

# 用途地域等に関する指定方針 及び指定基準

令和3年4月

清 瀬 市

## はじめに

清瀬市では、第4次長期総合計画の基本理念や将来像を踏まえ、令和2年3月に清瀬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。）を改定した。

都市計画マスタープランは、将来の都市の姿の実現を目指すに当たって、本市の都市の特性や骨格を概念的に表すことで、都市づくりの方向性をわかりやすくするため「将来都市構造」を示している。また、都市づくりの目標を土地利用の側面から実現するため、住宅地や商業・業務地、都市型産業地、農地など土地利用の方針を定めており、これらに基づき具体的な土地利用の規制・誘導を図っていく必要がある。

今後の用途地域の見直しについては、東京都の「都市づくりのグランドデザイン」や「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などとの整合を図りながら、都市計画マスタープランに示している都市づくりの方向性を踏まえ、ここに定める「清瀬市用途地域等に関する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 「都市計画マスタープラン」を踏まえた土地利用の方針	
1 地域特性に応じた土地利用の誘導	
① 南部地域	2
② 中部地域	2
③ 北部地域	2
II 用途地域等に係る指定方針	
1 目指すべき地域像の実現に向けた土地利用の誘導	
(1) 地域特性を考慮する	4
(2) 住民主体のまちづくりを進める	4
(3) 情報の提供及び公開を図る	4
2 用途地域等に関する設定方針	
(1) 住宅地	5
(2) 商業地	6
(3) 工業地	6
3 その他の地域地区の活用方針	
(1) 特別用途地区	7
(2) 高度地区	7
(3) 高度利用地区	7
(4) 防火地域及び準防火地域	7
(5) その他の地区	7
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	8
(2) 地区計画の原則化	8
(3) 区域の設定	8

## 用途地域等に関する指定基準

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

# 用途地域等に関する指定方針

## I 「都市計画マスタープラン」を踏まえた土地利用の方針

本市の用途地域の構成割合は、住居系が 90.8%、商業系が 3.7%、工業系が 5.5%となっており、住居系が大部分を占めている。

今後も低層住宅地を中心に、農地と住宅地が調和する本市の良好な居住環境を保全し、安心して住み続けることのできる都市づくりを進める。一方で将来的には、本市において人口の減少が見込まれることから、無秩序な宅地化の防止を図っていく必要がある。

また、駅周辺において、一定程度の商業的な集積が図られているものの、市内での消費が少ない傾向にあることから、駅周辺や主要な幹線道路沿道では、駅前交通広場などの基盤整備を進めながら、商業・業務施設などの立地の誘導を促進する。

### 1 地域特性に応じた土地利用の誘導

都市計画マスタープランで示した4つの地域の特性を生かした、目指すべき地域像の実現に向け、以下に示す地域毎に展開すべき戦略を踏まえ、土地利用の誘導を図る。

#### ① 清瀬駅周辺地域

- ・南口の駅前交通広場や都市計画道路の基盤整備を進めつつ、商業・サービス施設や事務所などの多様な機能の集積するにぎわいのある中心市街地の形成を目指す。

#### ② 南部地域

- ・秋津駅周辺において商業・サービス施設の立地を誘導し、周辺の住民や駅利用者の利便性の向上を図るとともに、駅周辺地域の基盤整備について検討する。
- ・地域の南西側に広がる大規模な医療・社会福祉施設が集積した病院街があり、その周辺にはみどり豊かな空間が残っており、こうした環境を維持・保全していくための施策について検討する。

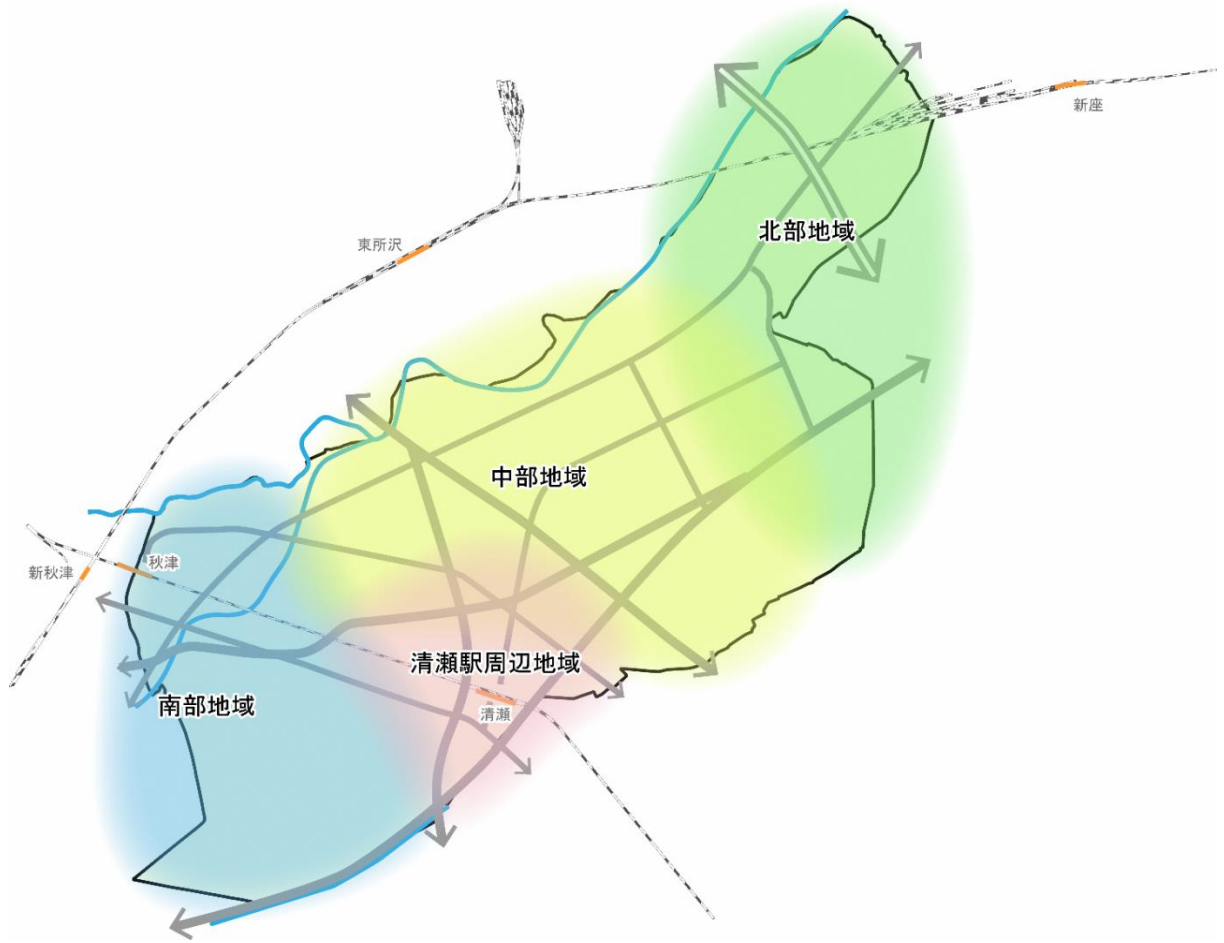
#### ③ 中部地域

- ・柳瀬川や空堀川沿いに点在する清瀬せせらぎ公園や清瀬金山緑地公園、台田の杜を整備・保全することで、水とみどりに親しむことができる環境を目指す。
- ・新たに整備される都市計画道路の沿道について、周辺の住環境や自然環境に配慮しつつ、周辺地域の利便性の向上や活性化に寄与する土地利用を誘導する。

#### ④ 北部地域

- ・下宿運動公園や清瀬内山運動公園などのスポーツ施設の集積を生かし、スポーツや健康づくりを楽しめる地域づくりを目指す。
- ・清瀬駅や新座市へのアクセスの改善や都市高速鉄道12号線の延伸など、交通利便性の向上に向けた取り組みを検討する。
- ・地域内は農地が多いことから、新たな法制度に基づき、農地の活用について検討する。

# 地域別方針



## II 用途地域等に係る指定方針

### 1 目指すべき地域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及び「清瀬市基本構想」に基づき、社会情勢の変化等を勘案し、また、特に下記の点に留意しながら指定する。

#### (1) 地域特性を考慮する

- ・多様な住宅地の住環境を保全、育成、創出し、良好な住宅都市の形成が図られるよう、地域特性を踏まえたきめ細かな用途地域を指定する。
- ・拠点としての商業地や都市型産業の形成を図る工業地が適切に配置され機能的な都市活動の展開が図られるよう用途地域等を指定する。

#### (2) 住民主体のまちづくりを進める

- ・用途地域等の変更にあたっては、住民参画のまちづくりを進める機会となるよう、多様な意見を踏まえて実効性あるものとする。
- ・地区まちづくり計画や地区計画の提案型まちづくりを支援しながら、総合的なまちづくりの視点にたって用途地域等を指定する。

#### (3) 情報の提供及び公開を図る

- ・用途地域等の効果が住民にわかりやすいものとなるよう、関連する適切な情報を提供する。
- ・情報の提供に際しては、より効果的な手法を取り入れつつ、用途地域の決定のプロセスを明示し、公開性、透明性を確保する。

### 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、各地域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、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、住宅地等の地域の特性に応じた設定方針を示す。

#### ・低層住宅地の環境保全

第一種低層住居専用地域において、敷地の細分化による住環境の悪化防止が必要な地区にあつては、敷地面積の最低限度を定める。

敷地面積の最低限度を設定するにあたっては、用途地域の容積率、建蔽率を考慮しながら、地域特性を踏まえた適切な設定を行うものとする。

さらに優れた住環境の保全や、住宅地の改善が必要な地区については、敷地面積の最低限度の指定に合わせて、地区計画等の活用を図り、地域特性に即したきめ細かなルー



ルづくりを行う。

### ・大規模敷地における土地利用転換への対応

大規模敷地で土地利用転換が想定される地区においては、それらが周辺環境に大きな影響を与えることがないように、当該大規模敷地に係る開発計画や建築計画が確定する前に、地区全体のまちづくりとして取り組むことが必要である。その際は、当該敷地の関係権利者、地区周辺住民の意向を踏まえた上で、周辺環境に配慮した適切な土地利用転換の誘導を図るため、地区全体のまちづくりの実現に向けた地区計画に合わせて用途地域等の変更を検討する。

また、都市機能の向上を図るため、都市基盤整備等と一体的に土地の有効利用をする場合は、良好な市街地環境の保全や形成に向けた地区計画を定め、それに基づく用途地域等を指定する。

### ・良好な都市空間の保全と創出

柳瀬川に代表される河川環境などの自然的資源を保全、創出するため、都市緑地法の活用や風致地区による風致景観の誘導を行う。

また、生産緑地地区は、農地等の持つ緑地機能を都市計画上積極的に評価し、指定を拡充するものとする。

さらに、歴史的・文化的価値の高い資源や美しい都市景観を保全すべき地区、新しいまちづくりにふさわしい都市景観を創造していく必要がある地区については、地区計画等を活用した街並み形成を進める。

### ・幹線道路沿道における後背住宅地への配慮

政策的に土地利用を誘導すべき幹線道路沿道地区では、後背住宅地の環境に配慮しながら、沿道敷地の高度利用、建築物の不燃化を促進するため、地区計画等の活用と合わせて、用途地域等を指定する。

#### (1) 住宅地

##### ① 第一種低層住居専用地域

- ・低層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図る区域を対象とする。
- ・基盤整備を図りながら、健全な市街地形成を目指す区域を対象とする。
- ・建築物の高さの最高限度は10m又は12mに指定する。
- ・敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定する。
- ・外壁の後退距離の限度を定めることができる。

##### ② 第一種中高層住居専用地域

- ・公共施設の区域や一団の住宅団地等中高層の住宅地として、今後も住環境を保全すべき区域を対象とする。

- ・中高層住宅地として一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域を対象とする。

### ③ 第二種中高層住居専用地域

- ・周辺住民の利便性の確保が必要である区域や一定の利便施設を含んだ住宅団地を対象とする。
- ・幹線道路沿いで、中高層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図りつつ、住宅地と環境調和した中規模な店舗等の立地を許容する区域を対象とする。

### ④ 第二種住居地域

- ・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を対象とする。

### ⑤ 田園住居地域

- ・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を対象とする。

## (2) 商業地

### ① 近隣商業地域

- ・近隣商店街等であって、隣接する住宅地の環境と調和しつつ、その商業・業務環境を保全、育成すべき区域を対象とする。
- ・幹線道路沿いで、沿道にふさわしい業務施設が立地している区域又は計画的に立地を図る区域を対象とする。

### ② 商業地域

- ・市の中心商業地で、商業・業務の利便を増進しその振興を図る区域を対象とする。
- ・幹線道路沿いで、商業・業務の集積を図る区域を対象とする。

## (3) 工業地

### 準工業地域

- ・環境の悪化をもたらす恐れのない工場が住宅や商業施設と混在している既成の工業などの育成を図るべき区域を対象とする。
- ・下水道処理施設の立地する区域を対象とする。
- ・公害のない研究開発型施設の誘導を図り、周囲の環境と調和した先端技術系の土地利用を図る区域を対象とする。
- ・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。

### 3 その他の地域地区の活用方針

特別用途地区、高度地区、高度利用地区、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など地域の特性を生かして目標とする地域像への誘導を図る。

#### (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。

#### (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下記のような高度地区を指定する。

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

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

#### (3) 高度利用地区

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

#### (4) 防火地域及び準防火地域

防災上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。

#### (5) その他の地区

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、東京都が別に定める方針に準じ、沿道や周辺市街地の将来性や地域の実情を踏まえ、用途地域変更等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、容積率や建蔽率の低減や、地形地物による用途地域の変更など市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合は地区計画を定めないことができる。

### (3) 区域の設定

#### 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。

## 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	7 建築物の高さの最高限度 建築物の高さの最高限度は、10 m又は12 m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5 ha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1 ha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1.5 m又は1 m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。
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 第一種高度地区に指定する。	
6 防火地域及び準防火地域 建蔽率50%の区域は準防火地域に指定する。	

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2)
1 環境良好な一般的な低層住宅地として将来ともその環境を保護すべき区域	50	100	10	敷
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	敷
3 道路等の公共施設が整備された区域	50	100	10	敷
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に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 60	100	10	敷
		150	10 12	敷・壁

(注1) 日影による中高層建築物の高さの限度については、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」(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。以降同様)。

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

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離



## (2) 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<br/>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<br/>(1) 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域<br/>(2) 中高層住宅地として一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域<br/>(3) 第一種低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</p> <p>2 容積率<br/>200%以下とする。</p> <p>3 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>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/>(1) 第二種高度地区に指定する。<br/>(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<br/>準防火地域に指定する。</p> | <p>7 規模<br/>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。<br/>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 用途地域又は地区計画等で定める事項<br/>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	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注)
1 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域又は開発、整備する区域	40	100	敷
	50	150	
	60	200	
2 学校、図書館、その他の教育施設、病院等の立地を図る区域	40	100	
	60	200	
3 第一種低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	50	100	敷
	60	150	
		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

### (3) 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<br/>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<br/>(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<br/>(2) 第一種低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</p> <p>2 容積率<br/>200%とする。</p> <p>3 建蔽率<br/>60%とする。</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/>(1) 第二種高度地区に指定する。<br/><br/>(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<br/>準防火地域に指定する。</p> | <p>7 規模<br/>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。<br/>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 用途地域又は地区計画等で定める事項<br/>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	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注)
1 第一種低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	60	200	敷
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			

(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

## (4) 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<br/>主として住居の環境を保護するため定める地域<br/>(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 容積率<br/>200%とする。</p> <p>3 建蔽率<br/>60%とする。</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/>(1) 第二種高度地区に指定する。<br/><br/>(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<br/>準防火地域に指定する。</p> | <p>7 規模<br/>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。<br/>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 用途地域又は地区計画等で定める事項<br/>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	60	200	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

## (5) 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	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 50	80	10	敷
		100		
2 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域	30 40	60	10	
3 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域又は用途地域や地区計画等において、敷地規模や壁面の位置など、居住環境と営農環境の向上に寄与する事項が定められた区域	50 60	100	10	敷・壁
		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 60	100	10	敷
		150	10 12	敷・壁
		200		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

環：環境形成型地区計画



## (6) 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) 近隣商店街等であって、隣接する住宅地の環境と調和しつつ、その商業・業務環境を保全、育成すべき区域
- (2) 主要な道路等沿いで、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) 300%とする。
- (2) 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%とする。

#### 3 建蔽率

80%とする。

#### 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。
- (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。

#### 8 規模

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

#### 9 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度に関する事項を定めることとする。

指定標準				
適用区域	建蔽率 %	容積率 %	集団、路線式の別	用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注)
1 主要な道路等沿いで、沿道にふさわしい業務施設等が立地している区域	80	200 300	路線式	敷・用
2 駅周辺の区域で、周辺の環境を保護する区域また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等の多く立地している区域	80	200 300	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

(7) 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<br/>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<br/>(1) 市の中心商業地で、商業・業務の利便を増進しその振興を図る区域<br/>(2) 幹線道路沿いにおいて、土地の高度利用と商業・業務の集積を図る区域</p> <p>2 容積率<br/>(1) 中心商業地は400%から500%とする。<br/>(2) その他の商業地域は400%とする。</p> <p>3 高度地区<br/>(1) 無指定とする。<br/>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。<br/>(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<br/>防火地域に指定する。</p> | <p>5 規模<br/>おおむね0.5ha以上とする。ただし、近隣商業地域と接する区域及び路線式指定とする区域は、この限りではない。</p> <p>6 用途地域又は地区計画等で定める事項<br/>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、高度利用を図る区域	400	—	集団又は 路線式	敷・用
2 年間の乗車人員がおおむね200万人から1000万人程度の駅周辺区域。地域の拠点の商業・業務施設等の立地を図る区域	400	未完	集団	敷・用
	500	完成		

(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

(8) 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<br/>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<br/>(1) 環境の悪化をもたらす恐れのない工場が住宅や商業施設と混在している既成の工業などの育成を図るべき区域<br/>(2) 下水道処理施設の立地する区域</p> <p>2 容積率<br/>200%とする。</p> <p>3 建蔽率<br/>60%とする。</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/>(1) 第二種高度地区に指定する。<br/>(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<br/>準防火地域に指定する。</p> <p>7 規模<br/>おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。<br/>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>8 用途地域又は地区計画等で定める事項<br/>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に関する事項を定めることとする。</p> |
|---|---|

適用区域	指定標準		
	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注)
1 住宅と調和した複合市街地を目指す区域又は下水道 処理施設の立地する区域	60	200	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

## 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、市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 高度地区

- ① 原則として、低層住宅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。

### 3 高度利用地区

高度利用地区は、「東京都高度利用地区指定基準」に準拠して指定する。

### 4 防火地域及び準防火地域

- ① 建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。
- ② 容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。  
また、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域については、防火地域に指定することができる。

### 5 その他の地区

その他の地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東京都の指定基準等に基づくものとする。

## 運 用 に つ い て

- 1 法律等の改正が行われた場合など、社会経済情勢の変化を踏まえ、政策誘導の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。
- 2 土地利用に関するその他の都市計画の決定等に当たっても、この指定方針及び指定基準を踏まえて行うものとする。
- 3 この指定方針及び指定基準は、清瀬市全域を対象として統一的な運用を図るものとするが、特段の定めのない事項のほか、この指定方針及び指定基準により難しい理由があるときは、別途協議することにより特別の運用ができるものとする。
- 4 この指定方針及び指定基準は、令和3年4月1日から施行する