

# 東八道路沿道環境誘導地区（原案）に関する説明会の開催結果等について

## 1 東八道路沿道環境誘導地区（原案）に関する説明会の開催結果

### (1) 概要

開催日時	開催場所	参加人数
令和8年1月15日（木） 午後7時～午後8時	教育センター 第三中研修室	4名
令和8年1月17日（土） 午後2時～午後3時	公会堂さんさん館4階 5・6 会議室	9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
東八道路沿道環境誘導地区（原案）について		
1	市民として意見を言うと、まちづくりに反映されるか。	今回の取組に関するご意見は可能な限り反映していきたい。
2	今回の取組は、市民が求めているのか、三鷹市が求めているのか。出発点はどこなのか。	三鷹市が出発点の取組である。東八道路沿道全体の考え方は「東八道路沿道における景観ガイドライン」に集約されている。将来的に外環道路のインターチェンジへつながることとなる東八道路のポテンシャルを活かしていきたいと考えている。また、多摩部の入り口となる三鷹市の東八道路の沿道に周辺の地域につながる緑の連続空間を創出し、百年の森構想の一端にしたいと考えている。緑化には地権者や事業者の負担があるので、土地利用の緩和とセットで取り組み、説明会で意見を聞きながら進めている。
3	人工的な緑ばかりでなく、農地を守ることも考えて欲しい。	今ある緑を守ることは非常に大事なことであり、なるべく残していけるように農業委員会やJAと連携して取り組んでいる。東八道路沿道では、新しい緑をつくるが既存の農地もなるべく残してもらい緑をつなげていく考えである。今後も市内農業を守るために関連部署と連携していく。

4	<p>配布資料5ページの「緑とにぎわいの創出、商業・工業等の適切な誘導」とはどのような考えか。</p>	<p>東八道路沿道に緑とにぎわいを創出するための連続空間を設置すると東八道路沿道5mの土地の利用が限定されることになる。そのため、緩和型の特別用途地区の指定によりバランスをとり、商業、工業等の土地利用ができるようにすることを適切な誘導と表現している。</p>
5	<p>第2回説明会后、2区分の緩和になったのはなぜか。</p>	<p>都市計画の用途地域で定められている建物の用途を緩和する場合には、国土交通大臣の承認が必要となるため、これまで国土交通省と協議を行ってきた。その協議の中で当初案は緩和の度合いが大きく、周辺環境に配慮のための規制をよりする必要があった。そのため、敷地面積5,000㎡で緩和する建物を2区分に分けている。</p>
6	<p>今回の計画は、特別住工共生地区と同じ規制になるか。</p>	<p>特別住工共生地区は、市内で用途地域の規制により建替えができなくなっている地場産業の工場の救済が主な目的であり、今回の取組とは異なる。今回と同じ特別用途地区を活用しているが、規制・緩和される用途や環境配慮の内容が異なる。</p>
7	<p>特別住工共生地区にあるような化学工業とか精密機械器具製造業が可能となるのか。</p>	<p>東八道路沿道環境誘導地区で可能な工場は、第一種住居地域内で制限されないもののみで特別住工共生地区ほどの緩和ではない。</p>
8	<p>化学物質は規制対象になっているのか。</p>	<p>自動車修理工場や工場などで使われるオイルなどの危険物が想定されるが、これらの物品の貯蔵については、第一種住居地域内において制限されるものを建築基準法で規制する。</p>
9	<p>特別住工共生地区にあるような工場や店舗が新たに今回の地区に進出する可能性があるか。</p>	<p>特別住工共生地区は、工場の内容が今回の取組より緩和的であるため、工場が建てやすい一方で、大きな店舗は建てにくく、工業寄りのものとなっている。今回の取組はどちらかというとな商業寄りのものとなる。</p>

10	工場などの誘致が可能な段階か。何も決まっていないのか。	この取組は、都市計画で建てられる建物を変えていくもので、具体的に市が何かを建てたり、移転させたりする計画があるわけではない。東八道路の幹線道路としてのポテンシャルを活かし、併せて、沿道の建物が更新される際に、緑の連続空間を創出する計画にさせていただけるように枠組みを整えておく取組である。
11	大規模な商業施設の計画はあるか。	本制度は、7月に予定されている都市計画審議会の議を経て、都市計画決定され、建築制限条例が施行された段階から建築確認が出来ることになる。現時点で大規模な商業施設の計画はないが、計画される場合は、三鷹市まちづくり条例により地域住民へ事前の説明が行われる。
12	誘致・緩和する対象として、データセンターは含まれるか。どのような規制がかかるか。	データセンターは、事務所の用途に該当し、緩和されるため、非常用電源用の燃料の制限等をクリアすれば建築可能である。環境配慮審査会や大規模土地利用の助言者会議により専門家による周辺環境への影響の審議を経て建築できることになる。
13	広場のある道の駅をつくり、地域の活性化や防災で活用できないか。	今回の取組は、建築基準法に連動させて、建てたい人が建てられるようにするものである。地域活性化や防災の観点は重要だが、別の取組が必要となる。ご意見は庁内で共有する。
14	配布資料 46 ページの対象地区の状況の地図で示された白抜き部分は農地か。	東京都がまとめている土地利用現況調査をもとに作成した資料で、建物の状況を凡例に従って着色したものである。白い部分は建物が立っていないところとなる。農地の場合もあるが、駐車場などの場合もある。
15	東八道路に接し、準住居地域と第一種低層住居専用地域に属する敷地において、敷地の奥の部分が生産緑地地区であっても緩和されるか。	生産緑地内に建てられる農業に必要な建物以外は、生産緑地でなくなった際に緩和の対象となる。東八道路に接し、環境配慮を行うことが緩和の条件となるが、敷地の奥の部分だけが大きい敷地については、形がよくないので緩和の対象から外すことも検討している。その場合は、手前側の東八道路に接する敷地の地権者と協力し、全体を敷地として計画すれば緩和の対象となる。

16	区域内の緑地にもいずれ商業施設が立つのか。	可能性はある。ただし、緩和の対象は東八道路に接しする敷地であるので、東八道路に接していない敷地で緩和を受けるためには、接する敷地の地権者と協力する必要がある。
17	道路の付け替えや拡張はないか。	市側で市街地開発事業を行う予定はなく、市道がなくなることはない。可能性として、緩和を受けるために地権者が連携して敷地を大きくする取組はあるかもしれないが、市側が管理するものではなく地権者の考え次第となる。
18	この地区は人見街道の渋滞が激しい。車が市街地に入ってきて危ないことがある。	緩和を受ける場合、敷地の自動車の主要な出入口は、東八道路に面して設ける必要がある。 また、三鷹市まちづくり条例による開発事業の協議においても周辺交通への影響を低減できるように事業者と協議していく。
19	東京都との関わりはどのようになるのか。	都市計画の決定には東京都との協議が必要となる。 また、令和7年3月には東京都の了承を得て東八道路を景観づくり計画の景観重要公共施設に指定している。東京都へは三鷹市の景観づくり計画に沿った道路管理をしてもらうように進めていく。
20	東八道路の拡幅をするのか。	東八道路の拡幅の予定はない。 今回の取組はあくまで、東八道路に接している敷地で土地利用をする際に敷地内に緑化の空間を設けていただくものである。
21	令和8年7月の都市計画審議会の答申後、住民説明会や集会は開く予定はあるか。	令和8年7月の都市計画審議会が異議なしの答申であれば都市計画決定の手続きを経て制度が発効する予定である。 ご意見は、現在行っている説明会、意見募集及び4月に行う意見募集で承る。追加の説明会の開催は予定していない。
22	申請手続きはいつ頃から可能になるのか。	令和8年7月の都市計画審議会の諮問答申を経て都市計画決定の予定であり、建築制限条例も同時に施行することを想定している。建築確認等は都市計画決定と建築制限条例の施行以降となる。

その他		
23	休憩所や公衆トイレの設置を要望する。	ご要望として庁内で共有する。
24	緩和を受ける手続きの中で実施される有識者会議に地主は参加できるか。	有識者会議は、三鷹市環境配慮審査会と大規模土地利用助言者会議であるが、いずれも都市計画の決定のために開催されるものではない。都市計画が決定された後、各敷地で行われる事業計画の際に事業者からの申請によってその事業計画が有識者会議で審議される。会議には地権者に参加していただく必要はなく、個人の事業者の計画に係るので、一般の方の傍聴はできない。事業計画に意見がある場合には、三鷹市まちづくり条例に基づく手続きの中でご意見をいただくことになる。

## 2 東八道路沿道環境誘導地区（原案）に関する意見募集結果

### (1) 概要

意見募集期間	意見提出件数
令和8年1月15日（木）から 令和8年1月29日（木）まで	1件

### (2) 意見及び市の回答

意見及び質問（要旨）		市の回答
1	東八道路を自転車で走行中、強風にあおられて植え込みに落ち、転倒し膝を骨折した。安全のために植え込みに土を足して高さの差を少なくしてほしい。	東八道路の管理者である東京都へ伝える。