

用途地域等に関する指定方針
及び指定基準

平成25年12月

日 野 市

はじめに

日野市では、東京都が策定した「日野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（日野都市計画区域マスタープラン）や第5次日野市基本構想・基本計画（2020プラン）、日野市まちづくりマスタープランに基づき、まちづくりを進めている。

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（分権一括法）」の公布に伴い、都市計画法が一部改正され、用途地域等に係る都市計画決定権限が、東京都から日野市に移譲された。

このことを受け、日野市のまちづくりの推進を図るうえでの用途地域等の見直し、より地域の実情に即した明確な方針及び基準に則り指定できるように、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を策定する。

今後もより一層、日野市まちづくりマスタープラン等に基づき、地域の様々な特性を最大限活用したまちづくりを図るため、この指定方針及び指定基準に基づき、適時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. 用途地域に関する指定方針	1
(1) 低層住宅地形成ゾーン	1
(2) 中高層住宅地形成ゾーン	1
(3) 低中層住宅地形成ゾーン（沿道型）	1
(4) 交流拠点形成ゾーン	1
(5) 生活密着型商業地形成ゾーン	1
(6) 複合市街地形成ゾーン（沿道型）	2
(7) 企業・工場立地形成ゾーン	2
(8) 住工調和形成ゾーン	2
(9) その他土地利用を図る地区	2
(10) 市街化を抑制する地区	2
2. その他の地域地区に関する指定方針	
(1) 特別用途地区	3
(2) 高度地区	3
(3) 防火地域及び準防火地域	3
(4) 高度利用地区	3
(5) その他の地域地区	3
3. 用途地域等の決定及び変更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	3
(2) 地区計画の原則化	4
(3) 区域の設定	4
① 区域の境界線等	
② 標準面積及び路線式指定の区域	
(4) 柔軟な土地利用施策の展開	5
① 多様な土地利用制度の連携	
② 柔軟な土地利用施策の展開	

Ⅱ	用途地域等に関する指定基準	6
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	7
(2)	第二種低層住居専用地域	9
(3)	第一種中高層住居専用地域	11
(4)	第二種中高層住居専用地域	13
(5)	第一種住居地域	15
(6)	第二種住居地域	17
(7)	準住居地域	19
(8)	近隣商業地域	21
(9)	商業地域	23
(10)	準工業地域	25
(11)	工業地域	27
2.	その他の地域地区に関する指定基準	
(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)	高度利用地区	28
(5)	その他の地区	28
Ⅲ	運用について	29

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

日野市まちづくりマスタープランの土地利用構想の各地域の特性を踏まえた用途地域の指定方針は以下のとおりとする。

(1) 低層住宅地形成ゾーン

自然環境や営農環境と調和を図る地区、土地区画整理事業等で整備される地区、祭り等地域文化が継続される地区等、地域の特性を踏まえ、戸建の低層住宅地を主体とした良好な居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、第二種低層住居専用地域を指定する。

(2) 中高層住宅地形成ゾーン

駅前居住の利便性や生活関連店舗等と複合した住環境を誘導する地区や周辺環境と調和した住宅団地等の地域の特性を踏まえ、中高層の共同住宅等を主体とした良好な居住環境の形成を図るため、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。

(3) 低中層住宅地形成ゾーン（沿道型）

幹線道路沿道でのにぎわい創出や生活関連店舗等と複合した住環境を誘導する地区、沿道の不燃化を促進し後背地の緑豊かな住環境と調和する地区等の特性を踏まえ、沿道の生活関連店舗等と複合した低中層の良好な居住環境の形成を図るため、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。

(4) 交流拠点形成ゾーン

交流拠点は都市機能の集約や公共交通の要衝としての機能の他、駅前居住を推進し、職住が近接したコンパクトなまちづくりを目指し、商業・産業だけでなく、医療・福祉・教育・文化等多様な機能が集積した拠点形成を図るため、原則として、近隣商業地域、商業地域を指定する。

(5) 生活密着型商業地形成ゾーン

交流拠点以外の駅は、観光需要に応える商業店舗の誘導や、市民生活を支える商業店舗と居住地が近接した利便性に優れたまちづくりを目指し、歩行者回遊型の低中層の店舗と住宅が共存する住環境の形成を図るため、原則として、近隣商

業地域を指定する。

(6) 複合市街地形成ゾーン（沿道型）

広域幹線道路沿道での多種多様な産業や人の交流が促進される地区等の特性を踏まえ、沿道サービス施設、観光、文化、レクリエーション施設等の誘導や生活密着型の住宅と共存した路線型店舗等の複合市街地の形成を図るため、原則として、準住居地域、近隣商業地域を指定する。

(7) 企業・工場立地形成ゾーン

大規模敷地に立地する企業や工場で構成される地区や、住宅と工場等が混在する実情等を踏まえつつも主として工業の利便の増進を図る地区は、企業や工場の操業環境の向上を図るため、原則として工業地域を指定する。

(8) 住工調和形成ゾーン

住宅と工場等が混在する実情等を踏まえ、土地区画整理事業や地区計画制度の活用等まちづくりを進め、住宅と工業の調和がとれた地区の形成を図るため、原則として準工業地域を指定する。

(9) その他の土地利用を図る地区

公共公益施設については、様々な文化・レクリエーション活動が行える機能等、複合的な土地利用も想定され、医療・福祉施設や大学等では、地域との交流や産官学連携等の取組みが行えるように、地区の特性に応じて適切に用途地域を指定する。公園・緑地等では崖線の緑や湧水、丘陵地の豊かな自然環境など維持保全を図るとともに、地区の特性に応じて、自然環境に調和した公園の整備や観光・文化・レクリエーション機能に資する整備等が行えるように、適切に用途地域を指定する。

(10) 市街化を抑制する地区

市街化調整区域における既存集落・既存住宅地、公共公益施設や大学等の教育施設については、地区計画等により適切に土地利用を誘導しつつ、無秩序な市街化を抑制し実効ある土地利用規制を図るため、地区の特性に応じて適切に用途地域を指定する。

2. その他の地域地区に関する指定方針

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、地区周辺との調和を図りつつ各地区の特性に応じた適正な土地利用を促進するため、必要に応じて指定する。

(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、それぞれの市街地の特性に応じて高度地区を指定する。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。

(3) 防火地域及び準防火地域

防災上の観点から、原則として400%以上の容積率が指定された区域に防火地域を指定する。また、原則として50%を超える建ぺい率が指定された区域に準防火地域を指定する。

(4) 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」を準用し、市街地の特性を踏まえて適切な土地利用を誘導する。

(5) その他の地域地区

それぞれの地域特性を十分検討することにより、適時適切に定める。

3. 用途地域等の決定及び変更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、駅前居住の推進、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めざ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、容積率や建ぺい率の低減や、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。

きる。

(4) 柔軟な土地利用施策の展開

① 多様な土地利用制度の連携

政策誘導型の都市づくりを推進していくため、用途地域や地区計画、容積率の特例制度のほか、様々な土地利用制度を機能的に連携させ、それぞれの制度の特性を生かした土地利用を展開していく。

このため、めざすべき市街地像を実現する上で必要となるまちづくりのルールを地区計画などで明確にした上で、用途地域の見直しや容積率の特例制度の活用を図り、総合的な土地利用の推進を図る。

② 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. 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 (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</p> <p>2. 建ぺい率と容積率の組合せ 建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。ただし、これにより難い区域は建ぺい率30%、容積率50%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。</p> <p>6. 防火地域及び準防火地域 建ぺい率50%かつ容積率150%の区域又は延焼の防止を図る必要のある区域は、準防火地域に指定する。</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、原則として10m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、建ぺい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	建ぺい率 %	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		
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		
	50	100		敷
		150	10	環
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
		150	10 12	環・容
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
		150	10	敷・壁

（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 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. 建ぺい率と容積率の組合せ
建ぺい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。
6. 防火地域及び準防火地域
建ぺい率50%かつ容積率150%の区域又は延焼の防止を図る必要のある区域は、準防火地域に指定する。
7. 建築物の高さの最高限度
建築物の高さの最高限度は、原則として10m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	建ぺい率 %	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	
	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 護する区域	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
		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 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
- (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
- (4) 第一種低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る区域

2. 容積率

200%以下とする。

3. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい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

原則として、第二種高度地区に指定する。ただし、特に周辺環境の保護を図る必要がある場合は、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%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、建ぺい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。

良好な街並み景観を図るべき区域等は、住環境に配慮し、地区計画等の絶対高さ制限を定めることにより良好な街並み景観を誘導する。

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	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	40	100	敷・高
	50	150	
	60	200	
2. 各鉄道駅の周辺の区域で、良好な中高層住宅地化を図るべき区域	50	200	敷・壁・高
	60		
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	高
	40	150	
	50	200	
	60		
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る区域	50	100	敷・高
	60	150	
		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 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。

3. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい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

原則として、第二種高度地区に指定する。ただし、特に周辺環境の保護を図る必要がある場合は、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%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、建ぺい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。

良好な街並み景観を図るべき区域等は、住環境に配慮し、地区計画等の絶対高さ制限を定めることにより良好な街並み景観を誘導する。

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	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	40	100	敷・高
	50	150	
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	60	200	
3. 各鉄道駅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	200	敷・壁・高
	60		

(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 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. 建ぺい率

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. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい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

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、特に周辺環境の保護を図る必要がある場合は、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、建ぺい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。

良好な街並み景観を図るべき区域等は、住環境に配慮し、地区計画等の絶対高さ制限を定めることにより良好な街並み景観を誘導する。

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	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	100	用・敷・高
	60	150	
		200	
2. おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は鉄道駅周辺等の高度利用を図る区域	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 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) 公共公益施設、大規模な店舗、事務所等が立地又は計画的な立地を図る区域で、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. 建ぺい率
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. 建ぺい率と容積率の組合せ
建ぺい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
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、特に周辺環境の保護を図る必要がある場合は、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、建ぺい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。
良好な街並み景観を図るべき区域等は、住環境に配慮し、地区計画等の絶対高さ制限を定めることにより良好な街並み景観を誘導する。

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	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. 公共公益施設、大規模な店舗、事務所等が立地又は計画的な立地を図る区域で、住環境を保護する区域	50	100	用・敷・高
	60	150	
		200	
2. おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は鉄道駅周辺等の高度利用を図る区域	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 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. 建ぺい率
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. 建ぺい率と容積率の組み合わせ
建ぺい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
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。
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。
良好な街並み景観を図るべき区域等は、住環境に配慮し、地区計画等の絶対高さ制限を定めることにより良好な街並み景観を誘導する。

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	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	100	用・敷・高
	60	150	
		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	
	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 環：環境形成型地区計画

(8) 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) 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域
- (2) 鉄道駅周辺の区域
- (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) 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. 建ぺい率

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

4. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい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

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%以上の区域については、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。

7. 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。

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。

良好な街並み景観を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、地区計画等の絶対高さ制限を定めることができる。

指定標準				
適用区域	建ぺい率 %	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・高
	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	300	路線式	
	80			
3. 鉄道駅周辺の区域で、周辺の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	60	200	集団	
	80	300		
4. 上記3. の区域のうち、都市施設が整備済み又は整備することが確実に高度利用を図る区域	60	300	集団	用・敷・壁
	80	400		
5. 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	
	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 環：環境形成型地区計画

(9) 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) 豊田駅、日野駅、高幡不動駅周辺及びその他の鉄道駅周辺
- (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) 豊田駅、日野駅、高幡不動駅周辺は400%から700%、その他の鉄道駅周辺は200%から400%とする。
- (2) 幹線道路沿いは400%又は500%とする。
- (3) その他の商業地域は200%から400%とする。
- (4) 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

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%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。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。

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。

良好な街並み景観を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、地区計画等の絶対高さ制限を定めることができる。

指定標準			
適用区域	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. 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	200 300	集団又は 路線式	用・敷
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	集団又は 路線式	用・敷
3. 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	400 500	路線式	用・敷
4. 年間の乗車人員がおおむね200万人から1000万人程度の駅周辺で商業・業務施設等の立地を図る区域	200 300 400	集団	用・敷
5. 年間の乗車人員が1000万人を超える駅周辺地区。 生活拠点（豊田駅、日野駅、高幡不動駅）の区域	400 500 600 700	集団	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 環：環境形成型地区計画

(10) 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. 建ぺい率

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. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい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

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。

7. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。また、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。

良好な街並み景観を図るべき区域等は、住環境に配慮し、地区計画等の絶対高さ制限を定めることにより良好な街並み景観を誘導する。

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	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. 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	5.0	100	用・敷・高
	6.0	150	
		200	
2. 上記1.の区域で、高度利用を図る区域	5.0	300	用・敷
	6.0		
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	5.0	300	
	6.0		
5. 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	5.0	200	用・敷・高
	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 環：環境形成型地区計画

(11) 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. 建ぺい率

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。

2. その他の地域地区の指定基準

(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、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 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で、容積率200%の区域は第一種高度地区に指定、容積率400%の区域は第三種高度地区に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50%を超える建ぺい率が指定された区域に準防火地域を指定する。ただし、延焼の防止を図る必要のある区域については、建ぺい率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%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。

(4) 高度利用地区

周辺市街地の土地利用の現況及び将来の動向に配慮するとともに、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」を準用し、都市基盤等に関する事項について十分な調整を行い、適切に定める。

(5) 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。

Ⅲ 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、平成 25 年 12 月 12 日から施行する。