

令和4年度第1回三鷹市都市計画審議会

令和4年7月13日

【佐藤主査】 皆さまお揃いとなりましたので、ただいまから令和4年度第1回三鷹市都市計画審議会を開会させていただきます。

本日はお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。

本日、司会を務めさせていただきます、都市計画係の佐藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の審議会は、新型コロナウイルス感染予防のため、マスクの着用をお願いしております。

開会に先立ちまして、本審議会は「三鷹市都市計画審議会条例施行規則第9条」により、原則公開となっております。また、「三鷹市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱第6条」により、傍聴人は3日前までに会長が決定することとなっております。

本日の審議会に対しまして、1名の方より傍聴の申込みがありましたが、本日、欠席のご連絡をいただいております。

続きまして、席上配付資料のご確認をお願いします。

委員の皆さまの席上には、会議次第、日程、委員名簿、席次表、諮問文の写しをお配りしております。

また、審議会資料は事前に委員の皆さまにお送りしておりますが、本日資料をお忘れになられた方は、予備をご用意しておりますのでお申し付けください。

よろしいでしょうか。

それでは、これより審議会に入らせていただきますが、会議に先立ちまして、委員の出席状況についてご報告申し上げます。

専門委員を除く17人の委員のうち、今のところ14人の委員にご出席をいただいております。委員の過半数が出席し定足数に達しておりますので、本審議会条例第6条第2項の規定により、本日の審議会が有効に成立していることをご報告いたします。

それでは、本審議会条例第6条第1項の規定により、金井会長に議長をお願いいたします。

【金井会長】 それでは、皆さま、こんにちは。会議に入る前に一言ご挨拶申し上げます。

本日は、お忙しい中、また暑い中、そして今日は特に雨などで足元の悪い中、ご出席いた

だきまして本当にありがとうございます。最近ではコロナも第7波と言われるように増えておりますので、皆さまには十分に体に気をつけてご活躍いただきたいと思いますと思っております。

本日は、諮問事項が1件と報告事項が2件であります。諮問事項については、特に三鷹市のまちづくりにおいて重要なことでもありますので、皆さまの忌憚のない意見をいただければありがたいと思っております。

これからも皆さまのそれぞれの場所で活躍を願いたいと思っておりますが、こういう季節ですので、体に十分気をつけて、健康で各部門で活躍をしていただければと思っております。

簡単ではありますが、ご挨拶とさせていただきます。

それでは、ここで河村市長にもご挨拶をいただきたいと思います。河村市長。

【河村市長】 皆さま、こんにちは。三鷹市長の河村孝です。今、会長からお話があったように、暑い中、お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

新型コロナウイルス感染症は、第7波ということで、少しずつまた蔓延の状況でございますけれども、三鷹市としては、精いっぱい、この対策を、議会の皆さまの協力も得ながら進めていきたいと思っております。同時に、現在、市民参加でまちづくり協議会が動き出しまして、市民の皆さまが新しい基本構想、基本計画の策定に向けて、新しい提案をまとめようとしています。皆さまのご努力によりまして、参加と協働のまちづくりが盛んに行われるのが三鷹市の特徴であります。ここでの提案を集約して、必要であれば、この都市計画審議会にも問題提起していきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

さて、本日の審議会でございますけれども、令和4年度になってから、初めて開催されます。委員の皆さまにご審議いただきたい事項は、3件であります。

1件目の「三鷹都市計画 住宅市街地の開発整備の方針案及び付帯意見について」は、東京都決定の都市計画でございますけれども、都市計画法第18条に基づきまして、東京都から関係自治体である三鷹市に意見の照会を求められております。三鷹市の土地利用などに係る都市計画の上位計画となるものでございますので、まちづくりに密接に関わっているということは申すまでもないことでございます。市の地区特性を活かしたまちづくりがさらに展開できますよう、東京都に意見を申ししていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

2件目につきましては、「用途地域等の一括変更の考え方について」でございます。東京都とあわせて実施する、地区計画を必要としない、道路などの地形地物等の変更に伴う用途

地域等の一括変更について、その考え方をご説明させていただきたいと考えております。用途地域はまちづくりの根幹であります。通常は、市民の皆さまの合意を得て、地区計画を策定し、用途地域を変更していくわけでございますけれども、今回は、地形地物等の変更に伴うものであれば、用途地域を一括変更できるとのことですので、その考え方についてご説明させていただくものでございます。

それから、3件目は「三鷹台駅前周辺地区に係る都市計画変更について」でございます。これまでの都市計画審議会でも都度ご報告させていただいておりますが、前回の都市計画審議会の後に、原案の説明会や縦覧を実施しましたので、その結果についてご報告をさせていただきますのでございます。

いずれも大変重要な案件でございますので、ご報告させていただきますので、その上で活発なご審議をいただ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。私からは以上でございます。

【金井会長】 どうもありがとうございました。

次に、会議録署名委員を定めます。本件は、本審議会条例施行規則第10条第2項の規定に基づき議長が指名します。栗原委員にお願いします。

それでは、これより議事日程に入ります。本日の議事は、諮問事項が1件、報告事項が2件となっております。日程はお手元に配付してありますが、概ね午後3時30分を目途に会議を終了したいと思いますので、ご協力のほどお願い申し上げます。

初めに、諮問をお受けいたします。河村市長、お願いいたします。

【河村市長】 それでは、諮問させていただきます。

4 三都第273号、令和4年7月13日。

三鷹市都市計画審議会会長、金井富雄様。

三鷹市長、河村孝。

令和4年度第1回三鷹市都市計画審議会における諮問について。

三鷹市都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、下記について貴審議会の意見を求めます。

記。

1、令和4年度諮問第1号、三鷹都市計画 住宅市街地の開発整備の方針案及び付帯意見について。

よろしく申し上げます。

【金井会長】 ただいま諮問がありました、日程第1 諮問第1号「三鷹市都市計画 住宅市街地の開発整備の方針案及び付帯意見について」を議題といたします。

提案理由の説明を求めます。河村市長。

【河村市長】 諮問第1号「三鷹市都市計画 住宅市街地の開発整備の方針案及び付帯意見」につきまして、提案理由をご説明いたします。

「住宅市街地の開発整備の方針」は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法及び都市計画法に基づき、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランであり、住宅市街地に関わる土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の都市計画を一体的に行うことにより、個々の関連事業の効果的な実施や民間の建築活動等を適切に誘導することを目的に定めるものとされております。

なお、本方針は、昨年度改定されました「東京都住宅マスタープラン」の内容と適合させたものとなっています。また、令和2年度に東京都にて改定されました「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる「都市計画区域マスタープラン」に即して定められる方針であり、東京都が都市計画決定するものとなります。

この決定にあたり、東京都から「住宅市街地の開発整備の方針」の案について、都市計画法第18条の規定により、意見照会がございました。

この意見照会に対して、都市計画案について異議のない旨回答し、併せて「三鷹市土地利用総合計画2022（第2次改定）」を踏まえた地域特性を活かしたまちづくりの推進に向けて支援を求めることを附帯意見として提出するものです。

詳細の内容につきましては、事務局より補足説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

【金井会長】 ありがとうございます。提案理由の説明が終わりました。事務局より補足説明をお願いいたします。高橋都市整備部調整担当部長。

【高橋都市整備部調整担当部長】 都市整備部調整担当部長の高橋です。

諮問第1号「三鷹市都市計画 住宅市街地の開発整備の方針案及び付帯意見」につきまして、資料に従い補足説明いたします。

これまで、委員の皆さまには、「住宅市街地の開発整備の方針」の見直しにつきまして、昨年8月に書面開催いたしました都市計画審議会のほか、見直しにかかる公聴会や縦覧などに関して情報提供を行ってきましたが、改めて内容についてご説明させていただきます。

本方針は、令和2年度に東京都にて改定されました「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる「都市計画区域マスタープラン」に即して定められる方針となります。東京都が都市計画決定するもので、概ね5年ごとに見直しを行っています。なお、東京都の「都市づくりのグランドデザイン」や令和3年度に改定されました「東京都住宅マスタープラン」とも整合を図っており、目標や方針など、全体的に見直しがなされています。

それでは、方針案についてご説明させていただきます。資料1-1「三鷹都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」をご覧ください。なお、赤字で記載されている部分は、方針の原案から案にかけて、変更している箇所となります。

まず、4-1ページの左上の「1 策定の目的等」をご覧ください。本方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置づけを行うものとなります。

続きまして、4-2ページの右下の「(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標」をご覧ください。東京都住宅マスタープランと整合を図り、10の目標とそれぞれの目指す2040年代の姿が示されています。目標2の「脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化」では、次のページの上から2つ目の赤字で記載されている部分、「太陽光発電設備等が広く設置され、再生可能エネルギーの地産地消が進むことで、都市のレジリエンス向上にも寄与している」という2040年代の姿に関する文章が、原案より追加されております。

続きまして、4-4ページの右上の「3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」をご覧ください。三鷹市は、東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン」において、地域区分を「新都市生活創造域」としています。この地域区分の特性を踏まえまして、「新都市生活創造域」の項目は、生活に必要な「都市機能が集積した地域の拠点や生活の中心地の形成を進める」や「木造住宅密集地域の改善、公園、農地、緑地などみどり豊かな環境の保全・形成などを図る」といった方針が示されております。

続きまして、4-6ページをご覧ください。「別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要」、また資料1-3「三鷹都市計画 住宅市街地の開発整備の方針 附図」の4-1ページの「総括図」を併せてご覧ください。三鷹市では、「三. 8 下連雀三丁目地区」、また「三. 9 上連雀地区」、「三. 11 井の頭地区」の3つの地区が、重点地区として位置づけられております。重点地区は、地区の特性に合った事業手法を用いて、計画的に住宅市街地の開発整備を行う地区となります。「三. 11 井の頭地区」につきましては、木造住宅等が密集し、

防災都市づくりを推進していく必要性が高い地域であり、地区計画などを活用して、避難や消火・救助活動を補完する生活道路の確保を行うなど、必要な都市基盤の整備を図り、安全・安心な住環境の形成を図っていくため、今回の見直しにおいて重点地区に追加しております。これら重点地区の詳細な区域につきましては、資料1-3の4-2ページ以降に図面を掲載しておりますので、ご確認ください。

続きまして、資料1-2をご覧ください。こちらは、住宅市街地の開発整備の方針の新旧対照表で、表の右側が現行の方針、左側が変更案となります。

ここでは、今回、重点地区から削除する地区についてご説明いたします。4-9ページの「別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要（新旧対照表）」をご覧ください。UR牟礼団地などが含まれる「三.1 牟礼六丁目地区」、UR三鷹台団地などが含まれる「三.3 牟礼二丁目地区」につきましては、ともに団地再生事業などの事業が完了したため、今回削除されております。

続きまして、4-11ページをご覧ください。都営下連雀七丁目第3アパートが含まれる「三.10 下連雀七丁目地区」につきましても、公営住宅建替事業が完了したため、今回削除されております。

また、その他変更箇所につきましては、下線で示されておりますので、後ほどご確認ください。ただければと思います。

続きまして、資料1-5「経緯の概要書」をご覧ください。これまでの経緯及び今後の予定が記載されております。下から2つ目になりますが、本日、三鷹市の本審議会にて諮問をさせていただいております。令和4年9月には「東京都都市計画審議会」へ付議される予定となっております。

最後になりますが、資料1-4をご覧ください。「三鷹都市計画 住宅市街地の開発整備の方針案に対する付帯意見」です。地域特性を踏まえた市民主体のまちづくりを推進することなどを目的に、三鷹市では、「重点地区については、市民主体及び協働のまちづくりが展開できるよう、今後の事業の進捗にあわせて、それぞれの地区特性に応じた柔軟な支援を求めます。」という付帯意見を提出したいと考えております。

「三鷹都市計画 住宅市街地の開発整備の方針案及び付帯意見」についての補足説明は、以上となります。

【金井会長】 ありがとうございます。

それでは、これより質疑を行います。質問等があれば、ご発言願います。高谷委員。

【高谷委員】 よろしくお願いいたします。お尋ねしたいのは、2040年代の姿を目指すということで、目標が1から10まで掲げられております。東京都に合わせての改定になると思いますが、この目標の中で三鷹らしさというものは、どこに出ているのでしょうか。新都市生活創造域という地域区分の中では、居住環境と営農環境とが調和など、三鷹らしいものもあるなと思いますが。

【金井会長】 梶原都市計画担当課長。

【梶原都市計画担当課長】 都市計画担当課長の梶原でございます。

まず、この住宅市街地の開発整備の方針ですが、東京都市計画として、東京都が多摩部19の都市計画区域について一括で定めるものがございます。その中で、この審議会には、三鷹都市計画区域に関する部分をご報告させていただいております。

そういった中で、東京都が作成しているため、中々難しい部分ではありますが、三鷹らしさというものは、例えば目標6の「災害時の安全な居住の持続」ですとか、目標7の「空き家対策の推進による地域の活性化」という部分などになるかと思えます。空き家については、三鷹市でも増えておりますので、都市問題として対応していくなど、こういったところが主に関連してくる部分になると考えております。以上です。

【金井会長】 高谷委員。

【高谷委員】 ありがとうございます。目標6、目標7が三鷹らしいということでありました。他の部分でも、三鷹市に当てはまるものはあると思いますが、少し気になったのは、今回住環境に配慮するということが多く明記されている中で、いわゆるごみ屋敷ですとか、高齢で庭木の剪定ができず、電線に木の枝が引っかかっているというようなところも、地域で多く見受けられます。条例もない中で、そういったものへの対応についての考えというものはあるのでしょうか。

【金井会長】 高橋都市整備部調整担当部長。

【高橋都市整備部調整担当部長】 都市整備部調整担当部長の高橋です。

今、委員がおっしゃられたように、ごみ屋敷の問題や庭木の剪定という維持管理的な部分についても、日頃からも重要な課題として意識して、対応等をしていますし、今後も対応していく必要があると思っています。

ただし、今回の方針は、あくまでも今後の住宅市街地の整備の在り方が焦点になっているものであり、空き家の有効活用や除却等については記載されていますが、維持管理的の部分までは記載していないということかと思えます。

【金井会長】 高谷委員。

【高谷委員】 私が思い浮かぶごみ屋敷のところは、今は片づけも進んでいるようですが、都道にかかっているということもありますので、このような内容が記載されていてもよかったのかなと思いました。課題として把握されているのであれば、記載されていなくても、着実に取り組んでいただければと思います。

【金井会長】 他にございますか。野村委員。

【野村委員】 それでは、いくつか確認をさせていただきたいと思います。今、三鷹らしさという話がありましたが、この住宅市街地の開発整備の方針というのは、多摩部19都市計画すべてで同じ内容の部分があって、対象の地区区分のところだけが違うというようなつくりになっているのかどうか、最初に確認したいと思います。

【金井会長】 梶原都市計画担当課長。

【梶原都市計画担当課長】 都市計画担当課長の梶原です。

ご指摘のとおり、目標など全体に係る部分については、共通の記載がされております。例えば、目標2の脱炭素社会の実現などについては、世界的な話でもあります。

一方で、例えば資料1-1の4-6ページの重点地区や、資料1-3の重点地区に関する図面については、三鷹市に関する内容となりますので、三鷹都市計画にのみ記載されています。

【金井会長】 野村委員。

【野村委員】 前段の部分は、東京都が決めているもので、他の多摩地域のものとは三鷹市で文章が変わっている部分はないと理解してよいでしょうか。

【金井会長】 高橋都市整備部調整担当部長。

【高橋都市整備部調整担当部長】 都市整備部調整担当部長の高橋です。

共通している部分につきましては、同じ内容になります。

【金井会長】 野村委員。

【野村委員】 分かりました。再度確認ですが、三鷹市としては、重点地区の部分について、例えばここを位置付けたいとか、ここを外すといった協議をしていて、全体の目標等などは東京都が決めているという理解でよいでしょうか。

【金井会長】 小泉都市整備部長。

【小泉都市整備部長】 都市整備部長の小泉でございます。

先ほど説明があったように、東京都の住宅マスタープランなど、関連する計画と整合を図って、東京都全体として、住宅政策や都市計画としての住宅市街地の在り方というものを定

めていて、それに向かって進めていくというものとなるので、目標などは共通したものとなっています。

ただし、東京都の「都市づくりのグランドデザイン」においても、地域特性の違いから、地区区分を分けていたりするので、そういった部分で区分にあった記載がされていたりですとか、あとは重点地区につきましては、事業進捗等々も含めまして、三鷹市とも協議しながら、内容を調整していったものとなります。

【金井会長】 野村委員。

【野村委員】 先ほど三鷹らしさとして、目標6や7を挙げられましたが、他の多摩地域のものとは文章は同じだと捉えてよいのでしょうか。

【金井会長】 高橋都市整備部調整担当部長。

【高橋都市整備部調整担当部長】 都市整備部調整担当部長の高橋です。

同じ内容となります。

【金井会長】 野村委員。

【野村委員】 分かりました。東京都がつくったもので、目標等について、特に異論があるわけではないのですが、どのような位置づけのものか、しっかりと確認したかったということです。

重点地区についてですが、井の頭地区が新規で、下連雀三丁目地区と上連雀地区が残り、3箇所になるというところで、重点地区の整備において、都市計画道路の整備はどのような位置づけになっていくのか。つまり、上連雀地区では、都市計画道路を整備しないでほしいという要望が出ていたりしますし、井の頭地区では外環の2の計画や、玉川上水とも関連していて整備しないで欲しいという声があったりすると思います。そのような都市計画道路の整備が含まれた、この重点地区の整備ということになっているのかどうか確認したいと思います。

【金井会長】 高橋都市整備部調整担当部長。

【高橋都市整備部調整担当部長】 都市整備部調整担当部長の高橋です。

上連雀地区につきましては、現行の方針でも重点地区にしており、三鷹都市計画道路3・4・9号は、現在、優先整備路線となっていますので、それを踏まえて載せているものとなります。

また、井の頭地区につきましては、外環の2や他の都市計画道路もあるのですが、都市計画道路の整備を進めていくということではなくて、木造住宅等が密集していることから、あ

くまでも東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域、いわゆる新防火区域の指定ですとか、また防災区画道路として、現状の道路を拡幅することなどを考えて位置付けています。

【金井会長】 野村委員。

【野村委員】 分かりました。上連雀地区の三鷹都市計画道路3・4・9号については、反対の声がずっとあって、住民の方々からすると、優先整備路線から外してほしいという思いでいると思います。近くに代替できる道路もあるのに、新たに道路を整備するという事について、私は非常に問題だと思っています。

井の頭地区については、外環の2含め、他にも三鷹都市計画道路の3・4・7号、3・4・12号、3・4・13号とありますので、これらの整備を優先してやるものではないということでしょうか。上連雀地区の三鷹都市計画道路3・4・9号については、優先整備路線になっているので、今の段階では難しいと思いますが。

【金井会長】 高橋都市整備部調整担当部長。

【高橋都市整備部調整担当部長】 都市整備部調整担当部長、高橋です。

概ね5年間という計画期間となりますので、重点地区の内容はこの期間の中でできるものとなります。現在、優先整備路線に位置づいていない都市計画道路については、考えておりません。

【金井会長】 野村委員。

【野村委員】 分かりました。ここで意見として言っておきますけれども、都市計画道路の整備は、住民の方たちの暮らしを壊すことになりかねないという部分がありますので、上連雀地区の三鷹都市計画道路3・4・9号、あるいは井の頭地区の外環の2や三鷹都市計画道路の3・4・7号、3・4・12号、3・4・13号などの整備を積極的に進めるということではなく、今回、井の頭地区では確認が取れましたが、そのへんはしっかり留意してほしいと思います。以上です。

【金井会長】 後藤委員。

【後藤委員】 今、いくつか質疑があったので、重点地区の整備の関係で今あったものを除いてお伺いしたいと思うのですが、私のところにも、進んでいないなら都市計画道路の整備をやめてほしいという意見と、都市計画道路が計画されていると規制や制限があるため、やるならできるだけ早く進めてほしいという両方の意見が寄せられるところです。そうした点を踏まえて、上連雀地区を重点地区にしているわけですがけれども、道路整備だけではな

く、公園整備という話も出ています。三鷹市では、“百年の森”のまちづくりの構想や緑と水の基本計画など、緑化政策についても力を入れていると思うのですが、三鷹駅に近いこの上連雀地区では、まだわずかに農地が残り、公園や児童遊園もあるのですが、緑が少ないという状況の中で、公園等は借地扱いになっていて、恒久化されていないところもあります。地域の方から公園等を恒久化してほしい、買ってほしいという意見がある中で、前の前の市長さんのときには、買うと約束していたにも関わらず、そのままになってしまって、引継ぎもされていないような話も聞いています。

駅の近くには、公園として緑化し、活用できるところもなく、相続等が発生すると住宅地になってしまう可能性もある中で、借地となっている公園や農地を緑化政策として、積極的に購入し、恒久化していくことも必要だと思います。重点地区に位置付けている上連雀地区において、このようなことを考えているのかどうか、確認させていただきたいと思います。

【金井会長】 高橋都市整備部調整担当部長。

【高橋都市整備部調整担当部長】 都市整備部調整担当部長、高橋です。

先ほどお話をした都市計画道路の整備もそうですが、防災の観点からも公園や農地を維持していきたいという考えがありながらも、委員さんがおっしゃるように公園は借地が多いという課題もあります。こちらにつきましては、予算的なものもありますし、地権者との交渉、そしてタイミング的なものもあるかと思います。上連雀地区も含めて、できるだけ今ある環境を維持していくため、公園を市の土地にして恒久化できるよう、また、農地もJAとも協力しながら、生産緑地や特定生産緑地に指定して残してもらえるよう動いていくという考えであります。

【金井会長】 後藤委員。

【後藤委員】 ありがとうございます。概ね理解いたしました。その上で、今まで三鷹市としても、市全体の緑被率を上げるという趣旨で、広い面積が購入できる地価の安いところ、相対的に駅から離れたところを購入するなどして、公園化してきたという経緯があると思います。今後、上連雀地区など、特に三鷹駅の周辺は、そもそも土地がなくなってきているという状況もしっかりと踏まえて、説明いただいたような方向で取り組んでいただきたいと思います。以上で終わります。

【金井会長】 他にございますか。栗原委員。

【栗原委員】 今回、「重点地区については、市民主体及び協働のまちづくりが展開できるよう、今後の事業の進捗にあわせて、それぞれの地区特性に応じた柔軟な支援を求めま

す。」という付帯意見をつけることについて、やはり一番現場を知っているのは三鷹市なので、三鷹市が東京都の方針に対して、考えを意見し、反映してもらうことはすごく重要だと思います。この付帯意見については、賛同するもので、今後いかにして進めていくかという点が重要かと思います。

その点で、先ほども指摘があったように、都市計画道路の整備は大きく地域の環境、また市民生活にも影響してきます。特に立ち退きを伴う、現道がなく新規に道路を整備するところに関しては、大きく関わってくるので、本当にその都市計画道路が機能として必要なのかどうか、十分に意見を聞き取って、考えていくことが必要だと思います。上連雀地区では、近隣に幹線道路があることを考えれば、防災についても地域特性にあわせて違った方法で対応できるのではないかと考えています。

そういう観点も含めて、住民の意見をどのように今後の事業に反映させていくのかという点を確認しておきたいと思います。

【金井会長】 高橋都市整備部調整担当部長。

【高橋都市整備部調整担当部長】 都市整備部調整担当部長、高橋です。

今、付帯意見について、話をいただきましたが、地域の特性に応じた柔軟な支援という部分が大きなポイントだと思っており、事業を進めていく段階で、東京都に対して柔軟な支援を求めたいと考えております。

都市計画道路については、例えば見直すとか、どのように整備していくとか、また時期をみて、方向性は協議していくことになるかと思っています。今回、上連雀地区では、三鷹都市計画道路3・4・9号が優先整備路線であるということから位置付けていますが、また実際に整備等で動いていく際は、住民の皆さまの意見を聴き、説明等を行い、ご協力をいただきながら、進めていくことが必要だと思っています。そのために、付帯意見でもありますとおり、東京都に対しても柔軟な支援を求めながら、進めていきたいと考えております。

【金井会長】 栗原委員。

【栗原委員】 柔軟な対応というのが、今後の三鷹市のまちづくりにおいて、重要だと思います。現状、都市計画道路については、三鷹市も整備してほしいという立場に立っていると思いますが、地域住民は必ずしもそうは思っていないということもありますので、地域特性を踏まえたときに、本当にこの都市計画道路が必要なのかよく精査し、住民の意見もよく聞いて、住民の立場に立った柔軟な対応をして、進めていっていただきたいということを申し述べて終わりたいと思います。

【金井会長】 他にございますか。ないようでしたら、これで質疑を終了いたします。

これより採決いたします。日程第1 諮問第1号「三鷹都市計画 住宅市街地の開発整備の方針案及び付帯意見について」は異議なしとして答申することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

【金井会長】 異議なしということで、そのように答申することに決定いたします。

それでは、ここで市長に答申をするために、一旦審議会を休憩いたします。

(休憩)

【金井会長】 それでは、審議会を再開いたします。

これより市長に答申をいたします。

4三都審収第1号、令和4年7月13日。

三鷹市長、河村孝様。

三鷹市都市計画審議会会長、金井富雄。

令和4年度第1回三鷹市都市計画審議会における答申について。

令和4年7月13日付4三都第273号の諮問の件について、当審議会の意見は下記のとおりです。

記。

1、審議結果。

(1) 令和4年度諮問第1号「三鷹市都市計画 住宅市街地の開発整備の方針案及び付帯意見について」は、諮問どおり異議ありません。

【河村市長】 ご答申ありがとうございます。諮問どおり異議なしということでございますけれども、ご指摘の受けた点については、三鷹市の独自性を発揮して、しっかりと東京都に対応してまいりたいと思っております。誠にありがとうございました。

【金井会長】 続いて、日程第2「用途地域等の一括変更の考え方について」の報告を受けます。事務局より説明を求めます。

梶原都市計画担当課長。

【梶原都市計画担当課長】 都市計画担当課長の梶原です。

「用途地域等の一括変更の考え方」につきまして、資料2を用いてご説明いたします。資料2の1ページ、「1 背景及び変更理由」をご覧ください。

三鷹市では、これまで「三鷹市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、地域のまちづくりにあわせて地区計画を策定した上で、随時の対応として用途地域等の変更

を実施してきました。

一方、平成16年に実施した前回の一斉見直しから約18年が経過し、道路の拡幅等により地形地物に変化が生じ、用途地域等の指定当時と現況に不整合が見られることなどから、市街地環境に影響を及ぼさず、地区計画を策定する必要がないものに限定し、一括変更を実施することになりました。

今回、東京都が市街化区域と市街化調整区域、いわゆる区域区分の見直しを行うことから、都市計画の整合を図る観点からも東京都にあわせて、令和6年度の都市計画決定に向けて、三鷹市においても用途地域等の一括変更を実施します。なお、用途地域については、三鷹市決定となります。

また、前回の平成16年は東京都内全域で用途地域等の見直しを一斉に実施し、三鷹市では「敷地面積の最低限度」や特別商業活性化地区等の「特別用途地区」等を定めましたが、今回の「用途地域等の一括変更」は前回の一斉見直しとは異なりまして、地区計画の策定を伴わない、道路形状の変更など、地形地物等の変更に伴うものに限定して用途地域等の変更を一括して実施するものとなります。

続いて、具体的には、どのようなものが今回の用途地域等の一括変更の対象に該当するのかをご説明します。

1 ページの「2 変更の主な対象の考え方」でご説明します。(1)の「ア 基準としていた地形地物(道路や通路等)の位置や形状が変更した場合」をご覧ください。下の図のように、道路が拡幅している箇所について、拡幅後の道路を基準に用途地域境界を変更していきます。道路の拡幅に合わせた変更ということです。

続きまして、2 ページをご覧ください。「イ 基準としていた地形地物(道路や通路等)が無くなった場合」です。この図でいうと道路Aとなりますが、用途地域境界の基準としていた道路が消失した箇所につきましては、近傍の地形地物、この図でいうと道路Bですけれども、こちらに新たな用途地域境界の基準を変更していくというものでございます。

続きまして、「ウ 地形地物に変更はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている場合」です。用途地域境界の基準が不明確となっている箇所については、これも近傍の地形地物である道路等を新たな用途地域境界の基準として定めていきます。

続きまして、「(2) 事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区」についてご説明します。前回の都市計画審議会で諮問させていただき、確定した「三鷹市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」において地区計画の策定や他の都市計画制度の活用など、地域

のまちづくりとあわせて、こういった都市計画道路の沿道の用途地域を変更していくとしているため、東京都の一括変更の考え方では対象としていますが、三鷹市においては変更の対象外として考えておりますので、こういったものがありますということで、お示しをしております。

続きまして、「(3) 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区」については、これも東京都は(2)と同様に一括変更の対象としておりますが、三鷹市においては、現在発生している、あるいは今後発生が想定される箇所がないため、対象のものがないと考えております。都内では対象としているので、こちら情報提供として、お示ししております。

続きまして、3ページの「3 用途地域等の一括変更に向けた今後の検討課題」についてです。

用途地域等の土地利用制度の運用面での課題を整理して、今回の一括変更の中で解決方法をあわせて検討していきたいと考えておりますので、ご報告します。

「(1) 敷地面積の最低限度」についてです。こちらは用途地域の中で制限を定めておりますが、建築基準法上のいわゆる無接道敷地を解消するため、位置指定道路ですとか、あるいは協定通路といったものに協力して敷地が減少する場合、敷地面積の最低限度を下回ることが現時点の制度だとできませんので、こういった場合においても最低敷地面積を適用除外にすることができないかということを検討しております。

続きまして、「(2) 建築物の高さの最高限度」についてです。こちらは高度地区の中で制限を定めております。地域特性に応じた土地利用をより誘導していく観点から、地区計画に高さの最高限度を定めることで、高度地区の建築物の高さの最高限度に読み替えて適用できることを検討しております。現時点で、この対応で具体的に想定されている課題というのは、アの都市計画一団地の住宅施設などについて、従前は許可による高さの特例を認めておりましたが、現在一団地の住宅施設の都市計画を廃止して、地区計画へ移行しておりますので、この特例が認められず、高度地区の高さの最高限度が緩和されないという状態になっておりますので、不整合があるという課題が生じております。

イについては、平成26年の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正に伴いまして、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替え時に容積率の特例許可制度が創設されましたが、建築物の高さの最高限度はその特例許可を受けても緩和されないため、緩和された容積率の活用が難しいという点が課題となっております。

最後に「4 今後のスケジュール」をご覧ください。

本日、「用途地域等の一括変更の考え方」をご報告させていただいておりますが、今後は、次回の都市計画審議会で、本日説明した内容に基づく、三鷹市における具体的な「用途地域等の変更箇所」をご報告させていただきたいと考えています。その後、今年の11月から12月頃に、住民説明会を行いまして、令和5年2月に予定している都市計画審議会にて素案を報告させていただきます。その後、今年度末には、用途地域等の変更原案を確定する予定でございます。

「用途地域等の一括変更の考え方について」の説明は、以上となります。

【金井会長】 ありがとうございます。

説明が終わりました。これより質疑を行います。ご質問、ご意見等ございましたら、どうぞ。野村委員。

【野村委員】 それでは、幾つか確認をさせていただきたいと思います。今回は、道路等の関係で用途地域等を変更するということですが、2ページのイのような基準としていた道路や通路が無くなった場合について、図でいうと道路Aがなくなり、道路Bを境界線としたことによって、第一種住居地域が広がり、第一種中高層住居専用地域だったところが、そうではなくなるということで、今まで認められていたものが認められなくなるという、その住民にとって、不利益が生じることもあると思うのですが、そのようなことについてはどのように考えていくのでしょうか。不利益にならないように、道路Bではなく、違うものを境界の基準にすることはできないのかということも、確認したいと思います。

【金井会長】 梶原都市計画担当課長。

【梶原都市計画担当課長】 都市計画担当課長の梶原です。

ご指摘のとおり、用途地域等の変更に伴いまして不利益が生じることも、なくはないです。用途地域等の具体的な変更箇所については、次回、ご説明したいと思いますが、そのような事例が発生するようであれば、個別に地権者の方にご説明して、違う方法が取れるのかどうかなど、ご本人にとって不利益がないような調整はしていきたいと考えております。

なお、図で示しているような、道路Aと道路Bの間に、広い範囲の市街地があるようなことは今回そもそも想定していないのですが、第一種中高層住居専用地域が第一種住居地域に変わることは、都市計画としては緩和となります。つまり、地権者の方としては、建てられる建物の用途や規模が増えるということになります。原則的には、このように地権者の方に不利益のないような変更のものが大部分になってくるかと考えております。

【金井会長】 野村委員。

【野村委員】 分かりました。不利益が発生する場合には地権者の方に説明するというところで、説明されても納得できない場合に、救済措置が取れるのかというのは個別の問題としてありますが、基本的には不利益がない方向で考えて、対応してもらえればと思います。用途地域等の境界線がどこまでかかるかということは、その方個人の利益、不利益に関わってくると思いますので、慎重にやっていただきたいと思います。

具体的な変更箇所は次回ということなので、今日はこれでいいです。ありがとうございます。

【金井会長】 他にございますか。

ないようですので、以上で日程第2についての質疑を打ち切ります。

続いて、日程第3「三鷹台駅前周辺地区に係る都市計画変更について」の報告を受けます。事務局より説明を求めます。梶原都市計画担当課長。

【梶原都市計画担当課長】 都市計画担当課長の梶原です。

「三鷹台駅前周辺地区に係る都市計画変更」につきまして、資料に従いご説明させていただきます。資料3をご覧ください。

三鷹台駅前周辺地区に係る都市計画変更につきましては、三鷹市まちづくり条例第19条の規定に基づく説明会の開催及び同条例第18条に基づく地区計画の変更原案の縦覧を行いました。

また、用途地域、特別商業活性化地区、高度地区の変更原案につきましても、地区計画と関連性が高いことから、地区計画の変更原案の縦覧とあわせて提示をしております。

なお、今回お示ししております各都市計画の変更原案につきましては、前回の都市計画審議会でご報告させていただいた素案から大きな内容の変更はございません。変更原案につきましては、参考資料1としてお配りしております。また、各都市計画変更に関する新旧対照図を参考資料2としてお配りしておりますので、ご参照いただければと思います。

それでは、説明会でいただいたご意見等についてご報告させていただきます。資料3-1をご覧ください。「1 説明会」の「(1) 概要」です。説明会につきましては、令和4年4月3日に井の頭コミュニティ・センターで開催をしております。今回は、新型コロナウイルス感染症にも配慮し、会場だけではなく、オンラインでも参加できるようにしており、参加人数はオンラインを含めて14名でした。

次に、「(2) 意見及び質問並びに市の回答」をご覧ください。表の1番では、「今回変更となる区域では、高い建物が建築されるようになるのか。周囲への影響はどうか。」と

というご質問がありました。市としましては、駅前広場北側では、高さの制限は変わりませんが、容積率が変更となるため、土地に対する建物の大きさとしては、現状より大きな建物が建築できるようになること、駅前広場南側では、高さ制限及び容積率が変更になり、高い建物が建てられるようになりますが、駅前広場に接する東側の住宅地については、駅前広場と住宅地との地盤に高低差があり、その分、その用途地域が変わるところに建てられる建物の圧迫感は、低減されると考えていると回答しております。

裏面2ページをご覧ください。表の6番です。「今後、目指すべきまちなみ等を誘導する際に、地域の意見は反映される機会はあるのか」という質問がありました。市としましては、今後、まちなみ等を誘導する際に、制限等を行う項目について、地域の皆さまと協議・検討を行いまして、それが具体化に向けて動き出すようであれば、地区計画等に位置づけていくことになるということで回答しております。

その他の質問としまして、都市計画変更の内容に関しては、表の2番や3番で変更区域について、それから4番や5番で地区整備計画区域での制限内容についての質問がありましたので、市の回答と併せてご覧いただければと思います。

続きまして、2ページ目の真ん中の「2 縦覧」及び「3 意見書の提出」をご覧ください。都市計画変更の原案につきましては、令和4年3月22日に公告し、3月23日から4月5日までを縦覧期間、そこからさらに2週間後の4月19日までを意見書の提出期間としていましたが、縦覧、意見書の提出ともにありませんでした。

次に、資料3-2の「経緯の概要書」をご覧ください。表の中段に記載しておりますが、本日、変更原案に対する意見書等を報告させていただいております。今後は、本日の都市計画審議会でのご意見等を踏まえまして、都市計画変更の案を作成し、8月から9月にかけて、都市計画法第19条に基づく東京都知事協議、同法第17条に基づく都市計画案の縦覧を行います。その後、今年の10月頃に都市計画の変更について、都市計画審議会に諮問をさせていただく予定でございます。

「三鷹台駅前周辺地区に係る都市計画変更について」は以上となります。よろしく願いいたします。

【金井会長】 説明が終わりました。これより質疑を行います。ご意見等がございましたら、どうぞ。

特にないようですので、以上で日程第3についての質疑を打ち切ります。

以上で本日の議事を終了いたします。

ここで、本日が最後の審議会となる市民委員の方々に一言ずつご挨拶をお願いします。

初めに、小峰委員。

【小峰委員】 小峰でございます。このたび審議会に出席させていただき、誠に光栄でございました。このような審議が、市役所の中の方だけで行われていると今まで思っていたのですが、このように多くの方で審議されているということで、非常に安心しました。

今日も報告がありましたように、2040年代の姿という長いスパンで目標を持ってやられているものもあるということで、引き続き広報等で経過を公表していただいき、私としても今後も興味を持って追っていきたいなと思っております。

今まで、どうもありがとうございました。

【金井会長】 ありがとうございました。

続いて、鈴木委員、お願いいたします。

【鈴木委員】 鈴木です。この度、このような機会をいただき、お話しさせていただき光栄でした。ありがとうございます。

一人の三鷹市民として、いろいろと話を聞いていて思ったのですが、本当に長い時間をかけて、皆さままでお話しして進めていっているのだなと思いました。ただ、2年間参加していて、この長い時間は本当に必要なのか、こんなに時間がかかるものなのか、短くできないのだろうかなど、難しいのかもしれませんが、そのように思うこともありました。

議論している内容については、皆さま、本当に真剣に三鷹市のことを考えて、意見を言って、資料をまとめてというのは、すごく伝わってきたので、あとは具体的にどのように進めていくのかだと思います。あと、我々はこのように意見を言う機会は与えられているのですが、このように議論しているということを、市民は全然知らないと思いますし、どのように意見したらよいのかも知らないと思います。三鷹市の説明会についても、14名しか参加人数はいなかったわけですし、時間がなくて、参加する余裕もない人もたくさんいる中で、どのようにして、三鷹市で人生を過ごしていきたいという若い世代などに話し合いに参加してもらえるようにするのかというのは、考えていくべきだと思います。私たちが意見をもっと言いたいと思っているので、オンライン等もどんどんやっていただけたら、建設的な議論ができる場になるのではないかと思います。

でも、聞いていてとても楽しかったです。三鷹市のことをこのように考えてくれているのだなと思って、三鷹市のことを好きになる機会になりました。

長々とすみません。ありがとうございました。

【金井会長】 小峰委員、鈴木委員、どうもありがとうございました。若い人たちがこのような会議に参加して、いろいろな意見を聞いたり、発言したりすることは、三鷹市のまちづくりにとても良い影響があると思っています。10年先、20年先、ここで議論してきたまちづくりが具体的に実現するかは、分かりませんので、これからも引き続き確認していただきたいと思います。どうもありがとうございました。

事務局は、他に何かございますか。梶原都市計画担当課長。

【梶原都市計画担当課長】 都市計画担当課長の梶原です。

お二人ともありがとうございました。事務局としても、肝に銘じて今後も取り組んでまいります。

なお、市民委員の内田委員につきましても、今回来られませんでしたけれども、同様に任期満了となっておりますので、よろしく願いいたします。

続いて、次回の開催予定についてお知らせいたします。次回の都市計画審議会は令和4年10月頃開催の予定です。また皆さまにご連絡を差し上げますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

【金井会長】 それでは、本日の会議はこれで終了いたします。委員の皆さま、大変ご苦勞さまでした。ありがとうございました。

— 了 —