

八王子市用途地域等の指定方針・指定基準

素案

令和6年●月

八王子市 都市計画部 都市計画課

目次

はじめに	1
I 用途地域等（地域地区）の指定方針	
1 用途地域の指定方針	2
2 その他の地域地区の指定方針	3
3 留意事項等	4
II 用途地域等（地域地区）の指定基準	
1 用途地域の指定基準	5
（1）第一種低層住居専用地域	6
（2）第二種低層住居専用地域	8
（3）田園住居地域	10
（4）第一種中高層住居専用地域	12
（5）第二種中高層住居専用地域	14
（6）第一種住居地域	16
（7）第二種住居地域	18
（8）準住居地域	20
（9）近隣商業地域	22
（10）商業地域	24
（11）準工業地域	26
（12）工業地域	28
（13）工業専用地域	29
2 その他の地域地区の指定基準	30
（1）高度地区	30
（2）防火地域及び準防火地域	30
（3）特別用途地区	30
（4）その他地域地区	30
III 運用等について	
1 提案制度への対応	31
2 運用について	31
IV 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等	31

はじめに

八王子市は、高度経済成長期の人口増加による市街地の拡大とともに、幹線道路などの都市基盤の整備も進められ、人口58万人を超える首都圏西部の中核都市として発展を続けている。

近年においても首都圏中央連絡自動車道（圏央道）をはじめとして、八王子南バイパスや新滝山街道、北西部幹線道路などの幹線道路の整備や、八王子駅周辺では広域的な都市機能として産業交流拠点（東京たま未来メッセ）の開業や、八王子駅南口集いの拠点の整備が進むなど、本市を取り巻く状況は大きく変化し、都市発展のポテンシャルは、より一層高まっている。

一方で、今後は人口が減少に転じ、高齢化が進展するなど人口動態の大きな変化とともに、COVID-19による暮らしに対する価値観の多様化、DXの推進、地球環境への対応や東日本大震災や能登半島地震などを教訓とする防災意識の高まりなど、社会情勢も大きく変化しており、都市づくりの大きな転換期に直面している。

このような状況を踏まえ、令和6年●月には、本市の将来都市構造や土地利用方針等を示す「都市づくりビジョン八王子 ～第3次八王子市都市計画マスタープラン～」と実現に向けた様々な土地利用制度を複合的に選択・活用していく上での基本的な考え方を整理した「八王子市土地利用制度の活用方針」を改定した。

これに伴い、平成28年に改定した「八王子市用途地域等の指定方針・指定基準」を見直し、新たな用途地域等の指定方針及び指定基準を以下のとおり定める。

I 用途地域等（地域地区）の指定方針

1. 用途地域の指定方針

それぞれの地域における用途地域の指定方針は、以下のとおりとする。

（1）住居系土地利用

①低層住宅地

低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるため、第一種・第二種低層住居専用地域等を指定する。また、これに加え、特に農業の利便の増進を図る地域においては、田園住居地域を指定する。

②中高層住宅地

共同住宅などの中高層住宅や生活を支える利便機能の集積を図る主要生活道路沿道、住宅地の商店街を主体に、ゆとりある住環境づくりを進めるため、第一種・第二種中高層住居専用地域等を指定する。

③都市型複合住宅地

中心拠点やその周辺地区、主要な幹線道路沿道などで土地の高度利用と防災性の向上を促進し、商業・業務施設などと住宅が共存する利便性が高く安全で快適な住環境づくりを進めるため、第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域等を指定する。

④一般住宅地

住環境の悪化を招くおそれのない他用途と共存する、良好な住環境づくりを進めるため、第一種・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。

（2）商業・業務系土地利用

①中心商業・業務複合地

中心拠点において、市街地更新を図るとともに、商業、業務、福祉、教育、文化、居住などの多様な機能・サービスの集積を図るため、近隣商業地域・商業地域を指定する。

②一般商業複合地

地域拠点・生活拠点・幹線道路沿道において、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と交流の中心となる多様な機能集積を図るため準住居地域、近隣商業地域等をそれぞれ指定する。

（3）産業系土地利用

①工業地

計画的に工業集積が行われた又行われる見込みのある地区で、工場等の操業環境の維持・向上を図るため工業専用地域・工業地域・準工業地域に指定する。

②産業・業務複合地

主要な幹線道路沿道とその結節点周辺で、周辺環境との調和に配慮しながら、工場

等の操業環境の維持・向上を図るため、準工業地域を指定する。

③工業複合地

住宅の混在が見られるが、今後も工業地として利用することが望ましい地区などで、周辺環境との調和に配慮しながら、住環境の悪化を招くおそれのない工場や業務施設と住宅の共存を図るため、準工業地域等を指定する。

2. その他の地域地区の指定方針

その他の地域地区における指定方針は、以下のとおりとする。

(1) 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高度地区を指定する。

(2) 防火地域及び準防火地域

防火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、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%以上の建ぺい率が指定された区域に準防火地域を指定する。

(3) 特別用途地区

特別用途地区は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。

3. 留意事項等

(1) 地区計画の原則化

用途地域の変更にあたっては、原則として地区計画を定め、地区の将来像を明確にしたうえで、地区の特性に応じた市街地の形成をめざす。

なお、容積率及び建ぺい率の低減や地形地物の変更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。

(2) 地形地物による位置の明確化

道路整備、河川整備、土地区画整理事業等の区域の決定又は変更により境界の地形地物等が変更された場合、または現に区域境界が不明な崖線等になっている場合は、区域界を明快な地形地物に合わせて変更する。

(3) 用途地域等の適時適切な見直し

市街地の機能更新を効果的かつ円滑に進めるため、都市計画事業等の進捗に応じ、用途地域等を見直す。

土地区画整理事業の施行区域にあっては、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、区域の一部の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するものとする。

都市計画道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、誘導容積型地区計画を有効に活用しつつ、供用開始の時期等を捉え、適切に見直しを行う。ただし、既存道路の拡幅整備において、市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合は、道路区域の変更の進捗状況を捉え、用途地域等の見直しを行うことができる。

(4) 標準面積及び路線式指定の区域

用途地域の最小標準面積は、「指定基準」に示された数値を原則とするが、都市計画事業、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及び供給処理施設などの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、広域機能連携軸、都市間機能連携軸、都市内機能連携軸に位置付けられる道路沿いの区域を路線指定とする場合は、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の上、必要に応じて道路境界線より30mとすることができる。

Ⅱ 用途地域等（地域地区）の指定基準

1. 用途地域の指定基準

各用途地域の指定基準は、以下の(1)から(13)のとおりとする。

※用途地域の変更にあたり、原則として、地区計画などで導入をすべき事項及びその凡例

敷地 : 敷地面積の最低限度

壁面 : 壁面の位置又は外壁の後退距離

用途 : 建築物等の用途の制限

容積 : 容積率の最高限度

高さ : 高さの最高限度

環境 : 環境形成型地区計画

緑化 : 敷地内の道路沿いの壁面後退部分の緑化に関する事項

(1) 第一種低層住居専用地域

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

(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. 建ぺい率と容積率の組み合わせ

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。

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 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。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、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。

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、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で延焼のおそれの低い区域については、この限りではない。

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。

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を定めた区域は、この限りでない。また、建ぺい率と容積率の組み合わせの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

注 1 「環境良好な低層住宅地」とは以下のような住宅地が想定される

(1)地区の環境を維持するため、地区計画、建築協定等が定められている住宅地

(2)道路率16%以上、公園緑地率3%以上である住宅地

注 2 環境形成型地区計画

敷地内の緑化を促進することにより、骨格的な緑と連携したネットワークをつくり、みどり豊かな都市環境を形成することを目的とした地区計画をいう。

地区整備計画において、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等を定めるとともに、道路からの壁面後退部分を地区施設と位置づけ、積極的な緑化を図る。

指定標準				
適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	建物高さの 最高限度 (m)	用途地域の 変更にあたり 導入すべき 事項
1. 環境良好な低層住宅地（注1） として将来ともその環境を保全 する地域	40	80	10	敷地・壁面
	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	50 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、区域内の道路率 がおおむね16%未満の区域	40	80	10	敷地・壁面
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、区域内の道路率 がおおむね16%以上の区域	40	80	10	敷地
	50	100		敷地・壁面
5. 上記3の区域にあって、環境 形成型地区計画（注2）が定め られた区域	50	100	10	敷地・壁 面・緑化等
6. 土地区画整理事業の完了した 区域又は仮換地指定が行われた 区域（仮換地未指定の区域を含 めて誘導容積型地区計画を定め る場合は、当該区域を含む。）	50	100	10	敷地・壁面

(2) 第二種低層住居専用地域

1. 指定する区域

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

- ・良好な低層住宅地として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. 建ぺい率と容積率の組み合わせ

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。

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。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、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。

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、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で延焼のおそれの低い区域については、この限りではない。

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。

8. 規模

おおむね1 ha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。

指定標準				
適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	建物高さの 最高限度 (m)	用途地域の 変更にあたり 導入すべき 事項
1. 環境良好な低層住宅地（注1） の中にあつて、小規模な店舗等 が立地している区域又は計画的 に立地を図る区域	40	80	10	
	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 画的に立地を図る区域	40	80	10	
	50	100		
3. 土地区画整理事業の完了した 区域又は仮換地指定が行われた 区域（仮換地未指定の区域を含 めて誘導容積型地区計画を定め る場合は、当該区域を含む。）で あつて、小規模な店舗等が立地 している区域又は計画的に立地 を図る区域	50	100	10	敷地・壁面
4. 道路等の公共施設が整備され た区域（注3）の中にあつて、 小規模な店舗等が立地している 区域又は計画的に立地を図る区 域	50	100	10	敷地・壁面

注3 道路等の公共施設が整備された区域
道路率16%以上、公園緑地率3%以上の区域

(3) 田園住居地域

1. 指定する区域

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. 建ぺい率と容積率の組み合わせ

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。

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。

7. 建蔽率の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、10mに指定する。

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、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	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	建物高さの 最高限度 (m)	用途地域 の変更に あたり導 入すべき 事項
1. 環境良好な低層住宅地（注1）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	敷地
	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、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	100	10	敷地・壁面
	60	150	10 12	環境 (注2)
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	敷地
	60	150	10	敷地・壁面
		200	12	環境 (注2)

注 1 「環境良好な低層住宅地」とは以下のような住宅地が想定される

(1) 地区の環境を維持するため、地区計画、建築協定等が定められている住宅地

(2) 道路率16%以上、公園緑地率3%以上である住宅地

注 2 環境形成型地区計画

敷地内の緑化を促進することにより、骨格的な緑と連携したネットワークをつくり、みどり豊かな都市環境を形成することを目的とした地区計画をいう。

地区整備計画において、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等を定めるとともに、道路からの壁面後退部分を地区施設と位置づけ、積極的な緑化を図る。

(4) 第一種中高層住居専用地域

1. 指定する区域

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

- (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
- (3) 学校等の教育施設、病院等の立地を図る区域
- (4) 良好な住宅地の保全を図りつつ、日常生活の利便のため、小規模な店舗等の立地を図る区域

2. 容積率

200%以下とする。

3. 建ぺい率と容積率の組み合わせ

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。

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、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。
- (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

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。

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、建ぺい率と容積率の組み合わせの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

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すべき事項
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	敷地
	50	150	
	60	200	
2. 地域拠点及び生活拠点の周辺で、良好な中高層住宅化を図るべき区域	50	200	敷地・壁面
	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	敷地
	60	200	
5. 低層住宅地である計画団地の中にあって生活利便街区として、日常生活を支える小規模な店舗等の立地を図る区域	40	100	用途
	50	150	
	60	200	

(5) 第二種中高層住居専用地域

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

- (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、中規模な店舗等の立地も許容し、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地域
- (4) 良好な住宅地の保全を図りつつ、日常生活の利便のため、中規模な店舗等の立地を図る区域

2. 容積率

200%以下とする。

3. 建ぺい率と容積率の組み合わせ

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。

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、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。
- (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

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。

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、建ぺい率と容積率の組み合わせの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

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すべき事項
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、特に后背地の良好な住環境を保護すべき区域	40	100	敷地
	50	150	
	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、日常生活の利便のため、中規模な店舗等の立地を図る区域	40	100	敷地
	50	150	
	60	200	
3. 地域拠点及び生活拠点の周辺であって、良好な中高層住宅地化を図る区域で、日常生活の利便のため、中規模な店舗等の立地を図る区域	50	200	敷地・壁面
	60		
4. 低層住宅地である計画団地の中にあって生活利便街区として、日常生活を支える店舗等がすでに立地している区域で、その機能強化のため中規模な店舗等の立地を図る区域	40	100	用途・敷地・壁面
	50	150	

(6) 第一種住居地域

1. 指定する区域

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

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み合わせ

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。

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

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。

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、建ぺい率と容積率の組み合わせの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

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 導入すべき 事項
1. 用途が混在しているが、住環境を保護する区域	50 60	200	用途・敷地
2. 幅員がおおむね12m以上の道路沿いの区域	50 60	200	用途・敷地
3. 駅周辺又は地域拠点の周辺で高度利用を図る区域	50 60	200 300	用途・敷地

(7) 第二種住居地域

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

- (1)大規模な事務所、店舗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

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み合わせ

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。

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

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。

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、建ぺい率と容積率の組み合わせの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

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 導入すべき 事項
1. 大規模な事務所、店舗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 60	200	用途・敷地
2. 幅員がおおむね12m以上の道路沿いの区域	50 60	200	用途・敷地
3. 駅周辺又は地域拠点の周辺で高度利用を図る区域	50 60	200 300	用途・敷地

(8) 準住居地域

1. 指定する区域

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

- ・住宅地を貫通する幹線道路沿いの沿道のうち、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

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み合わせ

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。

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

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。

- ・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

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。

8. 規模

おおむね1ha以上とする。

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 導入すべき 事項
1. 幅員がおおむね12m以上の道路沿いで、 自動車関連施設等が立地している区域	50 60	200	用途・敷地
2. 幅員がおおむね12m以上の道路沿いで、 計画的に自動車関連施設等の立地を図る区 域であって、住環境の保護を図る必要がある 区域	50 60	200 300	用途・敷地

(9) 近隣商業地域

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

- (1) 中心拠点、地域拠点、生活拠点及びその周辺の区域
- (2) 日用品等を扱う店舗を主体とした区域
- (3) 鉄道駅周辺の区域

(2) または (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) 幹線道路沿いで、沿道業務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) 中心拠点周辺、地域拠点周辺、生活拠点周辺、鉄道駅周辺又は幹線道路沿いにあり、高度利用を図る区域は400%を指定することができる。
- (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み合わせ

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。

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) 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。
- (3) 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。

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すべき事項
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 80	200 300	路線式	用途・敷地
2. 上記1. の用途地域以外の用途地域に接する区域	60 80	300	路線式	用途・敷地
3. 駅周辺の区域又は商業地の周辺にあって、主として日用品等を扱う店舗、事務所等が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 80	200 300	集団	用途・敷地
4. 駅周辺の区域又は商業地の周辺にあって、主として日用品等を扱う店舗、事務所等が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 80	400	集団	用途・敷地・壁面
5. 中心拠点、地域拠点、生活拠点又はその周辺の区域	60 80	200 300	集団	用途・敷地
		400		用途・敷地・壁面
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 80	400	路線式	用途・敷地・壁面

(10) 商業地域

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

(1) 中心拠点、地域拠点

(2) 乗車人員の多い鉄道駅周辺の区域

(3) 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

(4) 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

(1) 中心拠点は500%から800%、地域拠点は300%から500%とする。

(2) 幹線道路沿いの区域は400%または500%とする。

(3) その他の商業地域は300%から400%とする。

(4) 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. 建ぺい率

80% (法定事項)

4. 高度地区

(1) 原則として、斜線制限型高度地区に指定しない。ただし、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。

(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。

5. 防火地域及び準防火地域

原則として、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。

6. 規模

おおむね0.5ha以上とする。ただし、近隣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。

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 変更にあたり導入すべき事項
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、高度利用を図る必要のない区域	300	完成	集団又は 路線式	用途・敷地
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	完成	集団又は 路線式	用途・敷地
3. 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域	400 500	完成	路線式	用途・敷地
4. 年間の乗車人員数が、200万人から1000万人程度の駅周辺区域	300 400	未完	集団	用途・敷地
	500	完成		
5. 商業・業務施設等の立地を図る地域拠点の区域	300 400 500	未完 完成	集団	用途・敷地
6. 年間の乗車人員数が、1000万人を超える駅周辺区域	500 600 700	未完 完成	集団	用途・敷地
7. 中心拠点の核となる区域	500 600 700	未完 完成	集団	用途・敷地
8. 中心拠点の核となる区域で、面的な整備を図る区域	700 800	—	集団	用途・敷地

(11) 準工業地域

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

(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)流通関連業務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、流通業務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

原則として200%とする。ただし、都市施設の整備状況、土地利用状況等に応じて高度利用を図る区域は300%とすることができる。また、高度利用を必要としない区域は、150%とすることができる。

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み合わせ

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。

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。

(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、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とする区域は、この限りでない。

(ケ) 指定標準			
適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	用途地域の 変更にあたり導入すべき事項
1. 住宅と調和した複合市街地を目指す地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 60	150 200	用途・敷地
2. 工業系の施設が多くあり、店舗、事務所、流通関連業務施設等又は沿道サービス施設等が立地している区域若しくはそれらの立地を図る区域	50 60	200	用途・敷地
3. 上記2の区域にあつて、高度利用を図る区域	50 60	300	用途・敷地
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 60	200	用途・敷地

(12) 工業地域

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

- (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、土地の高度利用を図るべき区域で、都市基盤が整備済み又は整備されることが確実な区域であり、かつ、地区計画等の策定により良好な環境の形成、保全を図ることができる区域については、300%とすることができる。また、特に高度利用を必要としない区域は、150%とすることができる。

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。ただし、地区内又はその周辺の環境に特に配慮が必要な場合は、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

1. 指定する区域

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、土地の高度利用を図るべき区域で、都市基盤が整備済み又は整備されることが確実な区域であり、かつ、地区計画等の策定により良好な環境の形成、保全を図ることができる区域については、300%とすることができる。また、特に高度利用を必要としない区域は、150%とすることができる。

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

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. その他の地域地区の指定基準

その他の地域地区の指定基準は以下のとおりとする。

(1) 高度地区

- ① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域は、原則として第一種高度地区に指定する。
- ② 容積率200%の区域は、原則として第二種高度地区に指定する。
- ③ 容積率300%の区域は、原則として第三種高度地区に指定する。
- ④ 容積率400%以上の区域は、原則として高度地区を定めない。
- ⑤ 上記①～④に該当しない区域は、用途地域の指定基準による。
- ⑥ その他、良好な街並み景観の誘導を図るため、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区の指定することができる。

(2) 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400%以上の区域は、防火地域に指定する。
- ③ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の区域で、上記②以外の区域は、原則として準防火地域とする。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等については、防火地域に指定することができる。

(3) 特別用途地区

① 特別工業地区

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。

工業地域及び工業専用地域で、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。

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、第二種特別工業地区に指定する。

② その他の特別用途地区

用途地域の指定の基本を踏まえ、各地区の特性に応じた適正な土地利用を促進し、地区周辺との調和を図るため、必要に応じてその他の特別用途地区を指定することができる。

(4) その他の地域地区

高度利用地区、特定街区等その他の地域地区については、基本構想、都市計画マスタープラン及び東京都の高度利用地区等の「指定方針及び指定基準」等を踏まえ、対応する。

Ⅲ 運用等について

1 提案制度への対応

- (1) 建築基準法等の一部を改正する法律（平成14年法律第85号）により、都市計画の提案制度が創設された。（平成15年1月1日施行）この制度に基づく土地所有者等からの提案については、この方針等を踏まえ、適切な対応をする。（都市計画法第21条の2ほか）
- (2) 八王子市地区まちづくり推進条例及び同施行規則（平成18年9月27日 条例第44号、平成18年12月1日 規則第87号）により地区計画等の提案制度が創設された。（平成19年1月1日施行）この制度に基づく地区計画等の提案については、この方針等を踏まえ、適切な対応をする。

2 運用について

- (1) この指定方針・指定基準は、今後実施する八王子都市計画区域を対象とした用途地域等の決定又は変更に際して適用する。
- (2) この指定方針・指定基準は、法律等の改正、社会情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて内容を再検討するものとする。
- (3) 土地利用に関するその他の都市計画の決定にあたっては、この指定方針及び指定基準を踏まえて行うものとする。
- (4) 都市計画制度の適用については「八王子市土地利用制度の活用方針」と照らし、適切な制度の活用を図るものとする。
- (5) 運用にあたって、特段に定めのない事項のほか、この指定方針・指定基準によりがたい特別な理由があるときは、別途検討する。
- (6) この指定方針・指定基準は、令和●年●月●日から施行する。

Ⅳ 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等

市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等については、東京都の「用途地域等に関する指定方針・指定基準」（令和元年年10月）に基づくものとする。

八王子市用途地域等の指定方針・指定基準

令和●年●月

発行 八王子市

編集 八王子市 都市計画部 都市計画課

電話 042-620-7302

