

用途地域等一斉見直しの変更予定箇所について

国土都市計画課都市計画係(市役所第二庁舎5階 ☎042-387-9859)

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

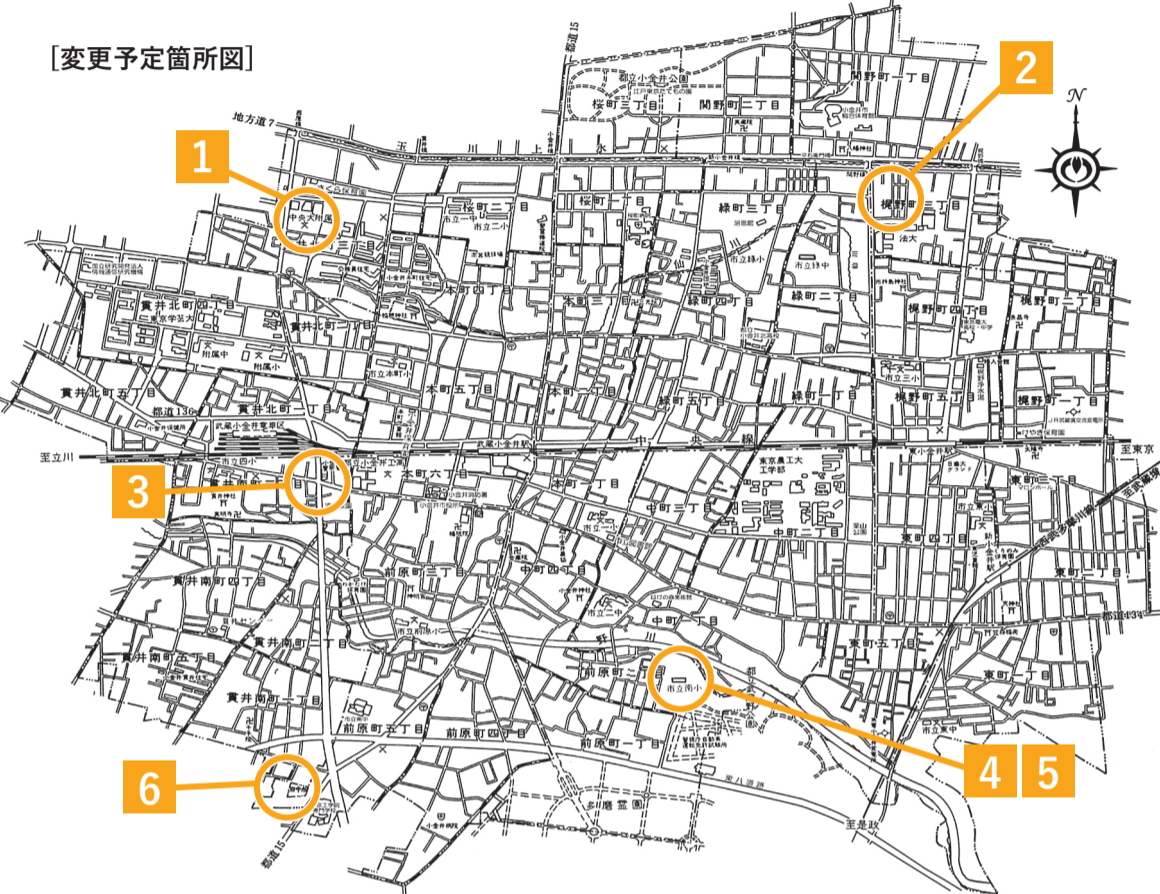
用途地域の境界の基準としていた地形地物(道路など)が変化したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合が見られるようになりました。これを解消するため「用途地域等一斉見直し」を実施します。

今回の見直しは、東京都から下記の見直し(対象)が示され、都内全域で一斉に行われるものです。

市で検証を行った結果、小金井市では対象1および4に該当がありました。

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

[変更予定箇所図]



番号	対象	変更予定箇所	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区	防火・準防火地域	高さの限度 (m)	日影規制	理由	
1	1	貫井北町3丁目23番地(中央大学附属中学校・高等学校付近)	① 変更前	一中高	60	200	1高	準防火	-	3h-2h/4m	用途地域の境界としていた道路が開発により消失したため、これまでとおおむね同じ位置に変更する。
			① 変更後	一低層	40	80	1高	-	10	3h-2h/1.5m	
			② 変更前	一低層	40	80	1高	-	10	3h-2h/1.5m	
			② 変更後	一中高	60	200	1高	準防火	-	3h-2h/4m	
			③ 変更前	一低層	40	80	1高	-	10	3h-2h/1.5m	
			③ 変更後	一中高	50	150	1高	準防火	-	3h-2h/4m	
2	1	梶野町3丁目7番地(法政大学付近)	① 変更前	一住	60	200	2高	準防火	-	4h-2.5h/4m	道路中心を用途地域の境界としていたが、学校用地内通路のため、敷地境に変更する。
			① 変更後	一中高	60	200	1高	準防火	-	3h-2h/4m	
			② 変更前	一低層	40	80	1高	-	10	3h-2h/1.5m	
			② 変更後	一中高	60	200	1高	準防火	-	3h-2h/4m	
			③ 変更前	一低層	50	100	1高	準防火	10	4h-2.5h/1.5m	
			③ 変更後	一中高	60	200	1高	準防火	-	3h-2h/4m	
3	4	貫井南町3丁目2番地(滄浪泉園付近)	① 変更前	一住	60	200	2高	準防火	-	4h-2.5h/4m	平成23年に滄浪泉園に隣接するはげうえ広場を特別緑地保全地区に追加したため、用途地域を変更して一体的な土地利用を行う。
			① 変更後	一低層	30	60	1高	-	10	3h-2h/1.5m	
			② 変更前	一低層	50	80	1高	-	10	3h-2h/1.5m	
4	1	前原町2丁目2番地(南小学校西側付近)	① 変更前	一低層	40	80	1高	-	10	3h-2h/1.5m	道路中心を用途地域の境界としていたが、学校用地内通路のため、敷地境に変更する。
			① 変更後	一中高	50	150	1高	準防火	-	3h-2h/4m	
5	1	前原町2丁目2番地(南小学校東側付近)	① 変更前	一低層	40	80	1高	-	10	3h-2h/1.5m	道路中心を用途地域の境界としていたが、学校用地内通路のため、敷地境に変更する。
			① 変更後	一中高	50	150	1高	準防火	-	3h-2h/4m	
6	1	前原町5丁目3番地(東京自治会館付近)	① 変更前	一低層	40	80	1高	-	10	3h-2h/1.5m	送電線中心を用途地域の境界としていたが、位置が不明確なため敷地境に変更する。
			① 変更後	一中高	60	200	2高	準防火	-	3h-2h/4m	
			② 変更前	一中高	60	200	2高	準防火	-	3h-2h/4m	
			② 変更後	一低層	40	80	1高	-	10	3h-2h/1.5m	
			③ 変更前	一中高	60	200	1高	準防火	-	3h-2h/4m	
			③ 変更後	一中高	60	200	2高	準防火	-	3h-2h/4m	

※一低層=第一種低層住居専用地域、一中高=第一種中高層住居専用地域、一住=第一種住居専用地域
※個別の箇所の詳細については、説明会にご参加いただく都市計画課窓口までお問合せください。

用途地域とは

まちの中には、住宅や商店、工場などいろいろな建物があります。これらの建物が無秩序に建てられると、日照や騒音などの問題が発生し、生活に支障が生じてしまいます。

こうしたことを防ぎ、住環境を保護し、商業や工業の利便を増進することを目的として、用途地域を定めます。

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

第一種低層住居専用地域

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

第二種低層住居専用地域

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

第一種中高層住居専用地域

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

第二種中高層住居専用地域

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

第一種住居専用地域

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

第二種住居地域

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

準住居地域

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

田園住居地域

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

近隣商業地域

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

商業地域

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

準工業地域

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

工業地域

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

工業専用地域

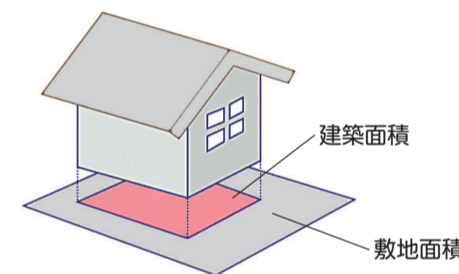
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

関連する主な用語

建ぺい率

建築面積の敷地面積に対する割合です。敷地に適度な空地を確保することで、日当たりや風通しを保ち、防災上の安全性を確保することが目的です。

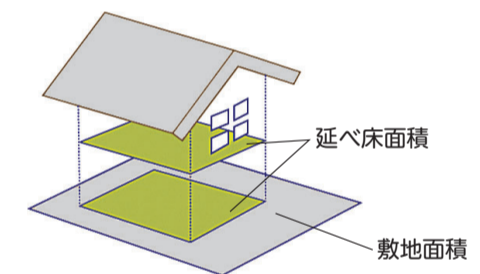
$$\text{建ぺい率 (\%)} = \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$



容積率

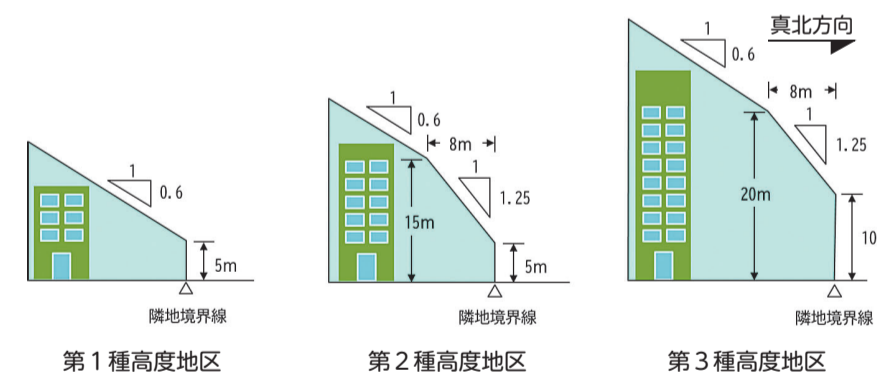
建築物の各階の床面積の合計(延べ床面積)の敷地面積に対する割合です。建築物の密度を規制することで、インフラへの負荷を抑え、市街地の環境を保つことが目的です。

$$\text{容積率 (\%)} = \text{延べ床面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$



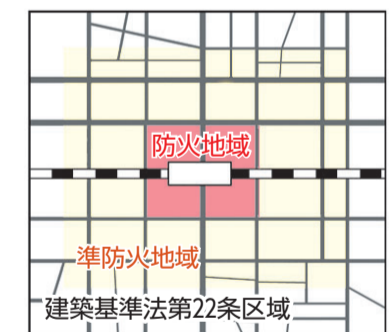
高度地区

市街地の環境を維持するために、建築物の高さの上限等を定めるものです。



防火地域・準防火地域

市街地の防火対策のために、中心市街地や幹線道路沿いに定める地域です。



説明会の開催

こちらでご紹介した用途地域等一斉見直しについて、皆様のご意見を伺いたく、説明会を開催します。すべての回、同一の内容で、概要や個々の変更箇所等の説明をいたします。参加を希望される方は、お申し込みください。
定各回25人程度(先着順)
他▷保育・手話通訳あり(いずれも要事前申込)▷新型コロナウイルス感染症の状況により、説明会を延期・中止する場合があります。また、

開催方法や定員を変更する場合があります。▷詳細は市ホームページをご覧ください

9月15日~10月11日に、電話、ファクス、Eメール、申込フォーム(https://logoform.jp/f/cssi2)または直接、氏名(ふりがな)、住所、電話番号、希望回、保育・手話通訳の希望の有無を都市計画課都市計画係(☎042-387-9859fax042-386-2619☎s060199@koganei-shi.jp)へ



日時	会場	定員
第1回 10/28(金) 19:00~20:30	市役所本庁舎3階第一会議室	25人程度
第2回 10/29(土) 10:00~11:30	東小金井駅開設記念会館・マロンホール2階A・B会議室	
第3回 10/30(日) 10:00~11:30	市民会館・萌え木ホール(商工会館3階)A会議室	