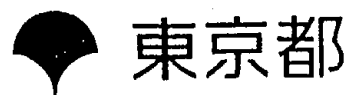


# 用途地域等に関する指定方針 及び指定基準

平成14年7月



## はじめに

東京都は、平成13年10月、東京圏全体を視野に入れ、50年先を見据えつつ、2025年を目標時期として、「東京の新しい都市づくりビジョン」を策定した。

この「東京の新しい都市づくりビジョン」では、めざすべき都市像として、首都機能を担う東京圏の集積のメリットを生かす環状メガロポリス構造の構築を掲げるとともに、世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京を創造するための確かな道筋を示している。

今後、中長期的に人口が減少する成熟社会を迎える中、既成市街地の再編を進めながら、効率的で質の高い都市空間を創出するための土地利用の規制・誘導が求められている。

このため、平成13年10月、東京都都市計画審議会に対して「東京における土地利用に関する基本方針について(東京の新しい都市づくりビジョンを踏まえた土地利用のあり方)」の諮問を行い、平成14年3月に答申を受けたところである。

この答申においては、①環状メガロポリス構造の実現、②国際ビジネスセンターの形成、都心居住の推進、木造住宅密集市街地の整備、質の高い郊外住宅地の形成など地域ごとの戦略的課題への対応、③都市空間としての質を高めるための骨格的な緑の軸の形成等と併せた良好な街並み景観形成、といった課題に対応した、政策誘導型の土地利用施策を進めていく必要があるとしている。

また、街並み、環境、安全性などにかかわって土地や建物に対する的確かつ厳格な規制を実施する一方、政策目的に合致する開発計画については規制を弾力化し、公共の利益を実現する必要があるとしている。

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、「指定方針及び指定基準」という。)は、上記の答申に示された政策課題を実行するため、今般の国における都市再生に向けた動きとも連動しつつ、政策誘導型の都市づくりを進めていくために策定したものである。

今後、東京都においては、東京の都市再生を一層推進するため、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。

# 目 次

## 用途地域等に関する指定方針

	ページ
I 「東京の新しい都市づくりビジョン」を踏まえた土地利用の方針	1
(1) 中核拠点等の育成	1
(2) ゾーンの特性に応じた土地利用の誘導	1
① センター・コア再生ゾーン	2
② 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン	2
③ 都市環境再生ゾーン	2
④ 核都市広域連携ゾーン	2
⑤ 自然環境保全・活用ゾーン	2
II 用途地域等に係る指定方針	4
1 めざすべき都市像の実現に向けた土地利用の誘導	4
(1) 都市活力の維持・発展	4
(2) 豊かな都市環境の形成	4
(3) 安全で健康に暮らせる生活環境の形成	5
(4) 柔軟で実効性ある土地利用施策の展開	5
① 多様な土地利用制度の連携	5
② 柔軟な土地利用施策の展開	5
③ 街区単位の規制誘導	6
④ 多様な主体の参加を促進する環境整備	6
2 用途地域等に関する設定方針	6
(1) 住宅地	6
① センター・コア再生ゾーン	7
② 都市環境再生ゾーン	7
③ 核都市広域連携ゾーン	7
(2) 業務・商業地	8
① センター・コア再生ゾーン	8
② 都市環境再生ゾーン	8
③ 核都市広域連携ゾーン	8

(3) 工業地	9
① センター・コア再生ゾーン	9
② 都市環境再生ゾーン	9
③ 核都市広域連携ゾーン	9
(4) 複合市街地	9
3 その他の地域地区の活用方針	10
(1) 特別用途地区	10
① 中高層階住居専用地区	10
② 特別工業地区	10
③ 文教地区	10
(2) 高層住居誘導地区	10
(3) 高度地区	10
(4) 高度利用地区	11
(5) 特定街区	11
(6) 防火地域及び準防火地域	11
(7) その他の地区	11
4 用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項	11
(1) 用途地域等の適時適切な見直し	11
(2) 地区計画の原則化	12
(3) 区域の設定	12
① 区域の境界線等	12
② 標準面積及び路線式指定の区域	12
Ⅲ 建築基準法等の一部を改正する法律(平成14年法律第85号)への対応	13
1 都市計画で定める事項	13
(1) 商業地域における1100%、1200%、1300%の容積率の追加	13
(2) 第一種及び第二種中高層住居専用地域における400%、500%の容積率の追加	13
(3) 第一種及び第二種住居地域並びに準住居地域における500%の容積率の追加	13
(4) 工業系地域における100%、150%の容積率の追加	13
(5) 住居系地域等における50%、80%の建ぺい率の追加	13
(6) 敷地規模制限	14

2	特定行政庁等が定める事項	14
(1)	前面道路幅員による容積率低減係数	14
(2)	道路斜線制限の勾配の追加	14
(3)	隣地斜線制限の勾配の追加又は適用除外	14
(4)	日影規制の測定面の高さの選択等	14
(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	15
IV	都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)への対応	15
1	都市再生特別地区	15
V	新たな制度の概要	16
1	街区再編プログラム(仮称)	16
2	環境形成型地区計画	16
3	新たな防火規制区域	16

## 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	18
(1)	第一種低層住居専用地域	18
(2)	第二種低層住居専用地域	20
(3)	第一種中高層住居専用地域	22
(4)	第二種中高層住居専用地域	24
(5)	第一種住居地域	26
(6)	第二種住居地域	28
(7)	準住居地域	30
(8)	近隣商業地域	32
(9)	商業地域	34
(10)	準工業地域	36
(11)	工業地域	38
(12)	工業専用地域	39

Ⅱ その他の地域地区の指定基準	4 0
1 特別用途地区	4 0
(1) 中高層階住居専用地区	4 0
(2) 特別工業地区	4 0
(3) 文教地区	4 1
2 高度地区	4 1
3 高度利用地区、特定街区及び高層住居誘導地区	4 1
4 防火地域及び準防火地域	4 1
5 その他の地区	4 1

#### 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等

I 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等	4 5
1 区部における市街化区域及び市街化調整区域の設定方針及び 設定基準	4 5
(1) 設定方針及び設定基準	4 5
2 多摩部における市街化区域及び市街化調整区域の設定方針及び 設定基準	4 5
(1) 設定方針	4 5
(2) 設定基準	4 5
3 市街化区域及び市街地調整区域の設定にあたって留意すべき事項	4 6
4 市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の容積率・建ぺい率 指定の方針	4 6
運用について	4 7

## 用途地域等に関する指定方針

## I 「東京の新しい都市づくりビジョン」を踏まえた土地利用の方針

「東京の新しい都市づくりビジョン」（以下、「都市づくりビジョン」という。）では、社会経済の大きな変化と首都機能を担う東京圏が国内外で果たすべき役割を踏まえ、東京圏全体を視野に入れた、集積のメリットを生かす多機能集約型の都市構造である、環状メガロポリス構造の構築をめざすこととしている。

東京圏の骨格的都市構造を構成する、都心、副都心、新拠点及び核都市を、都市の活力や文化をリードする中核拠点として位置づけ、中核拠点とは異なる生活圏レベルのネットワーク構造として、生活拠点、生活中心地を位置づけている。

さらに、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) 中核拠点等の育成

都心に集中する業務機能を、副都心や多摩の「心」へ分散する多心型都市構造から、集積のメリットを生かす多機能集約型の新たな都市構造である環状メガロポリス構造へ転換するため、中核拠点を育成する。

このため、都心、副都心及び新拠点は、業務、商業、文化、交流、居住など多様な機能を備えたにぎわいと活力のある拠点へと機能更新するとともに、核都市は、機能集積を進め、周辺の住宅地とともに職住が近接した市街地を形成する。

また、交通結節点などの交流機能を生かして、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた市街地を形成する生活拠点及び日常の生活利便性を高めるコミュニティインフラや多様なライフスタイルに応じた個性的な機能を誘導する生活中心地を育成する。

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においては、居住機能を積極的に誘導するとともに、文化、商業、業務など多様な機能の誘導により、都市生活者にとって快適性と利便性を備えた拠点性の高い計画的な複合市街地の形成を図る。

計画的な複合市街地の形成に当たっては、周辺への交通や環境、景観への影響に留意し、都市基盤整備と併せて段階的に土地利用転換等を誘導する。

### (2) ゾーンの特성에応じた土地利用の誘導

都市づくりビジョンで示した5つのゾーンの特性を生かした、めざすべき地域像の実現に向け、以下に示す各ゾーン毎に展開すべき戦略を踏まえ、土地利用の誘導を図る。



- ① センター・コア再生ゾーン  
(おおむね首都高速道路中央環状線の内側)
  - ・国際的ビジネスセンター機能の強化
  - ・都市を楽しむ都心居住の推進
  - ・歴史と文化を生かした都市空間の形成
- ② 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン  
(東京、神奈川、千葉にわたる東京湾岸の水辺空間)
  - ・国際都市東京の「世界に開く窓」の充実
  - ・活力と魅力のある「水辺の都」づくり
  - ・アジアなどと連携する産業機能の育成
- ③ 都市環境再生ゾーン  
(センター・コア再生ゾーンと核都市広域連携ゾーンに挟まれる地域)
  - ・木造住宅密集地域の安全性の確保と環境の向上
  - ・河川や幹線道路等の整備に併せた水と緑の骨格づくり
  - ・コミュニティ活動の根づくまちづくり
- ④ 核都市広域連携ゾーン  
(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)
  - ・都市基盤整備等による活力ある多摩の拠点育成
  - ・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
- ⑤ 自然環境保全・活用ゾーン  
(西多摩地域の山間部を中心とした地域及び伊豆諸島、小笠原諸島の地域)
  - ・豊かな自然を生かした東京圏のレクリエーションゾーン形成

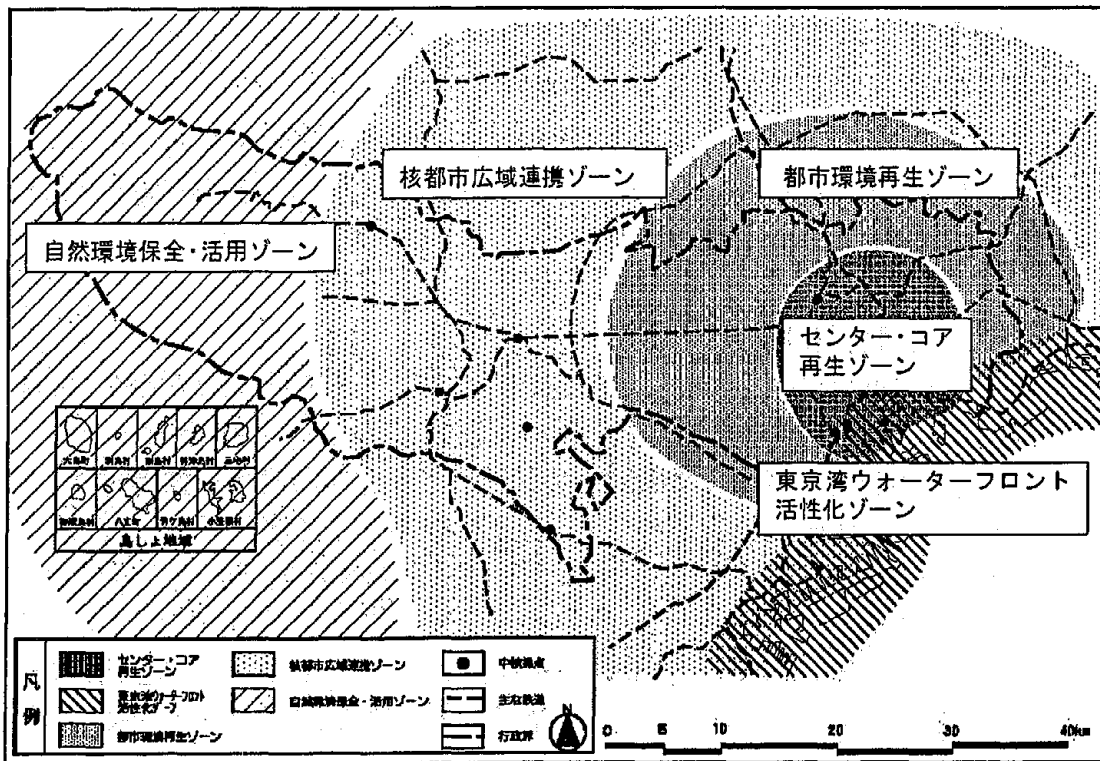


図1 ゾーン区分図

## Ⅱ 用途地域等に係る指定方針

### 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

センター・コア再生ゾーンの都心業務地等において、多様な機能が集積した国際ビジネスセンターの形成を図るため、特定街区など容積率の特例制度を活用し、市街地の更新とあわせて優良な建築計画を誘導するなど都市再生を推進する。

都心等において、特例容積率適用区域、特定街区、地区計画などを活用し、歴史的・文化的資源の保全に努めるとともに、オフィス等の更新などにより土地の高度利用を促進する。

都心周辺部などでは、細街路や敷地の細分化などにより合理的な土地利用や良好な街並みの形成が進まない現状を、地権者等の意欲を生かし、個々の敷地単位ではなく、より大きな街区や地区レベルで街並みの整った都市空間に変えていく制度（以下、「街区再編プログラム」（仮称）という。）などを活用して街区単位での機能更新を進め、民間の力を生かした都心居住を推進する。

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強化を図るため、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。

臨海部においては、再開発等促進区を定める地区計画等を活用し、基盤整備とあわせて水辺空間を生かした魅力的な複合市街地の形成を図る。

核都市においては、東京圏における広域的な中心性の高い市街地形成を促進し、拠点としての魅力を高めるため、広域幹線道路などの整備とあわせて適切な用途地域を定める。また、核都市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。

生活拠点や生活中心地においては、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、低容積率の商業地域も含め、商業系用途地域を指定する。

#### (2) 豊かな都市環境の形成

都市環境再生ゾーンなどでは、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、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（以下、「環境形成型地区計画」という。）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。

多摩地域などにおいては、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、風格ある都市空間の形成を誘導する。

### (3) 安全で健康に暮らせる生活環境の形成

木造住宅密集地域において、防災性の向上とあわせて土地の有効利用を促進するため、街区再編プログラム（仮称）を活用し、街区単位に土地利用の誘導を図る。

特に不燃化の促進を図るべき区域については、防災街区整備地区計画や新たに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。

土地区画整理事業を施行すべき区域のうち、都市基盤整備水準に応じて、土地区画整理事業によらず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。

### (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、特定街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

再開発等促進区を定める地区計画において詳細な建築計画が定まらない区域については、道路等主要な公共施設の整備を行うことを条件に、その整備水準に応じて設定される容積率（見直し相当容積率）を明示することにより、事業の熟度にあわせた段階的な規制誘導を図る。

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、街区再編プログラム（仮称）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、都民、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。また、民間事業者による都市開発を適切に誘導していくため、土地利用制度の弾力化や仕組みの整備を進めていく。

## 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、各ゾーン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、市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下、「区市町村マスタープラン」という。）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ゾーンの特性に応じた設定方針を示す。

なお、この指定方針及び指定基準において、東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンに位置する地域は、原則としてセンター・コア再生ゾーンに準ずるものとする。ただし、東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンのうち、おおむね首都高速道路中央環状線又は荒川放水路の外側に位置する地域は、原則として都市環境再生ゾーンに準ずるものとする。

臨海副都心及び豊洲・晴海地区については、別途、地区ごとの整備計画に適合することとする。

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

都心居住の推進、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。

特に、ゾーンの特性に応じためざすべき市街地像に誘導するため、用途地域等に関するゾーン別の設定方針を下記に示す。

#### ① センター・コア再生ゾーン

都心居住を推進する中高層住宅地として誘導を図るため、良好な環境の低中層住宅が既に立地しており、引き続きこれを維持・保全すべき区域を除き、原則として第一種中高層住居専用地域等を指定する。

都心周辺部の木造住宅密集地域では、街区再編プログラム（仮称）等を活用して街区単位の再編整備を促進するとともに、市街地の特性に配慮しつつ防災街区整備地区計画や新たな防火規制区域の指定等により、防災性の向上と住環境の改善を図る。

#### ② 都市環境再生ゾーン

おおむね環状7号線の内側の区域は、中高層住宅地として誘導を図るため、原則として第一種中高層住居専用地域等を指定する。

木造住宅密集地域は、街区再編プログラム（仮称）等の活用を図るとともに地区計画や新たな防火規制区域の指定等とあわせ、基盤整備等の見通しを踏まえつつ適切な容積率等を指定する。

環状7号線の外側の区域は、計画的な中高層住宅地とともに低層及び低中層住宅地として誘導を図るため、原則として第一種低層住居専用地域または第一種中高層住居専用地域等を指定する。

土地区画整理事業を施行すべき区域で地区計画等により誘導を図るべき区域については、敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限などを地区計画に定めるとともに、特に、良好な環境の形成を誘導する区域においては環境形成型地区計画等を定め、一定の環境水準が確保される場合には、これに応じた容積率を設定する。

#### ③ 核都市広域連携ゾーン

計画的に整備された中高層住宅地や核都市等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。ゆとりある低層住宅地は、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。

## (2) 業務・商業地

センター・コア再生ゾーンや核都市広域連携ゾーンの中核拠点、交通利便性の高いターミナル駅周辺などの生活拠点、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生活中心地及び業務・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。

特に、ゾーンの特性に応じためざすべき市街地像に誘導するため、用途地域等に関するゾーン別の設定方針を下記に示す。

### ① センター・コア再生ゾーン

都心、副都心及び新拠点は、中核拠点にふさわしい業務・商業機能を誘導するとともに、地域の特性に応じた多様な機能の誘導を図るため、商業地域を指定する。

交通結節点などターミナル駅周辺において、業務・商業機能や、文化、福祉、教育などの生活機能を集積すべき区域に商業地域を指定する。

なお、中核拠点である都心等に位置し、特に高度利用を図るべき区域で、主要幹線道路により道路網が形成された一団の区域内にあり、歴史的建造物の保全・復元や街並みの再生など地区の整備方針が地区計画等で定められている区域については、特例容積率適用区域を指定して文化的環境の維持・向上を図るとともに、区域全体として土地の高度利用を促進し、質の高い業務機能への更新、商業や文化機能の集積などを図る。

### ② 都市環境再生ゾーン

区市町村マスタープラン等による当該区市の核としての位置づけや、文化、福祉、教育などの生活機能の集積の状況又はその見通しを踏まえ、生活拠点として育成すべき区域に商業地域を指定する。

また、鉄道駅周辺の生活中心地など、日常購買品を扱う店舗等の生活利便施設が集積した区域又は集積すべき区域に商業地域又は近隣商業地域を指定する。

### ③ 核都市広域連携ゾーン

区市町村マスタープランによる当該市町の中心地としての位置づけや、コミュニティインフラの集積の状況又はその見通しを踏まえ、生活拠点として育成すべき区域に商業地域を指定する。

また、鉄道駅周辺の生活中心地など、日常購買品を扱う店舗など生活利便施設が集積した区域又は集積すべき区域に商業地域又は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、区市町村マスタープラン等における位置づけを踏まえ、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または防止し、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。

特に、ゾーンの特性に応じためざすべき市街地像に誘導するため、用途地域等に関するゾーン別の設定方針を下記に示す。

#### ① センター・コア再生ゾーン

東京湾岸道路から海側の区域では、臨海副都心などまちづくりの方針が明らかな区域を除き、基本的に物流機能を担うべき区域として、原則として工業地域又は工業専用地域を指定する。

印刷・製本など都心に立地する都市型工業の育成を図るべき区域は、周辺の市街地環境に配慮しつつ準工業地域を指定する。

#### ② 都市環境再生ゾーン

荒川河川沿いなど産業機能が集積した区域は、その機能の維持・増進を図るため原則として工業専用地域又は工業地域を指定する。

トラックターミナルなどの流通業務施設、下水道処理施設及び車両基地などが立地している区域又は立地すべき区域に準工業地域を指定する。

#### ③ 核都市広域連携ゾーン

工業団地など、産業機能が集積した区域については、都市活力の維持を図るため、原則として工業専用地域又は工業地域を指定する。

### (4) 複合市街地

中核拠点周辺の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。なお、次に掲げる地区についてはそれぞれ以下の方針による。

##### ① 中高層階住居専用地区

センター・コア再生ゾーン等都心居住を推進すべき区域において、中高層階を主として住居の用に供するため、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び商業地域等に積極的に指定する。

この場合、特に居住機能の確保を図るべき区域では、周辺環境や都市施設の整備状況に応じて適切な容積率を指定する。

##### ② 特別工業地区

工業系用途地域が指定されている区域のうち、公害を防止する必要がある区域や住工混在地域で地場産業を保護・育成すべき区域等に指定する。

また、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域に指定されている区域のうち、住工の共存を図るため、住環境を保護しつつ地場産業等を育成すべき区域等に指定する。

##### ③ 文教地区

学校その他の教育文化施設に係る良好な環境の保護又は住宅地の良好な文教的環境の保護を図るため、主として住居系用途地域に指定する。

#### (2) 高層住居誘導地区

おおむねセンター・コア再生ゾーン内で、居住機能の適正な配置を図るため、高層住宅の立地を誘導すべき区域において、住宅と非住宅の混在を前提とした用途地域（第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び準工業地域）で400%の容積率が指定された区域について、別に定める基準に基づき指定する。

#### (3) 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。また、センター・コア再生ゾーンにおいては、300%の容積率が指定された区域であっても、周辺の環境等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。

#### (4) 高度利用地区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、別に定める「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。

#### (5) 特定街区

別に定める「東京都特定街区運用基準」による。

#### (6) 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%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。

#### (7) 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

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

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

土地区画整理事業の施行区域にあつては、原則として仮換地指定以降に用途地域等の変更を行うこととし、区域の一部に仮換地指定がなされた場合は、誘導容積型地区計画とあわせて、用途地域等の変更を行うものとする。

都市計画道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、供用開始の時期等を捉え、適切に見直しを行うとともに、誘導容積型地区計画を有効に活用していく。

## (2) 地区計画の原則化

用途地域等の変更にあつては、都市機能の更新、都心居住の推進、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じためざすべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定める。

なお、容積率や建ぺい率の低減や、地形地物による用途地域の変更など市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合は地区計画を定めないのである。

## (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 建築基準法等の一部を改正する法律(平成14年法律第85号)への対応

#### 1 都市計画で定める事項

##### (1) 商業地域における1100%、1200%、1300%の容積率の追加

都心等の区域において、多様な機能の集積した国際競争力のあるビジネスセンター機能の強化を図るため、4車線以上の道路網が整備され、複数の鉄道が結節するなど公共施設の整備水準が極めて高く、一定規模以上の敷地からなる街区が連続し、原則として地区計画等により育成すべき用途、壁面の位置、高さの最高限度等が定められ、容積率の特例制度により形成された街並みと同等の水準が確保されることが見込まれる区域について、1000%を超える容積率を指定することができる。

##### (2) 第一種及び第二種中高層住居専用地域における400%、500%の容積率の追加

センター・コア再生ゾーンで、都心居住を積極的に推進する上で特に必要な場合は、400%、500%の容積率を指定する。例えば、都心居住を推進するため、他の用途地域から第一種中高層住居専用地域へ移行する区域については、居住環境や防災性の向上に配慮しつつ、必要に応じて新たに創設された低い数値の建ぺい率メニューや敷地面積の最低限度等を活用するとともに、あわせて400%、500%の容積率を指定することができる。

##### (3) 第一種及び第二種住居地域並びに準住居地域における500%の容積率の追加

センター・コア再生ゾーンにおいて、商業地域等に隣接しており、土地の高度利用を図り、居住機能を含む複合市街地の形成を図る区域等については、居住環境や防災性の向上に配慮しつつ、必要に応じて新たに創設された低い数値の建ぺい率メニューや敷地面積の最低限度等を活用するとともに、あわせて500%の容積率を指定することができる。

##### (4) 工業系地域における100%、150%の容積率の追加

工場等で、特に高度利用を必要としない区域に指定することができる。

##### (5) 住居系地域等における50%、80%の建ぺい率の追加

特に居住環境に配慮すべき区域については、地域の特性に応じ50%の建ぺい率を指定することができる。

また、防火地域が指定されているなど防災機能の確保が図られる区域については、80%の建ぺい率を指定することができる。例えば、木造住宅密集地域等において新たな防火規制区域に指定した場合、防災性を考慮し、80%の建ぺい率を指定することができる。

#### (6) 敷地規模制限

第一種及び第二種低層住居専用地域に加え、その他の用途地域についても、敷地面積の最低限度を積極的に定めていく。

### 2 特定行政庁等が定める事項

用途地域等の指定にあたっては、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下記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

住居系用途地域で400%、500%の容積率を指定する区域等については、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。

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追加

住居系用途地域で400%、500%の容積率を指定する区域等については、道路斜線制限の勾配1.5を選択することができる。

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追加又は適用除外

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

中高層階住居専用地区が指定された区域又は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。

#### **IV 都市再生特別措置法(平成 14 年法律第 22 号)への対応**

##### **1 都市再生特別地区**

都市再生特別措置法に基づき、緊急整備地域に指定された地域では、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域については、都市計画に、都市再生特別地区を定めることができる。

## V 新たな制度の概要

### 1 街区再編プログラム（仮称）

街区再編プログラム（仮称）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。

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」（仮称）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。

### 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

新たな防火規制区域とは、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。

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。

## 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. 建ぺい率と容積率の組合せ  
建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。ただし、これにより難い区域は建ぺい率30%、容積率50%とする。
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。
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	主なゾーン (注2)	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3)
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	都市環境	40	80	10	敷
	核都市連携	50	100		
	センター・コア	50	100	10	
		60	150	10 12	
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	都市環境	30	60	10	
	核都市連携	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	都市環境 核都市連携	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		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
		60	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	センター・コア	50	100	10	敷
	都市環境 核都市連携		60	150	10 12
		60	200		環
<p>(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)。</p> <p>(注2) 主なゾーン欄の凡例(以降同様)  センター・コア：センター・コア再生ゾーン 都市環境：都市環境再生ゾーン 核都市連携：核都市広域連携ゾーン  なお、東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンについては、用途地域等に関する指定方針の「II 2 用途地域等に関する設定方針」による。</p> <p>(注3) 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(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</p>					

## (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	主なゾーン	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
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	都市環境 核都市連携	40	80	10	敷
		50	100		
	センター・コア	50	100	10	
		60	150	10	
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	都市環境 核都市連携	40	80	10	敷
		50	100		
	センター・コア	50	100	10	
		60	150	10	
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	センター・コア	50	100	10	敷
	都市環境 核都市連携	60	150	10	敷・壁
		60	200	12	環

### (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) 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。

##### 2. 容積率

(1) おおむね環状7号線の外側の区域は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。

(2) おおむね環状7号線の内側の区域は200%又は300%とする。ただし、センター・コア再生ゾーン内で、都心居住を推進するため高度利用を図ることが必要な区域は400%又は500%とすることができる。

##### 6. 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。

##### 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。

##### 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。

##### 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。

##### 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。

##### 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。

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。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。

指定標準				
適用区域	主なゾーン	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
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	都市環境 核都市連携	40	100	敷
		50	150	
		60	200	
2. おおむね環状7号線の内側の住宅地の区域又は生活拠点及び生活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	センターコア 都市環境 核都市連携	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. 特に中高層住宅地として、都心居住の推進を図る区域	センターコア	50	<u>400</u>	敷、壁
		60	<u>500</u>	
6. 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	センターコア 都市環境 核都市連携	50	150	敷
		60	200	

## (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

- (1) おおむね環状7号線の外側の区域は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。
- (2) おおむね環状7号線の内側の区域は200%又は300%とする。ただし、センター・コア再生ゾーン内で、都心居住を推進するため高度利用を図ることが必要な区域は、400%又は500%とすることができる。

#### 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。

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。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

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	主なゾーン	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
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	都市環境 核都市連携	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. おおむね環状7号線の内側の住宅地の区域又は生活拠点及び生活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	センターコア 都市環境 核都市連携	50	200	敷・壁
		60	300	
4. 特に中高層住宅地として、都心居住の推進を図る区域で、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	センターコア	50	<u>400</u>	敷・壁
		60	<u>500</u>	



## (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

- (1) おおむね環状7号線の外側の区域は200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。
- (2) おおむね環状7号線の内側の区域は200%又は300%とし、特に駅周辺又は生活拠点周辺部等で、高度利用を図る区域は400%とする。ただし、センター・コア再生ゾーン内で、都心居住を推進するため高度利用を図ることが必要な区域は、400%又は500%とすることができる。

#### 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。

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。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を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	主なゾーン	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
1. おおむね環状7号線の外側の区域	都市環境 核都市連携	<u>50</u>	<u>100</u>	用・敷
		60	<u>150</u>	
			200	
2. 上記1. の区域で、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生活拠点周辺等の高度利用を図る区域		<u>50</u>	200	
		60	300	
		<u>80</u>		
3. おおむね環状7号線の内側の区域	センターコア 都市環境	<u>50</u>	200	用・敷
		60	300	
4. 上記3. の区域で、おおむね16m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅周辺若しくは生活拠点周辺等の高度利用を図る区域		<u>50</u>	300	用・敷・壁
		60	400	
		<u>80</u>		
5. 特に高度利用を図るべき区域	センターコア	<u>50</u>	400	
		60	<u>500</u>	
		<u>80</u>		

## (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

- (1) おおむね環状7号線の外側の区域は200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。
- (2) おおむね環状7号線の内側の区域は200%又は300%とし、特に駅周辺又は生活拠点周辺部等で、高度利用を図る区域は400%とする。ただし、センター・コア再生ゾーン内で、都心居住を推進するため高度利用を図ることが必要な区域は400%又は500%とすることができる。

#### 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。

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。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

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	主なゾーン	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
1. おおむね環状7号線の外側の区域	都市環境 核都市連携	<u>50</u>	<u>100</u>	用・敷
		60	<u>150</u>	
			200	
2. 上記1. の区域で、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生活拠点周辺等の高度利用を図る区域		<u>50</u>	200	
		60	300	
		<u>80</u>		
3. おおむね環状7号線の内側の区域	センターコア 都市環境	<u>50</u>	200	用・敷
		60	300	
4. 上記3. の区域で、おおむね16m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅周辺若しくは生活拠点周辺等の高度利用を図る区域		<u>50</u>	300	用・敷・壁
		60	400	
		<u>80</u>		
5. 特に高度利用を図るべき区域	センターコア	<u>50</u>	400	
		60	<u>500</u>	
		<u>80</u>		

## (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

(1) おおむね環状7号線の外側の区域は200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。

(2) おおむね環状7号線の内側の区域は300%とし、高度利用を図る区域は400%とする。ただし、センター・コア再生ゾーン内で、都心居住を推進するため高度利用を図ることが必要な区域は400%又は500%とすることができる。

#### 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み合わせ

建ぺい率と容積率の組み合わせは、指定標準のとおりとする。

#### 5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

#### 6. 高度地区

(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。

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

#### 8. 規模

おおむね1ha以上とする。

#### 9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準				
適用区域	主なゾーン	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
1. おおむね環状7号線の外側の区域で、道路沿いに自動車関連施設等が立地している区域	都市環境 核都市連携	50	100	用・敷
		60	150	
		80	200	
2. おおむね環状7号線の外側の区域で、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	都市環境 核都市連携	50	200	用・敷
		60	300	
		80		
3. おおむね環状7号線の内側の区域で、道路沿いに自動車関連施設等が立地している区域	センター・コア 都市環境	50	300	用・敷
		60		
		80		
4. おおむね環状7号線の内側の区域で、住宅地を貫通するおおむね16m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	センター・コア 都市環境	50	300	用・敷
		60	400	用・敷・壁
	センター・コア	80	500	

## (8) 近隣商業地域

### 指定、配置及び規模等の基準

#### 1. 指定すべき区域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域

- (1) 生活拠点周辺及び生活中心地の区域
- (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) 生活拠点周辺、生活中心地、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。ただし、センター・コア再生ゾーン内で区の都市計画に関する基本的な方針（以下、「区マスタープラン」という。）等により、特に高度利用を図るべき位置づけがある区域は500%とすることができる。
- (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。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	主なゾーン	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
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	センター・コア	60	100	路線式	用・敷
	都市環境	80	150		
	核都市連携		200		
			300		
2. 上記1. の区域以外の用途地域に接する区域	センター・コア	60	300	路線式	用・敷
	都市環境 核都市連携	80			
3. 年間の乗車人員がおおむね500万人（多摩地区は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	センター・コア	60	200	集団	用・敷
	都市環境 核都市連携	80	300		
4. 年間の乗車人員がおおむね500万人（多摩地区は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	都市環境 核都市連携	60	400	集団	用・敷・壁
	センター・コア	80	400		
		500			
5. 生活拠点周辺、生活中心地	都市環境 核都市連携	60	200	集団	用・敷
		80	300		
			400		
	センター・コア	400			
		500			
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	都市環境 核都市連携	60	400	路線式	用・敷・壁
		80			
	500				



## (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) 中核拠点（都心、副都心、新拠点及び核都市）
- (2) 拠点性の高い計画的複合市街地
- (3) 生活拠点及び生活中心地
- (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) 都心の区域、副都心の核となる区域又は新拠点の区域は、600%から900%とする。
- (2) 都心の周辺の区域又は副都心の核となる区域の周辺の区域は、500%から700%とする。
- (3) 都心等で、公共施設の整備水準が極めて高く、一定規模以上の敷地が連続して街区を構成している区域で、特に高度利用を図るべき位置づけのある区域は1000%から1300%とすることができる。ただし、1100%以上については用途地域に関する指定方針に従い、原則として地区計画等が定められた区域に限る。
- (4) 核都市は500%から800%とする。
- (5) 生活拠点は500%から700%、生活中心地は200%から500%とする。
- (6) 幹線道路沿いで環状7号線の内側の区域は、500%又は600%、外側の区域は400%又は500%とする。
- (7) その他の商業地域は200%から400%とする。
- (8) 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、準防火地域を指定する。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。

#### 7. 計画的複合市街地

センター・コア再生ゾーン内で拠点性の高い計画的複合市街地の形成を図るべき区域においては、指定標準6によることとする。

#### 8. 特例容積率適用区域

特例容積率適用区域は、東京の新しい都市づくりビジョンや区マスタープラン等により、高度利用を図るべき区域に位置づけられ、歴史的建造物の保全・復元を図るとともに、質の高い業務機能への更新など、都市再生を推進するため、下記の条件を備えた区域に指定する。

- (1) 都心等の区域で、高度利用を図るべき区域
- (2) 主要幹線道路により道路網が形成された一団の区域内にあり、鉄道等の公共交通機関の整備率が高いなど、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域
- (3) 一体の地区として、歴史的建造物の保全・復元や街並みの再生など地区の整備方針が地区計画等で定められている区域

指定標準					
適用区域	主なゾーン	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
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	センター・コア 都市環境 核都市連携	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	センター・コア 都市環境 核都市連携	400	——	集団又は 路線式	用・敷
3. おおむね環状7号線の外側で、幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	都市環境 核都市連携	400 500	——	路線式	用・敷
4. おおむね環状7号線の内側で、幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	センター・コア 都市環境	500 600	——	路線式	用・敷
5. 年間の乗車人員がおおむね500万人から1600万人（多摩地区は200万人から1000万人）程度の駅周辺区域。生活中心地又は生活拠点周辺の商業・業務施設等の立地を図る区域	センター・コア 都市環境 核都市連携	200 300 400	未完	集団	用・敷
		500	完成		
6. 年間の乗車人員が1600万人（多摩地区は1000万人）を超える駅周辺地区。生活拠点、核都市の核となる区域又は核都市の核となる区域の周辺の区域	センター・コア 都市環境 核都市連携	500	未完	集団	用・敷
		600	完成		
		700			
7. 核都市の核となる区域で、面的な基盤整備を図る区域	核都市連携	700 800	——	集団	用・敷
8. 都心の区域。副都心の核となる区域又は新拠点の区域で、面的な基盤整備を図る区域又は幅員25m以上の幹線道路沿いの区域	センター・コア	600 700 800 900	——	集団又は 路線式	用・敷
9. 都心等で、周囲が4車線以上の主要幹線道路網により区画され、複数の鉄道が結節するなど、公共施設の整備水準が極めて高く、一定規模以上の敷地が連続して街区を構成している区域	センター・コア	1000 1100 1200 1300	——	集団	用・敷 壁・高
10. 都心の周辺の区域又は副都心の核となる区域の周辺の区域で、広域な商圈を持つ商業地の区域又は幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	センター・コア	500 600 700	——	集団又は 路線式	用・敷

## (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。  
また、区マスタープラン等により、特に都市型工業等の育成を図るべき位置づけがある区域は、500%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) 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	主なゾーン	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の變更にあたり 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	センター・コア	<u>50</u>	<u>100</u>	用・敷
	都市環境	60	<u>150</u>	
	核都市連携		200	
2. 上記1. の区域で、高度利用を図る区域	センター・コア	<u>50</u>	300	用・敷・壁
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	都市環境	60	300	
	核都市連携			
4. 特に都市型工業等を育成するため、工業系又はその関連施設の純化を推進する区域で、高度利用を図る区域	センター・コア	<u>50</u>	500	用・敷・壁
	都市環境	60		
5. 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	センター・コア	<u>50</u>	200	用・敷
	都市環境	60	300	
	核都市連携	<u>80</u>	400	用・敷・壁

(11) 工業地域

指定、配置及び規模等の基準  
(指定標準及び適用区域)

1. 指定すべき区域

主として工業の利便を増進するため定める地域

- (1) 準工業地域では許容されない工場又は危険物の貯蔵所・処理場の立地を図るべき区域
- (2) 工業団地など産業機能を集積させ、その機能の育成を図るべき区域
- (3) 住宅等との混在を排除することが困難又は不適當な工業地で、産業機能の維持を図るべき区域

2. 容積率

原則として200%とする。ただし、特に高度利用を必要としない区域については150%以下とする。

3. 建ぺい率

原則として60%とする。ただし、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。

(12) 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. 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 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。

- ① 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 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、市町村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。

#### (1) 中高層階住居専用地区

- ① センター・コア再生ゾーン等で、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び商業地域等において、定住人口の確保を図ることが必要な区域に積極的に指定する。
- ② 中高層階住居専用地区を指定する場合は、住宅の確保及び住環境の保護等を図るため、建築物の用途の制限を強化する。
- ③ 規模はおおむね1ha以上とする。

#### (2) 特別工業地区

- ① 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。
- ② 工業地域及び工業専用地域で、水質汚濁、大気汚染等の公害を防止する必要がある区域は、第一種特別工業地区に指定する。
- ③ 準工業地域のうち、住宅地に近接する区域、又は家内工業若しくは中小企業の工場と住宅が混在しており、騒音、振動等の近隣公害の防止を図る区域は、第二種特別工業地区に指定する。

なお、準工業地域で、住居系用途に変化しつつある区域については、第一種住居地域又は第二種住居地域等に変更し、現存する工業系施設の保護、育成を図るため、あわせて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。

- ④ 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。

### (3) 文教地区

- ① 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 原則として、住居系用途地域については第一種文教地区に、その他の用途地域については第二種文教地区に指定する。

## 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 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、特定街区及び高層住居誘導地区

高度利用地区は、「東京都高度利用地区指定基準」に、特定街区は、「東京都特定街区運用基準」に、高層住居誘導地区は、「高層住居誘導地区の指定方針及び指定基準」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。



## 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等

## I 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等

### 1 区部における市街化区域及び市街化調整区域の設定方針及び設定基準

#### (1) 設定方針及び設定基準

主要な河川と海面を除き、原則として全域を市街化区域とする。

埋立地については、埋立事業の竣工に関する認可と事業等の進捗状況を踏まえて、適切な時期に市街化区域に編入する。

### 2 多摩部における市街化区域及び市街化調整区域の設定方針及び設定基準

#### (1) 設定方針

市街化区域については、当該都市計画区域における市街地形成状況、人口、産業及び住宅・宅地需給の現況及び将来の見通しを踏まえ、また、市街化調整区域については、農業を振興する区域、都市環境の保全に資する緑、森林として確保する緑等に配慮して、市街化区域及び市街化調整区域のそれぞれの区域を原則として維持し、市街地の無秩序な拡大を抑制する。

なお、当面の市街化区域の規模の設定にあたっては、当該都市計画区域における市街地の人口目標値（人口フレーム）に相当する面積のすべてを具体的市街化区域として設定せず、人口フレームの一部を保留することもあわせて検討する。

#### (2) 設定基準

都市計画区域マスタープランや区市町村マスタープラン等で位置づけられた次に掲げる区域については、「緑」として保全する区域や農業を振興する区域などを十分勘案するとともに、周辺との調和に留意して適切な時期に市街化区域に編入する。

- ア 土地区画整理事業等をおおむね3年以内に着手することが確実な区域で、当該事業に関する都市計画が市街化区域と市街化調整区域との区分の変更と同時に定められる区域
- イ 2市町間を結ぶ都市計画道路等の幹線道路が整備された沿道の区域で、地区計画等により地区施設等の適正な整備が行われることが確実な土地の区域
- ウ 市街化区域に接している集落等で、現に市街地が形成され、人口密度など都市計画法令等に定める市街化区域の設定要件を満たすとともに、適正な都市施設の整備が既に行われているか、又は今後計画的整備が行われることが確実な土地の区域

市街化調整区域に編入する区域は、以下のとおりとする。

- ア 緑地として保全すべき丘陵地、樹林地等の区域又は災害を防止するために必要な区域（ただし、市街化区域に囲まれることとなる区域については面積2ha以上）
- イ 市街化区域の設定以来、計画的な市街地の整備が行われておらず、今後とも計画的整備が行われる見込みのない区域

### 3 市街化区域及び市街化調整区域の設定にあたって留意すべき事項

市街化調整区域内に既に立地している大学等の教育施設の存する区域は、原則として周辺区域の開発状況との関連で一体的な市街地形成が図られるまで、市街化区域に編入しない。

道路整備、河川整備、土地区画整理事業等の区域決定により境界の地形地物等が変更された場合又は現に区域境界が不明確な崖線等になっている場合は、区域境界を明確な地形地物に合わせて修正する。

### 4 市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の容積率・建ぺい率指定の方針

市街化調整区域内で用途地域が指定されていない区域は、原則として隣接する市街化区域や用途地域が指定されている市街化調整区域と整合した容積率及び建ぺい率を指定するものとし、原則として容積率50%から80%、建ぺい率30%から40%の範囲に指定する。

なお、病院、福祉施設、教育施設等の施設が既に立地している区域や、計画的に立地誘導を図る必要がある区域については、必要な機能が確保できるよう配慮する。

非線引き都市計画区域の島しょ地域は、豊かな海洋資源など自然の資源を生かしながら、生活・産業基盤の整備とともに、観光インフラの整備を誘導するため、既存集落の特性に配慮した容積率及び建ぺい率を指定するものとし、原則として、容積率80%から200%、建ぺい率40%から60%の範囲に指定する。

## 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。
- 2 土地利用に関するその他の都市計画の決定等にあっても、この指定方針及び指定基準を踏まえて行うものとする。
- 3 この指定方針及び指定基準は、東京都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 14 年 7 月 22 日から施行する。ただし、「建築基準法等の一部を改正する法律（平成 14 年法律第 85 号）」に関連する事項は、法施行日から適用する。

平成14年7月発行

用途地域等に関する指定方針及び指定基準

編集・発行 東京都都市計画局都市づくり政策部 土地利用計画課

〒163-8001

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

TEL 03(5388)3262 (ダイヤルイン)



古紙配合率70%再生紙を使用しています



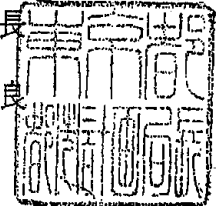
14都市政土第114号

平成14年7月22日

豊島区長 殿

東京都 都市計画局長

勝 田 三 良

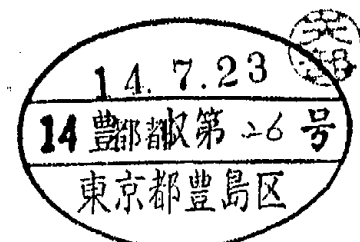


### 用途地域等の見直しに関する原案等の作成について（依頼）

日頃より、東京都の都市づくり行政にご理解とご協力をいただきありがとうございます。  
東京都では、昨年10月、50年先を見据えた都市づくりにおける総合的なビジョンとして「東京の新しい都市づくりビジョン」を策定し、公表しました。

また、本年3月に東京都都市計画審議会から知事に対し、「東京における土地利用に関する基本方針について（東京の新しい都市づくりビジョンを踏まえた土地利用のあり方）」の答申をいただき、東京都は、これを踏まえ、用途地域等の見直しの基準として「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を策定いたしました。

つきましては、都市計画法第15条の2に基づき、各区市町に原案等の作成を依頼いたします。なお、平成15年7月4日（金）までに、その原案等をご提出くださいますようお願いいたします。



## 用途地域等の見直しについて

東京都は、「東京の新しい都市づくりビジョン」（平成13年10月）の実現を図るため、用途地域等の見直しを行うこととしました。そこで、本年3月の東京都都市計画審議会答申「東京における土地利用に関する基本方針について」を踏まえ、今般の法改正の動きとも連動しつつ、地域ごとの課題に対応した土地利用施策を展開することとし、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を策定、本日、区市町に原案策定の依頼を行いました。

今後、平成16年度決定を目途に必要な都市計画の手続きを進めてまいります。

### 今回の見直しのポイント

- 都心等で高容積率の商業地域や特例容積率適用区域を指定するなど、国際ビジネスセンター機能を強化
- 高容積率の住居系地域の指定や形態制限の合理化などにより、都心居住を推進
- 絶対高さを定める高度地区を導入し、スカイラインの整った良好な街並み景観を形成
- 敷地内の連続した緑を確保するため、環境形成型地区計画を定めた場合には、地区の環境水準に応じて適切な容積率を指定
- 敷地規模の最低限度規制を導入し、ミニ開発を防止
- 新たな防火規制を導入し、木造住宅密集地域の再生産を防止

### (参考) これまでの経緯

昭和48年	都市計画法（新法）に基づく用途地域等の当初指定
昭和56年	第1回用途地域等一斉見直し（都市計画事業等の進捗状況に対応）
平成元年	第2回用途地域等一斉見直し（居住機能の保全と回復）
平成8年	第3回用途地域等一斉見直し（法改正による住居系用途地域の細分化）
平成13年10月	「東京の新しい都市づくりビジョン」策定
平成14年3月	「東京における土地利用に関する基本方針について」、東京都都市計画審議会から知事へ答申
平成14年7月	都市計画法及び建築基準法改正（建築基準法等の一部を改正する法律）の公布

「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を見るには

○都市計画局ホームページ(<http://www.toshikei.metro.tokyo.jp>) ※8月上旬より

○都民情報ルーム（都庁第一本庁舎3階）または、都市計画局土地利用計画課の窓口（都庁第二本庁舎21階中央 Tel.03-5388-3262）でご覧になれます。

### 【問合せ先】

都市計画局都市づくり政策部土地利用計画課長 西 正史  
内線 30-250  
直通 03-5388-3260

# 用途地域等の見直しスケジュール

