

# 川口土地区画整理事業 都市計画の概略の案について

平成 25 年 12 月

## 都市計画を定めようとする目的

様々な都市活動を支える物流は、企業間競争が激化するなか、物流コストの削減等の効率化が重要とされています。とりわけ東京は経済・産業の中心であるとともに、物流においても一大拠点であり、東京発の物流改革が不可欠です。一方、物流を取り巻く現状としては、多摩地域では国道 16 号沿いや市街地に立地している物流施設が多いこと、圏央道延伸に伴い南北の流動が増えていることなど、物流効率化に向けた取り組みとして物流の高度化・多様化が見られ、広域防災拠点も考慮した物流ネットワークの構築が求められています。また、近年は 1ha を超える大型の物流施設の需要が高まっているため、これらの需要に対応できる流通系業務用地を確保するとともに、災害時にも機能し得る物流拠点を形成することが求められています。

内陸の高台に位置する本地区は、圏央道八王子西 IC に近接し、圏央道を通じて首都圏の様々な業務核都市や空港、港湾に連絡可能であるとともに、拠点形成に向けたまとまった用地を確保しやすいと考えます。そのため、組合施行による土地区画整理事業の事業化を目指します。

### 上位計画の位置付け

「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針」、「八王子市都市計画マスタープラン」等上位計画に基づき、地域経済の振興や首都圏物流の効率化を目的とし、自然環境に十分配慮しながら圏央道の整備効果を活かした流通・産業拠点の基盤を整備します。

## 構想段階手続における複数案

構想段階手続では、構想段階評価事項を検討する上で、計画地内の造成位置が重要なことから、その配置を変えた計画原案を 2 案策定しました。

各原案に共通する基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>天合峰に続く主尾根を含めてまとまったみどりを保全し、丘陵地としての連続性を担保します。</li> <li>流通系業務施設として、広域物流センター、地域配送センター、倉庫や流通加工機能を持つ物流施設等の立地及び調整池等の公共用地を想定した用地確保を図ります。</li> <li>物流拠点で発生集中する交通量を適正に処理するため、都市計画道路 3・3・74 号左入美山線（北西部幹線道路）と主要地方道 61 号山田宮の前線を接続する計画道路を対象計画区域内に適正に配置します。</li> </ul>
計画原案の策定方針	主尾根とそれに続くまとまったみどりを保全しつつ、地形を考慮して主尾根を境に、北東側を主に造成して流通業務ゾーンを配置する「A 案（北東部案）」と、南西側を造成して流通業務ゾーンを配置する「B 案（南西部案）」の 2 つの計画原案を策定しました。
各原案の土地利用概念図	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>【A 案（北東部案）】</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>【B 案（南西部案）】</p> </div> </div>

## 計画原案の評価

構想段階評価書で評価した評価項目及び評価結果は以下のとおりです。

環 境 面		A 案（北東部案）	B 案（南西部案）
動物	重要な種の生息環境への影響	△-：樹林，△+：湿性草地 ○：乾性草地	△+：樹林，△-：湿性草地 ○：乾性草地
	オオタカの生息環境への影響	△：平成 23 年放棄業・平成 24 年利用域 ○：平成 15 年営業地	○：平成 23 年放棄業・平成 24 年利用域 ×：平成 15 年営業地
植物	重要な種の生育環境への影響	○：4 区分の重要種 △：5 区分の重要種	○：3 区分の重要種 △：4 区分の重要種 ×：2 区分の重要種
	植生への影響	△-	△+
生態系	動植物の生息・生育基盤への影響	△-：資源量・緩衝機能・ネットワーク・二次的影響 △+：種多様性	△+：資源量・緩衝機能・ネットワーク・二次的影響 △-：種多様性
	景観	△-	△+
人と自然との触れ合いの活動の場	景観資源への影響	△-	△+
	主要な眺望点からの眺望景観への影響	○：2 地点，△：2 地点，×：1 地点	○：3 地点，△：1 地点，×：1 地点
総合比較	直接改変、利用環境・快適性への影響	○：4 地点，△：2 地点，×：1 地点	○：7 地点
	動物、生態系、景観、人と自然との触れ合いの活動の場について、A 案（北東部案）と比べて B 案（南西部案）の方が回避または低減されている。	×	○

注) 1. 記号の意味（網掛け部分以外）  
 ○：影響は小さいまたはないと想定される，△：一定の影響が想定される，  
 ×：影響が想定される（記号が△同土の場合）  
 +：他の案に比べて優れている，-：他の案と比べて劣っている

2. 網掛け部分の記号の意味  
 ○：他の案に比べて優れている  
 △：他の案とほとんど差がない  
 ×：他の案と比べて劣っている

### 社会経済面

項 目	A 案（北東部案）	B 案（南西部案）
施行区域周辺土地利用との整合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通業務ゾーンが南部と北部に分かれて配置されることで、地区内での都市的土地利用のまとまりが確保されない。</li> <li>北側の流通業務ゾーンについて、都市的土地利用の地区外との連続性が確保されない。</li> <li>流通業務ゾーンと施行区域外の生活環境との近接による影響は少ないと想定される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通業務ゾーンが南側に一団に配置されることで、地区内での都市的土地利用のまとまりが確保される。</li> <li>地区内道路について、A 案に比べて地区外とのネットワーク距離が短く整備可能である。</li> <li>流通業務ゾーンと施行区域外の生活環境との近接による影響は少ないと想定される。</li> </ul>
物流拠点としての交通安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画道路にカーブが多く、見通しが悪い。</li> <li>トンネルや日当たりの悪い主尾根北側を通ることから、冬季間の路面凍結等が懸念される。</li> <li>道路勾配を要する箇所、カーブとの組み合わせが多くなり、安全上の懸念が生じる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画道路が緩やかな線形であり、見通しが良い。</li> <li>日当たりの良い主尾根南側を通る。</li> <li>道路勾配を要する箇所、カーブとの組み合わせを抑えることが可能。</li> </ul>
立地需要への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>B 案に比べて確保できる流通系業務用地が多い。</li> <li>起伏のある地形に不整形で小規模な街区がクラスター状に配置される可能性があるため、確保可能な流通系業務用地の最大画地面積は B 案に比べて小さい。</li> <li>B 案に比べて拠点内での企業間連携、一体的な土地利用による効率化が図りにくく、企業の立地意向に対応できない可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A 案に比べて確保できる流通系業務用地が少ない。</li> <li>企業ニーズに柔軟に対応できる整形で大規模な街区設定が可能となり、確保可能な流通系業務用地の最大画地面積は A 案に比べて大きい。</li> <li>A 案に比べて拠点内での企業間連携、一体的な土地利用による効率化を図りやすく、企業の立地意向を反映しやすい。</li> </ul>
事業・維持管理コスト及び施工期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>B 案に比べて道路延長、擁壁整備量、法面整備量なども多いと想定されることから、公共施設（埋設物等を含む）のコストは高く、施工期間は長くなる。また、維持管理のコストも高くなる。</li> <li>小規模な街区が多く配置される可能性があることから、B 案に比べて施工上の効率化が図りにくい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A 案に比べて道路延長、擁壁整備量、法面整備量なども少ないと想定されることから、公共施設のコストは安く、施工期間は短くなる。また、維持管理のコストも安くなる。</li> <li>造成範囲がまとまっており、一体的な施工が可能となることから、A 案に比べて施工上の効率化が図りやすい。</li> </ul>
災害時における機能・安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通業務ゾーンが大きく 2 つに分かれており、災害発生時のリスク分散を図ることができる。</li> <li>擁壁など、防災性能確保のための整備量が B 案に比べて多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通業務ゾーンが一団に配置され、一体的な利活用が可能となるため、A 案に比べてより大規模な災害対応をワンストップで展開することが可能となる。</li> <li>擁壁など、防災性能確保のための整備量が A 案に比べて少ない。</li> </ul>

## 構想段階評価書の評価結果と意見を踏まえた考え方

都市計画運用指針の改定に伴い取りまとめて公表した「川口土地区画整理事業 構想段階評価書（素案）」では、計画段階環境配慮書における環境面以外に、社会経済面の観点から複数の土地利用の配置について比較検討を行いました。その結果、施行区域周辺土地利用との整合性、物流拠点としての交通安全性、立地需要への対応、事業・維持管理コストについて、A案よりもB案の方が優れていると評価しました。

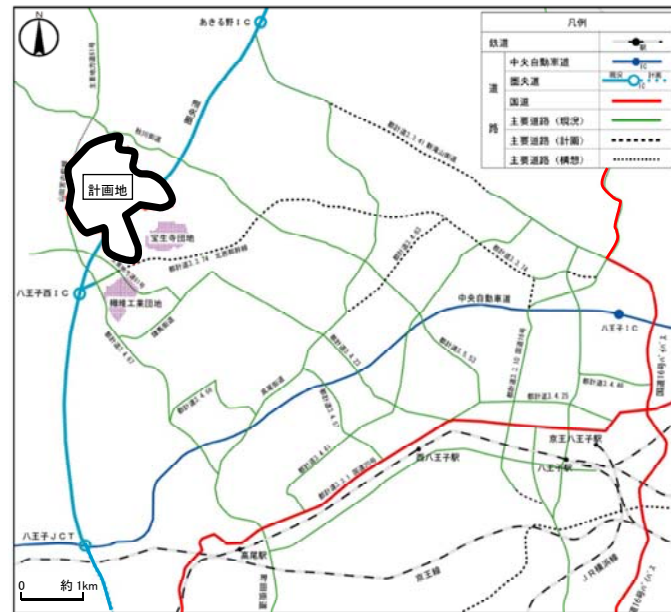
また、構想段階評価書に対して提出された一般の意見では、事業成立性を担保した計画展開や自然環境への配慮を求める内容が多くみられました。一方、東京都・八王子市からの意見では、上位計画との整合を図りながら、周辺との関連性に配慮した事業展開を求める内容となっており、物流拠点形成を実現させる上で、提出された意見への配慮が優れている案としては、一団に集約することで効率的な事業展開が可能となるB案が望ましいと考えられます。また、B案では主尾根の北側を自然環境保全ゾーンとすることで、造成に伴う環境への影響を回避・低減しやすい案であることから、自然環境の面からもB案が望ましいと考えられます。

そのため、B案を都市計画の概略の案と定め、事業化に向けた展開に向けて、以下の土地利用方針及び公共施設の配置方針を掲げます。

### 都市計画の概略の案

#### 対象事業の位置

八王子市川口町、上川町、美山町及び西寺方町の各一部



#### 対象事業の規模

面積：約 172ha

#### 土地利用方針

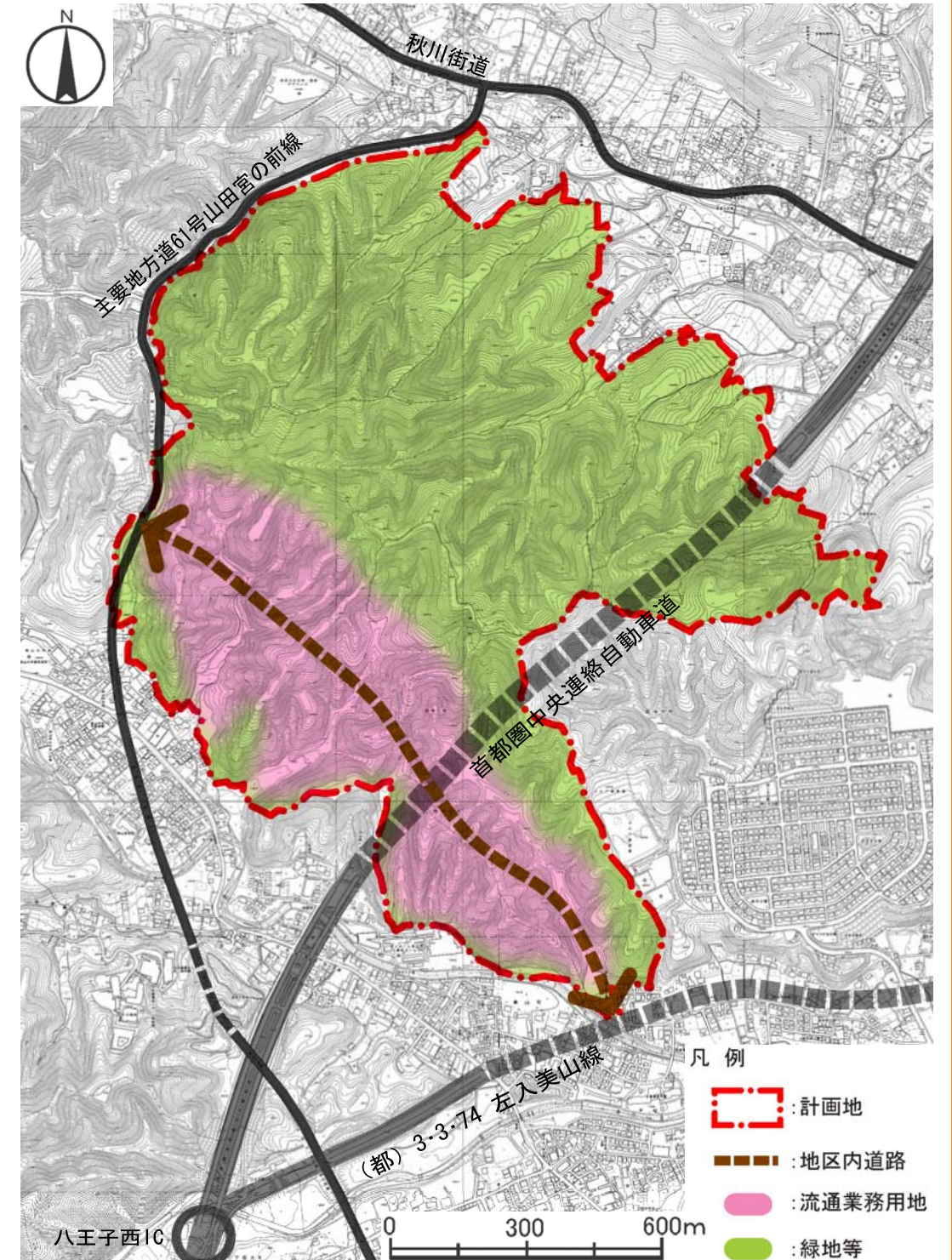
- ・自然環境保全ゾーン：天合峰に続く主尾根を含めてまとまったみどりの保全等を図り、丘陵地としての連続性を担保します。
- ・流通業務ゾーン：流通系業務施設として、広域物流センター、地域配送センター、倉庫や流通加工機能を持つ物流施設等の立地を、地区の南西部側に集約するとともに、調整池等を想定した公共施設の確保を図ります。

#### 公共施設の配置方針

- ・道路：物流拠点で発生集中する交通量を適正に処理するため、流通系業務用地を北西から南東へ縦断するように地区内幹線道路を配置し、計画地北側の主要地方道61号山田宮の前線と南側の都市計画道路3・3・74号左入美山線（北西部幹線道路）に接続する道路を配置します。
- ・排水施設：流通系業務用地は山入川の流域に位置しており、調整池を流通系業務用地に配置し、山入川へ放流します。また、流通系業務用地からの汚水排水は公共下水道に接続します。

#### 配慮事項

- ・周辺市街地等との整合に配慮しながら、区域区分の変更を検討します。
- ・土地利用を誘導するための用途地域を検討します。あわせて、企業の進出意向に配慮しながら良好な地区環境を形成するための地区計画を検討します。
- ・物流拠点の形成に伴う交通への影響を検討し、詳細な道路整備計画等を検討します。
- ・環境影響評価手続きの進捗とあわせて、適切な時期に都市計画の説明会や公聴会等の実施を検討します。



## 構想段階評価書に対する意見

構想段階評価書に対して提出された関係地方公共団体または一般からの意見と、意見に対する都市計画決定権者の見解とあわせて、構想段階評価書で示した A 案または B 案への適用性を、以下のとおり整理しました。

### 【関係地方公共団体からの意見の概要と見解及び各案への適用性】

	意見の概要	都市計画決定権者の見解	A 案	B 案
東京都	八王子都市計画等、上位計画を踏まえた計画とすること。 また、東京都景観計画に定める丘陵地景観基本軸の考え方、八王子市景観計画に定める西部地域の景観形成方針、景観形成基準等に則り、造成後に建設される建築物の見え方等も含め、十分に配慮されるよう、眺望点を追加し検証等を行うこと。	本地区の事業化に向けて、「八王子都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の上位計画に即し、関連計画との整合を図りながら、土地利用計画及び公共施設の配置方針等を検討します。なお、眺望点の追加とあわせて定量的な指標を整理し、景観計画における形成方針に配慮します。	△ B 案に比べて秋川丘陵からの眺望景観に影響が出るものと考えられるため、流通業務ゾーン内での建物立地の際の景観への配慮が必要。	△ A 案に比べて美山跨道橋からの眺望景観に影響が出るものと考えられるため、流通業務ゾーン内での建物立地の際の景観への配慮が必要。
	(区域区分について) 当該対象事業区域において、八王子市都市計画マスタープランなどの上位計画との整合や緑として保全する区域等を十分に勘案し、市街化区域への編入範囲を検討すること。	本地区の土地利用方針として、良好な自然環境を活かすため緑地の環境整備を行う「自然環境保全ゾーン」と、物流拠点の形成を図る「流通業務ゾーン」に区分し、土地区画整理事業による施行区域全域の市街化区域編入に向けた検討を進めます。	△ 市街化区域への編入の考え方は B 案と変わらない。	△ 市街化区域への編入の考え方は A 案と変わらない。
	(緑の確保について) 流通業務ゾーンは、今後策定される事業計画の中で可能な限り既存の緑を保全するとともに、新たな緑を創出すること。また、自然環境保全ゾーンは、法や条例等により樹林地等の緑を確実に担保すること。	本事業は上位計画に基づき地域経済の振興や首都圏物流の効率化を目標とし、自然環境に十分配慮しながら圏央道の整備効果を活かした流通・産業拠点の基盤を整備するものです。事業の性質上、一定規模の流通系業務用地や調整池などの公共施設用地が必要となりますが、今後策定する事業計画において、流通業務ゾーンでは可能な限り緑の保全・創出に努め、自然環境保全ゾーンでは法や条例等に基づき緑の担保に努めてまいります。	× 既存の緑を残す「自然環境保全ゾーン」の面積は B 案と比べて少ない。	○ 既存の緑を残す「自然環境保全ゾーン」の面積は A 案と比べて大きい。
	(都市計画の一体性・総合性の確保における観点) 川口土地区画整理事業における道路計画については、既定の都市計画施設との接続・交通処理等に留意して策定すること。	上位計画等との整合に配慮しながら、本地区の物流拠点形成に伴う発生集中する交通量に配慮しながら、周辺都市施設との接続・交通処理等の検討に努めてまいります。	△ B 案と比べて、主要地方道 61 号山田宮の前線との接続箇所は変わるが、接続路線は変わらない。	△ A 案と比べて、主要地方道 61 号山田宮の前線との接続箇所は変わるが、接続路線は変わらない。
	(物流拠点の整備における観点) 物流拠点の整備にあたっては、「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針」に沿うよう、十分な調整を行うこと。	物流拠点の整備に向けて、「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針」に沿った計画となるように、関係機関と十分な調整を行います。	△ B 案と比べて「流通業務ゾーン」の面積は大きいですが、関係機関との調整が必要な点は変わらない。	△ A 案と比べて「流通業務ゾーン」の面積は小さいが、関係機関との調整が必要な点は変わらない。
八王子市	(都市計画マスタープランについて) 本計画原案は、地形を考慮してまとまったみどりを保全し、丘陵地としての連続性を担保したゾーン配置や交通動線の適正配置が検討されており、引き続き八王子市都市計画マスタープランの内容との整合を図ること。	事業の性質上、一定規模の流通施設の用地や調整池等の公共用地は必要となり樹林地の面積は減少しますが、残る緑地の保全に努めるとともに、都市計画案策定においても、整合性を図っていきます。	× 既存の緑を残す「自然環境保全ゾーン」の面積は B 案と比べて少ない。	○ 既存の緑を残す「自然環境保全ゾーン」の面積は A 案と比べて大きい。
	(物流拠点整備について) 物流拠点が整備されることで、物流コストの削減等が期待され、新たな雇用の確保など地域経済活性化が考えられる。さらに、災害時の緊急物資の輸送拠点としての機能も有している。これらの整備効果を十分に発揮するため、極力まとまった土地を確保し、将来的に八王子市北西部地域の発展的なまちづくりの起因となる物流拠点施設の基盤整備に努めること。	本地区は八王子西 IC に近接し、圏央道との連続性が高く、物流施設の立地に適しており、緊急物資の輸送拠点として広域的に機能し得るなど、本地区に物流拠点を形成する意義は社会的にも高いものと考えます。 今後、上位計画等との整合を図り、将来的に八王子市北西部地域の発展的なまちづくりの起因となる物流拠点施設の基盤整備に努めていきます。	× 地区の南北に「流通業務ゾーン」が分かれているため、流通系業務施設が分散して立地する。	○ 地区の南側に「流通業務ゾーン」が集約され、まとまりのある一団を形成できる。
	(自然環境の保全・整備について) 計画地は河川にも近接しているため、水循環や水生生物の生育環境とその生態系の保全を図った計画とするよう調査・予測を行い、環境配慮事項を明らかにして都市計画案に反映させるように努めること。また、計画地は、八王子市景観計画の中で浅川の解放感や眺望を大切にしたい景観づくりをテーマとしており、主要眺望点に以下の地点を追加し、丘陵地の稜線等への影響について検討すること。 ①陵北大橋、②松枝橋、③鶴巻橋	重要な水生生物であるサンショウウオ類やホタル類は、専門家から調査手法を意見聴取し、調査・予測・評価を環境影響評価図書で示し、都市計画案に反映させていきます。また、水環境では地下水位や河川流量を含む水循環を環境影響評価項目に選定し、調査・予測・評価を環境影響評価図書に記載し、都市計画案に反映させていきます。 さらに、景観については、左記 3 地点を主要眺望点に含め、眺望点、眺望景観を把握するとともに、都市計画案に反映させていきます。	△ B 案に比べて地区南側の谷戸は一部保全されるが地区北側の谷戸が造成対象となるため、水生生物等に配慮した回避・低減策が必要。なお、景観については計画地全体に係るため、B 案と同様に調査が必要。	△ A 案に比べて地区北側の谷戸は保全されるが地区南側の谷戸が造成対象となるため、水生生物等に配慮した回避・低減策が必要。なお、景観については計画地全体に係るため、A 案と同様に調査が必要。

### 【一般からの主な意見の概要と見解及び各案への適用性】

	主な意見の概要	都市計画決定権者の見解	A 案	B 案
(企業誘致について) ・土地区画整理事業で物流施設をつくる予定とありますが、進出を希望する企業がどの位あるのか？ ・今時に不景気なのに、企業は集まるのですか？ ・尻ぬぐいは税金投入では困ります。 ・市内にあるいくつかの物流団地も売れ残り、雑草の生えるままだと聞いております。	本地区は八王子西 IC に近接し、圏央道との連絡性が高いことから、物流施設の立地に適していると考えます。また、内陸の高台という地勢を有しており、災害時における緊急物資の輸送拠点として広域的に機能し得るなど、本地区に物流拠点を形成する意義は社会的にも高いものと考えます。今後、立地を希望する企業には、環境配慮等への協力も相談しながら、事業認可の時期を見据えた企業誘致を促します。	× 主尾根により「流通業務ゾーン」が分断されており、不整形で小規模な街区配置となることが想定され、流通系業務施設の用地面積規模は B 案に比べて小さいことが考えられるため、企業の立地意向に対応できない可能性が生じる。	○ A 案に比べて確保できる流通系業務用地の総面積は少なくなるが、「流通業務ゾーン」全体が一団に配置されることにより、企業間連携などが図りやすくなるとともに、流通系業務用地の最大画地面積は A 案に比べて大きく確保することが可能であるため、企業の立地意向を反映しやすい。	
(災害対応について) ・地震や集中豪雨などの際に、山を削って深い谷に盛土して造成する、大変危険な計画です。 ・いずれの案にしても自然の地形を大規模に破壊してしまう結果になることは避けられない。 ・迫りくる大地震に市も公社も最優先で取り組むべき。	本事業は、八王子西 IC に近接する丘陵地を物流拠点として整備する事業であり、安全な都市基盤施設とするために、今後は地質調査等を実施しながら、地震・大雨等の災害に対して十分に安全な造成に努めてまいります。	× 造成範囲が大きく 2 つに分かれているため、擁壁などの防災性能確保のための整備量が B 案に比べて多くなるため、整備コストの高まりなど、事業費への影響が生じるとともに、維持管理コストも B 案に比べて高くなる。	○ 造成範囲が一団に配置されることにより、A 案に比べて擁壁等の整備量を抑えることが可能となるとともに、維持管理コストも A 案に比べて安くなる。	
(里山の保全について) ・里山の裾には静かな日々の暮らしがあります。今、なぜこの環境を壊すのでしょうか。里山を住み家としている動物たちはどこへ追われるのか。想像できないことが次々と引き起こされると思います。	本事業は上位計画に基づき、地域経済の振興や首都圏物流の効率化を目的とし、自然環境に十分配慮しながら物流拠点の形成を図るものです。自然環境に配慮するため、オオタカ等の調査も含めた環境影響評価の手続きなどを経て、自然環境への影響を少しでも回避・低減するための措置を、計画熟度に応じて検討してまいります。	× B 案に比べて樹林に生息する動物への影響が生じ、特にオオタカの利用域に造成範囲が位置しているため、オオタカの生息環境への影響が想定される。	○ A 案に比べて湿性草地に生息する動物への影響が生じるが、オオタカの利用域は緑地として残留するため、オオタカの生息環境への影響が回避できる。	
(交通に伴う影響について) ・出入りする多量のトラック騒音、排ガスなど広範囲の地域に被害が及ぶと思います。	交通の集中に伴う大気環境への影響を選定し、調査・予測・評価の手法を環境影響評価手続きにおける方法書で示し、その結果は準備書以降の図書に示してまいります。	× 地区内道路の計画延長は B 案に比べて長くなるため、地区内における業務用車両の走行距離に応じた影響が生じる。	○ 地区内道路の計画延長は A 案に比べて短いため、地区内における業務用車両の走行に伴う影響が低減される。	
(住民対応について) ・もっと住民の生活に密着した計画、住民との対話が必要ではないか。	事業の進捗に応じて、環境影響評価手続きを通して説明会等を開催してまいります。	—	—	

注) 記号の意味

○：他の案に比べて優れている

△：他の案とほとんど差がない

×：他の案と比べて劣っている