

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

開催日時：①令和元年10月23日（水）午後7時～7時30分

②令和元年10月26日（土）午後1時～2時

会場：①市役所書庫棟会議室 ②市役所第一庁舎3階第一・第二委員会室

参加者数：①1名 ②7名

主な意見：

■都市計画原案について

①今回の都市計画変更では、現在の用途地域は変更せずに商業施設や工場等の用途に制限をかけていくという認識でよいか。

⇒基本的にはその認識で正しい。ただし、既存施設に対しては営業の継続、建替え等に対応する措置をとる方針である。

②既存の店舗や工場等が、建替え出来なくなってしまうことは望ましくない。現況の施設について大きく改変しない場合は継続可能とされているが、大きな改変とはどの程度か。

⇒詳細についてはいくつかの方策（建築基準法による既存不適格建物の増築の考え方の適用や現況建物は適用除外とするなど）が考えられるが、都市計画決定後に定める条例を検討する段階で詰めていきたいと考えている。

③用途制限内容について、危険物の貯蔵・処理施設に「貯蔵量が非常に少ない施設」といった表現があるが、定量的な制限をかけないと主観的な判断となってしまうため、望ましくない記述である。また、危険物貯蔵に対する制限として面積規制はあまり意味がないのではないか。

⇒危険物の貯蔵・処理施設については、建築基準法や消防法で貯蔵量など詳細な制限内容が定められているが、危険物の種類が多岐に渡っており、お配りした資料の中で記載しきれないため、「貯蔵量が非常に少ない」という記載方法としている。今後、都市計画決定後に条例を制定する段階では、建築基準法を引用する形で、詳細な制限について定めていくものと考えている。

⇒了解した。それであれば資料の中に、詳細について検討する方針であることを明示してほしい。

④説明の中にもあったかと思うが、今回の都市計画によって、建蔽率・容積率や高さの制限は変わらないという認識で良いか。

⇒その認識で正しい。建蔽率・容積率や高さの制限については、現行の制限と変わらない。

⑤Dエリア（国3・4・6号線沿道）について、国3・4・6号線と西武国分寺線の交差部が未整備ではあるが、既に整備済みの部分もある状況で、今回の検討範囲から外すのはなぜか。道路整備完了まで計画を保留するというのか。

⇒都市計画道路整備の進捗に合わせて、まちづくりを考えるべきエリアと位置付けている。道路整備の状況を見極めながら検討を行い、道路の整備完了までに必要に応じて都市計画の変更等を行いたいと考えている。

⑥Dエリアのみ検討対象から外すのは、他のエリアとの一貫性がなくなるのではないか。現状で制限が必要なこともあるのではないか。

⑦計画保留期間にDエリアの土地利用が変わることもあると思われるので注意してほしい。

⑧何故今この計画を進めるのか。計画の意義が分からない。既に何か問題が発生しているということか。

⇒平成28年に改訂した都市計画マスタープランにおいて、東恋ヶ窪エリアの準工業地域での状況につ

いて、早急に改善すべき課題としての位置づけがあり、今回の検討をスタートさせた経緯がある。また、都市計画マスタープランの改訂にあたっては、アンケートや懇談会などで地域の方のご意見を伺っており、その中でも、この地域の用途地域として準工業地域はふさわしくないとの意見や、パチンコ店出店についての意見等が寄せられている状況である。

■その他

【国3・4・6号線について】

① 国3・4・6号線の整備進捗はどうなっているか。

⇒現在の事業認可の期間について、東京都が整備主体となり令和7年までの整備スケジュールとなっている。用地買収が進捗中であり、買収完了後、整備を行う予定となっている。

【その他】

②国3・4・13号線について、整備方針はどうなっているのか。

⇒都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）の優先整備路線にも指定されておらず、現状、いつ整備を行うかは全くの未定である。

③国3・4・6号線沿道住民は、現状のバス路線不在の状況を解消するためにも早期整備を望んでおり、道路整備の進捗状況が気になっている。そのあたりを踏まえて検討をお願いしたい。

以 上