

低層住宅地区(第一種・第二種低層住居専用地域)における  
用途地域等の見直しについて  
(都市計画変更案)

西東京市 まちづくり部 都市計画課  
令和7年11月

# 目次

---

1 はじめに .....	1
【1】見直しの背景 .....	1
【2】これまでの検討経緯 .....	1
2 対象エリア .....	2
3 都市計画変更案で定める都市計画の概要 .....	3
4 対象エリアの現況とまちづくりの課題 .....	4
【1】対象エリアにおける用途地域等の指定状況 .....	4
【2】低層住宅地区における現況と課題 .....	5
5 計画の位置づけ .....	7
【1】都市計画マスタープラン(西東京市・令和6年3月改定) .....	7
【2】立地適正化計画(西東京市・令和6年3月策定・都市計画マスタープランと合冊策定) .....	8
【3】防災都市づくり推進計画 基本方針(東京都・令和7年3月改定) .....	10
6 低層住宅地区における用途地域等の見直し方針 .....	12
7 都市計画変更案で定める内容 .....	14
【1】都市計画変更案の概要 .....	14
【2】変更前後の比較 .....	17
8 今後のスケジュール(予定) .....	18
参考 専門用語の説明 .....	19

# 1 はじめに

## 【1】見直しの背景

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」といいます。)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等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の必要性が高まっています。

また、令和6年3月改定の西東京市都市計画マスター プランでは、分野別まちづくり方針の土地利用の方針において、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あわせた防火地域及び準防火地域等の指定」を示しています。

このような背景を踏まえ、低層住宅地区において、用途地域等の見直しを実施します。

## 【2】これまでの検討経緯

これまでの検討の経緯は以下のとおりです。

説明会・アンケート調査を実施し、都市計画審議会にてご意見をいただきながら、令和6年 11 月に「見直し方針」を決定しました。その後、「見直し方針」に基づき検討を進め、都市計画変更案としてとりまとめを行いました。

時期	項目	内容
令和5年度	12月 市民説明会開催 (市内5会場)	都市計画マスター プランの改定に関する説明会とあわせて、見直しの方向性を周知しご意見をいただくために実施
	3月 都市計画マスター プラン改定	立地適正化計画を包含した計画として改定
令和6年度	5月 都市計画審議会(報告)	計画に基づく、検討の方向性について報告
	6・7月 市民アンケート調査実施 (市民 2000 人対象※無作為抽出)	「見直し方針」の検討にあたり実施
令和6年度	8月 都市計画審議会(報告)	アンケート調査結果及び検討状況について報告
	11月 都市計画審議会(諮問)	都市計画審議会へ「見直し方針」を諮問→答申
令和7年度	11月 「見直し方針」の決定	都市計画審議会の答申を踏まえ、決定
	2・3月 市民説明会開催 (市内5会場)	「見直し方針」の内容と検討状況について周知のため実施
令和7年度	5月 都市計画審議会(報告)	見直し方針に基づく、検討状況について報告
	7月 市民説明会開催 (市内5会場)	都市計画変更「素案」について周知のため実施
令和7年度	8月 都市計画審議会(報告)	見直し方針に基づく、都市計画変更「素案」について報告
	9月 市民説明会開催 (市内5会場)	都市計画変更「原案」について周知のため実施

## 2 対象エリア

【凡例】

	建蔽率・容積率(%)	防火規制	敷地面積の最低限度
A	50/100 に見直しを行う地区	準防火地域	100 m <sup>2</sup>
B	既に 50/100 の地区		
C	40/80 を維持する地区	建築基準法第 22 条区域	110 m <sup>2</sup>
駅から 500m 圏			
町丁目境			



### 3 都市計画変更案で定める都市計画の概要

低層住宅地区における用途地域等の見直しについて、見直し方針に基づき具体的な実現手法を定めました。「建築物の耐火性に関すること」、「建築物の敷地面積に関すること」、「建築物の建蔽率・容積率に関すること」の3点について以下の通り都市計画変更案を示します。

A (前ページ図:  )

	変更前	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域 (変更なし)
建蔽率/容積率(%)	40/80	50/100
敷地面積の最低限度	なし	100 m <sup>2</sup>
防火規制	指定なし(建築基準法第 22 条 区域)	準防火地域
高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区 (変更なし)

B (前ページ図:  )

	変更前	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域及び 第二種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域及び (変更なし) 第二種低層住居専用地域
建蔽率/容積率(%)	50/100	50/100 (変更なし)
敷地面積の最低限度	なし	100 m <sup>2</sup>
防火規制	準防火地域	準防火地域 (変更なし)
高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区 (変更なし)

C (前ページ図:  )

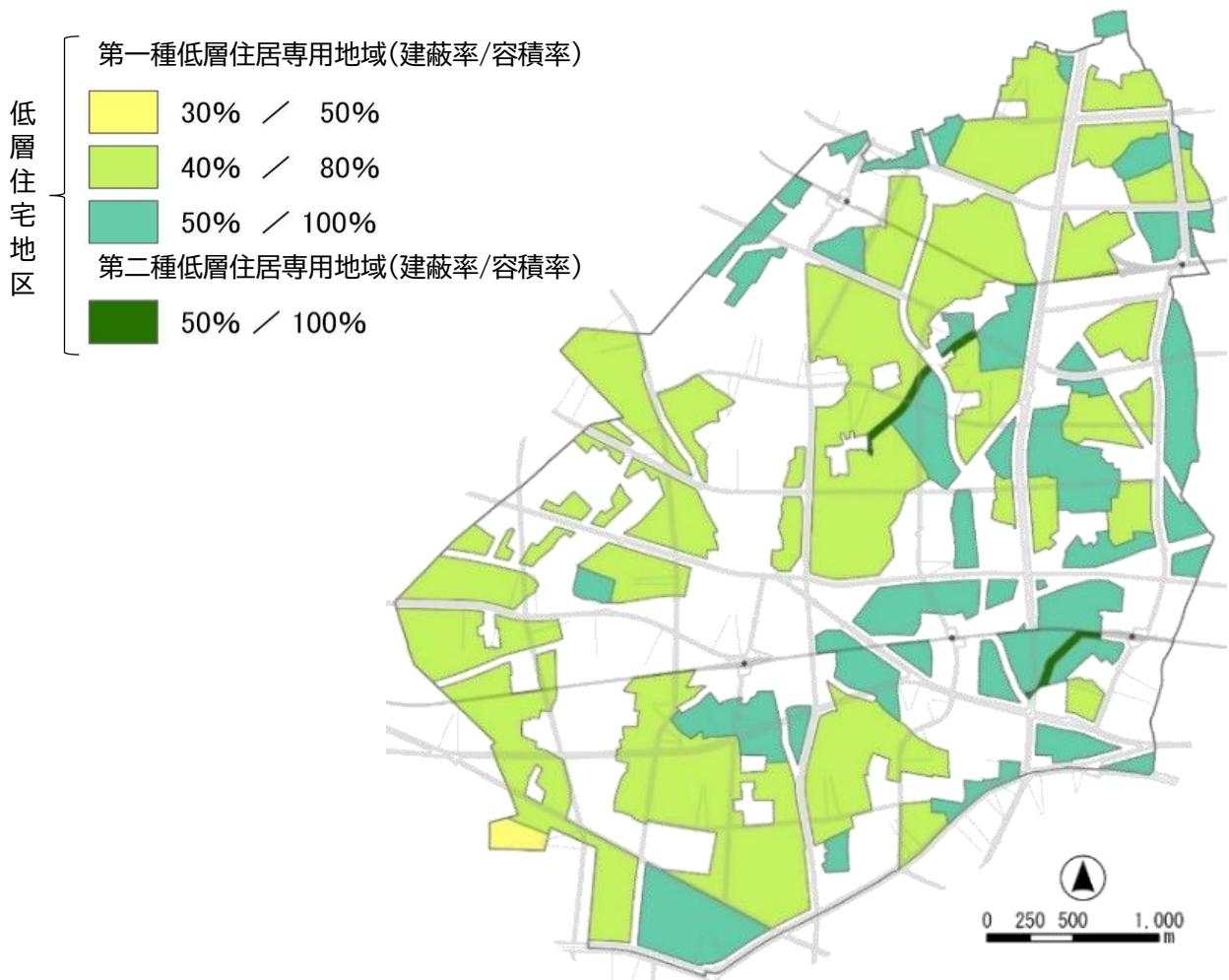
	変更前	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域 (変更なし)
建蔽率/容積率(%)	40/80	40/80 (変更なし)
敷地面積の最低限度	なし	110 m <sup>2</sup>
防火規制	指定なし(建築基準法第 22 条 区域)	指定なし(建築基準法第 22 条 (変更なし) 区域)
高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区 (変更なし)

## 4 対象エリアの現況とまちづくりの課題

### 【1】対象エリアにおける用途地域等の指定状況

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%を占めています。

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	10	第一種	(建築基準 法第22条 区域)	(一)	4.9
		40	80	10	第一種	(建築基準 法第22条 区域)	(一)	560.4
		50	100	10	第一種	準防火地域	(二)	258.1
	第二種 低層住居専用地域	50	100	10	—	防火地域	対象外	
								6.2



図：用途地域状況(低層住宅地区)

## 【2】低層住宅地区における現況と課題

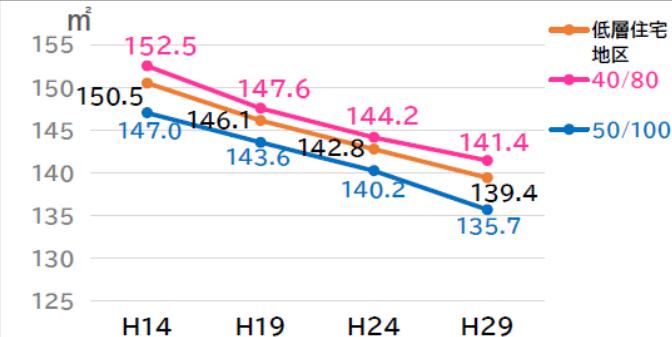
市内の低層住宅地区においては、以下のような課題があります。

### ① 独立住宅の平均敷地面積が小さくなっています

建蔽率・容積率の指定状況に関わらず、低層住宅地区全体で平均敷地面積は減少傾向にあり、密度が高まりつつあります。

表 独立住宅1棟当たりの平均敷地面積などの推移

平成 14~29 年度土地利用現況調査より		H14	H19	H24	H29
40/80	独立住宅1棟当たりの平均敷地面積(m <sup>2</sup> ) ※	152.5	147.6	144.2	141.4
	H14を1.00とした場合の減少率	1.00	0.97	0.95	0.93
	独立住宅用地1ha当たりの棟数密度(棟/ha)	65.56	67.77	69.37	70.70
50/100	独立住宅1棟当たりの平均敷地面積(m <sup>2</sup> )	147.0	143.6	140.2	135.7
	H14を1.00とした場合の減少率	1.00	0.98	0.95	0.92
	独立住宅用地1ha当たりの棟数密度(棟/ha)	68.01	69.65	71.31	73.70
低層住宅地区	独立住宅1棟当たりの平均敷地面積(m <sup>2</sup> )	150.5	146.1	142.8	139.4
	H14を1.00とした場合の減少率	1.00	0.97	0.95	0.93
	独立住宅用地1ha当たりの棟数密度(棟/ha)	66.44	68.43	70.04	71.72



※土地利用現況調査の数値による試算

### ② 農地が少なくなっています

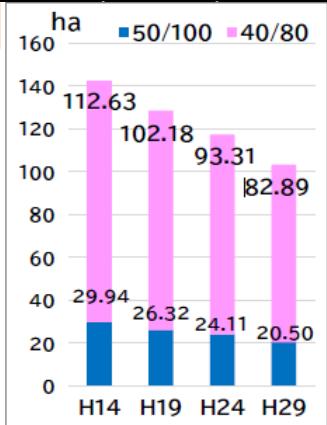
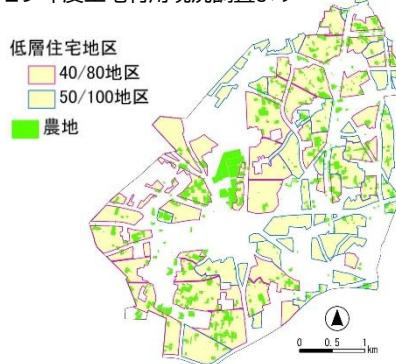
農地から宅地への土地利用転換が進んでいます。建蔽率 40%・容積率 80%の地区には、比較的農地が残っています。

表 農地面積の推移

平成 14~29 年度土地利用現況調査より		H14	H19	H24	H29
40/80	農地面積 (ha)	112.63	102.18	93.31	82.89
	5年間減少面積 (ha)	—	10.45	8.87	10.42
	H14を1.00とした場合の減少率	1.00	0.91	0.83	0.74
50/100	農地面積 (ha)	29.94	26.32	24.11	20.50
	5年間減少面積 (ha)	—	3.62	2.21	3.61
	H14を1.00とした場合の減少率	1.00	0.88	0.81	0.68
低層住宅地区	農地面積 (ha)	142.56	128.50	117.42	103.39
	5年間減少面積 (ha)	—	14.07	11.08	14.03
	H14を1.00とした場合の減少率	1.00	0.90	0.82	0.73

図 土地利用現況図(農地)

平成 29 年度土地利用現況調査より



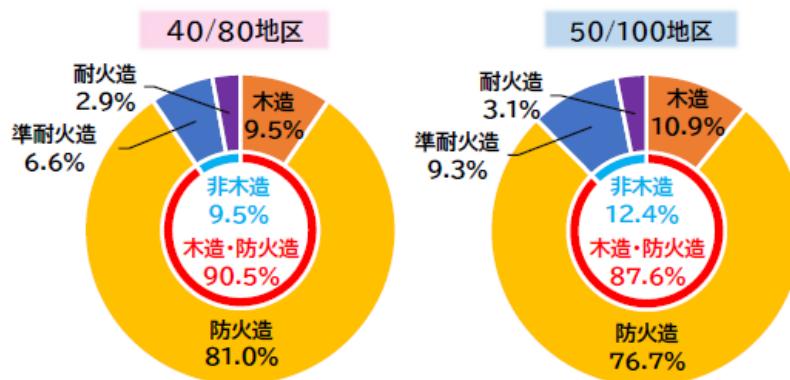
### ③ 木造・防火造建物が多く存在しています

低層住宅地区の建物の多くは木造又は防火造で、燃えにくい建物が少ない状況です。特に、建蔽率40%・容積率80%の地区は、9割を超える高い割合となっています。

表

構造別建物棟数

平成29年度土地利用現況調査より		建物総数	木造・防火造	木造	防火造	非木造	準耐火造	耐火造
40/80	棟数	19,201	17,385	1,832	15,553	1,816	1,262	554
	構成比	100%	90.5%	9.5%	81.0%	9.5%	6.6%	2.9%
50/100	棟数	10,571	9,259	1,148	8,111	1,312	981	331
	構成比	100%	87.6%	10.9%	76.7%	12.4%	9.3%	3.1%
低層住宅地区	棟数	29,772	26,644	2,980	23,664	3,128	2,243	885
	構成比	100%	89.5%	10.0%	79.5%	10.5%	7.5%	3.0%



### ④ 住宅の老朽化が進行しています

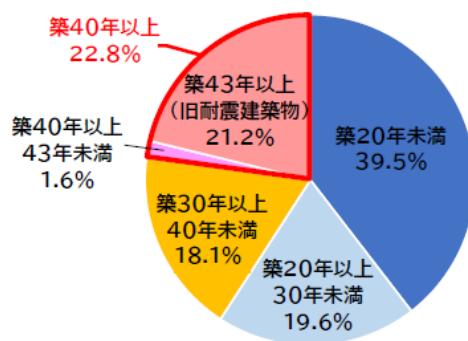
低層住宅地区では建物の約40%が築30年以上経過しています。

旧耐震構造である昭和55年以前(築43年以上)の建物は約20%です。

表

低層住宅地区の建物の建築年数(令和4年8月時点)

令和4年固定資産課税台帳より		築20年未満	築20年以上30年未満	築30年以上40年未満	築40年以上	築40年以上43年未満(1981.6.1以降)	築43年以上
低層住宅地区	棟数	11,603	5,755	5,289	6,700	481	6,219
	構成比	39.5%	19.6%	18.1%	22.8%	1.6%	21.2%



※図・表中及び以下本資料の40/80は建蔽率40%/容積率80%の地区、50/100は建蔽率50%/容積率100%の地区を示しています。

## 5 計画の位置づけ

見直しにあたっては以下の計画の位置づけを踏まえ、進めていく必要があります。

### 【1】都市計画マスター・プラン（西東京市・令和6年3月改定）

#### ＜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＞

##### 土地利用の方針

###### 施策の方向

###### 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**について検討します。

##### みどり・水辺・都市景観の方針

###### 施策の方向

###### 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。

##### 防災まちづくりの方針

###### 施策の方向

###### 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。

###### 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。

## 【2】立地適正化計画(西東京市・令和6年3月策定・都市計画マスタープランと合冊策定)

### <居住誘導区域(立地適正化計画)>

#### 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】

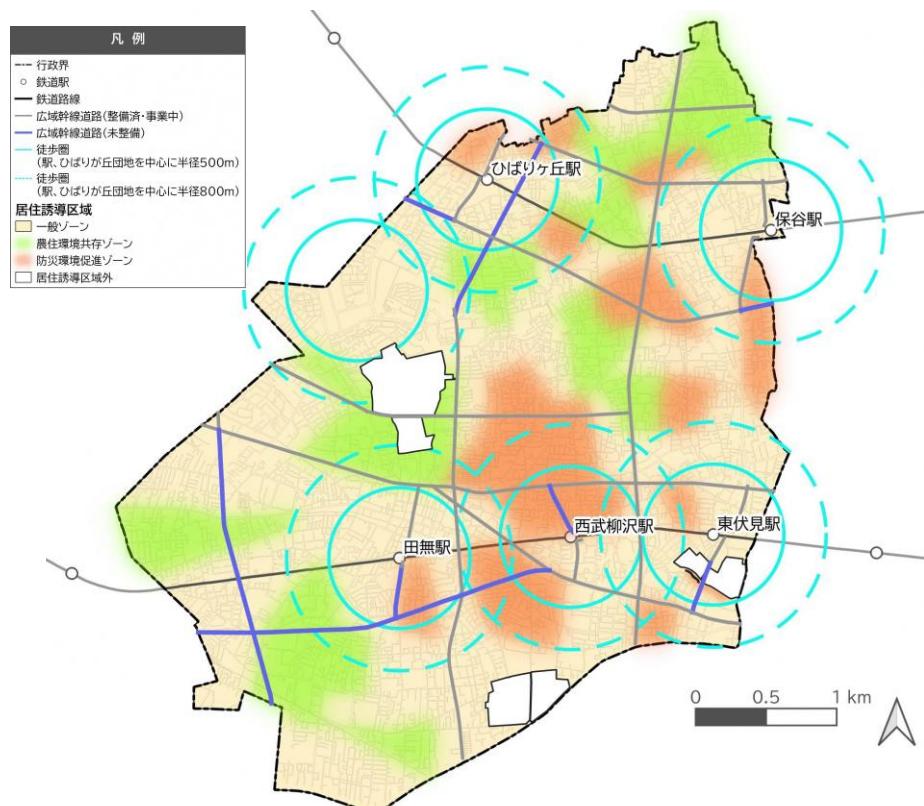
- ・人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域

#### 【農住環境共存ゾーン】

- ・居住誘導区域内において、農地率<sup>※1</sup>15.0%以上<sup>※2</sup>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的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



<立地適正化計画の誘導施策>

誘導施策の内容

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	<ul style="list-style-type: none"><li>■都市基盤整備等による良好な住環境の形成</li><li>■駅との近接性を活かした、利便性の高い住宅地の形成</li><li>■安全・安心な住環境の確保に向けた防災対策の推進</li></ul>	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	<ul style="list-style-type: none"><li>■農地が身近にある住環境の維持</li></ul>	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	<ul style="list-style-type: none"><li>■災害リスクの高い住宅地の改善</li></ul>	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

### 【3】防災都市づくり推進計画 基本方針(東京都・令和7年3月改定)

#### ＜防災都市づくりの地域指定＞

##### 木造住宅密集地域の抽出

震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域を木造住宅密集地域として抽出し、地区計画の策定や市街地状況に応じた防火規制等を促し、安全で良好な住環境を形成していきます。

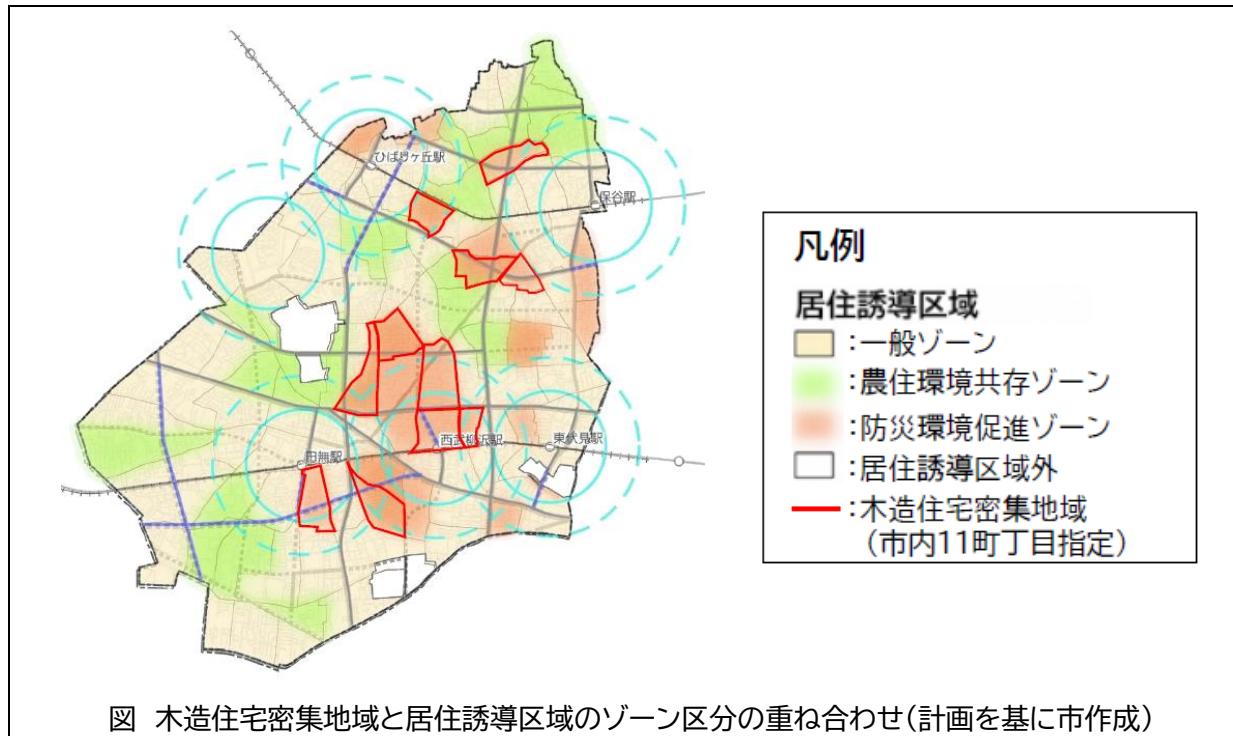


図 木造住宅密集地域と居住誘導区域のゾーン区分の重ね合わせ(計画を基に市作成)

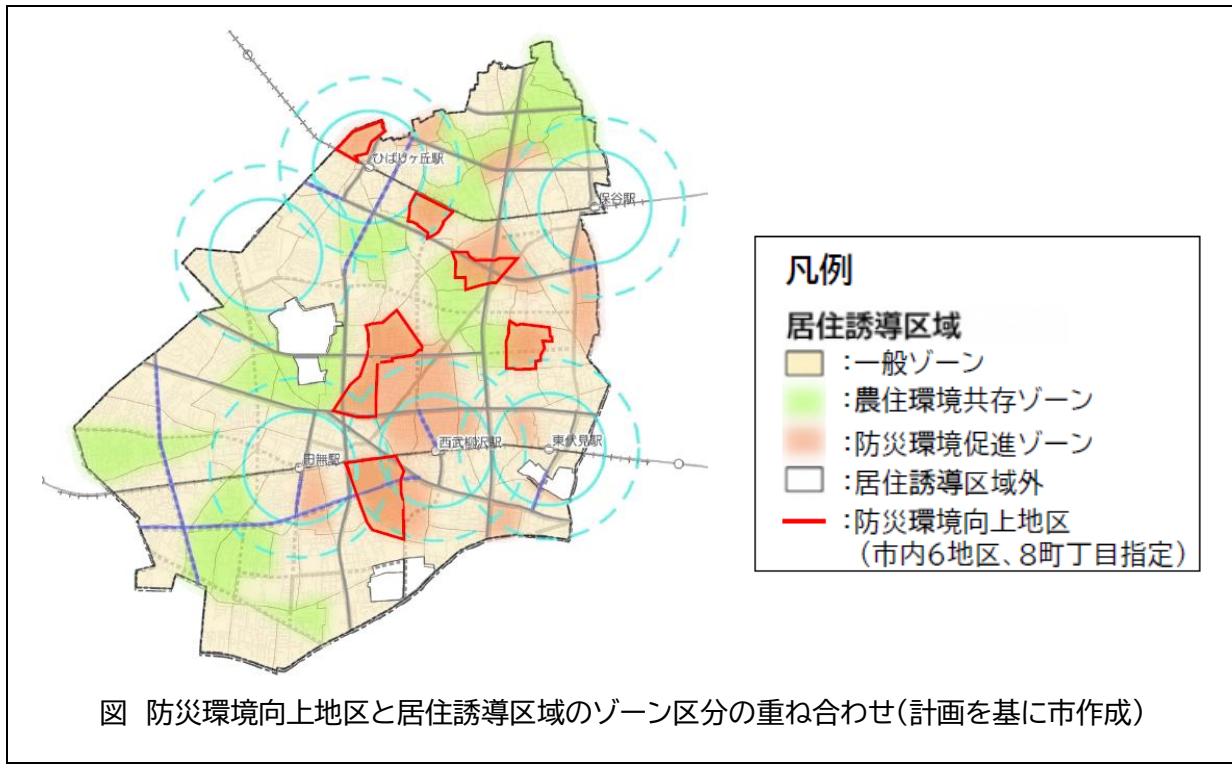
#### 木造住宅密集地域等への対応方針

- ・建替え等による住宅の不燃化・耐震化
- ・地区計画又は用途地域による敷地面積の最低限度の設定
- ・市街地状況に応じた防火規制の導入
- ・敷地の細分化防止や建築物の不燃化

## <防災都市づくりの地域指定>

### 防災環境向上地区の指定

局所的に対策が必要な地区においては、町丁目を基本単位として新たに防災環境向上地区に指定します。

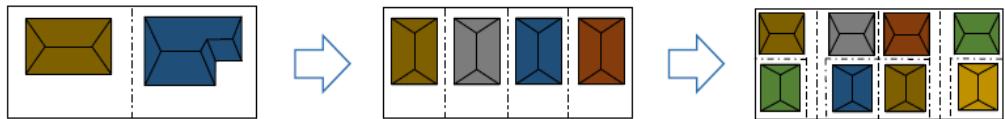


### 防災環境向上地区への対応方針

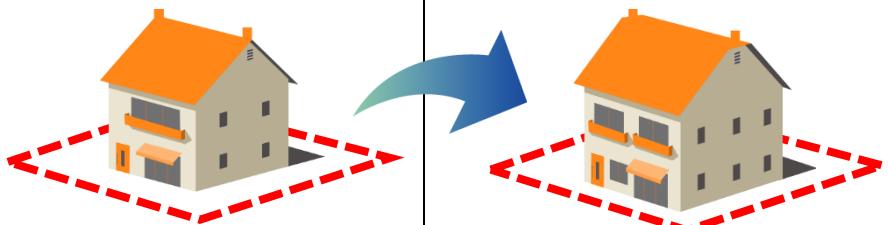
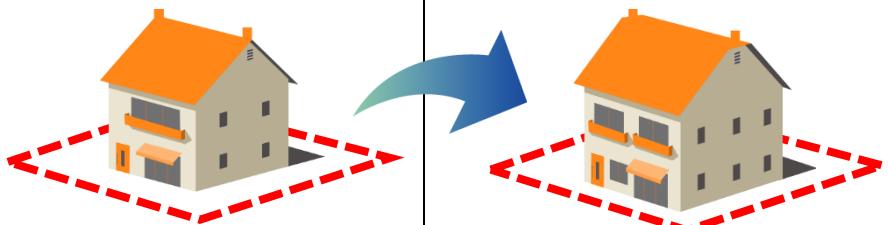
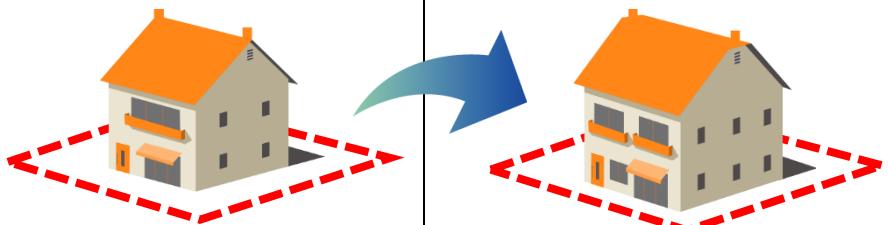
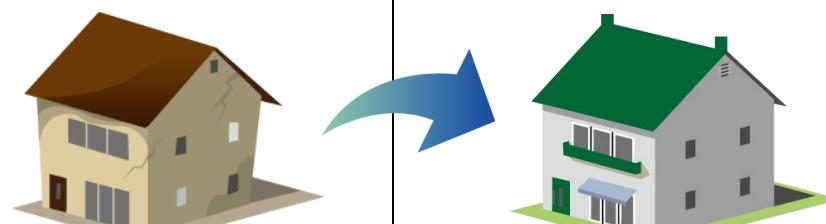
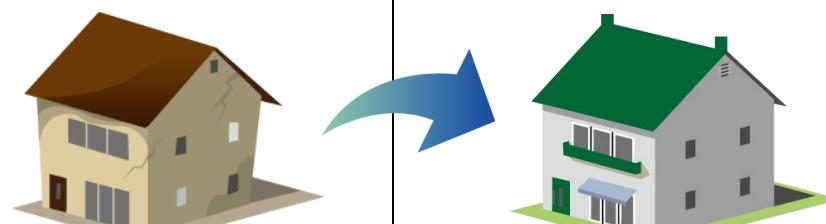
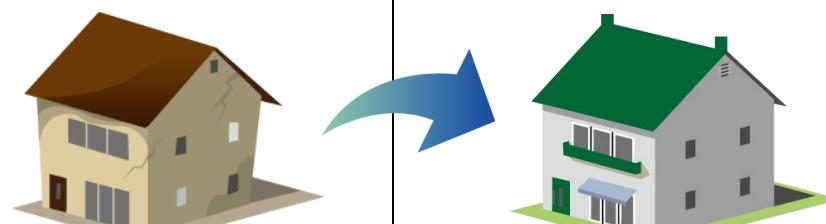
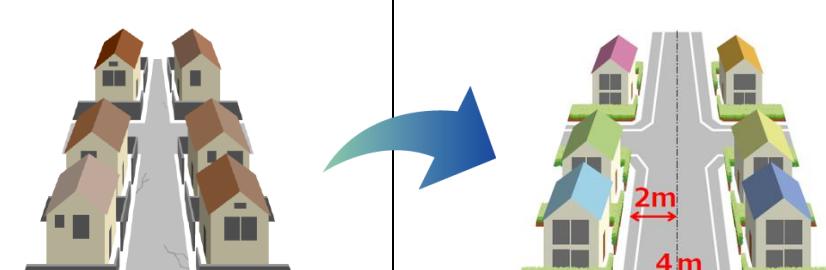
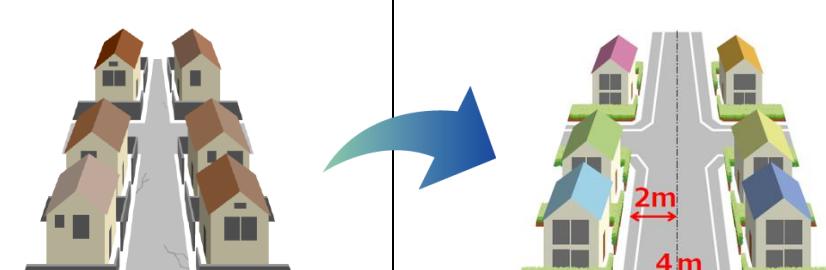
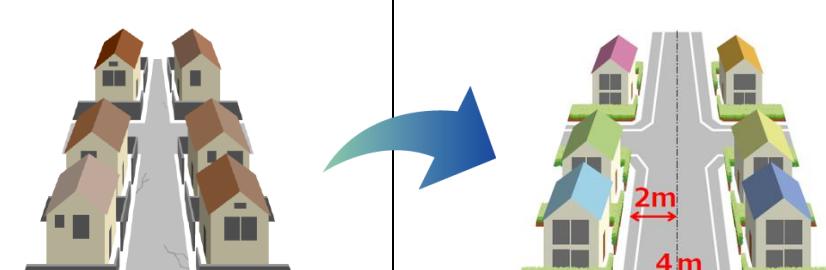
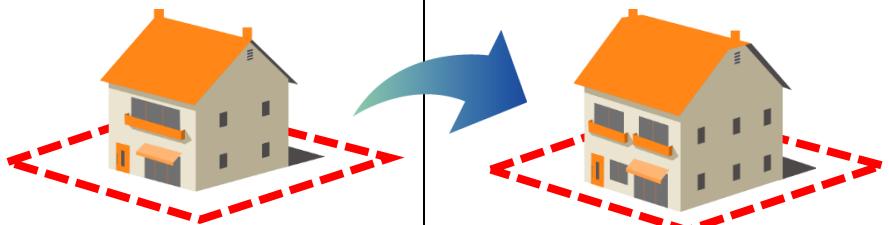
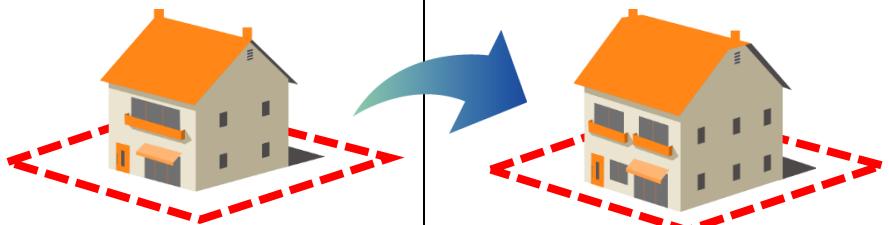
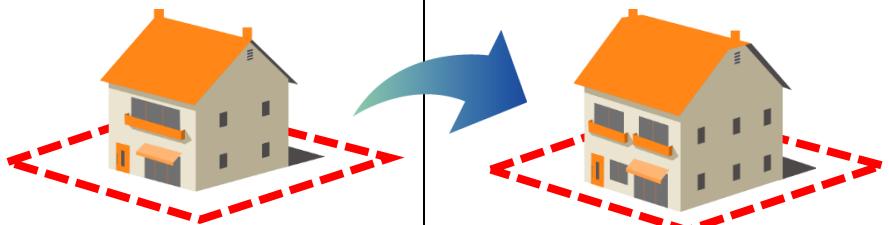
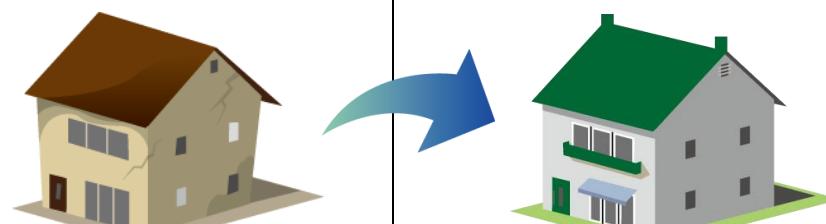
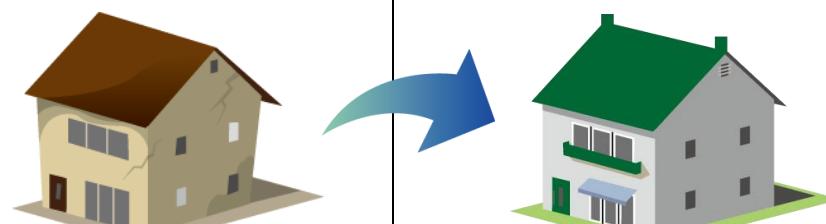
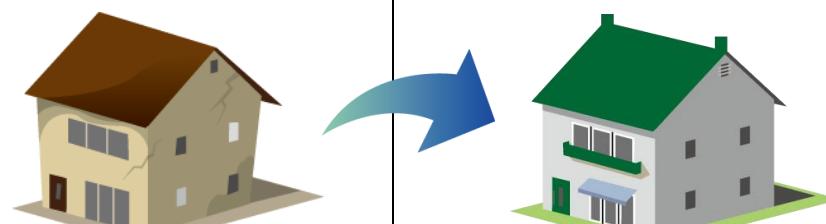
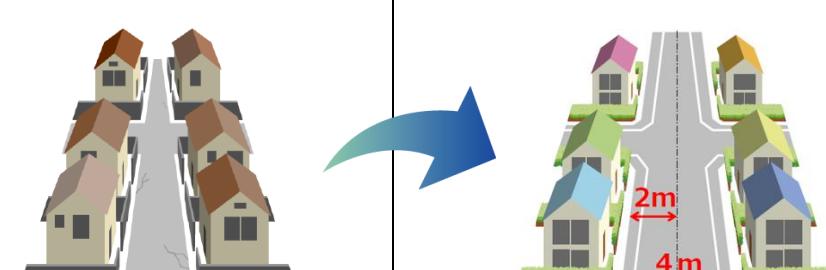
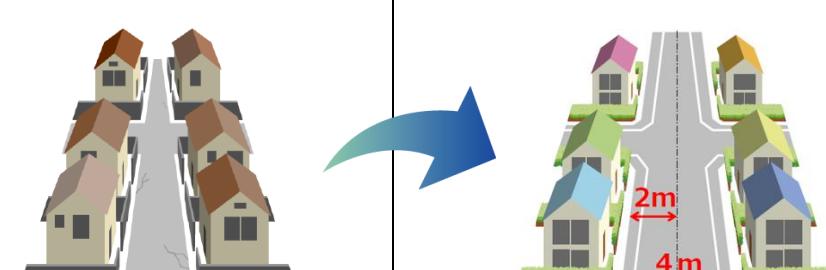
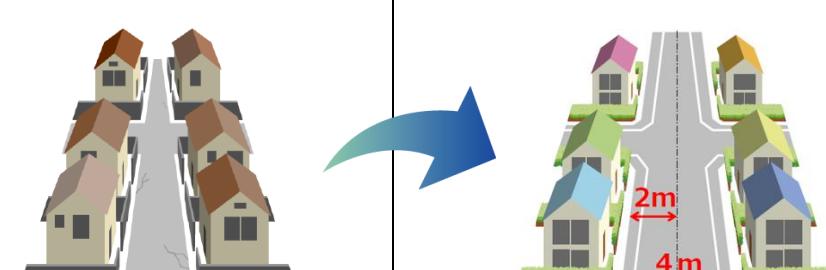
- ・新たな防火規制区域の指定
- ・地区計画又は用途地域による敷地面積の最低限度の指定
- ・建蔽率の緩和による建替えの促進
- ・地域の課題解決に必要な事項を地区計画等に位置付け

## 6 低層住宅地区における用途地域等の見直し方針

令和6年11月都市計画審議会において、答申いただき策定しました。方針の概要は以下の通りです。

見直し方針1 敷地面積の最低限度の指定	
目的	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の維持と防災性の向上を図るため実施します。
対象・内容	低層住宅地区全域(30/50の地区除く)を対象とし、条例、地区計画の規定や他自治体の事例を踏まえて指定面積を決定します。
効果	<p>・敷地の細分化による建詰まりの進行を防ぎ、火災時の延焼を抑えるなど<b>地区の防災性の向上を図ります</b></p> <p>・敷地や建築物同士の密集を防ぐことによって日照・通風などの悪化を防止し、<b>良好な住環境を維持します</b></p> <p>【敷地の細分化が進み、敷地の狭小化により建詰まりが発生するイメージ】</p>  <p>→建築物の敷地の細分化が進行すると、建物同士の住棟間隔が狭くなることなどにより建詰まりが発生し、日照、通風など住環境の悪化が懸念されます。</p>

## 見直し方針2 建蔽率・容積率の見直し(40/80→50/100)にあわせた準防火地域の指定

目的	現状で防火規制のない建蔽率40%・容積率80%の地区について、建替えに合わせた建築物の耐震化や不燃化により、地区の住環境・防災性の向上や人口の維持・増加に向けた居住水準の向上を図るため実施します。				
対象・内容	建蔽率40%・容積率80%の地区を農住環境共存ゾーン、防災環境促進ゾーン及び一般ゾーンに分類し、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選定する。				
効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建蔽率・容積率を見直すことにより、<b>現状より大きな建物を建てられるようになる</b>ことから、<b>建替えのきっかけになると</b>考えられます</li> <li>・建物の建替えに伴い、建物の耐火性の向上につながり、<b>災害に強い街並みが形成</b>されます</li> </ul>				
建替えのイメージ	<table border="1"> <tr> <td>建蔽率40%・容積率80%(変更前)</td> <td>建蔽率50%・容積率100%(変更後)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は変更前に比べ、広く家を建てることができます         </div>  </td> </tr> </table>	建蔽率40%・容積率80%(変更前)	建蔽率50%・容積率100%(変更後)	<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は変更前に比べ、広く家を建てることができます         </div> 	
建蔽率40%・容積率80%(変更前)	建蔽率50%・容積率100%(変更後)				
<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は変更前に比べ、広く家を建てることができます         </div> 					
建物の耐火性向上のイメージ	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は建替えに伴い耐火性の高い街並みが形成されます         </div>  </td> </tr> </table>	<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は建替えに伴い耐火性の高い街並みが形成されます         </div> 			
<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は建替えに伴い耐火性の高い街並みが形成されます         </div> 					
地区全体で建替えが進んだイメージ	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           建替えが進むと幅員4m道路の確保が促進されます            ※幅員4m未満の道路は、建替え時に4mまで後退する必要があります。         </div>  </td> </tr> </table>	<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           建替えが進むと幅員4m道路の確保が促進されます            ※幅員4m未満の道路は、建替え時に4mまで後退する必要があります。         </div> 			
<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           建替えが進むと幅員4m道路の確保が促進されます            ※幅員4m未満の道路は、建替え時に4mまで後退する必要があります。         </div> 					
目的	現状で防火規制のない建蔽率40%・容積率80%の地区について、建替えに合わせた建築物の耐震化や不燃化により、地区の住環境・防災性の向上や人口の維持・増加に向けた居住水準の向上を図るため実施します。				
対象・内容	建蔽率40%・容積率80%の地区を農住環境共存ゾーン、防災環境促進ゾーン及び一般ゾーンに分類し、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選定する。				
効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建蔽率・容積率を見直すことにより、<b>現状より大きな建物を建てられるようになる</b>ことから、<b>建替えのきっかけになると</b>考えられます</li> <li>・建物の建替えに伴い、建物の耐火性の向上につながり、<b>災害に強い街並みが形成</b>されます</li> </ul>				
建替えのイメージ	<table border="1"> <tr> <td>建蔽率40%・容積率80%(変更前)</td> <td>建蔽率50%・容積率100%(変更後)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は変更前に比べ、広く家を建てることができます         </div>  </td> </tr> </table>	建蔽率40%・容積率80%(変更前)	建蔽率50%・容積率100%(変更後)	<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は変更前に比べ、広く家を建てることができます         </div> 	
建蔽率40%・容積率80%(変更前)	建蔽率50%・容積率100%(変更後)				
<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は変更前に比べ、広く家を建てることができます         </div> 					
建物の耐火性向上のイメージ	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は建替えに伴い耐火性の高い街並みが形成されます         </div>  </td> </tr> </table>	<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は建替えに伴い耐火性の高い街並みが形成されます         </div> 			
<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           変更後は建替えに伴い耐火性の高い街並みが形成されます         </div> 					
地区全体で建替えが進んだイメージ	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           建替えが進むと幅員4m道路の確保が促進されます            ※幅員4m未満の道路は、建替え時に4mまで後退する必要があります。         </div>  </td> </tr> </table>	<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           建替えが進むと幅員4m道路の確保が促進されます            ※幅員4m未満の道路は、建替え時に4mまで後退する必要があります。         </div> 			
<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">           建替えが進むと幅員4m道路の確保が促進されます            ※幅員4m未満の道路は、建替え時に4mまで後退する必要があります。         </div> 					

## 7 都市計画変更案で定める内容

### 【1】都市計画変更案の概要

#### 見直し1:敷地面積の最低限度の指定

市内の低層住宅地区の全域(建蔽率30%・容積率50%の地区を除く)を対象として指定します。

用途地域	建蔽率/容積率(%)	指定面積
第一種低層住居専用地域	30/50	--
	40/80	110 m <sup>2</sup>
	50/100※	100 m <sup>2</sup>
第二種低層住居専用地域	50/100	100 m <sup>2</sup>

※見直し2において建蔽率50%・容積率100%に変更する地区も含みます。

#### ■指定面積の検討にあたって参考にした項目

##### ① 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 <sup>2</sup> 建蔽率40%の地区: 100 m <sup>2</sup> 建蔽率50%の地区: 80 m <sup>2</sup> 建蔽率60%の地区: 75 m <sup>2</sup>
武蔵野市	建蔽率30%、40%の地区: 120 m <sup>2</sup> 建蔽率50%の地区: 100 m <sup>2</sup>
三鷹市	建蔽率30%、40%、50%の地区: 100 m <sup>2</sup>
東村山市	建蔽率50%の地区: 110 m <sup>2</sup>

##### 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 m<sup>2</sup>、その他の用途地域では100 m<sup>2</sup>で指定しています。

##### 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、令和7年10月時点で10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	100 m <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	115 m <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	115 m <sup>2</sup>

#### ④ アンケート結果(設定面積について)

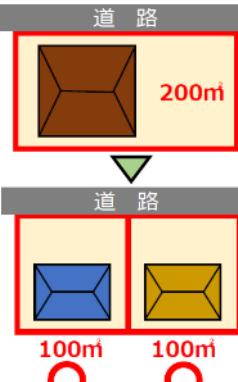
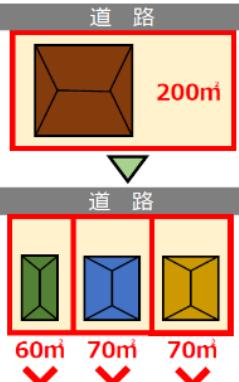
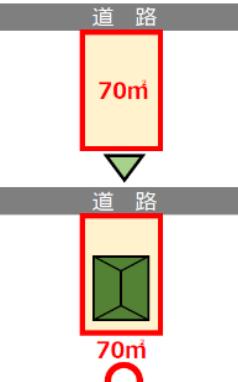
「わからない」と回答した方を除き、「110 m<sup>2</sup>にすべき」が17.1%と最も多く、次いで「120 m<sup>2</sup>より大きい面積にすべき」が12.5%であった。

#### (アンケート調査の概要)

- ・市内の低層住宅地区にお住まいの方の中から無作為に抽出した方に対するアンケート
- ・配布数:2,000 件 ・回収数:626 件 ・回収率:31.3%

#### ■新たに生じる規制

敷地面積の最低限度の指定値を下回って分割した土地には、建物を建てられなくなります。なお、制限導入時から敷地面積の最低限度を下回っている土地の場合は、それ以上に分割しなければ建築可能です。

[例:敷地面積の最低限度の指定値を100m <sup>2</sup> とした場合]		
▶敷地面積の最低限度以上で分割した場合	▶敷地面積の最低限度を下回って分割した場合	▶制限導入時から敷地面積の最低限度を下回っている場合
建築可能	建築不可	建築可能
		

見直し2:建蔽率・容積率の見直し(40/80→50/100)にあわせた準防火地域の指定

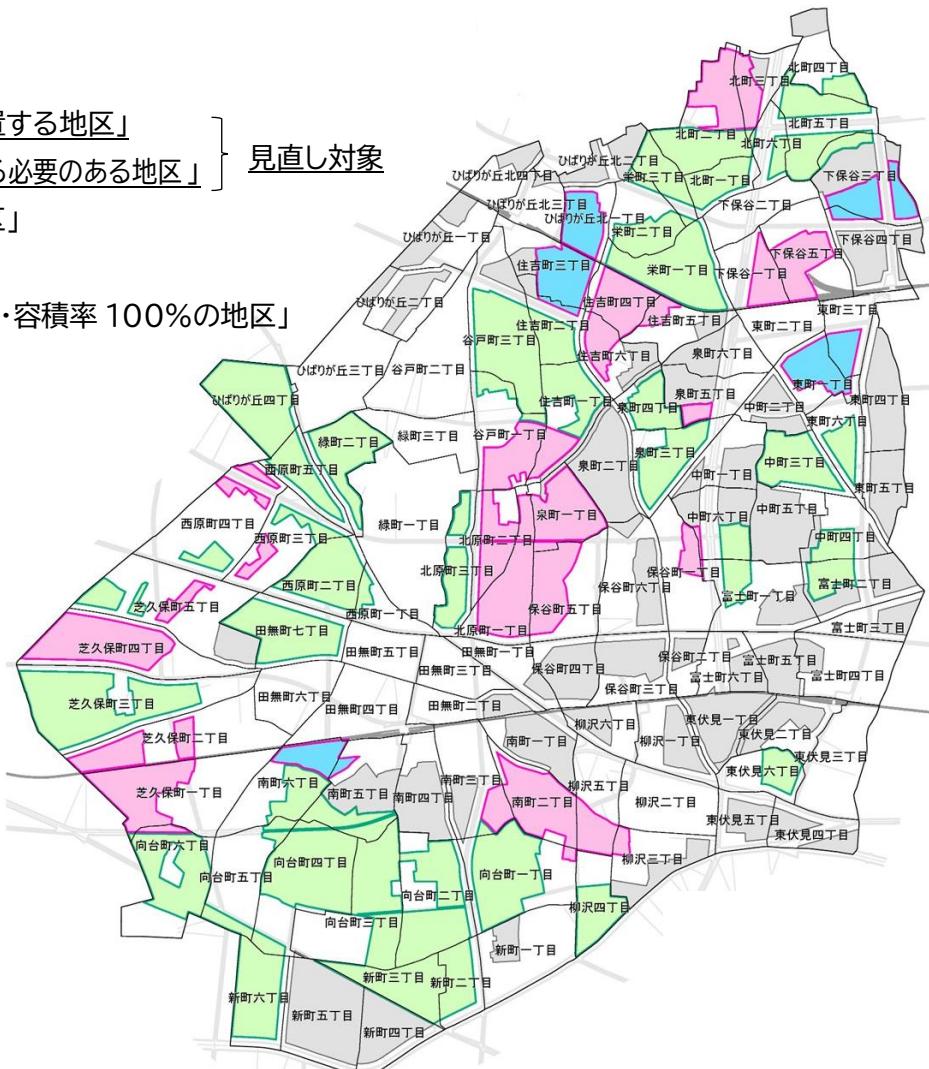
建蔽率40%・容積率80%の地区を特性に応じて分類し、見直し方針に基づき、必要な地区を対象とします。

## ■ 対象地区の選定

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
・一般ゾーンにおける駅から半径 500m圏内(徒歩圏)に位置する地区	・一般ゾーンにおける木造住宅密集地域、防災環境向上地区に該当する地区 等 ・防災環境促進ゾーン	・一般ゾーンにおける農地率 15%以上の地区 等 ・農住環境共存ゾーン
▼	▼	▼
防災性の向上を図りつつ、駅拠点にふさわしい土地利用を誘導するため	建物の建替えに合わせた耐震化、不燃化により地区の防災性の向上を図るため	農地や大規模空地が有する空間機能を活かしつつ、引き続きゆとりある住環境を維持するため
見直し対象とします	見直し対象とします	見直し対象としません

凡例

- : 「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」
- : 「既に建蔽率 50%・容積率 100%の地区」



## 【2】変更前後の比較

### 変更前

用途地域					高度地区	防火規制	指定面積 (ha)
	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの 制限(m)	敷地面積の 最低限度(m <sup>2</sup> )			
第一種低層 住居専用地域	30	50	10	--	第一種	(建築基準法 第22条区域)	4.9
	40	80	10	--	第一種	(建築基準法 第22条区域)	560.4
	50	100	10	--	第一種	準防火地域	258.1
	50	100	10	--	--	防火地域	
第二種低層 住居専用地域	50	100	10	--	第一種	準防火地域	6.2

### 変更後

用途地域					高度地区	防火規制	指定面積 (ha)
	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの 制限(m)	敷地面積の 最低限度(m <sup>2</sup> )			
第一種低層 住居専用地域	30	50	10	--	第一種	(建築基準法第 22条区域)	4.9
	40	80	10	110	第一種	(建築基準法第 22条区域)	365.7
	50	100	10	100	第一種	準防火地域	452.8
	50	100	10	100	--	防火地域	
第二種低層 住居専用地域	50	100	10	100	第一種	準防火地域	6.2

## 8 今後のスケジュール(予定)

今後のスケジュールは以下のとおりです。

時期	内容
令和7年度	令和7年11月 都市計画審議会への報告(見直し方針に基づく、都市計画変更案について)
	令和7年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
	令和8年2月 都市計画審議会への付議
	令和8年3月 都市計画変更の告示

## 参考 専門用語の説明

### 建築物の構造とその区分について

建築物の耐火性能・防火性能の別によって、建築物の構造は「耐火造」「準耐火造」「防火造」「木造」の4種類に分類しています。

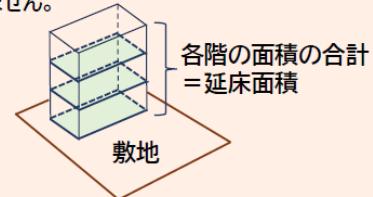
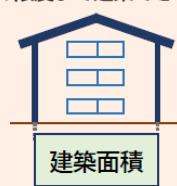


### 建蔽率・容積率

建蔽率は「敷地面積に対する建築面積の割合」、容積率は「敷地面積に対する延べ床面積の割合」で建築物のボリュームを定めるものです。なお、前面道路の幅による制限もあるため、必ずしも容積率の限度まで建築できるとは限りません。

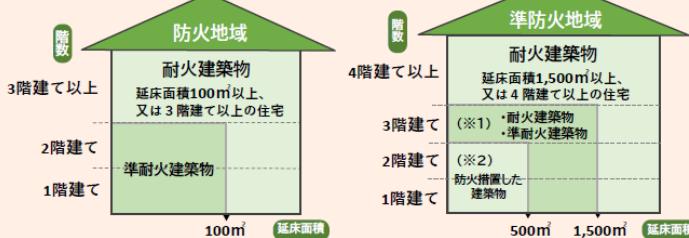
$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



### 防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防ぐために定めるものです。各指定地域内の建築物は、建築基準法により、建物の面積や階数等に応じて、構造が規制されます。



- ◆耐火建築物とは、1～3時間火災が続いても、倒壊や延焼を防げる性能を備えた建築物です。
  - ◆準耐火建築物とは、45分～1時間火災が続いても、倒壊や延焼を防げる性能を備えた建築物です。
- どちらの建築物も、建物の主要構造部分に国土交通省が認定した仕様・工法が求められます。

※1 1500m²以下ならば、防火上必要な技術的基準に適合する建築物も建築可能です。  
※2 準防火地域内で耐火・準耐火建築物とした場合、建蔽率の緩和(10%)が受けられます。

### 建築基準法第22条区域と準防火地域の違い

一低層アリヤで準防火地域等に指定されていない地域は、「建築基準法第22条区域」に指定されています。

建築基準法第22条区域	準防火地域（2階建以下、延べ床面積500m²以下の場合）
・屋根は、火の粉による火災の発生を防止するために必要な性能を有する不燃材料で葺く	
・外壁で延焼のおそれのある部分は準防火構造とする	・外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は防火構造とする ・延焼のおそれのある部分の開口部(窓、ドア)に防火設備を備える

※ 防火構造とは、周囲の火災により30分間変形・損傷を生じない等の構造を有するもの。  
準防火構造とは、周囲の火災により20分間変形・損傷を生じない等の構造を有するもの。

延焼のおそれのある部分  
道路中心線・隣地境界線から  
1階は3m以内、2階以上は5m以内

