

IV 資料集

都市計画区域マスタープラン〈サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり〉の概要

第1 改定の基本的な考え方

1 基本的事項

- 都市計画法に基づき、広域的見地からの都市計画の基本的な方針
- 都が長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示すもの
- 目標年次：**おおむね20年後(2040年代)**
(区域区分及び主要な施設などの整備目標はおおむね10年後(2030年(令和12年)))
- 都が定める都市計画区域マスタープランに**即して、区市町村**は地域に密着した都市計画の方針を策定
- 多摩19都市計画区域及び島しょ部6都市計画区域のマスタープランを一体で策定し、都市の一体性を確保

2 コロナ危機を踏まえた未来の東京(都市づくりの目標と戦略等)

都市づくりの目標

- 東京が高度に成熟した都市として、AIやIoTなどの先端技術も活用しながら**ゼロエミッション東京**を目指し、地球環境と調和を図り、持続的に発展していくことを理念とする。
- 東京のブランド力を高め、世界中から選択される都市を目指す。加えて、**「ESG」や「SDGs」**の概念を取り入れて都市づくりを進め、持続的な成長を確保するものとする。
- あらゆる人が活躍・挑戦でき、ライフスタイルに柔軟に対応できることが重要。個人々から見れば、特色のある様々な地域で、多様な住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指す。
- みどりを守り、まちを守り、人を守るとともに、東京ならではの価値を高め、持続可能な都市・東京を実現する。
- こうした基本的な考え方に基づき、2040年代に向けて東京の都市づくりを進め、「成長」と「成熟」が**両立した未来の東京を実現していく**。

都市づくりの戦略

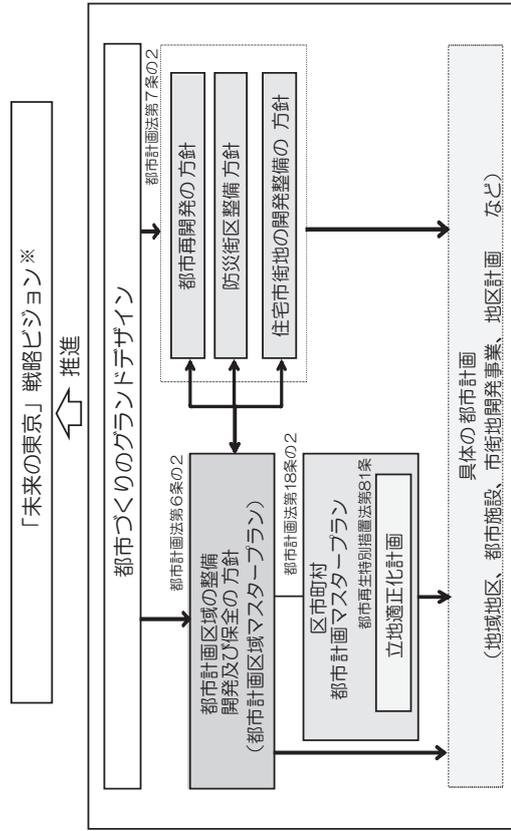
- 「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザインで示す都市像や将来像を実現するため、分野を横断する8つの戦略を設定し、先進的な取組を進めていく。
例)
- 誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが至る所に存在するなど、**包摂的社会形成**にも留意したまちづくりを推進
- 都市全体がスマート化した社会を築き上げるに当たり、**ビッグデータ**など先端技術を積極的に活用
- リアルとバーチャルをハイブリッド化し、都市空間における体験や活動をより豊かに効果的にしていく

1. 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(概要)

—サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり— (令和3年3月東京都)

- 新型コロナウイルス危機を契機とした都市づくりの方向性**
- 都市の持つ集積のメリットは生かし、三密を回避し、**新しい日常**にも対応する、**サステナブル・リカバリー**な都市づくりを推進
- 新型コロナウイルス危機を契機として生じた**変化にも対応**
- 国際競争力**を高め、東京が**持続的に発展**しているよう、**区部中心部**などにおいて活力あふれる拠点を形成
- 特色のある個性を有する様々な地域で、**多様な住まい方・働き方・憩い方**を選択できる都市づくりを推進
- 都心部では**感染症にも配慮**したゆとりある共用スペース等を備えた**優良なオフィス**への機能更新の充実などを推進
- 中小オフィス**のストックを活用したリノベーションやニーズに応じた**用途転換**等を推進
- 長期的観点から東京全体の市街地の再構築**を進め、効率性と快適性も兼ね備えた持続可能な都市へとつくり変えていく

都市計画区域マスタープラン体系図



※ 「未来の東京」戦略ビジョンの方向性を踏まえ長期戦略を策定

第2 東京が目指すべき将来像

1 世界から選択される都市の実現に向けて（東京の都市構造）

○広域的には、概成する環状メガロポリス構造を更に進化させ「**交流・連携・挑戦の都市構造**」を実現

⇒人・モノ・情報の自由自在な移動と交流を確保し、イノベーションの源泉となる「**挑戦の場**」を創出

○身近な地域では、おおむね環状7号線外側の地域において、**集約型の地域構造へ再編**

⇒地域特性に応じた拠点(中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点、必要な地域の拠点、地域の拠点、生活の中心地)を育成 (参考附图-4)

○拠点ネットワークの強化とみどりの充実

⇒拠点の位置付けを再編するとともに、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、**各地域が競い合いながら新たな価値を創造**していくなど、地域の特性に応じた拠点等の育成を適切に進めていく

⇒厚みとつながりのあるみどりの充実とともに、**都内全域でみどりの量的な底上げと質の向上**を推進

2 人が輝く都市、東京に向けて（地域区分ごとの将来像）

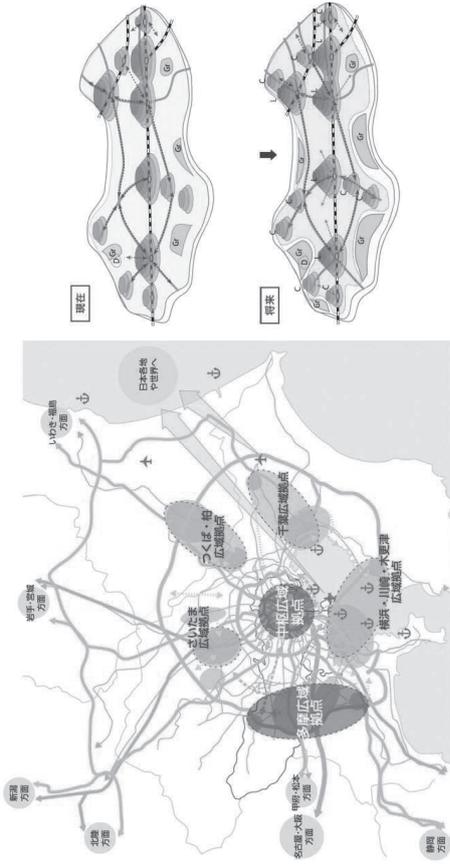
「都市づくりのランドデザイン」で示した4つの地域区分及び2つのゾーンに基づき、それぞれ誘導の方向・将来像を記述
例)

○**国際金融都市**を目指す観点から、国際競争力の高い産業に従事するクリエイティブ人材の受入環境の充実やインバウンドへの対応等に引き続き取り組む

○**シェアオフィスやサテライトオフィス**等の整備やニーズに応じた柔軟な用途転用などを進め、**職住融合**の拠点を育成

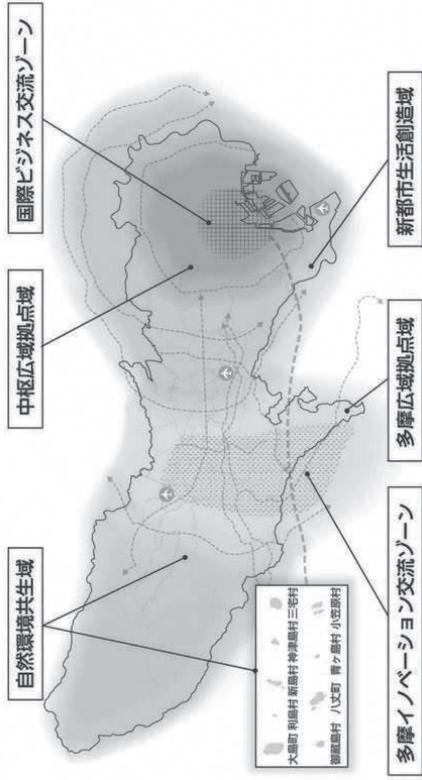
人が輝く東京の個性ある地域づくり（特色ある地域の将来像）

- ・特色ある地域について、それぞれ将来像を詳細に記述



集約型の地域構造のイメージ

交流・連携・挑戦の都市構造



4つの地域区分と2つのゾーン構造

第3 東京の都市づくりの枠組み（区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針）

○区部、多摩部とも、原則として現在の区域区分を変更せず ○島しょ部は、これまで同様、区域区分は非設定

第4 主要な都市計画の決定の方針

「東京が目指すべき将来像」を実現するための主要な都市計画の決定の方針を記述

1 多様な住まい方・働き方を支える都市づくり（土地利用に関する方針）

主要な用途の配置や拠点の形成、市街地の密度構成などの方針を示す。

例)

- **国際ビジネス交流ゾーン**では、国際水準の住宅やサービスアパートメント(SA)、**外国語対応の医療、教育、子育て施設**などの整備を誘導
- **多摩イノベーション交流ゾーン**等では、大学周辺の住宅市街地等において研究施設等の立地を誘導する**複合的な土地利用**を図る
- **市街化区域内の農地**については、**田園住居地域の指定や生産緑地制度**等を活用し保全に努める
- **都市開発諸制度**等を活用し、育成用途を適切に設定することで、**地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を誘導**する
- **開放的で緑豊かな身近なオーブンスペース**を更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進
- 都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえながら、高齢化や国際化等に**対应的**に対応するため、これまでの**量的拡大から質の向上へ住宅施策を転換**
- 地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く**歩きたくなるまちなか**の形成を促進する

2 ゆとりある回遊性を支える都市施設（都市施設の整備に関する方針）

主要な道路、鉄軌道、下水道、河川などの都市施設の整備の方針を示す。

例)

- 区部中心部に近い**羽田空港**の強みを生かし、**空港容量の拡大**を図る施設整備の推進を引き続き国に求めるなど、**更なる機能強化**に取り組む
 - 三環状道路の整備促進とともに、**晴海線Ⅱ期、第二東京湾岸道路、外環道(東名以南)**などミッシングリングの解消や広域的な交流・連携を促す路線について検討を進める（参考附图-8）
 - TOKYO Data Highwayの実現に資する**高速通信網**構築も視野に入れた**無電柱化**の推進や、**自転車**や歩行者の快適な通行空間を確保
 - 国の答申において「検討などを進めるべき」とされた路線等について、鉄道事業者をはじめとする関係者との**協議、調整を加速**し、調整が整った路線から**順次事業に着手**（参考附图-9）
- 【答申において検討などを進めるべきとされた路線】
羽田空港アクセス線、新空港線、東京8号線、東京12号線、多摩都市モノレール
- 【その他の路線】
都心部、臨海地域地下鉄構想、都心部・品川地下鉄構想、中央線の複々線化 など
- 鉄道の混雑緩和などによる快適通勤の実現に向け、**働き方改革**と連携した**オフピーク通勤**促進の取組を推進
 - 鉄道利用の変化を踏まえた**持続可能な輸送サービス**の確保策や、先端技術も活用した輸送力強化施策などを推進
 - 自転車走行空間の整備により更なる**自転車ネットワーク化**を進めるとともに駐輪場の整備などにより利用環境を充実
 - **対策強化流域**においては、河道等や調節池の整備により、区部では時間75ミリ、一般の流域においては60ミリの降雨に対し、河川からの溢水を防止

3 人が集まり、交流する、魅力と活力溢れる拠点形成（市街地開発事業に関する方針）

主要な土地区画整理事業や市街地再開発事業などに関する方針を示す。

例)

- 都市開発にあたっては、地域住民や企業などが主体となった**エリアマネジメント**の普及を促進し、まちの魅力や防災性を向上

4 激甚災害にも負けない東京（災害に係る方針）

災害に強い都市の形成や復興時の都市づくりなどに関する方針を示す。

例)

- **木造住宅密集地域の基礎整備**や環境改善、受け皿住宅の整備等の取組を新たに評価し容積率を緩和するなど、**民間活力を生かした整備**を促進
- 都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などの**まちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進**
- **広域ゼロメートル市街地**では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく
- 被災時の**都市復興**においても、「都市づくりのブランドデザイン」で示した都市像や都市計画区域マスタープランの実現に取り組んでいく

5 緑と水の潤いある都市の構築（環境に係る方針）

自然環境の整備・保全、エネルギーの有効活用、環境負荷の少ない都市の形成などに関する方針を示す。

例)

- 広域的に連続し**みどりの骨格を形成**する崖線や河川、用水沿いなどにおいて、地域の状況やニーズに応じて**みどりの連続性を確保**する公園・緑地を配置（参考附图-13）
- 崖線のみどりや屋敷林など、都市において良好な自然環境を形成している緑地を**特別緑地保全地区や市民緑地制度**など様々な制度を活用することにより保全
- 田園住居地域の指定や地区計画の活用により、居住環境と農環境が調和した良好な市街地の形成を図るとともに**屋敷林や農地等の保全・活用**を図る。
- 都市再生特別地区や都市開発諸制度などを活用した複合開発により、**最先端の省エネ技術、未利用エネルギー、再生可能エネルギー**など（太陽光や水素エネルギー等）の積極的な導入を促進

6 四季折々の美しい景観形成（都市景観に係る方針）

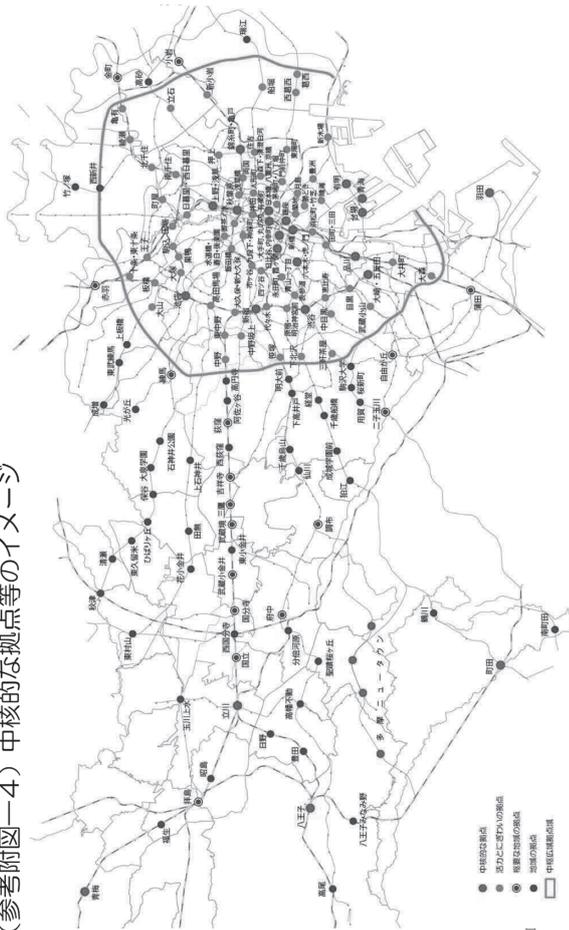
風格ある景観の形成、水辺や緑や調和した景観の形成などに関する方針を示す。

例)

- 都市再生が進む地域では、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、**新たな個性や魅力ある景観を創出**
- 夜間の景観は、土地利用の特性に応じた照明により、都市全体の**夜間景観**にメリハリを付け、ダイナミックな都市構造を光で表現

参考附图（抜粋）

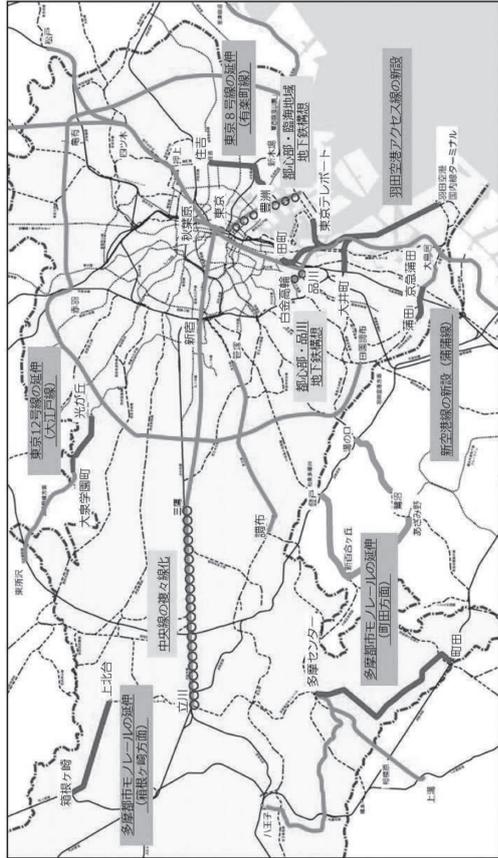
（参考附图一4）中核的な拠点等のイメージ



（参考附图一8）高速道路ネットワーク

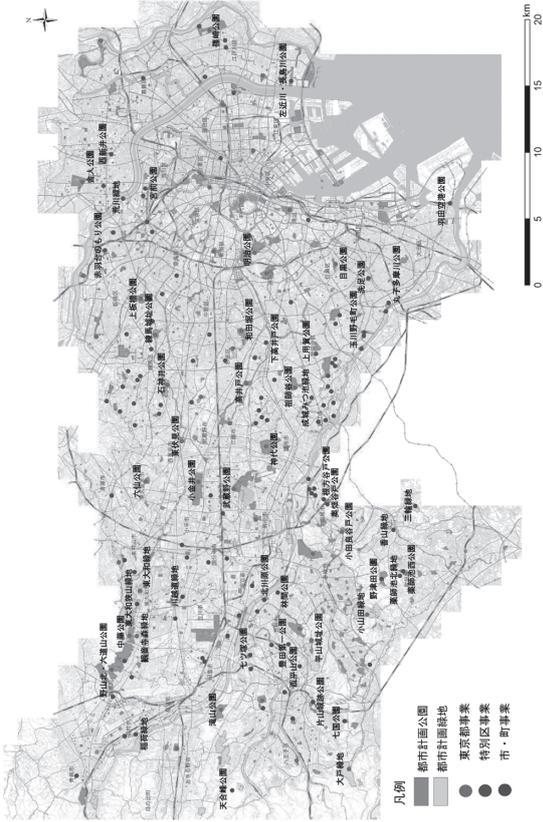


（参考附图一9）＜国の交通政策審議会答申において位置づけられた路線＞



— 答申において「検討などを進めるべき」とされた路線
○○○ 答申に新たに位置づけられた路線等

（参考附图一13）おおむね10年以内に整備する主な公園・緑地位置図



2. 多摩部 17 都市計画 都市再開発の方針(令和3年3月東京都)

I 基本的事項

1 策定の目的

都市再開発の方針は、都市再開発法第 2 条の 3 に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランであり、今後東京が直面する巨大地震や気候変動による異常気象などに起因する未曾有の自然災害、新たな感染症の脅威など、様々な課題に対応し、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする。

※本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。

2 策定の効果

策定の効果として、主に次のことが挙げられる。

- (1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置付けを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- (2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体から見た十分な効果を発揮させることができる。
- (3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- (4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。
- (5) 再開発促進地区（後述する 2 号又は 2 項地区を合わせたものをいう。）においては、主に以下の措置が講じられている。
 - ① 認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に対し、税制の特別措置を受けることができる。
 - ② 特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度（軽減税率）が適用される（2 号地区のみ）。
 - ③ 総合設計制度等において、容積率割増しの適用対象となる場合がある。
 - ④ 都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付けが認められる。
 - ⑤ 市街地再開発事業の社会資本整備総合交付金交付要件の一つに位置付けられてい

る。

- ⑥ 市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。

3 位置付け

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスタープランなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられているものである。

II 策定の考え方

1 都市再開発法第2条の3第1項第1号関連

(1) 区域

「計画的な再開発が必要な市街地」（以下「1号市街地」という。）は、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりのグランドデザインで示した地域区分内の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲とする。

なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとする。

(2) 計画事項

ア 再開発の目標

都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。

イ 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

次に掲げる事項について定める。

- (ア) 適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項
- (イ) 主要な都市施設の整備に関する事項
- (ウ) 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項
- (エ) その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項

2 都市再開発法第2条の3第1項第2号関連(東京及び立川都市計画区域の場合)

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」（以下「2号地区」という。）の選定は、次のとおりとする。

1) 事業の進捗の状況に合わせて選定する地区

地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周

辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区（以下「促進地区」という。）を選定する。

具体的には、次の地区が考えられる。

- ① 法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区
- ② 区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区
- ③ 事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足している等、地元の体制が整っていること又は整うことが見込まれる地区
- ④ 工場跡地等種地の存在又は公共事業の予定などから見て、面的な土地利用の転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等が見られる地区

2) 再開発の必要性に応じて選定する地区

具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区を選定する。

(2) 整備又は開発の計画の概要

次に掲げる事項について定める。

- ア 地区の再開発、整備等の主たる目標
- イ 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要
- ウ 建築物の更新の方針
- エ 都市施設及び地区施設の整備の方針
- オ その他

再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業（都市計画事業）、関連事業（その他）及び他計画の位置付け

3 都市再開発法第2条の3第2項関連（東京及び立川都市計画区域以外の場合）

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」（以下「2項地区」という。）の選定は、2号地区に準じて行う。

(2) 整備又は開発の計画の概要

2号地区に準ずる事項を定める。

4 誘導地区

1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性あるものとする上で、効果

が大きく、また、再開発が望ましいことなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。

5 今後の運用

再開発促進地区のうち、再開発に係る事業が全て完了した地区については、原則として1号市街地に変更するものとする。

また、再開発促進地区として位置付けた後、おおむね5年程度事業化の進展が見られない地区については、事業化に向けた検討を行い、必要な見直しを行うものとする。

さらに、新たな事業などを再開発促進地区に定める必要がある場合には、必要に応じて再開発促進地区の追加に伴う本方針の変更を行うものとする。

Ⅲ 都市計画区域に定める事項

1 基本方針

小金井都市計画区域は、新都市生活創造域に属する。

都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため、ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、都市基盤の整備、業務・商業・居住・文化など、多様な機能の適正な配置を図る。その際、都市の持つ集積のメリットは生かしつつも、「密閉、密集、密接」の三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した強靱で持続可能な都市づくりを進める。例えば、ゆとりある公共空間の創出などを推進するとともに、3D都市モデルの活用などにより、都市空間の可視化や、開発行為が周辺環境へ及ぼす影響についてシミュレーションを行う等、AIやICTなど先端技術も活用しながら快適で利便性の高い拠点などの整備を図る。

このため、市街地再開発事業などの面的整備事業、高度利用地区の指定及び地区計画制度の活用により環境をも重視した、計画的な再開発の推進を図る。

2 都市再開発の施策の方向

(1) 拠点の整備

新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用などを進め、職住融合の拠点の育成を図る。

武蔵小金井駅周辺は、本区域の玄関口にふさわしい拠点とするため、市街地再開発事業などの推進により、商業・業務、文化機能と居住機能とが調和する魅力ある文化性の高い市街地として整備する。

東小金井駅北口には、区域東部の中心として、土地区画整理事業により日常生活を支える商業・業務機能等を誘導する。

(2) 安全な市街地の整備

首都直下地震や台風・豪雨災害など様々な災害に対して、AI や ICT などを活用し刻々と変化する状況にも対応できるよう、ハード・ソフト両面からの備えの充実を図る。

駅周辺などの木造住宅密集地域は、防災性の向上と環境の改善を図るため、市街地再開発事業などの面的整備により、建築物の不燃化を促進するとともに、幹線道路や公園の整備と併せて都市の緑化を行い、延焼の遅延及び阻止を図る。

また、雨水貯留浸透施設の設置等、総合治水対策を進める。

(3) 快適な居住環境の整備

駅周辺地域は、積極的な土地の高度利用と再開発等により商業、業務及び居住機能が調和した魅力ある市街地の形成を図る。

駅周辺以外の地域は、緑との調和を配慮しつつ、地区計画等の活用により良好な住宅地としての土地利用を図る。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

仙川・用水等の親水空間化、道路内緑化及び南北の公園を結ぶ緑のネットワーク化を行い、調和のとれた都市環境の向上を図る。

3 1号市街地

計画的な再開発が必要な市街地の範囲を総括図のとおりとし、その計画事項を【別表－1】に示す。

4 再開発促進地区

3地区（約24ha）を選定し、その整備又は開発の計画の概要を【別表－2】に、おおむねの位置を附図に示す。

5 誘導地区

5地区を選定し、そのおおむねの位置と整備の方向を【別表－3】に示す。

【※総括図、附図は省略】

別表－1 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の計画事項

| 番号 | 地域名 面積 (ha) |
|-------------------------------|---|
| a | <p>1 小金井地域 約 1,133ha</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市基盤の整備を推進し、良好な市街地の形成を図るとともに、緑豊かな文化都市とする。 |
| ア | <p>適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅周辺地域は、積極的な土地の高度利用と再開発等により、商業、業務及び都市型住宅が調和した魅力ある市街地の形成を図る。 駅周辺以外の地域は、緑との調和を配慮しつつ、地区計画等の活用により良好な住宅地としての土地利用を図る。 |
| イ | <p>主要な都市施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備を図る。 避難場所ともなる公園等の整備を図る。 |
| ウ | <p>都市の環境、景観等の維持及び改善</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市施設整備を促進し、住環境の充実及び良好な市街地の形成に努める。 木造住宅密集地域は、防災性の向上と環境の改善を図る。 仙川・用水等の親水空間化、道路内緑地及び南北の公園を結ぶ緑のネットワーク化を図り、調和の取れた都市環境の向上を図る。 |
| エ | <p>その他特に必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地の高度利用 都市機能の更新 |
| <p>土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針</p> | |

別表－2 2項地区（促進地区）の整備又は開発の計画の概要

| | | | |
|-----------------------------------|---|---|---|
| 番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置) | 金. 1 武蔵小金井駅南口周辺地区 約 9.0ha (小金井市中央部) | 金. 3 東小金井駅北口周辺地区 約 11.0ha (小金井市東部) | 金. 4 武蔵小金井駅北口周辺地区 約 3.7ha (小金井市中央部) |
| A 地区の再開発、整備等の主たる目標 | 小金井市の玄関口としてふさわしい整備を目指し、道路等の都市基盤整備を行い、商業・業務及び住宅の調和のとれた複合的中心市街地として整備する。 | 計画的な都市基盤整備や土地の有効利用等を図ることにより、小金井市東部地域の中心としてふさわしい魅力ある市街地を形成し、地区の活力とイメージを高める。 | 小金井市の玄関口にふさわしい地区として、楽しく歩くことのできるにぎわいのある魅力的な街に再生することで、街自体の価値の向上を図る。 |
| 都市づくりのグラウンドデザインの位置付け | 新都市生活創造域 | 新都市生活創造域 | 新都市生活創造域 |
| b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要 | 高度利用により商業、業務及び住宅機能の充実と交通広場等の都市基盤を一体的に整備する。 | 交通広場とその周辺及び都市計画道路沿道については、商業・業務系の土地利用とし、その他の区域は住宅地として土地利用を図る。 | 土地の高度利用によりシボル的な高層建築物を整備し、地区の核となる商業施設等の再配置を図り、商業・業務・住宅等が調和した土地利用を図る。 |
| c 建築物の更新の方針 | 駅前地区にふさわしい商業、業務及び住宅地として高度利用を図るため、中高層建築物による整備を促進する。 | 土地区画整理事業に併せて、地区計画により建築物の規制及び誘導を図る。 | 市街地開発事業等に併せて、地区計画等の導入による建築物の規制及び誘導を図る。 |
| d 都市施設及び地区施設の整備の方針 | 都市計画道路、区画道路等を整備する。 | 都市計画道路、区画道路、街区公園等の整備を図る。 | 都市計画道路等の整備を図る。 |
| e その他 | 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置付け | 1 公共団体施行による土地区画整理事業により道路等の都市基盤整備を行い、地区計画により建築の誘導を図る。 4 土地区画整理事業 (事業中) 地区計画 (決定済) 街路整備事業 小金井3・4・11号線、小金井3・4・8号線 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針) | 1 民間による市街地開発事業等により整備を進める。 2 市街地開発事業等 3 高度利用地区 4 地区計画 街路整備事業 小金井3・4・13号線 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針) |

別表-3 誘導地区のおおむねの位置と整備の方向

| 番号 | 地区名 | おおむねの位置 | 整備の方向 |
|----|------------------|---------|---|
| ① | 武蔵小金井駅 北口周辺地区 | 小金井市中央部 | 駅北側の木造住宅密集地区等の住環境を改善し、防災性の向上を図るとともに地域の活力を生かし、合理的な土地利用を図る。 |
| ② | 武蔵小金井駅 南口周辺地区 | 小金井市中央部 | 木造住宅密集地区等の住環境を改善し、防災性の向上を図るとともに、駅周辺商業地の活性化を図る。 |
| ③ | 東小金井駅 北口周辺地区 | 小金井市東部 | 計画的な都市基盤整備や地区計画等の活用により、良好な住環境の形成を図る。 |
| ④ | 東小金井駅 北口周辺地区 | 小金井市東部 | 都市計画道路等の都市基盤の整備と商業、業務施設の集積を図るとともに、住環境の改善を行い地区の活性化を図る。 |
| ⑤ | 新小金井駅 周辺地区 | 小金井市東南部 | 都市計画道路等の都市基盤を整備し、駅周辺の商業地の活性化と住環境の改善を図る。 |

3. 多摩部 19 都市計画 住宅市街地の開発整備の方針(平成 26 年 11 月 東京都) 【小金井都市計画】

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針（以下「本方針」という。）は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものである。

あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び土地施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）、「東京都住宅マスタープラン」（以下「住宅マスタープラン」という。）、都市再開発の方針等を見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ① 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
- ② 都市計画制度の円滑な適用
- ③ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これにより、小金井市の住環境・住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図る。

(2) 位置付け

本方針は、住宅マスタープランの内容（住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づき定める住宅等の供給計画及び重点供給地域を含む。）に適合するよう策定する。

また、「東京の都市づくりビジョン（改定）」、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、小金井市の基本構想等と整合を図り策定する。

(3) 対象区域

本方針における対象区域は、次のとおりである。

| 区 分 | 区市町村 | 対象区域 |
|-----------|------|--------|
| 小金井都市計画区域 | 小金井市 | 行政区域全域 |

2 住宅市街地の開発整備の目標

(1) 実現すべき住宅市街地の在り方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市や街並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらす、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。

さらに、近年では、少子高齢化の進行、世帯構成の変化、住宅総数及び空き家数の増加など、住宅政策を取り巻く社会経済情勢は変化しているとともに、東日本大震災の被災経験を踏まえ、改めて高度な安全性の確保が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、広域連携により東京圏全域で一体的に機能を発揮する環状メガポリス構造の実現に加え、今後の東京の人口もゆっくり確実に減少していく中で、地域特性を踏まえて選択した拠点的な市街地を再構築するとともに、それを支える都市基盤等の整備に優先的に取り組み、東京の市街地を集約型の地域構造へと再編していくこととしている。

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、環状メガポリス構造の実現に加え、集約型の地域構造を前提とした、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住を実現することを基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備に当たっては、各地域の特性を生かすことが必要であることから、「東京の都市づくりビジョン（改定）」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した5つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図るものとする。

(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現に向けて、①から④までの視点に立ち、次の目標を定める。

- ① 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現
- ② 既存ストックが抱える問題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住環境の実現

- ③ 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化
- ④ 多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

目標 1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

震災等に対する高度な防災機能や、低 CO₂など優れた環境性能、潤いのある景観や緑など、安全で魅力ある住宅市街地を形成する。

目標 2 地域における生活サービスとの連携

高齢者世帯や子育て世帯などが地域・社会の中で必要なサポートを受けながら安心して暮らせる住生活の実現を図る。

目標 3 マンションの管理適正化・再生

東京の住宅ストックの約 4 割を占めるマンションを良好な状態に保つための管理の適正化や耐震化、大規模改修・建替えの促進を図る。

目標 4 公共住宅ストックの有効活用

公共住宅ストックの再編と活用に関する方針を作成し、公共住宅ストックを、東京のまちづくり等に活用する。

目標 5 郊外住宅市街地等の活性化

高齢化が進み、空き家の増加が見られる郊外住宅市街地やニュータウンなどについて、活性化や再生を図る。

目標 6 既存住宅活用の推進

既存住宅について、リフォームやメンテナンスの促進、住宅市場での流通促進を図るとともに、空き家の活用を促進する。

目標 7 市場におけるルールづくり

都民が安心して取引できる住宅市場の実現に向け、売買及び賃貸におけるルール作りを進めるとともに、消費者の意識や関心の向上を図る。

目標 8 良質な住宅を供給する市場の整備

良質な住宅の供給促進とともに、活用されていない空き家の市場への流通を誘導する。

目標 9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

公共住宅でのセーフティネット機能の強化とともに、多様な主体・分野との連携によるセーフティネットを再構築する。

目標 10 地震災害からの復興

「東京都地域防災計画」の見直しと、応急仮設住宅の迅速な提供に向けた準備を図るとともに、地震災害からの速やかな復興のための準備に取り組む。

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の整備に当たっては、「東京の都市づくりビジョン（改定）」における5つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する2つのゾーンについて、防災機能の向上、生活サービスとの連携、住宅地のマネジメントの促進及び景観・環境への配慮といった視点から、次のとおり、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

① 都市環境生活ゾーン

木造住宅密集地域では、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。

建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進していく。

住宅市街地の更新の機会を捉え、スプロール化によって形成された、基盤が弱い住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した生活支援機能の導入や、バリアフリー化などにより、地域活力やコミュニティの維持、向上を推進していく。

② 核都市広域連携ゾーン

駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。

建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進していく。

住宅市街地の更新の機会を捉え、スプロール化によって形成された、基盤が未整備な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した生活支援機能の導入や、バリアフリー化などにより、地域活力やコミュニティの維持、向上を推進していく。特に、住民の少子高齢化や建物の老朽化が進んでいるニュータウン等について、市や関係する主体が、地域の特性に応じて「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」などを活用して、連携して進める老朽化した団地の更新や公共施設のリニューアル・バリアフリー化などの検討に対し、広域的自治体としての調整や技術的支援などを行うとともに、都営住宅等については、引き続き、住宅管理者として、適切な維持更新に取り組んでいく。

4 重点地区の整備又は開発の方針

(1) 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

(2) 選定基準

重点地区には、原則として、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定に当たっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

(3) 具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえたものとする。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

| 番号・地区名 | 面積(ha) | 金. 1 武蔵小金井駅南口地区 約 7ha | 金. 3 東小金井駅北口地区 約 11ha | 金. 5 本町4丁目地区 約 6ha | ※金. 6 武蔵小金井駅北口地区 約 4ha |
|------------------------------|--------|--|---|---|--|
| おおむねの位置 | | 小金井市中央部 | 小金井市東部 | 小金井市北西部 | 小金井市中央部 |
| 整備ゾーン区分 | | 都市環境再生ゾーン 核都市広域連携ゾーン | 都市環境再生ゾーン 核都市広域連携ゾーン | 都市環境再生ゾーン 核都市広域連携ゾーン | 都市環境再生ゾーン 核都市広域連携ゾーン |
| a 地区の整備又は開発の目標 | | 小金井市の玄関口としてふさわしい整備を指し、道路等の都市基盤整備を図り、商業・業務及び住宅の調和のとれた複合的中心市街地として整備する。 | 計画的な都市基盤整備や土地の有効利用を図ることにより、小金井市の東部の中心地としてふさわしい魅力ある市街地を形成し、地区の活力とイメージを高める。 | 公共住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。 | 小金井市の玄関口にふさわしい地区として、楽しく歩けるにぎわいのある魅力的な街に再生することで、街自体の価値の向上を図る。 |
| b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画概要 | | 高度利用により商業、業務及び住宅機能の充実と交通広場等の都市基盤の一体的な整備を図る。 | 交通広場とその周辺及び都市計画道路沿道については、商業業務系の土地利用とし、その他の区域は住宅地として土地利用を図る。 | 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。 | 土地の高度利用によりシンポル的な高層建築物を整備し、地区の核となる商業施設等の再配置を図り、商業・業務・住宅等が調和した土地利用を図る。 |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針 | | 都市計画道路(交通広場を含む。)、区画道路等の整備を図る。 | 都市計画道路(交通広場を含む。)、区画道路等の整備を図る。 | 十分なオープンスペースを獲得し、安全な歩行空間の整備を図る。 | 都市計画道路等の整備を図る。 |
| d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 | | 公共は、都市基盤整備及び土地利用方針を示し、組合等による市街地再開発事業等を行う。 | 公共団体施行による土地区画整理事業により道路等の都市基盤整備を行い、地区計画により建築の誘導を図る。 | 民間による市街地開発事業等により整備を図る。 | 民間による市街地開発事業等により整備を図る。 |
| 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 | | 市街地再開発事業(一部完了) 住宅市街地総合整備事業(拠点型)(事業中) 地区計画(一部決定済) | 土地区画整理事業(事業中) 地区計画(決定済) | 公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済) 地区計画 | 市街地開発事業 地区計画 |
| その他の特筆すべき事項 | | 高度利用地区(一部決定済) 都市計画道路 ・小金井3・4・3号線 ・小金井3・4・14号線 再開発促進地区 | 都市計画道路 ・小金井3・4・8号線 ・小金井3・4・9号線 ・小金井3・4・11号線 ・小金井3・4・16号線 再開発促進地区 | 高度利用地区 都市計画道路 ・小金井3・4・13号線 差開発促進地区 | |

4. 用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、下記のとおり制限がある。

| 用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、▲ 面積、階数等の制限あり | | 専 用 地 域 | 専 用 地 域 | 第 一 種 住 居 地 域 | 第 二 種 住 居 地 域 | 第 一 種 住 居 地 域 | 第 二 種 住 居 地 域 | 近 隣 商 業 地 域 | 商 業 地 域 | 準 工 業 地 域 | 備 考 | |
|--|--|------------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|--|--|
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満の | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 非住宅部分の用途制限あり | |
| 店 舗 等 | 店舗等の床面積が、150㎡以下のもの | × | ① | ② | ③ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 | |
| | 店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの | × | × | ② | ③ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | × | × | × | ③ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 店舗等の床面積が、3,000㎡を超えるもの | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 事 務 所 等 | 事務所等の床面積が、150㎡以下のもの | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲2階以下 | |
| | 事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| ホ テ ル 、 旅 館 | ホテル、旅館 | × | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲3,000㎡以下 | |
| | 遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 | × | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | ▲3,000㎡以下 | |
| 公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等 | カラオケボックス等 | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等 | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 劇場、映画館、演芸場、観覧場 | × | × | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | ▲客席200㎡未満 | |
| | キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 | × | × | × | × | × | × | ○ | ▲ | ○ | ▲個室付浴場等を除く | |
| 公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等 | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 大学、高等専門学校、専修学校等 | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 図書館等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 神社、寺院、教会等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 病院 | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 公衆浴場、診療所、保育所等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 老人福祉センター、児童厚生施設等 | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲600㎡以下 | |
| | 自動車教習所 | × | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲3,000㎡以下 | |
| 工 場 ・ 倉 庫 等 | 単独車庫 | × | × | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲300㎡以下、2階以下 | |
| | 建築物附属自動車車庫 | ① | ① | ② | ② | ③ | ○ | ○ | ○ | ○ | ①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下 ③2階以下 | |
| | ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限 | ※一団地の敷地内について別に制限あり | | | | | | | | | | |
| | 倉庫業倉庫 | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 畜舎(15㎡を超えるもの) | × | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲3,000㎡以下 | |
| | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車屋等で、作業場の床面積が50㎡以下 | × | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 原動機の制限あり ▲2階以下 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 | × | × | × | × | ① | ② | ② | ○ | ○ | ○ | 原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 | × | × | × | × | × | ② | ② | ○ | ○ | ○ | |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | |
| | 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | |
| 自動車修理工場 | × | × | × | × | ① | ② | ② | ○ | ○ | ○ | 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②300㎡以下 原動機の制限あり | |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等 | 都市計画区域内においては都市計画決定が必要 | | | | | | | | | | | |

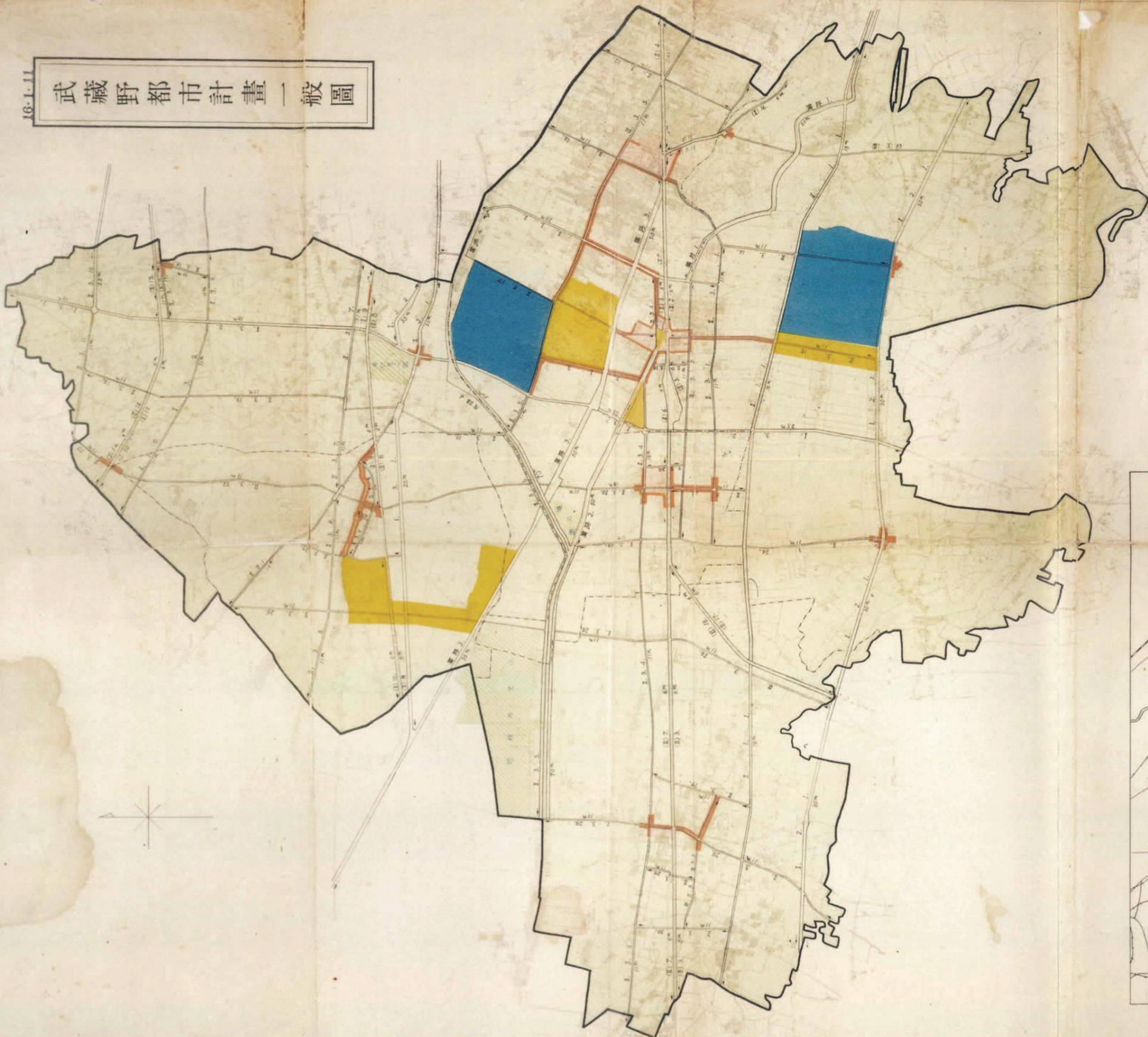
注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。また、小金井市域の用途地域について表示してある。

5. 用途地域の決定等の経過

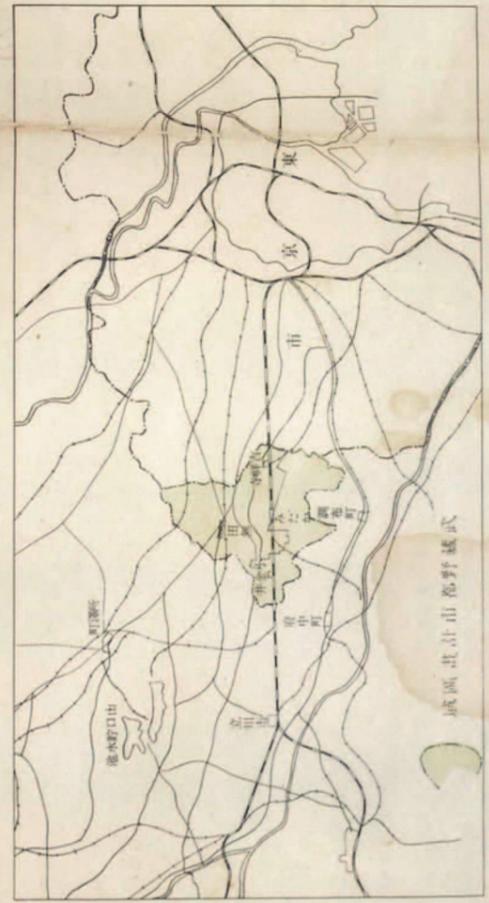
| 内 容 | 告示年月日 | 告示番号 | 備 考 |
|---------|-------------------|----------------|------------------------|
| 用途地域の決定 | 昭和 16 年 1 月 11 日 | 内務省告示第 7 号 | 武蔵野都市計画の一部として決定 |
| 用途地域の変更 | 昭和 27 年 12 月 19 日 | 建設省告示第 1480 号 | 一部変更 |
| 用途地域の決定 | 昭和 37 年 7 月 26 日 | 建設省告示第 1793 号 | 小金井都市計画決定一部変更 |
| 用途地域の決定 | 昭和 48 年 11 月 20 日 | 東京都告示第 1204 号 | 全面変更 (新都市計画法) |
| 用途地域の変更 | 昭和 56 年 4 月 10 日 | 東京都告示第 382 号 | 一部変更 |
| 用途地域の変更 | 平成元年 10 月 11 日 | 東京都告示第 1042 号 | 一部変更 |
| 用途地域の決定 | 平成 8 年 5 月 31 日 | 東京都告示第 675 号 | 全面変更 (新都市計画法改正) |
| 用途地域の変更 | 平成 14 年 9 月 27 日 | 東京都告示第 1137 号 | 武蔵小金井駅南口地区地区計画の決定に伴う変更 |
| 用途地域の変更 | 平成 16 年 6 月 24 日 | 東京都告示第 1083 号 | 一部変更 |
| 用途地域の変更 | 平成 20 年 12 月 19 日 | 東京都告示第 14333 号 | 一部変更 |
| 用途地域の変更 | 平成 26 年 8 月 21 日 | 小金井市告示第 186 号 | 一部変更 |

18-1-11

武藏野都市計畫一般圖



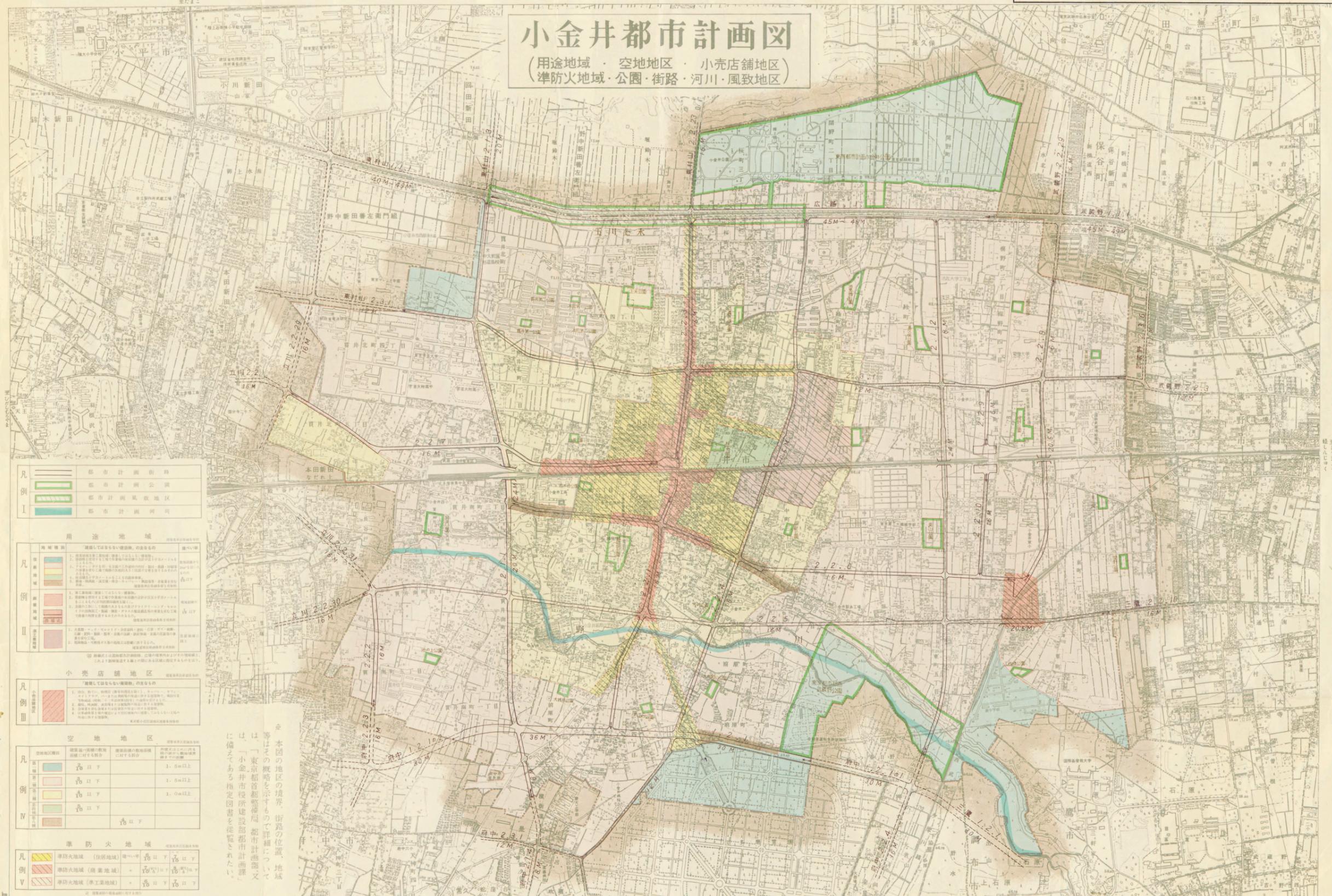
| | | |
|---|--------|---------|
| 凡 | —— | 都市計畫區域界 |
| | —— | 市町村界 |
| | —— | 廣路 |
| | —— | 二等路 |
| | —— | 小路 |
| | —— | 公園及綠地 |
| | —— | 商業地域 |
| | —— | 路線的商業地域 |
| | —— | 工業地域 |
| | —— | 未指定地域 |
| | —— | 住居地域 |
| 例 | —— | 廣場 |
| | ↑ ↓ | 起點終點 |
| | — 2, 3 | 路線等級番號 |



武藏野都市計畫

小金井都市計画図

(用途地域・空地地区・小売店舗地区)
(準防火地域・公園・街路・河川・風致地区)



凡例

| |
|----------|
| 都市計画街路 |
| 都市計画公園 |
| 都市計画風致地区 |
| 都市計画河川 |

用途地域

| |
|------------|
| 第一種住居地域 |
| 第二種住居地域 |
| 第三種住居地域 |
| 第一種中密度住居地域 |
| 第二種中密度住居地域 |
| 第一種商業地域 |
| 第二種商業地域 |
| 第一種工業地域 |
| 第二種工業地域 |

小売店舗地区

| |
|--------|
| 小売店舗地区 |
|--------|

空地地区

| |
|---------|
| 第一種空地地区 |
| 第二種空地地区 |
| 第三種空地地区 |
| 第四種空地地区 |

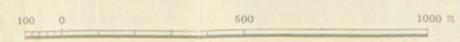
準防火地域

| |
|--------------|
| 準防火地域(住居地域) |
| 準防火地域(商業地域) |
| 準防火地域(準工業地域) |

本図の地区の境界、街路の位置、地域等は、その概略を示すもので詳細については、「小金井市役所建設部都市計画課」又は「小金井市役所建設部都市計画課」に備えてある指定図書に従ってください。

小金井都市計画街路 第1,773号 昭和37年7月28日
 公園 第1,766号
 風致地区 第1,801号
 河川 第724号 昭和36年3月25日

小金井都市計画用途地域 第1,799号 昭和37年7月28日
 空地地区 第2,009号 昭和37年8月14日
 小売店舗地区 第1,787号 昭和37年7月28日
 準防火地域 第2,038号 昭和37年8月14日



昭和四十六年七月編図

小金井市全域市街化区域

| | |
|----|-------|
| 凡例 | 市街化区域 |
| I | 市街化区域 |

用途地域

| | |
|-------|-------------|
| 凡例 | 用途地域 |
| I | 第一種住居地域 |
| II | 第二種住居地域 |
| III | 第三種住居地域 |
| IV | 第一種中密度住居地域 |
| V | 第二種中密度住居地域 |
| VI | 第一種低層住居専用地域 |
| VII | 第二種低層住居専用地域 |
| VIII | 第一種商業地域 |
| IX | 第二種商業地域 |
| X | 第一種業務地域 |
| XI | 第二種業務地域 |
| XII | 第一種工業地域 |
| XIII | 第二種工業地域 |
| XIV | 第一種遊園地域 |
| XV | 第二種遊園地域 |
| XVI | 第一種公園緑地地域 |
| XVII | 第二種公園緑地地域 |
| XVIII | 第一種河川緑地地域 |
| XIX | 第二種河川緑地地域 |
| XX | 第一種風致地区 |
| XXI | 第二種風致地区 |

小売店舗地区

| | |
|-----|--------|
| 凡例 | 小売店舗地区 |
| III | 小売店舗地区 |

空地地区

| | |
|----|------|
| 凡例 | 空地地区 |
| IV | 空地地区 |

準防火地域

| | |
|----|-------|
| 凡例 | 準防火地域 |
| V | 準防火地域 |

高度地区

| | |
|----|------|
| 凡例 | 高度地区 |
| VI | 高度地区 |

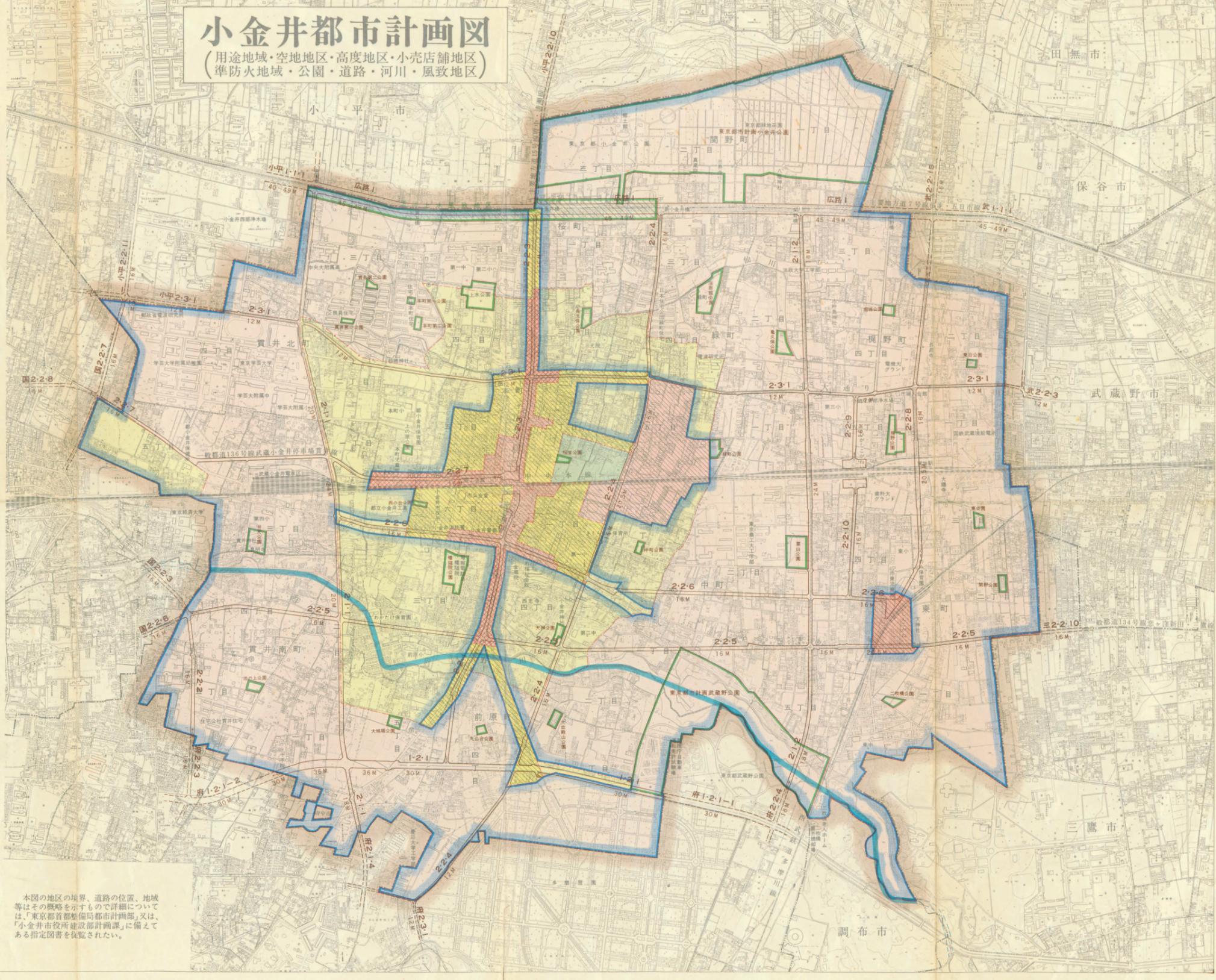
風致地区

| | |
|-----|------|
| 凡例 | 風致地区 |
| VII | 風致地区 |

本図の地区の境界、道路の位置、地域等は、その略号を示すもので詳細については、「東京都建設局都市計画部」又は、「小金井市建設部計画課」に備えてある指定図書を参照されたい。

小金井都市計画図

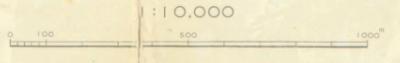
(用途地域・空地地区・高度地区・小売店舗地区)
(準防火地域・公園・道路・河川・風致地区)



本図の地区の境界、道路の位置、地域等は、その略号を示すもので詳細については、「東京都建設局都市計画部」又は、「小金井市建設部計画課」に備えてある指定図書を参照されたい。

八洲測量株式会社調製

| | | |
|----------------|--------------|-------------|
| 小金井都市計画道路 | 建設省告示第1,773号 | 昭和37年7月26日 |
| 公園 | 第1,766号 | 昭和37年7月26日 |
| 風致地区 | 第1,767号 | 昭和37年7月26日 |
| 河川 | 第754号 | 昭和30年3月29日 |
| 小金井都市計画用途地域 | 建設省告示第1,793号 | 昭和37年7月26日 |
| 空地地区 | 第2,039号 | 昭和37年8月14日 |
| 小売店舗地区 | 第1,791号 | 昭和37年7月26日 |
| 準防火地域 | 第2,038号 | 昭和37年8月14日 |
| 空地地区変更 | 東京都告示第1,559号 | 昭和45年12月22日 |
| 高度地区 | 小金井市告示第96号 | 昭和45年12月22日 |
| 市街化区域及び市街化調整区域 | 東京都告示第1,413号 | 昭和45年12月28日 |



この図は、東京都建設局の委託を受け、東京建設院が1:10,000の1/1000の縮尺で作成したものである。測量番号は45年度測量図第7号

小金井市役所

凡例

小金井市全都市街化区域

| | |
|--|-----------|
| | 都市計画道路 |
| | 都市計画公園・墓地 |
| | 都市計画河川 |
| | 緑地保全地区 |
| | 第1種生産緑地地区 |

| 種別 | 建築面積の敷地面積 | 建物の高さ | 道路からの距離 | 高さ制限 |
|---------|-----------|--------|---------|-------|
| 第2種風致地区 | 1/3以下 | 1.5m以上 | 2m以上 | 15m以下 |

(注) ただし、用途地域等との制限と比較し、制限の厳しい部分適用される。

●地域地区および日影規制

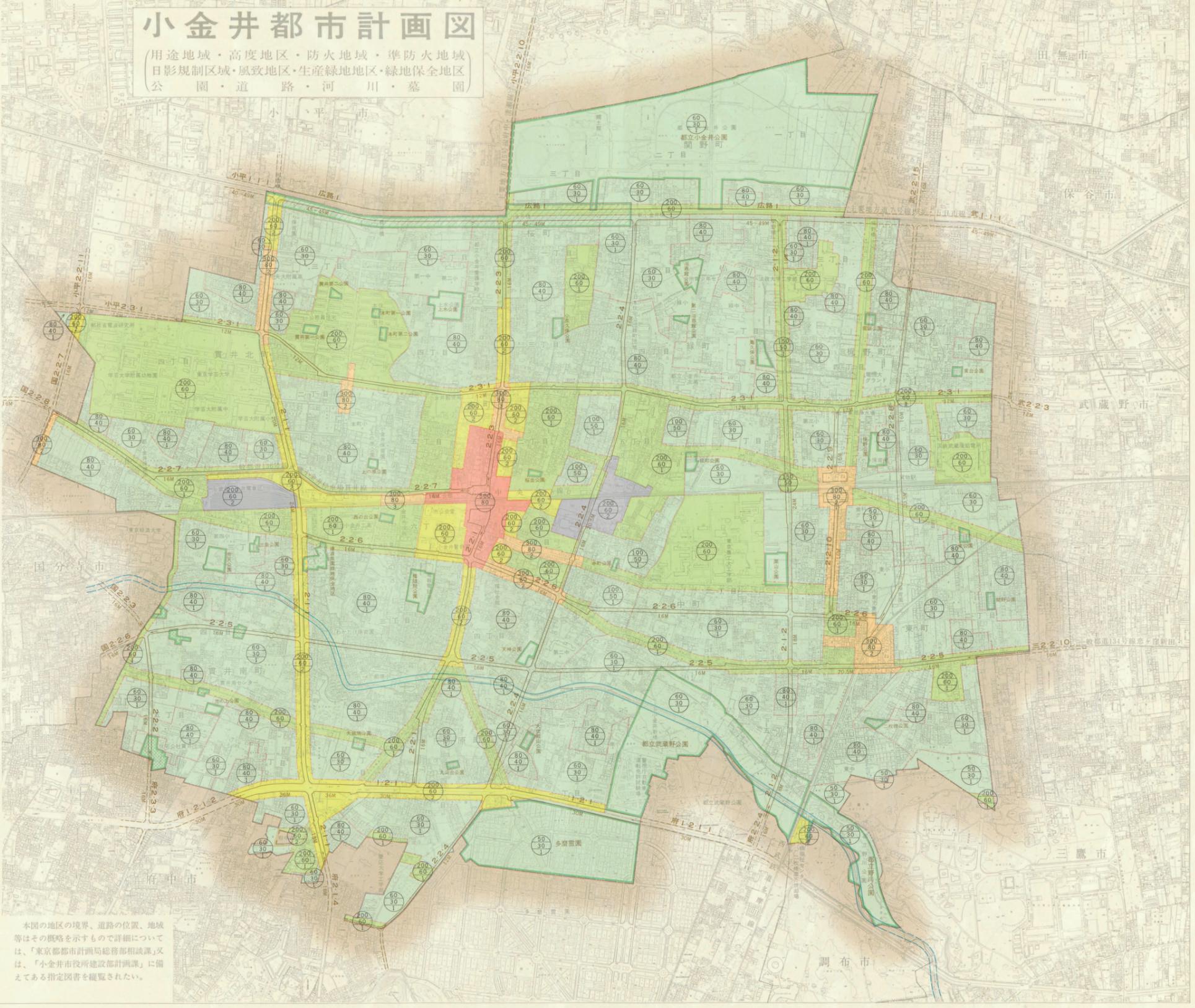
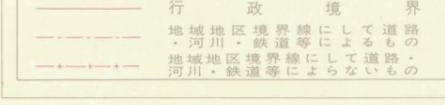
| 表示 | 用途地域 | 制限種別 | 制限内容 | 規制される日影時間 | 規制される日影の長さ | 規制される建物 |
|------|-----------|-------|------|-----------|------------|------------|
| 住居 | 第1種住居専用地域 | 高さ制限 | 4(一) | 3時間以上 | 1.5m以上 | 高さ20m以上の建物 |
| | 第1種住居専用地域 | 高さ制限 | 4(二) | 4時間以上 | 2.5m以上 | 高さ20m以上の建物 |
| | 第1種住居専用地域 | 高さ制限 | 4(三) | 4時間以上 | 2.5m以上 | 高さ20m以上の建物 |
| | 第2種住居専用地域 | 高さ制限 | 4(一) | 3時間以上 | 2.5m以上 | 高さ20m以上の建物 |
| 近隣商業 | 住居地域 | 高さ制限 | 4(一) | 4時間以上 | 2.5m以上 | 高さ4m以上の建物 |
| | 近隣商業地域 | 高さ制限 | 4(二) | 5時間以上 | 3時間以上 | 高さ4m以上の建物 |
| 商業 | 商業地域 | 規制対象外 | | | | |

●用途地域内の建物用途制限(○は建ててもよいもの、×は建てられないもの) 各用途地域の中に建てられる建物の用途には下表のような制限があります。

| 建築物の用途 | 住居専用地域 | 住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 |
|--|--------|------|--------|------|
| 劇場、映画館、演習場、観覧場 | × | × | × | × |
| 宴会、料理店、キャバレー、バー、舞踏場等 | × | × | × | × |
| 職業付宿舎(トルコ風呂等) | × | × | × | × |
| 倉庫、運搬倉庫 | × | × | × | × |
| ゴルフ場、スケート場、水泳場 | × | × | × | × |
| 遊園地、ばちこ遊園、射的場等 | × | × | × | × |
| ホテル、旅館、モーテル | × | × | × | × |
| 自動車修理工場 | × | × | × | × |
| 高等学校、中学校、小学校 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 大学高等専門学校、各種学校 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 病院 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 診療所、神社、寺院、教会、養育院、託児所、一般公共浴場 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 住宅、共同住宅、宿舎等、下宿、団舎等、博物館 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 飲食店、喫茶店、飲食店 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 一般事務所 | × | × | × | × |
| パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で小規模のもの | × | × | × | × |
| 作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境悪化のおそれの少ない種類のもの | × | × | × | × |
| 作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境悪化のおそれの少ない種類のもの | × | × | × | × |
| 作業場の床面積の合計が150㎡をこえる工場で、危険性や環境悪化のおそれの少ない種類のもの | × | × | × | × |
| 危険性や環境悪化のおそれのある種類の工場 | × | × | × | × |
| 卸売市場、と畜場、火葬場、ごみ焼却場 | × | × | × | × |

●高度地区の高さ制限

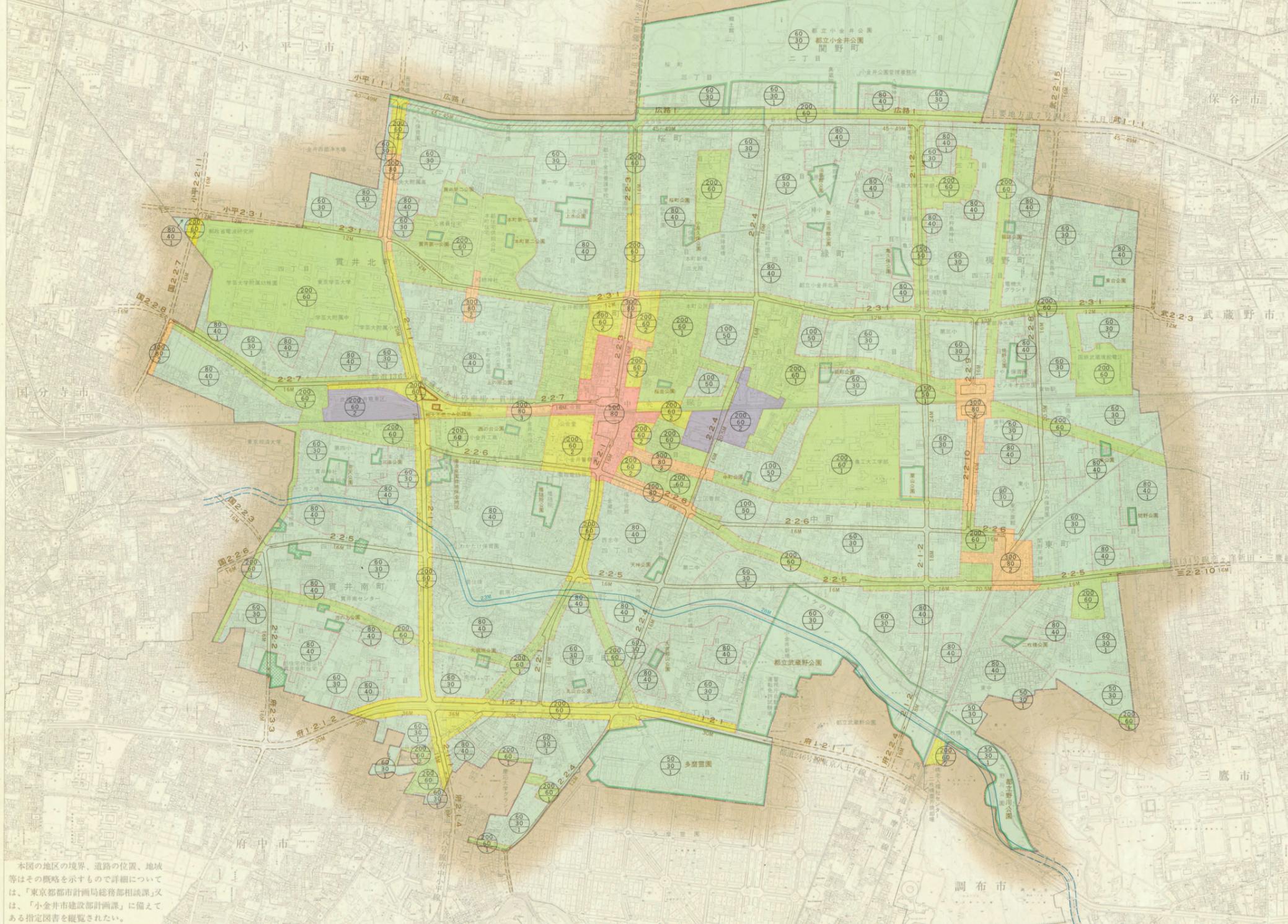
| 第一種高度地区 | 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍にメートルを加えたもの以下とする。 |
|---------|--|
| 第二種高度地区 | 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以下の範囲にあっては、当該水平距離の0.25倍にメートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートルをこえる範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。 |
| 第三種高度地区 | 建築物の各部分の高さは、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メートル以下の範囲にあっては、当該水平距離の0.25倍にメートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートルをこ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。 |



本図の地区の境界、道路の位置、地域等は、その概略を示すもので詳細については、「東京都都市計画局総務部相談課」又は、「小金井市役所建設部計画課」に備えてある指定図書を閲覧されたい。

小金井都市計画図

(用途地域・高度地区・防火地域・準防火地域)
日影規制区域・風致地区・生産緑地地区・緑地保全地区
公園・道路・河川・墓園・ごみ処理場



小金井市全都市街化区域

| | |
|--|-----------|
| | 都市計画道路 |
| | 都市計画公園・墓地 |
| | 都市計画ごみ処理場 |
| | 都市計画河川 |
| | 緑地保全地区 |
| | 第1種生産緑地地区 |
| | 第2種生産緑地地区 |

●地域地区および日影規制

| 表示 | 用途地域 | 規制種別 | 規制時間 | 規制高さ | 規制対象 |
|----|-----------|------|-------|--------|------|
| 住 | 第1種住居専用地域 | 第一種 | 3時間以上 | 2.5m以上 | 1.5m |
| | 第2種住居専用地域 | 第二種 | 3時間以上 | 2.5m以上 | 4m |
| 地 | 住居地域 | 第一種 | 4時間以上 | 2.5m以上 | 4m |
| | 準工業地域 | 第一種 | 4時間以上 | 2.5m以上 | 4m |
| 商 | 近隣商業地域 | 第一種 | 5時間以上 | 3時間以上 | 4m |
| | 商業地域 | 第一種 | 規制対象外 | | |

近隣商業の日影
2高→(一)4h, 2.5h/4m
3高→(二)5h, 3h/4m

●用途地域内の建物用途制限(○は建ててもよいもの、×は建てられないもの)

各用途地域の中に建てられる建物の用途には下表のような制限があります。

| 建築物の用途 | 第一種住居専用 | 第二種住居専用 | 住居 | 準工業 | 近隣商業 | 商業 |
|---|---------|---------|----|-----|------|----|
| 劇場、映画館、演習場、観覧場 | × | × | × | × | × | ○ |
| 飲食店、料理店、キャバレー、バー、舞踏場等 | × | × | × | × | × | ○ |
| 娯楽用遊楽場(トルコ風呂等) | × | × | × | × | × | ○ |
| 倉庫、事務所、工場 | × | × | × | × | × | ○ |
| ガレージ、スケート場、水泳場、遊楽場、ばちこま、射的場等 | × | × | × | × | × | ○ |
| 自動車、原動機、オートバイ | × | × | × | × | × | ○ |
| 自動車教習場 | × | × | × | × | × | ○ |
| 学校 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 大学高等専門学校、各種学校 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 病院 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 診療所、神社、寺院、教会、養育院、託児所、一般公衆浴場 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、図書館、博物館 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 物品販売店、飲食店 | × | × | × | × | × | ○ |
| 一般事務所 | × | × | × | × | × | ○ |
| パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で小規模のもの | × | × | × | × | × | ○ |
| 作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境悪化のおそれの少ない業種のもの | × | × | × | × | × | ○ |
| 作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境悪化のおそれの少ない業種のもの | × | × | × | × | × | ○ |
| 作業場の床面積の合計が150㎡を二える工場で、危険性や環境悪化のおそれのある業種のもの | × | × | × | × | × | × |
| 危険性や環境悪化のおそれのある業種の工場 | × | × | × | × | × | × |

●高度地区の高さ制限

| | |
|---------|---|
| 第一種高度地区 | 建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さ)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の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。 |
| 第二種高度地区 | 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が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メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離がメートル未満のもの0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。 |
| 第三種高度地区 | 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が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メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離がメートル未満のもの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。 |

行政境界

| | |
|--|----------------------------|
| | 行政境界 |
| | 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・鉄道等によらないもの |

本図の地区の境界、道路の位置、地域等はその概略を示すもので詳細については、「東京都都市計画局総務部相談課」又は、「小金井市建設部計画課」に備えてある指定図書を閲覧されたい。

小金井都市計画道路 建設告示第1773号 昭和57年7月26日
公園 告示第1769号 昭和57年7月26日
公園 建設告示第39号 昭和56年11月7日
風致地区 建設告示第1801号 昭和57年7月26日
河川 告示第754号 昭和56年3月29日

小金井都市計画用途地域 建設告示第382号 昭和56年4月10日
第一種住居専用地域 建設告示第20号 昭和56年4月10日
第二種住居専用地域 建設告示第20号 昭和56年4月10日
高度地区 建設告示第60号 昭和58年11月30日
生産緑地地区 建設告示第1413号 昭和55年12月26日

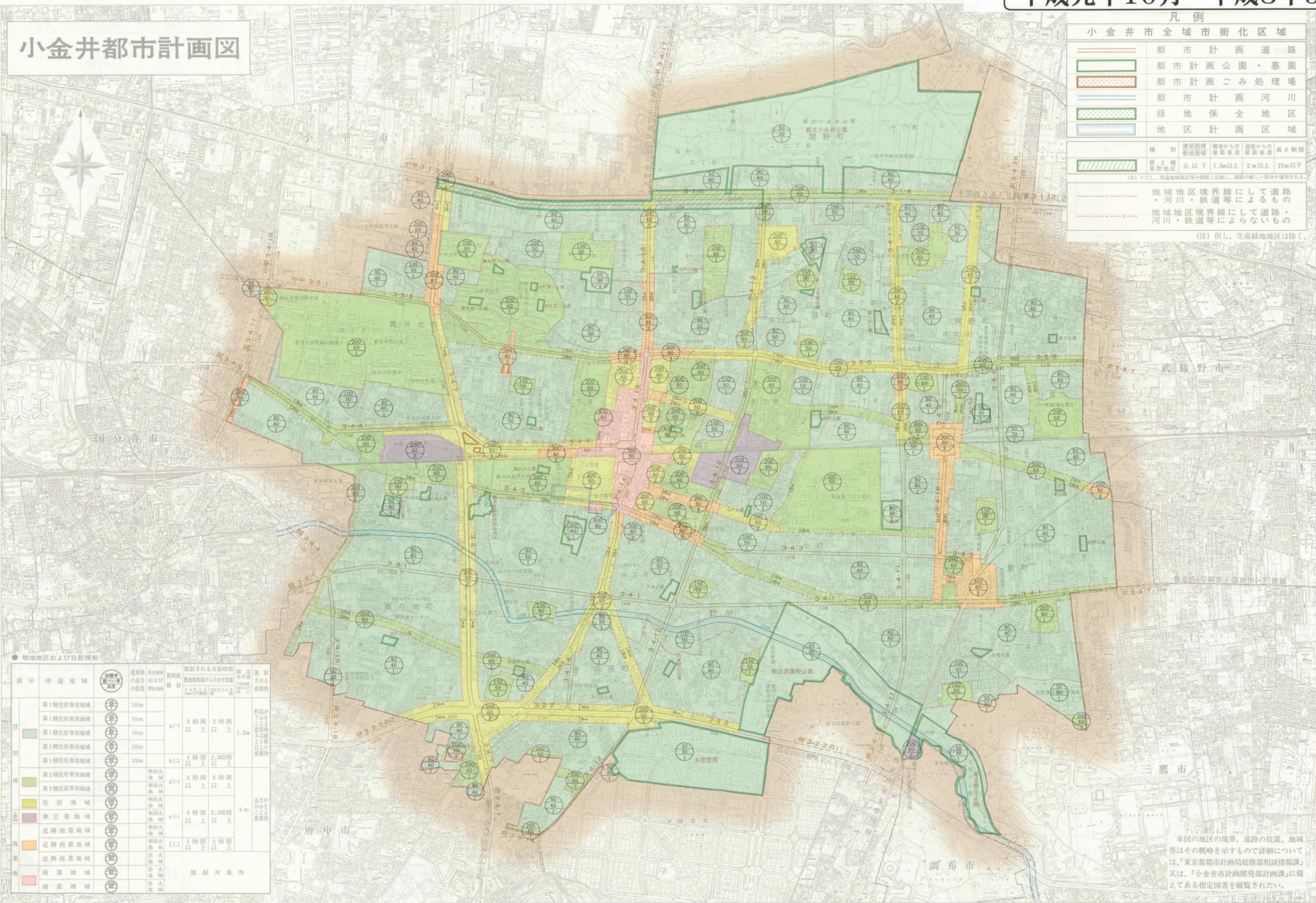
小金井都市計画第一種生産緑地地区 建設告示第106号 昭和59年12月26日
緑地保全地区 建設告示第128号 昭和52年12月21日
ごみ処理場 建設告示第56号 昭和58年11月11日

1:10,000



平成元年10月～平成8年5月

小金井都市計画図



凡例

小金井市全城市街化区域

| | |
|--|-----------|
| | 都市計画道路 |
| | 都市計画公園・墓園 |
| | 都市計画ごみ処理場 |
| | 都市計画河川 |
| | 緑地保全地区 |
| | 地区計画区域 |

| 種別 | 緑地からの敷地面積 | 緑地からの敷面係数 | 道路からの敷面係数 | 高さ制限 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-------|
| 第2種風致地区 | 占以下 | 1.5m以上 | 2m以上 | 15m以下 |

(注) ただし、用途地域地区等の制限と比較し、制限の緩い部分が適用される。

| | |
|--|----------------------------|
| | 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・鉄道等によらないもの |

(注) 但し、生産緑地地区は除く。

● 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 | 規制値および制限 | 規制される日影時間 | 規定される日影時間 | 規制される建築物 |
|----|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-------------------------|
| 住居 | 第1種住居専用地域 | 10m | a(+) 3時間以上 | 2時間以上 | 1.5m | 軒高が2m以上の建築物又は地上3m以上の建築物 |
| | 第1種住居専用地域 | 10m | b(+) 4時間以上 | 2.5時間以上 | | |
| | 第1種住居専用地域 | 10m | c(+) 3時間以上 | 2時間以上 | | |
| | 第2種住居専用地域 | 10m | d(+) 3時間以上 | 2時間以上 | | |
| 緑地 | 住居地域 | 準防火地域 | e(+) 4時間以上 | 2.5時間以上 | 4m | 高さ10m以上の建築物 |
| | 準工業地域 | 準防火地域 | f(+) 5時間以上 | 3時間以上 | | |
| | 近隣商業地域 | 準防火地域 | 規制対象外 | | | |
| | 商業地域 | 準防火地域 | 規制対象外 | | | |

本図の地区の境界、道路の位置、地域等は、その概略を示すもので詳細については、「東京都都市計画局総務部相談情報課」又は、「小金井市計画開発部計画課」に備えてある指定図書を縦覧されたい。



平成8年5月～平成14年9月

小金井都市計画図

凡例

小金井市全域市街化区域

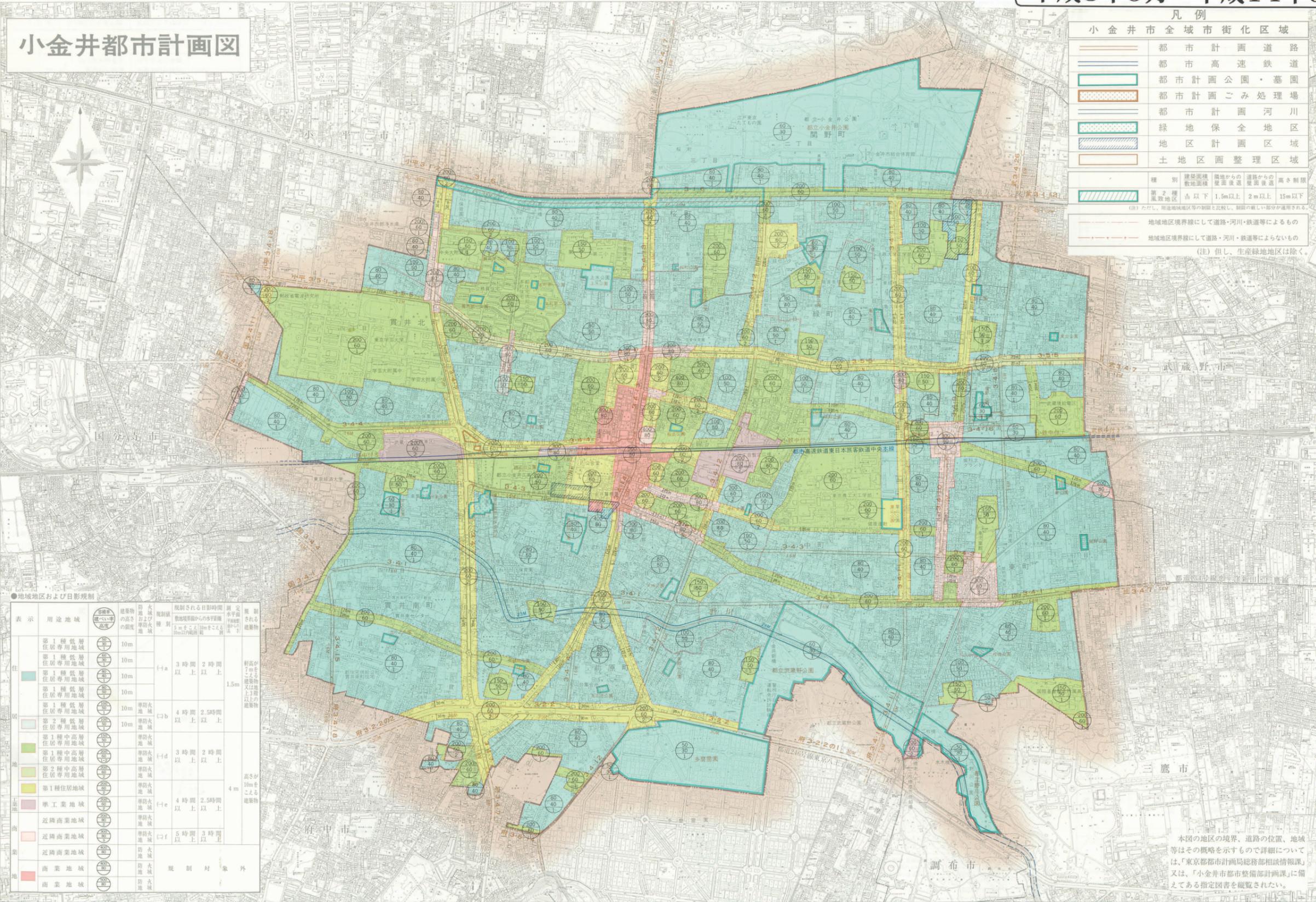
| | |
|--|-----------|
| | 都市計画道路 |
| | 都市高速鉄道 |
| | 都市計画公園・墓園 |
| | 都市計画ごみ処理場 |
| | 都市計画河川 |
| | 緑地保全地区 |
| | 地区計画区域 |
| | 土地区画整理区域 |

| 種別 | 建築面積 敷地面積 | 隣地からの 壁面後退 | 道路からの 壁面後退 | 高さ制限 |
|-------------|--------------|---------------|----------------|-------|
| 第2種 風致地区 | 50以下 | 5m以下 | 1.5m以上 2m以上 | 15m以下 |

(注)ただし、用途地域区分等の制限と比較し、制限の厳しい部分が適用される。

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・鉄道等によらないもの

(注)但し、生産緑地地区は除く。



●地域地区および日影規制

| 表示 | 用途地域 | 制限される日影時間 | 制限される建築物 |
|----|--------------|-----------|---------------------------|
| 住 | 第1種低層住居専用地域 | 3時間以上 | 軒高が7mをこえる建築物又は高さ13m以上の建築物 |
| | 第1種低層住居専用地域 | 2時間以上 | 同上 |
| | 第2種低層住居専用地域 | 4時間以上 | 同上 |
| | 第2種低層住居専用地域 | 2.5時間以上 | 同上 |
| | 第1種中高層住居専用地域 | 3時間以上 | 同上 |
| | 第2種中高層住居専用地域 | 3時間以上 | 同上 |
| | 第1種住居地域 | 4時間以上 | 高さ10mをこえる建築物 |
| 商 | 準工業地域 | 4時間以上 | 同上 |
| | 近隣商業地域 | 5時間以上 | 同上 |
| | 近隣商業地域 | 3時間以上 | 同上 |
| | 商業地域 | 規制対象外 | 同上 |
| | 商業地域 | 規制対象外 | 同上 |

本図の地区の境界、道路の位置、地域等は、その概略を示すもので詳細については、「東京都都市計画局総務部相談情報課」又は、「小金井市都市整備部計画課」に備えてある指定図書を縦覧されたい。

1:10,000



この地図は、東京都知事の承認を得て、東京都図に250分の1縮尺図を転写して作成したものである。(承認番号) 8都市局安第 13号

平成14年9月～平成16年6月

小金井都市計画図

小金井市全域市街化区域

凡例

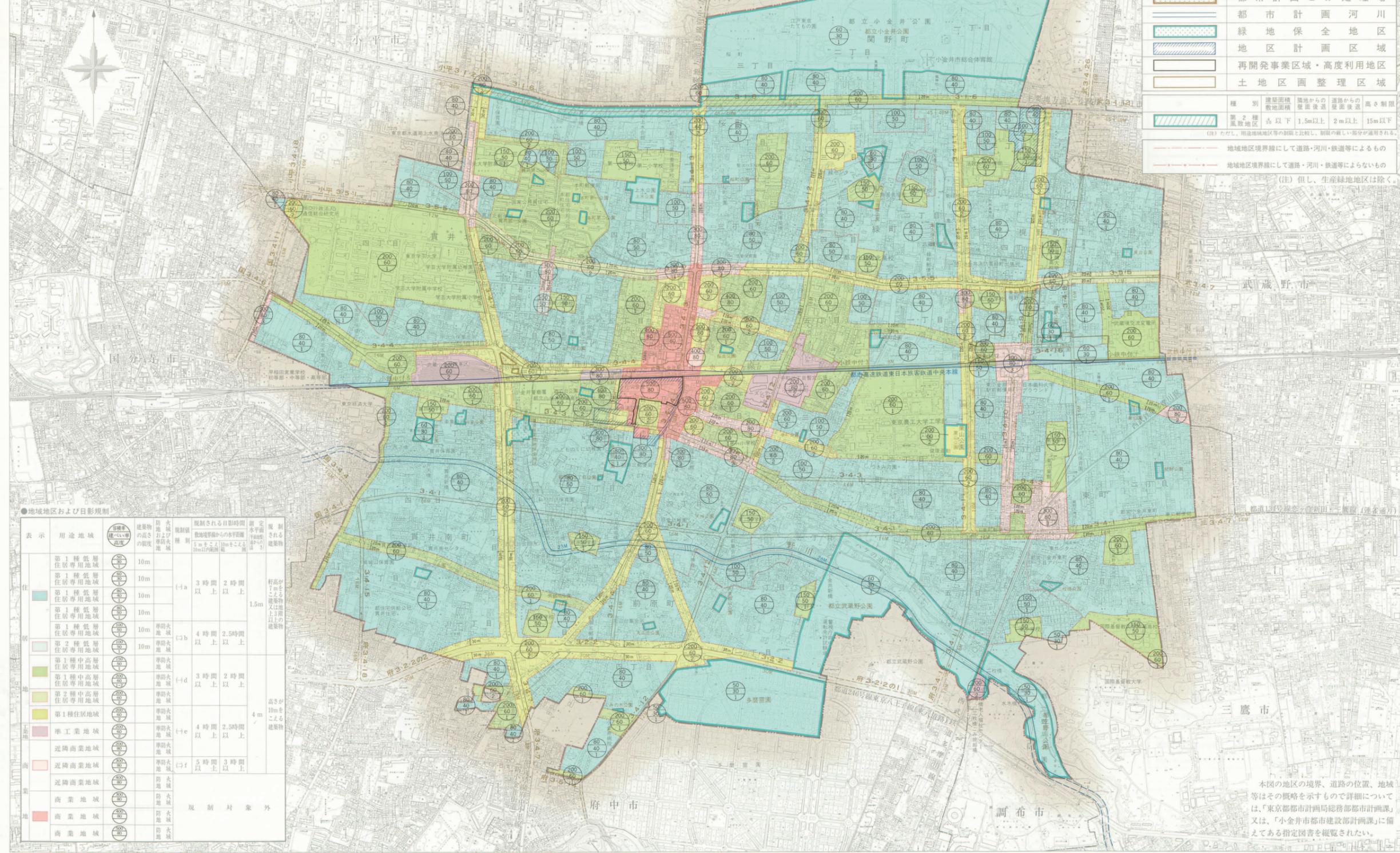
| | |
|--|----------------|
| | 都市計画道路 |
| | 都市高速鉄道 |
| | 都市計画公園・墓園 |
| | 都市計画ごみ処理場 |
| | 都市計画河川 |
| | 緑地保全地区 |
| | 地区計画区域 |
| | 再開発事業区域・高度利用地区 |
| | 土地区画整理区域 |

| 種別 | 建築面積の敷地面積 | 地盤からの高さ | 道路からの高さ | 高さ制限 |
|---------|-----------|---------|---------|-------|
| 第1種風防地区 | 点 | 1.5m以上 | 2m以上 | 15m以下 |

(注) ただし、用途地域等の制限と比較し、制限の厳しい部分が適用される。

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・鉄道等によらないもの

(注) 但し、生産緑地地区は除く。



●地域地区および日影規制

| 表示 | 用途地域 | 制限される高さ | 制限される日影時間 | 制限される日影時間 | 制限される高さ |
|----|--------------|---------|-----------|-----------|---------|
| 住 | 第1種低層住居専用地域 | 10m | 3時間以上 | 2時間以上 | 1.5m |
| | 第1種低層住居専用地域 | 10m | 3時間以上 | 2時間以上 | 1.5m |
| | 第1種低層住居専用地域 | 10m | 3時間以上 | 2時間以上 | 1.5m |
| | 第1種低層住居専用地域 | 10m | 3時間以上 | 2時間以上 | 1.5m |
| | 第1種低層住居専用地域 | 10m | 3時間以上 | 2時間以上 | 1.5m |
| | 第2種低層住居専用地域 | 10m | 4時間以上 | 2.5時間以上 | 1.5m |
| | 第1種中高層住居専用地域 | 10m | 3時間以上 | 2時間以上 | 4m |
| | 第2種中高層住居専用地域 | 10m | 3時間以上 | 2時間以上 | 4m |
| | 第1種住居地域 | 10m | 3時間以上 | 2時間以上 | 4m |
| | 準工業地域 | 10m | 4時間以上 | 2.5時間以上 | 4m |
| 商業 | 近隣商業地域 | 10m | 5時間以上 | 3時間以上 | 4m |
| | 近隣商業地域 | 10m | 5時間以上 | 3時間以上 | 4m |
| | 近隣商業地域 | 10m | 5時間以上 | 3時間以上 | 4m |
| | 商業地域 | 10m | 5時間以上 | 3時間以上 | 4m |
| 工業 | 商業地域 | 10m | 5時間以上 | 3時間以上 | 4m |
| | 商業地域 | 10m | 5時間以上 | 3時間以上 | 4m |

制限対象外

本図の地区の境界、道路の位置、地域等はその概略を示すもので詳細については、「東京都都市計画局総務部都市計画課」又は、「小金井市都市建設部計画課」に備えてある指定図書を確認されたい。

1:10,000



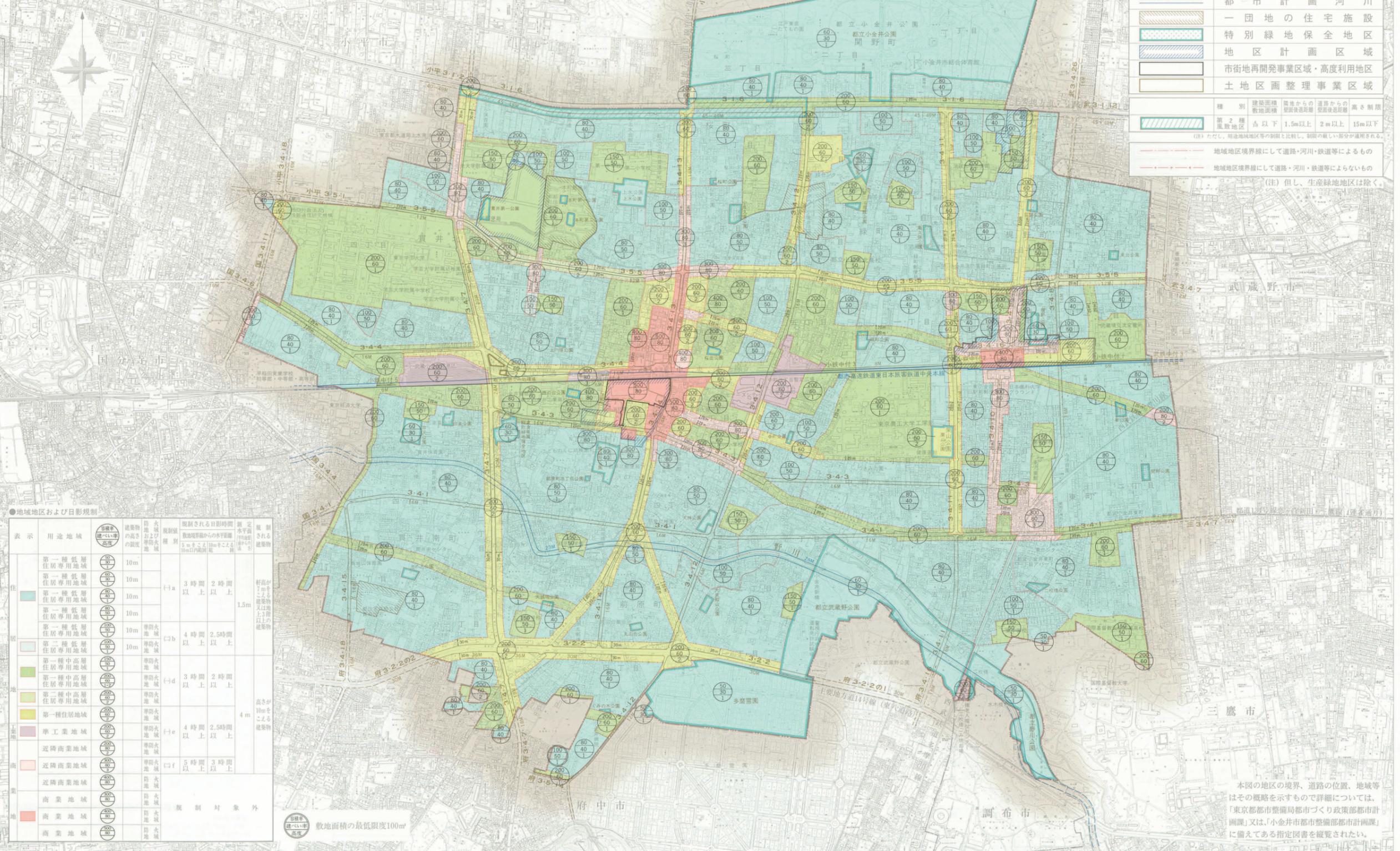
平成十五年九月作成

平成二十一年三月作成

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 |
| | 土地地区画整理事業区域 |
| | 種 別 建築面積の敷地面積 |
| | 高さ制限 |
| | 第2種風致地区 高さ以下 1.5m以上 2m以上 15m以下 |
| | (注) ただし、用途地域境界線等の制約と比較し、制約の厳しい部分が適用される。 |
| | 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・鉄道等によらないもの |



●地域地区および日影規制

| 表示 | 用途地域 | 建築物の最大高さ | 建築物の高さの制限 | 防火地区の種別 | 規制される日影時間 | 規制される建築物 |
|----|--------------|----------|-----------|---------|---------------|--------------|
| 住 | 第一種低層住居専用地域 | 10m | 10m | 防火地区 | 3時間以上 2時間以上 | 高さ10mをこえる建築物 |
| | 第一種低層住居専用地域 | 10m | 10m | 防火地区 | 3時間以上 2時間以上 | 高さ10mをこえる建築物 |
| | 第一種低層住居専用地域 | 10m | 10m | 防火地区 | 3時間以上 2時間以上 | 高さ10mをこえる建築物 |
| | 第一種低層住居専用地域 | 10m | 10m | 防火地区 | 3時間以上 2時間以上 | 高さ10mをこえる建築物 |
| 区 | 第一種中高層住居専用地域 | 10m | 10m | 準防火地区 | 4時間以上 2.5時間以上 | 高さ10mをこえる建築物 |
| | 第二種中高層住居専用地域 | 10m | 10m | 準防火地区 | 3時間以上 2時間以上 | 高さ10mをこえる建築物 |
| | 第一種住居地域 | 10m | 10m | 準防火地区 | 4時間以上 2.5時間以上 | 高さ10mをこえる建築物 |
| 商 | 準工業地域 | 10m | 10m | 準防火地区 | 4時間以上 2.5時間以上 | 高さ10mをこえる建築物 |
| | 近隣商業地域 | 10m | 10m | 準防火地区 | 5時間以上 3時間以上 | 高さ10mをこえる建築物 |
| | 近隣商業地域 | 10m | 10m | 準防火地区 | 5時間以上 3時間以上 | 高さ10mをこえる建築物 |
| | 商業地域 | 10m | 10m | 防火地区 | 規制対象外 | 高さ10mをこえる建築物 |

●数地面積の最低限度100㎡

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都版1/2,500分の1の地形図を複製して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 20都市基交 第592号

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都版1/2,500分の1の地形図(道路線図)を使用して作成したものである。ただし、詳細図は、都市計画法第116条に基づき複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 20都市基交第116号、平成21年2月23日

1:10,000

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 |
| | 土地區画整理事業区域 |

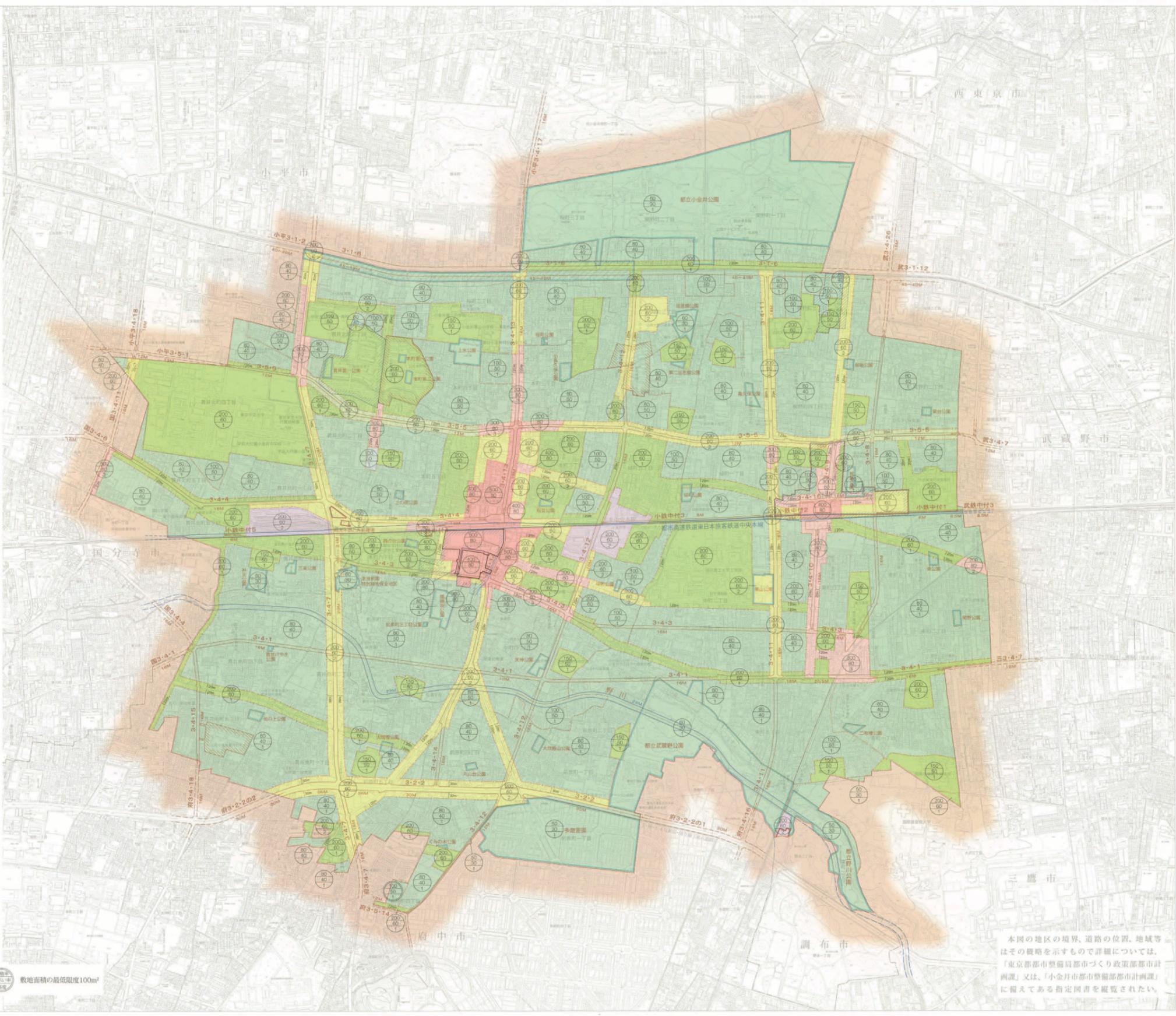
| 種 別 | 建築面積 敷地面積 | 高さからの 制限 |
|-----|--------------|-------------|
| | 1/10以下 | 1.5m以上2m以下 |
| | 1/10以上 | 2m以上15m以下 |

(注) ただし、用途地域等の制限と比較し、制限が厳しい部分が適用される。

●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 | 日影規制 の種別 | 規制される日影時間 敷地面積からの水平距離 5mを1mとして算出する (100mを10mとして算出) | 規定される 建築物 の制限 |
|----|------------------|-------------------|-------------|---|---|
| 住 | 第一種低層 住居専用地域 | 10m | (-) | 3時間以上 | 2時間以上 軒高が 7mを こえる 建築物 又は地 上3層 以上の 建築物 |
| | 第一種低層 住居専用地域 | 10m | (-) | 3時間以上 | 2時間以上 |
| | 第一種低層 住居専用地域 | 10m | (-) | 3時間以上 | 2時間以上 |
| | 第一種低層 住居専用地域 | 10m | (-) | 3時間以上 | 2時間以上 |
| | 第一種低層 住居専用地域 | 10m | (-) | 3時間以上 | 2時間以上 |
| 住 | 第一種中高層 住居専用地域 | 10m | (=) | 4時間以上 | 2.5時間以上 |
| | 第二種中高層 住居専用地域 | 10m | (=) | 4時間以上 | 2.5時間以上 |
| | 第一種中高層 住居専用地域 | 10m | (-) | 3時間以上 | 2時間以上 |
| 商 | 準工業地域 | 10m | (-) | 4時間以上 | 2.5時間以上 |
| | 近隣商業地域 | 10m | (=) | 5時間以上 | 3時間以上 |
| | 近隣商業地域 | 10m | (=) | 5時間以上 | 3時間以上 |
| 商 | 商業地域 | 10m | (=) | 5時間以上 | 3時間以上 |
| | 商業地域 | 10m | (=) | 5時間以上 | 3時間以上 |
| | 商業地域 | 10m | (=) | 5時間以上 | 3時間以上 |

高さ10mをこえる建築物



本図の地区の境界、道路の位置、地域等はその概略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ご覧ください。

1 : 10,000

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 |
| | 土地画整理事業区域 |

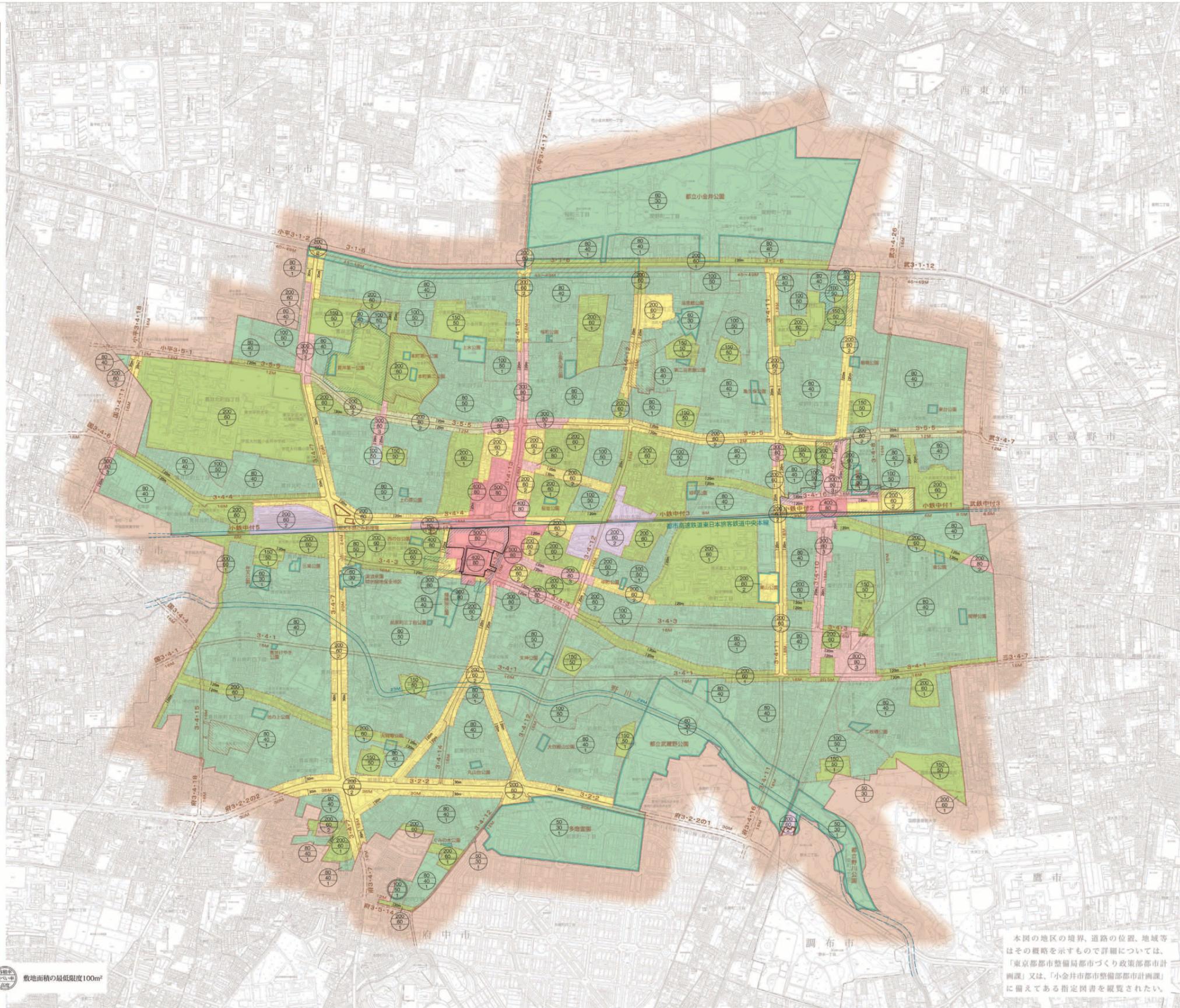
| 種 別 | 建築面積 敷地面積 | 用地からの 高さ制限 | 道路からの 高さ制限 | 高さ制限 |
|-----|--------------|---------------|---------------|--------|
| | 1/10 以下 | 1.5m以上 | 2m以上 | 1.5m以下 |

(注) ただし、用途地域等の制限と比較し、制限の低い部分が適用される。

| | |
|--|----------------------------|
| | 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・鉄道等によらないもの |

●地域地区および日影規制

| 表示 | 用途地域 | 建築高さの制限 | 防火区域 | 防火区域の種別 | 規制される日影時間 | 規制される日影時間 | 規制される日影時間 | 規制される日影時間 |
|----|-------------|---------|-------|---------|-----------|-----------|--------------|--------------------------|
| 住 | 第一種低層住居専用地域 | 10m | 防火区域 | 第一種防火区域 | 3時間以上 | 2時間以上 | 1.5m | 軒高が7mを超える建築物又は地上3m以上の建築物 |
| | 第一種低層住居専用地域 | 10m | 防火区域 | 第一種防火区域 | 3時間以上 | 2時間以上 | | |
| | 第一種低層住居専用地域 | 10m | 防火区域 | 第一種防火区域 | 3時間以上 | 2時間以上 | | |
| | 第一種低層住居専用地域 | 10m | 防火区域 | 第一種防火区域 | 3時間以上 | 2時間以上 | | |
| 団 | 第一種中層住居専用地域 | 10m | 準防火区域 | 準防火区域 | 4時間以上 | 2.5時間以上 | 高さ10mを超える建築物 | |
| | 第一種中層住居専用地域 | 10m | 準防火区域 | 準防火区域 | 4時間以上 | 2.5時間以上 | | |
| | 第一種中層住居専用地域 | 10m | 準防火区域 | 準防火区域 | 4時間以上 | 2.5時間以上 | | |
| | 第一種中層住居専用地域 | 10m | 準防火区域 | 準防火区域 | 4時間以上 | 2.5時間以上 | | |
| 系 | 準工業地域 | 10m | 準防火区域 | 準防火区域 | 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 | 準防火区域 | 準防火区域 | 4時間以上 | 2.5時間以上 | | |
| | 近隣商業地域 | 10m | 準防火区域 | 準防火区域 | 4時間以上 | 2.5時間以上 | | |
| 業 | 商業地域 | 10m | 防火区域 | 防火区域 | 5時間以上 | 3時間以上 | 規制対象外 | |
| | 商業地域 | 10m | 防火区域 | 防火区域 | 5時間以上 | 3時間以上 | | |
| | 商業地域 | 10m | 防火区域 | 防火区域 | 5時間以上 | 3時間以上 | | |
| | 商業地域 | 10m | 防火区域 | 防火区域 | 5時間以上 | 3時間以上 | | |



本図の地区の境界、道路の位置、地域等はその概略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。

1 : 10,000



7. 主な都市計画道路の路線別経過

◆3・5・5号三鷹駅国分寺線(北大通り)【事業完了】

(市施行)

| | 告示年月日 告示番号 | 街路番号 (旧番号) | 起 点 | 終 点 | 幅員 m | 延 長 m | 事業年度 | 備 考 |
|----|---------------------------|------------------|------------------------|----------------------|---------|------------|------------|----------------------|
| 1 | 昭和31年12月7日 建設省告示第1923号 | 3・5・5 (2・3・4) | 北多摩郡 小金井町 大字梶野新田 | 北多摩郡 小金井町 大字貫井 | 12 | 約 3,700 | 昭31 ～35 | 事業決定 (道路改良事業) |
| 2 | 昭和35年6月20日 建設省告示第1144号 | " | 小金井市 梶野町 | 小金井市 貫井北町 | 5.6 | " | 昭35 ～38 | 事業決定 (舗装整備事業) |
| 3 | 昭和36年3月29日 建設省告示第820号 | " | 小金井市 梶野町 | 小金井市 貫井北町 | 12 | " | 昭31 ～39 | 執行年度割の変更 (道路改良事業) |
| 4 | 昭和39年3月31日 建設省告示第1106号 | 3・5・5 (2・3・1) | 小金井市 梶野町1丁目 | 小金井市 貫井北町4丁目 | 5.6 | " | 昭35 ～41 | 執行年度割の変更 (舗装整備事業) |
| 5 | 昭和40年3月31日 建設省告示第1068号 | " | 小金井市 梶野町1丁目 | 小金井市 貫井北町4丁目 | 12 | " | 昭31 ～42 | 執行年度割の変更 (道路改良事業) |
| 6 | 昭和42年3月31日 建設省告示第1191号 | " | 小金井市 梶野町1丁目 | 小金井市 貫井北町4丁目 | 5.6 | " | 昭35 ～43 | 執行年度割の変更 (舗装整備事業) |
| 7 | 昭和43年3月30日 建設省告示第692号 | " | 小金井市 梶野町1丁目 | 小金井市 貫井北町4丁目 | 12 | " | 昭31 ～44 | 執行年度割の変更 (道路改良事業) |
| 8 | 昭和44年3月31日 建設省告示第962号 | " | 小金井市 梶野町1丁目 | 小金井市 貫井北町4丁目 | 5.6 | " | 昭35 ～44 | 執行年度割の変更 (舗装整備事業) |
| 9 | 昭和45年3月26日 東京都告示第308号 | " | 小金井市 梶野町1丁目 | 小金井市 貫井北町4丁目 | 12 | " | 昭31 ～45 | 事業計画の変更 (道路改良事業) |
| 10 | 昭和45年3月26日 東京都告示第309号 | " | 小金井市 梶野町1丁目 | 小金井市 貫井北町4丁目 | 5.6 | " | 昭35 ～45 | 事業計画の変更 (舗装整備事業) |

◆3・2・2号東京八王子線(東八通り)【事業完了】

(都施行)

| | 告示年月日 告示番号 | 街路番号 (旧番号) | 起 点 | 終 点 | 幅員 m | 延 長 m | 事業年度 | 備 考 |
|---|---------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|-----------|----------|------------|------------------------|
| 1 | 昭和33年3月31日 建設省告示第994号 | 3・2・2 (1・2・1) | 府中市 大字小田分 字押立 | 北多摩郡小金井 町大字小金井 字蛇窪 | 30 | 約1,672 | 昭33 ～36 | 事業決定 (都道15号線以東) |
| 2 | 昭和37年3月27日 建設省告示第869号 | " | 府中市 大字小田分 字押立 | 北多摩郡小金井 町大字小金井 字蛇窪 | " | " | 昭33 ～38 | 執行年度割の変更 (都道15号線以東) |
| 3 | 昭和39年3月31日 建設省告示第1105号 | " | 府中市 大字小田分 字押立 | 北多摩郡小金井 町大字小金井 字蛇窪 | " | " | 昭33 ～42 | 執行年度割の変更 (都道15号線以東) |
| 4 | 昭和41年6月1日 建設省告示第1714号 | " | 小金井市 前原町5丁目 | 小金井市境 (貫井南町) | 30 ～36 | 約580 | 昭41 ～45 | 事業決定 (都道15号線以西) |
| 5 | 昭和43年3月20日 建設省告示第688号 | " | 府中市 大字小田分 字押立 | 北多摩郡小金井 町大字小金井 字蛇窪 | 30 | 約1,672 | 昭33 ～44 | 執行年度割の変更 (都道15号線以東) |
| 6 | 昭和46年3月30日 建設省告示第548号 | " | 小金井市 前原町5丁目 | 小金井市境 (貫井南町) | 30 ～36 | 約580 | 昭41 ～49 | 事業計画の変更 (都道15号線以西) |
| 7 | 昭和50年3月19日 建設省告示第406号 | " | 小金井市 前原町5丁目 | 小金井市境 (貫井南町) | " | " | 昭41 ～54 | 事業計画の変更 (都道15号線以西) |
| 8 | 昭和55年3月25日 建設省告示第507号 | " | 小金井市 前原町5丁目 | 小金井市境 (貫井南町) | " | " | 昭41 ～55 | 事業計画の変更 (都道15号線以西) |

◆3・4・7号府中清瀬線(新小金井街道)【一部計画決定(行幸通り～連雀通り)】

(都施行)

| | 告示年月日 告示番号 | 街路番号 (旧番号) | 起 点 | 終 点 | 幅員 m | 延 長 m | 事業年度 | 備 考 |
|---|---------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------|----------|------------|-----------------------|
| 1 | 昭和34年3月31日 建設省告示第854号 | 3・4・7 (2・3・30) | 小金井市 大字貫井 | 小金井市 大字貫井 | 24 ～11 | 約266 | 昭33 ～35 | 事業決定(立体交差延長の一部) |
| 2 | 昭和36年3月29日 建設省告示第819号 | 〃 | 小金井市 大字貫井 | 小金井市 大字貫井 | 〃 | 〃 | 昭33 ～37 | 執行年度割の変更 (中央線立体交差) |
| 3 | 昭和42年4月21日 建設省告示第1474号 | 3・4・7 (2・1・1) | 小金井市 前原町5丁目 | 小金井市 貫井南町3丁目 | 20 ～18 | 約1,450 | 昭42 ～46 | 事業決定(都道134号線以南) |
| 4 | 昭和47年3月29日 建設省告示第629号 | 〃 | 小金井市 前原町5丁目 | 小金井市 貫井南町3丁目 | 〃 | 〃 | 昭42 ～50 | 事業計画の変更(都道134号線以南) |
| 5 | 昭和48年1月12日 建設省告示第56号 | 〃 | 小金井市 貫井北町1丁目 | 小金井市 貫井北町3丁目 | 20 | 約1,270 | 昭47 ～51 | 事業決定(都道136号線以北) |
| 6 | 昭和51年3月29日 建設省告示第558号 | 〃 | 小金井市 前原町5丁目 | 小金井市 貫井南町3丁目 | 20 ～18 | 約1,450 | 昭42 ～53 | 事業計画の変更(都道134号線以南) |
| 7 | 昭和52年3月24日 建設省告示第501号 | 〃 | 小金井市 貫井北町1丁目 | 小金井市 貫井北町3丁目 | 20 | 約1,270 | 昭47 ～56 | 事業計画の変更(都道136号線以北) |
| 8 | 昭和54年3月24日 建設省告示第562号 | 〃 | 小金井市 前原町5丁目 | 小金井市 貫井南町3丁目 | 20 ～18 | 約1,450 | 昭42 ～56 | 事業計画の変更(都道134号線以南) |
| 9 | 昭和57年3月16日 建設省告示第568号 | 〃 | 小金井市 貫井北町1丁目 | 小金井市 貫井北町3丁目 | 20 | 約1,270 | 昭47 ～59 | 事業計画の変更(都道136号線以北) |

◆3・4・11号府中東小金井線(東大通り)【一部事業中(北大通り～JR高架付近)】

【一部計画決定(連雀通り～東八道路):第四次優先整備路線】

(市施行)(都施行)

| | 告示年月日 告示番号 | 街路番号 (旧番号) | 起 点 | 終 点 | 幅員 m | 延 長 m | 事業年度 | 備 考 |
|---|----------------------------------|-------------------|---------------|----------------|---------|----------|-------------|-------------------|
| 1 | 昭和60年12月16日 建設省告示第1793号 | 3・4・11 (2・1・2) | 小金井市 緑町2丁目 | 小金井市 梶野町5丁目 | 18 | 約850 | 昭60 ～65 | 事業認可(五日市街道～北大通り) |
| 2 | 平成3年2月21日 建設省告示第267号 | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 | 昭60 ～平8 | 事業計画の変更 |
| 3 | 平成3年9月25日 東京都告示第1037号 | 〃 | 小金井市 東町4丁目 | 小金井市 中町丁目 | 〃 | 約567.61 | 平3 ～8 | 道路法事業 (都道区域決定) |
| 4 | 平成6年7月13日 東京都告示第834号 | 〃 | 小金井市 中町2丁目 | 小金井市 東町4丁目 | 〃 | 約224.79 | 平3 ～8 | 道路法事業 (都道区域決定) |
| 5 | 平成9年3月25日 建設省告示第904号 | 〃 | 小金井市 緑町2丁目 | 小金井市 梶野町5丁目 | 〃 | 820 | 昭60 ～平10 | 事業計画変更 |
| 6 | 平成11年3月17日 建設省告示第638号 | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 | 昭60 ～平12 | 事業計画変更 |
| 7 | 平成13年3月30日 関東地方整備局告示 第205号 | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 | 昭60 ～平15 | 事業計画変更 |

◆3・4・12号多磨墓地小金井公園線(緑中央通り)【一部計画決定(北大通り以北)】
【一部計画決定(連雀通り以南)】

(市施行)

| | 告示年月日 告示番号 | 街路番号 (旧番号) | 起 点 | 終 点 | 幅員 m | 延 長 m | 事業年度 | 備 考 |
|---|----------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------|----------|------------|-------------------------|
| 1 | 平成5年9月21日 東京都告示第1033号 | 3・4・12 (2・1・4) | 小金井市 本町1丁目 | 小金井市 中町3丁目 | 16 | 約165 | 平5 ～8 | 事業認可(連雀通り～ 農工大通り) |
| 2 | 平成7年12月22日 東京都告示第1431号 | 〃 | 小金井市 本町1丁目 | 小金井市 緑町5丁目 | 〃 | 365 | 平7 ～15 | 事業認可(農工大通り ～市道411号線) |
| 3 | 平成11年11月19日 東京都告示第1276号 | 〃 | 小金井市 緑町5丁目 | 小金井市 緑町5丁目 | 〃 | 430 | 平11 ～17 | 事業認可(市道411号 線～北大通り) |
| 4 | 平成16年3月11日 東京都告示第287号 | 〃 | 小金井市 本町1丁目 | 小金井市 緑町5丁目 | 〃 | 365 | 平7 ～21 | 事業計画変更 |

◆3・4・13号小金井久留米線 【一部事業中(JR高架下～連雀通り:3・4・14号線)】
【未事業化(連雀通り以南:3・4・14号線)】

(都施行)

| | 告示年月日 告示番号 | 街路番号 (旧番号) | 起 点 | 終 点 | 幅員 m | 延 長 m | 事業年度 | 備 考 |
|---|---------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------|----------|------------|------------------------|
| 1 | 平成7年3月1日 東京都告示第205号 | 3・4・13 (2・2・3) | 小金井市 本町5丁目 | 小金井市 桜町2丁目 | 16 | 約755.23 | 平6～ | 道路法事業 (都道区域決定) |
| 2 | 平成10年7月10日 東京都告示第1435号 | 〃 | 小金井市 本町5丁目 | 小金井市 本町2丁目 | 〃 | 400 | 平10 ～16 | 事業認可(北大通り～ 市道339号線) |

◆3・4・3号新小金井貫井線(連雀通り)【一部事業中(緑中央通り付近～小金井街道)】
【一部計画決定(緑中央通り付近以東～新小金井駅以西)】

(市施行)(都施行)

| | 告示年月日 告示番号 | 街路番号 (旧番号) | 起 点 | 終 点 | 幅員 m | 延 長 m | 事業年度 | 備 考 |
|---|----------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|---------|----------|-----------|----------------------------------|
| 1 | 平成9年3月6日 建設省告示第374号 | 3・4・3 (2・2・6) | 小金井市 本町5丁目 前原町3丁目 | 小金井市 貫井南町3丁目 | 16 | 520 | 平8 ～14 | 事業認可(市道41号線 ～新小金井街道) |
| 2 | 平成12年7月18日 東京都告示第929号 | 〃 | 小金井市 本町1丁目 | 小金井市 中町3丁目 | 〃 | 475 | 平12～ | 道路法事業(都道区域 決定)みちまちパート ナー事業 |
| 3 | 平成15年3月28日 関東道法整備局 告示第159号 | 〃 | 小金井市 本町6丁目 前原町3丁目 | 小金井市 貫井南町3丁目 | 〃 | 520 | 平8 ～18 | 事業計画変更 |

◆3・4・1号三鷹国分寺線【一部事業中(東大通り付近)】

【一部計画決定(上記を除く全線(東大通り～新小金井街道:第四次優先整備路線))】

◆3・4・4号小金井日野駅線【計画決定(全線)】

◆3・4・8号新小金井久留米線【一部事業中(北大通り～富士見通り)】
【計画決定(富士見通り以南)】

◆3・4・9号東小金井駅北口線【全線事業中(土地区画整理事業)】

◆3・4・10号東小金井駅南口線【計画決定(全線)】

◆3・1・6号東京立川線(五日市街道)【計画決定(全線)】

◆3・4・14号小金井駅前原線(小金井街道)

◆3・4・15号府中国分寺線【計画決定(全線)】

◆3・4・16号東小金井駅北口東西線【全線事業中(土地区画整理事業)】

◆「交差点すいすいプラン 100」はすべて事業完了

◆区画街路(JR 中央本線付属街路第 1 号線、第 4 号線、第 5 号線)【事業完了】

(都施行)

| | 告示年月日 告示番号 | 街路番号 (旧番号) | 起 点 | 終 点 | 幅員 m | 延 長 m | 事業年度 | 備 考 |
|---|--|---------------|-------------------|-------------------|-----------|----------|--------------|--------|
| 1 | 平成 7 年 11 月 29 日 建設省告示第 1894 号 | 小鉄中付 1 | 小金井市 梶野町 1 丁目 | 小金井市 梶野町 1 丁目 | 6～ 8.5 | 約 32 | 平 7 ～15 | 事業認可 |
| 2 | 平成 7 年 11 月 29 日 建設省告示第 1895 号 | 小鉄中付 4 | 小金井市 本町 5 丁目 | 小金井市 本町 5 丁目 | 6 | 150 | 平 7 ～15 | 事業認可 |
| 3 | 平成 7 年 11 月 29 日 建設省告示第 1896 号 | 小鉄中付 5 | 小金井市 貫井北町 1 丁目 | 小金井市 貫井北町 5 丁目 | 〃 | 90 | 平 7 ～15 | 事業認可 |
| 4 | 平成 15 年 3 月 28 日 関東地方整備局 告示第 137 号 | 小鉄中付 1 | 小金井市 梶野町 1 丁目 | 小金井市 梶野町 1 丁目 | 6～ 8.5 | 32 | 平 7 ～20 | 事業計画変更 |
| 5 | 平成 15 年 3 月 28 日 関東地方整備局 告示第 138 号 | 小鉄中付 4 | 小金井市 本町 5 丁目 | 小金井市 本町 5 丁目 | 6 | 150 | 平 7 ～20 | 事業計画変更 |
| 6 | 平成 15 年 3 月 28 日 関東地方整備局 告示第 139 号 | 小鉄中付 5 | 小金井市 貫井北町 1 丁目 | 小金井市 貫井北町 5 丁目 | 〃 | 90 | 平 7 ～平 20 | 事業計画変更 |

用途地域等に関する指定方針及び指定基準

平成25年4月

はじめに

小金井市では、平成23年3月に策定した『第4次小金井市基本構想』で掲げた「みどりが萌える・子どもが育つ・きずなを結ぶ 小金井市」という小金井市の将来像を実現するために、平成24年3月に「小金井市都市計画マスタープラン」を改定している。

この「小金井市都市計画マスタープラン」では、第4次小金井市基本構想に掲げた将来像を実現するために「環境共生のまちづくり」、「安全・安心なまちづくり」、「自立（律）と活力にみちたまちづくり」という3つの基本目標とともに市域を3分割し、地域の特性に応じた地域別構想を定めている。

ここに定める「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下、「指定方針・指定基準」という。）は、上記の市の計画等で掲げるまちづくりを進めていくために策定したものである。

今後、小金井市では、この指定方針・指定基準に基づき、適切に用途地域等の指定等を行うものとする。

目 次

用 途 地 域 等 に 関 す る 指 定 方 針

| | ページ |
|---------------------------------|-----|
| 1 「小金井市都市計画マスタープラン」を踏まえた土地利用の方針 | 1 |
| (1) 拠点地区の創出 | 1 |
| (2) 都市軸 | 1 |
| 2 用途地域等に関する設定方針 | 1 |
| (1) 住宅地 | 1 |
| (2) 業務・商業地 | 2 |
| (3) 工業地 | 2 |
| (4) 複合市街地 | 2 |
| 3 その他の地域地区の活用方針 | 2 |
| (1) 特別用途地区 | 2 |
| (2) 高度地区 | 2 |
| (3) 高度利用地区 | 3 |
| (4) 防火地域及び準防火地域 | 3 |
| (5) その他の地区 | 3 |
| 4 用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項 | 3 |
| (1) 用途地域等の適時適切な見直し | 3 |
| (2) 地区計画の原則化 | 3 |
| (3) 区域の設定 | 3 |
| ① 区域の境界線等 | 3 |
| ② 標準面積及び路線式指定の区域 | 4 |
| 5 制度の概要 | 4 |
| (1) 街区再編まちづくり制度 | 4 |
| (2) 環境形成型地区計画 | 4 |
| (3) 東京都建築安全条例に基づく防火規制区域 | 5 |

用 途 地 域 等 に 関 す る 指 定 基 準

| | | |
|------|---------------|----|
| I | 用途地域等に関する指定基準 | 7 |
| (1) | 第一種低層住居専用地域 | 7 |
| (2) | 第二種低層住居専用地域 | 9 |
| (3) | 第一種中高層住居専用地域 | 11 |
| (4) | 第二種中高層住居専用地域 | 13 |
| (5) | 第一種住居地域 | 15 |
| (6) | 第二種住居地域 | 17 |
| (7) | 準住居地域 | 19 |
| (8) | 近隣商業地域 | 21 |
| (9) | 商業地域 | 23 |
| (10) | 準工業地域 | 25 |
| (11) | 工業地域 | 27 |
| (12) | 工業専用地域 | 28 |
| II | その他の地域地区の指定基準 | 29 |
| 1 | 高度地区 | 29 |
| 2 | 高度利用地区 | 29 |
| 3 | 防火地域及び準防火地域 | 29 |
| 4 | その他の地区 | 29 |
| | 運用について | 30 |

用途地域等に関する指定方針

1 「小金井市都市計画マスタープラン」を踏まえた土地利用の方針

「小金井市都市計画マスタープラン」では、少子高齢化等の社会状況の変化に対応するために、これまでの住宅都市から、市民が愛着を持って暮らすことのできる、魅力と活力にあふれた個性豊かな都市へ転換するため、「自立（律）と活力にみちたまちづくり」をめざすこととしている。

「自立（律）と活力にみちたまちづくり」を実現するため、都市活動の核としての拠点位置を位置付け、中心市街地は土地の高度利用など有効利用を図るとともに、周辺部の住宅地では環境共生型の農を活かすなど、みどりとゆとりに満ちたまちづくりをめざした土地利用へと誘導する。

(1) 拠点地区の創出

武蔵小金井、東小金井両駅は降り立ってホッとするような小金井らしさが実感でき、かつ来街者が楽しめて、新たな出会いと交流が生まれるような魅力的な景観やみどり豊かな空間整備を推進するため、武蔵小金井駅周辺を総合拠点、東小金井駅周辺を副次拠点という都市活動の核としての拠点を位置付けている。

また、既存の商業機能を活かしながら、地域の人が集い、にぎわいのある地域の中心拠点として育成、誘導する地区を地域中心拠点と位置付けている。

(2) 都市軸

都市機能の集積と連携による活力増強を推進するため、五日市街道、東八道路及び新小金井街道を広域連携軸、小金井街道、北大通り、連雀通り、行幸通り、緑中央通り及び東大通りを都市活動軸に位置づけ、商業・業務、生活関連サービス施設及び都市型住宅施設を中心とした都市機能を誘導する。

2 用途地域等に関する設定方針

目標とするまちづくりの実現に向け、地域の特性に応じた政策誘導型の土地利用を推進するため、誘導すべき整備課題を地区計画等で定めることを原則とし、住宅地等の市街地類型毎の設定方針を示す。

用途地域の指定にあたっては、目標とするまちづくり像に適合するとともに、道路、鉄道等の整備状況や市街地開発事業等の進捗状況などを考慮する。また、絶対高さを定める高度地区の導入や敷地面積の最低限度の指定などにより街並みや環境に配慮するものとし、安易な規制緩和とならないよう留意する。

(1) 住宅地

住環境の改善、ゆとりある住宅地の形成など地域ごとの住宅地の整備の方向に応じた適切な用途地域を指定する。

低層住宅地として良好な環境を維持する区域は、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。また、日用品販売店舗の立地を許容する区域は、第二種低層住居専用地域を指定する。

中高層住宅地の住環境を維持する区域は、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。また、中小規模の店舗や事務所の立地を許容する区域は、第二種中高層住居専用地域を指定する。

商業地域に接するなど、用途が複合する区域で住環境の保護を図る区域は、

第一種住居地域を指定する。また、大規模な店舗や事務所が複合する区域は、第二種住居地域を指定する。道路の沿道において自動車関連施設などの立地を誘導し、これと調和した住環境の保護を図る区域は準住居地域を指定する。

(2) 業務・商業地

交通利便性の高い駅の周辺の区域、日常生活利便施設などのコミュニティインフラが集積した区域及び業務・商業機能を集積すべき幹線道路沿道等に商業地域を指定する。

また、日常購買品を扱う店舗などが既に集積した区域等で、引き続きその機能を維持すべき地区に近隣商業地域を指定する。

(3) 工業地

既存の産業機能が集積した地域の活力を維持し、地場産業などが集積した住工混在地域などの既存のストックを生かした産業機能の育成を図るべき区域は、工業地域又は準工業地域を指定する。

住工混在地域のうち、産業機能を維持・増進すべき区域は、小金井市都市計画マスタープラン等における位置づけを踏まえ、住環境の保護に配慮しつつ準工業地域を指定する。なお、指定にあたっては、地区計画や特別用途地区を活用し、住工の調和した市街地が形成されるように配慮する。

住宅等の混在を排除又は防止し、工業に特化した土地利用を図る区域及び計画的に工業地として整備を図る区域等については工業専用地域を指定し、その他の工業の利便を図る区域にあつては工業地域を指定する。

(4) 複合市街地

武蔵小金井駅や東小金井駅周辺の市街地や幹線道路の沿道などでは、業務、商業、住宅等の複合市街地の形成を図る。

交通結節点機能などを生かした大規模な土地利用転換等が見込まれる区域は、居住機能に加えて文化、商業、業務など多様な機能を積極的に誘導し、都市生活者にとって快適性を備えた拠点性の高い複合市街地を形成する。

用途地域等の指定にあたっては、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域等の相互の関係に留意する。

3 その他の地域地区の活用方針

特別用途地区、防火地域及び準防火地域、高度地区並びにその他の地域地区を有効に活用し、防災性の向上、良好な街並み景観の形成など地域の特性を生かして目標とする市街地像への誘導を図る。

(1) 特別用途地区

特別用途地区については、市の創意工夫により種類の名称を自由に定めることができることから、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限または緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。

(2) 高度地区

住環境の保護や良好な都市環境の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて下記のような高度地区を指定する。

- ・主として居住環境の保全を図る場合は、斜線制限型高度地区
 - ・主として街並み景観の形成を図る場合は、絶対高さを定める高度地区
 - ・居住環境の保全及び街並み景観の形成を図る場合は、斜線制限型高度地区の斜線勾配を一定の高さに留め、建物の最高高さを制限する高度地区
- 土地の高度利用を図る観点から、400%以上の容積率が指定された区域については斜線制限型高度地区を指定しないものとする。ただし、路線式指定の区域で、特に住環境の保護を図る必要がある場合は指定することができる。

(3) 高度利用地区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、別に定める「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、市街地の特性を踏まえて適切な土地利用を誘導する。

(4) 防火地域及び準防火地域

防災上重要な地域を対象に、原則として400%以上の容積率が指定された区域に防火地域を指定する。特に、防災性の向上を図るために避難場所や避難道路の安全性を高める必要がある区域には、地区計画等の活用にあわせて防火地域を指定する。

また、都市計画で外壁の後退距離の限度や一定規模以上の敷地面積の最低限度が定められた場合など、50%を超える建ぺい率が指定された区域に準防火地域を指定する。

(5) その他の地区

風致地区等その他の地区は、それぞれの基準等により適切に定めるものとする。

4 用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項

(1) 用途地域等の適時適切な見直し

既成市街地の機能更新等を効果的かつ円滑に進めるため、都市計画事業等の進捗状況に応じ、適時適切に用途地域等を見直す。

市街地再開発事業等面的な都市計画事業を行う場合は、事業の都市計画決定とあわせ用途地域等の変更を行う。

土地地区画整理事業の施行区域にあつては、原則として仮換地指定以降に用途地域等の変更を行うこととし、区域の一部に仮換地指定がなされた場合は、誘導容積型地区計画とあわせて、用途地域等の変更を行うものとする。

都市計画道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、供用開始の時期等を捉え、適切に見直しを行うとともに、誘導容積型地区計画を有効に活用していく。

(2) 地区計画の原則化

用途地域等の変更にあつては、都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目標とするまちづくり像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定める。

なお、容積率や建ぺい率の低減や、地形地物による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は地区計画を定めないことができる。

(3) 区域の設定

① 区域の境界線等

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、原則として相互に接して指定しないものとする。

また、住居系用途地域と路線式商業系用途地域が隣接する場合など、隣接する用途地域相互の容積率の差が過大にならないよう配慮して設定するものとする。

用途地域等の区域の境界線は、道路、鉄道、河川その他の地形地物等、土地の範囲を明示するために適当なものを境界線とする。ただし、幹線道路沿道など地域の特性によりこれにより難しい場合は、路線式指定とすることができるものとする。なお、地形地物等により難しい場合は、市街地再開発事業境界、行政界などを境界線とすることができる。

② 標準面積及び路線式指定の区域

用途地域等の最小標準面積は、「指定基準」に示された数値を原則とするが、都市計画事業や、特別用途地区、地区計画等により計画的な市街地の整備を図る区域、比較的規模の大きい供給処理施設等の公共施設の区域については、指定基準の数値によらないことができる。

また、用途地域等を路線式指定とする場合、原則として、その区域の幅は道路境界線より 20m とする。

ただし、おおむね 15m 以上の幅員を有する道路沿いの区域を路線式指定とする場合は、延焼遮断帯形成など土地利用の目標、地域の特性及び周辺の土地利用等を勘案し、その区域の幅は道路境界線より 30m とすることができる。

5 制度の概要

(1) 街区再編まちづくり制度

街区再編まちづくり制度とは、敷地の細分化や細街路による分断などにより、敷地単位の個別建替えでは良好な街並み景観を備えた市街地への更新が困難な地域において、街区単位の自立的な再編整備を促進し、良好な街並みの形成とともに都心居住の推進、都心業務地の再編、木造住宅密集地域の解消などを図る制度のことをいう。

道路の整備、公園や緑地の確保、スカイラインの高さなどに関する大体的な方針をあらかじめ「街並み再生方針」として定め、これに基づき、地権者等が構想・計画を検討する。一定割合以上の地権者等の要請により、再開発等促進区を定める地区計画等を活用して、街区再編に資する新たなルールを都市計画として定める。この新たな建築ルールの下で、街区再編に向けて事業を行うための合意形成を進め、市街地再開発事業等による事業を実施する。

(2) 環境形成型地区計画

本指定方針及び指定基準における環境形成型地区計画とは、敷地内の緑化を促進することによって、骨格的な緑と連携したネットワークを形成して、環境負荷の低減、環境との共生を図り、緑豊かな都市環境を形成することを目的とした地区計画のことをいう。

地区整備計画において、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度その他必要

な制限を定め、建築基準法に基づき条例化する。また、道路から壁面後退を行う敷地の部分を地区施設として位置づけ、積極的な緑化を図る。

(3) 東京都建築安全条例に基づく防火規制区域

東京都建築安全条例に基づく防火規制区域とは、木造住宅密集市街地の再生産を防止し、市街地の安全性向上を図るため、木造住宅密集市街地のうち、特に災害時の危険性が高く、優先的に整備すべき一定の地域について、地域地区とは別に新たな防火規制を行なう都独自の施策のことをいう。

指定された地域においては、原則として準耐火建築物（一定規模以上のものは耐火建築物）とする構造制限を行う。

用途地域等に関する指定基準

I 用途地域等に関する指定基準

(1) 第一種低層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|---|--|
| <p>1. 指定すべき区域 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域 (1) 良好な低層住宅地として、その環境を保護する区域 (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により低層住宅地として、面的な市街地整備を図る区域</p> <p>2. 建ぺい率と容積率の組合せ 建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。ただし、これにより難い区域は建ぺい率30%、容積率50%とする。</p> <p>3. 外壁の後退距離 外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。</p> <p>4. 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。</p> <p>5. 高度地区 原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。</p> <p>6. 防火地域及び準防火地域 建ぺい率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。 また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建ぺい率40%の区域についても指定することができる。</p> | <p>7. 建築物の高さの最高限度 建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。</p> <p>8. 規模 おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種低層住居専用地域と隣接する区域又は地区計画等による区域は、この限りでない。 また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。</p> <p>9. 用途地域又は地区計画等で定める事項 用途地域の変更を行う場合は、良好な住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定めることとする。 また、区域の道路等公共施設の整備水準に応じて、壁面の位置、容積率の最高限度などに関する事項を定める。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。</p> |
|---|--|

| 指定標準 | | | | |
|--|-----------|----------|------------------|-------------------------------|
| 適用区域 | 建ぺい率 % | 容積率 % | 建築物の高さの最高限度 m | 用途地域の変更にあたり導入 を検討すべき事項(注2) |
| 1. 環境良好な一般的な低層住宅地として将来 ともその環境を保護すべき区域 | 40 | 80 | 10 | 敷 |
| | 50 | 100 | | |
| 2. 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備 な区域及び良好な樹林地等の保全を図る区域 | 30 | 60 | 10 | |
| | 40 | | | |
| 3. 土地区画整理事業の完了した区域若しくは 仮換地指定（仮換地未指定の区域を含めて誘 導容積型地区計画をかける場合は、当該区域 を含む。）が行われた区域又は道路等の公共 施設が整備された区域 | 50 | 100 | 10 | 敷 |
| | | 150 | 10 | 環 |
| | 60 | | 12 | |
| | 60 | 200 | | |

(注1) 日影による中高層建築物の高さの限度については、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に基づくものとする（商業地域、工業地域及び工業専用地域を除く。以降同様）

(注2) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(2) 第二種低層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

(1) 良好な低層住宅地の環境を保護しつつ、日用品販売店舗等の利便施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域

(2) 主要な生活道路沿いの区域で、良好な低層住宅地の環境を保護する区域

2. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

3. 外壁の後退距離

外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5. 高度地区

原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。

6. 防火地域及び準防火地域

建ぺい率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。

また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建ぺい率40%の区域についても指定することができる。

7. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。

8. 規模

おおむね1ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種低層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りでない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定めることとする。

また、区域の道路等公共施設の整備水準に応じて、壁面の位置、容積率の最高限度などに関する事項を定める。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。

| 指定標準 | | | | |
|---|-----------|----------|------------------|------------------------------|
| 適用区域 | 建ぺい率 % | 容積率 % | 建築物の高さの最高限度 m | 用途地域の変更にあたり導入 を検討すべき事項(注) |
| 1. 環境良好な低層住宅地の主要な生活道路沿いで、小規模な店舗等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域で、その環境を保護する区域 | 40 | 80 | 10 | |
| | 50 | 100 | | 敷 |
| 2. 道路等の公共施設が整備された区域であって、小規模な店舗等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域で、その環境を保護する区域 | 50 | 100 | 10 | 敷 |
| | 60 | 150 | 10 | 環 |
| | 60 | 200 | 12 | |

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(3) 第一種中高層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域
- (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域

2. 容積率

容積率は原則として200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。

3. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5. 高度地区

- (1) 原則として、第一種高度地区に指定し、主要な生活道路沿いの区域で、特に良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図る地区には第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

6. 防火地域及び準防火地域

原則として準防火地域に指定する。ただし、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

7. 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りではない。

また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

8. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、原則として敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項を定めるとともに、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

| 指定標準 | | | |
|---|-----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建ぺい率 % | 容積率 % | 用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1. 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域又は開発、整備する区域 | 40 | 100 | 敷 |
| | 50 | 150 | |
| | 60 | 200 | |
| 2. 総合拠点及び副次拠点の周辺の区域で、良好な中高層住宅地化を図るべき区域 | 50 | 200 | 敷、壁 |
| | 60 | 300 | |
| 3. 学校、図書館、その他の教育施設、病院等の立地を図る区域 | 30 | 100 | |
| | 40 | 150 | |
| | 50 | 200 | |
| | 60 | | |
| 4. 上記3. の区域で、計画的に高度利用を図る区域 | 50 | 300 | |
| | 60 | | |
| 5. 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な環境を保護する区域 | 50 | 150 | 敷 |
| | 60 | 200 | |

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(4) 第二種中高層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 中規模な店舗等の立地を許容しつつ良好な中高層住宅地の環境を保護する区域
- (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域
- (3) 第一種中高層住居専用地域等を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域

2. 容積率

容積率は原則として200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。

3. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5. 高度地区

- (1) 原則として、第一種高度地区に指定し、主要な生活道路沿いの区域で、特に良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図る地区には第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

6. 防火地域及び準防火地域

原則として準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

7. 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りではない。

また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

8. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、原則として敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項を定めるとともに、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

| 指定標準 | | | |
|---|-----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建ぺい率 % | 容積率 % | 用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1. 第一種中高層住居専用地域等を貫通する主要な道路 沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域 | 40 | 100 | 敷 |
| | 50 | 150 | |
| 2. 中高層住宅地として開発、整備する区域又はすでに 中高層住宅地として整備されている区域で、住民の日 常生活の利便から中規模な店舗等の立地を図る区域 | 60 | 200 | |
| 3. 総合拠点及び副次拠点の周辺の区域であって、良好 な中高層住宅地化を図る区域で、住民の日常生活の利 便から中規模な店舗等の立地を図る区域 | 50 | 200 | 敷・壁 |
| | 60 | 300 | |

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(5) 第一種住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 商業地又は工業地に接する区域で、用途が混在しているが、住環境を保護する区域
- (2) 住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域

2. 容積率

容積率は原則として200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。

3. 建ぺい率

原則として60%とする。ただし、防火地域又は新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

原則として準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。

また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

| 指定標準 | | | |
|--|-----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建ぺい率 % | 容積率 % | 用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1. 用途が混在しているが、住環境を保護する区域 | 50 | 100 | 用・敷 |
| | 60 | 150 | |
| | | 200 | |
| 2. 住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域又は総合拠点周辺等の高度利用を図る区域 | 50 | 200 | |
| | 60 | 300 | |
| | 80 | | |

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(6) 第二種住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域
主として住居の環境を保護するため定める地域
(1) 大規模な店舗、事務所等が混在している住宅地で、住環境を保護する区域
(2) 第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域
2. 容積率
容積率は原則として200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。
3. 建ぺい率
原則として60%とする。ただし、防火地域又は新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。
4. 建ぺい率と容積率の組合せ
建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。
5. 敷地面積の最低限度
敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。
6. 高度地区
(1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。
(2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。
7. 防火地域及び準防火地域
原則として準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。
8. 規模
おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。
また、建ぺい率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。
9. 用途地域又は地区計画等で定める事項
用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

| 指定標準 | | | |
|--|-----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建ぺい率 % | 容積率 % | 用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1. 駅周辺等で大規模な店舗、事務所等が混在している 住宅地で、住環境を保護する区域 | 5.0 | 100 | 用・敷 |
| | 6.0 | 150 | |
| | | 200 | |
| 2. 第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域又は 駅周辺若しくは総合拠点周辺等の高度利用を図る区域 | 5.0 | 200 | |
| | 6.0 | 300 | |
| | 8.0 | | |

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(7) 準住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域
道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域
(1) 住居地を貫通する幹線道路等の沿道のうち、自動車関連施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域で、住環境を保護する区域
2. 容積率
容積率は原則として200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。
3. 建ぺい率
原則として60%とする。ただし、防火地域又は新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。
4. 建ぺい率と容積率の組み合わせ
建ぺい率と容積率の組み合わせは、指定標準のとおりとする。
5. 敷地面積の最低限度
敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。
6. 高度地区
(1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。
(2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。
7. 防火地域及び準防火地域
原則として準防火地域に指定する。
ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。
8. 規模
おおむね1ha以上とする。
9. 用途地域又は地区計画等で定める事項
用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

| 指定標準 | | | |
|--|-----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建ぺい率 % | 容積率 % | 用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1. 道路沿いに自動車関連施設等が立地している区域 | 5.0 | 100 | 用・敷 |
| | 6.0 | 150 | |
| | 8.0 | 200 | |
| 2. 住宅地を貫通するおおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域において自動車関連施設等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域であって、住居の環境の保護を図る必要がある区域 | 5.0 | 200 | |
| | 6.0 | 300 | |
| | 8.0 | | |

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(8) 近隣商業地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域

- (1) 総合拠点周辺及び副次拠点の区域
- (2) 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域
- (3) 乗降人員の少ない鉄道駅周辺の区域
(2)又は(3)について指定する場合の基準は、店舗又は事務所等の数がおおむね30以上集中している区域で、区域内の店舗若しくは事務所等の建築物の棟数又は床面積の合計が、おおむね全体の70%を超える区域とする。
- (4) 住宅地に新駅が設置されるなど、日常購買品を扱う店舗等の立地を図る区域
- (5) 幹線道路沿いで、沿道にふさわしい業務施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域

2. 容積率

- (1) 原則として300%とする。
- (2) 総合拠点周辺、副次拠点又は幹線道路沿いの区域で、高度利用を図る区域は400%を指定することができる。
- (3) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に囲まれた区域は原則として200%以下とする。

3. 建ぺい率

原則として80%とする。ただし、その他地域の特性に応じては60%とすることができる。

4. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

容積率400%以上の区域については、路線式指定の区域を除き、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上の区域は、防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率300%以下の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね0.5ha以上とする。ただし、商業地域に隣接する区域又は道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

| 指定標準 | | | | |
|---|-----------|----------|-----------------------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建ぺい率 % | 容積率 % | 集団、路線式の別 (都市施設の整備) | 用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1. 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に接する区域 | 60 | 100 | 路線式 | 用・敷 |
| | 80 | 150 | | |
| | | 200 | | |
| | | 300 | | |
| 2. 上記1. の区域以外の用途地域に接する区域 | 60 | 300 | | |
| | 80 | | | |
| 3. 駅周辺の区域で、周辺の環境を保護する区域又は商業地域の周辺にあって、主として日常購買品等を扱う店舗、事務所等の多く立地している区域若しくはそれらの立地を図る区域 | 60 | 200 | 集団 (未完) | 用・敷 |
| | 80 | 300 | 集団 (完成) | 用・敷・壁 |
| | | 400 | | |
| 4. 総合拠点周辺、副次拠点 | 60 | 200 | 集団 | 用・敷 |
| | 80 | 300 | | |
| | | | | 400 |

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(9) 商業地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域

- (1) 総合拠点及び副次拠点
- (2) 幹線道路沿いで、商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域

2. 容積率

- (1) 総合拠点は500%から700%、副次拠点は200%から500%とする。
- (2) 幹線道路沿いは400%又は500%とする。
- (3) その他の商業地域は200%から400%とする。
- (4) 幹線道路沿いで住宅地に接する場合は、後背地との容積率の差が過大とならないよう配慮する(容積率の差がおおむね300%以内とする。)

3. 高度地区

- (1) 容積率200%の区域は第二種高度地区に、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定することができる。
容積率400%以上の区域については、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

4. 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率300%以下の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

5. 規模

おおむね0.5ha以上とする。ただし、近隣商業地域と接する区域及び路線式指定とする区域は、この限りではない。

6. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、建築物の高さ、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

| 指定標準 | | | | |
|---|----------|---------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 容積率 % | 都市施設の整備 | 集団、路線式の別 | 用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1. 幅員20m以上の幹線道路沿いで、商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域 | 400 | — | 路線式 | 用・敷 |
| | 500 | | | |
| 2. 副次拠点又は総合拠点周辺の商業・業務施設等の立地を図る区域 | 200 | 未完 | 集団 | |
| | 300 | | | |
| | 400 | | | |
| | 500 | 完成 | | |
| 3. 総合拠点 | 500 | 未完 | 集団 | |
| | 600 | 完成 | | |
| | 700 | | | |

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(10) 準工業地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するために定める地域

- (1) 工場と住宅が混在しており、住工の調和を図りながら都市型工業や地場産業などの育成を図るべき区域又は住環境の保護を図りつつ工業の立地を図る区域
- (2) 流通関連施設などの立地を誘導する区域
- (3) 水道、下水道、ごみ焼却場等の供給処理施設の立地する区域又は電車操車場等の区域
- (4) 店舗、事務所、流通関連施設等の業務系施設又は自動車修理工場等沿道サービス施設等の立地する区域

2. 容積率

- (1) 原則として200%とする。ただし、都市施設の整備状況又は土地利用状況に応じ高度利用を図る区域は、300%又は400%とすることができる。
- (2) 特に高度利用を必要としない区域は、150%以下とする。

3. 建ぺい率

原則として60%とする。ただし、防火地域又は新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4. 建ぺい率と容積率の組合せ

建ぺい率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。その他の区域については、原則として指定しないものとする。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、400%以上の区域は防火地域に指定する。また、容積率300%以下の区域で、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、供給処理施設等が立地している区域、工業地域と隣接する区域又は道路沿いに路線式指定する区域は、この限りでない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、工場と住宅との調和する市街地像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

| 指定標準 | | | |
|--|-----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建ぺい率 % | 容積率 % | 用途地域の変更にあたり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1. 住宅と調和した複合市街地を目指す区域又は供給処理施設若しくは車両操車場等の立地する区域 | 50 | 100 | 用・敷 |
| | 60 | 150 | |
| | | 200 | |
| 2. 上記1. の区域で、高度利用を図る区域 | 50 | 300 | |
| | 60 | | |
| 3. 工業系の施設があり、店舗、事務所、流通関連施設等又は沿道サービス施設等が立地している区域で、高度利用を図る区域 | 50 | 300 | |
| | 60 | | |
| | 80 | 400 | 用・敷・壁 |
| 4. 鉄道沿線、幹線道路沿道、飛行場周辺等で、騒音等が著しい区域又は著しくなると予想される区域で、特に後背地の良好な住環境を保護することが必要な区域 | 50 | 200 | 用・敷 |
| | 60 | 300 | |
| | 80 | 400 | 用・敷・壁 |

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

(11) 工業地域

指定、配置及び規模等の基準 (指定標準及び適用区域)

1. 指定すべき区域

主として、工業の利便を増進するため定める地域

- (1) 準工業地域では許容されない工場又は危険物の貯蔵所・処理場の立地を図るべき区域
- (2) 工業団地など産業機能を集積させ、その機能の育成を図るべき区域
- (3) 住宅等との混在を排除することが困難又は不適當な工業地で、産業機能の維持を図るべき区域

2. 容積率

原則として200%とする。ただし、特に高度利用を必要としない区域については150%以下とする。

3. 建ぺい率

原則として60%とする。ただし、その他地域の特性に応じては50%とすることができる。

4. 高度地区

原則として指定しないものとする。ただし、地区内又はその周辺の環境に配慮が必要な場合、指定することができる。

5. 防火地域及び準防火地域

原則として準防火地域に指定する。

6. 規模

おおむね5ha以上とする。

(12) 工業専用地域

指定、配置及び規模等の基準
(指定標準及び適用区域)

1. 指定すべき区域

工業の利便を増進するため定める地域

- (1) 工業の集積が多く、その機能の育成を図り、住宅の立地を防止する区域
- (2) 計画的に開発する工業団地の区域

2. 容積率

原則として200%とする。ただし、特に高度利用を必要としない区域については150%以下とする。

3. 建ぺい率

原則として60%とする。ただし、容積率150%以下の区域は50%とすることができる。

4. 高度地区

指定しない。

5. 防火地域及び準防火地域

原則として準防火地域に指定する。

6. 規模

おおむね5ha以上とする。

II その他の地域地区の指定基準

1 高度地区

用途地域の種類に応じて、適切な制限となるように指定する。指定に当たっての目安としては、

- ① 原則として、住居専用地域は第一種高度地区に指定する。
- ② 原則として、容積率200%の区域は第二種高度地区とする。
- ③ 原則として、容積率300%の区域は第三種高度地区とする。
- ④ 街並み景観を誘導する区域等については、住環境に配慮しつつ絶対高さ制限を定めた高度地区を指定することができる。
- ⑤ 幹線道路の沿道の区域については、周辺の住環境の保護や都市景観の形成など地区特性に配慮しつつ、斜線制限型高度地区を指定しないことができる。
- ⑥ 避難地、避難路及び延焼遮断帯の形成を図るため、都市防災総合推進事業を実施する区域については、最低限度高度地区に指定する。

2 高度利用地区

高度利用地区は「東京都高度利用地区指定基準」に準拠して指定する。

3 防火地域及び準防火地域

- ① 原則として、建ぺい率50%以上の区域は準防火地域に指定する。
また、延焼の防止を図ることが必要な区域については、建ぺい率40%以上の区域についても準防火地域に指定することができる。
- ② 容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。
また、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域については、防火地域に指定することができる。

4 その他の地区

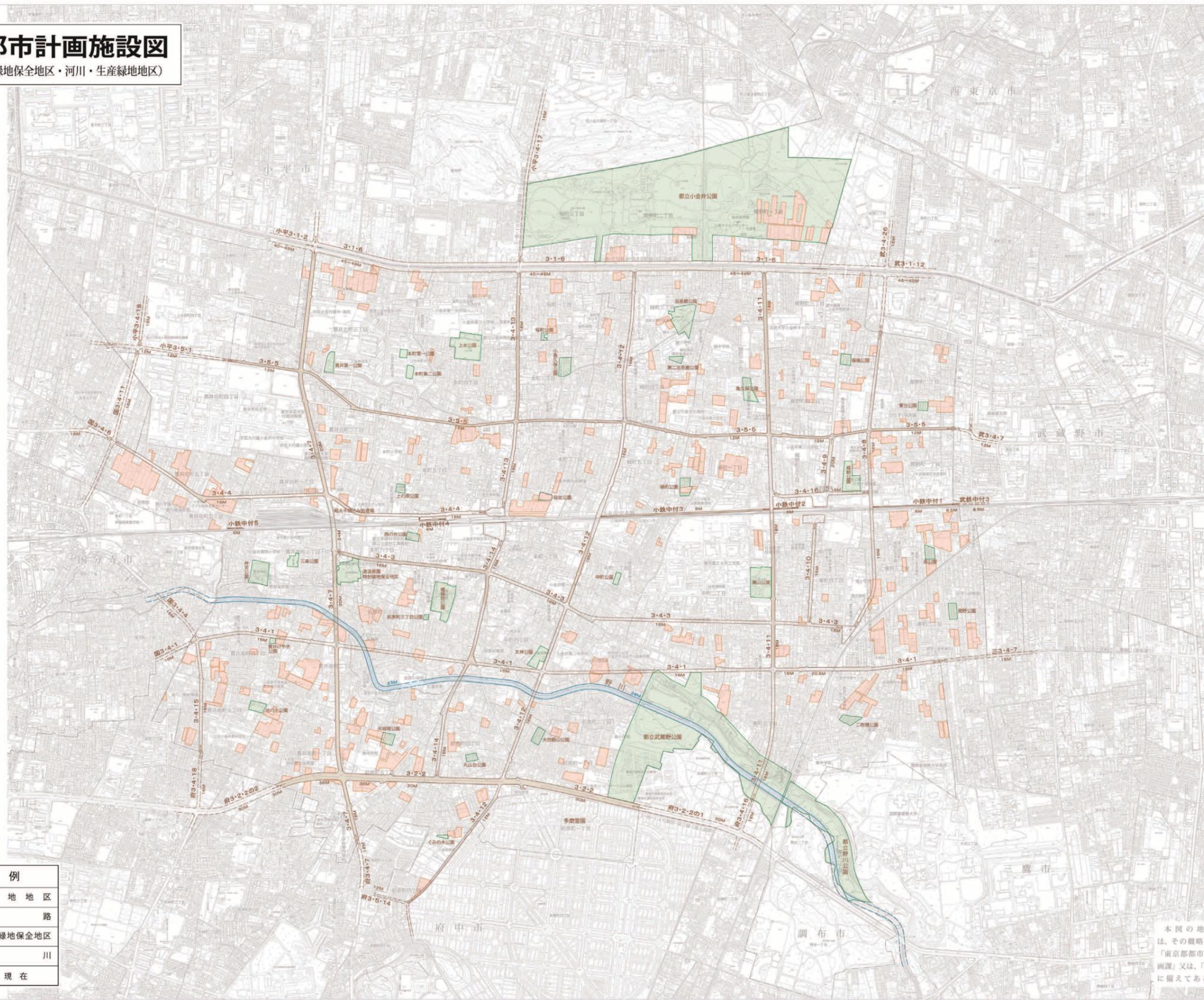
その他の地区の指定又は変更については、それぞれの法令等及び指定基準等に基づくものとする。

運 用 に つ い て

- 1 法律等の改正が行われた場合など、社会経済情勢の変化を踏まえ、政策誘導の視点からこの指定方針及び指定基準の内容を再検討し、必要に応じて変更するものとする。
- 2 土地利用に関するその他の都市計画の決定等にあっても、この指定方針及び指定基準を踏まえて行うものとする。
- 3 この指定方針及び指定基準は、小金井市全域を対象として統一的な運用を図るものとするが、特段の定めのない事項のほか、この指定方針及び指定基準により難い理由があるときは、別途協議することにより特別の運用ができるものとする。
- 4 この指定方針及び指定基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

小金井都市計画施設図

(道路・公園・特別緑地保全地区・河川・生産緑地地区)



| 凡 例 | |
|-----------------|-------------|
| | 生産緑地地区 |
| | 道 路 |
| | 公園・特別緑地保全地区 |
| | 河 川 |
| 平成 28 年 3 月 現 在 | |

本図の地区の境界、道路の位置等は、その概略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縦覧されたい。

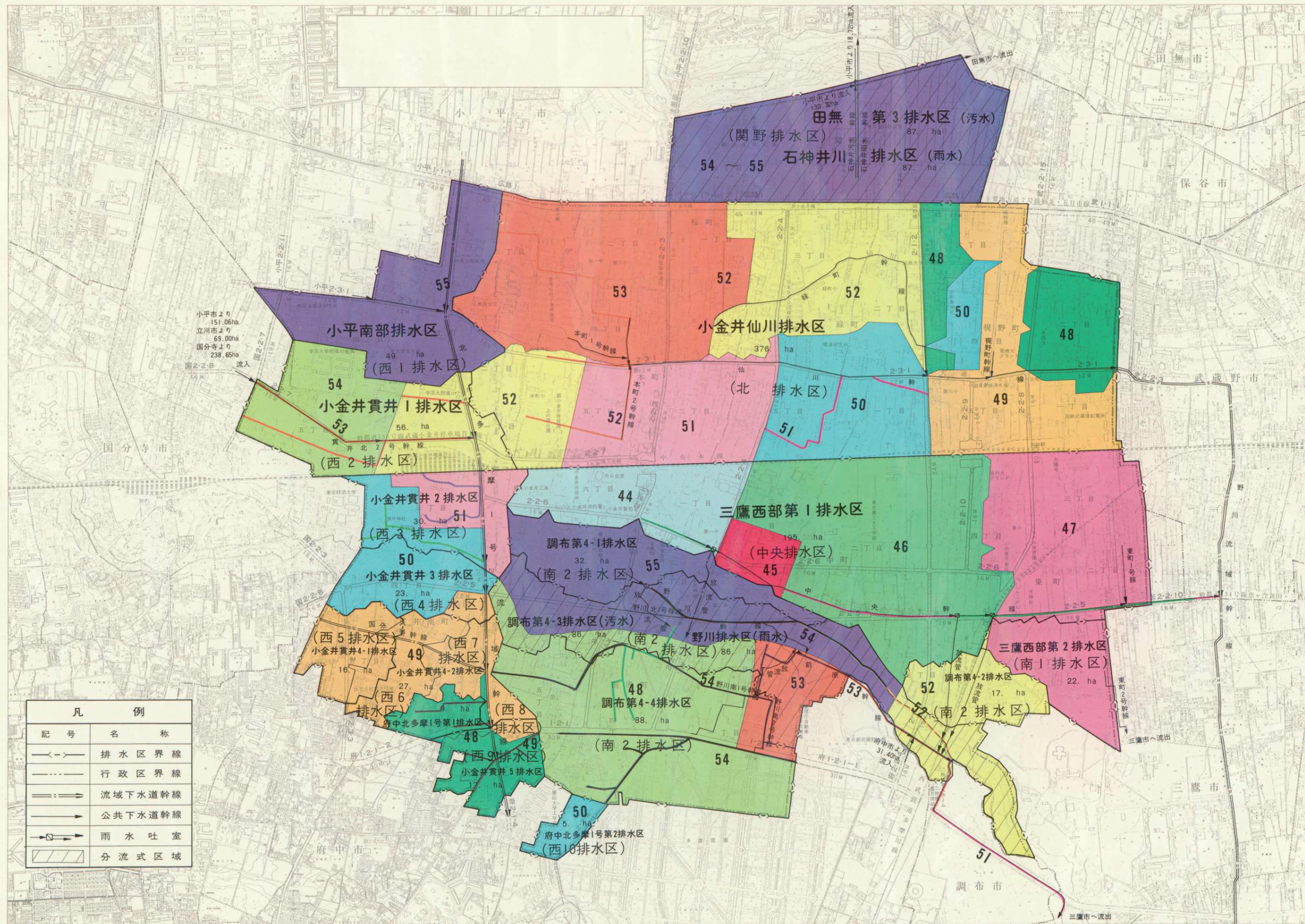
「この地図は、東京府知事及び（株）ニッポン東京の承認を受けて、東京府知事 2,500 分の 1 の縮尺図を使用して作成したものである。複製権を認める。（承認番号）27 都庁第 2794 号（第 3 号）MM/ 別第 2794 号（第 1 号）」
 「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都知事 1:500 分の 1 の縮尺図（道路図）を使用して作成したものである。ただし、計測は、都市計画測量の計測図から採出したものである。複製権を認める。（承認番号）27 都庁第 189 号、平成 27 年 10 月 19 日」

1 : 10,000



小金井都市計画下水道小金井市下水道年次別計画一般図

縮尺 壹万分之壹



| 凡 例 | |
|---------------|---------|
| 記号 | 名称 |
| — — — — — | 排水区界線 |
| — · — · — · — | 行政区界線 |
| ==>>== | 流域下水道幹線 |
| ——>>—— | 公共下水道幹線 |
| → | 雨水吐室 |
| ▨ | 分流式区域 |

1:10,000



小金井市役所

11. 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について、道路・公園などの公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更と公共施設の新設又は変更を行う面的開発事業であり、この事業の特色は、土地を買収、収用するのではなく、「減歩」と「換地」によって事業を行うものである。

平成7年4月、東小金井駅北口地区の面積約10.8haを対象とする土地区画整理事業の都市計画決定を行った。

1 小金井都市計画土地区画整理事業の決定(小金井市決定)

平成7年4月28日 小金井市告示第54号

都市計画東小金井駅北口土地区画整理事業を次のように決定する。

| 名称 | 東小金井駅北口土地区画整理事業 | | | | | |
|----------|--|------|-----------------------|-------------|---------------------------|-----|
| 面積 | 約10.8ha | | | | | |
| 公共施設の配置 | 道路 | 種別 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 幹線街路 | 3・4・8号 新小金井久留米線 | 16m | 約110m | 既決定 |
| | | 幹線街路 | 3・4・9号 東小金井北口線 | 20m | 約270m | 変更 |
| | | 幹線街路 | 3・4・11号 府中東小金井線 | 18mの内 3m | 約90m | 既決定 |
| | | 幹線街路 | 3・4・16号 東小金井駅北口東西線 | 16m | 約480m 交通広場 約4,400㎡ | 追加 |
| | | 区画街路 | 小鉄中付1 | 6m | 約160m | 既決定 |
| | | 区画街路 | 小鉄中付2 | 6m | 約120m | 既決定 |
| | 区画道路は、一部幅員9mを計画する他は、土地利用に対応し商業地は幅員8m、住宅地は幅員6mの道路を基本として配置する。 | | | | | |
| | 公園及び緑地 | 種別 | 名称 | 面積 | 備考 | |
| | | 近隣公園 | 第3・3・6号 梶野 | 約 0.24ha | 都市計画公園(梶野公園約1ha)の一部を整備する。 | |
| その他の公共施設 | その他の公園については、約0.14haの街区公園を地区内に1か所配置し、公園面積は区域面積の3%以上を確保する。 | | | | | |
| 宅地の整備 | 土地利用計画、街区の規模については、交通広場に面する街区、幹線街路沿いは商業・業務施設等を主に集積し、その周辺街区には中高層住宅を配し、土地の高度利用を図るなど将来の都市機能に対応した整備を行う。 | | | | | |

2 事業計画決定

- (1) 小金井都市計画事業 東小金井駅北口土地区画整理事業の設計概要の認可
平成 12 年 1 月 31 日
小金井都市計画事業 東小金井駅北口土地区画整理事業の事業計画決定
平成 12 年 2 月 1 日 小金井市公告第 6 号
小金井都市計画事業 東小金井駅北口土地区画整理事業の事業計画の変更(1 回目)
平成 18 年 3 月 20 日 小金井市公告第 11 号
小金井都市計画事業 東小金井駅北口土地区画整理事業の設計概要の変更認可
平成 19 年 12 月 25 日
小金井都市計画事業 東小金井駅北口土地区画整理事業の事業計画の変更(2 回目)
平成 19 年 12 月 27 日 小金井市公告第 33 号
小金井都市計画事業 東小金井駅北口土地区画整理事業の事業計画の変更(3 回目)
平成 24 年 4 月 16 日 小金井市公告第 11 号
小金井都市計画事業 東小金井駅北口土地区画整理事業の事業計画の変更(4 回目)
平成 30 年 11 月 28 日 小金井市公告第 33 号

- (2) 土地区画整理事業の名称
小金井都市計画事業 東小金井駅北口土地区画整理事業

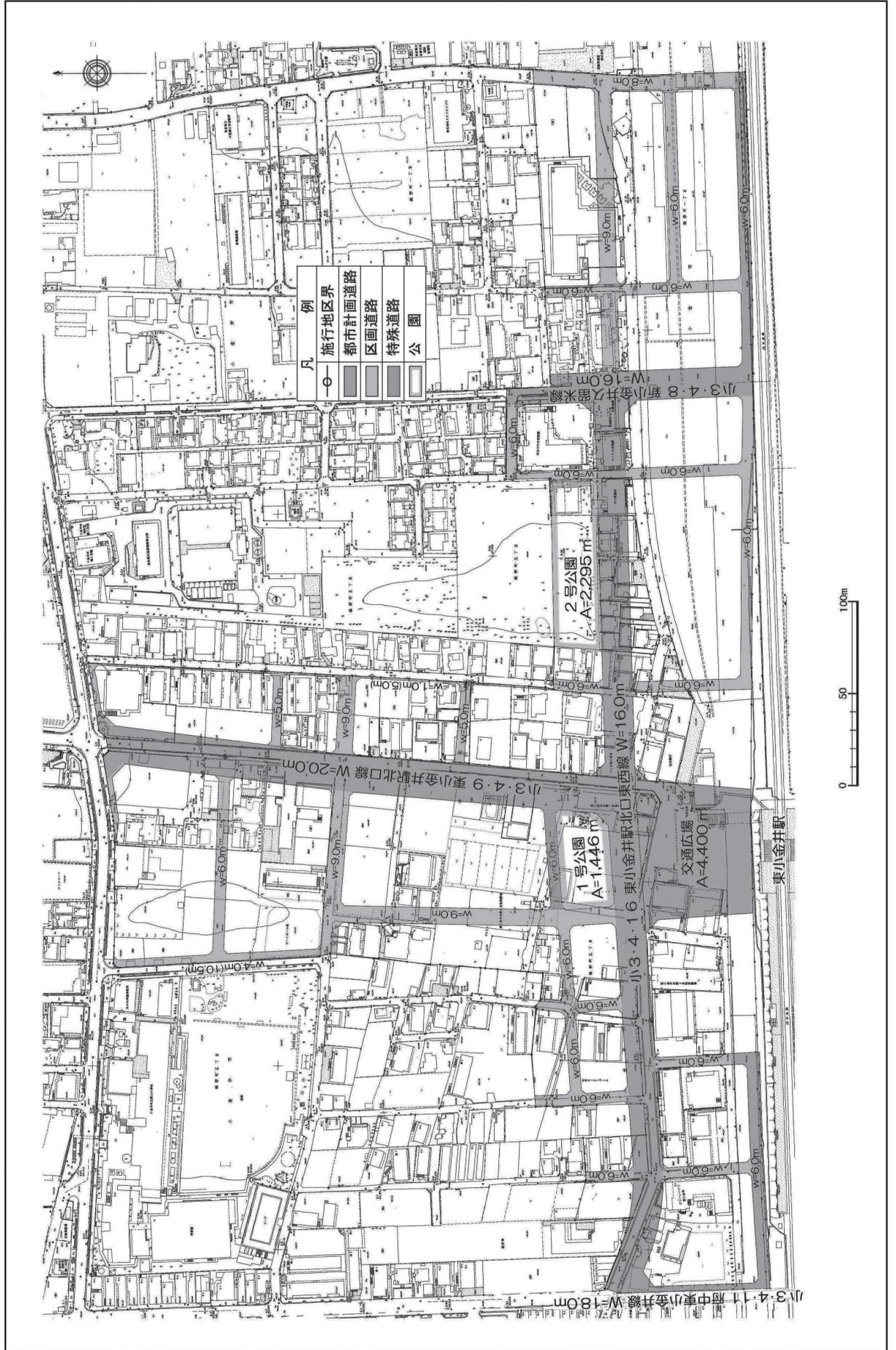
- (3) 施行者の名称
小金井市

- (4) 施行区域
小金井市梶野町 1 丁目及び梶野町 5 丁目の各一部

- (5) 事業施行期間
当初：平成 12 年 2 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日まで
1 回目：平成 12 年 2 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日まで
3 回目：平成 12 年 2 月 1 日から平成 32 年 3 月 31 日まで
4 回目：平成 12 年 2 月 1 日から平成 39 年 3 月 31 日まで

小金井都市計画事業 東小金井駅北口土地区画整理事業 設計図

縮尺 1:2,000



小金井市

12. 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るものであり、権利変換又は用地買収によって事業を行うものである。

小金井市の玄関口である武蔵小金井駅の南口地区（面積 約 3.4ha）に商業・業務施設と都市型住宅が調和したまちづくりをめざして、交通広場等の都市基盤整備と複合的な都市機能の充実を図り、本市の総合拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、平成 14 年 9 月に第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行い、平成 23 年度末に完了した。

また、平成 27 年 8 月に東京都から組合設立が認可されたことから、同年 9 月に武蔵小金井南口第 2 地区市街地再開発組合を立ち上げ、平成 29 年 2 月に解体工事に着工し、同年 9 月の着工となり、令和 2 年 5 月に竣工し、令和 3 年 5 月に再開発組合の解散が認可された。

1 武蔵小金井駅南口第 1 地区第一種市街地再開発事業の決定(東京都決定)

平成 14 年 9 月 27 日 東京都告示第 1136 号

事業計画認可

- (1) 小金井都市計画武蔵小金井駅南口第 1 地区第一種市街地再開発事業の施行規定及び事業計画認可
- (2) 市街地再開発事業の種類及び名称
小金井都市計画武蔵小金井駅南口第 1 地区第一種市街地再開発事業
- (3) 施行者の名称
独立行政法人 都市再生機構
- (4) 施行地区
小金井市本町 1 丁目、本町 5 丁目及び本町 6 丁目各地内
- (5) 施行期間
平成 17 年 1 月 12 日から
平成 20 年 3 月 31 日まで

2 武蔵小金井駅南口第 2 地区第一種市街地再開発事業の決定(小金井市決定)

平成 26 年 8 月 21 日 小金井市告示第 184 号

事業計画認可

- (1) 小金井都市計画武蔵小金井駅南口第 2 地区第一種市街地再開発事業の組合設立及び事業計画認可
- (2) 市街地再開発事業の種類及び名称
小金井都市計画武蔵小金井駅南口第 2 地区第一種市街地再開発事業
- (3) 施行者の名称
武蔵小金井駅南口第 2 地区市街地再開発組合

- (4) 施行地区
小金井市本町 1 丁目及び本町 6 丁目各地内
- (5) 施行期間
平成 27 年 8 月 21 日から
令和 3 年 5 月 21 日まで

小金井都市計画第一種市街地再開発事業の決定（東京都決定）

都市計画武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

| 名 称 | | 種 別 | | 名 称 | | 規 模 | | 備 考 | |
|-----------------|--|---|----------------------------|-------------------------|--------------------|---------|--|-----|--|
| 施行区域面積 | | 約 3.4ha | | 武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業 | | | | | |
| 公共施設の配置 及び規模 | 道 路 | 幹線街路 | 小金井3・4・14号 小金井駅前原線 | | 別に都市計画において定めるとおり | | | | |
| | | | 小金井3・4・3号 新小金井貫井線 | | 別に都市計画において定めるとおり | | | | |
| | | 区画道路1号 | | 幅員 13～15.9m 延長 約90m | | 拡張 | | | |
| | | 区画道路2号 | | 幅員 13m 延長 約210m | | 拡張、一部新設 | | | |
| | 区画道路3号 | | 幅員 13m 延長 約180m | | 新設、植樹帯等約400㎡を含む。 | | | | |
| 区画道路4号 | | 幅員 10m 延長 約100m | | 拡張 | | | | | |
| 建築物の整備 | 建築面積 | 延べ面積 (容積対象面積) | 主要用途 | | 建築物の高さ の限度 | | 備 考 | | |
| | 約 12,200 ㎡ | 約 100, 100 ㎡ (約 81,300 ㎡) | 商業、業務、 住宅、公益施設、 駐車場等 | | 高層部 95m その他 60m | | 建築物の高さは建築基準法による ものとする。 屋上緑化を行うものとする。 | | |
| 建築敷地の整備 | 建築敷地面積 | 整 備 計 画 | | | | | | | |
| | 約 18,100 ㎡ | 敷地内に歩道と一体的で良好な歩行者空間を確保する。 鉄道との境界については、防災上、避難上有効な敷地内通路を確保する。 壁面の位置の限度は高度利用地区に従い確保する。 | | | | | | | |
| 住宅建設の目標 | 戸数 | 面積 | | 備 考 | | | | | |
| | 約 200 戸 | 約 21,000 ㎡ | | | | | | | |
| 参 考 | 地区計画区域(武蔵小金井駅南口地区)内にあり。高度利用地区(武蔵小金井駅南口地区)内にあり。 | | | | | | | | |

【理由】「施行区域、公共施設の配置及び建築物の壁面の位置の限度等は、計画図表示のとおり。」

交通広場等の都市基盤の整備と複合的な都市機能の充実を図り、小金井市の総合拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を定める。

小金井都市計画第一種市街地再開発事業
 武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業 計画図1 (施行区域)

[東京都決定]

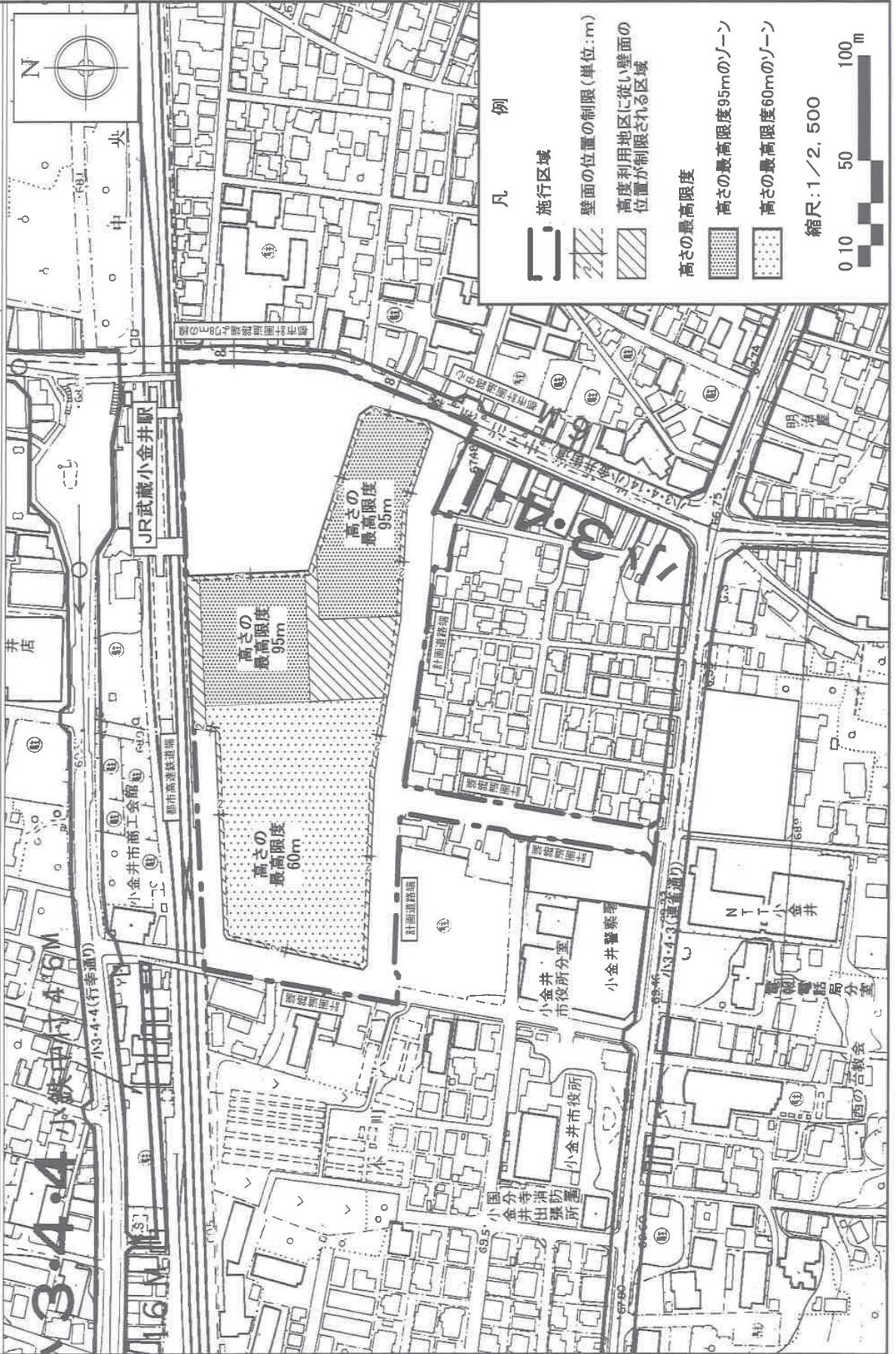


小金井都市計画第一種市街地再開発事業

武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業 計画図2 (公共施設の配置・街区の配置) (東京都決定)



小金井都市計画第一種市街地再開発事業
 武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業 計画図3 (建築物の高さの限度)
 (東京都決定)



小金井都市計画高度利用地区の決定（小金井市決定）

都市計画高度利用地区を次のように決定する。

| 街区名 | 面積 | 建築物の容積率の最高限度 | 建築物の容積率の最低限度 | 建築物の建ぺい率の最高限度(注1) | 建築物の建築面積の最低限度 | 壁面の位置の制限(注2) | 備考 |
|--|---------|--------------|--------------|-------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1 | -1 | ※1 50/10 | 20/10 | 6/10 | 200㎡ | ※3 ※4 2, 35-40 | 武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業施行区域 |
| | -2 | | | | | | |
| | -3 | | | | | | |
| | -4 | | | | | | |
| | -5 | | | | | | |
| -1 | | ※2 60/10 | 20/10 | 5/10 | 200㎡ | 2, 64(W2m), 71-72(W6m) | |
| -2 | | | | | | | |
| -3 | | ※1 50/10 | 20/10 | 6/10 | 200㎡ | 2, 40(W6m), 24-35(W4m) | |
| 小計 | 約 3.4ha | | | | | | |
| ※1 建築物の緑化施設面積（樹木の植栽を伴う屋上緑化施設の水平投影面積とし、市長が認めるものに限る。以下同じ。）の規模による低減 緑化施設面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の2未満の建築物にあつては、次の算定式で得られる数値を減じる。 $V = \frac{2}{10} - \frac{\text{緑化施設面積}}{\text{敷地面積}} \quad (V \text{ 減じる値})$ ※2 建築物の緑化施設面積の規模による低減 緑化施設面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の1未満の建築物にあつては、次の算定式で得られる数値を減じる。 $V = \frac{1}{10} - \frac{\text{緑化施設面積}}{\text{敷地面積}} \quad (V \text{ 減じる値})$ | | | | | | | |

| |
|--|
| ※3 交通広場西端から垂線で64mの位置 |
| ※4 交通広場西端から垂線で30mの位置 |
| (注1) |
| 1 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項各号のいずれかにも該当する建築物にあつては1/10を加え、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する場合にあつては2/10を加えたものとする。 |
| (注2) |
| 次に掲げるものを除いて、建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。 |
| 1 2階以上に設けられる専ら通行の用に供する渡り廊下等の建築物の部分 |
| 2 落下被害防止等のために設けられる建築物の部分で、歩行者等の通行の妨げとならないもの |

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を決定する。

決定概要

| 番号 | 種類 | 決定箇所 | 面積 | 備考 |
|----|------------------------|------------------------------------|--------|----|
| 1 | 高度利用地区 (武蔵小金井駅南口地区) | 小金井市本町一丁目、 本町五丁目及び 本町六丁目各地区内 | 約3.4ha | |

小金井市都市計画高度利用地区 計画図1 (位置及び区域)

[小金井市決定]



小金井都市計画第一種市街地再開発事業の決定（小金井市決定）

都市計画武蔵小金井駅南口第2地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

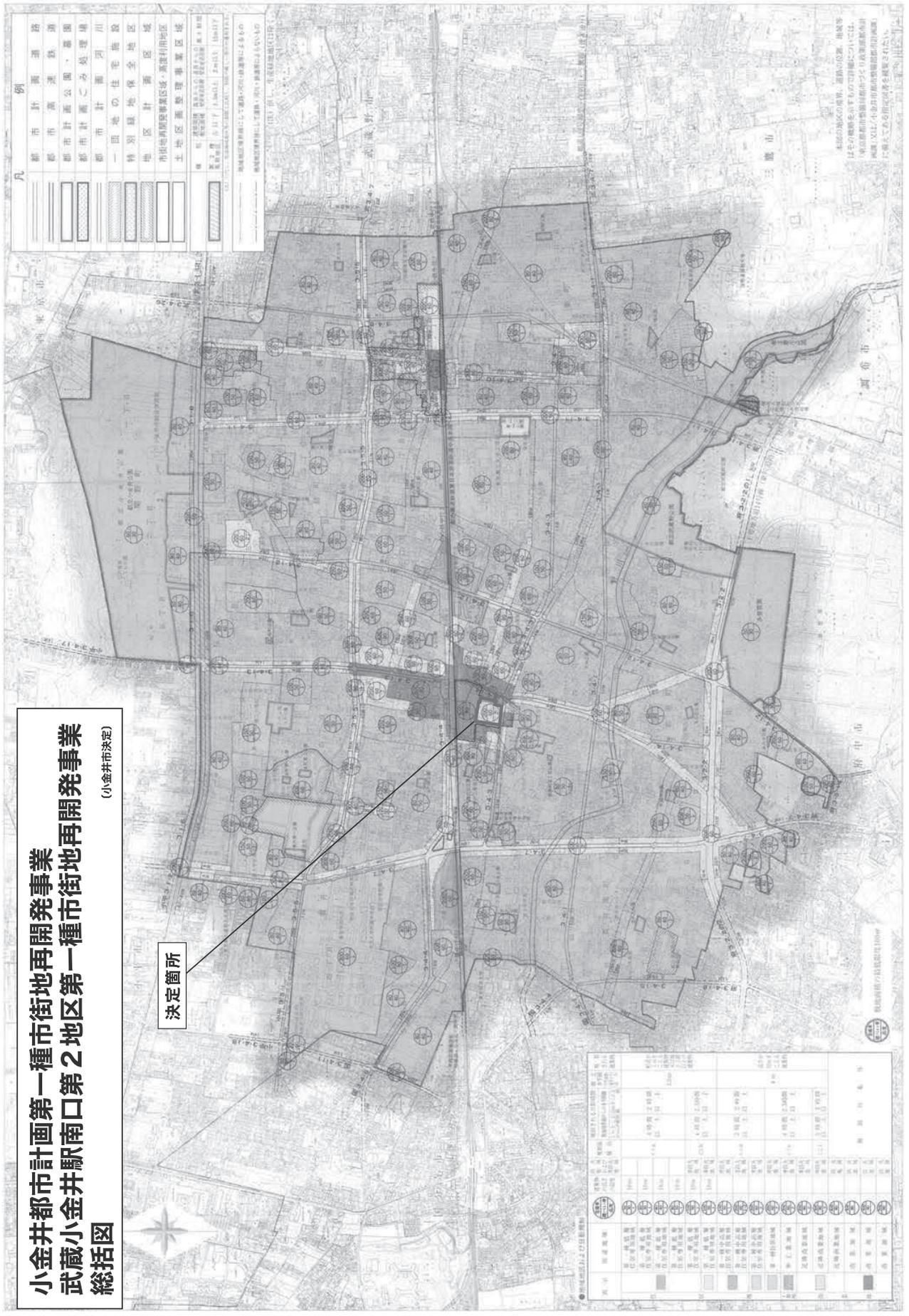
| 名称 | | 武蔵小金井駅南口第2地区第一種市街地再開発事業 | | | |
|-----------------|--------|--|---------------------------|---|------------------------------|
| 施行区域面積 | | 約 1.8ha | | | |
| 公共施設の配置 及び規模 | 道路 | 種別 | 名称 | 規模 | 備考 |
| | | | 幹線街路 | 小金井3・4・14号 小金井駅前原線 小金井3・4・3号 新小金井貫井線 | 別に都市計画において定めるとおり |
| | 区画道路 | 区画道路2号 | 幅員 9.5m〔16m〕 延長 約 130m | 別に都市計画において定めるとおり | 既設 |
| | | 区画道路3号 | 幅員 6.5m〔13m〕 延長 約 120m | | 既設 |
| | | 区画道路6号 | 幅員 18m 延長 約 20m | | 新設 |
| 建築物の整備 | 建築面積 | 延べ面積〔容積対象面積〕 | 主要用途 | 高さの限度 | 備考 |
| | | 約 9,800 m ² | 住宅・商業・駐車場 子育て支援施設等 | 95m | 建築物の高さの限度は建築 基準法による算定とする。 |
| 建築敷地の整備 | 建築敷地面積 | 整備計画 | | | |
| | | 敷地内に広場（約 1,300 m ² ）や歩道状空地、敷地内通路等を確保し、市街地環境の向上を図る。 敷地境界線から高度利用地区の制限に従い壁面を後退し、歩行者空間を確保する。 | | | |
| 住宅建設の目標 | 戸数 | 面積 | 容積対象床面積 | 備考 | |
| | | 約 680 戸 | 約 66,800 m ² | 約 53,700 m ² | |
| 参 考 | | 地区計画区域（武蔵小金井駅南口地区）内にあり。高度利用地区（武蔵小金井駅南口第2地区）内にあり。 | | | |

【理由】「施行区域、公共施設及び街区の配置、建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、小金井市の総合拠点にふさわしい、住宅と商業施設が調和した良好な市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

小金井市都市計画第一種市街地再開発事業 武蔵小金井駅南口第2地区第一種市街地再開発事業 総括図

(小金井市決定)



凡 例

| | |
|--|--------------------|
| | 都市計画道路 |
| | 都市計画鉄道 |
| | 都市計画公園、緑地等 |
| | 都市計画複合管理区域 |
| | 都市計画住宅施設一画地の住宅施設 |
| | 特別緑地保全地区 |
| | 地区計画区域 |
| | 都市計画複合管理区域(高層利用地区) |
| | 土地地区画整理事業区域 |

● 武蔵小金井駅南口第2地区第一種市街地再開発事業の決定箇所

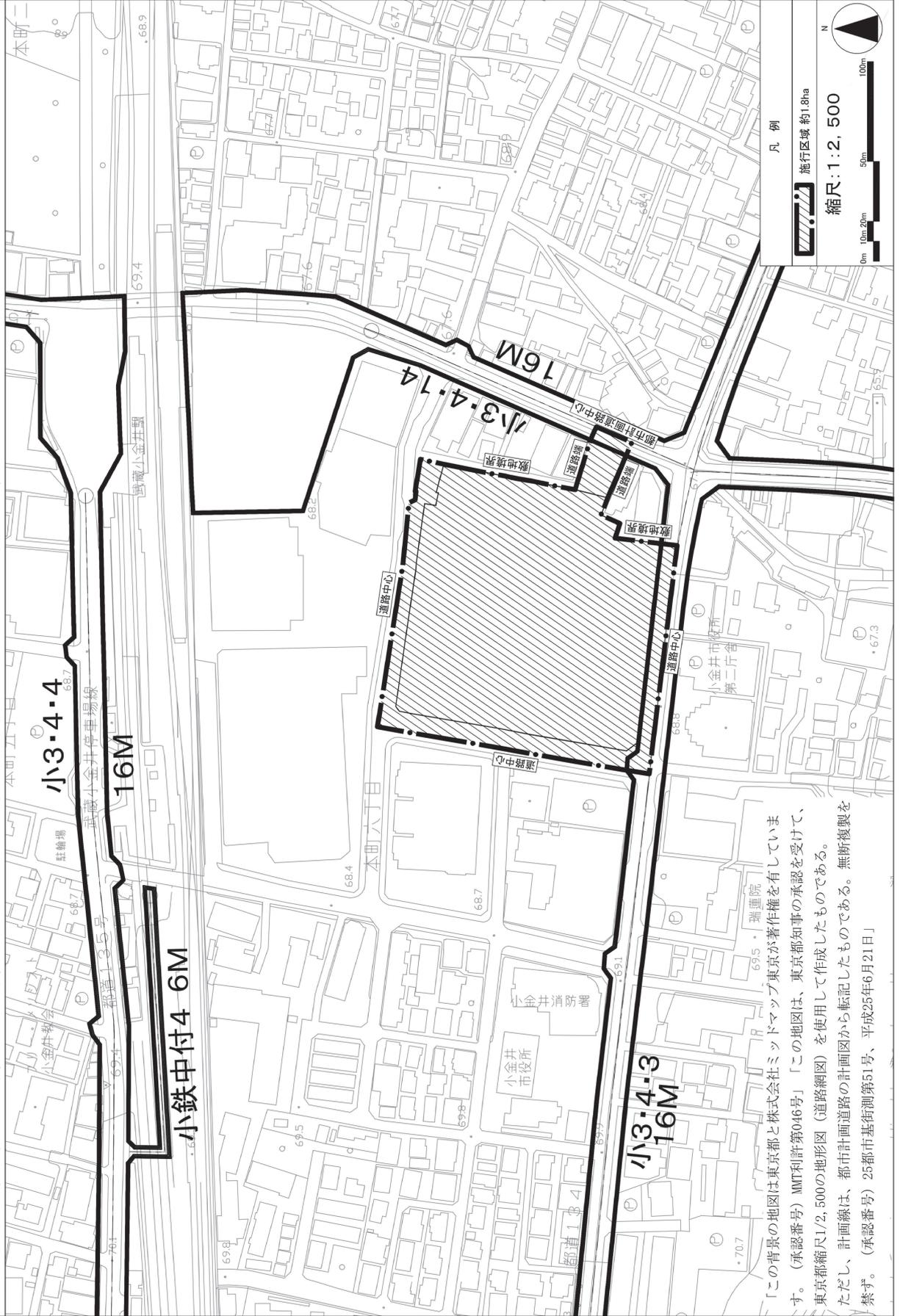
● 武蔵小金井駅南口第2地区第一種市街地再開発事業の決定箇所

| 用途別 | 用途 | 用途別 | 用途 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 第一種市街地再開発事業 | 第一種市街地再開発事業 | 第一種市街地再開発事業 | 第一種市街地再開発事業 |
| 第二種市街地再開発事業 | 第二種市街地再開発事業 | 第二種市街地再開発事業 | 第二種市街地再開発事業 |
| 第三種市街地再開発事業 | 第三種市街地再開発事業 | 第三種市街地再開発事業 | 第三種市街地再開発事業 |
| 第四種市街地再開発事業 | 第四種市街地再開発事業 | 第四種市街地再開発事業 | 第四種市街地再開発事業 |
| 第五種市街地再開発事業 | 第五種市街地再開発事業 | 第五種市街地再開発事業 | 第五種市街地再開発事業 |
| 第六種市街地再開発事業 | 第六種市街地再開発事業 | 第六種市街地再開発事業 | 第六種市街地再開発事業 |
| 第七種市街地再開発事業 | 第七種市街地再開発事業 | 第七種市街地再開発事業 | 第七種市街地再開発事業 |
| 第八種市街地再開発事業 | 第八種市街地再開発事業 | 第八種市街地再開発事業 | 第八種市街地再開発事業 |
| 第九種市街地再開発事業 | 第九種市街地再開発事業 | 第九種市街地再開発事業 | 第九種市街地再開発事業 |
| 第十種市街地再開発事業 | 第十種市街地再開発事業 | 第十種市街地再開発事業 | 第十種市街地再開発事業 |

小金井都市計画第一種市街地再開発事業

武蔵小金井駅南口第2地区第一種市街地再開発事業 計画図1(施行区域図)

[小金井市決定]

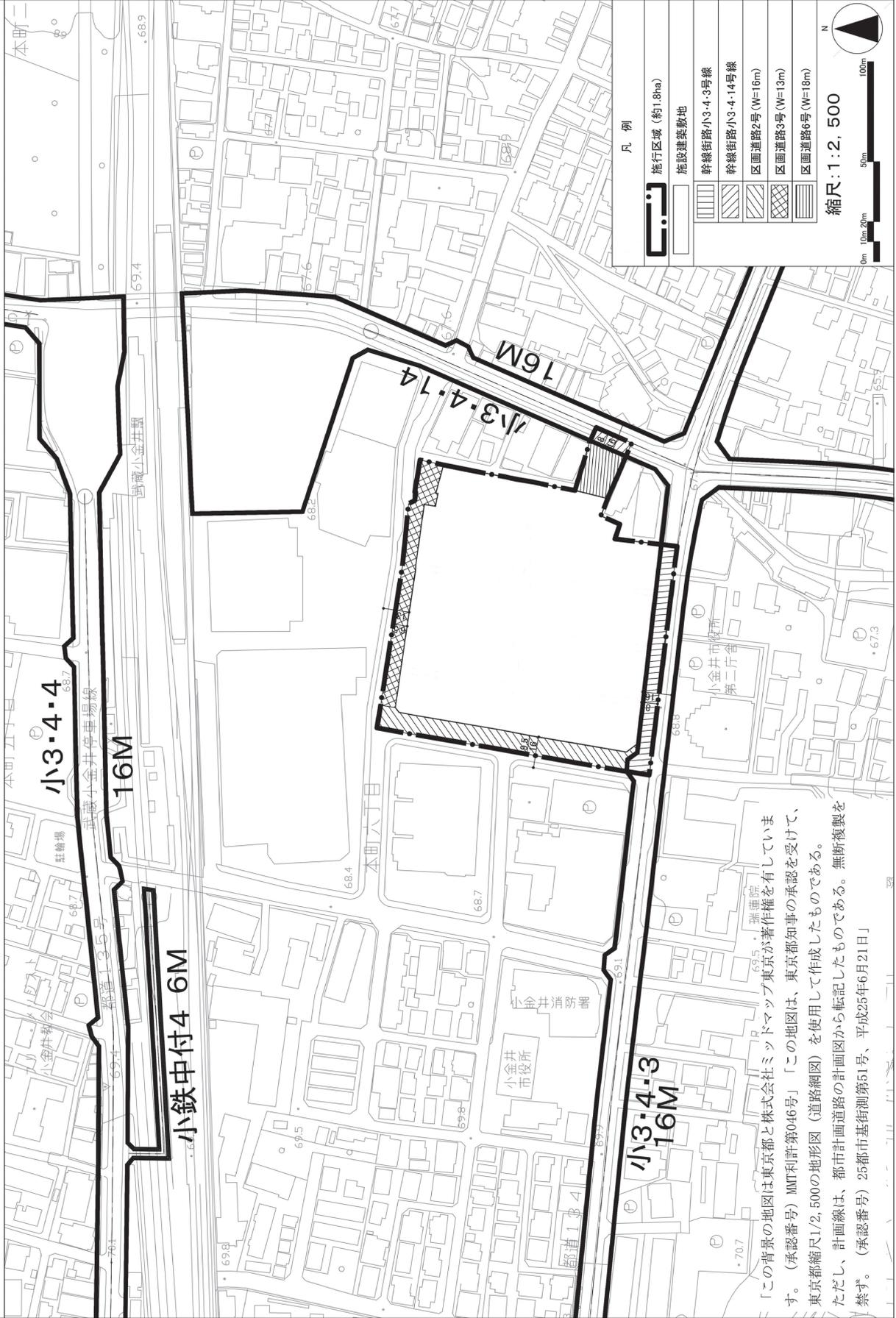


「この背景の地図は東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。(承認番号) MMT利許第046号」 「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。 (承認番号) 25都市基街測第51号、平成25年6月21日」

〔小金井市決定〕

小金井都市計画第一種市街地再開発事業

武蔵小金井駅南口第2地区第一種市街地再開発事業 計画図2(公共施設の配置及び街区の配置図)

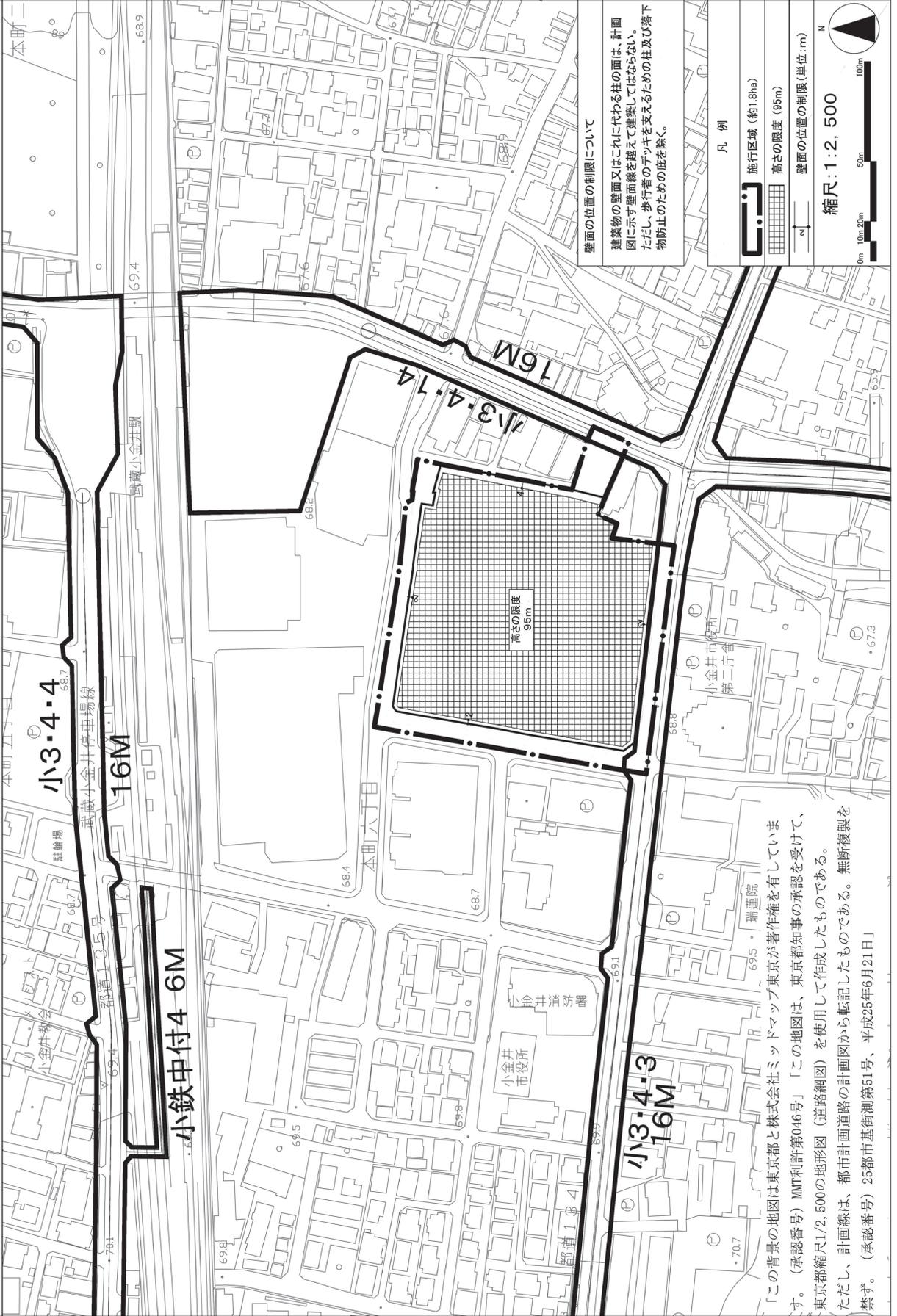


「この背景の地図は東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。(承認番号) MMT利許第046号」 「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 25都市基街測第51号、平成25年6月21日」

小金井都市計画第一種市街地再開発事業

[小金井市決定]

武蔵小金井駅南口第2地区第一種市街地再開発事業 計画図3(建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限)



「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」

小金井都市計画第一種市街地再開発事業
武蔵小金井駅南口第2地区第一種市街地再開発事業 参考資料(イメージパース)

[小金井市決定]



13. 武蔵小金井駅南口地区地区計画

(1) 武蔵小金井駅南口地区地区計画の決定

平成元年10月11日 小金井市告示第86号

(2) 武蔵小金井駅南口地区地区計画の変更

平成14年9月27日 小金井市告示第124号

(3) 武蔵小金井駅南口地区地区計画の変更

平成26年8月21日 小金井市告示第185号

| | |
|--------------------|---|
| 名称 | 武蔵小金井駅南口地区地区計画 |
| 位置※ | 小金井市前原町三丁目、本町一丁目、本町五丁目及び本町六丁目各区内 |
| 面積※ | 約8.1ha |
| 地区計画の目標 | 本地区は、小金井市の玄関口として、文化、コミュニティ、行政サービス等の公共公益機能を備え、商業、業務、都市型住宅等の調和のとれた複合的な都市拠点機能の充実を図る。このため、JR中央本線連続立体交差事業に合わせて、道路や交通広場等の都市基盤を整備するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と計画的な空地の確保等により良好な市街地を形成する。 |
| 土地利用の方針 | 本地区は、次のような地区を定め、市の中心核としてふさわしい調和のとれた健全かつ合理的な土地利用の誘導を図る。また、これらの地区が相互に補完することによって、複合的な都市拠点機能の充実に目指す。 1 駅前地区A 駅前という立地条件を生かし、大規模な土地利用の転換と土地の高度利用を図り、商業、業務、都市型住宅、文化及びコミュニティ機能等の高度な集積を図るとともに、新しい産業活動にも対応する職住一体型施設を誘導していく。また、まとまったオープンスペースの整備や緑の配置により、小金井市の玄関口としてふさわしい都市環境の形成に努める。 2 駅前地区B 駅前地区Aとともに市の中心核としての機能を担っていく地区として、商業、業務、行政等の市民サービス機能、新しい産業活動にも対応する職住一体型施設等を中心に誘導する。 3 沿道型複合施設 幹線道路の沿道と駅に近接するという立地条件を生かし、街路整備や建て替えに合わせて、都市型住宅、商業、業務、行政、駐車場等の機能を誘導するとともに、これらの機能の高度化を図ることによって駅前地区における拠点機能と相互に補完する。 4 連雀通り南地区 幹線道路沿道という立地条件を生かし、商業、業務、都市型住宅等の機能の高度化や多様化を図り、市の中心核として連雀通り以北の機能と相互に補完する。 |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | |

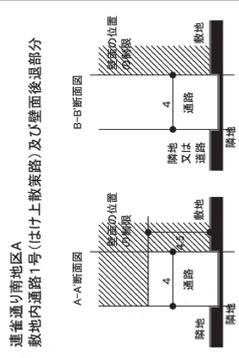
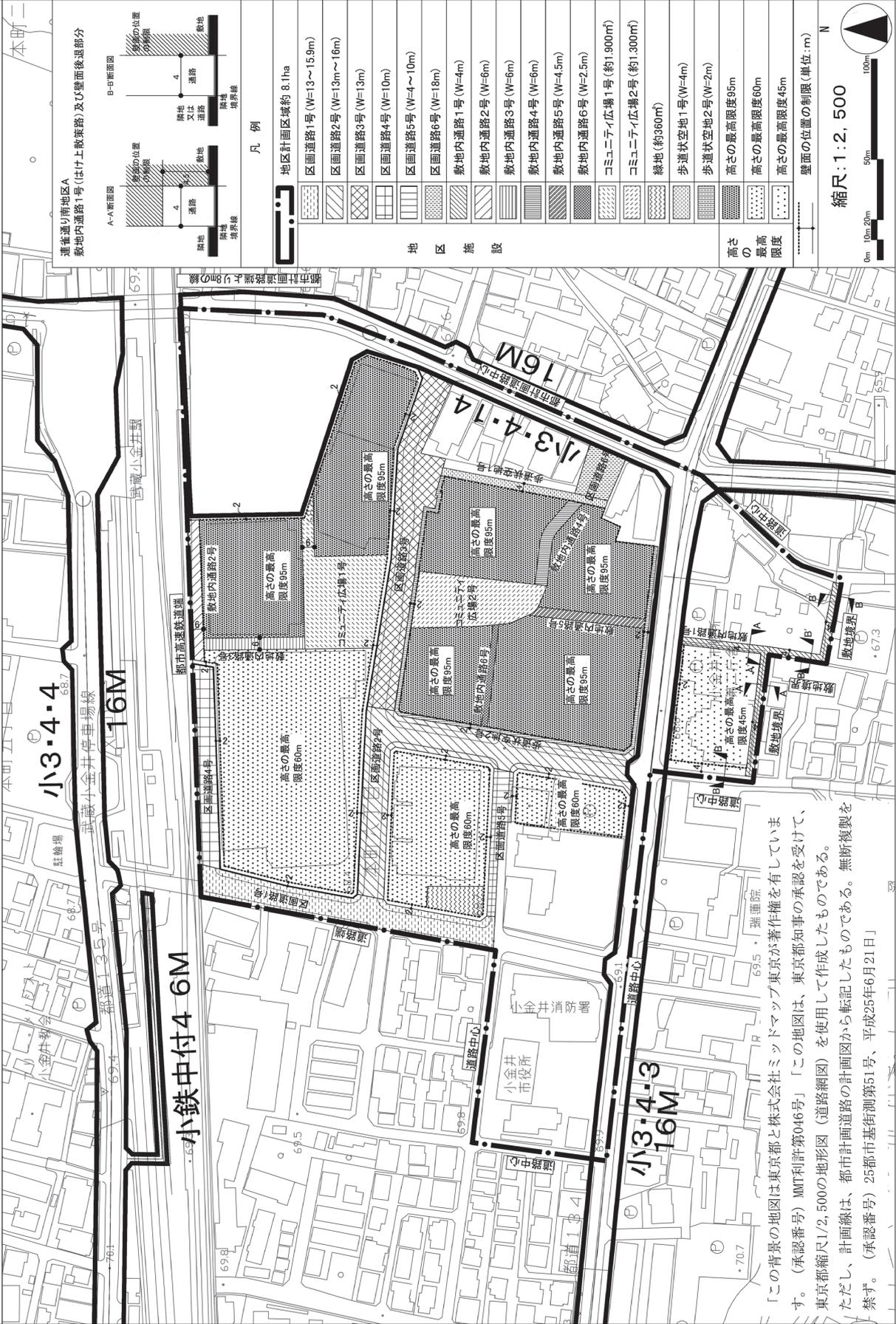
| | | |
|--|-------------------|---|
| | <p>地区施設の整備の方針</p> | <p>新しい街区の形成に合わせて駅前拠点にふさわしい道路等を整備し、歩行者や車両等の円滑な通行が可能となるような交通ネットワークを構築する。また、国分寺崖線（はけ）の緑と調和したみどりのネットワークの形成を図るため沿道緑化に努める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 区画道路 <ul style="list-style-type: none"> 地区内の各敷地へのサービス道路や駅南北の流動化を高める動線として、車両の円滑な通行を促す整備を行うとともに、歩行者の安全に十分な配慮を行う。また、コミュニティ広場に面する道路は、コミュニティ広場と一体となったシンボリックな道路として、アメニティに配慮した歩行者優先道路として整備を図る。 2 敷地内通路 <ul style="list-style-type: none"> 歩行者の回遊性を高めるとともに、歩行者・自転車利用者の利便を図る各施設へのサービス・アクセス動線や散策路として敷地内通路を設置する。また、緊急車両の通行路や緊急時における避難通路としての役割を果たしていく。 3 コミュニティ広場 <ul style="list-style-type: none"> 地域の交流の場として、ふれあいや賑わいの空間を提供する。また、災害時においては緊急活動拠点としての役割を果たしていく。 4 緑地 <ul style="list-style-type: none"> 緑豊かな景観を演出するとともにみどりのネットワークのアクセスポイントとして整備する。 |
| | <p>建築物等の整備の方針</p> | <p>小金井市の玄関口として、調和のとれた複合的な都市拠点機能の充実を図り、賑わいを創出するとともに安全で快適な市街地を形成するために、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 市の中心核としての商業業務地区にふさわしい賑わいのある街並みの形成を図るため、また、複合市街地としての居住環境水準を担保するため、建築物等の用途の制限等を定める。 2 商業地としての連続的な動線形成に配慮するとともに、安全で快適かつ緑豊かな歩行者ネットワークの形成を図るため、壁面の位置の制限等を定める。 3 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 国分寺崖線（はけ）の緑と調和し、魅力ある都市景観を創出するために、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 |
| | <p>その他の整備方針</p> | <p>まとまったオープンスペースの整備や連続的な緑の配置により、国分寺崖線（はけ）と調和するとともに小金井市の玄関口としてふさわしい都市環境の形成に努める。このため、積極的な沿道緑化を図るとともに、屋上についても緑化に努めるものとする。</p> |

| 地区整備計画 | 位置 面積 | 小金井市前原町三丁目、本町一丁目、本町五丁目及び本町六丁目の各地内 約4.5ha | | | | | | |
|--------|----------|---|----------|----------|--------|---------|-----------------------|--|
| | | 道路 地区施設の配 置及び規模 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 面 積 | 備 考 | |
| | | | 区画道路1号※ | 13~15.9m | 約150m | — | 拡幅 | |
| | | | 区画道路2号※ | 13m | 約210m | — | 拡幅 (一部新設) | |
| | | | 区画道路3号※ | 13m | 約180m | — | 新設 (植樹帯等約400㎡を含む。) | |
| | | | 区画道路4号※ | 10m | 約100m | — | 拡幅 | |
| | | | 区画道路5号※ | 4~10m | 約90m | — | 一部拡幅 | |
| | | その他 の公共 空地 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 面 積 | 備 考 | |
| | | | 敷地内通路1号 | 4m | 約180m | — | 既設 (はげ上散策路) | |
| | | | 敷地内通路2号 | 6m | 約70m | — | 新設 | |
| | | | 敷地内通路3号 | 6m | 約40m | — | 新設 | |
| | | | コミュニティ広場 | — | — | 約1,900㎡ | 新設 | |
| | | | 緑地 | — | — | 約360㎡ | 新設 | |

| 地区の区分 | 名称 | | 駅前地区 A-1 | 駅前地区 A-2 | 沿道型複合地区 A | 連雀通り南地区 A |
|----------------|----|---|---|--|--|-----------|
| | 面積 | 積 | 約 3.2ha | 約 0.7ha | 約 0.2ha | 約 0.4ha |
| 建築物等の用途の制限※ | | | 次に掲げる建築物を建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 講各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供するもの 2 工場（建築基準法別表第 2（に）欄に定めるもの） 3 倉庫業を営む倉庫 4 前 3 項に附属するもの | 次に掲げる建築物を建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条に定める風俗営業及びカラオケボックスその他これに類するもの 2 工場（建築基準法別表第 2（に）欄に定めるもの） 3 倉庫業を営む倉庫 4 前 3 項に附属するもの | 次に掲げる建築物以外を建築してはならない。 1 店舗（ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条に定める風俗営業及びカラオケボックスその他これに類するものを除く）、駐車施設及び事務所 2 官公庁施設等の公益施設 3 前 2 項に附属するもの | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | | | 500 m ² ただし、次の各項のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留所の上屋その他これらに類するもの 2 広場、道路その他これらに類するもの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの | | | |
| 壁面の位置の制限 | | | 建築物等の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線及びその他の公共空地を規定する線を越えて建築してはならない。ただし次に掲げるものを除く。 1 2階以上に設けられる専ら通行の用に供する渡り廊下等の建築物の部分 2 落下被害防止等のために設けられる建築物の部分で、歩行者等の通行の妨げにならないもの | | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | | | 建築物等の高さは、計画図に示す高さを越えて建築してはならない。ただし、階段室、昇降機塔、裝飾塔、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 以内の場合においては、その部分の高さは、12m まででは当該建築物の高さに算入しない。また、棟飾、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。 | | | |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | | | 1 建築物の形態、意匠、色彩等については、国分寺崖線（はけ）や周辺市街地の景観及び広場空間の環境に配慮した形態、意匠とともに、国分寺崖線（はけ）の緑と調和した落ち着いた落ち着いた色調とする。 2 屋外広告物等については、美観、風致を損なうおそれのないものとする。 | | | |
| 垣又はさくの構造の制限 | | | 道路に面して垣又はさく等を設ける場合は、視線の透過性の高いものとともに、緑化に配慮したものとする。 | | | |

〔小金井市決定〕

小金井都市計画地区計画 武蔵小金井駅南口地区地区計画 計画図2(地区施設及び高さの最高限度、壁面の位置の制限図)



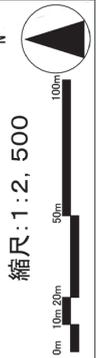
凡例

地区計画区域約 8.1ha

| | |
|--|----------------------|
| | 区画道路1号 (W=13~15.9m) |
| | 区画道路2号 (W=13m~16m) |
| | 区画道路3号 (W=13m) |
| | 区画道路4号 (W=10m) |
| | 区画道路5号 (W=4~10m) |
| | 区画道路6号 (W=18m) |
| | 敷地内通路1号 (W=4m) |
| | 敷地内通路2号 (W=6m) |
| | 敷地内通路3号 (W=6m) |
| | 敷地内通路4号 (W=6m) |
| | 敷地内通路5号 (W=4.5m) |
| | 敷地内通路6号 (W=2.5m) |
| | コミュニティ広場1号 (約1,900㎡) |
| | コミュニティ広場2号 (約1,300㎡) |
| | 緑地 (約360㎡) |
| | 歩道状空地1号 (W=4m) |
| | 歩道状空地2号 (W=2m) |
| | 高さの最高限度95m |
| | 高さの最高限度60m |
| | 高さの最高限度45m |
| | 壁面の位置の制限(単位:m) |

地区施設

| | |
|--|---------|
| | 高さの最高限度 |
| | 高さの最高限度 |
| | 高さの最高限度 |



「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利評第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。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」

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

面積欄の（ ）は変更前を示す。

| 種類 (地区名・区分) | 面積 | 建築物の延べ面積 の敷地面積に対する 割合の最高限度 | 建築物の延べ面積 の敷地面積に対する 割合の最低限度 | 建築物の敷地面積 の敷地面積に対する 割合の最高限度 (注1) | 建築物の建築面積 の最低限度 | 壁面の位置の制 限(注2) | 備考 |
|--|---------|----------------------------------|----------------------------------|--|-------------------|------------------|---|
| A-1 ゾーン | 約0.14ha | 60.4/10 ※① | 20/10 | 5/10 | 200㎡ | 2m 4m | |
| A-2 ゾーン | 約0.06ha | — | — | — | — | — | 武蔵小金井駅 南口第2地区 第一種市街地 再開発事業施 行区域 |
| Bゾーン | 約1.4ha | 50.4/10 ※① | 20/10 | 5/10 | 200㎡ | 2m | |
| 合計 | 約1.6ha | — | — | — | — | — | |
| <p>高度利用地区（武蔵小金井駅南口第2地区）</p> <p>※①建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の特例</p> <p>1 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、45%未 満である建築物にあつては、下記の数値を減じる。 ア 緑化率が40%以上45%未満の場合 10分の0.2 イ 緑化率が35%以上40%未満の場合 10分の0.4 ウ 緑化率が35%未満の場合 10分の0.8</p> <p>(注1) 建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1を、同項第1号及び 第2号に該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。</p> <p>(注2) 建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次に掲げる ものを除く。 1 2階以上に設けられる専ら通行の用に供する渡り廊下等の建築物の部分 2 落下被害防止等のために設けられる建築物の部分で、歩行者等の通行の妨げとならないもの</p> | | | | | | | |

| 小金井市内のその他の既決定の地区 | 面積 | 位置 |
|------------------------|----------------------|-------------|
| 高度利用地区 (武蔵小金井駅南口地区) | 約 3.4 ha | 小金井市本町六丁目地内 |
| 合計 | 約 5.0ha (約 3.4ha) | |

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

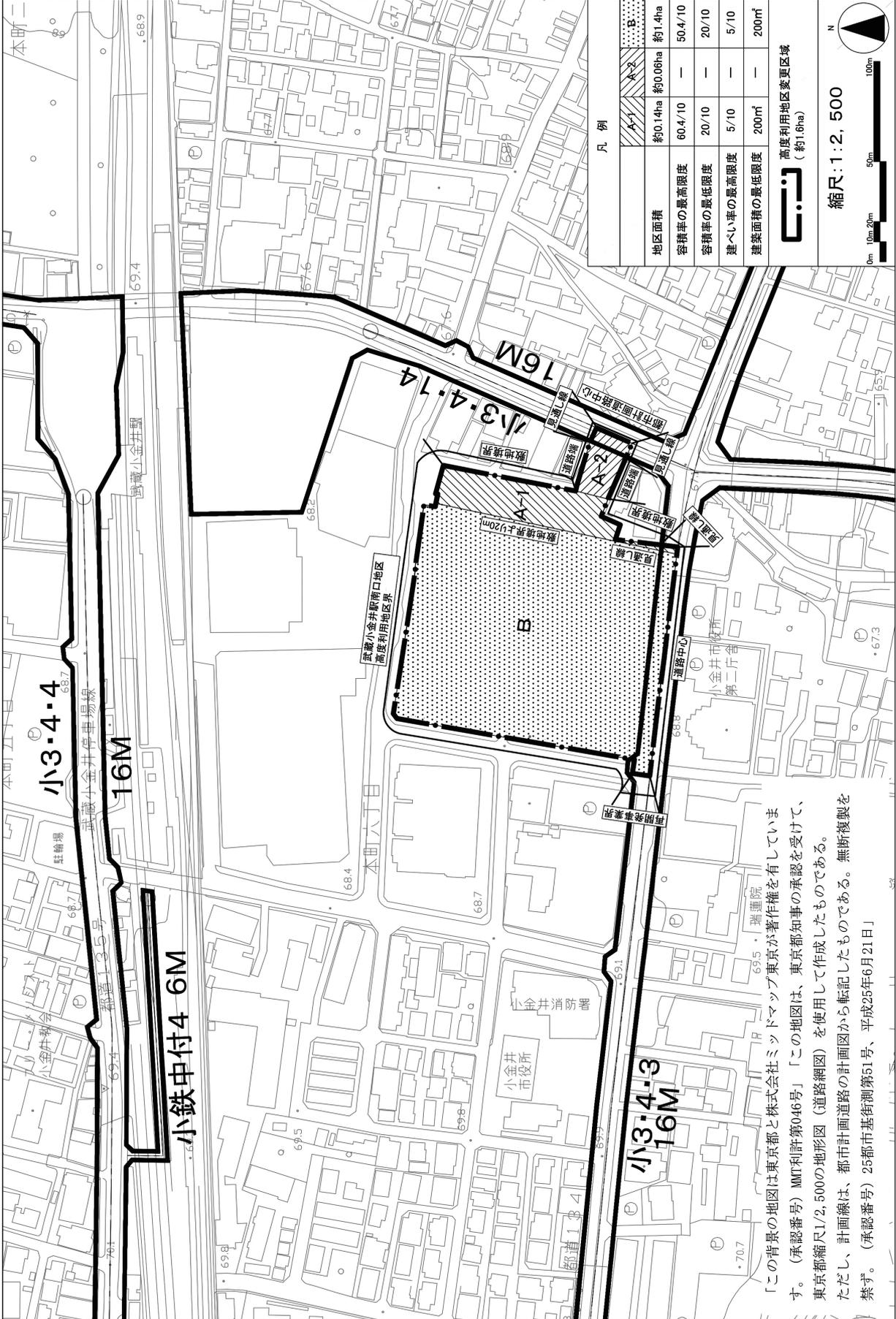
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

| 番号 | 変更箇所 | 変更前 | 変更後 | 面積 | 備考 |
|----|-------------------------|------|--------------------------|---------|----|
| 1 | 小金井市本町一丁目及び 本町六丁目各地内 | 指定なし | 高度利用地区 (武蔵小金井駅南口第2地区) | 約 1.6ha | |

[小金井市決定]

小金井都市計画高度利用地区
武蔵小金井駅南口第2地区高度利用地区 計画図1(位置及び区域)



| 凡例 | |
|-----------|------------------------|
| 地区面積 | 約0.14ha 約0.06ha 約1.4ha |
| 容積率の最高限度 | 60.4/10 — 50.4/10 |
| 容積率の最低限度 | 20/10 — 20/10 |
| 建ぺい率の最高限度 | 5/10 — 5/10 |
| 建築面積の最低限度 | 200㎡ — 200㎡ |

高度利用地区変更区域
(約1.6ha)

縮尺: 1:2,500



「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。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」

14-1. 梶野町三丁目地区地区計画

梶野町三丁目地区地区計画

梶野町三丁目地区地区計画の決定

平成6年5月24日 小金井市告示第81号

| | |
|--------------------|---|
| 名称 | 梶野町三丁目地区地区計画 |
| 位置 | 小金井市梶野町三丁目地内 |
| 面積 | 約 0.7ha |
| 地区計画の 目標 | 本地区は JR 中央線の東小金井駅から約 1.2km と交通至便な地域にあるが、大半が農地、樹林地等として利用されている。地区内には道路等の都市基盤が整備されておらず、現状のままでは住宅地としての利用が困難である。このため、道路、公園などの都市基盤の整備を図りながら良好な住宅地を形成する。 |
| 土地利用の 基本方針 | 本地区は良好な住宅市街地を形成するため、集合住宅地区と一般住宅地区に区分する。 (1) 集合住宅地区は、中高層住宅などの導入を図りながら都市景観に配慮した緑豊かな都市空間を形成する。 (2) 一般住宅地区は、戸建住宅を中心に市街化を図るとともに、宅地内の緑化に努め自然と調和した土地利用を促進する。 |
| 地区施設等 整備方針 | 集合住宅地区及び一般住宅地区を支える道路として、主要生活道路及び区画道路を確保する。梶野通り沿いの樹林地を緑地として整備する。 |
| 建築物等 整備方針 | 建築物の整備にあたっては、周辺の住環境に配慮するとともに、壁面線の後退等により沿道の緑化を推進し、質の高い都市景観の形成を目指す。 |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | |

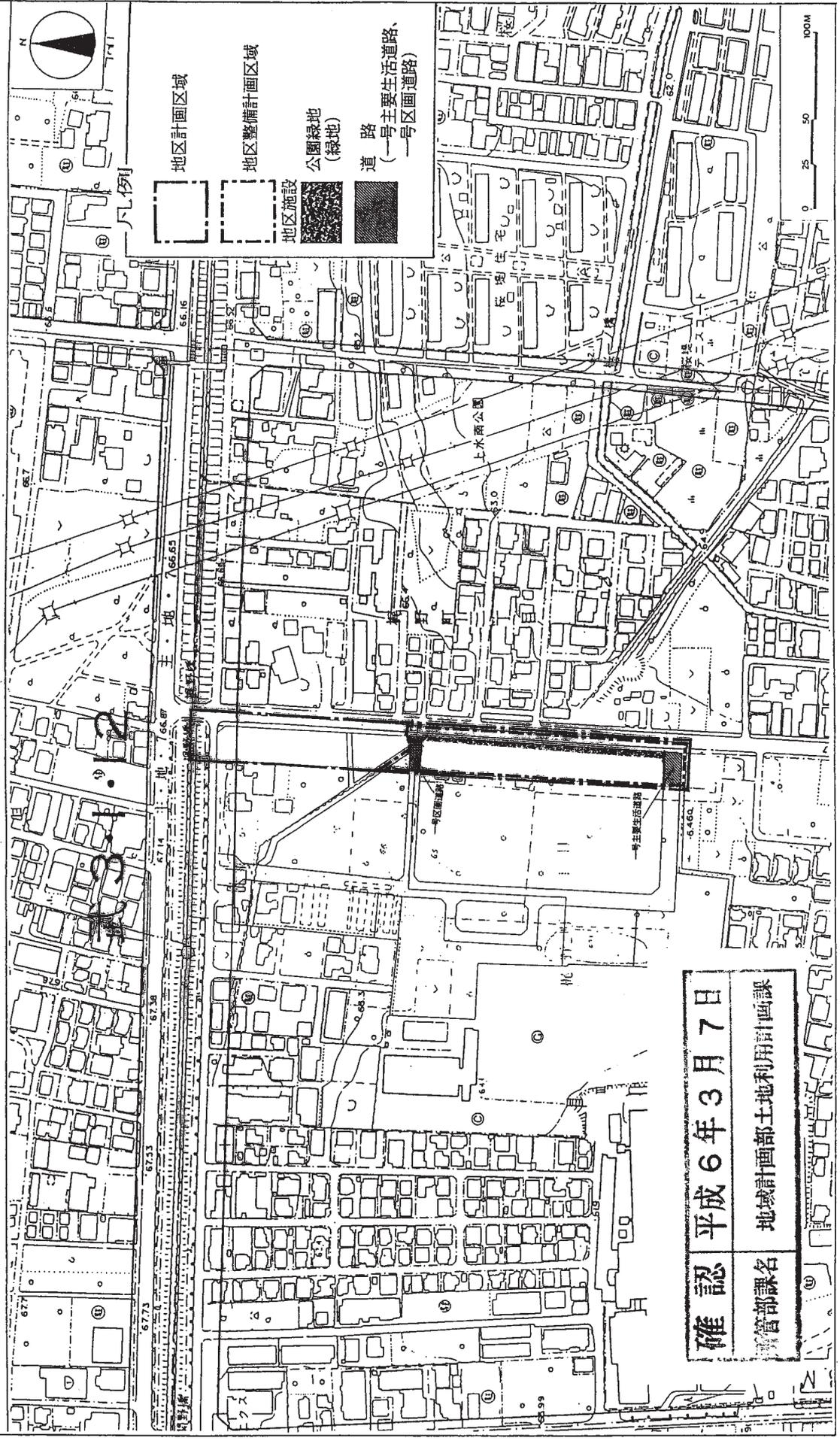
| 位 置 | | 小金井市梶野町三丁目地内 | | | |
|--------|--------------|--|----------------------|-----|--|
| 面 | 積 | 約 0.41ha | | | |
| | 公園緑地 | 名 称 | 面 積 | 備 考 | |
| | 緑地 | 地 | 約 350 m ² | 新 設 | |
| 道 路 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 備 考 | |
| | 1号主要生活道路(※) | 9 m | 約 20m | 新 設 | |
| | 1号区画道路 | 6 m | 約 20m | 新 設 | |
| 地 区 | 名 称 | 集 合 住 宅 地 区 | 一 般 住 宅 地 区 | | |
| | 面 積 | 約 0.4ha | 約 0.01ha | | |
| | 建築物の用途の制限(※) | 次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス | | | |
| | 敷地面積の最低限度(※) | 400 m ² | 120 m ² | | |
| | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁またはこれにかわる柱の面からの後退距離は次に掲げるとおりとする。 ①道路境界線から3m以上とする。 | | | |
| | | 建築物の外壁またはこれにかわる柱の面からの後退距離は次に掲げるとおりとする。 ①道路境界線から1m以上とする。 | | | |
| 地区整備計画 | | 地区施設の配置及び規模 | | | |
| | | 建築物等に関する事項 | | | |

| 地区 | | 名称 | 集合住宅地区 | 一般住宅地区 |
|------------|-------|------------------|--|---|
| 地区整備計画 | 地区の区分 | 面積 | 約 0.4ha | 約 0.01ha |
| | | | (壁面の位置の制限) | ② 敷地境界線から1m以上とする。 ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1. 物置その他これらに類する用途(自動車庫を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であること。 |
| 建築物等に関する事項 | | 建築物の高さの最高限度(※) | 20 m | 10 m |
| | | 建築物等の形態若しくは意匠の制限 | 屋根の形状及び色彩は、都市景観に配慮したものとす。外壁、屋外広告物等は、周辺の都市景観にふさわしい落ち着いた色調のものとする。 | 外壁、屋外広告物等は、周辺の都市景観にふさわしい落ち着いた色調のものとする。 |
| | | かき又はさくの構造の制限 | 建築物に付随する門又はへいの構造は、生垣、フェンス若しくは鉄柵など透視可能なものとし、ブロック又はこれに類するものは設置してはならない。 ただし、0.8m 以下の部分については、この限りでない。 | 建築物に付随する門又はへいの構造は、生垣、フェンス若しくは鉄柵など透視可能なものとし、ブロック又はこれに類するものは設置してはならない。 ただし、0.8m 以下の部分については、この限りでない。 |

※印は知事承認事項

【理由】地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市施設の整備を図るため、地区計画を定める。

小金井都市計画梶野町三丁目地区地区計画図(その2)



| | |
|------|--------------|
| 確認 | 平成6年3月7日 |
| 管部課名 | 地域計画部土地利用計画課 |

14-2. 梶野町三丁目地区地区計画②(再開発等促進区)

梶野町三丁目地区地区計画 (再開発等促進区)

平成6年5月24日 小金井市告示第82号

| 名称 | 梶野町三丁目地区地区計画 (再開発等促進区) | | | |
|--------------------|------------------------|---|--------|----|
| 位置 | 小金井市梶野町三丁目地内 | | | |
| 面積 | 約 3.1ha | | | |
| 区域の整備・開発又は保全に関する方針 | 住宅地高度利用地区計画の目標 | 本地区は JR 中央線の東小金井駅から約 1.2km と交通至便な地域にあるが、大半が農地、栗林等として利用されている。地区内には道路等の都市基盤が整備されており、現状のままでは住宅地としての利用が困難である。このため、道路、公園などの都市基盤の整備を図りながら良好な住宅地を形成する。 | | |
| | 土地利用の基本方針 | 本地区は良好な住宅市街地を形成するため、集合住宅地区と一般住宅地区に区分する。 (1)集合住宅地区は、中高層住宅などの導入を図りながら都市景観に配慮した緑豊かな都市空間を形成する。 (2)一般住宅地区は、戸建住宅を中心に市街化を図るとともに、宅地内の緑化に努め自然と調和した土地利用を促進する。 | | |
| | 公共施設等整備方針 | 集合住宅地区及び一般住宅地区を支える道路として、主要生活道路及び区画道路を確保する。児童のための身近な遊び場を確保するため、児童遊園を整備する。 | | |
| | 建築物等の整備方針 | 建築物の整備にあたっては、周辺の住環境に配慮するとともに、壁面線の後退等により沿道の緑化を推進し、質の高い都市景観の形成を目指す。 | | |
| 主要な公共施設の配置及び規模 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | 1号主要生活道路 | 9 m | 約 320m | 新設 |

| 位 置 | | 小金井市梶野町三丁目地内 | | | | |
|---------------|------|--------------|------------------------|-----|-----|--|
| 面 積 | 積 | 約 2.7ha | | | | |
| | | 名 称 | 面 積 | 備 考 | 備 考 | |
| 住宅地高度利用地区整備計画 | 公園緑地 | 1 号 児 童 遊 園 | 約 1,280 m ² | 新 設 | 考 設 | |
| | | 2 号 児 童 遊 園 | 約 340 m ² | 新 設 | 考 設 | |
| | | 名 称 | 幅 員 延 長 | 備 考 | 考 設 | |
| 道 路 | 道 路 | 1 号 区 画 道 路 | 6m | 新 設 | 考 設 | |
| | | 2 号 区 画 道 路 | 6m | 新 設 | 考 設 | |
| その他の公共施設 | 道 路 | 1 号 緑 道 | 1.5m | 新 設 | 考 設 | |
| | | 2 号 緑 道 | 1.5m | 新 設 | 考 設 | |
| | | 3 号 緑 道 | 1.5m | 新 設 | 考 設 | |

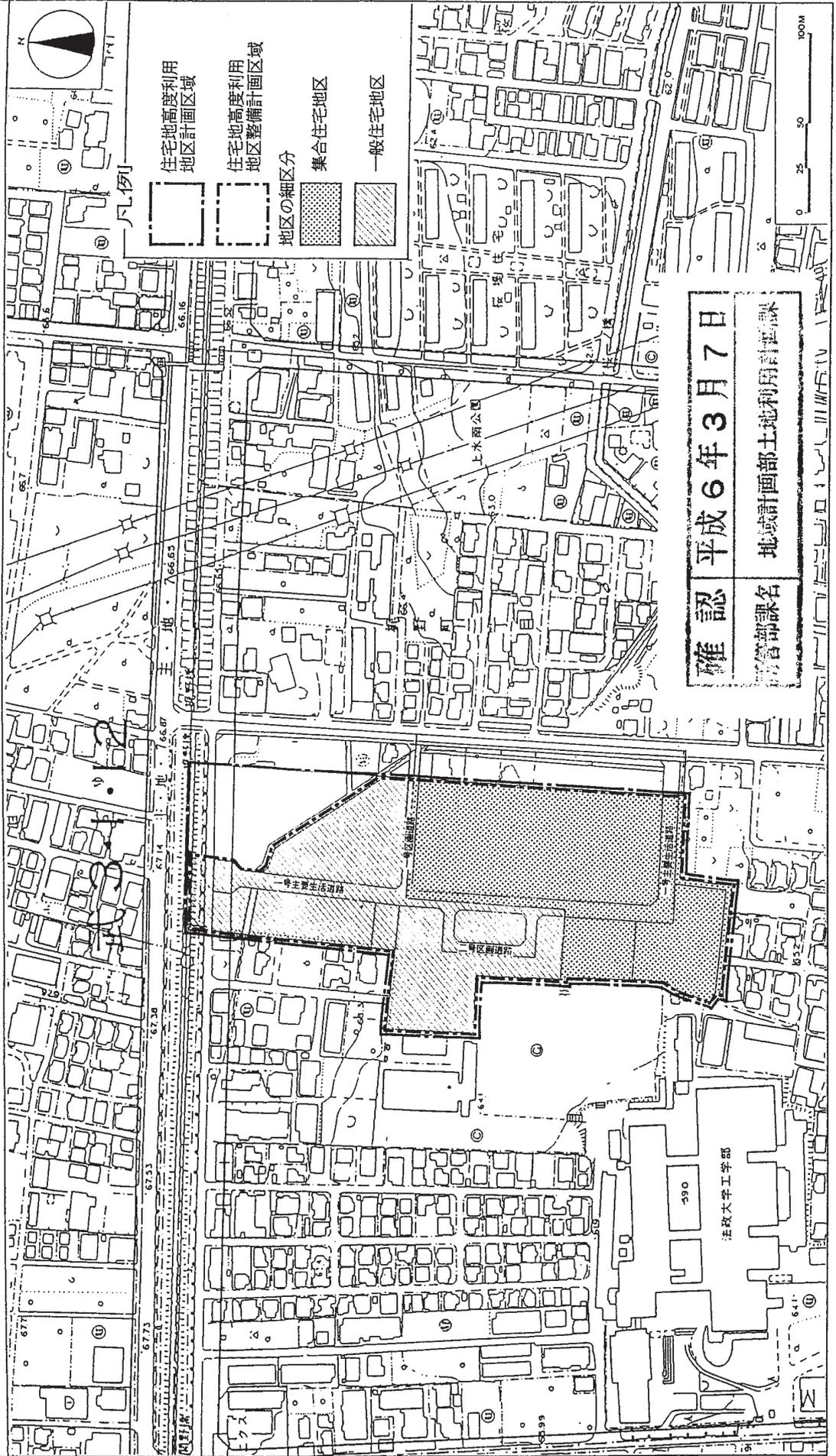
| | | | | |
|---|--------------|---|-------------|-------------|
| 位 置 | 小金井市梶野町三丁目地内 | | | |
| | 積 | 約 2.7ha | | |
| 面 | 地区の | 名 称 | 集 合 住 宅 地 区 | 一 般 住 宅 地 区 |
| | 区 分 | 面 積 | 約 1.4ha | 約 1.3ha |
| 建 築 物 の 用 途 の 制 限 | | | | |
| 次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 共同住宅 2. 上記の建築物に付属するもの。 | | | | |
| 建 築 物 等 に 関 する 事 項 | | | | |
| 住宅地高度利用地区整備計画 | | | | |
| 建築物の延面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | | | 10分の15 | 10分の10 |
| 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | | | 10分の5 | 10分の5 |
| 敷地面積の最低限度 | | | 400㎡ | 120㎡ |
| 壁面の位置の制限 | | 建築物の外壁またはこれにかわる柱の面からの後退距離は次に掲げるとおりとする。 ①道路境界線から3m以上とする。 ②敷地境界線から1m以上とする。 ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 | | |
| | | 建築物の外壁またはこれにかわる柱の面からの後退距離は次に掲げるとおりとする。 ①道路境界線から1m以上とする。 ②敷地境界線から0.7m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 | | |

| 住宅地高度利用地区整備計画 | | 建築物等に関する事項 | |
|---------------|------------------|---|---|
| 地区の区分 | 名称 | 集 合 住 宅 地 区 | 一 般 住 宅 地 区 |
| | 面積 | 約 1.4ha | 約 1.3ha |
| | (壁面の位置の制限) | 1. 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㎡以内であること。 | 1. 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㎡以内であること。 2. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。 |
| | 建築物の高さの最高限度 | 20 m | 10 m |
| | 建築物等の形態若しくは意匠の制限 | 屋根の形状及び色彩は、都市景観に配慮したものとす。外壁、屋外広告物等は、周辺の都市景観にふさわしい落ち着いた色調のものとする。 | 外壁、屋外広告物等は、周辺の都市景観にふさわしい落ち着いた色調のものとする。 |
| | かさ又はさくの構造の制限 | 建築物に付随する門又はへいの構造は、生垣、フェンス若しくは鉄柵など透視可能なものとす。ブロック又はこれに類するものは設置してはならない。 ただし、0.8m以下の部分については、この限りでない。 | 建築物に付随する門又はへいの構造は、生垣、フェンス若しくは鉄柵など透視可能なものとす。ブロック又はこれに類するものは設置してはならない。 ただし、0.8m以下の部分については、この限りでない。 |

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に係る部分については、当該敷地内に建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に二つ以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分の床面積を算入しない。

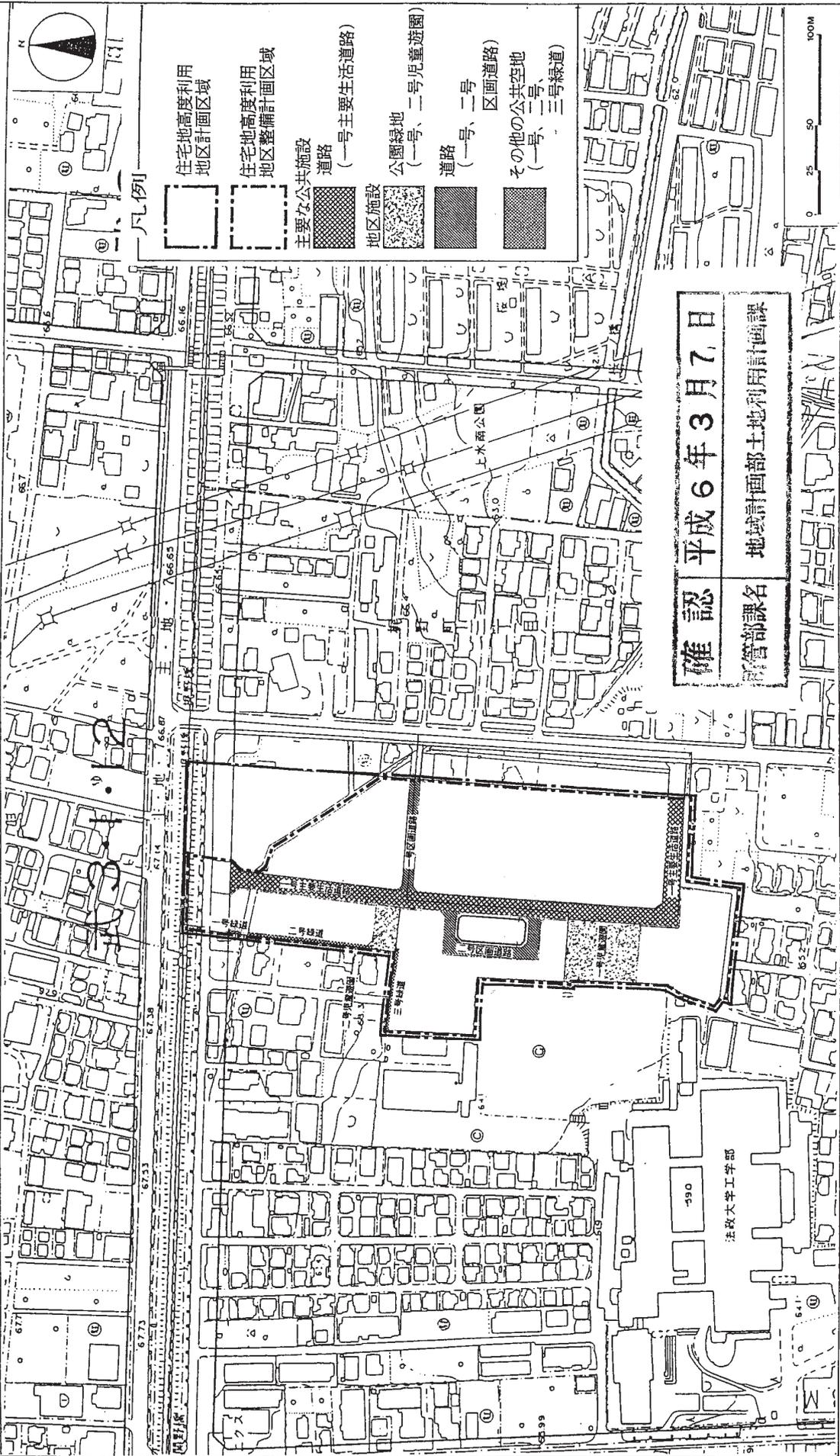
【理由】地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市施設の整備を図るため、住宅地高度利用地区計画を定める。

小金井都市計画梶野町三丁目地区住宅地高度利用地区計画図 (その1)



確認 平成6年3月7日
 報告部課名 地域計画部土地利用計画課

小金井都市計画梶野町三丁目地区住宅地高度利用地区計画図(その2)



15. 貫井北町三丁目地区計画

| | | | | |
|--------------------|--------------|---|---------|------------|
| 名称 | 貫井北町三丁目地区計画 | | | |
| 位置 | 小金井市貫井北町三丁目内 | | | |
| 面積 | 約 8.6 ha | | | |
| 地区計画の目的 | 画標 | 本地区は市の北西部に位置し、昭和36年から建設された国家公務員宿舎を主体とした地区であり、老朽化した団地の建て替えが課題となっている。地区周辺には、壮大な桜並木を擁する仙川をはじめ、豊かなみどりに囲まれた住環境が形成されている。 | | |
| | 土地利用の方針 | こうした特性を踏まえ、国家公務員宿舎の建て替え事業を適切に誘導し、周辺地域へも配慮した適正かつ合理的な土地利用を図る。また、豊かな水とみどりに恵まれたうるおいのある都市環境を形成すること、並びに安全で住みよい質の高い住宅街地を形成することを目標とする。 本地区は、小金井市都市計画マスタープランにおいて「みどりの創出拠点」と位置づけられており、道路沿いの街路樹や周辺地域の住民にも親しまれている仙川沿いの桜並木を保全する。また、市道第469号線から区画道路1号に通じる敷地内通路をはじめとして、適切な敷地内通路を配置することで、歩行者ネットワークの充実を図り、みどり豊かな低層の住宅地として整備する。 1) 住居系地区 周辺地域と調和し、良好な自然環境と適切な密度、住宅規模を有した良好な住環境を形成する。 2) 複合住宅地区 良好な自然環境を有する立地条件をいかし、周辺地域と調和した居住環境を有する複合的な住宅地を形成する。 | | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 施設の方針 | 1) 道路 植栽帯にみどりを適切に配置する。また、周辺住民の利便性に配慮するとともに、高齢者や子供たちが安心して移動ができ、歩行者や車椅子に優しい道路を配置する。 2) その他の公共空地 敷地内緑地は、沿道や隣接地域との境界部を、低木、芝、地被類などで敷地の開放性を妨げない範囲（桜並木等で既に植樹されているものはこの限りではない）で緑化し、近隣に配慮したみどり豊かな住環境を形成する。ただし、道路等に面する部分で地区内への通行の用に供する場合等、やむを得ない理由があるときは、ほかの部分に同等の緑化を行うことでこれに代えることができる。 河川緑地は、都市計画公園と連動したみどりの拠点と軸の創出に努め、水とみどりのネットワークが形成されるようにする。 | | |
| | 建築物等の整備の方針 | 建築物の整備にあたっては、周辺の住環境に配慮するとともに、容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等により質の高い都市環境の形成を目指す。 | | |
| 地区整備計画 | 道路 | 名称 | 延長 | 備考 |
| | | 区画道路1号※ | 約 430 m | 付け替え（一部拡張） |
| 地区施設の配置及び規模 | 敷地内緑地 | 区画道路2号※ | 約 180 m | 既設 |
| | | 区画道路3号 | 約 300 m | 新設 |
| | | 区画道路4号 | 約 65 m | 新設 |
| | その他 | 名称 | 延長 | 備考 |
| | | 敷地内緑地1号 | 約 300 m | 建築敷地に含む |
| | | 敷地内緑地2号 | 約 110 m | |

| | | | | |
|--|----------------------|--|----------|--------|
| の 公 共 空 地 | 敷地内緑地3号 | 3 m | 約 120 m | 複合住宅地区 |
| | 敷地内緑地4号 | 3 m | 約 130 m | |
| | 敷地内緑地5号 | 3 m | 約 170 m | |
| | 河川緑地 | 14 m | 約 310 m | |
| 地区の区分 | 住居系地区 | 約 6.5 ha | 約 2.1 ha | |
| 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | 建築物の用途の制限※ | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの ② 建築基準法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場 ③ 建築基準法別表第2(イ)項第3号に規定する病院 | — | |
| | 建築物の容積率の最高限度※ | 15/10 ただし、第一種低層住居専用地域は除く | — | |
| | 壁面の位置の制限 | 建物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 | | |
| | 建築物の高さの最高限度 | 22 m ただし、第一種低層住居専用地域は除く | | |
| | 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、意匠、色彩等については、周辺市街地と調和した形態、意匠にするとともに、落ち着いた色調とする。 | | |
| | 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の構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、高さ0.6m以下のコンクリートブロック又は石積み等並びに門柱は、この限りではない。 | | |

※知事同意事項

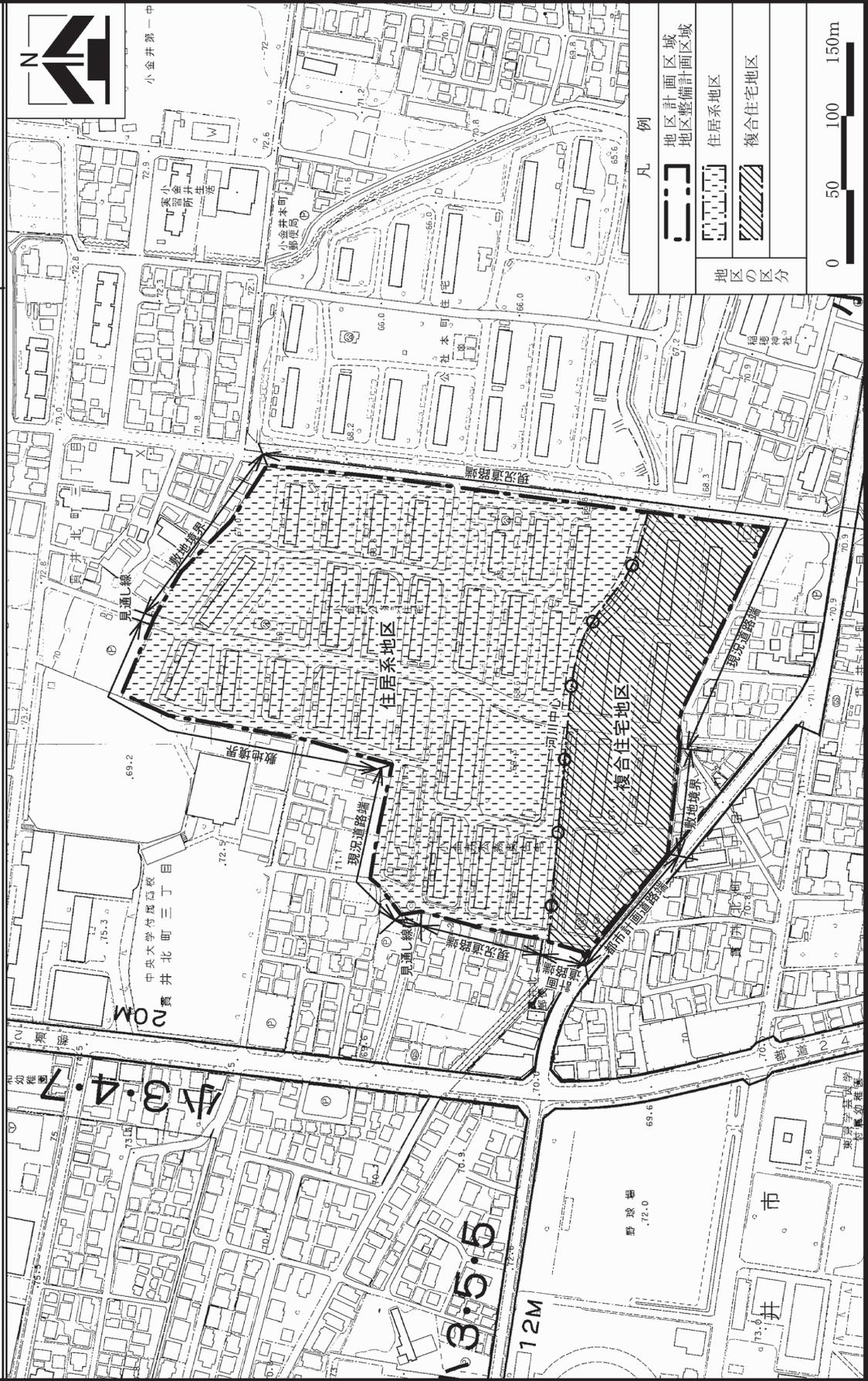
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置は、計画図表示のとおり」

理由：老朽化した国家公務員宿舎の建て替え事業を契機に、社会状況の変化に対応したまちづくりを推進し、引き続き良好な居住環境を確保・誘導するため、地区計画を決定する。

小金井都市計画地区計画

貫井北町三丁目地区地区計画 計画図1 (区域図、地区区分図)

(小金井市決定)

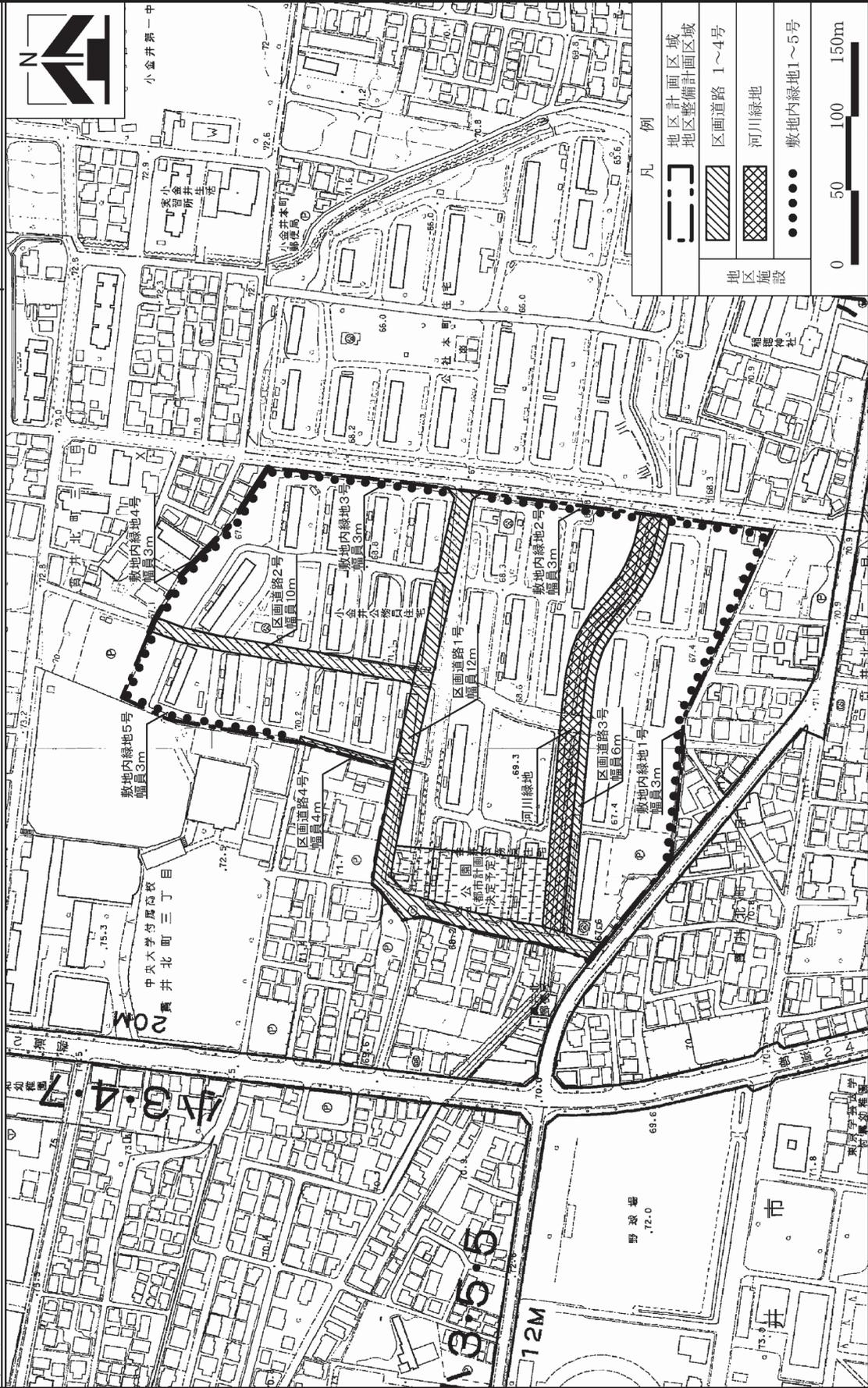


「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)17都市基交第219号」この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)17都市基交第414号、平成17年9月21日」

小金井都市計画地区計画

貫井北町三丁目地区地区計画 計画図2 (地区施設配置図)

(小金井市決定)



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)17都市基交第219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。(承認番号)17都市基交第414号、平成17年9月21日」

16. 東小金井駅北口地区地区計画

| | |
|--------------------|---|
| 名 | 東小金井駅北口地区地区計画 |
| 位 | 小金井市梶野町一丁目、梶野町五丁目及び東町四丁目各地内 |
| 面 | 約12.2ha |
| 地区計画の目標 | <p>1 住民の暮らしと健康を大切にしたいまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区住民が故郷としてなつかしさや安らぎが感じられるよう、人への思いやりとやさしさのある、人の暮らしを大切にしたいまちづくりを目指す。 ・誰もが安心して、安全・健康に暮らせるまちづくりを目指す。 <p>2 公園・緑と水の環境資源を活かしたまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小金井公園や武蔵野公園、玉川上水、野川など地区周辺の公園・緑と水の環境資源を活かし、駅前でも自然が感じられ、緑や散歩道がネットワークされたまちづくりを目指す。 ・敷地内や建物の緑化を進め、周辺の公園・緑と水の資源と一体となって小動物の棲む環境共生のまちづくりを目指す。 ・緑と水の環境形成を図り、駅前でありながらゆとりやうおいの感じられるしやれた雰囲気のあるまちづくりを目指す。 <p>3 地域の交流を育むまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民が四季折々のイベントを開催でき、日常的に様々な地域住民が交流でき、憩いと集いのまちづくりを目指す。 ・地区周辺に立地する大学や高等学校と連携し、地域住民と学生・研究者との日常的な交流や協働が育め、若い人たちが集える賑わいのあるまちづくりを目指す。 |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | <p>当地区では、土地区画整理事業による道路や公園等の都市基盤の整備とあわせて、「しやれた雰囲気を持つ魅力のあるコンパクトな商業地」と「緑豊かな落ち着いた住宅地」が調和する、周辺の公園・緑と水の環境資源とネットワークした緑豊かな安全で快適なまちの形成を図る。</p> <p>1 駅前商業地区 まちの玄関口となる「駅前商業地区」は、地域住民や学生などの若い人たちが集い憩える個性的で魅力のある商業機能が備わったしやれた雰囲気のある商業環境の形成を図る。</p> <p>2 近隣商業地区 都市計画道路3・4・9号線及び3・4・16号線沿道を中心とした「近隣商業地区」は、東小金井駅と小金井公園など地区周辺の環境資源をつなぐ魅力あるシンボル軸として、並木などのシンボリックな緑がネットワークされたゆとりのある歩行者空間の形成とあわせて、個性的な個店の連続する商業環境の形成、圧迫感を抑えた開放感のある街並み形成を図る。</p> <p>3 一般住宅地区 JR中央線沿線や都市計画道路3・5・5号線沿道の「一般住宅地区」は、周辺の低層住宅地環境等との調和に配慮された中低層（8階以下）の緑豊かな居住環境の形成を図ることを基本とし、貨物駅跡地周辺においては地区のまちづくりの先導的効果のある公共公益機能の導入を図りながら、周辺住環境と調和する魅力的な店舗等が立地する街並み形成を図る。</p> <p>4 中低層住宅地区 低層住宅地区や小学校に接する「中低層住宅地区」は、周辺の低層住宅地環境等との調和に配慮された中低層（8階以下）の緑豊かな居住環境の形成を図ることを基本とし、低層住宅地環境等との調和に配慮された緑豊かな中低層住宅地の形成を図る。</p> |
| 土地利用の方針 | |

| | |
|------------|--|
| | 5 低層住宅地区 「低層住宅地区」は、周辺の低層住宅地環境等と連続する、緑豊かでゆとりと落ち着きのある良好な低層住宅地の形成を図る。 |
| 地区施設の整備の方針 | 土地区画整理事業により道路網、公園等の地区施設を整備し、その機能が損なわれないようその維持・保全を図る。また、駅南北をつなぐ歩行者動線を強化するため、JR中央線高架下に南北を連絡する道路を整備するとともに、JR高架下を東西につなぐ安全な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。道路網の整備に際しては、歩行者空間のバリアフリー化を進める。 |
| 建築物等の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺住宅地環境に配慮した魅力的な店舗の連続する街並み形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 土地区画整理事業による道路基盤整備に対応した適正な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度を定める。 3 ペンシルビルの立地抑制、及びゆとりある住宅地環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定める。 4 駅前広場、都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線沿道では、歩道空間と一体となった開放性のある連続したオーブンスカフエや店舗の演出空間を確保し、また沿道店舗への来客自転車等の歩道へのはみだしを防止するため、建物の1階部分での壁面の位置の制限、及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 一般住宅地区、中低層住宅地区及び低層住宅地区では、沿道の緑化や建物相互の適正な間隔を確保するため、壁面の位置の制限、及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 6 都市計画道路3・4・9号線及び3・4・16号線沿道における圧迫感を抑えた開放感のある街並み形成、及び周辺の低層住宅地との調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。 7 緑と調和した統一感のある美しい街並み形成をはかるため、建築物等の形態又は色彩又は色彩その他の意匠の制限を定める。 8 沿道の緑のネットワーク形成、及び防災・防犯上の観点から、垣又はさくの構造の制限を定める。 |
| その他の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の公園・緑と水の資源と一体となって小動物の棲む環境共生のまちづくりを旨とし、敷地内や建物の緑化（屋上緑化・壁面緑化・ベランダ緑化）を図る。 2 一般住宅地区、中低層住宅地区及び低層住宅地区では、道路沿道の連続した緑地帯を形成するため、敷地の道路に接する部分（車両等の出入口を確保すること等により植栽が困難な部分を除く。）の長さの2分の1以上の部分における道路境界線から0.5m以内の範囲は、「沿道緑地」として花壇や樹木植栽等の緑化施設を整備する。 |

| 地区施設の 配置及び規 模 | 種 類 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 備 考 |
|---------------------|----------|-----------|----------------|--------|------------------------|
| 地区整備計画 | 道 路 | 区画道路 1号※ | 9.0m | 約154m | 新設 |
| | | 区画道路 2号※ | 9.0m | 約149m | 新設 |
| | | 区画道路 3号※ | 9.0m | 約89m | 拡幅 |
| | | 区画道路 4号※ | 9.0m | 約42m | 新設 |
| | | 区画道路 5号※ | 4.0m(8.0m) | 約108m | 新設・既設 () 内は地区外を含めた全幅員 |
| | | 区画道路 6号 | 6.0m | 約105m | 新設 |
| | | 区画道路 7号 | 6.0m | 約67m | 新設 |
| | | 区画道路 8号 | 6.0m | 約63m | 新設 |
| | | 区画道路 9号 | 6.0m | 約211m | 新設 |
| | | 区画道路 10号 | 6.0m | 約41m | 拡幅 |
| | | 区画道路 11号 | 6.0m | 約48m | 拡幅 |
| | | 区画道路 12号 | 6.0m | 約26m | 拡幅 |
| | | 区画道路 13号 | 3.0(6.0)m~6.0m | 約50m | 拡幅 () 内は地区外を含めた全幅員 |
| | | 区画道路 14号 | 6.0m | 約44m | 新設 |
| | | 区画道路 15号 | 6.0m | 約45m | 新設・拡幅 |
| | | 区画道路 16号 | 6.0m | 約41m | 新設 |
| | | 区画道路 17号 | 6.0m | 約55m | 新設 |
| | | 区画道路 18号 | 6.0m | 約97m | 新設 |
| | | 区画道路 19号 | 3.0(6.0)m~6.0m | 約43m | 拡幅 () 内は地区外を含めた全幅員 |
| | | 区画道路 20号 | 3.0m(6.0m) | 約40m | 既設 () 内は地区外を含めた全幅員 |
| | | 区画道路 21号 | 6.0m | 約30m | 拡幅 |
| | | 区画道路 22号 | 2.5(5.0)m~6.0m | 約276m | 拡幅 () 内は地区外を含めた全幅員 |
| | | 区画道路 23号 | 5.0m | 約39m | 新設 |
| | | 区画道路 24号 | 5.0m | 約44m | 新設 |
| | | 区画道路 25号※ | 5.25m(10.5m) | 約111m | 拡幅 () 内は地区外を含めた全幅員 |
| | | 区画道路 26号※ | 8.0m | 約25m | 新設 |
| 区画道路 27号 | 4.0m | 約18m | 新設 | | |
| その他の 公共空地 | 歩道状空地 1号 | 1.0m | 約146m | 新設 | |
| | 歩道状空地 2号 | 1.5m | 約25m | 新設 | |
| | 歩道状空地 3号 | 1.5m | 約25m | 新設 | |
| | 歩道状空地 4号 | 1.0m | 約49m | 新設 | |
| | 歩道状空地 5号 | 1.0m | 約122m | 新設 | |
| | 歩道状空地 6号 | 1.0m | 約175m | 新設 | |

| 建築物等に 関する事項 | 地区の 区分 | 名称 面積 | 駅前商業地区 | | | | | 近隣商業地区 | | | | | | |
|----------------|---------------|--------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | A | B | C | D | E | A | B | C | D | E | | |
| | | 建築物等の用途の制限※ | 約1.8ha | | | | | 約4.3ha | | | | | | |
| | | | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 | | | | | | | | | | | |
| | | | 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業及び第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業、並びに第11項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物。 | | | | | 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業、並びに第11項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物。 | | | | | | |
| | | | 2 倉庫(延べ面積200㎡以上のものに限る。)、及び工場(洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するもの並びに自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合は、原動機の出力の合計が0.75kw以下のものに限る。))で、作業場の床面積合計が50㎡以内のものを除く。 | | | | | 2 倉庫(延べ面積200㎡以上のものに限る。)、及び工場(洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するもの並びに自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合は、原動機の出力の合計が0.75kw以下のものに限る。))で、作業場の床面積合計が50㎡以内のものを除く。 | | | | | | |
| | | | 3 勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類するもの。 | | | | | 3 勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類するもの。 | | | | | | |
| | | | 4 2階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用(出入口は除く。)に供する建築物。 | | | | | 4 都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に接する敷地で、建築物の1階部分のうち都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用(出入口は除く。)に供する建築物。 | | | | | | |
| | | | - | | | | | 5 計画図に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分に類するもの用途に供する建築物。 | | | | | | |
| | | | - | | | | | 6 計画図に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分に類するもの用途に供する建築物。 | | | | | | |
| | 建築物の容積率の最高限度※ | 当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度(目標) | 40/10 | 40/10 | 40/10 | 40/10 | 40/10 | 40/10 | 40/10 | 40/10 | 40/10 | 30/10 | 30/10 | 30/10 |

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|---|-------|-------|--------|-------|-------|---------|-------|-------|--------|-------|
| 公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度(暫定) | 30/10 | 20/10 | 15/10 | 8/10 | 6/10 | — | 20/10 | 15/10 | 8/10 | 6/10 | |
| | 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。 | | | | | | | | | | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 150㎡ ただし、土地区画整理事業での仮換地面積が150㎡未満の場合は、その数値とする。 | | | | | | | | | | |
| 壁面の位置の制限 | 計画図に壁面の位置の制限アと表示する部分(道路の隅切り部分を除く。)においては、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は、1.5m以上とする。 ただし、地盤面からの高さが2.5mを超える部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱、及び市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない。 | | | | | | | | | | |
| 壁面後退区域における工物の設置の制限 | 道路境界線からの壁面後退区域には、門、塀、広告物、看板、緑化施設等の工物は設置してはならない。 | | | | | | | | | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | — 26m、かつ地階を除く階数8以下 | | | | | | | | | | |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の外壁・屋根及び工物の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺との調和及び景観形成に配慮した落ち着きのある色彩とする。 2 屋外広告物は、周辺と調和するよう、位置、設置方法、色彩等に配慮する。 3 高架水槽等の屋外設備は建築物と一体的なデザインとなるよう工夫し、位置、設置方法、色彩等に配慮する。 | | | | | | | | | | |
| 垣又はさくの構造の制限 | 敷地の囲障で道路に面する部分は、生垣又は透過性のあるフェンスとし、生垣以外の高さは地盤面から1.2m以下とする。 ただし、門柱又は植栽柵及びフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分については、この限りでない。 | | | | | | | | | | |
| 土地の利用に関する事項 | — | | | | | | | | | | |
| | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 | 一般住宅地区 | | | 中低層住宅地区 | | | 低層住宅地区 | |
| A | | | | B | C | D | A | A | B | A | B |
| | | | | 約4.1ha | | | 約1.3ha | | | 約0.7ha | |
| | | | | — | | | — | | | — | |
| | | | | 20/10 | 20/10 | 20/10 | 20/10 | 20/10 | 10/10 | 10/10 | 10/10 |

| 公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度(暫定) | 15/10 | 8/10 | 6/10 | 8/10 | 8/10 | 6/10 |
|---|---|------|------|------|------|------|
| 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。 | | | | | | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 1 20㎡ ただし、土地区画整理事業での仮換地面積が120㎡未満の場合は、その数値とする。 | | | | | |
| 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面の位置は、道路境界線から1.0m以上、隣地境界線から0.5m以上後退させるものとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合にはこの限りでない。 ① 物置その他これに類する用途(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。 ② 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。 ③ 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 | | | | | |
| 壁面後退区域における工物の設置の制限 | 道路境界線からの壁面後退区域のうち、「沿道緑地」として整備する部分には、花壇や樹木植栽等の緑化施設以外の門、塀、その他の工作物は設置してはならない。ただし、電柱や標識、街路灯など市長が公共公益上やむを得ないと認められたものについては、この限りでない。 | | | | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | 2 6m、かつ地階を除く階数8以下 | | | | | |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 1 建築物の外壁・屋根及び工作物の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺との調和及び景観形成に配慮した落ち着きのある色彩とする。 2 屋外広告物は、周辺と調和するよう、位置、設置方法、色彩等に配慮する。 3 高架水槽等の屋外設備は建築物と一体的なデザインとなるよう工夫し、位置、設置方法、色彩等に配慮する。 | | | | | |
| 垣又はさくの構造の制限 | 敷地の困障で道路に面する部分は、生垣又は透過性のあるフェンスとし、生垣以外の高さは地盤面から1.2m以下とする。 ただし、門柱又は植栽樹及びフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分については、この限りでない。 | | | | | |
| 土地の利用に関する事項 | 道路境界線からの壁面後退区域のうち、敷地の道路に接する部分(車両等の出入口を確保すること等により植栽が困難な部分を除く。)の長さの2分の1以上の部分における道路境界線から0.5m以内の範囲は、「沿道緑地」として花壇や樹木植栽等の緑化施設を整備する。 ただし、JR高架下や公共施設において歩道状空地として整備する部分については、この限りでない。 | | | | | |

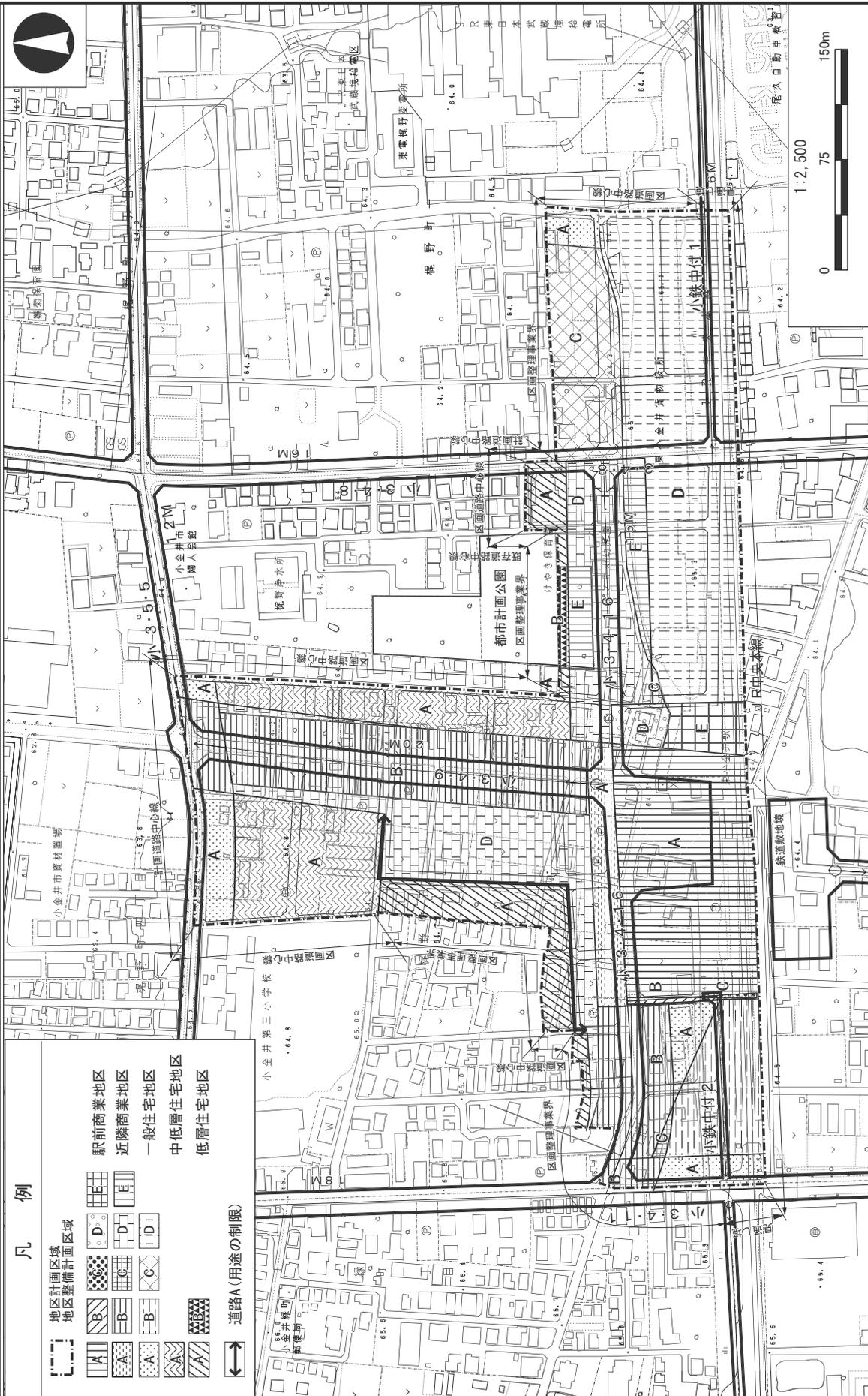
「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限、地区施設の配置は計画図表示のとおり」
理由：土地区画整理事業による基盤整備とともに、地区特性にふさわしい魅力ある市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

※は知事同意事項

小金井都市計画地区計画
東小金井駅北口地区地区計画

計画図 1

(小金井市決定)



凡 例

| | |
|--|------------|
| | 地区計画区域 |
| | 地区整備計画区域 |
| | 駅前商業地区 |
| | 近隣商業地区 |
| | 一般住宅地区 |
| | 中低層住宅地区 |
| | 低層住宅地区 |
| | 道路A(用途の制限) |

※この地区は、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(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) 地形図 20都市基交第277号
(承認番号) 道路網図 20都市基街測第25号

平成20年8月7日
平成20年8月1日

小金井都市計画地区計画
東小金井駅北口地区地区計画

計画図 2

(小金井市決定)



- 凡 例
- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 区画道路
 - 歩道状空地

※この地図は、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(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) 地形図 20都市基交第277号
(承認番号) 道路網図 20都市基街測第25号

平成20年8月7日
平成20年8月1日

小金井都市計画地区計画
東小金井駅北口地区地区計画

計画図 3

(小金井市決定)



※この地図は、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(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) 地形図 20都市基交第277号
(承認番号) 道路網図 20都市基街測第25号

平成20年8月7日
平成20年8月1日

17. 本町四丁目地区地区計画

小金井都市計画地区計画の決定（小金井市決定）
都市計画本町四丁目地区地区計画を次のように決定する。

| | |
|--------------------|---|
| 名 称 | 本町四丁目地区地区計画 |
| 位 置 ※ | 小金井市本町四丁目及び本町五丁目各区内 |
| 面 積 ※ | 約6.9ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は市の北西部に位置し、昭和35年に一団地の住宅施設として都市計画決定された東京都住宅供給公社の住宅団地である。地区内には成長した樹木などが生い茂り、豊かなみどりに囲まれた住環境が形成されている。こうした特性を踏まえ、東京都住宅供給公社による建て替え事業を適切に誘導し、引き続き豊かな水とみどりに恵まれたうるおいのある都市環境を形成すること及び安全で住みよい質の高い住宅市街地を形成することを目標とする。</p> <p>本地区は、「小金井市都市計画マスタープラン」で「大規模団地」として位置付けられており、建て替えに際して、宅地内の緑化推進を図り、地域の特性をいかした魅力ある新たな団地へと誘導するとしている。また、地区内の都市計画公園は、「みどりの拠点」に、地区内を横断する仙川は「みどりの小さな環」に位置付けられており、引き続きみどりの保全に努めていくこととしている。</p> <p>そこで、建て替えにより新たな住宅団地を誘導する地区を住宅地区A、現在の良好な住環境を維持・保全する地区を住宅地区B、新たに公益施設を整備する地区を複合地区として区分し、適正かつ合理的な土地利用を誘導する。</p> <p>1 住宅地区A 周辺地域と調和し、良好な自然環境と適切な密度、住宅規模を有した良好な住環境を形成する。また、都市計画公園は「みどりの拠点」にふさわしい、緑と連続する、地域にとって親しみやすい公園を整備する。</p> <p>2 住宅地区B 良好な住環境を引き続き維持・保全する。 なお、将来の建て替え等に際しては、良好な住宅市街地を形成し、適正かつ合理的な土地利用を図るため、建て替え計画を踏まえた土地利用の方針を定めるものとする。</p> <p>3 複合地区 今後の社会的な状況等を考慮し、高齢者が安心して暮らせ、子育て支援にも配慮した福祉施設等の整備を図る。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | |

| | | |
|---------------------------|---|--|
| <p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> | <p>1 敷地内緑地 現状の良好な緑地を維持・保全するため地区内緑地として、既存樹木の保全、緑地の再配置に努め、みどりのネットワークを形成する。 なお、積極的な緑化に努めるとともに、外周道路との高低差を解消するための通路や階段などを整備し、周囲からのアクセス向上にも努めることとする。</p> <p>2 地区内通路 団地住民の利便性に配慮するとともに、防災性の向上を図るため、地区内通路を配置する。</p> <p>3 歩道状空地 安全で快適な歩行者空間を創出するため、地区内通路に沿って歩道状空地を整備する。</p> <p>4 河川緑地 既存の緑地を維持・保全し、良好な住環境の形成を図るとともに、水とみどりのネットワークを形成する。</p> | <p>1 集合住宅の良好な住宅市街地と公益施設等が共存する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 周辺の住環境との調和を図るため、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度を定める。</p> <p>3 周辺の街並みと調和した市街地の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>4 周辺の街並みへの圧迫感等に配慮したみどり豊かな空間を形成するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>5 秩序ある街並みや景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>6 みどり豊かで良好な住宅地の住環境を保全、育成するため、垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>7 住宅地区Bでは、現在の住環境を引き続き維持・保全するため、一団地の住宅施設の制限を考慮し、建築物の容積率の最高限度及び建築物の建ぺい率の最高限度を定める。 なお、将来の建て替え等に際しては、地域にふさわしい良好な住環境整備を計画的かつ円滑に誘導するため、建て替え計画の具体化を踏まえ、必要な事項を定めていく。</p> |
| | <p>地区施設の整備の方針</p> | <p>建築物等の整備の方針</p> |

| 地区整備計画 | | 地区施設の配置及び規模 | | その他の公共空地 | | 名称 | 面積 | | 備考 |
|--------|--|-------------|--|----------|--|----------|---------|---------|-------|
| | | | | | | | 敷地内緑地1号 | 約1,650㎡ | |
| | | | | | | 敷地内緑地2号 | 約720㎡ | | 既存 |
| | | | | | | 敷地内緑地3号 | 約930㎡ | | 既存 |
| | | | | | | 敷地内緑地4号 | 約910㎡ | | 既存 |
| | | | | | | 敷地内緑地5号 | 約30㎡ | | 既存 |
| | | | | | | 敷地内緑地6号 | 約670㎡ | | 既存 |
| | | | | | | 敷地内緑地7号 | 約750㎡ | | 既存 |
| | | | | | | 敷地内緑地8号 | 約190㎡ | | 既存 |
| | | | | | | 敷地内緑地9号 | 約250㎡ | | 既存 |
| | | | | | | 敷地内緑地10号 | 約860㎡ | | 既存・新設 |
| | | | | | | 敷地内緑地11号 | 約1,000㎡ | | 既存・新設 |
| | | | | | | 敷地内緑地12号 | 約1,590㎡ | | 既存 |
| | | | | | | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | | | | | 地区内通路1号 | 6m | 約260m | 既存 |
| | | | | | | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | | | | | 歩道状空地1号 | 3m | 約250m | 新設 |
| | | | | | | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | | | | | 河川緑地 | 14m | 約230m | 既存 |

| 地区の区分 | 名称 | | 住宅地区A | 住宅地区B | 複合地区 |
|---|----|--|--------|--------|--------|
| | 面積 | | 約1.7ha | 約4.6ha | 約0.6ha |
| 建築物等の用途の制限 | | | | | |
| 次に掲げる建築物を建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 建築基準法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場 | | | | | |
| 建築物の容積率の最高限度 | | | | | |
| 15/10 | | | | | |
| 建築物の建ぺい率の最高限度 | | | | | |
| — | | | | | |
| 2.5/10 | | | | | |
| — | | | | | |
| 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は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 1 建築物の地盤面下の部分 2 歩行者の安全を確保するために必要な庇 3 道路と建物の出入口を繋ぐための通路及び駐車場の出入口 | | | | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | | | | | |
| 2.2m | | | | | |
| — | | | | | |
| 2.2m | | | | | |
| 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、意匠、色彩等については、周辺市街地と調和した形態、意匠にするとともに、落ち着いた色調とする。 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。 ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のものについては、この限りではない。 | | | | | |
| 垣又は柵の構造の制限 | | | | | |
| 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。 ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分の高さが0.6m以下のものについては、この限りではない。 | | | | | |

※は知事協議事項

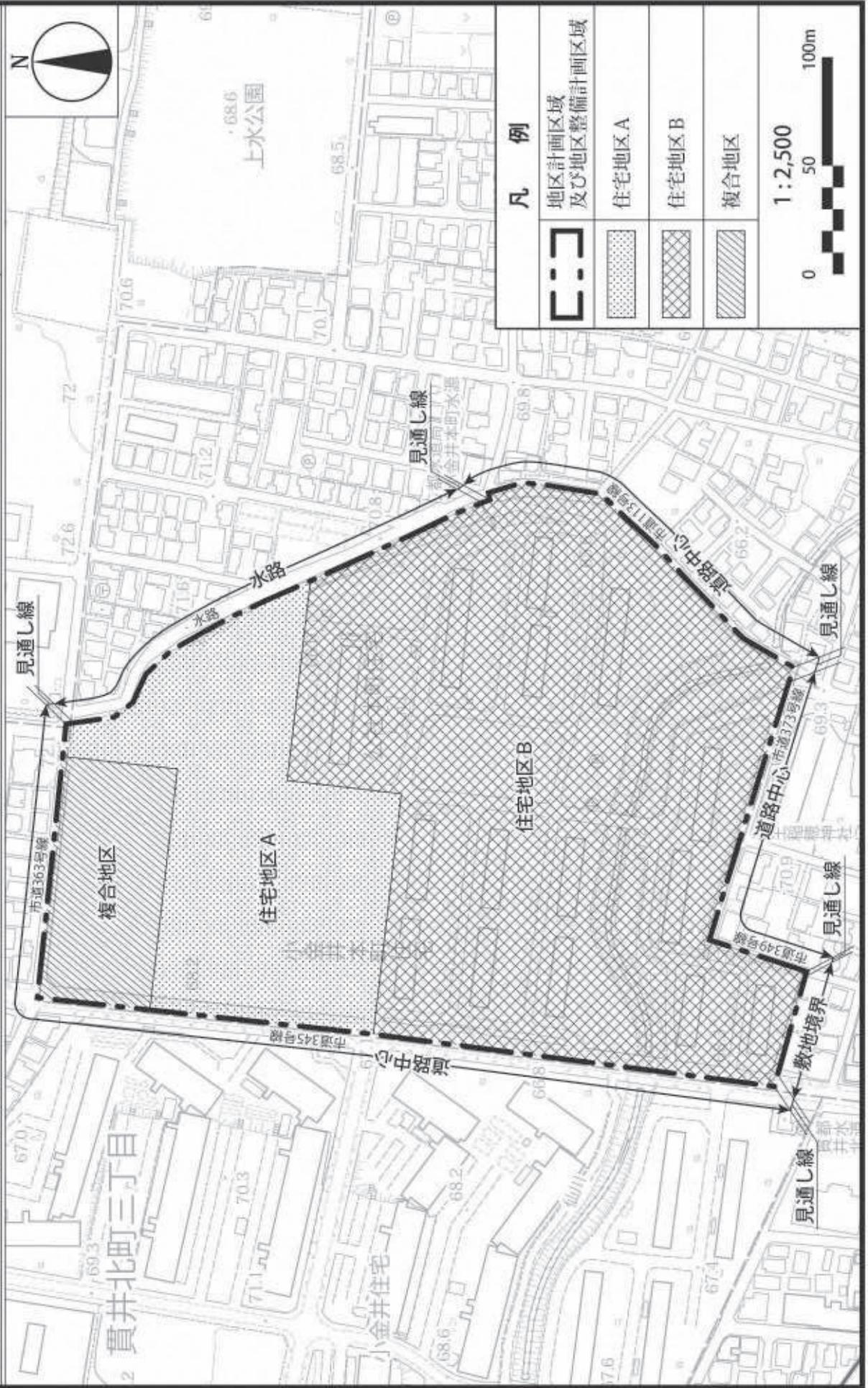
「区域、地区区分、地区施設配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：老朽化した大規模団地の建て替え事業を契機に、社会状況の変化に対応したまちづくりを推進し、引き続き良好な住環境を確保・誘導するため、地区計画を決定する。

小金井都市計画地区計画
本町四丁目地区地区計画

計画図1 (区域、地区区分)

(小金井市決定)



| 凡 例 | |
|-----|----------------------|
| | 地区計画区域 及び地区整備計画区域 |
| | 住宅地区A |
| | 住宅地区B |
| | 複合地区 |

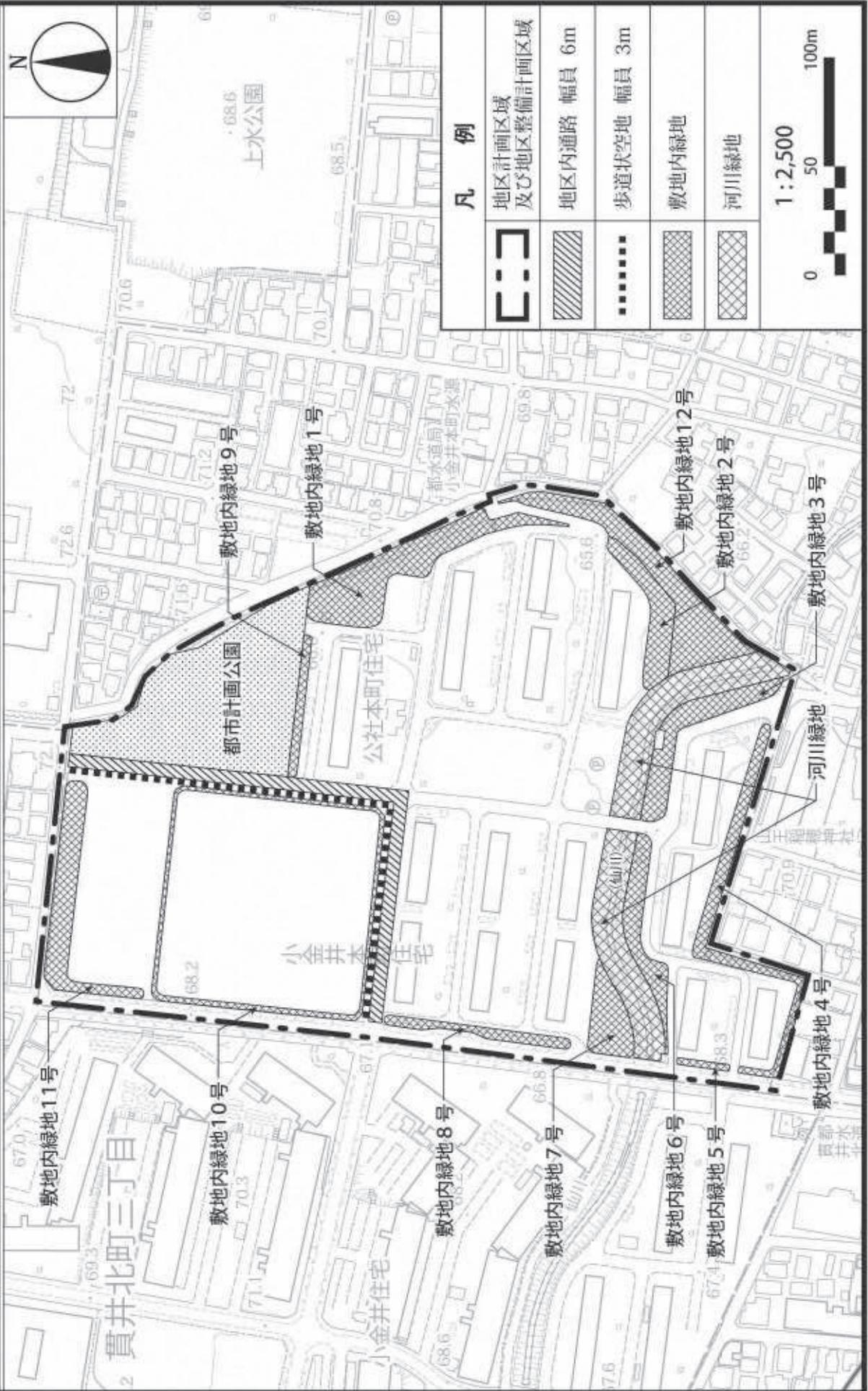


「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅員2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交字第122号」
 「(承認番号) 30都市基街第148号 平成30年8月30日」

小金井都市計画地区計画
本町四丁目地区地区計画

計画図2 (地区施設配置)

(小金井市決定)

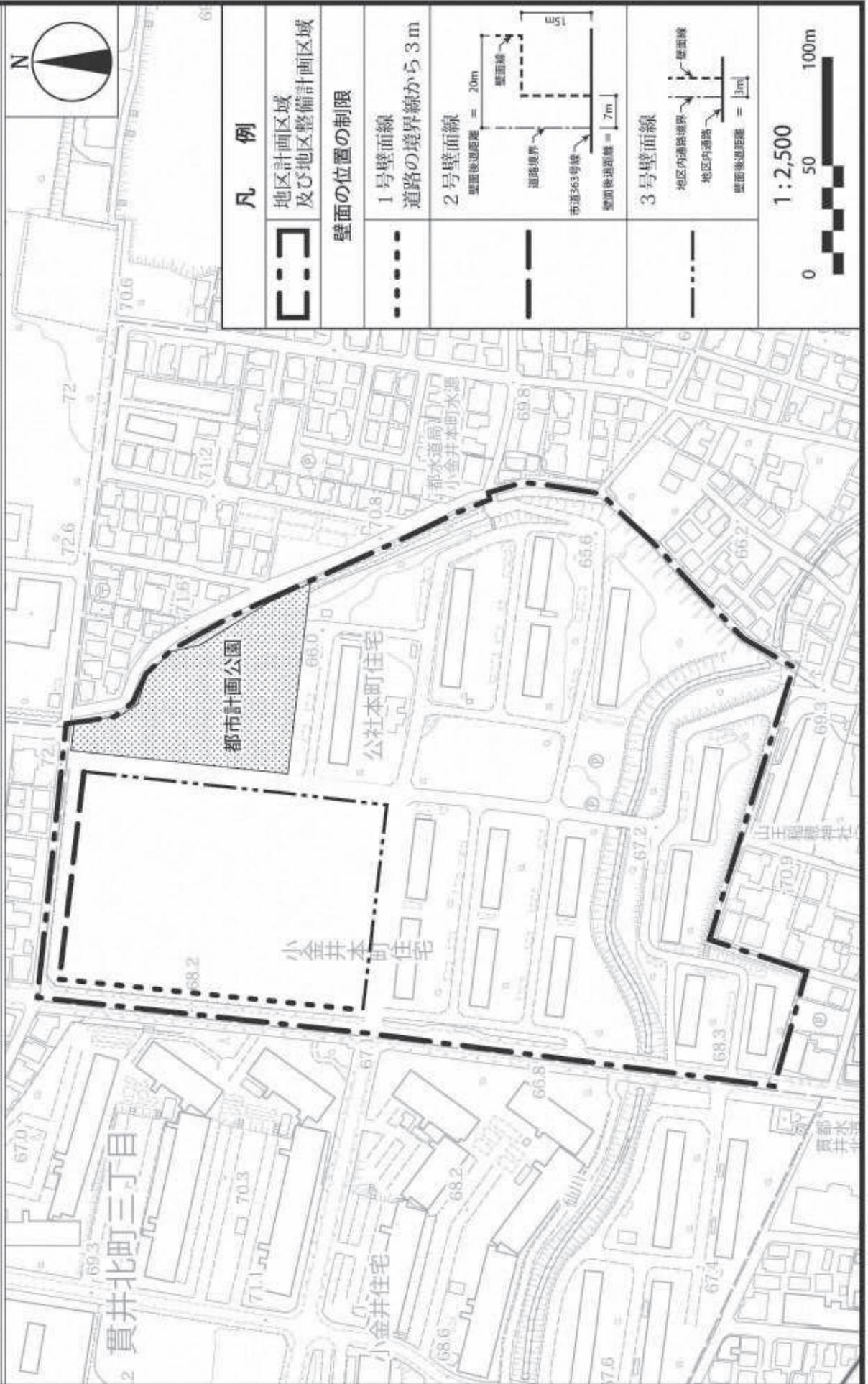


「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅員2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交書第122号」
 「(承認番号) 30都市基街第148号 平成30年8月30日」

小金井都市計画地区計画
本町四丁目地区地区計画

計画図3 (壁面の位置の制限)

(小金井市決定)



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅員2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交字第122号」
「(承認番号) 30都市基街都第148号 平成30年8月30日」

參考資料

1. 小金井市都市計画審議会条例

昭和 32 年 9 月 27 日

条例第 13 号

(設置)

第 1 条 小金井市の都市計画行政の円滑な運営を図るため、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 77 条の 2 第 1 項の規定により小金井市都市計画審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(組織)

第 2 条 審議会は、委員 19 人以内をもつて組織する。

(委員)

第 3 条 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験のある者 6 人以内
- (2) 小金井市議会の議員 9 人以内
- (3) 関係行政機関の職員 4 人以内

2 前項第 1 号の委員の任期は、2 年とし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(臨時委員)

第 4 条 審議会に、特別の事項について調査審議するため、臨時に委員を置くことができる。

- 2 前項の委員は、学識経験のある者その他適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。
- 3 臨時委員は、当該特別の事項に関する審議が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第 5 条 審議会に会長を置き、会長は第 3 条第 1 項第 1 号の委員のうちから、委員の選挙により定める。

- 2 会長は審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるときは、会長のあらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(専門委員)

第 6 条 審議会に、専門の事項について調査させるため、専門委員を置くことができる。

- 2 専門委員は、学識経験のある者その他適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

(会議)

第 7 条 審議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会議は、委員及び案件に係る臨時委員の 2 分の 1 以上の出席がなければ、開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員及び案件に係る臨時委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 小金井市議会の議長は、会議に出席し発言することができる。

(会議公開)

第8条 審議会の会議は、公開とする。ただし、出席委員の過半数で議決したときは、非公開とすることができる。

(幹事)

第9条 審議会に、幹事を置く。幹事は市の職員のうちから、会長が任命する。

2 幹事は、会長の命を受け、審議会の事務を処理する。

(その他の規定)

第10条 前各条に定めるものを除くほか、審議会の運営その他必要な事項に関しては、審議会の意見をきき、市長が別に定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

付 則 (昭和33年9月5日条例第14号)

この条例は、昭和33年10月1日から施行する。

付 則 (昭和35年7月7日条例第16号)

この条例は、公布の日から施行する。

付 則 (昭和47年2月17日条例第1号)

(施行期日)

この条例は、公布の日から施行する。

付 則 (平成5年12月22日条例第30号)

この条例は、公布の日から施行する。

付 則 (平成8年9月27日条例第22号)

この条例は、公布の日から施行する。

付 則 (平成10年10月1日条例第34号)

この条例は、公布の日から施行する。

付 則 (平成12年3月28日条例第20号)

(施行期日)

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に改正前の小金井市都市計画審議会条例（以下「旧条例」という。）第4条第1項第2号、第3号及び第4号の規定により委嘱された小金井市都市計画審議会委員は、改正後の小金井市都市計画審議会条例第3条第1項の規定により委嘱された者とみなし、その任期は旧条例第4条第2項の規定により委嘱された日から起算し、なお従前の例による。

2. 小金井市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6年6月27日条例第20号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第1条の2 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)及び都市計画法(昭和43年法律第100号)の例による。

(適用区域)

第2条 この条例は、別表第1に掲げる区域(以下「地区整備計画区域」という。)に適用する。

(用途の制限)

第3条 地区整備計画区域(当該地区整備計画区域に係る地区整備計画において、当該地区整備計画区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区(以下「計画地区」という。))とする。))においては、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表イ欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

(延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度又は最低限度)

第4条 建築物の延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)の敷地面積に対する割合(以下「容積率」という。)は、次の各号に定めるところによる。

(1) 建築物の容積率の最高限度の数值は、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表ウ欄の最高限度の欄に掲げる数值とする。ただし、地区計画に区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度(以下「目標容積率」という。)及び公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度(以下「暫定容積率」という。)が定めてある場合においては、法第68条の4の規定により、当該地区計画の内容に適合し、かつ、東京都知事が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物については、暫定容積率によらず、目標容積率を適用する。

(2) 建築物の容積率の最低限度の数值は、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表ウ欄の最低限度の欄に掲げる数值とする。

(建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第5条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表エ欄に掲げる数值を超えてはならない。

(敷地面積の最低限度)

第6条 建築物の敷地面積は、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表オ欄に掲げる数值以上でなければならない。

2 前項の規定は、同項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定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同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷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ならば改正前の同項の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷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ならば同項の規定に適合するに至った土地

3 第1項の規定は、同項の規定の施行又は適用の際、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分がなされ、新たに建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、第1項の規定に適合するに至った建築物の敷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ならば同項の規定に適合するに至った土地については、この限りでない。

4 第1項の規定は、同項の規定の施行又は適用の日以後、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際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同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷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ならば同項の規定に違反することとなった土地

(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷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ならば同項の規定に適合するに至った土地

（壁面の位置の制限）

第7条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表カの距離の欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、同項に規定する数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分（以下「建築物等」という。）がそれぞれ、同表カの適用除外の建築物等の欄に掲げるものに該当する場合には、当該建築物等の外壁等の面には、適用しない。

（高さの最高限度又は最低限度）

第8条 建築物の高さは、次の各号に定めるところによる。

(1) 建築物の高さは、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表キ欄に掲げる数値を超えてはならない。

(2) 建築物の高さは、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表ク欄に掲げる数値以上でなければならない。

（建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合等の措置）

第8条の2 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における第3条及び第6条の規定の適用については、当該建築物又は当該敷地の全部について、これらの規定を適用する。

2 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第3条及び第6条の規定の適用については、当該建築物又は当該敷地の全部について、当該敷地の過半の属する計画地区に係る規定を適用する。

3 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合においては、第4条又は第5条の規定による制限を、それぞれ法第52条第1項の規定による容積率の限度又は法第53条第1項の規定による建ぺい率の限度とみなして、法第52条第7項又は法第53条第2項の規定を適用する。

4 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における前2条の規定の適用については、当該建築物の部分又は当該敷地の部分について、当該敷地の属する計画地区に係るこれらの規定を適用する。

(用途の制限、敷地面積の最低限度及び高さの最高限度又は最低限度の特例)

第9条 市長が当該地区整備計画区域における土地利用の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した建築物又は建築物の敷地については、当該許可の範囲内において、第3条、第6条第1項及び第8条の規定は、適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 市長がこの条例の各規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該許可の範囲内において、当該各規定は、適用しない。

(委任)

第11条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第12条 次の各号の一に該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第3条又は第6条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主(建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第6条第1項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者)

(2) 第7条第1項又は第8条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)

(3) 法第87条第2項において準用する第3条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

3 法人の代表者又は法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業員がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業員の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督がつくされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

付 則

この条例は、平成6年7月1日から施行する。

付 則 (平成15年5月27日条例第25号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(小金井市住宅地高度利用地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の廃止)

2 小金井市住宅地高度利用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6年条例第21号）は、廃止する。

（経過措置）

3 この条例の施行の日前に前項の規定による廃止前の小金井市住宅地高度利用地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例により定められている住宅地高度利用地区計画の区域内における建築物に関する制限は、この条例による改正後の小金井市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の規定により定められた地区計画でその区域の全部について再開発等促進区が定められている地区計画の区域における建築物の制限とみなす。

4 この条例の施行の日前に付則第2項の規定による廃止前の小金井市住宅地高度利用地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の規定によってなされた手続、処分その他の行為は、この条例による改正後の小金井市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の相当規定によりなされた手続、処分その他の行為とみなす。

付 則（平成17年6月21日条例第21号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成18年3月28日条例第17号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成21年3月4日条例第6号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成25年3月6日条例第11号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成26年12月18日条例第43号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（令和元年6月24日条例第17号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第2条関係）

| | 区 域 |
|---|---|
| 1 | 平成6年小金井市告示第81号に定める小金井都市計画梶野町三丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画に定められた区域（以下次表において「梶野町三丁目地区整備計画」という。） |
| 2 | 平成6年小金井市告示第82号に定める小金井都市計画梶野町三丁目地区住宅地高度利用地区計画の区域のうち、住宅地高度利用地区整備計画に定められた区域（以下次表において「梶野町三丁目地区住宅地高度利用地区整備計画」という。） |
| 3 | 平成26年小金井市告示第185号に定める小金井都市計画武蔵小金井駅南口地区地区計画の区域のうち、地区整備計画に定められた区域（以下次表において「武蔵小金井駅南口地区整備計画」という。） |
| 4 | 平成18年小金井市告示第17号に定める小金井都市計画貫井北町三丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画に定められた区域（以下次表において「貫井北町三丁目地区整備計画」という。） |
| 5 | 平成20年小金井市告示第259号に定める小金井都市計画東小金井駅北口地区地区計画の区域のうち、地区整備計画に定められた区域（以下次表において「東小金井駅北口地区整備計画」という。） |

| | |
|---|--|
| 6 | 令和元年小金井市告示第 98 号に定める小金井都市計画本町四丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画に定められた区域（以下次表において「本町四丁目地区整備計画」という。） |
|---|--|

別表第 2（第 3 条～第 8 条関係）

| | 区 域 | ア 計画地区の区分 | イ 建築してはならない建築物 | ウ 建築物の容積率 | | エ 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | オ 敷地面積の最低限度 | カ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの道路境界線又は敷地境界線までの距離及び適用除外の建築物等 | | キ 建築物の高さの最高限度 | ク 建築物の高さの最低限度 |
|---|-----------------------|--------------|--|--------------|------|-------------------------------|---|--|--|--|------------------|
| | | | | 最高限度 | 最低限度 | | | 距離 | 適用除外の建築物等 | | |
| 1 | 梶野町三丁目地区整備計画 | 集合住宅地区 | 次に掲げる用途に供するための建築物 マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス | — | — | — | 400 平方メートル | (1) 道路境界線までの距離 3 メートル (2) 敷地境界線までの距離 1 メートル | 次に掲げる建築物等 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内のもの | 20 メートル | — |
| | | 一般住宅地区 | 次に掲げる用途に供するための建築物 マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス | — | — | — | 120 平方メートル | (1) 道路境界線までの距離 1 メートル (2) 敷地境界線までの距離 0.7 メートル | 次に掲げる建築物等 (1) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内のもの (2) 自動車車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下のもの | 10 メートル | — |
| 2 | 梶野町三丁目地区住宅地高度利用地区整備計画 | 集合住宅地区 | 次に掲げる建築物以外の建築物 1 共同住宅 2 上記の建築物に附属するもの | — | — | — | 400 平方メートル | (1) 道路境界線までの距離 3 メートル (2) 敷地境界線までの距離 1 メートル | 次に掲げる建築物等 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内のもの | — | — |
| | | 一般住宅地区 | 次に掲げる建築物以外の建築物 1 住宅（店舗、事務所、診療所の併設を含む。）及び共同住宅 2 上記の建築物に附属するもの | — | — | — | 120 平方メートル | (1) 道路境界線までの距離 1 メートル (2) 敷地境界線までの距離 0.7 メートル | 次に掲げる建築物等 (1) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内のもの (2) 自動車車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下のもの | — | — |
| 3 | 武蔵小金井駅南口地区整備計画 | 駅前地区 1 | 次に掲げる建築物以外の建築物 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供するもの 2 工場（法別表第 2（に）欄に定めるもの） 3 倉庫業を営む倉庫 4 前 3 項に附属するもの | — | — | — | 500 平方メートル ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留所の上屋その他これらに類するもの (2) 広場、道路その他これらに類するもの内にある建築物で安全上、防火条及び衛生上支障がないもの | 都市計画図書による。 (1) 2 階以上に設けられる専ら通行の用に供する渡り廊下等の建築物の部分 (2) 落下被害防止等のために設けられる建築物の部分で、歩行者等の通行の妨げとならないもの | 次に掲げる建築物 (1) 2 階以上に設けられる専ら通行の用に供する渡り廊下等の建築物の部分 (2) 落下被害防止等のために設けられる建築物の部分で、歩行者等の通行の妨げとならないもの | 95 メートル ただし、階段室、昇降機塔、裝飾塔、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が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、12 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物 | — |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|--------|---|-------------------------------|---|---|---|------------|---|--|---|
| | | | 法律第2条に定める風俗営業及びカラオケボックスその他これに類するものを除く。)、駐車施設及び事務所 2官公庁施設等の公益施設 3前2項に附属するもの | | | | でない。 (1) 巡查派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留所の上屋その他これらに類するもの (2) 広場、道路その他これらに類するもの内にある建築物で安全上、防火条及び衛生上支障がないもの | | (2) 落下被害防止等のために設けられる建築物の部分で、歩行者等の通行の妨げとならないもの | る建築物の屋上部分の水平投影面積が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。 | |
| 4 | 貫井北町三丁目地区地区計画 | 住居系地区 | 次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場 (3) 法別表第2(ハ)項第3号に規定する病院 | 10分の15 ただし、第一種低層住居専用地域は除く。 | — | — | — | 都市計画図書による。 | — | 22メートル ただし、第一種低層住居専用地域は除く。 | — |
| | | 複合住宅地区 | — | — | — | — | — | 都市計画図書による。 | — | 22メートル ただし、第一種低層住居専用地域は除く。 | — |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|----------|---|---|---|---|------------|------------|---|---|---|
| 5 | 東小金井駅北口地区整備計画 | 駅前商業地区 A | <p>次に掲げる用途に供するための建築物</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に掲げる店舗型風俗特殊営業、同条第 9 項に掲げる店舗型電話異性紹介営業及び同条第 11 項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物</p> <p>2 倉庫（延べ面積 200 平方メートル以上のものに限る。）及び工場（洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電気器具店その他これらに類するもの及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合には、原動機の出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）で、作業場の床面積合計が 50 平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>ただし、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないとき市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>3 勝馬投票券販売所、場外車券売り場その他これらに類するもの</p> <p>4 2 階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用（出入口は除く。）に供する建築物</p> | <p>目標容積率 10 分の 40</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率 10 分の 30</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。</p> | — | — | 150 平方メートル | 都市計画図書による。 | 地盤面からの高さが 2.5 メートルを超える部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱及び市長が公共公益上やむをえないと認めた建築物 | — | — |
| | | 駅前商業地区 B | <p>次に掲げる用途に供するための建築物</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に掲げる店舗型風俗特殊営業、同条第 9 項に掲げる店舗型電話異性紹介営業及び同条第 11 項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物</p> <p>2 倉庫（延べ面積 200 平方メートル以上のものに限る。）及び工場（洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電気</p> | <p>目標容積率 10 分の 40</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率 10 分の 20</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度</p> | — | — | 150 平方メートル | 都市計画図書による。 | 地盤面からの高さが 2.5 メートルを超える部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱及び市長が公共公益上やむをえないと認めた建築物 | — | — |

| | | | | | | | | | | |
|--|----------|--|---|---|---|-----------|------------|--|---|---|
| | | <p>器具店その他これらに類するもの及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これら美類するもの（原動機を使用する場合には、原動機の出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）で、作業場の床面積合計が50平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>ただし、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>3 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するもの</p> <p>4 2階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用（出入口は除く。）に供する建築物</p> | は適用しない。 | | | | | | | |
| | 駅前商業地区 C | <p>次に掲げる用途に供するための建築物</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業、同条第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業及び同条第11項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物</p> <p>2 倉庫（延べ面積200平方メートル以上のものに限る。）及び工場（洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電気器具店その他これらに類するもの及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これら美類するもの（原動機を使用する場合には、原動機の出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）で、作業場の床面積合計が50平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>ただし、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と健全な都市環境の確保</p> | <p>目標容積率10分の40</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率10分の15</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。</p> | — | — | 150平方メートル | 都市計画図書による。 | <p>地盤面からの高さが2.5メートルを超える部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱及び市長が公共公益上やむをえないと認めた建築物</p> | — | — |

| | | | | | | | | | |
|----------|--|---|---|---|------------|------------|---|---|---|
| | | に支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。 3 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するもの 4 2階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用（出入口は除く。）に供する建築物 | | | | | | | |
| 駅前商業地区 D | 次に掲げる用途に供するための建築物 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に掲げる店舗型風俗特殊営業、同条第 9 項に掲げる店舗型電話異性紹介営業及び同条第 11 項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物 2 倉庫（延べ面積 200 平方メートル以上のものに限る。）及び工場（洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電器器具店その他これらに類するもの及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合には、原動機の出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）で、作業場の床面積合計が 50 平方メートル以内のものを除く。） ただし、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。 3 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するもの 4 2階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用（出入口は除く。）に供する建築物 | 目標容積率 10 分の 40 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率 10 分の 8 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。 | — | — | 150 平方メートル | 都市計画図書による。 | 地盤面からの高さが 2.5 メートルを超える部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱及び市長が公共公益上やむをえないと認めた建築物 | — | — |
| 駅前商業地区 E | 次に掲げる用途に供するための建築物 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に掲げる店 | 目標容積率 10 分の 40 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後 | — | — | 150 平方メートル | 都市計画図書による。 | 地盤面からの高さが 2.5 メートルを超える部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱及び市長が公共公益上やむをえないと認めた建築物 | — | — |

| | | | | | | | | | | |
|----------|---|--|--|---|------------|------------|--|------------------------|---|--|
| | | <p>舗型性風俗特殊営業、同条第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業及び同条第11項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物</p> <p>2 倉庫（延べ面積 200 平方メートル以上のものに限る。）及び工場（洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電器器具店その他これらに類するもの及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これら美類するもの（原動機を使用する場合には、原動機の出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）で、作業場の床面積合計が 50 平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>ただし、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>3 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するもの</p> <p>4 2 階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用（出入口は除く。）に供する建築物</p> | <p>は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率 10 分の 6</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。</p> | | | | | | | |
| 近隣商業地区 A | <p>次に掲げる用途に供するための建築物</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に掲げる店舗型性風俗特殊営業、同条第 9 項に掲げる店舗型電話異性紹介営業及び同条第 11 項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物</p> <p>2 倉庫（延べ面積 200 平方メートル以上のものに限る。）及び工場（洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電器器具店その他これらに類するもの及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これら美類す</p> | — | — | — | 150 平方メートル | 都市計画図書による。 | <p>地盤面からの高さが 2.5 メートルを超える部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱及び市長が公共公益上やむをえないと認めた建築物</p> | 26 メートル、かつ地階を除く階数 8 以下 | — | |

| | | | | | | | | | | |
|---------|---|---|--|---|-----------|------------|--|---------------------|---|--|
| | | | <p>るもの（原動機を使用する場合には、原動機の出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）で、作業場の床面積合計が50平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>ただし、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>3 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するもの</p> <p>4 都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に接する敷地で、建築物の1階部分の内、都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用（出入口は除く。）に供する建築物</p> <p>5 都市計画図書に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分をマージャン屋、パチンコ屋その他これらに類するものの用途に供する建築物</p> <p>6 都市計画図書に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分をカラオケボックスその他これらに類するものの用途に供する建築物</p> | | | | | | | |
| 近隣商業地区B | <p>次に掲げる用途に供するための建築物</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に掲げる店舗型風俗特殊営業、同条第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業及び同条第11項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物</p> <p>2 倉庫（延べ面積200平方メートル以上のものに限る。）及び工場（洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電気器具店その他こ</p> | <p>目標容積率10分の30</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率10分の20</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しな</p> | — | — | 150平方メートル | 都市計画図書による。 | <p>地盤面からの高さが2.5メートルを超える部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱及び市長が公共公益上やむをえないと認められた建築物</p> | 26メートル、かつ地階を除く階数8以下 | — | |

| | | | | | | | | | |
|---------|--|---|----|---|-----------|------------|---|---------------------|---|
| | | <p>れらに類するもの及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これら美類するもの（原動機を使用する場合には、原動機の出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）で、作業場の床面積合計が50平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>ただし、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>3 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するもの</p> <p>4 都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に接する敷地で、建築物の1階部分の内、都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用（出入口は除く。）に供する建築物</p> <p>5 都市計画図書に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分をマージャン屋、パチンコ屋その他これらに類するものの用途に供する建築物</p> <p>6 都市計画図書に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分をカラオケボックスその他これらに類するものの用途に供する建築物</p> | い。 | | | | | | |
| 近隣商業地区C | <p>次に掲げる用途に供するための建築物</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業、同条第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業及び同条第11項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物</p> <p>2 倉庫（延べ面</p> | <p>目標容積率10分の30</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率10分の15</p> <p>土地区画整理事業にお</p> | — | — | 150平方メートル | 都市計画図書による。 | 地盤面からの高さが2.5メートルを超える部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱及び市長が公共公益上やむをえないと認めた建築物 | 26メートル、かつ地階を除く階数8以下 | — |

| | | | | | | | | | | |
|----------|--|--|---------------------------------------|---|------------|------------|---|------------------------|---|--|
| | | 積 200 平方メートル以上のものに限る。)及び工場(洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電器器具店その他これらに類するもの及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これら美類するもの(原動機を使用する場合には、原動機の出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。)で、作業場の床面積合計が 50 平方メートル以内のものを除く。)ただし、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。 3 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するもの 4 都市計画道路 3・4・9 号線、3・4・16 号線及び区画道路 17 号線に接する敷地で、建築物の 1 階部分の内、都市計画道路 3・4・9 号線、3・4・16 号線及び区画道路 17 号線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用(出入口は除く。)に供する建築物 5 都市計画図書に示す道路 A に接する敷地で、道路 A に面する建築物の部分をマージャン屋、パチンコ屋その他これらに類するものの用途に供する建築物 6 都市計画図書に示す道路 A に接する敷地で、道路 A に面する建築物の部分をカラオケボックスその他これらに類するものの用途に供する建築物 | ける換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。 | | | | | | | |
| 近隣商業地区 D | 次に掲げる用途に供するための建築物 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に掲げる店舗型風俗特殊営業、同条第 9 項に掲げる店舗型 | 目標容積率 10 分の 30 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しな | — | — | 150 平方メートル | 都市計画図書による。 | 地盤面からの高さが 2.5 メートルを超える部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱及び市長が公共公益上やむをえないと認められた建築物 | 26 メートル、かつ地階を除く階数 8 以下 | — | |

| | | | | | | | | | | |
|--|---------|---|--|---|---|-----------|------------|-------------------------------------|---------------------|---|
| | | <p>電話異性紹介営業及び同条第11項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物</p> <p>2 倉庫（延べ面積200平方メートル以上のものに限る。）及び工場（洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電器器具店その他これらに類するもの及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これら美類するもの（原動機を使用する場合には、原動機の出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）で、作業場の床面積合計が50平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>ただし、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>3 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するもの</p> <p>4 都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に接する敷地で、建築物の1階部分の内、都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用（出入口は除く。）に供する建築物</p> <p>5 都市計画図書に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分をマージャン屋、パチンコ屋その他これらに類するものの用途に供する建築物</p> <p>6 都市計画図書に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分をカラオケボックスその他これらに類するものの用途に供する建築物</p> | <p>い。暫定容積率10分の8</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。</p> | | | | | | | |
| | 近隣商業地区E | <p>次に掲げる用途に供するための建築物</p> <p>1 風俗営業等の</p> | <p>目標容積率10分の30</p> <p>土地区画整理事業にお</p> | — | — | 150平方メートル | 都市計画図書による。 | 地盤面からの高さが2.5メートルを超える部分、地盤面下の建築物、ピロテ | 26メートル、かつ地階を除く階数8以下 | — |

| | | | | | | | | |
|--|--|---|---|--|--|--|--|---------------------------------------|
| | | <p>規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業、同条第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業及び同条第11項に掲げる接客業務受託営業の用途に供する建築物</p> <p>2 倉庫（延べ面積200平方メートル以上のものに限る。）及び工場（洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電器器具店その他これらに類するもの及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これら美類するもの（原動機を使用する場合には、原動機の出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）で、作業場の床面積合計が50平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>ただし、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>3 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するもの</p> <p>4 都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に接する敷地で、建築物の1階部分の内、都市計画道路3・4・9号線、3・4・16号線及び区画道路17号線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用（出入口は除く。）に供する建築物</p> <p>5 都市計画図書に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分をマージャン屋、パチンコ屋その他これらに類するものの用途に供する建築物</p> <p>6 都市計画図書に示す道路Aに接する敷地で、道路Aに面する建築物の部分をカラオケボックスその他これら</p> | <p>ける換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率10分の6</p> <p>土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。</p> | | | | | <p>イ形式の柱及び市長が公共公益上やむをえないと認められた建築物</p> |
|--|--|---|---|--|--|--|--|---------------------------------------|

| | | | | | | | | | | |
|----------|---|--|---|---|------------|-----------|---|------------------------|---|--|
| | | に類するものの用途に供する建築物 | | | | | | | | |
| 一般住宅地区 A | — | — | — | — | 120 平方メートル | 都市計画図書による | 1 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの 2 自動車車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下であるもの 3 外壁等の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であるもの | 26 メートル、かつ地階を除く階数 8 以下 | — | |
| 一般住宅地区 B | — | 目標容積率 10 分の 20 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率 10 分の 15 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。 | — | — | 120 平方メートル | 都市計画図書による | 1 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの 2 自動車車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下であるもの 3 外壁等の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であるもの | 26 メートル、かつ地階を除く階数 8 以下 | — | |
| 一般住宅地区 C | — | 目標容積率 10 分の 20 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率 10 分の 8 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。 | — | — | 120 平方メートル | 都市計画図書による | 1 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの 2 自動車車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下であるもの 3 外壁等の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であるもの | 26 メートル、かつ地階を除く階数 8 以下 | — | |
| 一般住宅地区 D | — | 目標容積率 10 分の 20 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率 10 分の 6 | — | — | 120 平方メートル | 都市計画図書による | 1 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの 2 自動車車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下であるもの 3 外壁等の中心線 | 26 メートル、かつ地階を除く階数 8 以下 | — | |

| | | | | | | | | | | |
|--|----------|---|---|---|---|------------|-----------|---|------------------------|---|
| | | | 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。 | | | | | の長さの合計が 3メートル以下であるもの | | |
| | 中低層住宅地区 | — | 目標容積率 10 分の 20 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率 10 分の 8 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。 | — | — | 120 平方メートル | 都市計画図書による | 1 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの 2 自動車車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下であるもの 3 外壁等の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であるもの | 26 メートル、かつ地階を除く階数 8 以下 | — |
| | 低層住宅地区 A | — | 目標容積率 10 分の 10 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率 10 分の 8 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。 | — | — | 120 平方メートル | 都市計画図書による | 1 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの 2 自動車車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下であるもの 3 外壁等の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であるもの | — | — |
| | 低層住宅地区 B | — | 目標容積率 10 分の 10 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後は、容積率の最高限度は適用しない。暫定容積率 10 分の 6 土地区画整理事業における換地処分公告後又は道路供用開始告示後 | — | — | 120 平方メートル | 都市計画図書による | 1 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの 2 自動車車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下であるもの 3 外壁等の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であるもの | — | — |

| | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|-------|--|-------------------|---|---|---|------------|---|--------|---|
| | | | | は、容積率の最高限度は適用しない。 | | | | | | | |
| 6 | 本町四丁目地区整備計画 | 住宅地区A | 次に掲げる建築物 1 法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場 | 10分の15 | — | — | — | 都市計画図書による。 | 次に掲げる建築物 1 建築物の地盤面下の部分 2 歩行者の安全を確保するために必要な庇 3 道路と建物の出入口をつなぐための通路及び駐車場の出入り口 | 22メートル | — |
| | | 住宅地区B | 次に掲げる建築物 1 法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場 | — | — | — | — | 都市計画図書による。 | 次に掲げる建築物 1 建築物の地盤面下の部分 2 歩行者の安全を確保するために必要な庇 3 道路と建物の出入口をつなぐための通路及び駐車場の出入り口 | — | — |
| | | 住宅地区C | 次に掲げる建築物 1 法別表第2(イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 法別表第2(イ)項第7号に規定する公衆浴場 | — | — | — | — | 都市計画図書による。 | 次に掲げる建築物 1 建築物の地盤面下の部分 2 歩行者の安全を確保するために必要な庇 3 道路と建物の出入口をつなぐための通路及び駐車場の出入り口 | 22メートル | — |

3. 小金井市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則

平成6年6月27日規則第23号

(目的)

第1条 この規則は、小金井市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6年条例第20号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(特例許可申請)

第2条 条例第9条又は条例第10条の規定による許可（以下「特例許可」という。）を受けようとする者は、許可申請書（様式第1号）に次の表に掲げる図書その他市長が必要と認めた図書各2通を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する建築物の建築等に関する確認の申請に要する図書と重複する場合には、その図書に代えることができる。

| 図書の種類 | 明示すべき事項 |
|----------|--|
| 付近の見取図 | 方位、道路及び目標となる地物 |
| 配置図 | 縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置並びに敷地の接する道路の位置及び幅員 |
| 各階平面図 | 縮尺、方位、間取、各室の用途並びに壁及び開口部の位置 |
| 2面以上の立面図 | 縮尺及び開口部の位置 |
| 2面以上の断面図 | 縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び建築物の高さ |

2 市長は、特例許可をしたときは、許可通知書（様式第2号）を交付する。

(建築主の変更届)

第3条 特例許可の申請後、当該申請に係る建築物の工事完了前に建築主を変更しようとするときは、建築主変更届（様式第3号）に市長が必要と認めた図書各2通を添えて、市長に提出しなければならない。この場合において、特例許可を受けた後にあつては、前条第2項の許可通知書を併せて添えなければならない。

(申請の取下届)

第4条 特例許可の申請後、市長が特例許可をする前に当該申請を取り下げるときは、許可申請取下届（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

(委任)

第5条 この規則の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この規則は、平成6年7月1日から施行する。

付 則（平成15年6月3日規則第32号）

（施行期日）

1 この規則は、公布の日から施行する。

（小金井市住宅地高度利用地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則の廃止）

2 小金井市住宅地高度利用地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則（平成6年規則第24号）は、廃止する。

（経過措置）

3 この規則の施行の日前に前項の規定による廃止前の小金井市住宅地高度利用地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則の規定によってなされた手続は、この規則による改正後の小金井市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則の相当規定によりなされた手続とみなす。

4. 東京都風致地区条例

昭和四五年四月一日
条例第三六号

東京都風致地区条例を公布する。

東京都風致地区条例

(目的)

第一条 この条例は、都市計画において定められた風致地区（面積が十ヘクタール以上であり、かつ、二以上の特別区又は市町村（以下「区市町村」という。）の区域にわたるものに限る。以下同じ。）について都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第五十八条第一項の規定に基づき、都市の風致を維持するため必要な事項を定めることを目的とする。

(平一六条例九九・平二五条例一一九・一部改正)

(風致地区の種別)

第二条 風致地区の種別は、第一種風致地区及び第二種風致地区とし、その区域は、知事が指定する。

(許可を要する行為)

第三条 風致地区内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ知事（当該風致地区が特別区又は市（以下「区市」という。）の区域内に存する場合にあつては、当該区市の長。以下「知事等」という。）の許可を受けなければならない。

- 一 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）
 - 二 木竹の伐採
 - 三 土石の類の採取
 - 四 水面の埋立て又は干拓
 - 五 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、改築、増築又は移転（以下「建築」という。）
 - 六 建築物等の色彩の変更
 - 七 屋外における土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）第二条第一項に規定する廃棄物をいう。以下同じ。）又は再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律（平成三年法律第四十八号）第二条第四項に規定する再生資源をいう。以下同じ。）の堆積
- 2 前項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる行為に該当する行為で次に掲げるものについては、同項の許可を受けることを要しない。
- 一 都市計画事業の施行として行う行為
 - 二 国、都若しくは区市町村又は当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為
 - 三 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 四 面積が十平方メートル以下の宅地の造成等で高さが一・五メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの
 - 五 次に掲げる木竹の伐採
 - イ 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採
 - ロ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - ハ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
 - ニ 仮植した木竹の伐採
 - ホ 本項各号及び次条各号に掲げる行為のため必要な測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹

の伐採

- 六 土石の類の採取でその採取による地形の変更が第四号の宅地の造成等と同程度のもの
 - 七 面積が十平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
 - 八 建築物の新築、改築又は増築で、新築、改築又は増築に係る建築物又はその部分の床面積の合計が十平方メートル以下であるもの（新築、改築又は増築後の建築物の高さが八メートルを超えることとなるものを除く。）
 - 九 建築物の移転で移転に係る建築物の床面積が十平方メートル以下であるもの
 - 十 次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下同じ。）の建築
 - イ 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物
 - ロ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの
 - ハ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台
 - ニ その他の工作物で建築に係る部分の高さが一・五メートル以下であるもの
 - 十一 建築物等のうち、屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のものの色彩の変更
 - 十二 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で、面積が十平方メートル以下であり、かつ、高さが一・五メートル以下であるもの
- 3 国、都又は区市の機関が行う行為については、第一項の許可を受けることを要しない。この場合において、当該国、都又は区市の機関がその行為をしようとするときは、あらかじめ知事等に協議しなければならない。

（平一六条例九九・平二五条例一一九・一部改正）

（適用除外）

第四条 次に掲げる行為については、前条の規定は、適用しない。この場合において、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ知事等にその旨を通知しなければならない。

- 一 国土保全施設、水資源開発施設、道路交通、船舶交通若しくは航空機の航行の安全のため必要な施設、気象、海象、地象、洪水等の観測若しくは通報の用に供する施設、自然公園の保護若しくは利用のための施設若しくは都市公園若しくはその施設の設置若しくは管理に係る行為、土地改良事業若しくは地方公共団体若しくは農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造若しくは漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等の保存に係る行為又は鉱物の掘採に係る行為
- 二 道路、鉄道若しくは軌道、国若しくは地方公共団体が行う通信業務、認定電気通信事業（電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業をいう。）若しくは基幹放送（放送法（昭和二十五年法律第三百三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送をいう。）の用に供する線路若しくは空中線系（その支持物を含む。）、水道若しくは下水道又は電気工作物若しくはガス工作物の設置又は管理に係る行為（自動車専用道路以外の道路、駅、操車場、車庫及び発電の用に供する電気工作物の新設に係るものを除く。）

（昭六〇条例五四・平一六条例九九・平二三条例九八・平二五条例一一九・一部改正）

（許可の基準）

第五条 知事等は、第三条第一項各号に掲げる行為で次に定める基準に適合しないものについては、同項の許可をしてはならない。

- 一 宅地の造成等については、次に該当するものであること。
- イ 植栽その他必要な措置を行うこと等により変更後の地貌が当該土地及びその周辺の土地の区域にお

- ける風致と著しく不調和とならないこと。
- ロ 変更を行う土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
- ハ 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が、十パーセント以上であること。
- ニ 面積が一ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、高さが三メートルを超えるのりを生ずる切土若しくは盛土又は都市の風致の維持に特に必要な森林で知事等があらかじめ指定したものの伐採を伴わないこと。
- 二 木竹の伐採のうち森林の皆伐については、伐採後の成林が確実であると認められるものであり、かつ、伐採区域の面積が一ヘクタールを超えないこと。
- 三 土石の類の採取については、採取の方法が採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
- 四 水面の埋立て又は干拓については、埋立て又は干拓後の地貌が当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。
- 五 建築物（仮設の建築物及び地下に設ける建築物を除く。）の建築については、次に該当するものであること。ただし、イ、ロ又はハについては、当該建築物の敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合であつて、当該建築物の位置、規模、形態、意匠、建ぺい率及び容積率が、当該建築物の敷地の規模及び形態並びに当該建築物の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないことと認められる場合は、この限りでない。
- イ 当該建築物の建ぺい率が、第一種風致地区にあつては十分の二以下、第二種風致地区にあつては十分の四以下であること。
- ロ 当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、道路に接する部分では第一種風致地区にあつては三メートル以上、第二種風致地区にあつては二メートル以上であり、その他の部分では一・五メートル以上であること。
- ハ 当該建築物の高さが、第一種風致地区にあつては十メートル以下、第二種風致地区にあつては十五メートル以下であること。
- ニ 当該建築物の位置、形態及び意匠が当該建築物の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
- 六 工作物の建築については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該建築の行われる敷地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。ただし、仮設の工作物及び地下に設ける工作物については、この限りでない。
- 七 建築物等の色彩の変更については、変更後の色彩が当該変更に係る建築物等の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すること。
- 八 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
- 2 第三条第一項の許可には、風致の維持に必要な条件を付することができる。この場合において、この条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

（平一六条例九九・平二五条例一一九・一部改正）

（調査のための立入り等）

第六条 知事等は、風致の維持に必要なため他人の占有する土地に立ち入つて測量又は調査を行う必要があるときは、その必要な限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、又はその命じた

者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。

- 2 前項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつた場合は、これを提示しなければならない。

(平二五条例一一九・一部改正)

(監督処分)

第七条 知事等は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、風致の維持に必要な限度において、この条例の規定によつてした許可を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて建築物等の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 一 この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した者
- 二 この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をした者
- 三 第三条第一項の許可に付した条件に違反した者
- 四 詐欺その他不正な手段により第三条第一項の許可を受けた者

(平七条例五九・平二五条例一一九・一部改正)

(罰則)

第八条 前条の規定による知事等の命令に違反した者は、五十万円以下の罰金に処する。

(平四条例一〇四・平二五条例一一九・一部改正)

第九条 次の各号の一に該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第三条第一項の規定に違反した者
- 二 第五条第二項の規定により許可に付せられた条件に違反した者

(平四条例一〇四・一部改正)

第十条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員がその法人又は人の業務又は財産に関して前二条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、昭和四十五年六月十四日から施行する。
(経過措置)
- 2 この条例の施行前旧東京都風致地区規程（昭和二十二年都令第五十一号）第二条の規定によりなされた許可（この条例第三条第二項若しくは第三項又は第四条に規定する行為に該当するものに係る許可を除く。）は、この条例第三条第一項の規定によりなされた許可とみなす。

附 則（昭和六〇年条例第五四号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成四年条例第一〇四号）

- 1 この条例は、平成四年五月一日から施行する。
- 2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（平成七年条例第五九号）

この条例は、東京都行政手続条例（平成六年東京都条例第四百四十二号）の施行の日から施行する。
(施行の日＝平成七年四月一日)

附 則（平成一六年条例第九九号）

- 1 この条例は、平成十六年五月一日から施行する。ただし、第四条第二号の改正規定は、電気通信事業法及び日本電信電話株式会社等に関する法律の一部を改正する法律（平成十五年法律第百二十五号）附則第一条第三号に規定する日から施行する。

（規定する日＝平成一六年四月一日）

- 2 この条例の施行前に、この条例による改正前の東京都風致地区条例（以下「旧条例」という。）第三条第一項の規定によりなされた許可は、この条例による改正後の東京都風致地区条例（以下「新条例」という。）第三条第一項の規定によりなされた許可とみなす。
- 3 この条例の施行の際、現に旧条例第三条第一項の規定により同項各号に掲げる行為の許可を申請している者に対する許可の基準については、新条例第五条第一項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成二三年条例第九八号）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 放送法等の一部を改正する法律（平成二十二年法律第六十五号。以下「放送法等改正法」という。）附則第七条の規定により放送法等改正法附則第二条の規定による廃止前の有線放送電話に関する法律（昭和三十二年法律第百五十二号。以下「旧有線放送電話法」という。）の規定の適用についてなお従前の例によることとされる旧有線放送電話法第三条の許可を受けている者が行う有線放送電話業務の用に供する線路の設置又は管理に係る行為については、この条例による改正後の東京都風致地区条例第四条第二号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成二五年条例第一一九号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成二十六年四月一日から施行する。
（経過措置）
- 2 この条例の施行の日前に、この条例による改正前の東京都風致地区条例（以下「旧条例」という。）の規定により知事が行った処分その他の行為又は旧条例の規定により知事になされている申請その他の行為で、この条例の施行の日以後においては特別区又は市（以下「区市」という。）の長（以下「区市長」という。）が行うこととなる事務に係るもの（この条例による改正後の東京都風致地区条例第一条に規定する風致地区に係るものに限る。）は、当該区市長が行った処分その他の行為又は当該区市長になされている申請その他の行為とみなす。
- 3 次の各号に掲げる場合のいずれかに該当することにより、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の一部の施行に伴う国土交通省関係政令等の整備等に関する政令（平成二十三年政令第三百六十三号。以下「整備政令」という。）附則第二条本文の規定の適用がなくなることとなる場合における当該各号に定める日前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

一 この条例の施行による場合 この条例の施行の日

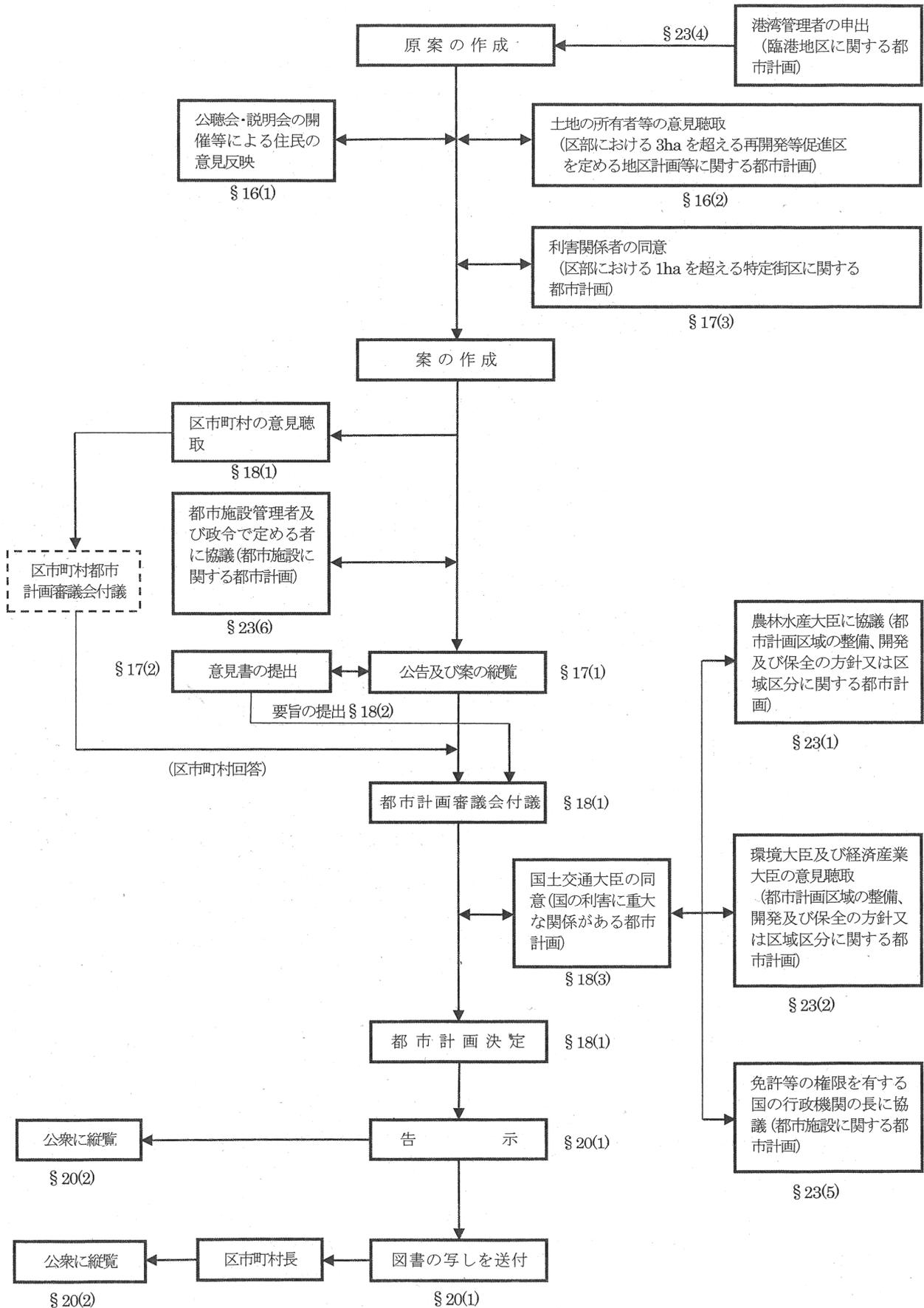
二 整備政令第十四条の規定による改正後の風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令（昭和四十四年政令第三百十七号）で定める基準に従って区市が定める条例（以下「区市条例」という。）の施行による場合 当該区市条例の施行の日

三 区市条例が平成二十七年四月一日において施行されていない場合 同日

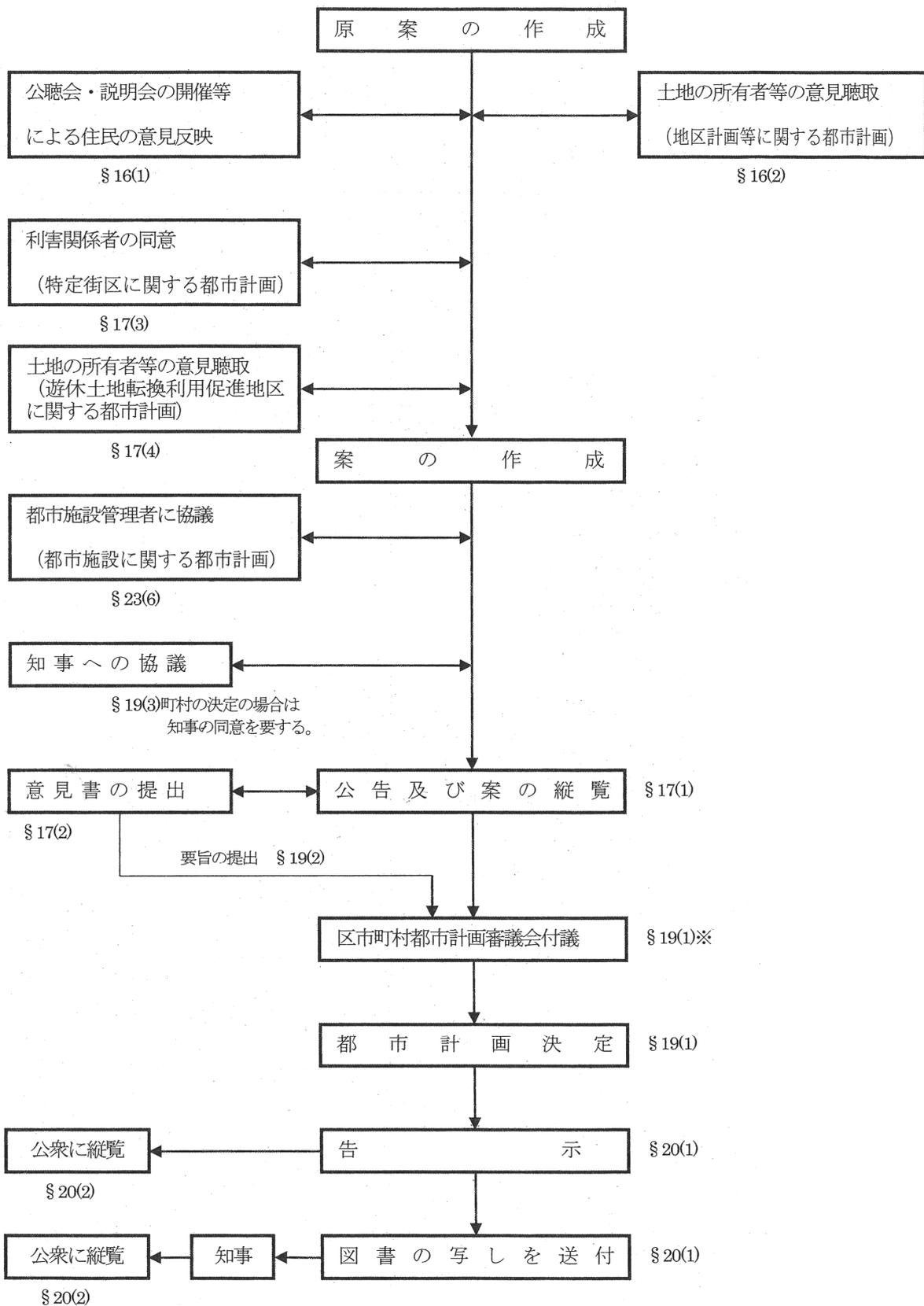
5. 都市計画決定の事務の流れ

(1) 東京都が定める都市計画

[都市づくり政策部 都市計画課]



(2) 区市町村が定める都市計画



※ 都市計画法に基づく都市計画審議会を設置していない区市町村の決定案件については、区市町村が東京都都市計画審議会に付議する（§ 19(1)）。

6. 都市計画の種類及び決定区分一覧表

| 都市計画の種類 | | 東京都決定 | | 区市町村決定 | |
|---------------------------|----------------------|-----------|------|------------|-------|
| | | ◎は大田同意を要す | | (知事協議又は同意) | |
| | | 区部・多摩部 | 島しょ部 | 区部のみ都決定 | 島しょ部 |
| 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 | | ◎ | ◎ | | |
| 区域区分(市街化区域・市街化調整区域) | | ◎ | ◎ | | |
| 都市再開発方針等 | 都市再開発の方針 | ○ | ○ | | |
| | 住宅市街地の開発整備の方針 | ○ | ○ | | |
| | 拠点業務市街地の開発整備の方針 | ○ | ○ | | |
| | 防災街区整備方針 | ○ | ○ | | |
| 地域地区 | 用途地域 | | | ○ | ○ |
| | 特別用途地域 | | | ○ | ○ |
| | 定用途地域 | | | ○ | ○ |
| | 特例用途地域 | | | ○ | ○ |
| | 高層住居誘導地区 | | | ○ | ○ |
| | 高度地区 | | | ○ | ○ |
| | 都市再生特別地区 | ◎ | ◎ | | ○1ha超 |
| | 居住調整地区 | | | ○ | ○ |
| | 防火地区 | | | ○ | ○ |
| | 防災街区整備地区 | | | ○ | ○ |
| | 風景地区 | | | ○ | ○ |
| | 風車地区 | | | ○ | ○ |
| | 臨港地区 | | | ○ | ○ |
| | 歴史的風土特別保存地区 | ◎ | ◎ | | |
| | 第一種・第二種歴史的風土保存地区 | ◎ | ◎ | | |
| | 緑地保全地区 | ◎ | ◎ | | |
| 特別緑地保全地区 | ○ | | | ○ | |
| 緑化地域(近郊緑地特別保全地区) | (◎) | | | ○ | |
| 流通業務地区 | ○ | ○ | | ○ | |
| 生産緑地地区 | | | ○ | ○ | |
| 伝統的建造物群保存地区 | ○ | ○ | | ○ | |
| 航空機騒音障害防止地区 | ○ | ○ | | ○ | |
| 航空機騒音障害防止特別地区 | ○ | ○ | | ○ | |
| 促進区域 | 市街地再開発促進区域 | | | ○ | ○ |
| | 土地区画整理促進区域 | | | ○ | ○ |
| | 住宅街区整備促進区域 | | | ○ | ○ |
| 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域 | | | | ○ | ○ |
| 遊休土地転換利用促進地区 | | | | ○ | ○ |
| 被災市街地復興推進地域 | | | | ○ | ○ |
| 都市施設 | 道路 | | | | |
| | 高速自動車国道・一般国道 | ◎ | ◎ | | |
| | 都道府県道 | ○ | ○ | | |
| | 区市町村道・その他 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 首都高速道路 | ◎ | ◎ | | | |
| その他の自動車専用道路 | ○ | ○ | | | |
| 都市高速鉄道(都市高速鉄道に該当するものを除く。) | | ◎ | ◎ | ○ | ○ |
| 駐車場 | | | | ○ | ○ |
| 空港 | 自動車ターミナル | | | ○ | ○ |
| | 一般自動車ターミナル | | | ○ | ○ |
| | その他の自動車ターミナル | | | ○ | ○ |
| 空港 | 空港法第4条第1項第2号空港 | ◎ | ◎ | | |
| | 空港法第5条第1項に規定する地方管理空港 | ○ | ○ | | |
| 上記以外の空港 | | | | ○ | ○ |

| ご用件 | 担当窓口 | 連絡先 |
|---|--------------------------|------------------------------|
| 地域地区一般（用途地域・高度地区・高度利用地区・防火（準防火）地域・風致地区・生産緑地地区等） | 市：都市計画課【第2庁舎5階】 | 042-387-9859 |
| ※風致地区の境界設定に関する事 | 都：都市整備局緑地景觀課 | 03-5388-3264 |
| ※生産緑地地区の制限解除に関する事 | 市：環境政策課【第2庁舎4階】 | 042-387-9860 |
| 都市施設一般（道路・都市高速鉄道・公園・墓園・河川・一団地の住宅施設等） | 市：都市計画課【第2庁舎5階】 | 042-387-9859 |
| ※事業中（市施工）の道路に関する事 | 市：都市計画課（用地係）【第2庁舎5階】 | 042-387-9851 |
| ※事業中（都施工）及び整備済みの都道に関する事（工事内容・舗装構造・境界等） | 都：北多摩南部建設事務所 | 042-330-1806 |
| ※整備済みの都道に関する事 | 市：道路管理課（工事係）【第2庁舎5階】 | 042-387-9855 |
| ※事業中（市施工）及び整備済みの市道に関する事（工事内容・舗装構造・境界等） | 市：道路管理課（道路測量係）【第2庁舎5階】 | 042-387-9857 |
| ※整備済みの市道に関する事 | 都：都市整備局緑地景觀課 | 03-5388-3264 |
| ※都立公園（武蔵野・野川・小金井）の区域等に関する事 | 都：西部公園緑地事務所 | 0422-47-1210 |
| ※市都市計画公園の詳細に関する事 | 市：環境政策課【第2庁舎4階】 | 042-387-9860 |
| 市街地開発事業一般（土地区画整理事業・市街地再開発事業等） | 市：都市計画課【第2庁舎5階】 | 042-387-9859 |
| ※土地区画整理事業（東小金井駅北口地区）の詳細に関する事 | 市：区画整理課【梶野町5-3-37】 | 042-388-0771 |
| ※市街地再開発事業（武蔵小金井駅周辺のまちづくり）の詳細に関する事 | 市：まちづくり推進課まちづくり係【第2庁舎5階】 | 042-387-9862 |
| 地区計画一般 | 市：都市計画課【第2庁舎5階】 | 042-387-9859 |
| ※地区計画（市内5カ所）の詳細に関する事 | 市：まちづくり推進課まちづくり係【第2庁舎5階】 | 042-387-9862 |
| 急傾斜地の崩落による災害の防止に関する法律（崩壊危険箇所）に関する事 | 都：建設局河川部計画課調査係 | 03-5320-5394 |
| ※危険箇所の位置に関する事 | 市：地域安全課（本庁舎1階） | 042-387-9807 |
| 土砂災害防止法（土砂災害（特別）警戒区域）に関する事 | 都：建設局河川部計画課土砂災害対策担当 | 03-5320-5394 |
| ※区域の位置に関する事 | 市：地域安全課【本庁舎1階】 | 042-387-9807 |
| 宅地造成等規制法に関する事 | 都：多摩建築指導事務所開発指導二課 | 042-364-2386 |
| 浸水予想区域に関する事 | 市：地域安全課【本庁舎1階】 | 042-387-9807 |
| 河川法に関する事 | 都：北多摩南部建設事務所 | 042-330-1806 |
| 市道・指定私道の構造に関する事 | 市：道路管理課（道路管理係）【第2庁舎5階】 | 042-387-9849 |
| 市道・指定私道の幅員に関する事 | 市：道路管理課（道路測量係）【第2庁舎5階】 | 042-387-9857 |
| 都道に関する事 | 都：北多摩南部建設事務所 | 042-330-1806 |
| 下水道に関する事 | 市：下水道課【第2庁舎4階】 | 042-387-9856 |
| 水道に関する事 | 都：水道局小平サービスセンター | 042-548-5110 |
| 赤道・水路に関する事 | 市：道路管理課【第2庁舎5階】 | 042-387-9849 |
| 景観法・都景観条例に関する事 | 都：都市整備局緑地景觀課 | 03-5388-3265 |
| 工環汚染防止法に関する事 | 市：環境政策課【第2庁舎4階】 | 042-387-9817 |
| 航空法に関する事 | 調布飛行場 横田基地 | 042-234-4840 042-551-0319 |
| 農地法に関する事 | 市：経済課【第2庁舎4階】 | 042-387-9831 |
| 生産緑地法に関する事（行為制限解除、該当証明等含む） | 市：環境政策課【第2庁舎4階】 | 042-387-9860 |
| 文化財保護法に関する事 | 市：生涯学習課【第2庁舎7階】 | 042-387-9879 |
| 建築基準法に関する事（関連条例及び道路種別を含む） | 都：多摩建築指導事務所建築指導二課 | 042-464-2154 |
| 取 引 | 市：都市計画課用地係【第2庁舎5階】 | 042-387-9859 |
| 小 金 井 市 街 地 再 開 発 事 業 推 進 課 ま ち づ け り 係 | 市：まちづくり推進課まちづくり係【第2庁舎5階】 | 042-387-9862 |

小金井都市計画に係る規制等（項目別）

上記以外の法令・条例・その他

土地に関する建築規制等をお知りになりたい方

| 許認可・証明等の申請をされる方 | ご用件 | 担当窓口 | 連絡先 |
|-----------------|---|---|---|
| 許認可等 | <p>都市計画法に関する許認可等</p> <ul style="list-style-type: none"> ※風致地区内の建築行為等の許可（都市計画法第58条・都風致地区条例第3条） ※都市計画施設区域内等の建築行為等の許可（都市計画法第53条） ※都市計画事業地内等の建築行為等の許可（都市計画法第65条） ※地区計画区域内の建築行為等の許可（都市計画法第58条の2） ※開発行為に係る許可（都市計画法第29条） ※宅地造成工事等の許可・届出（都市計画法第8条） | <p>市：都市計画課【第2庁舎5階】</p> <p>市：まちづくり推進課まちづくり係【第2庁舎5階】</p> <p>都：多摩建築指導事務所開発指導二課</p> | <p>042-387-9859</p> <p>042-387-9862</p> <p>042-364-2386</p> |
| 証明等 | <p>建築基準法に関する許認可等</p> <ul style="list-style-type: none"> ※建築確認・許可・認定（道路種別、建築概要書含む） ※位置指定道路の指定 <p>省エネルギー法の届出</p> | <p>都：多摩建築指導事務所建築指導二課</p> <p>都：多摩建築指導事務所開発指導二課</p> <p>都：多摩建築指導事務所建築指導二課</p> | <p>042-464-2154</p> <p>042-364-2386</p> <p>042-464-2154</p> |
| 安心安全 | <p>小金井都市計画に関する証明</p> <ul style="list-style-type: none"> ※当該敷地が複数の用途地域にまたがる場合の境界の位置に関する証明（都市計画証明） ※当該敷地と都市施設との位置に関する証明（都市計画証明） ※生産緑地の該当証明 ※地区計画の適合証明 | <p>市：都市計画課【第2庁舎5階】</p> <p>市：環境政策課【第2庁舎4階】</p> <p>市：まちづくり推進課まちづくり係【第2庁舎5階】</p> | <p>042-387-9859</p> <p>042-387-9860</p> <p>042-387-9862</p> |
| 環境 | <p>緊急輸送道路に関すること</p> <p>ポーリングデータに関すること</p> <p>雨水浸透施設等助成に関すること</p> <p>雨水貯留施設設置書補助に関すること</p> <p>生垣補助に関すること</p> <p>騒音・振動規制に関すること</p> <p>低放射住宅に関すること</p> <p>空家に関すること</p> | <p>市：まちづくり推進課住宅係【第2庁舎5階】</p> <p>市：環境政策課【第2庁舎4階】</p> <p>市：下水道課【第2庁舎4階】</p> <p>市：環境政策課【第2庁舎4階】</p> | <p>042-387-9862</p> <p>042-387-9817</p> <p>042-387-9860</p> <p>042-464-2154</p> <p>042-387-9806</p> |
| 福祉 | <p>バリアフリーに関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ※バリアフリーのまちづくり基本構想に関すること ※福祉のまちづくりの届出に関すること | <p>市：まちづくり推進課まちづくり係【第2庁舎5階】</p> <p>市：地域福祉課</p> | <p>042-387-9862</p> <p>042-387-9915</p> |
| その他 | <p>住宅用家屋証明に関すること</p> <p>公図の写し・地積測量図に関すること</p> <p>長期優良住宅に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ※認定に関すること ※居住環境への配慮・事前照会報告書に関すること <p>市境に関すること</p> <p>学区・自治会に関すること</p> <p>町会・自洽会に関すること</p> <p>看板類の設置に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ※まちづくり条例に関する看板類 ※屋外広告物としての看板類 | <p>市：資産税課【第2庁舎3階】</p> <p>都：多摩建築指導事務所建築指導二課</p> <p>市：まちづくり推進課まちづくり係【第2庁舎5階】</p> <p>市：総務課【本庁舎1階】</p> <p>市：学務課【第2庁舎7階】</p> <p>市：広聴課【第2庁舎1階】</p> <p>市：まちづくり推進課まちづくり係【第2庁舎5階】</p> <p>市：道路管理課【第2庁舎5階】</p> | <p>042-387-9821</p> <p>042-464-2154</p> <p>042-387-9862</p> <p>042-387-9806</p> <p>042-387-9874</p> <p>042-387-9818</p> <p>042-387-9862</p> <p>042-387-9849</p> |
| その他のご案内 | | | |

令和4年3月

**小金井市の都市計画
都市計画概要**

発行 小金井市都市整備部都市計画課
小金井市本町 6 - 6 - 3
電話 042-387-9859(直通)

印刷 有限会社サンプロセス
東大和市新堀 1-1435-29
電話 042-561-8810