

# 府中市用途地域等に関する指定方針及び指定基準

令和3年11月

府 中 市

# 目 次

ページ

I 用途地域等に関する指定方針	
1. 用途地域に関する指定方針	
1 低密度住宅ゾーン	1
2 中密度住宅ゾーン	1
3 商業・業務・サービスゾーン	1
4 近隣商業ゾーン	1
5 幹線道路沿道ゾーン	1
6 都市型産業ゾーン	1
7 工業維持ゾーン	1
8 住工共存ゾーン	1
9 スポーツ・レクリエーションゾーン	1
10 大規模公共公益施設ゾーン	1
11 公園・緑地ゾーン	2
12 大規模土地利用誘導ゾーン	2
13 沿道型土地利用検討ゾーン	2
14 農住共存ゾーン	2
2. その他の地域地区に関する指定方針	
1 特別用途地区	2
2 高度地区	2
3 防火地域及び準防火地域	2
4 生産緑地地区	2
5 その他の地域地区	2
3. 留意すべき事項	
1 用途地域等の適時適切な見直し	3
2 地区計画の原則化	3
3 区域の境界線等	3
4 標準面積及び路線式指定の区域	4
5 柔軟な土地利用の展開	4
6 運用について	4

## II 用途地域等に関する指定基準

### 1. 用途地域に関する指定基準

1	第一種低層住居専用地域	5
2	第二種低層住居専用地域	7
3	第一種中高層住居専用地域	9
4	第二種中高層住居専用地域	11
5	第一種住居地域	13
6	第二種住居地域	15
7	準住居地域	17
8	田園住居地域	19
9	近隣商業地域	21
10	商業地域	23
11	準工業地域	25
12	工業地域	27
13	工業専用地域	28

### 2. その他の地域地区に関する指定基準

1	特別用途地区	29
2	高度地区	29
3	防火地域及び準防火地域	29
4	生産緑地地区	29
5	その他の地域地区	29

## I 用途地域等に関する指定方針

現況の土地利用を踏まえ、緑豊かな潤いのある環境の中で、質の高い住宅地と魅力あるまち並みを基調に、中心拠点、地域拠点、日常生活拠点、にぎわい活力拠点と主要道路等に業務、商業、サービス等の多様な機能が複合・調和した市街地を形成するため、地域地区に係る指定方針を次のように定める。

### 1. 用途地域に関する指定方針

目指すべき将来都市像を実現するため、府中市都市計画に関する基本的な方針の土地利用方針に示されている各ゾーンの特性に応じた土地利用を推進し、適切に用途地域を指定する。

#### 1 低密度住宅ゾーン

戸建て低層住宅地を主体に、落ち着いた雰囲気を持った良好な住環境の形成を図る。

#### 2 中密度住宅ゾーン

低層住宅と中高層住宅が調和した、良好な住環境の形成を図る。

#### 3 商業・業務・サービスゾーン

商業、業務、サービス機能を中心とした都市機能が集積した、にぎわいと活力のある、質の高い都市環境の形成を図る。

#### 4 近隣商業ゾーン

地域の持つ多様な資源をいかし、地域住民の生活に密着した商業、業務、サービス機能と都市型住宅の調和を図る。

#### 5 幹線道路沿道ゾーン

周辺住宅地の住環境に配慮した、良好な景観と豊かな緑を確保するとともに、周辺の地域特性に応じた、商業、業務、サービス機能と都市型住宅の調和を図る。

#### 6 都市型産業ゾーン

周辺地区との調和・共存を図り、都市型産業の保全・育成を図る。

#### 7 工業維持ゾーン

工業系用途の維持・保全を図る。

#### 8 住工共存ゾーン

産業機能と居住機能との調和・共存を図る。

#### 9 スポーツ・レクリエーションゾーン

ゾーン内に立地するスポーツ・レクリエーション施設の機能の維持、向上を図る。

#### 10 大規模公共公益施設ゾーン

市民生活の向上に貢献するよう、緑、オープンスペース及び各種の公共公益機能の維持・向上と、市のまちづくりにおける連携を図る。

- 11 公園・緑地ゾーン  
公園・緑地の整備や機能の維持、向上を図る。
  - 12 大規模土地利用誘導ゾーン  
土地利用転換に際して、周辺環境との調和を図る。
  - 13 沿道型土地利用検討ゾーン  
都市計画道路の整備に伴い、地域特性に応じた土地利用の方針を検討する。
  - 14 農住共存ゾーン  
生産緑地地区を始めとする都市農地の保全に努め、農業と共存した良好な低層住宅を中心とする市街地形成を図る。
2. その他の地域地区に関する指定方針
- 特別用途地区、高度地区、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活用し、都市間競争力の強化、防災性の向上、良好なまち並み景観の形成など地域の特性をいかし、目標とする市街地像への誘導を図る。
- 1 特別用途地区  
現況の土地利用を踏まえ、地区周辺との調和を図りつつ各地区の特性に応じた適正な土地利用を促進するため、必要に応じて指定する。
  - 2 高度地区  
住環境の保護や良好な景観の形成を図るため、用途地域との整合に留意し、地域特性に応じた斜線制限型高度地区及び絶対高さを定める高度地区を適切に組み合わせ指定する。なお、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は指定しないものとする。
  - 3 防火地域及び準防火地域  
防災上の観点から、建ぺい率50%以上の地区は準防火地域、容積率300%以上の地区は防火地域を指定する。
  - 4 生産緑地地区  
農地等を計画的かつ永続的に保全し、良好な都市環境の形成に資するため、積極的に指定する。
  - 5 その他の地域地区  
それぞれの地域特性を十分検討することにより、適時適切に定める。

### 3. 留意すべき事項

#### 1 用途地域等の適時適切な見直し

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ちょくに応じ、適時適切に用途地域等の見直しを行う。

- (1) 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て、用途地域等の変更を行う。
- (2) 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。
- (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。

#### 2 地区計画の原則化

- (1) 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、住宅の質の向上、緑の保全・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。

また、緑の保全・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緑の充実や緑の量的底上げ、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。

- (2) 容積率や建ぺい率の低減や、地形地物による用途地域の変更など市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合は地区計画を定めないことができる。

#### 3 区域の境界線等

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。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。

#### 4 標準面積及び路線式指定の区域

- (1) 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。
- (2) 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。

#### 5 柔軟な土地利用の展開

一団地の住宅施設の都市計画が決定されている大規模な住宅団地においては、地域に必要な道路、公園の整備や緑の保全など骨格的な事項を定めた上で、周辺地区の状況も勘案した地区計画への移行を促進する。

#### 6 運用について

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、府中市用途地域等に関する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。

## II 用途地域等に関する指定基準

### 1. 用途地域に関する指定基準

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) 指定する区域 低層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域 ア 良好な低層住宅地として、その環境を保護する区域 イ 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に指定する。
(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。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。	(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。
(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。
(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。	
(6) 防火地域及び準防火地域 建ぺい率50%以上の区域は準防火地域に指定する。	



指定標準				
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	建築物の高さ の最高限度 m	用途地域の変更に 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及び良好な樹林地等の保全を図る区域	30	60	10	
	40			
(3) 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね16%未満の区域	40	80		
(4) 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね16%以上の区域	40	80		
	50	100		敷
	60	150	10	環
(5) 上記(3)の区域にあって、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	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	50	100	10	敷
	60	150	10	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」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) 用途地域の変更にあたり、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

- |   |  |
|---|--|
| <p>(1) 指定する区域<br/>主として低層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域<br/>ア 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/>イ 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) 建ぺい率と容積率の組合せ<br/>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>(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。</p> <p>(6) 防火地域及び準防火地域<br/>建ぺい率50%以上の区域は準防火地域に指定する。</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。<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、容積率の最高限度などに関する事項を定める。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。</p> |
|---|--|

指定標準				
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	建築物の高さ の最高限度 m	用途地域の変更に 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	
	50	100		敷
(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		敷
(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	50	100	10	敷
	60	150	10	敷・壁

（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

- |  |  |
|--|--|
| <p>(1) 指定する区域<br/>中高層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域<br/>ア 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域<br/>イ 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<br/>ウ 学校その他の教育施設、図書館、病院等の立地を図る区域</p> <p>(2) 容積率<br/>200%以下とする。</p> <p>(3) 建ぺい率と容積率の組合せ<br/>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>(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指定する。</p> <p>(5) 高度地区<br/>ア 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。<br/>イ 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/>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。</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>(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、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。</p> |
|--|--|

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	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) 鉄道駅周辺の区域で、良好な中高層住宅地化を図る区域	50	200	敷、壁
	60		
(3) 学校その他の教育施設、図書館、病院等の立地を図る区域	30	100	
	40	150	
	50	200	
	60		
(4) 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	敷
	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) 指定する区域  
主として中高層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域  
ア 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  
イ 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、中規模な店舗等の立地を許容し、住宅を中高層化する区域  
ウ 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る区域
- (2) 容積率  
200%以下とする。
- (3) 建ぺい率と容積率の組合せ  
建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。
- (4) 敷地面積の最低限度  
敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定する。
- (5) 高度地区  
ア 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。  
イ 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  
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。
- (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、この限りではない。  
また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。
- (8) 用途地域又は地区計画等で定める事項  
用途地域の変更を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、原則として敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項を定めるとともに、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更に あたり導入を検討 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住環境を保護する区域	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	60	200	
(3) 鉄道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		

(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

- |  |   |
|--|---|
| <p>(1) 指定する区域<br/>住居の環境を保護するため定める地域<br/>ア 用途が混在しているが、住環境を保護する区域<br/>イ 住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域</p> <p>(2) 容積率<br/>200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。</p> <p>(3) 建ぺい率<br/>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>(4) 建ぺい率と容積率の組合せ<br/>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>(5) 敷地面積の最低限度<br/>敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定する。</p> <p>(6) 高度地区<br/>ア 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。<br/>イ 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。</p> | <p>(7) 防火地域及び準防火地域<br/>容積率300%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%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>(8) 規模<br/>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。<br/>また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。</p> <p>(9) 用途地域又は地区計画等で定める事項<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、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。</p> |
|--|---|



指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更に 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	100	用・敷
	60	150	
		200	
(2) おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は鉄道駅周辺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) 指定する区域  
主として住居の環境を保護するため定める地域  
ア 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  
イ 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  
200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。
- (3) 建ぺい率  
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。
- (4) 建ぺい率と容積率の組合せ  
建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。
- (5) 敷地面積の最低限度  
敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定する。
- (6) 高度地区  
ア 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。  
イ 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300%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%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、この限りではない。  
また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。
- (9) 用途地域又は地区計画等で定める事項  
用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	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	50	100	用・敷
	60	150	
		200	
(2) おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は鉄道駅周辺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

- |   |   |
|---|---|
| <p>(1) 指定する区域<br/>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<br/>ア 住居地を貫通する幹線道路等の沿道のうち、自動車関連施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域で、住環境を保護する区域</p> <p>(2) 容積率<br/>200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。</p> <p>(3) 建ぺい率<br/>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>(4) 建ぺい率と容積率の組み合わせ<br/>建ぺい率と容積率の組み合わせは、指定標準のとおりとする。</p> <p>(5) 敷地面積の最低限度<br/>敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定する。</p> <p>(6) 高度地区<br/>ア 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。<br/>イ 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。</p> | <p>(7) 防火地域及び準防火地域<br/>容積率300%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%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>(8) 規模<br/>おおむね1ha以上とする。</p> <p>(9) 用途地域又は地区計画等で定める事項<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、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。</p> |
|---|---|

指定標準			
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	用途地域の変更に あたり導入を検討 すべき事項（注）
(1) 道路沿いに自動車関連施設等が立地している区域	50	100	用・敷
	60	150	
		200	
(2) 住宅地を貫通するおおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域において自動車関連施設等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域であって、住居の環境の保護を図る必要がある区域	50	200	用・敷
	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

- |  |   |
|--|---|
| <p>(1) 指定する区域<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環境を保護するために定める地域<br/>ア 低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な住環境と営農環境の形成を図る区域<br/>イ 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、住環境と営農環境の形成を図る区域</p> <p>(2) 建ぺい率と容積率の組合せ<br/>建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>(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。</p> <p>(6) 防火地域及び準防火地域<br/>建ぺい率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、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。</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。<br/>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。</p> |
|--|---|

指定標準				
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	建築物の高さ の最高限度 m	用途地域の変更に 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 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、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	100	10	敷・壁
	60	150	10	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

(注) 用途地域の変更にあたり、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) 指定する区域  
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  
ア 地域拠点、日常生活拠点、にぎわい活力拠点の区域  
イ アに掲げる拠点以外の日常購買品を扱う店舗を主体とした区域  
ウ アに掲げる拠点以外の鉄道駅周辺の区域  
エ 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  
なお、イ又はウ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。
- (2) 容積率  
ア 原則として300%とする。  
イ 地域拠点、日常生活拠点、にぎわい活力拠点、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。  
ウ 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) 建ぺい率  
原則として80%とする。ただし、地域の特性に応じて60%とすることができる。
- (4) 建ぺい率と容積率の組合せ  
建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。
- (5) 敷地面積の最低限度  
敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定する。
- (6) 高度地区  
ア 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。  
イ 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300%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、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。



指定標準				
適用区域	建ぺい率 %	容積率 %	集団、路線式の別	用途地域の変更に 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又は第二種低層住居専用地域に接する区域	60	100	路線式	用・敷
	80	150		
		200		
		300		
(2) 上記(1)の区域以外の用途地域に接する区域	60	300	路線式	用・敷
	80			
(3) 鉄道駅周辺の区域で、周辺の環境を保護する区域又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	60	200	集団	用・敷
	80	300		
(4) 鉄道駅周辺の区域で、周辺の環境を保護する区域又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	60	400	集団	用・敷・壁
	80			
(5) 地域拠点、日常生活拠点、にぎわい活力拠点の区域	60	200	集団	用・敷
	80	300		
				400
(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	60	400	路線式	用・敷・壁
	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) 指定する区域  
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
  - ア 中心拠点の区域
  - イ 乗車人員の多い鉄道駅周辺の区域
  - ウ 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
  - エ 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
- (2) 容積率
  - ア 中心拠点は500%又は600%、その他の鉄道駅周辺は200%から500%とする。
  - イ 幹線道路沿いは400%又は500%とする。
  - ウ その他の商業地域は200%から400%とする。
  - エ 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。)
- (3) 高度地区
  - ア 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。
  - イ 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300%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、この限りではない。
- (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。

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	200 300	未完 完成	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	——	集団又は 路線式	用・敷
(3) 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	400 500	——	路線式	用・敷
(4) 年間の乗車人員がおおむね200万人から1000万人程度の鉄道駅周辺の区域。鉄道駅周辺の商業・業務施設等の立地を図る区域	200 300 400	未完	集団	用・敷
	500	完成		
(5) 年間の乗車人員が1000万人を超える鉄道駅周辺の区域	500 600	未完 完成	集団	用・敷
(6) 中心拠点の区域	500 600	未完 完成	集団	用・敷

(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) 指定する区域  
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  
ア 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  
イ 流通関連施設などの立地を誘導する区域  
ウ 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  
エ 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  
ア 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。  
イ 特に高度利用を必要としない区域は、150%以下とする。
- (3) 建ぺい率  
原則として60%とする。ただし、地域の特性に応じて50%とすることができる。
- (4) 建ぺい率と容積率の組合せ  
建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。
- (5) 敷地面積の最低限度  
敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定する。
- (6) 高度地区  
ア 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%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。  
イ 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、300%の区域は防火地域に指定する。また、容積率200%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	建ぺい率 %	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供給処理施設若しくは車両操車場等の立地する区域	5 0	1 0 0	用・敷
	6 0	1 5 0	
		2 0 0	
(2) 上記(1)の区域で、高度利用を図る区域	5 0	3 0 0	
	6 0		
(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	5 0	3 0 0	
	6 0		
(4) 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	5 0	2 0 0	用・敷
	6 0	3 0 0	

(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) 指定する区域

主として、工業の利便を増進するため定める地域

ア 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

イ 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

ウ 住宅等との混在を排除することが困難又は不適当な工業地で、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) 建ぺい率

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。

#### (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) 指定する区域

工業の利便を増進するため定める地域

- ア 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
- イ 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) 建ぺい率

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。

## 2. その他の地域地区に関する指定基準

### 1 特別用途地区

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 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) まち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。

### 3 防火地域及び準防火地域

- (1) 原則として、建ぺい率50%以上の区域は準防火地域に指定する。
- (2) 容積率300%以上の区域は防火地域に指定する。また、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。

### 4 生産緑地地区

「府中市府中都市計画生産緑地地区指定要綱」に基づき指定する。

### 5 その他の地域地区

それぞれの法令等に基づき指定する。



## 改定履歴

日付	内容
平成24年4月1日	制定
令和3年11月11日	改定