

西国分寺駅北口駅前エリアの検討状況について

令和5年9月30日（土）と10月4日（水）に、第5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5年9月30日（土）

- ・場 所 いずみホールBホール
- ・時 間 午前10時～午前11時30分
- ・参加者 26名



- 交通広場について（いずれのパターンも）地上に平面で検討されているが、過去の検討（まちづくり計画案検討時）では、地下に交通広場を配置したらどうかという意見も出ていた。駅から雨に濡れずにタクシーや送迎の車に乗るようなパターンも考えられるので、本日晒されているパターン以外にも意見が出ていたことも知っておいて欲しい。

→地下の空間を活用することについて検討しないこととしたわけではなく、今回示しているパターンは現状の地形をベースとして検討したものである。今後、整備に向けた詳細検討の中で地下化の可能性も含め考えていく。

- 他の駅のように地下駐輪場も検討の余地があるのではないかと。または武蔵野線の高架下に駐輪場を確保するのはどうか。二層の駐輪場が前提として決まったかの様に示されている。

→自転車駐車場の位置は、歩行者と自転車の交錯を解消する観点から、今回の案の場所に配置している。自転車駐車場の配置については、駅前街区の検討を進めていく中で更なる詳細な検討を行い決めていきたい。

- 駅の営業時間外は駅構内通路が閉められるので、北口から南口へ行くために大きく迂回する必要がある。JR中央線の上に南北をつなぐ通路を整備するような考え方もあるのではないかと。

→南北だけでなく東も含めた西国分寺駅を中心とした周辺の回遊性については、現状の課題であると考えている。JRを含めて関係機関との協議を行っていきたいと考える。

- 日程調整が難しいため意見交換会の開催日時を早めに周知してほしい。

→早めに周知するよう対応していきたい。

●地権者が組織化しないと市は何もしないのか。

→整備実現化の検討を進めるにあたっては、土地・建物の権利者の意見を聞かずに進めることはできない。市も権利者であり、同じ立場で一緒に具体的な将来像の検討を行う考えである。何もしないと考えていない。

●行政が用途地域を変更すれば、権利者は権利者で勝手に整備をするので、早く用途地域を変えるよう昔から伝えてきた。用途地域の変更は行政しかできないので、民間ではできない。整備が進まないことを権利者の責任としないほしい。

→整備が進まないことに関して権利者の責任としている考えは一切なく、市と権利者が一緒に将来像を考えていくことに変わりはない。整備の検討を進めていくにあたり、都市計画を定めるのは市の役割であると考えている。しかしながら、都市計画を決定するためには将来像が明確でないと適切な都市計画を決定することができないため、将来像と都市計画を並行して検討していく必要があると考えている。そのためには、権利者が組織化して市と一緒に検討を進めていく必要があることを理解してほしい。

●今回の資料にあるパターンは市と委託業者のどちらが作成したものなのか。

→委託業者と市で協議しながら作成している。

●東西アクセス道路の幅員はどのくらいか。また、南北アクセス道路は、武蔵野線沿いを真っ直ぐ配置する案はないのか。

→東西アクセス道路は幅員 12m を想定している。南北アクセス道路は、現状の地形の高低差を考慮して駅前街区の西側に接続することを想定している。今後の検討を進めていく中で真っ直ぐのルートもないわけではないが関係機関との協議は必要である。

●駅前街区に1つの建物を配置しているが、既存の建物を取壊して1つに集めるのではなくこの地域にあった建築計画を考えてほしい。例えば、近江町の商店街のような界隈性があるとよい。

→今後、詳細について検討していく。

●建物パターンが3つの案があるが、地権者としては自分がどこに行くかが気になる。何世帯が対象で、この場所に残れるのか、外に出なければいけないのか、このエリアについて、どのように考えているかを教えてほしい。

→事業手法によるが、例えば市街地再開発事業であれば建物の中に入ることが考えられる。土地区画整理事業を組み合わせるとエリア内で土地の交換などが想定される。権利者の意向に合わせた事業手法と一緒に検討していきたい。

●まちが良くなることは良いことだと思う。

●実際にこの場に住んでいる権利者とどのように協議をしていくつもりなのか、権利を持った自分たちがどのような負担を背負うのかを知りたい。

→詳細を検討して行くにあたり、組織化の必要があるという話をさせていただいている。今後、権利者の方々がどの様になるかという不安があることも承知している。まずは、将来像を決め、その実現のための適切な整備手法を決めていき、それにより

権利者の方々がどの様にかかわっていくか見えてくる。権利者の方々への影響については、勉強会等を通して皆様と一緒に理解していく場が必要であると考えている。まだ現時点では具体的な権利者への影響をお示しすることはできないが、権利者の方々と一緒に理解を深めていきたいと考えている。

- いくつかのパターンを示していただいているが、JRやNTTの承諾は得ているのか、関係機関の承諾が得られないまま検討を進めて、最後に反対されるようなことは避けたい。意見交換会の場で発言をしていただきたい。市と関係機関だけで話をするようなことは納得ができない。

→JRやNTTには、随時まちづくりの情報を提供している。事業者との協議については、具体的な協議には至っていないが、適宜協議の進捗は共有していきたいと考えている。まちづくり計画策定段階からJRは関わっているが、JRと具体的な協議を行うための材料が整っていなかった。現在、ようやく協議をするための案ができたので、協議を進めていきたい。

- 意見交換会は全体で何世帯を対象としているのか。

→案内を郵送している範囲としては、都市計画の見直し等を検討するエリアより少し広い範囲であり、権利者数で160人程度である。

- 権利者組織のエリアは、どこまでのエリアを対象としているのか。また、権利者組織は抽選や個別に連絡が来るのか、どのように進めていくのか。

→権利者組織の対象としては、明確な位置は決まっていないが都市計画の見直し等を検討するエリアが対象となる。組織化については、周知方法も含めて検討していきたい。

- 安心・安全な地域になってほしいと考えている。歩行者の安全・自転車との交錯をなくすことに配慮していると思うが、マナーが守られないことですべてが台無しになることもある。マナーを守ってもらえるようなまちづくりを考えてほしい。

→今後、検討していく。

- 開発の話が出てから10年以上経過したが、具体的なものがでてこない。いつになるのか目標を決めて、実現に向けたスケジュールを示してほしい。

→市としても、少しでも早く実現したいと考えている。

- 少しでも早くというあいまいな話ではなく、具体的なスケジュールを数字で示してほしい。

→今回は、これまでよりもプランの精度を高めた具体的なものを示している。駅前の整備を早く進めるためには、合意形成が重要である。今回、参加されていない方もいるので、参加されていない方へのアプローチも検討しながら進めていきたいと考えている。

令和5年10月4日(水)

- ・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 9名



- 昨年度から意見交換会を実施しているが、地権者の何割の方が参加しているのか。
→160名前後に案内を出しており、重複もあるが平均30名の方が参加されている。
- 赤枠の範囲だけでなく、駅利用者や周辺に住んでいる人など幅広く意見を聞いているかどうか。
- 南北アクセス道路の幅員は12mとなっているが、沿道で開発しているエリアが2か所ある。新規に家を建てようとしている地主に話を聞いてみたが、建築確認の際に幅員12m分までセットバックすることは市から言われていない。幅員12mの道路は本当にできるのか。今後、都市計画決定した際には、沿道の権利者に対してどのような対応をとっていくのか意見を聞きたい。また、開発している権利者に対して出席するようにお知らせしていないのか。
→民間の開発事業については認識している。また、アクセス道路の必要性は、まちづくり計画でも示している。しかしながら、現時点では規制をかけられる段階ではなく、現状のルールで対応しなければならない。今後の検討や協議が進み、都市計画等の規制という流れであり、都市計画決定をする際には対象となる権利者の方と直接詳細な協議を行う必要がある。
- 土地利用配置の考え方が示されているが、以前にも同じような案があったと思う。なぜまた、この議論をしているのか。
→今回は、交通広場等の機能を想定した考え方を複数パターン示している。以前に示したものより、配置や大きさを具体的に示しており、これをさらにブラッシュアップしていきたいと考えている。
- 今回の土地利用の案は、昨年12月に示されたものと配置等が違っていて、以前示したものを具体化したものとは違うように見える。昨年度示したものは、課題を検討して解決した案ではなかったのか。昨年度の議論が無駄なように感じる。
→建物配置を検討していくと日影等の問題が出てくる。また、高低差処理の問題もある。前回いただいた意見を踏まえて、さらに現実的な案を示した。いただいた意見だけでこの土地利用案を検討しているわけではない。当然ながら昨年と違う案となることもある。昨年度示した案は、あくまで白紙の状態から皆さまがどの様に感じるかといっ

た意見をいただくために示した案である。様々な制約がある中では、意見が出しづらくなることもあるので、昨年度はできるだけ多くの意見をいただくために示したことになる。その後、制約やボリューム等を踏まえ検討をしてきた。技術的な課題も含め、1つずつ解決していかなければいけない。簡単な話ではなく、着実に検討は進めているので昨年度までの議論が無駄であるとは考えていない。

- 権利者の中にJRがいると思うが、交通広場などでJRがダメと言ったらどうするのか。また、JR武蔵野線の高架下の道路はどのように考えているのか。

→JRには情報を共有しながら進めていく。ある程度具体的な資料をもって、JRとの協議を進めていきたいと考えている。

- しかし、検討を進めていってもJRにダメと言われたら白紙に戻ってしまうのではないか。

→検討が進んだ後に白紙とならないように、今後JRと協議を重ね、どこまでなら許容できるかなどの条件を協議していきたいと考えている。

- 土地利用の案について、今回は概念的なものであったが、より具体化されていてわかりやすいと思う。駅前街区以外の権利者はどのようになるのか。また、最近建物解体のチラシが入っているが、何か関係があるのか。

→駅前街区以外の用途地域見直し検討エリアをどのように土地利用していくかによって、定める用途地域が異なってくる。今後どのような土地利用を目指すか検討していく必要があると考える。また、解体のチラシについては、市は全く関与しているものではない。