

低層住宅地区における用途地域等の見直し方針 (素案)

令和●年●月

西 東 京 市

目次

はじめに	1
1 用途地域等の指定状況	2
2 都市計画マスタープランにおける位置づけ	4
3 見直しの概要	7
4 地区特性の整理	8
5 市民意向について	10
6 他自治体における見直し事例	16
7 見直しの方針	17
8 低層住宅地区において本見直し以外に検討が必要な事項	20
9 今後のスケジュール	20

はじめに

用途地域については、都内全体を対象として、東京都により、平成16年まで概ね8年に一度の見直しが行われてきたが、平成23年の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の公布により、都市計画法及び都市計画法施行令が一部改正され、平成24年4月1日、都から市に用途地域の都市計画決定権限が移譲された。

その後は、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準(東京都)」に基づき、地区計画の策定とあわせて変更を行うことを原則として、土地利用転換等に合わせた部分的な見直しに留まっていたが、東京都の「地区計画を伴わない用途地域変更の方針」を踏まえ、令和6年4月に市内の地形地物が変更した箇所及び事業が完了及び事業中の都市計画道路の沿道について、地区計画を伴わずに用途地域等の見直しを実施した。

一方で、市内の過半を占める第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域(以下「低層住宅地区」という。))については、平成16年の一括見直し以降、全域を対象とした用途地域の変更が行われておらず、これまでに都市基盤等の整備が進んでいることから現状に合わせた用途地域等の見直しが必要である。

西東京市は、安全で快適な利便性の高い生活を実現する都市構造の構築を目指して、令和6年3月に西東京市都市計画マスタープラン(以下「都市計画マスタープラン」という。)を改定した。この計画は、目指すべき都市の将来像を実現し、施策や方針の実効性を高める戦略的ツールとして立地適正化計画を含む、まちづくりに関する総合的な計画として策定し、将来の都市の展望について道筋を示したものとなっている。都市計画マスタープランの分野別まちづくり方針の土地利用の方針において、「農地等の減少」「敷地の細分化」「建築物の老朽化」などの課題を踏まえ、低層住宅地区などにおける良好な住環境の誘導の施策の方向性として「敷地面積の最低限度の導入」「建蔽率や容積率の見直しに合わせた防火地域及び準防火地域等の指定」を示している。

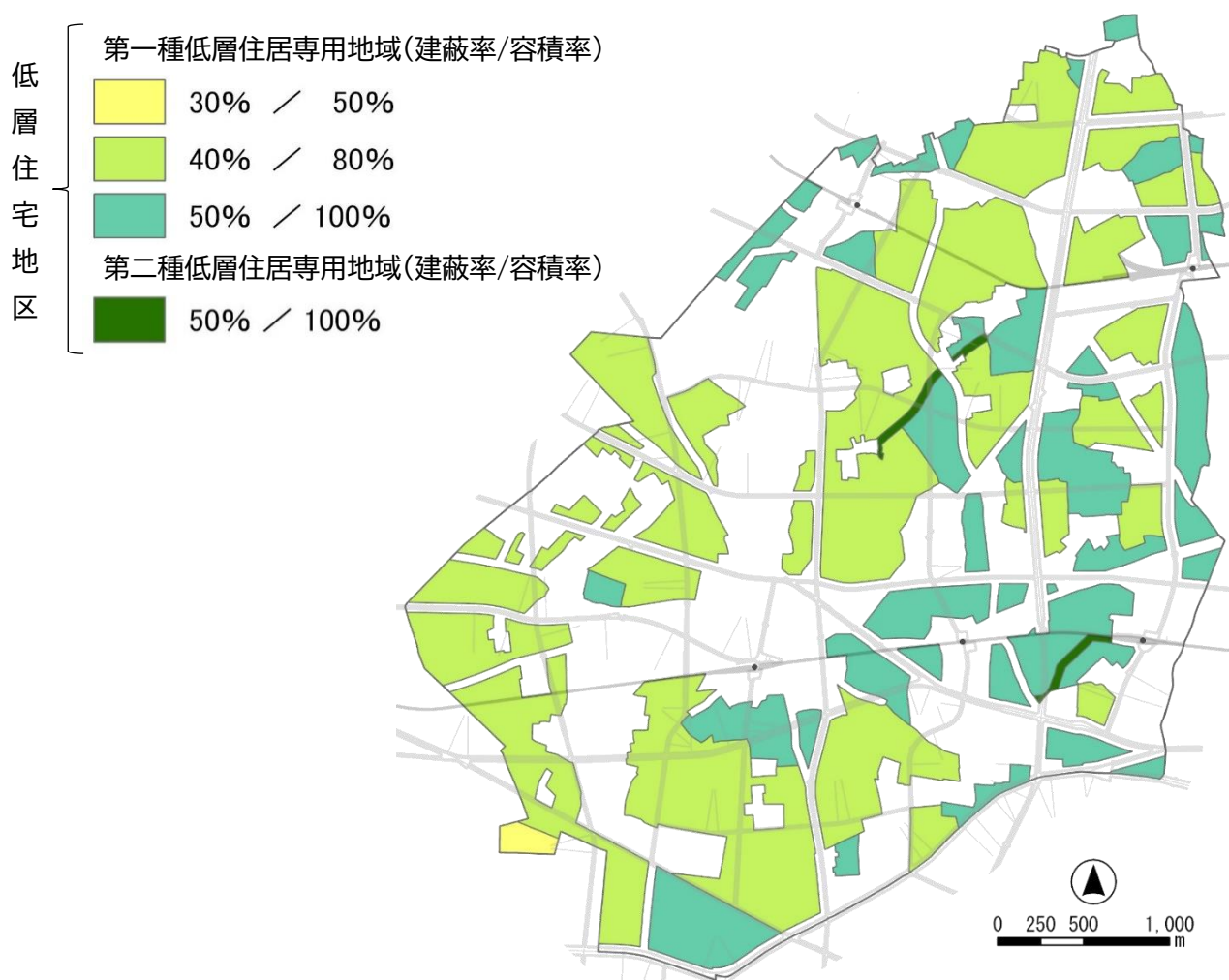
このような背景を踏まえ、低層住宅地区において、用途地域等の変更を実施するため、本見直し方針を定める。

1 用途地域等の指定状況

西東京市の市域面積約 1,590.9ha のうち、低層住宅地区の区域面積は約829.6ha で、全体の約52%である。

用途地域		建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの 制限(m)	高度 地区	防火規制	日影規制 値種別	指定面積 (ha)
低 層 住 宅 地 区	第一種低層住居専用地域	30	50	10m	第一種	(建築基準 法第22条 区域)	(一)	4.9
	第一種低層住居専用地域	40	80	10m	第一種	(建築基準 法第22条 区域)	(一)	560.4
	第一種低層住居専用地域	50	100	10m	第一種	準防火地域	(二)	258.1
	第一種低層住居専用地域	50	100	10m	—	防火地域	対象外	
	第二種低層住居専用地域	50	100	10m	第一種	準防火地域	(二)	6.2

低層住宅地区 用途地域図 (建蔽率・容積率 指定状況図)



参考 西東京市 用途地域図

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

低層住宅地区

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

近隣商業地域

商業地域

準工業地域
東久留米市

工業地域



2 都市計画マスタープランにおける位置づけ

西東京市では、令和6年3月に都市計画マスタープランの改定を実施した。このうち、立地適正化計画では、全体構想を踏まえ、持続可能な都市構造の形成に向けた方針とともに、居住誘導区域、区域特性にあわせた誘導施策を示している。

<将来都市像>

みどりがかおり 快適でゆとりある みらいにつなぐ住宅都市 西東京

<まちづくりの目標>

- 目標1 身近にみどりが感じられるまちの形成を目指します。
- 目標2 にぎわいと交流があるまちの形成を目指します。
- 目標3 拠点とつながる快適なまちの形成を目指します。
- 目標4 だれもが安全に安心して暮らせるまちの形成を目指します。

<分野別まちづくりの方針>

(1) 土地利用の方針

2) 施策の方向

③良好な住環境の誘導

- ・将来にわたり、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある良好な住環境・防災性の向上を図るため、敷地面積の最低限度の導入を検討します。
- ・土地利用の現状や周辺環境の変化を踏まえ、住環境・防災性の向上を図るため、建蔽率、容積率の見直しとともに防火地域及び準防火地域等の指定についても検討します。

(2) みどり・水辺・都市景観の方針

2) 施策の方向

①農地の保全と活用

- ・農地は、農作物の供給だけでなく、レクリエーションの場、環境保全、防災、景観形成など、様々な役割をもつことから、本市にとって貴重なものであると認識し、農地を身近に感じるまちづくりを推進します。

(4) 防災まちづくりの方針

2) 施策の方向

①防災性の高い市街地の形成

- ・低層住宅地区における敷地面積の最低限度の導入や建蔽率、容積率の見直しとともに、防火地域・準防火地域等の指定を検討することで、防災性の向上を図ります。
- ⑨防災・減災機能をもつ農地・緑地の保全
 - ・延焼遮断等として重要な役割を担う農地・緑地を保全します。

<居住誘導区域(立地適正化計画)>

(3)誘導方針に基づく、居住誘導区域のゾーン設定について

(全域が市街化区域であることを踏まえ、原則として、全域を居住誘導区域として設定しつつ、)居住誘導区域を特性ごとに区分し、地域特性に応じて必要な対策を講じることとします。

【一般ゾーン】

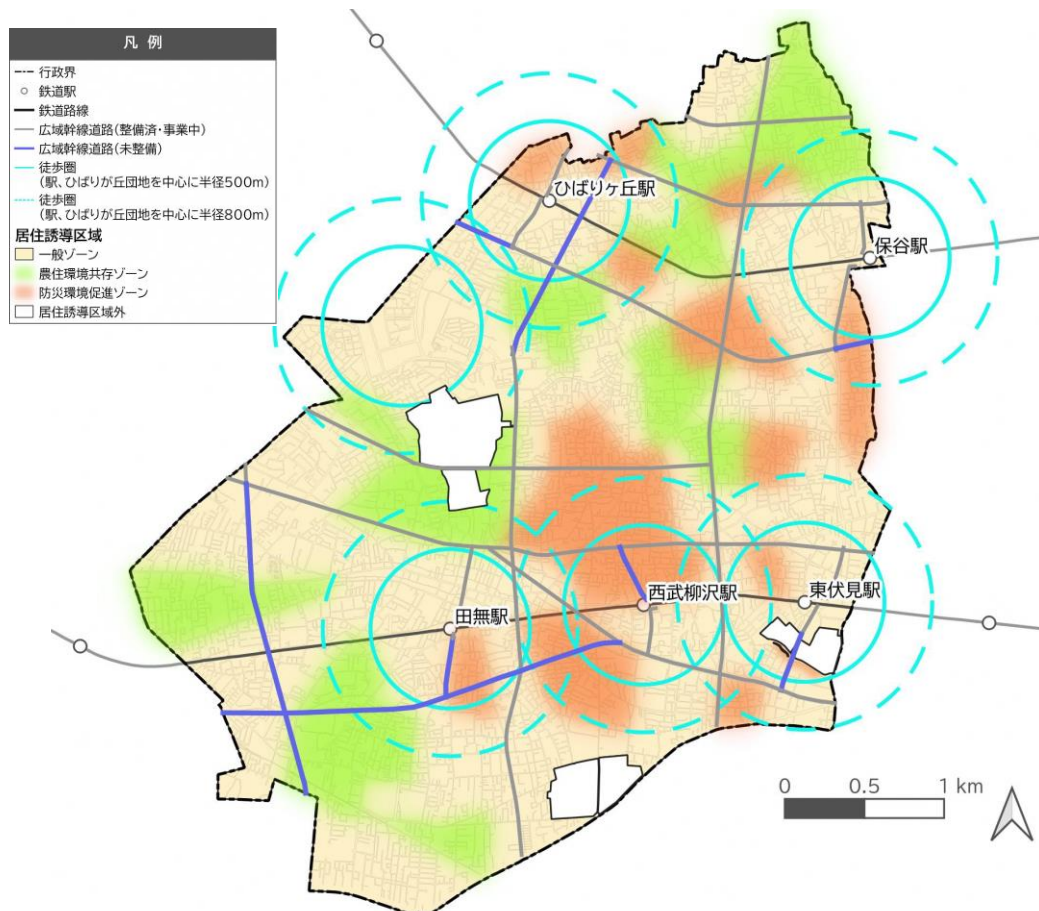
- ・人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域

【農住環境共存ゾーン】

- ・居住誘導区域内において、農地率^{※1}15.0%以上^{※2}の地域においては、「農住環境共存ゾーン」として位置付け、土地利用転換は想定されるものの、農地が身近にある住環境を維持するため、農地保全策の推進、新しい農地の創造についても検討するとともに居住を誘導する区域

【防災環境促進ゾーン】

- ・居住誘導区域内の土砂災害警戒区域、総合危険度ランク4、木造住宅密集地域及び不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域については、災害リスクが高く、住環境の向上が必要なことから、「防災環境促進ゾーン」として位置付け、地域の防災・減災対策を重点的に推進するとともに居住を誘導する区域



※1 町丁目ごとの面積に対する、生産緑地地区及び生産緑地地区以外の農地等の合計面積割合

※2 市内で農地が多く残る第一種低層住居専用地域(建蔽率40%/容積率80%)の平均が14.8%のため、15.0%以上を基準として設定

<立地適正化計画の誘導施策>

(2)誘導施策の内容

1)居住誘導に係る施策

対象区域	誘導施策	想定される事業
居住誘導区域	■都市基盤整備等による良好な住環境の形成 ■駅との近接性を活かした、利便性の高い住宅地の形成 ■安心・安全な住環境の確保に向けた防災対策の推進	都市計画の見直し(敷地面積の最低限度の導入)の検討 建蔽率及び容積率の見直し 建築物の耐震化・不燃化対策 など
農住環境共存ゾーン	■農地が身近にある住環境の維持	生産緑地地区制度の活用 農の風景育成地区制度の活用の検討 地区計画農地保全条例の活用の検討 など
防災環境促進ゾーン	■災害リスクの高い住宅地の改善	都市計画の見直し(防火地域及び準防火地域指定)の検討 など

4 地区特性の整理

類型化した6区分ごとの土地利用等の分析に基づき、区分ごとにまちづくりの方向性を以下のとおり整理した。

平成14年～29年度西東京市土地利用現況調査／平成30年度都市計画基礎調査／令和4年度固定資産税台帳より

低層地区の建蔽率／容積率別 ゾーニング		区域面積	独立住宅の平均敷地面積※1の動向 (平成14年ー平成29年の減少割合)				農地率※2の動向 (平成14年ー平成29年の減少割合)		住宅用地率※3の動向 (平成14年ー平成29年の増加割合)			幅員4m未満 の 道路延長率 ※4 (平成30) (平成29)	区画道路率 ※5 (平成29)	築年数 (令和4)	建物構造 (平成29)
		(ha)	面積(m) (平成14) (平成29)		減少面積 (m)	減少割合	農地率 (平成14) (平成29)		減少割合	住宅用地率 (平成14) (平成29)					
40/80	(A)40/80 農住環境共存ゾーン	271.8	156.5 → 144.7	▲11.8	▲7.5%	24.7% → 19.6%	▲5.1%	44.4% → 51.4%	+7.0%	24.9%	13.3%	20年未満: 41.5% 20-30年: 20.0% 30-40年: 17.8% 40年以上: 20.7% (n=8494)	木造・防火造: 90.6% 準耐火造: 6.5% 耐火造: 2.9% (n=8456)		
	(B)40/80 防災環境促進ゾーン	85.1	141.6 → 133.1	▲8.5	▲6.0%	8.8% → 6.1%	▲2.7%	60.9% → 66.0%	+5.1%	25.5%	16.9%	20年未満: 36.1% 20-30年: 18.3% 30-40年: 18.9% 40年以上: 26.7% (n=3682)	木造・防火造: 89.7% 準耐火造: 7.6% 耐火造: 2.7% (n=3910)		
	(C)40/80 一般ゾーン	203.5	154.1 → 142.0	▲12.1	▲7.9%	18.7% → 12.0%	▲6.7%	48.5% → 53.9%	+5.4%	21.4%	14.2%	20年未満: 40.8% 20-30年: 19.7% 30-40年: 18.1% 40年以上: 21.4% (n=6750)	木造・防火造: 90.9% 準耐火造: 6.1% 耐火造: 3.0% (n=6835)		
50/100	(D)50/100 農住環境共存ゾーン	12.2	128.9 → 121.1	▲7.8	▲6.1%	18.3% → 14.0%	▲4.3%	54.8% → 60.4%	+5.6%	29.0%	15.2%	20年未満: 38.6% 20-30年: 16.3% 30-40年: 20.4% 40年以上: 24.7% (n=583)	木造・防火造: 90.5% 準耐火造: 7.1% 耐火造: 2.4% (n=579)		
	(E)50/100 防災環境促進ゾーン	125.1	142.5 → 132.7	▲9.8	▲6.9%	10.4% → 7.2%	▲3.2%	61.5% → 66.1%	+4.6%	34.2%	15.3%	20年未満: 37.9% 20-30年: 18.7% 30-40年: 18.2% 40年以上: 25.2% (n=5513)	木造・防火造: 87.8% 準耐火造: 9.5% 耐火造: 2.7% (n=5548)		
	(F)50/100 一般ゾーン	127.0	155.2 → 141.6	▲13.6	▲8.8%	11.6% → 7.7%	▲3.9%	54.5% → 55.7%	+1.2%	26.6%	14.7%	20年未満: 38.9% 20-30年: 21.4% 30-40年: 17.0% 40年以上: 22.7% (n=4325)	木造・防火造: 87.0% 準耐火造: 9.3% 耐火造: 3.7% (n=4444)		
低層住宅地区		824.7	150.5 → 139.4	▲11.1	▲7.4%	17.3% → 12.5%	▲4.8%	51.4% → 56.6%	+5.2%	26.1%	14.5%	20年未満: 39.5% 20-30年: 19.6% 30-40年: 18.1% 40年以上: 22.8% (n=29347)	木造・防火造: 89.5% 準耐火造: 7.5% 耐火造: 3.0% (n=29772)		

※1: 土地利用現況調査における「独立住宅用地の総面積」を「独立住宅の棟数」で除したもの

※2: 土地利用現況調査における「田、畑、樹園地」の面積の合算

※3: 土地利用現況調査における「独立住宅、集合住宅、併用住宅」の面積の合算

※4: 地区内の4m未満の道路延長を全道路延長で除したもの

※5: 整備済みの幹線道路面積を除く道路面積を区域面積で除したもの

区分	特性	まちづくりの方向性 ※太字は、本見直しにより、 対応を図るもの
(A)40/80 農住環境共存ゾーン	・6ゾーンの中で区画道路率、住宅用地率が最も低く、宅地化が進んでいないことが分かる。 ・6ゾーンの中で平均敷地面積、農地率の割合が最も多く、比較的ゆとりのある住環境となっている。	一定程度の敷地面積の確保、農地の保全により、引き続きゆとりのある住環境を維持していく。
(B)40/80 防災環境促進ゾーン	・40/80 の他のゾーンに比べ、住宅用地率、区画道路率が高いことから、宅地化が進み、住宅密度が高いことが分かる。 ・6ゾーンの中で築年数 40 年以上の割合が最も多く、建物の建替えが進んでいない。 ・50/100 ゾーンと同等以上の区画道路率となっているが、40/80 の他ゾーンと比較すると、幅員4m未満の狭隘な道路が多い。	建て詰まり、建築物の密集を防止し、建築物の建替えに合わせた耐震化、不燃化を図る。 区画道路の質の向上を図る。
(C)40/80 一般ゾーン	・40/80 は、ゾーンによる数値の差が大きく、C は、A、B の中間的な数値が多いことから、ゾーン内で特性のばらつきが想定される。	より詳細な地区分析に基づき、地区の立地等も踏まえ、方向性を検討する。
(D)50/100 農住環境共存ゾーン	・40/80 のゾーンに比べ、住宅用地率が高く、区画道路率が高いことから、宅地化が進み、住宅密度が高いことが分かる。 ・50/100 の他ゾーンと比べ、農地が多く残る。 ・一定程度の区画道路率を有するが、幅員4m未満の狭隘な道路が多い。	建て詰まり、住宅の密集を防止し、建築物の建替えに合わせた耐震化、不燃化を図る。 農地の維持保全を図る。 区画道路の質の向上を図る。
(E)50/100 防災環境促進ゾーン	・40/80 のゾーンに比べ、住宅用地率が高く、区画道路率が高いことから、宅地化が進み、住宅密度が高いことが分かる。 ・一定程度の区画道路率を有するが、幅員4m未満の狭隘な道路が多い。	建て詰まり、住宅の密集を防止し、建築物の建替えに合わせた耐震化、不燃化を図る。 区画道路の質の向上を図る。
(F)50/100 一般ゾーン	・40/80 のゾーンに比べ、住宅用地率が高く、区画道路率が高いことから、宅地化が進み、住宅密度が高いことが分かる。 ・一定程度の区画道路率を有するが、幅員4m未満の狭隘な道路が多い。	建て詰まり、住宅の密集を防止し、建築物の建替えに合わせた耐震化、不燃化を図る。 区画道路の質の向上を図る。

なお、駅拠点周辺(半径 500m圏内)については、立地適正化計画において、「駅との近接性を活かした、利便性の高い住宅地の形成」を掲げており、駅拠点が含まれる(C)40/80 一般ゾーンにおける詳細な地区分析においては、立地状況も考慮する。

5 市民意向について

(1) 市民説明会

低層住宅地区における用途地域等の見直しの方向性について、市民の皆様に周知するとともに、ご意見を聴取することを目的として、実施した。

〈開催の概要〉

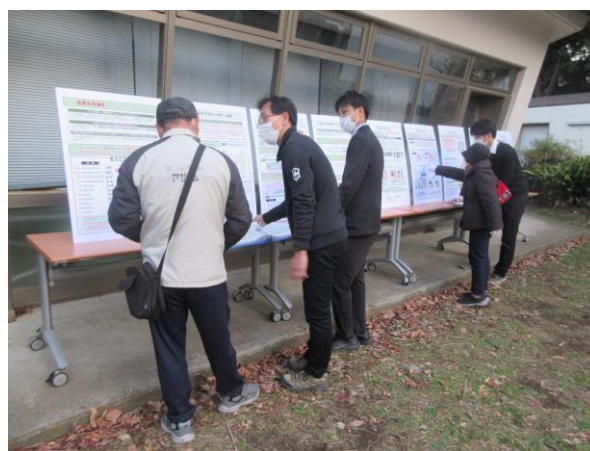
・実施方法：方向性を説明するためのパネル展示及び説明動画を放映し、必要に応じて職員が来場者に説明、意見を聴取する方法で実施した。また、HPにも動画、パネルを掲載し、WEB上でも意見を提出できる形式とした。

・来場者数：120名

・日時・実施場所：

日 時	実 施 場 所
令和5年 12 月5日(火)16:00～18:00	田無アスタ(2階・センターコート)
令和5年 12 月8日(金)16:00～18:00	西東京市スポーツセンター(ロビー)
令和5年 12 月 13 日(水)16:00～18:00	ひばりが丘図書館(講座室)
令和5年 12 月 14 日(木)16:00～18:00	柳沢公民館(ロビー)
令和5年 12 月 16 日(土)14:00～16:00	いこいの森公園(セミナー広場)

〈開催の様子〉



〈主なご意見〉

敷地面積の最低限度の指定について

（賛成）

- ・散歩していても周りの家の敷地が狭くなってきていると感じるため、いち早く定めるべき。
- ・家の周りで1軒の住宅を建て替える際、3～4軒建って驚いた。
- ・（敷地が狭くなってきており）住んでいて息苦しく感じる。
- ・なるべく早く指定するべき。
- ・家が密集するのはよくないので、賛成である。
- ・防災的によくなるのであれば、是非進めてほしい。
- ・最低敷地はゆとりある住宅環境を維持するために重要。
- ・（近隣市に比べ）西東京市は遅れている。
- ・余裕ある面積にすべき（100㎡では小さい）。

（反対・その他）

- ・面積は、需要と供給によって決まるものである。資本主義に反する。
私権の制限である。
- ・過大な面積に設定すると土地の価格が高くて買えなくなる可能性がある。
- ・ルールには賛成だが、設定面積は慎重に決めるべき。
- ・周りの家も小さくなっていて寂しく感じるが、値段の問題があるのだと思う。

建蔽率・容積率の見直し及び準防火地域の指定

（賛成）

- ・自分の建物も周りの建物も古くなってきていて、防災的に不安がある。
見直しは建替え、改修のきっかけになるかもしれない。
- ・建替えのきっかけになると思う。
- ・建替えを予定しているため建蔽率、容積率を 50/100 にしてくれると嬉しい（40/80 の地区にお住まい）。
- ・緩和すると建替えや開発が進むと思う。農地が残っているところは変えないという方向性は理解できる。
- ・防災についての検討には賛成。

（反対・その他）

- ・家と家の間が狭くなるのでは。
- ・セットバックには賛成だが、4mでは足りないのでは。
- ・昔は建蔽率が 30%であったため現在住んでいる家も狭い。しかし、お金の問題で建替えができないため建替えの補助などがあると良いと思う。

(2) 市民アンケート

低層住宅地区における用途地域等の見直しにあたり、市民の意向把握を行うことを目的として実施した。

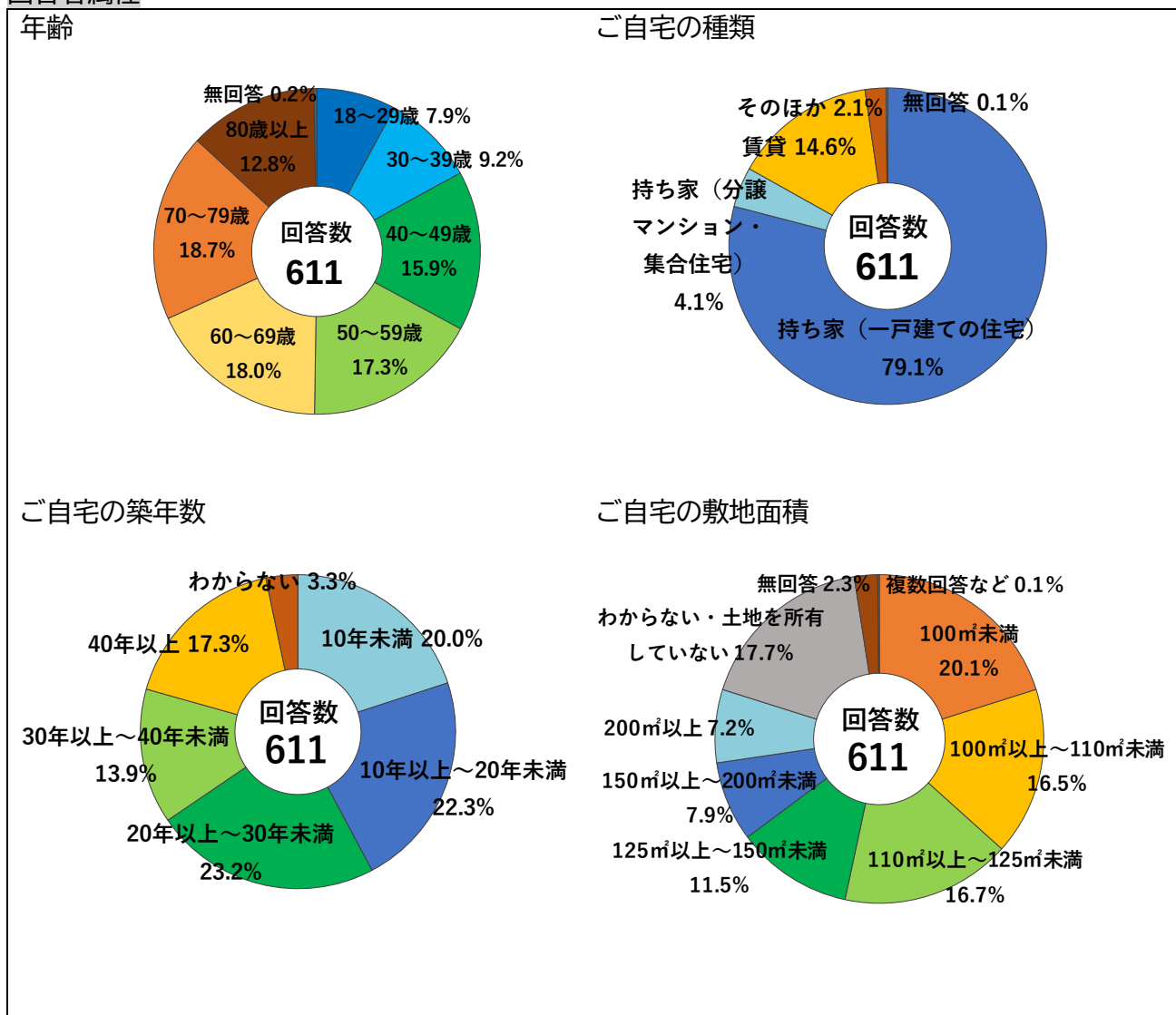
〈実施概要〉

- ・対 象 者： 低層住宅地区に居住の西東京市住民基本台帳に登録された平成 18 年4月1日以前生まれの個人
- ・抽出方法： 住民基本台帳から無作為抽出（標本数 2000 人）
- ・調査方法： 郵送配布、郵送又は WEB フォーム回答
- ・調査期間： 令和6年6月 13 日から7月2日まで
- ・配布数及び回収数：

配布数	2000 件
不達数	7件
有効配布数	1993 件
回収数	611 件(Web:161 件、郵送:450 件)
有効回収率	30.7%（目標回収率:約 25%）

〈調査結果の概要〉 ※7月8日までに回答を得たものを集計

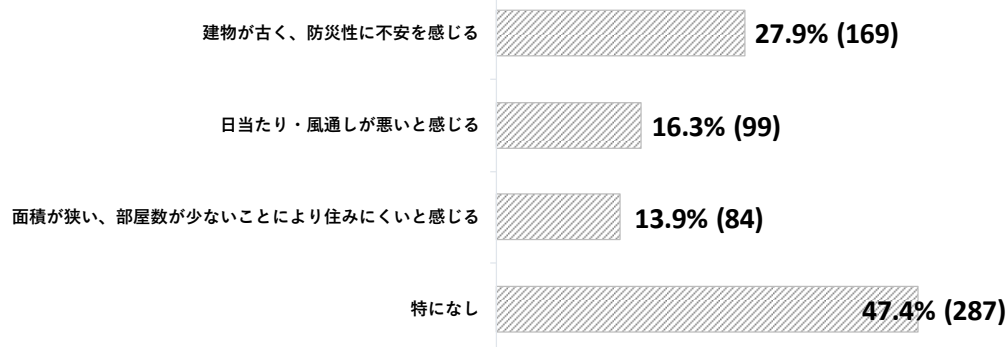
回答者属性



敷地の状況・周辺の住環境についての課題(複数回答)

Q ご自宅の建物または周辺の建物について感じることを教えてください。n=606

A

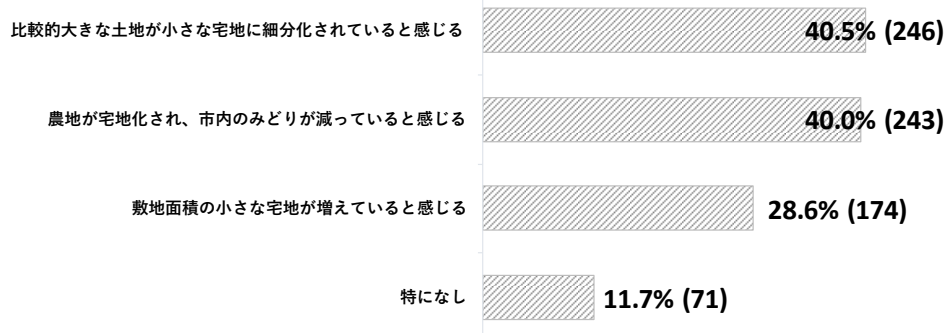


自由記述欄(主な意見を抜粋)

- ・周辺に空き家が多く、防犯・防災の不安を感じる。
- ・家の前が農地なので日当たりの面で助かっている。なくさないでほしい。

Q ご自宅周辺の環境で感じることを教えてください。n=608

A

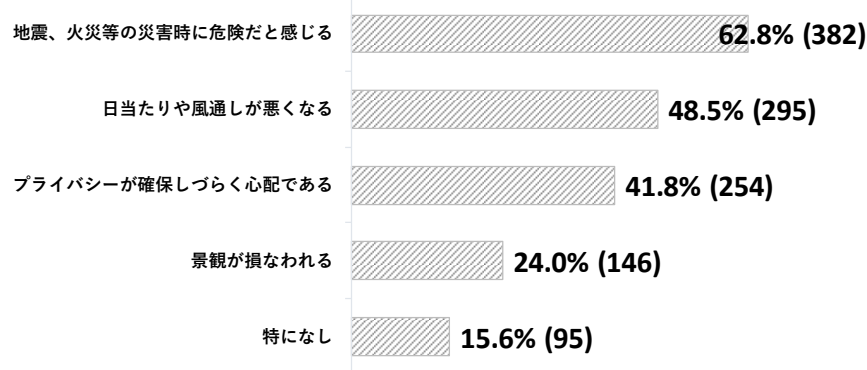


自由記述欄(主な意見を抜粋)

- ・狭い道、袋小路の道が多いと感じる。
- ・大きな土地が細分化され宅地へ、また畑や樹木が減り、空間がなくなっていくことが残念。

Q 敷地が細分化・狭小化することについて不安を感じることを教えてください。n=608

A



自由記述欄(主な意見を抜粋)

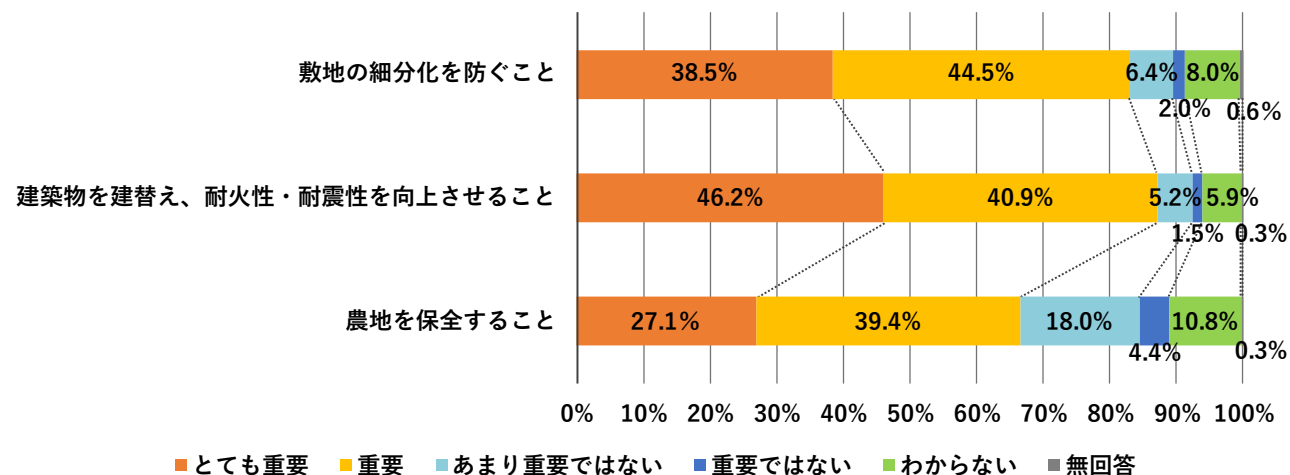
- ・人口が減少している中で狭い宅地を増やしていくことは将来的にもあまり良くないと感じている。
- ・敷地の細分化、狭小化でその周囲の住宅を考慮していない建て方が多くみられ、住環境が悪化していると感じる。

低層住宅地区における課題の改善に向けたまちづくりについて

Q 「農地等の減少」、「敷地の細分化・狭小化の進行」、「建築物の老朽化」などの課題改善に向けて、あなたが重要だと思うことについてお答えください。

- ・住環境の悪化や火災時の延焼の危険を防ぐため、敷地の細分化を防ぐ。
- ・火災時の延焼の危険を防ぐため、建築物を建替え、耐火性・耐震性を向上させる。
- ・住宅地における農地を保全する。

A

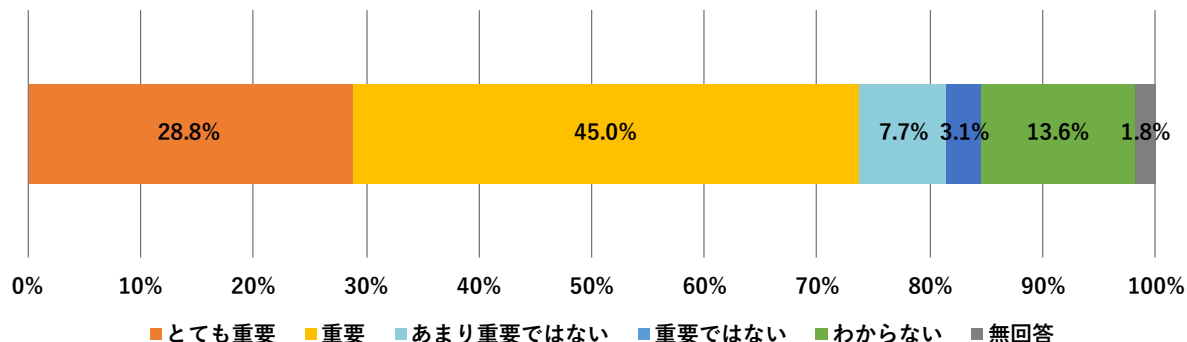


回答数=611

敷地面積の最低限度の導入について

Q 敷地面積の最低限度を指定することについてどう思いますか。

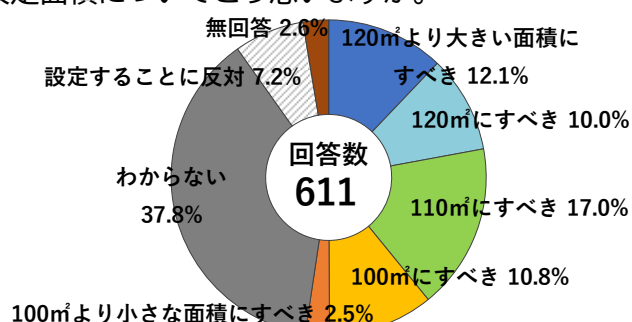
A



回答数=611

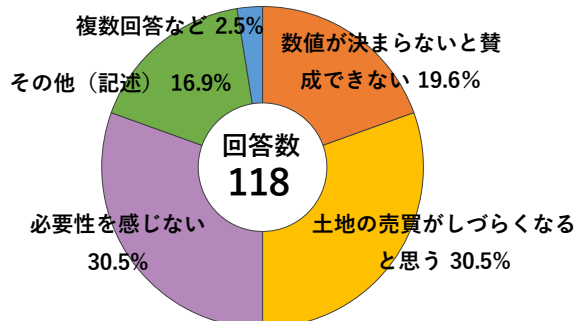
Q 設定面積についてどう思いますか。

A



理由(「反対」「わからない」と回答した方)

A



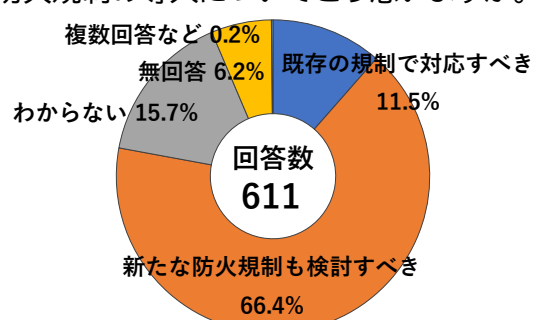
自由記述欄(主な意見を抜粋)

・面積を広げる事は良いと思うが、高値になると若い人は買えないのでは。

「新たな防火規制」の導入について

Q 新たな防火規制の導入についてどう思いますか。

A



6 他自治体における見直し事例

(1) 低層用途地域の見直し事例

① 国分寺市(令和3年度)

見直しの対象	市内の第一種低層住居専用地域建蔽率 50%/容積率 80%の地区(すべて)
見直しの内容	・建蔽率 50%/容積率 100%への見直しにあわせた、準防火地域の指定 ・敷地面積の最低限度 100 m ² の指定
見直しの目的	・建蔽率・容積率見直しによる建築物の建替え促進 ・準防火地域の指定による建築物の耐火性向上 ・敷地面積の最低限度の導入による敷地の細分化防止 など

② 東村山市(令和6年度)

見直しの対象	市内の第一種低層住居専用地域建蔽率 40%/容積率 80%の地区(すべて)
見直しの内容	・建蔽率 50%/容積率 100%への見直しにあわせた、準防火地域の指定 ・敷地面積の最低限度 110 m ² の指定
見直しの目的	・建蔽率・容積率見直しによる建築物の建替え促進、居住水準の向上 ・準防火地域の指定による建築物の耐火性向上 ・敷地面積の最低限度の導入による敷地の細分化防止 など

(2) 近隣自治体における「敷地面積の最低限度」の指定状況(第一種低層住居専用地域)

自治体名	指定状況
練馬区	建蔽率 30%の地区: 110 m ² 建蔽率 40%の地区: 100 m ² 建蔽率 50%の地区: 80 m ² 建蔽率 60%の地区: 75 m ²
武蔵野市	建蔽率 30%、40%の地区: 120 m ² 建蔽率 50%の地区: 100 m ²
三鷹市	建蔽率 30%、40%、50%の地区: 100 m ²
東村山市	建蔽率 50%の地区: 110 m ²

7 見直しの方針

① 敷地面積の最低限度の指定

敷地の細分化による建て詰まりの防止、宅地化の抑制による農地の保全等を目的として、低層住宅地区全域を見直しの対象とする。

なお、指定する面積については、条例、地区計画の規定や他自治体の事例を踏まえて、決定する。

区分ごとの整理	・建蔽率・容積率の指定状況、地区の区分に関わらず、低層住宅地区全域で敷地面積が縮小傾向にある。 ・地区の区分によって平均敷地面積の規模に差がある。
市民意向	(説明会) ・敷地面積の最低限度の指定について、肯定的な意見を多数いただいている。 ・設定面積については、慎重に検討すべきとの意見があった。 (アンケート) ・住環境の悪化や火災時の延焼の危険を防ぐため、敷地の細分化を防ぐことについて、約85%の方が「とても重要」「重要」と回答。 ・敷地面積の最低限度の設定について、約75%の方が「とても重要」「重要」と回答。 ・設定面積については、意見が分かれている。
他自治体事例	・敷地面積の最低限度の指定をしている自治体は、原則として、同じ用途地域(建蔽率)内では一律で指定している。

参考 敷地面積の最低限度の面積設定において考慮する事項

(1) 誘導居住面積水準

- ・誘導居住面積水準とは、住生活基本計画※1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。

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

※1 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国の基本的な計画

※2 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※3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 110 m²、その他の用途地域では 100 m²としている。

※3 一定規模以上の土地の区画形質の変更をする行為

(3) 地区計画における指定状況(第一種低層住居専用地域)

- ・市内では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る。

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	100 m ²
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	115 m ²
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	115 m ²

(4) 近隣自治体における「敷地面積の最低限度」の指定状況(第一種低層住居専用地域)

自治体名	指定状況
練馬区	建蔽率 30%の地区: 110 m ² 建蔽率 40%の地区: 100 m ² 建蔽率 50%の地区: 80 m ² 建蔽率 60%の地区: 75 m ²
武蔵野市	建蔽率 30%、40%の地区: 120 m ² 建蔽率 50%の地区: 100 m ²
三鷹市	建蔽率 30%、40%、50%の地区: 100 m ²
東村山市	建蔽率 50%の地区: 110 m ²

(5) 建築確認申請における平均敷地面積(一戸建ての住宅(新築))

	令和2年度	令和3年度	令和4年度
平均敷地面積	115.31 m ²	112.01 m ²	110.45 m ²

(6) アンケート結果(設定面積について)

- ・「わからない」と回答した方を除き、「110 m²にすべき」が 17.0%と最も多く、次いで「120 m²より大きい面積にすべき」が 12.1%であった。

② 建蔽率・容積率の見直しにあわせた準防火地域の指定

建蔽率 40%/容積率 80%の地区のうち、防災環境促進ゾーン及び一般ゾーンを見直しの対象とする。

なお、一般ゾーンにおいては、より詳細な地区単位での分析に基づく地区の特性や立地状況を考慮して、見直しの対象地区を決定する。

区分ごとの整理	区分	まちづくりの方向性	
	(A)40/80 農住環境共存 ゾーン	一定程度の敷地面積の確保、農地の保全により、引き続きゆとりのある住環境を維持していく。	地区内に比較的農地が多く残ることから、農地の延焼遮断等として機能を活かしつつ、ゆとりある住環境を維持するため、 見直しの対象とすべきではない。
	(B)40/80 防災環境促進 ゾーン	建て詰まり、建築物の密集を防止し、建築物の建替えに合わせた耐震化、不燃化を図る。	住宅が密集し、防災性に課題があるゾーンであることから、既存の 50/100 のゾーンと同等の都市基盤状況であることを踏まえ、建築物の建替えに合わせた不燃化、耐震化を図るため、 見直しの対象とすべき。
	(C)40/80 一般ゾーン	より詳細な地区分析に基づき、地区の立地等も踏まえ、方向性を検討する。	個別の地区特性にばらつきがあることが想定されることから、より詳細な地区での分析を行い、防災性の向上が必要な地区、駅拠点周辺で居住水準の向上を図る地区など、 必要な地区について、見直し対象とすべき。
市民意向	(説明会) ・「建替えのきっかけになる」「防災についての検討に賛成」などのご意見をいただいている。 (アンケート) ・建築物を建替え、耐火性・耐震性を向上させることについて、約 85%の方が「とても重要」「重要」と回答。 ・住宅地における農地を保全することについて、約 65%の方が「とても重要」「重要」と回答。		
他自治体事例	・建築物の建替え促進等を目的として建蔽率・容積率の見直しを実施している。 ・建築物の耐火性向上等を目的として、準防火地域の指定を実施している。		

8 低層住宅地区において本見直し以外に検討が必要な事項

地区全体として、農地の保全、建築物の不燃化、幅員4m未満の狭隘な道路の解消などの課題がある。本見直しとは別に、その他の施策についても引き続き検討する。

〈その他の施策例〉

- ・農地保全策（農の風景育成地区の指定検討、地区計画の策定 等）
- ・さらなる建築物の不燃化の手法（新たな防火規制の指定検討 等）
- ・狭隘道路の解消（まちづくり条例の適切な運用 等）

9 今後のスケジュール

本方針に基づき、都市計画変更図書を作成し、説明会等により、概ねの合意を得られた場合には、令和7年度に都市計画変更を実施する。