

# 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. 27

新青梅街道の拡幅事業について	P 1
新青梅街道沿線地区の街づくりのルールについて	P 1
地区の街づくりルールの決め方と目指す内容	P 2
用途地域と地区計画とは	P 2
お知らせ	P 2



東大和市 都市建設部 都市計画課  
042-563-2111 内線12552  
<http://www.city.higashiyamato.lg.jp>

### 新青梅街道の拡幅事業について

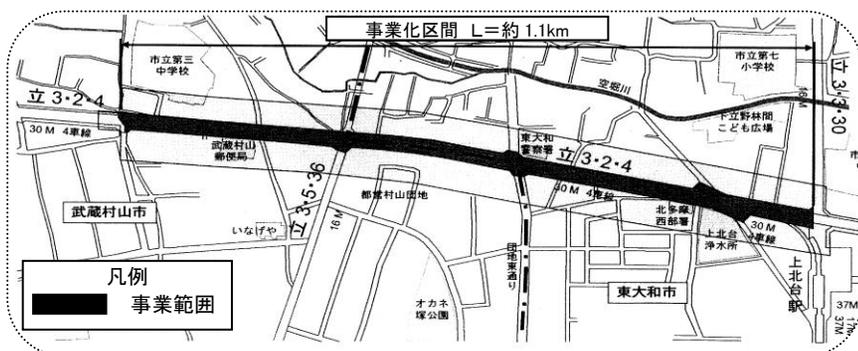
東京都及び28市町では「多摩地域における都市計画道路の整備方針（第三次事業化計画）」を策定し、都市計画道路の着実な整備に努めています。

新青梅街道の上北台駅北側～瑞穂町の都道166号線の区間約6.7kmは第三次事業化計画において、東京都が施行する優先整備路線に位置付けられています。東京都では、豊かな道路空間の確保・交通渋滞の緩和・道路計画と街づくりとの整合を目的に、平成23年度から第1期事業区間として、上北台1丁目から武蔵村山市神明4丁目区間の事業に着手しています。

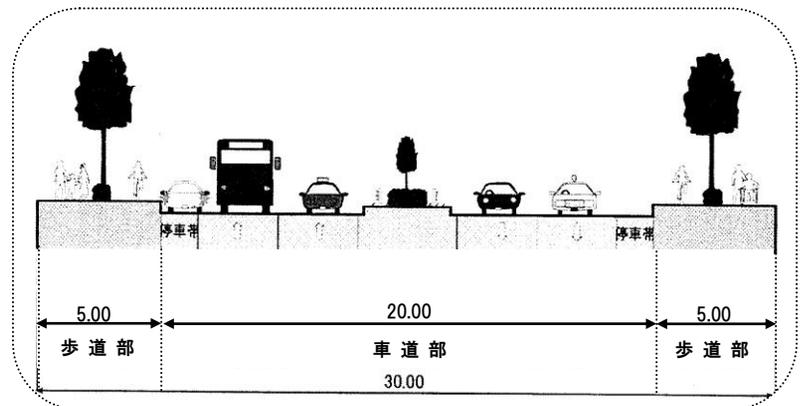
### 第1期事業区間の概要

区間	東大和市上北台1丁目から武蔵村山市神明4丁目地内
延長	1.1Km
計画幅員	現況18mを30mに拡幅
断面構成	歩道5m(両側)・車道16m(4車線)中央帯4m
事業年度	平成23年度～平成29年度

新青梅街道第1期事業区間



標準断面図(案)



※この標準断面図は変更になる可能性があります。

### 新青梅街道沿線地区の街づくりのルールについて

本区間の拡幅事業が完了すると、沿線の土地利用の変化が見込まれるため、後背地の住環境の保全、農地の保全、生活道路等の整備を適切に誘導していく必要があります。

市では、沿線及び後背地を含めた地区に街づくりのルールを定めることの検討をはじめました。

「東大和市都市マスタープラン」では、新青梅街道を「広域な都市間を結ぶ軸」として位置付けており、周辺の住環境に配慮し適切な土地利用の誘導を目指す、としています。

そこで、幹線道路としての機能を生かした土地利用を誘導していくための用途地域等の変更や、沿線利用と周辺住宅地との調和のとれた土地利用を図るため、地区の特性を踏まえたきめ細かな街づくりをしていくため、地区計画制度による街づくりのルールを定めることを提案します。

街づくりのルールを検討する地区



〔裏面につづく〕

## 地区の街づくりルールの決め方と目指す内容

次の内容について地区の皆さんのご意見をお伺いしながら、ルールづくりを進めてまいります。右図の流れのように、今後、対象地区内の土地等に権利をお持ちの方を対象に、意向調査や懇談会等を開催して、地区の皆さんと一緒に考えていくこととなりますので、よろしくお願いいたします。

### (1)対象地域の土地利用

#### 新青梅街道の沿線

後背地の住宅地との調和をとりつつ、沿道利用型の商業・業務施設や中層の集合住宅地等からなる複合市街地の形成を目指します。

#### 低層住宅地(新青梅街道北側後背地)

良好な住環境の保全と生活道路の整備の誘導に努め、緑豊かな低層住宅市街地の形成を目指します。

### (2)対象地区の整備

既存の道路の拡幅や新設を行い、生活道路のネットワーク化を図るとともに、空堀川の旧河川用地を利用した緑道の整備を図ります。

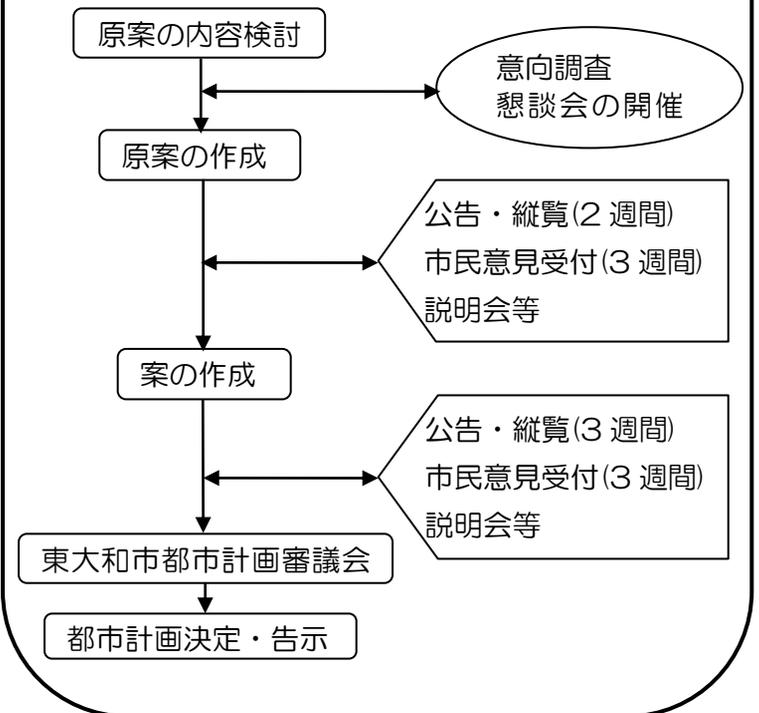
### (3)対象地区の建築物の制限

地域の特性に応じた良好な市街地の形成を図るため、「建築物の用途の制限」、「容積率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」などについて検討を行います。

## 地区計画等の決定までの流れ

【市】

【市民】



## 用途地域と地区計画とは



新青梅街道の様子

用途地域と地区計画は、どちらも市街地の土地利用を規制・誘導するための都市計画の制度です。

「用途地域」は、市街地における土地利用計画の基本となるもので、都市全体を視野に入れて都市の機能を維持増進し、また良好な都市の環境を保全しようとするものです。

都市計画法及び建築基準法で、第一種低層住居専用地域、近隣商業地域、工業地域などの12種類の用途地域と、それぞれに適用できる容積率・建ぺい率の組み合わせが規定されています。

用途地域は、安全で快適な都市づくりを行うための根幹的な仕組みであることから、市街化区域（既成市街地及び今後計画的に市街化すべき区域）内の土地にはこれらの組み合わせの中から適切なものを必ず定めることになっています。

用途地域が市街化区域全体に必ず定めるものであるのに対し、「地区計画」は身近なスケールの地区を対象に、必要に応じて定めるものです。

用途地域が建築物の用途、容積率・建ぺい率等の組み合わせについて、用意されたメニューの中から適切なものを選んで定めるのに対し、地区計画は地区独自のきめ細かな制限を上乘せすることができます。良好な住環境の維持、活気ある商業地の形成、景観の保全、防災性の向上など、それぞれの地区が抱える課題を解決するために、建築物の詳細な用途、建築物の高さ、壁面の位置、垣・さくの構造など、一般に用途地域では細かく制限できない項目や、生活道路や公園などの身近な公共施設の配置についても定めることができます。

用途地域の変更にあたっては、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」により都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定めることになっています。

## お知らせ

平成24年4月1日発行の『「東やまと まちづくりニュース」NO. 26』の「まちづくりの話題」で紹介した「東大和市向原地区プロジェクト」事業について、平成24年11月26日に東京都から事業者決定の手続きの取り止めが発表されたのでお知らせします。

この措置は、複数の住宅メーカーが施工した木造の準耐火建築物において、国土交通大臣認定の仕様と異なる仕様のため、建築基準法違反とされた事案が判明したことによるものであります。

東京都では、今回の一連の問題の整理が終わった段階で、再度本プロジェクトを進めるとのことです。詳しくは都市整備局ホームページ (<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>) をご覧ください。