

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

開催日時：①令和2年1月11日（土）午後2時～3時30分

②令和2年1月14日（火）午後7時～8時30分

会場：市役所第一庁舎3階第一・第二委員会室

参加者数：①3名 ②4名

主な意見：

### 1. 都市計画案の内容について

- (1)①今回の都市計画は現況に即した形への変更としているが、連雀通りのエリアでは住居系の土地利用となっている箇所もある。このエリアでは、工業系用途が増加しているということだが、住民の実感としてはそうではない。現況で住居系の土地利用となっている部分は、第一種住工共存地区としてほしい。
- ⇒ 本都市計画案については、平成28年度から検討を重ねてきたものである。土地利用現況調査結果から、平成19年度から24年までの間で増加している傾向は見られており、このエリアで倉庫等を含めた工業系用途の割合が高い状態から、対象の箇所を含めた連雀通り沿道の一帯は、「工業系土地利用の操業環境を維持・形成するエリア」とし、第三種住工共存地区を定めることとしている。
- しかし、今回の東恋ヶ窪エリアのまちづくり検討は、現況の土地利用状況に即した土地利用規制の見直しを行うことが狙いであることから、ご意見として承り、改めて検討させていただく。
- (1)②素案の段階においてハガキで同様の意見を出しているが、これは意見書という扱いにはならないのか。見解書という形では示されないのか。意見書を提出しないと返答は得られないのか。
- ⇒ 素案時のハガキでのご意見は、法的な意見書という扱いにはしていないため、見解書は示していない。
- (1)③この説明会での意見は、正式に意見書として提出しないと返答は得られないのか。
- ⇒ 今回説明会で頂いたご意見については、都市計画審議会にも概要を報告するとともに、ご意見への対応を整理して同じように都市計画審議会にお示しすることになる。また、記録及び対応については、市ホームページ等にもお示しすることを予定している。
- (2)①なぜ今回の変更から国3・4・6号線沿道部は除外されているのか。他のエリアのまちづくりとチグハグになってしまう。足並みを揃えて検討すべき。
- ⇒ 国3・4・6号線沿道は、道路整備の進捗に合わせて検討すべきというご意見が懇談会などで出され、今回は都市計画決定を行わないこととした経緯がある。しかし、その他の準工業地域指定の区域では、工業系用途から住宅への土地利用転換や、遊戯施設等の立地が進んでおり、早急に対策を打つ必要があるため、今回先行して都市計画を定めることとしている。
- (2)②現在の説明では国3・4・6号線沿道で都市計画決定を行わないことがわからない。分かりやすく理由を明記して上で、今回は特別用地地区をかけないということを明示してほしい。
- (3)①現在のマンション建設、施設立地の状況をみると、このエリアが投機対象となり、地上げ等が行われていくことを懸念する。これらに対しての制限が必要と考える。
- ⇒ 今回の特別用途地区は、現在立地可能な建物用途に対して、新たに制限をかける方向の内容であり、これまでより施設立地を抑える方針である。
- (3)②住宅系を中心とした制限内容でも、マンションは立地できる。投機目的での不動産取引を規制できるようにしてほしい。

- (4) 自宅周辺にはコンビニエンスストアがなく、不便を感じている。今回の規制で 3,000 m<sup>2</sup>以上の商業施設を立地不可としているが、利便性向上の面ではマイナスとなるのではないか。
- ⇒ 国分寺駅北口駅前のスーパーマーケットが 3,000 m<sup>2</sup>以下である。その程度の商業は立地可としており、ご意見にあったようなコンビニエンスストアなどは立地できる。

## 2. その他

- (1)①今回の都市計画の検討にあたり、計画当初の方針から変わったところがあるか。
- ⇒ 検討の当初は、用途地域の変更を視野に入れて検討していた。しかし、工場事業主等にヒアリングを行った中で、用途地域変更による操業への影響が大きいとの意見があり、特別用途地区での対応とした経緯がある。
- (1)②今となつてはの意見であるが、工場部分は準工業地域として残し、それ以外は第一種住居地域への変更ができたのではないかと考える。
- (2)①検討エリア内の住人であるが、今回の都市計画が定められると、立ち退き等が発生することを懸念していたが、そういう話ではないのか。
- ⇒ 今回の計画によって立ち退き等が発生するということはない。
- (2)②既存の遊戯施設も移転をさせるということもないのか。
- ⇒ 既存の施設を移転させることはない。新たに立地することを規制するだけである。
- (3) 府中街道は、西国分寺駅周辺は拡幅整備がなされているが、検討エリア内で幅員が狭いところがある。住環境に配慮ということであれば、遊戯施設や商業施設が立地しているエリアについても、府中街道の拡幅整備が必要ではないか。
- ⇒ 府中街道は、国3・4・6号線との交差部から北側は都市計画道路ではなく、そもそも拡幅の計画がない。
- (4) 第二種住工共存地区での住環境に配慮した計画とはどのようなことを行うのか。
- ⇒ 今回の都市計画では、遊戯施設や風俗施設などの立地を抑えることで、住環境に配慮することとしている。

以 上