

令和7年度第1回三鷹市都市計画審議会

令和7年11月18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7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、4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していただいておりますので、よろしくお願いいたします。

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。

前田まい委員、土屋けんいち委員より辞任願が提出されており、後任を三鷹市議会議員である赤松大一様、加藤こうじ様、紫野あすか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、市長より委嘱状をお渡しさせていただきます。

(赤松委員、加藤委員、紫野委員へ委嘱状伝達)

**【事務局】** 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、赤松委員よりお願いいたします。

**【赤松委員】** おはようございます。このたび信任を頂戴いたしました赤松でございます。今後の三鷹の大事な役目を担うための委員でございますので、しっかりと皆様とともに協議しながら頑張っていきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

**【加藤委員】** 皆さん、こんにちは。ただいま市長から委嘱を受けました三鷹市議会議員の加藤こうじでございます。都市計画審議会委員を務めるのは初めてですが、三鷹のまちづくりにおける最高決定機関という認識もございますので、皆さんとともにしっかりと協議をして進めていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございます。

**【紫野委員】** 紫野あすかと申します。私も加藤委員と同じように初めての委員を務めさ

せていただくことになりました。市民の暮らしのため、まちづくりのために、皆さんと一緒に協議させていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

**【事務局】** ありがとうございました。

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、席上配付資料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いたします。

事前に、中村委員、佐々木委員、金井委員、小林委員より欠席とのご連絡をいただいております。吉野委員につきましては、ご都合により少し遅れてお越しになる予定となっております。

したがいまして、専門委員を除く17人の委員のうち、今のところ13人の委員にご出席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。

審議会の進行についてですが、本日は会長が欠席されておりますので、本審議会条例第5条第3項の規定により、会長職務代理者である伊藤職務代理者に議長をお願いしたいと思います。それでは、伊藤職務代理者、よろしくお願いいたします。

**【伊藤職務代理者】** 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、こんにちは。会長職務代理を務めます伊藤でございます。本日は大変お忙しい中、お集まりをいただきまして、誠にありがとうございます。ただいま司会から申し上げましたとおり、本日は会長が急用で欠席ということでございますので、私が進行させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。これより着座にて進行させていただきます。

さて、これより令和7年度第1回三鷹市都市計画審議会を開催いたしますが、委員の皆様には、ぜひこれまで以上に活発なご意見等をいただき、三鷹のまちづくりにご協力をいただきたいと思っております。

本日の議題は、諮問事項が、「三鷹都市計画生産緑地地区の変更について」、報告事項が「三鷹都市計画東八道路沿道環境誘導地区（素案）について」と、「東京における都市計画道路の整備方針（仮称）中間のまとめについて」の2件でございます。それぞれ三鷹のまちづくりにおいて重要な案件でございますので、委員の皆様の忌憚のないご意見をお聞かせいた

だきたいと存じます。

また、発言の機会を妨げるものではございませんが、会議時間には限りがございますので、発言は簡潔にまとめていただき、質問は重ならないようご配慮いただきますとともに、多くの委員の皆様にご発言いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

それでは、引き続きまして、河村市長よりご挨拶をお願いいたします。

**【河村市長】** 三鷹市長の河村です。お忙しい中、本当にありがとうございます。

今までのご挨拶の中でもありましたけれども、都市計画審議会というのは、やはりまちづくりの基本を決めるところでございますので、ぜひ活発なご議論をよろしくお願いしたいと思います。

昨年も土地利用総合計画2027、そしてまちづくり拠点形成計画2027、ともにこの審議会で審議いただきまして、策定することができました。これも皆様方のおかげだと思っておりますので、よろしくお願いします。

今回の諮問事項と報告事項は、伊藤職務代理者が説明したとおりです。初めに、「三鷹都市計画生産緑地地区の変更について」諮問させていただきます。その後、「三鷹都市計画東八道路沿道環境誘導地区(素案)について」、「東京における都市計画道路の整備方針(仮称)中間のまとめについて」の順でご報告いたします。

諮問事項の生産緑地については、三鷹の緑の根幹をなしている一方、相続税の支払いのための売却や後継者不足が原因で、総面積は減少傾向にあります。生産緑地制度自体の見直しについて近隣自治体とともに国に要請を行いながら、三鷹市としても緑を守る取組を行いたいと考えておりますが、減少速度が著しく、深刻な問題となっておりますので、ぜひ忌憚らないご意見をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

**【伊藤職務代理者】** 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、議長が指名します。赤松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おりますが、おおむね12時をめぐりに会議を終了したいと思いますので、ご協力をお願いいたします。

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】** 7三都第272号。令和7年11月18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7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7年度諮問第1号 三鷹都市計画生産緑地地区の変更について

(諮問文を会長に渡す)

**【伊藤職務代理者】** ただいま諮問がありました日程第1、諮問第1号「三鷹都市計画生産緑地地区の変更について」、提案理由の説明を求めます。

**【河村市長】** 諮問第1号 三鷹都市計画生産緑地地区の変更について、提案理由をご説明いたします。

近年、農地は減少しているものの、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います。そのため、三鷹市では平成29年に改正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まいりました。

変更の内訳につきましては、宅地や公共施設用地等に転用され、生産緑地の機能を失ったため、削除する面積が約22,190㎡、19件、良好な都市環境の形成に資するため、追加指定する面積が約3,190㎡、6件となります。また、地積更正などによる精査により、約570㎡の増加がございました。

この結果、生産緑地全体では約18,430㎡の減少となり、指定面積を約124.46haから約122.62haに変更するものでございます。

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て、市において決定することになります。

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。

**【伊藤職務代理者】** 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。

**【高橋都市整備部長】**

私から、補足説明をいたします。資料1の1ページをご覧ください。現在、三鷹市の生産緑地地区は、約124.46haございます。今回はこれを「第1 種類及び面積」にお示ししてまいりますとおり、約122.62haに変更することについて諮問させていただくものでございます。

それでは、まず、生産緑地地区の削除についてご説明いたします。1 ページの「第2 削除のみを行う位置及び区域」をご覧ください。今回削除する19件、削除面積約22,190㎡をお示ししております。削除とは、相続に伴う宅地等への転用や、公園・道路などの公共施設として活用されたことによって、畑としての機能が失われた生産緑地を、指定から外すものでございます。

地区番号212の欄をご覧ください。北野三丁目地内で、削除面積を約4,440㎡とお示していますが、そのうち約540㎡が道路の事業用地として活用されるために削除するものです。その他の箇所が、相続や指定から30年経過したことによる生産緑地の買取り申出に伴う削除であり、住宅などになっております。

図面では、A3の折り込み、生産緑地地区の計画図の右上にあります図面番号が10/13をご覧ください。左下にあります212と記載している箇所の黒く塗り潰してあるところが、今申しあげました削除するところでございます。そのうち、右側の縦に長く黒く塗ってある箇所が道路事業用地として削除するものになります。

恐れ入りますが、2 ページにお戻りください。続きまして、新たに生産緑地地区に追加する農地についてご説明いたします。「第3 追加のみを行う位置及び区域」をご覧ください。今回追加する6件、追加面積約3,190㎡をお示ししております。

次に、3 ページをご覧ください。新旧対照表になります。全体の件数は、4 ページの表の合計欄にお示したとおり、276件が272件となり、面積としましては、約124.46haが約122.62haとなって、約1.84ha減少いたします。また、表の一番右の摘要の欄に記載しております精査による面積の増減についてですが、これは地積更正などによるもので、結果面積が約570㎡増加いたします。

次に、5 ページをご覧ください。今回の変更につきまして、都市計画の案の理由をお示ししております。また、A3の折り込みの図面は先ほど一部ご覧いただきましたが、生産緑地地区の計画図となります。各計画図の左下の凡例にありますとおり、黒で塗り潰されている箇所が今回削除する区域、ピンクに着色されている箇所が今回追加する区域となります。また、最後のページには、令和7年度三鷹都市計画生産緑地地区総括図を添付しております。

以上が、三鷹都市計画生産緑地地区の変更についての概要となります。

なお、都市計画法第17条の規定に基づき、10月6日から10月20日までの2週間、案の縦覧を行いました。市民及び利害関係者の方からの意見書の提出はありませんでした。

また、参考資料1は、特定生産緑地の解除についてです。特定生産緑地につきましては、

生産緑地の指定から30年を経過するまでに指定を行う必要がありますが、今年度期限を迎える生産緑地については、対応が完了しております。そのため、新たな指定はございませんが、生産緑地の削除に伴う解除が約1.66haあり、地積更正等に伴う精査による0.05haの増を加えますと、特定生産緑地全体では約109.79haとなります。後ほどご確認いただければと思います。

なお、参考資料2は、特定生産緑地解除の告示用の資料となります。

説明は以上でございます。三鷹都市計画生産緑地地区の変更につきまして、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

**【伊藤職務代理者】** 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、質問等あれば、ご発言願います。

**【高谷委員】** 若干の追加はあるもののまた生産緑地が減少するそうですが、先ほど、緑地は三鷹の宝だというお話もありました。買取りの申出があってもなかなか買い取れない状況ですが、三鷹の緑地を守るという観点から、積極的に買取りを検討しなければいけません。ただし、そこには財政上の課題もあります。そのあたりの考え方について、市は今どのように考えていますか。

**【河村市長】** 生産緑地の買取り申出は、主に相続等が発生したときに行われます。市が先行して買う権利を持っていますが、相続税対策もありますから市場価格で求められ、価格の折り合いがつかない実態があります。また、申出が行われる所が必ずしも公共用地として適地でない場合もあります。こうした齟齬があると農地が減ってしまう原因となります。

三鷹の場合、令和5年から令和6年にかけて、東京都の補助金を使って、玉川上水沿いの農地の買取りを行いました。恐らく、農地を所有されていた方も、価格面での調整に対し一定程度配慮してくださったのではないかと思います。お陰様で、かなり広い面積の農地を、農業的な体験ができる用地として、これから一般の皆さんに開放していくことができると思います。こうした事例は、今まで三鷹においてまれではありますが、都市農業を保全するという市の姿勢を貫徹できる、いい機会でありました。これからもそのような機会を探っていきたいと思っています。ご指摘のように財源の確保等難しい問題がありますが、隘路を探ってまいります。

**【高谷委員】** 機会を逃すことなくアンテナを張っていただいて、また同様の機会があれば、ぜひ取り組んでいただいて、何とか減りゆく緑地、農地を保全するようにお願いしたいと思います。

**【紫野委員】** 先ほど市長もかなりの規模で生産緑地が減っていると述べられておりました。所定期間の経過により、これまでに全体ではどれくらいの三鷹市の生産緑地が削除され、面積が減っているのか、推移はどのようになっているのか、分かる範囲で教えていただければと思います。

**【梶原都市計画課長】** 生産緑地面積の推移についてご質問いただきました。平成4年の法改正以降、新たな生産緑地の指定に取り組んだところ、平成5年時点で約190haを市内で指定できました。ただし、制度的に相続でどうしても減ってってしまうということで、この間三十数年で、おおよそ年間平均すると2haずつの減少となっております。実は、この法律に基づいた生産緑地の効果が30年ということになっておりまして、冒頭部長からも説明がありましたが、30年を過ぎる前に特定生産緑地をさらに上掛けで指定すると10年延長できるという、簡単に言うとそういった制度になってございます。その最初に30年を迎えたのが令和4年で、30年を迎えたもののうち、およそ95%以上は特定生産緑地に乗っていただいて、残りの5%弱の生産緑地について、所有者さんのご都合に応じて30年過ぎたので買取りの申出をいたしますというのが、先ほどの期限の経過により買取りの申出が出たというところでございます。

こちらはおおよそ5.4ha程度ございまして、今のところ、その内6割ほどが買取り申出をいただいています。それ以外のものは、割と規模が残っているものが小さくて、農地の横の、例えば農業用の倉庫の基礎がかかっている、ビニールハウスがのっている、そこに車を停めたいといった形で生産緑地を一応外しておくところが残っているというような状況ですので、30年経過による買取りの申出というのは、ここである程度一段落したと思っております。

ただし、そうは言っても、相続等で減少していきますので、市長からのお話もあったとおり、可能な限り残していける方策を検討していきたいと思っております。

**【紫野委員】** 様々な所有者さんの事情があって、農業も続けていけないという、やむを得ない事情というのは、仕方ない部分というのはあると思います。しかし、このままですと農地が年間2haずつ減っていくということで、環境の面でも、地震などの災害、防災対策としても、生産緑地をできるだけ残していくために、自治体の支援というのは必要なのではないかと思えます。市としては、これまでどのような支援をされているのか、また、国や東京都に対しても、生産緑地を残すための要望などを強くしていただきたいと思いますが、その辺りはどのような支援をされているのか、考えておられるのか、お伺いします。

**【塚本農業委員会事務局長】** 農業施策といたしまして、まず、先ほどお話していましたが、担い手が高齢化して不足しているという状況があります。そのような農地に対しましては、平成30年度に制度ができました貸借という制度があり、貸借がしやすくなるということを利用しまして、農協さんと協力して貸借を推進しております。今、現時点で10,000㎡以上、10件以上の貸借を実施しております、毎年更新や推進している状況でございます。

また、東京都や国に対しましては、一自治体だけでは影響力は小さいため、東京都農業会議という農業委員会の上部組織を通じて、毎年要請をしています。

**【紫野委員】** 所有者さんの努力に任せるのではなく、三鷹市として緑地を残していくための支援の対策、施策も推進していただけるよう要望します。

**【石井委員】** 皆さん今、ご議論、ご説明していただきまして、生産緑地のことにつきまして、本当に深く考えていただきましてありがとうございます。皆さんご認識のとおりのごとでございまして、これをどう解決するかというのは、市レベル、市議会議員のレベルでは難しいと思います。市民の皆さんを巻き込んで、世論を挙げて国に訴えていかなければならないと思います。ぜひ市民の皆さん、私たちもちろん、先週行われました農業祭などを通じましてアピールをし続けていただいて、世論がそのようになるようにしていただけるのが一番よろしいかと思えます。

また、今回生産緑地が1.8ha減るということですが、1haはおよそ小学校1つ分であると説明しています。つまり、今回小学校2つ分がなくなってしまったということで説明していただくと、一番子どもたちに分かりやすいかなと思います。

**【伊藤職務代理者】** 他に質問等ございますでしょうか。

ないようでしたら、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「三鷹都市計画生産緑地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)

ご異議なしの声をいただきました。ご異議なしと認め、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、一旦審議会を休憩いたします。

( 休 憩 )

**【伊藤職務代理者】** 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。

7 三都審第3号。令和7年11月18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7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7年11月18日付7三都都第272号の諮問について、当審議会の意見は下記のとおりであります。

記。

1、審議結果。(1) 令和7年度諮問第1号、三鷹都市計画生産緑地地区の変更については、審議どおり異議ありません。

(答申文を市長に渡す)

**【伊藤職務代理者】** 河村市長、ご挨拶をお願いします。

**【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。今、審議会の中で、三鷹のまちづくりについて、やはり重要な視点であるということをご確認いただいたと思っております。石井委員さんからも、農業委員会の立場で貴重なご意見いただきましてありがとうございます。この答申を受けて、まちづくりのさらなる前進にご指摘を受けた意見もありますので、ぜひ国や東京都にも、これからも働きかけて頑張っていきたいと思えます。

どうもありがとうございました。

**【伊藤職務代理者】** ここで、公務の都合により、市長は退席いたします。

続いて、日程第2、「三鷹都市計画東八道路沿道環境誘導地区(素案)」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】** 三鷹都市計画東八道路沿道環境誘導地区(素案)につきまして、資料2-1から資料2-3と参考資料3を用いてご説明をいたします。

本件につきましては、昨年の7月の都市計画審議会で、「東八道路沿道(野崎三、四丁目地区)のまちづくりについて」としてご説明をさせていただきました。その後、国土交通省と協議を続けまして、今回、都市計画の特別用途地区について、素案が整いましたのでご報告させていただきます。

前回の都市計画審議会では報告から時間が過ぎておりますので、最初に、参考資料3の昨年8月に行った説明会の資料を用いまして、これまでの経緯と目的を再確認させていただければと思います。お手元に参考資料3をご用意ください。

こちらが説明会で使ったパワーポイントの資料をツーアップで印刷したものでございまして、1ページに2枚ずつ載って、それぞれ右下にページが記載をされております。こちらを1枚めくっていただいて裏面の4ページ、「東八道路沿道のまちづくりについて」というパワーポイントをご覧ください。野崎三、四丁目地区の東八道路沿道におきましては、令和5年3月に策定した「東八道路沿道における景観ガイドライン」に基づき、東八道路沿道の土地利用に合わせて、緑とにぎわいの創出、商工業の適切な誘導を行うため、まず、景観重点地区、それから、都市計画で特別用途地区の指定を行うとしておりました。こちらの①の景観重点地区の指定につきましては、本年3月、景観計画を改定しまして、「東八道路沿道野崎三、四丁目地区」という景観重点地区を先行して指定し、緑やにぎわいを感じさせる景観の誘導を行っております。そうしまして、②の特別用途地区の指定、こちらが今回ご報告させていただきたく取組となっております。

本素案につきましては、東八道路沿道において、景観重点地区の指定と併せて、良好な住環境を維持しながら、幹線道路のポテンシャルを生かして、商業や農業を含む都市型産業の土地利用を適切に誘導することを目的としております。こちらの参考資料3を何枚かおめくりいただいて、右下に14と記載してあるページをご覧くださいよろしいでしょうか。

(3) 特別用途地区の指定(検討案)というタイトルになっております。特別用途地区とは、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別な目的を実現するために、用途地域を補完して定める都市計画です。特別用途地区を指定すると、用途地域の指定で立地できないものであっても、東八道路沿道の商業や農業を含む都市型産業の活性化を実現するために必要なものは、周辺住宅地への環境配慮というのが条件になりますが、立地誘導ができるようになり、きめ細かい用途規制を実現することができます。

15と書いてあるパワーポイントをご覧ください。(3)の特別用途地区の指定(検討案)というタイトルになっています。東八道路沿道での特別用途地区の過去の例として、右下の青色の線で囲った部分で、スズキのディーラー、帝国インキや日本交通(タクシー会社)などがある地区になっていますが、こちら、平成16年に特別住工共生地区を指定しておりまして、主に工業系の用途の緩和と周辺環境への配慮という規制を併せて行っている事例でございます。

こちらを踏まえまして、資料2-1のほうにお戻りください。資料2-1につきましては、前回からの変更や、新たに追加になった要素について赤字で記載をしております。

まず、1ページ目の下段です。2、東八道路沿道(野崎三、四丁目地区)における特別用

途地区の活用のうち、(1)の指定区域です。こちらは特に変更はありませんが、東八道路沿道のうち、野崎三丁目、四丁目の地区で、図の青色の点線で囲われた区域で、地形地物や行政界などを考慮して特別用途地区の指定をします。ただし、用途の緩和の対象となってくるのは、あくまで東八道路に面した敷地を対象としておりまして、東八道路沿道がオレンジ色の準住居地域になっており、奥が緑の第一種低層住居専用地域になっております。通常、この2つの色に敷地がまたがりますと、過半といいまして、より多くの色が塗られているほうの用途地域に合わせる形になりますが、この東八道路沿道の敷地については、そうであっても沿道の準住居地域の用途地域に合わせていけないかというところの取組でございます。

2ページをご覧ください。(2)特別用途地区の内容で、ア、規制及び緩和する建物用途の2番目、(イ)緩和する建物用途です。こちら敷地面積5,000㎡を閾値としまして、2区分で緩和を行うということで、今回、取組を行うことを検討しました。まず、このページの下段、四角で囲った第1区分では、オレンジの準住居地域までではなくて、第一種住居地域という少し手前の用途地域というか厳しめの用途地域、敷地が5,000㎡いかないところについては、例えば、店舗で3000㎡までなど、少し控えめな建築物が建築可能という形で、その他事務所、農業用加工施設、自動車修理工場で作業場が300㎡などのものを緩和するということで、今回案をつくりました。

3ページをご覧ください。今度は、敷地が5,000㎡以上になる第2区分について、緩和できる用途の内容を四角で囲っております。第2区分のほうで、前回ご報告したような準住居地域で建築可能な店舗や飲食店、事務所に加えまして、自動車修理工場で作業場の床面積が1000㎡以内のものを緩和するというところで検討をいたしました。

続きまして、この緩和を受けるに当たっての条件として必要となる周辺関係の配慮事項が、次に記載しております。イとしまして、周辺環境の配慮事項(建物の用途を緩和する条件)ということで、下の(ア)の建築制限・対策というのは前回の報告と同様ですが、こちらは先ほどの特別住工共生地区で制限内容として取り組んでいるものを参考にして規定しております。

4ページをご覧ください。その他の事項としまして、延焼の耐火性能への対策や騒音・振動や公害防止、臭気の対策の措置を講ずるという形にしております。

5ページをご覧ください。こちらでは、交通の面で自動車の主要な出入口の位置や幅、周辺の見通しの確保のための空地の設置、衛生面の対策も義務づける内容としております。また、敷地面積5,000㎡以上の第2区分では、三鷹市のまちづくり条例に規定する有識者会議

等の対象とするなど、環境に配慮する規定をより一層強化しまして、周辺環境の悪化、または利便性・住環境の低下を防止しております。第1区分より第2区分のほうが緩和されている分、制限内容がより厳しく、先ほどの第一種住居地域ですとか準住居地域で建てられるものより、農業用の加工施設や自動車修理工場が少し緩和的であるため、こちらの制限内容はより厳しくなっているというような作りになっております。

6ページをご覧ください。3、住民説明会です。来年の1月に、2回の住民説明会をこちらの内容で開催する予定です。令和8年1月15日(木)と、17日(土)を予定しております。

4、経過と今後のスケジュールです。この後、その結果を受けまして、2月に予定しております、今年度第2回の都市計画審議会で、説明会・意見募集の結果を都市計画原案として報告させていただければと考えております。また、都市計画審議会への諮問答申は、最終的なものは7月を予定しております。

資料2-2をご覧ください。こちらは東八道路沿道(野崎三、四丁目地区)のまちづくりに関する説明会、先ほどお話しした前回の説明会の開催結果です。

1、概要です。説明会は、令和6年8月29日と、それから31日、2回開催しまして、12名の方にお越しいただきました。

2、意見及び質問並びに市の回答をご覧ください。説明会でいただいた特別用途地区についてのご意見、ご質問について、代表的なものを1つご紹介させていただければと思います。2ページ、5番のご意見をご覧ください。「指定区域内で東八道路に接していない敷地に住んでいるが、特別用途地区の指定による影響はあるのか」というご質問をいただきました。東八道路に接していない敷地では、先ほどご説明したとおり、建物用途の緩和は行いませんが、東八道路沿道の建物用途を緩和するため、騒音や周辺環境への影響の可能性があるので、壁面後退や騒音対策など、建築制限等を義務づけて配慮していくということでご回答を差し上げております。

その他のご質問等につきましては、後ほどご覧いただければと思います。

最後に、この件の都市計画案、資料3のほうに、都市計画の素案として都市計画図書を添付しておりますので、こちらも併せてご確認いただければと思います。

三鷹都市計画東八道路沿道環境誘導地区についての報告は以上です。

**【伊藤職務代理者】** 説明は終わりました。これより質疑等を行います。ご質問、ご意見等がございましたら、ご発言をお願いします。

**【高谷委員】** ご説明ありがとうございました。今、ご説明をいただきまして見ている限

り、今あるもの、例えば自動車販売店や農業などに配慮している作りとなっていると思いますが、今後何か予想されるものはあるのでしょうか。特別住工ということになってきますと、市内で建て替えができないといった事業所も出てくるとと思いますが、そういったことのこちらへの誘導策も何かお考えですか。

**【梶原都市計画課長】** ソフト的な誘導策については、まだこれからでございますが、こちらの特別用途地区、簡単に言うと、先ほど説明した、先行している特別住工共生地区ほど工場が建てられるものではないということです。どちらかという、商業寄りという作りになっております。ただし、ご説明差し上げたとおり、農業用の加工施設など、現時点で想定があるわけではないですが、市内の、例えば農地の横の第一種低層住居地域でやろうとすると騒音等の心配がございますので、幹線道路沿いなどでおつくりいただくことを検討できないかと都市計画マスタープランで位置付けています。こういった機会を捉えてソフト的な対策を含めて、うまくマッチしていくことが望ましい制度の作りになっております。

**【高谷委員】** 分かりました。この際、その他の三鷹市の課題もここで解決できればという思いです。それ以外でも様々な問題はあるかと思っておりますので、市民意見に耳を傾けながら、活用できるのであれば利用させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

**【山田委員】** 資料2-1の5ページの交通のところの関係で確認です。自動車の主要な出入口は東八道路に接しているというルールを定められていて、それは必要だと思っております。そうではないと他の生活道路などに混雑等の悪影響が出てきてしまうと思うので、これは重要だと思っております。ただし、事業者が店舗の配置等を考えたときに、これを遵守しないということが起きてしまった場合に、こういった形で市として遵守を徹底できるのかというところをお聞きします。

**【梶原都市計画課長】** こちらは、この都市計画の特別用途地区の策定と併せまして条例をつくることとなります。建築基準法に基づく建築制限条例をつくりまして、これにより制限や緩和を規定するのですが、建築基準法に基づいた規定ですので、新しく建てる時は、この規定に基づかないと建築確認が下りないので工事ができません。その後の運用につきましても、基本的にはこの条例どおりやっていただくということが、建築基準法を守るということになるので、そういった中で厳しく見ていけると考えております。

**【山田委員】** 分かりました。ありがとうございます。警察など様々な調整なども必要になるかもしれませんので、それも併せてご検討いただければと思います。

**【紫野委員】** 景観づくりの基準、落ち着きがあるとか、緑を感じられる建物とか、うま

く生かしている建物とか、落ち着いた色彩にするなど、様々な調和性の取れた景観をつくるという計画ですが、この落ち着いた色彩で、マンセル値で使用可能範囲を定めていると回答されているんですが、このマンセル値というのはどのようなもので、どのように使われるのか教えてください。

**【梶原都市計画課長】** そちらの制度は、景観の取組なので、先ほどの参考資料3、説明会で使ったパワーポイントの、右下で10ページと記載のあるところをご覧くださいと思います。括弧して景観重点地区の指定（検討案）となっているところの下にある緑のところのタイトルで、別表1、色彩基準（一部抜粋）と記載されているところです。こういった色によって、明るさや鮮やかさなどのチャートがございます。例えば、外壁は青でくくっている範囲の色が使えるということで、景観の取組で指定をしております。参考に、三鷹市全域という、少し様々な色が使うことができるものが右端の点線の括弧の四角の中にくくったものがありますけど、これより若干使える色の範囲が狭めということで、基本的には、東京都で緑との調和を考えなければいけない地区に指定される色彩基準を、そのまま採用しているという形になっております。

**【紫野委員】** 各店舗の事情など、色々な希望があると思いますが、例えば、建て替えたばかりの店舗なので、すぐにはこの基準に応じられないという個々の事情は、やはり配慮してこの計画が進められていくということによろしいでしょうか。

**【梶原都市計画課長】** ご指摘のとおりです。基本的に、既存で建っている建物について、今すぐ基準に合わせなさいということではありませんので、あくまでも建て替えるときに基準に合わせてくださいというのと、都市計画で言えば、建て替えるときに、先ほどの配慮事項を遵守していただければ、適法に建てられるという取組でございます。

**【伊藤職務代理者】** 他に質問はございませんか。それでは、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「東京における都市計画道路の整備方針（仮称）中間のまとめについて」の報告を受けます。

事務局より説明を求めます。

**【稲垣外環・北野の里（仮称）担当課長】** 日程第3「東京における都市計画道路の整備方針（仮称）中間のまとめ」についてご説明させていただきます。

説明に先立ちまして、皆様に席上配付資料でお配りしたこちらは、11月13日に東京都より公表されたものになります。タイトルが「東京における都市計画道路の整備方針（仮称）」

中間まとめ」パブリックコメント結果の概要」についても併せてご説明させていただきます。

資料3をご覧ください。「東京における都市計画道路整備方針（仮称）－中間のまとめ－<概要版>」についてです。

1 ページをご覧ください。「東京における都市計画道路の整備方針」とは、東京都と区市町が協働で進めているものであり、都市計画道路の整備を計画的かつ効率的に進めるため、おおむね10年間で優先的に整備すべき路線を定めたものであり、過去4回にわたり事業の推進に努めてきました。

現行の第四次事業化計画である整備方針は、令和7年度、今年度末となっていることから、今回、新たな整備方針の策定に向けた基本的な考えとして、この「整備方針（仮称）中間のまとめ」を取りまとめました。

続いて、中身についてご説明させていただきます。その中で、現行の方針からの主な変更箇所を、3点お話しさせていただきます。

2 ページをご覧ください。まず、都市計画道路の現状になります。都市計画道路の延長は約3,200kmに対して、約40年間で約900kmが整備され、令和5年度末時点で約2,100kmが完成しております。

次に、道路整備の基本理念及び基本目標です。社会情勢の変化、道路を取り巻く課題、将来像を踏まえた今後の道路整備の視点から、基本理念は、「都市計画道路ネットワークを形成・充実し、次世代を見据えた円滑な自動車交通と良好な歩行者空間が共存した都市を実現」であります。ここで1点目の変更箇所として、「歩行者空間」というワードが新たに出てきました。基本目標といたしましては、「都市の強靱化、人やモノの自由な移動、安全で快適な道路空間の創出、都市環境の向上」です。基本目標には大きな変更はありません。

続きまして、3 ページをご覧ください。整備方針に定める基本事項及び策定手順になります。計画期間を15年間と定め、基本理念及び基本目標の実現に向け、「都市計画道路の必要性の検証」、「優先整備路線の選定」、「道路空間のリメイクの検討」に取り組んでいきます。ここで2点目の変更箇所といたしまして、「計画期間が15年」です。事業の長期化を考慮し、10年から15年に変更になりました。また、3点目の変更点といたしまして、「道路空間のリメイクの検討」が追加されています。リメイクの検討を通して、歩行者空間拡大など、道路の幅員構成を見直すことで、ゆとりやにぎわい等を生み出す取組になっております。

4 ページをご覧ください。今後の進め方になります。進め方といたしましては、次にご説明させていただく、本中間まとめのパブリックコメントのご意見などへの対応や、優先整備

路線の選定などを行い、令和7年度中に新たな「東京における都市計画道路の整備方針」が策定される予定です。

資料3、「東京における都市計画道路整備方針（仮称）－中間のまとめ－〈概要版〉」については、以上になります。

次に、席上配付資料、「東京における都市計画道路整備の方針（仮称）中間のまとめ」パブリックコメント結果の概要」についてご説明させていただきます。

1ページ目をご覧ください。実施期間は7月29日から1か月間であり、意見数は596通、922件でした。なお、この意見数は、第四次事業化計画時の意見数の約2倍の数になります。回答者の属性、意見の内容は記載のとおりであり、個別路線に対するご意見を一番多くいただきました。1ページ目の一番下の意見数368というところになっております。また、三鷹市内の都市計画道路に関するご意見はありませんでした。

続きまして、2ページから9ページですが、こちらはご意見の概要になります。詳細説明は省略させていただきますが、この中に出てくる主なワードといたしましては、「安全優先」、「防災」、「緑化」、「環境保全」、「暑さ対策」、「柔軟な検討」などでした。

引き続き、こうしたご意見を踏まえながら、東京都及び区市町と連携し、検討を進めてまいります。

**【伊藤職務代理者】** 説明が終わりました。これより質疑を行います。ご質問、ご意見等がございましたらご発言をお願いします。

**【高谷委員】** これからいろいろとご検討されると思うのですが、例えば、今の段階で、東京都の都市計画道路などに対して、廃止を行ってもいいのではないかと思三鷹市が考えている路線はあるのですか。

**【稲垣外環・北野の里（仮称）担当課長】** 検討段階ではありますが、この段階で必要性がないという路線は、今のところない状況であります。

**【高谷委員】** 分かりました。例えば、外環2だとか、あるいは3・4・13号、玉川上水の万助橋から新橋、明星学園の高校までのところの武蔵野の面影が残るところも計画に残っているんですけども、私もあそこは外してもらいたいと思っております。今回、この計画の中で、三鷹市がそれは必要がないというような発言をすれば、それが実現可能になるということよろしいですか。

**【稲垣外環・北野の里（仮称）担当課長】** 仮に三鷹市が必要ないと考えたとして、東京都もそうですし、お話にあった3・4・13号線は武蔵野市との調整が発生しますので、三鷹

市が必要ないといっても、すぐに廃止になるということはないと思います。

**【高谷委員】**　そこは、緑と水の回遊ルートという、大切な武蔵野の緑を残すということで、3・4・13号などは武蔵野との調整も必要だと思いますけれども、実現は可能ではないかと思います。

外環2に関しては、外環道の工事が止まっていますが、地下になったということで、これは必要ないと地元から声を上げて変えてもらわなければ、何のために各市区町で検討して共同でやっていくかということにも関わってくると思うので、しっかり三鷹市としても、市民意見などを取り込みながら考えていただきたいと思います。

**【櫻井まちづくり推進課長】**　例えば、外環2、また、3・4・13号のお話もありましたが、ネットワークという観点では、やはり必要です。ただし、それをやることによる住民の方に対する影響というものも非常に大きなものがありますのが、ネットワークとしては必要ではなかろうかと思います。外環2におきましては、特にインターチェンジが三鷹にはできるので、渋滞をしないかどうかという検証も、今後引き続きやっていきたいと思います。また、その在り方については、引き続き、三鷹市だけの問題ではなく東京都や23区、また26市町村、2町と検討・協議をフィードバックしまして、専門アドバイザー委員会のほうで図りまして、そこで決定をしていくという形であります。総合的な観点を含めて検討していきたいと考えております。

**【高谷委員】**　何だか難しい言葉で色々と言いくるめられている気もしますが、やはり広域的なネットワークという部分ではあろうかと思います。しかし、外環については地下に行き、外環2は地上部になっているということで、インターの周りはある程度整備するという方針は、都のほうでも三鷹市のほうでも考えてやっていますが、全体の中で、それが本当に必要なのかということを議論していかなければいけないと思います。この中でも書かれているように、人口も減っていくという中で、果たしてそれが必要なのかということと、3・4・13号についても、三鷹市は緑と水の回遊ルートと言っている中で、ここは要らないと言える立ち位置をしっかりと示していかなければいけないと思いますが、もう一度ご所見をいただけますか。

**【櫻井まちづくり推進課長】**　その必要性について、三鷹市の考えにつきましては、しっかりと東京都に返していきたいと考えております。最終的にはそちらの周辺、地域、26市、また東京都などとともに最終的な考えを取りまとめた上で、東京都が公表するという形になっておりますので、三鷹市としては、三鷹市の考えを述べていきたいと思っております。

**【高谷委員】** その三鷹市の考えの中に、やはり市民の方々のご意見というものをしっかりと取り入れていかなければいけないと思います。今言いました2つの路線だけではなく、やはりここには何かしてほしい、これは要らないというところもあるかと思っています。個別の路線で何か事業を起こすときには、しっかりとアンケート、住民説明会、意見聴取をやっていただきたいと思っています。そういう流れでよろしいですか。

**【櫻井まちづくり推進課長】** 最終的にこちらの内容につきましては、前回の第四次事業化計画におきましてはパブリックコメントなども行っておりますので、しっかりと地域の意見を聞きながら行いたいと考えております。

**【高谷委員】** 私は、リメイクすることには賛成ですが、市民意見を大事にし、これ以上道路をつくることが必要なのかと、今考えなければいけない時代ではないかと思っていますので、所見だけ述べまして終わります。

**【伊藤職務代理者】** 他に質問等ございませんか。

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。

事務局は、他に何かございますか。

**【梶原都市計画課長】** 本日はありがとうございます。

次回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8年2月頃の開催の予定です。またご案内をお送りさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

**【伊藤職務代理者】** 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、大変お疲れさまでした。ご協力ありがとうございました。

— 了 —