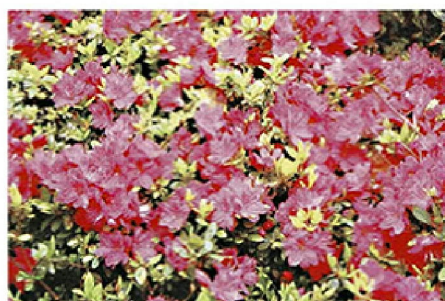




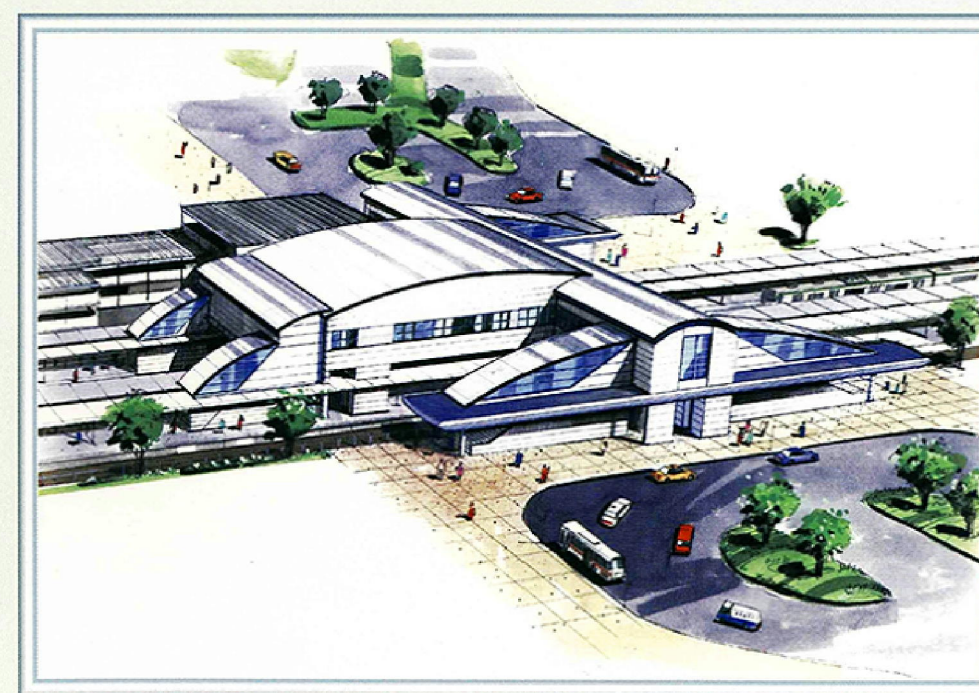
箱根ヶ崎駅西地区のまちづくり [地区計画の手引き]

瑞穂町都市整備部都市計画課
〒190-1292 東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎2335番地
電話 042-557-0599 (直通) FAX 042-556-3401

ま
ち
づ
く
り
地
区
計
画

箱根ヶ崎駅西地区の まちづくり

[地区計画の手引き]



地
区
計
画
ま
ち
づ
く
り

瑞穂町

■箱根ヶ崎駅西地区のまちづくり

箱根ヶ崎駅西地区では現在、皆さまのご協力のもとに土地区画整理事業を進めているところです。

土地区画整理事業により、道路や公園等の公共施設が整備され、日当たりや風通しといった住環境が良好になるほか、皆さまの敷地の形も整うことにより、従前よりも土地の利用がしやすくなります。そのため、地区内では活発な土地利用が見込まれますが、町としては秩序ある開発と土地利用を誘導し、良好な環境の市街地をつくっていくことが重要であると考えています。

■地区計画制度について

この度、箱根ヶ崎駅西地区のまちづくりを進めていくためのルールとして、皆さまのご協力のもとに「箱根ヶ崎駅西地区地区計画」をまとめました。

地区計画制度では、そこにお住まいの皆さまの合意のもとに、きめ細かい“街並みづくりのルール”を都市計画法に基づいて定めます。そして、その内容を将来とも、地区内で建築や開発を行う場合の基準として守っていただくことで、より良い環境のまちづくりを進めていくものです。

箱根ヶ崎駅西地区地区計画では、土地利用や建築にかかるルールを定め、安全、快適でにぎわいと活力に満ちた市街地環境と、緑豊かでうるおいのある街並み景観の形成及び防災性の向上を図っていくことを目標としています。

■パンフレットの内容

このパンフレットは、箱根ヶ崎駅西地区の「地区計画の内容」と「建築等を行う場合の手続き」をまとめたものですので、ご理解の上、皆さまの手でまちづくりを進めていただくようお願いします。

なお、記載の内容については簡略化しています。詳細な決定内容については、「福生都市計画地区計画 箱根ヶ崎駅西地区地区計画（平成15年瑞穂町告示第10号）」及び「瑞穂町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成15年条例第13号）」によります。

平成15年3月



目次

①箱根ヶ崎駅西地区地区計画の内容	1
②土地や建物のルールについて	2
③建築等の際の手続き	6
④用途地域等の変更内容	8

1

箱根ヶ崎駅西地区地区計画の内容

●まちづくりの目標

土地区画整理事業による宅地及び道路・公園等の公共施設の整備にあわせ、地区計画により適切な土地利用を誘導し、住宅、商業・業務、工業の調和の取れた健全な市街地の形成を目指します。

また、建築物等について適切な制限を行うことにより、安全、快適でにぎわいと活力に満ちた市街地環境、緑豊かでうるおいのある街並み景観の形成及び防災性の向上を図ります。

●土地利用の考え方

区域を5地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を定めています。

- 低層住宅地区……緑豊かで良好な住環境を備えた低層住宅地区とします。
- 住商共存地区……住宅、商業・業務の調和の取れた土地利用を図ります。
- 駅前中心商業地区……店舗、事務所等の商業・業務施設等の集積を促し、健全かつ魅力ある商業地としての土地利用を図ります。
- 住工共存地区……周辺の住環境にも配慮しながら、住宅、工業の調和の取れた土地利用を図ります。
- 工業地区……工業の利便の増進を図る工業地としての土地利用を図ります。

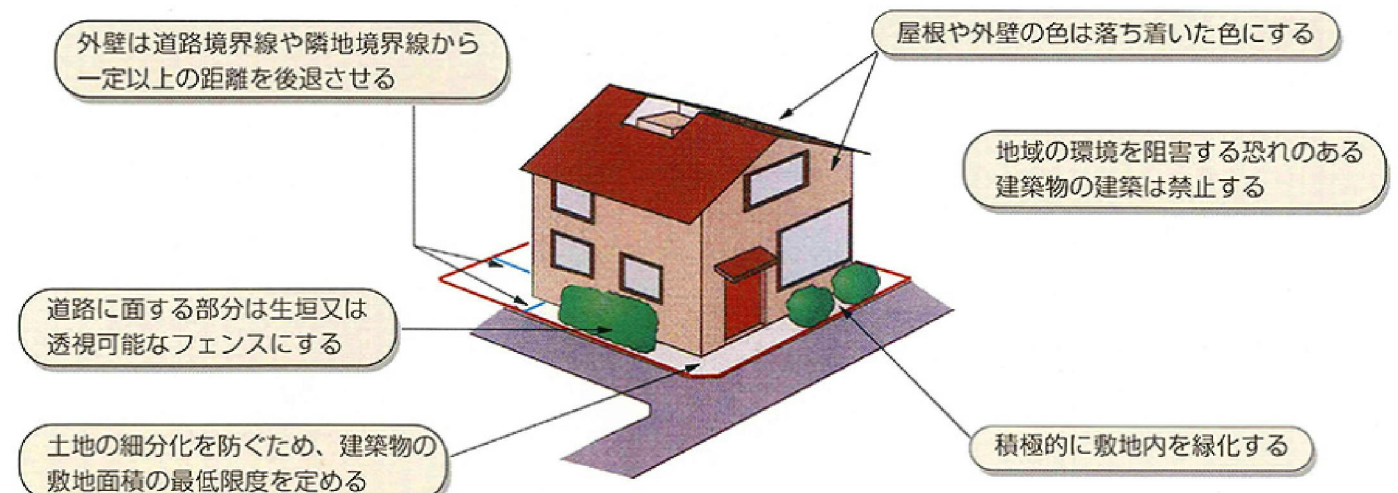
●地区施設の整備の考え方

土地区画整理事業により一体的に整備される地区施設である道路、歩行者用通路の維持・保全を図ります。

●建築物等の整備の考え方

建築物等に関するルールを定め、まちづくりを進めていきます。

【箱根ヶ崎駅西地区地区計画での主なルール】



土地や建物のルールについて

「建築物等の用途の制限」「建築物の建ぺい率・容積率の最高限度」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」については建築制限条例で定めています。

用

建築物等の用途の制限

健全で良好な市街地環境の形成を図るため、各地区ごとにそれぞれ下表に示す用途の建築物の建築を禁止します。

建築を禁止する用途	地区の区分	住商共存地区	駅前中心商業地区	住工共存地区	工業地区
ホテル又は旅館		禁止	—	禁止	—
幹線道路等に面する部分で1階を住居の用に供する建築物		—	禁止	—	—
風営法に規定する「風俗営業」の用に供する建築物		—	禁止	禁止	禁止
廃棄物処理施設の用に供する建築物		—	禁止	禁止	禁止

第一種住居地域が指定されている「住商共存地区」では、用途地域の規制により風俗営業や廃棄物処理施設の用に供する建築物は建築できないことになっています。

第一種低層住居専用地域が指定されている「低層住宅地区」では、用途地域の規制によりホテル又は旅館、風俗営業や廃棄物処理施設の用に供する建築物は建築できないことになっています。

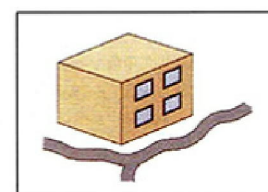
建

建築物の建ぺい率・容積率の最高限度

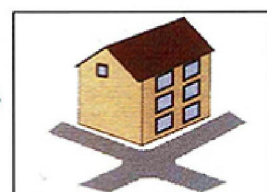
建ぺい率・容積率については、土地地区画整理事業による道路整備がされる前まで、従来の建ぺい率・容積率を適用し、道路整備がされた後の区域の敷地では、変更後の建ぺい率・容積率を適用します。

その際には東京都の認定が必要です。

詳しくは、7ページの「誘導容積（目標容積率）の認定手続き」をご覧ください。



道路整備前
変更前の建ぺい率・容積率



道路整備後
変更後の建ぺい率・容積率

敷

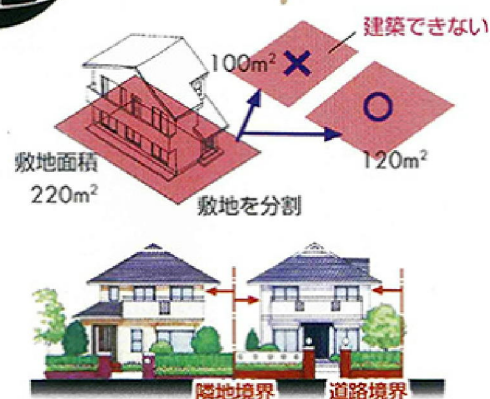
建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は、各地区ごとに下表に示す面積以上としてください。

ただし、本地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地等については、この限りではありません。

建築物の壁面又は柱の面から道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、各地区ごとに下表に示す距離以上後退してください。

低層住宅地区では敷地面積115㎡以上



地区	敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	
		道路境界	隣地境界
低層住宅地区	115㎡	0.5m	0.5m
住商共存地区	130㎡	0.5m	
駅前中心商業地区	150㎡	1.0m	
住工共存地区	200㎡	1.5m	1.0m
工業地区	250㎡	2.0m	

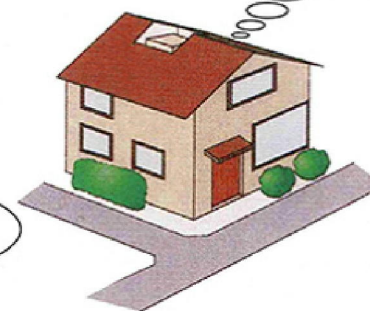
形

建築物等の形態又は意匠の制限

屋根や外壁の色は、周辺の環境と調和した落ち着いた色にしてください。

また、屋外広告物や工作物についても、周辺環境と調和し、景観に配慮したものとするとともに、落下等の危険のないものにしてください。

屋根や外壁は
刺激的な原色を避け、まちの景観
に調和させます。



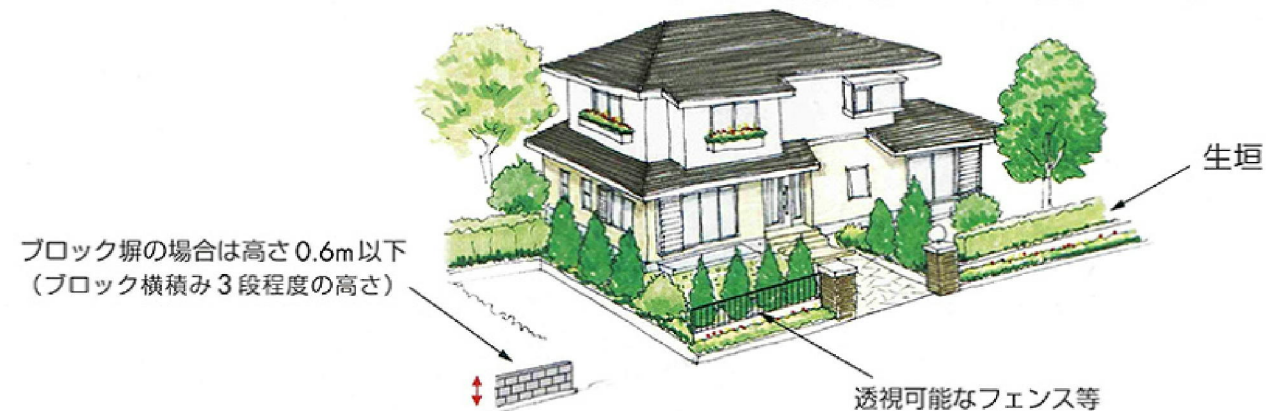
屋外広告物等は、まちの景観に配慮するものとします。
また、腐りやすいもの、破損しやすいものは
設置できません。

垣

垣又はさくの構造の制限

防災面の向上に加え、豊かな緑の確保、快適な歩行者空間の形成といった観点から、道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等としてください。

なおコンクリートブロック塀等を設ける場合は、その部分の高さを0.6m以下にしてください。



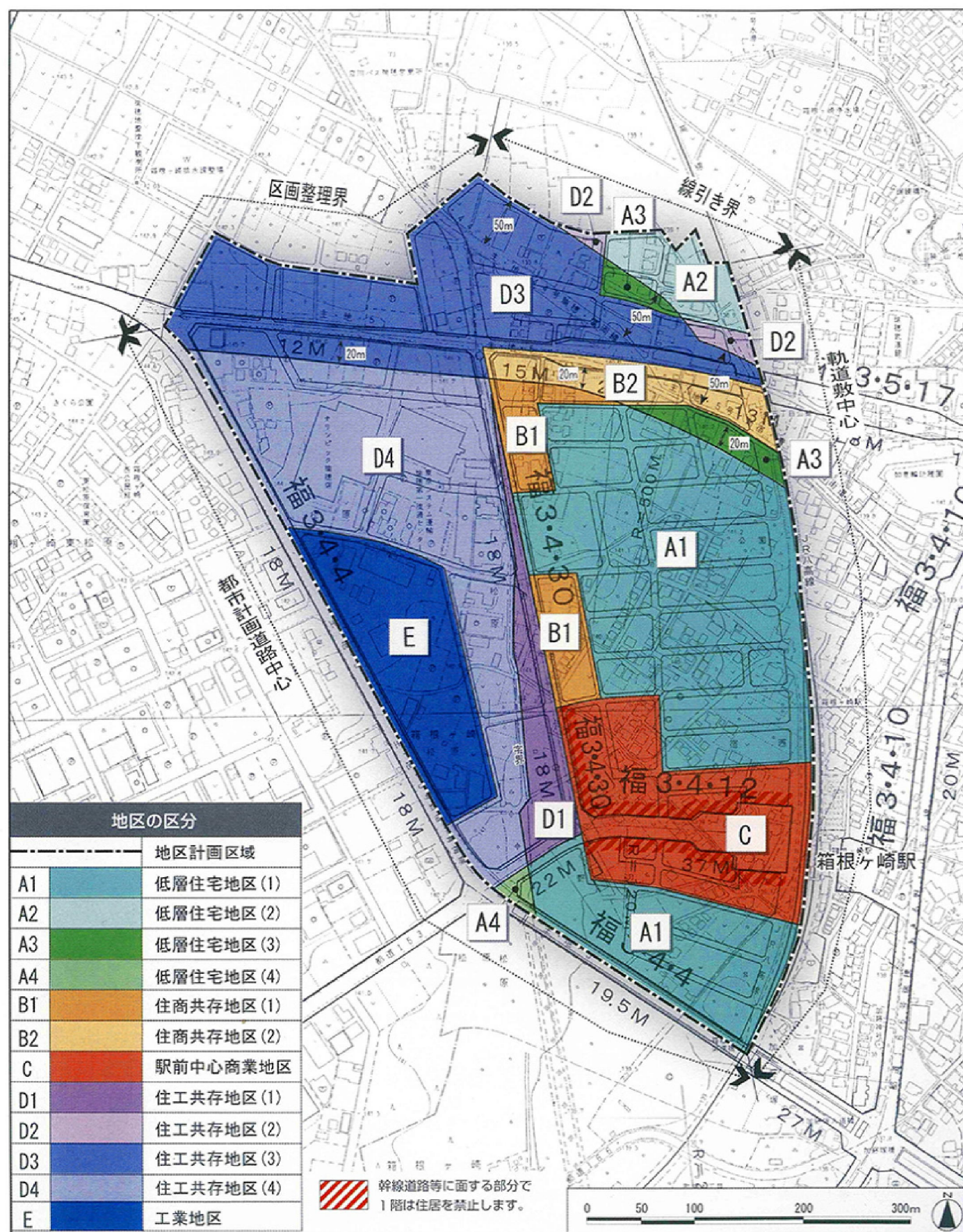
緑

緑化のルール（土地の利用に関する事項）

緑の多い、うるおいのある街並みを形成していくため、皆さんの敷地内においては景観に配慮した緑化を積極的に進めていくこととし、屋上緑化や壁面緑化にも努めてください。



●地区計画計画図（地区の区分）



※地区の区分 A1～Eは、5 ページの表と適合します。

●建築物等にかかる規制内容

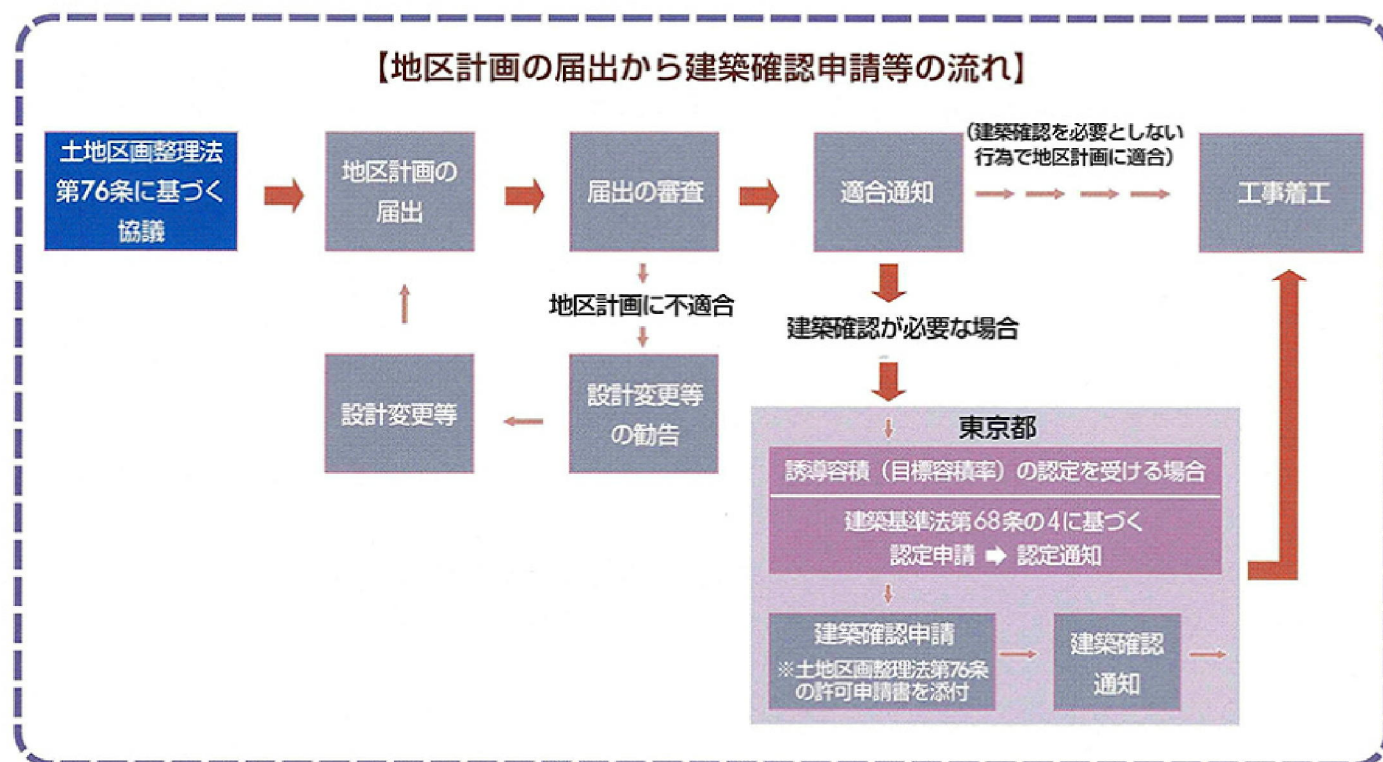
用途地域の種類	第一種低層住居専用地域				第一種住居地域		近隣商業地域	準工業地域				工業地域	
地区の区分	A1	A2	A3	A4	B1	B2	C	D1	D2	D3	D4	E	
	低層住宅地区(1)	低層住宅地区(2)	低層住宅地区(3)	低層住宅地区(4)	住商共存地区(1)	住商共存地区(2)	駅前中心商業地区	住工共存地区(1)	住工共存地区(2)	住工共存地区(3)	住工共存地区(4)	工業地区	
建築物等の用途の制限	*1				*2		①幹線道路や駅前広場に面する部分で1階を住居の用に供する建築物の禁止 ②風営法に基づく「風俗営業」の用に供する建築物の禁止 ③一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の用に供する建築物の禁止	①ホテル又は旅館の禁止 ②風営法に基づく「風俗営業」の用に供する建築物の禁止 ③一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の用に供する建築物の禁止				①風営法に基づく「風俗営業」の用に供する建築物の禁止 ②一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の用に供する建築物の禁止	
建築物の容積率の最高限度	○敷地が接する道路の整備前にあっては60% ○道路の整備後は100%		100%	100%	○敷地が接する道路の整備前にあっては60% ○道路の整備後は200%		200%	○敷地が接する道路の整備前にあっては60% ○道路の整備後は300%	○敷地が接する道路の整備前にあっては60% ○道路の整備後は200%		200%	200%	200%
建築物の建ぺい率の最高限度	○敷地が接する道路の整備前にあっては30% ○道路の整備後は50%	○敷地が接する道路の整備前にあっては40% ○道路の整備後は50%	50%	50%	○敷地が接する道路の整備前にあっては30% ○道路の整備後は60%	60%	○敷地が接する道路の整備前にあっては30% ○道路の整備後は80%	○敷地が接する道路の整備前にあっては30% ○道路の整備後は60%	○敷地が接する道路の整備前にあっては40% ○道路の整備後は60%	60%	60%	60%	60%
建築物の敷地面積の最低限度	115㎡				130㎡		150㎡	200㎡				250㎡	
	ただし、この地区計画が都市計画決定した時点において、現に建築物の敷地として使用されている土地及び仮換地指定された土地で、この規定に適合しないものについてはこの限りではありません。												
壁面の位置の制限	道路境界線からの後退距離				0.5m以上		1.0m以上	1.5m以上				2.0m以上	
	隣地境界線からの後退距離				0.5m以上		0.5m以上	0.5m以上				1.0m以上	
制限	ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次のいずれかに該当する場合はこの限りではありません。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 ②物置その他これらに類する用途（自動車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 ③自動車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。												
建築物等の形態又は意匠の制限	①屋根及び外壁等については、刺激的な色彩・装飾を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとしします。 ②屋外広告物、工作物等についても周辺環境に調和し、景観に配慮したものとするとともに、落下等の危険のないものとしします。												
垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさく（門柱を除く）の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等としします。 ただし、高さ0.6m以下のコンクリートブロック造、石積等及び法律等により設置が義務づけられたもの、又は町長がやむを得ないと認める場合はこの限りではありません。												
緑化のルール（土地の利用に関する事項）	緑豊かでうるおいのある街並み形成を目指すため、各地区の敷地内においては景観に配慮した緑化を積極的に推進するとともに、屋上緑化、壁面緑化にも努めるものとしします。												

*1 第一種低層住居専用地域が指定されている「低層住宅地区」では、用途地域の規制によりホテル又は旅館、風俗営業や廃棄物処理施設の用に供する建築物は建築できないことになっています。

*2 第一種住居地域が指定されている「住商共存地区」では、用途地域の規制により風俗営業や廃棄物処理施設の用に供する建築物は建築できないことになっています。

●手続きの流れ

地区計画の区域内で建築行為等を行う場合には、その内容を着手30日前までに町長に届け出なくてはなりません。



●届出 …………… 町・都市計画課へ

1) 届出制度と勧告

地区計画の区域内で建物を建てたり、増改築等を行う際には、その内容を事前に町長に届け出ることが都市計画法で義務づけられています。

町では、届け出された計画が地区計画の内容に適合しているかどうかを審査し、届け出された建築計画等が地区計画の内容に適合しない場合には、町長は建築主等に対して設計変更等の勧告を行います。

2) 届出が必要な行為

地区計画に基づいて届出が必要となる行為は、下表のとおりです。

行為の種類	行為の内容
土地の区画形質の変更	土地を分筆して宅地造成するなど土地の区画形質の変更等を行う場合
建築物の建築	建物の新築、増築、改築または移転（建物に付属する門又は塀も含む）を行う場合
工作物の建設	擁壁等を築造及び改修を行う場合
建築物の用途の変更	建物の使用用途の変更を行う場合
建築物の形態若しくは意匠の変更	建築物の外壁、屋根の色彩の変更等を行う場合

3) 届出の時期

- 建築確認等を必要とする行為 ⇒ 建築確認申請の前で、かつ工事着手の30日前までに提出
- 建築確認等を必要としない行為 ⇒ 工事着手の30日前までに提出

4) 届出に必要な書類

- 「地区計画の区域内における行為の届出書」 1通
- 「現場立入同意書」 1通
- 「確約書」（垣・さくの構造が未定な場合） 1通
- 「確認申請書の写し」「委任状の写し」「建築設計概要書の写し」 各1通
- 「設計図書」（種類については、下表のとおりです。） 1式
- 「建築確認申請書」 正本・副本各1式
- 「登記簿謄本の写し」（届出の内容により添付が必要） 1通
- 「工事着手届」（確認通知後） 1通

【設計図書の種類】

行為の種類	図面	図面の縮尺	備考
① ②～⑤に共通	案内図	適宜	方位、道路および目標となる地物等を表示
② 土地の区画形質の変更	区域図	1/1000以上	当該行為を行う土地の区域、当該区域内及びその周辺の公共施設の状況等を表示
	設計図	1/100以上	切土、盛土の範囲等を表示
③ 建築物の建築・用途の変更	配置図	1/100以上	敷地内における建築物等の位置と壁面の後退有効幅を表示
	立面図	1/50以上	2面以上（屋根及び壁面の色を記入）
工作物の建設	平面図	1/50以上	各階のもの（工作物の場合は不要）
④ 建築物等の意匠の変更	配置図	1/100以上	敷地内における建築物等の位置を表示
	立面図	1/50以上	2面以上（屋根及び壁面の色を記入）
⑤ 門、塀、垣、さくの設置・改修	配置図	1/100以上	敷地内における門、垣等の位置を表示
	立面図	1/50以上	2面以上（材料・高さ等を表示）
⑥ その他必要と認める書類			

●誘導容積（目標容積率）の認定手続き

……………都・多摩建築指導事務所（青梅合同庁舎）へ

1) 容積率の認定

誘導容積とは、地区の公共施設が未整備な場合は暫定的に低い容積率を適用し、整備後は用途地域変更後の高い容積率（目標容積率）を適用することで、地区内の公共施設の整備を誘導しつつ、良好な市街地整備と土地の有効利用とを一体的に図っていく仕組みです。

なお、誘導容積（目標容積率）の認定を受けるには、地区計画の届出後、建築確認申請の前に別途、容積率確定のための東京都への申請が必要になります。

※適用される地区は、5ページの表の「建築物の容積率の最高限度」「建築物の建ぺい率の最高限度」欄の低層住宅地区（1）と（2）、住商共存地区（1）、駅前中心商業地区、住工共存地区（1）と（2）です。

申請先 東京都多摩建築指導事務所
建築指導第三課
電話 0428-23-3692

2) 認定に必要な書類

- 「認定申請書」 正本・副本各1式
- 「設計図書」（種類については、8ページ【設計図書の種類】のとおりです。） 正本・副本各1式
- 以上のほか、土地地区画整理法第76条に基づく意見書と地区計画の適合通知書等が必要です。

【設計図書の種類】

図書の種類	明示すべき事項
① 付近見取図	方位、道路および目標となる地物
② 配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置並びに敷地の接する道路の位置及び幅員
③ 各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置
④ 2面以上の立面図	縮尺及び開口部の位置
⑤ 2面以上の断面図	縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び建築物の高さ
⑥ その他必要と認める書類	

4 用途地域等の変更内容

平成15年1月31日の箱根ヶ崎駅西地区地区計画の都市計画決定にあわせ、同日付けで以下に示すように用途地域等の都市計画変更を行いました。

地区の区分	旧/新	番号	用途地域	建ぺい率 %	容積率 %	高度 地区	防火地域・ 準防火地域
低層住宅地区	旧	1	第一種低層住居専用地域	30	60	第一種	—
		2	第一種低層住居専用地域	40	60	第一種	—
		3	準工業地域（第二種特別工業地区）	60	200	第二種	準防火
		4	工業地域	60	200	—	準防火
	新		第一種低層住居専用地域	50	100	第一種	準防火
住商共存地区	旧	5	第一種低層住居専用地域	30	60	第一種	—
		6	準工業地域（第二種特別工業地区）	60	200	第二種	準防火
	新		第一種住居地域	60	200	第二種	準防火
駅前中心商業地区	旧	7	第一種低層住居専用地域	30	60	第一種	—
	新		近隣商業地域	80	300	第三種	準防火
住工共存地区	旧	8	第一種低層住居専用地域	30	60	第一種	—
		9	第一種低層住居専用地域	40	60	第一種	—
		10	工業地域	60	200	—	準防火
	変更なし	11	準工業地域（第二種特別工業地区）	60	200	第二種	準防火
	新		準工業地域（第二種特別工業地区）	60	200	第二種	準防火
工業地区	変更なし	12	工業地域	60	200	—	準防火

※番号1～12は、9ページの用途地域図（変更後）と適合します。

●用途地域図（変更後）

