

わたしたちのまちの再開発 ～小川駅西口再開発について知って意見を出そう～

2018年9月29日

(修正9月13日)

主催 わたしたちのまちのつくり方

1

9/29イベント タイムスケジュール

14:00 - 14:05 主催者あいさつとイベントの目的(篠崎)

14:05 -14:35 (神尾)

・小川駅西口再開発概要

再開発の歴史、計画概要

・決定したこと、決定していないこと

・都市計画マスタープランアンケートで小川駅に關係する市民の声

・近隣(東村山西口)の類似再開発事例の紹介

2009年10月にオープンした東村山西口再開発の事例についての報告

ー人口、駅乗降者数、財政力指数の増減は？

ー公益施設の運用について(ソフト面の取り組み)

14:35 -14:50 低層再開発での成功事例 高松市丸亀の開発の事例の紹介(堀内)

14:50 -15:05

東村山西口再開発で経験したこと (ゲストトーク 東村山市市議 佐藤まさたか市議)

15:05 -15:15 小川駅西口の再開発計画のメリット・デメリット

(わたしたちのまちのつくり方の作成した案について)(神尾)

15:15 -15:30 休憩 (質問ある方、用紙に)

15:30 -16:15 ワークショップ 協力:東京ファシリテーションクラブ 小平

16:15 -16:30 ワークショップのまとめの発表終了

2

重要なトピックス整理

- 小川西口再開発の主体者
- 決定したこと、決定していないこと
- 組合施工による再開発とは？
- 計画の概要、目標とする最短の事業スケジュール
- 近隣(東村山西口)の類似再開発の事例の紹介
- 低層再開発での成功事例(高松市丸亀町の例)
- 東村山西口再開発で経験したこと(ゲストトーク)
- 小川駅西口再開発計画のメリット・デメリットの例
- ワークショップ

3

小川駅西口再開発はだれがする？

再開発は小川駅西口再開発準備組合が実施。
但し、道路、駅前ロータリー、交番の位置など、公共施設の整備は、小平市(東京都、警視庁など含む)が大枠は決める。

周辺地域を含めた土地利用のルールづくりは小平市都市計画課
(用途地域、地区計画、建築物の高さ制限、防火地域・準防火地域の指定など)

再開発に伴い必要となる公共施設の計画は小平市地域支援整備課
・駅利用者のための駐輪場の整備
・駅改札と、再開発の建物を2階で結ぶための公共工事
・バスの乗り入れ誘致
・コミュニティタクシーのルート
・交番の位置
・再開発低層棟の4階と5階の半分の公共施設の利用について

小平市公共施設マネジメント課で意見交換会で説明があった

小平市が変更または決定した都市計画

1. 都市計画法による変更・決定
- ・第一種市街地再開発事業の決定(小川駅西口再開発準備組合の進めている再開発の決定)
- ・高度利用地区の決定(再開発エリアの高度利用地区)
- ・都市計画道路(駅前広場含む)の変更
- ・用途地域の変更(再開発に伴い、商業地域の拡大、第一種中高層専用地域→第一種住居地域)
- ・高度地区の変更(再開発エリアに伴い拡大した商業地域の第三種高度地区の指定)
- ・小平都市計画防火地域及び準防火地域の変更(再開発エリアに伴い拡大した商業地域の防火地域指定)
- ・地区計画の決定(用地地域のルールに加えて、さらエリアにさらに建物高さ、敷地面積、建築に関する規制など)

4



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(高度利用地区を認定)

小平市 都市計画課発行の小川駅西口まちづくりニュースWest H30.4 2号より抜粋した資料にわたしたちのまちのつくり方で赤字追記

問い合わせ先

1.小川駅西口地区市街地再開発準備組合
TEL/FAX : 042-386-4625
<http://ogawawest-renewal.com/>
電子メール: ogawa-sta.west@outlook.jp

3.イベントについて、資料についての
問い合わせ先

主催:わたしたちのまちのつくり方
神尾直志(かみお ただし)
kamihoc2011@gmail.com
TEL: 080-5071-0255
URL:<http://watashimachi.main.jp>

2.小平市担当

-小川駅西口再開発に関する窓口
小平市地域整備支援課地域整備支援担当(市役所4階)
TEL/FAX:042-346-9592 / 042-346-9513
<https://www.city.kodaira.tokyo.jp/oshirase/051/051903.html>

-小川駅西口再開発に伴う都市計画について
都市計画課計画担当(市役所4階)
TEL/FAX: 042-346-9554 / 042-346-9513
<https://www.city.kodaira.tokyo.jp/kurashi/060/060146.html>

*)「わたしたちのまちのつくり方」では、今回のイベントに関しての皆様のご意見は準備組合及び、小平市に届けますが、計画についての質問については、上記に直接お問い合わせください。
本イベントや、資料についての問い合わせ先は、わたしたちのまちのつくり方の神尾まで連絡ください。

5

小川駅西口再開発計画の歴史

- H4 小平市再開発協議会設立
- H7,8 小川駅西口地区市街地再開発等、調査報告書作成
- H18年 小平市都市計画マスタープラン改定
- H19年 小川駅西口再開発準備組合設立
- H25年 小川駅前周辺地区まちづくりビジョン作成
平成24年6月から平成25年3月に4回の小川駅前周辺地区まちづくり懇談会を実施
小川駅前周辺の6つの自治会、中宿商店街を含む4つの商店会、小川駅東口にあるプリジストン、小川駅西口地区市街地再開発準備組合の12の代表者で平成24年6月から平成25年3月に4回の懇談会で、まちづくりの方針が出された。
- H26年9月 市議会まちづくり特別検討委員会で、建設費高騰により事業が不成立、見直しの方針の説明
- H28年12月 小平都市計画マスタープラン改定 P66に
小川駅前周辺地区まちづくりビジョンの方針が記載
小川駅西口地区の市街地再開発事業は、**土地の高度利用による住宅、商業施設、公共公益施設などが入った高層タワーを地区のシンボルとして**、駅前広場、道路、公園、自動車駐車場、駐輪場などとともに整備し、西地域のみどりあふれる良好な住環境に配慮しつつ、商業・業務機能の充実を図るため、地権者を中心とした組合と連携して、民間活力を導入したまちの一体的な整備を推進します。
- H29年9月 都市基盤整備調査特別委員会で開発計画について説明
- H30年3月 再開発準備組合による周辺住民説明会
- H30年4月 小平市による都市計画原案の説明会
- H30年6月 小平市都市計画への意見募集、縦覧期間
- H30年8月 小平市都市計画審議会、小平市による都市計画決定

■駅東口のイメージ



■駅西口のイメージ



小川駅前周辺地区まちづくりビジョンより

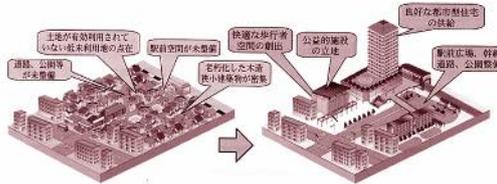
6

再開発組合による市街地再開発事業とは？

- 都市再開発法(1969年)に基づく都市計画事業の手法
「第一条」 この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、**都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。**
- 開発対象地域の**所有者・借地権者それぞれ2/3以上の面積の所有者の同意と、所有者・借地権者全体の2/3の人数以上の合意のもとにつくられる再開発組合**をつくり主体者となる。
- 地権者は、再開発後に、**再開発前の資産額と等価の権利床が与えられる**。希望しない場合は、**補償金をもらい転出する選択もある**。
- 再開発に必要な調査設計費、解体費、補償費、工事費等必要な費用を、**開発エリアにつくる建物の床を販売することで得られる資金(保留床処分金)、国・都道府県(東京都、小平市)の補助金**によって進める。
- 税金が使われることから、**公共性と、十分な費用対効果が得られることが認可される条件**となる。

支出金	収入金
調査設計費	補助金
解体費・保償費等	
工事費	保留床処分金
事務費・金利等	

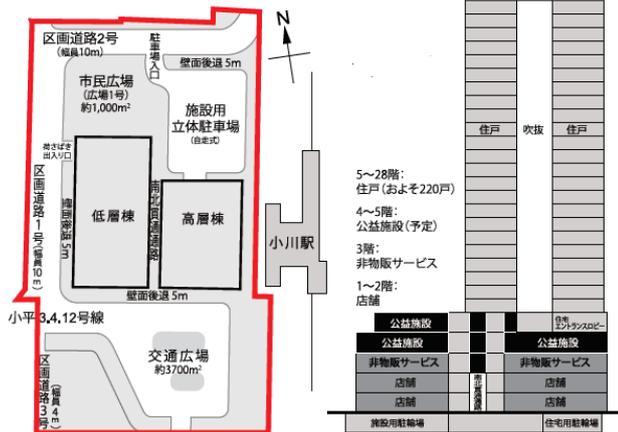
地権者が合意の上、土地を提供し、駅前の高層の建物に集約して、床の価値を上げて、**所有していた土地と等価の床を取得する。残りの床(保留床)の販売と、国・都・市の補助金で、事業費をまかなう手法。**
 補助金を使う事業であり、公共性が求められる。



都市再開発法の条文などから、わたしたちのまちのつくり方で作成
 イラストは、インターネット検索したものであり小川駅西口のものではない



小川駅西口再開発計画



- 一地区内権利者数41名
 土地所有者23名
 借地権者数18名
 (準備組合のHPより)
- 一準備組合加入者
 土地所有者14名(60.8%)
 借地権者数15名(83.3%)
 が準備組合に参加
 (2017年9月20日、小平市都市基盤整備特別委員会議事録)

準備組合の2018年3月9日、11日の説明会の配布資料より

- ・目標
「小平市の西の玄関口となり、地域の生活を支える小川地域拠点の形成」
- ・整備方針
 ①交通結節点にふさわしい都市基盤の整備
 ②地域のにぎわい・交流の場づくり
 ③住みよい住環境の創出
 ④安心と防災の向上

住宅エリア分譲売価ターゲット：72m2、3LDKで、4000万円~4,500万円
 (2018/8/3小平市都市計画審議会での説明)
 公益施設の買取について：市民広場用地：約1,000㎡を約5億円
 公共床：最大で1.5フロア(4・5階)、約3,450㎡を約25億円取得。金額は現時点での概算価格として発表
https://www.city.kodaira.tokyo.jp/kurashi/files/60716/060716/att_0000001.pdf

小川駅西口再開発目標とする 最短の事業スケジュール



2017年9月20日に小平市市議会 都市基盤整備検討委員会で配布資料抜粋

事業計画 : 基本設計開始

組合設立認可: 東京都が組合に事業認可する。コンサルタント・デベロッパーなどが決定
事業を開始できる。

権利変換計画: 詳細設計開始

権利変換: 再開発地区内に土地や建物に関する権利を持っている方々には、その土地や建物の権利を、それに見合う価額(等価)で、新しく建設されるビルの床とそのビルの敷地に関する権利に置き換えること。土地所有者、借地権者で権利変換を望まない人は、補償金をもらって開発地区から転出する選択もある。

9

決定したこと、決定していないこと

2018年8月に都市計画決定したこと (2018/8/3 小平市都市計画審議会資料より)

事業主体: 小川駅西口地区市街地再開発組合(現在は準備組合で事業認可を得たわけではない)

土地利用の方針と規制

再開発エリアとその面積、約1.2haであること
広場の面積が、約1000m²であること
都市計画道路3・4・12の幅員16mと交通広場約3,700m²の面積、位置
区画道路1号、2号、3号の幅員10m(約90m)、10m(約70m)、4m(約30m)
建築敷地面積 約5,050m²

低層・高層の建物に関する計画と規制

高層、低層建物の位置、区画道路から5mセットバックすること
建物に関する規制
建築面積 約3,535m²、延べ床面積 約40,300m² 容積対象床面積 約27,700m²
建物の用途 住宅(戸数約220戸)、商業、業務、公共施設、駐車場
建物の高さの最高限度 GL+100m
容積率 550%以下、建蔽率50%以下
(建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物については、10文の2を加えた数値となる) <= 建蔽率70%以下という意味

決定していないこと

低層・高層の建物に関する計画と規制

- 建物の基本設計・詳細設計
- 建物の商業、業務、公共施設の利用用途、市が買い取る予定の4階、5階のフロアの公共施設の利用
- 駅利用者のための駐輪場整備の計画
- 駅2Fの自由通路と、建物間のペDESTリアンデッキの計画
- バスの乗り入れ計画、コミュニティタクシーのルートの変更、交番の位置など

10

小川駅周辺についての市民の声1

①小川駅周辺の整備。②小川駅および中宿商店街の活性化。③ブルー号の充実、土日と早朝の運行を検討してほしい。	女性、50歳～59歳、小川駅周辺	① ⑤ ⑨
小川駅周辺は魅力のある商業施設や大きな病院がなく、交通も不便なので、今後高齢になってから住み続けることに不安を感じています。コミュニティバスは通勤、通学の時間帯や土日は運行されないのが雨天時など、本当に利用したいときには走っていないのが現状です。また、図書館も閉館時間が早く、学生や勤め人には不便なようです。青梅街道は自転車の走るスペースが狭い箇所が多く、自転車歩行者、ドライバーのどの立場になっても怖い場所の一つです。小平市の豊かな自然を守りつつ、高齢者にも若い人たちにとっても暮らしやすいまちとなることを願います。	女性、40歳～49歳、小川駅周辺	① ⑤ ⑫
小川駅東口駅ロータリーを整備してほしい。	男性、40歳～49歳、小川駅周辺	⑤
弱い立場のものが暮らしやすいまちづくりを願っています。また、安全なまちづくりをお願いいたします。	女性、50歳～59歳、小川駅周辺	⑦ ⑧
病院が少ない。	男性、70歳～74歳、小川駅周辺	⑧
私の住んでいる小川西町は、支援学校その他の施設も多いのですが、道路が狭いと歩道も狭く、でこぼこが多く、高齢者が歩くのには危険なところが多いです。よく踏んで平らな道にしてほしいと毎日感じています。	女性、70歳～74歳、小川駅周辺	⑧
商業施設がなさすぎて、不便である。また、休日にほっと出る場所も少なく、活気がなく、年々寂れていっている感じがする。もっと、集客率が高い施設をつくり、整備をし、活気あるまちにしてもらいたい。	男性、50歳～59歳、小川駅周辺	⑨

平成26年度 小平市都市計画マスタープラン改定 市民アンケート調査報告書

(https://www.city.kodaira.tokyo.jp/kurashi/files/43999/043999/att_0000003.pdf)

の自由記述意見のうち小川駅周辺に関する意見のみ抜粋

送付件数 2,000件(市内に住所を有する18歳以上の市民、10歳ごとの年代別人口割合に応じた無作為抽出)

のうち、594件(29.7%)がアンケート回答。自由記述記載者:255件

11

小川駅周辺についての市民の声2

■小川駅周辺

自由意見	属性 (性別、年齢)	項目
10年、20年前に比べ市内の活気が失われつつあると感じています。以前から買い物は市外がほとんどで、市内では買い忘れたときのみ。大きな企業と言えばブリヂストンやヤマザキハパンくらいでブリヂストンでさえ縮小しているとの噂も耳にします。他市に比べ小平市の税金は少し高いと聞きます。市民の税を上げるより大きな商業施設を作り人が集まりお金を落とすことで企業の参入＝税収の枠組みを考えていったほうがのちのち良いのではないのでしょうかと思います。住む環境としては良いと思いますが生活するとなると不便な町です。現状維持を好むこの街の風習が感じられますが活気ある人の集まる町にしていくには、きばつな発想が必要です。どうか買い物しやすい町にして下さい。	女性、40歳～49歳	①
小平市内にはほぼ何もなく、休日はどうしてよいか分からずに仕方なく市外へ出なくてはならない。又、ドトール等、手軽に入れるコーヒーショップもなく、本当に参っている。どうかしてほしい。子供達に聞いても、落ちついてコーヒーが飲める場所がなく、仕方ないので市外に行くとのこと。このままでは大変な市になるのでは？	男性、50歳～59歳	①
府中街道の整備計画を見直すべき。五日市街道の方から整備しなくても、青梅街道とクランク交差する前後に見直せば財政面や自然環境、郷土風景も最少限の変化でおさまるのではないですか？左ページの質問など『ふざけた質問すんな！』ってかんじですよ。自ら環境破壊、無駄使いするような計画を推し進めておいて…。小川駅周辺の整備をするために、小川駅に高層ビルを作るのですか？工事費捻出するためかと思いますが、周辺と調和がとれていないのではないですか？	男性、40歳～49歳	②

平成27年度 小平市都市計画マスタープラン改定 市民アンケート調査報告書

(https://www.city.kodaira.tokyo.jp/kurashi/files/43999/043999/att_0000004.pdf)

の自由記述意見のうち小川駅周辺に関する意見のみ抜粋

送付件数 2,000件(市内に住所を有する18歳以上の市民、10歳ごとの年代別人口割合に応じた無作為抽出)

のうち、569件(28.5%)がアンケート回答。自由記述記載者:303件

12

小川駅周辺についての市民の声3

私の住んでいる小川駅周辺はスーパーが近くになく、お年寄りの方々はかなり不便を感じていると聞いています。私のように自動車を運転するものでも駅前にスーパーがあればと感じています（以前はB Sマーケット、スーパーふじやなどがありました）。買物をするとなるとやはり駐車場のある市外のスーパーへと行ってしまいます。小川駅前にスーパーがほしいですが現実には厳しいですね。	女性、 50歳～59歳	③
私は49才。小川駅近くに49年住んでいます。何十年前にも、小川駅前周辺地区の開発と言われていますが進んでおりません！都市計画課の人たちは、小川駅はこれ位で十分だと思っているのでしょうか。たしかに、青梅街道駅よりまし。でも狭山市駅は良くなった。平成19年に「小平市第3次長期総合計画」を基本として「小平市都市計画マスタープラン」という書類をもらいましたが、どうなったのですか！2020年のオリンピックが決まって予算がないのがわかりました。私はあきらめました。できもしないことを市に期待しません。他市に移ります。	男性、 40歳～49歳	③
周辺の市にくらべて商業施設が少なく、利便性や人を引き付けるものがない。また、小川駅の再開発も進まず交通アクセスのよさも生かしきれていない。相対的に他の市より存在感が薄くなっていく印象がある。開発が遅れている。行政側の努力が全く感じられず、不満を感じている。自然環境の整備費は行政のスリム化で対応すべき。新たに住民負担とすることには理解できない。	男性、 40歳～49歳	③
小川駅周辺を開発してほしい。	女性、 20歳～29歳	③
小川駅西口の早期開発をお願いします。中府商店街もシャッターを閉めたお店がふえています。小川の町の活気が失われつつあります。大地主が商店等に土地を貸しているとの噂です。市が地主から買上げて、西口ロータリーを早期に開発してほしいものです。	女性、 70歳～74歳	③
自然環境は現状のままで維持してほしい。商店街の活性化を望みます（もっと若い人が集まる場）。農地の活用（希望者には貸し出してほしい）。玉川遊歩道の整備（歩きやすくしてほしい、トイレも必要です）。	男性、 65歳～69歳	③ ⑥
小川駅の近くに住んでいますが、富士見住宅の方から二通りに行き来する時、道路が非常に狭く自転車も通れない状態です。出来れば自転車を通れるぐらい広くしてもらえれば幸いです。よろしくお願いします。	男性、 75歳以上	④
八坂から小川経由で青梅街道まで、府中街道を走るバスがなく不便です。高齢のため投票所まで離れていて歩けず、諦めている人も多いと思いますが、何か民間でなくても路線があればと思います。にじバスも中央の地区に限られている気がするので、もっと広がると便利だと思います。	女性、 50歳～59歳	⑤

平成27年度 小平市都市計画マスタープラン改定 市民アンケート調査報告書の自由記述意見のうち小川駅周辺に関する意見のみ抜粋のつづき

13

東村山駅西口再開発

(2009年6月竣工)の事例との小川西口再開発の比較

建築施設	東村山西口(*1)	小川駅西口計画(*2)
事業主体	組合	組合
権利者数	20名	41名
敷地面積	約4,300m ²	約5,050m ²
規模	地下1階、 地上27階	地下1階、 地上28階
建物高さ	97.1m	100m未満
建築面積	約2,800m ²	約3,535m ²
容積対象面積	約19,350m ²	約27,700m ² (住宅床面積23,800m ²)
延べ床面積	約28,500m ²	約40,300m ²
住戸数	182戸	約220戸
公共施設	東村山西口(*1)	小川駅西口計画(*2)
施行地区面積	約1.04ha	約1.2ha
交通広場面積	約3,400ha	約3,700ha



2017年12月撮影東村山駅西口

東村山は都市計画決定から6年と6か月で完成した

実施スケジュール(*1): 2003.3 都市計画決定、2004.4 事業認可、2006.8 権利変換認可
2006.11 建築物解体着手、2007.4 施設建築物工事着手、2009.9 施設建築物OPEN

*1) 東村山市西地区の明日を拓く ONE'S TOWER(東村山駅西口地区市街地再開発組合)

*2) 2018年8月3日開催、小平市都市計画審議会資料より

14

東村山駅西口再開発エリア

(2009年6月竣工)の事例との比較

市施工まちづくり交付金事業

組合施工の再開発エリア

東村山は組合施工の再開発と併せて周辺の開発を行った。駅利用者駐輪場が駅の交通広場の地下にある。

東村山市市報 ひがしむらやま2006年10月15日号より抜粋

15

東村山駅西口再開発(2009年6月竣工)との比較 費用

再開発事業

支出計画 (単位:億円)	東村山駅西口 (*1)	小川駅西口 (*3)	収入計画 (単位:億円)	東村山駅西口 (*1) (*2)	小川駅西口 (*3)
調査設計費	5.57	8	市街地再開発補助金国補助金	10	23
土地整備費	1.64	2	同都補助金	20.59	11.5
補償費	22.49	17	同市補助金	5	11.5
工事費	61.71	150	保留床処分金(住宅・商業)	37.63	83
事務費	2.79	6	保留床処分金(市買取)	10.24	25
借入金利子	0.54	0	公共施設管理者負担金国負担	25.23	11
その他	0.02	0	都負担	3	2
			市負担	15	16
			鉄道事業者負担金	0.03	0
			その他	1.04	
合計	94.76	183	合計	94.76	183

東村山は、保留床処分金の全体が含まれていないと思われる。必ずしも比較できない。東村山市に担当不在にて確認できず

道路駅交通広場・市民広場分

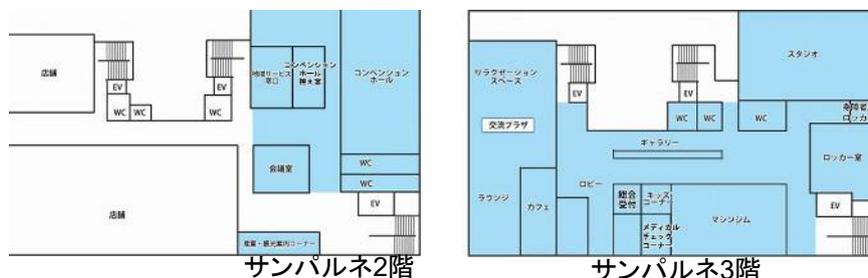
まちづくり交付金事業

支出計画 (単位:億円)	東村山駅西口 (*2)	小川駅	収入計画 (単位:億円)	東村山駅西口 (*2)	小川駅
まちづくり交付金事業 (*4)	44	?	国補助金	16	?
			市負担	28	?

*1) 東村山市西地区の明日を拓く ONE'S TOWER(東村山駅西口地区市街地再開発組合)
 *2) 東村山市報ひがしむらやま 2006年10月15日号より
 *3) 2017/9/20市議会都市基盤整備特別委員会の資料及び議事録、2018/6/20市議会公共施設マネジメント調査特別委員会報告より
 *4) 道路整備、地下駐輪場(1500台)、ペDESTリアンデッキ(建物と駅を2階で結ぶ工事)、電線類地中化、代替地整備(移転を希望する地権者の代替地として市有地を整備)、緑地整備、公益施設(建物に入る行政サービスの整備費用)

16

東村山駅西口の事例 サンプルネ、市の買い取った公共施設



床面積 : 3階:約1,475m²、2階:約658m²(*1) 合計:2,133m²

取得金額 : 約10億円(*2) **平米単価:46万8千円/m²**

委託料 : 約45,081K円/年 (*3)

指定管理者と5年単位で契約して業務を委託する。

指定管理者:東京ドームグループ(H26~H31まで)

小平市では、西口再開発ビルのうち、最大で4階すべてと5階の1/2に約3,450m²を、約25億円で購入する方針を発表。金額は現時点での概算価格 **72万4千円/m²**
https://www.city.kodaira.tokyo.jp/kurashi/files/60716/060716/att_0000001.pdf

* 1) 東村山市報ひがしむらやま2009年3月1日号より

* 2) 東村山市報ひがしむらやま2006年10月15日号より

* 3) 東村山市 H29年度 予算参考資料 指定管理者制度導入施設

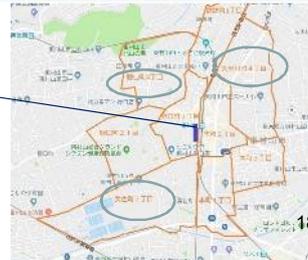
17

東村山駅西口の事例、8年たった今は?(1/6) 東村山市全体及び、開発地域周辺の町の人口推移(人)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
東村山市	145,645	146,459	150,198	152,311	153,142	153,337	152,863	152,088	151,412	150,858
開発近隣町の合計	21,223	21,921	22,847	23,416	23,765	23,828	23,689	23,857	23,827	23,605
本町1丁目	2,276	2,265	2,415	2,482	2,435	2,429	2,409	2,370	2,391	2,332
本町2丁目	2,556	2,548	2,626	2,635	2,671	2,615	2,600	2,722	2,681	2,612
本町3丁目	1,432	1,869	2,272	2,401	2,486	2,483	2,453	2,472	2,458	2,458
久米川町4丁目	2,983	3,110	3,184	3,313	3,373	3,475	3,469	3,512	3,560	3,591
美住町2丁目	2,409	2,485	2,586	2,628	2,695	2,692	2,673	2,733	2,736	2,739
諏訪町1丁目	2,771	2,771	2,795	2,764	2,818	2,873	2,884	2,852	2,858	2,780
野口町1丁目	2,462	2,509	2,572	2,844	2,900	2,880	2,877	2,857	2,819	2,783
野口町2丁目	2,814	2,831	2,841	2,785	2,823	2,843	2,779	2,763	2,741	2,695
野口町4丁目	1,520	1,533	1,556	1,564	1,564	1,538	1,545	1,576	1,583	1,615

出典:外国人住民を住民基本台帳法の適用対象に加えたもの(東村山市(市民課)より入手)

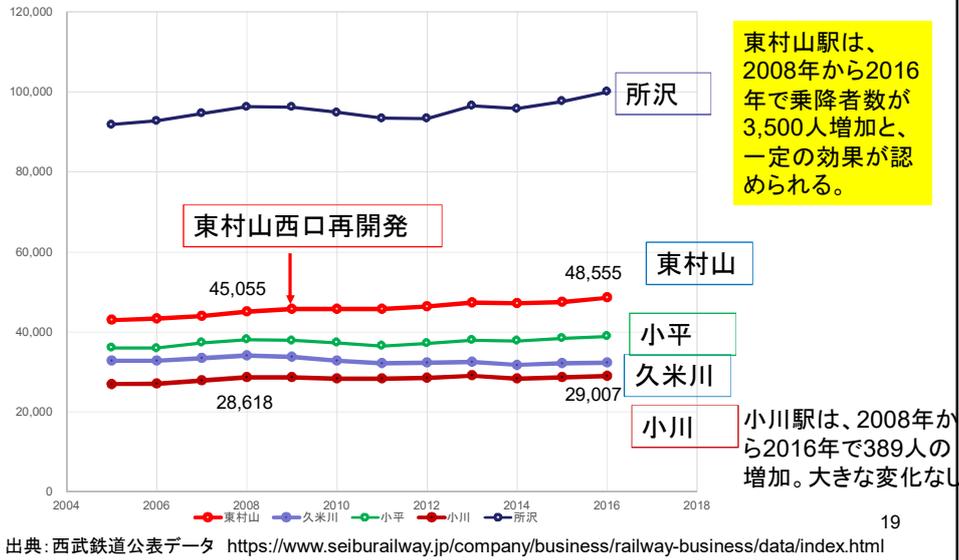
- 東村山市全体も2013年をピークに人口減少
- 再開発地は、野口町1丁目であるが、野口町1丁目だけではなく、2009年の再開発事業後に、一時的に人口は増えたものの2011年以降は、減少傾向。
- 久米川町4丁目、美住町2丁目、野口町4丁目は現在の人口微増 **○** の町



東村山市は人口減少傾向、開発エリア周辺だけでも減少
日本全体の大きな人口減少の流れにはさからえない。

18

東村山駅西口の事例、8年たった今は？(2/6) 年度別一日平均 駅乗降者数



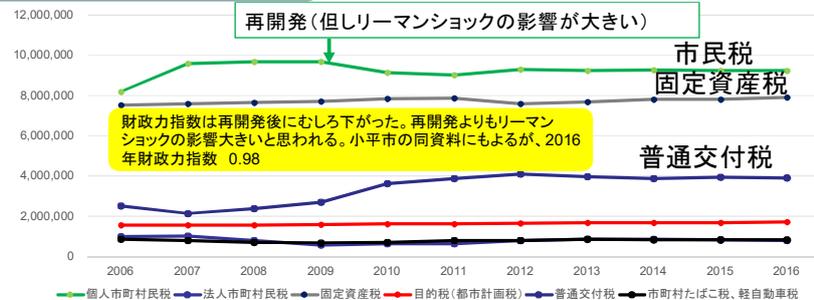
19

東村山駅西口の事例、8年たった今は？(3/6) 東村山市財政推移

年	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
個人市民税	8,207,443	9,602,103	9,685,718	9,688,854	9,141,387	9,018,507	9,308,400	9,246,203	9,258,437	9,256,618	9,228,437
法人税	997,572	1,036,761	814,564	588,310	662,466	664,959	822,108	862,494	880,947	831,473	809,598
固定資産税	7,519,338	7,593,611	7,650,509	7,708,462	7,850,652	7,882,515	7,591,613	7,696,659	7,810,785	7,830,571	7,898,835
市町村たばこ税、軽自動車税	878,753	795,326	722,300	695,363	719,000	820,296	802,495	868,487	855,469	843,058	853,319
目的税(都市計画税)	1,561,511	1,573,785	1,579,873	1,590,101	1,618,063	1,622,483	1,670,114	1,689,081	1,706,116	1,707,919	1,721,521
普通交付税	2,533,991	2,150,715	2,397,564	2,715,133	3,645,787	3,890,282	4,095,315	3,965,657	3,872,172	3,936,189	3,918,724
財政力指数	0.85	0.87	0.88	0.87	0.85	0.82	0.80	0.80	0.80	0.81	0.82

財政力指数が1.0を上回れば、その地方自治体内での税収入を財源として円滑に行政を遂行できるとして、下回れば地方交付税交付金が支給される。

東村山市の税収と交付税



20

総務省トップ > 政策 > 統計情報 > 地方財政状況調査関係資料 > 決算カード > 各年度の市町村決算カードの東京都の東村山から作成

東村山駅西口の事例、8年たった今は？(4/6)

- 2006年9月から公益施設検討委員会(市民9名、市職員6名)からなら委員会で公益施設のあり方について議論を開始。
(<https://www.city.higashimurayama.tokyo.jp/shisei/machi/saikaihatsu/nishiguchi/uneikentoukai.html>)
- 2010年4月からは、市民(地域2、公募3)、有識者(2)、指定管理者(1)および市職員(2)からなるサンパルネ市民運営会議にて、市民の健康増進と市民交流の促進、市の産業経済支援と観光事業を創出を目的にて、事業運営及び施設管理、企画提案について協議されている。
(<https://www.city.higashimurayama.tokyo.jp/shisetsu/koen/sunpalne/uneikaigi.html>)
- 具体的に利用状況が公開され、アンケートなどによって**利用者の要望を集めて、利用率向上について議論されている**。また、収入の概要が公表された時期もあった。

21

東村山駅西口の事例、8年たった今は？(5/6) サンパルネ利用状況(*1)

内容	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	28-27	
コンベンションホール	利用枠数(枠)	436	437	504	478	541	566	
	利用者数(人)	37,297	34,107	38,043	33,561	41,295	38,632	-2,663
会議室	利用枠数(枠)	920	967	1,000	1,032	1,234	1,013	-221
	利用者数(人)	18,012	11,601	19,347	17,065	14,011	17,830	3,819
印刷室	印刷枚数	22,458	79,224	111,555	95,909	129,736	85,953	-43,783
健康増進施設	マシジム利用者数(人)	35,287	32,828	34,177	36,421	41,434	43,008	1,574
	スタジオ利用者数(人)	42,508	41,680	45,565	45,796	45,465	48,256	2,791
カフェラウンジ	チケット枚数	30,790	28,353	42,732	50,901	54,673	59,433	4,760
ボディケア	利用者数(人)	1,737	2,001	2,487	3,130	3,318	2,684	-634
マッサージチェア	利用者数(人)	9,320	7,287	6,922	6,678	6,823	9,975	3,152
市民ギャラリー	利用日数	-	-	-	-	240	238	-2
フリーマーケットBOX	利用枠数(枠)	143	154	77	52	33	86	53
託児室	利用者数(人)	697	484	442	311	416	309	-107
プレイルーム	利用者数(人)	858	856	745	759	824	904	80

小平市公民館利用頻度(*2)

施設	利用回数	利用者数
中央公民館	38,143回	522,925人
小川公民館	2,408回	25,178人
小川西町公民館	2,687回	30,887人

東村山サンパルネ、会議室やホールは利用率必ずしも伸びていないが、マシジム・スタジオは右肩上がり

小平市中央体育館(*2)(8:30-22:00)

施設	利用者数
トレーニング室 1時間15分 200円	61,184人*2
利用者全数	325,186人*2

マシジム1回300円
(平日6:00~22:30 | 土・日・祝8:00~22:30)
スタジオが1回410円
(全日9:00~22:30)。
セット券は、610円

トレーニング施設で比較

東村山サンパルネH29 43,008人@300円 VS 小平中央体育館H28 61,184人@200円

*1) 東村山市民ステーションサンパルネ市民運営会議、2017年2月9日の実績報告その1より抜粋

<https://www.city.higashimurayama.tokyo.jp/shisetsu/koen/sunpalne/uneikaigi.html>

*2) H28年度 小平市一般会計決算付属書類より

22

東村山駅西口の事例、8年たった今は？ (6/6)

H22、H23年の収入(*1)

項目	22年度	比率%	23年度	比率%	前年比
利用料収入					
コンベンションホール	2,785,150	5.0	2,924,900	5.5	139,750
会議室	711,450	1.3	804,300	1.5	92,850
マシジム・スタジオ	21,307,600	38.0	20,524,200	38.9	-783,400
託児室	571,000	1.0	631,000	1.2	60,000
小計	25,375,200	45.2	24,884,400	47.1	-490,800
事業収入					
文化事業	3,665,327	6.5	3,900,790	7.4	235,463
カフェレストラン	14,995,570	26.7	13,783,210	26.1	-1,212,360
リラクゼーションサロン	6,870,970	12.2	5,761,135	10.9	-1,109,835
イベント	1,321,400	2.4	838,400	1.6	-483,000
フロッジョップ・雑収入	1,148,968	2.0	931,248	1.8	-217,720
レンタル用品	226,500	0.4	233,500	0.4	7,000
バンダー手数料	784,587	1.4	759,676	1.4	-24,911
個人契約ロッカー	1,283,750	2.3	1,323,500	2.5	39,750
フリーマーケットボックス	442,922	0.8	389,650	0.7	-53,272
小計	30,739,994	54.8	27,821,109	52.9	-2,918,885
利用料・事業収入合計	56,115,194	100	52,805,509	100	-3,309,685
指定管理料	48,411,140	46.3	48,411,140	47.8	0
合計	104,526,334		101,216,649		-3,309,685

小平市中央体育館収入(*2)		
体育館施設	利用者数	利用料収入
トレーニング室・温水プール・体育室、その他	325,186人 大人261,720人 子供 63,466人	約56,639千円(*3)

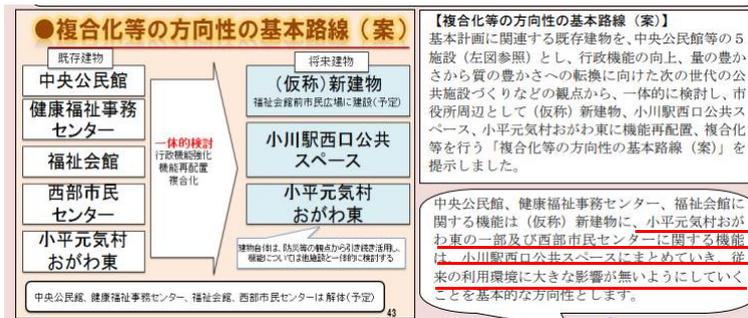
小平市中央体育館収支(*2)(単位1000円)			
収入(K円、以下切捨)		支出(千円、以下切捨)	
都補助金	32,448	需用費(消耗品費)	388
市債	15,600	役務費(保険料)	62
一般財源	174,486	委託料(指定管理料)	160,061
		使用料、土地代	7,936
		工事請負費	53,087
		備品購入費	996
合計		222,534	

事業収入 52,805千円 (52.9%)
指定管理事業者に支払われた市の委託料(H23) 48,411千円

委託料に対する利用料収入の割合
 施設全体と比較 利用料収入 / 委託料
 東村山サンパルネH23 56,639千円 / 48,111千円 (117%)
 小平中央体育館H28 52,805千円 / 160,061千円 (32.9%)

*1)東村山市市民ステーションサンパルネ市民運営会議、2012年8月23日の資料5 収入より
<https://www.city.higashimurayama.tokyo.jp/shisetsu/koen/sunpaine/uneikaigi.html> 23
 *2)H28年度 小平市一般会計予算書及び、小平市一般会計決算付属書類より *3)小平市への情報公開請求で入手

小川駅西口の公益施設の小平市の方針について



*)小平市公共施設マネジメントニュース 平成30年8月号より抜粋

公民館運営管理費(11館共通)	194,400千円/年
小川西町公民館運営管理費	1,023千円/年
西部市民センター施設管理費	47,594千円/年
図書館情報統合管理システム運営(11館共通)	38,523千円/年
図書資料の収集(11館共通)(蔵書の購入)	55,986千円/年
小川西町図書館運営管理費	14,021千円/年

*)H28年度 小平市一般会計決算付属書類より、西部市民センター、小川西町公民館、小川西町公民館に関する主たる費用を抜粋。このほかにも、地域資料・情報の収集と発信や、障害者福祉推進、ハンディーキャップサービスなどが全館共通の費用として計上されている。 24

・低層再開発での成功事例（高松市丸亀町の例）

・東村山西口再開発で経験したこと（ゲストトーク）

25

小川駅再開發現状案のメリット・デメリット （わたしたちのまちのつくり方で作成した例*3）

	メリット	デメリット(課題)
交通・アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路3・4・12、交通広場が出来る事で利用者が車で乗り入れ出来る。 ・コミュニティタクシー、バスなど乗り入れの可能性高まる。 ・約1000m²の市民広場、集景施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・都道131号線の南北道路が直線でなくなり迂回される。 ・駅利用者の駐輪場が再開発エリア内にない。
防災・安全性	オープンスペース増え、動線がすっきり (但し、都道131号線の北側など狭い路地は残る)	—
商業、サービス業	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発エリアの既存店舗への影響 ・1F~2Fに商業施設の充実、日用品の買い物、飲食店などが出来る利便性、新たな雇用、まちの活性化 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発エリアの既存店舗への影響 ・中宿商店街など再開発エリア外の店舗との共存 ・集客性が悪いと、収支が合わず事業性が悪くなる可能性がある。
駅乗降者数	現状29,000人/日程度から5,500人増加(但し小平市の見込み *1)	—
被物販サービス	クリニック(東村山の例)など駅近に出来る可能性?	<ul style="list-style-type: none"> ・集客性が悪いと、収支が合わず事業性が悪くなる可能性がある。
公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・西部市民センター・小川西町公民館・図書館が移転する案が検討されている。駅から近くなる。 	施設が狭くなる可能性がある。
景観	<ul style="list-style-type: none"> ・シンボルとなる建物 	<ul style="list-style-type: none"> ・小川駅にふさわしい景観か?
日照権	—	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民の日照権をうばう。
ビル風	—	<ul style="list-style-type: none"> ・高層ビルが出来ることでのビル風の影響(*2)
財政負担	新住民、固定資産税、ほか税収効果	<ul style="list-style-type: none"> ・国・都・市の補助金で総額75億円(再開発高層ビル分46億円、道路・広場公共施設29億円 *1) ・建物の、4階、5階を25億円で市が購入。投資額と、運営にかかる費用が対価に見合うのか?
土地資産価値	資産価値が上がる。有効利用できる人にはメリット	住人は固定資産税上がり望ましくない場合もある。

*1) 2017/9/20市議会都市基盤整備特別委員会の資料及び議事録より *3)2018/8/3都市計画審議会での質疑より

*2)2018/8/3 小平市都市計画審議会での質問に対する小平市の回答

*3)わたしたちのまちのつくり方で整理した内容であり、すべての項目が網羅され、客観的に整理されているとは限りません。様々な視点で議論されて、まちづくりを深めていくための案だと考えてください。

26

小川駅西口再開発 決まっていないこと

- 建物の商業、業務、公共施設の利用用途、市が買い取る予定の4階、5階の1/2のフロアの公共施設の用途
- 駅利用者のための駐輪場整備の計画
- 駅2Fの自由通路と、建物の中のペデストリアンデッキの計画
- バスの乗り入れ計画
- 交番の位置
- コミュニティタクシーのルート

27

ワークショップテーマ

1) 小川駅西口再開発について、知りたいこと、不安に思うこと、言いたいこと

2) 小川駅西口はどんな街で、(再開発後に)どんな街になってほしいか？

*) 「再開発後に」の部分に()がついているのは、それ以外の選択肢も否定しないためです。

28