

■新青梅街道沿道の用途地域等の変更について

市では、新青梅街道の拡幅整備に伴い、沿道地区まちづくり計画の策定後、その内容を踏まえて沿道の用途地域の変更を予定している。

【用途地域とは・・・】

都市計画法に基づく制度で、建築可能な建物の用途や規模などを規制する手法。

東京都との協議の上、市が決定するものであるが、東京都が策定した「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき決定する必要がある。また、用途地域の変更に当たっては、地区計画をあわせて定める必要がある。

【地区計画とは・・・】

都市計画法に基づく制度で、比較的小規模の地区を対象とし、その地区にふさわしい地区施設（道路や公園など）の配置や建築物を誘導するためのルールを定め、一体として街区を整備するための計画です。

1. 現在の新青梅街道沿道の用途地域及び地区計画

- ・現在の新青梅街道沿道の用途地域は、大部分が「第1種住居地域」
⇒床面積3,000㎡以下の店舗・事務所等が建築可能
(区画整理事業区域は「近隣商業地域」で地区計画有り)
- ・沿道の後背地は大部分が「第一種低層住居専用地域」
⇒店舗等は建築不可
- ・「第1種住居地域」の範囲は現在の新青梅街道の道路端から20mまで
⇒現在の幅員18mが30mに拡幅されることによって、概ね14mの範囲に縮小される。(別図参照)

2. 用途地域の指定方法

- ・沿道の用途地域の指定に当たっては、原則として道路の境界線から20mまでの範囲のみ指定可能。ただし、15m以上の幅員を有する道路沿いの区域については、道路の境界線から30mまでの範囲が指定可能。
- ・用途地域の変更に当たっては、あわせて地区計画を定める必要あり。

3. 地区計画の範囲

- ・原則として、地形地物（道路や河川など）にあわせて範囲を指定。
(この場合も、土地の高度利用ができるのは用途地域の変更範囲のみ)

4. 市の用途地域変更（案）

- ・にぎわいと活力ある沿道市街地を形成するため、沿道地区まちづくり計画の内容を踏まえた用途地域に変更し、範囲についても拡幅整備後の道路の境界線から30mまでに拡大。
- ・地区計画については、用途地域の変更範囲（拡幅整備後の道路の境界線から30mまで）のみ策定。

5. 東京都との協議経緯

4の用途地域変更（案）について、東京都に事前に相談を実施。

【都の見解】

用途地域の変更に伴う地区計画の範囲については、原則どおり地形地物にあわせて設定すべき。

【都の見解に対する市の考え】

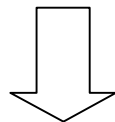
地形地物にあわせて範囲を設定すると非常に広範囲となる。

⇒広範囲において地区施設（道路、公園等）の配置についての検討が必要となることで検討が長期化し、計画策定が拡幅整備に間に合わず、沿道地権者の生活再建に支障が生じる。

⇒沿道とは関係のない区域についても、地区計画による建築物の建築の規制等がかかってしまう。

（地区計画の決定に当たっては、区域内の地権者の一定の合意形成が必要であり、理解が得るのが困難）

このため、用途地域の変更により土地の高度利用等が可能となる拡幅整備後の道路の境界線から30mまでを範囲とするのが妥当。



都内では、地形地物によらず沿道のみ地区計画を定めているケースが多数あるため、再度、市の見解を都に伝えたところ、地域住民の合意形成が困難であるとの事情が認められれば検討するとの回答を得た。

6. 本協議会で沿道地区まちづくりの範囲を議論する意義

- ・本協議会で検討している「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」については、将来、計画の内容を踏まえて用途地域の変更及び地区計画の決定を行うことから、沿道地区まちづくり計画と地区計画の範囲は同一とする必要がある。
- ・そこで、地域住民が多数参加している協議会において、上記を踏まえて沿道地区まちづくり計画の範囲を決定し、再度、東京都に協議したいと考えている。

