

# 武蔵小金井駅南口第1地区 第一種市街地再開発事業

## Access



●本誌の内容を無断で複製・転載することを禁じます。



# 水と緑とふれあいのある美しいまちづくり

## — アクウェル武蔵小金井完成 —

JR中央線の高架事業と市街地再開発事業により、これまでJR中央線により南北に分断されていた武蔵小金井駅周辺市街地が一体となり、新たなまちが誕生しました。

当事業により、小金井の顔としてふさわしい広くて使いやすい交通広場、文化・芸術を身近に親しむことができる小金井市民交流センター、アクウェルモールをはじめとした買い物を楽しむことができる商業施設などが整備されました。

当地区が武蔵小金井駅周辺のシンボルとして、市民の方々の笑顔と活気に溢れ、さらなる小金井の発展に結びつくことを願います。



1 - I 街区大規模店舗



1 - III 街区公益・商業業務施設



南口交通広場



## 3つの街区と2つの広場

1 - II 街区住宅・専門店



フェスティバルコート





## ● 1 - I 街区 大規模店舗

特定建築者制度を活用した街区で、イトーヨーカドーが入居しています。

地下1階から4階が店舗、5階から7階と屋上が自走式駐車場(670台収容)になっています。また、敷地内のフェスティバルコート(670台収容)になっています。また、敷地内のフェスティバルコートの地下と敷地周辺に来客用の駐輪場を設置しています。

環境対策への取組みとしては、ヒートアイランド現象の緩和措置として屋上駐車場の藤棚方式のツタ植物の植栽、南壁面へのソーラーパネルの設置を行いました。また、CO<sub>2</sub>排出量削減対策として水蓄熱システムの導入(夏期の空調時期)、店舗照明調光システムの導入などを行っています。

東南面外観



1階 エントランスコート



2階 売り場



4階 フードコート



## ● 1 - II 街区 住宅・専門店

特定業務代行方式を活用した街区です。地下1階から2階までは商業施設などの専門店が入っている権利者施設、3階はクリニックになっています。4階から25階には権利者住宅及び分譲住宅を配置しています。

住宅階の南面を逆スラブとしたことによりサッシが高くなり、開放的な室内空間を確保することが可能になりました。

東面外観



東面外観



アクウェルモール東ゲートエントランス

2階 専門店モール



3階 デッキ



住宅エントランス



7階 ゲストルーム 洋室



## ● 1 - III 街区 公益・商業業務施設

商業施設1、商業施設2、公益施設の3棟で構成されています。商業業務施設は2棟に分かれており、いずれも権利者施設で1階から5階がテナントに賃貸する床になっています。

公益施設は従前の小金井市公会堂の代替機能を持つ「小金井市民交流センター」で、大小のホール、ギャラリー、練習室などを有しています。

構造上の特徴は、大小のホールを逆斜円錐形のPC壁の中に納めた点です。壁の内部にPC鋼線を入れてプレストレスをかけたタガの役割をさせています。

公益施設 北西面外観



公益施設 西面外観(夜景)



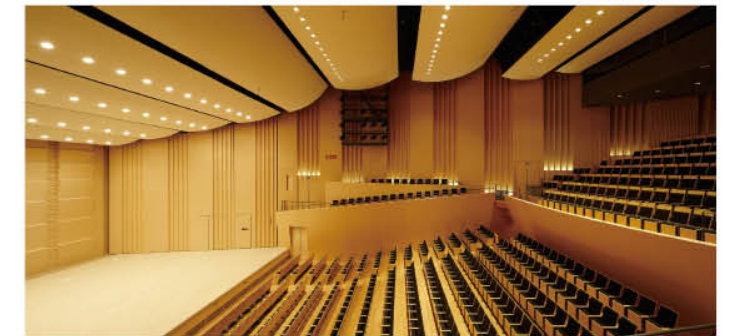
公益施設 マルチパーパススペース



公益施設 1階 交流ホール



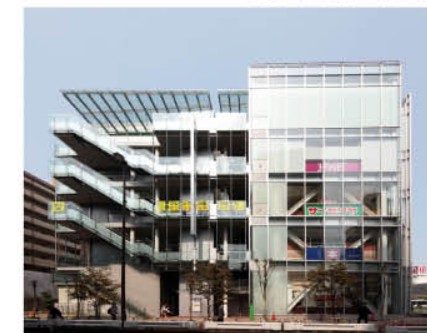
公益施設 大ホール



公益施設 地下1階和室兼会議室



商業業務施設 東面外観



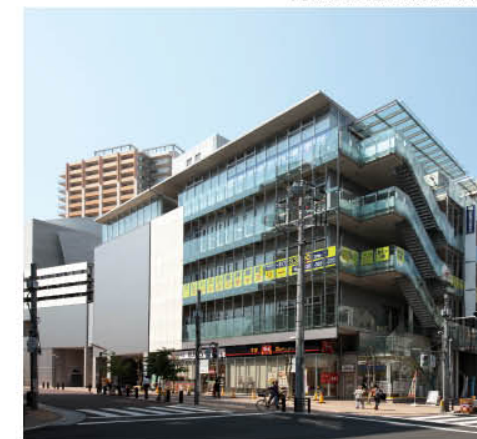
商業業務施設 北東側エントランス



商業業務施設 南西面外観



商業業務施設 東南面外観



商業業務施設 北面外観





## ●南口交通広場

従前の約700㎡の駅前広場が都道の整備に伴い約9倍の6,300㎡の交通広場に生まれ変わりました。

交通島には武蔵野の面影を映す雑木林をイメージした草木を配し四季の移ろいを感じられるようにしました。

広場内にはだれでもトイレ、上屋付き連絡通路、交番などが設置され、利用する人に優しい空間となっています。



東側より



南西側大屋根



シェルター

## ●区画道路

本地区の周囲は小金井市道の4本の区画道路で囲まれており、それぞれ特徴的な樹木が植栽されています。

歩行者優先道路である区画道路3号には1本づつ種類の異なる桜とマグノリアが植えられ、フェスティバルコートの桜とともに華やかな街並みを演出しています。



区画道路2号



区画道路3号

## ●フェスティバルコート

交通広場が交通結節機能を有しているのに対し、本地区の中心に位置するフェスティバルコートは、人々の交流・情報発信の場として位置づけられています。

日常はメタセコイアの木陰や石のベンチなどが市民の憩いの場としての役割を果たしています。週末などには朝市や様々な催しが開催され、イベント時には周辺施設のデッキも観覧席として利用されます。

表層は天然石で舗装されており、落ち着いた美しい街並みを演出しています。また地下には1-1街区及び小金井市の駐輪場が設置されています。



南側(区画道路3号)より



北側(専門店)より



西側(大規模店舗)より

# 再開発事業によって…

まちにあらたな楽しみが誕生しました。

- 中央線が高架になり、あたらしい人の流れができています。
- 広くて便利で安全な交通広場に生まれ変わりました。(以前の約9倍の広さ)
- まちの真ん中に賑わいの広場(フェスティバルコート)が誕生しました。
- 公会堂が市民交流センターとして生まれ変わりました。
- 毎日の買い物が増える大規模店舗や専門店が誕生しました。

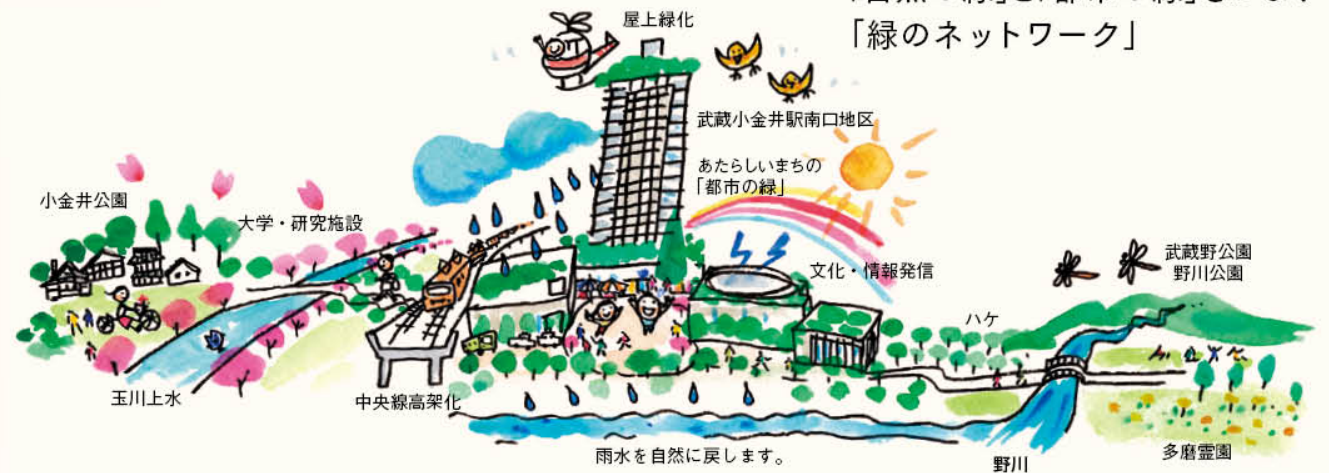
環境に配慮した計画です。

- 市内に点在する『自然の緑』とあたらしいまちの『都市の緑』をつなぐ「緑のネットワーク」の核となります。
- 建物の基礎は杭を打たないようにし、地下水に配慮しています。
- 雨水を出来るかぎり地面に浸透させ、自然に戻しています。(地下浸透)
- 建物の屋上や敷地内、歩道などにたくさんの木々を植えて、緑豊かなまちをつくりました。

大きな経済効果が期待できます。

- 買い物や就業の機会が増え、経済などへの効果が期待できます。

小金井公園から野川へつづく  
「自然の緑」と「都市の緑」をつなぐ  
「緑のネットワーク」



## ●タウンネーミング

市民の方々に本地区の認知度を高めてもらい、新しいまちに親しみと愛着を持って未永く育ててもらうために、本地区のタウンネーミング(まちの愛称)を募集しました。

全国から643件の応募があり、学識経験者、地元地権者、行政関係者8名で構成されたタウンネーミング選定委員会による厳正な審査の結果、愛称は「アクウェル/AQUWELL」に決まりました。

タウンネーミングの正式名称は後ろに武蔵小金井を付けて、「アクウェル武蔵小金井」となりました。

これを受け、1-1街区の専門店の名称についても検討が行われ、商業管理組合の方々に「アクウェルモール/AQUWELL MALL」と命名されました。



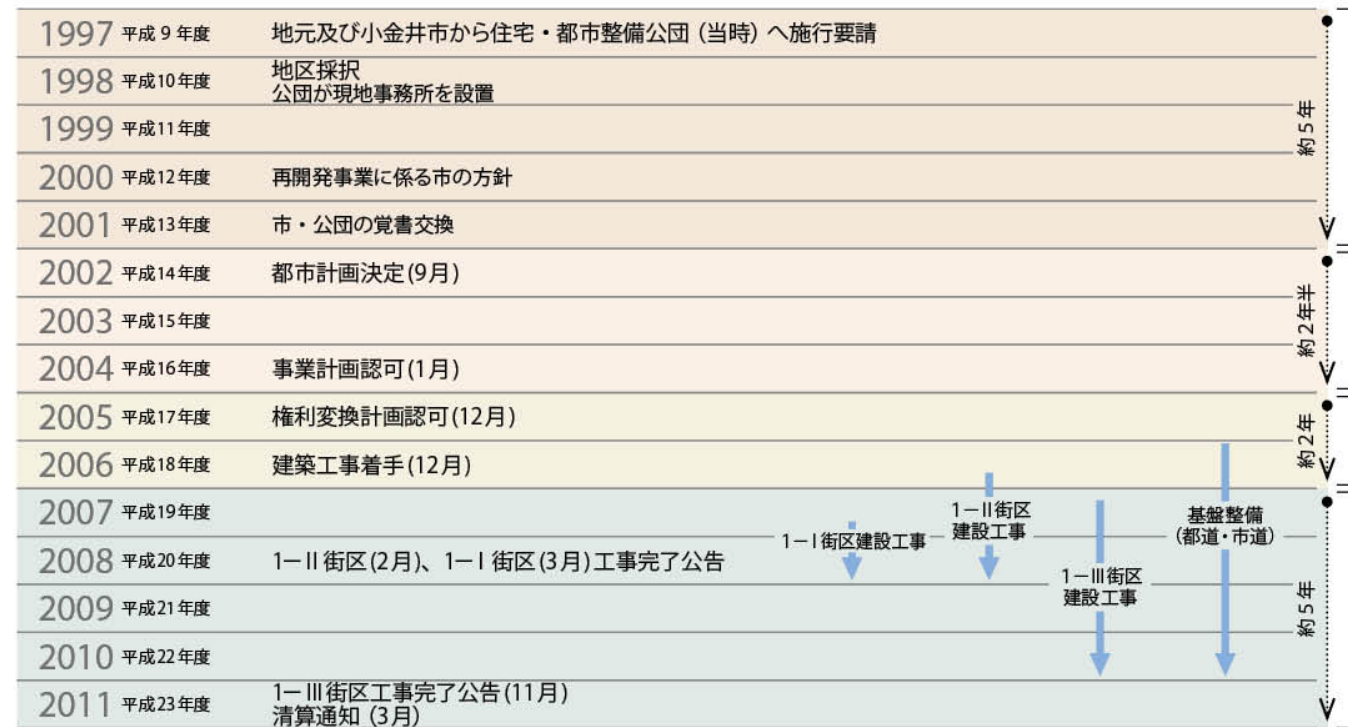
### 命名者のコンセプト

黄金に値する水が湧き出す井戸を意味する「小金井」という地名にちなみ、アクア(水)とウェル(井戸・よい)を組み合わせ愛称としました。このまちが、小金井の新たな流れを生み出す「井」となって、人々を潤し、よりよい(Well)生活を創造することができることを願っています。



# 事業のあゆみ

## ●事業のあゆみ



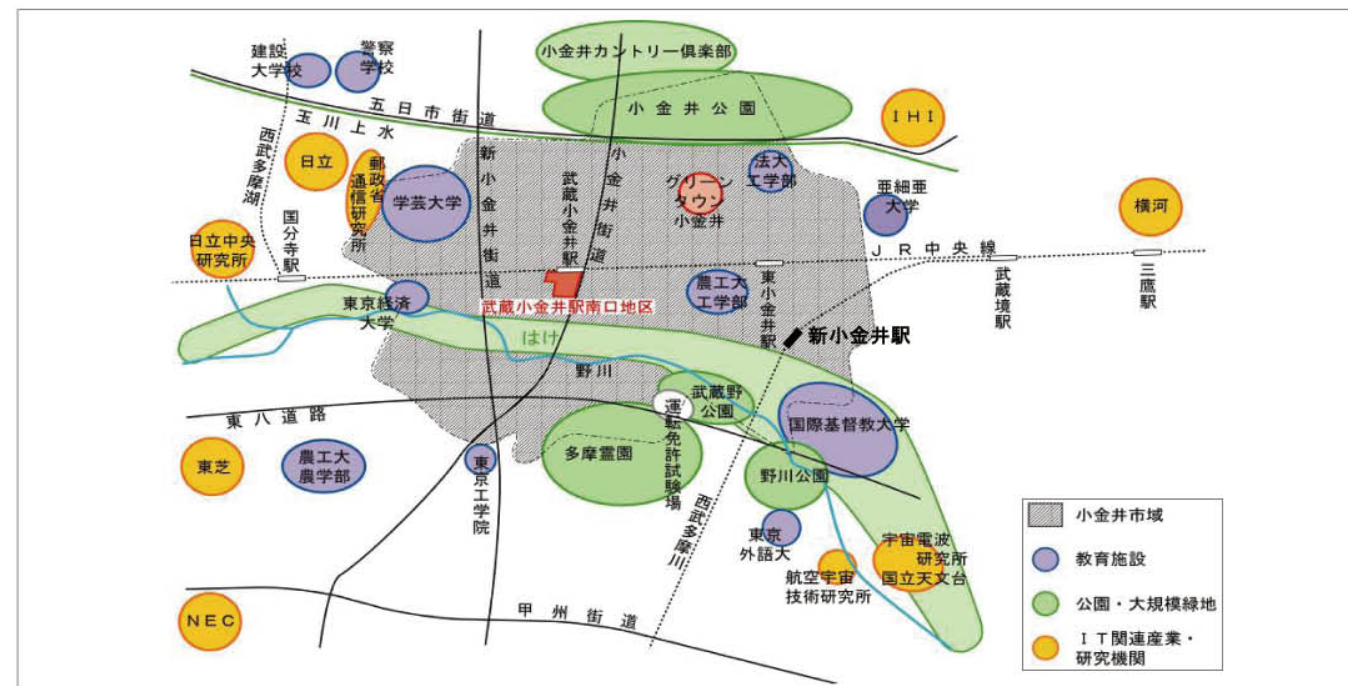
## ●小金井市周辺の環境特性

小金井市とその周辺地域の環境特性及び特徴のある施設は下図のようになっています。東西を結ぶ主要幹線として、JR中央線の北側に五日市街道、南側には東八道路が通り、武蔵小金井駅の西側には南北の幹線として新小金井街道が通っています。

また、北には小金井公園や玉川上水、南には「はげ」と呼ば

れている国分寺崖線、武蔵野公園、野川公園、多摩霊園などを代表とする緑が多く、緑と水の自然環境に恵まれた「オアシス」のようなまちです。

公園と並び、東京学芸大学、東京農工大学、法政大学、東京経済大学などの教育機関、IT産業関連企業や研究機関も多く立地しています。



## ●土地利用、建物用途の状況

再開発事業施行前の武蔵小金井駅周辺の土地利用状況を見ると、南側は駐車場等の空地が多く、低未利用の状況であり、区画道路も私道が多く、幅員が狭いなど整備が不十分な状況でした。駅の北側は、ある程度の高度利用がなされていましたが、都市計画道路や細街路の整備が不十分な状況でした。

建物用途をみると、駅南側は小金井街道に沿って、専用商業施設や住宅商業の併用建物が集積していましたが、裏の宅地は戸建て住宅やアパート等の集合住宅が密集していました。

駅北側は、駅前には大規模小売商業施設が立地していましたが、裏側は商業施設や事務所建築物と住宅が混在していました。

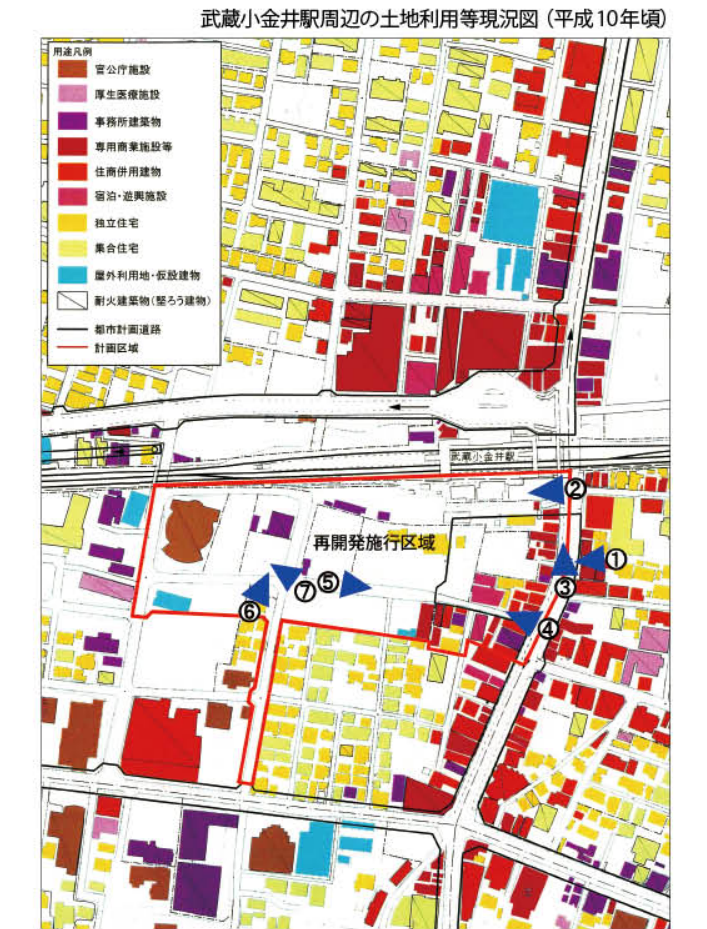
下図の赤い線で囲まれた区域が再開発事業施行区域です。青い矢印が下の写真を撮った位置になります。開かずの踏切による小金井街道の混雑状況や、南口の狭い駅前広場の様子がわかります。

### 施行地区の従前と従後

建物用途別現況：棟数・延床面積	従前		従後	
	棟数(棟)	割合(%)	延床面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)
公益施設	1	1.8%	2,288	21.9%
店舗	17	30.9%	3,056	29.2%
店舗併用住宅	14	25.5%	2,143	20.5%
専用住宅	8	14.5%	910	8.7%
事務所	9	16.4%	1,961	18.7%
倉庫等	6	10.9%	111	1.1%
合計	55	100.0%	10,469	100.0%

土地利用	従前		従後	
	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)
公共施設	3,751	11.1%	15,795	46.5%
宅地	30,194	88.9%	18,150	53.5%
合計	33,945	100.0%	33,945	100.0%



①除却前の地区現況(平成18年)



②南口駅前広場(平成15年)



③開かずの踏切(平成15年)



④地区内道路(平成15年)



⑤施行地区東側(平成15年)



⑥南口バス乗り場(平成15年)



⑦公会堂(平成15年)





# まちづくりの機運

## まちづくりの機運

大正15年(1926)の武蔵小金井駅の開設により鉄道利用の効果で、市民生活は大きく様変わりし、武蔵小金井駅周辺は名実ともに小金井市の中心地となりました。

反面、この鉄道が市を南北に分断していたことが原因で、長年まちが一体的に整備されなかったという側面も否定でき

ません。

駅東側の踏切は「開かずの踏切」として、長い間自由な南北の人の行き来を妨げてきました。南口では、タクシー乗り場だけの狭い駅前広場、遠いバス停、狭くて危険な通りなど多くの市民が不便を感じてきました。



武蔵小金井駅東側「開かずの踏切」



工事開始時点の武蔵小金井駅南口周辺(平成18年4月)

再開発事業エリア

## まちづくりのテーマ

### 再開発事業に係る市の方針 H12.7

#### 「まちづくりの目標」

- ①豊かな緑のネットワークと都市景観に優れた小金井市の「顔」づくり
- ②中心市街地の活性化
- ③シビックセンターの機能の強化
- ④業務・研究・教育系施設間のネットワーク形成
- ⑤少子高齢社会に対応するさまざまな機能の導入
- ⑥都市環境、都市防災に配慮した快適で良好な都市型居住空間の提供

### 第3次小金井市基本構想(前期) H13.11

#### 「元気で 萌えるみどりの小金井市」 (武蔵小金井駅周辺の方角づけ)

- ・本市の玄関口にふさわしいまちとするための積極的な土地利用
- ・商業、業務及び住宅の調和のとれた魅力ある文化性の高い市街地整備
- ・研究機関、文化施設などを含む先端産業の業務地域とし、魅力的な創造的産業拠点整備

### 都市計画マスタープラン H14.3

#### 「市の総合拠点」(武蔵小金井駅周辺地区)

- ①小金井らしさを実感できるまちづくり
- ②創造的・個性的な産業の育成
- ③活力を生むコミュニケーションの場づくり

武蔵小金井駅周辺の「まちづくりのテーマ」は、小金井市の上位計画である「再開発事業に係る市の方針」「第3次小金井市基本構想(前期)」「都市計画マスタープラン」などの位置づけから、『自立と活力の拠点づくり』とされ、これを具体化していくために、以下の4つの「まちづくりテーマ」が示されました。

また、武蔵小金井駅周辺では、JR中央線連続立体交差事業や前原坂上交差点改良事業などが進められており、基盤整備が整いつつあります。

武蔵小金井駅南口地区の開発は、これらの関連事業と連動して推進していくことにより、より効果的で経済的な開発を行うことが可能になりました。

### まちづくりテーマ

1. 市の総合拠点にふさわしい  
“小金井のあたらしい顔づくり”
2. 駅の南北が一体となるような  
“回遊性のあるまちづくり”
3. 誰もが安心して利用できる  
“歩行者中心のまちづくり”
4. 時代の変化に柔軟に対応できる  
“未来を考えたまちづくり”

自立と活力の拠点づくり

# 都市計画

## 都市計画の内容

平成14年(2002)9月に都市計画決定及び変更された内容は以下の4項目です。

- ①都市計画道路の変更：交通広場を含む都市計画道路の変更。
- ②地区計画の変更：現地区計画を南口の駅前まで広げ、まちづくりの方針を明らかにする。また、事業が今回開始される地区などについては、地区整備計画をたて、区画道路や建築物等の内容などを定める。
- ③市街地再開発事業の決定：まちづくりの具体的な第1歩として、第1地区の第一種市街地再開発事業の決定を行う。
- ④地域地区の変更及び決定：地区整備計画の区域について、用途地域、防火地域及び準防火地域、高度地区の変更。また、第1地区の第一種市街地再開発事業の区域について、容積率の緩和などを定める高度利用地区を新たに決定する。

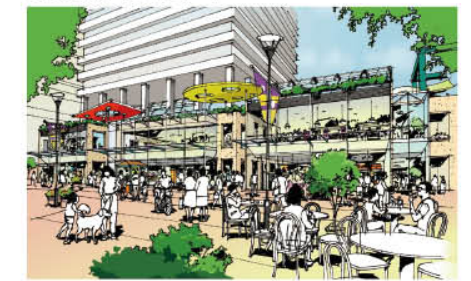
①全体俯瞰図



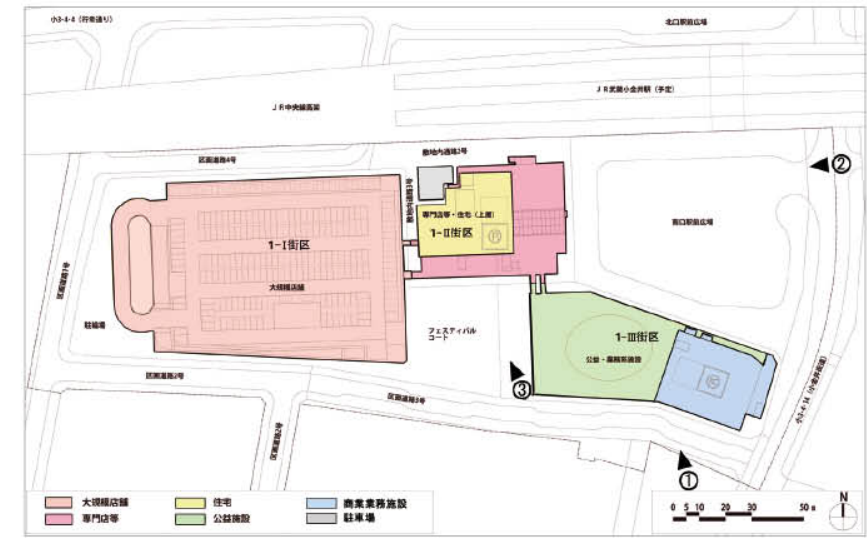
②交通広場



③フェスティバルコート



配置計画図



### ■都市計画武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業(東京都決定)

名称		武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約3.4ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称		規模		備考
			幹線街路	小金井3・4・14号 小金井駅前原線 小金井3・4・3号 新小金井貫井線		別に都市計画において定めるとおり	
		区画道路		区画道路1号	幅員 13~15.9m 延長 約90m	拡幅	
			区画道路2号	幅員 13m 延長 約210m	拡幅、一部新設		
			区画道路3号	幅員 13m 延長 約180m	新設、植樹帯等約400mを含む。		
区画道路4号	幅員 10m 延長 約100m		拡幅				
建築物の整備	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度	備考		
	約12,200㎡	約100,100㎡ (約81,300㎡)	商業、業務、住宅、 公益施設、駐車場等	高層部95m その他60m	建築物の高さは建築基準法によるものとする。 屋上緑化を行うものとする。		
建築敷地の整備	約18,100㎡	敷地内に歩道と一体的で良好な歩行者空間を確保する。鉄道との境界については、防災上、避難上有効な敷地内通路を確保する。壁面の位置の限度は高度利用地区に従い確保する。					
住宅建設の目標	戸数 約200戸	面積 約21,000㎡	備考				
参考	地区計画区域(武蔵小金井駅南口地区)内にあり。高度利用地区(武蔵小金井駅南口地区)内にあり。						

「施行区域、公共施設の配置及び建築物の壁面の位置の限度等は、計画図表示のとおり。」

【理由】交通広場等の都市基盤の整備と複合的な都市機能の充実を図り、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、第一種市街地再開発事業を定める。



# 様々な事業制度の活用

## ●様々な事業制度の活用

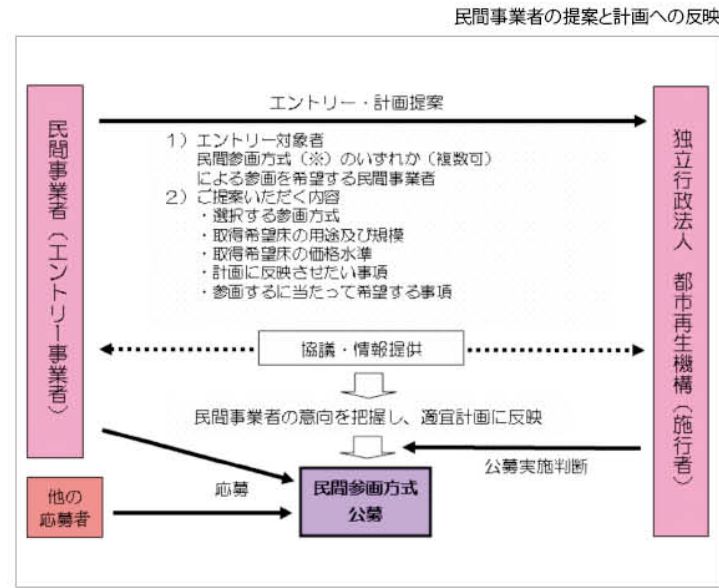
都市機構施行による市街地再開発事業を実施する場合においては民間事業者の参画を行う方法として、「再開発共同事業者エントリー制度」を用いています。

これは、事業の初期段階から民間事業者のニーズを幅広く把握し、ニーズに合致した事業スキームの構築及び施設計画の策定を行うことにより、民間事業者による再開発事業への事業参画が円滑に行われることを目的としています。本地区でも平成15年(2003)6月よりエントリー制度を活用し、民間事業者を募りました。

その結果、1-I街区には4者、1-II街区には24者、1-III街区には3者のエントリー申し込みがありました。

また、最終意向確認としては、1-I街区は特定建築者制度が1者、1-II街区は特定事業参加者が2者、特定業務代行方式が7者、特定建築者制度が5者、1-III街区は最終意向確認提出者なしという結果になりました。

上記を踏まえ、1-I街区は特定建築者制度、1-II街区は特定業務代行方式を活用することとなりました。



エントリー制度説明会(H15.8)



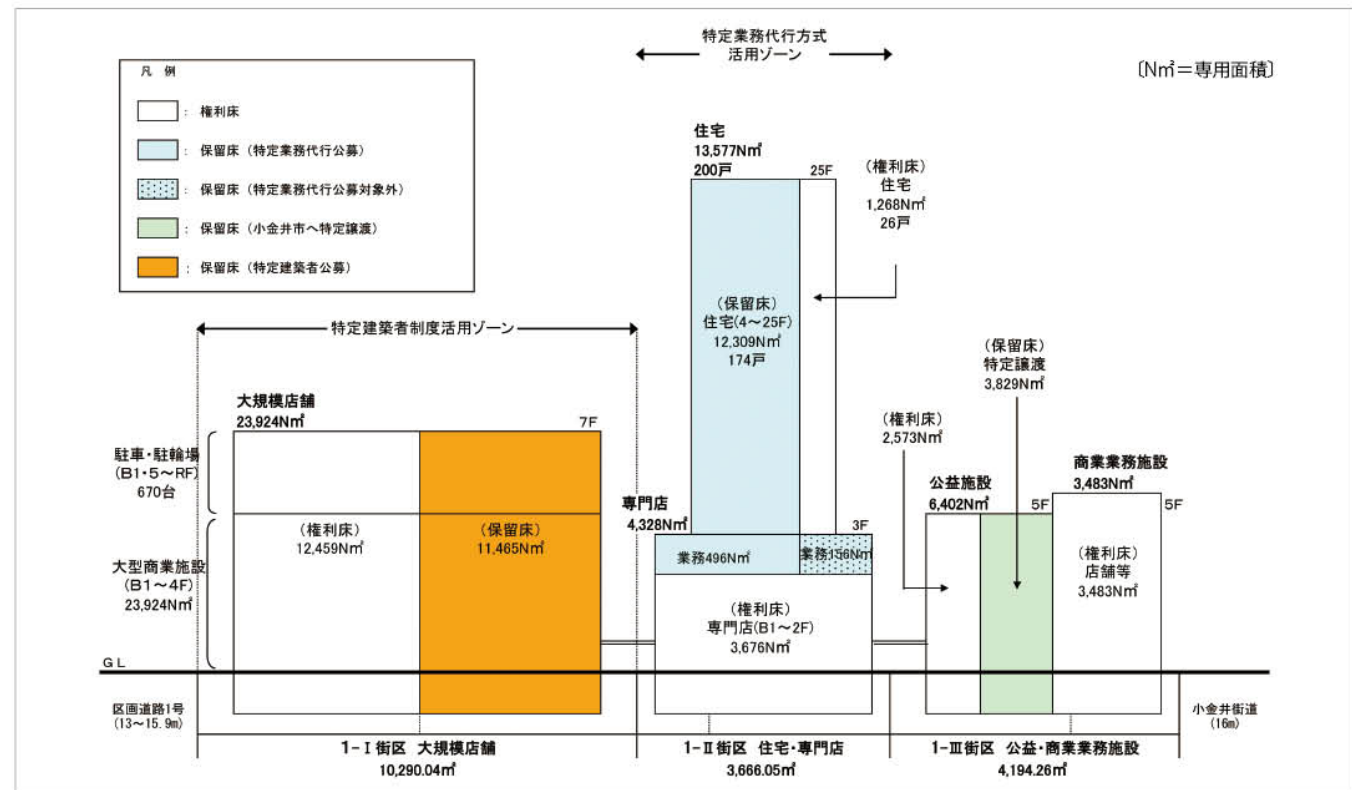
特定業務代行説明会(H17.11)



※ 市街地再開発事業における民間参画方式

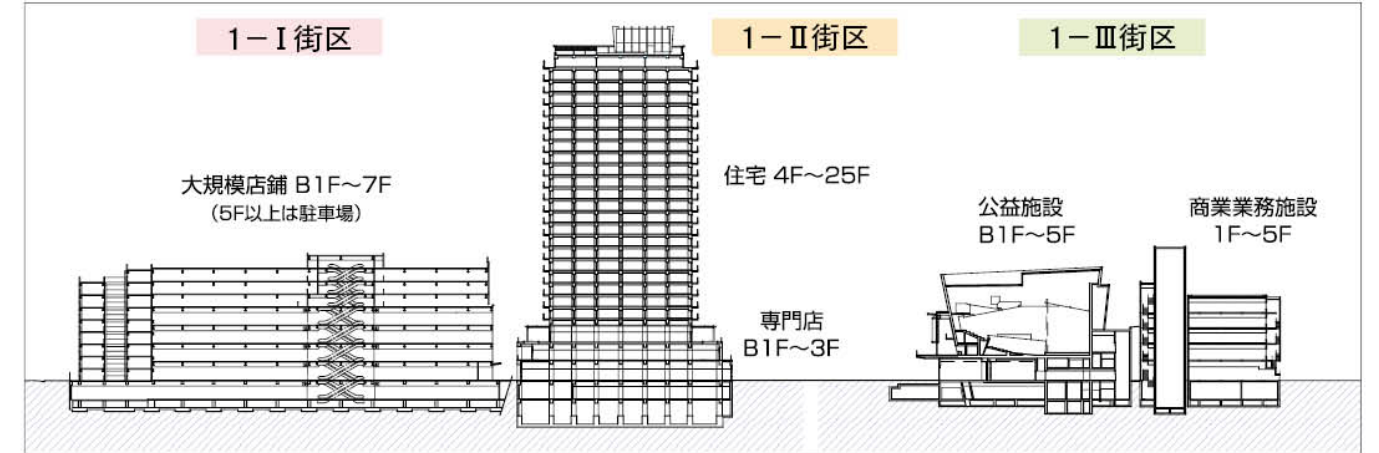
① 特定事業参加者制度	事業を始めるに当たって保留床取得者として決定します。組合施行の市街地再開発事業における参加組合員制度とほぼ同様の制度です。
② 特定業務代行方式	保留床処分に責任を負うことを前提に設計・施工業務を代行していただきます。都市機構の性能発注による建設工事を請負うとともに、建築した保留床の最終取得義務を負うこととなります。
③ 特定建築者制度	施行者に代わって施設建築物を建築し、保留床を取得します。民間事業者の皆様が自らの資金により建設(民間発注)することとなります。

様々な事業制度の活用



# 事業の内容

## ●断面図



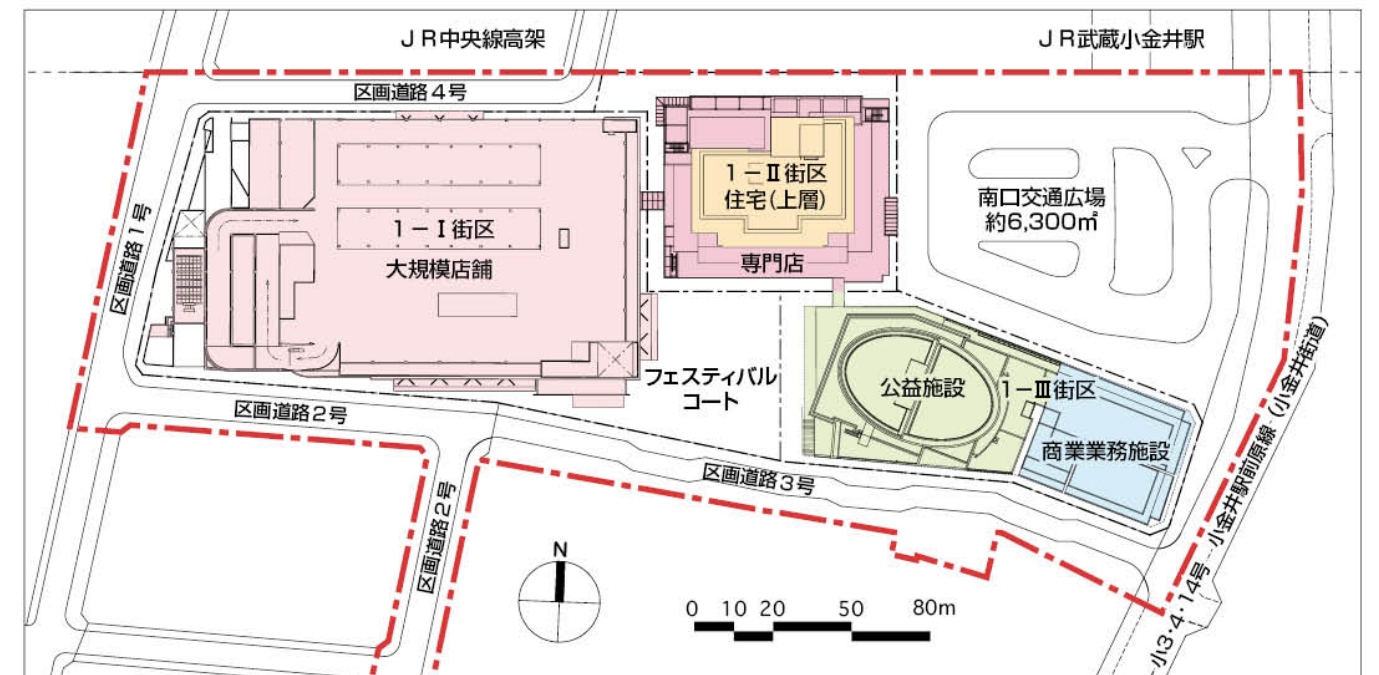
## ●敷地概要

	1-I街区	1-II街区	1-III街区	全体合計
敷地面積	10,290㎡	3,666㎡	4,194㎡	18,150㎡
許容建蔽率	80%	70%	80%	
許容容積率	500%	600%	500%	
建蔽率	71%	70%	76%	72%
容積率	427%	591%	277%	426%

## ●建築物概要

	大規模店舗	1-I街区合計	専門店等	住宅	1-II街区合計	公益施設	商業業務施設	1-III街区合計	全体合計
建築面積		7,311㎡			2,566㎡			3,168㎡	13,045㎡
延床面積	54,971㎡	54,971㎡	7,483㎡	22,640㎡	30,123㎡	6,453㎡	6,516㎡	12,969㎡	98,063㎡
容積対象床面積	43,977㎡	43,977㎡	6,834㎡	14,833㎡	21,667㎡	5,936㎡	5,696㎡	11,632㎡	77,276㎡
住宅戸数	—	—	—	200戸	200戸	—	—	—	200戸
計画駐車台数		670台			177台			48台	895台
建物規模		地下1階,地上7階			地下2階,地上25階			地下1階,地上5階	
建物構造		RC造、S造			RC造、S造			RC造、S造	

## ●配置図





# 施設計画

## ●建築工事の概要

建設工事は平成18年(2006)12月より、各街区毎に順次着手し、平成20年(2008)度末の竣工を目指しました。

しかし、公益施設棟部分が一時工事を停止していたことから同時竣工には至らず、段階的にまちびらきを行うことになりました。

平成19年(2009)度後半からは全ての街区の工事が同時に行われていたことから、工事用車両の動線確保、通勤通学者や歩行者の安全管理に特に注意を払いました。

また、日曜祝日及び早朝夜間の工事は原則禁止として、近

隣の皆様への配慮を行なってきました。

1-11街区については、北側に接するJR中央本線高架化事業と近接施工となることから電車の運行に支障を及ぼさないように、振動計の設置による影響確認や低振動化工事を行うよう努めてきました。

本建築物による近隣への電波障害については、事前の影響調査を踏まえ、影響を及ぼす恐れのある建物への電波障害対策を行いました。

## ●建設工事スケジュール

街区	施設用途	工期 (工事期間)	H18年度 2006	H19年度 2007	H20年度 2008	H21年度 2009	H22年度 2010
1-I	大規模店舗	H19.11~H21.2 (16ヶ月)		基礎・躯体(B1~7F) ・内装・設備・外装・外構			
1-II	住宅・ 専門店	H18.10~H21.3 (30ヶ月)		基礎・躯体(B2~20F) ・内装・設備	躯体(20F~25F)・内装 ・設備・外装・外構		
1-III	商業業務1	H19.5~H21.5 (25ヶ月)		基礎・躯体(B1~4F)	躯体(4F~5F)・内装 ・設備・外装・外構	テナント 工事	
	商業業務2	H19.5~H21.3 (23ヶ月)		基礎・躯体(B1~4F)	躯体(4F~5F)・内装 ・設備・外装・外構		テナント 工事
	公益施設	H19.5~H22.12 (44ヶ月)		基礎・躯体(B1F)	工事停止期間	基礎・躯体(B1~5F) ・内装・設備・外装	内装・設備 ・外装・外構

## ●工事進捗状況



## ●基盤施設計画

施行地区内の基盤施設は、都道の小金井街道(小3・4・14号小金井駅前原線:交通広場を含む)と小金井市道の区画道路1号~4号があります。

都道の計画策定に関しては、平成20年(2008)度に国土交通省の指導のもとグレードアップ協議を行い、導入施設の検討を行いました。

交通広場は中央部に交通島を設置する形状とし、バスバス8箇所とタクシー乗車場を交通島の周囲を回る形で設置しました。上屋付き連絡通路は、武蔵小金井駅と周辺施設をつなぐ形で連続して設け、利用者が快適に通行できるようになっています。

連絡通路につながる形で、だれでもトイレや各種案内板、交番などが配置されています。

交通島には武蔵野の面影を映す雑木林をイメージした樹木が植栽されています。下草には四季折々の花が楽しめる山野草が植えられています。

区画道路は4本ありますが、それぞれ特色をもった樹木を植え、四季の移ろいが感じられるような計画としています。特に区画道路3号には、1本1本樹種の異なる桜とマグノリアを配置し、散歩しながら花木を楽しめるように計画しています。

都道、市道ともに透水性のインターロッキングブロック舗装を用い、雨水が直接下水に流れ込まないようにすると共に、地下に浸透施設を設け、地下水の保全に配慮しています。

無電柱化を促進するために、電線共同溝(CC.Box)を整備し、電気通信ケーブルなどを地下埋設し、景観への配慮をおこなっています。

## ●基盤施設整備スケジュール

	H14年度 2002	H15年度 2003	H16年度 2004	H17年度 2005	H18年度 2006	H19年度 2007	H20年度 2008	H21年度 2009	H22年度 2010
都道	基本計画	基本設計			実施設計/積算			撤去・街渠・下水道	舗装・街渠・植栽 ・街路灯・CCB
交通広場							撤去 (暫定交通広場)	舗装・街渠・浸透枳 ・街路灯・植栽	舗装・街渠・植栽 ・街路灯・トイレ
小金井市道	基本計画	基本設計	実施設計/積算						
区画道路1号					撤去・浸透枳 ・下水道	撤去・街渠 ・舗装・CCB	舗装・境界石 ・街路灯・植栽		
区画道路2号					撤去・浸透枳 ・下水道	街渠・舗装 ・CCB	舗装・境界石 ・街路灯	撤去・舗装・街渠 ・街路灯・CCB・植栽	
区画道路3号					撤去・浸透枳 ・下水道	CCB	舗装・街渠 ・街路灯		舗装・街渠 ・街路灯・植栽
区画道路4号					撤去・浸透枳 ・下水道	撤去・街渠・舗装 ・CCB・下水道	舗装・街渠 ・街路灯		舗装・街渠 ・植栽

武蔵小金井駅南口



(施行前)

小金井街道



(施行前)

(完成後)

区画道路3号東側



(施行前)

(完成後)

(完成後)



区画道路4号



(施行前)

(完成後)