

原町一丁目7番・8番地区の街づくりの取組状況について

1 経緯等

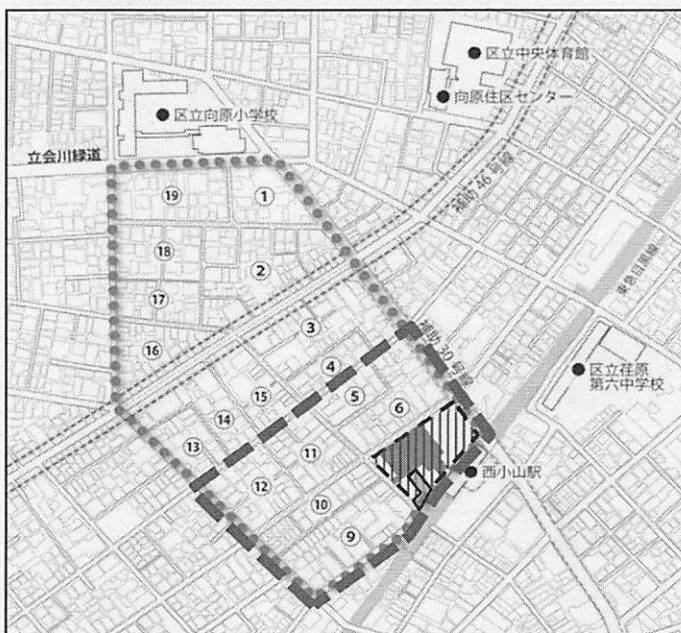
西小山駅前北側に位置している原町一丁目7番・8番地区の現状は、道路が狭く老朽建築物が密集しており、今後、想定される首都直下地震をはじめ、大規模な地震や火災などへの備えが求められている。また、西小山の顔である当該地区は、西小山街づくり協議会や地元町会、隣接する商店街から、商業の活性化について大きな期待が寄せられている。原町一丁目7番・8番地区の全体面積は約3,700㎡であり、そのうちの約3,200㎡の部分については、これまで建替えに当たって共同化の検討がなされてきた。

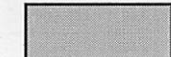
区では、西小山街づくり整備計画に掲げられている共同化を促進するため、平成27年度に「原町一丁目7番・8番地区街づくり検討会」を設置し、平成29年度まで9回にわたり開催してきた。この検討会において区は、防災街区整備事業を活用した共同化に向けた取組を支援し、その結果、平成30年3月に「原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業準備組合」（以下「準備組合」という。）が設立された。

<これまでの経緯>

平成21年3月	UR都市機構が用地取得（約1,600㎡）
平成21年5月	区とUR都市機構が基本協定を締結（平成30年3月まで）
平成25年6月 ～平成27年3月	「街区別検討会」（全9回）の開催と、地権者への個別訪問
平成27年10月	首都圏不燃建築公社に「原町一丁目7番・8番地区街づくり検討活動支援等業務」を委託
平成27年12月 ～平成30年2月	「原町一丁目7番・8番地区街づくり検討会」（全9回）の開催と、共同化に向けた検討
平成28年6月	首都圏不燃建築公社が用地取得（約240㎡）、区と基本協定締結
平成30年3月	「原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業準備組合」設立

<西小山駅周辺地図>



-  西小山街づくり協議会・西小山街づくり整備計画等の範囲（約7.4ha）
-  西小山駅前地区地区計画の範囲（約2.7ha）
-  原町一丁目7番・8番地区（約3,700㎡）
-  UR都市機構の所有地（約1,600㎡）
-  首都圏不燃建築公社の所有地（約240㎡）

2 街づくりの基本的な方向性

本地区の街づくりは、防災街区整備事業の活用により、土地を一体的・合理的に利用し、防災性の高い共同化建物や公共施設等を整備することで、地権者の生活を保全しながら、本地区及び周辺の防災上、住環境上の課題解決と駅前の賑わい形成に貢献するものである。

街づくりを展開するための方策としては、事業区域内を「共同化エリア」と「街なか賑わいエリア」に設定し、それぞれが街づくりの役割を担いつつ、互いに連携しながら、原町一丁目7番・8番地区として特徴のある駅前環境を形成することで、不燃化の促進と併せて商店街や地域交流の活性化を実現していくこととされている。このような土地の使い方を踏まえた街づくりの基本的な方向性については、準備組合の事務局が7番・8番地区の地権者を対象とした説明会を平成30年8月に開催し、合意されている。(資料1)

(1) 共同化エリア

防災街区整備事業の根幹となる防災施設建築物（共同化建物）を建築するエリアであり、地区の不燃化・耐震化と併せて地権者用の住宅や店舗等を整備する。本地区は西小山駅前に立地していることから、駅前に相応しい顔づくりとして、商店街の雰囲気を受け継いだ路面店が連なる空間や、地域を活性化させるイベントに活用できるオープンスペースを整備することで、駅前の賑わいを形成する。また、歩道状空地や道路などの公共施設を同時期に整備し、快適な歩行者空間や植栽帯などによって地域の環境を向上させる。

(2) 街なか賑わいエリア

エリアの大部分は、UR都市機構が保有している。主体となって事業を行うUR都市機構は、このエリアを運営する事業者を平成30年12月に選定した。そして、今月下旬には賑わい施設の整備に着工する予定である。当該施設は、コンテナ状の鉄骨造であり、飲食店などの店舗のほか、イベントなどを開催できるオープンスペースを整備し、地域の賑わいや交流を活性化させる。(資料2)

3 今後の取組

準備組合では、事業化のために必要となる都市計画決定に向けて、平成30年度内での「街づくり提案書」の提出を予定している。この街づくり提案書には、計画地及び周辺の防災上、住環境上の課題を解決するとともに、駅前の賑わい形成に貢献する内容を盛り込むことを検討している。区としては、地域の防災性の向上等を推進していくため、準備組合からの街づくり提案を受け、関係法令や区の実施計画等に基づき、防災街区整備事業に関連する都市計画手続きを進める。

都市計画決定後は、地区内の権利者による事業組合設立及び事業計画が認可され、権利変換計画が認可された後、防災施設建築物の工事に着手する予定である。

<今後の主な予定>

平成31年3月	街づくり提案書提出
平成31年6月	賑わい施設の先行オープン
平成31年11月	都市計画決定（防災街区整備事業等）
平成32年3月	事業組合設立認可、事業計画認可
平成32年12月	権利変換計画認可
平成33年3月	防災施設建築物工事着手
平成35年3月	防災施設建築物工事完了公告
平成35年度	事業組解散認可

以上

街づくりの基本的な方向性

街づくりを展開するための方策として、「共同化エリア」と「街なか賑わいエリア」を設定

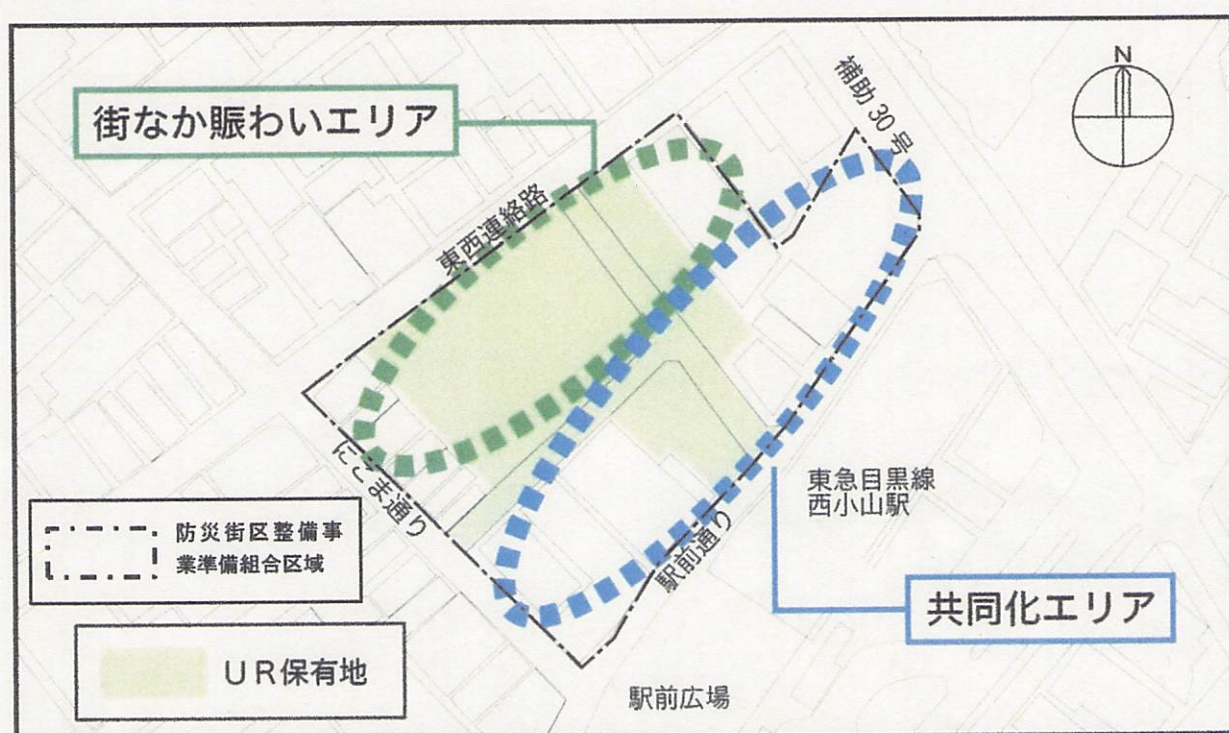
① 共同化エリア

防災街区整備事業の根幹となる共同化建物を建設するエリア

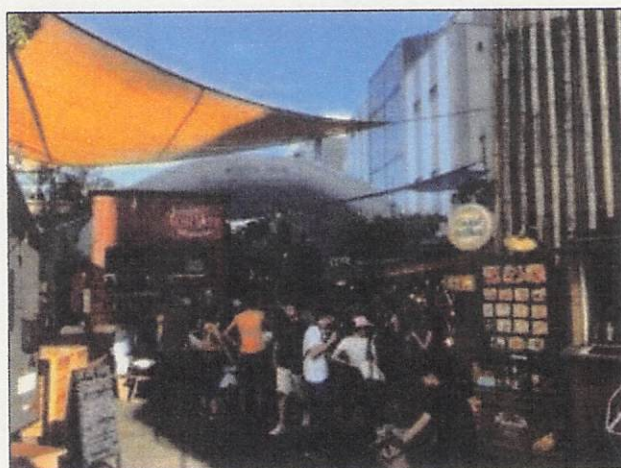
② 街なか賑わいエリア

地域の賑わいを創出する施設や広場を整備するエリア

(UR都市機構が保有する土地の大部分と重なる位置に設定)



URの賑わい利用の事例（表参道）



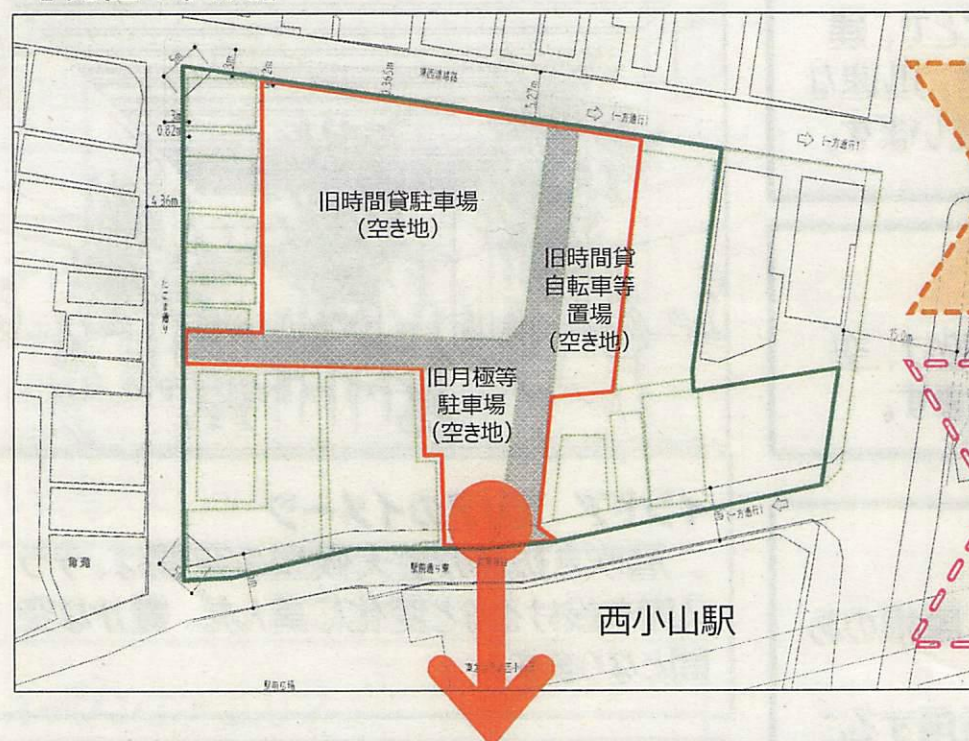
◆西小山駅前の地域まちづくりへの取り組み

資料 2

平成30年12月

UR都市機構×株式会社ピーエイ

【現在の状況】



準備組合が検討している
原町一丁目7番・8番地区の
防災街区整備事業の実現に協力します。

防災街区整備事業とあわせて、
URの保有地を活用して、
現在から約10年間の地域まちづくり
に取り組みます。

【防災街区整備事業の計画（検討中）】



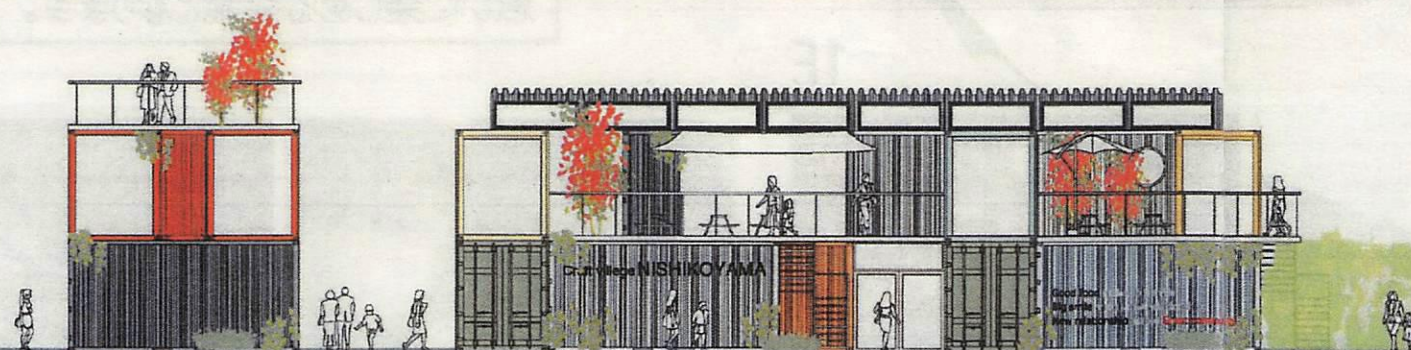
防災街区整備事業にあわせて、
UR保有地を活用して、西小山
駅前の賑わいの創出に取り組
みます。

URの保有地を活用した地域まちづくり

Craft Village NISHIKOYAMA

URとピーエイとで連携して、URの保有地に「クラフトヴィレッジ西小山」を展開します。「クラフトヴィレッジ西小山」では、地域の不燃化や共同化を支援する取り組み及び地域の交流や商店街の活性化などの“地域まちづくり”に取り組み、実現を目指します。地域まちづくりを効果的に進めるためには、自治町会や商店会などにも協力していただき、より多くの地域の方々に参加してもらいながら、地域と一緒に実現したいと考えています。

なお、「クラフトヴィレッジ西小山」は平成31年3月のプレオープン、同6月のグランドオープンを予定しています。



※現時点のイメージであり、変更となる場合があります。

【問合先】

UR都市機構

事業推進部 事業推進第1課

担当 宮崎・田口・平澤

(TEL03-5323-0447)

Craft Village NISHIKOYAMA

Craft Village NISHIKOYAMA

Good food makes big smile
Big smile makes big smile
New relationship makes big smile
New relationship makes big smile
New relationship makes big smile

アウトドア テラス

2階の外部にテラス席を設け、建物内部と外部をつなぎます。

ギャラリー

“クラフト（手作り）”や“まちづくり”に関する展示や相談スペースなど、“地域のまちづくりの中心”として活用したいと考えています。

オープンエア エリア

外部とは簡易的に仕切り、イスなどを配置して人が集まれる空間となります。子供のためのスペースも確保するほか、各種教室やイベントなどにも利用したいと考えています。

グリーンウォール

敷地を囲む植栽壁を設置して、外部と緩やかに遮断して、ゆったりとした空間を作り出すことを考えています。

管理スペース

管理事務所を設置することで、建物内部や外部に目が届き、迅速な対応が可能になると考えています。

インドア テラス

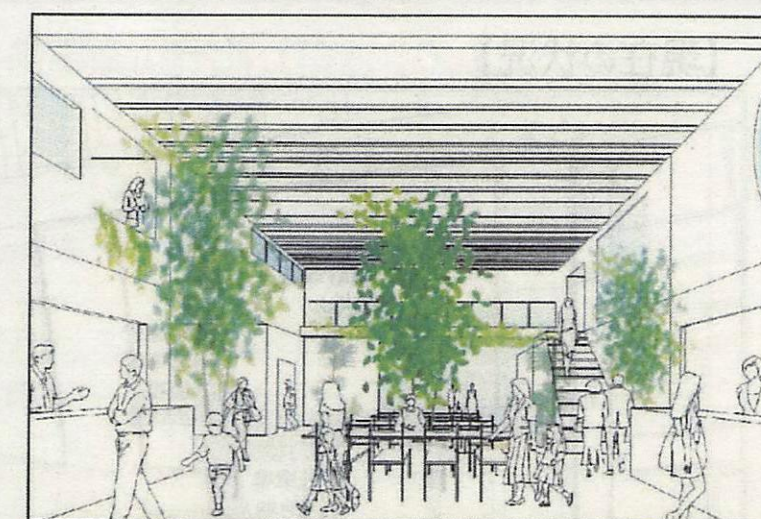
2階の屋内にテラス席を設け、空間に動きと活気をもたらします。

インドア エリア

コンテナボックスに囲まれ、屋根のある屋内空間です。イベントスペースとしても活用することを考えています。

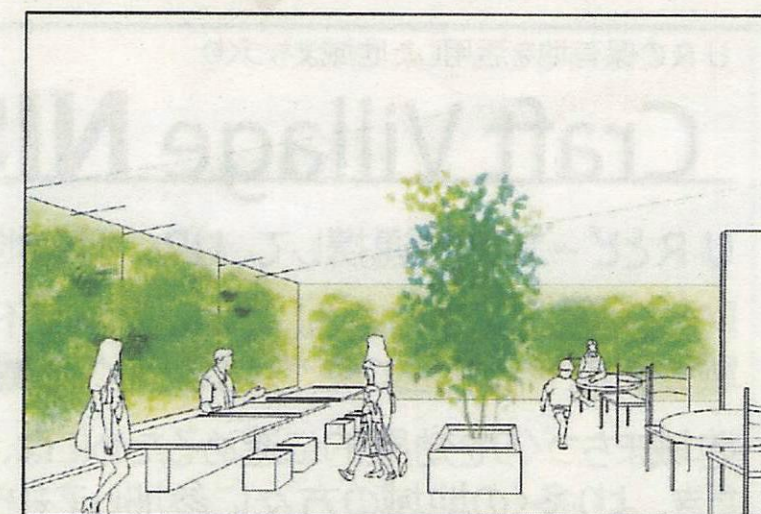
オープン エリア

まちに開いたオープンスペースです。週末マルシェなどの活用も考えています。



インドア エリアのイメージ

二層吹き抜けの全天候型の空間は、テラス席を設けるなど変化に富んだ、豊かな空間となります。



オープンエア エリアのイメージ

庇を設け、緑で囲まれた空間は、都会にしながら豊かな空間となり、訪れる人が思い思いに楽しめる空間となります。



※現時点のイメージであり、変更となる場合があります。