



## まちの将来像の実現に向けて

小平市長

小林 正則



小平市は、鉄道駅が多く利便性の高い住宅都市として発展してきました。平成27年の国勢調査によりますと、小平市の人口は初めて19万人を超えましたが、市の人口推計では、平成32年をピークに、その後、人口減少の局面を迎える予測となっております。このため、将来のまちづくりにおいては、超高齢社会の進展、大規模災害に向けた対策、地球環境への配慮などのこれまで取り組みに加えて、人口減少などの新たな社会経済状況の変化にも対応した都市の形成をめざしていく必要があります。

今回改定した小平市都市計画マスタープランでは、まちの将来像を「みどりつながる快適生活都市 こだいら」と定めました。今後も、市の特性を活かした、鉄道駅を中心とした利便性の高い生活圏の形成と各駅の役割や機能の分担・連携をめざすとともに、緑を保全・創出し、メリハリのある都市を形成することにより、まちを歩くことやコミュニティ活動の活性化も促進し、健康や観光などの多面的な効果を生み出す、魅力あるまちづくりを進めてまいります。

なお、このようなまちを実現していくには、市だけではなく、市民や事業者、各種団体など、多くの方に「まちの将来像」を共有していただき、さまざまな立場で取り組みを進めていただく必要があります。今後も、みなさまのご理解とご協力をお願いいたします。

結びに、今回のマスタープラン改定に当たっては、小平市都市計画マスタープラン見直し検討委員会における検討をはじめ、市民アンケート調査、まちづくりカフェやまちづくりサロンなどの新たな市民参加の試みや市内中学校のご協力など、大変多くの方々にご意見等をいただきまして、策定することができました。ご協力いただきました多くのみなさまに、心より御礼申し上げます。

平成29年(2017年)3月

## 第1部 はじめに 6

<b>第1章 小平市都市計画マスタープランとは</b>	<b>6</b>
1 改定の背景と目的	6
2 位置づけ	7
3 役割	8
4 目標年次	8
<b>第2章 小平市のまちの現況</b>	<b>9</b>
1 位置と地形	9
2 人口	9
3 土地利用	10
4 産業	10
5 開発・建築	12

## 第2部 まちづくりを取り巻く状況と見直しの視点 14

<b>第1章 小平市のまちづくりの経緯</b>	<b>14</b>
1 まちのなりたちとまちづくりの経緯	14
2 前マスタープランまでのまちづくり	17
<b>第2章 小平市のまちづくりを取り巻く状況</b>	<b>18</b>
1 まちづくりを取り巻く社会的潮流	18
2 国、東京都、近隣市の動向	19
3 小平市のまちの主な特性と課題	21
<b>第3章 マスタープランの見直しの視点</b>	<b>24</b>

## 第3部 全体構想と実現に向けた取組 26

<b>第1章 全体構想</b>	<b>27</b>
1 まちの将来像	27
2 まちづくりの目標	28
3 将来の都市構造	30
<b>第2章 まちづくりの目標に基づく戦略</b>	<b>34</b>
<b>第3章 まちづくりの方針〈部門別〉</b>	<b>40</b>
1 土地利用の方針	41
2 道路・公共交通ネットワーク等の方針	44
3 安全・安心なまちづくりの方針	48
4 水と緑のまちづくりの方針	51
5 良好な住まいづくりの方針	54

## 第4部 地域別構想

58

<b>第1章 地域別構想の概要</b>	<b>58</b>
1 地域別構想の役割	58
2 地域区分の考え方	58
3 「地域」と「地区」の考え方	59
<b>第2章 地域ごとのまちづくりの方針</b>	<b>60</b>
1 西地域（小川駅周辺、鷹の台駅周辺、東大和市駅周辺）	61
2 中央地域（小平駅周辺、青梅街道駅周辺、新小平駅周辺、一橋学園駅周辺）	70
3 東地域（花小金井駅周辺）	78

## 第5部 都市計画マスタープランの推進

84

<b>第1章 市民生活に身近な地区のまちづくりの推進</b>	<b>84</b>
1 市民主体の地区まちづくりを推進するための考え方	84
2 市民、事業者、市の役割	85
3 市民主体の地区まちづくりの進め方	86
<b>第2章 まちづくりの推進に向けた市の取組</b>	<b>87</b>
1 庁内の連携によるまちづくりの推進	87
2 権限移譲に伴うまちづくりの推進	87
3 広域連携によるまちづくりの推進	87
4 まちづくりに関する意識啓発に向けた取組みの推進	88
5 協働のまちづくりの推進	88
6 都市計画マスタープランの見直し	88

## 参考資料編

89

1 都市計画マスタープランの策定経緯	89
2 都市計画マスタープラン改定の検討体制	90
3 市民参加の取組	93
4 まちづくりカフェの概要	101
5 用語集	107

# 小平市都市計画マスタープランの構成

## 第1部 はじめに

### 第1章 小平市都市計画マスタープランとは

- 1 改定の背景と目的
- 2 位置づけ
- 3 役割
- 4 目標年次

### 第2章 小平市のまちの現況

- 1 位置と地形
- 2 人口
- 3 土地利用
- 4 産業
- 5 開発・建築

## 第2部 まちづくりを取り巻く状況と見直しの視点

### 第1章 小平市のまちづくりの経緯

- 1 まちのなりたちとまちづくりの経緯
- 2 前マスタープランまでのまちづくり

### 第2章 小平市のまちづくりを取り巻く状況

- 1 まちづくりを取り巻く社会的潮流
- 2 国、東京都、近隣市の動向
- 3 小平市のまちの主な特性と課題

### 第3章 マスタープランの見直しの視点

- ①少子化・超高齢社会、人口減少に対応したまちづくり
- ②安全・安心なまちづくり
- ③水と緑のあるまちづくり
- ④鉄道駅周辺の拠点性を高めるまちづくり
- ⑤参加と協働のまちづくり
- ⑥関連法令、上位・関連計画等との整合

## 第3部 全体構想と実現に向けた取組

### 第1章 全体構想

#### 1 まちの将来像

みどりつながる快適生活都市 こだいら  
誰もが快適さを感じられるまち  
小平らしさが受け継がれるまち  
人と人がつながるいきいきとしたまち

#### 2 まちづくりの目標

まちづくりの目標1  
“顔”をもったまちをつくる

まちづくりの目標2  
“みどり”を感じられるまちをつくる

まちづくりの目標3  
“にぎわい”を育むまちをつくる

まちづくりの目標4  
“ひと”にやさしいまちをつくる

まちづくりの目標5  
市民の“ちから”を活かせるまちをつくる

## 第4部 地域別構想

### 第1章 地域別構想の概要

- 1 地域別構想の役割
- 2 地域区分の考え方
- 3 「地域」と「地区」の考え方

### 第2章 地域ごとのまちづくりの方針

- 1 西地域
- 2 中央地域
- 3 東地域

### 3 将来の都市構造

鉄道駅を中心とした利便性の高い生活圏の形成をめざし、メリハリのある役割・機能分担と互いの交流を支える連携軸（ネットワーク）の強化を図ることで、市全体としての都市機能の向上をめざし、持続可能な都市の形成を図る。

#### 第2章 まちづくりの目標に基づく戦略

- 戦略1 鉄道駅中心拠点の形成  
戦略2 鉄道駅中心拠点を結ぶ道路・交通ネットワークの充実
- 戦略1 農や歴史を感じることができる公園などの整備  
戦略2 身近なみどりの空間をつなく水と緑のネットワークの充実
- 戦略1 鉄道駅中心拠点の形成にあわせた商業・業務機能などの誘導  
戦略2 人のつながりや交流を育む場の整備
- 戦略1 災害に強いまちづくりに向けた基盤整備  
戦略2 低炭素まちづくりの実現に向けた検討  
戦略3 健康まちづくりの推進
- 戦略1 まちづくりに関する学びや気づきを得る機会の提供  
戦略2 小平市民等提案型まちづくり条例の活用促進

#### 第3章 まちづくりの方針 （部門別）

- 1 土地利用の方針
- 2 道路・公共交通ネットワーク等の方針
- 3 安全・安心なまちづくりの方針
- 4 水と緑のまちづくりの方針
- 5 良好な住まいづくりの方針

## 第5部 都市計画マスタープランの推進

### 第1章 市民生活に身近な地区のまちづくりの推進

- 1 市民主体の地区まちづくりを推進するための考え方
- 2 市民、事業者、市の役割
- 3 市民主体の地区まちづくりの進め方

### 第2章 まちづくりの推進に向けた市の取組

- 1 庁内の連携によるまちづくりの推進
- 2 権限移譲に伴うまちづくりの推進
- 3 広域連携によるまちづくりの推進
- 4 まちづくりに関する意識啓発に向けた取組みの推進
- 5 協働のまちづくりの推進
- 6 都市計画マスタープランの見直し



## 第1章 小平市都市計画マスタープランとは

### 1 改定の背景と目的

小平市都市計画マスタープランは、平成11年(1999年)10月に初めて策定されました。上位計画である「小平市第三次長期総合計画—こだいら21世紀構想・前期基本計画—」(平成18(2006年)年3月)との調整・整合を図るため、平成19年(2007年)3月に改定され、当面の目標年次を平成28年度までとしていました。

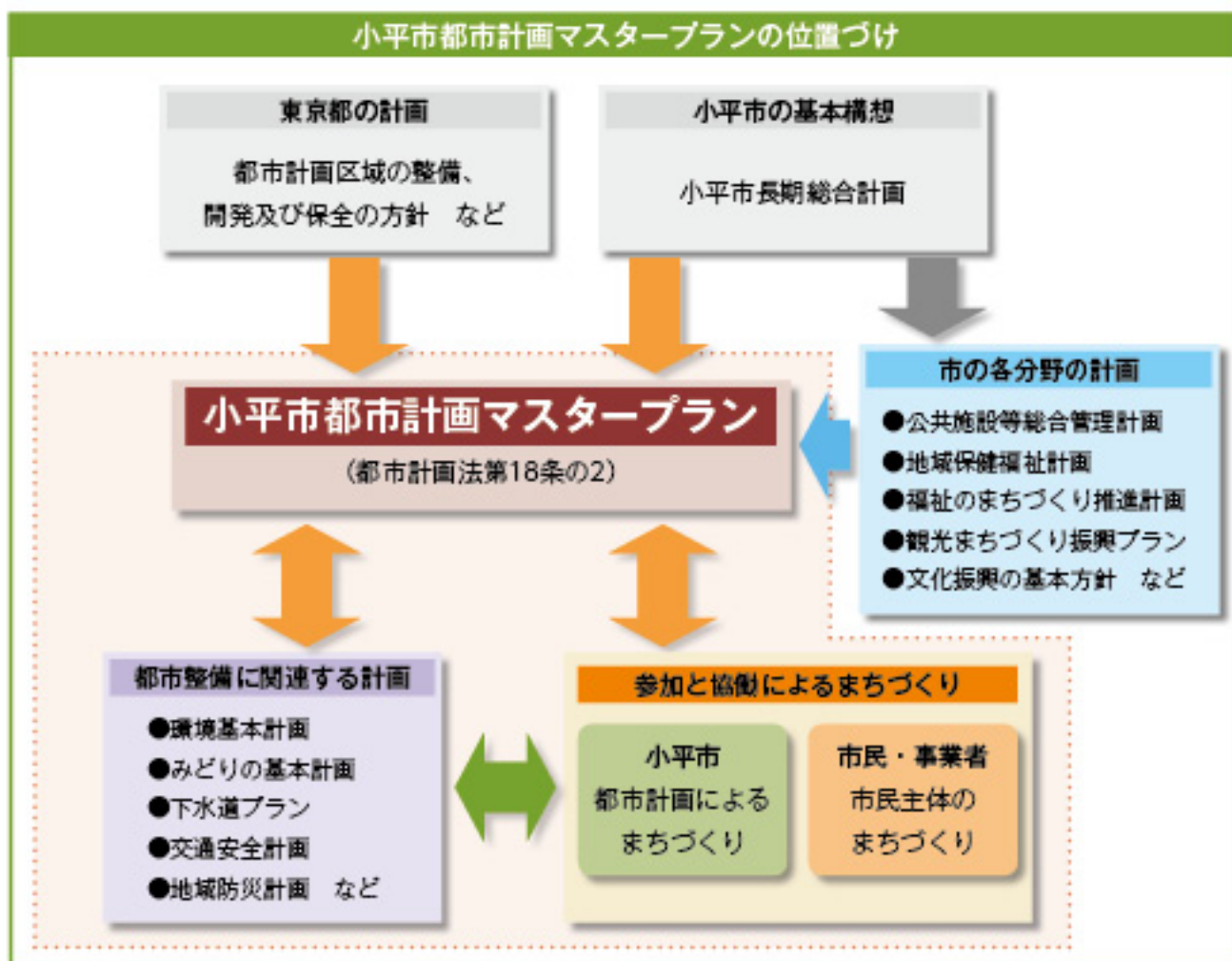
この間、社会経済状況は、少子化・超高齢社会が進展し、市の人口は微増傾向にあるものの人口推計では人口減少が予測されるなど新たな時代を迎え、一方で、都市を巡る状況は、市内外の都市基盤整備による都市構造の移り変わり、国・東京都や市における新たな計画の策定や見直し、地域主権改革による用途地域や風致地区の市への権限移譲などがあり、これらのさまざまな変化への対応を図る必要があります。

また、前マスタープランの「実現化に向けて」を受けて、市民等、事業者、市による参加と協働のまちづくりをめざす「小平市民等提案型まちづくり条例」を平成22年(2010年)10月に施行し、市民が主体となって身近な地区のまちづくりを進める仕組みが整いました。

このことから、市を取り巻く社会経済状況の変化やまちづくりに関わる事業の進捗に対応し、また関係法令・計画などとの整合を図るため、平成26年度から約3か年をかけて見直しを行いました。

## 2 位置づけ

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方針」として位置づけられており、「小平市長期総合計画」および東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定められるものです。小平市における都市計画やまちづくりを進めるうえでの指針として、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。

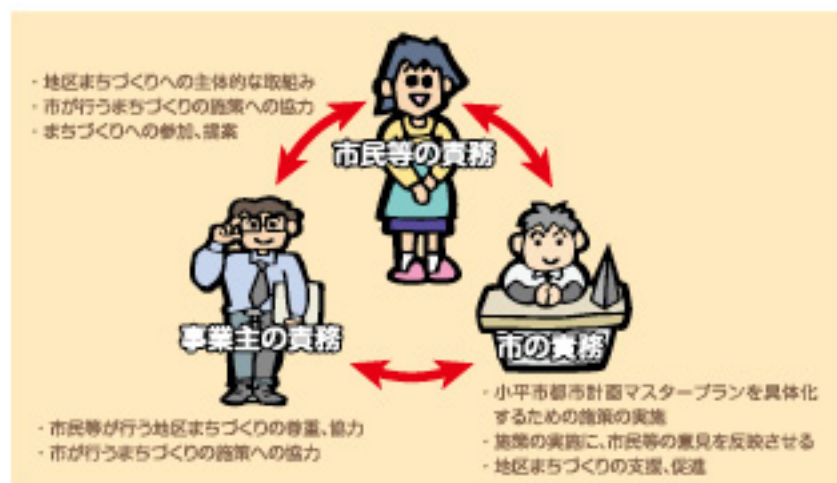




### 3 役割

小平市都市計画マスタープランは、主に土地利用や都市基盤などの都市計画の視点から、めざすべき将来都市像などの個別の事業を進めるうえで踏まえるべき基本的な考え方を示すもので、主に次の役割を担います。

- まちの都市像や都市計画に関する方針などを示すことで、これを市民や事業者と市などが共有します。
- 土地利用の規制・誘導や都市基盤の整備、市街地開発事業などの都市計画を定める際の、基本的な指針となります。
- 土地利用や都市基盤などの都市計画だけでなく、健康・福祉、防災、産業、自然環境、コミュニティなど、まちづくりに関するさまざまな分野についても相互の整合を図り、まちづくりを一体として考えます。
- 「小平市民等提案型まちづくり条例」の推進に向けて、市民・事業者・市が相互に連携し、それぞれの立場から主体的に取り組む「参加と協働のまちづくり」を進めるための指針となります。



出典：小平市「小平市民等提案型まちづくり条例」

### 4 目標年次

#### (1) 具体的な目標年次

当面の具体的な目標年次は、平成29年度から平成38年度までの10か年とします。

ただし、今後の社会経済状況などの変化により、内容の見直しや修正などの必要性が生じた場合には、本計画の見直しについて適切に対応します。

#### (2) 長期的な目標年次

まちの将来像やまちづくりの目標の実現には、相当な時間を要すると考えられることから、本計画の最終目標年次は定めないこととします。

## 第2章 小平市のまちの現況

### 1 位置と地形

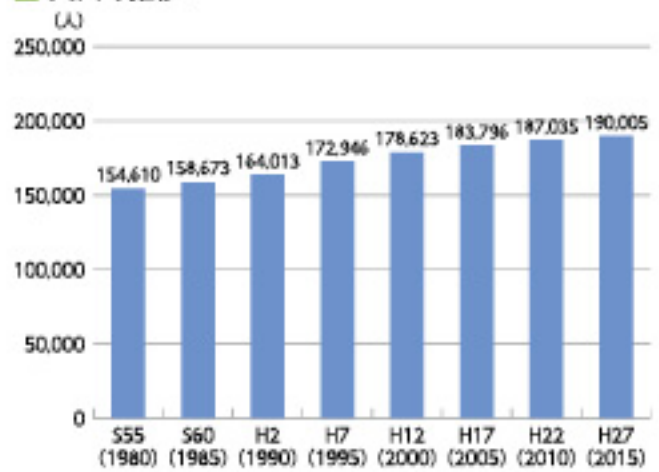
小平市は、東京都心部から西方約26kmに位置し、市域は東西約9.2km、南北約4.2kmで、面積は20.51km<sup>2</sup>あり、東は西東京市に、西は東大和市・立川市に、南は小金井市・国分寺市に、北は東久留米市・東村山市に接しています。

市域は、武蔵野台地上に位置した高低差の少ない平坦な地形をなしており、南は玉川上水、北は野火止用水に囲まれたなかに、小川用水、新堀用水などの用水路が市内に巡っています。また、玉川上水の開通に伴う新田開発により、青梅街道などの主要な街道を中心に、整然と計画された短冊型の地割の様子は、今もうかがうことができます。

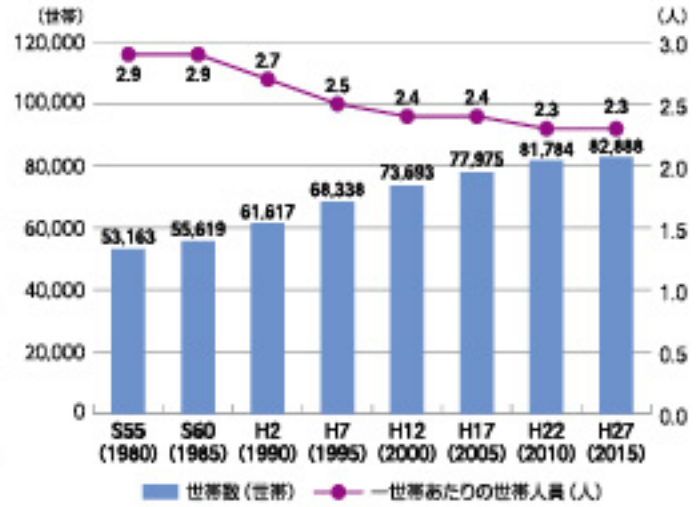
### 2 人口

小平市の人口および世帯数は、平成27年度の国勢調査で、市制施行後初めて人口19万人を超え、世帯数も82,888世帯と緩やかに増え続けています。また、一世帯あたりの世帯人員は、経年では減少傾向にあるものの、平成27年調査では、前回調査と同じく約2.3人となっています。総人口は、大規模宅地開発や集合住宅などの建設により、今後も緩やかに増加する見込みであるものの、近い将来にピークを迎えた後、緩やかな減少に転じると考えられます。年齢階層別に見ると、年少人口（14歳以下の人口）や生産年齢人口（15歳から64歳の人口）は、経年での減少割合は比較的緩やかではあるものの、依然減少傾向にあり、老年人口（65歳以上の人口）は明らかな増加の傾向を示しています。

■ 人口の推移

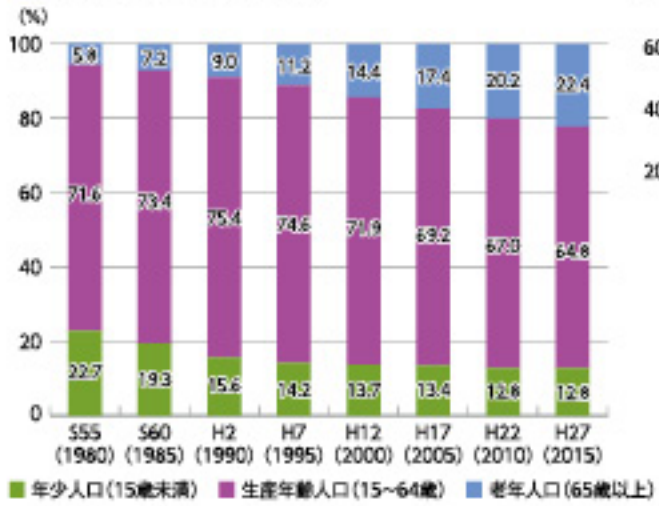


■ 世帯数の推移



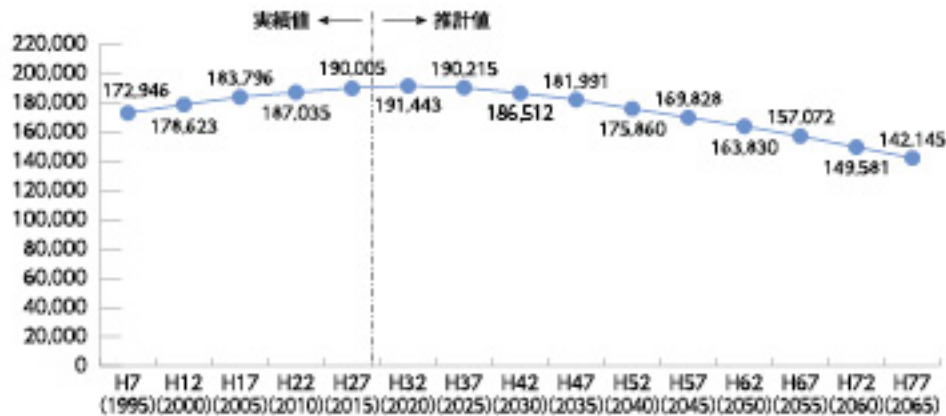
出典：国勢調査（平成27年）

■ 年齢3区分別人口の推移



■ 年少人口(15歳未満) ■ 生産年齢人口(15~64歳) ■ 老年人口(65歳以上)

## ■ 人口推計



出典：小平市人口推計報告書

## 3 土地利用

土地面積は、住宅地区が最も多く10年間で約4%増加しており、全体の約70%を占めています。一方、畑は10年間で約4%弱減少しているのが特徴です。

しかし、多摩地域においては、小平市の畑の面積は、現在も比較的多い状況があります。

### ■ 土地地目別課税面積の推移



出典：小平市「統計書」

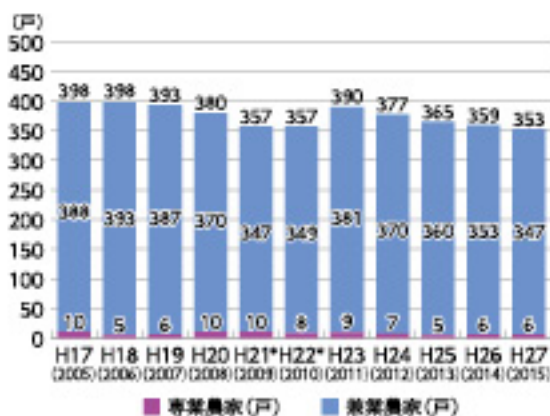
## 4 産業

### (1) 農業

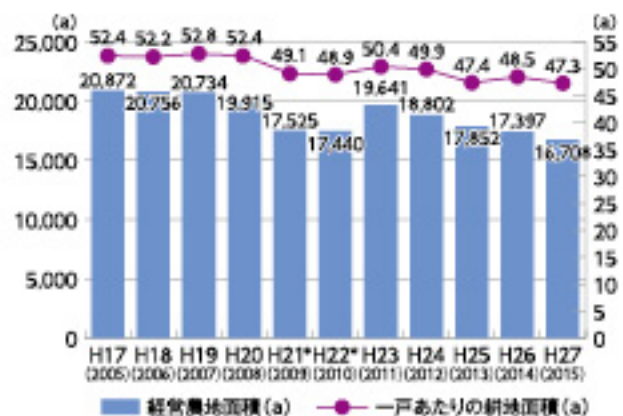
市の農家は、大半が兼業農家となっています。農家数は近年減少傾向にあり5年間で37戸減少し、経営耕地面積についても5年間で約2,900a (29ha) 減少しています。また、一戸あたりの経営耕地面積も、経年では減少傾向となっています。

しかし、多摩地域においては、農家数、農家人口とも比較的多い状況があります。

#### ■ 農家数の推移



#### ■ 経営耕地面積の推移



注) \*印の年次は、東京都による簡易調査

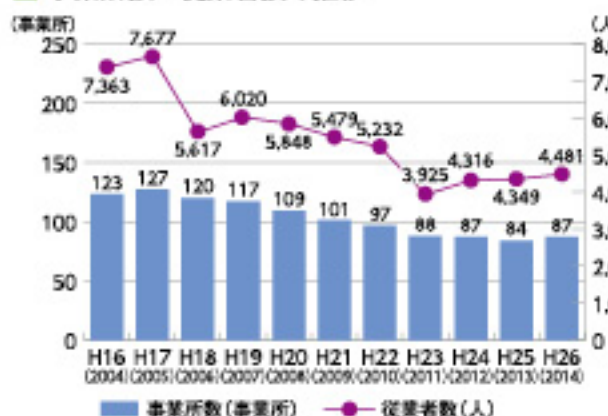
出典：小平市「統計書」

## (2) 工業

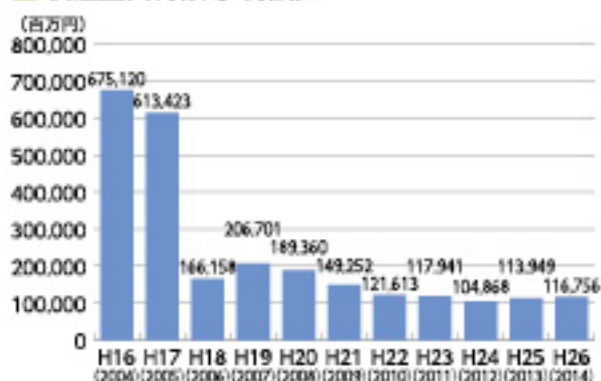
市の工業については、事業所数・従業者数、製造品出荷額などの推移を見ると、平成17年をピークに全体的には減少しています。

しかし、近年では従業者数、製造品出荷額などにおいて、増加傾向が見られます。

■ 事業所数・従業者数の推移



■ 製造品出荷額等の推移



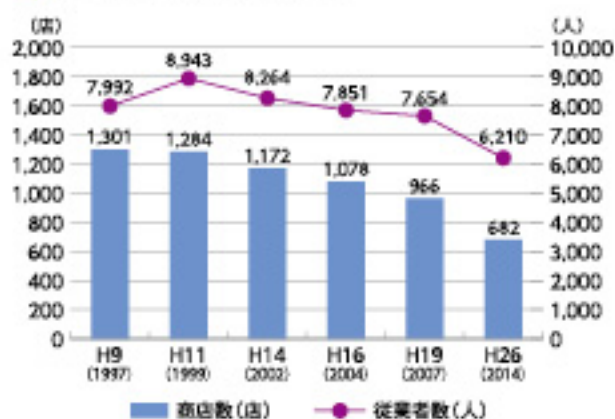
出典：東京都総務局統計部産業統計課「東京の工業」

## (3) 商業

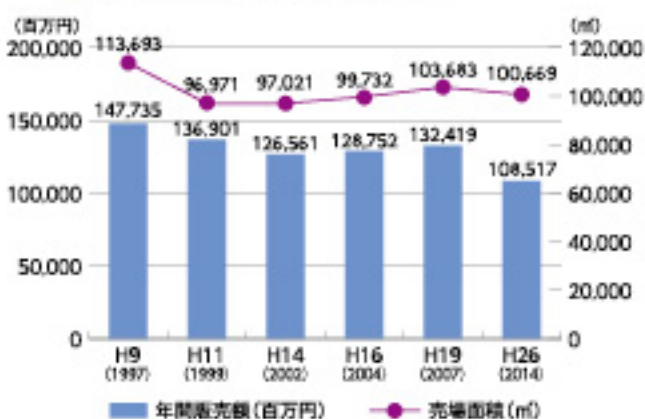
市の商業については、商店数・従業者数ともに年々減少傾向となっています。

一方で、売場面積・年間販売額は平成11年から平成19年までは増加傾向でしたが、平成26年調査では、減少に転じています。

■ 商店数・従業者数の推移



■ 売場面積・年間販売額の推移



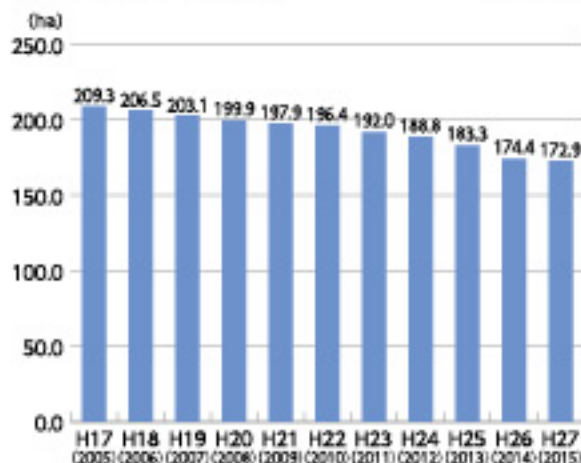
出典：東京都総務局統計部産業統計課「商業統計調査報告」

## 5 開発・建築

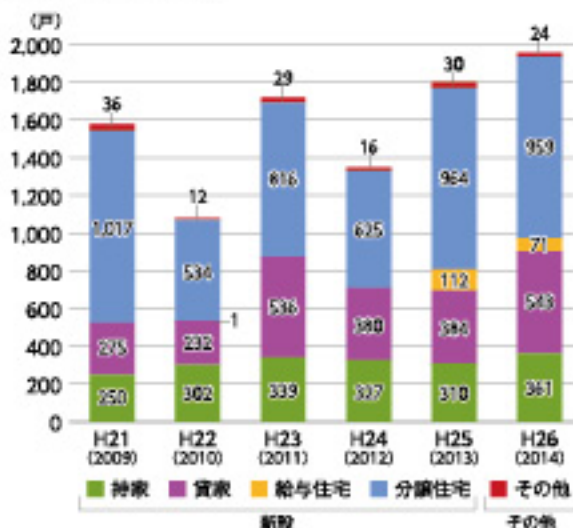
### (1) 開発

小平市の生産緑地は平成27年時点で172.9haとなり、減少傾向が続いている一方で、住宅着工については、平成21年から平成25年の間で毎年1,000戸以上の住戸が新設されており、その中でも分譲住宅の供給戸数が多くなっています。また、市内の建築物の開発事案件数は、毎年10～25件程度あり、平成27年には15件の開発事業が行われ、その中ではマンション開発の占める割合が高くなっています。

■ 生産緑地面積の推移



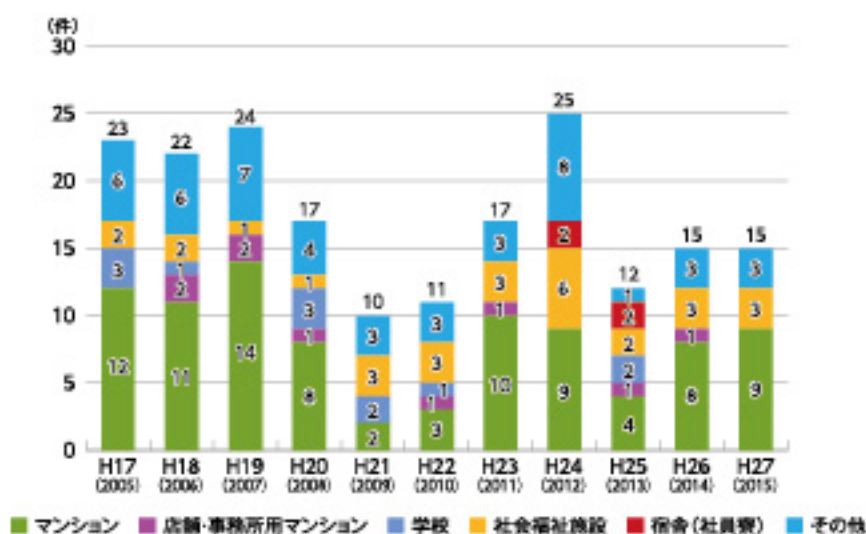
■ 利用関係別住宅着工数の推移



出典：左) 小平市「統計書」  
右) 東京都都市整備局「建築統計年報」、小平市「統計書」

注) 新設とは新築・増築・改築によって住宅の住戸が新たに造られる工事で、その他とは住宅が増築・改築されることで、住宅の戸が新たに増加しない工事

■ 建築物の開発事案件数の推移



出典：小平市都市計画課

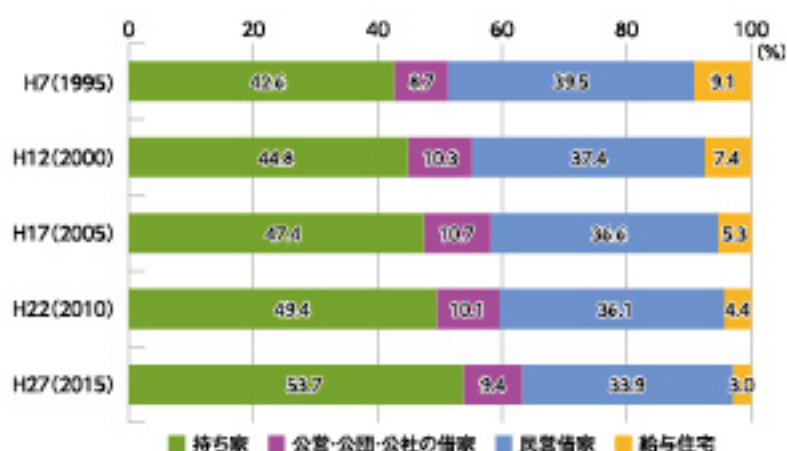
## (2) 住宅

小平市の住宅所有については、持ち家率の増加が続いており、平成27年には5割を超えています。一方、借家は緩やかに減少しており、その中では給与住宅(社宅、官舎など)の減少が顕著に見られます。

### 住宅所有関係別世帯数の推移

	平成7年度	平成12年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度
持ち家	27,204	31,257	35,254	39,092	43,486
借家	36,634	38,540	39,096	40,057	37,469
公営・公団・公社の借家	5,566	7,215	7,992	7,978	7,620
民営借家	25,228	26,129	27,177	28,584	27,446
給与住宅	5,840	5,196	3,927	3,495	2,403

出典：国勢調査(平成27年)



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

