

## 玉川上水南側地区等の都市計画に関する原案説明会 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6年11月30日（土）10:00～12:00	つつじが丘小学校体育館	83名
2	令和6年12月4日（水）19:00～21:00	昭島市役所市民ホール	47名

### 【主な意見・質疑】

#### ○地区計画に関すること

- ・ 市民意見がほとんど反映されていない、市民の立場に立った地区計画にしてほしい。  
⇒地区計画は、開発計画を縮小・撤退させる目的で策定するものではない。具体の制限を受ける地権者の意向は尊重する必要がある。素案から原案にかけ、方針の中で、生態系への配慮や、雨水流出の抑制を追加記載するなど、市民の思いを十分に理解し、地権者と協議している。
- ・ 地区計画と開発計画が関係ないというのは無理がある。  
⇒関係ないわけではない。開発計画により大規模な土地利用変更が想定されるため、地区計画の検討をしている。
- ・ 地区計画の開発計画への影響は。  
⇒開発事業者においては、地区計画の具体の制限を受けるほか、目標や方針の内容を十分に理解し、まちづくりを進めていくことになる。
- ・ より良いまちづくりになると思えないので、地区計画に反対。地区計画を早急に策定すると開発事業者にお墨付きを与えることになりかねない。策定手続きを一旦ストップすべき。  
⇒地区計画がなければ、開発事業者が自由に開発できることになる。都市計画マスタープランに則ったまちづくりのため、地区計画の策定が必要。引き続き環境アセス等の状況を注視しながら、進めていく。
- ・ 地区計画について市が主体性を持って検討したのか。  
⇒検討している。まちづくりについての一定の理解のもと、開発事業者は計画変更をしている。
- ・ 原案の内容はきれいな言葉を並べ理想だと思うが、開発されると実現できない。
- ・ 細かく検討がされている。
- ・ 交通環境や生活環境全般を懸念しているのに地区計画での制限が部分的で不十分。  
⇒地区計画で定められることは法により限られている。また、他の地権者、将来の土地利用も踏まえ、制限内容を検討している。地区計画で全ての問題を解消できるものではない。
- ・ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針が抽象的過ぎる。交通集中、騒音等への配慮について、もう少し踏み込んだ表現にしてほしい。
- ・ 今は高さ制限はなく、新たに制限をかけるということか。  
⇒現在は高度地区の指定のみで、高さ制限はない。今回、業務地区Aに新たに制限をかける。
- ・ 玉川上水景観計画では、建物高さは立木の高さを超えないとされているのに、この地区計画は違

反している。

⇒樹木の絶対高さのことではなく、地区計画で示した解釈で間違いはないことは都に確認している。

- ・業務地区Bに高さ制限を設けない理由は。

⇒地区の特性や周辺状況により高さ制限の有無を定めている。業務地区Bは、周辺建物の状況等を踏まえ設定していない。業務地区Aは玉川上水からの景観を鑑み制限が必要と判断し、設けている。

- ・市は高さ制限の検討にあたり、環境アセスでのフォトモンタージュを確認したとのことだったが、建物の色が空に溶け込む色であり、黒色で表現すると全く印象が異なる。市が納得したのなら、市民に対して説明をしてほしい。

⇒都知事の審査意見書では、おおむね技術指針に従って評価等が行われているとあり、また、意匠等での工夫を求めているので、開発事業者作成のフォトモンタージュは誤っていないと認識している。

- ・緑地保全地区の方針で求めることにおいて、東西道路は問題ではないか。アニマルパスだけで解決できるのか専門家の知見を踏まえて、検討が必要。

⇒開発事業者からは、アニマルパスの有効性について、有識者に相談しながら検討していると聞いている。

- ・代官山の樹林地という狭い範囲にだけ適応する条例では、おそらく貴重な生態系は無くなる。

⇒ゴルフ場が無くなることは決定しており、そうした状況下、生物にとっての貴重な場所をいかに担保するかを考え、条例を検討している。

## ○開発計画に関すること

- ・開発指導要綱に基づいた同意協議申請に対して、市の権限として同意しないことができるはず。行政のできることにには限度があると言うが、市長の立場でしっかり対応してほしい。

⇒開発にあたっての市の同意は、都市計画法に基づく公共施設管理者としての同意である。その他の事情（樹木伐採、交通量など）によって、同意を拒むことや遅延させることは、法の趣旨からできない。

- ・課題が広範にわたるため、市長をトップとした体制づくりが必要。市全体の姿勢や市の取組と開発事業者の対応など進捗状況が分かるよう市ホームページで公表してほしい。

⇒都市計画部だけでなく、庁内全体で取り組んでいる。周辺環境への影響について課題があるが、地区計画だけでなく、協定などを含め引き続き協議し、市民の安全・安心のために取り組んでいく。なお、市の取組や求めた回答については、文書で回答されているものは市ホームページに掲載している。

- ・市民は開発をやめてほしいと思っている。市は市民、開発事業者、どちらの立場なのか。

⇒行政として撤退等を求めることはできないが、市民の立場に立ち、初めから開発事業者と対峙している。引き続き、市民の安全・安心が図られるよう努めていく。

- ・ 地区計画区域内のことよりも周辺の道路・交通問題の方が重要。  
⇒市としても周辺環境や交通等において懸念があると考え、当初から開発事業者には、市民に早期に説明し、その意見を計画に反映するよう求め、また要請や申入れ等を行い、開発事業者と協議をしている。
- ・ 交通安全において問題がある。  
⇒市民の安全は大事であり、開発事業者においては、学校やPTA等から危険個所の聞き取りを行っており、必要な対策を検討してもらう。また、行政としても取り組んでいく。
- ・ データセンターからの排熱が心配。  
⇒開発事業者の排熱シミュレーションを確認したところ、周辺地域では排熱の影響はほぼないとなっている。こういう情報は積極的に市民に開示するよう求めている。
- ・ 昭島の水の今後が心配。今回の開発で相当の水を使うと聞いた。また、PFASの影響はないのか。  
⇒現在の市の配水量の中で対応できると担当部署から聞いている。物流施設からPFASが出るものではないため、市としては心配していない。
- ・ 公園が市に譲渡されるのは決まっているのか。  
⇒道路や公園は市に帰属する申請が出てきているが、現在協議中。都市計画法では原則、地元市町村が管理することとなっている。

## ○その他

- ・ 市長は、なぜ説明会に一度も出席しないのか。  
⇒市が行う開発事業であれば、理事者の出席も考えられるが、地区計画の説明会は、市長の補助執行機関として職員が説明している。
- ・ 市民参加が可能な協議会を設立してほしい  
⇒運営開始後には、地域住民・事業者・行政の3者での定期的な協議の場を持っていく。
- ・ 大規模な物流施設火災が心配。  
⇒建築基準法や消防法に基づき建築され、所管行政庁による確認・検査が行われる。
- ・ 公園ワークショップの参加者募集を市の広報で掲載した理由は。  
⇒市民意見を反映し、地域に愛される公園に整備されることは望ましいので、市民に広くお知らせするために掲載した。