

東八道路沿道環境誘導地区（原案） に関する説明会

第1回 令和8年1月15日（木）
場所：教育センター3階 第三中研修室

第2回 令和8年1月17日（土）
場所：三鷹市民センター 公会堂さんさん館4階 5・6会議室

三鷹市都市整備部都市計画課

1

本日の内容

- （1）東八道路沿道のまちづくりの経過について
- （2）東八道路沿道環境誘導地区（原案）について
- （3）今後のスケジュール（予定）
- （4）意見募集について
- （5）質疑・意見交換

2

(1) 東八道路沿道のまちづくりの経過について

3

(1) 東八道路沿道のまちづくりの経過について

- 令和5年3月「東八道路沿道における景観ガイドライン」の策定(詳細:P44、45)
 - ・東八道路沿道のまちづくりの考え方や、沿道全体の景観づくりの具体的なイメージを明示



- 令和6年4月4日、4月6日
「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
- 令和6年8月29日、8月31日
「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
 - ・東八道路沿道のまちづくりや、景観重点地区と特別用途地区の指定に向けた方向性について説明

景観重点地区



- 令和7年3月
「東八道路沿道野崎三、四丁目重点地区」
を新たな景観重点地区に指定(詳細:P26)

特別用途地区



- 令和8年1月15日、1月17日
「東八道路沿道環境誘導地区(原案)
に関する説明会及び意見募集」の開催

4

(1) 東八道路沿道のまちづくりの経過について

緑とにぎわいの創出、商業・工業等の適切な誘導

▶ 特別用途地区(東八道路沿道環境誘導地区)の指定



東八道路沿道イメージ

道路

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）
について

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

- **東八道路に接する敷地かつ周辺環境への十分な配慮等を条件に**、現在の用途地域では立地できない商業・工業等の建物用途の立地を可能にし、地区にそぐわない建物用途の立地を規制するため、「**特別用途地区**」を指定（周辺環境への影響を鑑み、建築物の形態の制限（高さ、建蔽率・容積率等）は緩和しない）

特別用途地区とは・・・

- ・都市計画法に基づき定める、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等のために**用途地域の指定を補完する都市計画**
- ・目的により、**制限強化**又は**制限緩和**が可能
- ・建築物の制限等は、建築基準法に基づく条例で定め、実効性を担保（建築確認時に審査）

※建物用途の制限緩和を伴う特別用途地区（条例）は、**国土交通大臣の承認**が必要

三鷹市の特別用途地区

【制限強化】

- ・特別商業活性化地区
- ・特別都市型産業等育成地区
- ・特別文教・研究地区

【制限緩和】

- ・**特別住工共生地区**

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

【参考】特別住工共生地区（第1種）

■緩和する建物用途

- ・事務所（一低では3,000㎡以下）
 - ・設備工事業
 - ・食料品製造業
 - ・印刷・同関連産業
 - ・化学工業
 - ・精密機械器具製造業
 - ・自動車整備業
- など

■規制する建物用途

- ・麻雀屋、パチンコ屋
- ・店舗面積3,000㎡を超える商業施設

■周辺環境への配慮事項

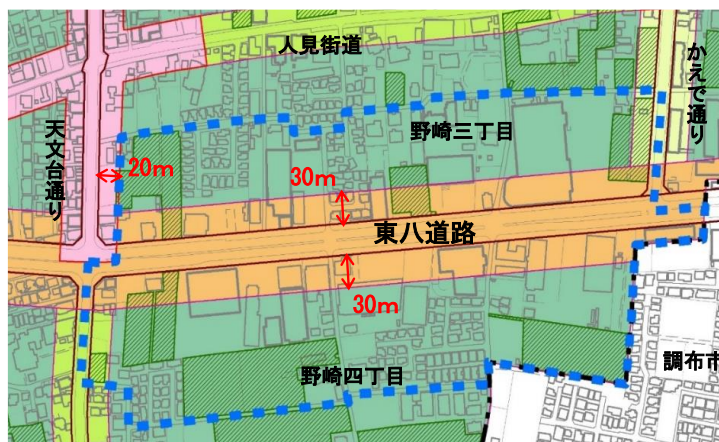
- ・壁面後退
- ・耐火建築物又は準耐火建築物
- ・外壁や開口部の防音・遮音構造
- ・三鷹市まちづくり条例の手続き遵守



(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

指定区域

- ・青点線で囲まれている範囲（建物用途の緩和は、東八道路に接している敷地のみ）



※区域は、道路中心や行政界、特別商業活性化地区境界により設定

■用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域

■その他の主な都市計画

- 特別用途地区（特別商業活性化地区）
- 都市計画道路
- 生産緑地地区

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

規制する建物用途

- ・区域内に現状立地がないとともに、周辺の住環境への影響が特に大きいことを踏まえて、以下の建物用途を規制

→区域内では、準住居地域でも建築不可

○ホテル・旅館

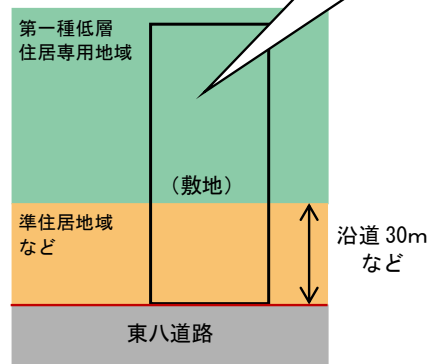
○マージャン屋・パチンコ屋・勝馬投票券発売所・ゲームセンター等

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

緩和する建物用途

・東八道路沿道のポテンシャルを活かした商業・工業等を誘導するため、区域内の現状立地状況のほか、市内全体で建築できる場所が限定的な工場（農業用含む）の受け皿等、産業振興の観点や既指定の第一種特別住工共生地区（同様に工場等の建物用途を緩和）の状況を踏まえて、建物用途を緩和

敷地の過半が、第一種低層住居専用地域の場合、商業施設や自動車修理工場などは建築できない。（敷地の過半の属する地域の制限が適用される。）



→区域内で、東八道路に接する敷地であれば、周辺環境への配慮等を条件に、第一種低層住居専用地域が、敷地の過半を占める場合でも建築できる

→敷地面積(5,000㎡)により、2区分で緩和

11

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

緩和する建物用途

■ 第1区分

- 店舗、飲食店等で3,000㎡以内のもの
- 事務所で3,000㎡以内のもの
- 倉庫（倉庫業を営むものを除く。）で3,000㎡以内のもの
- 工場のうち作業場の床面積の合計が50㎡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150㎡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300㎡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

12

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

緩和する建物用途

■ 第2区分（敷地面積5000㎡以上）

- 店舗、飲食店等で10,000㎡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150㎡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1,000㎡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。）

13

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

周辺環境への配慮事項 ①

- ・既指定の特別住工共生地区の建築制限のほか、現状の住宅が隣接している状況や、東八道路沿道のまちづくりの考え方を踏まえて、特別用途地区による建物用途を緩和する場合に、以下の制限や手続き等を義務付け

■ 建築制限・対策

日照・採光・通風・圧迫感

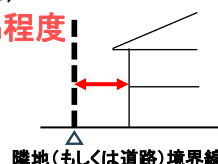
○ 隣地境界線等と建築物の距離の制限（壁面後退）【特別住工と同内容】

- ・敷地面積や指定建蔽率等より、後退距離を算出（詳細：P36）
当該距離は、最低1m以上（作業場を有する建築物は3m以上）

※目安：敷地面積1,500㎡なら3m程度、敷地面積5,000㎡なら5m程度

○ 道路境界線と建築物の距離の制限（壁面後退）

- ・東八道路からは5.0m以上
- ・その他の道路からは1.0m以上《第2区分では1.5m以上》



14

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

周辺環境への配慮事項 ②

延焼(防火)

- 耐火建築物又は準耐火建築物【特別住工と同内容】
- 作業場を有する建築物は、耐火建築物

騒音・振動

- 外壁：建築基準法（第30条）に規定する遮音性能の基準に適合するもの
【特別住工と同内容】（詳細：P36）
- 外壁・開口部：作業場の主要な出入口が設けられている外壁以外の外壁及び当該外壁に設ける開口部は、**遮音上有効な機能を有するもの**
【騒音規制法や東京都環境確保条例などの規制基準の遵守】（詳細：P41）
- 冷暖房設備の室外機の騒音防止措置（消音装置及び遮音壁の設置）
- 作業場の主要な出入口は、東八道路に面するもの

15

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

周辺環境への配慮事項 ③

騒音・振動

- 作業場の主要な出入口が設けられている外壁以外の外壁に**開口部を設けないもの**（換気又は採光に必要な最小限度の面積のものとし、かつ、防音上有効な措置を講じたものとする場合においては除外）
- 作業場に**空気圧縮機**を設ける場合においては、**騒音を防止する措置**を講じるもの（空気圧縮機は、原動機の出力の合計7.5kw以下のロータリー式又はパッケージ式のもの）（周囲に遮音壁を設けるもの）
- 作業場を有する建築物は、**午後6時から午前8時までの間においては、騒音を発する機械を稼働させないもの**
- 作業場は、**板金作業の用に供しないもの**
- 作業場以外の場所は、作業の用に供しないもの
- 一般利用者用の駐車場を設ける場合は、建築物の**東八道路側に配置するもの**
《第2区分のみ対象》

16

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

周辺環境への配慮事項 ④

光害

- 隣地境界線上の鉛直面の内側の照度は、10ルクス以下とするもの※
- 屋外における照明の射光の範囲は、光源を含む鉛直面から左右それぞれ70度までの範囲とするもの※
※午後10時から午前6時までの間において営業を営む場合
- 車両の灯火の光を遮る壁その他これに類するものを設けるもの

臭気

- 排気口は、道路に面するもの（排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が4メートル以上ある場合は除外）
- 調理業務に供する作業場は、臭気を除去する装置を設けることその他の臭気の発散を防止するために必要な措置を講じるもの
- 作業場は、塗装作業の用に供しないもの

17

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

周辺環境への配慮事項 ⑤

交通

- 敷地は東八道路に建築基準法第43条第1項及び第3項で規定する長さ以上接するもの
- 自動車の主要な出入口は、東八道路に接し、かつ、その幅は、8m以上とするもの
- 自動車の主要な出入口周辺には、見通しを確保するための空地を設けることその他の歩行者の通行の安全上必要な措置
- 敷地内には、専ら貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設置するもの

衛生

- 作業場は、油水分離装置を設けるもの
- 作業場は、産業廃棄物の保管の用に供する専用室を設けるもの
- 作業場を有する建築物に粉塵が発生する機械を設ける場合においては、集塵装置を設けるもの

18

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

周辺環境への配慮事項 ⑥

■まちづくりへの寄与

景観等

○東八道路沿道における景観ガイドラインの遵守

- ・東八道路沿道における幅5m以上の緑化空間の整備
- ・緑化空間等と調和する色彩基準への適合
- ・景観アドバイザーとの協議

など



19

(2) 東八道路沿道環境誘導地区（原案）について

周辺環境への配慮事項 ⑦

■その他

手続き等

○三鷹市まちづくり条例に規定する特定開発事業の該当 【特別住工と同内容】

- ・特定開発事業の申請手続きの遵守
- ・三鷹市環境配慮指針(環境配慮基準)及び三鷹市開発事業に関する指導要綱に基づく指導・助言(交通安全や交通量、大気汚染、悪臭等の対策あり)

※環境配慮基準(主に店舗等における主要な対策等を以下に整理)

- ・駐車場は、敷地内に大規模小売店舗立地法の規定に基づく指針に準じた台数を設置
- ・荷捌き駐車場は、敷地内に2台以上の必要な台数を設置
- ・駐車場の出入口は、極力交差点等から遠い位置に設定(最低5m以上)
- ・生活道路を通過することのないよう、生活道路等の交差点への誘導員の配置等の適切な対策の実施

○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区分のみ対象》

20

(3) 今後のスケジュール（予定）

21

(3) 今後のスケジュール（予定）

・令和8年1月15日から1月29日まで 意見募集



・令和8年3月 都市計画審議会へ都市計画原案を報告



・令和8年4月 都市計画案の縦覧



・令和8年5月 国土交通大臣の承認



・令和8年7月 都市計画審議会への諮問答申

22

(4) 意見募集について

23

(4) 意見募集について

意見募集期間 : 令和8年1月15日から **1月29日まで** (消印有効)
意見の提出方法 : 郵送、ファックス、電子メール、直接持参、電話
記入事項 : 氏名、住所、電話番号 (団体の場合は、団体名、所在地、代表者の氏名、電話番号)、ご意見
提出先 : 三鷹市都市整備部都市計画課都市計画係
〒181-8555 東京都三鷹市野崎一丁目1番1号
電話 : 0422-29-9701 (直通)
ファックス : 0422-46-4745
E-mail : toshikeikaku@city.mitaka.lg.jp

24

(5) 質疑・意見交換

25

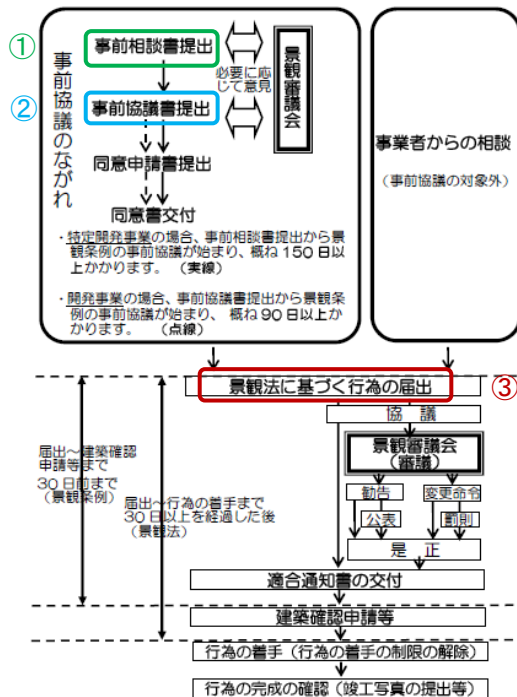
【参考】景観届出対象行為及び規模

	三鷹市全域 (景観重点地区を除く。)	国分寺崖線重点地区 玉川上水重点地区 神田川重点地区	大沢の里重点地区 牟礼の里重点地区 丸池の里重点地区	東八道路沿道 野崎三、四丁目重点地区
対象行為	対象規模			
建築物 (新築、増改築、外観を 変更する修繕・色彩の 変更等)	・高さ20m以上又は 延べ面積3,000㎡以上	・高さ10m以上又は 延べ面積500㎡以上	すべて	・高さ10m以上又は 延べ面積500㎡以上 ・敷地面積1,000㎡以上 ・商業施設(小売店、飲食店、 興行場、その他)で店舗面 積200㎡以上
工作物 (新設、増改築、外観を 変更する修繕・色彩の 変更等)	・高さ20m以上の工作物 ・高さ5m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積1,000㎡以上 の墓園等	・高さ10m以上の工作物 ・高さ2m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積500㎡以上の 墓園等	・高さ6m以上の煙突 ・高さ10m以上の鉄柱等 ・高さ4m以上の広告板等 ・高さ2m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積500㎡以上の 墓園等 など	・高さ10m以上の工作物 ・高さ2m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積500㎡以上の 墓園等
開発行為	区域面積3,000㎡以上			
土地の開墾、土石の採取等	造成面積1,000㎡以上	造成面積500㎡以上		

26

【参考】景観条例に基づく事前協議制度

届出の種類	対象
①事前相談	特定開発事業(大規模事業)に限る
②事前協議	開発事業 及び 特定開発事業
③届出	景観法に基づく届出



27

【参考】三鷹市まちづくり条例における 開発事業・特定開発事業

○開発事業

- ・500㎡以上の開発行為(都市計画法による区画形質の変更)
- ・高さ10m超の建築物(一低層、二低層及び田園住居の地域では軒高7m超又は地上3階以上)(自己居住用を除く)
- ・15戸以上の共同住宅又は長屋
- ・宅地造成工事規制区域内での500㎡以上の宅地造成
- ・商業施設(小売店、飲食店、興行場その他)の新增設で店舗面積が500㎡以上のもの
- ・産業廃棄物処理施設、工場、指定作業場の新增設で作業場面積が500㎡以上のもの
- ・特に市長が必要と認めるもの

○特定開発事業

- ・3,000㎡以上の開発行為(都市計画法による区画形質の変更)
- ・敷地面積が5,000㎡以上の建築物
- ・延べ面積が10,000㎡以上の建築物
- ・高さ31m超の建築物
- ・第1種高度地区から10m以内における高さ20m超の建築物
- ・午後11時から午前6時までの間に営業を行う店舗面積500㎡以上の商業施設
- ・店舗面積1,000㎡超の商業施設
- ・産業廃棄物処理施設、工場、指定作業場の新增設で、作業場面積が1,000㎡以上のもの
- ・特に市長が必要と認めるもの

28

【参考】景観届出必要書類

必要書類	事前相談		景観アドバイザー協議会・景観審議会・事前協議・届出		完了届
	建築物	開発行為	建築物	開発行為	
届出書	○	○	○	○	○
委任状	○	○	○	○	○
措置状況説明書	○	○	○	○	—
付近見取図	○	○	○	○	—
現況写真	○	○	○	○	○※4
配置図 (緑化計画含む。)	○	—	○	—	—
立面図	○	○※1	○	○※1	—
屋上又は 屋根の平面図	○	—	○	—	—
外構立面図	○※2	○※2	○※2	○※2	—
カラーモニタージュ写真	—	—	○	○※3	—
土地利用計画図	—	○	—	○	—
土地断面図	—	○	—	○	—
建築物又は工作物の概要	—	○	—	○	—

※1 擁壁や法面などの工作物がある場合提出、※2 外構等がある場合提出
※3 特に長大な擁壁や法面などの工作物がある場合提出
※4 引き出し線にてマンセル値を記載

書類一覧	縮尺	内容
届出書	—	・行為の場所や内容、外壁色彩のマンセル値、確認申請予定日、行為の期間等を記入 ・外壁色彩のマンセル値は、外壁だけでなく、外構を除いた使用しているすべての色彩のマンセル値を記入(使用している色彩が多い場合は、すべて備考に記入) ※景観法に基づく行為の届出は、建築確認申請等の30日前までに提出が必要
委任状	—	・届出者と実行者が異なる場合必要(様式任意) ※届出は景観法、事前相談及び事前協議は三鷹市景観条例に基づく手続きのため、委任事項に注意
措置状況説明書	—	・当該行為における景観づくりの考え方(コンセプト等)や景観づくり計画で定める基準に対する措置状況(配慮事項)を記載 ※該当しない項目(基準)は、「該当なし」と記載(空欄不可)
付近見取図	1/2500 以上	・当該地の位置及び周辺の状況を表示 ・景観づくり計画に掲載しているまち並み資源図を参考に、当該地の周囲100m内の景観資源(風景百選、学校、公園、緑と水の回遊ルート等)を表示
現況写真	—	・当該地及び周辺の状況をカラー写真(複数) ・撮影位置、撮影方向を表示(配置図や付近見取図に含めても可) ※完了後の写真には、引き出し線にてマンセル値を記載
配置図 (緑化計画含む。)	1/100 以上	・当該地内における建築物や外構(門、塀、駐輪場、屋外設備等)、植栽等の位置を表示(緑化部は彩色) ・植栽については、樹種や樹高、葉張り、本数等を記載
立面図	1/50 以上	・すべての側面について、外壁や屋根等をすべて彩色し、マンセル値を記載(サッシや手摺、室外機、屋上設備等も含む。透明のガラスは除く。) ・基本色以外の色を使用する場合「各面ごとに使用する面積」と「見付面積に対する割合」を記載
屋上又は 屋根の平面図	1/100 以上	・屋根等を彩色し、マンセル値を記載 ・屋上設備(キュービクル、高架水槽、屋外空調機)やフェンス等を表示
外構立面図	1/50 以上	・すべての側面について、外構(門、塀、駐輪場、屋外設備等)及び植栽等を記載し彩色(透過させない。) ・外構(門、塀、駐輪場、屋外設備等)について、マンセル値及び高さを記載
カラーモニタージュ写真	—	・当該地及び周辺の状況をカラー写真に、外構(門、塀、駐輪場、屋外設備等)及び植栽等を含む、彩色した完成予想図(パース)等を貼り合わせたもの
土地利用計画図	1/100 以上	・造成区画前等を表示 ・事業完了後の計画等がある場合は、建築物や植栽等も表示
土地断面図	1/50 以上	・施行前後の土地の状況(高低差等)を対比できるもの(周辺道路のレベルも含む)
建築物又は工作物の概要	—	・計画している建築物・工作物等の概要 ※事業完了後の計画等がない場合は、同様の建築物のパンフレット等でも可

29

【参考】景観づくりにより期待する効果

■東八道路沿道における景観ガイドライン(令和5年3月策定)より

- 緑をうまく活かしている建築物や、落ち着いた色彩にするなど、まち並みに配慮しつつ、屋外広告物等を含めて個性や工夫が感じられる建築物は、その**施設をより魅力的にし、企業や不動産としての価値を高めていきます。**
- そして、魅力的な施設が増え、にぎわいと緑がつながっていくことで、**地域の価値が高まるとともに、地域住民・事業者等とともに、より良い景観づくりに対する共有の認識**が芽生え、波及し、**持続可能で魅力あるまちづくり**につながっていきます。

■三鷹市都市デザインアドバイザー(建築家:隈研吾氏)からの助言

東八道路沿道のまちづくり

にぎわいの場の創出について

今までのようなロードサイドの雰囲気では、人は集まってこないだろう。郊外の道を歩く人が出てくるというのは、画期的なことになる。看板の色合いや、緑化の方法など、歩きくなるデザインがどういふものなのかを考える必要がある。

小さなバスを走らせるという考えも、印象を変えるのに役立つと思う。

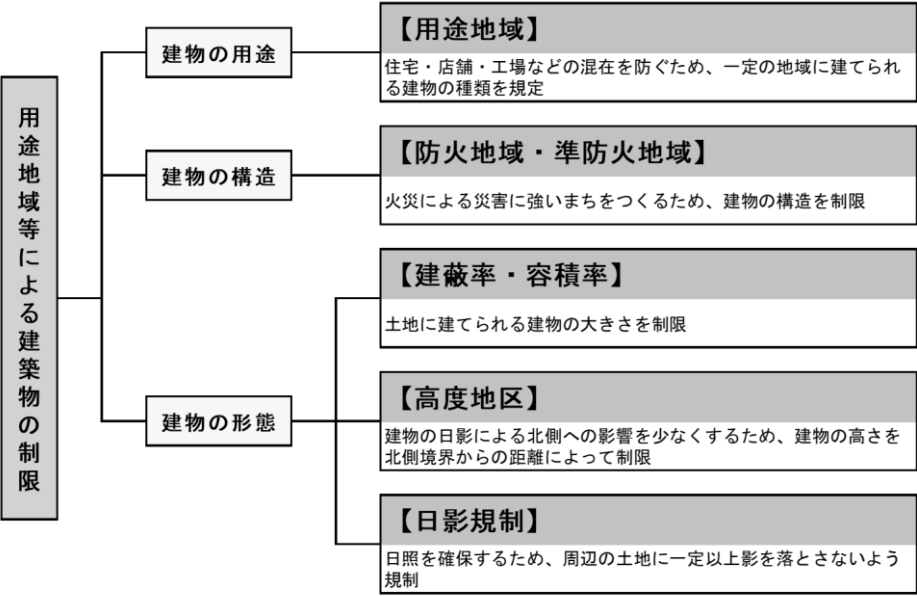
緑の連続空間の創出について

事業者や地権者に協力を求めながら、緑の連続空間を演出していくという中では、全体の将来像となる素敵な絵があって、その絵に参加することが誇りとなるようなまちを描く必要があると思う。

ルールのあるところに自分が参加できることを誇りに思うような社会が、これからのスタンダードになっていくだろう。

30

【参考】用途地域等による建築物の制限



【参考】用途地域等の指定状況

用途地域・日影規制等									
表示	用途地域	用途地域等		防火地域	日影規制	日影規制			
		建蔽率 (%)	容積率 (%)			規制される建築物の種類	規制される範囲 (敷地面積からの水平距離)	規定	高さ
第一種低層住宅専用地域	第一種低層住宅専用地域	30	50	指定なし	軒高が7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	1.5m
		40	80						
		50	100						
		60	150						
		100	100						
第一種中高層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	50	150	25m 第2種 準防火地域	高さ10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
		60	200						
		90	250						
第二種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	60	200	25m 第2種 準防火地域	高さ10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
		90	250						
第一種住居地域	第一種住居地域	60	200	25m 第2種 準防火地域	高さ10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
		90	250						
第二種住居地域	第二種住居地域	60	200	25m 第2種 準防火地域	高さ10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
		90	250						
商業地域	商業地域	60	200	25m 第2種 準防火地域	高さ10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
		90	250						
近隣商業地域	近隣商業地域	80	300	25m 第2種 準防火地域	高さ10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
		90	300						
準工業地域	準工業地域	60	200	25m 第2種 準防火地域	高さ10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
		90	250						
工業地域	工業地域	60	200	25m 第2種 準防火地域	高さ10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
		90	250						
商業地域	商業地域	80	500	指定なし	指定なし	規制対象外 (ただし、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。)	規制対象外 (ただし、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。)	規制対象外 (ただし、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。)	規制対象外 (ただし、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。)
		600	600						
工業地域	工業地域	60	200	指定なし	25m 準防火地域	規制対象外 (ただし、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。)	規制対象外 (ただし、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。)	規制対象外 (ただし、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。)	規制対象外 (ただし、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。)
		60	200						

【参考】用途地域

	種類	地域の目的と制限内容
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域。小規模な店舗や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。
	第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられる。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられる。
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所など必要な便利施設が建てられる。
	第一種住居地域	住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。
	第二種住居地域	主に、住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。
	準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。
	田園住居地域	農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられる。

	種類	地域の目的と制限内容
商業系	近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。
工業系	準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。
	工業地域	どんな工場でも建てられる地域。住宅や店舗は建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない。
	工業専用地域	工場のための地域。どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられない。

※三鷹市では、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、工業専用地域の指定なし

33

【参考】用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限（概要）		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○：建てよいもの　×：建てられないもの ①、②、③、④、▲、■：面積、高さなどの制限あり 注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したのではない。															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	④	○	○	○	○	④	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	×	×	○	○	○	○	④	③：2階以下。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	○	○	④	④：物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	④	■：農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	×	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	▲：3,000㎡以下
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	×	×	○	○	○	×	×	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	×	×	○	○	▲	▲	×	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	×	×	○	○	○	▲	×	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲：客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	▲：個室付浴場等を除く
小学校施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	大学、高等専門学校、専修学校、病院等	×	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	
	図書館、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	神社、寺院、教会、公営浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下、②：3,000㎡以下
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

34

【参考】 特別用途地区

	名称	区分	用途地域	容積率	主な内容
規制型	特別商業 活性化地区	第1種	商業地域	600% 500%	容積率400%を超える床面積の1/2以上について、店舗、事務所等の設置を義務づける。
		第2種	近隣商業地域の一部	300%	容積率240%を超える床面積の1/2以上について、店舗、事務所等の設置を義務づける。
		第3種	近隣商業地域の一部	200%	容積率160%を超える床面積の1/2以上について、店舗、事務所等の設置を義務づける。
		第4種	近隣商業地域の一部	200%	容積率160%を超える床面積の1/2以上について、工場、事務所等の設置を義務づける。
	特別都市型 産業等育成地区	第1種	工業地域	200%	容積率160%を超える床面積の1/2以上について、学校、研究施設等の設置を義務づける。
		第2種	準工業地域の一部	200%	容積率160%を超える床面積の1/2以上について、学校、研究施設等の設置を義務づける。
緩和型	特別住工 共生地区	—	第一種中高層住居専用地域の一部	200%	容積率160%を超える床面積の1/2以上について、学校、研究施設等の設置を義務づける。
		第1種 (野崎一丁目の一部)	第一種低層住居専用地域の一部	80%	地場産業の保護や都市型産業の育成等のため、これらに関する建物用途の制限を緩和する。 (ただし、構造制限等あり)
		第2種 (上連雀一丁目の一部)	準住居地域の一部	200%	
		第2種	第一種低層住居専用地域の一部	80%	
		第3種 (中原三丁目の一部)	第一種中高層住居専用地域の一部	200%	
		第4種 (大沢六丁目の一部)	第二種中高層住居専用地域の一部	200%	

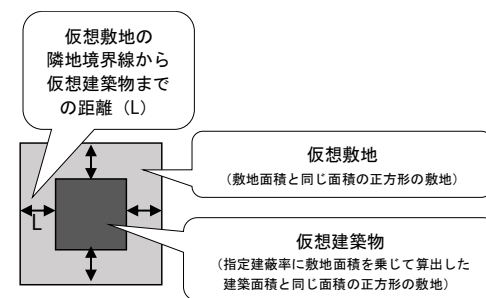
35

【参考】 特別住工共生地区における建築制限

隣地境界線等と建築物の距離の制限(壁面後退)

■三鷹市特別住工共生地区における建築制限の緩和等に関する条例施行規則(第6条一部抜粋)

その地域の都市計画において定められた建築物の建築率(以下「指定建築率」という。)に、建築物の敷地面積を乗じて算出した建築面積と同じ面積の正方形の建築物(以下「仮想建築物」という。)を、建築物の敷地面積と同じ面積の正方形の敷地(以下「仮想敷地」という。)の中心に置いた場合の仮想敷地の隣地境界線から仮想建築物までの距離の2分の1に相当する距離とする。



→緩和を受ける場合に求める隣地境界線からの距離は、 $L/2$

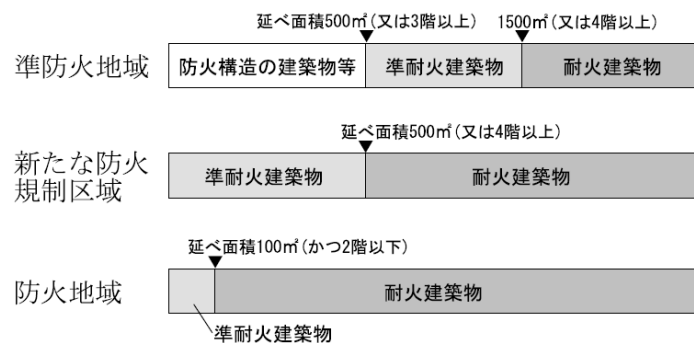
建築基準法(第30条)に規定する構造(遮音性能の基準)

■建築基準法施行令(第22条の3)

- ・振動数125Hzの音(低い音)に対して透過損失25dB
- ・振動数500Hzの音に対して透過損失40dB
- ・振動数2,000Hzの音(高い音)に対して透過損失50dB

36

【参考】 防火地域・準防火地域



防火構造の建築物	例)：木造の外壁にモルタルを塗ったもの。
準耐火建築物	例)：木造建築物の柱や壁などを防火性の材料で覆い、一定の時間以上、火災に耐えられる構造にしたもの。また、鉄骨造の建築物では、柱や壁などを燃えない材料で造ったもの。
耐火建築物	例)：鉄筋コンクリート造。

【参考】 建蔽率・容積率

建ぺい率とは

建ぺい率は、建築面積の敷地面積に対する割合です。

建ぺい率(%) = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

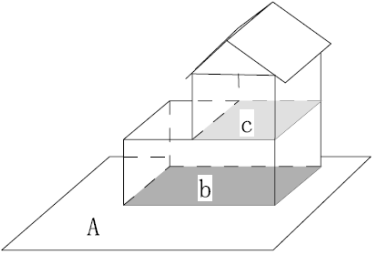
※右図の場合、
建ぺい率(%) = $\frac{b}{A} \times 100$

容積率とは

容積率は、各階の床面積の合計(延床面積)の敷地面積に対する割合です。

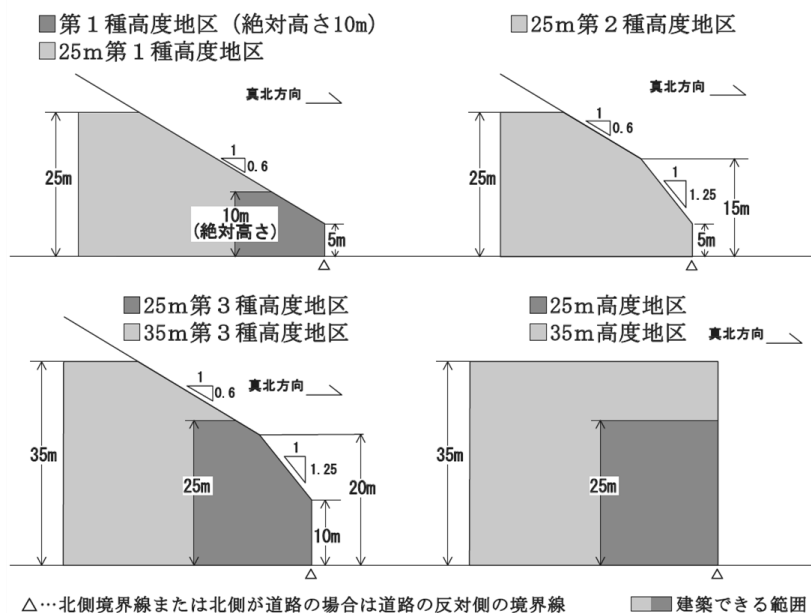
容 積 率(%) = $\frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

※右図の場合、
容 積 率(%) = $\frac{b+c}{A} \times 100$



A=敷地面積 (㎡)
b=1階床面積(㎡)
c=2階床面積(㎡)

【参考】高度地区



39

【参考】日影規制

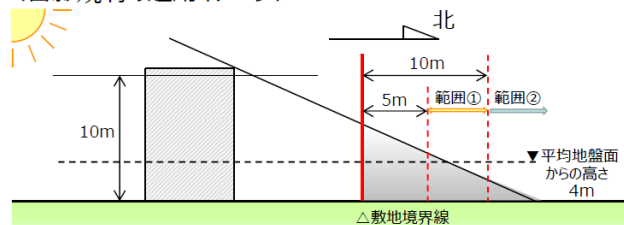
●一定規模以上の建築物を建てる際に、周辺の敷地に落とす影に対する規制

※東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例
 （三鷹市では、用途地域、容積率、高度地区の指定状況に応じて、規制内容が決定）

用途地域	容積率（%）	高度地区	日影規制			測定水平面（m）
			日影が規制される建築物	規制される日影時間		
第一種低層住居専用地域	80	第一種（10m）	軒高が7mを超える又は地上3階以上	5mを超え10m以内の範囲 3時間以上	10mを超える範囲 2時間以上	1.5
第一種中高層住居専用地域	200	25m第二種	高さ10mを超える	3時間以上	2時間以上	4
第二種中高層住居専用地域	200	25m第二種	高さ10mを超える	3時間以上	2時間以上	4
準住居地域	200	25m第二種	高さ10mを超える	4時間以上	2.5時間以上	4
近隣商業地域	200	25m第二種	高さ10mを超える	4時間以上	2.5時間以上	4

例) 第一種中高層住居専用地域、測定水平面からの高さ4mにおける2時間日影・3時間日影

<日影規制の適用イメージ>



40

【参考】騒音・振動の規制基準

■工場事業場騒音(騒音規制法の特定工場等にかかる規制基準)

区域の区分		敷地の境界における音量(dB)				
		時間の区分				
あてはめ地域		6時	8時	19時	23時	6時
第1種区域	第1・2種低層住居専用地域 AA 地域	40	45	40	40	
	第1・2種中高層住居専用地域					
第2種区域	第1・2種住居地域 準住居地域	45	50	45	45	
	* 第1特別地域			20時		
第3種区域	近隣商業地域・商業地域 準工業地域	55	60	55	50	
	* 第2特別地域					
第4種区域	工業地域	60	70	60	55	

第2種、第3種及び第4種区域内の学校(含む幼稚園)、保育所、病院、診療所(有床)、図書館、特別養護老人ホーム及び幼保連携型認定こども園の敷地の周囲おおむね 50m の区域内(第1特別地域及び第2特別地域を除く)における当該基準は、上欄の定める値から5デシベルを減じた値とする。

■工場事業場振動(振動規制法の特定工場等にかかる規制基準)

区域の区分		敷地の境界における振動(dB)		
		時間の区分		
あてはめ地域		8時	19時	8時
第1種区域	第1・2種低層住居専用地域 第1・2種中高層住居専用地域	60		55
	第1・2種住居地域 準住居地域		20時	
第2種区域	近隣商業地域・商業地域 準工業地域	65		60
	工業地域			

学校、保健所、病院、診療所(有床)、図書館、特別養護老人ホーム及び幼保連携型認定こども園の敷地の周囲おおむね 50m の区域内における規制基準は、当該各欄に定める値から5デシベルを減じた値とする。

■近隣騒音(環境確保条例の日常生活に適用する規制基準)

区域の区分		敷地の境界における音量(dB)				
		時間の区分				
あてはめ地域		6時	8時	19時	23時	6時
第1種区域	第1・2種低層住居専用地域	40	45	40	40	
	第1・2種中高層住居専用地域					
第2種区域	第1・2種住居地域 準住居地域	45	50	45	45	
	近隣商業地域・商業地域					
第3種区域	準工業地域・工業地域	55	60	55	50	
	商業地域であって知事が指定する地域	60	70	60	55	

1 第2種、第3種又は第4種区域内の学校、保育所、病院、診療所、図書館、老人ホーム及び認定こども園の敷地の周囲おおむね 50m の区域内における当該基準は、上欄の定める値から5デシベルを減じた値とする。
2 保育所その他の規則で定める場所において、子供及び子供と共にいる保育者並びにそれらの者と共に遊び、保育等の活動に参加する者が発する次に掲げる音については、この規制基準は、適用しない。

- (1) 声
- (2) 足音、拍手の音その他の動作に伴う音
- (3) 玩具、遊具、スポーツ用具その他のこれらに類するものの使用に伴う音
- (4) 音響機器等の使用に伴う音

※環境確保条例の工場・指定作業場にかかる規制基準は、騒音規制法・振動規制法の特定工場等にかかる規制基準と同様

41

【参考】東八道路沿道のまちづくりの考え方

- ・市内全区間での交通開放(令和元年6月)
- ・今後のインターチェンジ等の整備進捗により、沿道の土地利用の変化が想定



【東八道路沿道のまちづくりの考え方】

- 良好な住環境を維持しながら、幹線道路としての**ポテンシャルを活かした土地利用を適切に誘導**
- ありきたりな幹線道路沿道の景観とならないよう、市の骨格となる**連続した緑とにぎわいを感じさせる三鷹らしい景観づくり**



東八道路沿道イメージ(住・商・工調和形成ゾーン)

42

【参考】東八道路沿道のまちづくりの考え方

① 適正な土地利用の誘導

- 地区ごとに適切な都市計画制度等を活用し、住宅地に配慮しつつ、**商業・工業の立地を誘導**

特別用途地区の指定

※その他、地区計画を伴う用途地域の変更やまちづくり推進地区の指定など、地区ごとに適切な制度を活用

② 緑の連続空間の創出

- 壁面緑化や屋上緑化など、街路樹や歩道と一体となった**沿道の緑化空間の誘導**

景観重点地区の指定

※東八道路沿道における景観ガイドラインを基に

③ 新たなにぎわいの場の育成

- ベンチ等の滞留施設の設置や、店舗等の特色を活かした**にぎわいや緑が感じられる空間づくり**
- エリアマネジメントの取組等によるイベントの場としての活用や緑化の維持管理などの検討



道路 緑化空間 43

【参考】東八道路沿道における景観ガイドライン

【東八道路沿道における景観ガイドライン(令和5年3月策定)】

東八道路沿道のまちづくりに向けて、景観づくりの観点から、どのような配慮をすると良いのか、沿道全体の**共通の方向性として具体的なイメージを示したもの**

- 東八道路沿道における幅5m程度の緑化空間の整備

- 緑化空間内における歩行空間等の整備



- 緑化空間の整備が困難な場合東八道路沿道や建築物の外壁等の可能な限りの緑化

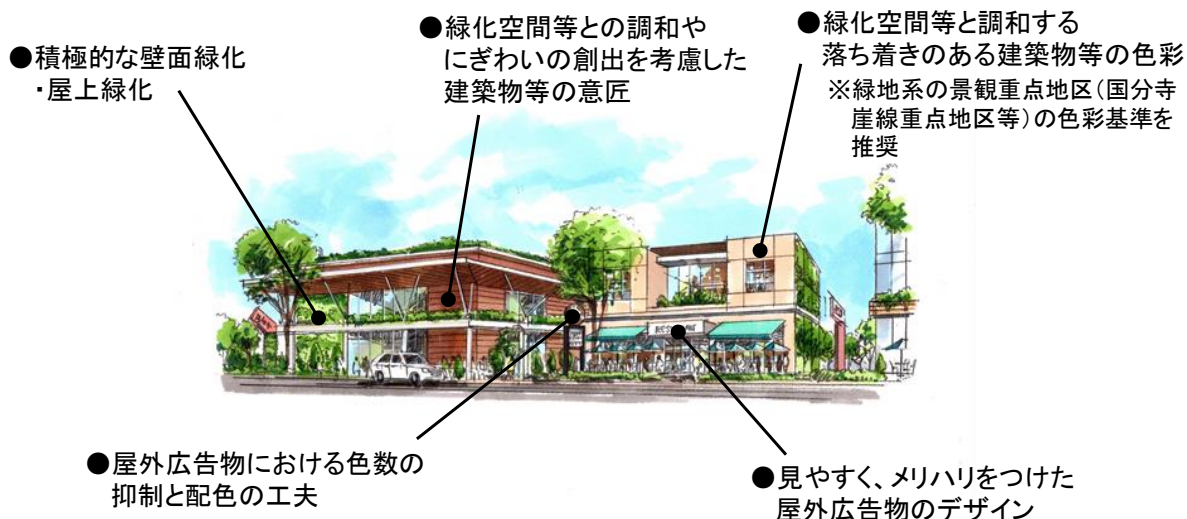
- 回遊性・滞留性の向上のための施設の設置(ベンチ等)



東八道路の区域

【参考】東八道路沿道における景観ガイドライン

【東八道路沿道における景観ガイドライン(令和5年3月策定)】



45

【参考】対象地区の状況



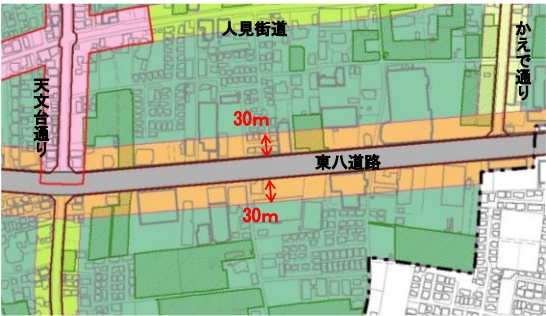
出典: 土地利用現況調査

46

【参考】東八道路沿道の土地利用の課題

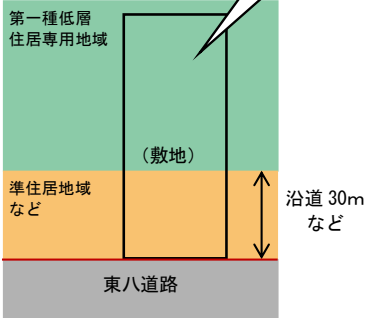
【東八道路沿道の土地利用の課題 ①】

- ・東八道路沿道は、南北に長い敷地が多い
 - ➡ **第一種低層住居専用地域が過半**となり、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



- 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
- その他の主な都市計画
 - 特別用途地区 (特別商業活性化地区)
 - 都市計画道路
 - 生産緑地地区

敷地の過半が、第一種低層住居専用地域となるため、商業施設や自動車修理工場などは建築できない。



※用途地域により、建築できる建物用途が限定
※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る⁴⁷

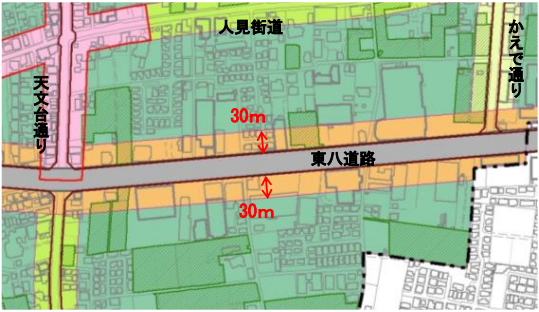
【参考】東八道路沿道の土地利用の課題

【東八道路沿道の土地利用の課題 ②】

- ・沿道の後背は、戸建て住宅が多く立地
 - ➡ 沿道の土地利用の誘導とあわせて、周辺の**住環境への配慮**が必要

- 周辺環境への配慮事項
 - 日照・採光・通風・圧迫感
 - 延焼 (防火)
 - 騒音・振動
 - 光害
 - 交通安全・交通量 など

※高さ制限や日影規制、建蔽率・容積率等の建築物の形態のほか、騒音・振動等の規制基準は、用途地域と関連 (用途地域を変更するとこれらが緩和)



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)・第一種高度地区	指定なし
	第一種中高層住居専用地域	60	200	25m第二種高度地区	準防火地域
	第二種中高層住居専用地域	60	200	25m第二種高度地区	準防火地域
	準住居地域	60	200	25m第二種高度地区	準防火地域
	近隣商業地域	80	200	25m第二種高度地区	準防火地域