

# 意見書の要旨

〔八王子都市計画用途地域の変更〕

〔八王子都市計画地区計画 八王子西インターチェンジ北地区地区計画の変更〕

上記の変更に係る都市計画の案を令和4年10月24日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、4通(2名)の意見書の提出があった。意見書の要旨及び八王子市の見解は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	八 王 子 市 の 見 解
<p>八王子都市計画用途地域</p> <p>八王子都市計画地区計画 八王子西インターチェンジ北地区地区計画</p>	<p>賛成意見に関するもの なし</p> <p>反対意見に関するもの 2通(2名)</p> <p>1 建築物等の用途の制限について 地区整備計画における建築物等に関する事項、建築物等の用途の制限の項目で、「次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。但し建築基準法施行令第130条の9に掲げる火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物を除く。」とあるが、意味がわからない。 「火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物は建築できる」と理解した。であるならば、住宅等がある業務施設地区・複合地区に大変危険度の高い火薬類等の貯蔵等の建物を建てる事は禁止と明記してほしい。万一事故が起きたら大惨事となる。このようなものは建築しないでほしい。 地区計画の「環境配慮型の次世代産業拠点整備に取り組む地区として位置づけ、脱炭素に向けたまちづくりの推進を図る」の目標にも反するものとする。 まぎらわしい表現でなく、誰が読んでも理解できる言い方、「禁止」と記してほしい。</p>	<p>賛成意見に関するもの</p> <p>反対意見に関するもの</p> <p>1 建築物等の用途の制限について 業務施設地区と複合地区では、「次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。但し、<u>次の各号のうち、建築基準法施行令第130条の9に掲げる、火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物を除く。</u>」としており、火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物の建築を不可としております。 地区整備計画の表現は、建築基準法等の関連法令等の表現にならない記述しております。但し、ご意見を踏まえ、今後の説明会等においては、誰が読んでも理解できるよう工夫した資料づくりに努めます。</p>

## 2 高さの制限について

南側住宅用地の街区について、用途地域を第一種中高層住居専用地域に変更する案になっている。説明会や縦覧の資料によると高さ制限は無く 15mを超える建物も建てられるようにも、12mの高さ制限があるようにも受け取れるがどちらが正しいのか。

要望は、南側住宅用地の街区の高さ制限を現行と同じ 10mとすること。

理由としては、当該地の東側に位置する住宅地は、南側を北西部幹線道路、西側を物流拠点の予定道路の盛土で囲まれ、日照権や景観が大幅に損なわれることになる。加えて西側に高い建物が建てられた場合には、現状より著しく日照権や景観が損なわれる。現行では、南側住宅用地の南側部分は、第一種低層住居専用地域で高さ制限は 10mである。現地は現状より約 3mの盛土による嵩上げ予定とのこと。現行の高さ制限いっぱい 10mの建物を建てると、高さは 13mとなる。これが許容限度と考える。

その他の意見（変更箇所以外の意見）  
2通（2名）

## 1 都市計画公園区域の用途地域について

土地区画整理事業計画地の北側は自然環境の保全ゾーンであるにもかかわらず、第一種低層住居専用地域となっている。

環境影響評価準備書（平成 28 年 7 月）には、「公園・緑地等施設計画」の項目において、北側の自然環境の保全ゾーンのうち、「いきものの森」について、「現存する森の保全を目標として、原則、散策路等の整備は行わず、人の立ち入りを制限して、森林を中心とした生物・生態系の保全に努める」と記してある。整備は行わず、人の立ち入りを制限して、森林を中心とした生物・生態系の保全に努めるべき場所を、どうして第一種低層住居専用地域に指定するのか理解できない。

## 2 高さの制限について

今回の地区計画変更案では、土地区画整理事業の事業計画変更に伴い、複合地区の一部と従前の住宅地区を複合住宅地区に再編し、土地利用の方針を、「良好な住環境の形成とともに、地域の利便性向上に資する小規模店舗などの施設の立地、誘導を図る」としております。この実現を図るため、居住施設のほか、店舗、医療、福祉等の施設やこれらの複合施設の立地が可能となるよう、用途地域を第一種中高層住居専用地域（高さ制限なし）に変更し、これと併せて、地区整備計画にて建築物の高さの最高限度を必要最小限の 12m（3層程度）に制限しております。

また、当該地と東側に位置する住宅地との間には、区画道路 1 号や市道恩方 152 号線の配置により、幅員 22m以上の離隔を確保しているほか、公園や緑地を配置するなど、周辺環境への一定の配慮に努めております。

その他の意見（変更箇所以外の意見）

## 1 都市計画公園区域の用途地域について

本地区計画では、北側の公園予定地を「公園緑地地区」と位置付け、土地利用の方針を、「都市計画公園として安全な緑地の整備を進め、生き物の生息環境の保全、環境学習の場や自然環境と触れ合うレクリエーション活動の場など、多様な公園機能の確保を図る」としています。

また、川口土地区画整理事業の事業計画書でも、「地区北側には都市計画公園を配置し、天合峰山頂から連なる主尾根を含む計画地北側にまとまった緑を残し、貴重種の保全や環境学習の場づくり、自然と触れ合えるレクリエーションの場として整備する」としています。

当該公園区域は、公園・緑地の管理等に必要な建築物等を

	<p>い。</p> <p>そのため、(1)北側の自然環境の保全ゾーンは、第一種低層住居専用地域の指定を撤廃し開発禁止区域とすること。(2)特に、「いきものの森」について、第一種低層住居専用地域の指定を解除し立ち入り制限区域とすること。</p> <p>2 建築物等の用途の制限について</p> <p>建築物等用途の制限の中にヒアリ等危険な動物等がまぎれこむと思われるインランド・デポ等の企業誘致は禁止するよう明記して下さい。</p>	<p>建築しようとする場合に、その用途や規模を制限することができるよう、都市計画公園の指定と併せて、第一種低層住居専用地域に定めております。</p> <p>また、環境影響評価書では、公園・緑地等施設計画として、いきものの森、ふれあいの森、あそびの森、水系・湿地、管理棟・駐車場等、各ゾーンにおける自然環境の保全や公園施設の整備等に関する計画を明示しております。</p> <p>この計画に則り、公園施設や散策路等の配置、人の立ち入り、生物・生態系の保全につきましては、土地区画整理組合にて管理・保全計画を作成しているところであり、市への帰属後も、適切に管理・運営してまいります。</p> <p>2 建築物等の用途の制限について</p> <p>インランド・デポ（内陸保税蔵置場）は、建築基準法上、工場や倉庫にあたるものと想定されますが、この場合、広域的な交通利便性を活かした産業拠点の形成や物流機能の強化に寄与するものとして、立地可能としております。</p> <p>また、ヒアリ等の外来生物による生態系等への被害防止対策としては、「特定外来生物による生態系等に係る被害の防止に関する法律」により、特定外来生物の防除等の措置が定められており、令和4年7月1日の法改正では、ヒアリ類を想定とした、さらなる対策の強化がされております。この法により、インランド・デポに限らず、特定外来生物の放出等の禁止や、国等による国内への侵入防止のための防除等の措置が、水際において適切に行われるものと考えております。</p>
--	---	--