

# ---用途地域等の制度のあらまし---

## 用途地域内の建築物の制限

用途地域等	建物の用途 (建物の利用目的)	<b>用途地域</b> 住宅・商店・工場などの混在を防ぐため、一定の地域に建てられる建物の種類を規定しています。
	建物の構造	<b>防火地域</b> 主に火災による災害に強い街をつくるため、建物の密集する割合に応じて建物の構造を制限しています。
	建物の形態	<b>建ぺい率・容積率</b> 一定の土地に建てられる建物の大きさを制限しています。これにより地域のなかで人と建物が過密になることを防いでいます。
		<b>高度地区</b> 主に建物の日影による北側への影響を少なくするため、建物の高さを北側境界からの距離によって制限しています。
		<b>日影規制</b> 日照を確保するため、主に中高層建築物を対象として周辺の土地に一定以上影を落とさないよう規制しています。

## 建ぺい率・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、  

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

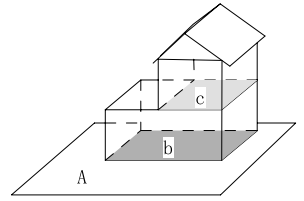
### 容積率とは

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、  

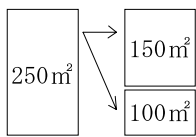
$$\text{容積率}(\%) = \frac{b+c}{A} \times 100$$



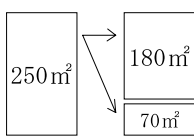
A=敷地面積 (㎡)  
 b=1階床面積 (㎡)  
 c=2階床面積 (㎡)

## 敷地面積の最低限度

分割できます



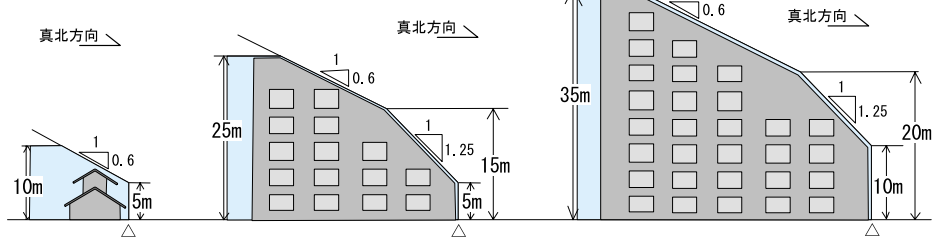
分割できません



※ 敷地面積の最低限度が定められた時点で、面積が100㎡に満たない敷地は、新たに分割しない限り、建築物の新築や建替えができます。

## 建築物の高さの最高限度を定める高度地区

第1種高度地区 25m 第2種高度地区 35m 第3種高度地区



△…北側境界線または北側が道路の場合は道路の反対側の境界線 □…建築できる範囲  
 ※主な組合せをのせています。

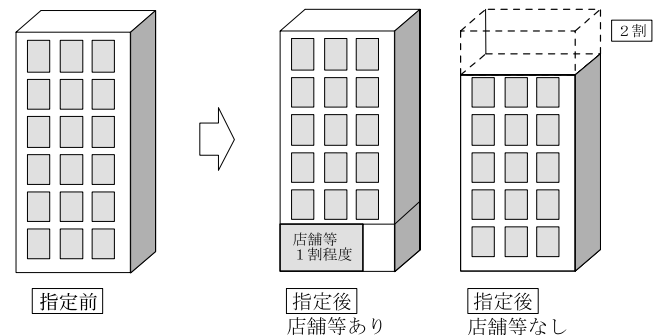
## 特別用途地区

名称	区分	用途地域	容積率	内容
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ます。
	第2種	近隣商業地域	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ます。
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ます。
	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ます。

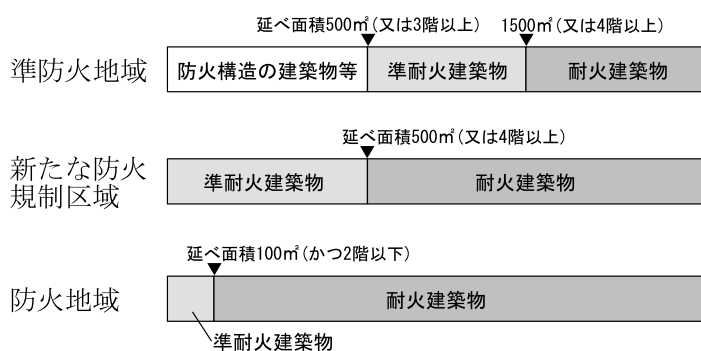
※店舗、事務所の内容等の詳細は条例で定めています。詳細については三鷹市ホームページまたは都市計画課窓口でご覧になれます。

### <特別商業活性化地区のイメージ>

特別商業活性化地区で、店舗等を設ける場合とそうでない場合のイメージを例示しています。



## 新たな防火規制区域



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。

※「新たな防火規制区域」については指定を検討中です。

## 地区計画

名称	区分	容積率の最高限度	敷地面積の最低限度	建築物等の形態又は意匠の制限
調布保谷線沿線地区地区計画	指定容積率150%の地域	目標容積率150% 暫定容積率80%	75㎡ ※既に75㎡未満の場合又は、公共施設の用地として買収に応じ、残る面積が75㎡未満の場合は、適用除外とします。	1. 屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとしします。 2. 屋外広告物は、美観や景観に配慮し、安全性を確保した材料を使用するとともに、落下のおそれのないものとしします。
	指定容積率200%以上の地域	当該用途地域の指定容積率	—	

地区計画とは、都市計画の手法のひとつで、住民の生活に結びついた地区を単位として、道路・公園等の配置や建築物に関する制限などのルールについて、地区の特性・実情に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画です。

## 風致地区

名称	内容
大沢風致地区	建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採、土石の採取その他の工作物の新築等の行為について、都市の風致を維持するために必要な規制を行います。特に建築物の建築については、建ぺい率を4/10以下、高さを1.0m以下とすることを条例で定めています。