

低層住宅地区における用途地域等の見直しについて

西東京市では、都市計画マスタープランに基づき、低層住宅地区における用途地域等の見直しを検討しています。この度、アンケートや説明会でのご意見を踏まえ、「見直し方針」を決定しました。

見直し方針の内容 と **方針に基づく検討状況** をご説明します。

用途地域とは

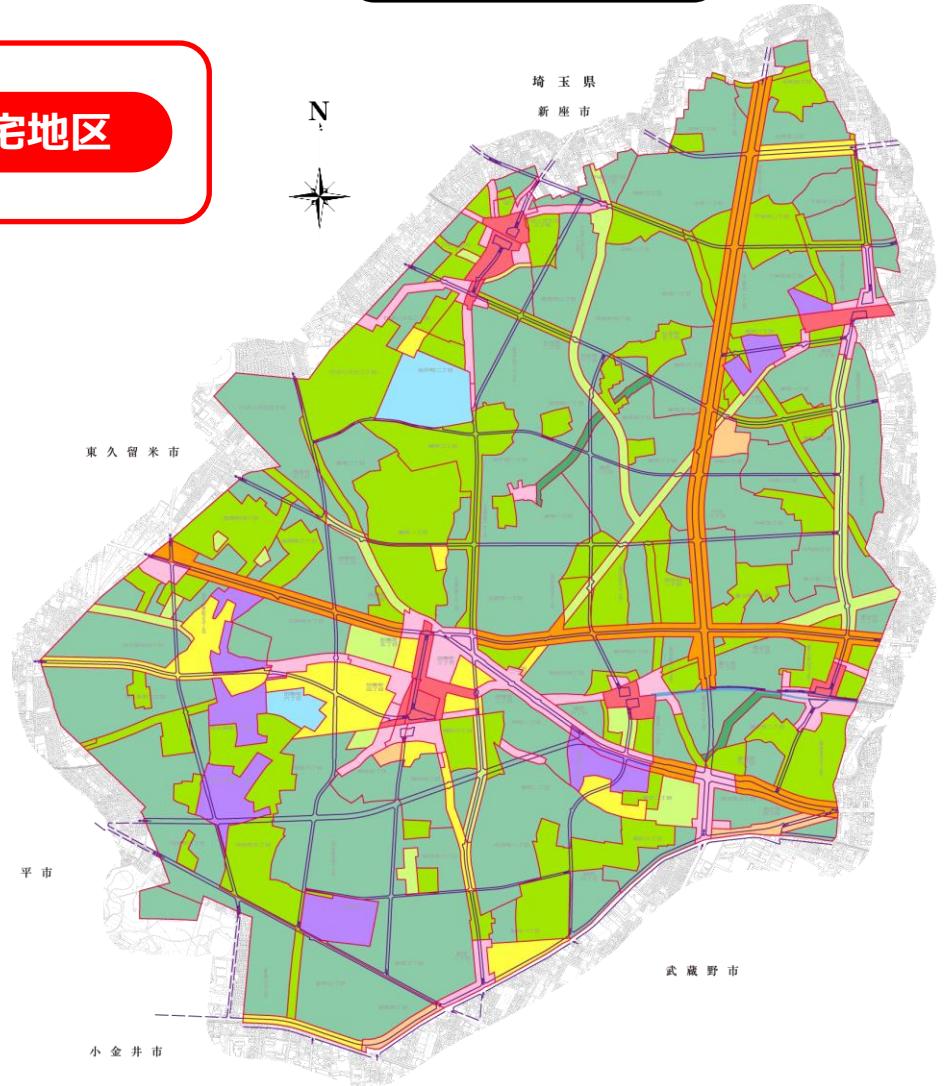
住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。西東京市では、このうち11種類が指定されています。

凡例

- 第一種低層住居専用地域 
- 第二種低層住居専用地域 
- 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 
- 工業地域 

低層住宅地区

用途地域図



低層住宅地区は、西東京市全体のおよそ**52%**を占めています

西東京市の面積約1,590.9haのうち、低層住宅地区の区域面積は約829.6haです。内訳は以下のとおりです。

用途地域		建蔽率(%)	容積率(%)	指定面積(ha)
低層住宅地区	第一種低層住居専用地域	30	50	4.9
	第一種低層住居専用地域	40	80	560.4
	第一種低層住居専用地域	50	100	258.1
	第二種低層住居専用地域	50	100	6.2

※**第一種低層住居専用地域**とは、戸建てやアパートなどの2階建て程度の低層住宅のための地域です。その他に、小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

※**第二種低層住居専用地域**とは、主に低層住宅のための地域です。その他に、小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

※**建蔽率**とは、敷地面積に対する建築面積の割合、**容積率**とは、敷地面積に対する延べ床面積の割合です。詳しくは、「専門用語の説明」をご覧ください。

1 低層住宅地区における課題

市内の低層住宅地区においては、主に以下の①～④のような課題があります。

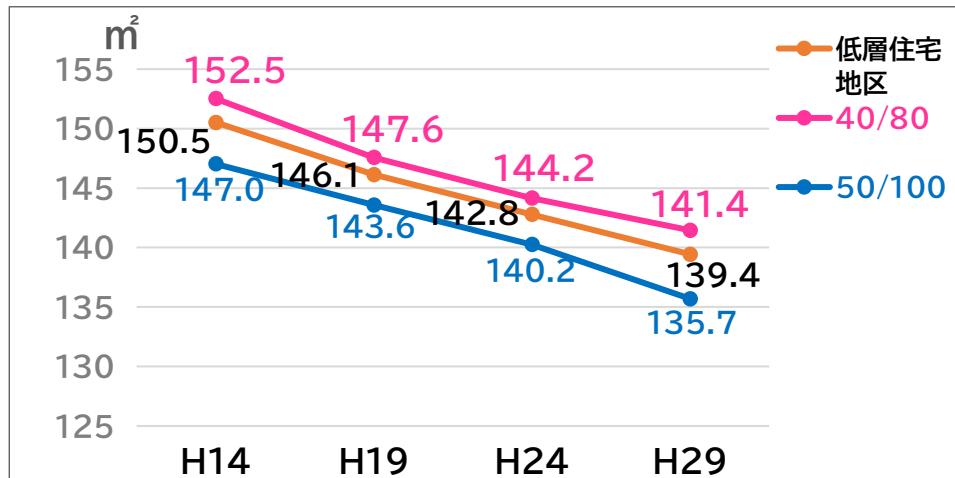
① 独立住宅の平均敷地面積が小さくなっています

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 ²) ※	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 ²)	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 ²)	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

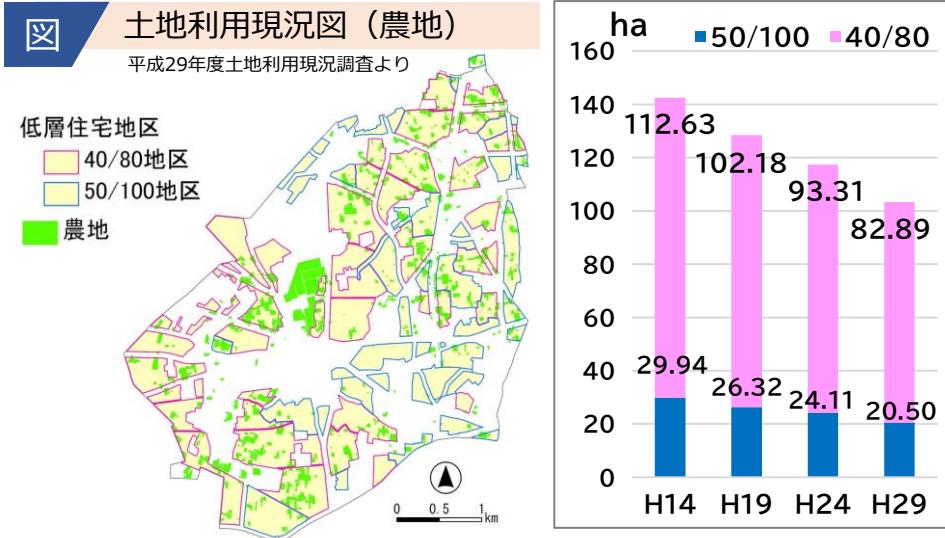


② 農地が少なくなっています

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

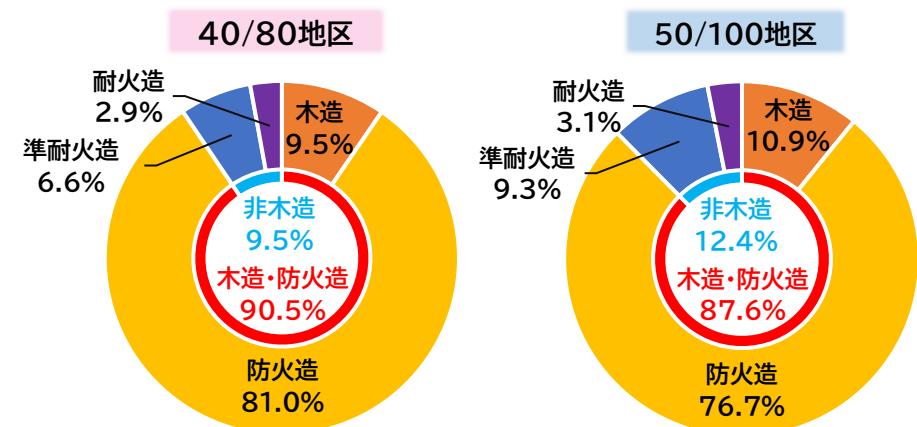


③ 木造・防火造建物が多く存在しています

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			非木造		
			木造	防火造		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%

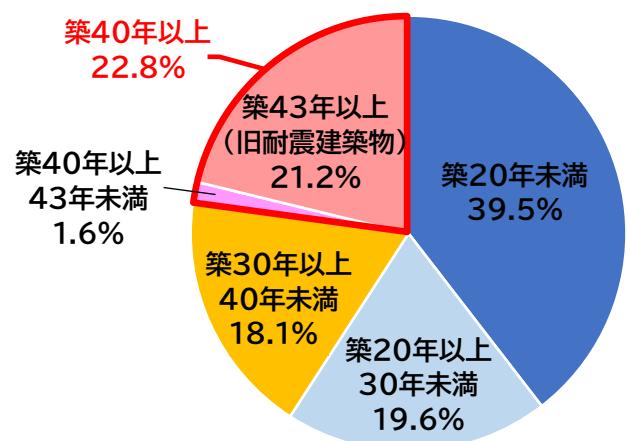


④ 住宅の老朽化が進行しています

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%の地区を示します。

2 市民意向の結果 -1

検討を進めるにあたり、以下のとおり市民意向調査を実施しました。

説明会 令和5年12月

実施方法

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、意見を聴取しました。
また市のホームページにも動画とパネルを掲載し、WEB上でも意見を提出していただけるようにしました。

来場者数 120名

日時・実施場所

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



主なご意見

敷地面積の最低限度の指定について

- 【賛成】
- ・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。
 - ・余裕ある面積にすべき(100㎡では小さい)。
- 【反対・その他】
- ・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。

建蔽率・容積率の見直し及び準防火地域の指定について

- 【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知れない。
 - ・建替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針は理解できる。
- 【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。

アンケート 令和6年6~7月

実施方法

市内の低層住宅地区内にお住まいの方の中から無作為に抽出した方にアンケートを送付し、ご意見をお伺いしました。

概要

アンケート配布数	2000	アンケート回収数	626	アンケート回収率	31.3%
----------	------	----------	-----	----------	-------

回答結果

Q.自宅の建物または周辺の建物について感じる事(複数回答)

回答数 621



Q.自宅周辺の環境について感じる事(複数回答)

回答数 623



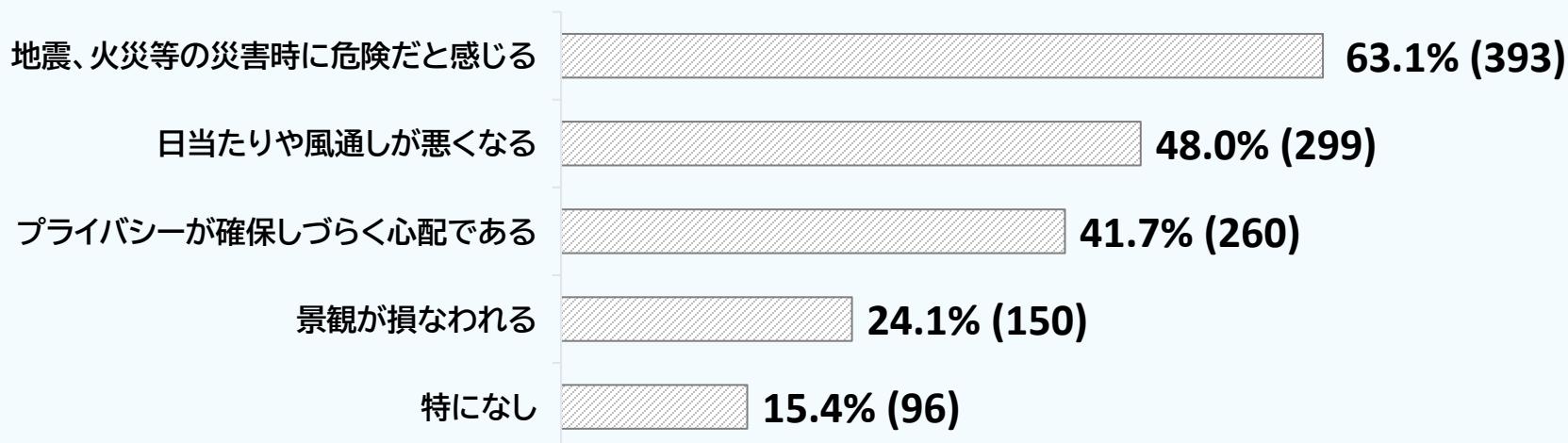
2 市民意向の結果 - 2

アンケート 令和6年6～7月

回答結果 (つづき)

Q. 敷地が細分化・狭小化することで不安に感じること (複数回答)

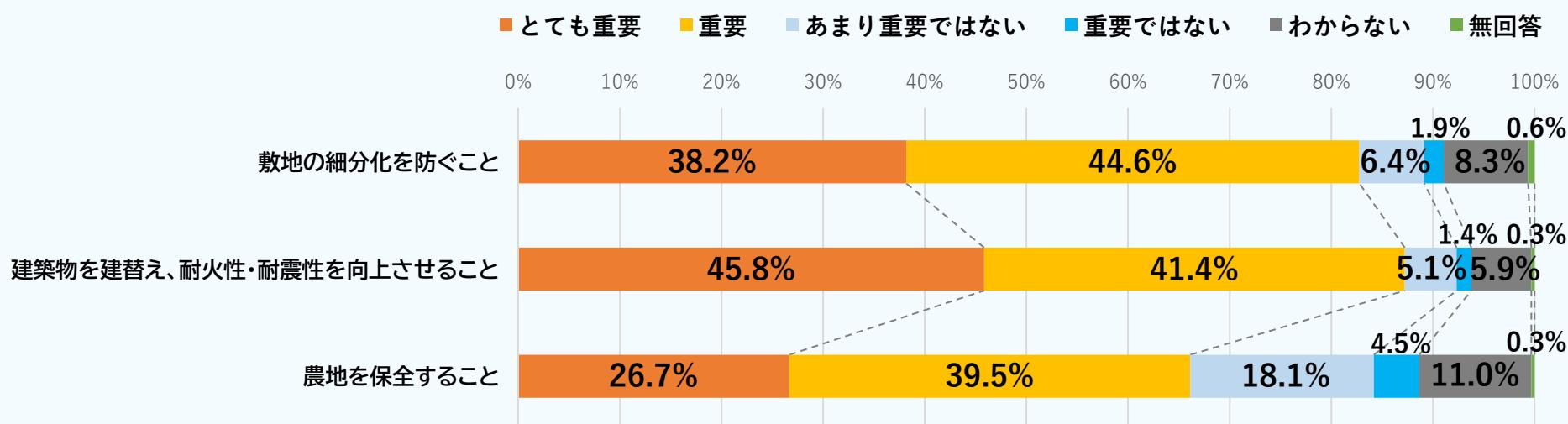
回答数 623



Q. 「敷地の細分化・狭小化の進行」、「建築物の老朽化」、「農地の減少」といった課題改善に向けて、重要だと思うこと

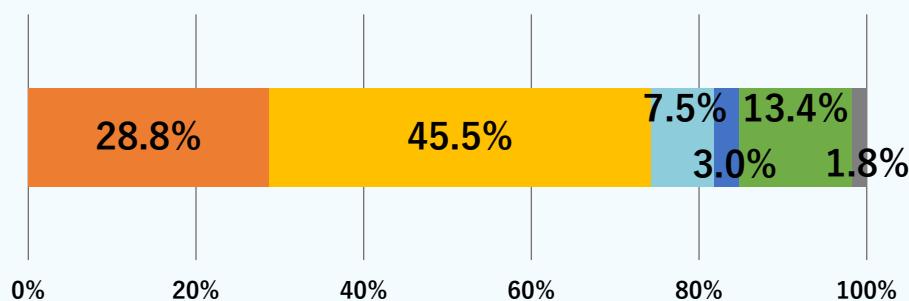
- ・ 住環境の悪化や火災時の延焼を防ぐため、敷地の細分化を防ぐ。
- ・ 火災時の延焼の危険を防ぐため、建築物を建替え、耐火性・耐震性を向上させる。
- ・ 住宅地における農地を保全する。

回答数 626



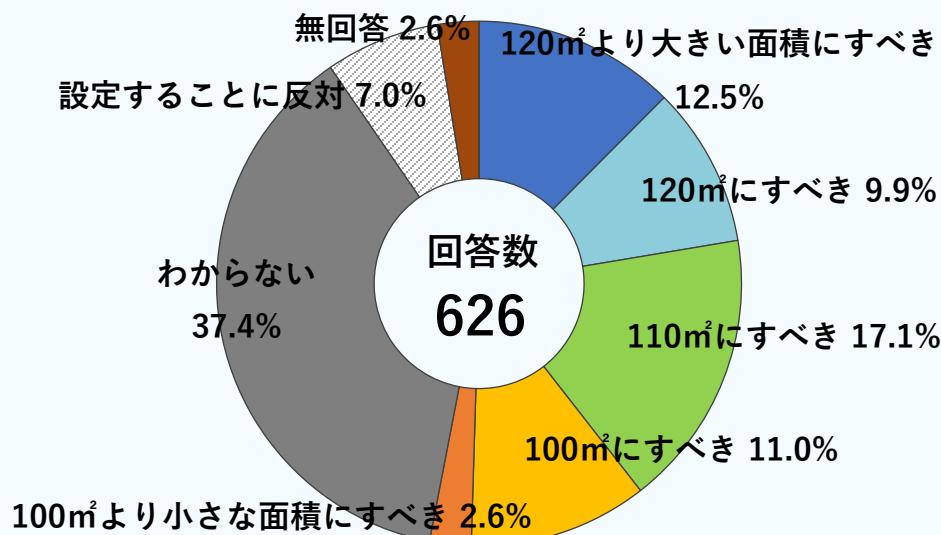
Q. 敷地面積の最低限度を指定することについてどう思うか

回答数 626



- とても重要
- 重要
- あまり重要ではない
- 重要ではない
- わからない
- 無回答

Q. 敷地面積の最低限度の「設定面積」についてどう思うか



回答数 626

3 見直し方針の内容 -1

都市計画マスタープランの位置づけ、市内の低層住宅地区の現状と課題、市民アンケート等の結果を踏まえ、以下のとおり「低層住宅地区における用途地域等の見直し方針」を定めました。

見直し方針 ①

新たに敷地面積の最低限度を指定します

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

内容

低層住宅地区全域を対象とする

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

詳細は
6・7枚目

見直し方針 ②

建蔽率50%・容積率100%への見直し（緩和）と準防火地域の指定をします

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

内容

現在の指定建蔽率・容積率が40%・80%の地区のうち、**防災性の向上が必要な地区など**を対象とする

詳細は
8・9枚目

3 見直し方針の内容 - 2(1)

見直し方針 ①

新たに敷地面積の最低限度を指定します

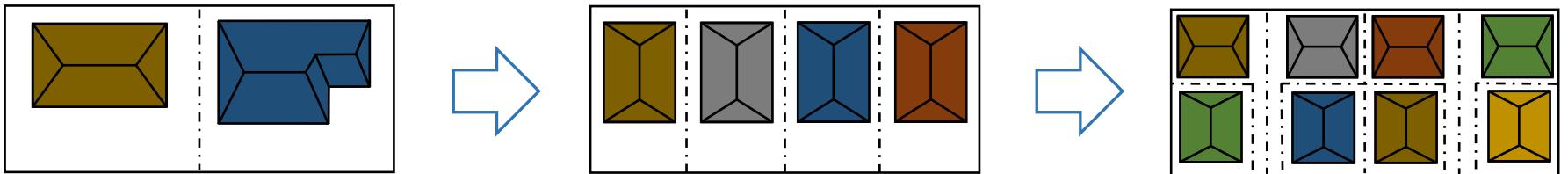
対象： 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の全域

※小金井公園（建蔽率30%、容積率50%）内については本検討の対象外

効果

- 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**地区の防災性が向上**します。
- 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、**良好な住環境を維持**します。

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



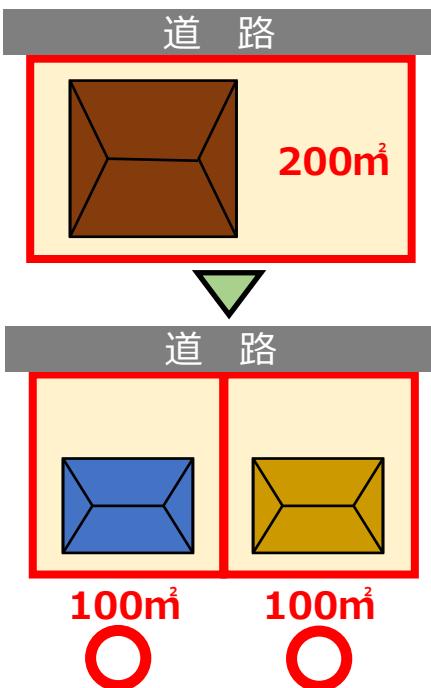
➤ 建築物の敷地の細分化が進行すると、建物同士の住棟間隔が狭くなることなどにより建詰まりが発生し、日照、通風など住環境の悪化が懸念されます。

新たに生じる制限

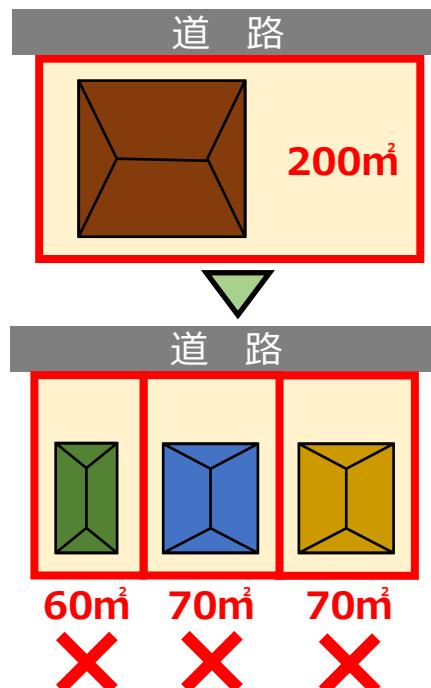
- 敷地面積の最低限度の指定値を下回って分割した土地には、建物を建てられなくなります。なお、はじめから敷地面積の最低限度を下回っている土地の場合は、それ以上に分割しなければ建築可能です。

[例：敷地面積の最低限度の指定値を 100m^2 とした場合]

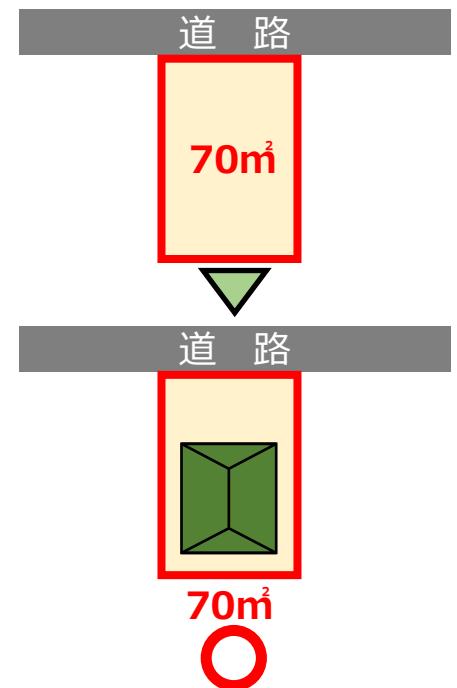
▶ 敷地面積の最低限度以上で分割した場合は**建築可能**



▶ 敷地面積の最低限度を下回って分割した場合は**建築不可**



▶ はじめから敷地面積の最低限度を下回っている場合は**建築可能**



3 見直し方針の内容 - 2(2)

方針に基づく検討状況

方針を踏まえ、以下のとおり敷地面積の最低限度の指定値を検討しています

検討中

指定建蔽率・容積率	指定面積(案)
50%・100%の地区	100㎡
40%・80%の地区	110㎡

指定面積の検討にあたっては、以下の項目を考慮しています。

● 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㎡ 建蔽率40%の地区: 100㎡ 建蔽率50%の地区: 80㎡ 建蔽率60%の地区: 75㎡
武蔵野市	建蔽率30%、40%の地区: 120㎡ 建蔽率50%の地区: 100㎡
三鷹市	建蔽率30%、40%、50%の地区: 100㎡
東村山市	建蔽率50%の地区: 110㎡

● 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㎡**、その他の用途地域では100㎡としている。

● 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1月末時点で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㎡
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㎡
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㎡

3 見直し方針の内容 - 3(1)

見直し方針 ②

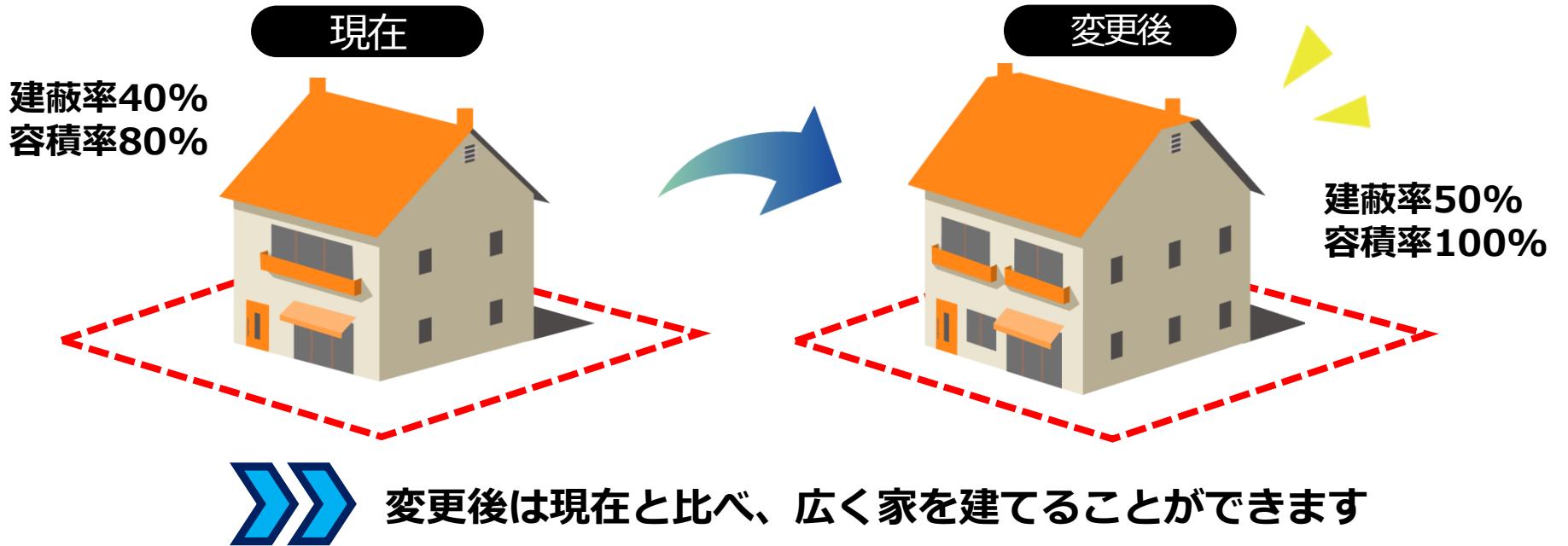
建蔽率50%・容積率100%への見直し（緩和）と準防火地域の指定をします

対象： 建蔽率40%、容積率80%に指定している地区のうち、防災性の向上が必要な地区などを対象とします

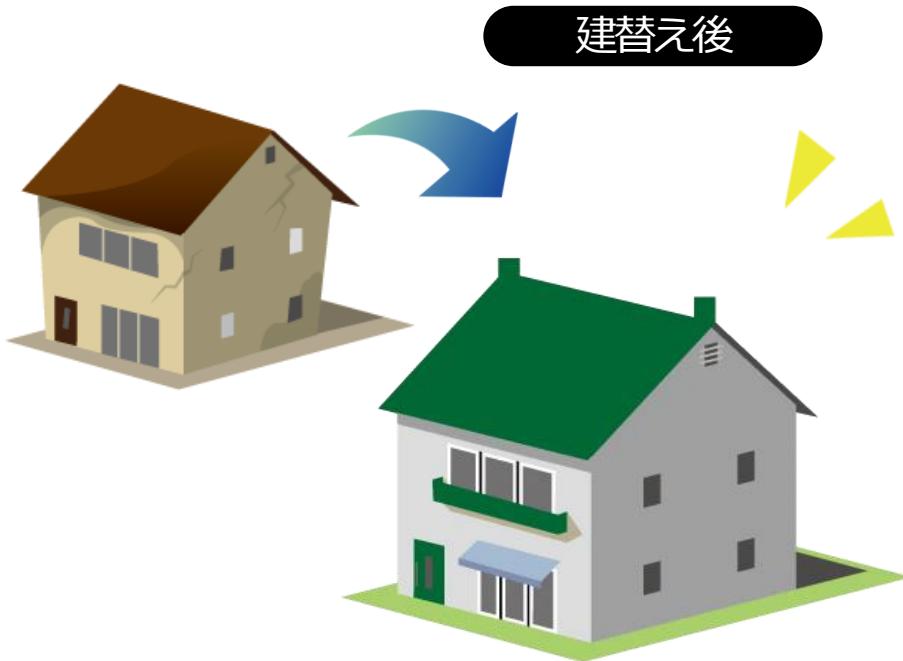
効果

- 建蔽率・容積率を見直すことにより、**現状より大きな建物を建てられるようになる**ことから、**建替えのきっかけになる**と考えられます。
- 建物の建替えに伴い、建物の耐火性の向上につながり、**災害に強い街並みが形成**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。

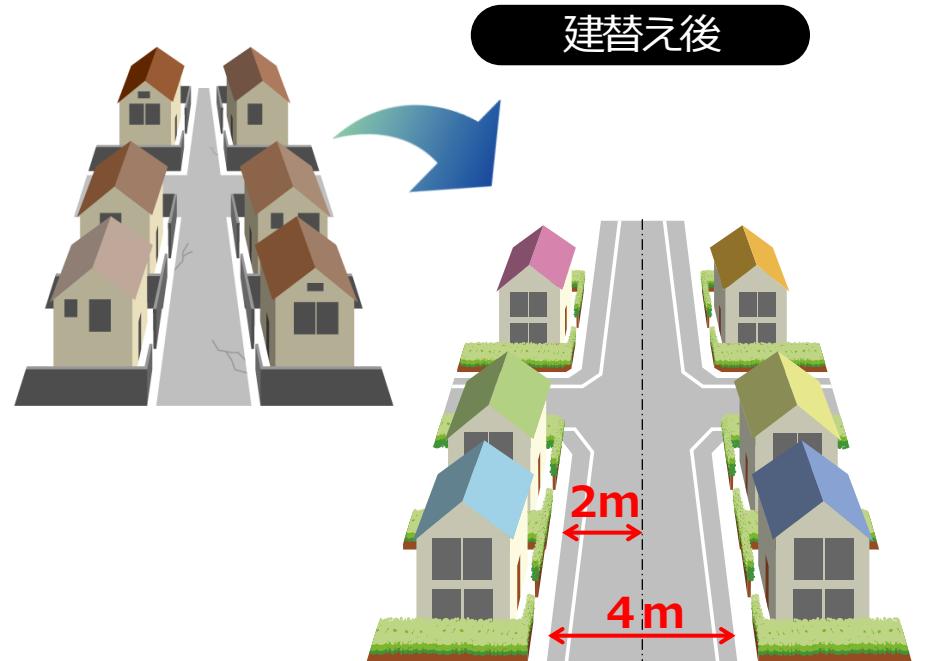
建替えのイメージ



建物の耐火性向上のイメージ



地区全体で建替えが進んだイメージ



3 見直し方針の内容 - 3(2)

方針に基づく検討状況

建蔽率40%・容積率80%の低層住宅地区を地区特性に応じて3つに分類し、必要な地区について見直しを検討しています

検討中

建蔽率40%・容積率80%の地区

(イメージ図)

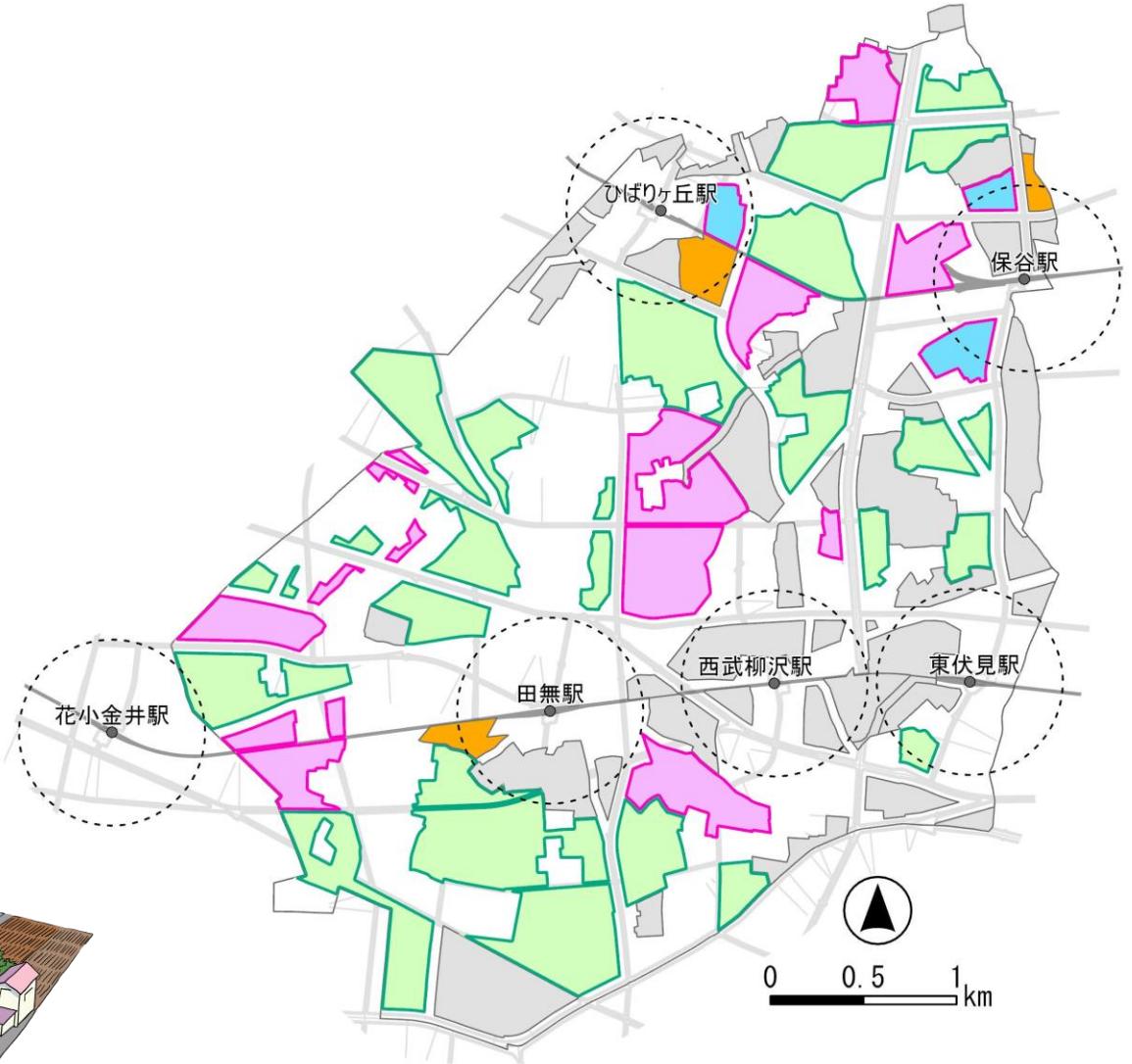
防災性の向上を図る必要のある地区



駅拠点周辺に位置する地区



農地等が多い地区



建蔽率50%・容積率100%の地区

駅から500m圏

検討指標が重複する地区

地区	地区特性（検討指標）	見直しの方向性
防災性の向上を図る必要のある地区	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅密集地域(老朽化した木造住宅が密集している地域)に該当する地区 建物の不燃化が進んでいない地区 など 	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、見直しの対象とする
駅拠点周辺に位置する地区	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅から半径500m圏内(徒歩圏)に位置する地区 	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、見直しの対象とする
農地等が多い地区	<ul style="list-style-type: none"> 地区内の農地等の割合が多い地区 	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するため、見直しの対象としない
検討指標が重複する地区	<ul style="list-style-type: none"> 駅拠点周辺に位置していながら、農地等が多い地区 	説明会のご意見等を踏まえ、見直しの方向性を決定する

4 これまでの経緯と今後のスケジュール

令和6年度まで

令和5年
12月

見直しの方向性に関する説明会

都市計画マスタープランの改定に基づく見直しの方向性を周知しご意見をいただくため、説明会を実施しました

令和6年
7・8月

『見直し方針』に関するアンケート

『見直し方針』の検討にあたり、アンケートを実施しました

令和6年
11月

『見直し方針』の決定

アンケート結果等を踏まえ、方針を決定しました

令和7年
2・3月

検討状況に関する説明会

『見直し方針』の内容と検討状況について説明会を実施します

本日

『都市計画変更案』の作成

説明会のご意見などを踏まえ、『見直し方針』に基づき都市計画変更の案を作成します

令和7年度

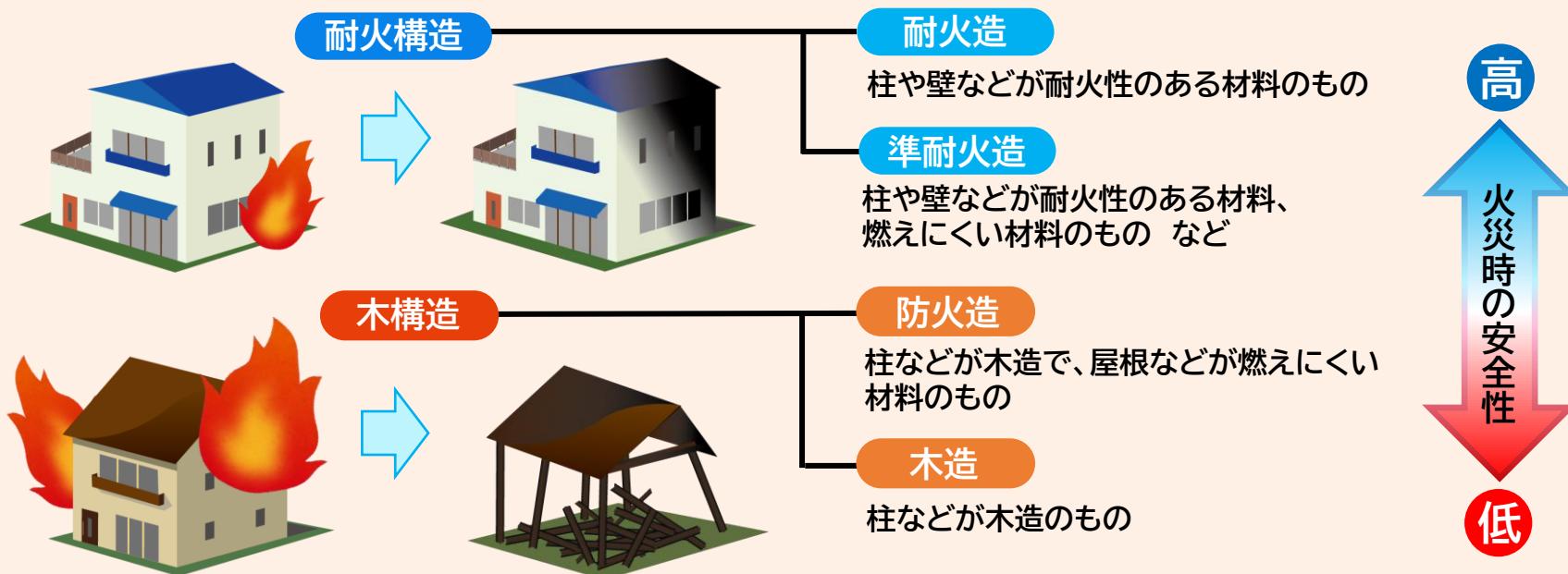
都市計画変更の手続き

変更手続きの状況は、随時説明会等で周知します

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。

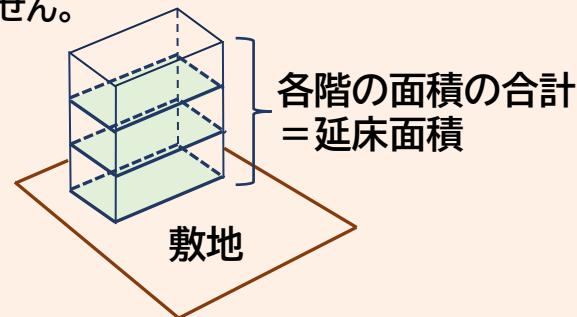


建蔽率・容積率

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。

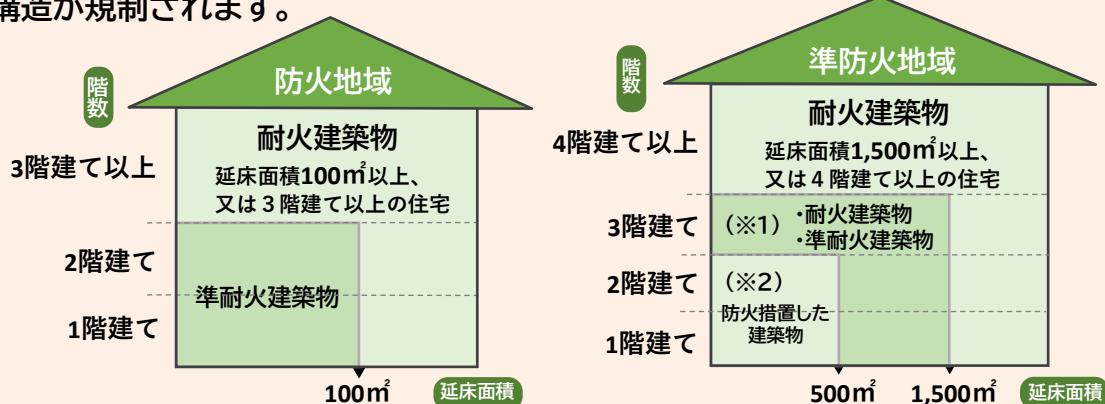
$$\text{建蔽率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

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



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。

※1 500㎡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。

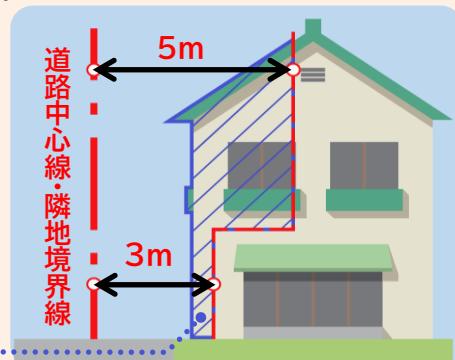
建築基準法第22条区域と準防火地域の違い

一低層エリア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500㎡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	・外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は 防火構造 とする
・外壁で延焼のおそれのある部分は 準防火構造 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



防災性向上に関する更なる取組

市では、低層住宅地区を含む市全体の**防災性向上に関する更なる取組**として、東京都の「**防災都市づくり推進計画**」に基づき、以下の検討を進めています。

防災都市づくり推進計画とは？

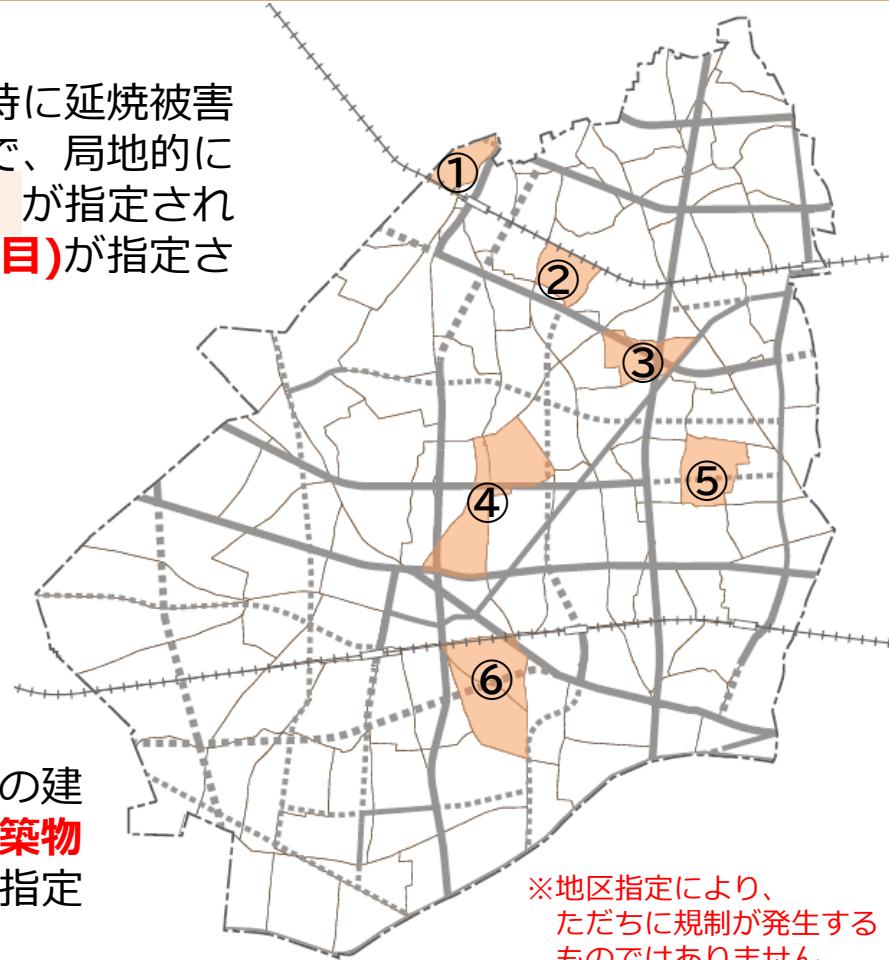
- **震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐ**ため、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的として東京都が定める計画です。
- **令和7年3月に計画の改定**が予定されています。

計画改定のポイント

- 今回の計画改定のポイントのひとつとして、震災時に延焼被害の恐れのある老朽木造住宅が密集している地域等で、局地的に対策が必要な町丁目として、「**防災環境向上地区**」が指定されることがあります。本市でも以下の**6地区(8町丁目)**が指定される見込みです。

指定される地区	① ひばりが丘北四丁目
	② 住吉町四丁目
	③ 泉町五丁目
	④ 北原町一丁目・泉町一丁目
	⑤ 中町五丁目
	⑥ 南町一丁目・南町二丁目

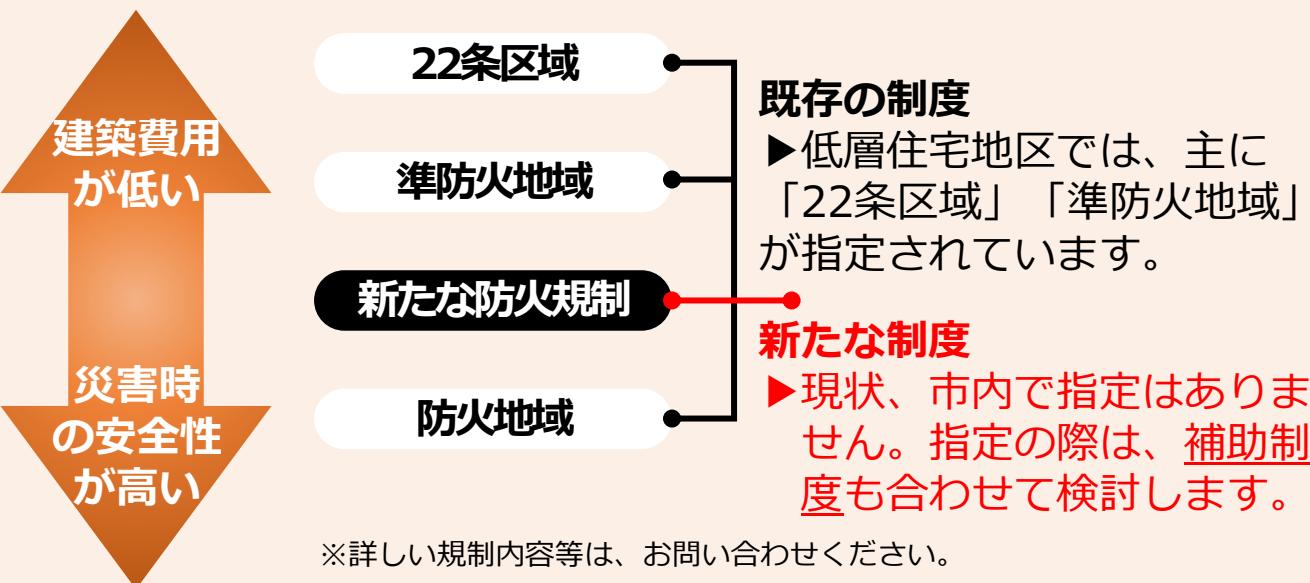
指定された地区については、老朽化した建築物の建替えを促進し、不燃化・耐震化を図るため、**建築物の建替え補助**とあわせて「**新たな防火規制**」を指定する方針が示されています。



※地区指定により、ただちに規制が発生するものではありません。

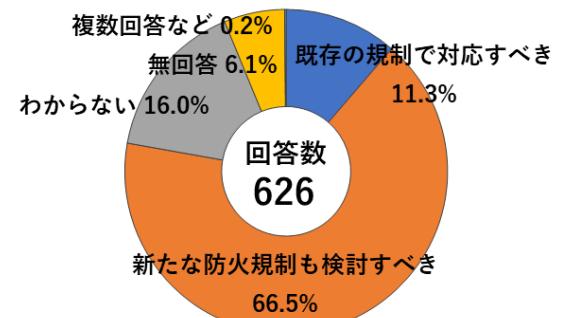
「新たな防火規制」とは？

- 災害時の安全性を確保するため、建築物の耐火性能強化を推進する東京都の条例に基づく制度です。
- 建築行為の際には、耐火建築物又は準耐火建築物（一定時間建物の倒壊や延焼を防げる性能を備えた建築物のこと）とする必要があります。



参考 令和6年6、7月実施の市民アンケート結果

Q 「新たな防火規制」の導入についてどう思うか。



▶ **6割強の方が検討すべきと回答**

市では、東京都が示す方針を踏まえ、「防災環境向上地区」に指定された地区ごとに、対象の権利者の皆様等のご意見を伺いながら「**新たな防火規制**」の指定とそれに合わせた「**補助制度**」の活用について検討を進めていきます。