

令和6年度 第2回昭島市都市計画審議会 議事要旨

開催日時	令和6年12月23日（月曜日）			開会	午後	3時	00分
				閉会	午後	3時	58分
開催場所	市役所3階 庁議室						
委員の出欠							
出席委員	鈴木 実	鈴木 一昭	舩原 邦明	辻川 誠			
	松原 亜希子	小林 こうじ	林 まい子	奥村 博			
	及川 雄史	桑波田 幸喜	野崎 保	竹井 和子			
欠席委員	ゆざ まさ子	難波 悠	細見 明彦				
説明のために出席した者の職氏名							
市 長	臼井 伸介	都市計画部長	後藤 真紀子				
都市計画課長	塚本 政						
職務のため出席した事務局職員の氏名							
都市計画係長	土屋 亜衣良	都市計画係	東野 恵				
傍 聴 者	3名						

次 第

1	開会
2	市長挨拶
3	議題
	（1）諮問第1号
	昭島都市計画生産緑地地区の変更について
	（2）玉川上水南側地区等の都市計画に関する原案について（報告）
4	閉会

配布資料

・ 諮問第1号資料 昭島都市計画生産緑地地区の変更（案）
・ 議題2資料① 玉川上水南側地区等の都市計画に関する原案説明会
・ 議題2資料② 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

議 事

(1) 諮問第1号 昭島都市計画生産緑地地区の変更について

《都市計画課長より説明》

生産緑地地区の都市計画変更後の面積は約 41.93ha となる。削除の合計は、地区数が 11 件、面積が約 16,720 m²、このうち生産緑地の指定から 30 年経過によるものが 1 件、公共施設の設置によるものが 1 件、それ以外は、主たる従事者の死亡等によるもの。追加の合計は、地区数が 3 件、面積が約 920 m²である。

(以降、資料説明)

《質疑》

(奥村委員) 昭島市の総合基本計画でも都市農業の振興が掲げられており、認定農業者数を維持すると目標を示しているが、現在の農業者数はどれくらいか。

(都市計画課長) 都市計画課では認定農業者数は把握していない。

(奥村委員) 宅地化が進む中で農地面積を維持したいところだが、農地減少の傾向が毎年続いている。都市計画の分野かわからないが、総合基本計画にある実施計画の中で、「認定農業者施設整備支援事業」があるが昭島市としてどのような支援を具体的に行ったのか教えてほしい。

(都市計画部長) 今年度の内容について具体的な内容は把握していないが、過去には例えば堆肥化の支援等を行っていた。一方的な施策ではなく、農業者と対応する中で、望まれる施策を担当の方で考えていると聞いている。

(奥村議員) 農業者数を維持していきたいという市の状況も十分理解する。引き続き、総合基本計画での目標に近づけるように、ぜひ努力してほしい。

《結論》 原案同意。

(2) 玉川上水南側地区等の都市計画の原案について（報告）

《都市計画課長より説明》

本年 7 月に報告した都市計画素案について、その後検討を進め都市計画原案を策定し、都市計画法第 16 条第 2 項に基づく説明会や縦覧等を実施したため報告する。

(以降、資料説明)

今後の予定については、ゴルフ場跡地等において計画されている開発事業について東京都環境影響評価条例に基づく手続きの進捗等を踏まえたいため、時期は未定だが、都市計画（案）を作成し縦覧等を経て、本審議会へ諮問する。

《質疑》

(林委員) 現在、地区計画区域内に地権者は何名か。

(都市計画課長) 都市計画法 16 条に規定する地権者は把握しているところで 14 社。権利が変動している可能性はある。

(林委員) 地権者が複数いることで、どのような配慮が必要になっているのか具体的に知りたい。

(都市計画課長) 開発事業で注目されるG L Pは大規模な土地の権利を有するが、他に1,000平米に満たない土地を持っている方、既存建物で事業をされているという方もおり、同様の制限がこの地区にかかることから、配慮が必要になっている。

(林委員) 市民意見を見ると建物の高さや壁面後退について、当初から特に意見が多い。この点について地権者も複数いる状況でこれ以上の内容変更は難しいのか教えてほしい。

(都市計画課長) 大規模な土地の所有者であれば壁面後退を更に下げるということも可能かもしれないが、小さな宅地の事業者に対してそういった制限がかかると、殆ど活用できる土地がなくなる等の事情もあり制限はこれが精一杯だと考えている。ただ、壁面後退が基準を満たせば良いという訳ではなくて、事業者がまちづくりの考えに沿って、より後退してもらおうとか、工夫をしてもらうなど制限以上のことが考えられるのが地区計画だと思う。

(都市計画部長) 課長説明の通り、土地の大小によって壁面後退距離による影響の違いはある。それならばG L Pの土地だけでも更に下がらせれば良いという考えの方もいるかもしれないが、事業者として実際の建物は壁面後退させて計画したとしても、そこに法による制限をかけるというのはまた別な話である。制限をかけるにあたっては合理的な理由がないといけない。その中で壁面後退・環境緑地の幅は既存の隣接する地区計画の業務地区を基準として設定しているが、つつじが丘団地の北側の1箇所だけについて地権者の理解を得て5メートルまで下げている。更に敷地内に歩行者空間を設けてもらう予定であり、協定を結んで担保していきたい。このことは地権者も了解している。

(林委員) 協定に期待するところである。現在は地区計画策定前ではあるが、今後、つつじが丘団地沿いの事例も考え、地区計画を一度策定した後に、何かしらの事情があり変更協議することは可能か。

(都市計画課長) 変更することは当然あると思う。例えば土地利用形態の変更、マスタープランの方針等の地区の位置づけが変わった場合、変更を検討していかなければならない。

(林委員) 緑地保全条例制定の取組は非常に素晴らしいと考える。こちらについて植生分布を把握した上での取組をお願いしたい。かねてから行政としてもぜひ実態把握に取組いいただきたいと伝えているが、その後実態把握について検討が進んでいるか。

(都市計画部長) 基本的に市が管理するものではなく、民間がより良い環境保全をしてもらうというのが地区計画の条例の趣旨であるため、市として植生分布

を把握する考えはない。

(林委員) 条例制定の主体は昭島市になると思うが、民間の管理ではあるが特段実態を把握せず、制定後に実際に保全がなされているかというチェック等は現状では考えられていないのか。

(都市計画課長) 条例の内容について検討しているところである。今ある植生、代官山の樹林地をどうやって維持保全していくかというところの観点で条件を定めていくため、木竹等の伐採が行われる場合は市の方に届出・許可が必要との形になってくると思う。通常の維持管理の面では、特段市の方で何かするようなことはない。何か異常があった場合は、立入りすることも検討はしている。

(林委員) これは意見だが、今回の計画地で代官山は非常に貴重な緑地であると思う。基本的な管理は民間だとしても、行政として年に1回とか、実態把握していただきたい。また、緑化率について今回の地区計画の中では定めが無いが、緑化の方針以外に今後、地区計画以外で具体的な指針は出るのか。具体的な言及が協定なりであるのかということをお願い。

(都市計画課長) 玉川上水南側地区については緑化率を定める予定はない。今後具体的な数値目標について地区計画の中では定めないが、協定の中でこういった形で示せるかというのは今後の検討である。

(奥村委員) これまでの説明会の振り返りで、壁面後退や高さ規制についての質問や意見が多かった。今回の原案説明会の中でも、130名の方が参加されて意見も100件近く寄せられたということで圧倒的に開発計画についての意見が多かった。特に大きな焦点となったのが交通量の問題と思う。これは市も大きく懸念をしており交通量減少を求めているが具体化しないという中で、交通管理者である昭島警察署も頭を痛めていると思う。この地区計画で出来る規制というのは高さ規制しかないと思っている。原案の説明会でも、この高さ規制がある程度進むのではないかと期待を持っていたが、素案説明会と変わるものではなかった。これではなかなか交通量の減少というのはならないのではないかと。市はどのように考えているのか。

(都市計画部長) 高さ制限を厳しくして建物ボリュームを抑えさせ、その結果交通量を減らす考えについてこれまでも質問を受け答弁しているが、地権者の権利を制限するため、合理的な理解が得られるものでなければならない。開発計画を縮小させるため、撤退させるために高さ制限をするということは理由にならない。また、周辺環境との関係では、玉川上水側については東京都の景観条例にて景観基本軸となっており、その考えに基づいた高さ制限が必要だと考える。地区の南側については、昭島駅前の地区計画の方でも高さ制限は40メートルから45メートルだが、実際の建物はどれも制限より低い。将来、隣接する住宅団地の建て替えなどの動向等も考えると、

この地区計画で制限をしたものが今後の隣接地にも影響する可能性もある。また、業務地区Bは、横田基地の航空法での高さ制限であるとか、建ぺい率・容積率での制限等の規制があるため、地区計画で高さ制限を設けない方が周辺の住民にとっても良いとの判断である。

(奥村委員) 業務地区AとBの高さの違いで、この地域での主たる地権者であるG L Pの開発計画での建物高さはこの地区計画で示した高さより低いというのが実態だが、より厳しく高さ制限をすべきだと意見する。それから都市計画原案について、これを基に都市計画案が作られていくということだが、計画案について市民からの意見聴取は行うか。

(都市計画課長) 都市計画案については都市計画法 17 条に基づいて 2 週間の縦覧、意見募集を行う予定。

(奥村委員) 縦覧、意見募集の中で内容変更はあり得るのか。

(都市計画課長) 市民から都市計画案の縦覧の際に受けた意見は、市の見解をつけてこの都市計画審議会に諮る。

(野崎委員) 昭島市内には地区計画が定められた区域が多数ある。地区計画区域内で開発をする場合は 30 日以内に届出することとの規定があるが、昭島市の宅地開発等指導要綱の中に地区計画についての記載がないのはなぜか。また、本地区で計画されている開発は課題が広範囲に渡るため市長をトップにした体制作りが必要になる。都市計画部だけでなく庁内全体で取り組んでいるということで、地区計画は都市計画課が中心となり作成し他の部局にも意見聴取などしていると思うが、調査検討部会や調整委員会のような組織があった方がよかったのでは。

(都市計画部長) まず初めに開発指導要綱の規定について、地区計画は法で定められており、他にも開発に関係する法律が多数あるため、1 つだけ書くのはいかかとの考えである。但し、要綱に基づき交付する同意協議書の一般的事項のところで法令遵守の記載がある。2 点目の庁内の体制については、検討会のような組織は作っていない。ただ案件に応じて関わる部署が多岐に渡り、例えば学校関係で教育部門も影響したり、道路関係であったり環境であったりとあるためフレックスに対応しており、庁内全体の、例えば部長職に意見聴取をしたこともある。市を上げて事業者と対峙し地区計画を検討している。

(林委員) 今後の地区計画の策定手続きについて環境アセス等の状況を注視して進めるとのことだが、具体的な流れを教えてください。

(都市計画部長) 先立って環境影響評価書案が事業者から出され、それに対して、都知事からの審査意見書が出ている。都の意見を受けて評価書がどのように出てくるのか、そこの動向を見つつ確認したいと思っている。

(林委員) 開発事業者にて P T A 等から危険箇所の聞き取りを行っており必要な対策

を検討してもらうということだが、現状何校から聞き取りをしているかわかれれば伺いたい。

(都市計画部長) この場では答えを持っていないが、実際に説明を求められているのは、数校であると聞いている。

(林委員) 環境アセスでの都民の意見を聞く会で、ある学校の保護者が「具体的な経過書を伝えただけでもその回答が半年後であり、更に一般的な回答であった」と意見していた。10月17日の総括審議では、ヒヤリハットさせないような計画を住民は望んでいることが報告され、都・市・住民とも連携しながらヒヤリハットを解消させていく目標を持っていくという意見も出されていた。この点は非常に重要と思うため意見として伝える。最後に資料3ページ目最後の公園ワークショップについて伺う。参加者は今回どのように選考されたのか。

(都市計画部長) 開発事業に伴い整備する約3.5ヘクタールの公園について、市民の皆様にも愛され利用される公園にしたいとの考えがある中で、開発事業者により4日程開催された。まずは参加希望者の都合を聞き、全体の数の調整をしたと聞いている。このうち1日程については、近隣の小学校の先生の方から児童の校外授業として使いたいという要望があり小学生枠になった。残りの3日程については、希望日時に偏りがあり参加者が少ない会もあったが参加者をお断りする会もあったと報告を受けている。参加者選択について恣意的な選択はしていないと思うが、市は把握していない。

(林委員) 私も参加して、事業者の方から、参加者の世代が様々な構成になるようにし、様々な意見聴取ができるように工夫されたと話聞いたが、そのような良かれと思ってしたことが市民からすると選考基準が明確ではないとか不信感を持たれるような結果になっていたようだ。市民と対する場合は非常に重要であり積極的に設けてほしいが、その際には選考をできるだけせず、明確な参加基準で実施してほしいと意見する。最後にワークショップ内で駐車場整備も検討しているという話が事業者からあり、市民からはなぜここに駐車場というような反応が複数出ていた。地区計画の中でも公園として掲げられている中で、駐車場の整備予定が検討されているのかわかる範囲で教えてください。

(都市計画部長) 開発計画でも公園の位置などは示されているがその内容についてはまだ白紙の状況である。事業者からは、約3.5ヘクタールという市内でも有数の広い公園であり、近隣だけでなく広域からも車で行きたいという方もいるだろうから駐車場が必要と考えていると打ち合わせの中で聞いている。その規模等も市でわかりかねるため、実際の計画を見た中で市として意見したい。

(奥村委員) 先ほど話にあった、ワークショップの中で小学校の児童が参加したとい

う話は、学校から申し出があったのか。教育委員会としてこれを承知しているのか。

(都市計画部長) 事業者から聞いているのは、近隣の学校にワークショップの案内を行ったときに、先生の方から希望があり、学校から直接申出があったと聞いている。それを教育委員会として把握しているかどうかまでは、わかりかねる。

(奥村委員) G L Pからの案内は全校に行われたのか。

(都市計画部長) 公園や事業地に近い近隣の学校に案内したと聞いている。

(奥村委員) 拝島第二小、つつじが丘小、武蔵野小あたりか。実際に何人くらいが参加されたか。

(都市計画部長) 概ねそのあたりと、立川市の学校にも声をかけたと聞いている。参加人数などの詳細は掴んでいない。

署名委員氏名

署名委員氏名
