

# 都市計画変更「原案」に関する説明会の概要について

## 1 開催の目的

都市計画審議会に答申をいただき策定した「低層住宅地区における用途地域等の見直し方針」に基づく都市計画変更「原案」を示し、ご意見をいただくために開催

## 2 開催概要

実施方法	: 説明用のパネルを展示し、来場者に対し、必要に応じて職員が説明・ご意見を聴取する方法で実施。また、開催期間中は、ホームページでも資料を閲覧できるようにし、WEBフォームでも意見を募った。
周知方法	: 市ホームページ ・ 広報にしどうきょう（9月1日号） ・ 市公式LINE・X（旧：Twitter）・Facebook ・ 広報掲示板（市内全域：71か所） ・ その他（アスタ公式X（旧：Twitter）・Instagram・HP等）
来場者数	: 計141名（WEB回答数：4件）
日時・開催場所	:

日 時		開 催 場 所
令和7年	9月16日(火) 17時から19時まで	田無アスタ2階（センターコート）
	9月17日(水) 17時から19時まで	旭のかりん糖 西東京市スポーツセンター（ロビー）
	9月18日(木) 17時から19時まで	柳沢公民館（ロビー）
	9月19日(金) 17時から19時まで	ひばりが丘図書館（講座室）
	9月20日(土) 13時から15時まで	いこいの森公園（セミナー広場）

説明の概要 : 以下の内容を説明

### 用途地域等の見直しにおける都市計画変更「原案」に関するパネル（13枚）

- 低層住宅地区の概要
- 見直し方針の内容
- 見直し方針に基づく都市計画変更「原案」
- これまでの経緯及び今後のスケジュール
- これまでの市民意向調査の概要
- 説明の前提となる必要な用語等
- 上位計画の位置づけ

開催の様子 :



## 3 主なご意見

### 敷地面積の最低限度の指定について

（課題に感じること）

- 1軒の住宅が建替えの際、2軒や3軒に分割されることが多いと感じる（多数）。
- 敷地の狭い家が増えてきていると感じる。

（賛成）

- 敷地の細分化防止は、防災面、環境面において良い効果があると思う。
- 他区市が入れているのであれば、西東京市も入れてほしい。
- 賛成。現状ルールがないことに驚いた。
- 防災性向上のためには良い取組だと思う。

（その他・反対）

- 中途半端な大きさの土地を所有している方が、建替えを行う際に救済策があれば良いと思う。
- 少子高齢化等により、住居の必要面積も多様化している為、例えば2人世帯であれば、80m<sup>2</sup>の土地に延床80m<sup>2</sup>あれば十分な住宅が建てられ、そういうコンパクトな土地需要を否定することは避けていただきたい。

### 建蔽率・容積率の見直しにあわせた準防火地域の指定について

（賛成）

- 市内（特に田無）は狭い道路が多いため、建替えにあわせて狭い道路が広がるのであれば良い取組だと思う。
- 建蔽率・容積率が50/100になると資産価値が上がるため嬉しい（40/80にお住まい）。
- 防災の面を考えると指定に賛成。
- 土地代が高騰していること（限られた土地の中で住宅建築が必要）、容積率緩和により、古くなつた建物の建替えの動機になること、住宅の耐火性が上がることを考えると賛成。
- 建築関係の職に就いているが、戸建てレベルでは準防火地域指定になつても、金銭的負担はそこまで大きくないため良い取組だと思う。

（その他・反対）

- 大賛成ではあるものの、緑町二丁目、ひばりが丘四丁目、西原町五丁目はひばりが丘団地周辺のため、建蔽率・容積率の緩和対象とすべきではないか。
- 賛成。しかし、全地域で見直すべきだと考える。この取組により、空き地や古家の販売が促進されるが、土地の条件が異なることで地域差が大きく出てしまうことは市の取組として考えてほしい。
- 生産緑地は一団で指定されるため、農地が一定以上残る用途地域等のラインで地区を分けると、農地に接しない住宅地は災害リスクの改善がなされず、農地の割合が少ない用途地域等に居住している市民は災害リスクの見直しがなされ不公平と思う。今回の見直し内容に、幹線道路との関係や、一団で残る生産緑地、公園や道路幅員など、現在の用途地域等のライン以外の観点からも検証をした上で全体的な見直しを加えるか、全て準防火地域にできないかを検討してもらいたい。

### その他

- 低層住宅地区以外の用途地域（一中高など）にも戸建てはたくさんあるため、今後見直しを検討してほしい。
- 丁寧な説明がされていて良い。相続の際困らないよう、家族に伝える。
- 建蔽率・容積率の見直しについては、人口流入や市民の安全、暮らしやすさに直接影響のあることだと考える。このような見直しや意見収集は良いことだと思うため、引き続き前向きなご検討をお願いしたい。