

令和6年度第1回三鷹市都市計画審議会

令和6年7月4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6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。本日は大変お忙しい中、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と申します。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名の方の傍聴の申込みがありました。まだ傍聴の方は、お見えになっていないので、来られましたら後ほど対応させていただきたいと思っております。

また、本日、公務の都合により市長は欠席となります。

続きまして、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、三鷹消防署長の持丸敏昭様に委員をお願いしております。また、岩崎守利委員より辞任願が提出されており、後任を三鷹商工会会長である酒井裕央様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、副市長より委嘱状をお渡しさせていただきます。

(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は、一言ずつご挨拶をお願いいたします。酒井委員よりお願いいたします。

**【酒井委員】** ありがとうございます。私、実は商工会からの選出で、6年前まで何年かこの審議会に出たことがあり、懐かしい方もいらっしゃると思います。自分の立場も変わりましたので、よろしくお願いいたします。

**【百沢都市計画係長】** 持丸委員、お願いします。

**【持丸委員】** 皆さん、こんにちは。いつも三鷹市の防火・防災にご協力いただきましてありがとうございます。私は、この4月1日付で奥多摩消防署から異動してまいりました、持丸と申します。これからお世話になります。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。

続きまして、席上配付資料のご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配りしておりますが、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。

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いたします。事前に佐々木委員、石井委員、相田委員、川林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、13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します。よろしく申し上げます。

**【金井会長】**      それでは、議事日程に入る前に、一言ご挨拶を申し上げます。

改めまして、皆さん、こんにちは。大変お忙しい中、ご参加いただきましてありがとうございます。七夕も近いんですけども、ここに来て大変暑い日が続いております。皆様、熱中症には十分気をつけてもらえればと思います。また、医療機関から、新型コロナウイルス感染症にかかる人がかなり出ているという情報がありましたし、子どもには手足口病が流行っているようですので、十分気をつけていただきたいと思います。

本日は、諮問事項1件と報告事項2件になりますので、忌憚のないご意見を伺えればと思っております。また、この頃は、日本の各地で災害等が起こっております。三鷹では幸い大きな自然災害はありませんけれども、常に心がけていないと、いつどこで起こるか分からないので、いざそうなったときに大変な思いをするのではないかと思っております。

それでは、未来の住みよい三鷹をつくるためにいろいろな考えを出していただきたいと思います。思っておりますので、どうぞよろしくお願ひしたいと思ひます。

引き続きまして、久野副市長よりご挨拶をお願いいたします。

**【久野副市長】**      皆さん、こんにちは。副市長の久野です。本日は三鷹市都市計画審議会にご出席いただきまして、ありがとうございます。

このたび新しく委員になられたお二人の方々、ぜひともよろしくお願ひします。しかも、酒井委員におかれましては、以前も委員をされていたということで、改めてよろしくお願ひ

を申し上げます。また、ほかの皆様におかれましても。引き続き、お力添えをいただければと思います。

さて、本日の審議会は、諮問事項が1件、それから報告事項が2件ございます。諮問事項につきましては、特定生産緑地の指定についてでございます。また、報告事項の1件目は、立地適正化計画についてです。今回は以前にご報告させていただいた内容の続きからご報告させていただきます。報告事項の2件目は、東八道路沿道（野崎三、四丁目地区）のまちづくりについてです。こちらは先般4月に説明会を開催しましたので、その開催結果等についてご報告させていただきます。

どちらも重要な案件でございますので、ぜひ皆様、ご審議のほどどうぞよろしくお願いいたします。以上です。

**【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第10条第2項」の規定に基づき、議長が指名いたします。野村委員にお願いします。よろしくどうぞ。

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件と報告事項が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時を目途に会議を終了したいと思います。

初めに諮問をお受けいたします。久野副市長、よろしくお願いいたします。

**【久野副市長】** それでは、諮問させていただきます。

6 三都第154号 令和6年7月4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6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6年度諮問第1号 特定生産緑地の指定について

**【金井会長】** ただいま諮問がありました日程第1、諮問第1号、特定生産緑地の指定について、提案理由の説明を求めます。

**【久野副市長】** それでは、特定生産緑地の指定について、提案理由をご説明いたします。

近年、農地は減少しておりますものの、本市が目指す「緑と水の公園都市」のまちづくり

を進める上で、農地は公園等の緑地とともに重要な要素となっております。そのため、三鷹市では平成29年に改定された生産緑地法に基づく特定生産緑地の制度も活用し、積極的に農地の保全に努めてきたところでございます。

今回は、今年の3月末までにご申請いただいた0.12ヘクタールの生産緑地について、特定生産緑地の指定をするものでございます。

本件に係る指定は、生産緑地法に基づく三鷹市の指定となりますので、本日の都市計画審議会の議を経て、市において決定することになります。詳細な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、よろしくお願いたします。以上です。

**【金井会長】** ありがとうございます。提案の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。

**【小泉都市整備部長】** それでは、初めに、今年の実産緑地及び特定生産緑地の諮問・報告の時期につきまして、ご説明をさせていただきます。

例年、生産緑地の都市計画変更と特定生産緑地の指定及び解除につきましては、同じ審議会ですとめて1つの議題としておりましたが、本日、特定生産緑地の指定についてご審議いただく農地につきましては、平成6年9月22日付で生産緑地の指定を受けていることから、指定から30年を経過する日、令和6年9月22日までに特定生産緑地の指定の告示を行う必要がございます。そのため、今年は指定のみを先行して議題とさせていただきました。特定生産緑地の解除につきましては、買取り申出による生産緑地の削除と関連しますので、生産緑地の都市計画変更と併せて、年末にご報告する予定としております。

それでは、内容についてご説明をさせていただきます。資料1の1ページをご覧ください。前回の指定から今年の3月末までに、こちらでお示ししている約0.12ヘクタールの生産緑地につきまして、特定生産緑地の指定申請をいただきました。今回は、当該生産緑地につきまして、指定から30年経過後も引き続き農地として保全していくため、特定生産緑地に指定することを諮問させていただくものでございます。

続きまして、次のページのA3の特定生産緑地指定図をご覧ください。右下の凡例にありますとおり、オレンジ色の塗りつぶしに緑色で網かけされている箇所が、今回、特定生産緑地に指定する区域でございます。また、黄緑色の塗りつぶしに緑色で網かけされている箇所は、既に特定生産緑地に指定されているものとなります。今回の指定によりまして、特定生産緑地につきましては約113.54ヘクタールとなります。

なお、平成6年に指定いたしました生産緑地につきましては、約0.99ヘクタールのうち、

約0.81ヘクタール、約81%が特定生産緑地に指定されることとなります。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

**【金井会長】** 説明が終わりました。これより諮問第1号について質疑を行います。それでは、質問があればどうぞ。野村委員。

**【野村委員】** それでは、幾つか確認をさせてください。

今回、基準日が迫っているので、この段階でこれだけ別にやるということでした。昨年、一緒にやれなかったのは、そのとき指定に向けた話がうまく進んでいなかったからだという理解でよろしいでしょうか。

それから、約81%が指定になっている特定生産緑地について、残りの約20%は、今後、特定生産緑地に指定するという動きになっているのかどうか、生産緑地が単純に削除されないように対応ができているのかを確認したいと思います。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** まず1点目のご質問、今回の1,190平方メートルについてですが、昨年時点で特定生産緑地の指定の意向がないと回答をいただいていたのですが、やはり指定したいというご希望がございましたので、今回上げさせていただいたものでございます。

一方、指定の割合ですが、先ほどの81%については、平成6年に生産緑地に指定したもののうち、特定生産緑地に指定した割合でございます。平成6年に指定したもののうち、残りの1,850平方メートルについては、特定生産緑地に指定する希望がないということで、残念ではございますが、30年を経過してしまうのかなと思っています。

これも含めまして、法改正により、生産緑地が30年を迎えるに当たって特定生産緑地という制度ができて、平成4年に生産緑地に指定されたものから、順次取り組んできましたが、最初は、特定生産緑地の指定9割を目指していこうということで、JA東京むさし三鷹支店の方々や農業委員会と連携して取り組み、実際95%以上の指定となったところでございます。

一方で、特定生産緑地に指定せず、30年経過したものは、相続なく、買取りの申出ができるため、少しずつ生産緑地が減っている状況もございます。今後の都市計画審議会で、生産緑地地区の変更について諮問させていただくときに具体的な数字は明らかになってくると思いますが、一定程度、30年過ぎて削除される生産緑地はあります。今後も営農環境、土地利用の面から支援しながら、なるべく特定生産緑地の制度に乗って、都市農地を継続していただきたいと考えております。

以上です。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** 全体で95%以上とのことですけど、特定生産緑地に指定しなかったところが宅地化されていくのを、市民の皆さんから残念だという声が聞かれるので、買取り申出に対して、市が買い取ることはなかなか難しいでしょうけれども、何とか対応する方策はないものなのでしょうか。緑地的に残るように、市が買い取って公園にできれば一番いいわけですし、全部そういうことはできないというのは分かっていますが、このようなことは検討できないのか、確認したいと思います。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** まず、制度上、買取り申出が出ますと、1か月以内に市が買う、買わないか、市以外にも東京都も含めた地方公共団体で買うか、買わないかを決めるところですが、実際、財源等の問題がございまして、買えないところが多いということになっております。その後、1か月から3か月の間に、農業従事者にこの農地の取得のあっせんを行っていますが、それもなかなか成立に結びついていないというところなんです。このような状況も踏まえまして、都市農業課とも連携しながら、今すぐ何かこういった方法があるというわけではございませんが、今後も引き続き都市農地を残していけるような方法を検討していきたいと考えております。

以上です。

**【金井会長】** ほかにございますか。特にないようですので、これで質疑討論を打ち切ります。

これより採決いたします。日程第1、諮問第1号、特定生産緑地の指定については、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】** 異議なしと認め、日程第1、諮問第1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、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。

6三都審第2号 令和6年7月4日

三鷹市長 河村孝様

三鷹都市計画審議会会長 金井富雄

令和6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6年7月4日付6三都第154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6年度諮問第1号、特定生産緑地の指定については、諮問どおり異議はございません。

**【久野副市長】** 答申を受け取りました。先ほど都市計画課長が申し上げましたとおり、三鷹市内の農地は非常に貴重なところだと思っています。今回のような手続きを経て、できるだけ良好な農地を残しながら、今後の三鷹市政を進めていきたいと思っております。今後ともよろしく願いいたします。ありがとうございました。

**【金井会長】** 続いて、日程第2、(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。事務局より説明を求めます。梶原都市計画課長。

**【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2-1、2-2を用いてご説明いたします。資料2-1は、(仮称)まちづくり拠点形成計画(検討案)【中間報告】における今回の報告内容の概要を示しております、資料2-2はその本冊となっております。資料2-2を中心にご説明をさせていただきます。

まず、資料2-2をご用意いただき、1枚めくっていただき、「計画の構成(案)」をご覧ください。黒線で囲んでいる部分はこれまで都市計画審議会でご報告している箇所となっております。一方、青線で囲んでいる都市機能誘導区域や居住誘導区域、誘導施策などについては、今回具体的な案を整理いたしましたので、主なポイントについてご説明をさせていただきます。

資料2-2の40ページをご覧ください。中段辺りの「(1)都市機能誘導区域・誘導施設の設定方針」です。都市機能誘導区域は、日常生活に必要な都市機能を誘導し、効率的に各種サービスの提供を図る区域で、誘導施設は、この都市機能誘導区域へと誘導を図る施設となりますが、これらをどのように設定していくか、その方針について、こちらに記載しております。

1年前、昨年7月の都市計画審議会でご報告をさせていただいておりますが、この1)のとおり、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、計画・事業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、それから、下の2)のとおり、拠点の位置づけを踏まえた都市機能の誘導を図るため、拠点に立地しているのが望ましい機能を明確にし、誘導施設を設定することを設定方針として示しております。

なお、都市機能の誘導については、公共施設の再編・集約化と大きく関係してくるため、1)の赤字の部分となりますが、令和4年12月に策定した新都市再生ビジョンに示されている考え方と併せて、明確に伝わるように追記をしております。

続きまして、次の41ページをご覧ください。そのほかの設定方針としまして、3)では、拠点周辺に立地する都市機能を維持していく観点から、立地状況を踏まえて区域や誘導施設を設定することなどをお示ししております。

めくっていただいて、42ページをご覧ください。「(2) 都市機能誘導区域を設定する拠点の選定」です。先ほどもご説明しましたが、都市機能誘導区域は、地域のまちづくり等の検討状況も踏まえて設定することとしていますので、今回の計画では、既に多くの都市機能が集積している中心拠点の「市民センター周辺」と、それから「三鷹駅周辺」のほか、地域のまちづくりの計画等において、事業等の方向性が示されている地域拠点の「国立天文台周辺」と「井口特設グラウンド周辺」の4つの拠点に都市機能誘導区域を設定していきます。

なお、今回の計画では、設定しない拠点におきましても、今後の検討状況を踏まえ、計画の見直しは随時やっておりますので、その中で都市機能誘導区域の設定を検討していきたいと考えております。

次に、43ページ、それから44ページです。「(3) 都市機能別の立地の考え方の整理」です。施設の立地状況や特性を踏まえて、立地の考え方を整理したもので、表の一番右側の「拠点」の欄がございますが、こちらの欄に、「◎」をお示ししているものが中心拠点に立地しているとよいと考えられる都市機能でして、その欄が「○」となっているものが中心拠点及び地域拠点に立地しているとよいと考えられる都市機能になっておりまして、一方で、「－」になっているものは、施設の特性から、適切な場所に立地しているとよいか、あるいは拠点だけでなくより身近に立地しているとよいと考えられる都市機能となっております。

そのため、この表の中で、今回「◎」と「○」となっているものが誘導施設、各拠点に誘導する誘導施設の候補となってきます。

続きまして、45ページをご覧ください。「3 都市機能誘導区域・誘導施設」についてで

す。これまでご説明しました設定方針に基づきまして、地域のまちづくりや現在の都市機能の立地状況などを踏まえて、都市機能誘導区域と誘導施設を設定しております。都市機能誘導区域については、45ページの図におきまして、赤線で囲われている区域が、案となっております。

めくっていただいて46ページをご覧ください。各拠点の都市機能誘導区域別の誘導施設の一覧となっております。既に区域内に立地しているもの、こちらについては「●」で印をつけておりまして、区域内に立地していないけれども、誘導していきたい誘導施設については「■」でお示しをしております。これらの印が赤色のものについては、例えば、三鷹駅前における「“子どもの森”基本プラン」や「国立天文台周辺地域土地利用基本構想（案）」などでお示ししている事業の中でも取り組んでいく誘導施設となっております。

また、欄の中がクリーム色で着色しているものにつきましては、公共施設以外の誘導施設になっておりまして、昨年11月の都市計画審議会でウェブアンケートの結果をご報告させていただきましたが、こちらも考慮しまして、スーパーマーケットなど、民間で考えられるような施設なども位置づけをしております。

次の47ページから50ページまでにつきましては、拠点ごとに、都市機能誘導区域と誘導施設の掲載をさせていただいております。

それでは、次に52ページをご覧ください。中段の「(1) 居住誘導区域の設定方針」です。三鷹市において、居住誘導区域は、居住の集約を主目的とするのではなく、利便性や安全性の向上により、質の高い居住環境を形成していくという考え方の下、位置づけていく区域となりますが、これらをどのように設定していくか、その方針についてこちらに記載をしております。

こちらについても、昨年7月の都市計画審議会でご報告をさせていただいておりますが、1) のとおり、災害リスクに応じて居住の誘導を図ることとしておりまして、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ことに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。

53ページをご覧ください。その他の設定方針としまして、2) のとおり、まとまりのあるみどり空間は、土地利用を継続して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は区域から除外すること、また、3) のとおり、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、区域から除外することをお示ししております。

54ページをご覧ください。「3 居住誘導区域」についてです。これまでご説明した設定方針に基づきまして、居住誘導区域を設定しておりまして、図の黄色で着色しているのがその区域の案となっております。

続きまして、誘導施策についてです。まず、56ページをご覧ください。56ページで「誘導に向けた施策の方向性」を一覧としてお示ししておりますが、立地適正化の基本方針として示している「地域特性に応じた拠点の形成」、「利便性や安全性の向上による質の高い居住環境の形成」、「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」の3つに分けて整理をしております。

57ページをご覧ください。「(1) 拠点の形成に向けた施策」についてです。1) 事業等と連携した都市機能の誘導として、①の市街地再開発事業等の推進や②の公共施設の再編・集約化などを位置づけております。

そのほか、59ページでは、4) としまして、都市機能の誘導に向けた制度等の活用として、①の建築物の用途制限等に係る都市計画の適切な見直し、それから、60ページのほうの上段に、③としまして、誘導施設に関する都市再生特別措置法に基づく届出制度の適切な運用などを位置づけております。

そのまま続きまして、「(2) 質の高い居住環境の形成に向けた施策」についてです。1) 生活利便性の向上として、②の日常生活に必要な施設の立地促進に向けた都市計画の検討や、③の身近な店舗等の維持・支援などを位置づけています。

そのほか、61ページでは、3) 安全安心に暮らせるまちづくりとして、この後ご説明します①の防災・減災のハード・ソフトの取組の推進、それから62ページの下の5) 低未利用土地の管理と有効活用としまして、①の空き家等対策の推進などを位置づけております。

続きまして、63ページをご覧ください。中段の「(3) 持続可能な交通ネットワークの形成に向けた施策」についてです。ここに示している施策については、令和6年3月に策定した交通ネットワーク全体構想に位置づけている取組を、本計画においても位置づけているものとなります。

進んでいただいて66ページをご覧ください。本計画の策定後に、必要となる都市再生特別措置法に基づく届出制度について、ご説明いたします。届出の対象となりますのは、都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合や、あるいは都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止する場合、それから、居住誘導区域外において、3戸以上の住宅を新築しようとする場合などで、行為に着手する30日前までに、三

鷹市に届出をしていただくことになっております。

少し飛びますが、86ページをお開きください。「4 防災・減災まちづくりの具体的な取組」です。ここで示している取組については、地域防災計画や令和3年3月に策定した防災都市づくり方針を踏まえたものとなっております。なお、継続的に実施・支援していく取組や、事業等に関する取組を位置づけているため、表の右側の実施時期が長期までとなっているものが多くとなっております。

こちらのページでは、「建築物等の倒壊や火災による被害のリスクの低減」に向けた取組、それから、次の87ページでは、「水害による被害のリスクの低減」や「土砂災害による被害のリスクの回避・低減」に向けた取組、また、めくっていただいて88ページでは、「安全に避難できるまちの形成」や「災害時においても都市機能が維持できる高い防災性を有する都市の構築」に向けた取組などを位置づけております。

次に、前回までにご報告した内容について、一部修正した部分がございますので、その主な箇所についてご説明を差し上げます。修正箇所については、赤字でこの本冊に記載をしております。

まず、4ページをご覧ください。下の「5 計画の期間」についてです。本計画の計画期間は、第5次基本計画と整合を図り、2027年度までとしました。これに合わせて、計画名についても「2027」をつけております。ただし、三鷹市の目指す、分散ネットワーク型の都市形成を推進するには、長期的な視点や施策が必要となるため、おおむね12年後を見通した内容としております。

なお、今年度、別途改定を予定しております、土地利用総合計画（都市計画マスタープラン）につきましても、第5次基本計画と整合を図り、計画期間を2027年度までとする予定でおります。

次に、めくっていただいて6ページをご覧ください。令和6年3月に議決された基本構想や令和6年3月時点の第5次基本計画（2次案）の内容を載せております。

少し飛んでいただいて、10ページをご覧ください。交通ネットワーク全体構想について、前回の立地適正化計画では骨子案の段階でございましたが、全体構想が令和6年3月に策定されましたので、その内容を踏まえたものを掲載しております。

飛んでいただいて29ページをご覧ください。「三鷹市の目指す拠点と公共交通軸」の図になっておりまして、こちらも交通ネットワーク全体構想と整合を図るように公共交通軸の表示を修正しております。

34ページをご覧ください。国立天文台周辺の取組について、令和6年6月に示された「国立天文台周辺地域土地利用基本構想（案）」を踏まえまして、表現等を修正しております。

最後にすいません、資料2-1をお手元に取り替えていただき、4ページをお開きください。中段の「2 今後のスケジュール（予定）」です。本日いただいたご意見などを踏まえまして、9月頃の都市計画審議会でも再度修正した計画を報告させていただく予定です。その後、10月頃に住民説明会や意見募集等を予定しております。

「（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。ご質問等ある方はいますでしょうか。前田委員。

**【前田委員】** よろしくお願ひします。幾つかお伺ひしたくて、計画の章立てをどうするかにも関わるかとも思ったのですが、43ページに「都市機能別の立地の考え方の整理」ということで、記載されていますけれども、ここに災害拠点の位置づけが必要ではないかと感じました。

併せて、災害については、7章にまとめられているんですけども、47ページ以降の拠点別の都市機能誘導区域や誘導施設の図には、特に井ノグラウンドは災害拠点としての整備も含まれている事業だと思います。避難場所に位置付けられるかどうかはあるんですが、都市機能ということで考えると、災害への対応という視点も何か入れられないかと思うんですが、いかがでしょうか。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** 都市機能という意味では、防災関係の施設についても、一定程度の機能を持っているものでございますが、資料2-2の40ページあたりの都市機能誘導区域の設定方針などでもお示ししているとおり、基本的に、日常生活に必要な都市機能を誘導施設として設定し、その都市機能を集約する区域を都市機能誘導区域として設定する制度になってございます。また、この都市機能誘導区域に、徒歩ですとか、公共交通でアクセスできる場所を居住誘導区域に設定していくのですが、災害リスクがあるところにやみくもに居住を誘導するわけにはいきませんので、災害リスクがあるところに居住を誘導する場合は、7章に記載しているような防災指針を示して、防災対策も併せてしっかり位置付けていくという計画のつくりになっております。

**【金井会長】** 前田委員。

**【前田委員】** お考えは分かりました。そうであれば、日常生活に必要な都市機能を誘導

していくことを明確にさせていただくと、いざというときの7章の防災指針なんだということの位置づけをはっきりしていただけたら、ありがたいと思います。

個別の話になってしまいますが、47ページ以降に拠点別の誘導施設が記載されていますけれど、そもそもどの施設を誘導してくるかという検討は、どのような過程で行われてきたのかという疑問があります。例えば、三鷹駅前であれば、今後の再開発事業も踏まえると、私は子育て支援施設だけでなく、学校も必要になるんじゃないかなと思うのですが、どのような検討の中で、誘導施設を設定したのか、お伺いしたいと思います。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** 都市機能誘導区域や誘導施設については、先ほどご説明したとおり、40ページからの設定方針に基づきまして設定をしていますが、こちらはまだ三鷹市の案でございます。今後、こちらの審議会や市議会、市民の方の意見を踏まえて検討を深めていければと考えております。

一方で、再開発事業で人が集まってくれば、学校が必要なんじゃないかというお話かと捉えたんですが、基本的に学校については、43ページで都市機能の立地の考え方を記載しておりますが、拠点に誘導する施設とはしておりません。

学校は、拠点に集積しているというよりも、学区があるので、生徒さんが通いやすいところにある必要があるというところもございまして、あえて拠点に誘導するという都市機能にはしておりません。

以上です。

**【金井会長】** 前田委員。

**【前田委員】** お話はよく分かりました。ありがとうございます。

ただ、これは市民がみたときに、拠点に誘導しないけれども、まちづくりの考え方として学校が必要だという考え方もあるので、そこが見えにくいというのもありますし、一般的に都市機能という言葉をつけたときに、市民の方がこの地域はどうなるんだろうということが描きにくいかなと思うので、何かしらの工夫をご検討いただきたいなと思います。

49ページでは、私の地元の国立天文台周辺は、地域拠点となっていて、天文台周辺と大沢コミセン周辺の2つが拠点という位置づけになっています。地域のまちづくりを重要視するのであれば、追記もされていますけど、学校統廃合とか学校の新設というのは見直すべきだと、私はこの審議会においても意見を申し述べたいと思います。

その上で、誘導施設がこれで足りているのかということは、ぜひ今後住民の意見をしっか

り聞いてほしいなと思っています。大沢は、特に駅にも市役所にも遠いですし、誘導施設には、今のところ市政窓口も入っていなかったり、あと最近、内科の医院が1つ閉院になったりしています。交通面の施策も含めて、病院へのアクセスというのは、今、決して十分とは言えない状況にありますので、地域の高齢化における課題と併せて、ぜひ今後の住民ニーズに基づく都市機能の誘導という視点も取り入れていただくようお願いしたいと思います。

最後、三鷹市の東側には、この先、都市機能誘導区域を設定するというのは考えられていないのか、あるいは将来的には考えていらっしゃるのか、お伺いします。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** まず、本冊の30ページから順番にご覧いただければと思うんですが、拠点形成の方向性として、現状の土地利用ですとか、活用できる土地の分布状況なども整理しています。

先ほどご説明した、都市機能誘導区域を今回設定する4つの拠点以外に、北野ですとか、新川や中原の辺り、それから井の頭や三鷹台の辺りについても、拠点到位置付けておりますので、これらは今後都市機能誘導区域を設定していくことは当然考えられます。

ただ、これらのまちづくりの計画等については、現在検討中であったり、今後検討されていくものもございますので、計画の策定時点では、都市機能誘導区域を設定はしませんが、4、5年に一度見直すので、今後そういった計画や事業等の検討状況に応じまして、計画を改定していく段階で、また都市機能誘導区域の設定を検討していきたいと考えています。

以上です。

**【金井会長】** ほかにございませんか。土屋委員。

**【土屋委員】** すいません、1点だけ。政策的な内容については、私どもには別の機会がありますので、この場ではしませんが、気になった点が1点ありまして、35ページの井口特設グラウンド周辺で、今回はこれでよかったんですけど、J A東京むさし西野支店さんが西に150メートルから200メートルくらい移転しまして、今は800メートルの円の外に立地していますので、12月の計画素案のときには、訂正してほしいなと思います。

また、17ページの右下の金融機能の立地状況についても同様に、これは図が小さいので、わずかだとは思いますが、800メートル圏の円がずれるので、直してほしいなと思いますけれども、よろしいでしょうか。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** はい。修正いたします。

**【土屋委員】** よろしくお願ひします。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** それでは、幾つか確認させていただきたいと思ひます。

最初に計画の期間ですけれども、今、4、5年に一度見直すと言ひましたけど、実際には2027年度までを期間とし、2027年度には改定するということが前提の計画だということによいでしょうか。

ただ一方で、12年後を見通した内容とするということで、この辺は基本計画との絡みもあって、私的には中長期的なことがきちっと書かれた上で、短期の4年間が明示されるということなのであれば、計画期間はちゃんと10年後にしておいて、4年ごとに見直すみたいにした方が計画としては分かりやすいのではないかと思ひています。

計画を改定する年度の確認と、12年後の見通しというのはどのような形で示されているのかということを確認したいと思ひます。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** ご指摘のとおり、立地適正化計画については、人口の減少や少子高齢化の進み具合に応じまして、都市構造を見直していくという計画となっておりますので、長期的な視点が必要かと思ひています。そういった中で、市の上位計画である基本計画は、2027年度までなので、その枠組みから先の部分が設定しづらいところでございます。

ただ一方で、5年ごとに見直しと申しましたのは、土地利用現況調査という、これらの計画を策定する上で基礎的な部分を調査するデータ自体が、5年に1度更新されるというのがございます。この土地利用現況調査のデータの分析結果なども活用しまして、必要に応じて改定していくということになっておりますので、いずれにしましても、2027年度時点のそういったデータですとか、あるいは、市の色々な計画をまた改定していくこととなりますので、そういったところと整合を図りながら、この立地適正化計画も必要な部分を見直していくことになるかと考えております。

以上です。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** ちなみに、土地利用現況調査は、次はいつ実施の予定ですか。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** 令和9年度の予定になっております。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** 分かりました。その調査結果が出てからなのであれば、2027年度に改定するのはなかなか難しいということになりそうですね。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** 先ほど土屋委員からもご指摘あったとおり、土地利用現況調査は、最新のものを使っても、どうしても最新の現況と合わない部分もございます。

一方で、先ほど、土地利用現況調査が基礎となると申し上げましたが、人口の分布については適宜細かな数字が出てきますので、そういったものも含めて総合的に判断していくことになろうかなと思います。以上です。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** 分かりました。建物を計画して、実際建つまでは、数年経つのは当たり前のことなので、どんどん状況が変わっていく中でどのように考えていくのが重要だと思います。この立地適正化計画は、本来地方の方で、人口減少の中でどうするのかということから発しているものだと思います。公共施設の再編や、東京多摩地域でも起きている学校を更新するというときに、周辺のいろいろな社会教育施設だとかを一緒にしちゃうという、統廃合があちこちで起こっていて、三鷹というこの小さい地域の中でも、歩いて行けるところに施設がなくなることはマイナスだと市民の皆さんが言っています。

国立天文台周辺のまちづくりに関しても、やはりそれはあると思うんです。施設を集約してしまうことにより、今まであった機能が削られて、縮小・縮減化せざるを得ない事態になるということや、遠いところになることによって、結局、市民の生活に不便が発生するということになると思うんです。

40ページに再編のイメージということで集約化・複合化を図りながら書いていますし、国立天文台のことは34ページに書いていますけど、それが施設をなくしていく、削減していく、地域になくなっていくという集約であると、市民の皆さんの不便が増すということになりかねないと思うんです。縮減させていくということではなく、きちっとどう維持できるのかということを考えていくことも重要だと思うんですが、その辺りはどう考えるか、確認したいと思います。

**【金井会長】** 小泉都市整備部長。

**【小泉都市整備部長】** 公共施設につきましても、それぞれ特性があり、市内に大きな施設が1つあるような、全市的なサービスに資する施設、例えば市民センターや元気創造プラザにあるような施設や、各地域にそれぞれ分散して配置した方がいいもの、より身近にあつ

た方がいような施設もあります。そうしたところは、施設によって、変わってくるだろうということで、43ページに、その施設の特性を踏まえて、どういった配置したらいいかということ整理させていただいております。

そして、高齢化等が進む中で、日常生活圏の中に一定の施設やサービスがあった方がいいだろうということもありまして、各地域に拠点をつくって、そこに一定の施設を集約的に配置し、そして、その拠点までの交通アクセスや、その地域内での交通アクセスも併せて充実させることによって、今まで遠くまで行かなくてはいけなかったものを地域の中でサービスを受けられるようにするといったような考え方でございます。全ての公共施設を削減するというよりは、適正な配置にしていきながら、地域の皆さんのサービスが向上するというような視点で考えています。

公共施設につきましては、学校やコミュニティ施設、福祉施設など、それぞれいろいろな特性がありますので、そういったサービスの中身なども踏まえながら、適正な配置については順次検討して進めていきたいと思っております。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** その「適正な」という言葉が非常に難しいなと思っております。適正ということで縮減される可能性もあるし、適正ということで配置が細かくされる可能性もある。どっちから見るかということで、単に適正ということで全てが収まるかということ、私はそこが非常に危うい言葉遣いだなと思っております。

私も天文台については、小学校を廃校にして1つにしていくことについては、地域の拠点を、そして、暮らしのいろいろな思いのある拠点を奪うということになりかねないということでは、賛成できないということをはっきりと言っておきたいと思えます。

市の説明の中でも、小学校2つが廃校になるんだということが明示されないような周知のされ方は、非常に問題だと思っております。施設をどうしていくのか、学校をどう建替えていくのかについて、しっかりと市民の声を受けられるようなやり方をして、中途半端な統廃合によって施設が使いにくくなる、使い勝手が悪くなるということがないようにしっかりと考えていただきたいと思えます。終わります。

**【金井会長】** ほかにございますか。山田委員。

**【山田委員】** ご説明ありがとうございます。例えば46ページなどで誘導施設として様々記載してありますけれども、この計画に沿って今後進めるにあたって、例えば公共施設であれば、再編・集約というのは行政主導でやりやすい面もあると思うんですけども、例えばス

一パーだったり、クリニック、医療機関だったりというのが地域にあったほうがいいだろうと思ったときに、行政だけで必ずしも決められるものでもないと思います。民間は民間で、商業的に成り立ちそうであれば出てくるでしょうし、そうじゃなければもしかしたら来ないかもしれない。いろいろあると思うんですけども、行政が考える望ましい姿に近づけていくにあたって、どういった形で今後アプローチというか、協力というか、そういったことをしようとしているのか、もし具体的に実現するための手法など考えているものがあれば、教え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】** まず、この立地適正化計画の制度の中では、先ほど66ページでご説明したとおり、届出制度に基づいて誘導していく形になります。この届出制度の目的というのは、例えば、本来、都市機能誘導区域内につくってほしい都市機能を都市機能誘導区域外につくろうとしたときに、届出をしていただいて、なるべく区域内につくってもらえませんかみたいな、そういった機会を設けるといようなものになっております。

これについては強制力がないものですから、なかなか難しい部分も制度的な課題としてはございます。そういった部分は、誘導施策の中で触れている部分もございますが、別途、ソフト的な施策も必要だと思いますので、それぞれ商業ですとか、医療ですとか、そういった関係部署とも連携しながら取り組んでいければと思います。

以上です。

**【金井会長】** ほかにございますか。中村委員。

**【中村委員】** 居住誘導区域というのが54ページで示されていて、ほとんど市内全部黄色くなっているんですけど、例えば、53ページで工場だったら残していきたいから、工場のみが立地する地域は除きますと書いてあります。ただ、過去においては、工場が立地するような用途地域は制限が緩いので、工場が移転してしまうと大体マンションになってしまうわけですね。

農地については、先ほど生産緑地の話もあったんですが、公園や緑地等を積極的に保全したいと書いてあるのに、除いているのは都立公園だけで、元々住宅になりようがないところのわけですね。例えば、生産緑地はたくさんあるわけですけど、そういうところを居住誘導区域にしてしまうというのは、何か矛盾しているような気がするんですけど、緑地を残すというようにはできないものなんですか。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** ご指摘のとおり、今回、居住誘導区域からまず除くものを53ページでお示しをしていますが、これを反転させたものが54ページの居住誘導区域として設定していくところになっております。

工業の保全ですとか、緑地の保全については、いろいろな施策で市の方も対応しているところがございますが、生産緑地でも、相続等があればやはり削除して、宅地化されてしまうものがございます。立地適正化計画の中で、居住誘導区域から除くというのは、できなくはないんですけど、なかなか難しい部分もあるのかなと思います。

この計画の紐づいている制度だけではなく、いろいろな農地、農業の保全ですとか、緑地の保全の制度を絡めながら、関係部署や関係機関などと連携して対応していくことが必要かなと思っております。今後ともそういった視点で、工業の保全や農地の保全について取り組んでいければと考えています。

以上です。

**【金井会長】** 中村委員。

**【中村委員】** ほとんど全部黄色になってしまっていると、どこでも家を建てるんだみたいにしかな見なくて、生産緑地を含め、できるだけ農地等を残していくんだという市の意思が欲しいなと思いましたが、何か少しこれだと心もとない気がしたんで、質問させていただきました。以上です。

**【金井会長】** ほかにございますか。

特にないようですので、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、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。事務局より説明をお願いします。梶原都市計画課長。

**【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3-1、3-2を用いてご説明いたします。

まず、資料3-1の1ページをご覧ください。「1 特別用途地区の活用」です。今年の7月の都市計画審議会でご説明をさせていただいておりますけども、今回検討している取組は、東八道路沿道で、緑とにぎわいを創出すること、そして、ポテンシャルを活かした商業・工業等の土地利用を適切に誘導することを目的としたものとなっております。

それに向けまして、まず、この野崎三、四丁目地区において、東八道路に接する敷地かつ周辺環境への十分な配慮等を条件としまして、現在の用途地域では立地できない建物用途の立地を可能にするため、「特別用途地区」を活用するものとなっております。

少しめくっていただいて、4ページをまずご覧いただければと思います。下段、最後の「5 その他」です。この地区では、今回ご説明します「特別用途地区」と併せて、沿道の緑化空間の整備などを別途定めました「東八道路沿道における景観ガイドライン」を踏まえた景観を誘導していくために、三鷹市景観条例に基づき定める「景観重点地区」についても併せて指定を検討しております。

この制度につきましては、三鷹市景観審議会において、意見をいただきながら検討しているところですが、都市計画とも関連してきますので、今後、都市計画審議会でも随時ご報告させていただければと思います。

続きまして、資料3-2の1ページをご覧ください。東八道路沿道（野崎三、四丁目地区）のまちづくりとしまして、「特別用途地区」と「景観重点地区」の指定に向けた説明会を開催しましたので、その結果について、ご説明させていただきます。

「1 概要」です。説明会は、4月4日と6日の2回開催しまして、合計27名の方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。説明会でいただいたご意見、ご質問について幾つかご説明をさせていただければと思います。

まず、3番をご覧ください。東八道路沿道の緑化空間は、必ず整備する必要があるのかというご質問をいただきました。市の回答としまして、①特別用途地区により、建物用途を緩和する場合は、幅5メートルの緑化空間の整備を義務づけていく、②景観重点地区により、景観の届出対象となる場合は、緑化空間の整備に可能な限り協力いただく、これは①の対象外での場合には、緑化空間の整備に可能な限りご協力をいただくということです。最後、③戸建て住宅など、建物用途を緩和しない場合、または、景観の届出対象外となる場合は、敷地が狭くて整備が難しいという部分もございますので、沿道の緑化などにご協力いただくということを考えていると回答しております。

続きまして、めくっていただいて、9番をご覧ください。工場は、業種により、大気汚染や悪臭等が懸念されるものもあるが、このような工場も緩和するのかというご質問がありました。市としては、周辺関係を大きく悪化させるおそれのある工場の緩和までは考えておりませんので、周辺環境を悪化させるおそれが少ない工場においても、騒音ですとか、振動、大気汚染、悪臭などの対策もしてもらった上で建築可能とすることを考えていると回答しております。

次の3ページの18番をご覧ください。農地を保全していくようなまちづくりも考えてほ

しいというご意見をいただきました。市としましては、東八道路沿道で農地を続けていただくことが、緑を感じさせるまちづくりの取組の1つになること、一方で、生産緑地で設置できるようになった農産物の直売所ですとか、加工施設などが、用途地域の制限により建築できないという課題もございますので、そういった課題への対応も今回検討している特別用途地区などで考えていくと回答をしております。

その他のご質問については、後ほど市の回答と併せてご覧いただければと思います。

なお、今回お配りした参考資料2としまして、説明会で配付した資料を添付しておりますので、こちらも後ほどご参照いただければと思います。

資料3-1へお戻りいただいて、1ページをご覧ください。中段「2 指定区域(検討案)」です。都市計画を決定する区域は、一般的に道路等の地形地物で設定するものであることから、特別用途地区を指定する区域は、図の青点線で囲まれた範囲を考えております。ただし、この特別用途地区による建物用途の緩和については、あくまでも東八道路に接している敷地を条件として考えていきたいと思っております。

続きまして、2ページをご覧ください。特別用途地区等の内容の検討案についてです。「①規制する建物用途」です。周辺の住環境への影響が特に大きいこと、それから現在区域内で立地がないことから、ホテルですとか、旅館、マージャン屋、パチンコ屋等について、この区域内で建築を規制していくということを考えております。

次に、「②緩和する建物用途」です。東八道路沿道のポテンシャルを活かした商業・工業等を誘導していくため、区域内の現状の立地状況のほか、三鷹市全体で建築できる場所が限定的な、農業用を含む工場の受皿といった観点や、東八道路沿道の別の箇所では工場等の建物用途を緩和している第一種特別住工共生地区、野崎1丁目の方ですが、この状況などを踏まえまして、今回の区域で東八道路に接している敷地であれば、建築を可能とする建物用途を設定しております。

緩和する建物用途としまして、四角で囲っておりますが、店舗等部分の床面積が10,000平方メートル以下の店舗・飲食店ですとか、事務所、それから作業部分の床面積が150平方メートル以下で危険性や環境を悪化させるおそれが少ない、用途地域で言いますと、近隣商業地域でも建築できるような工場、それから、作業場部分の床面積が1,000平方メートル以下の自動車修理工場などを考えております。

なお、先ほど既に指定されていると申し上げました第一種特別住工共生地区におきましては、工場は、作業場部分の床面積の制限は特になく、業種を限定していますが、準工業地

域でも用途地域的には建築できるようなものまで緩和しております。自動車修理工場についても、そちらの地区には、作業場部分の床面積は制限なしで緩和しているんですが、今回の地区に関しては、隣接して住宅が多く立地しているという現状も鑑みまして、工場等についてそこまでの緩和はしないということで考えております。

また、※印で記載しておりますが、建物用途の緩和については、例えばなんですけど、敷地面積5,000平方メートル以上を条件にしまして、2段階で緩和を検討しております。例えば、先ほどの自動車修理工場であれば、第1段階の敷地が狭い場合は、作業場の床面積は300平方メートルまで、第2段階の敷地が広い場合は、今回お示ししている作業場の床面積1,000平方メートルまでするということなどを考えております。

続きまして、下段の「(2) 周辺環境への配慮事項」です。ただいまご説明しました緩和する建物用途に関する建築物を建築等する場合の周辺環境への配慮事項について、既に指定されている特別住工共生地区でも実施している建築制限がございますが、そちらのほか、現状の住宅が隣接している状況ですとか、東八道路沿道における景観ガイドラインで示している緑の連続空間へのご協力などもありますので、そういったものを踏まえて、制限や手続きを義務付けるということを考えております。

先ほどの2段階に関連して、一番下の※印で記載しておりますが、2段階目で、より建物用途を緩和する場合は、制限項目の追加ですとか強化というものも併せて考えていきたいということをお示ししております。

次に、3ページをご覧ください。主な配慮事項について、ご説明をいたします。まず「① 建築制限・対策」の一番上の日照・採光・通風・圧迫感の項目をご覧ください。これらの対策としまして、1つ目の丸のとおり、隣地境界線と建築物の距離の制限、いわゆる壁面後退を義務づけていきます。こちらについては、敷地面積により後退距離が変わる、敷地がより広くなれば後退距離も広くなるということですが、既存の特別住工共生地区でも同じ制限を義務づけておるところでございます。

また、2つ目の丸のとおり、道路境界線と建築物の距離の制限も義務づけていきたいと考えています。特に今回、東八道路沿道の景観ガイドラインの関係がございますので、東八道路からは5メートル以上の壁面後退をしていただきたいと考えております。

続きまして、騒音・振動の項目です。今、ご説明した壁面後退もこれらの対策になるのかなと思いますが、そのほかとしまして、こちらの項目の丸の2つ目と3つ目ですが、外壁や屋根、東八道路以外に面して設ける開口部については、遮音上有効な構造を有するものとし

てもらおうとともに、騒音規制法などによる規制基準の遵守も義務づけていきたいと考えています。

次に、その下、光害の項目ですけれど、隣接して住宅が多く立地しているため、光害の対策として、隣地境界に遮光壁や緩衝緑地等を設置してもらうことを義務づけていきたいと考えております。

続きまして、「②まちづくりへの寄与」の景観等の項目です。東八道路沿道における幅5メートル以上の緑化空間の整備や、緑化空間等と調和する色彩基準への適合など、東八道路沿道における景観ガイドラインの遵守を義務づけていきます。

めくっていただいて4ページをご覧ください。「③その他」の手續等の項目です。特別住工共生地区と同様に、三鷹市まちづくり条例に規定する特定開発事業に該当するものとしまして、特定開発事業の申請手続きを遵守してもらうほか、三鷹市環境配慮指針における環境配慮基準や三鷹市開発事業に関する指導要綱に基づく指導等を行って、しっかりと確認をしていきたいと考えております。

規模の大きい店舗などが立地した際に懸念される、交通安全や交通量への対策については、この環境配慮基準において、必要駐車場台数の確保や出入口の位置などを指導していくことを考えております。

最後に、4ページの中段、「4 経過と今後のスケジュール(予定)」でございます。まず、今回のような建物用途の緩和を伴う特別用途地区の指定につきましては、建築制限条例に国土交通大臣の承認が必要となってきます。都市計画の決定については、今年度中を目指すところですが、国土交通省との事前の協議がございますので、それ次第で進捗は変わってくるのかなと思っています。

現在も国との協議は進めておりますが、一定程度目途が立った時点、8月頃には設定できると現在考えておりますけれども、今回説明した内容について、再度住民説明会を開催する予定です。

そちらでいただいた意見を踏まえまして、都市計画の素案がまた整いましたら、都市計画審議会でご報告させていただ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。ご質問のある方はどうぞ。野村委員。

**【野村委員】** ご説明ありがとうございました。東八道路沿道で緑化空間をつくってもら

うということベースにするわけですが、現実にもどの程度進められると予測しているのかということを確認したいと思います。

それと、壁面後退ですかね、東八道路から5メートル後退して建物を建ててもらおうというのですが、緑化空間がつかれず、例えば、駐車場になってしまい、単に建物を後退しただけにならないのか、そのあたりの実効性がどの程度担保できるのかについて、教えてください。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** 東八道路沿道につきましては、全体を対象に東八道路沿道の景観ガイドラインを定めておりますので、現在、こちらに基づき、沿道で建替えがあった場合に協力をお願いしているところでございます。

今回の野崎三、四丁目地区については、この都市計画が決定できましたら、土地利用がよりしやすくなるので、今後建替えをご検討されていくと思うのですが、いずれにしても、緑化空間が整備されるのは、あくまでも建替えに伴ってということと捉えております。

一方、緑化空間の担保性でございますが、壁面後退を都市計画やそれに伴う建築制限条例で定めただけでは、おっしゃるとおり担保性がございませんので、先ほどご説明したようなまちづくり条例に基づく手続きなど、様々な制度を使いながら、緑化空間を整備していただいて、維持してもらうことを担保していきたいと考えています。

以上です。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** 説明会の資料をみても、壁面緑化や屋上緑化という形での緑化の説明はありますが、取りあえず、建て替えたときに緑が見えていけばいいかみたいなことにもなりかねないですし、できれば、百年の森と言っているんだから、ちゃんとした緑や樹木、木陰をつくってもらって、そういう木をしっかりと植えて、長期的に育成していただくということを含めて、協議ができればよりいいのではないかなと思うんです。

それと、東八道路の街路樹の問題もありますが、それは東京都のことなので難しいですけども、そういうことと併せて、木陰ができていくことによる変化というのが、絶対出てくると思います。その辺りも含めて、どう協議していくのか、どう示していくのかということについてはどうでしょうか。

**【金井会長】** 梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** ご指摘のとおり、特にこういった夏の暑さが厳しくなっていく中

で、緑化をいかに民地でもやっていただくのかというのは、非常に大事だと考えております。そういったところでこのガイドラインですとか、ガイドラインの実現性を高めていくための都市計画制度の活用も併せて考えているところです。先ほどのまちづくり条例に基づいた事業者との協議ですとか、あとは、緑化は最初に整備するときもそうですし、管理上の問題等も出てきますので、そういったところでどう支援していくのかですとか、あるいは、大分先の話かもしれませんが、一定程度緑化空間が整備されれば、それをみんなで管理していく方法を考えていくとか、そういったところを見据えながら、今後検討を深めていければと考えております。

以上です。

**【金井会長】** 野村委員。

**【野村委員】** いずれにしても、地権者さんを含め、建物に関係する方々の理解も必要なわけですし、そこに対して何らかのインセンティブとして、この建物用途の緩和がどこまで効くのかは、様子を見ていかなくちゃいけないと思います。緑をきちっと守っていくという考え方と、それについての支援を市としても検討し、併せて考えていくのが必要じゃないのかなと思いました。ありがとうございます。

**【金井会長】** ほかにございますか。

それでは、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に、一言ご挨拶をお願いいたします。尾崎委員。

**【尾崎委員】** 尾崎と申します。審議会の委員のお話をいただいたときに、全く知らない分野でしたので、自分がお役に立てるのかどうか、お引き受けするかどうか、悩みましたが、何か学ぶことがあるのではないかと思い、軽い気持ちで引き受けてしまいました。

予想どおり、この分厚い資料が送られてきたときに、何を書いているのかよく分からず、途方に暮れたのですが、事前にご説明をいただいたり、自分なりに都市計画に関する資料を読み込んでみたり、あと、この場で様々な立場の方の話聞くことで、より理解を深めることができました。

私は、三鷹に移り住んで8年になりますが、何よりこの2年間で、自分の中で三鷹愛が生まれました。また違う視点で、まちを見ることもできるようになったのも、大きな収穫だったと思います。

最後になりますが、市民が三鷹に住んで心からよかったと思えるようなまちづくりを期待しております。2年間どうもありがとうございました。

**【金井会長】** 尾崎委員、ありがとうございました。

事務局、何かありますか。梶原都市計画課長。

**【梶原都市計画課長】** 尾崎委員、改めてありがとうございます。

続きまして、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6年9月頃開催の予定でございます。どうぞよろしく願いいたします。

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

— 了 —