

## 西国分寺駅北口周辺まちづくり計画（案）に関する説明会記録概要

日 時：令和元年5月28日（火）19：00～20：50

場 所：いずみホール Bホール

参加者：52名

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) 開催の目的  
3) 説明  
4) 質疑応答  
5) 閉会

配布資料：西国分寺駅北口周辺まちづくり計画（案）概要版

まちづくりニュース第9号

PPT印刷資料

### 【質疑応答概要】

参加者：「都市の前庭」に住んでいる人は全員立退きなのか、また、何らかの恩恵は受けられるのか。20年～30年後のことになるだろうが、立ち退いた場合に、代替地はあるのか、もしくは金銭的な補償はあるのかといったことが説明されていない。市はどのように考えているのか。

事務局：まちづくり計画は、駅前を含め、この地区全体の大まかな方向性を示すものである。あくまで将来像であり、具体的にどのような事業の形にしていくのかは、次のステップで詳細に検討していくことになると思う。したがって現時点で明確な事業区域は示すことができないが、駅前エリアを整備していくという方向性までは示しているところである。今後、関係する方々とお話をしながら詳細を決めていくことになると思っている。

参加者：どれくらいの予算がかかると考えているのか、その財源はどこなのか。まさか住民に善意で移転してくれということではないだろう。新府中街道をつくるのにも、都は多くの時間とお金をかけてきた。この計画はそれに匹敵する規模のものであると思う。国分寺市は、そんなに財政が豊かなのか。

事務局：このまちづくり計画は、地域の方々の様々な「こうしたい」「こういうまちであってほしい」という希望をまとめたものである。そのような地域の意向があるから実現したいのだと、次のステップで、まちづくり計画をもって市の担当者が都や国の補助を申請し

たり、民間企業や地権者の方々への働きかけを行っていく。この後、地域の意向であるまちづくり計画を根拠として具体的に動いていける段階になる。その結果によって事業の範囲も事業費も変わってくるので、現時点で明確に事業費を示すことはできない。ただし前提として、住民の皆さんに無償で提供を求めるといったことはしない。

参加者：理想は誰にでも語れる。事業費の見通しが立たなければ、都や国に補助を求めることはできないだろう。理想論だけでは何も始まらない。

事務局：もちろん、具体的な事業の計画は必要だが、何も方向性がない中で資金計画などを立てることはできない。具体的な事業計画の前段として、まちづくり計画の中でどんなまちにすべきか考え方をまとめていくということである。

参加者：大まかな方向性が決まったのであれば、概算の事業費が算定できるはずだ。今の時点で、大枠でも良いので事業費を示すのが当然ではないのか。

事務局：事業費を踏まえて計画をつくるべきだというご意見は、これまでの検討の中でも出てきている。しかし、まず将来像なくしては、次にそれを実現するための事業を検討するというステップに進めない。将来像がなければ、その実現のためにどのような事業が最適か選択することも難しい。今、その将来像をどうするかを定める段階であり、また、事業の枠組みや事業費の検討については詳細な各種調査等も必要である。それらを踏まえて今後検討を行っていく。

参加者：住民の負担をはっきりさせずに計画を決めてしまうというのは、順序が違うのではないのか。個人に無償で提供してもらおうことはないという説明があったが、ここはセットバックして土地を無償で提供するように決まっている。矛盾があるではないか。

「緑と水の回廊」も聞こえはいいが、実際には道路が6mに広がって交通量が増えることになる。緊急車両も通れるようになり、防災機能も良くなるのかもしれないが、先に「水と緑の回廊」という言葉を出し、素敵な遊歩道ができるかのような錯覚をさせている。しかし実際には緑も水も通らないと聞いた。それなのになぜ「水と緑の回廊」になっているのか。結局は、車が通りやすく交通量の多い道を造りたいだけではないか。

事務局：「セットバックが決まっている」というご発言について、誤解があると思われるので説明させていただく。仮に、地区計画による壁面後退を導入する場合は、後退部分には建物などは立てられないが、所有はそのままであり、建ぺい率・容積率にかかる敷地面積としても算定できる。したがって建築可能な床面積は従前と同様になるが、私有地でありながら、半公共的な使い方にもなり、管理面を含め課題もあると考える。地区施設として整備する場合は、道路として位置付けることになるが、位置付けただけでは制限がかかることはない。買取り等を行って、道路として整備をしていく。

前提として、拡幅すべきかどうかは、今回のご意見も踏まえて検討していくことになる

と思うが、仮に、この手法を用いて拡幅を行う際には、都市計画道路のように期間を決めて一斉に事業を行っていくのではなく、個々の建物の建て替え等のタイミングで交渉を行っていく。

基礎的な防災機能を担う道路としては、庭先を使って空間だけ担保するよりも、行政が買取り等を行って、基盤として整備していく方が望ましいと考えられる。しかし買取りの場合も、敷地が小さくなってしまいうこともあり、どの手法が良いのかは、関係する方々からお話を聞かないと判断することはできない。

どのような手法を用いるかについては、今後、沿道の住民の方々のお話をおうかがいしながら検討していきたい。

参加者：駅前整備については、国分寺駅北口のように、市主導で行っていくのか、それとも民間等の力も借りながら行っていくのか。

事務局：整備手法等については、現時点では決定していない。どのような手法とするか決めるためには詳細な調査も必要になるが、担当としては、国分寺駅北口と同様にはならないのではないかと考えている。

参加者：この計画が具体化していく中で、個人資産に犠牲を強いられると分かった段階で、強制的な立退きや資産の取上げ等に反対した場合、個人の処遇はどうなるのか。

事務局：駅前交通広場やアクセス道路など、都市計画事業として定めるものについては、一定程度の期間を決めて買収交渉を行っていくが、それ以外の地区内道路などについては、違うやり方となる。一軒一軒、それぞれの建て替え等のタイミングでご意向をおうかがいし、ご協力いただけるところだけを進めていく。何かを強制することはない。

参加者：個人の資産は保全されるということか。

事務局：まず前提として、このまちづくり計画は、あくまでも将来像や方向性を示すものであり、まちづくり計画の決定により、建物や敷地に何らかの具体的な規制がかかるものではない。具体化のための事業については、今後、住民の皆様のご意見をうかがいながら検討していくものである。

参加者：資金が用意できなかった場合、この計画はどうなるのか。事業規模を縮小するのか、なくなるのか。

事務局：事業費については、詳細な調査等も必要であり、現段階でお示しすることは難しいが、それ以前にまず、住民の皆様や地権者の皆様の合意が重要であり、合意なくして事業はあり得ない。

今、将来像として大まかなまちづくりの方向性を示したが、最終的にどのような姿になるか、どのような事業になるかは、今後、地権者の方々を含め関係者で検討を繰り返し

ていく中で見えてくるものだと考える。事業費についても捻出方法を含め、その検討の中で決まってくる。その段階においても、合意が無ければ進めていくことはできない。したがって事業費が集まるかどうかよりも、合意が得られるかどうかのポイントになると考えている。

参加者：キャッチフレーズだけが聞こえが良い。「緑と水の回廊」といっても道路上に緑が植えられるわけがない。なぜ美しい言葉だけで我々を惑わすようなことをするのか。

また、道路を広げるよりも、電柱地中化を推進する方が良い。街がきれいになるし、4m道路でも十分機能できるようになる。合意などと言っているが、現に、国分寺市内には幅員が4mに満たない道路がたくさんあり、これらの建築基準法に基づくセットバックですらまだまだ進んでいない状況を見ても、いつまでたってもこの計画は実現しないと思う。もう少し実現可能な計画を作っていただきたい。

事務局：「緑と水」については、西国分寺の持つ魅力は何かを議論していった時に、それは商業や業務の集積による賑やかさではなく、広い公園があり、史跡があり、子どもが虫取りをするような樹林地が残っている、東京でありながら自然が豊かに残っているのどこさではないかという意見が多かったことから、まちづくりを考えるキーワードの一つとした。

ではそれをキーワードとしたから、道路を全て緑化して事業していくのかといえば、緑化整備によってさらに大規模な事業となってしまう。そのようなハードの整備ではなく、点在する魅力的な自然資源を散策ルートや案内板などで繋ぐことで、歩いて楽しいまちにできないかという考え方であり、ソフト的な施策を主に意図しているものである。

電柱地中化については、電柱が無くなっても、相応の大きさの変圧器が地上に必要となる。また電線だけでなく、各種埋設管を収める工事を行うとなると、幅員4m程度の道路での実現に向けてはハードルが高いと聞いている。

建築基準法第42条2項の道路後退については、市内でなかなか進んでいないかもしれないが、個々のご事情もあることと思う。

防災上の観点からは、幅員6mというのが一般的に示される数値であるが、地域の実情を踏まえて、まず幅員4mだけは絶対に確保するという考え方もあるかもしれない。ご意見を踏まえて、西国分寺駅北口周辺まちづくり協議会（以下「協議会」という。）とともに検討していきたい。

参加者：道路を拡幅するよりも、変圧器の場所を確保する方が簡単だと申し上げている。

事務局：様々なやり方はあるかと思うが、まず、地区全体のまちづくりを検討する中で、この地区の道路基盤が弱いので、防災上、ある程度の基盤整備が必要ではないかという議論があり、一般的な値として概ね幅員6mを示している。

したがって、幅員 6mの道路整備計画を決定するものではないことをご理解いただきたい。

参加者：そこに住んでいない人は、そういう意見を言うだろう。

事務局：この地域に住んでいる方も住んでいない方も含め、様々な方々のご意見を集め、とりまとめたのが、このまちづくり計画（案）である。また今回の説明会も、計画をとりまとめる過程でご意見をいただく機会である。いただいたご意見をもって、今後協議会とも話し合って検討していきたいと考えている。

参加者：立退き等がうまくいかずに、計画がとん挫してしまうのではないかと危惧している。計画決定後のスケジュールについても、期間の幅がかなり広く、今後どうなっていくかがよくわからない。次回までには、目標とする着工時期と、事業完了時期を示してほしい。またその中で何を優先的に行うかも示してほしい。

老後はマンションに住みたいと思っているが、駅前にそれらができるのが 20 年後なのか 30 年後なのかがわからないと、自身のライフプランも立てづらい。

駅前の住民を立ち退かせて広場だけをつくるというのでは、理解を得られないと思う。周辺に公園がたくさんある中で、駅前に広場だけ作る意味もないだろう。まずアクセス道路を作らなければ事業が進んでいかないと思う。

まちづくりには時間がかかるのはわかるが、まずどこをやるのかが見えてこないのが問題だと思う。また、市が事業をやらないのであれば、どこがやるのか。民間等を巻き込んで行っていく考えはあるのか。今回はそれらを含めて示してほしい。

事務局：概要版 17～18 ページにもあるが、駅前及びその北側のエリアでは、一戸建て以外の多様な居住スタイルに対応できるような土地利用にしていこうという方向性を示している。

優先度としては、まずは駅前とアクセス道路を優先的に整備すべきと考えている。これは、駅前とアクセス道路を整備せずに、その周辺を整備してしまうと、そちらに交通や人が集中する等の問題が起こってしまうからである。駅前とアクセス道路の整備がきちんと終わって、通過交通等がそちらにシフトした後に周辺の道路や公園等に取りかかる。

駅前は、広場だけをつくるのではない。これまでの検討の中で、駅を出てすぐに、このまちを印象付けるような空間があると良いという議論があり、「都市の前庭」として、人のための広場を設けることとしたが、当然駅の近くには、生活利便機能や一定程度の居住機能も必要だと考えている。概要版 20 ページに、駅前エリアの機能配置のイメージを示しているが、おそらく、広場や施設、基盤等を一緒に整備していく事業になると思われる。

事業については、市単独事業とすることは難しいと思われることから、組合施行や企業と

の連携等、現実的な事業フレームを検討していきたい。

参加者：初めに取りかかるのは駅前だと思うが、全体としての完成はいつ頃になるのか。駅ができてから 40 年が経つ。この計画が完成するまでにはまた 40 年かかるのか。どのくらい先になるのか、おおまかでも良いので知りたい。

事務局：昭和 54 年に策定した西国分寺駅周辺整備基本構想（以下「構想」という。）から 40 年が経ち、実態としてまちが変わっていないということも受け止めて、このまちづくり検討を始めたという経緯もある。早急に取り組んで、より良いまちの姿にしていきたいとは思っている。しかし前提として、土地をお持ちの方、お住まいの方々の合意形成がなされない限り、実現はできない。

合意形成にかかる期間が最大のポイントであり、そのため、現時点では具体的に何年かかるのかということはお示しできない。ただし、この先長期にわたり、このままで良いとは決して思っていないので、今後、将来像の実現に近づけるよう、関係する方々とのお話を進め、庁内の関連部署とも連携を図りながら取組を進めていきたい。

参加者：防災機能の改善や、人が集うまちにしたいという考え方は良いと思う。この計画の実現のためには、一定の土地の取得を行うこと、そのための個別の交渉が必要であるということだが、そうであれば、対象となる道路や土地が決まった段階で、まず事前に交渉を行うべきだと思う。

計画が決まってから交渉を始め、結局交渉が成立しなかった場合、この計画や交渉に費やした時間や費用が無駄になってしまうのではないか。

そもそもおおまかな計画の検討段階であっても、対象となる路線が見えてきた時点で、まずは沿道住民に交渉すべきではないか。

計画を立てたものの実現できなかった場合のリスクをどうお考えか。

事務局：単一の道路を整備するだけの計画であれば、まず関係する方々にご説明し、交渉していく進め方になるかと思う。しかしこのまちづくり計画では、一本の道路を整備するのではなく、全体の道路ネットワークを構築していこうというものである。そこでまず、道路ネットワークの構築が必要であるという方向性を定める段階で、皆様のご理解を得るためにこういったご意見をおうかがいする機会を設けている。

まちづくり計画が決まった後、具体的な事業に向けて、個別にご意見をおうかがいすることは必要だと思っている。ただし今はその前段の、道路ネットワークの必要性についてご理解いただきたいという、整備事業からは大分前の段階である。その時点で全くご理解が得られないのであれば、そこで初めから考え直すことになるかもしれないが、このプロセスは無駄にはならないと考えている。

参加者：今の発言は録音している。最初から考え直すという発言は、白紙撤回ということだ。き

ちんと録音した。今までのことは全て白紙と言うことだ。計画そのものが無かったと同じだ。今の発言はそういうことだ。

事務局：白紙撤回ではない。部分的に考え直すということだ。

これまで約2年をかけて協議会や懇談会を何度も開催し、まちづくり計画（案）をとりまとめたが、それらに出席できなかった方々のご意見も、あらためてこのまちづくり計画に反映していきたいという趣旨である。

そのようにして作ったまちづくり計画（案）であるので、一つの発言をもって、白紙撤回するということとはできない。

参加者：先程から協議会を隠れ蓑にしている。まちづくりで最も悪しき例は、住民同士を対立させて、その隙に市が事業を押し進めることである。学識の先生は、西国分寺のまちづくりを自分のキャリアにしようとしているだけである。市が学識の先生を隠れ蓑にして、計画を押し進めようとするのは絶対に許さない。

事務局：協議会を隠れ蓑であるとか、学識の先生の権威のために、これまで長い期間をかけてきたつもりは全くない。少しでも多くの方々に参加していただき、より良いまちの将来像を考えるために行ってきた検討である。

まちづくりの検討をするためには、有識者の知見も必要である。また協議会には公募委員にもご参加いただいている。様々な立場の方にご参加いただき、もちろん行政職員も入って一緒に検討した。行政が一方向的に決めた計画でないということをご理解いただきたい。

参加者：ご理解しません。

道路の両側の住民には、今まで何の話もなかった。

参加者：9月に、まちづくりを始めるといふ決定があるとのことだが、例えば駅前の住民、あるいは、セットバックにより無償で土地を提供することになる沿道住民の意見を聞かずに、まちづくりを行うことを決定することは止めていただきたい。

そのまちづくり計画が決定すると、いくら個別にセットバック等に反対したとしても、従わざるを得なくなるのではないか。

まちづくり計画が決まった後、建て替えたい・リフォームしたいとなった時、セットバックを断ることもできるのか。まちづくり計画が決まってしまうと、セットバックしなければ建築の許可が下りなくなるのか。

事務局：まちづくり計画の決定については、9月を目途としているだけである。先ほども申しあげたとおり、このまちづくり計画そのものは、あくまで方向性を決めるものであり、この決定により、即、個人の住宅に規制がかかるものではない。

参加者：この地区は、各敷地の面積が小さいことから、拡幅を行う際、個々の敷地への影響が大きく、賛成する人はごくわずかだと思う。

今この地区での一番の問題は、駅へのアクセス道路が無いことである。そのアクセス道路をどう効率的に整備していくかを考えることが最優先だろう。そのアクセス道路をまず整備し、その後で地区内道路をどうするかを考えていくべきだ。その方が、大風呂敷を広げるよりも、よほど現実的だ。

事務局：今、このまちづくり計画の中で考えている進め方は、まさにご意見いただいたとおりの進め方を想定している。

事務局：現状、駅前へのアクセスルートがないために、地区内に通過交通が入ってきてしまうことが問題だと認識している。駅前へのアクセスルートについては、構造的な検討とあわせて、いかに整備による地区内への影響を抑えるかも考え、計画案で示すルートとした。まずはこの駅前と駅前へのアクセスルートを整備する。それらが整備されると地区内の交通環境も改善されると思われる。それらの変化を踏まえて、防災性と今の生活を守るという両方の観点から、地区内道路をどのようにすべきか、その時点でまた検討しなければならないと考えている。

参加者：先程からしきりに「この計画が決まれば」と発言されているが、条例ができてしまえば、今度は条例を盾に話し合いを進めていくのではないかと懸念している。ましてや条例が決まれば、所有する土地の価値も下がってしまう。売買の際には減価される恐れもある。ここで何かご意見があれば、国分寺市まちづくり市民会議（以下「市民会議」という。）にかけると発言されているが、では市民会議がどのような人で構成されているのかといえば、沿道の関係住民は入っていない。市民会議には、沿道住民や、道路整備によって自宅を撤去しなければならない人も加えていただかなければ困る。

数年前に行ったアンケートだが、地区内住民の30%以上が回答しているとあるが、それは沿道住民のアンケート結果ではない。それを踏まえて検討していただきたい。

事務局：国分寺市まちづくり条例（以下「条例」という。）に基づくまちづくり計画ではあるが、条例を決めるということではない。また繰り返しになるが、まちづくり計画が決定しても、即座に規制がかかるものではない。

市民会議への諮問についても、条例に基づく手続きであるが、どなたでも傍聴は可能である。また市民会議の委員の構成についても条例で定められており、公募委員と有識者で構成されている。

市民会議は諮問を行う場であることから、その前に、このような場で出来るだけ多くのご意見をいただきたいと考えている。



参加者：「緑と水の回廊」について、この辺りは私道が多く、車が通り抜けできないようになっている。車の通行も少ないことから、これ以上拡幅する必要はないと思う。

新府中街道は歩道と自転車道も整備され、花壇もあるので、そちらを「緑と水の回廊」として考えれば良いのではないか。

「都市の前庭」について、六本木ヒルズの例では、金銭的補償を行った上で、再開発ビルに住居を確保したと聞いている。事業者からのそれなりの見返りがなければ地権者も合意できない。このような計画をたてるのであれば、住民一致の合意が無ければ話を進めることはできないと思う。

また住民を置き去りにして、公園をつくったり、セットバックさせるとはいかがなものかと近隣住民とも話している。

防災の観点から幅員 6mが必要とされているが、「緑と水の回廊」のうち東西道路の部分もかなり広い道路が整備されているので、消防を盾にとって南北道路を幅員 6mに拡幅するというのは納得できない。

参加者：「都市の中庭」が広場になるということで驚いている。仮にこの中の土地を売ることになれば、この計画を盾に値引き交渉されると思う。位置づけただけで地価は下がる。位置付けをそもそも無くすか、すでに合意がある部分だけを位置つけてほしい。

事務局：「都市の中庭」や「都市の前庭」等については、どんなまちが良いかという検討の中で出てきた考えを取りまとめて示したものである。説明会の場で、今頂いたようなご意見が出たということを協議会へも報告し、検討していきたい。

参加者：西国分寺駅北口については、昭和 54 年に構想をたてたものの、都市計画の変更をしないまま現在に至っている。今後、駅前の用途地域を変更する場合、南口との整合性を踏まえて、同じような用途地域にするのか。

事務局：今の段階でどのような都市計画とするか、はっきりとお答えできるものではないが、北口の用途地域は第一種低層住宅専用地域であり、様々な規制がかかっている。駅前を何らかの形で整備するにあたっては、現状の用途地域のままでは難しいと考えている。南口は商業地域であるが、参考事例の一つとして考えていきたい。

参加者：昭和 54 年の構想策定当時は、南東側に計画がなかったが、その後、開発がなされている。そちらの用途地域も参考にするのか。

事務局：それらも含め、事例として考えたい。

参加者：概要版 20 ページにあるイメージ図では、広場の部分に交流機能、景観機能、サービス機能が重複しているが、これはどういうことか。

事務局：交流機能、景観機能、サービス機能を持った広場をイメージしている。

参加者：府中街道からのアクセスでは、高架下の高さが4.5m確保でき、大型消防車やはしご車が入ってこられるのは、イメージ図に示す駅前の1箇所だけである。この通りは拡幅する予定なのか。

事務局：駅前への緊急車両の通行を考えると、鉄道が一つのハードルとなることは否めない。通行可能な場所は非常に重要であるので、拡幅という方向性もあり得る。

参加者：都市計画決定されるまでには、都市計画審議会等も必要になってくると思うが、スケジュールについてはどうお考えか。

事務局：本日、様々なご意見をいただいたことを、まず受け止めた上で考えていかなければならないと思っている。

また前提として、まちづくり計画は、あくまでもまちづくりの方向性について共有するという性格のものである。その共有があって、その後の都市計画決定という段階となる。まちづくり計画についても、皆様の合意なくして決定は難しいと考えている。

先日来、概ね幅員6mと記載している箇所について特に議論となっているが、まちづくり計画という性格を踏まえれば、例示といえども詳細に示しすぎた感もある。一方で多くの方々に関心を持っていただいたことは、非常にありがたいことだと思う。

いただいたご意見を踏まえて、まちづくり計画を精査し、決定する目安として9月と示しているが、その上で、そこから、都市計画が決定するまでには、かなりの時間がかかると思っている。まちづくり計画の後という一つの目安として、令和2年度以降とお示ししている。

参加者：実現化に向けて、行政がやるべきことと地権者がやることがある。都市計画の決定は行政がすべきことであり、都市計画で用途地域や建ぺい率等が決まらなければ、民間は何もできない。先に住民の合意をとる発言をされているが、では地権者が希望する用途地域や建ぺい率を決めたら、その通りに変えられるのか。それはおかしい。

事務局：まず、まちづくり計画について、皆様が共有できる内容としていくことが先になるが、その後の実現化の取組みとしては、駅前について都市計画を定めることが早急に取り組まなければならない課題だと考えている。

地域に密接する部分については、多々ご意見があると思うが、駅前の今の状況が適切なのかという部分については、多くの方に共有いただけたらと思う。その点について共有されたならば、駅前だけでも先行して取り組んでいく必要があると考えている。

以上