

**用途地域等に関する  
指定方針及び指定基準**

令和3（2021）年4月改定

立川市

## はじめに

用途地域とは、都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性、快適性等の増進を目的として、住宅地、商業地、工業地等の主要な構成要素の配置及び密度について、公共施設とのバランスに配慮しながら、定められた土地利用の計画をもとに、土地利用の現況及び動向を勘案して定める地域地区の中で最も根幹をなす制度である。

用途地域の都市計画決定及び変更については、平成23年8月に「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の公布により、都市計画法が一部改正されたため、平成24年4月からその権限が都道府県から市町村へ移譲された。これを受け、立川市では、平成14年に策定された東京都の指定方針及び指定基準を踏まえながら、市における「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を平成27年4月に策定し、土地利用の規制誘導を行ってきた。

その後、東京都は、2040年代に目指すべき都市の姿とその実現に向けて都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す「都市づくりのグランドデザイン」を平成29年9月に策定した。この「都市づくりのグランドデザイン」で示された都市像の実現には、取り組みを適切に導く土地利用の方針が必要となるため、都は平成31年2月の東京都都市計画審議会に「東京における土地利用に関する基本方針について」を諮問し、将来の人口減少を見据えた安全で魅力や活力の高い都市の創出を図る土地利用へ転換すべきであるとの答申を受けた。都ではこの答申で示された都市づくりを推進するため、国における田園住居地域の創設なども踏まえながら、令和元年10月に「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の見直しが行われた。

立川市では、都の指定方針及び指定基準の見直しを踏まえ、平成29年6月に改定した「立川市都市計画マスタープラン」で示す都市像の実現に向けた土地利用を推進するため、立川市における「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の見直しを行い、この指定方針及び指定基準に基づき、適切に用途地域等の指定等を行うものとする。

現在の「立川市都市計画マスタープラン」では平成26年12月に策定された「都市計画区域における整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に基づき、JR立川駅周辺地域を中核拠点に、その他のJR青梅線・南武線、西武拝島線の各駅周辺については生活中心地に位置付けた。

その後、東京都では平成29年9月に「都市づくりのグランドデザイン」を策定し、これに基づき、令和3年3月に「都市計画区域における整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」を改定し、JR立川駅周辺地域を中核的な拠点、西武拝島線玉川上水駅周辺を地域の拠点、その他のJR青梅線・南武線・西武拝島線の各駅周辺を生活の中心地として位置付けた。

このことから、本指定方針及び指定基準では、「立川市都市計画マスタープラン」から引用した部分は、これまで通り中核拠点、生活中心地としているが、それ以外の部分は、改定された「都市計画区域における整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に基づき、中核的な拠点、地域の拠点、生活の中心地にそれぞれ読み替えている。

# 目次

## 用途地域等に関する指定方針

I. 立川市の目指すべき都市像.....	6
II. 「立川市都市計画マスタープラン」を踏まえた土地利用の方針.....	6
1. 都市づくりの基本理念.....	6
2. 土地利用の方針.....	6
(1) 商業・業務地域.....	6
(2) 地域の中心となる商業地域.....	6
(3) 沿道型市街地地域.....	6
(4) 複合市街地地域.....	7
(5) 公共公益施設地域.....	7
(6) 住工農共生地域.....	7
(7) 住宅市街地地域.....	7
(8) 緑農住宅地域.....	7
(9) 農業地域.....	8
(10) 水辺レクリエーション地域.....	8
III. 用途地域等に関する指定方針.....	8
1. 用途地域等に関する指定方針.....	8
(1) 住宅地.....	8
(2) 業務・商業地.....	9
(3) 工業地.....	9
(4) 複合市街地.....	9
2. その他の地域地区の活用方針.....	10
(1) 特別用途地区.....	10
(2) 高度地区.....	10
(3) 高度利用地区.....	10
(4) 特定街区.....	10
(5) 防火地域及び準防火地域.....	10
(6) その他の地域地区.....	10
3. 用途地域の変更及び決定に当たって留意すべき事項.....	10
(1) 用途地域等の適時適切な見直し.....	10
(2) 地区計画の原則化.....	11
(3) 区域の設定.....	11
IV. 建築基準法に関連する事項.....	12
(1) 前面道路幅員による容積率低減係数.....	12
(2) 道路斜線制限の勾配の指定.....	12
(3) 隣地斜線制限の勾配の指定又は適用除外.....	12
(4) 日影規制の測定面の高さの選択等.....	12
(5) 住宅の用途に供する建築物の容積率を緩和する区域及び緩和の限度.....	12

## 用途地域等に関する指定基準

<b>I. 用途地域等に関する指定基準</b> .....	<b>14</b>
(1) 第一種低層住居専用地域.....	14
(2) 第二種低層住居専用地域.....	16
(3) 第一種中高層住居専用地域.....	18
(4) 第二種中高層住居専用地域.....	20
(5) 第一種住居地域.....	22
(6) 第二種住居地域.....	24
(7) 準住居地域.....	26
(8) 田園住居地域.....	28
(9) 近隣商業地域.....	30
(10) 商業地域.....	32
(11) 準工業地域.....	34
(12) 工業地域.....	36
(13) 工業専用地域.....	37
<b>II. その他の地域地区の指定基準</b> .....	<b>38</b>
(1) 特別用途地区.....	38
(2) 高度地区.....	38
(3) 高度利用地区及び特定街区.....	38
(4) 防火地域及び準防火地域.....	38
(5) その他の地域地区.....	38
<b>運用について</b> .....	<b>39</b>

## 用途地域等に関する指定方針

## I. 立川市の目指すべき都市像

本市は、東京都が実現を目指す交流・連携・挑戦の都市構造において、その骨格をなす多摩広域拠点域に存する、中核拠点の一つである。

本市は、中核拠点と生活中心地の拠点性を高め、これらの拠点間や都心とを結ぶ交通ネットワークの維持・強化と日々の生活圏レベルでの交通円滑化を図り、にぎわいややすらぎの交流都市を形成する。

## II. 「立川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. 都市づくりの基本理念

「立川市都市計画マスタープラン(平成29年6月)」(以下、「市マスタープラン」という。)では、「人々が交流し、さまざまな価値がうまれる活力あるまち」を基本理念として、「都市機能集積を生かした持続可能なまちづくり」「人々が集まり交流する魅力あるまちづくり」「住み慣れた地域で安全で安心な生活を送ることのできるまちづくり」をまちづくりの目標として掲げている。

### 2. 土地利用の方針

市マスタープランでは、都市づくりの基本理念を踏まえた土地利用の方針について、「中核拠点の形成」「生活中心地の形成」「住居系市街地における良好な環境の創出」「豊かな緑や歴史・風土を守り生かした良好な市街地環境の創出」「新たな土地利用転換への柔軟な対応・都市計画制度の有効活用」を基本的考え方として示している。

これらの基本的考え方に基づき、地域特性で区分したそれぞれの地域の土地利用の方針は、以下のとおりである。

#### (1) 商業・業務地域

中核拠点であるJR立川駅周辺地域と都市軸沿道地域を「商業・業務地域」として位置づける。既存商業・業務機能の強化・充実と、文化・交流機能など多様な都市機能の導入により、広域的な中心性を強化する拠点機能の充実を図る。

また、地域に住む人々にとっては、生活中心地としての性格もあわせもつことから、日常生活に関わる商業機能の充実を図る。

JR立川駅周辺地域では、基盤整備による高度利用の促進や都市計画制度を活用したよりきめ細やかな土地利用の誘導により、土地の合理的で健全な高度利用や都市機能の更新を図る。

都市軸沿道地域では、多摩のオンリーワン施設等の多摩地域の中心都市にふさわしい魅力ある都市機能を誘導する。

#### (2) 地域の中心となる商業地域

JR西立川駅・西国立駅、西武拝島線玉川上水駅・武蔵砂川駅・西武立川駅を中心としたエリアは、生活中心地として日常生活に関わる商業機能の集積を図る。

西武拝島線玉川上水駅南側の都市計画道路立3・3・30号立川東大和線沿道、高松町2丁目、3丁目の都市計画道路立3・5・28号北口大通り線沿道、栄町4丁目、羽衣町1丁目、2丁目、富士見町1丁目、2丁目の各地区幹線道路等の沿道は、地域の暮らしを支える商業地として整備を図る。

#### (3) 沿道型市街地地域

主要な幹線道路沿道については、低層部は商業・業務機能の立地を図り、中層部は住宅供給を促すことにより、騒音等の環境問題や防災、後背地の低層住宅地の住環境等に配慮した沿道型市街地の形成を図る。

#### (4) 複合市街地地域

「村山工場跡地地区」は、関係権利者の意向を取り入れながら、「まちづくり方針」に基づく土地利用の誘導と緑地機能の確保・創出を図る。

また、「高松町北側地区」と市街化調整区域である「立川基地跡地東側地区」では関係権利者の意向を取り入れながら、計画的な市街地の形成を目指して土地利用の方向性を検討する。

#### (5) 公共公益施設地域

公共公益施設の集積する地域として、必要な機能の維持・向上を図るとともに、ゆとりと落ち着きのある市街地環境の形成を図る。

土地区画整理事業によって基盤等が整備された「立川基地跡地昭島地区」は、新たなまちづくりを推進する。また、「立川基地跡地西側地区」は、運動公園等の整備を検討する。国や都と連携して、南関東地域における広域防災拠点機能の維持・向上を図る。

「西国立駅西地区」は、「西国立駅西地区地区計画」に基づき、生活、文化・交流、医療福祉等の拠点を形成し、にぎわい等の創出を図る。

#### (6) 住工農共生地域

都市計画制度を活用して、周辺環境に配慮した操業環境の維持・向上を図る。

また、工場事業者等に向けて環境に関する助言等を積極的に行うとともに、必要に応じて指導を行う。

大規模低・未利用地等においては、新たな土地利用転換により、工業系土地利用が見られず住居系用途等の利用が増加傾向にある。今後、幹線道路の築造など土地利用の状況が変化することが想定されるため、地権者や周辺住民の意向を取り入れながら、望ましい土地利用の方向性を検討し、地区計画制度等を活用して、中高層住宅や開発行為等の計画的な誘導を図る。市街化区域内の農地は、市街地の貴重な緑、オープンスペース、また都市農業の基盤として、生産緑地地区制度を活用して保全を図る。

#### (7) 住宅市街地地域

J R 立川駅を中心とする商業・業務地域に隣接する住宅地については、都市基盤整備や地区計画制度等の活用により、良好な住環境の形成を図る。

その周辺の住宅地や住宅団地については、低・中密度住宅地として位置づけ、良好な住宅市街地の形成を図る。

主要な幹線道路沿道や各駅周辺では、都市計画制度の適切な運用により、日常生活に必要な商業施設等の都市機能と住宅が調和し、後背地の住環境に配慮した低・中密度の市街地の形成を図る。

現在、良好な住環境が形成されている地区では、地区計画制度や建築協定等を活用して、引き続き住環境の維持・向上を図る。

個別更新による市街地環境の改善を図る地区では、地区計画制度や建築協定等を活用して、周辺環境に配慮した個別建物の建替え・更新を誘導し、市街地環境の改善を図る。

更新時期に来ている市内の一団地の住宅施設の建替えにあたっては、「一団地の住宅施設の都市計画の見直し方針」に基づき、地区計画制度等を活用して、良好な住宅市街地への誘導を図る。

#### (8) 緑農住宅地域

現在、良好な住環境を形成している地区については、引き続き住環境の維持・保全を図る。その他の住宅地については、低密度住宅地として、ゆとりある住環境の形成を図る。

西武拝島線各駅を中心とした生活中心地では、道路をはじめとした生活基盤の整備にあわせて、用途地域の見直し、地区計画制度の活用等により日常生活に関わる商業機能

等の誘導を図る。

また、西武立川駅、武蔵砂川駅周辺については、土地区画整理事業等の面整備手法の検討や地区計画制度の活用等を図り、駅周辺環境の整備とあわせた計画的な市街化を図る。

市街化区域内の農地は、市街地の貴重な緑、オープンスペース、また都市農業の基盤として、生産緑地地区制度を活用して保全を図る。やむを得ず生産緑地を宅地化する際は、農家や周辺住民の意向を踏まえて、地区計画制度等により、地区の特性にふさわしい良好な環境形成への誘導を図る。

#### (9) 農業地域

西砂町周辺の市街化調整区域については、「農業地域」として都市農業の持つ多様な機能を発揮させるため、適切な保全を図る。

#### (10) 水辺レクリエーション地域

多摩川左岸や立川公園周辺等の市内の貴重な水辺については、適切な維持管理に努めるとともに、市民のレクリエーション資源やうるおいのあるまちづくりへの活用を図る。

### Ⅲ. 用途地域等に関する指定方針

#### 1. 用途地域等に関する指定方針

市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毎に指定方針を示す。

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や地区計画等の都市計画制度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

住宅の量的拡大から質の向上への転換を踏まえ、住環境の改善、ゆとりある住宅地の形成、維持・保全など、地域ごとの住宅地の整備の方針に応じた適切な用途地域を指定する。

##### ○第一種低層住居専用地域

- ・ゆとりある低層住宅地として良好な住環境の形成、維持・保全を図る区域

##### ○第二種低層住居専用地域

- ・第一種低層住居専用地域の指定方針に該当する区域のうち、日用品販売店舗の立地を許容する区域

##### ○第一種中高層住居専用地域

- ・中高層住宅地として良好な住環境の形成、維持・保全を図る区域
- ・計画的に整備された中高層住宅地
- ・中核的な拠点等に隣接する住宅地
- ・地区幹線道路や街区幹線道路等の沿道など、環境問題や防災、後背地の住環境などに配慮した市街地の形成を図る区域

##### ○第二種中高層住居専用地域

- ・第一種中高層住居専用地域の指定方針に該当する区域のうち、中小規模の店舗や事務所の立地を許容する区域

##### ○第一種住居地域

- ・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
- ・幹線道路、地区幹線道路等の沿道など、環境問題や防災、後背地の住環境などに



配慮した市街地の形成を図る区域

○第二種住居地域

- ・第一種住居地域の指定方針に該当する区域のうち、大規模な店舗や事務所等が複合する区域

○田園住居地域

- ・低層住宅地と農地等の調和を図り、良好な住環境と営農環境の形成を促進する区域

○準住居地域

- ・幹線道路等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

(2) 業務・商業地

○商業地域

- ・中核的な拠点、地域の拠点、生活の中心地
- ・業務・商業機能を集積すべき区域や幹線道路、地区幹線道路等の沿道など

○近隣商業地域

- ・地域の拠点、生活の中心地など
- ・日常購買品を扱う店舗などが既に集積した区域又は集積すべき区域や幹線道路、地区幹線道路等の沿道など

(3) 工業地

指定に当たっては、地区計画や特別用途地区を必要に応じて活用し、住工農の調和した市街地が形成されるように配慮する。

○準工業地域

- ・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などが混在する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
- ・市マスタープラン等における位置づけを踏まえ、住工などが混在する地域などのうち、住環境の保護に配慮しつつ産業機能を維持・増進すべき区域

○工業地域

- ・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などが混在する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
- ・工業専用地域を指定すべき区域以外で、工業の利便を図る区域

○工業専用地域

- ・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
- ・計画的に工業地として整備を図る区域など

(4) 複合市街地

中核的な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。

個性的商業施設の集積、芸術・文化の取組、歴史的な街並み、イノベーションなどに資する産業の集積、水辺や緑地など、地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成するとともに、必要に応じて用途の複合化を図るなど、適切に土地利用を誘導する。

貴重な自然環境と風情ある街並みを保全・形成し、地域の魅力を高め、人が集えるにぎわいの創出を図るとともに、多様なイノベーション創出のための機能集積や、大学周辺の市街地における研究施設等の立地誘導を図るため、特別用途地区等の指定により、複合的な土地利用を誘導する。

## 2. その他の地域地区の活用方針

特別用途地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域及び準防火地域並びにその他の地域地区を有効に活用し、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、地域特性に応じて以下のような高度地区を適切に組み合わせて指定する。

- ・主として住環境の保全を図る場合は、斜線制限型高度地区
- ・現状の建築物の高さが形成する街並みの維持や、突出した建築物が建築されることを予防し、良好な市街地環境を形成する場合は、絶対高さを定める高度地区

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、東京都が定める「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に準じて、市街地の特性を踏まえて適切な土地利用を誘導する。

なお、高度利用型地区計画を活用する場合には、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、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、制度の趣旨を踏まえ、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に留意して、適切な土地利用を誘導する。

### (4) 特定街区

東京都が定める「東京都特定街区運用基準」による。

### (5) 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、沿道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。

### (6) その他の地域地区

本市における風致地区のうち、立川市決定である五日市道風致地区については、指定した当初の趣旨を鑑み、現在指定されている区域における風致を引き続き維持していくものとし、五日市街道の拡幅等の有無に関わらず、原則として変更しないものとする。

生産緑地地区等その他の地域地区は、それぞれの基準等による。

## 3. 用途地域の変更及び決定に当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

既成の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、都市計画道路が隣接市にまたがる場合は、同一区間として整合を図られるよう、隣接市と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当たっては、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として、都が定める「地区計画を伴わない用途地域の変更の方針について」に記された地区については、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。

#### IV. 建築基準法に関連する事項

用途地域等の指定に当たっては、土地利用を適切に誘導するため、特定行政庁等が指定する以下の事項について配慮する。

(1) 前面道路幅員による容積率低減係数

木造住宅密集地域等の新たな防火規制区域を指定する場合は、前面道路幅員による容積率低減の係数値0.6を適用することができる。

また、近隣商業地域又は商業地域で500%以上の容積率が指定された区域は、前面道路幅員による容積率低減の係数値0.8を適用することができる。

(2) 道路斜線制限の勾配の指定

木造住宅密集地域等の新たな防火規制区域を指定する場合は、道路斜線制限の勾配1.5を選択することができる。

(3) 隣地斜線制限の勾配の指定又は適用除外

400%以上の容積率が定められた区域で、高さの最高限度が定められているなど街並み形成を誘導する区域等については、隣地斜線制限の勾配を緩和することができる。

また、商業地域で一定の数値以上の容積率が指定された区域については、適用除外とすることができる。

(4) 日影規制の測定面の高さの選択等

第三種高度地区が指定された区域については、原則として測定面の高さ6.5mを適用する。

なお、400%以上の容積率が定められた区域は、原則として日影規制の適用対象外とする。

(5) 住宅の用途に供する建築物の容積率を緩和する区域及び緩和の限度

地域の特性や、東京都住宅マスタープラン及び立川市住宅マスタープランなどを踏まえて、適切に適用区域や緩和の限度を指定する。

## 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	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。
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。	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。
3. 外壁の後退距離 外壁の後退距離は、必要な区域について 1. 5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。	9. 用途地域又は地区計画等で定める事項 用途地域の変更を行う場合は、良好な住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定めることとする。 また、区域の道路等公共施設の整備水準に応じて、壁面の位置、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。
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。	

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 更に当たり導 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 40	60	10	敷	
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	環
	50 60	100			
5. 上記3.の区域にあつて、用途地域又は地区計画等において、敷地規模及び壁面の位置、敷地内の道路沿いの壁面後退部分の緑化に関する事項など住宅地の環境の向上に寄与する事項が定められた区域	50 60	100	10	敷・壁	
		150	10 12	環・容	
6. 土地区画整理事業の完了した区域若しくは仮換地指定（仮換地未指定の区域を含めて誘導容積型地区計画をかける場合は、当該区域を含む。）が行われた区域又は道路等の公共施設が整備された区域	50	100	10	敷	
	60	150	10 12	敷・壁	
	60	200		環	

(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) 用途地域の変更に当たり、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（以降同様）

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度  
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

## (2) 第二種低層住居専用地域

### 指定、配置及び規模等の基準

#### 1. 指定すべき区域

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 良好な低層住宅地の環境を保護しつつ、日用品販売店舗等の利便施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域
- (2) 主要な生活道路沿いの区域で、良好な低層住宅地の環境を保護する区域

#### 2. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 3. 外壁の後退距離

外壁の後退距離は、必要な区域について1. 5 m又は1 mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。

#### 4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

#### 5. 高度地区

原則として、第一種高度地区に指定する。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、10 m又は12 mに指定する。

#### 8. 規模

おおむね1 ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種低層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りでない。

#### 9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定めることとする。

また、区域の道路等公共施設の整備水準に応じて、壁面の位置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 更に当たり導 入を検討すべ き事項
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、その環境を保護すべき区域	40	80	10	敷
	50	100		
2. 環境良好な低層住宅地の主要な生活道路沿いで、小規模な店舗等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域で、その環境を保護すべき区域	40	80	10	敷
	50	100		
3. 土地区画整理事業の完了した区域若しくは仮換地指定（仮換地未指定の区域を含めて誘導容積型地区計画をかける場合は、当該区域を含む。）が行われた区域又は道路等の公共施設が整備された区域であって、小規模な店舗等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域で、その環境を保護する区域	50	100	10	敷
	60	150	10 12	敷・壁
	60	200		環

(注) 用途地域の変更に当たり、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（以降同様）

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

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、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。

#### 6. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

#### 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 %	用途地域の変更に当たり導入を検討すべき事項
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 50 60	100 150 200	敷
2. 地域の拠点又は生活の中心地の周辺の区域で、良好な中高層住宅地化を図るべき区域	50 60	200 300	敷、壁
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 40 50 60	100 150 200	
4. 上記3. の区域で、計画的に高度利用を図る区域	50 60	300	
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	40 50 60	100 150 200	敷

(注) 用途地域の変更に当たり、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（以降同様）

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度  
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

#### (4) 第二種中高層住居専用地域

##### 指定、配置及び規模等の基準

#### 1. 指定すべき区域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

(1) 中規模な店舗等の立地を許容しつつ良好な中高層住宅地の環境を保護する区域

(2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域

(3) 第一種中高層住居専用地域等を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域

#### 2. 容積率

200%以下とする。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、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。

#### 6. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

#### 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 %	用途地域の変更に当たり導入を検討すべき事項
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環境を保護すべき区域	40	100	敷
2. 中高層住宅地として開発、整備する区域又は既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	50	150	
	60	200	
3. 地域の拠点又は生活の中心地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) 用途地域の変更に当たり、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（以降同様）

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度  
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

## (5) 第一種住居地域

### 指定、配置及び規模等の基準

#### 1. 指定すべき区域

住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 商業地又は工業地に接する区域で、用途が混在しているが、住環境を保護する区域
- (2) 住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域

#### 2. 容積率

200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。

#### 3. 建蔽率

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

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、この限りでない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

#### 9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度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 %	用途地域の変更に当たり導入を検討すべき事項
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	50	100	用・敷
	60	150	
	80	200	
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地域の拠点の周辺等の高度利用を図る区域	50	200	
	60	300	
	80		

(注) 用途地域の変更に当たり、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（以降同様）

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

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

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、この限りでない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

#### 9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度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 %	用途地域の変更に当たり導入を検討すべき事項
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	50	100	用・敷
	60	150	
	80	200	
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地域の拠点の周辺等の高度利用を図る区域	50	200	
	60	300	
	80		

(注) 用途地域の変更に当たり、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（以降同様）

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度

用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

## (7) 準住居地域

### 指定、配置及び規模等の基準

#### 1. 指定すべき区域

道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域

(1)住宅地を貫通する幹線道路等の沿道のうち、自動車関連施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域で、住環境を保護する区域

#### 2. 容積率

200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。

#### 3. 建蔽率

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。  
(2)良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

#### 7. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

#### 8. 規模

おおむね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 %	用途地域の変更に当たり導入を検討すべき事項
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) 用途地域の変更に当たり、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（以降同様）

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、住環境と営農環境の形成を図る区域

#### 2. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 3. 外壁の後退距離

外壁の後退距離は、必要な区域について  
1. 5 m又は1 mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。

#### 4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

#### 5. 高度地区

原則として、第一種高度地区に指定する。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、10 m又は12 mに指定する。

#### 8. 規模

おおむね1 ha以上とし、形状は整形とする。ただし、低層住居専用地域と隣接し、指定する区域の農地が良好な住環境の形成に寄与する場合は、この限りでない。

#### 9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な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 更に当たり導 入を検討すべ き事項
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、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 12	敷・壁
		200		環

(注) 用途地域の変更に当たり、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（以降同様）

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) 地域の拠点の周辺の区域又は生活の中心地の区域

(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) 地域の拠点の周辺の区域又は生活の中心地、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、この限りでない。

#### 9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準				
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	集団、路線式 の別	用途地域の変更に当たり り導入を検討すべき事 項
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 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. 地域の拠点の周辺の区域又は生活の中心地	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) 用途地域の変更に当たり、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（以降同様）

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) 中核的な拠点又は中核的な拠点の周辺の区域
- (2) 拠点性の高い計画的複合市街地
- (3) 地域の拠点の区域又は生活の中心地
- (4) 乗車人員の多い鉄道駅周辺の区域
- (5) 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
- (6) 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) 中核的な拠点の区域は500%から800%とする。
- (2) 中核的な拠点の周辺の区域は、500%から700%とする。
- (3) 地域の拠点の区域は500%から700%、生活の中心地は200%から500%とする。
- (4) 幹線道路沿いの区域は400%又は500%とする。
- (5) その他の商業地域は200%から400%とする。
- (6) 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 変更に当たり り導入を検 討すべき事 項
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 地域の拠点の周辺又は生活の中心地周辺の商業・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区域 地域の拠点の区域	500	未完	集団	用・敷
	600 700	完成		
6. 中核的な拠点の区域又は中核的な拠点の周辺の区域	500	未完	集団	用・敷
	600 700	完成		
7. 中核的な拠点の区域で面的な基盤整備を図る区域	700 800	—	集団	用・敷

(注) 用途地域の変更に当たり、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（以降同様）

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 %	用途地域の変更に当たり導入を検討すべき事項
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 80	300	
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) 用途地域の変更に当たり、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（以降同様）

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) 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

用途地域以外の地域地区については、次の基準により指定を行うものとする。

### (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又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。

- ①用途地域との関係を十分に考慮した上で、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従来の特別用途地区について引き続き活用を図るとともに、市の創意工夫を活かして、地区の特性にふさわしい特別用途地区を指定する。

### (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、都市防災不燃化促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) 高度利用地区及び特定街区

高度利用地区は、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に、特定街区は、「東京都特定街区運用基準」に、それぞれ準拠して指定する。

### (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) その他の地域地区

本市における風致地区のうち、立川市決定である五日市道風致地区については、指定した当初の趣旨を鑑み、現在指定されている区域における風致を引き続き維持していくものとし、五日市街道の拡幅等の有無に関わらず、原則として変更しないものとする。

生産緑地地区などその他の地域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 この指定方針及び指定基準は、立川市全域を対象として、統一的な運用等についての考え方を示すものであり、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。
- 2 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。
- 3 法令等の改正が行われた場合などにおいては、社会経済情勢の変化を踏まえ、政策誘導の観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。
- 4 この指定方針及び指定基準は、令和3年4月1日から施行する。