

東やまと まちづくりニュース

NO. 17

用途地域等を見直しました

- 今回の一斉見直しについて P. 1
- 今後の見直しについて P. 1
- 見直し後の用途地域図 P. 2・3
- 見直し検討地区への説明会のお知らせ P. 4



東大和市 都市建設部 地域整備課
5 6 3 - 2 1 1 1 内線 1 2 6 1
<http://www.m-net.ne.jp/~h-yamato>

今回の一斉見直しについて

《経過・・・3か年にわたる作業期間》

◆平成 14 年度に着手

東京都は、平成 14 年度に東京都全域で用途地域等の見直しに着手しました。

◆平成 15 年 7 月に東京都に原案を提出

市は、「東大和市都市マスタープランの方針に沿い、良好な市街地の環境を保護し、合理的な土地利用の実現に向けて有効な制限とする」ことを基本目標として見直し原案を作成し、平成 15 年 7 月に東京都に提出しました。

◆平成 16 年 6 月 24 日決定告示

東京都は、市原案の内容を都市計画の案としてまとめ、平成 16 年 6 月 24 日に都市計画決定の告示を行いました。

また、用途地域等の見直しと同時に進めてきた東部土地区画整理事業の廃止の告示は、本年 8 月中旬頃の予定です。

◆関連する市決定案件を同時に決定

市は、東京都が決定する用途地域と関連する高度地区、防火・準防火地域及び地区計画を同時に決定しました。これらは、用途地域指定と一体となっている制限で、建物の建て方や構造等を決めるものです。

《内容・・・限られた地区での見直し》

当市では、次の変更を行いました。

◆都市計画決定上の整合を図るための変更

都市計画緑地の一部について周囲の都市計画との整合を図るために変更を行いました。(清水 1 丁目地内、奈良橋 2 丁目・高木 1 丁目・湖畔 3 丁目地内)

◆住環境を維持するための制限を導入

将来にわたって住環境を維持するため、用途地域及び地区計画で『敷地面積の最低限度』を決定することと併せて、建ぺい率・容積率の見直しを行いました。(上北台 1 丁目地内、立野 1 丁目地内、清水 6 丁目・狭山 5 丁目地内)

このように、限られた地区の見直しとなった結果、対象地区の市全域に占める割合は低いものとなりました。

◆市街化区域・市街化調整区域の変更は無し

都市計画法では、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域に区分しています。当市では、多摩湖を含む狭山丘陵周辺が市街化調整区域に、それ以外の区域が市街化区域に指定されています。

「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。

今回の用途地域等の見直しの中では、狭山丘陵及び周辺の緑地を保全し、市街化区域内の効率的な整備を図るため、現行の区分(線引き)の変更は行いませんでした。

今後の見直しについて

今回の用途地域等の一斉見直しでは、東京都内の多くの市区で地区の特性や課題に対応し、将来にわたって住環境を維持するための制限が導入されました。街づくりにおいて生活の質の向上を図ることが求められている中、こうした制限は、今後多くの自治体で、積極的に導入が検討されていくものと思われます。

◆住環境を維持するための制限を活用

例えば、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ため『敷地面積の最低限度』の指定を検討したり、市街地環境の維持を図るため『建築物の高さの限度』の指定を検討するといったものです。

◆市の当面の取組

市は、地区が抱える課題への対応や住民等からの要望に対して、今回の一斉見直しの際には十分な取組が行えなかった下記の地区について、具体的な検討に入ることにしました。つきましては、4 ページに掲載の内容で説明会を開催しますので、ご出席をお願いいたします。

◆見直しの検討を行う地区(位置図は 4 ページに掲載)

①低層住宅地区

①-**A** 第一種低層住居専用地域で、建ぺい率が 50%、容積率が 100%に指定されている地域については、敷地の細分化を防止するため、「敷地面積の最低限度」を用途地域の都市計画で指定することを提案します。

①-**B** 第一種低層住居専用地域の建ぺい率が 40%、容積率が 80%に指定されている地域の中で、道路等の基盤整備を伴って一団で開発され、住環境が保全されている地区については、「敷地面積の最低限度」を指定し、建ぺい率を 50%、容積率を 100%に見直すことを提案します。

この①-**A**及び①-**B**の地区に指定する敷地面積の最低限度の数値は、市の宅地開発等指導要綱との整合を取り 110 m²以上を提案します。

【4 ページに続く】

用途地域図

(平成16年6月24日告示の内容)

凡例

図中記号

凡 例

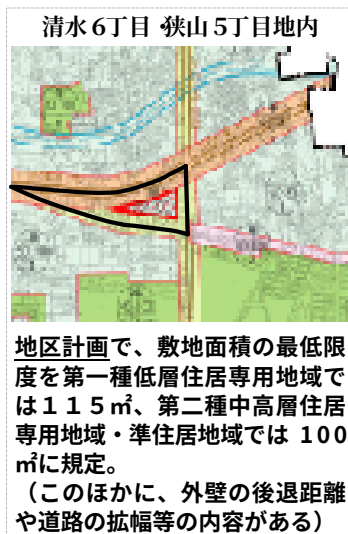
用途地域種別		建ぺい率 %	容 積 率 %	高度地区	防火・ 準防火地域	日 影 規 制			
						制限を受ける 建築物	測定水平面 平均地盤面 からの高さ	規 制 さ れ る 日 影 時 間	
								規 制 さ れ る 範 囲 (敷地境界からの水平距離)	
								5mを超える範囲	10mを超える範囲
	第一種低層 住居専用地域	30	50	第1種	指定なし	軒の高さが7m を超える建築物 または地階を 除く階数が3 以上の建築物	1.5m	3時間以上	2時間以上
		40	60						
		40	80					4時間以上	2.5時間以上
		50	100						
	第一種中高層 住居専用地域	40	100	第2種	準防火地域	高さが10mを を超える建築物	4m	3時間以上	2時間以上
		50	100	第1種 または 第2種					
		50	150	第2種				3時間以上	2時間以上
		60	150	第2種					
	第二種中高層 住居専用地域	60	200	第1種		高さが10mを を超える建築物	4m	3時間以上	2時間以上
		50	100	第1種					
		60	150	第1種 または 第2種				3時間以上	2時間以上
		60	200	第2種					
	第一種住居地域	60	200	第2種		高さが10mを を超える建築物	4m	4時間以上	2.5時間以上
	第二種住居地域	60	200	第2種					
	準住居地域	60	200	第2種				4時間以上	2.5時間以上
	近隣商業地域	80	200	第2種					
	商業地域	80	300	第3種		高さが10mを を超える建築物	4m	4時間以上	2.5時間以上
		80	300	第3種					
	商業地域	80	300	第3種		高さが10mを を超える建築物	4m	4時間以上	2.5時間以上
	準工業地域	60	200	第2種					
	工業地域	60	200	指定なし		高さが10mを を超える建築物	4m	4時間以上	2.5時間以上
	工業地域	60	200	指定なし					

日影規制の適用は受けません。ただし、高さが10mを超える建築物で規制対象区域に日影を落とす場合は、規制の対象となります。

高さが10mを超える建築物

日影規制の適用は受けません。ただし、高さが10mを超える建築物で規制対象区域に日影を落とす場合は、規制の対象となります。

用途地域等の見直しに伴い 敷地面積の最低限度」を指定した地区



凡例

- 用途地域等を見直した区域
- 地区計画を決定した区域

※地区計画の区域内で、建築物の建築、外壁の塗替え等を行う場合は、それらの行為に着手する30日前までに市に届出が必要です。
【詳細は都市建設部 都市計画課（内線1254）まで】

●準防火地域内の木造建築物の制限

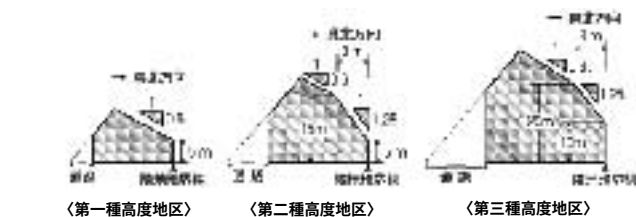
準防火地域内では、大規模な建物は耐火建築物とし、中規模な建物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければなりません。しかし、一般的な住宅などは木造とすることができます。しかし、準防火地域内の木造建築物等は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分（隣地境界線、道路中心線などから、1階にあっては3m以下、2階以上にあっては5m以下の距離にある建築物の部分）を防火性能を有する仕様（国土交通大臣の認定を受けたもの）にしなければなりません。

●高度地区の制限

建物の高さの最高限度を定めて住環境を保護するものと、最低限度を定めて土地利用の増進を図るものがあります。

東大和市では、北側敷地の日照を保護するため、北側の隣地境界線からの距離に応じて、建物の各部分の高さの限度を定める3種類の北側斜線制限を指定しています。

北側の隣地境界線からの距離に応じた斜線の中（図の網掛け部）に建物をおさめなければなりません。



②工業地域

建築基準法の規定では、工業地域には多くの用途の建物が建築可能です。当市の工業地域は、産業構造の変化や幹線道路の整備、多摩モノレール開通等により、工場から共同住宅や商業施設等への土地利用転換が進んでいます。このような中で、将来にわたって多様な都市機能の調和を図るため、地区計画を提案します。

地区計画で検討する内容は『建築物等の用途の制限』、『敷地面積の最低限度』、『建築物の高さの最高限度』等を考えています。

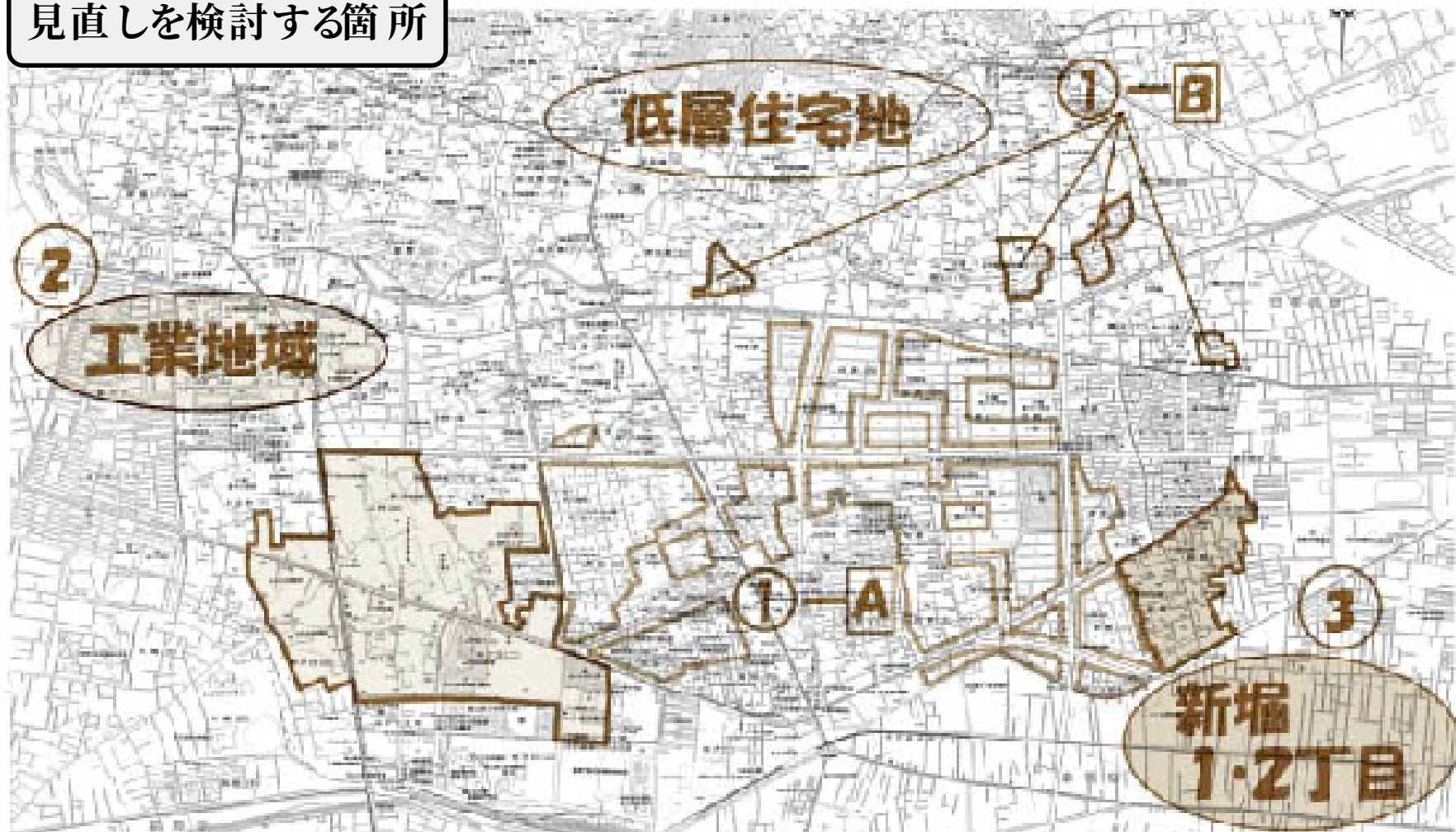
③新堀1・2丁目地区

この地区は、比較的早い時期に複数の開発により、閑静な住宅地として整備されました。しかし、一体で整備された区画整理内の道路整備の状況と比較すると、狭い幅員と複雑な形状から、緊急車両の通行が困難な状態になっています。

東京都が行った地震に関する地域危険度測定調査で、出火及び延焼の危険性を表した数値が高くなっています。

そこで、防災性の向上と住環境の保全を図るため、地区にふさわしい整備手法を検討しながら、地区計画を提案していきたいと考えています。

見直しを検討する箇所



見直し検討地区への説明会のお知らせ

上記の①-A、①-B、②の地区に、用途地域等の見直しについて市からの提案をさせていただくため、次のように説明会を開催します。対象地区にお住まいの方及び土地等をお持ちの方はご都合がつく会場へお越しください。

また、③の新堀1・2丁目地区については、8月下旬頃当該地区の自治会役員の方に説明をした後に、地区全体を対象にした説明会を開催したいと考えています。日程等は後日調整させていただきますので、よろしくお願いいたします。

■ 日程及び会場

対象地区	開催日	会場	開催時間
①-A	7月17日(土)	市役所 会議棟2階 第6・7会議室	午後7時30分～9時まで
	7月20日(火)	南街市民センター 202	〃
	7月21日(水)	向原市民センター 集会室	〃
①-B	7月29日(木)	仲原集会所 集会室	〃
	8月1日(日)	市役所 会議棟2階 第6・7会議室	午前10時30分～12時まで
②	8月4日(水)	桜が丘市民センター 2階集会室	午後7時30分～9時まで
	8月5日(木)	桜が丘市民センター 2階集会室	〃
	8月8日(日)	桜が丘市民センター 2階集会室	午前10時30分～12時まで
③	8月下旬	新堀地区会館 集会室	午後7時30分～9時まで

問い合わせ…… 都市建設部 地域整備課 用途地域担当 Tel.563-2111 内線1262