

現行方針・基準	改正案
<p style="text-align: center;">はじめに</p> <p><u>東京都では、「東京の都市づくりビジョン」に示した将来像の実現に向けて、多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを進める政策誘導型の都市づくりを推進するため、「国立都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（国立都市計画区域マスタープラン）を策定している。</u></p> <p><u>また、国立市では、「第四期基本構想」に掲げる「人間を大切にすまち」を実現するため、「第四期基本構想第2次基本計画」及び「国立市都市計画マスタープラン」を策定している。</u></p> <p><u>一方、平成23年8月「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」の公布に伴い、都市計画法が一部改正され、用途地域等に係る都市計画決定権限が、平成24年4月1日より都道府県から市町村に移譲された。</u></p> <p><u>これらを踏まえ、自立都市形成の観点並びに「国立市都市計画マスタープラン」の「力をあわせて環境を大切に、国立らしい活気を生み、安心して暮らせるまちをつくろう」の基本理念に基づき、「自然」「生活・産業」「交通」「街並み」の4つの骨格ごとにまとめた「めざすまちのすがた」をまちづくりの目標とし、「国立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。）を定め、用途地域等の見直しに係る基本的な考え方を示した。</u></p> <p><u>この「指定方針及び指定基準」に基づき、本市の地域特性を活かし、適切に用途地域等の指定等を行うものとする。</u></p>	<p style="text-align: center;">はじめに</p> <p><u>国立市の用途地域等に関する指定方針及び指定基準は、用途地域に関する都市計画決定権者が東京都から市へ権限移譲（平成24年4月）されたことに合わせて策定したものである。</u></p> <p><u>その後、東京都では、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」の策定（平成29年9月）及び東京都都市計画審議会からの「東京における土地利用に関する基本方針について」の答申（平成30年2月）、さらに、国における田園住居地域の創設（平成29年5月）などを踏まえ、都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準の策定（令和元年10月）をおこなっている。</u></p> <p><u>一方、国立市では、『第五期基本構想』に掲げる目標「学び挑戦し続けるまち」「ともに歩み続けるまち」「つい育み続けるまち」「文教都市くにたち」を実現するため、“ひとにやさしいまちづくり”を基本理念として、都市計画マスタープランの第2次改訂（平成30年6月）をおこなっている。</u></p> <p><u>このような経緯や情勢の変化を受け、都市づくりを進めていくために市の用途地域等に関する指定方針及び指定基準の改定をするものである。</u></p> <p><u>今後、市においては、都市計画マスタープラン等で示す都市像の実現に向けた土地利用を推進するため、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。</u></p>

目次	目次
<p>I 用途地域等に関する指定方針</p> <p>1.用途地域等に関する指定方針</p> <p>(1) 落ち着いたある低層住宅ゾーン</p> <p>(2) 緑豊かな低層住宅ゾーン</p> <p>(3) 街並みに調和した低中層住宅ゾーン</p> <p>(4) 沿道の低中層住宅ゾーン</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>(5) 魅力ある商業ゾーン</p> <p>(6) 沿道の商業ゾーン</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>(7) 環境に配慮した住工混在ゾーン</p> <p>(8) 環境に配慮した業務ゾーン</p> <p>2.その他の地域地区に関する指定方針</p> <p>(1)特別用途地区</p> <p>① 特別工業地区</p> <p>② 文教地区</p> <p>(2) 高度地区</p> <p>(3) 防火地域及び準防火地域</p> <p>(4) 生産緑地地区</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>(5) その他の<u>地区</u></p> <p>3.留意すべき事項</p> <p>(1) 用途地域等の適時適切な見直し</p> <p>(2) 地区計画の原則化</p> <p>(3) 区域の境界線等</p> <p>(4) 標準面積及び路線式指定の区域</p> <p>(5) 柔軟な土地利用施策の展開</p>	<p>I 用途地域等に関する指定方針</p> <p>1.用途地域等に関する指定方針</p> <p>(1) 落ち着いたある低層住宅ゾーン</p> <p>(2) 緑豊かな低層住宅ゾーン</p> <p>(3) 街並みに調和した中層住宅ゾーン</p> <p>(4) 沿道の中層住宅ゾーン</p> <p>(5) <u>環境に配慮した魅力ある団地ゾーン</u></p> <p>(6) 魅力ある商業ゾーン</p> <p>(7) 沿道の商業ゾーン</p> <p>(8) <u>景観に配慮した住宅・商業複合ゾーン</u></p> <p>(9) 環境に配慮した住工共存ゾーン</p> <p>(10) 環境に配慮した業務ゾーン</p> <p>2.その他の地域地区に関する指定方針</p> <p>(1)特別用途地区</p> <p>① 特別工業地区</p> <p>② 文教地区</p> <p>(2) 高度地区</p> <p>(3) 防火地域及び準防火地域</p> <p>(4) 生産緑地地区</p> <p>(5) <u>緑化地域</u></p> <p>(6) その他の<u>地域地区</u></p> <p>3.留意すべき事項</p> <p>(1) 用途地域等の適時適切な見直し</p> <p>(2) 地区計画の原則化</p> <p>(3) 区域の境界線等</p> <p>(4) 標準面積及び路線式指定の区域</p> <p><u>(削除)</u></p>

II 用途地域等に関する指定基準

1. 用途地域等に関する指定基準

- (1) 第一種低層住居専用地域
- (2) 第二種低層住居専用地域
- (3) 第一種中高層住居専用地域
- (4) 第二種中高層住居専用地域
- (5) 第一種住居地域
- (6) 第二種住居地域
- (7) 準住居地域

(新設)

- (8) 近隣商業地域
- (9) 商業地域
- (10) 準工業地域

2. その他の地域地区に関する指定基準

- (1) 特別用途地区
 - ① 特別工業地区
 - ② 文教地区
- (2) 高度地区
- (3) 防火地域及び準防火地域
- (4) 生産緑地地区

(新設)

- (5) その他の地区

III 運用について

II 用途地域等に関する指定基準

1. 用途地域等に関する指定基準

- (1) 第一種低層住居専用地域
- (2) 第二種低層住居専用地域
- (3) 第一種中高層住居専用地域
- (4) 第二種中高層住居専用地域
- (5) 第一種住居地域
- (6) 第二種住居地域
- (7) 準住居地域

(8) 田園住居地域

- (9) 近隣商業地域
- (10) 商業地域
- (11) 準工業地域

2. その他の地域地区に関する指定基準

- (1) 特別用途地区
 - ① 特別工業地
 - ② 文教地区
- (2) 高度地区
- (3) 防火地域及び準防火地域
- (4) 生産緑地地区

(5) 緑化地域

- (6) その他の地域地区

III 運用について

I 用途地域等に関する指定方針

現況の土地利用を踏まえ、住環境の保全や商業、業務地の活性化を図り、文教都市にふさわしい調和のとれたまちづくりを形成するため、地域地区に係る指定方針を次のように定める。

1. 用途地域等に関する指定方針

目指すべき市街地像を実現するため、「国立市都市計画マスタープラン」の土地利用の方針に示されている各ゾーンの特性に応じた土地利用を推進し、適切に用途地域を指定する。

(1) 落ち着いたある低層住宅ゾーン

戸建て住宅中心の良好な低層住宅地では、市民の協力を得て宅地内の緑を増進するとともに、沿道の街路樹の保全に努め、安心でき落ち着いたある住環境の形成を図る。

大学通り沿道の住宅地については、緑地帯の樹木と建物が一体となった美しい街並みをめざし、景観を配慮した連続する街並みの形成を図る。

(2) 緑豊かな低層住宅ゾーン

崖線の緑や水路、農地及び屋敷林などの緑が多い地域については、地域の歴史資源や自然資源を活かす。特に良好な農地については生産緑地制度を活用し、自然環境と調和した住宅地の整備を図る。

(3) 街並みに調和した低中層住宅ゾーン

公営、公団（現：UR）団地等の集合住宅が多く立地する低中層住宅地では、身近な緑の創出、オープンスペースの確保等を推進する。そして、防災性の向上とともに、街並みに配慮した住環境の形成を図る。

(4) 沿道の低中層住宅ゾーン

沿道の低中層住宅地では、土地の有効活用を図るとともに、沿道建物の不燃化を促進し、周辺環境に配慮した街並みの形成を図る。

I 用途地域等に関する指定方針

現況の土地利用を踏まえ、住環境の保全や商業、業務地の活性化を図り、文教都市にふさわしい調和のとれたまちづくりを形成するため、地域地区に係る指定方針を次のように定める。

1. 用途地域等に関する指定方針

目指すべき市街地像を実現するため、「国立市都市計画マスタープラン」の土地利用の誘導方針に示されている各ゾーンの特性に応じた土地利用を推進し、適切に用途地域を指定する。

(1) 落ち着いたある低層住宅ゾーン

戸建て住宅中心の良好な低層住宅地では、市民の協力を得て宅地内の緑を増進するとともに、安心でき落ち着いたある住環境の維持・形成を図る。

大学通り沿道の住宅地については、緑地帯の樹木と建物が一体となった美しい街並みを維持するため、景観に配慮した連続する街並みの保全を図る。

(2) 緑豊かな低層住宅ゾーン

崖線の緑や水路、農地及び屋敷林などの緑が多い地域では、秩序のある宅地化や道路等の都市基盤整備を推進することで、自然環境と調和した、安全・安心かつ快適でゆとりのある住環境の形成を図る。

(3) 街並みに調和した中層住宅ゾーン

都市基盤整備が整い、整然とした街区が形成されている中層住宅地では、既存の緑豊かな住環境を保全するとともに、身近な緑の創出、オープンスペースの確保等を推進し、防災性の向上と周囲に調和した街並みの維持・整備を図る。

(4) 沿道の中層住宅ゾーン

幹線道路沿道の中層住宅地では、都市計画道路の整備にあわせた土地の有効活用や、沿道建物の不燃化等を促進することで、快適で便利な住宅地としての付加価値及び防災性の向上に配慮した住環境の形成を図る。

<p><u>(新設)</u></p> <p>(5) 魅力ある商業ゾーン 国立駅周辺の商業地は、国立の中心となる都市拠点として<u>位置付け、商業・業務機能を中心とした土地の有効利用や都市機能の集積、回遊性のある環境の創出を図る。</u> 谷保駅、<u>矢川駅周辺の商業地は、日常生活を支える地域拠点として位置付け、地域に密着した便利で親しみのある商業環境の形成を図る。</u></p> <p>(6) 沿道の商業ゾーン 幹線道路沿道の商業地は、<u>沿道ごとに備わった特色を活かしつつ、厚みと広がりのある緑の形成を図るなど、さらに魅力的な商業環境の形成を図る。</u></p> <p><u>(新設)</u></p> <p>(7) 環境に配慮した住工混在ゾーン 青柳地区及び多摩川沿いの地区は、住宅地と<u>工業系業務地が混在した地区のため、住環境に配慮した業務地にふさわしい土地利用を誘導するとともに、地区計画等により業務施設の用途の制限や沿道の緑化など、住宅地</u></p>	<p>(5) 環境に配慮した魅力ある団地ゾーン <u>富士見台地域の都営、UR都市機構の団地等の集合住宅が多く立地する区域では、東京都やUR都市機構等による団地の再生に向けた取組みとの連携のもと、市内外から若者・子育て世代を呼び込むとともに、高齢者が安心して暮らすことができるよう、地域包括ケアシステムの実現に向けたまちづくりに取り組み、良好な住環境の形成を図る。</u> <u>さらに、身近な緑の創出、オープンスペースの確保等を積極的に推進し、環境に配慮した魅力ある街並みの整備を図る。</u></p> <p>(6) 魅力ある商業ゾーン 国立駅周辺の商業地は、国立の中心となる都市拠点として、<u>商業・サービス機能や公共公益機能、文化芸術・交流機能等の多様な都市機能の利便増進や回遊性の向上を図るとともに、旧国立駅舎の再築・活用等によって、市内外からより多くの人々が集い・行き交う、にぎわいの場づくりを推進する。</u> <u>谷保駅及び矢川駅周辺部に広がる既存の商業地は、住民の日常生活を支える地域拠点として、新たににぎわいの創出による既存商店街の活性化と住民サービスの需要に対応できるよう土地利用等の誘導を図るとともに、商業・サービス機能の向上を図る。</u></p> <p>(7) 沿道の商業ゾーン 幹線道路沿道の商業地では、<u>沿道の緑の形成や円滑で安全な歩行空間の確保に十分配慮しつつ、その立地特性を活かした商業・サービス機能等の集積を促進し、利便性の高い商業地として有効利用を図る。</u></p> <p>(8) 景観に配慮した住宅・商業複合ゾーン <u>谷保駅南地域及び矢川駅南地域は、住宅地と地域に密着した商業や業務施設が立地する住宅・商業複合地として位置づけ、景観に配慮した南部地域の玄関口にふさわしい土地利用の誘導を図る。</u></p> <p>(9) 環境に配慮した住工共存ゾーン <u>青柳地区及び崖線南側地区の多摩川沿いの地区は、住宅地と工業・業務地が混在した地区である。そのため、地区計画等を活用し、既存の住環境に配慮した土地利用の誘導や沿道の緑化等を行うことで、住宅地と工業・</u></p>
---	--

と業務地とが共存する良好な市街地環境の形成を図る。

(8) 環境に配慮した業務ゾーン

中央自動車道国立・府中インターチェンジ周辺地区は、幹線道路整備に伴い交通の利便性がさらに向上し、交通の要衝になる立地要件を活かし、緑化の拡充等に配慮した都市基盤整備の推進を図るとともに、企業誘致奨励制度を活用した業務系の土地利用の誘導を図る。また、都市基盤整備を含めた周辺のまちづくりの中で、緑豊かな都市空間の形成を図る。

2. その他の地域地区に関する指定方針

特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域、生産緑地地区並びにその他の地域地区を有効活用し、良好な街並み景観の形成、防火性の向上など地域の特性を活かし、目標とする市街地像への誘導を図る。

(1) 特別用途地区

現況の土地利用を踏まえ、地区周辺との調和を図りつつ各地区の特性に応じた適正な土地利用を促進するため、必要に応じて指定する。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 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産業等を育成すべき区域等に指定する。

② 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) 高度地区

住環境の保護や良好な景観の形成を図るため、用途地域との整合に留意し、地域特性に応じた高度地区を指定する。なお、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は指定しないものとする。

業務地が共存する良好な市街地環境の形成を図る。

(10) 環境に配慮した業務ゾーン

中央自動車道・国立府中インターチェンジ周辺地区は、広域交通の要衝という立地特性を活かしながら、地権者の意向や農地の保全にも配慮しつつ、近隣の住環境・自然環境との調和を図る。

2. その他の地域地区に関する指定方針

特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域、生産緑地地区、緑化地域並びにその他の地域地区を有効に活用し、良好な街並み景観の形成、防火性の向上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

現況の土地利用を踏まえ、地区周辺との調和を図りつつ各地区の特性に応じた適正な土地利用を促進するため、必要に応じて指定する。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 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産業等を育成すべき区域等に指定する。

② 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高度地区を指定する。

なお、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は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

<p>(3) 防火地域及び準防火地域 防災上の観点から、<u>建ぺい率</u>50%以上の地区は準防火地域、容積率40%以上の地区は防火地域を指定する。</p> <p>(4) 生産緑地地区 農地等を計画的かつ永続的に保全し、良好な都市環境の形成に資するため、積極的に指定する。 (新設)</p> <p>(5) <u>その他の地区</u> それぞれの地域特性を十分検討することにより、適時適切に定める。</p> <p>3. 留意すべき事項</p> <p>(1) 用途地域等の適時適切な見直し 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に応じ、適時適切に用途地域等の見直しを行う。</p> <p>① 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<u>あわせて</u>、用途地域等の変更を行う。</p> <p>② 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<u>あわせて</u>、用途地域等の変更を行う。</p> <p>③ 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。</p> <p>(2) 地区計画の原則化</p> <p>① 用途地域等の変更にあつては、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</p>	<p><u>とができる。</u></p> <p>(3) 防火地域及び準防火地域 防災上の観点から、<u>建蔽率</u>50%以上の地区は準防火地域、容積率40%以上の地区は防火地域を指定する。</p> <p>(4) 生産緑地地区 農地等を計画的かつ永続的に保全し、良好な都市環境の形成に資するため、積極的に指定する。</p> <p>(5) <u>緑化地域</u> <u>市街化の進展により緑の減少が続く状況において、あらゆる場所に新たな緑を創出し快適な都市空間の形成を図るため、市街地の大半を占める建築物の敷地の緑化を積極的に推進する必要がある場合には、適宜適切に市街化区域の一部又は全域を対象に緑化地域を指定することができる。</u></p> <p>(6) <u>その他の地域地区</u> それぞれの地域特性を十分検討することにより、適時適切に定める。</p> <p>3. 留意すべき事項</p> <p>(1) 用途地域等の適時適切な見直し 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に応じ、適時適切に用途地域等の見直しを行う。</p> <p>① 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<u>合わせ</u>用途地域等の変更を行う。</p> <p>② 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<u>合わせて</u>、用途地域等の変更を行う<u>ものとする。</u></p> <p>③ 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。</p> <p>(2) 地区計画の原則化</p> <p>① 用途地域等の変更にあつては、都市機能の更新、住環境の保全、<u>住宅の質の向上、みどりの保全・創出</u>など地区の課題にきめ細かく対応し、</p>
--	---

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。

- ② 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) 区域の境界線等

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。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。

(4) 標準面積及び路線式指定の区域

- ① 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。
- ② 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。

(5) 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決定されている大規模な住宅団地におい

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。

- ② 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。

- ③ 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は地区計画を定めないことができる。

(3) 区域の境界線等

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。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。

(4) 標準面積及び路線式指定の区域

- ① 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。
- ② 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。

(削除)

国立市用途地域等に関する指定方針及び指定基準【新旧対照表（全文）】

※下線部分は変更部分

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、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。

II 用途地域等に関する指定基準		II 用途地域等に関する指定基準	
1. 用途地域等に関する指定基準		1. 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		(1) 第一種低層住居専用地域	
指定、配置及び規模等の基準		指定、配置及び規模等の基準	
① 指定する区域 低層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域 ア 良好な低層住宅地として、その環境を保護する区域 イ 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	も指定することができる。	① 指定すべき区域 低層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域 ア 良好な低層住宅地として、その環境を保護する区域 イ 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	も指定することができる。
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。	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。	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。
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。	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。	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。	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。
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指定する。	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。	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。	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。
⑤ 高度地区 原則として、第一種高度地区に指定する。		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、 <u>容積率150%以上の区域については、第2種高度地区に指定することができる。</u>	
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、 <u>建ぺい率40%の区域について</u>		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、 <u>建蔽率40%の区域について</u>	

国立市用途地域等に関する指定方針及び指定基準【新旧対照表（全文）】

※下線部分は変更部分

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 <u>あたり</u> 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及び良好な樹林地等の保全を図る区域	30	60	10	
	40			
③ 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね16%未満の区域	40	80		
④ 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね16%以上の区域	40	80	10 12	敷
	50	100		
	60	150		
⑤ 上記③の区域にあって、用途地域又は地区計画等において、敷地規模及び壁面の位置、敷地内の道路沿いの壁面後退部分の緑化に関する事項など住宅地の環境の向上に寄与する事項が定められた区域	50	100	10	敷・壁
	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」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 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

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 <u>当たり</u> 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	10	
④ 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね16%以上の区域	40	80	10 12	敷
	50	100		
	60	150		
⑤ 上記③の区域にあって、用途地域又は地区計画等において、敷地規模及び壁面の位置、敷地内の道路沿いの壁面後退部分の緑化に関する事項など住宅地の環境の向上に寄与する事項が定められた区域	50	100	10	敷・壁
	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
	60	200		環

(注1) 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

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	(2) 第二種低層住居専用地域
指定、配置及び規模等の基準	指定、配置及び規模等の基準
<p>① 指定する区域 主として低層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域 ア 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 イ 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 建ぺい率と容積率の組合せ 建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>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、<u>建ぺい率40%の区域</u>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。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。</p>	<p>① 指定すべき区域 主として低層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域 ア 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 イ 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<u>積極的に</u>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。 <u>ただし、容積率150%以上の区域については、第2種高度地区に指定することができる。</u></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、<u>建蔽率40%の区域</u>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。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。</p>

国立市用途地域等に関する指定方針及び指定基準【新旧対照表（全文）】

※下線部分は変更部分

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 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

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、その環境を保護すべき区域	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、その環境を保護すべき区域	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	敷・壁
	60	200	12	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

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	(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	指定、配置及び規模等の基準
<p>① 指定する区域 中高層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域 ア 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域 イ 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</p> <p>② 容積率 200%以下とする。</p> <p>③ <u>建ぺい率</u>と容積率の組合せ <u>建ぺい率</u>と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</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指定する。</p> <p>⑤ 高度地区 ア 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%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。 イ 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、適切な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 <u>建ぺい率</u>50%以上の区域は、準防火地域に指定する。ただし、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。</p> <p>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、<u>建ぺい率</u>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>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。</p>	<p>① 指定すべき区域 中高層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域 ア 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域 イ 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</p> <p>② 容積率 200%以下とする。<u>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。</u></p> <p>③ <u>建蔽率</u>と容積率の組合せ <u>建蔽率</u>と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</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<u>積極的に</u>指定する。</p> <p>⑤ 高度地区 ア 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、<u>容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。</u>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。 イ 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、<u>絶対高さ制限を定める</u>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 <u>建蔽率</u>50%以上の区域は、準防火地域に指定する。ただし、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。</p> <p>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、<u>建蔽率</u>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>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。</p>

国立市用途地域等に関する指定方針及び指定基準【新旧対照表（全文）】

※下線部分は変更部分

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 鉄道駅周辺の区域で、良好な中高層住宅地化を図る区域	50	200	敷、壁
	60		
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		
(新設)			
④ 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 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	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 鉄道駅周辺の区域で、良好な中高層住宅地化を図るべき区域	50	200	敷、壁
	60	<u>300</u>	
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	<u>50</u>	<u>300</u>	
	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	<u>40</u>	<u>100</u>	敷
	50	150	
	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 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	(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	指定、配置及び規模等の基準
<p>① 指定する区域 主として中高層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域 ア 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 イ 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 ウ 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る区域</p> <p>② 容積率 200%以下とする。</p> <p>③ <u>建ぺい率と容積率の組合せ</u> <u>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</u></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指定する。</p> <p>⑤ 高度地区 ア 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%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。 イ 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、<u>適切な</u>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 <u>建ぺい率50%以上の区域は、準防火地域に指定する。</u>ただし、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。</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>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。</p>	<p>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 ア 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 イ 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 ウ 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る区域</p> <p>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<u>300%とする。</u></p> <p>③ <u>建蔽率と容積率の組合せ</u> <u>建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</u></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<u>積極的に</u>指定する。</p> <p>⑤ 高度地区 ア 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、<u>容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。</u>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。 イ 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、<u>絶対高さ制限を定める</u>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 <u>建蔽率50%以上の区域は、準防火地域に指定する。</u>ただし、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。</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>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。</p>

国立市用途地域等に関する指定方針及び指定基準【新旧対照表（全文）】

※下線部分は変更部分

指定標準				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）	適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更に ^{あたり} 導入を 検討すべき事項（注）
① 第一種中高層住居専用地域等を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護する区域	4 0	1 0 0	敷	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る区域	4 0	1 0 0	敷
	5 0	1 5 0			5 0	1 5 0	
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	6 0	2 0 0		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	6 0	2 0 0	
③ 鉄道駅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	5 0	2 0 0	敷・壁	③ 鉄道駅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	5 0	2 0 0	敷・壁
	6 0				6 0	<u>3 0 0</u>	

(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 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	(5) 第一種住居地域
指定、配置及び規模等の基準	指定、配置及び規模等の基準
<p>① 指定する区域 住居の環境を保護するため定める地域 ア 用途が混在しているが、住環境を保護する区域 イ 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。</p> <p>④ 建ぺい率と容積率の組合せ 建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>⑤ 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定する。</p> <p>⑥ 高度地区 ア 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。 イ 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、<u>適切な</u>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 建ぺい率50%以上の区域は、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。</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、<u>建ぺい率と容積率の組合せの適用</u>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>	<p>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 ア <u>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</u> イ 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、<u>新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性</u>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 <u>建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</u></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<u>積極的に</u>指定する。</p> <p>⑥ 高度地区 ア 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。 イ 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、<u>絶対高さ制限を定める</u>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 建蔽率50%以上の区域は、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。</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、<u>建蔽率と容積率の組合せの適用</u>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>

国立市用途地域等に関する指定方針及び指定基準【新旧対照表（全文）】

※下線部分は変更部分

指定標準				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）	適用区域	建蔽率	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 用途が混在しているが、住環境を保護する区域	50	100	用・敷	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			60	150		
② おおむね1.2m以上の幅員の道路沿いの区域 又は鉄道駅周辺の高度利用を図る区域	50	200		② おおむね1.2m以上の幅員の道路沿いの区域 又は鉄道駅周辺の高度利用を図る区域	50	200		② おおむね1.2m以上の幅員の道路沿いの区域 又は鉄道駅周辺の高度利用を図る区域
	60	300						
					80	200		
					60	300		
					80	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 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	(6) 第二種住居地域
指定、配置及び規模等の基準	指定、配置及び規模等の基準
<p>① 指定する区域 主として住居の環境を保護するため定める地域 ア 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 イ 第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域</p> <p>② 容積率 200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。</p> <p>③ 建ぺい率 原則として60%とする。ただし、地域の特性に応じて50%とすることができる。</p> <p>④ 建ぺい率と容積率の組合せ 建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>⑤ 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定する。</p> <p>⑥ 高度地区 ア 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。 イ 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、適切な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 建ぺい率50%以上の区域は、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。</p> <p>⑧ 規模 おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。 また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。</p> <p>⑨ 用途地域又は地区計画等で定める事項 用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。</p>	<p>① 指定すべき区域 主として住居の環境を保護するため定める地域 ア 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 イ 第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域</p> <p>② 容積率 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、<u>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。</u></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 ア 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。 イ 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、<u>絶対高さ制限を定める</u>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 建蔽率50%以上の区域は、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。</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>

国立市用途地域等に関する指定方針及び指定基準【新旧対照表（全文）】

※下線部分は変更部分

指定標準				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）	適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり導入を 検討すべき事項（注）
① 大規模な店舗、事務所等が混在している住宅 地で、住環境を保護する区域	50	100	用・敷	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			60	150	
② おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域 又は鉄道駅周辺の高度利用を図る区域	50	200		② おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域 又は鉄道駅周辺の高度利用を図る区域	80	200	
	60	300			50	200	
					60	300	
					80		

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

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 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	(7) 準住居地域
指定、配置及び規模等の基準	指定、配置及び規模等の基準
<p>① 指定する区域 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 ア 住居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。</p> <p>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。</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指定する。</p> <p>⑥ 高度地区 ア 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。 イ 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、適切な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 建ぺい率50%以上の区域は、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。</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>	<p>① 指定すべき区域 道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域 ア 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、<u>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。</u></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<u>積極的に</u>指定する。</p> <p>⑥ 高度地区 ア 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。 イ 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、<u>絶対高さ制限</u>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 建蔽率50%以上の区域は、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。</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>

国立市用途地域等に関する指定方針及び指定基準【新旧対照表（全文）】

※下線部分は変更部分

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 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	
		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	

（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 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	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 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） 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 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

<p>(新設)</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">(8) 田園住居地域</th> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">指定、配置及び規模等の基準</th> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 50%; padding: 5px;"> <p>① 指定すべき区域 <u>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</u> <u>ア 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</u> <u>イ 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</u></p> <p>② 建蔽率と容積率の組合せ <u>建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</u></p> <p>③ 外壁の後退距離 <u>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。</u></p> <p>④ 敷地面積の最低限度 <u>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。</u></p> <p>⑤ 高度地区 <u>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。</u></p> </td> <td style="vertical-align: top; width: 50%; padding: 5px;"> <p>⑥ 防火地域及び準防火地域 <u>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。</u> <u>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。</u></p> <p>⑦ 建築物の高さの最高限度 <u>建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。</u></p> <p>⑧ 規模 <u>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、この限りでない。</u></p> <p>⑨ 用途地域又は地区計画等で定める事項 <u>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、壁面の位置などに関する事項を定めることとする。</u> <u>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。</u></p> </td> </tr> </table>	(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 <u>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</u> <u>ア 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</u> <u>イ 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</u></p> <p>② 建蔽率と容積率の組合せ <u>建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</u></p> <p>③ 外壁の後退距離 <u>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。</u></p> <p>④ 敷地面積の最低限度 <u>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。</u></p> <p>⑤ 高度地区 <u>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。</u></p>	<p>⑥ 防火地域及び準防火地域 <u>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。</u> <u>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。</u></p> <p>⑦ 建築物の高さの最高限度 <u>建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。</u></p> <p>⑧ 規模 <u>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、この限りでない。</u></p> <p>⑨ 用途地域又は地区計画等で定める事項 <u>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、壁面の位置などに関する事項を定めることとする。</u> <u>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。</u></p>
(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 <u>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</u> <u>ア 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</u> <u>イ 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</u></p> <p>② 建蔽率と容積率の組合せ <u>建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</u></p> <p>③ 外壁の後退距離 <u>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。</u></p> <p>④ 敷地面積の最低限度 <u>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。</u></p> <p>⑤ 高度地区 <u>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。</u></p>	<p>⑥ 防火地域及び準防火地域 <u>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。</u> <u>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。</u></p> <p>⑦ 建築物の高さの最高限度 <u>建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。</u></p> <p>⑧ 規模 <u>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、この限りでない。</u></p> <p>⑨ 用途地域又は地区計画等で定める事項 <u>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、壁面の位置などに関する事項を定めることとする。</u> <u>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。</u></p>						

(新設)

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 環
	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 敷・壁 環
	60	150	10	
		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 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) 近隣商業地域	(9) 近隣商業地域
指定、配置及び規模等の基準	指定、配置及び規模等の基準
<p>① 指定する区域 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 ア 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域 イ 乗車人員の少ない鉄道駅周辺の区域 ア又はイ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。 ウ 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</p> <p>② 容積率 ア 原則として300%とする。 イ 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。 ウ 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。</p> <p>③ 建ぺい率 原則として80%とする。ただし、地域の特性に応じて60%とすることができる。</p> <p>④ 建ぺい率と容積率の組合せ 建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>⑤ 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定する。</p> <p>⑥ 高度地区 ア 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。 イ 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、適切な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 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。</p> <p>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。</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>	<p>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 ア 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域 イ 鉄道駅周辺の区域 ア又はイ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。 ウ 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</p> <p>② 容積率 ア 原則として300%とする。 イ 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。 ウ 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。</p> <p>③ 建蔽率 原則として80%とする。ただし、<u>その他</u>地域の特性に応じては60%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<u>積極的に</u>指定する。</p> <p>⑥ 高度地区 ア 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。 イ 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<u>つつ、絶対高さ制限を定める</u>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 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。</p> <p>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。</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>

国立市用途地域等に関する指定方針及び指定基準【新旧対照表（全文）】

※下線部分は変更部分

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20万人以下の鉄道駅周辺の区域で、周辺の環境を保護する区域又は商業地域の周辺にあって、主として日常購買品等を扱う店舗、事務所等の多く立地している区域若しくはそれらの立地を図る区域で、都市施設が未整備な区域	60	200	集団	用・敷
	80			
④ 年間の乗車人員がおおむね20万人以下の鉄道駅周辺の区域で、周辺の環境を保護する区域又は商業地域の周辺にあって、主として日常購買品等を扱う店舗、事務所等の多く立地している区域若しくはそれらの立地を図る区域で、都市施設が整備済みの区域又は整備することが確実な区域	60	400	集団	用・敷・壁
	80			
⑤ 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			

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20万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	200	集団	用・敷
	80			
④ 年間の乗車人員がおおむね20万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	400	集団	用・敷・壁
	80			
⑤ 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 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

（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 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(9) 商業地域	(10) 商業地域
指定、配置及び規模等の基準	指定、配置及び規模等の基準
<p>① 指定する区域 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 ア 乗車人員の多い鉄道駅周辺の区域 イ 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 ウ 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</p> <p>② 容積率 ア 国立駅周辺は500%又は600%、その他の鉄道駅周辺は200%から500%とする。 イ 幹線道路沿いは400%又は500%とする。 ウ その他の商業地域は200%から400%とする。 エ 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。)</p> <p>③ 高度地区 ア 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。 イ 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、適切な高度地区に指定することができる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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 ア 乗降人員の多い鉄道駅周辺の区域 イ 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 ウ 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</p> <p>② 容積率 ア 国立駅周辺は500%又は600%、その他の鉄道駅周辺は200%から500%とする。 イ 幹線道路沿いは、<u>400%又は500%</u>とする。 ウ その他の商業地域は200%から400%とする。 エ 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。)<u>。</u></p> <p>③ 高度地区 ア 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。 イ 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、<u>絶対高さ制限を定める</u>高度地区に指定することができる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

国立市用途地域等に関する指定方針及び指定基準【新旧対照表（全文）】

※下線部分は変更部分

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	未完	集団又は 路線式	用・敷
	300	完成		
② 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で、高度利用を図る区域	400	—	集団又は 路線式	用・敷
③ 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	400		路線式	用・敷
	500			
④ 年間の乗車人員がおおむね200万人から1000万人程度の鉄道駅周辺の区域。鉄道駅周辺の商業・業務施設等の立地を図る区域	200	未完	集団	用・敷
	300			
	400			
	500			
⑤ 年間の乗車人員が1000万人を超える鉄道駅周辺の区域。	500	未完	集団	用・敷
	600	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 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

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	未完	集団又は 路線式	用・敷
	300	完成		
② 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で、高度利用を図る区域	400	—	集団又は 路線式	用・敷
③ 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	400		路線式	
	500			
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の区域 駅周辺の商業・業務施設等の立地を図る区域	200	未完	集団	
	300			
	500			完成
⑤ 年間の乗車人員が1000万人を超える駅周辺の区域	500	未完	集団	
	600	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 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(10) 準工業地域	(11) 準工業地域
指定、配置及び規模等の基準	指定、配置及び規模等の基準
<p>① 指定する区域 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 ア 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 イ 流通関連施設などの立地を誘導する区域 ウ 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車両操車場等の区域 エ 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</p> <p>② 容積率 ア 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。 イ 特に高度利用を必要としない区域は、150%以下とする。</p> <p>③ <u>建ぺい率</u> 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 <u>建ぺい率と容積率の組合せ</u> <u>建ぺい率</u>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指定する。</p> <p>⑥ 高度地区 ア 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。 イ 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、適切な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 準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。</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、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。</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、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。</p>	<p>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 ア 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 イ 流通関連施設などの立地を誘導する区域 ウ 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車両操車場等の区域 エ 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</p> <p>② 容積率 ア 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。 イ 特に高度利用を必要としない区域は、150%以下とする。</p> <p>③ <u>建蔽率</u> 原則として60%とする。<u>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。</u></p> <p>④ <u>建蔽率と容積率の組合せ</u> <u>建蔽率</u>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<u>積極的に</u>指定する。</p> <p>⑥ 高度地区 ア 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。 イ 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、<u>絶対高さ制限を定める</u>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 準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。</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、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。</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、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。</p>

国立市用途地域等に関する指定方針及び指定基準【新旧対照表（全文）】

※下線部分は変更部分

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり導入を検討すべき事項（注）
① 住宅と調和した複合市街地を目指す区域又は供給処理施設若しくは車両操車場等の立地する区域	50	100	用・敷
	60	150	
		200	
② 上記①の区域で、高度利用を図る区域	50	300	
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 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり導入を検討すべき事項（注）
① 住宅と調和した複合市街地を目指す区域又は供給処理施設若しくは車両操車場等の立地する区域	50	100	用・敷
	60	150	
		200	
② 上記①の区域で、高度利用を図る区域	50	300	
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	
	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 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. その他の地域地区に関する指定基準

(新設)

(1) 特別用途地区

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。

① 特別工業地区

ア 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。

イ 準工業地域で、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。

ウ 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。

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

② 文教地区

ア 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。

イ 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. その他の地域地区に関する指定基準

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

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。

① 特別工業地区

ア 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。

イ 準工業地域のうち、水質汚濁、大気汚染等の公害を防止する必要がある区域、または準工業地域のうち、住宅地に近接する区域、若しく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などについて指定する。

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、合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。

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

② 文教地区

ア 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。

イ 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。

<p>② 原則として、容積率200%の区域は第二種高度地区とする。</p> <p>③ 原則として、容積率300%の区域は第三種高度地区とする。</p> <p><u>（新設）</u></p> <p><u>（新設）</u></p> <p><u>（新設）</u></p> <p>（3）防火地域及び準防火地域</p> <p>① 原則として、<u>建ぺい率50%以上の区域は準防火地域に指定する</u>。また、延焼の防止を図ることが必要な区域については、<u>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</u>。</p> <p>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。</p> <p>（4）生産緑地地区</p> <p>「国立市生産緑地地区指定基準」に基づき指定する。</p> <p><u>（新設）</u></p>	<p>② 原則として、容積率200%の区域は第二種高度地区とする。</p> <p>③ 原則として、容積率300%の区域は第三種高度地区とする。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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を指定しないことができる。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>（3）防火地域及び準防火地域</p> <p>① 原則として、<u>建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する</u>。また、延焼の防止を図ることが必要な区域については、<u>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</u>。</p> <p>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。</p> <p>（4）生産緑地地区</p> <p>「国立市生産緑地地区指定基準」に基づき指定する。</p> <p><u>（5）緑化地域</u></p> <p><u>① 市街地全域で緑の量の底上げを図っていく観点から、適宜適切に市街化区域の一部又は全域を対象に緑化地域を指定することができる。</u></p> <p><u>② 緑化率の規制の対象となる敷地面積の規模については、条例でその下限を1,000㎡未満300㎡以上の範囲に定めることが可能であることから、適宜適切に設定するものとする。</u></p> <p><u>③ 緑化率については、用途地域、敷地の規模や建蔽率等を踏まえ、緑化率の設定の基準等を定めるものとする。</u></p> <p><u>なお、商業地域等敷地内に空地が少ない地域においても、屋上緑化や壁面緑化などの活用を考慮した緑化率の設定も考えられる。</u></p>
---	---

<p><u>(5) その他の地区</u> それぞれの法令等に基づき指定する。</p> <p>Ⅲ 運用について</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. この「指定方針及び指定基準」は、<u>平成 24 年 4 月 1 日</u>から施行する。</p>	<p><u>④ 緑化施設の管理の方法の基準を別に定めるものとする。</u></p> <p><u>(6) その他の地域地区</u> <u>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き指定する。</u></p> <p>Ⅲ 運用について</p> <p>1. 法律等の改正が行われた場合など<u>においては</u>、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。</p> <p>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。</p> <p>3. この「指定方針及び指定基準」は、<u>令和 3 年 2 月 15 日</u>から施行する。</p>
--	---