

武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針

(案)

令和5年 月

小金井市

目次

1. はじめに

2. 位置付け

- (1) 本方針の位置付け
- (2) 都市計画マスタープランでの位置付け
- (3) 武蔵小金井駅周辺のまちづくり

3. 武蔵小金井駅北口のまちづくりの現状と課題

- (1) 商業施設・商店街の衰退
- (2) 歩きやすい空間の不足
- (3) 広場・みどりなどのオープンスペースの不足
- (4) 土地利用

4. 武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針

- 方針1. 商店街を中心とした快適な歩行者空間の形成
- 方針2. 商業の連続によるにぎわい形成
- 方針3. 安全・安心なまちづくり

5. 武蔵小金井駅北口のまちづくりの将来像

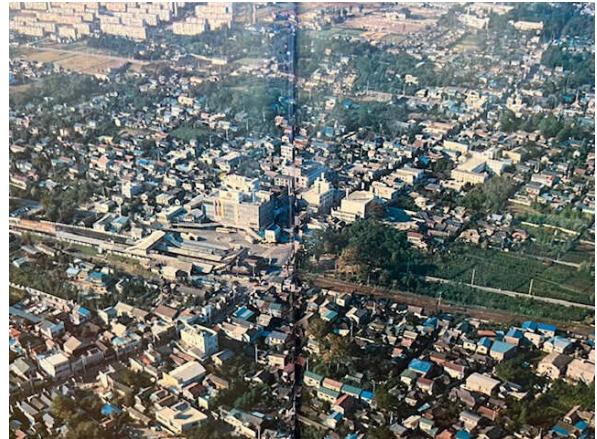
- (1) 土地利用の方針
- (2) 街並み形成の方針
- (3) 道路機能及び整備の方針
- (4) 大規模開発の整備の方針

6. まちづくりの推進に向けて

1. はじめに

武蔵小金井駅北口は、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きました。

昭和40年代に建設された旧西友と旧長崎屋（現：ドン・キホーテ）の2大店舗の出店と、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。



（出典：小金井市誌 I 地理編 発行日昭和43年3月31日）

その後、なかなか建物更新が進まなかったことや武蔵小金井駅北口への来客数が減少してきたとの声もあり、商店街の活性化を目指すために、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ました。

平成24年には、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ており、本方針は、そのときの内容をベースとしつつ、現在の小金井市都市計画マスタープランの位置付け等を踏まえてまとめています。

■本方針の対象範囲



【範囲の定義】

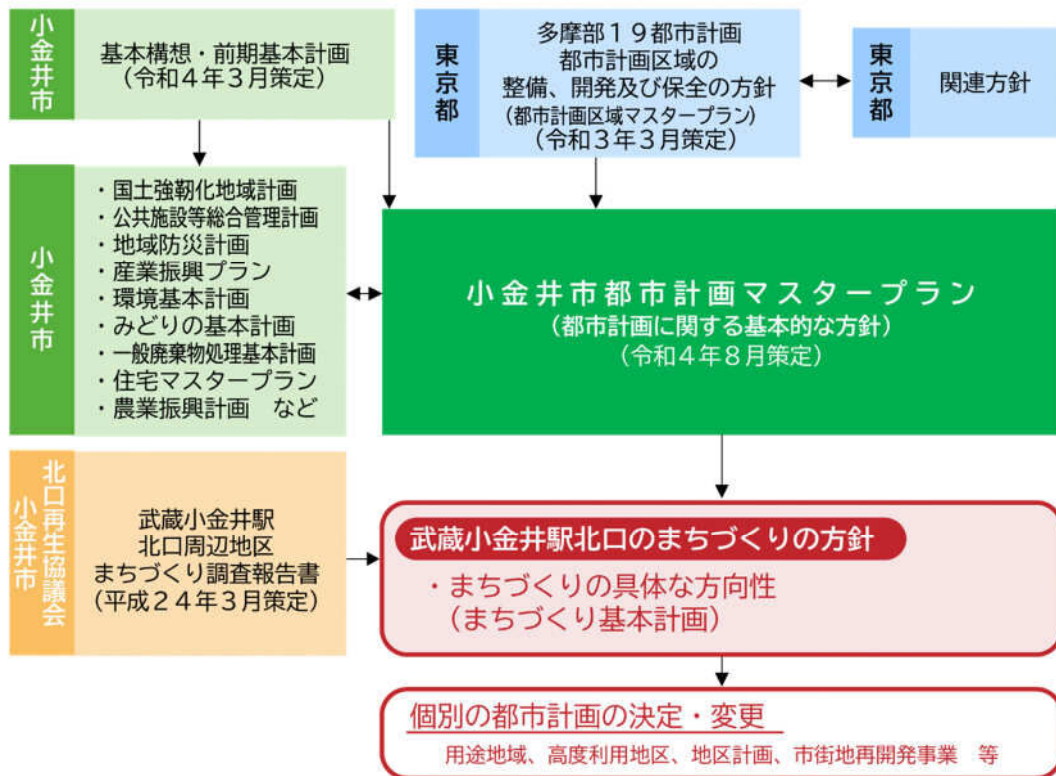
本方針の対象範囲は、平成24年にまとめられた報告書で地区計画を検討していた区域を参考に、具体的な制限等を検討する街区を中心に地形地物等で囲まれた範囲としています。

2. 位置付け

(1) 本方針の位置付け

本方針は、小金井市都市計画マスタープランの将来像を実現するために、より具体的な武蔵小金井駅北口のまちづくりの方向性を示すものです。今後は本方針に基づき、開発計画の誘導並びに個別の都市計画の決定及び変更を行います。

■まちづくり方針の位置付け



(2) 都市計画マスタープランでの位置付け

(目指す将来像)

- ・ JR中央本線高架化に伴い円滑化された南北交通、武蔵小金井駅南口周辺の市街地再開発事業により整備された商業施設及び広場などをいかした、快適で歩いて楽しいにぎわいのあるまち
- ・ 新庁舎・（仮称）新福祉会館の建設及び武蔵小金井駅北口の市街地開発事業などをいかした、新たな人の流れと交流が生まれるまち
- ・ 地域の特性である風致地区及び特別緑地保全地区などをいかした、魅力あるまちなみが形成されるまち
- ・ 防災上必要性の高い道路における無電柱化を推進するなど、災害に強いまち
- ・ 玉川上水、名勝小金井（サクラ）及び地域のイベントなどをいかした、歴史・文化を楽しめるまち

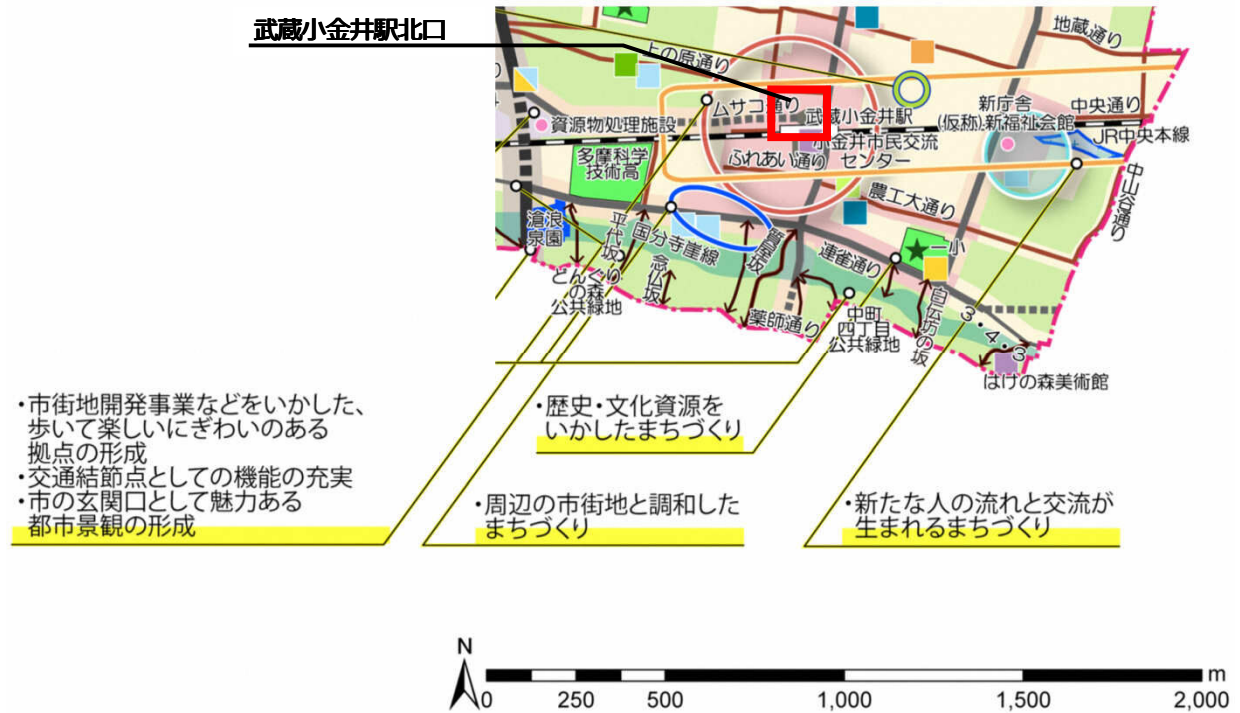
(まちづくりの方針)

- ・ 市街地開発事業などをいかした、歩いて楽しいにぎわいのある拠点の形成
- ・ にぎわいと交流エリアにおける、新たな人の流れと交流が生まれるまちづくり
- ・ 歩行空間・自転車利用環境の形成
- ・ 円滑な移動を支える交通結節点としての機能の充実
- ・ 商店街などをいかしたまちづくり
- ・ 市の玄関口として魅力ある都市景観の形成

(武蔵小金井駅北口)

- ・ 武蔵小金井駅北口では、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し、まちの価値を向上するため、市街地開発事業を活用した計画的な土地の高度利用などにより、緑化及び広場の整備など周辺環境へ配慮し、商業、業務及び都市型住宅などが調和した土地利用を推進するとともに、建築物などの規制・誘導及び都市計画道路などの整備を図ります。

■武蔵小金井地域 まちづくり方針図（小金井市都市計画マスタープランより抜粋）



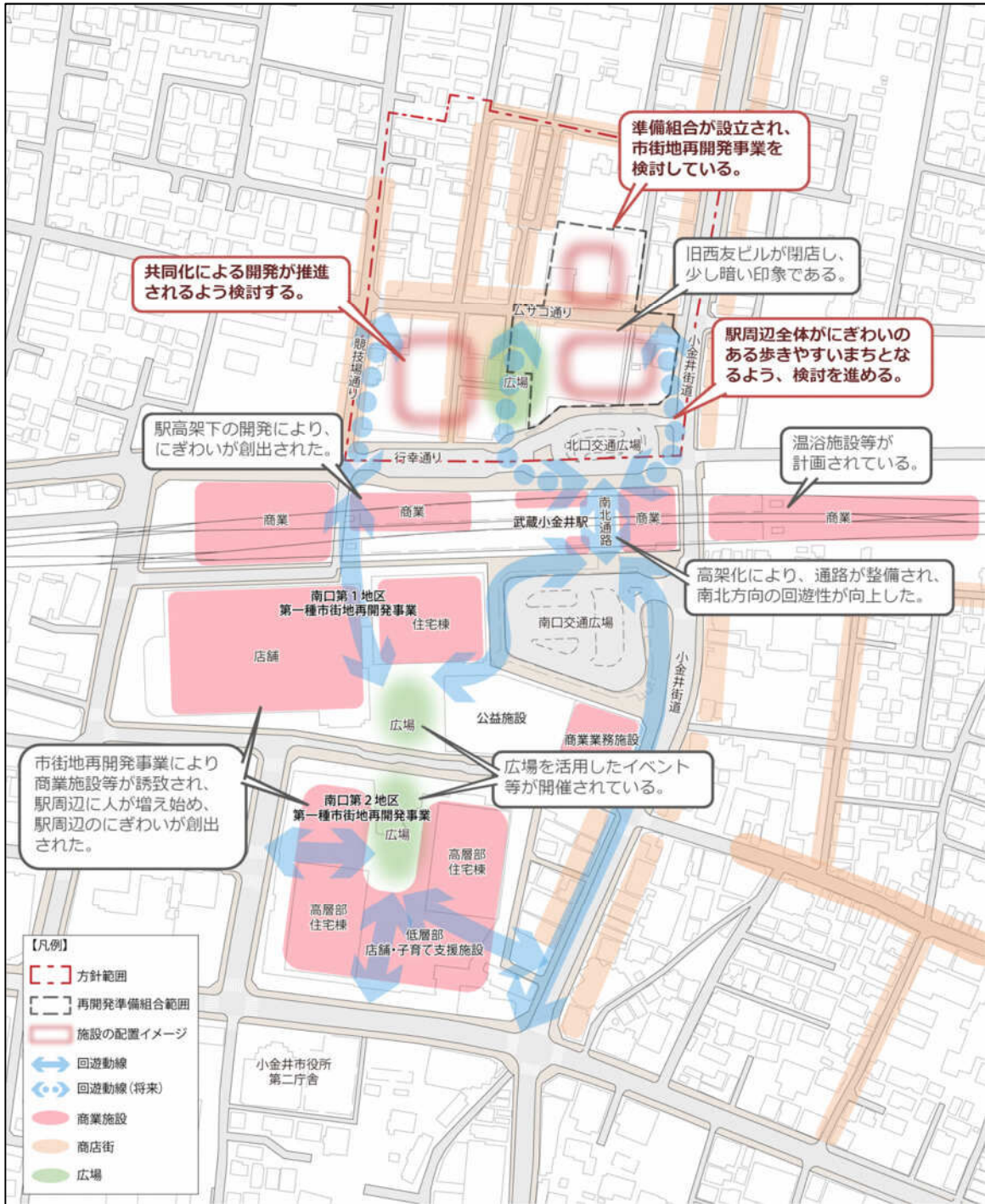
凡例

中心拠点	低層住宅地	広域幹線道路	広域避難場所	高齢者福祉・介護施設
地域拠点	中層住宅地	幹線道路	一時避難場所	子育て施設（児童館）
行政・福祉総合拠点	大規模団地	都市計画道路以外の都道	避難所	障がい福祉施設
	沿道利用地	鉄道・駅	風致地区	図書館
	住商複合地	主な生活道路	特別緑地保全地区	コミュニティ施設（公民館・集会所）
	商業・業務地	坂	国分寺崖線（はけ）	医療施設
	主なその他大規模土地利用	公共交通不便地域 ^注	仙川	文化施設
	庁舎跡地エリア		玉川上水	スポーツ施設
	にぎわいと交流エリア		農園	主な施設

(3) 武蔵小金井駅周辺のまちづくり

- ・武蔵小金井駅周辺は、都市計画マスタープランで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活動を支える都市機能が集積し、駅周辺全体がにぎわいのある歩きやすいまちづくりを目指して推進してきています。
- ・武蔵小金井駅南口では、市街地再開発事業により商業施設等が誘致されたことで、日常生活の利便性が高まったため、駅周辺に人が増え始め、にぎわいが創出されてきています。また、開発で生み出された広場を活用したイベント等も開催され始めており、継続的な取組となるよう支援していきます。
- ・また、JR中央線連続立体交差事業により、高架下が開発されにぎわいが創出されてきただけでなく、通路等も整備されたことで南北方向の回遊性が高くなっています。現在、武蔵小金井駅東側で温浴施設が計画されている等今後も新たなにぎわいの創出が期待されます。
- ・一方、武蔵小金井駅北口では、昔からの商店街と大型商業施設によりまちのにぎわいがつくられてきましたが、旧西友ビルが閉店したこともあり、少し暗い印象になってきています。
- ・そこで、駅前広場に面する街区全体での市街地再開発事業が地元権利者らで計画されましたが、事業費高騰等の影響でとん挫してしまいました。その後も地元権利者らが継続してまちづくりの検討に取り組んできた結果、長く閉店していた旧西友ビルを含む街区で再開発準備組合が設立され、現在市街地再開発事業が検討されているところです。街区西側についても共同化による開発が推進されていくよう、地元権利者らと一緒に検討していきます。

■武蔵小金井駅周辺のまちづくり



3. 武蔵小金井駅北口のまちづくりの現状と課題

(1) 商業施設・商店街の衰退

- ・ 武蔵小金井駅北口の核店舗であった西友の閉店等により、武蔵小金井駅北口への回遊者が減少している状況になっています。商店街からは、ムサコ通りの歩行者数がこの10年で約半数以下に激減していると感じていると聞いています。
- ・ 商店街からは、武蔵小金井駅北口はあまり活気がなく寂れた印象があるとも聞いています。
- ・ 駅前から商店街のあるムサコ通りへ続く通路が狭く通りにくくなっています。また、駅から商店街への視認性も低いため、人が行き来しづらい状況になっています。



核店舗であった西友の閉店



南北へ貫通する通路



ムサコ通り



駅北口のバス乗り場



行幸通りと競技場通りの交差点

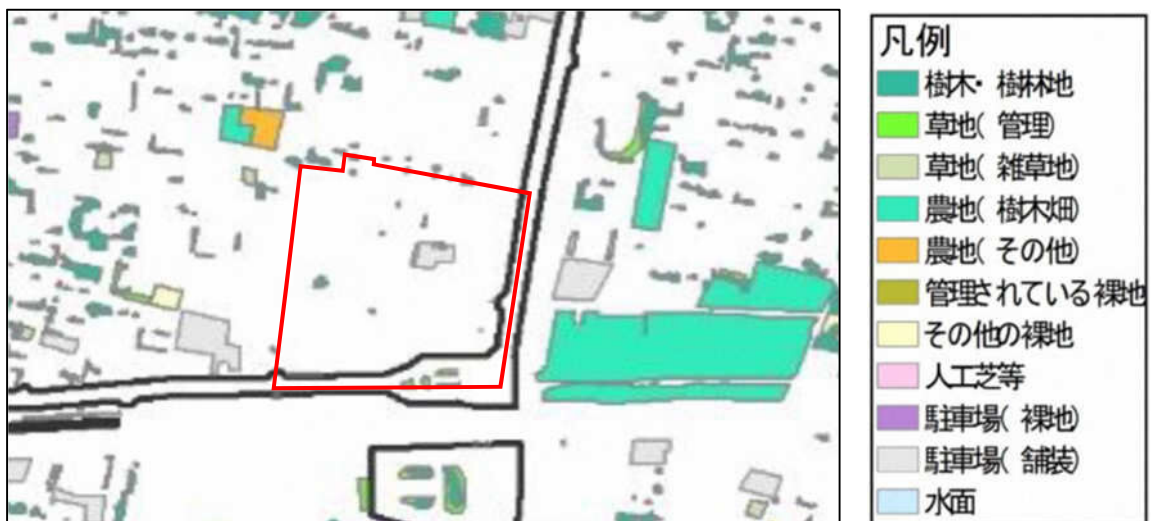
(2) 歩きやすい空間の不足

- ・ ムサコ通りは、歩車分離されておらず、狭い道路空間に電柱があることや荷捌き車両が路上駐車していることにより歩行空間が阻害されている状況になっています。
- ・ 駅前広場のバス停付近の歩道は、バスの乗車待ちの人が多く、歩きにくいところがあります。
- ・ 駅前とムサコ通りをつなぐ通路等が少ない状況になっています。
- ・ 行幸通りと競技場通りの交差点では、歩道部分にガードレールが設置されているものの幅員が狭く通行しづらいところがあります。

(3) 広場・みどりなどのオープンスペースの不足

- ・武蔵小金井駅北口には、広場やみどり等が少ない状況になっています。
- ・商店街からは、イベント時に活用できる空間がほしいという意見が出ています。
- ・駅前という立地にもかかわらず待合せなどができるようなまとまったオープンスペースが少ない状況になっています。

■みどりの分布図

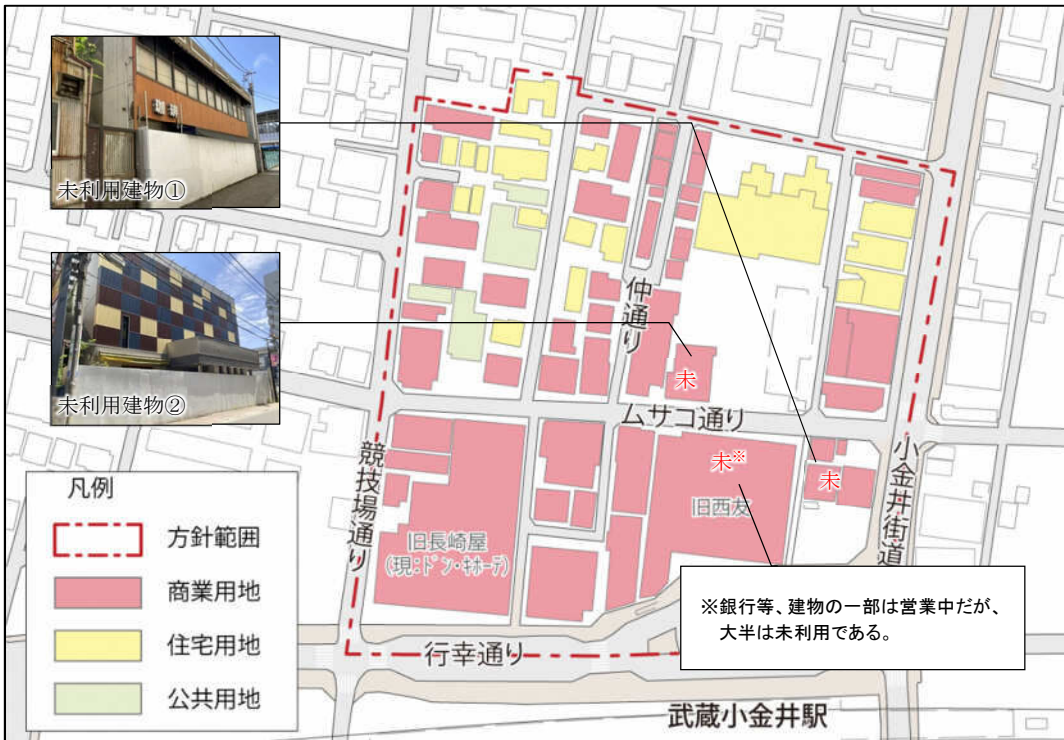


(参考：小金井市みどりの実態調査報告書（令和2年3月）)

(4) 土地利用

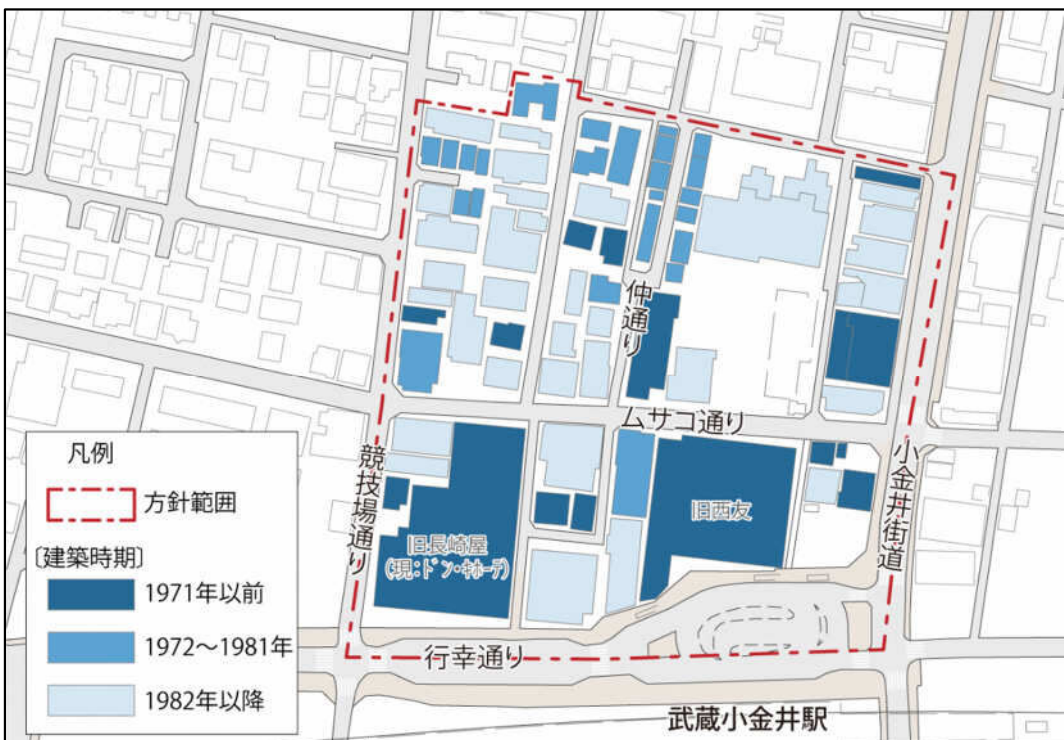
- ・武蔵小金井駅北口の核店舗であった商業施設の老朽化が進行しているにもかかわらず、なかなか建て替え等が進んでいない状況になっています。
- ・商店街からは、商店街に面する部分は商業施設を誘導するようなルールが必要であるという意見が挙がっています。

■土地利用現況図



(参考：土地利用現況調査、小金井市都市計画マスタープラン（令和4年8月）、未利用建物は目視にて確認)

■建物の建築時期



(参考：武蔵小金井駅北口周辺地区まちづくり調査その2報告書)

4. 武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針

○武蔵小金井駅北口のまちづくりの目標

「にぎわいのある魅力的な商店街に再生し、楽しく歩けるまち」

武蔵小金井駅は市の中心拠点であり、歴史的な背景も踏まえると、武蔵小金井駅北口はその核であると考えます。そこで、武蔵小金井駅北口を楽しく歩けるまち、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（生活する価値）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（文化としての価値）、土地の価値、建物の価値を向上（経済的な価値）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、輝く小金井市へとつなげていきます。

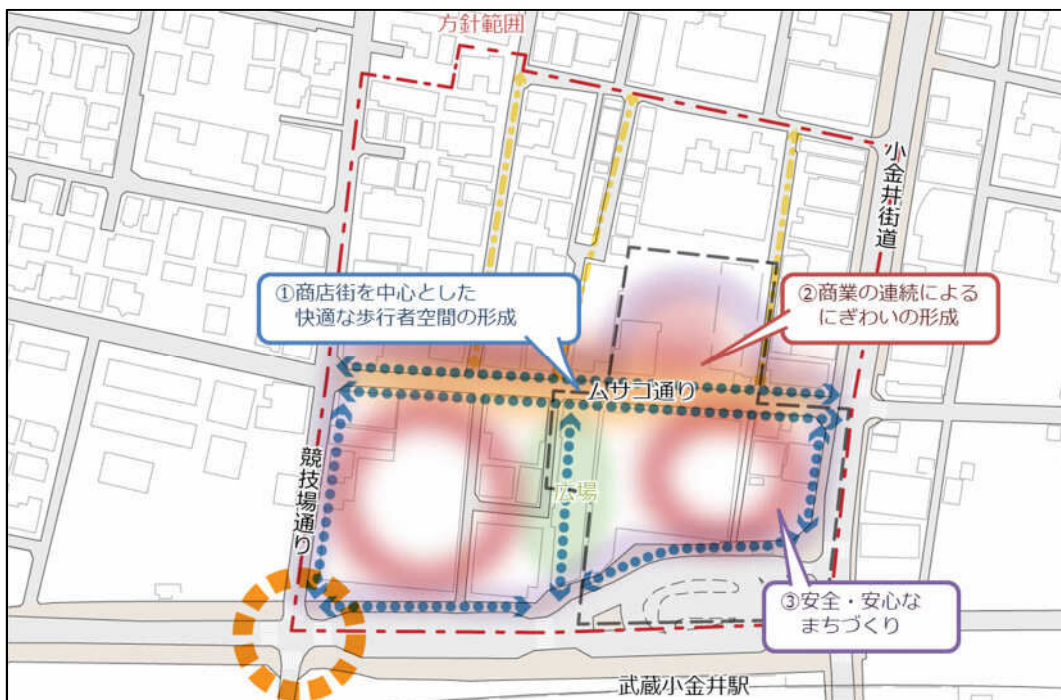
○まちづくりの目標を達成するために取り組む方針

まちづくりの目標を達成するために取り組むべき方針は以下の3つとします。

方針1 商店街を中心とした快適な歩行者空間の形成

方針2 商業の連続によるにぎわい形成

方針3 安全・安心なまちづくり



方針1 商店街を中心とした快適な歩行者空間の形成

- 商店街が形成されているムサコ通りを買物しやすい道路に整備します。
- 地区内の道路ネットワークの整備を誘導し、駅前にアクセスしやすいまちにします。
- 商店街へ来やすくなる動線を整備することで、活気のある商店街空間となるようにします。あわせて、滞留空間も作ることで、人が集まり、交流する場を整備します。

〔整備イメージ〕

- ・ムサコ通りの無電柱化及び歩車分離機能の整備
- ・地区内の道路ネットワークの整備
- ・道路の歩道と連続した歩道状空地等を整備することによる歩行者空間の創出
- ・広場等オープンスペース（商店街への動線、にぎわい・滞留空間）の確保
- ・競技場通りと行幸通りとの交差点部の整備

■整備イメージ図



方針2

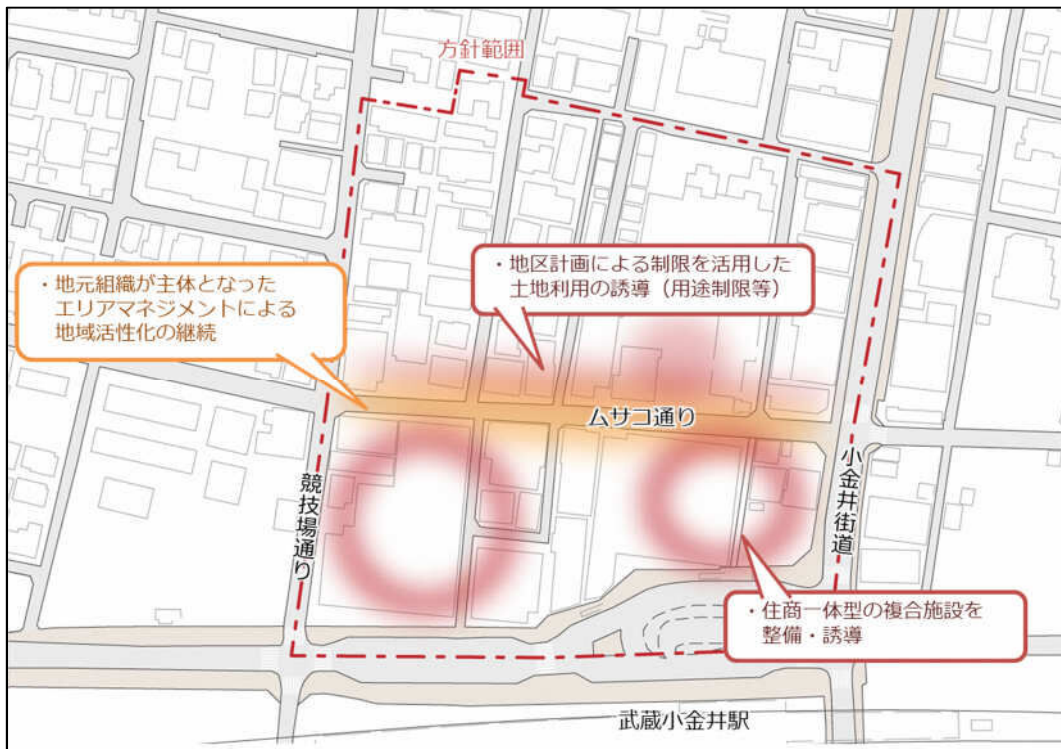
商業の連続によるにぎわい形成

- 開発で整備される施設の低層部及び商店街に面する部分への店舗誘導により、商業が連続する空間を整備します。
- 生活利便性の向上に資する商業施設等の整備及び多世代にわたる定住人口の創出による地域活性化を図ります。
- 商店街を中心とした多世代が交流できる地域活性化を図ります。

〔整備イメージ〕

- ・ 地区計画による制限を活用した土地利用の誘導（用途制限等）
- ・ 住商一体型の複合施設を整備・誘導
- ・ 地元組織が主体となったエリアマネジメントによる地域活性化の継続

■整備イメージ図



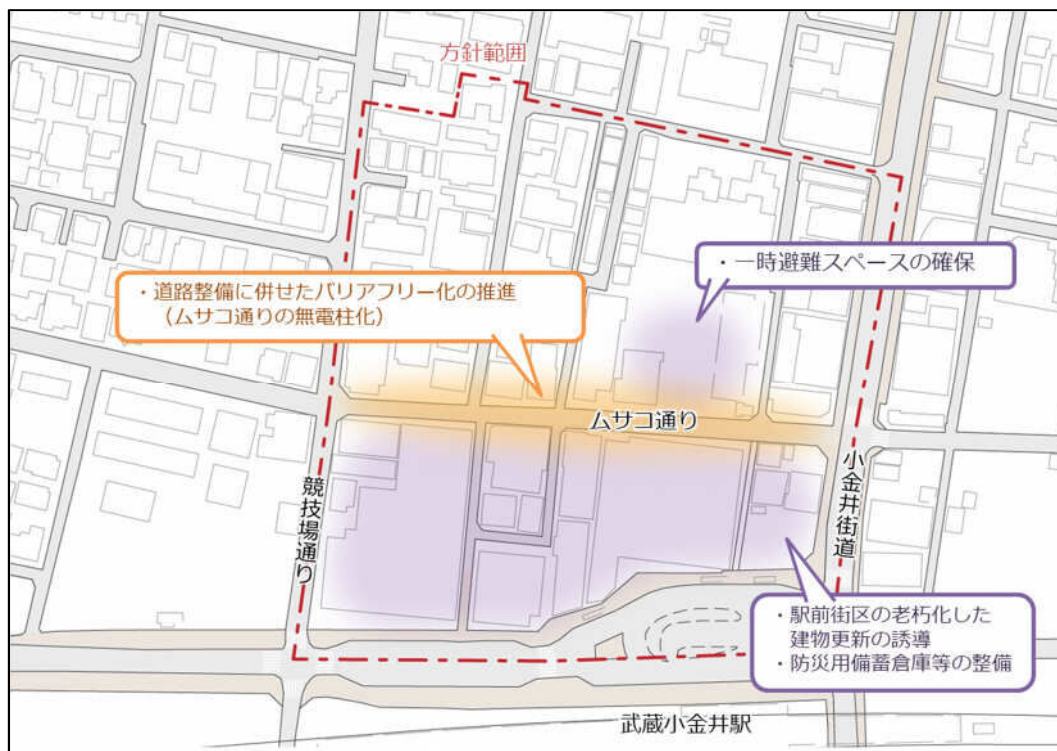
方針3 安全・安心なまちづくり

- 老朽化した建物の更新や道路のバリアフリー化等により、安全・安心なまちづくりを目指します。
- 災害時を想定した避難スペースの確保や備蓄倉庫等を整備し、災害に強いまちづくりを目指します。

〔整備イメージ〕

- ・ 駅前街区の老朽化した建物更新の誘導
- ・ 道路整備に併せたバリアフリー化の推進（ムサコ通りの無電柱化）
- ・ 一時避難スペースの確保
- ・ 防災用備蓄倉庫等の整備

■整備イメージ図



5. 武蔵小金井駅北口のまちづくりの将来像

(1) 土地利用の方針

【駅前街区】

- ・駅前街区は、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に努めていきます。
- ・大規模開発に当たっては、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、都市型住宅等の高度な集積を図る施設を誘導していきます。
- ・駅前からムサコ通り沿いにかけて商店街にふさわしいにぎわいが連続するように誘導していきます。

【ムサコ通り沿道】

- ・ムサコ通り沿道は、商店街の街並みを形成していきます。
- ・武蔵小金井駅北口のにぎわいの中心軸として、商業施設が連続して顔を見せる交流空間の形成を目指していきます。
- ・にぎわいが創出されるように各施設の上層階まで商業施設を誘導し、にぎわいが連続する商店街の街並みを誘導します。

【ムサコ通り沿道より北側の既存市街地】

- ・ムサコ通り沿道より北側では、クリニックや個店が多いほか、集合住宅も多くなってきており、既存市街地が形成されていることから、現状の環境が継続されるよう良好な居住環境を保持しつつ、周辺商業と調和のとれた複合市街地の形成を図っていきます。

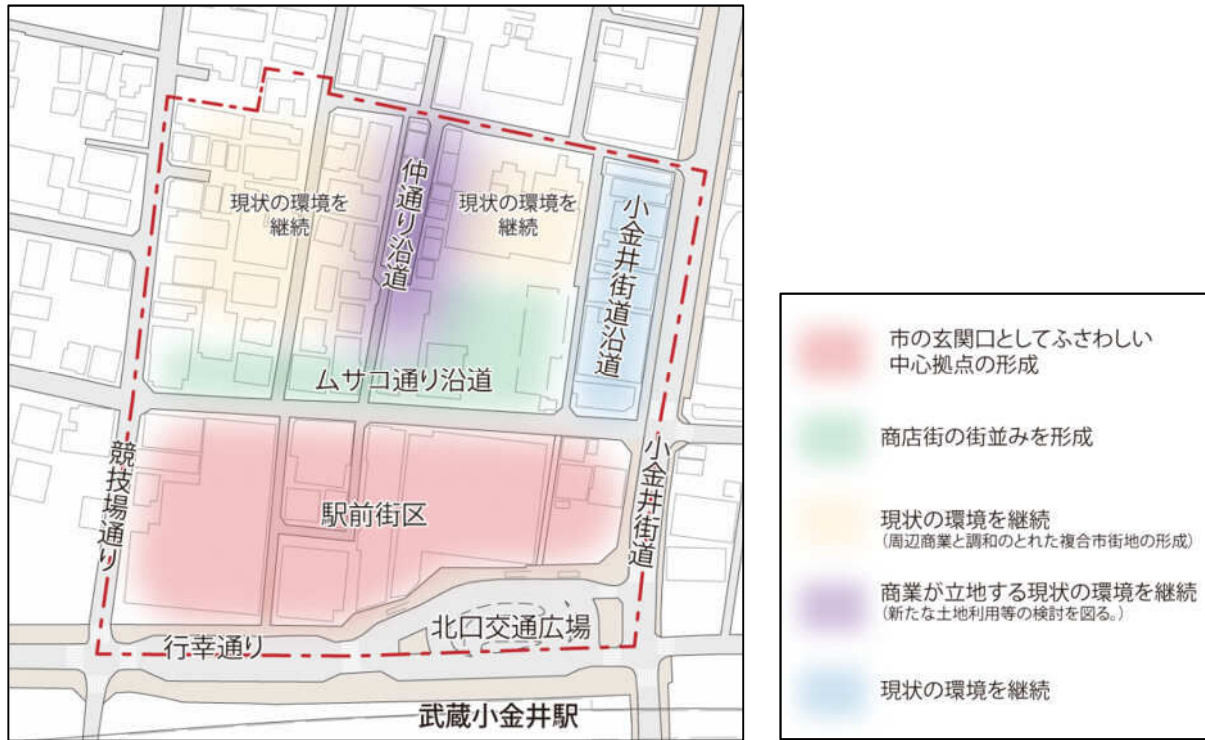
【仲通り沿道】

- ・仲通り沿道は、昔から夜のにぎわいに資するような商業が立地していることから、まずは現状の環境を継続していくこととし、今後、地元商店街の方々の意見を聞きながら、新たな土地利用等の検討も含めて話し合っていきます。

【小金井街道沿道】

- ・ 小金井街道沿道は、道路整備に伴い延焼遮断帯となり得る中層建築物が並んでおり、引き続き現状の環境が継続できるように保全していきます。

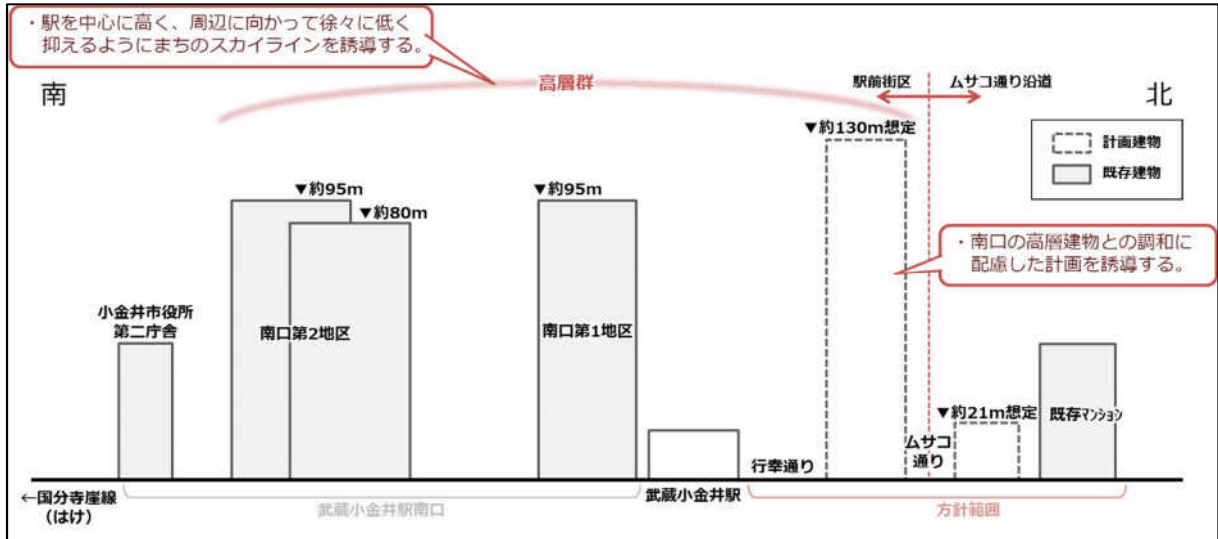
■ 地区区分図



(2) 街並み形成の方針

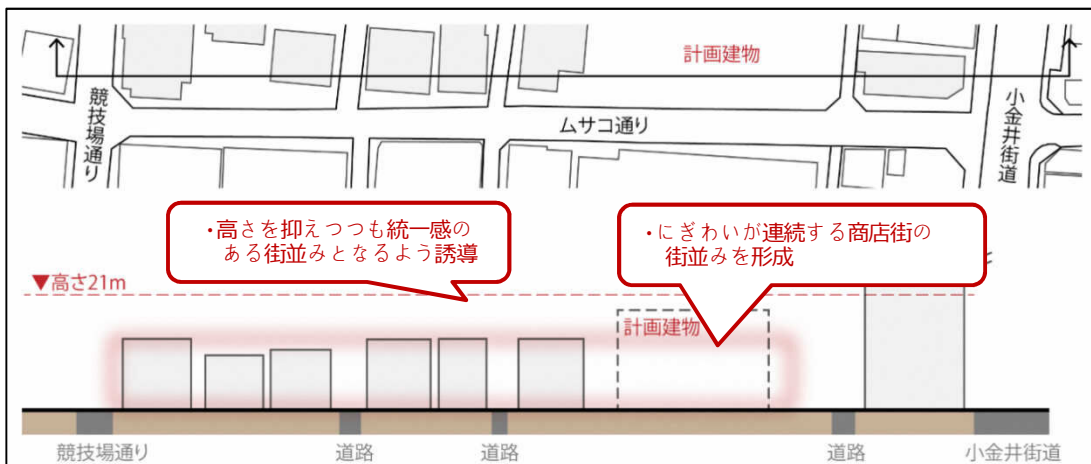
- ・駅を中心に高く、周辺に向かって徐々に低く抑えるようにまちのスカイラインを誘導することで、武蔵小金井駅前に市の玄関口にふさわしい施設を整備し、市の中心拠点の整備を誘導します。

■南北方向の高さの考え方イメージ図



- ・武蔵小金井駅北口の高層建物の整備に当たっては、市の中心拠点を形成する建物を誘導するという観点も考慮し武蔵小金井駅南口の高層建物群よりも高い建物も含めて検討することとします。ただし、高さは130mまでとし、周辺環境への影響、遠景及び近景からの景観などに配慮した計画となるようにします。
- ・ムサコ通りの沿道は、その北側の既成市街地への影響等も考慮し、既存の建物の高さに合わせて5階以下（約21m以下とする。）に高さを抑えつつも統一感のある街並みとなるよう誘導します。

■ムサコ通り沿道の高さの考え方イメージ図



- ・小金井街道沿道については、既に道路整備に併せた建て変わりが進んでいることから、現状の街並みが継続されるよう保全していきます。
- ・街区ごとの街並みとして、駅前広場に面する駅前街区は、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り、その北側のムサコ通り沿道については、各施設の上層階まで商業施設を誘導し、にぎわいが連続する商店街の街並みを形成していきます。なお、それ以外の街区については、現状の環境が継続されるよう保全していくこととします。

■街区ごとの街並み形成の考え方イメージ図



(3) 道路機能及び整備の方針

1) 幹線道路

- ・ 幹線道路である小金井街道及び行幸通りは、都市計画道路となっています。

【小金井街道】

- ・ 市内の主要な幹線道路の一つであり、市の中心を南北に貫通しており、他市へつながるネットワークを形成しています。
- ・ この小金井街道は現在、東京都により事業中となっております。



小金井街道

【行幸通り】

- ・ 駅前広場部分は J R 中央線連続立体交差事業の復旧工事により概成となっておりますが、道路自体の整備としては未整備となっております、引き続き東京都と連携して整備を検討していきます。



行幸通り

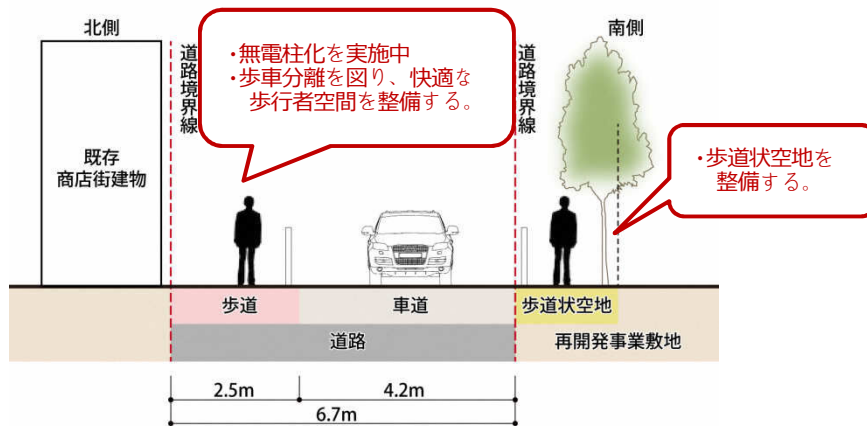
2) 区画道路

- ・ 武蔵小金井駅北口の道路の沿道は、おおむね商店街を形成していることから、バリアフリー化を推進し、誰もが安心して快適に移動できる歩行空間を確保できるようにしていきます。

【ムサコ通り】

- ・ 武蔵小金井駅北口の主要な商店街が形成されており、武蔵小金井駅北口のにぎわいの基となる道路となっています。
- ・ 現在小金井市無電柱化推進計画に基づいて整備を実施しており、令和 8 年度の完了に向けて鋭意推進しています。
- ・ 道路の整備としては、駅前の開発計画等を考慮して、歩道の確保及び道路の歩車分離施設の整備を実施するとともに開発による空地等を活用して、快適な歩行者空間を整備していきます。
- ・ 地区外からの通過交通等が増えないよう、現状の道路規制（一方通行等）は引き続き継続していきます。

■ムサコ通りの整備イメージ



【競技場通り】

- ・駅前の開発に併せて、道路の拡幅、改良等を検討し通過交通に適した道路に整備することで、道路交通の円滑化及び快適な歩行空間を整備していきます。

【その他の地区内道路】

- ・駅周辺の地区内道路は、市が管理していない私道が多く、また幅員4m未満の狭隘な部分も多いため、開発、建て替え等に併せてセットバックすることで、適切な道路網としての整備を誘導していきます。

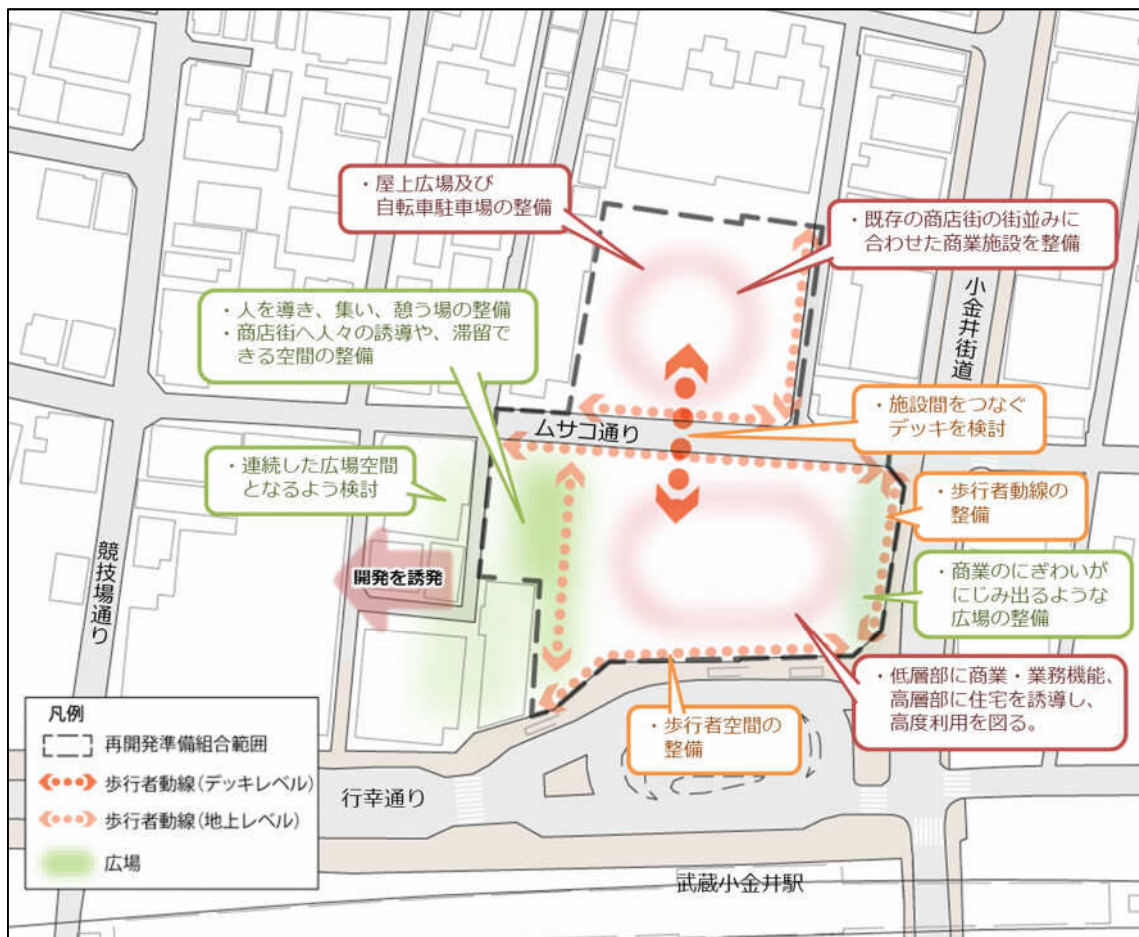
■道路の整備イメージ



(4) 大規模開発の整備の方針

- ・図の一点破線の区域にて再開発準備組合が設立されており、市街地再開発事業が検討されています。引き続き、駅前街区の西側についても共同化による開発が推進されていくよう、市も地元権利者らと一緒に検討していきます。
- ・現在検討が進んでいる再開発事業は、ムサコ通りを挟んで南北の敷地で計画されています。この南北の開発を一体的に進めるに当たり、北側の既存市街地への影響等を考慮し、メリハリのある開発を誘導していきます。そして、この開発によって既存の商店街が活性化していくよう適切に指導・誘導していきます。

■大規模開発の整備イメージ図



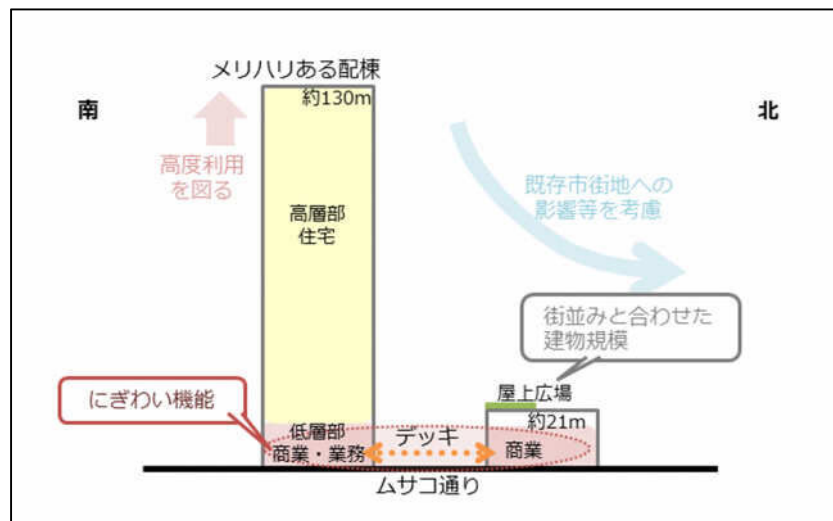
【駅前街区の施設】

- ・駅前街区の施設は、低層部に商業施設や業務機能、高層部にファミリー世帯を主とした多世代を想定した質の高い住宅等を誘導します。また土地の高度利用に併せて、まとまったオープンスペース及び歩道状空地の整備とともに、積極的な緑化に努めるよう指導・誘導していきます。
- ・商業施設については、商店街の活性化に資するような店舗展開の検討を指導・誘導していきます。また、武蔵小金井駅や自転車駐車場と周辺地域等がつながる利便性・快適性の高い歩行者ネットワークや、商業施設などが連続する空間を重層的に展開していくため、ムサコ通り南北をつなぐ歩行者デッキや歩道状空地の整備等、より回遊性が高くにぎわいあふれるバリアフリーネットワークの構築を指導・誘導していきます。
- ・開発によって創出される西側の広場空間は、人を導き、集い、憩う場としての空間の整備を誘導します。駅前からムサコ通り等の商店街へ人々を誘導し、まちの回遊性を図るだけでなく、ベンチ等を設置し、世代を超えた人々の交流、待ち合わせ等ができる空間の整備を検討するよう指導・誘導していきます。なお、街区西側が開発される際には、連続した広場空間となるよう指導・誘導していきます。
- ・また、東側の広場空間は、小金井街道の歩道と連続した広場空間を整備することで、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の整備を検討するよう指導・誘導していきます。

【ムサコ通りの北側街区の施設】

- ・ムサコ通りの北側街区の施設は、既存の商店街の街並みに合わせて、5階以下（約21mまで）に高さをおさえ、さらに商店街のにぎわいに資するようになるべく上層階まで商業施設が誘致されるように指導・誘導していきます。
- ・街並みに配慮した建物規模をいかして屋上を緑化し広場として活用することで、限られた空間を最大限活用して地域に必要なオープンスペースや緑空間、さらには災害時の避難スペースとするような、日常や非常時の利便性・快適性の向上に資するオープンスペース等が確保できるよう、指導・誘導していきます。
- ・商店街へ人が集まりやすくなるように自転車駐車場の整備を指導・誘導していきます。

■メリハリある配棟計画



【その他（良好な都市環境等）】

- ・省エネルギー対策等によるカーボンマイナス（CO₂の排出削減）の推進と質の高い緑化の増進に積極的に取り組むとともに、再生可能エネルギーを活用できる設備の導入等環境に配慮した建築物となるよう指導・誘導していきます。
- ・地下を有する施設計画の検討に当たっては、小金井市の地下水及び湧水を保全する条例（平成16年条例第2号）を遵守するものとします。
- ・首都直下型地震等の大規模な地震を想定した災害時の建築物の自立性確保の推進として、災害時における必要な物資を備蓄する倉庫や一定レベル以上の自家発電設備の導入検討、一時避難スペースの確保等に積極的に取り組んでいくよう指導・誘導していきます。

6. まちづくりの推進に向けて

武蔵小金井駅南口の街並みは、第1地区及び第2地区の市街地再開発事業により、見違えるほど変貌を遂げています。一方で、武蔵小金井駅北口は老朽化した大規模施設が駅前に残っており、それらの更新が望まれるものの、なかなか進まずに今日まで至っています。市としても、まちづくりの機運が高まってきた今回の開発の機会を捉え、都市計画を適切に見直し、地元の皆様とともにスピード感をもってまちづくりを推進していきたいと考えています。