

令和7年度第1回小金井市まちづくり委員会次第

令和7年8月19日（火）午後3時から
第二庁舎8階801会議室

1 開会

2 委員紹介

3 議 題

- (1) 委員長の選任等について
 - ア 委員長の互選及び職務代理者の指名について
 - イ 委員会運営上の確認事項について
- (2) 大規模開発事業について
- (3) その他

4 閉会

小金井市まちづくり委員会の運営等について（案）

1 会議録作成の基本方針等

- (1) 会議録は、市民参加条例施行規則第 5 条の規定により、あらかじめ附属機関等に諮った上、①全文記録、②発言者の発言内容ごとの要点記録、③会議内容の要点記録の作成方法のうち、適切な方法を選択するものとしており、まちづくり委員会の会議録は、（ ）とする。
- (2) 会議録は、市民参加条例施行規則第 7 条の規定により、内容確認後、ホームページに掲載し、情報公開コーナー（第二庁舎 6 階）等に据え置き公開する。
- (3) 発言者名を正確に把握するため、会議での発言は委員長が指名後、名前を発言してから行う。（例「〇〇です。〇〇〇については、・・・」）

2 会議の公開

小金井市まちづくり委員会は、市民参加条例第 6 条の規定により、原則として公開する。

3 「意見・提案シート」について

- (1) 「意見・提案シート」を設置（する・しない）。
- (2) 設置する場合、記名を求め、正式資料として公開の対象とする。無記名であった場合は参考資料として委員のみに配布する。提出された「意見・提案シート」は、原文のまま配布する。ただし、公序良俗に反する内容や個人情報に関する内容等の場合、配布しない。一部がそのような場合は墨塗りして配布する。提案内容について、委員から審議に取り上げたいと申し出があった場合、審議の時間を設ける。

「意見・提案シート」は、会議開催日の 1 週間前の午後 5 時までに提出されたものは、次回会議で配付する。

◆まちづくり委員会の検討内容についてご意見・ご提案がありましたら、以下にご記入の上、まちづくり推進課にご提出ください。次回開催の１週間前に届いたものは、会議で資料として配付します。

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is a solid black vertical line along the left edge, creating a margin. The paper appears to be from a notebook or a standard writing template.

※原文のまま配付しますので、氏名についても公開の対象となります。

(送付先)

小金井市都市整備部まちづくり推進課

〒184-8504 小金井市本町6-6-3

連絡先： 042-387-9862

E-mail : s060899@koganei-shi.jp

○小金井市まちづくり条例

平成18年3月28日条例第2号

改正

令和5年3月28日条例第16号

小金井市まちづくり条例

目次

前文

第1章 総則（第1条—第7条）

第2章 小金井市まちづくり委員会（第8条）

第3章 地区まちづくりの推進（第9条—第17条）

第4章 テーマ型まちづくりの推進（第18条—第20条）

第5章 地区計画等（第21条—第25条）

第6章 建築協定（第26条—第28条）

第7章 大規模土地取引行為の届出（第29条・第30条）

第8章 大規模開発事業の手続（第31条—第36条）

第9章 指定開発事業の手続（第37条—第48条）

第10章 雑則（第49条—第53条）

付則

前文

私たちのまち小金井市は、武蔵野の豊かな緑に囲まれた文教住宅都市です。市内には、野川や玉川上水などが流れ、また、小金井公園、武蔵野公園、野川公園などの都市公園、国分寺崖(がい)線の雑木林と湧(ゆう)水、さらには農地が点在し、水と緑に恵まれた環境があります。

このような水と緑をいかした街のたたずまいや風景・暮らしは、先人が築き上げた地域の歴史的文化的資産でもあり、私たちは、これらの資産を守りながら、さらに、人々が暮らし続けたいくなるようなまちを育み、次の世代に引き継いでいく責務を有しています。

私たちは、「いつまでも暮らし続けられる社会」の実現を目指し、小金井市を「人と自然とが共生し、小鳥のさえずりが聞こえるまち」、「誰もが安心して暮らせるふれあいのまち」、「人々が集い、明るい声が響く活気に満ちたおしゃれなまち」にするため、地域の人と人とのつながりを育み、市民が自ら「まちづくり」に参加できるように、ここに小金井市まちづくり条例を定めます。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、小金井市基本構想に基づき、小金井市都市計画マスタープランの基本目標の実現を図るため、市民等、事業者及び小金井市による協働の精神を基にそれぞれの責務等を明らかにするとともに、まちづくりの仕組み、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づく都市計画の手続、建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づく建築協定及び開発事業等に伴う手続を定めることにより、安心して暮らせる活力に満ちたまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市民 市内に居住する者をいう。
- (2) 市民等 市民、市内で事業を営む者、市内に在勤・在学する者及び市内の土地もしくは建築物を所有し、又はその権利を有する者をいう。
- (3) 周辺住民 大規模開発事業に応じて規則で定める開発区域の周辺地域において、居住する者、事業を営む者、土地を所有する者及び建築物の全部又は一部を所有する者をいう。
- (4) 近隣住民 第37条に規定する指定開発事業に応じて規則で定める開発区域の近隣地域において、居住する者、事業を営む者、土地を所有する者及び建築物の全部又は一部を所有する者をいう。
- (5) 事業者 開発事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(まちづくりの推進)

第3条 市民等、事業者及び市は、次に掲げるまちづくりの推進に努めるものとする。

- (1) 歴史や文化の息づくまちづくり
- (2) 美しい景観と街並みが楽しめるまちづくり
- (3) 水とみどり、生きものが共に暮らせるまちづくり
- (4) 環境負荷の少ないまちづくり
- (5) 誰もが安全・安心に暮らせるまちづくり
- (6) 福祉に配慮したまちづくり
- (7) にぎわいのあるまちづくり

(地区計画等、建築協定等の活用)

第4条 市民等、事業者及び市は、相互理解と協力の下に、地域の特性をいかした住みよいまちづくりを推進するために、地区計画等、建築協定その他まちづくりに関する法制度等の活用に努めるものとする。

（市民等の責務）

第5条 市民等は、自発的にまちづくりに参加する権利を有するとともに、自らの創意工夫及び市民相互の協力により、主体的なまちづくりを推進し、実現するよう努めるものとする。

2 市民等は、市が実施する施策及び市民主体のまちづくり推進活動に協力するよう努めるものとする。

3 市民等は、まちづくりに関し、相手の立場を尊重するとともに、適正な手続に従って決定されたまちづくり計画を守るよう努めるものとする。

（事業者の責務）

第6条 事業者は、開発事業を行うに当たっては、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 事業者は、開発事業を行うに当たっては、市民等が目指すまちづくりに協力し、紛争が生じた場合には、誠意をもって対応し、積極的に解決するよう努めるものとする。

（市の責務）

第7条 市は、まちづくりに関し、基本的かつ総合的な計画を策定し、これを実施しなければならない。

2 市は、市民等に対して適切な時期にまちづくりに関する情報を提供し、説明責任を果たすよう努めるとともに、市民等の主体的なまちづくり活動の支援を行うものとする。

3 市は、事業者に対し、住みよいまちづくりを推進するために必要な指導又は助言を行うものとする。

第2章 小金井市まちづくり委員会

（小金井市まちづくり委員会）

第8条 市は、まちづくりの推進を図るため、小金井市まちづくり委員会（以下「まちづくり委員会」という。）を置く。

2 まちづくり委員会は、市長の諮問に応じて、次に掲げる事項を調査し、及び審議する。

（1）まちづくりの推進に関すること。

（2）前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項に関すること。

3 まちづくり委員会の委員は10人以内とし、次の者をもって構成する。

- (1) 公募による市民（市内に住所を有するものに限る。） 3人以内
 - (2) 学識経験者 4人以内
 - (3) 関係行政機関に勤務する職員 2人以内
 - (4) 市に勤務する職員 1人以内
- 4 まちづくり委員会に、委員長を置く。
- 5 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、原則として連続して3期を超えてはならない。
- 6 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。
- 8 まちづくり委員会の会議は、原則として公開する。ただし、事業者等の申出又は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。
- 9 第2項から前項までに定めるもののほか、まちづくり委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

第3章 地区まちづくりの推進

（地区まちづくり計画）

第9条 地区まちづくり計画は、地区内の市民が主体となってまちづくりを推進しようとする規則に定める一定のまとまりをもった区域（以下この章及び次章において「地区」という。）を対象とし、地区の特性をいかした住みよいまちづくりを推進することを目的に、土地利用等に関する計画を定めたものをいう。

（地区まちづくり協議会）

第10条 市民等は、地区の市民（地区内の選挙人名簿に登録されている者に限る。）の過半数の参加を得て、地区まちづくり計画の検討を行うため、地区まちづくり協議会を設置することができる。ただし、設置しようとする地区まちづくり協議会は、規則に定める要件を満たしているものとする。

- 2 市長は、地区まちづくり協議会設置の申請があったときは、まちづくり委員会の意見を聴き、総合的に判断し、認定することができる。
- 3 市長は、前項の規定による認定を行ったときは、その旨を公告するとともに、当該地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。
- 4 市は、認定をした地区まちづくり協議会に対し、必要な支援を行うものとする。
- 5 地区まちづくり協議会は、まちづくり活動の成果を市長に報告しなければならない。

(地区まちづくり計画の素案の提案)

第11条 地区まちづくり協議会は、地区内の土地の所有権又は地区内の建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）の3分の2以上の者の同意（同意した者が所有するその地区内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその地区内の土地の地積の合計が、その地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。）を得て、地区まちづくり計画の素案を市長に提案することができる。

2 市長は、前項の規定による提案があったときは、まちづくり委員会の意見を聴き、当該地区まちづくり計画の素案が市の施策に整合し有益と認めるときは、当該素案を踏まえた地区まちづくり計画の案を作成するものとする。

3 市長は、前項のまちづくり委員会の意見を踏まえて、地区まちづくり計画の案を作成することが適切でないと判断したときは、遅滞なくその理由を当該素案を提案した地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

4 地区まちづくり協議会は、前項の通知を受けたときは、第1項の規定による地区まちづくり計画の素案を市長に再度提案することができる。

(地区まちづくり計画の案の縦覧等)

第12条 市長は、前条第2項の規定により地区まちづくり計画の案を作成したときは、その旨を公告し、当該公告の日の翌日から起算して2週間当該地区まちづくり計画の案を公衆の縦覧に供しなければならない。

2 市民等は、前項による地区まちづくり計画の案について意見を有するときは、縦覧開始の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、意見書を市長に提出することができる。

(地区まちづくり計画の決定)

第13条 市長は、前条の手続の完了後、まちづくり委員会の意見を聴き、地区まちづくり計画を決定するものとする。

2 市長は、前項の規定によりまちづくり委員会の意見を聴くときは、前条第2項の規定による意見書の要旨等をまちづくり委員会に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の規定によるまちづくり委員会の意見を踏まえて地区まちづくり計画を決定することが適切でないと判断したときは、遅滞なくその理由を当該素案を提案した地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

(地区まちづくり計画の告示等)

第14条 市長は、地区まちづくり計画を決定したときは、その旨を告示しなければならない。

- 2 地区まちづくり計画は、前項の規定による告示があった日からその効力を生ずる。
- 3 市長は、第1項の規定により告示をした日から地区まちづくり計画を公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 市長は、地区まちづくり計画の決定内容について、広く市民等及び関係機関に周知するよう努めなければならない。

(地区まちづくり計画の変更)

第15条 市長は、地区まちづくり計画を変更する必要があるときは、遅滞なく当該地区まちづくり計画を変更しなければならない。

- 2 地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画の変更を市長に提案することができる。
- 3 第11条の規定は、前項の規定による地区まちづくり計画の変更の提案について準用する。
- 4 第12条から前条までの規定は、第1項の規定による地区まちづくり計画の変更について準用する。この場合において、第12条第1項中「前条第2項の規定により地区まちづくり計画の案を作成したときは」とあるのは、「地区まちづくり計画を変更する必要があるときは」と読み替えるものとする。

(地区まちづくり計画の推進)

第16条 市民等及び事業者は、地区まちづくり計画の趣旨にかんがみ、定められた地区まちづくり計画を尊重するよう努めるものとする。

- 2 前項の場合において、市長は、市民等及び事業者に対し、当該まちづくり計画との整合に努めるよう指導及び助言を行うことができる。
- 3 市は、当該地区まちづくり協議会と、定められた地区まちづくり計画の推進等に関して、協定の締結をすることができる。
- 4 事業者は、地区まちづくり計画が定められた地区内で規則に定める建築行為又は開発行為等を行うときは、当該事業の内容について市長に届け出るものとする。
- 5 前項の届出は、法第29条の規定による許可、建築基準法第6条第1項及び第6条の2第1項の規定による確認その他これらに類する法令に基づく許可等の申請の前に行うものとする。

(地区まちづくり準備会)

第17条 市民等は、地区の市民の参加を得て、地区まちづくり協議会を設立することを目的として、地区まちづくり準備会を設置することができる。ただし、設置しようとする地区まちづくり準備

会は、規則に定める要件を満たしているものとする。

- 2 市長は、地区まちづくり準備会の設置の申請があったときは、まちづくり委員会の意見を聴き、認定することができる。
- 3 市長は、前項の規定による認定を行ったときは、当該地区まちづくり準備会の代表者に通知しなければならない。
- 4 市は、認定をした地区まちづくり準備会に対し、必要な支援を行うものとする。
- 5 地区まちづくり準備会は、活動の内容を市長に報告しなければならない。

第4章 テーマ型まちづくりの推進

(テーマ型まちづくり)

第18条 テーマ型まちづくり活動とは、緑の保全、福祉のまちづくりその他特定の分野についてのまちづくりに関する調査、研究等の取組をいう。

- 2 テーマ型まちづくり提案とは、前項の活動によるまちづくりを行うために定めた提案をいう。

(テーマ型まちづくり協議会)

第19条 市民等は、テーマ型まちづくり活動を行うため、テーマ型まちづくり協議会を設置することができる。ただし、設置しようとするテーマ型まちづくり協議会は、規則に定める要件を満たしているものとする。

- 2 市長は、テーマ型まちづくり協議会の設置の申請があったときは、まちづくり委員会の意見を聴き、認定することができる。
- 3 市長は、前項の規定による認定を行ったときは、当該テーマ型まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。
- 4 市は、認定をしたテーマ型まちづくり協議会に対し、必要な支援を行うものとする。
- 5 テーマ型まちづくり協議会は、活動を行うに当たり、土地所有者等の意見が十分に反映されていなければならない。
- 6 テーマ型まちづくり協議会は、まちづくり活動の成果を市長に報告しなければならない。

(テーマ型まちづくり提案)

第20条 テーマ型まちづくり協議会は、テーマ型まちづくり活動の成果をテーマ型まちづくり提案として市長に提出することができる。

- 2 テーマ型まちづくり協議会は、前項の提案をするときは、その内容が土地利用等の制限に関する事項を含むときは、土地所有者等の3分の2以上の者の同意（同意した者が所有するその地区内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその地区内の土地の地積の合計

が、その地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。)を得て行うものとする。

- 3 市長は、前項の規定による提案があったときは、まちづくり委員会の意見を聴き、当該提案が市の施策に整合し有益と認めるときは、市の施策に反映させるよう努めるものとする。

第5章 地区計画等

(地区計画等の案の作成手続等)

第21条 法第16条第2項の規定による地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）の提示方法及び意見の提出方法並びに同条第3項の規定による地区計画等に関する都市計画の決定もしくは変更又は地区計画等の原案となるべき事項を申し出る方法については、この章に定めるところによる。

(地区計画等の原案の申出等)

第22条 地区まちづくり協議会は、法第16条第3項の規定により地区計画等に関する都市計画の決定もしくは変更又は地区計画等の原案を市長に申し出ることができる。

- 2 地区まちづくり協議会は、前項の規定による申出を行う場合においては、規則で定めるところにより、地区計画等の種類、名称、位置、区域及び内容を記載した書面並びに規則で定める書類を市長に提出しなければならない。
- 3 市は、第1項の規定による申出を行おうとする地区まちづくり協議会に対し、地区計画等に関する情報の提供その他必要な支援を行うものとする。

(地区計画等の原案の提示方法)

第23条 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の原案のうち、種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所

(説明会の開催等)

第24条 市長は、前条に定めるもののほか、地区計画等の原案の提示について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第25条 法第16条第2項に規定する者は、第23条の規定により公衆の縦覧に供された地区計画等の原案に対して意見書を提出する場合は、縦覧開始の日から起算して3週間を経過する日までに、意見を書面にて市長に提出しなければならない。

第6章 建築協定

(建築協定)

第26条 この章の規定は、建築基準法第69条の規定に基づき、建築協定に関し必要な事項を定めるものとする。

(協定事項)

第27条 市の区域内において、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者は、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、当該権利の目的となっている土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を締結することができる。

(他の法令等との関係)

第28条 前条の規定による建築物に関する協定の内容は、建築に関する法律及びこれに基づく命令並びに条例に適合するものでなければならない。

第7章 大規模土地取引行為の届出

(大規模土地取引行為の届出)

第29条 5,000平方メートル以上の土地の所有権、地上権もしくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）を行う契約（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）を締結して土地に関する権利を移転しようとする者は、大規模土地取引行為の日の3か月前までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。

(大規模土地取引行為の届出に対する助言)

第30条 市長は、前条の規定による届出があったときは、市のまちづくりに関する計画に照らし、土地に関する権利を移転しようとする者に対し、当該届出に係る事項について助言を行うことができる。

2 市長は、前項の規定により助言を行うに当たっては、まちづくり委員会の意見を聴くことができる。

第8章 大規模開発事業の手続

(土地利用構想の届出等)

第31条 次の各号に掲げる大規模開発事業のいずれかを行おうとする者（以下「大規模開発事業者」

という。)は、あらかじめ市と協議しなければならない。

(1) 開発区域の面積が5,000平方メートル以上の開発事業

(2) 100戸以上の共同住宅又は延べ床面積が10,000平方メートル以上の建築物の建設事業

- 2 大規模開発事業者は、前項の規定による協議をしようとするときは、当該大規模開発事業に係る事業計画の変更が可能な時期までに、規則で定める大規模開発事業に関する土地利用構想を市長に届け出なければならない。

(土地利用構想の公開等)

第32条 市長は、前条第2項の規定による土地利用構想の届出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して3週間当該土地利用構想の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

- 2 大規模開発事業者は、前項に規定する期間内に、前条第2項の規定により届け出た土地利用構想を周辺住民に周知させるため、規則で定めるところにより、当該土地利用構想及び説明会の告知に係る標識を設置し、説明会を開催しなければならない。

- 3 大規模開発事業者は、前項に規定する説明会を開催したときは、開催日の翌日から起算して1週間以内に、当該説明会の開催状況、結果等について市長に報告しなければならない。

(意見書の提出等)

第33条 大規模開発事業について意見を有する周辺住民は、前条第1項に規定する公告の日の翌日から起算して4週間を経過する日までに、意見を書面にて市長に提出することができる。

- 2 市長は、前項の規定による意見書の提出があったときは、同項の期間満了後、速やかに当該意見書の写しを大規模開発事業者に送付するものとする。

(構想見解書の提出等)

第34条 大規模開発事業者は、前条第2項の規定による意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書に記載された意見に対する見解を記載した書面（以下「構想見解書」という。）を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による構想見解書の提出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して2週間当該構想見解書の写し及び意見書の写しを公衆の縦覧に供しなければならない。

(土地利用構想の変更の届出)

第35条 大規模開発事業者は、第31条第2項の規定により届け出た土地利用構想に変更が生じたときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、変更の程度が著しいと認めるとき、又は当該変更後の土地利用構想が市のまちづくりに関する計画に照らし、適合しないと認めるときは、当該開発事業者に対し、改めて第32条から前条までの規定による手続の全部又は一部を経るよう求めるものとする。

(指導又は助言)

第36条 市長は、第31条第2項の規定による土地利用構想の届出があったときは、市のまちづくりに関する計画に照らし、大規模開発事業者に対し、指導又は助言を行うことができる。

2 市長は、前項の規定による指導又は助言を行うに当たっては、あらかじめまちづくり委員会の意見を聴くことができる。

第9章 指定開発事業の手続

(開発基準の遵守等)

第37条 次の各号のいずれかに該当する開発事業（以下「指定開発事業」という。）を行おうとする事業者は、市長が別に定める基準により公共施設及び公益的施設の設置を行うとともに、当該指定開発事業の施行に関し、必要な事項を遵守するものとする。

(1) 法第4条第12項に規定する開発行為で、事業施行面積が500平方メートル以上のもの

(2) 建築敷地面積が1,000平方メートル以上を必要とする建築物の建設事業

(3) 高さが10メートルを超える建築物（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあつては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地上3階以上の建築物）の建設事業。

ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築を除く。

(4) 計画戸数が20戸以上の共同住宅の建設事業。ただし、地上3階以上の建築物とする。

(5) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号に規定する宅地造成で、事業施行面積が500平方メートル以上のもの

(環境配慮指針)

第38条 市長は、生活環境、文化的環境、自然的環境及び地球環境の保全、回復及び創出を図るために配慮すべき事項として環境配慮指針を定めるものとする。

2 市長は、環境配慮指針を定め、又は変更したときは、速やかにこれを公表するものとする。

3 事業者は、指定開発事業を行うに当たり、環境配慮指針に基づき必要な措置を講ずるものとする。

(事前相談)

第39条 事業者は、指定開発事業を行おうとするときは、あらかじめ市と相談しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による相談があったときは、事業者に対し、当該指定開発事業の計画等に関する必要な指導及び助言を行うものとする。

(近隣住民への周知)

第40条 事業者は、規則で定めるところにより、当該指定開発事業区域内の道路に面した箇所その他公衆の見やすい位置に、前条の指定開発事業に係る事業計画を明示した標識を設置しなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに市長に届け出なければならない。
- 3 事業者は、近隣住民に対し、説明会等の方法により当該指定開発事業の事業計画及び工事計画について説明し、十分に話し合いを行い、その理解を得るよう努めなければならない。
- 4 事業者は、前項の規定による説明を行ったときは、速やかに市長に報告しなければならない。
- 5 事業者は、近隣住民からの申出があったときは、第3項に規定するもののほか、当該指定開発事業の事業計画及び工事計画について、説明会等の方法により近隣住民に説明しなければならない。
- 6 事業者は、前項の規定による説明を行ったときは、速やかに市長に報告しなければならない。
- 7 事業者及び近隣住民は、紛争が生じた場合は、それぞれ相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

(事前協議)

第41条 事業者は、前条第3項の規定による説明を行った後、規則で定める事前協議書を市長に提出し、市と協議しなければならない。

- 2 前項の事前協議の申請は、法第29条の規定による許可、建築基準法第6条第1項及び第6条の2第1項の規定による確認その他これらに類する法令に基づく許可等の申請の前に行わなければならない。

(同意、協議及び協定の締結)

第42条 事業者は、前条の規定による協議がすべて整ったときは、規則で定める同意・協議申請書を市長に提出しなければならない。

- 2 市及び事業者は、前項の同意・協議申請書に基づき、当該指定開発事業に係る公共施設の整備、管理、帰属その他必要事項について協定を締結しなければならない。
- 3 市長は、事業者に対し、前項の協定の締結とあわせて、規則で定める同意書を交付しなければならない。
- 4 事業者は、第2項の協定の内容について変更が生じたときは、速やかにその旨を市長に届け出

て、市と協議しなければならない。

- 5 第1項の規定は、前項の規定による協議の結果、既に締結した協定の内容を変更する場合について準用する。

(工事着手の制限)

第43条 事業者及び工事施工者は、前条第2項の協定を締結した日以後に、指定開発事業に関する工事に着手しなければならない。

(工事着手の届出)

第44条 事業者は、指定開発事業に関する工事に着手しようとするときは、あらかじめ規則で定める工事着手届を市長に提出しなければならない。

(中間検査等)

第45条 事業者は、指定開発事業に係る工事の進ちょく状況により、必要に応じて市長の中間検査又は確認を受けなければならない。

(工事完了の届出等)

第46条 事業者は、指定開発事業に関する工事が完了したときは、速やかに規則で定める工事完了届を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく工事が同意書及び協定の締結の内容に適合しているかどうかを確認しなければならない。
- 3 市長は、前項の確認の結果、同意書及び協定の締結の内容に適合していない箇所があると認めるときは、事業者に対し、当該箇所を是正するよう指導するものとする。
- 4 市長は、同意書及び協定の締結の内容に適合していると認める場合は、事業者に規則で定める検査済証を交付しなければならない。

(公共施設等の管理、帰属等)

第47条 指定開発事業により整備された公共施設等の管理、帰属等の手続については、規則で定めるところによる。

(市区域をまたぐ指定開発事業の取扱い)

第48条 市長は、小金井市域を越えて影響を及ぼすと認められる指定開発事業について、隣接する自治体の長に対し、必要な措置を講ずるよう協力を求めることができる。

- 2 事業者は、自ら行う指定開発事業の影響が小金井市域を越えて隣接する自治体に及ぶことが予想されるときは、市及び隣接する自治体と協議し、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

第10章 雑則

(勧告)

第49条 市長は、大規模土地取引行為により土地に関する権利を移転しようとする者、大規模開発事業者、指定開発事業を行う事業者又は工事施工者（以下「事業者等」という。）が次のいずれかに該当する場合は、当該事業者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第29条の規定による大規模土地取引行為の届出をしないとき。
- (2) 第31条第2項の規定による土地利用構想の届出をしないとき。
- (3) 第42条第2項の規定による協定の締結を行わないとき。
- (4) 第43条の規定に違反して工事に着手したとき。

2 市長は、前項の規定による勧告を行うに当たっては、まちづくり委員会の意見を聴くことができる。

(意見の機会)

第50条 市長は、前条第1項の規定による勧告に対し、事業者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(公表)

第51条 市長は、第49条第1項の規定による勧告の経過等について公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表を行うに当たっては、まちづくり委員会の意見を聴くことができる。

(適用除外)

第52条 次に掲げる事項については、第29条から前条までの規定は、適用しない。

- (1) 法に基づく都市計画事業
- (2) 市街地開発事業
- (3) 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業で、計画的な土地利用が行われると市長が認めるもの
- (4) 災害時に必要な応急措置として行われるもの
- (5) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で、市長が認めるもの

(委任)

第53条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

○小金井市まちづくり委員会運営規則

平成18年11月30日規則第72号

改正

平成19年3月30日規則第29号

令和元年6月11日規則第33号

小金井市まちづくり委員会運営規則

(目的)

第1条 この規則は、小金井市まちづくり条例（平成18年条例第2号。以下「条例」という。）第8条第9項の規定に基づき、小金井市まちづくり委員会（以下「まちづくり委員会」という。）の組織及び運営に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

(委員長)

第2条 委員長は、委員の互選によって定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員が、その職務を代理する。

4 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求めて意見又は説明を聴くことができる。

(会議)

第3条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 会議は、委員の2分の1以上の者の出席がなければ、開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(庶務)

第4条 まちづくり委員会の庶務は、都市整備部まちづくり推進課において処理する。

(公印)

第5条 委員長の公印は、別表のとおりとする。

2 公印の取扱い等については、小金井市公印規則（昭和59年規則第8号）の例による。

(委任)

第6条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

武蔵小金井駅北口地区に係る 都市計画について



※武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発準備組合作成のイメージパース
令和6年12月現在の想定であり、今後変更になる可能性があります。

小 金 井 市
令 和 6 年

武蔵小金井駅北口のまちづくりの経緯

武蔵小金井駅北口地区（以下「本地区」という。）は、古くから市の中心的な地区としてまちの発展に寄与しており、昭和40年代に建設された2つの大型店舗と、主に飲食を中心とする地元商店街との共存により、市の中心商業地を築いてきました。

平成20年に、商店街の活性化を目指すために武蔵小金井駅北口再生協議会が発足し、地元発意によるまちづくりが進められてきました。その後、平成24年に、武蔵小金井駅北口周辺地区まちづくり調査報告書がまとめられ、令和5年11月には、当該報告書の内容をベースにし、小金井市都市計画マスタープランの位置づけ等を踏まえた「武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針」（以下「まちづくり方針」という。）を策定し、まちづくりの方向性を示しました。

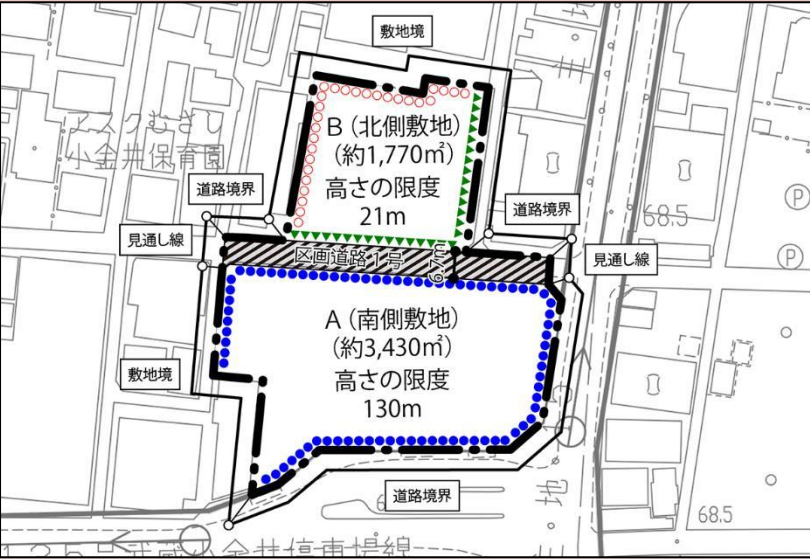
今回、本地区の一部区域において、地権者等による組合施行の再開発事業が進められていくことが示され、また、本地区全体のまちづくりとして、商店街を中心とした快適な歩行者空間の形成、商業の連続によるにぎわいの形成、安全・安心なまちづくりの考え方が提案されました。

こうしたことから、まちづくり方針との整合が図られているため、次のとおり都市計画の決定及び変更を行います。

第一種市街地再開発事業

市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等の細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、快適で安全なまちづくりを推進する事業です。

名 称		武蔵小金井駅北口駅前東地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 0.6ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模		備 考
		区画道路	区画道路1号	幅員 6.7m、延長約 80m		拡 幅
建築物の整備	街区番号	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
	A(南側)	約 1,800 ㎡	約 48,200 ㎡[約 30,100 ㎡]	住宅、店舗、駐車場等	130m	建築物の高さの限度は建築基準法による算定とする。
	B(北側)	約 860 ㎡	約 3,400 ㎡[約 2,600 ㎡]	店舗、自転車駐車場等	21m	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	A(南側)	約 3,430 ㎡	敷地内に広場(約 860 ㎡)や歩道状空地等を確保し、市街地環境の向上を図る。			
	B(北側)	約 1,770 ㎡	敷地境界線及び道路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
		415 戸	約 42,000 ㎡	約 28,500 ㎡		—
参考		地区計画区域(武蔵小金井駅北口地区)内にあり。高度利用地区(武蔵小金井駅北口駅前東地区)内にあり。				



凡 例	
施行区域	
区画道路1号 (6.7m)	
1号壁面線 (道路境界線より3m)	
2号壁面線 (道路境界線より1m)	
3号壁面線 (敷地境界線より4m)	
0 50 100m	

高度利用地区

高度利用地区は、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進する都市計画制度で、建蔽率の低減の程度等に応じて、容積率を割増します。

また、この制度を活用するために、敷地内に一定以上の緑化を図ること、地球温暖化対策のための環境に配慮した建築物の設計、大規模災害時における自立性を高めるための防災備蓄倉庫の整備なども義務付けています。

今回、準備組合からの提案では、Aゾーンでは建蔽率を30%減じ、広場を25%以上設置、建築物の壁面の位置を道路境界から3m後退することで、容積率を200%緩和することとしています。

種 類 (地区名・区分)		面積	建築物の容積率の 最高限度（注１）	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建蔽率の 最高限度（注２）	建築物の 建築面積の 最低限度	壁面の 位置の制限 （注３）	備考
高度利用地区（武蔵小金井駅北口駅前東地区）	Aゾーン	約 0.4ha	88/10	20/10	5/10	200 ㎡	3m	武蔵小金井 駅北口駅前 東地区第一 種市街地再 開発事業施 行区域
	Bゾーン	約 0.2ha	15/10	5/10	8/10	200 ㎡	1m	
	合計	約 0.6ha	—	—	—	—	—	
	(注１) 建築物の容積率の最高限度の特例 (Aゾーン) (１) 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 道路境界線から壁面の位置の制限を超える位置に設ける広場等の空地面積（地区計画に関する都市計画に定める広場等に限る。）の合計が敷地面積の１０分の２．５未満である建築物にあっては、下記の数値を減じる。 ア １０分の１未満の場合 １０分の２０ イ １０分の１以上１０分の１．５未満の場合 １０分の１５ ウ １０分の１．５以上１０分の２未満の場合 １０分の１０ エ １０分の２以上１０分の２．５未満の場合 １０分の５ (２) 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、３５％未満である建築物にあっては、１０分の１を減じる。 (３) 育成用途割合の設定による限度 育成用途（商業施設）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、１０分の４未満である建築物にあっては、１０分の２０を減じる。 (Aゾーン及びBゾーン) (４) 建築基準法第５２条第１４項第１号の許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。							
(注２) 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っては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６項第１号に該当する建築物にあっては１０分の２を加えた数値とする。								
(注３) 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 地上２階以上に設けられる専ら通行の用に供する渡り廊下、階段等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの ２ 落下被害防止等のために設けられた建築物の部分で、歩行者等の通行の妨げとならないもの								



凡 例		
	Aゾーン	Bゾーン
地区面積	約0.4ha	約0.2ha
建築物の容積率の最高限度	88/10	15/10
建築物の容積率の最低限度	20/10	5/10
建築物の建蔽率の最高限度	5/10	8/10
建築物の建築面積の最低限度	200㎡	200㎡
高度利用地区変更区域		
1号壁面線 (道路境界線より3m)		
2号壁面線 (道路境界線より1m)		

地区計画

地区計画は、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

地区計画では、具体的な制限を定める区域について、地区整備計画を定め、道路や広場などの地区施設の整備や建築物等の用途、高さの限度、壁面の位置の制限などの規制・誘導によるまちづくりが進められることとなります。

今回の内容は、市街地再開発事業で整備される区画道路、広場、歩道状空地、緑道、立体歩行者通路を地区施設に位置づけるほか、ムサコ通り沿道の商業施設が連続して賑わいを図るために建築物等の用途の制限を定めるなど、様々な内容を定めています。

地区計画の名称・位置、目標、方針

名称: 武蔵小金井駅北口地区地区計画

位置: 小金井市本町五丁目地内、面積約2.8ha

地区計画の目標

本地区は、武蔵小金井駅の北口に位置しており、昭和40年代に建設された2つの大型店舗と、主に飲食を中心とする商店街との共存により、古くから小金井市の商業地として中心的な役割を担ってきた地区である。武蔵小金井駅の南口では、2期にわたる市街地再開発事業により、駅前広場の整備とともに大規模商業施設、文化施設等が集積し、利便性が向上するとともに、駅周辺に人が増え、にぎわいが創出された。また、JR中央本線連続立体交差事業に関連して高架下が開発され、通路等の整備により南北方向の回遊性が向上するとともに、更なるにぎわいが創出された。一方で、本地区では、建物更新が進まず、老朽化した未利用建物が増加するとともに、大型店舗が撤退したことにより、来客数が減少しており、商店街の再生が課題となっている。

小金井市都市計画マスタープランでは、武蔵小金井駅周辺を市の中心拠点に位置付けており、商業、業務及び居住など様々な都市機能が集積し、居心地が良く楽しく歩ける空間が形成されたまちを目指すこととしている。また、市の中心でにぎわいがあり、楽しく歩くことができ、みどりある魅力的な拠点として、まち自体の価値の向上を図ることが示されている。さらに、武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針では、「商業を中心とした快適な歩行者空間の形成、商業の連続によるにぎわい形成、安全・安心なまちづくり」を方針として掲げ、駅前街区で大規模開発事業を誘導し市の玄関口としてふさわしい中心拠点の形成に努めることが示されている。

そこで、本地区では、武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針で掲げる「楽しく歩けるまち、にぎわいのある魅力的な商店街に再生することで、市民生活の利便性と快適性の向上に資し、地域個性としての文化を受け継ぎ、文化を創り出し、土地の価値、建物の価値を向上させ、まち自体の価値を高め、小金井市の中心拠点にふさわしい地区に再生し、輝く小金井へとつなげる」ことを目標とする。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

本地区は、次のような地区を定め、中心拠点としてふさわしい土地利用の誘導を図る。

1 駅前街区地区

駅前街区地区は、大規模開発事業を誘導し、市の玄関口としてふさわしい中心拠点の形成を図る。大規模開発事業に当たっては、適切な土地利用転換と土地の高度利用を図り、まとまったオープンスペースの整備や緑の配置とあわせて、商業、業務及び都市型住宅等の高度な集積を図る施設を誘導する。

また、ムサコ通り側は、ムサコ通り沿道地区と一体となった商店街のにぎわい形成を図る。

2 ムサコ通り沿道地区

ムサコ通り沿道地区は、武蔵小金井駅北口地区のにぎわいの中心軸となる商店街の街並みとして、商業施設が連続して顔を見せる交流空間の形成を図る。

3 仲通り沿道地区

仲通り沿道地区は、個性的な店舗が立地していることから、現状の環境を維持することとし、今後、地元商店街によるまちづくりの進展に応じて新たな土地利用を誘導する。

4 小金井街道沿道地区

小金井街道沿道地区は、道路整備に伴い中高層建築物が立ち並んでいることから、延焼遮断帯としての機能を維持するとともに、引き続き幹線道路沿道にふさわしい商業、業務及び都市型住宅等が調和した土地利用を誘導する。

5 住商複合市街地地区

住商複合市街地地区は、クリニックや個店が多く立地するほか集合住宅も増加し、複合的な市街地が形成されていることから、良好な居住環境を維持するとともに、周辺商業と調和のとれた複合市街地の形成を図る。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区施設の整備の方針

本地区は、地区内の道路沿道に商店街が形成されていることから、地区の回遊性を向上し重層的なにぎわいを形成するとともに、バリアフリー化を推進し、駅前から商店街へ続く安全で快適な歩行者ネットワークの整備を行う。

1 区画道路

区画道路1号は、歩車分離を図るとともに、大規模開発による空地等を活用して快適な歩行者空間を整備する。また、区域西端の道路(競技場通り)は、将来の開発等にあわせて、道路の拡幅、改良等を検討し通過交通に適した道路とし、道路交通の円滑化及び快適な歩行者空間を整備する。

2 広場

人が集まり交流する空間として広場を整備する。なお、災害時には避難スペースとしても活用できるような空間を誘導する。

広場1号は、人を導き、集う・憩いの場としての空間を整備する。駅前からムサコ通りへ人々を誘導し、まちの回遊性を高めるだけではなく、ベンチ等を設置し、世代を超えた人々の交流や待ち合わせ等ができる空間を整備する。また、広場1号の西側が大規模開発される際には、広場1号と連続した広場を整備する。

広場2号は、小金井街道の歩道と連続した広場とし、快適な歩行者空間を確保しつつ、商業のにぎわいがにじみ出るような滞留空間を整備する。

広場3号は、施設の屋上空間をいかした広場とし、屋上緑化を図り、人々が集う・憩いの場としての空間を整備する。

3 立体歩行者通路

ムサコ通り南北をつなげる歩行者デッキを整備するとともに、地上階から歩行者デッキと広場3号を結ぶ縦動線を整備する。

4 緑道

十分な植栽を整備し隣接地との離隔を適切に確保するとともに、快適な歩行者空間を整備する。

5 歩道状空地

安全で快適な歩行者空間を創出するため、歩道状空地を整備する。

建築物等の整備の方針

1 商店街としてにぎわいを保つため、建築物等の用途の制限を定める。

2 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。

3 安全で快適な歩行者空間の確保や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。

4 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。

駅前街区地区は、市の中心拠点形成のための機能集積による高度利用を図るとともに、武蔵小金井駅南口の高層建物と併せて駅を中心とした高層建物群の形成を誘導する高さとする。

ムサコ通り沿道地区は、北側の既存市街地への影響等を考慮し、良好な商店街の街並みの形成を図るために、高さを抑え、統一感のある街並みとなるよう誘導する。

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。

6 武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針に沿った土地利用と良好な街並みの形成を図るため、区域内で適正に容積配分を行う。市の玄関口としてふさわしい中心拠点を形成し、適切な土地利用転換と土地の高度利用を図り、商業、都市型住宅等の高度な集積を図るべき駅前街区地区Aには都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域に関する都市計画により定められた容積率(以下「指定容積率」という。)より高い容積率を、にぎわいが連続する商店街の街並みの形成のため高さを抑えつつも統一感のある街並みとなるよう誘導するムサコ通り沿道地区Aには指定容積率より低い容積率を定めることにより、北側の既存市街地への影響等を考慮したメリハリのある整備の促進とまとまったオープンスペースの確保等を行い、地区全体として多様で魅力的な複合市街地の形成を図る。

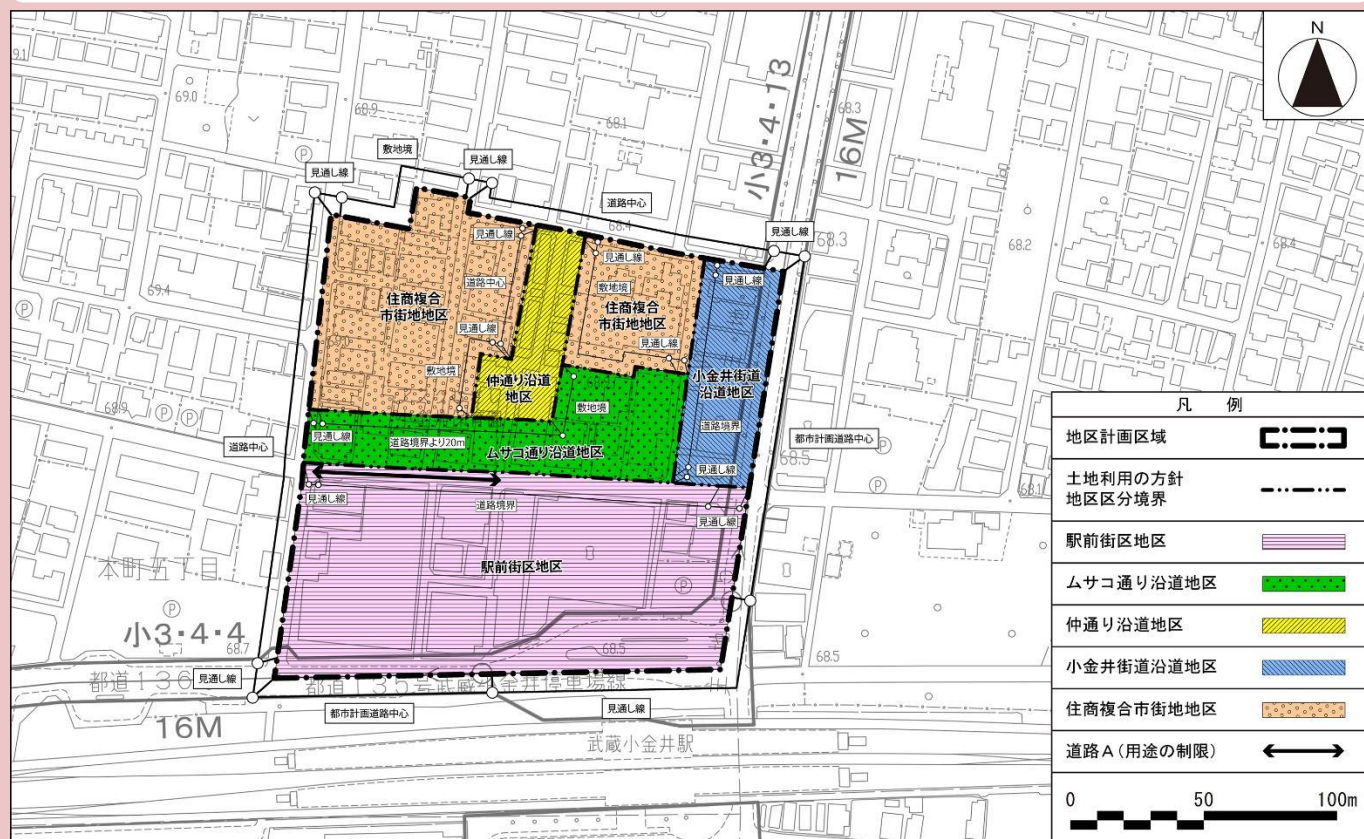
地区整備計画

位 置		小金井市本町五丁目地内				
面 積		約1.0ha				
地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道路	区画道路1号	6.7m	約80m	—	拡幅
	その他の公共空地	広場1号	—	—	約720㎡	新設
		広場2号	—	—	約140㎡	新設
		広場3号	—	—	約300㎡	新設(屋上広場)
		緑道	4.0m	約80m	—	新設
		歩道状空地1号	3.0m	約210m	—	新設
		歩道状空地2号	1.0m	約80m	—	新設
		立体歩行者通路	3.0m	約30m	—	新設 (地上2階以上に設け、広場1号と広場3号に接続。地上階から広場3号への昇降機能を含む。)

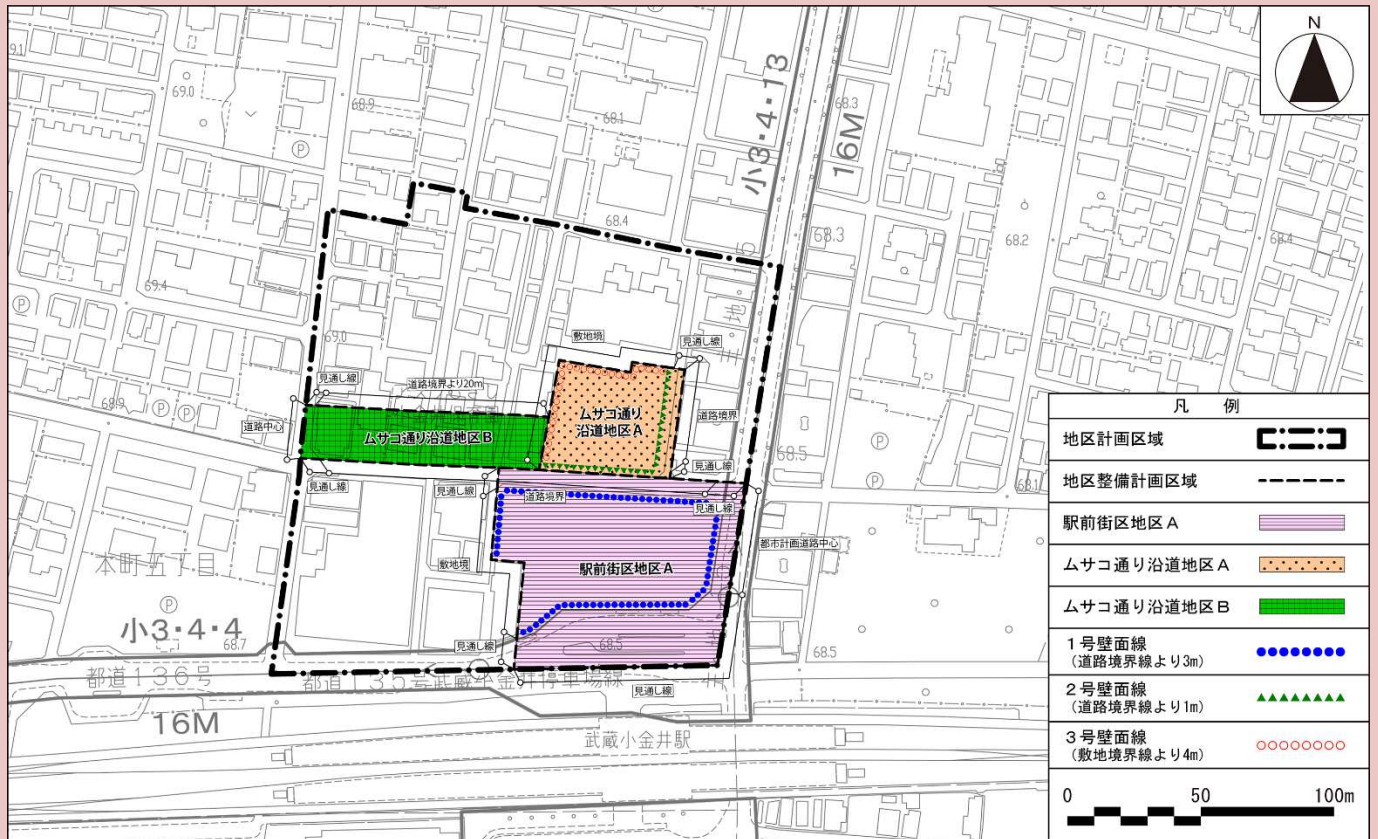
建築物等に関する事項

地区の区分	名 称	駅前街区地区A	ムサコ通り沿道地区A	ムサコ通り沿道地区B
	面 積	約0. 6ha	約0. 2ha	約0. 2ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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項各号に掲げる店舗型性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	区画道路1号及び計画図に示す道路A(ムサコ通り)に接する敷地には、次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 3階以下の部分のうち、区画道路1号及び計画図に示す道路A(ムサコ通り)に面する建築物の部分住宅、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(自家用のものを除く。) 2 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) 3 倉庫(延べ面積が200㎡以上のものに限る。)、畜舎(床面積の合計が 15 ㎡を超えるものに限る。)&及び工場(洋服店、畳屋、建具屋、電気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には、原動機の出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。))で、作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のものを除く。) 4 1階の部分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項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物	
	建築物の容積率の最高限度	68／10 ただし、都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区に関する都市計画に適合する建築物は、上記の規定にかかわらず、当該高度利用地区の都市計画で定めるところによる。	15／10	—
	建築物の容積率の最低限度	20／10	5／10	—
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ 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 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 地上2階以上に設けられる専ら通行の用に供する渡り廊下、階段等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 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		
	建築物等の高さの最高限度	130m	21m、かつ地上5階以下	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態、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。		

計画図（区域図）



計画図（地区整備計画区域・壁面の位置の制限）



計画図（地区施設・高さの最高限度）



資料中の地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6 都市基
 交著第 19 号、(承認番号)6 都市基交測第 53 号、令和 6 年 6 月 18 日
 ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 道路網図を使用したものである。(承認番
 号)6 都市基街都第 30 号、令和 6 年 5 月 1 日

都市計画決定後の建築の制限について

都市計画決定された都市計画施設（道路・公園等）の区域または市街地開発事業（市街地再開発事業・土地区画整理事業等）の施行区域では、将来行う事業の円滑な施行のため、建築物の階数や構造に関する建築制限が設けられています。これらの区域内において建築物を建築しようとする方は、都市計画法第53条に基づき小金井市長の許可が必要です。都市計画法第53条、第54条は、以下の内容となっています。

建築許可（都市計画法第53条・抜粋）

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

建築許可基準（都市計画法第54条・抜粋）

都道府県知事等は、第53条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その許可をしなければならない。

- 1 当該建築が、都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するものであること。
- 2 略
- 3 当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。
 - イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
 - ロ 主要構造部（建築基準法第2条第5号に定める主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

地区計画の届出方法について

地区計画の区域内で建物を建てたり、増改築等を行う際には、その内容を事前に市長に届け出ることが都市計画法第58条の2で義務付けられています。

●届出が必要な行為

- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 建築物の建築
- ・ 工作物の建設
- ・ 建築物又は工作物の用途の変更
- ・ 建築物もしくは工作物の形態又は色彩その他の意匠の変更

●届出の時期

上記の届出が必要な行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、小金井市長に届け出てください。

なお、建築基準法第6条第1項の規定により建築主事の確認を必要とするものについては確認の申請前に届け出てください。

お問い合わせ

建 築 の 制 限 に つ い て：都市整備部 都市計画課
TEL：042-387-9859

地区計画の届出について：都市整備部 まちづくり推進課
TEL：042-387-9862