

用途地域等の一斉見直しに係る 都市計画変更素案説明会

日時 令和4年11月12日（土曜日）午前10時
令和4年11月16日（水曜日）午後7時

場所 もくせい会館 3階 会議室

主催 福生市 都市建設部 まちづくり計画課



本日の説明内容

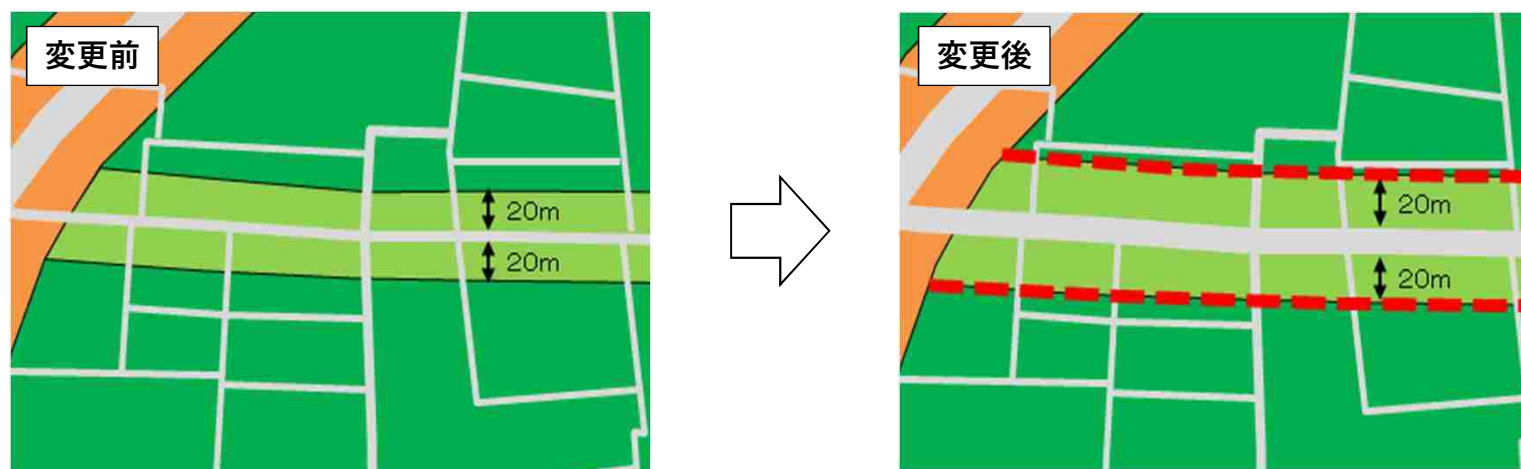
1. 用途地域等の一斉見直し実施の背景
2. 用途地域等の建築制限の仕組みについて
3. 高度地区の建築制限の仕組みについて
4. 今回の変更箇所について
5. 今後のスケジュール
6. 質疑応答

1. 用途地域等の一斉見直し実施の背景

東京都では、平成16年の用途地域等の一斉見直し以降、地域のまちづくりの進捗に合わせ、部分的に用途地域等を変更してきました。

一方、前回の一斉見直しから16年以上が経過している中で、道路整備に伴い、道路等の地形地物（道路、水路等）が変更となったことにより、用途地域等の指定状況と現況とに一部で不整合が生じています。今回、これらの用途地域等の変更を東京都において一括して実施することとなりました。

【対象事例】 用途地域（沿道指定）の境界の基準としていた道路が拡幅された地区



本日の説明会は、東京都からの依頼に基づき福生市が作成した、用途地域等の変更（素案）についてご説明させていただくものです。



2. 用途地域等の建築制限の仕組みについて

用途地域とは

閑静な住宅地やにぎわいのある商業地など、地域の特性に応じて建てることのできる建物の用途（住宅・店舗・工場など）などを定める都市計画（まちづくりのルール）のこと

用途地域の概要

用途地域は全部で13種類あり、用途地域ごとに、建てることのできる建物の用途（住宅・店舗・工場など）が制限されます。

2. 用途地域等の建築制限の仕組みについて

第一種低層住居専用地域



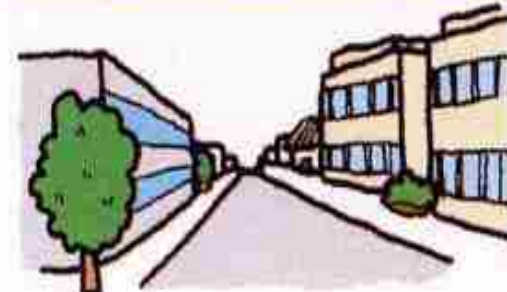
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事業所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



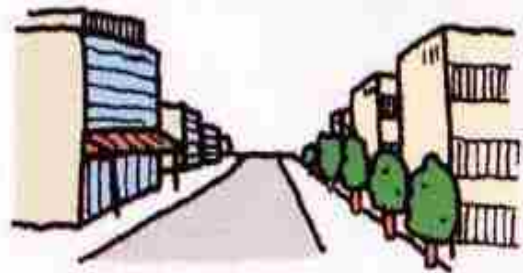
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



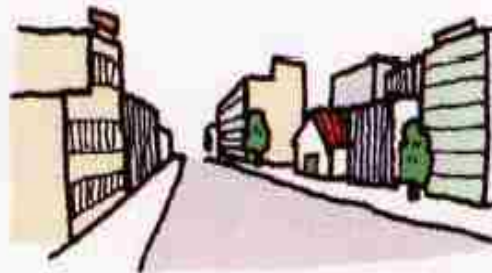
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



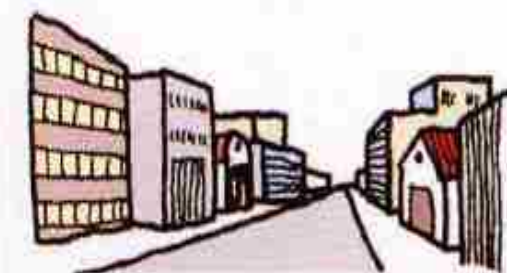
主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などの利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

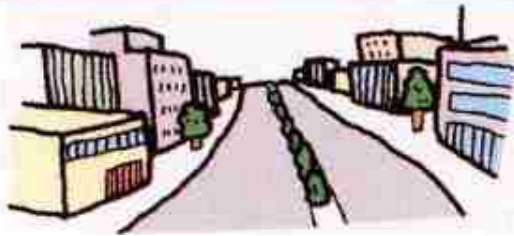
第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

2. 用途地域等の建築制限の仕組みについて

準住居地域



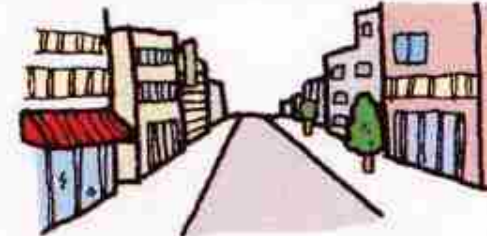
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

※ 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



周辺の住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

※ 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

そのほか用途地域ごとに、建蔽率・容積率、防火・準防火地域、高さ制限、高度地区、日影規制などが定められています。

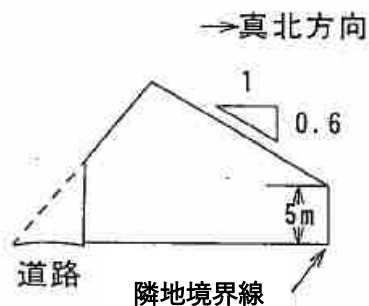
※ 「田園住居地域」と「工業専用地域」については福生市で指定なし。

3. 高度地区の建築制限の仕組みについて

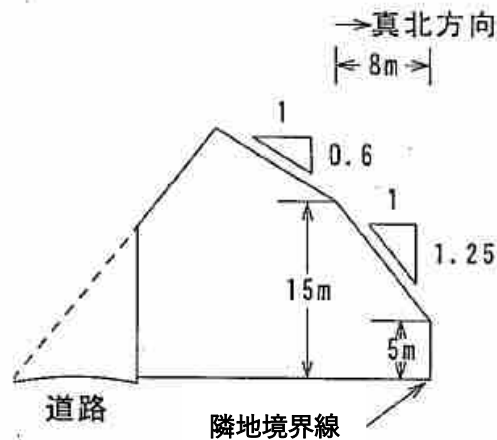
高度地区（高さ制限）とは

用途地域内において、市街地の環境を維持し、
又は、土地利用の増進を図るため、建築物の
高さ（最高限度）に制限が設けられている地区

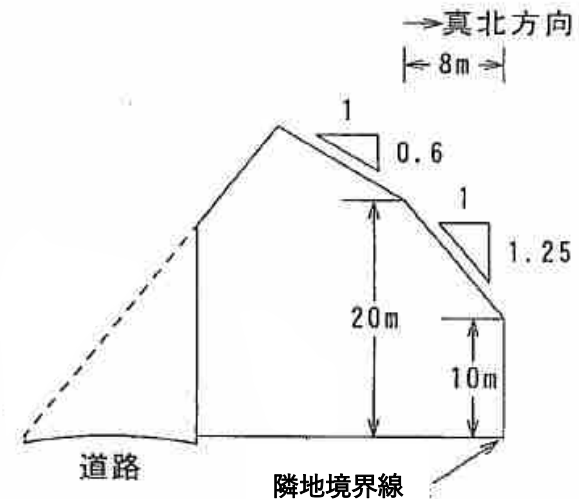
【第1種高度地区】



【第2種高度地区】

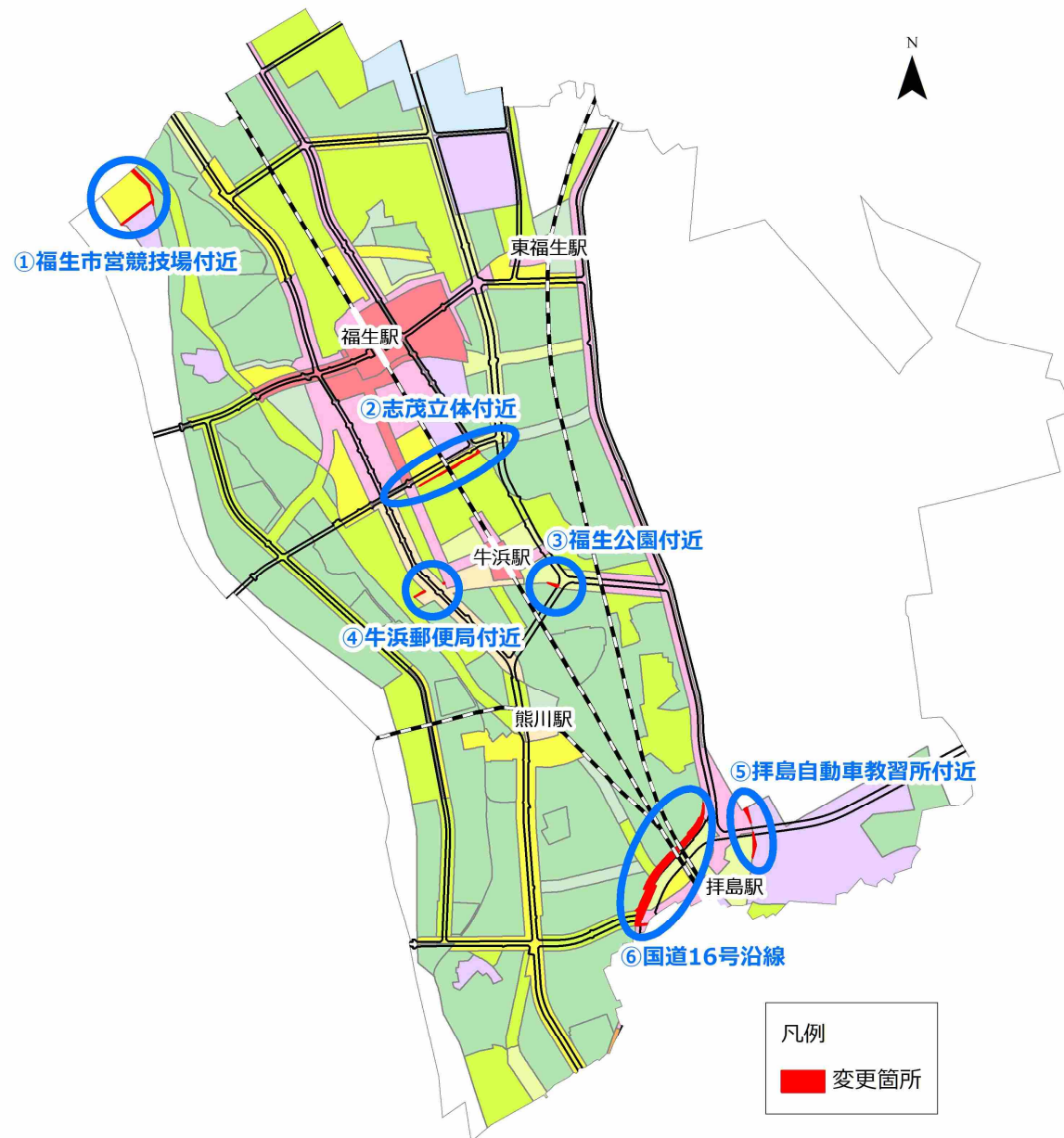


【第3種高度地区】



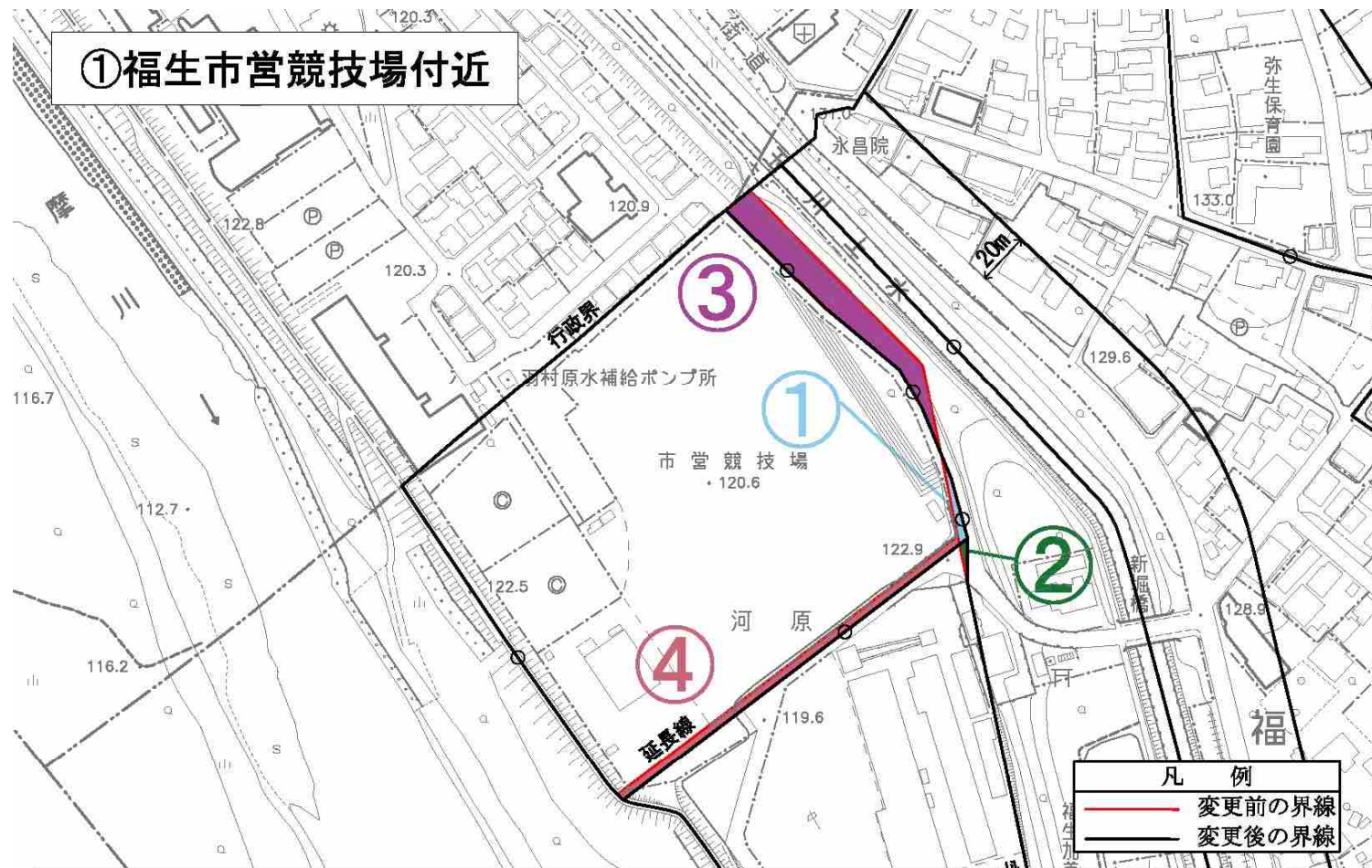
4. 今回の変更箇所について

変更箇所の位置



4. 今回の変更箇所について

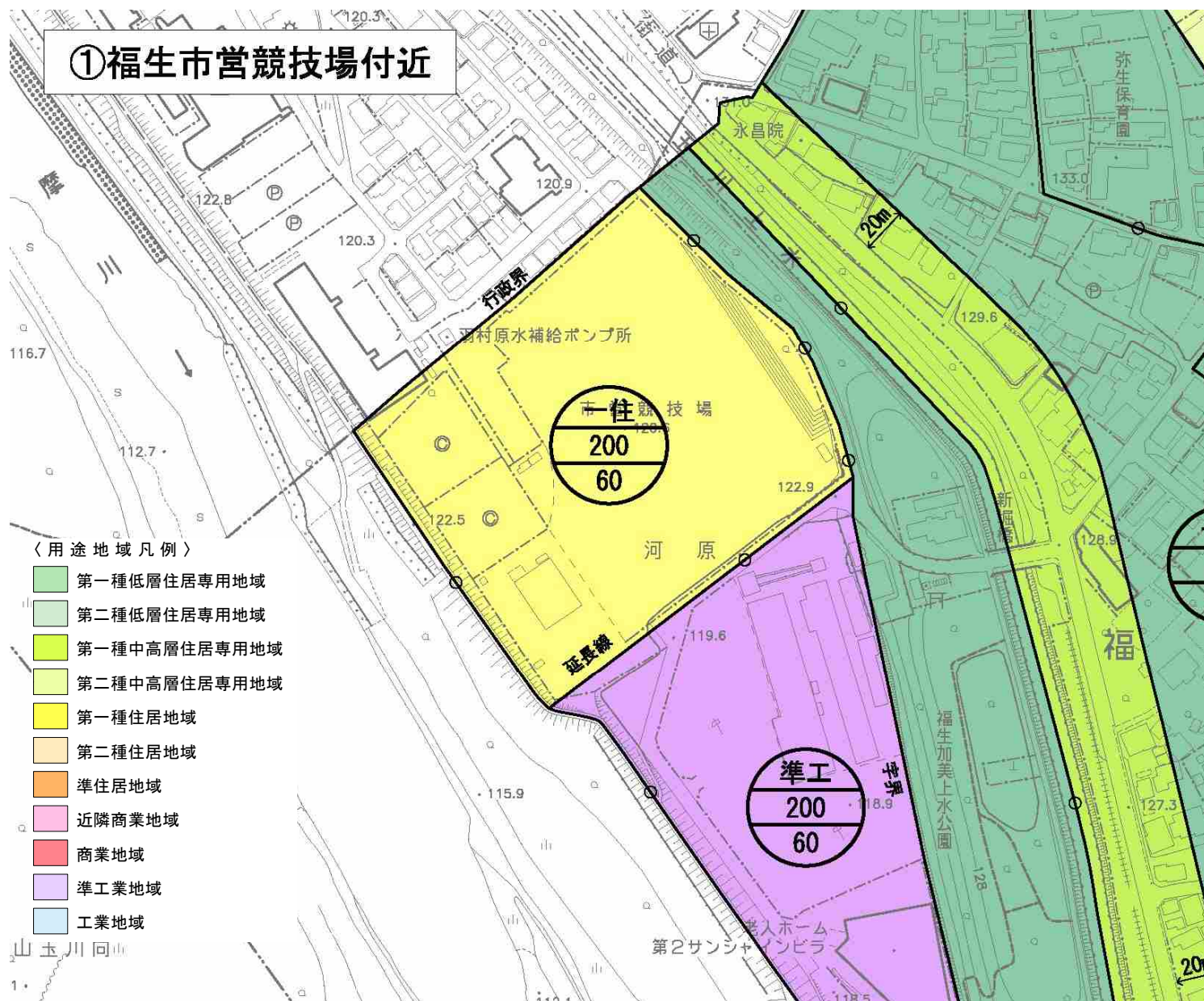
変更箇所①



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			
1	一低	40	80	-	10	-	1種	準防火	-	一住	60	200	-	-	-	2種	準防火	-
2	一低	40	80	-	10	-	1種	準防火	-	準工	60	200	-	-	-	2種	準防火	-
3	一住	60	200	-	-	-	2種	準防火	-	一低	40	80	-	10	-	1種	準防火	-
4	準工	60	200	-	-	-	2種	準防火	-	一住	60	200	-	-	-	2種	準防火	-

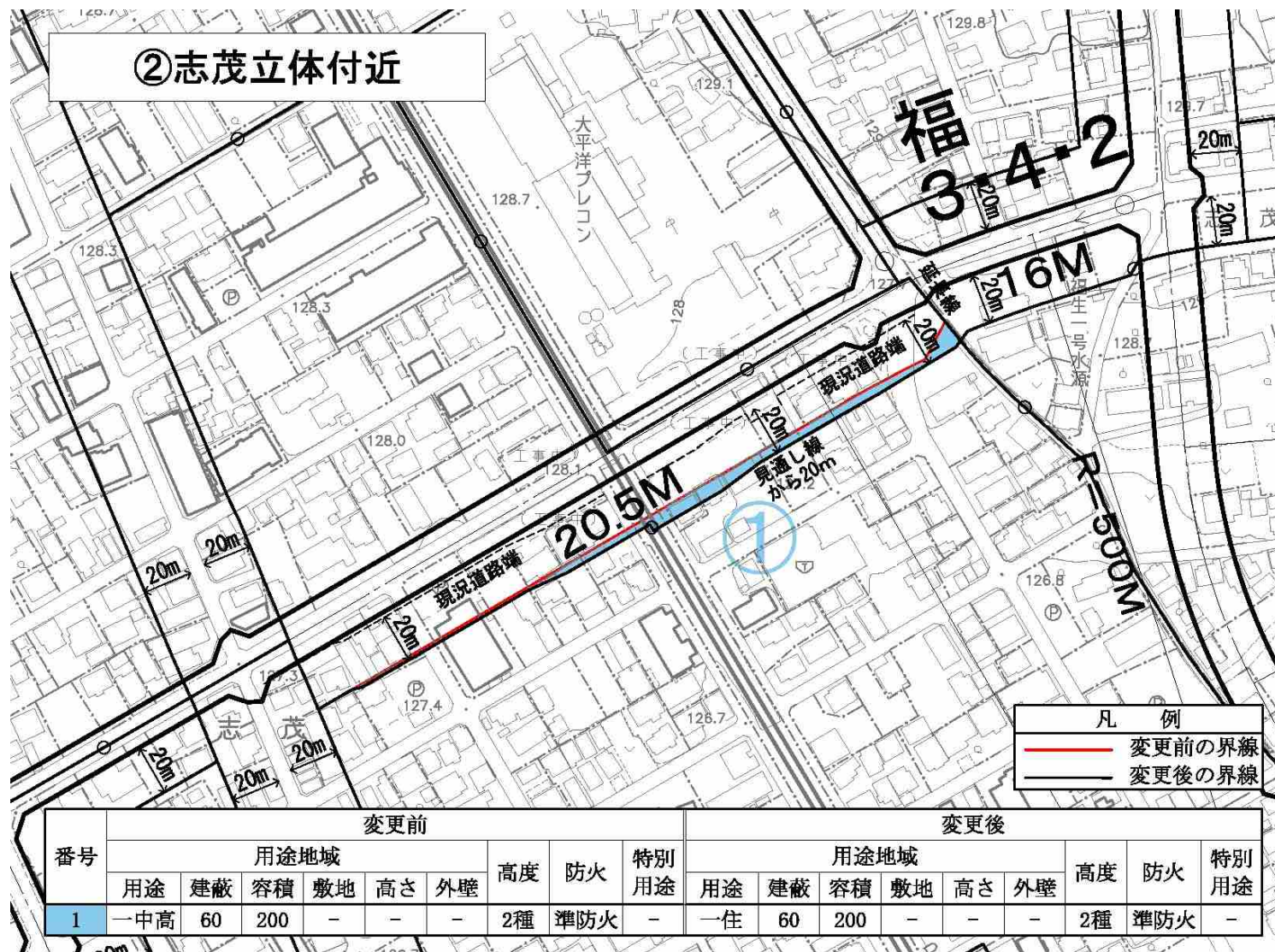
4. 今回の変更箇所について

変更箇所①



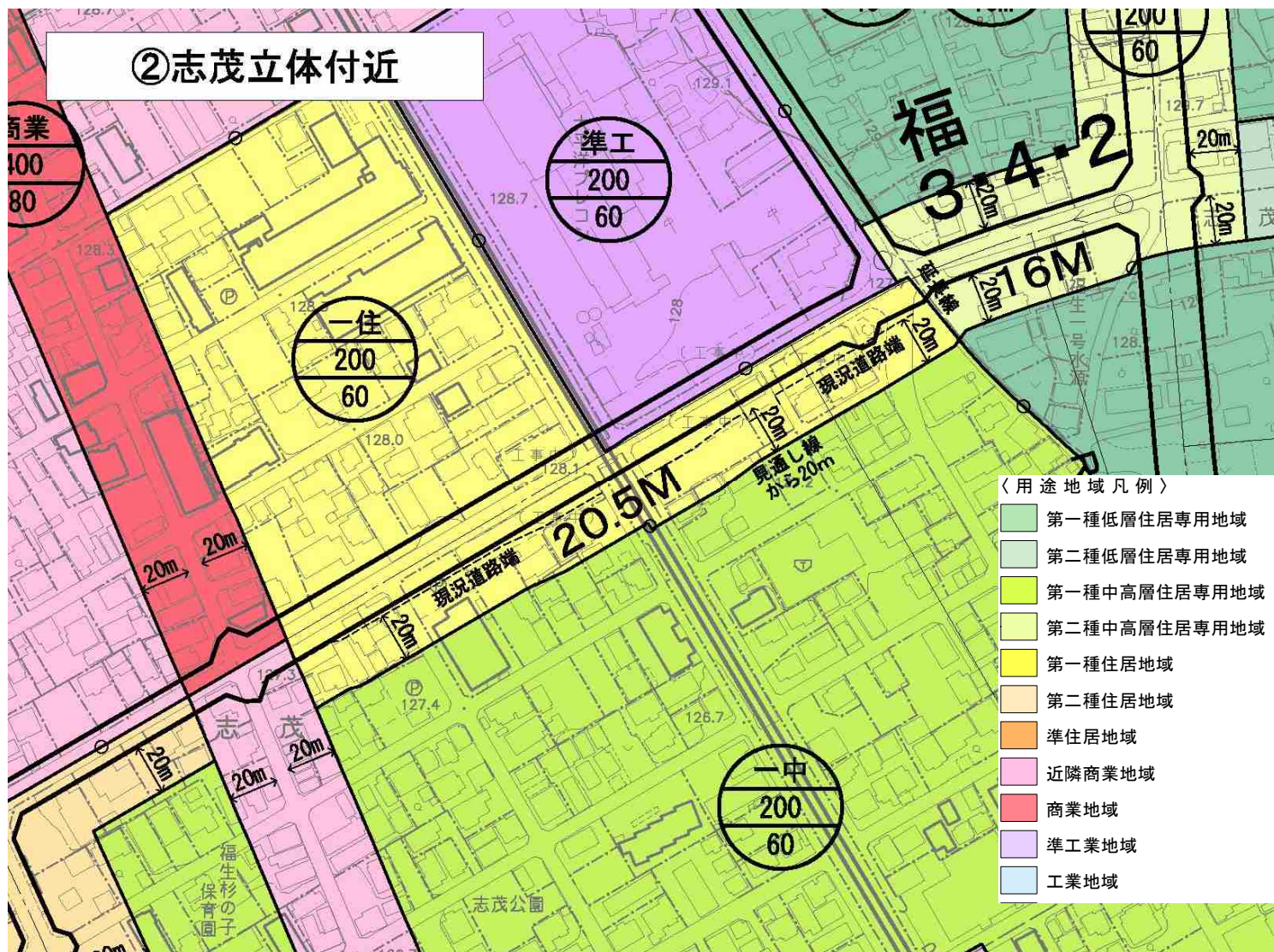
4. 今回の変更箇所について

変更箇所②



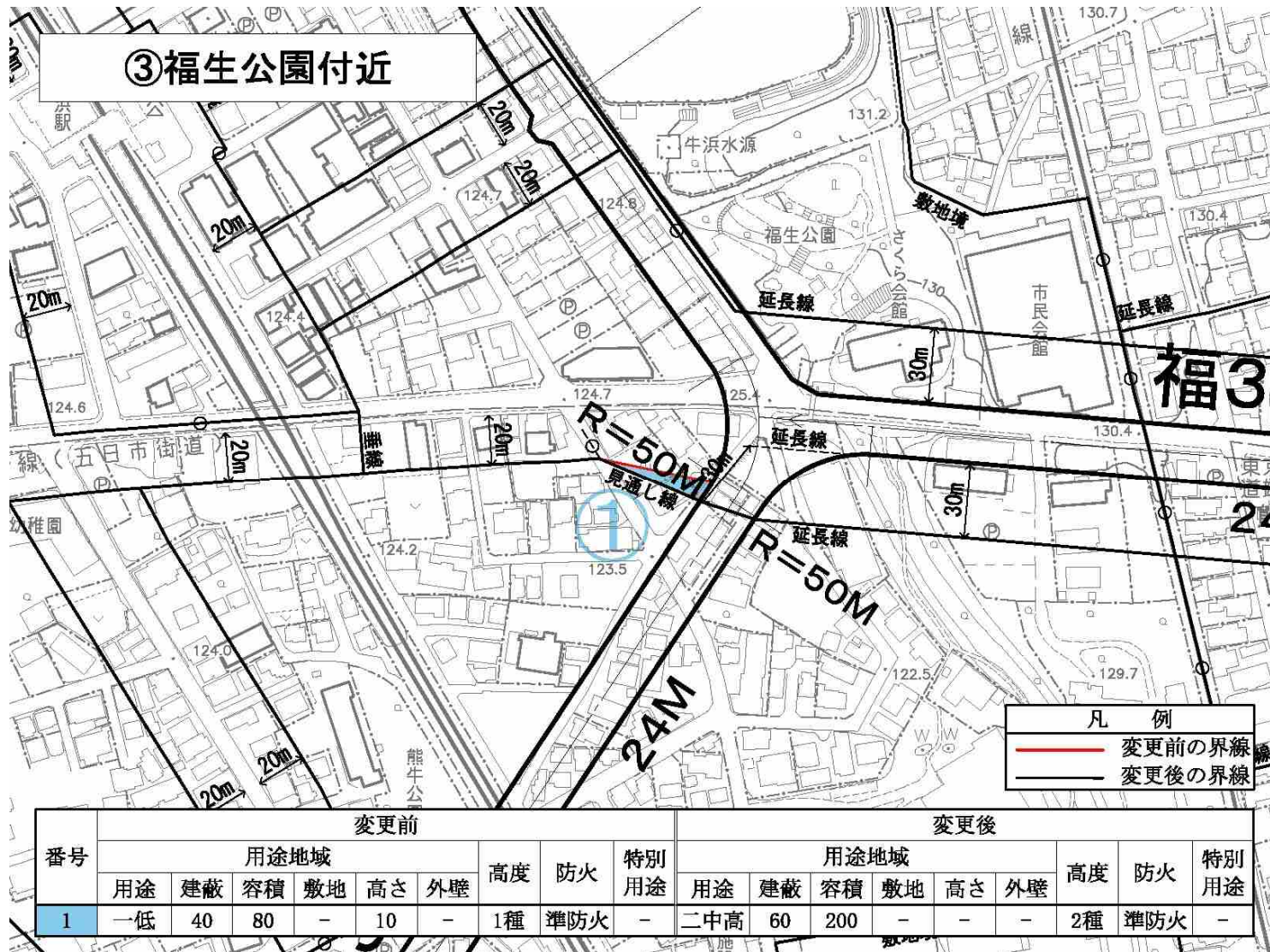
4. 今回の変更箇所について

変更箇所②



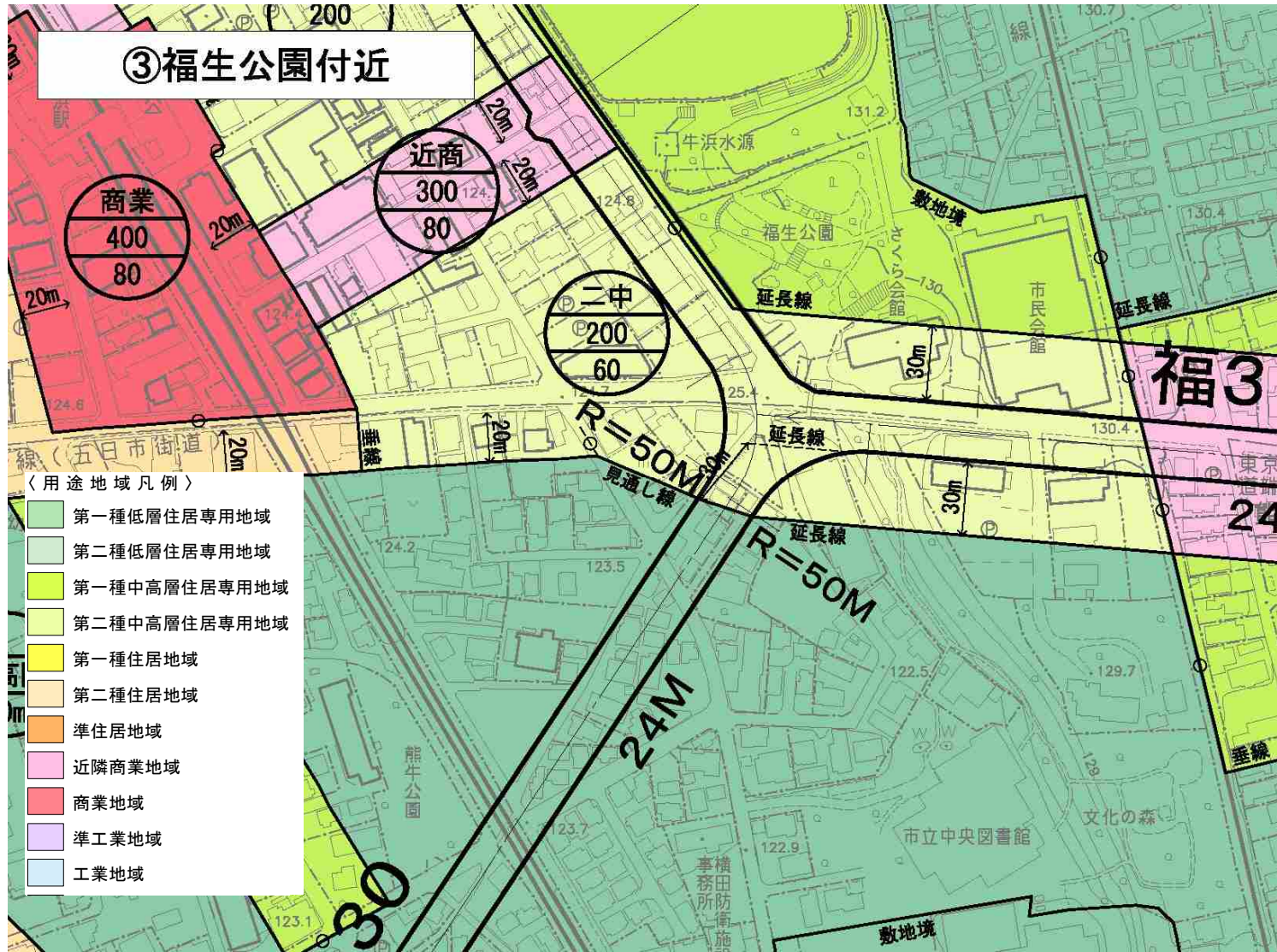
4. 今回の変更箇所について

変更箇所③



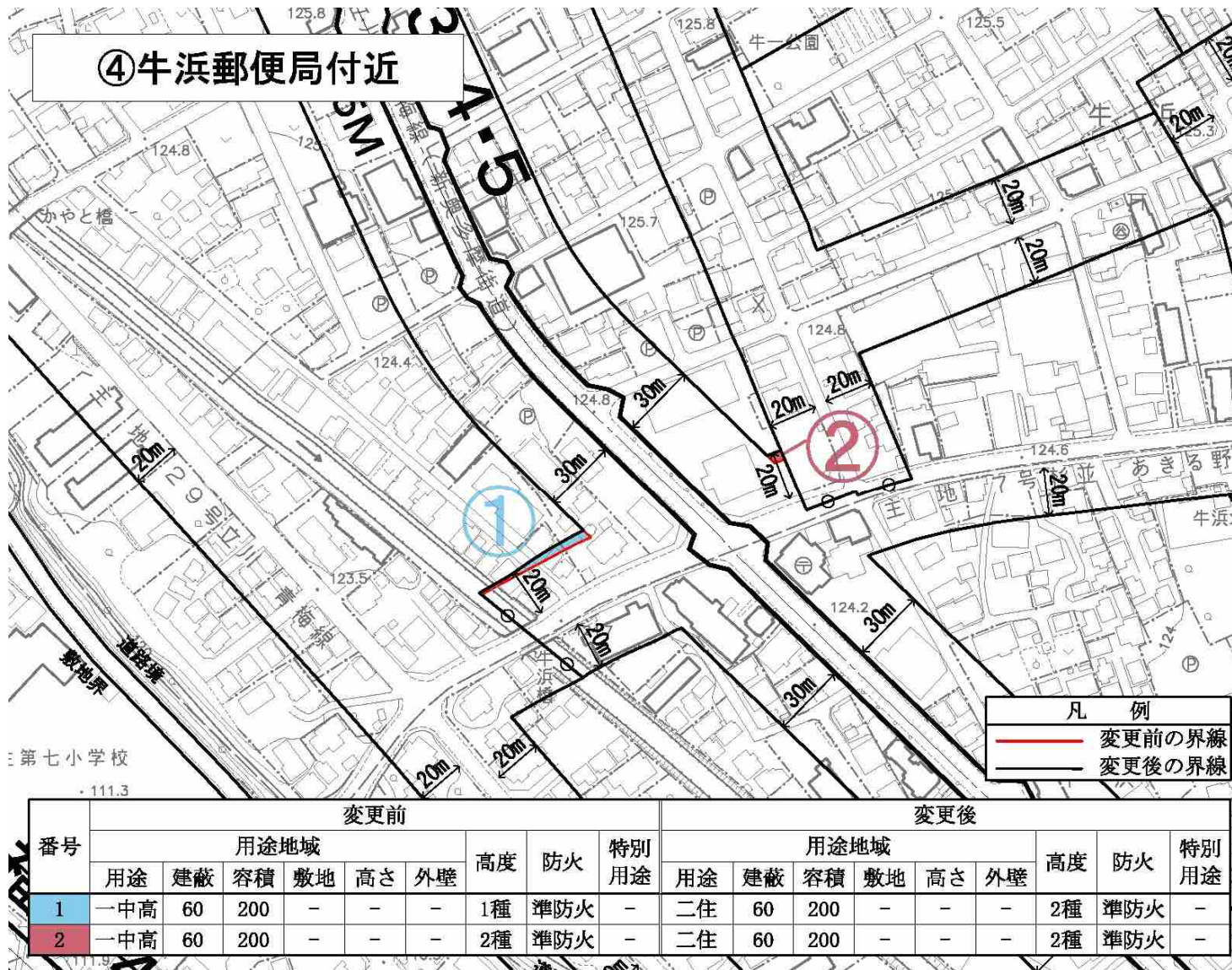
4. 今回の変更箇所について

変更箇所③



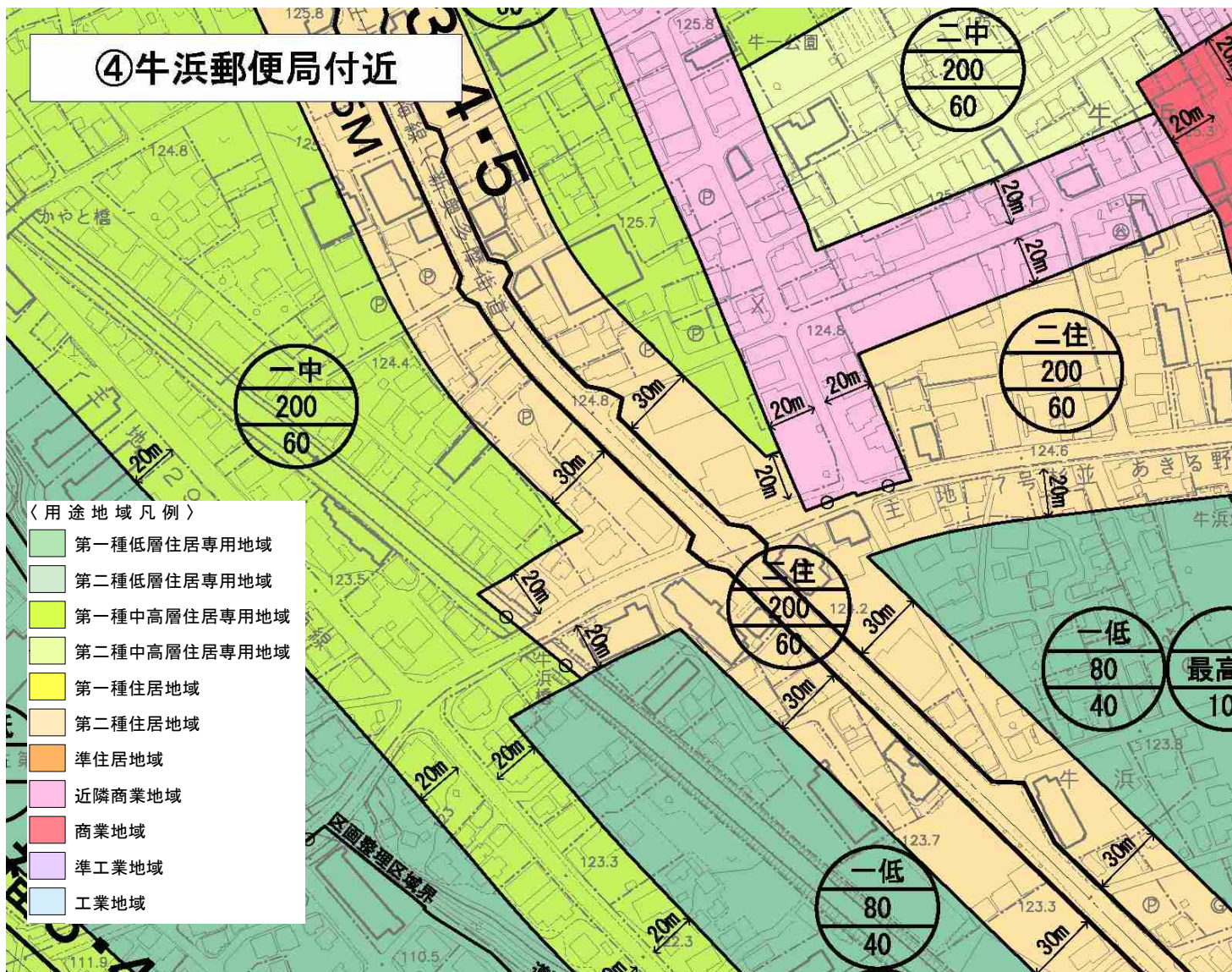
4. 今回の変更箇所について

変更箇所④



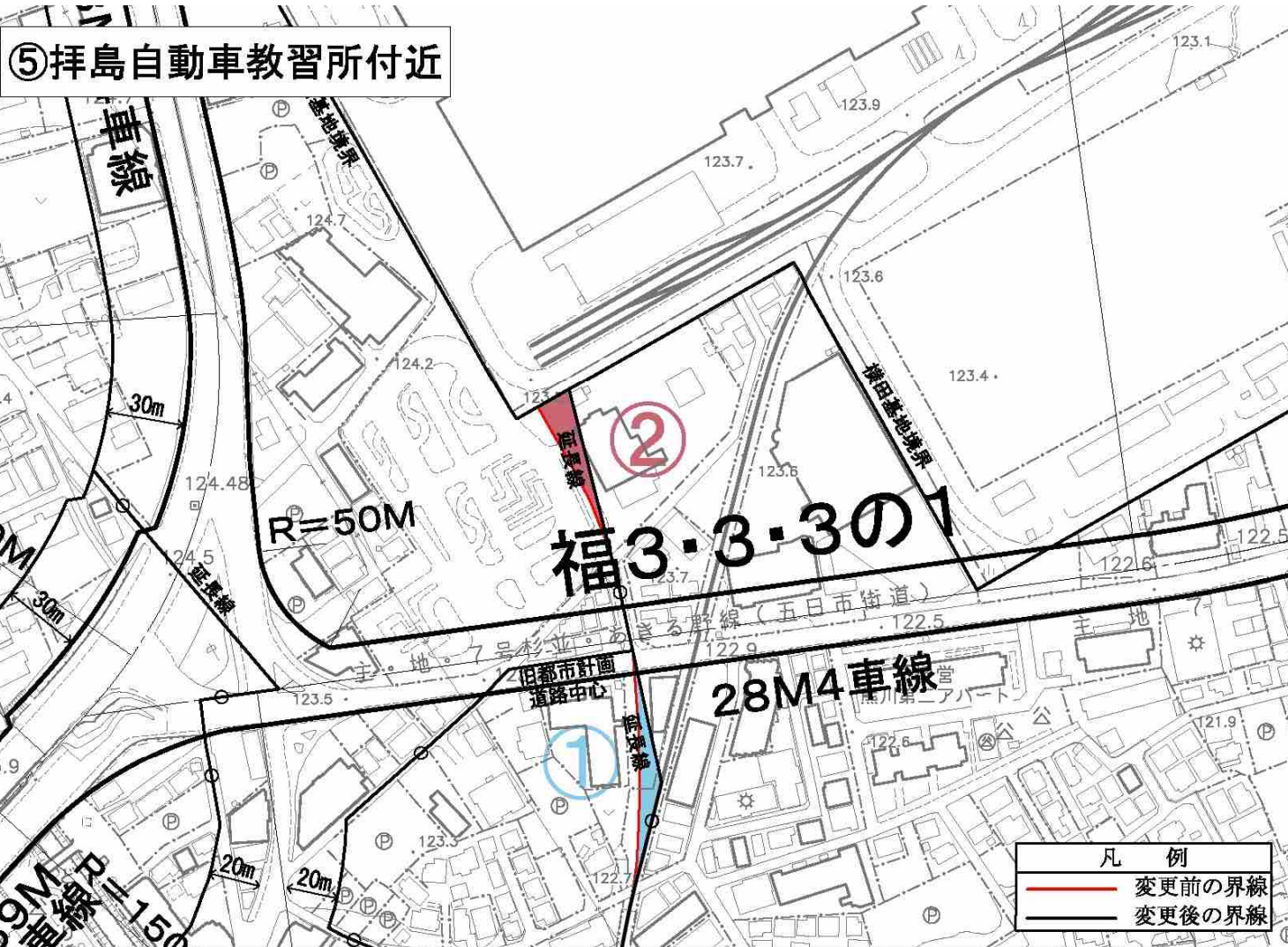
4. 今回の変更箇所について

変更箇所④



4. 今回の変更箇所について

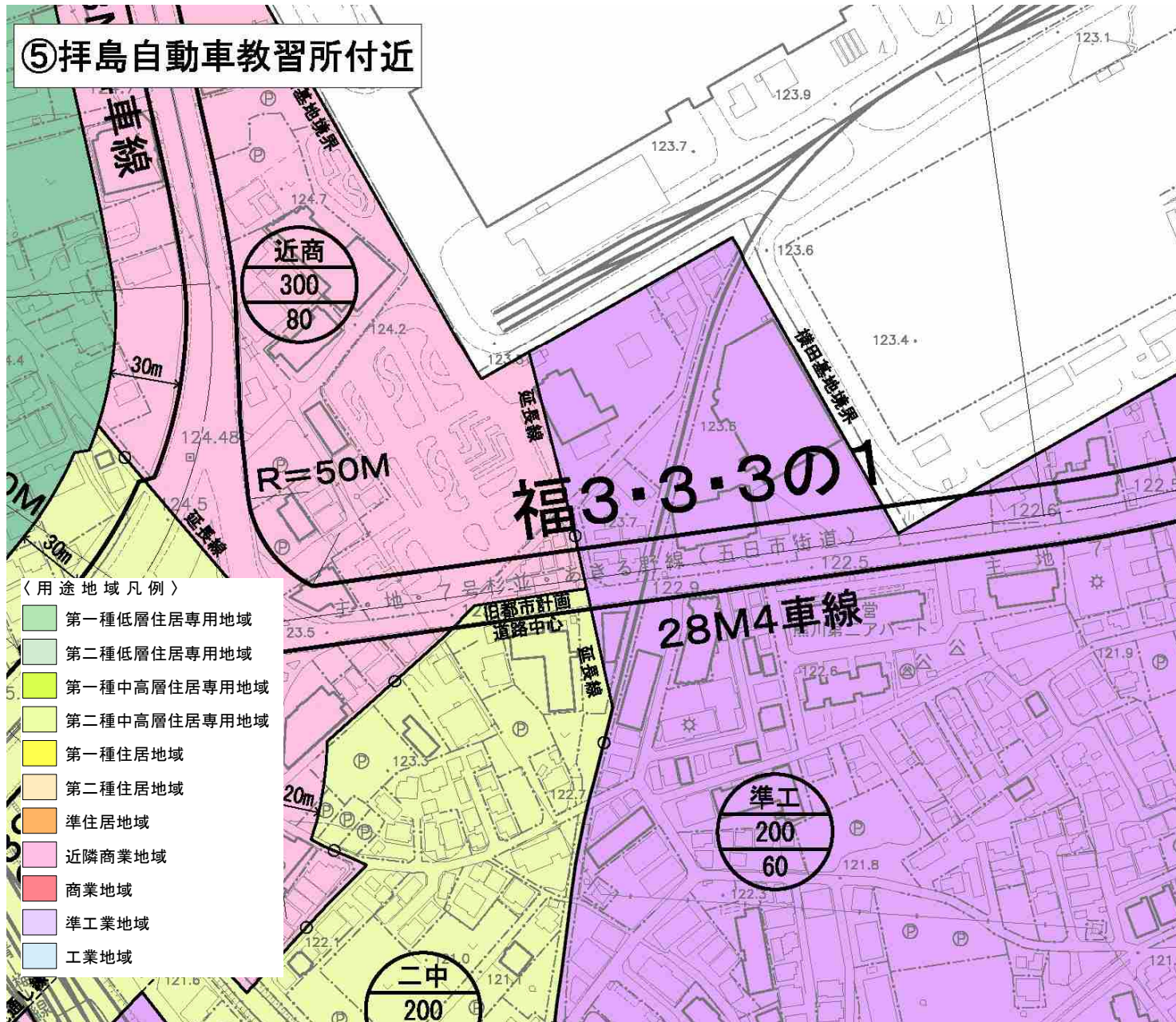
変更箇所⑤



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	用途			
1	準工	60	200	-	-	-	2種	準防火	2特	二中高	60	200	-	-	-	2種	準防火	-
2	準工	60	200	-	-	-	2種	準防火	2特	近商	80	300	-	-	-	3種	準防火	-

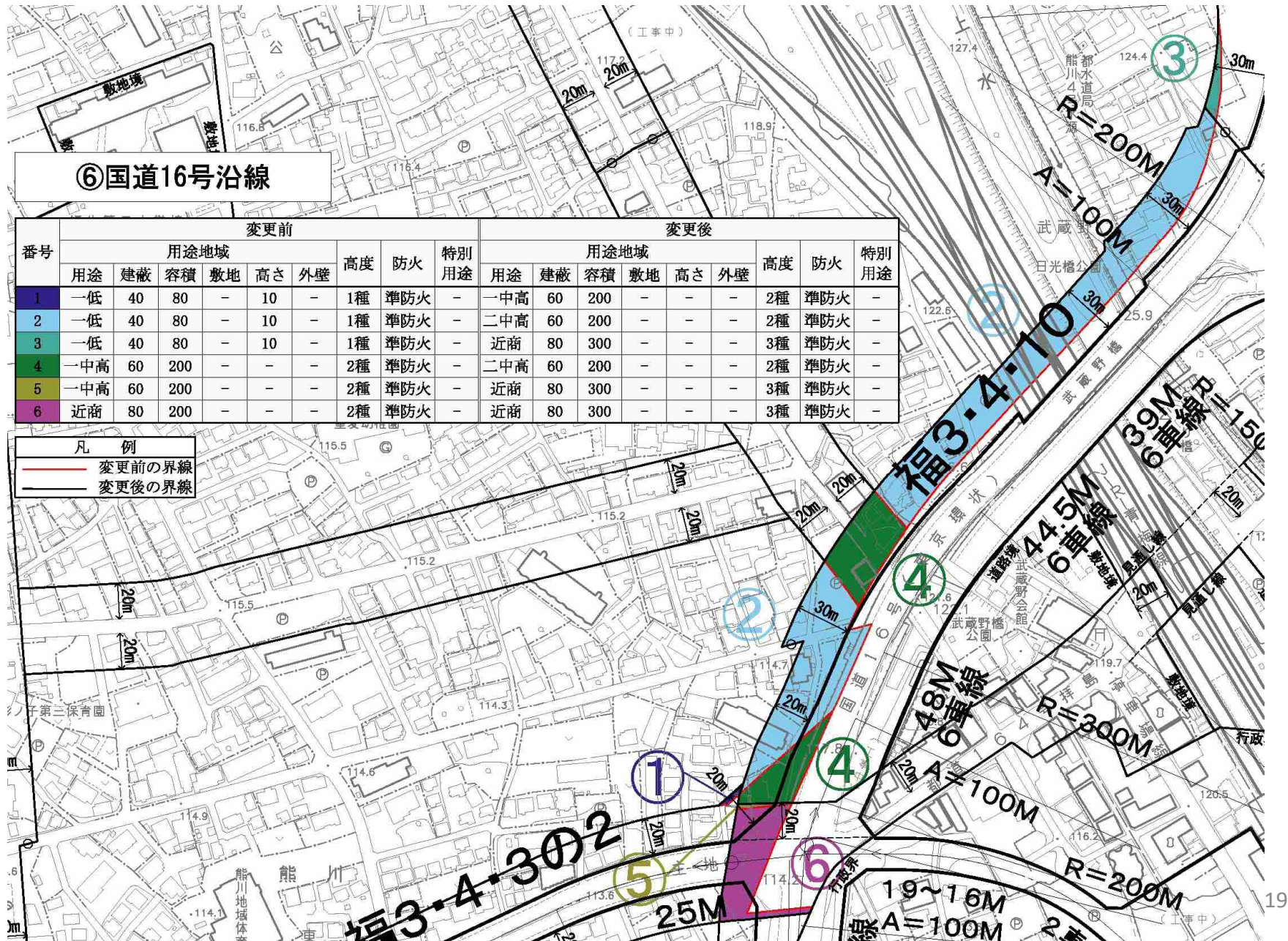
4. 今回の変更箇所について

変更箇所⑤



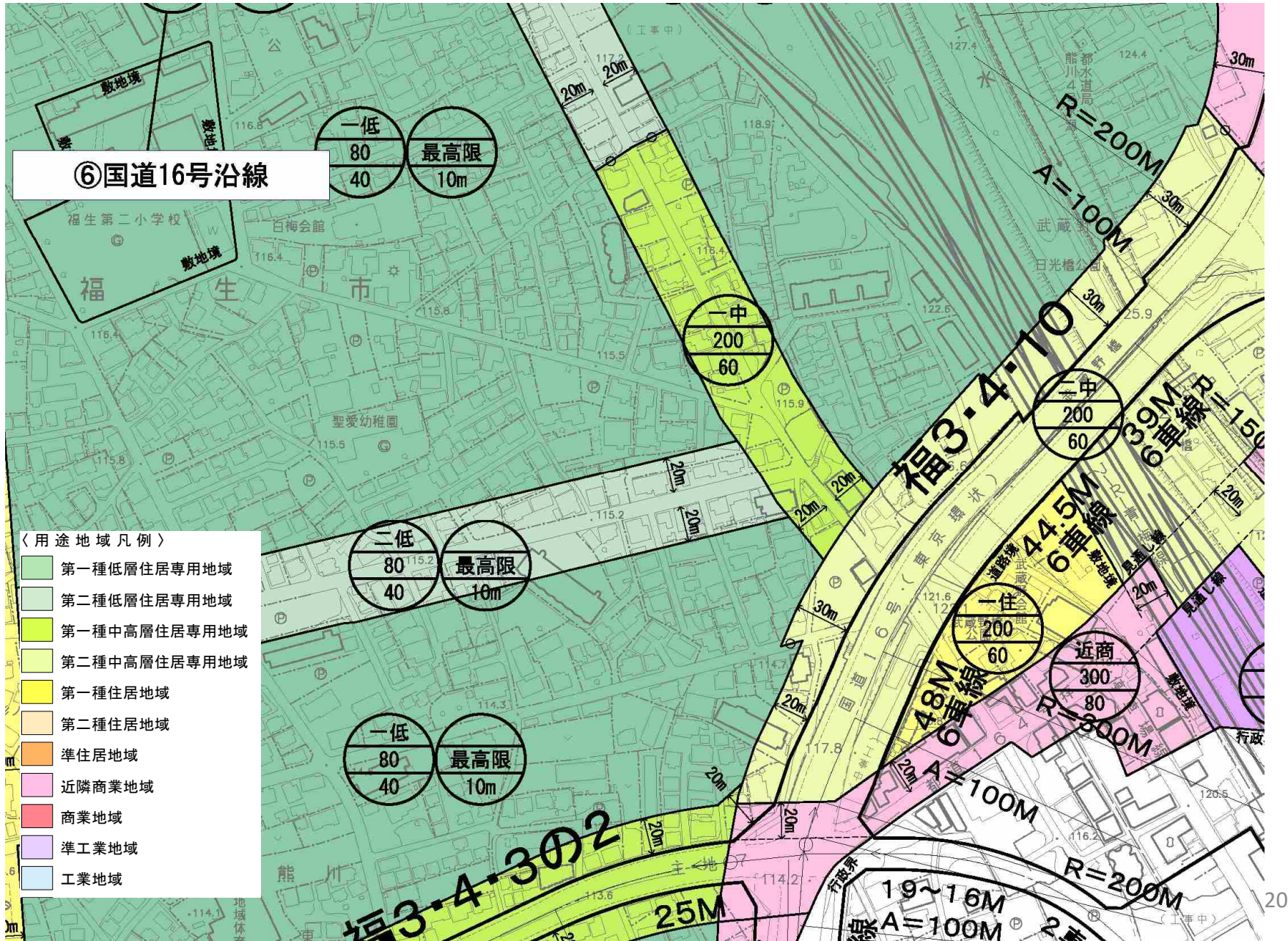
4. 今回の変更箇所について

変更箇所⑥



4. 今回の変更箇所について

変更箇所⑥



5. 今後のスケジュール

【福生市】 素案説明会 令和4年11月

【福生市】 変更原案を東京都へ提出 令和5年3月

【東京都】 都市計画手続き 令和5年

【東京都・福生市】 都市計画決定告示 令和6年



6. 質疑応答

- (1) ご質問がある方は挙手をお願いいたします。
- (2) 指名されましたらマイクをお渡ししますのでお名前とご質問をお願いいたします。



本日の説明はここまでです

ありがとうございました

**お問合せ先
福生市 都市建設部 まちづくり計画課
電話042-551-1952**