

低層住宅地区における用途地域等の見直しについて

1 前回の都市計画審議会でごいただいたご意見について

いただいた主なご意見	市の考え
「駅拠点周辺地区」と「農地等が多い地区」の指標が重複した場合の考え方について、見直しの目的を防災性の向上としているのであれば、農地保全を優先した方が防災性は保たれると考える。	都市計画マスタープランの拠点別構想において駅拠点周辺地区は、拠点にふさわしい住宅地の形成を目指すこととしていることから、防災性の向上のほか、都市機能の誘導とあわせた住環境の向上を目的とし、説明会等でご意見を踏まえ、見直しの対象としたいと考えています。 なお、農地の保全については、みどりと住環境の調和において重要であることから、用途地域等の見直しだけでなく、他の施策も含め検討していきます。
見直しの対象となる地域の立地や道路状況を考慮し、説明会における「セットバックは4mでは足りない」旨のご意見を大事にしてほしい。	用途地域等の見直しだけでなく、東京都の防災都市づくり推進計画において指定された防災環境向上地区における取組など、他の施策も含め検討していきます。
建蔽率 40%・容積率 80%の地区に対して準防火地域を指定することも選択肢だと考える。	建蔽率 40%・容積率 80%を維持する地区は農地や大規模空地を有するため、敷地内の空地と地区内の農地等による延焼遮断機能により防災性を担保していきたいと考えています。

2 都市計画変更素案に関する説明会について

都市計画変更素案について、市民の方に周知し、ご意見をいただくことを目的として説明用のパネルを展示する形式で開催しました。市内 5 箇所で開催し、計 110 名の方にご参加いただきました。また、WEB フォームからも 2 件ご意見をいただきました。

都市計画変更素案の概要
① 敷地面積の最低限度を指定 市内の第一種・第二種低層住居専用地域の全域（建蔽率 30%・容積率 50%の地区を除く）を対象とする。指定面積は、建蔽率 40%・容積率 80%の地区について 110 m²、建蔽率 50%・容積率 100%の地区（②において建蔽率と容積率を見直す地区を含む）について 100 m²とする。
② 建蔽率 50%・容積率 100%への見直しにあわせて準防火地域を指定 建蔽率 40%・容積率 80%の地区を特性に応じて「駅拠点周辺に位置する地区」「防災性の向上を図る必要のある地区」「農地等が多い地区」「その他の地区」に分類し、そのうち「駅拠点周辺に位置する地区」「防災性の向上を図る必要のある地区」を対象とする。

令和 7 年 2 月、3 月に開催した説明会と同様に、敷地の細分化や住環境の悪化を感じている旨のご意見や防災的な観点から取組に賛成のご意見を多くいただきました。その他、いち早く指定すべきなどのスケジュールを気にするご意見をいただきました。概ね肯定的なご意見をいただいたことから、都市計画変更素案の内容を都市計画変更原案として、今後の手続きを進めたいと考えています。

3 今後の手続きについて

時 期（予定）	内 容
令和7年9月	都市計画変更原案に関する市民説明会
11月	都市計画審議会（報告）
12月	都市計画法第19条に基づく東京都知事協議
令和8年1月	都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧
2月	都市計画審議会（付議）
3月	都市計画変更・告示