

案件2

都市計画審議会資料

令和6年1月29日  
都市整備部都市計画課

用途地域等に関する指定方針  
及び指定基準の改定について

# 用途地域等に関する指定方針 及び指定基準の改訂について

---

令和6年1月

小金井市	都市整備部	都市計画課	都市計画係
	電話	042-387-9859	
	FAX	042-386-2619	
	Email	s060199@koganei-shi.jp	

# 本日の説明内容

---

- 1) 用途地域等指定方針及び指定基準とは
- 2) これまでの経緯について
- 3) 今回の改定内容について

## 用途地域等指定方針及び指定基準とは

---

用途地域などを指定、変更する際の基本的な考え方や具体的な選択肢を示す指針

指定方針：小金井市都市計画マスタープランで示した目指すべき将来像の実現に向けた土地利用を推進するために、指定する用途地域の考え方を示しています。

指定基準：用途地域ごとの建蔽率、容積率の組み合わせなどを示しています。

## これまでの経緯

◆H14.3 小金井市都市計画マスタープラン策定（小金井市）

○H14.7 用途地域等に関する指定方針及び指定基準改訂（東京都）

●H16.6 東京都全域の用途地域等の一斉見直し

○H21.7 東京都の都市づくりビジョン改定（東京都）

●H23.8 用途地域の権限が東京都から小金井市へ移譲

◆H24.3 小金井市都市計画マスタープラン改定（小金井市）

◆H25.4 用途地域等に関する指定方針及び指定基準策定（小金井市）

○H26.9 都市計画区域マスタープラン改定（東京都）

○H29.9 都市づくりのランドデザイン策定（東京都）

○R元.10 用途地域等に関する指定方針及び指定基準改訂（東京都）

○R3.3 都市計画区域マスタープラン改定（東京都）

◆R4.8 新たな小金井市都市計画マスタープランを策定（小金井市）

◆R6.4 用途地域等に関する指定方針及び指定基準改訂予定（小金井市）

## 今回の改定内容について

---

- ・改定した小金井市都市計画マスタープランの基本目標や土地利用の方針に変更
- ・東京都の指定方針指定基準とも整合を図る変更
- ・都市計画法の改正に伴い、新たに創設された田園住居地域を用途地域に追加

## 用途地域等指定方針及び指定基準（案）新旧対照表

【凡例】 下線=変更部分

改定方針（案）	現行方針	備考
<p>用途地域等に関する指定方針及び指定基準</p> <p>はじめに</p> <p>小金井市では、<u>令和4年3月</u>に策定した『<u>第5次</u>小金井市基本構想』で掲げた「<u>いかそうみどり 増やそう 笑顔つなごう人の輪 小金井市</u>」という小金井市の将来像を実現するために、<u>令和4年8月</u>に「小金井市都市計画マスタープラン」を改定した。</p> <p>この「小金井市都市計画マスタープラン」では、「<u>快適で利便性の高い、暮らしやすさを実感できるまちづくり</u>」、「<u>人・モノの円滑な移動を実現するまちづくり</u>」、「<u>次世代に誇れる自然と都市が調和したまちづくり</u>」、「<u>誰もが安全に安心して暮らすことのできるまちづくり</u>」、「<u>一人ひとりの多様な暮らし方、働き方を支えるまちづくり</u>」という<u>5つの基本目標</u>とともに市域を3分割し、地域の特性に応じた地域別構想を定めている。</p> <p><b>I</b> 「小金井市都市計画マスタープラン」を踏まえた土地利用の方針</p> <p>「小金井市都市計画マスタープラン」では、<u>JR中央本線の立体交差事業や武蔵小金井駅南口再開発事業な</u></p>	<p><u>用途地域等に関する指定方針及び指定基準</u></p> <p><u>はじめに</u></p> <p>小金井市では、平成23年3月に策定した『<u>第4次</u>小金井市基本構想』で掲げた「<u>みどりが萌える・子どもが育つ・きずなを結ぶ 小金井市</u>」という小金井市の将来像を実現するために、平成24年3月に「小金井市都市計画マスタープラン」を改定している。</p> <p>この「小金井市都市計画マスタープラン」では、<u>第4次</u>小金井市基本構想に掲げた将来像を実現するために「<u>環境共生のまちづくり</u>」、「<u>安全・安心なまちづくり</u>」、「<u>自立（律）と活力にみちたまちづくり</u>」という<u>3つの基本目標</u>とともに市域を3分割し、地域の特性に応じた地域別構想を定めている。</p> <p><u>1</u> 「小金井市都市計画マスタープラン」を踏まえた土地利用の方針</p> <p>「小金井市都市計画マスタープラン」では、<u>少子高齢化等の社会状況の変化に対応するために、これまでの住</u></p>	<p>小金井市基本構想の年度、目標に変更</p> <p>小金井市都市計画マスタープランの基本目標に変更</p> <p>小金井市都市計画マスタープランの土地利用方針に変更</p>

改定方針（案）

ど、これまで進められてきた計画的なまちづくりのストックを活用することで、市民生活を支える都市機能を維持・充実させ、拠点性の向上を図るとともに、今後の高齢化の進展を踏まえ、身近な拠点の形成による歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進し、「快適で利便性の高い、暮らしやすさを実感できるまちづくり」を目指すこととしている。



現行方針

宅都市から、市民が愛着を持って暮らすことのできる、魅力と活力にあふれた個性豊かな都市へ転換するため、「自立（律）と活力にみちたまちづくり」をめざすこととしている。

「自立（律）と活力にみちたまちづくり」を実現するため、都市活動の核としての拠点を位置付け、中心市街地は土地の高度利用など有効利用を図るとともに、周辺部の住宅地では環境共生型の農を活かすなど、みどりとゆとりに満ちたまちづくりをめざした土地利用へと誘導する。

(1) 拠点地区の創出

武蔵小金井、東小金井両駅は降り立ってホッとするような小金井らしさが実感でき、かつ来街者が楽しんで、新たな出会いと交流が生まれるような魅力的な景観やみどり豊かな空間整備を推進するため、武蔵小金井駅周辺を総合拠点、東小金井駅周辺を副次拠点という都市活動の核としての拠点を位置付けている。  
また、既存の商業機能を活かしながら、地域の人が集い、にぎわいのある地域の中心拠点として育成、誘導する地区を地域中心拠点と位置付けている。

(2) 都市軸

都市機能の集積と連携による活力増強を推進するため、五日市街道、東八道路及び新小金井街道を広域連携軸、小金井街道、北大通り、連雀通り、行幸通り、緑中央通り及び東大通りを都市活動軸に位置づけ、商業・業務、生活関連サービス施設及び都市型住宅施設を中心とした都市機能を誘導する。



改定方針（案）	現行方針	備考
<p data-bbox="165 256 663 292">Ⅱ 用途地域等に関する指定方針</p> <p data-bbox="165 341 551 376">1 新たな土地利用の誘導</p> <p data-bbox="165 379 678 414">(1) 小金井市のまちづくりの方針</p> <p data-bbox="165 464 472 499">① 土地利用の方針</p> <p data-bbox="165 502 981 537">○「中心拠点（武蔵小金井駅周辺）」における土地利用</p> <p data-bbox="210 545 981 791">市の中心であり、楽しく歩くことのできるにぎわいのある魅力的な拠点として、まち自体の魅力の向上を図るとともに、駅周辺の都市基盤を生かして、交通結節点としての拠点性を高め、南北間の回遊性を高めることにより、利便性が高く、快適で居心地の良い空間の創出を図る。</p> <p data-bbox="210 799 981 999">また、企業、学校、市民及び市の連携のもと産業の育成を推進し、多様な働き方に対応した都市機能の誘導を図るとともに、市街地再開発事業など計画的な土地の高度利用により、さらなるにぎわい・活力の向上を図る。</p> <p data-bbox="165 1007 916 1042">○「副次拠点（東小金井駅周辺）」における土地利用</p> <p data-bbox="210 1050 981 1249">市の東部地域の中心であり、魅力ある市街地を形成する拠点として、地域の魅力とまちのイメージを高めるとともに、既存のインキュベーション施設などを生かした新たな産業の創出を推進し、多様な働き方に対応した都市機能の誘導を図る。</p> <p data-bbox="210 1257 981 1377">また、交通結節点としての拠点性を高め、みどり豊かで落ち着きのある歩きたくなる居心地の良い空間などの創出を図るとともに、土地区画整理事業による都市</p>		<p data-bbox="1883 360 2085 499">小金井市都市計画マスタープランに基づく5つの方針に変更</p>

改定方針（案）	現行方針	備考
<p><u>基盤整備を生かし、個性豊かでにぎわい・活力が生まれる拠点の形成を推進する。</u></p> <p>○<u>地域の生活を支える「地域拠点」における土地利用</u>  <u>既存の商業機能を生かしながら、地域の生活を支える生活利便施設及び交通機能の誘導などに努める。</u>  <u>また、世代を超えて地域の人が集い、歩いて暮らせるにぎわいのある空間の形成を図るとともに、地域のまちづくりの変化などを踏まえ、必要に応じて様々な誘導手法を活用し、適正な土地利用を検討する。</u></p> <p>○<u>「行政・福祉総合拠点」周辺における土地利用</u>  <u>新庁舎・（仮称）新福祉会館は、行政・福祉総合拠点として、各種機能の集約による総合的サービス提供と災害時における防災の拠点として、周辺環境に配慮した土地利用を推進する。</u>  <u>また、マルチスペースなどの設置により、新たな人の流れが生まれることから、周辺に配慮しつつ、中心拠点及び副次拠点と連携した土地利用を推進する。</u></p> <p>② <u>道路・交通の方針</u></p> <p>○<u>都市構造を支え、人・モノが円滑に移動できる道路網の整備</u>  <u>東京都と連携し、社会情勢やまちづくりの変化などを踏まえ、都市計画道路の計画的な整備を進めるとともに、地域の生活交通、コミュニティ活動及び災害時の避難道路となる生活道路の整備を推進する。</u></p> <p>○<u>誰もが安全で快適な、人にやさしい交通環境の整備</u>  <u>バリアフリー化などにより快適に移動できる移動空間の形成や自転車利用環境の形成を推進する。</u></p> <p>○<u>誰もが円滑に移動でき、持続可能な総合交通体系の構築</u></p>		

改定方針（案）	現行方針	備考
<p><u>小金井市コミュニティバス（CoCoバス）の再編など、暮らしを支える公共交通体系の構築を検討するとともに、駅等の交通結節機能の充実、自動運転など新たな移動手段の検討を行う。</u></p> <p><u>③ みどり・水・環境共生の方針</u></p> <p><u>○小金井のみどり・水を生かしたグリーンインフラの推進</u>  <u>まちなかの緑化を推進するほか、みどりの拠点である都市公園などの整備、みどりの軸となる国分寺崖線（はけ）などの保全を推進し、みどりのネットワークの形成を推進するとともに、既存のみどりと水を保全し、生物多様性の維持、水循環の保全、親水空間の整備などを推進する。</u>  <u>また、住宅地の緑化、建築行為における緑化指導及び建築物の緑化などにより、みどりの創出を図る。</u></p> <p><u>○小金井の特徴的な風景・景観の保全と形成</u>  <u>公園、河川、屋敷林など小金井の特徴的なみどり・水のある風景の保全・形成や建築物の緑化などみどりの創出による都市景観の形成、景観法に基づく良好な景観の形成を推進する。</u></p> <p><u>○循環型都市の形成</u>  <u>発生抑制や3R（リデュース・リユース・リサイクル）の推進によるごみ処理の適正化を推進する。</u></p> <p><u>○環境共生まちづくりの推進</u>  <u>自動車の移動における低炭素化、建築行為及び建物における低炭素化を推進する。</u></p> <p><u>④ 安全・安心の方針</u></p> <p><u>○災害に強い市街地の形成</u></p>		

改定方針（案）	現行方針	備考
<p>市街地火災の延焼を防ぐため、延焼遮断帯など防災上の都市基盤整備を推進するとともに、新庁舎や避難所等多様な防災拠点を整備する。</p> <p>「木造住宅密集地域」、「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」及び「不燃化の状況や住宅の密度が木造密集地域と同等である地域」については、敷地の細分化防止や建物の不燃化など、環境・防災まちづくりを推進する。</p> <p>また、災害時の情報通信機能の強化や風水害への対策を検討する。</p> <p>○日常生活の安全・安心に向けたまちづくり</p> <p>死角の無いまちづくりによる防犯機能の強化、コミュニティの強化など地域の防犯体制の充実、空家等対策の推進、地域防災力の強化などを進める。</p> <p>○都市施設などの適切な維持・管理</p> <p>都市基盤などの計画的な維持・管理を推進する。</p> <p>⑤ 生活環境の方針</p> <p>○地域コミュニティの活性化</p> <p>学校運営への参画や既存施設を有効活用するなどにより、地域のコミュニティ活動及び交流を支援するまちづくりを推進する。</p> <p>○多様な住環境の形成</p> <p>各地域で多世代が集う生活に必要な施設を立地誘導し、誰もが住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう地域包括ケアシステムを支える都市基盤を形成するほか、駅周辺等のサテライトオフィスなど多様な働き方の支援や子育てしやすいまちづくりの環境づくりを進める。</p>		

改定方針（案）	現行方針	備考
<p>また、<u>魅力ある商店街づくり、外出のきっかけとなる施設等の地域拠点への誘導、市民がスポーツに親しむ健康まちづくりを推進するほか、先端技術を活用した生活の質の向上によるまちづくり、歴史・文化を生かしたまちづくりを推進する。</u></p> <p><u>○農のあるまちづくり</u></p> <p><u>都市において貴重なみどりの空間である農地の保全・活用を図るほか、持続可能な都市農業の確立に向け、都市農業のさらなる魅力発信を推進する。</u></p> <p>2 用途地域等に関する設定方針</p> <p><u>目指すべき市街地像</u>を実現するため、それぞれの地域区分の特性に応じた政策誘導型の土地利用を推進する。</p> <p>このため、都市計画マスタープラン等を踏まえ、<u>目指すべき市街地像</u>を実現するため、誘導すべき整備課題を地区計画等で定めることを原則とし、住宅地等の市街地類型ごとに地域区分の特性に応じた設定方針を示す。</p> <p><u>指定</u>に当たっては、<u>目指すべき市街地像</u>に適合するとともに、道路、鉄道等の整備状況や市街地開発事業等の進捗状況などを考慮する。また、絶対高さを定める高度地区の導入や敷地面積の最低限度の指定などにより街並みや環境に配慮するものとし、安易な規制緩和とならないよう留意する。<u>さらに、用途地域等の指定に当たっては、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域等相互の関係に留意する。</u></p>	<p>2 用途地域等に関する設定方針</p> <p><u>目標とするまちづくりの実現に向け、地域の特性に応じた政策誘導型の土地利用を推進するため、誘導すべき整備課題を地区計画等で定めることを原則とし、住宅地等の市街地類型毎の設定方針を示す。</u></p> <p><u>用途地域の指定にあたっては、目標とするまちづくり像に適合するとともに、道路、鉄道等の整備状況や市街地開発事業等の進捗状況などを考慮する。また、絶対高さを定める高度地区の導入や敷地面積の最低限度の指定などにより街並みや環境に配慮するものとし、安易な規制緩和とならないよう留意する。</u></p>	<p>東京都の用途地域等に関する指定方針及び指摘基準の記載に変更</p>

改定方針（案）	現行方針	備考
<p>(1) 住宅地 住環境の改善、ゆとりある住宅地の形成など、地域ごとの住宅地の整備の方向に応じた適切な用途地域を指定する。 低層住宅地として良好な環境を維持する区域は、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。 中高層住宅地の住環境を維持する区域は、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。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。 商業地域に接するなど、用途が複合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複合する区域は、第二種住居地域を指定する。 <u>低層住宅地と農地等の調和を図り、良好な居住環境と 富農環境の形成を促進する区域は、田園住居地域を指定する。</u> 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。</p> <p>(2) 業務・商業地 <u>中心拠点、副次拠点や地域拠点</u>及び業務・商業機能を集積すべき幹線道路沿道等に商業地域を指定する。</p>	<p>(1) 住宅地 住環境の改善、ゆとりある住宅地の形成など地域ごとの住宅地の整備の方向に応じた適切な用途地域を指定する。 低層住宅地として良好な環境を維持する区域は、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。 中高層住宅地の住環境を維持する区域は、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。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。 商業地域に接するなど、用途が複合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複合する区域は、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。</p> <p>(2) 業務・商業地 <u>交通利便性の高い駅の周辺の区域、日常生活利便施設などのコミュニティインフラが集積した区域及び業</u></p>	<p>東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準の記載を追加</p> <p>小金井市都市計画マスタープランの記載に変更</p>

改定方針（案）	現行方針	備考
<p>また、日常購買品を扱う店舗などが既に集積した区域等で、引き続きその機能を維持すべき地区に近隣商業地域を指定する。</p> <p>(4) 複合市街地  <u>中心拠点や副次拠点の周辺市街地</u>や幹線道路の沿道などでは、業務、商業、住宅等の複合市街地の形成を図る。  交通結節点機能などを生かした大規模な土地利用転換等が見込まれる区域は、居住機能に加えて文化、商業、業務など多様な機能を積極的に誘導し、都市生活者にとって快適性を備えた拠点性の高い複合市街地を形成する。  用途地域等の指定にあたっては、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域等の相互の関係に留意する。</p> <p>3 その他の地域地区の活用方針</p> <p>特別用途地区、防火地域及び準防火地域、高度地区、並びにそ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<u>目指すべき市街地像</u>への誘導を図る。</p>	<p>務・商業機能を集積すべき幹線道路沿道等に商業地域を指定する。  また、日常購買品を扱う店舗などが既に集積した区域等で、引き続きその機能を維持すべき地区に近隣商業地域を指定する。</p> <p>(4) 複合市街地  <u>武蔵小金井駅や東小金井駅周辺の市街地</u>や幹線道路の沿道などでは、業務、商業、住宅等の複合市街地の形成を図る。  交通結節点機能などを生かした大規模な土地利用転換等が見込まれる区域は、居住機能に加えて文化、商業、業務など多様な機能を積極的に誘導し、都市生活者にとって快適性を備えた拠点性の高い複合市街地を形成する。  用途地域等の指定にあたっては、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域等の相互の関係に留意する。</p> <p>3 その他の地域地区の活用方針</p> <p>特別用途地区、防火地域及び準防火地域、高度地区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<u>目標とする市街地像</u>への誘導を図る。</p>	<p>小金井市都市計画マスタープランの記載に変更</p>

改定方針（案）	現行方針	備考
<p>(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<u>地域の实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</u>、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。</p> <p>(4) 防火地域及び準防火地域 防災上重要な地域を対象に、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。特に、防災性の向上を図るために避難場所や避難道路の安全性を高める必要がある区域には、地区計画等の活用にあわせて防火地域を指定する。 また、都市計画で外壁の後退距離の限度や一定規模以上の敷地面積の最低限度が定められた場合など、<u>防災上の措置が講じられた区域を除き、50%以上の建蔽率</u>が指定された区域に準防火地域を指定する。</p> <p>4 用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 特別用途地区 特別用途地区については、<u>市の創意工夫により種類の名称を自由に定めることができることから</u>、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。</p> <p>(4) 防火地域及び準防火地域 防災上重要な地域を対象に、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。特に、防災性の向上を図るために避難場所や避難道路の安全性を高める必要がある区域には、地区計画等の活用にあわせて防火地域を指定する。 また、都市計画で外壁の後退距離の限度や一定規模以上の敷地面積の最低限度が定められた場合など、<u>50%を超える建ぺい率</u>が指定された区域に準防火地域を指定する。</p> <p>4 用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項</p> <p>(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て用途地域等の変更を行う。</p>	<p>東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準の記載に変更</p> <p>東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準の記載に変更</p>



改定方針（案）	現行方針	備考
<p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>また、延焼遮断帯など、都市計画道路沿道の目指すべき街並みの早期形成を図るため、用途地域の変更等について、事業認可前から道路事業者、特定行政庁、都市計画決定権者等の間で連携を図り、適時適切に行うものとする。</u></p> <p><u>都市計画道路の廃止・幅員縮小・線形変更を行う場合は、その変更に合わせて、用途地域を変更することを基本とし、都市計画道路が複数の自治体にまたがる場合は、同一区間として整合を図られるよう、自治体間において調整することとする。ただし、都市計画道路に係る変更がある場合でも、都が定める方針に基づき、沿道や周辺市街地の将来性や地域の実情を踏まえ、用途地域変更などを行わないことができるものとする。</u></p> <p>(2) 地区計画の原則化</p> <p>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、<u>住宅の質の向上、みどりの保全・創出</u>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<u>目指すべき市街地像</u>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 地区計画の原則化</p> <p>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<u>目標とするまちづくり像</u>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。</p>	<p>東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準の記載を追加</p> <p>東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準の記載の追加・変更</p>

改定方針（案）	現行方針	備考
<p><u>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。</u></p> <p>なお、容積率及び<u>建蔽率</u>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。</p> <p><b>Ⅲ 制度の活用</b></p> <p><b>1 街区再編まちづくり制度の活用</b></p> <p><u>街区再編まちづくり制度を活用し、地域のまちづくりの課題解決に向け、地域特性を踏まえた貢献に応じた容積率等に係る規制緩和を街並み再生方針に位置付け、権利者の合意形成を図り、市街地の機能更新を促進する。</u></p> <p><u>密集市街地などにおいては、細分化された敷地の統合や歩行者ネットワークの形成、緑地や防災広場の整備などと合わせた共同化等を図り、防災性の向上と良好な環境形成等を誘導する。</u></p> <p><u>旧耐震建築物や容積率が既存不適格となっている建築物が多く立地する主要な駅周辺の業務・商業地等においては、地上・地下の歩行者ネットワークの形成や共同荷捌き・隔地駐車場の整備、商業・交流機能等の維持・増進などと合わせた共同化や、一定規模以上の個別建替えを図り、防災性と地域の魅力の向上等を誘導する。</u></p>	<p>なお、容積率や<u>建ぺい率</u>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。</p> <p><b>5 制度の概要</b></p> <p>(1) 街区再編まちづくり制度</p> <p><u>街区再編まちづくり制度とは、敷地の細分化や細街路による分断などにより、敷地単位の個別建替えでは良好な街並み景観を備えた市街地への更新が困難な地域において、街区単位の自立的な再編整備を促進し、良好な街並みの形成とともに都心居住の推進、都心業務地の再編、木造住宅密集地域の解消などを図る制度のことをいう。</u></p> <p><u>道路の整備、公園や緑地の確保、スカイラインの高さなどに関する大体的な方針をあらかじめ「街並み再生方針」として定め、これに基づき、地権者等が構想・計画を検討する。一定割合以上の地権者等の要請により、再開発等促進区を定める地区計画等を活用して、街区再編に資する新たなルールを都市計画として定める。この新たな建築ルールの下で、街区再編に向けて事業を行うための合意形成を進め、市街地再開発事業等による事業を実施する。</u></p>	<p>東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準の記載に変更</p>

改定方針（案）	現行方針	備考														
<p data-bbox="210 213 981 501"><u>マンション再生まちづくり制度と連携して、周辺の市街地を含めた共同化等による機能更新を図るとともに、高経年マンションが多く立地する地域においては、移転先としての受け皿の住宅の整備や高経年マンションの開発者による取得などにより連鎖的なマンション再生を図り、防災性の向上と良好な環境形成等を誘導する。</u></p> <p data-bbox="165 549 658 580"><b>3 新たな防火規制区域の指定等</b></p> <p data-bbox="210 587 981 874"><u>木造住宅密集地域において、新たな防火規制区域の指定に合わせた建蔽率 80%の指定の拡大を促進する。さらに、第一・第二種低層住居専用地域において、住環境を踏まえた地区計画の策定及び新たな防火規制区域の指定に合わせて用途地域を変更し、建蔽率の緩和等により不燃化建替を促進するなど防災性の向上を促進する。</u></p> <p data-bbox="376 1091 792 1123">用途地域等に関する指定基準</p> <p data-bbox="181 1171 338 1203">(別紙参照)</p> <table data-bbox="210 1212 882 1417"> <tr> <td data-bbox="210 1212 645 1251"><u>(8) 田園住居地域（新規）</u></td> <td data-bbox="757 1299 882 1331">中心拠点</td> </tr> <tr> <td data-bbox="210 1299 533 1331"><u>(9) 近隣商業地域</u></td> <td data-bbox="757 1340 882 1372">中心拠点</td> </tr> <tr> <td data-bbox="210 1340 470 1372"><u>(10) 商業地域</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="210 1382 501 1414"><u>(11) 準工業地域</u></td> <td></td> </tr> </table>	<u>(8) 田園住居地域（新規）</u>	中心拠点	<u>(9) 近隣商業地域</u>	中心拠点	<u>(10) 商業地域</u>		<u>(11) 準工業地域</u>		<p data-bbox="1025 549 1697 580"><u>(3) 東京都建築安全条例に基づく防火規制区域</u></p> <p data-bbox="1070 587 1854 836"><u>東京都建築安全条例に基づく防火規制区域とは、木造住宅密集市街地の再生産を防止し、市街地の安全性向上を図るため、木造住宅密集市街地のうち、特に災害時の危険性が高く、優先的に整備すべき一定の地域について、地域地区とは別に新たな防火規制を行なう都独自の施策のことをいう。</u></p> <p data-bbox="1070 842 1854 963"><u>指定された地域においては、原則として準耐火建築物（一定規模以上のものは耐火建築物）とする構造制限を行う。</u></p> <p data-bbox="1236 1091 1653 1123">用途地域等に関する指定基準</p> <table data-bbox="1070 1299 1711 1417"> <tr> <td data-bbox="1070 1299 1397 1331"><u>(8) 近隣商業地域</u></td> <td data-bbox="1576 1299 1711 1331">総合拠点</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1070 1340 1330 1372"><u>(9) 商業地域</u></td> <td data-bbox="1576 1340 1711 1372">総合拠点</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1070 1382 1361 1414"><u>(10) 準工業地域</u></td> <td></td> </tr> </table>	<u>(8) 近隣商業地域</u>	総合拠点	<u>(9) 商業地域</u>	総合拠点	<u>(10) 準工業地域</u>		<p data-bbox="1883 1235 2078 1299">田園住居地域を追加</p> <p data-bbox="1883 1347 2078 1410">タイトル番号の変更</p>
<u>(8) 田園住居地域（新規）</u>	中心拠点															
<u>(9) 近隣商業地域</u>	中心拠点															
<u>(10) 商業地域</u>																
<u>(11) 準工業地域</u>																
<u>(8) 近隣商業地域</u>	総合拠点															
<u>(9) 商業地域</u>	総合拠点															
<u>(10) 準工業地域</u>																

改定方針（案）	現行方針	備考
<p>(12) 工業地域</p> <p>(13) 工業専用地域</p> <p>(4) 第二種中高層住居専用地域 <u>中心拠点</u></p> <p>(5) 第一種住居地域 <u>中心拠点</u></p> <p>(6) 第二種住居地域 <u>中心拠点</u></p> <p>建蔽率（ひらがな表記を漢字に変更）</p>	<p>(11) 工業地域</p> <p>(12) 工業専用地域</p> <p>(4) 第二種中高層住居専用地域 <u>総合拠点</u></p> <p>(5) 第一種住居地域 <u>総合拠点</u></p> <p>(6) 第二種住居地域 <u>総合拠点</u></p> <p>建ぺい率</p>	<p>小金井市都市計画マスタープランの記載に変更</p> <p>本文すべて対象</p>

(別紙)

(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。

## (別紙)

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	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 60	100	10	敷・壁
		150	10 12	環
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 60	100	10	敷
		150	10	敷・壁
		200	12	環

(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) 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**周辺及び副次拠点の区域
- (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) **中心拠点**周辺、副次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%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は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%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。

(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%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、**目指すべき市街地像**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。

## (別紙)

指定標準				
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	集団、路線式の別 (都市施設の整備)	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	6 0	1 0 0	路線式	用・敷
	8 0	1 5 0		
		2 0 0		
2. 上記 1. の区域以外の用途地域に接する区域	6 0	3 0 0		
	8 0			
3. 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	6 0	2 0 0	集団 (未完)	用・敷
	8 0	3 0 0		
			4 0 0	集団 (完成)
4. <u>中心拠点</u> 周辺、副次拠点	6 0	2 0 0	集団	用・敷
	8 0	3 0 0		
		4 0 0		用・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



(別紙)

(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**及び副次拠点
- (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

2. 容積率

- (1) **中心拠点**は500%から700%、副次拠点は200%から500%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

- (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%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。
- (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%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、**目指すべき市街地像**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。

## (別紙)

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. 幅員20m以上の幹線道路沿いで、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	400	—	路線式	用・敷
	500			
2. <u>中心拠点</u> 又は副次拠点周辺の商業・業務施設等の立地を図る区域	200	未完	集団	
	300			
	400			
	500	完成		
3. <u>中心拠点</u>	500	未完	集団	
	600	完成		
	700			

(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

(別紙)

(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%又は400%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、防火地域又は新たな防火規制区域は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、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。その他の区域については、原則として指定しないものとする。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、400%以上の区域は防火地域に指定する。また、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。

## (別紙)

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. 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	1 0 0	用・敷
	6 0	1 5 0	
		2 0 0	
2. 上記1. の区域で、高度利用を図る区域	5 0	3 0 0	
	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	3 0 0	
	6 0		
	8 0		
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	5 0	2 0 0	用・敷
	6 0	3 0 0	
	8 0	4 0 0	用・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

(別紙)

**(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当な工業地で、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。

(別紙)

(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。

(別紙)

(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

容積率は原則として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積極的に指定する。

5. 高度地区

- (1) 原則として、第一種高度地区に指定し、主要な生活道路沿いの区域で、特に良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図る地区に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。

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、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。

## (別紙)

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	4 0	1 0 0	敷
	5 0	1 5 0	
	6 0	2 0 0	
2. <b>中心拠点</b> 及び副次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	5 0	2 0 0	敷、壁
	6 0	3 0 0	
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	3 0	1 0 0	
	4 0	1 5 0	
	5 0	2 0 0	
	6 0		
4. 上記3. の区域で、計画的に高度利用を図る区域	5 0	3 0 0	
	6 0		
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	5 0	1 5 0	敷
	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 環：環境形成型地区計画



(別紙)

(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

容積率は原則として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積極的に指定する。

5. 高度地区

- (1) 原則として、第一種高度地区に指定し、主要な生活道路沿いの区域で、特に良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図る地区に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。

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。

## (別紙)

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	4 0	1 0 0	敷
	5 0	1 5 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	6 0	2 0 0	
3. <b>中心拠点</b> 及び副次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	5 0	2 0 0	敷・壁
	6 0	3 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 環：環境形成型地区計画

(別紙)

(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  
容積率は原則として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、防火地域又は新たな防火規制区域は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、**目指すべき市街地像**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。

(別紙)

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	5 0	1 0 0	用・敷
	6 0	1 5 0	
		2 0 0	
2. 住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域又は中 心拠点周辺等の高度利用を図る区域	5 0	2 0 0	
	6 0	3 0 0	
	8 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 環：環境形成型地区計画

(別紙)

(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  
容積率は原則として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、防火地域又は新たな防火規制区域は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、**目指すべき市街地像**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。

(別紙)

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. 駅周辺等で大規模な店舗、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	1 0 0	用・敷
	6 0	1 5 0	
		2 0 0	
2. 第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域又は 駅周辺若しくは <u>中心拠点</u> 周辺等の高度利用を図る区域	5 0	2 0 0	
	6 0	3 0 0	
	8 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 環：環境形成型地区計画

用途地域等に関する指定方針及び指定基準  
(案)

小金井市

令和 6 年 4 月

## はじめに

小金井市では、令和4年3月に策定した『第5次小金井市基本構想』で掲げた「いかそうみどり 増やそう笑顔 つなごう人の輪 小金井市」という小金井市の将来像を実現するために、令和4年8月に「小金井市都市計画マスタープラン」を改定した。

この「小金井市都市計画マスタープラン」では、「快適で利便性の高い、暮らしやすさを実感できるまちづくり」、「人・モノの円滑な移動を実現するまちづくり」、「次世代に誇れる自然と都市が調和したまちづくり」、「誰もが安全に安心して暮らすことのできるまちづくり」、「一人ひとりの多様な暮らし方、働き方を支えるまちづくり」という5つの基本目標とともに市域を3分割し、地域の特性に応じた地域別構想を定めている。

ここに定める「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・指定基準」という。）は、上記の市の計画等で掲げるまちづくりを進めていくために策定したものである。

今後、小金井市では、この指定方針・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

## 用 途 地 域 等 に 関 す る 指 定 方 針

	ページ
I 「小金井市都市計画マスタープラン」を踏まえた土地利用の方針	1
II 用途地域等に関する指定方針	2
1 新たな土地利用の誘導	2
(1) 小金井市のまちづくりの方針	2
①土地利用の方針	2
②道路・交通の方針	2
③みどり・水・環境共生の方針	3
④安全・安心の方針	3
⑤生活環境の方針	4
2 用途地域等に関する設定方針	4
(1) 住宅地	4
(2) 業務・商業地	5
(3) 工業地	5
(4) 複合市街地	5
3 その他の地域地区の活用方針	6
(1) 特別用途地区	6
(2) 高度地区	6
(3) 高度利用地区	6
(4) 防火地域及び準防火地域	6
(5) その他の地区	6
4 用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項	7
(1) 用途地域等の適時適切な見直し	7
(2) 地区計画の原則化	7
(3) 区域の設定	7
①区域の境界線等	7
②標準面積及び路線式指定の区域	8
III 制度の活用	8
1 街区再編まちづくり制度の活用	8

2	環境形成型地区計画	8
3	新たな防火規制区域の指定等	9
	用途地域等に関する指定基準	10
I	用途地域等に関する指定基準	11
(1)	第一種低層住居専用地域	11
(2)	第二種低層住居専用地域	13
(3)	第一種中高層住居専用地域	15
(4)	第二種中高層住居専用地域	17
(5)	第一種住居地域	19
(6)	第二種住居地域	21
(7)	準住居地域	23
(8)	田園住居地域	25
(9)	近隣商業地域	27
(10)	商業地域	29
(11)	準工業地域	31
(12)	工業地域	33
(13)	工業専用地域	34
II	その他の地域地区の指定基準	35
1	高度地区	35
2	高度利用地区	35
3	防火地域及び準防火地域	35
4	その他の地区	36
	運用について	36

# 用途地域等に関する指定方針

# I 「小金井市都市計画マスタープラン」を踏まえた土地利用の方針

「小金井市都市計画マスタープラン」では、**JR中央本線の立体交差事業や武蔵小金井駅南口再開発事業など、これまで進められてきた計画的なまちづくりのストックを活用することで、市民生活を支える都市機能を維持・充実させ、拠点性の向上を図るとともに、今後の高齢化の進展を踏まえ、身近な拠点の形成による歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進し、「快適で利便性の高い、暮らしやすさを実感できるまちづくり」を目指すこととしている。**

方針図（土地利用）



凡例

中心拠点	低層住宅地	都市計画公園・緑地	広域幹線道路
副次拠点	中層住宅地	都市計画墓園	幹線道路
地域拠点	大規模団地	特別緑地保全地区	都市計画道路以外の都道
行政・福祉総合拠点	沿道利用地	主なその他大規模土地利用	鉄道・駅
	住商複合地	庁舎跡地エリア	国分寺崖線(はけ)
	商業・業務地	にぎわいと交流エリア	河川
		地区計画	
		教育施設	

## II 用途地域等に関する指定方針

### 1 新たな土地利用の誘導

#### (1) 小金井市のまちづくりの方針

##### ① 土地利用の方針

###### ○「中心拠点（武蔵小金井駅周辺）」における土地利用

市の中心であり、楽しく歩くことのできるにぎわいのある魅力的な拠点として、まち自体の魅力の向上を図るとともに、駅周辺の都市基盤を生かして、交通結節点としての拠点性を高め、南北間の回遊性を高めることにより、利便性が高く、快適で居心地の良い空間の創出を図る。

また、企業、学校、市民及び市の連携のもと産業の育成を推進し、多様な働き方に対応した都市機能の誘導を図るとともに、市街地再開発事業など計画的な土地の高度利用により、さらなるにぎわい・活力の向上を図る。

###### ○「副次拠点（東小金井駅周辺）」における土地利用

市の東部地域の中心であり、魅力ある市街地を形成する拠点として、地域の魅力とまちのイメージを高めるとともに、既存のインキュベーション施設などを生かした新たな産業の創出を推進し、多様な働き方に対応した都市機能の誘導を図る。

また、交通結節点としての拠点性を高め、みどり豊かで落ち着きのある歩きたくなる居心地の良い空間などの創出を図るとともに、土地区画整理事業による都市基盤整備を生かし、個性豊かでにぎわい・活力が生まれる拠点の形成を推進する。

###### ○地域の生活を支える「地域拠点」における土地利用

既存の商業機能を生かしながら、地域の生活を支える生活利便施設及び交通機能の誘導などに努める。

また、世代を超えて地域の人が集い、歩いて暮らせるにぎわいのある空間の形成を図るとともに、地域のまちづくりの変化などを踏まえ、必要に応じて様々な誘導手法を活用し、適正な土地利用を検討する。

###### ○「行政・福祉総合拠点」周辺における土地利用

新庁舎・(仮称)新福祉会館は、行政・福祉総合拠点として、各種機能の集約による総合的サービス提供と災害時における防災の拠点として、周辺環境に配慮した土地利用を推進する。

また、マルチスペースなどの設置により、新たな人の流れが生まれることから、周辺に配慮しつつ、中心拠点及び副次拠点と連携した土地利用を推進する。

##### ② 道路・交通の方針

###### ○都市構造を支え、人・モノが円滑に移動できる道路網の整備

東京都と連携し、社会情勢やまちづくりの変化などを踏まえ、都市計画

道路の計画的な整備を進めるとともに、地域の生活交通、コミュニティ活動及び災害時の避難道路となる生活道路の整備を推進する。

#### ○誰もが安全で快適な、人にやさしい交通環境の整備

バリアフリー化などにより快適に移動できる移動空間の形成や自転車利用環境の形成を推進する。

#### ○誰もが円滑に移動でき、持続可能な総合交通体系の構築

小金井市コミュニティバス（CoCoバス）の再編など、暮らしを支える公共交通体系の構築を検討するとともに、駅等の交通結節機能の充実、自動運転など新たな移動手段の検討を行う。

### ③ みどり・水・環境共生の方針

#### ○小金井のみどり・水を生かしたグリーンインフラの推進

まちなかの緑化を推進するほか、みどりの拠点である都市公園などの整備、みどりの軸となる国分寺崖線（はげ）などの保全を推進し、みどりのネットワークの形成を推進するとともに、既存のみどりと水を保全し、生物多様性の維持、水循環の保全、親水空間の整備などを推進する。

また、住宅地の緑化、建築行為における緑化指導及び建築物の緑化などにより、みどりの創出を図る。

#### ○小金井の特徴的な風景・景観の保全と形成

公園、河川、屋敷林など小金井の特徴的なみどり・水のある風景の保全・形成や建築物の緑化などみどりの創出による都市景観の形成、景観法に基づく良好な景観の形成を推進する。

#### ○循環型都市の形成

発生抑制や3R（リデュース・リユース・リサイクル）の推進によるごみ処理の適正化を推進する。

#### ○環境共生まちづくりの推進

自動車の移動における低炭素化、建築行為及び建物における低炭素化を推進する。

### ④ 安全・安心の方針

#### ○災害に強い市街地の形成

市街地火災の延焼を防ぐため、延焼遮断帯など防災上の都市基盤整備を推進するとともに、新庁舎や避難所等多様な防災拠点を整備する。

「木造住宅密集地域」、「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」及び「不燃化の状況や住宅の密度が木造密集地域と同等である地域」については、敷地の細分化防止や建物の不燃化など、環境・防災まちづくりを推進する。

また、災害時の情報通信機能の強化や風水害への対策を検討する。

### ○日常生活の安全・安心に向けたまちづくり

死角の無いまちづくりによる防犯機能の強化、コミュニティの強化など地域の防犯体制の充実、空家等対策の推進、地域防災力の強化などを進める。

### ○都市施設などの適正な維持・管理

都市基盤などの計画的な維持・管理を推進する。

## ⑤ 生活環境の方針

### ○地域コミュニティの活性化

学校運営への参画や既存施設を有効活用するなどにより、地域のコミュニティ活動及び交流を支援するまちづくりを推進する。

### ○多様な住環境の形成

各地域で多世代が集う生活に必要な施設を立地誘導し、誰もが住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう地域包括ケアシステムを支える都市基盤を形成するほか、駅周辺等のサテライトオフィスなど多様な働き方の支援や子育てしやすいまちづくりの環境づくりを進める。

また、魅力ある商店街づくり、外出のきっかけとなる施設等の地域拠点への誘導、市民がスポーツに親しむ健康まちづくりを推進するほか、先端技術を活用した生活の質の向上によるまちづくり、歴史・文化を生かしたまちづくりを推進する。

### ○農のあるまちづくり

都市において貴重なみどりの空間である農地の保全・活用を図るほか、持続可能な都市農業の確立に向け、都市農業のさらなる魅力発信を推進する。

## 2 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、それぞれの地域区分の特性に応じた政策誘導型の土地利用を推進する。

このため、都市計画マスタープラン等を踏まえ、**目指すべき市街地像**を実現するため、誘導すべき整備課題を地区計画等で定めることを原則とし、住宅地等の市街地類型ごとに地域区分の特性に応じた設定方針を示す。

用途地域の指定に当たっては、**目指すべき市街地像**に適合するとともに、道路、鉄道等の整備状況や市街地開発事業等の進捗状況などを考慮する。また、絶対高さを定める高度地区の導入や敷地面積の最低限度の指定などにより街並みや環境に配慮するものとし、安易な規制緩和とならないよう留意する。**さらに、用途地域等の指定に当たっては、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域等相互の関係に留意する。**

## (1) 住宅地

住環境の改善、ゆとりある住宅地の形成など、地域ごとの住宅地の整備の方向に応じた適切な用途地域を指定する。

低層住宅地として良好な環境を維持する区域は、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。

中高層住宅地の住環境を維持する区域は、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。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。

商業地域に接するなど、用途が複合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複合する区域は、第二種住居地域を指定する。

**低層住宅地と農地等の調和を図り、良好な居住環境と営農環境の形成を促進する区域は、田園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。

## (2) 業務・商業地

**中心拠点、副次拠点や地域拠点**及び業務・商業機能を集積すべき幹線道路沿道等に商業地域を指定する。

また、日常購買品を扱う店舗などが既に集積した区域等で、引き続きその機能を維持すべき地区に近隣商業地域を指定する。

## (3) 工業地

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生かした産業機能の育成を図るべき区域は、工業地域又は準工業地域を指定する。

住工混在地域のうち、産業機能を維持・増進すべき区域は、都市計画マスタープラン等における位置付けを踏まえ、住環境の保護に配慮しつつ準工業地域を指定する。

なお、指定にあたっては、地区計画や特別用途地区を活用し、住工の調和した市街地が形成されるように配慮する。

住宅等の混在を排除又は防止し、工業に特化した土地利用を図る区域及び計画的に工業地として整備を図る区域等については工業専用地域を指定し、その他の工業の利便を図る区域にあつては工業地域を指定する。

## (4) 複合市街地

**中心拠点や副次拠点**の周辺市街地や幹線道路の沿道などでは、業務、商業、住宅等の複合市街地の形成を図る。

交通結節点機能などを生かした大規模な土地利用転換等が見込まれる区域は、居住機能に加えて文化、商業、業務など多様な機能を積極的に誘導し、都市生活者にとって快適性を備えた拠点性の高い複合市街地を形成する。



用途地域等の指定にあたっては、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域等の相互の関係に留意する。

### 3 その他の地域地区の活用方針

特別用途地区、防火地域及び準防火地域、高度地区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指すべき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、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、それぞれの市街地の特性に応じて下記のような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

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。

#### (3) 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て適切な土地利用を誘導する。

#### (4) 防火地域及び準防火地域

防災上重要な地域を対象に、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。特に、防災性の向上を図るために避難場所や避難道路の安全性を高める必要がある区域には、地区計画等の活用にあわせて防火地域を指定する。

また、都市計画で外壁の後退距離の限度や一定規模以上の敷地面積の最低限度が定められた場合など、防災上の措置が講じられた区域を除き、50%以上の建蔽率が指定された区域に準防火地域を指定する。

#### (5) 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る。

## 4 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。

また、延焼遮断帯など、都市計画道路沿道の目指すべき街並みの早期形成を図るため、用途地域の変更等について、事業認可前から道路事業者、特定行政庁、都市計画決定権者等の間で連携を図り、適時適切に行うものとする。

都市計画道路の廃止・幅員縮小・線形変更を行う場合は、その変更に合わせて、用途地域を変更することを基本とし、都市計画道路が複数の自治体にまたがる場合は、同一区間として整合を図られるよう、自治体間において調整することとする。ただし、都市計画道路に係る変更がある場合でも、都が定める方針に基づき、沿道や周辺市街地の将来性や地域の実情を踏まえ、用途地域変更などを行わないことができるものとする。

### (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、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。

## Ⅲ 制度の活用

### 1 街区再編まちづくり制度の活用

街区再編まちづくり制度を活用し、地域のまちづくりの課題解決に向け、地域特性を踏まえた貢献に応じた容積率等に係る規制緩和を街並み再生方針に位置付け、権利者の合意形成を図り、市街地の機能更新を促進する。

密集市街地などにおいては、細分化された敷地の統合や歩行者ネットワークの形成、緑地や防災広場の整備などと合わせた共同化等を図り、防災性の向上と良好な環境形成等を誘導する。

旧耐震建築物や容積率が既存不適格となっている建築物が多く立地する主要な駅周辺の業務・商業地等においては、地上・地下の歩行者ネットワークの形成や共同荷捌き・隔地駐車場の整備、商業・交流機能等の維持・増進などと合わせた共同化や、一定規模以上の個別建替えを図り、防災性と地域の魅力の向上等を誘導する。

マンション再生まちづくり制度と連携して、周辺の市街地を含めた共同化等による機能更新を図るとともに、高経年マンションが多く立地する地域においては、移転先としての受け皿の住宅の整備や高経年マンションの開発者による取得などにより連鎖的なマンション再生を図り、防災性の向上と良好な環境形成等を誘導する。

### 2 環境形成型地区計画

本指定方針及び指定基準における環境形成型地区計画とは、敷地内の緑化を促進することによって、骨格的な緑と連携したネットワークを形成して、環境

負荷の低減、環境との共生を図り、緑豊かな都市環境を形成することを目的とした地区計画のことをいう。

地区整備計画において、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度その他必要な制限を定め、建築基準法に基づき条例化する。また、道路から壁面後退を行う敷地の部分を地区施設として位置づけ、積極的な緑化を図る。

### 3 新たな防火規制区域の指定等

木造住宅密集地域において、新たな防火規制区域の指定に合わせた建蔽率80%の指定の拡大を促進する。

さらに、第一・第二種低層住居専用地域において、住環境を踏まえた地区計画の策定及び新たな防火規制区域の指定に合わせて用途地域を変更し、建蔽率の緩和等により不燃化建替えを促進するなど防災性の向上を促進する。

# 用途地域等に関する指定基準

# I 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。ただし、これにより難い区域は**建蔽率**30%、容積率50%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	
	50	100		敷
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	60	10	
	40			
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	50	100	10	敷
	60	150	10	環
	60	200	12	

(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、工業地域及び工業専用地域を除く。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便利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
2. 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	環
	60	200	12	

(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

##### 2. 容積率

容積率は原則として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積極的に指定する。

##### 5. 高度地区

- (1) 原則として、第一種高度地区に指定し、主要な生活道路沿いの区域で、特に良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図る地区に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。

##### 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、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	40	100	敷
	50	150	
	60	200	
2. <u>中心拠点</u> 及び副次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	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	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 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

容積率は原則として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積極的に指定する。

#### 5. 高度地区

- (1) 原則として、第一種高度地区に指定し、主要な生活道路沿いの区域で、特に良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図る地区に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。

#### 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
	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. <u>中心拠点</u> 及び副次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	200	敷・壁
	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

## (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

容積率は原則として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、防火地域又は新たな防火規制区域は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、**目指すべき市街地像**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	100	用・敷
	60	150	
		200	
2. 住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域又は中 心拠点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) 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  
容積率は原則として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、防火地域又は新たな防火規制区域は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、**目指すべき市街地像**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. 駅周辺等で大規模な店舗、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	100	用・敷
	60	150	
		200	
2. 第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域又は 駅周辺若しくは中心拠点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) 住居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

容積率は原則として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、防火地域又は新たな防火規制区域は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、**目指すべき市街地像**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	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	
	60	300	
	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

## (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

建ぺい率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、建ぺい率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	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 60	100	10	敷・壁
		150	10 12	環
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 60	100	10	敷
		150	10	敷・壁
		200	12	環

(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) 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**周辺及び副次拠点の区域
- (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) **中心拠点**周辺、副次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%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は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%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。
- (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%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、**目指すべき市街地像**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 (都市施設の整備)	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
	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		
	80			
3. 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 (未完)	用・敷
	80	300	集団 (完成)	用・敷・壁
		400		
4. <u>中心拠点</u> 周辺、副次拠点	60	200	集団	用・敷
	80	300		
		400		用・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

## (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**及び副次拠点
- (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

#### 2. 容積率

- (1) **中心拠点**は500%から700%、副次拠点は200%から500%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

- (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%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。
- (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%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、**目指すべき市街地像**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. 幅員20m以上の幹線道路沿いで、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	400	—	路線式	用・敷
	500			
2. <b>中心拠点</b> 又は副次拠点周辺の商業・業務施設等の立地を図る区域	200	未完	集団	
	300			
	400			
	500	完成		
3. <b>中心拠点</b>	500	未完	集団	
	600	完成		
	700			

(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) 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%又は400%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、防火地域又は新たな防火規制区域は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、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。その他の区域については、原則として指定しないものとする。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、400%以上の区域は防火地域に指定する。また、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	300	
	60		
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	300	
	60		
	80	400	
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	200	用・敷
	60	300	
	80	400	用・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

## (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。

## (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。

## II その他の地域地区の指定基準

### 1 高度地区

用途地域の種類に応じて、適切な制限となるように指定する。指定に当たっての目安としては、

- ① 原則として、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。
- ⑥ 避難地、避難路及び延焼遮断帯の形成を図るため、都市防災総合推進事業を実施する区域については、最低限度高度地区に指定する。

### 2 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」に準拠して指定する。

### 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%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 その他の地区

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

## 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、小金井市全域を対象として統一的な運用を図るものとするが、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しい理由があるときは、別途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6年4月1日から施行する。