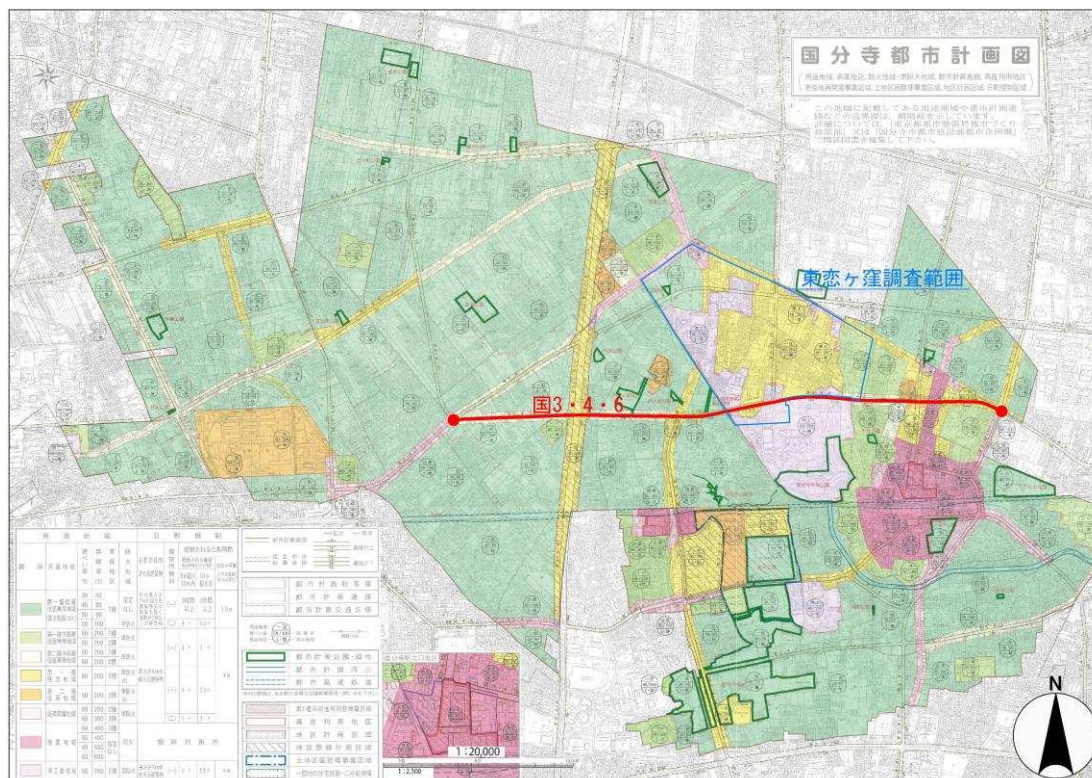
●国分寺市都市計画道路 3・4・6号小金井国分寺線の概要

名称：国分寺市都市計画道路 3・4・6号小金井国分寺線

全長：約 2,880m（国分寺市本多 5 丁目～日吉町 3 丁目）

幅員：16m・片側 1 車線（最大 30.6m：鉄道交差部等）

都市計画決定：1966 年（昭和 41 年）8 月 24 日（建設省告示第 2887 号）



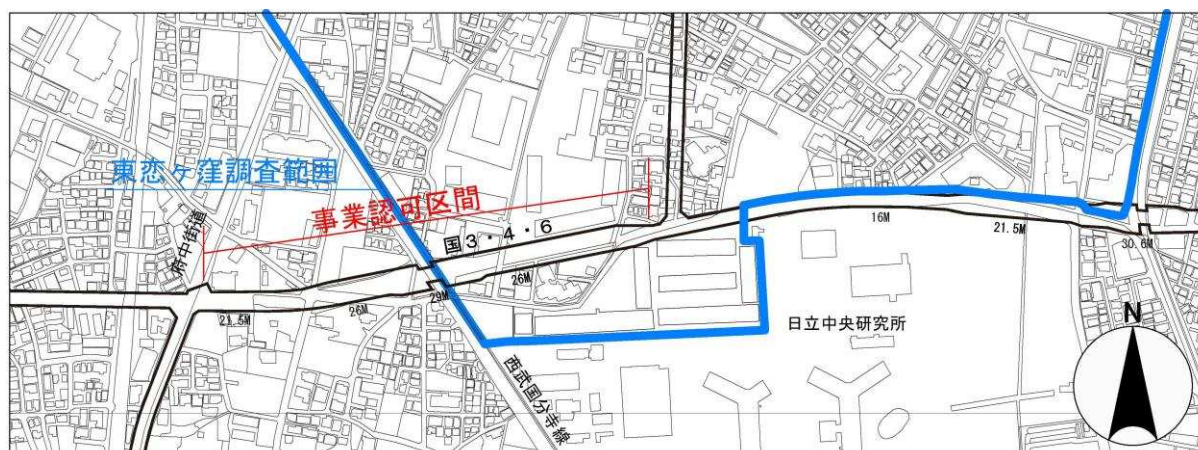
【整備進捗状況】

事業認可区間：府中街道（国 3・4・14）～東恋ヶ窪 3 丁目の 470m

告示日：2013 年（平成 25 年 4 月 16 日）

事業期間：2013 年（平成 25 年）4 月 16 日～2025 年（令和 7 年）3 月 31 日

整備主体：東京都



●現況土地・建物用途分類

分類	主用途	分類項目	
住宅用地	独立住宅	専用户建住宅, 住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建物	
	集合住宅	公団・公社・公営住宅, アパート, マンション, 独身寮, 寄宿舍, 長屋など	
工業用地	専用工場	右記の専用工場	工場, 作業所, 生コン工場, 精米工場, 自動車修理工場, 洗濯作業所を伴うクリーニング店
	住居併用工場	右記の併用工場	
	倉庫・運輸関係施設	自動車車庫, 駐輪場(但し住宅や事務所の従属的なものを除く), 駅舎, バス・タクシー・トラック車庫, 倉庫, 流通センター, 配送所, トランクルーム, 屋根付き資材置き場など	
商業用地	事務所建築物	事務所(オフィスビル), 営業店舗(銀行, 証券会社等), 新聞社, 放送局, NTT, 計算センター, 医師会館など	
	専用商業施設	デパート, スーパーマーケット, 小売店舗, 卸売店舗, ガソリンスタンド, 飲食店, 公衆浴場, サウナなど	
	住居併用建物	住居併用店舗・事務所(物販・飲食・美容理容等の店舗, 税理・会計・司法・不動産・給排水・塗装・建築等の事務所), 住居併用作業所付き店舗(とうふ・菓子・パン等の自家用製造販売)など	
	宿泊・遊興施設	ホテル, 旅館, バー, キャバレー, ナイトクラブ, パチンコ店, 麻雀店, ビリヤード, ゲームセンター, カラオケボックスなど	
	スポーツ・興行施設	(屋内又は観覧席を有するもの) 体育館, 競技場, ボウリング場, 道場, 劇場, 映画館など	
その他	官公庁施設	官公署及び出先機関, 警察署及び派出所, 郵便局など	
	教育文化施設	幼稚園, 小学校, 中学校, 高等学校, 大学, 各種専門学校, 研修所, 研究所, 美術館, 図書館, 公会堂, 寺社, 町内会館, 集会所など	
	厚生医療施設	病院, 診療所, 保健所, 保育園, 託児所, 高齢者福祉施設, 介護サービス施設, 障害者福祉施設, 児童福祉施設など	
	供給処理施設	上水道施設, 電力供給施設(変電所など), 都市ガス供給施設, ごみ焼却施設, リサイクル施設, 廃棄物処理施設, 下水道施設など	
	農林漁業施設	温室, サイロ, その他農林漁業施設など	
	屋外利用地, 仮設建物	(屋外利用又は仮設利用) 材料置場, 屋外駐車場, 屋外展示場, 中古車センター, プレハブ住宅展示場,	
	公園, 運動場等	(屋外利用を主とするもの) 公園緑地, 運動場, 野球場, 遊園地, ゴルフ場, ゴルフ練習場, テニスコート, 屋外プール, 墓地, バッティングセンターなど	
	未利用地等	宅地で建物を伴わないもの, 建築中で用途不明なもの, 取り壊し跡地, 廃家など	

●用語集

【用途地域】

まちの環境を良好につくるための仕組みで、市内を住宅地・商業地・工業地などに区分する土地の使い方のルールです。現在は、今回の検討対象としている準工業地域を含め、工業系（3種類）、商業系（2種類）、住居系（8種類）の13種類に分類されており、国分寺市では、そのうち8種類を指定しております。

用途地域を指定することで、地域ごとに建てられる建築物の種類や、建てられる建築物の大きさをコントロールしています。

【都市計画マスタープラン】

都市計画法に基づき、各自治体が目指すまちの将来像やその実現に向けた道筋を明らかにするための都市計画に関する基本的な方針です。国分寺市の都市計画マスタープランは、平成12年3月に策定し、28年2月に改訂しました。

国分寺市都市計画マスタープランは、「全体構想」、「分野別構想」、「地域別構想」、「実現のための方策」で構成されています。

【都市計画の手続き】

国分寺市では、より丁寧に皆さんの声をまちづくりに反映できるよう、都市計画法に加えて、市まちづくり条例により、市民参加の機会を取り入れています。具体的には、都市計画検討初期から、説明会や懇談会など皆さんの意見を伺うための機会を設けるとともに、都市計画素案・都市計画原案・都市計画案の各段階で、皆さんの意見を伺う機会を設けております。

現在は、都市計画案を作成し、縦覧や説明会の開催、意見書の受付を行うこととしております。

【都市計画審議会】

地方公共団体に設置されている審議会等の一つで、都市計画法に基づき都市計画に関する事項の調査審議を行う組織です。

国分寺市が定める都市計画は、都市計画審議会の議を経て決定することになっています。