

国分寺市用途地域等に関する 指定方針及び指定基準

平成29年 1 月

は じ め に

この「国分寺市用途地域等に関する指定方針・指定基準（以下「指定方針及び指定基準」）」は、本市の地域特性を生かした土地利用の方針を定め、且つ本市の都市計画の策定根拠を明確にするために定めるものとする。

国分寺市の土地利用の方針を検討するにあたり、東京都が定める「東京の都市づくりビジョン（改定）」（以下、「都市づくりビジョン」という。）との整合を図ることは、広域的な都市づくりの視点からも重要である。

「都市づくりビジョン」では、都の進める都市づくりのめざすべき都市像を明らかにするため、東京を以下の5つのゾーンに分け、それぞれのゾーンにおいて広域的な視点から重点的に取り組むべき戦略を示している。

- ① センター・コア再生ゾーン ② 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン
- ③ 都市環境再生ゾーン ④ 核都市広域連携ゾーン
- ⑤ 自然環境保全・活用ゾーン

5つのゾーンのうち、国分寺市は「核都市広域連携ゾーン」として位置付けられている（図1参照）。

核都市広域連携ゾーンは、多様な機能を持つ立川や八王子などを中核とする核都市連携都市軸を含む地域であり、都市基盤整備等による活力ある多摩の拠点形成や、産学公連携による産業立地の促進、質の高い計画的な住宅地の整備をめざすべき地域像としている。

国分寺市では、「国分寺市長期総合計画基本構想」に定める将来の都市像「健康で文化的な都市ー住み続けたいまち、ふるさと国分寺ー」の実現を目指し、「国分寺市長期総合計画基本計画」及び「国分寺市都市計画マスタープラン」を策定している。この国分寺市都市計画マスタープランでは、市と市民が共有するまちづくりの目標として「将来都市構造（将来における基本的なまちの骨組み）」を示している。また、目指すまちのすがたを土地利用の側面から実現するために、住宅地や商業地、幹線道路沿道など、目指すべきまちの性格づけを行い、土地利用方針を定めている。

「将来都市構造」では、商業・業務の集積による賑わい、多様な人々の交流により新しい文化を創造する「都市生活・文化交流の拠点」や、日常生活の利便性の向上を図るとともに、周辺の地域資源を活かす「地域振興拠点」などを位置づけ、国分寺市の魅力を育み、まちづくり、地域活動などの中心となるゾーンをつくることを目指している。また、崖線や用水路、主要幹線道路などの軸状の連続

的な空間を「主要骨格軸」や「緑と水の軸」といった都市軸と位置付け、交通の利便性や都市生活の安全性、快適性の向上、緑豊かな都市空間をつくりだすことを目指している（図2）。

また土地利用方針では、本市の目指すまちの姿を土地利用の側面から実現するための方針を定めている（図3）。

以上から国分寺市では、「都市づくりビジョン」の「核都市広域連携ゾーン」における展開すべき戦略を踏まえ、国分寺市都市計画マスタープランに示される土地利用方針から、この「指定方針及び指定基準」を策定し、適切に用途地域等の指定を行うものとする。

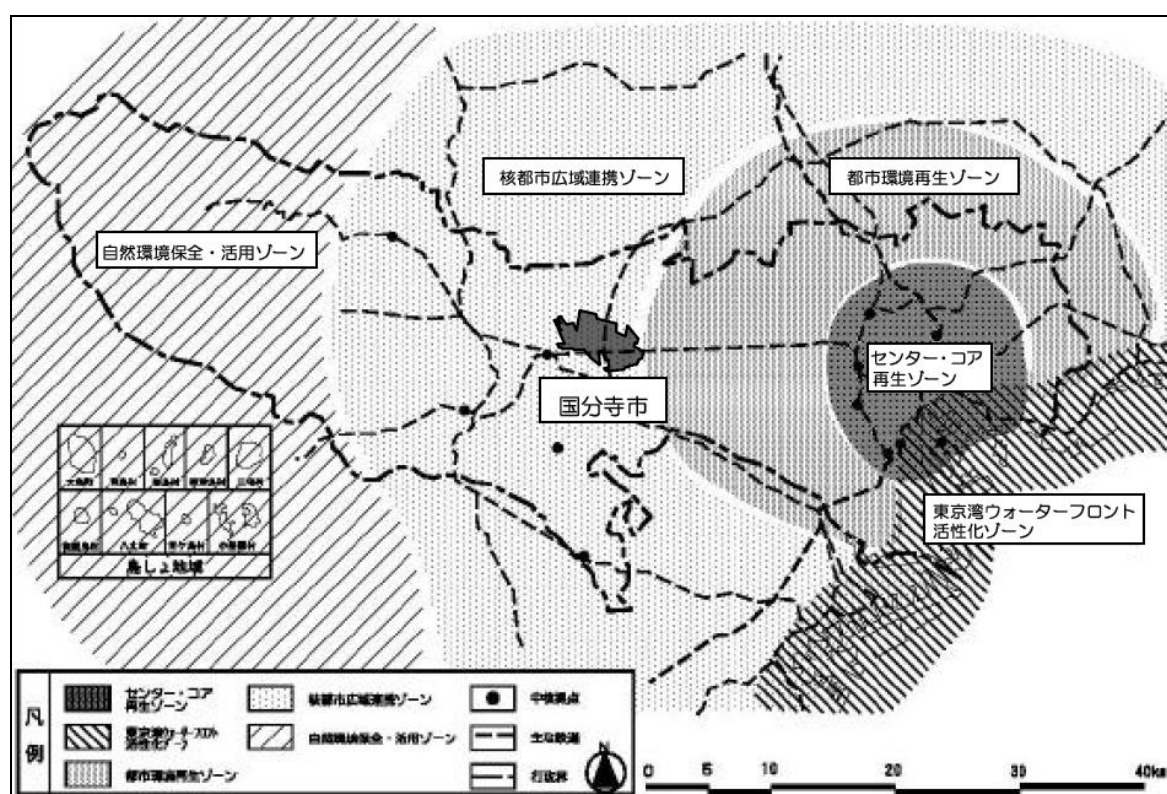


図1 ゾーン区分図

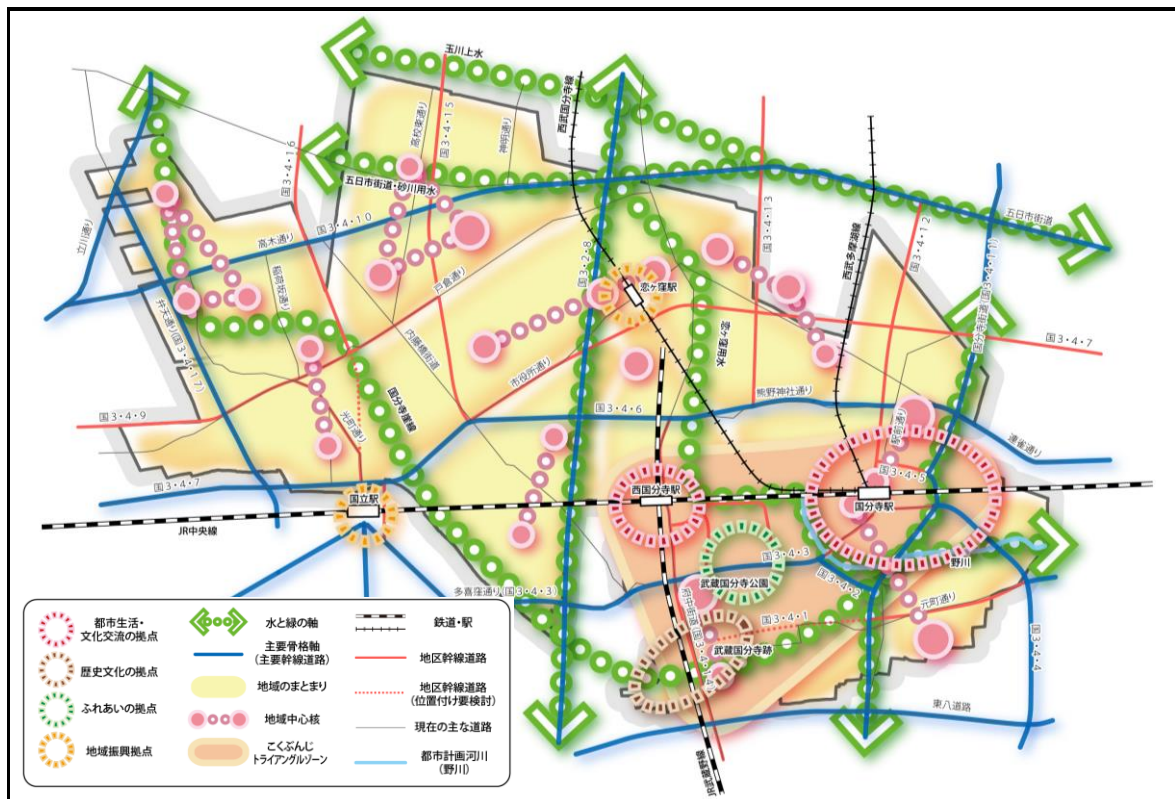


図2 将来都市構造（国分寺市都市計画マスタープランより抜粋）

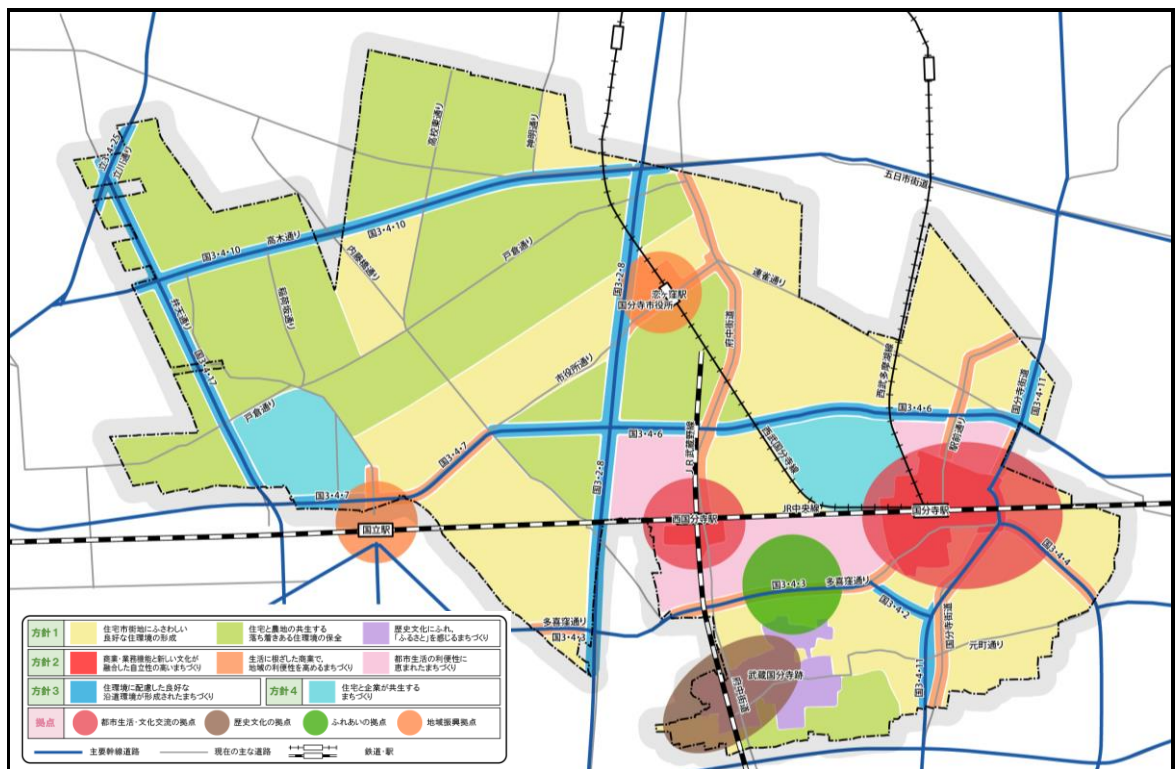


図3 土地利用方針図（国分寺市都市計画マスタープランより抜粋）

目 次

国 分 寺 市 用 途 地 域 等 に 関 す る 指 定 方 針

1	めざすべき都市像の実現に向けた土地利用の誘導.....	2
(1)	都市活力の維持・発展.....	2
(2)	豊かな都市環境の形成.....	2
(3)	安全で健康に暮らせる生活環境の形成.....	2
(4)	柔軟で実効性ある土地利用施策の展開.....	3
2	用途地域等に関する設定方針.....	3
(1)	住宅地.....	4
(2)	業務・商業地.....	4
(3)	工業地.....	4
(4)	複合市街地.....	4
3	その他の地域地区の活用方針.....	5
(1)	特別用途地区.....	5
(2)	高度地区.....	5
(3)	高度利用地区.....	5
(4)	防火地域及び準防火地域.....	5
(5)	その他の地区.....	5
4	用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項.....	6
(1)	用途地域等の適時適切な見直し.....	6
(2)	地区計画の原則化.....	6
(3)	区域の設定.....	6

国分寺市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.....	10
(1)	第一種低層住居専用地域.....	10
(2)	第二種低層住居専用地域.....	12
(3)	第一種中高層住居専用地域.....	14
(4)	第二種中高層住居専用地域.....	16
(5)	第一種住居地域.....	18
(6)	第二種住居地域.....	20
(7)	準住居地域.....	22
(8)	近隣商業地域.....	24
(9)	商業地域.....	26
(10)	準工業地域.....	28
2	その他の地域地区の指定基準.....	30
(1)	特別用途地区.....	30
(2)	高度地区.....	30
(3)	高度利用地区.....	30
(4)	防火地域及び準防火地域.....	30
(5)	その他の地区.....	30

運用について

国分寺市用途地域等に関する指定方針

1 めざすべき都市像の実現に向けた土地利用の誘導

都市づくりビジョン及び「国分寺市都市計画マスタープラン」で示された、めざすべき都市像を実現する上で必要となる土地利用の誘導方策について、都市活力の維持・発展、豊かな都市環境の形成及び安全で健康に暮らせる生活環境の形成という三つの側面から明らかにする。

(1) 都市活力の維持・発展

国分寺市都市計画マスタープランの「将来都市構造」において「都市生活・文化交流の拠点」や「地域振興拠点」と位置付けられたエリアにおいては、商業、文化、福祉など多様な機能の集積を誘導し、自動車に過度に依存しないで暮らせるコンパクトなまちづくりを進めるため、商業系用途地域を指定する。周辺の住宅地においては、良好な低中層住宅地の形成を図る。

歴史文化資源が集積するエリアにおいては、観光の活性化やまちの魅力を向上させるため、来訪者の利便性に資する施設の立地を誘導していく。

住工が混在した地域においては、既存のストックを生かした産業機能の維持を図るため、特別用途地区や地区計画を活用し、住工が調和した市街地を形成していく。

(2) 豊かな都市環境の形成

東京の水と緑の骨格となる公園、河川、道路などの緑の軸等と連携した市街地の緑のネットワークを形成するため、環境形成型地区計画（地区整備計画において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て緑化を行う地区計画のことを言う）等を活用し、地区の環境水準に応じて適切な容積率等を指定する。

また、ゆとりある良好な住宅地の形成を誘導するため、外壁の後退距離の限度や敷地面積の最低限度などを都市計画として定め、これとあわせて適切な容積率等を指定する。

主要道路の沿道などでは、街並み景観に配慮して絶対高さを定める高度地区や地区計画を導入し、良好な沿道環境が形成されたまちづくりを誘導する。

(3) 安全で健康に暮らせる生活環境の形成

木造密集地域において、防災性の向上のため、地区計画等を活用し、安全性の高い良好な住環境の形成を図る。

特に不燃化の促進を図るべき区域については、地区計画や準防火地域内で構造制限を強化する地区（以下、「新たな防火規制区域」という。）を活用し、不燃化の促進及びミニ延焼遮断帯等の形成を促進する。

都市基盤整備水準に応じて、地区計画等を活用して市街地整備を行う区域につ

いては、良好な市街地形成を誘導するため適切な容積率等を指定する。

また、都市計画道路の整備と連携し、災害に強いまちの骨格となる沿道空間を誘導する。

現状の土地利用状況と指定用途地域に乖離が発生している地域については、利用実態に即した用途地域の整序化を図る。

(4) 柔軟で実効性ある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、高度利用地区等の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。

③ 街区単位の規制誘導

街並みなどの市街地の空間構成や公共施設の配置などを合理的に誘導し、めざすべき市街地像を実現するため、街区再編まちづくり制度などの導入を図り、街区全体として土地利用の整序を図る。

④ 多様な主体の参加を促進する環境整備

都市計画に関する情報を公開するとともに都市開発諸制度の運用基準など土地利用の誘導の仕組みをわかりやすく示し、市民、NPO 等が主体となったまちづくりの取組等を支援していく。

2 用途地域等に関する設定方針

めざすべき市街地像を実現するため、国分寺市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、多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）や、防災都市づくり推進計画（改定）、国分寺市都市計画マスタープラン等を踏まえ、めざ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毎に設定方針を示す。

指定にあたっては、めざ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。

(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。

ゆとりある低層住宅地や、落ち着きのある住環境、住宅地と農地の共生を維持する区域は、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。また、日用品販売店舗等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。計画的に整備された中高層住宅地や都市計画マスタープランにおける「都市生活・文化交流の拠点」に隣接する市街地は、中高層住宅地としての土地利用を誘導するため、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、もしくは住工混在地域のうち、住宅地としての利用が進む区域など、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。

(2) 業務・商業地

国分寺市都市計画マスタープランにおける、交通利便性の高い「都市生活・文化交流の拠点」や、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「地域振興拠点」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

住工混在地域のうち、産業機能を維持、増進すべき区域は、国分寺市都市計画マスタープランの土地利用の方針「住宅と企業が共生するまちづくり」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。

(4) 複合市街地

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、市町村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、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、原則として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、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、都で定める「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」を基調とし、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、避難場所や避難道路の安全性を高めるため、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、原則として 50% 以上の建ぺい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り適切に定めるものとする。

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あわせ用途地域等の変更を行う。

土地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のである。

(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。

国分寺市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</p> <p>低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域</p> <p>(1) 良好な低層住宅地として、その環境を保護する区域</p> <p>(2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により低層住宅地として、面的な市街地整備を図る区域</p> <p>2. 建ぺい率と容積率の組合せ</p> <p>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>3. 外壁の後退距離</p> <p>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。</p> <p>4. 敷地面積の最低限度</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>建ぺい率50%以上の区域は原則として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。</p> <p>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。</p>	<p>7. 建築物の高さの最高限度</p> <p>建築物の高さの最高限度は、10 mに指定する。</p> <p>8. 規模</p> <p>おおむね5 ha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。</p> <p>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1 ha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</p> <p>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。</p> <p>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	
	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 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
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	
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>2. 建ぺい率と容積率の組合せ</p> <p>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>3. 外壁の後退距離</p> <p>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。</p> <p>4. 敷地面積の最低限度</p> <p>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</p> <p>原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。</p> <p>6. 防火地域及び準防火地域</p> <p>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で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。</p> <p>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。</p> <p>7. 建築物の高さの最高限度</p> <p>建築物の高さの最高限度は、10 m又は12 mに指定する。</p>	<p>8. 規模</p> <p>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。</p> <p>9. 用途地域又は地区計画等で定める事項</p> <p>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。</p> <p>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）
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	4 0	8 0	1 0	
	5 0	1 0 0		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	4 0	8 0	1 0	
	5 0	1 0 0		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	5 0	1 0 0	1 0	敷
	6 0	1 5 0	1 0	敷・壁
	6 0	2 0 0	1 2	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

(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	
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(1) 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域</p> <p>(2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、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</p> <p>2. 容積率</p> <p>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。</p> <p>3. 建ぺい率と容積率の組合せ</p> <p>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>4. 敷地面積の最低限度</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>ただし、容積率150%以下の区域もしくは良好な住環境を保護すべき区域は第一種高度地区に指定することができる。</p> <p>(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。</p> <p>6. 防火地域及び準防火地域</p> <p>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。</p>	<p>7. 規模</p> <p>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。</p> <p>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>8. 用途地域又は地区計画等で定める事項</p> <p>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。</p>

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	4 0	1 0 0	敷
	5 0	1 5 0	
	6 0	2 0 0	
2. 都市生活・文化交流の拠点及び地域振興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

(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	
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>(2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、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</p> <p>(3) 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</p> <p>2. 容積率</p> <p>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。</p> <p>3. 建ぺい率と容積率の組合せ</p> <p>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>4. 敷地面積の最低限度</p> <p>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</p> <p>(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%以下の区域もしくは良好な住環境を保護すべき区域は第一種高度地区に指定することができる。</p> <p>(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。</p> <p>6. 防火地域及び準防火地域</p> <p>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。</p>	<p>7. 規模</p> <p>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。</p> <p>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>8. 用途地域又は地区計画等で定める事項</p> <p>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。</p>

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. 都市生活・文化交流の拠点及び地域振興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	
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>住居の環境を保護するため定める地域</p> <p>(1) 用途が混在しているが、住環境を保護する区域</p> <p>(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</p> <p>2. 容積率</p> <p>200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。</p> <p>3. 建ぺい率</p> <p>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。</p> <p>4. 建ぺい率と容積率の組合せ</p> <p>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>5. 敷地面積の最低限度</p> <p>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>6. 高度地区</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>7. 防火地域及び準防火地域</p> <p>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。</p>	<p>8. 規模</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p>

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	5 0	1 0 0	用・敷
	6 0	1 5 0	
		2 0 0	
2. おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅周辺 若しくは都市生活・文化交流の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

(6) 第二種住居地域	
指定、配置及び規模等の基準	
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>主として住居の環境を保護するため定める地域</p> <p>(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</p> <p>(2) 住居系の用途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</p> <p>2. 容積率</p> <p>200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。</p> <p>3. 建ぺい率</p> <p>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。</p> <p>4. 建ぺい率と容積率の組合せ</p> <p>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>5. 敷地面積の最低限度</p> <p>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>6. 高度地区</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>7. 防火地域及び準防火地域</p> <p>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。</p>	<p>8. 規模</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p>

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. 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. おおむね 1 2 m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅周辺若しくは都市生活・文化交流の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

(7) 準住居地域	
指定、配置及び規模等の基準	
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>2. 容積率</p> <p>200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。</p> <p>3. 建ぺい率</p> <p>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。</p> <p>4. 建ぺい率と容積率の組み合わせ</p> <p>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。</p> <p>5. 敷地面積の最低限度</p> <p>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>6. 高度地区</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>7. 防火地域及び準防火地域</p> <p>原則として、準防火地域に指定する。</p> <p>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。</p>	<p>8. 規模</p> <p>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</p> <p>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。</p>

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	5 0	1 0 0	用・敷
	6 0	1 5 0	
	8 0	2 0 0	
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	5 0	2 0 0	用・敷
	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

(8) 近隣商業地域	
指定、配置及び規模等の基準	
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(1) 都市生活・文化交流の拠点周辺及び地域振興拠点の区域</p> <p>(2) 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域</p> <p>(3) 乗車人員の少ない鉄道駅周辺の区域</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p>6. 高度地区</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>
<p>2. 容積率</p> <p>(1) 原則として300%とする。</p> <p>(2) 都市生活・文化交流の拠点周辺、地域振興拠点周辺、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。</p> <p>(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。</p>	<p>7. 防火地域及び準防火地域</p> <p>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。</p>
<p>3. 建ぺい率</p> <p>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。</p>	<p>8. 規模</p> <p>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。</p>
<p>4. 建ぺい率と容積率の組合せ</p> <p>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p>	<p>9. 用途地域又は地区計画等で定める事項</p> <p>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。</p>
<p>5. 敷地面積の最低限度</p> <p>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>	

指定標準				
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	集団, 路線式の別度	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 80	100 150 200 300	路線式	用・敷
2. 上記1. の区域以外の用途地域に接する区域	60 80	300	路線式	用・敷
3. 年間の乗車人員がおおむね200万人以下の駅周辺の区域で、周辺の環境を保護する区域又は商業地域の周辺にあつて、主として日常購買品等を扱う店舗、事務所等の多く立地している区域若しくはそれらの立地を図る区域で、都市施設が未整備な区域	60 80	200 300	集団	用・敷
4. 年間の乗車人員がおおむね200万人以下の駅周辺の区域で、周辺の環境を保護する区域又は商業地域の周辺にあつて、主として日常購買品等を扱う店舗、事務所等の多く立地している区域若しくはそれらの立地を図る区域で、都市施設が整備済みの区域又は整備することが確実な区域	60 80	400	集団	用・敷・壁
5. 都市生活・文化交流の拠点周辺、地域振興拠点	60 80	200 300	集団	用・敷
		400		用・敷・壁
6. おおむね16m以上の幹線道路沿いの区域で、高度利用を図る区域	60 80	400	路線式	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

(9) 商業地域	
指定、配置及び規模等の基準	
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(1) 都市生活・文化交流の拠点及び地域振興拠点</p> <p>(2) 乗降人員の多い鉄道駅周辺の区域</p> <p>(3) 幹線道路沿いで、商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域</p> <p>(4) 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域</p> <p>2. 容積率</p> <p>(1) 都市生活・文化交流の拠点は400%から700%、地域振興拠点は200%から500%とする。</p> <p>(2) 幹線道路沿いは400%又は500%とする。</p> <p>(3) その他の商業地域は200%から400%とする。</p> <p>(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。）。</p> <p>3. 高度地区</p> <p>(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。</p> <p>容積率400%以上の区域については、道路網が未整備の区域を除き、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。</p> <p>(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。</p> <p>4. 防火地域及び準防火地域</p> <p>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。</p>	<p>5. 規模</p> <p>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。</p> <p>6. 用途地域又は地区計画等で定める事項</p> <p>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。</p>

指定標準				
適用区域	容積率 %	都市施設の整備	集団, 路線式の別度	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当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	未完 完成	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区域。 地域振興拠点又は都市生活・文化交流の拠点周辺の商業・業務施設等の立地を図る区域	200 300 400	未完	集団	用・敷
	500	完成		
5. 年間の乗車人員が1000万人を超える駅周辺地区又は都市生活・文化交流の拠点。	400 500	未完	集団	用・敷
	600 700	完成		

(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

(1 0) 準工業地域	
指定、配置及び規模等の基準	
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>(2) 流通関連施設などの立地を誘導する区域</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>2. 容積率</p> <p>(1) 原則として200%とする。</p> <p>(2) 特に高度利用を必要としない区域は、150%以下とする。</p> <p>3. 建ぺい率</p> <p>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。</p> <p>4. 建ぺい率と容積率の組合せ</p> <p>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>5. 敷地面積の最低限度</p> <p>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>6. 高度地区</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>7. 防火地域及び準防火地域</p> <p>準防火地域に指定する。また、容積率200%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。</p> <p>8. 規模</p> <p>おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、供給処理施設等が立地している区域又は道路沿いに路線式指定する区域は、この限りでない。</p> <p>9. 用途地域又は地区計画等で定める事項</p> <p>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。</p>

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	1 0 0	用・敷
	6 0	1 5 0	
		2 0 0	
2. 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	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 環：環境形成型地区計画

2 その他の地域地区の指定基準

(1) 特別用途地区

特別用途地区については、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、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。

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 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。

(3) 高度利用地区

高度利用地区は、「東京都高度利用地区指定基準」に準拠して指定する。

(4) 防火地域及び準防火地域

- ① 原則として、建ぺい率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。

(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き、または東京都の指定基準等に準拠して指定するものとする。

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当たっても，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，国分寺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，平成 29 年 1 月 20 日から施行する。