

# 安全で美しい街並みを目指して 用途地域等の変更を行いました

私たちのまちには、地域ごとに建築物の用途や大きさなど、建築のルールを定めた用途地域等の制度があります。

市では、用途地域、特別用途地区、地区計画について、6月20日付で「敷地面積の最低限度の指定」など都市計画の変更を行いましたので、その概要をお知らせします。

問 まちづくり推進課 ☎内線2811

## 変更にあたっての考え方

良好な住環境、地域環境の維持・創出を図り、市の目標とする都市像である「緑と水の公園都市」を実現し、「高環境」のまちづくりを推進するためには、建築物の敷地面積の最低限度を指定することが必要であると考え、次の3点の視点に留意して行いました。

ミニ開発や無秩序な開発を防止し、ゆとりある良好な土地利用を誘導する。

建て詰まりなどによる延焼の危険性を防止、安全で安心なまちづくりを進める。

ゆとりある居住環境を確保する。

## 変更の経過

今回の用途地域等の変更は、次の経過で行いました。

平成19年	7月	「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」の確定
	9月	「用途地域等変更素案」を「広報みたか」9月2日号に掲載
	9~10月	「用途地域等変更素案」について説明会を開催(7住区+まちづくり協議会等6会場)
	10月	「用途地域等変更原案」について三鷹市都市計画審議会に諮問・答申
平成20年	12月	「用途地域等変更原案」に関する「広報みたか」12月2日号に掲載 用途地域等変更原案を東京都に提出 地区計画の原案の説明会、公告・縦覧(意見書の提出)
	2~3月	用途地域の案の公告・縦覧(意見書)
	4~5月	特別用途地区の案の公告・縦覧(意見書) 地区計画の案の公告・縦覧(意見書)
	5月	「用途地域変更」について東京都都市計画審議会に諮問・答申 「特別用途地区」、「地区計画」について三鷹市都市計画審議会に諮問・答申
	6月20日	「用途地域変更」、「特別用途地区」、「地区計画」について都市計画決定・告示

## 主な指定の内容

### 用途地域における敷地面積の最低限度の指定

「敷地面積の最低限度」とは、新たに土地を分割して建築物を建築する場合に、最低限必要とされる敷地の面積です。

市では平成16年に、第一種低層住居専用地域で、敷地面積の最低限度を100㎡と指定しています。今回は、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、建築物の敷地面積の最低限度を90㎡(一部の地域は100㎡)と指定しました(指定基準参照)。

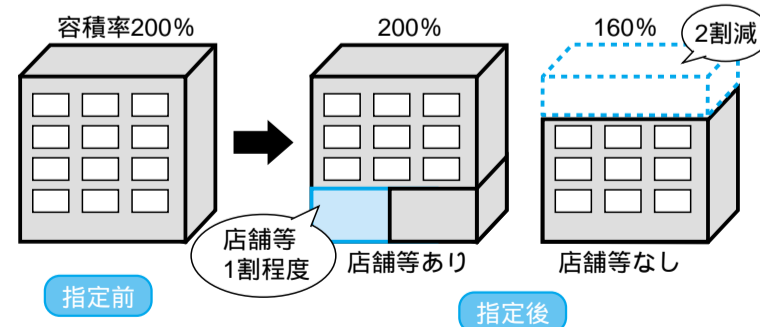
これにより、新たに敷地を分割する場合は、90㎡(一部の地域は100㎡)未満の敷地では建築物を建築できませんが、この都市計画が定められた時点で、すでに最低限度未満の敷地については、新たに分割を行わない限り、適法に建築物の建築ができます。

### 特別用途地区(特別商業活性化地区)の変更

近隣商業地域(容積率200%の地域)について、商業振興の観点から、新たに特別商業活性化地区の指定を行い、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付けることとしました。

なお、この設置義務については、個人用住宅などの小規模な建築物(高さ10m以下)共同住宅の場合は14戸以下かつ延べ面積500㎡未満は適用除外としています。

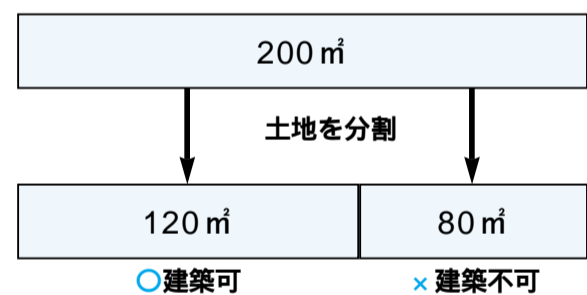
### 併設用途イメージ



### 調布保谷線沿線地区地区計画の変更

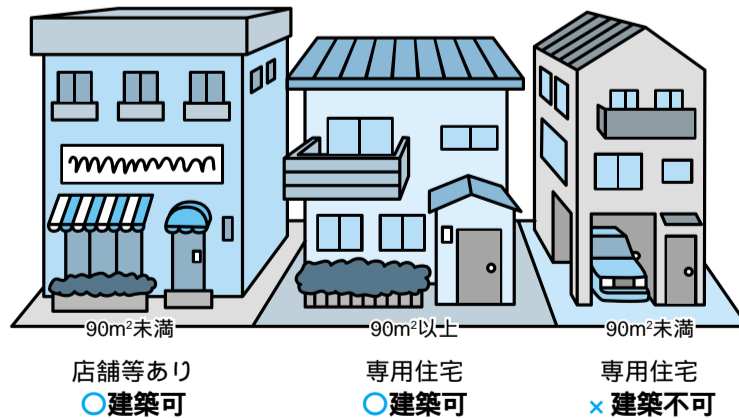
用途地域の変更にあわせて、調布保谷線沿線地区地区計画区域内の第一種中高層住居専用地域、準工業地域および近隣商業地域に、敷地面積の最低限度を75㎡と指定しました。

### 最低敷地面積指定のイメージ(90㎡の場合)



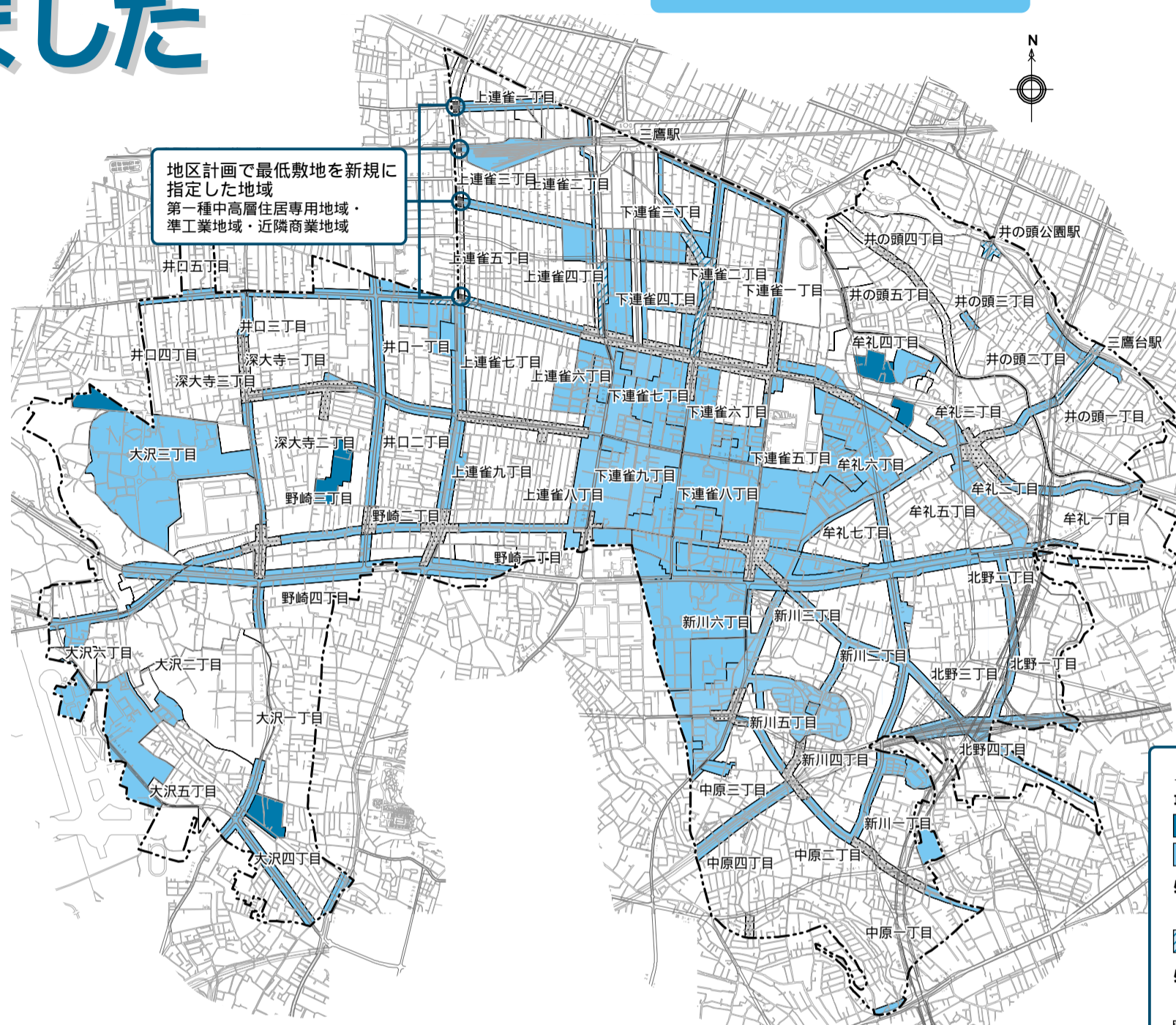
また、近隣商業地域(調布保谷線沿線地区地区計画区域外の地域)について、新たに土地を分割した狭小な敷地での住居専用住宅を制限するため、住居専用住宅を建てる場合には、敷地面積の最低限度を90㎡と指定しました(店舗や事務所を併設する建築物を建てる場合は、敷地面積の最低限度は適用しません)。

### 敷地面積による建築物の制限イメージ



ただし、同地区計画区域内の近隣商業地域においては、特別商業活性化地区の考え方と同様に住居専用住宅を建てる場合のみが対象となります。

## 用途地域等の指定図



### 指定基準

用途地域	建ぺい率/容積率(%)	敷地面積の最低限度の指定種別		
		用途地域	地区計画	特別用途地区
第一種低層住居専用地域	30/50 30/60 40/80 50/100	100㎡ (指定済)	1	-
	60/150	-	75㎡ (指定済)	-
第一種中高層住居専用地域	50/100 50/150	100㎡	-	-
	60/200	90㎡	75㎡ <sup>2</sup>	-
第二種中高層住居専用地域	60/200	90㎡	-	-
第一種住居地域	60/200 60/300	90㎡	-	-
第二種住居地域	60/200	90㎡	-	-
準住居地域	60/200	90㎡	-	-
近隣商業地域	80/200 80/300	-	75㎡ <sup>2</sup> 3	90㎡ <sup>3</sup>
商業地域	80/500 80/600	-	-	-
準工業地域	60/200	90㎡	75㎡ <sup>2</sup>	-
工業地域	60/200	-	-	-

- 大沢三丁目環境緑地整備地区地区計画内は110㎡で指定
- 調布保谷線沿線地区地区計画内は75㎡で指定
- 住居専用住宅の建築については、最低敷地面積を適用し、商業系用途の建築については最低敷地面積を適用しません。

### 凡例

- 最低敷地面積を新規に指定した地域**
  - 住居系用途地域(建ぺい率50%以下)
  - 住居系用途地域・準工業地域(建ぺい率60%以上)
- 特別用途地区で制限を拡充した地域(最低敷地面積の制限を追加)**
  - 近隣商業地域(容積率300%の地域)
- 特別用途地区(特別商業活性化地区)の拡充地域(最低敷地面積の制限と併設用途の制限を定めた地域)**
  - 近隣商業地域(容積率200%の地域)

## 都市計画道路や都市計画公園・緑地における建築制限の緩和を実施しています

~ 都市計画法第53条の緩和 ~

都市計画道路や都市計画公園・緑地区域内においては、事業の円滑な執行を確保するため、都市計画法第53条による建築制限がかかりますが、市では、用途地域等の敷地面積の最低限度の指定にあわせ、平成20年6月20日から適用基準を定めて建築制限の緩和を実施しています。

### 【建築制限緩和の目的】

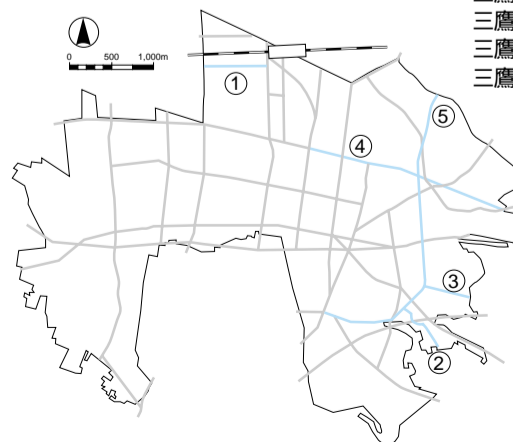
建築制限の緩和は、長期間未着手路線および区域における地権者の負担軽減や防災上の向上を目的としています。

### 【建築制限緩和の対象】

都市計画道路については、平成18年4月公表の「多摩地域における都市計画道路の整備方針」に位置づけられた「第三次事業化計画」優先整備路線以外の箇所(ただし、平成19年4月告示都市高速道路外郭環状線地上部改変部分を除く)

### 優先整備路線

三鷹3・4・9号線	750m
三鷹3・4・11号線	650m
三鷹3・4・3号線	500m
三鷹3・4・7号線	2,420m
三鷹3・4・12号線	3,890m



都市計画公園・緑地については、平成18年3月公表の「都市計画公園・緑地の整備方針」に位置づけられた優先整備区域以外の箇所

### 優先整備区域

#### 三鷹市事業

「重点公園・緑地」名称	優先整備区域面積(㎡)	「優先整備区域」箇所
上連雀広場公園	2,200	上連雀4丁目
野崎三丁目公園	1,500	野崎3丁目
北野公園	1,100	北野3丁目
新川丸池公園	5,400	新川3・5丁目
大沢の里公園	20,000	大沢2・6丁目
大沢緑地	500	大沢2丁目

#### 東京都事業

「重点公園・緑地」名称	優先整備区域面積(㎡)	「優先整備区域」箇所
野川公園	1,700	大沢2丁目
武蔵野の森公園	240,000	大沢5・6丁目 府中市朝日町3丁目 調布市西町

### 【規制緩和の適用基準】

< 適用基準 >

- 当該建築物が、次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し又は除却することができるものであること。
- ① 当該区間の事業の実施が近い将来見込まれていないこと。
- ② 市街地再開発事業(区画整理、再開発など)等の支障にならないこと。
- ③ 階数が3のもので、高さが10m以下であり、かつ、地階を有しないこと。
- ④ 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- ⑤ 建築物が都市計画道路区域や都市計画公園・緑地区域の内外にわたり存することになる場合は、将来において、都市計画道路区域内や都市計画公園・緑地区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること。

### お問い合わせ

建築制限が緩和となる都市計画道路・都市計画公園・緑地について  
問 まちづくり推進課 ☎内線2811  
建てることのできる建築物の詳細について  
問 建築指導課 ☎内線2823