

東八道路沿道（野崎三、四丁目地区）のまちづくりに関する 説明会の開催結果について

1 概要

開催日時	開催場所	参加人数
令和6年4月4日（木） 午後6時30分～午後7時30分	教育センター 第三中研修室	17名
令和6年4月6日（土） 午後2時～午後3時	教育センター 第三中研修室	10名

2 意見及び質問並びに市の回答

※類似する意見・質問はまとめています。

意見及び質問（要旨）		市の回答
景観重点地区について		
1	東八道路沿道の緑化空間は、すぐに整備する必要があるのか。	今すぐ対応をしてもらうものではなく、建築物の建替えや開発行為などを行う際に、協力いただくものである。
2	東八道路沿道に住んでいるが、緑化空間の整備にあたり、今後事業等があり、立ち退く必要がでてくるのか。	事業等を行う予定はなく、立ち退く必要があるものではない。
3	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。	①特別用途地区により、建物用途を緩和する場合は、幅5mの緑化空間の整備等を義務付け、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、③戸建て住宅など、建物用途を緩和しない場合又は景観の届出対象外となる場合は、東八道路沿道の緑化などに協力いただくことを、それぞれ考えている。
4	敷地に奥行きがなく、東八道路沿道の緑化空間の整備のための壁面後退が難しい場合は、どうすればよいか。	敷地が狭く、東八道路沿道の緑化空間の整備が難しい場合は、東八道路沿道の緑化などに、協力いただきたい。
5	東八道路沿道の緑化空間について、中途半端な高さの植栽は、車両運転者からの見通しが悪くなるため、交通安全に配慮して、緑化にしてほしい。	「東八道路沿道における景観ガイドライン」でも示すとおり、東八道路沿道の緑化空間については、安全面や視認性に配慮し、地被植物や低木等を中心に緑化を誘導していく。

6	東八道路沿道の緑化空間の整備や維持管理について、助成制度などを考えてほしい。	条件はあるものの、現在も接道部緑化や壁面緑化に対しての助成制度はある。なお、東八道路沿道の緑化空間の整備・維持管理は、地権者の方等に負担がかかるため、さらなる助成制度等を検討している。
---	--	--

特別用途地区について

7	今回検討している特別用途地区は、既に指定している特別住工共生地区と同じ内容のものか。	既存で指定している特別住工共生地区は、地場産業の保護と都市型産業の育成・誘導を目的とし、主に工場を緩和したものである。今回検討している特別用途地区は、東八道路沿道への店舗・工場等の誘導を目的としたものであり、特別用途地区という都市計画の制度は同じものだが、内容は異なる。
8	今回検討している特別用途地区は、どの範囲に指定するのか。	指定する区域は、現在検討中である。なお、建物用途の緩和については、東八道路に接する敷地が条件となるが、特別用途地区を含め、都市計画として決定する区域は、一般的に道路等の地形地物で設定するものである。
9	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。	周辺環境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いない。周辺環境を悪化させるおそれが少ない工場でも、騒音・振動、大気汚染、悪臭などの対策はしてもらう。
10	建物用途を緩和する場合の周辺環境への配慮事項にある壁面後退とは、具体的にどのようなものか。	日照や採光、圧迫感の軽減、騒音・振動等の対策として、建築物を建築する際に、その壁面を隣地境界線から一定程度の距離を離してもらうものである。
11	敷地が狭く、隣地境界線からの壁面後退が難しい場合は、どうすればよいか。	特別用途地区により、建物用途を緩和する場合に、壁面後退の制限を考えている。そのため、戸建て住宅や、現在の用途地域で建築できるものなど、建物用途の緩和を必要としない場合は、壁面後退の制限はない。
12	建物用途を緩和する場合の規模や面積などは、数値ではイメージが沸かないので、具体的な建物等で例示してもらえると理解しやすいのではないか。	今後、説明等を行う際の参考にする。

13	今回検討している地区に、三鷹市として、店舗や工場等を誘致するというものか。	三鷹市で誘致を考えているわけではなく、地権者の方が、土地を利活用する際に、店舗や工場等を立地しやすくするという取組である。
14	東八道路沿道に、店舗や工場等を誘導するにあたり、土地区画整理事業などをを行うのか。	三鷹市で事業を行い、区画を変えていくことは考えていない。隣地を含めて、建築物を建てる等については、地権者の方で考えていただければよい。

今後のスケジュールについて

15	景観重点地区と特別用途地区は、いつ頃に指定する予定なのか。	景観重点地区の指定は、景観づくり計画に位置付ける必要がある。令和6年度、景観づくり計画改定を予定しており、その際に位置付けることを目指している。 特別用途地区の指定は、景観重点地区的指定と同時期を目指しているが、建物用途の緩和が必要な都市計画で、国土交通大臣の承認が必要である。そのため、国との協議状況により、景観重点地区の指定より遅れる可能性はある。
16	説明会は、今後も開催するのか。	景観重点地区や特別用途地区の検討が進んだ段階（7～8月頃）で、再度説明会を開催することを予定している。

その他

17	東八道路には、歩行者と自転車の通行の安全性、街路樹の落ち葉や剪定等の維持管理などの課題もあるが、沿道だけでなく、東八道路部分の整備や維持管理についても考えていくのか。	東八道路は、東京都が管理者であるが、公共施設の整備や管理について、協定等を締結し、景観づくり計画に位置付けて、その内容に沿って対応してもらう制度である「景観重要公共施設」への指定に向けて、現在、東京都と協議を行っている。
18	平成29年の都市緑地法等の改正により、農地も緑地に含まれることになったので、農地を保全していくようなまちづくりも考えてほしい。	農地も緑地であることから、東八道路沿道で、農地を続けてもらうことは、連續した緑を感じさせるまちづくりの取組の一つになると考えている。 一方で、生産緑地法の改正により、生産緑地に農産物の直売所や加工施設等を設置できるようになったが、指定されている用途地域によっては、建築できないという課題がある。こうした課題についても、今回検討している特別用途地区などで、対応を考えている。