

玉川上水南側地区の地区計画の検討内容についての主な意見

【提出状況】

| | |
|--------|---|
| 意見募集期間 | 令和5年12月21日から令和6年1月15日まで |
| 意見提出者数 | 174名（提出方法：WEBフォーム114件、意見箱43件、郵送11件、FAX6件） |
| 住所別内訳 | 市内158名、市外16名 |

【意見まとめ】

Q2 (1) 地区計画の区域・目標・土地利用の方針についての主な意見

○全体

- ・計画区域や目標、方針は悪くないと思う（2件）
- ・周辺の地区計画と整合をとるべき（1件）
- ・まちづくりの理念を生かした地区計画にしてほしい（1件）
- ・上水公園を地区計画区域に追加するなど、市民意見を取り入れる姿勢がうかがえる（1件）

○地区計画の目標

- ・代官山の樹林地だけではなく、旧ゴルフ場や周辺の樹木も含めて保全すべき（36件）
- ・都市計画マスタープランに掲げる「水と緑を守り育てるゾーン」であることを明記すべき（6件）
- ・開かれた緑ではなく、現状の保護を望む（3件）
- ・産業と人・自然は融合しないと思う（2件）
- ・回遊性はこの地区にはそぐわない（2件）
- ・代官山の生態系の保全を明記すべき（1件）
- ・代官山の樹林地の保全や玉川上水沿いの空間形成など、都市計画マスタープランとの同一性が見られる（1件）

○土地利用の方針

- ・業務地区Bに「隣接する小学校への配慮」とあるが、具体的な内容が分からない（3件）
- ・業務地区Bでも「景観に配慮した豊かな緑空間の形成」を方針とすべき（2件）
- ・公園や緑道、環境緑地となる部分は、業務地区とは分けて緑空間を形成する地区とすべき（1件）
- ・全ての地区で緑環境を重視しており評価できる（1件）

Q2 (2) 地区施設の整備の方針・配置についての主な意見

○全体

- ・地区施設の整備の方針は同意できる（1件）
- ・緑地が足りない（1件）
- ・新たな地区施設を配置するのではなく、今ある緑を守ってほしい（1件）
- ・見通しが良くなり、事故がなくなりそう（1件）
- ・きれいな街なみになることを期待している（1件）

○道路

- ・緑の分断や渋滞、事故の発生が懸念されるので、道路の新設に反対（53件）
- ・渋滞の解消には、はなみずき通りや周辺道路の改善が必要（4件）
- ・新設道路による渋滞緩和の効果が不明である（3件）

- ・緑を分断しないために、代官山の樹林地より南側に配置すべき（2件）
- ・南北の道路を新設してほしい（2件）
- ・南北道路の交通負荷を軽減するためには東西方向の道路が必要（2件）
- ・代官山の北側は道路を地下に通すべき（2件）
- ・「歩行者、自転車の安全に配慮した空間の確保」とあるが、想定していることを具体的に示してほしい（1件）
- ・安全性の確保と渋滞への対策が重要（1件）
- ・防災上の観点から道路は必要かもしれないが、歩道程度の道にすべき（1件）
- ・道路を造る場合は、道路下に動物のための地下道を作るべき（1件）
- ・東西道路は南北道路と立体交差する道路にすべき（1件）

○公園

- ・子供たちが遊べる広い公園にしてほしい（3件）
- ・芝生広場や遊具がある公園ではなく、樹木のある公園にしてほしい（2件）

○その他の公共空地

- ・環境緑地は今の計画よりさらに広くとってほしい（12件）
- ・環境緑地3号の歩道がない箇所は、環境緑地と合わせて歩道の設置を考えるべき（1件）
- ・将来的にも環境緑地が無くならないように制限すべき（1件）
- ・環境緑地の設置の根拠を示してほしい（1件）
- ・緑道は人にも生物にも過ごしやすい場所にすべき（1件）

Q2 (3) 建築物等の整備の方針・ルール（用途、敷地面積の制限）についての主な意見

○全体

- ・容積率や建ぺい率の最高限度を設けるべき（4件）
- ・妥当である（2件）
- ・具体的にどのような制限にするのかが重要（2件）
- ・ゆとりある空間の確保をしてほしい（1件）
- ・制限により統一感が生まれ、外観が良くなりそう（1件）

○用途の制限

- ・工場や物流施設を制限すべき（4件）
- ・将来、ごみ焼却場や火葬場等に転用されないように制限をすべき（1件）

Q2 (4) 建築物等の整備の方針・ルール（高さ、壁面、建築物等の形態等の制限）についての主な意見

○全体

- ・昭島駅周辺や玉川上水北側との連続性に考慮した制限にすべき（17件）
- ・建物配置の工夫が必要（4件）

○高さの限度

- ・業務地区Bはつつじが丘団地の高さを越えないような制限にすべき（27件）
- ・業務地区Aの制限をより厳しくすべき（23件）
- ・業務地区Aは玉川上水の樹木の高さを越えないような制限にすべき（22件）
- ・業務地区Bにおいても高さの制限をすべき（16件）
- ・日当たりが確保される制限が必要（10件）
- ・開発計画の建物高さに合わせた制限とすべき（3件）
- ・今後想定されるつつじが丘団地の建替え等を考えると、隣接している業務地区Bに高さ制限を設けていないことは妥当であり、よく考えられている（1件）

○壁面の位置の制限

- ・壁面後退をより広く確保すべき（52件）
- ・現在の制限では圧迫感を感じてしまう（14件）
- ・1号壁面線は玉川上水南側の樹木の日当たりを考慮すべき（9件）
- ・玉川上水北側の住宅からの景観に配慮すべき（8件）
- ・壁面後退区域に樹木や緑地を設置し、建物が見えないようにする（2件）
- ・建物高さと同程度の壁面後退とすべき（1件）
- ・0.5mの壁面後退では安全性に懸念がある（1件）

○建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ・壁面の色などの仕様を工夫すべき（3件）
- ・東京都景観条例だけでなく地域に合った規制を検討してほしい（1件）
- ・広告物の設置の制限をすべき（1件）
- ・屋上の太陽光パネルの設置の制限をすべき（1件）

Q2 (5) 緑化の方針・その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針についての主な意見

○緑化の方針

- ・既存の樹木や草地を保全すべき（29件）
- ・具体的な数値基準を示すべき（6件）
- ・壁面緑化や屋上緑化を義務付けてほしい（5件）
- ・高木を配置するようにすべき（4件）
- ・現状以上の積極的な緑化を望む（3件）
- ・専門家の意見を聞いて環境保全を図るべき（3件）
- ・緑化の方針を定めることは都市計画マスタープランの位置づけに沿っており適切である（1件）
- ・既存樹木の保全、移植、地域特性に応じた新植、量感のある緑の確保は良い方針である（1件）

○その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・災害時の避難場所の確保は必要（4件）
- ・もう少し具体的な対策や方策を示してほしい（3件）
- ・「影響に配慮する」ではなく「影響を最小限とする」とすべき（1件）

Q 2 (6) 樹林地、草地等の保全の方針・ルール・保全条例についての主な意見

- ・緑地保全条例の範囲を代官山の樹林地周辺や区域全域にも広げ、緑を確保すべき（26件）
- ・条例により代官山の樹林地の保全を担保することに賛成（12件）
- ・代官山の樹林地や玉川上水沿いの日照も確保できるような規制を望む（2件）
- ・条例の対象範囲、規制内容を具体的に示すべき（2件）
- ・過度の自然保護は外来種や鳥獣の害等も発生するリスクがあり、バランスが重要（1件）
- ・自然が残り、住みやすい地域になりそう（1件）
- ・水と緑の保全についての市独自の条例の制定を望む（1件）
- ・将来にわたって保全させるルールにしてほしい（1件）
- ・市民との意見交換や協働を義務付けてほしい（1件）

Q 3 その他まちづくりについての主な意見

（地区計画について）

- ・市民の意見を尊重してほしい（29件）
- ・都市計画マスタープラン等の上位計画に則った地区計画にすべき（19件）
- ・地権者だけでなく、区域内の利用者や通勤通学者の意向も配慮すべき（9件）
- ・地区計画に馴染まない意見とした課題についてどう対応するのか示してほしい（9件）
- ・玉川上水以外の周辺環境への配慮が足りない（2件）
- ・東京における自然の保護と回復に関する条例の基準を上回る市独自の指針を示すべき（1件）
- ・人と動植物が共存できる緑あふれる環境を確保してほしい（1件）
- ・緑の保全よりも住民の生活を最優先に考えるべき（1件）
- ・住宅市街地であることを考慮した地区計画にすべき（1件）
- ・住民のことをよく考えた計画だと感じる（1件）
- ・地権者への配慮は理解できるが、市民の気持ちも理解してほしい（1件）
- ・市民意見が取り入れられた地区計画案である（1件）

（説明会等について）

- ・説明会の回数を増やしてほしい（7件）
- ・市民とミーティングのような形で意見交換できる場を設けてほしい（7件）
- ・周知が不十分（3件）
- ・意見提出の期間が短い（2件）
- ・電子申請フォームが入力しづらい（2件）

（開発事業について）

- ・撤退または規模縮小を望む（49件）
- ・交通渋滞や事故の発生、環境への影響、治安の悪化等が懸念される（18件）
- ・建物によるビル風の発生が懸念される（6件）
- ・渋滞、安全対策として交通規制が必要（6件）
- ・交通量の抑制を協定等で働きかけてほしい（5件）
- ・調査やシミュレーションを行ない、交通量の変化を示してほしい（5件）
- ・周辺道路の拡幅等を含めた総合的な整備が必要（4件）
- ・新設道路は事業者が維持管理させるべき（2件）

- ・ 事業者には市民との対話の場を設けるよう働きかけてほしい（2件）
- ・ 倉庫火災が不安（2件）
- ・ 交通量だけではなく交差点の車や人の流れ等を考慮する必要がある（1件）
- ・ 渋滞については立川市等とも連携して改善すべき（1件）
- ・ 新設道路はアウトドア商業施設横の三差路交差点とスムーズな接続となるようにしてほしい（1件）
- ・ 回遊性を高めるため、いちょう並木から新たな歩行者空間につなぐ歩道橋等を作ってほしい（1件）
- ・ 通学路の事故防止のために新設道路に歩道橋を作ってほしい（1件）
- ・ 武蔵野小南側の武蔵野通りは片側に歩道がなく、交通事故が懸念される（1件）
- ・ 安全確保のため、事業地内に自転車レーンを広げるべき（1件）
- ・ 事業者は周辺道路の路上監視をすべき（1件）
- ・ 企業側にもSDGsやESGについてスタート時点から考えてほしい（1件）
- ・ 事業者への働きかけにより、事業計画の変更に至った市の努力に感謝する（1件）

（その他）

- ・ 水資源への影響を考慮すべき（5件）
- ・ 用途地域の変更を望む（2件）
- ・ はなみずき通りの歩道を広げてほしい（1件）
- ・ 今まで一般開放されていなかった場所が開放されるのは良い（1件）