

## 第 43 回市民まちづくり会議 議事録

令和 6 年 4 月 17 日(水) 日野市役所5階 505会議室

午前 10 時 00 分～午前 12 時 00 分

議 題 : 諮問第7号 大規模取引行為の届出に係る内容に対する助言について

出席者(敬称略)	
市民委員	宇野由香・戸崎肇
有識者委員	小泉秀樹・西浦定継・小柳貢・吉川順子・林和眞
欠席委員	落合美紀
事務局	まちづくり部長 岡田正和 都市計画課 浅川浩二・中村光・谷遼平・佐々木綾・大町直子
説明員	都市計画課 小野駿祐
傍聴者	0名
事務局	<p>本日は、お忙しいところ、ご出席いただきましてありがとうございます。定刻となりましたので、ただ今より、第43回市民まちづくり会議を開催いたします。</p> <p>【 資料の確認 】</p> <p>それでは、本日の進行についてご説明いたします。</p> <p>諮問事項「大規模土地取引行為の届出に係る内容に対する助言について」審議をしていただきます。審議を行う前に当該地周辺を視察していただき、こちらの会場へ戻ってからの審議とさせていただきます。</p> <p>また、以前より議事録作成のため、レコーダーにて会議の録音をさせていただいております。この後委員の皆様がご発言いただく際は、事務局職員がマイクをお渡ししますのでお使い下さい。</p> <p>本日、1名欠席のご連絡をいただいております。半数以上の委員の出席をいただいておりますので、まちづくり条例第14条第4項の規定に基づき、本日の会議は成立するものです。</p> <p>また、本日は傍聴希望の方がいらっしゃらなかったことを事務局より報告させていただきます。ここからは会長に進行していただきます。よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、本日の会議録の署名委員を指名させていただきます。議席番号順となりますので、4番の小柳委員お願いいたします。</p> <p>傍聴者なしということで議題に入らせていただきます。本日の議題は諮問事項が1件でございます。諮問第7号の「大規模土地取引行為の届出に</p>

	<p>係る内容に対する助言」についてお諮りいたします。事務局より諮問の朗読と説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>【 諮問書朗読 】</p>
	<p>【 内容説明 】※資料を基に届出地の概要について説明</p>
会長	<p>それでは先程事務局から説明がありました通り、これより現場視察に参ります。</p>
	<p>【 現場視察 】</p>
	<p>— 現場視察後審議再開 —</p>
事務局	<p>【 内容説明 】※資料を基に続きの説明</p>
会長	<p>それでは、以上の説明に対し、ご質問、ご意見等がございましたら、挙手をしてご発言をお願いいたします。</p>
委員	<p>現地視察に行き、郵便局との間の道については全国共通の危ない道と感じた。歩行者、自転車並びにマイクロモビリティが利用していることを考えると歩行者だけに留まらず総合的な人の流れを見据えた表現とした方が良かったと感じた。また、現状のセパレートされた歩行者空間を高齢者が利用するのは困難であり、混在交通への配慮が必要であると思う。</p> <p>もう一点、今回の届出者ではなく以前の事業者になると思うが、なぜ今回の土地を手放したのか。市内の他社も撤退している現状について、事業者の撤退の動きを止めなければならないと思う。また、この地域に事業者に来ていただいて競争していただくことについて市はどのように考えているのか伺いたいと思う。周辺住民への配慮は必要だが、地域貢献や公共貢献を行うこと事業者にとっては負担になると思う。データセンターが来るのは良いが経済効果として市の財政にどれだけ寄与するか。どのような波及効果があるのかを見据えた上で、市はどのようなインセンティブをつけて、事業者を誘致しているのかを伺いたい。</p>
事務局	<p>先ずは、企業誘致についての市の動きとしましては「企業立地支援制度」があり、対象地域が工業地域及び準工業地域、業種としては製造業や関連するサービス業としています。内容としましては、新たな工場整備や研究開発施設を設置する際に奨励金を交付する支援制度があります。こちらを利用して研究棟を新設されている事例があります。</p>

事務局	<p>前所有者が土地を切り売りしたのはかなり前になるが、産業構造の変化により生産自体を市内工場で行わなくなり、建物のみが残り中は使われていない状況は長く続いていた中で、企業も資産の有効活用を考え、自社での活用方法がなく売却するという流れとなったと記憶している。</p>
委員	<p>三点伺いたい。まず、この地域には絶対高さがいいのかということ伺いたい。隣にある建物も基準となるのかもしれないが、事業者とどのように交渉していくのか。</p> <p>二点目に電力の供給について。データセンターはかなりの電力が必要となると思うが、周辺が住宅地なのでどのような想定をしているのかということ伺いたい。</p> <p>三点目に浸水想定について。届出地については浸水想定区域外であると思うが、周囲は浸水想定区域となっている。届出地の排水が水路を通じて下流の方へ流れた際のどのようになるのか。浸透層や雨水貯留槽の排水施設等の検討を行い、影響がないように考慮した方が良いのではないかと。</p>
事務局	<p>まず高さについては、都市計画としての絶対高さは日野市では第一種低層住居専用地域の10m指定のみとなっており、工業系用途においてマンション等の共同住宅を建てる場合は25mの制限をまちづくり条例で独自に設けているため、今回のような事業系建物の場合は、制限はありません。</p>
委員	<p>現在の建蔽率60%、容積率200%に指定されているボリュームの建物が建つということか。</p>
事務局	<p>そういうことになる。ただし、周辺が低層住宅地となっているので助言案では圧迫感という表現をしているが、配慮をお願いするところになる。</p>
事務局	<p>二点目の電力については、市側では不明であり、基本的には事業者と東京電力との話し合いとなる。一般的にはデータセンターはかなり大きな電力使用が見込まれる事業所となるため、初年度から事業者が希望する規模の電力供給はなく、数年かけて電力を確保すると聞いている。</p> <p>続いて三点目の浸水想定ですが、今回はまちづくり条例に該当する事業となるため、当然浸透や貯留等の雨水排水施設を設けることとなる。ただし、地区外についてはこれまで指導してきていないため、今後検討していかなければならないと思う。</p>
会長	<p>浸水想定の場合については、今回の開発の排水によって周辺が浸水してしまうのではないかと懸念かと思う。また一方で広域的にみると多摩川沿いの浸水エリアが周囲にあり、台風や大雨が降った際の周囲の浸水された方々の一時的避難場所としてまとまった広さの施設は、重要な役割を果</p>

<p>事務局</p>	<p>し得るのではないかと思う。北側敷地にオフィスビルもあるが、学校等の公的な施設だけでなく、防災時にどのような貢献ができるのかは考えていかなければならない。市はどのように考えているのか。</p> <p>災害時の一時避難場所としては、現状市内企業等にご協力をいただいておりますが、今回はデータセンターということもあり、秘匿性の高い施設のためどの程度ご協力いただけるか分からない。まずは地域の防災拠点として利活用いただけないか市との協議をお願いしていききたい。</p>
<p>委員</p>	<p>現地の水路は用水ではあるが鳥等の生き物も生息しており、日野の豊かな自然が残っているところであり、住宅の調和がなされている。子どもたちが利用する通学路であるということを考慮した表現を加えていただけたらと思う。また、北側敷地にきれいに樹木が整備されていたが、敷地がかなり広いため、同じ高さ同じ内容の建物であっても配置によって全く違う印象を与えることとなる。圧迫感を与えないこと併せて、周辺景観、建物配置、敷地内の公開空地について言及してはどうか。</p> <p>二点目として省エネルギー化だけでなく再生エネルギーについても言及した方が良いのではないか。海外となるが、ノルウェーではデータセンターの排熱を隣接するホテルや商業施設へ利用している事例がある。そこまでの規模ではないと思うが、今後の気候変動も含めた上で今回のデータセンターが20年、30年先まで残ることを前提とすると再生エネルギーについても考えられるのではないかと思う。</p> <p>最後に三点目として、関東では日野市も含め都心から10km、20km圏内でデータセンターが増え続けている流れがあるが、他県では周辺住民の反対により頓挫した例や、市街化調整区域内での建設などかなり揉めた事例もあるので、十分考慮しながら進めてもらえたらと思う。一方で国のデジタル田園都市国家構想の中では関東にデータセンターが集中している今の流れとは異なり、地方へデータセンターを誘致していくという流れがある。今後データセンターがいつまでもこの地に残るとは限らないということも考えて将来を見据えてもらえたらと思う。</p>
<p>事務局</p>	<p>生き物や子どもへの配慮についてですが、歩行者の安全確保との言及はしているが生き物についての記述がないため検討させていただきたい。また、用水路については敷地外となるため、敷地外周部という記述をしているが表現を検討させていただきたい。建物の圧迫感については配置についても追記させていただけたらと思う。</p> <p>再生可能エネルギーについては、市において気候非常事態宣言を発出しており、再生エネルギーについても記載させていただいている。いただいたご意見を反映できたらと思う。</p>

<p>会 長</p>	<p>それぞれの位置づけに合わせて助言案の文言を作成しているため、重複している内容が出てくる。助言としてまとめる際には項目ごとのまとまりで整理し、重複は避ける。エネルギーや気候変動などの緩和についてはまとめて記載をする。水路景観についての記載はあるが生き物については記載がないので、キーワードとして入っていた方がよい。子どもについても敷地の南側についても通学路となっているので具体的に記載した方がよい。バス通りも現状が良い交通環境ではないが、南側の通学路が一番注意しなければならない部分となるので、搬入路や従業員の出入口を替えることがないよう、具体的に言及した方がよいのではないかと。</p>
<p>委 員</p>	<p>企業を呼ぶインセンティブや誘致するための配慮などどこまで協力してもらえるかという部分があるのかもしれないが、前回現地確認をした届出地と比べると今回の届出地はかなり生活圏に入り込んだ敷地に感じた。隣接する道路も狭く、その割に郵便局やスーパー、学校も近くにあった。</p> <p>言い回しが「配慮すること・目標とする」などとても弱く感じ、あくまでも努力目標でしかないというのを文面から感じる。助言案である以上仕方がないのか。「すること・行うこと・報告すること/務めること・図ること・/配慮すること・目標する」など目標なのか協力なのか、意図的に記述しているのか伺いたい。</p>
<p>事 務 局</p>	<p>助言案は全て大事な部分ではあるが、委員の皆様からもご意見をいただいている建物計画や公開空地の安全性の確保、周辺への影響などの優先的に伝える部分については、ご指摘も踏まえて言い回しを事務局でも再度検討させていただきたい。</p>
<p>会 長</p>	<p>建物計画について景観は「努めること」が適切な表現であると思うが、周辺住宅地への配慮として高さや配置については「すること」など市民まちづくり会議として強く希望している部分が伝わるように、景観と高さ・配置は分けて記述すべきと思う。多岐に渡る助言の中でどこを重視しているのか建物の「配置」・「高さ」、子ども・歩行者の「安全性」についての表現にメリハリがつくように工夫してもらいたい。</p>
<p>委 員</p>	<p>住工が共存する活気のある地域とするという定義づけをしているが、本来、住工が混在してしまっているのはおかしいのではないかとと思う。工業なら工業、住居なら住居というかたちで緩衝地帯を設けてお互いに利害が生じないようにすべきだが、現地をみると既に混在してしまっている中でそこからどうするかということだが、混在している状況をそのまま進める姿勢はどうかと思う。</p> <p>地域活性化ということで地域雇用にも努めるというのは、データセンターで市内の雇用努力をお願いしているのか。まちづくりの基本計画の考え方</p>

<p>事務局</p>	<p>を示している部分なのか市の考え方を教えてほしい。</p> <p>通学路の部分は一番課題があると感じた。通学路は道路内の歩道とのものであった、出来れば今回の敷地の内側に子どもが歩く歩道等を確保してもらえないかと思った。ただし、敷地内となるためお願いになるかと思う。バス通りについても、市内を運転する際に一番危険なところと感じている。歩道も狭く少しでも広くしていただき、バスベイが内側に入り、後続車が通過できるように配慮してもらいたいと思う。</p> <p>住工混在についてはゾーン分けや様々な手法があるかと思うが、これまでの過去の成り立ちの中で現状東側に住宅が張り付いたような地域となっている。</p> <p>地域の活性化については、準工業地域ということもあり地元の雇用確保をお願いしたいと考えている。</p> <p>通学路とバス停については、現状狭く安全性の確保が必要と感じている。公開空地として言及させていただいているが、濃淡をつけてしっかり表現していきたいと思う。</p>
<p>委員</p>	<p>市内他地区の工業団地と違い、もともと古くから工場があった周辺にどんどん住宅が張り付いていったところで、そういった過去の成り立ちがあり市としても工業系に来てもらいたいというところで助言はとても難しいと思う。</p> <p>言うべきことは二点。周囲の低層住宅があることを考えると建物高さが気になる。</p> <p>また、バスが停まることで通過交通を止めてしまうので、車両を敷地内に入れ、後続車が通過できるようになればと思う。</p>
<p>事務局</p>	<p>もともと工場があり、東側についても同じ事業者の体育館や厚生施設等があった場所が売却されて住宅となり、住環境に配慮しなければならない状況となっている。他の市内企業も同様の状況であり、もとは自社の敷地や自社の社宅であったところを徐々に切り売りしていき、結果自社の操業環境の首を絞めてしまうという市内の住工混在の長い間の問題となっている。市としては住民にも事業者にも配慮をしなければならないが、準工業や工業などの工業系については操業環境を維持し続けてもらいたいという思いもあり事業系土地利用を誘導するため配慮を行い、まちづくり条例の中でマンション等について高さ制限をしている。過去市民まちづくり会議の中でも議論させていただいたが、住工混在については市内だけでなく全国的に工業都市に潜んでいる問題であり、良い策が見つかっていないというのが現状。今後も継続的に対策を考えていきたいと思っている。</p>
<p>委員</p>	<p>電力共有の予定はどのようになっているのか。何年くらいかかる予定か。</p>

<p>事務局</p>	<p>今回の届出地については工場があったため、高圧の鉄塔が近くにあり高圧線があるところ。何年も引き込みにかかるということはないと思う。そのような背景もあり、この地をデータセンターとして選ばれたと思う。前回の届出地も同様に高圧があることがデータセンターとして選ばれた理由ではないかと思う。他県で問題になっているのは、工業系ではない土地に都市計画変更をしてデータセンターを誘致したことや、市街化調整区域内に誘致したことで住民からの反発を受けた。ここの場合はもともと工業系の土地で電力もあるというのが違うところではある。</p>
<p>委員</p>	<p>生産機能を果たしている部分は大切にしていきたいと思う。全てを住宅化していくのではなくデータセンターも昔の工場より稼働しても住宅への影響が少ないと思うので、そのような部分を住民の方々へ説明をしてもらえればデータセンターへのイメージも和らげるのではないか。他県のような事例が発生するのは、かなりの需要や流れがあり誘致したため。日野市のように基盤があるところに誘致するのは良いと感じる。</p>
<p>会長</p>	<p>データセンター事態に大きく問題がある訳ではなく周辺への影響の程度を考えると、従来の工場よりは良い面もある。広い土地なのでうまく配置や高さなど留意して可能な範囲で少し周辺に公共貢献していただくと良いと思う。</p> <p>本日の助言案はたたき台ではありますが、骨格については変えなくて良いというご理解であったと思いますので、委員のみなさんからいただいたご意見を踏まえて強調すべき点や具体的に記述した方が良い点等を反映して市民まちづくり協議会の助言として答申としたいと思います。詳細の修正については私と事務局で調整させていただき、大きな修正等ありましたらもちろん皆様にご確認いただきますが、文言修正については一任頂けずでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>【 異議なし 】</p>
<p>会長</p>	<p>皆様から了承いただきましたので、私と事務局とで修正し答申をさせていただきます。</p> <p>本日の案件はすべて終了いたしました。</p> <p>以上をもちまして第43回市民まちづくり会議を閉会いたします。</p> <p>ご協力ありがとうございました。</p>

この議事録は、書記が作成したものであるが、その内容が正確であることを認め、ここに署名します。

令和 年( 年) 月 日

会 長 小泉 秀樹 ⑩

署名委員 小柳 貢 ⑩