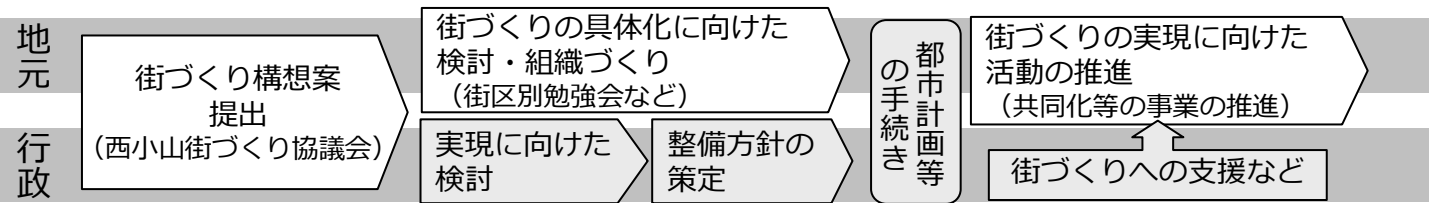


西小山街づくり協議会経緯と、今後のスケジュール

第15回協議会からは、例示案も参考にしながら、引き続き、街づくり構想案の具体的な検討を進めていきます。

H18年度	(平成19年1月) 地元からの東急目黒線西小山駅周辺一帯のまちづくりに関する要望書提出		
H19年度	街づくり勉強会	第1回10/4(木)、第2回12/4(火)、第3回3/10(月) 西小山の将来像を考える	
H20年度	街づくり懇談会	10/10(金)・12(日) 西小山の可能性・将来像を探る(街づくり委員の募集)	
	(仮称)街づくり協議会準備会	2月27日(金) ○これまでの背景と経緯 ○協議会の先駆事例 ○協議会の役割と進め方	
H21年度	街づくり協議会	第1回 5/29(金) 第2回 7/23(木) 第3回 8/27(木)	■街づくり協議会の設立 ■西小山駅周辺の現況
		第4回 10/16(金) 第5回 12/3(木) 第6回 1/27(水) 第7回 3/5(金)	■西小山駅周辺の現況のまとめ ○賑わい・防災・潤いの視点 ■街づくりの実現のために(西小山らしさのある街づくり) ■これからの街づくりのあり方(西小山の将来像) ■西小山街づくり構想案(たたき台)の検討
		第8回 5/28(金) 第9回 7/2(金) 第10回 8/6(金) 第11回 9/3(金)	21名参加 21名参加 22名参加 21名参加 ■街づくり構想案の具体的な検討 ○専門(テーマ別)部会
		第12回 10/8(金) 第13回 10/28(木) 第14回 11/26(金)	23名参加 24名参加 21名参加 ○実現可能な検討～経済的な視点から～ ○西小山の位置づけ、周辺の都市計画について
		：	○用途地域等の見直し ○地区計画の導入など ■構想案(素案)の作成
		街づくり構想案(素案)説明会	街づくり構想案(素案)の周知、住民との意見交換、地元アンケート
		街づくり構想案の作成・提出	行政へ提出

西小山の街づくりは、協議会から“西小山街づくり構想案”を行政へ提出後、以下のようなスケジュールで進んでいくことを想定しています。



参加が街づくりの第一歩！
一緒に街づくりを考えましょう！

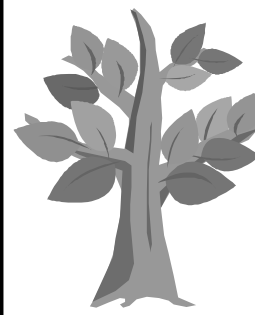
街づくり委員を募集しています！

西小山街づくり協議会では、街づくり委員として協議会にご参加いただける方を募集しています。
検討区域内にお住まいの方、事業を営まれている方、土地・建物を所有している方は、ぜひ事務局までご連絡ください！



西小山街づくりに関するご意見等ありましたら、事務局までご連絡下さい。
どんな内容でも結構です！

(西小山街づくり協議会事務局) 目黒区都市整備部都市整備課 長島・渡邊・鈴木
電話 : 03-5722-9672 (直通)
Fax : 03-5722-9239
E-Mail : tosei02@city.meguro.tokyo.jp



西小山駅周辺一帯の街づくり

西小山街づくりにニュース

第4号
平成23年
1月発行

～災害に強く、賑わいや潤いのある街を目指して～

Topics

街づくり事例見学会に行ってきました！
第12回～14回協議会を開催しました！

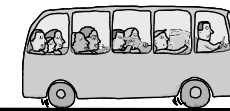
◇仙川駅周辺

賑わいのある商店街や周辺の商業施設を見学したり、地区計画や土地区画整理事業による街づくりを実感しました。



仙川駅周辺を見学

街づくり事例見学会に行ってきました！



平成22年11月17日(水)、街づくり委員13名で、調布市の国領駅周辺と仙川駅周辺の街づくりを見学しました。

◇国領駅周辺

国領南地区の市街地再開発事業に参加された権利者の方から、事業の概要や現在の管理のお話を伺ったり、質問に答えて頂きました。街づくりへの想いや、苦労したこと、街に対する貢献・効果を知ることが出来ました。



会議室でお話を聞きました



国領駅周辺を歩いて見学(写真は国領南地区)

西小山街づくりアンケート実施のお知らせ

西小山街づくり協議会では、協議会で検討している内容について、地域のみならずから広くご意見を頂く機会として、西小山街づくりアンケートを実施いたします。この機会に、みなさまからのたくさんのご意見を頂けますよう、ご協力お願いいたします。

■配布時期: 1月下旬(予定) ■回収期限: 2月上旬(予定)

※詳細は後日配布するアンケート説明資料をご覧ください。

西小山街づくり協議会が活動しています！

西小山街づくり協議会は、これまで西小山の街の現況や課題の認識・将来の街づくりの方向性を検討しています。第12回～14回の協議会では、“実現可能”な検討の視点を満たす一つの案として、経済的な視点を踏まえた例示案について意見交換を行いました。また、例示案を変化させた場合どのような傾向になるのかも勉強しました。今後、これらも参考にしながら街づくり構想案の具体的な検討を進めていきます。

第12回協議会



“実現可能な検討”とは…？

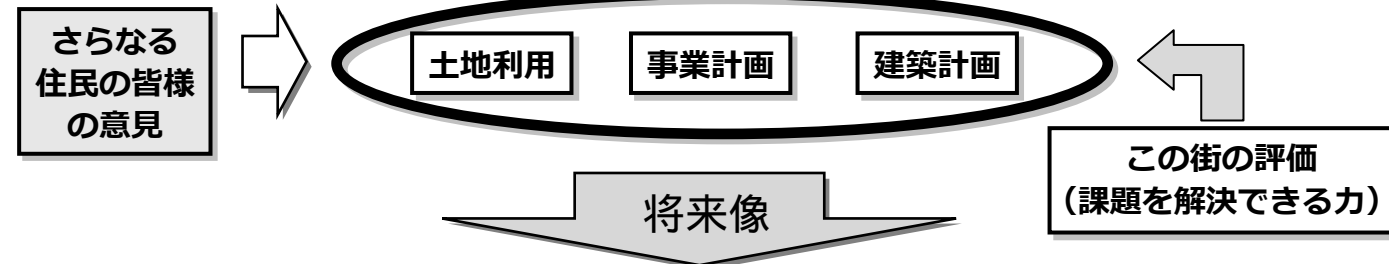
- ・街づくり構想案を作成するにあたり、実現可能な検討の一つとして、経済的な視点から“例示案”を示しました。
- ・街づくり構想案として想定される項目を示しました。

平成22年 10月8日(金) 19:30～21:20
街づくり委員 23名参加

1. 実現可能な検討 ～経済的な視点から～
2. 街づくり構想案の内容とは

◆「実現可能」とは？

- 住民のみなさんが安心して街づくりに参加できること
- 経済的な条件が揃っていること



◆諸元に基づく例示案



例示案の諸元

- 基盤：15m骨格道路、補助46号、補助30号
延焼遮断帯の形成
- 居住：人口約4,000人(+約2,500人)
ファミリー層が購入できる販売価格
- 賑わい：既存商業+α(食品スーパーなど)
既存サービス+α(フィットネスなど)
行政サービス施設など
- 潤い：公園・広場
老人福祉施設や保育園等の福祉施設
- 事業：持ち出しがない(等価交換)

※この例示案も参考にしつつ、「街づくり構想案」の検討を進めていきます。

◆街づくり構想案として想定される項目

- 1) 街の将来像 … どのような街を目指すのかを言葉やイメージなどで表現
- 2) 街づくりのルール(地区計画など)… 街の課題を解決するため、また目標に向けた街づくりに向けた街づくりのルール
- 3) 実現に向けた手法について … 街づくりのルールとともに必要な事業手法など
- 4) 行政への提案と要望 … その他の内容や、今後の活動への要望など

第13回協議会

平成22年 10月28日(木)
19:30～21:30
街づくり委員 24名参加

第12回協議会で示した例示案について、
質疑・意見交換をしました。



1. グループ別質疑・意見交換
2. 事例見学会の開催について
例示案についてどう思うか？

第14回協議会



例示案はどんな仕組みになっているんだろう？

平成22年 11月26日(金) 19:30～21:30
街づくり委員 21名参加

1. 例示案とその変化(例)による傾向
2. 西小山周辺の都市計画の位置づけ
3. グループ別質疑・意見交換

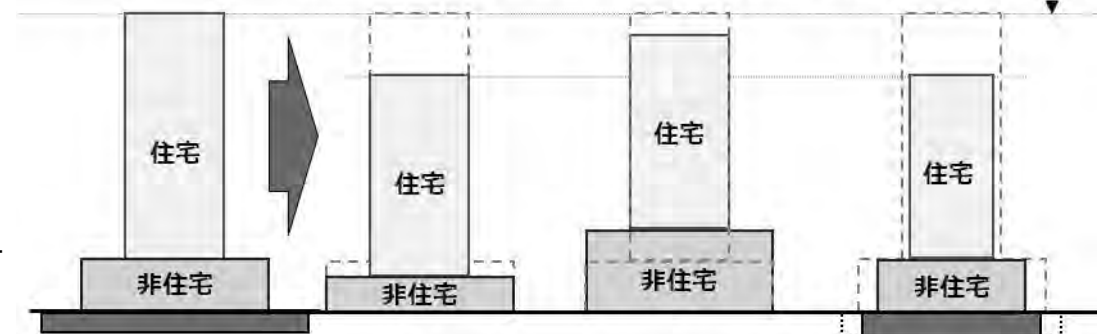
例示案を変化させた場合の傾向を勉強しました。

- 経済的な視点 例)街づくりに参加する権利者の負担 等
- 主な課題解決の視点 例)街の骨格となる道路の整備(防災) 等
- 事業への参加の視点 例)街が抱えている課題は解決しているか 等

災害に強く、賑わいと潤いのある、住み続けられる街へ

- 例示案
- 容積率を変える 例) 600%→400%
- 非住宅の面積を変える 例) 4.3万㎡→8.7万㎡
- 敷地面積を変える 例) 3.2万㎡→1.6万㎡

図はイメージです



	例示案	容積率を変える	非住宅の面積を変える	敷地面積を変える
■敷地面積	約3.2万㎡	例示案と同じ	例示案と同じ	約1.6万㎡
■容積率	600% (仮定)	400% (仮定)	例示案と同じ	例示案と同じ
■住宅戸数	約2,100戸	約1,300戸	約1,600戸	約900戸

- 例示案について
- ・非住宅は、現況規模+新規(生活関連施設など)分を確保。
 - ・従前居住者用の住戸を含む。
 - ・新居住者用の住宅はファミリー層が購入可能な価格帯とする。

※容積率については、このような街づくりができるとした場合を仮定。



◆◆街づくり委員よりひとこと◆◆



○模型が出て、意見交換も盛り上がってきました。大きな街づくりを考える割には協議会に参加している人数があまりにも少ないのではないかと。夢物語と思いこんでいる方が大半だろうが、実際には住民の意見が一致すればすぐにスタートするというレベルの話ではないかと思えます。近所の方も誘い合わせていければいい。(笹野委員)

○事例見学会では、街づくりをしようという目で見えたのは初めてでした。国領駅南地区は、事業が終わってから10年経っているが、あまり不満が出ていないという話を聞いて、とても良かった例なのだと感じました。西小山でももっと勉強していくことが必要かと感じました。(富岡委員)

項目	委員からの質疑・意見等
土地利用について ・ゾーニング ・道路・公園の整備 等	<ul style="list-style-type: none"> ● 例示案は骨格道路で地区を囲って安全な街にしていこうという案である。 ● 建物の共同化に参加する人と参加しない人に分けて、参加しない人は、個別に建替える区域を設ける方法もあるのではないかな。 ● 近くに広い公園があると共同建物を借りたいという人もたくさん出てくるだろう。魅力ある街にするという面でも広い公園は必要だと思う。 ● 例示案では、西小山の街が将来的にも住宅中心の街となっている。将来的にどういう役割の街なのかをもっと検証しないといけないのではないかな。 ● 地域で共同化をし、基盤や空間を造るという検討をしているにもかかわらず、例示案では補助46号線北側に個別建替えエリアがあるという点に少し疑問を感じる。
事業計画について ・等価交換 ・収支バランス ・補助金 等	<ul style="list-style-type: none"> ● 例示案が本当にこの街に適しているのかどうかは、きちんと考えなければいけない。 ● 現在、年金をもらって食費と地代と保険などを支払って生活している。共同建物に入ったら、どの程度持ち出しが必要になるのか、管理費など支払えるか不安。 ● この街は借地権者が多い。等価交換の場合、借地権者は土地建物所有者に比べ広さが6割程度になってしまい条件が厳しいのではないかな。ただし、地代を払う必要はなくなる。 ● 等価交換ということであれば、西小山に住まなくても、新しい部屋を高く貸し家賃収入を得て、別の場所で暮らすという考え方もある。 ● 例示案では住宅価格を低くできるため、ファミリー層には魅力的。 ● 街を整備しているときはそこに住んでいる人たちがどこかに一旦移転しないといけないのか。移転している間の生活も面倒みてくれるのか。
建築計画について ・敷地規模 ・建物の高さ ・空間づくり 等	<ul style="list-style-type: none"> ● 高層の共同建物は耐震・耐火性など本当に安全なのか。 ● 例示案の共同建物の低層部にはテナントを入れることを考えているのか。 ● 例示案のように高い建物にした場合、周辺への日照権の問題はないのか。 ● もっと高層化し、建物の床を増やした場合に、建物の大きさや事業の収支がどうなるかという案を見たい。 ● 例示案のような建物や空間ができるのであれば、老人福祉機能や病院などの機能もしっかり設けていきたい。 ● 現在駐車場になっている7・8街区で先に共同建物を造り、余分に生まれた床へ他の街区の人が優先的に居住できるようにするとよい。
その他 ・都市計画 ・スケジュール ・事業の仕組み ・街づくり後の生活 ・災害に強い街 ・賑わいのある街 ・例示案の修正 等	<ul style="list-style-type: none"> ● 個人の考え方が違うので、合意を取るのにはかなり時間がかかるだろう。 ● 密集市街地整備のモデル地区として進めていきたいと考えている。災害から安心して暮らせる街という考え方に反対する人はいないだろう。 ● 将来的に西小山の商業は最寄り品を中心としたものという話があったが、例示案のような街になれば、他の街からも来るようになるのではないかな。 ● 実際に住んでいる人と賃貸運用している人では街のあり方や街づくりに対する考え方が違うかもしれない。 ● 西小山駅を利用する周辺の人が、例示案についてどう思うかも考えたい。 ● 現状の都市計画（用途地域や容積率等）では例示案のような高い建物を建てることはできない。都市計画を変えるためには、街全体の課題をクリアしなければならぬので、とてもハードルが高い気がする。

【 第14回西小山街づくり協議会 主な意見等
「例示案とその変化(例)による傾向」について 】

	委員からの質疑・意見等	コンサルタントによる回答
例示案	地区の真ん中の商店街を残していきたい。ただし、商業のメインは共同建物の中になるのだろうか。	例示案では東西で敷地を一体にすることで敷地内通路の両側に現在のような商店街の形を残せる案になっている。敷地を分けると幅員6~8mの道路が必要となり、商店街の形を残すことは難しい。
	基本は例示案のように持ち出しがなく採算を取るという考え方で街づくりを考えていくのか。この考え方の街づくりでは将来つまらない街になってしまうのではと感じる。	例示案はあくまで事業採算性を想定して示した案です。少しお金を出しても低層の建物にすることが西小山らしいということであればそれも可能。つまらないと感じる部分は“つくり”の部分ではないか。他の地区と基本は同じでも中身や回遊性などで差をつけていくことができる。
	ある程度の大きさの建物にする必要があるのであれば、東京で一番の高さなどシンボリックなものがいい。	経済性から検討すると、ある程度の高度利用は必要だが、それ以上となると現在の西小山の都市計画では難しい。皆さんで意向をまとめ、広く他地区とのバランスの中で認められて可能になる。
	例示案のような街づくりをしても、周辺の地域危険度は下がらないのではないかと。	当地区の共同建物に周辺の地域からの優先分譲を呼びかけ、移っていただいた土地を公園などに整備することで、周辺へも防災性向上が考えられる。
容積率を変える	—————	—————
非住宅(商業等)の面積を変える	西小山で住宅はどれくらい売れるのか。非住宅(商業等)が成立するのは2階までだと思う。	西小山は都心に近く駅前でもあり、新規の住宅1,500戸程度であれば市場性の問題はないだろう。非住宅(商業等)の成立は商業が2階程度までで、3階は生活サービス施設等が望ましいだろう。
敷地面積を変える	極端なことでいえば、7・8街区だけが整備されるということと同じだろう。「災害に強い街を目指す」といしながら、全体で街づくりを行わないのはだめだと思う。	共同化を行わない街区では、全体で定めた街づくりのルールに則って建替えや道路の確保をすることになる。自分のタイミングで建替えが出来るが、は自己負担になる。災害に強い街づくりのために、ルールにセットバックなどを盛り込むことになると思う。
その他 ・都市計画 ・従後の生活設計 ・スケジュール等	共同化事業で建替えになったら、引っ越しなどの際にどのような補償が受けられるのか。	店舗には仮店舗、住宅には仮住居を事業の中から用意する。オーナーには家賃が入らなくなる分の家賃補償を事業の中から用意する。
	例示案の共同建物は、現在西小山に住んでいる人が入れるだけの床(スペース)は確保されているのか。	例示案は現在住んでいる人の床(スペース)の確保を前提とした計画としている。また、残った床(スペース)は不動産デベロッパーなどに売却することになる。
	どうしても高層マンションに入りたくないという人は、高層マンション以外に住む方法はあるのか。	事業として戸建住宅等を整備し居住する方法や、移転するために必要な費用と自分の土地・建物等の評価額を補償費として受け取って、地区外に移り住む方法等が考えられる。
	例示案のように駅前街区全ての整備が動き出したら、全部できるまでどのくらい時間がかかるか。	同時に全ての整備を始めるのではなく、一敷地整備した時点で他の敷地からの入居を受け入れるなど段階的な進め方がよい。解体も含め工事が1棟2年、4棟全部で10年くらいではないか。