

地区整備計画

都市計画決定	平成29年3月31日 瑞穂町告示第61号
名称	新青梅街道沿道地区地区計画
位置	瑞穂町大字武蔵、大字石畑字二本榎、字砂前、大字殿ヶ谷字榎内川添及び字砂前川添各地内
面積	約6.8ha
建築物の用途の制限	ホテル又は旅館は、建築してはならない。
建築物の敷地面積の最低限度	130㎡ ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)この地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、この規定に適合しないもの (2)この地区計画の決定告示日において、公共施設等の整備により土地が減少し、この規定に適合しないもの
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離及びその他の敷地境界線までの後退距離は、0.5m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)壁面の後退距離に満たない部分にある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5㎡以内であるもの (3)自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下であるもの
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(1)広告塔、広告板及び案内板の表示面積（裏面及び側面は含めず。）は、7㎡以下でなければならない。ただし、建築物の壁面から突出するものについては、5㎡以下とする。 (2)本地区内にある施設以外の施設のための広告塔、広告板及び案内板を設置してはならない。 (3)屋根、外壁等及び屋外広告物、工作物等については、刺激的な色彩・装飾を避け、周辺環境に調和した落ち着いたものとする。
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、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、高さ1.0m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、この限りでない。
緑化のルール（土地の利用に関する事項）	緑豊かで潤いのある街並み形成を目指すため、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。

お問い合わせ先

瑞穂町 都市整備部 都市計画課 計画係

〒190-1292 瑞穂町大字箱根ヶ崎2335番地 電話(直通)042-557-0599 ファックス 042-556-3401

平成29年4月1日発行

都都 - 29/4/1 ~ **/**/**

新青梅街道沿道地区

-地区計画の手引き-



瑞穂町

新青梅街道沿道地区について



本地区は、町の南東部に位置し、主要幹線道路である都道5号新宿青梅線を中心に、沿道型の商業・業務施設や住宅の混在が見られる地域です。

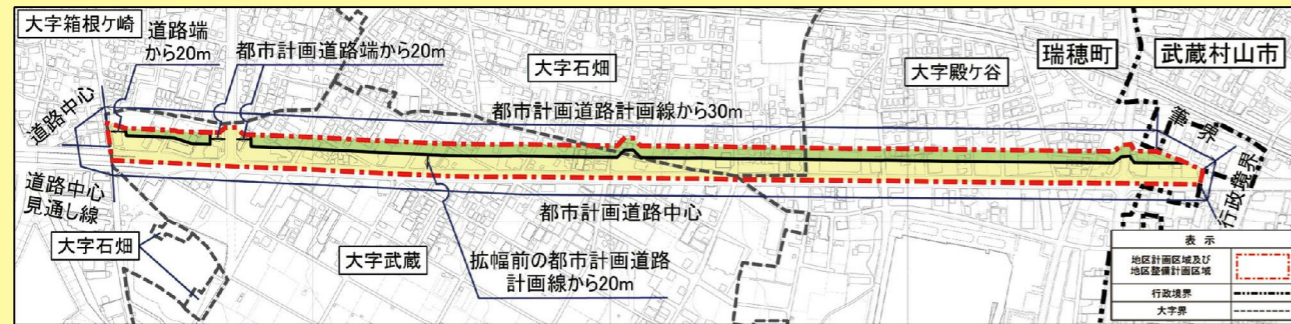
現在、新青梅街道(福3・4・4号、立3・2・4号)の拡幅再整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれています。

- ◆事業認可…平成24年7月4日関東地方整備局告示第243号
- ◆事業決定…平成24年8月3日東京都公告

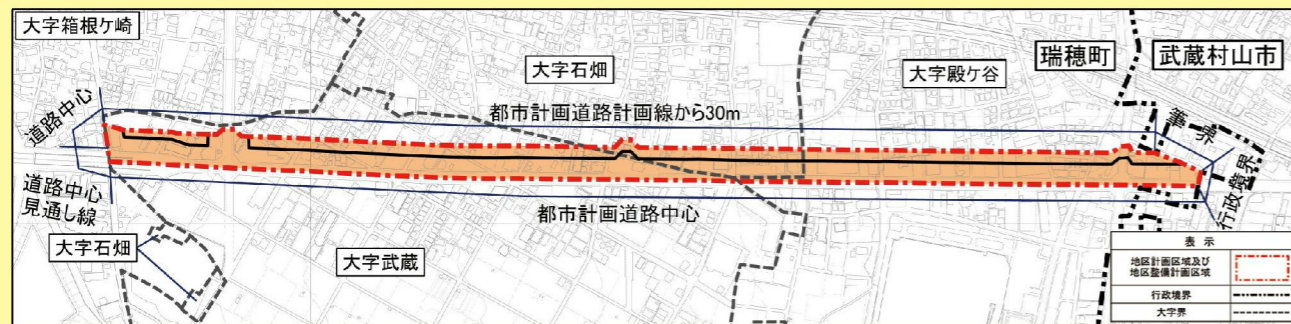
用途地域等の変更について

平成29年3月31日の本地区計画の都市計画決定にあわせて、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行いました。

用途地域変更前



用途地域変更後



凡例							
変更前・後	用途地域	建ぺい率	容積率	建築物の 高さの最高限度	高度 地区	防火地域及び 準防火地域	面積
前	第一種低層住居専用地域	40%	80%	10m	第一種	-	約2.2ha
後	準住居地域	60%	200%	-	第二種	準防火地域	
前	第一種住居地域	60%	200%	-	第二種	準防火地域	約4.6ha
後	準住居地域	60%	200%	-	第二種	準防火地域	

地区計画とは

地区計画は、地域住民の生活に結びついた一定の区域を対象として、建築物の形態、公共施設その他の施設の配置などから見て、一体として地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため、建築物等に関する制限などを定める制度です。

地区計画が定められると、建築物の建築や工作物の建設、土地の区画形質の変更などを行う場合は、事前に町長への届け出が必要になります。

また、地区整備計画に定めた建築物等の制限を「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)」に規定することにより、建築確認申請の審査対象となります。

これらの手続によって、地域特性にふさわしいまちづくりを誘導していくことを目的としています。

地区計画の目標

新青梅街道沿道地区は、東京都の策定した「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」において、広がりや厚みのある緑の形成を図るとともに、日常生活やサービスの中心地として機能できるよう、商業・業務などの利便施設などの集積を図るべき区域として位置付けられています。

また、瑞穂町都市計画マスタープランにおいては、沿道サービスゾーンとして位置付けられており、交通の利便性を活かして商業・業務・沿道サービス施設が立地する沿道サービス地を形成するとともに、快適な沿道環境の形成を図ることとされています。

以上のことから、本地区計画により、建築物等の適正な立地誘導及び制限を行うことにより、地域にふさわしい土地利用の誘導と、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した広がりや厚みのある街並みの形成を目指します。

土地利用の方針

主要幹線道路である新青梅街道に隣接する地区として、交通利便性を活かした商業・業務・沿道サービス施設の立地を誘導します。また、沿道に混在する住宅施設の保全を行い、調和の取れた市街地の形成を目指します。

建築物の整備に関する方針

住宅地及び商業・業務地の調和がとれた良好な地区環境の形成を図るため、まちづくりのルール(建築物等の整備の方針)を定めます。ルールの内容については、次ページ以降を参照してください。

まちづくりのルール

※記載内容は概略です。詳しい内容は、都市計画課窓口で決定図書を閲覧できます。

建築物の用途の制限

◆ホテルまたは旅館は建築できません。

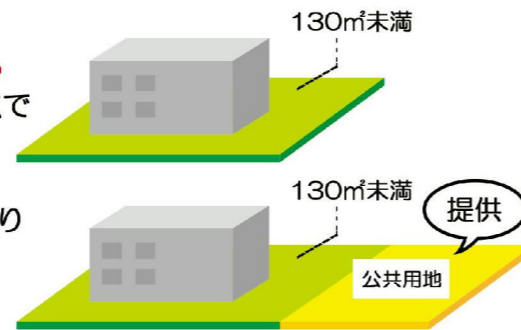


建築物の敷地面積の最低限度

◆敷地の細分化を防ぎ、土地を有効利用するために130㎡とします。

ただし、以下の場合には適用されません。

- ①都市計画決定告示日(平成29年3月31日)の時点で建築物の敷地として使用されている土地
- ②都市計画決定告示日以降で公共施設の整備等により面積が減少し、130㎡未満となった土地

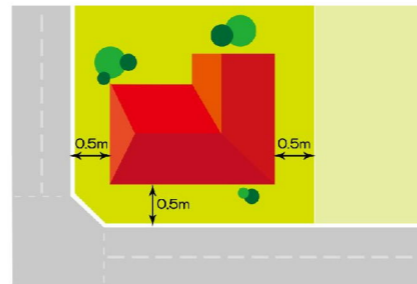


壁面の位置の制限

◆新たに建築物等を新築・増改築する際には、建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面と道路等の敷地境界線を0.5m以上後退する必要があります。

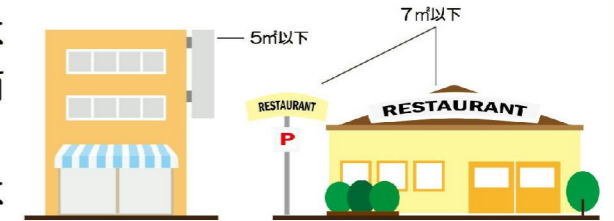
ただし、以下の場合には適用されません。

- ①壁面の後退距離に満たない部分にある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自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの



建築物の形態又は色彩その他意匠の制限

◆広告塔や広告板、案内板の表示面積は7㎡以下とします。また建築物の壁面から突出するものは5㎡以下とします。これらは、本地区外への施設のためには設置できません。



◆屋外外壁や屋外広告物、工作物等は、刺激的な色彩や装飾を避け、周辺環境に調和したものとします。



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、生垣あるいは透視可能なフェンス等とします。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1.0m以下としてください。



緑化のルール(土地の利用に関する事項)

◆緑豊かで潤いのある街並みを形成していくため、景観に配慮した緑化に努めてください。

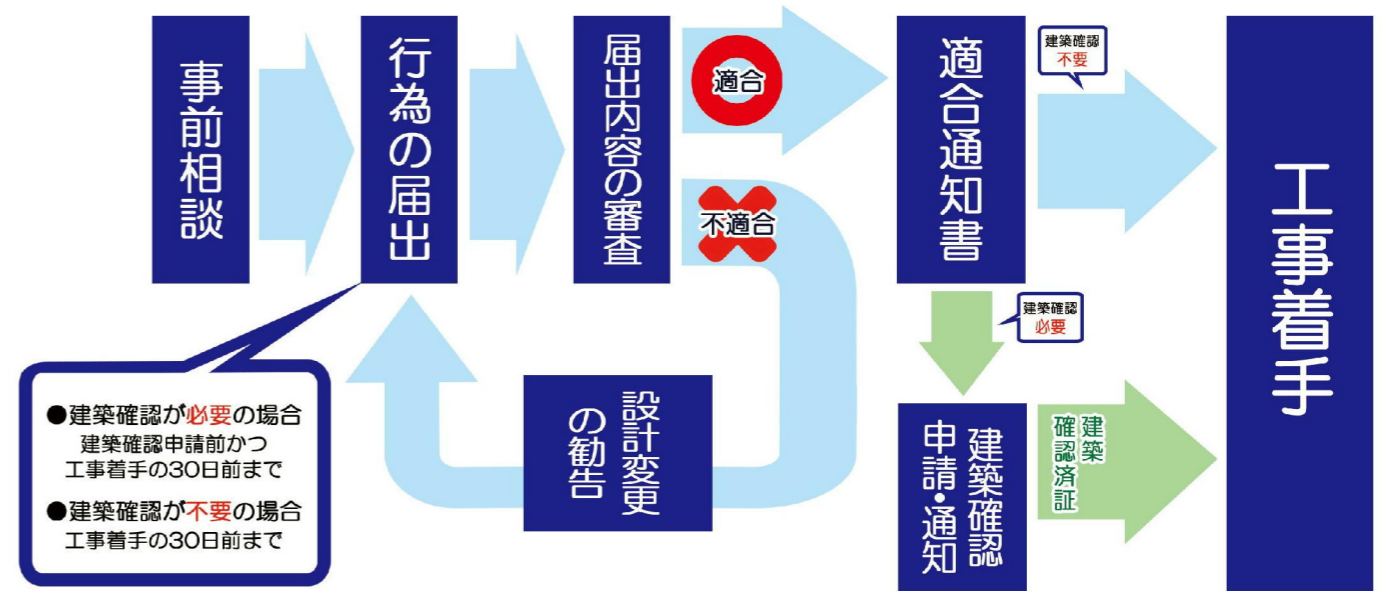


地区計画の届出が必要な行為について

地区計画に基づいて、町長への届出が必要となる行為は、次のとおりです。

行為の種別	内容
土地の区画形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ◆土地の区画割りを変更すること。 ◆1m以上の切土、盛土を行うこと。 ◆地目が宅地以外の土地を宅地に変更すること。
建築物の建設等	◆建築物の新築、増改築、移転などを行うこと。
工作物の建設	◆垣、さく、塀等の工作物を設置すること。
建築物の用途の変更	◆建築物の使用用途を変更すること。
建築物の形態又は意匠の変更	◆建築物の外壁、屋根等の形態や色彩を変更すること。

手続の流れ



審査と勧告

建築主から届け出のあった建築等の計画が地区計画と適合しているかを審査し、適合している場合は、適合通知書を発行します。不適合の場合は、町長が建築主に対して設計変更等の勧告を行います。

届出の際に必要な書類は、次のとおりです。

必要書類		
●地区計画の区域内における行為の届出書		1通
●同意書		1通
●地区計画の区域内における行為の確約書（垣・さくが未定の場合）		1通
建築確認申請書の写し（第一面～第六面）		1通
設計図書	委任状	1通
	案内図	1通
	配置図	1通
	平面図	1通
	立面図	1通
建築計画概要書の写し（第一面～第三面）		1通
建築確認申請書（確認検査機関に提出するもの）		正・副各1通

●届出用紙は、役場都市計画課の窓口又は町ホームページで取得してください。
町ホームページアドレス <http://www.town.mizuho.tokyo.jp/>