

まちの状況（データ分析）

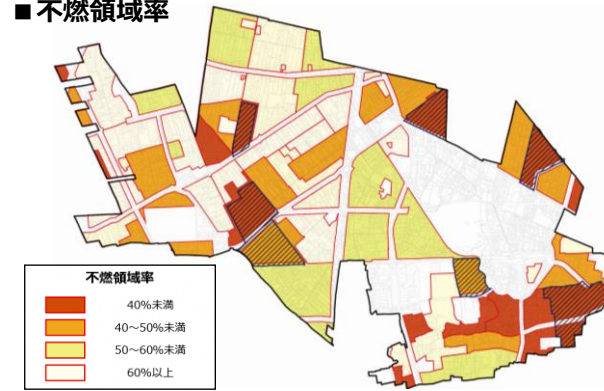
第一種低層住居専用地域指定エリアを、主要な道路及び建ぺい率・容積率の別、木造住宅密集地域への抽出の有無により区分し、土地利用現況調査（平成19年及び平成24年）結果を用いて分析します。（木造住宅密集地域に抽出されたエリアを「木密エリア」とします。）

項目	現況（〔建〕：建ぺい率，〔容〕：容積率）	
土地利用	①土地利用状況	・〔建〕40%，50%のエリアともにH19～24で農地が減少し宅地が増加している。
	②平均敷地面積	・一低層全体での平均敷地面積は157.0㎡（独立住宅）。 ・独立住宅の敷地面積は，〔建〕40%のエリアが158.7㎡と，〔建〕50%のエリアの155.0㎡より若干広い。
	③敷地面積の分布	・H19～24の変化では，〔建〕50%・〔容〕80%のエリアでのみ125㎡以上の敷地が減少し，特に敷地の狭小化，細分化が進んでいる。（右表参照）
建物現況	④建物構造（※1）	・防火造が74.4%。エリアによる差は少ない。 ・防火造は東京都区部・市町村の平均より多い。耐火造，準耐火造は少ない。 ・H19～24にかけて防火造・木造が減少，準耐火造が増加しているが，準耐火造の割合は13.3%にとどまっている。木密エリアは，全体と同様の傾向である。
	⑤不燃領域率（※2）	・一低層全体では55.2%。 ・〔建〕40%のエリアが61.0%に対し，〔建〕50%のエリアは38.5%と著しく低い。
	⑥独立住宅の平均延床面積	・一低層全体では73.0㎡。 ・エリアによる差はほとんど無い。
	⑦建築物の建築年代	・平成3年以降に建築された建築物は，〔建〕40%のエリアが51.4%であるのに対し，〔建〕50%のエリアは44.9%，木密エリアは42.9%であり，建ぺい率50%導入（平成元年）以降に建築された建築物の割合が少ない。
道路現況	⑧道路幅員	・一低層全体では，6m未満が83.5%。4m未満は35.5%あり，幅員の狭い道路が広がっている。 ・全道路のうち幅員4m未満の道路の割合は，エリア別では〔建〕40%のエリアは35.7%，〔建〕50%のエリアは33.8%，木密エリアは41.4%。
	⑨区画道路率（※3）	・〔建〕40%のエリアと木密エリアは，いずれも平均9.6%と低い。 ・〔建〕50%のエリアは平均11.4%。（市全域11.7%）

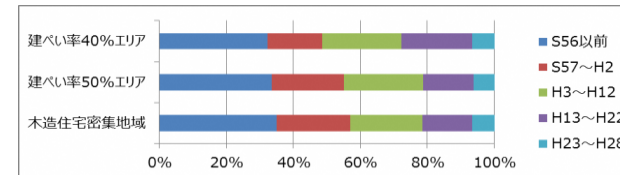
■ H19～24での建物敷地面積別の建物棟数の増減

	建ぺい率40%・容積率80%指定のエリア(棟数)		建ぺい率50%・容積率80%指定のエリア(棟数)	
	125㎡未満	125㎡以上	125㎡未満	125㎡以上
H19	3247	7901	2714	7000
H24	3401	8203	2832	6897
増減	154	302	118	-103

■ 不燃領域率



■ 建築物の建築年代



※1 建物構造：この場合では，建物の耐火性能・防火性能の別によって，耐火造・準耐火造・防火造・木造の4種類に分類しています。※2に示す不燃領域率の算出において加算されるのは，耐火造及び準耐火造となっています。
 ※2 不燃領域率：市街地の燃えにくさを表す指標で，建築物の不燃化や空地の状況から算出し，不燃領域率が70%を超えると市街地の消失率はほぼ0になるとされています。東京都防災都市づくり推進計画における，木造住宅密集地域抽出の指標の一つとなっており，60%が基準とされています。
 ※3 区画道路率：エリアの全面積の内，幅員4m以上の道路の面積が示す割合で，道路の通行のしやすさや，宅地化の状況を示す指標として活用されています。

まちの状況（現地調査）

「4.まちの状況（データ分析）」の結果から，特に課題が集積していると考えられる区域※において，現地の状況を把握します。
 ※①不燃領域率が低い，②幅員4m未満の割合が多い又は区画道路率が低い，③面積100㎡未満の敷地が多いの3つの条件に該当する区域。

項目	現況（〔建〕：建ぺい率，〔容〕：容積率）
①建物の状況	・耐火性能が十分でない老朽木造住宅が連続し，災害時の延焼のおそれがある ・隣り合う建物の隣棟間隔の狭い宅地が多くみられ，災害時における影響が懸念される ・〔建〕50%・〔容〕80%のエリアでは，建ぺい率50%をいっぴまで活用した場合，総二階が建てられない。
②道路の状況	・自動車の相互通行が困難な，幅員4m未満の道路が連続または断続的にみられる ・官民境界にブロック塀が設けられている箇所が多くみられる ・泉町・西元町・東元町周辺（国分寺崖線上）の市街地では，地形に沿って湾曲やクランク状になっている箇所がみられる ・国分寺崖線の高低差や野川など，地形による行き止まりがみられる ・行き止まり先が農地のあぜ道につながっている場合がある ・JR線や農地につづかり，距離の長い行き止まりがある

まちの状況（データ分析，現地調査）を踏まえて，第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりに関する課題をエリア別に抽出します。

まちづくりの課題

（1）第一種低層住居専用地域全域に渡る課題

- ・幅員4m未満の道路が多く，道路基盤が脆弱であるとともに，道路境界にブロック塀が設けられている箇所が多く，災害等緊急時の利用に支障がある。
- ・農地が減少し，宅地化が進んでいる。

対策の方向性

- ・道路状空間の確保による避難路・救援路の確保
- ・農地の有効活用及び農地の減少の抑制に向けた，田園住居地域の指定への要望確認

（2）建ぺい率50%・容積率80%指定のエリアでの課題

- ・〔建〕50%・〔容〕80%のエリアは，防火造＋木造の割合が高いことに加え，〔建〕40%のエリアと比較して不燃領域率の値が低いため，〔建〕40%のエリアよりも火災発生時の延焼の危険性が高い。
- ・敷地の狭小化が進行し，建て詰まりが発生していることから，良好な住環境の形成に支障がある。
- ・建ぺい率50%をいっぴまで活用した総二階建の住宅が建てられない
- ・建物更新が進まず，建物の老朽化が進行している。

対策の方向性

- ・防火・準防火地域指定の見直しによる火災発生時の延焼の防止
- ・敷地細分化の抑制による住環境の向上
- ・容積率の見直しによる建物更新の促進

（3）木造住宅密集地域での課題

- ・木造住宅密集地域は，防火造＋木造の割合が高いことに加え，〔建〕40%のエリアと比較して不燃領域率の値が低いため，〔建〕40%のエリアよりも火災発生時の延焼の危険性が高い。
- ・敷地の狭小化が進行し，建て詰まりが発生していることから，良好な住環境の形成に支障がある。
- ・建物更新が進まず，建物の老朽化が進行している。
- ・幅員4m未満の狭い道路の割合が他エリアよりも高く，災害等緊急時の利用に大きな支障がある。

対策の方向性

- ・防火・準防火地域指定の見直しによる火災発生時の延焼の防止
- ・敷地細分化の抑制による住環境の向上
- ・容積率の見直しによる建物更新の促進
- ・道路状空間の確保による避難路・救援路の確保

（4）区域の個別の課題

- ・行き止まり道路や湾曲・クランク状の道路が見られ，円滑な通行に支障がある。

対策の方向性

- ・地区計画等による地区施設（道路）の指定又は道路状空間の確保による避難路・救援路の確保