

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
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)

(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。

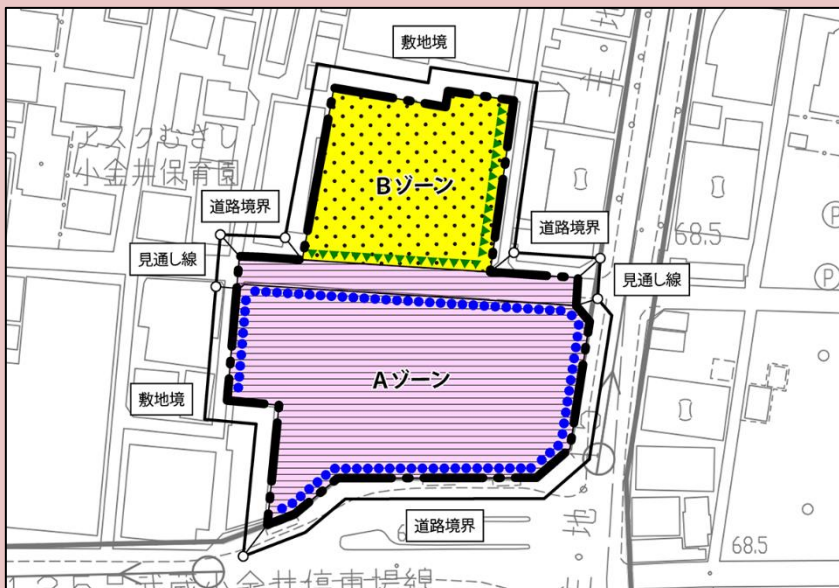
(3) 育成用途割合の設定による限度
育成用途(商業施設)に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、10分の4未満である建築物にあっては、10分の20を減じる。

(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	[Symbol]	
1号壁面線 (道路境界線より3m)	[Symbol]	
2号壁面線 (道路境界線より1m)	[Symbol]	
0 50 100m		

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、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、将来の開発等にあって、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。

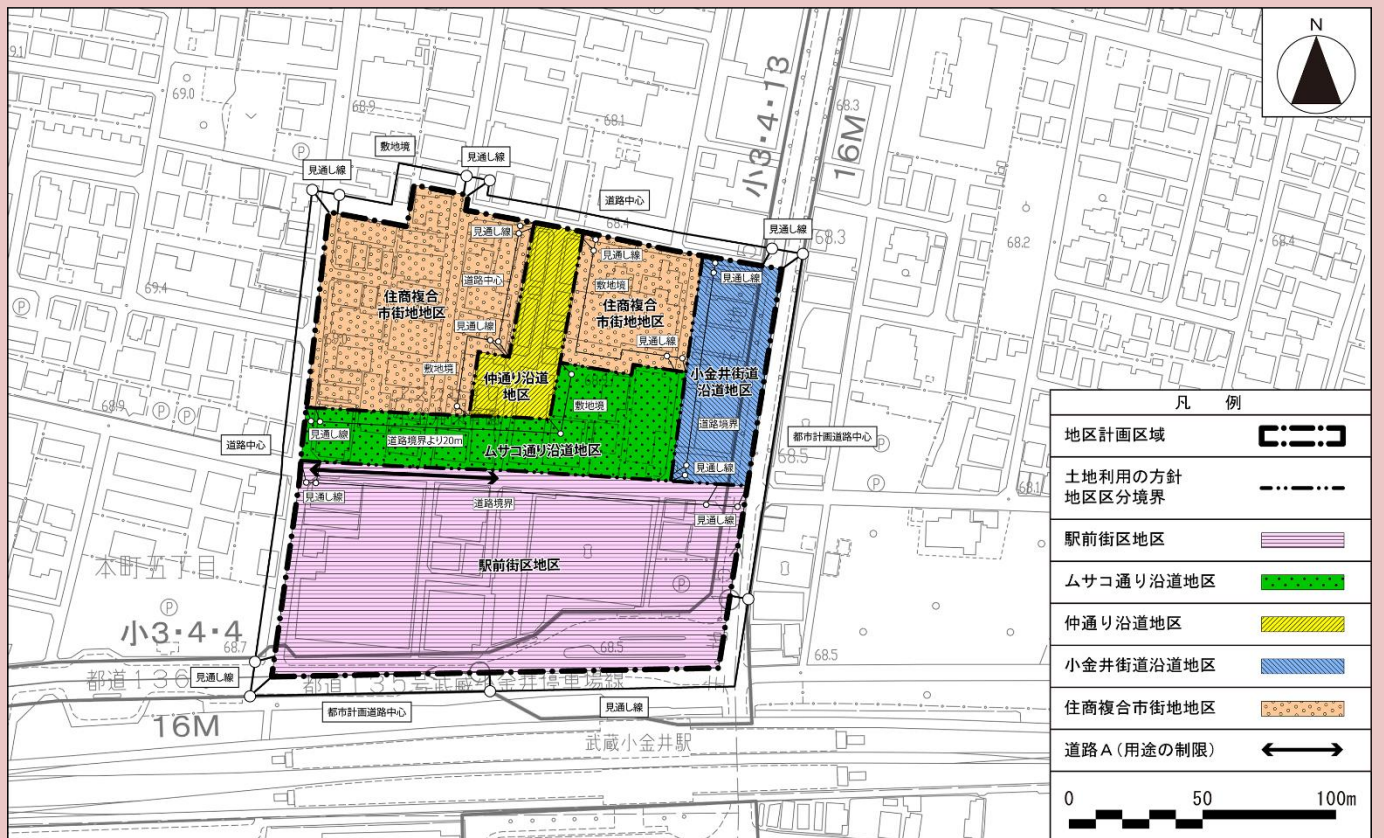
6 武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針に沿った土地利用と良好な街並みの形成を図るため、区域内で適正に容積配分を行う。市の玄関口としてふさわしい中心拠点を形成し、適切な土地利用転換と土地の高度利用を図り、商業、都市型住宅等の高度な集積を図るべき駅前街区地区Aには都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域に関する都市計画により定められた容積率(以下「指定容積率」という。)より高い容積率を、にぎわいが連続する商店街の街並みの形成のため高さを抑えつつも統一感のある街並みとなるよう誘導するムサコ通り沿道地区Aには指定容積率より低い容積率を定めることにより、北側の既存市街地への影響等を考慮したメリハリ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

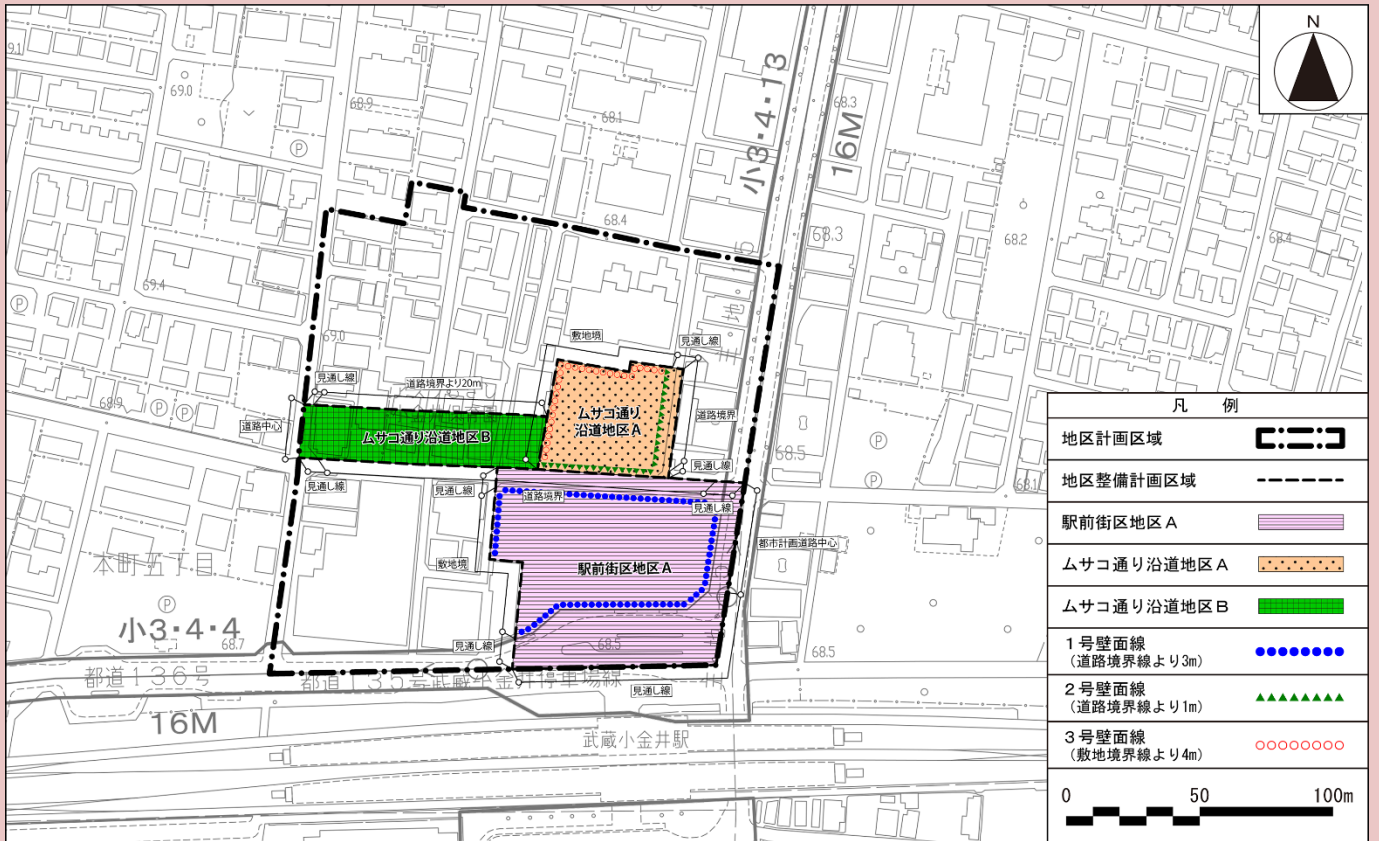
位置		小金井市本町五丁目地内				
面積		約1.0ha				
地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	区画道路1号	6.7m	約80m	—	拡幅
	その他の公共空地	広場1号	—	—	約720㎡	新設
		広場2号	—	—	約140㎡	新設
		広場3号	—	—	約300㎡	新設(屋上広場)
		緑道	4.0m	約80m	—	新設
		歩道状空地1号	3.0m	約210m	—	新設
		歩道状空地2号	1.0m	約80m	—	新設
立体歩行者通路	3.0m	約30m	—	新設 (地上2階以上に設け、広場1号と広場3号に接続。地上階から広場3号への昇降機能を含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

地区の区分	名称 面積	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
		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(ニ)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