

三鷹市東八道路沿道環境誘導地区内における建築制限の緩和等に関する条例

令和8年7月2日

条例第17号

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条及び第50条の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第2号に規定する特別用途地区として指定する東八道路沿道環境誘導地区内における建築物の建築制限の緩和等に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「法施行令」という。）の例による。

(東八道路沿道環境誘導地区の区域の指定)

第3条 東八道路沿道環境誘導地区の区域は、市長が別に指定する。

(良好な居住環境の確保に係る建築物の建築制限)

第4条 東八道路沿道環境誘導地区内においては、法別表第2（に）項第4号及び（ほ）項第2号に掲げる建築物の建築をしてはならない。

(建築物の建築制限の緩和)

第5条 東八道路沿道環境誘導地区内においては、法第48条第1項、第3項、第4項及び第7項の規定にかかわらず、別表第1に掲げる建築物（法第48条第1項、第3項、第4項及び第7項の規定により建築をすることができるものを除く。）の建築をすることができる。

2 前項に規定する建築物は、次に掲げる要件に適合するものでなければならない。

(1) 敷地は、東八道路（東京都道14号新宿国立線（東八道路沿道環境誘導地区内のものに限る。）をいう。以下同じ。）に法第43条第1項及び第3項に規定する長さ以上接し、かつ、路地状部分（幅員が10メートル以上で、かつ、長さが20メートル以下であるもの及び別表第1第2項に掲げる建築物の敷地の路地状部分であるものを除く。）のみによって当該道路に接するものでないこと。

(2) 法第2条第9号の2に規定する耐火建築物又は同条第9号の3に規定する準耐火建築物であること。ただし、別表第1第2項に掲げる建築物については、この限りでない。

(3) 外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から敷地境界線ま

での距離は、次に掲げるものであること。

ア 外壁等から隣地境界線までの距離は、規則で定める距離以上であること。

この場合において、当該距離は、1メートルを下回ってはならない。

イ 外壁等から道路の境界線までの距離は、東八道路にあつては5メートル以上、その他の道路にあつては1メートル以上であること。

(4) 敷地の自動車の主要な出入口は、東八道路に面して設けること。この場合において、別表第1第1項第6号又は別表第2第5項に掲げる建築物の当該出入口の幅は、8m以上とすること。

(5) 敷地の自動車の主要な出入口の周辺には、見通しを確保するための空地を設けること、警報装置を設けることその他の歩行者の通行の安全上必要な措置を講じること。

(6) 敷地内には、専ら、貨物の運送及び積卸しの用に供する自動車のための駐車施設を設けること。

(7) 外壁及び当該外壁に設ける開口部並びに屋根又は天井は、防音上有効な措置（都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）別表第7第5号の表（同表ただし書第2号の規定を除く。）に掲げる規制基準を超える騒音の発生をさせない措置をいう。この場合において、同表中「工場及び指定作業場」並びに「工場又は指定作業場」とあるのは「建築物」と読み替えるものとする。）を講じたものとする。

(8) 外壁は、法第30条第1項第1号に規定する技術的基準に適合するものであること。ただし、別表第1第2項に掲げる建築物については、この限りでない。

(9) 排気口は、道路に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が4メートル以上ある場合においては、この限りでない。

(10) 冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「法施行規則」という。）第10条の4の3第1項の表第3号カに掲げる措置を講じること。

(11) 午後10時から午前6時までの間において営業を営む場合においては、次に掲げる措置を講じること。

ア 隣地境界線上の鉛直面の内側の照度は、10ルクス以下とすること。

イ 屋外における照明の射光の範囲は、光源を含む鉛直面から左右それぞれ70度までの範囲とすること。

- (12) 車両の灯火の光を遮る壁又は塀を設けること。
 - (13) 作業場を有する場合にあっては、次に掲げるものであること。
 - ア 法第2条第9号の2に規定する耐火建築物であること。
 - イ 第3号アに掲げる距離は、3メートルを下回らないこと。
 - ウ 作業場の主要な出入口は、東八道路に面するものとする。
 - エ 外壁の屋内側が作業場である場合においては、当該外壁に開口部を設けないこと。ただし、作業場の主要な出入口である開口部、法第28条第1項若しくは第2項の規定による開口部又は同条第3項若しくは法第28条の2第3号の規定による換気設備若しくは法第35条の規定による排煙設備に必要な開口部については、この限りでない。
 - オ 油水分離装置を設けること。
 - カ 産業廃棄物の保管の用に供する専用室を設けること。
 - キ 作業場以外の場所は、作業の用に供しないものとする。
 - ク 板金作業及び塗装作業の用に供しないものとする。
 - ケ 空気圧縮機を設ける場合においては、当該空気圧縮機の周囲に遮音壁を設けること。
 - コ 粉塵が発生する機械を設ける場合においては、集塵装置を設けること。
 - サ 調理業務の用に供する作業場は、臭気を除去する装置を設けること、臭気が漏れない構造とすることその他の臭気の発散を防止する措置を講じること。
 - 3 第1項に規定する建築物の建築は、三鷹市まちづくり条例（平成8年三鷹市条例第5号。以下「まちづくり条例」という。）第31条第1項に規定する特定開発事業に該当するものとみなして、まちづくり条例第5章の規定に適合するものでなければならない。
- 第6条 東八道路沿道環境誘導地区内においては、前条によるほか、法第48条第1項、第3項、第4項及び第7項の規定にかかわらず、別表第2に掲げる建築物（法第48条第1項、第3項、第4項及び第7項の規定により建築をすることができるものを除く。）の建築をすることができる。
- 2 前項に規定する建築物は、次に掲げる要件に適合するものでなければならない。
 - (1) 前条第2項各号の規定に適合すること。ただし、同項第3号イの外壁等からその他の道路の境界線までの距離は、1.5メートル以上であること。
 - (2) 一般利用者用の屋外の駐車施設を設ける場合にあつては、当該駐車施設は、

東八道路に面して設けること。

(3) 敷地は、5,000平方メートル以上であること。

- 3 第1項に規定する建築物の建築は、まちづくり条例第23条の6に掲げる大規模土地利用助言者による助言を経て、市の要望に適合するものでなければならない。
- 4 第1項に規定する建築物の建築は、まちづくり条例第31条第1項に規定する特定開発事業に該当するものとみなして、まちづくり条例第5章の規定に適合するものでなければならない。
- 5 第1項に規定する建築物の建築は、まちづくり条例第35条に規定する三鷹市環境配慮審査会による調査審議を経て、市の要望に適合するものでなければならない。

(建築物の敷地が東八道路沿道環境誘導地区の内外にわたる場合の措置)

第7条 建築物の敷地が東八道路沿道環境誘導地区の内外にわたる場合においては、この条例の規定は、第3条の規定により指定された区域内においてのみ適用する。

(維持保全)

第8条 第5条又は第6条の規定の適用を受ける建築物の所有者、管理者又は占有者(次項において「所有者等」という。)は、当該建築物の用途を常時適法な状態に維持しなければならない。

- 2 市長は、所有者等に対して、建築物の用途の状況に関する報告を求めることができる。

(罰則)

第9条 第4条、第5条第2項若しくは第6条第2項の規定に違反した建築物を建築した場合における当該建築物の建築主又は法第87条第2項において準用する第4条、第5条第2項又は第6条第2項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者若しくは占有者は、50万円以下の罰金に処する。

- 2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し前項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同項の罰金刑を科する。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、東八道路沿道環境誘導地区に係る都市計画決定の告示の日から施行する。

別表第1（第5条関係）

- 1 次に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの
 - (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち法施行令第130条の5の3で定めるもの
 - (2) 事務所
 - (3) 倉庫（倉庫業を営むものを除く。）
 - (4) 原動機（午後6時から午前8時までの間において稼働させないものに限る。以下この表及び別表第2において同じ。）を使用する工場のうち作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（法別表第2（と）項第3号、同表（ぬ）項第3号及び同表（る）項第1号に掲げる事業を営むものを除く。）
 - (5) 農産物の製粉に供するもののうち作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が20キロワット以下のものに限る。）
 - (6) 自動車修理工場のうち作業場の床面積の合計が300平方メートル以内のもの（空気圧縮機を使用する場合にあっては、原動機の出力の合計が7.5キロワット以下でロータリー式又はパッケージ式のものに限る。）
 - (7) 物品（法施行令第130条の9第1項に定める物品のうち準住居地域に係る数量以内のもの）の貯蔵又は処理に供するもの
- 2 農作物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（法施行令第130条の9の3で定めるものを除く。）
- 3 前2項に掲げるものに附属する自動車車庫で、法施行令第130条の7の2第3号に掲げるもの

別表第2（第5条、第6条関係）

- 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以内のもの
- 2 事務所
- 3 倉庫（倉庫業を営むものを除く。）
- 4 原動機を使用する工場のうち作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（法別表第2（と）項第3号、同表（ぬ）項第3号及び同表（る）項第1号に掲げる事業を営むものを除く。）

5 自動車修理工場のうち作業場の床面積の合計が1,000平方メートル以内のもの（空気圧縮機を使用する場合にあっては、原動機の出力の合計が24.75キロワット以下でロータリー式又はパッケージ式のものに限る。）