

# 参考【特別用途地区（1）】

**特別用途地区**：用途地域を補完する特別の目的から、地区の特性や課題に応じ、建築物の用途に係る規制の強化または緩和を行うために定める地区

## 規制型

### 特別都市型産業等育成地区（第1種、第2種）

※一定規模以上の住宅系を規制し工業系用途を促進

### 特別文教・研究地区

※一定規模以上の住宅系を規制し教育（学校）・研究機関系用途を促進

### 特別商業活性化地区（第1種～第4種）

※一定規模以上の住宅系を規制し商業系用途を促進

## 緩和型

### 特別住工共生地区（第1種～第4種）

※工業系用途を緩和

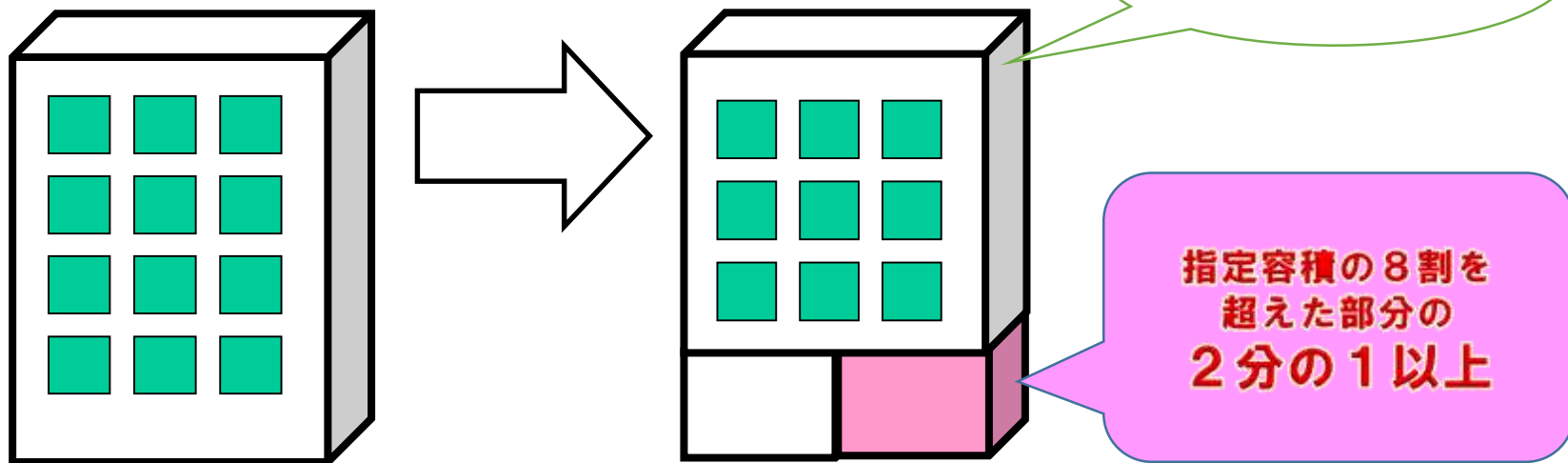
# 参考【特別用途地区（2）】

## 規制型

- ・特別都市型産業等育成地区（第1種、第2種）
- ・特別文教・研究地区
- ・特別商業活性化地区（第1種～第4種）

指定容積率の8割を超える建築物を建てる場合、超過部分の2分の1以上に**各条例で定める施設の併設**が必要

※一部適用除外要件等有



# 参考【特別用途地区（3）】

## 特別都市型産業等育成地区等に関する条例の概略

施行日：平成16年6月24日

	特別都市型産業等育成地区		特別文教・研究地区
内 容	1. 活力ある活動環境を創造するため、床面積の一定割合以上を別に定める併設用途に限定する。 2. 居住環境を保護するため、必要な用途の制限を行う。		
区 分	第1種	第2種	—
用途地域	工業地域	準工業地域の一部	第一種中高層住居専用地域の一部
指定容積率	200%	200%	200%
1 併 設 用 途	対象建築物	容積率160%を超える建築物	
	設置の割合	容積率160%を超える床面積の1/2以上	
	併設用途の内容	工場、事務所、公共施設など条例で定めるもの	学校、公共施設など条例で定めるもの
	適用を除外されるもの	市長が認める建築物 1. 市長が認める建築物 2. 高さ10m以下の住宅（共同住宅又は長屋にあっては、14戸以下かつ延べ面積500㎡未満のものに限る。）	市長が認める建築物
	既存の建築物に対する制限の緩和	1. 増築又は改築が基準日における敷地内におけるものであること。 2. 増築、改築又は用途の変更後における併設用途以外の部分の床面積の合計が、基準日における併設用途以外の部分の床面積の合計を超えないこと。 3. 増築、改築又は用途の変更後における併設用途に供する部分の床面積の合計が、基準日における併設用途に供する部分の床面積の合計を下回らないこと。	
併設用途を有しない建築物特例	基準日において現に存する建築物で基準日後に建替えをする場合において、建替え後の建築物の床面積の合計が基準日における建築物の床面積の合計を超えないもので、市長がやむを得ないと認めるとき		
2 用 途 制 限	対象建築物	区域内の建築物	区域内の建築物
	制限する用途	①キャバレー、マージャン屋、ぱちんこ屋等 ②店舗面積1,000㎡を超える商業施設	左記①、②については、用途地域に係る建築基準法上の規定により建築できない。

# 参考【特別用途地区（４）】

## 特別商業活性化地区に関する条例の概略

施行日 ※1 平成16年6月24日 ※2 平成20年6月20日

内容	1. 店舗、事務所等の建物の立地環境の保全を図り、狭小敷地の住居専用住宅の建築を制限するため、住居専用住宅の用途に供する建築物について、敷地面積による制限を行う。 2. 活力ある活動環境を創造するため、床面積の一定割合以上を別に定める併設用途に限定する。 3. 居住環境を保護するため、必要な用途の制限を行う。			
区分	第1種	第2種	第3種	第4種
用途地域	商業地域	近隣商業地域 (調布保谷線沿線地区地区計画区域内)	近隣商業地域 (調布保谷線沿線地区地区計画区域外)	近隣商業地域
指定容積率	500%・600%	300%	300%	200%
1 最低敷地	対象建築物	—	(※調布保谷線地区計画で住居専用住宅を建築する場合は75㎡以上と指定) ※2	住居専用住宅を建築する場合は90㎡以上 ※2
	適用を除外するもの	—	(※調布保谷線地区計画で指定)	条例施行日前から90㎡未満の土地や公共事業の用地買収により90㎡未満となる土地(※ただし、新たに敷地分割しない場合に限る。)
2 併設用途	対象建築物	容積率400%を超える建築物	容積率240%を超える建築物	容積率160%を超える建築物
	設置の割合	容積率400%を超える床面積の1/2以上 ※1	容積率240%を超える床面積の1/2以上 ※1	容積率160%を超える床面積の1/2以上 ※2
	併設用途の内容	店舗、事務所、公共施設など条例で定めるもの		
	適用を除外されるもの	市長が認める建築物	1. 市長が認める建築物 2. 高さ10m以下の住宅(共同住宅又は長屋にあっては、14戸以下かつ延べ面積500㎡未満のものに限る。)	
	既存の建築物に対する制限の緩和	1. 増築又は改築が基準日における敷地内におけるものであること。 2. 増築、改築又は用途の変更後における併設用途以外の部分の床面積の合計が、基準日における併設用途以外の部分の床面積の合計を超えないこと。 3. 増築、改築又は用途の変更後における併設用途に供する部分の床面積の合計が、基準日における併設用途に供する部分の床面積の合計を下回らないこと。		
	併設用途を有しない建築物特例	基準日において現に存する建築物で基準日後に建替えをする場合において、建替え後の建築物の床面積の合計が基準日における建築物の床面積の合計を超えないもので、市長がやむを得ないと認めるとき		
3 用途制限	対象建築物	区域内の建築物		
	制限する用途	個室付き浴場等の風俗施設	左記については、用途地域に係る建築基準法上の規定により建築できない。	

# 参考【特別用途地区（5）】

★ 近隣商業地域における最低敷地面積のイメージ



店舗等あり

○ 建築可

専用住宅

○ 建築可

専用住宅

× 建築不可

# 参考【特別用途地区（6）】

## 緩和型

- ・特別住工共生地区（第1種～第4種）

三鷹市は小さな工場や家内工業が住宅地域に多く点在



用途不適格により工場の建替え不可



特別住工共生地区に指定



住宅地環境に配慮すれば建替え可能とする



住宅地域イメージ図



工場イメージ図



# 参考【特別用途地区（7）】

## 特別住工共生地区に関する条例の概略

施行日：平成16年11月2日

特別住工共生地区						
内 容	1. 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。 2. 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。					
区 分	第1種（野崎一丁目）		第2種（上連雀一丁目）		第3種（中原三丁目）	第4種（大沢六丁目）
用途地域 ※各用途地域の一部	第一種低層 住居専用地域	準住居地域	第一種低層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域
指定容積率	80%	200%	80%	200%	200%	200%
緩和する用途	1. 事務所（ただし第一種低層住居専用地域では3,000㎡以下） 2. 設備工事業 3. 食料品製造業 4. 印刷・同関連産業 5. 化学工業 6. プラスチック製品製造業 7. 金属製品製造業 8. 一般機械器具製造業 9. 電気機械器具製造業 10. 輸送用機械器具製造業 11. 精密機械器具製造業 12. 自動車整備業 13. 学術研究施設 など		1. 事務所（1,500㎡以下） 2. 設備工事業 3. 印刷・同関連産業 4. 一般機械器具製造業 5. 電気機械器具製造業 6. 精密機械器具製造業 など既存施設の用途		1. 金属製品製造業 2. 一般機械器具製造業 3. プラスチック製品製造業 4. 印刷・同関連産業 5. 設備工事業 6. 精密機械器具製造業 など既存施設の用途	1. 事務所（1,500㎡以下） 2. 金属製品製造業 3. 輸送用機械器具製造業 4. 学術研究施設 など既存施設の用途
制限する用途	① マージャン屋、ぱちんこ屋等 ② 店舗面積 3,000㎡を超える商業施設		左記①、②は用途地域に係る建築基準法上の規定により建築できない。		左記①、②は用途地域に係る建築基準法上の規定により建築できない。	左記①、②は用途地域に係る建築基準法上の規定により建築できない。
構造制限等	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					

建築できるもの