

低層住宅地区のまちづくりについて

市では現在、都市計画マスタープランを改定中です

その改定案の「土地利用の方針」の中では、低層住宅地区において「低層住宅とみどりが調和したまちなみ」、「防災性の向上」を目指したまちづくりを誘導していくことを掲げています。

市域の50%を超える範囲が低層住宅地区です

本市の市域の多くは、第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域で構成する低層住宅地区となっています。

低層住宅地区の目指すべきまちづくりを実現していくため、用途地域などの見直しが必要です

市は、都市計画マスタープランの改定にあわせて、低層住宅地区の用途地域などの見直しを検討しています。

オープンハウス説明会では、低層住宅地区における「用途地域などの見直し方針」についてご説明します！

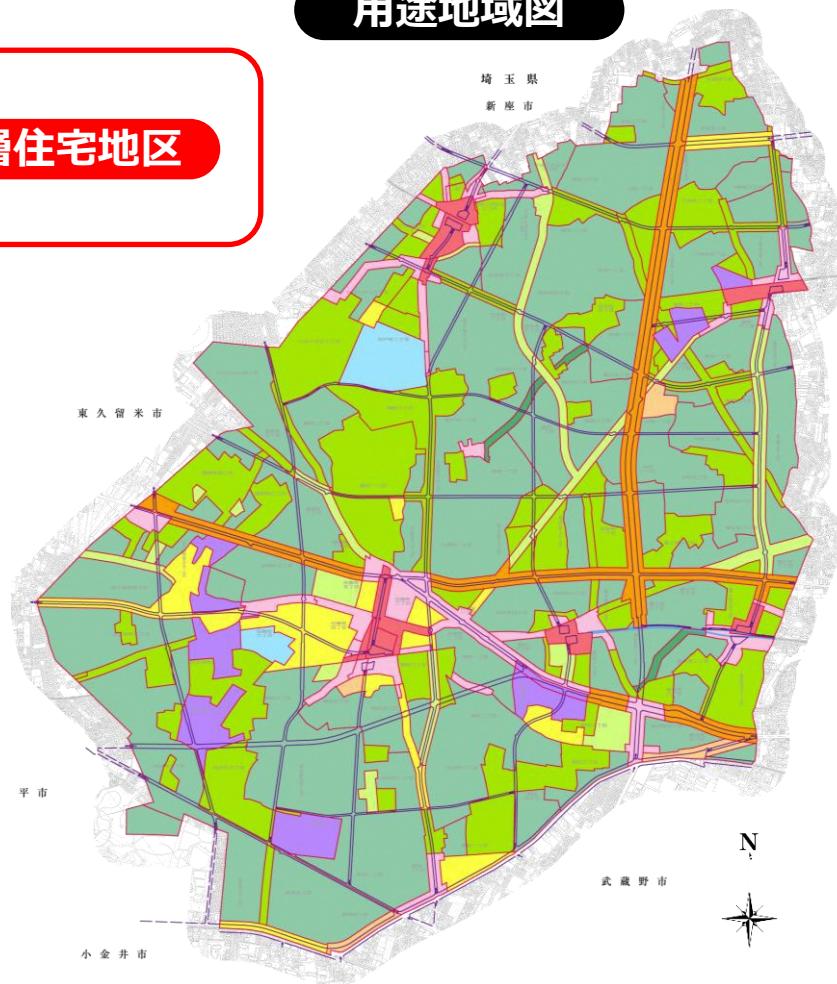
用途地域

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



※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。

※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。

1 市内の低層住宅地区の現状と課題（1）

市内の低層住宅地区は、農地や公園などのみどり豊かなまち並みを形成しています

西東京市市民意識調査（令和3年度）の結果では、現在の市のイメージは、「**まちなかの自然（公園、農地など）が豊か**」（58.0%）が最も多く、次いで「**都心部に近く、交通・生活が便利**」（57.3%）、「**買い物が便利**」（54.5%）となっています。

また、暮らしたいまちのイメージは、「**安全・安心に暮らせる**」（60.5%）が最も多くなっています。

しかし、土地利用現況データなどを調査・分析してみると、主に「**低層住宅地区**」では、以下の①～⑤のような課題が指摘されます

① 農地が減少しています

農地から宅地へ土地利用が転換しています。

表1 農地面積の推移（市全体・低層住宅地区）

平成14年～29年度西東京市土地利用現況調査より

		H14	H19	H24	H29
市全体	農地面積 (ha)	209.46	186.21	171.82	151.19
	5年間減少面積 (ha)	—	23.25	14.39	20.63
	H14を1.00とした場合の減少率	1.00	0.89	0.82	0.72
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

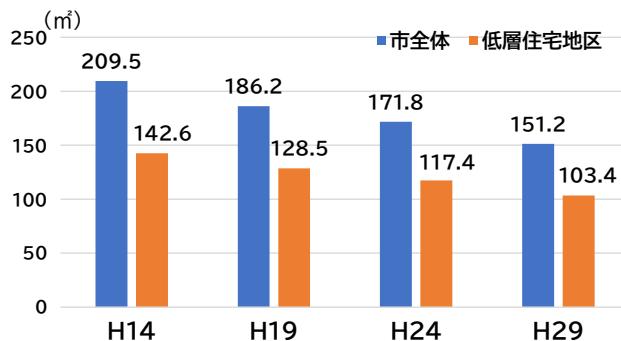


図1 土地利用現況図（農地）

平成29年度土地利用現況調査より



② 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2 低層住宅地区の建物の建築年数（令和4年8月時点）

[築年数類型別] 令和4年固定資産課台帳より

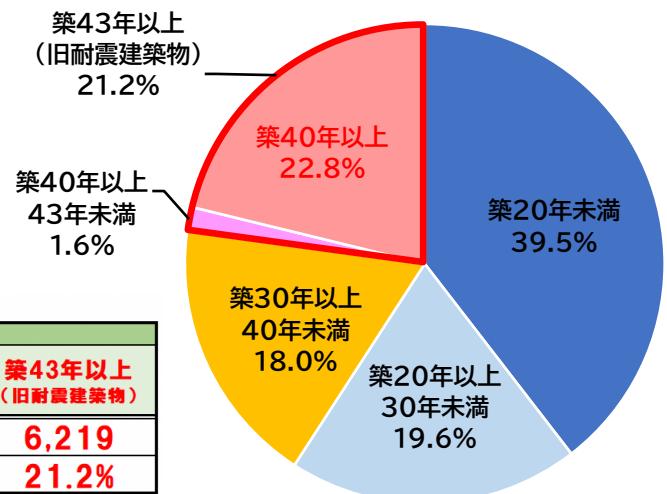
	建物総数	築20年以上経過	築30年以上経過	築40年以上経過
棟数	29,347	17,744	11,989	6,700
構成比	100%	60.5%	40.9%	22.8%

[築年数別]

	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	築43年以上（旧耐震建築物）
棟数	11,603	5,755	5,289	6,700	481	6,219
構成比	39.5%	19.6%	18.0%	22.8%	1.6%	21.2%

注：旧耐震構造とは

1981（昭和56）年5月31日までの建築確認において適用されていた基準のことを旧耐震基準と呼び、その基準で設計された構造の建物のことが旧耐震構造の建物といわれています。
 震度5強程度の揺れでも建物が倒壊せず、破損したとしても補修することで生活が可能な構造基準として設定されています。現実に日本で起きている地震の大きさを考えると、この基準に辛うじて適合しているレベルの耐震性しか持ち合わせていない建物の場合、地震での倒壊リスクが比較的高いといわれています。



1 市内の低層住宅地区の現状と課題（2）

③木造・防火造の建物が多くなっています

低層住宅地区の建物の多くは木造又は防火造です。
準耐火造や耐火造などの燃えにくい建物は少ない状況です。

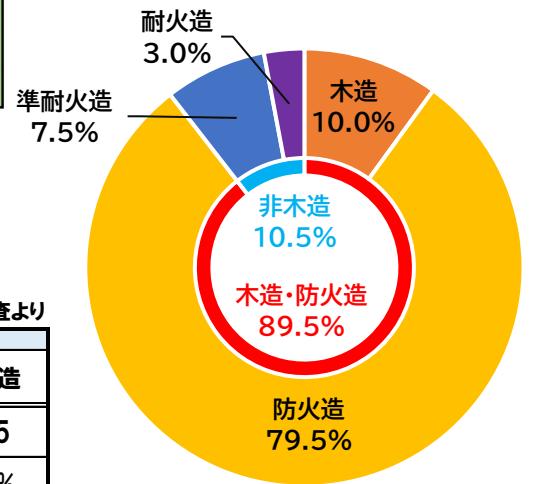


表3 構造別建物棟数（低層住宅地区）

平成29年度西東京市土地利用現況調査より

		建物総数	木造・防火造		非木造	準耐火造	耐火造
			木造	防火造			
低層住宅地区	棟数	29,772	2,980	23,664	3,128	2,243	885
	構成比	100%	10.0%	79.5%	10.5%	7.5%	3.0%

④独立住宅の平均敷地面積が小さくなっています

低層住宅地区内の戸建てなど独立住宅の敷地面積の平均値*が徐々に下がっており、密度が高まりつつあります。

表4 独立住宅1棟当たりの平均敷地面積などの推移（低層住宅地区）

平成14年～29年度西東京市土地利用現況調査より

		H14	H19	H24	H29
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

*敷地面積の平均値：「独立住宅(戸建住宅など)用地」の総面積を建物棟数で割ったもの

⑤木造住宅密集地域などに抽出される低層住宅地区があり、まちづくりの取組が必要となっています

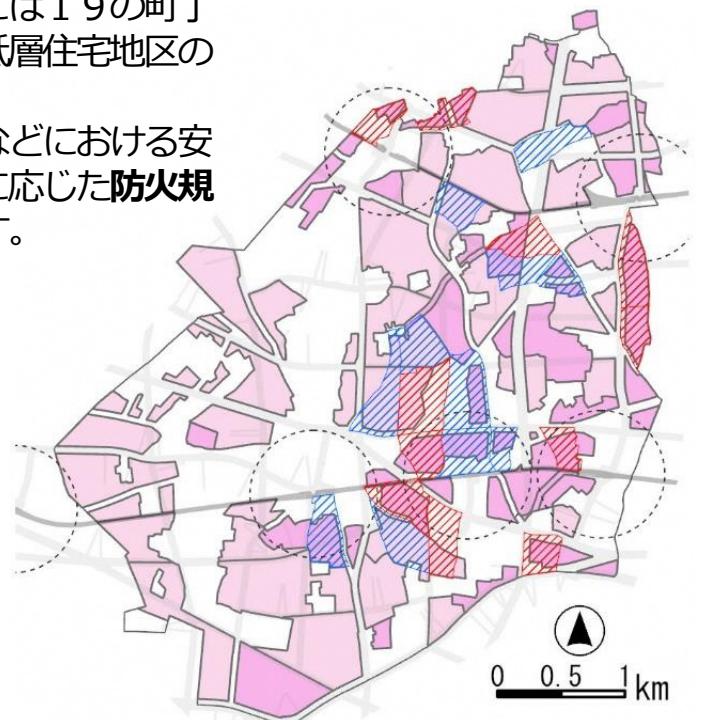
東京都では、震災時に延焼被害のおそれのある老朽化した木造住宅が建ちこんでいる地域（町丁目）を木造住宅密集地域として抽出しています。市内には19の町丁目が木造住宅密集地域又はそれに準ずる地域に位置づけられおり、低層住宅地区の一部がそれらの町丁目内に位置しています。

『防災都市づくり推進計画（東京都）』では、木造住宅密集地域などにおける安全な市街地の形成のため、敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制の導入といった規制誘導策の活用を図る取組が必要とされています。

図2 木造住宅密集地域などと低層住宅地区の重ね図

凡例

-  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
-  東京都防災都市づくり推進計画における木造住宅密集地域
-  建蔽率40% 容積率80%の地区
-  建蔽率50% 容積率100%の地区
-  駅から500m圏



2 改定中の都市計画マスタープランの記載内容(案)

西東京市では現在まちづくりの方針を定める「都市計画マスタープラン」の改定を進めています

改定している記載内容(案)のうち、以下に将来都市像、まちづくりの目標、土地利用の方針(低層住宅地区)の概要を掲載します。

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

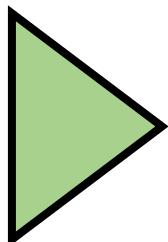
まちづくりの目標

- 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。

土地利用の方針(低層住宅地区)

良好な住環境の誘導の施策

- 低層住宅地区において、防災性や良好な住環境の向上の観点から、**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などの指定**について検討します。
- 将来にわたり、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境・防災性の向上を目指し、**敷地面積の最低限度**の導入を検討します。



記載内容を踏まえ…

低層住宅地区(低層系用途地域)における用途地域などの見直しを検討します。

3 見直しの方針（案）

見直し方針①

新たに敷地面積の最低限度の指定を検討します。

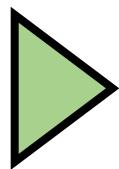
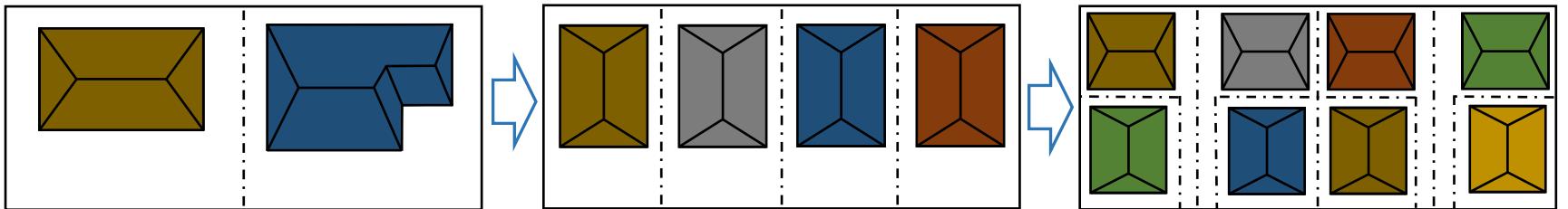
対象：第一種低層住居専用地域[※]と第二種低層住居専用地域の全域

[※]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。

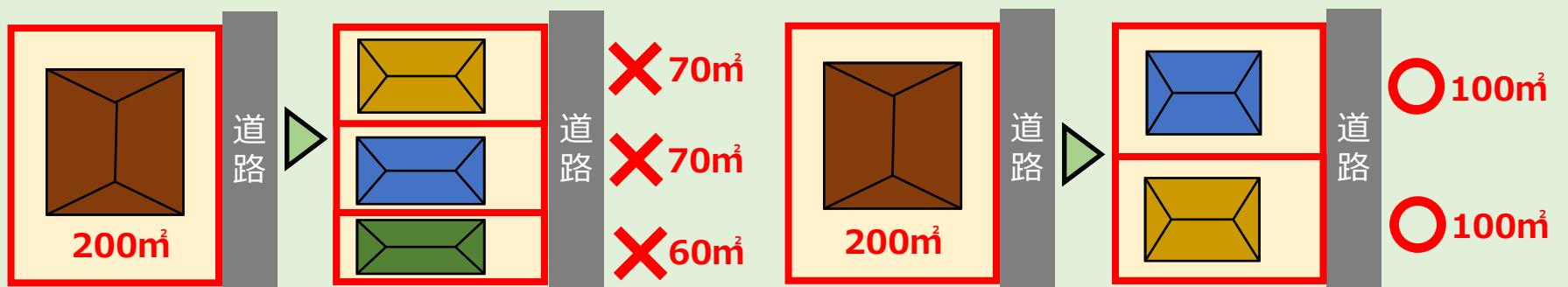
敷地の細分化が進み、敷地の狭小化により建詰まりが発生するイメージ



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

[例：敷地面積の最低限度の指定値を100㎡とした場合]



▶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**

▶敷地面積の最低限度以上で分割した場合は**建築可能**

[※] 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

参考

近隣市区における「敷地面積の最低限度」の指定状況

区市名	指定状況
武蔵野市	建蔽率40%以下の地区:120㎡ 建蔽率50%以上の地区:100㎡
清瀬市	120㎡
練馬区 [※] 第一種低層住居専用地域に限らず指定	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㎡ 建蔽率80%(準防火)の地区:70㎡
小金井市	建蔽率50%の地区の一部:100㎡

3 見直しの方針（案）

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検討します。

対象：第一種低層住居専用地域のうち建蔽率40%、容積率80%に指定している地区

効果

- 建蔽率・容積率を見直すことにより、ゆとりのある建物を建てられるようになることから、従来より建替えが進むと考えられます。
- 建物の建替えに伴い、道路幅員4mの確保、建物の耐火性の向上が進み、災害に強い街並みが形成されます。

建替えのイメージ

現在



変更後



変更後は現在と比べ、広く家を建てることができます

幅員4m道路拡幅のイメージ

建替え後



変更後は建替えに伴い幅員4mの道路が確保されます

建物の耐火性向上のイメージ

建替え後



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

3 見直しの方針（案）

見直しの対象とする地区

防災性の向上を図る必要がある地区

- ・ **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
- ・ **老朽化した木造建物の割合が多い地区**
- ・ **狭い道路が多い地区**
- ・ **建物の不燃化が進んでいない地区** など

老朽化した建物の建替えの促進を図り、**地区の防災性の向上を図るため**
見直しの対象とします。



(イメージ図)

駅拠点にふさわしい土地利用を誘導する地区

- ・ **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**
見直しの対象とします。



(イメージ図)

見直しの対象としない地区

農地との共存を図る地区

- ・ **地区内の農地の割合が多い地区**

**土地取引や開発行為を抑制し、
農地が身近にある住環境を維持するため**
見直しの対象としません。



(イメージ図)

4 今後のスケジュール

令和5年度

都市計画マスタープランの改定に基づく
『見直し方針』の検討

令和6年度

『見直し方針』の決定

『見直し方針』に基づき
『都市計画変更案』の作成

『都市計画変更案』に関する
アンケート・説明会実施

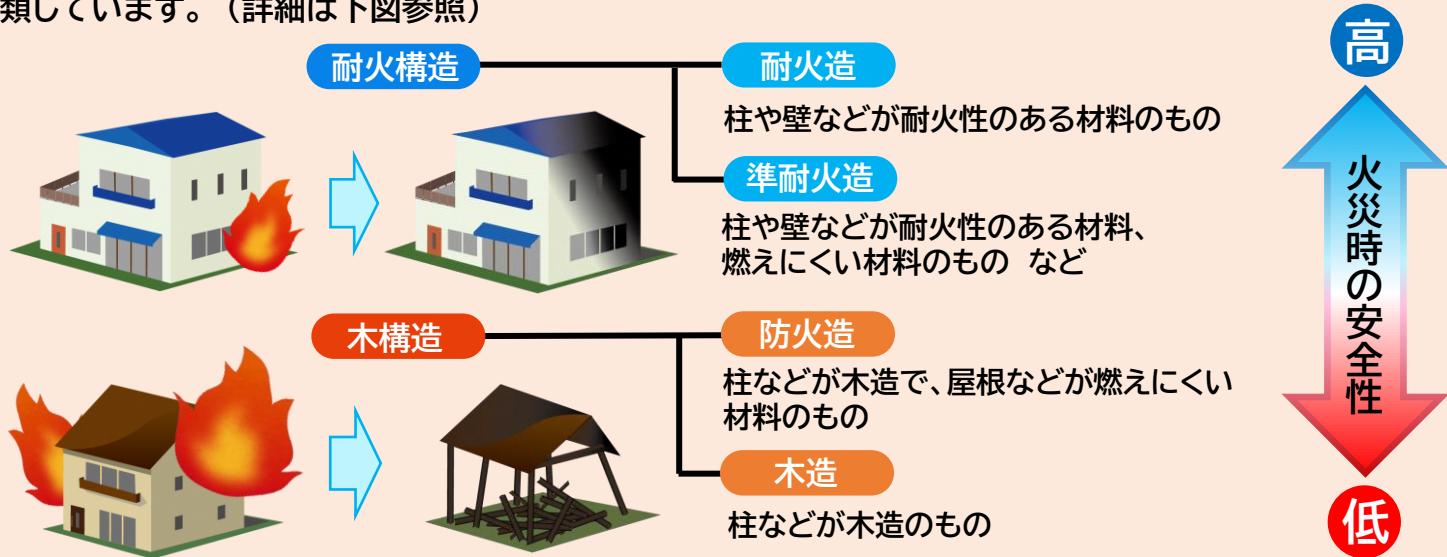
令和7年度

都市計画変更の手続き

専門用語の説明

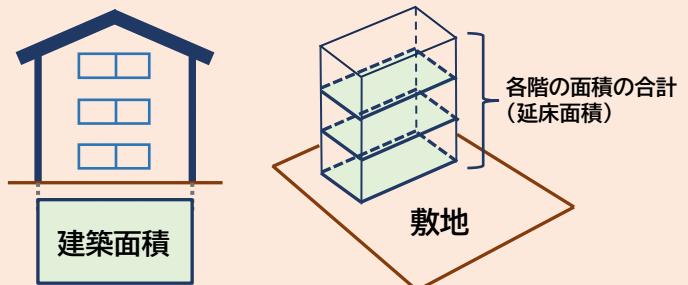
建築物の構造とその区分について

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。(詳細は下図参照)



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。

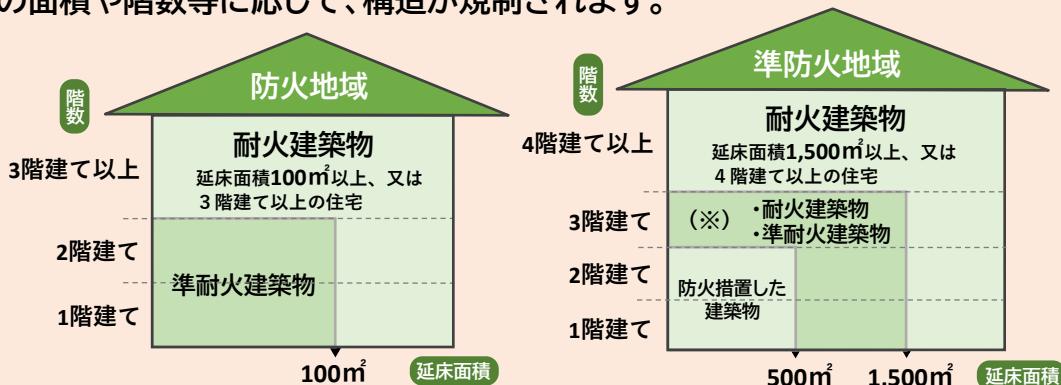


$$\text{建蔽率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

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

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。

(※)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。

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。

