

## 玉川上水南側地区等の都市計画の素案についての主な意見

### 【提出状況】

意見募集期間	令和6年5月16日から令和6年6月7日まで
意見提出件数	382件（提出方法：WEBフォーム274件、意見箱89件、郵送13件、FAX6件）※
住所別内訳	市内353件、市外27件、未記入2件

※WEBフォームは、意見提出が複数回あったアカウントが複数ありましたが、1提出を1件として処理しています。

### 【意見まとめ】

#### Q2 (1) 地区計画区域、地区計画の目標について

##### ○地区計画区域

- ・西武立川駅南口の地区も区域に含めてほしい（1件）
- ・上水公園を区域に含めているが、生態系の保全のため、公園内に通路を通すべきではない（1件）
- ・開発事業の影響が及ぶ玉川上水周辺の住宅や物流ルートの道路も区域に入れるべき（1件）

##### ○地区計画の目標

- ・生物多様性や生態系への配慮を明記すべき（20件）
- ・自然環境、生態系や水を守ってほしい（17件）
- ・代官山の樹林地だけではなく、旧ゴルフ場や周辺の樹木も含めて保全すべき（16件）
- ・都市計画マスタープランに則った地区計画にしてほしい（12件）
- ・代官山の樹林地を自然林のまま保全することを明記すべき（8件）
- ・産業と人・自然の融合は難しい（5件）
- ・回遊性の向上は必要ない（2件）
- ・目標は良いと思うが、開発計画の内容は目標を達成したものになっていない（1件）

#### Q2 (2) 各方針について

##### ○全体

- ・旧ゴルフ場の樹木を保全してほしい（12件）
- ・明確な内容にすべき（5件）
- ・樹林地、玉川上水、動植物や景観に配慮してほしい（1件）
- ・玉川上水への配慮と同様に区域南側の団地や学校等にも配慮してほしい（1件）

##### ○土地利用の方針

- ・緑地保全地区だけでは保全する緑地が少ない（8件）
- ・業務地区という表現は「水と緑を守り育てるゾーン」にふさわしくない（5件）
- ・業務地区A・Bを区分する必要性がわからない（4件）
- ・上水公園や公園1号、玉川上水沿いなど緑地として保全する地域も緑地保全地区にすべき（3件）
- ・はなみずき通りの東西で地区を区分すべき（2件）
- ・「水と緑を守り育てるゾーン」に即した方針にすべき（2件）
- ・緑地保全地区の方針に生態系や生物多様性の保全を追記してほしい（1件）

##### ○地区施設の整備の方針

- ・緑が分断される新たな区画道路は必要ない（9件）

- ・歩道橋の設置や歩車分離式の信号にするなどの通学路の安全対策が必要（2件）
- ・はなみずき通りの自転車路の確保が必要（2件）
- ・自転車等の安全確保は大切だが、開発地内に通行空間を確保すべきではない（1件）
- ・野生動物のロードキルを防ぐ対策を入れるべき（1件）
- ・散策や憩いの場として玉川上水南側に散策路を確保してほしい（1件）

#### ○建築物等の整備の方針

- ・圧迫感を軽減させるためには、より厳しい壁面後退や高さの制限が必要（2件）

#### ○緑化の方針

- ・緑化率や具体的な数値目標を設定すべき（8件）
- ・建築物の壁面緑化や屋上緑化に努めることを追加すべき（1件）
- ・高木は建築物が隠れる高さの樹木とするよう努めることを追加すべき（1件）

#### ○その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- ・雨水浸透や下水道の整備、地下水の保全について明記してほしい（2件）
- ・配慮ではなく具体的に対策を講ずるよう明記すべき（1件）

#### ○樹林地、草地等の保全に関する方針

- ・樹林地の保全が実現できる方針にすべき（2件）

### **Q 2 (3) 地区施設の配置及び規模について**

#### ○全体

- ・都市計画マスタープランに示す将来都市像に誘導するという市の意志が見えない（1件）

#### ○道路

- ・緑の分断、生態系への影響や渋滞、事故の発生が懸念されるので、道路の新設に反対（40件）
- ・新設道路の地下化や高架化をしてほしい（10件）
- ・新設道路は代官山の樹林地の南側に配置すべき（2件）
- ・渋滞緩和のために区域内を抜けられる道路をもっと計画すべき（2件）
- ・区画道路1号（はなみずき通り）を広げてほしい（2件）
- ・地区施設にすると、地権者や計画が変わった場合でも道路を造ることになってしまう（1件）

#### ○公園

- ・代官山の樹林地の環境破壊につながるので、公園1号は人が入らない公園にしてほしい（2件）
- ・今ある自然を残した公園にしてほしい（1件）

#### ○その他の公共空地

- ・環境緑地は今の計画よりさらに広くとってほしい（14件）
- ・環境緑地の幅は連続性を考慮して設定してほしい（1件）

## Q2 (4) 建築物等に関するルールについて

### ○建築物等の用途の制限

- ・物流施設を制限すべき（3件）
- ・制限されている建築物以外は建ててもよいと容認することになる（1件）
- ・風営法の条項を列挙しているが、具体的にどのような店舗か、制限する理由と併せて明示が必要（1件）
- ・神社は緑地保全のためにも必要だと思う（1件）
- ・カラオケボックスを規制するならば、市民への丁寧な説明が必要（1件）
- ・著しく自然環境や安全を損なう事業を制限すべき（1件）
- ・敷地内にコンビニや休憩施設等は設置可能とするのか（1件）

### ○建築物の敷地面積の最低限度

- ・500 m<sup>2</sup>では大きな建物しか造られなくなってしまう（2件）
- ・500 m<sup>2</sup>は何を基準にしているのか（1件）
- ・敷地面積の最大限度は設けないのか（1件）

### ○壁面の位置の制限

- ・壁面後退をより広く確保すべき（40件）
- ・既存樹木等への日当たりや通風を考慮すべき（8件）
- ・玉川上水景観基本軸の範囲内は建物の高さが樹木の高さを超えないように制限をしてほしい（8件）
- ・1号壁面線の図の眺望地点を変更すべき（4件）
- ・既存建物は、建替え時まで適用しなければ壁面後退距離をもっと確保することが可能ではないか（4件）
- ・区域西側や代官山の樹林地の周囲にも壁面線の制限を設けるべき（3件）
- ・壁面を下げても、高さの制限がないと圧迫感は変わらない（2件）
- ・野鳥や昆虫などの生息地であることを踏まえると、緑道1号から建物の距離が近すぎる（1件）
- ・火災のリスクを考えると、壁面後退距離が不十分（1件）

### ○壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・設置可能な工作物の具体例を示してほしい（1件）

### ○建築物等の高さの最高限度

- ・業務地区Bはつづじが丘団地の高さを超えないような制限にすべき（30件）
- ・業務地区Bにおいても高さの制限をすべき（19件）
- ・業務地区Aの制限をより厳しくすべき（16件）
- ・高さ制限の根拠を示してほしい（14件）
- ・開発計画より高い建物を容認する制限はいかがか（6件）
- ・代官山の樹林地周辺は日当たりを考慮して制限をより厳しくすべき（5件）
- ・業務地区Aは玉川上水の樹木の高さを超えないような制限にすべき（5件）
- ・景観への影響を考慮すべき（3件）
- ・建物による圧迫感を考慮すべき（2件）

- ・航空法や建築基準法による高さの限度を知りたい（1件）

○建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ・壁面の色などの仕様を工夫してほしい（5件）
- ・使用できる色彩の範囲をせまくしてほしい（1件）
- ・出入口の位置を制限してほしい（1件）

**Q 2 (5) 樹林地、草地等の保全に関する事項、方針附図、地区計画等緑地保全条例、協定について**

○樹林地、草地等の保全に関する事項

- ・現状の緑や生態系を保全する内容にしてほしい（14件）
- ・樹林地、草地等の区域を広げるべき（5件）
- ・地下水も保全してほしい（2件）
- ・対象区域に草地がないのであれば草地の文言は不要（1件）
- ・樹林地の保全の担保を図るのは良いと思う（1件）
- ・緑の核を中心として緑地帯がグラデーションとなるように周辺に規制をしてほしい（1件）

○方針附図

- ・都市計画マスタープランと整合がとれていない（1件）
- ・核となる緑の場所を広げるべき（1件）
- ・つつじが丘団地側にも緑地を増やしてほしい（1件）
- ・「開かれた場」では具体性がなく、商業利用されてしまう心配がある（1件）
- ・多数のトラックが走行する中で、図のような歩行者ネットワークは築けない（1件）

○地区計画等緑地保全条例

- ・屋上緑化や壁面緑化をするよう定めるべき（1件）
- ・伐採を制限するだけではなく、適切な管理ができるようにすべき（1件）
- ・代官山の樹林地周辺の生態系が守られる内容にすべき（1件）
- ・施設の建設前に条例を作るべき（1件）
- ・条例の具体的な内容を知りたい（1件）

○協定

- ・協定の内容を事前に市民に公表してほしい（4件）
- ・現在の代官山の樹林地に関する協定書を見直すべき（1件）
- ・締結の検討ではなく実施してほしい（1件）

**Q 3 関連する都市計画の変更素案などその他全体を通しての意見**

（地区計画について）

- ・市民の意見を尊重し、意見を反映してほしい（42件）
- ・都市計画マスタープラン等の上位計画に則った地区計画にすべき（23件）
- ・緑地や玉川上水の環境、景観、安全に配慮した計画にしてほしい（22件）
- ・地区計画に反対（20件）
- ・地区計画や条例、協定により具体的な対策や制限をしてほしい（20件）

- ・開発事業の交通協議が終了するまで地区計画の手続きを停止してほしい（11件）
- ・雨水対策や地下水への影響について記載すべき（1件）
- ・新設道路や公園の設置、緑地の保全には賛成する（1件）

（説明会等について）

- ・市長と市民の対話の機会を設けてほしい（20件）
- ・説明会の回数を増やしてほしい（10件）
- ・質疑応答の時間を増やしてほしい（5件）
- ・提出された意見を公開し、意見に対する回答をすべき（3件）
- ・周知が不十分（2件）
- ・説明会に関係機関も出席すべき（2件）
- ・電子申請フォームの文字数制限は不要（2件）
- ・説明資料がわかりにくい（1件）
- ・意見募集の期間が短い（1件）
- ・ホームページでの電子申請フォームのやり方が分かりづらい（1件）

（開発事業について）

- ・撤退または規模縮小、交通量の削減を望む（80件）
- ・交通渋滞や事故の発生、環境への影響、運転手のマナー等が懸念される（49件）
- ・事業者に撤退または規模縮小、交通量の削減を求めるべき（24件）
- ・こども園や小中学校の通学路での事故が心配（21件）
- ・新設道路の整備費や管理費は事業者が負担すべき（18件）
- ・渋滞や交通安全に対する交通規制などの対策が必要（15件）
- ・交通量の制限や高さの制限により事業規模を縮小させてほしい（14件）
- ・つつじが丘団地からのモンタージュ写真を示してほしい（10件）
- ・市民、事業者、市での話し合いの場を設けてほしい（9件）
- ・渋滞回避のために生活道路に侵入する車の事故が懸念される（6件）
- ・事業計画が地区計画の目標や方針に即していない（5件）
- ・市長が先頭に立って撤退または規模縮小を求めてほしい（5件）
- ・水資源への影響が心配（5件）
- ・環境や交通への影響を調査し、懸念事項への対策を事業者に求めるべき（3件）
- ・アニマルパスによる外部動物の侵入によって代官山の生物多様性が失われる（2件）
- ・アニマルパスを造ってほしい（1件）
- ・ビオトープを造ってほしい（1件）
- ・振動や騒音、大気汚染に対するモニタリングポストの設置を望む（1件）
- ・緑が失われることに断固反対（1件）
- ・屋上緑化をすべき（1件）
- ・事業地の出入口を専用トンネルにすべき（1件）
- ・ホテルは現在のまま、地域に開かれた場として提供すべき（1件）
- ・市民意見の相談窓口の設置を求める（1件）
- ・樹木の具体的な保存、移植の計画を示してほしい（1件）
- ・建物の具体的な形状や色彩の計画案を示すべき（1件）

- ・施設稼働後の市民が入る協議会の開催は、市民に責任を押し付けることになる（1件）

（その他）

- ・自然環境や通行量等を市が定期的にモニタリングしてほしい（2件）
- ・まちづくり条例を制定すべき（1件）
- ・近隣自治体と協力してほしい（1件）
- ・市内道路の自転車レーンの整備が必要（1件）
- ・災害時対応の緑地確保（避難場所、仮設住宅）が必要（1件）
- ・上水公園から昭島駅北口に抜ける歩道を整備してほしい（1件）
- ・太陽光発電の設置を禁止してほしい（1件）

以上