



第3回 西国分寺駅北口駅前エリアの 整備の実現に向けた意見交換会

国分寺市 駅周辺整備課

令和4年12月3日(土)
令和4年12月8日(木)

1

目次

2

目次

1. 第2回 意見交換会について
2. ご意見を踏まえたゾーニング
3. ご意見をいただきたい事項
4. 一般的な事業手法等について
5. 今後の進め方

3

1. 第2回 意見交換会について

4

1. 第2回 意見交換会について

●第2回 意見交換会開催

日 程

令和4年10月2日(日)

令和4年10月6日(木)



参加者数

30名(10月2日:17名, 10月6日:13名)

内 容

1. 第1回懇談会(意見交換会)について
2. ご意見をいただきたい事項
3. 今後の進め方

5

1. 第2回 意見交換会について

●市からの質問内容

- ①駅前街区の歩行者広場はどのようなものにしていきたいですか。
- ②駅前街区の交通広場はどのようなものにしていきたいですか。
- ③駅前街区の店舗・飲食店・居住施設はどのようなものにしていきたいですか。

についてご意見をいただきました。

6

1. 第2回 意見交換会について

●第2回意見交換会での主な意見まとめ

①歩行者広場について

- ・防災機能が必要であるとのご意見
- ・大規模な広場を求める意見がある一方で、中規模もしくは改札から遠くなるなら小スペースがいいとするご意見
- ・「都市の中庭」があれば駅前に大きな広場は不要
- ・駅前の開放感があると価値が高い



②交通広場について

- ・緊急車両の乗り入れが可能で、駅舎に近い交通広場
- ・コミュニティバスの利用を求める意見がある一方で、路線バスは不要とする意見
- ・改札に近く、バリアフリーを考慮した交通広場
- ・歩行者、自転車、自動車が安全に利用できる交通広場



7

1. 第2回 意見交換会について

●第2回意見交換会での主な意見まとめ

③店舗・飲食店・居住施設について

- ・銀行や郵便局があると良いとのご意見
- ・西国分寺駅の周辺に既にある店舗ではなく、個性的な店舗
- ・地域住民と駅利用者がともに利便性の高い施設

④その他

- ・早期事業化、アクセス道路の整備
- ・事業手法の一般的な内容の説明
- ・駅前街区に十分な機能を持たせることが出来れば、その外側にも広がっていく
- ・市施行ではなく、民間を活用するべき

8

2.ご意見を踏まえたゾーニング

9

2.ご意見を踏まえたゾーニング

① 交通広場を駅舎から近い位置に配置した場合

高低差があるため、
交通広場への動線は
エリア中央西側付近
に配置



メリット

- ・交通広場が駅舎に近くなるため、交通広場利用者の利便性が良い。

デメリット

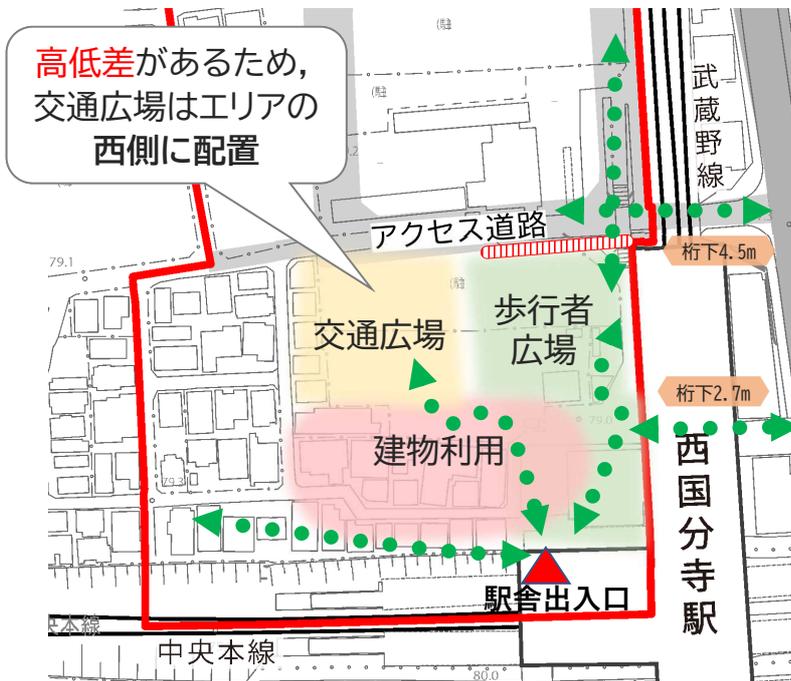
- ・車両と歩行者の動線が交差する場所が増えるため安全に配慮した動線の検討が必要。
- ・建物と歩行者広場が分断されるため一体的な活用がされにくい。

●●●●● 歩行者動線
←→ 車両動線
▨ 高低差有り

10

2. ご意見を踏まえたゾーニング

② 駅近を建物利用とし、その先に交通広場を配置した場合



メリット

- ・車両と歩行者の動線の交差が少なくなる。
- ・建物と歩行者広場の一体的な利用がしやすくなる。

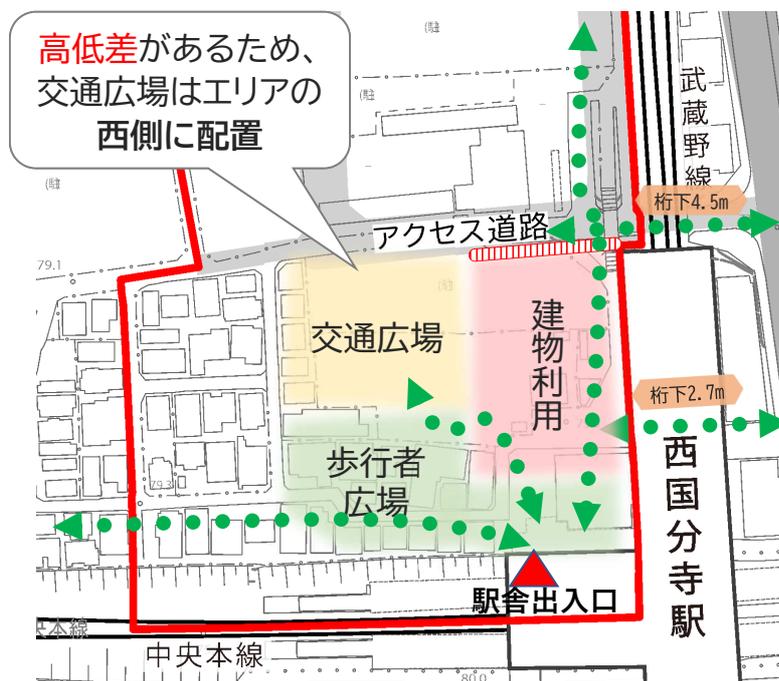
デメリット

- ・交通広場が駅舎から離れた配置のため、交通広場から駅舎へのアクセス動線の検討が必要。

11

2. ご意見を踏まえたゾーニング

③ 建物利用を武蔵野線沿いに配置した場合



メリット

- ・車両と歩行者の動線の交差が少なくなる。
- ・駅前に開放感が生まれる。
- ・建物と歩行者広場の一体的な利用がしやすくなる。

デメリット

- ・交通広場が駅舎から離れた配置のため、交通広場から駅舎へのアクセス動線の検討が必要。

12

3. ご意見をいただきたい事項

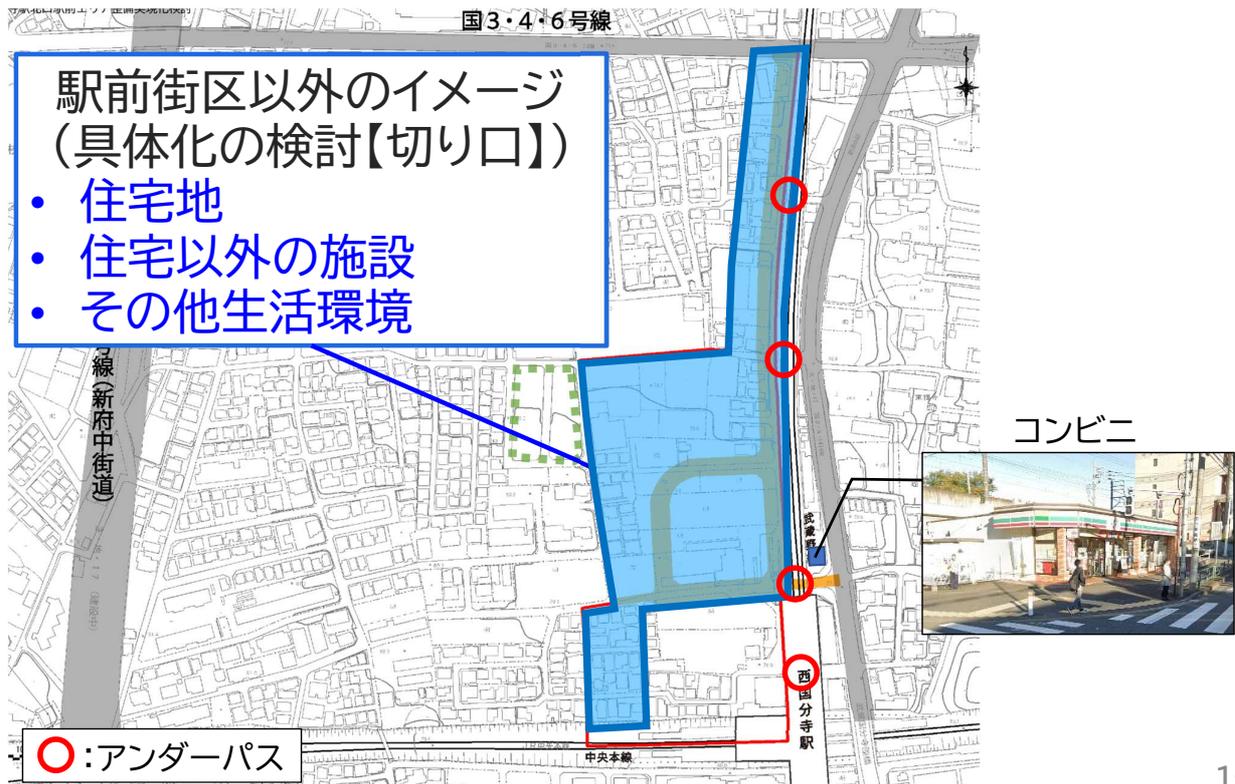
3. ご意見をいただきたい事項

●前回の切り口



3. ご意見をいただきたい事項

● 今回の切り口



15

3. ご意見をいただきたい事項

- ・ **住宅地** についてどのようなものにしたいですか。



戸建て住宅が建ち並ぶ
低層住宅地



戸建て住宅に合わせ、
中層マンション(例:3~5
階建て)が混合する住宅地

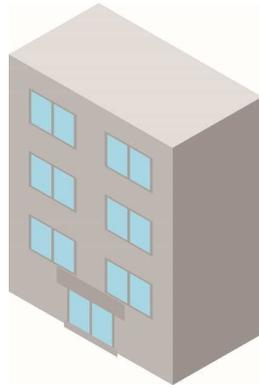
16

3. ご意見をいただきたい事項

- **住宅以外の施設** について、下記のような施設も必要だと思いますか？



日用品店や飲食店
などの小さな店舗



事務所など小規模
な業務施設



診療所や福祉施設
などの公益施設

17

3. ご意見をいただきたい事項

- **その他生活環境** について、どのようなものにしたいですか？



安全で快適な
生活動線の充実
(※アクセス道路以外)



緑を感じる
魅力的な街並み



農がありゆとりの
ある風景の保全

18

4. 一般的な事業手法等について

19

4. 一般的な事業手法等について

①土地区画整理事業 ※建物は所有者や民間事業者が整備

②市街地再開発事業

③一体的施行(土地区画整理事業＋市街地再開発事業)



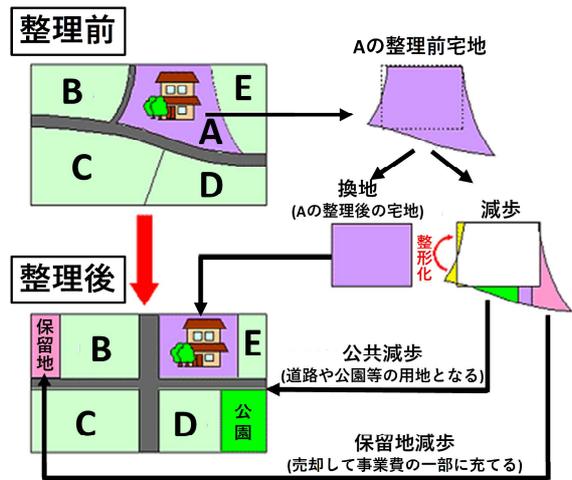
20

4. 一般的な事業手法等について

① 土地区画整理事業

【概要】

- ・道路や公園などの**公共施設の整備改善**と、**土地の再配置や形状の整形化**を一体的に行い、使いやすい**宅地**を生み出す事業です。
(※建物は所有者や民間事業者が整備)
- ・道路などの公共用地は、**地権者全員**で少しずつ土地を出し合って(減歩)生み出します。(※用地買収ではない)



➤ 周辺事例: 小金井市
(東小金井駅北側, 市施行, 面積11.0ha)

【生活再建について】

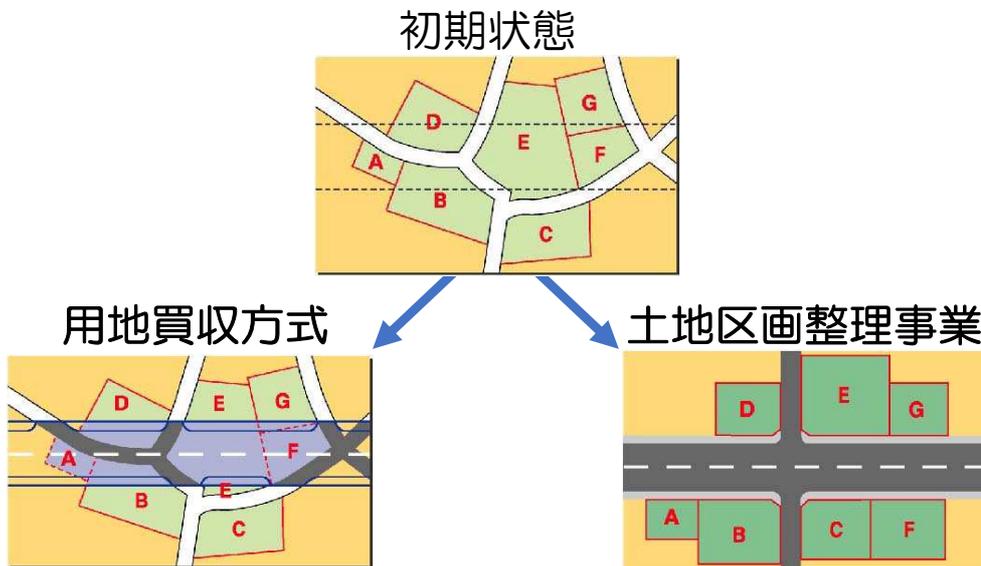
- ・土地の再配置(換地)を行うため、**地権者は地区内で再建が可能**です。個別再建のほか、意向に応じて土地の共同化も可能です。

21

4. 一般的な事業手法等について

① 土地区画整理事業

街路事業(用地買収方式)と土地区画整理事業の比較



- ・道路用地内は金銭で買収
- ・用地外の残地はそのまま

- ・道路用地は減歩で生み出す
- ・公共用地と宅地を一体的に整備

22

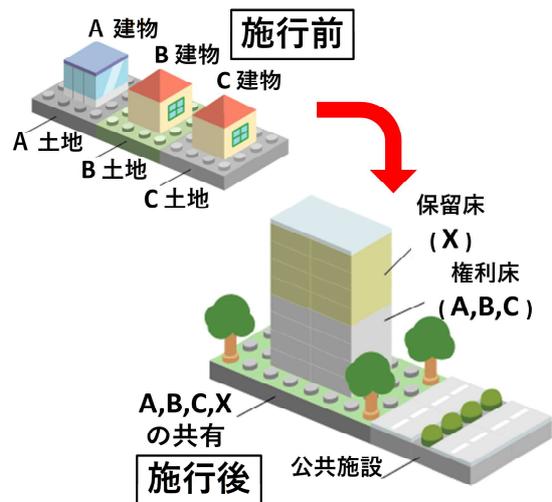
4. 一般的な事業手法等について

②市街地再開発事業

【概要】

- ・道路などの**公共施設の整備改善**と、**共同化による建物整備**を一体的に行い、土地の**高度利用**を図る事業です。
- ・道路などの公共用地は、土地と建物を共有化し、高度利用することで生み出します。権利は原則として等価で新しいビルの床に変換されます。

▶周辺事例：西国分寺駅南口地区
(西国分寺レガ, 機構施行, 面積0.8ha)



【生活再建について】

- ・地権者は、**再開発ビルの床を取得することで再建が可能**です。
- ・ビルの床を取得しない場合、金銭補償による**転出も可能**です。

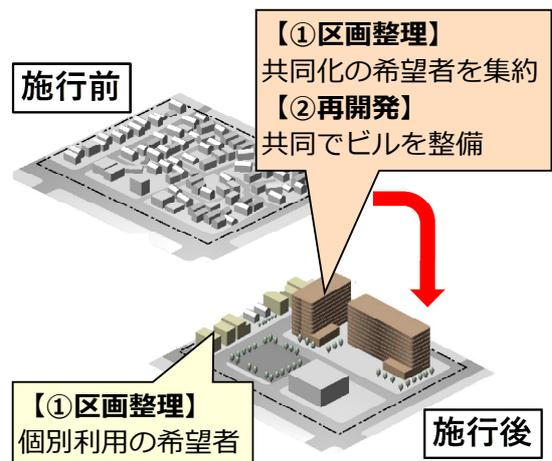
23

4. 一般的な事業手法等について

③一体的施行(土地区画整理事業+市街地再開発事業)

【概要】

- ・①区画整理と②再開発を一体的に実施する事業です。
- ・**区画整理では建物整備は行いません**し、**共同化が前提の再開発では個別利用はできません**。
- ・一体的施行は、それら各事業でできないことを補完し合う事業です。



【生活再建について】

- ・地権者は**地区内で再建(共同利用又は個別利用)が可能**です。
- ・区画整理により、敷地の個別利用や共同化など意向に合わせて土地を集約します。集約した共同化希望者の敷地において、再開発を行います。

24

4. 一般的な事業手法等について

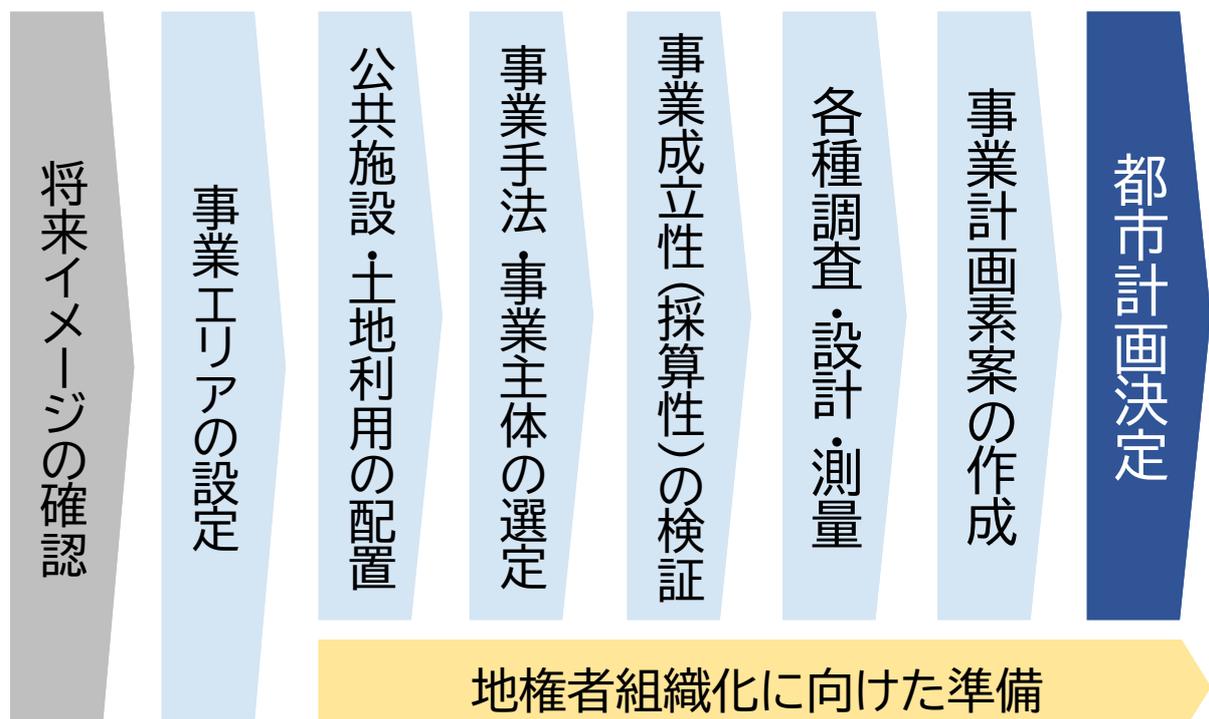
●各事業手法の生活再建の比較

	① 土地区画整理事業	② 市街地再開発事業	③ (①+②) 一体的施行
土地所有者	・地区内に換地	・ビル床に権利変換 ・地区外転出	①区画整理 ②再開発 上記のどちらの事業区域になるかで生活再建の手法が異なる
建物所有者 (借地人)	//	//	
生活再建の 選択肢	・地区内に換地された土地で生活再建	・ビル床での再建 ・又は、金銭補償を選択して区域外で生活再建	・地区内で個別利用、共同利用等の生活再建が可能

25

4. 一般的な事業手法等について

●事業の都市計画決定までの流れ



26

5. 今後の進め方

27

5. 今後の進め方

●次回以降の検討について

今年度は、事業エリアを具体的にすることを目的として、意見交換会を開催しております。

そこで、これまでいただいたご意見を踏まえながら検討を進めるための事業エリアの案を共有していければと思っております。次回以降では、これまでいただいたご意見等を駅前エリアに落とし込んだゾーニングをお示ししていければと思っております。

今後も、地権者の皆様とともに、駅前エリアの整備実現化に向けて取り組んでまいります。

28

5. 今後の進め方

●今年度のスケジュール

次回は、2月上旬の開催を予定しています。



整備に向けた検討の深度化には、皆さまのご意見が大変重要になります。今後の意見交換会等へご参加をお願いいたします。