

西国分寺駅北口周辺まちづくり計画検討の中間報告会 議事録

日 時：平成30年3月22日（木） 午後7時00分～8時40分

場 所：いずみホール Bホール

参加者：35名

協議会委員：8名（五十音順 敬称略）

五十嵐 良江	市川 宏雄（会長）	坂本 賢治
島田英之	中村 秀雄	星 卓志（副会長）
八木 弘一	結城 順子	

事務局：国分寺市まちづくり部まちづくり推進課

- 次 第：
1. 開会
 2. 中間報告会の趣旨
 3. 会長あいさつ
 4. まちづくりの方向性（案） - 西国分寺駅北口周辺まちづくり中間報告 -
 - （1）西国分寺駅北口周辺まちづくりの背景
 - （2）これまでの検討経過
 - （3）まちの魅力と課題の整理
 - （4）まちづくりの方向性（案）
 - （5）まちづくり計画の策定に向けて
 5. 意見交換
 6. 閉会

配布資料：まちづくりの方向性（案） -中間報告書-

【議 事】

1. 開会
2. 中間報告会の趣旨
3. 会長あいさつ
4. まちづくりの方向性（案） -西国分寺駅北口周辺まちづくり中間報告-

（1）～（3）（5）について、事務局より資料に基づき説明。

（4）まちづくりの方向性（案）について、副会長より資料に基づき説明。

5. 意見交換

参加者1：このような計画を立てた後、事業化するとすると、事業費はどの程度かかり、その財源は、どこから拠出するのか。市の財源を使うのか、都・国の財源をつかうのかを知りたい。それによって、計画自体が変わるのではないか。

事務局：まちづくり推進地区 26ha 全域について、市の財源を投入して一気に事業を行うことは現実的ではないと考える。来年度から、まちづくりの具体化方策を考えていく中で、どこから優先的に取組むのか、事業が必要なのか、誘導的な手法が良いのか、地区の中でも、適した手法が色々あると思うので、それらを考えていきたい。しかしながら、駅前の現状を見れば、やはり基盤の整備は必要になってくると考えられる。様々な事業手法の中で何が最適か、このまちづくり計画に基づいて検討していくことになるが、具体的な金額が算定できる時期については、今後のまちづくり検討の進み方次第となる。

参加者1：財源については、市の税金で賄うということか。

事務局：手法によって誰が事業費を賄うかは違ってくる。例えば、再開発事業であれば組合が拠出する、ディベロッパーが参画して資金提供する等、一概には言えない。公共団体の補助金も使われるが、事業費全てを税金で賄うわけではない。

参加者2：建築に関連する仕事についており、大変興味深く参加している。西国分寺駅北口周辺まちづくりの検討については、昭和 54 年以降の経緯を仕切り直して、これまで順調に進んできたなと感じている。今、初年度の検討が終わり、様々な人から出された、様々なまちづくりに関する材料をおおまかにまとめてみたという段階だと思う。

そのような中で、まちづくりのコンセプトとして 3 つの柱を出していただいているが、「来年度以降、これを旗印にまちづくりをしていくんだ」というのがもっと伝わる、端的なセンテンスが出てくると、皆の目指すところがより具体的になって、求心力が出てくるのではないかと思う。

コンセプトの一番目に「暮らしやすい」とある。しかし住みやすいかといわれれば、どのまちでも住みやすいので、それだけではパンチのある個性や魅力にはなり難いと思う。

そんな中で一つ提案したいのは「人を創るまち」だ。人間誰でも自分を成長させたい、自分の子供・孫をより良く成長させたいという気持ちを持っている。また、これからどんどんAI技術が進み、人間の能力を超えていこうと言われていく中で、人間の持つ創造性を伸ばしていくことが重要ではないかと思う。そういったコンセプトが端的に伝えられれば、更に様々な人が魅力を感じて、この取り組みにも参加するようになるのではないかと思う。

もう一つは、まちづくりの検討の手法に関する提案である。将来のまちがどうなるかを、シナリオ（物語）で表現する手法を取り入れたらどうか。様々な意見を箇条書きにして取りまとめていっても、それを読んで、頭の中でまちの姿を立体的に描いていくことはなかなか難しい。しかし、将来のまちの姿を物語で表すと、頭の中でイメージしやすくなる。子供からお年寄りまで、多様な世代に「2050年の自分のまち」の作文を書いてもらうのも良い。まちづくりの検討に物語手法等を取り入れていくと、なお楽しくなり、多様な人を巻き込めるのではないかと思う。

会長：シナリオで考えることは非常に重要である。シナリオライティングは未来像を考える場合によく使われる手法だが、ただし、再開発のようなケースではあまり使われていない。

これから我々が考えなければならないまちの将来像は、今までとは違ってくる。まず、人口が減っていくことで、これまでとは全く違う価値観になる。またAIや情報技術等、急速に進化するテクノロジーをどう組み込んだまちになるのか、そしてそれが、最終的に人々にとって幸せかどうかというテーマもある。

いただいたご意見については、正にその通りであり、どういう形で皆さんにご理解いただくかを考えていかななくてはならない。このようなまちづくりの検討を始めると、必ず様々な意見が出てくる。その中であって、このまちをどうするか、皆さんの合意が必要であり、実現のためには、このような検討の場を通じて方向性を決めていかなければならない。我々協議会の役割は、皆さんが合意できる方向性に進むような筋道をつけることだと思っている。

つい、今、困っている課題に焦点をあててしまいがちだが、もう今や21世紀であり、これからのまちをつくっていくのだから、未来を創るのは何なのかということを考え、ご理解いただくことが重要である。現状課題はもちろん改善した上で、我々の役割は、未来を描くための方法と中身を提示していくことだと考えている。それを受けて皆さんが、これは良い・これは良くないという議論に進んでいくことを期待している。

参加者3：コンセプトの一つに「多様な世代が住み続けられるまち」とあるが、今日集まっている年齢層を見ると、決して多様な世代ではない。

このようなまちづくりの検討では、一定以上の年齢の人しか集まらず、往々にしてその中で決めていくことになってしまうが、せつかくここでは、未来を意識した新しいまちづくりのモデルを考えていこうとしているのだから、未来に住み続ける人たちも含めて、多様な世代の合意形成が必要ではないか。難しいとは思いますが、住民参加や合意形成の新しいやり方を模索していく必要もあるの

ではないかと思う。

事務局：これまでも固定メンバーによるまちづくり協議会とは別に、誰でも参加できるまちづくり懇談会も並行して行ってきた。多様な世代の方に、興味を持って沢山参加していただけるよう、開催時間や、プログラム等について試行錯誤した一年だった。今後も継続して、誰でも参加できる機会を可能な限り増やしていくことが一つの方法かと思っている。

周知については、市報やホームページ、まちづくりニュースで行っているが、まちづくりニュースを受け取った方々にも、周りの方々にお声掛けいただく等のご協力をいただけるとありがたい。これから具体的な議論をする段階になるので、周知の方法についても検討していきたい。

参加者4：西国分寺駅北口は、いつ開発されるのかと心待ちにしていたので、今回のまちづくりの方向性（案）を見て、大変嬉しく感じている。

国分寺駅北口の再開発事業がそろそろ完了する。国分寺駅の事業を進めてきた上で、良かった点・問題点等があったと思うが、それらを踏まえて、この地区のまちづくりをどう考え、どう関連させるのか聞かせてほしい。

会長：まず前提として、国分寺駅と西国分寺駅、2つの駅の役割が違うという点がある。また、西国分寺駅北口周辺のエリアの特性として、住宅系の建物が多く、農地も残っていることが挙げられる。この点においても、国分寺とは全く違っている。したがって、当然方向性は違ってくる。整備手法として似ることはあっても、目指すところが違うのであれば、計画は違ってくる。

今年度は「このまちの目指すところはどこなのか」を話し合った期間であった。皆さんの意見を伺いながら、どの方向を目指すのかを検討した。今日の資料にも示されているが、本地区のまちづくりの方向としては「住み続けられるまち」、つまり住居系である。次の世代が、ここに住んで良かったと思えるまちにしたいと示しており、国分寺駅とは違うということがわかる。

また、国分寺駅に対してというだけではなく、世界全体を見て、これからのまちをどう考えるかというテーマがある。世界では実際に様々な手法が実践されている。それらの事例を見ながら、では西国分寺の未来のまちはこうしよう、という計画をつくっていく。

本日いただいた意見の中にはあまり出てきていないが、やはり、まちのブランド化が必要だと考えている。「西国分寺ってすごい」と言われる、住む人も来る人もすぐわかる、そういうまちになれば良いなと思っている。地域の皆さんが「西国分寺が住みやすいまち No1」だという気持ちになり、様々な事例や

手法を見ながら検討する中で、ブランドになっていくと思う。

参加者4：そうすると作り方のプロセスも違うということですね。

会 長：プロセスとしても様々なパターンがあり、検討していく中で決まってくる。西国分寺の場合は商業系主体ではなく、住宅系主体の方向性が示されており、では、どのような住宅地にするのかというオプションを皆さんと今後考えていくことになる。とはいえ、今現在、建物は建っており、住んでいる方もおられるので、賛否両論出てくると思う。そこで対立するのではなく、相互で許容できる方向性を見出していく作業を行っていくことになる。また、最終的な理想像はあるが、一方で現実もあるので、現実をどう理想像に近づけていくかが来年度の議論になると思っている。

参加者5：国分寺駅北口に、大きな再開発ビルができた。商業施設も入って大変期待しているが、その一方で建物に圧迫感も感じている。

先ほどのゾーニング（土地利用）の方向性の説明を聞いて、「中層住宅がメインとなる」という印象を受けた。自分が今から18年前に土地の購入を決めたのは、「昔の西国分寺と変わらない」という懐かしい印象と、これだけ緑があって、これだけ静かで、こんなに住みやすいところはないと思ったからだ。懇談会でも色々な意見が出たが、静かで低層のまちが良いという意見が多かったと思う。自分もそう考えている。そのような環境をどう維持できるか、ということを検討の中に含めてもらえないだろうか。

また、開催時間についても、もっと参加しやすい土日の日中にして頂きたい。

副 会 長：「中層」と説明していたのであれば申しわけない。説明資料に記載がある通り「中低層」である。ここは、少なくとも「高層ではない」という意味である。

一言で住宅地といっても、密度には色々ある。「西恋ヶ窪二・三丁目、日吉町エリア」については、基本的には戸建て住宅地であり、低層の住環境を守り、かつ、改善すべきことは改善していこうという方向性である。また、もう少し駅に近いエリアについては、必ずしも戸建て住宅だけではなく、3～6階程度の中層住宅が調和するかたちで入るのも良いのではないかと。多様な世代の人が住み、世代交代や人の入れ替わりが起きるということも、まちには重要であるので、そういうことを受け止められるエリアとしても良いのではないかとこの考え方である。

具体的にどのような密度、空間構成とするかは、まだまだこれからの議論となる。ご意見は十分受け止める。繰り返しになるが、ここは高層ではないだろうということが、かなり重要なポイントではないかと思う。なお、この計画の内容は私個人としての考え方ではなく、皆様の意見の集約である。

事務局：開催時間については、懇談会は基本的に休日の昼間に行っており、今後も可能な限り懇談会は土日に行いたいと考えている。皆さんのご意見を参考に、多くの方が来ていただけるよう検討していきたい。

参加者6：懇談会等の開催日は市報に掲載されているのか。

事務局：市報に掲載するほか、本地区内には、まちづくりニュースを各戸配布している。懇談会の開催案内は、まちづくりニュースに詳しく掲載しているので、ぜひご覧いただきたい

参加者7：まだ中間報告の段階で、これから具体的な検討を進めていくことは十分理解しているが、思ったよりも早いスピードで検討が進んでいるようなので、そろそろ具体化手法も想定しているのではないか。

道路の整備手法については、昭和54年の西国分寺駅周辺整備構想（以下「構想」という。）の時には、全面的に区画整理的な手法を導入することが想定されていたと思うが、バブルもはじけてしまった今となっては相当難しいと思う。したがって、道路事業で拡幅していくのではないかと私は思っている。

既存の住宅が全く無ければ、いくらでも自由に道路の計画線を描いて、理想的な道路網ができるだろう。しかし、これだけ住宅が建て込んでいる中で、買収方式で既存の4m道路をさらに5~6m拡幅するとすると、時間も費用もかかる。また、住んでいる方は引越ししなればならず、地域にも相当の負担がかかり、現実的ではない。

そこで、道路整備には、空き地や農地を優先的に買収し、出来るところから拡幅していくような、修復的手法を活用して頂きたい。まっすぐの道路とはいかないかもしれないが、なるべく費用と時間をかけないで、できるところから進めてほしい。なお、武蔵野市では、借地でいくつかの公共施設を整備している。借地にすれば初期投資も抑えられる。そのようなことも参考にしていればと思う。

事務局：懇談会や協議会の議論の中でも、地区の道路を面的に整備することは現実的ではない、構想では幅員12mの地区内道路が示されていたが、そこまで広幅員の道路が本当に必要なのか、というご意見があった。また、今、道路が整備されていないという現実がある一方で、通り抜けの車が少なかったといったメリットも共通認識としてある。58

したがって、これまでの議論の中でも、ご懸念されているような、広幅員の道路を一気につくるような考え方にはなっていない。道路ネットワークの方向性にも示してある通り、基本的には既存の道路を拡幅していく形で、概ね6m

くらいの生活道路のルートをつくっていかうという考え方である。

事業手法については、全て道路事業で整備することは難しいと思っている。道路ネットワークの中でも、優先的に道路整備を進めていく部分と、都市計画の手法等で誘導的に広げていく部分があると思う。計画倒れにならないように、現実的な手法を見据えながら、検討を進めていきたいと考えている。

参加者 1：実現するのに財源的な問題も気になるが、計画を進めていく上では、先ほどの意見にあったように、キャッチフレーズのようなものが必要だと思った。それがないと、どこにでもあるまちになってしまう。

市全体の方向性の話かもしれないが、国分寺という寺は日本に数十箇所あるが、京都以東で、寺院跡が残っており、市の名前にまでなっているのはここだけである。将来、世界遺産になるかもしれない。

武蔵国分寺を目玉にして、例えば、クラウドファンディングなども活用して七重の塔を再建して観光地にする。武蔵国分寺は、西国分寺駅が最寄り駅なので、関連させたまちづくりをすると、国や東京都の補助金も付きやすくなるのではないか。国分寺市の財政が苦しいのは知っているが、だからこそ国分寺を目玉にして何か立案したらどうか。ひとつのアイデアである。

事務局：西国分寺駅周辺は、JRの中央線と武蔵野線、府中街道によって4つのエリアに分かれており、今回は北口周辺地区を対象としているが、武蔵国分寺の位置も踏まえて4つのエリアのそれぞれの役割も考えながら、まちづくりを進めていきたい。

参加者 8：西国分寺駅北口にロータリーができて、一定程度の整備は完了したのだと思っていた。今あるロータリーとこの計画とは、どのような関係にあるのか。

先日、武蔵境駅に行く機会があったが、南口を出て道路を渡るとすぐ公園がある。そして、その近くに公共施設が立っている。西国分寺駅北口も、同じような展開になるのかと思ったのだが、どうか。

事務局：駅北口に、タクシーが数台停車できるような広場があるが、ロータリーとして整備したものではなく、JRの敷地をタクシー等が利用しているものである。公共用地ではない。

今後、駅前広場として整備していくことを考えていかなければならないが、駅前広場の空間構成等の基本的な方向性を、今回示した。これまでの話し合いを踏まえ、駅直近に車のための大きなロータリーを作るのではなく、人が滞留するような広場を作るといった方向性である。

参加者 9：今後、建ぺい率や容積率を緩和したり、用途地域を変更するといったことは考

えているのか。それによってパチンコ屋やゲームセンターといった施設ができる可能性もあるのか。

事務局：前提として、当地域はほぼ全域が、第一種低層住居専用地域であり、基本的には戸建て住宅しか建てられない。

JR 中央線と武蔵野線が交差する駅直近という利便性の高いエリアでありながら、今のままでは、戸建て住宅以外の土地利用がなかなか図れないので、北口駅前エリアについては日常の買い物等の生活利便性を向上するような機能の配置について考えていきたい。また、その北側の西恋ヶ窪二丁目北側エリアについては、今後検討を重ねた上で、建ぺい率や容積率についても、今よりも幾分土地利用がしやすいような変更がなされる可能性はある。

なお、パチンコ店やゲームセンター等に関しては、今後の検討の中で「そのような施設は望まない」といった結論が出た場合には、地区計画制度を導入することにより、制限を行うことも可能である。それらについては今後の検討になる。

参加者 10：今は計画の導入段階ということもあり、この地域だけを切り取って話をしている状況かと思う。

しかし、西国分寺駅を俯瞰で見ると、東口改札や、泉町へ市庁舎が移転するかもしれないといった色々な問題があるので、もっと東西南北の広がりをもって包括的に検討してほしい。この地域だけ良くなるのではなく、ここが良くなり、そして国分寺市全体が良くなることを希望している。先程、武蔵境駅前の武蔵野プレイスの話があったが、かなり人気があるようだ。中央線沿線駅前の事例を研究して、国分寺市全体が良くなるために、この地域には何がふさわしいのか、もっと広がりをもった検討をしてほしい。

事務局：北口エリアのみならず、線路で分かれている 4 つのエリアそれぞれの役割を見据えながら検討を進めていきたいと思っている。これからの議論の中で様々な意見をいただきたい。

会長：先ほど「もっと多様な世代を、特に若い人が参加できるようにしたほうがよい」という意見があったが、若い人はそもそもこのような場所に来ない。しかし情報は見ている。SNS を使って発信する、またある程度プランが出来たら高校の教室まで出向いて行って意見を募るなど、議論をしてもらう方法は色々考えられる。

参加者 3：ある一定のプランができてからでは選択肢が狭くなってしまっているので、形ができる前に意見を聞き、組み入れられる工夫がされると良いのではないかと。

会長：意見を取り入れる手法は色々あり、インターネットや SNS 等の方が若者には

馴染みやすい。それらを使って、どのくらいインパクトがあるのか試行してみると良いのではないか。そのような取組は今まであまり行われてきていないが、本来やるべきだと思う。その中で面白い意見があれば取り入れても良いし、双方向のやりとりも出来るかもしれない。

また、今回の取組に限らず、このような集まりに来る人は限られており、それが問題でもある。いわゆる「サイレントマジョリティ」といった問題があり、行政的には少なくとも「流れに対しては賛成であろう」として進めざるをえないのだが、それは良くないということも皆わかっている。どうやって多様な意見をもつ人達を巻き込んでいくかが大切で、今日出席された皆さんが拡散していくと変わっていくかもしれない。できるだけ多くの人と意見を交わしたいと思っている。

6. 閉会

以上