

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

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（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。

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】

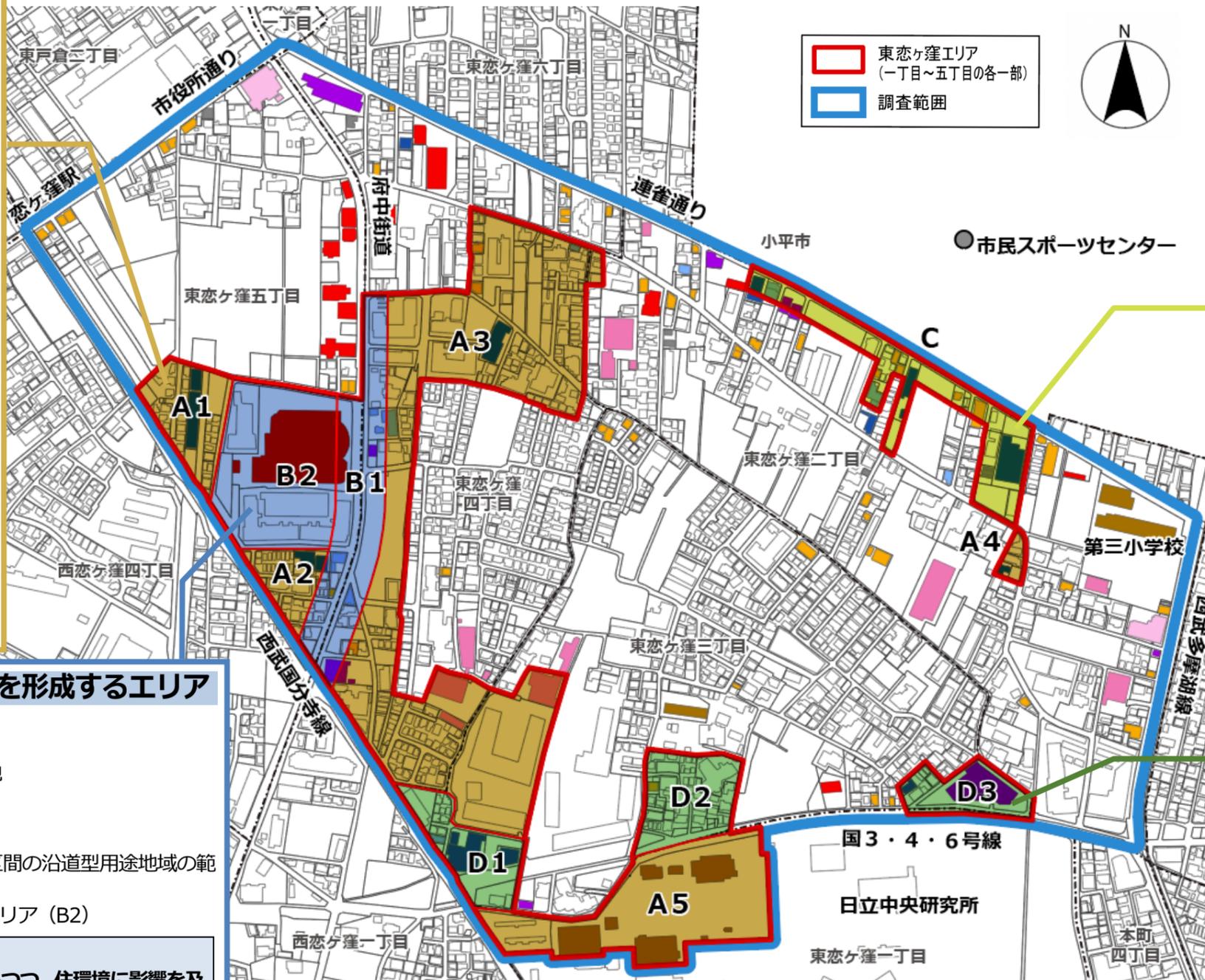
- 府中街道、連雀通り沿道の後背地で住居系の土地利用がメインとなっているエリア（A1～4）
- 国3・4・6号線沿道で大規模な集合住宅に土地利用転換したエリア（A5）

【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。

まちづくりの方向性の実施方針への展開について

今後は、具体的な都市計画決定・変更につながるまちづくりの実施方針（以下、「実施方針」という。）を検討します。まちづくりの方向性の実施方針への展開にあたっては、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である事項については、実施方針の検討と並行して別途取り組んでいきます。

東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくりの方向性の内、実施方針で具体化に取り組むこと

まちづくりの方向性

実施方針での具体化検討のあり方

実施方針と並行して、別途取り組むこと

その他の事業での対応の考え方

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。

良好な市街地環境を形成するには…

特別用途地区、地区計画の指定等による規制すべき建物用途の検討
・現状の立地状況を考慮した工場、大規模な店舗・事務所、遊戯施設等

■意向調査から得られた考慮すべき事項

- [道路・交通]
- ・道路基盤の改善の検討
 - ・通過交通に対する交通規制の検討
 - ・歩行者等の安全性を確保するための検討
- [緑・景観]
- ・良好な景観の維持・向上の検討
- [その他]
- ・ゆとりある空間の確保の検討 など

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。

良好な沿道環境を形成するには…

特別用途地区、地区計画の指定等による規制すべき建物用途の検討
・現状の立地状況を考慮した工場等

■意向調査から得られた考慮すべき事項

- [緑・景観]
- ・良好な景観の維持・向上の検討
- [その他]
- ・騒音・大気汚染等への対策の検討 など

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。

工業系用途の操業環境を維持・形成するには…

特別用途地区、地区計画の指定等による規制すべき建物用途の検討
・現状の立地状況を考慮した工場、遊戯施設等

■意向調査から得られた考慮すべき事項

- [道路・交通]
- ・道路基盤の改善の検討
 - ・歩行者等の安全性を確保するための検討
- [その他]
- ・騒音・大気汚染等への対策の検討 など

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。

国3・4・6号線の整備の促進等

・優先整備路線[※]となっている区間の整備の促進等

※東京都と特別区及び26市2町で策定した「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」（平成28年3月）において、今後10年間で優先的に整備すべき路線として位置付けた道路

■意向調査から得られた考慮すべき事項

- [道路・交通]
- ・歩行者等の安全性を確保するための検討
- [緑・景観]
- ・緑の保全に関する検討 など

東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）では、住宅が多くなっている現況において準工業地域が指定されていることで、住環境に影響を及ぼすおそれのある建物用途が住宅に隣接して立地する可能性があります。このため、土地利用に関して、建物用途の規制の見直しを優先的に取り組みます。道路・交通、緑・景観等の取組みについては、意向調査で得られた意見等を踏まえ、将来的に取り組むを進めていきます。