

低層住宅地区における現状と課題

① 敷地面積の動向 (出典:平成14～29年度土地利用現況調査)

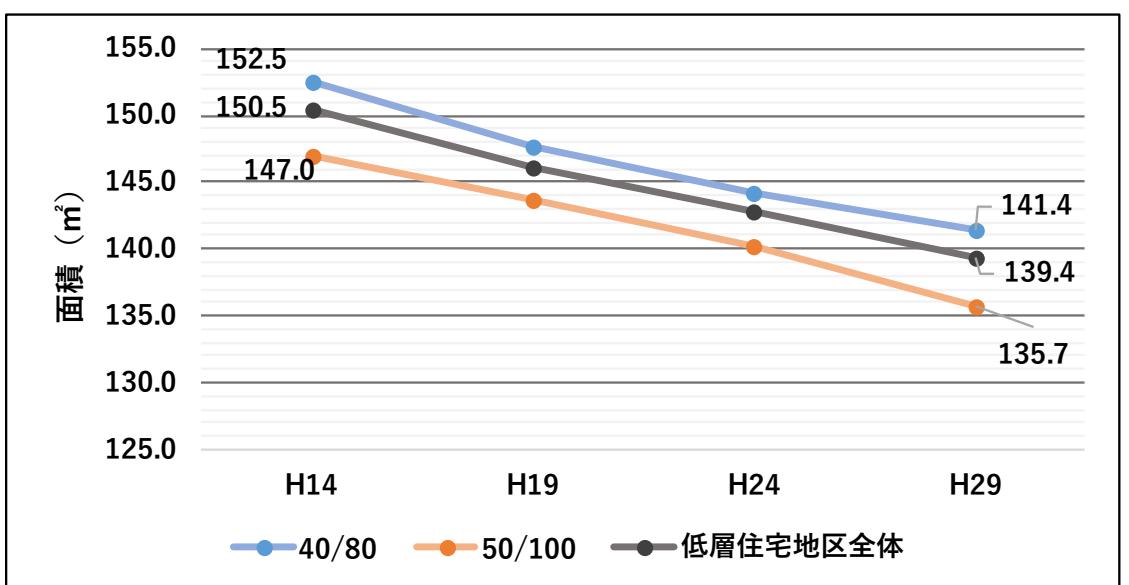


図 指定建蔽率・容積率別の独立住宅1棟あたりの平均敷地面積※の推移

・独立住宅1棟あたりの平均敷地面積は、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縮小傾向にある。
 → **地区全体において、敷地の細分化を防止する必要がある。**

※:「独立住宅用地」の総面積を建物棟数で除したもの

② 土地利用に関する状況 (出典:平成29年度土地利用現況調査)

	住宅用地率	農地率
40/80	54.5%	14.8%
50/100	60.9%	7.8%

表 指定建蔽率・容積率別の土地利用割合(住宅用地※1率・農地※2率)

・50/100の地区は、40/80の地区に比べ、住宅用地率が高い傾向にある。
 → **建蔽率・容積率の見直しにより、建築物の建て替えが促進されると考えられる。**

※1:土地利用現況調査における「独立住宅、集合住宅、併用住宅」の面積の合算
 ※2:土地利用現況調査における「田、畑、樹園地」の面積の合算

③ 都市基盤の状況 (出典:平成29年度土地利用現況調査/平成30年度都市計画基礎調査)

	区画道路率
40/80	14.1%
50/100	15.0%

表 指定建蔽率・容積率別の区画道路率

・区画道路率について、建蔽率・容積率の指定状況による大きな差はなく、同等の都市基盤整備状況となっている。

※:整備済みの幹線道路面積を除く道路面積/地区面積(%)

④ 建築物の状況 (出典:平成29年度土地利用現況調査/令和4年度固定資産課税台帳)

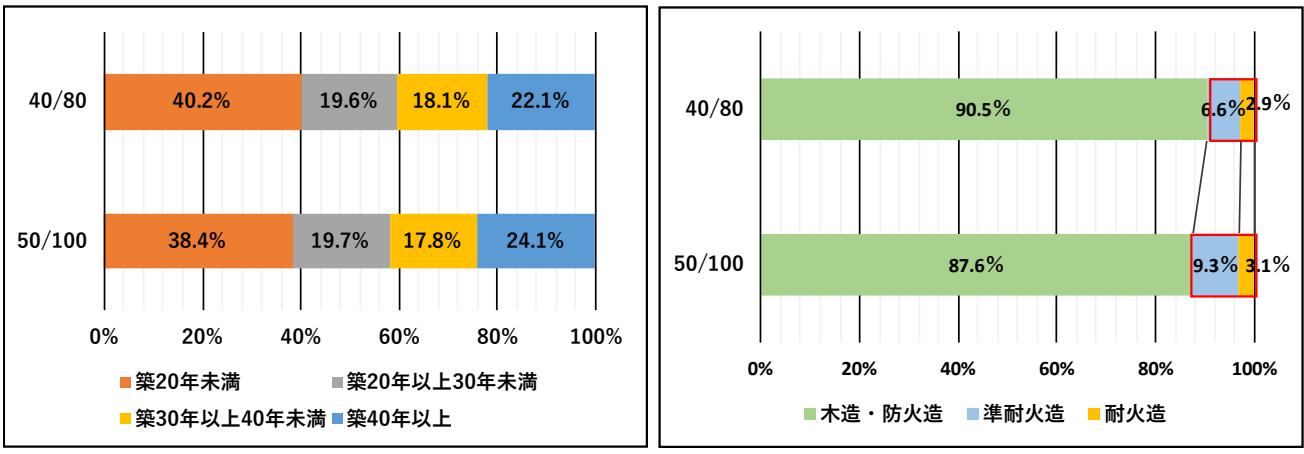


図 指定建蔽率・容積率別の建築物の築年数 図 指定建蔽率・容積率別の建物構造割合

・建蔽率・容積率の指定状況による、建築物の築年数の割合に大きな差はなく、低層住宅地区全体で老朽化が進行しつつある。
 ・40/80の地区は、準防火地域を指定している50/100の地区に比べ、不燃性が高い準耐火造・耐火造の建築物が少ない傾向にある。
 → **不燃性が高い建築物が少ない40/80の地区について、特に建築物の建て替え促進にあわせた建築物の不燃化・耐震化を図る必要性が高い。**

⑤ 農地面積に関する動向 (出典:平成14～29年度土地利用現況調査)

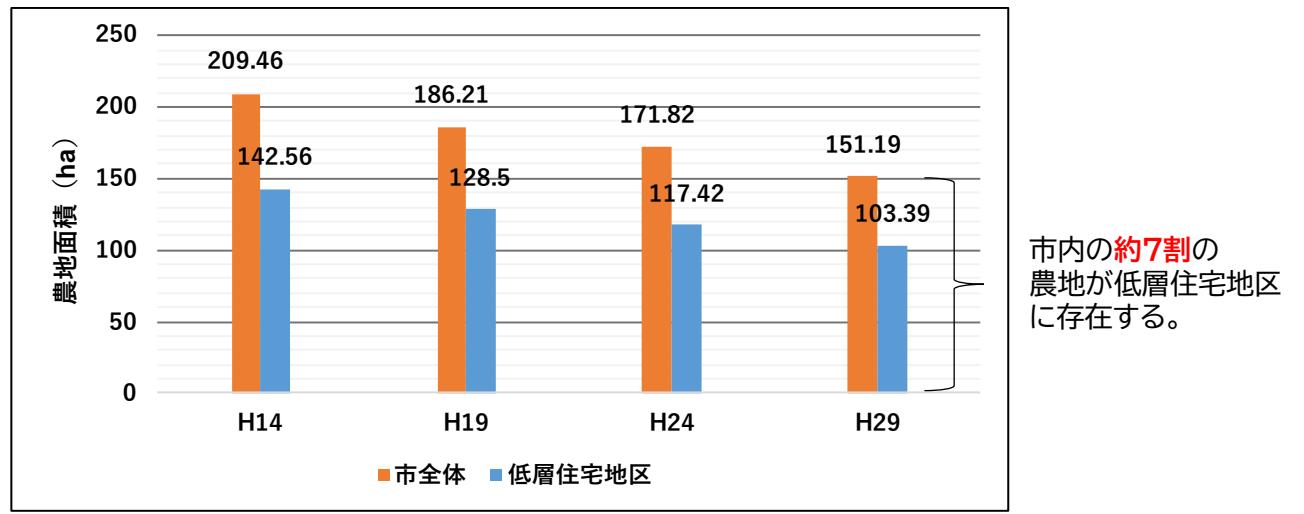


図 農地面積の推移

・市内の農地の多くは、低層住宅地区に存在するが、低層住宅地区を含め、市内全体として農地が減少傾向にある。
 → **農地が一定程度残っている地区については、地区内の農地を保全する必要がある。**

市内の約7割の農地が低層住宅地区に存在する。

(資料中の凡例)
 建蔽率40%/容積率80%の地区 : 40/80
 建蔽率50%/容積率100%の地区 : 50/100