

市役所代表電話

0422-45-1151

- ・都市計画課(下記以外の内容) ☎内線2815
- ・地区計画支援担当(地区計画) ☎内線2813
- ・建築指導課(敷地面積の最低限度の特例許可、高さの最高限度の特例許可) ☎内線2822

三鷹市ホームページ

三鷹市のホームページでもご覧になれます。
<http://www.city.mitaka.tokyo.jp/>

進めています 高環境のまちづくり 用途地域等の見直し



私たちのまちには、地域ごとに建築物の構造や大きさなど、建築のルールを定めた用途地域等の制度があります。これら用途地域等を6月24日付で見直しましたのでその概要をお知らせします。

今後、三鷹市は、新たな用途地域等とともに地区計画等を積極的に活用し、高環境のまちづくりを進めていきます。

見直しにあたっての考え方

三鷹市基本構想・基本計画で定める「高環境・高福祉のまちづくり」の実現を目指し、次の3つの視点に留意して行いました。

三鷹市が目標とする都市像である「緑と水の公園都市」づくりに向けた政策課題を実現するため、現行の用途地域等を基礎としながら、地域の特性に応じた政策誘導の土地利用を図ります。

良好な環境を保持し、適正な人口規模を維持する観点から、都市空間の質を高め、急激な人口増をもたらさない土地利用を図ります。

単純な規制緩和は行わないこととし、容積率等の緩和においては、地区計画等を定めることを原則化します。また、都市の活力を生み出すべき地域等においては、特別用途地区等の制度の導入を図ります。

見直しの流れ

今回の用途地域等の見直しは、下記の流れで行いました。

平成14年	7月	東京都より用途地域等の見直しに関する原案等の作成依頼
	11月	「用途地域等の指定に関する基本的な考え方」作成
	11月～1月	市民の意見・要望書の提出
平成15年	2月	「用途地域等の指定に関する三鷹市の基本方針(素案)」を作成
	3月～4月	「用途地域等の指定に関する具体的な方策(検討案)」について意見を聴く会開催(7住区)
	6月	「用途地域等変更素案」に関する市報特集号発行 「用途地域等の指定に関する三鷹市の基本方針」を決定 同方針に基づき、開発事業などについて行政指導を開始
	6月～7月	「用途地域等変更素案」について説明会を開催(7住区)
	8月	用途地域等変更原案を作成し東京都に提出
	9月	「用途地域等変更原案」に関する市報特集号発行
平成16年	9月～10月	東京都の素案縦覧
	11月	公聴会
	1月～2月	用途地域等の案の策定 地区計画原案の公告・縦覧(意見書提出)
	3月	案の公告・縦覧(意見書提出)
	4月	三鷹市都市計画審議会に諮問・答申
5月	東京都都市計画審議会に諮問・答申	
6月	都市計画決定告示	

主な指定の内容

今回、三鷹市では、新たな都市計画手法を積極的に導入し、次のような取り組みを行いました。

ゆとりある敷地を誘導します (敷地面積の最低限度の指定)

ミニ開発や無秩序な開発を防止し、ゆとりある良好な住宅地を誘導するため、第一種低層住居専用地域で、建ぺい率50%以下の地域を対象として、敷地面積の最低限度を100㎡としました。

これにより、新たに敷地を分割する場合は、100㎡未満では分割できませんが、この制度の導入時にすでに存在する敷地については、最低限度未満であっても、分割を行わない限り、適法に建築物の建築ができます。

200㎡未満の土地は原則として、100㎡未満に分割して建築することはできませんが、緑化や外壁後退など一定の基準を満たせば、一つの敷地に限り75㎡以上であれば特例として建築を許可する場合があります。

建物の高さに一定のルールを設けます

(建築物の高さの最高限度を定める高度地区の指定)
住環境の保護や良好な都市景観の形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を新たに25mと35mで指定しました。これにより、建築物を新築または、建て替える場合においては、建築物の高さの最高限度を超えて建築することはできなくなりました。

すでに高さの最高限度を超えている建築物の建て替えについては、市長が別に定める基準に適合する建築物について、一定の割合を超えない範囲で、特例として建て替えを許可する場合があります。

火災に強いまちを目指します

(準防火地域の指定)
災害に強い安全な都市づくりに向けて、延焼防止のための「準防火地域」を拡大して指定しました。

三鷹の原風景を保全します(風致地区の指定)

樹林地や河川および湧水を含めた三鷹の原風景を保全するため、国分寺崖線とその周辺に「風致地区」を指定しました。

これにより、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などの行為は条例により規制されます。

まちの活性化を図ります

(特別用途地区の指定)
商業地域等の賑わいの創出を図るため、「特別商業活性化地区」を、都市型産業、地場産業等の保護・育成を図るため、「特別都市型産業等育成地区」を、学校、研究施設等の立地環境の確保を図るため、「特別文教・研究地区」を指定しました。

道路整備に合わせて地域のまちづくりをします(地区計画の指定)

今回の用途地域等の見直しにおいて、上連雀1丁目、上連雀3丁目及び上連雀5丁目の都市計画道路3・2・6号線(調布保谷線)沿道の地域(一部地域を除く)の容積率と建ぺい率を引き上げました。同時に、沿道の土地の適正かつ有効な利用を図り、周辺環境と調和のとれた良好な市街地の形成および保全を図るため、この用途地域等を変更した区域および沿道に、調布保谷線沿線地区地区計画を定めました。

これにより、これまでの調布保谷線の事業説明会や用途地域等見直しの説明会などの中で、沿道住民の方々から、多数ご意見を頂いた道路用地提供後の残地での住宅再建を望む要請に応えるとともに、調布保谷線の整備が促進されることとなります。

まちづくりを支援します

三鷹市では今後、地区計画を積極的に活用してまちづくりを進めていきたいと考えています。このため、新たに「地区計画支援担当」を設け、市民のみなさんと地域のまちづくりを検討し、地区計画を活用したまちづくりを支援する体制を整えました。(☎内線2813)

引き続き検討していきます

昨年9月の広報みたかでお知らせした、下記2つの手法については現在、指定に向けて検討中です。

・「新たな防火規制区域」

木造建築物が密集している地域等で、都市計画道路(調布保谷線)の事業により建物の更新が見込まれる地域については、防火規制の強い「新たな防火規制区域」の指定を検討しています。

・「特別住工共生地区」

都市型産業、地場産業等の保護育成を図る住居系の用途地域については、「特別住工共生地区」の指定を検討しています。

三鷹市
土地利用
総合計画
の改定

都市計画として定める用途地域等については、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」に基づいて定める必要があります。この計画は、平成10年10月に策定され、ほぼ6年が経過しました。その間平成13年に、新たな三鷹市のまちづくりの方針として、「三鷹市基本構想・第3次三鷹市基本計画」を策定しました。これとの整合を図るため、市民の皆様のご意見や三鷹市まちづくり推進委員会及び三鷹市都市計画審議会の審議を経て、平成15年度に「三鷹市土地利用総合計画(改定)の土地利用基本方針」を策定しました。今回の用途地域等の見直しは、この土地利用基本方針に即して行っています。