

# 安全で美しい街並みを目指して

## 「用途地域等の変更素案」がまとまりました

問 都市計画課 ☎ 内線 2811

ご意見をお寄せください

狭小敷地での住宅の建築は、災害時の延焼の危険性を高めるばかりではなく、地域の緑化面積を減少させるなど、多くの問題を抱えています。

そこで、市では、こうしたミニ開発を防止するため、「用途地域における建築物の敷地面積の最低限度の指定等に関する三鷹市の基本方針」を策定するとともに、「用途地域等の変更素案」をとりまとめました。

これらは、次の2点を大きな柱としています。  
新たに土地を分割して建物を建てる場合、90㎡（一部の地域は100㎡）以上の最低敷地面積を必要とする地域を拡大します。  
商業振興の観点から特別用途地区の拡充を行い、一定の容積率を超える建物を建てる場合には、店舗、事務所などの設置を義務づける地域を拡大します。  
今号では、この「基本方針」「変更素案」の概要をお知らせします。

### 「基本方針」の概要 「基本方針」の全文は、市のホームページからご覧になれるほか、都市計画課で配布しています。

#### 最低敷地面積の指定

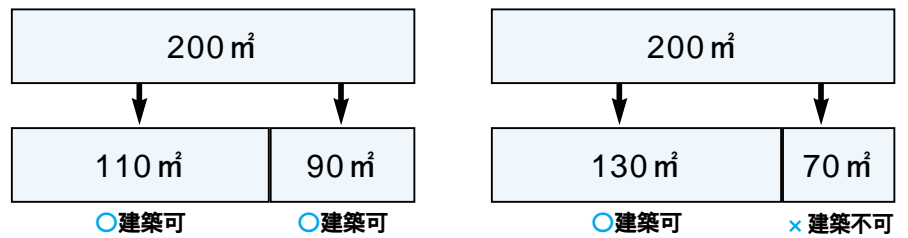
最低敷地面積とは、新たに土地を分割して建物を建てる場合に、最低限必要とされる敷地の面積です。

平成16年に、市内の約64%にあたる第一種低層住居専用地域で、最低敷地面積を100㎡に指定しました。

「基本方針」では、ミニ開発防止の観点からこの指定地域をさらに拡大し、第一種低層住居専用地域以外の住居系用途地域や準工業地域で、最低敷地面積を90㎡（一部地域は100㎡）に設定することとしています。

これにより、市域の約93%に最低敷地面積の規制がかかることとなります。

最低敷地面積指定のイメージ（90㎡の場合）



#### 最低敷地の適用除外

最低敷地面積が定められた時点で、既に最低限度に満たない敷地は、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。

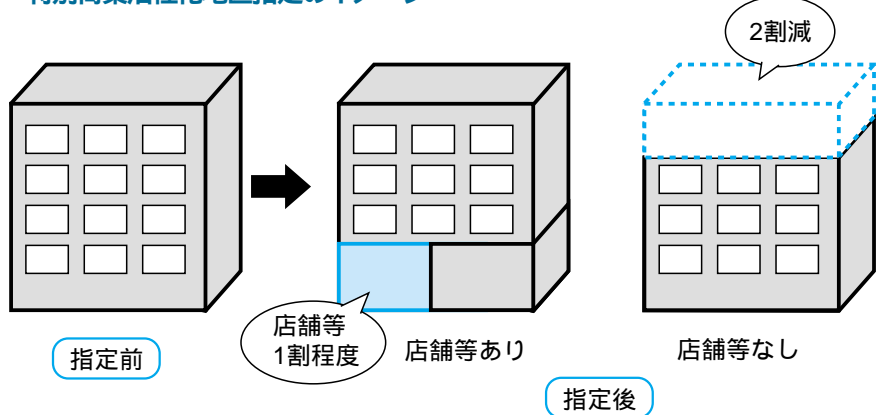
#### 特別用途地区の拡充

特別用途地区とは、地区の特性に応じた土地利用の増進や環境保護などを図るため、一般的な用途地域の制度に加えて土地の利用を規制するものです。

従来、市では商業地域の全域と近隣商業地域の一部を特別用途地区（特別商業活性化地区）に指定し、一定の容積率を超える建物を建てる場合には、店舗、事務所などを設置することを義務づけてきました。

「基本方針」では、商業振興の観点から、特別用途地区の指定を近隣商業地域全域に広げることとしています。また、この地域内で住宅用途のみの建物を建築する場合には、最低敷地面積を90㎡とする規制をかけることとしています。

特別商業活性化地区指定のイメージ



#### 最低敷地面積の指定基準

用途地域（略称）	建ぺい率/容積率（%）	敷地面積の最低限度	
		用途地域	特別用途地区
住居系	第一種低層住居専用地域（一低）	30/50 30/60	100㎡（指定済）
		40/80 50/100	
	第一種中高層住居専用地域（一中）	60/150	1
		50/100 50/150	100㎡
	第二種中高層住居専用地域（二中）	60/200	90㎡
		60/200	90㎡
	第一種住居地域（一住）	60/200 60/300	90㎡
第二種住居地域（二住）	60/200	90㎡	
準住居地域（準住）	60/200	90㎡	
商業系	近隣商業地域（近商）	80/200 80/300	90㎡ 2
	商業地域	80/500 80/600	
工業系	準工業地域（準工）	60/200	90㎡
	工業地域	60/200	

1 調布保谷線沿線地区地区計画で最低敷地面積75㎡に指定済みです。  
2 住宅用途の建築については、最低敷地面積90㎡を適用し、商業系用途を含む建築については、最低敷地面積を適用しません。