

東京都市計画地区計画武蔵関駅周辺地区地区計画の案に関する
意見書の要旨および区の見解について

武蔵関駅周辺地区地区計画の案については、下記の日程で案の縦覧および意見書の
受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

○案縦覧等

- ・案縦覧期間 : 令和8年6月9日～6月23日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1通(1名)

意見書の要旨	区の見解
1区画あたりの最低面積を110㎡に制限することは、近年の地価動向を鑑みると、総額としての住宅取得価格を著しく高騰させる要因となります。これにより、一次取得層(子育て世代等)の流入を阻害し、結果として地域の高齢化や土地流通の停滞(空き地・生産緑地等の跡地処分の難航)を招く恐れがあります。 他自治体における最低敷地面積110㎡以上の指定例を見ると、その多くは第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%以下、容積率100%以下)の、ゆとりある低層住宅街の環境保全を目的として適用されています。 しかしながら、本案では容積率150%のエリアにまで一律に110㎡の制限が適用されており、これは一般的な戸建住宅(2階建て等)が必要とする土地面積および容積を大きく超過しています。この不整合は、戸建住宅の建築を困難にする一方で、ゆとりある敷地を活かした「3階建て共同住宅(アパート等)」の開発をかえって助長・誘発する可能性があり、当初の地	武蔵関駅周辺地区は、駅前には商店街が形成され、その周辺には、ゆとりある良好な住宅地が広がっています。 とりわけ、本地区計画における、住宅地区では、比較的大きな敷地が現在も残っていることが地区の特徴として挙げられます。 今回の地区計画では、こうした地区の特徴を維持・保全するため、住宅地区において、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境の保全を図っていくためのルールとして、敷地面積の最低限度を110㎡とすることとしました。 住宅地区は、本地区計画の土地利用方針において、戸建住宅のみならず、中低層の共同住宅が調和したみどり豊かな住宅地を目指すこととしています。 こうしたことから、容積率100%の住宅地区では、ゆとりある戸建住宅を誘導し、容積率150%および200%の住宅地区では、周辺のゆとりある戸建住宅と調和した共同住宅の建築も想定して、敷地面積の最低限度を110㎡に設定したところです。

意見書の要旨	区の見解
区計画が目指す良好な住宅地環境の形成に逆行しかねないと考えます。 以上のことから、住宅地区の敷地面積の最低限度について、一律に110㎡とするのではなく、指定容積率や地域の特性に応じた柔軟な最低敷地面積（80㎡より変更なし等）への見直しを強く要望いたします。	武蔵関駅周辺の特徴である比較的大きなゆとりある敷地の住宅地を残していくためには、敷地面積の最低限度を110㎡とすることが必要であると考えています。 本地区区計画の策定を通じて、ゆとりある住環境を維持・創出し、更なるまちの魅力向上に繋げてまいります。