

令和8年度第1回

青梅市都市計画審議会

議 事 録

【HP掲載・窓口閲覧用】

令和 8 年度第 1 回青梅市都市計画審議会議事録

○ 開催日時 令和 8 年 7 月 1 7 日（金）午後 3 時 0 0 分

○ 会 場 青梅市役所 議会棟 3 階 大会議室

○ 出席者（17 人）

委 員

中 井 検 裕 会長

寺 島 和 成 委員

井 上 たかし 委員

藤 野 ひろえ 委員

長谷川 真 弓 委員

中 村 洋 介 委員

西 浦 定 継 委員

川 村 博 委員

近 藤 誠 二 委員

茂 木 亮 輔 委員

ぬのや 和 代 委員

目 黒 え り 委員

森 村 隆 行 委員

松 永 重 徳 委員

出 戸 剛 委員

平 栗 大 資 委員

吉 澤 美 奈 委員

○ 欠 席 者（2 人）

水 越 文 広 委員

加 藤 仁 志 委員

○ 説明のため出席した者の職氏名（6 人）

市 長 大勢待 利 明 拠点整備部長 伊 藤 慎二郎

都市整備部長 木 崎 雄 一 都市計画課長 木 下 茂

拠点整備課事業調整係長 立 川 明 宏 都市計画課計画係長 南 宜 克

令和８年度第１回青梅市都市計画審議会 議事日程

- 1 市長あいさつ
- 2 委嘱状の交付
- 3 説明者の職氏名の報告
- 4 議事録署名委員の指名
- 5 諮問事項
青梅インターチェンジ北側地区地区計画の変更（案）について
- 6 報告事項
青梅市用途地域等に関する指定方針および指定基準の改定について
- 7 その他

(都市計画課長)

皆さん、こんにちは。

お足元の悪い中、お集まりいただき、ありがとうございます。

出席者の方全員お揃いですので、時間前ですが、始めさせていただきます。

開会前に本日の会議資料につきまして事前に郵送にてお配りしております資料を、「資料リスト」とともに御確認をお願いできればと存じます。

以降、着座にて失礼いたします。

資料 1－1 地区計画の変更スケジュール

資料 1－2 青梅都市計画地区計画の変更（案）

資料 2－1 青梅市用途地域等に関する指定方針および指定基準（案）

資料 2－2 青梅市用途地域等に関する指定方針および指定基準 新旧
対照表

そのほか、

「青梅市都市計画審議会委員名簿」および、

「令和 7 年度第 3 回青梅市都市計画審議会議事録」となります。

以上、本日の資料につきましては、議事日程以下、7 種類です。

不足等がございましたら、事務局までお申し出ください。

それでは、会長に議長をお願いしまして、議事を進めていただきます。

会長、よろしくお願いいたします。

○ 開 会

(会長)

ただいまから、令和 8 年度第 1 回青梅市都市計画審議会を開会いたします。

議事日程に従いまして、議事を進めてまいります。

初めに、市長より御挨拶をお願いいたします。

1 市長あいさつ

(市長)

皆様、こんにちは。

本日は、御多忙の中、当審議会にお集まりいただき、ありがとうございます。

また、皆様におかれましては、各分野で御尽力いただき、改めて、感謝申し上げたいと思います。

本日は、諮問事項「青梅インターチェンジ北側地区地区計画の変更（案）」について、報告事項「青梅市用途地域等に関する指定方針および指定基準の改定」についてでございます。

いずれも本審議会の審議が本市のこれからの行く末に大きな決定事項となりますので、慎重な御審議をいただきますよう、お願い申し上げます。

どうぞよろしくお願いいたします。

(会長)

ありがとうございました。

本日、欠席されております委員は2名でございます。

欠席の委員からは事前に御連絡をいただいております。

2 委嘱状の交付

(会長)

続きまして、議事日程「2 委嘱状の交付」でございます。

事務局より、説明および進行をお願いします。

(都市計画課長)

都市計画課長です。委嘱状の交付について、御説明いたします。

事務局からお名前を申し上げますので、その場で御起立いただき、市長より、直接、委嘱状を交付させていただきます。

なお、日付については、委嘱日となっておりますので、御承知おきください。

<市長より委嘱状交付>

委嘱状の交付は、以上であります。

(会長)

それでは、ここで新たに審議会委員の委嘱を受けられました委員より、一言御挨拶をいただければと思います。

(委員)

皆さん、こんにちは。青梅警察署長でございます。

3月9日に着任し、4か月が経ったところでございます。

青梅の豊かな自然と文化を大切にする皆様に囲まれて非常に充実した日々を過ごしているところであります。

どうぞ、本日はよろしく願いいたします。

(会長)

ありがとうございました。どうぞよろしく願いいたします。

3 説明者の職氏名の報告

(会長)

続きまして、議事日程「3 説明者の職氏名の報告」を事務局より、お願いします。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

本日出席しております説明者を報告いたします。

初めに、都市整備部長、拠点整備部長、都市計画課計画係長、拠点整備課事業調整係長です。

そして、私、都市計画課長でございます。

本日はどうぞよろしく願いいたします。報告は以上です。

4 議事録署名委員の氏名

(会長)

続きまして、議事日程「4 議事録署名委員の指名」に移ります。

議事録署名委員につきましては、議長のほかに、議長が指名する委員を名簿記載順に指名しております。

本日の審議会の議事録署名委員については、委員を指名します。

どうぞよろしくお願いいたします。

5 諮問事項

青梅インターチェンジ北側地区地区計画の変更（案）について

(会長)

それでは、議事日程の「5 諮問事項」に移ります。

「青梅インターチェンジ北側地区地区計画の変更（案）について」、審議いたします。諮問書の朗読は省略し、諮問内容について担当より御説明をお願いいたします。

(拠点整備部長)

議長、拠点整備部長です。

(会長)

拠点整備部長、どうぞ。

(拠点整備部長)

それでは、諮問事項の「青梅インターチェンジ北側地区地区計画の変更（案）について」御説明いたします。

本件につきましては、令和5年8月に都市計画決定いたしました青梅都市計画地区計画青梅インターチェンジ北側地区地区計画の変更を行うに当たり、本審議会にお諮りするものであります。

変更内容につきましては、物流業務地区および複合業務地区の範囲の変更に関するものであります。

昨年10月および本年2月の本審議会において御協議いただいております。

すが、本日は変更案をお諮りいたします。何とぞ御審議の上、御決定賜りますようよろしくお願いいたします。

それでは、お手元の資料 1－1「地区計画の変更スケジュール」を御覧ください。

今回の変更に関して都市計画法にもとづく手続きを左から順に記載したもので、縦の点線で年度を区切ってお示ししております。

資料左側、令和 5 年度の欄を御覧ください。本地区計画は、令和 5 年 8 月に都市計画決定を行っております。

1 つ右側の令和 6 年度の欄を御覧ください。本地区計画は、令和 7 年 3 月に 1 回目の変更を行っております。この変更の内容は、地区施設「通路 1 号」の形状変更に伴い、都市計画変更を行ったものであります。

1 つ右側の令和 7 年度の欄を御覧ください。こちらから、今回の地区計画変更に伴う都市計画手続きとなっております。

初めに、先ほど申しました昨年 10 月 22 日に開催した都市計画審議会にて、1 回目の協議として、変更概要について御協議いただきました。

その右側、昨年 12 月に実施いたしました都市計画（原案）の公告・縦覧につきましては、「都市計画法」第 16 条第 2 項および「青梅市地区計画等の案の作成手続に関する条例」第 2 条にもとづき行っております。

その右側、昨年 12 月 10 日、縦覧と同様に「都市計画法」および「青梅市地区計画等の案の作成手続に関する条例」にもとづき、地区計画変更（原案）に関する説明会を開催しております。

その右側、本年 2 月 2 日に開催した都市計画審議会にて、さきの縦覧および説明会を経て作成しました原案について御協議いただいたところでございます。

その右側、本年 3 月に「都市計画法」第 17 条にもとづき、都市計画（案）の公告・縦覧を実施いたしました。こちらは、3 月 9 日に案の公告、翌 3 月 10 日から 23 日までの 2 週間、案の縦覧を行いました。また、同時に意見書の受付を行いました。意見書の提出はございませんでした。

なお、縦覧期間中、窓口に直接案の縦覧にお越しいただいた方は 1 名、ホームページへのアクセス件数は 1, 218 件でありました。

その右側、令和 8 年度の欄を御覧ください。赤色で囲んでおります都市計画審議会の諮問、こちらが本日お諮りするところの記載でございます。

今後の手続きにつきましては、その右側、本日御審議いただいた結果を踏まえまして、都市計画決定に向けた告示手続きを進めてまいります。

スケジュールについては、以上となります。

次に、お手元の資料１－２を御覧ください。本日お諮りする青梅都市計画地区計画の変更（案）となっております。

恐れ入りますが、１枚おめくりください。こちらが都市計画（案）の理由書になります。変更理由につきましては、下段５行に記載のとおりであります。なお、前回の本審議会にてお示しした内容から変更はございません。

１枚おめくりください。こちらが本地区計画の計画書となります。案の理由書を除き、７枚つづりとなっております。こちらも前回の本審議会でお示しした内容から変更はございませんので、説明は割愛させていただきます。

恐れ入りますが、この７枚つづりの後ろ、もう一枚めくってください。カラー刷りのものを御覧ください。こちらが総括図となっております。赤の点線で囲んでおりますところが、本市の地区計画の区域となっております。本地区につきましては、図面の右側、水色の工業地域の部分で、字が小さくて恐縮ですが、④と記載したところでございます。

１枚おめくりください。白黒のものでございますけれども、計画図となります。

計画図は３種類を提示しております。この３枚のうち、変更箇所については、１枚目の計画図１のみとなっております、これまでの本審議会にて御説明させていただいたとおり、物流業務地区の一部を複合業務地区Ａに、従前の複合業務地区を複合業務地区Ｂへ変更になります。

青梅都市計画地区計画の変更（案）は以上となります。

本案につきましては、先ほどのスケジュールの中で御説明いたしましたが、法令等にもとづく手続きにおいて、市民の皆様や利害関係人の方々からの御意見は特にございませんでした。

また、本案は「東京都の西南部流通業務施設に関する整備方針」を所管する東京都と協議を重ね、物流拠点としての機能を主軸としつつ、多様なニーズに柔軟に対応できる産業拠点の整備を進めるためのもので、本地区のポテンシャルを最大限に引き出し、地域経済の発展を促進するために大

変必要なものと考えております。

説明については大変雑駁ですが、以上となります。御審議の程、よろしくお願いいたします。

(会長)

御説明ありがとうございました。

それでは、これより質疑をお受けいたします。発言の際は着座のままで結構でございます。また、マイクのボタンをオンにしてから発言をお願いいたします。

それでは、何か御質疑ございますでしょうか。発言を求められる方は、挙手をお願いできればと思います。

委員。

(委員)

それでは、資料１－２にもとづいて、青梅都市計画地区計画の変更(案)について、質疑をさせていただきます。

今も説明がありました通り、この変更については、多様な産業基盤の整備で物流を主軸とした産業拠点の整備を行い、地域経済の発展に寄与するということで、データセンターの建設もあり得るということがとても気になっております。

最近のＡＩの利用など需要が高まっている中で、連日新聞等を見ますと、日本各地で次々と計画もされており、反対運動や裁判等が起きています。

その中で、青梅市として、例えばデータセンターの建設について、全国や世界各地で、このような問題が起きているということについて、どのように捉えているかをまずお聞きいたします。

(拠点整備部長)

議長、拠点整備部長です。

(会長)

拠点整備部長、どうぞ。

（拠点整備部長）

データセンターについては委員のおっしゃるとおり、今、世界で需要がかなり伸びているものだと思っております。それに伴いまして、デメリットの部分が表に出てきているということも思っております。

これまでデータセンターについては、複合業務地区であればできるもの、物流業務地区ではできないものというところで、今回お示しした複合業務地区Aの区域では、工場や事務所等を新たに建築用途に加えさせていただいております。

この事務所というのは第一種住居地域、住宅に近いようなところでも建設ができるものでございまして、住居と混在するところにあっては住民との摩擦があるということはこちらとしても承知しております。

今回対象の街区を複合業務地区にすることについて、近隣の住居地域から一番離れたところでありますので、そういった点では緩和ができるものと認識しております。

今後、データセンターが来るということが確定したものではございませんが、工場であっても住宅から一番離れたところであります。特に工業地域については、工業の利便性を図るということで、地区計画においては、住宅ができない形を取り、住居と産業が混在しないような形で都市計画を定めるところでございします。

（会長）

委員。

（委員）

御説明いただきましたが、今はデータセンターが必ずしも来るわけではないということですが、報道等を見ても、本当に様々なところでデータセンターが来るのではないかという懸念があるわけです。

もし来たとなると、24時間365日稼働であり、多くのIT機器、それを冷やす空調装置や非常用発電機器なども備え、大量の電力、水を消費し、熱も排出することとなります。そうしますと、排熱による周辺の気温上昇も無視できません。熱中症のリスクもさらに高める可能性もあると思われまします。電気の使用から定期点検などにかけて、排出される大気汚染や

悪臭、騒音等、大量危険物の災害リスクなどが非常に心配されているわけです。

冷却ファンの騒音、低周波、電磁波なども含め、新たな公害ということが非常に懸念をされるわけですが、一般家庭への電力需要の逼迫や水需要の不足、温暖化への影響など、本当に心配されることですが、その点についてはどうお考えでしょうか。

（拠点整備部長）

議長、拠点整備部長です。

（会長）

拠点整備部長、どうぞ。

（拠点整備部長）

データセンターが仮に来た場合について、デメリットの部分が多いということは、先ほども承知しているということで御回答させていただいております。

環境にどのくらい影響があるのか、実際のエビデンスがどのくらいあるのかというところで、どちらかという都市伝説的なうわさに過ぎないものもあるということも承知しております。

特に、気温上昇に関しては、冷却で周囲の気温が異常に上がるというところが、住環境の方にまで影響があることはないのではないかとありましたが、先ほども申し上げましたとおり、住居地域から一番離れたところでございますので、特段ここで温度が上がることで、住環境にまで影響があるとは捉えておりません。

電気が一番不足しているところですが、電力企業と話を進めさせていただいております。

データセンターには大量の電気が必要になりますので、今の電気系統とは別に電気需要を持ってくる形で協議を進めております。

冷却水につきましては、新たな冷却方法として、もともとは空冷で始まったものが電気の需要が多すぎるということで水冷になり、液冷という形で、なるべく水を使わない形で冷却をするところにシフトしております。

それによって、SDGsに配慮するということで、企業の方も努力していると同っております。

悪臭や大気汚染につきましては、通常電気だけであれば、そういったものは起こらないのかなと認識しております。ただ、電気が仮に止まった場合に、バックアップ機能として重油等で発電をしたとき、24時間、48時間、72時間、それぞれあるかと思えますけれども、その間に燃やした重油によって、大気等に若干の汚染等はあるかと思えます。そこについては企業等に緑化率を上げるですとか、環境の吸収源に配慮できるようなものを促していくことにより、トータルで環境への負荷が少ない形で、工場であっても、データセンターであっても誘致していきたいと考えているところでもあります。

(会長)

委員。

(委員)

多摩市を始め、都内でも昭島市、日野市、小平市、江東区、様々なところでデータセンターの計画があるわけですが、多摩市で2018年に完成間近であったデータセンター、約5,000平方メートルが燃え、死者5人、負傷者42人という大火災が発生したそうで、鎮火には9時間を要したそうです。

テロの標的にもなる危険性もあるということで、イランは4月にペルシア湾岸諸国にあるアメリカのIT大手のデータセンターを攻撃したこともあるわけですが、もしデータセンターが来た場合、そのような火災やテロの標的にもなるとか、本当に様々な危険が想定されるものですが、この辺については承知をされているでしょうか。

(拠点整備部長)

議長、拠点整備部長です。

(会長)

拠点整備部長。

(拠点整備部長)

様々な産業でテロの標的になるかどうかということは、ここにまず何を誘致するか、来る企業によって変わるのではないかと認識しております。

データセンターが仮に来たとしても、テロの標的になるような可能性があるとは、こちらとしては承知していないところでございます。

(会長)

委員。

(委員)

事業者からは、もう打診があるものなのか。

例えばではありますが、このデータセンターで考えますと、住民や自治体との軋轢が生じているような計画がありますが、その計画の多くは、優良な日本のデータセンター事業者によるものではなく、外資系のハイパースケールデータセンター事業者が、特定目的会社や不動産事業者とともに進めている計画ということです。

そういったところで、事業者の方から打診があるのかどうか、たしかこの今井の物流拠点の開発については、ある程度の期限があったかと思いますが、その辺で事業者から何らかの打診等があるのかどうか、どのぐらいの事業者から打診があるのかどうか伺います。

(拠点整備部長)

議長、拠点整備部長です。

(会長)

拠点整備部長、どうぞ。

(拠点整備部長)

実際に件数は申し上げられませんが、データセンターについて建築ができないかということでの問合せは、年に数件ございます。デベロッパーの方にも問合せがいくつかあると伺っております。

期限については特に設けてございませんので、言うなれば、デベロッパーがいつまで何も建てない状態で持っていられるかというのが、期限になるのかなと思います。行政の方でコントロールできるものではないと承知しております。

住民と行政との軋轢につきましては、行政として、こういったものをまちづくりの中でどこへ持ってくるという考え方を用途地域として定めているところでございます。繰り返しになりますが、住環境と混在しない形で地区計画を設けさせていただくことで、産業を持ってくる、そこにお住みの方と軋轢がないような形でまちづくりを進めているところでございます。

(会長)

委員。

(委員)

東京都が「まちと調和したデータセンターに向けたガイドライン」を令和8年3月に策定しております。このデータセンターは、デジタル都市を支える社会の基幹インフラであるので、電力需要とか脱炭素、まちづくりとの整合を図りつつ、都は整備促進を後押ししているようです。

事業者と住民が対話を円滑に進めるためのポイント、住民合意や説明、情報開示、地域住民と自治体が調整を図る際の見通しとなる、そういう事例をまとめたガイドラインかと思います。もしかしたらデータセンターが来るかもしれないということで、そのような東京都のガイドラインについて市としては承知をされているかどうか、概要や内容について、もし承知していれば御説明ください。

(拠点整備部長)

議長、拠点整備部長です。

(会長)

拠点整備部長。

（拠点整備部長）

東京都のガイドラインにつきましては、先月（6月の市議会定例会）の一般質問で質問がありまして、このガイドラインの中身については、その中で御説明させていただいたと承知しております。

この審議会の中には、そちらを見ていない方もいらっしゃるかと思いますので、端的に話をさせていただければと思います。

単純にデータセンターをどこもかしこも造っていいという話ではないので、先ほどもお話ししたように用途地域など周辺の住環境に配慮、かつ脱炭素など環境面にも配慮すべきといったところをガイドラインとして示しているものでございます。

（会長）

委員。

（委員）

最後になりますが、国として、データセンターに対する法の整備が整っていないのではないか。

あちこちで問題があり、国として規制をする法の整備が求められていると思います。環境アセスの対象に追加するなどには必要ではないでしょうか。

昭島市や日野市、小平市、江東区など、既に都内でも6箇所、専門家の方も法制度が対応できていないと、立地規制の検討も急ぐべきと指摘をされておりますが、こうした国の法整備の観点や対応について、市としてはどのようにお考えでしょうか。

（拠点整備部長）

議長、拠点整備部長です。

（会長）

拠点整備部長。

（拠点整備部長）

国も色々なセクションがあり、考え方は様々かと思います。

数年前まで国が進めていたデータセンターについては、都心部よりなるべく離れたところ、地方に造っていきたいという考え方で、補助金を設定していたものでございます。

こちらについては、維持管理上のことを考えると、都心に維持管理ができる事務所を置いて、そこから等しい距離で、いわゆる圏央道の線沿いのような距離感で筑波や青梅、千葉だとか、そういったところへ配置していくことが一番維持管理上もしやすいということで、都心の少し外側のところ、圏央道を一つの目安としてデータセンターを置いていくというところを企業としても進めているような状態であると認識してございます。

国としても地方でという趣旨での補助金があり、今打ち切られているかどうかは存じ上げませんが、もともとは地方でデータセンターを進めていきたいというところがありました。

また、現総理大臣の当初の方針演説の中でも、データセンターについて触れており、そこについては進めていきたいという内容であったと認識してございます。

また、法律の環境アセスでカバーできないところについては、都道府県の条例でカバーしているという認識でございます。

データセンターについては先ほど申し上げましたとおり、エビデンスのあるものについては、アセスの対象に今後加わってくるのかなと感じてはございますが、それほど大きな影響はないという認識をもっております。

(会長)

ありがとうございます。

それでは委員、どうぞ。

(委員)

道路のことですが、青梅インターチェンジ北側地区の南側には、カインズやベルクがあり、今でも交通量がとても多いところです。ここに物流施設ができた場合に渋滞が起きたり、交通事故の懸念もあると思います。

以前に質問されていると思いますが、もう一度、渋滞や交通事故等の防止のための対策をどのようにお考えか、教えてください。

(拠点整備部長)

議長、拠点整備部長です。

(会長)

拠点整備部長。

(拠点整備部長)

今回の事業で行う道路事業につきましては、市が事業を行う予定であった都市計画道路2路線、青梅東端線と青梅中央道線、この2路線を整備することで道路ネットワークを充実させ、全体の渋滞緩和を図っていく必要があるとして整備を進める一端だと考えております。

青梅東端線、青3・4・13号線につきましては、瑞穂町を経て青梅街道まで接続する予定になっていますが、そこができないと道路ネットワークとしては不十分になります。そこが解消された段階で環状の都市計画道路ができ、渋滞がある程度緩和できるものと考えております。

そこができると、奥多摩街道からアンダーパスをくぐって瑞穂町を通り、真っすぐインターまで通れる道ができます。それによって、旧西東京レーンの交差点から遠回りしてカインズさん、ベイシアさんの通りを通っていたトラックの数は減少するということで、渋滞緩和が図れるのではないかと考えております。

ただ、渋滞が緩和できないのではないかという懸念については実際に出来上がってみないと分からないところがありますが、道路ネットワークというのは、全て完成することで渋滞緩和、スムーズに交通が進められると認識してございます。

(会長)

委員どうぞ。

(委員)

理解いたしました。

あと、この公園のことですが、3号および4号公園は周辺の農業振興の場とするとありますが、この辺りを御説明いただきたい。また、災害時に

おける一時的な避難に使用するとございます。昨今、防災設備などの充実が叫ばれておりますので、そういうことが考えにあるかどうかをお聞きします。

（拠点整備部長）

議長、拠点整備部長です。

（会長）

拠点整備部長。

（拠点整備部長）

公園につきましては、1号から4号まで、4箇所配置させていただいております。主に西側の2号公園につきましては、更に西側にあります今井3丁目の住宅地域との緩衝帯となるものです。

1号公園につきましては、同じく北側にあります住宅地域との緩衝帯となるものです。

3号公園につきましては、南側にある既存の道路を整備する際にできる平地になります。現地を見ていただくと分かりますが、北側がのり面、台地になっておりますので、少し高くなっております。今井3丁目が水窪地域ということで、かつては浸水、床下や床上浸水があったところであります。そういった際に、どこに逃げるべきかというところがございますので、こういった少し高台の開けたところを利用して、車だとかを持っていきながら避難できるよう、整備したいというところが基本的な考え方でございます。

4号公園につきましては、同じように道路用地ですが、若干狭くなっております。もともとこの事業区域内には農業地、畑がありましたが、台地の特性上、川がなく、水がどうしてもなかったということで、給水施設がございました。その給水施設を移設する場所として、農業振興に寄与できるような形に整備させていただく予定でございます。

（会長）

ほかの委員の皆さんはいかがでしょう。

委員、どうぞ。

(委員)

委員の質問で、データセンターについての質問があったと思います。それで大まかに把握いたしました。

複合業務地区A・Bとありますが、今までの御説明で、その地域がデータセンターが建設可能な地域であるということで、特に、Aの方がより住宅地から離れており、周辺は農地やインターチェンジ、道路だけとなりますが、もしデータセンターの建設を希望した場合、複合業務地区でもBは駄目だがAなら大丈夫とか、両方とも建設できるとか、そういった複合業務地区内でのデータセンター建設が可能な区分などは決めているのでしょうか。

(拠点整備部長)

議長、拠点整備部長です。

(会長)

拠点整備部長。

(拠点整備部長)

複合業務地区で建てられる建物の種類については、特に差を設けてはございません。複合業務地区として、もともとあったBにおきましては、敷地面積の最低面積を設けておりまして、500㎡であります。

新たに複合業務地区Aと指定するところにつきましては、これまで通り最低敷地面積については変更せずに30,000㎡で設定しておりますので、建物の種類は変わりませんが、建てられる敷地の最低限度が違うということで御認識ください。

(会長)

委員。

(委員)

私が質問したのは、データセンターについて両方可能なのか、それとも片一方だけ可能なのかということを分かりやすく教えてください。

（拠点整備部長）

議長、拠点整備部長です。

（会長）

拠点整備部長。

（拠点整備部長）

どちらもデータセンターについては可能でございます。

（会長）

他にはいかがでしょうか。

委員、どうぞ。

（委員）

前回、突然の体調不良で欠席してしまいすいません。

議事録を読ませていただきました。

それで、一つは、今ずっとお話しありましたが、データセンターという前提でお話ししますと、各地で問題になっていることは、日本の法律であるとか規制というものが、データセンターを対象にきちんとされてこなかったとなっており、私はそこに原因があると思っております。

特に特徴的なところとなると、電力の消費だと思います。前回の議事録を見ますと、見通しではありますが、概ねここに来れるデータセンターは250から300メガワット規模になるであろうということでした。

去年、市議会で新町にある、ちょっと進捗状況分かりませんが、今もう建設されつつあり、見た感じ半分できたのかなというデータセンターに関連して質問した際に計算したんですけれども、青梅市の全ての家庭の消費電力が年間、この規模で合わせますと恐らく50メガワット級ぐらいで考えれば計算が合うんじゃないかなと思います。

新町にできているデータセンターが完成しますと110メガワット級と

ということで、この年間の消費電力計算しますと、青梅市の全家庭の年間消費電力の２倍ぐらいだと。私が条件をある程度定めて試算したのですが、そういったことでしたので、さらに２５０から３００メガワットというふうになると、とてつもない規模の電力だと思います。

先ほどのお話にもあるように、電力企業と交渉中ということですが、これについては何か見通しは出ているのでしょうか。前はたしか１２年とか、１４４か月かかるというようなお話があったと思いますが、もう少し具体的な話がありますか。

（拠点整備部長）

議長、拠点整備部長です。

（会長）

拠点整備部長、どうぞ。

（拠点整備部長）

詳細につきましては、電力企業と細かい詰めがまだできていないのでお話はできませんが、先ほど委員にお話しさせていただいたとおり、家庭に配っている電気と別系統の高圧線から直接持ってくるということで、話を進め始めたところでございます。

これまで電力企業とお話しする中では、条件によってはできない、みたいなところの話は正直ございました。ただ、都市計画の手続きに入り、これについてはデータセンターもできる範囲を広げたいという方向で動いていますと御説明申し上げましたところ、電力企業も前向きになり、高圧線から引っ張ってくることが技術的には可能であると御回答いただいているところでございます。

（会長）

委員。

（委員）

非常に大きな規模で見れば、例えばこのデータセンターが優先されたり、

あるいはそういったことによって、いざ災害時などに家庭の方に電気が行かなくなってしまうのではないかというような懸念も世の中にはあるようです。

私が一番重視しているのは、電気を大量に使うことをどこまでやっていいのだろうかという問題です。

データセンターが必要とかA Iが便利とか、そういうことについては今から否定することはなかなか難しいと思っておりますが、需要がある、要望があるということでどんどん電気の使用量を増やすことによる弊害も考えなければなりません。私の一番視点にしている問題は、大量に消費するということがいいのだろうかという問題なんです。

ただ、先ほどの御説明でも、電力企業との関係でも、少なくとも「じゃあすぐに頑張って進めていきましょう」と電力企業も言えるような状況ではないのだと思います。けれども、データセンターの可能性を追求していると、物流の方にも影響を与えないのでしょうか。そこについて、決まらないわけじゃないですか。その辺はどのように影響をお考えでしょうか。

（拠点整備部長）

議長、拠点整備部長です。

（会長）

拠点整備部長。

（拠点整備部長）

まず、電気を大量に使うことの弊害となると、東日本大震災以降、原子力に頼らない電気の需要ということで、化石燃料にもう一度頼り直さなければいけない。そうすると、地面から掘り上げた燃料を燃やすことで、C O 2 が異様に膨らみ始める。そこを今カバーするような形でC O 2 をもう一度固定をして地中に戻すですとか再利用するですとか、そういった技術を合わせてやっていく必要があるということは認識してございます。

それは、企業がどこまでやっていただけるか分からないですが、今の企業の考え方、E S G の貢献度からすれば、そこは当然企業には賄っていただきたいと考えてございます。

もう一つ、物流についての影響につきましては、既に西南部の流通業務施設の整備方針との整合を図る中で東京都とは半分の区域まではいいとなっております。

その経過については、整備方針を出してから、青梅の周辺で東芝が物流に変わったり、日立が物流に変わったり、そういったところで周りに需要がある程度、必要性がないとは言わないですが、そこまで大きな需要がなくても賄えると。あった方がよいのかもしれませんが、そういったもので全て埋めなくても賄える状態ができたということで、物流に大きな影響があるとは考えてございません。

(会長)

委員。

(委員)

今ご説明のあった話を続けると相当に時間を使ってしまうと思いますので、後で意見としてまとめて言わせていただければと思います。

物流からデータセンターに変わるということで、都市計画法などにもとづいて住民説明などが行われ、あるいは先ほどのスケジュールでもありましたが、縦覧なども行われており、手続きが進められてきたのは分かりますが、そもそもの話になりますけど、今までの都市計画法の縦覧等の手続きというのは、今までの想定のものとしており、そういったものを想定した手続きだと思うので、この青梅市の環境に対する考え方であるとか、大きな課題なので、もう少し広い目で見たと住民説明や市民の意見聴取、そういったことをやった方がよかったのではないかと思います、その辺の考えはなかったのでしょうか。

(拠点整備部長)

議長、拠点整備部長です。

(会長)

拠点整備部長。

（拠点整備部長）

ただ単に法律にもとづいて最低限でやればいいのかという考え方は、市としても持ってごさいませんので、より丁寧にやっていくべきだと考えております。

市民に対して、そのために縦覧ですとか、そういったものを行っており、建てる内容についての変更はございますが、住宅地に離れた複合業務地区というところを、もともと説明しているものの範囲が増えるということなので、特に大きく住民の中で意見がなかったというように捉えているところでございます。

もう一つ、環境の考え方につきましては、ゼロカーボンシティを宣言している青梅市としても、ゼロカーボンを意識したもの、そこを捉えながらやっていかなければいけないというところは認識してございます。

いずれにしても、データセンターが来るという前提で皆さんお話はされていますが、そこが決まったわけではなく、大きな問題として電気が本当に用意できるのか。先ほどもお話ししたとおり、期限というものは特に設けてはございませんが、デベロッパーも銀行からお金を借りたり、青梅市に毎年税金を納めていただいておりますので、それが何年続くのかというところが並行してございます。データセンターを待てずに違うものに、もししたら物流になってしまうという可能性もあるということは、御承知いただきたいと存じます。

（会長）

委員。

（委員）

最終的に内容がいわゆる民民の問題になりますので、まだ全然分からないと。しかも、例えばデータセンターが来ても、さきほどあった通り、企業が努力をして、例えば再生可能エネルギーをものすごく使う、そしたら環境負荷がかからない、ということができるといことが論理的には考えられますが、しかしこれは現実的ではありません。

そういうことも考えますと、少なくとも今の手続きというのはどうなるか分からないので、とにかくその可能性を残せるように、物流限定だった

ものを複合業務地区という形で、ほかもできるようにしようと、そういうようなことで進めようということでしょうか。

(拠点整備部長)

議長、拠点整備部長です。

(会長)

拠点整備部長、どうぞ。

(拠点整備部長)

あくまでも都市計画での決定でございますので、なかなか環境の範囲までは配慮しつつも、強制力を持たせるというのは、チャンネルが違うのかと思います。市の中には、環境については環境審議会というところがございます、環境基本計画というものもございます。そこと併せ持って両輪で行くところかなと。

今回については、建物を造る種類と高さや箱の形状、日陰の対策ですとか、そういったものを都市計画では配慮すべきものだとして認識しております。

(会長)

はい。ほかの委員の皆さんいかがでしょうか。

委員、どうぞ。

(委員)

皆さんが御懸念を出されているものは、ごもっともだと思います。

私自身は日野市にある日野自動車の調整会がありまして、朝9時にやって、夜終わったのが11時ぐらい、それまでずっとやっていたんですけど、皆さんの意見はごもっともだと思います。

ただ、いずれも業者と話をしてみないと詰め切れないところもあるので、もしも青梅市にそういうものが来た場合には、別途都市計画の手続きと言うよりも、調整会みたいにそれぞれ意見をもらって、それを業者に渡して、それを何とかうまくやれるような仕組みでないと、なかなか今の時点で懸念事項を出されても解決できないので、そういった仕組みはどこかで入れ

ないと難しいと思います。

最大の懸念は火災です。先ほどお話がありましたが、多摩市の火災はイージーミスとのことなので、なかなか起こりにくいという話でした。そこをやっぱり業者によく伝え、建てるということになれば防火対策、それが一番です。

後の問題は、さほどでもないとなると語弊がありますが、何とか対応するというので、仕組みとして、何かそういうものを念頭に考えてみてはどうかというのが私からの意見です。

(会長)

ほかの委員の皆さん、いかがでしょう。よろしいでしょうか。

それでは委員、御意見お願いいたします。

(委員)

今の時点で判断することの難しさもありました。ただ、ずっと今回問題になっている、最初に仮定としてデータセンターが来るという、データセンターという前提でのお話をさせていただきますが、データセンターが環境に与える影響というのは、物流センターとは比べ物にならないものです。

昭島市でちょうど同じく物流センター、データセンターということで、こちらは進められている中で、東京都の環境アセスの結果ももう出ております。内容を見てみますと、面積当たりの消費電力というのは、物流センターとデータセンターでは180倍もの差があるということになっています。もちろん、データセンターの方が多いということです。

今回の地区計画の変更というのは、環境面で非常に大きな問題となることですが、先ほどからお話ししているとおり、このことに対してどう考えるかという枠組みが、まだ弱いと感じています。

当該地におけるデータセンター、前回の審議によると250から300メガワット規模ということが予想されるということですから、新町に既にあるデータセンターよりも2倍以上、3倍近くになる。これを合わせますと単純に計算して青梅市の全家庭の8倍の電力需要ということになります。

これに伴って、影響は電力だけではなく、冷却に使用する水の問題などにも及びます。通常の工場が水を使って出る影響というのは、これまでた

くさんの事例がありますが、これが電力の消費量が莫大に増えると、それに伴う環境汚染についても非常に多岐にわたる問題となってきます。

ただ、これもまだ分からない。羽村市に1箇所、青梅市に2箇所、データセンターが建設中ということで、これは青梅市と羽村市の工業用水を使うということで、水の消費量などもここから見えてきているところもありますが、非常に大きい見積りが出たり、小さくなったり、まだ不明な点が多いということが、このデータセンターの問題だと思います。

青梅市は2023年11月にゼロカーボンシティ宣言を表明いたしました。これは2050年に温室効果ガス排出を実質ゼロにする目標ですが、この行政の仕組みの中では別な論点かもしれませんが、青梅市の大きな方針で見ますと、こうした目標が根底から崩れてしまうことが非常に懸念をされます。

再生可能エネルギーへの転換や化石燃料、原子力、これはこれでまた大きな問題ですが、こうしたことについての議論がまだ途中の中で、電力についての供給の見通しというものは立っておりません。

そして、先ほど火災の話もありました。私もいくつか調べてみたところ、例えばデータセンターだけでなく、オートメーション化が進むような中で、窓などが全然ない建物などが増えたりし、火災が起きたときの対応が難しくなっているという話も報道などで見ております。

もしそういうことが起きた中で、中にコンピューターがぎっしり詰まっているビルとなると、非常に恐ろしいということも確かに問題だと思いますが、そういった様々な問題を解決していくために、どのような枠組みをつくればいいのかは、この都市計画審議会とはまた別の枠組みで考えなければいけないという点も確かにあると思います。

先ほど申し上げたとおり、ここで進んでしまいますと、今の枠組みだと、実際にはしっかり検証して止めるすべがないということもあるというのが、私たちの問題意識です。

大元のところで、農業振興を図るべき優良な農用地という指定を外した今回のこの区画整理、その根拠には物流業務地区の必要性という正当性があつたはずですが。農用地の指定が外れた直後に、その正当性が否定されるような事態になっているとも考えられます。

先ほどお話がありましたが、物流センターは不要なのかともなると、過

去の都市計画決定の正当性が揺らぐことになってしまうのではないでしょう
うか。

様々な問題を触れましたこの都市計画審議会、さらに言いますと、青梅
市だけでこの問題を解決するというのは困難であると思いますが、現時点
で地区計画の変更に賛成するというには、あまりにも根拠が少ないと感じ
ますので、賛成できかねるということを意見として申し上げます。

以上です。ありがとうございます。

(会長)

ありがとうございました。

ほかに委員の皆さんで御発言求められる方は。

委員、どうぞ。

(委員)

今の御意見をいろいろ聞いていると、やはり実態がよく分からないとい
うことです。なかなか想像だけで話をしても前に進まないというので、一
つ提案ですが、例えば、印西市は実は既に30棟のデータセンターがあり、
なおかつ今15棟増やそうとしているそうです。

それであれば、印西市はどうやっているんだ、というのを調査してみ
てはどうでしょうか。印西市に比べれば我々がやろうとしていることが10
分の1とか、彼らがやっていることが非常に納得のいくことであれば、そ
れを取り入れるということも一つの考え方ではないかと。

実を言うと、印西市に行って話を聞いた部分もありますが、そのときに
課題になっているのは、駅前のマンションの隣の区画です。あそこは確か
にいろいろな問題が起きていますが、言ってみれば45棟あって、うち1
棟だけなんです、その話が出ているのが。

そのため、他の地域は、住民の皆さんにとってどういうふうに見えてい
るのかは、印西市でよく調べれば分かることがあるのではないかと思います。

(会長)

ほかの委員の皆さんいかがでしょうか。

質疑は以上ということでしょうか。

本日、諮問案件となっておりますので、こちらについては今からお諮りをしたいと思います。

青梅市都市計画審議会条例第5条第4項にもとづき、挙手により採決をしたいと思います。

それでは、原案のとおり、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(委員)

< 挙手多数 >

(会長)

はい、ありがとうございました。

賛成多数により、案のとおり決定をいたしました。

諮問事項は以上でございます。

6 報告事項

青梅市用途地域等に関する指定方針および指定基準の改定について

(会長)

報告事項が1件ございますので、そちらに移りたいと思います。

それでは、議事日程の「6 青梅市用途地域等に関する指定方針および指定基準の改定について」でございます。

担当より、御説明をお願いいたします。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

それでは、報告事項としまして、青梅市用途地域等に関する指定方針お

よび指定基準の改定について御説明申し上げます。

お手元の資料２－１を１枚おめくり、「はじめに」を御覧ください。

上から４行目以降に記載のとおり、この用途地域等に関する指定方針および指定基準とは、平成２４年４月に用途地域等に係る都市計画決定権限が東京都から市町村に移譲された後、本市では平成２６年５月に改定した「青梅市都市計画マスタープラン」にもとづき、平成２８年９月に、この指定方針および基準を定めたものであります。

なお、本市における用途地域等の都市計画の決定および変更の際は、この指定方針および基準に沿って検討するものとしております。

今回、報告事項として説明させていただく理由は、令和７年１２月に改定した「青梅市都市計画マスタープラン」を踏まえ、表記等を見直すとともに、時点更新を行ったところ、改定を行う必要が生じたものであります。

次に、最終ページの２８ページを御覧ください。

この指定方針および基準の「運用について」であります。１に記載のとおり、青梅市都市計画マスタープランを改定した場合は、この指定方針および基準の内容を再検討し、必要に応じて変更するものと定めております。

よって、昨年１２月に改定した「青梅市都市計画マスタープラン」にもとづき、事務局にて点検を行った結果、今回、整合を図るための改定を行うおうとするものであります。

次に、資料２－２を御覧ください。

この指定方針および基準の新旧対照表であります。表の右列が現行の記載、左の列が改正後の記載となっており、変更箇所を赤字にてお示ししております。また、変更がない項目については、略とさせていただいております。

こちらの資料にて、主な変更点を御説明いたします。

初めに、３ページの中段、７の「青梅市都市計画マスタープランにもとづく用途地域等の指定方針」といった４ページ以降にまで続く一連の内容は、都市計画マスタープランを引用する構成となっていたことから、追加や削除など、今回整合を図ったものであります。

続いて、同じく３ページの下段を御覧ください。

表右列、現行の（２）中密度住宅地、それから４ページに移りまして、（３）住居系複合市街地、（４）住居・産業系複合市街地において、赤字

となっている箇所も、先ほどと同様に都市計画マスタープランの改定内容
と整合を図り、左列のとおりに改正しようとするものであります。

次に、そのまま４ページの下段を御覧ください。

（７）の「計画的に開発を誘導する地域」については、市街化調整区域
における指定方針を示した箇所となります。表右列の現行の方針では、赤
字のとおり、青梅インターチェンジ北側地区の記載がございますが、本地
区は、令和５年８月に市街化区域に編入していることから、都市計画マス
タープランと整合を図り、記載を削除したものであります。

主な変更点は以上であります。今回の改定は、指定方針や基準の内容
を変更したものではなく、昨年１２月に改定した都市計画マスタープラン
と表記の整合を図ったものであります。

そのほかの軽微な修正の箇所は、今回の見直しに併せて、文言等の整理
を行ったものでありますので、説明は割愛させていただきます。

以上が本日の御報告となりますが、今後は、庁内の行政手続きを進め、
秋頃を目途に改定を行い、年内には市ホームページにて公表する予定であ
ります。

大変雑駁であります。報告は以上でございます。

（会長）

ありがとうございました。以上で説明は終わりでございます。

何か御質問ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

（委 員）

< 質疑なしの声 >

（会長）

特に御発言がないとのことでしたら、報告を承りました。

この件につきましては、行政手続きを経て変更されとのことですので、
本日のところは書面で御承知おきいただければと思います。

ありがとうございました。

7 その他

(会長)

それでは、続いては、議事日程の「7 その他」に移ります。
その他について、委員の皆さんから何かございますでしょうか。
御発言ないようですので、事務局の方では何かございますか。

(都市計画課長)

特にございません。

○ 閉 会

(会長)

ありがとうございました。
それでは、閉会に当たりまして、市長より御挨拶をお願いいたします。

(市長)

委員の皆様におかれましては、熱心に御審議いただき、ありがとうございました。

青梅インターチェンジ北側地区につきましては、物流拠点ということを基軸に置きつつ、大きく時代も変化している中で、この地域のポテンシャルを最大限に活かすべく、熟議を重ねていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

ありがとうございました。

(会長)

以上をもちまして、令和8年度第1回青梅市都市計画審議会を閉会いたします。

長時間にわたり、御協力ありがとうございました。