

用途地域等に関する指定方針  
及び指定基準

平成24年12月

東 村 山 市



## はじめに

平成23年8月に、住民に身近な行政は地方公共団体が自主的かつ総合的に広く担うとともに、地域住民が自らの判断と責任において地域の諸課題に取り組むことができるようにする観点のもと、「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」が公布された。この関係法律の整備により都市計画法の一部が改正され、東京都では特別区を除いて、用途地域等に係る都市計画決定権限が、平成24年4月をもって市町村に移譲された。

用途地域は、地域の実情に即した合理的土地利用を図るうえで最も基本的な制度であり、この決定権限が市町村に移譲されたことにより、市町村にとってより主体性を持ってまちづくりに取り組むことができる可能性が高まった。

当市の「東村山市第4次総合計画」（平成23年度～32年度）では、生活充実都市として適切な土地利用誘導と計画的な住環境の整備を進め、豊かな自然環境とまちの賑わいが両立し、より多くの市民から今後も住み続けたいと支持される魅力あふれたまちの実現を目指すとし、「東村山市都市計画マスタープラン」（平成12年度～32年度）では、土地利用の方針として市内を13の基本地区にゾーニングし、これに基づいて各々に相応しいまちづくりを進めることとしている。

こうした将来都市像の実現に向け、また、今後予想される都市計画道路や鉄道連続立体化に伴う東村山駅周辺の整備など当市都市骨格の大きな変化に対応するため、ここに「東村山市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を策定し、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 東村山市都市計画マスタープランにおける位置付け	1
1 将来都市構造	1
2 土地利用の方針	2
II 用途地域等に係る指定方針	2
1 用途地域等に関する設定方針	2
(1)住宅地	3
(2)業務・商業地	3
(3)工業地	3
(4)複合市街地	4
2 その他の地域地区の活用方針	4
(1)特別用途地区	4
(2)高度地区	4
(3)高度利用地区	4
(4)防火地域及び準防火地域	5
(5)その他の地区	5
3 用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項	5
(1)用途地域等の適時適切な見直し	5
(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	6
(4)柔軟な土地利用施策の展開	6

## 用 途 地 域 等 に 関 す る 指 定 基 準

	ページ
I 用途地域等に関する指定基準	7
(1) 第一種低層住居専用地域	7
(2) 第二種低層住居専用地域	9
(3) 第一種中高層住居専用地域	11
(4) 第二種中高層住居専用地域	13
(5) 第一種住居地域	15
(6) 第二種住居地域	17
(7) 準住居地域	19
(8) 近隣商業地域	21
(9) 商業地域	23
(10) 準工業地域	25
II その他の地域地区の指定基準	27
1 特別用途地区	27
2 高度地区	27
3 高度利用地区	27
4 防火地域及び準防火地域	27
5 その他の地区	27
運用について	28

## 用途地域等に関する指定方針

### I 「東村山市都市計画マスタープラン」を踏まえた土地利用の方針

東村山市都市計画マスタープランでは、少子高齢化、高度情報化など急激な変化の中で、地方分権の推進、市民生活や価値観の多様化に対応し、これまで以上にゆとりや心の豊かさが実感でき、いきいきとした主体性ととも自立したまちになることが強く求められていることを踏まえ、パートナーシップで市民との協働による活力あるまちづくりを推進することとしている。

この中で、市が将来どういった姿になるのが理想であるか、すなわち「まちのあるべき将来像」を掲げるとともに、将来像を実現するためのまちづくりの方針の1つとして、「土地利用の方針」を掲げている。

#### 1 将来都市構造

東村山市の将来の基本的なまちの構造（＝望ましい「都市構造」）は、次の要素から構成する。

##### (1) 核の形成

「中心核」「地域生活核」「行政機能の核」「みどりの核」「生産研究機能の核」

##### (2) ゾーンの形成

「歴史文化ゾーン」「農住共存ゾーン」「都市型住宅ゾーン」

##### (3) 軸の形成

「シンボル軸」「広域交通の軸」「水辺空間の軸」



## 2 土地利用の方針

東村山市の土地利用の方針として、基本的考え方を①核の形成 ②公益施設の適正な配置 ③土地の有効利用の推進 ④農地やみどりと水の空間の保全・充実としている。

また、まちづくりにあたっては、市内を画一的に整備するのではなく、各々の区域の特性を踏まえて、適切なまちづくりを行うことが重要であるため、市内を13の基本地区にゾーニングし、各々にふさわしいまちづくりを展開していく。



## II 用途地域等に係る指定方針

### 1 用途地域等に関する設定方針

用途地域は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進するとともに、住居の環境の保護、商業・工業等の利便の増進など適正な都市環境を保持するよう定める。

また、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するとともに、「東村山都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「東村山市都市計画マスタープラン」に掲げる市街地像

を実現するよう定める。

なお、隣接する市町村との境界においては、隣接地との調和に配慮する。

#### (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。

土地利用ゾーニング方針図における「低層住宅中心地区」、「農住共存地区」、さらには「大規模公園緑地」の一部など、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。

「中層住宅中心地区」、「中高層住宅中心地区」など、中高層住宅地の住環境を維持する区域や、「公益施設地区」に位置付けられている病院等の立地を図る区域などは、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。また、「地域中心地区」など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「行政施設地区」のように事務所が複合する区域は、第二種住居地域を指定する。道路の沿道において自動車関連施設などの立地を誘導し、これと調和した住環境の保護を図る区域は準住居地域を指定する。

#### (2) 業務・商業地

東村山市都市計画マスタープランで「中心核」に位置付けられている「主要鉄道駅周辺地区」の一部や、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、「鉄道駅周辺地区」の一部や、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、さらには日常購買品を扱う店舗などを集積すべき区域に近隣商業地域を指定する。

#### (3) 工業地

土地利用ゾーニング方針図における「生産研究地区」などの位置づけを踏まえ、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。

#### (4) 複合市街地

土地利用ゾーニング方針図における「新拠点地区」や、幹線道路の沿道における「沿道複合地区」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。

## 2 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、市の創意工夫により種類の名称を自由に定めることができることから、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限または緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。

### (2) 高度地区

住環境の保護や良好な都市景観の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて下記のような高度地区を指定する。

- ・主として居住環境の保全を図る場合は、斜線制限型高度地区
- ・主として街並み景観の形成を図る場合は、絶対高さを定める高度地区
- ・居住環境の保全及び街並み景観の形成を図る場合は、斜線制限型高度地区の斜線勾配を一定の高さに留め、建物の最高高さを制限する高度地区

土地の高度利用を図る観点から、400%以上の容積率が指定された区域については斜線制限型高度地区を指定しないものとする。ただし、路線式指定の区域で、特に住環境の保護を図る必要がある場合は指定することができる。

### (3) 高度利用地区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、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

防災上の観点から、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、50%以上の建ぺい率が指定された区域は、原則として準防火地域を指定する。

#### (5) その他の地区

風致地区等その他の地区は、それぞれの基準等により適切に定めるものとする。

### 3 用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項

#### (1) 用途地域等の適時適切な見直し

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

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

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

#### (4) 柔軟な土地利用施策の展開

一団地の住宅施設の都市計画が指定されている大規模な住宅団地においては、地域に必要な道路、公園の整備や緑の保全など骨格的な事項を定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画への移行を促進する。

# 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。

#### 6. 防火地域及び準防火地域

建ぺい率50%以上の区域は原則として準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。

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	建ぺい率 %	容積率 %	建築物の高さの最高限度 m	用途地域の変更に あたり導入を検討 すべき事項(注2)
1. 環境良好な一般的な低層住宅地として将来ともその環境を保護すべき区域	40	80	10	敷
	50	100		
2. 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域及び良好な樹林地等の保全を図る区域	30	60	10	
	40			
3. 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね16%未満の区域	40	80		
4. 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね16%以上の区域	40	80	10 12	敷
	50	100		
	60	150		環
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	50	100	10	敷
	60	150	10 12	敷・壁

(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(商業地域を除く。以降同様)。

(注2) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

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

用：建築物等の用途制限 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。

#### 6. 防火地域及び準防火地域

建ぺい率50%以上の区域は原則として準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。

また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建ぺい率40%の区域についても指定することができる。

#### 7. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。

#### 8. 規模

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

#### 9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

また、区域の道路等公共施設の整備水準に応じて、壁面の位置、容積率の最高限度などに関する事項を定める。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。

指定標準				
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	建築物の高さの最高限度 m	用途地域の変更に あたり導入を検討 すべき事項(注)
1. 環境良好な低層住宅地で、小規模な店舗等 が立地している区域又は計画的な立地を 図る区域で、その環境を保護する区域	40	80	10	
	50	100		敷
2. 環境良好な低層住宅地の主要な生活道路沿 いで、小規模な店舗等が立地している区域又 は計画的な立地を図る区域で、その環境を保 護する区域	40	80	10	
	50	100		敷
3. 土地区画整理事業の完了した区域若しくは 仮換地指定（仮換地未指定の区域を含めて誘 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) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度      壁：壁面の位置又は外壁の後退距離      容：容積率の最高限度  
用：建築物等の用途制限      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. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

##### 4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

##### 5. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域もしくは特に良好な住環境を保護すべき区域は第一種高度地区に指定することができる。
- (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、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

##### 8. 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注)
1. 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域又は開発、整備する区域	40	100	敷
	50	150	
	60	200	
2. 中心核周辺の区域で、良好な中高層住宅地化を図るべき区域	50	200	敷、壁
	60	300	
3. 学校、図書館、その他の教育施設、病院等の立地を図る区域	30	100	
	40	150	
	50	200	
	60		
4. 上記3. の区域で、計画的に高度利用を図る区域	50	300	
	60		
5. 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な環境を保護する区域	50	150	敷
	60	200	

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度      壁：壁面の位置又は外壁の後退距離      容：容積率の最高限度  
 用：建築物等の用途制限      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) 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. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

#### 5. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。

ただし、容積率150%以下の区域もしくは特に良好な住環境を保護すべき区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (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、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

#### 8. 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注)
1. 住居専用地域等を貫通する主要な道路沿いで、特に 後背地の良好な住環境を保護すべき区域	40	100	敷
	50	150	
	60	200	
2. 中高層住宅地として開発、整備する区域又はすでに 中高層住宅地として整備されている区域で、住民の日 常生活の利便から中規模な店舗等の立地を図る区域			
3. 中心核周辺の区域であって、良好な中高層住宅地化 を図る区域で、住民の日常生活の利便から中規模な店 舗等の立地を図る区域	50	200	敷・壁
	60	300	

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度      壁：壁面の位置又は外壁の後退距離      容：容積率の最高限度  
用：建築物等の用途制限      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) 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（注1）は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

#### 4. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

#### 6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。

ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (2) 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

原則として、準防火地域に指定する。

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

#### 8. 規 模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。

また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

#### 9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 〔注2〕
1. 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	
		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の高度利用を図る区域	50	200	
	60	300	
	80		

〔注1〕 東京都建築安全条例第7条の3第1項に規定する区域をいう。

〔注2〕 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度      壁：壁面の位置又は外壁の後退距離      容：容積率の最高限度  
 用：建築物等の用途制限      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) 住居系の用途地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域

#### 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（注1）は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

#### 4. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

#### 6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。
- (2) 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、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

#### 9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 〔注2〕
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	
		200	
2. おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅周 辺若しくは行政施設等の高度利用を図る区域	50	200	
	60	300	
	80		

〔注1〕 東京都建築安全条例第7条の3第1項に規定する区域をいう。

〔注2〕 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度      壁：壁面の位置又は外壁の後退距離      容：容積率の最高限度  
用：建築物等の用途制限      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(注1)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。

- (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1ha以上とする。

#### 9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注2)
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	用・敷
	60	300	
	80		

(注1) 東京都建築安全条例第7条の3第1項に規定する区域をいう。

(注2) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

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

## (8) 近隣商業地域

### 指定、配置及び規模等の基準

#### 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) 中心核及びその周辺の区域
  - (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) 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) 中心核周辺、鉄道駅 周辺又は幹線道路沿いの区域で、高度利用を図る区域は400%を指定することができる。
- (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	建ぺい率 %	容積率 %	集団、路線式の別	用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注)
1. 第一種低層住居専用地域又は第二種低層 住居専用地域に接する区域	60	100	路線式	用・敷
	80	150		
		200		
		300		
2. 上記1. の区域以外の用途地域に接する 区域	60	300	路線式	用・敷
	80			
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	200	集団	用・敷
	80	300		
4. 年間の乗車人員がおおむね200万人以下 の駅周辺の区域で、周辺の環境を保護する区 域又は商業地域の周辺にあつて、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	400	集団	用・敷・壁
	80			
5. 中心核及びその周辺	60	200	集団	用・敷
	80	300		
		400		
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	400	路線式	用・敷・壁
	80			

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を  
検討すべき事項及びその凡例

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

## (9) 商業地域

### 指定、配置及び規模等の基準

#### 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) 中心核
- (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) 原則として、500%以下とする。
- (2) 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、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。

#### 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。

指定標準				
適用区域	容積率 %	都市施設の整備	集団、路線式の別	用途地域の変更 に あたり 導入を 検討すべき事項 (注)
1. 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で高度利用を図ることが不適当な区域又は道路幅員が狭く高度利用を図ることができない区域若しくは高度利用を図る必要がない区域	200 300	未完 完成	集団又は 路線式	用・敷
2. 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で、高度利用を図る区域	400	——	集団又は 路線式	用・敷
3. 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	400 500	——	路線式	用・敷
4. 年間の乗車人員がおおむね200万人から1000万人程度の駅周辺区域。中心核の商業・業務施設等の立地を図る区域	200 300 400	未完	集団	用・敷
	400 500	完成		

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度      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      環：環境形成型地区計画

## (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
- (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%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、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。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又は道路沿いに路線式指定する区域は、この限りでない。

#### 9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注)
1. 住宅と調和した複合市街地を目指す区域又は供給処理施設の立地する区域	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	300	
	60		
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	300	
	60		
4. 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	用・敷
	60	300	

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

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

## 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、市の創意工夫により種類の名称を自由に定めることができることから、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限または緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。

用途地域との関係を十分に考慮したうえで、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めることとする。

### 2 高度地区

- ①原則として、低層住居専用地域は第一種高度地区に指定する。
- ②原則として、容積率 200%の区域は第二種高度地区とする。
- ③原則として、容積率 300%の区域は第三種高度地区とする。
- ④街並み景観を誘導する区域等については、住環境に配慮しつつ絶対高さ制限を定めた高度地区を指定することができる。

### 3 高度利用地区

高度利用地区は、「東京都高度利用地区指定基準」に準拠して指定する。

### 4 防火地域及び準防火地域

- ①原則として、建ぺい率 50%以上の区域は準防火地域に指定する。また、延焼の防止を図ることが必要な区域については、建ぺい率 40%以上の区域についても準防火地域に指定することができる。
- ②容積率 400%以上の区域は防火地域に指定する。また、容積率 200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域については、防火地域に指定することができる。

### 5 その他の地区

その他の地区の指定又は変更については、それぞれの法令等及び指定基準等に基づくものとする。

## 運用について

- 1 法律等の改正が行われた場合など、社会経済情勢の変化を踏まえ、政策誘導の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当たっても、この指定方針及び指定基準を踏まえて行うものとする。
- 3 この指定方針及び指定基準は、東村山市全域を対象として統一的な運用を図るものとするが、特段の定めのない事項のほか、この指定方針及び指定基準により難しい理由があるときは、別途協議することにより特別の運用ができるものとする。
- 4 以下の地区の用途地域の変更に関しては、地区計画を定めずに行うことができる。ただし、この場合においても、変更区域内の住民に対して理解が得られるよう周知・説明を行うこととする。
  - (1) 容積率や建ぺい率を低減した地区  
容積率や建ぺい率を低減した地区に関しては、市街地環境に及ぼす影響が想定されないことを条件とする。
  - (2) 用途地域境界に基準としていた地形地物が変更した地区  
用途地域境界に基準としていた地形地物が変更した地区に関しては、建築物の用途の制限や斜線制限による形態規制などの集団規定が緩和される場合は、周辺環境に与える影響が軽微であることを条件とする。
  - (3) 事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区  
事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区に関しては、目標とする市街地像の実現手段が東村山市都市計画マスタープランなどの上位計画に明記されており、地区計画によらず他の都市計画によって、目標とする市街地像の実現が担保できること、また、都市計画道路等の整備を契機に市街地環境が改善するなど、地区計画により地区施設を定める必要がないこと、目標とする市街地像やその実現手段について、周辺地区を含む関係権利者の理解が得られるよう取り組むことを条件とする。
  - (4) 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区  
都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区に関しては、土地利用転換の方針が東村山市都市計画マスタープランなどの上位計画に明示されていることや、建築物の用途の制限や斜線制限による形態規制などの集団規定

が強化され、市街地環境の悪化を伴わないことを条件とする。

- 5 この指定方針及び指定基準は、平成24年12月6日から施行する。