

調布市用途地域等に関する
指定方針及び指定基準

令和5年12月

調 布 市

はじめに

市では、市の都市計画に関する基本的な方針である「調布市都市計画マスタープラン」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）を平成10（1998）年度に策定し、“住み続けたい 緑につつまれるまち 調布”を将来都市像として掲げ、計画に定めるまちづくりの目標を実現するため、各種のまちづくりの施策や取組を進めてきた。

一方、市街地の大きな土地利用の方向を示し、土地利用規制や誘導を図る用途地域等の地域地区については、平成23（2011）年度までは東京都が用途地域に係る都市計画決定権限を有していたことから、東京都全域を対象とした「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、指定や見直しが運用されてきた。

その後、地方分権一括法（第2次一括法）の公布に伴う都市計画法の改正により、平成24（2012）年度に用途地域の都市計画決定権限が東京都から市へ移譲されたことに伴い、市は、平成26（2014）年度に用途地域等の指定の考え方を示す「調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下、「指定方針及び指定基準」という。）を定め、これに基づく指定や見直しの運用を行っている。

今般、市の総合的なまちづくりの目標を共有する調布市総合計画をはじめとした行政計画や上位計画の改定を踏まえながら、社会情勢の変化やまちづくりに関する課題などに対応するため、令和24（2042）年度を目標年次とした都市計画マスタープランを新たに策定した。

本指定方針及び指定基準の改定は、新たに策定した都市計画マスタープラン等で示す将来像の実現に向けて、用途地域等の地域地区の指定や見直しの基本的な考え方及び具体的な基準を示すために実施するものである。

また、本改定では、平成29（2017）年の都市緑地法等の改正により創設された用途地域の一つである田園住居地域についても、活用に向けて指定や見直しの基本的な考え方及び具体的な基準を新たに示すこととする。

用途地域等に関する指定方針

1	策定の目的	1
2	調布市の目指す市街地の将来像と土地利用の考え方	1
(1)	基本となる主な計画	1
ア	東京都の計画	1
イ	調布市の計画	4
(2)	土地利用誘導の基本的な考え方	11
ア	土地利用の方針	11
3	用途地域等地域地区の指定方針	14
(1)	用途地域等に関する設定方針	14
ア	住宅地	14
イ	業務・商業地（業務・商業を中心とした複合市街地）	15
ウ	工業地	15
エ	その他	16
(2)	その他の地域地区の活用方針	17
ア	特別用途地区	17
イ	高度地区	17
ウ	高度利用地区	17
エ	防火地域及び準防火地域	17
オ	その他の地区	17
(3)	用途地域等の変更及び決定にあたって留意すべき事項	18
ア	用途地域等の適時適切な見直し	18
イ	地区計画の原則化	18
ウ	区域の設定	19
エ	その他	19

用途地域等に関する指定基準

1	用途地域等に関する指定基準	22
(1)	第一種低層住居専用地域	22
(2)	第二種低層住居専用地域	24
(3)	第一種中高層住居専用地域	26
(4)	第二種中高層住居専用地域	28
(5)	第一種住居地域	30
(6)	第二種住居地域	32
(7)	準住居地域	34
(8)	田園住居地域	36
(9)	近隣商業地域	38
(10)	商業地域	40
(11)	準工業地域	42
2	その他の地域地区の指定基準	44
(1)	特別用途地区	44
(2)	高度地区	44
(3)	高度利用地区	44
(4)	防火地域及び準防火地域	45
(5)	その他の地区	45
	運 用 に つ い て	46

用途地域等に関する指定方針

1 策定の目的

都市計画マスタープラン等で示す目指すべき市街地の将来像の実現に向けて、都市構造上の位置付けなどを踏まえて、用途地域等の地域地区による土地利用誘導を進めていくため、本指定方針及び指定基準を定める。

2 調布市の目指す市街地の将来像と土地利用の考え方

(1) 基本となる主な計画

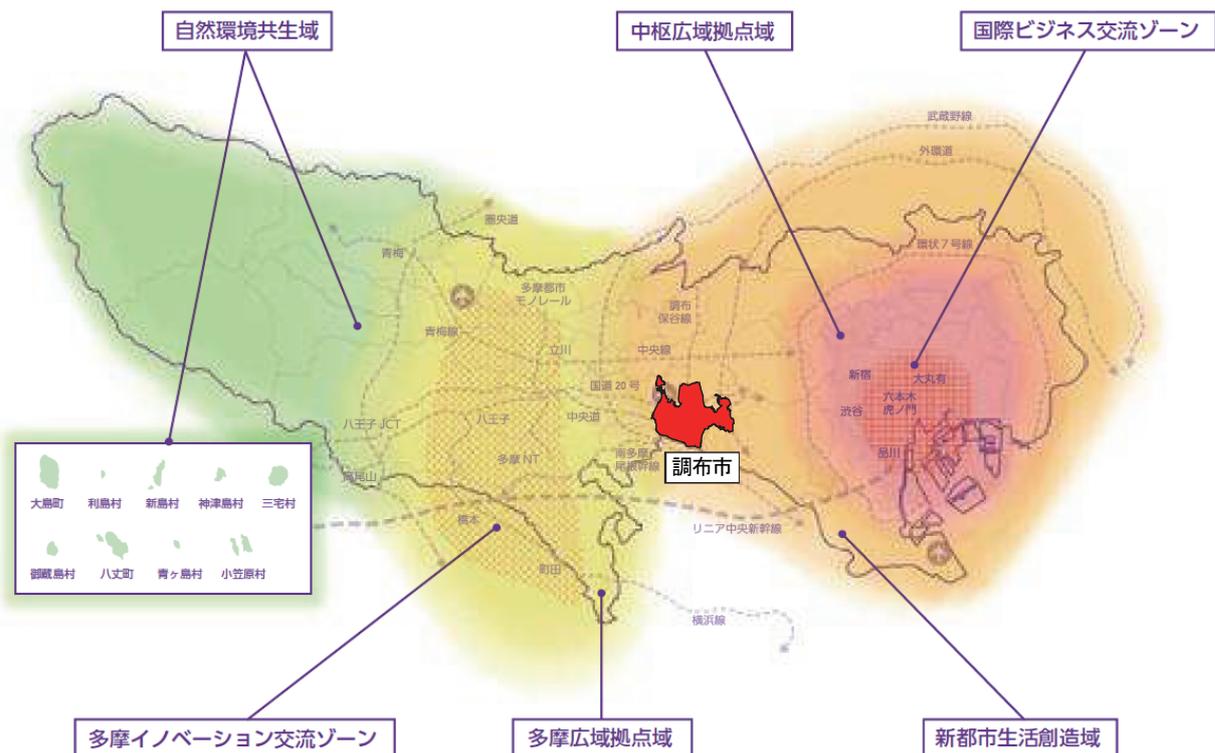
ア 東京都の計画

(ア) 都市づくりのグランドデザイン（平成30（2018）年9月）

「都市づくりのグランドデザイン」は、2040年代を目標時期として「活力とゆとりのある高度成熟都市」を都市づくりの目標として掲げ、概成する環状メガロポリス構造を最大限活用し、人・モノ・情報の交流をさらに促進するため、広域レベルの都市構造と地域的なレベルの都市構造とともに、「個性」に着目した地域づくりと新たな土地利用の展開について示されている。

この計画では東京都内を4つの地域区分に再編することとし、市域は「新都市生活創造域」に位置付けられている。「新都市生活創造域」においては、「駅を中心に機能を集約した拠点の形成」「緑と水に囲まれたゆとりある市街地の形成」「良質で機能的な住環境をベースとしながらも、芸術・文化、教育、産業、商業などの機能が複合的に利用されることで、多様なライフスタイルや新たな価値を生み出す場となり、魅力ある個性を発揮」等が将来イメージとして示されている。

● 4つの地域区分と2つのゾーン



(イ) 多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(都市計画区域マスタープラン) (令和3(2021)年3月)

「都市計画区域マスタープラン」は、都市計画法第6条の2に基づき、東京都が広域的見地から都市計画の基本的な方針として定めるもので、2040年代を目標年次として、都市づくりのグランドデザインなどを踏まえ、社会経済情勢の変化や国の動きなどを反映して、土地利用の誘導の方向・将来像、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針、特色ある地域の将来像などが示されている。

この計画では、都市づくりのグランドデザインと同様に、市域を含む調布都市計画区域全域が「新都市生活創造域」に位置付けられるとともに、市内の各駅周辺などの地域が「枢要な地域の拠点」「地域の拠点」「生活の中心地」に位置付けられている。

●都市計画区域マスタープランにおける拠点等の位置付け

拠点等の種類	市内の地域
枢要な地域の拠点 (地域の拠点のうち、鉄道乗車人員が特に多い駅周辺で区市町村マスタープランにおいて重要な位置付けのある拠点)	調布
地域の拠点 (従来の生活拠点等に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、鉄道乗車人員の多い駅周辺等)	仙川
生活の中心地 (地域の拠点以外の駅周辺や商店街、大規模団地など人々の活動や交流の中心の場)	つつじヶ丘・柴崎周辺、 布田・国領周辺、西調布、飛田給、 京王多摩川、多摩川住宅

(ウ) 集約型の地域構造への再編に向けた指針（令和4（2022）年3月）

「集約型の地域構造への再編に向けた指針」は、都市づくりのグランドデザインを踏まえ、市区町村が集約型の地域構造の再編を適切に進めていくため、目指すべき集約型の地域構造の在り方を示すとともに、その実現に向けての検討に関する方針や誘導方策及び支援策が示されたものである。

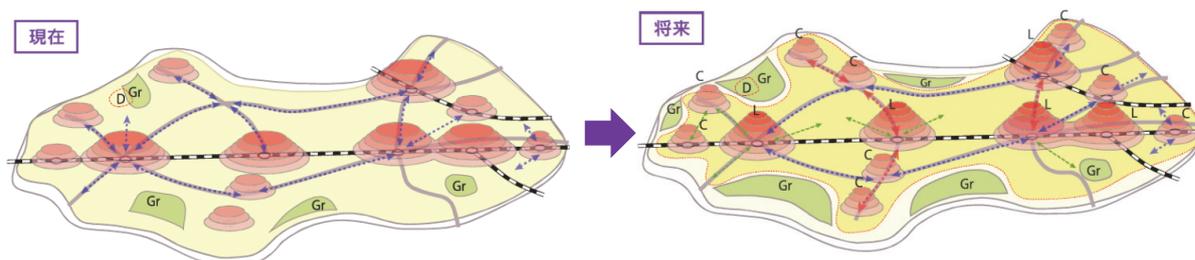
●集約型の地域構造への再編に向けた指針

3 新しい日常にも対応した目指すべき集約型の地域構造の在り方

①集約型の地域構造への再編（一部抜粋）

- ・ 主要な駅周辺や身近な中心地に生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏に住宅市街地を誘導し、歩いて暮らすことができるまちへの再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、みどり豊かな良質な環境を形成する。
- ・ 集約型の地域構造へ再編する中で、主要な駅周辺等に商業、医療・福祉、サテライトオフィスなど生活に必要な機能を集積させ、多様なライフスタイルにも柔軟に対応したまちへの再構築を図るとともに、子育て期の女性や高齢者、障害者などの就業機会の増大、地域に応じたインフラや公共施設、行政サービスの見直しなども、併せて誘導していく。
- ・ その際、それぞれの地域が持つ多様な個性や都市機能の集積、東京の強みである高密度な鉄道ネットワーク、市街地の水と緑の空間などを最大限に活用することで、にぎわいと魅力のあふれる持続可能なまちを実現していく。
- ・ 都市機能については、主要な駅周辺や、商店街、団地、バスターミナルなどの身近な中心地へ、商業、医療・福祉、教育・文化、行政サービスなど、様々な都市機能の再編・集約を進め、機能的でにぎわいのある拠点を形成する。
- ・ 駅や中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、包摂的社会的形成にも資する活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導することにより、歩いて暮らすことができるまちへの再構築を図っていく。
- ・ 道路・交通ネットワークの充実・活用により、日常の移動の利便性を確保し、誰もが活動しやすいまちの実現を目指す。

集約型の地域構造のイメージ

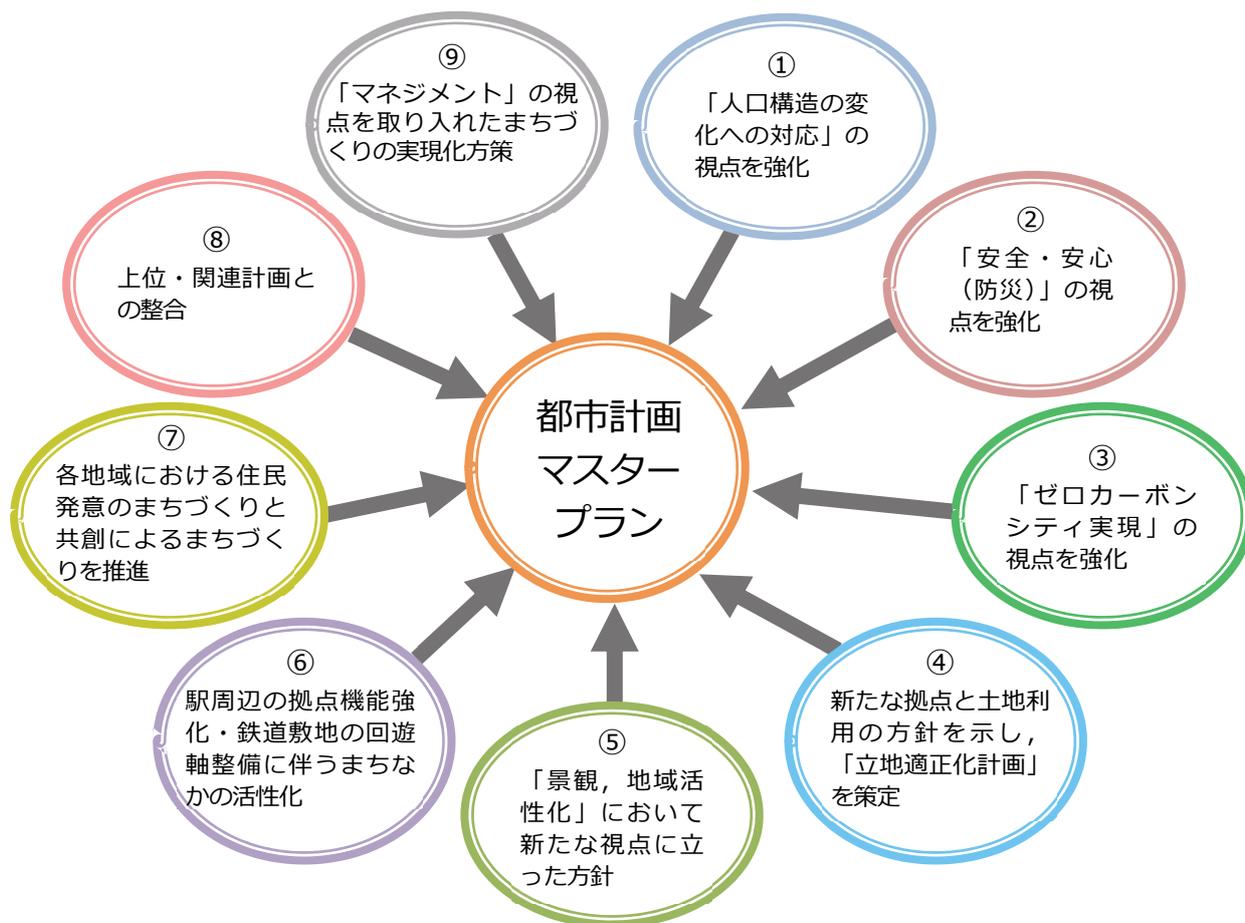


イ 調布市の計画

(ア) 調布市都市計画マスタープラン（令和5（2023）年8月策定）

「都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条の2の規定に基づき、市の都市計画の基本的な考え方を示すものであり、市におけるまちづくりの総合的な指針となる計画である。令和24（2042）年度を目標年次として都市計画の基本的な方針を定めている。

●策定の視点



●まちづくりの理念

- ① “ほっとする” まちをつくる
- ② 自然との共生を意識してまちをつくる
- ③ 脱炭素・循環型のまちをつくる
- ④ 人がつなぐ，つながりあうまちをつくる
- ⑤ 住み続けられるまちをつくる

●将来都市像

住み続けたい 緑につつまれるまち 調布

●まちづくりの方向

1. だれもが安全・安心・快適に暮らせるまち

- ◆近年、激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける居住安全性の確保や、自助・共助のソフト対策を組み合わせた防災対策を推進し、安心して暮らせるまちづくりを推進します。
- ◆市営団地や集合住宅等の既存住宅ストックについては、高齢者福祉機能や商業機能・子育て支援機能の導入、バリアフリー化整備を促進し、あらゆる世代が快適に暮らせる環境整備を推進します。
- ◆歩行者中心の道路整備や、多様な移動手段に対応できる交通環境の整備、狭あい道路の解消による避難経路の確保など、だれもが安全・快適に移動できる環境整備を推進します。

【主な関係分野】交通、福祉、防災、住環境

4. ゆとりある都市空間の形成

- ◆公園・緑地や農地などのオープンスペースの保全・創出により、人々の暮らしの中にゆとりとうるおいをあたえるとともに、防災性の高い市街地を形成します。
- ◆駅周辺などまちなかでの広場空間や歩行者空間の充実により、回遊性の向上や滞留空間の創出を図り、だれもが安全・快適に利用できる居心地の良いまちなかを形成します。

【主な関係分野】交通、環境、福祉、防災、住環境、景観、地域活性化

2. 豊かな自然環境と調和した うるおいのあるまち

- ◆河川や崖線樹林地、農地、社寺林などの多彩なみどりを保全していくとともに、脱炭素社会、グリーンインフラの考え方を踏まえ、自然環境と調和した良質な都市環境の形成を図ります。
- ◆公園や緑地は、多様な主体による維持管理をし、従来の機能に加え、多様な公園・緑地の活用を促進します。
- ◆都市農地は、今後も保全を前提とするとともに、直売所、農家レストランの設置や、学校給食における市内産野菜の提供などのS&A（スクール・アグランド・アグリカルチャー）の活動等、都市農業の振興に向けた取組を促進します。

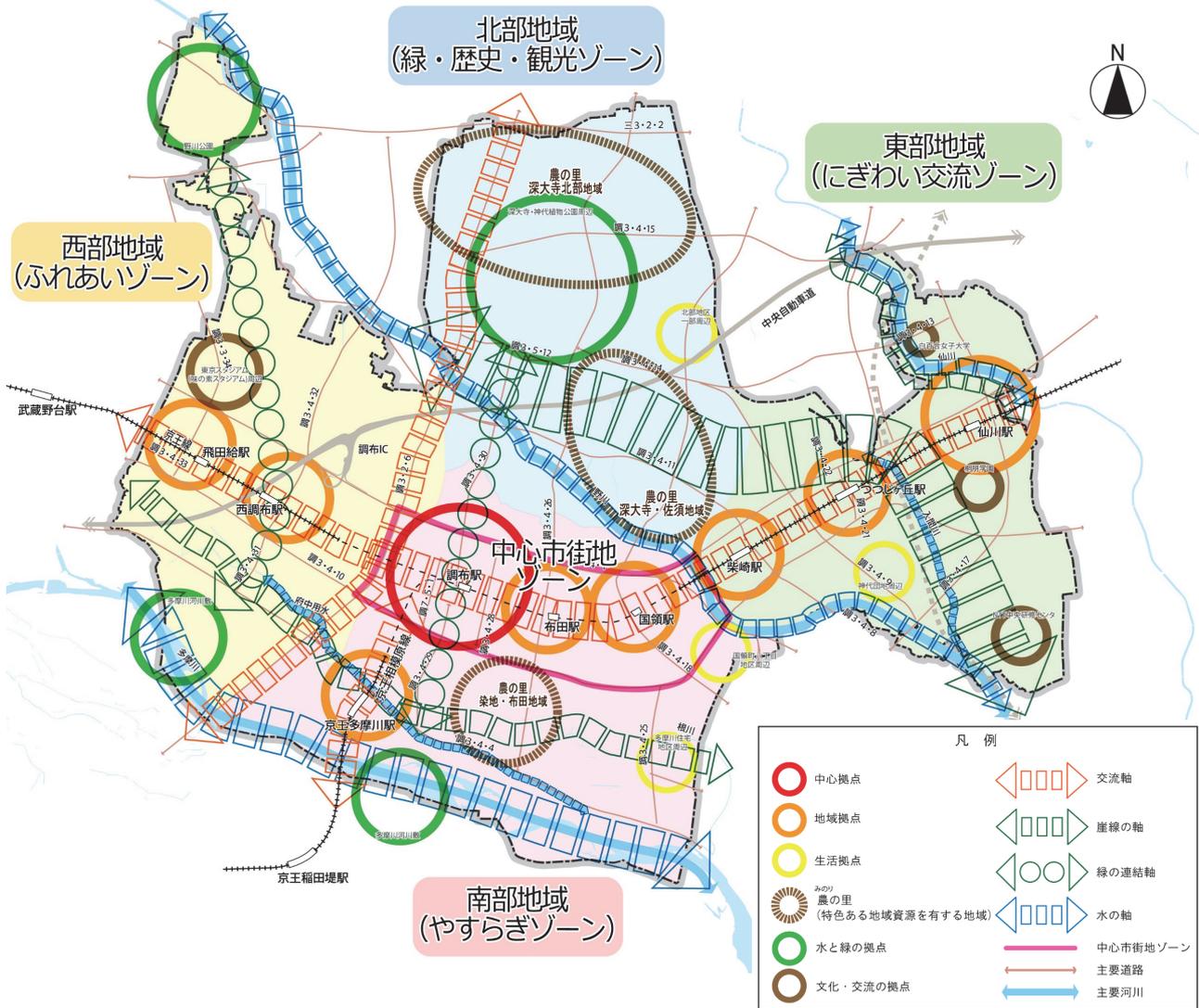
【主な関係分野】環境、住環境、景観、地域活性化

3. 多くの人を訪れるにぎわい・ 活力あふれるまち

- ◆鉄道駅周辺においては、京王線連続立体交差事業を契機としたまちづくりを推進するとともに、交通結節点としての機能強化やウォーカブルな都市空間の創出により、多くの人を活発に交流・回遊するまちなかを形成します。
- ◆建築物の機能更新や空き家等の既存ストックを有効に活用し、地域の居場所づくりや交流につながる多面的な活用場づくりを進めるなど、地域特性に応じたまちの魅力や価値を高める取組を推進します。
- ◆深大寺や東京スタジアム(味の素スタジアム)などの観光交流資源周辺の移動環境の充実や回遊性の向上により、訪れる人々の回遊を促し、市全体のにぎわいと活力の向上につなげます。

【主な関係分野】交通、景観、地域活性化

●将来都市構造図



●各ゾーンの形成方針

東部地域(にぎわい交流ゾーン)

駅周辺の活気ある商店街や大学などの文化拠点を核として、多世代の人々が交流するまちづくりを進めます。

西部地域(ふれあいゾーン)

野川公園、武蔵野の森地区周辺、多摩川などを核に、これらを緑でネットワーク化し、良好な住宅市街地を形成します。さらに、調布基地跡地のふれあい、交流機能を活かしたまちづくりを進めます。

南部地域(やすらぎゾーン)

多摩川の水辺はくつろぎ、遊べる貴重な空間です。都市的利便性と快適さを備えた、健康なまちづくりを進めます。

中心市街地ゾーン

調布駅・布田駅・国領駅を中心に位置付けた中心市街地では、旧甲州街道などの歴史や業務・商業・文化・コミュニティなどの集積を活かし、まちの中心地にふさわしい市街地の形成を図ります。さらに、連続立体交差事業（調布連立）の完了によって創出された貴重な都市空間を活用し、京王線地下化後の鉄道敷地を活用した歩行者回遊軸の整備や、交通結節機能はもとより人々の活発な活動を促す駅前広場の整備等により、都市空間のさらなる質の向上に資するまちづくりを進めます。

北部地域(緑・歴史・観光ゾーン)

野川と湧水、雑木林と深大寺など、武蔵野の自然と歴史を大切に、市民そして都民のオアシスとして、緑と調和したまちづくりを進めます。

●拠点の形成方針

中心拠点

行政、商業、業務、文化、医療等の重要な機能が集積し、市政や市民生活の中心となる場所であり、鉄道乗車人員が特に多い駅周辺を「中心拠点」とします。

■調布駅周辺（中心市街地）（区域マスタープラン：枢要な地域の拠点）

多摩地域内の主要な玄関口、交通ターミナルにふさわしい広域的な中心性を備えた拠点として位置付け、魅力ある市街地の形成を目指します。

駅前広場等のまちなかの公共空間等を活用し、多様な世代の活発な交流・活動を促すことで、エリアの価値・魅力の向上やイノベーションの創出を図るとともに、だれもが安心して快適に回遊・滞在できる拠点を形成します。

道路等の都市基盤施設の整備の推進・促進と市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用を図り、行政・商業・業務・文化・医療・学術・研究・居住等の生活機能がバランスよく整えられた、市の中心として魅力ある市街地を形成します。

地域拠点

個性ある多様な都市機能や、生活に密着した商業等の機能が集積する、地域の核となる中心拠点以外の各駅周辺を「地域拠点」とします。

■仙川駅周辺（東部地域）（区域マスタープラン：地域の拠点）

駅を中心に商業・業務・文化芸術・コミュニティ等の多様な都市機能の集積を図ります。

周辺では、自然環境と調和する利便性とゆとりある生活空間を備えた良好な都市型住宅が立地するなど、多様なニーズに応える個性的で魅力ある拠点を形成します。

■つつじヶ丘駅周辺（東部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

連続立体交差事業を見据えた交通環境の改善等により、市街地の南北一体化を図るとともに、地域コミュニティ関連施設等の立地による多様な機能の集積を図り、にぎわいある拠点を形成します。

■柴崎駅周辺（東部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

連続立体交差事業を見据えた交通環境の改善等により、市街地の南北一体化を図るとともに、駅前広場の整備等により、交通結節機能の向上に資する利便性の高い拠点を形成します。

■国領駅周辺（中心市街地）（区域マスタープラン：生活の中心地）

調布駅及び布田駅とともに市の中心市街地を担う拠点として、既存商店街の活性化を図るとともに、商業・業務等の多様な機能の集積により、地域の個性を活かした魅力的な拠点を形成します。

■布田駅周辺（中心市街地）（区域マスタープラン：生活の中心地）

調布駅及び国領駅とともに市の中心市街地を担う拠点として、日常生活に密着した商業や良好な住宅環境を保った都市型住居の保全・誘導を図り、拠点としての機能向上を図りつつ、安全で快適な拠点を形成します。

■西調布駅周辺（西部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

都市計画道路の整備などにより交通結節機能の向上を図るとともに、地域の歴史資源と調和を図りつつ、日常生活の利便性を高める様々な都市機能が集積する拠点を形成します。

■飛田給駅周辺（西部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

日常生活の利便性を高める様々な都市機能の集積を図るとともに、豊かな地域資源と連携を図りながらにぎわいを創出し、多様な人々が行き交う魅力ある商業・業務が集積する拠点を形成します。

■京王多摩川駅周辺（南部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

地域共生社会の充実に向けて、総合的な福祉機能や日常生活に密着した生活支援機能、駅前居住機能などを誘導するとともに、水害に備えた避難体制の強化、駅周辺の回遊性の向上などを図りながら、駅周辺にふさわしい商業を中心とした拠点を形成します。

生活拠点

大規模団地など人々の活動や地域の交流の中心地などを「生活拠点」とします。

■多摩川住宅地区周辺（南部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

大規模な建替えに併せて、地域のにぎわいと安心・快適に住み続けられる魅力ある居住機能の向上及び生活空間の確保により、良質な住宅による多様な世代が共生する生活の拠点を形成します。

■国領町八丁目地区周辺（南部地域）

商業・業務、文化、教育、医療、福祉及び都市型住宅等の都市機能の集積を図るとともに、医療機能・教育機能等のさらなる強化を図り、利便性の高い生活の拠点を形成します。

■神代団地周辺（東部地域）

良好な住環境を形成するとともに、多世代が安心して暮らし・交流できる拠点を形成します。

■北部地区一部周辺（北部地域）

豊かな自然環境と調和したゆとりある居住環境の保全を図るとともに、農住近接を活かした交流の場や農産物の販売など、日常生活の利便性や移動手段が確保された拠点を形成します。

みのり

農の里（特色ある地域資源を有する地域）

住宅に囲まれながらも農地が集まり都市と調和した農景観を形成するエリアを「農の里」とします。

■深大寺北部地域（北部地域）、深大寺・佐須地域（北部地域）及び染地・布田地域（南部地域）

豊かな農地環境を活かし、市民と農のふれあいの場づくりや用水路の回復を目指すとともに、屋敷林や社寺林等の緑を保全していくことで、武蔵野の面影を感じさせる、緑農住が融合した環境を形成します。

水と緑の拠点

市内外の広域的な利用がある公園や河川敷を「水と緑の拠点」とします。

■深大寺・神代植物公園周辺、野川公園及び多摩川河川敷

市の魅力である豊かな自然と景観を将来にわたり守り育てていくとともに、人々のふれあいや交流・多様な活動の受け皿となりうる拠点を形成します。

文化・交流の拠点

地域資源を活かし、地域の人々の活発な交流や活動を促す施設周辺を「文化・交流の拠点」とします。

■東京スタジアム(味の素スタジアム)周辺（西部地域）

武蔵野の森公園などの緑につつまれ、人々が多彩なスポーツやイベントを通じて交流し、余暇を充実して過ごせる拠点を形成するとともに、スタジアムを核に周辺地域との連携により、人々の活発な交流や活動を促す拠点を形成します。

■NTT中央研修センタ、白百合女子大学及び桐朋学園（東部地域）

地区住民の交流を促す活力ある拠点を形成します。

●軸の形成方針

交流軸

東西・南北の拠点をつなぎ、活発な交流や地域経済の活性化を支える、都市の骨格を成す鉄道や都市計画道路による交通動線の軸と、それらを中心とした都市空間を「交流軸」とします。

■京王線

拠点相互の連携及び交流を図り、市内の生活利便性を確保するとともに、区部中心部等との広域的な連携強化により、さらなる拠点性の向上に資する軸を形成します。

■国領駅周辺から調布駅周辺まで

連続立体交差事業による京王線地下化後の鉄道敷地を活用した緑道等の整備を進め、旧甲州街道とともに中心市街地の回遊性を支える、歩行者がうるおいやすらぎを感じながら歩いて楽しい軸を形成します。

■つつじヶ丘駅周辺から柴崎駅周辺まで

つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺における開かずの踏切の解消に向け、当該区間における連続立体交差事業を見据えた取組の検討を進め、駅周辺における利便性の向上や、歩行者及び自転車の安全性の確保などを実現する軸を形成します。

■武蔵境通り及び鶴川街道

都市間アクセスの強化や経済の活性化に資する軸を形成します。

崖線の軸

調布らしい景観を形成するうえで骨格となる崖線緑地を「崖線の軸」とします。

■国分寺崖線、仙川崖線及び布田崖線

崖線緑地の保全等により、美しい景観や自然を感じながら回遊できる歩行者動線を活かし、身近に緑に親しみ、生態系に配慮した脱炭素・循環型のまちづくりの実現に資する軸を形成します。

緑の連結軸

人の流れを伴い、水と緑の拠点間及び中心市街地を連続した緑で結ぶ軸を「緑の連結軸」とします。

■深大寺・神代植物公園周辺と多摩川河川敷を結ぶ軸、野川公園と多摩川河川敷を結ぶ軸

都市計画道路の整備に併せた街路樹の植栽等の緑化を推進することで、人の流れを伴う水と緑の拠点間及び中心市街地を結ぶネットワークとしての連続した緑の軸を形成し、快適でうるおいを感じられる軸を形成します。

水の軸

水の骨格を担う河川を活かし、人々の活発な活動や交流を促す河川を「水の軸」とします。

■多摩川

多摩川と河川敷の緑を感じられる歩行者、自転車道の整備等により、人々の活発な活動・交流を促す軸を形成します。

■野川、仙川など

河川沿いの遊歩道等により、人の流れを伴う身近に水に親しめる軸を形成します。

(イ) 調布市立地適正化計画（令和5（2023）年8月策定，調布市）

「調布市立地適正化計画」は，都市再生特別措置法第81条の規定に基づき，都市計画マスタープランで掲げる将来都市構造，土地利用の方針，まちづくりの基本方針，地域別の整備方針の実現に向けて，集約型の地域構造への再編に向けた都市機能の誘導やまちづくり関連施策・事業への展開を図るための計画である。

この計画では，多様な都市機能の集積などにより，さらに都市空間の質を高めていく観点から，都市機能誘導区域及び誘導施設を設定し，市全体のにぎわいと活力の向上につながる，駅周辺のまちづくりと連動した都市機能の拠点の育成，広場空間や歩行空間の充実など，集約型の地域構造への再編に向けた取組を実施していくこととしている。

(ウ) 地区別・政策課題別のまちづくりの計画

地区ごとの特性や市内全域での政策課題に対応した，きめ細やかな目標や方針，実現化に向けた方策について定める必要がある場合には，地区別や政策課題別のまちづくりの計画を策定する。

これらの計画は都市計画マスタープランで示す方針や施策を具体化するものであることから，用途地域等や地区計画などの都市計画の決定や見直しは，これらの計画を踏まえて実施する。

(2) 土地利用誘導の基本的な考え方

ア 土地利用の方針

都市計画マスタープランでは、市が目指す都市の姿を実現するため、市内全域にわたる土地利用の方針を示す「土地利用に関する基本的な方針」を定めるとともに、市内各地域を9つの地区区分に分類したうえで土地利用の方針を示す「地区区分に応じた土地利用の方針」を定めている。

本指定方針・指定基準では、これらを市街地の将来像の実現に向けた土地利用誘導の基本的な考え方として、用途地域等地域地区の指定を進めていく。

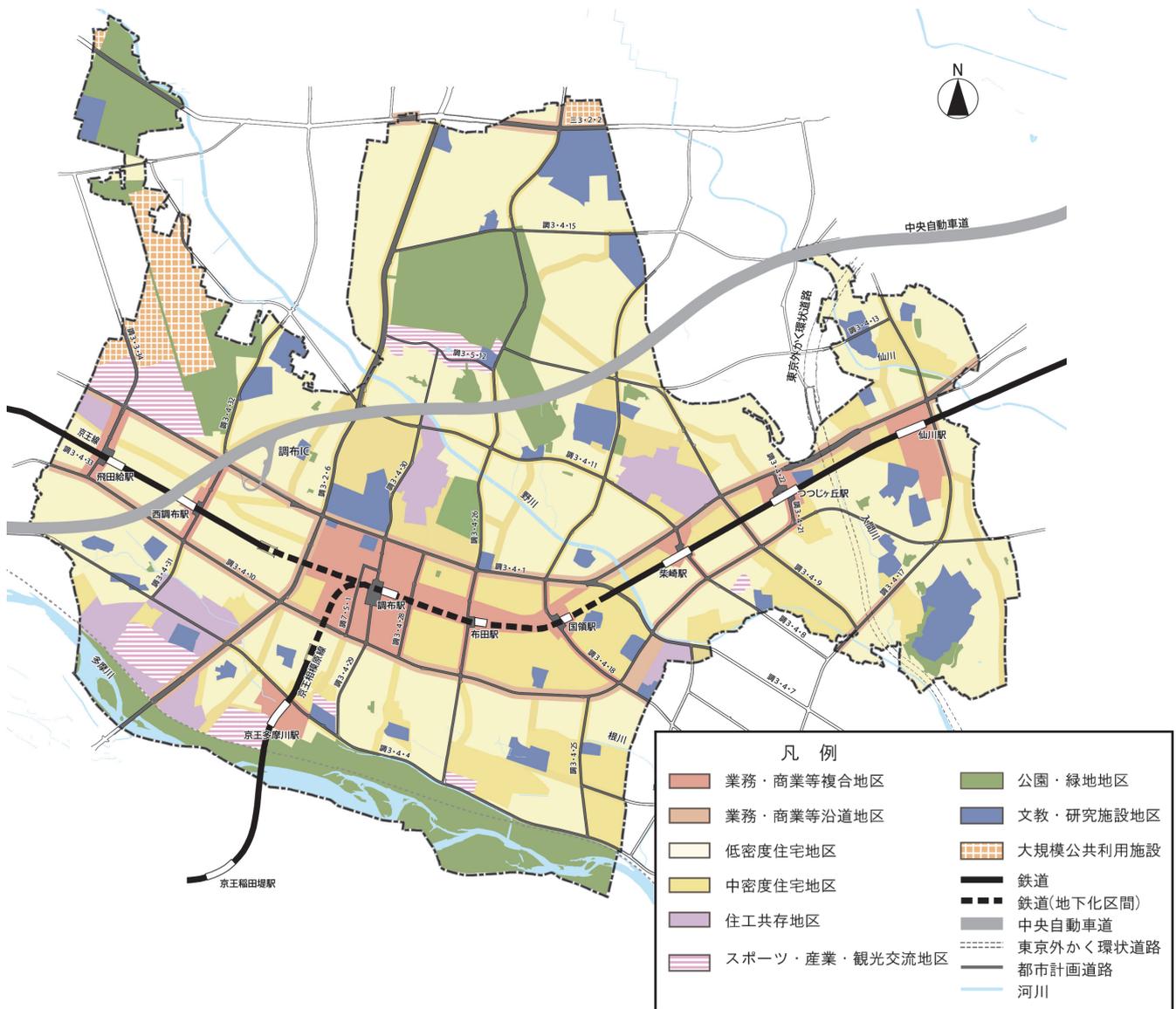
(ア) 土地利用に関する基本的な方針（調布市都市計画マスタープラン （令和5（2023）年8月策定））

●土地利用に関する基本的な方針

- 将来都市構造において掲げる各ゾーンの形成方針を踏まえた土地利用を誘導するとともに、拠点や軸に位置付けた地域では、**拠点や軸の形成方針の実現**に資する土地利用を誘導します。
- 拠点に位置付けた地域やその周辺では、**多様な都市機能を誘導し、社会状況やライフスタイルの変化に対応した複合的な土地利用**を目指します。業務・商業等複合地区と業務・商業等沿道地区など、中心拠点及び地域拠点に位置付けた地域やその周辺では、立地適正化計画において**都市機能誘導区域**として定め、商業・業務機能の誘導に限らず、拠点や軸の形成方針、誘導施設の設定状況などを踏まえて、**公共公益施設やサービス機能を有する施設、多用途・多機能の施設、地域の課題解決に資する施設**などの立地を誘導します。
（「第2編 立地適正化計画 IV都市機能誘導区域、V誘導施設」を参照。）
- 立地適正化計画において、土砂災害特別警戒区域（災害レッドゾーン）を除く市街化区域全域を居住誘導区域として定めるとともに、**水災害リスクを有するエリア**では、立地適正化計画の防災指針において示す取組などを実施しながら、**災害に強い安全・安心なまちづくり**に資する土地利用を誘導します。
（「第2編 立地適正化計画 III居住誘導区域、VI防災指針」を参照。）
- 住宅地における交流の場やコワーキングスペースなどの職住融合の生活を実現するための場の創出**など、**地域コミュニティや地域の居場所づくり**に資する土地利用を誘導します。
- 市を特徴付ける**歴史資産や映画・映像関連産業等の地域資源**を活かした、産業振興・観光交流に資する土地利用を保全・誘導します。また、市の産業を支える工場や事業所などが継続して立地できるよう、周辺住宅地などとの調和を図りながら**事業所の操業環境**を支える土地利用の保全・誘導を検討します。
- 公園・緑地をはじめとした緑の計画的な保全・創出**を進めます。また、農地を都市にある貴重な緑地として捉え、持続的な営農継続への支援とともに、都市農地の持つ多面的な機能の発揮に向けた取組など、**都市農地の保全・活用**を進め、**緑農住が調和した土地利用**を誘導します。
- 公共施設マネジメント計画**等に位置付けた内容を踏まえ、各拠点や地域にふさわしい公共施設の立地する土地利用を誘導します。

(イ) 地区区分に応じた土地利用の方針

●土地利用方針図



業務・商業等複合地区

- 業務・商業等複合地区は、駅周辺地区において、広域交通の利便性を活かしながら、魅力的で活気のある商業・業務機能をはじめ、公共施設、生活サービス施設の立地など、各拠点にふさわしい多様な都市機能を有する施設の複合的な集積を誘導するとともに、既存商店街の活性化を図ります。
- バリアフリー化の促進や交通結節機能の向上を図り、駅前市街地の利便性向上を図ります。

業務・商業等沿道地区

- 業務・商業等沿道地区は、都市計画道路等の沿道において、広域交通の利便性を活かしながら、商業・業務機能をはじめ、生活サービス施設などの立地を誘導します。
- 沿道建築物の耐震化・不燃化による防災性の向上を図るとともに、歩行者や自転車の安全な通行に配慮しながら、地区計画制度などを活用し、周辺の住宅地等との調和を図ります。

低密度住宅地区

- 低層住宅を主とした市街地として、狭あい道路整備促進などによる安全な住環境への改善を図るとともに、緑豊かなゆとりある安全・安心な住環境を維持・形成します。
- 空き家等の既存ストックを活用した交流の場や、職住融合の生活を実現するための場の創出などにより、周辺住宅地等との調和を図りながら、地域コミュニティの活性化を図ります。
- 農地や屋敷林が多く残る地域においては、良好な住環境と営農環境を維持・形成していくとともに、崖線周辺の住宅地においては、崖線の緑と連続した住環境を形成し、緑農住が調和した緑豊かでうるおいとくつろぎのある住環境を保全します。

中密度住宅地区

- 共同住宅や戸建て住宅等を主とした市街地として、ゆとりある都市型住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した、緑豊かで秩序ある住環境を形成・成熟化します。
- 老朽化が進む住宅団地では、施設の更新・改善に向けたまちづくりを検討・推進します。
- 住宅市街地を抜ける幹線道路や主要な生活道路沿道においては、後背地の低層住宅地の住環境との調和を図りながら、日常生活サービスなどを扱う生活利便施設の立地を誘導します。

住工共存地区

- 工場等の立地・誘導、広域交通の利便性を活かした流通業務等の促進を基本としつつ、社会・経済情勢の変化に伴う土地利用転換に当たっては、地区計画や特別用途地区等の制度を活用し、適切な土地利用を誘導します。
- 既に工場と住宅が混在している地区は、既存工場と住環境が調和した市街地環境の形成を図ります。

スポーツ・産業・観光交流地区

- 市を特徴付ける歴史的資産や映画・映像関連施設等の地域資源については、産業振興・観光交流の拠点として、土地利用を推進します。
- スポーツ施設などのレクリエーション施設については、広域的な憩い・親しみ・交流の場として活用・保全を推進します。

公園・緑地地区

- 良好な都市環境を形成するうえで重要な要素として、各種制度を活用しながら、積極的な保全に努めます。
- 都市計画公園・緑地等が計画されている地区は、地元意向等を踏まえた整備を推進します。

文教・研究施設地区

- 地域固有の資源として周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を推進します。
- 文教・研究関連施設の機能充実を推進します。

大規模公共利用施設

- 周辺環境に配慮しながら、公共的な施設の機能や都市生活を支える処理施設の機能の維持・適正な配置を推進します。

3 用途地域等地域地区の指定方針

(1) 用途地域等に関する設定方針

目指すべき市街地像を実現するため、都市計画マスタープランに示される土地利用の方針におけるそれぞれの地区の特性に応じた方針を示す。

なお、指定にあたっては、道路・鉄道等の整備状況や市街地開発事業等の進捗状況等を考慮する。また、用途地域以外の地域地区や地区計画を併用して、街並みや環境に配慮するものとする。

ア 住宅地

居住機能の充実、住環境の維持・改善、ゆとりある住宅地の形成など、住宅地の分類に応じた適切な用途地域を指定する。

(ア) 低密度住宅地区

低層住宅地として良好な住環境の保護を図る区域は、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。また、日用品販売店舗の立地を許容する区域は、第二種低層住居専用地域を指定する。

また、これらの区域のうち、特色ある地域資源を活かした土地利用を推進する区域は、良好な住環境を害する恐れのないよう留意したうえで、特別用途地区の指定等を検討する。

(イ) 中密度住宅地区

中高層住宅地の住環境の保護を図る区域は、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。また、中小規模の店舗や事務所の立地を許容する区域は、第二種中高層住居専用地域を指定する。

行政施設、病院等の公共公益施設の立地を誘導する区域や商業地域に接するなど用途が混在する区域で住環境の保護を図る区域は、第一種住居地域を指定する。また、大規模な店舗や事務所が混在する区域は、第二種住居地域を指定する。

住宅市街地を抜ける幹線道路や主要な生活道路沿道で生活利便施設の立地を誘導する区域は、原則として第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域を指定する。

また、これらの区域のうち、特色ある地域資源を活かした土地利用を推進する区域は、良好な住環境を害する恐れのないよう留意したうえで、特別用途地区の指定等を検討する。

(ウ) 農地と調和した住宅地

低密度住宅地区又は中密度住宅地区のうち、低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な住環境と営農環境の形成を図るとともに、持続的な農地の保全・活用を図る区域では、田園住居地域の指定を検討する。

また、この区域のうち、特に、広くまとまった農地を中心として緑農住が調和した豊かな田園風景の保全・形成を図る区域や、農地を活用しながら農業生産に関連する新たな取組（農業の高度化・6次産業化の誘導支援など）を行う施設を誘導する区域

では、積極的に田園住居地域の指定を検討する。

なお、これらの区域では田園住居地域の指定に代えて、地区計画農地保全条例制度を活用することも考えられる。

イ 業務・商業地（業務・商業を中心とした複合市街地）

上位計画等で示す複合的な土地利用の実現に向けて、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域の設定や誘導施設の誘導と併せて、商業・業務機能の誘導とともに、公共公益施設やサービス機能を有する施設、多用途・多機能の施設、地域の課題解決に資する施設などの立地を誘導する。

(7) 業務・商業等複合地区

都市計画マスタープランにおける「中心拠点」及び「地域拠点」において、広域交通の利便性を活かしながら、商業・業務機能を有する施設のほか、公共施設、生活サービス施設など各拠点にふさわしい多様な都市機能が集積する区域及び集積を図る区域は、商業地域又は近隣商業地域を指定する。

(4) 業務・商業等沿道地区

主要幹線道路沿いにおいて、商業・業務機能を有する施設のほか、生活サービス施設などの立地を誘導する区域は、原則として近隣商業地域を指定する。

住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域で特に後背地の住環境の保護を図る区域は、第一種住居地域を指定し、第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域で後背地の住環境の保護を図る区域は、第二種住居地域を指定する。

道路の沿道において自動車関連施設などの立地を誘導し、これと調和した住環境の保護を図る区域は準住居地域を指定する。

ウ 工業地

(7) 住工共存地区

既存の産業機能が集積した地域の活力を維持し、地場産業などが集積した住工混在地域などの既存のストックを活かした産業機能の育成を図るべき区域、幹線道路沿道等の流通業務施設等の立地を誘導する区域は、準工業地域を指定する。

また、住宅と工場の混在する区域は、住環境の保護に配慮しつつ準工業地域を指定する。指定にあたっては、地区計画や特別用途地区などを活用し、住工の調和した市街地が形成されるように配慮する。

エ その他

(ア) スポーツ・産業・観光交流地区

スポーツ施設などのレクリエーション施設の立地を誘導する区域，歴史的資産や映画・映像関連施設等の地域資源を活かした土地利用を推進する区域は，施設の特性などを踏まえた適切な用途地域を指定する。

また，これらの区域のうち，住宅地に隣接するなど周辺の住環境への配慮が必要な区域においては，地区計画や特別用途地区などの活用を検討し，住環境と調和した市街地が形成されるように配慮する。

(イ) 公園・緑地地区

都市計画公園・緑地として，まとまった公園・緑地の整備・保全を誘導する区域は，施設の特性などを踏まえて，第一種低層住居専用地域など適切な用途地域を指定する。

また，低密度住宅地区や中密度住宅地区などの周辺と一体的な市街地の形成を図る区域は，周辺の指定状況を踏まえた適切な用途地域を指定する。

(ウ) 文教・研究施設地区

周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を推進するため，学校等の文教施設の立地を誘導する区域は，原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。

ただし，学校等の文教施設の立地を誘導するとともに，低密度住宅地区などの周辺と一体的な市街地の形成を図る区域は，周辺の指定状況を踏まえた適切な用途地域を指定する。

研究施設の立地を誘導する区域は，施設の特性などを踏まえて，第一種住居地域など適切な用途地域を指定する。

(イ) 大規模公共利用施設

大規模公共利用施設の立地を誘導する区域は，施設の特性などを踏まえて，準工業地域など適切な用途地域を指定する。

(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、地域資源を活かした土地利用の保全・誘導、防災性の向上、良好な街並み景観の形成など、地域の特性を活かして目標とする市街地像へ誘導を図る。

ア 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種類と規制内容を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。

特に、地域資源を活かした産業振興・観光交流に資する土地利用の保全・誘導を図る区域や、低層住宅地として良好な環境を維持しながら、点在する空き家等の既存ストックを活用した交流の場の創出など職住融合の生活の実現を図る区域は、良好な市街地の環境を害する恐れのないよう留意したうえで、特別用途地区の活用を検討する。

イ 高度地区

住環境の保護や良好な都市環境の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて高度地区を指定する。

- ・主として居住環境の保全を図る場合は、斜線制限型高度地区
- ・主として街並み景観の形成を図る場合は、絶対高さを定める高度地区
- ・居住環境の保全及び街並み景観の形成を図る場合は、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高度地区

なお、土地の高度利用を図る観点から、400%以上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ものとする。ただし、路線式指定の区域で、特に住環境の保護を図る必要がある場合は指定することができる。

ウ 高度利用地区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、市街地の特性を踏まえた適切な土地利用を誘導する。

エ 防火地域及び準防火地域

市街地の防災性を高めるため、原則として、建蔽率50%以上の区域は準防火地域、容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。

オ その他の地区

風致地区等その他の地区は、それぞれの基準等により適切に定めるものとする。

(3) 用途地域等の変更及び決定にあたって留意すべき事項

ア 用途地域等の適時適切な見直し

目標とする市街地像を実現するため、社会状況の変化による土地利用の動向、都市計画事業等の進捗状況、都市基盤等の公共公益施設の整備状況等に応じ、適時適切に用途地域等を見直す。

なお、都市計画道路、生活道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、供用開始の時期や事業の執行を見据えて道路として指定される時期（建築基準法第42条第1項第4号道路指定時）等を捉え、沿道土地利用を推進するために必要な時期に適切に見直す。

イ 地区計画の原則化

用途地域等の変更にあたっては、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。

道路等の公共施設を伴った土地の有効利用を誘導するため、容積率の制限を緩和する場合には、誘導容積型を活用し、統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適切な幅員の道路を確保する場合には、街並み誘導型を活用するなど、地区それぞれの固有の状況や課題に応じた地区整備計画の特例制度の活用を検討する。

ただし、下記に示す容積率や建蔽率の低減や、地形地物の変化による用途地域の変更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ものとする。

(7) 地区計画を伴わない用途地域の変更について

以下に示す地区で周辺の環境に大きな影響を与えないものについては、地区計画を定めることなく用途地域の変更を行うことができる。

a 用途地域の境界の基準としていた地形地物を変更した地区

建築物の用途の制限や斜線制限による形態規制などの集団規定が緩和される場合は、周辺環境に与える影響が軽微であること。

b 再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了した地区

c 事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区

目標とする市街地像の実現手段が都市計画マスタープランなどの上位計画に明記されており、地区計画によらず他の都市計画によって、目標とする市街地像の実現が担保できること。また、都市計画道路等の整備を契機に市街地環境が改善するなど、地区計画により地区施設を定める必要がないこと。

d 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区

土地利用転換の方針が都市計画マスタープランなどの上位計画に明記されており、建築物の用途の制限や斜線制限による形態規制などの集団規定が強化され、市街地環境の悪化を伴わないこと。

e 建築物の建替えによる不燃化を促進すべき地区

現行の建蔽率では既存建築物と同規模程度の建築物への建替えが困難な敷地が連担している地域であり、かつ、建蔽率の引上げにより建築物の建替えが促進され、細街路の拡幅等、市街地環境の改善が見込まれる地域であること。また、対象地域

において、生活道路、細街路、防災広場等の地域に必要な基盤の整備に関する取組方針が定まっているととも、段階的な地区計画の策定を検討するなど、総合的な防災まちづくりの取組があること。

f 公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区

都市計画マスタープランなどの上位計画により、目標とする市街地像が明確となっており、地区計画によらず他の都市計画等によって、適切な土地利用の実現が担保できること。また、土地利用の実現の必要性和確実性があり、周辺市街地を含めて地区計画策定の必要性がないと認められること。

ウ 区域の設定

(7) 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。

(4) 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より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より30mとすることができる。

エ その他

(7) 一団地の住宅施設

一団地の住宅施設の都市計画が指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、公園及び緑の保全など骨格的な事項を定め、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、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。

用途地域等に関する指定基準

1 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

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

- (1) 良好な低層住宅地として、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低層住宅地として、面的な市街地整備を図る区域

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指定する。

5. 高度地区

第一種高度地区に指定する。

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に指定する。

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。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の指定を行う場合は、良好な住環境を維持するため、敷地面積の最低限度、区域の道路等公共施設の整備水準に応じた壁面の位置、容積率の最高限度等に関する事項や壁面後退部分の緑化等に関する事項を必要に応じて定めることとする。

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) (注1)	用途地域の指定 に合わせて導入 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、良好な樹林地等の保全を図る区域又はまとまった都市計画公園・緑地等の区域	30	50	10	
	40	60		
3. 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等住宅地の環境の向上に寄与する事項が定められた区域、駅周辺において整備された幹線道路に囲まれた低層住宅地で良好な住環境を維持しつつ土地の有効利用を図るべき区域、又は道路等の公共施設が整備された区域	50	100	10	敷

(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」に基づくものとする(商業地域を除く。以下同様)。

(注2) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じ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

用：建築物等の用途制限

(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指定する。

5. 高度地区

第一種高度地区に指定する。

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

用途地域の指定を行う場合は、良好な住環境を維持するため、敷地面積の最低限度、区域の道路等公共施設の整備水準に応じた壁面の位置、容積率の最高限度等に関する事項や壁面後退部分の緑化等に関する事項を必要に応じて定めることとする。

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)	用途地域の指定に合わせて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、その環境を保護する区域	40	80	10	敷
	50	100		
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、その環境を保護する区域	40	80	10	敷
	50	100		
3. 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等住宅地の環境の向上に寄与する事項が定められた区域、駅周辺において整備された幹線道路に囲まれた低層住宅地で良好な住環境を維持しつつ土地の有効利用を図るべき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 12	敷・壁

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じ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

用：建築物等の用途制限

(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
- (3) 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べき区域

2. 容積率

原則として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指定する。

5. 高度地区

- (1) 容積率150%以下の区域は、原則として15m第一種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて15m第二種高度地区に指定することができる。
- (2) 容積率200%以上の区域は、原則として25m第二種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて25m第一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

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

用途地域の指定を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、敷地面積の最低限度、壁面の位置等に関する事項や壁面後退部分の緑化等に関する事項を必要に応じて定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	用途地域の指定に合わせて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	50	100	敷
	60	150	
		200	
2. 中心拠点及び地域拠点の周辺の区域で、良好な中高層住宅地化を図るべき区域	60	200	敷・壁
		300	
3. 学校、病院等の公共公益施設が立地する区域で、周辺の良好な住宅地の環境を保護すべき区域	50	100	
	60	150	
		200	
4. 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べき区域	60	150	敷
		200	

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じ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

用：建築物等の用途制限

(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環境を保護すべき区域

2. 容積率

原則として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指定する。

5. 高度地区

- (1) 容積率150%以下の区域は、原則として15m第一種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて15m第二種高度地区に指定することができる。
- (2) 容積率200%以上の区域は、原則として25m第二種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて25m第一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

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

用途地域の指定を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、敷地面積の最低限度、壁面の位置等に関する事項や壁面後退部分の緑化等に関する事項を必要に応じて定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	用途地域の指定に合わせて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を貫通する広幅員の主要な道路、かつ、十分な歩道空間が確保されている道路沿いで、後背地の良好な環境を保護すべき区域	50 60	150 200	敷
2. 第一種中高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住環境を保護すべき区域			
3. 中高層住宅地として開発、整備する区域又はすで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			
4. 中心拠点及び地域拠点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 60	200 300	敷・壁

（注） 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じ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

用：建築物等の用途制限

(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等、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、特に後背地の住環境を保護すべき区域

2. 容積率

原則として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、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指定する。

6. 高度地区

- (1) 容積率150%以下の区域は、原則として15m第一種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて15m第二種高度地区に指定することができる。
- (2) 容積率200%以上の区域は、原則として25m第二種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて25m第一種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

用途地域の指定を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等に関する事項や壁面後退部分の緑化等に関する事項を必要に応じて定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	用途地域の指定に合わせて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等，用途が混在しているが，住環境を保護する区域	50	150	用・敷
	60	200	
2. 行政施設，学校，病院等の公共公益施設が立地する区域で，周辺の住環境を保護すべき区域			
3. おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は中心拠点若しくは地域拠点の周辺等の区域	50	200	
	60	300	

(注) 用途地域の変更にあたり，指定標準の内容に応じ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

用：建築物等の用途制限

(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) 第一種住居地域等を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護すべき区域

2. 容積率

原則として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、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指定する。

6. 高度地区

- (1) 容積率150%以下の区域は、原則として15m第一種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて15m第二種高度地区に指定することができる。
- (2) 容積率200%以上の区域は、原則として25m第二種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて25m第一種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

用途地域の指定を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等に関する事項や壁面後退部分の緑化等に関する事項を必要に応じて定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	用途地域の指定に合わせて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	50	150	用・敷
	60	200	
2. おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は中心拠点若しくは地域拠点の周辺等の区域	50	200	
	60	300	

（注） 用途地域の変更にあたり，指定標準の内容に応じ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

用：建築物等の用途制限

(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地域で、住環境を保護する区域

2. 容積率

原則として200%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、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指定する。

6. 高度地区

原則として、25m第二種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて25m第一種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、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

用途地域の指定を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等に関する事項や壁面後退部分の緑化等に関する事項を必要に応じて定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	用途地域の指定に合わせて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	200	用・敷
	60		
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	
	60	300	

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じ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

用：建築物等の用途制限

(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) 広くまとまった農地を中心として緑農住が調和した豊かな田園風景の保全・形成を図る区域
- (3) 農地を活用しながら農業生産に関連する新たな取組を行う施設の立地を誘導する区域

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

用途地域の指定を行う場合は、良好な住環境と営農環境を維持するため、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等に関する事項や壁面後退部分の緑化等に関する事項を必要に応じて定めることとする。

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)	用途地域の指定 に合わせて導入 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	用	
	50	100		用・敷	
2. 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域	30	60	10	用	
	40				
3. 地区計画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	用・敷	
	60	150			10
		200			

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じ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

用：建築物等の用途制限

(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) 中心拠点若しくは地域拠点の区域又はそれらの周辺の区域
- (2) 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域
- (3) 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) 中心拠点、地域拠点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%とする。

3. 建蔽率

原則として80%とする。ただし、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指定する。

6. 高度地区

- (1) 容積率200%の区域は、原則として第二種高度地区に指定する。
- (2) 容積率300%の区域は、原則として第三種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて31m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

用途地域の指定を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等に関する事項や、壁面後退部分の緑化等に関する事項を必要に応じて定めることとする。

指 定 標 準				
適 用 区 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	集団, 路 線式の別	用途地域の指定に合わせて 導入を検討すべき事項 (注)
1. 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域 若しくは計画的に立地を図る区域, 又は 生活利便性の向上による地域活性化を図 る区域	60	200	集団又は 路線式	用・敷
	80	300		
2. 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	60	200	路線式	
	80	300		
3. 中心拠点若しくは地域拠点の区域又はそ れらの周辺の区域	60	200	集団	用・敷・壁
	80	300		
4. 上記2. の区域で, おおむね16m以上 の幹線道路沿いで高度利用を図る区域	60	400	路線式	
	80			

(注) 用途地域の変更にあたり, 指定標準の内容に応じ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

用: 建築物等の用途制限

(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) 中心拠点又は地域拠点で商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域
- (2) 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
- (3) 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) 中心拠点の区域で、特に広域的な中心性を備えた拠点として位置付ける区域は、500%から700%とする。
- (2) その他の商業地域は、原則400%又は500%とする。ただし、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で高度利用を図ることが不適當な区域又は道路幅員が狭く高度利用を図ることができない区域若しくは高度利用を図る必要がない区域は、200%又は300%とする。

3. 高度地区

- (1) 容積率200%の区域は、原則として第二種高度地区に、容積率300%の区域は、原則として第三種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて31m高度地区に指定することができる。
- (2) 容積率400%以上の区域については、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。

4. 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上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

用途地域の指定を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、用途、敷地面積の最低限度、建築物の高さ、壁面の位置等に関する事項や壁面後退部分の緑化等に関する事項を必要に応じて定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	容積率 (%)	集団, 路 線式の別	用途地域の指定に合わせ て導入を検討すべき 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で高度利用を図ることが不適當な区域又は道路幅員が狭く高度利用を図ることができない区域若しくは高度利用を図る必要がない区域	200	集団又は 路線式	用・敷
	300		
2. 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で、高度利用を図る区域	400		
	400	路線式	
3. 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	500		
	4. 中心拠点又は地域拠点で商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域	400	
500			
5. 中心拠点の区域で、特に広域的な中心性を備えた拠点として位置付ける区域	500		
	600		
	700		

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じ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

用：建築物等の用途制限

(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等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) 流通関連施設等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若しくは飛行場等の立地する区域又は飛行場等の周辺の区域
- (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

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。

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指定する。

6. 高度地区

原則として、25m第二種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて25m第一種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

用途地域の指定を行う場合は、工場と住宅が調和する市街地像を実現するため、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等に関する事項や壁面後退部分の緑化等に関する事項を必要に応じて定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	用途地域の指定に合わせて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飛行場等の立地する区域	50 60	200	用・敷
2. 上記1. の区域で、高度利用を図る区域	50 60	300	
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	
4. 鉄道沿線、幹線道路沿道、飛行場周辺等で、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 60	200	

（注） 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じ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

用：建築物等の用途制限

2 その他の地域地区の指定基準

(1) 特別用途地区

特別用途地区を、以下の考え方にに基づき指定する。

- ア 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、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。
- イ 指定にあたっては、用途地域との関係を十分に考慮したうえで、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。
- ウ 指定にあたって定める条例においては、建築基準法第49条の規定に基づく建築物の建築の制限又は禁止若しくは制限の緩和に関する規定を定めるとともに、実現を図るべき特別の目的や周辺市街地の環境の保護などに向けて、必要に応じて同法第50条の規定に基づく建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限に関する規定を定める。

(2) 高度地区

斜線型の3種類の高度地区、絶対高さを定めた5種類の高度地区を、以下により定める。

- ア 原則として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域は、第一種高度地区に指定する。
- イ 原則として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域を除く容積率150%以下の地域は、15m第一種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて15m第二種高度地区に指定することができる。
- ウ 原則として、近隣商業地域、商業地域を除く容積率200%以上の区域は、25m第二種高度地区に指定する。ただし、地域の特性に応じて25m第一種高度地区に指定することができる。
- エ 原則として、近隣商業地域、商業地域の容積率200%の区域は、第二種高度地区、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300%の区域は、地域の特性に応じて31m高度地区に指定することができる。

(3) 高度利用地区

高度利用地区は、「東京都高度利用地区指定基準」により指定する。

(4) 防火地域及び準防火地域

ア 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%の区域についても準防火地域に指定することができる。

イ 容積率400%以上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。

(5) その他の地区

その他の地区については、それぞれの法令等及び指定基準等により適切に定める。

運 用 に つ い て

- 1 法律等の改正が行われた場合等，社会経済情勢の変化を踏まえ，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っても，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，特段の定めのない事項のほか，この指定方針及び指定基準により難い理由があるときは，別途関係機関等と協議することにより特別の運用ができるものとする。
- 4 この指定方針及び指定基準は，令和5（2023）年12月27日から施行する。