

【経緯と目的】

○東八道路沿道は、南北に長い短冊状の敷地が多く、現在の用途地域（東八道路から30mの幅の準住居地域）では、後背にある第一種低層住居専用地域が敷地の過半を占める場合が多く、敷地の有効活用や幹線道路としてのポテンシャルを活かした土地利用が図りにくい状況にあります。

※敷地が2つの用途地域にわたる場合は、敷地の面積の過半が属する用途地域の制限を受けます。

※第一種低層住居専用地域では、店舗、事務所、倉庫、工場や自動車修理工場等が建築できません。

○東八道路沿道の後背地は、戸建て住宅が多く立地しており、沿道の土地利用を進めるためには、周辺の住宅地への環境配慮などが求められます。

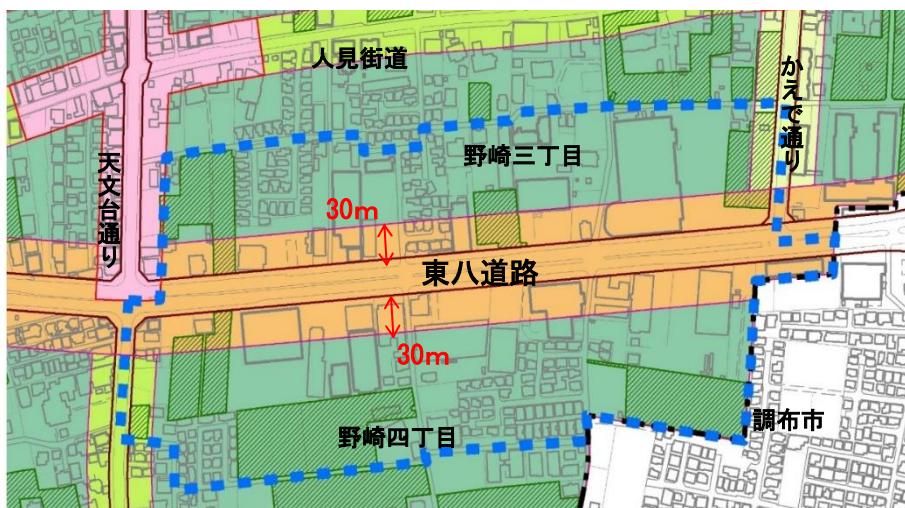
○東八道路沿道では、連続した緑とにぎわいを感じさせる景観づくりを行うため、令和5年3月に「東八道路沿道における景観ガイドライン」を策定し、令和7年3月には景観重点地区（東八道路沿道野崎三、四丁目重点地区）を指定しました。



景観重点地区の指定による景観の誘導とあわせて、特別用途地区（東八道路沿道環境誘導地区）を指定し、用途地域に適合しないもので、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、周辺の住宅地への環境配慮を行いながら、立地誘導ができるようにキメの細かい用途規制を実現する必要があります。※周辺環境への影響を鑑み、建物形態の制限（高さ制限、建蔽率・容積率）の緩和は想定していません。

【特別用途地区（東八道路沿道環境誘導地区）の指定】

○特別用途地区的指定区域は、下図（青点線）のとおりです。



【凡例】 ■用途地域等

表示	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高度地区	防火地域
■	第一種低層 住居専用地域	40	80	(10m)・第一種 高層地区	指定なし
■	第一種中高層 住居専用地域	60	200	25m第二種 高層地区	準防火地域
■	第二種中高層 住居専用地域	60	200	25m第二種 高層地区	準防火地域
■	準住居地域	60	200	25m第二種 高層地区	準防火地域
■	近隣商業地域	80	200	25m第二種 高層地区	準防火地域

■その他の主な都市計画

- 特別用途地区
- 都市計画道路
- 生産緑地地区

【特別用途地区の規制・緩和・周辺環境への配慮事項】

○規制する建物用途

- ・ホテル、旅館
- ・マージャン屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、ゲームセンター等

○緩和する建物用途

※敷地面積が5,000m²未満と5,000m²以上に分け、2区分での緩和を行います。

※敷地が東八道路に建築基準法で規定する長さ以上接する敷地で、かつ、周辺環境への配慮事項（建物用途を緩和する条件）を満たすもののみが対象となります。

■第1区分

- ・店舗、飲食店等で3,000m²以内のもの
- ・事務所で3,000m²以内のもの
- ・倉庫（倉庫業を営むものを除く。）で3,000m²以内のもの
- ・工場のうち作業場の床面積の合計が50m²以内のもの
- ・農産物の製粉に供するもののうち作業場の床面積の合計が150m²以内のもの
(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が20kW以下のものに限る。)
- ・農作物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（田園住居地域で建築可能なもの）
- ・自動車修理工場のうち作業場の床面積の合計が300m²以内のもの
- ・原動機の出力の合計が7.5kW以下で、防音上有効な構造の空気圧縮機を使用する作業（自動車修理工場の作業に供するものに限る。）
- ・物品の貯蔵又は処理に供するもので、第一種住居地域で建築可能なもの
- ・前各建物用途に附属する自動車車庫で、第一種住居地域で建築可能なもの

■第2区分（敷地面積5,000m²以上）

- ・店舗、飲食店等で10,000m²以内のもの
- ・事務所
- ・倉庫（倉庫業を営むものを除く。）
- ・工場のうち作業場の床面積の合計が150m²以内のもの
- ・自動車修理工場のうち作業場の床面積の合計が1,000m²以内のもの
- ・原動機の出力の合計が24.75kW以下で、防音上有効な構造の空気圧縮機を使用する作業（自動車修理工場の作業に供するものに限る。）

○周辺環境への配慮事項（建物用途を緩和する条件）

※建築基準法に基づく建築制限に関する条例で以下の基準を定めます。

- ・日照、採光、通風及び圧迫感への対策（敷地境界線と建築物との距離の制限）
- ・延焼の耐火性能への対策
- ・騒音、振動、光害防止、臭気、衛生、交通への対策
- ・三鷹市まちづくり条例に規定する特定開発事業の該当
- ・三鷹市まちづくり条例に規定する有識者会議等の対象《第2区分の場合》