

低層住宅地区における用途地域等の見直しについて -検討の概要-

1 検討の概要

市内の過半を占める第一種・第二種低層住居専用地域に指定されている低層住宅地区においては、敷地の細分化、建築物の老朽化等の課題があります。また、低層住宅地区については、東京都が平成16年に実施した一括見直し以降、全域を対象とした用途地域の変更が行われておらず、これまでに都市基盤等の整備が進んでいることから、現状に合わせた用途地域等の見直しの必要性が高まっています。

このような背景を踏まえ、都市計画マスタープランで示す将来都市構造の実現に向け、低層住宅地区において、用途地域等の見直しを検討するものです。

2 見直しの内容

(1) 敷地面積の最低限度の指定

低層住宅地区全域について、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、新たに敷地面積の最低限度を指定します。

(2) 建蔽率・容積率の見直しにあわせた準防火地域の指定

現状で防火規制のない建蔽率40%・容積率80%の地区の一部について、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、建蔽率50%・容積率100%への見直しと新たに準防火地域の指定をします。

3 これまでの経緯

時 期		項 目	
令和5年度	令和5年12月	説明会実施	: 都市計画マスタープランの改定とあわせ、見直しの方向性を周知し、ご意見をいただくために実施
	令和6年3月	都市計画マスタープラン改定	: 土地利用の方針として、低層住宅地区における「敷地面積の最低限度の導入」「建蔽率や容積率の見直しにあわせた準防火地域等の指定」を位置づけ
令和6年度	令和6年6・7月	アンケート	: 見直し方針の検討にあたりご意見をいただくために実施
	令和6年11月	見直し方針の決定	: 都市計画審議会の答申を経て「低層住宅地区における用途地域等の見直し方針」を決定
	令和7年2・3月	説明会実施	: 見直し方針の内容と検討状況について周知し、ご意見をいただくために実施 ➡資料2-2 で概要を報告