

容積適正配分型地区計画を活用した開発誘導について

小金井市 ○永井 紘作 小金井市 肥沼 祥
日大生産工 澤野 利章

1 はじめに

JR中央線の武蔵小金井駅周辺では、市街地再開発事業によるまちづくりを進めており、駅南口側では2期に渡る開発が完了し、駅周辺のにぎわいを生み出している。一方、駅北口側は、元々は市の中心的な拠点が形成されていたものの駅前に面する大規模商業施設をはじめとした施設の建替更新等がうまく進まず老朽化が進んできている。地元地権者や商店街の方々も活性化に向けた取り組みをはじめており、一度は駅前広場に面する街区全体での再開発事業が計画された(図1 旧計画範囲)ものの事業費高騰等によりとん挫してしまい、その後可能な範囲で再度事業化を検討してきた(図1 現計画範囲)。ここでは、このような状況で特例型の地区計画である容積適正配分型地区計画を活用して市街地再開発事業を誘導し、地区の課題解決等を検討した事例について都市計画の決定権者である行政側の視点で述べる。

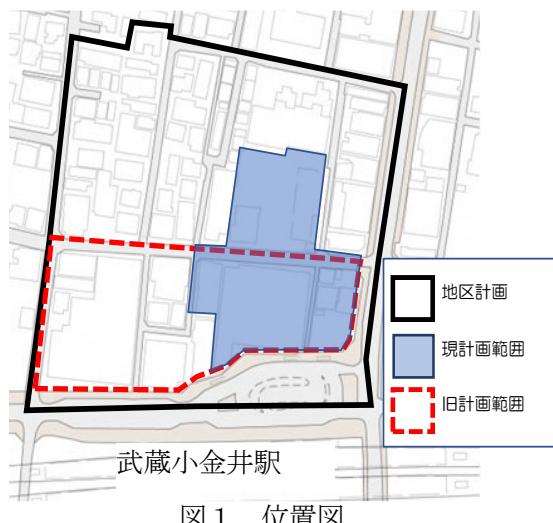


図1 位置図

2 現状

駅北口側で指定されている用途地域等(図2参照)は、駅前だけではなくその北側まで比較的広い範囲で商業地域・建蔽率80%・容積率500%・防火地域が指定されている。

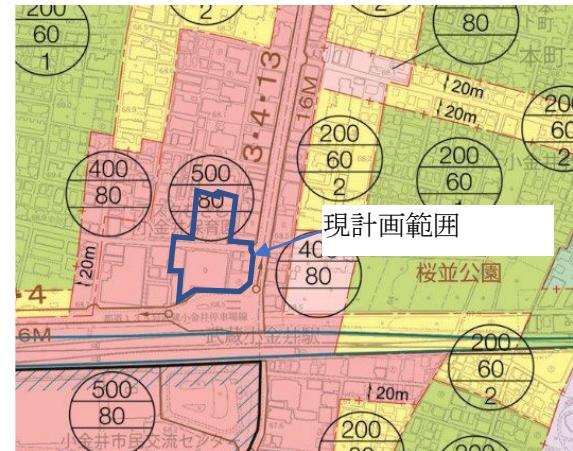


図2 用途地域図

現計画範囲の土地・建物現況等については、地区内建物の約半数が未利用建物となっているほか、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、概ねの建物が耐火建築構造ではあるものの、耐用年数を過ぎた建物がほとんどとなっている。さらに、現計画範囲の周辺では、集合住宅の建築も進んできており、用途地域に合わせた適切な土地利用の誘導方法の確立も求められている。

3 課題及び問題点

主な課題や問題点は、次の3点である。

(1) 商業施設・商店街の状況

駅前広場に面した大規模商業施設(写真1参照)が2017年に撤退し現在まで閉店したままの状態が続いている。駅前にもかかわらず少し暗い印象となっている。また、商店街がその背面にあることから、バスや駅利用者が商店街へ流れにくい状況となっており、回遊性が損なわれている状況となっている。

(2) 歩行者空間の状況

商店街となる道路(以下、ムサコ通り)は、明確な歩車分離がされておらず、商店街にもかかわらず歩きにくい空間となっている(写真2参照)。また、駅前広場にあるバス停では、

Development guidance using volume-appropriate allocation district plans

Kosaku NAGAI Sho KOINUMA Toshiaki SAWANO



写真1 駅前広場の様子

通勤通学時間帯等ではバス待ちの人が歩道にあふれ、通行しにくい状況になることもある。



写真2 ムサコ通りの様子

さらに、現状としてオープンスペースやみどりが少なく、駅前広場に面する街区として求められる人々が集い得るような空間がほとんどない状況となっている。

(3) 開発計画の状況

駅前広場に面する範囲で一度は再開発事業を検討されたものの事業費高騰の影響等からとん挫した経緯があり、事業性の確保は重要な要素となっているが、商店街の活性化とともに現計画範囲の後背地の既成市街地への配慮等も求められる状況である。

また、隣接する都市計画道路は整備済または整備中となっており、事業に合わせた基盤整備がほとんどない状況である。

4 課題解決の提案

このような課題や問題点に対し、市は市街地再開発事業の都市計画決定とあわせて、容積適正配分型地区計画等の都市計画決定を行うことで解決を図る誘導を行うこととした。なお、地区計画の内容を検討するにあたっては、先行してまちづくりの方針を示すこととした。

まちづくりの方針では、今回の市街地再開発事業を誘導するにあたっての方針や、整備誘導

する通路や広場の役割、周辺を含めた街並み誘導の方針等を具体的に示したうえで、それらを地区計画で定めることとした。今回は、道路を挟んだ南北二敷地での開発を誘導するにあたって、駅北口側全体のにぎわいの創出とともに既成市街地への影響等を考慮できるように、容積適正配分型地区計画を用いることとした。これにより、駅前広場に面する街区は市の中心拠点にふさわしい施設が誘導できるよう高度利用を図り、商店街を形成する街区は高さを抑え商業施設を誘導しつつ統一感のある街並みとするとともに北側の既成市街地への影響も考慮できるようにし、事業性を確保しつつメリハリのある開発計画を誘導することとした(図3参照)。

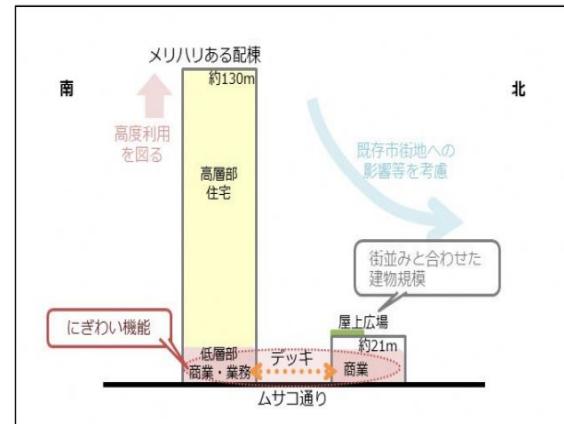


図3 容積適正配分による配棟イメージ

また、あわせて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、事業成立性の向上とともに歩道状空地や広場空間の確保、ならびに地区内の適切な緑化を誘導できるようにもした。

5まとめ

この地区では容積適正配分型地区計画によって市街地再開発事業を誘導し、地区が抱える課題等の解決を検討することができたと考えている。まちづくりの方針により示した駅北口側のにぎわいの創出誘導やまちづくりの考え方等を容積適正配分型地区計画で定めることで、事業性を確保しつつメリハリのある開発計画を検討させることができ、さらに高度利用地区の活用により、事業成立性の向上を図るとともに、適切な歩道や広場空間も確保した駅前にふさわしい土地利用を誘導しつつ既成市街地との調和も図ったまちづくりを誘導することができたと考えている。