

諮問第1号

昭島都市計画地区計画の決定（昭島市決定）

玉川上水南側地区地区計画（案）を次のように決定する。

名 称		玉川上水南側地区地区計画
位 置※		昭島市つつじが丘一丁目、つつじが丘二丁目、美堀町一丁目、美堀町二丁目、美堀町三丁目、美堀町四丁目、代官山一丁目及び代官山二丁目各地内
面 積※		約81.5ha
地区計画の目標		<p>本地区は玉川上水の南側に位置し、地区内外を通る玉川上水沿いには緑豊かな空間が形成されている。また、地区内では土地利用転換が図られている。地区の北側には西武立川駅や戸建住宅が立地し、南側には本市の中心拠点である昭島駅周辺のにぎわいが見られる。</p> <p>昭島市都市計画マスタープランでは、玉川上水周辺は、緑の拠点と位置づけられており、本地区を含む第2地域の目指す姿として、職住遊が住み分けられた、にぎわいと回遊性のある魅力的な街並みが掲げられている。また、東京都景観計画において、玉川上水は景観基本軸に位置づけられており、水と緑を带状に連続させ、親水空間の拡張を図るなど、季節感や潤い、玉川上水の歴史が感じられる景観形成を目指している。</p> <p>そこで本地区では、核となる緑である代官山の樹林地を中心として、玉川上水周辺から昭島駅前のいちょう並木へつながる開かれた緑のネットワークを形成し、玉川上水沿いの良好な景観や歩行者の安全性・回遊性の向上に配慮した、産業と人・自然が融合した市街地空間の形成を目指していく。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を3つに区分し、それぞれの地区の特性にふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>（1）業務地区A 玉川上水沿いの景観に配慮した、豊かな緑を享受できる空間形成を図るとともに、業務施設や沿道の店舗等を主体とした、周辺の緑環境や住環境と調和した市街地形成を図る。</p> <p>（2）業務地区B 隣接する小学校に配慮しながら、業務施設や沿道の店舗等を主体とした、周辺の緑環境や住環境と調和した市街地形成を図る。</p> <p>（3）緑地保全地区 代官山の樹林地を保全し、生態系に配慮した緑豊かな環境の維持を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>良好な市街地環境の形成を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 道路の整備方針 円滑で安全な交通ネットワークを形成するため、既設の道路を地区施設に位置づけるとともに、新たな区画道路を配置する。道路の整備にあたっては、歩行者、自転車の安全に配慮した空間を確保する。</p> <p>(2) 公園の整備方針 代官山の樹林地と玉川上水周辺をつなぐ、地域に開かれた緑空間を形成するとともに、地区内外を散策する人々の憩いと交流の場となる公園を配置する。</p> <p>(3) その他の公共空地の整備方針 緑の拠点にふさわしい市街地を形成するため、緑を享受し散策を楽しめる緑道を玉川上水沿いに配置するとともに、周辺市街地から連続した環境緑道を沿道に配置する。また、歩道がない区画道路沿いをはじめとして、歩行者の安全性・回遊性に配慮した歩行者ネットワークの形成に資する通行空間を敷地内に確保する。さらに、南北のまちに向けた顔づくりとして、いちょう並木や玉川上水緑道からつながる空間においては、地域に親しまれる、開かれた場の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境と調和した良好な市街地を形成するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 地区の特性にあった良好な街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 敷地の細分化を防ぎ、良好な市街地環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) ゆとりある歩行者空間を確保し、玉川上水沿いの景観や周辺の市街地環境と調和した街並みを形成するため、壁面の位置の制限や壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。また、周辺への圧迫感を軽減するため、植栽計画の工夫やオープンスペースの確保等に努める。</p> <p>(4) 玉川上水沿いの樹木や周辺の市街地の状況を踏まえ、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(5) 玉川上水沿いの景観や周辺環境と調和した、良好で統一感のある街並み景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>
	緑化の方針	<p>周辺環境に配慮した市街地を形成するため、建築物等の敷地内における緑化の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 緑豊かなうるおいのある環境を維持するため、積極的な緑化を図るとともに、適切な維持管理に努める。</p> <p>(2) 既存樹木の保全や移植とともに、地域特性に応じた新たな植栽に努める。</p> <p>(3) 玉川上水沿い及び市道北 146 号沿いの住宅市街地と隣接する箇所は、景観への配慮のため、高木を配置し、量感のある緑の確保に努める。</p> <p>(4) 周辺からの景観に配慮し、建築物や擁壁等の圧迫感の軽減に資する緑化を行う。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		周辺環境に配慮した市街地を形成するため、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を次のように定める。 (１) 良好な市街地環境の形成を図るため、土地利用において、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ついて配慮する。 (２) 災害に強い安全・安心な市街地を形成するため、災害時に一時的に避難場所となりうる空間の確保を図る。 (３) フェンス等工作物の設置にあたっては土地利用の目的に応じた適正な配置のみならず、隣接する緑道等歩行空間に配慮した配置や形態・意匠とする。 (４) 周辺市街地への雨水流出の抑制を図るため、雨水浸透施設等の設置に努める。				
	樹林地、草地等の保全に関する方針		良好な自然環境を形成している緑地の保全を図るため、樹林地、草地等の保全に関する事項について定める。				
地区整備計画	位 置		昭島市つつじが丘一丁目、つつじが丘二丁目、美堀町一丁目、美堀町二丁目、美堀町三丁目、美堀町四丁目、代官山一丁目及び代官山二丁目各地内				
	面 積		約 8 1 . 5 h a				
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅員 () は地区外を含めた全幅員	延長	面積	備考
		道 路	区画道路 1 号※	1 3 m	約 8 2 0 m	—	既設
			区画道路 2 号	1 . 1 ～ 4 . 7 m (2 . 1 ～ 9 . 4 m)	約 1 , 5 2 0 m	—	既設
			区画道路 3 号※	1 6 ～ 1 7 m	約 1 , 4 1 0 m	—	新設
			区画道路 4 号※	3 ～ 8 m (9 ～ 1 6 m)	約 8 9 0 m	—	既設
			区画道路 5 号※	8 . 4 m (1 6 . 8 m)	約 1 7 0 m	—	既設
			区画道路 6 号※	4 . 5 ～ 9 m (8 . 9 ～ 1 8 m)	約 8 0 m	—	既設
		公 園	公園 1 号	—	—	約 3 5 , 4 0 0 m ²	新設
公園 2 号	—		—	約 1 , 0 0 0 m ²	新設		

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	緑道 1 号		5. 0 m	約 1, 5 0 0 m	—	新設	
			環境緑地 1 号		2. 5 m	約 3 0 0 m	—	新設	
			環境緑地 2 号		1. 0 m	約 2, 2 5 0 m	—	新設	
			環境緑地 3 号		0. 5 m	約 2, 3 0 0 m	—	新設	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	業務地区 A		業務地区 B		緑地保全地区	
			面積	約 3 6. 9 h a		約 4 0. 0 h a		約 4. 6 h a	
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 2 号、第 3 号に該当する営業に係るもの、同条第 6 項各号に該当する営業に係るもの及び同条第 9 項に該当する営業に係るもの					—
		建築物の敷地面積の最低限度		5 0 0 m ²					—
		壁面の位置の制限		道路境界線又は玉川上水敷地界から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、計画図 3 のとおりとする。 なお、1 号壁面線については、地盤面からの高さが 25m までの範囲については 10 m 以上、地盤面からの高さが 35m までの範囲については 15m 以上、地盤面からの高さが 40m までの範囲については 20m 以上、地盤面からの高さが 40m を超える範囲については 25m 以上とする。					—

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退部分には、門・へい・その他の工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する工作物についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 公益上必要なもの</p> <p>(2) 1号壁面線の玉川上水敷地界から10mを超える区域におけるもの</p> <p>(3) 1号壁面線の玉川上水敷地界から10mまでの区域において、地形の状況によりやむを得ないと認められるもの及びそれに付属するもの</p>		—
		建築物等の高さの最高限度	4 5 m	—	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物等の形態・色彩・その他の意匠は、玉川上水のうるおいある環境や周辺の街並み特性と調和した良好な景観の創出に配慮したものとする。</p> <p>2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は原色を避け、周囲の景観と調和する落ち着いた色調とする。</p> <p>3. 建築物の外壁面の色彩（色相、明度及び彩度の色彩に関する表示については、日本産業規格Z8721に定められたものとする。以下同じ。）は、(1)及び(2)に掲げる色彩の中から、また、屋根面の色彩は、(3)及び(4)に掲げる色彩の中から使用する。ただし、外壁各面について、各面の5分の1以下の面積まで(1)及び(2)に掲げる色彩以外の色彩を使用することができる。</p> <p>(1) 色相が0R（赤）から5.0Y（黄）の場合、明度4以上8.5未満、彩度4以下の色彩</p> <p>(2) 前1号に規定する色相以外の色相の場合、明度4以上8.5未満、彩度1以下の色彩</p> <p>(3) 色相が5.0YR（黄赤）から5.0Y（黄）の場合、明度6以下、彩度4以下の色彩</p> <p>(4) 前3号に規定する色相以外の色相の場合、明度6以下、彩度2以下の色彩</p> <p>4. 屋外広告物は、設置位置、形態、規模、デザイン、色彩などについて、地区の良好な環境及び都市景観に配慮したものとする。</p>		—

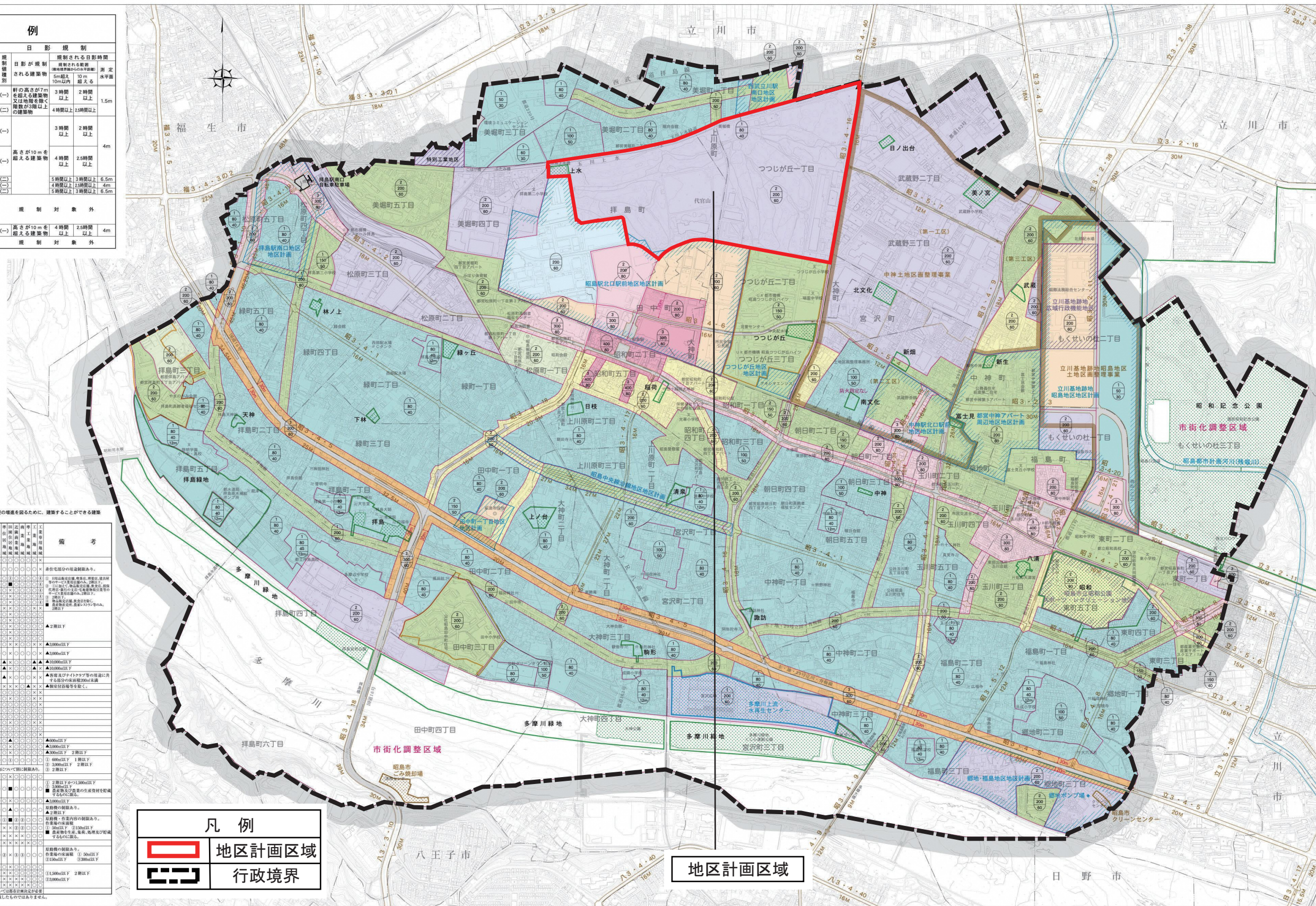
地区整備計画	土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全に関する事項	—	<p>計画図2に表示する樹林地、草地等の区域内においては、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為はしてはならない。</p> <p>(1) 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築</p> <p>(2) 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更</p> <p>(3) 木竹の伐採</p> <p>(4) 水面の埋立て又は干拓</p> <p>(5) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積</p>
--------	-------------	------------------	---	---

※は知事協議事項

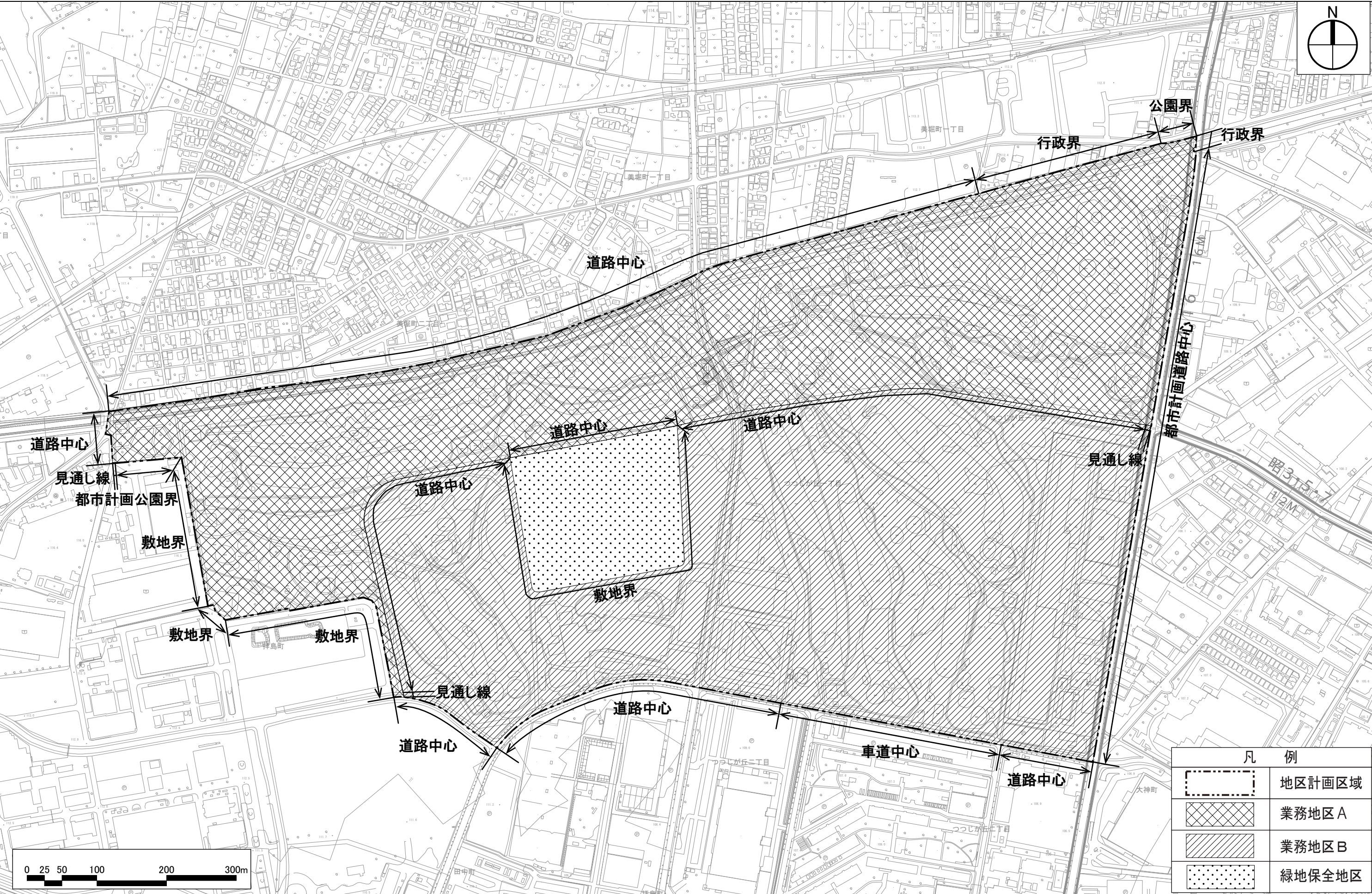
「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：核となる緑である代官山の樹林地を中心として、玉川上水周辺から昭島駅前のいちょう並木へつながる開かれた緑のネットワークを形成し、玉川上水沿いの良好な景観や歩行者の安全性・回遊性の向上に配慮した、産業と人・自然が融合した市街地空間の形成を目指し、地区計画を決定する。

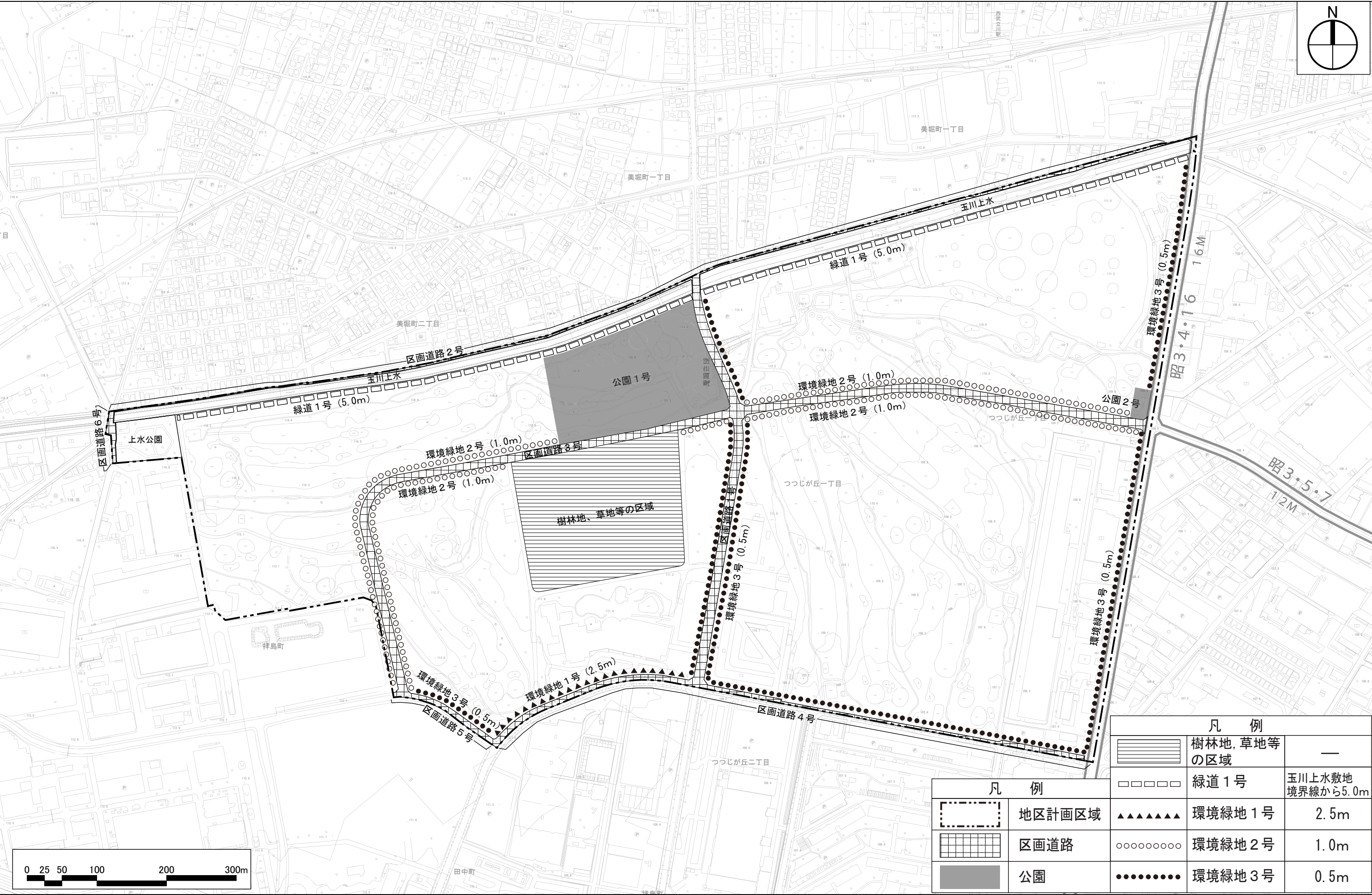
縮尺=1:10,000



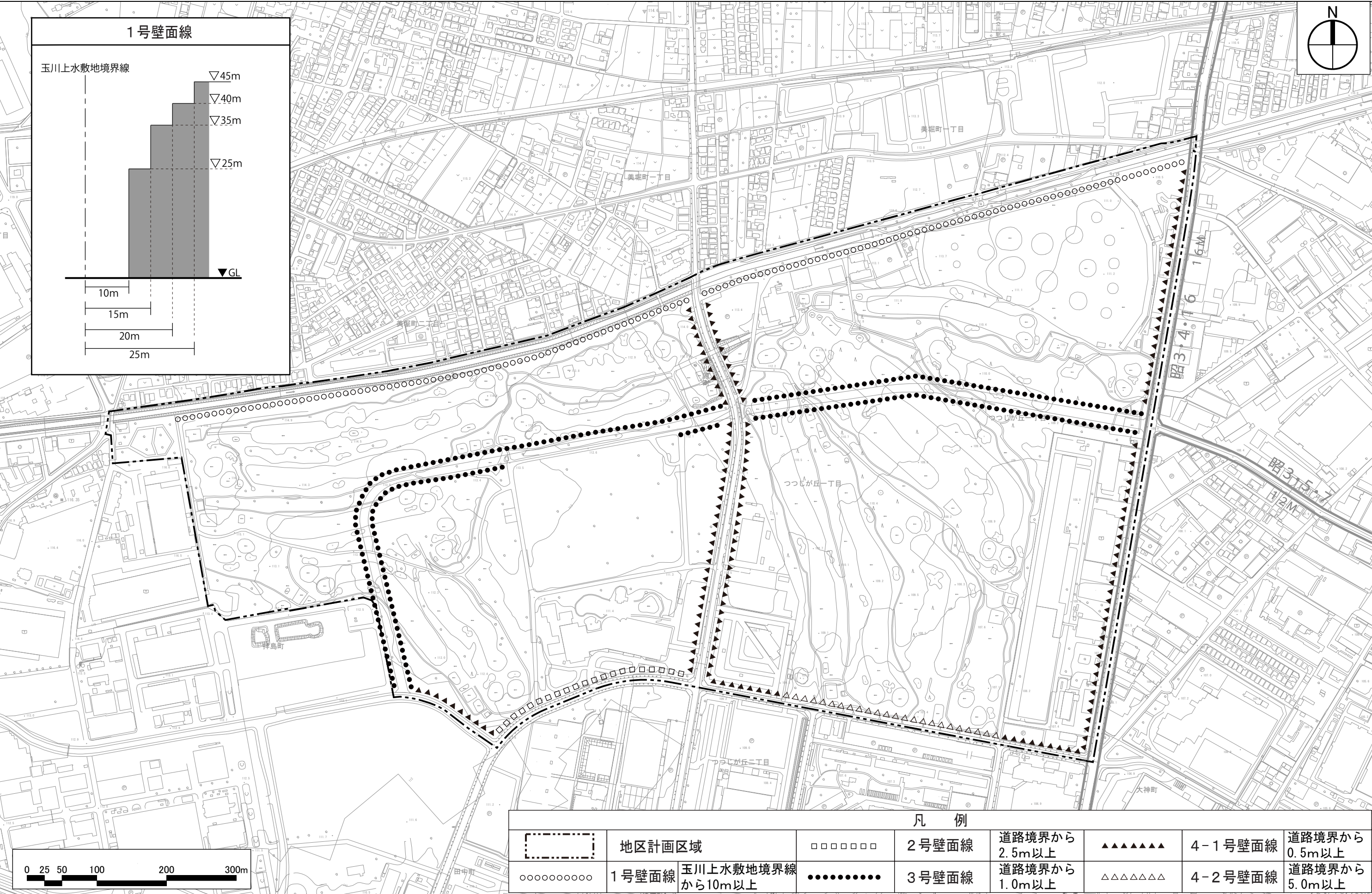
* この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。
(承認番号) 31 都基交測第 79 号、令和元年11月8日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第80号
(承認番号)5都市基街都第219号、令和5年10月10日

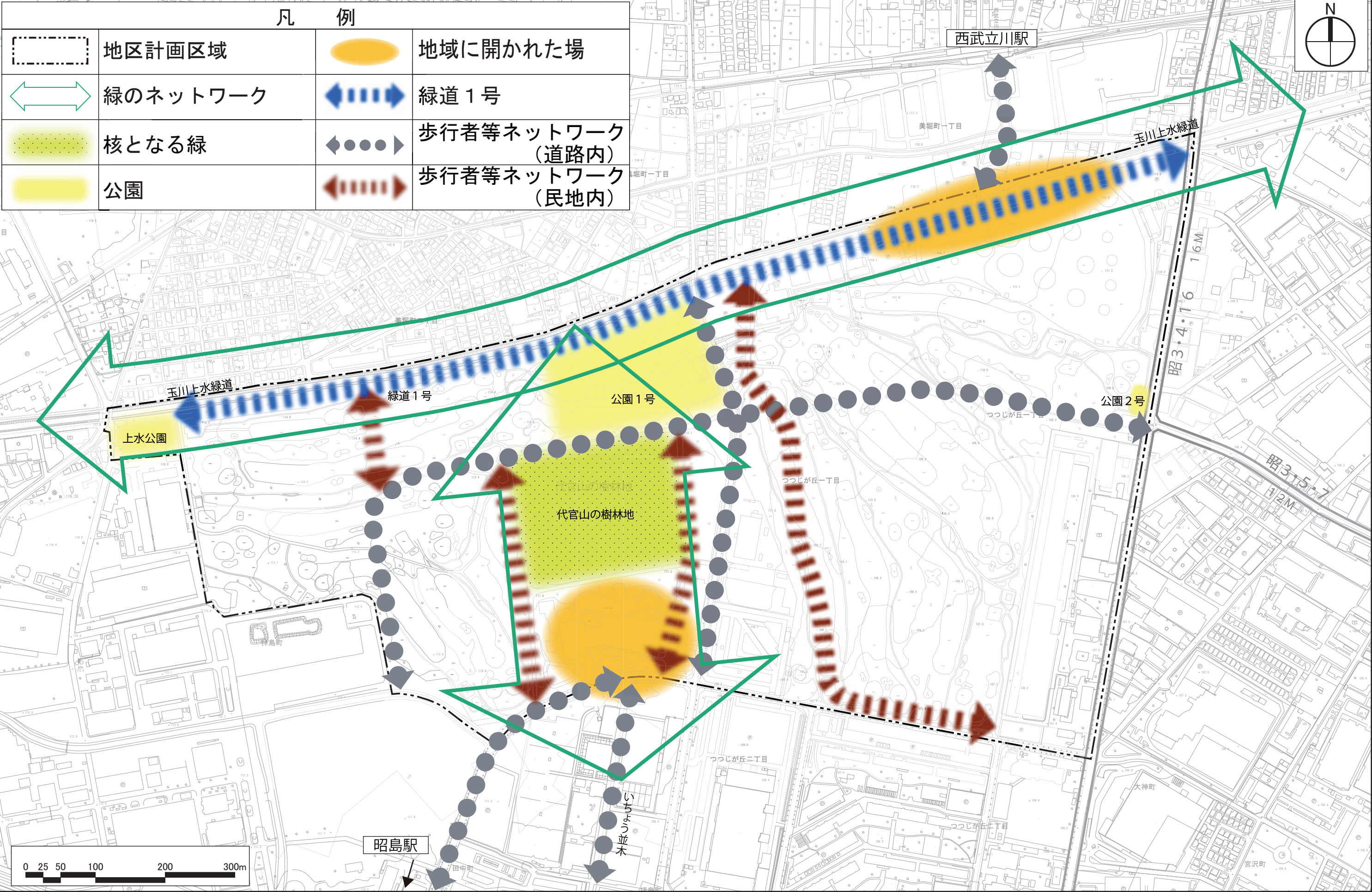


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第80号 (承認番号)5都市基街都第219号、令和5年10月10日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交第80号
(承認番号)5都市基街都第219号、令和5年10月10日

凡 例	
	地区計画区域
	緑のネットワーク
	核となる緑
	公園
	地域に開かれた場
	緑道 1 号
	歩行者等ネットワーク (道路内)
	歩行者等ネットワーク (民地内)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第80号
(承認番号)5都市基街都第219号、令和5年10月10日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

昭島都市計画地区計画 玉川上水南側地区地区計画

2 理由

本地区は玉川上水の南側に位置し、地区内外を通る玉川上水沿いには緑豊かな空間が形成されている。また、地区内では土地利用転換が図られている。地区の北側には西武立川駅や戸建住宅が立地し、南側には本市の中心拠点である昭島駅周辺のにぎわいが見られる。

昭島市都市計画マスタープランでは、玉川上水周辺は、緑の拠点と位置づけられており、本地区を含む第2地域の目指す姿として、職住遊が住み分けられた、にぎわいと回遊性のある魅力的な街並みが掲げられている。また、東京都景観計画において、玉川上水は景観基本軸に位置づけられており、水と緑を帯状に連続させ、親水空間の拡張を図るなど、季節感や潤い、玉川上水の歴史が感じられる景観形成を目指している。

こうしたことから、核となる緑である代官山の樹林地を中心として、玉川上水周辺から昭島駅前のいちょう並木へつながる開かれた緑のネットワークを形成し、玉川上水沿いの良好な景観や歩行者の安全性・回遊性の向上に配慮した、産業と人・自然が融合した市街地空間の形成を目指し、約 81.5 ヘクタールの区域について地区計画の決定を行うものである。

意見書の要旨

都市計画法第17条の規定に基づき、以下のとおり実施した。

1. 縦覧

(1) 縦覧期間 令和7年3月10日(月)から3月24日(月)まで

(2) 縦覧者数 0名

※縦覧図書と同じ内容の資料の閲覧を実施

閲覧場所：市ホームページ、東部出張所、保健福祉センター（あいぽっく）、環境コミュニケーションセンター、緑会館、武蔵野会館、アキシマエンス国際交流文化棟（昭島市民図書館内）、FOSTERホール（市民会館）・公民館

2. 意見書の提出

(1) 提出期間 令和7年3月10日(月)から3月24日(月)まで

(2) 提出者数 86名

3. 意見書の要旨及び市の見解

(1) 玉川上水南側地区地区計画に関する意見

No.	意見書の要旨	市の見解
【地区計画全体】		
1	地区内の自然環境や生態系、また地区外の道路・交通や生活環境への影響、公害の懸念等が大きい開発事業を容認する内容の地区計画には反対。市民の不安が解消されるまで一旦停止し、見直しを求める。（同趣旨18件）	都市計画マスタープランに即したまちづくりを図るために、地区計画は必要です。
2	物流車両や渋滞を避ける一般車両が生活道路に流入し、交通事故や生活環境への影響が懸念される。交通量を縮小する開発事業に見直しし、市民の安全を守れるよう、地区計画で建物高さ等を規制してほしい。規制できないなら、地区計画には反対。（同趣旨12件）	地区計画は、都市計画マスタープランに即したまちづくりを図るため、地権者の理解を得て、地区のルールを定めるものであり、開発事業を縮小・撤退させることを目的とするものではありません。
3	市民意見を反映してほしい。市民の不安に答えていない。（同趣旨9件）	本地区においては、通常の地区計画よりも早い段階から懇談会や説明会等を開催し、広く市民意見の把握に努め、その意見を受け止めたうえで地権者と協議を行い、可能な範囲で地区計画に反映しています。
4	地権者の意向を重要視するだけでなく、市は市民意見を反映する仕組みを整えるべき。（同趣旨3件）	

5	地区計画案は、「より良いまちをつくっていくため」という地区計画の目的に反している。（同趣旨4件）	地区計画は、地区の特性を踏まえ、目標や方針を定め、具体的な制限を行いますので、より良いまちづくりに資すると考えます。
6	市民の福祉の増進、安全で安心なまちづくりが市の責務。開発事業による影響が市民の生活環境に及ばないよう、地区計画で安全・安心なまちづくりを目指してほしい。（同趣旨9件）	地区計画で制限できる項目は都市計画法に定められているため限られますが、地区計画以外の手法も含めて、市民の生活環境が阻害されることが無いよう、引き続き事業者との協議等に努めてまいります。
7	都市計画マスタープランに即した「緑の拠点」「水と緑のゾーン」としての地区計画になっておらず、反対。緑地保全を代官山緑地だけとするのは不十分。（同趣旨17件）	都市計画マスタープランにおける位置付けや現況、課題等を踏まえて、本地区のまちづくりの重点ポイントを整理したうえで、まちづくりのイメージを掲げています。 地区計画案では、そのイメージを実現するために、方針や具体的な制限を定めておりますので、都市計画マスタープランに即しています。
8	令和6年12月に昭島市議会が提出した「大規模物流施設及びデータセンターの立地に係る法整備等を求める意見書」に対する国の考え方がまとまるまでは、開発事業を容認する地区計画を拙速に決めるべきでない。	本地区においては、東京都環境影響評価条例に基づく手続きの状況等を踏まえ、検討及び都市計画の手続きを進めており、拙速な進め方であるとは考えておりません。
9	回遊性の強化は、昭島駅北口の課題であり、この地区は関係ない。都市計画マスタープランの曲解である。	都市計画マスタープランにおいて、本地区の位置する第2地域のまちづくりの方針として、方針1では、昭島駅北口周辺、いちょう並木、代官山の樹林地、玉川上水周辺などの自然・文化資源をつなぐネットワーク化を図り、歩いて楽しめるまちづくりに努めるとしています。また、方針4では、玉川上水の周辺から代官山の樹林地にかけて、市民の散策の場としての活用を促進するとしています。 以上より、回遊性は必要な視点であると考えます。
【地区計画の各方針】		
10	業務地区の土地利用の方針は、都市計画マスタープランに則っていない。	都市計画マスタープランでは、本地区の位置する第2地域の土地利用の方針において、住・工・商の調和が掲げられています。
11	業務地区Bの土地利用の方針に「周辺の住環境と調和した市街地形成」とあるが、その住環境はどこを対象に考えているのか。	業務地区Bの南側に位置する住宅団地など、周辺の住宅地を指しています。
12	緑化の方針だけでは、環境基本計画の目標であるみどり率の維持ができない。	みどり率の維持については、本地区だけでなく市内全域で、且つ行政のみならず、市民、事業者各々の取組が必要です。本地区においては、代官山の樹林地の保全や公園の整備、緑化の方針に基づき、みどりの確保を図ります。

【地区施設】		
13	東西道路は地区施設にすべきでない。交通渋滞の緩和には役に立たないうえ、代官山緑地が孤立し、アンダーパス程度では生態系は保全できない。	新設の東西道路は、81.5haの地区全体における土地利用を支えるために、区画道路1号（はなみずき通り）とともに必要な地区施設であると考えます。 なお、新設道路によるロードキル対策については、開発事業者において、東京都環境影響評価審議会での意見等を踏まえ、専門家の助言を得ながら動物の移動経路の確保などの適切な措置が検討されるものと理解しています。
14	東西道路は、地区東側のみ（はなみずき通り～諏訪松中通り）とし、代官山緑地と公園・玉川上水を分断しないでほしい。（同趣旨2件）	
15	東西道路に関する市の認識が、調査計画書に対する意見書では「緑の連続性を分断」「道路の位置を再考」となっていたのに、「骨格として不足」という不可解な理由で必要と変更されている。	調査計画書における開発計画では、新設道路だけでなく建築物が林立することで緑の分断がされていたため、道路の位置だけでなく、建築物や公園・緑地の位置を再考するよう意見しています。その後、開発事業者において、本市のまちづくりについて一定の理解を示し、玉川上水沿いにまとまった緑を配置するなど、配棟計画が変更されています。 なお、新設の東西道路は、81.5haの地区全体における土地利用を支えるために、区画道路1号（はなみずき通り）とともに必要な地区施設であると考えます。
16	公園1号はつくらなくてよい。生物の生息に資するサンクチュアリにすべき。	玉川上水から昭島駅前のいちよう並木までつながる緑のネットワークを形成するため、公園の適切な配置が必要と考えます。
【建築物の敷地面積の最低限度】		
17	500㎡という大規模開発を前提とした制限をする必然性に疑問がある。	業務地区内に戸建て住宅等小規模宅地が混在しないように、敷地の細分化を防ぐことが必要です。
【壁面の位置の制限】		
18	壁面後退をより広く取り、圧迫感を減らしてほしい。（同趣旨2件）	地区計画は将来に渡って制限がかかることから、制限内容については地権者の理解が必要であり、限度があります。 なお、緑化の方針において、景観への配慮のため、玉川上水や市道北146号沿いは、高木を配置し、量感のある緑の確保に努めるとしています。
No.	意見書の要旨	市の見解
【建築物等の高さの最高限度】		
19	高さや壁面後退の規制により、規模縮小し、交通量縮小や周辺住民への配慮をすべき。（同趣旨11件）	地区計画は、都市計画マスタープランに即したまちづくりを図るため、地権者の理解を得て、地区のルールを定めるものであり、特定の開発事業を制限することを目的とするものではありません。

20	業務地区Aの高さ制限は、玉川上水景観基本軸の趣旨を踏まえた高さ（＝樹木の高さ）に制限すべき。（同趣旨4件）	地区計画は将来に渡って制限がかかることから、制限内容については地権者の理解が必要であり、限度があります。 なお、玉川上水景観基本軸における景観形成基準については、樹木の絶対高さを意味するものではないと東京都に確認しています。
21	業務地区Bに高さ制限を設けるべき。今後の建替えでのさらなる高層化を容認している。（同趣旨3件）	地区計画案の策定にあたっては、周辺の建物の現状及び昭和50年代に建設された住宅団地等の将来の建替え並びに周辺からの景観等を鑑み検討しています。 なお、地区計画は、地区の特性に応じて制限内容を定めるため、市内既決定の地区計画においては、高さ制限を設けていない地区計画もあります。
22	業務地区Bの高さについて、事業計画の建物高さ（45m）より緩い制限であり、開発事業を容認している。せめてつつじが丘ハイツと同じ33m以下としてほしい。（同趣旨5件）	
【樹林地・草地等の保全に関する事項】		
23	代官山緑地のみを緑地保全地区とするのではなく、より広い範囲としてほしい。今よりも広く地権者に要求すべき。（同趣旨2件）	地区計画の策定にあたっては、実際に制限を受ける地権者の意向が重要となるため、土地利用を極端に制限する地区計画は、地権者の理解を得ることが困難です。
【方針附図】		
24	代官山緑地の東西に記されている歩行者ネットワークは、生態系の保全のため、人の通行を控えるべき。	歩行者や自転車の安全性の確保を図るため、民地内に通行空間を確保することは必要であると考えます。
25	安全な歩行者空間の確保の具体的な計画と実施時期を公開してほしい。	方針附図に示す歩行者等ネットワークや緑道は、既存のもの以外は、今後の民間開発において、事業者により整備される予定です。
【その他】		
26	地区計画に馴染まないとされている意見の中に大切なものがあるように思えるが、地区計画で検討できるできないの基準はどこにあるのか。	地区計画で制限できる項目は都市計画法で定められています。
27	緑化率や、よりまとまった緑地確保に関する規制を行い、今ある自然環境を保全すべき。（同趣旨2件）	まとまった緑地を確保するために、地区計画等緑地保全条例による担保を検討しています。
28	地区計画で早朝・深夜の交通規制をしてほしい。	地区計画で制限できる項目は都市計画法で定められているため、交通について、具体的に制限することはできません。

29	環境基本計画で掲げるみどり率の目標やカーボンニュートラルに向けた目標が達成されないのは明らかである。	みどり率やカーボンニュートラルに向けた目標達成には、本地区だけでなく市内全域で、且つ行政のみならず、市民、事業者各々の取組が必要です。本地区においては、代官山の樹林地の保全や公園の整備、緑化の方針に基づき、みどりの確保を図ります。 なお、カーボンニュートラルの実現に向け、事業者に対して施設全体のより一層の省エネ対策及び再生可能エネルギーの調達等による温室効果ガスの発生抑制を要請しています。
30	玉川上水景観基本軸を遵守した地区計画になっていない。（同趣旨2件）	東京都景観計画における玉川上水景観基本軸の景観形成基準について、東京都に確認のうえ、市としての考えをまとめ、地区計画案としています。
31	緑地保全条例により何を保全するのか明確でない。まずは代官山緑地の調査を行い、より中身のある条例を制定すべき。	緑地保全条例は、都市緑地法第20条に基づき、緑地の保全上支障のある建築物の新築や木竹の伐採等を制限し、現に存する樹林地、草地等の緑地を保全するために制定を検討しています。なお、代官山の樹林地は民地であり、市として調査を行う考えはありません。

(2) 昭島駅北口駅前地区地区計画に関する意見

No.	意見書の要旨	市の見解
32	道路が片側一車線で道幅も狭く、大型車が走行した場合、横を走る自転車は危険なため、自転車レーンの整備や、交通事故の心配のない安全対策を地区計画に含めてほしい。	地区計画で制限できる項目は都市計画法で定められているため、交通安全について地区計画で具体的に制限することはできません。 なお、自転車レーンの整備等の歩行者や自転車の安全対策については、引き続き関係機関と連携して取り組んでいきます。

(3) 用途地域に関する意見

No.	意見書の要旨	市の見解
33	都市計画マスタープランと矛盾する準工業地域のまま放置していたのが問題で、市はその反省と検証をすべき。(同趣旨2件)	都市計画マスタープランにおける「緑の拠点」や「水と緑を守り育てるゾーン」での土地利用は、公園や緑地に限ったものではありません。工業系土地利用であっても、都市計画マスタープランにおける位置づけを十分理解、配慮した土地利用を求めるものです。 なお、用途地域を準工業地域としていることについては、ゴルフ場となる前は工業利用されていた土地であり、従前と同じ工業系企業が継続所有し、再度の転用も否定できない状況において、用途地域の変更は適当ではありません。

(4) 高度地区に関する意見

意見無し

(5) その他の意見

【開発事業】		
34	住宅街の中に物流施設・データセンターを建設する開発事業に反対。中止・縮小すべき。(同趣旨13件)	
35	データセンターのCO2排出量、電力消費量により、環境基本計画の目標が達成できないため、開発事業の見直し、縮小が必要。(同趣旨2件)	

36	開発事業による影響（片側一車線の中に5,800台/日の交通量、交通渋滞、児童・生徒の交通安全、生活道路への抜け道、交通事故、緊急車両の走行、大気汚染、排気ガスや粉じんによる健康被害、騒音・振動、夜間騒音による睡眠障害、玉川上水の環境・景観保全、建物による圧迫感・景観阻害、日照・風通しの変化、3,000本以上の樹木伐採、代官山緑地の分断・孤立化、みどりの減少、雨水浸透の変化、生態系への影響、深層地下水のおいしい水の維持、施設火災・避雷対策、CO2排出量、膨大な電力消費量、排熱によるヒートアイランドの発生、熱中症などの健康被害等）が懸念される。将来の不安が払拭されない。（同趣旨47件）
37	周辺道路の拡幅整備や大型車の通行規制などの対策が必要。（同趣旨2件）
38	大きなプロジェクトに対して、周辺の環境を整えるためにやれることがあるはず。時間をかけて取り組んでほしい。
39	環境影響評価書には、「努力する」「徹底する」などの簡便な標記しかなく、具体策が提示されていない。不完全な評価書を承諾して開発に同意すべきでない。都知事意見書で代官山緑地や玉川上水への影響に言及されており、DC8とL2による日影の影響があるため、減築すべき。
40	都知事意見書で「緑地環境の利用方法について区分」「周辺自然環境への影響に配慮するよう努めること」とされているが、有効に機能する配慮となるか疑問である。
41	公示中の短期間で環境影響評価書を読み込むことは不可能。市でダイジェスト版を作成してほしい。評価書の結論は、基準を満足するというだけで、どこが良くなったのか不明である。将来公害とも言える悪影響があるのだから、計画縮小しなければ解決にならない。この評価書は無意味で、誠実な企業と思えない。
42	住民との意見交換を行っている最中に、環境影響評価書を公示・縦覧するのは、都知事意見書や環境影響審議会での質疑に反している。（同趣旨2件）
43	自然環境も大切だが、生活に直接影響する社会的環境への影響調査と、誰にでも分かりやすい対策をしてほしい。
44	つつじが丘ハイツからのモニタージュ写真は、環境影響評価書案とはまったく別のものである。
45	市の将来に大きな影響を及ぼす開発事業に対して、市は真摯に、主体的に対峙してほしい。（同趣旨2件）
46	市は開発事業に同意しないでほしい。（同趣旨2件）
47	データセンターからの排熱予測など開発事業による環境影響に対し、市は「開発事業者から影響はないと聞いている」という無責任な態度で主体的に検証する姿勢がない。市が専門家に意見を求め、懸念の検証を行うべき。（同趣旨7件）

48	環境基本計画の実現のため、生態系への影響、膨大なCO2排出量や電力消費量など環境問題への対策について、市が専門家の意見を求め、第三者委員会に諮問するなどして、検証や対策に取り組んでほしい。（同趣旨6件）
49	データセンターによる環境問題について、開発事業者の説明がほとんどない。市は、回答を出させるべき。
50	開発事業によって起こる公害（騒音、振動、大気汚染、データセンターの排熱によるヒートアイランド等）を扱う市の窓口はあるのか。
51	代官山緑地が分断されないよう、市が専門家の意見を求め、持続可能な環境づくりを提案してほしい。
52	生態系の保全のため、市が現況調査・今後の対応策を住民と開発事業者に示してほしい。
53	使用する水の量が不明であり、地下水を水道水に使用している昭島市は、地下水に水利権を設定する条例をつくるなど努力すべき。
54	周辺環境への影響（交通渋滞・生態系等）を東京都や警視庁に任せて、市が主体的に関係協議を働きかけず、横の行政連携を怠っている。
55	市は、市民の声を聞き、交通量縮小、高さ制限、時間を区切ったの営業など検討してほしい。
56	地域貢献棟は不要。フォレスト・イン昭和館は多くの思い出がある場所なので、市で保存し活用すべき。
57	開発事業に伴い発生する交通量について、警察協議しているのか。周辺の道路状況からは、交通量を半減する必要があるのではないか。
58	朝日町交差点から西の市道西113号は狭く、対策が必要。
59	物流施設の立地にあたっては、昭和町の江戸街道沿いの生活道路で渋滞時の抜け道利用が多いため、居住者以外の通行規制を検討してほしい。また、線路沿いの道路は制限速度をかなり超える車両が多いため、実態調査をして対策を検討してほしい。
60	開発事業者は現行交通量調査を平日に行っているが、年間の1/3の日数は土日や行楽シーズンであり、正確な調査となっていない。
61	大木のアカマツは貴重な自然林であり、出来る限り伐採は避けてほしい。シイやカシなどの樹木は庭木のサイズではなく、みどりの確保は住民も含めて皆ですべきという市の説明は不可能である。（同趣旨2件）
62	従前の土地利用の状況から、土壌汚染の可能性があるので、造成開始までに確認すべき。
63	データセンターにおける冷媒の管理について、具体策が示されていない。
64	開発事業に係る問題について、市と住民で協議する場を設けるべき。

65	市民、事業者、行政の三者協議を速やかに行ってほしい。建設後では遅い。
66	開発事業者には住民の声を真剣に聞いてほしい。
67	開発事業者は「住民の声を聞く」として説明会を開いているが、聞くふりをしているだけである。
68	開発により失われた自然は取り戻せないことをよく考えてほしい。（同趣旨3件）
69	外国の企業が日本の土地を買えないような規制をしてほしい。
70	水と緑のまちに物流施設を計画することが信じられない。ゴルフ場の元所有者がどのような考えで売却したのか知りたい。
71	ゴルフ場跡地等は既に売却された土地であり、皆がプラスになる方法を考えたい。他の物流事業者と協働して新しい物流システムや専用路線を検討する、若い世代からの提案を募集する賞金付きプレゼンテーションを都が開催する、などいかがか。
【変電所】	
72	東電変電所について、安全性や環境評価などに係る周辺住民の合意が得られていない。

※意見書の要旨ごとにまとめたため、提出者数と意見数は一致しない。