

武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る
都市計画原案の意見書の要旨及び市の見解

意見書の要旨及び市の見解

武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る都市計画の原案を令和6年7月26日から2週間公衆の縦覧に供し、3週間意見書を受け付けたところ、20通（15人7団体）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

意見書の要旨	小金井市の見解
<p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 都市計画全般に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> 北口の商店街に再びにぎわいをもたらすべく、今回の再開発事業を着実に進めていただきたい。 ムサコ通りについては、商店街として連続的ににぎわい形成に向け、今回の都市計画を着実に進めていただきたい。 この地区が武蔵小金井駅の駅前にふさわしいにぎわいある施設となるよう、地元住民の一人として、今回の再開発を早期に進めていただきたい。 北口駅前が小金井市の玄関口にふさわしい街区に生まれ変わるよう、また、武蔵小金井が国分寺・立川に負けないにぎわいのある街になるよう、地元住民の一人として、今回の再開発を早期に進めていただきたい。 ムサコ通りの再生のため、まずは今回の再開発事業を着実に進めていただき、その後、西側エリアの再生に向けて小金井市の継続的な支援に期待する。 今回の再開発によって北口駅前の東側が再生され、その後、競技場通りまでを含んだエリアの再生につながっていくよう、まずは今回の再開発を早期に進めていただきたい。 北口の商店街としては、大型店舗が閉店して以降、南口に人が流れたこともあり、寂しい状況が続いている。今回の再開発を機に、再び北口の商店街に人通り・活気が戻ることを期待している。今回の 	<p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 都市計画全般に関する意見</p> <p>武蔵小金井駅北口地区では、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。</p> <p>また、同時に、駅前広場に面する街区において、地権者が市街地再開発事業（以下「再開発事業」という。）を検討されてきました。</p> <p>武蔵小金井駅周辺は、小金井市都市計画マスタープラン（令和4年8月）で中心拠点と位置付けており、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。」としています。</p> <p>さらに、令和5年11月には、武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針を策定し、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ています。</p> <p>再開発事業は、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、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を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る公益性のある事業です。</p>

再開発を早期に進めていただきたい。

- ・武蔵小金井駅の北口は、再開発が行われた南口と比べて、人通りが少なくなり昔のにぎわいが失われている。再開発がようやく進み出すとのことで、大いに期待しているが、その進み具合が遅いことは残念に思っている。小金井市には、これまでよりも更に積極的な姿勢で取り組んでいただき、一日も早く事業を進めていただきたい。
- ・この再開発が北口の商店街と連携できるようになることを期待している。
- ・この地区は、長年にわたり小金井市の中心拠点として、武蔵小金井駅のにぎわいを象徴する役割を担ってきた場所である。市の玄関口にふさわしい中心拠点の形成に向け、今回の再開発事業を早期に進めていただきたい。
- ・ムサコ通りを始め、武蔵小金井駅北口の再生のために、今回の再開発によって新たなにぎわいが生み出されることを期待している。再開発事業を早期に進めていただきたい。
- ・北口駅前の建築物の老朽化とともに空きテナントも目立ち人流が衰退して、にぎわいがなくなり残念である。特に飲食系の店舗が少なく、他地域に行くことも多くなってきたと感じる。飲食系を始め、様々な店舗が出店したくなる駅前開発を行って欲しいと望んでいる。
- ・再開発によって新たな店舗・住民が増え、北口の商店街のにぎわいがもたらされることを期待している。早期に進めていただきたい。
- ・北口駅前ににぎわいが戻るように、駅前の再開発を早く進めてもらいたい。
- ・武蔵小金井駅北口・ムサコ通りの活性化のため、小金井市として商店街のにぎわい・街並み誘導にしっかりと取り組んでほしい。
- ・再開発事業の一日でも早い実現を強く望む。「武蔵小金井駅北口再生協議会」として、2008年の発足以来、北口の再生に向けたまちづくりの検討に取り組んできた。北口の再生のためには、まずは駅前の顔である「武蔵小金井駅北口駅前東地区」が再生されることが必須事項であり、本再開発事業の一日でも早い完成を強く望む。

市としましては、市の上位計画等の将来像を実現するためにまちづくりを誘導したいと考えており、今回のまちづくり、再開発事業もそれに即したものと考えています。

今回、準備組合から提案いただいた再開発事業につきましては、スピード感をもって推進していきたいと考えています。

また、再開発事業の西側の区域につきましては、武蔵小金井駅北口地区地区計画原案（以下「地区計画」という。）において、駅前街区地区に地区を区分し、土地利用の方針において、「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、都市型住宅等の高度な集積を図る施設を誘導する。」としており、今後、再開発事業の西側の区域における開発等の検討が進められる際には、一体での開発となるよう誘導したいと考えています。

また、北口の商店街再生の実現に向け、小金井市による一日でも早い都市計画決定の実現を強く望む。北口の商店街の再生の突破口として必要な再開発事業が円滑に進められるよう、小金井市の強いリーダーシップの下、早期に都市計画決定を進めていただくことを強く望む。

さらに、「楽しく歩くことができ、みどりある魅力的な拠点」の実現を強く望む。再開発事業によって歩行者空間や広場が整備されることにより、訪れる人が滞留できる空間や商店街へ人々を誘導するような空間が作り出されることを強く望む。

- ・駅前街区西地区も再開発されれば、北口駅前及びムサコ通りの人流が一層活性化されると期待するし、そうなるであろうが、当初計画の東西両地区の一体的開発が建築費の高騰等の問題から頓挫したことを鑑みると、現況は当時より一層の困難さを伴うと推察される。市やデベロッパーの積極的なアプローチ、手法の改良等により全体の再開発事業が早期に進むことを期待する。

(2) 地区計画に関する意見

- ・南口にはノノワ前やアクウェルモール南側にはフェスティバルコートといった催事もできる立派なスペースがあるが、この北口東地区開発においても引けを取らないようなスペースを作っていただきたい。
- ・ムサコ通りは、イメージパースにもあるように、街路樹も2～3本しかなく、130mの超高層ビルが南側にそびえ、影となる。地区計画の目標に掲げられた「楽しく歩けるまち」とは、程遠い「影のエリア」である。

地区計画の目標にあるように、「文化を受け継ぎ、文化を創り出す」ことが重要である。緑豊かな街路空間にし、文化を発信する仕組みや若い人々のためのクリエイティブな場所をつくるなど、特段の配慮と検討を行い、「負のストック」としない都市計画の検討を行う必要がある。ムサコ通りの「土地利用の方針」には、「商業施設が連続して顔を見せる」と記載されているが、これでは「負のス

(2) 地区計画に関する意見

武蔵小金井駅北口には、広場等のオープンスペースが不足していることから、地区計画の地区施設として広場を位置付け、地区施設の整備の方針では、「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。」としています。

広場1号は、武蔵小金井駅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、世代を超えた人々の交流や待ち合わせ等ができる空間の整備、広場2号は、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、広場3号は、屋上緑化を図り、人々が集う・憩いの場としての空間の整備を図ることとしています。

さらに、高度利用地区の区域内では、一定規模以上の緑化が義務付けられることとなりますので、市としましてもムサコ通りと一体となった緑化計画となるよう誘導したいと考えています。

トック」を拡大させることとなる。「土地利用の方針」及び「地区施設の整備の方針の見直し」を要請する。

(3) 地区計画（建築物等の用途の制限）に関する意見

- ・ムサコ通り沿道地区の用途の制限について、5階以下の部分は、住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用に供する建築物は建築してはならないとあるが、5階までの部分に商業施設を誘致する事は非常に厳しく、用途制限されるのは、財産権の侵害に当たり、受け入れることはできない。商店街の維持を考えるならば、せめて2階又は3階までの用途制限にしていただきたい。

(4) 地区計画（建築物等の高さの最高限度）に関する意見

- ・武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る都市計画原案に関係のある土地・建物の権利者である。この再開発事業に期待していたが、原案のままでは「安全・安心なまちづくり」という方針を達成することは難しいと感じ、反対する立場から意見書を提出する。
駅前街区地区Aの高さの限度について、武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針において、高さ130mの最高限度を設けるとしているが、その根拠として、同じ中央線沿線の国分寺駅や立川駅周辺での建築物と比較したとされている。なぜ武蔵小金井駅と周囲環境が違う駅と比較しているのか。国分寺駅は駅直結の高層タワーマンションとして、立川駅は多摩地区最大のターミナル駅として駅周辺も商業が活発なエリアである。武蔵小金井駅と比較する事自体が疑問で

(3) 地区計画（建築物等の用途の制限）に関する意見

地区計画の目標や方針は、令和5年11月に策定しました武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針に基づき設定しています。地区計画の土地利用の方針において、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。」としており、当該方針に基づき、建築物等の整備の方針において、「商店街としてのにぎわいを保つため、建築物等の用途の制限を定める。」としています。

にぎわいが連続する商店街の街並みを誘導するために、区画道路1号及び計画図に示す道路A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。）の制限を検討してきましたが、いただきました御意見を基に地元の方々との調整の上、都市計画案では、3階以下の部分について制限することといたします。

(4) 地区計画（建築物等の高さの最高限度）に関する意見

武蔵小金井駅周辺は、小金井市都市計画マスタープラン（令和4年8月）で中心拠点と位置付けており、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。」としています。

さらに、令和5年11月には、武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針を策定し、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ています。

当該方針に基づき、地区計画の建築物等の整備の方針では、駅前街

ある。三鷹駅周辺のタワーマンションでも100m、武蔵境駅においては100mを超える高層マンションはない。武蔵小金井駅の周辺環境に近い駅で再度比較し、住民が安心して暮らせる高さの限度を設定すべきである。

- ・駅前街区の建築物の高さも130mとなっており、沿線他地域と遅れをとらないような計画となっており、期待できる。
- ・大型店舗跡地の高層建築物の高さ130mは、国分寺、立川より設定されたとの事だが、小金井として考えていただきたい。国分寺は敷地も広く、周辺に影響を受ける住宅もない。また、北口は南口に比べて日照など近隣住宅への影響が大きい事も考慮していただきたい。特別快速の停まる大きな街でもないし、のどかな小金井に130mの高層ビルはふさわしくない。
南口に3棟も高層マンションがあり、北口には必要ないと思うが、せめて南口に合わせた100m位にできないか。あの狭い場所に高層ビルはかなりの圧迫感があり、小金井らしさが失われる。

- ・ムサコ通り沿道地区の制限の、建築物の高さ制限21m又は地上5階以下について、道路境界より20mとあるが、できれば10～15mほどに制限の範囲を緩和できないか。敷地が、ムサコ通り沿道地区と仲通り沿道地区に跨っており、将来の再建築の際に、前面と後面との高さの違いが大きくなり、後面建物の共有部（エレベーター、階段等）が大きくなり有効なテナント面積が減少してしまう。

(5) 高度利用地区に関する意見

- ・130mの超高層ビルが建つ。広場や壁面後退で容積率を200%緩和するとの説明だが、周囲にゆとりのある南側のビルよりも高くなる。

このような余裕のない立地で南側の再開発地区より、高層のビルが立ち上がることについての、容積率緩和の根拠と内容について、住民に分かりやすく説明し、資料の公開、都市計画審議会での慎重な

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。」としています。

駅前街区地区の建築物等の高さの最高限度につきましては、現在、最高限度が定められていないため、今回、新たに最高限度を定めるものです。

高さの最高限度は、武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針で示したとおりで定めており、同じ中央線沿線の国分寺駅や立川駅周辺での再開発事業による建築物と比較して突出しないように130mと定めています。

なお、具体的な建築物の高さは、準備組合が計画するものですが、関係法令等の制限を遵守して検討していることを確認しています。

地区計画の建築物等の整備の方針では、ムサコ通り沿道地区は、「北側の既成市街地への影響等も考慮し、良好な商店街の街並みの形成や建物の更新を図るために、高さを抑え、統一感のある街並みとなるよう誘導する。」としており、建築物等の高さの最高限度を21mかつ地上5階以下としています。ムサコ通り沿道地区Bの範囲につきましては、用途地域を路線式指定とする場合の考え方に基づき、道路境界から20mとしています。

(5) 高度利用地区に関する意見

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。

今回、高度利用地区のAゾーンでは、東京都高度利用地区指定方針及び指定基準に基づき、建蔽率を30%減じ、広場を25%以上設

審議を要請する。

2 その他の意見

(1) 施設計画に関する意見

- ・再開発対象エリアの公共施設について、7月19日の説明会で配布された「武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発事業に係る都市計画原案に対する事前提出意見及び市の見解について」の資料において、「整備予定の公共施設は、道路のみとなっています。」とある。このままでは、小金井市民が求める「にぎわい」の創出は、全て事業者のさじ加減になってしまうのではないか。駅南側の再開発も終わり、今回の再開発対象エリアは駅周辺で残された貴重なエリアである。一度建物が建ってしまうと後戻りできない。事業のことについては事業者任せきりな印象を受けるが、市として市民が本当に求めている「にぎわい」がどのようなものなのか、意見を募っても良いのではないか。
- ・今回の再開発事業で整備する広場では、様々なイベントに活用されまちのにぎわい創出に有効な空間となるよう、小金井市としても継続的な協力をしてほしい。
- ・外部からの自動車での駅前来客を取り込めるように、利便性が良くかつ機能的な駐車場の配置をお願いしたい。
- ・再開発で整備される広場・デッキについては、駅前から北側の商店街に人の流れがもたらされるようなものになるように、広場の使われ方・デッキの降り口などを工夫してもらえるように要望する。
- ・超高層ビル直下の小さな分断された広場（2カ所）は、あまりに狭小であり、災害時の避難場所には、到底なり得ない。危険である。
①有効避難面積、②可能な避難人口、③ビル風の影響、④緑化の考え方について、具体的に提示してほしい。説明資料では、建築計画が詳細になってからという見解だったが、決まってからでは無意味。都市計画は、商業だけではなく、住民の公共の福祉に寄与すべ

置、建築物の壁面の位置を道路境界線から3m後退することによる基準を適用し、容積率を200%緩和することとしています。

2 その他の意見

(1) 施設計画に関する意見

今回の再開発事業において、現時点で市が保留床を取得する予定はありませんので、整備予定の公共施設は区画道路のみとなっています。

武蔵小金井駅北口は、広場等のオープンスペースが不足していることから、地区計画の地区施設として広場を位置付けており、また、ムサコ通り南北をつなげるため、立体歩行者通路を位置付けています。

今後、市としましても、広場等につきましては、地域の活性化に寄与するような利用ができるように準備組合や商店街の方々と一緒に検討していきたいと考えています。

なお、現時点は、都市計画を決定する段階であるため、施設の詳細等につきましては、今後、事業計画が検討される中で、準備組合において開発デベロッパー等との調整等も含めて整理されていくものと認識しています。

いただきました御意見につきましては、準備組合に伝えさせていただきます。

きものである。都市計画の決定に当たっては必須の情報であり、安全なまちをつくってほしい。

(2) 周辺環境に関する意見

- 第一種市街地再開発事業におけるA街区の建築物の高さ及びこれに伴う日影、風害について意見する。市街地再開発事業対象地の北側の住民で、地区計画の区域内の住民である。説明会では、商業地の開発であり、北側の住宅については、「現状通り」と説明があった。市の説明は、明らかに間違っている。南に130mもの超高層ビルが建てば、日影、風環境、非常時の避難など、劇的な変化が生じる。「現状通り」という説明は、修正してほしい。既に、同様の意見を出したが、「御一緒に努力いたします」という意味不明の回答であり、改めて、回答を要請する。

(3) 施設設置要望に関する意見

- 広場が1号から3号までの3か所ある計画であるが、こちらのスペースの駅に近いところに、市による公共喫煙所の整備（囲いをし明確にする）が必要と考える。南口駅前にも喫煙所がなく、小金井街道沿いの民間の喫煙所の利用数を考えれば必要である。

(4) その他の意見

- せっかく街が整備されても、続かなくては意味がない。景観・建物高さ・放置自転車の規制など維持する施策も検討していただきたい。
- 今回の再開発については、小金井市の発展に寄与するために協力したいと思っているが、駅前街区Aには、緩和及び補助金等のメリットがある一方、自分の敷地には制限のみでメリットがないのは、同

(2) 周辺環境に関する意見

現時点の事業計画素案は、事業施行者である準備組合が計画している内容となっています。この計画を検討する中では、周辺への影響も検討し、その対応方等も含め、考え方をまとめながら、事業採算性等を考慮し、進められてきたものと認識しています。

なお、いただきました御意見につきましては、準備組合に伝えさせていただきます。

(3) 施設設置要望に関する意見

武蔵小金井駅北口は、広場等のオープンスペースが不足していることから、地区計画の地区施設として広場を位置付け、地区施設の整備の方針では、「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。」としています。

今回の再開発事業においては、現時点で市が保留床を取得する予定はありませんが、いただきました御意見につきましては、市の所管部署に伝えさせていただきます。

(4) その他の意見

再開発事業は、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、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を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る公益性のある事業です。

再開発事業は、事業の公共性を考慮し、国、都、市町村による補助

じ地区計画の地権者として不公平である。行政としては、公平な形で進めていただきたい。行政が駅前街区にメリットを与える理由も理解しているが、お願いしたい。（固定資産税、住民税等増額）

- 北口のまちづくり方針である「快適な歩行者空間の形成」について、駅前小金井街道の東側の歩道の拡幅はしないのか。駅前で南北に通じる歩道で通行量も多く、傘を持ってはすれ違えない狭さであり、自転車も多い。反対側（駅前街区地区A）に渡って、駅や南口へ行くとしても信号の数が多くなり、やはりこの歩道を使う人は減らない。この歩道の拡幅計画は当初より検討対象外だったのか。市として、どのように考えているか。

制度が設けられ、一定の基準に応じて補助金が交付されます。

市としましては、全体的なまちづくりの視点から対応を行っていくものと考えています。

小金井街道は、幅員16mの都市計画道路として決定されており、今回の再開発事業とは別の事業として、現在、東京都において、道路の拡幅事業を行っています。