

東八道路沿道（野崎三、四丁目地区）の まちづくりに関する説明会

令和6年4月4日（木）、4月6日（土）

場所：三鷹市役所 教育センター3階 第三中研修室

三鷹市都市整備部都市計画課

本日の内容

- (1) 東八道路沿道のまちづくりについて
- (2) 検討対象地区
- (3) 景観重点地区の指定に向けて
- (4) 特別用途地区の指定に向けて
- (5) 質疑・意見交換

(1) 東八道路沿道のまちづくりについて

(1) 東八道路沿道のまちづくりについて

緑とにぎわいの創出、商業・工業の適切な誘導



東八道路沿道イメージ

(1) 東八道路沿道のまちづくりについて

- ・市内全区間での交通開放(令和元年6月)
- ・今後のインターチェンジ等の整備進捗により、沿道の土地利用の変化が想定



【東八道路沿道のまちづくりの考え方】

- 良好な住環境を維持しながら、幹線道路としての**ポテンシャルを活かした土地利用を適切に誘導**
- ありきたりな幹線道路沿道の景観とならないよう、市の骨格となる**連続した緑とにぎわいを感じさせる三鷹らしい景観づくり**



東八道路沿道イメージ(住・商・工調和形成ゾーン)

(1) 東八道路沿道のまちづくりについて

① 適正な土地利用の誘導

- 地区ごとに適切な都市計画制度等を活用し、住宅地に配慮しつつ、**商業・工業の立地を誘導**

→ **特別用途地区の指定**

② 緑の連続空間の創出

- 壁面緑化や屋上緑化など、街路樹や歩道と一体となった**沿道の緑化空間の誘導**

→ **景観重点地区の指定**

(東八道路沿道における景観ガイドラインを基に)

③ 新たなにぎわいの場の育成

- ベンチ等の滞留施設の設置や、店舗等の特色を活かした**にぎわいや緑が感じられる空間づくり**
- エリアマネジメントの取組等によるイベントの場としての活用や緑化の維持管理などの検討



(2) 検討対象地区

(2) 検討対象地区



出典：土地利用現況調査

（３）景観重点地区の指定に向けて

(3) 景観重点地区の指定に向けて

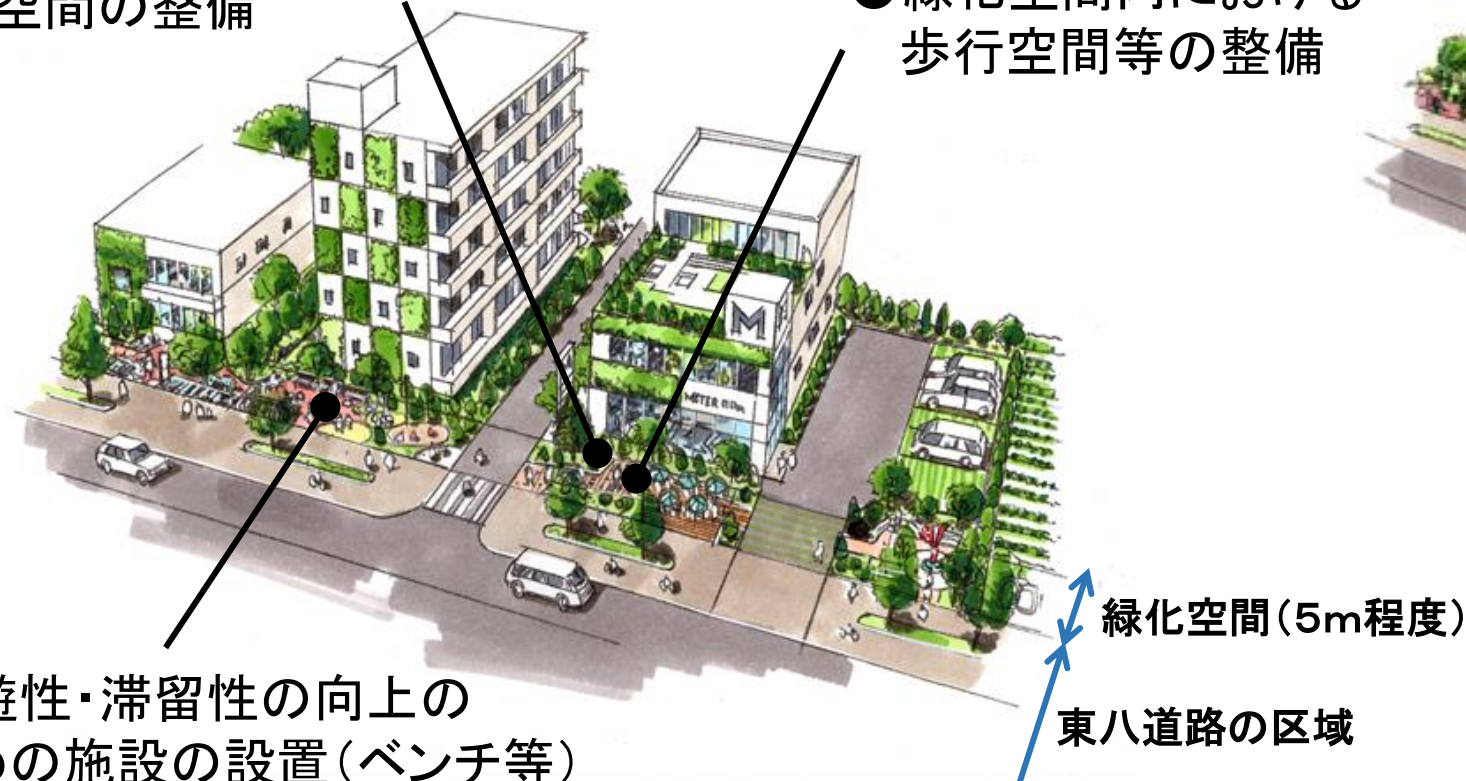
【東八道路沿道における景観ガイドライン(令和5年3月策定)】

東八道路沿道のまちづくりに向けて、景観づくりの観点から、どのような配慮を
すると良いのか、沿道全体の**共通の方向性として具体的なイメージを示したもの**

- 東八道路沿道における幅5m程度の
緑化空間の整備

- 緑化空間内における
歩行空間等の整備

- 回遊性・滞留性の向上の
ための施設の設置(ベンチ等)



(3) 景観重点地区の指定に向けて

【東八道路沿道における景観ガイドライン(令和5年3月策定)】

- 積極的な壁面緑化
・屋上緑化

- 緑化空間等との調和や
にぎわいの創出を考慮した
建築物等の意匠

- 緑化空間等と調和する
落ち着いたある建築物等の色彩
※緑地系の景観重点地区(国分寺
崖線重点地区等)の色彩基準を
推奨



- 屋外広告物における色数の
抑制と配色の工夫

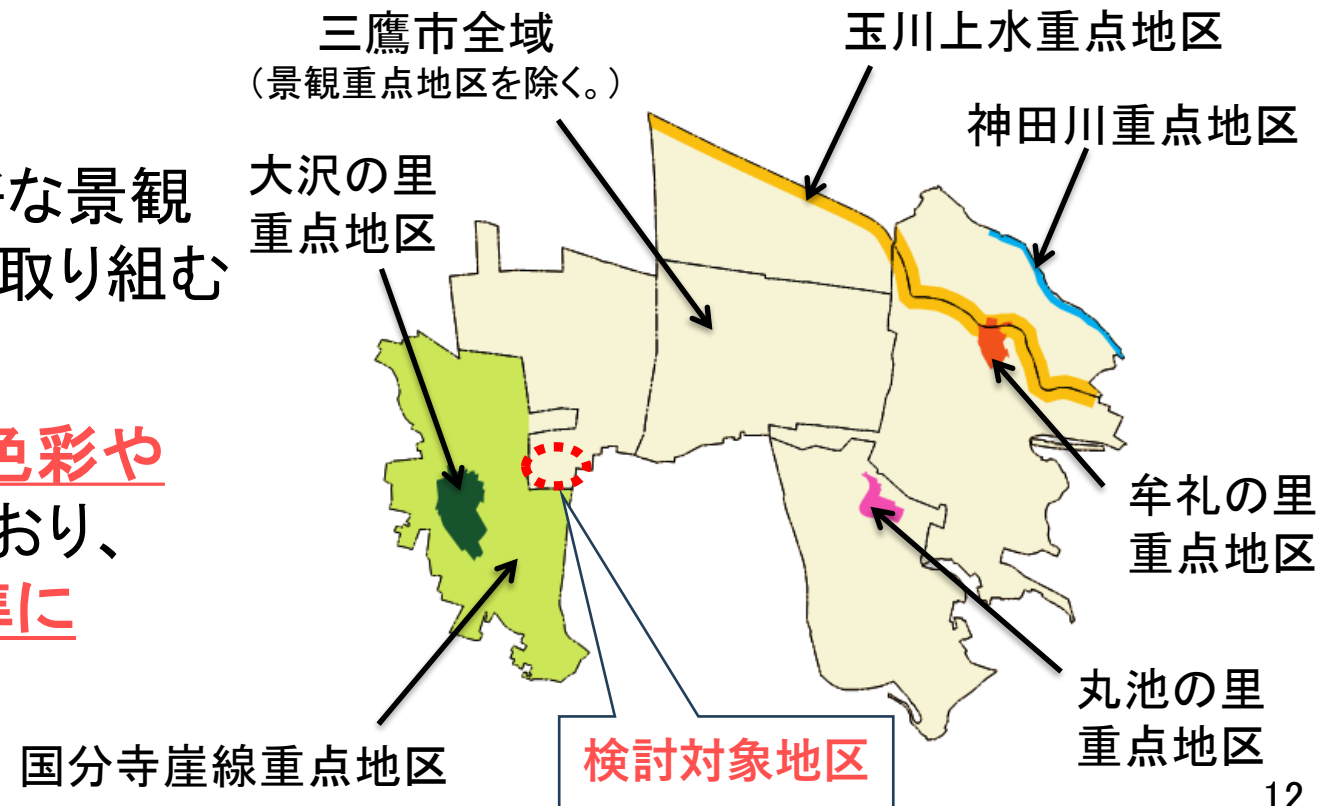
- 見やすく、メリハリをつけた
屋外広告物のデザイン

(3) 景観重点地区の指定に向けて

- 東八道路に接する敷地で一定規模以上の建築行為等を行う場合などに、法的な位置づけのもと、「**東八道路沿道における景観ガイドライン**」を踏まえた、緑やにぎわいを感じさせる景観の誘導を図っていくため、「**景観重点地区の指定**」を検討

※景観重点地区とは・・・

- ・三鷹市景観条例に基づき定める、良好な景観づくりを推進するうえで、特に重点的に取り組む必要がある地区
- ・地区ごとに、**届出対象行為(規模)と、色彩や意匠などの景観づくりの基準を定め**ており、届出対象に該当する場合は、その**基準に適合**するよう努める必要あり



(3) 景観重点地区の指定に向けて

【検討案】 届出対象行為及び規模

	三鷹市全域 (景観重点地区を除く。)	国分寺崖線重点地区 玉川上水重点地区 神田川重点地区	大沢の里重点地区 牟礼の里重点地区 丸池の里重点地区
対象行為	対象規模	対象規模	対象規模
建築物 (新築、増改築、外観を 変更する修繕・色彩の 変更等)	・高さ20m以上又は 延べ面積3,000㎡以上	・高さ10m以上又は 延べ面積500㎡以上	・すべて
工作物 (新設、増改築、外観を 変更する修繕・色彩の 変更等)	・高さ20m以上の工作物 ・高さ5m以上の擁壁 ・区域面積1,000㎡以上の墓園等	・高さ10m以上の工作物 ・高さ2m以上の擁壁 ・区域面積500㎡以上の墓園等	・高さ6m以上の煙突 ・高さ10m以上の鉄柱等 ・高さ4m以上の広告板等 ・高さ2m以上の擁壁 ・区域面積500㎡以上の墓園等 など
開発行為	・区域面積3,000㎡以上	・区域面積500㎡以上	・区域面積500㎡以上
土地の開墾、土石の採取等	・造成面積1,000㎡以上	・造成面積500㎡以上	・造成面積500㎡以上

● **小規模な建築物は届出対象外** (戸建て住宅など)

※国分寺崖線重点地区と合わせることも検討

(3) 景観重点地区の指定に向けて

【検討案】 景観づくりの基準

[建築物] 三鷹市全域(景観重点地区を除く。)

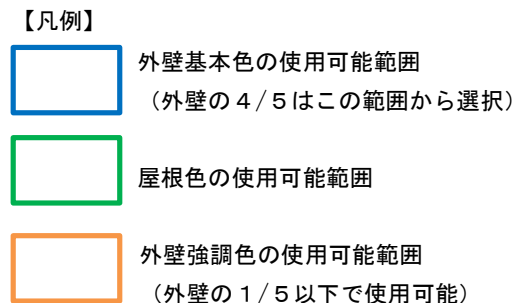
	景観づくりの基準 (一部抜粋)
配置	○ 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。 ○ 壁面等の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺のまち並みに配慮した配置とする。
高さ・規模	○ 周辺の主要な眺望点(道路、河川及び公園など)からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。
形態 ・意匠 ・色彩	○ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、周辺の緑やまち並みと調和を図る。 ○ 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 ○ 色彩は、別に定める色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。
公開空地 ・外構 ・緑化等	○ 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ○ 敷地内は、できる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。 ○ 外構計画は、敷地内のデザインのみをとらえるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺のまち並みと調和を図った色調や素材とする。

●ガイドラインを踏まえた基準の追加

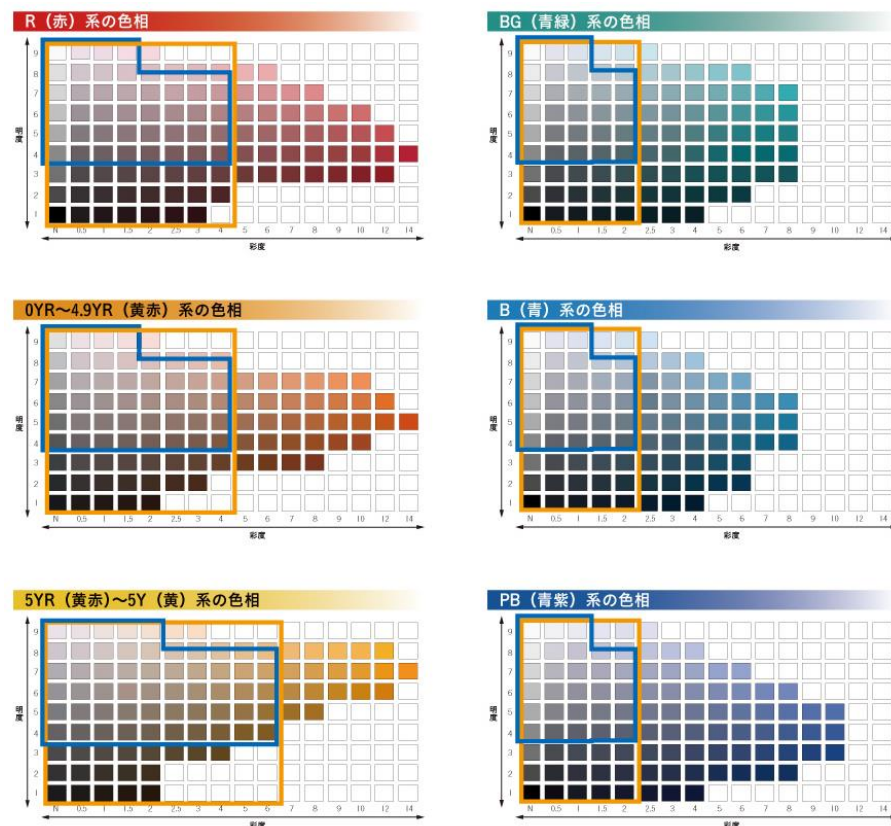
- 
- ・東八道路沿道における滞留施設等の設置も考慮した**緑化空間の確保**
 - ・緑化空間等と調和する**色彩基準**(国分寺崖線重点地区と同基準を想定)への適合
 - ・**屋外広告物**の周辺のまち並みや緑化空間との調和 など

(3) 景観重点地区の指定に向けて

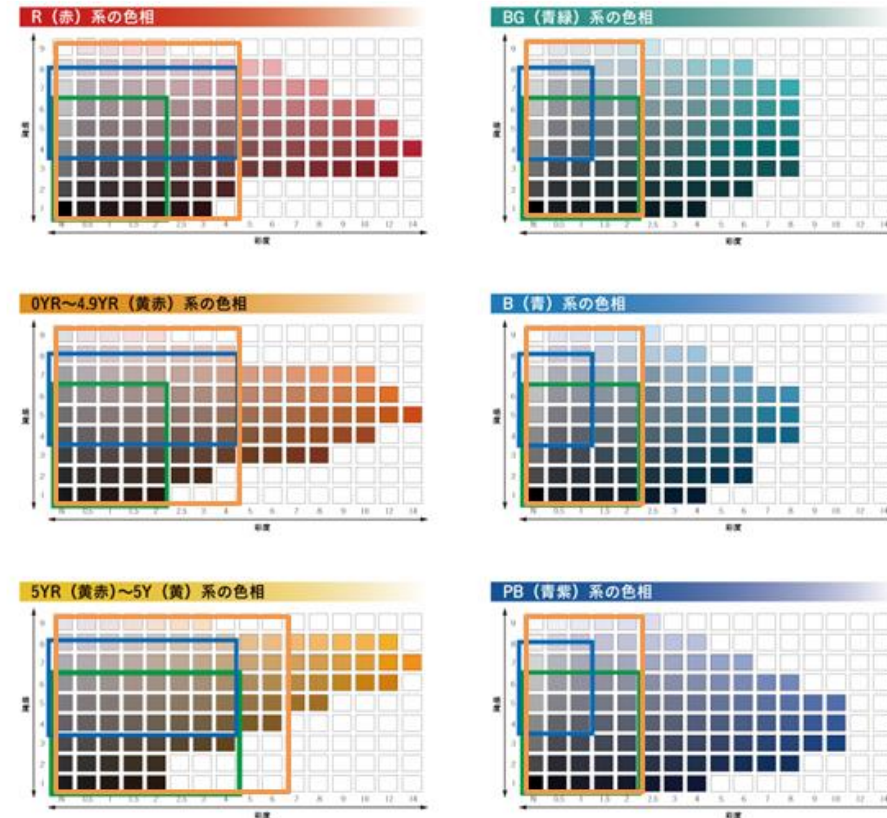
【検討案】 景観づくりの基準：色彩基準（一部抜粋）



■ 三鷹市全域(景観重点地区を除く。)



■ 国分寺崖線重点地区



● 外壁基本色の使用可能範囲(青線)が限定、屋根色の使用可能範囲(緑線)が追加

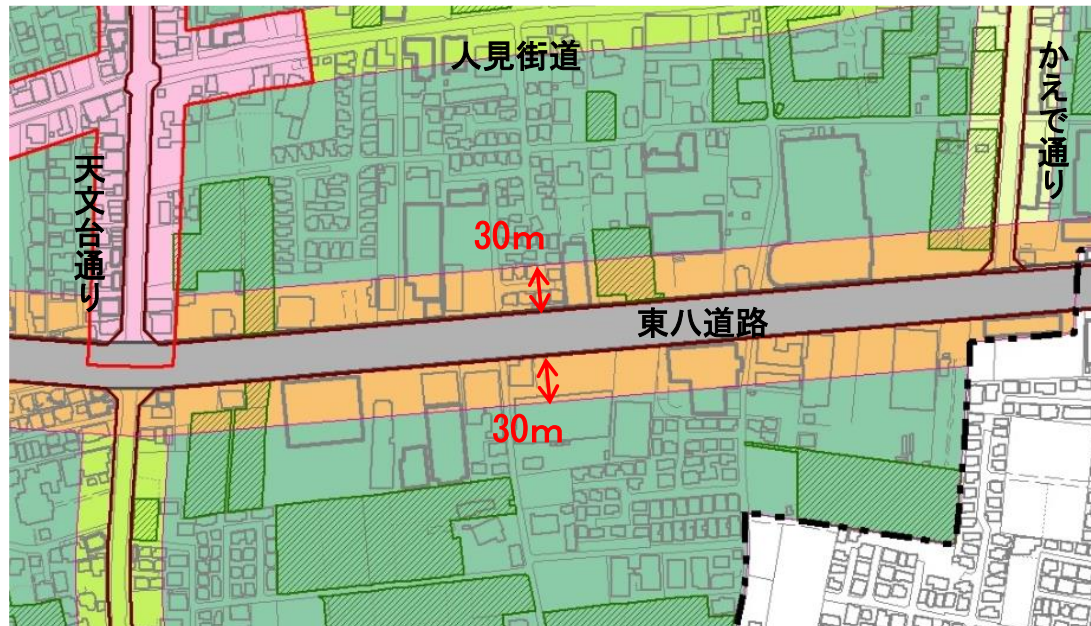
※ 景観重点地区における外壁強調色の基準は、三鷹市全域(景観重点地区を除く。)の届出対象規模に該当する場合のみ適用

（４）特別用途地区の指定に向けて

(4) 特別用途地区の指定に向けて

【東八道路沿道の土地利用の課題 ①】

- ・東八道路沿道は、南北に長い敷地が多い
 - ➡ **第一種低層住居専用地域が過半**となり、敷地の有効活用や幹線道路としてのポテンシャルを活かした土地利用が図りにくい



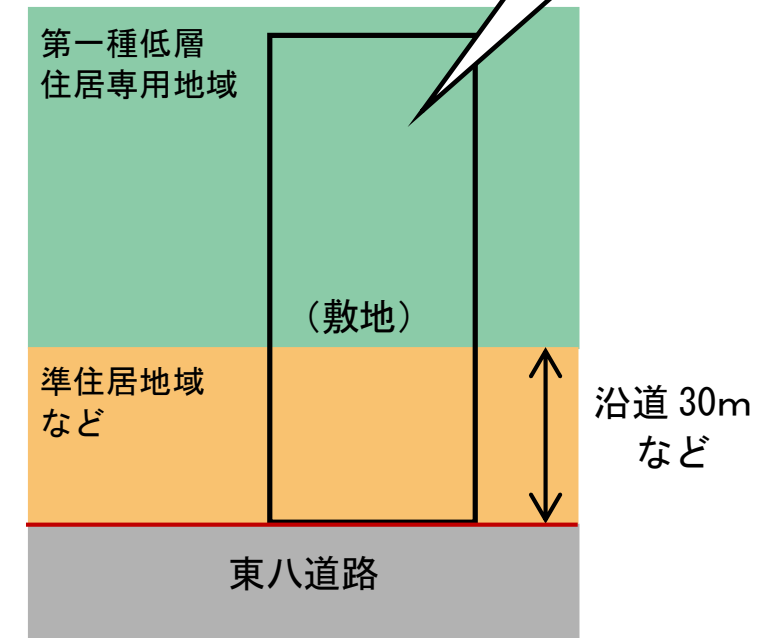
■用途地域

- 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
- 準住居地域
- 近隣商業地域

■その他の主な都市計画

- 特別用途地区 (特別商業活性化地区)
- 都市計画道路
- 生産緑地地区

敷地の過半が、第一種低層住居専用地域となるため、商業施設や自動車修理工場などは建築できない。



※用途地域により、建築できる建物用途が限定

※敷地が2つの用途地域にわたる場合は、敷地の面積の過半が属する用途地域の制限を受ける¹⁷

(4) 特別用途地区の指定に向けて

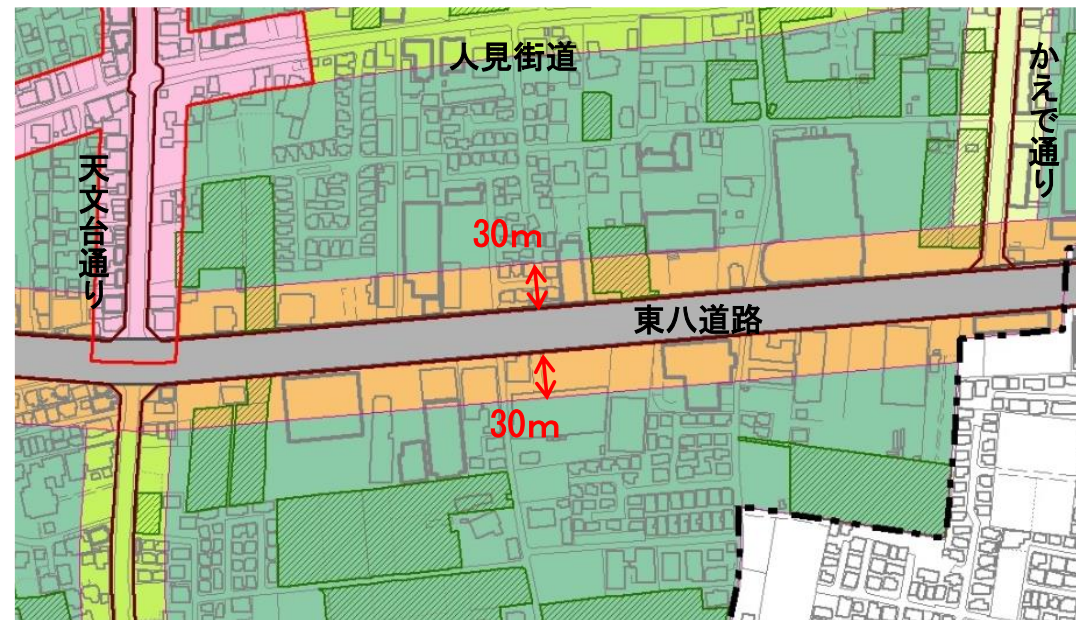
【東八道路沿道の土地利用の課題 ②】

- ・沿道の後背は、戸建て住宅が多く立地
➡沿道の土地利用の誘導とあわせて、
周辺の**住環境への配慮**が必要

■周辺環境への配慮事項

- 日照・採光・通風・圧迫感
- 延焼（防火）
- 騒音・振動
- 光害
- 交通安全・交通量 など

※高さ制限や日影規制、建蔽率・容積率等の建築物の形態のほか、騒音・振動等の規制基準は、用途地域と関連（**用途地域を変更するとこれらが緩和**）



表示	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高度地区	防火地域
	第一種低層 住居専用地域	40	80	(10m)・第一種 高度地区	指定なし
	第一種中高層 住居専用地域	60	200	25m第二種 高度地区	準防火地域
	第二種中高層 住居専用地域	60	200	25m第二種 高度地区	準防火地域
	準住居地域	60	200	25m第二種 高度地区	準防火地域
	近隣商業地域	80	200	25m第二種 高度地区	準防火地域

(4) 特別用途地区の指定に向けて

- 東八道路に接する敷地かつ**周辺環境への十分な配慮等を条件に、現在の用途地域では立地できない商業・工業等の建物用途の立地を可能にし、**地区にそぐわない建物用途の立地を規制するため、「**特別用途地区の指定**」を検討（周辺環境への影響を鑑み、建築物の形態の制限（高さ、建蔽率・容積率等）は緩和しない）

※特別用途地区とは・・・

- ・都市計画法に基づき定める、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等のために**用途地域の指定を補完する都市計画**
- ・目的により、**制限の強化又は緩和が可能**
- ・建築物の制限等は、条例で定め、実効性を担保（建築確認時に審査）

三鷹市の特別用途地区

【制限強化】

- ・特別商業活性化地区
- ・特別都市型産業等育成地区
- ・特別文教・研究地区

【制限緩和】

- ・特別住工共生地区

(4) 特別用途地区の指定に向けて

【検討案】 規制・緩和する建物用途

■ 用途地域内の建築物の用途制限(概要)

		第一種低層住居 専用地域	準住居地域	近隣商業地域
住宅、共同住宅		○	○	○
店舗等		×	○ (10,000㎡以下)	○
事務所等		×	○	○
ホテル、旅館		×	○	○
麻雀屋、パチンコ屋等		×	○ (10,000㎡以下)	○
倉庫業倉庫		×	○	○
工場	(危険性や環境を悪化させる おそれが非常に少ないもの)	×	○ (作業場面積50㎡以下)	○ (作業場面積150㎡以下)
	(危険性や環境を悪化させる おそれが少ないもの)	×	×	○ (作業場面積150㎡以下)
	(危険性や環境を悪化させる おそれがやや多いもの)	×	×	×
自動車修理工場		×	○ (作業場面積150㎡以下)	○ (作業場面積300㎡以下)



● 緩和する建物用途

- ・規模の大きい店舗
や事務所
- ・作業場面積等の
大きい工場や
自動車修理工場
- ・倉庫業倉庫 など

● 規制する建物用途

- ・ホテル、旅館
- ・麻雀屋、パチンコ屋
など

※建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

(4) 特別用途地区の指定に向けて

その他、三鷹市まちづくり
条例に基づく手続き遵守

【検討案】 周辺環境への配慮事項(建物用途を緩和する場合)

➤ 日照・採光・通風・圧迫感

➡ 建築物と隣地境界線等との
距離制限(壁面後退)

➤ 延焼(防火)

➡ 耐火建築物又は準耐火建築物
の義務付け

➤ 騒音・振動

➡ 外壁や開口部の防音・遮音構
造の義務付け(規制基準遵守※)

※騒音規制法や東京都環境確保条例など

➤ 光害

➡ 隣地境界における遮光壁等の
設置

➤ 交通安全・交通量

➡ 必要駐車場台数の確保、生活
道路への駐車場出入口禁止

➤ まちづくりへの寄与(景観)

➡ 東八道路沿道に幅5mの緑化
空間の確保(ガイドライン遵守)

(4) 特別用途地区の指定に向けて

【参考】 特別住工共生地区(第1種)

■緩和する建物用途

- ・事務所(一低では3,000m²以下)
 - ・設備工事業
 - ・食料品製造業
 - ・印刷・同関連産業
 - ・化学工業
 - ・精密機械器具製造業
 - ・自動車整備業
- など

■規制する建物用途

- ・麻雀屋、パチンコ屋
- ・店舗面積3,000m²を超える商業施設

■周辺環境への配慮事項

- ・壁面後退
- ・耐火建築物又は準耐火建築物
- ・外壁や開口部の防音・遮音構造
- ・三鷹市まちづくり条例の手続き遵守



(5) 質疑・意見交換

【参考】これまでの景観づくりの取り組みについて

時期	内容
平成16年 6 月	景観法制定
平成19年 4 月	東京都が景観行政団体となる
平成23年 3 月	三鷹風景百選の決定 応募数486点 応募者数182人 決定数111件
平成24年12月	三鷹市景観条例の制定
平成25年 2 月	東京都より、景観行政団体への移行を受ける
平成25年 3 月	三鷹市景観づくり計画2022の確定
〃	三鷹市景観づくりのガイドライン発行
令和 5 年 3 月	東八道路沿道における景観ガイドライン策定



【参考】景観づくりにより期待する効果

■東八道路沿道における景観ガイドライン(令和5年3月策定)より

- 緑をうまく活かしている建築物や、落ち着いた色彩にするなど、まち並みに配慮しつつ、屋外広告物等を含めて個性や工夫が感じられる建築物は、その**施設をより魅力的にし、企業や不動産としての価値を高めて**いきます。
- そして、魅力的な施設が増え、にぎわいと緑がつながっていくことで、**地域の価値が高まるとともに、地域住民・事業者等とともに、より良い景観づくりに対する共有の認識**が芽生え、波及し、**持続可能で魅力あるまちづくり**につながっていきます。

■三鷹市都市デザインアドバイザー(建築家:隈 研吾氏)からの助言

東八道路沿道のまちづくり

にぎわいの場の創出について

今までのようなロードサイドの雰囲気では、人は集まってこないだろう。郊外の道を歩く人が出てくるというのは、画期的なことになる。看板の色合いや、緑化の方法など、歩きたくなるデザインがどういうものなのかを考える必要がある。

小さなバスを走らせるという考えも、印象を変えるのに役立つと思う。

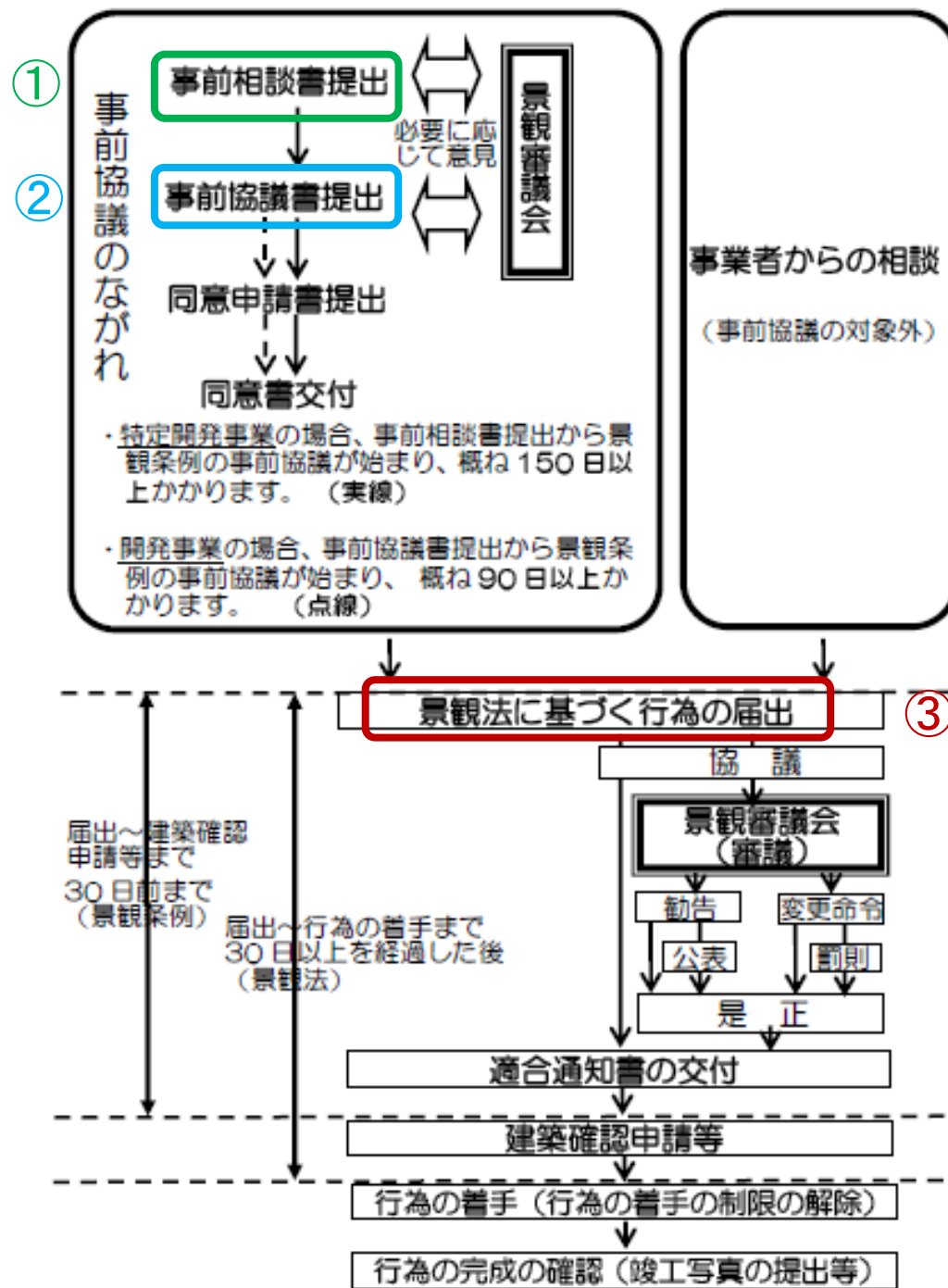
緑の連続空間の創出について

事業者や地権者に協力を求めながら、緑の連続空間を演出していくという中では、全体の将来像となる素敵な絵があって、その絵に参加することが誇りとなるようなまちを描く必要があると思う。

ルールのあるところに自分が参加できることを誇りに思うような社会が、これからのスタンダードになっていくだろう。

【参考】景観条例に基づく 事前協議制度

届出の種類	対象
①事前相談	特定開発事業(大規模事業)に限る
②事前協議	開発事業 及び 特定開発事業
③届出	景観法に基づく届出



【参考】景観届出必要書類

必要書類	事前相談		景観アドバイザー協議会 ・景観審議会・事前協議・届出		完了届
	建築物	開発行為	建築物	開発行為	
届出書	○	○	○	○	○
委任状	○	○	○	○	○
措置状況説明書	○	○	○	○	—
付近見取図	○	○	○	○	—
現況写真	○	○	○	○	○※4
配置図 (緑化計画含む。)	○	—	○	—	—
立面図	○	○※1	○	○※1	—
屋上又は 屋根の平面図	○	—	○	—	—
外構立面図	○※2	○※2	○※2	○※2	—
カラーモニタージュ写真	—	—	○	○※3	—
土地利用計画図	—	○	—	○	—
土地断面図	—	○	—	○	—
建築物又は工作物の概要	—	○	—	○	—

※1 擁壁や法面などの工作物がある場合提出、 ※2 外構等がある場合提出

※3 特に長大な擁壁や法面などの工作物がある場合提出

※4 引き出し線にてマンセル値を記載

書類一覧	縮尺	内容
届出書	—	・行為の場所や内容、外壁色彩のマンセル値、確認申請予定日、行為の期間等を記入 ・外壁色彩のマンセル値は、外壁だけでなく、外構を除いた使用しているすべての色彩のマンセル値を記入(使用している色彩が多い場合は、すべて備考に記入) ※景観法に基づく行為の届出は、建築確認申請等の30日前までに提出が必要
委任状	—	・届出者と来庁者が異なる場合必要(様式任意) ※届出は景観法、事前相談及び事前協議は三鷹市景観条例に基づく手続きのため、委任事項に注意
措置状況説明書	—	・当該行為における景観づくりの考え方(コンセプト等)や景観づくり計画で定める基準に対する措置状況(配慮事項)を記載 ※該当しない項目(基準)は、「該当なし」と記載(空欄不可)
付近見取図	1/2500 以上	・当該地の位置及び周辺の状況を表示 ・景観づくり計画に掲載しているまち並み資源図を参考に、当該地の周囲100m内の景観資源(風景百選、学校、公園、緑と水の回遊ルート等)を表示
現況写真	—	・当該地及び周辺の状況を示すカラー写真(複数) ・撮影位置、撮影方向を表示(配置図や付近見取図に含めて可) ※完了届の写真には、引き出し線にてマンセル値を記載
配置図 (緑化計画含む。)	1/100 以上	・当該地内における建築物や外構(門、塀、駐輪場、屋外設備等)、植栽等の位置を表示(緑化部は彩色) ・植栽については、樹種や樹高、葉張り、本数等を記載
立面図	1/50 以上	・すべての側面について、外壁や屋根等をすべて彩色し、マンセル値を記載(サッシや手摺、室外機、屋上設備等も含む。透明のガラスは除く。) ・基本色以外の色を使用する場合「各面ごとに使用する面積」と「見付面積に対する割合」を記載
屋上又は 屋根の平面図	1/100 以上	・屋根等を彩色し、マンセル値を記載 ・屋上設備(キューピクル、高架水槽、屋外空調機)やフェンス等を表示
外構立面図	1/50 以上	・すべての側面について、外構(門、塀、駐輪場、屋外設備等)及び植栽等を記載し彩色(透過させない。) ・外構(門、塀、駐輪場、屋外設備等)について、マンセル値及び高さを記載
カラーモニタージュ写真	—	・当該地及び周辺の状況を示す写真に、外構(門、塀、駐輪場、屋外設備等)及び植栽等を含む、彩色した完成予想図(パース)等を貼り合わせたもの
土地利用計画図	1/100 以上	・造成区画割等を表示 ・事業完了後の計画等がある場合は、建築物や植栽等も表示
土地断面図	1/50 以上	・施行前後の土地の状況(高低差等)を対比できるもの(周辺道路のレベルも含む)
建築物又は工作物の概要	—	・計画している建築物・工作物等の概要 ※事業完了後の計画等がない場合は、同種の建築物のパンフレット等でも可

【参考】三鷹市まちづくり条例における 開発事業・特定開発事業

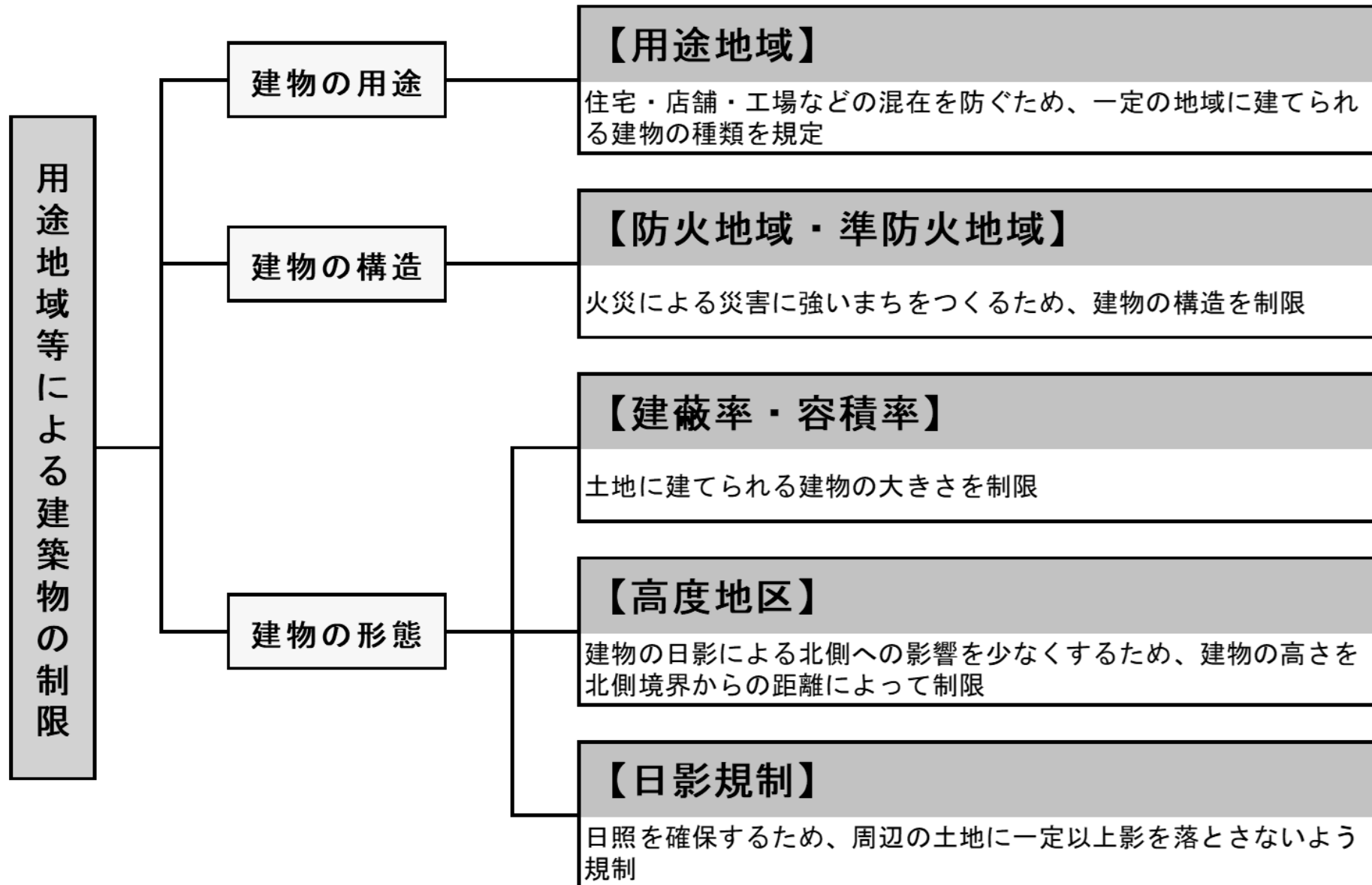
○開発事業

- ・500㎡以上の開発行為(都市計画法による区画形質の変更)
- ・高さ10m超の建築物(一低層、二低層及び田園住居の地域では軒高7m超又は地上3階以上)(自己居住用を除く)
- ・15戸以上の共同住宅又は長屋
- ・宅地造成工事規制区域内での500㎡以上の宅地造成
- ・商業施設(小売店、飲食店、興行場その他)の新增設で店舗面積が500㎡以上のもの
- ・産業廃棄物処理施設、工場、指定作業場の新增設で作業場面積が500㎡以上のもの
- ・特に市長が必要と認めるもの

○特定開発事業

- ・3,000㎡以上の開発行為(都市計画法による区画形質の変更)
- ・敷地面積が5,000㎡以上の建築物
- ・延べ面積が10,000㎡以上の建築物
- ・高さ31m超の建築物
- ・第1種高度地区から10m以内における高さ20m超の建築物
- ・午後11時から午前6時までの間に営業を行う店舗面積500㎡以上の商業施設
- ・店舗面積1,000㎡超の商業施設
- ・産業廃棄物処理施設、工場、指定作業場の新增設で、作業場面積が1,000㎡以上のもの
- ・特に市長が必要と認めるもの

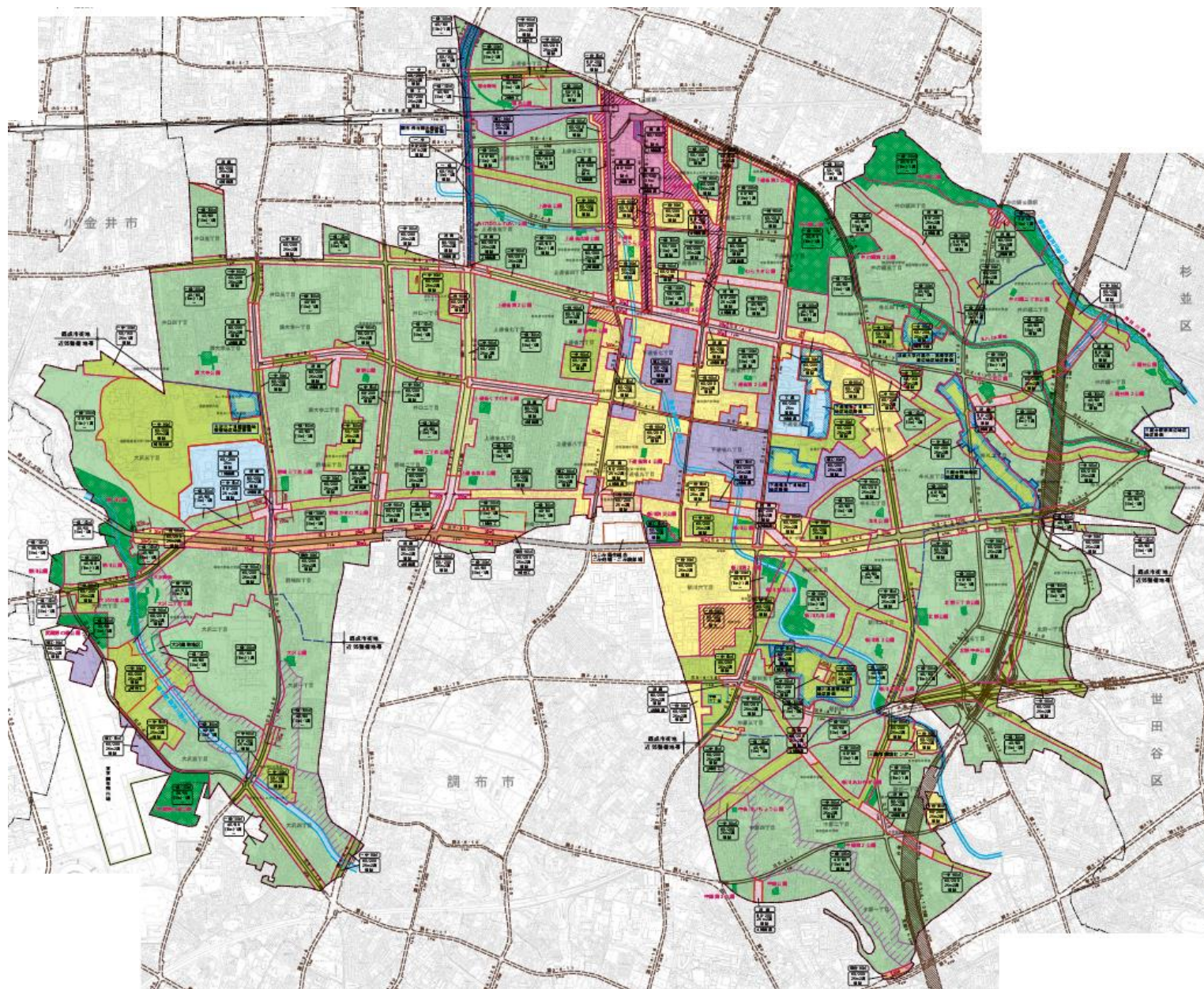
【参考】用途地域等による建築物の制限



【参考】用途地域等の指定状況

用途地域・日影規制等

用途地域等						日影規制									
表示	用途 地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最低敷地 (㎡) (※)	(高さの 最高限度) ・ 高度地区	防火 地域	日影が 規制される建築物	規制値 種別	規制される日影時間						
									規制される範囲 (敷地境界からの 水平距離)		測定 水平面				
									5mを超え 10m以内	10mを 超える範囲					
	第一種 低層住居 専用地域	30	50	100	(10m) ・ 第1種	指定 なし	軒高が 7mを 超える 建築物 又は 地上3階 以上の 建築物	(一)	3時間 以上	2時間 以上	1.5m				
			60												
		40	80									100	(二)	4時間 以上	2.5時間 以上
			50												
	第一種 中高層 住居専用 地 域	50	100	100	25m 第2種 25m 第1種	準防火 地域	(一)	3時間 以上	2時間 以上	4m					
			150												
		60	200								90	25m 第2種	指定 なし		
			90											指定 なし	
	第二種 中高層 住居専用 地 域	60	200	90	25m 第2種	準防火 地域	(一)	3時間 以上	2時間 以上	4m					
	第一種 住居地域	60	200	90	25m 第2種	準防火 地域	高さ 10mを 超える 建築物	(一)	4時間 以上		2.5時間 以上				
			300		25m 第3種	防火 地域		(二)	5時間 以上		3時間 以上				
					35m 第3種										
	第二種 住居地域	60	200	90	25m 第2種	準防火 地域	(一)	4時間 以上	2.5時間 以上						
	準住居 地 域	60	200	90	25m 第2種	準防火 地域	(一)	4時間 以上	2.5時間 以上						
	近隣商業 地 域	80	200	指定 なし	25m 第2種	準防火 地域	(一)	4時間 以上	2.5時間 以上	4m					
			300		25m 第3種						(二)	5時間 以上	3時間 以上		
					35m 第3種										
	準工業 地 域	60	200	90	25m 第2種	準防火 地域	(一)	4時間 以上	2.5時間 以上						
	商業地域	80	500	指定 なし	35m	防火 地域	規制対象外（ただし、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。）								
			600		指定 なし										
	工業地域	60	200	指定 なし	25m	準防火 地域	規制対象外（ただし、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。）								



【参考】用途地域

	種類	地域の目的と制限内容
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域。小規模な店舗や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。
	第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられる。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられる。
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所など必要な利便施設が建てられる。
	第一種住居地域	住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。
	第二種住居地域	主に、住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。
	準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。
	田園住居地域	農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられる。

	種類	地域の目的と制限内容
商業系	近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる。
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。
工業系	準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。
	工業地域	どんな工場でも建てられる地域。住宅や店舗は建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない。
	工業専用地域	工場のための地域。どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられない。

※三鷹市では、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、工業専用地域の指定なし

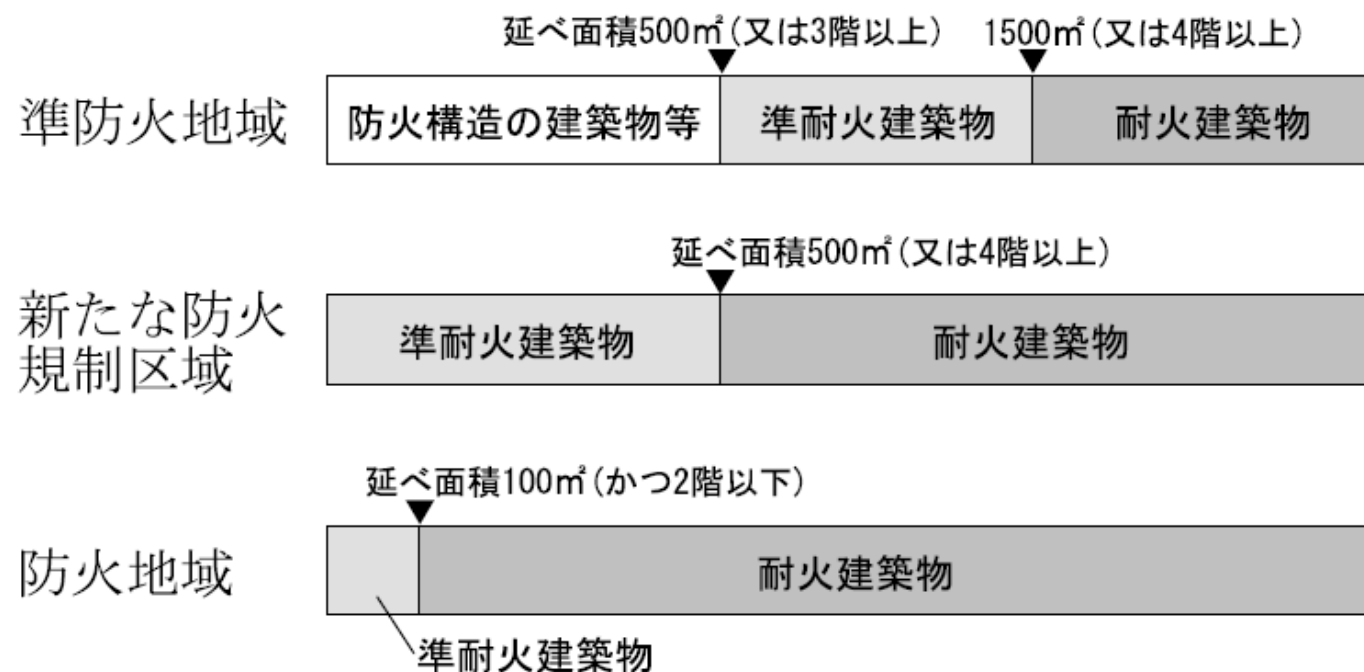
【参考】用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限（概要）		第一種低層住居専用地域	第二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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○：建ててよいもの　×：建てられないもの ①、②、③、④、▲、■：面積、階数などの制限あり 注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲：3,000㎡以下
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲：客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲：個室付浴場等を除く
・公共施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校、病院等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	図書館、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下、②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

【参考】特別用途地区

	名称	区分	用途地域	容積率	主な内容
規制型	特別商業 活性化地区	第1種	商業地域	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づける。
		第2種	近隣商業地域の一部	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づける。
		第3種			
		第4種	近隣商業地域の一部	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づける。
	特別都市型 産業等育成地区	第1種	工業地域	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づける。
		第2種	準工業地域の一部	200%	
	特別文教・ 研究地区	—	第一種中高層住居専用地域の一部	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づける。
緩和型	特別住工 共生地区	第1種 (野崎一丁目の一部)	第一種低層住居専用地域の一部	80%	地場産業の保護や都市型産業の育成等のため、 これらに関する建物用途の制限を緩和する。 (ただし、構造制限等あり)
			準住居地域の一部	200%	
		第2種 (上連雀一丁目の一部)	第一種低層住居専用地域の一部	80%	
			第一種中高層住居専用地域の一部	200%	
		第3種 (中原三丁目の一部)	第二種中高層住居専用地域の一部	200%	
		第4種 (大沢六丁目の一部)	第一種中高層住居専用地域の一部	200%	

【参考】 防火地域・準防火地域



防火構造の建築物	例) : 木造の外壁にモルタルを塗ったもの。
準耐火建築物	例) : 木造建築物の柱や壁などを防火性の材料で覆い、一定の時間以上、火災に耐えられる構造にしたもの。 また、鉄骨造の建築物では、柱や壁などを燃えない材料で造ったもの。
耐火建築物	例) : 鉄筋コンクリート造。

【参考】建蔽率・容積率

建ぺい率とは

建ぺい率は、建築面積の敷地面積に対する割合です。

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

※右図の場合、

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{b}{A} \times 100$$

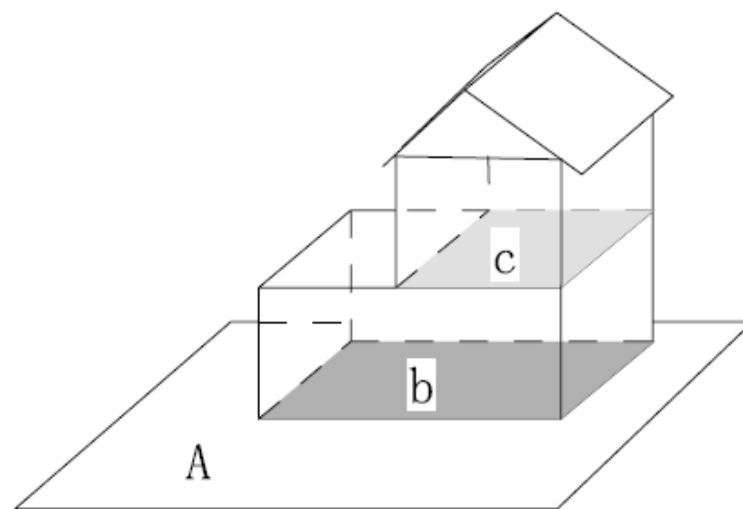
容積率とは

容積率は、各階の床面積の合計(延床面積)の敷地面積に対する割合です。

$$\text{容 積 率}(\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

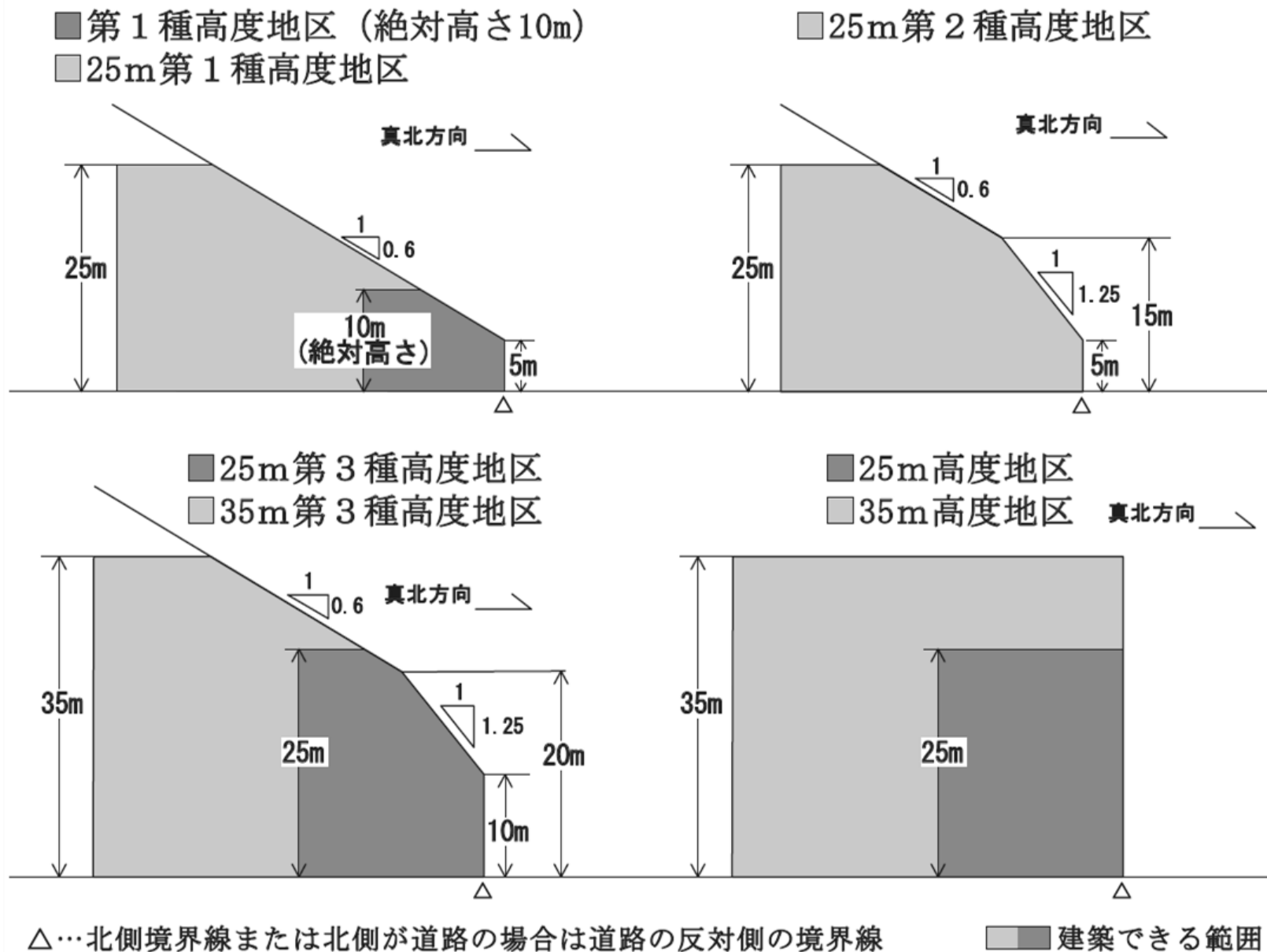
※右図の場合、

$$\text{容 積 率}(\%) = \frac{b+c}{A} \times 100$$



A=敷地面積 (m²)
b=1階床面積 (m²)
c=2階床面積 (m²)

【参考】高度地区



【参考】日影規制

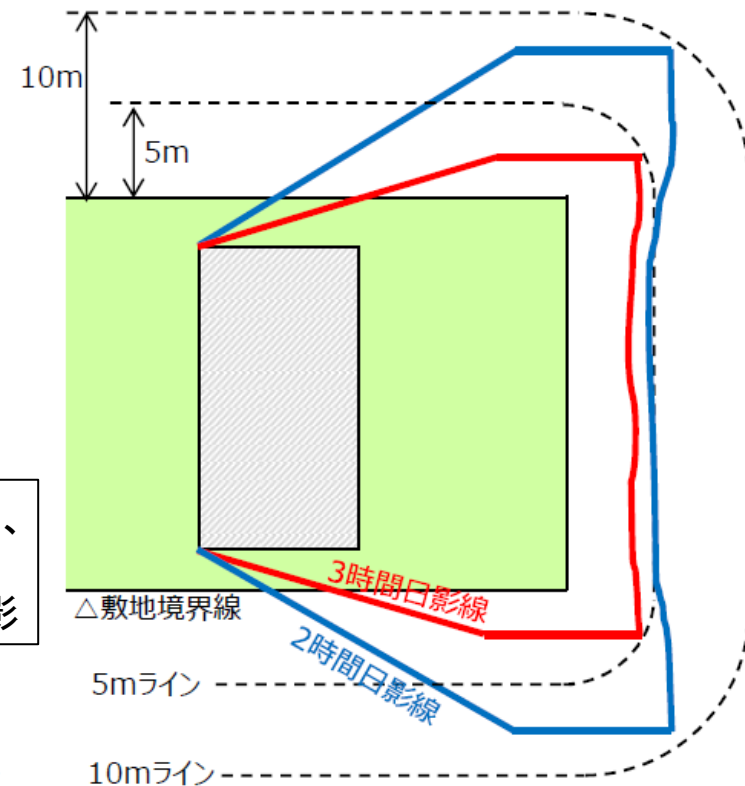
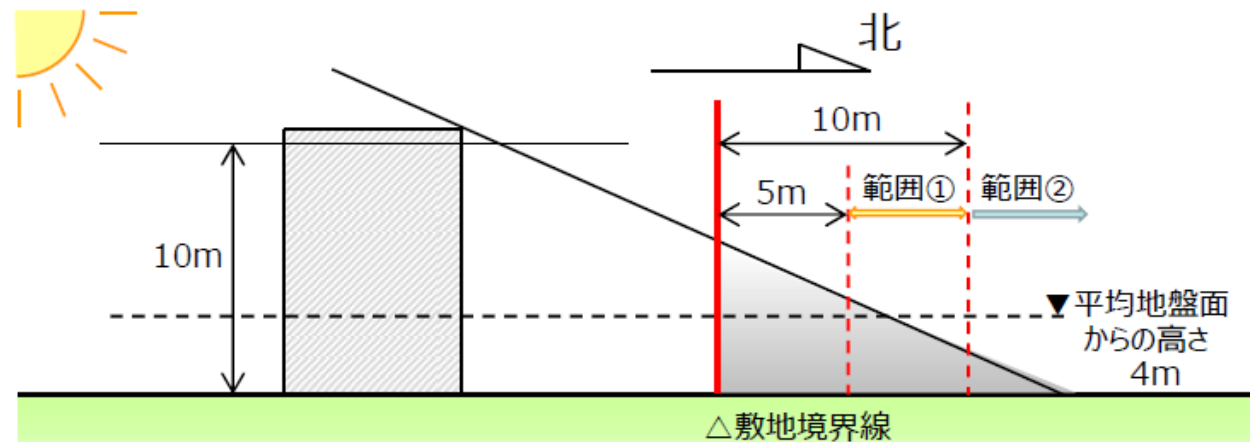
●一定規模以上の建築物を建てる際に、周辺の敷地に落とす影に対する規制

※東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例
(三鷹市では、用途地域、容積率、高度地区の指定状況に応じて、規制内容が決定)

用途地域	容積率 (%)	高度地区	日影規制			
			日影が 規制される 建築物	規制される日影時間		測定 水平面 (m)
				5mを 超え 10m 以内の 範囲	10mを 超える 範囲	
第一種 低層住居 専用地域	80	第一種 (10m)	軒高が7mを 超える又は 地上3階以上	3時間 以上	2時間 以上	1.5
第一種 中高層住居 専用地域	200	25m 第二種	高さ10mを 超える	3時間 以上	2時間 以上	4
第二種 中高層住居 専用地域	200	25m 第二種	高さ10mを 超える	3時間 以上	2時間 以上	4
準住居 地域	200	25m 第二種	高さ10mを 超える	4時間 以上	2.5時間 以上	4
近隣商業 地域	200	25m 第二種	高さ10mを 超える	4時間 以上	2.5時間 以上	4

例) 第一種中高層住居専用地域、
測定水平面からの高さ4mに
おける2時間日影・3時間日影

<日影規制の適用イメージ>



【参考】騒音・振動の規制基準

■工場事業場騒音（騒音規制法の特定期間等にかかる規制基準） ■近隣騒音（環境確保条例の日常生活に適用する規制基準）

区域の区分		敷地の境界における音量(dB)					
		時間の区分					
	あてはめ地域	6時	8時	19時	23時	6時	
第1種区域	第1・2種低層住居専用地域 AA 地域		40	45	40	40	
第2種区域	第1・2種中高層住居専用地域 第1・2種住居地域 準住居地域 * 第1特別地域		45	50	45 20 時	45	
第3種区域	近隣商業地域・商業地域 準工業地域 * 第2特別地域		55	60	55	50	
第4種区域	工業地域		60	70	60	55	
第2種、第3種及び第4種区域内の学校(含む幼稚園)、保育所、病院、診療所(有床)、図書館、特別養護老人ホーム及び幼保連携型認定こども園の敷地の周囲おおむね 50m の区域内(第1 特別地域及び第2特別地域を除く)における当該基準は、上欄の定める値から5デシベルを減じた値とする。							

■工場事業場振動（振動規制法の特定期間等にかかる規制基準）

区域の区分		敷地の境界における振動(dB)			
		時間の区分			
	あてはめ地域	8時	19時	8時	
第1種区域	第1・2種低層住居専用地域	60	55		
	第1・2種中高層住居専用地域				
	第1・2種住居地域		20時		
第2種区域	準住居地域				
	近隣商業地域・商業地域	65	60		
準工業地域					
	工業地域				
学校、保健所、病院、診療所(有床)、図書館、特別養護老人ホーム及び幼保連携型認定こども園の敷地の周囲おおむね 50m の区域内における規制基準は、当該各欄に定める値から5デシベルを減じた値とする。					

区域の区分		敷地の境界における音量(dB)				
		時間の区分				
	あてはめ地域	6時	8時	19時	23時	6時
第1種区域	第1・2種低層住居専用地域		40	45	40	40
第2種区域	第1・2種中高層住居専用地域		45	50	45	45
	第1・2種住居地域 準住居地域					
第3種区域	近隣商業地域・商業地域 準工業地域・工業地域		55	60	55	50
第4種区域	商業地域であって知事が指定する地域		60	70	60	55
1 第2種、第3種又は第4種区域内の学校、保育所、病院、診療所、図書館、老人ホーム及び認定こども園の敷地の周囲おおむね 50m の区域内における当該基準は、上欄の定める値から5デシベルを減じた値とする。						
2 保育所その他の規則で定める場所において、子供及び子供と共にいる保育者並びにそれらの者と共に遊び、保育等の活動に参加する者が発する次に掲げる音については、この規制基準は、適用しない。						
(1) 声						
(2) 足音、拍手の音その他の動作に伴う音						
(3) 玩具、遊具、スポーツ用具その他のこれらに類するものの使用に伴う音						
(4) 音響機器等の使用に伴う音						

※環境確保条例の工場・指定作業場にかかる規制基準は、騒音規制法・振動規制法の特定期間等にかかる規制基準と同様