

# 福生都市計画用途地域の変更（瑞穂町決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（瑞穂町分）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の 最低 限度	建築 物の 高さ の 限度	備考
第一種 低層住居 専用地域	約 411.8 2.0 0.7 214.8 5.2 98.6 2.0 ha	以下 5/10 6/10 6/10 8/10 8/10 10/10 10/10	以下 3/10 3/10 4/10 4/10 4/10 5/10 5/10	m － － － － － － －	m <sup>2</sup> － － － － － － －	m 10 10 10 10 12 10 12	約 % 35.8 0.2 0.1 18.7 0.5 8.6 0.2
小計	約 735.1ha						64.1
第二種 低層住居 専用地域	約 5.7 5.5 ha	以下 10/10 10/10	以下 5/10 6/10	m － －	m <sup>2</sup> － －	m 10 10	約 % 0.5 0.5
小計	約 11.2ha						1.0
第一種 中高層 住居専 用地域	約 7.7 9.6 5.3 ha	以下 10/10 15/10 20/10	以下 5/10 6/10 6/10	m － － －	m <sup>2</sup> － － －	m － － －	約 % 0.7 0.8 0.5
小計	約 22.6ha						2.0
第二種 中高層 住居専 用地域	約 ー ー ha	以下 ー	以下 ー	m － －	m <sup>2</sup> － －	m － －	約 % ー
小計	約 ーha						ー
第一種 住居地 域	約 26.7 ha	以下 20/10	以下 6/10	m －	m <sup>2</sup> －	m －	約 % 2.3
小計	約 26.7ha						2.3
第二種 住居地 域	約 ー ha	以下 ー	以下 ー	m －	m <sup>2</sup> －	m －	約 % ー
小計	約 ーha						ー

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の 最低 限度	建築 物の 高さ の 限度	備考
準住居 地域	約 50.1 ha	以下 20/10	以下 6/10	m －	m <sup>2</sup> －	m －	約 % 4.3
小計	約 50.1ha						4.3
近隣商 業地域	約 11.7 3.2 ha	以下 20/10 30/10	以下 8/10 8/10	m － －	m <sup>2</sup> － －	m － －	約 % 1.0 0.3
小計	約 14.9ha						1.3
商業 地域	約 3.7 ha	以下 40/10	以下 8/10	m －	m <sup>2</sup> －	m －	約 % 0.3
小計	約 3.7ha						0.3
準工業 地域	約 30.7 ha	以下 20/10	以下 6/10	m －	m <sup>2</sup> －	m －	約 % 2.6
小計	約 30.7ha						2.6
工業 地域	約 215.0 ha	以下 20/10	以下 6/10	m －	m <sup>2</sup> －	m －	約 % 18.7
小計	約 215.0ha						18.7
工業専 用地域	約 39.8 ha	以下 20/10	以下 6/10	m －	m <sup>2</sup> －	m －	約 % 3.4
小計	約 39.8ha						3.4
合計	約 1,149.8 ha						100%

（種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり）

理由：地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地  
域を変更する。

新旧対照表

( )内は変更箇所を示す。

(瑞穂町分)

種類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の 最低 限度	建築 物の 高さ の 限度	新旧対照面積表					備考		
						新		旧				増減 [A-B]	既定 面積 [C]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率				
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 ha		
	5/10	3/10	-	-	10	411.8	35.8	411.8	35.8		405.6		
	6/10	3/10	-	-	10	2.0	0.2	2.0	0.2		2.1		
	6/10	4/10	-	-	10	0.7	0.1	0.7	0.1		4.7		
	8/10	4/10	-	-	10	214.8	18.7	214.8	18.7		214.1		
	8/10	4/10	-	-	12	5.2	0.5	5.2	0.5		5.1		
	10/10	5/10	-	-	10	98.6	8.6	98.6	8.6		100.2		
10/10	5/10	-	-	12	2.0	0.2	2.0	0.2		2.0			
小 計						735.1	64.1	735.1	64.1		733.8		
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 ha		
	10/10	5/10	-	-	10	5.7	0.5	5.7	0.5		6.1		
10/10	6/10	-	-	10	5.5	0.5	5.5	0.5		5.5			
小 計						11.2	1.0	11.2	1.0		11.6		
第一種 中高層 住居専用 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 ha		
	10/10	5/10	-	-	-	7.7	0.7	7.7	0.7		7.8		
	15/10	6/10	-	-	-	9.6	0.8	9.6	0.8		9.6		
	20/10	6/10	-	-	-	5.3	0.5	5.3	0.5		5.7		
小 計						22.6	2.0	22.6	2.0		23.1		
第二種 中高層 住居専用 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 ha		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
小 計													
第一種 住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 ha		
20/10	6/10	-	-	-		(26.7)	(2.3)	(26.7)	(2.3)	約 ha 0.0	約 ha 27.3		
小 計						(26.7)	(2.3)	(26.7)	(2.3)	[230 m <sup>2</sup> ] 0.0	27.3		
										[230 m <sup>2</sup> ]			

種類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の 最低 限度	建築 物の 高さ の 限度	新旧対照面積表				備考		
						新		旧			増減 [A-B]	既定 面積 [C]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率			
第 二 種 住居地域	以下 -	以下 -	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 ha -	約 % -	約 ha -	約 % -	約 ha	約 ha	
小 計												
準 住 居 地 域	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 ha 50.1	約 % 4.3	約 ha 50.1	約 % 4.3	約 ha	約 ha 50.3	
小 計						50.1	4.3	50.1	4.3		50.3	
近隣商業 地 域	以下 20/10	以下 8/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 ha 11.7	約 % 1.0	約 ha 11.7	約 % 1.0	約 ha	約 ha 11.0	
	30/10	8/10	-	-	-	3.2	0.3	3.2	0.3		3.3	
小 計						14.9	1.3	14.9	1.3		14.3	
商 業 地 域	以下 40/10	以下 8/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 ha 3.7	約 % 0.3	約 ha 3.7	約 % 0.3	約 ha	約 ha 3.0	
						3.7	0.3	3.7	0.3		3.0	
小 計						3.7	0.3	3.7	0.3		3.0	
準 工 業 地 域	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 ha 30.7	約 % 2.6	約 ha 30.7	約 % 2.6	約 ha	約 ha 30.4	
小 計						30.7	2.6	30.7	2.6		30.4	
工 業 地 域	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 ha (215.0)	約 % (18.7)	約 ha (215.0)	約 % (18.7)	約 ha 0.0	約 ha 218.6	
						(215.0)	(18.7)	(215.0)	(18.7)	[△440 m <sup>2</sup> ] 0.0	218.6	
小 計										[△440 m <sup>2</sup> ]		
工業専用 地 域	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 ha 39.8	約 % 3.4	約 ha 39.8	約 % 3.4	約 ha	約 ha 38.0	
						39.8	3.4	39.8	3.4		38.0	
小 計						39.8	3.4	39.8	3.4		38.0	
合 計						約 ha (1,149.8)	100%	約 ha (1,149.8)	100%		約 ha 1,150.4	

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	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 ha 0.0 (約 230 m <sup>2</sup> )	用途、建蔽率及び容積率の追加
瑞穂町大字箱根ヶ崎字南平地内	工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	指定なし	約 ha 0.1 (約 530 m <sup>2</sup> )	用途、建蔽率及び容積率の廃止
瑞穂町大字箱根ヶ崎字南平および、南平一丁目地内	指定なし	工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 ha 0.0 (約 90 m <sup>2</sup> )	用途、建蔽率及び容積率の追加



# 福生都市計画用途地域の変更（瑞穂町決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（福生都市計画区域全域）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の 最低 限度	建築 物の 高さ の 限度	備考
第一種 低層住居 専用地域	約 426.9 ha	以下 5/10	以下 3/10	m -	m <sup>2</sup> -	m 10	約 % 16.4
	8.4	6/10	3/10	-	-	10	0.3
	0.7	6/10	4/10	-	-	10	0.0
	573.1	8/10	4/10	-	-	10	22.0
	17.1	8/10	4/10	-	-	12	0.7
	133.9	10/10	5/10	-	-	10	5.1
	2.0	10/10	5/10	-	-	12	0.1
	69.5	15/10	5/10	-	-	10	2.7
	6.4	15/10	5/10	-	-	12	0.2
小計	約 1238.0ha						47.5
第二種 低層住居 専用地域	約 12.4 ha	以下 8/10	以下 4/10	m -	m <sup>2</sup> -	m 10	約 % 0.5
	9.0	10/10	5/10	-	-	10	0.3
	5.5	10/10	6/10	-	-	10	0.2
小計	約 26.9ha						1.0
第一種 中高層 住居専 用地	約 1.2 ha	以下 10/10	以下 4/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 0.0
	25.3	10/10	5/10	-	-	-	1.0
	29.2	15/10	6/10	-	-	-	1.1
	385.2	20/10	6/10	-	-	-	14.8
小計	約 440.9ha						16.9
第二種 中高層 住居専 用地	約 63.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 2.4
小計	約 63.2ha						2.4
第一種 住居地域	約 94.6 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 3.6
小計	約 94.6ha						3.6

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の 最低 限度	建築 物の 高さ の 限度	備考
第二種 住居地域	約 10.7 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 0.4
	小計	約 10.7ha					0.4
準住居 地域	約 50.3 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 1.9
	小計	約 50.3ha					1.9
近隣商 業地域	約 18.6 ha	以下 20/10	以下 8/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 0.7
	89.5	30/10	8/10	-	-	-	3.4
小計	約 108.1 ha						4.2
商業 地域	約 25.0 ha	以下 40/10	以下 8/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 1.0
	6.4	50/10	8/10	-	-	-	0.2
小計	約 31.4 ha						1.2
準工業 地域	約 112.5 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 4.3
	小計	約 112.5 ha					4.3
工業 地域	約 242.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 9.3
	小計	約 242.2ha					9.3
工業専 用地	約 190.4 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m <sup>2</sup> -	m -	約 % 7.3
	小計	約 190.4 ha					7.3
合計	約 2,609.2 ha						100%

種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				増減 [A-B]	既定 面積[C]	備考
						新		旧				
						面積[A]	比率	面積[B]	比率			
第一種低層住居専用地域	以下	以下	—	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 ha	
	5/10	3/10	—	—	10	426.9	16.4	426.9	16.4	約 ha	420.7	
	6/10	3/10	—	—	10	8.4	0.3	8.4	0.3		8.7	
	6/10	4/10	—	—	10	0.7	0.0	0.7	0.0		4.7	
	8/10	4/10	—	—	10	(573.1)	(22.0)	(574.0)	(22.0)	△0.9	576.5	
	8/10	4/10	—	—	12	17.1	0.7	17.1	0.7		17.7	
	10/10	5/10	—	—	10	133.9	5.1	133.9	5.1		135.9	
	10/10	5/10	—	—	12	2.0	0.1	2.0	0.1		2.0	
	15/10	5/10	—	—	10	69.5	2.7	69.5	2.7		72.1	
小計	15/10	5/10	—	—	12	6.4	0.2	6.4	0.2		6.6	
小計						(1238.0)	47.5	(1238.9)	47.5	△0.9	1244.9	
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 ha	
	8/10	4/10	—	—	10	12.4	0.5	12.4	0.5	約 ha	12.5	
	10/10	5/10	—	—	10	9.0	0.3	9.0	0.3		9.6	
	10/10	6/10	—	—	10	5.5	0.2	5.5	0.2		5.5	
小計						26.9	1.0	26.9	1.0		27.6	
第一種中高層住居専用地	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 ha	
	10/10	4/10	—	—	—	1.2	0.0	1.2	0.0	約 ha	1.2	
	10/10	5/10	—	—	—	25.3	1.0	25.3	1.0		25.8	
	15/10	6/10	—	—	—	29.2	1.1	29.2	1.1		29.1	
小計	20/10	6/10	—	—	—	(385.2)	(14.8)	(385.5)	(14.8)	△0.3	389.7	
小計						(440.9)	(16.9)	(441.2)	(16.9)	△0.3	445.8	
第二種中高層住居専用地	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 ha	
	20/10	6/10	—	—	—	(63.2)	(2.4)	(62.0)	(2.4)	約 ha 1.2	約 ha 61.8	
小計						(63.2)	(2.4)	(62.0)	(2.4)	1.2	61.8	
第一種住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 ha	
	20/10	6/10	—	—	—	(94.6)	(3.6)	(94.6)	(3.6)	約 ha 0.0 [630 m <sup>2</sup> ]	約 ha 96.8	
小計						(94.6)	(3.6)	(94.6)	(3.6)	0.0 [630 m <sup>2</sup> ]	96.8	

—6—

## 都市計画の策定の経緯の概要書

### 福生都市計画用途地域の変更

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

福生都市計画用途地域（瑞穂町分）

## 2 理 由

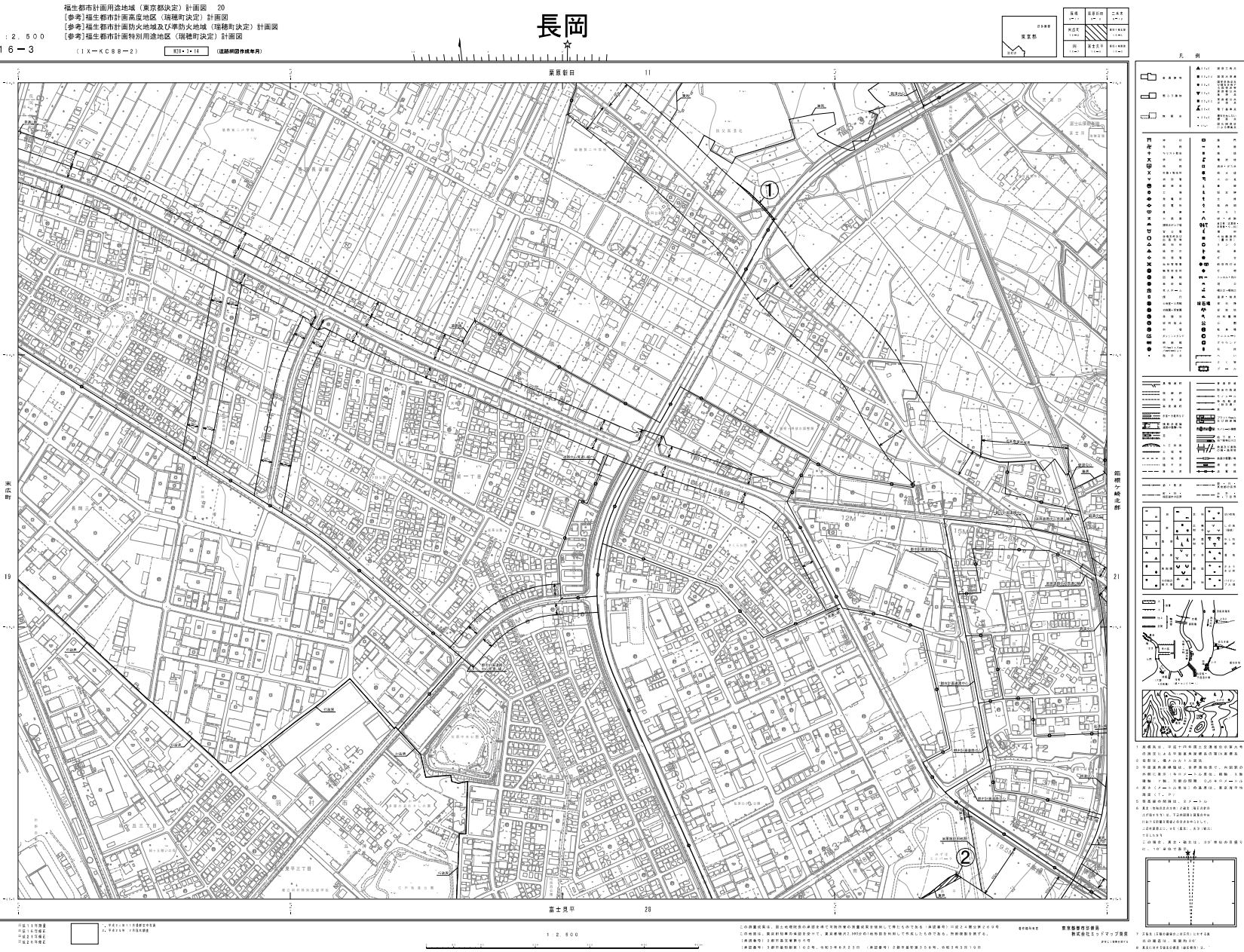
昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成 8 年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

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、地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、面積約 0.1 ヘクタールの区域について、用途地域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



番号	変更前							変更後						
	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度
①	—	—	—	—	—	—	—	一住	60	200	—	—	—	2高
②	工業	60	200	—	—	—	準防火	—	—	—	—	—	—	—

(約0.0ha 約230㎡)  
(約0.1ha 約530㎡)



福生都市計画用途地（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  
 [参考]福生都市計画特別用途地区（瑞穂町決定）計画図  
 16-8 (IX-KC8-8-4) 第30・31頁 (道路開通年度分)



番号	変更前							変更後							用途	高さ	防火	特別用途		
	用途	建蔽	容積	敷地	高さ	外壁	高度	防火	特別用途	用途	建蔽	容積	敷地	高さ					外壁	高度
②	工業	60	200	—	—	—	—	—	準防火	—	工業	60	200	—	—	—	—	—	—	(約0.1ha 約530㎡)
③	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	工業	60	200	—	—	—	—	準防火	—	(約0.0ha 約90㎡)