

三鷹市用途地域等の見直し方針

平成 28 年3月

目 次

はじめに.....	1
第1章 用途地域等の指定状況	
1 用途地域.....	2
2 高度地区.....	6
3 防火・準防火地域.....	7
4 特別用途地区.....	8
5 地区計画.....	10
第2章 用途地域等の見直しの考え方	
1 用途地域等の見直しにあたって.....	12
2 見直しの視点.....	15
3 土地利用における課題ごとの見直しの考え方.....	16
4 その他の地域地区の活用の考え方.....	18
第3章 用途地域等の見直しの進め方	
1 土地利用の方針の検討.....	19
2 用途地域等の都市計画変更の手続き.....	19

はじめに

用途地域については、東京都によって、平成 16 年までおおむね 8 年に一度の見直しが行われてきたが、平成 23 年の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第 2 次一括法）」の公布により、都市計画法及び都市計画法施行令が一部改正され、平成 24 年 4 月 1 日、都から市に用途地域の都市計画決定権限が移譲され、地域の特性に応じたよりきめ細やかなまちづくりを行うことが可能となった。

そこで三鷹市では、三鷹市土地利用総合計画 2022 に基づいた『三鷹市用途地域等に関する指定方針及び指定基準』を策定し、三鷹市の将来像である「緑と水の公園都市」を実現していくため、それぞれの地域特性が活かされるように土地利用を規制・誘導していくこととなった。

ここでは、土地利用総合計画に示された良好な住環境を整備・誘導し、商工業との共生を図っていくため、用途地域だけでなく様々な地域地区や地区計画等の制度を併用しながらきめ細やかに土地利用を誘導していくことを目的として『用途地域等の見直し方針』を定め、本方針に基づき用途地域等の都市計画の見直しを検討する。

第1章 用途地域等の指定状況

1 用途地域

基本的に、第一種低層住居専用地域が主体となっており、幹線道路や都市計画道路沿道を中心に、沿道型の用途地域指定が行われ、そのほかに団地、学校、病院等に第一種中高層住居専用地域が指定されている。三鷹駅周辺については、商業系用途地域が指定され、その南に第一種住居地域と準工業地域などの用途地域が混在している。

図1 用途地域図

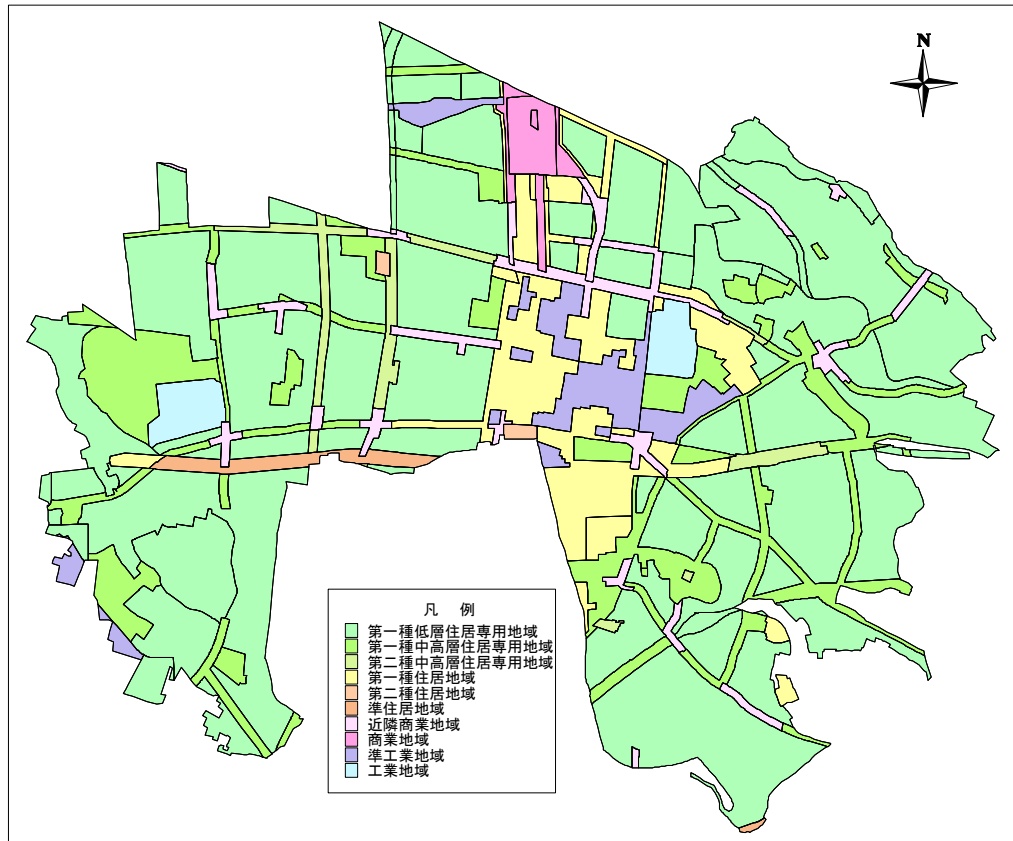


表 1 用途地域指定状況

	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	最低敷地 (㎡)	指定面積 (ha)	構成比 (%)	高度地区 (ha)					防火地域 (ha)			
						第1種	第2種	第3種	25m	35m	防火	準防火		
						10m	25m	25m						
						25m		35m						
住居系	第一種低層住居専用地域	30	50	100	66.1	4.0	66.1	指定なし	-	-	-	-	260.6	
		30	60		33.9	2.1	33.9							
		40	80		910.1	55.1	910.1							
		50	100		39.3	2.4	39.3							
		60	150	-	5.0	0.3	5.0							
	小計				1,054.4	63.9	1,054.4	-	-	-	-	-	304.9	
	第一種中高層住居専用	50	100	100	7.4	0.4	-	7.4	-	-	-	-	-	7.4
		50	150	100	6.3	0.4	-	4.1	-	-	-	-	-	6.3
		60	200	-	216.2	13.1	-	216.2	-	-	-	-	-	216.2
	小計				229.9	13.9	-	227.7	-	-	-	-	-	229.9
	第二種中高層住居専用	60	200	90	31.3	1.9	-	31.3	-	-	-	-	-	31.3
	第一種住居地域	60	200	90	129.0	7.8	-	129.0	-	-	-	-	-	129.0
		60	300	90	13.4	0.8	-	-	7.1	-	-	6.3	7.1	
		小計				142.4	8.6	-	129.0	7.1	-	-	6.3	136.1
	第二種住居地域	60	200	90	3.3	0.2	-	3.3	-	-	-	-	-	3.3
準住居地域	60	200	90	15.3	0.9	-	15.3	-	-	-	-	-	15.3	
住居系合計				1,476.6	89.4	1,054.4	406.6	7.1	-	-	6.3	720.8		
商業系	近隣商業地域	80	200	(注1)	47.4	2.9	-	47.4	-	-	-	-	47.4	
		80	300	(注1)	10.2	0.6	-	1.3	8.9	-	-	-	10.2	
		小計				57.6	3.5	-	48.7	8.9	-	-	57.6	
	商業地域	80	500	-	24.2	1.5	-	-	-	-	9.5	24.2	-	
		80	600	-	0.5	0.0	-	-	-	-	-	0.5	-	
小計				24.7	1.5	-	-	-	-	9.5	24.7	-		
商業系合計				82.3	5.0	-	48.7	8.9	-	9.5	24.7	57.6		
工業系	準工業地域	60	200	-	61.7	3.8	-	61.7	-	-	-	-	61.7	
	工業地域	60	200	-	29.4	1.8	-	-	-	29.4	-	-	29.4	
	工業系合計				91.1	5.6	-	61.7	-	29.4	-	-	91.1	
				1,650.0	100.0	1,054.4	517.0	16.0	29.4	9.5	31.0	869.5		
												1,634.8	900.5	

※平成16年6月24日変更、第一種低層住居専用地域以外の住居系用途地域や準工業地域の「建築物の敷地面積の最低限度」については、平成20年6月20日告示

(注1) 第3、4種特別商業活性化地区内で住居専用住宅を建築する場合に、最低敷地を90㎡と指定。

◎其他地区計画区域内は、別途それぞれ制限を指定。

第一種低層住居専用地域が広い範囲で指定されており、住居兼用以外の店舗の建築ができない地区がある。歩いて通える範囲に店舗等の立地が可能な用途地域の指定を検討する必要がある。

図2 建ぺい率指定状況

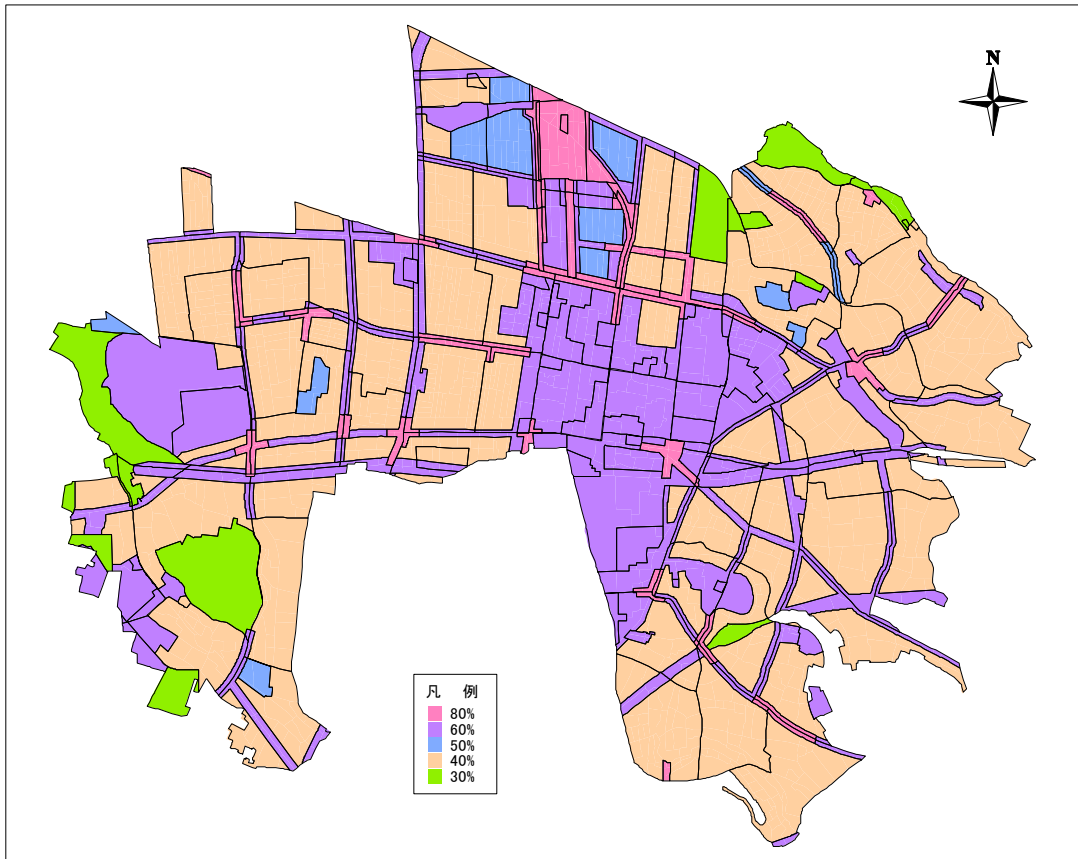


図3 容積率指定状況

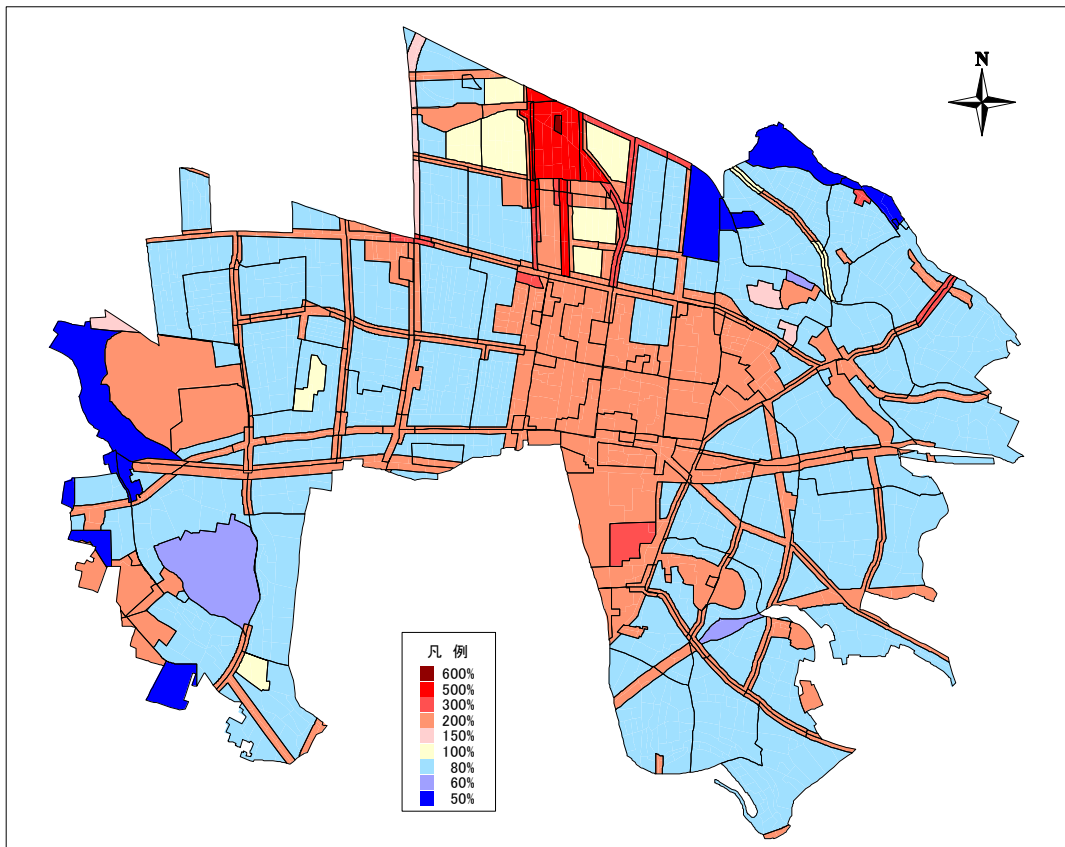
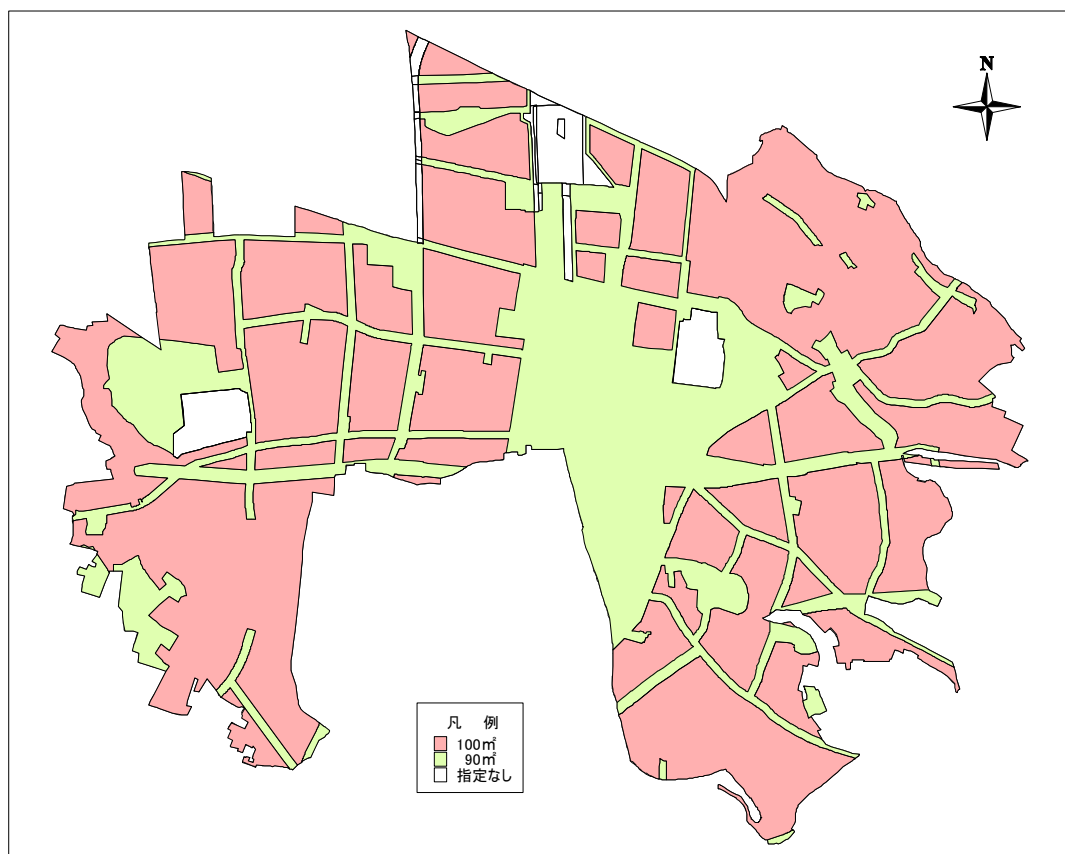


図4 最低敷地面積指定状況



※特別用途地区、地区計画における敷地面積の最低限度の規定は除く

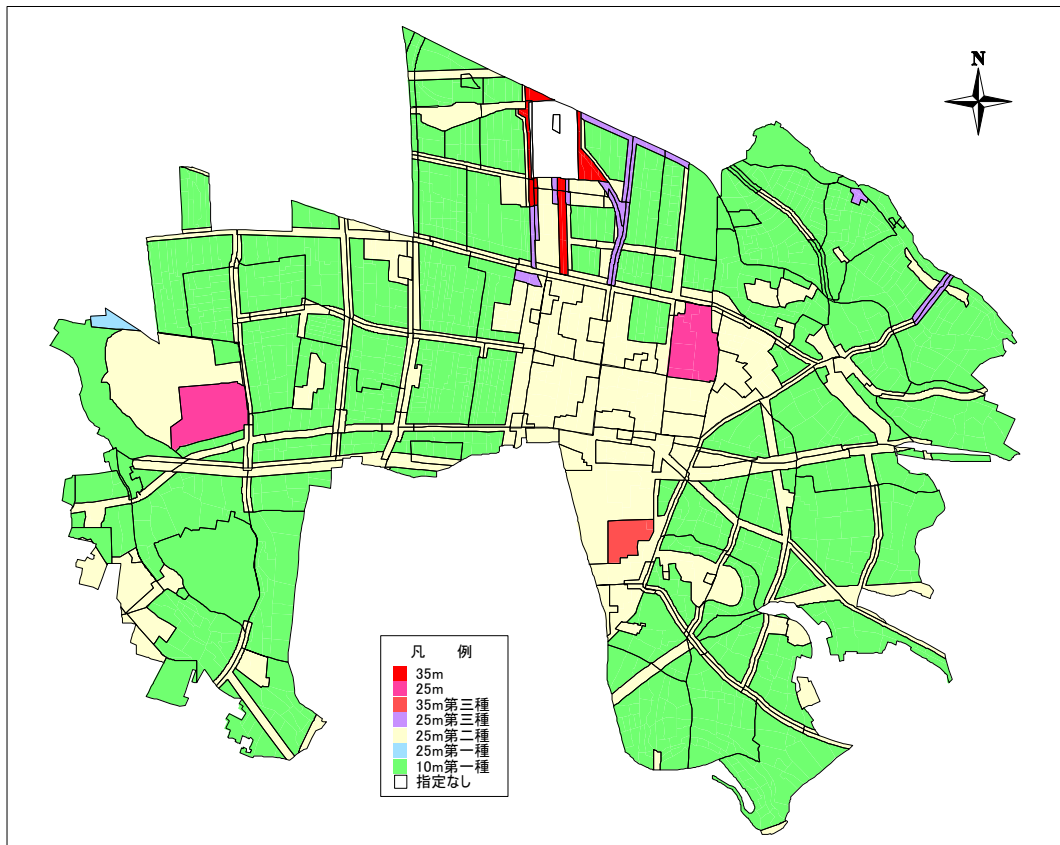
指定された建ぺい率、容積率が低い地域（一部公園等を除く）ほどその充足率（指定された建ぺい率、容積率に対してどれだけ使われているか）が高い。低い建ぺい率・容積率（40・80）を変更するには道路率が不十分であり、防災上の課題がある。

敷地面積については、独立住宅の平均敷地面積が指定された最低敷地面積を大きく上回る地域があり、良好な住環境の保全のため、最低敷地面積の拡充が必要である。

2 高度地区

近年、低層建築物が中心の市街地において中高層マンションの建設計画が持ち上がった時に、日照や眺望・景観の阻害等を理由として地域住民との間で紛争が生じるケースがあり、三鷹市ではその対策として、平成16年の用途地域の一斉見直しの際、三鷹駅周辺の一部商業地域を除いた地域に、建築物の高さの最高限度を25m、35mとする高度地区を指定して、高層建築物の建築を抑制している。

図5 高さの最高限度と高度地区指定状況



駅前や共同住宅が多い地区（団地等）で高さの最高限度に近い建築物が多く、用途地域が路線指定されている地区（絶対高さ）は、高くても4～5階（約12～15m）程度の高さの建築物で市街地が形成されている。良好な市街地環境の保全や景観の保護のため、実態に即した新たな絶対高さ制限の検討が必要である。

3 防火・準防火地域

三鷹市においては、市街地の不燃化を促進するため、平成8年に木造住宅密集地域の建ぺい率40%の箇所に準防火地域を指定しており、平成16年に指定を拡大した。その他の防火、準防火の指定がない地域についても、建築基準法第22条に基づく区域を指定している。

また、調布保谷線沿線地区地区計画の指定に合わせ、東京都建築安全条例に基づく防火規制区域を指定している。木造住宅密集地域の改善のため、指定の拡充が必要である。

図6 防火地域指定状況

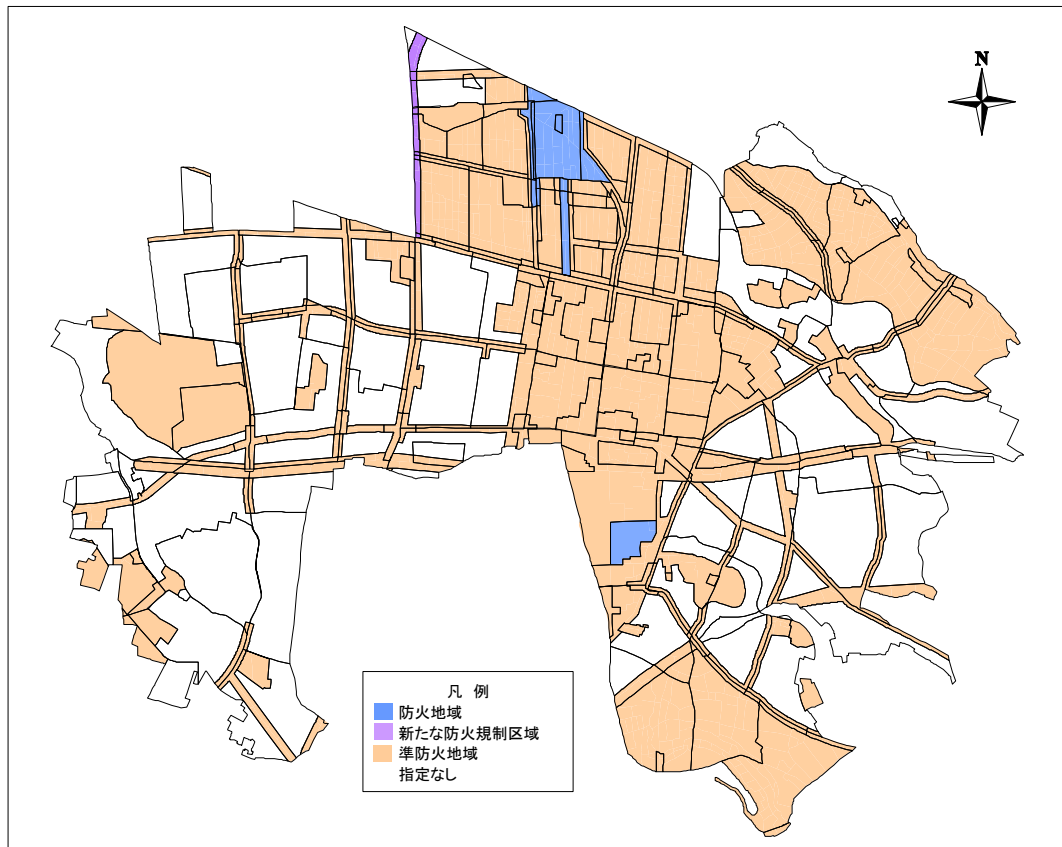


図7 延べ床面積による建築構造規制の違い

	100 m ²	500 m ²	1,000 m ²	1,500 m ²
防火地域	準耐火建築物		耐火建築物	
東京都建築安全条例に基づく防火規制区域	準耐火建築物		耐火建築物	
準防火地域	防火構造※		準耐火建築物	耐火建築物
指定なし（建築基準法22条に基づく区域）	準防火性能※			防火構造※

※木造建築物等の外壁の構造

（本図は概略であり、建物用途や階数等に応じて別途規定がある）

4 特別用途地区

三鷹市では平成 16 年に、4 種類の特別用途地区を指定しており、平成 20 年にその一部を拡充している。

「特別商業活性化地区」については、商業地域または近隣商業地域において、指定されている容積率等によって第 1 種から第 4 種の区分がなされ、一定の容積率を超える建築物を対象として、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付けている。

「特別都市型産業等育成地区」は、第一種は工業地域、第二種を準工業地域の一部に指定し、一定の容積率を超える建築物を対象として、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付けている。

「特別文教・研究地区」は、国際基督教大学や東京神学大学等の敷地に指定し、一定の容積率を超える建築物を対象として、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付けている。

緩和型の特別用途地区である「特別住工共生地区」は、住宅と地場産業の工場等が混在している住居系の用途地域において、特定用途の建築制限を緩和するものである。緩和する用途は、個々の地区において、地域の実情に応じて定めている。緩和される建築物については、耐火、防音など一定の構造制限等を設けている。

図 8 特別用途地区指定状況

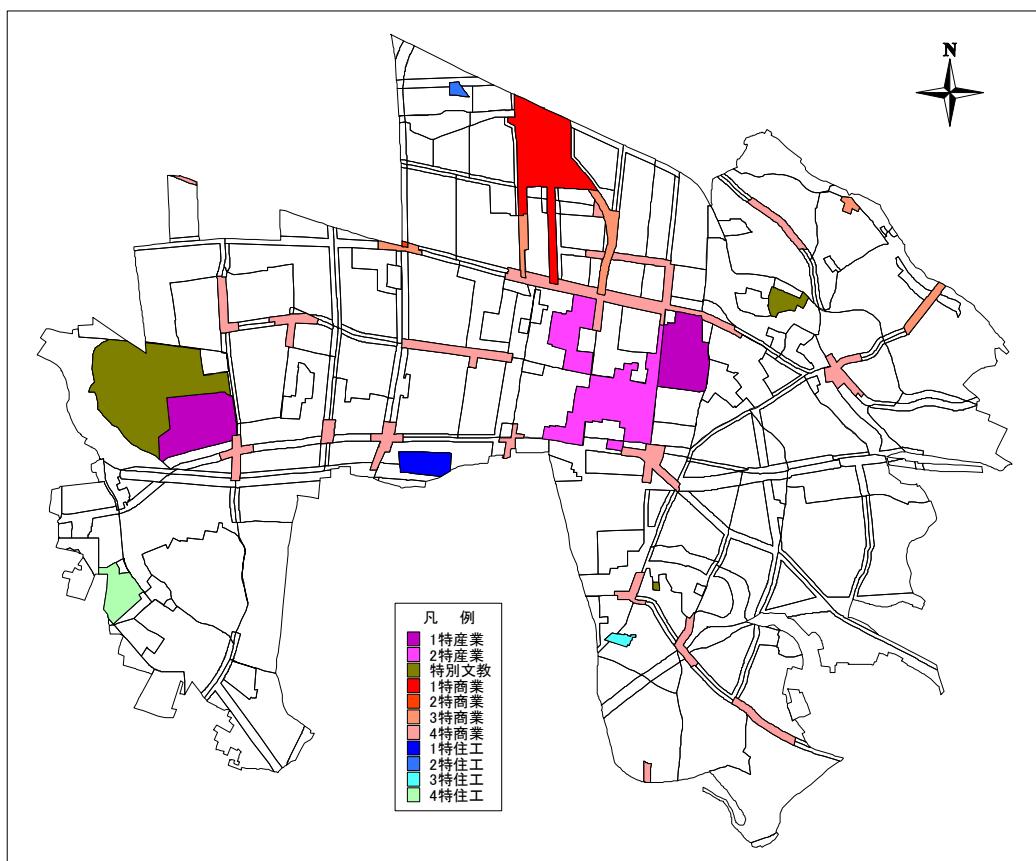


表2 特別用途地区の概要

	都市計画の名称	区分	面積 (ha)	決定告示 変更告示	用途 地域	容積 率(%)	内 容
規制型	特別商業 活性化地区	第1種	24.7	平成16年6月24日	商業	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付ける。
		第2種	0.1	平成16年6月24日 平成20年6月20日	近隣商業	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付ける。
		第3種	10.1	平成16年6月24日 平成20年6月20日			
		第4種	47.4	平成20年6月20日	近隣商業	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付ける。
	特別都市型 産業等育成地区	第1種	29.4	平成16年6月24日	工業	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付ける。
		第2種	32.4	平成16年6月24日	準工業の 一部	200%	
	特別文教・ 研究地区	—	40.8	平成16年6月24日	一中高の 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付ける。
緩和型	特別住工 共生地区	第1種	4.7	平成16年11月2日	一低層	80%	活力ある活動環境を創造するため、別に定める工場等の建築を認める。 居住環境を保護するため、必要な用途の制限、構造制限等を行う(耐火建築物又は準耐火建築物、壁面後退、防音壁の設置、作業場開口部の遮音性確保、三鷹市まちづくり条例に基づく手続き遵守など)。
		第2種	0.8		準住居	200%	
					一低層	80%	
					一中高	200%	
					二中高	200%	
第4種	6.0	一中高	200%				
合 計			197.4				

特別商業活性化地区が指定された箇所については、三鷹駅周辺を中心に住商併用の建築物の建築が一部見られるが、特別都市型産業等育成地区内のものも含めて多くの集合住宅が容積を抑えて建築されている。

準工業地域、工業地域及び特別住工共生地区に指定された地域以外に、住居系用途地域に指定された箇所でも、工場、事業所等が点在している。

既存の土地利用を保全するため、特別用途地区の活用の検討が必要である。

5 地区計画

現在、三鷹市においては、7地区の地区計画が指定されており、主な要因としては、大規模団地における施設整備や環境保全、大規模跡地整備に伴う土地利用の計画的な推進等となっている。

用途地域等の変更にあわせて、地域の環境変化の影響を軽減するとともに周辺地域との一体的なまちづくりを進めるため、指定を検討していく。

図 10 地区計画指定状況

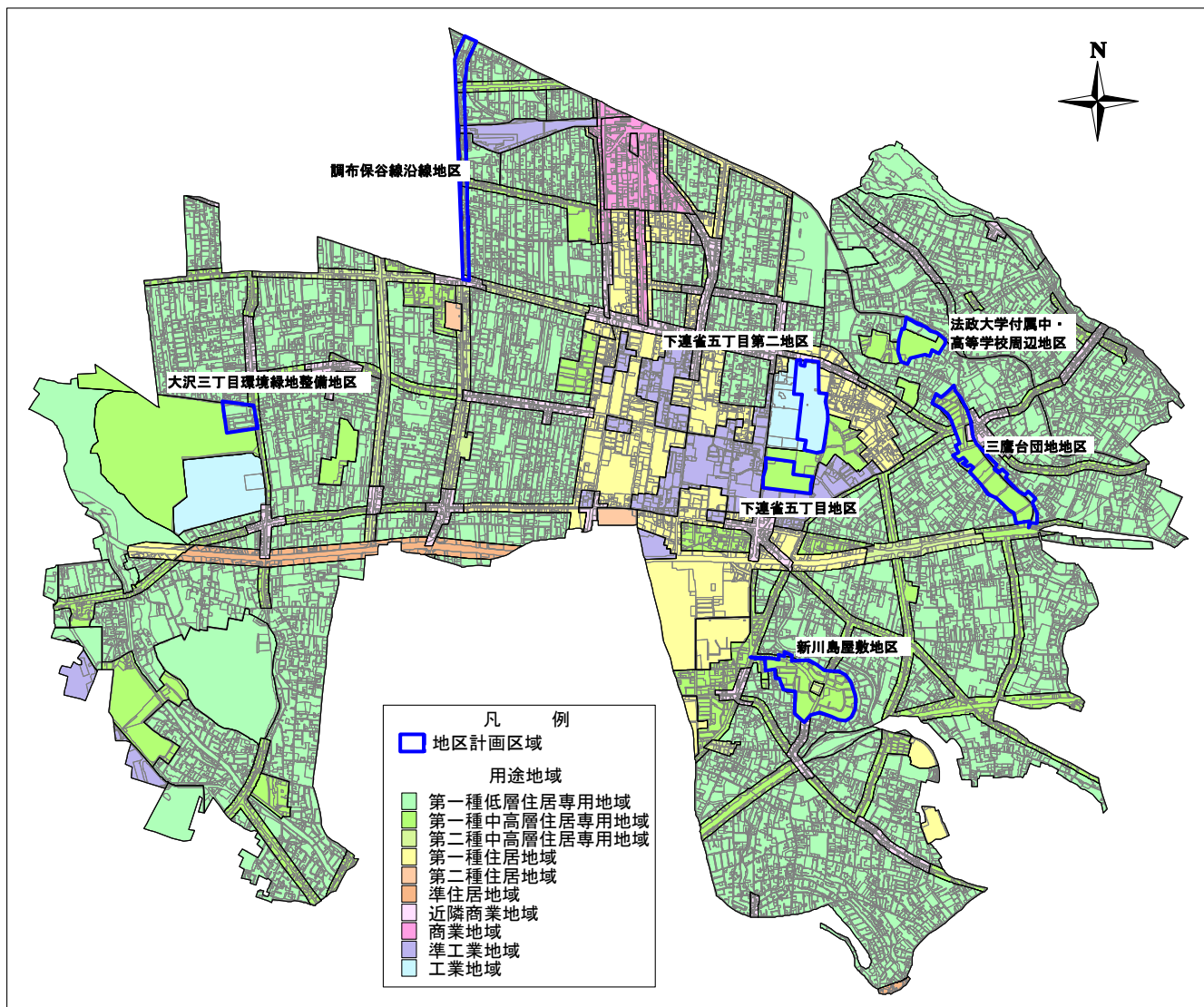


表3 地区計画の概要

	地区名	面積	告示年月日	主な目的
誘導容積型	調布保谷線沿線地区 地区計画	(決定) 約5.4ha	平成16年6月24日	三鷹都市計画道路3・2・6号(調布保谷線)の事業の進捗に伴い、都市計画事業に協力した方が、事業残地での住宅再建ができるだけ可能となるようにするとともに、良好な住宅地を保全するため
		(変更) 約5.4ha	平成20年6月20日	建て詰まり等による延焼の危険性を防止し、安全で安心なまちづくりを進めることや、ゆとりある居住環境を確保することなどを目的に第一種中高層住居専用地域、準工業地域及び近隣商業地域にも「建築物の敷地面積の最低限度」を適用する変更
一般型	新川島屋敷地区 地区計画	(決定) 約11.0ha	平成17年11月11日	新川・島屋敷通り団地と都営三鷹新川五丁目アパートで構成されている当地区内を、三鷹市における地域ケア拠点整備のモデル地区に位置づけ、既に整備された良好な住環境を保全するとともに、高齢者等への総合的なケアサービスを目指し、周辺環境に配慮した施設への誘導を図るため
	法政大学付属中・高等学校周辺地区 地区計画	(決定) 約4.0ha	平成17年11月11日	当地区は、従来、東京女子大学の牟礼キャンパスとして利用されていた校地を中心に、玉川上水緑地とともに自然豊かな良好な環境を形成してきた地区であり、東京女子大学跡地への法政大学付属中・高等学校の移転にあたって、玉川上水の自然環境や周辺環境に配慮した良好な環境の形成及び保全を図るため
	大沢三丁目環境緑地 整備地区地区計画	(決定) 約1.6ha	平成18年8月10日	従来、企業の厚生施設のグラウンドとして利用されていた地区が、戸建住宅地に土地利用転換されるにあたって、周辺地域の恵まれた自然環境と調和を図り、緑豊かで良好な景観と住環境の形成と保全を図るため
		(変更) 約2.3ha	平成25年3月25日	従来地区計画区域北側が、あらたに住宅地となるため、地区計画区域を拡大
	三鷹台団地地区 地区計画	(決定) 約10.3ha	平成21年5月22日	一団地の住宅施設として整備された環境を保全しつつ、緑豊かで良好な景観と居住環境の形成と保全を推進することを目標に、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
	下連雀五丁目地区 地区計画	(決定) 約3.4ha	平成23年2月14日	公庫総合運動場として利用されていた地区が土地利用転換されるに先立って、地区全体を一体の空間として捉えることで、快適な公共空間の整備を図るとともに環境負荷の低減を図り、周辺の中高層住宅や事業所と調和のとれた緑豊かでゆとりある良好な市街地の形成と保全を図るため
		(変更) 約3.4ha	平成25年3月25日	学校法人杏林学園が公庫総合運動場跡地へ移転・集約するにあたって、大学などの公益施設の立地環境を整えるため変更
下連雀五丁目第二 地区 地区計画	(決定) 約6.4ha	平成26年12月1日	日本無線株式会社三鷹製作所の移転・売却に伴う跡地利用にあたり、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ため	

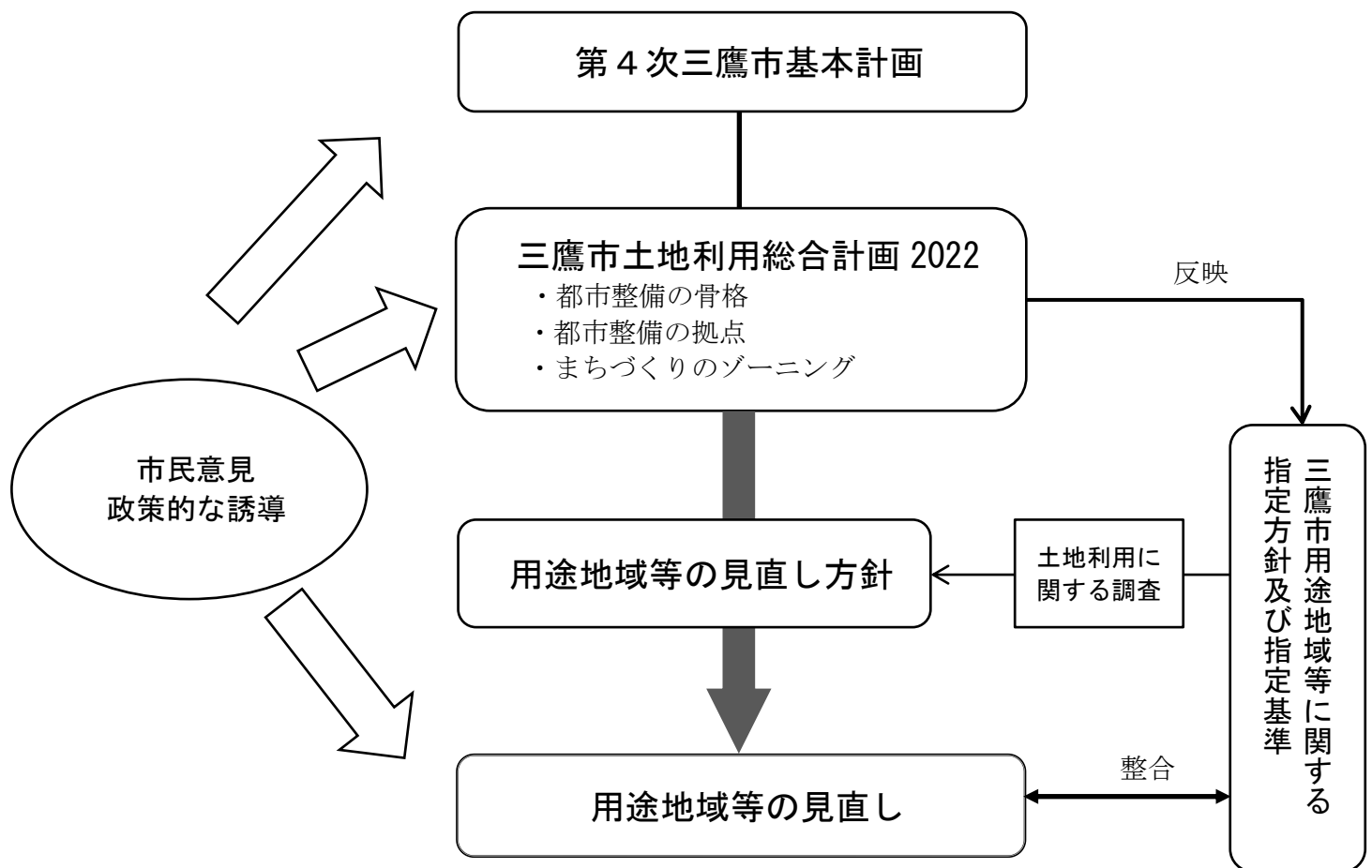
第2章 用途地域等の見直しの考え方

1 用途地域等の見直しにあたって

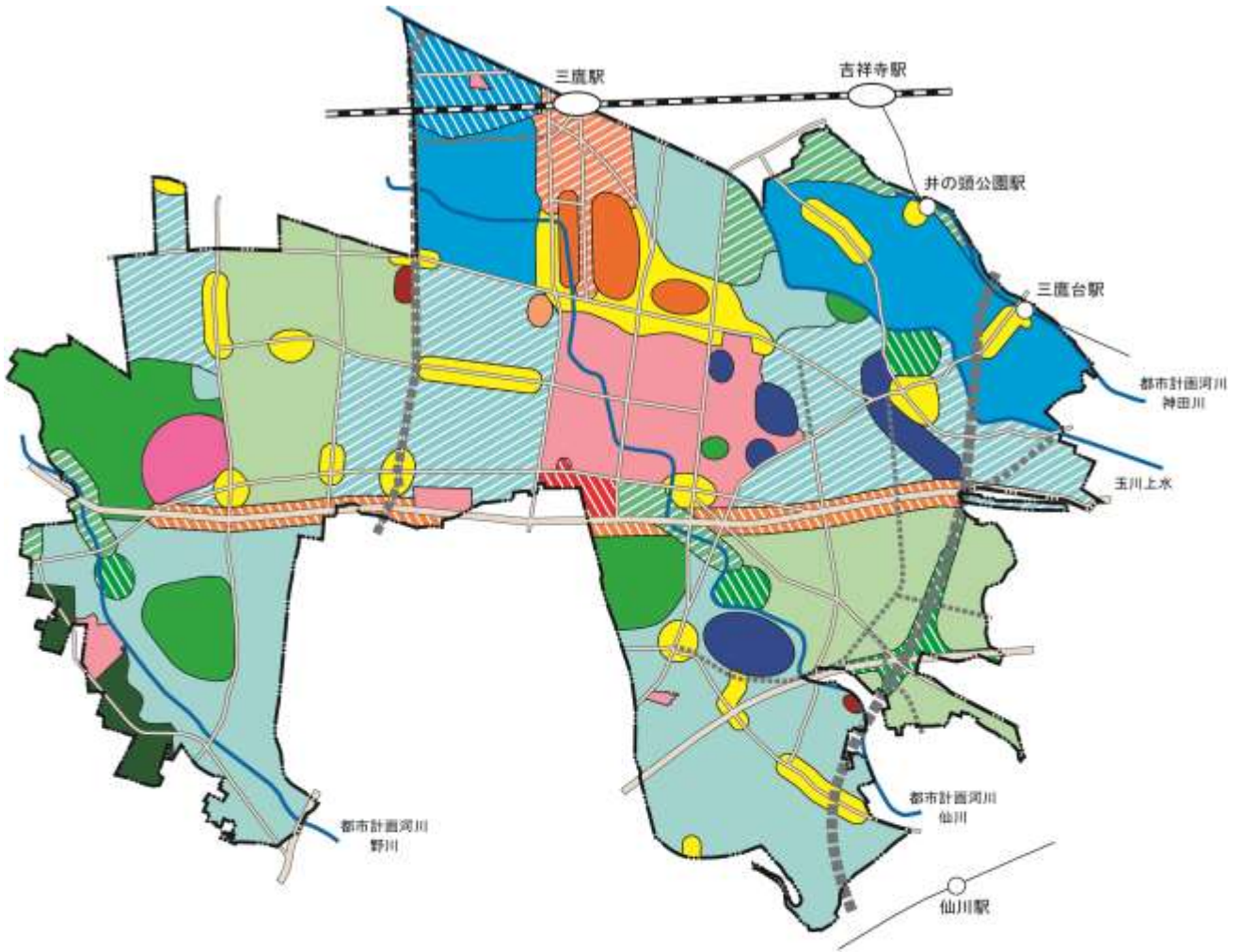
用途地域等の都市計画決定は、都市計画法第18条の2第4項により、「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」に即して行うものとされている。三鷹市の都市計画マスタープランである三鷹市土地利用総合計画2022における都市整備の骨格や拠点、まちづくりのゾーニング等に基づき、「三鷹市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に沿って見直しを行うものとする。

本方針では、まちづくりの動きや土地利用における課題について、用途地域等の都市計画決定の見直しにあたっての考え方を整理する。

【用途地域等の見直しの体系】



まちづくりのゾーニング



住環境整備ゾーン

- 住環境保全ゾーン
- 住環境改善ゾーン
- 防災まちづくりゾーン
- 上連雀複合整備ゾーン
- 公共住宅等整備ゾーン

自然環境整備ゾーン

- 農・住調和形成ゾーン
- 緑地保全ゾーン
- 大沢スポーツ公園整備ゾーン
- ふれあいの里保全ゾーン
- 研究・学園開放ゾーン

活動環境整備ゾーン

- 文化の拠点整備ゾーン
- 中心市街地活性化ゾーン
- 住・商調和形成ゾーン
- 沿道商業整備ゾーン
- 近隣商業整備ゾーン
- 住・工調和形成ゾーン
- 広域産業整備ゾーン
- 市民センター整備ゾーン
- 都市再生ゾーン

【「土地利用総合計画 2022（第1次改定）案」より】

【まちづくりのゾーニング】

ゾーン設定	主な内容	主な用途地域	主な検討項目
住環境整備ゾーン	住環境保全ゾーン	低層・低密度の良好な住宅地域	第一種低層住居専用地域 最低敷地面積の拡大※
	住環境改善ゾーン	低層・密集型の住宅地域	第一種低層住居専用地域 最低敷地面積の検討 防火規制区域の検討※
	防災まちづくりゾーン	上連雀一域の一部や井の頭地域など、老朽化した木造住宅が密集している地域	第一種低層住居専用地域 防火規制区域の指定 道路整備に合わせた建ぺい率・容積率の検討※
	上連雀複合整備ゾーン	上連雀地域の一部。中央線連続立体交差事業及び複々線化事業にあわせて、地区計画などの検討を行う地域	第一種低層住居専用地域 最低敷地面積の拡大 高さの最高限度の検討※
	公共住宅等整備ゾーン	大規模な公共住宅等の建設や建替えにあわせて周辺の整備を進める地域	第一種中高層住居専用地域 地区計画の指定
自然環境整備ゾーン	農・住調和形成ゾーン	農地と住宅の調和した整備を進める地域	第一種低層住居専用地域 最低敷地面積の拡大 外壁後退、緑化の検討※
	緑地保全ゾーン	大規模な公園や緑地の保全を進める地域	第一種低層住居専用地域 最低敷地面積の拡大 外壁後退、緑化の検討※
	大沢スポーツ公園整備ゾーン	自然と調和したスポーツ施設の整備を進める地域	第一種低層住居専用地域 最低敷地面積の拡大 外壁後退、緑化の検討※
	ふれあいの里保全ゾーン	大沢の里、牟礼の里、丸池の里、北野の里（仮称）	第一種低層住居専用地域 最低敷地面積の拡大 外壁後退、緑化の検討※
	研究・学園開放ゾーン	大学などの緑地保全と市民開放を進める地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 地区計画、特別用途地区の指定 外壁後退、緑化の検討
活動環境整備ゾーン	文化の拠点整備ゾーン	芸術文化センターなどの周辺地域	第一種住居地域 近隣商業地域 高さの最高限度の検討
	中心市街地活性化ゾーン	三鷹駅前エリアの再開発を進める地域	商業地域 高度利用地区、地区計画の検討 外壁後退の検討
	住・商調和形成ゾーン	駅前再開発に隣接する地域で、住環境と商業との調和が望まれる地域	第一種低層住居専用地域 第一種住居地域 高さの最高限度の検討
	沿道商業整備ゾーン	東八道路沿道など、大規模店舗と農地、住宅地等との調和が求められている地域	準住居地域 地区計画、特別用途地区等の指定 高さの最高限度の検討 外壁後退、緑化の検討
	近隣商業整備ゾーン	身近な商店街の発展を進める地域	近隣商業地域 特別用途地区の検討 高さの最高限度の検討
	住・工調和形成ゾーン	準工業地域、工業地域等で工場の集約化及び都市型産業を誘致し、周辺の一體的整備を進める地域	第一種住居地域 準工業地域 工業地域 特別用途地区の検討
	広域産業整備ゾーン	工業地域で広域的な関連施設を立地・誘導する地域	工業地域 地区計画の検討
	市民センター整備ゾーン	市民センターエリアにおいて、公共施設の集約化や防災公園の整備を進める地域	第二種住居地域 地区計画の検討
	都市再生ゾーン	土地利用転換が見込まれ、都市型産業、住宅、公益施設等の立地環境を整え周辺と調和を図る地域	※将来の土地利用にあわせて検討 地区計画の検討

※幹線道路沿道など、第一種低層住居専用地域以外の箇所については「4 その他の地域地区の活用の考え方（1）高度地区」における考え方についても検討する。

2 見直しの視点

用途地域等について三鷹市では、三鷹市土地利用総合計画 2022 に基づき、土地利用の動向や公共施設の整備状況等に応じた都市における都市計画上の課題に対応するため、随時かつ的確な見直しを行うこととしている。そのことを踏まえ、用途地域の見直しについては以下の5つの視点に留意して行う。

【見直しの5つの視点】

- ◇三鷹市の将来像である「緑と水の公園都市」を実現するため、三鷹市土地利用総合計画 2022 に位置付けられたゾーニングの将来像を基本とするとともに、地域の特性を最大限反映できるよう政策誘導の土地利用を図る。
- ◇「良好な住環境」、「多様な産業」、「良好な景観」を保全、育成し、安全で安心なまちづくりを進めるとともに、地域経済の発展と環境との調和のとれたサステナブル都市を基調としたまちづくりを推進する。
- ◇現在指定されている用途地域等の効果を検証し、拡充する内容や補完する政策を取り入れて進めていくものとする。
- ◇用途地域の変更については、原則的に地区計画、特別用途地区等を活用し、地域の環境変化の影響を軽減するとともに、周辺市街地との一体的なまちづくりを目指すものとする。
- ◇住居系、商業系、工業系等の土地利用が混在している地域については、環境が調和できるよう、地区計画制度などに加え、様々な地域地区制度を活用して面的な環境配慮を図っていく。

3 土地利用における課題ごとの見直しの考え方

土地利用における課題がある地区について、課題解決のため用途地域等の都市計画制度を活用し、土地利用総合計画におけるまちづくりのゾーニングに沿って、土地利用を適切に誘導する。

(1) 大規模敷地の土地利用転換

企業の移転、厚生施設の売却等に伴い大規模敷地において土地利用転換が行われる場合、地区計画を指定するとともに、周辺環境にあわせた用途地域の見直しを検討する。ただし、工業系の用途地域を見直す場合は、周辺の工場等の操業環境に配慮して検討を行う。

周辺市街地と比較して用途地域が緩和されている大規模敷地については、特別用途地区や地区計画を指定し、周辺市街地と調和した土地利用を図る。

(2) 都市計画道路等の沿道地区

整備が行なわれる都市計画道路等の沿道については、業務の利便性の向上や住環境との調和等地域特性に応じた用途地域の見直しを検討するとともに、延焼遮断帯形成のため準防火地域または東京都建築安全条例に基づく防火規制区域を指定する。

周辺環境や景観に配慮した都市計画道路等については、沿道の建築物の敷地内の緑化を推進するため緑化地域を指定し、沿道の市街地と一体的な良好な都市環境の形成を図る。

(3) 良好な住環境の保全

ゆとりのある住宅市街地を形成している地区については、良好な住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度や外壁の後退距離の限度等を検討する。

(4) 商業の活性化

幹線道路の沿道について、沿道業務の利便の増進を図る必要がある場合は、土地利用の方向性を明確にした上で地区計画等を指定し、後背地の住環境に配慮しながら用途地域の見直しを行う。

広い範囲で第一種低層住居専用地域が指定されている箇所については、主要な生活道路沿道等において、第二種低層住居専用地域等を指定し、良好な住居の環境を保護しつつ日用品販売等の利便施設の立地を計画的に誘導し、近隣住宅地の市民の利便性の向上を図る。

(5) 都市型産業等の育成

住居系用途地域内にあり、用途地域上の不適合から建て替えが困難な事業所については、近隣居住者等の理解を得ながら住環境に配慮した事項を定めた地区計画を周辺住宅地と一体で指定し、用途地域の見直しや緩和型の特別用途地区を指定する。

事業所が一定規模で集積する地域においては、周辺市街地環境に配慮した事項を定めた地区計画を伴った用途地域の見直しや特別用途地区の指定を行う。

(6) 災害に強いまちづくり

木造住宅密集地域等延焼の防止を図る必要がある地域については、準防火地域を指定し、さ

らに震災時に発生する火災等による危険性が高い区域については、東京都建築安全条例に基づく防火規制区域を指定する。そのうち、道路が狭い地域については、延焼遮断帯形成のための都市計画道路の整備や区画道路の拡幅を進め、道路の整備状況に応じて利用できる建ぺい率、容積率の検討を行う。建築物の敷地面積の最低限度や外壁の後退距離の限度の指定等により、防災施設の整備や延焼防止のための空地の確保を図る。

公共公益施設など災害時の避難所等となる施設の一部には、用途地域上の不適合等から必要性があるにもかかわらず建替えが困難な施設が存在している。これらの施設については、環境へ配慮した事項を周辺地域も含めて地区計画で定めるとともに、当該地域の用途地域の見直しを行い、災害に強いまちづくりを推進する。

(7) 地形地物等の変化による見直し

用途地域の境界の基準とした地形地物の変化や、沿道用途地域を指定していた都市計画道路が変更された場合、変更後の地形地物等に合わせた用途地域に見直しを行う。

4 その他の地域地区の活用の考え方

用途地域の見直しについては、都市計画法に基づいたその他の地域地区等の制度も活用し、それぞれの地域特性が活かされるように規制誘導を行う。

(1) 高度地区

現在の高さの最高限度を定めた高度地区は8階建てを想定した25m、11階建てを想定した35mが指定されている。地域特性に応じた良好な街並みや都市景観の形成を三鷹市全域で実現していくため、市街地の特性や周辺環境に応じて5階建て程度を想定した高度地区の導入も検討する。

(2) 防火・準防火地域

防火無指定の建ぺい率40%の区域のうち、木造住宅が密集し、狭あい道路が多く、消防活動が困難で、延焼の防止を図る必要がある地域については準防火地域を指定する。

また、準防火地域に指定する区域で、特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域については、建築安全条例に基づく防火規制区域を指定する。

(3) 特別用途地区

特別用途地区については、平成16年指定以降の効果を検証し、にぎわいの創出や都市型産業、地場産業等の保護育成などの制度の目的を達成し、政策誘導によるまちづくりを推進するための指定の拡充や見直しを検討する。また、用途地域を補完するため、用途地域の変更に合わせた指定の検討を行う。

「特別都市型産業等育成地区」については、大規模工場の移転等、土地利用の転換に伴って工業地域、準工業地域を見直す場合などは、あわせて見直しを検討する。

「特別文教・研究地区」については、今後、他の教育施設についても、指定を検討するとともに、医療施設など、特別な土地利用により周辺地域と異なる用途地域が指定されている地区についても、拡充を検討する。

(4) 地区計画

用途地域の変更については、原則的に地区計画、特別用途地区等を活用し、地域の環境変化の影響を軽減するとともに周辺市街地との一体的なまちづくりを目指すものとする。特に、大規模敷地における開発事業や事業中の都市計画道路沿道等、土地利用転換にあわせて用途地域等による規制・誘導を行う場合は、地域特性を反映した地区計画を定めることを原則とする。

第3章 用途地域等の見直しの進め方

1 土地利用の方針の検討

用途地域の見直しにあたっては、見直しを検討する地区について土地利用の方針を定めるものとする。

(1) まちづくり推進地区

三鷹市まちづくり条例（以下「条例」という。）に基づいて指定されたまちづくり推進地区で用途地域等の見直しを行おうとする場合、地区整備方針において用途地域等に関する土地利用の方針を定める。

(2) 大規模土地利用転換

大規模敷地における土地利用転換が図られる場合は、急激な環境変化への対応について地権者と協議を行い、必要に応じて随時用途地域等の見直しを検討し、環境変化の緩和や周辺環境への配慮した事項を含めた土地利用の方針を定める。

(3) 地域のまちづくり

土地利用に課題があり、用途地域等の見直しが必要な箇所については、その周辺を含めた地域での懇談会や意見交換会等において、地域の将来像を共有した上で、当該地区の課題を解決し、地域特性を活かしたまちづくりを進めるための土地利用の方針を定める。

(4) 政策誘導による見直し

社会情勢や土地利用の変化への対応、法改正による制度の変更などに応じて用途地域等の見直しを行う場合、政策的誘導によるまちづくりを推進するため、三鷹市土地利用総合計画 2022 に基づき全体的な土地利用の方針を定める。

2 用途地域等の都市計画変更の手続き

土地利用の方針に基づき用途地域等の都市計画変更原案等を作成し都市計画変更を行う。

(1) 都市計画変更原案の作成

都市計画法（以下「法」という。）第 16 条第 1 項に基づき用途地域等の都市計画変更原案について説明会の開催、市報、市ホームページ等による周知等十分な情報提供を行い、広く市民意見を聴取する。地区計画を伴うものについては、地区計画の原案を作成の上、条例第 18 条第 1 項に基づき公告し、2 週間の縦覧を行う。

なお、全体的な見直しを行う場合は、原案の作成に先立ち素案を作成し、素案についての説明会の開催、市報、市ホームページ等による周知を十分行い、丁寧に市民意見を聴取する。

(2) 都市計画変更案の作成

原案についての説明会等の結果を受けて用途地域等の都市計画変更案を作成する。変更案について法第 17 条第 2 項に基づき公告し、2 週間の縦覧を行う。

(3) 都市計画変更

公告・縦覧の際提出された意見書等の要旨を、法第19条第2項に基づき都市計画審議会に報告し、法第19条第1項に基づき用途地域等の都市計画変更案を諮問する。その答申に基づき都市計画変更を行い、法第20条第1項に基づきその旨を告示する。

参考

【都市計画法】

第16条（公聴会の開催等）

- 1 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

第17条（都市計画の案の縦覧等）

- 1 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

第19条（市町村の都市計画の決定）

- 1 市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。
- 2 市町村は、前項の規定により都市計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第17条第2項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

第20条（都市計画の告示等）

- 1 都道府県又は市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県にあつては関係市町村長に、市町村にあつては都道府県知事に、第14条第1項に規定する図書の写しを送付しなければならない。

【三鷹市まちづくり条例】

第18条（地区計画等の原案の提示方法）

- 1 市長は、地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案のうち、種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧場所

第19条（説明会の開催等）

- 1 市長は、前条に定めるもののほか、必要があると認めるときは、説明会の開催、広報紙への掲載等の措置を講ずるものとする。