

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 [第2回]

令和6年8月29日（木）、8月31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

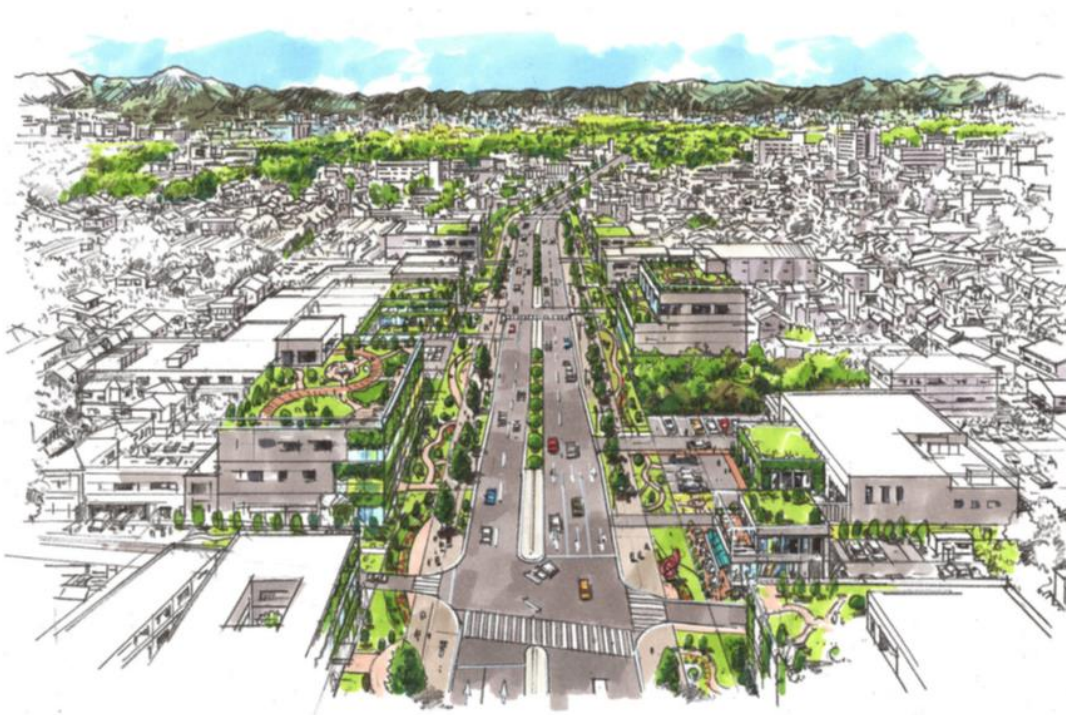
- (1) 東八道路沿道のまちづくりについて
- (2) 景観重点地区の指定（検討案）
- (3) 特別用途地区の指定（検討案）
- (4) 今後のスケジュール
- (5) 質疑・意見交換

(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

➡ ①景観重点地区の指定、②特別用途地区の指定



東八道路沿道イメージ

道路

緑化空間

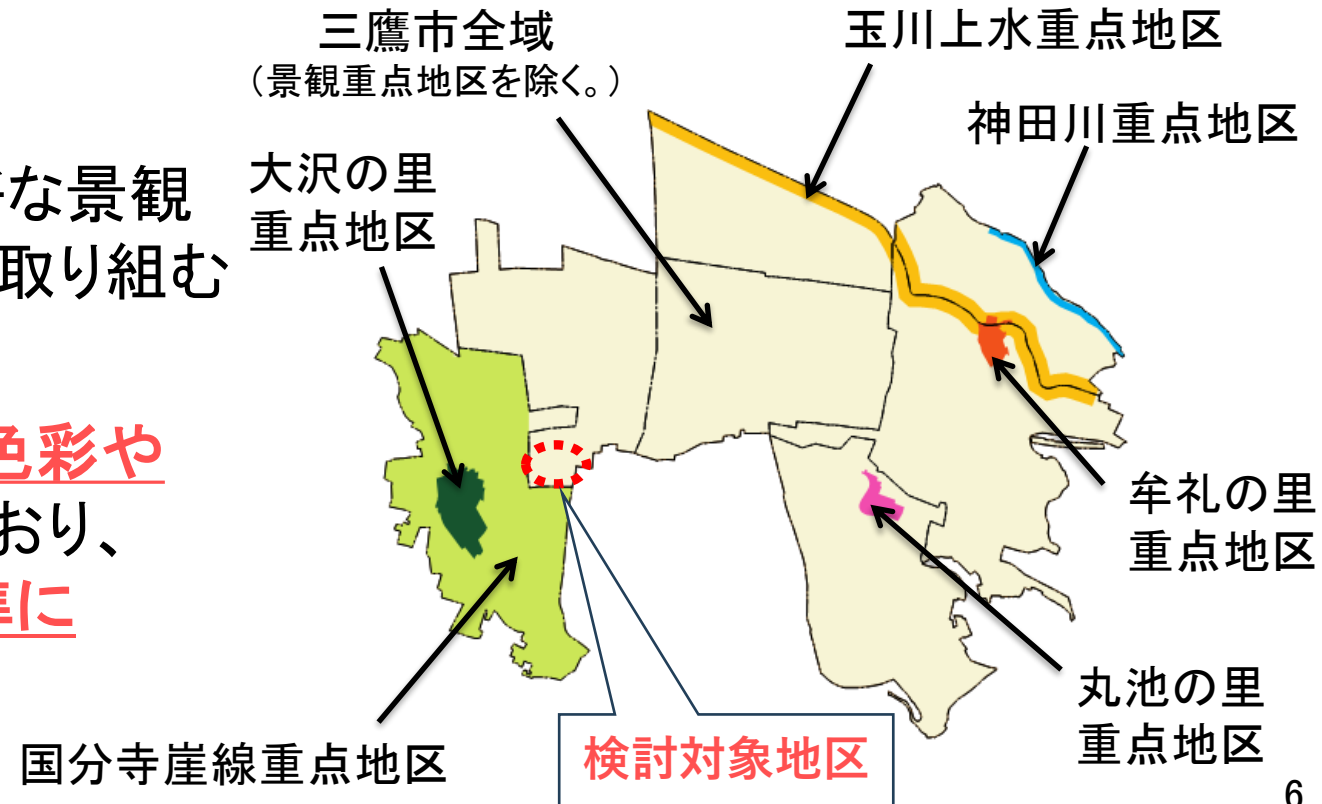
（２）景観重点地区の指定（検討案）

(2) 景観重点地区の指定（検討案）

- 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・・・

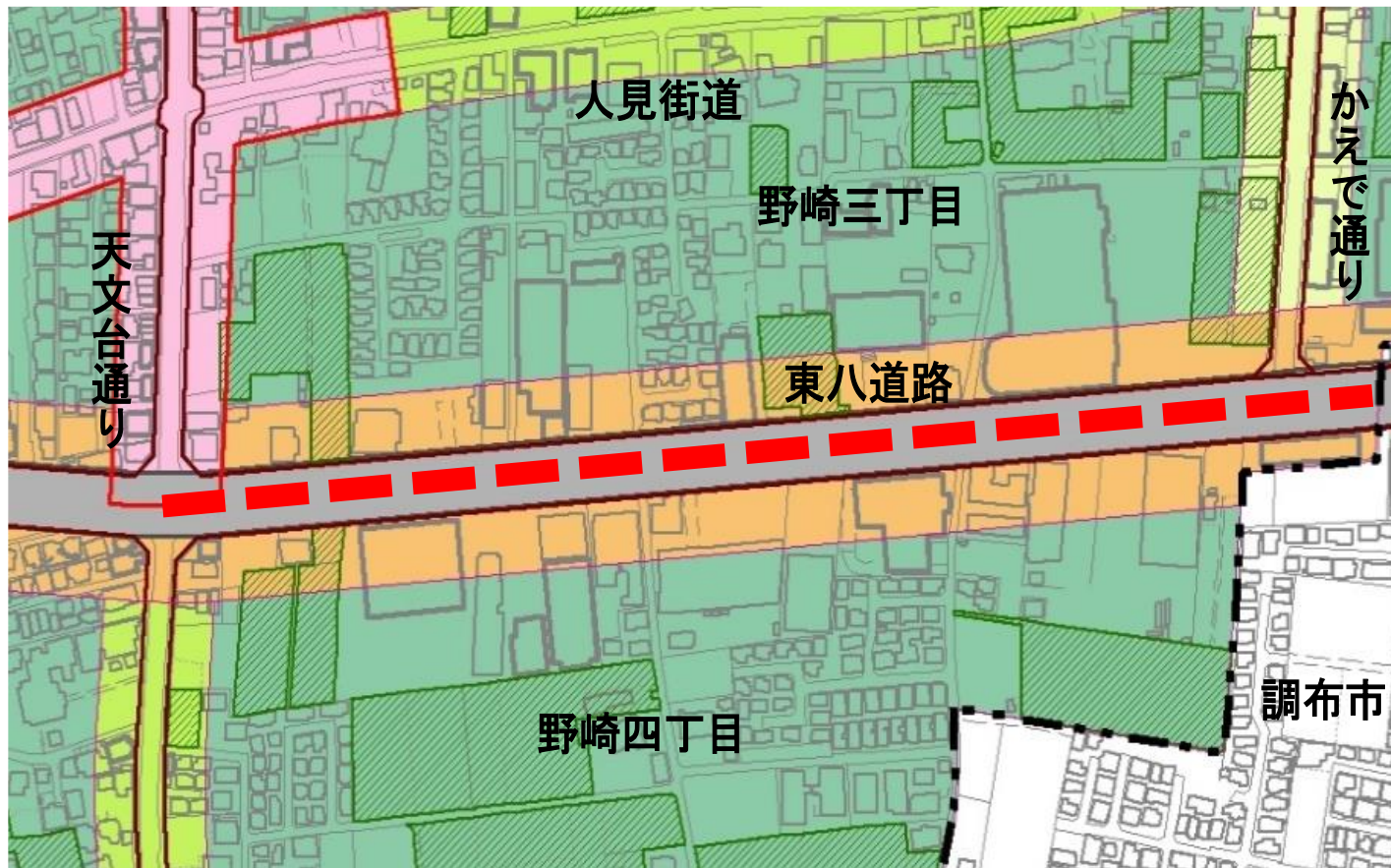
- ・三鷹市景観条例に基づき定める、良好な景観づくりを推進するうえで、特に重点的に取り組む必要がある地区
- ・地区ごとに、**届出対象行為(規模)と、色彩や意匠などの景観づくりの基準を定め**ており、届出対象に該当する場合は、その**基準に適合**するよう努める必要あり



(2) 景観重点地区の指定（検討案）

指定区域

- ・赤点線の範囲で、東八道路に接している敷地



- 景観重点地区 届出対象区域
(東八道路に接している敷地)
- 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

(2) 景観重点地区の指定（検討案）

届出対象行為と規模

- ・「国分寺崖線重点地区」とあわせるほか、幹線道路沿道に多くある、駐車場等で敷地面積が大きく規模の小さな店舗等の状況も鑑み、以下を届出対象に設定

	届出対象行為	規模	【参考】三鷹市全域
建築物	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	・ 高さ10m以上 ・ 延べ面積500㎡以上 ・ 敷地面積1,000㎡以上 ・ 商業施設（小売店、飲食店、興行場その他）で店舗面積200㎡以上 ※2	・ 高さ20m以上 ・ 延べ面積3,000㎡以上
工作物	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	・ 高さ10m以上の工作物 ※1 ・ 高さ2m以上の擁壁 ・ 河川等を横断する橋梁等 ・ 区域面積500㎡以上の墓園等	・ 高さ20m以上の工作物 ※1 ・ 高さ5m以上の擁壁 ・ 河川等を横断する橋梁等 ・ 区域面積1,000㎡以上の墓園等
開発行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	・ 区域面積3,000㎡以上	・ 区域面積3,000㎡以上
その他	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更及び屋外における土石、廃棄物、再生資源及びその他の物件の堆積	・ 造成面積500㎡以上	・ 造成面積1,000㎡以上

※1: 煙突、鉄柱、広告塔・広告板など ※2: 商業施設は、三鷹市まちづくり条例施行規則第17条第1項から第4項の定義による

(2) 景観重点地区の指定（検討案）

景観づくりの基準（建築物 ①）

- ・「三鷹市全域（景観重点地区を除く。）」の基準に加え、「東八道路沿道における景観ガイドライン」の内容も踏まえて、基準を設定

※赤字は、「東八道路沿道における景観ガイドライン」を踏まえて加えている要素

	景観づくりの基準
建築物	(配置) □周辺が既存の樹林等の場合は、連続したオープンスペースを設け、緑の連続性に配慮する。 □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。 □敷地内や周辺に残すべき自然などがある場合は、これらを生かした建築物の配置とする。 □周辺が農地の場合、通風や日照など、営農環境に配慮した配置を工夫する。 □周辺の住宅地に配慮した緩衝緑地やオープンスペースを確保する。
	(高さ・規模) □東八道路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) □色彩は、別表1に定める色彩基準に適合するとともに、周辺のまち並みや創出する緑化空間と調和する落ち着いたものとする。 □創出する緑化空間との調和や暑熱対策、にぎわいの演出を考慮した建築物等の意匠とする。 □外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 □屋根・屋上等に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど、周囲からの見え方に配慮する。 □建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。

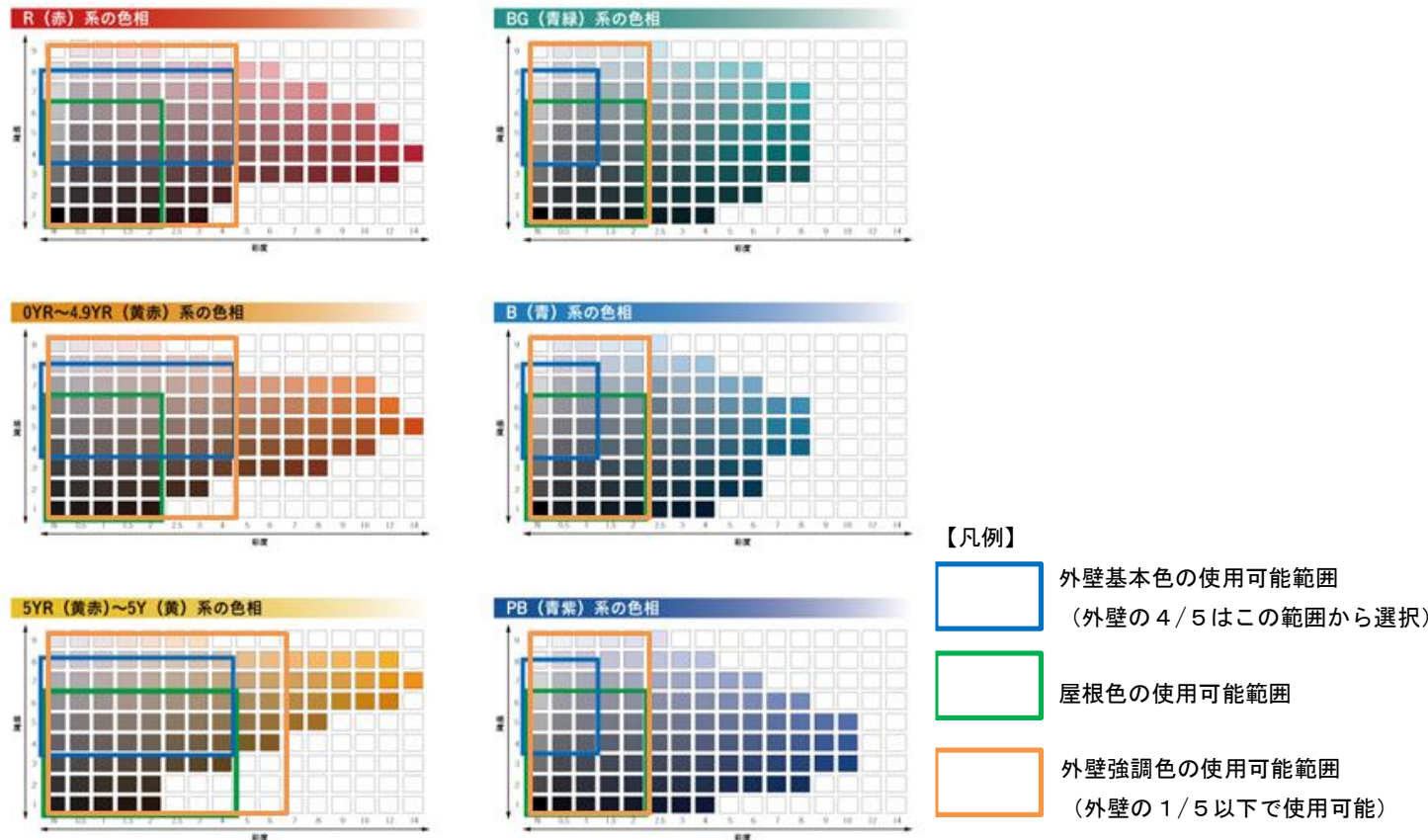


(2) 景観重点地区の指定（検討案）

【別表1】 色彩基準（一部抜粋）

・「国分寺崖線重点地区」と同じ基準

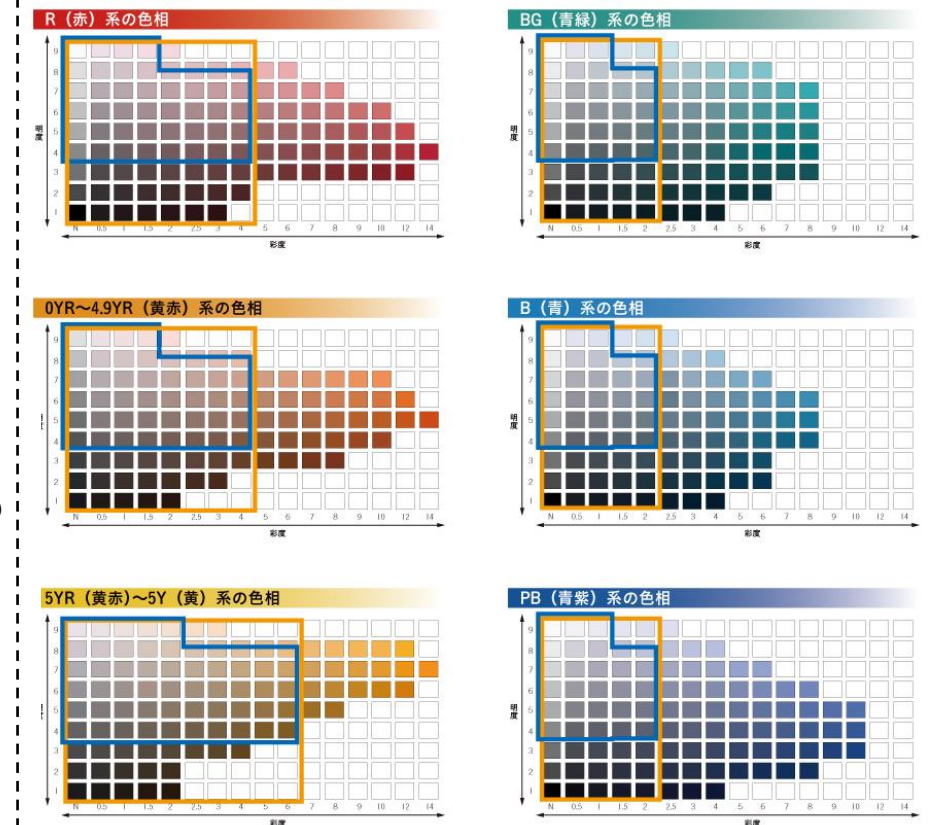
➡外壁基本色の使用可能範囲（青線）が限定、
屋根色の使用可能範囲（緑線）が追加



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

※色彩基準の詳細については、
別紙を参照してください。

【参考】三鷹市全域



(2) 景観重点地区の指定（検討案）

景観づくりの基準（建築物 ②）

	景観づくりの基準
建築物	(公開空地・外構・緑化等) □緑化にあたっては、地域の植生に調和した樹種の選定をするとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 □塀や柵は、できる限り生け垣等とする。特に、農地においては、境界の緑化を図り、緑を感じさせる外構とする。 □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、周辺のまち並みや整備する緑化空間と調和を図った色調や素材とする。 □擁壁は、植栽可能な法面としたり、石積みや緑化ブロックなどの自然的材料の使用やコンクリート面に化粧目地を施すなど、壁面に柔らかな味を出すように工夫する。 □駐車場は、配置の工夫や周囲の植栽等での修景により、まち並みの中で目立たない工夫に努める。 □駐輪場は、植栽等で修景するなど、まち並みに配慮した工夫に努める。 □ごみ置き場は、建物の一部に組み込むか、建物と一体的なデザインにするなど、まち並みの中で目立たないように工夫する。
	□東八道路沿道における周辺との連続性・回遊性に配慮した幅5m程度の緑化空間を整備する。(小規模敷地等で整備困難な場合は可能な限りの緑化空間や接道部緑化を行う。)
	□東八道路沿道からの見え方に配慮した積極的な壁面緑化・屋上緑化を行う。
	□緑化空間は視認性に配慮した地被植物と低木等による緑化を行う。
	□緑化空間内における歩行空間等を整備する。
	□ベンチ等回遊性や滞留性の向上のための施設を設置する。
	□にぎわい創出に活用できるスペースの確保や飲食店等のテラス席を設置する。
	□東八道路以外の道路の沿道を緑化する。特に、緑化空間につながる南北道路沿道の積極的な緑化を行う。
	□東八道路以外の道路の沿道における道路空間にゆとりを与える歩道状空地を確保する。特に南北道路沿道で確保することを検討する。
	□周辺のまちづくりに配慮した、後背の住宅地から東八道路に通じ抜けできる歩行空間等の設置を検討する。(大規模敷地・開発行為等)
	□周辺環境に応じた夜間景観の形成に向けた照明等を検討する。



(2) 景観重点地区の指定（検討案）

景観づくりの基準（建築物 ③）

	景観づくりの基準
建築物	（屋外広告物の意匠・色彩等） □視認性や連続性、歩行者の安全性に配慮した屋外広告物（地上広告）の位置・大きさとする。 □屋外広告物における色数の抑制と配色を工夫する。 □切り文字や箱文字を活用し、見やすく、メリハリをつけた屋外広告物のデザインとする。 □自家用広告物以外の広告は設置しない。



※「建築物」以外の「工作物」、「開発行為」、「その他」に関する景観づくりの基準については、別紙を参照してください。

三鷹市景観条例に基づく届出

- ・建築確認申請等の30日前までに三鷹市に届出
- ・届出対象のうち、三鷹市まちづくり条例の開発事業・特定開発事業に該当する場合は、届出の前に、事前協議・事前相談が必要

※届出に関する詳細については、P27～29を参照してください。

（３）特別用途地区の指定（検討案）

(3) 特別用途地区の指定（検討案）

- 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）

※建物用途の緩和を伴う特別用途地区（条例）は、**国土交通大臣の承認**が必要

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

(3) 特別用途地区の指定（検討案）

【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3,000㎡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3,000㎡を超える商業施設

■周辺環境への配慮事項

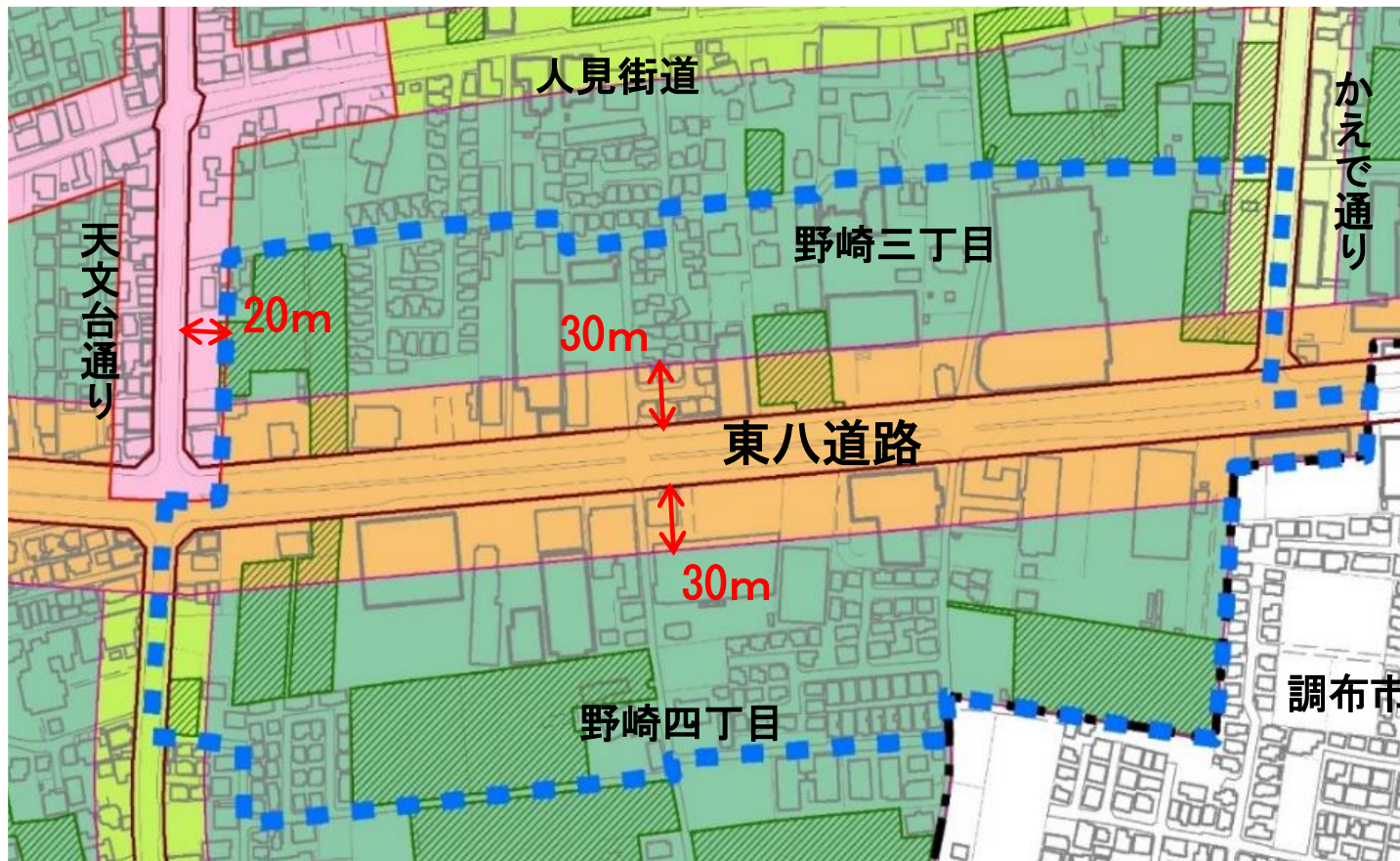
- ・壁面後退
- ・耐火建築物又は準耐火建築物
- ・外壁や開口部の防音・遮音構造
- ・三鷹市まちづくり条例の手続き遵守



(3) 特別用途地区の指定（検討案）

指定区域

- ・青点線で囲まれている範囲（建物用途の緩和は、東八道路に接している敷地のみ）



※区域は、道路中心や行政界、特別商業活性化地区境界により設定

■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

(3) 特別用途地区の指定（検討案）

規制する建物用途

- ・区域内に現状立地がないとともに、周辺の住環境への影響が特に大きいことを踏まえて、以下の建物用途を規制

➡区域内では、**準住居地域でも建築不可**

- ホテル・旅館
- マージャン屋・パチンコ屋・勝馬投票券発売所・ゲームセンター等

(3) 特別用途地区の指定（検討案）

緩和する建物用途

- ・区域内の現状立地状況のほか、産業振興の観点や既指定の第一種特別住工共生地区（同様に工場等の建物用途を緩和）の状況を踏まえて、以下の建物用途を緩和

➡区域内で、東八道路に接する敷地であれば、周辺環境への配慮等を条件に、第一種低層住居専用地域が、敷地面積の過半を占める場合でも建築可

- 店舗・飲食店等（店舗等部分の床面積10,000㎡以下）、事務所
- 倉庫、自動車車庫
- 工場（作業場部分の床面積150㎡以下、危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの）
- 自動車修理工場（作業場部分の床面積1,000㎡以下）
- 火薬・石油類・ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設

※敷地面積（5,000㎡以上を想定）により、2段階での緩和（2段階で上記の店舗・作業場等の床面積まで緩和）を予定

(3) 特別用途地区の指定（検討案）

周辺環境への配慮事項 ①

- ・既指定の特別住工共生地区の建築制限のほか、現状の住宅が隣接している状況や、東八道路沿道のまちづくりの考え方を踏まえて、**建物用途を緩和する場合**に、以下の制限や手続き等を義務付け

■ 建築制限・対策

日照・採光・通風・圧迫感

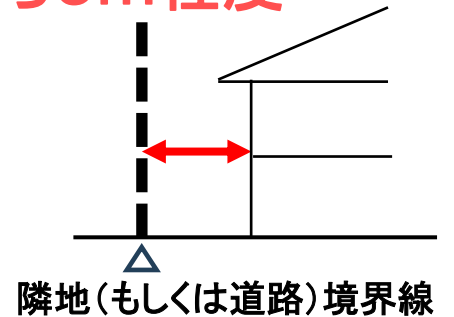
➤ 隣地境界線等と建築物の距離の制限（壁面後退）【特別住工と同内容】

- ・敷地面積や指定建蔽率等より、後退距離を算出（詳細：P36）

※目安：敷地面積**1,500㎡**なら**3m程度**、敷地面積**5,000㎡**なら**5m程度**

➤ 道路境界線と建築物の距離の制限（壁面後退）

- ・東八道路からは**5.0m以上**
- ・その他の道路からは1.0m以上（2段階目では1.5m以上）



(3) 特別用途地区の指定（検討案）

周辺環境への配慮事項 ②

延焼(防火)

- **耐火建築物又は準耐火建築物** 【特別住工と同内容】

騒音・振動

- **外壁：建築基準法（第30条）に規定する構造（遮音性能の基準）に準ずるもの**（詳細：P36）【特別住工と同内容】
- **外壁・屋根：遮音上有効な構造を有するもの ※**
- **開口部：東八道路以外に面して設ける場合は、遮音上有効な構造を有するもの ※**

※騒音規制法や東京都環境確保条例などの**規制基準の遵守**（詳細：P41）

- **室内の壁・天井：吸音効果のある材料の使用**（2段階目）

(3) 特別用途地区の指定（検討案）

周辺環境への配慮事項 ③

光害

- 隣地境界における遮光壁や緩衝緑地等の設置

■まちづくりへの寄与

景観等

- 東八道路沿道における景観ガイドラインの遵守
 - ・ 東八道路沿道における幅5m以上の緑化空間の整備
 - ・ 緑化空間等と調和する色彩基準への適合
 - ・ 景観アドバイザーとの協議

など



(3) 特別用途地区の指定（検討案）

周辺環境への配慮事項 ④

■その他

手続き等

➤ 三鷹市まちづくり条例に規定する特定開発事業の該当 【特別住工と同内容】

- ・特定開発事業の申請手続きの遵守
- ・三鷹市環境配慮指針（環境配慮基準）及び三鷹市開発事業に関する指導要綱に基づく指導・助言

※環境配慮基準における交通安全や交通量等に関する主な対策

- ・駐車場は、敷地内に大規模小売店舗立地法の規定に基づく指針に準じた台数を設置
- ・駐車場の出入口は、極力交差点等から遠い位置に設定（最低5m以上）
- ・生活道路を通過することのないよう、生活道路等の交差点への誘導員の配置等の適切な対策の実施

➤ 三鷹市まちづくり条例に規定する有識者会議等の対象（2段階目）

（４）今後のスケジュール

(4) 今後のスケジュール

➤ 景観重点地区

●令和7年1月[予定]
景観づくり計画(案)
(パブリックコメントの実施)



●令和7年3月[予定]
景観づくり計画の改定
(景観重点地区の指定)

※景観重点地区は、**景観づくり計画への位置付け**が必要

➤ 特別用途地区

・国土交通省との協議
・特別用途地区(素案)等の検討



・条例の制定
・都市計画の手続き(特別用途地区(案)の縦覧等)



●令和7年4月～[予定]
特別用途地区の指定
(都市計画決定)

※建物用途の緩和を伴う特別用途地区(条例)は、**国土交通大臣の承認**が必要

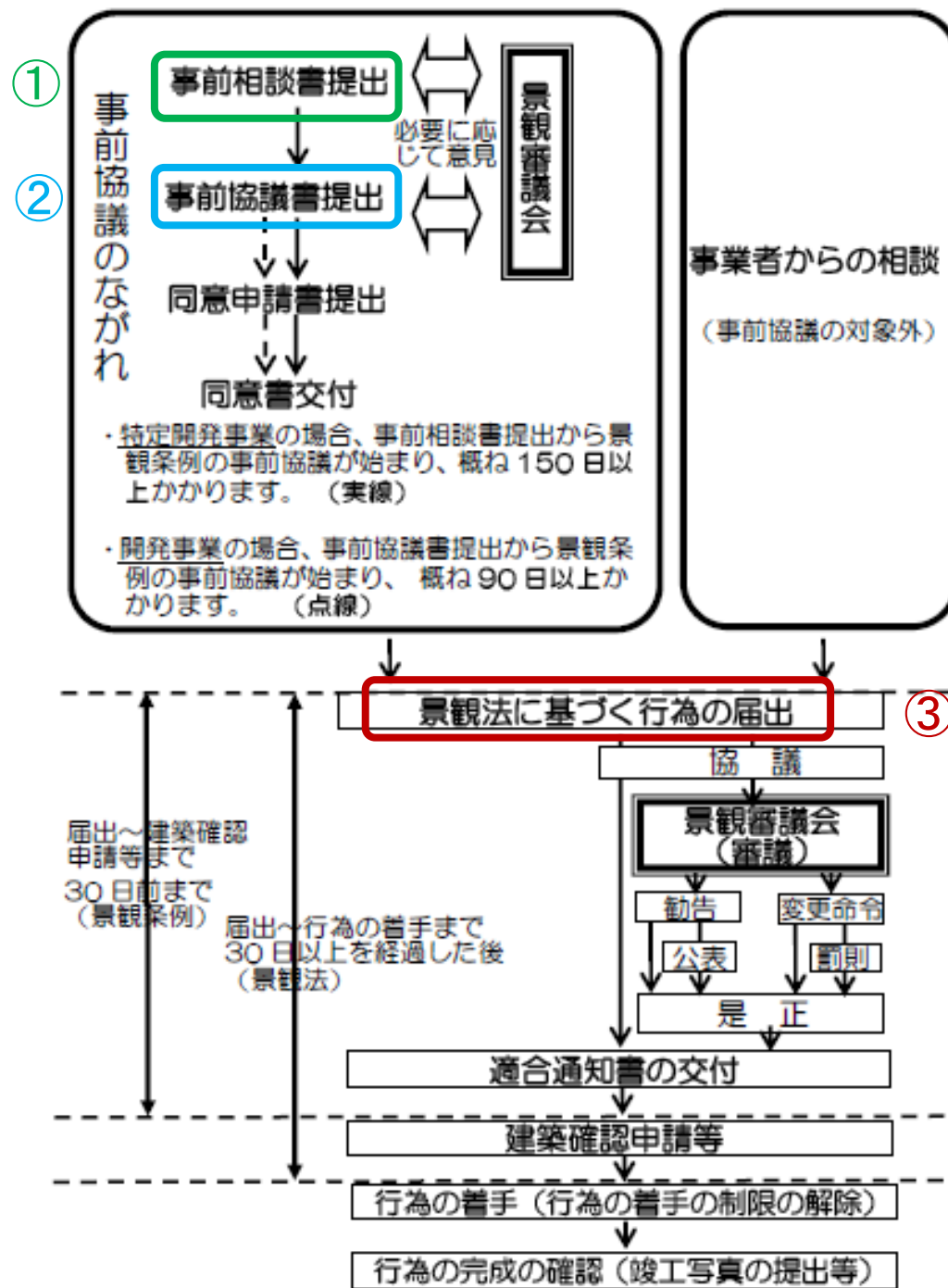
(5) 質疑・意見交換

【参考】景観届出対象行為及び規模（現行）

	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

【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】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】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】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。

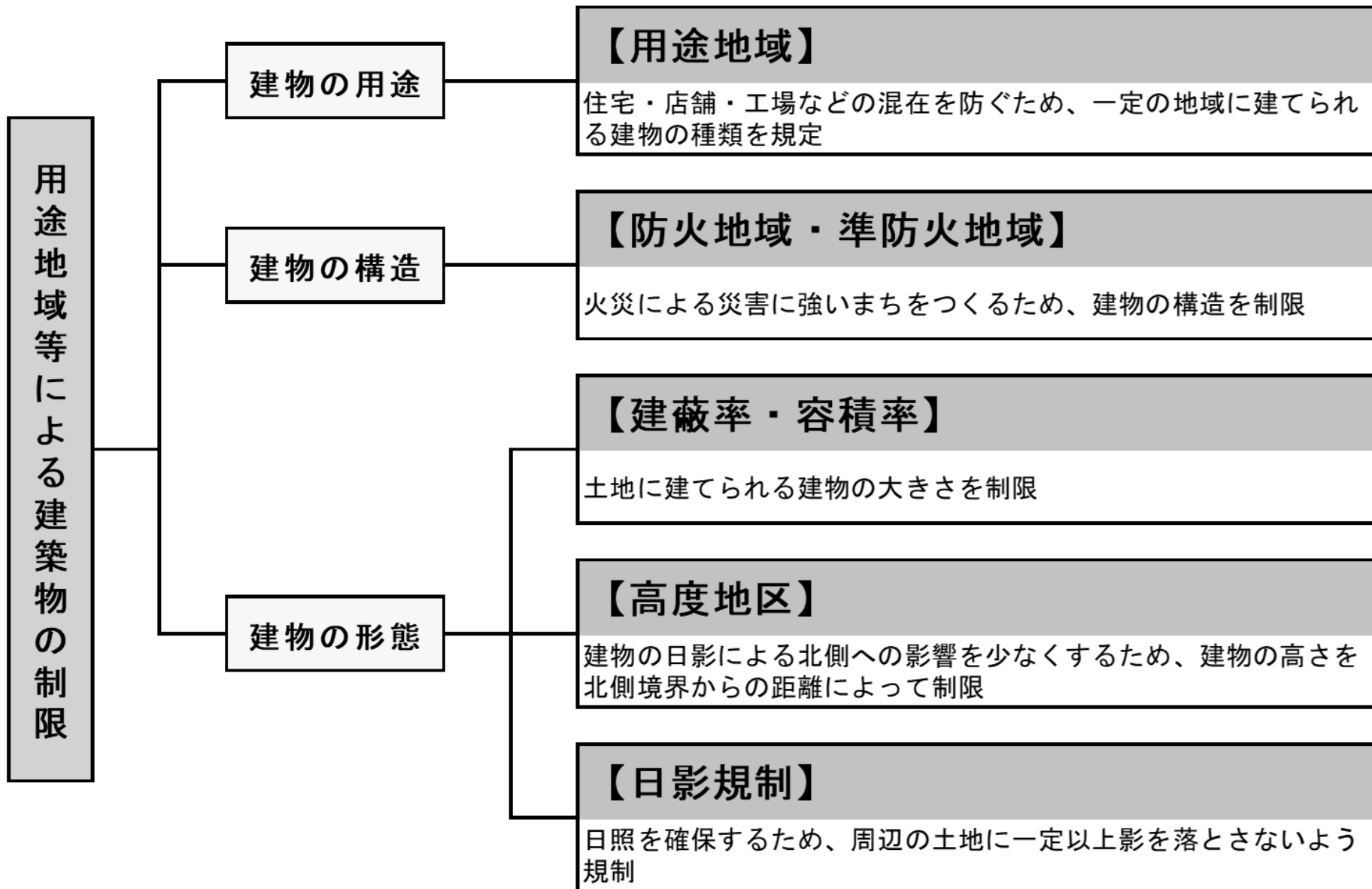
小さなバスを走らせるという考えも、印象を変えるのに役立つと思う。

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。

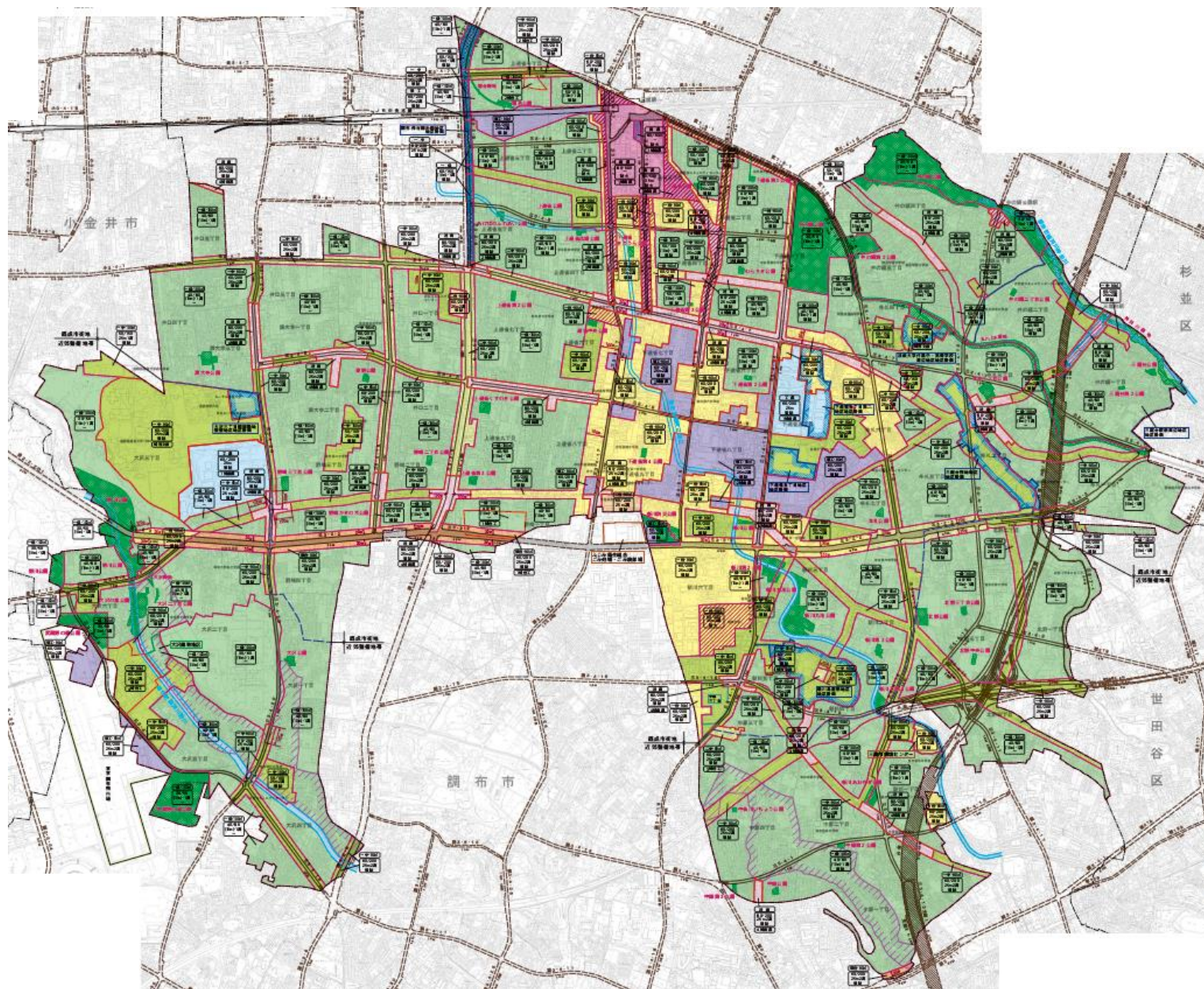
【参考】用途地域等による建築物の制限



【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						(二)	4時間 以上		2.5時間 以上		
			100											
		60	150	指定 なし										
	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				
			150											
		60	200						90 指定 なし	25m 第2種		(一)	3時間 以上	2時間 以上
	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				
	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	4m			
			300		25m 第3種									
			35m 第3種		防火 地域	(二)			5時間 以上	3時間 以上				
	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				
			300		25m 第3種									
			90 指定 なし		25m 第2種	(一)			4時間 以上	2.5時間 以上				
	準工業 地 域	60	200	90 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				
	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

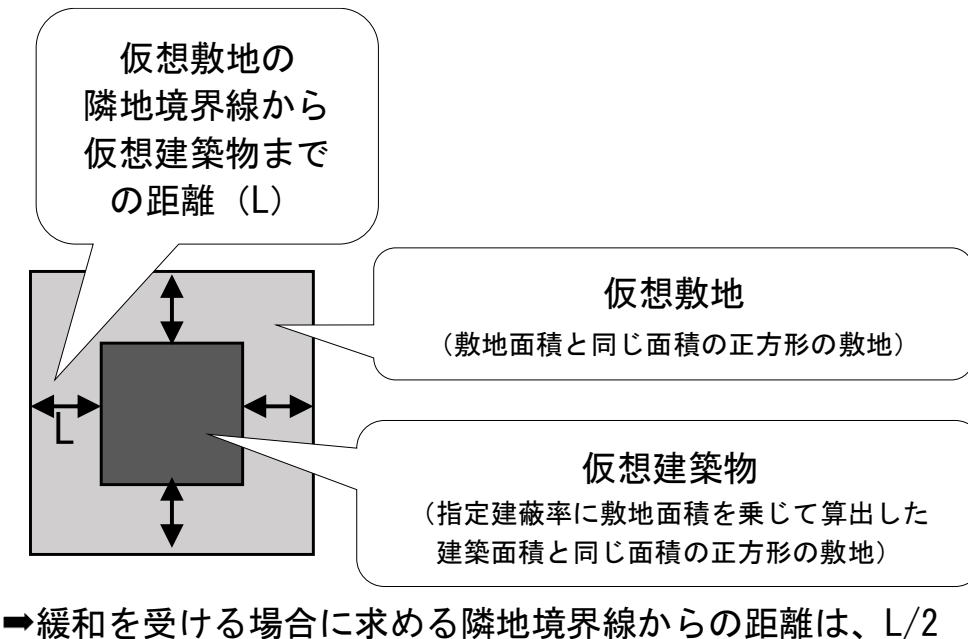
	名称	区分	用途地域	容積率	主な内容
規制型	特別商業 活性化地区	第1種	商業地域	600% 500%	容積率400%を超える床面積の1/2以上について、 店舗、事務所等の設置を義務づける。
		第2種	近隣商業地域の一部	300%	容積率240%を超える床面積の1/2以上について、 店舗、事務所等の設置を義務づける。
		第3種			
		第4種	近隣商業地域の一部	200%	容積率160%を超える床面積の1/2以上について、 店舗、事務所等の設置を義務づける。
	特別都市型 産業等育成地区	第1種	工業地域	200%	容積率160%を超える床面積の1/2以上について、 工場、事務所等の設置を義務づける。
		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】 特別住工共生地区における建築制限

隣地境界線等と建築物の距離の制限(壁面後退)

■三鷹市特別住工共生地区における建築制限の緩和等に関する条例施行規則(第6条一部抜粋)

その地域の都市計画において定められた建築物の建蔽率(以下「指定建蔽率」という。)に、建築物の敷地面積を乗じて算出した建築面積と同じ面積の正方形の建築物(以下「仮想建築物」という。)を、建築物の敷地面積と同じ面積の正方形の敷地(以下「仮想敷地」という。)の中心に置いた場合の仮想敷地の隣地境界線から仮想建築物までの距離の2分の1に相当する距離とする。

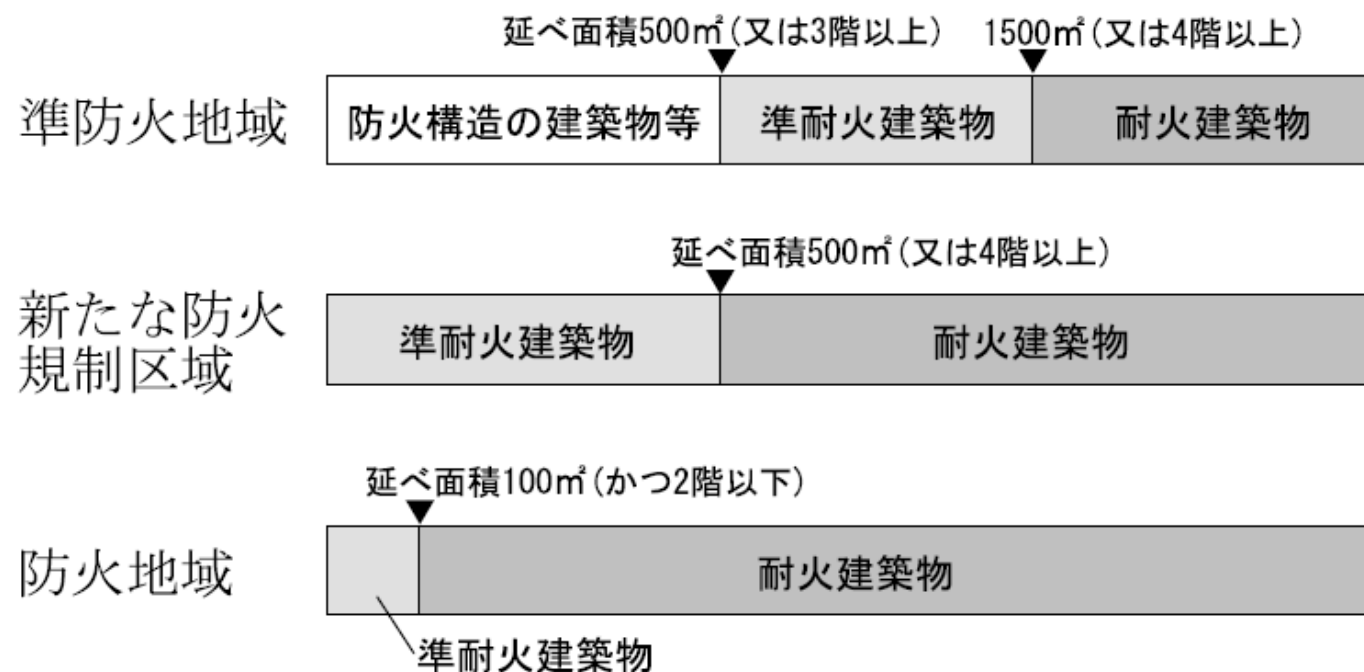


建築基準法(第30条)に規定する構造(遮音性能の基準)

■建築基準法施行令(第22条の3)

- ・振動数125Hzの音(低い音)に対して透過損失25dB
- ・振動数500Hzの音に対して透過損失40dB
- ・振動数2,000Hzの音(高い音)に対して透過損失50dB

【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、

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

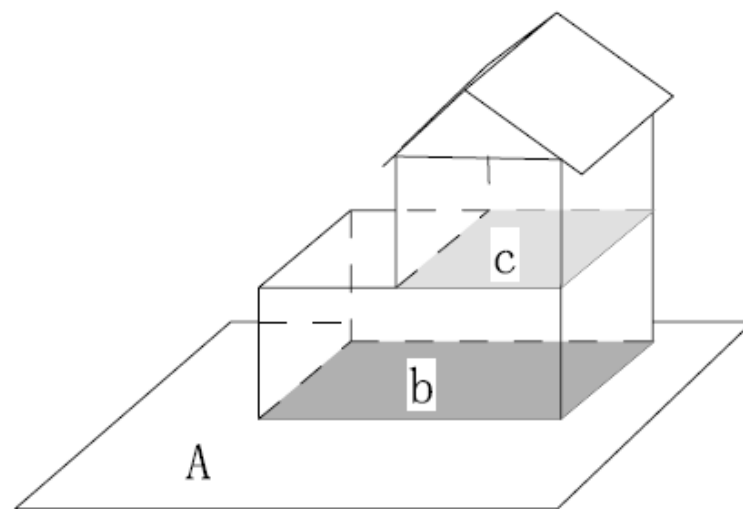
容積率とは

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。

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

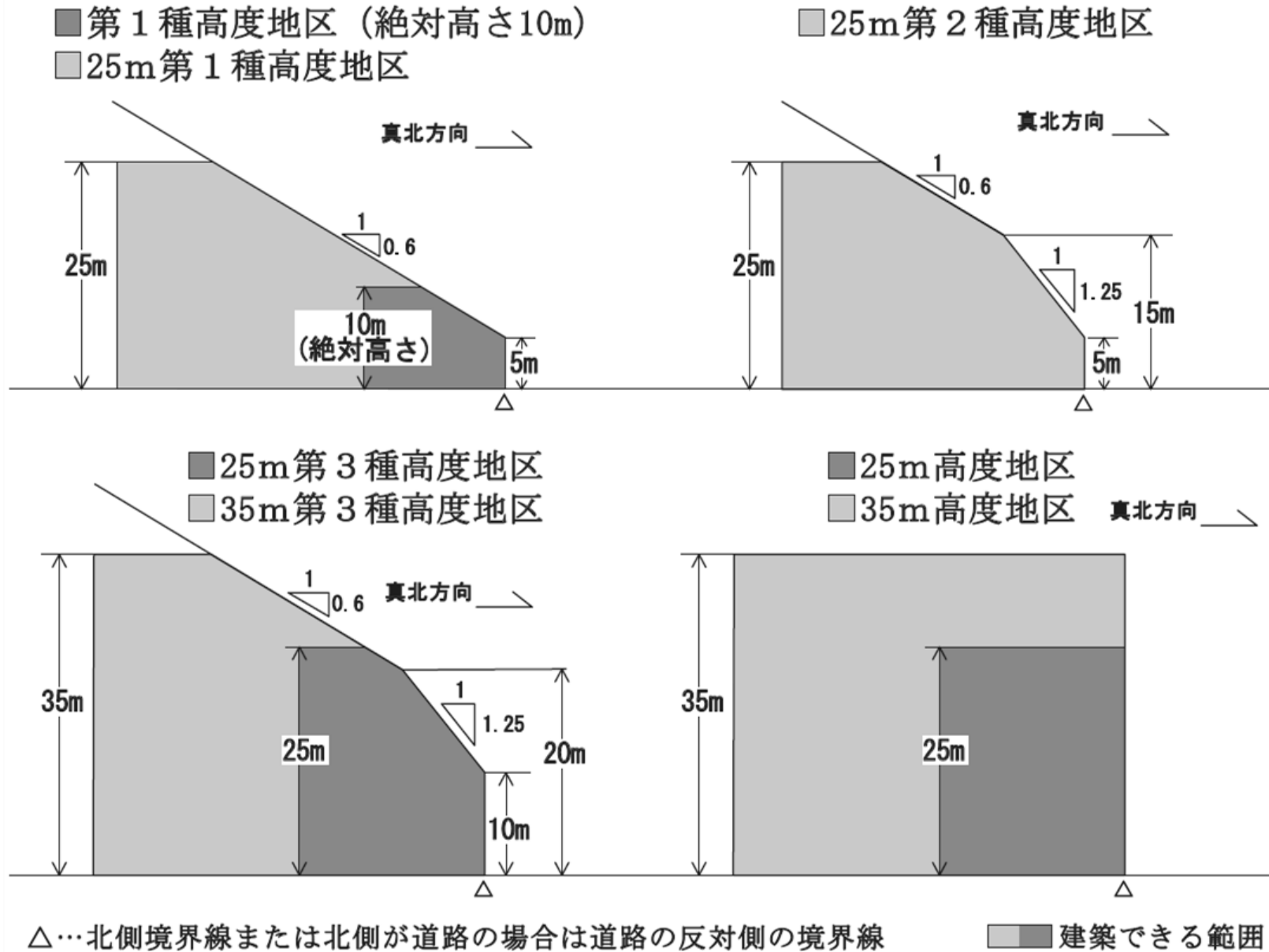
※右図の場合、

$$\text{容積率}(\%) = \frac{b+c}{A} \times 100$$



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

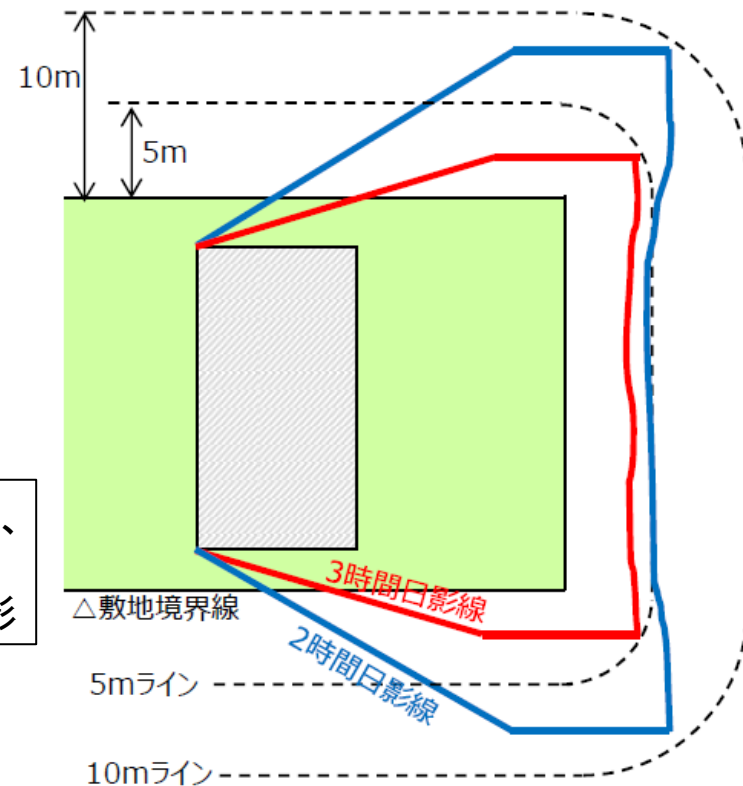
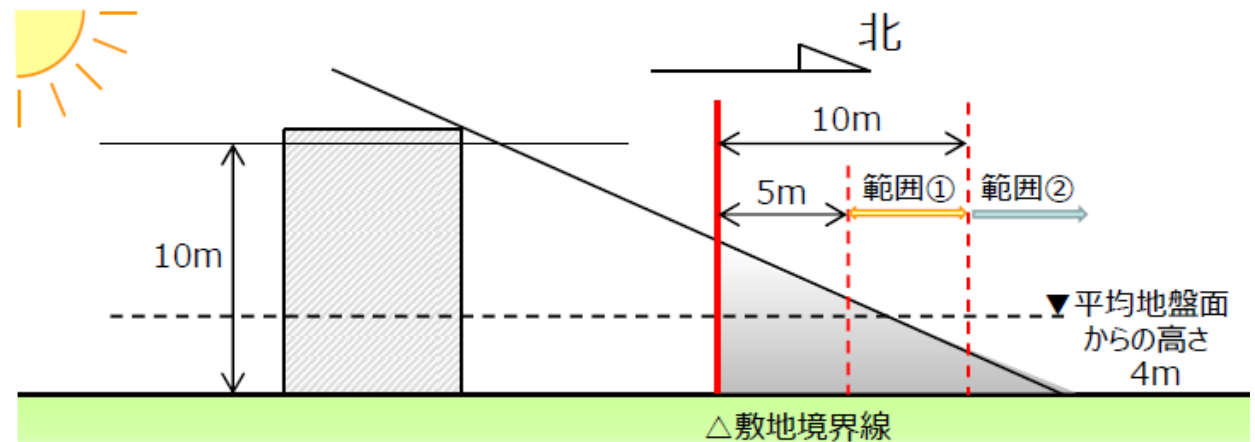
●一定規模以上の建築物を建てる際に、周辺の敷地に落とす影に対する規制

※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（騒音規制法の特定工場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 20 時	45	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（振動規制法の特定工場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				
	準住居地域				
第2種区域	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・振動規制法の特定工場等にかかる規制基準と同様

【参考】東八道路沿道のまちづくりの考え方

- ・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)

【参考】東八道路沿道のまちづくりの考え方

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

※その他、地区計画を伴う用途地域の変更やまちづくり推進地区の指定など、地区ごとに適切な制度を活用

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



【参考】東八道路沿道における景観ガイドライン

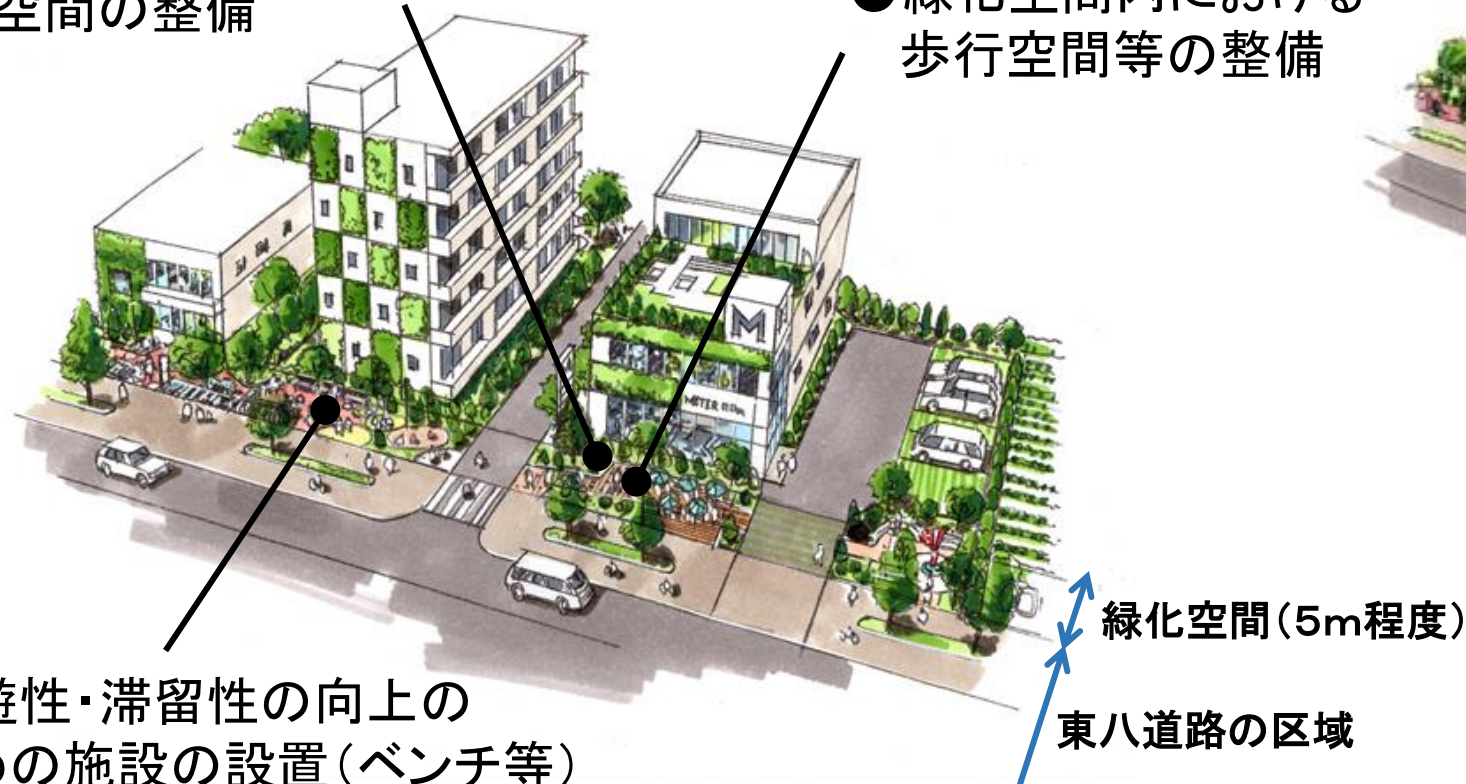
【東八道路沿道における景観ガイドライン(令和5年3月策定)】

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)



- 緑化空間の整備が困難な場合
東八道路沿道や建築物の外壁等の
可能な限りの緑化

【参考】東八道路沿道における景観ガイドライン

【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

【参考】 検討対象地区の状況



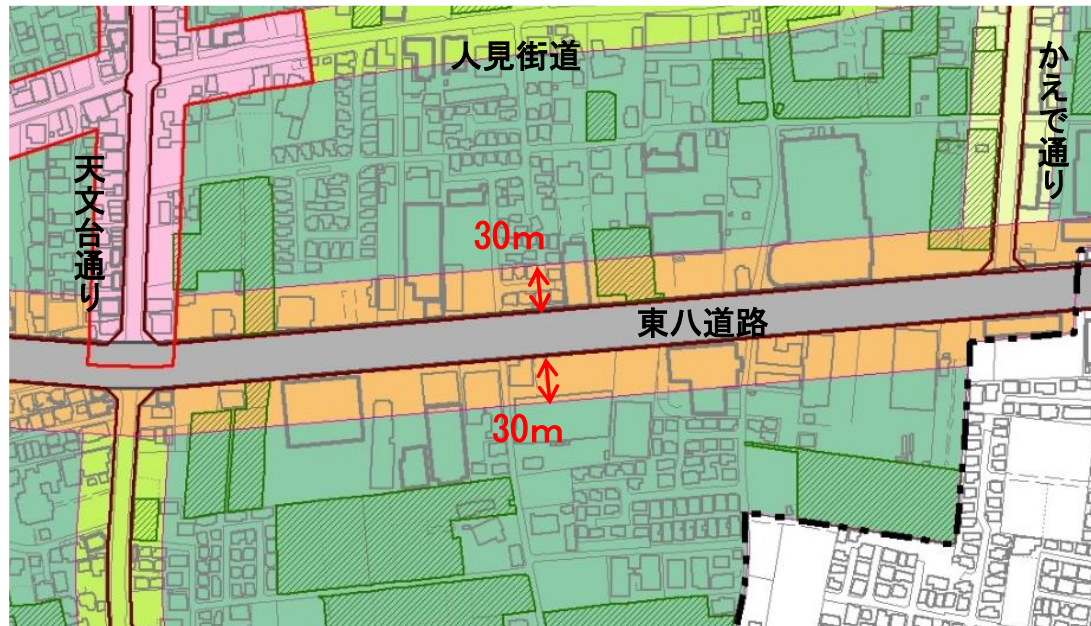
- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 農林漁業施設

出典：土地利用現況調査

【参考】東八道路沿道の土地利用の課題

【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



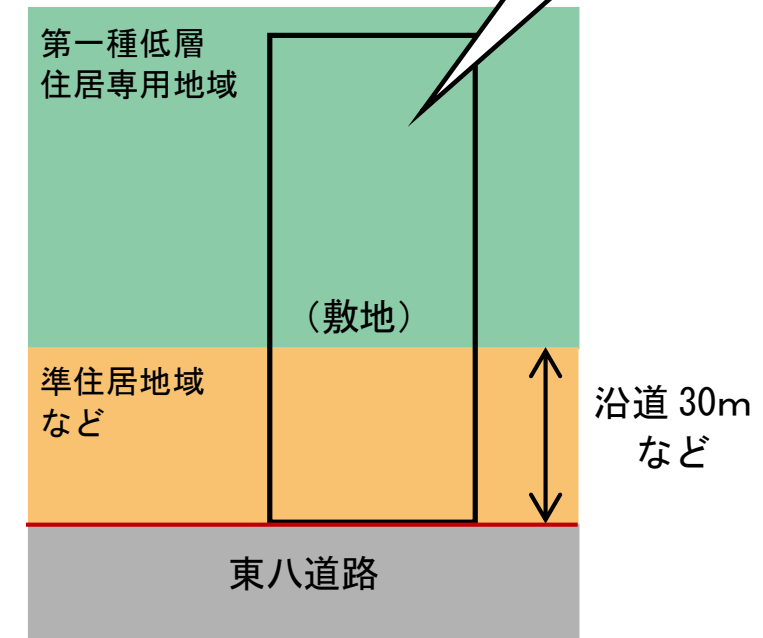
■用途地域

- 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⁴⁷

【参考】東八道路沿道の土地利用の課題

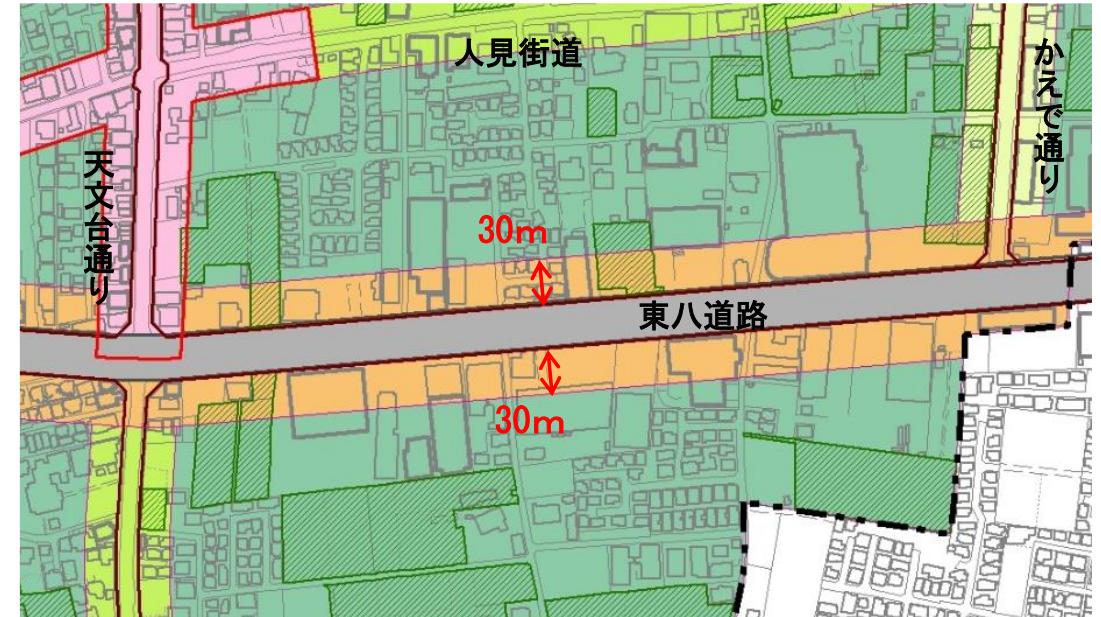
【東八道路沿道の土地利用の課題 ②】

- ・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