

三鷹都市計画 地区計画

みんなで作る  
みたかのまち

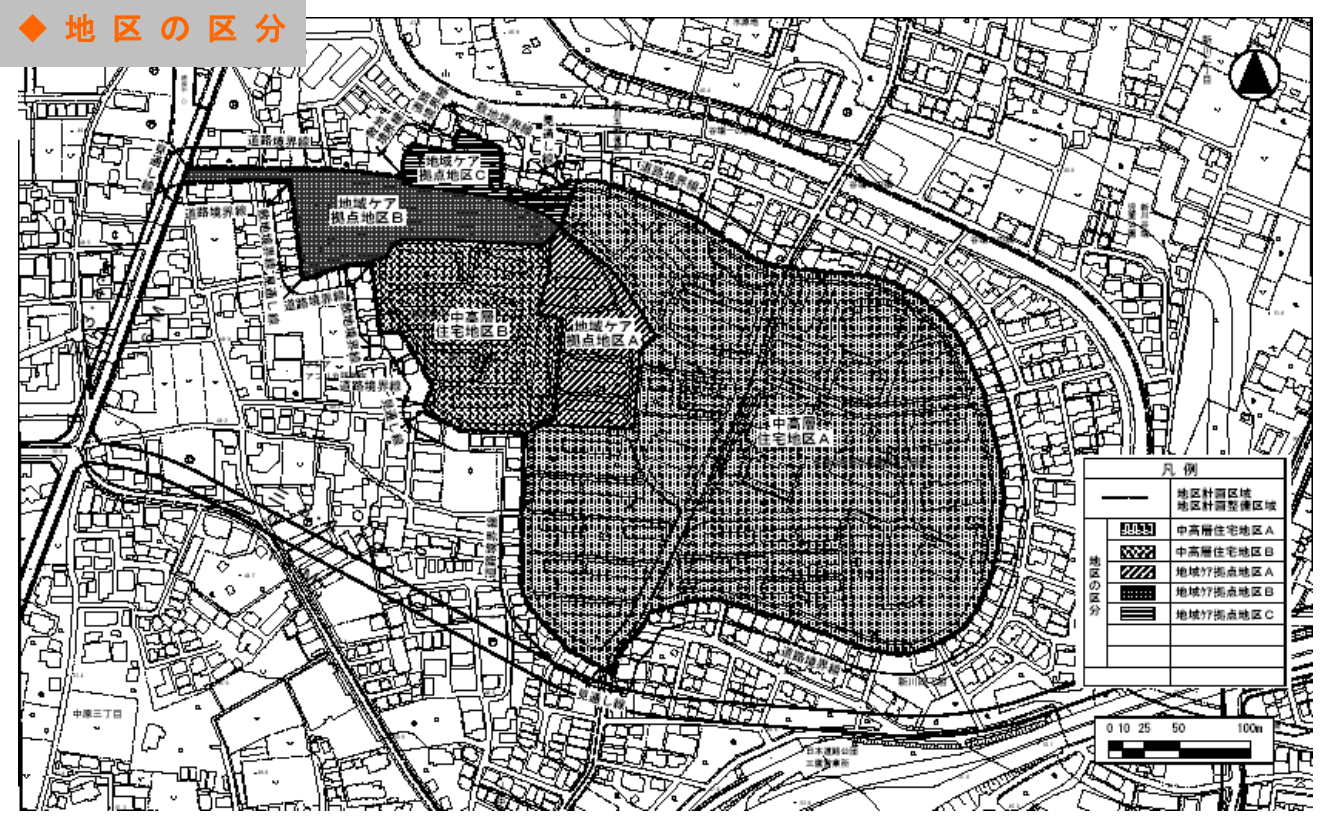
# 新川島屋敷地区 地区計画



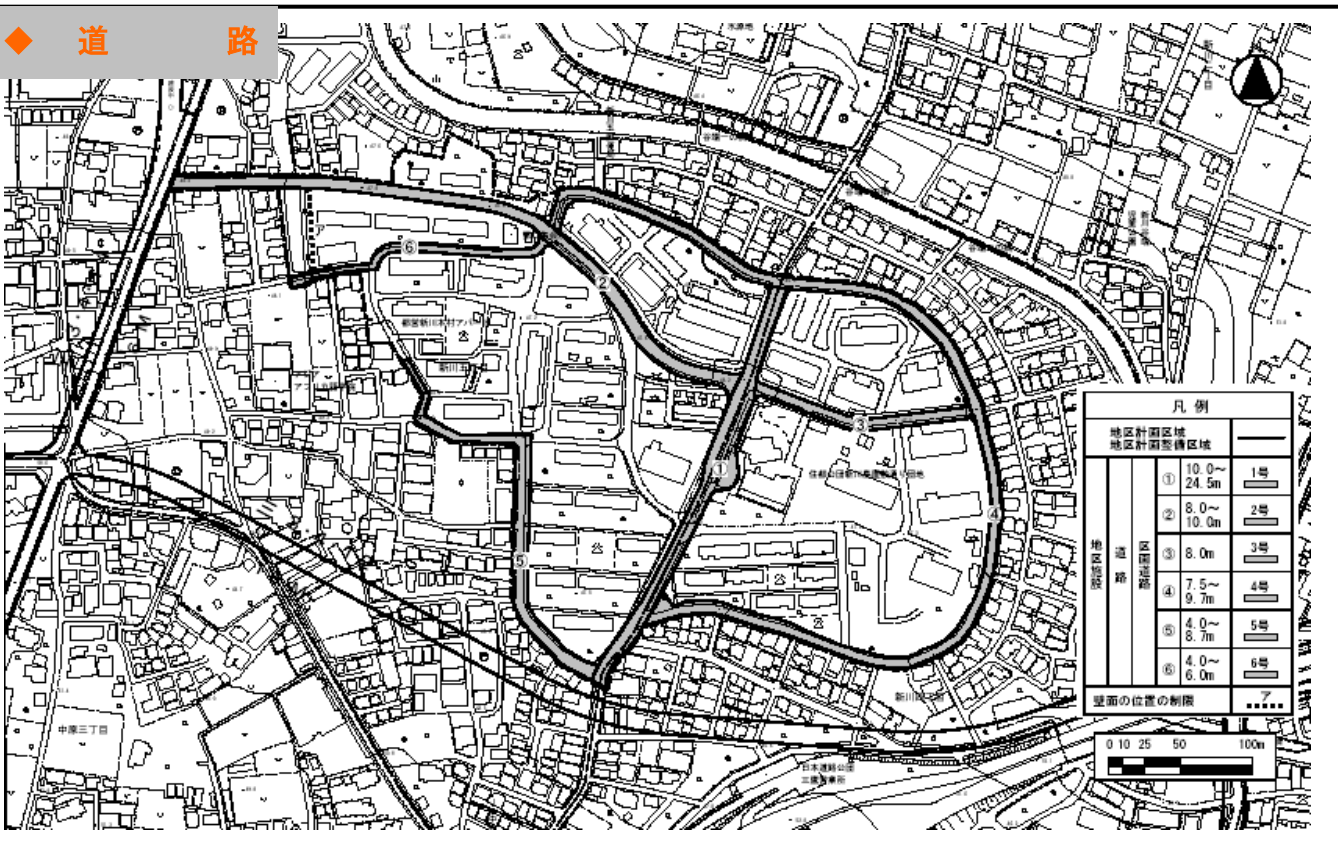
三鷹市

# 地区計画計画図

## ◆ 地区の区分



## ◆ 道路



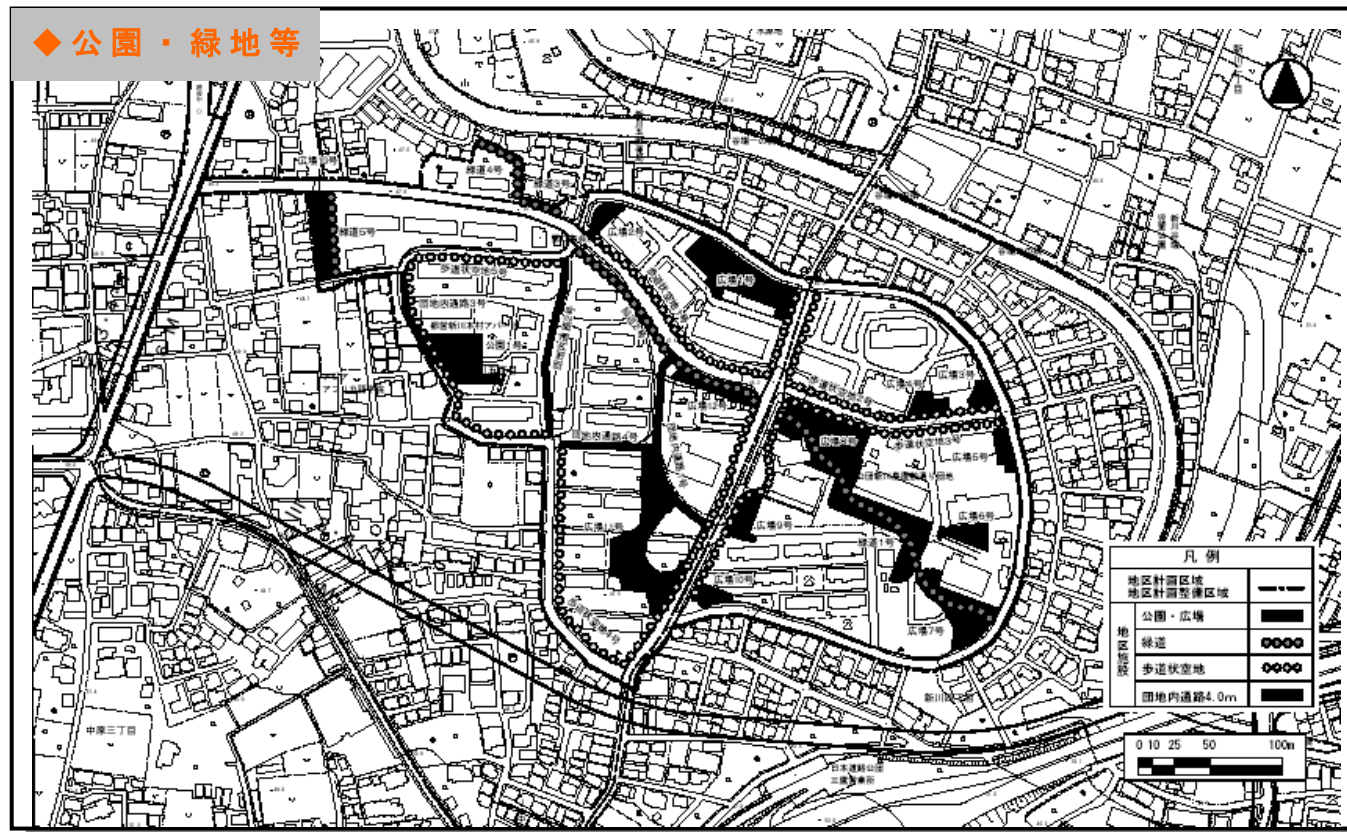
## 地区計画とは

地区計画とは、土地や建築物の所有者など地区の皆さんが合意を図りながら道路や公園などの配置、建築物の用途、容積率、高さ、色やデザイン等のルールをきめ細かく定め、そのルールに基づいて建築行為等を行うことにより、より良いまちづくりをすすめる手法のひとつです。

地区の特性に応じて必要な項目を選択してルールを定めることができます。

決められたルールを都市計画として決定するとともに、建築物等に関する事項を三鷹市の条例として定めることで、実行性の確保を図っていくことができます。

## ◆ 公園・緑地等



## 都市計画の決定手続き

- 都市計画決定告示日 平成 17年 11月 11日 決定告示
- 都市計画審議会諮問・答申 平成 17年 10月 26日 付議
- 都市計画案の公告・縦覧 平成 17年 9月 16日～30日
- 地区計画原案の公告・縦覧 平成 17年 7月 25日～8月 8日
- 地区計画原案の説明会 平成 17年 7月 26日
- 地区計画素案の説明会 平成 17年 6月 28日・7月 7日

# 地区施設の配置・規模

## ■道路

名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	10.0~24.5m	約300m	既設
区画道路2号	8.0~10.0m	約440m	既設
区画道路3号	8.0m	約160m	既設
区画道路4号	7.5~9.7m	約770m	既設
区画道路5号	4.0~8.7m	約300m	既設
区画道路6号	4.0~6.0m	約190m	新設

## ■その他の公共空地(公園・広場)

名称	面積	備考	名称	面積	備考
公園1号	約1,020㎡	新設	広場7号	約950㎡	既設
広場1号	約1,700㎡	既設	広場8号	約2,870㎡	既設
広場2号	約250㎡	既設	広場9号	約390㎡	既設
広場3号	約300㎡	既設	広場10号	約250㎡	既設
広場4号	約380㎡	既設	広場11号	約2,280㎡	既設
広場5号	約300㎡	既設	広場12号	約290㎡	既設
広場6号	約310㎡	既設	広場13号	約720㎡	新設

## ■その他の公共空地(緑道・歩道状空地)

名称	面積	備考	名称	面積	備考
緑道1号	約880㎡ (幅員4.0m)	既設	歩道状空地1号	約870㎡ (幅員2.5~4.0m)	既設
緑道2号	約720㎡ (幅員4.0m)	既設	歩道状空地2号	約410㎡ (幅員1.1~3.0m)	既設
緑道3号	約60㎡ (幅員0.9~4.5m)	新設	歩道状空地3号	約690㎡ (幅員0.3~3.0m)	既設
緑道4号	約250㎡ (幅員4.0m)	新設	歩道状空地4号	約1,000㎡ (幅員2.0~4.0m)	既設
緑道5号	約170㎡ (幅員2.7m)	新設	歩道状空地5号	約560㎡ (幅員2.0m)	新設

## ■その他の公共空地(団地内通路)

名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
団地内通路1号	4.0m	約130m	既設	団地内通路3号	4.0m	約70m	既設
団地内通路2号	4.0m	約120m	既設	団地内通路4号	4.0m	約70m	既設

# 地区計画の目標・方針

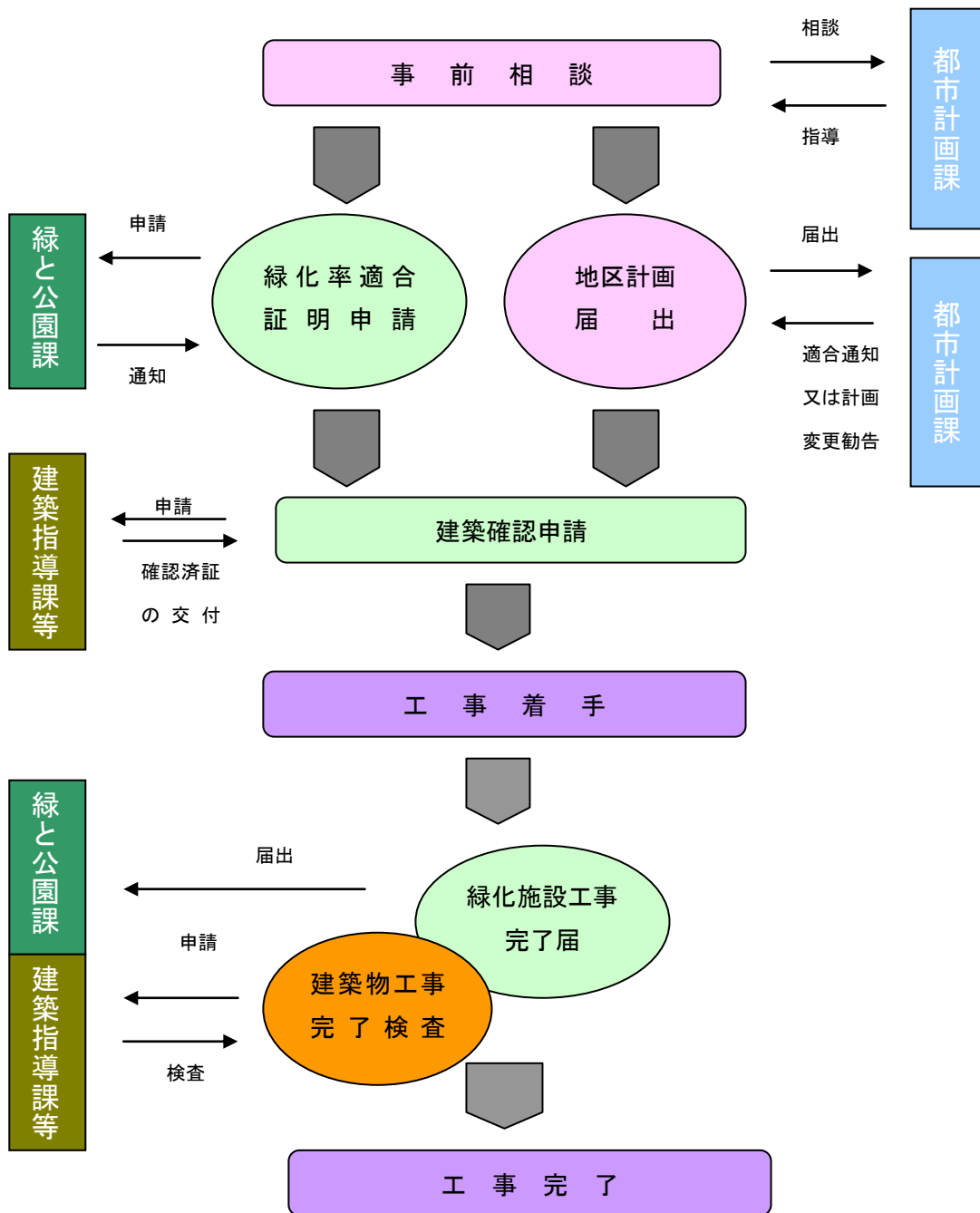
<b>名 称</b>		新川島屋敷地区地区計画
<b>位 置</b>		三鷹市新川四丁目及び五丁目各地内
<b>面 積</b>		約11.0ha
<b>地区計画の目標</b>		<p>本地区は、仙川と丸池を中心とした「緑と水の基本計画」のふれあいの里の一つである「丸池の里」に隣接した緑と水に恵まれた地域である。また、本地区は、良好な居住環境を確保するため、計画的に整備された一団地の住宅施設であるが、老朽化した集合住宅の建替えを「丸池の里」を中心とした総合的な整備事業とともに進めている区域である。</p> <p>三鷹市では高齢化の進行など社会状況の変化に伴い、地域の福祉、医療、教育施設等の必要性が高まり、総合的な地域ケア拠点整備が緊急課題となっている。こうした状況に対応し、当該地域で地域ケア拠点整備を進め、土地の有効利用を図るため、都市計画一団地の住宅施設を地区計画に移行する。</p> <p>一団地の住宅施設として整備された良好な住環境を保全するとともに、周辺環境と調和した地域ケア拠点を整備する。緑と水に恵まれた周辺の環境と調和した良好な景観の形成及び保全を図っていくものである。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<b>土地利用の方 針</b>	<p>本地区を大きく2つの地区に区分し、各々の特性に応じた良好な環境の形成及び保全を図り、適切な土地利用を実現する。</p> <p>① 中高層住宅地区（中高層住宅地区A及び中高層住宅地区B）</p> <p>周辺環境と調和した良好な住環境を保全するため、丸池の里や仙川などの恵まれた資源と調和した既存の緑地や公園を適切に確保するとともに、適切な密度と規模を有する中高層住宅地としての環境を保っていく。</p> <p>② 地域ケア拠点整備地区（地域ケア拠点地区A、地域ケア拠点地区B及び地域ケア拠点地区C）</p> <p>福祉の人材育成を行う教育研究機関並びに介護老人福祉施設及び福祉的支援機能を有した住宅等の誘致により、地域ケア拠点整備を進め、土地の有効利用を図るとともに、周辺環境への配慮を図りながら土地の利用転換を行うため、丸池の里や仙川などの恵まれた資源を活かし、敷地内緑化の整備に努め、新たな緑の空間の創出を図るとともに、緑と水の基本計画のルートに接続する快適な歩行空間を確保する。</p>
	<b>地区施設の整備の方 針</b>	<p>本地区内及び周辺の地域住民の利便性及び安全性を確保するため、一団地の住宅施設の公共施設として道路に位置付けられている地区幹線道路、団地の外周部市道及び団地内通路を地区施設の道路等として配置する。また地区内の良好な環境を保全及び形成するため、公園及び広場等についても地区施設に位置付ける。</p>
	<b>建築物等の整備の方 針</b>	<p>本地区周辺の低層の居住環境及び地区内の環境に配慮するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を、それぞれの地区の特性に合わせて定める。</p> <p>また、各地区において適切な緑化施設を確保するため、建築物の緑化率の最低限度を定め、緑化整備の促進及び都市環境の形成を図る。</p>

# 地区整備計画

地区区分	名称	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B	地域ケア拠点地区A	地域ケア拠点地区B	地域ケア拠点地区C	
面積		約8.2ha	約1.4ha	約0.6ha	約0.6ha	約0.2ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という。）別表第2（い）項第3号に規定する共同住宅 2. 法別表第2（い）項第6号に規定する老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3. 法別表第2（い）項第8号に規定する診療所 4. 法別表第2（い）項第9号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5. 法別表第2（は）項第7号に規定する公益上必要な建築物で法施行令第130条の5の4で定めるもの 6. 法施行令第130条の5の3で定める店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分が2階以下かつその部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの（第二種中高層住居専用地域内に限る） 7. 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5の5に定めるものを除く）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 法別表第2（い）項第2号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち法施行令第130条の3に定めるもの 2. 法別表第2（い）項第3号に規定する共同住宅 3. 法別表第2（い）項第6号に規定する老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4. 法別表第2（い）項第9号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5. 法別表第2（は）項第5号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち法施行令第130条の5の3に定めるものでその用途に供する部分が2階以下かつその部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものと、第一種低層住居専用地域内を除く） 6. 法別表第2（は）項第7号に規定する公益上必要な建築物で法施行令第130条の5の4で定めるもの（第一種低層住居専用地域内を除く） 7. 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5の5に定めるものを除く）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 法別表第2（い）項第3号に規定する共同住宅 2. 法別表第2（い）項第6号に規定する老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3. 法別表第2（い）項第8号に規定する診療所 4. 法別表第2（い）項第9号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5. 法別表第2（は）項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 6. 法別表第2（は）項第3号に規定する病院 7. 法別表第2（は）項第4号に規定する老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 8. 法別表第2（は）項第7号に規定する公益上必要な建築物で法施行令第130条の5の4で定めるもの 9. 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5の5に定めるものを除く）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 法別表第2（い）項に規定する第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物 2. 法別表第2（は）項第4号に規定する老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの（第一種低層住居専用地域内を除く） 3. 前号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5の5に定めるものを除く）		
	建築物の容積率の最高限度	15/10（第一種低層住居専用地域内を除く）		15/10 ただし、「建築物等の用途の制限」に掲げられた建築物のうち、第2項、第5項又は第7項に定められた用途に供する部分については、15/10を超えて18/10を限度として建築することができる。	15/10（第一種低層住居専用地域内を除く）		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁（出窓も含む）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次の数値以上とする。 ただし、法別表第2（い）項第9号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物はこの限りでない。					
		3.5m	2.5m（第一種低層住居専用地域内を除く）	高さが10m以下の建築物の部分 高さが10mを超え12m以下の建築物の部分 高さが12mを超え20m以下の建築物の部分 高さが20mを超える建築物の部分 ただし、計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、2mとする。	1m 2m 3.5m 5m		
	建築物の高さの最高限度	—					建築物の高さの最高限度は、12mとする。 （第一種低層住居専用地域内を除く）
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋根、外壁等の形態及び色彩は、景観に配慮するとともに、良好な周辺環境に調和し、落ち着いた形状・色あいのものとする。また、区域内全体の街並みについても、スカイラインに配慮するなど、調和・まとまりのある景観を形成するものとする。 屋外広告物は、地区の良好な環境及び景観に配慮したものとし、災害時の安全性を確保するため腐朽又は破損しにくい材料を使用するとともに、落下のおそれのないものとする。					
	垣又はさくの構造の制限	敷地外周部に設置する垣又はさくの構造は、良好な景観を形成するよう生垣又は透視可能で周辺環境と調和したフェンスとする。ただし、その基礎で地盤面からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱にあってはこの限りでない。					
建築物の緑化率の最低限度	2.5/10	2.0/10	2.5/10	1.5/10	2.5/10		

# 建築物の工事完了までの流れ

建築工事着手の30日前までに地区計画の届出を行う必要があります。



## ●問い合わせ・届出先

三鷹市都市整備部都市計画課  
〒181-8555 三鷹市野崎1-1-1  
TEL: 0422-45-1151  
内線: 2811、2814、2815  
URL: <http://www.city.mitaka.tokyo.jp/>

発行: 平成18年2月