

◎都市計画原案に関する縦覧等について

都市計画法第16条第2項の規定に基づき定めた「地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成元年3月30日条例第8号）」により、以下のとおり実施した。

1. 縦覧

- (1) 縦覧期間 令和6年11月25日（月）から12月9日（月）まで
- (2) 縦覧者数 5名（うち地区内地権者0名）

2. 説明会の開催

- (1) 日時・場所 令和6年11月30日（土）午前10時から つつじが丘小学校体育館
令和6年12月4日（水）午後7時から 市役所市民ホール

3. 意見書の提出

- (1) 提出期間 令和6年11月25日（月）から12月16日（月）まで
- (2) 提出者数 121名（うち地区内地権者0名）

◎都市計画原案に対する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・交通や生活環境等への影響が大きい開発事業を容認する内容の地区計画には反対。市民の懸念が解消されるまで一旦停止、もしくは中止・撤回すべき。（同趣旨43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	市民意見を反映してほしい。市民の立場に立っていない。（同趣旨19件）	
3	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4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	水と緑のまちづくりを掲げて、市民の立場で事業者に働きかけるべき。	

No.	意見書の要旨	市の見解
5	環境影響を東京都のアセス審議会に任せるのではなく、市の環境基本計画を実現するため、事業者と毅然とした協議をすべき。(同趣旨5件)	<p>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、生態系や地区外の道路・交通等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。地区計画は、都市計画マスタープランに即して、地区内の建築物等のルールを定める都市計画の制度ですので、実際に制限を受ける地権者の理解が必要です。開発事業を縮小・撤退させるための過度な制限は、地権者の理解を得ることが困難です。</p>
6	市が事業者と本気で交渉していると思えない。努力したとは思えない。住民の声を聞いて交渉してほしい。市民生活へのリスク回避・軽減に向けて協議してほしい。(同趣旨7件)	
7	住民の福祉の増進、安全で安心なまちづくりが市の責務。生活する市民の目線に立ち、想定される諸問題に取り組み、行政としての役割を最大限に果たしてほしい。(同趣旨9件)	
8	都市計画マスタープランで掲げる将来都市像実現のため、地区計画を交渉カードの一つとして有効に活かし、強い姿勢でもっと主体的に必死に事業者と交渉してほしい。	
9	都市計画マスタープランに即した、緑の拠点としての地区計画にすべき。どこが即しているか具体的に説明してほしい。緑地保全が十分でなく、自然環境の保全を掲げる水と緑のゾーンにふさわしくない。(同趣旨7件)	<p>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。</p> <p>玉川上水南側地区地区計画原案では、そのまちづくり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、都市計画マスタープランに即したものとなっています。</p> <p>なお、土地利用の方針において、業務地区A及び業務地区Bには、業務施設という文言を記載しています。</p>
10	緑地保全地区を代官山緑地に限ることは、都市計画マスタープランの実質的変更である。地区計画の策定前に、住民と都市計画マスタープランの変更を話し合うべき。(同趣旨2件)	
11	都市計画マスタープランとの矛盾をごまかすことなく、準工業地域として業務利用されることが分かるように地区計画に記載すべき。	
12	市の掲げる「水と緑が育むふるさと昭島」とはほど遠い。	
13	市の将来像の視点が欠けている。	
14	東京都の「みどりの新戦略ガイドライン」に記載のあるみどりの拠点の形成について地権者と再協議してほしい。	みどりの軸や拠点を考えた地区計画原案となっています。
15	地区計画は少しは良さそうに思える。	ご意見として承ります。
16	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。	<p>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。</p> <p>以上より、回遊性は必要な視点であると考えます。</p>

No.	意見書の要旨	市の見解
【地区計画区域】		
17	対象地域に玉川上水北側まで含める必要はない。都の各種位置付けで既に保全が図られている。	地区内の地権者等が土地利用を図るうえで、重要な地域資産として配慮し、より良い空間が創出されるよう、玉川上水を区域に含めることは意義があると考えます。
【地区計画の目標】		
18	「緑地と生態系の保全」を明記すべき。	緑地保全地区における土地利用の方針に記載しています。
19	「産業と人・自然が融合」の「産業」が物流・データセンター開発のことであるなら記載を削除すべき。	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。また、業務地区は、主に業務や商業機能が想定されることから、「産業」と記載しています。
【地区計画の各方針】		
20	地区名称が「業務地区」となっていて、都市計画マスタープランの位置付けと整合していない。地区A、地区Bとすべき。業務とつけなければならない理由は何か。（同趣旨2件）	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。また、市内の地区計画においては、地区名称は、主要な土地利用を表す名称とすることが通常であるため、本地区においても「業務地区」としています。
21	区域全てを緑地保全地区としてほしい。全てが無理でも、「水と緑のゾーン」の半分以上は保全地区とするなど、今よりも広く事業者に要求すべき。（同趣旨3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。
22	公園の整備方針自体は望ましいが、どのような公園となるか不明である。物流施設やデータセンターに囲まれ、大型車で道路が渋滞する中で、人の憩いも生物の安住も果たせないような公園の設置自体に無理がある。（同趣旨2件）	玉川上水から昭島駅前のいちょう並木までつながる緑のネットワークの形成において、公園の配置は有効であると考えます。公園の整備内容については、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た検討が必要であると考えます。
23	その他の方針に、「良好な景観を保全するため、周辺の景観への影響について配慮する。」を追加すべき。	ご意見として承ります。なお、建築物等の整備の方針や緑化の方針において、周辺からの景観配慮について記載しています。
24	その他の方針の（2）災害時にどの範囲の市民が避難場所として利用できるか知りたい。	避難場所は、災害時に避難が必要な方の避難先となる場所であり、その利用範囲は指定するものではありません。
25	その他の方針は、「配慮する」「努める」等の抽象的記載でなく、定量評価できる内容にしてほしい。	方針ですので、抽象的な表現となります。

No.	意見書の要旨	市の見解
26	<p>その他の方針（１）の文末は「配慮する」→「低減に努める」、（４）の文末は「適切な設置に努める」としてほしい。また、樹林地、草地等の方針に「生態系の保全」を明記すべき。</p>	<p>ご意見として承ります。 なお、樹林地、草地等の保全に関する方針は、緑地の保全について記載するものであるため、生態系の保全を記載することは適当ではありませんが、緑地保全地区に係る土地利用の方針において、生態系に配慮したという文言を記載しています。</p>
27	<p>原案説明会資料P11「～本地区のまちづくりの課題と重点ポイント（10ページ）を踏まえて検討を重ねた」とあるが、その結果どういう方針になったのか別途説明してほしい。</p>	<p>地区計画原案に記載の方針のとおりです。</p>
【地区施設】		
28	<p>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、アナグマのロードキルが起こる。また、道路予定地となる代官山緑地北側の樹林はオオタカが狩りに利用している。（同趣旨5件）</p>	<p>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、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。</p>
29	<p>新設道路がどうしても必要なら代官山の南側に配置すべき。</p>	
30	<p>地区施設の東西道路が必要な根拠データを示すべき。「骨格として不足」では意味不明。</p>	
31	<p>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。</p>	<p>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。</p>
32	<p>区画道路3号（新設道路）は歩行者や自転車によく配慮しているが、区画道路4号の拡幅を検討すべきではないか。</p>	<p>区画道路4号は、幅員9mの市道北146号及び幅員16mの市道40号から構成されています。市道北146号の一部歩道のない箇所については、協定等で民地内に歩行空間を確保します。</p>
33	<p>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。（同趣旨2件）</p>	<p>玉川上水から昭島駅前のいちょ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。 公園の整備内容については、東京都環境影響評価審議会での意見等を踏まえた計画検討を開発事業者に求めていきます。</p>

No.	意見書の要旨	市の見解
34	現ゴルフ場跡地のみ、環境緑地を全て5m以上としてほしい。せめて西武立川駅南口地区地区計画に合わせ、1m以上とすべき。巨大建造物の圧迫感を減らすため、植栽には高木を含むことを明記してほしい。	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。また、市道北146号の一部歩道のない箇所については、協定等で民地内に歩行空間を確保します。
35	既存道路の拡幅は難しいと思われるので、全ての環境緑地を拡幅して、その中に法務省施設西側のような遊歩道を整備してほしい。	
【建築物等の用途の制限】		
36	周辺住民への悪影響を少なくするための考慮がなされていない。	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、地区計画は、特定の開発事業を制限することを目的として策定するものではありません。
37	巨大倉庫とデータセンターを制限してほしい。	
【壁面の位置の制限】		
38	4-2号壁面線の5mは、事業計画での壁面後退（25～30m）より緩い。もっと後退させるべき。（同趣旨5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。
39	全ての壁面後退を拡幅して圧迫感を減らしてほしい。	
40	現ゴルフ場跡地のみ、壁面後退を全て5m以上としてほしい。せめて西武立川駅南口地区地区計画に合わせ、1m以上とすべき。	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、地区計画原案としています。
41	1号壁面線について、玉川上水景観基本軸を踏まえた規制とすべき。対岸を見上げての判断は法令等に記載がなく、根拠不明である。	
42	都市計画マスタープランで緑の拠点、水と緑を守り育てるゾーンと位置付けされていることを踏まえ、玉川上水景観基本軸の解釈を東京都よりも厳密に解釈して、玉川上水沿いの建築規制を考えてよいのでは。	東京都景観計画においては、玉川上水の中心から両側にそれぞれ100mの範囲内での建物の建設は不可とはされていません。
43	玉川上水景観基本軸のとおり、玉川上水から100mは建物を建設できないように規制すべき。	
44	代官山の西側は、敷地境界から10m以上の壁面後退とすべき。オオタカの繁殖に影響があるため、代官山西側の樹林を残すべき。（同趣旨2件）	壁面後退は、ゆとりある歩行者空間の確保や周辺の良い景観と調和した街並み形成のために、道路境界線及び玉川上水敷地界からの後退として設けています。 開発事業にあたってのオオタカへの配慮については、東京都環境影響評価審議会での意見等を踏まえ、対策が講じられるものと理解しています。

No.	意見書の要旨	市の見解
【建築物等の高さの最高限度】		
45	業務地区Aの高さ制限45mは、事業計画の建物高さ（35m）より緩い。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6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。
46	業務地区Bに高さ制限を設けるべき。事業計画の建物高さ（45m）より緩い制限であり、今後の建替えでのさらなる高層化を容認している。隣接するつつじが丘住民にとって団地より高い建物となり、圧迫感が非常に大きい。（同趣旨13件）	
47	業務地区Aに制限を設けて、Bに設けない理由が分からない。「将来の建替えを鑑み」の意味を明記すべき。（同趣旨2件）	地区計画原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。
48	事業計画の縮小が叶わないのなら、業務地区Bは東西で分けて、西側は高さ制限55m、東側は45mとすべき。あるいは、業務地区B全体を55m制限とすべき。今回の事業者の後に土地利用する地権者に対しての歯止めとなる。（同趣旨2件）	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。
49	高さ制限や壁面後退の制限が緩く、将来的により大規模な建物の建設を容認している。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。
50	事業者提供のフォトモンタージュは撮影地点も分からず、つつじが丘ハイツからのフォトモンタージュもなく、信用できない。これによって高さや壁面後退を決定すべきでない。	東京都環境影響評価書案においては、玉川上水が東京都景観計画において景観基本軸であることや不特定多数の人の利用度等から、代表的な28地点を視点場として設定し、評価していると理解しています。
【方針附図】		
51	代官山の東西に歩行者ネットワークが設定されているが、代官山東側の認定こども園の子ども安全確保と代官山の生物のために、代官山沿いの通路は一般開放しない方がよい。	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。
【その他】		
52	緑化率や、よりまとまった緑地確保に関する規制が必要。（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。
53	環境基本計画との整合性を行政内部で再検討してほしい。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。（同趣旨4件）	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、行政のみならず、事業者や市民各々の取組が必要です。緑化の方針では、積極的な緑化の他、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としています。

No.	意見書の要旨	市の見解
54	データセンターによる熱収支を市が予測したうえで地区計画を検討すべき。	データセンターによる熱収支は、事業者が予測を行い、東京都環境影響評価書案の事業者説明会において示されていると認識しています。
55	彫刻園の運営の継続について、地区計画で明示すべき。継続的な市税の投入は問題。	地区計画で明示する事項ではありません。
56	地区計画だけでなく、全庁をあげて総合的な対策が必要。（同趣旨3件）	開発事業については、地区外の道路・交通や生活環境への影響等、全庁で連携し、対応しています。
57	広域避難場所の指定の件を含め、都市計画のみの情報公開では不十分。防災や交通について別途説明会や資料開示、意見収集を行うべき。	なお、開発事業者に対しては、市民への丁寧な説明や小規模な懇談の場の確保などを求めています。
58	歩行者・自転車の安全な空間確保がなされれば、日常的に移動しやすくなる。協定の内容が楽しみ。	敷地内での安全な歩行空間等の確保等に関して、地権者と協定を締結していきます。
59	原案説明会資料P35「～各方針に沿ったまちづくりを～」の各方針の内容が不明。	地区計画における土地利用の方針から樹林地、草地等の保全に関する方針までの6つの方針を指しています。
【説明会等】		
60	市長が説明会に一度も出席していない。（同趣旨7件）	地区計画の説明会については、市長の補助執行機関である都市計画部職員が対応しています。
61	説明会の時間をもっと取ってほしい。質疑応答の時間がいつも足りていない。（同趣旨2件）	懇談会や説明会と合わせて、パネル展示や説明動画の配信等により、周知・説明に努めてきました。御質問されたい方全員に対応は出来ませんが、懇談会や説明会後の開催状況やいただいた主な意見等をホームページに掲載し、共有を図っています。
62	再度地区計画案の説明会を実施してほしい。	
63	意見書の提出期間が短い。	地区計画等の案の作成手続に関する条例において定める期間（3週間）です。
64	説明会の周知が行き届いていない。（同趣旨2件）	説明会の開催にあたっては、広報や市公式ホームページのほか、地区周辺の市の施設でのポスター掲示等により、周知に努めています。
65	もっと分かりやすい説明を求める。	
66	子どもの意見も聞いてほしい。小学生でも理解できる計画にしてほしい。	説明会資料の作成にあたっては、分かりやすい資料づくりに努めています。

(2) 昭島駅北口駅前地区地区計画に関する意見

意見なし

(3) その他の意見

以下のご意見は参考意見として承ります。

No.	意見書の要旨
【用途地域】	
1	都市計画マスタープランと矛盾する用途地域を変更すべきだったのに、市は不作為の責任がある。その反省と検証をすべき。(同趣旨3件)
【開発事業】	
2	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39件)
3	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、交通事故、緊急車両の走行、商業施設への影響、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、日影・風通しの変化、樹木伐採、緑地の分断・減少、生態系への影響、深層地下水の汚染、施設火災、CO2排出、膨大な電力消費量、ヒートアイランドの発生、データセンターの騒音、温暖化の加速等)が懸念される。将来の不安が払拭されない。(同趣旨70件)
4	開発事業による懸念への具体的な対策や、問題がないことを市あるいは事業者が示し、検証しながら開発を進めるべき。(同趣旨3件)
5	事業者は都市計画マスタープランに配慮しているとは思えない。
6	道路や公園は事業者の管理とし、市に移管させないでほしい。一企業の営利のための道路を市が管理・修繕するべきでない。また、公園に多くの人が入り込むことで、生態系へ影響する。維持管理への市税投入は反対である。(同趣旨6件)
7	代官山緑地や公園に不法投棄やごみの散乱がされないよう、十分に管理してほしい。
8	最近、昭島駅北側では新しいマンションの建築などにより、さらに交通量が増えている。再度の交通量調査を実施してほしい。それまで物流計画は停止してほしい。
9	事業者がきちんと説明をしないのだから、市が近隣住民に対して開発事業の説明会を行うべき。市の説明会が地区計画関連でしか開かれないため、市がこの開発にどう向き合っているか別途説明してほしい。(同趣旨3件)
10	排熱シミュレーションなど、アセス審議会で出された懸念の検証を市が行うべき。事業者の検証を鵜呑みにするのはおかしい。(同趣旨2件)

No.	意見書の要旨
11	市は開発事業に同意しないでほしい。（同趣旨2件）
12	市長が大規模開発への危機感を表明しているなら、国や都への対策を早急に求めることが必要。（同趣旨2件）
13	交通に関する昭島警察の考えが開示されていない。
14	市の責任で、着工前に学校への交通安全教育を行ってほしい。
15	道路構造調査や橋梁構造調査を行い、開発事業により発生する交通量に耐えられるか公開すべき。
16	騒音・振動、排気ガス等の測定器を市で購入し、環境影響を正確に調査してほしい。
17	昭島市も徳島県上勝町のように「ゼロ・ウェイスト宣言」をすべき。
18	開発事業について市と警察、事業者、住民でよく話し合い、市民参加のまちづくりを主軸とすべき。
19	市は事業者と住民の協議の場を設置すべき。
20	市民、事業者、行政の三者協議を速やかに行ってほしい。着工してからでは遅い。
21	事業者は一方的な説明会を開催するだけで、市民の声を聞く姿勢が欠如している。
22	事業者の説明会では、マイクを回さないなどの対応がある。市が同席しているなら実態を公開してほしい。
23	業務地区Bが土地利用規制法により横田基地の特別注視区域にかかるため、その関連から問題を懸念する。
24	八王子市の巨大倉庫は、片側二車線のうち一車線が待機トラックで詰まっている。そうなったらどうするのか。
25	つつじが丘駐車場に日が当たらなくなり、冬場は路面凍結して使用できなくなる。
26	つつじが丘駐車場での入出庫に時間がかかるようになる。
27	市と都で検討して緑豊かな公園に繋がる施設を考えるべき。
28	事業者が将来的に持続可能な企業か分からない。数十年後のプラットフォームの変化によっては、大きな施設が必要なくなるかもしれない。将来的な見地から開発事業の見直しを。

※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。