

用途地域等の一括変更(案) に関する説明会

令和5年12月1日(金) 中央公民館視聴覚室
12月2日(土) 中央公民館視聴覚室

東大和市 まちづくり部 都市づくり課

本日の説明内容

1. 用途地域等とは
2. 用途地域等の一括変更について
3. 変更箇所について
4. 今後の主なスケジュール(予定)

本日の説明内容

1. 用途地域等とは

2. 用途地域等の一括変更について

3. 変更箇所について

4. 今後の主なスケジュール(予定)

用途地域等の一括変更の対象となる都市計画

用途地域	(市決定)
-------------	--------------

高度地区	(市決定)
------	-------

防火・準防火地域	(市決定)
----------	-------

特別工業地区	(市決定)
--------	-------

区域区分	(都決定)
------	-------

用途地域とは

都市計画法による地域地区の一つで、大枠としての土地利用を定めるもので13種類あります。

用途地域が指定されている地域では、建築物の用途の制限とあわせ、建蔽率や容積率など、建築物の建て方のルールが定められています。

住居系用途地域：8種類

用途地域の種類
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
田園住居地域

商業系用途地域：2種類

用途地域の種類
近隣商業地域
商業地域

工業系用途地域：3種類

用途地域の種類
準工業地域
工業地域
工業専用地域

住居系用途地域のイメージ

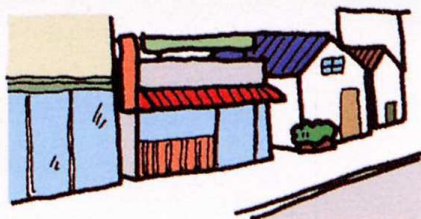
赤枠：東大和市内において指定されている用途地域

第一種低層住居専用地域



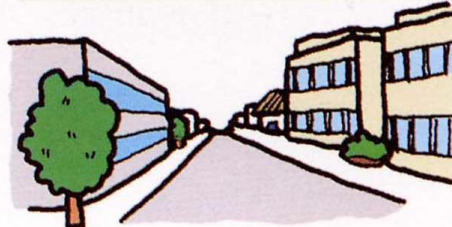
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



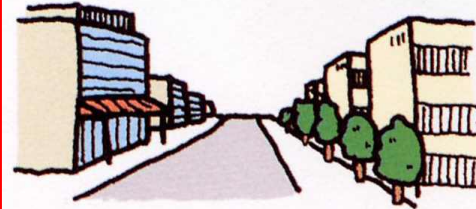
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



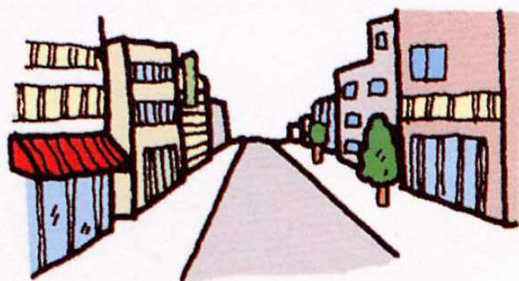
農業と調和し低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

国土交通省資料「みらいに向けたまちづくりのためにー都市計画の土地利用計画制度の仕組みー」より

商業系・工業系用途地域のイメージ

赤枠：東大和市内において指定されている用途地域

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



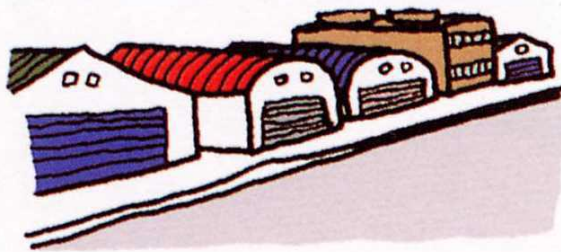
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

建蔽率とは

建築物の外壁等で囲まれた部分の水平投影面積を建築面積といい、敷地面積に対する建築面積の割合を建蔽率といいます。

容積率とは

建築物の各階の床面積を合計したものを延べ面積といい、敷地面積に対する延べ面積の割合を容積率といいます。

建蔽率(%)の計算

$$\frac{[b]}{[A]} \frac{60}{100} \times 100 = 60\%$$

容積率(%)の計算

$$\frac{[b+c]}{[A]} \frac{100}{100} \times 100 = 100\%$$

●容積率と建蔽率の考え方※

$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b}{A} \times 100$$

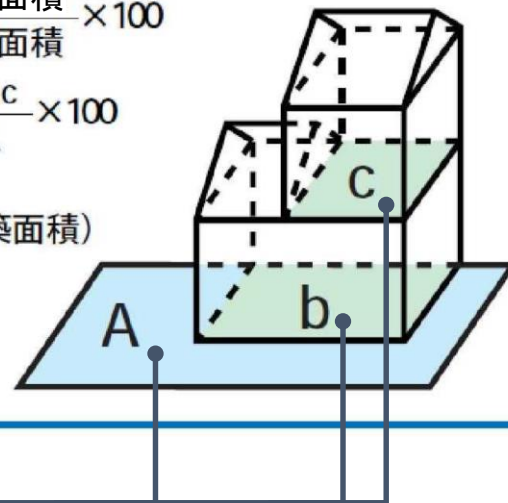
$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A = 敷地面積

b = 1階床面積(建築面積)

c = 2階床面積



以下の条件とした場合…

[A] 敷地面積 …… 100m²

[b] 1階床面積(建築面積) …… 60m²

[c] 2階床面積 …… 40m²

用途地域等の一括変更の対象となる都市計画

用途地域 (市決定)

高度地区 (市決定)

防火・準防火地域 (市決定)

特別工業地区 (市決定)

区域区分 (都決定)

高度地区とは

都市計画法による地域地区の一つで、良好な市街地環境の保全・形成などのため、建築物の高さの上限などを定めるものです。東大和市内では、北側の敷地境界からの距離に応じて高さの上限を定める斜線制限型と、敷地内の高さの上限を一律に定める絶対高さ型を組み合わせ指定しています。

東大和市の高度地区の種類

第1種高度地区

17m第1種高度地区

25m第1種高度地区

17m第2種高度地区

25m第2種高度地区

31m第2種高度地区

25m第3種高度地区

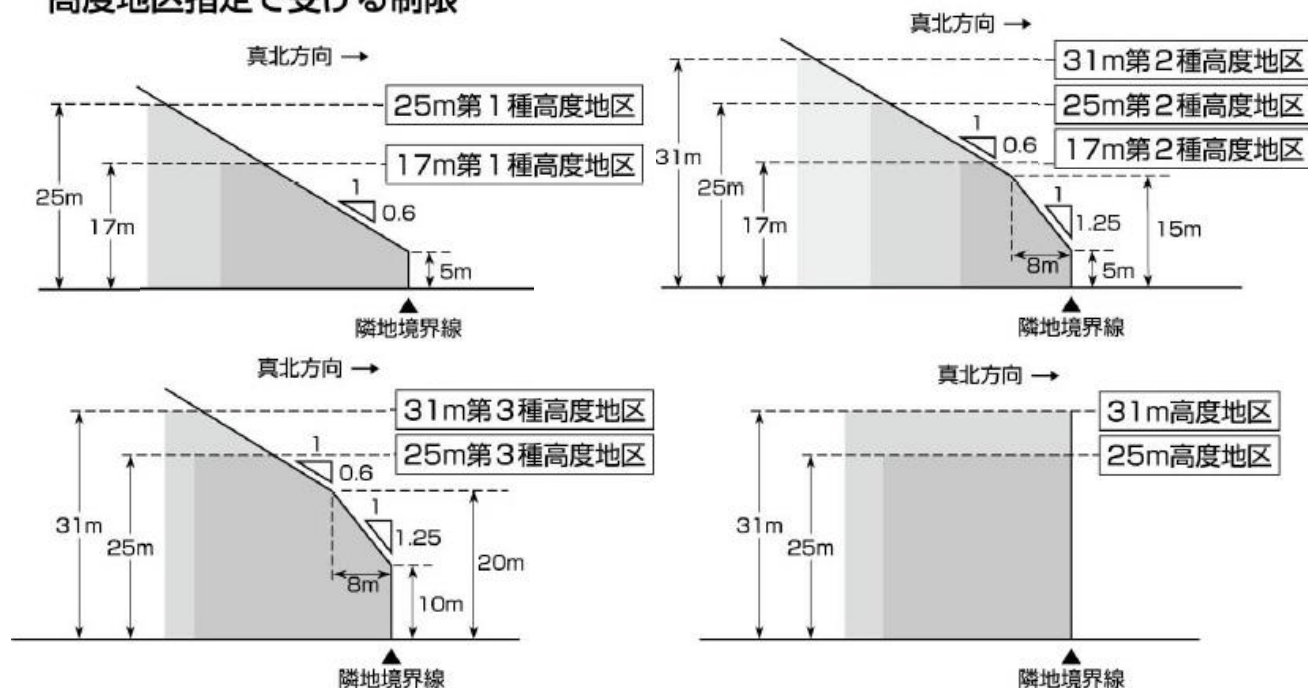
31m第3種高度地区

25m高度地区

31m高度地区

【制限イメージ図】

高度地区指定で受ける制限



用途地域等の一括変更の対象となる都市計画

用途地域 (市決定)

高度地区 (市決定)

防火・準防火地域 (市決定)

特別工業地区 (市決定)

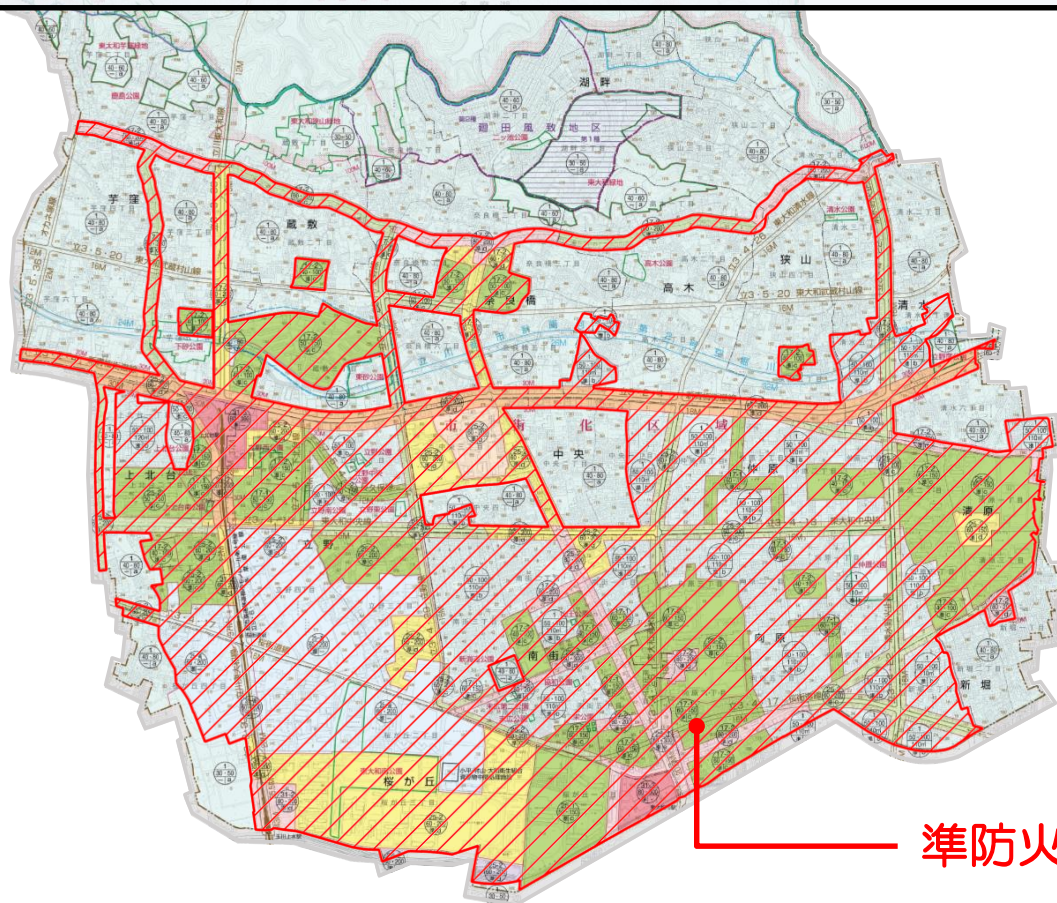
区域区分 (都決定)

防火地域及び準防火地域とは

都市計画法による地域地区の一つで、建築物の不燃化を図り、市街地における火災の危険を防除するために定めるものです。

東大和市内では、以下の斜線の範囲に準防火地域を指定しています。

なお、防火地域の指定はありません。



準防火地域

用途地域等の一括変更の対象となる都市計画

用途地域 (市決定)

高度地区 (市決定)

防火・準防火地域 (市決定)

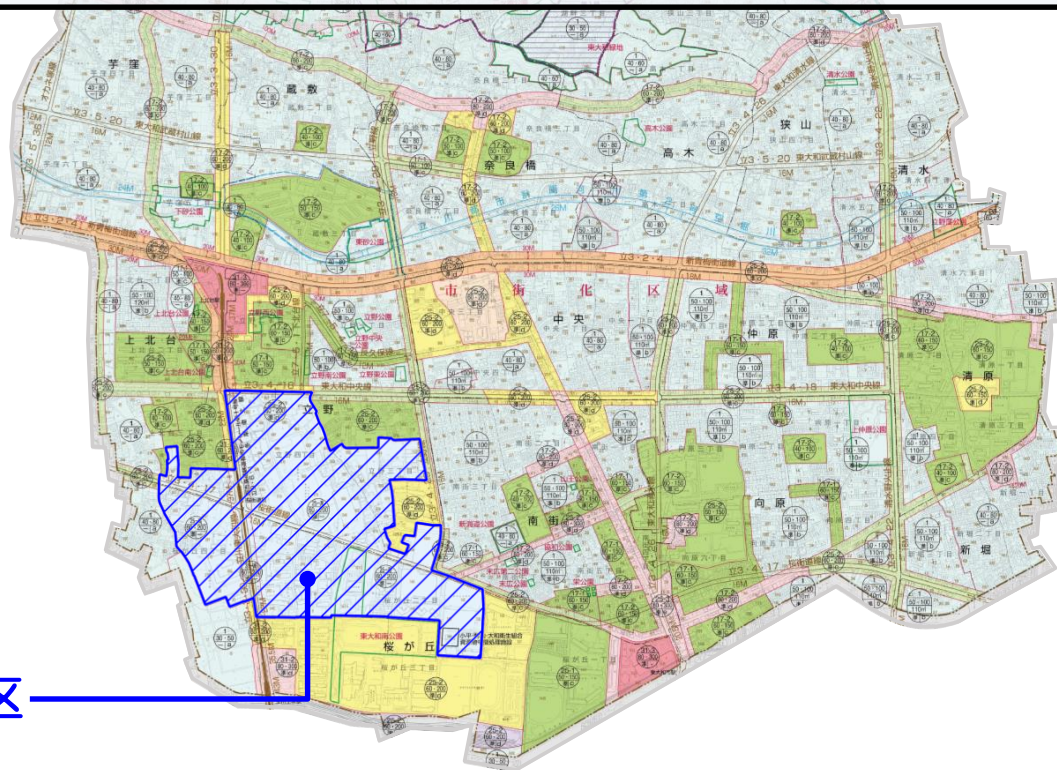
特別工業地区 (市決定)

区域区分 (都決定)

特別工業地区とは

都市計画法による地域地区の一つで、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護などを目的として、用途地域の指定を補完して定める地区を「特別用途地区」といいます。

特別工業地区とは、公害防止上の観点から工場の業種などの制限を定める特別用途地区の一種です。東大和市内では、以下の斜線の範囲（工業地域の全域）に特別工業地区を指定しています。



特別工業地区

用途地域等の一括変更の対象となる都市計画

用途地域 (市決定)

高度地区 (市決定)

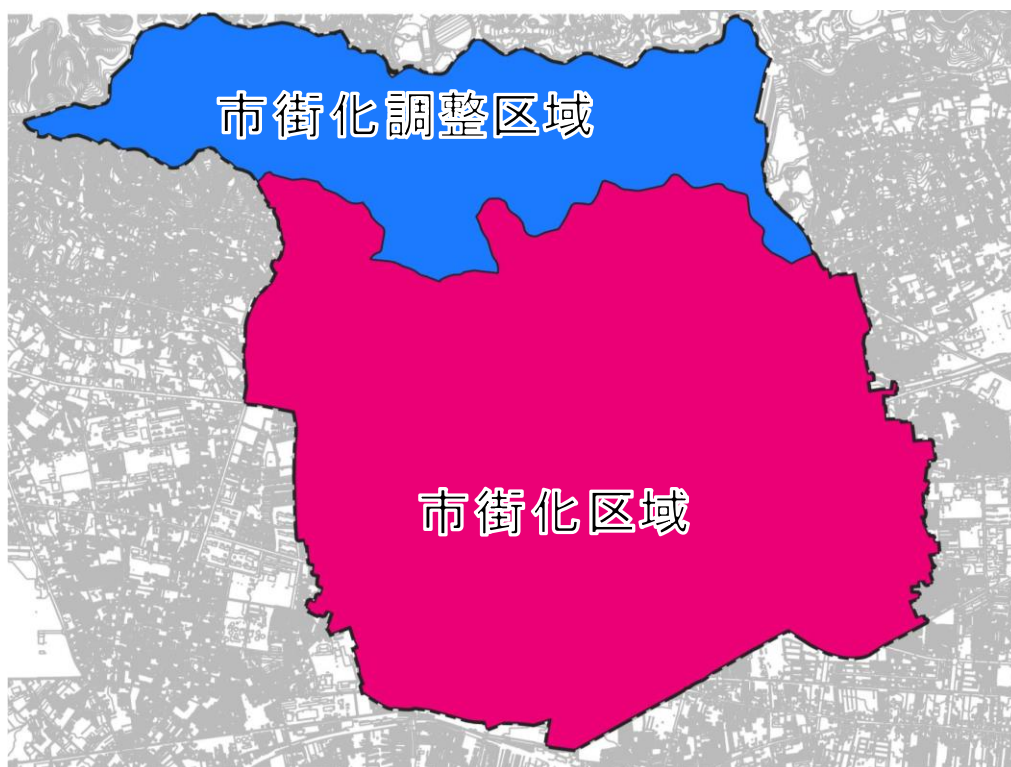
防火・準防火地域 (市決定)

特別工業地区 (市決定)

区域区分 (都決定)

区域区分とは

無秩序にまちが広がらないように、都市計画区域を市街地になっている区域や計画的に市街地にしていく区域（市街化区域）と、市街化を抑える区域（市街化調整区域）に区分するものです。



※区域区分は東京都が決定する都市計画であるため、令和4年度末に市が作成した変更原案を東京都へ提出しています。

本日の説明内容

1. 用途地域等とは

2. 用途地域等の一括変更について

3. 変更箇所について

4. 今後の主なスケジュール(予定)

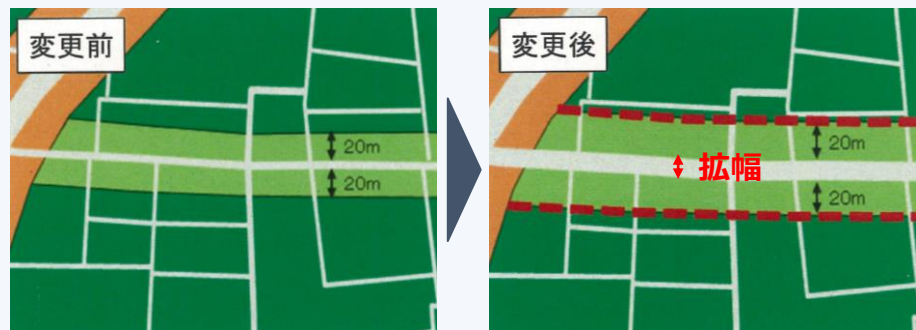
一括変更の趣旨

平成16年に行われた区域区分、用途地域等の一斉見直しから約19年が経過し、境界根拠としている道路や河川等の地形地物の変化が生じています。

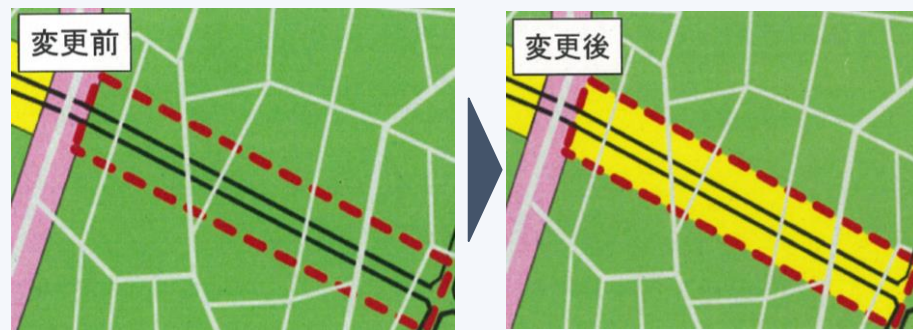
用途地域等の一括変更は、地形地物の変更に伴う現況との不整合を解消することなどを目的に、区域区分と用途地域等の変更を東京都と関係自治体が足並みを揃えて実施するものです。

市内の変更対象地区の考え方

①用途地域（沿道指定）の境界の基準としていた道路が拡幅された沿道地区



②整備が完了している又は概ね整備の見込みがある都市計画道路等の沿道地区



本日の説明内容

1. 用途地域等とは
2. 用途地域等の一括変更について
- 3. 変更箇所について**
4. 今後の主なスケジュール(予定)

変更箇所位置図

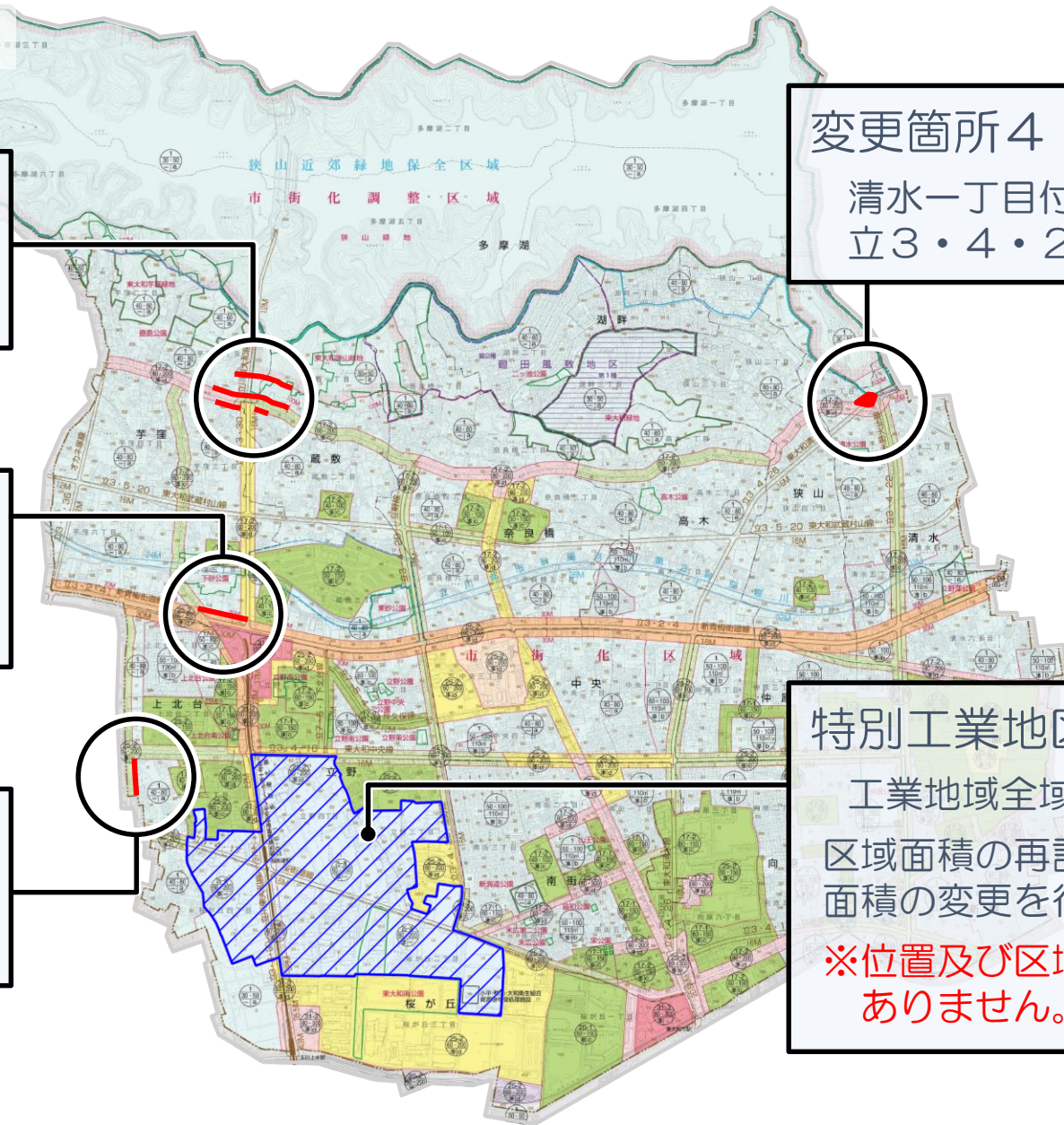
変更箇所 1
蔵敷公民館北交差点付近
青梅街道沿道

変更箇所 2
芋窪五丁目付近
新青梅街道沿道

変更箇所 3
上北台三丁目付近
市道第12号線沿道

変更箇所 4
清水一丁目付近
立3・4・26号沿道

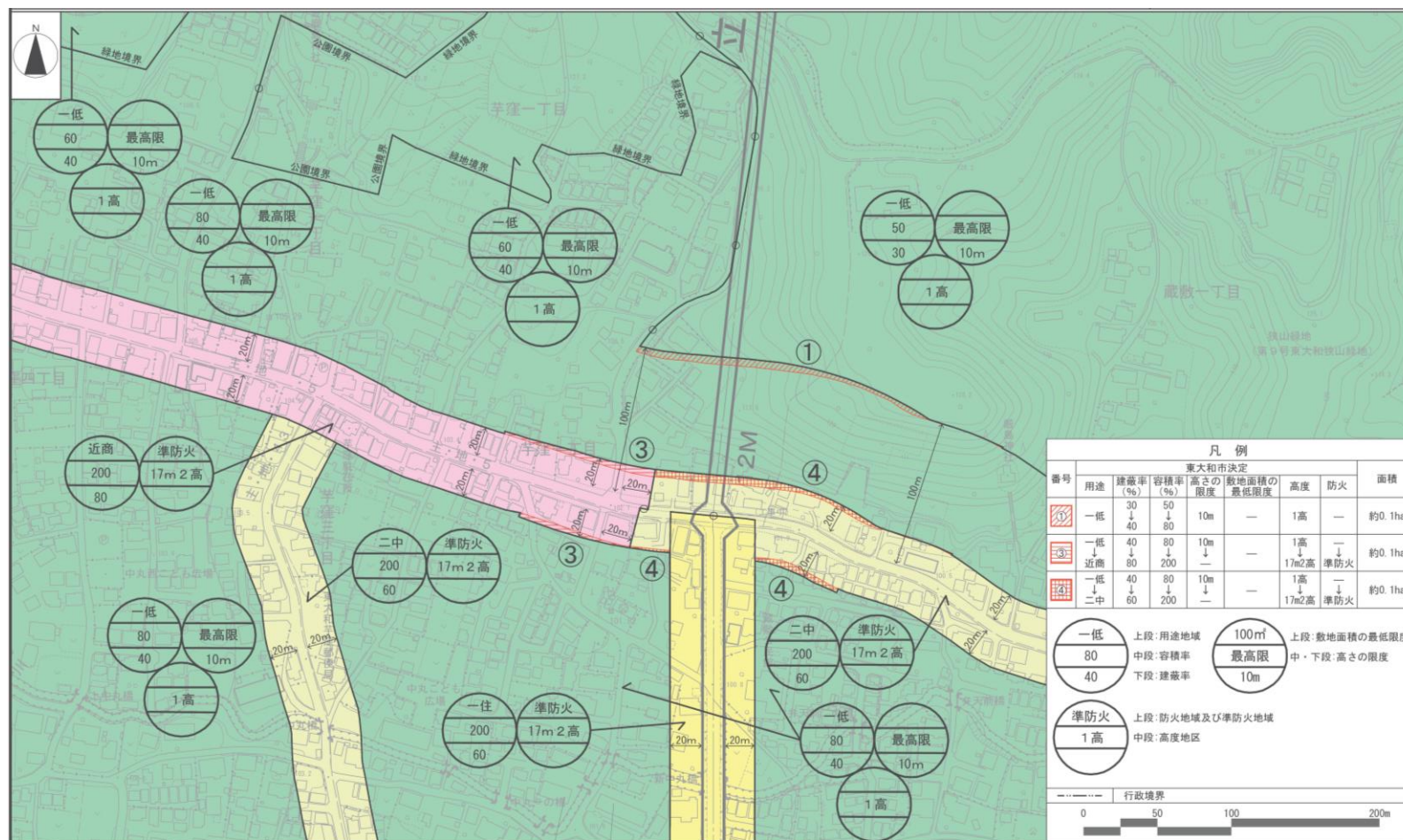
特別工業地区
工業地域全域
区域面積の再計測の結果、
面積の変更を行います。
※位置及び区域の変更は
ありません。



3. 変更箇所について

変更箇所1【蔵敷公民館北交差点付近 青梅街道沿道】

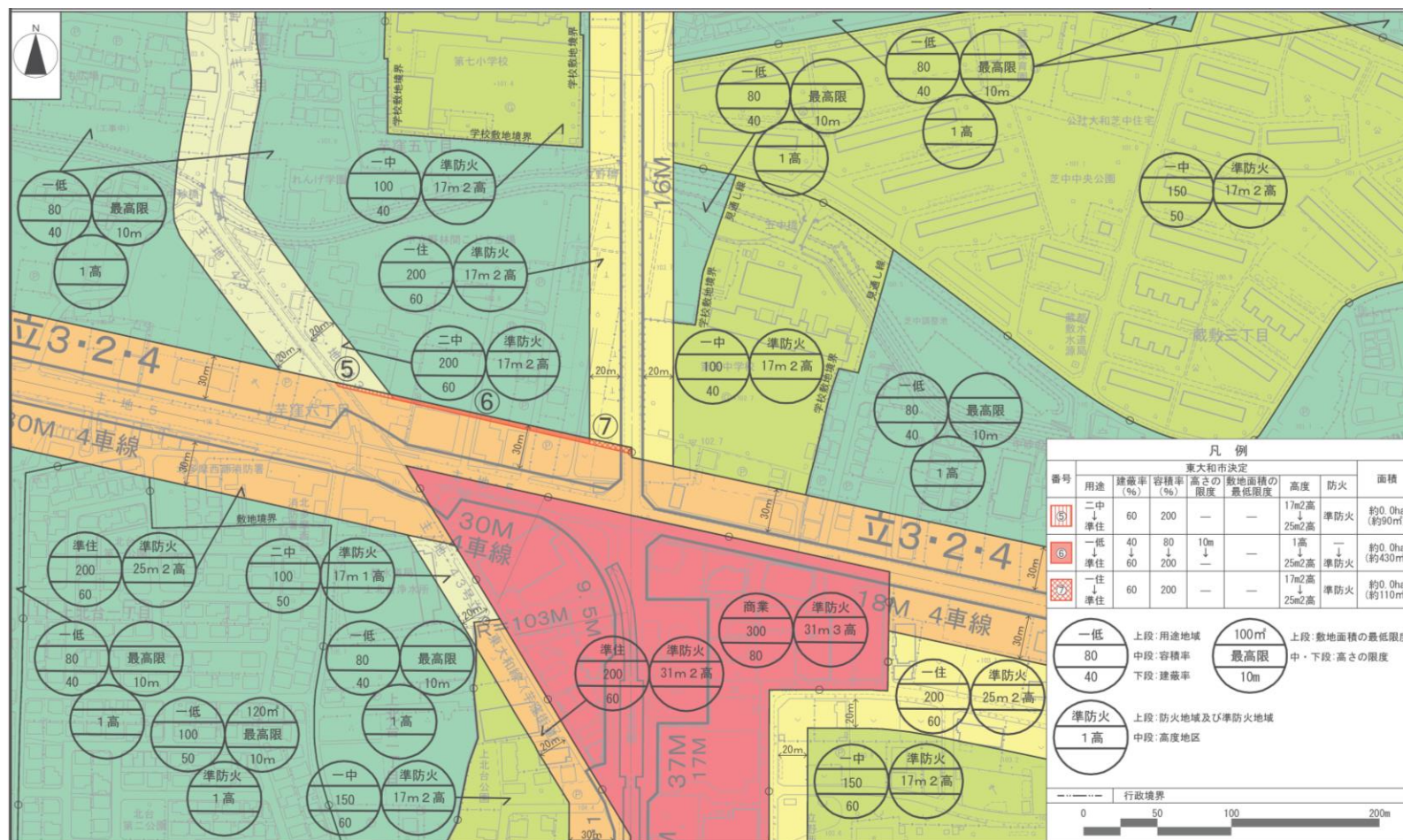
青梅街道における歩道設置事業により、交差点付近の道路幅員が拡幅されたことに伴い、沿道指定の起点を拡幅前の道路境界から拡幅後の道路境界に変更しようとするものです。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交第62号 (承認番号) 4都市基街都第146号、令和4年7月27日

変更箇所2【芋窪五丁目付近 新青梅街道沿道】

新青梅街道（立3・2・4号）上立野東交差点以西の拡幅事業の進捗に伴い、沿道指定の起点を現況の道路境界から都市計画道路の計画線に変更しようとするものです。

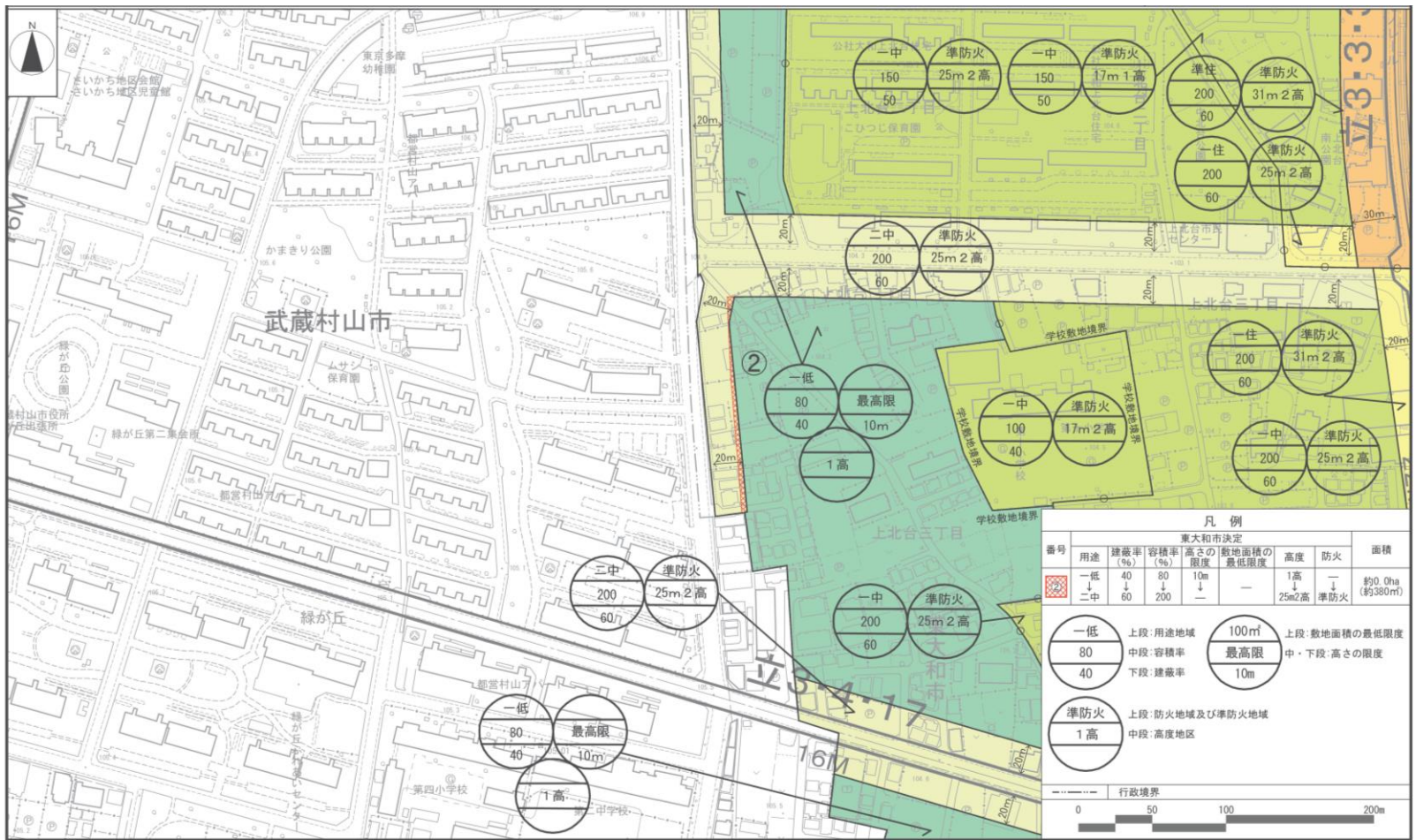


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交第6号2号 (承認番号) 4都市基街第146号、令和4年7月27日

3. 変更箇所について

変更箇所3【上北台三丁目付近 市道第12号線沿道】

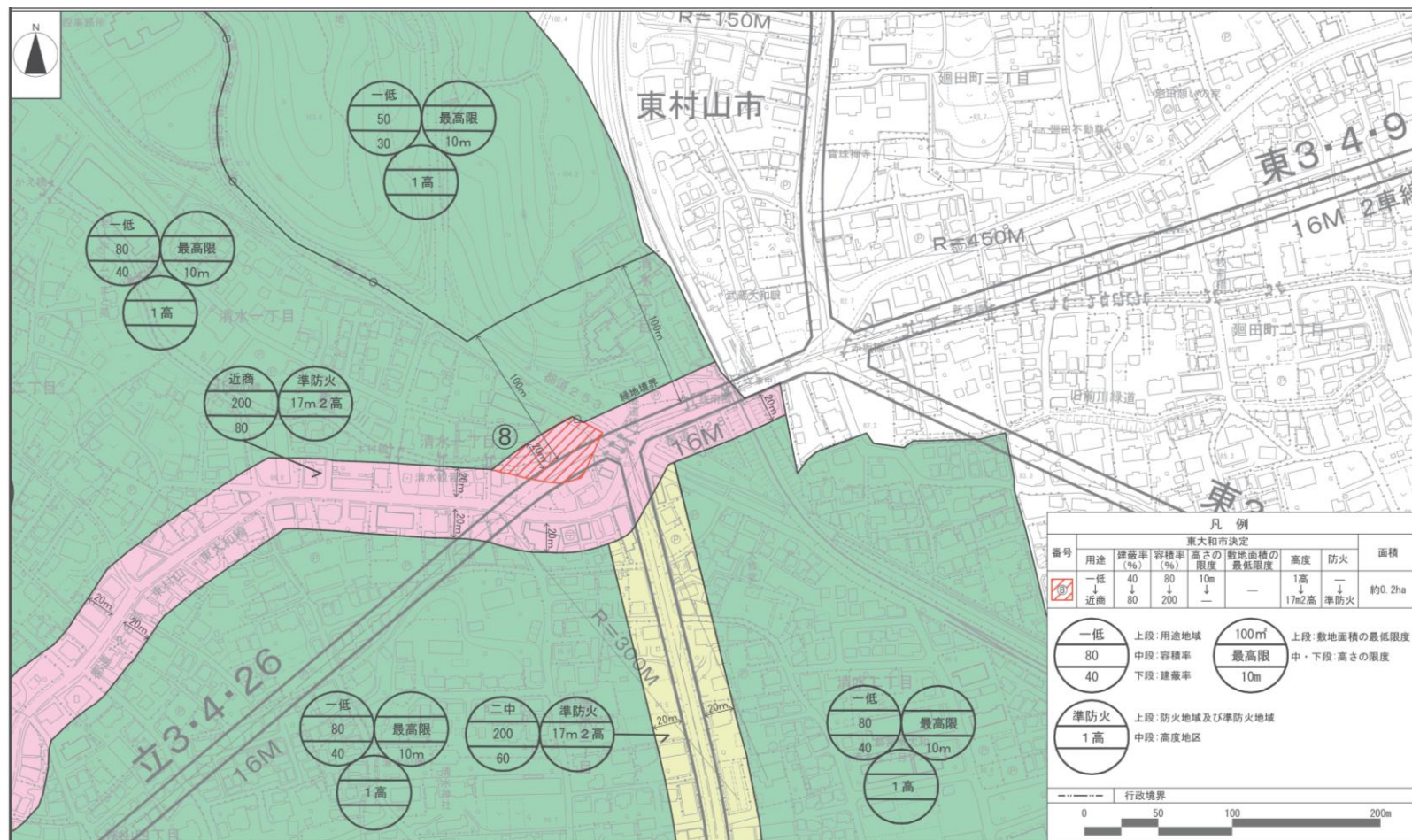
東大和市道第12号線の東側の歩道が拡幅整備されたことなどに伴い、沿道指定の起点を拡幅前の道路境界から拡幅後の道路境界に変更しようとするものです。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基交第62号 (承認番号) 4都市基街都第146号、令和4年7月27日

変更箇所4【清水一丁目付近 立3・4・26号沿道】

都道128号線の一部区間において、東京都が都市計画道路の線形にあわせて拡幅整備を行ったことに伴い、沿道指定の起点を拡幅前の道路境界から拡幅後の道路境界に変更しようとするものです。

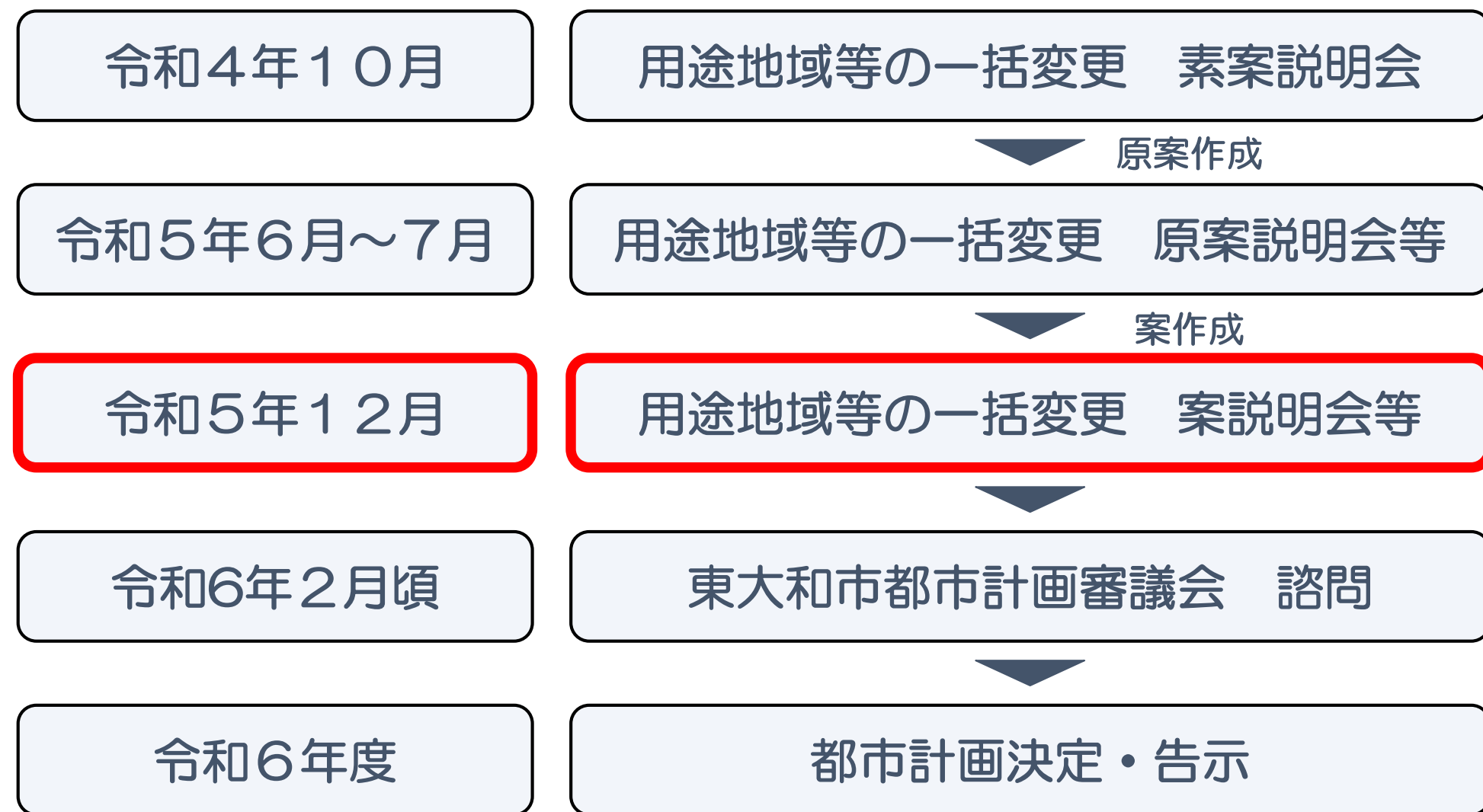


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基交第62号 (承認番号) 4都市基街都第146号、令和4年7月27日

本日の説明内容

1. 用途地域等とは
2. 用途地域等の一括変更について
3. 変更箇所について
- 4. 今後の主なスケジュール(予定)**

用途地域等（東大和市決定）の都市計画決定までの手続き



※区域区分（東京都決定）と並行して都市計画決定の手続きを進めます。

ご清聴ありがとうございました

問合わせ先

東大和市まちづくり部都市づくり課

電話 042-563-2111

内線 1259

今回ご説明した内容についてご不明な点等ございましたら、
東大和市まちづくり部都市づくり課へご連絡ください。