

## 用途地域等の見直しにおける検討状況(地区分析①)

## (方針①) 敷地面積の最低限度の指定

敷地の細分化による建て詰まりの防止、宅地化の抑制による農地の保全等を目的として、低層住宅地区全域を見直しの対象とする。

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。

「低層住宅地区における用途地域等の見直し方針」に基づき、以下の項目を踏まえ、敷地面積の最低限度の指定面積を検討しています。

## (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㎡ 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㎡

## (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※1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。

※1 一定規模以上の土地の区画形質の変更をする行為

## (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㎡

## (4) 建築確認申請における平均敷地面積（一戸建ての住宅（新築））

	令和2年度	令和3年度	令和4年度
平均敷地面積	115.31 ㎡	112.01 ㎡	110.45 ㎡

建築指導課データに基づき、算出

## (5) 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㎡にすべき」が17.0%と最も多く、次いで「120㎡より大きい面積にすべき」が12.1%であった。

## (6) 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準とは、住生活基本計画※2において定める豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

$$\text{誘導居住面積水準(一般型)} = 25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡} = 25\text{㎡} \times 3\text{人}^{\ast 3} + 25\text{㎡} = 100\text{㎡}$$

※2 住生活基本法に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する国の基本的な計画

※3 令和2年国勢調査 西東京市の一般世帯の1世帯当たり人員 2.11人を切り上げ

建ぺい率%/容積率%	指定面積(案)	指定理由
50/100の地区 (既存地区含む)	100㎡~110㎡	敷地の細分化による建て詰まりを防止するため
40/80の地区	110㎡~120㎡	上記のほか、宅地化の抑制による農地の保全等を図るため

# 用途地域等の見直しにおける検討状況(地区分析②-1)

## (方針②) 建蔽率・容積率の見直しに合わせた準防火地域の指定

建蔽率40%/容積率80%の地区(48地区)のうち、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。

「低層住宅地区における用途地域等の見直し方針」に基づき、以下の手順により、一般ゾーンにおいて、見直し対象地区の選定を検討しています。

### <地区選定の手順>

## 第一種低層住居専用地域(40/80) 全48地区

農住環境共存ゾーン 16地区

防災環境促進ゾーン 4地区

一般ゾーン 28地区

方針のとおり

方針のとおり

方針に基づき、地区を分類

### 見直し対象としない

農地の延焼遮断帯等としての機能と緑豊かな空間を活かしつつ、ゆとりある住環境を維持するため

### 見直し対象とする

建築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

### ■地区分類の考え方

より詳細な地区分析に基づき、地区特性のほか、地区の立地等も踏まえ、28地区を4つに分類することにより、見直しの方向性を定める

### ■一般ゾーン28地区の分類

#### 駅拠点周辺地区

○駅拠点500m圏に位置する地区

6地区

#### 防災性の向上が必要な地区

○補正不燃領域率60%未満  
または  
○住宅用地率60%以上、かつ、  
老朽建築物割合30%以上

11地区

#### 農地等が多い地区

○農地率15%以上

6地区

#### その他の地区

○いずれにも該当しない

5地区

### 見直し対象とする

駅との近接性を活かしながら安全・安心な住環境を確保するため

### 見直し対象とする

防災環境促進ゾーンと同等の地区として防災性の向上を図るため

### 見直し対象としない

農地や大規模空地が有する空間機能を活かしつつ、ゆとりある住環境を維持するため

## 木造住宅密集地域について 【防災都市づくり推進計画(東京都・令和2年3月改定)】

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のこと

以下に掲げる全ての指標に該当する町丁目

(a) 老朽木造建築物棟数率 $\geq 30\%$

(b) 補正不燃領域率 $\ast < 60\%$

(c) 住宅戸数密度 $\geq 55$  世帯/ha

(d) 住宅戸数密度(3階以上共同住宅を除く。)  $\geq 45$  世帯/ha

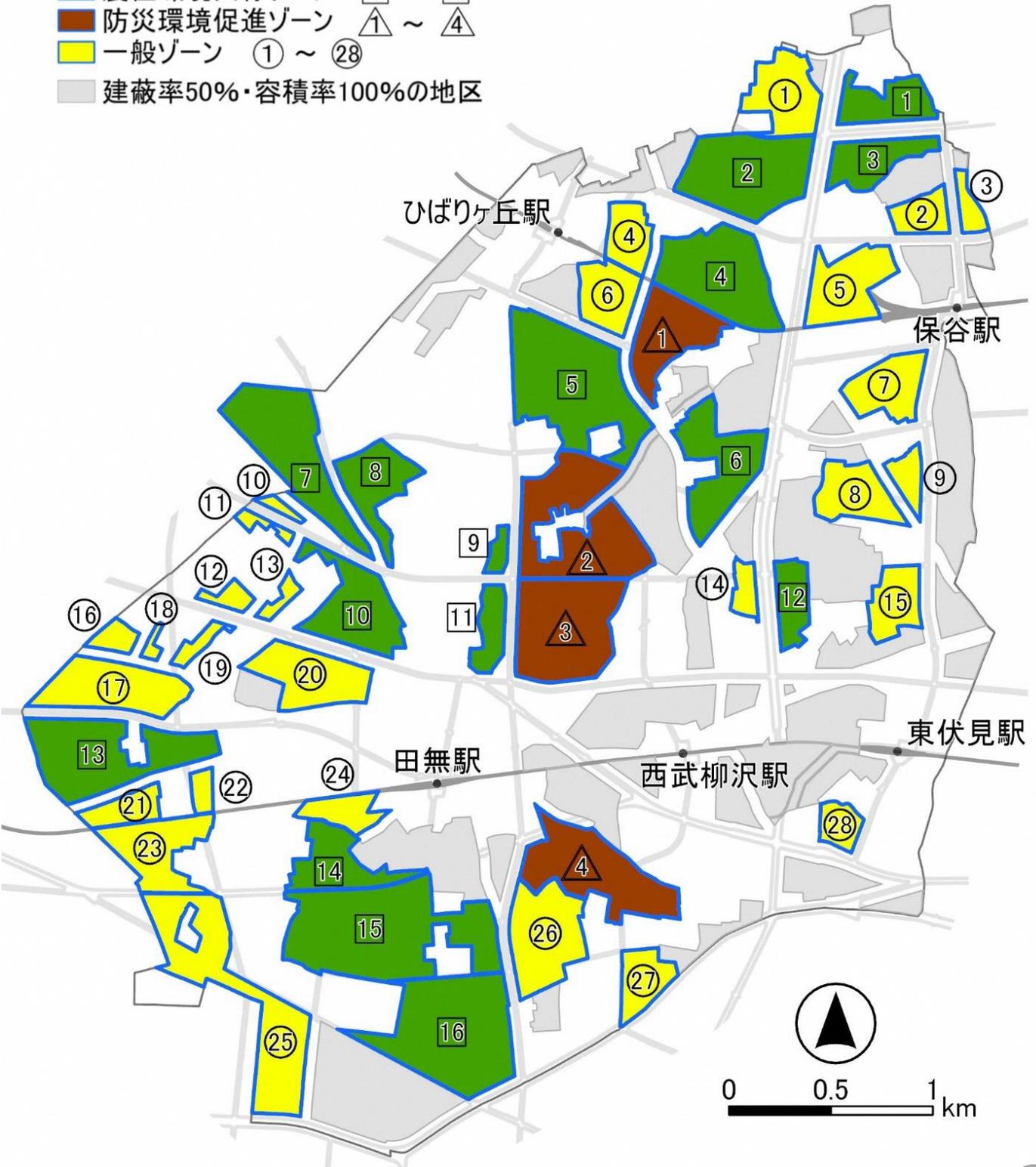
$\ast$ 市街地面積に占める耐火建築物の建築面積及び幅員6m以上の道路等の公共施設面積の割合を「不燃領域率」と言い、市街地における建物同士の隣棟間隔を考慮し、補正したもの

「防災性の向上が必要な地区」の指標に準用することで、防災環境促進ゾーンと同等の地区として選定

【図1】 方針に基づく40/80全48地区の分類

凡 例

- 建蔽率40%・容積率80%の地区
- 農住環境共存ゾーン ① ~ ⑬
- 防災環境促進ゾーン △① ~ △④
- 一般ゾーン ① ~ ⑳
- 建蔽率50%・容積率100%の地区



# 用途地域等の見直しにおける検討状況(地区分析②-3)

**【図2】 40/80一般ゾーン28地区の分類**

図2-1 駅拠点から500m圏内面積率

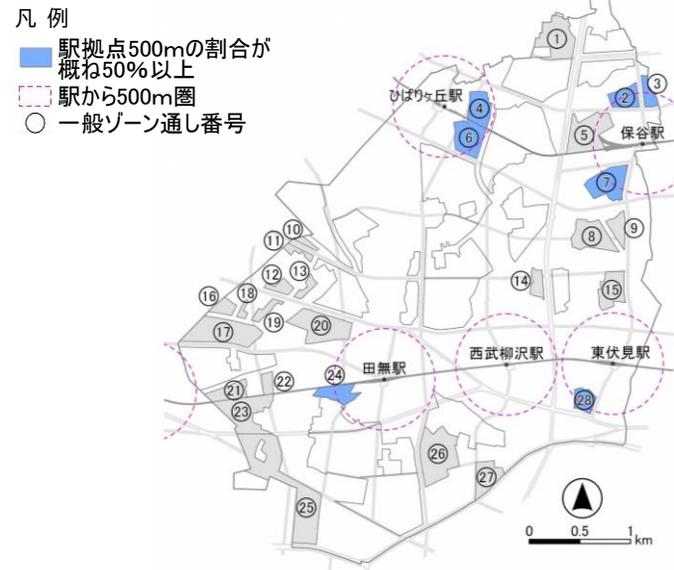


図2-2 農地率

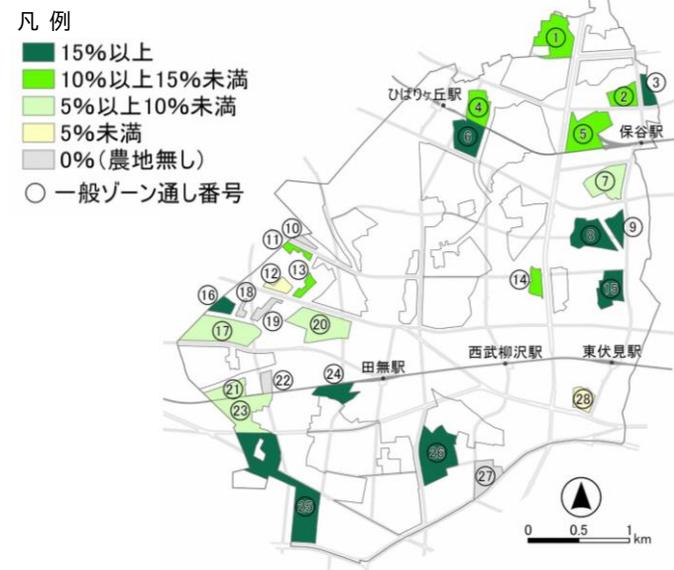


図2-3 住宅用地率

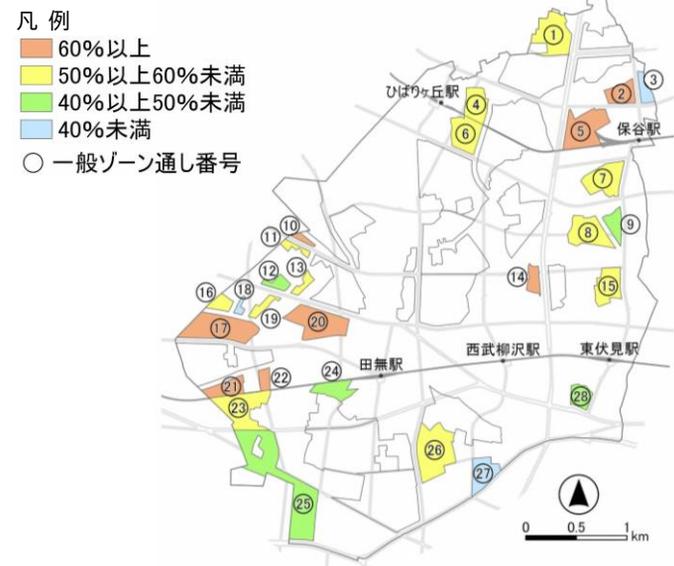


図2-4 老朽建築物(築40年以上)の割合

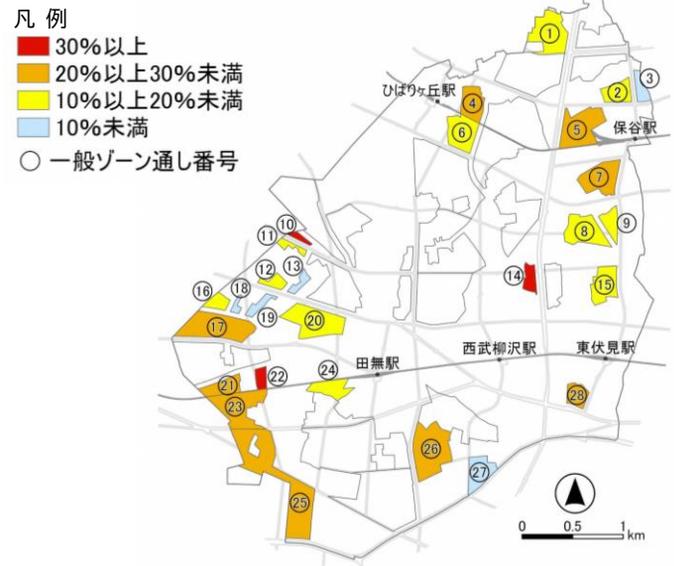


図2-5 補正不燃領域率

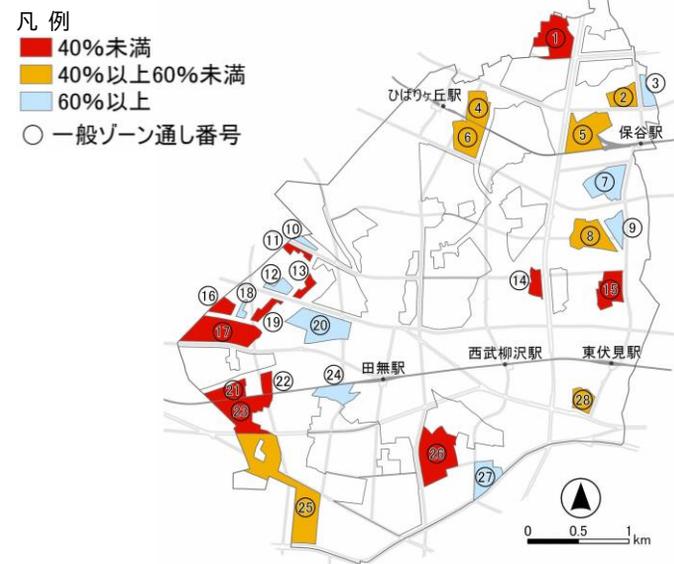
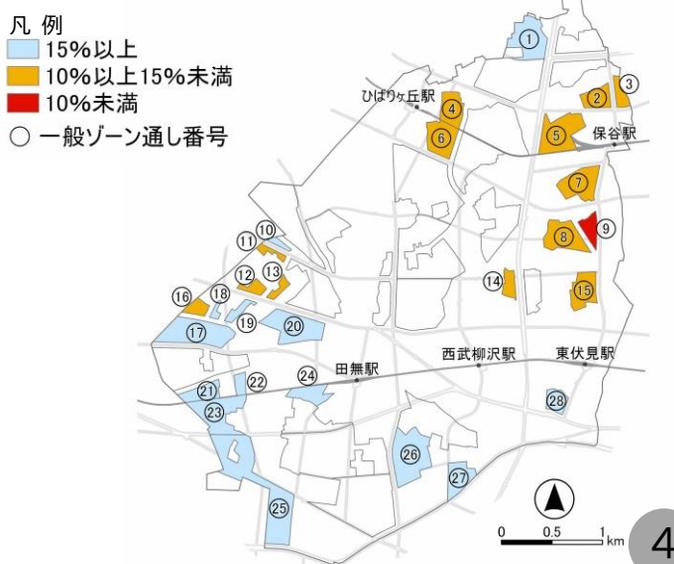


図2-6 区画道路率



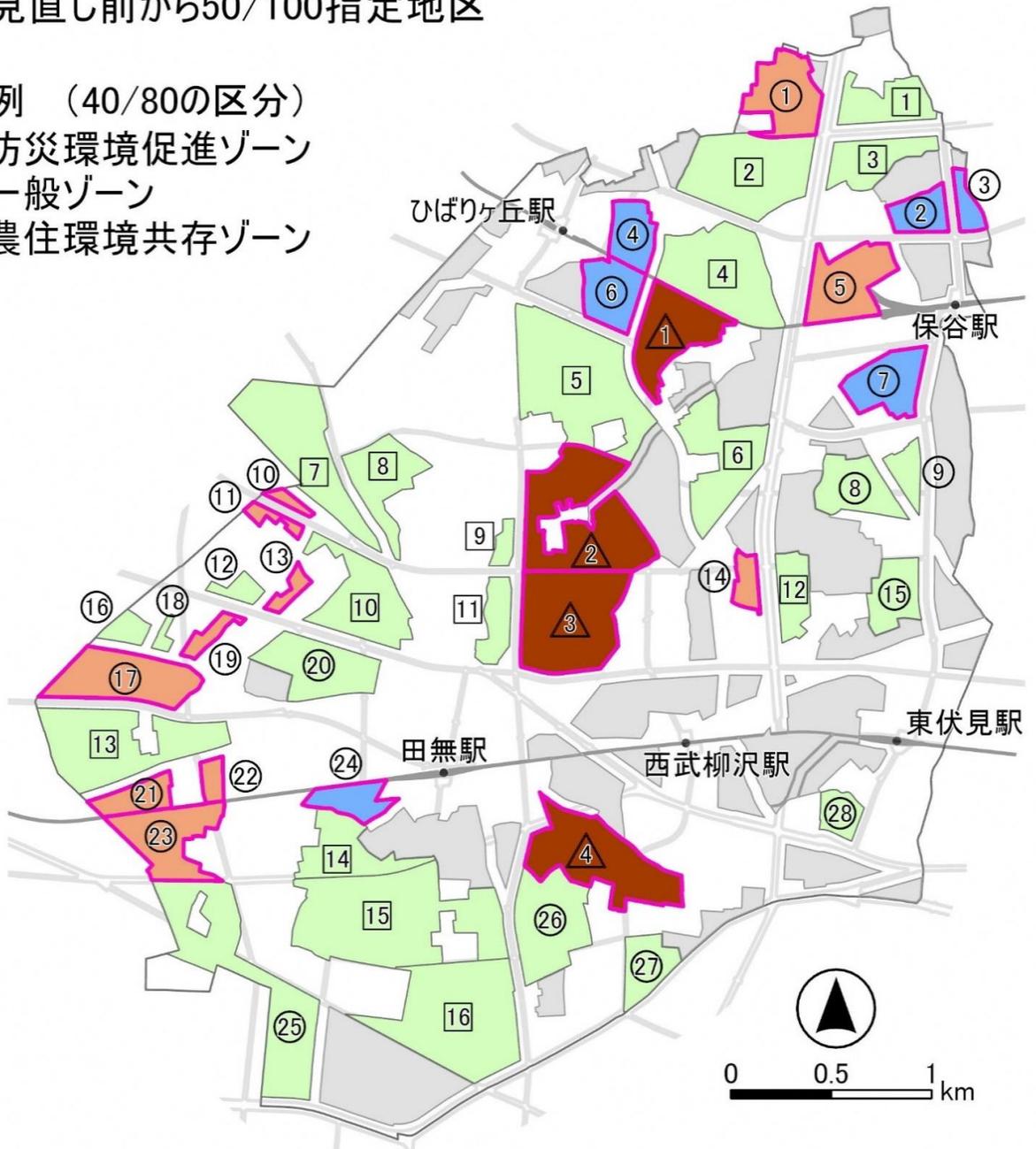
**【図3】 40/80→50/100への見直し対象地区(案)**

凡 例

- 見直し対象とする地区
- 防災環境促進ゾーンに該当 【4地区】
- 一般ゾーン-1(駅拠点から500m圏に該当) 【6地区】
- 一般ゾーン-2(防災性の向上が必要な地区に該当) 【11地区】
- 40/80を維持する地区 【27地区】
- 見直し前から50/100指定地区

凡 例 (40/80の区分)

- △ 防災環境促進ゾーン
- 一般ゾーン
- 農住環境共存ゾーン



地区番号㉔について

駅拠点から500m圏に位置するが、地区の大部分が下野谷遺跡の「史跡の指定範囲」等に該当することから、現状の土地利用を優先するため、見直しの対象としない。

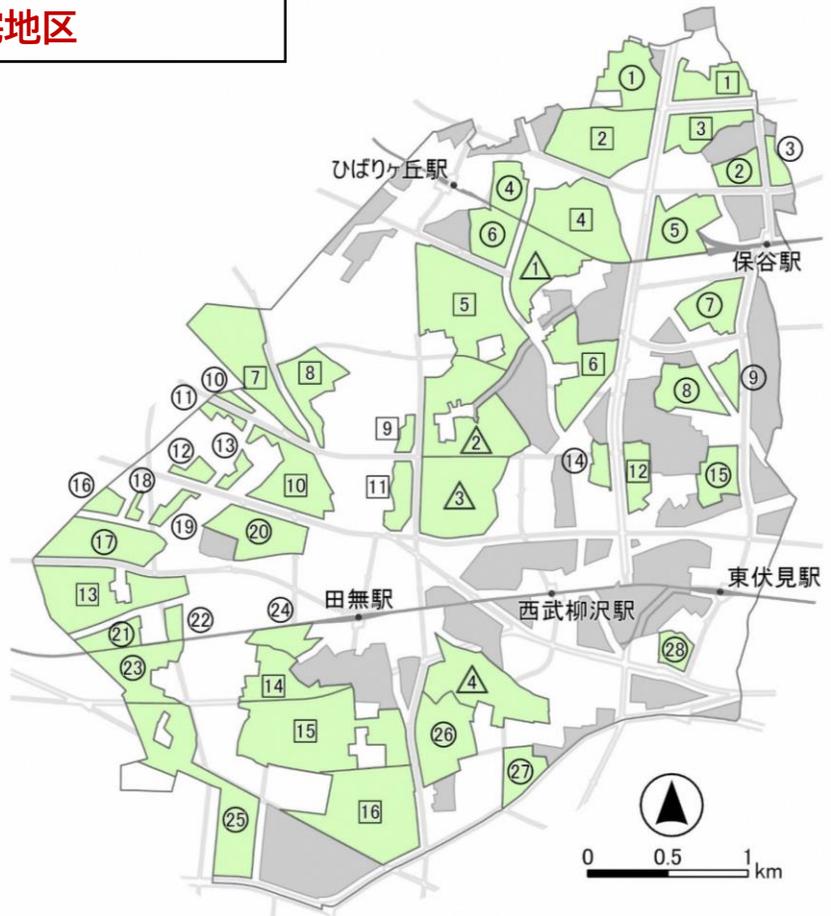
# 用途地域等の見直しにおける検討状況(地区分析②-5)

40/80指定地区の変更前後の比較(図)

【図4】 変更前の低層住宅地区

凡例

- 40/80指定地区
- 50/100指定地区
- 防災環境促進ゾーン
- 農住環境共存ゾーン
- 一般ゾーン



【図5】 40/80→50/100への変更後

凡例

- 40/80を維持する地区【27地区】
- 50/100への変更地区【21地区】
- 見直し前から50/100指定地区
- 防災環境促進ゾーン
- 一般ゾーン
- 農住環境共存ゾーン

