

令和5年度第1回三鷹市都市計画審議会

令和5年7月3日

【百沢都市計画係長】 皆様おそろいとなりましたので、ただいまから令和5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。本日司会を務めます都市計画係の百沢です。どうぞよろしくお願い申し上げます。

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、2名の方より傍聴の申込みがありました。傍聴の方には既に着席いただいておりますので、よろしくお願いいたします。

開会に先立ちまして、委嘱状の伝達と新委員の紹介をさせていただきます。本審議会の市議会選出の委員の方につきましては、去る4月23日に市議会議員選挙が実施されたことから、新たに委員の選出がございましたので、ご紹介させていただきます。高谷真一朗様、野村羊子様、土屋健一様、伊藤俊明様、前田舞様の5名の方をお願いしております。

また、人事異動に伴う委員の交代がありましたので、ご紹介させていただきます。4月1日付けで東京消防庁の人事異動により就任された三鷹消防署長の高橋公也様、7月3日付けで東京むさし農業協同組合の人事異動により就任された三鷹地区統括支店長の西藤昭宏様に委員をお願いしております。

本日、三鷹市都市計画審議会の委員にご就任いただく皆様には、市長より委嘱状をお渡しさせていただきます。なお、高橋委員には既に委嘱状の伝達は済んでおります。

(委嘱状伝達)

【百沢都市計画係長】 それでは、新たに委員に就任されました皆様に、一言ずつご挨拶をお願いいたします。順番は委嘱状をお渡しした順番で、野村議員よりお願いいたします。

【野村委員】 三鷹市議会議員の野村羊子です。今回で都市計画審議会委員は5期目、17年目になりますけど、前4期の間で、2年間以外はずっと都市計画審議会にていろいろと学ばせていただきながら、意見も言わせていただいております。今後ともよろしくお願い申し上げます。ありがとうございます。

【土屋委員】 皆様、こんにちは。三鷹市議会自民クラブの土屋健一でございます。私、都市計画審議会、初めてですので、皆様と一緒に三鷹の都市づくりを頑張っていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

【伊藤委員】 皆様、こんにちは。三鷹市議会自民クラブの伊藤俊明と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

【前田委員】 こんにちは。市議会議員日本共産党の前田舞です。私も野崎で生まれて、大沢で育ちましたので、これからも三鷹のまちづくりに皆様と一緒に取り組んでまいりたいと思っております。よろしくお願いいたします。

【西藤委員】 皆様、こんにちは。東京むさし農協三鷹地区統括支店長を拝命しております西藤と申します。西の藤と書いて「さいとう」と申します。よろしくお願いいたします。

【高橋委員】 こんにちは。三鷹消防署長の高橋公也と申します。三鷹市の安全安心、また将来を担う子供たちのためにも、都市計画に携わっていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

【百沢都市計画係長】 ありがとうございます。

次に、事務報告がございます。7月1日付けで副市長に久野が就任いたしましたので、ご紹介させていただきます。久野副市長、ご挨拶をお願いいたします。

【久野副市長】 7月1日付けで副市長に就任いたしました久野暢彦です。この審議会、いろいろこれまでも皆様でご審議していただいておりますが、将来の三鷹を決める大事な会ですので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

【百沢都市計画係長】 続きまして、席上配付資料のご確認をお願いします。委員の皆様の上には、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、予備を用意しておりますので、お申しつけください。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いたします。高谷委員、相田委員より欠席との連絡をいただいております。したがって、専門委員を除く17人の委員のうち、今のところ15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】 ただいま新しい委員のご挨拶がありましたので、今年も審議会のますます

の発展を期待したいと思っております。

日程に入る前に、一言ご挨拶申し上げます。

皆様方には、本日、大変お忙しい中ご参加いただきまして誠にありがとうございます。七夕も近い折、日々暑さが増しておりますので、十分体には気をつけていただきたいと思っております。

さて、令和5年度第1回三鷹市都市計画審議会は、新型コロナウイルス感染症が5類へ移行しまして初めての会議となります。皆様方には忌憚のないご意見をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

本日は、決定事項と諮問事項が1件ずつと、報告事項が3件ございます。時間も限られておりますので、なるべく簡単に、分かりやすくご意見等伺いたいと思っております。いずれにしても、この会は三鷹市の未来の発展のために、皆様方の意見を聞いて、よりよい安全安心の都市、三鷹を築いていくための会議でありますので、皆様方のすばらしいアイデアを提供していただきたいと思っております。今日一日、よろしくお願いいたします。どうもありがとうございました。

続きまして、三鷹市長よりご挨拶をお願いいたします。

【河村市長】 三鷹市長の河村孝です。皆様、よろしくお願いいたします。

本日は、会長も言われましたけれども、外はもう大変暑くて、汗がいっぱい流れる、そういう日でございます。体調管理、特に水分補給はぜひお気をつけて日々送っていただきたいと思っております。

今回新たに委員になられた皆様、2年の任期となりますが、どうぞお付き合いよろしくお願いいたします。

今年度は、三鷹市の基本構想、基本計画という大事なグランドデザインを、市民の皆様のご意見を集約しながらまとめていき、実現できるものを、時代に即したものを計画の中に盛り込んでいきたいと頑張っている時期でございます。この都市計画審議会においても様々なご意見が出ると思いますが、個人の視点でも、この審議会の役割としてでも、ぜひまちづくりについてのご提言をよろしくお願いいたします。今回より新しく委員になられた方、継続の方も含めて、三鷹市の未来のまちづくりについてご意見をぜひお寄せください。

今、金井会長のご挨拶にもありましたように、本日の審議会は、諮問事項1件、報告事項3件となっております。諮問事項につきましては、通称「天文台通り」、天文台の前の都市計画道路3・4・20号の変更について東京都からの意見照会に対して市として回答するという

ことがございます。そして、報告事項3件ですが、簡単に申し上げまして、1つ目は用途地域の関係、そして、2つ目は立地適正化の基本方針等をご報告します。3つ目は、東八道路沿道のまちづくりについて、特別用途地区を活用した土地利用の誘導につきましてご報告させていただきます。この3つについて皆様のご意見、ご質問をいただきたいと思います。いずれも大変重要な案件であり、様々なご審議をいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。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。

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項の規定に基づきまして議長が指名をいたします。今回は土屋委員をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

それでは、これより議事日程に入ります。本日の議事は、決定事項が1件、諮問事項が1件、報告事項が3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時を目途に会議を終了いたしたいと思っておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、日程第1「会長職務代理者の選任について」を議題といたします。

会長職務代理者につきましては、三鷹市都市計画審議会条例第5条第3項の規定によりまして、会長があらかじめ指定する委員がその職務を代理することになっております。本審議会のこれまでの慣例によりまして、市議会議員の委員の中から推薦を行うことになっておりますので、このたびは伊藤委員に会長職務代理者をお願いいたしたいと思っておりますが、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すので、会長職務代理者は伊藤委員をお願いいたします。伊藤委員には会長職務代理者の席に移っていただいて、ご挨拶をお願いしたいと思います。

【伊藤会長職務代理者】 改めまして、皆様、こんにちは。ただいま会長職務代理者にご指名いただきました伊藤俊明でございます。都市計画審議会は、三鷹市のまちづくりにおいて大変重要な審議会でございます。これから金井会長を補佐し、精いっぱい務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【金井会長】 ありがとうございました。

それでは、これより日程第2に入ります。

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、諮問文を朗読させていただきます。

5 三都第186号、令和5年7月3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5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5年度諮問第1号、三鷹都市計画道路3・4・20号西調布境橋線の変更（東京都決定）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2 諮問第1号「三鷹都市計画道路3・4・20号西調布境橋線の変更（東京都決定）について」、提案理由の説明を求めます。

【河村市長】 諮問第1号「三鷹都市計画道路3・4・20号西調布境橋線の変更（東京都決定）について」の提案理由をご説明いたします。

東京都と26市2町及び特別区は、都市計画道路の見直しに関する検証手法や個々の路線の計画変更等の対応方針を示した「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」を令和元年11月に策定しました。この方針において、三鷹都市計画道路3・4・20号西調布境橋線の事業実施済みの一部区間は、現道合わせとして計画の変更を行う箇所に位置づけられました。

本件に係る都市計画変更は、東京都決定となっております。このたび都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項に基づき、令和5年5月17日付けで東京都から都市計画案についての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は異議のない旨回答したいと考えております。

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

【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。

【小泉都市整備部長】 それでは、私のほうから諮問第1号につきまして、資料に従い補足説明をさせていただきます。

資料1－1「三鷹都市計画道路3・4・20号西調布境橋線の変更（東京都決定）について」

をご覧ください。

1、概要です。三鷹都市計画道路3・4・20号西調布境橋線、以下、三鷹3・4・20号と申し上げますが、こちらの一部区間につきましては、交通安全施設事業として道路整備が行われましたが、拡幅整備線（現道）と都市計画道路の計画線に不整合が生じておりました。令和元年11月に策定いたしました「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」において、当該区間の評価を行った結果、都道における道路構造の技術的基準に関する条例等を満たしており、安全かつ円滑な交通が確保されていること等が確認されたことから、都市計画道路の計画線を現道に合わせて変更することとしたものでございます。

2、都市計画変更案の概要です。2ページをご覧ください。こちらは計画書になります。三鷹3・4・20号は、三鷹市大沢四丁目を起点とし、三鷹市井口四丁目を終点とする延長約3,020メートルの都市計画道路で、昭和37年に都市計画決定されております。

下段の変更概要をご覧ください。まず、変更事項の2点目、一部線形の変更についてご説明いたします。一部線形の変更は、都市計画事業以外の手法により既に事業が実施された区間につきまして、現道の道路幅員が都市計画道路幅員とほぼ同じであるものの、現道の道路区域が都市計画道路区域と一致していない区間の線形を現道に合わせて変更するものとなります。変更区間は、大沢四丁目から大沢二丁目の約1,330メートルになります。

1の延長の変更につきましては、この一部線形の変更に伴いまして、延長を約3,020メートルから約3,040メートルに変更するものです。

次に、3の車線の数の決定です。車線の数につきましては、平成10年の都市計画法施行令の改正により、「定めるよう努めるものとする」と規定されました。そのため、三鷹3・4・20号につきましては、今回の都市計画変更を行うタイミングに合わせて、完成区間を含め、2車線の車線数を決定いたします。

次に、3ページをご覧ください。こちらは総括図になっております。三鷹市の都市計画図に変更箇所を赤色で示しております。

次に、4ページをご覧ください。4ページから9ページまでが計画図となっております。赤色の区域は、現道の線形に合わせて新たな都市計画道路として定める区域を示しております。黄色の区域は、現道に合わせた線形への変更に伴い、都市計画道路区域から外す区域を示しております。今回、線形の変更を行う箇所は、4ページ及び5ページの国立天文台周辺、こちらは道路中心の振れが最大約24メートルの変更となり、また、この北側、6ページの三鷹3・2・2号（東八道路）付近までが変更となる箇所となっております。さらに、計

画図の中には、新たに車線数2車線の記載をしております。

1ページにお戻りください。これまでの経過と今後の予定についてでございます。本年2月に、大沢コミュニティ・センターにおきまして、東京都による都市計画変更素案についての説明会がオープンハウス形式で開催されました。来場者は9名で、反対意見はございませんでした。その後、東京都により都市計画変更案が取りまとめられ、都市計画法第17条の規定に基づく都市計画変更案の公告縦覧及び意見書の受付が6月6日から20日までの期間で実施されましたが、縦覧者等はございませんでした。また、本日の都市計画審議会の諮問答申を踏まえ、8月までに都市計画法第18条に基づく市への意見照会の回答を行い、その後、9月8日開催予定の東京都都市計画審議会へ付議され、10月頃に都市計画変更・告示が行われる予定となっております。

続きまして、資料の1-2をご覧ください。都市計画道路変更案に対する三鷹市の意見となります。東京都からの照会に対しまして、三鷹市からは、本案のとおり、計画案については異議のない旨回答したいと考えております。

諮問第1号に関する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、質問等があれば、ご発言願います。

【野村委員】 前も報告をいただいていた気がしますが、改めて確認をしたいと思えます。

現道を優先して、都市計画の部分を現道に合わせて変更するということですが、天文台の下は崖があって、現道に合わせる合理性はすごくよく分かるのですが、北の東八道路に近いほうで、ごくわずかですけれども変更がかけられています。この計画線どおりにやらずに現道が少しぶれてしまった理由は、地形的な問題などがあつたのかというのを、確認したいと思いました。お願いいたします。

【野崎まちづくり推進担当課長】 まちづくり推進担当課長の野崎です。交通安全施設事業として整備したときの線形は、委員のおっしゃるとおり、そのときの地形に合わせたと聞いております。東八道路に近い北側の部分の若干のずれについても、当時の現道の位置等も勘案して、こういった整備がされたものと考えております。

【野村委員】 今回都市計画線が変わることによって、周辺のおうちの皆様へのプラス・マイナスの影響は大丈夫でしょうか。

【小泉都市整備部長】 今回計画線がずれたことで、これまで計画線が入っていた方が、そこが外れるなどの変化に伴って、一定程度、税金の関係が出てくるとは思います。それか

ら、報告事項の2点目にも関わってきますが、用途地域につきましても、現在都市計画線に沿った形での沿道用途が定められておりますので、今回の一括変更等に合わせて、現道に沿った形での沿道用途に変更していきたいと考えています。

【野村委員】　そうですね、そちらはそちらでまた、住民の方に対してプラス・マイナスの影響が出てしまうと思うので、それも含めて丁寧に説明していただいて、ご理解いただけるようにしていただければと思います。ありがとうございます。

【金井会長】　ほかにございませんか。

特にないようですので、質疑を打ち切ります。

これより採決いたします。

日程第2 諮問第1号「三鷹都市計画道路3・4・20号西調布境橋線の変更（東京都決定）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なので、そのように決定をいたしたいと思います。

それでは、ここで市長に答申をいたしますので、会議を一旦休憩いたします。

（ 休 憩 ）

【金井会長】　それでは、会議を再開いたします。

これより市長に答申をいたします。

5三都審第1号、令和5年7月3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5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5年7月3日付け、5三都第186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 審議会結果。

(1)令和5年度諮問第1号、三鷹都市計画道路3・4・20号西調布境橋線の変更（東京都決定）については、諮問どおり異議はございません。

【河村市長】　ただいま答申文をいただきました。どうもありがとうございます。天文台通り、すばらしくきれいな道だと、出来上がったときに感嘆したことを覚えています。それに合わせて天文台の通りに面したところも随分整備されて、緑でいっぱいあります。これ

からもっともっとよくなるように、東京都とも協議しながら進めてまいりたいと思います。
答申どうも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。

事務局より説明を求めます。

【梶原都市計画課長】 都市計画課長の梶原です。資料2「用途地域等の一括変更等について」をご説明いたします。

先ほどの三鷹都市計画道路3・4・20号西調布境橋線の変更予定に伴い、用途地域等の一括変更の変更対象が増えたため、変更箇所の追加を行います。こちらについては資料2-1を用いてご説明します。また、資料2-2及び2-3は、変更箇所の追加に伴う都市計画変更を示す法定図書並びに最低敷地面積及び高度地区の適用除外に関する資料です。高度地区については東京都と協議を進めまして、前回はご報告した案から修正いたしましたので、ご報告いたします。そのほか一括変更の内容については、前回審議会でご報告したのから変更はございません。

次に、資料2-4では、前回の審議会でご報告した用途地域等の一括変更等の原案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。また、資料2-5として、今後も含めた経緯の概要書をおつけしております。

それでは、資料2-1、1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一覧図です。今回追加する箇所は、変更番号⑱及び⑲となっており、変更番号の囲みをオレンジ色で着色した箇所が対象地です。

2ページをご覧ください。変更内容及び変更理由等を記載した変更カルテです。現在の用途地域境界の位置は、都市計画道路の計画線から20メートルで定めていますが、東京都決定の都市計画道路が現況道路を基準に変更されることを鑑みて、併せて用途地域境界の位置も現況道路から20メートルに変更するものです。これにより⑱は、第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域への変更になります。変更に伴って、建蔽率等が増加します。⑲は逆に、第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域への変更となります。こちらは変更に伴いまして建蔽率等が減少いたします。

3ページをご覧ください。変更箇所の詳細図です。用途地域の変更範囲をハッチで示しております。それぞれ最大3メートル程度の変更となっております。

4ページ及び5ページをご覧ください。4ページは変更箇所の場所と変更内容を追加し

た資料で、赤のアンダーラインを表の中で引いているところが追加事項です。5ページに変更の理由を記載しております。また、表の真ん中辺り、縦の列で不適格建築物発生数という欄がございます。今回変更の赤字の部分が⑱、㉑となりますが、一番下の㉑の箇所をご覧ください。第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域に変更することにより建蔽率等が減少するため、現在建築されている建築物が既存不適格建築物に該当するかを調査しました。調査した結果、既存不適格建築物に該当する建築物はないことが分かりましたので、他の項目と同様に、「0」と記載しております。

続いて、資料2-2をご覧ください。1ページ、2ページ、それから6ページに、先ほどの変更箇所の追加に伴って変更となる総括図、計画図及び計画書をおつけしております。

次に、前回の都市計画審議会でご説明させていただいた敷地面積の最低限度の適用除外についてです。

まず、資料2-2の4ページをご覧ください。赤字の箇所が今回の追加部分です。適用の除外として、「建築基準法第42条第1項第5号による道路。ただし、最低敷地面積が定められた際現に建築物が立ち並んでいる道に限る。」と記載しております。こちらが前回の都市計画審議会でご報告した、敷地の一部を位置指定道路にする際、最低敷地面積を下回って関係権利者の同意が得られないなどの課題を解決する内容となっております。

7ページをご覧ください。この変更が反映される本件の施行後における建築可否の対象例を示しております。三鷹市において敷地面積の最低限度は、平成16年に100平方メートル、また平成20年に100平方メートルの追加と、90平方メートルを指定しております。この資料では、最低敷地面積が平成16年の100平方メートルの場合を対象にご説明させていただきます。最低敷地面積が100平方メートルに定められた際、建築物が立ち並んでいる道があり、その道を基準として位置指定道路に指定した場合をご説明します。

まず、ページの真ん中にある図をご覧ください。こちらで最低敷地面積が100平方メートルの指定時の土地利用の例をお示ししております。図の中心に黄色で着色した道がありますが、こちらが幅員4メートル未満の、建築基準法上の位置づけがない道と考えてください。図の左側、道路と記載があるほうについては、幅員4メートル以上の建築基準法の道路とお考えください。道路に接している宅地が、4宅地のうち2宅地あります。こちらは接道条件を満たしておりますので、建替え可能な建築敷地となっております。一方、奥にある110平方メートル、それから90平方メートルと書いてあるお宅の2軒は、道には接していますが、建築基準法の道路には接しておりませんので、建替えが不可能な場所となっております。そ

のため三鷹市では、幅員が4メートル未満の道については、接道条件を満たせる道路とするため、位置指定道路に指定することを目指して指導をしております。

次に、施行前と書いてある青色の矢印の先の図をご覧ください。こちらが本件施行前、現在の状況です。先ほどご説明したように、幅員4メートル以上の道路とするために道を広げて、位置指定道路に指定しようとする、どうしても建築敷地を減らして道を広げなければなりません。そうした場合、都市計画で定めている最低敷地面積の条件を満たさなくなるため建築ができないという問題が発生します。建築敷地の一部を道路にしても100平方メートル以上ある、番号の2の区画の105平方メートル残るお宅だけが建替え可能な場所となっています。もともと建替えが可能だった道路に接している1の区画については90平方メートルとなってしまい、建築不可能となってしまったため、位置指定道路を指定することにも同意が得られないという現状がございます。

続いて、施行後の青い矢印の先の図をご覧ください。本件施行後からは、図中の番号1、2及び5の区画は、位置指定道路に指定する土地のみ建築敷地が減少しています。その中でも、位置指定道路の指定に供する土地のみによって建築敷地が減少し、最低敷地面積を下回る建築敷地の1及び5の区画も建築可能となることを示しております。一方、施行後においても、図中の3及び4の区画は、細分化してしまっておりますので、こちらは再建築不可能となります。

最低敷地面積の適用の除外の件については以上です。

続きまして、高度地区の適用の除外についてです。

資料2-3、3ページ及び4ページをご覧ください。こちらが高度地区の計画書でして、赤字が修正した箇所となっております。前回の審議会でも一度ご説明しましたが、その後、東京都と協議を進めた結果、周辺にお住まいの方の居住環境に配慮し、日影に影響を与えないよう、建築物の地盤面からの建築可能な上限の高さ、以下「絶対高さ」と言いますが、この絶対高さのみを緩和する内容としております。

本件の適用範囲は、地域の合意形成を図りながら決める必要がある地区計画の範囲内に限定しております。その結果、4ページの2、適用の除外(2)をご覧ください。「都市計画法第12条の4第1項第一号に規定する地区計画により建築物の高さの最高限度を定めた区域内において建築する建築物については、絶対高さに関する規定は適用しない。」と記載しております。

なお、5ページ、6ページについては、赤字箇所がございますが、こちらは最初にご説明

した都市計画道路の変更箇所追加に伴っての修正となっております。

続きまして、資料2-4をご覧ください。用途地域等の一括変更等（原案）に係る説明会開催結果等についてです。

（1）概要です。5月12日にオープンハウス型の説明会を開催し、計6名の方にご参加いただきました。

（2）意見及び質問並びに市の回答です。表の1、2では、都市計画変更はどういった内容かというご質問がありました。

2ページをご覧ください。その他のご質問で、人見街道及び調布保谷線についてのご意見をいただいております。

なお、2ページも含めて、ご質問があった箇所については、3ページ、4ページに関する資料をおつけしておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

資料2-4の2ページにお戻りください。2、用途地域等の一括変更等（原案）に係る意見募集結果です。5月1日から14日まで意見募集を行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

その下、3、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）に係る説明会の追加分、大沢地区での開催です。変更箇所追加に伴いまして、令和5年7月28日にオープンハウス型の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するとともに、変更対象の敷地の方については、直接チラシをお配りして周知を図ってまいります。また、具体的な内容や前回の説明会の結果についても、ホームページでご覧いただけるようにしたいと考えております。

（2）用途地域等の一括変更等（原案）に係る意見募集（2回目）の開催です。こちらについても説明会と並行して、広報やホームページでお知らせしてまいります。

その後、原案に対していただいた意見について、11月に予定している本審議会でご報告いたします。その後、都市計画法に基づく手続を進めまして、令和6年4月に都市計画決定していく予定です。

最後に、資料2-5は、都市計画の策定の経緯の概要書となっておりますが、内容につい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】 ありがとうございます。それでは、説明が終わりました。これより質疑

を行いたいと思います。

【野村委員】 確認のために幾つか質問させてください。

資料2-2の7の適用除外のことですけれども、今回、図をつけていただいて、大分分かりやすくなったと思います。もともとある敷地は建替え可能であっても、位置指定道路で敷地を少し削ると建て替えられなくなってしまうところを、建替え可能にするということですよ。この例示で3、4と細分化したところは、もともと100平方メートル未満に細分化しちや駄目ですよという規定があるから、今回のことに関係なく駄目なのですよね。それと、細分化しないで、90平方メートルで建て替えるとするのであれば、上の1番と同じような条件で建替え可能となるという理解でいいでしょうか。

【梶原都市計画課長】 ご指摘のとおり、この取組の中で一番懸念されていたのが、この位置指定道路の指定に伴って、さらに細分化してしまうことでした。そこで、3番、4番の形で、もともとはクリアしていた土地を、この機会に乗じて細分化してしまうのは禁止される形になっております。3番、4番を細分化せず、そのまま90平方メートルで使っていたく分には、再建築可能です。

【野村委員】 つまり、位置指定道路にする前の段階で建替え可能な面積であるものは、位置指定道路で面積が減っても大丈夫だけど、限度があるということですよ。

【梶原都市計画課長】 そうです。この位置指定道路に指定したときに、位置指定道路で取られてしまう分の敷地だけ減った場合は再建築可能となります。それ以上敷地を減らしてしまう、つまり、位置指定道路にならない分も敷地を減らしてしまったところについては再建築ができなくなります。

【野村委員】 本当にこういう道、位置指定道路にする、しないということも含めて、あちこちでかなりいろいろな課題があると思いますので、その辺を丁寧に説明していただいて、これで建替えが進むといいと思います。

それともう1点、確認です。高さのほうの確認ですけれども、資料2-3の3ページ、4ページで、絶対高さと地区計画との関係を、もう一回説明していただけますか。

【梶原都市計画課長】 資料の2-3の3ページをご覧くださいまして、市内で今回該当するもので一番多いのが、表の上から3番目の、25メートル第二種高度地区でございます。こちらの表の真ん中より右のほうに、1番として、絶対高さは25メートル以下とあり、これが全体での上限の高さとなっております。2番のほうは、敷地の中で北に行けば行くほど高い建物が建てられないという規定です。

今回は、この1番について、地区計画で高さの最高限度を例えば28メートルと指定した場合、この絶対高さ25メートルというのは適用せず、28メートルまで建てられるというものです。ただ、2番のほうはそのまま守っていただく形になります。

【野村委員】 具体的に、例えば1ページのどこだとこれが適用されるか例示していただくと、もうちょっと分かりやすいかなと思ったのですが、可能でしょうか。

【梶原都市計画課長】 現在地区計画が定められている箇所、先ほどの絶対高さを超える高さで高さの最高限度を定めている地区計画はありませんので、今現在では三鷹市内では適用されることはありません。この点をご報告させていただいた当初、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づいた建替え等で容積率を割増しする場合、高さの最高限度が課題になると申し上げましたが、今後そういったところがもし仮に出てきて、そこに地区計画を指定できるようであれば、その際、この規定が適用されてまいります。

【野村委員】 分かりました。今現在は適用する場所がなく、将来的なものです。逆に言えば、緩和でどんどん高いものが建てられる可能性もあるということで、その辺は慎重にさせていただければと思います。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)について」の報告を受けます。

【梶原都市計画課長】 (仮称)まちづくり拠点形成計画(立地適正化計画)につきまして、資料3-1、3-2を用いてご説明します。資料3-1は(仮称)まちづくり拠点形成計画(検討案)の概要、資料3-2はその本冊となります。

まずは資料3-2をご覧ください。表紙を1枚めくっていただきますと、裏面に目次、構成案を記載しております。今回は計画の検討案の中間報告でございます、赤線で囲まれた部分について整理いたしましたので、その主なポイントについてご報告いたします。

それでは、資料3-1にお戻りいただいて、1ページをご覧ください。1、(仮称)まちづくり拠点形成計画(検討案)の概要の(1)背景と目的等です。本計画は、防災性と居住環境の向上を図るとともに、地域公共交通の整備や公共施設の再編・集約化と合わせた、日常生活圏を基礎とした拠点づくりと、そのネットワーク化を図ることを目的に策定する計画となります。

資料3-2、4ページをご覧ください。3、計画の位置づけです。本計画は、土地利用総

合計画（都市計画マスタープラン）の一部として位置づけるほか、公共施設マネジメントや地域公共交通などの計画と密接に連携して取り組んでいくものとなります。

6ページをご覧ください。ここからは本計画に関連する主要な計画の概要を整理しております。7ページでは、先ほどの緑と水の公園都市を目標とする都市像とする土地利用総合計画を記載しています。8ページ、9ページでは、公共施設マネジメントの考え方や、分散ネットワーク型の公共施設の再編などの方向性を示した新都市再生ビジョン、それから10ページでは、まだ検討案の段階ではございますが、交通拠点や交通軸など、ネットワークの全体イメージなどを示した交通ネットワーク全体構想などを整理しております。

なお、11ページから21ページまでにかけて、三鷹市における現況と課題を整理しておりますので、こちらは後ほどご覧いただければと思います。

資料3-1の1ページにお戻りください。（1）の④対象期間です。来年度、先ほどの土地利用総合計画の改定も予定しておりまして、今のところ、令和17年度までの計画とすることを考えております。本計画は、土地利用総合計画と合わせて、令和17年度までを対象期間としております。

（2）立地適正化の基本方針をご覧ください。日常生活圏を基礎とした拠点づくりとそのネットワーク化を図っていくため、3つの方針を定めております。1つ目は地域特性に応じた拠点の形成、2つ目は利便性や安全性の向上による質の高い居住環境の形成、3つ目は、誰もが快適に移動できる持続可能な交通ネットワークの形成となります。

続きまして、（3）目指すべき都市の骨格構造です。資料3-2の26ページ、27ページをご覧ください。行政機能や商業機能等が集積する主要な交通結節点となるエリアである「中心拠点」には、市民センター周辺と三鷹駅周辺の2つを、商業機能等が立地する交通結節点となるエリア、または公共施設等の整備と合わせたまちづくりを進めて交通結節点を形成していくエリアでは、地域の中心となる「地域拠点」としまして、三鷹台駅周辺と井の頭公園駅周辺、それから国立天文台周辺、井口特設グラウンド周辺、北野の里（仮称）周辺、環境センター跡地周辺の6つを設定しております。

また、公共交通軸については、先ほどご説明した交通ネットワーク全体構想を踏まえて、路線バスが主に担う基幹交通軸、それからコミュニティバスが主に担う中心拠点と地域拠点をつなぐ地域交通軸、最後に、デマンド交通などが主に担う交通不便地域などの地域内の拠点をつなぐコミュニティ交通の3つを設定しております。

なお、28ページから35ページにかけて、拠点ごとに、拠点形成の方向性を示しております。

29ページの三鷹駅周辺では、まちづくり基本構想や、子どもの森基本プラン、32ページの国立天文台周辺では土地利用基本方針、それから33ページの井口特設グラウンド周辺では土地利用構想など、地域におけるまちづくりの計画や方針等を策定している拠点もあれば、現在まだ地域の皆様と検討している段階の拠点もございます。立地適正化という観点から、拠点形成の方向性を示しつつ、多様な主体が連携する地域のまちづくりや公共施設の再編・集約化と連携して、地域の特性を生かした拠点づくりを進めていきたいと考えております。

資料3-1、1ページにお戻りください。下段の(4)都市機能誘導区域・誘導施設の設定方針をご覧ください。地域のまちづくり等と連携した都市機能の誘導を図るため、その計画や事業等の内容や検討の進捗状況を踏まえて区域や誘導施設を設定すること、拠点周辺に立地する都市機能を維持していくという観点から、都市機能の立地状況を踏まえて区域や誘導施設を設定することを方針として示しております。そのほか、800メートルといった一般的な徒歩圏や、500メートルといった高齢者の徒歩圏を考慮して、交通結節点から徒歩でアクセス可能な範囲を区域で設定すること、用途地域等の指定状況を踏まえて区域設定をすることなどを方針としてお示ししております。この設定方針を踏まえまして、具体的な都市機能誘導区域や誘導施設を定めてまいります。

本計画においては、中心拠点である市民センター周辺と三鷹駅周辺に都市機能誘導区域を設定することを考えております。そのほか、地域拠点のうち、地域のまちづくりの方向性が一定程度示されている国立天文台周辺や井口特設グラウンド周辺について、今後の事業等のさらなる検討状況を踏まえまして、本計画の中で都市機能誘導区域を設定していくことを考えております。今回の計画では設定しない拠点もございますけれども、検討状況を踏まえて計画を随時見直し、都市機能誘導区域等を設定していきたいと考えています。

資料3-1の裏面、2ページをご覧ください。(5)居住誘導区域の設定方針です。三鷹市は全域が市街化されており、当面は人口増加の傾向にあることから、居住の集約を目的とするのではなく、質の高い居住環境の形成に向けた設定方針としております。まず、災害リスクに応じて居住の誘導を図ることとして、災害リスクの高い土砂災害特別警戒区域については、都市再生特別措置法においても区域に含めないとなっていることから、三鷹市においても区域から除外する方針としております。なお、イエローゾーンの土砂災害警戒区域や浸水想定区域、また木造住宅密集地域については、災害リスクを分析し、防災・減災の具体的な取組を示す防災指針を定めた上で、居住誘導区域に含める方針としております。そのほか、まとまりのあるみどり空間は保全していくという観点から、大規模な公園である都立公園

の区域は除外すること、また、産業の維持・保全を図っていくという観点から、工場等のみが一団で立地する地域は区域から除外していくことを方針としてお示ししております。

ページ下段の2、今後のスケジュールをご覧ください。時期は今後の調整となりますが、計画の策定に向けて市民意見をお伺いするため、各コミュニティ・センターなどで、シール投票アンケート等の実施を検討しております。また、今回ご報告した設定方針を基に、具体的な誘導区域、誘導施設などを検討し、都市計画審議会でも報告させていただく予定です。その後、本計画がある程度まとまった段階で、住民説明会や意見募集などを行っていく予定です。計画の策定は令和6年度と考えております。

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。ご意見のある方、どうぞ。

【野村委員】 立地適正化計画、そもそもは地方で駅前周辺とかが空洞化してくるのをどうするのかということを含めて、国のほうでやりなさいという話だったと思います。それを三鷹市でどう動かしていくのかという中で、今、質の高い居住区域という話がありましたけど、市内全域を居住誘導区域にしてしまうことそのものは、国の考えていたことなどとの整合性は取れるのか、まず確認したいと思います。お願いします。

【梶原都市計画課長】 ご指摘の点について、三鷹のような東京の都市は地方都市と状況が違うことは国も理解しております。先ほどのレッドゾーン以外、居住誘導区域として定めることについて、国は特に駄目とは言っておりませんし、実際そういった事例もございます。

【野村委員】 将来的に歩けるまちをつくっていくことを、国交省も考えを少し示したりし出している中で、三鷹は自転車であれば30分以内で大体どこでも行けるような狭い市域ですけれど、その全体を居住誘導区域にして、将来を見据えたときにその方向で本当にいいのかというのは、どこで議論していくのでしょうか。この12箇年はこれでいくかもしれないけれども、人口は将来大分減り始める可能性が出ています。また、三鷹駅周辺など空き家が増えてくる中で、その対応策は検討し切れるのか確認したいと思います。

【小泉都市整備部長】 今回の計画について、先ほど課長から申し上げたように、国が言っているのは都市毎で状況も違ってくると思います。今後高齢化が進む中で、そういった人たちも地域の中で持続的に暮らしていけるようにという観点から、分散ネットワーク化のまちづくり、日常生活圏を基盤としたまちづくりを進めていきたいという考え方でございます。今後何十年か経って、社会状況も変わってくる中で、本計画については5年ごとに見

直しをかける予定になりますので、いろいろな状況の変化を踏まえつつ、市の基本計画等の全体的な見直しも踏まえて、適宜見直していくことになると思っております。

【野村委員】 見直さざるを得ないというか、だと思えます。今、5年見直しというのは、国の形でいくと5年見直しですが、三鷹の場合は基本計画を4年見直しでやっていくと思えます。これが12箇年となっているのは、それに合わせたものだろうと思えますけども、その辺の整合性は取れるんですか。

【梶原都市計画課長】 国で示している5年というのは、都市計画の基礎調査を5年ごとに行うことをベースとしております。都市構造の分析もそれに合わせて5年ごとに行うこととなりますが、それに基づいて計画の変更の必要性が生じたものは、またその段階で、その他計画との整合性を図れるよう調整していきたいと考えています。

【野村委員】 ありがとうございます。大体分かりました。

それで、細かいことで1つだけ確認したいのは、環境センター跡地周辺というのが地域の拠点施設となっています。これについては今まで、とりあえず公園を造り、スポーツができる広場を造ったというだけで、その後どうするのかという話は、たしかまだ定まっていなかったと思うのですけれども、こうやって地域の拠点にするということで、これはどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

【小泉都市整備部長】 環境センター跡地については、現在暫定的な広場としての活用をしておりますけれども、今後どのように活用していくかというのは、まだ十分に方向性が見えているわけではございません。ただ、これも環境センター跡地周辺となっておりまして、周辺にはそのほか新川中原コミュニティ・センターであるとか、また、隣にはあおやぎ公園もあり、一定の公共施設の集積もありますので、まず今回はその周辺の公共施設等の集積している一帯をにらんで、地域拠点としての位置づけを考えております。

【野村委員】 公共施設がそれだけ集まっている場所は、ほかにも幾つもあると思うんです。三鷹市、結構それなりに施設を持っていて、それぞれの地域の皆様に使っていただいているので、これはやはり環境センターそのものをどうにかしようとしていると見るしかないと思えます。そのことについては、今はまだ言えることがないということですか。

【河村市長】 全部を今の段階で確定して書くというのはなかなか難しいです。ただ、今、部長が申し上げたとおり、近くで言うと北野の里、五中、そしてあおやぎ公園等もあることは皆様ご承知のとおりですので、それらを集約、融合、あるいは別な形で活用することは、これからの大きな課題だと思っております。これからは、いわゆる高度成長期とかバブルのと

きと違って、どんどん造っていくという話ではありませんから。ただ、環境センターは、ごみの焼却場だったのですが、もう今機能していないわけです。それを取り壊して、どういふふうを活用しながら複合的なまちづくりをしていけるのかは、今後皆様との議論の中で決まっていくと思っています。近くに仙川が流れていますので、その調節池的な防災で考えれば東京都の協力が得られる、あるいは小さなものでも廃棄物の関係であれば国からの補助金が出ますから、そういう財源的な活用もどのように図れるのかということ、多角的に皆様と協議していくことになると思っています。

【野村委員】 廃棄物処理に関連したものであれば国の補助金という話は出ていたけれども、今、調節池というのは初めて聞いたので、ああ、そういう話もあるんですね。ただ、こっちのほうはかなり高いところにあるので、実現にはいろいろ工夫が必要なのだろうなど今思いました。北野の里について今ちょっと言及がありましたけど、私は、この計画期間中に北野の里はできないだろうと思っているので、これはこれで実はどうなのだろうと思っています。でも、それについてはここで議論する気はないので、これ以上言いませんけど、やはりこの12箇年の計画の中で、この北野の里というのは実現化しないだろうということをしっかりご説明する必要があると思います。国立天文台についてもいろいろ意見がありますけど、ここではあえてこれ以上言わないようにします。ありがとうございます。

【金井会長】 ほかにございますか。

【山田委員】 2点伺います。

1点目が、非常に興味深いというか、面白い分析がいろいろ書かれています、エリアごとに具体的な、例えば施設の話とかになると、本当に市民の方からいろんなご意見が出てくると思っています。意見の集約の仕方として、シール投票アンケートとかいろいろやってみようという工夫、考えられていると思うのですが、こういうのにありがちなパブリックコメント、公告、縦覧やりました、特に意見は少なかったですみたいな形ではなくて、ぜひ市のほうから積極的に意見を取りにいて、いろんなご意見を集約していただきたいと思います。もう1点が、この立地適正化計画、たしかこれをやると、国からいろんな補助だとかサポートの仕組みがあったような気がしますが、それについてこういった形で活用していこうとされているのか、その2点についてお願いします。

【河村市長】 市民参加につきましては、これでさらに市民会議みたいなものを設けるかどうかはまだ決まっていますが、冒頭で述べさせていただいたように、基本構想、基本計画で非常に大々的な市民参加をしています。26の分科会があって、そこで様々な意見

を聴取していますので、まさにこのことについても、直接かどうか分かりませんが、様々な意見が出ていると思っていますので、パブリックコメントみたいな形だけではなくて、直に市民の皆様にも、機会があれば、しっかりそういう分科会等でも議論していただきながら意見をまとめていきたいと思っていますので、よろしく願いいたします。

【久野副市長】 おっしゃったとおり、この立地適正化計画によって、場合によっては国の補助金とか、そういうものが充実する可能性がございます。ただ、その計画によって中身は違いますし、また、新たに出るというだけではなくて、今ある補助金のかさ上げとか、そういう可能性もありますので、そういったことも含めていろいろ検討していきたいと考えております。

【山田委員】 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。

【中村委員】 地方と東京とはまた違うということもあるのですが、東京においても、やはり三鷹市の形がいびつなところがあって、三鷹駅が三鷹の玄関口であることは間違いなく、そこに力を入れているということはあると思うのですが、三鷹のいろいろなところに行くと、なかなか三鷹駅に行かないとか、ほかで買物するよという人たちがいるのも実態だと思っています。特に西のほうに行くと、井口特設グラウンド周辺といいながら、やっぱり武蔵境駅周辺のイトーヨーカドーに買物に行ったり、中原のほうへ行けば仙川駅周辺で買物したり、そういう状況があって、なかなかどこを中心にしていくんだというところもあるのだらうと思っています。そういった点では施設の集約等もどこに軸を置くのか分かりづらいところがあるのですが、三鷹駅、三鷹台駅、井の頭公園駅と、3つしか駅がないわけですが、どのような形で市民全体に、皆様に暮らしてよかったと思えるような充実感というか、そういうのを味わっていただけるのかということを含めて考え方を聞ければと思います。お願いします。

【河村市長】 今、中村都議がおっしゃるとおりでございまして、三鷹というまちは、もともと、幾つもの村で形成されていたところですから、それぞれ非常に独立性が高く、そういう意味で三鷹でコミュニティ行政を長年やってきた歴史は、まさにそれを踏まえたものだと思います。ですから、そういう三鷹の本来ある、独立した、地域ごとの活動というものもしっかり重視するとともに、先ほど部長が申し上げたように、高齢化が進んできて、なるべく近くで買物ができるとか、拠点で手続ができるというまちに変えていかなければいけない。コミュニティ行政をさらに進めていくことが実は非常に課題になっていまして、

そういう意味で、地域ごとにまちづくりの拠点をつくっていくことは、まさに時宜にかなったものだと思いますし、それを単純に分散化するだけではなくて、ITを使ったネットワーク化を進めるということがそれを支えていく基盤になる、その中心として三鷹市も、あるいは三鷹駅の周辺もしっかり役割分担をしながら、中心をしっかり保ちながらまちづくりを進めていくということが非常に重要であると認識して、この計画を進めています。

【中村委員】 ありがとうございます。市内を歩いていると、本当に三鷹駅の再開発早くやってくれという声もあれば、周辺のほうに行くと、こっちはどうなるの、置いていかれるんじゃないかとか、両方声が聞こえてくるのも実態だと思っています。そういった点では、集約もある程度必要なところもあるけど、適切にということもあるでしょうし、その辺のバランスが非常に難しいのが三鷹市かなと思いますので、これからだんだん具体的になると思いますが、幅広い市民の方々の声も聞いていただければと思います。

以上です。

【佐々木委員】 今、中村委員のご指摘とも関連しまして、私自身も何度かこの場で発言しているのですが、恐らく資料3-2の27ページをご覧くださいと分かりますかと思うのですが、三鷹市の都市特性として、基本的には、こういった中心拠点であるとか地域拠点のほとんどが市域の周縁部に存在しているという特徴があると思います。上の三鷹駅、井の頭公園駅、それから三鷹台駅というのは全て、市のほとんど境界沿いに立地をしています。それ以外でも、この地図を見ますと、ほぼ全ての拠点が市境に位置していると思います。

その辺りが、恐らくこの立地適正化計画を作成するのに非常に悩ましいところだと思うのですが、例えば27ページの地図を見ていて、紫色のコミュニティ交通というのが拠点の周りにどのように描かれているのかというのを見ると、結構ある意味無理をして、市域の中に紫色の円が収まるような描き方がされていると思います。通常、拠点というのは、ある中心を持って、その周辺に形成されるのが一般的だと思います。28ページ以降の地図を見て、拠点の周りに描かれた円で見てみると非常に面白いのですが、いわゆる三鷹市以外に色のついていない白い部分というのが実は円の中に半分ぐらいずつ入っているというのが三鷹市の特徴であり、悩ましいところだと思っています。

3ページの制度の概要のところ、「立地適正化計画では、都市全体を見渡しながら」という記述があります。その辺りを考えますと、先ほどの27ページの目指すべき都市の骨格構造の部分で、周辺の市町村に言及されていないところに、結構違和感があります。三鷹市に

おける立地適正化計画を考える場合には、今申し上げたような拠点の立地に関する都市的な特性というのを踏まえて、周辺の都市との連携であるとか、そういった視点はもう少し全体を通して含まれたほうが、本来の立地適正化計画の目的には沿っていると思いますので、意見として申し上げました。

【河村市長】 基本的におっしゃるとおりだと思います。周辺の自治体と連携しなければいけないというのは、事実的にそうなりますよね。ただ、三鷹市のこれまでの視点から危機感を持っているのは、住宅都市として純化してきたこの歴史によって、まちのにぎわいがどんどん失われようとしている、そして今、だんだんと公共施設も含めて老朽化しようとしているときに、そこで周辺の自治体から人を逆に呼び込んでいく、そういう魅力のある形に三鷹市全体がしていかないと、言葉として住宅都市として純化するという事は非常にいいのですけれども、逆にそれによって地盤沈下が始まってしまうということが、周辺の自治体の様々な努力されている結果が三鷹では相対的にプラスにならないということがありまして、そこを、今ご指摘のように、いろいろ苦慮しながら計画をつくっています。

特に三鷹のまちは、今おっしゃったように、通勤通学では、電車の駅にバスが全部つながっている。当たり前ですけど、吉祥寺、三鷹、そして武蔵境、南側で言えば烏山、仙川、調布という形で繁華街があって、全部そこに流出する形になっているので、購買するものがみんな外側に行ってしまう、三鷹の人たちは半分ぐらいしか三鷹で購買しない。それで実際の福祉とか教育を充実させようとするときに、税の還流が生まれません。

そういう今後の三鷹を考えたときに、集約する拠点をどうやってつくるかというところで、この立地適正化、まちづくり拠点の発想が生まれていると考えていただいていると思いますし、交通の問題も全部、駅間の通勤通学用の交通形態でありますから、何とかそれをコミュニティバスとか、今AIを使ったデマンド交通などもやっていますけれども、そういう新しい交通形態でうまくカバーできないかと実験しています。そういう問題意識は、まさにこの計画と真っすぐ結びつくものですので、ご指摘の点なども踏まえながら、いいものにしていきたいと思っていますので、ぜひこれからもご意見をよろしくお願いいたします。

【佐々木委員】 拠点の立地そのものに問題があるというよりも、今の視座をお持ちであれば、この計画の中で、隣の市とかの状況がより見える形でまとめて、市長がおっしゃった周辺の都市からも人を引き込むという戦略が見える化されたほうが、恐らくこの計画を見る人にとっては市の戦略として分かりやすいのかなという印象は持ちました。

以上です。

【金井会長】 よろしいでしょうか。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。

続いて、日程第5「東八道路沿道（野崎三、四丁目地区）のまちづくりについて」の報告を受けます。

【梶原都市計画課長】 東八道路沿道（野崎三、四丁目地区）のまちづくりにつきまして、資料4を用いてご説明いたします。

東八道路沿道については、令和2年3月に改定しました土地利用総合計画におきまして、新たに「住・商・工調和形成ゾーン」として位置づけを行い、沿道の整備イメージをお示ししております。また、令和5年3月には、沿道イメージを具現化するために、東八道路沿道における景観ガイドラインを策定しております。本日は、景観の誘導とともに、一体的に進める地域のまちづくりの取組についてご説明いたします。

資料4の1ページをご覧ください。左上、1番としまして、東八道路沿道（全体）のまちづくり、（1）現況と課題です。

まず、東八道路沿道全体のまちづくりについてです。東八道路は、多摩地区と区部を結ぶ東西方向の幹線道路であり、令和元年6月に三鷹市内で全区間交通開放しました。下の図ですが、括弧で参考としまして、ページの下半分で「都市計画と建物用途現況」としました図をご覧ください。横長の図がございまして、真ん中辺か少し下ぐらいを東八道路が東西に抜けております。灰色で中を塗っている道路の部分になります。そのうち、図の一番右側のほうに、今後、東京外かく環状道路の整備と併せて、東八道路にインターチェンジが整備されることが予定されております。

図の中で緑のハッチがかかったところが、生産緑地地区ということでお示ししております。東八道路沿道にも農地が多く残されていることもありまして、今後インターチェンジ等の整備の進捗により、沿道で無秩序に農地がなくなって開発されていくことも危惧されております。また、東八道路は西部から順次整備が進められてきたこともあり、図の左側のほう、赤い点線の楕円形で囲われている部分が今回の検討対象地区となっておりますが、そういった西のほうの整備が早い地区ほど大規模な商業施設が多く立地している一方で、沿道の後背地、道路から一步裏側に行ったところについては、用途地域で言うと緑色の第一種低層住居専用地域などが指定されておりまして、こちらについては戸建て住宅の立地が多いという、良好な住環境が裏では形成されているという形になっております。

さらに、東八道路は、江戸時代の開墾などで、南北に長い短冊状となった敷地の真ん中を

貫いているものですから、沿道の敷地も短冊状の細長い敷地が多いことが特徴となっています。1ページの真ん中の、吹き出しがついている、緑やオレンジやグレーの四角で示している図のように、沿道に30メートルや20メートル幅で指定している路線式用途地域では、この黒い枠囲いをしている南北に長い敷地のような場合は、第一種低層住居専用地域が過半を占めることが多く、商業施設や自動車修理工場などの建築ができないため、幹線道路としてのポテンシャルを活かし切れていないという課題もございます。

1ページの右上に行きまして、(2)ゾーニングです。東八道路沿道については、今ご説明した課題等があることから、土地利用総合計画において、良好な住環境を維持しながら商業・工業を適正な配置に誘導する地域として、先ほどの「住・商・工調和形成ゾーン」に位置づけをしました。

めくっていただいて、2ページをご覧ください。土地利用総合計画では、「住・商・工調和形成ゾーン」の位置づけと併せまして、ページの左の少し上のところにある2つのイラスト、こちらで整備イメージをお示ししております。

左上の(3)まちづくりの考え方をご覧ください。こちらについては、東八道路沿道における景観ガイドラインを策定する過程で整理しました、東八道路沿道のまちづくりの考え方となっております。幹線道路としてのポテンシャルを生かした土地利用を誘導することと併せて、ありきたりな幹線道路沿道の景観とならないよう、市の骨格となる連続した緑とにぎわいを感じさせる三鷹らしい景観づくりを行い、持続可能なまちづくりを進めることとしております。参考資料1のほうに東八道路沿道における景観ガイドラインを添付しておりますので、こちらは後ほどご確認いただければと思います。

続きまして、今回の検討対象地区のまちづくりについてです。資料4に戻っていただいて、2ページの左下、2検討対象地区(野崎三、四丁目地区)をご覧ください。1ページの図でもお示ししておりますけれども、東八道路の西側のほうに位置してございまして、大規模な店舗やディーラーなどの修理工場を含む自動車関連施設が立地してございます。また、農地が多く残る地区ともなっております。加えて、早い段階で沿道の土地利用も、道路整備がされて併せて沿道の土地利用が図られたことから、建物の更新時期も迎えているような形になってございまして、今後土地利用転換が行われる可能性も高いことから、この地区において、沿道のポテンシャルを活かした土地利用の誘導を図っていくことを検討しております。この地区の取組を東八道路沿道のまちづくりのモデルとして、他の地区への展開も検討していきたいと考えております。

右上、3、活用する都市計画制度、(1)土地利用の考え方をご覧ください。この地区では、最初にご説明した南北に長い敷地における用途地域の過半の課題などがございまして、それらを踏まえて、東八道路に接する敷地を対象に、周辺環境へ十分な配慮をすることを条件とし、現状では立地できない商業、工業等、ポテンシャルが活かしきれていない部分の用途を、立地可能にすることを考えております。その際には、周辺環境への影響を鑑み、建物の高さですとか建蔽率、容積率などの建物形態の制限は緩和しないということを考えております。

(2)活用する都市計画制度等をご覧ください。用途地域は全部で13種類ありまして、今回関連するところを参考に、右下の表をおつけしておりますけれども、第一種低層住居専用地域と準住居地域で立地可能な建物用途を一部抜粋して整理しております、その種類ごとに建てられる建物用途が定まっております。丸ですと建築可能で、バツですと建築不可能で、その他、条件付きの丸の場合は、括弧書きでその条件をお示ししております。

単純にこの用途地域を変更してしまうと、この地区において望んでいない建物用途の立地も可能になってしまいます。また、用途地域と連動して定まっております環境基準、騒音ですとか振動、そういったものも用途地域を緩和することによって、緩和されてしまうこともございます。そういったことから、用途地域を変えずに、用途地域を補完する都市計画で、条例により建物用途の制限の強化あるいは緩和をすることができる特別用途地区の活用を検討したいと考えています。また、建物用途を緩和する場合は、壁面後退ですとか防音構造など、周辺環境への配慮ですとか、先ほどの景観ガイドラインに準じた緑とにぎわいを感じる景観の誘導を義務づけていくことを考えております。

なお、緩和する建物用途等については、地域の皆様のご意見を聞きながら、それを踏まえて検討していく予定としておりますが、建物用途を緩和する場合は、建築制限条例について国土交通大臣の承認が必要となり、その承認に向けて国土交通省との協議も必要となりますので、通常の都市計画の手続よりも時間を要するものとなっております。

これまで三鷹市においては、主に工業系の建物用途の緩和を含む特別用途地区とし、特別住工共生地区を指定しております。ここで1ページにお戻りください。1ページの、先ほどの下の図、東八道路全体の図です。真ん中より少し左ですが、上に引出し線を引いて「工業系土地利用（特別住工共生地区）」と書いてある、この線が伸びている先の赤で囲まれた部分、こちらについて第一種特別住工共生地区を指定しております。その特別住工共生地区の取組が参考になると思いますので、そちらの概要について、参考資料2として添付し

ておりますので、こちらも後ほどご確認ください。

もう一度、資料4の2ページにお戻りください。右下の、4今後のスケジュールです。活用していく都市計画制度の検討の状況も踏まえて、早ければ9月と考えていますが、住民説明会を開催し、地区の皆様と意見交換をしていきたいと考えております。その後、緩和型の特別用途地区を活用する場合、国との協議の進捗状況によりますけれども、そういった進捗が一定程度整いましたら、都市計画の素案という形で、また都市計画審議会にご報告していきたいと考えております。

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。質問のある方はどうぞ。

【野村委員】 ご説明ありがとうございます。今、野崎三、四丁目東八道路沿いについて変える方向性をご説明いただきました。

一つ一つの建物、あるいは、東八道路に面した敷地にある建物をこういうふうにしたいといったときに、そのたびに設定をしていくのか、前例の特別住工共生地区は、かなり広範囲に設定してありますけど、こういうような形で、今丸囲いしてあるところ全部を設定してしまうのかということを1つ確認したいと思います。

それで、実際には相談を受けながら、この緩和する条件とかを確認しながら、じゃあいいですよと、そういう手続が一つ一つ要るのか。特別用途地区そのものを設定するのは三鷹市ができるけど、一つ一つの建物用途制限するのは国の国交省、大臣の承認が必要だというふうなことで、まず特別用途地区にするのは三鷹市、東京都との協議も要るのかなということで、できるという理解でいいのかというのを、すみません、もう一回説明してください。

【梶原都市計画課長】 まず手続についてですが、特別用途地区をこの地区に指定するには、東京都協議を経て都市計画審議会に諮問させていただきながら、指定する必要があります。あわせて、都市計画で特別用途地区を定めるだけではなくて、建築制限条例がセットで必要となってきます。条例ですから市議会のご了解もいただく必要がありますが、制度上、国土交通大臣の承認が必要になってきますので、結果、併せて都市計画で指定することについても国土交通省と事前に協議する必要が出てまいります。

最初の指定の範囲ですけれども、基本的にはこの丸の囲いの範囲内の東八道路沿道の敷地が全て含まれる形で都市計画決定していきたいと考えています。個々の敷地において、どういう建物が建てられるかということについては、都市計画決定と建築制限条例の制定が終われば、通常は建築確認で、それら緩和された建物が建てられます。ここで先ほどの

参考資料2をご覧いただきたいと思います。これは現行の特別住工共生地区ということで既に指定されているもので、平成16年から取り組んでおりますが、表の一番下のところに構造制限等とありまして、耐火・準耐火建築物などの様々な制限のほかに、最後のほうに三鷹市まちづくり条例に基づく手続遵守ということで、具体的に言いますと、三鷹市のまちづくり条例の特定開発事業として、この緩和を受ける建築物については手続をして、その中で、周辺環境への配慮が十分となるよう取り組んでおりますので、同じような形が取れるのではないかと、この野崎三、四丁目地区についても想定しております。

あわせて、今度は参考資料の1をご覧ください。こちら東八道路沿道における景観ガイドラインということで昨年度策定したのですが、こちらについても現在は、まちづくり条例の手続の中などで対応しているところですが、これについては別途、景観づくり計画を改定して、東八道路沿道を景観重点地区に位置づけまして、景観法に基づいた届出の中で、この景観ガイドラインの考え方についてもきちんと個々の計画の中で反映しているかどうかというのを確認させていただきながら対応していくことを検討しております。

【野村委員】 いろいろ手続があって、整理をしていかないと何だか分からなくなります。とにかく今回の手続に関しては、まず条例制定あるいは改正と、都市計画の新たな特別用途地区という都市計画改定というか、そういう2つの手続が同時進行しながら、でも国との協議もしながらやっていくと。それができて、緩和できるようになれば、建築確認申請で確認をするんだけど、そこにも大臣の承認が必要という手続が一つ入ってくると。なおかつ三鷹市のまちづくり条例等の対応も必要ということで、でもそういう手間暇をかけても、やはりやる必要がある、あるいはメリットがある、事業者のほうにもそういうメリットがあるものだと、大きなもの、高いもの、あるいは用途が可能なものというふうに変わっていく、広い面積でそれができるといふものだという理解でいいですか。

【小泉都市整備部長】 先ほどの説明の中でお話ししたように、資料4の1ページ目のところに、オレンジと緑の敷地の関係の図が出ていますが、現状ですと、広い縦長の敷地の場合、どうしても緑の第一種低層住居専用地域のほうが面積が広がってしまいます。そうしますと、この一低層の用途制限が全体の敷地にかかってしまいますので、このままでいくと、東八道路沿道なのに店舗が建てられないことになってしまいます。そこで今回、全体の黒い枠囲いの敷地の中でも、例えば店舗ができるようにするだとか、そういった形での用途の緩和をしていこうと、それによって、今まで沿道のポテンシャルを使った土地利用ができなかった方々が、そういうことができるようにしていこうというのが今回の目的でございます。

その中で、実際に特別用途を指定した一定の区域について、何の用途を緩和していくのか、そこについては都市計画の中でしっかりと決めていく、そしてその制限などについては条例の中で担保していくこととなります。その条例につきましても、当然議会の承認も必要ですし、それに当たっては大臣承認も必要です。そこまで都市計画、条例でつくってしまえば、あと個々の事案については、通常のまちづくり条例のしるじだとか、建築確認のしるじだとか、そういったしるじで、規定の範囲内であればできるといったものでございます。

【野村委員】 考え方としては分かりましたし、しるじ的なことは今、改めてご説明いただいで分かりました。

実際にこれが動いたときに、高さ制限や北側斜線は変えないんだと先ほどおっしゃいましたけども、第一種住居の、道路の後ろのほうに今お住まいの人たちにとって、住環境そのものがマイナスになるのではないかと、そこが心配ですが、大丈夫でしょうか。

【梶原都市計画課長】 ご指摘の心配点がございますので、店舗等が建つ後背地の住宅地との間についても、例えば空地を設けていただくとか、あるいは緩衝帯として緑地を設けていただくとか、都市計画のしるじや、あるいは景観のしるじを活用しながら配慮が可能となるように検討していきたいと考えています。

【野村委員】 東八道路に面していない土地でも用途緩和が可能になるのか、東八道路に面している土地だから可能になるのか、もう一回確認します。

【梶原都市計画課長】 基本的に、東八道路に面した敷地でそういった用途の緩和が適用されるよう検討しております。

【野村委員】 にぎわいも大事ですけど、ずっと住んでいる方の住環境が損なわれないように、ぜひ丁寧に対応して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】 ほかにございますか。

ないようですので、以上で日程第5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。事務局のほうから何か。

【梶原都市計画課長】 皆様、どうもありがとうございました。

次回は令和5年11月開催を予定しております。どうぞよろしく願ひいたします。

【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、大変ご苦労さまでした。ありがとうございました。

— 了 —