

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【第2回】 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8月29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	6名
令和6年8月31日（土） 午後2時～午後2時40分	教育センター 第三中研修室	6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	東八道路に接していない敷地に住んでいるが、景観重点地区の指定による影響はあるのか。	東八道路に接していない敷地は、景観重点地区の指定区域外であるため、届出対象規模や景観づくりの基準は、現状の「三鷹市全域（景観重点地区を除く。）」のままであり、指定による影響はない。
2	東八道路に接している敷地は、5mの緑化空間を必ず整備する必要があるのか。	景観重点地区指定後、届出対象となる場合（高さ10m以上、延べ面積500m ² 以上、敷地面積1,000m ² 以上、店舗面積200m ² 以上のいずれかに該当する建築物の新築等）は、緑化空間の整備に可能な限り協力いただく。戸建て住宅など、届出対象とならない場合は、東八道路沿道の緑化などに協力いただく。 なお、特別用途地区により、建物用途を緩和する場合は、緑化空間の整備を義務付けていく。
3	景観づくりの基準について、「落ち着きのあるものとする」や「調和を図る」など、表現が曖昧に感じるが、拘束力があるものとなるのか。	色彩は、マンセル値で使用可能範囲を定めており、定量的な基準としているが、景観という性質上、すべての基準を定量的な基準とするのは難しい。 ただし、景観づくりの基準は、景観法に基づく三鷹市景観づくり計画や三鷹市景観条例と関連して位置づくので、表現が曖昧な定性的な基準についても、届出の審査や景観アドバイザーとの協議等により、適合しているか判断していく。

4	景観法づくりの基準に適合していないと、建築確認申請はできないのか。	<p>景観法に基づく届出後、景観づくりの基準に適合している場合に、「景観づくり計画適合通知書」を交付している。そのため、この通知書の交付後に建築確認申請を行っていただく流れとなる。</p> <p>なお、景観法に基づく届出は、三鷹市景観条例により、建築確認申請等の30日前までに行うこととなっている。</p>
---	-----------------------------------	---

特別用途地区について

5	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。	<p>東八道路に接していない敷地では、建物用途の緩和は行ないが、東八道路沿道では、現在の用途地域では建築できない建物用途の建築物を建築できるように緩和するため、建替え後の建物用途にもよるが、騒音など周辺環境への影響は出てくる。そのため、建物用途を緩和する場合は、壁面後退や騒音対策などの建築制限等を義務付ける。</p> <p>なお、特別用途地区を含め、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ため、東八道路沿道以外も含めている。</p>
6	国土交通省とは、どのような協議を行うのか。国土交通省も案を考えるのか。	特別用途地区における緩和する建物用途や建築制限等の内容については、市で検討する。その内容について、妥当であるかを国土交通省が判断する。
7	国土交通省との協議はどのくらいかかるのか。	国土交通省との協議については、協議開始から承認まで概ね2年かかる。既に国土交通省と協議は開始しているが、今後内容を確定させていくため、指定まで、今から1年程度はかかると考えている。

その他

8	東八道路沿道の建築物の建替え時期は、個別に把握しているのか。	個別の建替えの予定は、把握していない。今回の検討区域内の地権者に、検討案の概要は配布しているが、建替えを検討する際などにも、不明な点があれば、市に問い合わせいただきたい。
9	今回の検討対象地区における東八道路沿道において、今後、用途地域や高度地区などを変更することは考えられるか。	用途地域や高度地区の変更は、騒音等の規制基準や日影規制もあわせて緩和されることになり、周辺環境への影響が大きいことから、市としては考えていない。