

東やまと まちづくりニュース

NO.19

用途地域等を見直しました

- 低層住宅地の見直しについて P.1
- 見直し後の用途地域図 P.2~3
- 立川東大和線沿線地区の見直しについて P.4
- まちづくりの話題 P.4



東大和市 都市建設部 都市計画課
042-563-2111 内線1254
http://www.city.higashiyamato.lg.jp

◆今回の用途地域等の見直しについて

今回の用途地域等の見直しは大きく二つに分けられます。一つは、低層住宅地における住環境の保全等を目指したものであり、もう一つは、都市計画道路の整備進捗に伴う沿道の適切な土地利用の実現を目指したものです。

これらは市の都市づくりの方針を示した「東大和市都市マスタープラン」に基づく施策であり、今年度、それぞれ都市計画決定の告示を行いました。

① 低層住宅地の見直しについて

◆低層住宅地の住環境の保全を目指したもの

「東大和市基本計画」及び「東大和市都市マスタープラン」では、良好な市街地環境を維持し、合理的な土地利用の実現を図るため、低層住宅地の住環境を保全することとしています。

市内には主として昭和40年代から昭和50年代にかけて大規模な宅地開発が行われ、現在も開発当初の良好な住環境が保たれている地区があります。

これらの地区においては、敷地の細分化やミニ開発を抑制し、日照、通風、採光等を確保することにより今後とも良好な住環境を保全していく必要があります。

そこで、低層住宅地の住環境の保全について詳細な検討を重ね、平成18年3月10日に都市計画の変更を行いました。

◆対象地区と見直し内容

この見直しでは、第一種低層住居専用地域で建ぺい率50%、容積率100%に指定されている地区について、敷地面積の最低限度110㎡を指定しました(既に地区計画で敷地面積の最低限度が定められている地区を除く)。

また、同じ第一種低層住居専用地域で建ぺい率40%、容積率80%に指定されている地区のうち、一団で開発され道路等の都市基盤が整備された地区について、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110㎡を指定しました。

敷地面積の最低限度が指定されると、指定日以降に分割しその限度を下回った土地は単独では建築敷地として使用することができなくなります。そのため、敷地の細分化の進行が抑えられ、住環境の保全につながります。

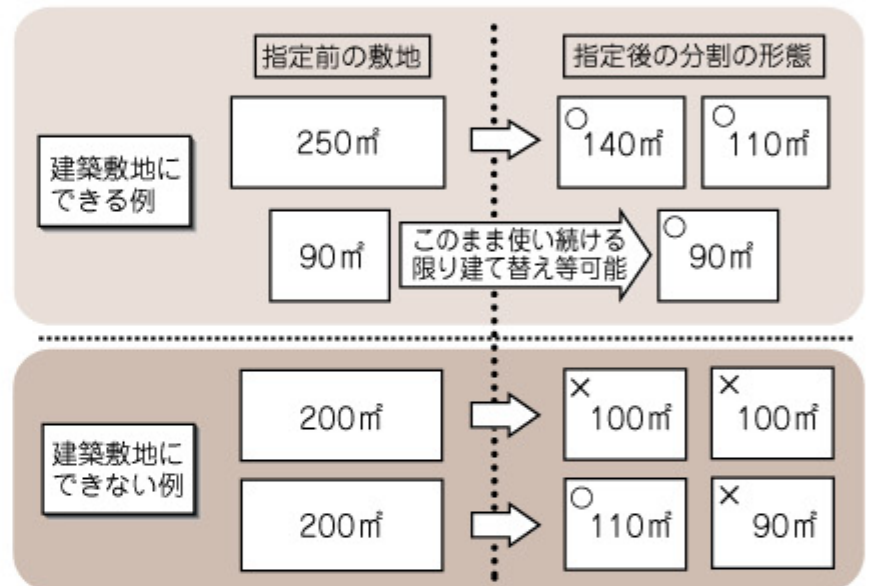
この見直しにより、市内の第一種低層住居専用地域で建ぺい率50%、容積率100%に指定されている区域は、すべて敷地面積の最低限度が指定されたこととなります。

なお、建ぺい率及び容積率を変更する地区については、火災に対する安全性の向上を図るため、あわせて準防火地域に指定しました。

◆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、最低限度が指定された3月10日の前日以前から既に最低限度未満であった敷地には適用されません。よって、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。

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



◆市内及び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定める手法には、用途地域によるものや地区計画によるものなどがあります。

市内では、低層住宅地において用途地域、地区計画及び建築協定による指定を行っています。また、多摩地域では用途地域による指定は9市(平成18年3月10日現在)が、地区計画による指定は24市町が228地区(平成16年3月末現在)で行っています。

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

種別	最低限度(㎡)	地域又は地区	指定面積(ha)
用途地域	120	上北台1丁目の一部	5.8
	110*	高木3丁目の一部ほか*	127.5*
地区計画	165	湖畔2丁目地区	16.0
	115	立野1丁目地区	10.7
	200	桜が丘2丁目地区	0.9
	115	清水6丁目・狭山5丁目地区	0.8
建築協定	110,120	南街3丁目の一部	1.1

※今回の見直しにより新たに指定

(平成18年3月10日現在)

多摩地域における敷地面積の最低限度の指定状況

種別	指定市町数	指定面積(ha)	備考
用途地域	9市	7,016.0	
地区計画	24市町	5,662.6	228地区

(用途地域は平成18年3月10日現在、地区計画は平成16年3月末現在)

② 立川東大和線沿線地区の見直しについて

◆幹線道路沿道の適切な土地利用を目指したもの

立川都市計画道路3・3・30号立川東大和線は、立川市と東大和市を結ぶ幹線道路です。現在、多摩都市モノレール上北台駅北側の新青梅街道から青梅街道までの約900mの区間を整備しており、平成18年度早期に供用開始する予定となっています。

「東大和市都市マスタープラン」では、立川東大和線を「広域な都市間を結ぶ軸」として位置付けており、沿道の適切な土地利用を図ることとしています。本区間の整備が完了することにより沿道の土地利用の変化が見込まれるため、これを適切にコントロールしていく必要があります。

そこで、幹線道路沿道という立地条件を生かし、一定の高度利用を図りつつ周辺環境を保全するため、平成17年11月25日に都市計画の変更等を行いました。

「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。

◆対象地区と見直し内容

対象地区は今回整備する区間の両側20mの区域とし、用途地域等を見直すとともに、地区計画を決定しました。

見直し内容は、第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%などに指定されている地区について、第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%に変更するものです。あわせて第一種高度地区に指定されている地区を第二種高度地区に、準防火地域の指定がない地区を準防火地域に変更しました。

また、立川東大和線沿線地区地区計画では、立川東大和線の整備状況等にあわせた適正な土地利用の増進と、周辺環境に調和した街並みの形成を図るため、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態・意匠等の制限、垣・さくの構造の制限などを定めています。

まちづくりの話題

まちづくりの事業や取り組み、キーワードを紹介するコーナーです。

用途地域と地区計画

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、そのそれぞれに適用できる容積率・建ぺい率の組合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合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。



南街・桜が丘方面の土地利用



高木団地地区の街並み

「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ことができる制度であり、市街化区域全体に定めなければならない用途地域を補完するものです。

用途地域が建築物の用途、容積率・建ぺい率等の組合せについて、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乗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。

国や東京都は、地区の課題にきめ細かく対応し、目指すべき市街地像を実現するため、地区計画を積極的に活用すべきであるとしています。

用途地域図

(平成18年3月10日現在)

埼玉県所沢市



用途地域等を見直すとともに地区計画を決定した区域 (立川東大和線沿線地区)

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

《用途地域等の見直しの概要》

用途地域：一低(40/80) など → 一住(60/200)
 高度地区：1高 → 2高
 防火地域：指定なし → 準防火地域

《立川東大和線沿線地区地区計画の概要》

【建築物に関する地区整備計画】

- 容積率の最高限度…立川東大和線の道路供用開始告示前は原則として80%~150%
- 敷地面積の最低限度…100㎡
- 壁面の位置の制限…隣地境界線まで0.5m以上など

※その他、建築物の形態・意匠等の制限、垣・さくの構造の制限などを定めています。

図中記号

- 防火地域及び準防火地域
- 建ぺい率・容積率
- 最低敷地
- 高度地区

赤色の図中記号は平成17年度に用途地域等を見直した区域を示します。

凡例

用途地域種別	建ぺい率 %	容積率 %	高度地区	防火地域及び準防火地域	日影規制			
					制限を受ける建築物	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)	測定水平面 平均地盤面からの高さ	
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	3時間以上	2時間以上	1.5m
	40	60				5mを超える範囲	10mを超える範囲	
	40	80						
第一種中高層住居専用地域	50	100	第2種	高さ10mを超える建築物	高さ10mを超える建築物	3時間以上	2時間以上	4m
	50	100	第1種または第2種					
	50	150	第1種または第2種					
	60	150	第2種					
第二種中高層住居専用地域	50	100	第1種	準防火地域	高さ10mを超える建築物	4時間以上	2.5時間以上	4m
	60	200	第1種または第2種					
第一種住居地域	60	200	第2種	準防火地域	高さ10mを超える建築物	4時間以上	2.5時間以上	4m
第二種住居地域	60	200						
準住居地域	60	200						
近隣商業地域	80	300	第3種	指定なし	高さ10mを超える建築物	5時間以上	3時間以上	6.5m
商業地域	80	300						
準工業地域	60	200	第2種	指定なし	高さ10mを超える建築物	4時間以上	2.5時間以上	4m
工業地域	60	200						

※第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%・容積率100%)には、用途地域で敷地面積の最低限度110㎡・120㎡が指定されている区域があります。

武蔵村山市

市街化調整区域

東村山市

市街化調整区域

小平市

立川市

(ご注意)
 本図は東大和市の用途地域等の概要を表したものであり、境界等については概略を示すものです。詳細は東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課又は東大和市都市建設部都市計画課に備え置く指定図書を閲覧してください。