

小平市用途地域等に関する
指定方針及び指定基準

令和5年4月

小 平 市

はじめに

小平市は、平成29年3月、都市計画法第18条の2第1項の規定により定められた小平市の都市計画に関する基本的な方針（以下、「小平市都市計画マスタープラン」という。）を改定した。

この「小平市都市計画マスタープラン」は、まちの将来像を「みどりつながる快適生活都市 こだいら」と定め、鉄道駅を中心とした利便性の高い生活圏の形成と各鉄道駅の役割や機能の分担・連携を目指すとともに、緑を保全・創出し、メリハリのある都市を形成することにより、まちを歩くことやコミュニティ活動の活性化を促進し、健康や観光などの多面的な効果を生み出す魅力あるまちの実現の道筋を示すものである。

また、東京都は、東京の持続的な発展を目指し、平成29年9月、2040年代に目指すべき都市の姿とその実現に向けた、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」を策定した。

「都市づくりのグランドデザイン」は、目指すべき新しい都市像として、広域的には、概成する環状メガロポリス構造を更に進化させ、「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現を目指すとともに、地域的には、「集約型の地域構造」への再編などを図り、活力とゆとりのある高度成熟都市を創造するための確かな道筋を示したものである。

さらに、東京都は、平成30年2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（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）」について諮問を行い、平成31年2月に答申を受けたところである。

この答申においては、少子高齢・人口減少社会の到来など、将来の社会経済情勢などの大きな変化にも的確に対応できる都市として、東京が持続的に発展していくためには、鉄道ネットワークなどの更なる強化とともに、これまでの右肩上がりの経済成長を背景とした土地利用の規制・誘導から、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している。

小平市の将来のまちづくりにおいても、超高齢社会の進展、大規模災害に向けた対策、地球環境への配慮など、人口減少などの新たな社会経済状況の変化にも対応した都市の形成を目指す必要がある。

「小平市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、国における田園住居地域の創設なども踏まえ、小平市都市計画マスタープランに示すまちづくりを進めていくために改定する。

広域的な都市計画の要請と小平市都市計画マスタープランで示すまちの将来像の実現に向けた土地利用を推進するため、指定方針及び指定基準に基づき、用途地域等の指定を行うものとする。

目 次

用 途 地 域 等 に 関 す る 指 定 方 針

	ページ
I 用途地域等に関する指定方針	1
1 目指すべき都市像の実現に向けた土地利用の方針	1
（1） 鉄道駅中心拠点の形成と連携軸の強化	1
（2） 水と緑のネットワークの充実とみどりの創出	1
（3） 安全・安心で健康に暮らせる生活環境の形成	1
（4） 地域区分の特性に応じた土地利用の誘導	1
2 用途地域等に関する設定方針	2
（1） 住宅地	2
（2） 業務・商業地	2
（3） 工業地	3
（4） 複合市街地	3
3 その他の地域地区の活用方針	3
（1） 特別用途地区	3
（2） 高度地区	3
（3） 高度利用地区	3
（4） 防火地域及び準防火地域	4
（5） 緑化地域	4
（6） その他の地域地区	4
4 用途地域の変更及び決定に当たって留意すべき事項	4
（1） 用途地域等の適時適切な見直し	4
（2） 地区計画の原則化	5
（3） 区域の設定	5
① 区域の境界線等	5
② 標準面積及び路線式指定の区域	5

用途地域等に関する指定基準

	ページ
Ⅱ 用途地域等に関する指定基準	6
1 第一種低層住居専用地域	6
2 第二種低層住居専用地域	8
3 第一種中高層住居専用地域	10
4 第二種中高層住居専用地域	12
5 第一種住居地域	14
6 第二種住居地域	16
7 準住居地域	18
8 田園住居地域	20
9 近隣商業地域	22
10 商業地域	24
11 準工業地域	26
12 工業地域	28
Ⅲ その他の地域地区の指定基準	29
1 特別用途地区	29
2 高度地区	29
3 高度利用地区	29
4 防火地域及び準防火地域	29
5 その他の地域地区	29
Ⅳ 運用について	30

I 用途地域等に関する指定方針

1 目指すべき都市像の実現に向けた土地利用の方針

「都市づくりのグランドデザイン」及び「小平市都市計画マスタープラン」で示す、目指すべきまちの将来像の実現に向け、土地利用を適切に誘導する。

鉄道駅中心拠点の形成と拠点を結ぶ連携軸の強化や、水と緑のネットワークの充実とみどりの創出や、安全・安心で健康に暮らせる生活環境の形成などを総合的、一体的に推進する土地利用へ転換していく。

(1) 鉄道駅中心拠点の形成と連携軸の強化

小平市都市計画マスタープランの「将来の都市構造」にて「鉄道駅中心拠点」として位置付けられた地域においては、生活利便性の確保を図り、各拠点の特性に応じた商業、文化、医療、福祉などの都市機能を集積する。

拠点ごとの役割や機能を分担しあい、拠点相互の連携を強化することで、市全体としての都市機能の向上を図る。

(2) 水と緑のネットワークの充実とみどりの創出

公園・緑地などを、人々が憩い、楽しみ、交流を育むことができる空間として整備し、水と緑のネットワークを意識したまちづくりを強化する。幹線道路は沿道のまち並みに配慮した緑化を推進し、周辺のみどりと調和したまちづくりを進める。

風致地区内における樹林地、屋敷林や、農地などの緑について、条例の適切な運用や生産緑地地区の指定などにより保全に努める。

また、公共施設の緑化推進や民間敷地の緑化を積極的に支援し、くらしに潤いややすらぎを創出する。

(3) 安全・安心で健康に暮らせる生活環境の形成

災害に強い市街地・都市基盤等の形成に向けて、建築物の不燃化の促進、老朽化した木造建築物が密集する地域への規制・誘導による改善や都市計画道路の整備と連携した延焼遮断帯の構築など沿道空間の創出を図る。

また、生活の質向上と健康が実感できるまちの形成に向けて、交流の場の創出や歩道整備など、日常の生活圏を意識したまちづくりに配慮する。

(4) 地域区分の特性に応じた土地利用の誘導

小平市都市計画マスタープランの地域別構想に基づき、地域区分の特性に応じた土地利用を展開していく。

超高齢社会・人口減少などの社会経済状況の変化に適切に対応しながら、それぞれの拠点や地域の特徴を活かして、互いに分担・連携しあう持続可能な都市を形成する。

2 用途地域等に関する設定方針

目指すべき市街地像を実現するため、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、小平市都市計画マスタープラン等を踏まえ、誘導すべき整備課題は地区計画等で定めることを原則とし、住宅地等の土地利用の類型毎に用途地域等の設定方針を示す。

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、街並みや環境に配慮した上で絶対高さを定める高度地区や敷地面積の最低限度などを指定する。

さらに、用途地域等の指定は、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域等相互の関係に留意する。

(1) 住宅地

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

低層住宅地として良好な環境を維持する区域は、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。また、日用品販売店舗の立地を許容する区域は、第二種低層住居専用地域を指定する。

中高層住宅地として住環境を維持する地域や既に鉄道駅中心拠点の一部に隣接する市街地は、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と、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。

低層住宅地と農地等の調和を図り、良好な居住環境と営農環境の形成を促進する区域は田園住居地域を指定する。

(2) 業務・商業地

小平市都市計画マスタープランにおける鉄道駅中心拠点（都市機能の集積を図る拠点）等や業務・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を集積すべき区域や既に集積している区域で、引き続きその機能を維持すべき地区に近隣商業地域を指定する。

(3) 工業地

既存の産業機能が集積した地域の活力を維持し、地場産業などが集積した住工混在地域などの既存のストックを生かした産業機能の育成を図るべき区域は、工業地域又は準工業地域を指定する。

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

交通結節点としての機能を有する区域では、文化・商業・業務・住宅など多様な機能を備えた複合市街地を形成する。

3 その他の地域地区の活用方針

地域の特性に応じて、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火地域及び準防火地域、緑化地域並びにその他の地域地区を有効に活用し、防災性の向上や、良好な街並み景観の形成など、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、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、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、それぞれの区域の特性に応じて以下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

(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」に基づき、市街地の特性を踏まえて適切な土地利用を誘導する。

(4) 防火地域及び準防火地域

市街地における火災の危険を防ぐため、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。

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

(5) 緑化地域

良好な都市環境の形成に必要な緑が不足し、建築物の敷地等において緑化を推進する必要がある区域を対象に緑化地域を指定することが望ましい。

(6) その他の地域地区

風致地区等その他の地域地区は、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の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併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っては、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併せて、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。

都市計画道路の廃止・幅員縮小・線形変更を行う場合は、その変更に合わせて、用途地域を変更することを基本とし、都市計画道路が複数の自治体にまたがる場合は、同一区間として整合が図られるよう、自治体間において調整することとする。ただし、都市計画道路に係る変更がある場合でも、東京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。

なお、容積率や建蔽率の低減、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、東京都が定める方針に基づき、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。

II 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>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>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。</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。</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>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こととする。</p>
<p>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。</p>	
<p>5 高度地区 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 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。</p>	

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)
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 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		敷
	50	100		
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
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

(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

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

※ 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(昭和53年東京都条例第63号)」に基づくものとする(商業地域及び工業地域を除く。以下同様)。

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
主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域
(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立地を許容する区域
(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</p> <p>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。</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、必要な区域について積極的に指定する。</p> <p>5 高度地区
原則として、第一種高度地区に指定する。</p> <p>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。</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。</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こととする。</p> |
|--|---|

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)
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立地を許容する区域	40	80	10	敷
	50	100		
2 小規模な店舗等が立地している、環境良好な低層住宅地の主要な生活道路沿いの区域	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

(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

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、特に住環境の保護を図る必要がある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

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 (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 鉄道駅中心拠点の一部の周辺の区域で、良好な中高層住宅化を図るべき区域	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

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、路線式指定の区域等で特に住環境の保護を図る必要がある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

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

7 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りではない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

8 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、原則として敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項を定めるとともに、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注)
1 第一種中高層住居専用地域等を貫通する主要な道路 沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域	40	100	敷
	50	150	
2 中高層住宅地として開発、整備する区域又は既に中 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	60	200	
3 鉄道駅中心拠点の一部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

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

- | | |
|--|---|
| <p>1 指定すべき区域
住居の環境を保護する地域
(1) 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</p> <p>2 容積率
200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。</p> <p>3 建蔽率
原則として60%とする。ただし、地域の特性に応じて50%とすることができる。</p> <p>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。</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、特に住環境の保護を図る必要がある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。</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。</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 (注)
1 用途が混在しているが、住環境を保護する区域	50	150	敷・用
	60	200	
2 おおむね 12m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅 周辺等の高度利用を図る区域	50	200	
	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

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

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、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、特に住環境の保護を図る必要がある区域は第一種高度地区に指定することができる。
(2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。
- 7 防火地域及び準防火地域
原則として、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。
- 8 規模
おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。
また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。
- 9 用途地域又は地区計画等で定める事項
用途地域の変更を行う場合は、目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 %	用途地域の変更に当たり 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	50	150	敷・用
	60	200	
2 おおむね 12m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅 周辺等の高度利用を図る区域	50	200	
	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

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

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</p> <p>2 容積率
200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。</p> <p>3 建蔽率
原則として60%とする。ただし、地域の特性に応じて50%とすることができる。</p> <p>4 建蔽率と容積率の組み合わせ
建蔽率と容積率の組み合わせは、指定標準のとおりとする。</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) 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
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 (注)
1 道路沿いに自動車関連施設等が立地している区域	50	150	敷・用
	60	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	敷・用
	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

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

8 田園住居地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|---|--|
| <p>1 指定すべき区域
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地域
(1) 低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な居住環境と営農環境の形成を図る区域
(2) 土地区画整理事業等により、道路などの公共施設が整備されている区域等で、居住環境と営農環境の形成を図る区域</p> <p>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。</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、必要な区域について積極的に指定する。</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、この限りではない。
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。</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1ha以上とし、形状は整形とする。
ただし、低層住居専用地域と隣接し、指定する区域の農地が良好な住環境の形成に寄与する場合は、この限りではない。</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、良好な居住環境と営農環境を維持するため、必要に応じて敷地面積の最低限度や壁面の位置などに関する事項を定めることとする。</p> |
|---|--|

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)
1 環境良好な一般的な低層住宅地と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している区域	40	80	10	敷
	50	100		
2 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域	30 40	60	10	
3 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域又は用途地域や地区計画等において、敷地規模や壁面の位置など、居住環境と営農環境の向上に寄与する事項が定められた区域	50	100	10	敷・壁
	60	150	10 12	
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	100	10	敷
	60	150	10	敷・壁
		200	12	

(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

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

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地域

- (1) 鉄道駅中心拠点
 - (2) 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域
 - (3) 乗車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30%とする。
- (2) 鉄道駅中心拠点又は幹線道路沿いの区域で、高度利用を図る区域は400%を指定することができる。
- (3) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に囲まれた区域は原則として200%以下とする。

3 建蔽率

原則として80%とする。ただし、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%以上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

容積率400%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	建蔽率 %	容積率 %	集団、路線式の別	用途地域の変更に当たり 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	150	路線式	敷・用
	80	200		
		300		
2 上記1の区域以外の用途地域に接す る区域	60 80	200 300	路線式	敷・用
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	敷・用
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	敷・壁・用
5 鉄道駅中心拠点の区域	60 80	200	集団	敷・用
		300		
		400		敷・壁・用
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	敷・壁・用

(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

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

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地域

- (1) 鉄道駅中心拠点(都市機能の集積を図る拠点)
- (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) 鉄道駅中心拠点(都市機能の集積を図る拠点)は、400%から500%とする。
- (2) 幹線道路沿いは400%又は500%とする。
- (3) その他の商業地域は200%から400%とする。
- (4) 幹線道路沿いで住宅地に接する場合は、後背地との容積率の差が過大とならないよう配慮する(容積率の差がおおむね300%以内とする。)

3 高度地区

- (1) 容積率200%の区域は第二種高度地区に、容積率300%以上の区域は第三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。

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	用途地域の変更に当たり 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	200 300	未完 完成	集団又は 路線式	敷・用
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	
3 幅員 20m以上の幹線道路沿いの区域	400 500	—	路線式	
4 年間の乗車人数がおおむね 200 万人を超える鉄道駅周辺区域で、商業・業務施設等の立地を図る区域 鉄道駅中心拠点(都市機能の集積を図る拠点)	200 300 400 400 500	未完 完成	集団	

(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
敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

1 1 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。
- (2) 特に高度利用を必要としない区域は、150%とする。

3 建蔽率

原則として 60%とする。ただし、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する。ただし、容積率 150%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。また、容積率 200%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 h a 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 (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	150	敷・用
	60	200	
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	50	200	
	60		

(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

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

1 2 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

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、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 5 h a 以上とする。

Ⅲ 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

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、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。

3 高度利用地区

「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」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、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 その他の地域地区

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。

IV 運用について

- 1 この指定方針及び指定基準は、小平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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 この指定方針及び指定基準は、令和5年4月1日から施行する。