

東やまと まちづくりニュース

「東やまとまちづくりニュース」は、市民と行政の協働の都市づくりを目指す「東大和市都市マスタープラン」の実現に向けて、市民の皆さんに都市づくりの情報をお知らせしています。

NO. 20

街づくり条例と絶対高さ高度地区

- 街づくり条例の検討について P. 1
- 絶対高さ制限を定める高度地区の検討について ... P. 1
- 地域別の説明会の開催について P. 2



東大和市 都市建設部 都市計画課
042-563-2111 内線1255
<http://www.city.higashiyamato.lg.jp>

市では、平成12年3月に策定した「東大和市都市マスタープラン」で掲げた街づくりの方針を実現するため、これまでに、地区計画の検討や、低層住宅地における敷地面積の最低限度指定などに取り組んでまいりました。

このたび、これらに引き続き、①街づくり条例と②絶対高さ制限を定める高度地区について検討を行い、基本的な考え方をまとめましたので、その概要をお知らせするとともに、内容についての説明会の日程をお知らせいたします。

① 街づくり条例の検討について

◆協働の街づくりをめざして

■市の都市計画を進める上で基本的な方針である都市マスタープランでは、「市民参加による、地区の特性を活かした街づくりの実現性を高めるため、街づくり条例制定の検討を進める」としています。

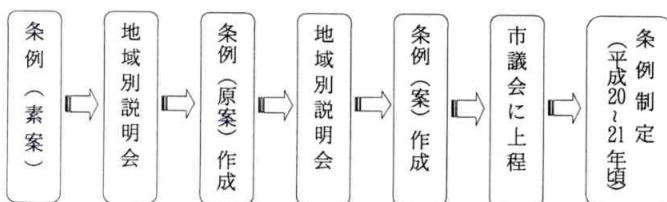
この方針に基づき、都市整備分野の手続等を規定する“街づくり条例”の制定に向け、調査・研究を進めてまいりましたが、このたび素案がまとまりました。

構成と今後の予定は、次のとおりです。

街づくり条例（素案）の構成

1. 目的・理念等
 - ・目的
 - ・街づくりの基本理念
 - ・市民等の責務
 - ・街づくり審査会
2. 協働による街づくり
 - ・地区街づくり計画、地区街づくり協議会
 - ・分野別街づくり計画、分野別街づくり協議会
3. 都市計画による街づくり
 - ・都市計画の決定等の提案に関する手続
 - ・地区計画等の案の作成手続
4. 協調による街づくり
 - ・大規模土地取引行為の届出
 - ・開発事業に関する手続

条例制定までの流れ（予定）



② 絶対高さ制限を定める高度地区の検討について

◆高さに関する新たな仕組みづくり

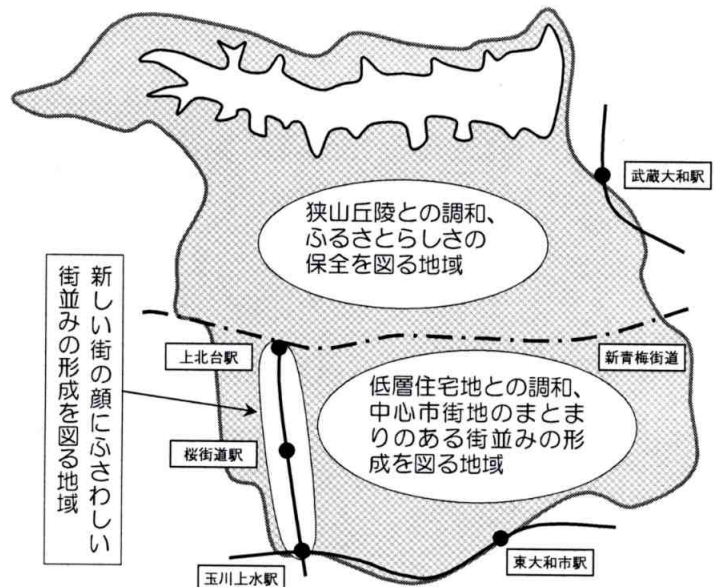
■「絶対高さ制限を定める高度地区」とは、建築物の高さの上限を定めるものです。これまで斜線制限（裏面参照）のみの指定であった地域や高さの制限がなかった地域などを対象に、新たに高さの上限に関する仕組みを設けるものです。

■近年、住環境の保全や景観の形成等に対する市民の関心が高まっています。しかし、現在の斜線のみの高さ制限では敷地の規模や形態によっては高い建築物を建てるのが可能となっています。

■そこで、都市マスタープランで掲げる住みよい環境づくりを実践するとともに、良好な街並み景観の形成・建築紛争の防止を図ることを目的に、絶対高さを定める高度地区の検討を行うものです。

◆指定の方向性

■指定に当たっては、新青梅街道以北の地域では「ふるさとらしさの保全」、新青梅街道以南の地域では「低層住宅地との調和」及び「中心市街地のまとまりのある街並みの形成」、モノレール沿線は「新しい街の顔にふさわしい街並みの形成」の観点からそれぞれの上限を定めます。



◆既存不適格建築物に対する特例

■今回指定する高さの上限を、指定より前から超過している建築物（既存不適格建築物）については、一定の条件を満たせば制限を超えて建替えられる特例措置を検討します。

絶対高さ制限を定める高度地区とは？

■高度地区とは、市街地環境の維持などのために建物の高さの限度を定めるものです。東京都の指定基準では、工業地域及び工業専用地域を除く地域で高度地区を定めることとしており、本市では第1種、第2種及び第3種の3種類の高度地区が指定されています。

■これらは主に北側隣地の日照を確保するためのものであり、北側の境界線からの距離に応じて、敷地の北側ほど低くなるよう定められています（斜線制限）。しかし、斜線制限では、敷地が広い場合には高い建物を建てるのが可能となります。大半が低層住宅地である本市においては、高層の建築物が周辺の街並みから突出してしまう問題があります。

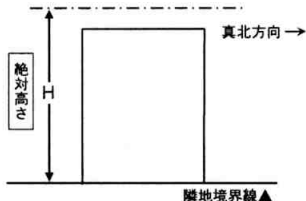
■従来の指定基準では、高度地区は斜線制限のみでしたが、平成16年にこれが改定され、「建築物の高さを最高〇〇mまで」とする絶対高さ制限を定めるメニューが加わりました。これが「絶対高さ制限を定める高度地区」と呼ばれるもので、建築物の高さを抑えて住環境の保全を図る、高さや形態を揃えて良好な街並み景観形成を図るなど、地区の特性に応じて活用できるため、多摩地域では8市が指定しています。

■なお、本市では第一種低層住居専用地域や地区計画等で既に10m又は12mの絶対高さ制限を指定しており、これは市域の約7割（市街化区域の約6割）に当たります。今回は主に残りの区域について指定を検討するものです。

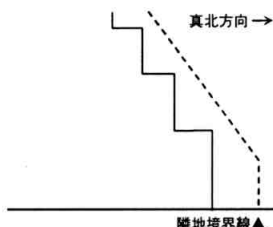
高度地区の種類

最高限度を定める高度地区には3つの種類があります。現在、本市で指定しているのは「斜線制限型」高度地区です。今回、導入を検討していくのは「斜線併用型」及び「絶対高さ型」高度地区です。

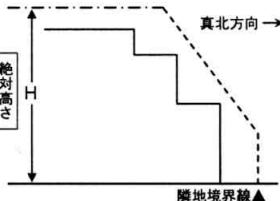
絶対高さ型



斜線制限型



斜線併用型



多摩地域各市の指定状況

市名	絶対高さ型	斜線併用型	指定面積【範囲】
三鷹市	25m 35m	25m1種 25m2種 25m3種 35m3種	約580.4ha 【広域】
府中市	25m	25m2種	約201.3ha 【特定】
調布市	31m	15m1種 15m2種 25m1種 25m2種	約787.4ha 【広域】
狛江市	—	20m1種 25m2種 30m2種	約189.1ha 【広域】
青梅市	—	10m2種 12m2種 12m3種	約300.1ha 【特定】
町田市	31m	31m1種 31m2種	約1831.5ha 【広域】
小平市	—	25m1種 25m2種	約742.0ha 【広域】
清瀬市	12m	—	約5.9ha 【特定】

※【広域】市域で広域的に指定 【特定】区域を特定して指定

街づくり条例と絶対高さ制限を定める高度地区に関する地域別の説明会のお知らせ

■①街づくり条例と②絶対高さ制限を定める高度地区について、それらの内容や考え方をご説明するとともに、皆様のご意見をお伺いするため、次のとおり地域別の説明会を開催いたします。ご都合のつく会場へお越しください。

■日程及び会場

開催日	会場（内容は各回すべて同一です）	開催時間（①街づくり条例 ②高度地区） ①②いずれも60分を予定しています。	
8月	25日（土）	市役所会議棟（第6会議室） 桜が丘市民センター（集会室）	①13:30～ ②14:30～ ①19:00～ ②20:00～
	26日（日）	狭山公民館（101学習室）	①9:30～ ②10:30～
		蔵敷公民館（101学習室）	①14:00～ ②15:00～
	27日（月）	新堀地区会館（集会室）	①10:00～ ②11:00～
28日（火）	上北台公民館（304学習室）	①19:00～ ②20:00～	

■問合せ

①街づくり条例…都市建設部都市計画課都市計画係 Tel.042-563-2111内線1255
②絶対高さ高度地区… // 地域整備係 // 内線1262