

案件1

都市計画審議会資料

令和6年1月29日
都市整備部都市計画課

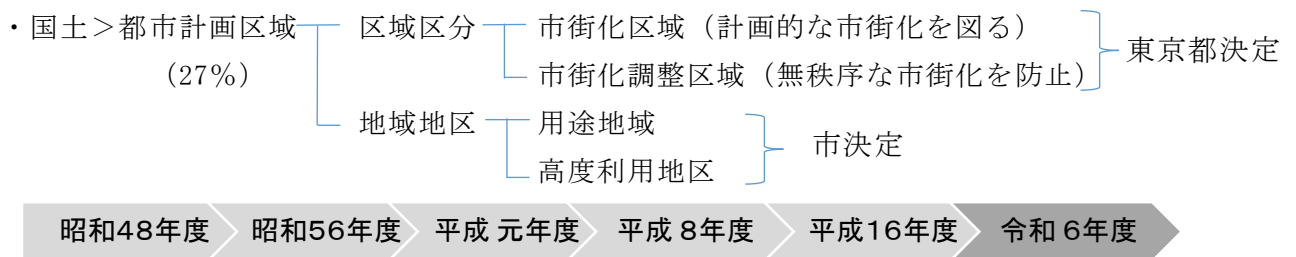
用途地域等一斉見直しに関わる

小金井都市計画変更について（付議）

用途地域等一斉見直しについて

1 背景

これまで昭和48年の指定以降、都市計画法（昭和43年法律第100号）の改正等により、おおむね8年ごとに用途地域等を見直してきた。前回の見直しから15年以上が経過し、用途地域の境界根拠としていた地形地物（道路等）が変化したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合が見られるようになった。今回の見直しは、都内全域で一斉に行われるもので、小金井市においても、不整合を解消するため実施する必要がある。



2 都市計画変更の内容（資料1（説明資料）、資料2（都市計画変更案）参照）

東京都より一斉見直しの考え方が示されており、2項目が該当、計7箇所の変更をする。

3 経過

- ・ 令和3年度 変更箇所抽出及び東京都協議
- ・ 令和4年度
 - 4月 抽出箇所の地元説明
 - 5月9日 建設環境委員会（報告）
 - 5月15日 市報（まちづくり特集号）で告知
 - 7月22日 都市計画審議会（報告）
 - 9月13日 建設環境委員会（報告）
 - 9月15日 市報（まちづくり特集号）で内容説明
 - 10月 住民説明会（3回実施、7人参加）
 - 3月 東京都に原案提出
- ・ 令和5年度
 - 6月13日 建設環境委員会（報告）
 - 8月1日 市報（まちづくり特集号）で内容説明
 - 8月 原案説明会（3回実施、8人参加）
 - 9月12日 建設環境委員会（報告）
 - 10月 東京都協議
 - 12月11日～25日 公告、縦覧（資料2参照）
 - 12月19日 市議会全員協議会

4 今後の予定

- ・ 令和6年 4月 都市計画決定告示

用途地域等一斉見直しについて

変更する都市計画

- (1) 小金井都市計画用途地域
- (2) 小金井都市計画高度地区
- (3) 小金井都市計画防火地域及び準防火地域

本日の説明内容

- 1) 用途地域とは
- 2) 用途地域等の建築制限について
- 3) 用途地域等一斉見直しの背景
- 4) 用途地域等一斉見直しの対象
- 5) 変更予定箇所について
- 6) これまでの経過

用途地域とは














まちの中には、住宅や商店、工場などいろいろな建物があります。これらの建物が無秩序に建てられると、日照や騒音などの問題が発生し、生活に支障が生じてしまいます。こうしたことを防ぎ、住環境を保護し、商業や工業の利便を増進することを目的として、用途地域を定めます。

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>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。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>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。</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>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必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>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。</p>
<p>第二種住居地域</p>  <p>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せん。</p>	<p>準住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>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。</p>
<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工場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。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>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。</p>		

出典：「みらいに向けたまちづくり」（国土交通省HP）

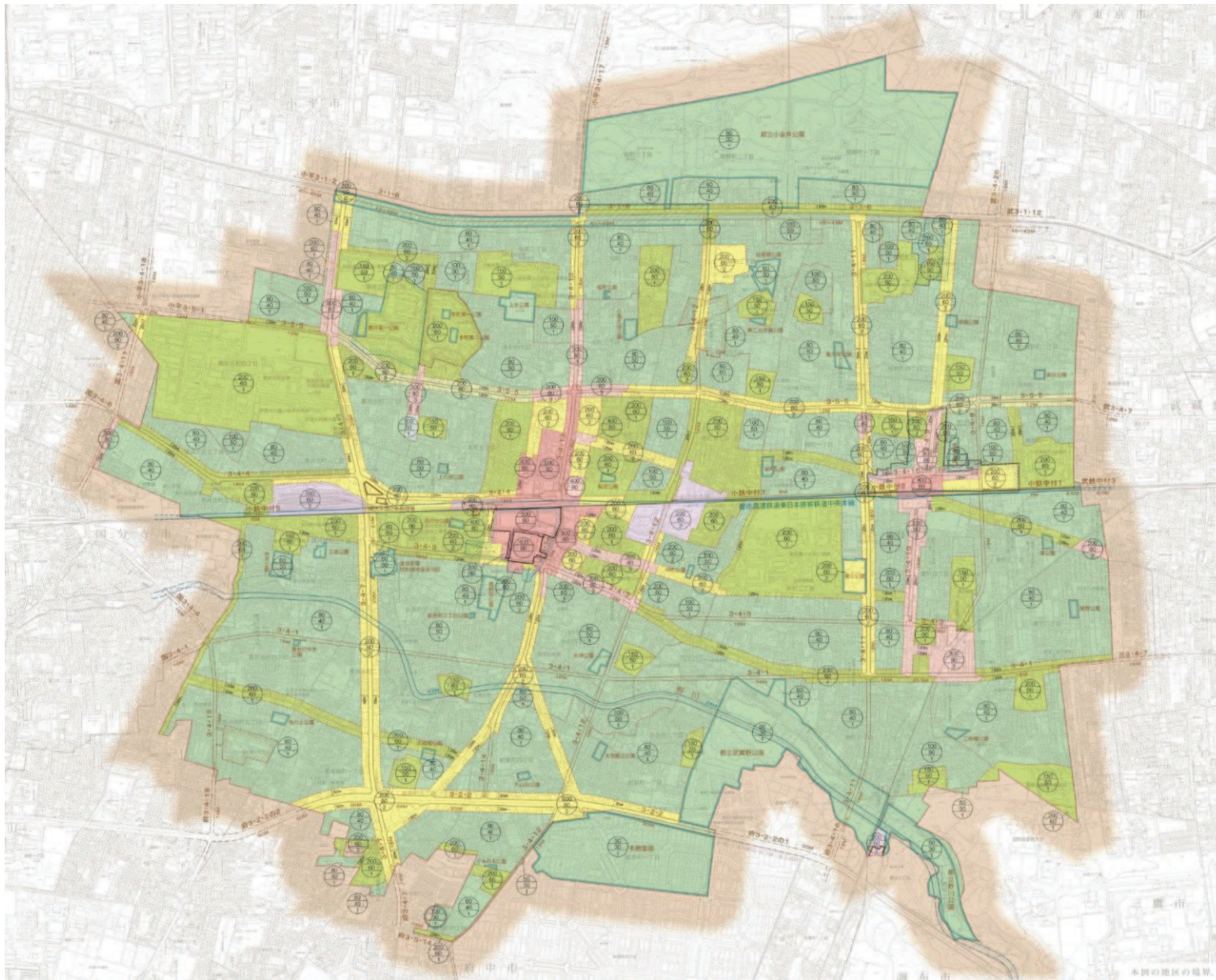
小金井市の用途地域指定状況

市内はおおまかに、住居系・商業系・工業系の用途地域に分かれており、用途地域ごとに建てることのできる建物の用途・規模などが決まっています。全部で13種類の用途地域のうち、枠内の8種類を指定しています。

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>
<p>第二種住居地域</p>  <p>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が建てられます。</p>	<p>準住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買い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。</p>	<p>商業地域</p>  <p>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。</p>
<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工場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。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>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。</p>		

出典：「みらいに向けたまちづくり」（国土交通省HP）

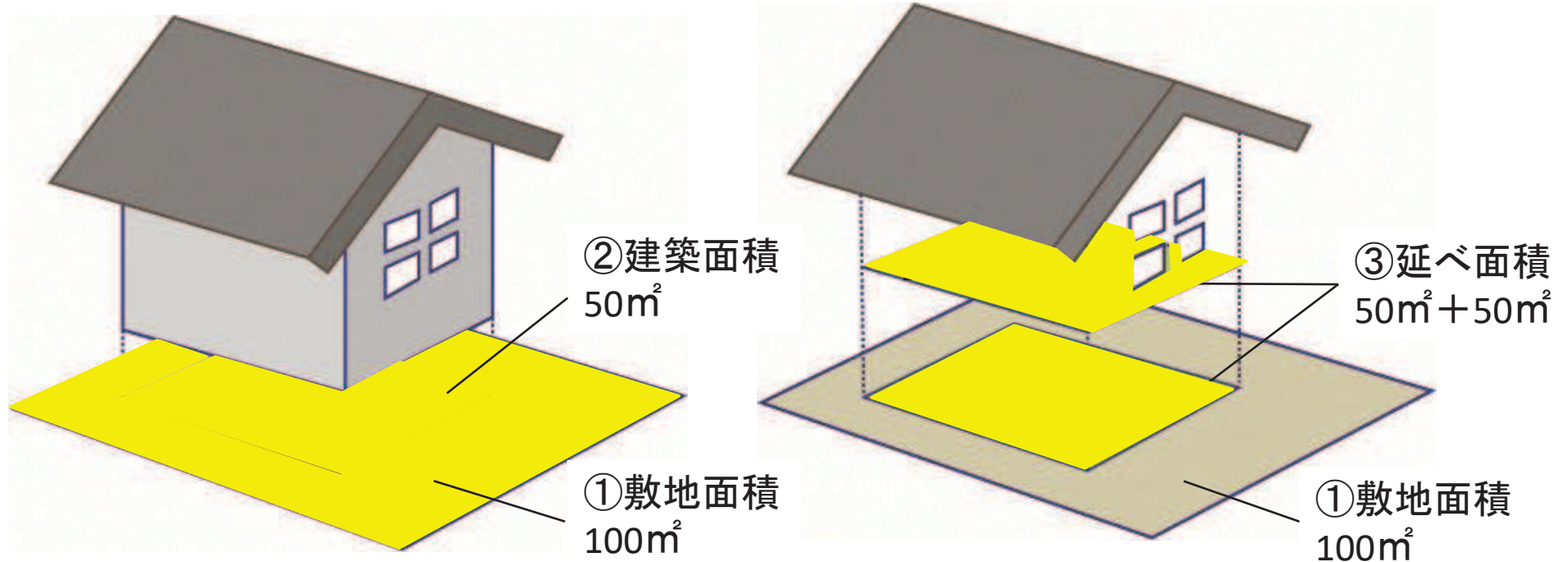
小金井市都市計画図



●地域地区および影規制

表示	用途地域	建築物の高さの制限	建築物の用途	制限される日影時刻	制限される日影時刻	制限される建築物
住	第一種低層住宅専用地域	10m	第一種低層住宅専用	11時～3時	2時～4時	高さ10m以上の建築物
	第一種低層住宅専用地域	10m	第一種低層住宅専用			
	第一種低層住宅専用地域	10m	第一種低層住宅専用			
	第一種低層住宅専用地域	10m	第一種低層住宅専用			
	第一種低層住宅専用地域	10m	第一種低層住宅専用			
住	第二種低層住宅専用地域	10m	第二種低層住宅専用	11時～4時	2時～5時	高さ10m以上の建築物
	第一種中高層住宅専用地域	10m	第一種中高層住宅専用			
	第一種中高層住宅専用地域	10m	第一種中高層住宅専用			
	第二種中高層住宅専用地域	10m	第二種中高層住宅専用			
	第一種住宅地域	10m	第一種住宅			
工	準工業地域	10m	準工業	11時～4時	2時～5時	高さ10m以上の建築物
	近隣商業地域	10m	近隣商業			
商	近隣商業地域	10m	近隣商業	11時～5時	3時～4時	高さ10m以上の建築物
	近隣商業地域	10m	近隣商業			
	商業地域	10m	商業			
農	農業地域	10m	農業	11時～5時	3時～4時	高さ10m以上の建築物
	農業地域	10m	農業			

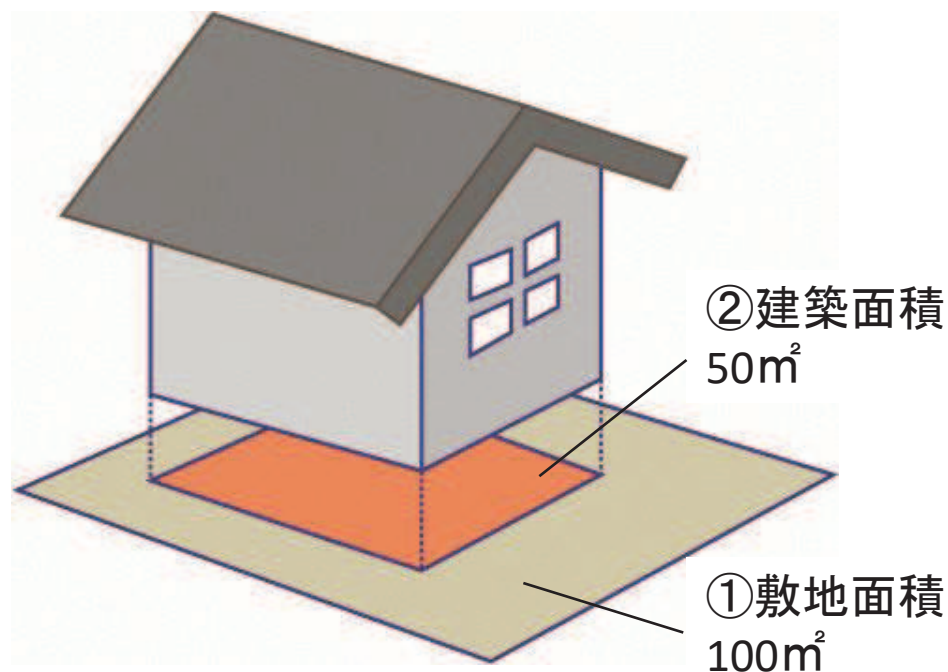
面積の用語解説



- ①敷地面積 : 敷地の水平投影面積
- ②建築面積 : 建築物の外壁等で囲まれた部分の水平投影面積
- ③延べ面積 : 建築物の各階の床面積※の合計
- ※ 各階の壁等で囲まれた部分の水平投影面積

建ぺい率

建築面積の敷地面積に対する割合
小金井市では用途地域に応じて、**30～80%**の建ぺい率を定めています。



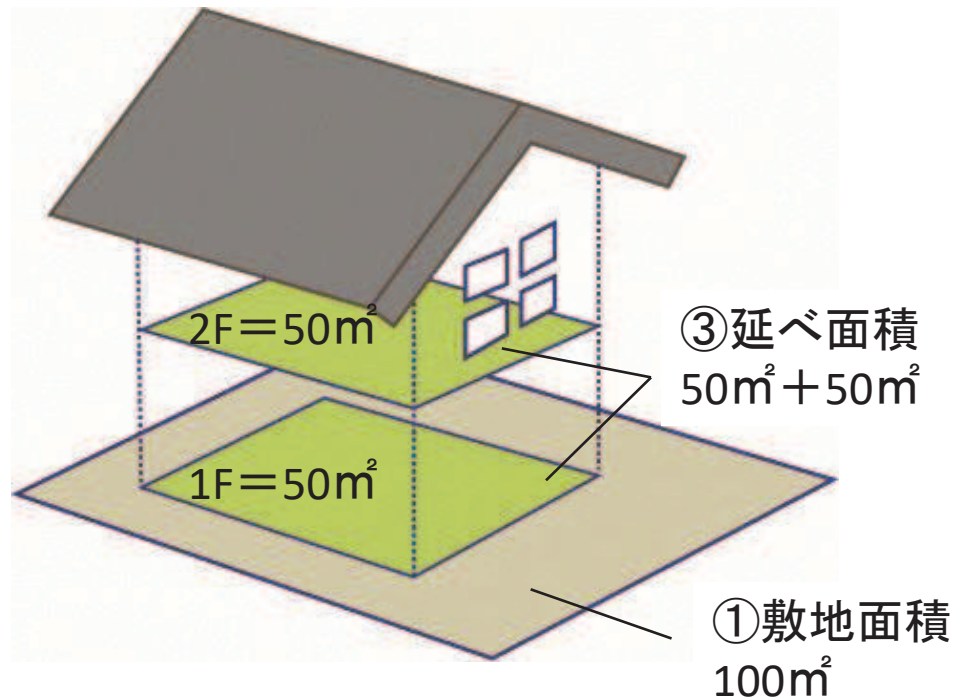
$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{②建築面積}}{\text{①敷地面積}} (\%)$$

(例)

$$= \frac{50\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 100 = 50 (\%)$$

容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合
小金井市では用途地域に応じて、50～500%の容積率を定めています。



$$\text{容積率} = \frac{\text{③延べ面積}}{\text{①敷地面積}} (\%)$$

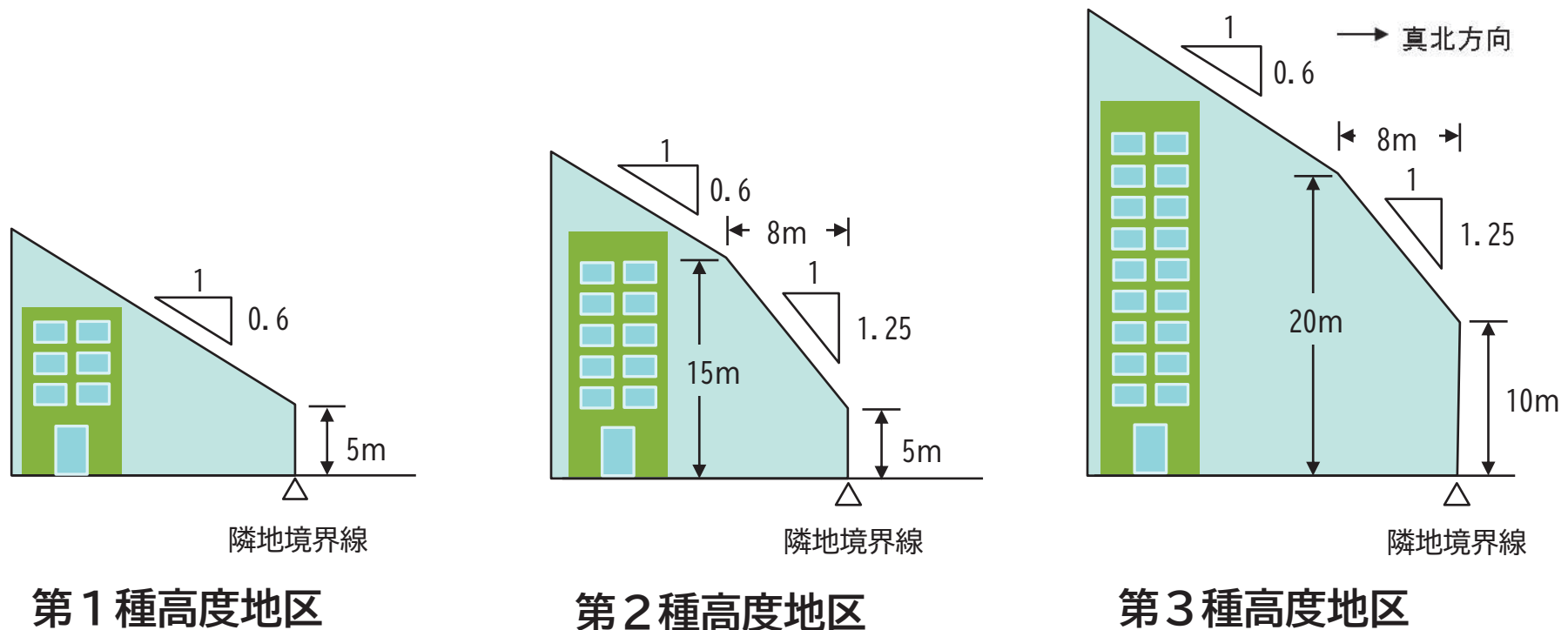
(例)

$$= \frac{50\text{m}^2 + 50\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 100 = 100 (\%)$$

高度地区

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、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

小金井市では、居住環境を保全するため、**第1種高度地区**、**第2種高度地区**及び**第3種高度地区**を指定しています。

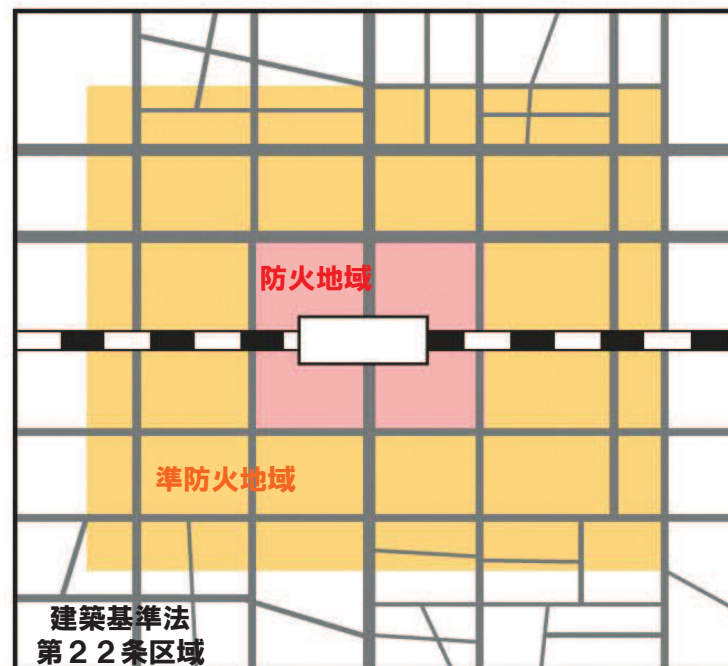


■■■■ ・・・建築することができる空間

防火地域・準防火地域

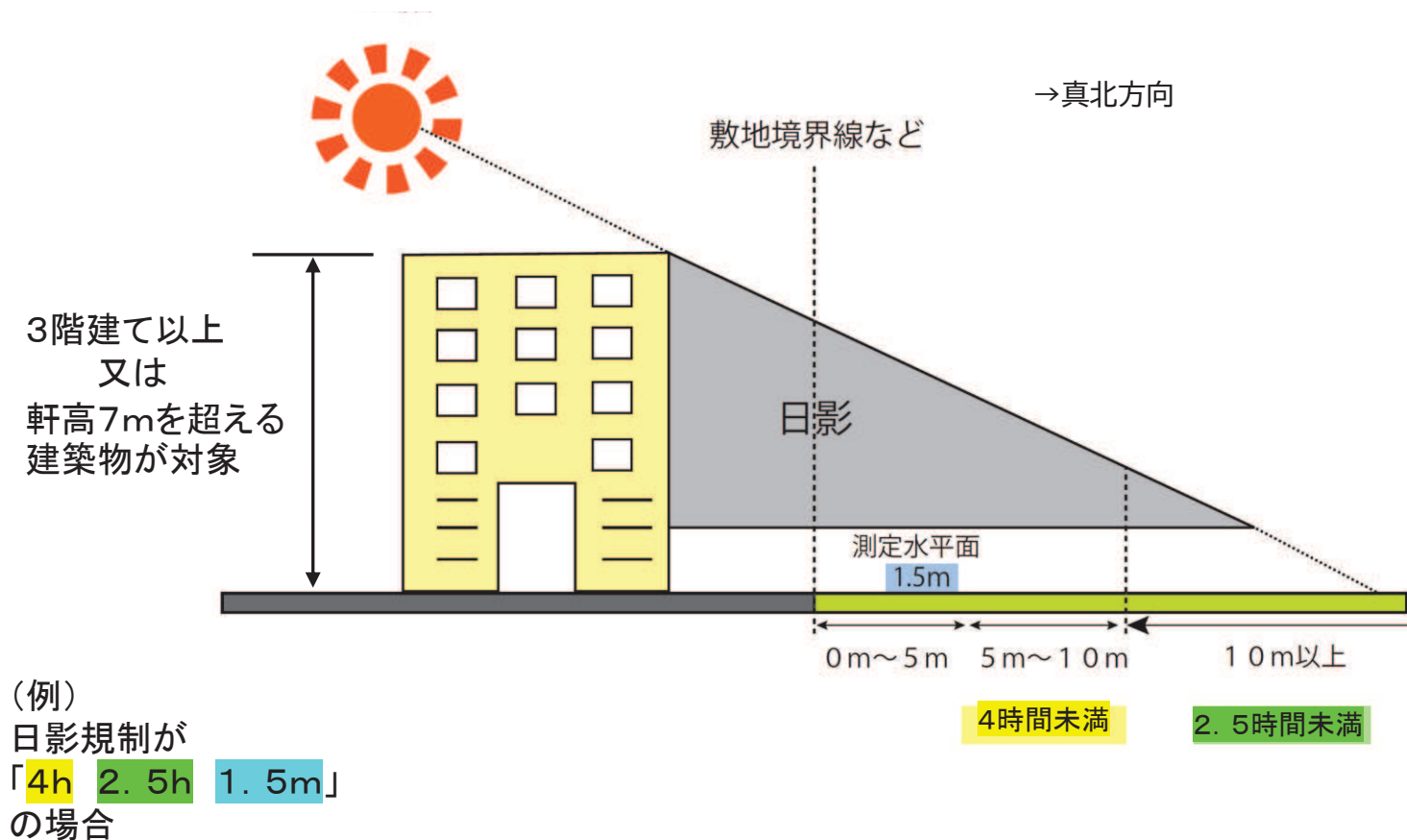
市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。

建物の不燃化を進めるために、**防火地域**と**準防火地域**を定めており、これらの指定がない地域には、**建築基準法（昭和25年法律第201号）第22条区域**が指定されています。



日影規制

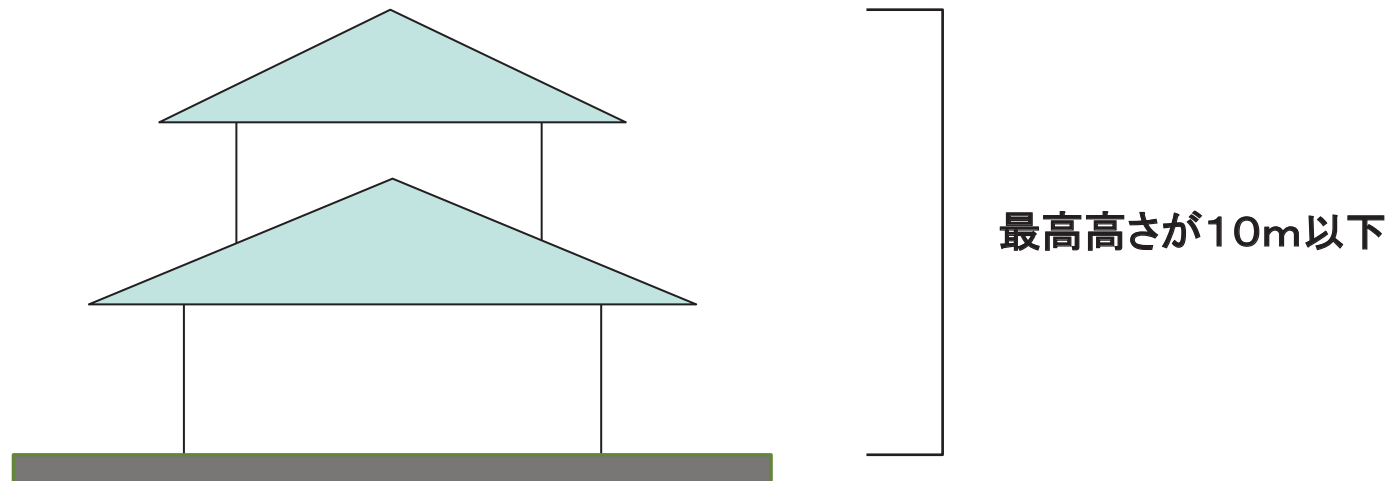
近隣の日照を確保するため、建物による日影を近隣に一定時間以上落とさないようにするものです。



建築物の高さの限度

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の建築物の最高高さを制限するものです。

小金井市では、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の建物の最高高さを10m以下に制限しています。



用途地域等の変更について

- 用途地域等の変更にあたっては、**原則**として地区計画※に定める。

※ 住民の意見を反映しつつ、地区レベルできめ細やかなまちづくりを進める、
住民に最も身近な都市計画

目的

- ・都市機能の更新
- ・住環境の保全
- ・住宅の質の向上
- ・みどりの保全・創出
- ・地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現する

ただし、・容積率及び建ぺい率の低減

- ・地形地物（道路など）の変更に伴う用途地域の変更
など

市街地環境に及ぼす影響が
想定されない場合



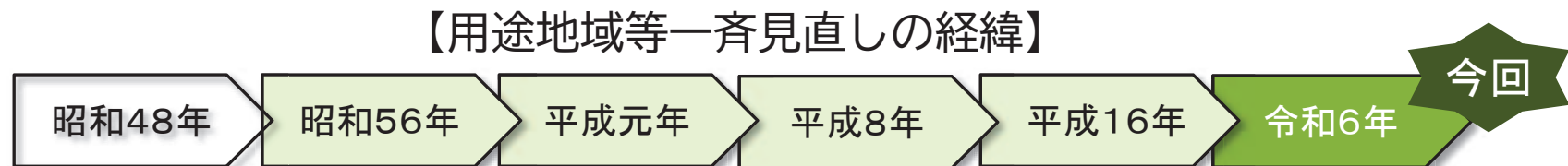
地区計画を定めないことができる



今回の用途地域等一斉見直し

一斉見直しについて

- 昭和48年の指定以降、法律や制度の改正に伴い用途地域等の見直しが行われており、前回、平成16年の用途地域等一斉見直しから約15年が経過しました。



- 用途地域の境界の基準としていた地形地物（道路など）が変化したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合が見られるようになりました。



これを解消するため「用途地域等一斉見直し」を実施します。

用途地域等一斉見直しの対象

主な用途地域等一斉見直しの対象は次のとおりです。

対象1

用途地域の境界の基準としていた地形地物を変更した地区

対象2

事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区

対象3

都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区

対象4

公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区

対象5

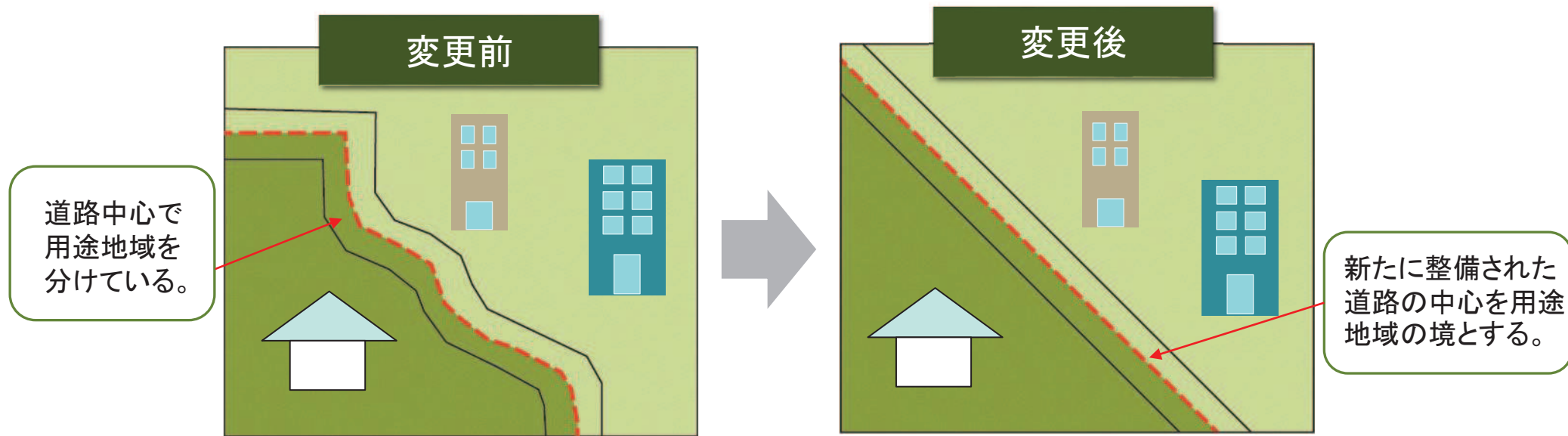
低層住居専用地域の建ぺい率・容積率の変更

用途地域等の変更予定箇所について

対象1 用途地域の境界の基準としていた地形地物を変更した地区	5箇所	} 計7箇所
対象2 事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区	該当無し	
対象3 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区	該当無し	
対象4 公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区	2箇所	
対象5 低層住居専用地域の建ぺい率・容積率の変更	該当無し	

対象 1

用途地域の境界の基準としていた地形地物を変更した地区



(例) 用途地域等の境界としていた道路が整備され、形状が変化した場合、新しい道路を用途地域境界とする。

用途地域等の変更予定箇所について

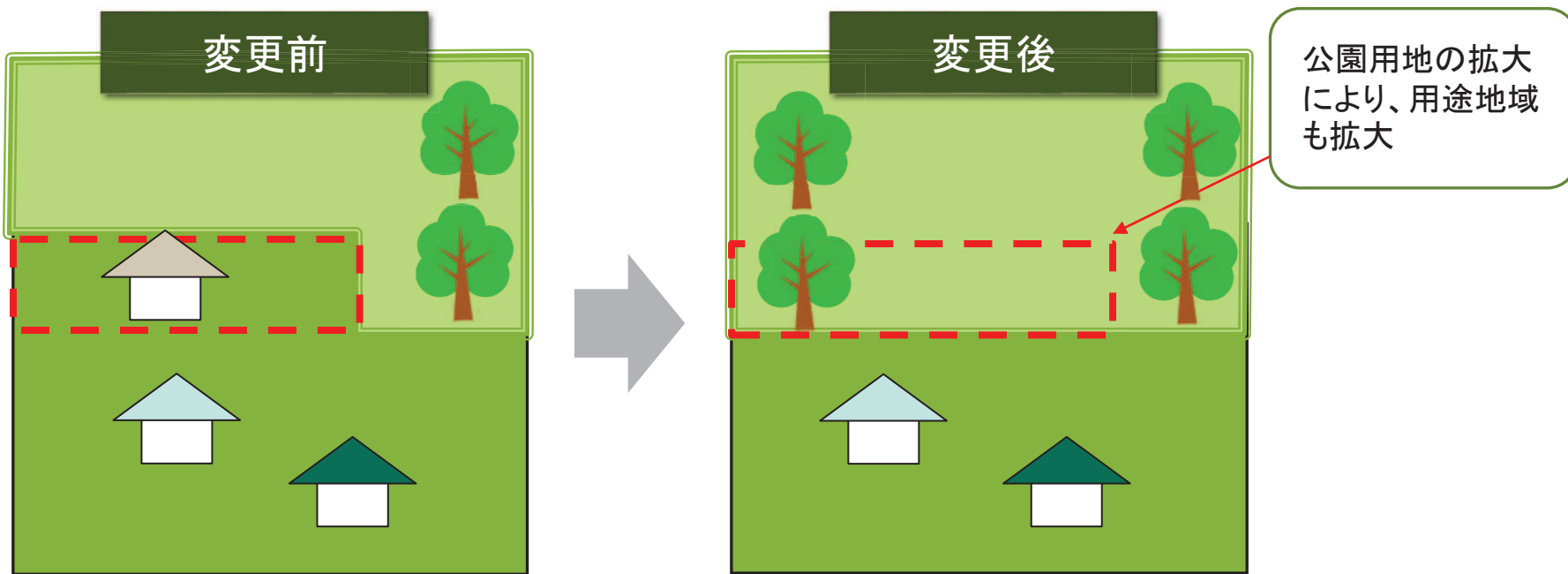
対象1

用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した地区

- ① 用途地域の境界の基準としていた地形地物(道路、通路等)の位置や形状が変更した場合
- ② 用途地域の境界の基準としていた地形地物(道路、通路等)が無くなった場合
- ③ 地形地物に変更はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている場合
- ④ 既に沿道指定がされている都市計画道路の事業完了路線において、整備形状が都市計画道路と異なる場合
- ⑤ 既に沿道指定がされている都市計画道路以外の事業中路線において、道路拡幅による道路区域の変更がある場合
- ⑥ 連続立体交差事業等により用途地域の境界の基準としていた線路中心等が変更した場合
- ⑦ 隣接する行政区域間での調整が必要な場合

対象 4

公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区



(例) 公園等の都市施設の用地を拡大した場合、新たに用途地域を指定する。

変更予定箇所図

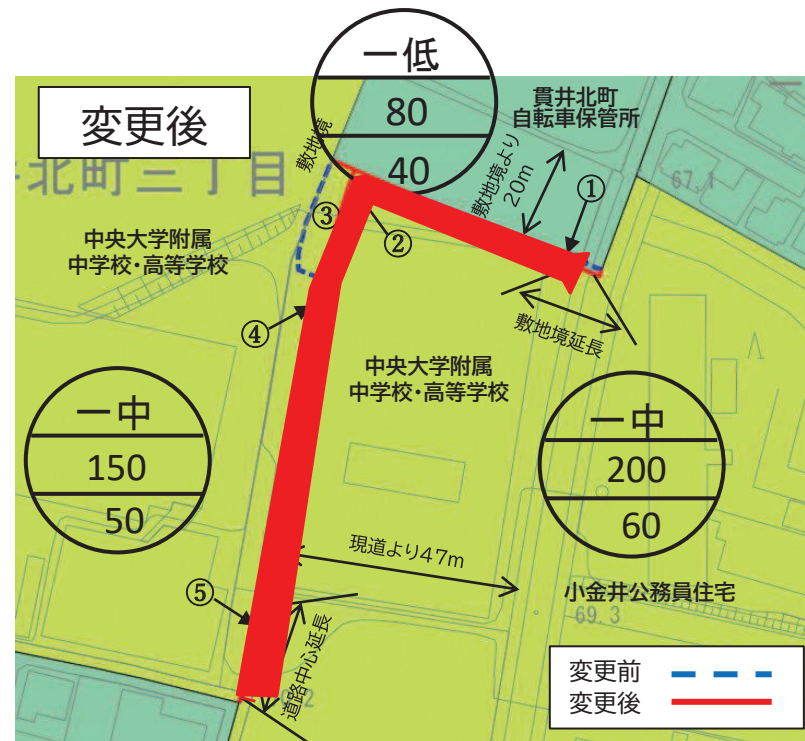
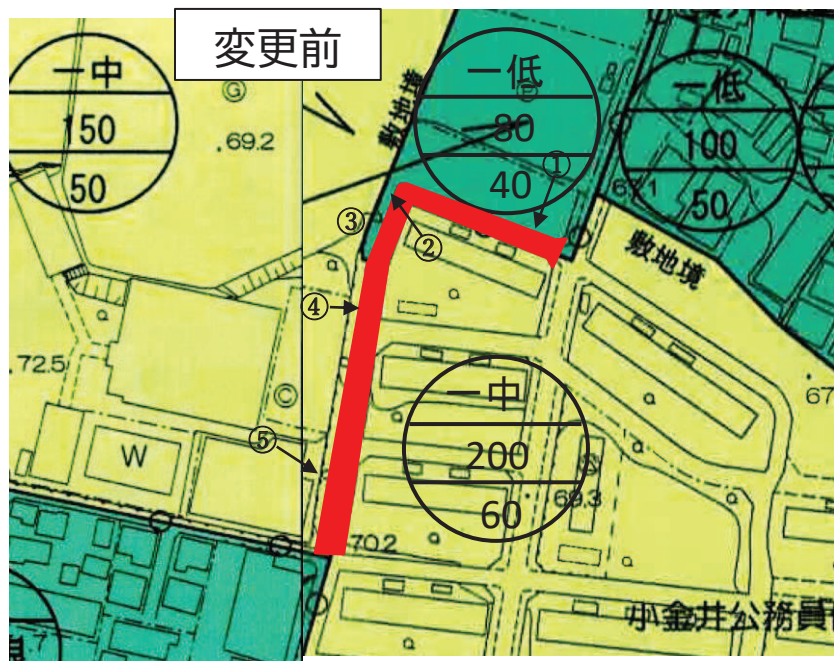


1 貫井北町三丁目23番地（中央大学附属中学校・高等学校付近）

対象1 用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更した地区

②用途地域の境界の基準としていた地形地物（道路、通路等）が無くなった場合

理由 用途地域の境界としていた道路が開発により消失したため、これまでとおおむね同じ位置に変更する。



番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一中高	60	200	1高	準防火	—	3h-2h/4m
②	一低層	40	80	1高	—	10	3h-2h/1.5m
③	一低層	40	80	1高	—	10	3h-2h/1.5m
④	一中高	60	200	1高	準防火	—	3h-2h/4m
⑤	一中高	50	150	1高	準防火	—	3h-2h/4m

番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一低層	40	80	1高	—	10	3h-2h/1.5m
②	一中高	60	200	1高	準防火	—	3h-2h/4m
③	一中高	50	150	1高	準防火	—	3h-2h/4m
④	一中高	50	150	1高	準防火	—	3h-2h/4m
⑤	一中高	60	200	1高	準防火	—	3h-2h/4m

1

貫井北町三丁目23番地（中央大学附属中学校・高等学校付近）

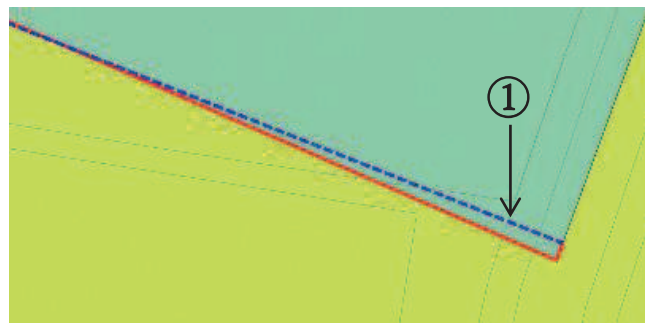
対象1 用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更した地区

②用途地域の境界の基準としていた地形地物（道路、通路等）が無くなった場合

理由 用途地域の境界としていた道路が開発により消失したため、これまでとおおむね同じ位置に変更する。

変更後

拡大図



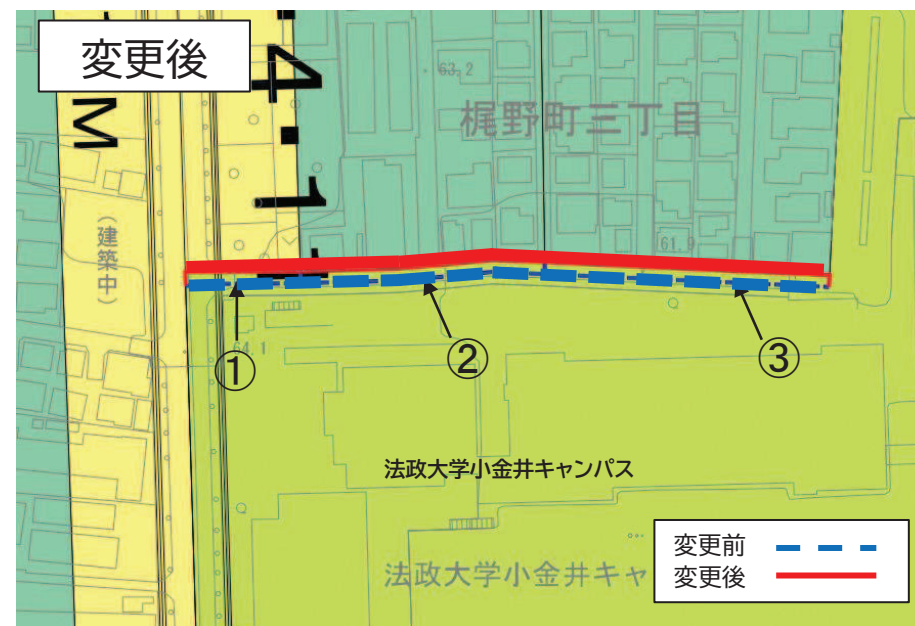
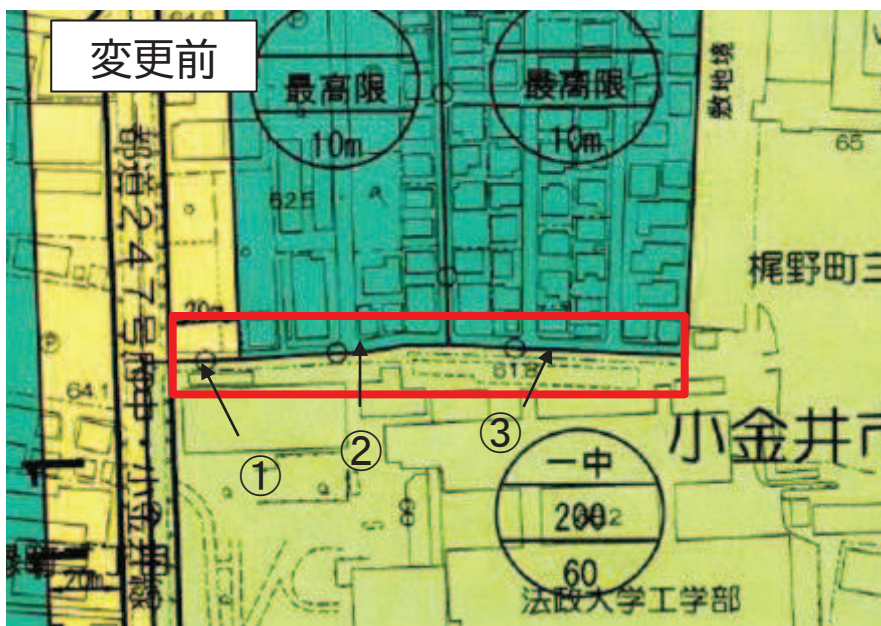
変更前 — — — — —
 変更後 —————

2 梶野町三丁目7番地 (法政大学付近)

対象1 用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更した地区

③地形地物に変更はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている場合

理由 道路中心を用途地域の境界としていたが、学校敷地内通路のため、敷地境に変更する。



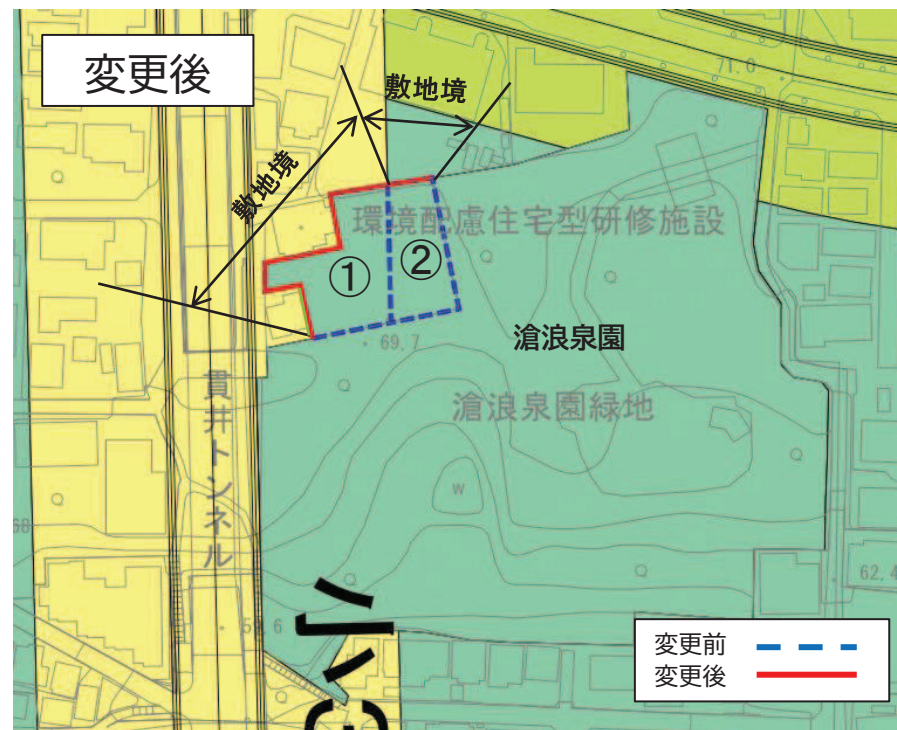
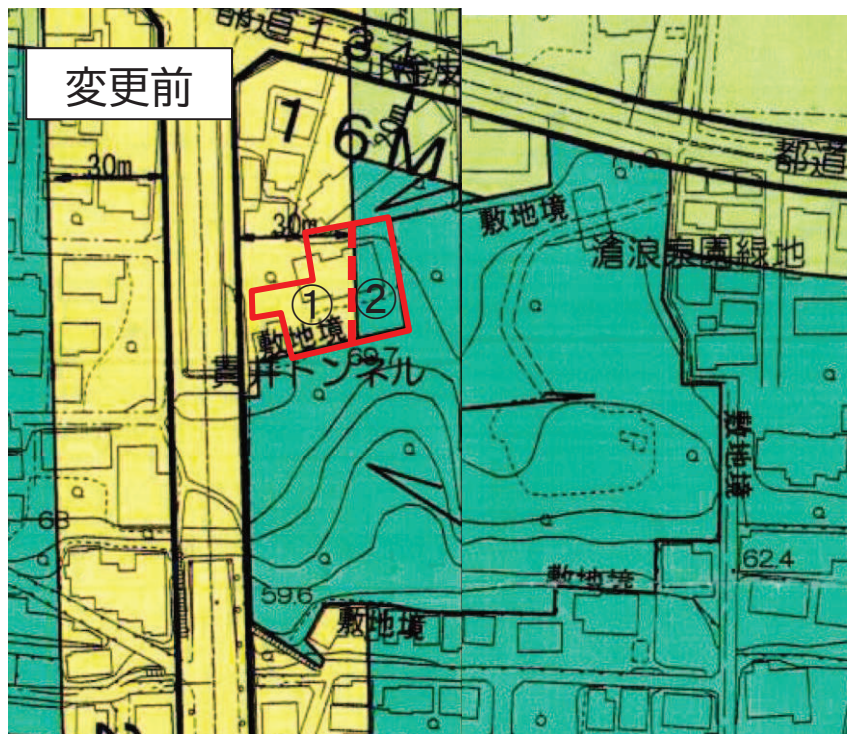
番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一住	60	200	2高	準防火	—	4h-2.5h/4m
②	一低層	40	80	1高	—	10	3h-2h/1.5m
③	一低層	50	100	1高	準防火	10	4h-2.5h/1.5m

番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一中高	60	200	1高	準防火	—	3h-2h/4m
②							
③							

3 貫井南町三丁目2番地 (滄浪泉園付近)

対象4 公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区

理由 平成23年に滄浪泉園に隣接するはけうえ広場を特別緑地保全地区に追加したため、用途地域を変更して一体的な土地利用を行う。



番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一住	60	200	2高	準防火	—	4h-2.5h/4m
②	一低層	50	80	1高	—	10	3h-2h/1.5m

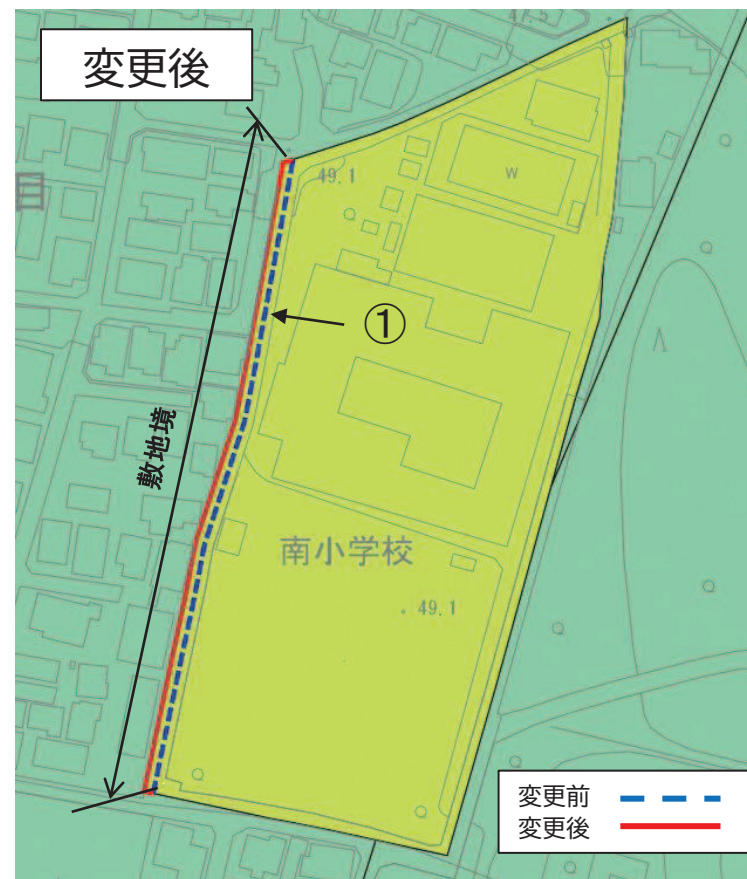
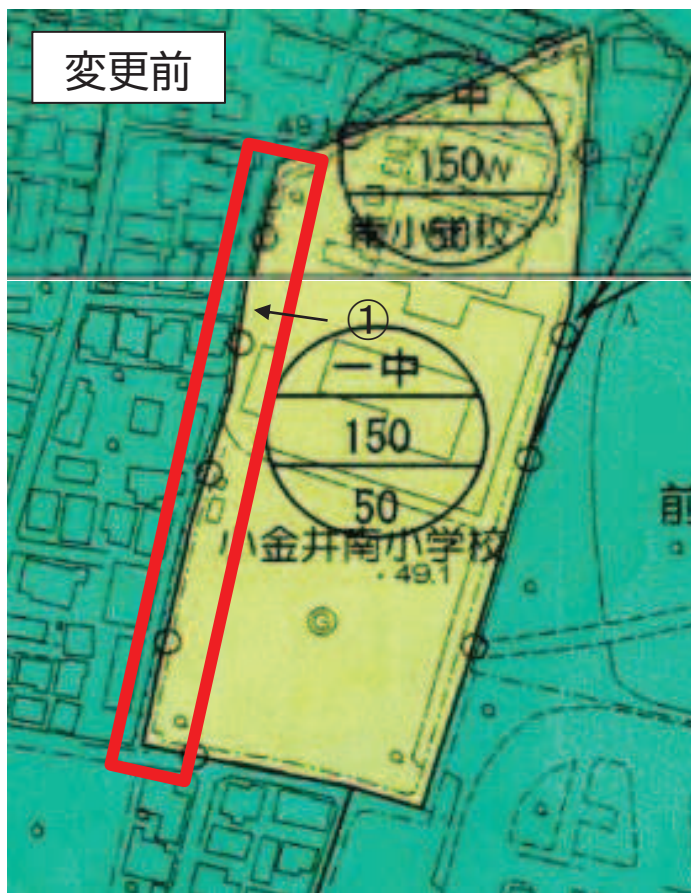
番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一低層	30	60	1高	—	10	3h-2h/1.5m
②							

4 前原町二丁目2番地（南小学校西側付近）

対象1 用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した地区

③地形地物に変更はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている場合

理由 道路中心を用途地域の境界としていたが、学校敷地内通路のため、敷地境に変更する。



番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一低層	40	80	1高	—	10	3h-2h/1.5m

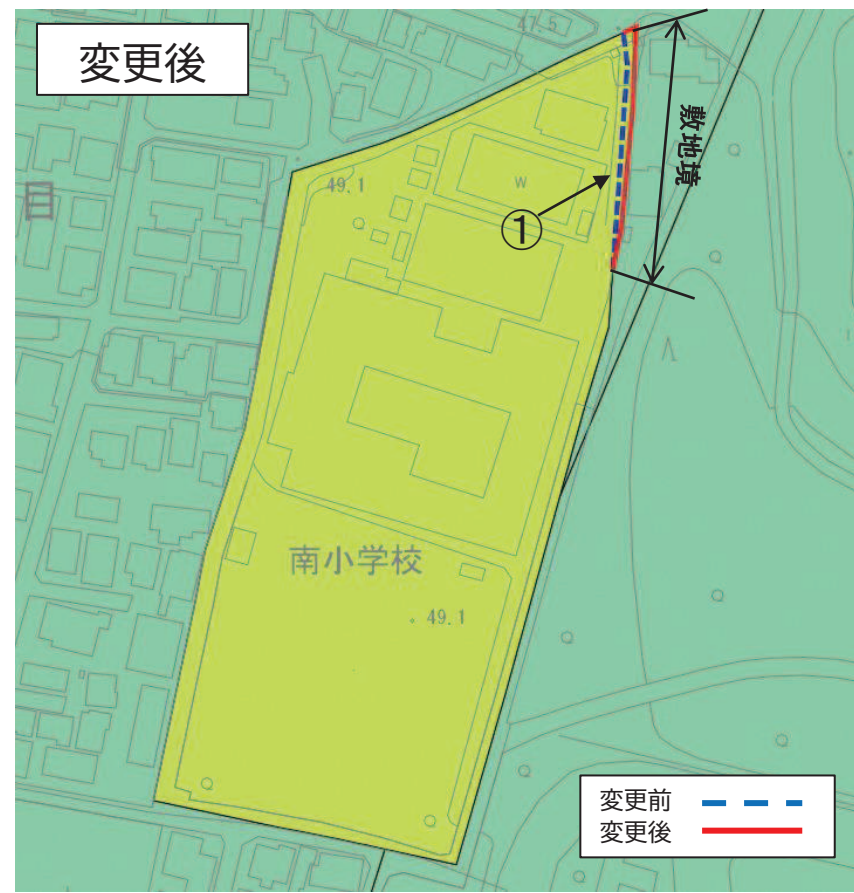
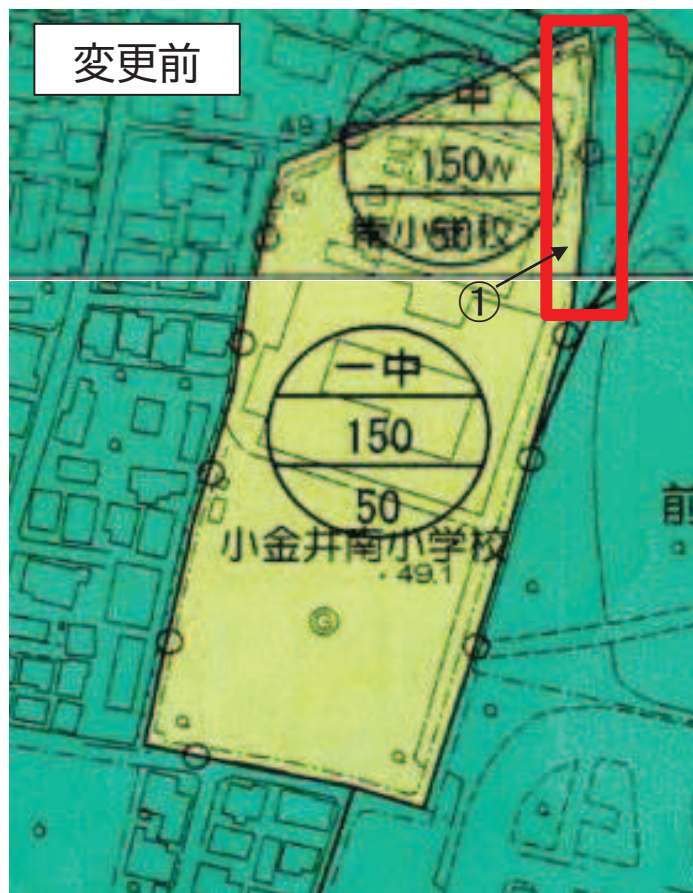
番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一中高	50	150	1高	準防火	—	3h-2h/4m

5 前原町二丁目2番地（南小学校東側付近）

対象1 用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更した地区

③地形地物に変更はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている場合

理由 道路中心を用途地域の境界としていたが、学校敷地内通路のため、敷地境に変更する。



番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一低層	40	80	1高	—	10	3h-2h/1.5m

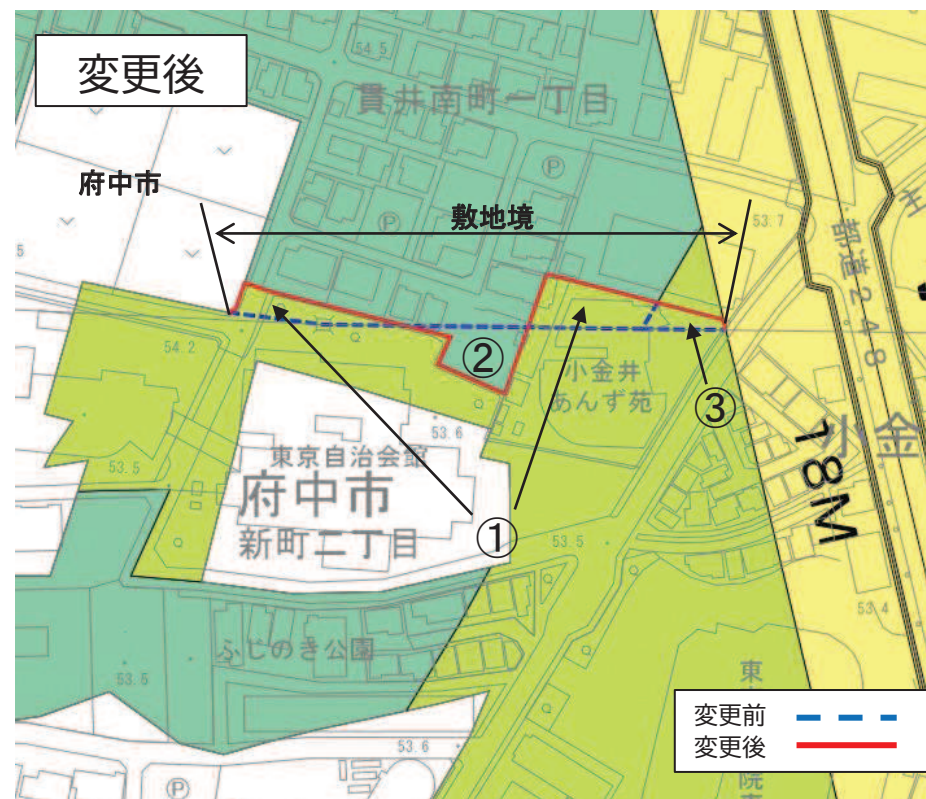
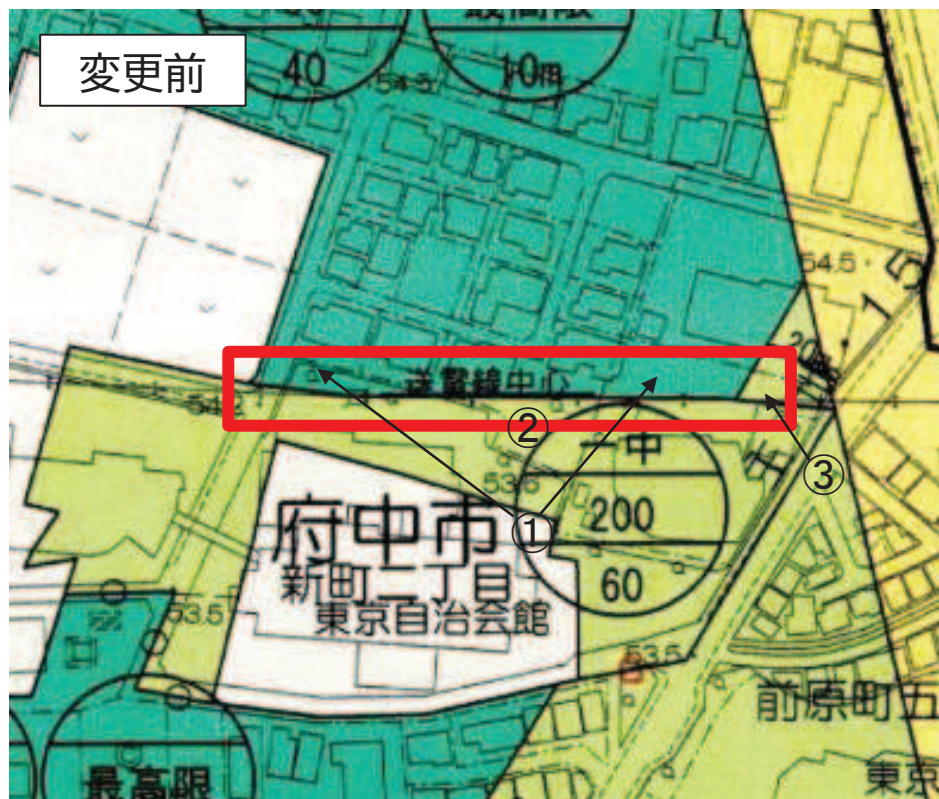
番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一中高	50	150	1高	準防火	—	3h-2h/4m

6 前原町五丁目3番地 (東京自治会館付近)

対象1 用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した地区

③地形地物に変更はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている場合

理由 送電線中心を用途地域の境界としていたが、位置が不明確なため敷地境に変更する。



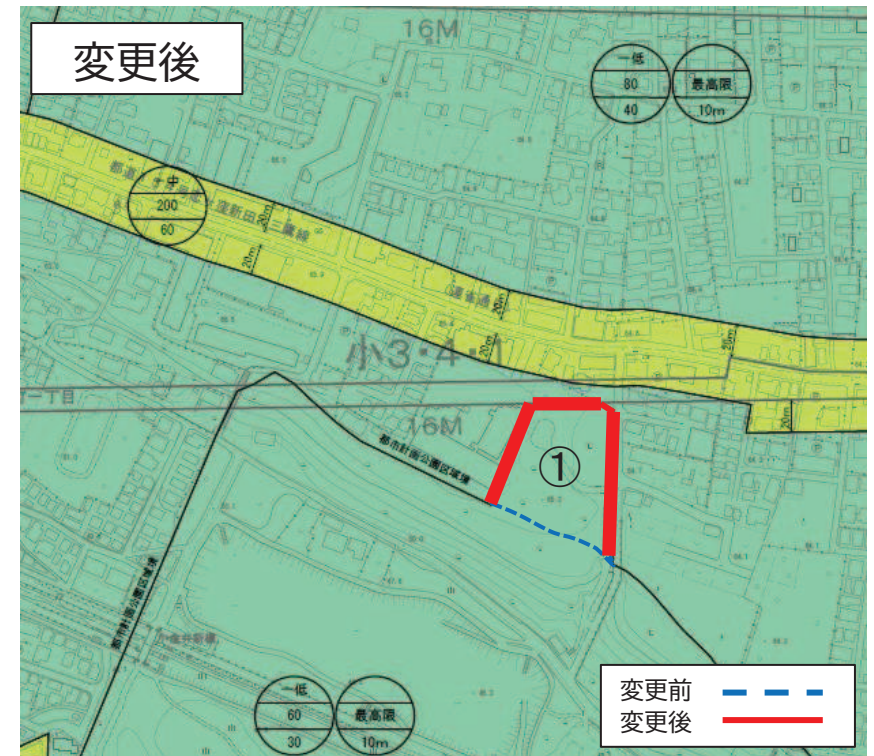
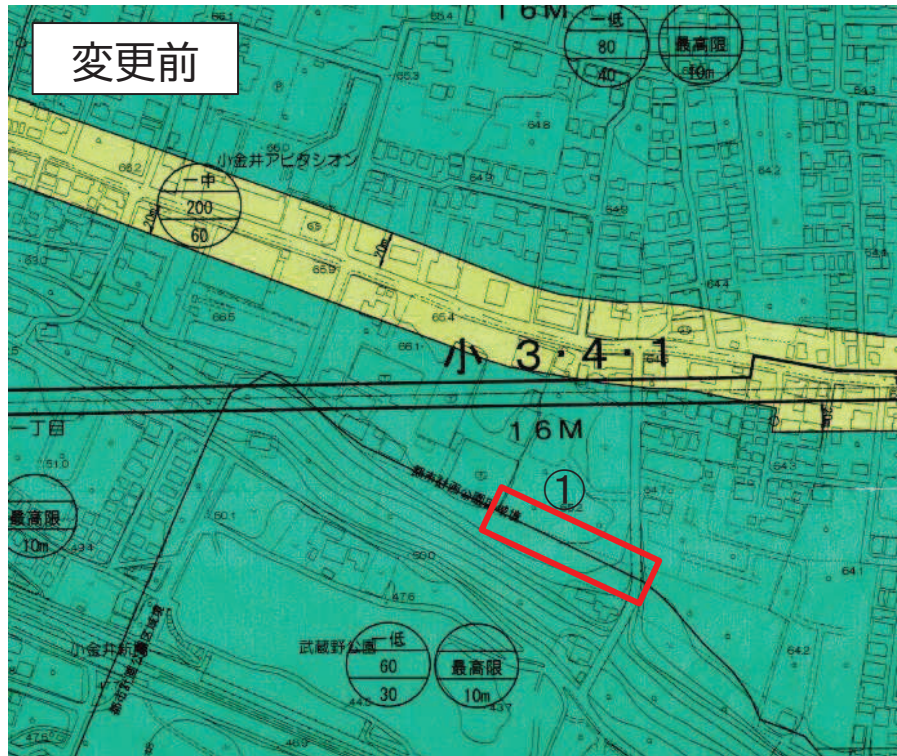
番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一低層	40	80	1高	—	10	3h-2h/1.5m
②	一中高	60	200	2高	準防火	—	3h-2h/4m
③	一中高	60	200	1高	準防火	—	3h-2h/4m

番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一中高	60	200	2高	準防火	—	3h-2h/4m
②	一低層	40	80	1高	—	10	3h-2h/1.5m
③	一中高	60	200	2高	準防火	—	3h-2h/4m

7 中町一丁目14番地 (武蔵野公園付近)

対象4 公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区

理由 公園区域が拡大し、都立武蔵野公園となっているため、用途地域を変更して一体的な土地利用を行う。



番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一低層	40	80	1高	—	10	3h-2h/1.5m

番号	用途	建ぺい (%)	容積 (%)	高度	防火準防火	高さ (m)	日影規制
①	一低層	30	60	1高	—	10	3h-2h/1.5m

用途地域等一斉見直し 経過

令和4年10月	用途地域等一斉見直しに係る住民説明会（3回）	参加者 7人
令和5年8月	原案説明会（3回）	参加者 8人
令和5年10月	東京都協議	意見なし
令和5年12月11日 ～25日	都市計画案の公告・縦覧	意見なし
令和6年1月29日	都市計画審議会	
令和6年4月	都市計画決定・告示	予定

小金井都市計画用途地域の変更（小金井市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の退距離の限度	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 32.4 ha	以下 5/10	以下 3/10	m —	m ² —	m 10	約 % 2.9	
	97.0	6/10	3/10	—	—	10	8.6	
	435.1	8/10	4/10	—	—	10	38.4	
	122.1	8/10	5/10	—	—	10	10.8	
	49.9	10/10	5/10	—	—	10	4.4	
	0.9	10/10	5/10	—	100	10	0.1	
小計	約 737.4ha						65.1	
第二種低層住居専用地域	約 0.6 ha	以下 10/10	以下 5/10	m —	m ² —	m 10	約 % 0.1	
	小計	約 0.6ha					0.1	
第一種中高層住居専用地域	約 37.0 ha	以下 15/10	以下 5/10	m —	m ² —	m —	約 % 3.3	
	191.8	20/10	6/10	—	—	—	16.9	
	小計	約 228.8ha					20.2	
第二種中高層住居専用地域	約 8.0 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.7	
	小計	約 8.0ha					0.7	
第一種住居地域	約 94.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 8.3	
	小計	約 94.2ha					8.3	
第二種住居地域	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
	小計							

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の退距離の限度	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 — ha	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
	小計							
近隣商業地域	約 0.7 ha	以下 20/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.1	
	28.8	30/10	8/10	—	—	—	2.5	
	1.0	40/10	8/10	—	—	—	0.1	
小計	約 30.5ha						2.7	
商業地域	約 0.5 ha	以下 30/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.0	
	4.8	40/10	8/10	—	—	—	0.4	
	14.6	50/10	8/10	—	—	—	1.3	
小計	約 19.9ha						1.8	
準工業地域	約 13.0 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 1.1	
	小計	約 13.0ha					1.1	
工業地域	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
	小計							
工業専用地域	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
	小計							
合計	約 1,132.4 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。

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない。

- 1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による道路
ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く。
 - (2) 河川、水路その他公共公益施設
 - (3) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）による都市公園
 - (4) 地区計画等により定められた施設
- 2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定めに適合するに至った建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合するに至ったものを除く。）
- 3 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定、同法第 103 条第 1 項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。

種類	容積率	建蔽率	外壁の 退距離の 限度	建築物の 敷地の 最低限 度	建築物の 高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						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 ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	5/10	3/10	—	—	10	32.4	2.9	32.4	2.9	
	6/10	3/10	—	—	10	(97.0)	(8.6)	(96.3)	(8.5)	0.7
	8/10	4/10	—	—	10	(435.1)	(38.4)	(435.8)	(38.5)	△0.7
	8/10	5/10	—	—	10	(122.1)	(10.8)	(122.1)	(10.8)	△0.0
	10/10	5/10	—	—	10	(49.9)	(4.4)	(49.9)	(4.4)	[約380m ²] △0.0
小計	10/10	5/10	—	100	10	0.9 (737.4)	0.1 (65.1)	0.9 (737.4)	0.1 (65.1)	0 [約210m ²]
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	5/10	—	—	10	0.6	0.1	0.6	0.1	
小計						0.6	0.1	0.6	0.1	
第一種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	—	—	(37.0)	(3.3)	(37.0)	(3.3)	0.0
	20/10	6/10	—	—	—	(191.8)	(16.9)	(191.7)	(16.9)	0.1
小計						(228.8)	(20.2)	(228.7)	(20.2)	0.1
第二種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	8.0	0.7	8.0	0.7	
小計						8.0	0.7	8.0	0.7	
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	(94.2)	(8.3)	(94.3)	(8.3)	△0.1
小計						(94.2)	(8.3)	(94.3)	(8.3)	△0.1
第二種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										

種類	容積率	建蔽率	外壁の 退距離の 限度	建築物の 敷地の 最低限 度	建築物の 高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
近隣 商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	0.7	0.1	0.7	0.1	
	30/10	8/10	—	—	—	28.8	2.5	28.8	2.5	
	40/10	8/10	—	—	—	1.0	0.1	1.0	0.1	
小計						30.5	2.7	30.5	2.7	
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	8/10	—	—	—	0.5	0.0	0.5	0.0	
	40/10	8/10	—	—	—	4.8	0.4	4.8	0.4	
	50/10	8/10	—	—	—	14.6	1.3	14.6	1.3	
小計						19.9	1.8	19.9	1.8	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	13.0	1.1	13.0	1.1	
小計						13.0	1.1	13.0	1.1	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
工業 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
合計						約 ha 1,132.4	% 100	約 ha 1,132.4	% 100	約 ha

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
小金井市中町一丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30% 容積率 60% 高さの限度 10m	約 0.6 ha	建蔽率及び容積率の変更
小金井市前原町二丁目及び貫井北町三丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 高さの限度 —	約 0.0 ha (約 470 m ²)	用途、建蔽率及び容積率の変更 並びに高さの限度の廃止
小金井市梶野町三丁目、貫井北町三丁目、前原町五丁目及び貫井南町一丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 —	約 0.1 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更 並びに高さの限度の廃止
小金井市貫井南町三丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 80% 高さの限度 10m	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30% 容積率 60% 高さの限度 10m	約 0.0 ha (約 380 m ²)	建蔽率及び容積率の変更
小金井市梶野町三丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 —	約 0.0 ha (約 210 m ²)	用途、建蔽率及び容積率の変更 並びに高さの限度の廃止

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
小金井市貫井北町三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150%	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 0.0 ha (約30㎡)	建蔽率及び容積率の変更
小金井市貫井南町一丁目及び貫井北町三丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 —	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m	約 0.0 ha (約370㎡)	用途、建蔽率及び容積率の変更 並びに高さの限度の追加
小金井市貫井北町三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150%	約 0.0 ha (約10㎡)	建蔽率及び容積率の変更
小金井市貫井南町三丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 —	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30% 容積率 60% 高さの限度 10m	約0.1ha	用途、建蔽率及び容積率の変更 並びに高さの限度の追加
小金井市梶野町三丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 0.0 ha (約90㎡)	用途の変更

小金井都市計画図

小金井市全都市街化区域

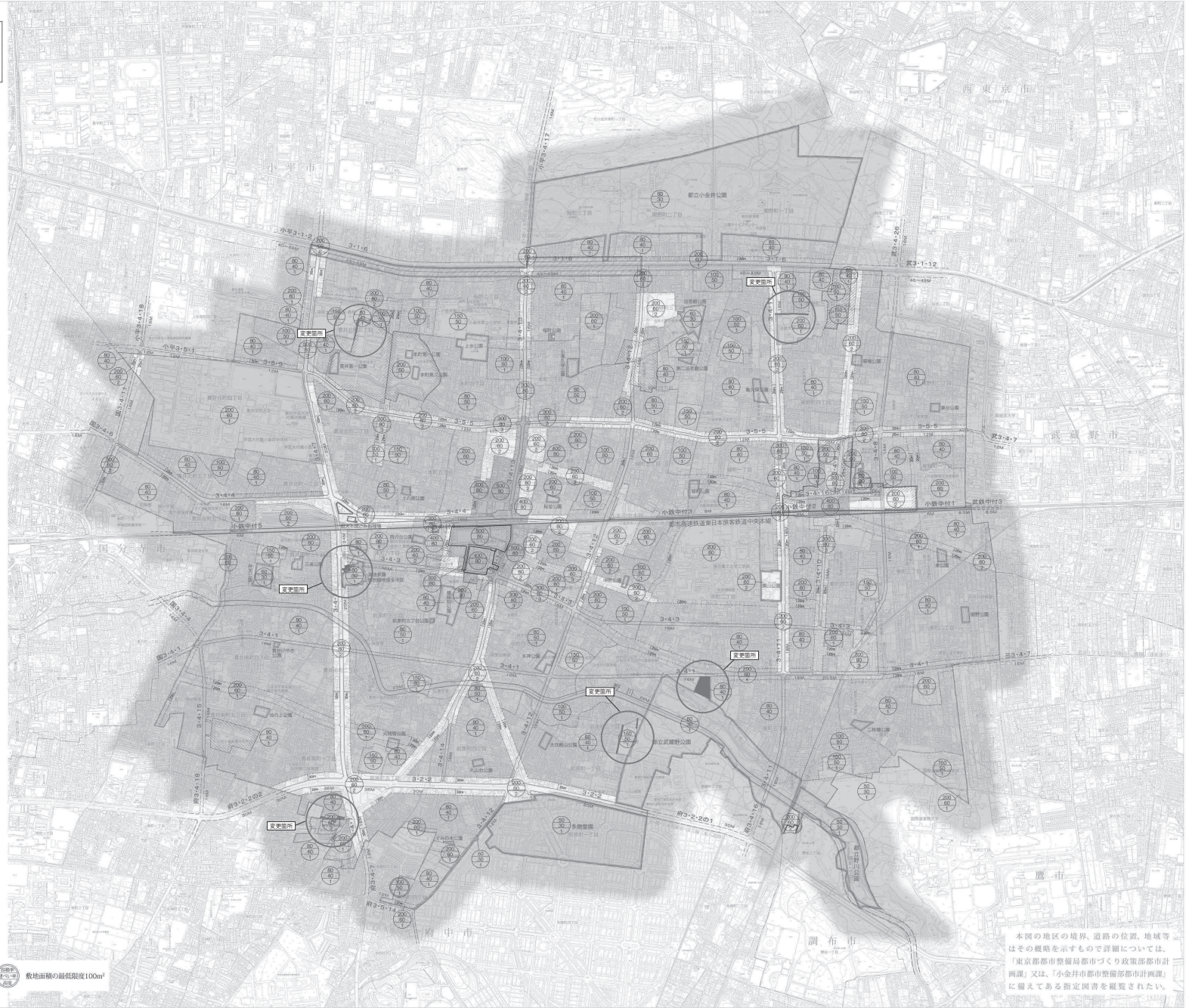


凡 例	
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	都市計画公園・墓園
	都市計画ごみ焼却場・処理場
	都市計画河川
	一団地の住宅施設
	特別緑地保全地区
	地区計画区域
	高度利用地区
	市街地再開発事業区域
	土地区画整理事業区域

種別	建築制限
第1種	建築高さ15m以下
第2種	建築高さ15m以上20m以下
第3種	建築高さ20m以上25m以下
第4種	建築高さ25m以上30m以下
第5種	建築高さ30m以上

● 地域地区および日影規制
 ○ 建築高さの制限
 ○ 用途制限
 ○ 日影規制

用途地域	建築高さの制限	用途制限	日影規制		備考
			制限される日影時間	制限される日影長さ	
第一種低層住宅専用地域	10m	第一種低層住宅専用地域	3時間以上	2時間以上	高さ10mを超える建築物
第一種低層住宅専用地域	10m	第一種低層住宅専用地域	(-) 3時間以上	2時間以上	高さ10mを超える建築物
第一種低層住宅専用地域	10m	第一種低層住宅専用地域	(-) 3時間以上	2時間以上	高さ10mを超える建築物
第一種低層住宅専用地域	10m	第一種低層住宅専用地域	(-) 3時間以上	2時間以上	高さ10mを超える建築物
第一種中層住宅専用地域	10m	第一種中層住宅専用地域	4時間以上	2.5時間以上	高さ10mを超える建築物
第一種中層住宅専用地域	10m	第一種中層住宅専用地域	(-) 4時間以上	2.5時間以上	高さ10mを超える建築物
第一種中層住宅専用地域	10m	第一種中層住宅専用地域	(-) 3時間以上	2時間以上	高さ10mを超える建築物
第一種中層住宅専用地域	10m	第一種中層住宅専用地域	(-) 3時間以上	2時間以上	高さ10mを超える建築物
第一種住宅地域	10m	第一種住宅地域	4時間以上	2.5時間以上	高さ10mを超える建築物
第一種住宅地域	10m	第一種住宅地域	(-) 4時間以上	2.5時間以上	高さ10mを超える建築物
近隣商業地域	10m	近隣商業地域	5時間以上	3時間以上	
近隣商業地域	10m	近隣商業地域	(-) 5時間以上	3時間以上	
近隣商業地域	10m	近隣商業地域	5時間以上	3時間以上	
商業地域	10m	商業地域	5時間以上	3時間以上	
商業地域	10m	商業地域	(-) 5時間以上	3時間以上	
商業地域	10m	商業地域	5時間以上	3時間以上	
商業地域	10m	商業地域	(-) 5時間以上	3時間以上	



本図の地区の境界、道路の位置、地域等は、その趣旨を示すもので詳細については、「東京都庁整備局都市づくり政策部都市計画課」又は、「小金井市都市整備部都市計画課」に備えてある指定図書を閲覧されたい。

1:10,000
 0 100 500 1000m

面積欄の（ ）内は変更前を示す

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
（最高限度）	第 1 種 高度地区	約 ha 961.4 (961.3)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第 2 種 高度地区	約 ha 121.4 (121.4)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第 3 種 高度地区	約 ha 28.8 (28.8)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	合 計	約 ha 1,111.5 (1,111.5)	
1	<p>制限の緩和</p> <p>この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>		
2	<p>一定の複数建築物に対する制限の特例</p> <p>一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団地の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合の見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p>		
3	<p>既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p>		

（最高限度）	4	<p>許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものであるものについては、この規定は適用しない。この場合において、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、特定行政庁は、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。</p> <p>(2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。</p> <p>(3) その他公益上止むを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物。</p>	
--------	---	--	--

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
小金井市前原町五丁目及び 貫井南町一丁目各地内	第1種高度地区	第2種高度地区	約 ha 0.1	
小金井市梶野町三丁目、貫井南町一丁目 及び貫井南町三丁目各地内	第2種高度地区	第1種高度地区	約 ha 0.1	

小金井都市計画防火地域及び準防火地域の変更(小金井市決定)

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の()は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 20.8 ha (20.8)	
準防火地域	約 424.8 ha (424.8)	
合 計	約 445.6 ha (445.6)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する

変 更 概 要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
貫井北町三丁目、貫井南町一丁目及び貫井南町三丁目各地内	準防火地域	指定なし	約 0.1 ha	
梶野町三丁目、前原町二丁目、前原町五丁目、貫井南町一丁目及び貫井北町三丁目各地内	指定なし	準防火地域	約 0.1 ha	

平成二十八年三月作成

小金井都市計画図

小金井市全都市街化区域



凡 例	
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	都市計画公園・墓園
	都市計画ごみ焼却場・処理場
	都市計画河川
	一団地の住宅施設
	特別緑地保全地区
	地区計画区域
	高度利用地区
	市街地再開発事業区域
	土地区画整理事業区域

種 別	建築限界(高さから)の適用高さ制限
	第一種 高さ制限なし
	第二種 高さ制限なし
	第三種 高さ制限なし
	第四種 高さ制限なし

(注) ただし、用途制限等の制限と相対し、制限の低い側の制限が適用される。

● 地域地区境界線にして道路・河川・鉄道等によるもの
 ○ 地域地区境界線にして道路・河川・鉄道等によるもの

● 地域地区および日影規制

表示	用途地域	建築物の高さの制限(高さ)	建築物の用途	制限される日影時間	制限される建築物
住	第一種低層住居専用地域	10m	住宅	3時間以上	高さ47mを超える建築物
	第一種低層住居専用地域	10m	住宅	3時間以上	高さ47mを超える建築物
	第一種低層住居専用地域	10m	住宅	3時間以上	高さ47mを超える建築物
	第一種低層住居専用地域	10m	住宅	3時間以上	高さ47mを超える建築物
	第一種低層住居専用地域	10m	住宅	3時間以上	高さ47mを超える建築物
	第一種低層住居専用地域	10m	住宅	3時間以上	高さ47mを超える建築物
住	第二種低層住居専用地域	10m	住宅	4時間以上	高さ47mを超える建築物
	第一種中高層住居専用地域	10m	住宅	3時間以上	高さ47mを超える建築物
	第一種中高層住居専用地域	10m	住宅	3時間以上	高さ47mを超える建築物
	第二種中高層住居専用地域	10m	住宅	3時間以上	高さ47mを超える建築物
	第一種住居地域	10m	住宅	4時間以上	高さ47mを超える建築物
	第一種住居地域	10m	住宅	4時間以上	高さ47mを超える建築物
商	準工業地域	10m	工業	4時間以上	高さ47mを超える建築物
	近隣商業地域	10m	商業	5時間以上	高さ47mを超える建築物
	近隣商業地域	10m	商業	5時間以上	高さ47mを超える建築物
	近隣商業地域	10m	商業	5時間以上	高さ47mを超える建築物
商	商業地域	10m	商業	5時間以上	高さ47mを超える建築物
	商業地域	10m	商業	5時間以上	高さ47mを超える建築物
	商業地域	10m	商業	5時間以上	高さ47mを超える建築物

● 敷地面積の最低限度100㎡



本図の地区の境界、道路の位置、地域等は、その趣旨を示すもので詳細については、「東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課」又は、「小金井市都市整備部都市計画課」に備えてある指定図書を閲覧されたい。

国土院株式会社製

1. 本図は、建築計画図及び(国)ソフトウェア等の複製を許して、原図を2,500,000倍の縮尺を利用して作成したものである。
 2. 本図は、東京都都市整備局(〒100-8501)より提供されたものである。
 3. 本図は、東京都都市整備局(〒100-8501)より提供されたものである。
 4. 本図は、東京都都市整備局(〒100-8501)より提供されたものである。
 5. 本図は、東京都都市整備局(〒100-8501)より提供されたものである。
 6. 本図は、東京都都市整備局(〒100-8501)より提供されたものである。
 7. 本図は、東京都都市整備局(〒100-8501)より提供されたものである。
 8. 本図は、東京都都市整備局(〒100-8501)より提供されたものである。
 9. 本図は、東京都都市整備局(〒100-8501)より提供されたものである。
 10. 本図は、東京都都市整備局(〒100-8501)より提供されたものである。

