

## 玉川上水南側地区の地区計画策定に関する懇談会 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7月20日（木）19:00～21:00	昭島市役所市民ホール	118名
2	令和5年7月22日（土）10:00～12:00	瑞雲中学校体育館	146名

### 【主な意見・質疑】

#### ○地区計画に関すること

- ・地区計画を策定する目的は何か。  
⇒都市計画マスタープランを具体化し、一定の制限を行うことにより、例えば物流施設等であっても、緑の拠点としてふさわしい土地利用の誘導を図るためである。
- ・「水と緑のゾーン」であることや環境基本計画の目標である現状のみどり率の維持を、地区計画の基本に据えるのか。  
⇒環境基本計画の目標設定にあたっては、困難性が高い現状維持を目標とすることについて、審議会において活発な議論がなされたと聞いている。目標達成には、行政だけでなく、市民、企業の協力が必要である。現状維持をするという意味のもと、事業者に対しては、可能な範囲での緑の残存や新たな緑の創出等について、既に要請もしているが、今後の開発協議等において求めていく。
- ・都市計画マスタープランのみを上位計画とするのはいかがか。  
⇒地区計画は、市の都市計画マスタープランに則って策定するよう法で定められているため、上位計画として説明している。
- ・住宅しか建てられないような用途制限は可能か。  
⇒地権者の理解を得ながら決めていく必要がある。
- ・地区計画の策定にあたっては地権者の理解が必要という法的根拠は。  
⇒法律では規定していないが、都市計画運用指針等に記載されており、土地利用を制限することとなるため、当然理解は必要と考えている。
- ・生物多様性や交通渋滞の解消については地区計画で定めることができないため別途対応を検討するとのことだが、具体的には何か。  
⇒地区計画でルール化できるものは都市計画法で定められており、地区の課題全てを解決できるわけではない。例えば、生物多様性については、環境アセスメントの生物・生態系という項目での評価があり、交通渋滞については警視庁との交通協議があるので、そうした中で、市として意見・協議をしていく。
- ・地区計画策定スケジュールと開発スケジュールとの関係は。  
⇒地区計画に沿った開発がされるようスケジュール調整を図る。
- ・地権者が変わっても、準工業地域である限り同じような問題が起こりかねない。緑を大切にする

用途地域に変更できないか。

⇒以前は飛行機製造工場があったため、工業系の用途地域となっており、その後、ゴルフ場となったが、地権者は引き続き工業系の会社のため用途地域の変更は困難であった。現在、次の開発計画が見えている中での変更はできかねるため、地区計画でできることをルール化したいと考えている。

- ・高さ50mを超える建物が出来るのは景観上いかがか。  
⇒景観への配慮が必要だと考えている。そのため、散策を楽しむ場であり、北側には低層住宅地が広がる玉川上水沿いの空間形成を重点ポイントとしている。
- ・つつじが丘団地やいちょう並木からなど他の地点からの景観も考慮すべきではないか。  
⇒玉川上水の北側は低層住宅地であるため、重点を置く順番として、まずは玉川上水沿いを挙げている。他の場所からの景観については、景観モニタージュ等を踏まえ検討していく。
- ・「水と緑」「安心して住み続けられる昭島」「ふるさと昭島」をしっかりと守り通してもらいたい。
- ・緑の配置は、代官山の樹林地だけでなく、その周りの緑を残してこそである。  
⇒資料P32のとおり、代官山の樹林地を核とした緑の連続性を確保することをイメージしている。
- ・東西道路が交通負荷の軽減となるのか。  
⇒80haという広さの地区の土地利用にあたっては、骨格として、南北道路1本では足りず、東西道路により、交通が分散される。
- ・代官山の樹林地の近くに東西道路を通すのはいかがか。
- ・地区計画により少しでも拘束力を待たせ、少しでもいい環境を残したいということを理解した。
- ・地区計画で出来るだけのことをやってほしい。

#### ○開発計画に関すること

- ・市の総合基本計画や都市計画マスタープラン等の上位計画と齟齬しているのではないか。  
⇒都市計画マスタープランでは、緑の拠点では物流施設の立地をさせないという記載はない。また、この地域の目指す姿として、「幹線道路沿いには工場・事業所等が立地」とあり、工場立地を認める内容となっている。
- ・関係法令（東京都景観条例、横田基地の航空制限等）に則しているのか疑問である。
- ・施設の周辺への影響（交通量の増加に伴う渋滞・通学路等の交通安全・既存道路の過剰負荷・騒音、建築物による日影・景観・電磁波等）を危惧している。
- ・開発により緑を減少させたくない。
- ・地下水への影響を危惧している。
- ・市民意見を聴いて、開発計画に反映してほしい。
- ・開発の中止を望む。
- ・市は、開発計画に対して、東京都等関係機関と連携し、しっかりとした対応が必要である。

## ○その他

- ・ 開発計画地を公有地化して、緑の保全を図ってもらいたい。
- ・ 環境基本計画の目標であるみどり率41%の維持を強く取り組んでももらいたい。
- ・ ゴルフ場内の樹木の種類、本数等の状況は。  
⇒市では把握しかねる。
- ・ 広域避難場所が無くなることによる災害時対策を危惧している。
- ・ 市が実施した交通量調査の結果を知りたい。
- ・ 本懇談会の開催状況等の公開を望む。
- ・ 市が行う懇談会等は、多くの方が参加できるように、周知や開催回数等を検討してもらいたい。
- ・ 市は、市民の安全・安心を守ってもらいたい。