

用途地域等に関する指定方針 及び指定基準



平成 25 年 4 月

狛江市

目次

はじめに	1
第1章 用途地域等に関する指定方針	2
1 用途地域に関する指定方針	2
2 その他の地域地区の活用方針	2
3 用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項	3
第2章 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	6
2 その他の地域地区の指定基準	28
第3章 運用について	29

はじめに

本方針は、平成 14 年 7 月に東京都が策定した「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を踏まえるとともに、平成 24 年 3 月に策定した「狛江市都市計画マスタープラン」（以下「マスタープラン」という。）に基づき、狛江市の地域特性を生かした用途地域等の見直しを進めていくための基本的な考え方をとりまとめたものである。見直しにあたっては、マスタープランに掲げる土地利用方針を具体的実現するため、本方針に基づき、平成 24 年度に実施した土地利用現況調査を踏まえ、適切に対応するものとする。

マスタープランにおけるまちづくりの目標は、狛江市第 3 次基本構想において掲げる市の将来都市像「私たちがつくる水と緑のまち」を実現するため、以下の 5 点としている。

- ① 水と緑、農を活かした持続可能な狛江をつくります。
- ② 誰もが歩きやすく、快適に暮らせる狛江をつくります。
- ③ 災害に強く、安心・安全に暮らせる狛江をつくります。
- ④ 地域資源の活用により個性的な狛江の文化を育てます。
- ⑤ 地域・市民自らが築き、きずなを大切にする狛江をつくります。

用途地域等の見直しにあたっては、第 3 次基本構想に掲げられた狛江市の将来都市像とマスタープランに掲げられているまちづくりの目標の実現をめざすこととする。

第1章 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

【住居系市街地】

(1) 低層住宅地区

低層住宅地として水と緑及び農が調和した良好な住環境を維持、保全する区域は、原則として第一種低層住居専用地域に指定する。

(2) 中高層住宅地区・大規模住宅地区

鉄道駅に近接した地区で、低層住宅と調和のとれた住宅地区の形成を目指す区域や多様な世代が共生する地区を目指す大規模住宅地区は、周辺環境との調和した中高層住宅地としての土地利用を行うため、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。

また、商業地域に接する等用途が複合する区域は、住環境の保護を図るため、原則として第一種住居地域を指定する。

【複合系市街地】

(1) 中心拠点

まちの中心拠点にふさわしい、にぎわいのある拠点を形成するため、拠点交通結節点としての機能や商業・業務機能を集積すべき狛江駅周辺は、商業地域を指定する。

(2) 地域交流拠点

マスタープランの地域交流拠点のうち、商業施設のほか、交流のための機能等各種の公益的な施設の立地の促進を図ることにより、日常生活を支える拠点を維持すべき喜多見駅・和泉多摩川駅周辺は、近隣商業地域を指定する。また、住宅と店舗が混在している近隣型地域交流拠点については、生活を支えるにぎわいのある地区の形成を目指し、原則として近隣商業地域を指定する。

(3) 幹線道路沿道・鉄道沿線地区

幹線道路の沿道や小田急線沿線の地区については、後背部の低層住宅地の住環境との調整を図りながら、街路景観の形成に配慮した地区の形成を目指すため、原則として第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は近隣商業地域を指定する。

(4) 住工混在地区

市内産業の育成と都市型工業の保持を図る区域は、住宅と調和した複合市街地を目指し、周辺の住環境との調和に配慮しながら、原則として準工業地域を指定する。

2 その他の地域地区の活用方針

(1) 特別用途地区

現況の土地利用を踏まえ、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限又は緩和することが必要な地域について、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景観の形成を図るため、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、市街地の特性を踏まえ、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、都市防災不燃化促進事業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%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。

(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。

3 用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項

(1) 用途地域等の適時適切な見直し

既成市街地の機能更新等を効果的かつ円滑に進めるため、都市計画事業等の進捗状況に応じ、適時適切に用途地域等を見直す。

市街地再開発事業等面的な都市計画事業を行う場合は、事業の都市計画決定とあわせ用途地域等の変更を行う。

土地区画整理事業の施行区域にあつては、原則として仮換地指定以降に用途地域等の変更を行うこととし、区域の一部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。

用途地域等の見直しにあたって、既存不適格建築物に対する影響については、十分配慮する。

(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、都心居住の推進、住環境の保全等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。

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、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を勘案し、その区域の幅は道路境界線より30mとすることができる。

(4) その他

① 東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準との整合

本方針に基づく都市計画決定にあたっては、東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準との整合を図るものとする。

② 周辺市区との調整

狛江市と周辺市区とは、行政区域が異なっても市街地が連担し、都市計画区域が一つであるなど都市計画としては一体のものであるので、都市計画としての連続性等に配慮し、周辺市区との調整を行う。

別表

(平成24年3月末現在)

用途地域		一低	二低	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
582 ha	100 %	64.3 %	%	18.8 %	0.1 %	5.2 %	%	%	7.1 %	0.2 %	4.3 %	%	%
容積率	5/10												
	6/10												
	8/10	●											
	10/10	●											
	15/10	●											
	20/10			●	●	●			●		●		
	30/10								●		●		
	40/10									●			
	50/10												
	60/10												
	70/10												
	80/10												
	90/10												
	100/10												
110/10													
120/10													
130/10													
建ぺい率	3/10												
	4/10	●											
	5/10	●											
	6/10			●	●	●					●		
	8/10								●	●			
外壁の後退距離													
敷地面積の最低限度		●											
高さの制限	10m	●											
	12m	●											
高度地区	第一種高度地区	●											
	第二種高度地区	●							●				
	第三種高度地区								●		●		
	20m第一種高度地区			●									
	25m第二種高度地区			●	●	●			●		●		
	30m第二種高度地区								●				

第2章 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、これにより難しい区域は建ぺい率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、原則として指定する。</p> <p>5. 高度地区
原則として、第一種高度地区に指定する。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
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。
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
建築物の高さの最高限度は、10m又は12m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	60	10	
	40			
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	10 12	敷
	50	100		
	60	150		
5. 上記3.の区域にあって、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 容
	60	150	12	
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 敷・壁
	60	150	12	

(注1) 日影による中高層建築物の高さの制限については、「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

(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に定める地域
(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。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、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離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
	60	150	10 12	敷・壁

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて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

(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
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
(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) 原則として、良好な街並み景観の形成を図りつつ、居住環境を保全すべき容積率200%以下の区域は、絶対高さ制限を定めた高度地区を指定する。
6. 防火地域及び準防火地域
原則として、準防火地域に指定する。
ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。
7. 規模
おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りではない。
また、建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。

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
	50	150	
	60	200	
2. マスタープランの中心拠点及び地域交流拠点周辺の区域で、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

(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
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
 - (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) 原則として、良好な街並み景観の形成を図りつつ、居住環境を保全すべき容積率 200%以下の区域は、絶対高さ制限を定めた高度地区を指定する。
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 3 ha 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 1 ha 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
	50	150	
	60	200	
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			
3. マスタープランの中心拠点及び地域交流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

(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
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. 建ぺい率
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
(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) 原則として、良好な街並み景観の形成を図りつつ、居住環境を保全すべき容積率200%以下の区域は、絶対高さ制限を定めた高度地区を指定する。
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。

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. 商業地又は工業地に接する区域又は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	50	100	用・敷
	60	150	
		200	
2. 住居専用地域を貫通するおおむね 12m以上の幅員の道路沿いの区域で、住環境を保護する区域又はマスタープランの中心拠点及び地域交流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

(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
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</p> <p>2. 容積率
原則として 200%以下とし、高度利用を図る区域は 300%とする。</p> <p>3. 建ぺい率
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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>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) 原則として、良好な街並み景観の形成を図りつつ、居住環境を保全すべき容積率 200%以下の区域は、絶対高さ制限を定めた高度地区を指定する。</p> <p>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。</p> <p>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。</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、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 又は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	50	100	用・敷
	60	150	
		200	
2. 第一種住居地域を貫通するおおむね12m以上の 幅員の道路沿いの区域で、住環境を保護する区域 又はマスタープランの中心拠点及び地域交流拠 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

(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
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であって、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
原則として 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
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
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
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
(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) 原則として、良好な街並み景観の形成を図りつつ、居住環境を保全すべき容積率 200%以下の区域は、絶対高さ制限を定めた高度地区を指定する。</p> <p>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。</p> <p>8. 規模
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
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. 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	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	用・敷
	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 用：建築物等の用途制限

(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業務の利便を増進するため定める地域

- (1) マスタープランの中心拠点及び地域交流拠点
- (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) 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) マスタープランの中心拠点、地域交流拠点、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、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

- (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) 原則として、容積率200%以下の良好な住環境を保全すべき区域等は、絶対高さ制限を定めた高度地区を指定する。ただし、計画的に商業集積を図るべき区域については、この限りではない。

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300%以下の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね0.5ha以上とする。ただし、商業地域に隣接する区域又は道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準				
適用区域	建ぺい率 %	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
	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 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で、都市施設が未整備な区域	60	200	集団	用・敷
	80	300		
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. マスタープランの中心拠点及び地域交流拠点	60	200	集団	用・敷
	80	300		
		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 用：建築物等の用途制限

(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区域
 - (1) マスタープランの中心拠点
 - (2) 乗車人員の多い鉄道駅周辺の区域
 - (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
 - (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
2. 容積率
 - (1) 中心拠点は200%から500%
 - (2) その他の商業地域は200%から400%とする。
 - (3) 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) 原則として、容積率200%以下の良好な住環境を保全すべき区域等は、絶対高さ制限を定めた高度地区を指定する。ただし、計画的に商業集積を図るべき区域については、この限りではない。
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。

指定標準				
適用区域	容積率 %	都市施設の 整備	集団・路 線式の別	用途地域の変更に あたり導入を検討 すべき事項(注)
1. 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で高度利用を図ることが不適當な区域又は道路幅員が狭く高度利用を図ることができない区域若しくは高度利用を図る必要がない区域	200	未完	集団又は、路線式	用・敷
	300	完成		
2. 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で、高度利用を図る区域	400	—	集団又は、路線式	用・敷
3. 年間の乗車人員がおおむね 200 万人から 1,000 万人程度の駅周辺区域、マスタープランの中心拠点の商業・業務施設等の立地を図る区域	200	未完	集団	用・敷
	300			
	400			
	500	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 用：建築物等の用途制限

(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%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. 建ぺい率

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

- (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) 原則として、良好な街並み景観の形成を図りつつ、居住環境を保全すべき容積率 200%以下の区域は、絶対高さ制限を定めた高度地区を指定する。

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 5 ha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	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 60	300	用・敷
3. 工業系の施設があり、店舗、事務所、流通関連施設等又は沿道サービス施設等が立地している区域で、高度利用を図る区域	50 60	300	用・敷
	80	400	用・敷・壁
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 用：建築物等の用途制限

(11) 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、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的环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. おおむね 5 ha 以上とする。

(12) 工業専用地域

指定、配置及び規模等の基準

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. 建ぺい率
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. おおむね 5 ha 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

特別用途地区については、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限または緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。

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。

① 特別工業地区

特定の工業の利便の増進を図る地区又はその利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図ることが必要な地区に指定する。

住居系用途地域においても、住環境を保護しつつ地場産業等の育成を図るべき区域に、工業系用途を緩和する特別工業地区を指定することができる。

② 文教地区

住居系用途地域等において、学校、図書館等の教育文化施設の立地している区域又は良好な文教的環境の保護を図る住宅地等に指定する。

(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 原則として、良好な街並み景観の形成を図りつつ、居住環境を確保すべき容積率200%以下の区域は、絶対高さ制限を定めた高度地区を指定する。

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に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又は都市防災不燃化促進事業を実施する区域については、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、それぞれの法令等及び指定基準等に基づくものとする。

第3章 運用について

- 1 法律等の改正が行われた場合や都市計画区域マスタープラン及び市マスタープラン改定など、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、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、平成25年4月1日から施行する。