

小金井市

都市計画マスタープラン



令和4(2022)年8月

小金井市



## 今後の小金井市のまちづくりに向けて

本市では、おおむね20年後のまちの将来像を示す「小金井市都市計画マスタープラン」を平成14年に初めて策定した後、社会経済情勢の変化を捉え平成24年に見直しを行いました。当初策定から20年が経過し、この間、JR中央本線の高架化、武蔵小金井駅南口の市街地再開発事業、東小金井駅北口の土地区画整理事業など、まちづくりが着実に進展する一方で、少子高齢化、新型コロナウイルス感染症拡大、頻発する災害など、社会情勢が大きく変化しました。これに加え、令和4年3月に第5次基本構想を策定したことも踏まえ、今般、「小金井市都市計画マスタープラン」を全面改定しました。



改定に当たっては、都市計画・環境・防災などの学識経験者、公募市民及び各種団体からの推薦委員などで構成された小金井市都市計画マスタープラン策定委員会にて、約3年にわたり大変活発な御協議を重ねていただきました。また、多様な市民参加をいただくため、市民3,000人アンケート、パブリックコメント、市民協議会、中学生検討会、市民説明会に加え、まちづくりサロン・パネル展示、動画による周知など、新たな取組も行いながら、丁寧に進めてまいりました。市民の皆様からは、本市の豊かなみどりの保全及び都市計画道路のあり方などについて、多くの貴重な御意見をいただきながら策定することができました。

本都市計画マスタープランでは、おおむね20年後の将来に向かって、新たなまちづくりのテーマ「つながる『人・みどり・まち』～暮らしたい 暮らし続けたい 優しさあふれる 小金井～」を掲げ、5つの基本目標を設定し、実現のためにまちづくりの基本的な考え方と将来都市構造を示しました。また、全体構想と地域別構想では、目指す将来像と取組方針を定めています。さらに、庁舎跡地エリア及び地域拠点の考え方を整理し位置付けるなど、まちの変化を捉え時代の要請に応える新しい考え方も示しています。

今後は、本都市計画マスタープランに基づき、本市固有の資源である豊かな自然と都市が調和した良好な住環境、安全・安心な暮らし、多様な暮らし方・働き方を支える持続可能なまちの実現に向けて、市民及び事業者の皆様と相互に連携・協力しながら全力で取り組んでまいります。

結びに、本都市計画マスタープランの策定にあたり、御尽力いただいた策定委員会委員の皆様をはじめ、本市のまちづくりについて御意見をいただいた多くの市民の皆様、関係者の皆様に対し、心より感謝申し上げます。引き続き、本市のまちづくりに御理解・御協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和4（2022）年8月

西岡真一郎





# 目 次

序 章 都市計画マスタープラン見直しについて	1
1 都市計画マスタープランとは	2
2 都市計画マスタープランの位置付け	2
3 目標年次	3
4 策定体制	3
5 都市計画マスタープランの構成	4
第1章 都市を取り巻く状況	5
1 都市の現状	6
2 上位計画によるまちづくりの方向性	13
3 これまでのまちづくりの主な成果と課題	14
4 見直しの視点	16
5 これからのまちづくりに求められるもの	18
第2章 全体構想	19
1 まちづくりのテーマ・基本目標・まちづくりの基本的な考え方	20
2 将来都市構造	22
3 分野別方針	25
基本目標1 土地利用の方針	26
基本目標2 道路・交通の方針	34
基本目標3 みどり・水・環境共生の方針	42
基本目標4 安全・安心の方針	52
基本目標5 生活環境の方針	60
第3章 地域別構想	67
1 地域区分	68
2 武蔵小金井地域	69
3 東小金井地域	79
4 野川地域	88

第4章 まちづくりの実現に向けて	97
1 まちづくりの基本的な進め方	98
2 市民参加によるまちづくり	99
3 まちづくりの手法	102
4 まちづくり推進体制	105
5 進行管理	106
資料編	107
1 策定の経過	108
2 協議体制	109
3 市民参加	112
4 用語解説	148

本文中の※は、資料編（P148以降）に用語解説があります

# 序章 都市計画マスタープラン見直しについて

1	都市計画マスタープランとは	2
2	都市計画マスタープランの位置付け	2
3	目標年次	3
4	策定体制	3
5	都市計画マスタープランの構成	4

## 1 都市計画マスタープランとは

小金井市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン※」という。）は、将来のまちのあるべき姿及びまちづくり<sup>注)</sup>の方針など、おおむね20年後のまちの将来像を示すものです。平成14（2002）年3月に策定し、平成24（2012）年3月に見直しを行っています。当初策定より20年が経過しました。

そのため、都市の現状、第5次基本構想（以下「基本構想※」という。）など上位計画によるまちづくりの方向性、これまでのまちづくりの成果と課題、本市関連計画及び社会経済情勢の変化などを踏まえて総合的な見直しを行い、新たに都市計画マスタープラン※を策定しました。

都市計画マスタープラン※は、市民に最も近い立場にある市が、その創意工夫の下に市民の意見を反映してまちづくりの将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すなど、都市計画の方針として定めるものであり、個別の都市計画決定・変更の指針となります。

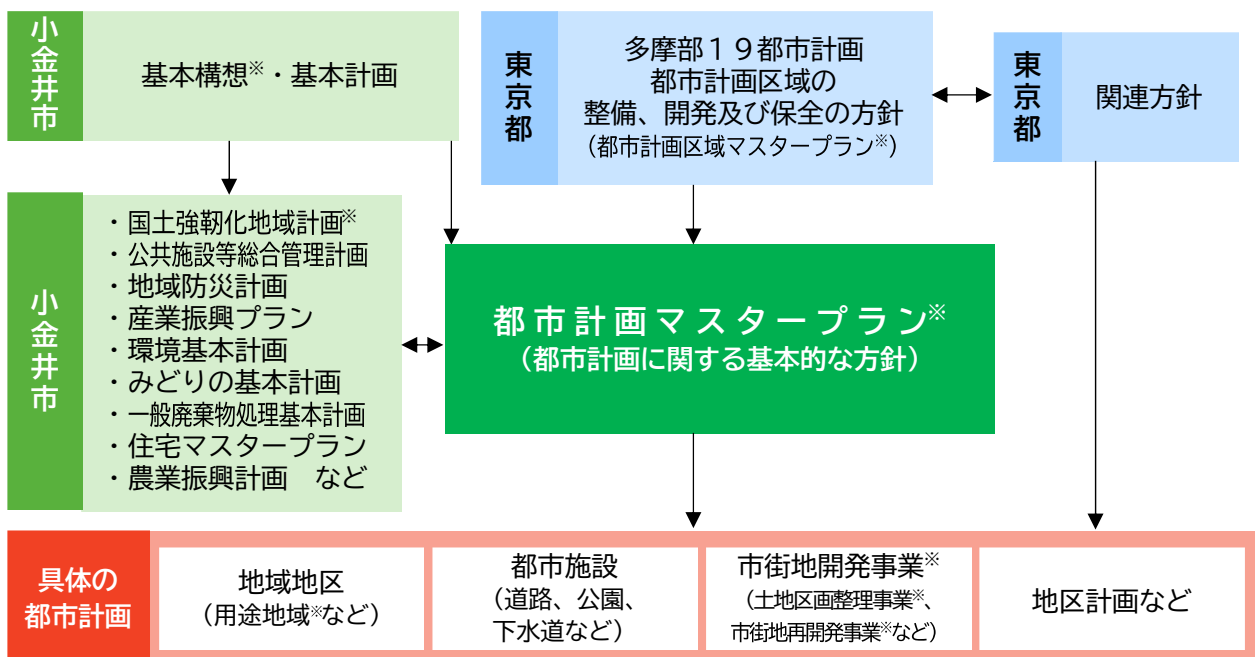
注) まちづくりとは、市街地及びインフラの整備だけでなく、ソフト面を含む幅広い意味で用いています。

## 2 都市計画マスタープランの位置付け

都市計画マスタープラン※は、都市計画法第18条の2に位置付けられた「市町村が定める都市計画に関する基本的な方針」です。

都市計画マスタープラン※は、議会の議決を経て定められた基本構想※及び東京都が策定する「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（都市計画区域マスタープラン※）」に即すとともに、本市関連計画と整合を図り定めます。

【都市計画マスタープランの位置付け】



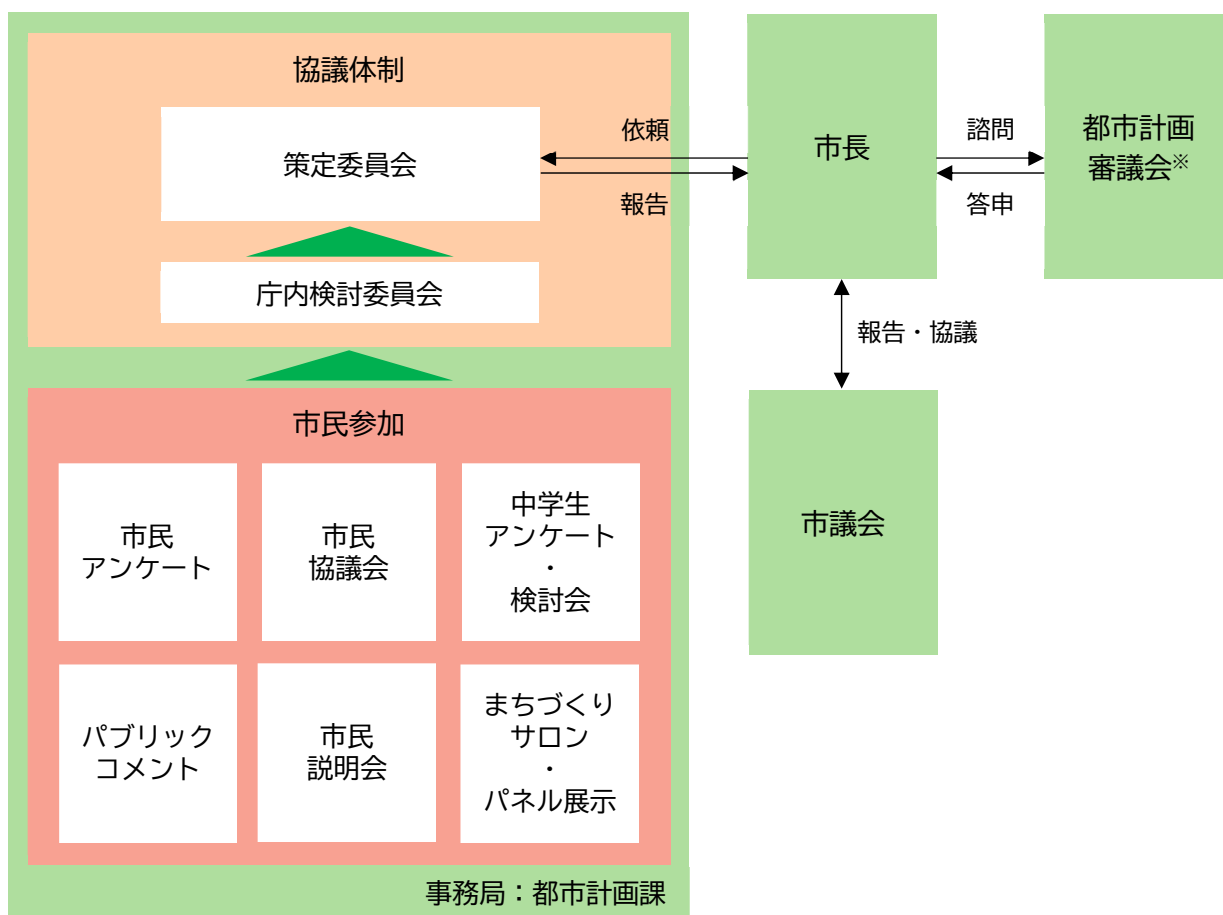
### 3 目標年次

おおむね20年後の2040年代を目標年次とします。

### 4 策定体制

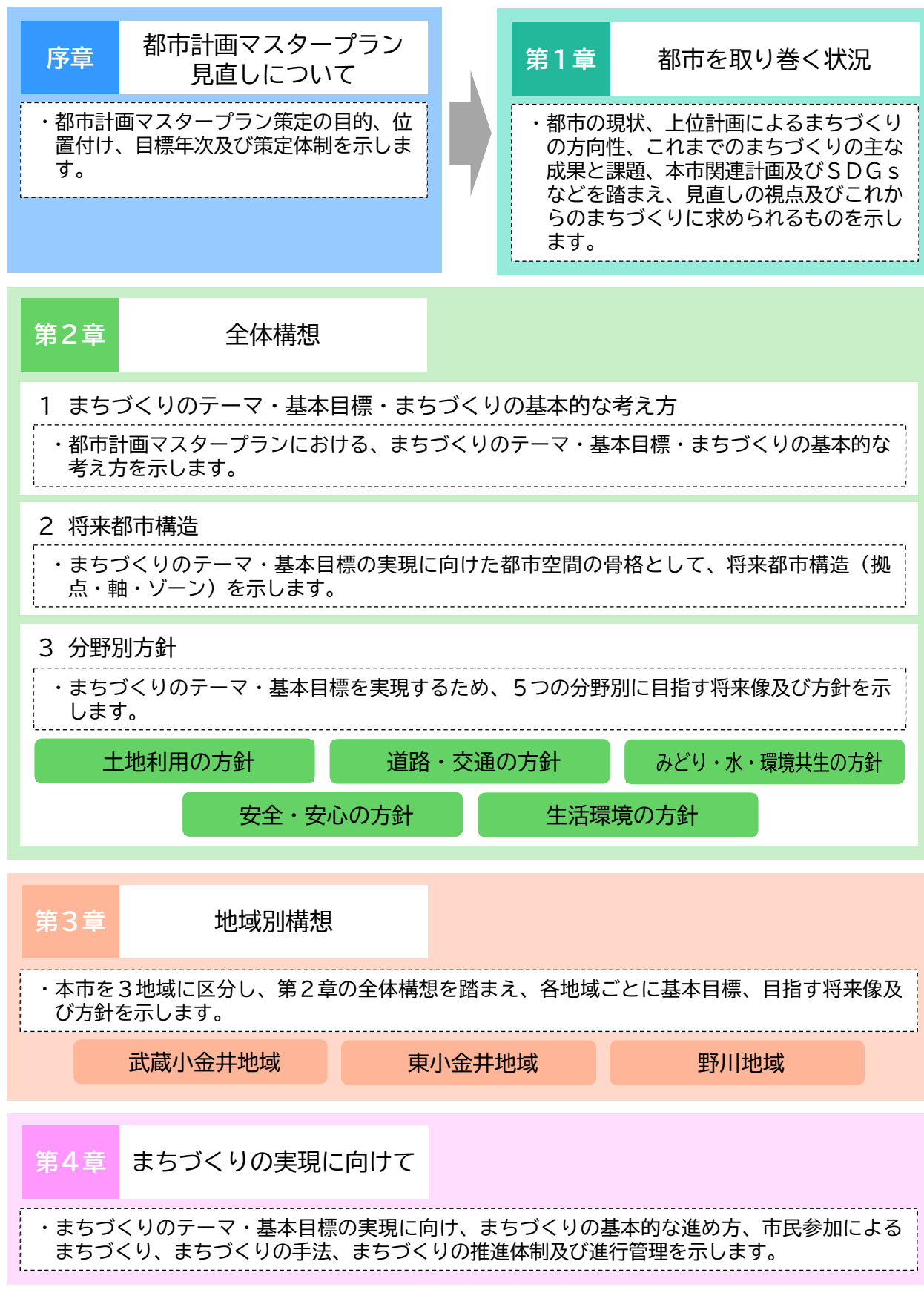
都市計画マスタープラン<sup>※</sup>は、市民アンケート、市民協議会、中学生アンケート・検討会、パブリックコメント、市民説明会及びまちづくりサロン・パネル展示など多様な市民参加を経て、庁内検討委員会（庁内職員で構成）及び策定委員会（公募市民、関係機関・団体の代表者、学識経験を有する者、市職員で構成）での協議、市議会への報告・協議、都市計画審議会<sup>※</sup>への諮問・答申を行った上で策定しました。

【策定体制】



## 5 都市計画マスタープランの構成

### 【都市計画マスタープランの構成】



# 第1章 都市を取り巻く状況

1 都市の現状	6
2 上位計画によるまちづくりの方向性	13
3 これまでのまちづくりの主な成果と課題	14
4 見直しの視点	16
5 これからのまちづくりに求められるもの	18

# 1 都市の現状

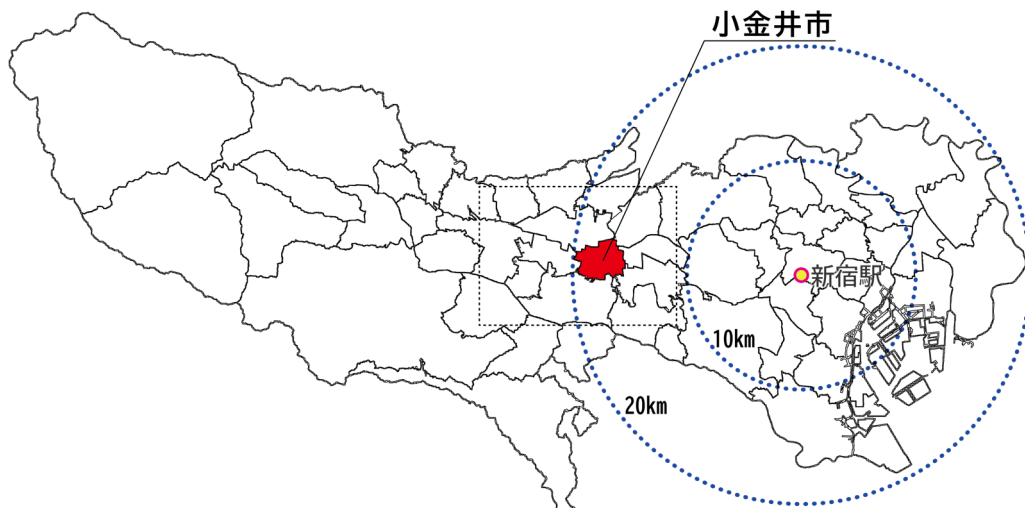
## (1) 位置・地形

本市は、新宿駅から西方約20km圏内に位置し、北は小平市及び西東京市、東は武蔵野市及び三鷹市、南は調布市及び府中市、西は国分寺市と接しています。市域はおおむね4km四方で、面積は11.3km<sup>2</sup>です。

市内には、JR中央本線が東西に、西武多摩川線が東側に走っています。小金井公園、武蔵野公園など大規模な公園を有し、北部には玉川上水、南部には野川が流れ、都会的なまちなみと自然豊かな環境が共存する都市です。

市の南部には、立川市から大田区まで続く延長約30kmの国分寺崖線（はげ）※が横断し、武蔵野台地の地形構造を顕著に表しており、台地部と低地部を結ぶ斜面部には、崖線の緑地、変化のある坂道及び地下水が湧き出ている場所もあり、みどり豊かな自然環境が形成されています。

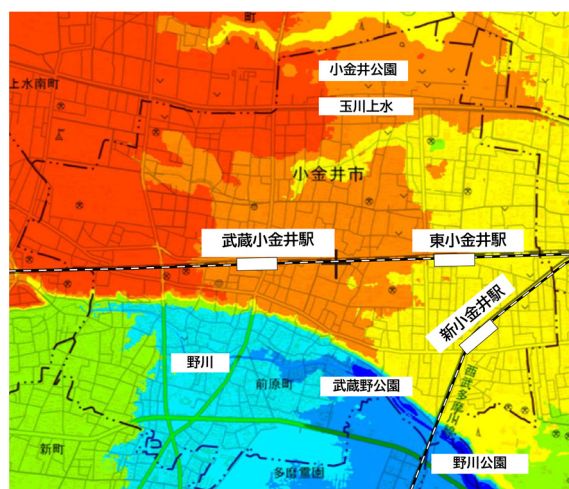
【小金井市の位置】



【周辺市との位置関係】



【標高（海拔）】



凡例

45m未満	50m以上55m未満	60m以上65m未満	70m以上
45m以上50m未満	55m以上60m未満	65m以上70m未満	

参考：国土地理院電子地図



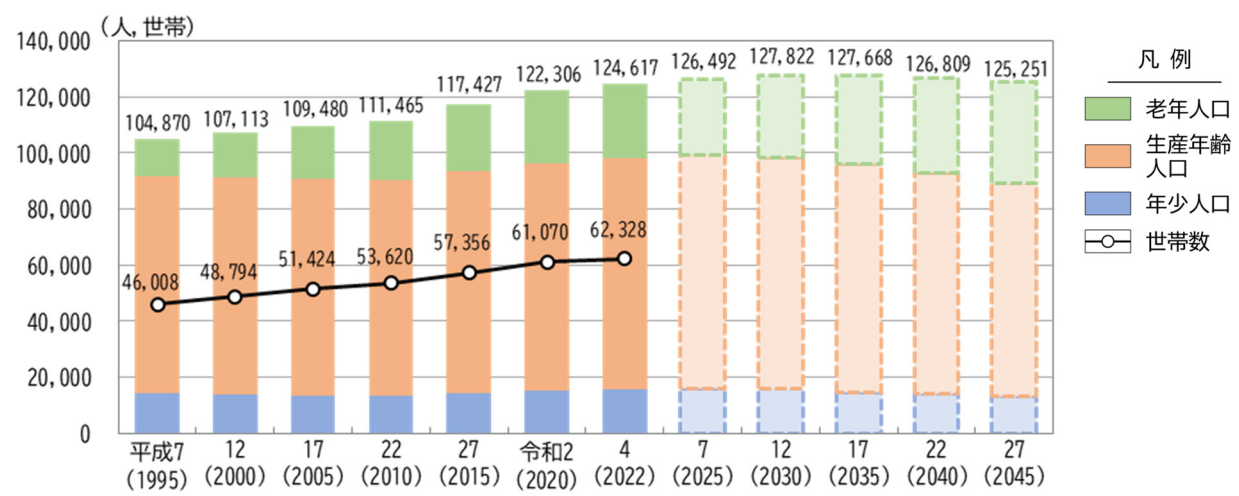
## (2) 人口・世帯

本市の人口及び世帯数は一貫して増加傾向にあり、令和4(2022)年1月現在で、124,617人、62,328世帯となっています。

年齢3区分別にみると、年少人口(15歳未満)は15,770人(12.7%)、生産年齢人口(15~64歳)は82,373人(66.1%)、老年人口(65歳以上)は26,474人(21.2%)となっています。

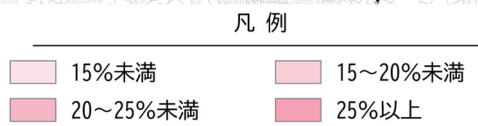
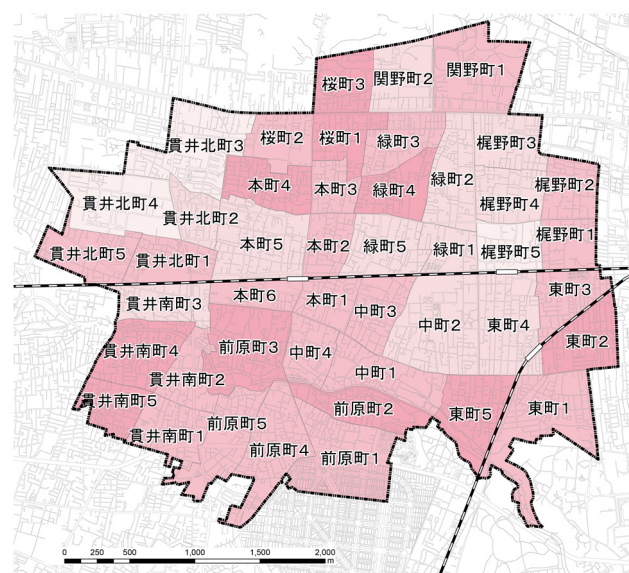
将来人口は、令和12(2030)年頃をピークとして減少に転じると予測されています。また、年齢3区分別でみると、今後は特に老年人口が大きく増加すると予測されています。

【人口・世帯の推移】



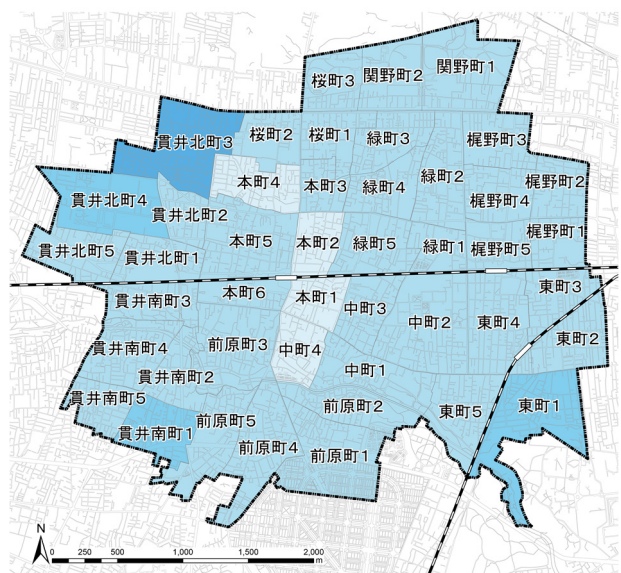
参考:各年住民基本台帳(1月1日現在)[平成7(1995)年~令和4(2022)年]、小金井市人口ビジョン(令和3年5月)[令和7(2025)年~27(2045)年]

【町丁目別老年人口比率】



参考:住民基本台帳(令和4(2022)年1月1日現在)

【町丁目別年少人口比率】



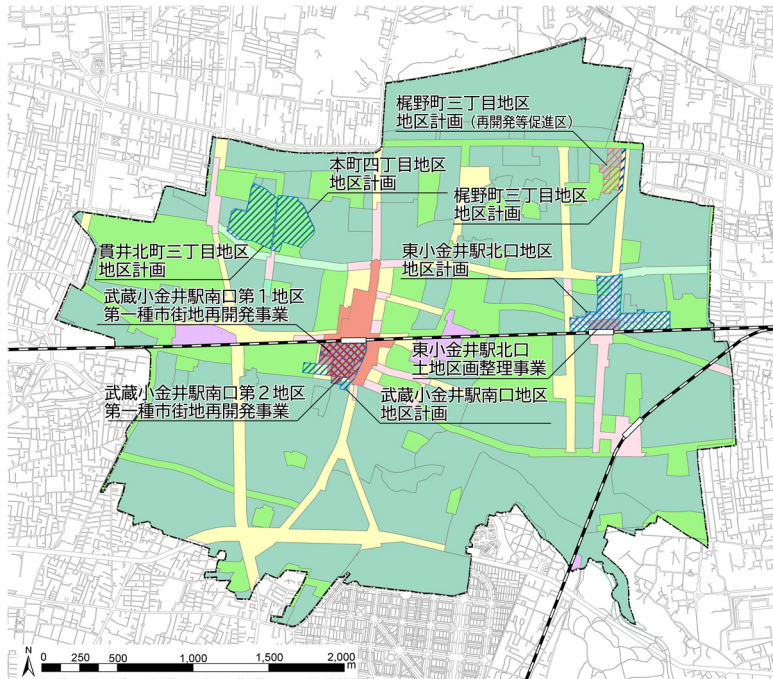
参考:住民基本台帳(令和4(2022)年1月1日現在)

### (3) 土地利用

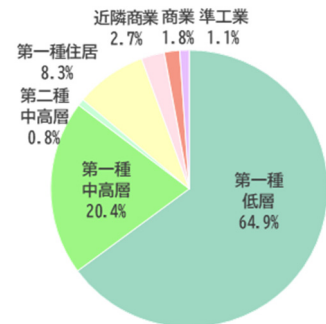
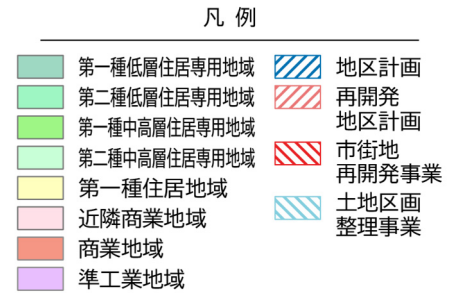
本市は全域が市街化区域\*であり、市域では住居系の用途地域\*を広く指定しています。市域全体の約65%が第一種低層住居専用地域となっており、近隣市と比べて住居系の用途地域\*の指定割合が高くなっています。

駅周辺及び都市計画道路沿いに商業用地、市域全体に公共用地及び公園・運動場などが広く分布し、その周辺のほとんどが住宅用地となっています。

#### 【用途地域・地区計画・市街地再開発事業・土地区画整理事業】

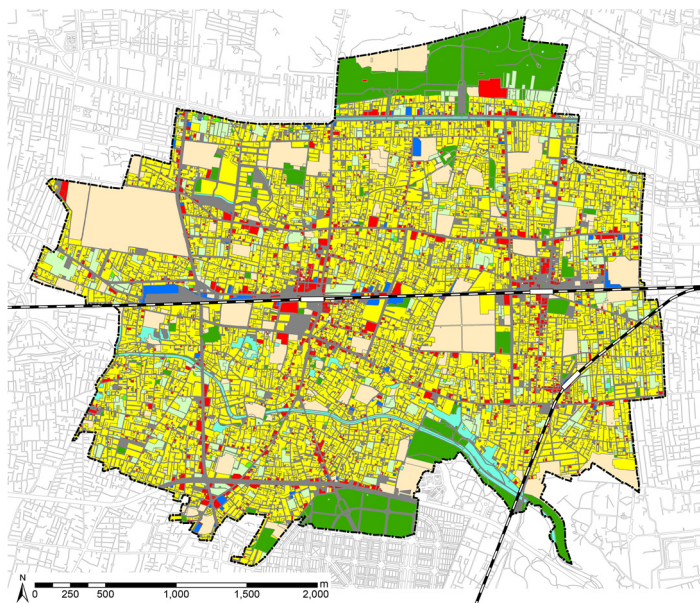


参考:東京都都市計画地理情報システム(平成29(2017)年10月)



用途地域面積割合(%)

#### 【土地利用の現況】

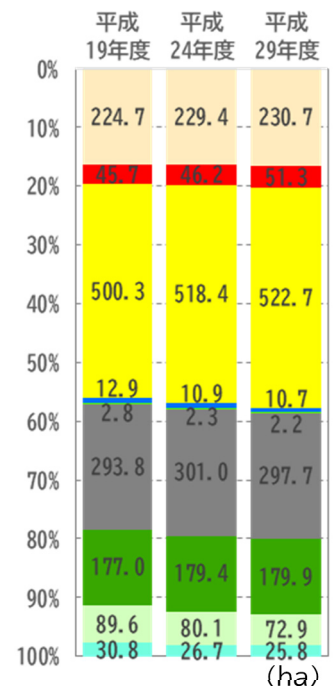


参考:土地利用現況調査(平成19(2007)年、平成24(2012)年、平成29(2017)年)

\*農業用地:温室、サイロ、畜舎、養魚場及びその他の農林漁業施設

\*農用地:田、畑、樹園地及び採草放牧地

#### 【土地利用面積割合の推移】



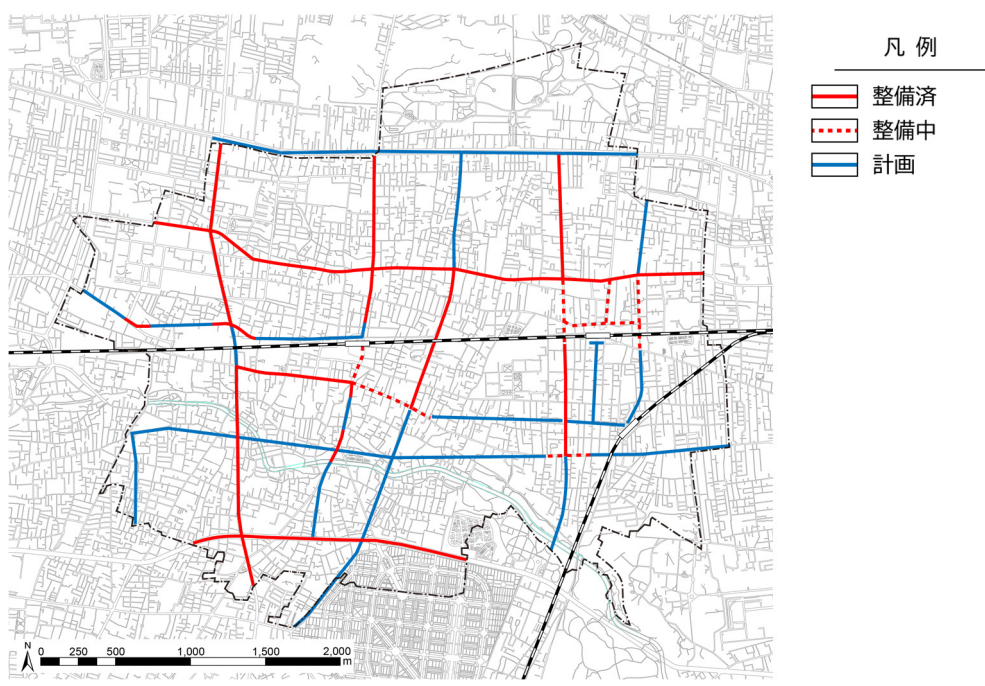


## (4) 道路・交通

東八道路、新小金井街道及び五日市街道など、都市計画道路<sup>※</sup>の整備状況は、47.7%となっています。

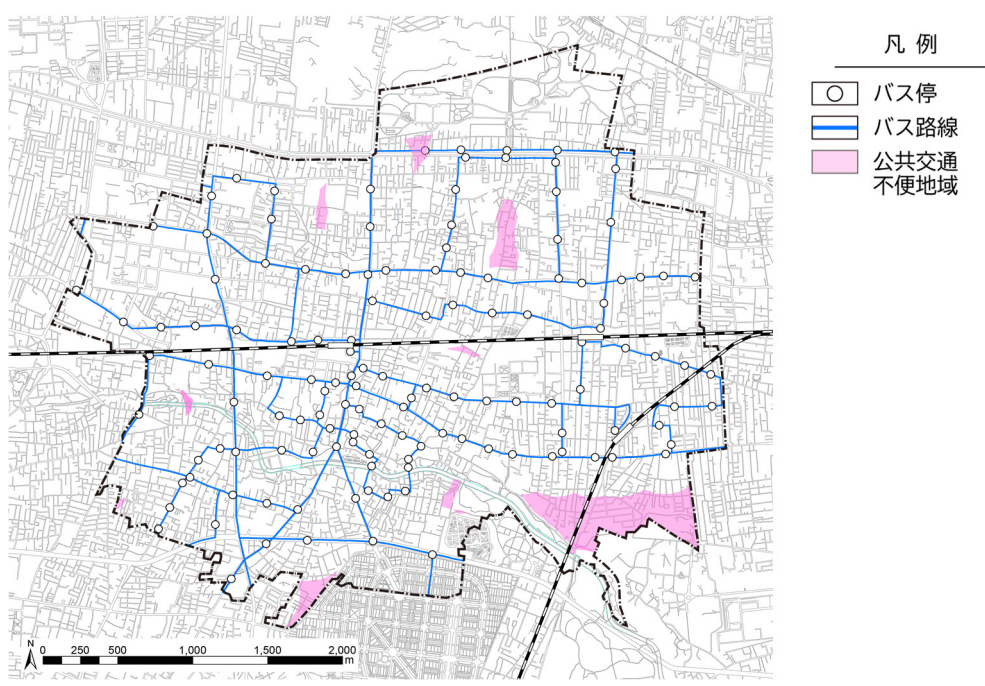
JR中央本線、西武多摩川線、路線バス及び小金井市コミュニティバス（Cocoバス）<sup>※</sup>により公共交通ネットワークが形成されていますが、一部で公共交通不便地域<sup>※</sup>が存在しています。

【都市計画道路】



参考：東京都都市計画地理情報システム(平成29(2017)年10月)、小金井市(令和4(2022)年3月現在)

【公共交通ネットワーク】

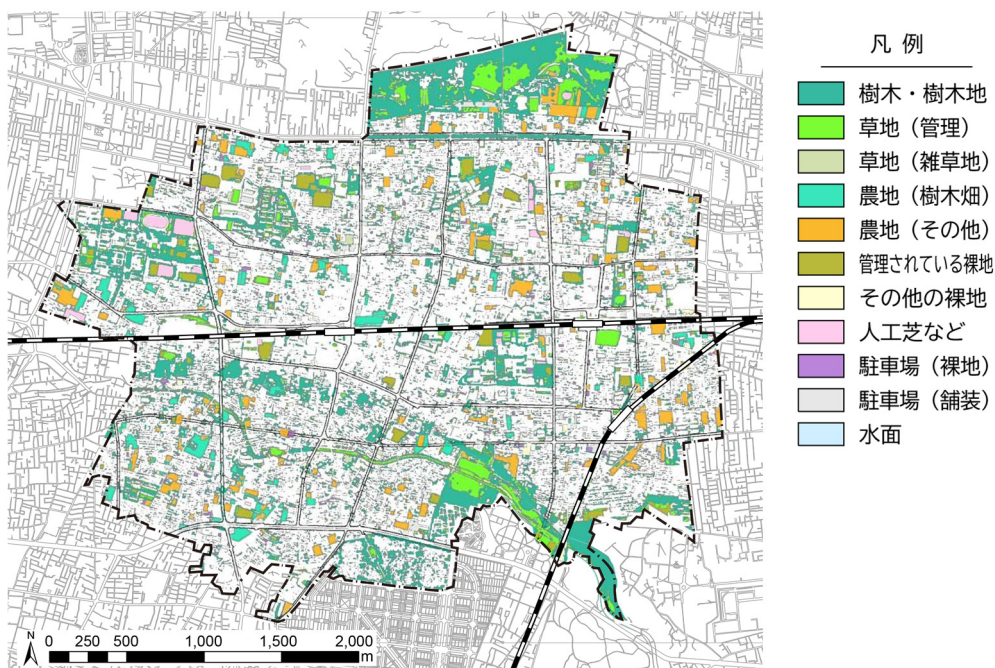


参考：小金井市における公共交通不便地域図(令和4(2022)年8月現在)

(5) みどり・水・環境共生

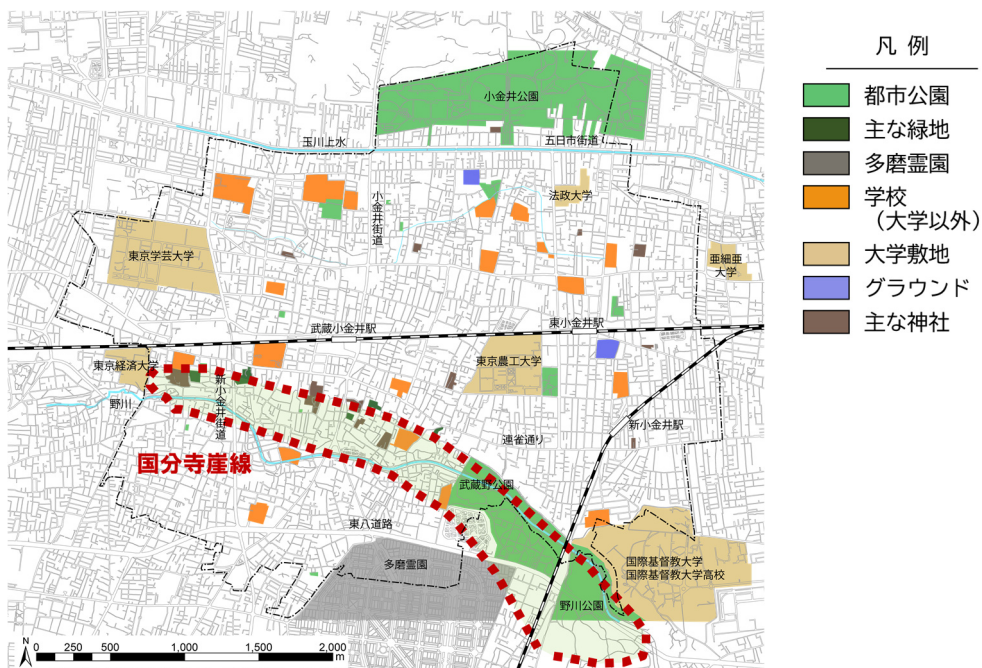
主要なみどりとして公園、緑地、河川及び学校などがあります。市の北部に小金井公園及び玉川上水、南部に国分寺崖線（はげ）※、武蔵野公園、野川公園及び多磨霊園があり、その間に都市公園及び学校などが広がっており、レッドデータブック※掲載種が生息するなど、多様な生態系が維持されています。

【緑被などの分布】



参考:小金井市みどりの実態調査報告書(令和2(2020)年3月)

【主要なみどりの分布】



参考:小金井市公園等整備基本方針(平成 31(2019)年3月)



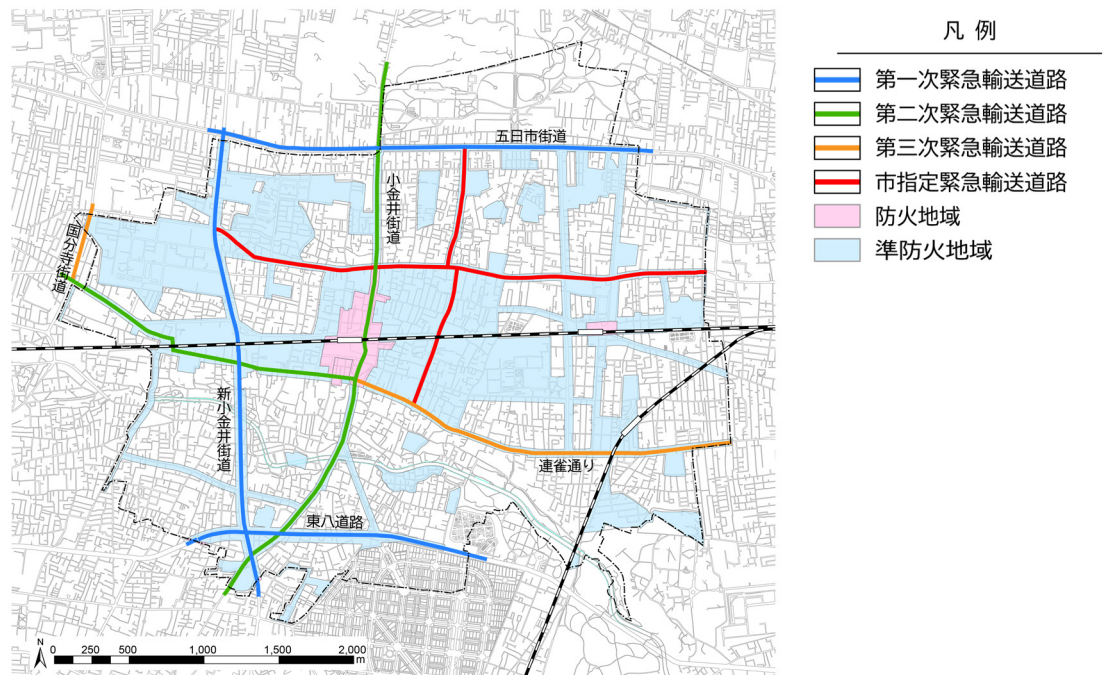
## (6) 安全・安心

震災時における避難、救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える道路として、幹線的な道路の一部を緊急輸送道路※に指定しています。

武蔵小金井駅及び東小金井駅を中心として防火地域※を指定し、その周辺及び幹線的な道路沿いを主に準防火地域※を指定しています。

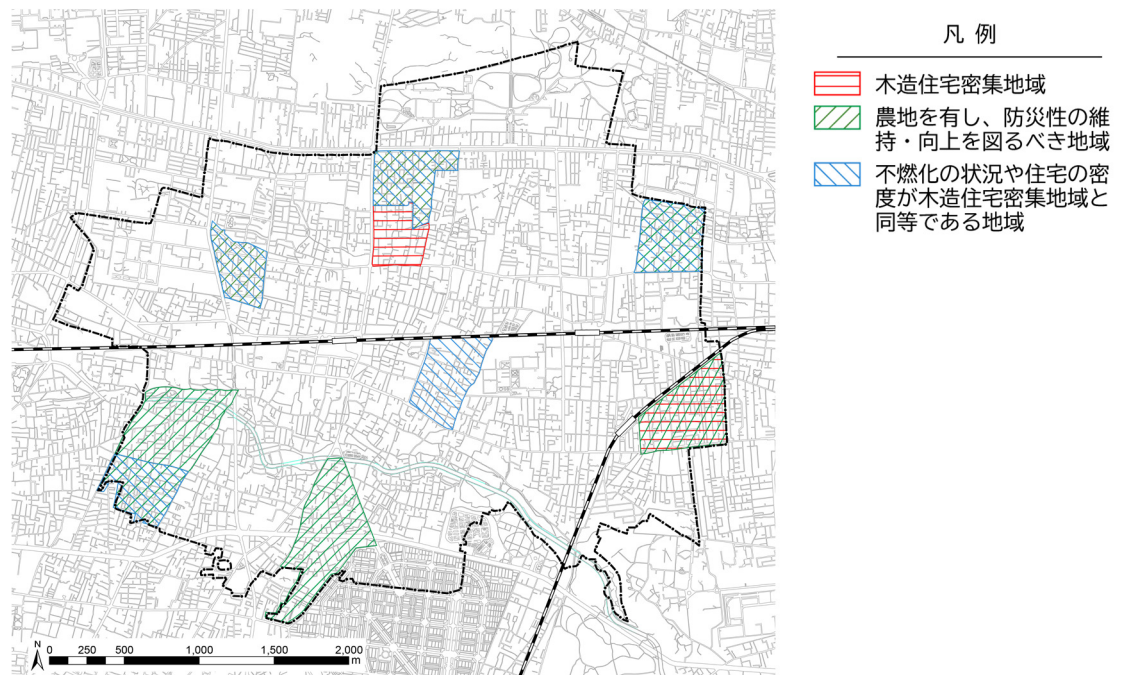
市内には、防災都市づくり推進計画※（東京都）により、木造住宅密集地域※などが指定されています。

**【緊急輸送道路、防火地域・準防火地域】**



参考：小金井市地域防災計画(平成 27(2015)年2月(令和2(2020)年1月一部修正))、  
東京都都市計画地理情報システム(平成 29(2017)年 10月)

**【木造住宅密集地域など】**



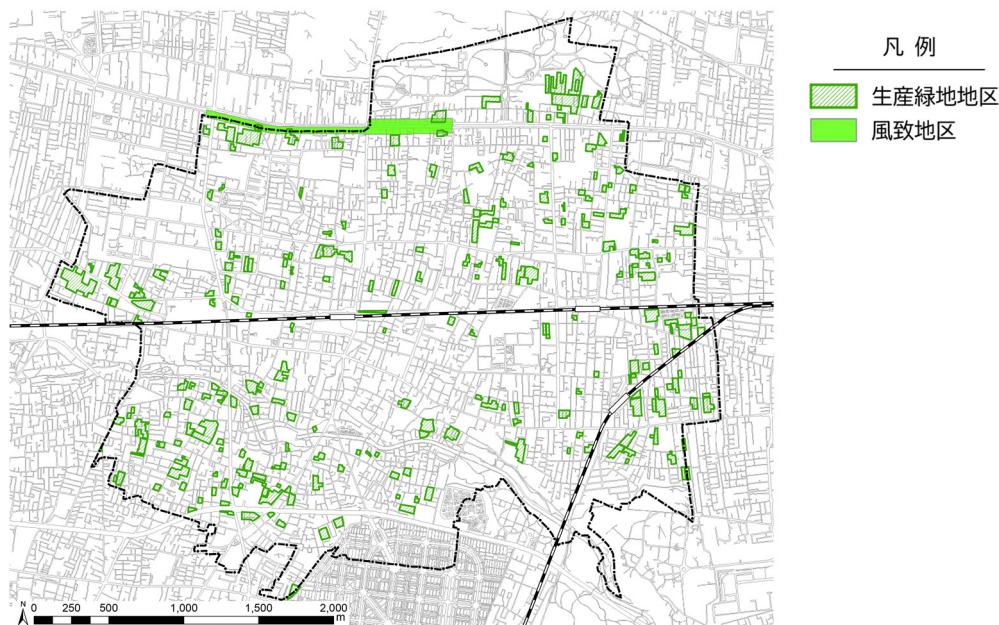
参考：東京都防災都市づくり推進計画(令和2(2020)年3月)

**(7) 生活環境**

生産緑地\*地区は市内に広く指定しており、風致地区\*は玉川上水沿いの一部に指定されています。

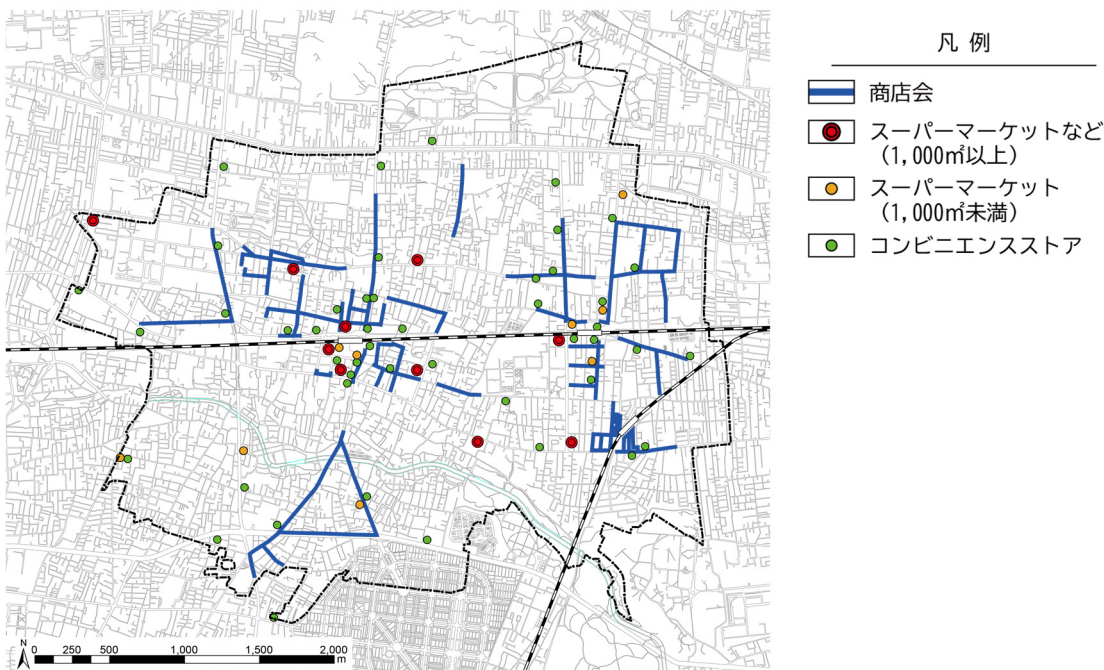
商店会は市内に18団体ありますが、商店数は減少傾向であり、店舗面積1,000㎡以上のスーパーなどの大規模小売店舗は10店舗立地しています。また、コンビニエンスストアは47店舗立地しています。

**【生産緑地地区・風致地区】**



参考:東京都都市計画地理情報システム(平成29(2017)年10月)

**【商店会・商業施設】**



参考:こがねいデータブック2018、小金井市商業・商店街振興基礎調査報告書(1,000㎡以上の大規模小売店舗)、iタウンページ(1,000㎡未満の商業施設)及びコンビニ各社HP(令和4(2022)年3月現在)



## 2 上位計画によるまちづくりの方向性

上位計画である基本構想\*及び都市計画区域マスタープラン\*による、将来像及び目標などまちづくりの方向性を整理します。

### (1) 基本構想（小金井市 令和4（2022）年3月）

#### ● 小金井市の将来像

「いかそうみどり 増やそう笑顔 つなごう人の輪 小金井市」

#### ● まちづくりの基本姿勢

- みんなの暮らしを大切にする まちづくり（市民生活の優先）
- みんなで進める まちづくり（参加と協働）
- 未来につなげる まちづくり（持続可能なまち）

#### ● 政策の取組方針

- 自然と都市が調和した人に優しいまち【環境と都市基盤】
- 安心して過ごせる暮らしやすいまち【地域と経済】
- 心豊かにのびのびと子どもが育つまち【子どもと教育】
- 一人ひとりが自分らしく生きることができるまち【文化と生涯学習】
- 誰もがいきいきと暮らすことのできるまち【福祉と健康】
- 開かれた市政で誰もが信頼し合えるまち【行政運営】

### (2) 都市計画区域マスタープラン（東京都 令和3（2021）年3月）

#### ● 都市づくりの目標

東京が高度に成熟した都市として、AIやIoTなどの先端技術を活用しながらゼロエミッション東京\*を目指し、地球環境と調和を図り、持続的に発展していくことを理念とする

#### ● 都市づくりの戦略

- 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成
- 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現
- 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築
- あらゆる人々の暮らしの場の提供
- 利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出
- 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築
- 芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出
- デジタル技術を生かした都市づくりの推進

#### ● 新型コロナを契機とした都市づくりの方向性

都市の持つ集積のメリットは生かしつつも、「密閉、密集、密接」の三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した強靱で持続可能な都市づくりを進めていく

#### ● 東京が目指すべき将来像

- 環状メガロポリス構造を更に進化させた「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現
- 集約型の地域構造への再編
- 拠点ネットワークとみどりの充実

### 3 これまでのまちづくりの主な成果と課題

「土地利用、道路・交通、みどり・水・環境共生、安全・安心、生活環境」の5つの視点から、これまでのまちづくりの主な成果と課題を整理します。

#### ● 土地利用

##### ● 主な成果

- 武蔵小金井駅南口市街地再開発事業\*の完了
- 東小金井駅北口土地区画整理事業\*の推進
- 生産緑地法の改正に伴う指定面積の緩和 など

##### ● 課題

- 武蔵小金井駅・東小金井駅における拠点性のさらなる向上及び都市基盤の整備
- 駅周辺だけでなく市内各地域でもさらなる利便性の高い拠点の整備
- 快適で良好な住環境の維持・形成 など

#### ● 道路・交通

##### ● 主な成果

- 武蔵小金井駅南口及び東小金井駅北口における駅前広場整備
- 都市計画道路\*の整備（3・4・12号線）
- 自転車専用通行帯、自転車ナビマーク\*及びナビラインの主要な都市計画道路\*における段階的整備
- C〇C〇バス\*・ミニの増便及びC〇C〇バス\*間の乗り継ぎを考慮したダイヤ改正 など

##### ● 課題

- 都市計画道路\*の整備推進による道路ネットワークの形成
- 歩行者及び自転車に配慮した道路の整備
- 誰もが円滑な移動を可能とする公共交通機関の利用環境の向上 など

#### ● みどり・水・環境共生

##### ● 主な成果

- 国分寺崖線（はけ）\*の保全を図るため民有地の公有化
- ヤマザクラの保全及びPR活動
- 市民農園\*の設置、都市農地保全支援プロジェクトを活用した農地整備への支援及び防災農業用井戸の設置
- 雨水浸透ます及び住宅用新エネルギー機器設置に対する助成 など

##### ● 課題

- 国分寺崖線（はけ）\*及び野川などのみどり・水を守るとともに、多様な生態系の確保
- 都市緑地及び農地の保全・活用、適切な維持管理の取組
- 循環型のまちづくりの取組及び省資源・省エネルギーへの対応 など



## ● 安全・安心

### ● 主な成果

- ・ 避難所<sup>※</sup>の案内板整備及び備蓄倉庫の拡充
- ・ 危険なブロック塀の除去及び防災機能を有する公園の整備
- ・ 木造住宅耐震診断・耐震改修助成事業の実施及び住宅の耐震化促進のための助成額の拡充
- ・ 情報伝達手段の整備及び関係防災機関との災害協定締結 など

### ● 課題

- ・ 地域の強靱化に向けた取組
- ・ 地域特性に応じた災害対応
- ・ 地域の防災・防犯体制の強化
- ・ 空家等への対応 など

## ● 生活環境

### ● 主な成果

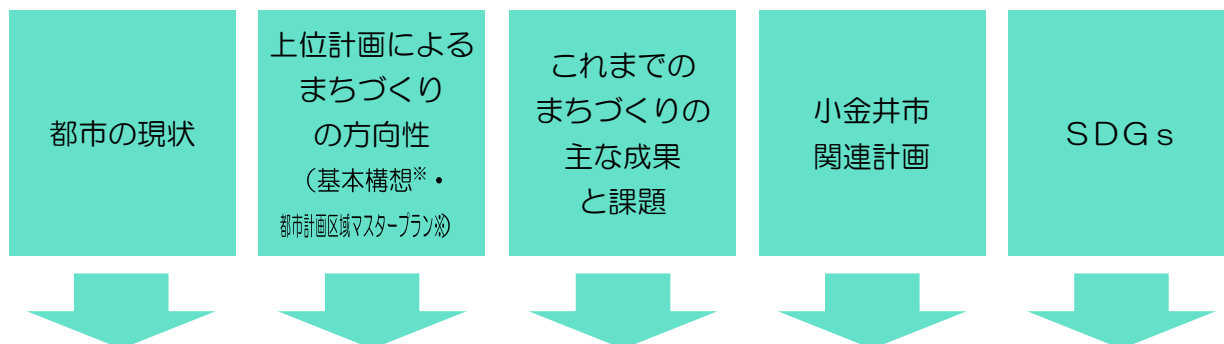
- ・ 江戸東京野菜を用いたまちおこし事業（野菜生産者と市内飲食店の連携、料理教室及び食事会などのPR活動）、農業祭での市内農産物PR及び販売の実施
- ・ 商店街活性化推進事業による、商工会及び商店街が行う掲示板などの設置に対する支援
- ・ 武蔵小金井駅南口市街地再開発事業<sup>※</sup>によるコミュニティの活性化
- ・ 東小金井事業創造センター<sup>※</sup>（K-O-T-O）の開設 など

### ● 課題

- ・ 地域の中で歩いて暮らせる環境の整備
- ・ 市民生活の多様化に対応した誰もが暮らしやすい住環境の形成
- ・ 農地の保全・活用及び小金井農業の魅力の発信
- ・ 地域住民が主体となったまちづくりの展開 など

## 4 見直しの視点

都市の現状、上位計画によるまちづくりの方向性、これまでのまちづくりの主な成果と課題、本市関連計画及びSDGsなどを踏まえ、見直しの視点を整理します。



### ● 今後の人口動向に対応したまちづくりのあり方

- 少子高齢化の進展など、今後の人口動向に対応し、誰もが快適に安全で安心して暮らせるまちづくり

### ● 小金井の特徴的なまちづくりのあり方

- 鉄道交通の利便性が高い都市であり、美しく質の高いみどりと水に恵まれた住宅都市、文教都市としてのまちづくり
- 拠点性の向上及び都市基盤の整備が図られ、多様な暮らし方を支える歩いて暮らせるまちづくり
  - 武蔵小金井駅周辺及び東小金井駅周辺における、拠点性（にぎわい・交流、交通結節機能）の向上
  - 各地域において、歩ける範囲での行政、福祉及び商業などの各種生活関連サービスを利用できる拠点の形成
  - 新庁舎・（仮称）新福祉会館の建設を見据えた土地利用
  - 低層住宅地などにおける良好な住環境の維持・形成
  - JR中央本線沿線、都市計画道路沿道における都市機能の誘導・集積
  - 広域都市間及び市内移動の円滑化・安全化に向けた都市計画道路※の整備
  - みどり・水をいかしたネットワークの形成
  - 農をいかしたまちづくり

## ● 持続可能なまちづくりのあり方

- 市民の暮らしの質が向上し、自然豊かで脱炭素化に向けた取組が行われる持続可能なまちづくり
  - 自然環境が持つ多様な機能をいかしたみどり豊かなまち
  - 多様な暮らし方を支えるまちづくり
  - 安全・安心に暮らせる都市の更なる強靱化
  - 誰もが移動しやすい公共交通機関の整備
  - まちの活力、暮らしの質及び魅力の向上
  - 省エネルギー、循環型まちづくり及び低炭素まちづくり
  - 公共サービスの提供及び公共施設の適切な維持管理・更新

## ● 地域の資源をいかした暮らし続けたい・暮らしやすいまちづくりのあり方

- 商業、工業、都市農業、教育機関、研究機関及び歴史・文化などの地域資源を守り育てるまちづくり

## ● 先端技術の進展を見据えたまちづくりのあり方

- スマートシティ<sup>※</sup>及びSociety 5.0時代の到来という社会潮流を踏まえて、新たな移動手段の普及、自動運転、IoT<sup>※</sup>による効率的な地域運営及びAI<sup>※</sup>などの最新技術を活用したMaaS<sup>※</sup>の実現化など先端技術の進展を見据えたまちづくり

## ● 新型コロナ危機を契機としたまちづくりのあり方

- 2020年から大流行している新型コロナウイルス感染症の影響により、生活様式の大きな変化（ニューノーマル<sup>※</sup>）に対応したまちづくり

## ● まちづくりのマネジメントのあり方

- まちづくりを推進するための市民参加、公民連携のあり方及び進捗管理 など

### ●SDGs(Sustainable Development Goals)とは (P153参照)

持続可能な開発目標(SDGs)とは、平成27(2015)年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された、2030年までに持続可能でより良い世界を目指す国際目標で、17のゴール・169のターゲットから構成されます。

「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指し、格差の問題、持続可能な消費、生産及び気候変動などに関する、全ての国に適用される普遍的な目標となっています。



## 5 これからのまちづくりに求められるもの

「土地利用、道路・交通、みどり・水・環境共生、安全・安心、生活環境」の5つの視点から、これからのまちづくりに求められるものを整理します。

### ● 土地利用

- 中心市街地である武蔵小金井駅周辺及び東小金井駅周辺では、市民生活を支える都市機能を充実させ、拠点性のさらなる向上
- 中心市街地以外の地域では、今後の少子高齢化の進展を踏まえ、身近な拠点の形成による、誰もが歩いて暮らせるにぎわいのあるまちづくり
- 市全域では、地域固有の資源である豊かな自然と都市が調和した暮らしやすさを実感できるまちづくり

### ● 道路・交通

- 防災の観点からも重要となる計画的な道路の整備により、人・モノの円滑な移動を支える道路ネットワークの形成
- 誰もが安全で快適に移動できるよう、歩行者空間・自転車利用環境などバリアフリー※化及びユニバーサルデザイン※に配慮した交通環境の整備
- 市民の移動手段を確保するため、駅などを中心とした誰もが移動しやすい交通体系の構築

### ● みどり・水・環境共生

- 豊かな自然環境が持つ多様な機能をいかした、市内にあるみどりと水を結ぶみどりのネットワークの形成
- 小金井の特徴的なみどり・水が身近にある風景・景観の保全及び形成
- ごみ処理の適正化など循環型社会形成の推進及び温室効果ガス※の排出ゼロを目指す脱炭素社会に向けた取組など、環境共生のまちづくり

### ● 安全・安心

- 都市基盤の整備など、防災・減災の取組による地域の強靱化及び災害に強い市街地の形成
- 防犯機能の強化及び市民の防災意識の維持・向上など、日常生活の安全・安心に向けた取組
- 市民サービスの維持・向上を図るため、都市施設などの適切な維持管理・更新

### ● 生活環境

- 様々な人々のつながりにより、新たな交流が生まれるまちづくり
- 新型コロナ危機を契機とし、生活様式が大きく変化している中で、誰もが暮らしやすい住環境の形成
- 農地の保全・活用及び農の魅力の発信など、農を身近に感じることができる、農のあるまちづくり