

低層住宅地区における用途地域等の見直し ー検討の概要ー

1 検討の概要

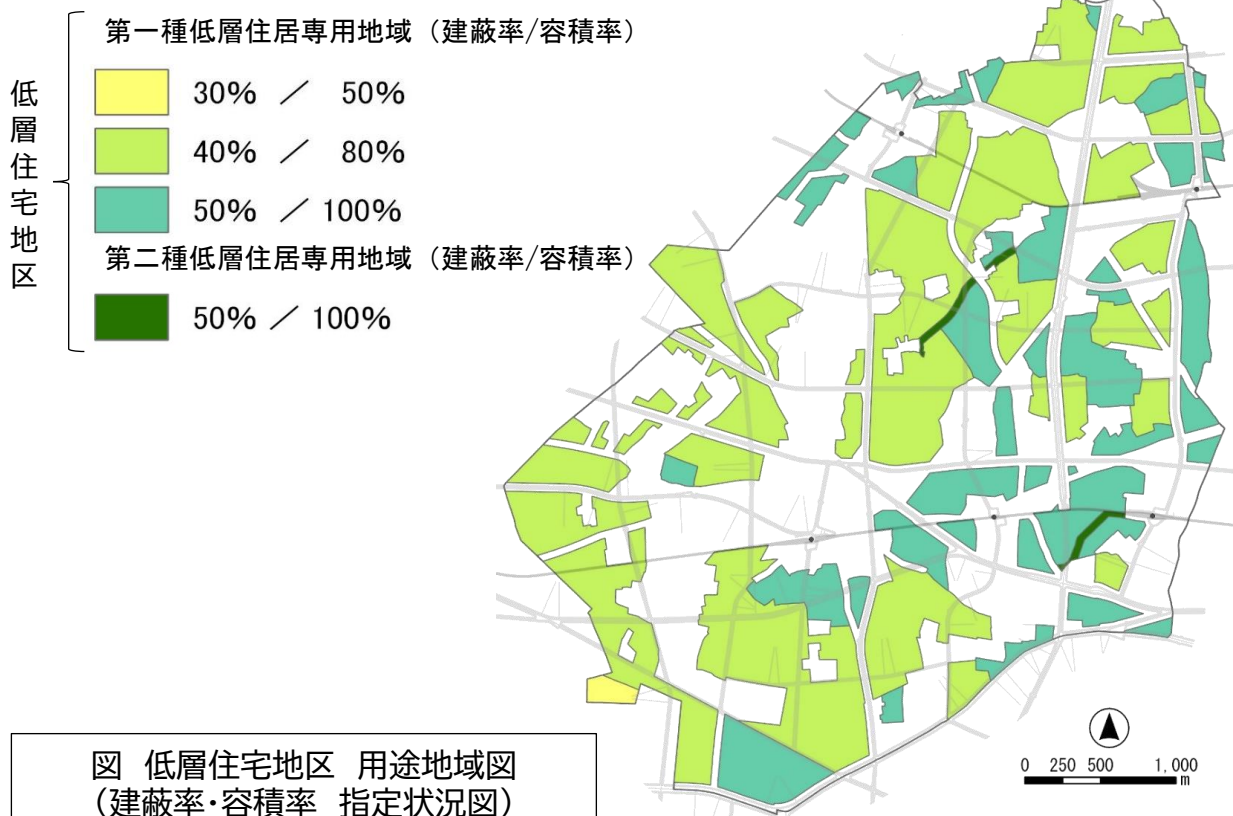
- ・本市は市域の過半を低層住宅地区（第一種・第二種低層住居専用地域）が占めている。
- ・低層住宅地区については、「**木造住宅密集地域に該当する地区が多い**」「**敷地面積の狭小化が進行している**」などの課題がある。
- ・これらの課題解決を図るため、令和5年度末に改定を行った都市計画マスタープランにおいて、低層住宅地区などにおける良好な住環境の誘導のため、**施策の方向性を示した**。
- ・計画の位置付けに基づき、低層住宅地区における用途地域等の見直しを検討する。

- ➡ ① 敷地面積の最低限度の指定
② 建蔽率及び容積率の見直し・準防火地域の指定

2 用途地域等の指定状況

用途地域		建蔽率(%)	容積率(%)	防火規制	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	準防火地域 防火地域	258.1
	第二種低層住居専用地域	50	100	準防火地域	6.2

➡ 市域全域面積 1590.9ha(都市計画区域)に対し、**約52.2%(829.6ha)**が低層住宅地区となっている。



3 都市計画マスタープラン等における位置づけ

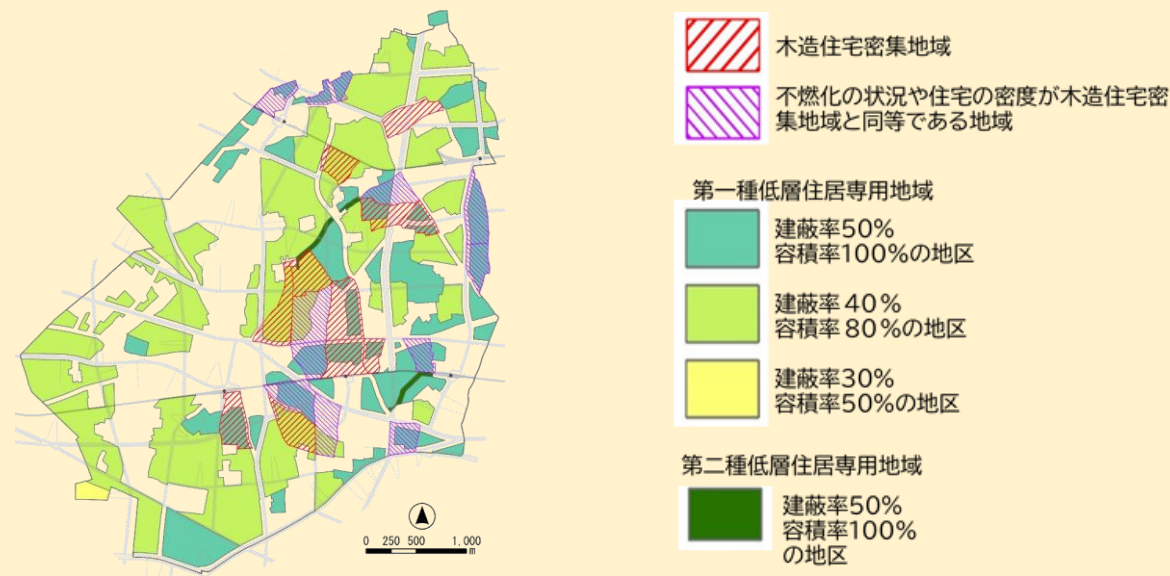
都市計画マスタープランでの位置づけ(令和5年度末改定)

施策の方向性<分野別まちづくりの方針(土地利用の方針)より>

- ・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・防災性の向上を目指し、**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、**建蔽率や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**についても検討します。

〈参考〉防災都市づくり推進計画における木造住宅密集地域の位置づけ(東京都計画)

- ・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込んでいる地域（町丁目）を**木造住宅密集地域又はそれに準ずる地域**として抽出している。
- ・市内には、木造住宅密集地域等に位置づけられた町丁目が19地区存在し、その**多くが低層住宅地区内に位置**している。
- ・計画の中で木造住宅密集地域等における安全な市街地の形成のための規制誘導策として、**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**が挙げられている。



4 スケジュール(予定)

令和5年度

- ・都市計画マスタープランの改定
- ・低層住宅地区における課題の整理
- ・見直しの方向性に関する市民説明会の実施

令和6年度

- ・市民アンケート調査の実施
- ・「低層住宅地区における用途地域等の見直し方針」の策定(都市計画審議会へ諮問)
- ・見直し方針に基づき、都市計画変更の素案の検討

令和7年度

- ・都市計画変更手続き