

令和5年度第3回三鷹市都市計画審議会

令和6年2月14日

【事務局】 皆様お揃いとなりましたので、ただいまから令和5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ありがとうございます。司会を務めます都市計画課の百沢です。どうぞよろしくお願いいたします。

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。傍聴の方には既にご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。

また、本日、公務の都合により、市長は欠席となります。本日の議題については、市長の代理で久野副市長より諮問させていただきます。

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します。事前に、山田委員、相田委員、坂田専門委員より、欠席との連絡をいただいております。中村委員につきましては、遅れて出席とのご連絡をいただいておりますので、間もなくお越しになると思います。したがって、専門委員を除く17人の委員のうち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。よろしくお願いいたします。

【金井会長】 それでは、議事日程に入る前にご挨拶を申し上げます。皆様、本日は大変お忙しい中、審議会にご参加いただきまして、本当にありがとうございます。今年は平年に比べて暖かい日が続いておりますけれども、朝夕の寒暖差が大きいものですから、健康には

十分気をつけて過ごしていただきたいと思います。

さて、これより令和5年度の第3回の審議会を始めさせていただきますが、年明けから能登半島沖地震や羽田空港にて大きな接触事故等があり、大変厳しい情勢になっております。この審議会は皆様にご意見をいただきながら、三鷹の安全安心の都市づくりに向かって10年、20年先のことも考えながら、いいまちづくりのために貢献していきたいと思っていますので、忌憚のないご意見をよろしくお願いいたします。

さて、本日は諮問事項が7件ございますが、以前から説明を受けている項目でございますので、一括議題にしていこうと考えております。時間が限られておりますので、質問等が重ならないように、簡潔に質問をお願いしたいと思っております。

最後になりましたけれども、皆様方のご健勝、ご多幸をご祈念申し上げまして、挨拶とさせていただきます。

それでは、続きまして、久野副市長よりご挨拶をお願いいたします。

【久野副市長】 副市長の久野です。皆様、本日は審議会にご出席くださいます、ありがとうございます。私からご挨拶させていただきますが、本日の審議会は三鷹都市計画用途地域の変更につきまして、諮問事項が7件ございます。市全域の用途地域等におきまして、年月を経て、指定状況と現状に不整合などが見られるところがございますので、そういった内容につきまして、用途地域等の変更を一括して行うものでございます。

内容につきましては、これまでご報告してきたとおりですが、用途地域等、計7つの都市計画の変更について諮問するものでございます。つきましては、この後、具体的なお説明をさせていただきますので、本日、ご審議をどうぞよろしくお願いいたします。

【金井会長】 ありがとうございます。続きまして、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、議長が指名をいたします。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7件となっております。日程はお手元に配付しておりますが、おおむね午後4時を目途に会議を終了したいと思っております。

初めに諮問をお受けいたします。久野副市長、お願いいたします。

【久野副市長】 それでは、諮問いたします。

5 三都第795号、令和6年2月14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５年度諮問第３号 三鷹都市計画用途地域の変更について。

２、令和５年度諮問第４号 三鷹都市計画特別用途地区特別商業活性化地区の変更について。

３、令和５年度諮問第５号 三鷹都市計画特別用途地区特別都市型産業等育成地区の変更について。

４、令和５年度諮問第６号 三鷹都市計画特別用途地区特別文教・研究地区の変更について。

５、令和５年度諮問第７号 三鷹都市計画特別用途地区特別住工共生地区の変更について。

６、令和５年度諮問第８号 三鷹都市計画高度地区の変更について。

７、令和５年度諮問第９号 三鷹都市計画防火地域及び準防火地域の変更について。

【金井会長】 ただいま諮問がありました。日程第１、諮問第３号 三鷹都市計画用途地域の変更について、日程第２、諮問第４号 三鷹都市計画特別用途地区特別商業活性化地区の変更について。日程第３、諮問第５号 三鷹都市計画特別用途地区特別都市型産業等育成地区の変更について、日程第４、諮問第６号 三鷹都市計画特別用途地区特別文教・研究地区の変更について、日程第５、諮問第７号 三鷹都市計画特別用途地区特別住工共生地区の変更について、日程第６、諮問第８号 三鷹都市計画高度地区の変更について、日程第７、諮問第９号 三鷹都市計画防火地域及び準防火地域の変更について。

以上は密接に関係がありますので、一括議題といたします。提案理由の説明を求めます。

【久野副市長】 それでは、提案理由をご説明いたします。諮問第３号から第９号までは密接に関連する都市計画となりますので、一括して提案理由をご説明いたします。市全域の用途地域等の見直しについては、前回実施してから約１９年が経過する中で、道路の整備による地形地物の変更などが多く発生し、用途地域等の指定状況と現況との不整合などが見られることから、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施するものとなります。

内容については、これまでご報告してきたとおりですが、今回は用途地域、特別用途地区

4種類、高度地区、防火地域及び準防火地域の計7つの都市計画の変更について諮問するものです。これらの都市計画は、三鷹市決定となりますので、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、本日の都市計画審議会の議を経て、市において決定いたします。

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

【金井会長】 提案理由の説明は終わりました。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。

【小泉都市整備部長】 それでは、私から、諮問第3号から第9号までの7件につきまして補足説明をいたします。

資料1の「用途地域等の一括変更等について」が、前回の都市計画審議会からの取組等について整理したものとなっておりますので、資料1から説明をさせていただきます。

初めに、資料1―1をご覧ください。こちらは、都市計画変更案の縦覧結果や今後のスケジュール等についてお示しした資料となっております。「1 用途地域等の一括変更等の案の縦覧結果」です。令和5年12月1日から12月15日まで案の縦覧を行いました、縦覧者はございませんでした。

「2 用途地域等の一括変更等の案の意見書提出結果」です。意見書につきましても、提出はございませんでした。

3の「以下の資料について」は、そのほか添付している資料の内容となっております。

資料2は、「用途地域」、資料3は「特別商業活性化地区」、資料4は「特別都市型産業等育成地区」、資料5は「特別文教・研究地区」、資料6は「特別住工共生地区」、資料7は「高度地区」、資料8は「防火地域及び準防火地域」の都市計画変更に必要な法定図書となっております。

法定図書には、それぞれ「総括図」、「計画図」、「計画書」、「都市計画案の理由書」が添付されてございます。

このうち、資料3から6までの「特別用途地区4種類」の「計画図」は同じものとなっております。資料7の「高度地区」と、資料8の「防火地域及び準防火地域」の「計画図」も同じものとなっております。各変更内容につきましては、前回までの本審議会にてご報告させていただいた内容から変更はございませんので、説明については割愛をさせていただきます。

「4 今後のスケジュール（予定）」です。本日、本審議会においてご承認をいただくこ

とができましたら、東京都決定であります区域区分の変更告示日と併せて、諮問第3号から第9号までの7件につきまして、令和6年4月26日に三鷹市において都市計画決定を行う予定としております。

最後に、資料1―2をご覧ください。「都市計画の策定の経緯の概要書」です。これまでの経過や、ただいまご説明いたしました今後の予定を記載しています。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【金井会長】 説明は終わりました。これより、諮問第3号から第9号について一括して質疑を行います。

それでは、質問等があれば、ご発言願います。

【高谷委員】 よろしく願いいたします。諮問の内容については、これまでご説明をいただいているので、ある程度理解はしているのですが、資料1―1、あるいは資料1―2を見ると、この内容を知っている人がどれだけいるのかなということが気になっております。

縦覧された方もいらっしゃるし、資料1―2に記載のとおり、5月12日に開催した説明会の参加者が6名です。大体こういうものはこちらからお知らせをしないと、これぐらいの人数になってしまうのかなと思います。この変更については全てではないにしろ、市民生活にはある程度の影響が及ぼされる可能性があると思います。

そうなってくると、まちづくりに携わる事業者、不動産業の方々ですとか、あるいは建設業の方々にこの計画をしっかりと理解をしていただくことも必要だと思います。市としては、そういった方々へのお知らせというか、情報共有というのは、どのようにされていたのでしょうか。

【金井会長】 梶原都市計画課長。

【梶原都市計画課長】 今回の取組についての周知に関する、ご質問をいただきました。まず、ご指摘のとおり、原案についての提出意見並びに案についての縦覧者及び提出意見はございませんでしたが、こちらについては広報やホームページ等で周知に努めているところです。

一方で、こういった周知とともに並行して説明会を開催しております。説明会の開催及び説明会でお知らせする内容については、今回の変更箇所該当する土地や建物の所有者の方には説明会開催前に職員が一軒一軒訪問し、わざわざ説明会にお越しいただかなくてもいいように、お会いできた方にはその場で内容のご説明をさせていただきました。お会いできない場合でも資料を投函させていただいて後日でも連絡をお取りいただけるようにして

おります。

また原案以降は、その周辺にお住まいの方にも、お知らせをいたしました。今回変更があることによって、変更箇所の敷地内において建てられる建築物の最大のボリュームが変わってくる箇所もあります。変更箇所の所有者次第にはなりますが、変更後にボリュームを目いっぱい使って、建築されると、周辺の方にも影響が及ぶことも想定されるだろうということで、周辺の方についても説明会のご案内を周知するとともに、説明会にいらっしゃらなくても、変更内容がわかる資料を事前にお配りしてお知らせをしておるところです。

一方、専門の業者については、特別にお知らせはしておりませんが、業者が依頼を受けて携わるそれぞれの土地については、いろいろな法律の規定にも基づきまして、業者がしっかり調査をする必要がございます。その際に市の窓口で業者が必ず問合せですとか、調査に来ますので、その段階で携わる個々の敷地ごとにお知らせしていければいいのかなと考えております。

以上です。

【高谷委員】 分かりました。確かに現状ではそうだと思うのですが、やはり市内にある不動産業界や建設業界等の関係各所には、こういうのがあるということを、まずお知らせしておけば、何か仕事に取りかかるときに、よりスムーズになるのではないかと。

やはり、まちづくりと一緒にしていくという意味では、三鷹市から先にお知らせをしていくことが、今までとは違う取組として必要なのではないかと思います。

私も4月26日に決定するというのを、市内何軒かの不動産や建設業の方々にお尋ねしてみたのですが、そんなの知らないと言われてしまいました。

先方が先に知っていれば、お客さんともよりスムーズに話ができるし、市との信頼関係もできるのでは。いかがでしょう。

【金井会長】 小泉都市整備部長。

【小泉都市整備部長】 やはり、先に周知すべきか否かは、その計画の内容にもよって変わってくるかと思います。今回は、地形地物の変更に伴って用途地域等の境界線の位置が変更になります。不動産業者の方も、それぞれ個別の敷地に対しての用途地域等の境界位置は、必ずしも全て把握しているわけではないと思います。個々の案件について後々問題が起きないように、事業者はその都度、個別にしっかり確認をしていただく必要があると思います。

今回とは別の、影響が大きいようなものを変更する際については、より広く周知を図るよ

うな方法について、今後いろいろ考えていきたいと思っております。

【金井会長】 高谷委員。

【高谷委員】 ぜひ、密に連絡をとることは、この問題だけではなく、市役所と市民の間では重要だと思いますので、そういった考えを持って取り組んで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。

野村委員。

【野村委員】 最終的な局面ということで、今回変更箇所がたくさんありますよね。それについて、周知の話が出ましたが、前回までも一つ一つ個別にという説明はあったのですが、変更に関与する全ての方の利害関係や、変更に対して、納得されているのかどうかを最終的に確認させていただきたいと思います。

【金井会長】 梶原都市計画課長。

【梶原都市計画課長】 今回の変更箇所について、変更内容自体は細かいものが多いですが、おっしゃるとおり箇所数が多くなっております。その中で変更箇所の特徴は大きく分けて二つございます。一つ目は、大学や企業、東京都等の法人が所有している、ある程度大きい敷地の中での変更。

二つ目は、道路の沿道などにある一般の戸建ての住宅などが建ち並んでいる場所での変更。こちらは市民に影響があり、道路などの地形地物の変更に伴って用途地域等の境界位置が変わるため影響が生まれるものとなります。

一つ目の法人の所有する場所についても、個別説明に伺って、ご理解をいただいているところでございます。二つ目の一般の市街地については、まずは市のホームページ等にて変更の考え方等を周知した後に、変更箇所の地権者を個別に回って、ご説明させていただきました。

その後、令和4年度第3回の本審議会でそのような周知方法等をご説明したところ、その周辺者に対しても説明すべきだろうというご意見をいただきましたので、そのご意見に基づきまして、原案以降の説明会については、周辺の方についても説明会のご案内と、変更の内容が分かる資料を個別にお配りさせていただいております。

個別に資料をお配りしたこともあり、その中で特に気になるという方は説明会にご参加いただいて、そもそもどういう変更内容なのか、どういう影響があるのかなどのご質問をいただきましたので、ご説明させていただきました。説明方法も来場者に一括の説明をするの

ではなく、オープンハウス形式をとって、一人一人、開催時間の範囲内でご都合のいい時間にお越しいただき、個別に質問内容をお伺いした後にマン・ツー・マンでご説明をするような開催方法を取りましたので、ご理解をいただけているものと思っております。

以上です。

【金井会長】 野村委員。

【野村委員】 特に市民の方に向けて個別に丁寧な説明をしていただいたのはいいと思います。やはり、自分ごとにならないと本当に理解はできないし。でも、ふと気がつくと、何でこんなことになっているのかとなってしまうとよくないので。それぞれの財産に関わるようなことでもありますし。

ですので、説明会の参加者は少ないけど、そういう丁寧な対応をしていたことを改めて確認できました。ありがとうございます。

【金井会長】 ほかにございますか。

特にないようですので、これで質疑、討論を終了いたします。

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3号 三鷹都市計画用途地域の変更については、「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】 異議なしとの声がありましたので、「異議なし」と認め、日程第1、諮問第3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。

日程第2、諮問第4号 三鷹都市計画特別用途地区特別商業活性化地区の変更については、「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】 異議なしとの声がありましたので、「異議なし」と認め、日程第2、諮問第4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。

日程第3、諮問第5号 三鷹都市計画特別用途地区特別都市型産業等育成地区の変更については、「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】 異議なしとの声がありましたので、「異議なし」と認め、日程第3、諮問第5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。

日程第4、諮問第6号 三鷹都市計画特別用途地区特別文教・研究地区の変更については、

「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】 異議なしとの声がありましたので、「異議なし」と認め、日程第4、諮問第6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。

日程第5、諮問第7号 三鷹都市計画特別用途地区特別住工共生地区の変更については、「異議なし」として答申することについてご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

【金井会長】 異議なしとの声がありましたので、「異議なし」として認め、日程第5、諮問第7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。

日程第6、諮問第8号 三鷹都市計画高度地区の変更については、「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】 異議なしとの声がありましたので、「異議なし」と認め、日程第6、諮問第8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。

日程第7、諮問第9号 三鷹都市計画防火地区及び準防火地域の変更については、「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】 異議なしとの声がありましたので、「異議なし」として認め、日程第7、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、ここで答申を行うために、一旦審議を休憩いたします。

(休憩)

【金井会長】 それでは、審議会を再開いたします。

これより答申を行います。

5 三都審第8号、令和6年2月14日。

三鷹市長、河村孝殿。

三鷹都市計画審議会会長、金井富雄。

令和5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6年2月14日における、5 三都第795号の諮問についての当審議会の意見は下記のとおりです。

記。

審議結果。

(1) 令和5年度諮問第3号「三鷹都市計画用途地域の変更について」は、諮問どおり異議ありません。

(2) 令和5年度諮問第4号「三鷹都市計画特別用途地区特別商業活性化地区の変更について」は、諮問どおり異議ありません。

(3) 令和5年度諮問第5号「三鷹都市計画特別用途地区特別都市型産業等育成地区の変更について」は、諮問どおり異議ありません。

(4) 令和5年度諮問第6号「三鷹都市計画特別用途地区特別文教・研究地区の変更について」は、諮問どおり異議ありません。

(5) 令和5年度諮問第7号「三鷹都市計画特別用途地区特別住工共生地区の変更について」は、諮問どおり異議ありません。

(6) 令和5年度諮問第8号「三鷹都市計画高度地区の変更について」は、諮問どおり異議ありません。

(7) 令和5年度諮問第9号「三鷹都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」は、諮問どおり異議ありません。

【久野副市長】 副市長の久野です。今回、都市計画の変更に係る諮問事項7件について、「異議なし」として答申をいただきました。ありがとうございます。

今回の答申を踏まえまして、引き続き、三鷹市のまちづくりに精力的に努めてまいります。ありがとうございました。

【金井会長】 以上で、本日の議事を終了いたします。

事務局はほかにありますか。

梶原都市計画課長。

【梶原都市計画課長】 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6年6月頃開催を予定しております。どうぞよろしくお願いいたします。

【金井会長】 それでは、本日の会議はこれで終了いたします。

委員の皆さま、大変ご苦労さまでした。ありがとうございました。