

用途地域等の見直しにおける検討状況について

(方針①) 敷地面積の最低限度の指定

見直し方針に基づき、低層住宅地区全域を見直しの対象としつつ、指定する面積について、条例、地区計画の規定や他自治体の事例、説明会でのご意見を踏まえて、以下のとおり、指定面積(案)とします。

建蔽率・容積率	指定面積(案)
50%・100%の地区	100㎡
40%・80%の地区	110㎡

(考慮した項目)

■ 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㎡

■ 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」

都市計画法第29条の開発行為に該当する場合

第一種低層住居専用地域：110㎡ その他の用途地域：100㎡

■ 地区計画における指定状況（第一種低層住居専用地域）

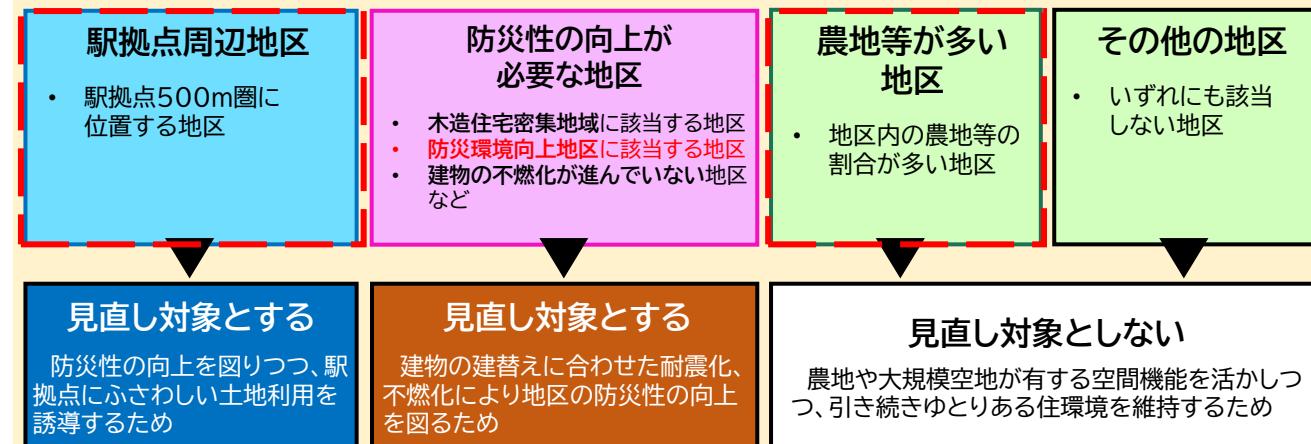
地区計画名	地区名	用途地域（建蔽率%/容積率%）	指定面積
ひばりヶ丘駅北口地区	センターゾーンB地区	第一種低層住居専用地域（50/100）	100㎡
向台町三丁目・新町三丁目地区	戸建住宅B地区	第一種低層住居専用地域（40/80）	115㎡
東大生態調和農学機構周辺地区	新街区B地区	第一種低層住居専用地域（40/80）	115㎡

(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

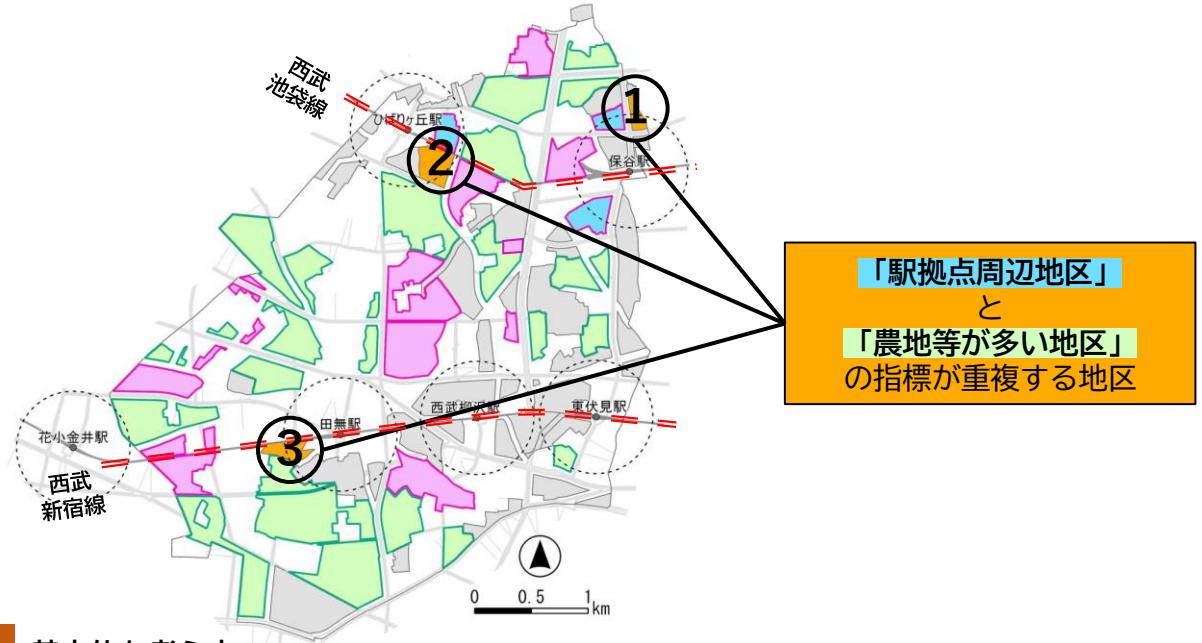
見直し方針に基づき、建蔽率40%/容積率80%の地区（48地区）を地区単位での分析に基づく地区の特性や立地状況を踏まえて、分類し、地区特性に応じて見直しの方向性を検討しています。

一部の地区については、「駅拠点周辺地区」と「農地等が多い地区」の指標が重複しています。

■ 分類の考え方



指標が重複する3地区については、以下の考え方に基づき見直しの対象とします。



■ 基本的な考え方

都市計画マスタープランの拠点別構想における施策の方向として、駅の拠点性を高める機能の誘導のため、エリア内の第一種低層住居専用地域（建蔽率40%・容積率80%）に指定されている箇所については、拠点にふさわしい住宅地の形成を目指すため、**防災性や住環境の向上を図ることを示しています**。これを踏まえ、500m圏内に位置する駅拠点周辺地区については、見直しの対象とすることを基本とします。

■ 地区ごとの考え方

	1	2	3
地区			
地区特性	地区内に農地や公園としての土地利用が残る。北側の街区と東側に隣接する練馬区側の街区が現状、第一種低層住居専用地域（50/100）である。	鉄道沿線に位置しており、地区内に散在して農地が残っているものの、面積の大半が住宅用地となっている。	
説明会等	近隣の指定にあわせて50/100に見直すことが望ましいとのご意見をいただいた。	—	駅との近接性、防災性向上のため、50/100への見直しを要望するご意見をいただいた。
見直し	説明会等のご意見、近隣との指定の整合を図る観点等を踏まえ、基本的な考え方に基づき、 見直しの対象とする。	宅地化傾向にあることを踏まえ、基本的な考え方のおおりに、拠点にふさわしい住宅地の形成を目指す、 防災性や住環境の向上を図るため、見直し対象とする。	説明会等のご意見、宅地化傾向にあることを踏まえ、基本的な考え方のおおりに、拠点にふさわしい住宅地の形成を目指す、 防災性や住環境の向上を図るため、見直し対象とする。