

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 | 建ぺい率 | 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 94.0 ha | 以下 20/10 | 以下 6/10 | m — | m ² — | m — | 約 % 8.3 | |
| 小計 | 94.0 | | | | | | 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 | 建ぺい率 | 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 12.5 ha | 以下 20/10 | 以下 6/10 | m — | m ² — | m — | 約 % 1.1 | |
| 小計 | 12.5 | | | | | | 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 武蔵小金井駅南口地区地区計画の変更に伴い、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 | 建ぺい率 | 外壁の 退距離 の限度 | 建築物 の敷地面積 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 | — | — | — | (94.0) | (8.3) | (95.5) | (8.4) | △1.5 |
| 小計 | | | | | | (94.0) | (8.3) | (95.5) | (8.4) | △1.5 |

| 種類 | 容積率 | 建ぺい率 | 外壁の 退距離 の限度 | 建築物 の敷地面積 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) | 0.0 |
| | 40/10 | 8/10 | — | — | — | (4.7) | (0.4) | (3.2) | (0.3) | [140 m ²] 1.5 |
| 50/10 | 8/10 | — | — | — | 14.7 | 1.3 | 14.7 | 1.3 | | |
| 小計 | | | | | | (20.0) | (1.8) | (18.5) | (1.6) | 1.5 |
| 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 | — | — | — | 12.5 | 1.1 | 12.5 | 1.1 | |
| 小計 | | | | | | 12.5 | 1.1 | 12.5 | 1.1 | |
| 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 | 小金井市本町六丁目地内 | 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% | 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% | 約1.5ha | 用途、建ぺい率及び容積率の変更 |
| 2 | 小金井市本町六丁目地内 | 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% | 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 300% | 約0.0ha (140㎡) | 用途、建ぺい率及び容積率の変更 |

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



| 変更箇所 | 用途 | 建ぺい率 | 容積率 | 高度 | 防火 | 面積約 ha | |
|-------------------|-----|------|-----|-----|----|--------|---------------|
| [Dotted Pattern] | 変更前 | 1住 | 60 | 200 | 2高 | 準防火 | 1.5 |
| | 変更後 | 商業 | 80 | 400 | — | 防火 | |
| [Hatched Pattern] | 変更前 | 1住 | 60 | 200 | 2高 | 準防火 | 0.0 (140m) |
| | 変更後 | 商業 | 80 | 300 | — | 防火 | |

| | | |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 一低 100 | 上段: 用途地域 防火 上段: 防火地域及び準防火地域 | |
| 50 | | 中段: 容積率 1高 中段: 高度地区 |
| 50 | | 下段: 建ぺい率 10m 下段: 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」