

青梅市用途地域等に関する  
指定方針および指定基準

平成28年9月

青 梅 市



## はじめに

用途地域とは、市街地における土地利用規制の根本をなすもので、地域における住居の環境の保護や業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものである。

このため、用途地域内では、住宅地や商業地、工業地を適正に配置・配分するための用途制限や、建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度など、建築物が周辺環境に及ぼす影響を一定程度にとどめる形態制限が適用される。

用途地域の都市計画に関する基本的な考え方は、都市計画運用指針において、用途地域は、「単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置および密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープランまたは市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきであること。」、「必要に応じ、特別用途地区や高度地区、高度利用地区その他の地域地区と併せて定めることにより、各地域の特性にふさわしい土地利用計画となるよう配慮すること。」、「必要に応じ、地区計画等を併せて定めることにより、地域の実情に応じ、詳細な土地利用の規制・誘導するよう配慮すること。」などと示されている。

これまで用途地域の指定は、東京都が「東京の都市づくりビジョン」および「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」の将来像を踏まえ、東京都における「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」にもとづき行ってきたところであるが、平成 24 年 4 月の都市計画法の一部改正により、用途地域等にかかる都市計画決定権限は、都道府県から市町村に移譲された。

こうした中、青梅市では、人口減少、少子高齢化のさらなる進行など、新たな時代に対応するため、平成 26 年 5 月に、「青梅市都市計画マスタープラン」の改定を行い、この中で、用途地域の考え方の基本となる都市の将来像や土地利用の方針、地域ごとのまちづくりの方針を掲げた。

このため、このマスタープランの改定に併せ、青梅市における「用途地域等に関する指定方針および指定基準」を策定する。

今後は、この指定方針および指定基準にもとづき、適切に用途地域等の指定を行い、都市計画マスタープランに掲げた都市の将来像「みどりと清流、歴史と文化、ふれあいと活力のまち 青梅」の実現に向けたまちづくりを推進する。

# 目 次

## 用 途 地 域 等 に 関 す る 指 定 方 針

	ページ
— 用途地域等に関する指定方針 —	
1 用途地域に関する基本的な考え方	1
(1) マスタープランとの整合	1
(2) 特別用途地区等の活用	1
(3) 地区計画の活用	1
2 都市計画として定める事項	1
3 用途地域の設定方針	2
(1) 住宅地	2
(2) 商業地	2
(3) 工業地	3
(4) 幹線道路の沿道	3
(5) 汚物処理場等	4
(6) その他	4
4 建ぺい率、容積率に関する方針	4
(1) 第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域	4
(2) 第一種中高層住居専用地域および第二種中高層住居専用地域	5
(3) 商業地域	5
(4) 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、 準工業地域、工業地域および工業専用地域	5
(5) 建築物の敷地規模の最低限度	5
5 その他の地域地区の活用方針	5
(1) 特別用途地区	6
(2) 高度地区	6
(3) 高度利用地区	6
(4) 防火地域及び準防火地域	6
6 地区計画の活用方針	6
7 青梅市都市計画マスタープランにもとづく用途地域の指定方針	7
(1) 低密度住宅地	7
(2) 中密度住宅地	7
(3) 住居系複合市街地	7

(4) 住居・産業系複合市街地	7
(5) 商業系複合市街地	8
(6) 工業系市街地	8
(7) 計画的に開発を誘導する地域	8
8 用途地域の指定見直し等に関する方針	8
9 用途地域の区域等の設定に関する方針	8
(1) 区域の境界線等	8
(2) 標準面積および路線式指定の区域	9

## 用 途 地 域 等 に 関 す る 指 定 基 準

### — 用途地域等に関する指定基準 —

1	第一種低層住居専用地域	1 1
2	第二種低層住居専用地域	1 2
3	第一種中高層住居専用地域	1 3
4	第二種中高層住居専用地域	1 4
5	第一種住居地域	1 5
6	第二種住居地域	1 6
7	準住居地域	1 7
8	近隣商業地域	1 8
9	商業地域	1 9
1 0	準工業地域	2 0
1 1	工業地域	2 1
1 2	工業専用地域	2 1
	運用について	2 2



## 用途地域等に関する指定方針

## 一 用途地域等に関する指定方針 一

### 1 用途地域に関する基本的な考え方

用途地域は、土地の自然的条件および土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業の利便を増進するように定める。この場合において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。また、用途地域を定める場合は、次に掲げる事項を基本的な考え方とする。

#### (1) マスタープランとの整合

用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置および密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープランまたは市町村マスタープランに示される地域ごとの都市の将来像にあった内容とする。

#### (2) 特別用途地区等の活用

用途地域は、必要に応じ、特別用途地区、高度地区その他の地域地区を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、適正かつ合理的な土地利用を実現する観点から見て各地域の特性にふさわしい土地利用計画となるよう配慮する。

#### (3) 地区計画の活用

用途地域は、必要に応じ、地区計画を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、地域の実情に応じ、詳細な土地利用の規制・誘導を実現するよう配慮する。

### 2 都市計画として定める事項

用途地域については、都市計画に次に掲げる事項を定めるものとする。

- ・ 用途地域の種類、位置、区域および面積
- ・ 建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）および建築物の敷地面積の最低限度（市街地の環境を確保するため必要な場合に限る。）
- ・ 第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域を定める場合は、建築物の建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）、外壁の後退距離の限度（低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するため必要な場合に限る。）および建築物の高さの限度
- ・ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域または工業専用地域を定める場合は、建築物の建ぺい率

### 3 用途地域の設定方針

用途地域の設定に当たっては、地域における住居の環境の保護または業務の利便の増進を図るため、次に掲げる事項に留意し、住宅地や商業地、工業地を適正に配置・配分するものとする。

#### (1) 住宅地

住宅地を形成する地域については、住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、住居の専用性を高めることが必要な場合には、次に掲げる事項に留意して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、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域または第二種住居地域を定めるものとする。

また、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または第二種中高層住居専用地域と、商業地域、工業地域または工業専用地域とは、相互に接して定めないものとする。ただし、都市施設である道路や公園・緑地もしくは地区計画等により確保される緑地帯または地形等が緩衝的な役割を果たす場合はこの限りでない。

##### ア 第一種低層住居専用地域

低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

##### イ 第二種低層住居専用地域

良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る地域において、主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容するため定める地域とする。

##### ウ 第一種中高層住居専用地域

中高層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

##### エ 第二種中高層住居専用地域

良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域において、鉄道駅の徒歩圏で主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活の利便から中高層住宅地内で中規模な店舗等の立地を許容するため定める地域とする。

##### オ 第一種住居地域

住居の環境を保護するため定める地域とする。

##### カ 第二種住居地域

住居の環境を保護する住宅地において、住居と店舗、事務所等の併存を図るため定める地域とする。

##### キ 準住居地域

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とする。

#### (2) 商業地

商業地を形成する地域については、交通ネットワークの形成との関係を考慮し

つつ、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、次に掲げる事項に留意して商業地域または近隣商業地域を定めるものとする。

ア 近隣商業地域

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とする。また、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地等を定めるものとする。

イ 商業地域

中心商業地または地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺で、商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

(3) 工業地

工業地を形成する地域については、工業の利便の増進を図るため、利便を害すおそれのある施設の混在を防止することが望ましいという観点から、次に掲げる事項に留意して工業専用地域、工業地域または準工業地域を定めるものとする。

ア 準工業地域

住宅等の混在を排除することが困難または不相当と認められる工業地等で、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定める地域とする。

イ 工業地域

工業専用地域および準工業地域のいずれにもあたらないが、工業の利便を増進するために定める地域とする。

ウ 工業専用地域

住宅等の混在を排除し、またはこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域等で、工業の利便を増進するため定める地域とする。

(4) 幹線道路の沿道

幹線道路の沿道については、通常の利用地域の選定の考え方に加えて、当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況および動向、当該道路の有する機能および整備状況を勘案して利用地域を選定するものとする。特に、業務の利便の増進を図る地域については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域または準住居地域のうちから適切な利用地域を定めるものとする。この場合、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域においては、近隣商業地域、商業地域または準工業地域を、また、その他の自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域については、準住居地域を定めるものとする。

その他、幹線道路の沿道は、その後背地に比べて基盤施設の条件が良いことから、沿道にふさわしい土地利用、建築物を誘導するため、当該基盤施設の容量等を勘案した上で、地域の実情に応じて后背地より高い容積率を指定することとする。

#### (5) 汚物処理場等

都市施設のうち汚物処理場、ごみ焼却場その他の廃棄物処理施設および熱供給施設が立地する地域について、用途地域を指定する場合や変更する場合には、工業地域または工業専用地域を定めるものとする。

#### (6) その他

その他次に掲げるような特徴を有する市街地については、その地域内の建築物の用途および規模、隣接する地域の用途地域等を勘案して適切な用途地域を定めるとともに、特別用途地区、高度地区、地区計画等を合わせて指定することとする。

##### ア 学校等

学校、図書館およびその他の教育施設の立地を図る地域については、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、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域または第二種住居地域を定めるものとする。

##### イ 流通業務施設等

主として流通業務施設または工場等の集約的な立地を図る地域については、準工業地域または工業地域を定めるものとする。

### 4 建ぺい率、容積率に関する方針

用途地域に関する都市計画として定める建ぺい率、容積率については、市街地における建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況、公園およびその他の有効なオープンスペースの状況等を勘案して、適切に定めるものとする。また、各用途地域についてそれぞれ次に掲げる事項を参考として適切な数値を定めるものとする。

#### (1) 第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域

##### ア 特に市街地の密度を低く設定する場合

優れた住居の環境の保護を図る低層住宅用地等においては、建ぺい率 40%、容積率 80%とする。

##### イ 特に市街地の密度を高く設定する場合

良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅用地としての土地の有効利用を図る地域のうち、鉄道駅の徒歩圏や主要な道路の沿道等で必要な公共施設が整備された地域においては、建ぺい率 60%、容積率 150%とする。

##### ウ 外壁の後退距離の限度

低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するために必要な場合に限り、外壁の後退距離の限度を定めるものとする。この場合において、市街地の状況に応じ、これらの制限が実態にそぐわない過度の権利制限とならないように配慮する。なお、外壁の後退距離の限度は、1.0mまたは1.5mとする。

エ 建築物の高さの限度

建築物の高さの最高限度は、10mまたは12mとする。

(2) 第一種中高層住居専用地域および第二種中高層住居専用地域

ア 特に市街地の密度を低く設定する場合

優れた住居の環境の保護を図る中高層住宅地等においては、建ぺい率40%、容積率100%とする。

イ 特に市街地の密度を高く設定する場合

鉄道駅の徒歩圏や主要な道路の沿道で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域においては、容積率300%とする。

(3) 商業地域

ア 特に市街地の密度を低く設定する場合

土地の高度利用を前提としない地域や、地域の環境を保護するため土地の高度利用を図ることが不適切な地域においては、容積率300%とする。

イ 特に市街地の密度を高く設定する場合

商業施設または業務施設の集積を図る地域等特に土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された地域においては、容積率を400%または500%とする。

(4) 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、準工業地域、工業地域および工業専用地域

ア 特に市街地の密度を低く設定する場合

土地の高度利用を前提としない地域や、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適切な地域においては、容積率150%以下とする。

イ 特に市街地の密度を高く設定する場合

特に土地の高度利用を図る地域で、鉄道駅の徒歩圏や主要な道路の沿道に必要な公共施設が整備された地域においては、容積率300%とする。

(5) 建築物の敷地規模の最低限度

敷地の細分化による居住環境の悪化のおそれがある等、市街地の環境を確保するため必要な場合に限り、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。この場合において、市街地の状況に応じ、これらの制限が実態にそぐわない過度の権利制限とならないよう配慮する。なお、建築物の敷地面積の最低限度は、200㎡以下とする。

5 その他の地域地区の活用方針

特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域等を有効に活用し、防災性の向

上や、良好な街並み景観の形成など地域の特性を生かしたまちづくりを推進する。

#### (1) 特別用途地区

特別用途地区については、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、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

隣地の日照等への考慮または良好な街並みや都市景観の維持もしくは形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、斜線制限型の高度地区を指定する。この場合、原則として、低層住居専用地域は第一種高度地区、容積率 200%の区域は第二種高度地区、容積率 300%の区域は第三種高度地区に指定する。また、市街地の特性に応じて高度地区に建築物の高さの最高限度を定める。

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

#### (3) 高度利用地区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、別に定める「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」にもとづき、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。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ことが必要な区域については、防火地域を指定することができる。

原則として 50%以上の建ぺい率が指定された区域に準防火地域を指定する。また、延焼の防止を図ることが必要な区域については、建ぺい率 40%の区域についても準防火地域を指定することができる。

### 6 地区計画の活用方針

地区計画とは、街区単位できめ細かな市街地像を実現していくための制度である。このため、用途地域の変更に当たっては、良好な住宅地や機能的で魅力ある商店街の形成、工場等の利便の維持、増進など、地区の実情に応じたきめ細かな市街地像を実現するため、積極的に地区計画を活用する。

なお、地形、地物等による用途地域の変更や容積率、建ぺい率の低減など市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合等、以下に掲げる地区については、この限りでない。

ア 用途地域の境界の基準としていた地形、地物等が変更した地区

イ 事業中または整備が完了した都市計画道路等の沿道で、用途地域を路線式指定と

する地区

ウ 土地利用現況に合わせ、用途地域を変更する場合で、用途制限や形態制限などの集団規定が強化され、居住環境の悪化を伴わない地区

エ 地区計画によらず特別用途地区などの他の都市計画によって、目標とする市街地像の実現が担保される地区

## 7 青梅市都市計画マスタープランにもとづく用途地域の指定方針

青梅市都市計画マスタープランの土地利用の方針で示す、低密度住宅地、中密度住宅地、住居系複合市街地、住居・産業系複合市街地、商業系複合市街地、工業系市街地および計画的に開発を誘導する地域の用途地域の指定方針を以下のとおり定めるものとする。

### (1) 低密度住宅地

多摩川上流地域や霞川周辺地域などは、自然環境と調和した低密度、低層のゆとりと潤いのある住宅地を形成するため、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。また、幹線道路の沿道には、居住環境に配慮した生活利便施設を誘導するため、原則として第二種低層住居専用地域を指定する。

### (2) 中密度住宅地

土地区画整理事業により都市基盤が整った東部の市街地は、中密度の住宅地を形成するため、原則として第一種中高層住居専用地域または第二種中高層住居専用地域を指定する。また、幹線道路の沿道には、居住環境に配慮した商業・業務施設の立地を誘導するため、原則として近隣商業地域を指定する。

居住環境や景観などの視点から、建築物の高さの最高限度が定められていない地区については、適正な高さの制限を検討する。

### (3) 住居系複合市街地

商業系複合市街地と住居・産業系複合市街地に接する地域は、住宅を中心とする中密度の市街地を形成するため、原則として第一種住居地域を指定する。

居住環境や景観などの視点から、建築物の高さの最高限度が定められていない地区については、適正な高さの制限を検討する。

### (4) 住居・産業系複合市街地

多摩川沿いなどの旧来から小規模な産業が点在し、住宅と工場が混在する地域は、居住環境との調和に配慮した、住む場と働く場が近接した複合市街地を形成するため、原則として準工業地域を指定する。

大規模集客施設などの立地については、周辺の状況を勘案し、特別用途地区の導入などにより、適正な規制・誘導を検討する。

居住環境や景観などの視点から、建築物の高さの最高限度が定められていない

地区については、適正な高さの制限を検討する。

工場などから住居系に土地利用転換された地区については、用途地域の変更などの都市計画的な対応を検討する。

#### (5) 商業系複合市街地

青梅、東青梅、河辺、小作の各駅周辺地域は、業務・商業施設や文化施設、各種サービスを提供する施設を誘導するため、原則として商業地域を指定する。

また、幹線道路の沿道には、居住環境に配慮した業務・商業施設を誘導し、中密度の複合市街地を形成するため、原則として近隣商業地域を指定する。

#### (6) 工業系市街地

東部の工業団地を中心とする地域は、優良企業の立地を促進し、工場や関連事業所などの産業集積を形成するため、原則として工業地域または工業専用地域を指定する。

#### (7) 計画的に開発を誘導する地域

青梅インターチェンジ北側地区や黒沢地区採石場跡地などの主として流通業務施設または工場等の集約的な立地を図る地域については、原則として準工業地域または工業地域を指定する。

### 8 用途地域の指定見直し等に関する方針

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

市街地再開発事業等面的な都市計画事業を行う場合は、事業の都市計画決定とあわせ用途地域等の変更を行う。

土地区画整理事業の施行区域にあつては、原則として仮換地指定以降に用途地域等の変更を行うこととし、区域の一部に仮換地指定がなされた場合は、誘導容積型地区計画とあわせて、用途地域等の変更を行うものとする。

都市計画道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、供用開始の時期等を捉え、適切に見直しを行うとともに、誘導容積型地区計画を有効に活用していく。

### 9 用途地域の区域等の設定に関する方針

#### (1) 区域の境界線等

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は、道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、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、市街地開発事業区域、行政界などを境界線とすることができる。

## (2) 標準面積およ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、地域の特性およ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

## — 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、配置および規模等の基準				
<p>1. 指定すべき地域 低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。</p> <p>2. 建ぺい率と容積率の組合せ 建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。ただし、これにより難い区域は建ぺい率30%、容積率50%とする。</p> <p>3. 外壁の後退距離 外壁の後退距離は、必要な区域について1.5mまたは1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。</p> <p>4. 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について200㎡以下で指定する。</p> <p>5. 建築物の高さの限度 建築物の高さの最高限度は、10mに指定する。</p>	<p>6. 高度地区 原則として、第一種高度地区に指定する。</p> <p>7. 防火地域及び準防火地域 建ぺい率50%以上の区域は準防火地域に指定する。</p> <p>8. 規模 おおむね5ha以上とする。ただし、第二種低層住居専用地域と隣接する区域または地区計画等による区域は、この限りでない。 また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。</p> <p>9. 地区計画で定める事項 用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、敷地面積の最低限度、区域の道路等公共施設の整備水準に応じた、壁面の位置、容積率の最高限度などに関する事項の導入を検討する。</p>			
指定標準				
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	建築物の高さの限度 m	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項(注)
1. 良好な環境の一般的な低層住宅地として将来ともその環境を保護すべき区域	40	80	10	敷・外
2. 土地区画整理事業の完了した区域もしくは地区計画等により道路等公共施設が整備された区域	50	100	10	

日影規制の基準については、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」にもとづくものとする（商業地域、工業地域および工業専用地域を除く。以降同様）。

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて用途地域で導入を検討すべき事項およびその凡例 敷：敷地面積の最低限度 外：外壁の後退距離

## 2 第二種低層住居専用地域

### 指定、配置および規模等の基準

#### 1. 指定すべき地域

良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る地域において、主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容するため定める地域とする。

#### 2. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 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または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200㎡以下で指定する。

#### 5. 建築物の高さの限度

建築物の高さの最高限度は、10mに指定する。

#### 6. 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。

#### 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1ha以上とする。ただし、第一種低層住居専用地域と隣接する区域または路線式指定とする区域は、この限りでない。

#### 9. 地区計画で定める事項

用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、敷地面積の最低限度、区域の道路等公共施設の整備水準に応じた、壁面の位置、容積率の最高限度などに関する事項の導入を検討する。

### 指定標準

適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	建築物の高さの限度 m	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項(注)
1. 良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅用地としての土地の有効利用を図る区域	50	100	10	敷・外
2. 上記1.の区域で、鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で必要な公共施設が整備された区域	50 60	100 150	10	

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて用途地域で導入を検討すべき事項およびその凡例 敷：敷地面積の最低限度 外：外壁の後退距離

### 3 第一種中高層住居専用地域

#### 指定、配置および規模等の基準

#### 1. 指定すべき地域

中高層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

#### 2. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 3. 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200㎡以下で指定する。

#### 4. 高度地区

(1) 原則として、第二種高度地区に指定する。ただし、特に良好な住環境を保護すべき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、建築物の高さの最高限度を定める高度地区に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、建ぺい率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、容積率200%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。

#### 6. 規模

おおむね3ha以上とする。ただし、第二種中高層住居専用地域と隣接する区域または路線式指定とする区域は、この限りでない。

また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

#### 7. 地区計画で定める事項

用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項、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の導入を検討する。

#### 指定標準

適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項(注)
1. 優れた住居の環境とともに教育環境の保護を図り、中高層住宅地として、その環境を保護する区域	40 50	100	敷
2. 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域または開発、整備する区域	60	150 200	
3. 第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域を貫通する主要な道路沿いや、後背地の良好な環境を保護する区域	50 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用途地域で導入を検討すべき事項およびその凡例 敷：敷地面積の最低限度

## 4 第二種中高層住居専用地域

### 指定、配置および規模等の基準

#### 1. 指定すべき地域

良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域において、鉄道駅の徒歩圏で主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活の利便から中高層住宅地内で中規模な店舗等の立地を許容するため定める地域とする。

#### 2. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 3. 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200㎡以下で指定する。

#### 4. 高度地区

原則として、第二種高度地区に指定する。

#### 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。ただし、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。

#### 6. 規模

おおむね3ha以上とする。ただし、第一種中高層住居専用地域と隣接する区域または路線式指定とする区域は、この限りでない。

また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

#### 7. 地区計画で定める事項

用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項、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の導入を検討する。

### 指定標準

適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注)
1. 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	敷

(注) 用途地域等の変更に当たり、指定標準の内容に応じて用途地域で導入を検討すべき事項およびその凡例 敷：敷地面積の最低限度

## 5 第一種住居地域

### 指定、配置および規模等の基準

#### 1. 指定すべき地域

住居の環境を保護するため定める地域とする。

#### 2. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 3. 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200㎡以下で指定する。

#### 4. 高度地区

(1) 原則として、第二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。

(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、建築物の高さの最高限度を定める高度地区に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。ただし、容積率200%の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

#### 6. 規模

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

また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

#### 7. 地区計画で定める事項

用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項、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の導入を検討する。

### 指定標準

適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項(注)
1. 店舗、事務所等が混在しているが、住居の環境を保護する区域	60	150	敷
2. 上記1.の区域で、鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で高度利用を図る区域	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用途地域で導入を検討すべき事項およびその凡例 敷：敷地面積の最低限度

## 6 第二種住居地域

### 指定、配置および規模等の基準

#### 1. 指定すべき地域

住居の環境を保護する住宅地において、住居と店舗、事務所等の併存を図るため定める地域とする。

#### 2. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 3. 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200㎡以下で指定する。

#### 4. 高度地区

原則として、第二種高度地区に指定する。

#### 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。ただし、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。

#### 6. 規模

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

また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

#### 7. 地区計画で定める事項

用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項、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の導入を検討する。

### 指定標準

適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項(注)
1. 住居の環境を保護する住宅地において、住居と店舗、事務所等の併存を図るため定める区域	60	200	敷

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて用途地域で導入を検討すべき事項およびその凡例 敷：敷地面積の最低限度

## 7 準住居地域

### 指定、配置および規模等の基準

#### 1. 指定すべき地域

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とする。

#### 2. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 3. 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200㎡以下で指定する。

#### 4. 高度地区

原則として、第二種高度地区に指定する。

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

#### 6. 規模

おおむね1ha以上とする。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。

#### 7. 地区計画で定める事項

用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項、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の導入を検討する。

### 指定標準

適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項(注)
1. 主要な道路の沿道等で、自動車関連施設等が立地している区域	50	150	敷
	60	200	

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて用途地域で導入を検討すべき事項およびその凡例 敷：敷地面積の最低限度

## 8 近隣商業地域

### 指定、配置および規模等の基準

#### 1. 指定すべき地域

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とする。また、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地等を定めるものとする。

#### 2. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 3. 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200㎡以下で指定する。

#### 4. 高度地区

(1) 原則として、第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は路線式指定の区域を除き、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、建築物の高さの最高限度を定める高度地区に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。ただし、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。

#### 6. 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または道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。

#### 7. 地区計画で定める事項

用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項、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の導入を検討する。

### 指定標準

適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項(注)
1. 第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域に接する区域	80	200	敷
2. 中心市街地の鉄道駅周辺や、主要な道路の沿道等で、周辺の環境を保護する区域または商業地域の周辺にあって、主として日常購買品等を扱う店舗、事務所等の多く立地している区域もしくはそれらの立地を図る区域	80	200 300	

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて用途地域で導入を検討すべき事項およびその凡例 敷：敷地面積の最低限度

## 9 商業地域

### 指定、配置および規模等の基準

#### 1. 指定すべき地域

中心商業地または地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺で、商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

#### 2. 容積率

容積率は、指定標準のとおりとする。

#### 3. 高度地区

(1) 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、建築物の高さの最高限度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、原則として、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。

#### 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および路線式指定とする区域は、この限りでない。

#### 6. 地区計画で定める事項

用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、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、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の導入を検討する。

### 指定標準

適用区域	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. 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または道路幅員が狭く高度利用を図ることができない区域もしくは高度利用を図る必要がない区域	300	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、必要な公共施設が整備された区域で、高度利用を図る区域	400	
3. 中心市街地の鉄道駅周辺で、商業その他の業務の利便を増進するため高度利用を図る区域	400 500	

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて用途地域で導入を検討すべき事項およびその凡例 敷：敷地面積の最低限度

## 10 準工業地域

### 指定、配置および規模等の基準

#### 1. 指定すべき地域

住宅等の混在を排除することが困難または不適當と認められる工業地等で、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定める地域とする。

#### 2. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

#### 3. 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200㎡以下で指定する。

#### 4. 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。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。

(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、建築物の高さの最高限度を定める高度地区に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。ただし、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。

#### 6. 規模

おおむね5ha以上とする。ただし、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。

#### 7. 地区計画で定める事項

用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、地区施設の配置および規模や、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項、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の導入を検討する。

#### 8. 特別工業地区

特定の工業の利便の増進を図る地区また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特別工業地区を定める。

準工業地域のうち、住宅地に近接する区域、または家内工業もしくは中小企業の工場と住宅が混在し、騒音、振動等の近隣公害の防止を図る区域は、第二種特別工業地区に指定する。

### 指定標準

適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項(注)
1. 住宅と調和した複合市街地の形成を図る区域	60	150 200	敷
2. 主として流通業務施設またはこれらに関連する工場等の集約的な立地を図る区域	50	150	
	60	200	
3. 上記2.の区域で、高度利用を図る区域	50	300	
	60		

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて用途地域で導入を検討すべき事項およびその凡例 敷：敷地面積の最低限度

<b>1 1 工業地域</b>	
<b>指定、配置および規模等の基準</b> (指定標準および適用区域)	
<p><b>1. 指定すべき地域</b> 工業専用地域および準工業地域のいずれにもあたらないが、工業の利便を増進するために定める地域とする。</p> <p><b>2. 容積率</b> 原則として、200%とする。</p> <p><b>3. 建ぺい率</b> 原則として、60%とする。</p> <p><b>4. 高度地区</b> 原則として、指定しないものとする。ただし、地区内また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。</p> <p><b>5. 防火地域及び準防火地域</b> 原則として、準防火地域に指定する。</p> <p><b>6. 規模</b> おおむね5ha以上とする。</p>	<p><b>7. 地区計画で定める事項</b> 用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、地区施設の配置および規模や、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項、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の導入を検討する。</p> <p><b>8. 特別工業地区</b> 特定の工業の利便の増進を図る地区また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特別工業地区を定める。 工業地域で、水質汚濁、大気汚染等の公害を防止する必要がある区域は、第一種特別工業地区に指定する。</p>

<b>1 2 工業専用地域</b>	
<b>指定、配置および規模等の基準</b> (指定標準および適用区域)	
<p><b>1. 指定すべき地域</b> 住宅等の混在を排除し、またはこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域等で、工業の利便を増進するため定める地域とする。</p> <p><b>2. 容積率</b> 原則として、200%とする。</p> <p><b>3. 建ぺい率</b> 原則として、60%とする。</p> <p><b>4. 高度地区</b> 指定しないものとする。</p> <p><b>5. 防火地域及び準防火地域</b> 原則として、準防火地域に指定する。</p> <p><b>6. 規模</b> おおむね5ha以上とする。</p>	<p><b>7. 地区計画で定める事項</b> 用途地域の変更に伴い地区計画を定める場合は、地区施設の配置および規模や、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項、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の導入を検討する。</p> <p><b>8. 特別工業地区</b> 特定の工業の利便の増進を図る地区また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特別工業地区を定める。 工業専用地域で、水質汚濁、大気汚染等の公害を防止する必要がある区域は、第一種特別工業地区に指定する。</p>

## 運 用 に つ い て

- 1 法律等の改正が行われた場合や、青梅市都市計画マスタープランを改定した場合は、この指定方針およ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、この指定方針および指定基準を踏まえて行うものとする。
- 3 この指定方針および指定基準は、青梅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、この指定方針およ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 この指定方針および指定基準は、平成 28 年 9 月 1 日から施行する。