

西国分寺駅北口駅前エリアの検討状況について

令和4年12月3日（土）と8日（木）に、第3回西国分寺駅北口駅前エリアの整備の実現化に向けた意見交換会を開催しました。

意見交換会開催概要

令和4年12月3日（土）

- ・場 所 いずみホールBホール
- ・時 間 午後2時～午後3時30分
- ・参加者 14名



■主な意見等【駅前街区を囲む周辺エリアのイメージについて他】

- 国3・4・6号線から駅に向かうアクセス道路は、国3・4・6号線と同様に16m幅員の道路となるのか。また、資料にはアクセス道路として色が塗られているがその範囲は何か。

→アクセス道路の幅員は検討段階ではあるが、例えば駅直近で再開発のようなことが想定されれば少なくとも歩道車道を合わせて12m以上の幅員が必要となることが想定される。また、色の範囲は、12mの幅員を想定し、そこから都市計画上の用途変更を、沿道20mの範囲も含めて示している。

- 駅前街区以外の区域については、このまちの発展を考えると、これまでより土地利用に自由度を持たせられるように考えていただきたい。

- 戸建ての住宅地として規制してしまうと、大きな建物や商業的な活動が出来なくなり問題ではないかと思う。利便性を感じられることが必要であると思うので、戸建住宅以外の施設を中心としてほしい。

- 交通広場を北側に配置すると高齢の方や障害のある方は移動が大変だと思うので、小規模で良いから駅前のJRの土地を活かしてタクシーや一般車両が出入りできるようなものを考えてほしい。

→駅前の土地はJRの所有地となっており、市が何かしようとしてもすぐにはできないというものではない。JRの意向も含め地権者の方の意見を踏まえながら、今後検討していきたい。

- 南口のバスロータリーを北口に移すことなのか。そうでなければ、西国分寺駅北口を何のために開発しようとしているのかわからない。

→南口のバスロータリーをなくして北口に移すということではなく、北口は道が狭い箇所が多く緊急車両が直接駅直近に進入することができないなど防災面の課題がある。

都市計画の用途地域も第一種低層住居専用地域に指定されており土地利用の制限があるため、そのような様々な課題を改善したいと考えている。また、なぜ西国分寺駅北口なのかについては、西国分寺駅北口周辺まちづくり計画の中で、優先的に整備していくエリアとして北口の駅前エリアが位置付けられている。

●土地区画整理事業や再開発事業によって土地が小さくなると家が建てられないなどの影響が出るのではないか。

→いろいろな状況が考えられるが、基本的にはそのようなことにならないような配慮をしているところが多い。詳細については、エリアや事業手法により変わるため、今回は一般的な事業手法の紹介ということでご理解いただきたい。

●今まで3回意見交換会をやっているが進め方に疑問がある。当日議題を示されても意見しにくいので事前に議題を周知してほしい。

→ご意見のいただき方については、検討していくとともに、ご意見等はいつでも受け付けているので、何か不明点等があればご連絡いただきたい。

●意見交換会の開催通知と一緒にあらかじめ議題を周知することは可能か。

→今後そのような対応をさせていただく。

●土地の所有者がどのような影響を受けるのか、より具体的に示してほしい。

●今後の進め方で示されている都市計画決定によって、何がどの様になるのか教えてほしい。

→今現在、どこのエリアをどのような手法で何をしていくか、まだ確定していないことから、具体的に何がどの様になるのか見えるのは、もう少し先になると考えている。

令和4年12月8日(木)

- ・場 所 いずみホールBホール
- ・時 間 午後7時～午後8時30分
- ・参加者 10名



■主な意見等【駅前街区を囲む周辺エリアのイメージについて他】

- マンションは管理の問題が考えられ、長年時間が経過して管理が難しくなった際に、マンションの建っていない地域の方が価値が上がるような気がするので、住宅地については戸建てが良い。
- 小さな店舗や飲食店があると良い。事業所等に関しては、駅直近では空室があるようで、ニーズが無いような気がする。

- 診療所や小さなクリニックがあると良い。
- 国分寺は地元野菜を推していると思う。まちに畑があると、見ていて楽しく、食べることも楽しいことから、農がありゆとりある緑を感じる街並みがあると良い。
- 駅から徒歩 10 分ほど歩くような少し離れた場所の人口は増加している様に思うが、駅前の人口は減っているような状況だと思う。その点の整合性をエリア全体としてどのように考えているのか。
 - 確かに駅から少し離れた場所で新たに戸建住宅が建築されて人口が増えている様に思える。駅前においては新たに家が建築されるということは少ないかもしれないが、まちづくりを進めるうえでは、駅直近の良好な環境を整えていくことは必要だと考えている。
- ここの地域の住宅だけ取り上げてどうにかする話ではない気がする。今のままでは、人口が減って衰退していきだけのような気がする。
 - 現在の取組は西国分寺駅北口周辺まちづくり計画に基づいて、まずは駅に近い駅前エリアのまちづくりを進めていきたいという考えが前提にある。したがって、住宅以外にも例えばお店のことや、都市基盤のことも含めてこのエリアのまちづくりを進めていきたいと考えている。
- 西国分寺駅北口地区はほとんどの道路が袋小路で、駅から新府中街道に直接抜ける道がない。交通の便が悪いところには、人が住まないと思う。
- 地区全体の道路整備を進めずに、利便性のために駅前付近だけを整備しても、その周辺の袋小路が多い区画内では、高齢化が進み人口が減って、新陳代謝されない構造となってしまう。
 - この西国分寺駅北口周辺地区 26ha 全域で、一気に整備するということは現実的ではない。ただ、先ほどご意見をいただいたように生活道路の問題はある。行き止まりが多く、幅員が狭く、車では非常に通行しにくいというご意見はこれまで多くいただきました。一方で、通過交通が少ないというメリットもあるということに住んでいる方々は強くおっしゃられたといったことがあった。したがって、通過交通を誘導するようなまちづくりは、この計画ではできないだろうといった一定の整理は行ってきた。駅直近で行き止まりが多く存在する、幅員が狭くて緊急車両が入れない等の問題から、特に駅直近については、いち早く整備をしていこうといった考えをこの計画の中で整理してきた経緯がある。特に駅にアクセスする道路については、積極的に整備していこうという議論をしてきたところだが、それ以外の生活道路の幅員を広げることに對しては、住んでいる方々から様々な反応があった。全体的に生活道路を整備するというのは非常に難しいだろうと思っているが、まずは駅前の整備を進めてから、その周辺に関してどのように生活道路を考えていくかを次のステージで検討していくという流れになっているので、今回については、まず駅前の部分に関して議論していければと考えている。

- 北口にスロープがあるが、遠すぎてスロープの入り口に行くのが大変である。利用者の目線で計画が練られているのか疑問に感じる。
- 毎回、意見交換会で意見を求められるが、住みよいまちにしてもらいたいのか、活気あるまちにしたいのか、農業が盛んなまちにしたいのか、提案もなしに住んでいる人に対してどうしたいですかと言われても、どの様な意見を求めているのかわからない。
- 安全で快適な生活動線の充実を重視してほしい。
- 武蔵野線沿いの道路は子どもを歩かせるのは怖いので、自転車や歩行者が安心して通ることが出来るような道を作ってほしい。
 - 整備を進めていくにあたっては、安全性について特に気をつけなければいけないといったご意見を多くいただいているので、歩行者動線や車の動線、その点は十分に検討が必要だと思っている。
- 集合住宅だと建てた当初はきれいで良いが、20年、30年経過すると雰囲気が変わる場合もあるので、一概に良い悪いは言いづらい。
- 西国分寺駅南口に行けばいずみホール等の施設があるので、北から南へ自由に移動できれば、北や南という区切りではなく有効活用できると思う。
- 交通広場は、地下を利用した方がいいのではないか。
- 今回示しているの範囲は、第1回で示したケーススタディの中のケース1で検討を進めるということでしょうか。
 - 第2回意見交換会で駅前街区とさせていただいた範囲についてのご意見を反映したものに。
- 意見交換会に参加して思うが、何が決まったのか全然わからない。
 - まず第1回意見交換会については、西国分寺駅北口周辺まちづくり計画の概要説明と駅前エリアの土地利用に関するケーススタディを紹介させていただいた。そこでのご意見を踏まえて、第2回では駅直近の範囲を駅前街区として、土地利用についてご意見を伺った。本日の第3回で駅前街区の周辺についてご意見を伺っている。
 - 現状では、毎回1回ごとに何かを決定していくことは、一気に飛躍してしまうので、今回お示ししているものは、第2回でいただいたご意見を踏まえたゾーニングを示させていただいて、第4回については今回いただいたご意見を踏まえて、改めて示させていただくという流れで今年度は進めていく。
 - 皆様のご意見を丁寧に伺って進めさせていただきたいと思っており、このような形で今年度については検討していくエリア、おおむね都市計画を決めるエリアにほぼ一致してくると思うが、そのエリアを第4回でお示しさせていただくところまで進めていくことができると考えている。
- アクセス道路はどのような計画なのか。
 - 西国分寺駅北口周辺まちづくり計画の中でイメージとして示しているレベルのもので、ここに確実に道路が出来ると決定付けたものではない。ただ、先ほどご質問

いただいた駅前だけ整備しても、その後、広幅員道路にも抜けられないといったこともあるが、駅前を整備すればアクセス道路は当然必要になってくると考える。このアクセス道路がないと、コンビニ付近しか駅前にアクセスできない状態になってしまう。駅前を整備したときにこのままでいいのかどうかという議論は当然出てくると思う。その様なことから、もう一路線アクセス道路が必要であると考え、このようなイメージで示している。この道路がこの形でいいかどうか、何メートル必要なのかという詳細の議論は、もっと話が進んでいった先の段階での話になると思うが、現在は想定としてアクセス道路を示させていただいているという段階である。

●道路を作るのであれば、都市機能として消防車などの緊急車両が入ってこられる道があるとありがたい。

●次年度以降に都市計画を決定すると記載があるが、具体的にはどのくらいの期間を考えているのか。

→都市計画を決めるまで具体的に期間をお示しできればいいが、なかなか3年、5年、10年なのか示すことは難しい。1年、2年でできるものではないことは確かだとは思いますが、このエリアをどの様なまちにしていきたいのか、その上で事業手法がどうなるのかを決めた上で、その先どの程度時間がかかるのか少しずつ見えてくると思う。ただ私共としても、時間がかかるから仕方ないと思っているわけではないので、できる限り、丁寧にといいながらも可能な限り早く進めていきたいと思っている。

●意見懇談会の開催通知に意見をいただきたい事項を同封してほしい。

→対応させていただく。

●土地区画整理事業で建物は所有者や民間事業者が整備と書いてあるが、建物の解体や作り直すことは所有者が自費で行うのか。

→一般的に移転する場合には、移転補償費を支払うことになる。それは従前建物の評価額や解体転移費用も含めて、移転するために必要な費用をお渡しするので、その費用でご自身が建てていただくということになる。