小川駅西口地区第一種市街地再開発事業

事　業　計　画　書

令和２年(2020年) ４月17日（組 合 設 立）

令和４年(2022年) ７月19日（第１回変更）

令和４年(2022年)10月４日（第２回変更）

令和５年(2023年) ６月５日（第３回変更）

令和６年(2024年) ６月６日（第４回変更）

小川駅西口地区市街地再開発組合

小川駅西口地区市街地再開発組合
事業計画書
目　次

１．地区、事業及び施行者の名称 ･･ 1
（１）地区の名称
（２）事業の名称
（３）施行者の名称

２．施行地区の概況及び事業の目的 ･･ 1
（１）施行地区の概況
（２）事業の目的

３．施行地区 ･･ 2
（１）施行地区の位置
（２）施行地区の位置図　　添付書類（１）
（３）施行地区の区域
（４）施行地区の区域図　　添付書類（２）
（５）施行地区の面積

４．設計の概要 ･･ 3
（１）設計説明書
（２）設計図　　添付書類（４）、（５）、（６）

５．事業施行期間 ･･ 7
（１）事業施行期間（予定）
（２）建築工事期間（予定）

６．資金計画 ･･ 8

（添付書類）

（１）施行地区の位置図 ･･ 添付－1
（２）施行地区の区域図 ･･ 添付－2
（３）施行地区の公共施設 ･･ 添付－4
（４）施設建築物の設計図 ･･ 添付－5
（５）施設建築敷地の設計図 ･･ 添付－18
（６）公共施設の設計図 ･･ 添付－19

１．地区、事業及び施行者の名称

（１）地区の名称

小川駅西口地区

（２）事業の名称

小平都市計画事業　小川駅西口地区第一種市街地再開発事業

（３）施行者の名称

小川駅西口地区市街地再開発組合

２．施行地区の概況及び事業の目的

（１）施行地区の概況

本地区は、小平市小川西町四丁目及び小川東町一丁目の一部で、平成 29 年（2017 年）3月に策定された小平市都市計画マスタープランの西地域に位置し、平成30年(2018年)8 月に都市計画決定された小川駅西口地区地区計画の区域（約 10.0ha）内にある。

本地区は、西武拝島線及び西武国分寺線小川駅の西に隣接し、区域の南側は都市計画道路小平 3・4・12 号線の交通広場が計画され、小平市の西地域の交通結節点であり、当地域の拠点的役割を担うまちづくりが求められている。

また本地区は、宅地の狭小化、建物の老朽化が進行し、土地の低未利用など、まちの更新・再整備が遅れている状況にあるとともに、交通広場が未整備であり地区内の道路幅員は狭く、歩車分離もなされてないなど、都市基盤も脆弱な状況にある。

（２）事業の目的

本地区は、権利者を主体とする市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、交通広場をはじめとする都市基盤の整備とあわせて、商業・業務や公益施設、住宅などの多様な生活機能が集約する「小平市の西の玄関口」としてふさわしい地域拠点を形成することを目的とする。

併せて、住みよい住環境を創出し、安全と防災機能を向上したまちづくりを行う。

３．施行地区

（１）施行地区の位置

小平都市計画小川駅西口地区第一種市街地再開発事業（平成 30 年（2018 年）8 月都市計画決定）の決定に基づき、約 1.2ha を施行地区とする。

本地区は、北側を地区施設境界、東側を鉄道用地境界及び都市施設境界、南側を都市施設境界、西側を地区施設境界、道路境界及び見通し線に囲まれた範囲となっている。

（２）施行地区の位置図

添付書類（１）施行地区の位置図　の通り。

（３）施行地区の区域

東京都小平市小川西町四丁目

2173 番 2、2188 番 3、2188 番 5、2188 番 8、2188 番 9、2188 番 10、2188 番 11、2188 番 12、2188 番 13、2188 番 14、2188 番 15、2188 番 16、2188 番 17、2188 番 18、2188 番 19、2193 番 1、2193 番 4、2193 番 6、2193 番 7、2194 番 1、2194 番 3、2194 番 4、2194 番 5、2194 番 6、2194 番 7、2194 番 8、2194 番 9、2194 番 10、2194 番 11、2194 番 12、2194 番 13、2194 番 14、2194 番 15、2194 番 16、2194 番 17、2194 番 18、2194 番 19、2194 番 20、2194 番 22、2194 番 23、2194 番 24、2195 番 26、2195 番 27、2195 番 28、2195 番 29、2195 番 43、2212 番 5、2212 番 31、2213 番 1、2213 番 2、2213 番 4、2213 番 6、2213 番 7、2213 番 8、2213 番 9、2217 番 239、2218 番 7、2218 番 84、2218 番 85、2218 番 92、2218 番 103、2218 番 132、2218 番 133、2218 番 134、2218 番 135、2218 番 136、2218 番 137、2188 番 2 地先、2218 番 7 地先

東京都小平市小川東町一丁目

2173 番 2

（４）施行地区の区域図

添付書類（２）施行地区の区域図　の通り。

（５）施行地区の面積

約 1.2ha

４．設計の概要

（１）設計説明書

１）設計方針

本地区は小川駅西口地区地区計画区域内にあり、市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、交通広場や区画道路などの都市基盤を整備することで交通利便性、防災性の向上を図るとともに、住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積により小平市西地域の拠点としてふさわしいにぎわいのあるまちの形成を目指す。

したがって、高質な都市型住宅や、地区のにぎわいを創出し生活を支援する商業・業務・公益等施設を整備して、計画的な複合市街地を形成する。

２）施設建築物の設計の概要

(ｲ) 設計方針

本地区北側おおよそ正方形の街区の広場１号を除いた部分を敷地として、建物の機能や敷地内空地等を効果的・効率的に配置するとともに、地域の特性を踏まえた施設建築物を計画する。

低層（1～3 階）部分には、商業・業務施設を配置し、中層（4～5 階）部分には公益施設を配置して、多様な生活支援機能が複合する、多世代のにぎわい・交流空間を創出する。

高層部分は、周辺への景観に配慮したタワー形状の住宅を敷地の南東側に配置し、ファミリー向けの住戸を中心とした都市型住宅を整備し、新しい都市コミュニティの形成と多世代にわたる多様な交流を促進する。

また、敷地北側に施設来客用の自走式駐車場及び住宅用のタワー型機械式駐車場を配置する。

(ﾛ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
約5,045.35㎡	約3,514㎡	約40,269㎡	約70.0%	約546.9%
		（注1）		（注2）

（注1）駐車場面積（機械パレット共）を含む。

（注2）容積対象床面積　　約27,593㎡

(ハ) 各階床面積等

<table>
<tr><th>階</th><th>用　途</th><th>延べ面積</th><th>備　　考</th></tr>
<tr><td>R</td><td>塔屋</td><td>約 28 ㎡</td><td rowspan="10">構造：鉄筋コンクリート造
一部鉄骨造

規模：地下 1 階、地上 27 階建
塔屋 1 階付

高さ：約 98m
（建築基準法上の高さ）
（GL＝AP 約 82m）

その他施設：
(1) 自走式駐車場　約 2,609 ㎡
収容台数　約 74 台
(2) 機械式立体駐車場 約 1,590 ㎡
収容台数　約 100 台
(3) 荷捌き駐車場　約 376 ㎡
収容台数　約 3 台</td></tr>
<tr><td>6～27</td><td>住宅・住宅共用</td><td>約 21,833 ㎡</td></tr>
<tr><td>5</td><td>公益・住宅共用</td><td>約 2,053 ㎡</td></tr>
<tr><td>4</td><td>公益等</td><td>約 2,331 ㎡</td></tr>
<tr><td>3</td><td>店舗・業務等</td><td>約 2,269 ㎡</td></tr>
<tr><td>2</td><td>店舗
住宅共用</td><td>約 2,450 ㎡</td></tr>
<tr><td>1</td><td>店舗
住宅共用等</td><td>約 2,057 ㎡</td></tr>
<tr><td>B1</td><td>機械室
自転車駐車場</td><td>約 2,673 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">延べ面積合計
（駐車場面積を除く）</td><td>約 35,694 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積対象床面積</td><td>約 27,593 ㎡</td></tr>
</table>

３）施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

敷地の道路に面した部分では、壁面の位置の制限を設け、壁面後退区域については、原則歩行者に開放された空地とし、歩道等と一体となった安全･快適な歩行者空間を整備する。

また、敷地を南北に貫通する通路を整備し、まちの歩行者ネットワークの強化と調和のとれたオープンスペースを形成する。

敷地内の自動車動線については歩行者動線と分離を図り、施設来客用及び住宅用駐車場の出入口は北側に、荷捌き場への出入口は西側に設ける。

小平市が建物と小川駅を接続する通路を検討している事から、建物側にも当該通路との接続部分を設置する計画とする。

(ロ) 壁面後退区域の空地

道路境界線の５m壁面後退した区域は、前面の歩道と一体化した安全･快適な歩行者空間及び緑のネットワークを形成する緑化空間として整備する。

また、敷地東側の鉄道用地との隣地境界線の４m壁面後退した区域は、空地として整備する。

(ハ) 敷地内通路

本敷地の中央部を南北に貫通し、南側の交通広場と北側の広場1号をつなぐ通路を設置し、歩行者の快適･利便な動線を提供し、まちの歩行者ネットワークの強化に寄与する。

(ニ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約70%である。

有効空地率＝｛(区域地区面積※1)－(建築面積)｝/区域地区面積×100

＝(11,734 ㎡-3,514 ㎡)/11,734 ㎡×100

＝70.0528%

＝70%

※1　境界確認（2020年度）にて実測　　※2　少数第一位を切り捨て

4）公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

小川駅西口への主要アクセス動線である都市計画道路小平3・4・12号線の未整備区間を整備するとともに、敷地の共同化により区画道路等の都市基盤の整備を進め、緊急用車輌の円滑な通行を確保し、地域の防災性の向上を図る。

本地区南側には、都市計画道路小平3・4・12号線の交通広場（約3,700 ㎡）を整備し、交通結節点にふさわしい都市基盤整備を実現する。

西側の区画道路1号は､現道の小平市道第A-43号線を幅員10mに拡幅して整備し、これに接続する北側の区画道路2号を、幅員10mで新設し、小川駅周辺地域の道路ネットワークの充実を図る。

また、本地区の北西角に、地域住民が触れ合う憩いの場であり、イベント時に人々が集うにぎわいの場となる、約1,000 ㎡の広場1号を整備する。

交通広場の西側における既存道路を幅員4mの区画道路3号として拡幅整備し、円滑な地域の交通ネットワークの形成に寄与する。

(ロ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備　考
道路	幹線道路	小平3・4・12号線	16m	約10m ※3	新設 交通広場約3,700 ㎡
	区画道路	区画道路1号	10m	約90m	拡幅
	区画道路	区画道路2号	10m	約70m	新設
	区画道路	区画道路3号	4m	約30m	拡幅
広場	広場	広場1号	面積　約1,000 ㎡		新設

注）道路・広場は、地区施設となっている（幹線道路、区画道路3号は含まず）。

※3　都市計画道路としての延長は約80m。

５）住宅建設の概要

（ｲ）住宅戸数

住宅の種類		戸当り床面積	所有形態
型	戸　数		
１ＬＤＫ	3 戸	約 50 ㎡	区分所有
２ＬＤＫ	30 戸	約 61 ㎡	
３ＬＤＫ	183 戸	約 74 ㎡	
４ＬＤＫ	2 戸	約 84 ㎡	
計	218 戸	約 71 ㎡	

（ﾛ）住宅延べ面積

約　23,697 ㎡（駐車場部分を除く）

６）緑化計画

（ｲ）計画緑化数量

接道部緑化延長	約 101 ㎡
地上部　緑化面積 （地上振替分含む）	約 531 ㎡
建築物上　緑化面積 （地上振替分除く）	約 290 ㎡

※地上振替分緑化面積　約 68 ㎡

（２）設計図

１）施設建築物の設計図

添付書類（４）の通り。

２）施設建築敷地の設計図

添付書類（５）の通り。

３）公共施設の設計図

添付書類（６）の通り。

５．事業施行期間

（１）事業施行期間（予定）

自　組合設立認可公告の日　　～　　至　2029 年（令和 11 年）12 月

（２）建築工事期間（予定）

着工　2023 年（令和 5 年）12 月　～　竣工　2026 年（令和 8 年）5 月

６．資金計画

（１）資金計画書

（単位：百万円）

収入		支出	
項目	金額	項目	金額
補助金 （その他補助金を含む）	6,615	調査設計計画費	1,535
		土地整備費	708
参加組合員負担金　等	12,668	補償費	3,326
公共施設管理者負担金　等	4,199	工事費	18,720
その他収入	1,795	建築工事費	17,444
		公共施設工事費	1,276
		営繕費	94
		事務費等	116
		借入金利子	29
		その他付帯費	749
合計	25,277	合計	25,277