

# 用途地域等に関する 指定方針及び指定基準

令和3年4月

昭島市



## はじめに

平成 24 年に、用途地域等に係る都市計画決定権限が都道府県から市町村に移譲された際に、東京都が策定した「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下「方針等」という。）を基本的には準用しつつ、より地域の実情に即し、本市のまちづくりの計画等に沿った「昭島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。）を策定した。

その後、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 月に、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、これを踏まえた土地利用を推進するため、令和元年 10 月に東京都の「方針等」を改定した。

さらに、本市においては、令和 3 年 3 月に、2040 年代を目標年次とする「昭島市都市計画マスタープラン」を改定した。

これらの状況の変化と、国における田園住居地域の創設なども踏まえ、本市の「指定方針及び指定基準」について、ここに改定するものである。

今後は、「昭島市都市計画マスタープラン」に掲げた本市のまちづくりの基本方針をもとに、現況の土地利用を踏まえ、魅力と活力ある都市づくりを進めていくため、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)	にぎわいと交流を育むゾーン	1
(2)	水と緑を守り育てるゾーン	1
(3)	環境に配慮した生産・流通ゾーン	1
(4)	緑豊かに住まうゾーン	1
(5)	快適な都市生活を創るゾーン	1
(6)	その他、沿道地域等における用途地域の指定方針	1
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	2
(1)	用途地域等の適時適切な見直し	2
(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	3
(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
III	その他の地域地区に関する指定基準	28
1	特別用途地区	28
2	高度地区	28
3	防火地域及び準防火地域	28
4	その他の地区	28
IV	運用について	28

## 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

東京都の方針等を基本とし、昭島市都市計画マスタープランにおいて地域の特性を踏まえて設定した各ゾーン等における用途地域の指定方針は以下のとおりとする。

#### (1) にぎわいと交流を育むゾーン

都市拠点及び拠点に準ずる地区に位置付けられた各駅周辺については、地域の特性に応じて、商業系の用途地域を指定する。

#### (2) 水と緑を守り育てるゾーン

「緑の拠点」及び「水と緑の主軸」に位置付けられた各エリアについては、周辺地域との連続性等を考慮した用途地域を指定する。

#### (3) 環境に配慮した生産・流通ゾーン

中神駅及び昭島駅の北部、郷地・福島地区などの工業地や、拝島橋周辺の大規模な流通施設が立地する地区については、地域の特性に応じて、工業系の用途地域を指定する。

#### (4) 緑豊かに住まうゾーン

江戸街道以南及び玉川上水以北の、主に低層住宅を中心とした土地利用がなされている地域については、良好な住環境の形成を図るため、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。

#### (5) 快適な都市生活を創るゾーン

江戸街道以北を中心とした、低層・中高層の住宅が高い密度で立地している地域については、利便性・安全性・快適性の高い住環境の形成及び保全を図るため、地域の特性に応じて、住居系の用途地域を指定する。

#### (6) その他、沿道地域等における用途地域の指定方針

都市軸など主要な道路の沿道については、周辺の住環境に配慮しつつ、商業、サービス業などの立地を図るため、個々の道路の持つ機能や、地区の特性に応じて適切に用途地域を指定する。

また、立川基地跡地昭島地区については、土地利用計画に基づき、適切に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、良好な街並み景観の形成、防災性の向上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

特別用途地区については、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また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、地域の特性に応じて斜線制限型高度地区及び絶対高さを定める高度地区を適切に組み合わせて指定する。

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ことができる。

### (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検討し、適時適切に定める。

## 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あ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あわせて、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あたっては、都市機能の更新、住環境の保全、住宅の質の向上、みどりの保全・創出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。

みどりの保全・創出については、地域の特性に応じ、厚みとつながりのあるみどりの充実やみどりの量的底上げ、質の向上を図るための地区施設の配置や緑化率の設定などについても考慮するものとする。

なお、容積率や建蔽率の低減や、地形地物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。

## (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。

#### (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た上で、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。

## 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	
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	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。ただし、学校（教育施設）は12mとすることができる。
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。	8. 規模 おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、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。
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。	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、壁面の位置などに関する事項を定める。
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。	
6. 防火地域及び準防火地域 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。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。	

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	用途地域の変更にあたり導入を 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		
5. 上記3.の区域にあつて、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
6. 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

(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(商業地域及び工業地域を除く。以降同様)

(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：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

## 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1.5 m又は1 m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。

#### 6. 防火地域及び準防火地域

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。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、10 mに指定する。ただし、学校（教育施設）は12 mとすることができる。

#### 8. 規模

おおむね1 ha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。

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	用途地域の変更にあたり導入を 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. 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	

(注) 用途地域の変更にあたり、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：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

### 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。

##### 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) 原則として第二種高度地区に指定する。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区域または容積率150%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%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 %	用途地域の変更にあたり導入を 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	50	150	敷
	60	200	
2. 都市拠点及び拠点に準ずる地区の周辺で、良好な中高層住宅地化を図るべき区域	50	150	敷・壁
	60	200	
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	40	150	
	50	200	
	60		
4. 第一種低層住居専用地域また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	50	150	敷
	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：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

## 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。

#### 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) 原則として第二種高度地区に指定する。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区域または容積率150%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%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 %	用途地域の変更にあたり導入を 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	5 0	1 5 0	敷
	6 0	2 0 0	
2. 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	5 0	1 5 0	敷
	6 0	2 0 0	
3. 都市拠点及び拠点に準ずる地区の周辺で、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	5 0	1 5 0	敷・壁
	6 0	2 0 0	

(注) 用途地域の変更にあたり、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：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

## 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、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、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、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区域または容積率150%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 %	用途地域の変更にあたり導入を 検討すべき事項(注)
1. 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. おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は都市拠点周辺で高度利用を図る区域	50	200	用・敷
	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：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

## 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、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、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、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区域または容積率150%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 %	用途地域の変更にあたり導入を 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	5.0	150	用・敷
	6.0	200	
2. おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は都 市拠点周辺で高度利用を図る区域	5.0	200	用・敷
	6.0	300	

(注) 用途地域の変更にあたり、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：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

## 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%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積極的に指定する。
6. 高度地区  
(1) 原則として、容積率200%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、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 %	用途地域の変更にあたり導入を 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 60	200	用・敷
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 60	200 300	用・敷

(注) 用途地域の変更にあたり、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：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

## 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1.5 m又は1 m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。

#### 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、10 mに指定する。ただし、学校（教育施設）は12 mとすることができる。

#### 8. 規模

おおむね1 ha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。

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	用途地域の変更にあたり導入を 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	4 0	8 0	1 0	敷
	5 0	1 0 0		
2. 農地等が多く、道路等の都市基盤が未 整備な区域	3 0	5 0	1 0	
	4 0	6 0		
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	5 0	1 0 0	1 0	敷・壁
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	5 0	1 0 0	1 0	敷

(注) 用途地域の変更にあたり、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：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

## 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) 都市拠点（行政拠点を除く）及び拠点に準ずる地区並びにそれらの周辺区域
- (2) 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域
- (3) 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
- (4) 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) 都市拠点（行政拠点を除く）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また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積極的に指定する。

#### 6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%以上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

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	用途地域の変更にあたり導入を 検討すべき事項(注)
1. 第一種低層住居専用地域または第二種 低層住居専用地域に接する区域	60	200	路線式	用・敷
	80	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. 都市拠点（行政拠点を除く）及び拠点 に準ずる地区並びにそれらの周辺区域	60 80	200	集団	用・敷
		300		
400	用・敷・壁			
4. 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) 用途地域の変更にあたり、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：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

## 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
- (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) 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（容積率の差がおおむね300%以内とする。）。

#### 3. 高度地区

- (1) 原則として、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。  
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。

#### 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	用途地域の変更にあたり導入を 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	未完	集団又は 路線式	用・敷
	300	完成		
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	200	——	集団又は 路線式	用・敷
	300			
	400			
3. 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	400	——	路線式	用・敷
4. 商業・業務施設の立地を図る都市拠点の区域	200	——	集団	用・敷
	300			
	400			

(注) 用途地域の変更にあたり、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：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

## 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
- (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%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%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、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 %	用途地域の変更にあたり導入 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等の立地する区域	5 0	1 5 0	用・敷
	6 0	2 0 0	
2. 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	5 0	3 0 0	用・敷
	6 0		
3. 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	5 0	2 0 0	用・敷
	6 0		

(注) 用途地域の変更にあたり、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：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

## 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、地域の特性に応じては50%とすることができる。

#### 4. 高度地区

原則として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。

#### 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 その他の地域地区に関する指定基準

#### 1 特別用途地区

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こととする。

#### 2 高度地区

- (1)原則として、第一種低層住居専用地域は第一種高度地区とする。
- (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)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区域または容積率 150%の区域は、第一種高度地区に指定することができる。
- (5)良好な街並み景観を誘導する区域については、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、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。

#### 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。
- (2)原則として、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 その他の地区

その他の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 3 年 4 月 1 日から施行する。