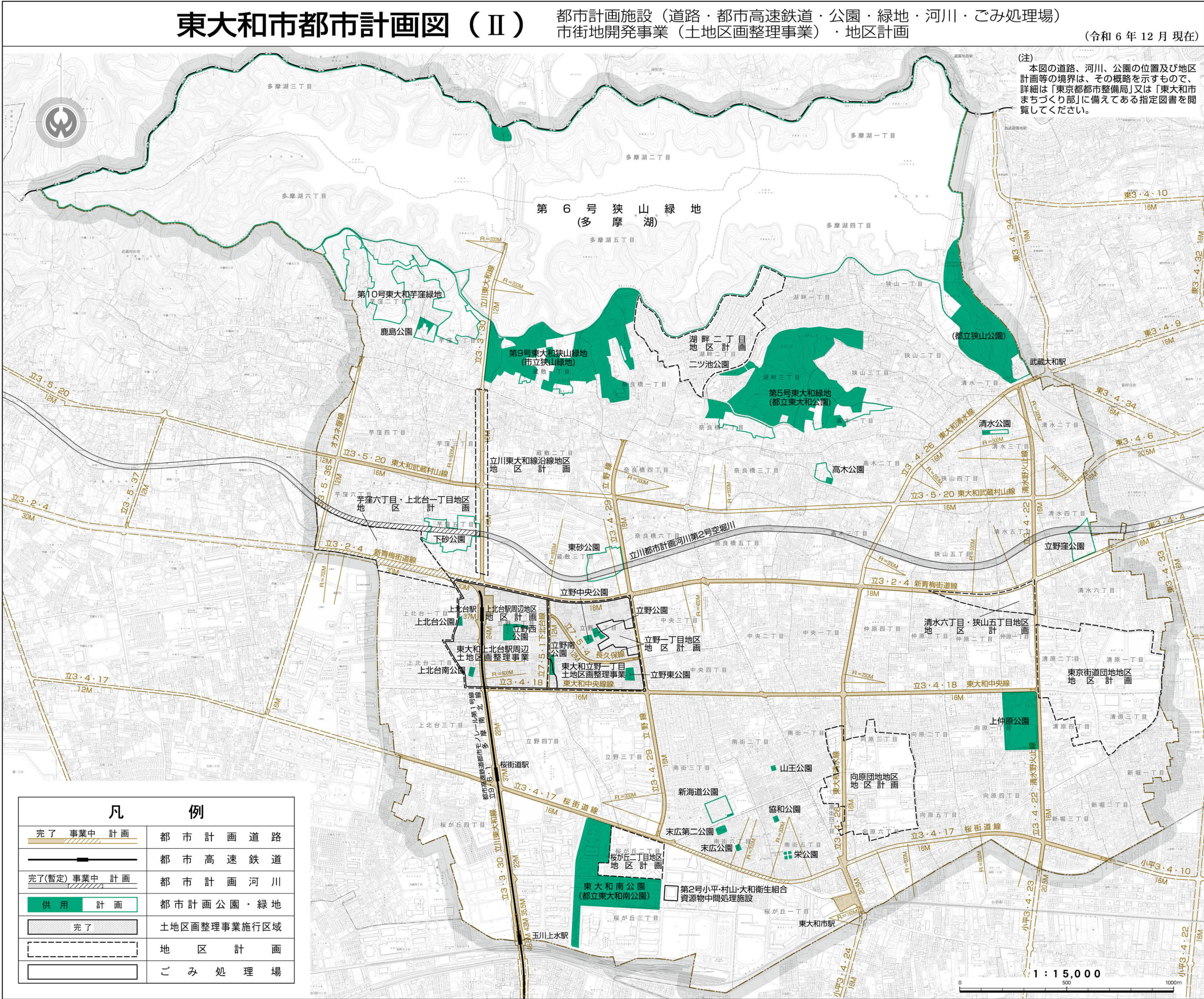




都市計画区域（都市計画法第5条）

昭和14年12月23日に東大和市（当時大和市）行政区域全体が立川町をはじめ2町9村で立川都市計画区域に指定されました。

その後、昭和42年3月24日からは、東大和市、立川市及び武蔵村山市の3市で立川都市計画区域を構成することとなり、現在に至っています。

区域区分（都市計画法第7条）

市街化区域及び市街化調整区域

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とし、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域としています。

区 分	面積 (約ha)	決定年月日及び告示番号	
		当初決定	最終変更
市街化区域	988.8	昭和45年12月26日 東京都告示第1405号	令和6年4月26日 東京都告示第586号
市街化調整区域	364.3		

地域地区（都市計画法第8条）

種 類	面積 (約ha)	決定年月日及び告示番号	
		当初決定	最終変更
用 途 地 域	第一種低層住居専用地域	929.9	平成8年5月31日 東京都告示第667号
	第一種高層住居専用地域	144.8	平成29年7月18日 東大和市告示第50号
	第二種高層住居専用地域	59.6	令和6年4月26日 東大和市告示第16号
	第一種住居地域	65.9	
	第二種住居地域	5.8	
地 区	準 住 居 地 域	30.5	令和6年4月26日 東大和市告示第16号
	近 隣 商 業 地 域	33.9	
	商 業 地 域	8.5	
	準 工 業 地 域	2.1	
	工 業 地 域	72.1	
高 度 地 区	特別工業地区	72.1	昭和48年11月20日 東大和市告示第47号
	第1種高度地区	929.9	昭和48年11月20日 東大和市告示第45号
	17m第1種高度地区	27.8	
	25m第1種高度地区	13.3	
	17m第2種高度地区	98.3	
	25m第2種高度地区	188.4	
	31m第2種高度地区	7.3	
	25m第3種高度地区	7.5	令和6年4月26日 東大和市告示第17号
	31m第3種高度地区	8.5	
	25m高度地区	67.6	
準防火地域	31m高度地区	4.5	令和6年4月26日 東大和市告示第17号
	準防火地域	567.4	昭和48年11月20日 東大和市告示第46号
	第1種	15.0	令和6年4月26日 東大和市告示第18号
風致地区	廻田風致地区	32.0	昭和36年10月5日 建設省告示第2292号
	第2種		昭和45年6月13日 東京都告示第631号

市街地開発事業（都市計画法第12条）

名 称	面積 (約ha)	計画決定年月日 及び告示番号	備 考
東大和上北台駅周辺 土地区画整理事業	19.7	平成5年3月1日 東大和市告示第5号	平成12年12月15日 換地処分公告
東大和立野一丁目 土地区画整理事業	14.7	平成7年3月20日 東大和市告示第6号	平成31年3月1日 換地処分公告

地区計画（都市計画法第12条の4）

地区整備計画（都市計画法第12条の5）

名 称	面積 (約ha)	計画決定年月日及び告示番号	
		当初決定	最終変更
湖畔二丁目地区計画	16.0	平成4年12月28日 東大和市告示第60号	—
向原団地地区地区計画	16.6	平成6年4月19日 東大和市告示第12号	令和5年1月16日 東大和市告示第11号
上北台駅周辺地区地区計画	20.3	平成9年11月27日 東大和市告示第43号	平成28年6月23日 東大和市告示第34号
立野一丁目地区地区計画	18.1	平成13年7月2日 東大和市告示第57号	平成16年6月24日 東大和市告示第38号
桜が丘二丁目地区地区計画	5.5	平成15年4月3日 東大和市告示第28号	平成30年4月1日 東大和市告示第11号
清水六丁目・狭山五丁目地区地区計画	3.7	平成16年6月24日 東大和市告示第55号	—
立川東大和線沿線地区地区計画	4.9	平成17年11月25日 東大和市告示第62号	—
芋窪六丁目・上北台一丁目地区地区計画	10.7	平成29年5月22日 東大和市告示第30号	—
東京街道団地地区地区計画	27.3	平成29年7月18日 東大和市告示第49号	—

都市計画施設（都市計画法第11条）

種別	名 称	幅員 (m)	延長 (約m)	計画決定年月日及び告示番号	
				当初決定	最終変更
幹 線	立3・3・30号 立川東大和線	12~46.5	3,261	昭和36年10月5日 建設省告示第1295号	令和2年10月7日 東京都告示第1259号
	立3・2・4号 新青梅街道線	18~30	3,821	〃	平成17年3月11日 東京都告示第337号
	立3・4・17号 桜街道線	16	3,493	〃	平成元年11月6日 東京都告示第1140号
	立3・4・26号 東大和清水線	16	2,900	〃	〃
	立3・4・22号 清水野火止線	16	2,250	〃	〃
	立3・4・18号 東大和中央線	16	2,550	〃	〃
	立3・4・29号 立野線	16	1,900	〃	〃
	立3・5・20号 東大和武蔵村山線	12~16	3,750	〃	〃
	立3・5・36号 オカネ塚線	12	910	〃	平成元年11月6日 東大和市告示第45号
	立7・5・1号 下北台線	12	410	平成7年3月20日 東大和市告示第7号	—
区画街路	立7・5・4号 長久保線	12	520	平成13年7月2日 東大和市告示第68号	—
	立9・6・1号 多摩南北線	8	1,650	平成元年9月29日 東京都告示第974号	平成4年6月8日 東京都告示第705号

ごみ処理場

名 称	面積 (約ha)	計画決定年月日及び告示番号
第2号 小平村山・大和衛生組合資源物中間処理施設	0.4	平成29年11月10日 東大和市告示第67号

都市高速鉄道

名 称	延長 (約m)	計画決定年月日及び告示番号
都市モノレール第1号線	1,650	平成元年9月29日 東京都告示第968号

河 川

名 称	幅員 (m)	延長 (約m)	計画決定年月日及び告示番号
第2号 空堀川	24~33	3,900	昭和46年11月5日 東京都告示第1213号

一団地の住宅施設

名 称	面積 (約ha)	計画決定年月日及び告示番号
大 和 芝 中	14.9	昭和43年12月28日 建設省告示第3962号

公 園

種別	名 称	面積 (約ha)	計画決定年月日及び告示番号	
			当初決定	最終変更
街 区	第2・2・21号 鹿島公園	0.87	昭和36年10月5日 建設省告示第2294号	—
	第2・2・22号 高木公園	0.70	〃	—
	第2・2・23号 清水公園	0.29	〃	—
	第2・2・24号 山王公園	0.07	〃	—
	第2・2・25号 協和公園	0.07	〃	昭和47年12月25日 東大和市告示第45号
	第2・2・26号 栄公園	0.09	〃	—
	第2・2・27号 末広公園	0.07	〃	—
	第2・2・28号 末広第二公園	0.15	昭和38年3月29日 建設省告示第851号	—
	第2・2・35号 ニツ池公園	0.30	昭和51年3月8日 東大和市告示第12号	—
	第2・2・43号 上北台公園	0.10	平成9年11月6日 東大和市告示第37号	—
公 園	第2・2・44号 上北台南公園	0.11	〃	—
	第2・2・45号 立野西公園	0.50	〃	—
	第2・2・46号 立野南公園	0.20	〃	平成13年7月2日 東大和市告示第59号
	第2・2・47号 立野中央公園	0.14	平成13年7月2日 東大和市告示第59号	—
	第2・2・48号 立野公園	0.18	〃	—
近 隣 公 園	第2・2・49号 立野東公園	0.24	〃	—
	第3・3・11号 下砂公園	3.1	昭和36年10月5日 建設省告示第2294号	平成5年10月20日 東大和市告示第32号
	第3・3・12号 東砂公園	2.1	〃	昭和45年4月28日 東京都告示第461号
	第3・3・13号 新海道公園	1.1	〃	〃
総 合 公 園	第3・3・14号 立野窪公園	1.6	〃	〃
	第5・4・5号 上仲原公園	4.3	〃	〃
	第6・4・1号 東大和南公園	9.0	昭和58年1月20日 東京都告示第56号	—

緑 地

種別	名 称	面積 (約ha)	計画決定年月日及び告示番号	
			当初決定	最終変更
緑 地	第6号 狭山緑地	330.2	昭和32年12月21日 建設省告示第1689号	—
	第5号 東大和緑地	22.8	昭和47年12月23日 東京都告示第1429号	平成12年12月20日 東京都告示第1436号
	第9号 東大和狭山緑地	16.3	昭和60年10月31日 東京都告示第36号	平成2年8月3日 東京都告示第902号
	第10号 東大和芋窪緑地	11.9	平成3年2月28日 東京都告示第203号	—

都市計画施設等の区域内における建築の規制

建築の許可（都市計画法第53条）

都市計画施設の区域又は、市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする場合は、原則として都市計画法第53条の許可を受けなければなりません。

許可の基準（都市計画法第54条）

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と認められるときは、許可を受けることができます。

- 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
- 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。

※許可基準の緩和について
都市計画道路の区域及び公園・緑地の区域には、3階建て（高さ10メートル以下）を可能とする緩和規定があります。

都市計画施設の事業区域内における建築等の制限

建築等の制限（都市計画法第65条）

都市計画施設の事業が開始された区域内においては、土地の形質の変更、建築物の建築、工作物の建設など、事業の施行の障害となるおそれがある行為は原則としてできなくなります。

その他

近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法）

名 称	面積 (約ha)	決定年月日及び告示番号
狭山近郊緑地保全区域	341.1	昭和42年2月16日 首都圏整備委員会告示第1号

■ 敷地面積の最低限度

敷地の無秩序な細分化、日照、防災などの環境悪化を防止し、市街地の良好な環境の保全・形成を図る観点から、用途地域や地区計画で敷地面積の最低限度を定めています。

用途地域や地区計画で定められている敷地面積の最低限度より小さい敷地面積に分割し建築することはできません。ただし、用途地域や地区計画の都市計画決定告示日より以前からある敷地でその敷地の全部を一敷地として使用する場合などには例外規定があります。

■ 建蔽率

敷地面積に対する建築物が占める面積（建築面積）の割合です。下式で求められる建蔽率は原則として用途地域で定められている建蔽率以下としなければなりません。

$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}(\text{㎡})}{\text{敷地面積}(\text{㎡})} \times 100$$

■ 容積率

敷地面積に対する建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の割合です。下式で求められる容積率は原則として用途地域で定められている容積率以下としなければなりません。

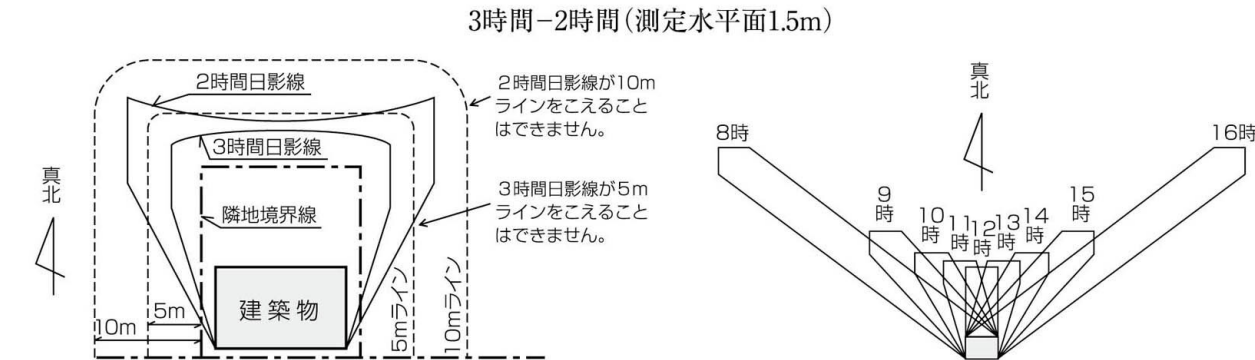
なお、容積率の限度は、道路の幅による制限がある場合もあるので、必ずしも指定してある容積率の限度まで建築できるとは限りません。

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}(\text{㎡})}{\text{敷地面積}(\text{㎡})} \times 100$$

■ 日影規制

中高層の建築物により生ずる日影を一定の時間内に抑えることにより、周辺の住環境を保護するものです。建築物の日影が一番長くなる冬至日の午前8時から午後4時までの8時間に、一定の距離の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないように、建築物の形態を制限するものです。

(例)第一種低層住居専用地域(図中記号a)の場合

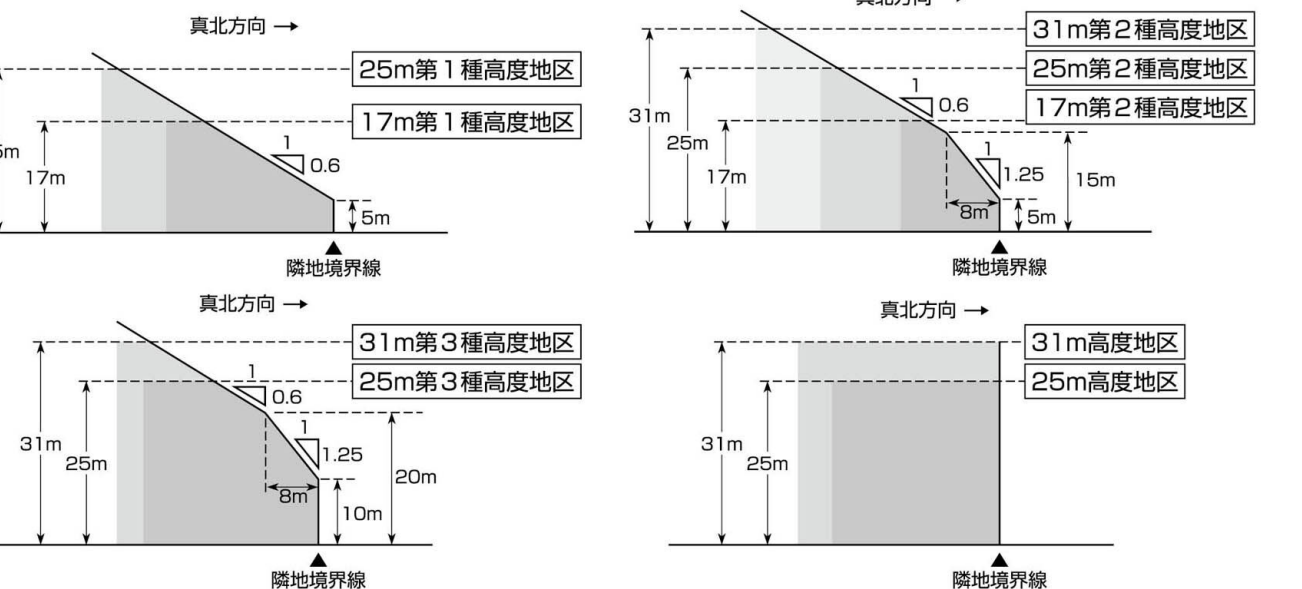


■ 高度地区

市街地の環境を維持するため、又は土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

注)東大和市には建築物の高さの最低限度はありません。

高度地区指定で受ける制限



■ 防火地域及び準防火地域

建築物の不燃化を図り、市街地における火災の危険性を防除するために定めるものです。

防火地域及び準防火地域内の構造制限

構 造	規 模	防 火 地 域	防 火 地 域	準 防 火 地 域	準 防 火 地 域
耐火建築物としなければならないもの	階 数	延べ面積(階数にかかわらず)	延べ面積(階数にかかわらず)	延べ面積(階数にかかわらず)	延べ面積(階数にかかわらず)
耐火建築物としなければならないもの	3階以上のもの	100㎡を超えるもの	4階以上のもの(地階を除く)	1500㎡を超えるもの	1500㎡を超えるもの
準耐火建築物(又は耐火建築物)としなければならないもの	2階以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの	2階以下のもの	3階以下のもの(地階を除く)	500㎡を超える1500㎡以下のもの	500㎡を超える1500㎡以下のもの

注)東大和市には防火地域はありません。

■ 特別用途地区（特別工業地区）

土地利用の増進、環境の保護などの特別な目的の実現を図るため、用途地域を補完して定めるものです。

東大和市では、工業地域全体の全域を特別工業地区に指定し、公害防止の観点から工場の種類、業態を東大和市工業地区建築条例で規制しています。

■ 風致地区（廻田風致地区）

都市の風致（自然的景観）を維持するために定めるものです。区域内で建築物の建築、木竹の伐採などを行う場合は、東大和市風致地区条例に基づく許可が必要です。例えば、建築物を建築する場合には、建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度、外壁の後退距離、建築物の形態や意匠の制限等があります。