

小金井都市計画地区計画の変更（小金井市決定）

小金井都市計画武蔵小金井駅南口地区地区計画を次のように変更する。

	名称	武蔵小金井駅南口地区地区計画
	位置 ※	小金井市前原町三丁目、本町一丁目、本町五丁目及び本町六丁目各地内
	面積 ※	約 8.1ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、小金井市の玄関口として、文化、コミュニティ、行政サービス等の公共公益機能を備え、商業、業務、都市型住宅等の調和のとれた複合的な都市拠点機能の充実を図る。このため、JR 中央本線連続立体交差事業に合わせて、道路や交通広場等の都市基盤を整備するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と計画的な空地の確保等により良好な市街地を形成する。
	土地利用の方針	<p>本地区は、次のような地区を定め、市の中心核としてふさわしい調和のとれた健全かつ合理的な土地利用の誘導を図る。また、これらの地区が相互に補完することによって、複合的な都市拠点機能の充実を目指す。</p> <p>1 駅前地区A 駅前という立地条件を生かし、大規模な土地利用の転換と土地の高度利用を図り、商業、業務、都市型住宅、文化及びコミュニティ機能等の高度な集積を図るとともに、新しい産業活動にも対応する職住一体型施設を誘導していく。また、まとまったオープンスペースの整備や緑の配置により、小金井市の玄関口としてふさわしい都市環境の形成に努める。</p> <p>2 駅前地区B 駅前地区Aとともに市の中心核としての機能を担っていく地区として、商業、業務、行政等の市民サービス機能、新しい産業活動にも対応する職住一体型施設等を中心に誘導する。</p> <p>3 沿道型複合地区 幹線道路の沿道と駅に近接するという立地条件を生かし、街路整備や建替えに合わせて、都市型住宅、商業、業務、行政、駐車場等の機能を誘導するとともに、これら機能の高度化を図ることによって駅前地区における拠点機能と相互に補完する。</p> <p>4 連雀通り南地区 幹線道路沿道という立地条件を生かし、商業、業務、都市型住宅等の機能の高度化や多様化を図り、市の中心核として連雀通り以北の機能と相互に補完する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>新しい街区の形成に合わせて駅前拠点にふさわしい道路等を整備し、歩行者や車両等の円滑な通行が可能となるよう交通ネットワークを構築する。また、国分寺崖線（はげ）の緑と調和したみどりのネットワークの形成を図るため沿道の緑化に努める。</p> <p>1 区画道路 地区内の各敷地へのサービス道路や駅南北の流動化を高める動線として、車両の円滑な通行を促す整備を行うとともに、歩行者の安全に十分な配慮を行う。また、コミュニティ広場に面する道路は、コミュニティ広場と一体となったシ</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>ンボル的な道路として、アメニティに配慮した歩行者優先道路として整備を図る。</p> <p>2 敷地内通路 歩行者の回遊性を高めるとともに、歩行者・自転車利用者の利便を図る各施設へのサービス・アクセス動線や散策路として敷地内通路を設置する。また、緊急車両の通行路や緊急時における避難通路としての役割を果たしていく。</p> <p>3 コミュニティ広場 地域の交流の場として、ふれあいや賑わいの空間を提供する。また、災害時には緊急活動拠点としての役割を果たしていく。</p> <p>4 緑地 緑豊かな景観を演出するとともにみどりのネットワークのアクセントポイントとして整備する。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>小金井市の玄関口として、調和のとれた複合的な都市拠点機能の充実を図り、賑わいを創出するとともに安全で快適な市街地を形成するために、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>1 市の中心核としての商業業務地区にふさわしい賑わいある街並みの形成を図るため、また、複合市街地としての居住環境水準を担保するため、建築物等の用途の制限等を定める。</p> <p>2 商業地としての連続的な動線形成に配慮するとともに、安全で快適かつ緑豊かな歩行者ネットワークの形成を図るため、壁面の位置の制限等を定める。</p> <p>3 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。</p> <p>4 国分寺崖線（はげ）の緑と調和し、魅力ある都市景観を創出するために、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>					
	その他の整備方針	<p>まとまったオープンスペースの整備や連続的な緑の配置により、国分寺崖線（はげ）と調和するとともに小金井市の玄関口としてふさわしい都市環境の形成に努める。このため、積極的な沿道緑化を図るとともに、屋上についても緑化に努めるものとする。</p>					
地区整備計画	位置	小金井市前原町三丁目、本町一丁目、本町五丁目及び本町六丁目各地内					
	面積	約 4.5ha					
	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
			区画道路1号 ※	13~15.9m	約 150m	—	拡幅
			区画道路2号 ※	13m	約 210m	—	拡幅（一部新設）
区画道路3号 ※			13m	約 180m	—	新設（植樹帯等約 400㎡を含む。）	
		区画道路4号 ※	10m	約 100m	—	拡幅	

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	区画道路5号 ※	4~10m	約90m	—	一部拡幅
		名称	幅員	延長	面積	備考
		敷地内通路1号	4m	約180m	—	既設(はげ上散策路)
		敷地内通路2号	6m	約70m	—	新設
		敷地内通路3号	6m	約40m	—	新設
		コミュニティ広場	—	—	約1,900㎡	新設
		緑地	—	—	約360㎡	新設
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅前地区A-1	駅前地区A-2	沿道型複合地区A	連雀通り南地区A
		面積	約3.2ha	約0.7ha	約0.2ha	約0.4ha
	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物を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性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	次に掲げる建築物を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条に定める風俗営業及びカラオケボックスその他これに類するもの 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	次に掲げる建築物以外を建築してはならない。 1 店舗(ただし、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条に定める風俗営業及びカラオケボックスその他これに類するものを除く。)、駐車施設及び事務所 2 官公庁施設等の公益施設 3 前2項に附属するもの		
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、次の各項のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1 巡査派出所、公衆便所、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及びその他の公共空地を規定する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等の建築物の部分 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	建築物等の高さは、計画図に示す高さを超えて建築してはならない。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋					

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の形態、意匠、色彩等については、国分寺崖線（はげ）や周辺市街地の景観及び広場空間の環境に配慮した形態、意匠とするとともに、国分寺崖線（はげ）の緑と調和した落ち着いた色調とする。 2 屋外広告物等については、美観、風致を損なうおそれのないものとする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさく等を設ける場合は、視線の透過性の高いものとするとともに、緑化に配慮したものとする。

※は知事同意事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

理由：都市基盤の整備と複合的な都市拠点機能の充実を図り、小金井市の総合拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区計画を変更する。

変更概要

武蔵小金井駅南口地区地区計画

追加する区域

小金井市本町一丁目、本町五丁目及び本町六丁目各一部

変更後の区域

小金井市前原町三丁目、本町一丁目、本町五丁目及び本町六丁目各地内

事 項	旧	新	摘 要	
面 積	約 2.1ha	約 8.1ha	追加面積 約 6.0ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p>	<p>本地域は、武蔵小金井駅南口周辺地区市街地再開発事業の予定区域に隣接し、市役所・警察署等の公共公益施設の整備が必要となっている。</p> <p>これらを地区計画により再配置し、市民の利便に供するとともに、快適な地区環境を創出することを目標とする。</p>	<p>本地区は、小金井市の玄関口として、文化、コミュニティ、行政サービス等の公共公益機能を備え、商業、業務、都市型住宅等の調和のとれた複合的な都市拠点機能の充実を図る。このため、JR 中央本線連続立体交差事業に合わせて、道路や交通広場等の都市基盤を整備するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と計画的な空地の確保等により良好な市街地を形成する。</p>	<p>記述文言の変更</p>
	<p>土地利用の方針</p>	<p>地区を公共公益施設街区と住宅街区に区分し、それぞれ次のように定める。</p> <p>〈公共公益施設街区〉</p> <p>再開発事業の予定区域の土地利用と調和させ、高度利用によりオープン・スペースを生み出し、緑が確保された土地利用とする。また、これを A・B・C の3街区に分け、A 街区を更に市庁舎用地と文化施設用地に区分する。</p> <p>〈住宅街区〉</p> <p>地区と調和した住宅街区とし、駅前の都市型住宅地とする</p>	<p>本地区は、次のような地区を定め、市の中心核としてふさわしい調和のとれた健全かつ合理的な土地利用の誘導を図る。また、これらの地区が相互に補完することによって、複合的な都市拠点機能の充実を目指す。</p> <p>1 駅前地区A</p> <p>駅前という立地条件を生かし、大規模な土地利用の転換と土地の高度利用を図り、商業、業務、都市型住宅、文化及びコミュニティ機能等の高度な集積を図るとともに、新しい産業活動にも対応する職住一体型施設を誘導していく。また、まとまったオープンスペースの整備や緑の配置により、小金井市の玄関口としてふさわしい都市環境の形成に努める。</p> <p>2 駅前地区B</p> <p>駅前地区Aとともに市の中心核としての機能を担っていく地区として、商業、業務、行政等の市民サービス機能、</p>	<p>記述文言の変更・追加</p>

土地利用の方針

新しい産業活動にも対応する職住一体型施設等を中心に誘導する。

3 沿道型複合地区

幹線道路の沿道と駅に近接するという立地条件を生かし、街路整備や建替えに合わせて、都市型住宅、商業、業務、行政、駐車場等の機能を誘導するとともに、これら機能の高度化を図ることによって駅前地区における拠点機能と相互に補完する。

4 連雀通り南地区

幹線道路沿道という立地条件を生かし、商業、業務、都市型住宅等の機能の高度化や多様化を図り、市の中心核として連雀通り以北の機能と相互に補完する。

記述文言の変更・追加

地区施設の整備の方針

〈公共公益施設 A 街区〉（前原町三丁目）

街区周辺に歩行者・自転車利用者の利便を図るため新しい散策路を設置する。

〈公共公益施設 B 街区〉（本町六丁目）

街区東側の市道 41 号線を拡幅整備する。

〈公共公益施設 C 街区〉（本町六丁目）

街区北側及び西側の市道 661 号線を拡幅整備する。

新しい街区の形成に合わせて駅前拠点にふさわしい道路等を整備し、歩行者や車両等の円滑な通行が可能となるよう交通ネットワークを構築する。また、国分寺崖線（はげ）の緑と調和したみどりのネットワークの形成を図るため沿道の緑化に努める。

1 区画道路

地区内の各敷地へのサービス道路や駅南北の流動化を高める動線として、車両の円滑な通行を促す整備を行うとともに、歩行者の安全に十分な配慮を行う。また、コミュニティ広場に面する道路は、コミュニティ広場と一体となったシンボリックな道路として、アメニティに配慮した歩行者優先道路として整備を図る。

2 敷地内通路

歩行者の回遊性を高めるとともに、歩行者・自転車利用者の利便を図る各施設へのサービス・アクセス動線や散策路として敷地内通路を設置する。また、緊急車両の通行路や緊急時における避難通路としての役割を果たしていく。

3 コミュニティ広場

地域の交流の場として、ふれあいや賑わいの空間を提供

記述文言の変更・追加

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針		<p>する。また、災害時においては緊急活動拠点としての役割を果たしていく。</p> <p>4 緑地  <u>緑豊かな景観を演出するとともにみどりのネットワークのアクセントポイントとして整備する。</u></p>	記述文言の変更・追加
	建築物等の整備の方針	<p><u>〈公共公益施設 A 街区〉</u>  市庁舎、文化関連機能の拠点街区とし、国分寺崖線（ハケ）上の建築物として周辺の景観に整合した建築物とする。特に敷地内空間は“水とみどり”を配し、市民のコミュニティーの場とした“うるおいとやすらぎ”のある環境づくりを図る。</p> <p><u>〈公共公益施設 B 街区〉</u>  市庁舎を建築するための街区として、公共公益施設 A 街区の行政・文化関連機能との連携を図り、建築物の調和を図る。また、隣接する住宅街区との調和も図る。</p> <p><u>〈公共公益施設 C 街区〉</u>  市民が快適、かつ安全に過ごせるよう警察署・消防署を充実させるための街区とし、地域と調和のとれた建築物とする。</p> <p><u>〈住宅街区〉</u>  （本町六丁目）都市型住宅に隣接する公共公益施設と調和した環境づくりを図り、空間を確保する。</p>	<p>小金井市の玄関口として、調和のとれた複合的な都市拠点機能の充実を図り、賑わいを創出するとともに安全で快適な市街地を形成するために、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>1 市の中心核としての商業業務地区にふさわしい賑わいある街並みの形成を図るため、また、複合市街地としての居住環境水準を担保するため、建築物等の用途の制限等を定める。</p> <p>2 商業地としての連続的な動線形成に配慮するとともに、安全で快適かつ緑豊かな歩行者ネットワークの形成を図るため、壁面の位置の制限等を定める。</p> <p>3 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。</p> <p>4 国分寺崖線（はけ）のみどりと調和し、魅力ある都市景観を創出するために、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>	記述文言の変更・追加
	その他の整備方針		<p>まとまったオープンスペースの整備や連続的な緑の配置により、国分寺崖線（はけ）と調和するとともに小金井市の玄関口としてふさわしい都市環境の形成に努める。このため、積極的な沿道緑化を図るとともに、屋上についても緑化に努めるものとする。</p>	新たな項目の追加

追加する区域

小金井市本町一丁目、本町五丁目及び本町六丁目各一部

変更後の区域

小金井市前原町三丁目、本町一丁目、本町五丁目及び本町六丁目各内地内

事 項		旧				新					摘 要
面 積		約 0.4ha				約 4.5ha					追加面積 約 4.1ha
地区施設 の配置及 び規模	道 路	名 称	幅員	延長	備 考	名 称	幅員	延長	面積	備 考	
		—	—	—	—	区画道路1号※	13~15.9 m	約 150m	—	拡幅	追加
		—	—	—	—	区画道路2号※	13m	約 210m	—	拡幅(一 部新設)	追加
		—	—	—	—	区画道路3号※	13m	約 180m	—	新設(植樹 帯等 約 400 m <sup>2</sup> を含む。)	追加
		—	—	—	—	区画道路4号※	10m	約 100m	—	拡幅	追加
		—	—	—	—	区画道路5号※	4~10m	約 90m	—	一部拡幅	追加
	その他 の公共 空地	名 称	幅員	延長	備 考	名 称	幅員	延長	面積	備 考	記述項目の変 更
		敷地内通路	4m	約 180m	新設(ハケ上散策 路)	敷地内通路1号	4m	約 180m	—	既設 (はげ上 散策路)	名称及び記述 内容の変更
		—	—	—	—	敷地内通路2号	6m	約 70m	—	新設	追加
		—	—	—	—	敷地内通路3号	6m	約 40m	—	新設	追加
		—	—	—	—	コミュニテイ 広場	—	—	約 1,900 m <sup>2</sup>	新設	追加
		—	—	—	—	緑地	—	—	約 360 m <sup>2</sup>	新設	追加



地区整備計画

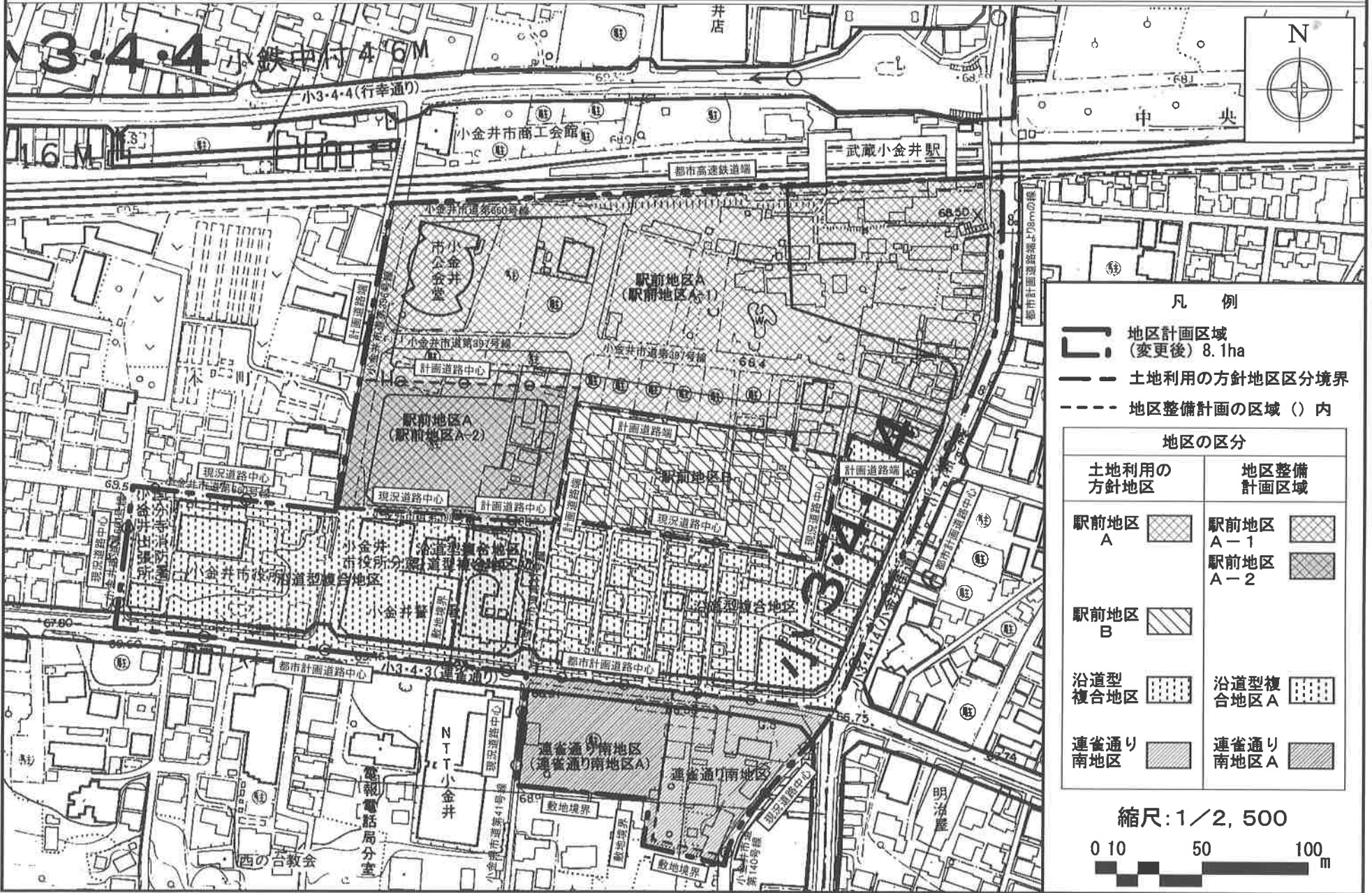
建築物等に関する事項

地区の区分	名称	駅前地区 A-1	駅前地区 A-2	沿道型複合 地区A	連雀通り南 地区A	項目及び地区 の追加
	面積	約 0.4ha	約 3.2 ha	約 0.7 ha	約 0.2ha	約 0.4ha
建築物等の用途の制限※	官公庁施設以外は、建築してはならない。	次に掲げる建築物を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性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	次に掲げる建築物を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条に定める風俗営業及びカラオケボックスその他これに類するもの 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	次に掲げる建築物以外を建築してはならない。 1 店舗（ただし、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条に定める風俗営業及びカラオケボックスその他これに類するものを除く。）、駐車施設及び事務所 2 官公庁施設等の公益施設 3 前2項に附属するもの		地区の追加及び記述内容の変更
建築物の敷地面積の最低限度		500㎡				新たな項目の追加
壁面の位置の制限	計画図に表示する部分においては、建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離	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及びその他の公共空地を規定する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。				記述文言の変更・追加

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	は、4m以上とする。ただし、地盤面からの高さが4.5m以上の建築物の部分はこの限りではない。	<p>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等の建築物の部分</p> <p>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</p>	記述文言の変更・追加
		建築物等の高さの最高限度		建築物等の高さは、計画図に示す高さを超えて建築してはならない。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。	新たな項目の追加
		建築物等の形態又は意匠の制限	国分寺崖線の緑と、マッチした落ち着いた色調とする。	<p>1 建築物の形態、意匠、色彩等については、国分寺崖線（はげ）や周辺市街地の景観及び広場空間の環境に配慮した形態、意匠とするとともに、国分寺崖線（はげ）の緑と調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>2 屋外広告物等については、美観、風致を損なうおそれのないものとする。</p>	記述文言の変更・追加
		垣又はさくの構造の制限	道路に面するかきは、四季を取り入れた生け垣とする。	道路に面して垣又はさく等を設ける場合は、視線の透過性の高いものとする。とともに、緑化に配慮したものとする。	記述文言の変更・追加

# 小金井都市計画地区計画 武蔵小金井駅南口地区地区計画 計画図1 (区域図)

[小金井市決定]



### 凡例

- 地区計画区域 (変更後) 8.1ha
- 土地利用の方針地区区分境界
- 地区整備計画の区域 ( ) 内

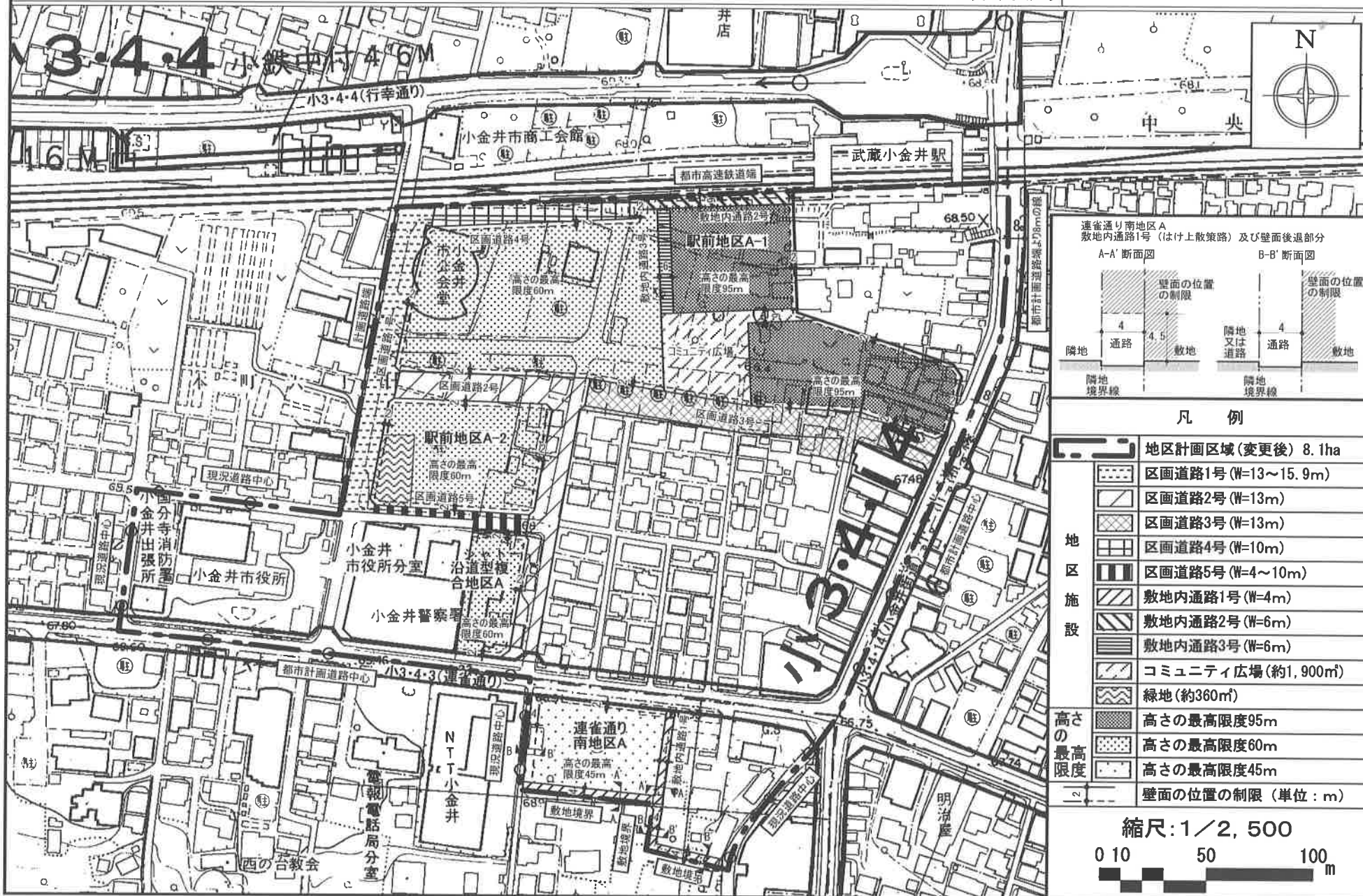
地区の区分	
土地利用の方針地区	地区整備計画区域
駅前地区 A	駅前地区 A-1
	駅前地区 A-2
駅前地区 B	
沿道型複合地区	沿道型複合地区 A
連雀通り南地区	連雀通り南地区 A

縮尺: 1/2,500



# 小金井都市計画地区計画

## 武蔵小金井駅南口地区地区計画 計画図2 (地区施設及び壁面の位置の制限図) [小金井市決定]



凡 例

	地区計画区域(変更後) 8.1ha
	区画道路1号(W=13~15.9m)
	区画道路2号(W=13m)
	区画道路3号(W=13m)
	区画道路4号(W=10m)
	区画道路5号(W=4~10m)
	敷地内通路1号(W=4m)
	敷地内通路2号(W=6m)
	敷地内通路3号(W=6m)
	コミュニティ広場(約1,900㎡)
	緑地(約360㎡)
	高さの最高限度95m
	高さの最高限度60m
	高さの最高限度45m
	壁面の位置の制限(単位:m)

