

武蔵小金井駅北口駅前東地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発組合

【目次】

1. 地区、事業及び施行者の名称	
(1) 地区の名称・・・・・・・・・・・・・・・・	1
(2) 事業の名称・・・・・・・・・・・・・・・・	1
(3) 施行者の名称・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的	
(1) 施行地区の概況・・・・・・・・・・・・・・・・	1
(2) 事業の区的・・・・・・・・・・・・・・・・	1
3. 施行地区	
(1) 施行地区の位置・・・・・・・・・・・・・・・・	2
(2) 施行地区の位置図・・・・・・・・・・・・・・・・	2
(3) 施行地区の区域・・・・・・・・・・・・・・・・	2
(4) 施行地区の区域図・・・・・・・・・・・・・・・・	2
(5) 施行地区の面積・・・・・・・・・・・・・・・・	2
4. 設計の概要	
(1) 設計説明書・・・・・・・・・・・・・・・・	3
(2) 設計図・・・・・・・・・・・・・・・・	9
5. 事業施行期間	
(1) 事業施行期間・・・・・・・・・・・・・・・・	9
(2) 建築工事期間・・・・・・・・・・・・・・・・	9
6. 資金計画	
(1) 資金計画・・・・・・・・・・・・・・・・	10

添付書類

- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 設計図

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

武蔵小金井駅北口駅前東地区

(2) 事業の名称

小金井都市計画事業 武蔵小金井駅北口駅前東地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

武蔵小金井駅北口駅前東地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

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、駅前の整備とともに大規模商業施設や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、さら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。

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、まち全体の魅力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。

(2) 事業の目的

本地区は、武蔵小金井駅北口駅前広場に面する立地条件を活かし、楽しく歩ける街、にぎわいのある魅力的な商店街に再生し、まちの価値を高めることを目標に掲げ、低未利用地や細街路の解消、老朽化した建築物の再整備、及び歩行者ネットワークやオープンスペースの整備等により都市機能を向上させるなど、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ことを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、武蔵小金井駅の北口に位置しており、敷地境・道路境を区域境界とし、区域面積が約 0.6 h a の地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類 (1) 施行地区の位置図 の通り。

(3) 施行地区の区域

東京都小金井市本町五丁目

1780 番 3 の一部、1780 番 50、

1793 番 1、2、9、10、11、13 の一部、15、16、24、25、38、43、44、54、55、56

1802 番 1、9、10

(4) 施行地区の区域図

添付書類 (2) 施行地区の区域図 の通り。

(5) 施行地区の面積

約 0.6 h a

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計基本方針

本事業では、武蔵小金井駅北口のまちづくりの方針で掲げられている「楽しく歩けるまち、賑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、輝く小金井へとつながる」ことを目標に、以下を基本方針とする。

①駅と商店街をつなぐ快適な歩行者空間の形成

- ・ 歩道と歩道状空地を一体的に整備し、駅前から商店街へ誘導する、ゆとりのある快適な歩行者ネットワークを形成する。
- ・ ムサコ通りは歩車分離を図り、安全な歩行者空間を確保する。
- ・ 歩行空間を整備し、バス待ち空間に干渉しない歩行者空間を確保する。
- ・ デッキを整備し、北口周辺の回遊性向上に貢献する。

②人を導き、集う・憩いの場の創出

- ・ 駅前広場側からムサコ通りへ人々を誘導し、世代を超えた交流や待ち合わせができる広場を整備する。
- ・ 施設建築物の屋上には、緑あふれる空間や災害時にも活用できる空間を整備する。
- ・ 店舗の賑わいがにじみ出るような空間を整備する。

③商業のにぎわい・連続性

- ・ 施設建築物の低層部には、にぎわいの核となる商業機能（物販・飲食・サービス系）を導入する。
- ・ 賑わいを波及させ、新たな北口の顔となるような商業機能を整備し、ムサコ通りの再活性化に寄与する。

④多用途を導入することによる地域活性化

- ・ 駅前広場に面する施設建築物は市の玄関口にふさわしい施設を整備するために、商店街の活性化に資するような商業機能や住宅を集積し、高度利用を図る。
- ・ 北街区の施設建築物は、にぎわいが連続する商店街の街並みを形成するために、商業機能を整備する。
- ・ 子育て世代を主としつつ、多世代を想定した質の高い住宅等を供給することで、駅周辺の居住人口を増やし、地域の活性化に貢献する。
- ・ 商店街の集客力の向上によるにぎわいの創出と、駅へのアクセス性の向上を目的として、生活利便性の向上に寄与する自転車駐車場を導入する。

⑤安全・安心なまちづくり

- ・ 老朽化した建物を更新し、災害に強い建物を整備する。
- ・ 誰もが生活しやすいよう、バリアフリーに配慮した計画とする。

以上の方針に基づき、施設建築物や施設建築敷地、公共施設等の整備を実施する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

- ・ 北街区の建物は、周辺環境に配慮し、商店街の街並みと調和を図るように低層とする。
- ・ 南街区の建物は、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、商業や質の高い住宅を集積した施設建築物を計画する。
- ・ 道路沿いに面した位置に商業施設を整備する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象床面積)	建ぺい率	容積率
北街区	約 1,770 m ²	約 860 m ²	約 3,400 m ² (約 2,600 m ²)	約 49%	約 150%
南街区	約 3,430 m ²	約 1,800 m ²	約 48,200 m ² (約 30,100 m ²)	約 52%	約 880%

(注1)

(注1) 駐車場面積を含む。

(ハ) 各階床面積等

〈北街区〉

階	主な用途	延べ面積	備考
PH	塔屋	約 70 m ²	構造：鉄骨造 規模：地上 4 階 高さ：約 21m 駐車台数：約 6 台 駐輪台数：約 540 台
4	自転車駐車場	約 830 m ²	
3	店舗・自転車駐車場	約 830 m ²	
2	店舗・自転車駐車場	約 830 m ²	
1	店舗・駐車場	約 840 m ²	
延べ面積合計		約 3,400 m ²	

〈南街区〉

階	主な用途	延べ面積	備考
PHF	塔屋	約 80 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上 35 階、地下 1 階 高さ：約 125m 駐車台数：約 180 台 駐輪台数：約 640 台
35	住宅	約 1,230 m ²	
34	住宅	約 1,230 m ²	
33	住宅	約 1,230 m ²	
32	住宅	約 1,230 m ²	
31	住宅	約 1,230 m ²	
30	住宅	約 1,230 m ²	
29	住宅	約 1,230 m ²	
28	住宅	約 1,230 m ²	
27	住宅	約 1,230 m ²	
26	住宅	約 1,230 m ²	
25	住宅	約 1,230 m ²	
24	住宅	約 1,230 m ²	
23	住宅	約 1,230 m ²	
22	住宅	約 1,230 m ²	
21	住宅	約 1,230 m ²	
20	住宅	約 1,230 m ²	
19	住宅	約 1,230 m ²	
18	住宅	約 1,230 m ²	
17	住宅	約 1,230 m ²	
16	住宅	約 1,230 m ²	
15	住宅	約 1,230 m ²	
14	住宅	約 1,230 m ²	
13	住宅	約 1,230 m ²	

12	住宅	約 1,230 m ²	
11	住宅	約 1,230 m ²	
10	住宅	約 1,230 m ²	
9	住宅	約 1,230 m ²	
8	住宅	約 1,230 m ²	
7	住宅	約 1,230 m ²	
6	住宅	約 1,230 m ²	
5	住宅	約 1,230 m ²	
4	住宅	約 1,230 m ²	
3	住宅・ 自転車駐車場等	約 1,340 m ²	
2	住宅・店舗等	約 960 m ²	
1	住宅・店舗等	約 4,090 m ²	
B1	駐車場・機械室	約 2,370 m ²	
延べ面積合計		約 48,200 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

本事業においては、土地の集約化を図るとともに、合理的かつ健全な高度利用を図る。
また、建築敷地内に広場・歩道状空地等の整備を行うことで、防災機能の拡充、回遊性のある歩行者空間の整備及び魅力的な都市空間の創出を行う。

(ロ) 広場

- ・南街区の敷地には広場を2つ設け、北街区の敷地には施設建築物の屋上を活用した広場を設けることで、人々が集まり交流する空間として、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整備する。

名 称	面 積	備 考
広場 1 号	約 720 m ²	新設
広場 2 号	約 140 m ²	新設
広場 3 号	約 300 m ²	新設（屋上広場）

(ハ) 歩道状空地・立体歩行者通路

- ・南街区の施設建築物を道路より3m後退して設け、歩道状空地を整備し、地区内・外の利用者の安全・利便性等の向上を図る。
- ・歩行者の回遊性や重層的な賑わい形成のため、ムサコ通り南北をつなぐ歩行者デッキの整備及び、地上階と歩行者デッキ並びに北街区の施設建築物の屋上に整備する広場を結ぶ縦動線を整備する。

名 称	幅員	延 長	備 考
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)

(ニ) 緑道

- ・快適な歩行者空間を整備し、十分な植栽及び隣接地との離隔を適切に確保する。

名 称	幅員	延 長	備 考
緑道	4.0m	約 80m	新設

(ホ) 有効空地率

- ・施行地区面積に対する有効空地率は、約54%である。

$$\begin{aligned}\text{有効空地率} &= (\text{施行地区面積} - \text{建築面積}) / \text{施行地区面積} \times 100\% \\ &= (\text{約 } 5,770 \text{ m}^2 - \text{約 } 1,800 \text{ m}^2 - \text{約 } 860 \text{ m}^2) / \text{約 } 5,770 \text{ m}^2 \times 100\% \\ &\approx 54\%\end{aligned}$$

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

- ・区画道路 1 号（市道第 136 号線）については、歩行者の安全性を確保するために、拡幅整備及び歩車分離機能として歩道の整備を行う。

道路	種 別	名 称	規 模	備 考
	区画道路	市道第 136 号線	幅員 6.7m 延長約 80m	拡幅

5) 住宅建設の概要

(イ) 設計方針

- ・本事業の住宅計画は、駅周辺の居住人口を増やし、地域の活性化に貢献するために質の高い住宅を集約化することを基本方針とする。

(ロ) 住戸計画

住宅の種類		戸当り床面積 (壁芯求積)	所有形態
型	戸数		
1LDK～3LDK	415戸	約60㎡	区分所有

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類(3)①の通り。

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類(3)②の通り。

3) 施行地区に編入される公共施設図

添付書類(3)③の通り。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 組合設立認可公告の日 ～ 至 令和12年度末

(2) 建築工事期間(予定)

着工 令和8年度 ～ 竣工 令和11年度

6. 資金計画

(1) 資金計画

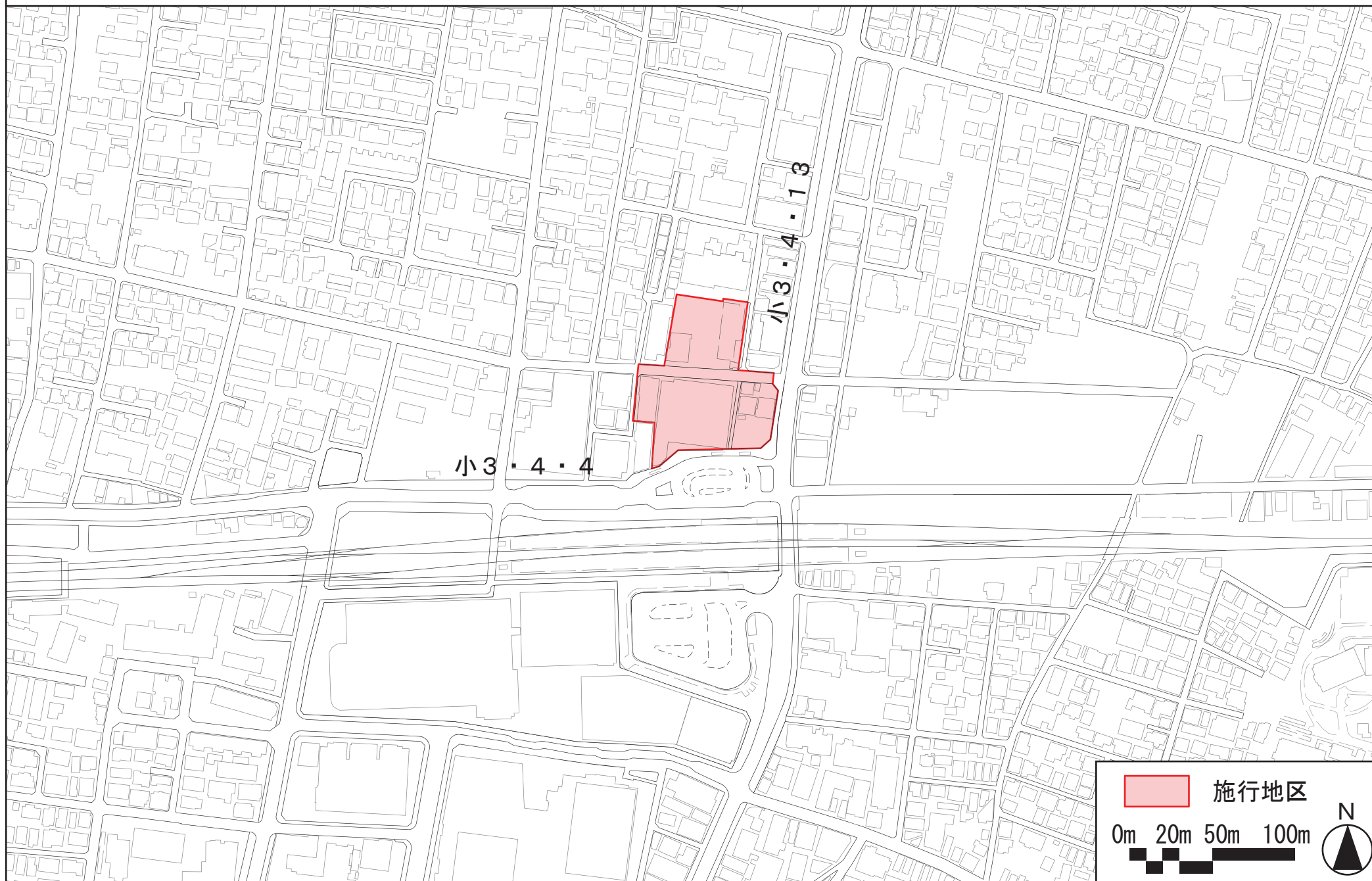
(単位：百万円)

収入		支出	
項目	金額	項目	金額
補助金	5,800	調査設計計画費	1,600
保留床処分金 (参加組合員負担金)	35,600	土地整備費	1,900
		補償費	3,400
		工事費	31,700
		借入金利子	400
		事務費等	2,400
合計	41,400	合計	41,400

添付書類（１） 施行地区の位置図

添付書類（１）施行地区の位置図

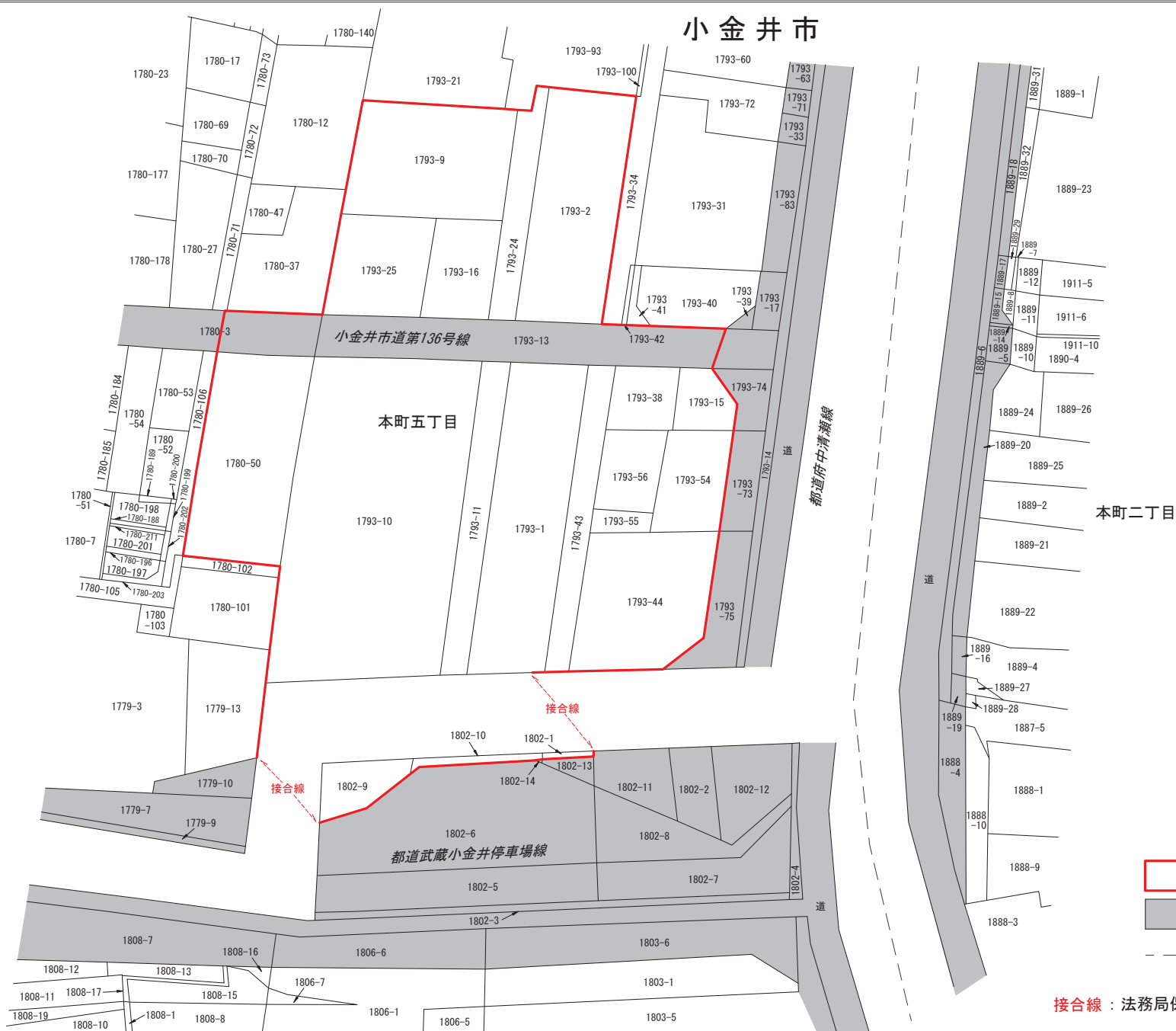
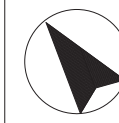
縮尺：1/3000



添付書類（２） 施行地区の区域図

添付書類（２）施行地区の区域図（公図写し）

縮尺=1/600



接合線：法務局保管の公図が分割してあるため

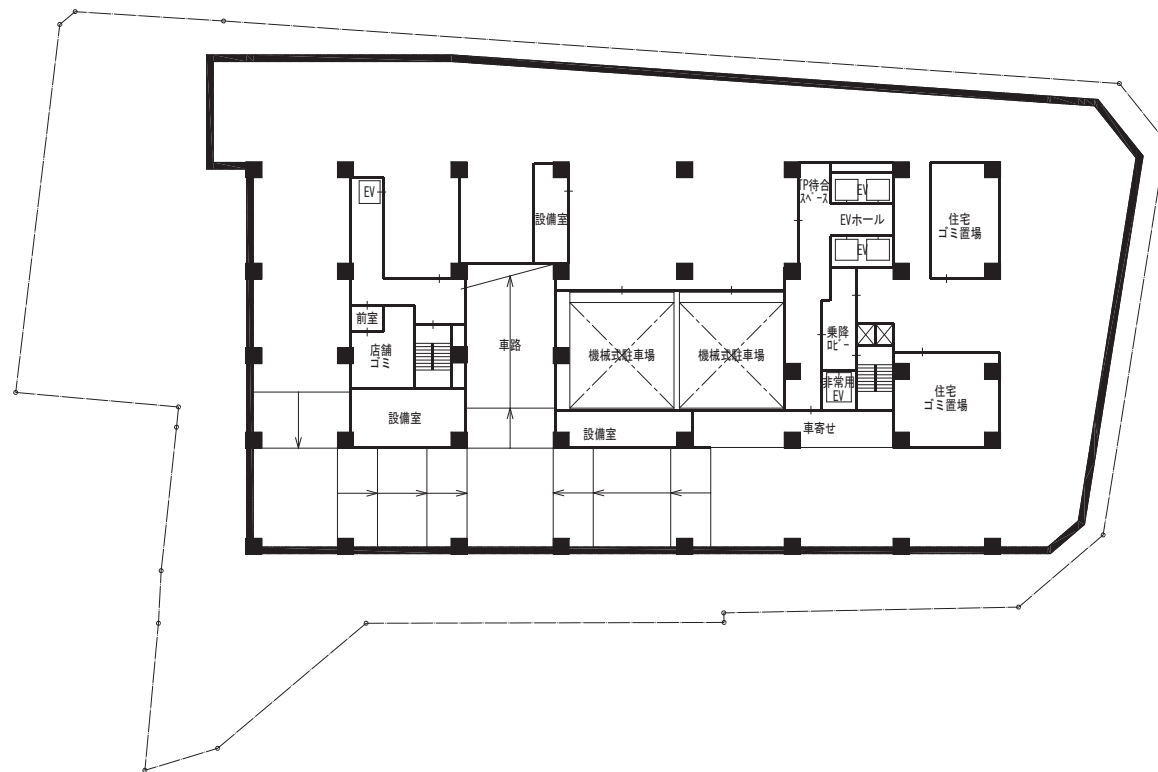
添付書類（３） 設計図

① 施設建築物の設計図

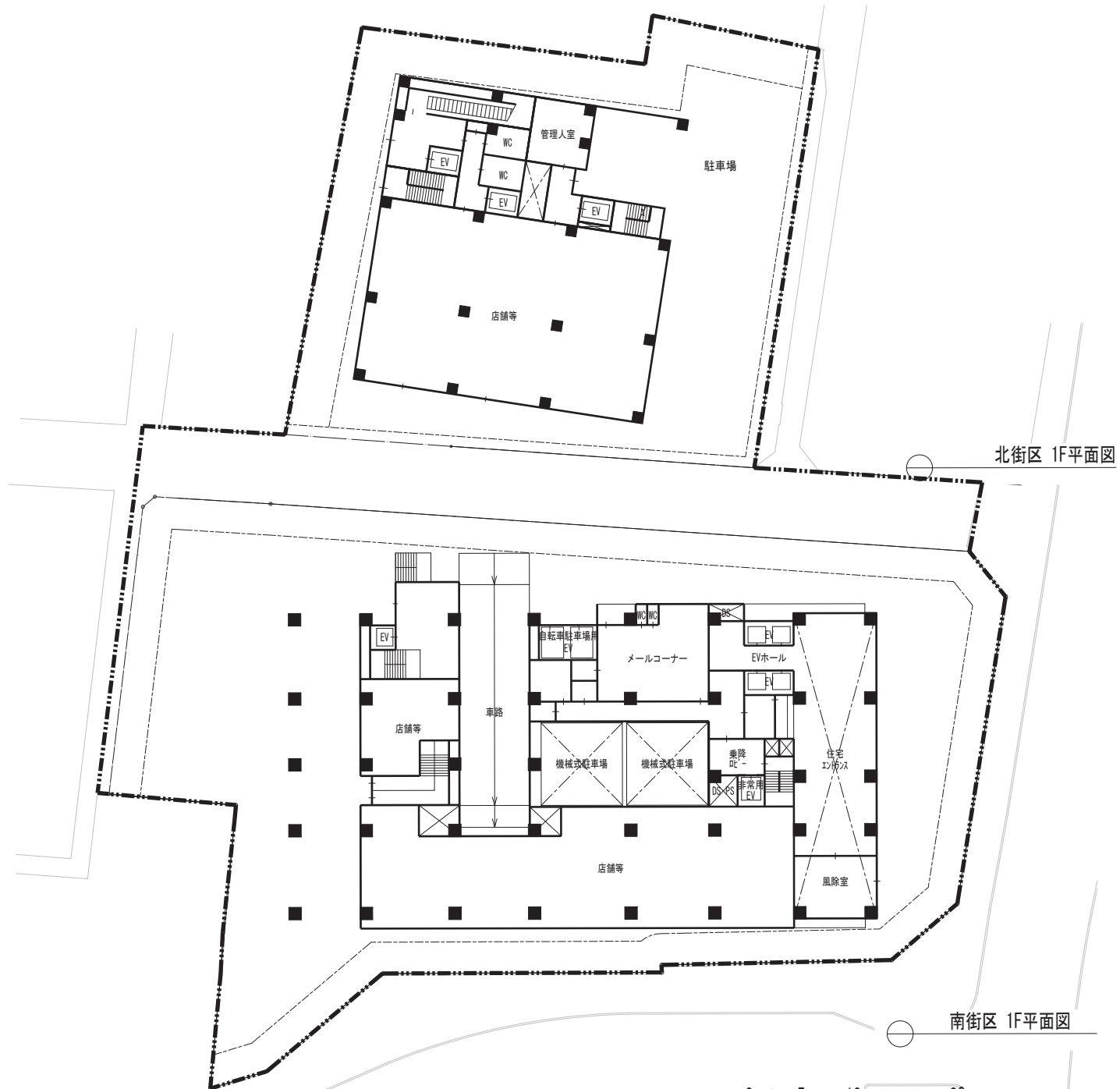
② 施設建築敷地の設計図

③ 公共施設の設計図

① 施設建築物の設計図

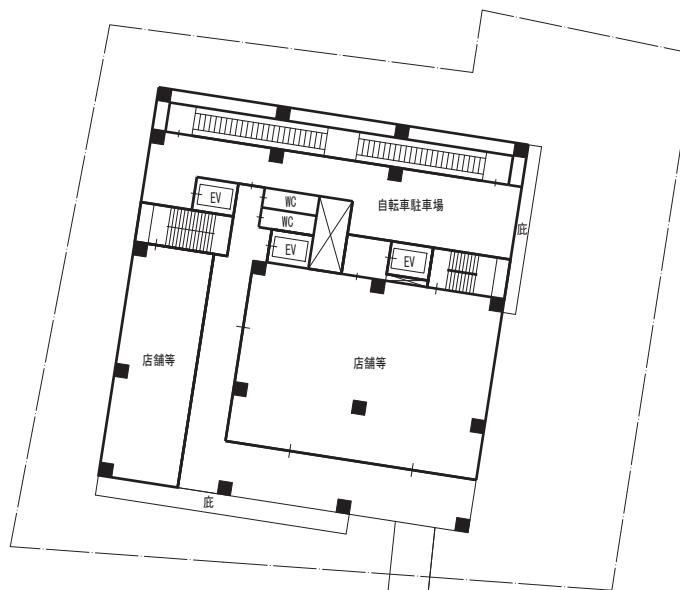


※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。

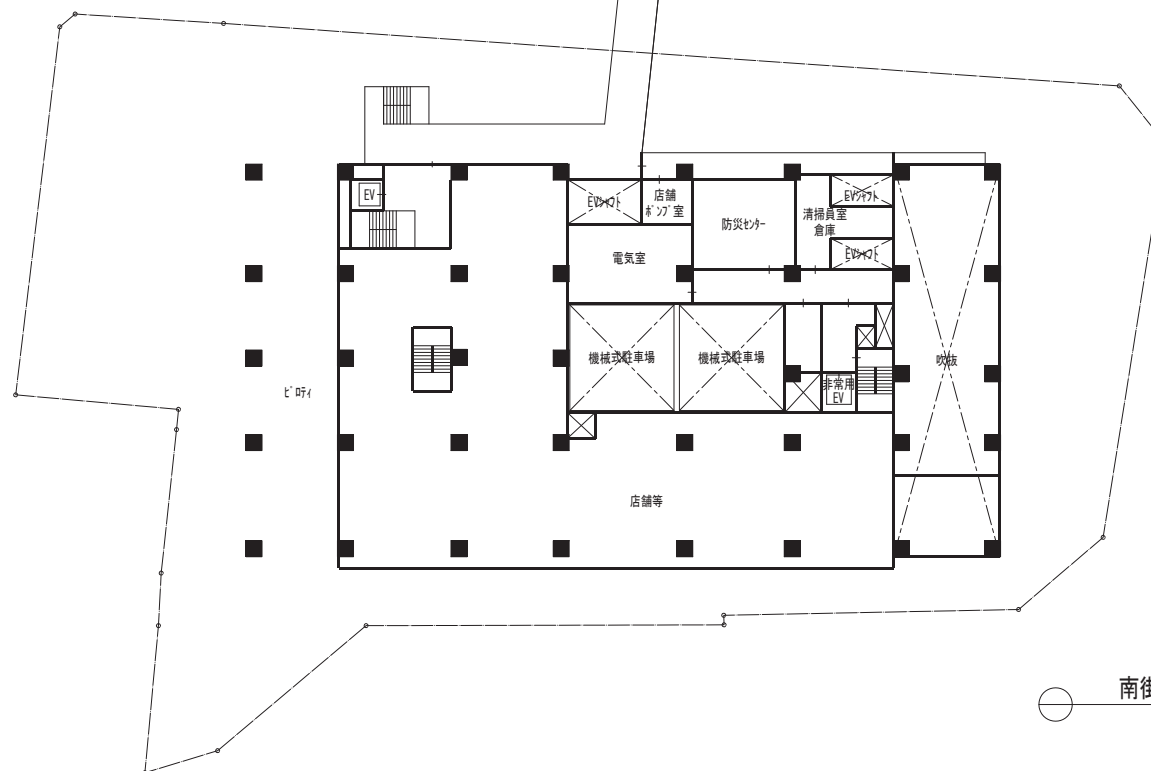


※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





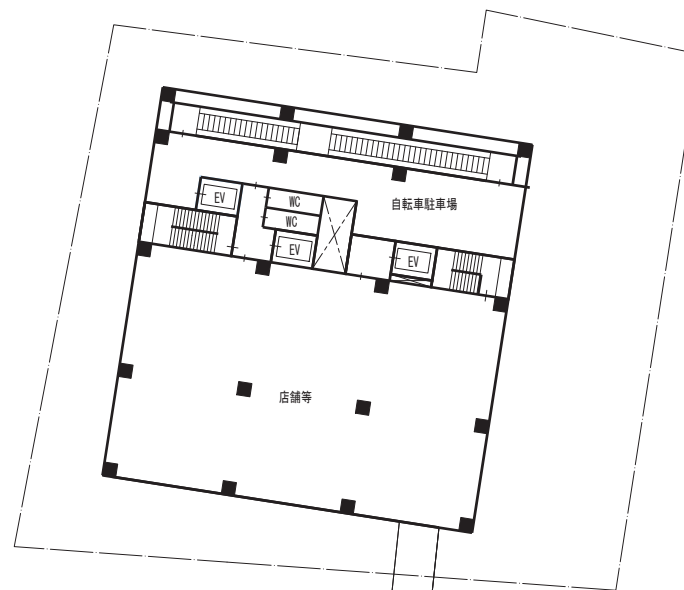
北街区 2F平面図



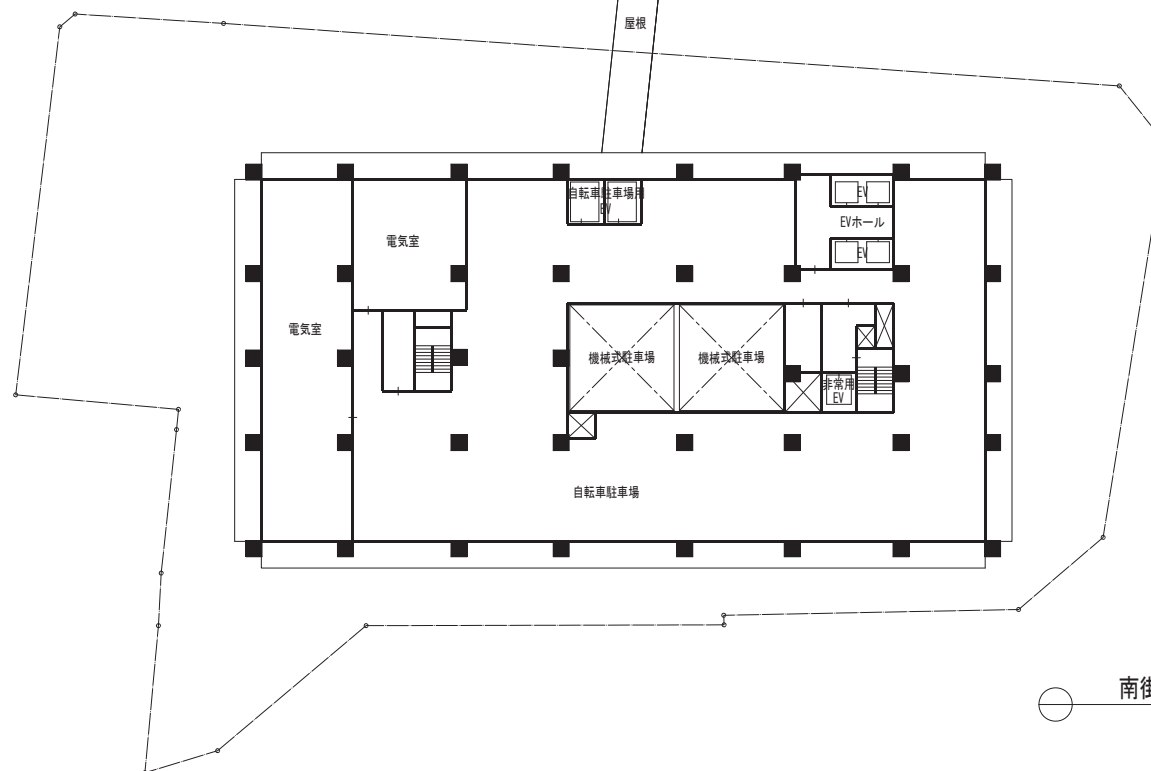
南街区 2F平面図

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





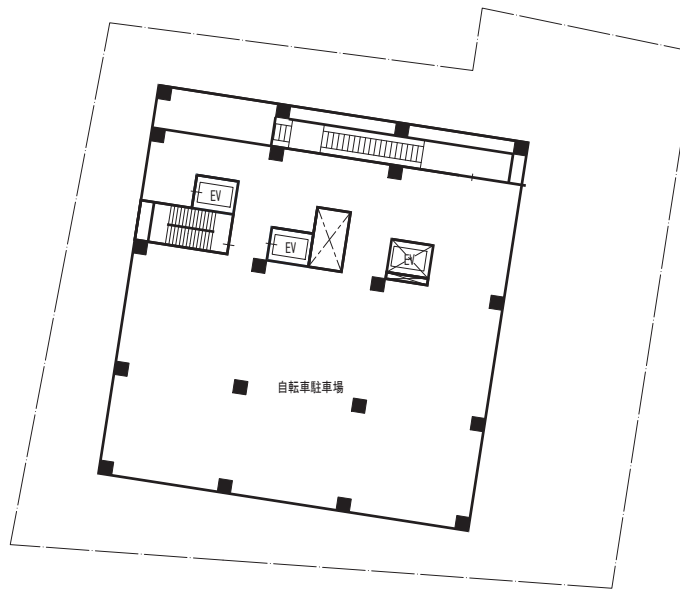
北街区 3F平面図



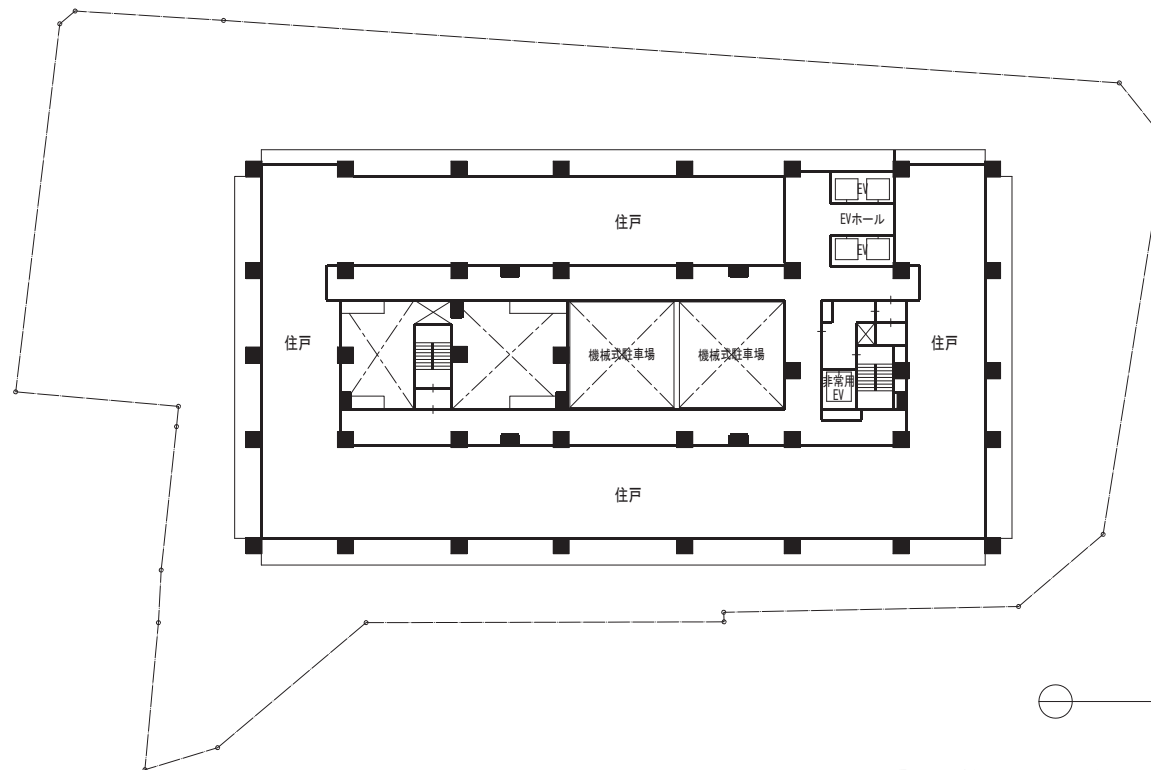
南街区 3F平面図

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





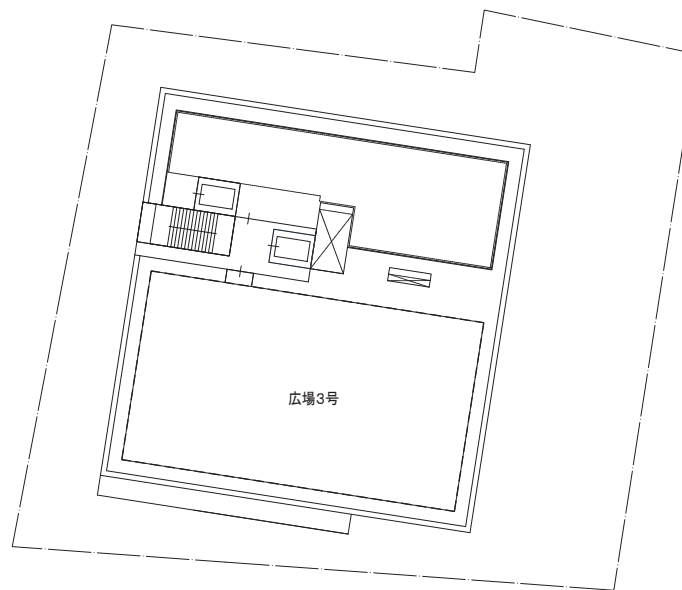
北街区 4F平面図



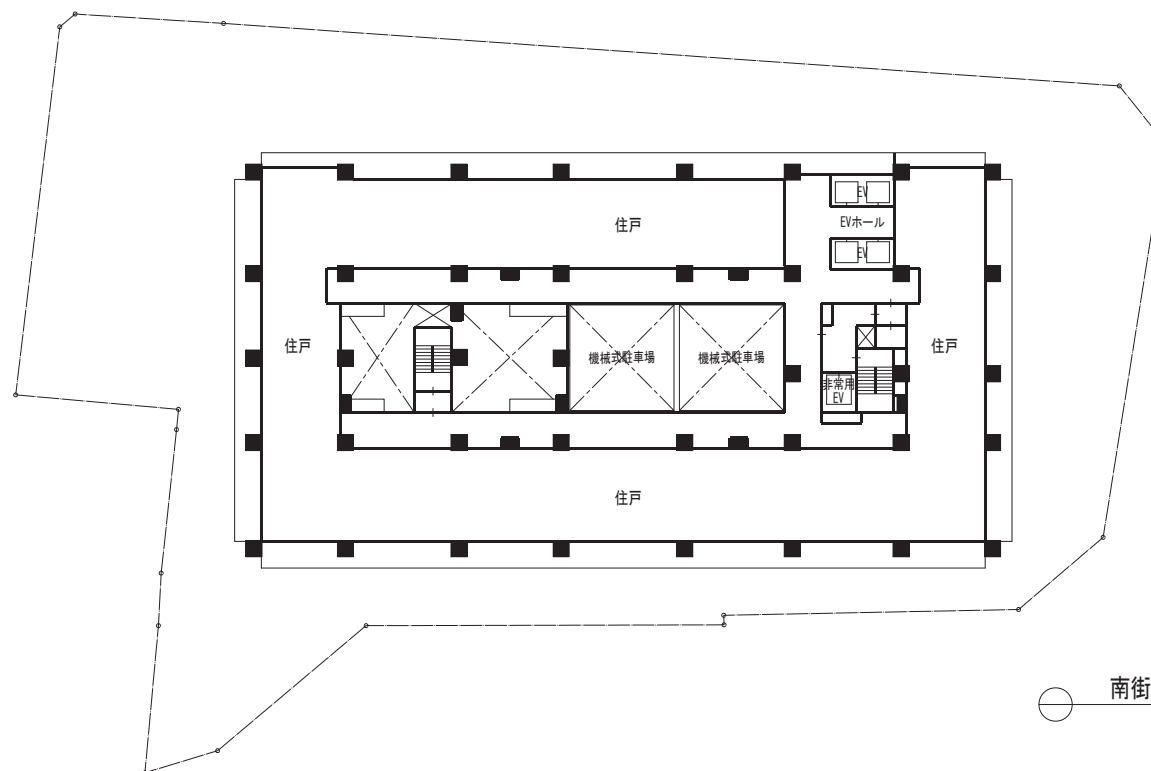
南街区 4F平面図



※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。

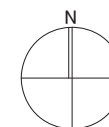


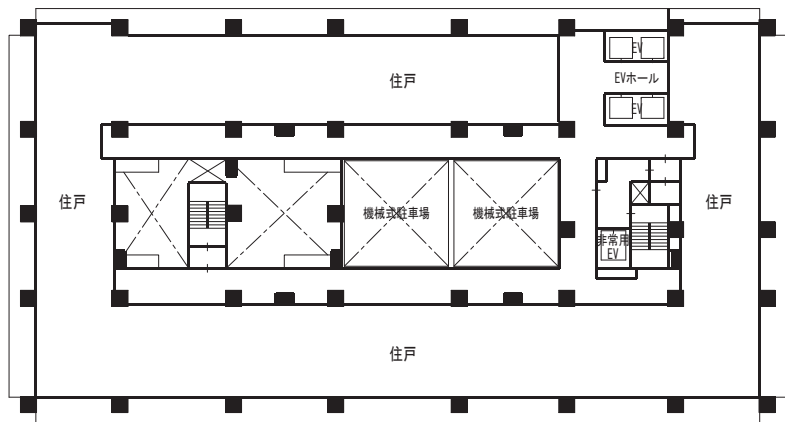
北街区 PH1F平面図



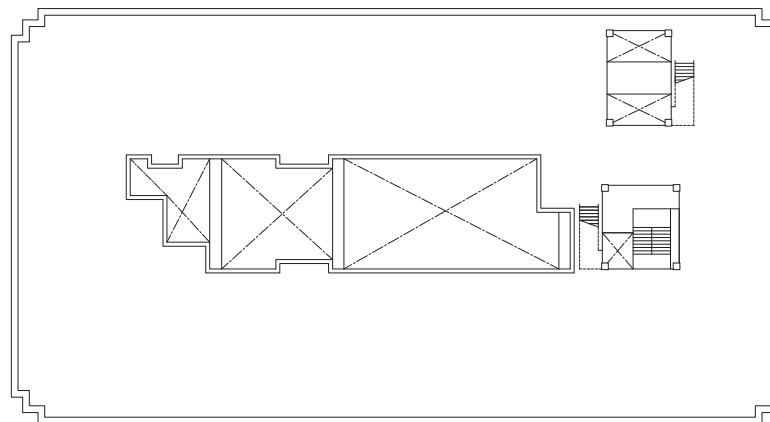
南街区 5~19F平面図

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





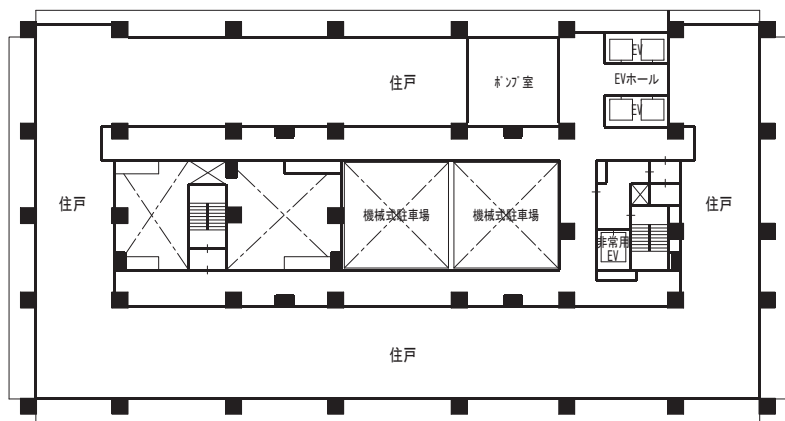
○ 南街区 21~30F平面図



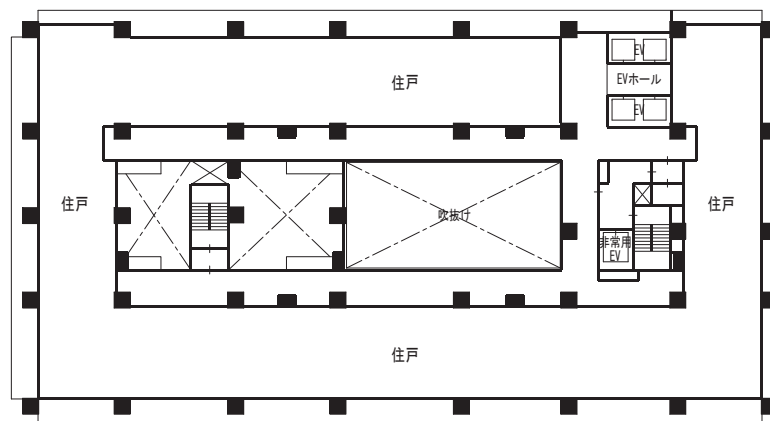
○ 南街区 PH1F平面図



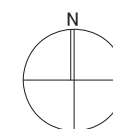
○ 南街区 PH2F平面図



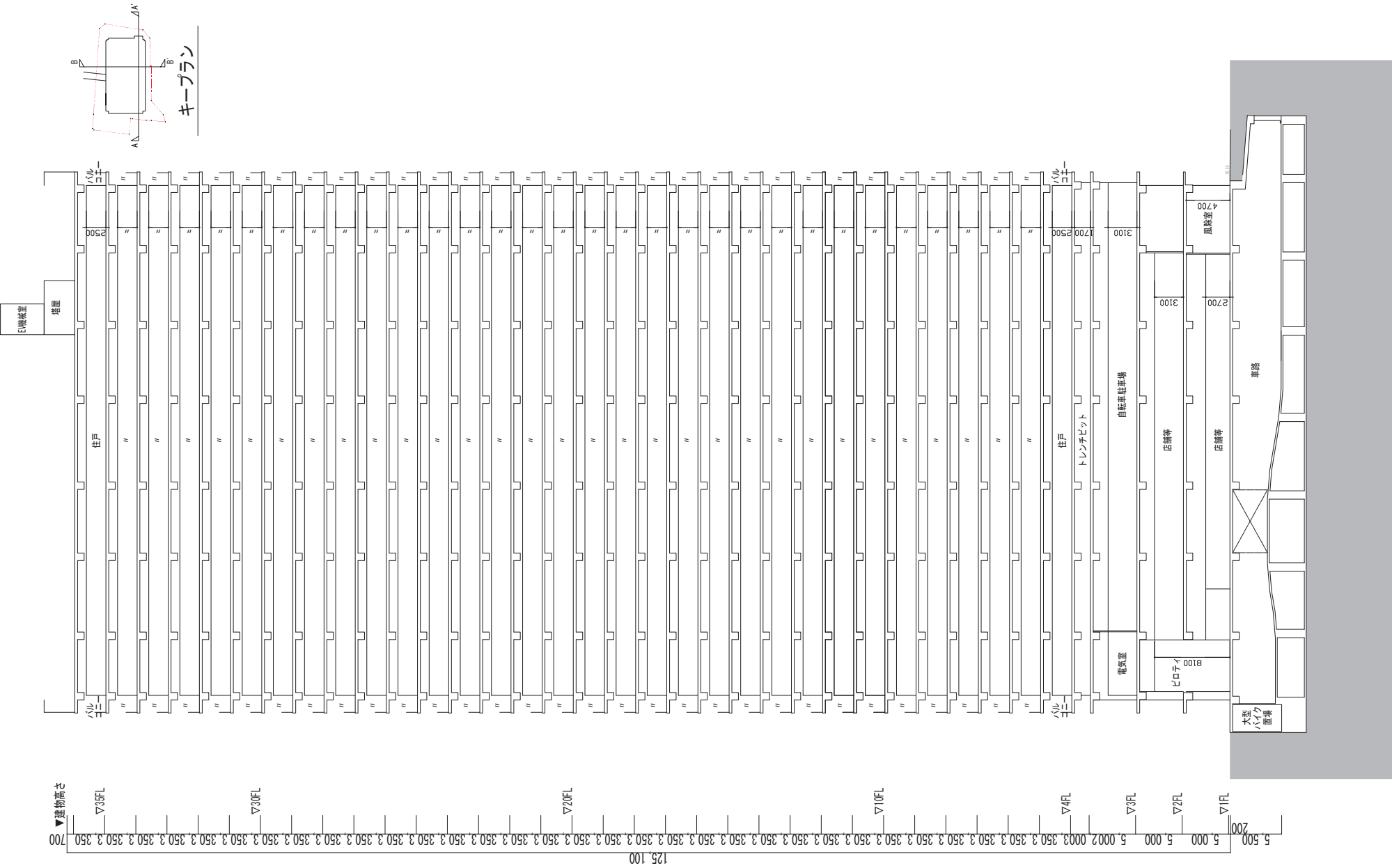
○ 南街区 20F平面図



○ 南街区 31~35F平面図

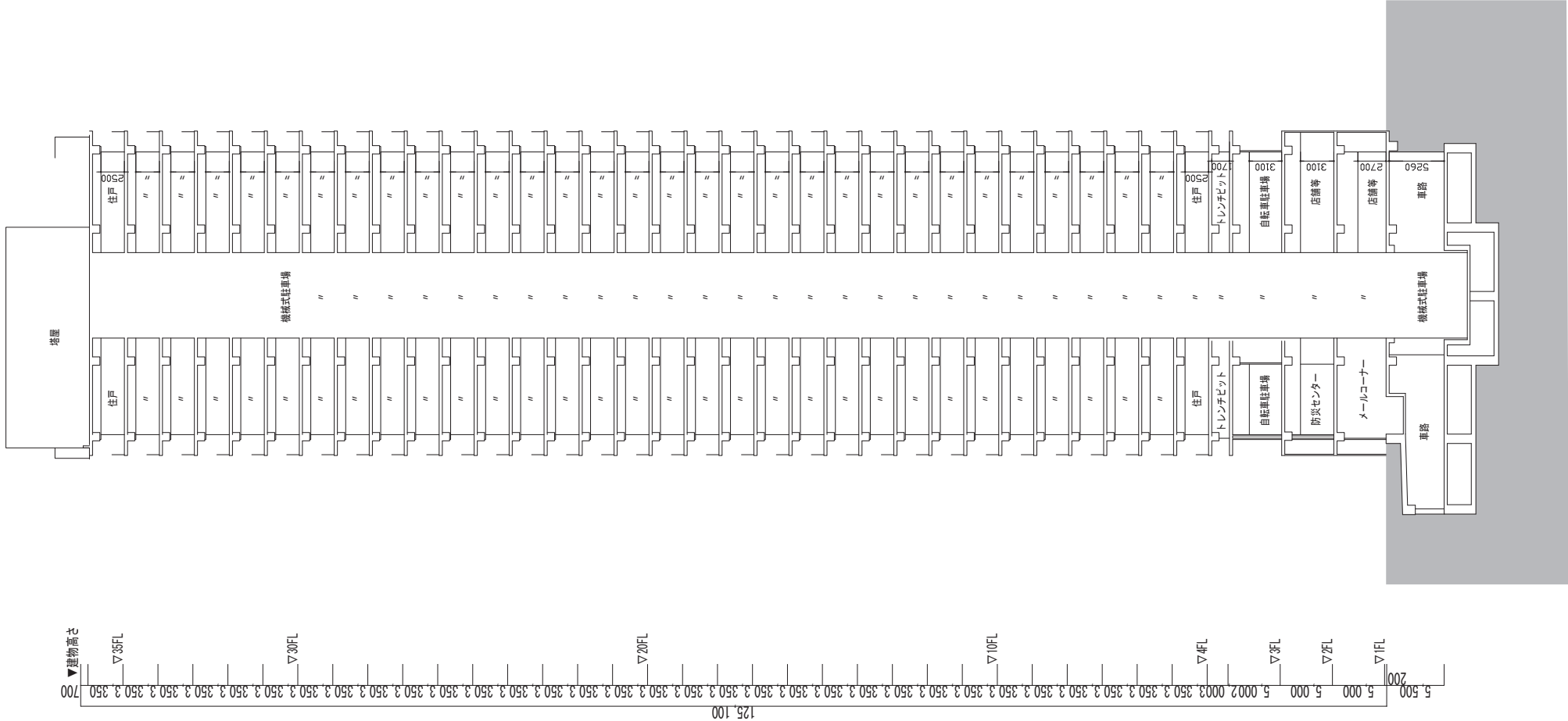


※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。

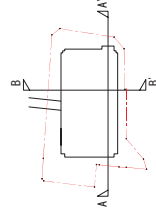


※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。

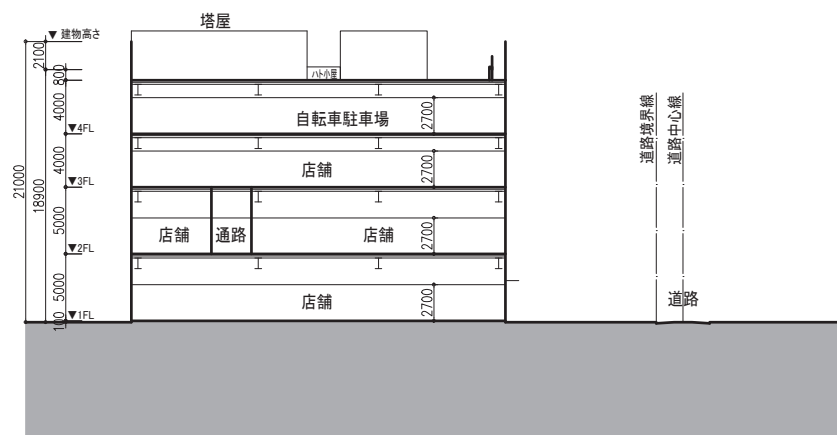
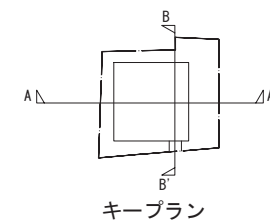




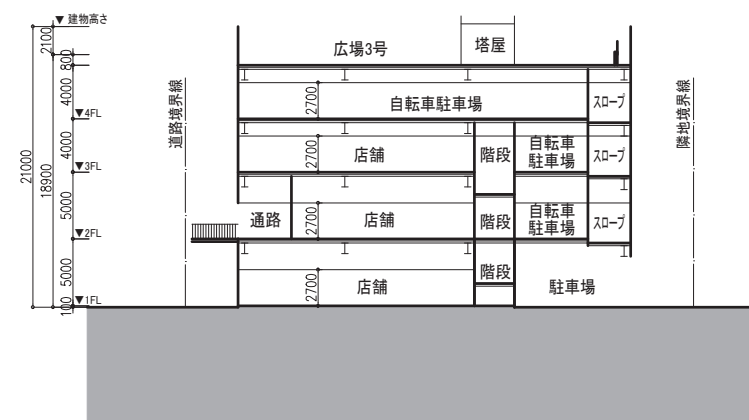
キープラン



※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。



○北街区 A-A'断面図

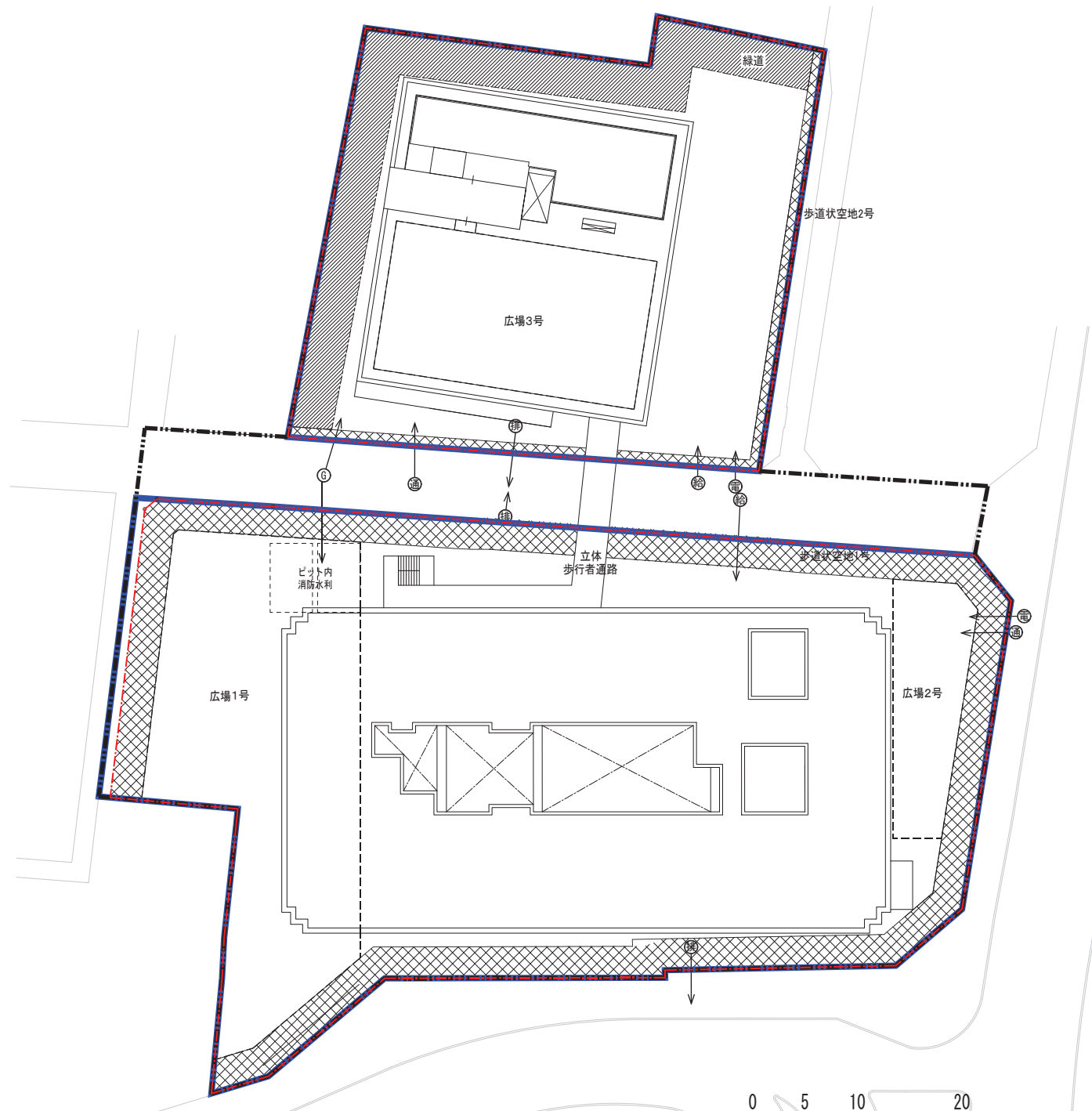


○北街区 B-B'断面図

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。



② 施設建築敷地の設計図

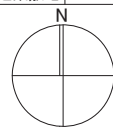


凡例

←電	電気
←通	通信
←ガ	ガス
←給	給水
←排	排水

凡例

施行地区	----
建築敷地	----
施設建築敷地	----



0 5 10 20

50m

※この図面は、施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに広場その他の共同施設、通路等の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。

③ 公共施設の設計図



再開発事業施行区域

北街区

再開発事業施行区域

南街区

凡 例

- 再開発施行区域
-  区画道路 1 号（市道第 136 号線）における施行区域内の計画範囲
- 敷地境界線

0 5 10 20 50m

都道府中清瀬線

A - A' 横断図

