

三鷹都市計画 地区計画

みんなで作る  
みたかのまち

# 大沢三丁目 環境緑地整備地区 地区計画



三鷹市

## 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。

## 都市計画決定

●都市計画決定告示日  
平成18年8月10日

●都市計画変更原案の公告・縦覧  
平成24年11月19日～12月3日

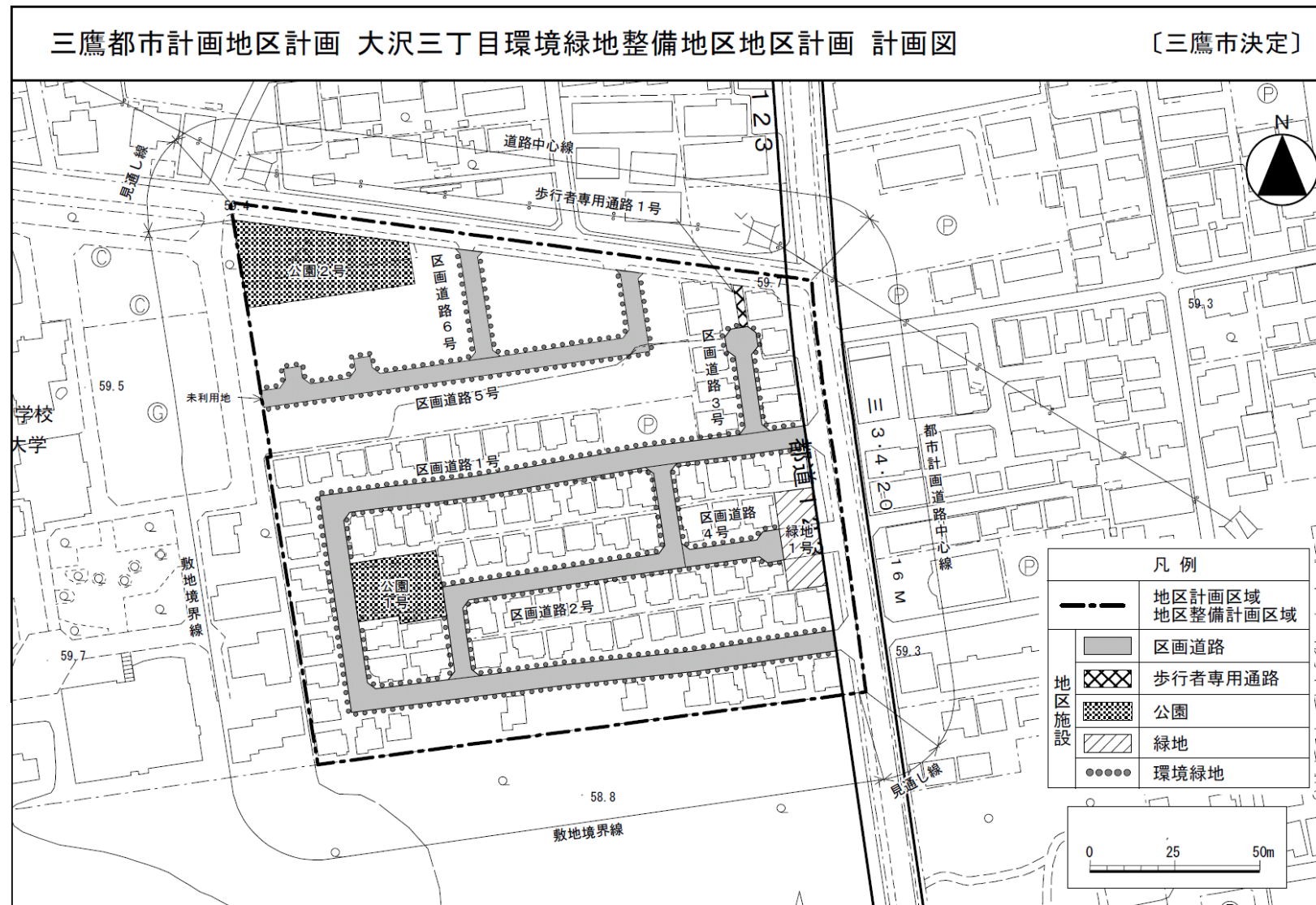
●都市計画変更原案の説明会  
平成24年11月19日

●都市計画変更案の公告・縦覧  
平成25年1月29日～2月12日

●都市計画審議会諮問・答申  
平成25年2月22日

●都市計画変更告示日  
平成25年3月25日

## 地区計画 計画図



この背景の地形図は東京都都市整備局と(株)ミッドマップ東京が著作権を有しています。(承認番号)MMT利用許諾第057号-8 平成24年10月5日  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。  
無断複製を禁ず。(承認番号)24都市基街測第133号、平成24年10月23日

### 変更の概要

従来の地区計画区域北側が、あらたに住宅地となるため、地区計画の区域を拡大しました。またその際、既存の公園を地区計画の区域に含め、「公園2号」として拡幅し、位置づけました。

### 環境緑地の整備について

環境緑地は、原則として計画図に示している位置の敷地の接道長1/2以上を緑化することを義務づけるものです。ただし、車両等の出入り口が確保できない場合などのやむを得ない理由があるときは、接道部に可能な限り緑化整備を行ったうえで、接道長の1/2に足りない緑化については、敷地内に設けることができます。道路等の見通しや敷地の開放性を妨げない範囲で、良好な景観となるよう整備をしてください。環境緑地の区域内に設置した緑化施設は、建築物の緑化率の最低限度の割合に含めることができます。

## 地区施設の配置・規模

### ■道路

名称	幅員	延長
区画道路1号	6.0m	約340m
区画道路2号	5.0m	約120m
区画道路3号	5.0m	約30m
区画道路4号	5.0m	約30m
区画道路5号	5.0m	約150m
区画道路6号	5.0m	約30m

### ■公園・緑地

名称	面積	備考
公園1号	約480㎡	新設
公園2号	約980㎡	新設 (一部既設)
緑地1号	約340㎡	新設

### ■その他の公共空地

名称	幅員	延長
環境緑地	0.5m	約1,320m
歩行者専用通路1号	2.5m	約10m



# 地区計画の目標・方針

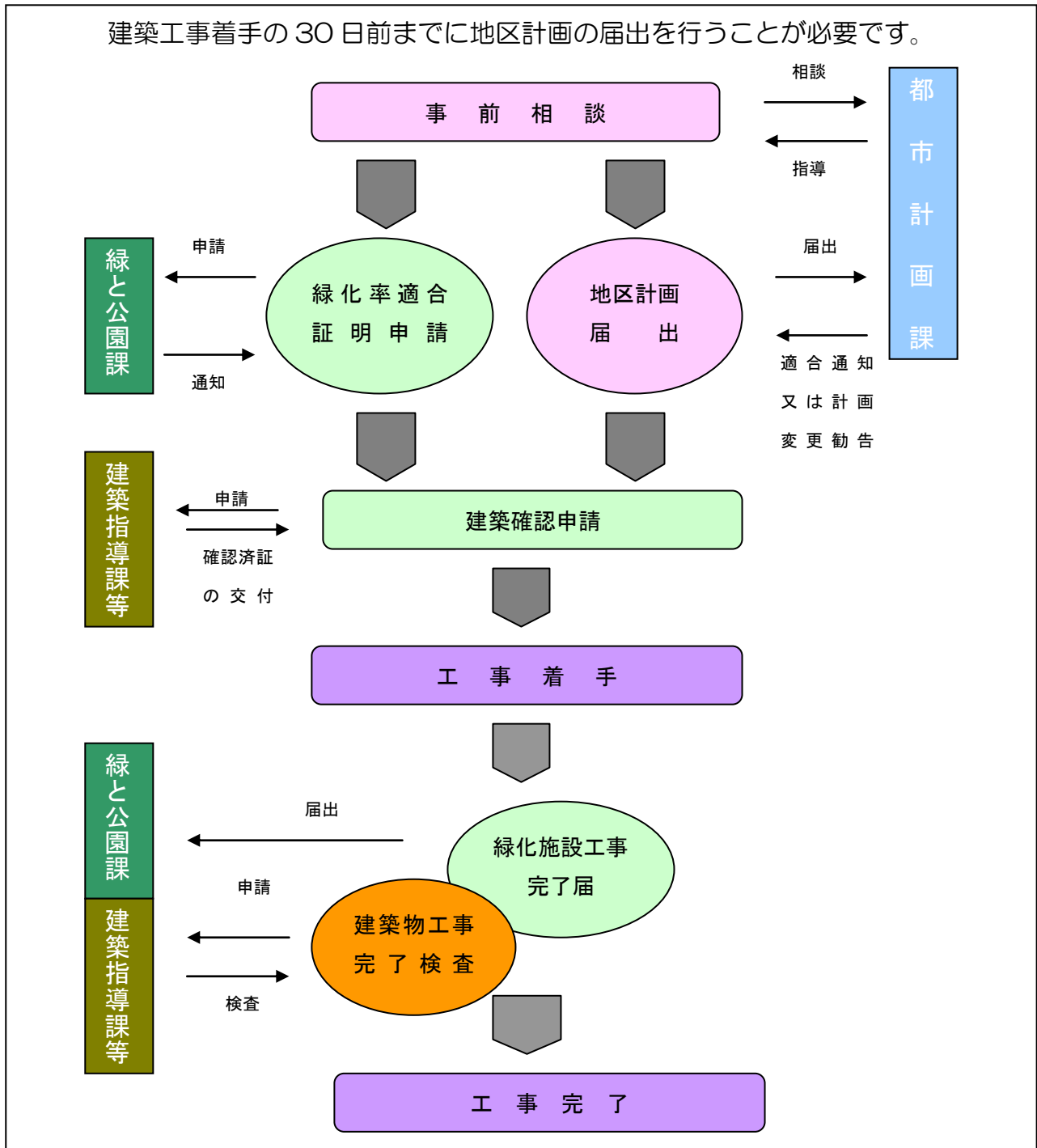
名 称	大沢三丁目環境緑地整備地区地区計画	
位 置	三鷹市大沢三丁目地内	
面 積	約2.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、「三鷹市土地利用総合計画2022」において、良好な住環境と都市の利便性が調和した中低層市街地として、安全で快適な都市空間を創造するため、地域の特性に応じ、良好な住環境の保全・育成を図るとともに、災害に強いまちづくりを誘導する「住環境整備ゾーン」に属している。また、特別文教・研究地区が指定されている隣接地域と共に、「三鷹市緑と水の基本計画2022」の「緑に恵まれた良好な住環境の維持が必要なゾーン」に属し、農地や樹林地などの自然環境の保全・活用と宅地内の緑化を推進し、より一層の緑の質の向上を図り、緑と調和した良好な住環境を保全・育成することが求められている。</p> <p>本地区計画は、周辺地域の恵まれた自然環境と連携した緑のネットワークを形成し緑化を推進するとともに、環境との共生、環境負荷の低減を図り、緑豊かで、良好な景観と住環境を有するゆとりのある住宅地の形成と保全を目指すものである。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>隣接する大学のまとまった緑地などの周辺環境と調和した良好な住環境を創出するため、既存樹木の保全及び新たな公園・緑地を適切に確保するとともに、環境緑地による緑のネットワークの形成及び敷地内緑化を図る。</p> <p>また、適切な密度を有する良好な低層住宅地としての環境を保つため、一定の敷地規模を確保するとともに、景観に配慮した街並み形成の誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<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、開発行為により整備される道路及び通路を地区施設の道路等として位置付ける。また、地区内の良好な環境を保全及び形成するため、公園・緑地についても地区施設に定める。</p> <p>さらに、道路等に面して壁面の位置を制限し、当該壁面後退区域の一部を地区施設（その他の公共空地：「環境緑地」）として定めるとともに、環境緑地内に樹木等による一定水準の緑化を行う。</p> <p>環境緑地は、原則として、敷地の接道長の1/2を超える部分を緑化するものとし、道路等の見通しや敷地の開放性を妨げない範囲で良好な景観となるよう植栽を行う。ただし、車両等の出入り口が確保できない場合等、止むを得ない理由があるときは、接道部に可能な限り緑化整備を行ったうえで、接道長の1/2に足りない緑化を敷地内に行うことでこれに代えることができるものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>本地区周辺の自然環境に配慮するとともに、地区内の良好な住環境を創出・保全するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域の工作物の制限、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定める。</p> <p>また、地区内の緑化を推進するとともに、敷地（環境緑地含む）内の樹木など緑化施設の適切な維持管理を誘導するため、建築物の緑化率の最低限度を定め、緑豊かな住環境の形成を図る。</p>

# 地区整備計画

地区区分	名称	
	面積	約2.3ha
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1号に規定する住宅（3戸以上の長屋を除く。） 2. 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 3. 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5に定めるものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	110㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁（出窓、プライバシー保護及びバリアフリーのために設置する建築物の部分を含む。以下「出窓等」という。）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。 1. 道路境界線（都市計画道路の計画線は除く。）までの距離は1m以上とする。ただし、外壁の中心線の長さの合計が3m以下の出窓等の部分の道路境界線までの距離は0.5m以上とする。 2. 二つ以上の道路に面する敷地のうち、緑地の確保等のためやむを得ない場合は、一面の道路境界線（隅切りを含む）までの距離は0.5m以上とする。ただし、現に存する建築物で道路境界線（都市計画道路の計画線は除く。）までの距離が1m以上の敷地は除く。 3. 供用開始後の都市計画道路の境界線までの距離は0.5m以上とする。 4. 隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。
	壁面後退区域の工作物の制限	壁面の位置の制限が定められている区域のうち、環境緑地の区域には、門、塀、その他の工作物は設置してはならない。ただし、電柱及び緑化に寄与するものはこの限りでない。
	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・色合いのものとする。 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	道路に面して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等とする。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・門扉にあってはこの限りでない。
	建築物の緑化率の最低限度	1.5/10

# 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ことが必要です。



## ●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25年3月