

[速報版]

- 委員長（土屋けんいちさん） ただいまから、まちづくり環境委員会を開きます。
- 委員長（土屋けんいちさん） それでは、休憩を取って、審査日程及び本日の流れを確認いたしたいと思います。
- 委員長（土屋けんいちさん） 休憩いたします。
- 委員長（土屋けんいちさん） 委員会を再開いたします。
- 委員長（土屋けんいちさん） 審査日程及び本日の流れにつきましては、1、行政報告、2、所管事務の調査について、3、次回委員会の日程について、4、その他ということで進めてまいりたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

それでは、そのように確認いたします。

- 委員長（土屋けんいちさん） 市側が入室するまで休憩いたします。
- 委員長（土屋けんいちさん） 委員会を再開いたします。
- 委員長（土屋けんいちさん） 都市整備部報告、本件を議題といたします。

本件に対する市側の説明を求めます。

○都市計画課長（梶原一郎さん） 私のほうから、資料Ⅰを用いまして、三鷹市環境配慮制度の改正について御説明いたします。宅地開発やマンション建設などの開発事業について、三鷹市まちづくり条例に基づく環境配慮指針により、開発事業者が環境保全等に関する環境配慮基準に適合するよう計画しなければならないとしております。近年の開発事業には、狭小地での中高層建築物や、高齢者を対象とした共同住宅など、多様な開発事業が増えており、また、近隣住民の要望も多様化しておりまして、現在の三鷹市環境配慮制度では対応が難しい部分が出てきております。

また、敷地が小さく限られている三鷹駅前地区など、地域の特性に応じた基準が求められているところでございます。1ページの1、主な改正内容と効果です。(1)、駐輪場、二輪駐車場の付け替え基準の新設です。高さ10メートルを超えるものですか、15戸以上の共同住宅などの建築計画があった際には、最低基準の附置義務として、駐車場については計画戸数の0.3倍以上、それから、駐輪場については、ファミリータイプですと、計画戸数の2倍以上、さらに二輪駐車場——バイク置場については、計画戸数の0.1倍以上設けることとしております。

しかしながら、先ほど御説明したように様々な建築条件が存在することから、現在、こちら、ページの真ん中の表の左側の現行の欄のとおり、駐車場の附置義務に変えて、歩道状空地、地上部緑化、雨水浸透施設などを設置する付け替え基準を設けております。これを、表の真ん中と右側の追加というところのように拡充しまして、駐輪場、二輪駐車場についても新設いたします。

これにより、開発事業のそれぞれの状況に応じた計画ができるようになり、事業者から環境配慮への協力をより引き出すことにもつながることが期待できると考えております。

(2)地域のまちづくり方針に基づく地域ルールの適用です。今後の話なんですけれども、地域のまちづくり方針で、駐車場等の附置義務が別に定められた場合については、環境配慮基準の駐車場等の附置義務を、地域のまちづくりの方針の駐車場等の附置義務に読み替えて適用し、地域の特性に応じたまちづくりの実効性を高めていきます。

裏面、2ページです。(3)、宅地造成の規制に関する法律の取扱いの関係です。令和5年5月に宅地造成等規制法が改正され、宅地造成及び特定盛土等規制法として運用が開始されております。これによ

[速報版]

り、東京都では令和6年7月31日に規制区域が新たに都内全域に広がりまして、建築目的の宅地造成から、建築目的以外の谷を埋めるですとか、盛土するなどについても規制の対象となり、規制が強まっております。

一方、三鷹市のまちづくり条例においては、旧法の宅地造成等規制法に基づきまして、この図のとおり範囲なんですけれども、建築目的の傾斜地での宅地造成工事をまちづくり条例の開発事業の対象としております。新法においては、建築目的ではない規制が追加され、三鷹市まちづくり条例とは規制する観点に違いがあることから、法改正の段階でも、条例は改正せずに同様の運用を続けておりましたが、今後も旧法の宅地造成等規制法に基づく区域における宅地造成工事を続けて対象としていきます。

(4)、開発事業の連たんに関する取扱いです。隣接する区域で継続して行う開発事業については、仮に2つのものがあつたとしても、一連性があるとして一帯の開発事業、連たんとして取り扱っております。三鷹市のほうでは、開発事業の完了日から3年以内に隣接地で行う開発事業は連たんとして取り扱っております。

一方、東京都においては、以前は3年という形で運用されていたんですが、令和2年に基準を改正しまして、開発行為なんですけれども、開発完了日から1年以内に隣接地で行う開発事業を連たんとするようになりました。

そもそもこの連たんの考え方が出てきた理由としましては、開発事業が大きくなればなるほど、周辺環境への与える影響も大きくなるため、連続する開発事業における基盤整備ですとか、周辺環境への配慮をより事業者に向けていくためのものです。しかしながら、実際にはこの開発事業者が土地を所有して寝かしておくというコストがかかり、リスクにもなるため、東京都が基準を令和2年に定めて以降、連たんとなったケースはございません。そのため、東京都と同様の1年に変更し、東京都と三鷹市での取扱いの整合を図り、開発事業に対する適正かつ公平な指導につなげたいと思います。

(5)、まちづくり協力金減額要件の改定です。計画戸数100戸以上の開発事業について、地区計画の指定や公共・公益的施設の設置のまちづくりへの協力を行う者は、まちづくり協力金の減額を協議可能としております。さらなるまちづくりへの協力が得られるように、「三鷹市まちづくり拠点形成計画」に基づく都市機能誘導区域内に誘導施設を設ける場合、または、まちづくり推進地区整備方針等、地域のまちづくりに関する方針等への協力が行われる場合を、新たに要件として加えていきます。

最後に、2、改正予定時期といたしましては、1の(1)、(2)の環境配慮基準を令和7年10月1日、1の(3)から(5)の三鷹市まちづくり条例及び三鷹市開発事業に関する指導要綱については、令和7年12月末日を予定しています。

説明は以上です。

○ファシリティマネジメント担当課長（石川隆司さん） 私のほうからは、資料2、包括施設管理業務に伴う公募型プロポーザルの結果について、御報告させていただきます。

まず、業務の目的及び内容ですが、既に議会や委員会等でもお伝えしていますとおり、日常的な維持管理業務を直営で行っている施設等（94施設）について、包括施設管理委託を導入し、これまで各部署で個別に外部委託をしている維持管理業務（保守点検・清掃・小修繕等）を集約化することで、業務の効率化と品質の向上を図ることとしております。主な業務や区分につきましては、項目1にあります表を御確認ください。

続きまして、項目の2、プロポーザル経過になります。募集要項等について、7月14日を提出期限

[速報版]

として、5月26日から7月14日の期間で配布を行ったところ、5社から企画提案書の提出があり、7月23日に第一次審査（書類審査）を行い、4社について第二次審査の対象といたしました。その後、8月1日に第二次審査としてプレゼンテーション等審査を実施し、優先交渉権者を決定いたしました。優先交渉権者につきましては、大成有楽不動産株式会社となっております。

続きまして、項目3、審査内容になります。二次審査につきましては、価格点のほか、「業務の実績及び体制」「施設巡回」「修繕の提案及び実施」「市内事業者との連携」「保全支援業務」等の提案内容について行い、統括責任者、候補者からの説明、質疑への対応、三鷹市が抱える課題の具体的改善の提案などを評価し、優先交渉権者を選定したものととなります。

今回の優先交渉権者に決まった優れた部分といたしましては、業務の実績及び体制の中で、統括責任者の候補者が他自治体の統括責任者を経験しており、質疑対応についても明確に回答するなど、コミュニケーション能力の高さを感じたことや、施設巡回においては、保育園の特性から、空調機の機能や建具周りの状況を重視しているなど、施設用途に応じて重要度の設定を設けるなど、具体的な例を挙げて巡回していることが挙げられたことなどが評価された点となっております。

最後に項目の4、今後の予定になります。まず、優先交渉権者と基本協定の締結を9月下旬を目途に行います。その後、優先交渉権者と内容や進め方の詳細協議を、9月から令和8年3月まで行う予定です。また、この間、市内事業者に対する説明会を11月に行い、契約締結を令和8年3月に行い、令和8年4月からの業務開始を予定しております。

私からの報告は以上となります。

○緑と公園課長（奥嶋 亮さん） 私からは、資料3、公園の返還申出及び公有地化について、御説明させていただきます。

1、上連雀あんず児童遊園の返還申出。上連雀あんず児童遊園は、土地所有者の御好意により土地を借り受け、平成16年9月から開園している公園でございます。しかし、土地所有者から、令和8年3月末までに公園用地を返還してほしい旨の申出を受けました。なお、当該土地については、御自身で活用したいとの考えをお持ちで、一部を三鷹市等へ賃貸することや、売却する意思はないとのことでした。

(1)、上連雀あんず児童遊園の概要でございます。所在地は、三鷹市上連雀二丁目7番11号になります。面積は897.06平米になります。(2)に案内図がございます。

裏面、2ページ目、2、丸池公園の公有地化。丸池公園内にある、一部土地の所有者がお亡くなりになり、相続が発生したことから、相続人より三鷹市に対して早期買取りの要望がございました。このため、三鷹市土地開発公社にて購入いたします。

(1)、丸池公園の概要。所在地、三鷹市新川五丁目1番8号。面積、2万273.54平米になります。今回、公有地化する面積については、693.46平米になります。(2)に案内図がございます。(3)、購入予定額は約1億900万円となります。(4)、三鷹市による買取りは令和8年度を予定しているところでございます。

私からの説明は以上になります。

○委員長（土屋けんいちさん） 市側の説明は終わりました。

これより質疑に入ります。質疑のある方は挙手を願います。

○委員（吉田まさとしさん） おはようございます。よろしくお願いいたします。

まず、環境配慮制度の改正のところなんですけども、すみません、全体像というところが理解しづら

[速報版]

いところがあったので、幾つか質問させていただきます。追加の部分で、二輪駐車場という、この二輪というところの定義について、原付一種免許が大型に乗れるようになったとかありますので、そのサイズのなところで、エンジンが付いているものを二輪としてくるのかどうか、確認させていただきたいと思います。お願いします。

○都市計画課長（梶原一郎さん）　そうですね、こちら、免許の区分で自動二輪ということだけではなくて、原付みたいなものを対象としておりまして、特に、実は大きさの定義、こういったサイズのいわゆるバイクが置ければいいというのは規定しておりませんので、その辺は事業者が計画に合わせて計画していくというところに任せているところでございます。

○委員（吉田まさとしさん）　ありがとうございます。もう一つなのですが、二輪のところの駐車場の二輪駐車場5台付け替えると、駐車場1台となっているんですが、一番下に電気自動車充電設備、これは駐車スペースを伴うわけですから、駐車場自体はこれに当てはまって、駐車場1台確保するには、必ず充電設備という、そういう解釈でよろしいでしょうか。よろしくお願いします。

○都市計画課長（梶原一郎さん）　そうですね、この電気自動車の充電設備を1台分、自動車のほうの駐車場に付けていただくと、二輪の駐車場が1台減らせると、そういう勘定になってございます。

○委員（吉田まさとしさん）　分かりました。ありがとうございます。

続いて、裏面の(4)番、開発事業者の連たんに関する取扱いというところで、これは市区をまたぐということで、近隣の市区はこの制度について同じような制度適用ということでよろしいのでしょうか。よろしくお願いします。

○都市計画課長（梶原一郎さん）　近隣、調べた範囲ですと、実はこの開発事業に関する条例で、連たんで取り扱っている市はございませんでした。なので、三鷹市は連たんするけれどという、そういった不整合も出てくるんですが。

ごめんなさい、隣接はしていないんですけど、府中市と町田市のほうで東京都との同様の一連の連たんという扱いをしているということで、それ以外の近隣市、隣接しているところについては、連たんの扱いはございませんので、1回終わってしまうと、そこで区切られて、また次の開発事業は別の開発事業として取り扱われるということになっております。

○委員（吉田まさとしさん）　分かりました。ありがとうございました。

それから、資料2番の統括施設管理業務についてなのですが、4番の今後の予定のところの市内事業者説明会、この説明を行う対象の事業者さんはどこまでになるのか、お聞きしたいと思います。お願いします。

○ファシリティマネジメント担当課長（石川隆司さん）　昨年も同じような説明会を実施しておるんですがけれども、これまで修繕、保守点検等を扱っている市内業者を中心に連絡する予定としております。

○委員（吉田まさとしさん）　ありがとうございます。市内業者の現行、行っている業者以外にも、市内の業者さん、また扱っている業者さんを対象にするということですかね。よろしくお願いします。

○ファシリティマネジメント担当課長（石川隆司さん）　基本的には、仕組みが変わりますよということの説明になりますので、保守点検等を今実施している業者に、今手がけているところの業者にお声かけすることを基本としております。

○委員（吉田まさとしさん）　分かりました。ありがとうございます。質問は以上となります。あり

[速報版]

がとうございました。

○委員（成田ちひろさん） 環境配慮制度の改正について確認したいことがありましたので、お願いいたします。この三鷹市環境配慮制度の現状と合わない部分が出てきているということで、今回、改正するということなんですけれども、これ、できてから結構時間が経過していると思うんです。その中で、これ以前に何か、このような現状と合わないとかというところで改正された部分というのがあったのかということ。

あと、今回、幾つか現状と合わない部分が出てきているというところで、改正されると思うんですけれども、それは、いつ頃からそういうような課題感を持っていて、実績との兼ね合いというか、過去の実績をどういうふうに捉えて、こういうふうなことにしようと思ったのかという点。もちろん、宅地造成規制法の取扱いが変わったとか、そういうこともありますけれども、全体的なこの制度の在り方というか、そういうものはどのように今捉えていらっしゃるのかということについて、確認したいと思います。

○都市計画課長（梶原一郎さん） この環境配慮制度、そもそもこの形になる前のものも、いわゆる要綱という形で、過去からこういった開発事業について、市のほうで行政指導をしてきた経緯がございます。それが条例化されて、こういった環境配慮制度となった。実は細かい改正は結構あるので、すみません、そこは事細かく、手元に今資料がないので、お答えが難しいんですが。

先ほどの実績についてお話しすると、これも具体的な件数を計上しているわけではないんですけれども、例えば(1)番については、共同住宅などで、先ほどお話しした高齢者向け、実は完全な老人ホームであれば、お年寄りで、自転車に乗るのが難しいというのがあるので、そういった自転車はそこまで附置は求めているんですけれども、最近あるのが、高齢者向けの住宅なんですけれども、40歳から入居できるとかいうものがある。そうすると、自転車に全く乗らないというわけではないんですけれども、完全な老人ホームではないので、基準どおり求めざるを得ないというところがございます。ただ、事業者もあるんですけど、近隣から、そもそも、そこはそんな必要ないから、近隣の住民としてはもっと緑化してほしいみたいな御相談が具体的にあったりというところがございますので、そういったところも、こういった制度を活用していただければ、近隣要望により、事業者側としても応えていけるのかなというところがございました。

(2)番の地域ルールについては、今現在、特に予定があるわけではございませんが、駅前などでウォーカブルのまちづくりということで、駐車場の配置について考えていくことが今後あれば、それに合わせていきますよというお話です。

(3)は、おっしゃっているとおり、既に過去に法改正がありましたけれども、三鷹市の扱いは引き続き変えずにやっていきますという話です。

(4)番については、逆にこの事例がなかったといいますか、要は、この開発、特に工事についてのケースが多いというか、開発行為は大体農地で相続があった場合、そこが相続税を支払うために、地権者の方が売却して、開発事業者が開発を行っていくというところなんですけど、納税の期限が10か月というのがございますので、そのうちの一部を先にやって、その後、1年や3年置いて、後からやるということはケースとしてはありませんでしたので。

あるとすると、これも具体的に例ではないんですが、地権者の方が1か所、そういった事情で売っただけけれども、その近くで自分で活用したいみたいなのが隣地であると、それは1年ないしは3年待た

[速報版]

なきゃいけないというのはあるんです。

いずれにしても、そういった御相談を受けたケースもないので、(4)番については、逆にケースがないので、むしろ、その手続とか取扱いに混乱が生じるので、東京都と合わせていきたいというお話でございます。

(5)のまちづくり協力金の改正なんですが、この制度、まちづくり協力金で共同住宅などの戸数、1戸当たりに幾ら協力金の寄附をお願いしますという制度なんですけれども、この制度自体は、要はこういった協力金はありますけれど 保育施設ですとか、あるいは地区計画の策定に御協力いただければ、半額になりますよというところで、平成26年に改正をさせていただいたんです。

適用されたケースは今のところ1件だけということになってございますので、より様々なケースで、市のまちづくりに御協力いただけるインセンティブが働くように、範囲を広げていきたいというお話でございます。

以上です。

○委員（粕谷 稔さん） すみません、何点かお伺いしたいと思います。今も、環境配慮制度の改正ということで、この駅周辺ですね。今の生活スタイルというか、車を持たないという方も、結構、高齢で免許返納とかもありますし、若い方でも、三鷹市ぐらいの駅周辺だと車がなくても生活できるような、そういうライフスタイルの方もいらっしゃると思うんです。そうした部分の、例えば開発行為における、そういった方々に集合住宅として貸すとかというような視点の考え方というのはどうなんですか。

例えば、ほかに土地を持っていて、そこで月ぎめの駐車場があるから、ここに駐車場を併設する必要がないとかというようなケースというのはどうなんですか、ちょっと突っ込んだ内容ですけど。

○都市計画課長（梶原一郎さん） まず、この駐車場の附置義務については、三鷹市のほうでは、こちらの環境配慮制度で駐車場の附置を定めているんですが、場所や建物の規模によっては、東京都の駐車場条例の対象になって、こちらは付け替えとかで減らすことはできるけども、そちらの東京都の条例のほうの対象になって、結局何台を付けなければいけないみたいなのもあったりします。

そういった中で、何もない中で、そういったところに合わせて減らすとか、運用を変えるというのは、東京都の駐車場条例も、そういう離れた場所での駐車場の確保というのは、原則認めておりませんので、難しいんです。実は東京都の駐車場条例のほうで、こういった地域ルールを定めると、そういった画地でもいいですし、あとは駅前などの特定の地域においては、駐車場条例で一律でやるのではなくて、地域の実情に鑑みて、ルールを別にしっかりとしたものを定めれば適用できるということになっているので、逆に、それが適用できるのに、三鷹市のこの条例に引っかかって、今度、そのとおりうまくいかないという不都合が将来生じることも想定されるので、今時点で、それへの備えをしておくというものでございます。

○委員（粕谷 稔さん） 分かりました。非常に一頃、駐車場代はすごく高騰して、車を持つこと自体も、今なかなかハードルが高いというか、駅周辺で車の必要もないというようなお声があったりとか。

あと、例えば現状の、これまでのまちづくりの条例とか、こういった規制のルールの中で、例えば店舗に付かなきゃいけないとか、歩道状空地を取れだとかということで、例えば不動産の業者さんとかかという、非常に使いづらいというか、使い勝手が悪い制度というか、規制があるというお声もちょっといただいているんです。今回、この制度の改正については、そういった専門というか、物件を扱っている業者さんからのお声をアナウンスしたりとか、そういうことは特にしていないということよろし

[速報版]

いんでしょうか。

○都市計画課長（梶原一郎さん） この基準を定めるに当たって、こういった形で考えているんだけどということで、ヒアリングはしていないんですけれども、常日頃、そういった不動産業者さんですとか、あと開発事業者の意見などを聞いて、必ずそのとおりとするわけではないんですが、この同等程度ですけど、違う形でやっていただくことによって、事業者ですとか、不動産屋さんも運用がしやすいですし、あと市側も、よりまちづくりへの協力ですとか、周辺環境への配慮をやっていただけるであろうということで、今回、こういった、より柔軟な形でできるようにしたということでございます。

○委員（吉田まさとしさん） 分かりました。ありがとうございます。そういうことであれば、特にヒアリングしていないということであれば、今回こういった改正をしていくということの事後報告というか、アナウンスということも重要なのかなという気がいたしますので、御検討いただければと思います。

併せて、この2ページ目、いわゆる国分寺崖線沿いの盛土とか、何年か前の盛土の流れた事故とかでの法改正の流れかと思うんですが、現状、例えば大沢と中原地区、中原のほうでも、随分前でしょうか、開発の中で土がなかなか造成するのに御苦労したような案件があったかと思うんです。例えば、今、大沢のほうだけで言えば、これから、いわゆる今ある既存の住宅の建て替えとか、住み替わりが徐々にできているという実態があります。

今回、これ開発行為ということなんですけれども、何年か前に、私も東京都も踏まえて御相談したことがあったんですが、今現状ある盛土というか、いわゆる国分寺崖線沿いの戸建て住宅、使い勝手の問題で、例えば崖の下の方に駐車場があって、その駐車場を階段を上がって行って、上に家があるみたいなお宅も、現実問題あるんです。

昭和40年ぐらい、盛土をしたそこが傾いてきているというような案件があって、例えば建て替えになっていったときに、今回その対象というか、造成ということの規制だと思うんですけれども、こうした部分での指導とか、現地の安全性の確認というのは、東京都と三鷹市、それぞれ、どんな感じになっているのか、参考に教えていただければと思うんですが。

○都市計画課長（梶原一郎さん） まず、この旧法ですけども、宅地造成工事規制法の指定に係るこの宅地造成なんですけど、実はこれ、面積が500平方メートル以上となっておりますので、ほとんど、東京都が許可権限を持っている都市計画法の開発行為に当たるので、そちらの要件で開発事業に当たるとということで、これ単独で当たるということは、実は過去になかったということがございます。

なので、500平米以上のものであれば、東京都のこちらの新しい盛土法の手続ですとか、あるいは、都計法の開発行為の中で、安全性の確認というのがされていくところでございます。これ未滿の、例えば戸建ての建て替えにおいても、基本的には建築基準法のほうで建物自体の構造ではなくて、建物のこういった擁壁も含めた安全性というのが担保された上でないと、建築確認は通らないということになっているので、そういったところで建て替えについては担保されております。

あとは、危険宅地という、また既存のものについても、こちら東京都のほうと連携して、今住んでいるお宅に、そちらの危険性をお知らせしていくということは毎年やっておりますので、そういった形で対応させていただいているところです。

○委員（粕谷 稔さん） じゃあ、現場を見ていただいて、そういった危険性という部分に関しては、御指導されているという認識でよろしいですね。分かりました。安心しました。多分、今後、これ規模

[速報版]

の開発はなかなか、市内でもあるのかどうかというのは分からないですけれども。昨日も大雨があったりとか、ちょっと前にも大沢のほうで、いわゆる国分寺崖線沿いのお宅、建て替えだったんですかね、土が流れて出たようなケースもあったようでございますので、引き続き、そうしたバランスも見ながら進めていただければと思います。

あと、包括管理なんですけれども、修繕業務として原則130万円以下の小規模修繕ということが明記されています。これで、今までどおり、市内の事業者さんが活用されるという説明会等も踏まえてあろうかと思うんですが、例えば、今後、この包括管理をしていただくということによって、今までは、例えば、市民とか、利用されている方とか、当該関係者の方から、修繕の要望とかは市のほうに入っていたと思うんですけど、その辺の道筋が変わるとかいう大きな流れの変更というものはあるんでしょうか。

○ファシリティマネジメント担当課長（石川隆司さん）　大きな流れ自体は変えるつもりはないんですけど、一応、包括業者が入ってきますので、包括に連絡をとりながら、所管課にも連携をとってという形になろうかと思います。その仕組みづくりにつきましては、この優先交渉権者とこれから調整をしていきまして、二重に連絡が行ったりとか、そういうことがないように調整していきたいなと思っております。

○委員（粕谷 稔さん）　分かりました。今まで、結構予算の状況、規模にもよると思うんですけど、軽微な修繕とか、役所ではいろいろ機敏に対応できていたというところがあるかと思います。今回、このプロポーザルの事業者さんからの審査評価というか、先ほど説明がございました。こうしたことによって、修繕が滞ったりとか、時間がかかったりということのないような。

これは、もちろん、お金が伴うことではあると思うんですけれども、業者さんが当該の管理施設を巡回していただくとか、何か不具合をチェックしていただけるような仕組みというのも大丈夫だという認識でよろしいんですかね。

○ファシリティマネジメント担当課長（石川隆司さん）　そうですね、巡回、定期的にやっていただくので、逆にこれまで全てを見切れていなかった所管課よりは、きめ細かく見れるようになるのかなと思っていますので。また、修繕につきましても、庁舎といいますか、役所が持っている施設について、統一的な優先順位といいますか、レベル感でやれるようになるのかと思っています。

○委員（粕谷 稔さん）　分かりました。そうはいつでも、市のほうにというか、我々も含めていろんなところに要望というか、課題の指摘とかがあろうかと思うんですけど、それは、じゃあ、今までどおり市側と共有、我々がまたその業者さんに連絡をとったりとかいうことではなくていいということですよ。分かりました。

あと、すみません、最後の公園のことだけお伺いをしたいと思います。残念ながら、今回また、これは資産の活用なんですかね、上連雀とか下連雀とかを中心に、市内の土地の価格が高いでするので、返還の申出ということが頻繁にあらうかと思うんです。前にも聞いたと思うんですけど、引き続き将来的な活用とか、その辺、どうしても借地公園が多い三鷹市だと思いますので、その辺の事前の定期的な取材とかの部分というのは、どうなんでしょうかね。再度、お伺いしたいと思います。

○緑と公園課長（奥嶋 亮さん）　確かに、今のところ、地権者から借りているような公園が市内には幾つもあるというところがございます。定期的な取材ということでございますが、毎年12月に地権者にお会いして、状況をお伺いしているような状況でございます。その際には、もしそういった市へとか、そういった御相談があれば、いつでも御連絡していただけるようお願いはしているところでござ

[速報版]

います。

○委員（粕谷 稔さん） 本当に、毎回、いつもそれ、御答弁いただいて、御苦労されているんだろ
うなという気はするんですけども。今回とか、こういったケースで、いわゆる字というか、地域ごと
の公園の比率という部分の分析というか、例えばこの地域、公園が少ないよね、だから、例えば地権者
からの申出があれば、優先的に買い取って、公園を整備していこうというようなところまで分析されて
いるという認識でよろしいのでしょうか。

○緑と公園課長（奥嶋 亮さん） 分析というほうなんですけども、地図、三鷹市の一覧の中で、公
園を落として、そういった地図はございます。特に委員さんおっしゃるとおり、この駅前の、当該の
上連雀というところは、かなり公園が少ないというような状況ではございます。

市としては、都市公園、こちらでも借用しているところがございますので、そういったところを優先
して公有地化というのを進めているような状況でございます。

○委員（粕谷 稔さん） 分かりました。ありがとうございます。非常に土地が高いだけに、御苦労
されているんだろなという気がしますので、先ほどもありました、例えばウオーカブルなまちという
部分では、公園というのはその部分のつなぎというか、休憩地点というか、プラス、最近の流れで言え
ば、例えば介護とか、そうした部分での体操の場所となったりとか、最近でいえば、夏休みの子どもた
ちのラジオ体操の会場とか、いろいろな騒音の問題とかいうのも今あって、非常に難しいとは思って
すけれども。

引き続き、なるべく公園が減らないような取組というか、毎年12月の地権者への御挨拶というのは、
これは本当大変だろなとは思っています。そうした部分とか、駅周辺とかであればこそ、一度手放して
しまうと、公園としての機能を回復していくというのは、なかなか地域的にも難しいのかなという気が
しますので、そうしたバランスを持って、また引き続き、今現状の公園は借り上げられる環境で進めて
いていただきたいですし、機会があれば、買取りというのも非常にお金を伴うのは大変かと思うんで
すけれども、そうした部分も、情報を事前に察知していくということが、この時代、重要なのかなとい
う感じがいたしますので、ぜひ引き続き御努力いただいて、少しでも公園の整備比率が下がらないよう
な取組をお願いしたいなというふうに思いますので、よろしくお願いします。

ありがとうございます。

○委員（栗原けんじさん） よろしく申し上げます。初めに環境配慮制度ですけれども、1番の駐輪
場、二輪駐輪場の付け替えの基準の新設ということで、柔軟に対応することは、まちづくりを進めてい
く上でも、まちの変化に対応するということでは効果がある側面もあると思います。ただ、実際に駐輪
台数だとか、二輪のバイクの数が減るということでの、それをしたことによって生まれる、新たな問題
を引き起こしてしまう可能性もある付け替えの事業になるわけですから、十分な周知と、そこがそれに
適用しても問題が起こらないのかという配慮が必要だと思います。

事業者が基本的に建設のときに申請することですが、周りの人はそれを知らないこともあると思うん
です。やはり、制度を周知して、その地域に合った適用をされるような努力が必要だと思います。その
ための周知と、適用のための取組について、市が関わって相談に乗るのか、市民と地域との合意形成と
いうか、中身的な側面も、一定、周りの人が知っているということ、共通の認識にしていることとい
うのは必要だと思いますが、その点についての取組を教えていただきたいと思います。

あと、地域まちづくりの方針に基づく地域ルール適用ということで、この地域ルールは今ないとい

[速報版]

うふうに、先ほどは答弁があったと思うんですけど、これ、どういう形でつくられるものなのか確認しておきたいと思います。今後、想定されるような地域のルールづくりというのはあるのかというのを、確認しておきたいと思います。

宅地造成の規制の取扱いですけども、これでいうと、三鷹は旧法で対応をするということで、東京都のほうは、建築目的外の谷を埋める、盛土についても、新しく対象にするということで、三鷹市の場合、この違いというのはどこになるのか、もう一回確認したいと思います。

取りあえず、お願いします。

○都市計画課長（梶原一郎さん）　まず、１点目、付け替え基準の周知と、これで大丈夫なのかというお話でございます。周知については、こちらが改正された暁には、市報ですとか、ホームページとか、そういったところでしっかりお知らせをしつつ、また、個別の事業についても、事業者はもちろんのこと、もし地域の方から要望があれば、こういった形で対応できるのかということで、我々も入りながら事業者のほうに要望していきたいと思います。

地域ごとの駐車場ですとか、駐輪場のニーズというところは、個別に見ていくしかないのかなとは思っているんですが、それぞれ、このまちづくり条例の規定の中で、例えば駐車場ですと、付け替えてきても、先ほどの駐車場条例で最低限必要な分以上は減らせないですとか。もしくは、この駐輪場とバイク置場についても、市のほうで開発事業の規模に応じて、最低基準と、それから規模が大きいものとしては、誘導基準と、もっと多く求めているというところがございます。ただ、減らしても、最低基準まで。この大きな事業について、いっぱい求めているところを減らしても、最低限、必要なところは確保してくださいという形で運用していきたいと考えております。

２点目の地域ルールについては、今現在、予定されているものはないということでお話ししました。東京都の駐車場条例に基づく地域ルールのほうの進め方を見ておりますと、駅前などの、要は、先ほどのウォーカブルのような考え方と併せて、歩行者優先にして、車がなるべく駅周辺に入らないような形でまちづくりをするというところの取組で、他市区では事例があるところがございます。

この定めるに当たっては、市のほうだけでつくるというわけではなくて、当然、東京都の駐車場条例も絡んでくるので、東京都との協議も出てきます。あとは、地域の方ですとか、警察などの関係機関とも、何か会議体みたいなものを設けて、そういったところで協議しながらルールを定めていくという進め方になっているところがございます。

当然、それに当たっては、現況の駐車場がその地域で十分足りているのかどうかとか、将来予測なども踏まえながら定めていくことになっていくということで考えております。

それから、３点目の宅地造成の関係でございますが、こちらは東京都は種類ですとか、あと場所も範囲が広がったということで御説明しました。分かりやすい部分においては、今現在、東京都の新しい取扱いになると、例えば農地で一定規模の盛土、切土をする場合も、これ対象になってくるんです。それはそもそも、その盛土、切土が安全かどうかという視点での法律になっておりますので、そういった形で東京都は取り扱っていくということでございます。

ただ、三鷹市のほうでは、やはり従前から宅地開発に当たって、そこが大丈夫なのかどうかとか、あと周辺への影響はどうなんだというところで見えていますので、それは引き続き、そういった視点で継続していきたいということでございます。

以上です。

[速報版]

○委員（栗原けんじさん） 分かりました。全体に改正、周知をしっかりとしていくこと、それを活用される事業者や周辺市民の利益にかなうことですので、しっかりと行っていただきたいというふうに思います。

包括施設管理業務に係る資料2について質問をします。今回、大成有楽不動産株式会社のプレゼンを受けて、利点も、選んだ報告もありました。1点、この業務は市内各施設の点検や、保守管理の修繕事業などについて、全体としてキャップがかかるのかどうなのか。包括的に管理業務を委託することによって、今まで実際にその施設が、これが必要だといったようなものが全てできたわけではないのかと思うんです。

その必要性、今やるか、やらないか、次年度にするのかというような課題がそれぞれ出てくると思うんですけども、軽微なものから、全体的に取り組まなければならない課題もあるかと思うんです。この事業者によって、今までどおりの確かな修繕や保守管理ができるのか、巡回されるということ、施設巡回のことが言われましたけども、どのくらいの規模、巡回頻度でやることが一番適切なのかという点は確認されなければならない点だと思います。

利点として、施設管理の視点ですとか、巡回についての評価をされていますけれども、今までこの施設管理だとか、修繕、そういう業務に関して、劣らない、頻度が下がったり、本来していたものができなくなるようなことというのはないのかというのが心配されます。この点で、効率化、品質の向上というふうにされましたけど、実際に効率化と品質の向上というのはどの程度評価されたのか、もう一度確認したいと思います。

○ファシリティマネジメント担当課長（石川隆司さん） 修繕業務のほかに保守点検等があるんですけども、こちらは機器類とかの保守点検なので、ここは変わらず、場合によってはメーカーとかにお願いするのは従前と変わらない形になると思います。変わるのは修繕のところなんですけど、限られた予算、ある程度先に決まっている予算なので、そこから順次やっていくんですけども、そこが月に1回程度、最初のうち巡回してきます。多分、新しい施設はそんなに細々見ていなくても、状態がすぐ悪くなるということはないと思うので、むしろ古い施設とか、不具合をいろいろ聞いている施設であるとか、そこは小まめに見ていくようになると思います。

先ほどもちょっと申し上げましたけれども、今までは施設の所管課に任せていた部分があるので、ある意味ルールみたいなのがない、何か壊れれば修繕するというような形をとっていたのかなと思いますけれども、今後は包括事業者が入ることで、各施設に統一的なルールができて、それを優先度に応じてどこからやっていこうかみたいな計画づけをしながら、やっていくようになると思います。

以上です。

○委員（栗原けんじさん） そうすると、施設巡回での保守点検など、この包括施設管理業務を請負う事業者の判断になるということでもいいですか。頻度とか中身について判断するのは、事業者の判断ということになりますか。

○ファシリティマネジメント担当課長（石川隆司さん） 緊急性があるものについては、事業者の判断というところになると思います。ただ、先々、この先、分からないみたいなものについては、協議しながらなってくると思いますので、その辺のやり取りにつきましても、今後、優先交渉権者と調整して決めていきたいなと思っております。

○委員（栗原けんじさん） 施設の管理者と、施設を所持しているのは市ですから、その施設管理に

[速報版]

対しての市の責任というのは、包括施設管理業務を委託された業者に全てがかかるわけではないので、施設管理が適切に行われているかという点を、市としてもしっかりと確認できるようにしていただきたいというふうに思います。

施設巡回ですとか、そういうことが、この管理業務を受けている業者任せになって、本来必要なものが担保されなくなったら、質の低下につながるということになりますので、その点は、今後しっかりと検証していきたいというふうに思っていますので、市としてもしっかりと対応していただきたいというふうに思います。よろしくお願いします。

最後に公園の返還申出ですけれども、市内の公園、緑豊かな三鷹の特質ですけれども、下連雀、上連雀、駅前周辺の地域は住宅密集地で、公園は本当に貴重な財産だと思います。借地公園も多い中で、今後も返還の要望もされて、仕方がない事情もあると思いますけれども、一定、災害時の避難のことを考えても、計画的に確保、保有していかなければならない公園面積などもあるというふうに思います。「百年の森」構想もあるわけですから、進めていくことが必要だということを、まず指摘しておきたいと思います。

その上で、このあんず児童遊園の返還で、今後いつまで開園されるのか、住民に対しての閉園の周知はどのようにされるのか、確認しておきたいと思います。

○緑と公園課長（奥嶋 亮さん） 公園の返還については、資料3の1の3行目に、令和8年3月の末までに公園用地を返還をしてほしいという旨の申出を受けておりますので、令和3年3月末に返還を検討しているところでございます。3月に返すということは、更地で返すことになりますので、工事期間等を鑑みて、その前に閉園という形になるかなというふうに検討しているところでございます。

周知については、ホームページ、現地に看板を考えているところでございます。こちら、児童遊園の条例の改正になりますので、そういった議案の告示日に合わせて周知というのを進めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

説明は以上になります。

○委員（栗原けんじさん） そうすると、条例で、児童遊園が廃園する条例を決めて、初めて広報で周知するという形になるということ、今の答弁はそういうことで理解していいですか。来年の3月の末までで更地に戻さなきゃいけないということで考えて、更地にする工事が必要だと。心の準備というか、丁寧な周知をしないと、ある日突然、行ったら公園がなくなっていた、工事になって使えなくなっていたというのでは、心配です。事情があるので、市としても、借地として借りていたけれども、所有者は売却の意思がないということで、返還せざるを得ないと。それも残念なことですけども、ここに代替する公園というのは、なかなかすぐには確保することは難しいですし、そういう点では、今後のことも考えながら周知していく必要があると思うんです。

もう一度、早くに閉園するということであれば、いつまで使えるのかというのは明確に知らせることが必要かと思うんですけども、お知らせできないのか確認したいと思います。

○都市整備部長（高橋靖和さん） こちらの公園につきましては、先ほど担当課長が申しましたように、児童遊園条例のほうで明記されていますので、まずその条例で閉園をさせていただくような手続をさせていただきます。ですから、今議会のほうに、まずこの閉園というものの提案をさせていただきながら、それを進めさせていくことになります。その中で、その周知というところも、タイミングを見ながらというところでさせていただくんですが、例えば議会のほうで進めていく中で、予定という形でそういうふうな書き方、明記の仕方というのはあると思うんです。そこは、まだこの日からというのは

[速報版]

決めていないんですが、そこは少しこちらのほうでも検討していきたいと思います。

あとは、その周知につきましては、おっしゃるとおり丁寧に、周りの方にも、地域の方にもしなくてはいけないので、まずはその地権者さんが、こういうことで、こういうふうな考えを持っていらっしゃるということが確認をとれましたので、その中で、まずはその周知というところはこれから丁寧にしていきます。

そのタイミングにつきましても、条例の廃止のところの提案をさせていく時期を捉えながら進めさせていただきたいと思いますので、まずは、この土地所有者様が言われている、令和8年3月末というところの御希望もありますので、そこを目指して、皆さん、そういうふうな周知、それから手続等をさせていただければと思っております。

以上です。

○委員（栗原けんじさん） この資料でいうと、3月末までにですから、その前に、令和8年3月末前というのは、あしただって、あさってだって、令和7年の12月だってその前になるわけですから、あんず児童遊園をできるだけ長く、ぎりぎりまで維持していただけるようにしていただくことを要望したいというふうに思います。周知徹底はしっかりとお願いします。よろしくお願いします。

○委員（半田伸明さん） 特段、質問する気はなかったんですが、お話を聞いていると、やっぱり幾つか出てきてしまいました。

まず、環境配慮制度なんですが、主な改正内容ということで、現状は駐車場の付け替えだったのが、新たに駐輪場及び二輪駐車場の付け替えを追加するということですね。これは、よく見えますと、例えば空地をつくる、緑化、雨水浸透だとか、いろいろありますけど、これを新たにやることによって、駐輪場1台につき何々に変えればいいのかというのが、追加というのは分かるんです。そうだなと思います。

どう見ても不思議だったのが、一番上、駐輪場10台のところですね。駐輪場10台は、だから、今までは駐輪場10台作りなさいねとなっていた。それを作りなさいねが、今度新しく変わる。その駐輪場10台が駐車場1台、または二輪駐車場5台に替わることが出来ますよということですね。これは、現行と同じじゃないですか。現行は、駐車場1台につき、駐輪場10台、または二輪駐車場5台に付け替えられますよ。駐輪場にその部分の規定がなかったから、追加というのであれば、これ、同じ内容に見えてしまうんですよ。

となると、駐輪場が10台作らなきゃいけないものを、駐車場を1台作ればいんですよって見えてしまうんです。これがどうもよく分からない。これは追加じゃなくて、単純に言い回しを変えているだけなんじゃないのと思うんですが、この辺り、実務的なことをお聞かせいただきたいと思います。

○都市整備部長（高橋靖和さん） こちらにつきましては、今まで、現行で駐車場に対して代替ということで、駐輪場に替えたりとか、二輪に替えるということができたんですけども、駐輪場、二輪につきましては、駐車場に替えるということではできていなかったんです。今回は、追加というところで、駐輪場について10台分を、今までは替えることができなかったのが、駐車場に1台分替えてもいいですよということ明記なので。

あくまでも、言っていること、実際には、今までは駐車場に対しての代替だけだった。今度は、駐輪場に関して代替は何かというところの明記をさせていただいていますから、その差だということです。

○委員（半田伸明さん） つまり、一方通行だったのが、双方通行できますよというふうな表記で合

[速報版]

っていますね。じゃあ、それを前提に話を進めます。駐輪場10台を置かなきゃいけないものを、駐車場1台でいいですよというのが、どうも理解できない。例えば違法駐輪問題とか、いろいろある中で、駐車場1台さえ作れば、駐輪場を作らなくていいですよというのは、果たして本当に環境配慮と言えるのかどうか、この辺りこういった御議論があったんでしょうか。

○都市計画課長（梶原一郎さん）　まず、違法駐輪への懸念でございますが、先ほどの御質問の中でも少しお話ししましたが、三鷹市のまちづくり条例における開発事業というのは、開発事業とさらにプラスして、大きな規模のもの、特定開発事業とございます。この開発事業におきますと、共同住宅ですと、一戸当たり2台の駐輪場を付けてくださいねとなっていますが、特定開発事業ですと、これが3台という形になります。

基本的には、2台を最低基準としておりますので、2台で足りるんですけども、この特定開発事業の3台のものについて、付け替えにより2台まで減らしますよという運用をしていくということで、最低限の駐輪の台数は確保されるので、違法駐輪への懸念はないのかなと考えております。

そういった中で、先ほど御説明のときに少し例で申し上げました、サ高住と言われるような高齢者住宅、駐輪場が全く必要ないわけじゃないけれども、一定程度必要なだけけれども、そこまで、3台まで必要ないというような施設もございますので、そういったところについて、ほかのものに替えられるという。あくまでも必要最低限、それぞれの施設において必要とされる分については確保しつつ、言ってしまうと、基準をそのまま当てはめると使われないのに、設置基準上どうしてもしなきゃいけないというものを、ほかのものに振り替えられるということでございます。

○委員（半田伸明さん）　何か分かったような、分からないような。新しく何か造ります。あんたは、駐輪場を10台作らなきゃ駄目なんだよ。でも、いいよ、駐車場さえ置いておけば、それでいいからと見えませんか、これ。これだけ環境と、生活環境部さんが一生懸命やっていらっしゃる状況で、排気ガスを出す、今、電気自動車もある時代ですけども、何か逆行しているように見えるんですよ。

だから、先ほど一方通行だったのが、双方通行にしましたというのは、答弁いただいて、ああ、そういうことなんだねと。同じように見えるけど、実際、一方通行だったのが、双方通行になったんだねというのは、お話しいただいてよく分かったんですが、これが、駐車場1台に切り替えてもいいよというのが、果たして本当に環境配慮と言えるのというところは、他の所管になる生活環境部さんとか等を含めて、きちんと議論をなされた結果、こういうことになったのかは聞いておきたいと思います。いかがでしょうか。

○都市計画課長（梶原一郎さん）　この改定については、生活環境部はもとより、都市整備部とか、都市再生部、関係する部署に確認しながら進めているところではございます。ただ、御指摘の点をしっかりと課題と捉まえて確認したかと言われると、そこまではないので、そこはしっかりと確認しながら、最終的に改正を進めていきたいと思っております。

○都市整備部長（高橋靖和さん）　ちょっと補足させていただきますと、今こちらについての環境配慮の代替というのは、事業者さんが選べるというわけではないです。あくまでも市との調整の中で、例えば地域として何が必要なのかというところで、基本的には原則がありますので、その駐輪場、駐輪場の台数は確保していただくというのが、まず大前提であります。

その上で、じゃあ、地域として何が必要なのか、この場所はこういうところなのかという1つのメニューとして、柔軟な対応ができるような内容でこれを明記していますので。ですから、事業者は、これ

[速報版]

が例えば自転車10台分を駐車場1台にさせてくれというところだけではなくて、市もそれを見ながら、確認しながら、じゃあ、駐車場はもう要らないんじゃないですか、それでは、ほかのところをやっていたきたいという話はしていくつもりです。

ですから、あくまでもここはひとつ柔軟に、ここは最低限確保されますが、その上で、柔軟に対応できるようなメニューとして上げさせていただいていますので、そこは市もちゃんと責任を持って対応していきたいと思っています。

○委員（半田伸明さん） それを聞いて安心しました。これを見ると、逆に見えてしまうからね。だから、どういう配慮がなされているのかなと思ったんですけど、じゃあ、業者のほうで、三鷹市さん、心配ないよ、うちで駐車場1台に切り替えておいたからではないと。じゃあ、そこは答弁いただいて、安心をしました。ここはちょっと誤解されるところだなと思いますので。

それと、2ページ目に改正予定時期とあるんですが、令和7年10月1日に、1の(1)、(2)の部分が変わるよということですね。駐輪場、二輪駐車場の付け替えと、地域のまちづくり方針に基づく地域ルール適用が変わるということですね。この環境配慮基準というのは、条例上の根拠はあるんですか。

どういうことを聞いているかということ、まちづくり条例の一部改正条例が12月に出てくるということですね。これ、12月末日とあるんですけど、末日は定例会は終わっているんですよ。ということは、いつのことを指すのかなというのはちょっと思ったんですが、12月中という表現だったら、まだ分かるんですけど。要は、第4回定例会で改正ということなんだろうけれども、これ、末日というのは修正してくださいね、これはまずいからね。

だから、そういうことなんだろうけれども、まちづくり条例本体の改正が12月にあって、開発事業に関する指導要綱も同じ12月で予定されているから、これは関連性があるんだろうなというのは、見ていて推測はできる。ところが、環境配慮基準だけ10月に前倒しですよ。条例上の、まちづくり条例本体が12月改正なのに、実務的な部分が前倒しで改正というのができるのという素朴な疑問が出てきたんです。

この辺り、この前後関係といいますか、御指導いただきたいと思います。

○都市計画課長（梶原一郎さん） 資料の冒頭に少し記載はしているんですが、これだけだと分かりづらいので、御説明いたします。まず、三鷹市のまちづくり条例の中で、環境配慮指針を定めるということになっております。この環境配慮指針は既に定められております。その環境配慮指針の中で、さらに開発事業者が別に定める環境配慮基準に適合するように計画しなければならないということになっておりますので、この環境配慮基準については、市の中で基準として定めて、事業者にお示しをしているところでございますので、条例にひもづいてはいるんですけども、条例の中ですとか、施行規則などでその基準が決まっているわけではございません。

一方、御指摘のとおり、この1の(3)、(4)については、まさに条例そのものの条文の中で記載がございまして、それを改定することによって有効になっていくというところと、あと、一番下、(5)の指導要綱については、条例そのものではないですけど、これもおっしゃっているとおり、条例とセットのものになってございますので、一緒に併せてやっていくということでございます。

以上です。

○委員（半田伸明さん） まちづくり条例があって、環境配慮指針があって、環境配慮基準があるという順番は、今、お話で分かりました。くどいようなんですが、12月に予定されているまちづくり条

[速報版]

例の一部改正条例の内容は、環境配慮指針に関することの改正はないという理解で合っていますか。それだったら、環境配慮基準が前倒して改正というのは理解できるんです。この辺り、一応確認しておきたいと思います。

○都市計画課長（梶原一郎さん） おっしゃるとおり、12月の改正の中では、環境配慮基準の内容は出てこないで、10月というか、この場で御報告させていただいている内容でございます。

○委員（半田伸明さん） 分かりました。まちづくり条例の一部改正の条例の審議のときに、前倒して9月にこういう報告はしている。今回の環境配慮制度の改正について、報告。でも、いいか、考えてみたら、同じまち環だものね。要は、まちづくり条例の一部改正条例だけで審査参考資料というよりは、この環境配慮制度の改正全般の議論の中で、その一部でまちづくり条例の一部改正があるんだという流れをつくっておかないと、まちづくり条例の一部改正条例だけで、ぽこんというのはちょっと違うのかなという気はします。

この辺りは、こういった審査参考資料の在り方がよろしいのかについては、ちょっと考えていただきたいと思います。環境配慮基準の改正はここで報告したから、はい、おしまいよていいんだったら、それはそれで筋が通ると思うんです。環境配慮指針の改正が12月にないのであれば、それはそれで筋は通ると思うんですけど。もう一回、全体的に審査参考資料としてまとめようということであれば、それもそれで筋が通ると思うんです。どちらのほうよろしいのかについては、御検討をいただきたいと思います。

それと、包括施設管理業務なんですけど、これも特に質問はなかったんですが、話を聞いていて、ううんというのが出てきたので。今回は、プロポーザルの結果、こうなりましたという行政報告じゃないですか。この後、基本協定の締結が今月の下旬にあるんですよね。その後、詳細協議に入りますよ、半年かかりますよとありますよね。議会に対しては、これ、基本協定の締結の内容はこうでしたとか、詳細協議についてはこんなことを議論していく予定ですよとか、議論している途中ですよとか、今9月ですから、今3定ですから、次、4定になりますよね。

12月の第4回定例会で、何も報告がないまま、契約の締結、業務開始となるのか。それとも、何らかのクッションを11月13日、閉会中審査があります。第4回定例会があります。通例ですと、2月にも閉会中審査があるかと思います。つまり、そのどこかで、協定の内容はこうなりますよ、協議はこうですよという報告があるのか、ないのか。

これ、非常に悩ましいんです。何でかという、報告を求めるといのもちょっと違う気がするんです。どういうことかという、これは予算に関することですよ。ですから、予算の先議に当たる危険性も当然出てくる。だから、私も正直こは今迷っています、どっちが正しいんだろうというのは。ただ、協定はこうなりますよという何の報告もないまま締結といのもちょっと違うのかなという気はします。

この辺り、今年度の下半期、本件について、まちづくり環境委員会に対し、どのような行政報告をなさるおつもりか、もしくはしないのか。この辺りについて、お聞かせいただきたいと思います。

○都市整備部調整担当部長・新都市再生ビジョン担当部長（山中俊介さん） 質問委員さんのおっしゃるとおり、今回の行政報告については、今まで、包括管理業務委託を行っていきますというような報告をしている中で、プロポーザルも実施しますということも御説明していることから、プロポーザルの結果として御報告させていただいたものです。現時点で質問委員さんもお話がありましたとおり、我々

[速報版]

としても、特別、優先交渉権者と、来年から始まる業務の協議内容を御説明するということは想定していませんでした。

今、そういった御懸念点もいただきましたので、どこまで報告したほうがいいのかというのは、内部で検討して、何らかの方向性が出た段階で、また議会のほうにお示ししたいなというふうには思っているところです。

○委員（半田伸明さん） 基本協定と契約は違うものだからね。だから、契約の中身について、いざ本契約のことで、こういうふうになりそうですよということを事前に報告というのは、これは逆の意味でおかしいと思うんですよ。まさに予算に関わることですから。ただ、その前段階の基本協定はこういう方向で、基本的な約束事ができましたというのは、それは契約本体とは違うわけですから、ここは一定の報告があったほうがむしろいいのかなあという感じがしますので、その辺りは内部で御議論いただければと思います。

それと、資料3の公園の部分なんですけど、3月末までに更地にして返すというお話がありましたね。更地にするために工事期間が必要だってありましたよね。これは児童遊園のあんずの部分削除した条例改正という話がありました。これ、3月に条例改正の議案だと、ちょっと間に合わないと思うんです。ですから、実際は12月に議案上程して、採決後に。だから、予定日を来年4月1日とかにしてやるんだったら分かるんですが、そのことがこの資料だとよく見えてこないですね。

だから、そのスケジュール感について、現状どのような進行になるのか教えてください。

○緑と公園課長（奥嶋 亮さん） 3月末までにというところで、地権者の方と交渉して、一応3月の最後までお借りするというので、今合意はしているところでございます。

似たような事例があるんですけども、ひよどり児童遊園というのが何年か前に閉園したんですが、それも3月31日までお借りしていたという形になっています。あくまでも、そのときのひよどりの場合は、11月、議案の告示日に周知をさせていただいて、1月の中旬ぐらいに閉園をして、その後、更地にする工事をして、3月末をもって、4月1日にお返ししたというようなスケジュールでやりました。

今回、面積もほとんど変わらないので、似たようなスケジュールで進めていくようになるかなというふうに、今考えているところでございます。

○都市整備部長（高橋靖和さん） 先ほど、包括施設管理のほうで、予算の関係でお話とか、なかなかできないという話の中で、実際このプロポーザルに含めまして、この件につきましては予算を見させてもいただいて進めている内容です。ですから、この情報提供の仕方、まち環のほうに話す内容につきましては、その内容も含めて、どういうふうな出し方がいいのかというところは中で検討しまして、ちゃんと御説明等、話ができる形で進めていきたいと思います。一応そういうことです。

以上です。

○委員（半田伸明さん） 包括施設管理業務みたいな、こういう大きな話のプロポーザルの在り方について、行政報告は実はかなり悩ましい話だと思うんです。だから、予算に関することなので、予算審査参考資料に付ける、だから事前の行政報告はしない、これは価値判断としてあろうかと思います。

要はそこに踏み込まない、予算先議にはならないレベルで行政報告すべきではないか、これも1つの価値判断だと思います。この辺りは、ぜひ財政、企画サイドと打合せをして、プロポーザルのでかい話の行政報告は、今まであまり聞かなかった記憶があるんです。だけど、これは施設管理の在り方が抜本的に変わる話ですので、あまりにも大きい話ですから、予算時点でおおんておしまいというのも、ちょ

[速報版]

っと違うのかなと思います。

この辺り、市の内部で十分御議論をいただきたいと思います。終わります。

○委員長（土屋けんいちさん） 以上で、都市整備部報告を終了いたします。

○委員長（土屋けんいちさん） 休憩いたします。

○委員長（土屋けんいちさん） 委員会を再開いたします。

○委員長（土屋けんいちさん） 都市再生部報告、本件を議題といたします。

本件に対する市側の説明を求めます。

○都市再生部長・調整担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（池田啓起さん） おはようございます。今回、都市再生部より、2点について御報告をさせていただきます。

1点目は、今年度末の策定を予定しております、住宅マスタープランについて、基本的な考え方を整理しましたので、その点が1点目。もう一点につきましては、前回、7月末の本委員会で御報告させていただきました、住宅相談窓口の開設に関連して、その内容、また名称が決まりましたので、御報告をさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○住宅政策課長（小林弘平さん） 私から、まず資料1、住宅マスタープラン、基本的な考え方について説明させていただきます。

1、策定の背景と目的です。誰もが安心・安全・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境を実現するための基本計画として、新たに住宅マスタープランを策定いたします。資料1の背景となる社会情勢等の変化に幾つか例を記載いたしましたが、居住支援や空き家への対応、建築物の耐震改修、マンションの適正管理など、三鷹市の住宅を取り巻く状況は近年大きく変化しています。このため、本マスタープラン策定により、住宅政策を総合的・体系的に推進していきたいと考えています。

このような社会情勢等の変化へ適合させるため、優先的に取り組む必要がある課題への対応を進めるとともに、三鷹市の住宅政策として今後伸ばすべき三鷹の特徴を明確化し、多様なライフステージ、多様なライフスタイルの実現などにより、活力ある三鷹市を目指します。

2、計画の位置づけです。本計画は、福祉、環境、防災、まちづくりなど、関連する各政策分野との連携を図りながら、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画です。これは、国が策定いたしました住生活基本計画に示されている、市町村における基本的な計画として定めるものです。

そして、資料1、下段の図で示させていただきましたように、本計画は東京都住宅マスタープランなど、上位関連計画との整合、連携の下、三鷹市土地利用総合計画の分野別計画として位置づけています。

3、計画期間です。計画期間は令和7（2025）年度から令和16（2034）年度の10年間と考えています。これは、三鷹市の目指す、誰もが安心・安全・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境を実現するためには、長期的な視点や施策が必要となるため、おおむね10年後を見通した内容とするためです。

ただし、地域のまちづくりの状況や社会情勢の変化等を踏まえ、適宜内容を見直し、必要に応じて改定を行います。

続きまして、4の基本的な考え方と5の計画の構成について、一括して御説明させていただきます。A3の別紙を御覧ください。本計画は、2022年5月に国土交通省が作成した市町村住生活基本計画の手引に基づき策定を進めています。三鷹市住宅マスタープランでは、第1章の基本理念から第9章の計画実現の方策までの9章立てとして、策定を進めています。

[速報版]

第1章の基本理念は、誰もが安心・安全・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境の実現といたしました。第2章は、三鷹市での住生活を取り巻く現状と課題として、9つの課題を挙げさせていただきました。第2章の課題解決のために、第3章では、基本目標を5つ挙げ、それに対応する三鷹市の施策を第4章の住宅施策の展開で示させていただきました。これら施策のうち、4つの個別計画については、第5章から第8章で詳しく記載いたします。

第5章の住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画は、令和7年度新規の計画策定となり、第6章、市営住宅等長寿命化計画、第7章、空き家対策計画、第8章、マンション管理適正化計画の3つの計画は、今回計画改定を行います。そして、最後の第9章、計画実現の方策につなげていく構成を考えています。

最後にスケジュールです。本日のまちづくり環境委員会への基本的な考え方の行政報告の後、素案を令和7年12月のまちづくり環境委員会へ行政報告を行わせていただく予定です。その後、令和8年1月にパブリックコメント、最終案を令和8年3月にまちづくり環境委員会へ行政報告を行い、確定を目指したいと考えています。

資料1の説明は以上となります。

資料2の説明をさせていただきます。令和7年7月29日のまちづくり環境委員会で、住まいの相談窓口（仮称）を、令和7年10月に新たに開設することについて行政報告を行わせていただきました。本日は、前回の報告以降に決定したことについて御報告させていただきます。

初めに、相談窓口の名称です。相談窓口の名称は、前回の行政報告後に居住支援協議会が開催され、そこでの相談結果などを基に検討しまして、窓口名称を「みたか住まい探しサポート」といたしましてスタートすることとなりました。

次に、窓口相談を行ってもらう事業者について御報告いたします。窓口相談支援については、三鷹市下連雀に事業所を構える、NPO法人グレースケア機構にお願いすることとなりました。本事業者は、居住支援法人として東京都に認定されております。

続きまして、その他支援についてです。その他支援については、借主向けの支援として、家賃債務保証と、大家向けの支援として少額短期保険の2つとなります。これら2つの支援につきましては、令和7年2月のまちづくり環境委員会で報告いたしました。支援内容につきましては、これまで御報告させていただいたものと変更はございませんので、内容は後ほど御確認いただけたらと思います。

また、これは「みたか住まい探しサポート（相談窓口）」に合わせて、10月からスタートする予定です。

説明は以上となります。

○委員長（土屋けんいちさん） 市側の説明は終わりました。

これより質疑に入ります。質疑のある方は挙手を願います。

○委員（吉田まさとしさん） よろしく願いいたします。資料2のみたか住まい探しサポートのほうなんですけども、ちょうど中段辺りなんですけども、対応されるところ、市の担当者と専門的な知見となっているんですが、この市の担当者というのは、電話相談を受けたときの内容によって、その対応をされる方が変わっていくということの解釈でよろしいでしょうか。

○住宅政策課長（小林弘平さん） 市の対応する担当者ですけれども、基本は住宅政策課の担当職員が、ここに少なくとも1名同席させていただきます。場合によりましては、属性に応じて、相談者のほうの御意向を伺った後になりますが、それぞれの属性の担当の職員も同席させていただく予定としてい

[速報版]

ます。

以上です。

○委員（吉田まさとしさん） ありがとうございます。それから、2番なんですけど、2つ項目があります。これは、(1)の相談窓口を利用した方のみが対象になるのでしょうか。よろしくお願いいたします。

○住宅政策課長（小林弘平さん） (2)番のその他の支援策の2つにつきましては、ここの相談窓口等を介して居住に結びつく、その段階でこの支援をさせていただきたいと考えています。

以上です。

○委員（吉田まさとしさん） ありがとうございます。質問は以上なんですけど、1点だけ文章と、文字のところで気になった。この別紙の基本方針の（第3章）、安心して住み続けられる住まいの後に中黒の点が入ると思うんですが、確認よろしくお願いします。

以上です。ありがとうございました。

○委員（成田ちひろさん） 1点だけお願いします。住宅マスタープランのところで、計画の構成というところで確認です。今まである計画を改定して、新たに1つ計画を策定して、これら4計画を統合した計画とするということなんですけれども、統合するという意味合いというか、イメージなんですけれども、このマスタープランができれば、こちらの計画はその中に入るというようなところで、1つになるということでしょうか。

○住宅政策課長（小林弘平さん） 今回、4つの個別計画をこの住宅マスタープランの中に内包させていただきまして、ここのA3の別紙でお示しさせていただいたように、5章から8章で、それぞれの計画はそこで詳しくは、これまでのものを改定したり、新たに作るものもございまして、そこに載せさせていただいて、住宅マスタープランという大きな計画の中に内包させていただく、そんな考えになっています。

○委員（粕谷 稔さん） すみません、1点だけ。みたか住まい探しサポート、先ほど御説明がありました相談窓口なんですけど、毎月第1・3・5日の火曜日、午後、御対応いただけるということと、協力不動産店さんが9月1日で8社ということなんですけど、今後この方向性というか、これ、宅建協会の不動産会社さんが多いのかなという気がするんですが、今後増えていく方向性とか、その辺の今の取組、現状を教えていただければと思います。

○都市再生部長・調整担当部長・三鷹駅前地区まちづくり推進本部事務局長（池田啓起さん） 協力不動産店さんにつきましては、各協会さんにもお願いをしつつ、協会の皆さんに周知をしているのは継続しております。この協力不動産の分母を広げていかないと、居住支援の相談の御紹介する物件がないものですから、できる限りこの協力不動産店さんを増やしていきたいというふうに、今現在、取組を進めております。

三鷹市内だけではなくて、三鷹市内の物件を扱っている、また、その他の物件を扱っている市外、近隣市の不動産関係の会社にも、こちらから、今、営業活動を個別に行っています。恐らく8社、スタートはしていくんですが、できる限り継続して拡充に向けて取組を進めていきます。

○委員（粕谷 稔さん） ありがとうございます。私も高齢者の方の居住を、この春、ずっと探したんですけど、やっぱりどうしても不動産会社は、私のエリアだと、調布の不動産屋さんが多かったりとかして、高齢が理由に貸せない、内見もできない、門前払いみたいな感じになってしまっている実

[速報版]

情がありますので、営業を頑張ってください、お願いしたいと思います。

あと、それに含めてですが、補償内容の事故対応費用の1事故当たり100万円というのが、これというのは何か規定があるんですか。それとも、私、以前に事故物件の原状回復、それをやっていらっしゃる清掃業者さんとかにお話を伺ったら、200万円とか、300万円とかいう金額になる可能性があるのかなと、個人の認識の中にはあるんですが、現状、この部分の限度額100万円とした根拠というか、教えていただければと思います。

○住宅政策課長（小林弘平さん）　今回、この原状回復費用を100万円とさせていただいた根拠ですけども、もともとこちらのお金が、我々が調べた中で100万円程度というところがありました。

それとともに、今回、契約を締結する予定の会社、損保会社でございますが、その損保会社が契約している内容の中で、他の自治体とも契約している内容も含めまして、このぐらいがおおむね適切であろうということを判断いたしました。これ、言い方が失礼になっちゃうかもしれませんが、お亡くなりになられて、時間が早く見つければ、そこまで原状回復費用はかからないものと考えています。

それが、時期にもよりますが、日にちがたてばたつほどいろいろというところを伺った中で、出した金額が100万円補償という形になります。

以上です。

○委員（粕谷 稔さん）　分かりました。答えにくい部分を答弁していただきまして、ありがとうございます。そうした部分では、物件を紹介して、契約に結びつけば本当にこれはすごくいいことだと思うんですが、その後の関係部署というか、先ほど、属性に当たって相談に立ち会うというお話がありましたけれども、何かあった場合には、本当に早く見つかるような体制というのも、これは窓口とはまた違うところだと思うんですが、横の連携をしていく中で進めていただければと思いますので、丁寧に御対応いただきたいと思います。よろしくお願いします。ありがとうございます。

○委員（栗原けんじさん）　1点、資料2のみたか住まい探しサポートの開設で、10月1日からということで、この住宅確保要配慮者にその情報が行き渡るようにしなければ生きない事業で、どうやってそれを伝えていくのかというのが課題になるかと思います。この対象となる方、要配慮者に届けるための、今考えている周知徹底の仕方を確認しておきたいと思います。

○住宅政策課長（小林弘平さん）　委員、おっしゃられるとおり、周知が一番大切だと我々も認識しております。その中で、まず最初は、これはありきたりになってしまうかも知れないですが、広報の9月の第3週号にまず掲載させていただき、ホームページにも載せさせていただくところから、まずスタートさせていただきます。

それと、将来的に、10月1日のすぐのスタートに乗れるのかどうかというところが、今回、グレースケア機構というNPO法人が窓口の相談という形で受託をされました。そのところが現在抱えていて、三鷹の案件でというところを、今、これから10月からスタートするに当たって、まず整理をお願いしているとか。

あとは、福祉の各部署に、今後、こういうチラシを配布させていただくとともに、コミュニティ・センターとか、必要な公共施設にこういうことをやっていますというチラシを配らせていただく、そういう取組を一つ一つ、丁寧に重ねていきたいと考えてございます。

○委員（栗原けんじさん）　関係団体のお知らせは重要ですし、直接の働きかけが印象に残りますので、丁寧に取り組んでいただきたい。

[速報版]

また、今スマホだとか、インターネットもかなり使えるような方がいて、一番初めに探すのはそこから始めるという方も増えているので、ホームページの充実も、ぜひ、すぐにこのみたか住まい探しサポートというのが、この名称を知らなくても、ここにたどり着けるようなアルゴリズムを検討して、進めていただきたいというふうに思います。よろしくお願いします。

○委員長（土屋けんいちさん） 以上で、都市再生部報告を終了いたします。

○委員長（土屋けんいちさん） 休憩いたします。

○委員長（土屋けんいちさん） 委員会を再開いたします。

○委員長（土屋けんいちさん） 所管事務の調査について、本件を議題といたします。

まちづくり環境に関すること、本件については引き続き調査を行っていくということで、議会閉会中の継続審査を申し出ることにいたしたいと思いますが、これに御異議ありませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

御異議なしと認めます。よって、さよう決定いたしました。

○委員長（土屋けんいちさん） 次回委員会の日程について、本件を議題といたします。

次回委員会の日程については、11月13日木曜日、午前9時30分といたしたいと思います。その間、必要があれば正副委員長に御一任いただくことにいたしたいと思いますが、これに御異議ありませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

御異議なしと認めます。よって、さよう決定いたしました。

○委員長（土屋けんいちさん） その他、何かございますか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

それでは、特にないようですので、本日はこれをもって散会いたします。お疲れさまでした。