

武蔵野市用途地域等に関する  
指定方針及び指定基準

令和7年2月

武 蔵 野 市



## はじめに

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（第2次一括法）」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日より東京都から多摩26市に移譲された。これを受け、本市では、「武蔵野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す。

本市では、令和3年9月、「武蔵野市都市計画マスタープラン2011」を改定し、「武蔵野市都市計画マスタープラン2021」を策定した。この「武蔵野市都市計画マスタープラン2021」では、まちの将来像について、「人をつなぐ、緑を育む 歩きたくなる」都市の構築を目指し、「駅周辺の魅力・活力について」「住宅地の生活や暮らしについて」「日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等について」の3つのまちの将来像を示している。土地利用の基本的な考え方についても、この将来像の実現に向けて「街並みの継承」「良質な緑の創出」「都市施設整備にあわせたまちづくり」「都市機能の誘導手法の検討」を示している。

また、令和2年4月に策定した「武蔵野市第六期長期計画」では、「誰もが安心して暮らし続けられる魅力と活力があふれるまち ～未来に挑戦！武蔵野市～」の実現を目指すこととしており、その実現に向けたまちづくりの基本目標として「多様性を認め合う支え合いのまちづくり」「未来ある子どもたちが希望を持ち健やかに暮らせるまちづくり」「コミュニティを育む市民自治のまちづくり」「このまちにつながる誰もが住み・学び・働き・楽しみ続けられるまちづくり」「限りある資源を生かした持続可能なまちづくり」を掲げている。

一方、広域的には、令和3年3月に東京都が「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）」を改定し、ここでは本市は「新都市生活創造域」に位置づけられている（図1参照）。「新都市生活創造域」の将来像として、「駅等を中心に機能が集約した拠点の形成」「緑と水に囲まれたゆとりのある市街地の形成」「良質で機能的な住環境をベースに魅力ある個性を発揮」「高い交通利便性の確保」等が示されている。

この指定方針及び指定基準は、これらを踏まえ、本市の地域特性を活かしたまちづくりを推進していくために策定したものであり、今後、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。

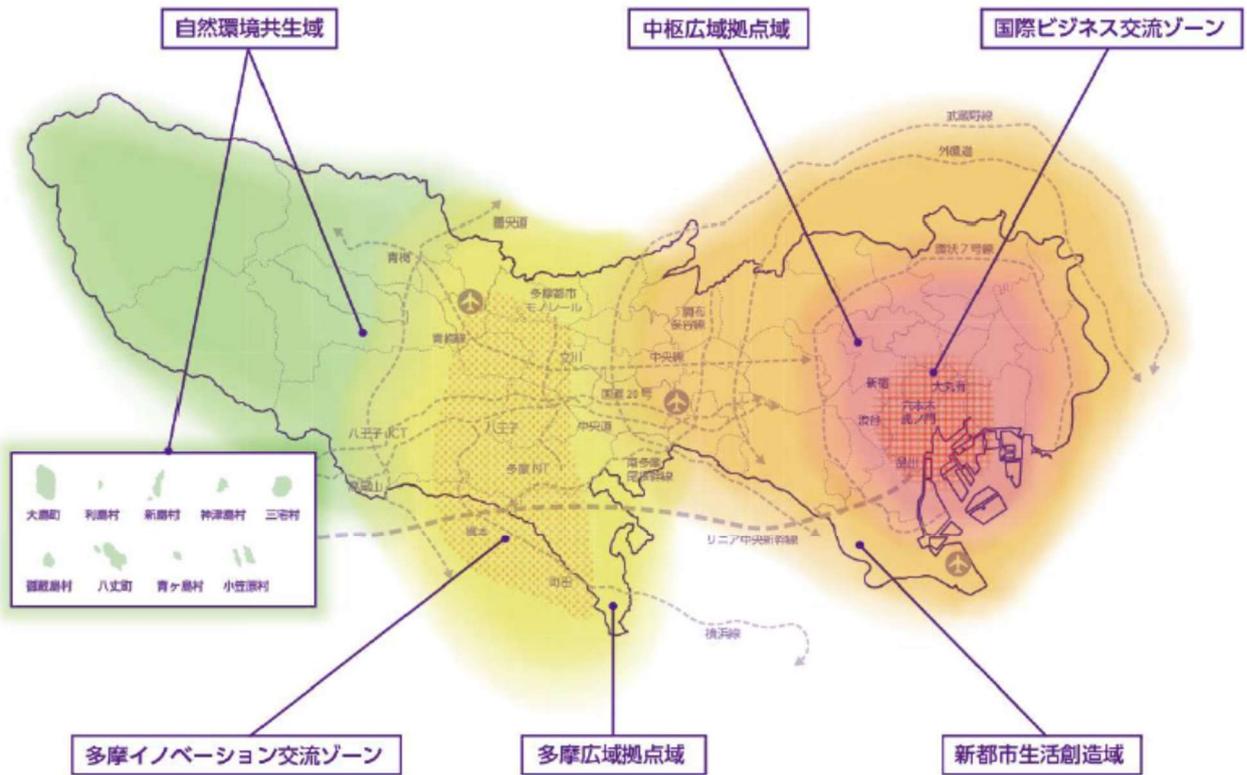


図1 東京の都市構造

出典：東京都「多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

## 目 次

### 用途地域等に関する指定方針

I	用途地域等に関する指定方針	1
1	用途地域	2
	(1) 住宅系土地利用	2
	① 低層住宅地	2
	② 中高層住宅地	2
	③ 農住共存地	2
	④ 住宅団地	2
	(2) 住商複合系土地利用	2
	① 住商複合地	3
	② 沿道市街地	3
	(3) 商業・業務系土地利用	3
	① 商業・業務地	3
	② 研究開発・工業地	3
	(4) その他	4
2	その他の地域地区の指定方針	4
	(1) 特別用途地区	4
	① 特定土地利用地区	4
	② 特別工業地区	4
	(2) 高度地区	4
	(3) 高度利用地区	5
	(4) 特定街区	5
	(5) 防火地域及び準防火地域	5
	(6) その他の地域地区	5
3	用途地域等の変更及び決定にあたって留意すべき事項	5
	(1) 用途地域等の見直し	5
	(2) 地区計画の原則化	6
	(3) 区域の設定	6
	① 区域の境界線等	6
	② 標準面積及び路線式指定の区域	6

## 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	7
(1)	第一種低層住居専用地域	7
(2)	第二種低層住居専用地域	9
(3)	第一種中高層住居専用地域	11
(4)	第二種中高層住居専用地域	13
(5)	第一種住居地域	15
(6)	第二種住居地域	17
(7)	田園住居地域	19
(8)	近隣商業地域	21
(9)	商業地域	23
(10)	準工業地域	25
(11)	その他の用途地域	27
II	その他の地域地区の指定基準	28
1	特別用途地区	28
(1)	特定土地利用地区	28
(2)	特別工業地区	28
(3)	商業地区	28
2	高度地区	29
3	高度利用地区	29
4	特定街区	29
5	防火地域及び準防火地域	29
6	その他の地域地区	29
	運用について	30

# I 用途地域等に関する指定方針

「武蔵野市都市計画マスタープラン 2021」（都市計画法第 18 条の 2。以下「都市計画マスタープラン」という。）では、将来都市構造に基づき、土地利用の将来の方向性を示している。本市においては、駅前の商業地から低層住宅地まで段階的な用途地域の配置を行い、適正な土地利用を図ることで、市街地の大部分を占める住宅地の環境を保全してきた。このことが、これまでの都市としての活力の維持につながった要因であると考えられる。そのため、今後もまちの活力を維持・向上し、持続可能な都市を実現するために、基本的に現況の土地利用を維持し、用途地域等の指定については現在の用途地域を基調としていく（図 2 参照）。これらを踏まえつつ、必要に応じて、社会情勢の変化や都市基盤の更新に伴う地域課題の解決に向けたまちづくりに対応した用途地域等を指定する。

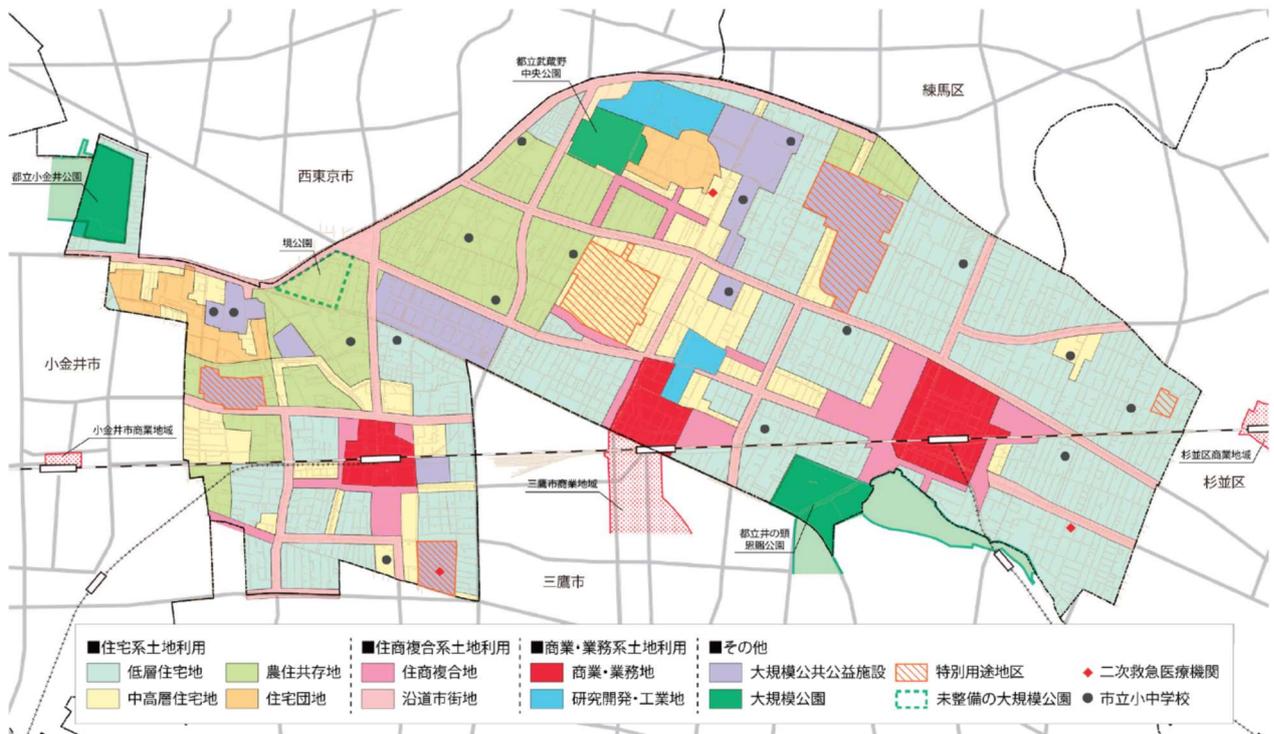


図2 土地利用分野の方針図

出典：武蔵野市「武蔵野市都市計画マスタープラン 2021」

# 1 用途地域

めざすべき都市像を実現するため、都市計画マスタープランに示される土地利用の方針におけるそれぞれの地区の特性に応じた方針を示す。

なお、指定にあたっては、道路等の整備状況や市街地開発事業等の進捗状況等を考慮する。また、絶対高さを定める高度地区や敷地面積の最低限度等により街並みや環境に配慮する。建蔽率と容積率の組み合わせについても、周辺環境に配慮することが可能となるよう留意する。

## (1) 住宅系土地利用

住み心地が良いまちとするため、安心して暮らせる環境や緑豊かでゆとりある住環境を維持する等、地区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。

### ① 低層住宅地

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。

### ② 中高層住宅地

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。

用途が混在する地域のうち周辺の住環境を保護する区域は、第一種住居地域、第二種住居地域等を指定する。特に住工混在地区で、住環境の保護に配慮しつつ産業を保護・育成すべき地域は、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域等を指定しつつ特別用途地区を活用し、住宅地との調和を図る。

### ③ 農住共存地

都市にある貴重な農地と良好な低層住宅地が広がる区域は、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。その他、農地の広がる地域にあり、現在の土地利用を維持しながら農地と調和すべき区域は、その土地利用に応じて、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域等を指定する。なお、営農の観点から特に必要と認められる場合には田園住居地域を指定する。

### ④ 住宅団地

中層から高層の住宅団地が立地する区域は、現在の緑豊かな環境や豊かなコミュニティを継承しつつ、集合住宅にふさわしい地区として、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。

## (2) 住商複合系土地利用

住宅だけでなく店舗や事務所等が複合的に立地することから、それぞれが共存し特徴を生かすことのできる市街地の形成を図るため、地区の特性や土地利用の方針に応じた適切な用途地域を指定する。

#### ① 住商複合地

都市活動である商業・業務機能と、良好な都市型住居が調和する地区として、適切な土地利用を誘導していく。用途地域等の指定にあたっては、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域等の相互の関係に留意し、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域等を指定する。

ただし、駅周辺において、後背地の住環境を保護する第一種低層住居専用地域と接する区域は、第一種中高層住居専用地域等を指定する。既存の商店街は、地域に根ざしたにぎわいのある商業地を形成する地区として、原則として近隣商業地域を指定する。

#### ② 沿道市街地

幹線道路沿道は、交通機能だけでなく防災機能、生活機能等の多面的機能をもつ地区として、適切な土地利用を誘導していく。用途の指定にあたっては、周辺区市での幹線道路沿道の土地利用状況や後背地の用途地域等に留意する。

中層の商業・業務系建物や共同住宅の低層部に店舗・事務所を積極的に誘導する区域は、原則として近隣商業地域を指定する。後背地の住居専用地域の良好な住環境を保護すべき区域は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域等を指定する。幹線道路沿道で用途が混在しているが住環境の保護を図る区域は、第一種住居地域、第二種住居地域等を指定する。

ただし、環境施設帯の設置等により周辺の環境に特に配慮されている場合等については、この限りではない。

### (3) 商業・業務系土地利用

駅周辺の商業地のにぎわいを維持するとともに、住宅地と調和した研究開発・工業地を維持し、まちの活力向上に向けて商業・業務施設等の都市機能の集積を図るため、地区の特性や土地利用の方針に応じた適切な用途地域を指定する。

#### ① 商業・業務地

吉祥寺駅、三鷹駅、武蔵境駅周辺で、商業・業務系の機能が集積し駅周辺としてのにぎわいを誘導する区域は、原則として商業地域を指定する。

#### ② 研究開発・工業地

オフィスや研究所、工場等が立地し、住環境に配慮しつつ産業育成を図るべき地区として、産業の特性に応じた適切な土地利用を誘導していく。研究開発施設が立地する区域は、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域を指定する。工場等が立地する区域は、住環境の保護に配慮しつつ準工業地域等を指定する。

#### (4) その他

大規模な行政施設、学校、病院等の公共公益施設が立地する区域は、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、第二種住居地域等を指定する。

大規模公園は、公園の特性に応じ、住居系の用途地域を指定する。

## 2 その他の地域地区の指定方針

特別用途地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域及び準防火地域並びにその他の地域地区を有効に活用し、防災性の向上、良好な街並み景観の形成等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等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、原則としてそれぞれ以下の方針による。ただし、これ以外に、土地利用転換などに伴い適切な誘導を図る必要がある場合、用途地域との関係を十分に考慮した上で、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 特定土地利用地区

大規模な学校及び医療施設について、文教又は医療の拠点として維持・保全し、将来の土地利用転換においては周辺市街地と調和するよう適切な誘導を図るため特定土地利用地区を指定する。

#### ② 特別工業地区

準工業地域において、住居系土地利用が多くを占める住工混在地域で、居住環境の保全や工場の保護を図るべき区域等に指定する。

なお、指定した地区において土地利用が変化した場合等には、実情にあわせて見直しを検討する。

### (2) 高度地区

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

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を指定する。

なお、土地利用の維持や市街地環境の整備改善に資する計画がある場合などは、必要に応じてその区域の絶対高さ制限の緩和措置を設ける。

### (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。なお、本市の地域の実情や市街地の特性を踏まえ、より厳しい基準等が必要と判断された場合には、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」を準用しつつ、「武蔵野市高度利用地区指定方針及び指定基準」の策定を検討する。

### (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、沿道地区計画等の活用にあ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等、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。

### (6) その他の地域地区

生産緑地地区等その他の地域地区は、それぞれの基準等により適切に定める。

## 3 用途地域等の変更及び決定にあたって留意すべき事項

### (1) 用途地域等の見直し

都市計画上の課題に対応し、目標とする都市像を実現するため、社会状況の変化による土地利用の動向、都市計画事業等の進捗状況、都市基盤等の公共公益施設の整備状況等に応じ、下記の事項を踏まえ適時適切に用途地域等を見直す。

- ① 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の変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合は、関連する計画と整合するよう見直しを検討する。
- ② 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用途地域等の見直し時期をあわせる。
- 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。また、用途地域等の区域の境界線としていた地形地物の変更等、区域の境界を規定していた事実に変更が生じた場合、適切な区域に変更する必要があるため、区域の境界については、必要に応じて見直しを行う。

- ④ 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。
- ⑤ 都市計画道路の廃止・幅員縮小・線形変更を行う場合は、用途地域等の変更について、沿道や周辺市街地の将来性や地域の実情を踏まえて検討する。

## (2) 地区計画の原則化

用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、住環境の保全等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、容積率や建蔽率の低減や、地形地物の変化による用途地域の変更等市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合は地区計画を定めないことができる。

## (3) 区域の設定

### ① 区域の境界線等

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域と、商業地域とは、原則として相互に接して指定しない。

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等、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。

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、幹線道路沿道等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、行政界等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。その他、上位計画や周囲の土地利用の状況から特に必要な場合で、かつその面積とすることがその土地利用から考えても適当な区域についても、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、延焼遮断帯形成等土地利用の目標、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。

# 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	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。	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。
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。	9 用途地域の変更を行う場合に検討すべき事項 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。 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、容積率の最高限度等に関する事項を定める。
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%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。	

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	4.0	8.0	1.0	敷
	5.0	10.0		
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	3.0	5.0	1.0	
	3.0 4.0	6.0		
3 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 関する事項等住宅地の環境の向 上に寄与する事項が定められた 区域、駅周辺において整備され た幹線道路に囲まれた低層住宅 地で良好な住環境を維持しつつ 土地の有効利用を図るべき区域 又は道路等の公共施設が整備さ れた区域	5.0	10.0	1.0	敷・壁
	6.0	15.0	1.0 1.2	

(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、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

(2) 第二種低層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

- |   |  |
|---|--|
| <p>1 指定すべき区域<br/>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<br/>(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<br/>(2) 主要な生活道路沿いの区域で、良好な低層住宅地の環境を保護する区域</p> <p>2 建蔽率と容積率の組合せ<br/>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<br/>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<br/>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<br/>原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%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<br/>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。<br/>また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても指定することができる。</p> | <p>7 建築物の高さの最高限度<br/>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<br/>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 用途地域の変更を行う場合に検討すべき事項<br/>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。<br/>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、容積率の最高限度等に関する事項を定める。</p> |
|---|--|

指定標準				
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	建築物の高さの最高限度 m	用途地域の変更にあたり導入 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	敷
	50	100		
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		
3 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・壁
	60	150	10 12	

(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、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

(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	
<p>1 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(1) 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域</p> <p>(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</p> <p>(3) 行政施設、学校、病院等の公共公益施設が立地し周辺の良好な住宅地の環境を保護する区域</p> <p>(4) 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</p> <p>2 容積率</p> <p>原則として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。</p> <p>3 建蔽率と容積率の組合せ</p> <p>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>4 敷地面積の最低限度</p> <p>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</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%の区域は第二種高度地区又は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%の区域は第一種高度地区に指定することができる。</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>6 防火地域及び準防火地域</p> <p>原則として準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p> <p>7 規模</p> <p>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。</p> <p>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>8 用途地域の変更を行う場合に検討すべき事項</p> <p>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、壁面の位置等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等に関する事項を定める。</p>

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	50	150	敷
	60	200	
2 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	300	
3 行政施設、学校、病院等の公共公益施設が立地し周辺の良好な住宅地の環境を保護する区域	50	150	敷
	60	200	
4 上記3の区域で、計画的に高度利用を図る区域	60	300	
5 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な環境を保護する区域	50	150	
	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、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

(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	
<p>1 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3) 行政施設、学校、病院等の公共公益施設が立地し主として周辺の良好な住宅地の環境を保護する区域</p> <p>(4) 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住環境を保護すべき区域</p>	<p>6 防火地域及び準防火地域</p> <p>原則として準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p>
<p>2 容積率</p> <p>原則として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。</p>	<p>7 規模</p> <p>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。</p> <p>また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。</p>
<p>3 建蔽率と容積率の組合せ</p> <p>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>8 用途地域の変更を行う場合に検討すべき事項</p> <p>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、壁面の位置等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等に関する事項を定める。</p>
<p>4 敷地面積の最低限度</p> <p>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</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%の区域は第二種高度地区又は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%の区域は第一種高度地区に指定することができる。</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>	

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住環境を保護すべき区域	50	150	敷
	60	200	
2 中高層住宅地として開発、整備する区域又は すでに中高層住宅地として整備されている区域 で、住民の日常生活の利便から中規模な店舗等 の立地を図る区域			
3 行政施設、学校、病院等の公共公益施設が立 地し主として周辺の良好な住宅地の環境を保護 する区域			
4 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	50	200	敷・壁
	60	300	

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域、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

(5) 第一種住居地域	
指定、配置及び規模等の基準	
<p>1 指定すべき区域 住居の環境を保護するため定める地域</p> <p>(1) 商業地又は工業地に接する区域等、用途が混在しているが、住環境を保護する区域</p> <p>(2) 行政施設、学校、病院等の公共公益施設が立地し、用途が混在しているが、周辺の住環境を保護する区域</p> <p>(3) 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>7 防火地域及び準防火地域 原則として準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p>
<p>2 容積率 原則として200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。</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>3 建蔽率 原則として60%とする。ただし、地域の特性に応じて50%とすることができる。</p>	<p>9 用途地域の変更を行う場合に検討すべき事項 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、壁面の位置等に関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化等に関する事項を定める。</p>
<p>4 建蔽率と容積率の組合せ 建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p>	
<p>5 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。</p>	
<p>6 高度地区</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%の区域は第二種高度地区又は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%の区域は第一種高度地区に指定することができる。</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>	

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地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	150	用・敷
	60	200	
2 行政施設、学校、病院等の公共公益施設が立地し、用途が混在しているが、周辺の住環境を保護する区域	50	200	
	60	300	
3 おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域 又は駅周辺等の高度利用を図る区域	50	200	
	60	300	

(注) 用途地の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地、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

(6) 第二種住居地域	
指定、配置及び規模等の基準	
<p>1 指定すべき区域</p> <p>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) 行政施設、学校、病院等の公共公益施設が立地し、用途が混在しているが、主として周辺の住環境を保護する区域</p> <p>(3) 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>7 防火地域及び準防火地域</p> <p>原則として準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p>
<p>2 容積率</p> <p>原則として200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。</p>	<p>8 規模</p> <p>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。</p> <p>また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。</p>
<p>3 建蔽率</p> <p>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>9 用途地域の変更を行う場合に検討すべき事項</p> <p>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、壁面の位置等に関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化等に関する事項を定める。</p>
<p>4 建蔽率と容積率の組合せ</p> <p>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</p> <p>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%の区域は第二種高度地区又は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%の区域は第一種高度地区に指定することができる。</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>	

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 大規模な店舗、事務所等が混在している住宅 地で、住環境を保護する区域	50	150	用・敷
	60	200	
2 行政施設、学校、病院等の公共公益施設が立 地し、用途が混在しているが、主として周辺の 住環境を保護する区域	50	200	
	60	300	
3 おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域 又は駅周辺等の高度利用を図る区域	50	200	
	60	300	

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域、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

(7) 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<br/>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<br/>(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<br/>(2) 土地区画整理事業等により、道路などの公共施設が整備されている区域等で、居住環境と営農環境の形成を図る区域</p> <p>2 建蔽率と容積率の組合せ<br/>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<br/>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<br/>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<br/>原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%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<br/>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。<br/>また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても指定することができる。</p> | <p>7 建築物の高さの最高限度<br/>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<br/>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。</p> <p>9 用途地域の変更を行う場合に検討すべき事項<br/>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。</p> |
|--|--|

指定標準				
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	建築物の高さの最高限度 m	用途地域の変更にあたり導入 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	50	10	
	30	60		
	40			
3 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、居住環境と営 農環境の向上に寄与する事項が 定められた区域又は道路等の公 共施設が整備された区域	50	100	10	敷・壁
	60	150	10	
			12	

(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、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) 近隣商業地域	
指定、配置及び規模等の基準	
<p>1 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(1) 駅周辺の区域</p> <p>(2) 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域</p> <p>(3) 住宅地に新たに地域の核として日常購買品を扱う店舗等の立地を図る区域</p> <p>(4) 幹線道路沿いで、沿道にふさわしい業務施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域</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>2 容積率</p> <p>(1) 原則として300%とする。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(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%とする。</p>	<p>7 防火地域及び準防火地域</p> <p>容積率400%の区域は、防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率300%以下の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p>
<p>3 建蔽率</p> <p>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。</p>	<p>8 規模</p> <p>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>4 建蔽率と容積率の組合せ</p> <p>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>9 用途地域の変更を行う場合に検討すべき事項</p> <p>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、壁面の位置等に関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化等に関する事項を定める。</p>
<p>5 敷地面積の最低限度</p> <p>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%の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第二種高度地区又は第三種高度地区に指定する。容積率400%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。</p>	

指定標準				
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	集団又は路線式の例	用途地域の変更にあたり導入を検討すべき事項 (注)
1 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域又は計画的に立地を図る区域	60	200	集団又は路線式	用・敷
	80	300		
2 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	60	200	路線式	
	80	300		
3 駅周辺の区域	60	200	集団	
	80	300		
		400		用・敷・壁
4 上記2の区域で、おおむね16m以上の幹線道路沿いで高度利用を図る区域	60	400	路線式	
	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、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

(9) 商業地域

指定、配置及び規模等の基準

- |  |  |
|--|--|
| <p>1 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(1) 駅周辺で商業・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) 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>(3) 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</p> <p>(1) 広域的な中心性を備えた商業・業務地として計画的な高度利用を図っていく吉祥寺駅周辺の区域は、600%又は700%とする。</p> <p>(2) 日常生活を支える商業や業務機能と都市型住宅が調和する地区として高度利用を誘導していく三鷹駅周辺の区域は、400%、500%又は600%とする。</p> <p>(3) 日常生活を支える商業と都市型住宅が調和する武蔵境駅周辺の区域は、400%又は500%とする。</p> <p>(4) 幹線道路沿いの区域は、400%又は500%とする。</p> <p>(5) その他の商業地域は300%又は400%とする。</p> <p>(6) 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）。</p> <p>3 高度地区</p> <p>(1) 容積率300%の区域は第二種高度地区又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。</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>4 防火地域及び準防火地域</p> <p>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%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</p> <p>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 用途地域の変更を行う場合に検討すべき事項</p> <p>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、壁面の位置等に関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化等に関する事項を定める。</p> |
|--|--|

指定標準			
適用区域	容積率 %	集団又は路線式の例	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當な区域又は道路幅員が狭く高度利用を図ることができない区域若しくは高度利用を図る必要がない区域	300	集団又は路線式	用・敷
2 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で、高度利用を図る区域	400		
3 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	400 500	路線式	
4 武蔵境駅周辺の区域	400 500	集団	
5 三鷹駅周辺の区域	400 500 600		
6 吉祥寺駅周辺の区域	600 700		

(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、地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 用：建築物等の用途制限

(10) 準工業地域	
指定、配置及び規模等の基準	
<p>1 指定すべき区域</p> <p>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</p> <p>(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等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</p> <p>(2) 流通関連施設等の立地を誘導する区域</p> <p>(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</p> <p>(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</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>2 容積率</p> <p>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。</p>	<p>7 防火地域及び準防火地域</p> <p>準防火地域に指定する。また、特に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>3 建蔽率</p> <p>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>8 規模</p> <p>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。</p>
<p>4 建蔽率と容積率の組合せ</p> <p>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>9 用途地域の変更を行う場合に検討すべき事項</p> <p>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、壁面の位置等に関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化等に関する事項を定める。</p>
<p>5 敷地面積の最低限度</p> <p>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%の区域は第二種高度地区に、容積率300%の区域は第二種高度地区又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。</p>	

指定標準			
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	用途地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	200	用・敷
	60		
2 上記1の区域で、高度利用を図る区域	50	300	
	60		
3 工業系の施設があり、店舗、事務所、流通関連施設等又は沿道サービス施設等が立地している区域で、高度利用を図る区域	50	300	
	60		
4 鉄道沿線、幹線道路沿道等で、騒音等が著しい区域又は著しくなると予想される区域で、特に後背地の良好な住環境を保護することが必要な区域	50	200	
	60	300	

(注) 用途地の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地、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

(11) その他の用途地域

準住居地域、工業地域、工業専用地域は、本市のまちづくりや土地利用の方針に鑑み、現時点では指定可能性が低いため、本基準へは記載しない。

## Ⅱ その他の地域地区の指定基準

### 1 特別用途地区

- 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。
- 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、地区の特性にふさわしい特別用途地区を指定する。

#### (1) 特定土地利用地区

- ① 第一種低層住居専用地域に位置する大規模な学校においては、建物機能の維持及び保全を図るとともに、将来の土地利用の転換に備え周辺市街地と調和するよう適切な誘導を図るため、第1種文教地区に指定する。
- ② 第一種中高層住居専用地域に位置する大規模な学校においては、建物機能の維持及び保全を図るとともに、将来の土地利用の転換に備え周辺市街地と調和するよう適切な誘導を図るため、第2種文教地区に指定する。
- ③ 住居専用地域に位置する大規模な病院においては、建物機能の維持及び保全を図るとともに、将来の土地利用の転換に備え周辺市街地と調和するよう適切な誘導を図るため、医療拠点地区に指定する。

#### (2) 特別工業地区

- ① 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、特別工業地区に指定する。
- ② 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) 商業地区

商業地域又は近隣商業地域において、商業地としてののにぎわいのある空間を形成すべき区域に、商業系土地利用を誘導する地区等を指定することができる。

## 2 高度地区

- ① 原則として、低層住居専用地域は第一種高度地区に指定する。
- ② 原則として、容積率 200%の区域は第二種高度地区とする。
- ③ 原則として、容積率 300%の区域は第二種高度地区又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。
- ⑤ 指定にあたっては、既存不適格建築物の発生状況を踏まえた制限値とし、不適格建築物には特例措置を設ける。
- ⑥ 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等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。
- ⑦ 避難地、避難路及び延焼遮断帯の形成を図る必要がある区域については、最低限度高度地区に指定することができる。

## 3 高度利用地区

高度利用地区は、「東京都高度利用地区指定基準」に準拠して指定する。

## 4 特定街区

特定街区は、「東京都特定街区運用基準」に準拠して指定する。

## 5 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%の区域についても準防火地域に指定することができる。
- ② 容積率 400%以上の区域は防火地域に指定する。  
また、容積率 200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域については、防火地域に指定することができる。

## 6 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き行う。

## 運用について

- 1 この指定方針及び指定基準は、武蔵野市全域を対象として統一的な運用を図るが、特段の定めのない事項のほか、この指定方針及び指定基準により難しい理由があるときは、別途協議することにより特別の運用ができる。
- 2 法令等の改正が行われた場合等においては、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。
- 3 この指定方針及び指定基準は、令和7年2月15日から施行する。