



～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～

小平市では、小川駅西口で検討されている市街地再開発事業をひとつの契機として、これまで、西口周辺のよりよいまちづくりを実現していくため、『用途地域』や『地区計画』などのまちづくりルール（土地の使い方のルール）の検討を行ってまいりました。

このたび、検討してきました周辺地区のまちづくりルールについて、地域のみなさまを対象とした意見交換会を2回開催し、多くのみなさまにお集まりいただきました。

開催概要

○日時：平成30年1月20日（土）

第1回：時間 午後3時～午後4時

会場 小川西町中宿地域センター

第一・第二集会室

参加者：36名

第2回：時間 午後6時30分～午後7時30分

会場 小川西町公民館 ホール

参加者：20名



主な意見

意見交換会では、以下のようなまちづくりルールに関するご意見をいただきました。

- 地区内北西の住宅街で用途地域を変更すると、店舗や事務所が建つことにより車両の出入りが増え、高い建物が建つことにより日が当たらなくなる。

（市の考え方）用途地域を変更しますと、大きなお店や事務所が建てられ、車両の増加も考えられますが、地区計画で建てられる建物の種類やその床面積を制限することで、車両の流入を抑えていきます。また、この北西の地区においては、容積率や高度地区など、建物のボリュームや高さに関しての変更はいたしません。

- 小川駅周辺は、土地の坪単価が高く、地区計画で敷地面積の最低限度を設定すると、相続などの際に売却しづらくなる。

（市の考え方）災害時の安全や快適な住環境を確保していくため、敷地の細分化防止に向けた一定のルールを導入するものですが、現状などを精査しつつ、改めて慎重に検討を進めます。

- 福祉に配慮したまちとしていく構想や姿勢はあるか。

（市の考え方）小川駅周辺の地域特性は福祉のまちととらえており、地区計画の目標においても「人にやさしい」まちとしていくことを掲げていきます。

…紙面の都合上、一部抜粋といたしましたが、このほかにも、再開発事業に関するものなどを含め、多くの貴重なご意見をいただきました。誠にありがとうございました。

これまでの検討過程や意見交換会における地域のみなさまのご意見などを踏まえ、用途地域等の変更および地区計画（原案）をまとめました。概要は、中面をご覧ください。また、原案の内容についての説明会を、裏面のとおり開催します。

用途地域等の変更（原案）の概要

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、以下のような用途地域等の変更を行います。

● 「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）

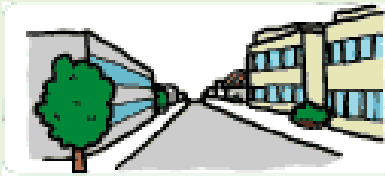
● 第一種中高層住居専用地域を「第一種住居地域」に変更

・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 m²以内の一定の店舗なども建てられます。



変更後

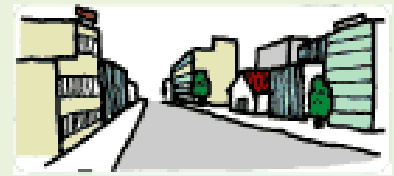
商業地域

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 m²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）

小川駅西口地区 地区計画（原案）の概要

地区の目標を掲げ、その実現に向けた地区整備計画（まちづくりルールなど）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、うるおい豊かな人によ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	等
沿道商業地区	・畜舎（15㎡超）	
駅周辺商業地区	・店舗型性風俗特殊営業	

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	・道路又は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、風致を損なう恐れがないもの
-------	---

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
-------	------------------

都市計画原案の説明会を開催します。

小川駅西口地区における用途地域等の変更（原案）および地区計画（原案）の説明会を開催します。
本説明会では、同様に都市計画決定を予定しております**小川駅西口地区市街地再開発事業に関する都市計画（原案）**についても、あわせてご説明いたします。

①日時：平成30年4月11日（水）

時間：午後7時～

会場：小川西町公民館 ホール

②日時：平成30年4月14日（土）

時間：午後2時～

会場：小川西町中宿地域センター 第一・第二集会室

○主要内容：都市計画（原案）の概要、今後のスケジュールの説明
質疑応答

※①、②とも同様の内容で、90分程度を予定しています。

※車での来場はご遠慮ください。

申込みは不要です！
お誘いあわせのうえ、
お気軽にご参加ください！



今後の 予定

本年度、下記の手順により、用途地域等の変更や地区計画の策定に向けた都市計画手続を進めてまいります。（日程については変更する場合があります。）

用途地域等の変更（原案）・地区計画（原案）の作成

原案説明会（4/11、4/14）

地区計画（原案）の縦覧（4/12～4/26）、意見書の受付（4/12～5/7）

用途地域等の変更（案）・地区計画（案）の作成

東京都知事との協議

用途地域等の変更（案）・地区計画（案）の縦覧、意見書の受付（6月下旬～、ともに2週間）

小平市都市計画審議会への諮問（7月中旬）

都市計画決定（7月下旬）

問合せ先

発行：小平市 都市開発部 都市計画課 計画担当

Tel：042-346-9554

E-mail：toshikeikaku@city.kodaira.lg.jp