

玉川上水南側地区の地区計画策定に向けた説明会 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12月20日（水）19:00～21:00	昭島市役所市民ホール	67名
2	令和5年12月23日（土）10:00～12:00	つつじが丘小学校体育館	105名

【主な意見・質疑】

○地区計画に関すること

〈全体〉

- ・当該地を緑の拠点や水と緑を守り育てるゾーンとしている昭島市都市計画マスタープランに則していないのではないかと。
- ⇒緑の拠点にふさわしい地区計画とすべく、市内の他地区には定めていない緑化の方針や、樹林・草地の保全に関する方針を定め、まとまった緑や玉川上水沿いの緑道も求めている。また、緑道の5mを超える部分など地区計画に定めないものは、協定による担保を検討している。
- ・事業者側に傾くのではなく、東京都や市の条例、計画に基づいた地区計画を定めてもらいたい。
- ⇒各種計画に則って検討している。ただし、地区計画がなくても開発計画が成り立つ中で、まちづくりを進めるために地権者との協議は必要であり、前回の懇談会の市民意見も地権者に伝え、理解を得ながら検討を進めている。

〈地区施設〉

- ・新設道路により緑が分断され、環境基本計画や都市計画マスタープランに書かれている「生物多様性の保全」が壊される。
- ⇒道路ができれば、生物多様性が全て壊されるものでもないと考えている。生物多様性が維持される環境をどうつくるか、例えば、哺乳類などが道路を渡るときの対策を合わせて考えることが必要であると理解している。
- ・代官山緑地と公園を分断するところに新設道路をつくる根拠は。
- ⇒約80haの広大な土地利用を、はなみずき通りだけで支えることはできない。もし物流施設が撤退したとしても必要な道路であり、地形なども考慮し、東西方向の道路が地区の骨格として必要だと考える。
- ・昨年11月の環境アセスでの市意見書では東西道路に否定的だったのでは。
- ⇒意見書では、否定ではなく、道路による影響を十分に鑑みる必要があるという疑念を呈しており、市の姿勢は変わっていない。
- ・玉川上水南側の緑道から上水公園へ通れるようになるか。

⇒行き来できるような空間にしたいと思っているが、上水公園は自転車が通るような公園ではないため、今後の調整が必要。

〈高さ制限〉

- ・玉川上水景観基本軸に「建築物の高さが、玉川上水や緑道の樹木の最高高さを超えない」とする基準があり、整合を図るべき。
 - ⇒樹木の絶対高さではないことを東京都の担当部署に確認しており、東京都景観計画と整合している。
- ・玉川上水北側の地区計画の高さ制限や景観、日影の影響などを考えると、業務地区Aの高さ制限を45mとするのはおかしい。
 - ⇒10m以上の壁面後退の他、高さに応じて更なる壁面後退を行うこととしており、景観や圧迫感に配慮した制限としている。
- ・事業者が計画している建物の高さ以上の制限にするのはやめてほしい。
 - ⇒地権者の財産権に関わることであり、過度な制限はできない中で、東京都景観計画や周辺の状況等を踏まえ検討している。
- ・業務地区Bに高さ制限を設けるべきである。また、将来的な権利移転も想定すべきである。
 - ⇒事業者にはフォトモンタージュ（今のまちなみに、事業者が予定している計画建物を合成した写真）の提示を求め、それほど景観阻害になっていないことを確認している。また、建築基準法等他法令による制限等も踏まえると、開発計画の建物の高さが、限度に近いと考える。
- ・市が判断したフォトモンタージュを市民にも見せてほしい。
 - ⇒今後、東京都の環境アセスの手続きの中で示され、都民は意見することができる。

〈壁面後退〉

- ・壁面後退0.5m以上となっているが、もっと広くとるべき。
 - ⇒近隣の地区計画等全体のまちのバランスを考え、また、今回の事業者以外の地権者もいる中で、ベースとなる壁面後退は0.5mが妥当と考えている。ただし、地区計画とは別に事業者と協定を締結し、通行空間等を確保していく。

〈工作物の設置制限〉

- ・地形上やむを得ない場合や公益上必要な場合は設置可能とあるが、これにより制限がうやむやになってしまわないのか。
 - ⇒地形上やむを得ない場合としているのは、ゴルフ場全体が南に下がっており、使い方によっては敷地高さを平坦にするための擁壁が必要になる可能性があるため設けている。

〈その他〉

- ・自転車利用の空間をどのように確保するのか。
 - ⇒通勤・通学時のはなみずき通りの現状や大型車両等交通量も増える中で、開発事業地を使用

しての安全な歩行空間と自転車空間の確保について事業者と話しており、事業者も安全面の検討の必要性を理解している。

- ・市内には緑化率を定めた地区計画もあるのに、なぜ本地区では検討しないのか。

⇒検討はしたが、立川基地跡地昭島地区では、主として公的施設が多い地区について、緑化率を東京都条例プラス5%としており、地権者の理解等も必要となる。本地区では、緑化率は定めないものの、緑化等については今後も協定等で求めていく。

- ・同じ事業者の物流施設がある流山市の地区計画では、高さ制限が31m、壁面後退が25mとされており、道路境界から15mについて緑化の義務付けもある。ここは住宅地の中なので、それより厳しい制限とするべき。

⇒流山市の事例は、市街化を抑制する市街化調整区域に所在しており、市街化調整区域では地区計画を定めないと土地利用ができないため、本市とはかなり状況が違う。

- ・交通量については地区計画に馴染まないとしながらも、その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針として、「交通集中、振動、騒音、光害、排熱などによる周辺の市街地環境への影響に配慮」を掲げている。そこに届くような地区計画にするべきである。

⇒方針は、市の思いを明文化しているが、具体的に制限できる内容は都市計画法で定められており、また、事業を撤退させるために、高さ制限や容積率の制限をすることは、地権者の権利侵害となるのでできない。なお、地区計画を定めなくても事業はできる中で、協議を重ね、事業者は市のまちづくりを理解し計画変更しているが、それも限度はある。

- ・昭島市にとって地下水は重要なのに、「地区計画に馴染まない意見」とされているのはいかがか。

⇒地区計画でルール化できる項目は、都市計画法で定められている。「地区計画に馴染まない意見」も当然大事であり、水や交通問題などは事業者と引き続き協議を行う。

- ・市は、市民の声を把握し受け止めているのか。

⇒地区計画の策定においては、地権者の意見や考えを尊重する必要があるが、今回は市民の関心が高い大規模開発が計画されている地区であるため、地区外の市民の皆様の意見を把握して、できることは反映したいと考え、懇談会や説明会を開催している。いただいた意見を受け止めて、市として判断する。

- ・市は、市民の立場に立って地権者と協議しているのか。

⇒当然、市民の立場で考え、地権者と協議している。

- ・都市計画決定の予定時期はいつか。

⇒環境アセスの動向も踏まえる必要があり、現時点では未定。

- ・説明会の周知をもっと徹底してほしい。

⇒広報等通常の周知方法の他、市の施設、駅の自由通路、Aバス等でのポスター掲示、自治会や青梅線北側のスーパーマーケットにもポスター掲示を依頼し、周知に努めている。

- ・地権者として関わられるように、地区計画の区域を広げてもらいたい。

⇒地区計画の区域は、地区の特性を踏まえて検討している。

○開発計画に関すること

- ・市が開発計画に反対し、撤退ないし縮小させてほしい。

⇒地権者が法の範囲内で検討していることに反対はできない。ただし、市のまちづくりを十分に理解し、市民の声を聞いたうえで開発計画に反映するようお願いしており、事業者も、市のまちづくりに一定の理解をし、当初計画から建物配置が変わるとともに、敷地内の歩行者空間確保や運用開始後の事業者・地域住民・行政による協議会の設置等を行うとしている。引き続き、必要なことは理解を得るよう協議していく。

- ・もし全昭島市民がこの計画に反対であることを表明したら、市はどう対応するか。

⇒市は、何の権限もないため、事業者に対して市民の皆様の思いをお伝えするにとどまる。なお、市民の皆様の思いは、これまでも折に触れて伝えている。

- ・建設スケジュールを市は把握しているか。開発計画について、市から昭島市民に向けて発信すべきである。

⇒事業者が説明会で示しているスケジュールどおりに進むかどうかを含め、市は把握していない。開発計画自体は事業者の説明責任があり、市は、早期に市民に説明し、計画に反映することを当初から求めている。

- ・多くの動植物が消えてしまい、昭島市の将来に大きな禍根を残すと考ええる。どう責任を取るのか。

⇒市は開発を止める権限を持っていない中で、事業者に要請書を出したうえで、協議を重ねる等、行政としてできる精一杯のことを行っている。地区計画は、余計な制限がかかることになるので、地権者として嫌だと言うこともできるが、市のまちづくりについて理解に努めようとしている。

- ・依然減らされない5,800台/日の交通量による渋滞や安全面等不安である。

⇒交通管理者である警察との協議を含め、市としては引き続き協議が必要な事項であると捉えている。また、11月に事業者が開催した交通説明会の説明では市民理解を得ることは困難であると考えており、地域とコミュニケーションを取り、意見を踏まえての検討を求めている。

- ・市内の既存道路は重量のあるトラックに対応できるのか。

⇒交通計画が確定していないので不明だが、現行の道路構造で対応できない場合は、道路の打ち直しなどについても前向きに検討する旨の回答を、事業者から得ている。

○その他

- ・玉川上水に橋をかけ、事業者の敷地を通れるようにして、美堀町と昭島駅方面との行き来の利便性を高めてほしい。

⇒玉川上水は史跡指定されており、新たに橋をかけることはハードルが高い。