

NO. 16

今回の一斉見直しにおける都市計画案の特徴 .....P.1・2  
 用途地域等 = 市の今後の取り組み = .....P.2  
 まちづくりの話題 .....P.2



東大和市 都市建設部 地域整備課  
 042-563-2111 内線1261  
<http://www.m-net.ne.jp/~h-vamato>

～用途地域等の見直し～

## 今回の一斉見直しにおける都市計画案の特徴

「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。

平成14年度から進めている「用途地域等の見直し」については、これまででもまちづくりニュースでお知らせしてきましたが、現在、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を行っています(縦覧のスケジュール等は市報3月1日号をご覧ください)。

今回の見直しは、建築基準法等の改正も踏まえ、地域の特性や課題に対応することを方針として、東京都全域で進められました。その結果、多くの自治体で「敷地面積の最低限度」や「絶対高さ

制限」といった、これまでになかった制限を指定する検討が行われました。今号では、これらについてご紹介します。

また、市では、用途地域等の見直しと合わせて地区計画(2箇所)の決定と東部土地区画整理事業の変更(廃止)手続きを行っていますが、決定時期については用途地域等と地区計画は6月頃、東部土地区画整理事業の変更は8月頃の予定となっています。

### 敷地面積の最低限度

敷地の細分化やミニ開発を防止し良好な住環境を形成することを目的として、建物を建築する際の敷地面積を「最低 $m^2$ 以上」と指定するものです。用途地域で指定する方法と、都市計画法に基づく街づくりのルール「地区計画」で指定する方法があります。(本市では地区の特性を考慮して両方採用しています)

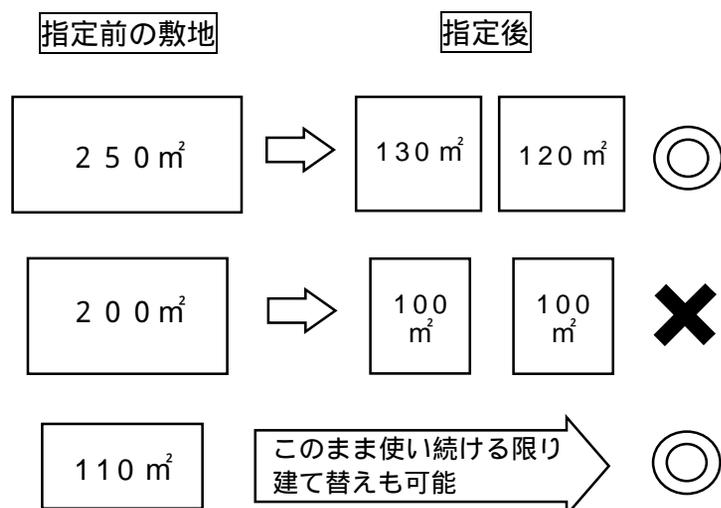
最低限度が指定されると、指定以降にその数値未満に分割した敷地には建物を建てることができなくなります。

最低限度を用途地域で指定できるのは、これまでは低層住

居専用地域に限られていましたが、平成14年の建築基準法改正により、すべての用途地域で指定できるようになりました。今回の見直しでは、多摩地域で本市を含めた9市で指定する案となっており、市によっては住居系用途地域全域に指定するため、市域の8割以上に指定されることもあります。

なお、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そのまま使い続けることができます。

#### 敷地面積の最低限度を $120m^2$ と指定した場合



#### 各市の状況(用途地域で指定するもの)

市名	最低限度( $m^2$ )	指定区域
東大和市	120	一低層で50/100へ変更する区域
武蔵野市	100 〔120〕	住居系全域 (〔 〕内は一低層40/80以下の場合)
三鷹市	100	一低層全域
狛江市	100	区画整理事業区域内
青梅市	120	40/80へ変更する区域
町田市	120	一低層・二低層全域
小金井市	100	50/100へ変更する区域
東村山市	120	50/100へ変更する区域
清瀬市	120	一低層全域

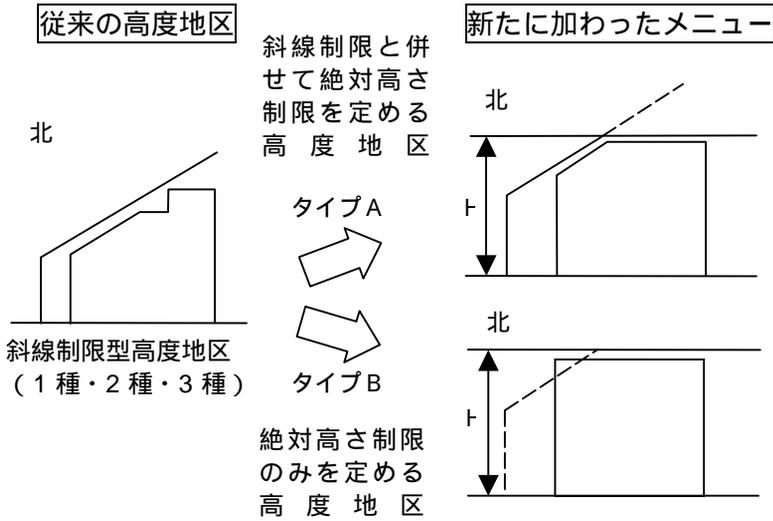
一低層、二低層：「第一種低層住居専用地域」  
 「第二種低層住居専用地域」の略

## 絶対高さ制限を定める高度地区

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最高限度や最低限度を定めるものです。最高限度は、工業地域及び工業専用地域を除く地域で斜線制限型高度地区を定めることとしていましたが、今回から、高度地区に「建築物の高さを最高 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。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4市で指定する案となっています。

なお、低層住居専用地域では、高度地区のほかに用途地域で絶対高さを10mまたは12mに定めています。



各市の指定内容

市名	タイプA	タイプB	主な指定区域
三鷹市	・25m 1種 ・25m 2種 ・25m 3種 ・35m 3種	・25m ・35m	A: 低層を除く住居系地域、準工業地域、近隣商業地域 B: 商業地域の一部、工業地域
青梅市	・10m 2種 ・12m 2種 ・12m 3種	-	自然景観を保全すべき区域など
町田市	・31m 1種 ・31m 2種	・31m	A: 低層を除く住居系地域、準工業地域 B: 工業地域
清瀬市	-	・12m	沿道景観を保全する区域

### 市の今後の取り組み

市では、今回の見直しに引き続き、次のようなところで用途地域等の見直しを進めていく考えです。

- 既に建ぺい率50%、容積率100%の地域や一団で開発・整備された地区で、住環境保全が課題となっている低層住宅地
- 都市計画道路が完成した沿道の地区
- 高さや日影に対する制限がないことによる環境の悪化が懸念される立野・上北台・桜が丘の工業地域
- 低層住宅地の環境保全と防災性の向上が課題となっている新堀1・2丁目地区 など

今後、逐次説明会を開催しながら検討を進めていく予定ですので、ご理解とご協力をお願いします。

### まちづくりの話題

現在市内で行われているまちづくりの事業や取り組みについて、紹介するコーナーです。

### ウォーキングマップ片手に出掛けよう!

少しずつですが春の訪れを感じるころになりました。春風に誘われてちょっと歩いてみたい方、冬の間すっかりなまった体を動かしたいと思っている方はいませんか？

そんな方々にお勧めしたいのが「東大和ウォーキングマップ」です。この地図は、市内の自然や文化財に親しみながらまちづくりを見て、知ってもらうために作成しているもので、駅を起点とした散策コースとその周辺の歴史や見どころを紹介する内容になっています。現在、「郷土博物館編」（上北台駅起点）、「多摩湖編」（武蔵大和駅起点）、「野火止用水編」（東大和市駅起点）、「桜が丘編」（玉川上水駅起点）の4編を発行していますが、平成12年春の郷土博物館編発行以来、通算の配布枚数は4編合わせて約8万5千枚に上り、市民の皆さんを始め東大和市を訪れる方々にも大変好評です。増刷の際には、ちょこバスのルートを加えたりデザインを工夫するなど、使いやすく見やすいマップづくりを心

掛けています。

ウォーキングマップは各編起点の駅に置いてあるほか、市役所1階ロビーでも配布しています。また、市のホームページでご覧いただくこともできます。マップ片手にのんびり歩けば、あなたの知らなかった東大和のいいところを発見できるかも...

