

多摩市用途地域等に関する指定方針及び指定基準

平成 27 年 2 月
多 摩 市

はじめに

21世紀を迎え、急激な経済成長を遂げた時代から安定成熟社会への移行や、少子・高齢化の進行、環境問題の深刻化、地域の自発的な取組みなど、社会的背景が変化している。このような変化に対応し、多摩市で豊かに暮らし続けるためには、共生と持続可能性を考慮した望ましい都市像を明確にし、総合的で体系的な施策の展開が重要となる。

多摩市では、平成23年10月「第五次多摩市総合計画」の策定、少子・高齢化の進行など社会的背景の変化を踏まえ、「若い世代を呼び込むまちづくり」や「高齢者が元気に活躍できるまちづくり」、「駅を中心とした誰もが利用しやすいまちづくり」など、持続可能なまちづくりを推進するため、平成25年5月「多摩市都市計画マスタープラン」（以下「都市計画マスタープラン」という。）の改定を行い、まちづくりの将来像を「安全で活気と魅力あふれる都市 多摩」として策定した。

これまで用途地域の指定については、東京都が策定した「東京の新しい都市づくりビジョン」及び「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発保全の方針」（以下「多摩都市計画区域マスタープラン」という。）を踏まえ、「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 東京都）に基づき、都市計画マスタープランとの連携のもと行ってきたところである。

平成23年8月の「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へ移譲された。

これらのことから、この度の都市計画マスタープラン改定に合わせて、まちづくりの将来像の実現をめざし、多摩市の特性に応じた土地利用の規制・誘導を図るため、ここに「多摩市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下「市指定方針及び指定基準」という。）を策定する。

今後、多摩市においては、この市指定方針及び指定基準に基づき、東京都と連携のもと適切に用途地域等の指定を行うものとする。

目次

多摩市用途地域等に関する指定方針

ページ

I	用途地域等に係る指定方針	1
1	めざすべきまちづくりの将来像の実現に向けた土地利用の誘導	1
(1)	都市活力の維持・発展	1
(2)	豊かな都市環境の形成	1
(3)	安全で健康に暮らせる生活環境の形成	1
(4)	柔軟で実効性ある土地利用施策の展開	2
①	多様な土地利用制度の連携	2
②	柔軟な土地利用施策の展開	2
③	街区単位の規制誘導	2
④	多様な主体の参加を促進する環境整備	2
	将来都市構造図	3
	将来構想図	4
2	用途地域等に関する設定方針	5
(1)	広域型商業・業務地	5
(2)	複合型商業・業務地	5
(3)	沿道型商業・業務地	5
(4)	産業・業務地	5
(5)	住宅地	5
3	その他の地域地区の活用方針	7
(1)	特別用途地区	7
①	特別工業地区	7
②	特別産業地区	7
③	特別業務地区	7
④	文教地区	7
(2)	高度地区	7
(3)	高度利用地区	8
(4)	特定街区	8
(5)	防火地域及び準防火地域	8
(6)	その他の地区	8
4	用途地域の変更及び決定に当たって留意すべき事項	9

(1) 用途地域等の適時適切な見直し	9
(2) 地区計画の原則化	9
(3) 区域の設定	9
① 区域の境界線等	9
② 標準面積及び路線式指定の区域	9
II 新たな制度の概要	11
1 街区再編まちづくり制度	11
2 環境形成型地区計画	11

多摩市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	12
(1) 第一種低層住居専用地域	12
(2) 第一種中高層住居専用地域	14
(3) 第二種中高層住居専用地域	16
(4) 第一種住居地域	18
(5) 第二種住居地域	20
(6) 準住居地域	22
(7) 近隣商業地域	24
(8) 商業地域	26
(9) 準工業地域	28
II その他の地域地区の指定基準	30
1 特別用途地区	30
(1) 特別工業地区	30
(2) 特別産業地区	30
(3) 特別業務地区	30
(4) 文教地区	30
2 高度地区	31
3 高度利用地区及び特定街区	32
4 防火地域及び準防火地域	32
5 その他の地区	32
III 運用について	32

多摩市用途地域等に関する指定方針

I 用途地域等に係る指定方針

1 めざすべきまちづくりの将来像の実現に向けた土地利用の誘導

都市計画マスタープランのまちづくりの将来像は、「安全で活気と魅力あふれる都市多摩」としている。今後、多摩市が持続的に発展していくためには、豊かな自然環境を守りつつ、多摩地域の拠点都市としての活力の維持・向上を図ること、少子・高齢化などの動きに対応しつつ、若い世代など、誰もが安全に、そして快適に暮らせる、活気と魅力にあふれた都市の実現をめざしていくことが必要である。

土地利用の誘導方策については、東京都策定の都市づくりビジョン、多摩都市計画区域マスタープラン、都市計画マスタープラン等に掲げるまちづくりの将来像を実現する上で必要となる、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3つの側面から明らかにする。

(1) 都市活力の維持・発展

都市計画マスタープランの「将来都市構造」における広域拠点は、商業・業務をはじめとした様々な生活サービス機能など、多摩地域における拠点都市の形成に資する諸機能の集積を図り、多世代に魅力的な拠点として適切な用途地域を定める。また、連携拠点は、住宅都市に必要とされる諸機能の集積を図り、豊かな暮らしを支える拠点として、適切な用途地域を指定する。また、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。

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維持又は強化を図るため、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。

(2) 豊かな都市環境の形成

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、これとあわせて地域環境に応じ、適切な容積率等を指定する。また、多摩市にふさわしい街並みを形成し、地域の生活環境を保全していくため市街地環境と土地利用上の観点から高度地区を指定する。

住工が混在し、特に住環境を保全すべき地域は、地域の特性にあわせ土地の高度利用や周辺環境に配慮した良好な住宅地の維持形成を図る。

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、良好な沿道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

都市基盤が整備されていない住宅地などでは、市街地の不燃化の促進や面的整備

事業の導入促進などにより防災性の向上を誘導する。

緊急輸送道路指定のある都市計画道路の計画的な整備により、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯の形成を誘導する。また、沿道建築物の不燃化を促進するため、防火地域及び準防火地域を指定する。

(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、地区計画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。

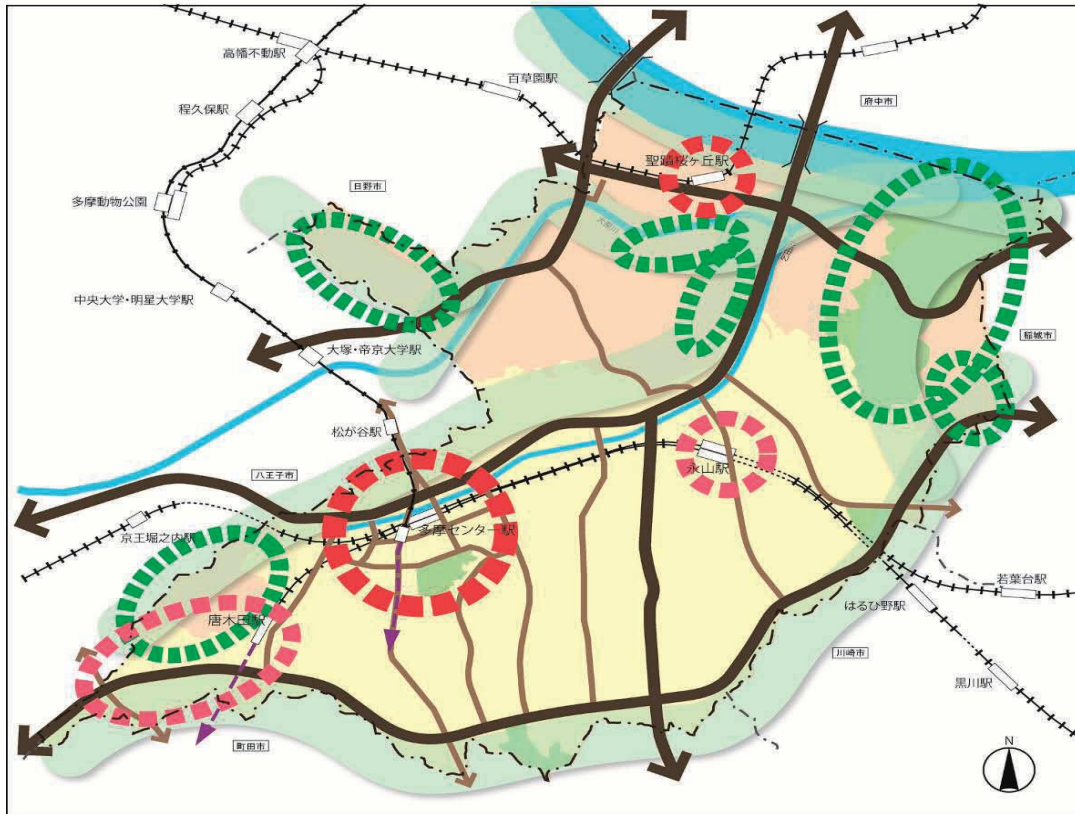
③ 街区単位の規制誘導

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、街区再編まちづくり制度などの導入を図り、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市民や事業者等が主体となったまちづくりの取組等を支援していく。

将来都市構造図

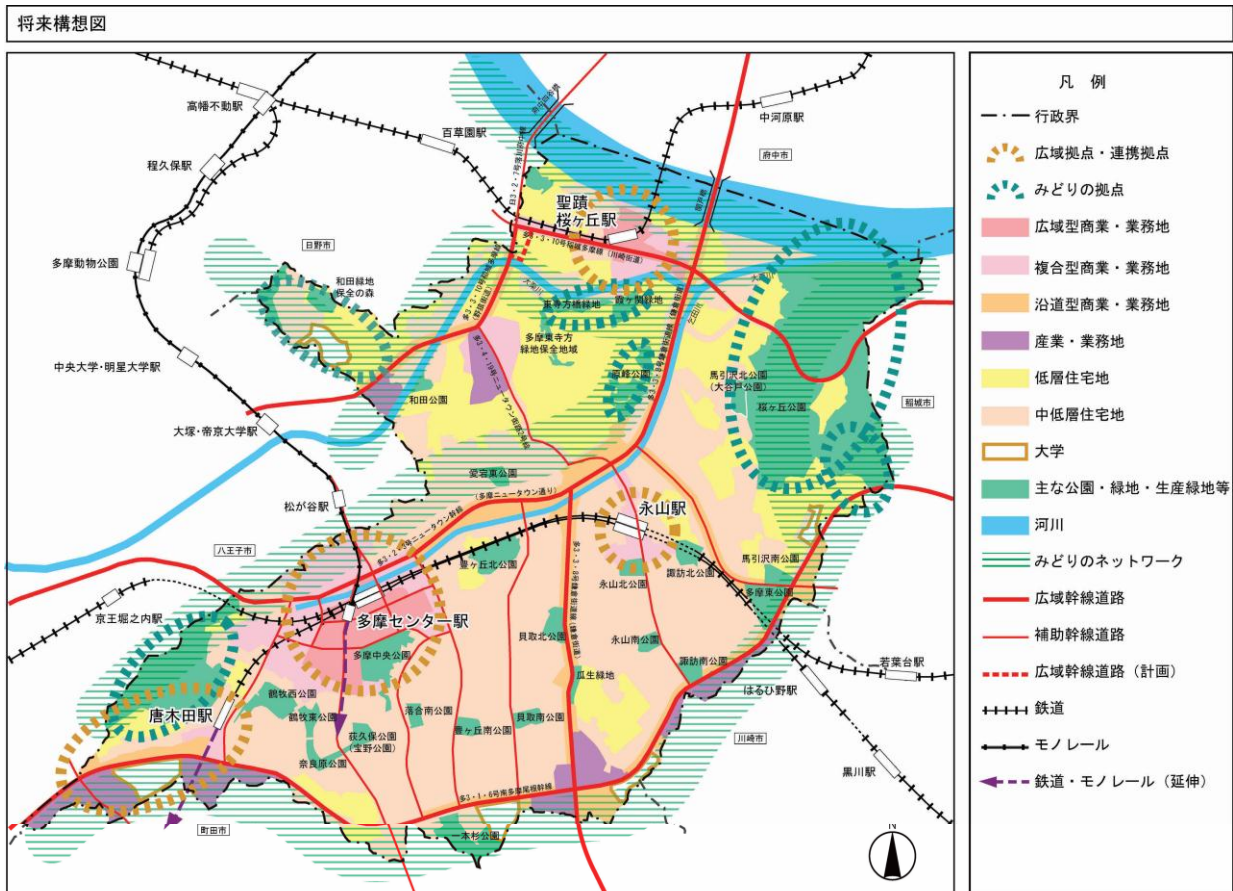


凡 例

- 行政界
- 多摩ニュータウン区域
- 多摩ニュータウン以外の区域
- 広域拠点
- 連携拠点
- みどりの拠点
- ↔ 広域幹線道路のネットワーク
- 補助幹線道路のネットワーク
- ++++ 鉄道
- モノレール
- 鉄道・モノレール (延伸)
- 鉄道・モノレールのネットワーク
- 河川
- みどりのネットワーク
- 主な公園・緑地等

図表 1 将来都市構造図 (多摩市都市計画マスタープランより抜粋)

「まちづくりの将来像と将来構造」や「まちづくりの方針」を踏まえた将来構想図



図表2 将来構想図（多摩市都市計画マスタープランより抜粋）

2 用途地域等に関する設定方針

めざすべきまちづくりの将来像を実現するため、多摩市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、多摩都市計画区域マスタープラン、都市計画マスタープラン等を踏まえ、めざすべきまちづくりの将来像を実現するため、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設定方針を示す。

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する。

(1) 広域型商業・業務地

都市計画マスタープランにおける「広域拠点」のうち、駅周辺エリアについては、多摩地域における諸機能が集積した商業・業務地を形成するために、商業地域などに指定する。

(2) 複合型商業・業務地

都市計画マスタープランにおける「広域拠点」及び「連携拠点」の駅エリアについては、住機能も含め、住宅都市に必要なとされる諸機能が集積した商業・業務地を形成するために、原則として近隣商業地域、準住居地域、第二種住居地域など地域の特性に応じて指定する。

(3) 沿道型商業・業務地

主要な幹線道路沿道については、周辺住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道の利便性を活かした商業・業務地を形成するために、原則として準住居地域に指定する。

(4) 産業・業務地

主要な幹線道路沿道のうち産業・業務系施設の立地が見られる地区については、周辺環境に配慮しつつ、幹線道路沿道の利便性を活かした産業・業務地を形成するために、準住居地域、準工業地域など地域の特性に応じて指定する。

(5) 住宅地

戸建て住宅を中心としたまとまりのある住宅地については、良好な低層住宅地を形成するために、第一種低層住居専用地域に指定する。

新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業により計画的に面整備が進められた地区や、概ね市街化が完了している住宅地については、良好な中低層住宅地を形成するため、原則として、第一種中高層住居専用地域に指定する。

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に指定する。

商業地域に接するなど用途が複合する区域のうち住環境の保護を図る区域は、第一種住居地域に指定する。また、大規模な店舗や事務所が複合する区域は、第二種住居地域に指定する。

※一般的に、中低層は5階以下とされているが、本基準では7階以下を中低層としている。

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又は緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。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が混在した地域で既存の産業を保護・育成すべき区域等に指定する。

また、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既存の産業等を育成すべき区域等に指定する。

② 特別産業地区

地域に貢献し定着してきた産業立地を確保する区域のうち、良好な操業環境の維持増進を図る区域等に指定する。

③ 特別業務地区

広域幹線道路の利便性を活かした流通業務施設、沿道サービス施設、これらに関連する工場等の集約的な立地を図り、良好な操業環境を維持する区域等に指定する。

④ 文教地区

学校など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次のように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、建物の絶対高さを定める高度地区

土地の高度利用を図る観点から、400%以上の容積率が指定された区域については斜線制限型高度地区を指定しないものとする。

(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、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」を準用し、市街地の特性を踏まえて適切な土地利用を誘導する。

(4) 特定街区

「東京都特定街区運用基準」を準用する。

(5) 防火地域及び準防火地域

防災上重要な地域を対象に、原則として400%以上の容積率が指定された区域に防火地域を指定する。特に、避難場所や避難道路の安全性を高めるため、必要に応じて防火地域を指定する。

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

(6) その他の地区

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。

(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、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、「市指定方針及び指定基準」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、市指定方針及び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は、原則として、その区域の幅は道

路境界線から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、周辺の土地利用等を勘案し、その区域の幅は道路境界線から30mとすることができる。

II 新たな制度の概要

1 街区再編まちづくり制度

街区再編まちづくり制度とは、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の促進を図る制度のことをいう。

道路の整備、公園及び緑地の確保、スカイラインの高さなどに関する大概的な方針をあらかじめ「街並み再生方針」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

市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り、骨格的な緑と連携したネットワークを形成し、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。

多摩市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、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ために定める地域 (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</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に指定する。</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>8 規模 おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、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。</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。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>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。 延焼の防止を図る必要のある区域のうち建ぺい率40%の区域については、準防火地域に指定することができる。</p>	

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 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		敷	
	50				100
	60				150
5 上記3の区域のうち、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			
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			

(注) 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。以下同じ)。
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
環：環境形成型地区計画

(2) 第一種中高層住居専用地域

指定、配置、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に定める地域

- (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

- (1) 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) 特にゆとりある中高層住宅地は良好な住環境を保全する区域として適切な容積率を指定する。

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23m第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は29m第二種高度地区又は29m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17m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。

6 防火地域及び準防火地域

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

7 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りでない。

また、建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ものとする。

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若しくは整備する区域	40	100	敷
	50	150	
	60	200	
2 都市計画マスタープランにおける「広域拠点」「連携拠点」の周辺区域で、良好な中高層住宅地化を図るべき区域	50	150	敷・壁
	60	200	
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

(3) 第二種中高層住居専用地域

指定、配置、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に定める地域
 - (1) 中規模な店舗等の立地を許容しつつ良好な中高層住宅地の環境を保護する区域
 - (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域
 - (3) 第一種中高層住居専用地域等を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域
- 2 容積率
200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。
- 3 建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23m第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は29m第二種高度地区又は29m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17m第一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。
- 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 %	用途地域の変更に当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	50 60	150 200	敷
2 中高層住宅地として開発若しくは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 都市計画マスタープランにおける「広域拠点」「連携拠点」の周辺区域であって、良好な中高層住宅地化を図る区域のうち、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 60	200 300	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

(4) 第一種住居地域

指定、配置、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</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、防火地域は80%とし、その他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23m第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は29m第二種高度地区又は29m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17m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。</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%以上の区域のうち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> |
|--|--|

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	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	100	敷・用
	60	150	
		200	
2 おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は都市計画マスタープランにおける連携拠点等の高度利用を図る区域	50	200	
	60	300	
	80		

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

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

(5) 第二種住居地域

指定、配置、規模等の基準

- | | |
|--|--|
| <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</p> <p>(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</p> <p>(2) 住居系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>(3) 商業地域に接し、住機能を含めた複合型商業・業務区域</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、防火地域又は新たな防火規制区域は80%とし、その他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積極的に指定する。</p> <p>6 高度地区</p> <p>(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2.9m第二種高度地区又は2.9m第三種高度地区に指定することができる。
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。</p> <p>(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%以上の区域のうち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> |
|--|--|

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	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 住居系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	50	100	敷・用
	60	150	
		200	
2 都市計画マスタープランにおける「広域拠点」「連携拠点」等で高度利用を図る区域	50	200	敷・用
	60	300	
	80		

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

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

(6) 準住居地域

指定、配置、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ために定める地域
(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</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、防火地域又は新たな防火規制区域は80%とし、その他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23m第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は29m第二種高度地区又は29m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%以上の区域のうち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	建ぺい率 %	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	100	敷・用
	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	敷・用
	60	300	
	80		

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例
敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

(7) 近隣商業地域

指定、配置、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に定める地域

- (1) 都市計画マスタープランにおける広域及び連携拠点区域
- (2) 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域
- (3) 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) 広域拠点及び連携拠点区域又は幹線道路沿いの区域のうち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%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。

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300%以下の区域のうち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。また、容積率400%の区域は防火地域に指定する。

8 規模

おおむね0.5ha以上とする。ただし、商業地域に隣接する区域又は道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。

9 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準				
適用区域	建ぺい率 %	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に接する区域	60 80	200 300	路線式	敷・用
2 上記1の区域以外の用途地域に接する区域	60 80	300	路線式	敷・用
3 都市計画マスタープランにおける「広域拠点」「連携拠点」区域	60 80	300	集団	敷・用
		400		敷・壁・用
4 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

(8) 商業地域

指定、配置、規模等の基準

- | | |
|---|--|
| <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に定める区域
(1) 都市計画マスタープランにおける広域拠点及び連携拠点の区域
(2) 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</p> <p>2 容積率
(1) 広域拠点は、400%から800%までとする。
(2) 連携拠点は200%から500%までとする。
(3) 幹線道路沿いは、400%又は500%とする。
(4) その他の商業地域は200%から400%までとする。
(5) 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は、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。)
(6) 容積率の指定に際しては、都市施設の整備状況を配慮し適切に指定する。</p> <p>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。</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。</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> |
|---|--|

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 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	400 500		路線式	敷・用
2 都市計画マスタープランにおける連携拠 点区域	200 300 400 500		集団	敷・用
3 都市計画マスタープランにおける広域拠 点区域	400 500 600 700 800		集団	敷・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 用：建築物等の用途制限

(9) 準工業地域

指定、配置、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既存の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%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%とし、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23m第二種高度地区に、容積率300%の区域は29m第二種高度地区又は29m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17m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。

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%以下の区域のうち、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ものとする。

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めざ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	敷・用
	60	150	
		200	
2 上記1の区域で、高度利用を図る区域	50 60	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	敷・用
	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

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又は緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。

- ① 用途地域との関係を十分に考慮したうえで、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) 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ながら、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 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及び育成を図るため、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。
- ③ 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) 特別産業地区

地域に貢献し定着してきた産業立地を確保する区域のうち、良好な操業環境の維持増進を図る区域等に指定する。

(3) 特別業務地区

広域幹線道路の利便性を活かした流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工場等の集約的な立地を図り、良好な操業環境を維持する区域等に指定する。

(4) 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、住居系用途地域は第一種文教地区に、その他の用途地域は第二種文教地区に指定する。

2 高度地区

多摩市にふさわしい街並みを形成し、地域の生活環境を保全していくため斜線制限型高さ制限と絶対高さ制限を併用した高度地区を原則として指定する。

- (1) 原則として、第一種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150%の区域は17m第一種高度地区又は23m第二種高度地区とする。
- (3) 原則として、容積率200%の区域は23m第二種高度地区とする。
- (4) 原則として、容積率300%の区域は29m第二種高度地区又は29m第三種高度地区とする。
- (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。

凡例：○原則指定する ×原則指定しない

用途	絶対高さ制限	斜線制限型高度地区
第一種低層住居専用地域	—	○
第一種中高層住居専用地域	○	○
第二種中高層住居専用地域	○	○
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	×	○
商業地域	×	×
準工業地域	○	○

3 高度利用地区及び特定街区

高度利用地区は、「東京都高度利用地区指定基準」に、特定街区は、「東京都特定街区運用基準」をそれぞれ準用して指定する。

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、指定基準等に基づくものとする。

Ⅲ 運用について

- 1 法令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市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たっては、この市指定方針及び指定基準を踏まえて行うものとする。
- 3 この市指定方針及び指定基準は、多摩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、市長の判断により特別の運用ができるものとする。
- 4 この市指定方針及び指定基準は、平成27年2月18日から施行する。