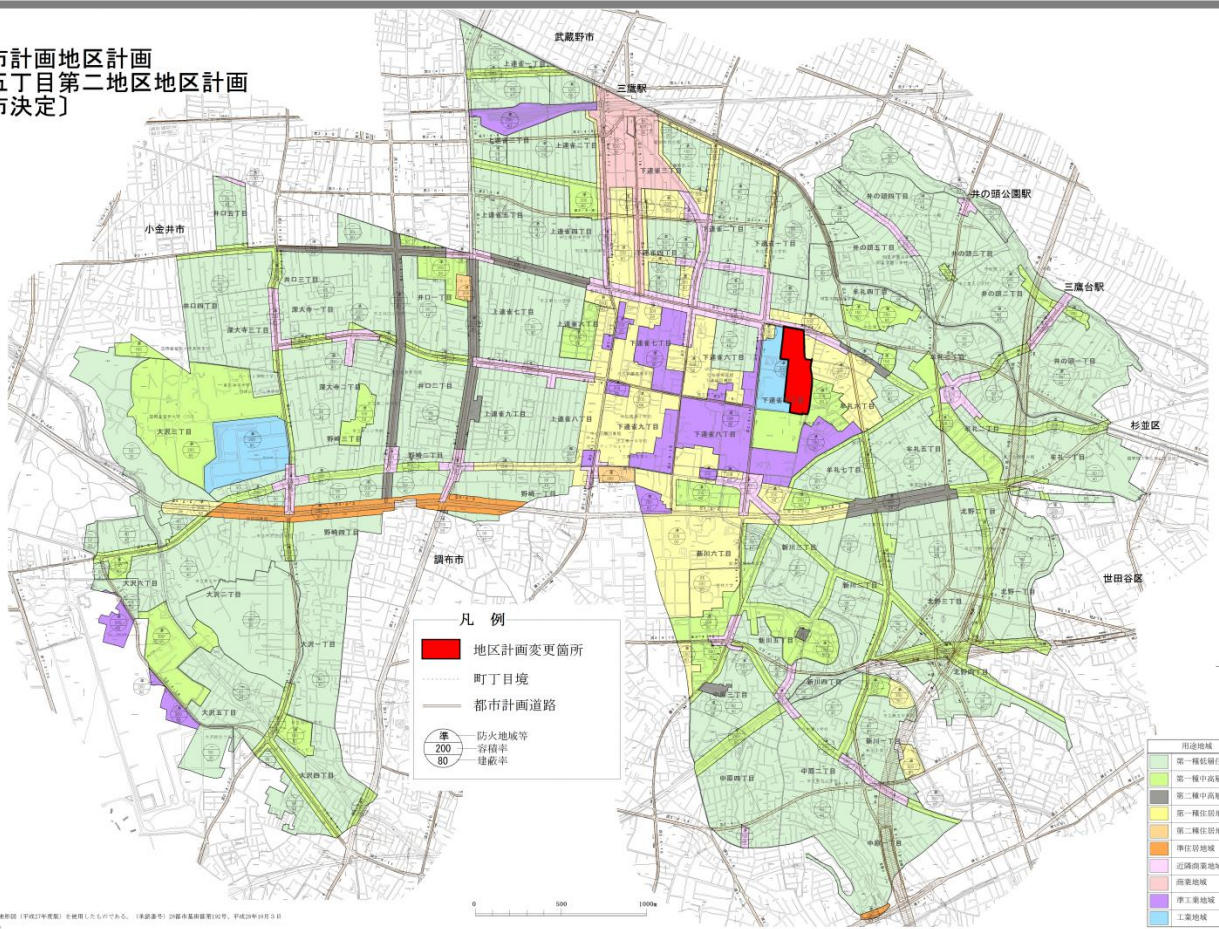


# 下連雀五丁目第二地区 地区計画

総括図  
三鷹都市計画地区計画  
下連雀五丁目第二地区地区計画  
〔三鷹市決定〕



## 三鷹市

平成 30 年 4 月改定  
(平成 29 年 8 月都市計画変更)

# 地区計画の目標・方針

名称	下連雀五丁目第二地区地区計画
位置	三鷹市下連雀五丁目地内
面積	約6.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、市の中心部に位置し、住宅や工場などが混在する地域にあり、日本無線株式会社三鷹製作所の移転・売却に伴う大規模な土地利用転換が予定されている地区である。</p> <p>「三鷹市土地利用総合計画 2022」においては、「住・工調和形成ゾーン」として市内工場等の移転・集約化及び都市型産業を誘致し、周辺の一体的整備を進める地域に位置付けられているとともに、都市型産業等を保護・育成するため、特別都市型産業等育成地区の指定がなされている。また、「三鷹市景観づくり計画 2022」では、住工共存のまち並みにおける提供公園や緩衝緑地帯の整備など、土地利用転換の際にまち並みに配慮することが求められている。</p> <p>このため、日本無線株式会社三鷹製作所の跡地利用にあたっては、地域特性及び都市と共存する工業・業務の活性化を図るとともに、急激な人口増加を抑制するため、都市型産業等の設置を義務付ける特別都市型産業等育成地区の趣旨を、土地利用転換される対象地区全体の中で満たし、活力ある産業系の土地利用形態を集約・維持しながら、緑化推進等を図った住・工が調和した良好な市街地の形成を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区の良好な環境形成の維持保全を目的とし、地区特性に応じて本地区を3つの地区に区分し、適切な時期に土地利用の転換を図るため、それぞれの方針を以下に定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A地区 本地区においては、都市基盤の整備状況等を踏まえつつ、地区特性に応じた土地利用により、業務施設等の誘致や高齢者向け住宅等を含む住宅を中心とした、良好な市街地の形成を図る。</li> <li>B地区 都市型産業等を集積する地区としての土地利用を図るとともに、まち並みに配慮した良好な市街地の形成を図る。</li> <li>C地区 市内事業者等の操業環境支援のための事業用地の確保を図る。また、地区計画区域内において、緑化を推進するため必要となる公園等を集約したうえで、当該地区に必要な道路の整備を図り、周辺と調和した良好な市街地の形成を図る。</li> </ol>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>区域内及び周辺の地域住民の利便性及び安全性を確保し、安全で快適な歩行空間確保のための区画道路及び歩道状空地と、緑のネットワークの維持・創出のための公園及び環境緑地を、地区施設に位置付ける。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>道路の整備 通行の利便性を高めるため、区画道路を整備する。</li> <li>公園の整備 良好な環境を保全及び形成するため、区域内に必要な公園を集約し整備する。</li> <li>歩道状空地の整備 安全で快適な歩行空間を確保するため、市道第41号線沿いに環境緑地と一体的に歩道状空地を配置し、歩行者ネットワークの形成を図る。</li> <li>環境緑地の整備 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、連雀通り（都道第134号線）、市道第41号線及び区画道路1号に面して環境緑地を配置する。 環境緑地は、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、車両等の出入り口が確保できない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で行うことで、これに代えることができるものとする。 更に、A地区及びC地区においては、用途地域の異なる隣地との緩衝帯として地区の境界部分に環境緑地を設ける。</li> </ol>
建築物等の整備の方針	<p>良好な市街地の形成を図るため、地区の特性に応じ、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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を定める。</li> <li>周辺環境に配慮したゆとりある良好な環境を担保するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。</li> <li>まち並みの景観づくりに配慮するとともに周辺環境との調和を図るため、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。</li> </ol>

# 地区整備計画（A地区）

地区区分	名称	A地区
	面積	約3.0ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は当該建築物へ用途を変更してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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（に）項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設</li> <li>2 法別表第2（に）項第4号に規定するホテル又は旅館</li> <li>3 法別表第2（に）項第5号に規定する自動車教習所</li> <li>4 法別表第2（に）項第6号に規定する政令で定める規模の畜舎</li> <li>5 法別表第2（に）項第7号に規定するもののうち3階以上の部分を店舗及び飲食店の用途に供するもの</li> <li>6 法別表第2（に）項第8号に規定するもののうち1,500㎡を超える店舗及び飲食店</li> </ol>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>120㎡</p> <p>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。</p>
	壁面の位置の制限	<p>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。）から道路境界線（都市計画道路計画線を含む。）及び環境緑地が配置されていないA地区境界線までの距離は5m以上、その他のA地区境界線までの距離は4m以上とする。</p> <p>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、駐輪場及びごみ置き場などの付属建築物で高さ5m以下のものについては、この限りでない。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>道路に面して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。</p> <p>また、道路に面して壁面の位置の制限が定められている区域のうち、歩道状空地及び環境緑地の区域には、門、塀又はその他の工作物を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。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>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、色あいのもとする。</p> <p>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、腐朽又は破損しにくい材料を使用し、落下の恐れのないものとする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路、歩道状空地等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け垣又は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、門柱又は門扉にあってはこの限りでない。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	1.5/10

# 地区整備計画（B地区）

地区	名称	B地区
区分	面積	約2.9ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は当該建築物へ用途を変更してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>法別表第2（い）項第1号に規定する住宅</li> <li>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 のうち政令で定めるもの</li> <li>法別表第2（い）項第3号に規定する共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>法別表第2（に）項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設</li> <li>法別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、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</li> <li>法別表第2（ほ）項第3号に規定するカラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>三鷹市特別都市型産業等育成地区内における建築制限に関する条例（平成16年条例第6号）第4条第3号に規定する商業施設</li> </ol>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡</p> <p>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。</p>
	壁面の位置の制限	<p>市道第41号線に面する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。）から道路境界線までの距離は、5m以上とする。</p> <p>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、駐輪場及びごみ置き場などの付属建築物で高さ5m以下のものについては、この限りでない。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>道路に面して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。</p> <p>また、道路に面して壁面の位置の制限が定められている区域のうち、歩道状空地及び環境緑地の区域には、門、塀又はその他の工作物を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等に寄与するもの、緑化に寄与するもの、安全、安心のまちづくり等に寄与するもの及び電柱はこの限りでない。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>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。</p> <p>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、腐朽又は破損しにくい材料を使用し、落下の恐れのないものとする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路、歩道状空地等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け垣又は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、門柱又は門扉にあってはこの限りでない。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	1.5/10



# 地区整備計画（C地区）

地区区分	名称	C地区
	面積	約0.6ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は当該建築物へ用途を変更してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 法別表第2（い）項第1号に規定する住宅</li> <li>2 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 のうち政令で定めるもの</li> <li>3 法別表第2（い）項第3号に規定する共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>4 法別表第2（に）項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設</li> <li>5 法別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、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</li> <li>6 法別表第2（ほ）項第3号に規定するカラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>7 法別表第2（る）項第1号に規定する事業を営む工場</li> <li>8 法別表第2（る）項第2号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもののうち準工業地域に係るもの</li> <li>9 三鷹市特別都市型産業等育成地区内における建築制限に関する条例（平成16年条例第6号）第4条第3号に規定する商業施設</li> </ol>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡</p> <p>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。</p>
	壁面の位置の制限	<p>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。）から道路境界線及びC地区境界線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>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、駐輪場及びごみ置き場などの付属建築物で高さ5m以下のものについては、この限りでない。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>道路に面して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。</p> <p>また、道路に面して壁面の位置の制限が定められている区域のうち、歩道状空地及び環境緑地の区域には、門、塀又はその他の工作物を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。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>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。</p> <p>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、腐朽又は破損しにくい材料を使用し、落下の恐れのないものとする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路、歩道状空地等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け垣又は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、門柱又は門扉にあってはこの限りでない。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	1.5/10

## 地区施設の配置・規模

### ■道路

名称	幅員	延長	備考	対象地区
区画道路1号	10.0m	約90m	新設	C地区

### ■公園

名称	面積	備考	対象地区
公園1号	約2,180㎡	新設	C地区

### ■その他の公共空地（緑道・歩道状空地）

名称	幅員	延長	備考	対象地区
歩道状空地1号	2.0m	約267m	新設	A・B地区

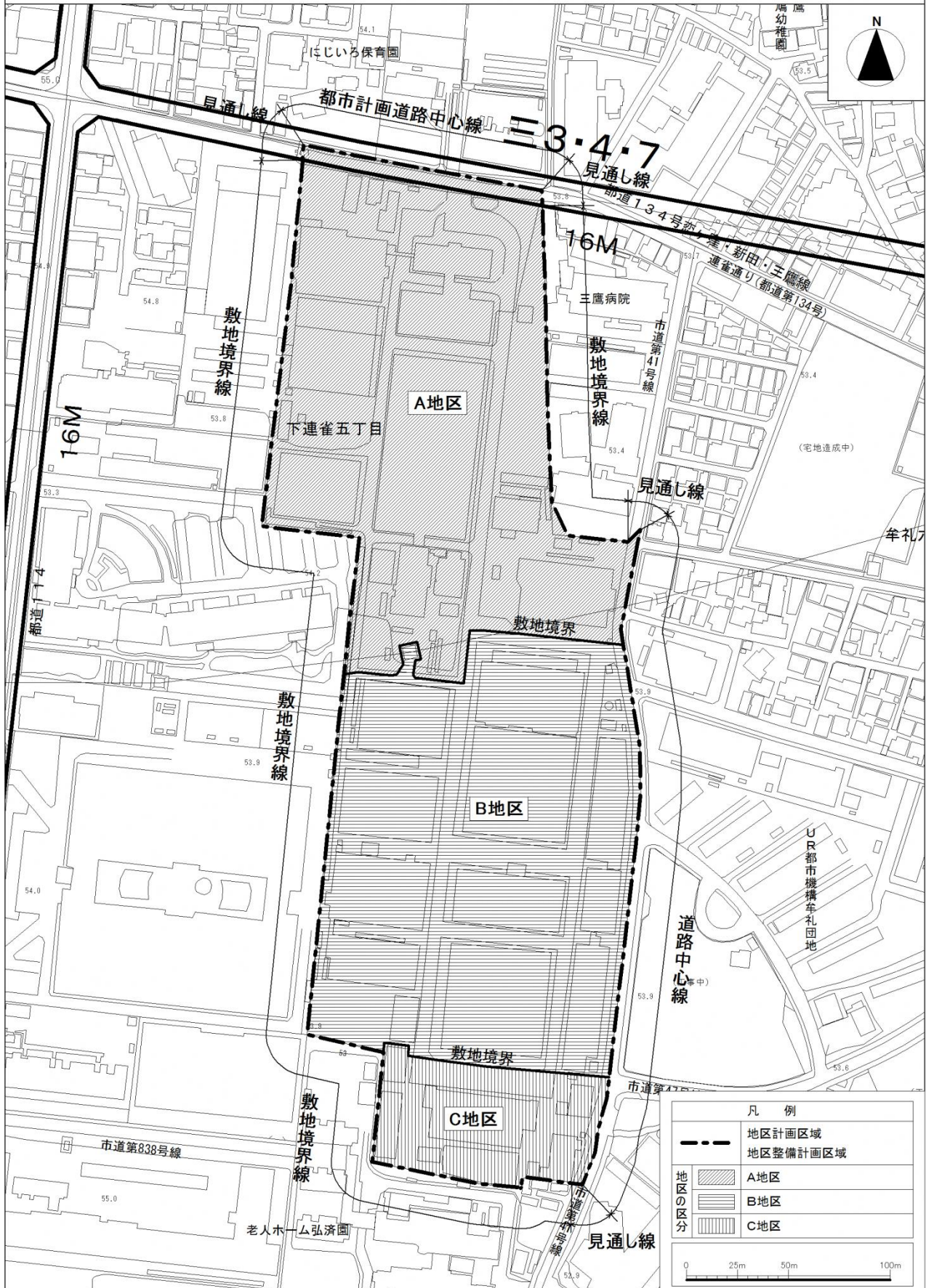
### ■その他の公共空地（環境緑地）

名称	幅員	延長	備考	対象地区
環境緑地1号	1.0m	約267m	新設	A・B地区
環境緑地2号	1.0m	約119m	新設	A地区
環境緑地3号	1.0m	約459m	新設	A地区
環境緑地4号	1.0m	約175m	新設	C地区

# 計画図1 (地区の区分)

三鷹都市計画地区計画  
下連雀五丁目第二地区地区計画 計画図1

[三鷹市決定]



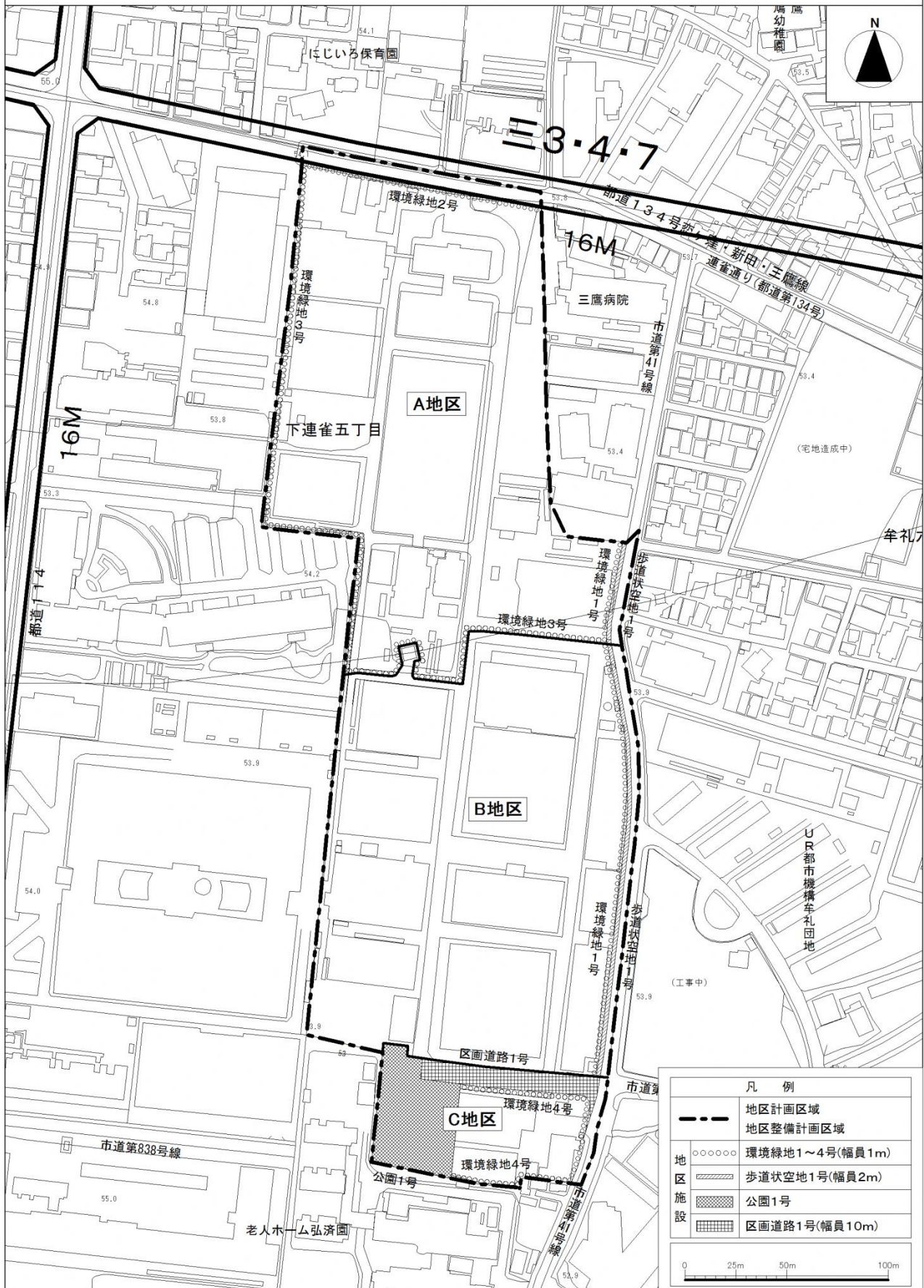
この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図(平成27年度版)を使用したものである。(承認番号)28都市基街都第192号、平成28年10月3日  
(承認番号)28都市基交測第100号  
(承認番号)MMT利許第27057号-42



# 計画図2 (地区施設)

三鷹都市計画地区計画  
下連雀五丁目第二地区地区計画 計画図2

[三鷹市決定]



この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図(平成27年度版)を使用したものである。(承認番号)28都市基街都第192号、平成28年10月3日  
(承認番号)28都市基交測第100号  
(承認番号)MMT利許第27057号-42









## 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進める手法の一つです。

なお、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、その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。

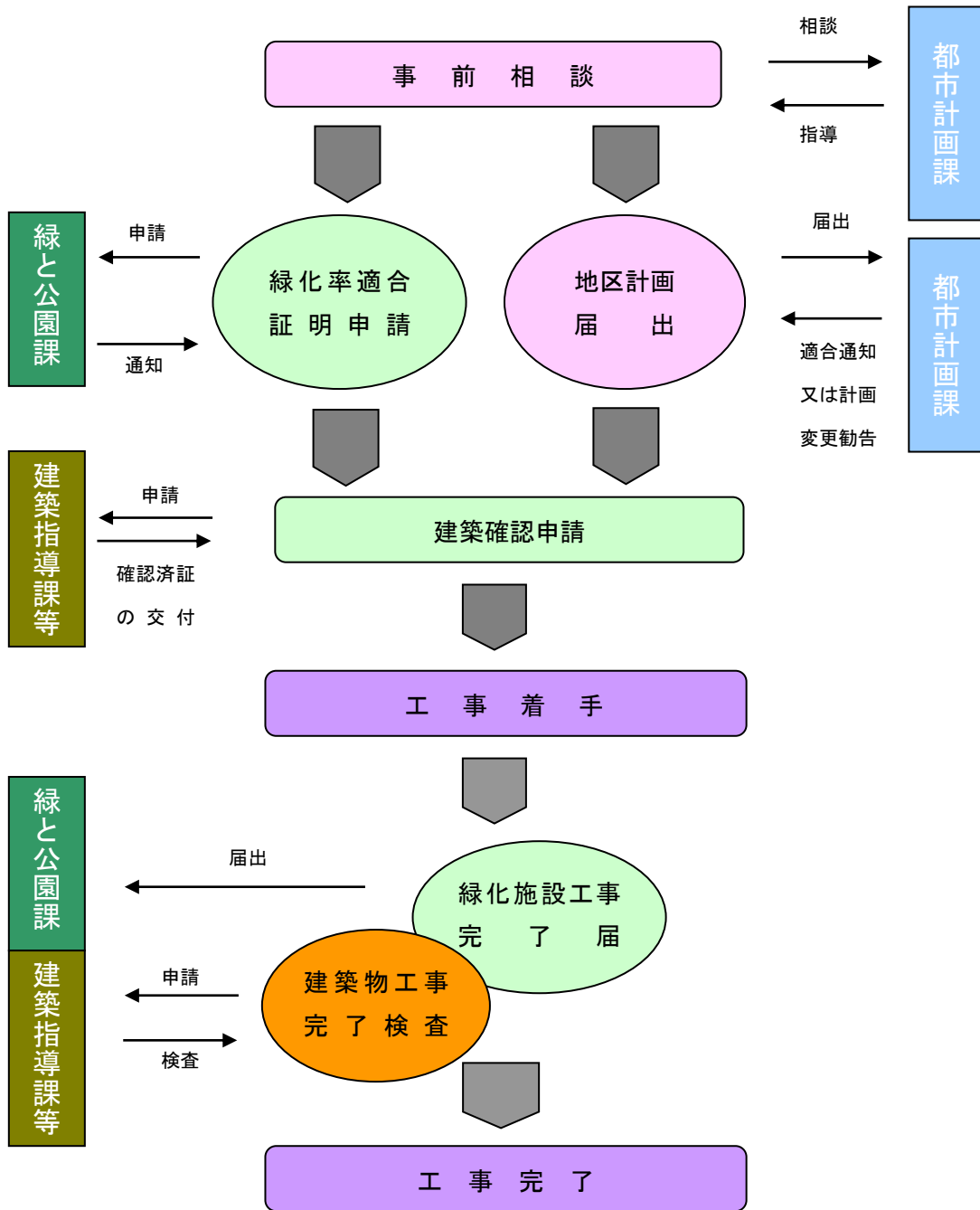
### 都市計画の決定手続き

●都市計画変更告示日	平成 29 年 8 月 1 日
●都市計画審議会諮問・答申	平成 29 年 7 月 19 日
●都市計画案の意見書の受付	平成 29 年 6 月 16 日～6 月 30 日
●都市計画案の公告・縦覧	平成 29 年 6 月 16 日～6 月 30 日
●都市計画原案の説明会	平成 29 年 4 月 10 日・4 月 24 日
●都市計画原案の意見書の受付	平成 29 年 4 月 3 日～5 月 1 日
●都市計画原案の公告・縦覧	平成 29 年 4 月 3 日～4 月 17 日
●都市計画決定告示日	平成 26 年 12 月 1 日



# 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 三鷹市野崎一丁目1番1号  
TEL : 0422-45-1151  
内線 : 2811、2814、2815  
URL : <http://www.city.mitaka.tokyo.jp/>