

小金井都市計画高度利用地区の変更（案）（小金井市決定）

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（ ）内は変更前を示す。

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
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	—	—	—	—	—	
高度 利用 地区 (武蔵 小金 井駅 北口 駅前 東地区)	<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例 (Aゾーン)</p> <p>(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。</p> <p>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</p> <p>(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（平成12年東京都条例第216号）及び同条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）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。</p> <p>(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。</p> <p>(Aゾーン及びBゾーン)</p> <p>(4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）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。</p>						
	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</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 3.4ha	小金井市本町六丁目地内
(武蔵小金井駅南口第2地区)	約 1.6ha	小金井市本町一丁目及び本町六丁目各地内
合計	約 5.6ha (約 5.0ha)	

「位置及び区域、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り、小金井市の中心拠点にふさわしい、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、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	小金井市本町五丁目地内	指定なし	高度利用地区 (武蔵小金井駅北口駅前東地区)	約 0.6ha	

# 小金井都市計画図

小金井市全城市街化区域



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

種 別	建築制限	高さ制限
第一種居住用途地域	建築面積率50%以下	15m以下
第二種居住用途地域	建築面積率50%以下	15m以下
第三種居住用途地域	建築面積率50%以下	15m以下
第一種中高層居住用途地域	建築面積率50%以下	2m以上15m以下
第二種中高層居住用途地域	建築面積率50%以下	2m以上15m以下
第一種住居付商業地域	建築面積率50%以下	2m以上15m以下
第二種住居付商業地域	建築面積率50%以下	2m以上15m以下
準工業地域	建築面積率50%以下	2m以上15m以下
近隣商業地域	建築面積率50%以下	2m以上15m以下
商業地域	建築面積率50%以下	2m以上15m以下
商業地域	建築面積率50%以下	2m以上15m以下

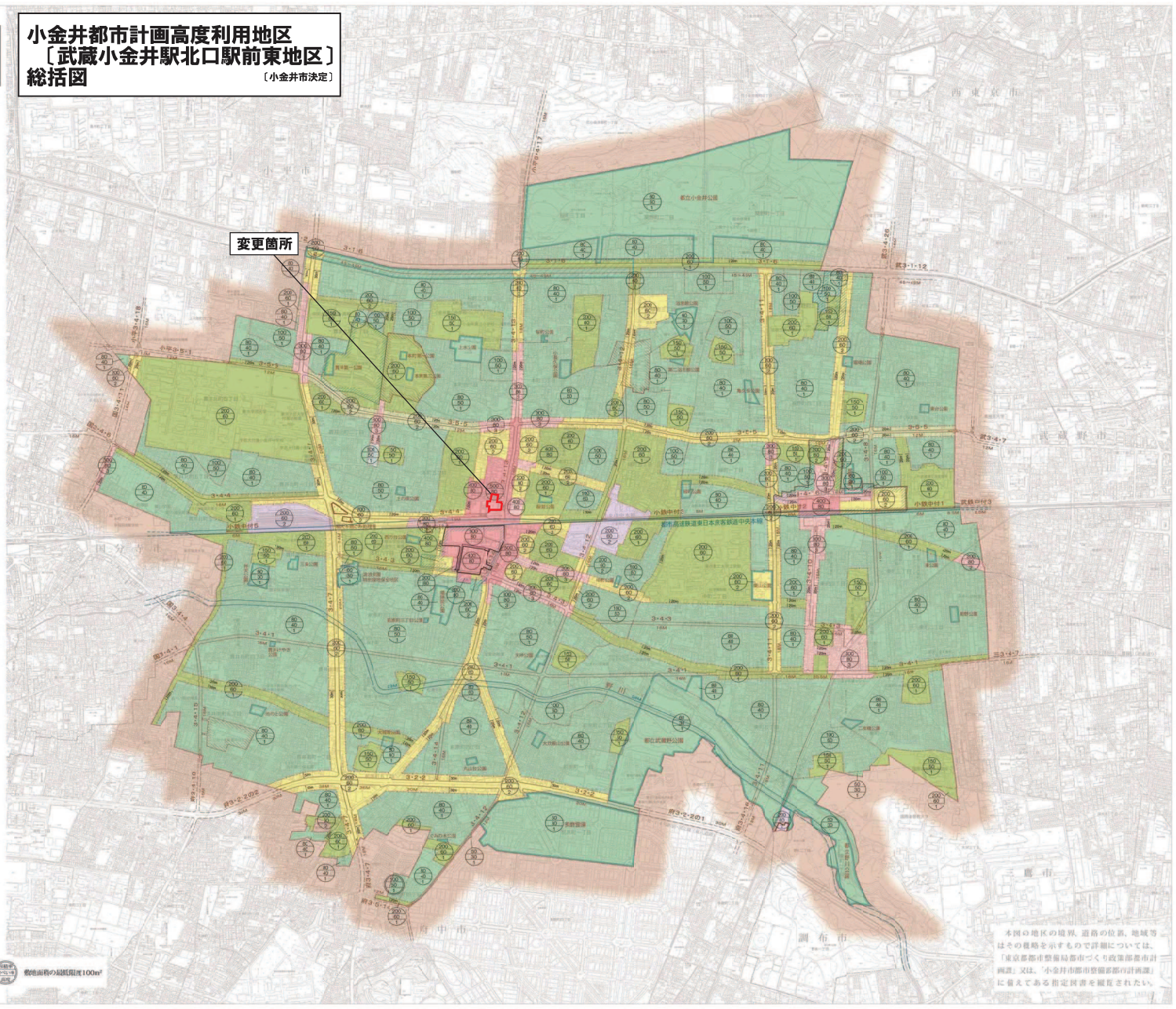
(注) 左記は、用途地域が同一の場合、制限値は同一の適用される。

● 用途地域境界線として道路・河川・鉄道等によるもの  
 ○ 用途地域境界線として道路・河川・鉄道等によるもの

## 小金井都市計画高度利用地区 〔武蔵小金井駅北口駅前東地区〕 総括図

(小金井市決定)

変更箇所



● 用途地域および日影規制

表示	用途地域	建築物の高さの制限	建築物の面積率の制限	制限される日影の時間	高さ15mを超える建築物
住	第一種住居専用用途地域	10m	50%	3時間以上以上	×
	第一種住居専用用途地域	10m	50%	3時間以上以上	×
	第一種住居専用用途地域	10m	50%	3時間以上以上	×
	第一種住居専用用途地域	10m	50%	3時間以上以上	×
	第一種中高層住居専用用途地域	10m	50%	3時間以上以上	○
	第二種中高層住居専用用途地域	10m	50%	3時間以上以上	○
商	第一種住居付商業地域	10m	50%	3時間以上以上	○
	第二種住居付商業地域	10m	50%	3時間以上以上	○
	準工業地域	10m	50%	4時間以上以上	○
	近隣商業地域	10m	50%	4時間以上以上	○
商	商業地域	10m	50%	5時間以上以上	○
	商業地域	10m	50%	5時間以上以上	○

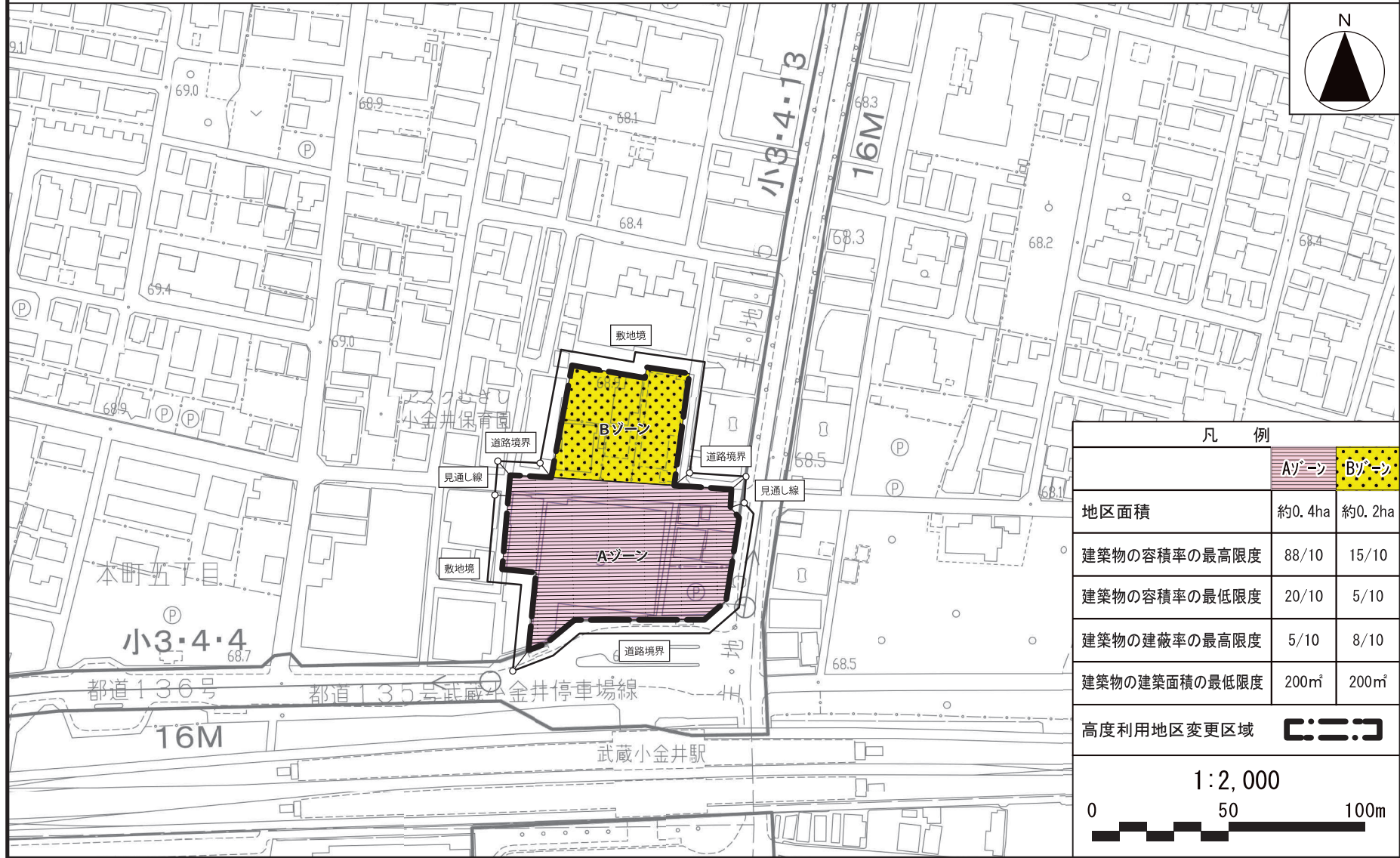
○ 高さ15mを超える建築物

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、「東京都庁整備局都市づくり政策部都市計画課」又は、「小金井市都市整備部都市計画課」に備えてある指定図書を参照されたい。

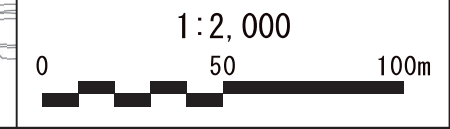
小金井都市計画高度利用地区  
武蔵小金井駅北口駅前東地区

計画図 1 (位置及び区域)

[小金井市決定]



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		

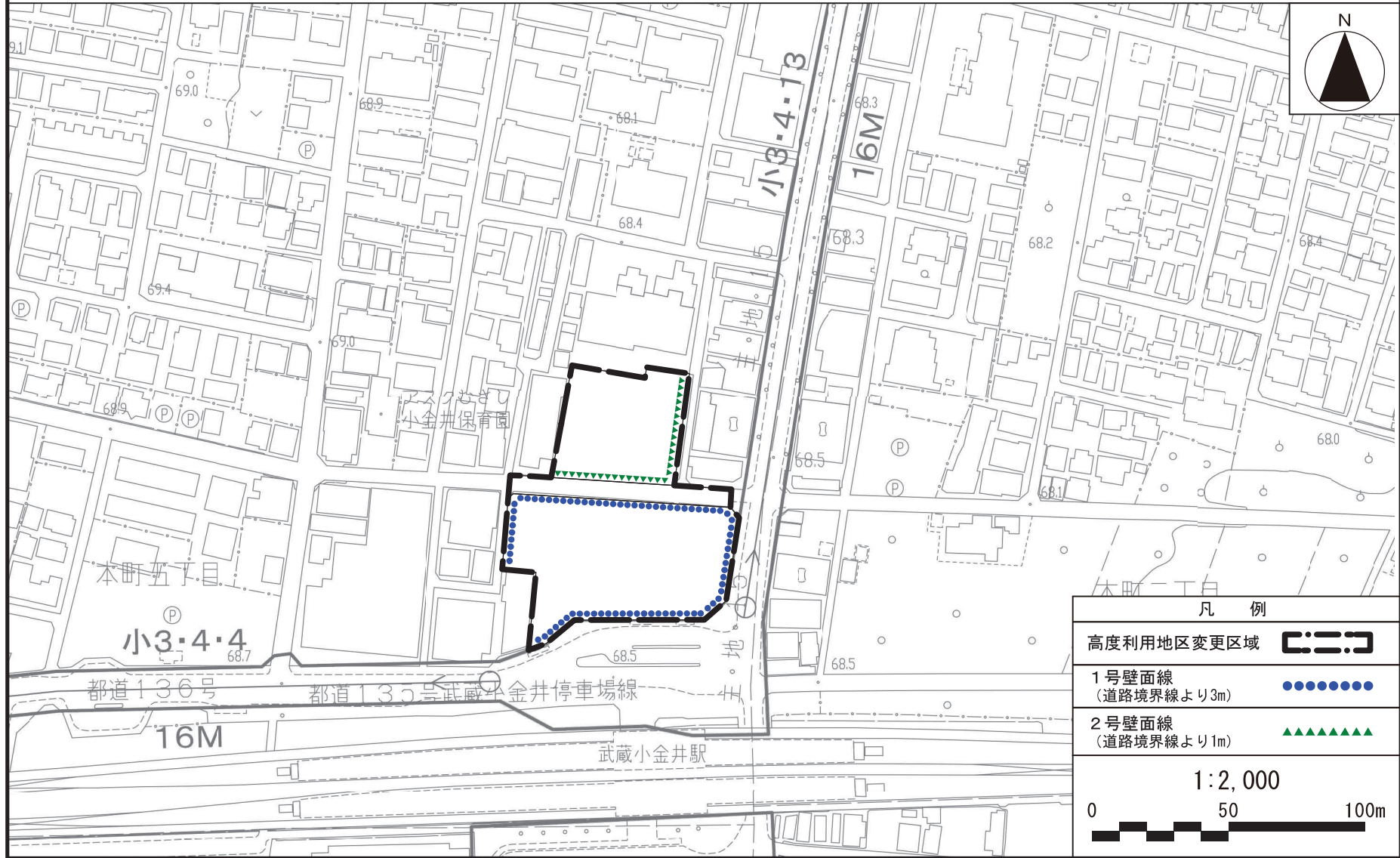


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第19号、(承認番号)6都市基交測第53号、令和6年6月18日  
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1道路網図を使用したものである。(承認番号)6都市基街都第30号、令和6年5月1日

小金井都市計画高度利用地区  
武蔵小金井駅北口駅前東地区

計画図 2 (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

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

小金井都市計画高度利用地区  
武蔵小金井駅北口駅前東地区

## 2 理由

武蔵小金井駅周辺地区は、「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」において、都市基盤の整備が進み、回遊性が向上するとともに、商業、公共・公益施設、居住などの機能が集積した、賑わいのある枢要な地域の拠点の形成を図ることとしており、また、「都市再開発の方針」では、土地の高度利用によりシンボリック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こととしている。

さらに、「小金井市都市計画マスタープラン」においては、「中心拠点」として位置づけられており、武蔵小金井駅北口は、市の玄関口にふさわしい地区として、歩いて楽しいにぎわいのある魅力的なまちに再生することとしている。

武蔵小金井駅北口地区では、武蔵小金井駅北口の再生に向けて、平成20年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た。

同時に、本地区において、地権者等によるまちづくりが検討され、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・安心なまちづくりを目指すため、令和3年3月に武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発準備組合が設立された。

こうしたことから、武蔵小金井駅北口駅前東地区第一種市街地再開発事業の決定に併せて、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、小金井市の中心拠点にふさわしい、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、区域約0.6ヘクタールについて、高度利用地区を変更するものである。