

小金井都市計画高度地区の変更(小金井市決定)
都市計画高度地区を次のように変更する。

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
第1種 高度地区	約 ha 963.0 (963.0)	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 120.5 (122.0)	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 28.4 (28.4)	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 1,111.9 (1,113.4)		
(最高限度)	1	<p>制限の緩和 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 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的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 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 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、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

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	小金井市本町六丁目地内	第2種高度地区	指定なし	約 ha 1.5	

小金井都市計画高度地区 総括図

(小金井市決定)

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
 - 市街地再開発事業区域・高度利用地区
 - 土地区画整理事業区域
- 備考 1. 都市計画道路の名称は、都市計画決定時又は施行時に決定する。但し、既に決定しているものについては、省略する。
 2. 都市計画道路の幅員は、原則として、道路の幅員が、15m以上の場合は、15m、10m以上の場合は、10m、5m以上の場合は、5mとする。但し、特別の理由がある場合は、異なる幅員とする。
- (注) 1. 本図は、都市計画高度地区の位置を示すもので、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」に掲載されている指定図等を掲載された。

変更箇所

高度地区	用途区域	建ぺい率	建高制限	容積率	高さ制限	用途制限
第一種低層住宅専用地域	第一種低層住宅専用地域	40%	10m	250%	10m	第一種低層住宅
第二種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	50%	10m	350%	10m	第二種低層住宅
第一種中高層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	60%	15m	500%	15m	第一種中高層住宅
第二種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	60%	18m	500%	18m	第二種中高層住宅
第一種住居地域	第一種住居地域	40%	10m	250%	10m	第一種住居
第二種住居地域	第二種住居地域	50%	10m	350%	10m	第二種住居
近隣商業地域	近隣商業地域	50%	10m	350%	10m	近隣商業
区域商業地域	区域商業地域	60%	12m	500%	12m	区域商業
工業地域	工業地域	40%	10m	250%	10m	工業
産業地域	産業地域	40%	10m	250%	10m	産業

敷地面積の最小限度100㎡

小金井都市計画高度地区 計画図

[小金井市決定]

[参考] 小金井都市計画用途地域

[参考] 小金井都市計画防火地域及び準防火地域



「この背景の地図は東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。(承認番号) MMT利許第046号」「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 25都市基街測第51号、平成25年6月21日」

変更箇所	用途	建ぺい率 %	容積率 %	高度	防火	面積 約 ha
[Stippled Pattern]	変更前	1住	60	200	2高	1.5
	変更後	商業	80	400	—	
[Hatched Pattern]	変更前	1住	60	200	2高	0.0 (140m)
	変更後	商業	80	300	—	

一低 100 50	上段:用途地域	防火	上段:防火地域及び準防火地域
一住 200 60	中段:容積率	1高 10m	中段:高度地区
一住 200 60	下段:建ぺい率	10m	下段:高さの最高限度

0m 10m 20m 50m 100m 縮尺:1:2,500