

武蔵小金井駅北口地区における都市計画（原案）から抜粋。詳細は、市のホームページ武蔵小金井駅北口駅前東市街地再開発事業で検索

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	
		区画道路	区画道路1号	幅員6.7m、延長約80m	
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
	A(南側)	約1,800㎡	約48,200㎡[約30,100㎡]	住宅、店舗、駐車場等	130m
	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	

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。

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・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(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 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を住宅、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200㎡以上のものに限り。)、畜舎(15㎡を超えるもの)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以下のものに限り。)、作業所の床面積合計が50㎡以内のものを除く。) 4 1階の部分を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・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3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 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)

