

用途地域等に関する 指定方針及び指定基準

令和5年1月

東 大 和 市

はじめに

市では、平成23年8月「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の公布に伴う都市計画法及び都市計画法施行令の一部改正によって、用途地域等に係る都市計画決定権限が東京都から市に移譲された（平成24年4月1日施行）ことに伴い、平成24年12月に「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（東大和市）」を策定した。

その後、改正都市計画法（平成30年4月施行）において、田園住居地域が新たに地域地区に追加され、都市農地を宅地化すべきものから都市にあるべきものとして維持保全を目指していくことが示された。

東京都においては、東京の持続的な発展を目指し、平成29年9月、2040年代に目指すべき都市の姿とその実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す「都市づくりのグランドデザイン」を策定した。その後、平成30年2月、東京都都市計画審議会に対して「東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）」について諮問を行い、平成31年2月に答申を受けた。国における田園住居地域の創設なども踏まえ、上記の答申に示された都市づくりを進めていくため、令和元年10月に「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（東京都）」を改定した。

これらの背景を踏まえ、市は、田園住居地域の指定基準の追加や、都の指定基準と整合を図ることを目的として「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（東大和市）」（以下「指定方針及び指定基準」という。）を改定することとした。

市は、東大和市都市マスタープランで定める市街地像を実現するため、この指定方針及び指定基準に基づき適切に用途地域等の指定等を行うものとする。

目 次

ページ

I	用途地域等に関する指定方針	1
1	用途地域に関する指定方針	1
(1)	商業・業務・住宅複合市街地	1
(2)	幹線道路沿道複合市街地	1
(3)	工業・業務・住宅複合市街地	1
(4)	公共公益施設地区	1
(5)	丘陵住宅地及び緑と水の保全地	1
(6)	低密度住宅地	2
(7)	中・高密度住宅地	2
2	その他の地域地区の活用方針	2
(1)	特別用途地区	2
(2)	高度地区	2
(3)	防火地域及び準防火地域	2
(4)	その他の地域地区	2
3	用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項	3
(1)	用途地域等の適時適切な見直し	3
(2)	地区計画の原則化	3
(3)	区域の設定	3
①	区域の境界線等	3
②	標準面積及び路線式指定の区域	4
(4)	柔軟な土地利用施策の展開	4

II	用途地域等に関する指定基準	5
	(1) 第一種低層住居専用地域	5
	(2) 第二種低層住居専用地域	7
	(3) 第一種中高層住居専用地域	9
	(4) 第二種中高層住居専用地域	11
	(5) 第一種住居地域	13
	(6) 第二種住居地域	15
	(7) 準住居地域	17
	(8) 田園住居地域	19
	(9) 近隣商業地域	21
	(10) 商業地域	23
	(11) 準工業地域	25
	(12) 工業地域	27
	(13) 工業専用地域	28
III	その他の地域地区の指定基準	29
	1 特別用途地区	29
	(1) 特別工業地区	29
	2 高度地区	29
	3 防火地域及び準防火地域	30
	4 その他の地域地区	30
IV	運用について	30

I 用途地域等に関する指定方針

1 用途地域に関する指定方針

現況の土地利用及び東大和市都市マスタープランの土地利用の方針を踏まえて地域特性に応じた地域地区の指定方針を次のように定める。

(1) 商業・業務・住宅複合市街地

活力のある都市づくりの核となる、生活関連施設等が身近にある利便性の高い地区としての土地利用を図る。

- ・ 鉄道駅周辺の地区は、土地の有効利用を促し生活心としての育成を図る区域として商業系の用途地域を指定する。
- ・ 古くからの街道沿い等集積している商店街等は、日常生活の中心的な地区としての育成を図る区域として、原則として近隣商業地域を指定する。

(2) 幹線道路沿道複合市街地

幹線道路としての機能を生かすとともに、都市活動を支えるロードサイド型施設の立地を受け止めるため、周辺住宅地と調和の取れた土地利用を図る。

- ・ 幹線道路沿道は、業務、商業、住宅等の複合市街地としての土地利用の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護する区域として住居系の用途地域を指定する。
- ・ 周辺住宅地への影響を極力抑えるため、沿道の用途地域を段階的に設定するなど、緩衝的機能の方策を図る。

(3) 工業・業務・住宅複合市街地

既存の産業機能が立地した地域の活力を維持し、工業、業務、住宅混在地域などの既存のストックを活かした機能の育成を図るべき区域は、原則として工業地域を指定する。

(4) 公共公益施設地区

市役所、図書館、学校、公民館等が集まっている地区は、親しみのあるコミュニティ形成の場として、機能の向上や基盤整備の整った環境の保全を図るため、住居系の用途地域を指定する。

(5) 丘陵住宅地及び緑と水の保全地

青梅街道並びに都道128号線以北の地域は、多摩湖とその周辺の丘陵地の自然と一戸建て住宅等を中心とする現在の環境を維持するため、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。

(6) 低密度住宅地

幹線道路沿道、活力ある都市づくりの拠点等とする複合市街地等以外の、ゆとりある低層住宅地は、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。

(7) 中・高密度住宅地

計画的に整備された中高層の住宅地は、オープンスペースを備えた中高層住宅地としての土地利用を誘導するため、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。

2 その他の地域地区の活用方針

特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域並びにその他の地域地区を有効に活用し、防災性の向上、良好な街並み景観の形成など地域の特性を生かして目標とする市街地像への誘導を図る。

(1) 特別用途地区

現況の土地利用を踏まえ、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限又は緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。

(2) 高度地区

住環境の保護や良好な都市景観の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、地域特性に応じて原則として斜線制限型高度地区の斜線勾配を一定の高さに留め、建物の最高高さを制限する併用型の高度地区を指定する。また、原則として斜線制限型高度地区を指定しない場合は、絶対高さ制限を定める高度地区を指定する。

なお、土地の高度利用を図る観点から、400%の容積率が指定された区域については、斜線制限型高度地区を指定しない。

(3) 防火地域及び準防火地域

防災上の観点から、400%の容積率が指定された区域に防火地域を指定する。

また、50%以上の建蔽率が指定された区域は、原則として準防火地域を指定する。

(4) その他の地域地区

それぞれの地域特性を十分に検討し、適時適切に定めるものとする。

3 用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項

(1) 用途地域等の適時適切な見直し

既成市街地の機能更新等を効果的かつ円滑に進めるため、都市計画事業等の進捗状況に応じ、適時適切に用途地域等を見直す。

市街地再開発事業等面的な都市計画事業を行う場合は、事業の都市計画決定と合わせ用途地域等の変更を行う。

土地区画整理事業の施行区域にあつては、原則として仮換地指定以降に用途地域等の変更を行うこととし、区域の一部に仮換地指定がなされた場合は、誘導容積型地区計画と合わせて、用途地域等の変更を行うものとする。

都市計画道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、供用開始の時期等を捉え、適切に見直しを行うとともに、誘導容積型地区計画を有効に活用していく。

(2) 地区計画の原則化

用途地域等の変更に当たっては、都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定める。

なお、容積率及び建蔽率の低減や、地形地物による用途地域の変更などの「地区計画を伴わない用途地域変更の方針について」に定める対象地区など、市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合は地区計画を定めないことができる。

(3) 区域の設定

① 区域の境界線等

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、原則として相互に接して指定しないものとする。

また、住居系用途地域と路線式商業系用途地域が隣接する場合など、隣接する用途地域相互の容積率の差が過大にならないよう配慮して設定するものとする。

用途地域等の区域の境界線は、道路、鉄道、河川その他の地形地物等、土地の範囲を明示するために適当なものを境界線とする。ただし、幹線道路沿道など地域の特性によりこれにより難しい場合は、路線式指定とすることができるものとする。なお、地形地物等により難しい場合は、市街地再開発事業境界、行政界などを境界線とすることができる。

② 標準面積及び路線式指定の区域

用途地域等の最小標準面積は、「指定基準」に示された数値を原則とするが、都市計画事業や、特別用途地区、地区計画等により計画的な市街地の整備を図る区域、比較的規模の大きい供給処理施設等の公共施設の区域については、指定基準の数値によらないことができる。

また、用途地域等を路線式指定とする場合、原則として、その区域の幅は道路境界線から20mとする。

ただし、おおむね15m以上の幅員を有する道路沿いの区域を路線式指定とする場合は、延焼遮断帯形成など土地利用の目標、地域の特性及び周辺の土地利用等を勘案し、その区域の幅は道路境界線から30mとすることができる。

(4) 柔軟な土地利用施策の展開

一団地の住宅施設の都市計画が決定されている大規模な住宅団地においては、地域に必要な道路、公園の整備や緑の保全など骨格的な事項を定め、周辺地区の状況も勘案した地区計画への移行を促進する。その上で、地区整備方針に相応しい容積率や建蔽率を指定するものとする。

II 用途地域等に関する指定基準

(1) 第一種低層住居専用地域	
指定、配置及び規模等の基準	
<p>1. 指定すべき区域 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域</p> <p>(1) 良好な低層住宅地として、その環境を保護する区域</p> <p>(2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により低層住宅地として、面的な市街地整備を図る区域</p> <p>2. 建蔽率と容積率の組合せ 建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>3. 外壁の後退距離 外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。</p> <p>4. 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。</p> <p>5. 高度地区 原則として、第一種高度地区に指定する。 ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。</p> <p>6. 防火地域及び準防火地域 建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。 また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても指定することができる。</p>	<p>7. 建築物の高さの最高限度 建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。</p> <p>8. 規模 おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種低層住居専用地域と隣接する区域又は地区計画等による区域は、この限りでない。 また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。</p> <p>9. 用途地域又は地区計画等で定める事項 用途地域の変更を行う場合は、良好な住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定めることとする。 また、区域の道路等公共施設の整備水準に応じて、壁面の位置、容積率の最高限度などに関する事項を定める。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。</p>

指定標準				
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	建築物の高さの最高限度 m	用途地域の変更に 当たり導入を検討 すべき事項(注 2)
1 環境良好な一般的な低層住宅地として将来ともその環境を保護すべき区域	40	80	10	敷
	50	100		
2 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域及び良好な樹林地等の保全を図る区域	30	50	10	
	40	60		
3 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね16%未満の区域	40	80	10	
4 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね16%以上の区域	40	80	10	敷
	50	100		
	60	150	10	環
5 上記3の区域にあって、用途地域又は地区計画等において、敷地規模及び壁面の位置、敷地内の道路沿いの壁面後退部分の緑化に関する事項など住宅地の環境の向上に寄与する事項が定められた区域	50	100	10	敷・壁
	60	150	10	環・容
6 土地地区画整理事業の完了した区域若しくは仮換地指定（仮換地未指定の区域を含めて誘導容積型地区計画をかける場合は、当該区域を含む。）が行われた区域又は道路等の公共施設が整備された区域	50	100	10	敷
	60	150	10	敷・壁
	60	200	12	環

(注1) 日影による中高層建築物の高さの限度については、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和53年東京都条例第63号）に基づくものとする（商業地域、工業地域及び工業専用地域を除く。以下同様）

(注2) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
 用：建築物等の用途の制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(2) 第二種低層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 良好な低層住宅地の環境を保護しつつ、日用品販売店舗等の利便施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域
- (2) 主要な生活道路沿いの区域で、良好な低層住宅地の環境を保護する区域

2. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

3. 外壁の後退距離

外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5. 高度地区

原則として、第一種高度地区に指定する。

ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。

6. 防火地域及び準防火地域

建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。

また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても指定することができる。

7. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。

8. 規模

おおむね1ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種低層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りでない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定めることとする。

また、区域の道路等公共施設の整備水準に応じて、壁面の位置、容積率の最高限度などに関する事項を定める。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。

指定標準				
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	建築物の高さの最高限度 m	用途地域の変更に 当たり導入を検討 すべき事項(注)
1 環境良好な低層住宅地で、小規模な店舗等 が立地している区域又は計画的な立地を 図る区域で、その環境を保護すべき区域	40	80	10	
	50	100		敷
2 環境良好な低層住宅地の主要な生活道路沿 いで、小規模な店舗等が立地している区域 又は計画的な立地を図る区域で、その環境を 保護すべき区域	40	80	10	
	50	100		敷
3 土地区画整理事業の完了した区域若しくは 仮換地指定（仮換地未指定の区域を含めて誘 導容積型地区計画をかける場合は、当該区域 を含む。）が行われた区域又は道路等の公共 施設が整備された区域であって、小規模な店 舗等が立地している区域又は計画的な立地 を図る区域で、その環境を保護する区域	50	100	10	敷
	60	150	10	敷・壁
	60	200	12	環

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入
を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途の制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(3) 第一種中高層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域
- (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域

2. 容積率

200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。

3. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。

ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

6. 防火地域及び準防火地域

原則として、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

7. 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りではない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

8. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、原則として敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項を定めるとともに、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注)
1 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域又は開発、整備する区域	40	100	敷
	50	150	
	60	200	
2 生活心の周辺の区域で、良好な中高層住宅地化を図るべき区域	50	200	敷・壁
	60	300	
3 学校、図書館、その他の教育施設、病院等の立地を図る区域	30	100	
	40	150	
	50	200	
	60		
4 上記3の区域で、計画的に高度利用を図る区域	50	300	
	60		
5 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な環境を保護する区域	40	100	敷
	50	150	
	60	200	

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
 用：建築物等の用途の制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(4) 第二種中高層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 中規模な店舗等の立地を許容しつつ良好な中高層住宅地の環境を保護する区域
- (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域
- (3) 第一種中高層住居専用地域等を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域

2. 容積率

200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。

3. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。

ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

6. 防火地域及び準防火地域

原則として、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

7. 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りではない。また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

8. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、原則として敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項を定めるとともに、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注)
1 第一種中高層住居専用地域等を貫通する主要な道路 沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域	40	100	敷
	50	150	
	60	200	
2 中高層住宅地として開発、整備する区域又は既に中 高層住宅地として整備されている区域で、住民の日常 生活の利便から中規模な店舗等の立地を図る区域	40	100	敷
	50	150	
	60	200	
3 生活心の周辺の区域であって、良好な中高層住宅地 化を図る区域で、住民の日常生活の利便から中規模な 店舗等の立地を図る区域	50	150	敷・壁
	60	200	
		300	

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入
を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途の制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(5) 第一種住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 商業地又は工業地に接する区域で、用途が混在しているが、住環境を保護する区域
- (2) 住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域

2. 容積率

200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。

3. 建蔽率

原則として60%とする。ただし、防火地域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。

ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

原則として、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注)
1 商業地又は工業地に接する区域で、用途が混在しているが、住環境を保護する区域 住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域	50	100	用・敷
	60	150	
	80	200	
2 上記1の区域で、おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅周辺若しくは生活心周辺等の高度利用を図る区域	50	200	
	60	300	
	80		

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
 用：建築物等の用途の制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(6) 第二種住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 大規模な店舗、事務所等が混在している住宅地で、住環境を保護する区域
- (2) 第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域

2. 容積率

200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。

3. 建蔽率

原則として60%とする。ただし、防火地域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。

ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

原則として、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注)
1 大規模な店舗、事務所等が混在している住宅地で、 住環境を保護する区域 第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、 住環境を保護する区域	50	100	用・敷
	60	150	
	80	200	
2 上記1の区域で、おおむね12m以上の幅員の道路 沿いの区域又は駅周辺若しくは生活心周辺等の高度利 用を図る区域	50	200	
	60	300	
	80		

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度

壁：壁面の位置又は外壁の後退距離

容：容積率の最高限度

用：建築物等の用途の制限

高：高さの最高限度

環：環境形成型地区計画

(7) 準住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域

(1) 住宅地を貫通する幹線道路等の沿道のうち、自動車関連施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域で、住環境を保護する区域

2. 容積率

200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。

3. 建蔽率

原則として60%とする。ただし、防火地域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4. 建蔽率と容積率の組み合わせ

建蔽率と容積率の組み合わせは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

(1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。

(2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

原則として、準防火地域に指定する。

ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね1ha以上とする。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注)
1 道路沿いに自動車関連施設等が立地している区域	50	100	用・敷
	60	150	
	80	200	
2 住宅地を貫通するおおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域において自動車関連施設等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域であって、住居の環境の保護を図る必要がある区域	50	200	用・敷
	60	300	
	80		

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度

壁：壁面の位置又は外壁の後退距離

容：容積率の最高限度

用：建築物等の用途の制限

高：高さの最高限度

環：環境形成型地区計画

(8) 田園住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な居住環境と営農環境の形成を図る区域
- (2) 土地区画整理事業等により、道路などの公共施設が整備されている区域等で、居住環境と営農環境の形成を図る区域

2. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

3. 外壁の後退距離

外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5. 高度地区

原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については第二種高度地区に指定することができる。

6. 防火地域及び準防火地域

建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域や農地が混在し延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。

また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても指定することができる。

7. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。

8. 規模

おおむね1ha以上とし、形状は整形とする。ただし、低層住居専用地域と隣接し、指定する区域の農地が良好な住環境の形成に寄与する場合は、この限りでない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な居住環境と営農環境を維持するため、必要に応じて敷地面積の最低限度や壁面の位置などに関する事項を定めることとする。

特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、必要に応じて環境形成型地区計画を定めることとする。

指定標準				
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	建築物の高さの最高限度 m	用途地域の変更に 当たり導入を検討 すべき事項(注)
1 環境良好な一般的な低層住宅地と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している区域	40	80	10	敷
	50	100		
2 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域	30 40	60	10	
3 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域又は用途地域や地区計画等において、敷地規模や壁面の位置など、居住環境と営農環境の向上に寄与する事項が定められた区域	50	100	10	敷・壁 環
	60	150	10 12	
4 土地区画整理事業の完了した区域若しくは仮換地指定(仮換地未指定の区域を含めて誘導容積型地区計画をかける場合は、当該区域を含む。)が行われた区域又は道路等の公共施設が整備された区域	50	100	10	敷
	60	150	10	敷・壁
		200	12	環

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途の制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(9) 近隣商業地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域

- (1) 生活心及び生活心周辺の区域
- (2) 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域
- (3) 乗降人員の少ない鉄道駅周辺の区域
(2)又は(3)について指定する場合の基準は、店舗又は事務所等の数がおおむね30以上集中している区域で、区域内の店舗若しくは事務所等の建築物の棟数又は床面積の合計が、おおむね全体の70%を超える区域とする。
- (4) 住宅地に新駅が設置されるなど、日常購買品を扱う店舗等の立地を図る区域
- (5) 幹線道路沿いで、沿道にふさわしい業務施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域

2. 容積率

- (1) 原則として300%とする。
- (2) 生活心、鉄道駅周辺又は幹線道路沿いの区域で、高度利用を図る区域は400%を指定することができる。
- (3) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に囲まれた区域は原則として200%以下とする。

3. 建蔽率

原則として80%とする。ただし、その他地域の特性に応じて60%とすることができる。

4. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。
容積率400%の区域については、路線式指定の区域を除き、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

容積率400%の区域は、防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率300%以下の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね0.5ha以上とする。ただし、商業地域に隣接する区域又は道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準				
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	集団、路線式の別	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注)
1 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に接する区域	60	100	路線式	用・敷
	80	150		
		200		
		300		
2 上記1の区域以外の用途地域に接する区域	60	200	路線式	用・敷
	80	300		
3 年間の乗車人員がおおむね200万人以下の駅周辺の区域で、周辺環境を保護する区域又は商業地域の周辺にあって、主として日常購買品等を扱う店舗、事務所等の多く立地している区域若しくはそれらの立地を図る区域で、都市施設が未整備な区域	60	200	集団	用・敷
	80	300		
4 年間の乗車人員がおおむね200万人以下の駅周辺の区域で、周辺環境を保護する区域又は商業地域の周辺にあって、主として日常購買品等を扱う店舗、事務所等の多く立地している区域若しくはそれらの立地を図る区域で、都市施設が整備済みの区域又は整備することが確実な区域	60	400	集団	用・敷・壁
	80			
5 生活心及び生活心周辺の区域	60	200	集団	用・敷
	80	300		
		400		
6 おおむね16m以上の幹線道路沿いの区域で、高度利用を図る区域	60	400	路線式	用・敷・壁
	80			

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
 用：建築物等の用途の制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(10) 商業地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域

- (1) 生活心の区域
- (2) 乗降人員の多い鉄道駅周辺の区域
- (3) 幹線道路沿いで、商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域
- (4) 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域

2. 容積率

- (1) 原則として400%以下とする。
- (2) 幹線道路沿いで住宅地に接する場合は、後背地との容積率の差が過大とならないよう配慮する。

3. 高度地区

- (1) 容積率200%の区域は第二種高度地区に、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定することができる。容積率400%の区域については、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

4. 防火地域及び準防火地域

容積率400%の区域は、防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率300%以下の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

5. 規模

おおむね0.5ha以上とする。ただし、近隣商業地域と接する区域及び路線式指定とする区域は、この限りではない。

6. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、建築物の高さ、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準				
適用区域	容積率 %	都市施設の整備	集団、路線式の別	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注)
1 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域	200 300	未完 完成	集団又は 路線式	用・敷
2 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	300	——	路線式	
3 年間の乗車人員がおおむね200万人以上の駅周辺区域 生活心の区域	200 300	未完	集団	
	300 400	完成		

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途の制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(11) 準工業地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するために定める地域

- (1) 工場と住宅が混在しており、住工の調和を図りながら都市型工業や地場産業などの育成を図るべき区域又は住環境の保護を図りつつ工業の立地を図る区域
- (2) 流通関連施設などの立地を誘導する区域
- (3) 水道、下水道、ごみ焼却場等の供給処理施設の立地する区域又は電車操車場等の区域
- (4) 店舗、事務所、流通関連施設等の業務系施設又は自動車修理工場等沿道サービス施設等の立地する区域

2. 容積率

- (1) 原則として200%とする。ただし、都市施設の整備状況又は土地利用状況に応じ高度利用を図る区域は、300%とすることができる。
- (2) 特に高度利用を必要としない区域は、150%以下とする。

3. 建蔽率

原則として60%とする。ただし、地域の特性に応じて50%とすることができる。

4. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、供給処理施設等が立地している区域、工業地域と隣接する区域又は道路沿いに路線式指定する区域は、この限りでない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、工場と住宅との調和する市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注)
1 住宅と調和した複合市街地を目指す区域又は供給処 理施設若しくは車両操車場等の立地する区域	50	100	用・敷
	60	150	
		200	
2 上記1の区域で、高度利用を図る区域	50 60	300	用・敷
3 工業系の施設があり、店舗、事務所、流通関連施設 等又は沿道サービス施設等が立地している区域で、高 度利用を図る区域	50 60	300	用・敷
4 鉄道沿線、幹線道路沿道等で、騒音等が著しい区域 又は著しくなると予想される区域で、特に後背地の良 好な住環境を保護することが必要な区域	50	200	用・敷
	60	300	

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入
を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度

壁：壁面の位置又は外壁の後退距離

容：容積率の最高限度

用：建築物等の用途の制限

高：高さの最高限度

環：環境形成型地区計画

(12) 工業地域

指定、配置及び規模等の基準 (指定標準及び適用区域)

1. 指定すべき区域

主として、工業の利便を増進するため定める地域

- (1) 準工業地域では許容されない工場又は危険物の貯蔵所・処理場の立地を図るべき区域
- (2) 工業団地など産業機能を集積させ、その機能の育成を図るべき区域
- (3) 住宅等との混在を排除することが困難又は不適當な工業地で、産業機能の維持を図るべき区域

2. 容積率

原則として200%とする。ただし、特に高度利用を必要としない区域については150%以下とする。

3. 建蔽率

原則として60%とする。ただし、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4. 高度地区

- (1) 原則として、斜線制限型高度地区に指定しないものとする。ただし、地区内又はその周辺の環境に配慮が必要な場合、指定することができる。
- (2) 住環境の保全などを図るため、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

5. 防火地域及び準防火地域

原則として準防火地域に指定する。

6. 規模

おおむね5ha以上とする。

(13) 工業専用地域

指定、配置及び規模等の基準
(指定標準及び適用区域)

1. 指定すべき区域

工業の利便を増進するため定める地域

- (1) 工業の集積が多く、その機能の育成を図り、住宅の立地を防止する区域
- (2) 計画的に開発する工業団地の区域

2. 容積率

原則として200%とする。ただし、特に高度利用を必要としない区域については150%以下とする。

3. 建蔽率

原則として60%とする。ただし、容積率150%以下の区域は50%とすることができる。

4. 高度地区

指定しない。

5. 防火地域及び準防火地域

原則として準防火地域に指定する。

6. 規模

おおむね5ha以上とする。

Ⅲ その他の地域地区の指定基準

1 特別用途地区

特別用途地区については、市の創意工夫により地域の実情に応じて制限内容等を自由に定めることができることから、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限又は緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。

- ① 用途地域との関係を十分に考慮した上で、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めることとする。
- ② 従来の特用途地区について引き続き活用を図るとともに、市の創意工夫を活かして、地区の特性にふさわしい特別用途地区を指定する。

(1) 特別工業地区

- ① 特定の工業の利便の増進を図る地区又はその利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図ることが必要な地区に指定する。
- ② 工業地域及び工業専用地域のうち、水質汚濁、大気汚染等の公害を防止する必要がある区域、又は準工業地域のうち、住宅地に近接する区域、若しくは家内工業若しくは中小企業の工場と住宅が混在しており、騒音、振動等の近隣公害の防止を図る区域などについて指定する。

なお、準工業地域で、住居系用途に変化しつつある区域については、第一種住居地域又は第二種住居地域等に変更し、現存する工業系施設の保護、育成を図るため、合わせて工業系用途を緩和する特別工業地区を指定することができる。

- ③ 住居系用途においても、住環境を保護しつつ地場産業等の育成を図るべき区域に、工業系用途を緩和する特別工業地区を指定することができる。

2 高度地区

- ① 原則として、低層住居専用地域は第一種高度地区に指定する。
- ② 原則として、容積率200%の区域は第二種高度地区とする。
- ③ 原則として、容積率300%の区域は第三種高度地区とする。
- ④ 街並み景観を誘導する区域等については、住環境に配慮しつつ絶対高さ制限を定めた高度地区を指定することができる。
- ⑤ 幹線道路の沿道の区域については周辺の住環境の保護や都市景観の形成など地区特性に配慮しつつ、斜線制限型高度地区を指定しないことができる。

3 防火地域及び準防火地域

① 原則として、建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。

また、延焼の防止を図ることが必要な区域については、建蔽率40%以上の区域についても準防火地域に指定することができる。

② 容積率400%の区域は防火地域に指定する。

また、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域については、防火地域に指定することができる。

4 その他の地域地区

その他の地域地区の指定又は変更については、それぞれの法令等に基づくものとする。

IV 運用について

1 法律等の改正が行われた場合など、社会経済情勢の変化を踏まえ、政策誘導の視点からこの指定方針及び指定基準の内容を再検討し、必要に応じて変更するものとする。

2 土地利用に関するその他の都市計画の決定等にあたっては、この指定方針及び指定基準を踏まえて行うものとする。

3 この指定方針及び指定基準は、令和5年1月10日から施行する。