

# 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。



東大和市 建設環境部 都市計画課  
042-563-2111 内線1255  
<http://www.city.higashiyamato.lg.jp>

## NO. 22

### 高度地区の見直しと地区計画の素案

- 高度地区の見直しについて ..... P. 1
- 高度地区指定概要図 ..... P. 2~3
- 高木団地地区地区計画の変更について ..... P. 4

## 高度地区を見直しました

### ◆今回の見直しについて

今回の高度地区の見直しは、市の全域に建築物の高さの上限（絶対高さ制限）を定めるものです。

まちづくりニュースNo.20、No.21でお知らせした後、東京都との同意協議、案の公告・縦覧、東大和市都市計画審議会の議を経て、7月1日付で都市計画決定の告示を行いました。なお、絶対高さ制限は告示の日から効力が生じることになります。

### ◆見直しの目的

東大和市では、市域の約7割を占める第一種低層住居専用地域などで絶対高さ制限（10m）を定めていますが、その他の地域ではこれまで制限がありませんでした。

近年、大規模な敷地や制限のない地域で高層の建築物が建設されることが多くなりましたが、大半が低層住宅地である本市にあっては、これらの建築物が周辺の街並みから突出しやすいという問題点があります。

そこで、都市マスタープランで掲げた住環境の保全の方針に基づき、住みよい環境づくり、良好な街並み景観の形成、建築紛争の防止などを目的に、高度地区を見直し、絶対高さ制限を定めることとしました。

### ◆見直しの内容

これまでの高度地区は、北側の境界線からの距離に応じて建物の高さを制限する仕組み（斜線制限型）であり、主に北側隣地の日照を確保することを目的としたものです。

しかし、大規模な敷地や南北方向に長い敷地では、高層建築物の建設が可能となることから、敷地の規模・形状を問わず建物の高さの上限を定めることができる絶対高さ制限を追加する（斜線併用型）こととしました。

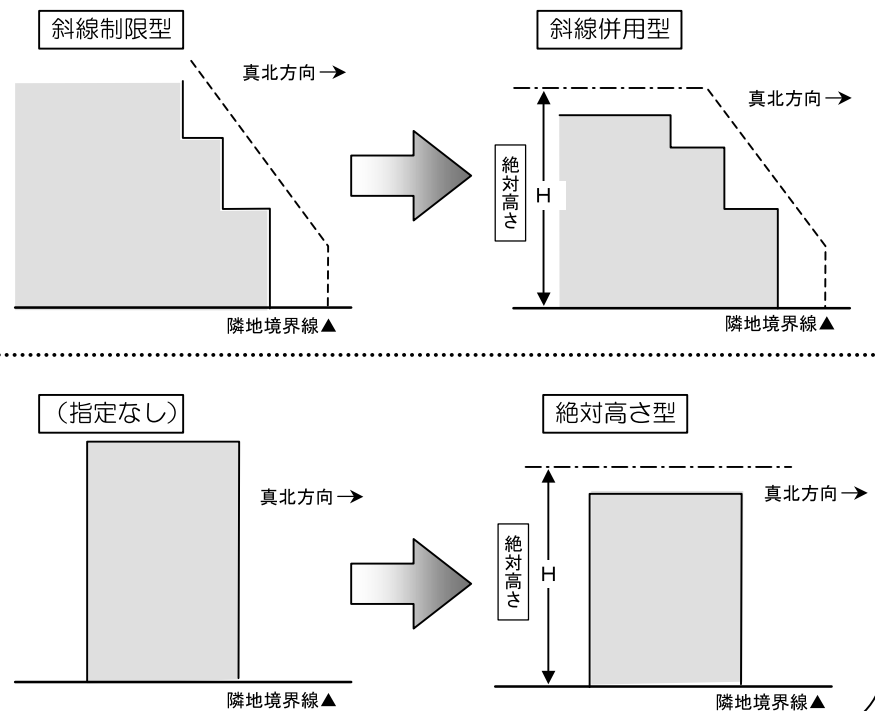
また、市の南西部の、工業地域については、そもそも高度地区の指定がなかったため、絶対高さ制限を指定（絶対高さ型）し、建物の高さの上限を決めました。

今回の見直しにより、市の全域に絶対高さ制限が指定されたこととなります。

### ◆制限の数値

絶対高さ制限の指定に当たっては、将来の市街地像、土地利用の現状、指定容積率の活用等を勘案して市内を区分し、それぞれの区分ごとに、17m・25m・31mの3種類の数値を定めました。概ねの階数としては、5階・8階・10階に相当します。

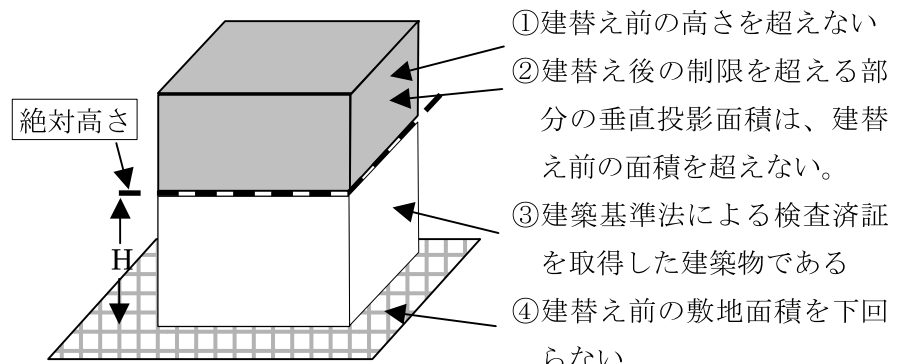
### 高度地区の見直しのイメージ



### ◆制限の特例について

既存不適格建築物や、一部の大規模で良好な開発、公益上・土地利用上やむを得ない建築物に対しては、一定の条件を満たした場合に絶対高さ制限の適用を除外又は緩和する特例を設けました。

(1) 既存不適格建築物の建替え等の特例…絶対高さ制限を超える、既存不適格建築物の建替え等で、以下の①～④の条件に該当する場合、制限の適用を除外します。

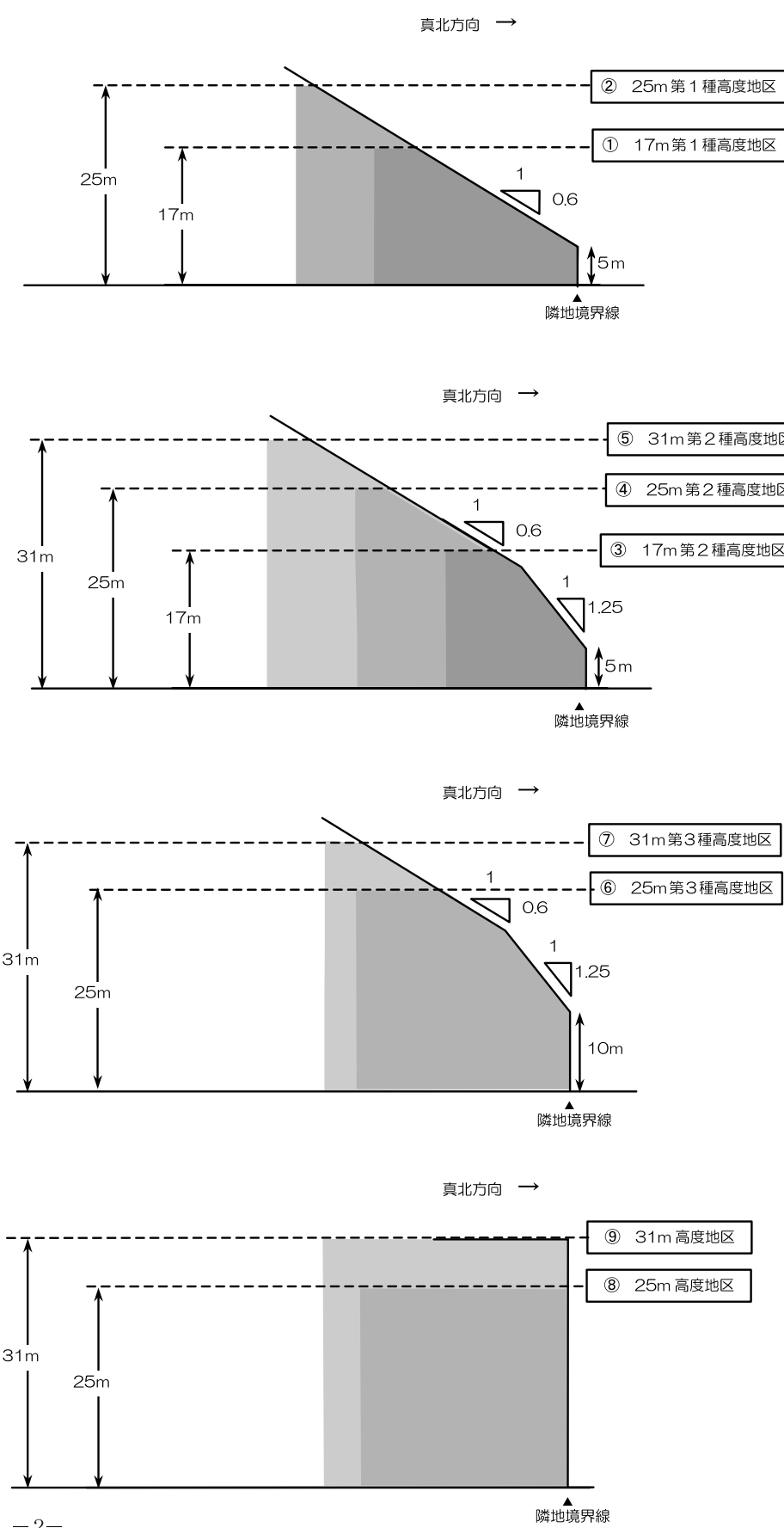


(2) 一部の大規模で良好な開発や公益上又は土地利用上やむを得ない建築物に対する特例…周辺環境への配慮など一定の条件を満たす場合、制限の適用を除外又は緩和します。



凡 例

変更前	変更後	
第1種高度地区	第1種高度地区	—
	17m第1種高度地区	①
第2種高度地区	25m第1種高度地区	②
	17m第2種高度地区	③
	25m第2種高度地区	④
第3種高度地区	31m第2種高度地区	⑤
	25m第3種高度地区	⑥
指定なし	31m第3種高度地区	⑦
	25m高度地区	⑧
	31m高度地区	⑨



高度地区指定概要図



本図は、東大和市の高度地区の概要を表示したものです。詳細については都市計画課でご確認ください。



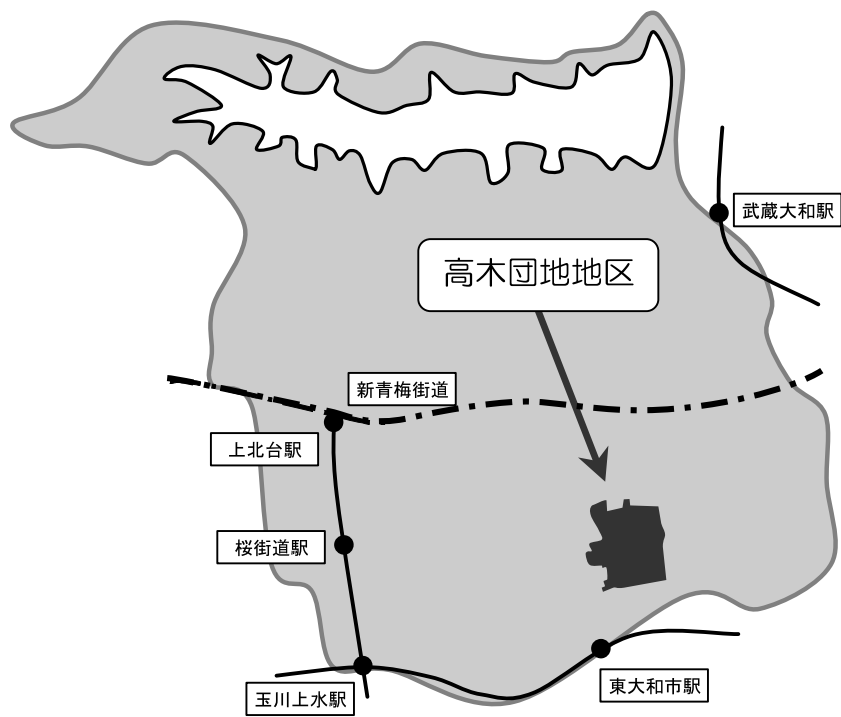
## 高木団地地区地区計画の変更について

地区計画とは、建物の用途、高さ、色彩、敷地の大きさなど建物に関するルールや、道路、公園等の配置を定める仕組みです。高木団地地区では、都営住宅の建替えに当たり、良好な住宅市街地の整備を誘導するため、地区計画が定められています。

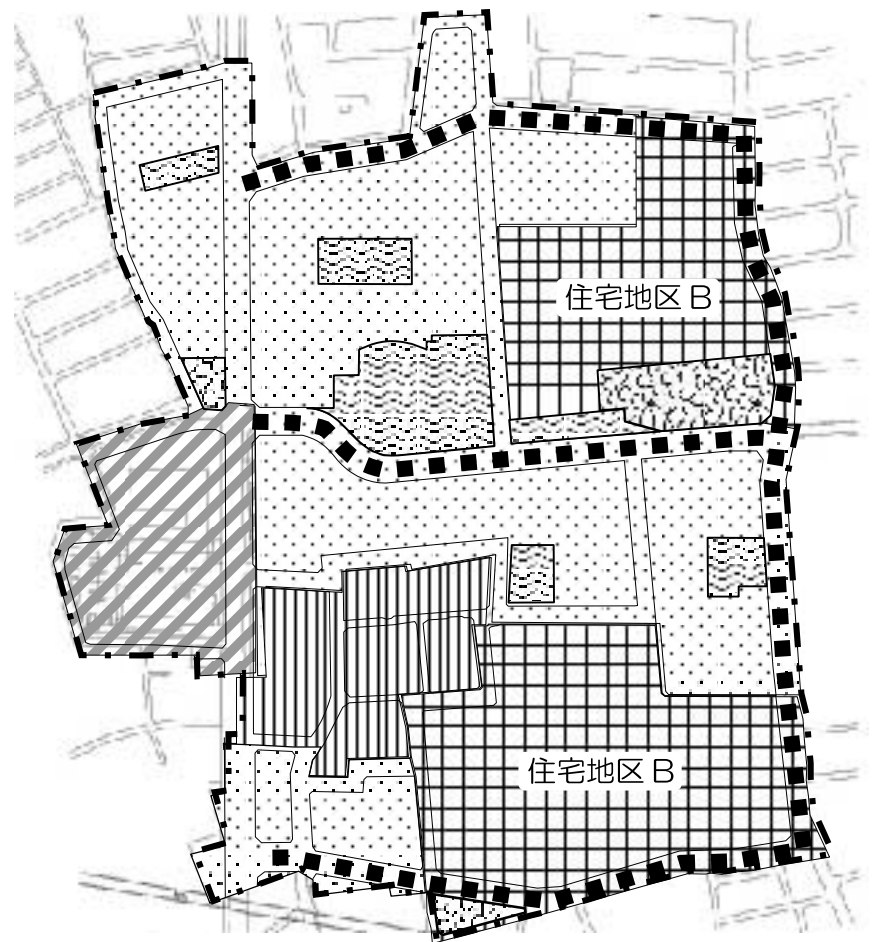
現在、東京都では、都営住宅の建替えにより創出された用地において、民間の創意と工夫を活用した市街地整備（戸建て及び集合住宅の供給）を予定しています。

市では、この整備事業と市の街づくりの方針との整合を図るため、現行の高木団地地区地区計画の見直しを行います。

このたび、見直し素案がまとまりましたので、その概要と説明会の開催についてお知らせします。



## 地区の区分と地区施設



凡 例	
	地区計画の区域
	住宅地区 A
	住宅地区 B
	一般住宅地区
	区画道路
	公園
	児童遊園等
	複合住宅地区

### 素案の概要

- ・創出用地を新たに「住宅地区 B」として位置づけ（上右図参照）、建物の用途の制限を定めるとともに、戸建て住宅を対象に、容積率及び建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、等を定めま
- ・道路、公園、児童遊園等の位置、形状等を見直します。

### 土地利用の方針

- 【複合住宅地区】文化施設を中心とした地区の拠点となる個性と文化的魅力のある市街地の形成を図る。
- 【住宅地区 A】オープンスペースを確保し、良好な中高層住宅に相応しい住環境の維持・保全を図る。
- 【住宅地区 B】オープンスペースの確保等により、周囲の環境と調和した緑豊かでゆとりある良質な住宅市街地の形成を図る。
- 【一般住宅地区】商業と住宅の調和のとれた市街地の形成を図る。

## 地区計画の見直し素案に関する説明会のお知らせ

■地区計画の見直し素案について説明するとともに、皆様のご意見をお伺いするため、次のとおり説明会を開催いたします。ご都合のつく会場へお越しください。

### ■日程及び会場

開催日	会場（内容は各回すべて同一です）	開催時間
8月	2日（土） 向原市民センター （第1・2集会室） 定員50名	18:30～20:00
	3日（日） 中央公民館 （ホール） 定員300名	14:00～15:30
	4日（月） 向原市民センター （第1・2集会室） 定員50名	14:00～15:30

■問合せ 建設環境部都市計画課都市計画係 Tel.042-563-2111（内線1254, 1255）