

市街地再開発事業にかかる行政の取組みについて

小金井市 ○永井 紘作
日大生産工 澤野 利章

1 はじめに

J R中央線の武蔵小金井駅南口では段階的なまちづくりを進めており、駅に隣接する街区（以下、「第1地区」という。）は平成23年度末に完了し、新設された駅前交通広場や商業施設等によって現在の賑わいを生み出している。今回はその南側に位置する街区（以下、「第2地区」という。）について、組合施行による市街地再開発事業が計画されており、その街区での課題とそれに対する解決誘導等について、都市計画の決定権者である行政側からのアプローチ等について述べる。

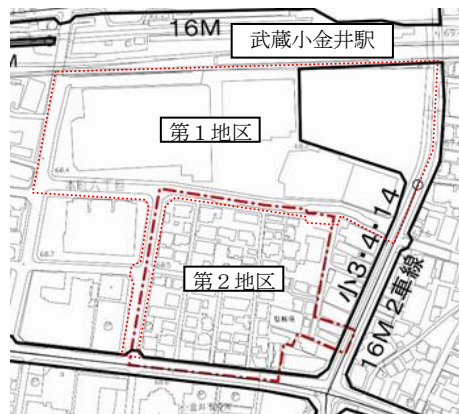


図1 位置図

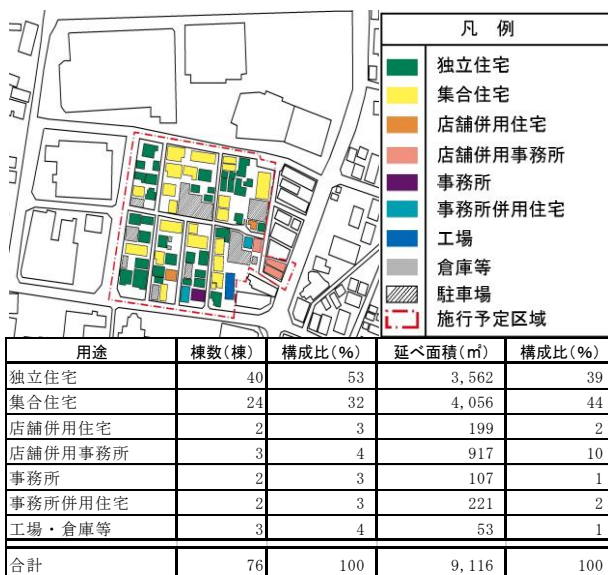


図3 建物用途現況図

2 計画区域の現況

第2地区に指定されている用途地域等（図2参照）は、地区東側の私道の道路境界から20mまでとそれ以降で分かれており、20mまでは、商業地域で建蔽率80%・容積率500%・防火地域となっており、20m以降は、住居地域・建蔽率60%・容積率200%・第2種高度地区・準防火地域の指定となっていた。

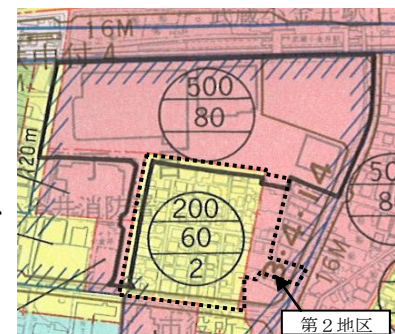


図2 用途地域図

地区内の土地・建物現況等について（図3及び図4参照）は、建物用途現況では、地区内建物の8割強が住宅としての利用となっており、駐車場のような低未利用地も点在している。また構造別では、地区内建物の6割強が木造となっている。

□さらに、第2地区内の住民は高齢化が進んできており、自然に建物更新が図られるような状況ではなく、周辺が開発されるなか、当該街区が取り残されているような状況となっていた。

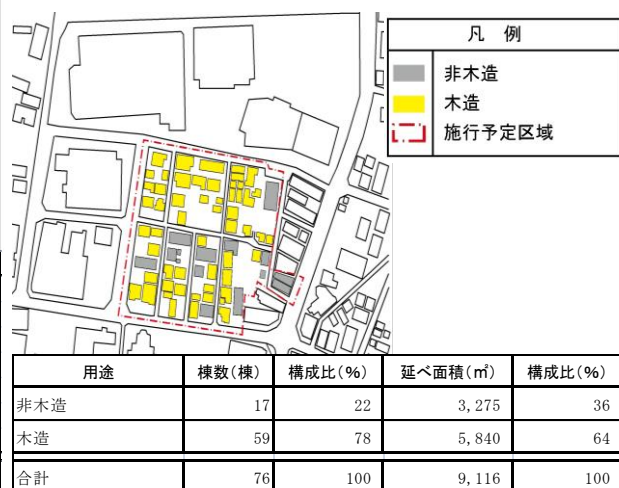


図4 建物構造別現況図

About the administrative action of urban redevelopment association

Kosaku NAGAI Toshiaki SAWANO

3 課題及び問題点

第2地区は、老朽化した低層の木造建物が多く、また地区内の道路は全て狭隘な私道という状況であり、特に防災性に課題があった。さらに、都市計画マスタープラン等では、市の中心的な拠点の位置付けがある地区内に位置しているにもかかわらず、住宅としての土地利用が主であり、市の目指すまちづくりとしては適切な土地利用がされている状況とは言えない状況であった。

このような課題を解決するために、市は南口全体のまちづくりを進めるために平成14年に地区計画を策定し、市街地再開発事業によるまちづくりを誘導してきており、第1地区が完了し一定の賑わいが創出されてきたところだが、それに続く開発として第2地区での市街地再開発事業を計画するに当たって、先行して整備した第1地区との連続性の確保や、市の目指すまちづくりを実現するための土地利用の誘導方法、さらに現在の市の財政状況は大変厳しい状況であり、事業への参画等の支援等に対して市民の理解を得るのがなかなか難しい状況であった等という問題が挙げられた。

4 課題解決の提案

□このような問題点に対し、市は市街地再開発事業の都市計画決定とあわせて、次の3つの都市計画の決定及び変更を行うことで解決を図る誘導を行った。

1つ目は平成14年に決定していた地区計画の変更である。今回の市街地再開発事業で整備する通路や広場を地区施設として定め、それらによって武蔵小金井駅南口全体の回遊性を確保することや、用途の制限等を定めることで賑わいの連続性等を担保し、市が目指すまちづくりの将来像を共有しながら事業を誘導することとした。

2つ目には、用途地域等の変更である。市の用途地域等の指定方針及び指定基準に基づいて、従前の住居地域を商業地域に変更し、合わせて容積率等も変更することで、今回の市街地再開発事業を契機に適切な土地利用を誘導することとした。

3つ目は、都市開発諸制度の活用である。土地の有効利用を促進するために、空地の確保によって土地の高度利用を促進する高度利用地区を決定することで、適切な公共空地の確保とともに事業の成立性の確保にも繋がるようにした。



図5 動線と地区施設図 (概要)

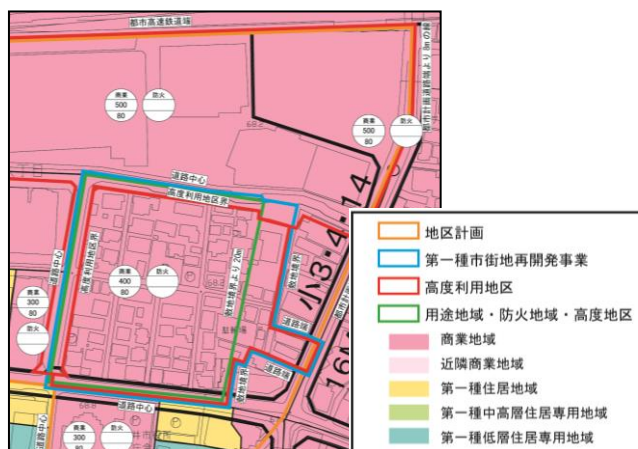


図6 変更した都市計画の区域図 (概要)

5 まとめ

これらの都市計画の決定及び変更によって、第2地区が抱える課題等の解決を都市計画で誘導することができたと考えている。具体的な効果としては、地区計画によって市が目指す将来像を共有しながらまちの更新を適切に誘導できただけでなく、用途地域等の変更と高度利用地区の活用により土地の有効利用が可能となり、快適な歩道空間等を確保するとともに、事業の成立性が促進されたため、事業を成立させるために市が保留床を取得しなくても成立する事業計画を検討させることができた。

6 今後の展開等について

□第2地区の事業予定スケジュールは、平成26年に都市計画決定したことを受け、平成27年に組合設立が認可され、平成28年に権利変換計画の決定の後、平成31年度の竣工を目指している。

高齢化や人口減少等の昨今の社会情勢等から鑑みて、それぞれの地区が抱える問題に対し、まちづくりとして行政側ができるアプローチ等を今後も研鑽していきたいと考えている。