



小川東町二丁目地区 地区まちづくり計画

令和3年8月



小川東町二丁目地区まちづくり協議会

はじめに	1
地区の現況とまちづくりの課題	2
まちづくりの目標と方向性	3
【まちづくり方針 1】江戸街道沿道	5
【まちづくり方針 2】公園・広場	6
【まちづくり方針 3】建築物の建築	7
【まちづくり方針 4】自然環境の保全	8
【まちづくり方針 5】景観の形成等（その他）	9
これまでの検討経緯	10
今後の進め方	11

はじめに

小川住宅は昭和 46 年（1971）に日本住宅公団により分譲された 8 棟・230 戸からなる住宅団地です。

建物は今年で築 50 年を迎え、計画的な修繕を行ってきたものの、近年は建物そのものが老朽化したことに加え、エレベーターが設置されていないなど現代の生活様式に合わなくなってきたことなどにより様々な問題が生じています。また、小川住宅管理組合の組合員は 65 歳以上が 7 割を超え、高齢化も進んでおり、今後の管理組合の運営にも大きな課題を抱えています。

一方、当住宅の区域は都市計画法による「一団地の住宅施設」が定められており、建替えを行う場合、時代の変化による実態に応じた柔軟な対応ができるよう一団地の住宅施設を廃止して地区計画への移行を図るべく小平市との協議が必要になります。

このような状況を背景に、当管理組合では長い間、団地の再生に向けた取組みとして修繕・改修と建替えとの比較や建替え構想案の検討などを重ね、説明会、アンケート、個別面談などで組合員一人ひとりが、当住宅を取り巻く状況について理解を深めてまいりました。そして、2019 年 8 月の意向調査で、建替えの検討を更に進めることについての賛同が 8 割を超えたことを受け、10 月に臨時総会を開催し、「建替えの検討を更に進める決議」を 188 名（81.7%）の多くの賛同を得て可決成立いたしました。

この建替えの機運の高まりにあわせて、これまでの当管理組合の活動をふまえた住民参加によるまちづくりを推進するために、2020 年 1 月、「小川東町二丁目地区まちづくり協議会」を設立し、地区の現状や課題について具体的に共有し、都市計画の上位計画等の学習を行いました。ワークショップやアンケート等の活動を通じて、地区の将来のあり方について話し合い、このたび「小川東町二丁目地区まちづくり計画（案）」を取りまとめ、小平市に提案することになりました。

今後、当管理組合にて本格的に建替えの検討を進め、合意形成を推進していくにあたり、この地区まちづくり計画の目標・方向性を道標として、小平市のご指導のもと、活動を進めていきます。

地区の現況とまちづくりの課題

◆地区の現況

- ・ エレベータのない階段型の住宅団地で、築後約 50 年が経過し、居住者の高齢化も進んでおり「重点供給地域」[※]として早期再生が求められている住宅団地です。



計画地周辺



地区現況

※重点供給地域：住生活基本法に基づく住宅の供給等を重点的に図るべき地域。

◆まちづくりの課題

【道路】

- ・ 八坂駅・萩山駅間を連絡する生活道路・江戸街道の小平市側は歩道が未整備で暗く、安全で快適、ゆとりのある道路空間の充実が期待されています。

【公園・広場】

- ・ 計画地内には団地内公園が、隣接地に小川東第四公園が整備されているものの閉鎖されており、周辺公園等との連携が弱く地域資源として活用されていません。改善が期待されます。

【建築物等】

- ・ 計画地内の小川住宅は老朽化が進んでおり、土地の有効利用により、みどり豊かな住環境を承継・発展させつつ、多様で良質な住宅供給等が期待されています。
- ・ 建物デザイン等において、高質で洗練された街並み景観の形成が期待されています。

まちづくりの目標と方向性・方針

◆小平市・東京都の位置づけ

【小平市都市計画マスタープラン】

・ 住民参加により、誰もが安心して暮らし続けることのできる団地再生を通じて「みどりつながる快適生活都市こだいら」を実現します。

【東京都住宅マスタープラン 2016-2025】

・ 重点供給地域に位置づけられ、居住の安定、安全で良質なマンションストック形成、都市づくりと一体となった団地再生を目指します。

◆まちづくりの目標

みんなが いつまでも 安心して 暮らし続けられる 人にやさしいまち

江戸街道沿道

江戸街道をみどり豊かで安全快適な生活道路とします

- ・ 現在の団地内公園を江戸街道沿いに再編、野火止用水と萩山公園を連結するみどり豊かで安全快適な「公園プロムナード」として整備します。

建築物の建築

耐震性・バリアフリー等に対応でき、多世代にわたりいきいきと暮らし続けられる住戸、共用施設を備えた住宅とします

- ・ バリアフリー、環境にやさしい、多世代対応住宅供給を図ります。
- ・ 多様で良質な住宅、いきいきしたコミュニティ活動を支える多様な交流空間を整備します。

自然環境の保全

みどり豊かな環境を継承しながら、人にやさしい住宅地とします

- ・ 花とみどりを楽しめる風景、広場など魅力的で多様な環境を整備します。

公園・広場

小川東第四公園を活かしながら、災害対策を備え地域に開かれた公園・広場とします

- ・ 現在の団地内公園を小川東第四公園と連携した江戸街道沿いに配置します。
- ・ 雨水等の自然エネルギーの活用、小川東第四公園との連携により、大規模災害時にも安心して生活できる災害拠点機能の充実を図ります。

景観の形成等

建築物やサイン等は快適性、居住性、経済性等に充分配慮しつつ、周辺と調和する景観をつくります

- ・ 周辺地域と調和のとれた良質な街並みとします。



0 40 80 200m

【まちづくり方針 1】江戸街道沿道

江戸街道をみどり豊かで安全快適な生活道路とします

◆下記を目指します

- ・ 野火止用水と萩山公園を結んでいる江戸街道沿いをみどり豊かな公園プロムナードに。
- ・ 誰もが歩きやすく、車いすがすれ違える、ゆとりある歩行空間を確保。
- ・ 多様な世代が出会い、たたずみ、憩える設えを適切に配置。



行き止まりの歩道



プロムナードのイメージ

◆皆さまから寄せられた意見

【ワークショップ】

- ・ 現在の団地内公園を江戸街道沿いに再編し、野火止用水から萩山公園を連結するみどり豊かで安全快適な「公園プロムナード」として整備するとよいです。
- ・ 江戸街道の小川住宅と接するところの歩道の緑を増やし、ブリヂストンの前も歩道整備するよう要望します。
- ・ ベンチなどを配して公園のような設えがいいです。

【アンケート】

- ・ セットバックし、車いすがすれ違えることができる歩道の整備を要望します。
- ・ 団地北側に位置するので、保育所、デイサービス等の生活支援施設で賑わいを演出できる施設があってもよいと思います。

【まちづくり方針 2】 公園・広場

小川東第四公園を活かしながら、災害対策を備え地域に開かれた公園・広場とします

◆下記を目指します

- ・ 現在の団地内公園を江戸街道沿道に再配置。
- ・ 小川東第四公園と連携し、多世代にわたる地域交流拠点としてのオープンスペースを整備。
- ・ 居住者の交流を促進する多様な小広場を用意。
- ・ 災害時に活用できる防災設備等の設置。



閉鎖されている公園



手漕ぎポンプ



オープンスペースのイメージ

◆皆さまから寄せられた意見

【ワークショップ】

- ・ 公園広場は、災害時に対応できるように災害対策設備も備えたいと思います。
- ・ 小川東第四公園が活用されていないので、団地内の公園隣接地と一体的に緑を増やしてうまく活用したい。

【アンケート】

- ・ 多く発生しているカブト虫を大切にできる公園。
- ・ 落葉、照葉、針葉などがうまく配置されたみどり豊かな公園。
- ・ 災害時の広場として生かせる設備等を。
- ・ 公園を外部開放する場合、内部居住者用の公園エリアもあった方がよいです。
- ・ 公園の管理を小川住宅が引受けて、団地内公園と共に子供・高齢者のために利用すべき。
- ・ 小川東第四公園は、人の目につきにくく防犯面からも悪い。その辺の気配りもあればよい。

【まちづくり方針 3】 建築物の建築

耐震性・バリアフリー等に対応でき、多世代にわたりいきいきと暮らし続けられる住戸、共用施設を備えた住宅とします

◆下記を目指します

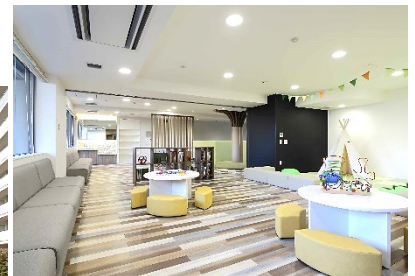
- ・ バリアフリーに配慮され、耐震性・防災性の高い安心安全に住み続けられる住宅ストックを供給。
- ・ 新旧住民の交流を促す、きめ細やかな共有スペースを用意。
- ・ インターネットを活用した高齢者、子育て世代等、各種生活支援のあり方の構築。



建物現況



階段室



共有スペースのイメージ

◆皆さまから寄せられた意見

【ワークショップ】

- ・ 集会所は戸数に見合った大きさにしたいです。
- ・ コミュニケーションのために大きなスペースを一つでなく、多世代が交流できるきめ細やかな共有スペースがほしいです。
- ・ 建物は耐震性も心配ないものにしてほしいです。
- ・ 住宅内の防災とエネルギーの自給化、太陽電池とか風力発電とか、雨水の利用も考えてほしいです。
- ・ 高層化が可能になればスペースを広く取れるし、カーシェアリング等で駐車台数を減らしてコミュニケーションを図れるような共用部分を増やしたいです。
- ・ 室内設備については、IoT を活用した例えば高齢の一人暮らしの人に異常があった場合通達できるような仕組みをつくってほしいです。

【アンケート】

- ・ 耐震性、バリアフリー等の基本的部分をしっかりしてほしいです。
- ・ 子どもたちが放課後に過ごせ、災害時に役に立つスペースがあるとよいです。

【まちづくり方針 4】 自然環境の保全

みどり豊かな環境を継承しながら、人にやさしい住宅地とします

◆下記を目指します

- 外周を緑化し、みどり豊かな環境の継承・発展。
- 周辺に配慮した適切な樹種の選定、地域に親しまれるシンボルツリーの植栽。
- 四季を通じ楽しめる植栽計画。
- 自然エネルギーの活用。



みどり豊かな現況



みどり豊かな
環境のイメージ

◆皆さまから寄せられた意見

【ワークショップ】

- 自然環境については、建替え後もみどり多い環境を望みたい。そして小鳥が飛んで来るような自然を期待します。
- 太陽光や風エネルギー等、自然エネルギーの活用をするべきと思います。
- みどり豊富なよい環境を建替え後も残したいと思います。真ん中にあるケヤキの木とか残したいです。
- 植栽は高木だけでなく、ゆとりある空間で花のある庭園風の設えもいいと思います。

【アンケート】

- 小鳥が安心して戻ってこられる環境を要望します。
- 桜を残してほしいです。
- 太陽光発電の利用の検討を要望します
- シンボルツリーを植えてほしいです。
- 緑豊かなよい環境を建替え後も残したいです。

【まちづくり方針 5】 景観の形成等（その他）

建築物やサイン等は快適性、居住性、経済性等に充分配慮しつつ、周辺と調和する景観をつくります

◆下記を目指します

- ・ 周辺の歴史的景観資源を活かしたロマン漂う景観。
- ・ 赤い丸ポスト等シンボル性の高いものの保存。
- ・ 美しい自然景観など、周辺と調和する環境デザイン。
- ・ 庭園灯を設えた夜間も安心して歩ける景観。
- ・ マンション内の無電柱化によりすっきりきれいな景観。



赤い丸いポスト



夜間景観のイメージ

◆皆さまから寄せられた意見

【ワークショップ】

- ・ 景観の形成については、周辺地域と調和のとれた街並みとするべきと思います。
- ・ 無電柱化で見た目すっきり、きれいな景観を望みます。

【アンケート】

- ・ 自販機等は設置せず、赤い丸いポストは残してほしいです。
- ・ ありがちなデザインでなくガウディ的な自然と調和するデザインも考えられます。
- ・ 街並みより快適な生活、居住も建物を重視したいです。
- ・ 街灯を明るい物にし、年配の方がつまづく事のないようにしてほしい。

（その他）

- ・ 工事費を安くすることが一番、管理費や修繕費が高くなる設備等は不要です。
- ・ 建替え後の生活設計検討のため、負担金や管理費等の諸費用を知りたいです。
- ・ 一日も早い建替えを望みます。

これまでの検討経緯

2010年度	再生まちづくり委員会 発足
2011～2012年度	建替え検討委員会 発足
2013～ 2014年度	建替えを考える会 発足 説明会・茶話会など合意形成活動を推進。
2015年度	「小川住宅の建替えを推進する決議」（特別決議）可決 小平市と協議を開始。修繕・改修（案）の検討及び計画、建替え計画（案）の検討、計画を実施
2016年度	「建替え推進決議」（特別決議）否決
2017年度	第2次建替え計画委員会 発足
11月	修繕・改修、建替えのパネルディスカッション
2019年 3月	小川住宅再生（修繕・改修、建替え）案検討状況の報告会
4月	バス見学会（修繕・改修事例、建替え事例） モデルルーム見学会
5～6月	個別面談実施（212戸/230戸）
8月	意向調査実施 建替えの検討を更に進めることについて約8割が賛同
10月	臨時総会「建替えの検討を更に進める決議」（特別決議）可決 賛同：188（81.7%）、不賛同23、未回数19
2020年 1月	小川東町二丁目地区まちづくり協議会 設立、認定申請
2月	同地区まちづくり協議会 小平市長 認定（小平市第1号）
	新型コロナウイルス感染拡大防止のため活動自粛
8月	活動再開 活動計画の検討
9月	現況の課題、上位計画の整理
10月	「地区まちづくり計画」の策定について ワークショップ「将来の小川東町二丁目（小川住宅）のあり方」
11月	ワークショップ取りまとめ
2021年 2月	地区まちづくり計画（素案）及びアンケート調査の検討
3月	アンケート調査実施（3/6～20） 小平市地区まちづくり審議会にて活動を報告（3/18）
4月	アンケート調査結果報告及び地区まちづくり計画（案）の検討

小川住宅管理組合

小川東町二丁目地区まちづくり協議会

今後の進め方

