

# 東やまと まちづくりニュース

NO. 18

## 用途地域等の見直し素案を決定しました

- 今回の見直しについて ..... P. 1
- 「敷地面積の最低限度」について ..... P. 1
- 見直し箇所図 ..... P. 2
- 見直しスケジュール ..... P. 2



東大和市 都市建設部 都市計画課  
563-2111 内線1254  
<http://www.city.higashiyamato.lg.jp>

## 今回の見直しについて

◆平成16年6月の一斉見直しに続くもので、

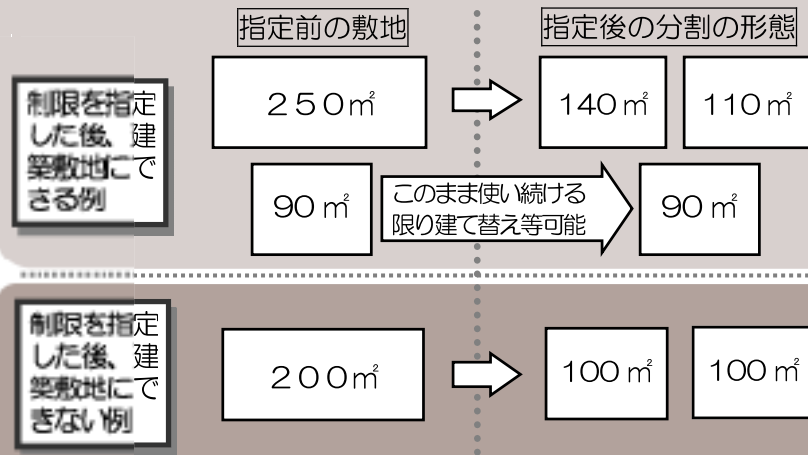
### 低層住宅地の住環境の保護を目指したもの

東京都は、平成13年に策定した「東京の新しい都市づくりビジョン」で、目指すべき市街地像を示し、その実現に向けた都市づくりを進めています。平成14年度に着手した都内一斉の用途地域等の見直しは、こうした都市づくりを土地利用の面から推進するためのものでした。

当市でも、「東大和市基本計画」及び「東大和市都市マスタープラン」の方針に沿い、良好な市街地環境の維持、合理的な土地利用の実現を図るため、見直しの検討に着手し、この一斉見直しの期間中に案がまとまったものについては、平成16年6月に決定告示しました。(詳細は平成16年7月1日発行の「まちづくりニュースNo.17」に掲載しています。)

市では、この一斉見直しに引き続き、低層住宅地の環境を保全するために用途地域等の見直しについて検討してきましたが、このたび以下のように素案を決定しましたので、その内容についてお知らせします。

### 敷地面積の最低限度を110㎡に指定した後の建築敷地の扱い



### ◆市内の低層住宅地における敷地面積の最低限度の指定状況

市内の低層住宅地における敷地面積の最低限度は、現在6地区で指定されています。

市内の低層住宅地の指定状況

種別	最低限度(㎡)	地区	【指定面積】
地区計画	165	湖畔2丁目地区	【約16.0ha】
	115	立野1丁目地区	【約10.7ha】
	200	桜が丘2丁目地区	【約0.9ha】
	115	清水6丁目・狭山5丁目地区	【約0.8ha】
用途地域	120	上北台1丁目の一部	【約5.8ha】
建築協定	110,120	南街3丁目の一部	【約1.1ha】

### ◆多摩地域における敷地面積の最低限度の指定状況

敷地面積の最低限度を都市計画として定める手法には、用途地域によるものと、地区計画等によるものがありますが、今回は広い範囲に一律の制限を導入するのに適した用途地域によって定めます。

用途地域による敷地面積の最低限度は、平成16年の一斉見直しの際、多摩地域では当市を含め9市で既に指定されています。

各市の指定状況(用途地域で指定したもの)

市名	最低限度(㎡)	指定区域	【指定面積】
武蔵野市	100 〔120〕	住居系全域 (〔 〕内は一低層40/80以下の場合)	【約902.9ha】
三鷹市	100	一低層全域	【約1,049.4ha】
狛江市	100	区画整理事業区域内	【約2.0ha】
青梅市	120	40/80に変更した区域	【約716.8ha】
町田市	120	一低層・二低層全域	【約3,631.7ha】
小金井市	100	50/100に変更した区域	【約0.9ha】
東村山市	120	区画整理事業区域内	【約1.8ha】
清瀬市	120	一低層全域	【約577.2ha】
東大和市	120	50/100に変更した上北台地区	【約5.8ha】

※一低層、二低層：「第一種低層住居専用地域」「第二種低層住居専用地域」の略

## 対象地区と見直し内容

(詳細は裏面をご覧ください)

今回の案は、良好な居住環境の確保という市の基本計画や都市マスタープランで掲げる方針に基づき、用途地域が第一種低層住居専用地域(※)に指定されている地区の一部に「敷地面積の最低限度」を定め、敷地の細分化を抑えることにより住環境の保全、二世帯住宅など多様化する住宅需要への対応を図ろうとするものです。(※)一種低層住居専用地域：低層住宅の良好な住環境を維持していく地域

## 「敷地面積の最低限度」について

今回の見直しで導入する敷地面積の最低限度は、敷地の細分化やミニ開発を抑制し住宅の密集を防止することにより、住環境の維持や安全性の確保を図ることを目的とするものです。



敷地面積の最低限度が指定されると、指定日以降にその限度未満に分割した土地には建築できなくなります。そのため、敷地の細分化等の進行が抑えられ、住環境の保全につながります。

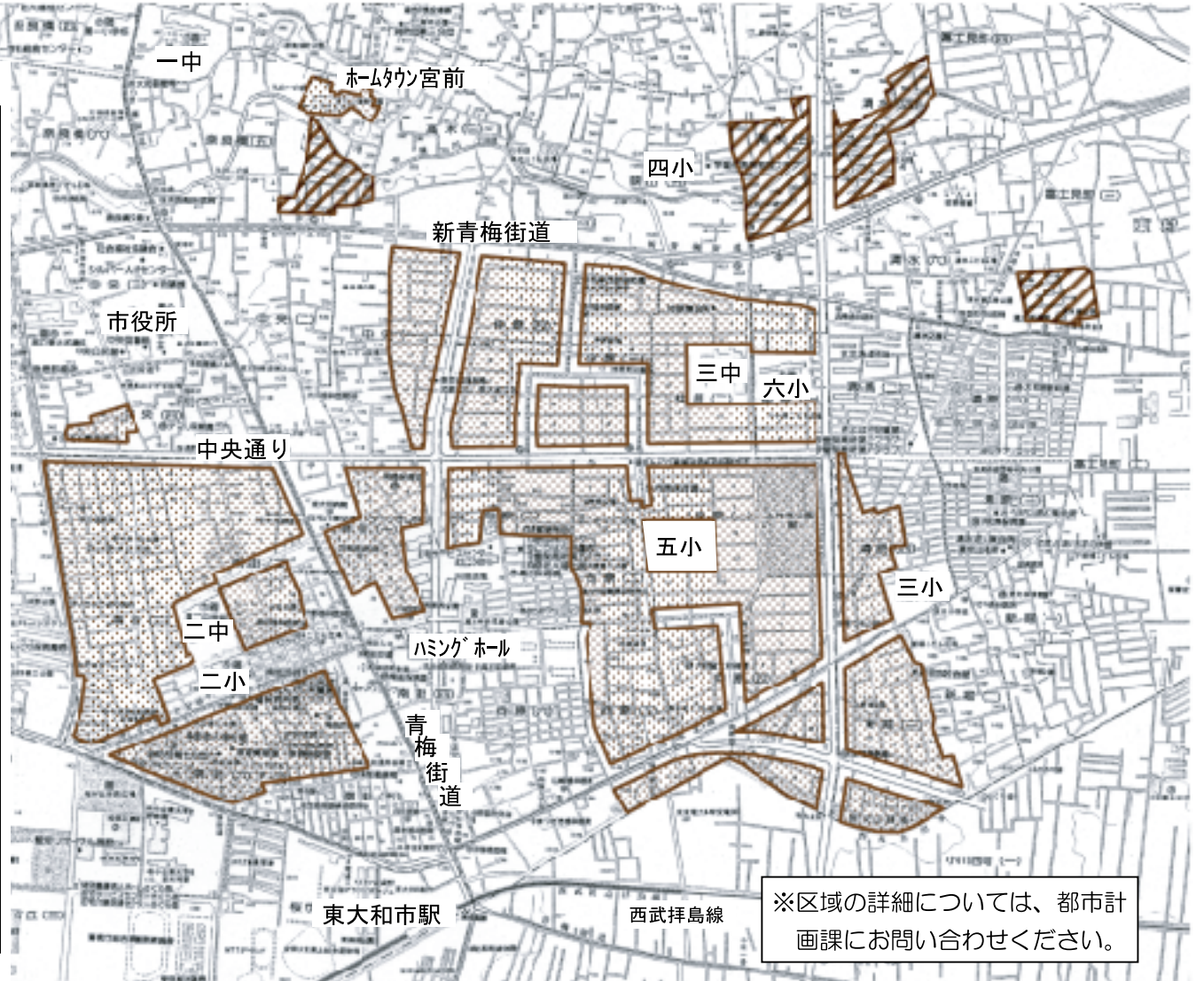
### ◆敷地面積の最低限度の適用除外について

この規定は、今後最低限度未満の敷地を発生させないためのものですから、指定された時点で既に最低限度未満の敷地は適用除外となります。したがって、その敷地はそのまま使い続ける限り、建て替え等に支障はありません。

# 見直し箇所図

## 見直し素案の内容

見直す地区	素案の内容等
	<p>(対象) 建ぺい率40%、容積率80%に指定されている地区のうち、道路等の基盤整備とともに、一体で開発された住宅地を中心とした地区</p> <p>(内容) 二世帯住宅等多様化する住宅需要への対応を図るため、建ぺい率を50%、容積率を100%に変更するとともに、「敷地面積の最低限度」を110㎡に指定します。</p>
	<p>(対象) 建ぺい率50%、容積率100%に指定されている地域全域（既に「敷地面積の最低限度」が指定されている地区を除く）</p> <p>(内容) 敷地の細分化を抑制し低層住宅地の住環境の保全を図るため、「敷地面積の最低限度」を110㎡に指定します。</p>



# 説明会等での質疑・意見について

今回の用途地域等の見直しの検討に際しては、平成16年7月に市の提案内容を説明するため説明会を開催し、平成16年12月には、素案をまとめるための説明会を開催しました。これらの説明会等における主な質疑及び意見は、以下のとおりです。

### ◆主な質疑

#### ●敷地面積の最低限度を指定することについて

Q1:敷地面積の最低限度が決定された時点で限度未満の敷地は、そのまま建築敷地として使用できるということだが、その措置は相続等で所有者が変わっても適用されるのか。

A1:適用除外は建築基準法の規定によるもので、その土地をそのまま使う限りは扱いに変わりない。

Q2:既に限度未満の敷地を売却する際に不利になるようでは困る。

A2:制限の決定時に限度未満の敷地は、そのまま使う限りは建て替え等に支障はないので、売却に不利になるとは一概に言えない。

#### ●40/80地区で建ぺい率・容積率を引き上げることについて

Q3:固定資産税の評価は上がると思うが。

A3:用途地域が第一種低層住居専用地域から他の用途地域に変わる場合は上がることも予想されるが、同じ場合はそれほど影響ないと聞いている。

### ◆主な意見

#### ●敷地面積の最低限度を指定することについて

・土地が転売された後に細かく分割されている現状を見て、環境が悪化していくことを心配していた。

・決定時点で既に限度未満の土地の利用に支障ないのであれば、環境を守る上でよい制度だと思う。

・反対意見は、売る人・売って出ていく人の理屈である。住み続ける人の立場で考えて欲しい。

・敷地分割ができないと、売るときに安くなってしまう。

・細分化したほうが使い勝手がよく、若い人を呼べる。

・限度未満の土地は、建替えに支障ないといっても、土地の価値は下がると思う。

・110㎡の敷地では狭すぎる。市は宅地の細分化の抑制になるというが、細分化の推進になると考える。

#### ●40/80地区で建ぺい率・容積率を引き上げることについて

・二世帯、三世帯同居が可能となる住宅が必要である。

・増改築等に対応できるようになるのでよいと思う。

・建ぺい率・容積率の引き上げは、過密を促す。

・緑を増やす事が大切な時代に、逆行することになる。

# 見直しスケジュール

今回の用途地域等の見直しは、概ね右記のスケジュールで進めていく予定です。見直しスケジュールは変更になることがありますので、詳細は都市計画課にお問合せください。

