

# 再開発事業 & 関連都市計画 パネル展

本日は、パネル展にお越しいただき、誠にありがとうございます。

小川駅西口地区では、権利者を主体とした市街地再開発事業の検討が進められており、その周辺についても、再開発事業の波及効果を念頭に置いたまちづくりが必要となります。

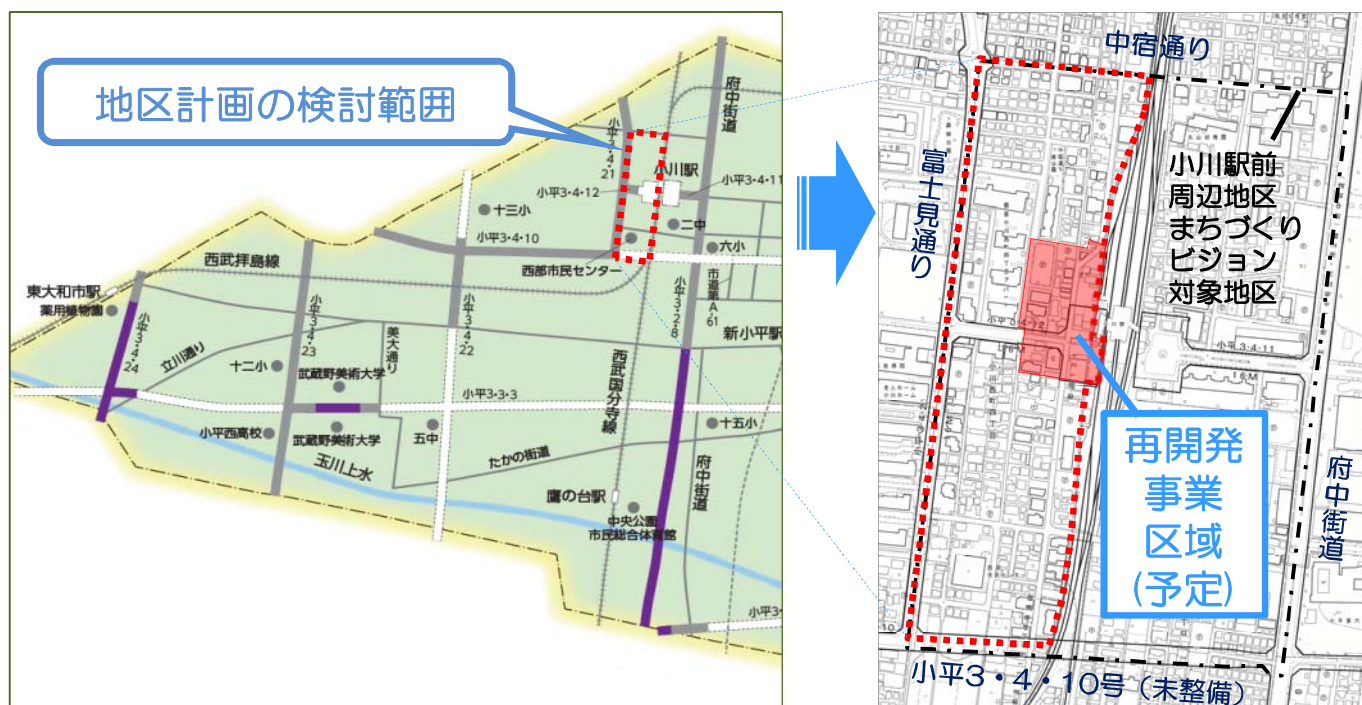
市では、このようなまちの動きを後押しし、地区の活性化を促すため、小平市都市計画マスタープランに基づき、再開発事業や用途地域、地区計画などの都市計画を決定・変更することを予定しています。

本パネル展は、再開発事業や関連する都市計画の概要を広く市民等のみなさまに知っていただく目的で、開催しております。

## パネル展スケジュール

日時		開催場所
平成30年6月15日（金）	午前10時～午後3時	小川西町中宿地域センター 第一・第二集会室
平成30年6月16日（土）		小川西町公民館 学習室2
平成30年6月18日（月） ～23日（土）	午前8時30分～午後5時 ※23日（土）は正午まで	市役所1階ロビー

## 小川駅西口地区の位置








## 《お願い事項》

- 記録保存の一環として、写真撮影を行うことにつきまして、ご了承をお願いいたします。（来場されている方々に配慮しながら行います。）
- ご不明な点やご質問がございましたら、担当課職員までお問い合わせください。

みなさまのご理解とご協力をお願いいたします。

# これまでのまちづくりの検討経過

小川駅周辺では、駅西口の再開発事業による動きをひとつのきっかけとして、周辺のまちづくりの方向性やルールなどについて、住民参加で検討を進めてまいりました。ここでは、近年の検討経過をご紹介します。

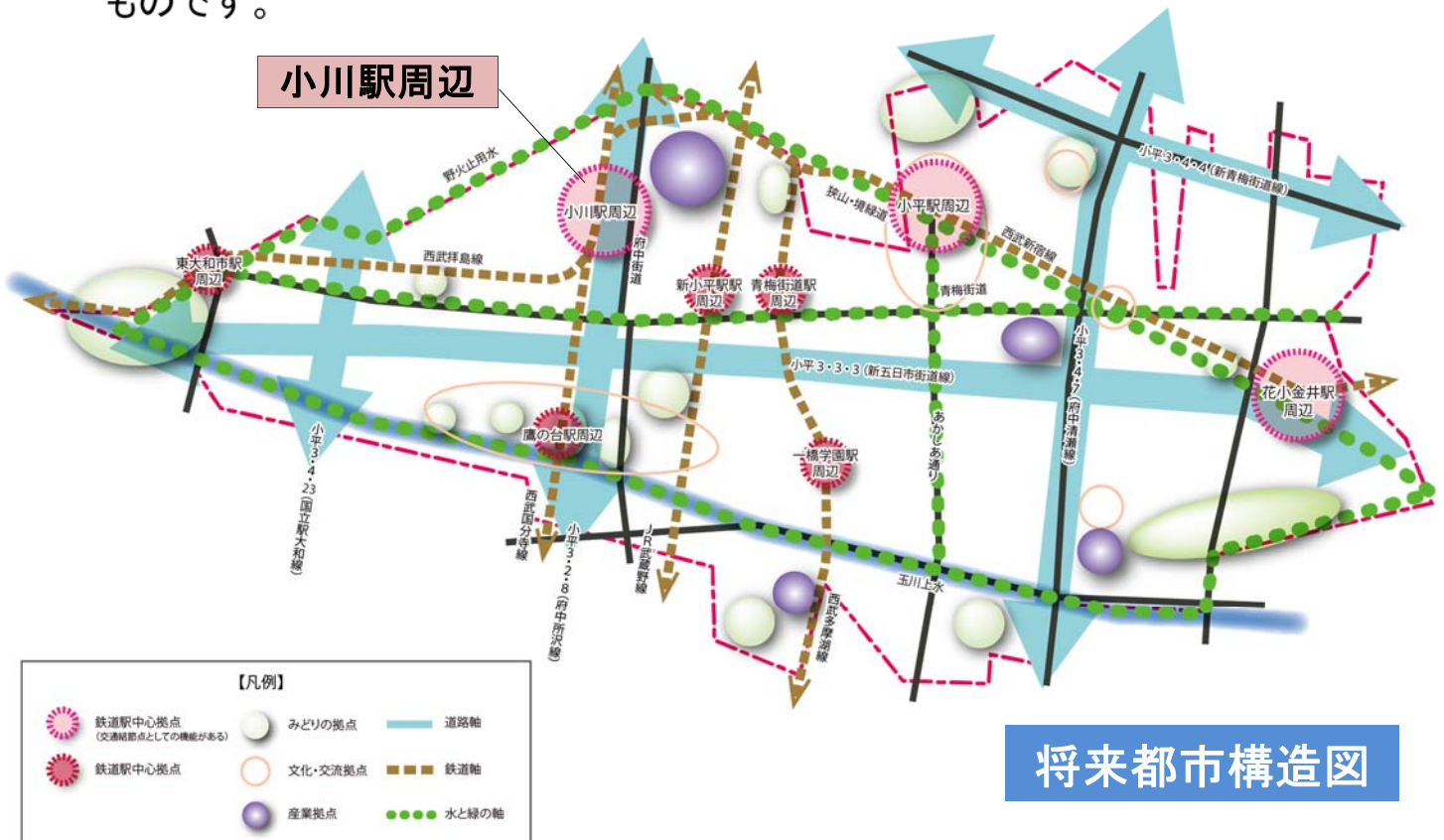
年度	内容
平成24年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 地元自治会・商店会や関係団体などのメンバーによる懇談会・ワークショップをふまえ、地域住民や事業者により、地区の課題や目指すべき姿を示した『小川駅前周辺地区まちづくりビジョン(提案書)』が市へ提出されました。</li> </ul> 
平成25年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「小平市民等提案型まちづくり条例」に基づき、駅西口周辺を「まちづくりを重点的に推進する地区」に指定し、地域住民や学識経験者などで構成する『小川西町4丁目推進地区まちづくり協議会』において、用途地域の変更や地区計画の策定などについて議論しました。</li> </ul> 
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 上記提案書をもとに、市民・事業者・行政等が目標を共有し、相互に連携してまちづくりを進めていくための『小川駅前周辺地区まちづくりビジョン』を策定しました。</li> </ul> 
平成26～平成27年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 建築工事費の高騰などによる、再開発事業の事業計画の見直しに伴い、まちづくりの検討も一時停止</li> </ul>
平成28年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 再開発事業計画の見直しの目途が立ったため、まちづくりルールについても検討を再開し、これまでの検討内容を適宜修正</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 市民アンケート調査やまちづくりカフェ・サロンなど、適宜、市民等のみなさまのご意見などを伺ったうえ、『小平市都市計画マスタープラン』を改定しました。マスタープランでは、小川駅周辺地区のまちづくりの方針などを位置づけています。</li> </ul> 
平成29年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 主に地域住民のみなさまを対象として、用途地域や地区計画などの検討内容を説明し、ご意見を伺う『小川駅西口地区まちづくりルール意見交換会』を開催しました。(1/20(土)、計2回) 再開発事業に関するご意見も多数いただきました。</li> </ul> 

検討経過をふまえ、関連する都市計画の原案を作成し、平成30年4月に説明会を開催するなど、現在、都市計画決定に向けた手続きを進めています。

# 都市計画マスタープラン

## 小平市都市計画マスタープランとは？

小平市都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2で規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置づけられております。小平市の都市計画やまちづくりを進めるうえでの方針として、さまざまな計画などとの整合を図り、都市の将来像とその実現までの道筋を示すものです。



将来都市構造図

## 小川駅周辺の整備効果

○(抜粋)市街地再開発事業などによるまちの整備により、買い物、医療、福祉などの多様な都市機能が集積されることで、近隣の拠点における都市機能の不足を補います。また、駅前広場や幹線道路の整備により、誰もが円滑にバスやタクシーなどの公共交通機関に乗り継げる交通結節点として、地域の内外に住む人や、学校・職場に通う人たちなどが集まるにぎわいの拠点ともなり、さらなる地域全体の活性化につながります。



# 小川駅前周辺地区まちづくりビジョン

## 主な課題

- ・駅西口は、交通の結節点として駅前広場の整備が必要です。
- ・生活道路は幅員が狭く、歩行者、自転車、自動車の混在により危険を感じる場合があります。
- ・狭い道路に沿って古い建物が多数見られるため、大きな災害があったときには、建物の延焼や倒壊などの不安が残ります。
- ・小川東町、小川西町を結ぶ通路は踏切以外では、駅利用の印象が強い自由通路を通るしかなく、その通路も、東西の結びつきを積極的に担うものには成り得ていません。

## まちの将来像

地区の将来像

地域の暮らしの中心となる

**住みよい 行きよい 賑わい** のあるまち 小川

安心して 心豊かに **暮らせる** まち

安全 快適 便利に **動ける** まち

小川の魅力と活気が感じられる **賑わう** まち

まちづくりの方針

- 便利な駅近くで様々な活動ができる「高度に集約したまち」をつくります
- 地区の中心となる「小川駅前の再整備」を目指します
- 生活道路の通過交通を解消する「新たな幹線道路」の整備を早期に進めます
- まちで活動する人たちが「安全に東西を往来できる道路」を目指します
- 福祉のまちとして「誰もが安全に移動できる歩行空間づくり」を目指します
- 賑わいを周りの商店街につなげる「人の流れを生み出すまち」の整備に取り組みます

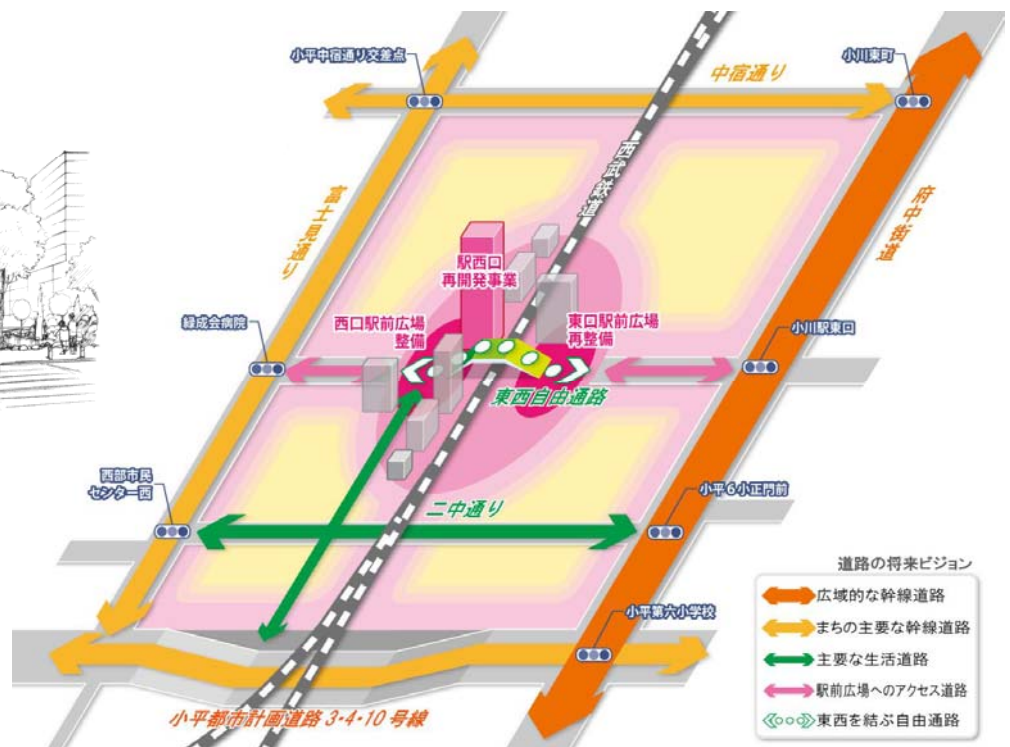
## まちの将来ビジョン



(駅西口のイメージ)

土地利用の将来ビジョン

- 商業中心の  
にぎわい創出のエリア
- 住宅や事務所中心の  
職住近接のエリア



# 再開発事業計画案の概要 ①

小川駅西口では、権利者で構成する組合施行の方法による市街地再開発事業が検討されています。（現在は『小川駅西口地区市街地再開発準備組合』が組織されています。）

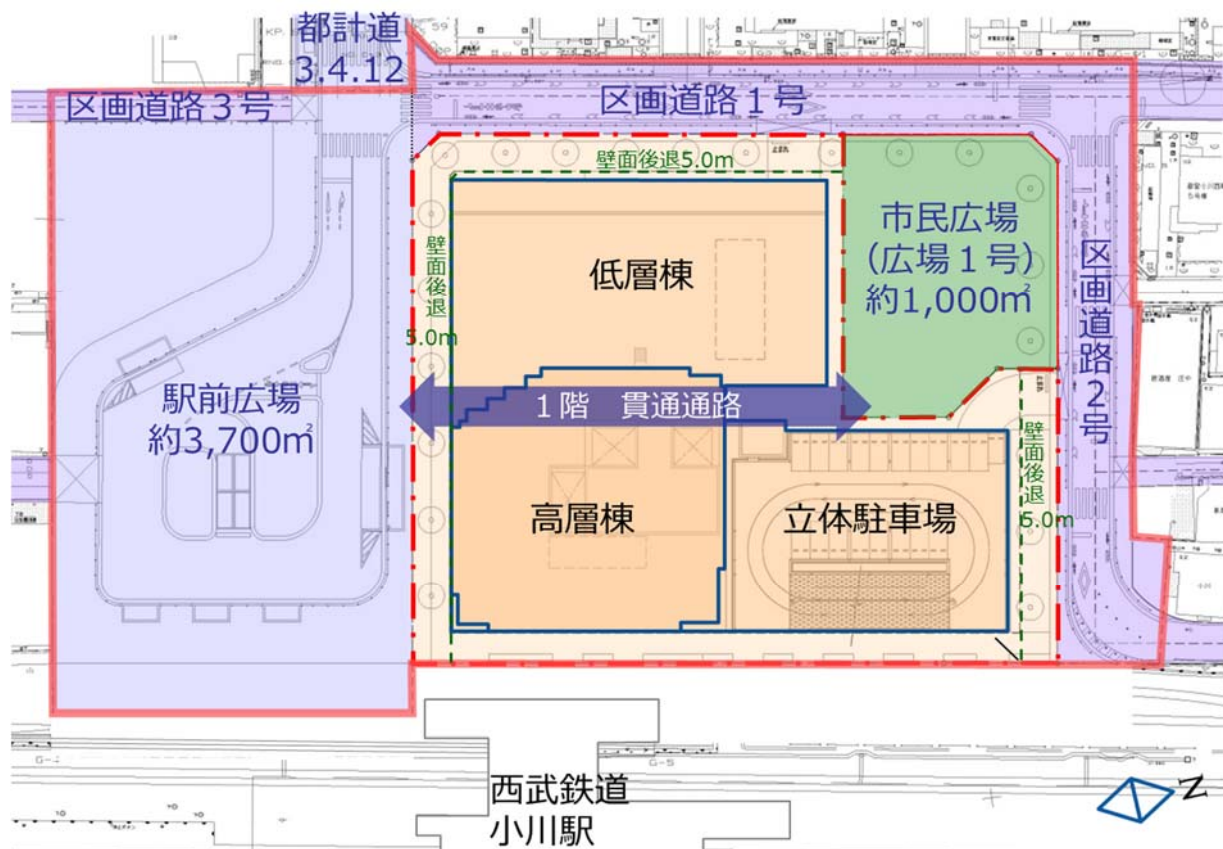
再開発事業により、商業施設や公益施設などの入る高層タワー型複合施設が建設されるとともに、区画道路や駅前広場、市民広場などが整備され、駅前の**安全性の向上**や**にぎわいの創出**が図られます。

市では、**その効果を周辺に波及させる**ため、まちを一体的に捉えたまちづくりのルールの検討などを進めていきます。



以下、現在における再開発事業計画案の概要をお示しします。

## 事業計画案【施設配置図】

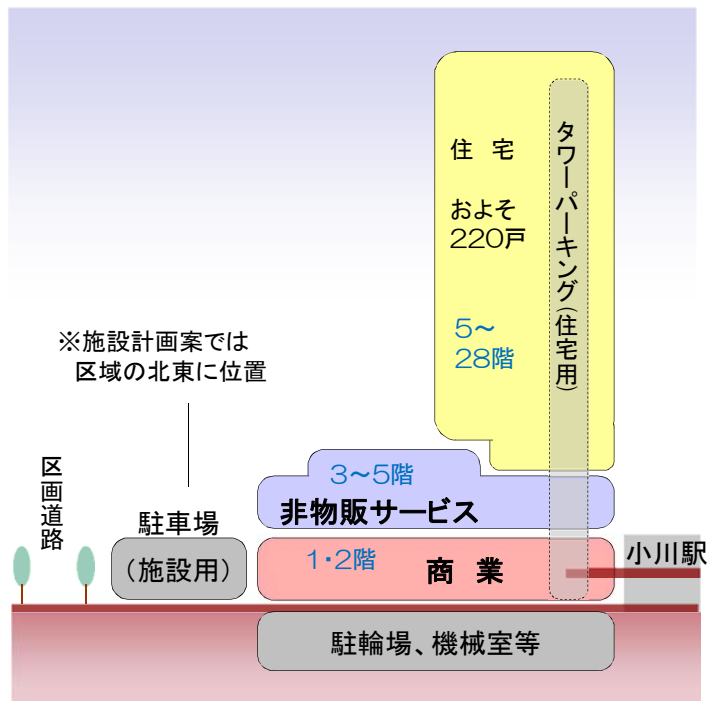


**駅前広場**（約3,700㎡）および**区画道路**1号・2号（いずれも幅員10m）が整備されるほか、地域の憩いの場として**市民広場**（約1,000㎡）が整備されます。

また、駅前広場と市民広場をつなぐ**貫通路**が、再開発施設建築敷地内に整備されます。

# 再開発事業計画案の概要 ②

## 導入施設イメージ



再開発事業に伴い、地上28階、高さ100m弱の高層タワー型複合施設の建設が計画されています。

建物の1・2階には、権利者の店舗やテナントといった**商業施設**が入り、3～5階には、たとえば公益施設や業務施設など、非物販サービス施設が想定されています。

非物販サービス施設には、**公共施設**も含まれ、市では一部フロアの取得を予定しております。今後、具体的な活用方法などを検討していきます。

## 事業スケジュール

年度	行程
平成30年度	<ul style="list-style-type: none"><li>都市計画決定</li><li>事業計画の作成</li><li>再開発組合設立認可申請</li></ul>
平成31年度	<ul style="list-style-type: none"><li>再開発組合設立認可</li><li>権利変換計画の作成</li><li>権利変換計画の申請・認可</li></ul>
平成32年度	<ul style="list-style-type: none"><li>既存建物解体工事</li><li>建築工事着手</li></ul>
平成34年度	<ul style="list-style-type: none"><li>工事完了</li></ul>



# 再開発事業 完成後のイメージ

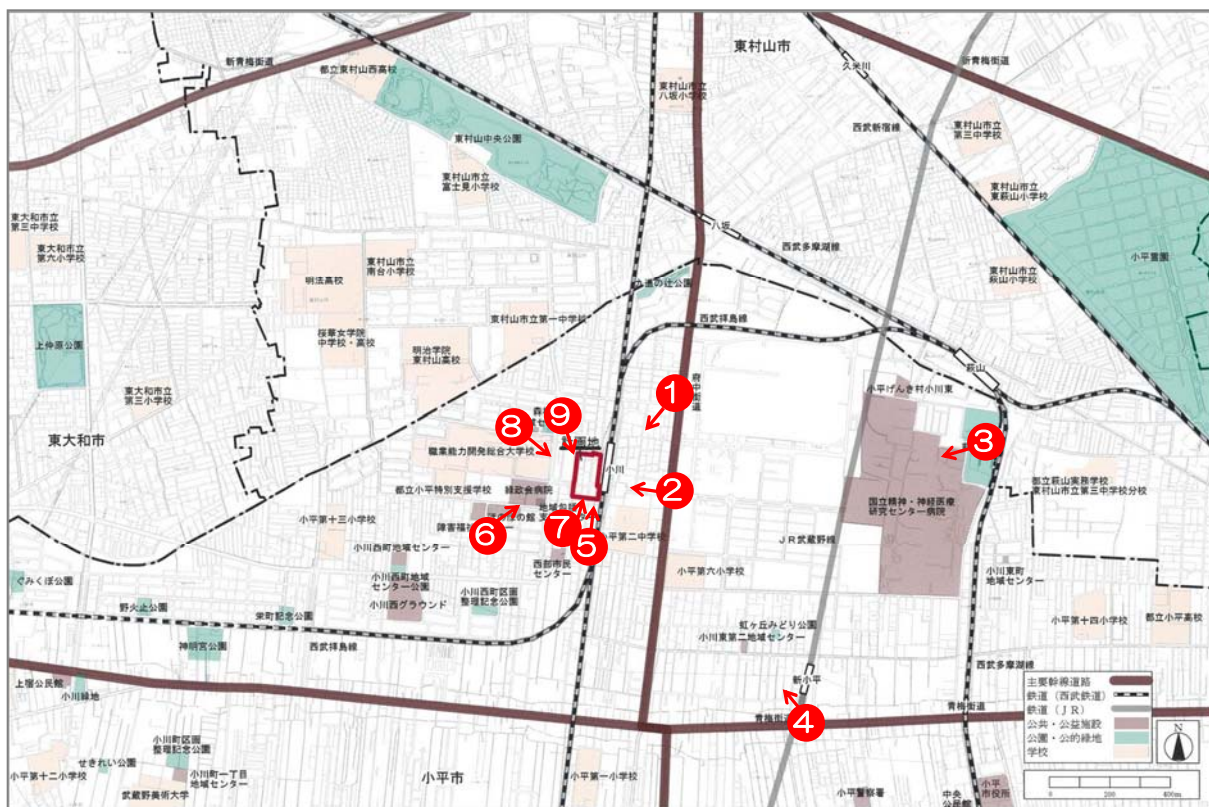
- 『再開発事業 外観パース』
- 『再開発事業に伴い整備する空間イメージ』 位置図



再開発事業により建設・整備される高層タワー型複合施設や駅前広場、市民広場などの詳細は、都市計画決定後に具体的な設計をしていくこととなります。

以降のパネルは、小川駅西口地区市街地再開発準備組合が作成した完成後の参考イメージとして、『外観パース』『空間イメージ』『景観シミュレーション』をお示しします。

- 『再開発事業 景観シミュレーション』 位置図



# 再開発事業 外観パース



イメージ作成：小川駅西口地区市街地再開発準備組合



# 再開発事業に伴い整備する空間イメージ

## ① 交通広場（駅前広場）と接する歩行空間のイメージ



## ② 施設建築敷地内の貫通通路のイメージ図



## ③ 市民広場のイメージ図



# 再開発事業 景観シミュレーション

## ① 小川東町交差点 (北東 約300m)

施行前



施行後



## ② 小川駅東口交差点 (東側 約250m)

施行前



施行後



## ③ 萩山公園付近 (東側 約1300m)

施行前



施行後





# 再開発事業 景観シミュレーション

## ④ 新小平駅前 (南東 約1000m)



## ⑤ 二中通り踏切付近 (南側 約250m)



## ⑥ 西町富士見公園前 (南東 約400m)





# 再開発事業 景観シミュレーション

## ⑦ 小川西町四丁目 (南側 約200m)



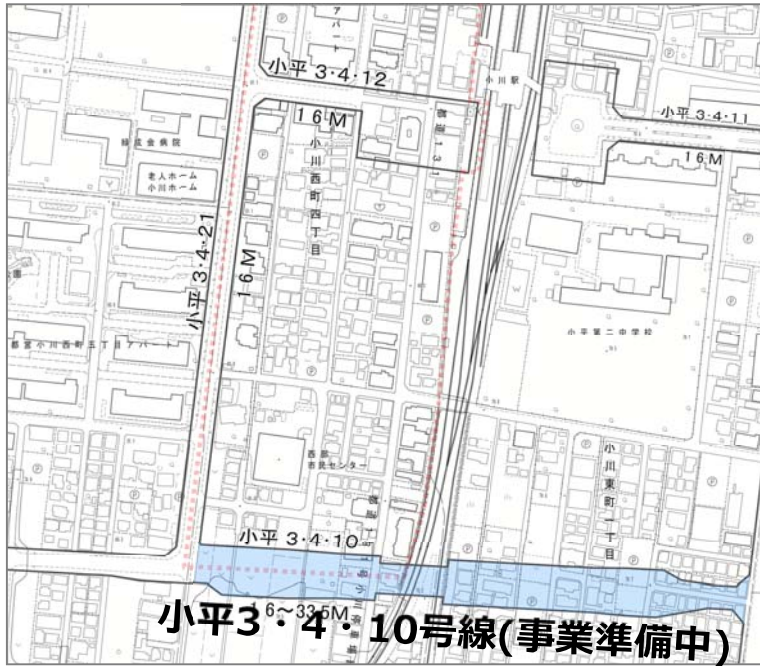
## ⑧ 都営小川西町二丁目第2アパート30号棟前 (西側 約300m)



## ⑨ 森林公園前 (北西 約200m)



# (参考) 小平都市計画道路3・4・10号線



小平3・4・10号線(事業準備中)



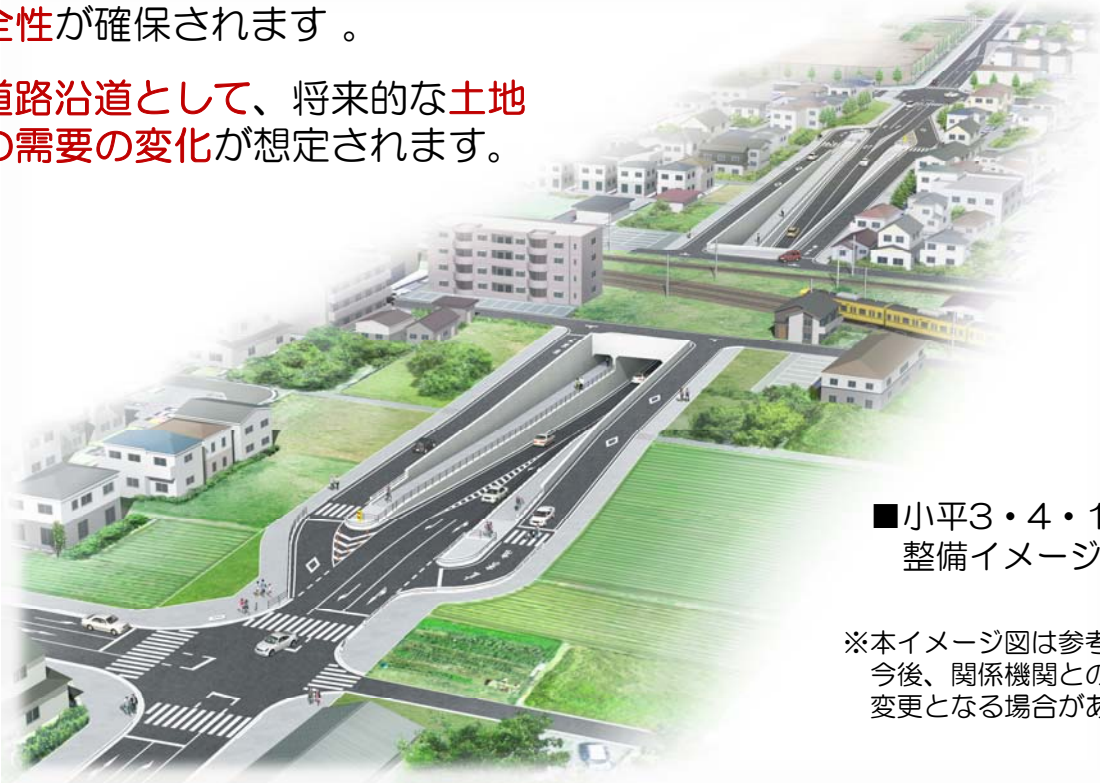
今後、  
整備が進むと…

- 交通ネットワーク改善に寄与するとともに、歩行者や自転車の通行空間の安全性が確保されます。
- 幹線道路沿道として、将来的な土地利用の需要の変化が想定されます。

小川駅西口地区地区計画（案）区域の南に位置する『小平都市計画道路3・4・10号小平大和線』の一部区間（富士見通り～市道第A-61号線、延長約530m）は、『東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）』（平成28年3月）において、平成28年度から平成37年度までの10年間で優先的に整備すべき路線に位置づけられています。

また、このうち、富士見通りから府中街道までの、鉄道との立体交差部周辺の区間については、平成29年3月に計画幅員の変更を行いました。（最大幅員20.5m⇒33.5m）

市では、平成30年3月に事業概要及び測量説明会を開催し、6月上旬から測量作業を開始するなど、事業化に向けた準備を進めております。

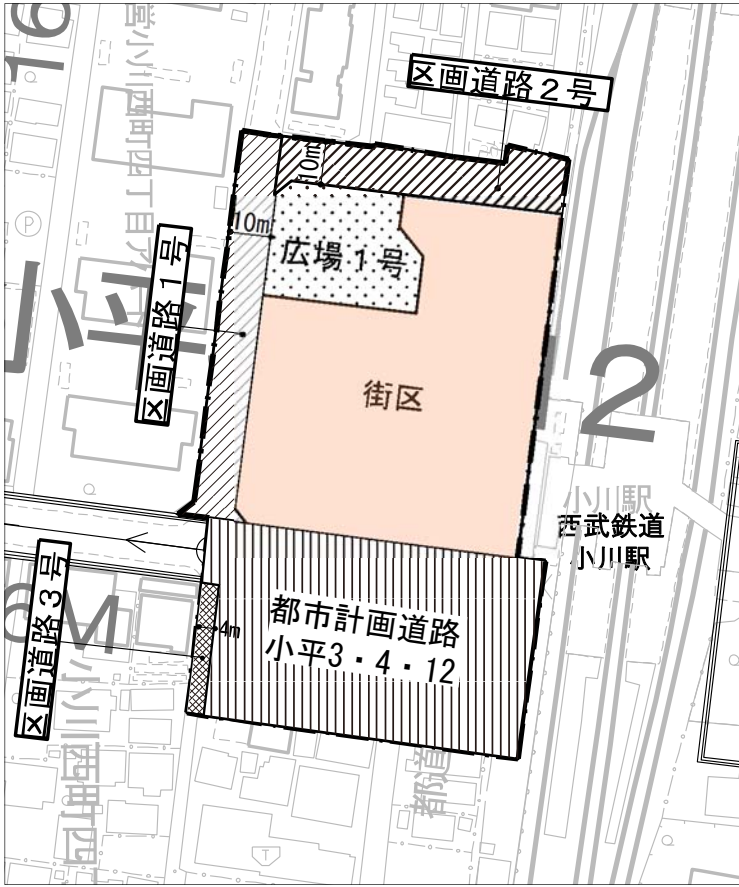


■小平3・4・10号線  
整備イメージ

※本イメージ図は参考例であり、今後、関係機関との調整により、変更となる場合があります。



# 第一種市街地再開発事業（決定）



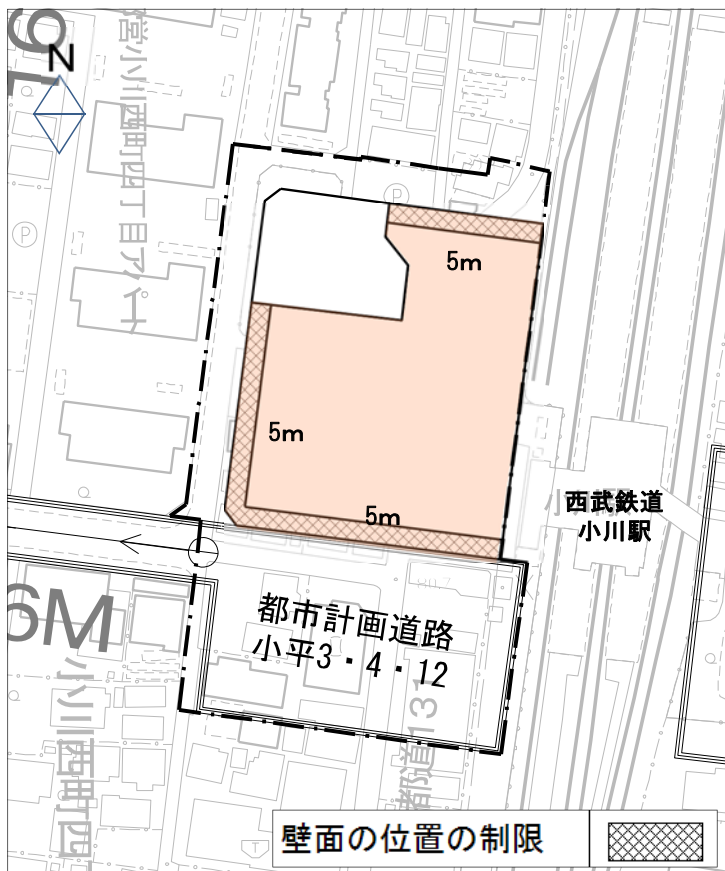
ここからは、再開発事業に伴い、都市計画マスタープランに掲げるまちの将来像の実現に向け、今後、小川駅西口地区において定めていく7種類の都市計画（案）をご紹介します。

まずは『第一種市街地再開発事業』です。地域拠点にふさわしい機能を集約するため、区域内の土地から施設建築物の床へ権利を変換し、既成市街地の面的な再編を図ります。

名称	小川駅西口地区第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約1.2ha
建築敷地面積	約5,050㎡	建築敷地の整備計画	1. 高度利用地区の壁面の位置の制限により、良好な都市景観の形成に資する。	
建築面積	約3,535㎡			
延べ面積	約40,300㎡			
高さの最高限度	100m	住宅建設の目標	戸数	約220戸
			延べ面積	約23,800㎡
主要用途	住宅、商業、業務、公益施設、駐車場			
公共施設の配置及び規模	幹線道路	小平3・4・12号小川駅西線 駅前広場（新設、面積約3,700㎡）		
	区画道路	区画道路1号（幅員：10m、延長：約90m）		
		区画道路2号（幅員：10m、延長：約70m）		
		区画道路3号（幅員：4m、延長：約30m）		
広場	広場1号（面積約1,000㎡）			



# 高度利用地区（決定）



高度利用地区は、再開発事業を行うための条件であり、オープンスペースを確保するなど環境を良くすることで容積率の緩和を認める、土地の高度利用と都市機能の更新を推進するための制度です。

地区名		小川駅西口地区
面積		約1.2ha
容積率	最高限度	550%
	最低限度	200%
建ぺい率の最高限度※		50%
建築面積の最低限度		250㎡
壁面の位置の制限※		5m

**※建ぺい率の最高限度**

建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物については、20%を加えた数値となります。

**※壁面の位置の制限**

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、前頁の壁面の位置の制限部分に建築することはできません。

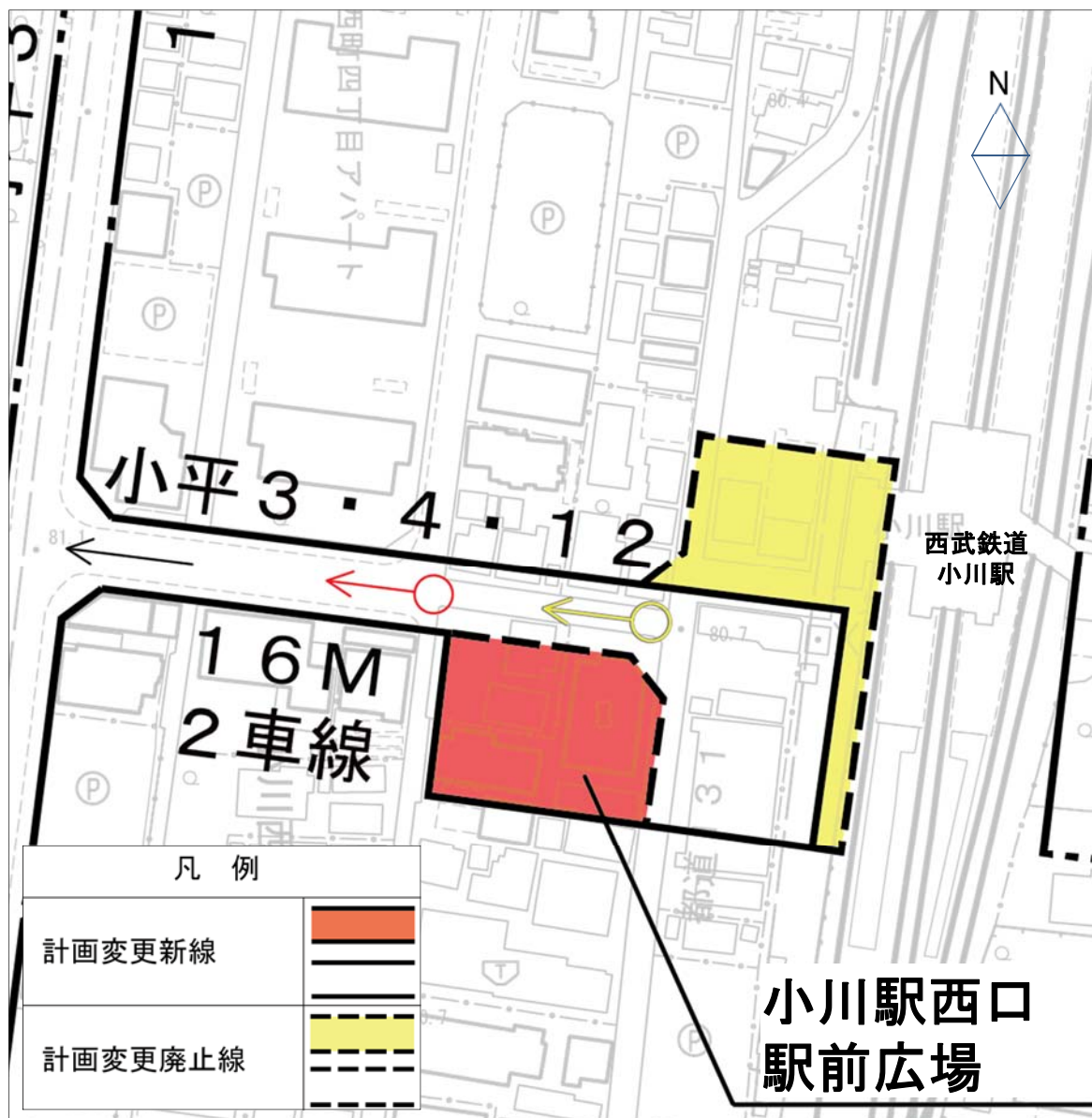
ただし、次に掲げるものに該当する場合は、この限りではありません。

- 1 歩行者の快適性・安全性を高めるために設ける庇、その他これに類する建築物の部分
- 2 歩行者デッキ及びこれを支えるための柱等

# 小平都市計画③

## 道路（小平3・4・12号線）（変更）

再開発事業に伴う駅前広場（交通広場）の整備にあたり、駅前広場面積の確保や交通動線等の良好な環境空間の確保のため、都市計画道路（小平3・4・12号小川駅西線）を変更します。



延長の変更

約120m → 約80m

駅前広場の変更

約3,200㎡ → 約3,700㎡

# 小平都市計画④～⑥

## 用途地域/高度地区/防火・準防火地域(変更)

市街地再開発事業の施行に伴い、交通結節点としてふさわしい土地利用や新たなにぎわいの波及などを促進させるため、『用途地域』の変更を行います。また、用途地域と連動し、建築物の高さの最高限度を定める『高度地区』を変更し、火災の危険を防ぐための建築物の構造制限に関し定める『防火地域および準防火地域』を変更します。

### ●「商業地域」の拡大

・市街地再開発事業による多様な機能の集積を図り、また、再開発に伴い整備される駅前広場沿道にふさわしい土地利用を誘導するため、駅周辺の「商業地域」を拡大します。(第一種中高層住居専用地域より変更)

### ●第一種中高層住居専用地域を「第一種住居地域」に変更

・再開発事業の影響が大きい北西エリアにおいて、その効果を波及させ、一体的に拠点性を高めていくため、用途地域を第一種中高層住居専用地域から、一定規模以上の店舗や事務所なども建てられる「第一種住居地域」に変更します。

#### 変更前

##### 第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための良好な住居の環境を保護する地域です。500㎡以内の一定の店舗なども建てられます。



#### 変更後

##### 商業地域

主に商業その他の業務の利便を増進するため定める地域です。百貨店など大規模施設も建てられます。

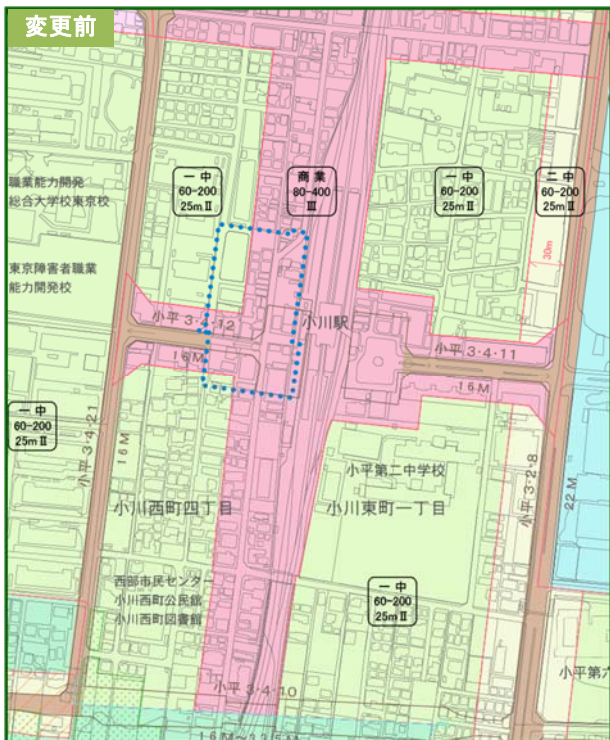


##### 第一種住居地域

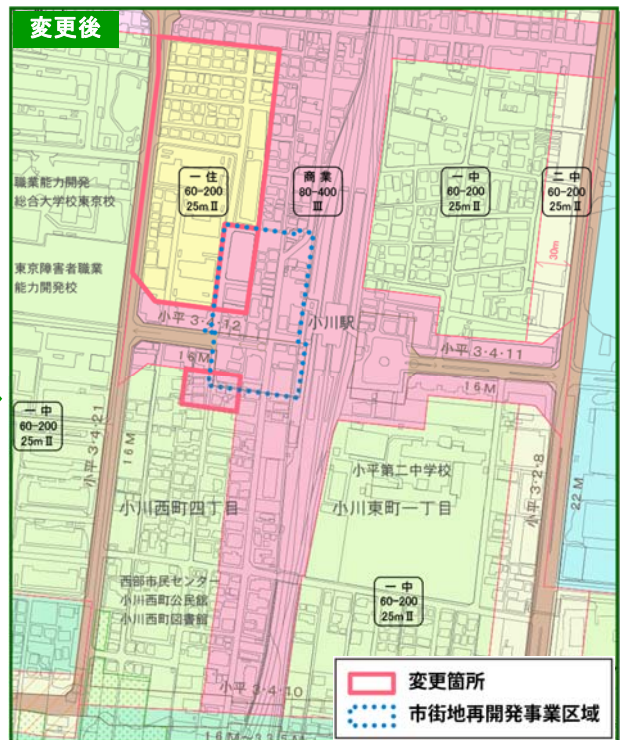
住居の環境を守るために定める地域です。3,000㎡以内の店舗・事務所・ホテルなども建てられます。



#### 変更前



#### 変更後



用途地域	第一種中高層住居専用地域	商業地域
建ぺい率	60%	80%
容積率	200%	400%
高度地区	25m第二種	第三種
防火地域等	準防火地域	防火地域

用途地域	第一種住居地域	商業地域
建ぺい率	60%	80%
容積率	200%	400%
高度地区	25m第二種	第三種 ※)
防火地域等	準防火地域	防火地域

※)再開発事業区域は指定なし(高度利用地区を設定)

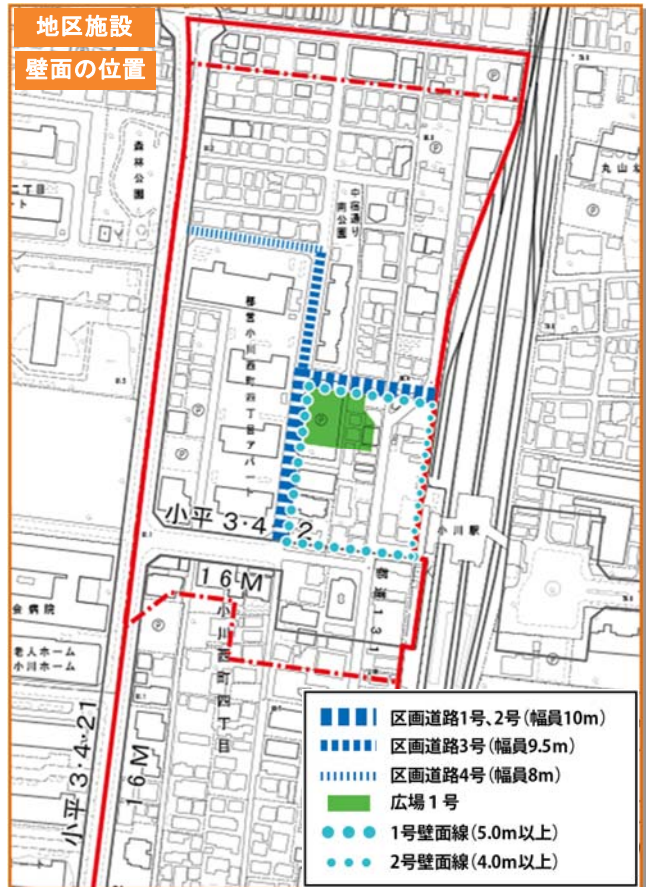


## 地区計画（決定）

地区の特性にふさわしい良好なまちをつくるため、地区の目標や、区画道路など地区施設の整備、建築に関する規制などのルールを定めることができます、地区計画を定めます。

### ●地区計画の目標（地区計画区域の全域対象）

- ①土地の健全な高度・有効利用を誘導することにより、多様な機能が集積・連続するにぎわいと魅力ある都市空間の形成
- ②駅前広場や道路その他公共施設の整備などを進めることにより、交通拠点機能の強化を図りつつ、安全で快適な都市基盤の形成
- ③市民広場など憩いの空間と利便性の高い歩行者空間などを一体的に整備していくことにより、うるおい豊かな人やさしい環境と回遊性の創出



### ●建築等に関する主な制限（地区整備計画区域のみ対象）

#### 建築物等の用途の制限

駅前商業地区	・倉庫業を営む倉庫
沿道商業地区	・畜舎 (15㎡超)
駅前周辺商業地区	・店舗型性風俗特殊営業 等

職住調和地区A	・畜舎 (15㎡超) ・自動車修理工場 ・危険物等の貯蔵施設 等
---------	--

職住調和地区B	次の建築物以外の建築物 ・住宅、共同住宅 ・病院・保育所、老人福祉センター ・店舗、飲食店 (500㎡以内) ・事務所 (150㎡以内) ・自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋 (作業場50㎡以内) 等
---------	---

#### 建築物の敷地面積の最低限度

駅前商業地区	・500㎡
職住調和地区A・B	・100㎡

#### 壁面の位置の制限

駅前商業地区	・道路・隣地境界線からの距離 上図のとおり
--------	-----------------------

#### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

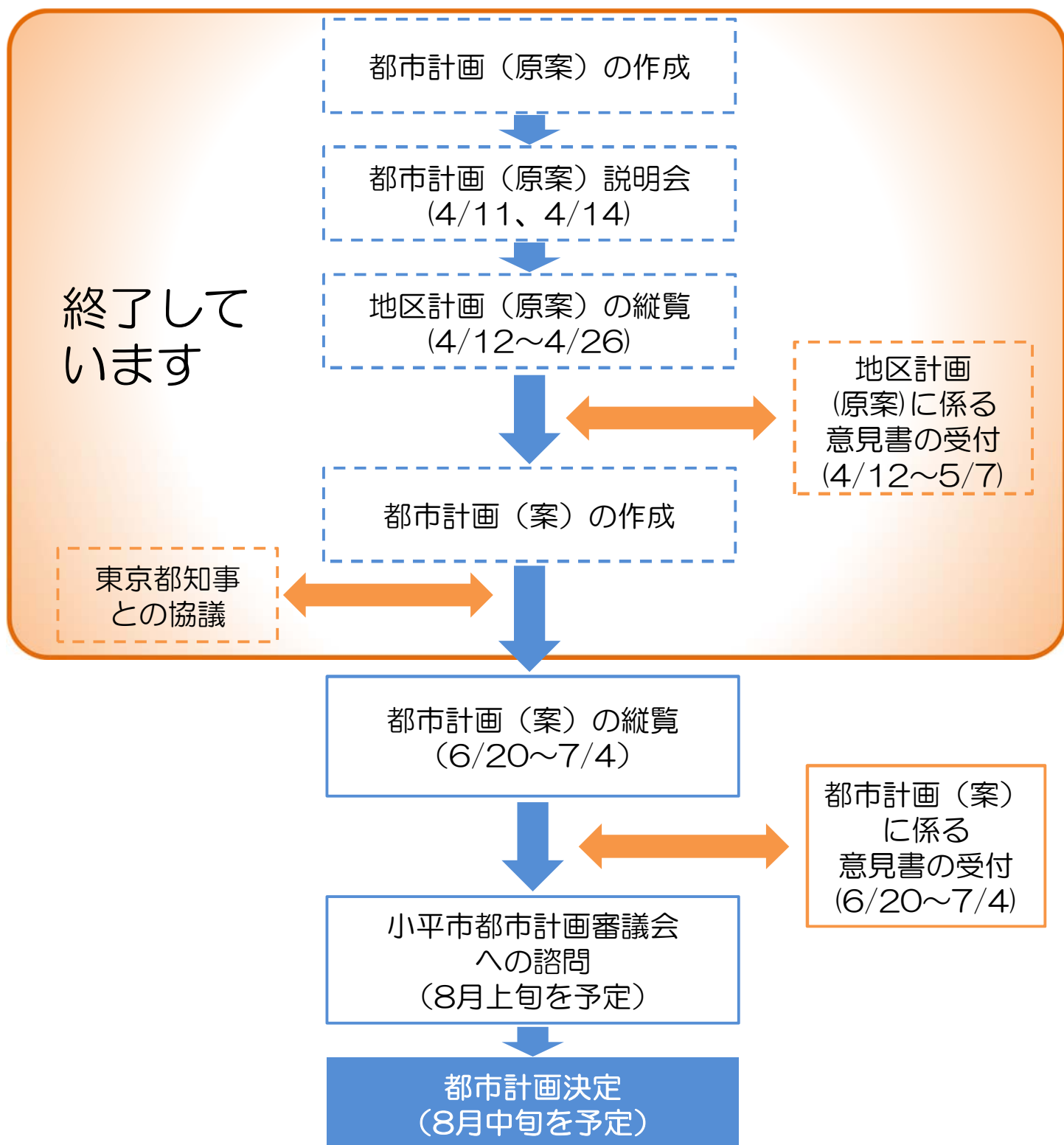
全地区共通	・形態・意匠は周辺環境と調和を図る ・色彩は落ち着いた色調を基調とする ・屋外広告物は景観、風致を損なう恐れのないもの
-------	---

#### 垣又はさくの構造の制限

全地区共通	・生垣又は透過性を有するフェンス
-------	------------------

# 都市計画決定までのスケジュール

次の手順により、各種都市計画の決定・変更に向けた都市計画手続を進めてまいります。



# 都市計画(案)に係る意見書の受付

都市計画法に基づき、小川駅西口地区における各種都市計画(案)の縦覧を行うとともに、意見書の受付を行います。

## 《受付期間》

平成30年6月20日(水)～平成30年7月4日(水)

## 《対象となる都市計画の種類》

- ①小平都市計画第一種市街地再開発事業(決定)
- ②小平都市計画高度利用地区(決定)
- ③小平都市計画道路(変更)
- ④小平都市計画用途地域(変更)
- ⑤小平都市計画高度地区(変更)
- ⑥小平都市計画防火地域及び準防火地域(変更)
- ⑦小平都市計画地区計画(決定)

## 《意見書の提出方法》

- 受付期間に、都市計画の種類(例＝小平都市計画地区計画に関する意見書)、住所・氏名、意見の内容・理由などを記入のうえ、小平市長宛てとして、意見書を作成してください。書式の定めはありません。
- 郵送・Fax・電子メールまたは直接提出先窓口(土・日を除く、午前8時30分から午後5時まで開庁)へご提出ください。

## 《対象者》

市内在住その他利害関係のある方

## 《提出先》

〒187-8701 小平市都市開発部都市計画課(市役所4階)  
Fax:042-346-9513/E-mail:toshikeikaku@city.kodaira.lg.jp

意見書の受付期間中は、都市計画(案)の縦覧も行っております。縦覧を希望される方は、職員までお申し付けください。

