

GLP昭島プロジェクト・玉川上水南側地区の地区計画策定について

伊藤久雄（NPOまちぼっと理事）

○ これまでの主な経過（立川市HPによる）

- 令和4年2月10日（木曜日）、11日（金曜日）、12日（土曜日）
GLP 昭島プロジェクト事業者による GLP 昭島プロジェクト計画概要に関する説明会の実施 全4回(昭島市民会館 KOTORI ホール)
- 令和4年8月26日（金曜日）
「昭島市・巨大物流センター建設に伴う交通量増加反対に関する請願」の立川市への提出
- 令和4年9月22日（木曜日）
同請願を立川市議会環境建設委員会で採択
- 令和4年9月30日（金曜日）
同請願を立川市議会本会議で採択
- 令和4年10月14日（金曜日）から同24日（月曜日）まで
東京都環境影響評価条例に基づき、昭島特定目的会社から東京都に対し提出された、GLP 昭島プロジェクトに関する環境影響評価調査計画書の縦覧・閲覧
- 令和4年11月2日（水曜日）
東京都環境影響評価条例に基づき、立川市から東京都に対し環境影響評価調査計画書に対する市長意見を回答（略）
- 令和4年11月8日（火曜日）
GLP 昭島プロジェクト事業者に対し、市より請願の趣旨を伝え、丁寧な対応を求めた
- 令和4年11月29日（火曜日）
GLP 昭島プロジェクト事業者に対し、市より要請を行う（内容：略）

○ 昭島市の「基本的な考え方」と姿勢

■令和5年度施政方針（市長）

玉川上水南側に広がるゴルフ場等における、民間企業による大規模開発計画ではありますが、「環境との共生」をまちづくりの理念の一つに掲げる本市にとりましては、大変課題のある計画と認識しております。

昨年10月、事業者は、本事業に係る、東京都条例に基づく環境影響評価調査計画書を提出しております。これを受け、本市では、翌11月、広範な分野にわたる意見書を東京都に提出し、併せて、事業者に対しましては、本市のまちづくりを理解し、市民の皆様の切実な思いを受け止めた事業計画とすることを要請しております。

- 東京都環境影響評価条例に基づき、関係市長の意見として11月2日付けで意見書を提出。

「GLP昭島プロジェクト」に係る環境影響評価調査計画書に関する意見書

<https://www.city.akishima.lg.jp/s069/010/010/010/ikensyo.pdf>

10ページにわたる膨大な意見書で市の意見を網羅的に述べているのではないか。

- GLP昭島プロジェクト（要請） 2022年12月21日、市のHPに掲載
 - ・令和4年11月10日、昭島特定目的会社（取締役）、日本GLP株式会社（代表取締役社長）あて、市長名での要請（要請書、別紙）
 - ・【まちづくりに関すること】
 - 総合基本計画、分野別計画との整合性を図ること
 - 都市計画マスタープランに即した地区計画の策定に理解。協力すること。
 - 玉川上水をはじめとした良好な景観の保全を図ること
 - 代官山緑地の保全をはじめ、前土地所有者と市間で締結している協定書等の内容を順守すること など
 - ・ その他、環境、道路・交通などについても要請している。

- 昭島市議会に対する請願、陳情などはあったのか

- 玉川上水南側地区の地区計画策定に関する懇談会における「課題」と「まちづくりに関する基本的な考え方」の提起

（令和5年7月20日（木曜日）、令和5年7月22日（土曜日））

- ・ 玉川上水南側地区の地区計画策定に関する懇談会

<https://www.city.akishima.lg.jp/s094/010/010/010/kondankaisiryou.pdf>

<当該地区の概況を踏まえた課題>

環境

- ・ 地区計画に定めることができるもの
 - 緑の拠点としてのまちづくり
 - 代官山の樹林地の保全
 - 散策や憩いの場の確保
- ・ 地区計画に定めることができないもの
 - 生物多様性の保全

景観（地区計画にさだめることができる）

- ・ 玉川上水の環境の保全（建築物の高さ、配置、色彩等）

道路・交通

- ・ 地区計画に定めることができるもの
 - 歩行者、自転車の安全性の確保
- ・ 地区計画に定めることができないもの
 - 交通渋滞の緩和

<市の方針等について>

- ・ この地区のまちづくりの重点ポイント

「当該地区の概況を踏まえた課題」を受けて明確に方針を示しているのではないか。

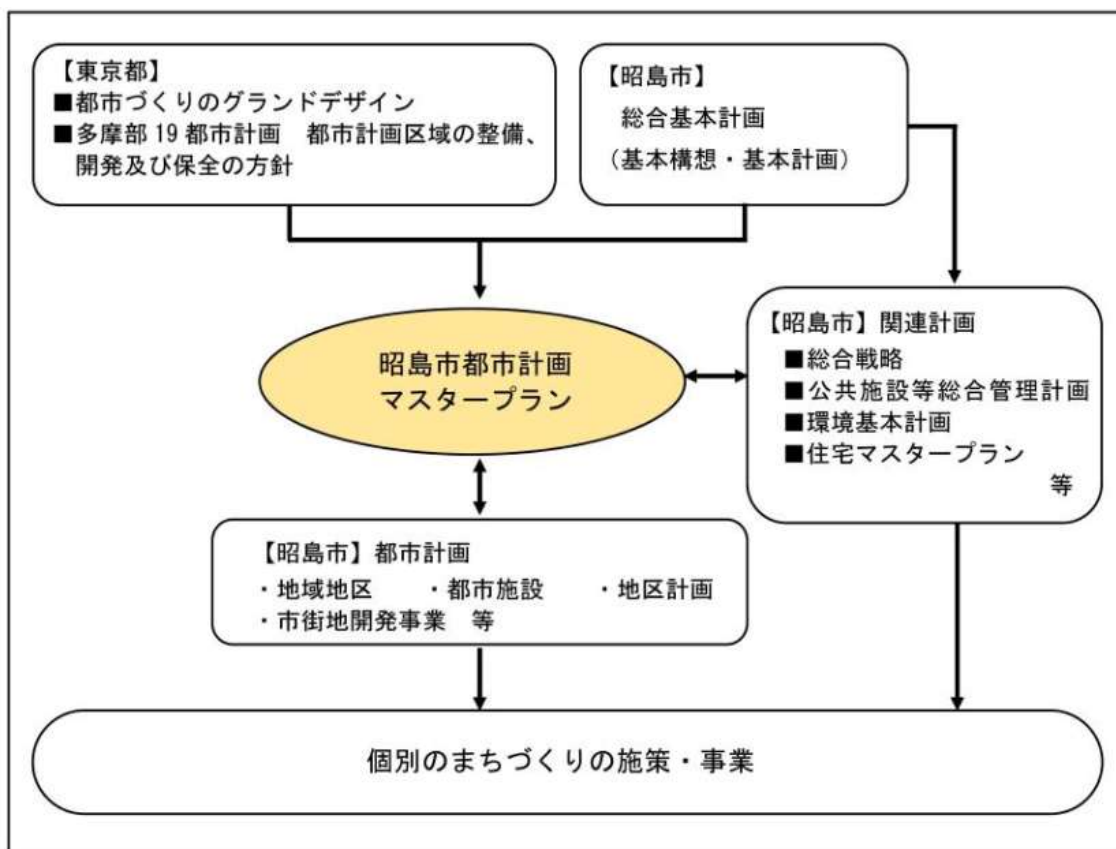
■市の方針、姿勢等の評価

- ・ これまでの事業者（G L P昭島プロジェクト）に対する要請や環境影響評価調査計画書に関する意見書、懇談会における「課題、基本的な考え方」などは評価できるのではないか。
- ・ ただし市長の施政方針は「大変課題のある計画と認識していき」と述べるにとどまっている。今後の市民や市議会の取組みが重要だと思う。

■以上のような市の方針、考え方等を、地区計画策定において貫徹できるかどうかは課題。

○ 都市計画マスタープラン

<都市計画マスタープランにおける位置づけ>



※都市計画（地区計画）は都市計画マスタープランに即したものでなければならない。

<地域のまちづくりの方針>

方針 1 土地利用の方針

- ・ 地区計画などによる、住・工・商の調和
- ・ 周辺環境の保全と自然・文化資源をつなぐネットワーク化を図った、歩いて楽しめるまちづくり

方針2 都市基盤整備の方針

- ・ 昭島駅周辺の交通渋滞の緩和
- ・ 歩行者や自転車利用者の安全性の確保
- ・

<第2地域（地域の目指す姿とまちづくりの方針図）> 令和3年3月改定



<地区整備計画のイメージ図>

下記のイメージ図は、都の都市整備局の図を基に作成したとはいえ感心できない。



- 地区計画と環境アセスメントとの違い
- 新規事業を進める場合、環境への影響を考慮しなければ気候変動や環境汚染につながってしまう。そこで環境アセスメントには、環境への影響を調査、予測、評価した上で事業計画を作成するよう求められている。

・ 4種類の環境アセスメントに分かれている

項目、通称	概要
法令アセス	国の法律に定められた環境アセスメント
条例アセス	自治体の条例に定められた環境アセスメント、法令アセスと異なり条例ごとにルールが異なる
生活アセス（ミニアセス）	廃棄物処理法に沿って調査、予測、評価されるアセスメント 法令アセスより簡易的
自主アセス	文字どおり自主的に環境への影響調査、環境保護へ向けた対策をしながら事業を進めていくアセスメント 特に決められたルールやフォーマットはない

- ・ 東京都環境影響評価条例
https://www.reiki.metro.tokyo.lg.jp/reiki/reiki_honbun/g101RG00001372.html
- ・ 対象事業の計画段階環境影響評価の手續（個別事業の事業段階影響評価の手續もある）
- ・ 当該地区は民間企業による大規模開発計画であり、市長の施政方針にあるとおり、昨年10月5日、事業者は、本事業に係る、東京都条例に基づく環境影響評価調査計画書を提出している。
- ・ 事業者 昭島特定目的会社
事業規模（内容）
種類：建築物用の土地の造成、自動車駐車場の設置、工場の設置
計画敷地面積 約 58.8ha
主要用途：物流施設、データセンター
駐車台数：3,850～4,600台
- ・ 市の対応は前述のとおり。
- ・ 条例には、環境配慮書についての公示及び縦覧、説明会の開催等、都民の意見書の提出、都民の意見を聴く会の開催等、事業者の意見を聴く会の開催、環境配慮書審査意見書の作成等が定められている。
- ・ さらに、環境配慮書審査意見書（環境影響評価審議会）の尊重も定められている。
- ・ 現在の環境影響評価手續きの進捗状況
https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/assessment/information/projects_list/384dt1.html

○ 地区計画

- ・都市計画制度の1つ
- ・地域地区は都市計画法第八条に定められている。内容は懇談会資料のとおりである。地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、一体的に良好な環境を整備・開発・保全することを目的とする計画。地区計画は、都市計画決定されれば、賛成・反対に関わらず地区計画区域全域に対して強制力を持つ。
- ・地区計画策定手続きは都市計画に定められているが、建築基準法（第六十八条の二）市町村の条例に基づき（制限）に基づき、市町村は、地区計画等の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。
- ・昭島市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、高さの最低限度などが定められている。
- ・さらに、昭島市には昭島市地区計画等の案の作成手続に関する条例がある。
一般の都市計画の決定手続きに加え、案の作成段階から地区住民等の意見を求める。
（後述）
市区町村の案の作成は、駅前再開発などに際して地区計画を定める場合が多い。
- ・住民等によるまちづくりの取組を都市計画に反映させる制度として都市計画提案制度がある。この制度は、平成14年7月公布の都市計画法の一部改正により創設され、平成15年1月1日より運用されている。
区市町村が定める都市計画については、それぞれの区市町村へ提案することができる。

<提案できる方>

- ・提案しようとする区域内の土地所有者や借地権者等（法第21条の2第1項）
- ・まちづくりNPO法人、一般社団法人又は一般財団法人その他の営利を目的としない法人等（法第21条の2第2項） 等
- ・当該地域の場合、地権者である昭島特定目的会社が地区計画案を提案する可能性がある。もともと都市計画提案制度は、市民自らの取組みを都市計画に反映させるためのものであったが、実際は大規模再開発等に際して大規模地権者が提案する機会が多い（背後にデベロッパー）。

○ 市民から意見書を出す機会

○ 市長に対して

- ◇ 昭島市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）

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」とい第16条第2項の規定に基づき、地区計画等の案の作成手続について必要な事項を定めるものとする。

(地区計画等の原案の提示方法)

第2条 市長は、地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ次の各号に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧場所

(説明会の開催等)

第3条 市長は、前条に定めるもののほか、必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第4条 第2条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案に対する意見の提出方法は、縦覧開始の日から起算して3週間を経過する日までに、意見書を市長に提出して行うものとする。

(委任)

第5条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成元年4月1日から施行する。

◇ この条例に関して、たとえば

- ・地区計画の案の縦覧について、2週間を3週間、4週間等に改正すること
- ・地区計画等の原案に対する意見の提出方法について「縦覧開始の日から起算して3週間を経過する日までに」、を1か月とするよう改正すること。

・公聴会を開催すること

など、条例改正を求める。

また、説明会の開催等について、当該地区計画周辺の市民だけでなく、広く市民一般にまで拡大することを要請する、 など

○ 地区計画の具体的なルール等に関する説明会

- ・説明会の対象者は「すべての市民」とするなど、周辺地域に限定させないことが必要

- ・ 一方的な説明会に終わらせないために、あらかじめ質問書を送付しておくことなどの取組みが必要。
- 地区計画（素案）の説明会
上記と同様。
- 地区計画（原案）説明会・縦覧
 - ・ 説明会は上記と同様
 - ・ 縦覧期間の延長を求める（条例改正が必要）
 - ・ 縦覧後、意見書を提出する
- 地区計画（案）の縦覧
 - ・ 縦覧期間の延長を求める（条例改正が必要）
 - ・ 縦覧後、意見書を提出する
- 都市計画審議会
意見書を提出する（有識者の意見書を提出してもらうことも可能）

<昭島市が示したスケジュール>



■意見のポイント

- 都市計画マスタープランとの整合性—都市計画（地区計画）は、都市計画マスタープランに則して定められることが必要。
- その他、市が説明会で課題とした事項、とりわけ環境、景観などや、この地区のまちづくりの重要ポイントが盛り込まれているかが重要。
- 市が説明会で示した「地区整備計画」のイメージは、都の都市整備局の図を基に作成したとはいえ、とても上記重要ポイントを踏まえたものとは言い難いと思う。

<参考>

都市計画マスタープラン・地域別まちづくりの方針（案）に関する意見募集結果

<https://www.city.akishima.lg.jp/s094/010/010/040/010/010/tiikibetuikenbosyuu.pdf>

（意見募集期間：令和2年10月15日（木）～令和2年10月30日（金））

- 回答者数等
 - 回答者数 16 人
 - 意見件数 39 件
- 地域別の件数
 - 第1地域 0 件
 - 第2地域 2 件
 - 第3地域 6 件
 - 第4地域 16 件
 - 第5地域 5 件
 - 全域 4 件
 - 地域限定なし 6 件
- 12項目で分類した場合の件数
 - 施設 13 件、道路 5 件、空家 1 件、交通 4 件、上水 1 件、騒音 4 件、環境 2 件
 - 防災 1 件、景観 2 件、福祉 1 件、産業 1 件、計画 4 件
- 第2地域の意見

分類	趣旨	回答	担当部署
施設	昭島駅北口の大規模商業施設内に市の出張所を常設できないか。	公共施設は公共施設等総合管理計画における公共施設等に関する基本的な方針に基づき、地域ごとに必要となる施設について地域間で不均衡が生じないよう最適な再配置、再編に努めていきます。	行政経営担当
	つつじが丘ハイツ内に、高齢者のための通所施設や、高齢者用の住居、介護老人保健施設などを設置できないか	地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するために定める地区計画を、地域に必要な施設の状況等を踏まえて検討していきます。	都市計画課

※ 第2地域の意見も、玉川上水南側地区開発に関するものはなかった。

※ パブリックコメントは、一般的に意見提出が少ない。

特に都市計画マスタープランの場合、5つの地域ごとに改正案作成のための市民参加を求め、原案や案については丁寧な公聴会や説明会などを開催しない限り、意見の提出が増えるのは困難。

※ パブリックコメントは、市民参加の手段の1つとされているが、現在は昭島市に限らず、「ガス抜き」的に利用されているところが大半。

※ なお都市計画マスタープラン（基本方針）は、1992年の都市計画法改正によって、「市町村はあらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずる」とされた。（努力義務ではなく、義務）

＜都市計画法第十八条の二 市町村の都市計画に関する基本的な方針＞

2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

※ 昭島市がどのような「住民の意見反映」を行ってきたかが課題。仮にパブリックコメントだけだったとしたら、都市計画法第十八条の二の理解が不十分だと言わざるをえない。