

中神駅北側地区等に関する都市計画変更等素案説明会 開催状況

【開催日時・参加者数】

	開催日時	会場	参加者数
1	令和5年1月28日(土) 13:30～15:00	武蔵野小学校 体育館	57人
2	令和5年1月31日(火) 19:00～20:00	アキシマエンス体育館	14人

【主な質疑】

都市計画変更等に関すること

○スケジュールについて

- ・令和5年夏頃に都市計画決定とあるが、いつ頃具体的な日程が決まるのか。
⇒調整等があるので現時点で明確な回答はできないが、今後、縦覧等を行う際は広報掲載等を行うので、決定時期の目安になるかと思う。

○地区計画について

- ・未接道宅地については、共同化の促進等により解消を図るとあるが、手段は。
⇒未接道宅地は基本的には建物が建てられない。また、市が道路を造って、個人の財産価値をあげることもできない。そのため、接道する隣接宅地と共同化についての検討を提案するということである。
- ・地区施設の道路全てに隅切りはできるのか。
⇒東京都建築安全条例や地区計画で壁面の位置や工作物の設置制限により隅切りが設けられる。しかし、全てとはならないため、建物の更新時に、個別に話をしたい。
- ・「建築物の敷地面積の最低限度」について、100㎡に満たない宅地もあるが、どういう場合に適用されるのか。
⇒現状で100㎡を下回る宅地については、さらに細分化せずに宅地を使う分には問題ない。
- ・敷地面積の最低限度を100㎡とすることは、将来の土地利用が制限される可能性が高いのではないのか。
⇒防災的なことも踏まえ、住宅が建て込んだ地域とならないように、100㎡とした。
- ・「建築物等の高さの最高限度」について、中高層住宅地区Aが15mなのはなぜか。
⇒高さの最高限度は、中神駅北口駅前地区地区計画等、周辺の地区計画との整合性を図ったものである。
- ・「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」について、具体的なマンセル値は定めるのか。
⇒詳細な制限は考えていない。
- ・「垣又はさくの構造の制限」について、個別の相談や対応は可能か。
⇒地区計画に規定する範囲外での個人の意向については添うことはできない。

道路や公園等の整備時期について

- ・道路や公園はいつ頃までに整備されるのか。
⇒概ね 15 年程度を見込んでいる。
- ・新畑公園はいつ整備されるのか。
⇒用地の取得状況にもよるが、早くても令和 7 年度となる。
- ・整備の順番は決まっているのか。
⇒第二工区は、南文化公園、新畑公園及びその周辺道路を優先に、第三工区は、行き止まり道路の解消を優先に整備を進めていきたい。基本的には、毎年用地取得等を行う路線を決め、翌年に整備をする流れで進めていきたいと考えている。
- ・広い区域なので、一度には整備できないと思うが、どこから整備していくのかを早めに明らかにしてもらいたい。

その他

- ・中神土地区画整理事業の見直しによって、建築する際に都市計画法第 53 条に基づく手続きが必要となるのはどのような場合か。
⇒今年度中には、中神土地区画整理事業の事業計画の変更認可が下りる予定だが、その時点では、都市計画としての中神土地区画整理事業の事業区域はこれまでのままである。そのため、区画整理事業区域から外れることとなる区域について、都市計画変更を行うまでの間は、都市計画法第 53 条に基づく届け出が必要となる。
- ・何十年か前に、中神から仲町に町名変更になると聞いたがどうなるのか。
⇒住居表示については、土地区画整理事業の駅前ブロックの進捗も踏まえた検討になると考える。
- ・中神町の都営住宅跡地に昭島病院の北側までつながる道路を造る計画があるのか。
⇒東京都が整備する予定の計画道路がある。現在の事業認可期間は、令和 8 年度までとなっている。