

資料 2

小金井都市計画地区計画の決定（案）（小金井市決定）

小金井都市計画地区計画の決定（小金井市決定）

都市計画武蔵小金井駅北口地区地区計画を次のように決定する。

<p>名 称</p>	<p>武蔵小金井駅北口地区地区計画</p>
<p>位 置※</p>	<p>小金井市本町五丁目地内</p>
<p>面 積※</p>	<p>約2.8ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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、バ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。</p> <p>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、将来の開発等にあわせて、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

<p style="text-align: center;">区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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、北側の既成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（昭和43年法律第100号）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。)			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	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		
		面積	約0.6ha	約0.2ha	約0.2ha		
	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(昭和23年法律第122号)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(昭和25年法律第201号)別表第2(に)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			

地区整備計画	建築物等に関する事項	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	500m ² 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。		

※知事協議事項

「区域、地区の区分、地区整備計画区域、地区施設の配置、建築物等の高さの最高限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」
理由：商業、業務、都市型住宅等の都市機能を誘導するとともに、にぎわいのある魅力的な商店街を再生し、小金井市の中心拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区計画を決定する。

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
	第一種低層住宅専用地域
	第二種低層住宅専用地域
	第一種中層住宅専用地域
	第二種中層住宅専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準工業地域
	近隣商業地域
	商業地域
	工業専用地域

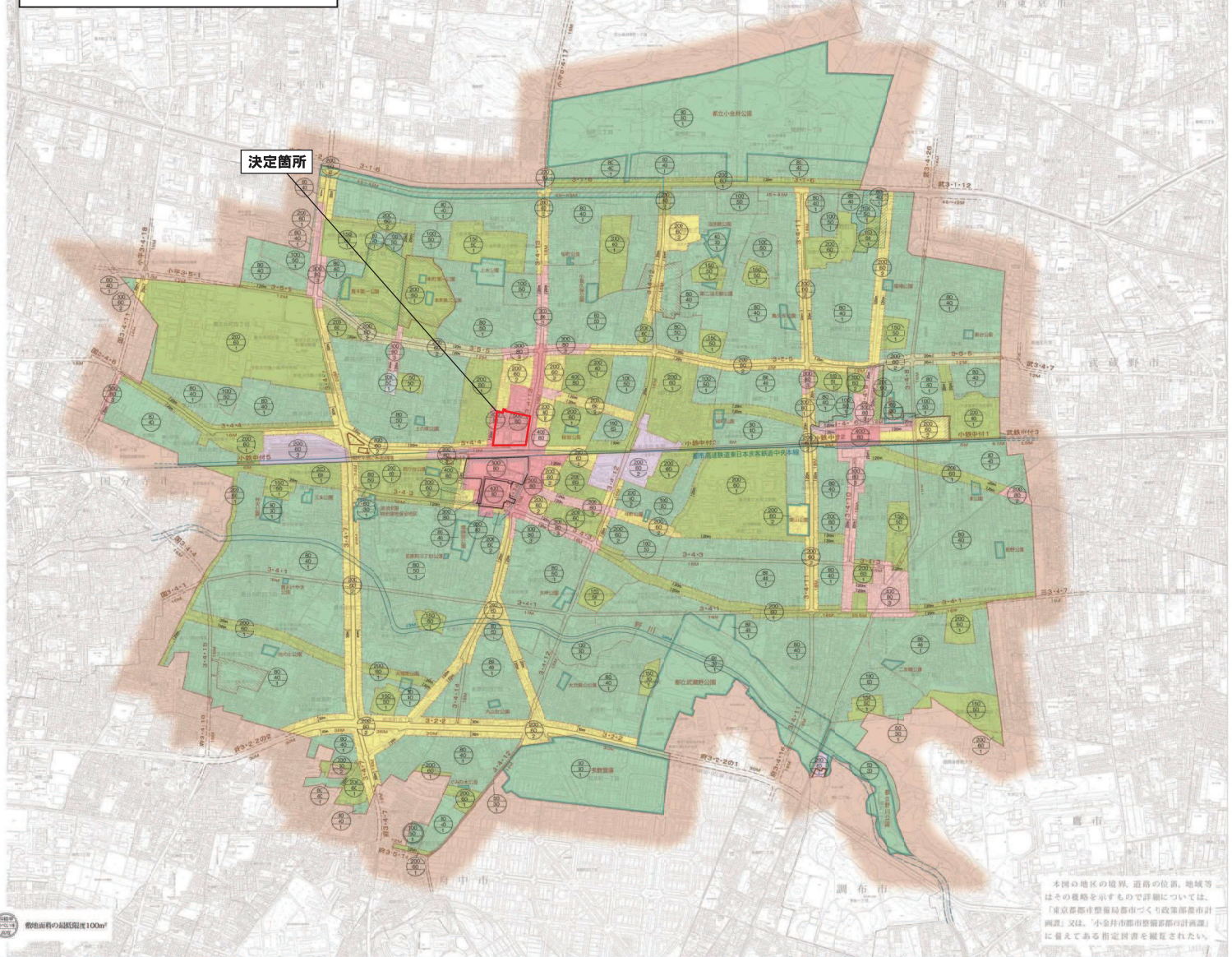
種別 建築制限等による高さ制限
 第一種低層住宅専用地域 15m以下
 第二種低層住宅専用地域 15m以下
 第一種中層住宅専用地域 25m以上
 第二種中層住宅専用地域 25m以上
 第一種住居地域 15m以下
 第二種住居地域 15m以下
 準工業地域 25m以上
 近隣商業地域 25m以上
 商業地域 25m以上
 工業専用地域 25m以上

(注) 1. 用途地域が同一の場合、制限高さの異なる用途地域が隣接する場合は、制限高さの低い用途地域が適用される。
 2. 用途地域が異なる場合、制限高さの異なる用途地域が隣接する場合は、制限高さの低い用途地域が適用される。

● 用途地域および日影規制
 用途地域 建築制限
 日影規制 制限される日影時間
 表示 用途地域 建築制限 制限される日影時間
 第一種低層住宅専用地域 10m 1.5m 3時間以上以上
 第二種低層住宅専用地域 10m 1.5m 4時間以上以上
 第一種中層住宅専用地域 10m 4m 3時間以上以上
 第二種中層住宅専用地域 10m 4m 4時間以上以上
 第一種住居地域 10m 4m 3時間以上以上
 第二種住居地域 10m 4m 4時間以上以上
 準工業地域 10m 4m 4時間以上以上
 近隣商業地域 10m 4m 5時間以上以上
 商業地域 10m 4m 5時間以上以上
 工業専用地域 10m 4m 5時間以上以上

小金井都市計画地区計画 武蔵小金井駅北口地区地区計画 総括図

〔小金井市決定〕



決定箇所

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。

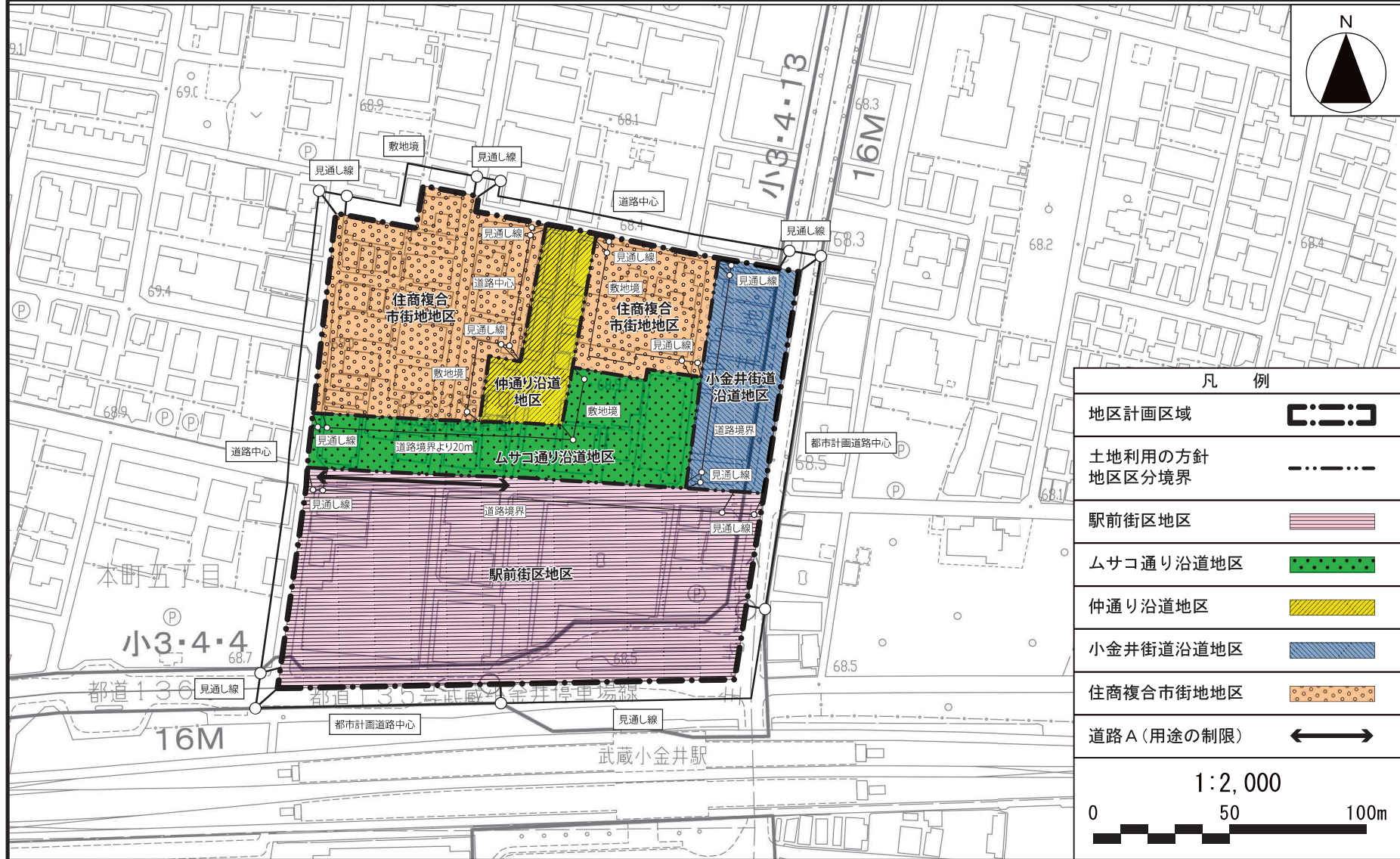
1. 本図は、東京都庁都市計画課（〒100-8501）より提供された都市計画図に基づき、東京都庁都市計画課の許可を得て作成されたものである。
 2. 本図は、東京都庁都市計画課（〒100-8501）より提供された都市計画図に基づき、東京都庁都市計画課の許可を得て作成されたものである。
 3. 本図は、東京都庁都市計画課（〒100-8501）より提供された都市計画図に基づき、東京都庁都市計画課の許可を得て作成されたものである。



小金井都市計画地区計画
武蔵小金井駅北口地区地区計画

計画図 1 (区域及び地区の区分)

[小金井市決定]

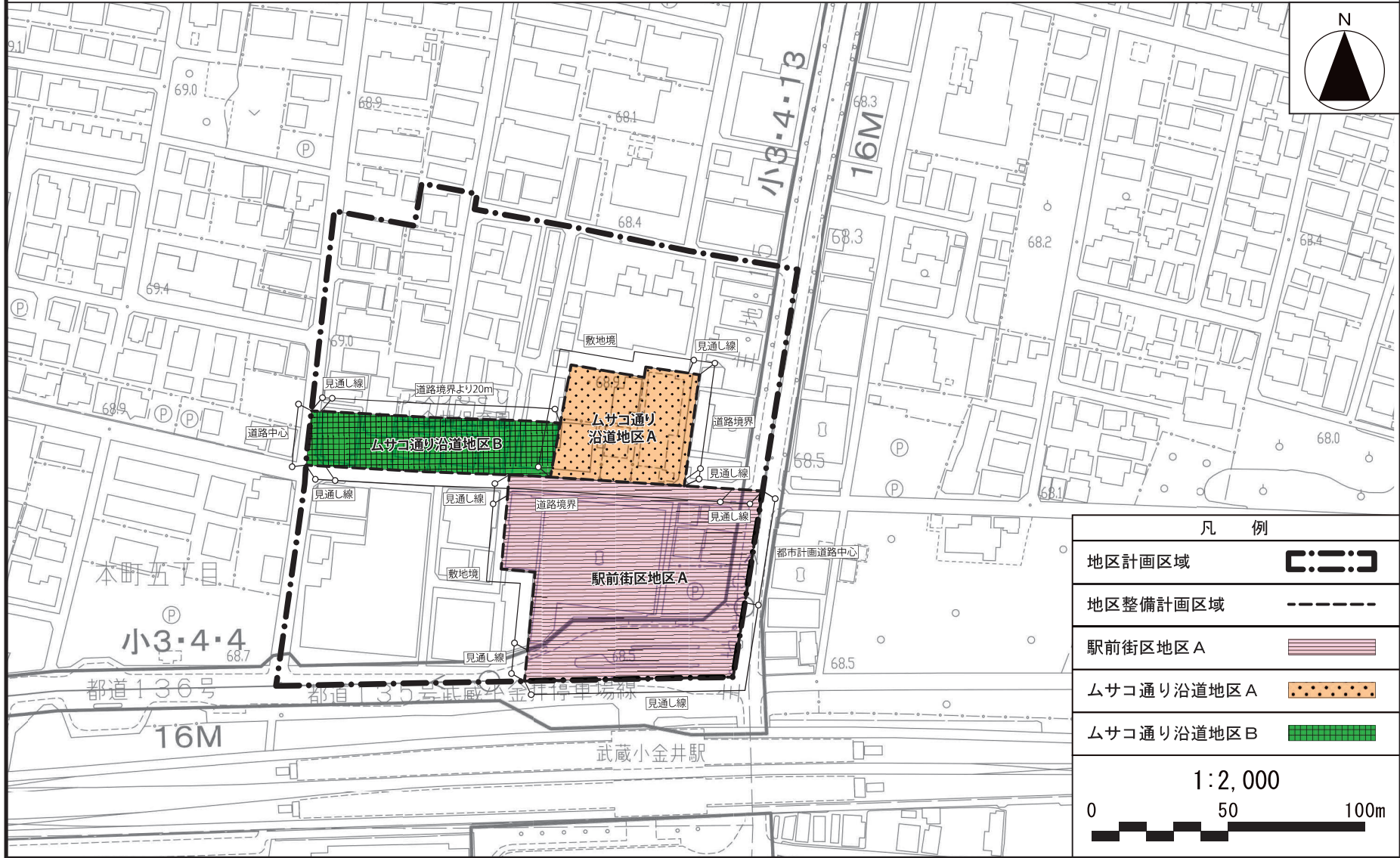


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第19号、(承認番号)6都市基交測第53号、令和6年6月18日
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1道路網図を使用したものである。(承認番号)6都市基街都第30号、令和6年5月1日

小金井都市計画地区計画
武蔵小金井駅北口地区地区計画

計画図 2 (地区整備計画区域)

[小金井市決定]



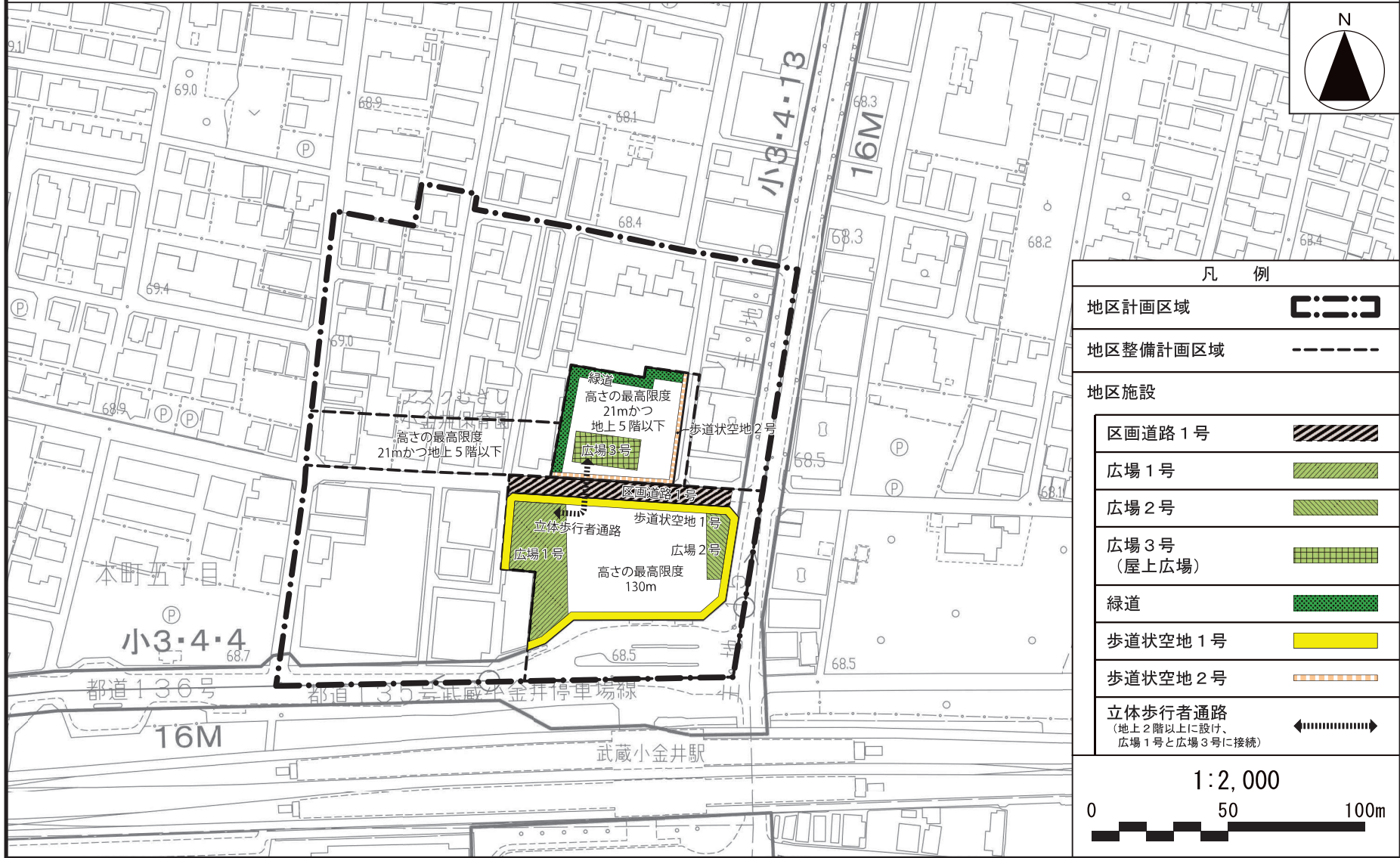
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第19号、(承認番号)6都市基交測第53号、令和6年6月18日
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1道路網図を使用したものである。(承認番号)6都市基街都第30号、令和6年5月1日

小金井都市計画地区計画

武蔵小金井駅北口地区地区計画

計画図3 (地区施設の配置及び建築物等の高さの最高限度)

[小金井市決定]

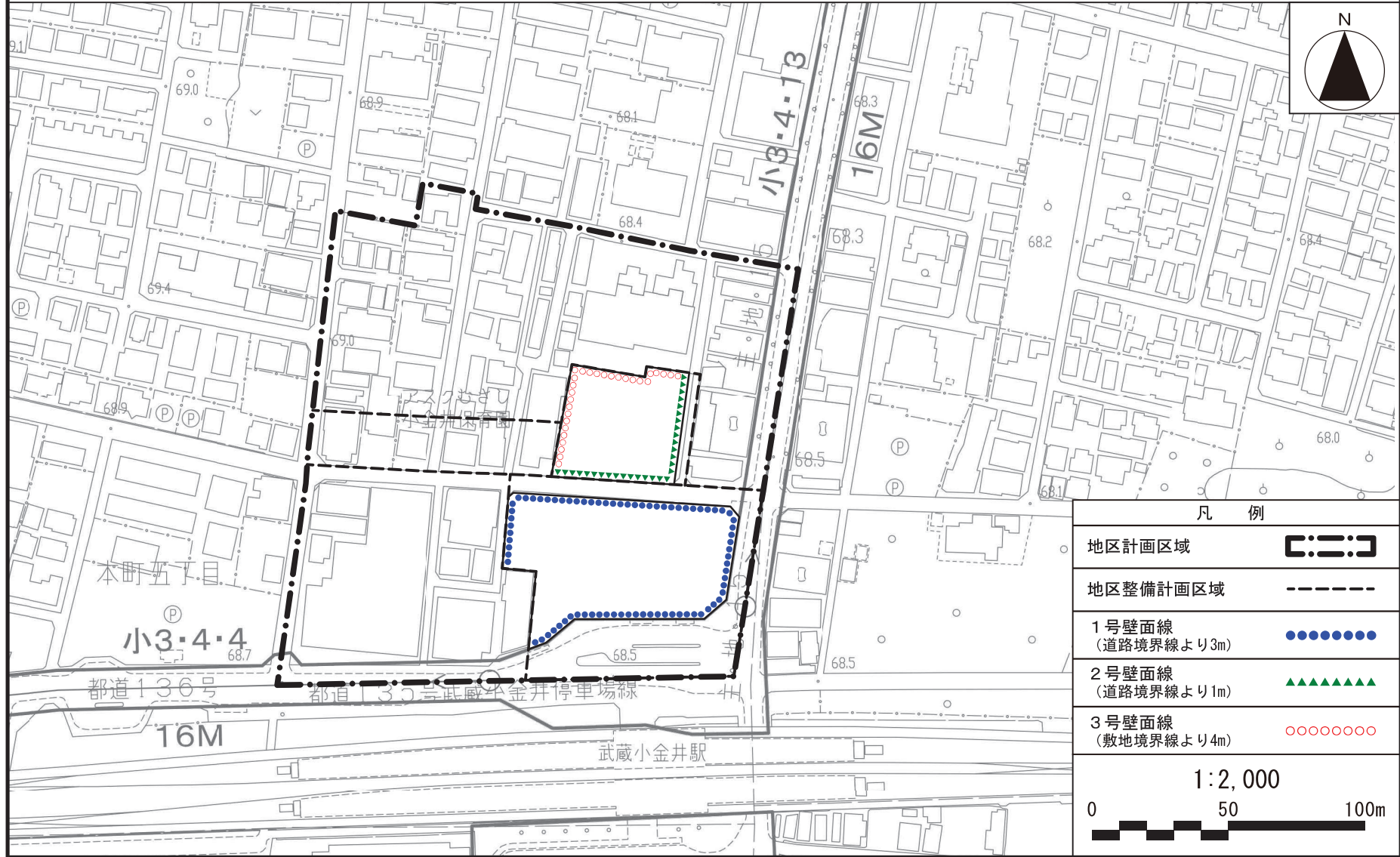


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)6都市基交著第19号、(承認番号)6都市基交測第53号、令和6年6月18日
 ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1道路網図を使用したものである。(承認番号)6都市基街都第30号、令和6年5月1日

小金井都市計画地区計画
武蔵小金井駅北口地区地区計画

計画図 4 (壁面の位置の制限)

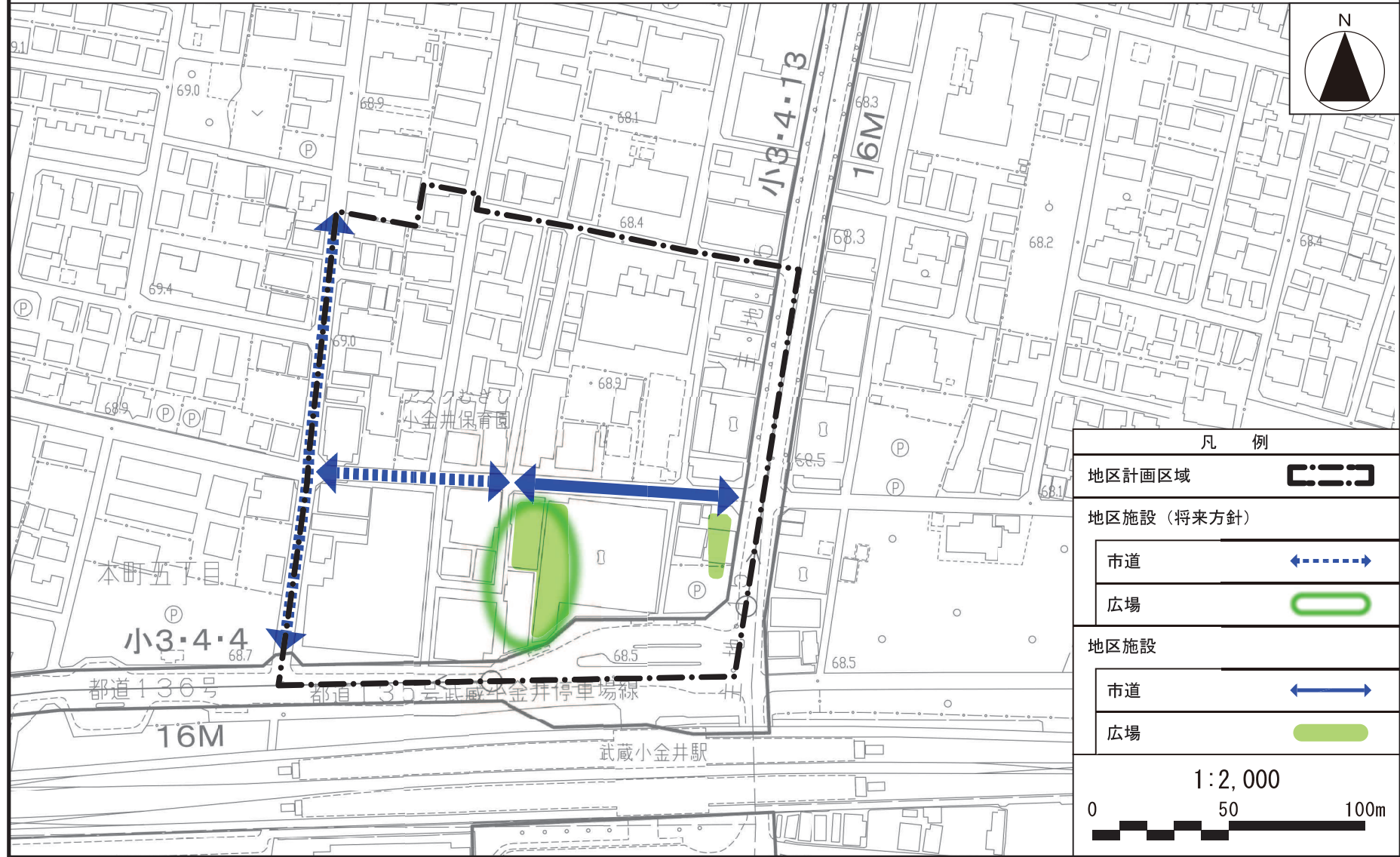
[小金井市決定]



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

小金井都市計画地区計画
武蔵小金井駅北口地区地区計画 方針付図

[小金井市決定]



凡 例	
地区計画区域	
地区施設 (将来方針)	
市道	
広場	
地区施設	
市道	
広場	
1:2,000	
0 50 100m	

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

小金井都市計画地区計画 武蔵小金井駅北口地区地区計画

2 理由

武蔵小金井駅周辺は、「小金井市都市計画マスタープラン」において、「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。

また、令和5年11月には、武蔵小金井駅北口の具体的なまちづくりの方向性を示した「武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針」を策定し、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るとともに、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としている。

本地区においては、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。

今般、本地区において、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・安心なまちづくりを目指すとともに、本地区の一部区域において、地権者等による市街地再開発事業の検討がされ、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、商業、業務、都市型住宅等の都市機能を誘導するとともに、にぎわいのある魅力的な商店街を再生し、小金井市の中心拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、約2.8ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。