

用途地域等に関する指定方針
及び指定基準

令和元年10月

東 京 都

はじめに

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。

この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。

都市づくりのグランドデザインで示した都市像を実現するためには、都市づくりについての都民、民間事業者、NPO、区市町村等の取組を適切に導く土地利用の方針が必要である。

このため、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、三環状道路の整備や羽田空港、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。

具体的には、個性やポテンシャルを最大限に発揮する都市機能の適正配置、国際競争力の強化、都心居住の見直し、集約型の地域構造への再編、都市づくりのあらゆる機会を捉え減少する緑地や農地を守り、増やすための取組、災害に強い都市の実現等を総合的、一体的に推進する必要があるとしている。

ここに定める「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下「指定方針及び指定基準」という。）は、国における田園住居地域の創設なども踏まえ、上記の答申に示された都市づくりを進めていくために策定したものである。

今後、東京都においては、都市づくりのグランドデザインで示した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。

目 次

用途地域等に関する指定方針

	ページ
I 「都市づくりのグランドデザイン」を踏まえた土地利用の方針	1
II 用途地域等に関する指定方針	2
1 新たな土地利用の誘導	2
(1) 東京の都市構造	2
① 拠点ネットワークの充実・強化	2
② 厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な 底上げと質の向上	5
(2) 地域区分等の特性に応じた土地利用の誘導	7
① 中枢広域拠点域	7
② 新都市生活創造域	9
③ 多摩広域拠点域	9
④ 自然環境共生域	11
(3) 集約型の地域構造への再編に向けた誘導	13
2 用途地域等に関する設定方針	13
(1) 住宅地	14
① 中枢広域拠点域	14
② 新都市生活創造域	15
③ 多摩広域拠点域	15
(2) 業務・商業地	15
① 中枢広域拠点域	16
② 新都市生活創造域	16
③ 多摩広域拠点域	16
(3) 工業地	17
① 中枢広域拠点域	17
② 新都市生活創造域	17
③ 多摩広域拠点域	17
(4) 複合市街地	17

3	その他の地域地区の活用方針	18
(1)	特別用途地区	18
①	中高層階住居専用地区	18
②	特別工業地区	18
③	文教地区	19
(2)	特例容積率適用地区	19
(3)	高層住居誘導地区	19
(4)	高度地区	19
(5)	高度利用地区	19
(6)	特定街区	20
(7)	都市再生特別地区	20
(8)	防火地域及び準防火地域	20
(9)	緑化地域	20
(10)	その他の地域地区	20
4	用途地域の変更及び決定に当たって留意すべき事項	20
(1)	用途地域等の適時適切な見直し	20
(2)	地区計画の原則化	21
(3)	区域の設定	21
①	区域の境界線等	21
②	標準面積及び路線式指定の区域	22
(4)	都市再生緊急整備地域における日影規制の見直し	22
Ⅲ	建築基準法に関する事項	23
1	特定行政庁等が定める事項	23
(1)	前面道路幅員による容積率低減係数	23
(2)	道路斜線制限の勾配の指定	23
(3)	隣地斜線制限の勾配の指定又は適用除外	23
(4)	日影規制の測定面の高さの選択等	23
(5)	住宅の用途に供する建築物の容積率を緩和する区域及び緩和の限度	23
Ⅳ	制度等の活用	24
1	街区再編まちづくり制度の活用	24
2	地区計画等による緑化の推進	24
3	新たな防火規制区域の指定等	24
4	田園住居地域指定の促進	24

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	28
(1)	第一種低層住居専用地域	28
(2)	第二種低層住居専用地域	30
(3)	第一種中高層住居専用地域	32
(4)	第二種中高層住居専用地域	34
(5)	第一種住居地域	36
(6)	第二種住居地域	38
(7)	準住居地域	40
(8)	田園住居地域	42
(9)	近隣商業地域	44
(10)	商業地域	46
(11)	準工業地域	50
(12)	工業地域	52
(13)	工業専用地域	53
II	その他の地域地区の指定基準	54
1	特別用途地区	54
(1)	中高層階住居専用地区	54
(2)	特別工業地区	54
(3)	文教地区	54
2	特例容積率適用地区	55
3	高度地区	55
4	高度利用地区、特定街区及び高層住居誘導地区	55
5	都市再生特別地区	55
6	防火地域及び準防火地域	55
7	緑化地域	56
8	その他の地域地区	56

市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等

I	市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等	58
1	区部における市街化区域及び市街化調整区域の設定方針及び 設定基準	58
(1)	設定方針及び設定基準	58
2	多摩部における市街化区域及び市街化調整区域の設定方針及び 設定基準	58
(1)	設定方針	58
(2)	設定基準	58
3	市街化区域及び市街化調整区域の設定に当たって留意すべき事項	59
4	市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の容積率・建蔽率指定 の方針	59
	運用について	60

用途地域等に関する指定方針

I 「都市づくりのグランドデザイン」を踏まえた土地利用の方針

東京が持続的に発展し、活力とゆとりのある高度成熟都市として発展するため、都市づくりのグランドデザインで示した2040年代の目指すべき都市像の実現に向け、東京の土地利用を適切に誘導していく必要がある。

このため、拠点ネットワークの充実・強化や厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上、住宅の量的拡大から質の向上への転換などの都心居住の見直し、集約型の地域構造への再編などを総合的、一体的に推進し、将来の人口減少社会も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していく。

Ⅱ 用途地域等に関する指定方針

1 新たな土地利用の誘導

(1) 東京の都市構造

東京の都市構造は、広域的な観点から見ると、環状メガロポリス構造と重層し、又はこれを内包する形で、都市機能が集積する拠点及びそれを支える交通ネットワークから成る拠点ネットワークと、自然地形などに由来するまとまりのある骨格としてのみどりから構成されている。

拠点ネットワークについては、拠点間を結ぶ交通ネットワークの充実を考慮するとともに、個性やポテンシャルを生かしながら、都市機能の更なる集積を図る。

一方、みどりについては、丘陵地、河川、崖線^{がい}などの自然地形や、公園・緑地などと一体となった厚みとつながりのあるみどりを充実させるとともに、都内全域でみどりの量的な底上げと質の向上を推進する。

新たな土地利用の誘導に当たっては、これらを一体的に進め、都市全体としての機能を最大限に発揮させながら、東京の魅力や活力を更に高めていく。

① 拠点ネットワークの充実・強化

〈新たな拠点の位置付け〉

都市づくりのランドデザインでは、今後の成熟期において、東京が一段と質の高い成長が遂げられるよう、「成長期における業務機能を重視した受け皿の育成」の視点から脱却して、都心、副都心などの拠点の位置付けや考え方を再編するとともに、「地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、各地域が競い合いながら新たな価値を創造」していくこととしている。地域の特性に応じ、集約型の地域構造を形成していく観点からも、地域レベルでの拠点等の育成を適切に進めていく。

このことを踏まえ、以下の考え方に基づき中核的な拠点等を位置付け、地域特性に応じた都市機能の集積を図る。

○ 中核的な拠点

鉄道ネットワークの高い結節性を持ち、広域的な観点から、高度な都市機能の集積を図る拠点を「中核的な拠点」として位置付け、都市機能の集積を促進していく。

中枢広域拠点域の中核的な拠点では、首都機能などの東京圏及び日本の中心的な役割を担うとともに、国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支えていくため、高次の中核管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住など地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。

また、多摩地域において、これまで中核拠点として位置付けてきた従来の核都市を、「中核的な拠点」として位置付ける。これらの拠点では、大学や企業、研究機関などの連携により、業務・商業・産業機能の集積を促すとともに、豊かな自然環境や職と住の近接など、多摩ならではの魅力や価値の発信、多様なイノベーションの創出、多摩広域拠点域全体の活力の向上、多様なライフスタイルの実

現等を支える都市機能の集積を図る。

○ 活力とにぎわいの拠点（注）

中枢広域拠点域において、従来の生活拠点に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、これまで位置付けのなかった鉄道乗車人員の特に多い駅周辺等を、新たに「活力とにぎわいの拠点」として位置付ける。

これらの拠点では、商業、文化、交流など地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る。

○ 地域の拠点

中枢広域拠点域外において、従来の生活拠点に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、鉄道乗車人員の多い駅周辺等を、新たに「地域の拠点」として位置付ける。

これらの拠点では、商業、医療・福祉などの生活に必要な都市機能や柔軟な働き方、暮らし方にも対応する都市機能の集積を図る。

なお、地域の拠点のうち、鉄道乗車人員が特に多い駅周辺で、区市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）において重要な位置付けがある拠点を、「重要な地域の拠点」（注）として位置付ける。この拠点では、地域特性に応じた都市機能の集積を図る。

（注）「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。）で定める拠点をいう。

○ 生活の中心地

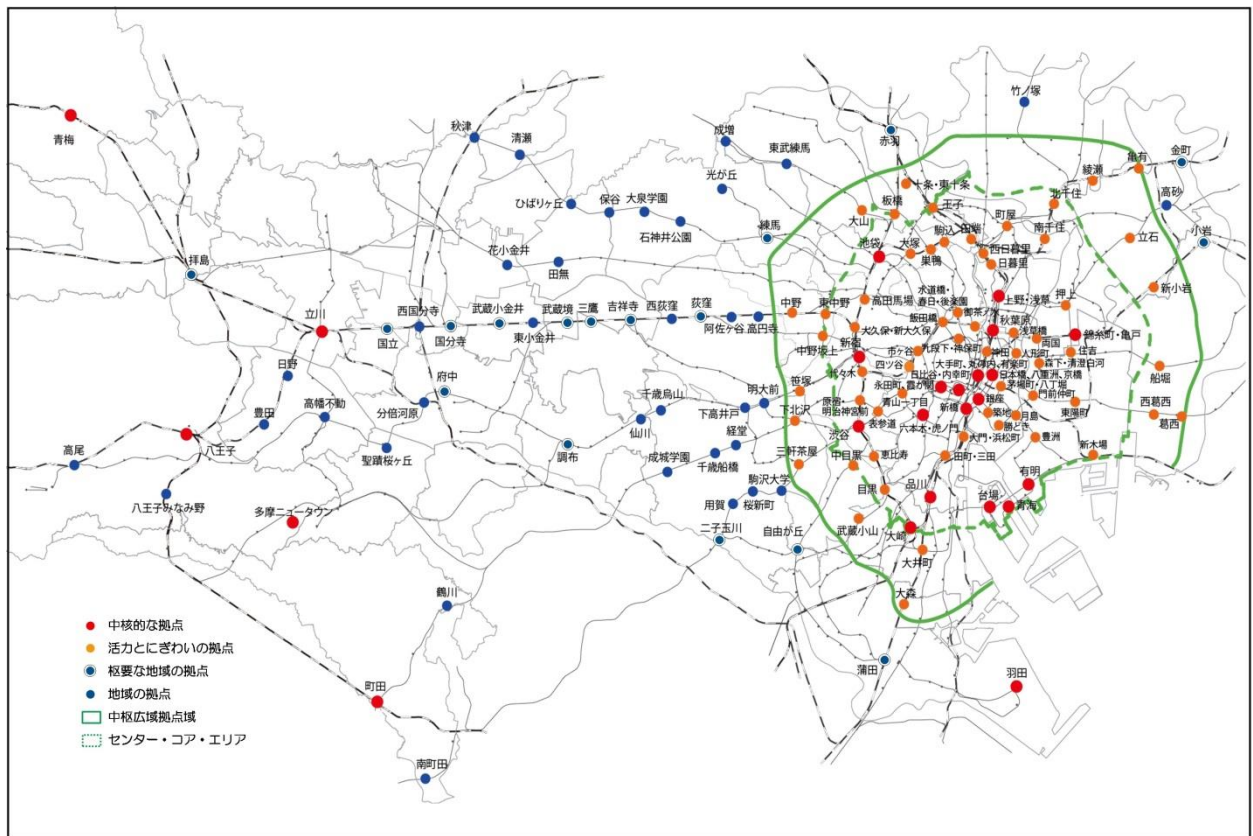
中枢広域拠点域外において、従来の生活中心地など、地域の拠点以外の駅周辺、商店街、大規模団地などの人々の活動や交流の中心の場を「生活の中心地」として位置付け、飲食店や診療所などの生活に必要な都市機能の立地を促進する。

〈取組の方向〉

中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点、地域の拠点においては、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、競い合いながら新たな価値を創造していくことができるよう、都市開発諸制度等を活用し、育成用途を適切に設定することで、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を促進する。

また、集約型の地域構造への再編を適切に誘導できるよう、都市開発諸制度を活用し、地域の拠点等における開発に合わせた都市機能の誘導と、居住誘導区域内の空き家、空き地の有効利用や居住誘導区域外における骨格的なみどりの保全・創出等とを連動させ、一体的に都市づくりを進める。

さらに、東京全体の観点から課題に対応するため、区部中心部における都市再生特別地区の活用に合わせて、木造住宅密集地域の解消や郊外部のみどりの保全・創出等を一体的に進めるなど、より広域的に連動した取組を推進する。



- ・「活力とにぎわいの拠点」は、従来の生活拠点等、鉄道乗車人員の特に多い駅（1,600万人／年以上）周辺、まちづくりの取組熟度が高い拠点的な地区を位置付ける（都市開発諸制度については、都市計画マスタープランの位置付けなどを踏まえて適用する。）。
- ・「地域の拠点」は、従来の生活拠点等、鉄道乗車人員の多い駅（1,000万人／年以上）周辺、まちづくりの取組熟度が高い拠点的な地区を位置付ける（都市開発諸制度については、都市計画マスタープランや立地適正化計画の位置付けなどを踏まえて適用する。）。
- ・「重要な地域の拠点」は、地域の拠点のうち、鉄道乗車人員が特に多い駅（1,600万人／年以上）周辺で都市計画マスタープランにおいて重要な位置付けがある拠点とする（都市開発諸制度については、都市計画マスタープランの位置付けなどを踏まえて適用する。）。

図：中核的な拠点等のイメージ

② 厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上

〈都市のみどりの重要性〉

○ 骨格のみどり

東京のみどりの骨格として、面的なみどりの広がりのみどりの軸がある。

面的なみどりの広がりとしては、多摩西部から J R 武蔵野線の間では関東山地、丘陵地などの自然地形やまとまりのある農地、大規模な都市公園などが、J R 武蔵野線の東側では広く展開する農地、大規模な都市公園などが、区部中心部では皇居、明治神宮などの大規模な緑地が、主な構成要素となっている。

また、みどりの軸としては、崖線、河川、旧街道沿いに連なる農地、幹線道路沿いの街路樹、軌道緑化のみどりなどが東京を貫いている。

○ 地のみどり

骨格以外に、地のみどりとして、身近な都市公園、社寺林や屋敷林、農地、敷地内のみどりが様々な規模で都内全域に点在している。

○ みどりの充実と必要性

骨格のみどりに厚みとつながりを持たせて骨格的なみどりを充実させるとともに、都内全域で地のみどりの量的な底上げと質の向上を総合的に推進し、東京の魅力と価値を更に高め、東京、そして世界をリードする成熟した都市として持続的に発展させる。

○ 農地の保全・活用の意義

農地は、大消費地に近接する特性を生かして、付加価値の高い農業生産の場として活用されることに加え、環境や防災の機能を持った貴重な緑の空間である。また、身近に豊かな農地があることで、都市生活がより潤いのあるものとなる。さらには、情報通信技術（ICT）などの先進技術の活用、多様な担い手の参画によって、イノベーションや新たな雇用の創出等につながっていく可能性も踏まえ、将来にわたり農地を保全・活用していく。

〈みどりの保全・創出の方針〉

国分寺崖線や南北崖線、石神井川や善福寺川、江東内部河川などの水と緑のネットワーク、多摩丘陵や狭山丘陵、青梅街道や五日市街道沿いの農地、屋敷林や農地が特徴ある風景を形成している農の風景育成地区など、公共と民間が守ってきたみどりの密度の高い地域を、公園・緑地や街路樹の整備推進と合わせ、民間の協力を得て、みどりの拡充や質の向上を促進するとともに、建替えの機会を捉えた地のみどりの量的底上げと質の向上を図る。

区部中心部では、都市公園と民間の緑化空間について、民間活力による質の高い一体的な管理を促進し、みどり豊かなビジネス環境を創出することで、国内外から投資やインバウンドを呼び込み、国際競争力の一層の強化を図る。

〈取組の方向〉

骨格のみどりについては、従来の丘陵地や河川、崖線^{がい}などの保全・再生に加え、まとまりのある農地の保全、大規模団地や公共施設の建替えや機能更新に合わせた緑化、大規模な民間開発による緑化空間や水辺とのつながりの充実などのほか、広域的な観点から一体的に捉えた取組により、みどりの厚みとつながりを強化する。

地のみどりについては、身近な公園・緑地の整備や特別緑地保全地区の指定、条例などによる敷地の緑化の取組に加え、建物の建替え等の機会を捉え、緑化を義務化する緑化地域の市街化区域全域への指定、田園住居地域や緑化率を定める地区計画の活用による屋敷林や農地等の保全・活用、団地や木造住宅密集地域等での機能更新を捉えた様々な緑化、市民緑地認定制度を活用したNPOや企業、民間主体による空き家・空き地の緑化を図り、公園的空間を創出する取組などを推進し、みどりの量的な底上げを図るとともに質の向上を推進する。

複数の民間事業者等が連携し、都市開発等により既に創出された緑化空間と都市開発等で新たに創出される緑化空間等とを一体のみどりのネットワークとして形成することや、みどり空間を良質に維持・管理・活用することを促進する。

そのため、既存のエリアマネジメント組織の活用や事業者が連携できるプラットフォームの構築、市民緑地認定制度などの活用に加え、エリアマネジメント活動を支援する仕組みを構築していく。

さらに、田園住居地域の指定により、居住環境と営農環境が調和した良好な市街地の形成を図る。



図：東京のみどり等の現況

(2) 地域区分等の特性に応じた土地利用の誘導

都市づくりのランドデザインにおいて示した、共通的な地域特性を踏まえた地域区分やゾーンごとの将来像の実現に資するよう、土地利用の誘導を図っていく。

この地域区分などは、交通ネットワークと拠点から成る都市構造や、自然地形などによるみどりの骨格等の在り方とも関連していることから、都市全体としての機能の発揮やみどりの保全・創出に向けて、地域特性を踏まえて土地利用を適切に誘導する。また、地域レベルにおいては、高齢化やライフスタイルの多様化に対応しながら、特色ある複合的な土地利用などの誘導を図り、利便性や快適性を向上させるとともに、芸術・文化、産業、商業の集積など多様な地域特性や、歴史的な資源など、地域の個性やポテンシャルを生かしながら、良好な景観・街並みの形成を図りつつ、個性ある多様な拠点や地域を育成する。

あわせて、様々な災害から都民の生命と財産を守るためには、切迫する首都直下地震や、今後の気候変動に伴い発生リスクが増大する大規模水害など、甚大な被害をもたらす災害に的確に対応できるよう防災都市づくりを進める必要がある。このため、木造住宅密集地域における延焼遮断帯の形成や、建築物の不燃化・耐震化の促進、河川整備や下水道整備、流域対策、広域避難の具体化などによる大規模水害のリスクに対応した防災・減災対策の実施など、これまでの取組を着実に推進するとともに、大規模水害に備えた市街地の在り方についても検討を進める。

また、拠点等での開発の機会を捉え、エネルギーを街区・地区単位で融通するエネルギーの面的利用の推進や、自立分散型の発電施設の立地などのエネルギーの安定的な供給と事業継続性の確保などについても、引き続き促進していく。

① 中枢広域拠点域

中枢広域拠点域では、高密な鉄道ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業などの複合機能を有する中核的な拠点を形成する。また、芸術・文化・スポーツや、イノベーションを創出する産業、交流機能など、多様な特色を有する拠点や地域の形成を図るとともに、歴史的資源や風情ある街並みの保全・活用によりそれぞれが際立った個性を発揮し、東京の魅力を向上させる。

この域内は、これまでの形成過程などにより各地域の様相が異なっており、中心部には日本経済の中枢機能を担う国際ビジネス交流ゾーン、その周辺には、中核的な拠点や多様な機能を有する複数の活力とにぎわいの拠点、木造住宅密集地域、低層な住宅市街地などがあり、それぞれの地域特性を踏まえた土地利用を誘導する。

骨格的な厚みとつながりのあるみどりを拡充するため、大規模な公園等と連携させた質の高い緑化や崖線^{がい}のみどりの保全・再生などを都市開発諸制度等の活用により促進する。その際、河川沿い、臨海部などにおいては、河川整備と連携させたにぎわいの創出など、水辺を楽しめる都市空間の創出を図るとともに、舟運ネットワークの強化も考慮しながら、潤いとにぎわいのある水と緑の軸の充実にも取り組む。

また、緑化地域の指定により、建替えに合わせて、地域特性に応じた積極的な緑化を促進する。

さらに、国際ビジネス交流ゾーンの外側に広がる木造住宅密集地域では、道路整備や不燃化建替えを促進するとともに、建替えに合わせた緑化やブロック塀の生垣化などを図り、みどり豊かな魅力ある市街地環境を創出していく。

国際ビジネス交流ゾーンは、中枢広域拠点域の中でも極めて鉄道網が充実し、高次の中核業務機能のほか、商業、観光、芸術・文化など多様な都市機能が比較的厚く面的に広がっているゾーンである。国際金融やライフサイエンスなど、世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実やインバウンドを呼び込む交流機能や宿泊機能の誘導など、国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進し、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進する。

また、このゾーンは、日本の経済をけん引する極めて公益性の高い地域となっており、地域全体としても、複合的な市街地へ転換を図りながら土地の高度利用を実現する。特に、都市再生緊急整備地域は、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じ、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域であることから、こうした地域の公益性や市街地整備の緊急性を踏まえ、都市機能の高度化に資する都市再生の進捗に合わせ、複合的な土地利用にふさわしい用途地域の変更及び日影規制の合理化を行う。

木造住宅密集地域では、空き家・空き地の活用や、共同化などに合わせた緑化スペースの創出、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を進め、みどり豊かな魅力ある都市環境を創出していく。

また、木造住宅密集地域の解消に向け、都市開発諸制度の適用エリアをセンター・コア・エリアから中枢広域拠点域まで拡大し、市街地再開事業等による共同化を促進する。

あわせて、街区再編まちづくり制度や中核的な拠点等における都市再生特別地区等を活用し、民間の活力を生かした木造住宅密集地域での基盤整備やその受け皿となる住宅の整備を推進するとともに、地区計画の活用や新たな防火規制（注）区域の指定の拡大に合わせた用途地域変更による建蔽率の緩和等により、個別建替えを促進する。

また、特に東京東部の海水面よりも低い地域に形成された広大な市街地（いわゆる広域ゼロメートル市街地）では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

（注）東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）により、知事が指定する災害時の危険性が高い地域について、建築物の耐火性能を強化する規制。対象地域で建築物を建築する際は、原則として、準耐火建築物とする必要がある。

○ 都心居住推進策の見直し

人口の推移や住宅ストックの形成状況、都心の利便性を生かした様々な居住ニ

ーズを踏まえながら、高齢化や国際化等に的確に対応するため、これまでの量的拡大から質の向上へ住宅施策を転換する。

そのため、前述した中枢広域拠点域における土地利用の誘導の方向とも整合を図りながら、国際ビジネス交流ゾーンや中核的な拠点等で、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅供給を誘導するとともに、木造住宅密集地域の改善や高経年マンションの機能更新を図る。

② 新都市生活創造域

主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。

地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。

個性的な商業施設の集積や芸術・文化の取組、歴史的な街並み、産業の集積、水辺や緑地・農地など、地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成するとともに、地域主体の活動を促進し、多様な世代が混在するまちづくりを進める必要がある。その際、必要に応じて周辺環境との調和にも留意しながら、用途の複合化を誘導する。

地域の拠点や生活の中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導するとともに、木造住宅密集地域の解消を促進する。

また、みどりの骨格となる都市計画公園や河川沿いの緑地、街路樹等の整備に加え、大規模団地の建替えによる緑化や、都市開発諸制度等を活用した国分寺崖線沿いの樹林や湧水の保全に取り組むとともに、田園住居地域等の活用により、営農意欲が高い農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域を保全し、厚みとつながりのあるみどりの骨格の形成を促進する。

木造住宅密集地域では、NPO等の民間が主体となって市民緑地認定制度等を活用し、空き家・空き地の緑化や地域のコミュニティ活動の場としての維持・管理を促進するとともに、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。

さらに、土地区画整理事業を施行すべき区域においては、地域の特性に応じて、緑化率を定める地区計画などにより、緑化の促進を図る。

③ 多摩広域拠点域

多摩広域拠点域では、圏央道やリニア中央新幹線の神奈川県駅（仮称）へのアクセス道路の整備、多摩都市モノレール延伸の検討が進められるなど、今後、交通ネットワークが充実し、利便性が飛躍的に向上することが見込まれる。

リニア中央新幹線駅へのアクセスが強化される南多摩尾根幹線沿道では、業務機能等の立地を誘導する。

また、圏央道のインターチェンジ周辺では、物流拠点等の整備の具体化に合わせて、区域区分の変更と連携して適切な用途地域の変更等を行う。

住宅地では、集約型の地域構造への再編に合わせて、バス路線などの身近な中心地に多様な世代やライフスタイルに対応した複合的な土地利用を誘導することにより、歩いて暮らせる住宅市街地へ再構築する。

中核的な拠点以外の主要駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。

地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。

駅や生活の中心地から離れ、公共交通の利便性が低い地域では、新たな宅地化を抑制し、公園や緑地・農地などが広がるみどり豊かな環境を保全・形成するとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態も考慮し、安全な区域への誘導等を図る。

個性的な商業施設の集積、芸術・文化の取組、歴史的な街並み、イノベーションなどに資する産業の集積、水辺や緑地、まとまった農地など、地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成するとともに、地域主体の活動や多様な世代の交流を促進するよう、必要に応じて用途の複合化を図るなど、適切に土地利用を誘導する。

みどりの骨格となる都市計画公園や河川沿いの緑地、街路樹等の整備に加え、立地適正化計画の活用による集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域の外側等において、多摩丘陵や狭山丘陵などにつながるみどりを保全・創出することで、みどりに厚みを持たせる取組を推進する。また、営農意欲が高くまとまりのある農地が存在する区域を、田園住居地域の指定や人口動態を考慮して居住誘導区域から外すことなどにより、農地を核としたみどり空間を形成する。

また、集約型の地域構造への再編に際し、近傍の地域の拠点や区部中心部の中核的な拠点等の開発において、都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用し、居住誘導区域外などの農地などの保全を環境貢献として評価し容積を緩和するなど、広域的な観点から計画や事業の一体性を確保しつつ、効果的にみどりの保全・創出を推進する。

さらに、農業経営の基盤を強化しながら、市街化調整区域の農地の保全を図るため、開発許可制度を活用して、農家レストラン等の立地を誘導する取組も積極的に進める。

立地適正化計画等の運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移などを勘案し、長期的な取組の方向性として、骨格的なみどり空間として充実させる区域について

は、将来的な市街化調整区域への編入も検討していく。

○ 多摩イノベーション交流ゾーン

大学、研究機関などが集積する地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの交通ネットワークを生かして、域内外や、様々な主体との交流を促進し、新たなアイデアや創意工夫を引き出しながら多様なイノベーションの創出を図る。

このため、イノベーション創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設の立地など複合的な土地利用を誘導する。

④ 自然環境共生域

奥多摩地域では、豊かな自然や多様な地域資源を活用し、観光やスポーツ、農業・林業等の際立った特色を有する地域の形成を図る。

島しょ部では、世界に誇る豊かな自然を確実に保全するとともに、津波や土砂災害への対処も考慮しつつ、地場産業等を活用した観光資源を更に育むなど、島独自の魅力の創出を図る。

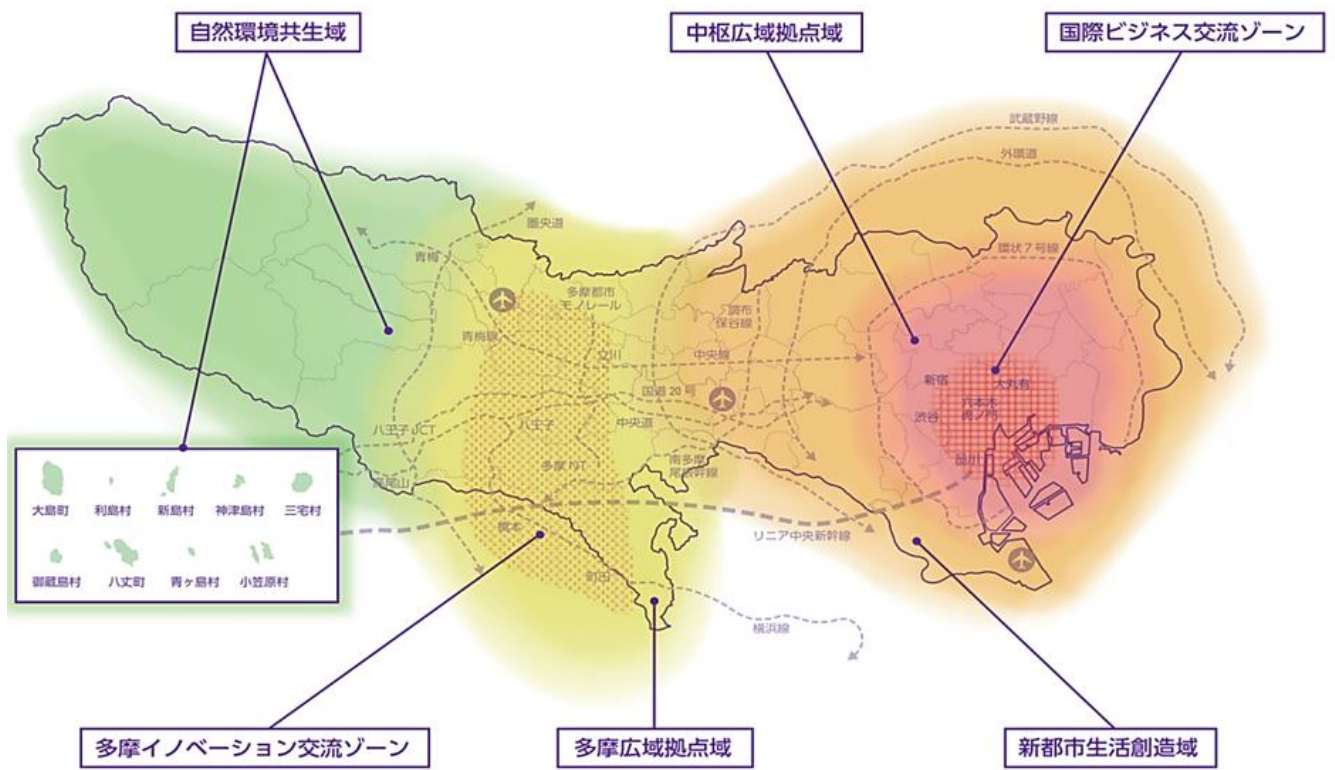
集落の中心地などに、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する、生活の中心地の形成を図る。

豊かな自然環境の中での仕事を指向する人向けのサテライトオフィスやSOHO等を、雇用・産業等の関連施設と連携しながら誘導する。

立地適正化計画の活用による集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域の外側等において、丘陵地につながるみどりを保全・創出することで、みどりに厚みを持たせる取組を推進する。また、多摩広域拠点域における取組と同様に、都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用して、居住誘導区域外の緑地や農地の保全などを推進する。

さらに、農業経営の基盤を強化しながら、市街化調整区域の農地の保全を図るため、開発許可制度を活用して、農家レストラン等の立地を誘導する取組も積極的に進める。

立地適正化計画等の運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移などを勘案し、長期的な取組の方向性として、骨格的なみどり空間として充実させる区域については、将来的な市街化調整区域への編入も検討していく。



図：都市づくりのグランドデザインの新たな地域区分図

(3) 集約型の地域構造への再編に向けた誘導

今後、少子高齢化や人口減少が進展する中においても、効率的な公共インフラの維持・更新を行うなど、都市経営コストの効率化を図り、身近な地域で誰もが活動しやすく、快適に暮らすことのできる環境を実現する。

このため、おおむね環状7号線外側の地域において、主要な駅周辺や身近な中心地に生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏に住宅市街地を誘導し、歩いて暮らせるまちへの再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、みどり豊かで良好な環境を形成するなど、集約型の地域構造への再編を目指す。

区市町村の行政界を越えて市街地が連担しているなどの東京の特性を踏まえ、都は、地域の拠点等の配置や拠点間のネットワーク形成などを適切に誘導していくため、広域的な観点から、居住機能や商業、医療・福祉等の都市機能の配置の在り方、地域の公共交通サービスの提供の在り方などを示した「集約型の地域構造への再編に向けた指針（平成31年3月）」を定めたところである。これを踏まえ、区市町村は、立地適正化計画を策定する際などには、関係自治体間で連携・調整しながら、居住機能や都市機能を誘導する区域の範囲設定や、誘導すべき施設の立地等を検討するものとする。

また、集約型の地域構造への再編を進める中で、多様なライフスタイルに対応した施設の立地を図る複合的な土地利用を誘導する。

さらに、都市機能誘導区域における開発に合わせ、居住誘導区域内の空き家・空き地の有効利用や地のみどりの保全・創出を図るとともに、特におおむね武蔵野線の外側の地域などにおいては、居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出を図るなど、集約エリア（都市機能誘導区域・居住誘導区域内）と非集約エリア（都市機能誘導区域・居住誘導区域外）とを一体的に捉えた都市づくりを推進する。

なお、居住誘導区域外の骨格的なみどりの保全・創出については、区部中心部の民間開発との一体的な取組も積極的に進める。

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、それぞれの地域区分の特性に応じた政策誘導型の土地利用を推進する。

このため、都市計画区域マスタープランや、区市町村の都市計画マスタープラン等を踏まえ、目指すべき市街地像を実現するため、誘導すべき整備課題を地区計画等で定めることを原則とし、住宅地等の市街地類型毎に地域区分の特性に応じた設定方針を示す。

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

指定に当たっては、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、絶対高さを定める高度地区の導入や敷地面積の最低限度の指定などにより街並みや環境に配慮するものとし、

安易な規制緩和とならないよう留意する。さらに、用途地域等の指定に当たっては、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。

(注)「臨海副都心まちづくり推進計画(平成9年3月)」により、東京湾岸道路と有明西運河によって「青海地区」「有明南地区」「有明北地区」「台場地区」の四つに区分されたエリアをいう。

(1) 住宅地

住宅の量的拡大から質の向上への転換を踏まえ、住環境の改善、ゆとりある住宅地の形成など、地域ごとの住宅地の整備の方向に応じた適切な用途地域を指定する。

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

中高層住宅地の住環境を維持する区域は、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。また、中小規模の店舗や事務所の立地を許容する区域は、第二種中高層住居専用地域を指定する。

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

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。

道路の沿道において自動車関連施設などの立地を誘導し、これと調和した住環境の保護を図る区域は準住居地域を指定する。

特に、地域区分の特性に応じた目指すべき市街地像に誘導するため、用途地域等に関する地域区分別の設定方針を以下に示す。

① 中枢広域拠点域

質の高い中高層住宅地を計画的に誘導するため、良好な環境の低中層住宅が既に立地し、引き続きこれを維持・保全すべき区域を除き、原則として第一種中高層住居専用地域等を指定する。

特に国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力の強化に資する居住環境の創出を図るため、都市基盤とのバランスにも配慮しながら、土地の有効・高度利用を図る。

木造住宅密集地域では、街区再編まちづくり制度等を活用して、共同化や基盤整備などを促進する。また、防災街区整備地区計画などの地区計画や新たな防火規制区域の指定に合わせ、基盤整備等の見通しを踏まえつつ適切な容積率・建蔽率を指定する。

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

特性に応じて、緑化率を定める地区計画などにより、緑化の促進を図る。

② 新都市生活創造域

計画的な中高層住宅地とともに低層及び低中層住宅地として誘導を図るため、原則として第一種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域等を指定する。

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には田園住居地域を指定する。

地域の拠点や生活の中心地、それらをつなぐバス路線沿道などにおいて、低層住居専用地域が指定されている地域では、多様な世代やライフスタイルに対応した誰もが活動しやすく快適に暮らせる住宅市街地を創出するため、区市町村の都市計画マスタープラン、立地適正化計画及び地域公共交通網形成計画などにおけるまちづくりの方向性などとの整合を図りながら、特別用途地区の指定や地区計画の策定に合わせて用途地域を変更する。

木造住宅密集地域では、街区再編まちづくり制度等を活用して、共同化や基盤整備などを促進する。また、防災街区整備地区計画などの地区計画や新たな防火規制区域の指定に合わせ、基盤整備等の見通しを踏まえつつ適切な容積率・建蔽率を指定する。

土地区画整理事業を施行すべき区域において、地区計画等の誘導を図る場合には、敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限などを地区計画に定める。あわせて、良好な環境の形成を誘導する区域においては、環境形成型地区計画等を活用し、一定の環境水準が確保される場合には、これに応じた容積率を設定するとともに、地域の特性に応じて緑化率を定める地区計画などにより、緑化の促進を図る。

③ 多摩広域拠点域

計画的に整備された中高層住宅地や中核的な拠点等に隣接する市街地は、中高層住宅地としての土地利用を誘導するため、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。ゆとりある低層住宅地は、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。

また、低層住宅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には田園住居地域を指定する。

地域の拠点や生活の中心地、それらをつなぐバス路線沿道などにおいて、低層住居専用地域が指定されている地域では、多様な世代やライフスタイルに対応した誰もが活動しやすく快適に暮らせる住宅市街地を創出するため、区市町村の都市計画マスタープラン、立地適正化計画及び地域公共交通網形成計画などとの整合を図りながら、特別用途地区の指定や地区計画の策定に合わせ、用途地域を変更する。

(2) 業務・商業地

中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点、地域の拠点、生活の中心地及び業務・商業機能を集積すべき幹線道路沿道等に商業地域を指定する。

また、日常購買品を扱う店舗などが既に集積した区域等で、引き続きその機能を維

持すべき地区に近隣商業地域を指定する。

特に、地域区分の特性に応じた目指すべき市街地像に誘導するため、用途地域等に関する地域区分別の設定方針を以下に示す。

① 中枢広域拠点域

中核的な拠点は、高次の中枢管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、産業、交流など、地域の特性に応じた多様な機能の集積を図るため、商業地域を指定する。

活力とにぎわいの拠点は、商業、文化、交流など地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図るため、商業地域を指定する。

また、3路線以上の鉄道が結節するなど交通利便性の高い駅周辺の区域では、地区計画などによる都市基盤施設整備の見込み等を踏まえて、適切な容積率を指定する。

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

② 新都市生活創造域

区市町村の都市計画マスタープラン等による当該区市の核としての位置付けや、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方、暮らし方に対応した都市機能の集積の状況又はその見通しを踏まえ、必要な地域の拠点として育成すべき区域に商業地域を指定し、地域の拠点として育成すべき区域に、商業地域又は近隣商業地域を指定する。

また、鉄道駅周辺の生活の中心地など、公共交通の利便性が高い場所に、商業施設や診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域のコミュニティを支え、生活に密着した都市機能の立地を図るため、商業地域又は近隣商業地域を指定する。

③ 多摩広域拠点域

中核的な拠点では、大学や企業、研究機関などとの連携により、業務、商業、産業機能とともに、多様なイノベーションの創出、地域全体での活力向上、多様なライフスタイルの実現等を支える都市機能についても集積を図るため、商業地域を指定する。

地域の拠点では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援など都民の生活を支え、柔軟な働き方、暮らし方に対応する都市機能の集積を図るため、商業地域又は近隣商業地域を指定する。

また、鉄道駅周辺の生活の中心地など公共交通の利便性が高い場所に、商業施設や診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能の立地を図るため、商業地域又は近隣商業地域を指定する。

(3) 工業地

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

住工混在地域のうち、産業機能を維持・増進すべき区域は、区市町村の都市計画マスタープラン等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。

住宅等の混在を排除又は防止し、工業に特化した土地利用を図る区域及び計画的に工業地として整備を図る区域等については工業専用地域を指定し、その他の工業の利便を図る区域にあつては工業地域を指定する。

特に、地域区分の特性に応じた目指すべき市街地像に誘導するため、用途地域等に関する地域区分別の設定方針を以下に示す。

① 中枢広域拠点域

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

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

② 新都市生活創造域

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

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

③ 多摩広域拠点域

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

また、圏央道インターチェンジ周辺など物流拠点としての整備が進められる区域については、土地区画整理事業や地区計画などの策定状況等を踏まえ、工業地域等を指定する。

(4) 複合市街地

中核的な拠点の周辺市街地や活力とにぎわいの拠点、幹線道路の沿道などでは、業務・商業・住宅等の複合市街地の形成を図る。

国際ビジネス交流ゾーンでは、国際的な居住環境の創出や秩序ある複合市街地を形成する。

多摩広域拠点域では、個性的商業施設の集積、芸術・文化の取組、歴史的な街並み、

イノベーションなどに資する産業の集積、水辺や緑地など、地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成するとともに、必要に応じて用途の複合化を図るなど、適切に土地利用を誘導する。

貴重な自然環境と風情ある街並みを保全・形成し、地域の魅力を高め、人が集えるにぎわいの創出を図るとともに、多摩イノベーション交流ゾーンにおいて、多様なイノベーション創出のための機能集積や、大学周辺の市街地における研究施設等の立地誘導を図るため、特別用途地区等の指定により、複合的な土地利用を誘導する。

また、地域の拠点や生活の中心地、それらをつなぐバス路線沿道のうち、低層住居専用地域が指定されている地域において、特別用途地区等を指定し、にぎわいや交流、新たな働き方を支える場を創出することで、多様な世代やライフスタイルに対応した、誰もが活動しやすく快適に暮らせる住宅市街地を創出する。

3 その他の地域地区の活用方針

特別用途地区、特例容積率適用地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区、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、国際競争力の強化、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、区市町村の創意工夫により地域の実情に応じて制限内容等を自由に定めることができることから、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限または緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。

なお、次に掲げる地区についてはそれぞれ以下の方針による。

① 中高層階住居専用地区

おおむね首都高速中央環状線の内側（以下「中央環状線の内側」という。）（注）において、中高層階を主として住居の用に供するため、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び商業地域等に積極的に指定する。

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

（注）おおむね首都高速中央環状線の内側とは、「東京の都市づくりビジョン（改定）（平成21年7月）」に示すセンターコア再生ゾーンのエリアとする。

② 特別工業地区

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

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

に指定する。

③ 文教地区

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

(2) 特例容積率適用地区

都市づくりのグランドデザインや区の都市計画マスタープラン等により、高度利用を図るべき区域に位置付けられた区域においては、歴史的建造物の保全・復元、文化的環境の維持、向上などを図るとともに、地区全体として土地の高度利用を促進し、質の高い業務機能への更新、商業や文化機能の集積などを図り、都市再生を推進すべき地区に指定する。

(3) 高層住居誘導地区

中央環状線の内側においては、居住機能の適正な配置を図るため、高層住宅の立地を誘導すべき区域において、住宅と非住宅の混在を前提とした用途地域（第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び準工業地域）で400%の容積率が指定された区域について、別に定める基準に基づき指定する。

(4) 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

土地の高度利用を図る観点から、400%以上の容積率が指定された区域については斜線制限型高度地区を指定しないものとする。ただし、路線式指定の区域で、特に住環境の保護を図る必要がある場合は指定することができる。また、中央環状線の内側においては、300%の容積率が指定された区域であっても、周辺的环境等に配慮しつつ斜線制限型高度地区を指定しないことができる。

(5) 高度利用地区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、別に定める「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、市街地の特性を踏まえて適切な土地利用を誘導する。

なお、高度利用型地区計画を活用する場合には、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、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、制度の趣旨を踏まえ、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に留意

して、適切な土地利用を誘導する。

(6) 特定街区

別に定める「東京都特定街区運用基準」による。

(7) 都市再生特別地区

都市再生緊急整備地域等の地域整備方針に基づき、首都機能を高め、国際競争力の強化などを推進する民間の創意工夫を生かした都市再生への貢献の高いプロジェクトを迅速に実現するため、都市再生特別地区を積極的に活用する。

都市再生の効果等を、社会経済情勢の変化などに適切に対応させていくためには、都市再生の効果等を有する具体的な取組について、合理的な範囲での変更を一定程度許容することとする。

区部中心部の中核的な拠点における都市再生特別地区を活用して、多摩広域拠点域などにおける骨格のみどりの厚みとつながりを強化するための緑地や農地の保全、木造住宅密集地域の基盤整備や環境改善等による防災性の向上を推進する。

(8) 防火地域及び準防火地域

防災上重要な地域を対象に、原則として400%以上の容積率が指定された区域に防火地域を指定する。特に、避難場所や避難道路の安全性を高めるため、都市防災不燃化促進事業、沿道地区計画等の活用に合わせて防火地域を指定する。

また、都市計画で外壁の後退距離の限度や一定規模以上の敷地面積の最低限度が定められた場合など、防災上の措置が講じられた区域を除き、50%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。

(9) 緑化地域

市街化の進展により緑の減少が続く東京において、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には、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ことから、原則として市街化区域全域を対象に緑化地域を指定することが望ましい。

(10) 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

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

市街地再開発事業等面的な都市計画事業を行う場合は、事業の都市計画決定と合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合わせて、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。

また、延焼遮断帯など、都市計画道路沿道の目指すべき街並みの早期形成を図るため、用途地域の変更等について、事業認可前から道路事業者、特定行政庁、都市計画決定権者等の間で連携を図り、適時適切に行うものとする。

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、別に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、住宅の質の向上、みどりの保全・創出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。

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。

なお、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。

また、都市再生緊急整備地域内のうち、日影規制のある地域が残存しているが、地区・街区単位で複合化や中高層化が進んでいる地域では、複合機能の導入を推進する都市再生事業の進展や、地域全体としての今後の土地利用転換の方向性を踏まえ、都市再生特別地区の都市計画提案において、周囲の状況も勘案しながら、質の高いみどり空間の形成など、都市環境の向上に資する優良な計画となっていることが認められる場合には、地区計画の策定等によらず用途地域を適切に変更することができる。

(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、工業地域又は工業専用地域とは、原則として相互に接して指定しないものとする。

また、住居系用途地域と路線式商業系用途地域が隣接する場合など、隣接する用途地域相互の容積率の差が過大にならないよう配慮して設定するものとする。

用途地域等の区域の境界線は、道路、鉄道、河川その他の地形地物等、土地の範囲を明示するために適当なものを境界線とする。ただし、幹線道路沿道など地域の特性によりこれにより難しい場合は、路線式指定とすることができるものとする。なお、地形地物等により難しい場合は、市街地再開発事業境界、行政界などを境界線とすることができる。

② 標準面積及び路線式指定の区域

用途地域等の最小標準面積は、「指定基準」に示された数値を原則とするが、都市計画事業や、特別用途地区、地区計画等により計画的な市街地の整備を図る区域、比較的規模の大きい供給処理施設等の公共施設の区域については、指定基準の数値によらないことができる。

また、用途地域等を路線式指定とする場合、原則として、その区域の幅は道路境界線より20mとする。

ただし、おおむね15m以上の幅員を有する道路沿いの区域を路線式指定とする場合は、延焼遮断帯形成など土地利用の目標、地域の特性及び周辺の土地利用等を勘案し、その区域の幅は道路境界線より30mとすることができる。

(4) 都市再生緊急整備地域における日影規制の見直し

複合機能の導入を推進する都市再生事業の進展や、地域全体としての今後の土地利用転換を踏まえ、都市機能の高度化に資する都市再生特別地区等の都市計画提案において、周囲の状況も勘案しながら、質の高いみどり空間の形成など、都市環境の向上に資する優良な計画となっていることが認められる場合、地区計画の策定等によらず用途地域を適切に変更することに合わせて、日影規制について整合を図ることができる。

Ⅲ 建築基準法に関する事項

1 特定行政庁等が定める事項

用途地域等の指定に当たっては、土地利用を適切に誘導するため、特定行政庁等が指定する以下の事項について配慮する。

(1) 前面道路幅員による容積率低減係数

住居系用途地域で400%、500%の容積率を指定する区域等については、前面道路幅員による容積率低減の係数值0.6を適用することができる。

木造住宅密集地域等の新たな防火規制区域を指定する場合は、前面道路幅員による容積率低減の係数值0.6を適用することができる。

また、近隣商業地域又は商業地域で500%以上の容積率が指定された区域は、前面道路幅員による容積率低減の係数值0.8を適用することができる。

(2) 道路斜線制限の勾配の指定

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

木造住宅密集地域等の新たな防火規制区域を指定する場合は、道路斜線制限の勾配1.5を選択することができる。

(3) 隣地斜線制限の勾配の指定又は適用除外

400%以上の容積率が定められた区域で、高さの最高限度が定められているなど街並み形成を誘導する区域等については、隣地斜線制限の勾配を緩和することができる。

また、商業地域で一定の数値以上の容積率が指定された区域については、適用除外とすることができる。

(4) 日影規制の測定面の高さの選択等

中高層階住居専用地区が指定された区域又は第三種高度地区が指定された区域については、原則として測定面の高さ6.5mを適用する。

なお、400%以上の容積率が定められた区域は、原則として日影規制の適用対象外とする。

(5) 住宅の用途に供する建築物の容積率を緩和する区域及び緩和の限度

地域の特性や東京都住宅マスタープランなどを踏まえて、適切に適用区域や緩和の限度を指定する。

IV 制度等の活用

1 街区再編まちづくり制度の活用

街区再編まちづくり制度を活用し、地域のまちづくりの課題解決に向け、地域特性を踏まえた貢献に応じた容積率等に係る規制緩和を街並み再生方針に位置付け、権利者の合意形成を図り、市街地の機能更新を促進する。

密集市街地などにおいては、細分化された敷地の統合や歩行者ネットワークの形成、緑地や防災広場の整備などと合わせた共同化等を図り、防災性の向上と良好な環境形成等を誘導する。

旧耐震建築物や容積率が既存不適格となっている建築物が多く立地する主要な駅周辺の業務・商業地等においては、地上・地下の歩行者ネットワークの形成や共同荷さばき・隔地駐車場の整備、商業・交流機能等の維持・増進などと合わせた共同化や、一定規模以上の個別建替えを図り、防災性と地域の魅力の向上等を誘導する。

マンション再生まちづくり制度と連携して、周辺の市街地を含めた共同化等による機能更新を図るとともに、高経年マンションが多く立地する地域においては、移転先としての受け皿の住宅の整備や高経年マンションの開発者による取得などにより連鎖的なマンション再生を図り、防災性の向上と良好な環境形成等を誘導する。

2 地区計画等による緑化の推進

緑化地域において、地区計画を定め更なる緑化を推進する場合には、緑化地域制度の規定よりも、緑化率の規制の対象となる敷地面積の規模を低く設定する、又は緑化率の最低限度を高く設定するなどの配慮に加え、原則として地区計画等緑化率条例を定めることが望ましい。

3 新たな防火規制区域の指定等

木造住宅密集地域において、新たな防火規制区域の指定に合わせた建蔽率80%の指定の拡大を促進する。

さらに、第一・二種低層住居専用地域において、住環境を踏まえた地区計画の策定及び新たな防火規制区域の指定に合わせて用途地域を変更し、建蔽率の緩和等により不燃化建替えを促進するなど防災性の向上を促進する。

4 田園住居地域指定の促進

田園住居地域は、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に定める地域である。このため、骨格や地のみどりの保全、農業経営の活性化を図る観点から、営農意欲が高くまとまりのある農地が存在

する地域や、住宅と農地が共存し将来にわたって良好な居住環境と営農環境を維持していく地域などにおいて積極的な指定を図る。

なお、農業の利便増進に資する施設の立地については、交通基盤への負荷など周辺環境に配慮することとする。

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。

3 外壁の後退距離

外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。

4 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5 高度地区

原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。

6 防火地域及び準防火地域

建蔽率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。

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、良好な住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定めることとする。

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

指定標準					
適用区域	主な地域区分 (注2)	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3)
1 環境良好な一般的な低層住宅地として 将来ともその環境を保護すべき区域	中枢広域(中央 環状線外側) 新都市生活 多摩広域	40	80	10	敷
		50	100		
	中枢広域(中央 環状線内側)	50	100	10	
		60	150		
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	中枢広域(中央 環状線外側) 新都市生活 多摩広域	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で、区画道 路率がおおむね16%未満の区域	中枢広域(中央 環状線外側) 新都市生活 多摩広域	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	中枢広域(中央 環状線外側) 新都市生活 多摩広域	40	80	10	敷
		50	100		
		60	150	10 12	環
5 上記3の区域にあつて、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	中枢広域 新都市生活 多摩広域	50	100	10	敷
		60	150	10	敷・壁
		60	200	12	環

(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(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、工業地域及び工業専用地域を除く。以下同様)。

(注2) 主な地域区分欄の凡例(以下同様)

中枢広域：中枢広域拠点域 新都市生活：新都市生活創造域 多摩広域：多摩広域拠点域
 中枢広域(中央環状線内側)：中枢広域拠点域のうち、おおむね首都高速中央環状線の内側
 中枢広域(中央環状線外側)：中枢広域拠点域のうち、おおむね首都高速中央環状線の外側

(注3) 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

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。

3 外壁の後退距離

外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。

4 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5 高度地区

原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。

6 防火地域及び準防火地域

建蔽率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。

7 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。

8 規模

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

9 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

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

指定標準					
適用区域	主な地域区分	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	中枢広域（中央環状線外側） 新都市生活 多摩広域	40	80	10	敷
		50	100		
	中枢広域（中央環状線内側）	50	100	10	
		60	150		
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	中枢広域（中央環状線外側） 新都市生活 多摩広域	40	80	10	敷
		50	100		
	中枢広域（中央環状線内側）	50	100	10	
		60	150		
				12	
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	中枢広域 新都市生活 多摩広域	50	100	10	敷
		60	150		10
	中枢広域 新都市生活 多摩広域	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

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

- (1) 中枢広域拠点域の外側の区域は200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。
- (2) 中枢広域拠点域内は200%又は300%とする。ただし、中央環状線の内側で、質の高い中高層住宅地の計画的な誘導を推進するため高度利用を図ることが必要な区域は、居住環境や防災性の向上に配慮しつつ、400%又は500%とすることができる。

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。

容積率400%以上の区域については、路線式指定の区域を除き、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

6 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

7 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第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	主な地域区分	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	中枢広域(中央 環状線外側)	40	100	敷
	新都市生活	50	150	
	多摩広域	60	200	
2 中枢広域拠点域内の住宅地の区域又は枢要な地域の拠点、 地域の拠点若しくは生活の中心地の周辺の区域で、 良好な中高層住宅化を図るべき区域	中枢広域	50	200	敷、壁
	新都市生活	60	300	
3 学校、図書館、その他の教育施設、病院等の立地を図 る区域		30	100	
		40	150	
		50	200	
		60		
4 上記3の区域で、計画的に高度利用を図る区域		50	300	
		60		
5 特に中高層住宅地として、高度利用化を図る区域	中枢広域(中央 環状線内側)	50	400	敷、壁
		60	500	
6 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な環境 を保護する区域	中枢広域	40	100	敷
	新都市生活	50	150	
	多摩広域	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 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

指定、配置及び規模等の基準

1 指定すべき区域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 中規模な店舗等の立地を許容しつつ良好な中高層住宅地の環境を保護する区域
- (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域
- (3) 第一種中高層住居専用地域等を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域

2 容積率

- (1) 中枢広域拠点域の外側の区域は200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。
- (2) 中枢広域拠点域内は200%又は300%とする。ただし、中央環状線の内側で、質の高い中高層住宅地の計画的な誘導を推進するため、高度利用を図ることが必要な区域は、居住環境や防災性の向上に配慮しつつ、400%又は500%とすることができる。

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。

容積率400%以上の区域については、路線式指定の区域を除き、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

6 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

7 規模

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

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	主な地域区分	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環境を保護すべき区域	中枢広域(中央環状線外側) 新都市生活 多摩広域	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	
		40	100	
3 中枢広域拠点域内の住宅地の区域又は枢要な地域の拠点、地域の拠点若しくは生活の中心地の周辺の区域であって、良好な中高層住宅地化を図る区域で、住民の日常生活の利便から中規模な店舗等の立地を図る区域	中枢広域 新都市生活 多摩広域	50	200	敷・壁
		60	300	
4 特に中高層住宅地として、高度利用化を図る区域で、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	中枢広域(中央環状線内側)	50	400	敷・壁
		60	500	

(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

(5) 第一種住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1 指定すべき区域

住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 商業地又は工業地に接する区域で、用途が混在しているが、住環境を保護する区域
- (2) 住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域

2 容積率

- (1) 中枢広域拠点域の外側の区域は200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。
- (2) 中枢広域拠点域内の区域は200%又は300%とし、特に駅周辺又は活力とにぎわいの拠点の周辺部等で、高度利用を図る区域は400%とする。ただし、中央環状線の内側で、質の高い中高層住宅地の計画的な誘導を推進するため、高度利用を図ることが必要な区域は、居住環境や防災性の向上に配慮しつつ、400%又は500%とすることができる。

3 建蔽率

原則として60%とする。ただし、防火地域又は新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4 建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。

容積率400%以上の区域については、路線式指定の区域を除き、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8 規模

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

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	主な地域区分	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 中枢広域拠点域の外側の区域	新都市生活 多摩広域	50	100	用・敷
		60	150	
		80	200	
2 上記1の区域で、おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅周辺若しくは枢要な地域の拠点、地域の拠点の周辺等の高度利用を図る区域		50	200	
		60	300	
		80		
3 中枢広域拠点域内の区域	中枢広域	50	200	用・敷
		60	300	
		80		
4 上記3の区域で、おおむね16m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅周辺若しくは活力とにぎわいの拠点の周辺等の高度利用を図る区域		50	300	用・敷・壁
		60	400	
		80		
5 特に高度利用を図るべき区域	中枢広域(中央 環状線内側)	50	400	
		60	500	
		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

(6) 第二種住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1 指定すべき区域

主として住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 大規模な店舗、事務所等が混在している住宅地で、住環境を保護する区域
- (2) 第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域

2 容積率

- (1) 中枢広域拠点域の外側の区域は200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。
- (2) 中枢広域拠点域内の区域は200%又は300%とし、特に駅周辺又は活力とにぎわいの拠点の周辺部等で、高度利用を図る区域は400%とする。ただし、中央環状線の内側で、質の高い中高層住宅地の計画的な誘導を推進するため、高度利用を図ることが必要な区域は、居住環境や防災性の向上に配慮しつつ、400%又は500%とすることができる。

3 建蔽率

原則として60%とする。ただし、防火地域又は新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4 建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。

容積率400%以上の区域については、路線式指定の区域を除き、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8 規模

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

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	主な地域区分	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 中枢広域拠点域の外側の区域	新都市生活 多摩広域	50	100	用・敷
		60	150	
		80	200	
2 上記1の区域で、おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅周辺若しくは枢要な地域の拠点、地域の拠点の周辺等の高度利用を図る区域		50	200	
		60	300	
		80		
3 中枢広域拠点域内の区域	中枢広域	50	200	用・敷
		60	300	
		80		
4 上記3の区域で、おおむね16m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅周辺若しくは活力とにぎわいの拠点の周辺等の高度利用を図る区域		50	300	用・敷・壁
		60	400	
		80		
5 特に高度利用を図るべき区域	中枢広域(中央 環状線内側)	50	400	
		60	500	
		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

(7) 準住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1 指定すべき区域

道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 住宅地を貫通する幹線道路等の沿道のうち、自動車関連施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域で、住環境を保護する区域

2 容積率

- (1) 中枢広域拠点域の外側の区域は200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。
- (2) 中枢広域拠点域内の区域は300%とし、高度利用を図る区域は400%とする。ただし、中央環状線の内側で、質の高い中高層住宅地の計画的な誘導を推進するため、高度利用を図ることが必要な区域は、居住環境や防災性の向上に配慮しつつ、400%又は500%とすることができる。

3 建蔽率

原則として60%とする。ただし、防火地域又は新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4 建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。

容積率400%以上の区域については、路線式指定の区域を除き、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。

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

8 規模

おおむね1ha以上とする。

9 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準				
適用区域	主な地域区分	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	新都市生活 多摩広域	5 0	1 0 0	用・敷
		6 0	1 5 0	
	8 0	2 0 0		
	中枢広域		3 0 0	
2 住宅地を貫通するおおむね1 2 m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	新都市生活 多摩広域	5 0	2 0 0	用・敷
		6 0	3 0 0	
		8 0		
3 住宅地を貫通するおおむね1 6 m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	中枢広域	5 0	3 0 0	用・敷
		6 0	4 0 0	用・敷・壁
	中枢広域(中央 環状線内側)	8 0	5 0 0	

(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) 田園住居地域

指定、配置及び規模等の基準

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ため定める地域

- (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

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。

3 外壁の後退距離

外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。

4 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5 高度地区

原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。

6 防火地域及び準防火地域

建蔽率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。

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。

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、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。

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。

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。

指定標準					
適用区域	主な地域区分	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	中枢広域（中央 環状線外側） 新都市生活 多摩広域	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	新都市生活 多摩広域	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	中枢広域（中央 環状線外側） 新都市生活 多摩広域	50	100	10	敷・壁
		60	150	10 12	環
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	環

（注） 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容により、必要に応じ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) 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) 活力とにぎわいの拠点、重要な地域の拠点若しくは地域の拠点の周辺の区域又は生活の中心地
- (2) 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域
- (3) 乗降人員の少ない鉄道駅周辺の区域

(2)又は(3)について指定する場合の基準は、店舗又は事務所等の数がおおむね30以上集中している区域で、区域内の店舗若しくは事務所等の建築物の棟数又は床面積の合計が、おおむね全体の70%を超える区域とする。

- (4) 住宅地に新駅が設置されるなど、日常購買品を扱う店舗等の立地を図る区域
- (5) 幹線道路沿いで、沿道にふさわしい業務施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域

2 容積率

- (1) 原則として300%とする。
- (2) 活力とにぎわいの拠点、重要な地域の拠点若しくは地域の拠点の周辺の区域又は生活の中心地、鉄道駅周辺又は幹線道路沿いの区域で、高度利用を図る区域は400%を指定することができる。ただし、中央環状線の内側において、区の都市計画マスタープラン等により、特に高度利用を図るべき位置付けがある区域は500%とすることができる。
- (3) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に囲まれた区域は原則として200%以下とする。

3 建蔽率

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、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、この限りでない。

9 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準					
適用区域	主な地域区分	建蔽率 %	容積率 %	集団、路線数の別	用途地域の変更に当たり 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	中枢広域	60	100	路線式	用・敷
	新都市生活	80	150		
	多摩広域	200			
		300			
2 上記1の区域以外の用途地域に接する区 域	中枢広域 新都市生活 多摩広域	60 80	300	路線式	用・敷
3 年間の乗車人員がおおむね500万人 （多摩地区は200万人）以下の駅周辺の 区域で、周辺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	中枢広域	60	200	集団	用・敷
	新都市生活 多摩広域	80 300			
4 年間の乗車人員がおおむね500万人 （多摩地区は200万人）以下の駅周辺の 区域で、周辺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	中枢広域 新都市生活 多摩広域	60 80	400	集団	用・敷・壁
	中枢広域（中央 環状線内側）		500		
5 活力とにぎわいの拠点、重要な地域の拠 点若しくは地域の拠点の周辺の区域又は生 活の中心地	中枢広域	60	200	集団	用・敷
	新都市生活	80	300		
	多摩広域		400		用・敷・壁
	中枢広域（中央 環状線内側）		500		
6 おおむね16m以上の幹線道路沿いの区 域で、高度利用を図る区域	中枢広域	60	400	路線式	用・敷・壁
	新都市生活	80			
	多摩広域				
	中枢広域（中央 環状線内側）		500		

（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

(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ため定める地域

- (1) 中核的な拠点又は中核的な拠点の周辺の区域
- (2) 拠点性の高い計画的複合市街地
- (3) 活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点若しくは地域の拠点の区域又は生活の中心地
- (4) 乗降人員の多い鉄道駅周辺の区域
- (5) 幹線道路沿いで、商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域
- (6) 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域

においても、上記に該当する場合で、広域的な交通ネットワークが強化されることが確実な区域においては同様の容積率とすることができる。

- (7) 幹線道路沿いで中核広域拠点域内は、500%又は600%、外側の区域は400%又は500%とする。
- (8) その他の商業地域は200%から400%とする。
- (9) 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に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。）。

2 容積率

- (1) 中核広域拠点域内の中核的な拠点の区域は、600%から900%とする。
- (2) 中核的な拠点の周辺の区域は、500%から700%とする。
- (3) 区部中心部の中核的な拠点等（注）で、4車線以上の道路網が整備され、複数の鉄道が結節するなど、公共施設の整備水準が極めて高く、一定規模以上の敷地が連続して街区を構成している区域で、特に高度利用を図るべき位置付けのある区域は1000%から1300%とすることができる。ただし、1100%以上については用途地域に関する指定方針に従い、原則として地区計画等により育成すべき用途、壁面の位置、高さの最高限度等が定められ、容積率の特例制度により形成された街並みと同等の水準が確保されることが見込まれる区域に限る。
- (4) 多摩広域拠点域内の中核的な拠点の区域は500%から800%とする。
- (5) 活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点又は地域の拠点の区域は500%から700%、生活の中心地は200%から500%とする。
- (6) 活力とにぎわいの拠点で、3路線以上の鉄道が結節するなど交通利便性の高い駅周辺の区域で、交通広場的空間、歩行者ネットワーク等の交通結節機能を強化する都市基盤が整備された区域又は整備されることが確実な区域では800%とすることができる。ただし、枢要な地域の拠点に

3 高度地区

- (1) 容積率200%の区域は第二種高度地区に、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定することができる。
容積率400%以上の区域については、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

4 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上の区域は、防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。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、この限りでない。

6 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

する。

7 計画的複合市街地

中央環状線の内側で拠点性の高い計画的複合市街地の形成を図るべき区域においては、指定標準5によることとする。

(注) 区部中心部の中核的な拠点等とは、区部中心部の中核的な拠点である大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座及び新橋に、新宿及び渋谷を加えたものとする。

指定標準						
適用区域	主な地域区分	容積率 %	都市施設の整備	集団、路線数の別	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当な区域又は道路幅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	中枢広域	200	未完	集団又は 路線式	用・敷	
	新都市生活	300	完成			
	多摩広域					
	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	中枢広域	400	——		集団又は 路線式
		新都市生活				
		多摩広域				
	3 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	新都市生活	400	——		路線式
		多摩広域	500			
	4 年間の乗車人員がおおむね500万人から1,600万人（多摩地区は200万人から1,000万人）程度の駅周辺区域 活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点若しくは地域の拠点の周辺又は生活の中心地の商業・業務施設等の立地を図る区域	中枢広域 新都市生活 多摩広域	200	未完		集団
300						
400						
500			完成			
5 年間の乗車人員が1,600万人（多摩地区は1,000万人）を超える駅周辺区域 活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点又は地域の拠点の区域	中枢広域 新都市生活 多摩広域	500	未完	集団		
		600	完成			
		700				
6 中核的な拠点の区域又は中核的な拠点の周辺の区域	多摩広域	500	未完	集団		
		600	完成			
		700				
7 活力とにぎわいの拠点で、複数路線の鉄道が結節し、特に交通利便性の高い駅周辺で、交通結節機能を強化する都市基盤が整備された区域又は整備されることが確実な区域	中枢広域	800	完成	集団		
8 中核的な拠点の区域で面的な基盤整備を図る区域	多摩広域	700 800	——	集団		
9 区部中心部の中核的な拠点の区域 中核的な拠点の区域で、面的な基盤整備を図る区域又は幅員25m以上の幹線道路沿いの区域	中枢広域(中央 環状線内側)	600	——	集団又は 路線式		
		700				
		800				
		900				

10 区部中心部の中核的な拠点等で、周囲が4車線以上の主要道幹線道路網により区画され、複数の鉄道が結節するなど、公共施設の整備水準が極めて高く、一定規模以上の敷地が連続して街区を構成している区域	中枢広域(中央環状線内側)	1000 1100 1200 1300	——	集団	用・敷 壁・高
11 中核的な拠点の周辺の区域で、広域な商圈を持つ商業地の区域又は幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	中枢広域(中央環状線内側)	500 600 700	——	集団又は 路線式	用・敷

(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

(11) 準工業地域

指定、配置及び規模等の基準

1 指定すべき区域

主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するために定める地域

- (1) 工場と住宅が混在しており、住工の調和を図りながら都市型工業や地場産業などの育成を図るべき区域又は住環境の保護を図りつつ工業の立地を図る区域
- (2) 流通関連施設などの立地を誘導する区域
- (3) 水道、下水道、ごみ焼却場等の供給処理施設の立地する区域又は電車操車場等の区域
- (4) 店舗、事務所、流通関連施設等の業務系施設又は自動車修理工場等沿道サービス施設等の立地する区域

2 容積率

- (1) 原則として200%とする。ただし、都市施設の整備状況又は土地利用状況に応じ高度利用を図る区域は、300%又は400%とすることができる。
また、区市町村の都市計画マスタープラン等により、特に都市型工業等の育成を図るべき位置付けがある区域は、500%とすることができる。
- (2) 特に高度利用を必要としない区域は、150%以下とする。

3 建蔽率

原則として60%とする。ただし、防火地域又は新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4 建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、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。その他の区域については、原則として指定しないものとする。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、400%以上の区域は防火地域に指定する。また、容積率300%以下の区域で、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8 規模

おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、供給処理施設等が立地している区域、工業地域と隣接する区域又は道路沿いに路線式指定する区域は、この限りでない。

9 用途地域又は地区計画等で定める事項

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

指定標準				
適用区域	主な地域区分	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	中枢広域	50	100	用・敷
	新都市生活	60	150	
	多摩広域		200	
2 上記1の区域で、高度利用を図る区域	中枢広域	50	300	
	新都市生活	60		
	多摩広域			
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	中枢広域	50	300	
	新都市生活	60		
4 特に都市型工業等を育成するため、工業系又はその関連施設の純化を推進する区域で、高度利用を図る区域	多摩広域	80	400	用・敷・壁
	中枢広域			
5 鉄道沿線、幹線道路沿道、飛行場周辺等で、騒音等が著しい区域又は著しくなると予想される区域で、特に後背地の良好な住環境を保護することが必要な区域	中枢広域(中央環状線内側)	50	500	用・敷
		60		
		80		
5 鉄道沿線、幹線道路沿道、飛行場周辺等で、騒音等が著しい区域又は著しくなると予想される区域で、特に後背地の良好な住環境を保護することが必要な区域	中枢広域	50	200	用・敷
	新都市生活	60	300	
	多摩広域	80	400	
				用・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 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

(12) 工業地域

指定、配置及び規模等の基準
(指定標準及び適用区域)

1 指定すべき区域

主として、工業の利便を増進するため定める地域

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

2 容積率

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

3 建蔽率

原則として60%とする。ただし、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4 高度地区

原則として指定しないものとする。ただし、地区内又はその周辺の環境に配慮が必要な場合、指定することができる。

5 防火地域及び準防火地域

原則として準防火地域に指定する。

6 規模

おおむね5ha以上とする。

(13) 工業専用地域

指定、配置及び規模等の基準
(指定標準及び適用区域)

1 指定すべき区域

工業の利便を増進するため定める地域

- (1) 工業の集積が多く、その機能の育成を図り、住宅の立地を防止する区域
- (2) 計画的に開発する工業団地の区域

2 容積率

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

3 建蔽率

原則として60%とする。ただし、容積率150%以下の区域は50%とすることができる。

4 高度地区

指定しない。

5 防火地域及び準防火地域

原則として準防火地域に指定する。

6 規模

おおむね5ha以上とする。

II その他の地域地区の指定基準

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

特別用途地区については、区市町村の創意工夫により地域の実情に応じて制限内容等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。
- 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、区市町村の創意工夫を活かして、地区の特性にふさわしい特別用途地区を指定する。

(1) 中高層階住居専用地区

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

(2) 特別工業地区

- ① 特定の工業の利便の増進を図る地区又はその利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図ることが必要な地区に指定する。
- ② 工業地域及び工業専用地域のうち、水質汚濁、大気汚染等の公害を防止する必要がある区域、又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。

- 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。

(3) 文教地区

- ① 住居系用途地域等において、学校、図書館等の教育文化施設の立地している区域又は良好な文教的環境の保護を図る住宅地等に指定する。
- ② 原則として、住居系用途地域については第一種文教地区に、その他の用途地域については第二種文教地区に指定する。

2 特例容積率適用地区

以下の条件を備えた区域に指定する。

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

3 高度地区

- ① 原則として、低層住居専用地域は第一種高度地区に指定する。
- ② 原則として、容積率200%の区域は第二種高度地区とする。
- ③ 原則として、容積率300%の区域は第三種高度地区とする。
- ④ 街並み景観を誘導する区域等については、住環境に配慮しつつ絶対高さ制限を定めた高度地区を指定することができる。
- ⑤ 幹線道路の沿道の区域については、周辺の住環境の保護や都市景観の形成など地区特性に配慮しつつ、斜線制限型高度地区を指定しないことができる。
- ⑥ 避難地、避難路及び延焼遮断帯の形成を図るため、都市防災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。

4 高度利用地区、特定街区及び高層住居誘導地区

高度利用地区は、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に、特定街区は、「東京都特定街区運用基準」に、高層住居誘導地区は、「高層住居誘導地区の指定方針及び指定基準」にそれぞれ準拠して指定する。

5 都市再生特別地区

「東京における都市再生特別地区の運用について」に基づき指定する。

6 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、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。
- ② 容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。
また、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域又は都市防災不燃化促進事業を実施する区域については、防火地域に指定することができる。

7 緑化地域

- ① 市街地全域で緑の量の底上げを図っていく観点から、原則として市街化区域全域を対象に緑化地域を指定することが望ましい。
- 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、できる限り引き下げて設定することが望ましい。
- 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ことが望ましい。
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。
- ④ 緑化施設の管理の方法の基準を別に定めることが望ましい。

8 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。

市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等

I 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等

1 区部における市街化区域及び市街化調整区域の設定方針及び設定基準

(1) 設定方針及び設定基準

主要な河川と海面を除き、原則として全域を市街化区域とする。

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

2 多摩部における市街化区域及び市街化調整区域の設定方針及び設定基準

(1) 設定方針

市街化区域については、当該都市計画区域における市街地形成状況、人口、産業及び住宅・宅地需給の現況及び将来の見通しを踏まえ、また、市街化調整区域については、農業を振興する区域、都市環境の保全に資する緑、森林として確保する緑等に配慮して、市街化区域及び市街化調整区域のそれぞれの区域を当面10年から15年程度は原則として維持し、市街地の無秩序な拡大を抑制する。

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

あわせて、立地適正化計画等の運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移などを勘案し、長期的な取組の方向性としてまとまりのあるみどり空間としていくべき区域については、将来的な市街化調整区域への編入を検討する。

(2) 設定基準

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

ア 土地区画整理事業等をおおむね3年以内に着手することが確実な区域で、当該事業に関する都市計画が市街化区域と市街化調整区域との区分の変更と同時に定められる区域

イ 2市町間を結ぶ都市計画道路等の幹線道路が整備された沿道の区域で、地区計画等により地区施設等の適正な整備が行われることが確実な土地の区域

ウ 市街化区域に接している集落等で、現に市街地が形成され、人口密度など都市計画法令等に定める市街化区域の設定要件を満たすとともに、適正な都市施設の整備が既に行われているか、又は今後計画的整備が行われることが確実な土地の区域

市街化調整区域に編入する区域は、以下のとおりとする。

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

3 市街化区域及び市街化調整区域の設定に当たって留意すべき事項

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

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

4 市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の容積率・建蔽率指定の方針

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

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

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

運 用 に つ い て

- 1 この指定方針及び指定基準は、東京都全域を対象として、統一的な運用等についての考え方を示すものであり、区市が決定しようとする都市計画に関しては知事への協議の際の指針とし、町村が決定しようとする都市計画に関しては知事が同意するに当たって行う協議の指針とする。
- 2 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。
- 3 自然環境共生域については、多摩広域拠点域に準じて、本指定方針・指定基準を運用するものとする。
- 4 法令等の改正が行われた場合などにおいては、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。
- 5 この指定方針及び指定基準は、令和元年10月23日から施行する。

