

## 令和4年度第3回三鷹市都市計画審議会

令和5年2月20日

**【事務局】** お時間になりましたので、ただいまから、令和4年度第3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誠に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。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の第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が、今回は傍聴希望がありませんでした。

続きまして、席上配付資料の確認をお願いいたします。委員の皆様の席上には、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様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。

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、議事に入る前にご挨拶申し上げます。

皆さん、本日は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。2月を迎えて、暦上は春となりましたが、まだコロナやインフルエンザ等の影響がありまして、皆様方にはお体に十分気をつけていただきたいと思います。また、トルコの地震による大災害がありましたが、あのような災害が東京に来たらどうなるか、行く末が案じられるところではありますが、三鷹の安全・安心の都市づくりについては、皆様方の忌憚のないいいアイ

デアを出していただいて、三鷹の町が少しでも素晴らしいものとなるようにしていければと思います。

そのために、どうぞ皆様方にはお体に十分気をつけて、三鷹のまちづくりに尽くしていただきたいと願っています。

それでは、皆様方の意見等を最後まで活発にいただきたいとお願い申し上げましてご挨拶と代えさせていただきます。どうもありがとうございました。

それでは、引き続きまして、河村市長よりご挨拶をいただきたいと思います。

**【河村市長】** 皆さん、こんにちは。三鷹市長の河村です。

本日は、本当にお忙しい中、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につきましては、今、会長さんからもお話がありましたけれども、まだまだ収束とは言えない状況の中、ここで2類から5類へ基準を見直すという意向も出ておりますので、少し安心したところでございます。

昨年来、三鷹市でいろんなイベントをやっていますけれども、市民駅伝、あるいは国際フェスティバル等においても、ウィズコロナの精神で、予防をしっかりとしながら、なるべくイベントは通常どおり実行しようじゃないかということで頑張っております。国におけるコロナ対応の緩和の方針は、三鷹市民の地域社会の形成のためにも必要なことではないかなと判断しておりますし、これからもしっかりと予防対策をしながら事業を展開していきたいと思っております。

一方、市議会には令和5年度予算を計上し、提案させていただいているところでありますけれども、社会経済が厳しい状況にありながら最大規模の予算が組めるという状況でございます。これは、堅実な税収の増というところで、私どもも驚いているのですが、そういう堅実な状況が、一体どういう形で実体的な経済から反映されているのか、まだまだ不透明な部分がありますけれども、今、皆さんが直面している、そして私たちが直面している二極化の状況を一定程度反映しているのではないかと考えています。

さて、本日の審議会でございますけれども、諮問事項が2件、そして報告事項が2件ございます。諮問事項の1件目、2件目は、場所は違いますが、どちらも借地公園の公有地化を推進するための2つの都市計画公園の区域変更についてお諮りすることになります。

そして、報告事項は2つございまして、1件目は用途地域等の一括変更等について、昨年11月に開催しました説明会の結果を報告させていただくとともに、都市計画変更の素案をまとめましたので、こちらについてもご説明させていただきます。

報告事項2件目でございますが、これは持続可能なまちづくりの実現に向け、居住機能や都市機能の立地を適切に誘導していくために策定する立地適正化計画、三鷹市では計画名をまちづくりの拠点形成計画としていますけれども、この計画で定める内容や方向性についても、都市計画と非常に密接な関係でございますので説明をさせていただきます。

いずれにしましても、本日も大変重要な案件についてご説明、ご報告をさせていただきますので、三鷹市のさらなる発展のために、ぜひ活発なご審議のほど、よろしくお願いいたします。

本日はどうもありがとうございます。

**【金井会長】** ありがとうございます。

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10条第2項の規定に基づき議長が指名します。高谷委員をお願いいたします。

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2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、おおむね午後4時30分を目途に会議を終了したいと思いますので、よろしく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。

**【河村市長】** それでは、諮問文を読ませていただきます。

4三都第822号、令和5年2月20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3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8号、三鷹都市計画公園（第2・2・21号新川第3公園）の変更について。

2、令和4年度諮問第9号、三鷹都市計画公園（第2・2・24号北野公園）の変更について。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

**【金井会長】** ただいま諮問がありました。日程第1 諮問第8号「三鷹都市計画公園（第2・2・21号新川第3公園）の変更について」、日程第2 諮問第9号「三鷹都市計画公園

(第2・2・24号北野公園)の変更について」は一括議題といたします。

提案理由の説明を求めます。河村市長。

**【河村市長】** それでは、説明をさせていただきます。

諮問第8号、三鷹都市計画公園(第2・2・21号新川第3公園)の変更につきまして、提案理由をご説明いたします。

新川第3公園、通称、新川谷端児童公園は、新川二丁目地内の仙川沿いに位置し、特徴といたしましては、北から南に傾斜になっている地形を活用した公園であります。土地所有者のご厚意により公園の一部の土地を借用いたしまして、長年、多くの方に親しまれてきております。三鷹市緑と水の基本計画2022(第2次改定)において、本公園が位置する東エリアは、屋敷林や農地の保全により農住の調和をめさすゾーンとし、借地公園の公有地化を推進するものとしています。

このことから、借用している約0.09ヘクタールを追加いたしまして、都市計画公園の区域として位置づけ、本公園の永続的な確保を図ることで、子供から高齢の皆さんが安全で安心に利用できて、緑豊かで市民に親しまれる公園の継続を図ってまいりたいと考えております。

本件に係る都市計画変更は三鷹市決定となりますので、本日の都市計画審議会の議を経まして、市において決定することとなります。詳細の内容につきましては、事務局より補足説明をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、諮問第9号、三鷹都市計画公園(第2・2・24号北野公園)の変更につきまして、提案理由をご説明いたします。

北野公園は、農地も多い北野三丁目地内に位置しまして、特徴といたしましては、樹木が多く緑が豊かな公園です。土地所有者のご厚意により公園の一部の土地を借用し、長年、多くの方に親しまれてきました。三鷹市緑と水の基本計画2022(第2次改定)において、本公園が位置する東エリアは、屋敷林や農地の保全により農住の調和をめさすゾーンとし、借地公園の公有地化を推進するものとしています。

このことから、借用している約0.1ヘクタールを追加して、都市計画公園の区域として位置づけ、本公園の永続的な確保を図ることで、子供からご高齢の皆さんが安全で安心に利用でき、緑豊かで市民に親しまれる公園の継続を図ってまいりたいと考えています。

本件に係る都市計画変更は三鷹市決定となりますので、本日の都市計画審議会の議を経、市において決定することとなります。詳細の内容につきましては、事務局より補足説明

させ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】** 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。

それでは、市長の説明について補足いたします。まず資料1をご覧ください。表紙をおめくりください。1ページ目、三鷹都市計画公園の変更の表、新旧対照表をご覧ください。

種別は街区公園となります。街区公園は、都市計画法により、身近な街区内に居住する者の利用を目的としている公園と位置づけられているものです。名称の番号は、第2・2・21号、公園名は新川第3公園、位置につきましては、三鷹市新川二丁目地内で変更はございません。次に面積ですが、約0.12ヘクタールから約0.21ヘクタールへ、約0.09ヘクタールを追加いたします。

2ページ目の三鷹都市計画公園総括図をご覧ください。本公園は、右下黒丸内の赤く囲われている箇所になります。

続きまして3ページ目、三鷹都市計画公園計画図をご覧ください。緑色の線で囲まれた区域が、今回の計画変更区域となります。赤く塗られた2箇所の区域が今回追加する区域となります。周辺には住宅や農地が広がっております。

続きまして4ページ目、都市計画の案の理由書をご覧ください。三鷹市緑と水の基本計画2022（第2次改定）の基本方針として、緑と水の公園都市の将来像を実現するために、身近な緑と水を創出することを計画の柱として取り組んでいます。この取組の一環としまして、借地公園等の公有地化の推進に努めることとしております。本計画地が位置する東エリアは、緑地や農地などが多く残されており、住宅地としては緑の環境に恵まれている地域で、屋敷林や農地の保全により農住の調和をめさすゾーンとして位置づけられ、身近に親しめる公園の整備とともに、借地公園等の永続的な確保を図るため、公有地化の推進を図っております。本計画地は、当該エリア内である新川二丁目地内に位置し、追加を行うことでまとまった規模を有する公園の充実を図ることができます。こうしたことから、都市計画公園の適正な配置、利用及び緑の保全を検討の結果、約0.09ヘクタールを追加する都市計画変更を行うものでございます。

最後に、5ページ目の都市計画の策定の経緯の概要書をご覧ください。本都市計画案につきましては、東京都知事協議を令和4年11月4日に行い、公告・縦覧につきましては、令和

4年12月8日から12月21日まで2週間実施いたしました。縦覧者は1名、本案に対する意見書の提出はありませんでした。

都市計画決定後でございますが、都市公園の位置づけは行うものの、土地所有者についての変更はなく、既に公園として利用されていることから、現状での活用を考えております。

続きまして、資料2をご覧ください。

表紙をおめくりいただきまして、1ページ目、三鷹都市計画公園の変更の表の新旧対照表をご覧ください。種別は街区公園となります。街区公園は、都市計画法により、身近な街区内に居住する者の利用を目的としている公園と位置づけられているものです。名称の番号は第2・2・24号、公園名は北野公園、位置につきましては三鷹市北野三丁目地内で変更はございません。次に、面積ですが、約0.5ヘクタールから約0.6ヘクタールへ、約0.1ヘクタールを追加いたします。

2ページ目、三鷹都市計画公園総括図をご覧ください。本公園は、右下黒丸内の赤く囲われている箇所になります。

続けて、3ページ目、三鷹都市計画公園計画図をご覧ください。緑色の線で囲まれた区域が今回の計画変更区域となります。赤く塗られた区域が今回追加する区域となります。周辺には住宅や農地が広がっております。

次に、4ページ目、都市計画の案の理由書をご覧ください。三鷹市緑と水の基本計画2022（第2次改定）の基本方針として、緑と水の公園都市の将来像を実現するために、身近な緑と水を創出することを計画の柱として取り組んでいます。この取組の一環としまして、借地公園等の公有地化の推進に努めることとしております。本計画地が位置する東エリアは、緑地や農地などが多く残されており、住宅地としては緑の環境に恵まれている地域で、屋敷林や農地の保全により農住の調和をめさすゾーンとして位置づけられ、身近に親しめる公園の整備とともに、借地公園等の永続的な確保を図るため、公有地化の推進を図っています。本計画地は、当該エリア内である北野三丁目地内に位置し、追加を行うことでまとまった規模を有する公園の充実を図ることができます。こうしたことから、都市計画公園の適正な配置、利用及び緑の保全を検討の結果、約0.1ヘクタールを追加する都市計画変更を行うものです。

最後に、5ページ目、都市計画の策定の経緯の概要書をご覧ください。本都市計画案につきましては東京都知事協議を令和4年11月4日に行い、公告・縦覧につきましては令和4年12月8日から12月21日まで2週間実施いたしました。縦覧者は1名、本案に対する意見書の

提出はありませんでした。

都市計画決定後でございますが、今回、都市公園の位置づけを行うものの、本公園におきましても土地所有者についての変更はなく、既に公園として利用されていることから現状での活用を考えており、貴重な樹木の保存に努めたいと考えております。

補足説明は以上でございます。

**【金井会長】** 説明が終わりました。

これより質疑を行います。それでは、質疑等ありましたらご発言をお願いします。高谷委員。

**【高谷委員】** ご説明ありがとうございました。

借地公園の公有地化については承知をしておりますので、今後の活用についてお尋ねしたいと思います。

現状がどうなっているか分からないのですが、この先、いわゆる防災公園というか、かまどベンチの設置ですとか、そういったものは考えられるものでしょうか。

**【金井会長】** 奥嶋緑と公園課長。

**【奥嶋緑と公園課長】** 緑と公園課長の奥嶋でございます。

今後の活用ということでございましたが、新川第3公園、北野公園におきましても、現在、公園として利用されていることでございます。また、今回、都市公園に位置づけられますが、まだ土地をお借りしている状況には変わりはありませんので、引き続き、現況での活用を考えております。今後、公有地化した際に、かまどベンチとか、そういった防災についての強化を検討してまいりたいと考えています。

説明は以上になります。

**【金井会長】** 高谷委員。

**【高谷委員】** ありがとうございました。ぜひ、公有地化した際には、かまどベンチですとか、防災倉庫ですとか、そうしたものを設置していただいて、地域の防災力の向上につなげていただきたいと思います。かまどベンチが一つあるだけで、町内の方々が、これを活用してどうやって防災訓練をしていこうというようなコミュニティの創出にもつながると思いますので、これはただ単に公園を公有地化するといったような話ではなくて、地域のさらなる活性化にもつながっていくことだと思っておりますので、そうしたことにご留意されながら取組を進めていただけたらと思いますので、よろしくをお願いします。

以上です。

**【金井会長】** ほかにございますか。野村委員。

**【野村委員】** それでは、お願いします。両方とも同じ質問をしたいのですが、時系列的に、今回、追加するところは既に市が市有地として購入しているのか、それともまだ全体が借地なのか、それとも部分的に公有地化されているのか。まだ全体的には公有地化されていないというお話ですので、今回追加して指定する部分は、現状、全て公園として使っている場所ですよ。というところから、将来的にどの程度の時間をかけて全体を公有地化していくつもりなのかということも含めて、現状をお伺いしたいと思います。

**【金井会長】** 奥嶋緑と公園課長。

**【奥嶋緑と公園課長】** 緑と公園課長の奥嶋でございます。

両公園とも、赤く塗られた部分、先ほどの資料1、2の、資料1で言いますと3ページ目の赤く塗られた部分は借地でございます。他の部分に関しては市有地でございます。資料2につきましても、3ページ目の赤い部分が借地公園でございます、その他の部分につきましては市が土地を所有しております。

今後の公有地化の計画でございますが、地権者様との調整も踏まえ、予算はなるべく平準化し、補助金の活用を図ることで市への影響を抑えつつ、今後、具体的に検討してまいりたいと考えております。

説明は以上になります。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** そうすると、今までも公園として活用していたけど、都市計画としては指定しないまま使っていた。それを今回、改めて都市計画公園としての区域を広げることでより公有地化につなげたい、また地権者の方との交渉もそういう形で進めたいという思いでしょうか。しかし、今までは都市計画公園としていなくても公園として使えていたわけですよ。それをあえて広げるという、追加するというところの狙いはそういうところにあり、さらに、公有地化するために地権者さんとの話合いがある程度目処が立ったからこういう形になってきたのでしょうか。

**【金井会長】** 奥嶋緑と公園課長。

**【奥嶋緑と公園課長】** 緑と公園課長の奥嶋でございます。

委員さんおっしゃるとおり、地権者さんのご意向の「公有地化を進めていただきたい。」ということもありまして、今回、都市計画公園区域に含めさせていただくものでございます。

以上になります。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** 分かりました。公園を市が公有化していくということは、将来、公園として保証するものなので、それは進めていただきたいと思います。ただ、本当にいろんな形の所有者さんの思いとかがあったりするので、丁寧に進めていただければと思います。

ありがとうございました。

**【金井会長】** ほかにございますか。

ないようでしたら、質疑、討論を打ち切ります。

これより採決いたします。採決は別々に行います。

日程第1 諮問第8号「三鷹都市計画公園（第2・2・21号新川第3公園）の変更について」は異議なしで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】** ありがとうございます。異議なしと認め、日程第1 諮問第8号については、異議なしで答申することに決定いたしました。

続いて、日程第2 諮問第9号「三鷹市都市計画公園（第2・2・24号北野公園）の変更について」は異議なしと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】** ありがとうございました。異議なしとして認め、日程第2 諮問第9号については、異議なしとして答申することに決定いたしました。

それでは、ここで市長に答申するために、一旦、審議会を休憩いたします。

（ 休 憩 ）

**【金井会長】** それでは、会議を再開いたします。

これより答申を行います。

4 三都審収第3号、令和5年2月20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3回三鷹市都市計画審議会における答申について。

令和5年2月20日付け4 三都第822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8号「三鷹市都市計画公園（第2・2・21号新川第3公園）の変

更について」は、諮問どおり異議ありません。

(2) 令和4年度諮問第9号「三鷹市都市計画公園(第2・2・24号北野公園)の変更について」は、諮問どおり異議ありません。

**【河村市長】** それでは、お礼のご挨拶をさせていただきます。

ただいま、私どもが諮問させていただいた2件につきまして、異議なしという答申を受け取りました。ご質問等でも出ましたご意見を参考にしながら、しっかりやっていきたいと思っています。今後ともよろしく申し上げます。ありがとうございました。

**【金井会長】** それでは、続いて、日程第3「用途地域等の一括変更等について」の報告を受けます。

事務局より説明をお願いいたします。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。私のほうから、資料3、用途地域等の一括変更等についてご説明をいたします。

資料3-1で、前回審議会でご報告した用途地域等の一括変更の説明会の開催結果や今後の進め方等についてお示ししておりますので、こちらを用いてご説明いたします。なお、資料3-2から3-4までは、今回の都市計画変更を示す法定図書でございますが、個別の変更内容については前回の審議会でご報告したものから変更はございません。資料3-5につきましては、今後も含めた経緯の概要書となっております。

それでは、資料3-1、1ページをお開きください。1、用途地域等の一括変更の説明会開催結果、(1)概要です。昨年11月11日及び12日に、個別の変更箇所について説明会を開催しました。変更箇所に直接関わる地権者の方々4名にご参加をいただいております。

(2)意見及び質問並びに市の回答です。都市計画変更の内容については、表の1、2でどういった内容なのかというご質問をいただいております。また、3では変更による影響についてご質問をいただきました。また、その他のご質問として、人見街道についてご意見をいただいておりますので、説明会はそれぞれ右側の市の回答のとおり回答をさせていただきます。

次に2ページをお開きください。2、用途地域等の一括変更と同時に検討する課題についてです。前々回、令和4年7月13日開催の本審議会で、今後の検討としてお示ししました2つの課題についてです。(1)敷地面積の最低限度です。三鷹市では、市内の大部分で、都市計画の用途地域により敷地面積の最低限度を定めておりまして、新たにその面積を下回る大きさに敷地を分割して建築物を建てるということができません。

ア、背景です。建築基準法では、建築物を建築するためには、4メートル以上の道路に敷地が2メートル以上接している必要があります。その要件を満たしていない無接道地は、図にあるとおり、緑色の前面の通路を、将来的には点線のような4メートル以上の通路に広げる協定を所有者間で結んでいただきます。これを協定通路といますが、かつ敷地のうち、広げる通路部分を道路として整備することを条件として建築基準法に基づく許可を受け、建築することが可能となっています。

三鷹市では、こうした無接道地の解消のため、協定通路は将来的に建築基準法に基づく位置指定道路を目指すこととしてきました。しかし、通路や道路として敷地を一部減らすことにより、都市計画の敷地面積の最低限度を下回りまして、将来的な建て替えができなくなるということにより、当該関係権利者の同意が得られないという事例が、最低敷地の指定後、発生しておりました。

イ、目的です。無接道地の解消の手法としては、共同建て替えや建築基準法による連坦建築物設計制度などの方法がほかにございますが、建て替えの時期を合わせるなど、関係権利者間の合意が困難なため活用はされておられません。そこで、課題を解決する方法の一つとして、建築基準法の許可や都市計画の運用の見直しを検討するものです。

3 ページ、ウ、対応案、(ア)協定通路です。建築基準法の土地は、道路か敷地のどちらかに基本的に分類されます。協定通路については、厳密に言うと建築基準法の道路になっていないため、建築基準法の運用の中で図の黄色い部分、協定通路と重なる部分を実線のような敷地の中を含んだままとして許可や建築確認の中で取扱うことにより敷地面積の最低限度に抵触することが回避でき、協定通路に対する関係権利者の合意が得られるのではないかと考えております。ただし、協定通路が、将来、建築基準法の道路となった場合、建物の適法性を確保するため、建蔽率などの制限については、協定通路部分を除いて規定を満たす計画としていただく必要があります。

(イ)位置指定道路です。協定通路に接した敷地が全て道路整備を完了するなど、条件を満たせば位置指定道路として建築基準法の道路にすることが可能になります。図の赤い道路部分は敷地面積に入れられなくなりますので、点線部分を敷地から減じる場合においては、用途地域で定めている敷地面積の最低限度を適用除外とすることを検討します。敷地面積の最低限度を指定した本来の目的である良好な住環境の維持・保全や防災性の向上などに支障がないことを確認しながら検討を進めてまいります。

4 ページをお開きください。(2) 建築物の高さの最高限度、ア、背景です。平成16年に

導入した都市計画の高度地区による高さの最高限度ですが、一団地の住宅施設から地区計画に移行したもののやマンション建替え等の円滑化に関する法律に基づき要除却認定を受け、建替え時に容積率の特例許可を受けたものについて、制度を適切に運用していくにあたり支障となっていました。

イ、対応案です。地域特性に応じた土地利用をより誘導していくため、地区計画を策定し、高さの最高限度を別に定めることにより、高度地区の高さの最高限度に読み替えて適用することとしております。下図のように地区計画がない場合は、従来どおり高度地区の高さの最高限度を適用しますが、地区計画を定めた場合は、地区計画の高さの最高限度の範囲で建築することができるようになります。

5 ページをご覧ください。3、その他です。今回の用途地域等の一括変更に伴い、東京都が修正を行う市街化区域の面積については、GISの計測により1,645.7ヘクタールとなる予定です。

4、今後のスケジュール、予定です。(1)用途地域等の一括変更(原案)に係る説明会です。本日いただいたご意見を踏まえまして都市計画の原案を作成し、令和5年5月12日にオープンハウス形式で説明会を行うことを予定しております。説明会については広報やホームページでお知らせしまして、具体的な内容や前回の説明会の結果などについてもホームページでご確認、別途していただけるようにしていきたいと考えております。

(2)都市計画変更の手続きの予定です。令和5年7月に原案に対していただいた意見等について、本審議会に改めてご報告させていただきます。その後、都市計画法に基づく手続を進め、令和6年4月に都市計画決定していく予定です。

6 ページをご覧ください。用途地域等の一括変更の変更箇所の一覧図です。都市計画図に変更箇所を示しております。変更箇所については前回説明会と同様ですので、詳細な内容のご説明差し上げませんが、資料のご確認だけお願いしたいと思います。

次の7ページから14ページまでです。こちらで、図と表で詳細の変更内容をお示ししております。票については下のほうに変更内容を記載している表がございます。

続きまして、15ページをお開きください。変更内容の新旧対照表になっております。こちらも内容は前回と同様となっております。

次に、資料3-2をお開きください。こちらも変更内容は変わりませんが、都市計画の図書の形にしておりますのでご確認をお願いします。

まず、1ページが用途地域の総括図。こちらが赤い一点鎖線で変更箇所を示しております。

続きまして、2ページから14ページが計画図となっております。それぞれ変更後の用途地域をお示ししております。

次に、15ページをお開きください。15ページ、16ページが計画書になっておりまして、こちらにも変更内容をお示ししております。

次に、17ページですが、こちらが新旧対照表になっておりまして、変更がある部分は括弧書きでお示ししております。表の一番右側に新旧対照面積表の増減の欄がありますので、そちらをご覧ください。それぞれ用途地域ごとの変更面積が記載されていますけれども、変更面積が僅かで、ヘクタール単位で表すと0.0になってしまう箇所については、平方メートル単位の面積を併記しております。

18ページをご覧ください。変更概要です。変更箇所ごとの変更内容をお示ししております。

次に、19ページをご覧ください。こちらは案の理由書となっております。地形地物の変更に伴い、用途地域の変を一括で実施するとしております。

その後の資料3-3については、以上の変更内容に係る特別用途地区、資料3-2が用途地域に関する者でしたが、資料3-3が特別用途地区に係るもの。それから、資料3-4については、高度地区、防火地域及び準防火地域に関するものとなっております。それぞれ変更内容については前回の審議会でご説明したとおりなので、説明は割愛させていただきます。

最後に資料3-5をご覧ください。こちらは都市計画の策定の経緯の概要書となっております。今後の予定につきましては、先ほどご説明したとおりです。

説明は以上です。

**【金井会長】** 説明が終わりました。

これより質疑を行います。ご質問等ございませんか。野村委員。

**【野村委員】** ご説明ありがとうございました。用途地域の一括変更についてはいろいろな状況が変わることによってということですけど、そこに関わる人たち全てがこのことをちゃんと認識し確認できているのかと。説明会では本当にごく僅かな方しかいらっしやらないですけど、自分のところは変更ないけれど、隣接するところが変更されることによって影響があるかもしれないということが、その地域の皆さんにどのように伝わっているのかということをちょっと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。

まず、今回の用途地域の変更箇所についてですが、先ほどの資料3-1の6ページで、それぞれ市内のどの辺りが変更箇所ということをお示ししております。こちら、番号で行くと17までありますが、ほとんどの場所が、一般の市街地ではなくて、企業ですとか、大学ですとか、都営住宅ですとか、公園の中などの公共の土地や法人の所有地となっておりますので、そちらについても個別説明して、それぞれご理解いただいているところです。

特に、変更番号9、10の辺りが主に一般の住宅地などを含んでいる部分になりますけれども、こちらも含めまして、関係する権利者の方、特に用途地域等については、今、建っているものが建てられないような変更はないのですが、例えば用途地域が近隣商業地域に変更になることによって今度は、特別用途地区の制限を受けるとか、一定程度、緩和される部分はあるけど制限も新たに加わる場所については、個別に訪問させていただいて、地権者の方にはご説明をさせていただいております。

それ以外の影響ある方ですとか、周辺の方も含めて説明会で対応させていただいておりますが、基本的に説明会にお越しいただいた方は、直接変わる場所の方になっておりまして、変わってどうなるのかということをご説明させていただきました。

前回の説明会は、そういった形で大きく関係、影響する権利者が中心だったのですが、また、先ほどご案内した5月の説明会で、公報やホームページなどで、今回の変更について周知させていただいて、変更内容の説明も、オープンハウス形式ということで、お越しいただいた方が聞きたい内容に合わせて職員がマン・ツー・マンで対応し、ご回答を差し上げるという対応を予定しています。また、前回の説明会でも実施させていただきましたが、同時にホームページでも変更箇所を掲載し、説明会に来なくてもご覧いただける形でお示していきたいと思っています。どなたでも、ホームページをご覧になると、変更の内容をご確認いただけるようにして、もしちょっと分かりづらい部分があれば、連絡先等を記載しておりますので、ご連絡いただいております。

以上です。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** ありがとうございます。

誰でも説明を受けられるということはいいいことだと思います。何が問題になるかは、こういうのをみただけで分かりにくいということもあるので、特に気になるのは、日影になる場所はないのか、などがあるので、その辺は特に丁寧に、ご説明いただきたいと思います。

ありがとうございます。

**【金井会長】** ほかにはございますか。後藤委員。

**【後藤委員】** 資料3-1の2ページ以降、用途地域等の一括変更と同時に検討する課題で、三鷹の中でいわゆる旗竿地みたいな形でなかなか建替え等ができないところ、原則としてはこれまでずっと位置指定道路にしていくということを目指に取り組んでこられたと思いますけれども、そうしたときに発生する課題について柔軟に対応するというので、新たに同時検討という形のご報告だと思いますが、東京都との内々の協議ですか、どのような経緯とか状況なのかをお伺いをしたいと思います。

**【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。

今回、そちらの敷地面積の最低限度と高度地区の高さの最高限度の2つについて取り組んでいるところですが、この高度地区については他市に事例がございますので、参考にしながら協議が進められている状況でございます。

一方で、敷地面積の最低限度については、別途、最低敷地の許可の制度というのがございますので、そちらを活用しているほかの自治体もございます。ただ、それとは違うやり方、あるいは都市計画の中で解決できるかどうかを今回は検討しております。しかし前例がないので、これをできるようにすることによって、何か脱法的なことが起こらないよう検討する必要がありますとは都からも指摘を受けておりますので、そういったことを協議しているところでございます。

**【金井会長】** 後藤委員。

**【後藤委員】** 建築物の高さの最高限度について、こちらについては事例があるものを三鷹でも適用していくことだと思うので、円滑に建替えが進み、防災上の観点からも理解することにして、最低敷地の問題を都市計画の中で新しく検討しているところは、どういう課題があるか分からないところで、手探りでやっているのかなと思いますが、現状三鷹でも2ページの図面で言うと、6箇所ありますけども、右側の4軒は、場合によると建替えができない状況で、仮に地震とかで更地になっちゃうと、ずっと更地のままで、建物が建築できない。リフォームという形である程度やれるところもありますけども、1回更地になっちゃうともう建替えはできないですね。そういう部分を、土地の有効活用とか、ただ、おかしな業者さんに乱開発されても困りますので、法の抜け目にならないよう、そこは十分に検討してもらいたいなと期待します。

それともう1件、2ページの図面で言ったら、6軒ある建物のうち、左側の2軒の建物が

通路にすることに賛同しなかった場合には、東側の建築物は実際、建て替えが進まないとか、建て替えできないというケースも現実にあると思います。

そうしたケースの検討とかはどうされているのか、検討の中で建替える可能性があるのかどうか、その辺りについてお伺いしたいなと思っています。

**【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。

まさにご指摘のとおり、左側のもともと建築基準法の接道がある2軒に同意が得られないというのは過去の課題としてございました。右側のこの4軒は、そもそも接道がないので、言ってしまうと協力をせざるを得ない、協定通路に参加せざるを得ない状況ですが、この左の2軒の方々については、もともと接道がありますので、協定に参加、協力しなくても特に不利益はないですね。

ただ、例えばなんですけど、敷地を通路にさせていただく分、所有者間で敷地をやり取りしていただくとか、やり方はいろいろあります。そういった形で何とかご協力をいただけたとしても、協力してしまうと最低敷地に引っかかって、建替えないというのは課題として大きくございました。

そのため、今回の取組によって、先ほどの許可を取って建築する必要もなくなり、協力していただいた方に不利益が発生せず、建替えが今後もできるようになれば、より協力していただきやすくなるのかなということを取り組んでございます。もちろんそれだけで、接道がない場合の課題が全て解消するとは思っておりませんが、第一歩として、この取組を少しでも進めていけたらと考えております。

以上です。

**【金井会長】** 後藤委員。

**【後藤委員】** ご説明ありがとうございます。最低敷地に関する部分に関しては、これが通ればクリアできると思いますので、しっかりと、不測の事態等が起きないように進めていただきたいと思います。

また、今回のところで解消できないケース、先ほどちょっと事例に挙げた、敷地面積だけではない、ほかのいろいろな課題も、併せて他市とか、全国の事例を参考に検討しながら、不公平感がないように、円滑な建替え等ができるよう、また防災上の観点からも検討をしていただきたいなと思います。

以上で終わります。

**【金井会長】** ほかにはございますか。栗原委員。

**【栗原委員】** すみません、私も用途地域の一括変更と同時に検討する課題ということで、課題になっている問題を解決していくという説明はよく分かりました。実際にこのような同意が得られないケースが発生しているご相談というのは、どのくらいあったのでしょうか。また、年間相談件数だとか、そういうことももし分かるのでしたら教えていただきたいと思います。

**【金井会長】** 近藤建築指導課長。

**【近藤建築指導課長】** 建築指導課長の近藤でございます。

ただいま建築基準法第43条第2項第2号の許可の実績についてお問合せいただきました。許可件数は、過去3年間で、令和元年が10件、令和2年が6件、令和3年が6件となっております。その中で、申請通路のとば口で最低敷地の限度を下回ってしまう、そういう案件が、令和元年度では10件のうち2件、令和2年度では0件でした。令和3年度では、許可6件のうち1件がそのような状況でございました。

私からは以上です。

**【金井会長】** 栗原委員。

**【栗原委員】** 現状の課題で行き詰まっている状況の方が、ご紹介された件数残っているということ、この問題も解決していくということで考えていいのですか。

**【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。

市としましては、こういった無接道地については、まずはしっかりと建築基準法に基づく道路にしていくことを一つの目標にしています。したがって、最終的には位置指定道路にしていきたいというのが大きな考え方でございます。位置指定道路に指定する際には、具体的な道路幅員が確保されて整備がされるということが条件になりますので、例えば自分のところは建替えで下がるけれども、お隣さんの塀が少し出ているとかになりますと、そここのところも下がっていただかないと位置指定道路には指定できません。そういった場合、まずは協定通路といったような対応、次のステップとして将来的にはほかの方々も建替えるときには、しっかりとその協定通路の分まで下がっていただく。そういった協定を結んでいただいた上で法第43条第2項第2号の許可を下ろしていくという形になります。しかし、最終的には、とば口の方々はなかなかご了解いただけないといったケースにつきましても、建築審査会の中で安全性上の問題等を一件一件個別に判断していただきまして、ケース

に応じて許可を出すという、そういうような状況となっています。

**【金井会長】** 栗原委員。

**【栗原委員】** 質疑させていただいて分かりました。ありがとうございます。

**【金井会長】** ほかにございますか。

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。

続いて、日程第4「(仮称)まちづくり拠点形成計画(立地適正化計画)」の報告を受けま  
す。

事務局より説明をお願いします。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、梶原です。資料4、(仮称)まちづくり拠  
点形成計画(立地適正化計画)についてご説明いたします。

資料4-1をご覧ください。1、立地適正化計画について、(1)背景です。少子高齢化  
社会の到来と人口減少などを背景として、都市経営を持続可能なものとするのが大きな  
課題になっており、都市構造を見直して、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまち  
づくりを進めていくことが重要となっております。

(2)計画策定の目的です。立地適正化計画の策定により、居住機能や都市機能の立地を  
適切に誘導し、公共交通の整備や公共施設の再編・集約化と併せて、分散ネットワーク型の  
都市形成に向けた取組を推進していきます。

(3)計画の位置づけです。立地適正化計画は、都市再生特別措置法に定めのある計画で、  
都市計画マスタープラン、三鷹市で言いますと土地利用総合計画です、の一部とみなされる  
ほか、ページの下の図のように、様々な市の計画と連携して取り組んでいく必要があります。

2ページをご覧ください。2、計画の策定について、(1)立地適正化計画で定める内容  
です。立地適正化計画は、都市再生特別措置法により、記載すべき事項の定めがあります。  
ここで資料4-2をご覧ください。少し前のものですが、国土交通省の立地適正化計画の概  
要を表したパンフレットです。

めくっていただいて3ページをご覧ください。立地適正化計画には、記載にあるように計  
画の対象区域、基本的な方針、都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域を定めること  
とされております。各用語の詳細についてはパンフレットに記載されていますので、後ほど  
ご覧ください。

また、資料3ページから4ページにまたがる図をご覧ください。こちら、立地適正化計画  
の考え方の一例ですけれども、鉄道の駅や主要なバス停周辺に、この図の中で赤色の線で示

されているところが都市機能を誘導する区域で、青色で示されているところが居住を誘導する区域になっています。なお、これらの誘導区域については、黄色の点線で示されている市街化区域内に設定することとされており、三鷹市は全域市街化区域となっております。

また、資料の中にありませんけれども、その後、法改正がございまして、居住誘導区域においては、災害リスクに応じて防災指針を定め、具体的な防災・減災の取組を記述していくことが追加されております。

資料4-1にお戻りいただいて、2ページをまたご覧ください。(2)三鷹市の都市構造についてです。立地適正化計画における都市機能に該当する生活利便施設として、市役所や市政窓口などの行政機能、病院などの医療機能、スーパーなどの商業機能、コミュニティ・センターや図書館などの集会・生涯学習機能、鉄道駅やバス停などの基幹的公共交通、このそれぞれからの徒歩圏を重ね合わせて、さらに左下の凡例のように重なる数に応じて色分けをしております。数が多くなるほど利便性が高くなっております。

以上のような都市構造の分析を踏まえますと、三鷹市においては、三鷹駅ですとか、市民センター、それから三鷹台駅のそれぞれ周辺地区が既存の市街地としては生活の利便性が高く、都市機能を集約する拠点の候補になると考えておりまして、そちらを3ページの図でお示しをしております。また、図の中ピンクで着色している箇所がありますが、こちらは、例えば井ノグラウンドなど、一定規模の用地がございまして、今後、それぞれの事業計画に応じて都市機能を誘致する可能性もあるかなと、あくまで可能性の問題で、今、決まっているわけではありませんが、そういったところは拠点の候補にもなり得るのかなということで、例としてお示しをしております。

(3)策定のスケジュールです。今年度の都市構造の調査分析を踏まえまして、来年度、計画の検討を行っていきます。計画内容につきましては、本審議会のほか、市議会や市民の皆さんにもご意見を伺ってまいります。令和6年度の第5次三鷹市基本計画の策定に併せて、立地適正化計画も策定、公表していきたいと考えており、策定に当たっては本審議会に諮問をさせていただく予定です。

説明は以上です。

**【金井会長】** ご説明は終わりました。

これより質疑応答を行います。ご質問ある方はどうぞ。野村委員。

**【野村委員】** 立地適正化計画、国が推進をするというところで、三鷹市はこれをつくら

なければいけないものなのか。また、土地利用総合計画の中に入れ込む形なのかといったつくり方について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。

現在、三鷹市では、第5次基本計画の策定を令和6年6月頃をめどに検討しておりまして、令和6年度中に土地利用総合計画の計画改定を予定しております。その取組の中で、この立地適正化計画は、都市構造において三鷹市の根幹に関わる部分でございますので、第5次基本計画と歩調を合わせながら、令和6年度の早い段階、基本計画が策定された段階を目指して計画策定、公表していきたいと考えます。

土地利用総合計画につきましては、先に策定する立地適正化計画に併せまして、整合性を取りながら、令和6年度中に改定をしていきたいと考えておりますので、別々につくっていくことを想定しています。

以上です。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** そうすると、この立地適正化計画が逆に基本になる、こちらによって規定されていくことになるわけですね。三鷹市として何をしていくのかを考えなければいけないということになるのでしょうか。幾つか、市側でやろうとしているようなことと絡むことがあるかなと思って見ていますけども、国のほうはとにかくコンパクトに何でもまとめろとか、適正化ということは、要するに公共施設数を減らして、面積を減らせという方向性があると思うのですが、先ほど言ったように分散ネットワーク化を市はやろうとしていますけども、それが本当に、国が示す適正化という考え方とは整合性が取れていくのか、また市のやりたいことがこれでできるのか、どう検討していくのかということになると思いますが、どのように考えているか、教えてください。

**【金井会長】** 河村市長。

**【河村市長】** 今のご質問にお答えしますと、みんな、同時並行的に動いているわけです。昨年できました新都市再生ビジョンでは、老朽化、耐震性に問題がある施設をどういうふう  
に整備していくかということがまず基本にありましたけれども、それと同時に新しく造り替える必要があるもの等々、みんな連動していますから、一遍にどれが先で、何が後なのかという関係も、相応に連動しながらやっていきます。補助金があるから、それにあわせてまちづくりをするということは考えていませんので、国の制度も利用できるところは利用す

る、そういう意味で立地適正化計画の生かせる部分などもありますから、いい面を個別に引き出しながら造るべき施設を造っていく、直すべき施設を直していく、そういう考え方があります。何が先かということよりも、そういう連動性や関連性を持ちながら計画をつくり上げていくということを考えています。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** 連動していることは分かりますが、先にできたほうが後のものに対して規制していく、あるいは、先に決めたとしても、後から決まってくるものを計画変更するみたいな、そういうことも考えながらの連動となってきますか。

**【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、小泉でございます。

計画については、立地適正化計画を先行して確定していきますけど、都市計画マスタープランと同時並行で検討していく必要があると考えております。そういった中で、立地適正化計画については、都市計画マスタープランでの考え方に基づき、より実践的に落とし込むようなものになってきます。事業の進捗状況も全てが同じように進捗しているわけではありませんで、やはり計画の中でも少しメリハリが出てくるのではないのかなと思っているところでございます。したがって、各事業等の進捗が進んだ段階で、立地適正化計画では位置づけをさらにしっかりと落とし込んでいき、都市計画マスタープランでは、全体的な方向性の考え方を出していくようなことを現在は想定しています。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** 本来であれば、土地利用総合計画が全体的な考え方というか、土台にあって、その上にこういうものが入ってくるのかなと思っていたので、先ほどの説明だと、逆に立地適正化計画がマスタープランのほうを規定していくようなことになっていくのかと、ちょっとその辺の関係がよく分からなかったので、全体的な市の考え方、まちづくりのというのはマスタープランのほうで示していくという理解で今のお話いいのかということ、再度、確認します。

**【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、小泉でございます。

都市計画マスタープランの中でしっかりと全体像を示す中で、立地適正化計画でも全体的な方針等として、都市計画マスタープランの考え方を書き込んでいくこととなります。より具体的な中身については、その都度、進行状況を見ながら、柔軟な対応が必要になるかと

現段階では考えているところでございます。

**【金井会長】** ほかにございますか。佐々木委員。

**【佐々木委員】** 立地の適正化を考えるときに、行政の枠組みの中だけで考えてしまうと、コンパクトにネットワークする地域の構造というのはできないというのが非常に重要な部分だと思います。例えば現在、資料4-1の2ページの(2)の三鷹市の都市構造について、日常生活において利用頻度の高い機能はおおむね徒歩圏というのが書いてありますけれども、この絵が基本的には三鷹市の行政境のところで終わってしまっている地図になっているということですね。実際には、例えば三鷹駅の北側であるとか、井の頭公園の反対側にも赤いゾーン、オレンジ色のゾーンというのがまとまってきているということが、実際に暮らしている人のリアルな都市像ということだと思います。ですので、今後、検討を進める際には、ぜひ行政範囲を対象の境とせず、周辺地域も含んだ上での都市構造分析をしていただいて、その上で、三鷹市の中でどうやったら適正化できるのかということを検討していただくような進め方をしていただければと思います。

以上です。

**【金井会長】** ほかにございますか。

ないようですので、以上で、日程第4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。

事務局はほか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】** 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5年7月頃、開催の予定です。よろしく願いいたします。

**【金井会長】** それでは、本日の会議はこれで終了いたします。

委員の皆様、どうも大変ご苦労様でした。ありがとうございました。

— 了 —