

第3部 安全とるおいのある快適空間のまちをつくる

第3部－第3 住環境の改善

1 住環境の改善

I 基本的な考え方

● これまでの取り組みと課題

これまで、周辺環境への配慮と緑化を誘導する等、地区計画や特別用途地区制度等の活用により地域特性を踏まえたまちづくりを推進してきました。しかし、都市基盤を含む都市の更新・再生の時期を迎え、公共事業等によりまちが大きく変わることから、三鷹らしいまちづくりの方向性を示すことが重要な課題となっています。安全で快適な生活が営めるように、良好な環境の住宅市街地の形成をめざしてきましたが、今後は、都市計画道路の整備の進捗に合わせた沿線土地利用の検討や、人口増加に対応した大規模敷地の土地利用転換対策、バリアフリーの継続的整備などが求められています。また、適切に管理されない空き家への対応や木造住宅の耐震化事業も課題となっています。

市は、平成8年度に特定行政庁(注1)になって以降、道路行政、都市計画行政との連携を図りながら社会生活の基盤である建築物の安全性確保に努めてきました。しかし、この間、建築確認事務の民間開放により手続きの迅速化が進む一方、既存の雑居ビル等での火災事故を契機に的確な維持管理が求められるなど建築基準行政をとりまく状況が大きく変化しました。特定行政庁には、違反建築物対策の徹底とともに既存建築物を含めた建築物の安全性確保に向けた具体的な取り組みが求められています。

(注1)特定行政庁:建築基準法において、独立の行政機関の性格を有する建築主事を置く地方公共団体の長のことをいいます。

● 施策の方向

地域のまちづくりについては、地域の特性に合ったきめ細かい整備手法を活用し、協働型のまちづくりが展開されるよう誘導し、従来のまちづくりに関する法律や諸制度に加え景観法を活用して総合的な推進を図ります。今後、整備が予定されている東京外かく環状道路周辺の都市計画道路及び牟礼地域の東八道路の沿線について、防災、活性化等の観点から用途地域の見直し、地区計画制度の活用等を検討するとともに、減少が予想される農地の保全を図るための施策も検討します。平成26年10月にまちづくり条例の一部改正によって運用を開始した大規模土地取引行為及び大規模土地利用構想の届出制度により、大規模敷地における土地利用転換に際して、周辺環境の調和や環境負荷の低減に取り組むとともに、特別用途地区の拡充等により周辺への影響を配慮し、良好な都市環境の形成を図ります。

平成28年3月に改定する「バリアフリーのまちづくり基本構想2022」に基づき、引き続きバリアフリーのまちづくりに取り組みます。

また、周辺の住環境に悪影響を及ぼしている空き家については、平成26年11月に公布され、平成27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」を踏まえ、総合的な空き家対策を進めるため、より一層の庁内連携を図ります。

II まちづくり指標

行政指標	計画策定時の状況 (平成22年度)	前期実績値 (平成26年度)	中期目標値 (平成30年度)	目標値 (平成34年度)
バリアフリー化に取り組んだ公共施設・店舗等の総件数	225件	300件	355件	420件

東京都福祉のまちづくり条例・三鷹市福祉のまちづくり要綱の手続きを行った事業数。過去の平均件数(年平均16件{東京都12件、市4件})を参考に目標値を設定しています。

Ⅲ 施策展開における協働と役割分担

- 市民、事業者・関係団体等の役割
 - ・ 市民、事業者、NPO 等は、協働で三鷹らしい景観づくりに取り組みます。
 - ・ 市民は、良好な住環境保全や商業活性化など地域特性に応じたまちづくりに取り組みます。
 - ・ 市民は、助成制度等を利用しながら、自ら安全で良好な住宅の環境の維持を推進します。
 - ・ 市民は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めます。
 - ・ 建築主は、建築物の新築または増築に際して確認申請や工事後の完了検査を受けます。
 - ・ 建築事業者は、建築主の要望内容が建築基準法に適合するよう適切に対応します。
- 市の役割
 - ・ 市は、景観行政団体として、三鷹の特性を活かした景観づくりを展開・推進します。
 - ・ 市は、地域の特性にあったきめ細かい整備手法を活用し、協働型のまちづくりが展開されるよう、地区計画策定を誘導します。
 - ・ 市は、用途地域の都市計画決定等の権限移譲を受けて地域のあり方について主体的かつ総合的に広く担います。
 - ・ 市は、バリアフリーのまちづくりに関して、協議会の設置、サポートを行うとともに、事業者としての役割も担い、基本構想の広報や協議会と進捗状況の確認、検証をします。
 - ・ 市は、助成制度等の周知に努め、震災等に対して市民自ら備えるよう誘導します。
 - ・ 市は、東京都と協力して特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を働きかけます。
 - ・ 市は、建築に際しての「注意点」を周知し、窓口の建築相談にも積極的に応じます。
 - ・ 市は、関係機関と連携して災害時の避難に支障のある建築物の是正指導を徹底します。
 - ・ 市は、周辺の環境に悪影響を及ぼしている空き家等については、所有者等による自主的な対応を促す取り組みを進めるとともに、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を踏まえ、総合的な空き家対策を進めます。

Ⅳ 施策・主な事業の体系

◎:主要事業 ※:推進事業

1 条例・計画の改定と推進

(1)まちづくり条例の運用	※ ①まちづくり条例の運用
(2)「景観づくり計画2022」及び「景観条例」の推進	◎ ①「景観づくり計画2022」及び「景観条例」の推進
(3)「土地利用総合計画2022」の改定と推進	◎ ①「土地利用総合計画2022」の改定と推進

2 良好な住環境の整備

(1)良好な住環境の整備	◎ ①都市計画制度の活用による良好な都市環境の形成 (用途地域等の見直し)
	※ ②良好な住環境創出に向けた総合的住宅施策の推進
	※ ③住宅相談の充実等による住宅施策の推進
	※ ④UR都市機構・都営住宅等の建替えに伴う良好な住環境の誘導 (「第2部-第6 再開発の推進」参照)
	⑤分譲マンション維持管理啓発事業の推進
	⑥住宅施策と一体となった空き家対策の推進
(2)市営住宅・市民住宅等の管理・運営	①市営住宅・市民住宅等の適切な管理・運営
(3)災害に強い住宅地の形成	◎ ①特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の推進 (「第3部-第4 災害に強いまちづくりの推進」参照)

	②木造住宅耐震診断・改修助成事業の推進 (「第3部-第4 災害に強いまちづくりの推進」参照)
(4)バリアフリーのまちづくりの推進	◎ ①「バリアフリーのまちづくり基本構想2022」の改定と推進 ②福祉のまちづくり要綱の推進
(5)空き家等対策	◎ ①空き家等対策の推進

3 計画的開発に向けた誘導

(1)まちづくり推進地区制度の活用	◎ ①まちづくり推進地区制度の活用
(2)まちづくりのルール策定の支援	①緑化協定・景観協定締結の支援
(3)地区計画制度等の活用	◎ ①地区計画制度等の活用
(4)開発指導と建築指導の連携強化	①開発指導と建築指導の連携強化

4 推進体制の整備

(1)建築指導体制の強化	◎ ①「建築安全マネジメント計画」の策定と推進 ②建築指導事務とまちづくりとの連携
(2)バリアフリー推進体制の強化	①バリアフリーのまちづくりに向けた推進体制の強化

V 主要事業

1-(2)-① 「景観づくり計画 2022」及び「景観条例」の推進

三鷹市にふさわしい、地域特性を活かした景観の保全・創出を図るため、景観法に基づく景観行政団体として「景観づくり計画 2022」及び「景観条例」に基づき、良好な景観づくりを進めます。

	計画期間 (平成34年)の目標	前期達成状況 (26年度末)	中期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
「景観づくり計画 2022」及び「景観条例」の推進	推進	推進	推進				→

1-(3)-① 「土地利用総合計画 2022」の改定と推進

改定する「土地利用総合計画 2022」に基づき、「都市再生」等に取り組むとともに、土地利用転換される地域の適切な誘導を図り、市の将来像である「緑と水の公園都市」の実現に向けた土地利用や協働のまちづくりを推進します。

	計画期間 (平成34年)の目標	前期達成状況 (26年度末)	中期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
「土地利用総合計画 2022」の推進	推進	策定、推進	改定	推進			→

2-(1)-① 都市計画制度の活用による良好な都市環境の形成(用途地域等の見直し)

地域と調和した建築物の建設を誘導するため、特別用途地区など都市計画制度の地域地区を活用しながら、良好な都市環境の形成を推進します。

用途地域等の見直しについては、「土地利用総合計画 2022」及び「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、三鷹市の土地利用における課題等から見直しの視点や方向性を明確化し、それぞれの地域特性が活かされるように土地利用を規制・誘導していきます。また、用途地域の見直しに加え、様々な地域地区や地区計画等の制度を併用しながらきめ細やかに土地利用の誘導を図っていきます。

	計画期間 (平成34年)の目標	前期達成状況 (26年度末)	中期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
用途地域等の見直し	推進	「三鷹市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を策定	推進				→

2-(4)-① 「バリアフリーのまちづくり基本構想 2022」の改定と推進

さまざまな事業主体のバリアフリー化への取り組みを踏まえ、「バリアフリーのまちづくり基本構想 2022」を改定し、バリアフリーのまちづくりを推進します。

	計画期間 (平成34年)の目標	前期達成状況 (26年度末)	中期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
「バリアフリーのまちづくり基本構想 2022」の改定と推進	推進	策定、推進	改定	推進			→

2-(5)-① 空き家等対策の推進

適切に管理されていない空き家は、周辺の住環境に防犯、防災、衛生上の深刻な影響を及ぼします。これらの空き家については、市内外の関係機関との連携により、所有者等による自主的な対応を促す取り組みを進めます。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を踏まえ、総合的な空き家対策を進めるため、より一層の庁内連携を図ります。

さらに、適切に管理されていない空き地については、不法投棄や雑草による衛生上の観点などから、今後も既存の条例を活用し、対応していきます。

	計画期間 (平成34年)の目標	前期達成状況 (26年度末)	中期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
空き家、空き地対策の推進	推進	検討	検討・推進				→

3-(1)-① まちづくり推進地区制度の活用

まちづくり推進地区においては、地区整備方針の策定により、良好な住環境の形成や魅力あるまちづくりの促進を図ります。これまで指定したまちづくり推進地区のうち、連雀通り商店街地区においては、平成22年度に地区整備方針を策定しました。この方針に基づき、東京都が進めている都市計画道路3・4・7号(連雀通り)の整備にあわせ、周辺環境と一体的なまちづくりを誘導していきます。

	計画期間 (平成34年)の目標	前期達成状況 (26年度末)	中期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
まちづくり推進地区制度の活用	まちづくり推進地区制度の活用の推進	推進	推進				→

3-(3)-① 地区計画制度等の活用

地域の特性に応じたきめ細かなまちづくりを推進するために、これまで7地区の地区計画を定め、地区計画制度による環境に配慮した整備を誘導してきました。今後、地区整備方針の策定に取り組んでいる三鷹台駅前周辺地区、再開発に取り組んでいる三鷹駅南口中央通り東地区や、土地利用の転換が見込まれる井口特設グラウンド、さらに東京外かく環状道路の中央ジャンクション(仮称)周辺地区等において、それぞれ周辺環境との調和と一体的なまちづくりを進めるため、地区計画制度等の活用を検討します。

	計画期間 (平成34年)の目標	前期達成状況 (26年度末)	中期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
地区計画制度等の活用	地区計画制度の活用の推進	推進	推進				→

4-(1)-① 「建築安全マネジメント計画」の策定と推進

現在の「建築安全マネジメント計画」の計画期間が平成26年度で満了となったため、新たに「建築安全マネジメント計画」を策定し、建築物の安全性の確保に向けた取り組みを推進します。計画の策定にあたっては、建築基準法や東京都建築安全条例の改正を踏まえ、警察・消防・保健所などの行政機関や関係各課と連携して検討します。

	計画期間 (平成34年)の目標	前期達成状況 (26年度末)	中期				後期(31~34)
			27	28	29	30	
「建築安全マネジメント計画」の策定と推進	計画の推進	推進	検討	策定	推進		必要に応じた見直し・推進

VI 推進事業

1-(1)-① まちづくり条例の運用

日本無線株式会社三鷹製作所の移転など大規模な土地利用転換が行われる際には、まちづくり条例に基づき、大規模土地取引行為等の届出制度により、早い段階から土地所有者等への助言を行い、良好な住環境の保全・創設の誘導を図ります。

また、三鷹市環境配慮制度等により、開発事業者が周辺地域の環境との調和と環境への負荷の低減に努めるよう誘導し、「緑と水の公園都市」の実現に向けたまちづくりを推進します。

2-(1)-② 良好な住環境創出に向けた総合的住宅施策の推進

各種まちづくり手法の活用や、開発指導と建築指導の連携強化等により、良好な住環境への誘導を図ります。

また、大規模開発行為等においては、地区計画や景観協定などの制度を活用し、環境に配慮された質の高い住宅の建設を誘導するなど、「三鷹市に住みたい」「住み続けたい」と思われるまちづくりを推進します。

2-(1)-③ 住宅相談の充実等による住宅施策の推進

市営住宅・市民住宅・都営住宅等の公共住宅申込みに関する相談や高齢世帯の住み替え相談への対応などとともに、老朽化した家屋の修繕・増改築に関する相談など、きめの細かい住宅に関する相談事業の充実を図ります。これにより、高齢者や障がい者なども含めた誰もが安心して住み続けられるまちづくりに向けた住宅施策を推進します。

VII 関連個別計画

- ・土地利用総合計画 2022
- ・バリアフリーのまちづくり基本構想 2022
- ・景観づくり計画 2022