

武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区 地区計画運用基準

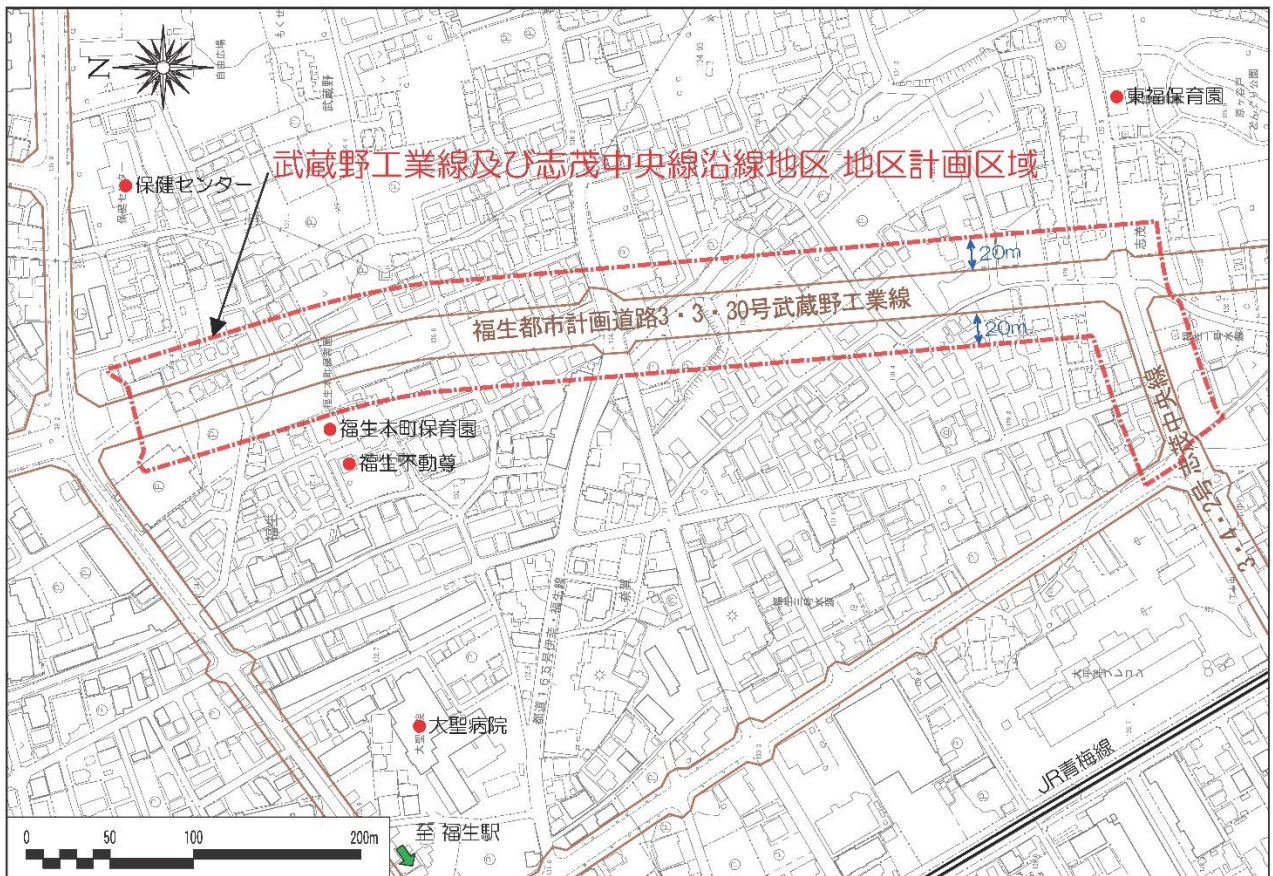
第1 目的

この運用基準は、武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画の運用を円滑に行うことを目的とします。

第2 対象地区と届出

1 対象地区

地区計画の対象地区は、対象地区図に示すとおりです。なお、ここでは福生都市計画道路3・3・30号武蔵野工業線及び福生都市計画道路3・4・2号志茂中央線を、本都市計画道路と記述します。



注) 上記の地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成しています。(承認番号) 31都市基交著第63号、31都市基街都第82号

対象地区図

2 届出

対象地区で以下の工事等を行う場合は、市に運用基準に関する届出が必要となります。
建物所有者のほか、貸主、借主が行う場合にも、届出が必要となります。

(1) 届出が必要な工事等

ア 土地の区画形質の変更

道路新設・拡幅、敷地を分割し宅地として利用、土地の切土・盛土などを行う場合

イ 建築物の建築又は工作物の建設（屋外広告物を含む）

建築物の建築・増築・改築・移転、門・塀・擁壁・広告塔などを建設する場合

ウ 建築物の用途の変更

住宅を店舗にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合

エ 建築物等の形態又は意匠の変更（屋外広告物を含む）

建築物・門・塀・その他の工作物の、形状・色彩などを変更する場合

(2) 届出者

建築主（所有者、貸主、借主）

(3) 届出の時期

工事着手の30日以上前までに届出

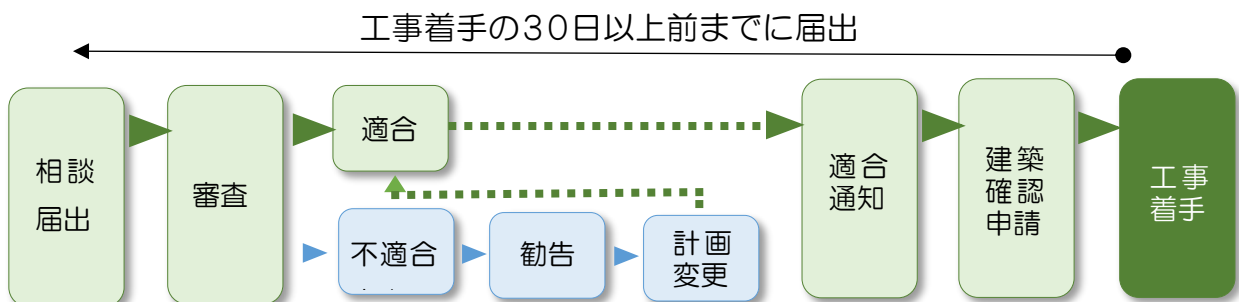
(4) 届出書類

ア 武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画運用基準届出書（様式第1号）

イ 武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画適合チェック表（様式第2号）

ウ 地区計画区域内における行為の届出書（別記様式第11の2）

(5) 届出のフロー



第3 地区計画の内容及び運用基準

1 建築物の敷地面積の最低限度

地区計画書 地区整備計画 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を100平方メートルとする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。

- (1) この地区計画の都市計画決定の告示日※①において、敷地面積が100平方メートル未満の場合
- (2) 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第86条の9第1項各号に掲げる事業※②の施行による建築物の敷地面積の減少により、敷地面積が100平方メートル未満となる場合
- (3) 市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合

<補足説明>

※①都市計画決定の告示日

- ・令和3年（2021年）1月20日

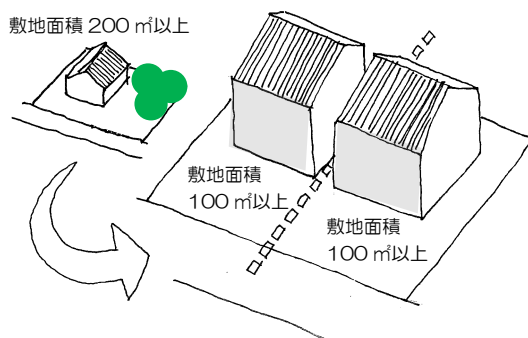
※②建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業

- ・都市計画事業、土地収用法の適用となる事業、土地区画整理事業、第1種市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業のことで、これらの事業により、敷地面積規定に適合しなくなる既存建築物の敷地もしくは更地で、その土地を一つの建築物の敷地として利用するものは敷地面積規定の適用除外となります。ただし、次の場合はこの限りではありません。

*これらの事業の施行がなくても敷地面積規定に適合しない敷地

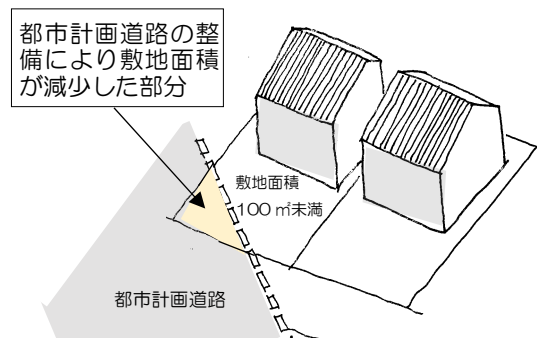
*敷地面積規定に適合しなかった敷地で地区計画決定後、敷地増により敷地面積規定に適合することとなった敷地

- ・参照法令：都市計画法第59条、第69条、土地収用法第3条、第16条、土地区画整合法、都市再開発法等



※敷地を分割する際は、分割後の敷地面積を100㎡以上にしてください。

参考図



※都市計画道路の整備により、敷地面積が100㎡未満となる場合は、敷地面積の最低限度の制限は適用されません。

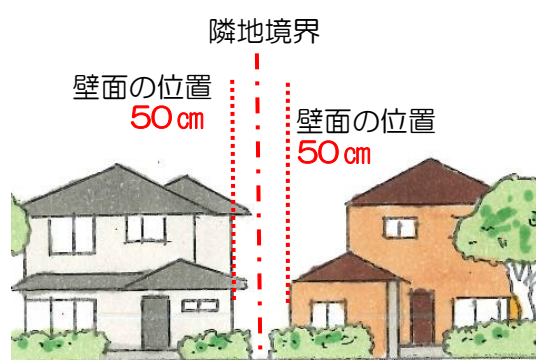
2 建築物の壁面の位置の制限

地区計画書 地区整備計画 建築物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※①から、隣地境界線までの距離は50センチメートル以上とする。

<運用基準>

隣地境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置の制限を定めたものです。



※隣地境界を中心として両側に50cm以上後退した位置に建ててください。



※隣接する建物と離れていない建物

※①建築物の外壁又はこれに代わる柱の面

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面とは、建築物の形態に応じて次のようになります。

- ピロティ・オーバーハングなどは、その外壁面を壁面とします。
- 廊下・バルコニーなどは、床、手すりの形状に関わらず、最も突出した部分を壁面とします。
- 屋外階段などは、柱の有無に関わらず、最も突出した部分を壁面とします。
- 出窓は床面積に算入するか否かに関わらず最も突出した部分を壁面とします。
- 玄関ポーチは柱・壁がある場合は柱面・壁面とします。柱・壁がなく、庇、屋根のみの場合は建物本体の外壁面とします。
- 下屋・さしかけは、その外壁又は柱の面を壁面とします。
- 物置及び自動車車庫等は床面積等に関わらずその外壁面とします。ただし、柱と屋根だけの自動車車庫等については、その柱は外壁面とは見なしません。

3 建築物の高さの最高限度

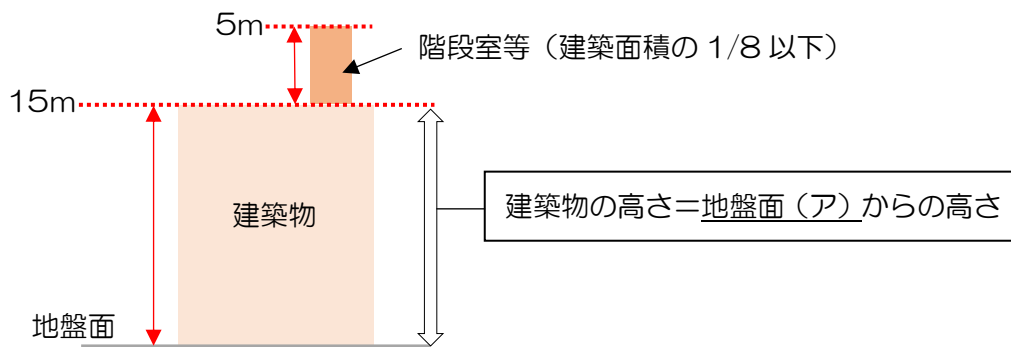
地区計画書 地区整備計画 建築物の高さの最高限度

建築物の高さ※①の最高限度は15メートルとする。

<運用基準>

※①建築物の高さ

- 建築物の高さは、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は、その部分の高さは5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しません。

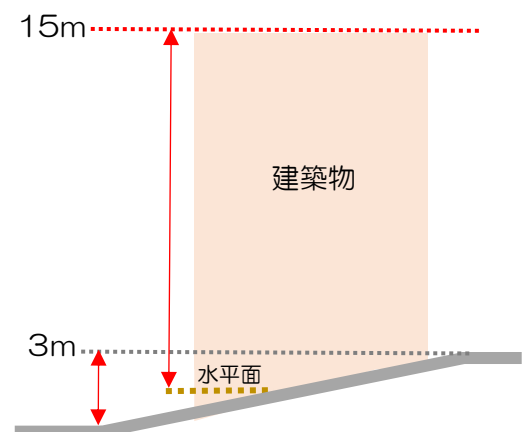


<補足説明>

(ア) 地盤面

- 建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合には、高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいいます。

(建築基準法施行令第2条第2項)



4 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区計画書 地区整備計画 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の形態又は色彩その他の意匠※①は、周辺の住宅地と調和する落ち着いたものとし、良好なまちなみ景観の維持・保全に資するものとする。

屋外広告物※②は、周辺環境に配慮した形態と意匠とし、建築物等との一体性に配慮する。

〈運用基準〉

※①建築物の形態又は色彩その他の意匠

- ・外壁の基調色は、隣り合う建物と対比の強いものは避け、まちなみとの調和が図れる色彩とし、マンセル値（ア）の範囲を基準とします。



※②屋外広告物の設置位置、形態、規模、デザイン、色彩等

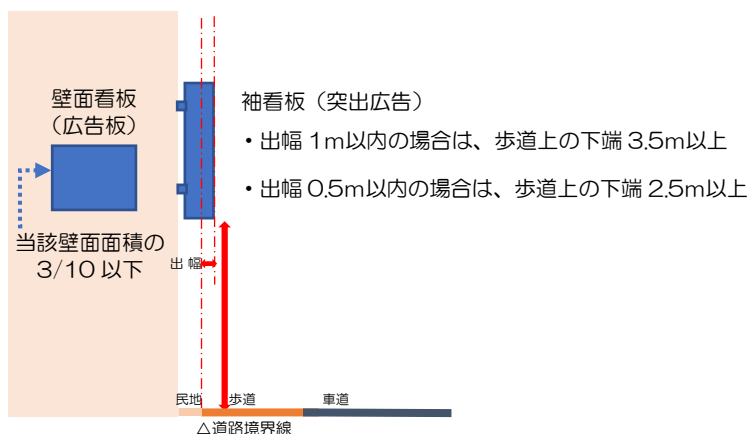
- ・東京都屋外広告物条例の設置基準（イ）に準拠するものとし、5平方メートル未満の屋外広告物においても、同様とします。
- ・対象地区は東京都屋外広告物条例の禁止区域です。

〈補足説明〉

（ア）マンセル値（参考：東京都色彩景観ガイドライン 一般地域の色彩）

壁面の適用部位・面積	色相	明度	彩度
外壁基本色 (各壁面の 4/5 以上)	OR (赤) ~ 4.9YR (黄赤)	4 以上 8.5 未満	4 以下
		8.5 以上	1.5 以下
	5YR (黄赤) ~ 5Y (黄)	4 以上 8.5 未満	6 以下
その他	その他	8.5 以上	2 以下
		4 以上 8.5 未満	2 以下
強調色 (各壁面の 1/5 以下)	OR (赤) ~ 4.9YR (黄赤)	全て	4 以下
		8.5 以上	1 以下
	5YR (黄赤) ~ 5Y (黄)	全て	6 以下
その他	その他	全て	2 以下

（イ）東京都屋外広告物条例の袖看板（突出看板）・壁面看板（広告板）の設置基準



5 垣又はさくの構造の制限

地区計画書 地区整備計画 垣又はさくの構造の制限

本都市計画道路に面して※① 垣又はさくを整備する際は、その構造は次に掲げるいずれかとする。ただし、門柱及び門扉についてはこの限りでない。

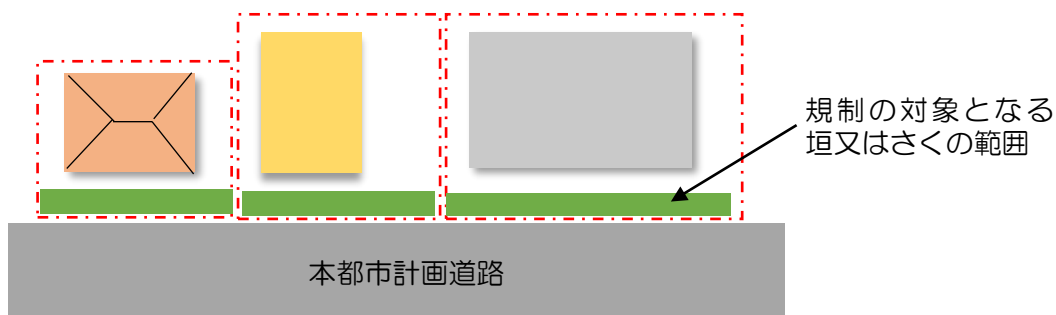
(1) 生垣※②

(2) 高さ60センチメートル以下のブロック又はコンクリートの基礎の上に見通しの出来るフェンス等を施し、それに植栽を組み合わせたものとする。ただし、全体の高さは1.5メートル以下※③とする。

<運用基準>

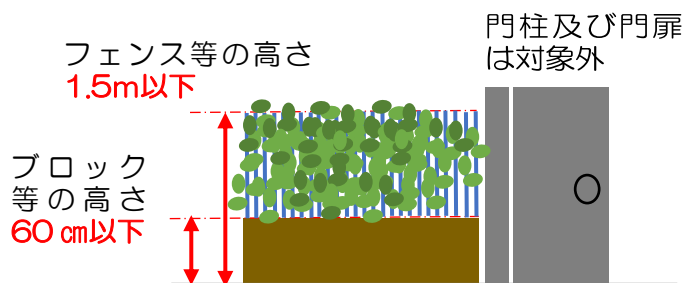
※①本都市計画道路に面する場所

- 本都市計画道路に直接面する部分のみを、規制の対象とします。
- 敷地の隣地側及び背面との境界については、規制の対象外とします。



※②生垣については、樹種及び高さについて制限はありません。

※③フェンス等の基礎・高さ・植栽の組み合わせの基準



6 建築物の緑化率の最低限度

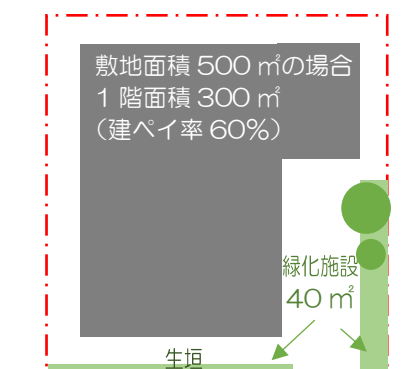
地区計画書 地区整備計画 建築物の緑化率の最低限度

敷地面積に対する緑化面積の割合を8%以上※①とする。ただし、戸建て住宅※②及び市長が敷地の形態、土地利用上やむを得ないと認めて許可した場合はこの限りでない。また、敷地面積が1,000平方メートル以上（国及び地方公共団体が有する敷地の場合は250平方メートル以上）の場合は、東京都条例「東京における自然の保護と回復に関する条例」による。

〈運用基準〉

※①緑化面積の割合を8%以上

- 例えば敷地面積500平方メートルの共同住宅の場合、敷地面積の8%（40平方メートル）以上の緑化面積（緑化施設（ア）の合計投影面積（イ））を確保します。
- 算式： $500 \text{ m}^2 \times 8\% (0.08) = 40 \text{ m}^2$



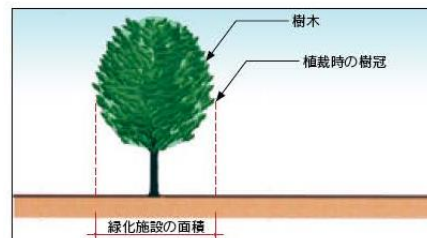
〈補足説明〉

（ア）緑化施設

- 樹木（生垣も含め）、芝・地被植物、花壇、壁面緑化、水流・池、園路・土留が対象となります。

（イ）合計投影面積（水平投影面積+鉛直投影面積）

- 樹木・芝等は樹冠の水平投影面積を合計します。水平投影面積が算出しにくい場合は、樹高に応じた「みなし樹冠の半径」を使用します。
- 壁面緑化では、壁の正面から見た部分の面積（壁面に対する鉛直投影面積）を合計します。

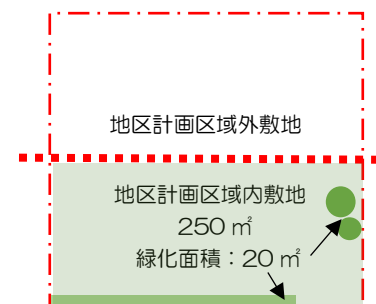


植栽時の樹高	みなし樹冠の半径
1m以上 2.5m未満	1.1m
2.5m以上 4m未満	1.6m
4m以上	2.1m

注：この算出方法は、樹木の樹高が1m以上のものに限ります。

※地区計画区域内外にまたがる場合

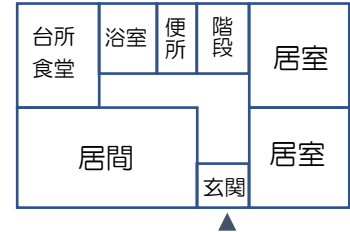
- 一敷地が地区計画区域内外にまたがる位置にある場合は、地区計画区域内のみの敷地面積を対象とします。
- 例えば地区計画区域内の敷地面積が250平方メートルの共同住宅の場合、敷地面積の8%（20平方メートル）以上の緑化面積を確保します。



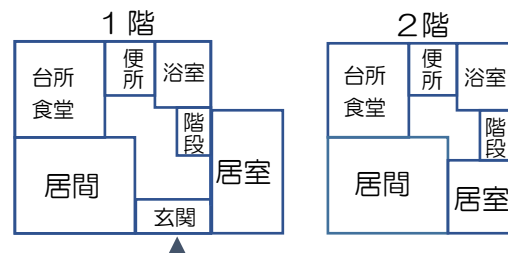
※②戸建て住宅

戸建て住宅とは、1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅及び店舗等併用住宅を含むものとします。

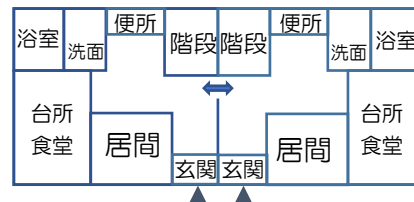
○住宅の全ての居室を全ての世帯が共有するもの。



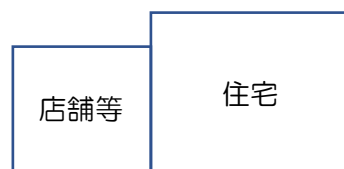
○玄関は共用するものの、台所、食堂、浴室等の全部又は一部が世帯ごとに独立しているもの。



○玄関も含め、各世帯が使用する部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの。



○店舗等併用住宅で、住宅部分が過半を占めるもの。



武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画運用基準届出書

届出日： 年 月 日

1 届出者

※該当するものを○で囲む

<建築主>【所有者・貸主・借主】

<設計者（または施工者）>

住所

住所

氏名

氏名

電話番号

電話番号

2 工事計画等の内容

工事（設置）場所

工事計画等の概要

着工予定日 年 月 日

竣工予定日 年 月 日

3 届出時の必要添付書類

	必要添付書類	添付の有無	提出予定日	備考
①	適合チェック表			様式第2号
②	案内図			
③	配置図			
④	平面図			
⑤	立面図（4面）			
⑥	看板・広告物意匠図			

（※）①～⑤は、必ず添付してください。添付できない場合は、提出予定日を記入してください。

（※）⑥が「壁面看板」の場合は、⑤の立面図（掲出する面のみ）も添付してください。

（※）別記様式第11の2 地区計画の区域内における行為の届出も提出してください。その場合は、②～⑥を省略できます。

届出先・問合せ先

福生市都市建設部 まちづくり計画課 計画係

〒197-8501 福生市本町5番地 TEL042-551-1952 FAX042-551-0530

武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画適合チェック表

建築計画、工事計画等が「武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画運用基準」に適合していることを照合確認し、福生市都市建設部まちづくり計画課計画係へ提出してください。

＜適合欄への記入の仕方＞

- ・各運用基準に適合している場合は、適合欄に○印を記入してください。
- ・適合していない場合は、適合欄に×印を記入してください。

運用基準		適合	備考
1 建築物の敷地面積の最低限度			
(1)	100㎡以上の敷地面積である		
(2)	令和3年1月20日(都市計画決定告示日)において100㎡未満の敷地である		
(3)	公共事業等の施行により減少し100㎡未満の敷地である		
2 建築物の壁面の位置の制限			
建築物の壁面またはこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は50cm以上確保している			
3 建築物の高さの最高限度			
建築物の高さは15m以下である			
4 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限			
(1)	建築物の形態又は色彩その他の意匠は、東京都色彩景観ガイドラインにおける一般地域のマンセル値の範囲内である		
(2)	屋外広告物は東京都屋外広告物条例に準拠している		
5 垣又はさくの構造の制限			
(1)	都市計画道路に面する敷地ではない		
(2)	都市計画道路に面して垣又はさくを設けない		
(3)	都市計画道路に面して設置する垣又はさくは、生垣やフェンス等(基礎の高さ60 cm以下、全体の高さ150 cm以下)としている		
6 建築物の緑化率の最低限度			
(1)	戸建て住宅である		
(2)	緑化面積は対象敷地面積の8%以上を確保している		
(3)	東京都自然保護条例の対象である		