

みんなで作る
みたかのまち

三鷹都市計画 地区計画

三鷹台団地地区 地区計画



三鷹市

地区計画計画図（1）

◆ 地区の区分



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回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。

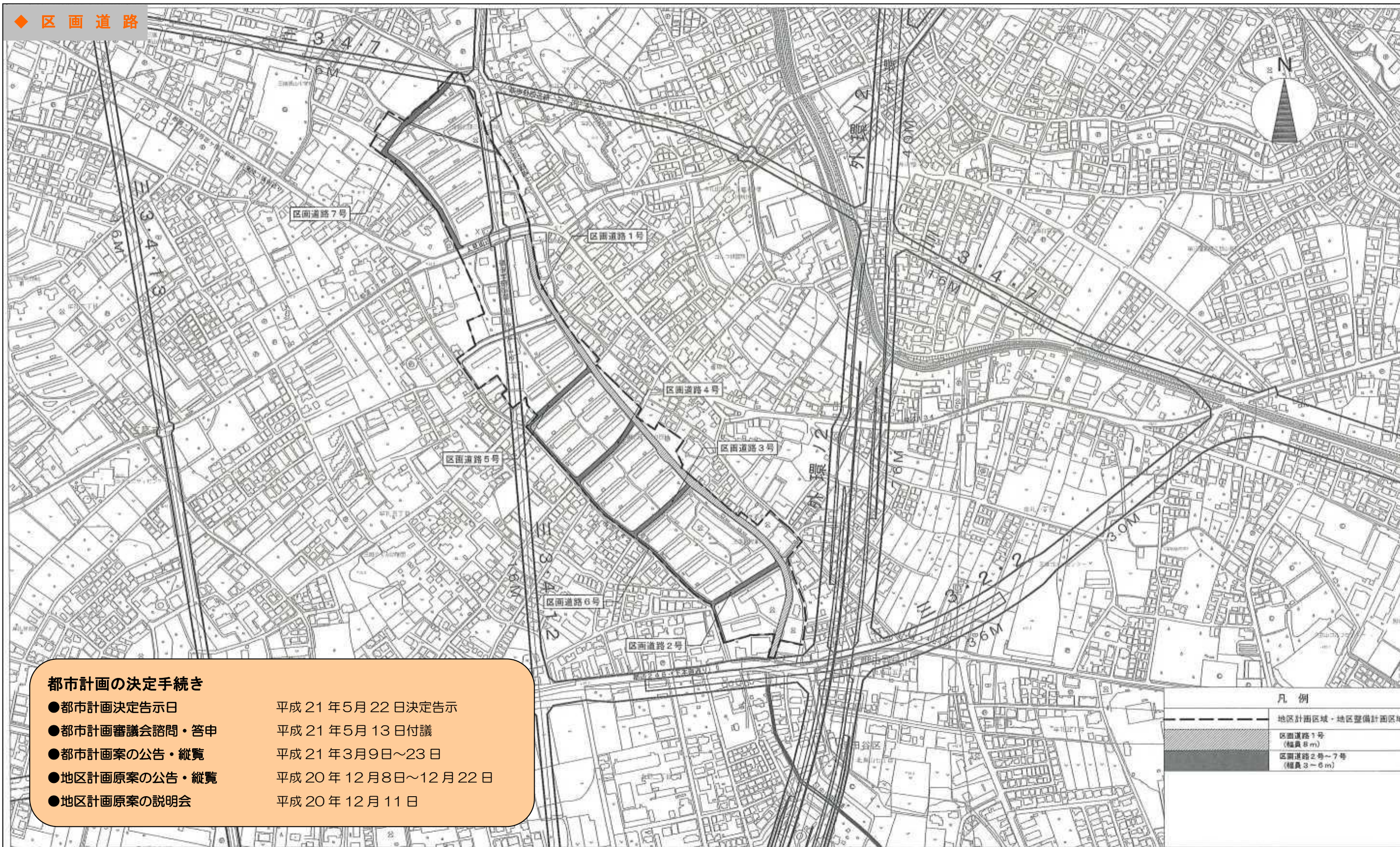
地区の特性に応じて必要な項目を選択してルールを定めることができます。

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。

凡例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
	住宅地区A
	住宅地区B
	住宅地区C
	商業施設地区
	公益施設地区A
	公益施設地区B

地区計画計画図（2）

◆ 区画道路

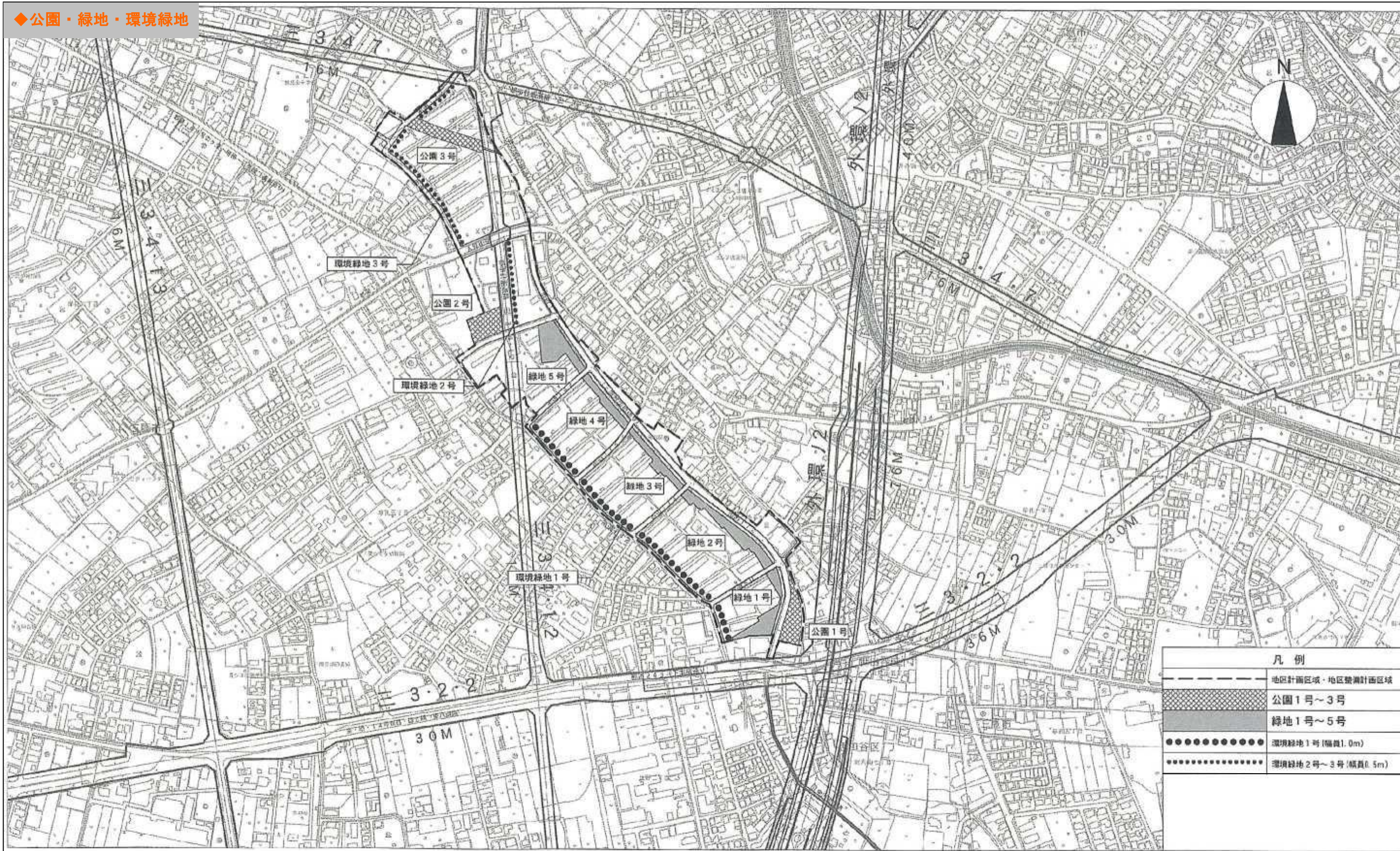


都市計画の決定手続き

- 都市計画決定告示日 平成 21 年5月 22 日決定告示
- 都市計画審議会諮問・答申 平成 21 年5月 13 日付議
- 都市計画案の公告・縦覧 平成 21 年3月 9 日～23 日
- 地区計画原案の公告・縦覧 平成 20 年12月 8 日～12月 22 日
- 地区計画原案の説明会 平成 20 年12月 11 日

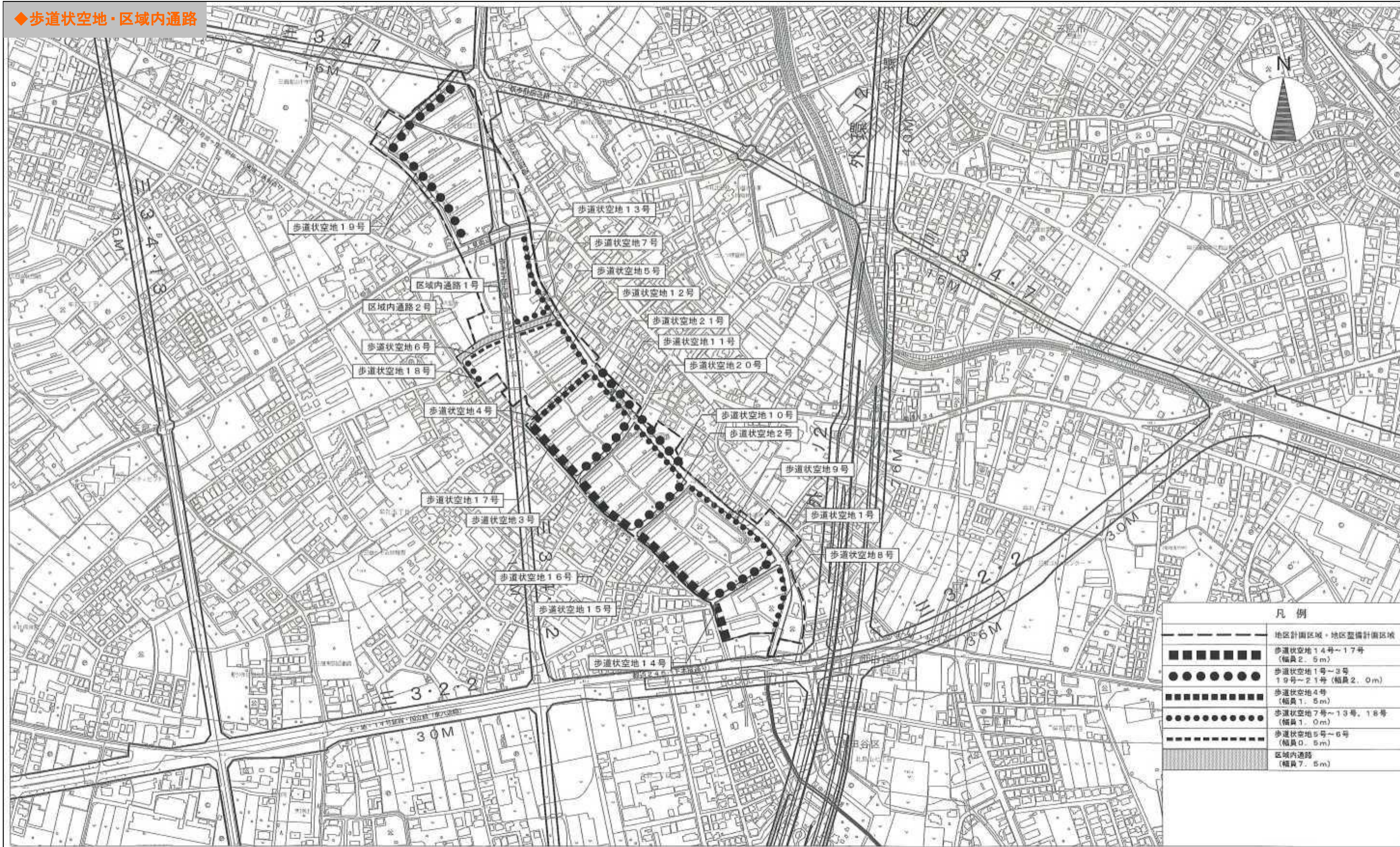
地区計画計画図 (3)

◆公園・緑地・環境緑地



地区計画計画図 (4)

◆歩道状空地・区域内通路



地区施設の配置・規模（1）

■道路

名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	8.0m	約670m	既設
区画道路2号	6.0m	約100m	既設
区画道路3号	6.0m	約95m	既設
区画道路4号	6.0m	約100m	既設
区画道路5号	6.0m	約105m	既設
区画道路6号	3.0m (6.0m)	約390m	既設
区画道路7号	6.0m	約285m	付替

※幅員の（）内は全幅員を表す

■公園・緑地

名称	面積	備考	名称	面積	備考
公園1号	約1,440㎡	新設	緑地1号	約1,750㎡	既設
公園2号	約1,420㎡	新設	緑地2号	約2,200㎡	既設
公園3号	約740㎡	新設	緑地3号	約1,200㎡	既設
			緑地4号	約960㎡	新設
			緑地5号	約1,600㎡	新設

■その他の公共空地(歩道状空地)

名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
歩道状空地1号	2.0m	約100m	既設	歩道状空地12号	1.0m	約70m	新設
歩道状空地2号	2.0m	約95m	既設	歩道状空地13号	1.0m	約110m	新設
歩道状空地3号	2.0m	約100m	既設	歩道状空地14号	2.5m	約45m	既設
歩道状空地4号	1.5m	約105m	新設	歩道状空地15号	2.5m	約125m	既設
歩道状空地5号	0.5m	約55m	新設	歩道状空地16号	2.5m	約90m	既設
歩道状空地6号	0.5m	約60m	新設	歩道状空地17号	2.5m	約85m	新設
歩道状空地7号	1.0m	約45m	新設	歩道状空地18号	1.0m	約35m	新設
歩道状空地8号	1.0m	約90m	既設	歩道状空地19号	2.0m	約265m	新設
歩道状空地9号	1.0m	約150m	既設	歩道状空地20号	2.0m	約85m	既設
歩道状空地10号	1.0m	約100m	既設	歩道状空地21号	2.0m	約75m	既設
歩道状空地11号	1.0m	約80m	新設				

地区施設の配置・規模（2）

■その他の公共空地(環境緑地・区域内通路)

名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
環境緑地1号	1.0m	約 170m	新設	区域内通路1号	7.5m	約 50m	既設
環境緑地2号	0.5m	約 55m	新設	区域内通路2号	7.5m	約 65m	既設
環境緑地3号	0.5m	約 130m	新設				

地区計画の目標・方針（１）

名 称	三鷹台団地地区地区計画
位 置	三鷹市牟礼二丁目及び牟礼三丁目の各地内
面 積	約10.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、「三鷹市土地利用総合計画」における「大規模公共住宅・建替えゾーン」として、大規模住宅の建設や建替えにあわせて、周辺の整備を進める地域に位置付けられている。また、「緑と水の回遊ルート整備計画」の「ふれあいの里」に位置付けられる「牟礼の里」に隣接した緑に恵まれた地域であり、良好な居住環境を形成するために、計画的に整備された集合住宅の建替事業にあわせて、緑のネットワークに配慮した総合的な整備を進めている地域である。</p> <p>さらに本地区及び周辺地域では、「都市計画道路」などをはじめとしたまちづくりの骨格となる道路網の整備が計画されており、周辺地域の多様なニーズに対応する土地利用が求められている地域である。</p> <p>こうした地域特性を踏まえ、既に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共に、将来の社会ニーズに対応する多様な住宅の供給及び生活拠点の整備を図るため、一団地の住宅施設を地区計画に移行し、緑豊かで良好な景観や居住環境の形成及び保全を進めることを目標とする。</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>本地区を大きく3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、適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区A・B・C <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅地区A <p>都市再生機構の賃貸住宅として、従前居住者の継続居住や新たな賃貸住宅需要に対応するため、適正な密度と住宅規模、戸数を有する中高層住宅を団地の建替えにあわせて整備すると共に、公園や緑地等を配置し、周辺環境と調和した住宅地を形成する。</p> (2) 住宅地区B <p>社会ニーズに対応する中高層住宅及び戸建住宅など多様な住宅供給を図りながら公園を配置し、周辺環境と調和した住宅地を形成する。</p> (3) 住宅地区C <p>社会ニーズに対応する中高層住宅及び戸建住宅など多様な住宅供給を図りながら公園を配置し、周辺環境と調和した住宅地を形成するとともに、人見街道沿いについては、巡査派出所及び水源井戸用地などの公共施設用地として土地活用を図る。</p> 2 商業施設地区 <p>本地区及び周辺地域住民の生活利便性向上のため、新たな商業、生活サービスに寄与する施設の立地を図る。区画道路1号は、「緑と水の基本計画」における回遊ルートに位置づけられていることから、可能な限り沿道及び地区内の緑化の誘導を図る。</p> 3 公益施設地区A・B <ol style="list-style-type: none"> (1) 公益施設地区A <p>児童関係施設や社会教育施設等の地域ニーズにあわせた公益施設の立地を図る。</p> (2) 公益施設地区B <p>地区公会堂や障害者通所施設等の地域ニーズにあわせた公益施設の再生及び立地を図る。</p>

地区計画の目標・方針（２）

<p>地区施設の整備の方針</p>	<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、市道等は地区施設として再整備を図り、また、地域の骨格として、公園、緑地を新たに地区施設として整備する。また、三鷹市土地利用総合計画において準幹線道路に位置付けられる人見街道については、区域内及び周辺地域の交通の円滑化及び歩行者の安全性の向上を図るため、将来的に16mの道路幅員が確保できるように誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路の整備 <p>都市計画一団地の住宅施設で位置付けられた道路については、区画道路として位置付けるとともに、住宅地区Cの既存区画道路を今後の整備に併せて付替をする。</p> 2 公園の整備 <p>都市計画一団地の住宅施設の計画を基本として、地区の南、中央、北に公園を整備する。</p> 3 緑地の整備 <p>緑のネットワークに配慮し、樹木保全を図りながら、緑豊かな歩行空間を併せて整備する。</p> 4 歩道状空地の整備 <p>安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路及び区域内通路沿いに歩道状空地を整備する。</p> 5 環境緑地の整備 <p>緑のネットワークに配慮し、緑豊かで良好な景観の創出を図るため、歩道状空地14～17号及び19号並びに商業施設地区の都市計画道路の計画線沿いに環境緑地を整備し、接道長の1/2を超える部分を緑化するものとする。ただし、敷地の接道長が9m未満で車両等の出入り口が確保できない場合など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> 6 区域内通路の整備 <p>その他の区域内通路は、道路形態として整備する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物の容積率の最高限度の制限を定める。 2 周辺住宅地及び地区内の良好な住環境を担保するため、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の制限及び建築物の緑化率の最低限度の制限を定める。 3 街並み景観形成と調和を図るため、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。

地区整備計画（1）

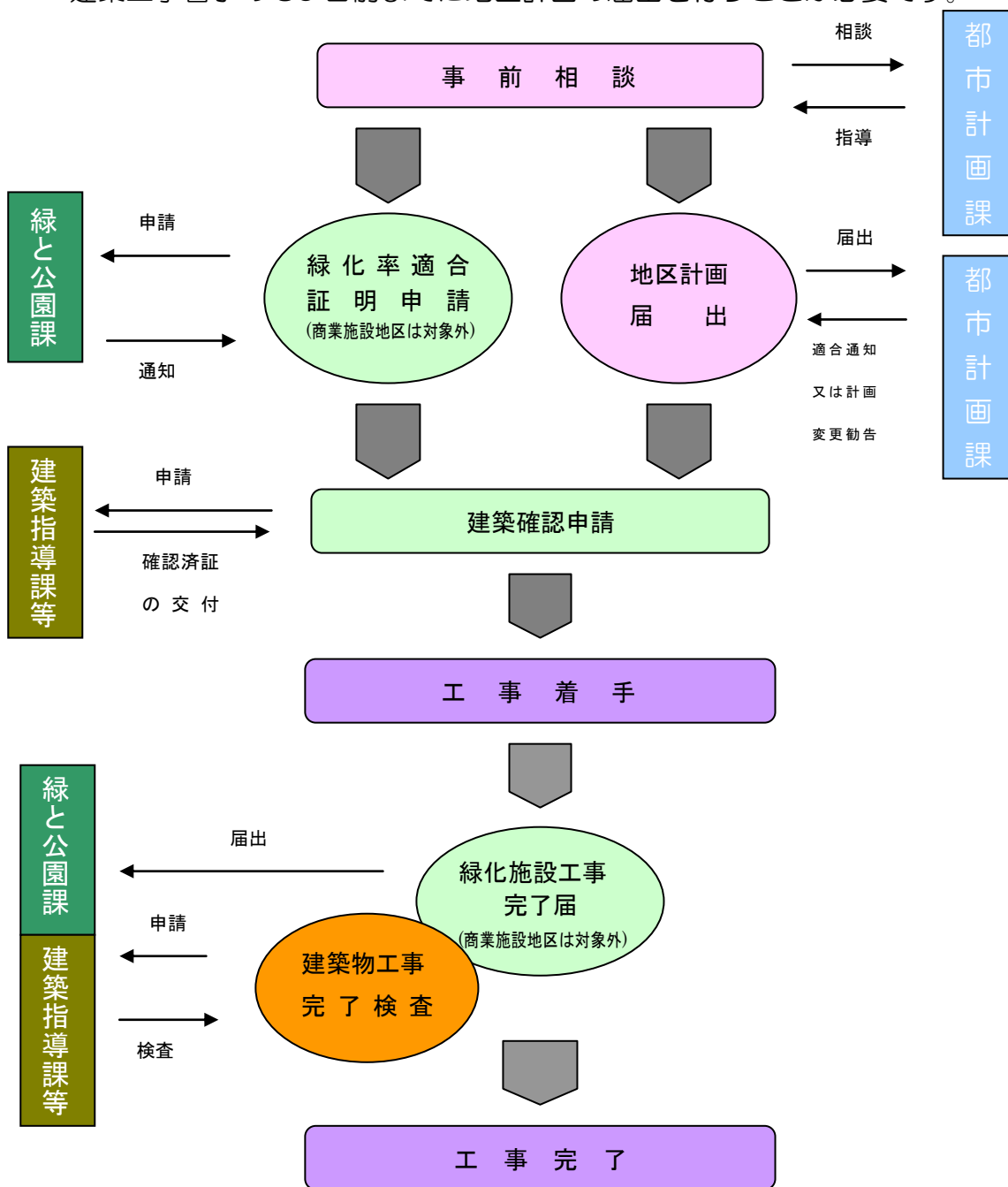
地区区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	商業施設地区	公益施設地区A	公益施設地区B
	面積	約 6.0ha	約 1.1ha	約 2.3ha	約 0.5ha	約 0.2ha	約 0.2ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「法」という。）別表第 2（い）項第 1 号に規定する住宅 2 法別表第 2（い）項第 2 号で規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの 3 法別表第 2（い）項第 3 号に規定する共同住宅 4 法別表第 2（い）項第 4 号に規定する幼稚園 5 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 6 法別表第 2（い）項第 8 号に規定する診療所 7 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 8 法別表第 2（ろ）項第 2 号で規定する店舗、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 150 ㎡以内のもの（第一種低層住居専用地域内を除く。） 9 法別表第 2（は）項第 3 号に規定する病院（第一種低層住居専用地域内を除く。） 10 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においては、法施行令第 130 条の 4 第 2 号の規定による。） 11 前各号の建築物に付属するもの（第一種低層住居専用地域内においては、法施行令第 130 条の 5 に規定するもの、第一種中高層住居専用地域内においては、法施行令第 130 条の 5 の 5 に規定するものを除く。）	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 1 号に規定する住宅 2 法別表第 2（い）項第 2 号で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うち政令で定めるもの 3 法別表第 2（い）項第 3 号に規定する共同住宅 4 法別表第 2（い）項第 4 号に規定する幼稚園 5 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 6 法別表第 2（い）項第 8 号に規定する診療所 7 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 8 法別表第 2（ろ）項第 2 号で規定する店舗、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 150 ㎡以内のもの 9 法別表第 2（は）項第 3 号に規定する病院 10 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 11 前各号の建築物に付属するもの（法施行令第 130 条の 5 の 5 に規定するものを除く。）	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 1 号に規定する住宅 2 法別表第 2（い）項第 2 号で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うち政令で定めるもの 3 法別表第 2（い）項第 3 号に規定する共同住宅 4 法別表第 2（い）項第 4 号に規定する幼稚園 5 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 6 法別表第 2（い）項第 8 号に規定する診療所 7 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 8 法別表第 2（ろ）項第 2 号で規定する店舗、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 150 ㎡以内のもの（第一種低層住居専用地域内を除く。） 9 法別表第 2（は）項第 3 号に規定する病院（第一種低層住居専用地域内を除く。） 10 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においては、法施行令第 130 条の 4 第 2 号の規定による。） 11 前各号の建築物に付属するもの（第一種低層住居専用地域内においては、法施行令第 130 条の 5 に規定するもの、第一種中高層住居専用地域内においては、法施行令第 130 条の 5 の 5 に規定するものを除く。）	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 ただし、1 階部分の床面積の 2 分の 1 以上が、以下の第 2 号から第 10 号に掲げる用途に供するものでなければならない。 2 法別表第 2（い）項第 4 号に規定する幼稚園 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 8 号に規定する診療所 5 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 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 事務所（第一種中高層住居専用地域内を除く。） 9 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの ただし、次に掲げるものは除く。 (1) 法別表（ほ）項第 2 号に規定するマージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) 第一種中高層住居専用地域内においては、法別表（は）項第 5 号の規定により、その用途に供する部分の床面積が 500 ㎡を超えるもの及び 3 階以上の部分をその用途に供するもの (3) 第一種中高層住居専用地域内においては、法施行令第 130 条の 5 の 3 に規定するもの以外のもの 10 前各号の建築物に付属するもの（第一種中高層住居専用地域内においては、法施行令第 130 条の 5 の 5 に規定するものを除く。）	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 4 号に規定する幼稚園、図書館その他これらに類するもの 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 前各号の建築物に付属するもの（法施行令第 130 条の 5 に規定するものを除く。）	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 4 号に規定する幼稚園、図書館その他これらに類するもの 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 3 号に規定する病院 6 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 7 前各号の建築物に付属するもの（法施行令第 130 条の 5 の 5 に規定するものを除く。）
	建築物の容積率の最高限度	14/10 (第一種低層住居専用地域内を除く)	12/10	12/10 (第一種低層住居専用地域内を除く)	19/10	—	12/10

地区整備計画（2）

地区区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	商業施設地区	公益施設地区A	公益施設地区B
	建築物の建蔽率の最高限度	法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅の用途に供するものについては、次の数値以下とする。 4/10			—	—	5/10
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	120㎡	120㎡ ただし、都市計画事業等公共事業に協力し、移転先として建築物を建てる場合においては、この限りでない。	—		
		ただし、法別表第2(イ)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はない。					
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（出窓及びバルコニーを含む）から、敷地境界線までの距離の最低限度は次の数値以上とする。なお、歩道状空地及び環境緑地等の地区施設の設置を要する敷地については、歩道状空地及び環境緑地等の地区施設の幅員の数値以上とする。 ただし、法別表第2(イ)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、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積が5㎡以内であるものについては、この限りではない。					
		1 高さが10m以下の部分 1m 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1号に規定された用途に供する部分で外壁の中心線の長さの合計が3m以下の出窓等、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の道路境界線までの距離並びに隣地境界線までの距離については、0.5mとする。 2 高さが10mを超え、15m以下の部分 4m 3 高さが15mを超え、20m以下の部分 6m 4 高さが20mを超える部分 7m	1 高さが10m以下の部分 1m 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1号に規定された用途に供する部分で外壁の中心線の長さの合計が3m以下の出窓等、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の道路境界線までの距離並びに隣地境界線までの距離については、0.5mとする。 2 高さが10mを超え、15m以下の部分 4m 3 高さが15mを超え、20m以下の部分 6m	1 高さが10m以下の部分 1m 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1号、第5号又は第9号に規定された用途に供する部分で外壁の中心線の長さの合計が3m以下の出窓等、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の道路境界線までの距離並びに隣地境界線までの距離については、0.5m、区画道路7号に面する部分については、法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅の用途に供するものは、4mとする。 2 高さが10mを超え、15m以下の部分 4m 3 高さが15mを超え、20m以下の部分 6m	1 高さが15m以下の部分 1m 2 高さが15mを超え、20m以下の部分 3m ただし、都市計画道路の計画線までの距離は1m以上とする。	0.5m	1m
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域内において、機械式駐車場及び機械式駐輪場に類する工作物を設置してはならない。 また、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、ベンチ等バリアフリーのまちづくりに寄与するもの、緑化に寄与するもの、安全、安心のまちづくりに寄与するもの及び電柱はこの限りでない。					
	建築物等の高さの最高限度	—	20m	20m (第一種低層住居専用地域内を除く)	20m	—	15m
	建築物の形態又は色彩その他意匠の制限	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、落下の恐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	2.5/10	1.5/10 ただし、法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅の用途に供するものについては、1.2/10とする。		—	—	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30年4月
 (平成21年5月都市計画決定)