

## 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2月11日（土）と15日（水）に、第4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2月11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 22名



●西国分寺駅北口駅前エリアの周囲に大きな道路（西国分寺駅北口周辺地区を囲む都市計画道路）があるが、このエリア内を見ると真っ直ぐな（地区内の）道路が1つもなく、消防車などの緊急車両が入りにくい状況である。また、現状の道路のままで駅前に商業施設ができたとしても混雑してしまうのではないかと。エリア内の細かなところの道路計画の説明がないが、計画があるのであれば説明をしてほしい。

→道路の問題というのは、この26ha全体の問題として、これまでも議論をしてきたが今回は駅前エリアを整備していこうという議論をしている。当然ながら緊急車両がアクセスできないなどの課題もあるので、まずはアクセス道路といった都市基盤の検討を行い、それから駅前広場等も含めて整備を行い、幅員の狭い駅前付近の道路課題を解決していこうといった議論をこれまで進めてきている。あわせて、アクセス道路についても同時に検討している。駅前街区の外側のエリアについては、駅前エリアの検討・整備が進んだ後に段階的に整備するのか、もしくは都市計画の用途地域や地区計画といったもので誘導的に整備するのかを今後考えていく必要がある。まずは駅前街区を、道路や広場を含めて検討していく。

●北側のアクセス道路について、幅員12mというのは道路の幅のことでよいか。また、沿道20mというのはどのようなエリアか。

→北側アクセス道路は幅員12mを想定している。また、沿道20mについては、道路幅員が12mの道路西側端部から20mを想定しており、用途地域の変更を検討する。

●現状の北側の道路を拡幅するようなイメージか。また、道路幅員が 12mとなると影響する建物があると思うが権利者との交渉はこれから行うのか。

→現状の道路を拡幅するのかなどの詳細な道路の形状やルートについては、駅前の詳細な検討をすることにより決まっていく。また、権利者との話し合いについては、意見をうかがいながら進めていきたい。

●この区域へのアクセス道路を基本的に府中街道と国 3・4・6 号線の北側道路からのアクセスを考えているということだが、西側の 36m 道路（新府中街道）からのアクセスルートも一体的に考える必要があるのではないか。

→新府中街道から直接駅前エリアにアクセスするいわゆる生活道路の話だが、そのような議論は、まちづくり計画を議論している中で生活道路の問題として少なからず議論してきた。住まわれている方々は新府中街道から現在の府中街道や国 3・4・6 号線に抜けるような 26ha を通過する交通は望まないといった意見が多かった。したがって、まずは駅前街区でしっかりと基盤整備をしながら駅前の整備をする。その上で、生活道路に関しては必要な幅員を検討しつつ、実際に道路事業でやるか、あるいは、地区計画という手法で時間をかけて生活道路を広げていくといった議論が、まちづくり計画の検討段階であった。よって、まずは駅前エリアで検討していくという流れで考えていることをご理解いただきたい。

●用途地域の見直しについて、都市計画の内容で非常に我々にとってわかりにくい部分である。用途地域の見直しをやってもあまり環境がよくなる場合が多い。トラブルの原因になるのが、新しく建てるものが環境を悪くする場合が多い。この近辺で環境がいいところを挙げると国立である。国立駅前の南口はどうなっているかという、基本的には建ててはいけないものをはっきり言っている。我々が用途地域の中で一番トラブルになるのは、こんな建物が建つはずではなかったということが非常に多い。この様なことから、用途地域の見直しにあたっては、建ててはいけないものをまず説明してほしい。今示されている第一種低層住居専用地域というのは、基本的に住宅ぐらいしか建てられないと認識しているが、それを商業地域や様々なものに変えていくにあたり、これまで建てられなかったものと今後建てられるようになるものを説明してほしい。

→用途地域の見直しについては、今後どのようなまちなみにしていくかによって用途地域を定めていくものである。例えば、商業地域の場合は、娯楽施設や店舗、風俗施設などが建てられるが、用途地域と地区計画を一緒に決めることになっているので、用途地域で、実際に建てることのできる用途であっても、地区計画によって細かい規制をかけることができる。今の段階で具体的に何ができて、これができないということをも明確に申し上げるのは難しいが、今後、検討を進めて行く中で具体的にこういった

店舗はどうしても建てたくないという議論を皆さんと一緒にしていきたいと思っている。

- 地区計画で、ある程度規制がかけられるというお話があったが、地区計画以前に用途地域があるので、用途地域の規制でできるものでも地区計画でできないように規制できるという解釈だと思う。用途地域の見直しで今までできなかったものが、新しく何ができるようなるのかを明確にさせていただかないと、我々のほうもこれは規制していきましょうという意見が出しにくいので、明確にさせていただければと思う。

→実際どのような用途地域にしていくかの具体的な内容については、ご意見を聞きながら決めていくことになるので、突然決定しましたということにはならない。その点をご理解いただければと思っている。

- 発展的な意見として聞いていただきたいと思うが、未来あるこれから子どもたちや家族が住みやすいまちづくり、コンパクトシティを創っていただきたい。「住んでみたいまち」に近隣だと吉祥寺とか国立もランクインしていたり、「住んでよかった」まちも近くにあるので、ぜひ国分寺もこういう開発を機に、いいまちづくりをしていただきたい。また、JRもまちづくりを進めているという点で国分寺エリアについても見ていると思うので、一緒に「沿線のまちづくり」とJRが言っていることから、そういうことも利用しながら、資力信用があるような方を入れていただいて、良いまちを創っていただきたいと思っている。

- 住んでいる方全員のアンケートなどは、行っているのか。個人的には、できれば低層で、住みよい、緑があって、公園があって、商店もあるまちなみがいいのだが、皆さんどう考えているのかが見えてこないのが、アンケートを実施してはいかがか。

→アンケート調査については、平成27年にまちづくり計画の検討に入る前段階で基礎調査という形で、住んでいる方々や駅利用者を対象に実施した経緯がある。ただ、そのアンケートの内容としては、まちなみやどういったところに課題があるのか、駅前の今の状況をどう思うかなどのご意見を募るようなアンケートで、結果としては今のままではよくないだろうというご意見が多数あった。よって、具体的に用途地域などをどうしたいかという意見を直接聞いたアンケートではない。具体的な内容なので、対象をしばらずにアンケートを実施していくというより、意見交換会の場だとか、直接権利者の方々と、このようなまちなみにしたいから、ここまでの用途が可能な用途地域や地区計画にしたいという議論を繰返していくほうが実際には進めやすいと思っている。皆様へのご意見の伺い方に関しては、アンケートも含め、今後も引き続き検討していきたいと思う。

- 国3・4・6号線と駅前を結ぶアクセス道路というのは幅員12mを想定しているが、この幅員12mというのは歩道も含まれるのか。また、用途地域変更の可能性のある範囲は、道路の西側端部から20mでよいか。

→その通りである。

- 北側のアクセス道路は国分寺市が用地を買収して道を広げるといことは今の時点では考えていないのか。

→一般的な都市計画道路の事業となれば買収となるかもしれないし、以前に紹介した区画整理というやり方であれば買収という形ではなくて(減歩により公共用地を確保して)道路を造るとい形になると思う。したがって、事業手法をどうしていくかという話の中で皆様と決めていければと思っている。

- 緑と水の軸というのが南北にあるが、これは今回の土地利用の考え方にどのように反映されているのか。また、水というのはどのようなものをイメージしているのか。

→緑と水の軸について、まちづくり計画では、まちづくりのプロセスの中でここに道を造るとか小川を造るとか、緑があるようなまちなみがいいという様な概念の中でここに緑と水の軸を示している。

- 緑はわかるが、水というのはどの様なものか、小川みたいなものか。

→まちづくり計画を検討する中で、農地が残された地区であることから参加者の方々から緑豊かであってほしいといった声があった。さらに、水といった概念をまちづくりの中で再現できないかなというご意見もあった。実現できるかわからないが、当時の議論としては、地下の鉄道施設には、湧水がありそれを活かして小川か何かできないかとの議論もあった。あくまで、まちづくり計画の中では理想を描いているという性質もあるので、今後具体的に都市基盤を考えていく中で緑をどのように設えていくか、また水辺空間を広場にどう配置するのかといったことも含めて考えていくというものとして、メニュー出しとして捉えていただきたい。ここに本当に小川を造ると決まったわけではないので、今後の検討の中でどのように再現していくかを考えていくことになる。

- 道路幅員の話が出ていたが、12mというのはどのぐらいの幅員なのか。府中街道や国3・4・6号線がどれぐらいで、今ある武蔵野線の横の道路は何mなのか教えてほしい。

→国3・4・6号線は16mで、府中街道も16mとなる。その幅員から4m狭くしたイメージを持っていただければと思う。武蔵野線横の現道の幅員については、広いところでおそらく9m程度になっていると思う。

- いつも武蔵野線の沿道を自転車で通っているが、武蔵野線の高架施設も結構ヒビがあり、JRは補修をしていると思うが、本当に想定外の大きい地震が起きたときに、危険である。また、府中街道に出るアンダーパスも国3・4・6号線に出るまで3カ所ほどある。武蔵野線沿いの道路の幅員を広げるということは、そこに信号が設置される可能性がある。そうすると、国3・4・6号線に行くまでに3カ所も信号により止められる形になるのではないかと思う。もう少し西側にアクセス道路を造ったほうが、（現道と西側民地との）高低差がないことや、地震が発生したときに崩落などによる通行止めにならないのではないか。わざわざ武蔵野線に沿って道路拡幅することはないのではないか。
- 現実的に現在全く道がない住宅街に1本新しい道路を造るとなると、事業にもよるが相当な時間を要するかと思う。そういう意味では、9mぐらいあるところをプラス3m広げるほうが、事業を行うにあたりより早く費用もかけずにできるというのが現実的な選択肢かと考えている。ただ一方で、西側に造れば高低差が少なくなるというご意見も確かにおっしゃるとおりだと思うが、現在、市として想定しているのは武蔵野線沿いで幅員12mのアクセス道路を検討させていただいているという状況である。
  
- 開発、計画を進めるに当たって、駅前街区を中心に順番に進んでいくと思うが、この次年度以降の検討、事業化検討の段階で、JRも含めてお話を進めていくという案は今のところあるか。あるとしたらいつごろぐらいからと考えているか。
- 大きな土地を持っている事業者の方は一定数いる。まちづくり計画の検討でもJRには参加していただいた。今後進めていくに当たっても事業者の方々も一権利者となるので、話し合いは今後行っていきたいと思ってる。その時期がいつになるかは、皆様のご意見を聞きながら同時進行という形になると思うが、できれば早い段階から始めていきたいと思っている。現状では情報提供はしているが、協議という形まで進んでいないので、もう少し様々な意見等をまとめ、イメージができたときに協議ができればいいと思っている。
  
- 用途地域の見直しについては、難しい話だと思う。周辺地域といっても、武蔵野線沿線の地域とか、市民農園の地域とか、駅前街区の地域の方など、住んでいる場所によっても意見は違うと思う。それから、住民だけでなく利用者も含めての意見も必要になってくると思うので、その点の進め方というのはどのように考えているのか。
- 今回、検討を進めていくエリアを示させていただき、進め方についてはまだ検討段階ではあるが、エリア全体の意見を一度に聞くことは難しいので、各地域に分かれてご意見をいただくとか、そのようなことができればよいと思っている。

●検討段階では南側に出られる道を考えたほうがいいのではないか。以前に防災上も現状武蔵野線のガード下は、はしご車等が入ってこられないということで、南から入る方法もあるのではないかという意見があったが、今の計画ではその話は一切出ていないが、どのように考えているのか。

→南北の通路については、現在JRの駅構内を通らないと南北を行き来することができない状況で、終電後はシャッターが閉まるという非常に不便な状況だということは以前から議論はしてきた。ただ、今すぐに橋を架けると明言することは難しいが、そのようなご意見をいただいているということは我々としても認識しているところである。駅前広場、交通広場、建築物などの検討を進めて行く中で、南北のアクセスをどう考えていくかもセットで考えていきたい。

●交通広場や歩行者広場はどのようなものなのか。

→交通広場は南口にあるようなバス、タクシー、一般車両などが入れるロータリーをイメージしている。また、歩行者広場は、歩行者専用の広場、今でいう国分寺駅北口のような歩行者専用の空間をイメージしている。

●交通広場や歩行者広場などの広さはどのくらいか。

→広さ等についてはこれからの検討となる。検討を進めて行く中で、駅前街区が広がる可能性もあるし駐輪場などのここに示されていない詳細の検討、必要な施設の検討を行っていくことで見えてくる。より具体になった段階でもう少し明確になる。

●交通広場は、南口や東にあるバスターミナルだけでは足りないのか。

→足りないから必要というわけではなく、どのような機能が必要であるか検討を行いその検討をもとに大きさを決めていくこととなる。

●市として具体的なイメージを出さずに、まず権利者の話を聞いた上でやるのか。

具体的なイメージがないと議論にならない。

→まだ詳細のイメージを示せる段階ではないので、権利者のご意見を伺いながら、一緒に進めて行ければと思う。より意見をいただけるような場を設けていきたいと考えている。

●駅前の駐輪場はなくすのか、移転するのか、地下にするのかなどの検討案を教えてください。

→駅前付近に駐輪場などの施設は必要になると考えている。例えば地下にするという案や場所に関する検討が必要であると思う。ただ、今の台数より減らすということは基本的には考えられず、検討が進むことにより詳細な駐輪場の必要台数が見え

てくるので、庁内の関係部署とも連携を取りながら進めて行きたいと思っている。

- 今回の計画をどのぐらいの期間を考えているのか。市としてはこの計画であれば10年なのか、20年なのか、30年なのか。さらにアクセス道路を造っていくと50年なのか100年なのか。ここに住んでいる人は、ほとんど生きているかどうかということになろうかと思う。漠然的でもよいので、もう少し具体的に教えてほしい。

→スケジュールがどれぐらいかかるのかは何年も前から問われている。20年、30年、50年かけるかという、当然そこまで時間をかけたくないと思っている。いつまでできるのか断言はできないが、可能な限り早く整備を実現したいと考えている。ただ、そのためには、都市計画の決定を踏むプロセスといったものがあるので、何年かかるかというのは、皆様が自分事として、市と一緒にどのような将来像を導き出していくかの合意形成にどれだけ時間がかかるかによると思っている。それにより早ければ数年で済むのか、数十年かかるのかという整備の実現までの期間が決まってくると思う。まずは合意形成を数年でできることであれば進めていきたいと担当としては思っている。権利者の方々と、一権利者である市が共に自分事として西国分寺駅北口をどのようにしていきたいかを考えていき、合意形成を築いていくことによってどの程度の時間がかかるかが見えてくると思う。

- 今日このように会議を開いて、意見交換を実施しているが、私たちは真剣になって物事を考えているから出席している。したがってJR、NTT、大きな地主もいると思うが、そういう方に一緒になってこういう場に出てきていただかないと我々だけで議論していても、最終的に協力が得られなかった場合に、また白紙に戻ってしまい、話を最初からということも考えられる。報告だけではなく一緒になって、議論の枠組みの中に入らせていただくことが大事なことだと思う。それと、南北の道路だけでなく東西の道路もある程度検討した方がよいと思う。

→今後、意見交換会に参加されていない方に対してどのようにすればご意見をいただけるかを検討していければと思っている。

- 計画の中に農のあるまちとあるが、市民農園の近くや、他にもわりと大きな農園がある。計画を進める間にその農地がどんどん減ってしまって分譲地になっている。そういった状態になってしまうと農のあるまちというのも半減してしまうので、その点も考慮していただけたらと思う。

令和5年2月15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 10名



●武蔵野線沿いの道路が幅員12mの道路を想定しているが、その道路沿いで宅地開発が許可されている。この範囲は幅員12mの道路を外しているのか。

→現状では宅地開発を制限する規制はされていない状態である。

●幅員12mの道路を造ると言っている一方で、道路を造る計画の範囲内に住宅を建てることを許可しているということか。それでは、将来的に北口の開発がいいものになるとは思えない、道路はできそうにないと思う。

→国3・4・6号線からの幅員12mの道路を想定の道路は、現状、都市計画としての位置づけがなく強制力があるわけではない。現段階では規制することができない状態である。道路の幅員については、駅前の詳細な検討を進めて行く中で、交通量調査などの調査をした上で、必要な幅員が最終的に決まっていくことになる。

●以前の意見交換会で北側の道路を広げる方針がないと認識していたが、今回、幅員12mというのが突然出てきたが何かの要望により出てきたのか。

→過去の意見交換会では、具体的な幅員は示しておらず、現状、コンビニエンスストアがあるアンダーパスのところしか駅前へのアクセスできない。その中で緊急時に備えて、北側からのアクセス道路も必要ではないかというご意見があった。それを踏まえて今回、市としての案として幅員12mを想定して示している。

●幅員12m道路は畑を削ったり、場合によっては住宅も移動しなければいけないが、どれぐらいが対象となるのか。

→影響範囲の具体的な件数は把握してはいないが、多くあると認識している。

- 全体のエリアの正式な範囲が決まるのはいつになるか。また、最短でどのくらいか。  
→エリアが最終的に決定となるのは、都市計画決定のタイミングと捉えていただければと思う。今年度はこのエリアを今後の都市計画変更や整備事業する範囲として考えている。具体的な年数は回答できないが、どのようなまちにしていくのかを検討していく中で皆様と合意形成を築いた上で都市計画決定ができる。少しでも早く都市計画決定をしたいと思っている。
  
- 北側のアクセス道路は、バスを通すという想定でこれだけ道を広げる計画なのか。  
→幅員については、バスを想定しているわけではなく駅前をどのようなものにしたいかにより最終的に決まっていくと思っている。
  
- 用途地域の見直し検討エリアについては、更地にして、まちをつくり変えるというイメージか。また、検討エリア自体も変更になる可能性はあるのか。また、開発が行われたときにこのエリアに住み続けられるのか、移転しなければならないのかを知りたい。住み続けることができることを担保してほしい。住み続けることができないのであれば意見交換をする意味がないと感じる。  
→用途地域の見直し検討エリアについては、すべてを更地にしてまちをつくり変えるような検討をしているわけではない。今後の検討によるが、駅直近から優先的に進んでいく形になると考えている。検討エリアの変更については基本的にこのエリアで進めていきたいと考えている。住み続けることができるかは現段階で明確にお答えすることはできない。事業手法によっては地区外への転出や地区内に残るという事業手法もあるが、現状のまま住み続けることができない方がいるのも事実として考えられる。
  
- 今から新しいところを探さなければならないのか考えなければいけないので、どのぐらいの期間で考えているのかを知りたい。こちらは生活がかかっているので、机上の話より重要である。  
→どのようなまちにするかにより、事業手法が決まっていくので、明確にはお答えすることはできない。当然ながら、権利者の方々と真摯に向き合っていく姿勢は取りたいと思っている。ご理解いただきたい。
  
- 住んでいる人が反対運動をしたら計画が中止になるのか。  
→住んでいる方の全員が現状のままでよいといった場合はわからないが、このエリアのまちづくり計画はすでに策定されており市の意向としては、より良いまちをつくる姿勢は崩さないでいきたいと思っている。

- 北側の国3・4・6号線から南下して駅前へアクセスするのもよいが、武蔵野線のアンダーパスに緊急車両が通れるように工夫はできないのか。
- 武蔵野線のアンダーパスを通れるように地盤を下げるなどの工事は、橋脚の基礎があるので困難である。そのため、まちづくり計画を検討している段階でも北側からのアクセス道路が必要であるとしているので、今回このような形で示している。
  
- 今回の影響する地域の中には多くの権利者がいて、最近権利者になった方や昔から住んでいる権利者もいる。この意見交換会には積極的な方が参加して、様々な意見を言ってるが、参加していない多くの権利者に対して、今後、様々な計画を作成して、周知していかなければいけない。参加していない権利者の方々にどのように説明をして計画を進めるのか聞きたい。
- 参加していない権利者の方は多くいるので、現在、参加していない権利者の方々がどの様にすれば参加してもらえるかを検討しながら進めて行きたいと思っている。整備の実現に向けては、権利者の合意は必要になるので、引続き丁寧に進めて行きたいと思っている。

以上