

# 第一種・第二種低層住居専用地域における まちづくりのルールの見直しを検討しています

本市は、市域（1,585ha）の大部分が住宅となっている住宅都市であり、特に第一種低層住居専用地域（826.9ha）については、市面積の約5割を占めています。

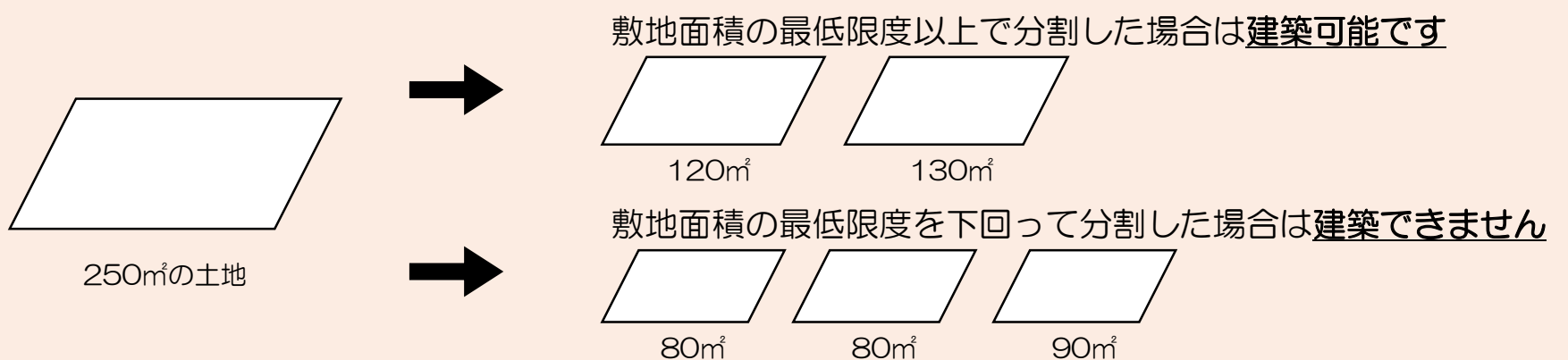
低層住宅地区（第一種・第二種低層住居専用地域）の防災性や良好な住環境の維持・向上を目指し、まちづくりを進めていくためのルールの見直しを検討しており、「見直しを行うための基準」を令和5年度を目途に作成していく予定です。

## 見直しの方針

### 1 敷地面積の最低限度の指定（敷地の細分化を防ぐためのルール）

敷地の細分化が進行すると、建物の密集度が上がり、日照、通風、防災面など住環境の悪化が懸念されるため、第一種低層住居専用地域（小金井公園内を除く）と第二種低層住居専用地域の全域について、敷地面積の最低限度の指定を検討します。

例）敷地面積の最低限度が 100㎡ の場合



### 2 建蔽率、容積率の見直しと準防火地域の指定

第一種低層住居専用地域のうち建蔽率40%、容積率80%に指定している地区の中で「都市基盤が一定程度整っている地区」と「防災性の向上を図る必要がある地区」について、建蔽率50%、容積率100%への見直しと準防火地域の指定を検討します。

#### 都市基盤が一定程度整っている地区

- ・地区内の4m以上の道路の割合が一定以上の地区

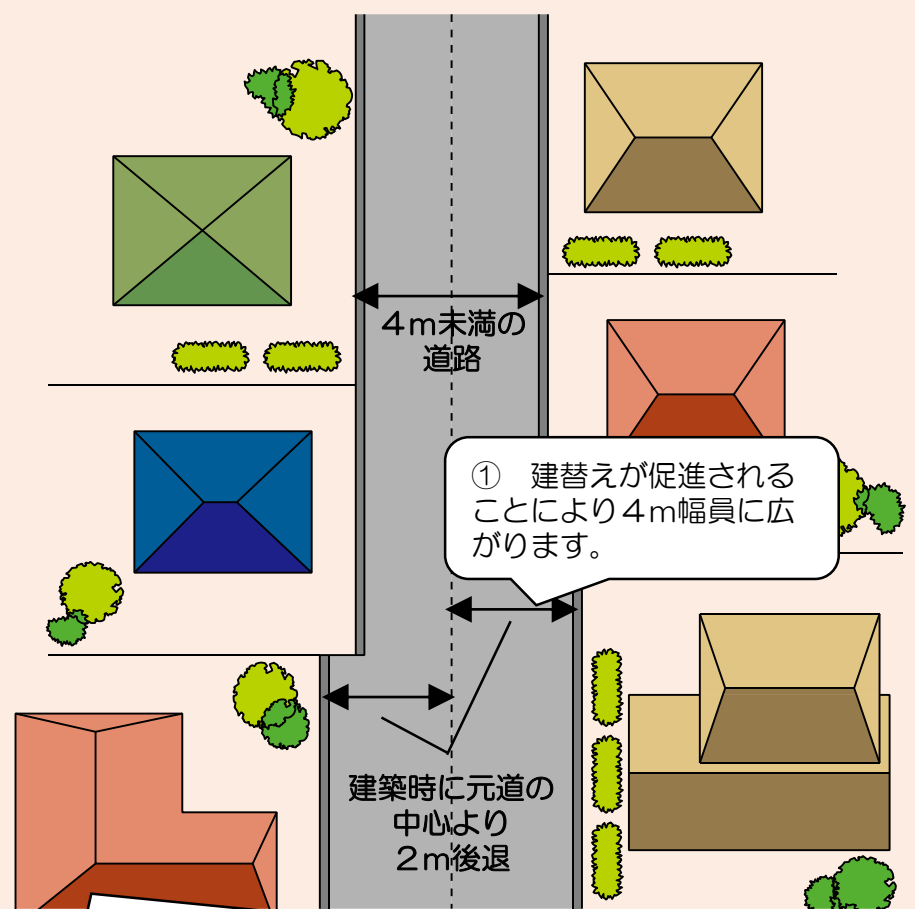
建蔽率、容積率の見直しと準防火地域の指定を行い、老朽化した建物の建替え促進と建物の耐火性向上を図ります。

#### 防災性の向上を図る必要がある地区

- ・地区内の4m未満の道路が多い地区
- ・老朽化した木造建築物が多い地区
- ・住宅の密集度が高い地区

市街化形成が進みつつあり、地区の防災性向上が必要であることから、建蔽率、容積率の見直しと準防火地域の指定を行い、老朽化した建物の建替え促進と建物の耐火性向上を図ります。

また、建替え後に幅員4m未満の道路の幅員が広がることから地区の防災性向上につながります。



② 準防火地域を指定することで、建替えの際には、延焼の恐れのある外壁や開口部は、一定の防火性能を満たす構造、設備にすることが求められるため、建物の耐火性向上につながります。

# 敷地面積の最低限度の指定（敷地の細分化を防ぐためのルール）について

敷地面積の最低限度については、以下の内容を踏まえて検討を行います。

## 1 誘導居住面積水準

「誘導居住面積水準」を参考に、必要な居住面積を算定します。

誘導居住面積水準とは、住生活基本計画※<sup>1</sup>において定める豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準です。

$$\text{誘導居住面積水準（一般型）} = 25\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 25\text{m}^2 = 25\text{m}^2 \times 3\text{人}^{\ast 2} + 25\text{m}^2 = 100\text{m}^2$$

（食事、就寝などの生活空間 + 廊下など動線空間）

※<sup>1</sup> 住生活基本法に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画

※<sup>2</sup> 令和2年国勢調査 西東京市の一般世帯の1世帯当たり人員 2.11人を切り上げ

## 2 西東京市人にやさしいまちづくり条例における敷地面積の最低限度

本市では、都市計画法第29条の開発行為※<sup>3</sup>に該当する場合は、条例により敷地面積の最低限度を第一種低層住居専用地域では110m<sup>2</sup>、その他の用途地域では100m<sup>2</sup>としています。

※<sup>3</sup> 一定規模以上の土地の区画形質を変更する行為

## 3 地区計画における指定状況（第一種低層住居専用地域）

市内9地区に地区計画を定めており、そのうち3地区の第一種低層住居専用地域に敷地面積の最低限度を定めています。

地区計画名	地区名	用途地域（建蔽率%/容積率%）	指定面積
ひばりヶ丘駅北口地区	センターゾーンB地区	第一種低層住居専用地域 50%/100%	100m <sup>2</sup>
向台町三丁目・新町三丁目地区	戸建住宅B地区	第一種低層住居専用地域 40%/80%	115m <sup>2</sup>
東大生態調和農学機構周辺地区	新街区B地区	第一種低層住居専用地域 40%/80%	115m <sup>2</sup>

## 【参考】

### 近隣区市の指定状況

区市名	指定状況
武蔵野市	建蔽率40%以下の地区：120m <sup>2</sup> 建蔽率50%以上の地区：100m <sup>2</sup>
清瀬市	120m <sup>2</sup>
練馬区 ※第一種低層住居専用地域に限らず指定	建蔽率30%の地区：110m <sup>2</sup> 建蔽率40%の地区：100m <sup>2</sup> 建蔽率50%の地区：80m <sup>2</sup> 建蔽率60%の地区：75m <sup>2</sup> 建蔽率80%(準防火)の地区：70m <sup>2</sup>
小金井市	建蔽率50%の地区の一部：100m <sup>2</sup>

### 統計からの試算（第一種低層住居専用地域の平均敷地面積※<sup>4</sup>）

用途地域（建蔽率%/容積率%）	平均敷地面積（独立住宅）
第一種低層住居専用地域（40%/80%）	140m <sup>2</sup>
第一種低層住居専用地域（50%/100%）	136m <sup>2</sup>
第一種低層住居専用地域全体	138m <sup>2</sup>

※<sup>4</sup> 平成29年度土地利用現況調査における「独立住宅(戸建住宅など)」の総面積を区画数で割ったもの