

東恋ヶ窪エリア（一丁目～五丁目の各一部）のまちづくり 都市計画素案説明会概要

日時：①令和元年9月4日（水）午後7時～8時30分

②令和元年9月7日（土）午前10時～11時30分

会場：①市役所書庫棟1階会議室 ②市民スポーツセンター2階会議室

参加者数：①5名 ②17名

主な意見：

【都市計画素案について】

- ・今回の特別用途地区を適用することで、現状のパチンコ屋などには、どの時点で規制が掛かるのか。建築申請が必要となるような改築が発生する場合に効力が発生するというのか。
- ⇒既存工場については確認申請が必要な場合でも、継続可能になると考えているが、遊戯施設については適用除外をどのように運用するか検討中である。
- ・住環境への影響が大きい工場の内容に化学薬品を扱っている業種や産業廃棄物の内容についても付け加えてほしい。
- ・周辺の田畑がどんどん住宅に変わってきているが、住居系に特化した用途制限とした方がメリットがあるのか。
- ⇒工業系の用途地域を望む方もいるし、住居系に純化した場所に住みたいという方もいるので、単純にどちらが良いとは言えない。ただ、準工業地域の場合、用途規制が緩やかである他に、容積率、斜線制限などが住居系用途地域よりも緩やかであるため、比較的大きな建物が建てられる。
- ・第二種住工共存地区のエリアを府中街道沿道としているが、大規模施設用地を含むエリア設定となっている。他のエリアも細々とした区域設定になっているが、現況の施設立地の状況からこのエリア区分としたのか。都市計画はもっと長期的視点から考えられるものではないのか。
- ⇒大規模施設用地の部分は、地区内で大規模な施設を配置できる敷地が限られていることから、現況敷地に配慮したものとした。その他のエリアについては、昭和48年に用途地域を指定した際、施設立地状況に合わせて準工業地域と住居地域を区分した経緯があり、今回の区分けもその境界線を踏襲したものとなっている。
- ・用途変更により固定資産税額はどう変わるか
- ⇒固定資産税額は実際の地価等も考慮して決定しているので、用途地域の変更により即座に変わることはない。
- ・今回の都市計画で用途規制をかけて良くなるのはいいが、賑わいが減る等のデメリットは発生しないか。パチンコ店に賛成と言うわけではないが、立地して2～3年経過してみると、個人的にはそんなに悪くはない印象である。府中街道は現状でも大きな賑わいがあるとは言えない中で、さらに賑わい削減の方向にはいかないだろうか。
- ⇒懇談会の中では、同様の意見もあったが、住宅地が広がっていく中でパチンコ店には風紀的な不安を持つ人が多かった。利便性が高まる用途のものに立地してほしいという多くの意見から今回の案となっている。
- ・ホテルが小規模であれば立地可能になっており、ラブホテルが立地しないか気になる。
- ・民泊についても利用者のマナーなどの問題で、住環境に影響を及ぼさないか気になる。立地基準はどうなるのか。
- ⇒特別用途地区では宿泊施設は面積基準で立地可能となるが、ラブホテルでは風営法など別の法律で基準が設けられており、全て立地可能になるわけではない。

- ・行政としては、基準範囲の建物なら基本的にOKとせざるを得ないと思うが、定期的に基準の見直しをおこなっている中で今回の都市計画があるのか。
- ⇒定期的な見直しが規定されているわけではないが、現状と基準の乖離が発生しており、その対応のための都市計画である。今後も同様のことが発生すれば見直しを行う可能性はある。

【手続きについて】

- ・今回の説明会等で出た住民意見はどう反映されるのか。
- ⇒現在は都市計画素案の段階である。今後、原案・案へとブラッシュアップした案を作成し、説明会、都市計画審議会を開催する予定である。案のブラッシュアップにあたっては、説明会等でいただいた意見を踏まえ進めていく方針である。- ・市議会ではどのように議論されるのか。条例の制定時に議論されるだけか。

⇒条例制定時だけでなく、議会（建設環境委員会）が開催される度に、検討の進捗について報告を行っている。

 - ・今回、初めて参加したが、既に話が大きく進んでいる印象である。何回目の住民説明会なのか。過去、案内も受けていない。

⇒昨年度に懇談会を3回開催している。案内は毎回送付しているの、今回の案内が郵送されているのであれば、昨年度の案内も郵送されているはずである。- ・住民が計画の内容を理解し、納得するまでには時間がかかると思う。急がずに一步一步進めてほしい。

⇒今後、原案及び案の段階で同様に説明会を開催し、意見書も受け付ける予定である。住民の意見を参考にし、反映させながら手続きを進める。

【資料について】

- ・資料が分かりづらい。例えば、資料の都市計画区域分けの図面にはゾーンの凡例がないので、建物凡例の色と間違えてしまう。土地利用の図面は小さすぎて高齢者には見えない。道路の名称も都市計画道路の名称には馴染みがないので、どの道路のことか分からない。書かれている文言も長く平易な言葉ではないので、読んでもイメージできない。分かりやすくする工夫をお願いする。
 - ・規制用途の表にある表示が分かりにくい。広面積の施設を規制しているはずなのに、狭面積の施設を規制しているように見える。
 - ・特別用途地区のエリア分け図面の区分が分かりづらい。
 - ・昨年度の懇談会の参加者が、いずれも10人前後とわずかであり、このような状況で話を進めても住民が納得するだろうか。資料の言葉遣いなども平易にするなど、住民理解への努力をお願いしたい。
- ⇒資料については、関係する土地の権利者全員へ配布している。今後の資料作りでは、より分かりやすくするよう努める。

【その他】

- ・景観を守る施策を付け加えてほしい。コンビニエンスストアの看板が明るすぎて住環境への影響がある。
- ⇒まちづくり条例により、業者と住民との話し合いの場を作り、環境への配慮をお願いすることは行っている。規制をかけるところまではなかなか難しい。- ・パチンコ屋が開業する時に看板や路上の旗、警備員の数等について業者と話し合いを行い、夜は旗を片づけるなどの合意があったが、実際は行われていない。このような状況を市はどのように考えてい

るのか。

⇒住民の方から所管課へ連絡があった場合などは、その都度対応を行っている。監視し続けるということとは不可能であるので、連絡等があった時に動くという状況である。

・地区南側敷地内の森に、秋から冬にかけてカラスの大群がやってくる。止まらないような電線にしている所もみられるが、市や関係機関で協力して対策をとってほしい。

⇒数年前から環境対策課において、地区南側敷地の事業者とも協力して対応策を検討している。駆除という方法はとれないため、難しい。

・国3・4・6号線のサルスベリの街路樹はとても良いが、既に道路用地として買収された場所が整備されていないのはなぜか。フェンスで囲われているためゴミの不法投棄場所にもなっている。全線で街路樹の整備を行えば、地域の目玉となる道路となると思う。早急な整備をお願いしたい。

また、古いポールや曲がったままのガードレール等があり、景観の向上のための整備を行ってほしい。地区からは離れるが国分寺駅南口の大木も切ったままで、再植樹をおこなっていないのも納得できない。

⇒国3・4・6号線は東京都が整備主体となっている道路であるが、一部分だけ道路整備を行うと、細街路への通過交通流入等を招くため、一定区間の買収完了をもって整備することとしている。

・今回地区とは別の案件となるが、国分寺駅北口からの道路で、歩道部分に看板や車が置かれて通れない箇所がある。良いものを作っても運用次第で良い使い方ができない例として見ている。改善策をどう考えているか。

⇒指摘された箇所については、状況などを確認し、対応すべき所轄やどのように対応するかをできるだけ早く回答する。

・今回の都市計画は土地利用だけのものか。道路の拡幅整備などと連携しているものではないか。

⇒今回の都市計画は土地利用のうち、主に建物用途に関するものである。道路事業等とは関連はしていない。

・都市計画の立案であるならば建物用途だけでなく、道路等の問題もまとめて検討すべきである。用途と道路やその他の公共施設など互いに影響し合うものであり、合わせて検討してほしい。

⇒今回は特別用途地区のみ都市計画決定を行う予定であり、用途に特化した説明とさせてもらっている。

・手続きとしてはそうなのかもしれないが、道路等の計画と合わせて説明をしてほしい。そうすれば全体のまちづくりとして理解しやすくなる。

・今回の提案内容（エリア分けと用途規制方針）は納得できるものである。しかし、今回での都市計画決定除外とされたDエリアについて、国3・4・6号線は国分寺市の東西方向の主要幹線であり、今後のまちづくりの主要課題としてほしい。

国3・4・6号線は都市計画道路の計画決定から50年程度の時間が経過しているが、西武国分寺線との立体交差の計画がネックになり整備が遅れていると思われる。現状、踏切交差であること等により民間バス路線もなく、沿道施設等の整備も進んでいない。新規マンションは自前でバスを走らせている状況である。

この道路が整備されれば、当地域を含め急速にまちづくりが進むはずである。道路整備主体の東京都、国分寺市、鉄道会社、警察がまとまって計画立案できていないのではないのか。何故、進まないのかの分析が必要だと思う。

⇒頂いたご意見は所管課に伝える。

【ご意見記入シートで頂いたご意見】

- ・大変良い考え方と思います。そんなに長い期間をかけずもうすこし早く決定し実施してほしい。道路状況を一緒に検討すると結論が出ないので、早く進める事が重要と思う。
- ・ありがとうございました。より良い街作りをお願いします。
- ・全体の都市計画の話をもっと1ページ入れてもらおうとはじめて聞く人もわかりやすい。全体の都市計画ビジョンを知りたい。
- ・都市計画素案説明会資料P.7 国3・4・6号線沿道エリアの現状は、民間バス路線、ぶんバスともに住環境と調和した沿道環境が形成されているとは言い難く、今回の検討課題に次いで重要課題として、本格的に市街地にふさわしいまちづくりを早急に進めていただきたい。現状の問題点は、熊野神社通りの西武国分寺線のアンダーパス都市計画にあり、現実に即した解決策として、暫定平面交差に取り組んで欲しい。
- ・国3・4・6号で土地買収が済んでいる地域は早急に工事を再開してもらいたい。サルスベリの街路樹が美しいが、途切れて中途半ばになっている。多摩湖線まできれいに植えてもらいたい。