

福生都市計画高度地区の変更（瑞穂町決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内の数値は変更前を示す。

種類		面積	建築物高さの最高限度
最高限度	第一種高度地区	約 ha 757.7	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第二種高度地区	約 ha 130.3 (130.3)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第三種高度地区	約 ha 7.0	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	合計	約 ha 895.0 (895.0)	
	1 制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。 （1）北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあ		

	<p>るものとみなす。</p> <p>（2）敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>2 一定の複数建築物に対する制限の特例</p> <p>一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（第86条の2第4項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>4 許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が認可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、特定行政庁は、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>（1）都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの</p> <p>（2）建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>（3）その他やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>
--	---

（種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり）

理由：用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
瑞穂町大字箱根ヶ崎字 秩父海道北地内	指定なし	第二種高度地区	約 ha 0.0 (約 230 m <sup>2</sup> )	

## 都市計画の策定の経緯の概要書

### 福生都市計画高度地区の変更

事 項	時 期	備 考
都 市 計 画 素 案 説 明 会	令和4年12月1・2・12日	地権者 3名 個別説明
東 京 都 知 事 協 議	令 和 5 年 9 月 4 日	令和5年9月11日 意見なし
都市計画案の公告・縦覧	令和5年12月1日から 令和5年12月15日まで	意見なし
瑞穂町都市計画審議会	令 和 5 年 1 2 月 2 1 日	
決 定 告 示	令 和 6 年 4 月	予 定

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

福生都市計画高度地区（瑞穂町分）

## 2 理 由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成 8 年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 19 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

このような背景を踏まえ、福生都市計画用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 2 3 0 平方メートルの区域について、高度地区を変更するものである。

**瑞穂町** 用途地域、高度地区・防火地域及び準防火地域地域

福生都市計画用途地域（東京都決定）計画図 20

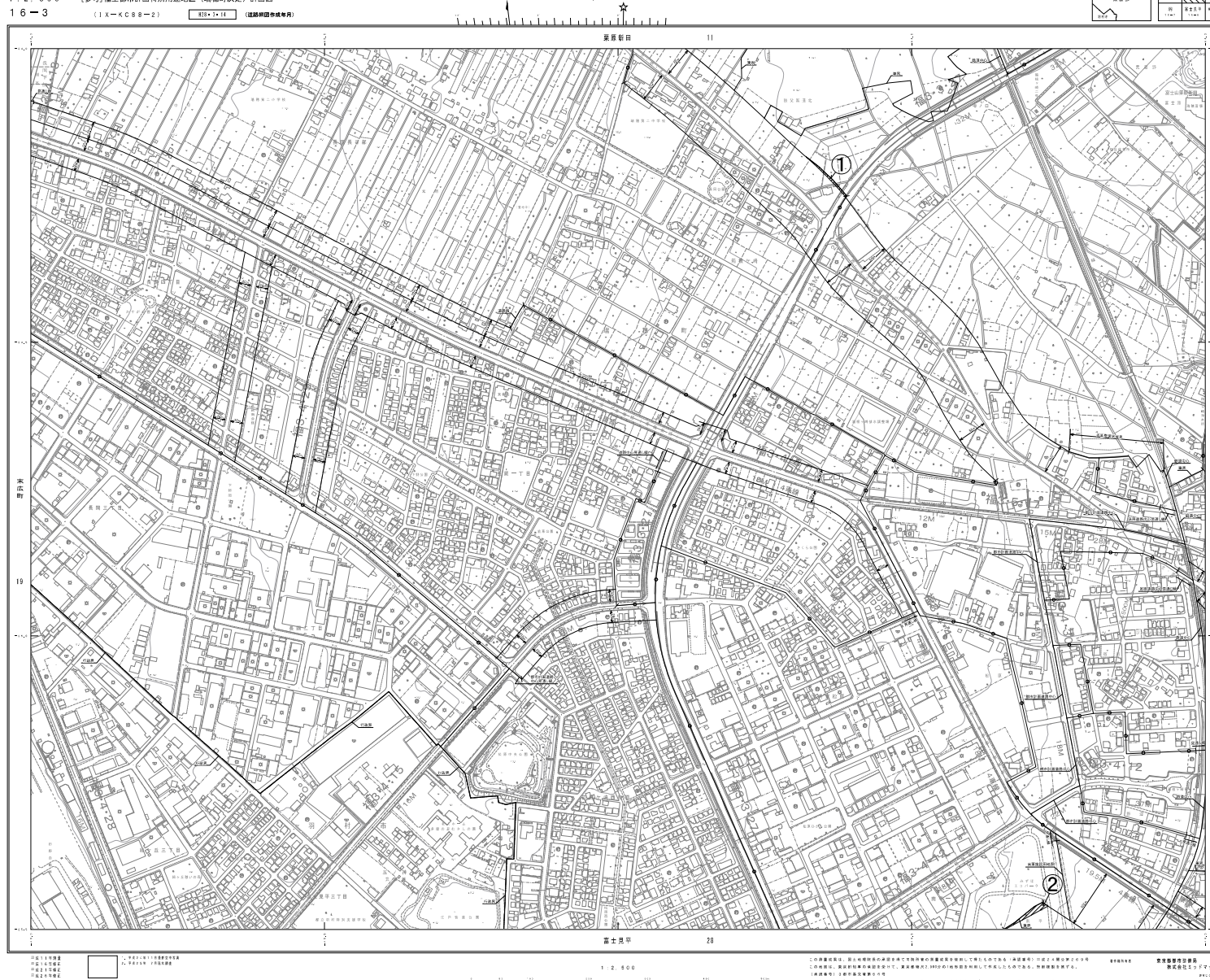
[参考] 福生都市計画高度地区（瑞穂町決定）計画図  
[参考] 福生都市計画防火地域及び準防火地域（瑞穂町決定）計画図  
[参考] 福生都市計画特別用途地区（瑞穂町決定）計画図

1 : 2 , 5 0 0

16-3

(1 X-KC88-2) 878.3.14 (图书馆馆藏号)

長岡

[illegible]

(約0.0ha 約230m<sup>2</sup>)



福生都市計画用途地区（東京都決定）計画図 28  
 [参考] 福生都市計画高度地区（瑞穂町決定）計画図  
 [参考] 福生都市計画防火地域及び準防火地域（瑞穂町決定）計画図  
 1:2,500  
 16-8  
 (IX-KC88-4)  
 昭和14・14 (道路開通作成年月)



番号	変更前								変更後									
	用途地域						高度	防火	特別用途	用途地域						高度	防火	特別用途
	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁				用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁			
②	工業	60	200	—	—	—	—	準防火	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
③	—	—	—	—	—	—	—	—	工業	60	200	—	—	—	—	—	準防火	