

都市計画審議会資料

令和 4 年 1 1 月 2 2 日
都市整備部都市計画課
環境部ごみ対策課

案件 2

小金井都市計画用途地域の変更について（付議）

小金井都市計画用途地域の変更（小金井市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の退距離の限度	建築物の面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
第一種低層住居専用地域	約 32.4 ha	以下 5/10	以下 3/10	m —	m ² —	m 10	約 % 2.8	
	96.4	6/10	3/10	—	—	10	8.5	
	436.6	8/10	4/10	—	—	10	38.5	
	122.1	8/10	5/10	—	—	10	10.8	
	49.6	10/10	5/10	—	—	10	4.4	
	0.9	10/10	5/10	—	100	10	0.1	
小計	738.0						65.1	
第二種低層住居専用地域	約 0.5 ha	以下 10/10	以下 5/10	m —	m ² —	m 10	約 % 0.1	
小計	0.5						0.1	
第一種中高層住居専用地域	約 36.9 ha	以下 15/10	以下 5/10	m —	m ² —	m —	約 % 3.3	
	193.0	20/10	6/10	—	—	—	17.0	
小計	229.9						20.3	
第二種中高層住居専用地域	約 7.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.7	
小計	7.9						0.7	
第一種住居地域	約 93.5 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 8.3	
小計	93.5						8.3	
第二種住居地域	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
小計	—						—	

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の退距離の限度	建築物の面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
準住居地域	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
小計	—						—	
近隣商業地域	約 0.7 ha	以下 20/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.1	
	28.4	30/10	8/10	—	—	—	2.5	
	1.1	40/10	8/10	—	—	—	0.1	
小計	30.2						2.7	
商業地域	約 0.6 ha	以下 30/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.1	
	4.7	40/10	8/10	—	—	—	0.4	
	14.7	50/10	8/10	—	—	—	1.3	
小計	20.0						1.8	
準工業地域	約 13.0 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 1.1	
小計	13.0						1.1	
工業地域	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
小計	—						—	
工業専用地域	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
小計	—						—	
合計	約 1,133.0 ha						% 100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由 小金井都市計画ごみ処理場の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない。

- 1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合する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最低敷地面積の定めに適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による道路
ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - (2) 河川、水路その他公共公益施設
 - (3) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）による都市公園
 - (4) 地区計画等により定められた施設
- 2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定め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最低敷地面積の定めに適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しく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当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定めに適合するに至った建築物の敷地若しく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最低敷地面積の定めに適合するに至ったものを除く。）
- 3 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定、同法第 103 条第 1 項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土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ことができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。

種類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物 の面積の 最低限度	建築物 の高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	5/10	3/10	—	—	10	32.4	2.8	32.4	2.8	
	6/10	3/10	—	—	10	96.4	8.5	96.4	8.5	
	8/10	4/10	—	—	10	436.6	38.5	436.6	38.5	
	8/10	5/10	—	—	10	122.1	10.8	122.1	10.8	
	10/10	5/10	—	—	10	49.6	4.4	49.6	4.4	
10/10	5/10	—	100	10	0.9	0.1	0.9	0.1		
小計						738.0	65.1	738.0	65.1	
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	5/10	—	—	10	0.5	0.1	0.5	0.1	
小計						0.5	0.1	0.5	0.1	
第一種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	—	—	36.9	3.3	36.9	3.3	
	20/10	6/10	—	—	—	193.0	17.0	193.0	17.0	
小計						229.9	20.3	229.9	20.3	
第二種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	7.9	0.7	7.9	0.7	
小計						7.9	0.7	7.9	0.7	
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	(93.5)	(8.3)	(94.0)	(8.3)	△0.5
小計						(93.5)	(8.3)	(94.0)	(8.3)	△0.5

種類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物 の面積の 最低限度	建築物 の高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第二種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
近隣 商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	0.7	0.1	0.7	0.1	
	30/10	8/10	—	—	—	28.4	2.5	28.4	2.5	
	40/10	8/10	—	—	—	1.1	0.1	1.1	0.1	
小計						30.2	2.7	30.2	2.7	
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	8/10	—	—	—	0.6	0.1	0.6	0.1	
	40/10	8/10	—	—	—	4.7	0.4	4.7	0.4	
	50/10	8/10	—	—	—	14.7	1.3	14.7	1.3	
小計						20.0	1.8	20.0	1.8	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	(13.0)	(1.1)	(12.5)	(1.1)	0.5
小計						(13.0)	(1.1)	(12.5)	(1.1)	0.5
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
工業 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
合計						約 ha 1,133.0	% 100.0	約 ha 1,133.0	% 100.0	約 ha

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	小金井市貫井北町 一丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約0.5ha	用途の変更

小金井都市計画用途地域 総括図

(小金井市決定)



凡 例	
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	都市計画公園・墓園
	都市計画ごみ焼却場・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 容積率	高さ制限 高さ
	第一種 以下1.5m以上2m以下	高さ制限 15m以下

(注) ただし、用途地域等の制限と抵触し、制限の厳しい方が適用される。

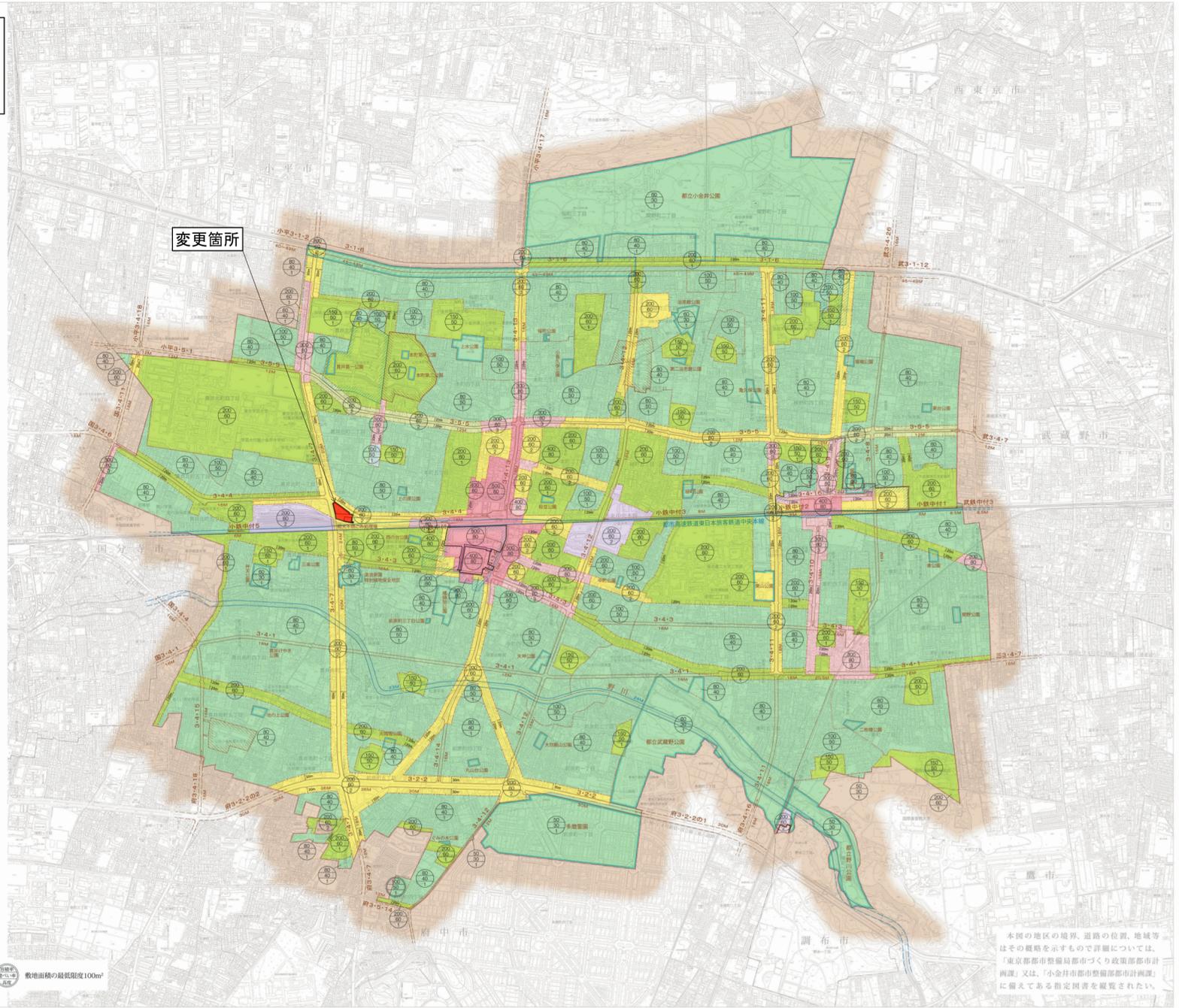
● 地域地区境界線にして道路・河川・鉄道等によるもの
○ 地域地区境界線にして道路・河川・鉄道等によらないもの

● 地域地区および日影規制

表示	用途地域	容積率 (第一種)	建築物 の高さ 制限	日照 制限	日影時間 制限	高さ 制限	規制 される 建築物
住	第一種低層 住居専用地域	10%	10m	(-)	3時間以上	1.5m	高さ が10m を超える 建築物
	第一種低層 住居専用地域	10%	10m	(-)	2時間以上	1.5m	高さ が10m を超える 建築物
	第一種低層 住居専用地域	10%	10m	(-)	2時間以上	1.5m	高さ が10m を超える 建築物
	第一種低層 住居専用地域	10%	10m	(-)	2時間以上	1.5m	高さ が10m を超える 建築物
	第一種中高层 住居専用地域	10%	10m	(-)	4時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物
	第一種中高层 住居専用地域	10%	10m	(-)	2.5時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物
商	第一種中高层 住居専用地域	10%	10m	(-)	3時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物
	第一種中高层 住居専用地域	10%	10m	(-)	2時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物
	第一種住居地域	10%	10m	(-)	3時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物
	第一種住居地域	10%	10m	(-)	2.5時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物
業	準工業地域	10%	10m	(-)	4時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物
	近隣商業地域	10%	10m	(-)	3時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物
	近隣商業地域	10%	10m	(-)	2.5時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物
	近隣商業地域	10%	10m	(-)	3時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物
業	商業地域	10%	10m	(-)	4時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物
	商業地域	10%	10m	(-)	2.5時間以上	4m	高さ が10m を超える 建築物

● 規制対象外

● 敷地面積の最低限度100㎡



本図の地区の境界、道路の位置、地域等は、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.この図面は、建築計画図及び(街)マップアップ等の図面を基に、東京圏図尺2,000分の1の縮尺を適用して作成したものである。
縮尺は必ずしも、(街)マップアップ等の図面図尺2,000分の1と一致するものではない。
2.この図面は、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に準じて作成したものである。
ただし、詳細図は、都市計画課の図面図尺2,000分の1と一致するものではない。
縮尺は必ずしも、(街)マップアップ等の図面図尺2,000分の1と一致するものではない。

小金井都市計画 用途地域 計画図

(小金井市決定)

[参考] 小金井都市計画 高度地区

[参考] 小金井都市計画 防火地域及び準防火地域



「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の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交著第52号、令和3年6月10日」
 「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)4都市基街都第49号、令和4年5月16日」

変更箇所	用途	建蔽率%	容積率%	高度	防火	面積約ha
変更前	一住	60	200	2高	準防火	0.5
変更後	準工	60	200	2高	準防火	

準工 200 60	上段: 用途地域 中段: 容積率 下段: 建蔽率	防火 1高 10	上段: 防火地域及び準防火地域 中段: 高度地区 下段: 高さの最高限度
-----------------	--------------------------------	----------------	--

縮尺: 1: 2,500

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

小金井都市計画用途地域
(小金井市ごみ処理場 関連)

2 理由

本地区は、小金井都市計画道路 3・4・4 号線（市道第 8 1 5 号線）、3・4・7 号線及び小金井都市高速鉄道東日本旅客鉄道中央本線に隣接する地区である。

「小金井市都市計画マスタープラン（令和 4 年 8 月）」において、貫井北町の資源物処理施設は、整備を進め、効率性・経済性に優れ、環境と安全に十分配慮し、市民に開かれた、安全・安心・安定的な適正処理を推進するとしている。また、資源物の適正処理及び良好な都市環境の形成を図るため、用途地域の変更など適切な土地利用を推進するとしている。

小金井市粗大不燃ごみ処理場は、昭和 5 8 年度に都市計画決定し、昭和 6 1 年度に稼働を開始したが、耐用年数が近づいていることから「小金井市清掃関連施設整備基本計画（平成 3 0 年 3 月）」に基づき、現在の敷地から約 0. 5 ヘクタールに面積を変更すること、及び、処理する廃棄物の種類を変更するため「第 1 号 小金井市資源物処理施設」として都市計画変更することとなった。

このような背景を踏まえ、都市施設の都市計画変更とあわせて、土地利用上の観点から検討した結果、約 0. 5 ヘクタールの区域の用途地域を変更するものである。