

西国分寺駅北口周辺まちづくり 中間報告

まちづくりの方向性 (事務局案)



平成 30 年 3 月

西国分寺駅北口周辺まちづくり協議会

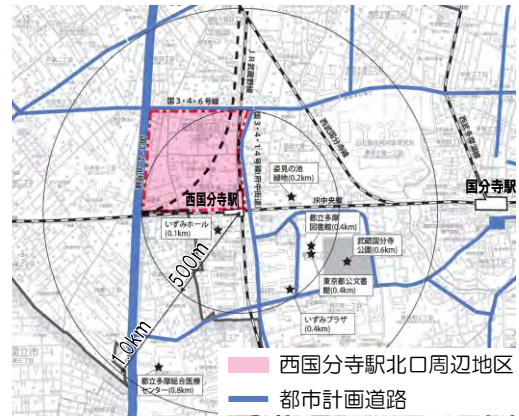
— 目 次 —

1. 西国分寺駅北口周辺まちづくりの背景 .....	1
2. これまでの検討経過 .....	2
3. まちの魅力と課題の整理 .....	3
(1) 課題図.....	3
(2) まちの魅力と課題の整理 .....	4
4. まちづくりの方向性（案） .....	5
(1) まちづくりの方向性（西国分寺駅北口周辺地区ブランドコンセプト） ...	5
(2) ゾーニング（土地利用等）の方向性.....	6
(3) 公共施設（道路・駅前広場等）の方向性 .....	7
5. まちづくり計画の策定に向けて .....	8

# 1. 西国分寺駅北口周辺まちづくりの背景

## 地理的状況

西国分寺駅北口周辺地区は、JR中央線と武蔵野線が乗入れる西国分寺駅から、ほぼ500m圏内に位置する、交通便利性の高いエリアです。



## 上位計画における位置づけ

### 西国分寺駅周辺整備基本構想（昭和54年3月）

- 北口駅前広場・地区内サービス道路の整備や駅前地区への商業施設の立地誘導等の方向が示されました。
- この構想に基づき、駅南口については、駅前広場や道路等の都市基盤や、商業施設・いずみホール等の施設整備が実現されました。



西国分寺駅周辺整備基本構想は、駅南口を機に、駅北口及び南口の整備の基本的な方向性を示したものです。

### 国分寺市都市計画マスタープラン（平成28年2月）

- 西国分寺駅一帯は、国分寺駅一帯とともに、市の将来都市構造の中で、「都市生活・文化交流の拠点」に位置付けられています。
- 将来像実現のための方策の中で、「西国分寺駅周辺のまちづくりの推進」は、優先的に取り組むべき施策に位置付けています。



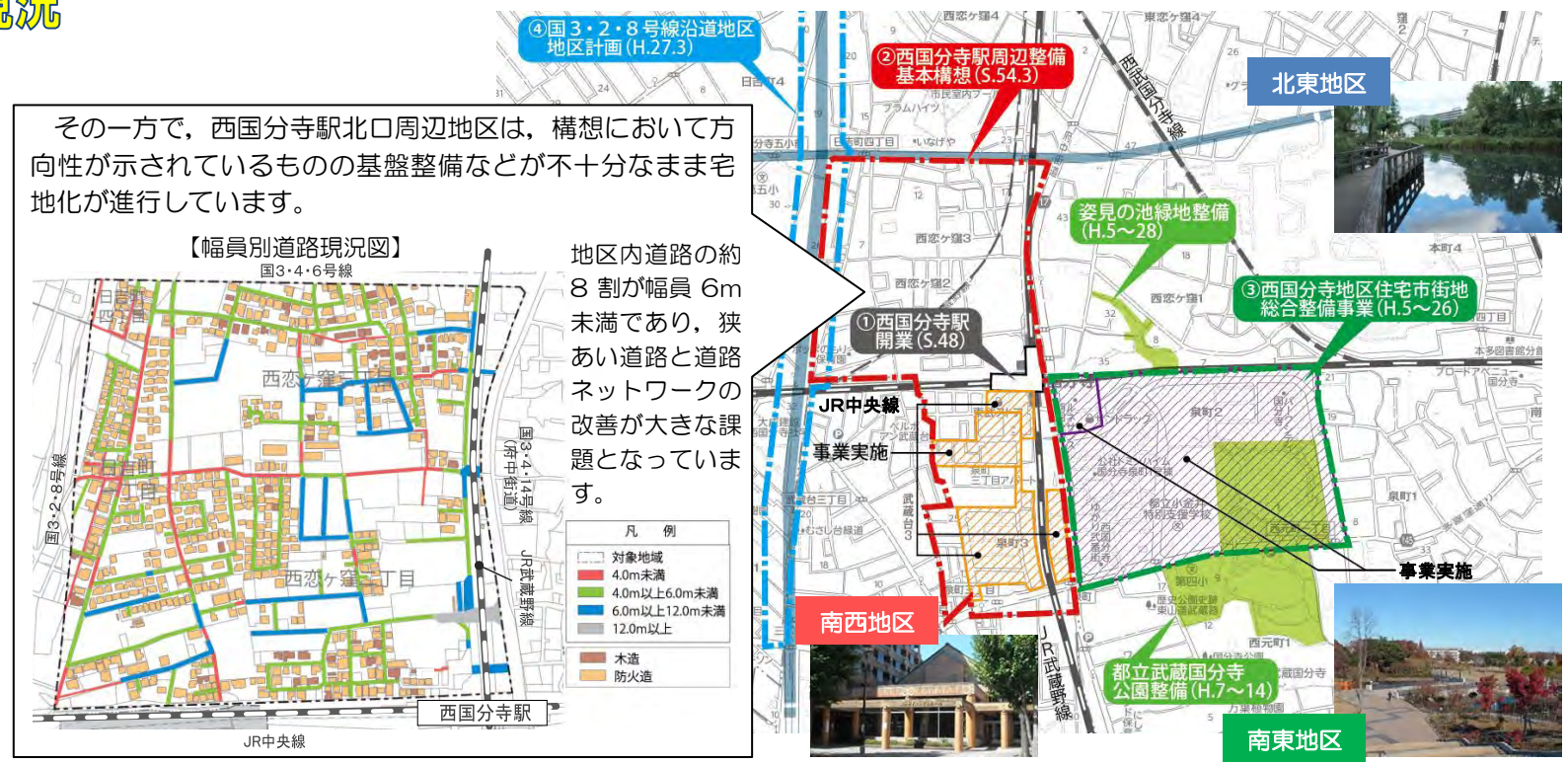
国分寺市都市計画マスタープランは、市の都市計画・まちづくりの分野の基本となる計画です。

## 西国分寺駅周辺の現況

**南西地区**（駅南口）については、西国分寺駅周辺整備基本構想に基づき、駅前広場や道路等の都市基盤や、商業施設・いずみホール等の施設整備を行いました。

**南東地区**（鉄道学園跡地とその周辺）については、西国分寺地区住宅市街地総合整備事業により、住宅・道路・公園などの一体的な整備を進めてきました。

**北東地区**については、都市計画緑地「姿見の池緑地」をはじめとした緑に囲まれた落ち着いた住宅地が形成されています。



西国分寺駅北口周辺のまちづくりの検討が必要

## 西国分寺駅北口周辺地区のまちづくり計画の検討を開始（平成29年6月）

まちづくり推進地区の指定（平成28年12月）

西国分寺駅北口周辺地区を、国分寺市まちづくり条例（以下「条例」という。）第20条に基づき、まちづくり推進地区（市街地整備及び都市環境の改善を目的としたまちづくりを重点的・優先的に推進する必要がある地区）に指定しました。

【まちづくり推進地区指定範囲】

まちづくり協議会を設置

西国分寺駅北口周辺地区のまちづくり計画を策定するための検討組織として、市民公募委員、自治会の推薦者、関連団体の推薦者、学識経験者、市職員で構成する、「西国分寺駅北口周辺まちづくり協議会」を設置し、まちづくり計画の検討を開始しました。

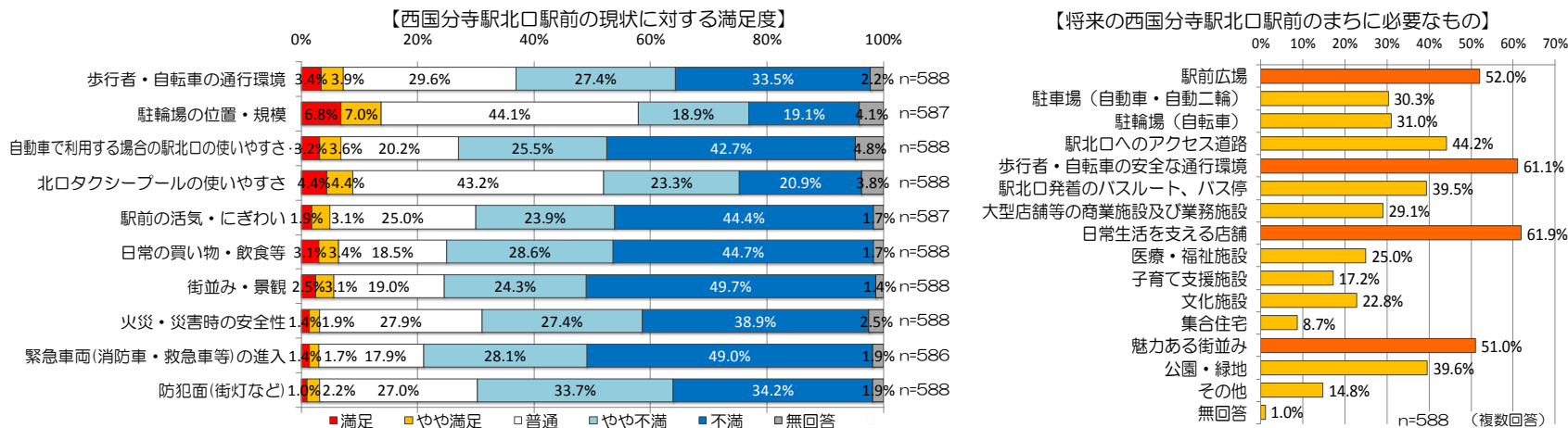
まちづくり計画の検討

**まちづくり計画**は、地区の将来像や、公共施設（道路・駅前広場等）の整備や土地利用の方針等を定めるものです。

まちづくり計画の決定により、まちづくり計画が条例に規定する市のまちづくり基本計画の一つに位置づけられ、地区における将来の様々な計画や事業については、これを基本として進めていくこととなります。

## 住民意向

平成27年に実施したアンケート調査では、駅北口の現状に対する満足度が低く、将来の北口駅前のまちには、「日常生活を支える店舗」「歩行者・自転車の安全な通行環境」「駅前広場」「魅力ある街並み」等が必要だという意見が多い結果となりました。



## 2. これまでの検討経過

検討開始

まちの魅力と課題を探る

まちの魅力と課題の整理

まちづくりの方向性の検討

まちづくりの方向性(案)の決定

中間報告会 平成30年3月22日(予定)

平成30年度 まちづくりの具体化方策の検討・将来像の検討・まちづくり計画(案)とりまとめ

### 第1回まちづくり協議会 平成29年6月20日

第1回協議会では、これまでのまちづくりの取組み、協議会の進め方、地区の現況等の確認を行い、自由に意見交換しました。



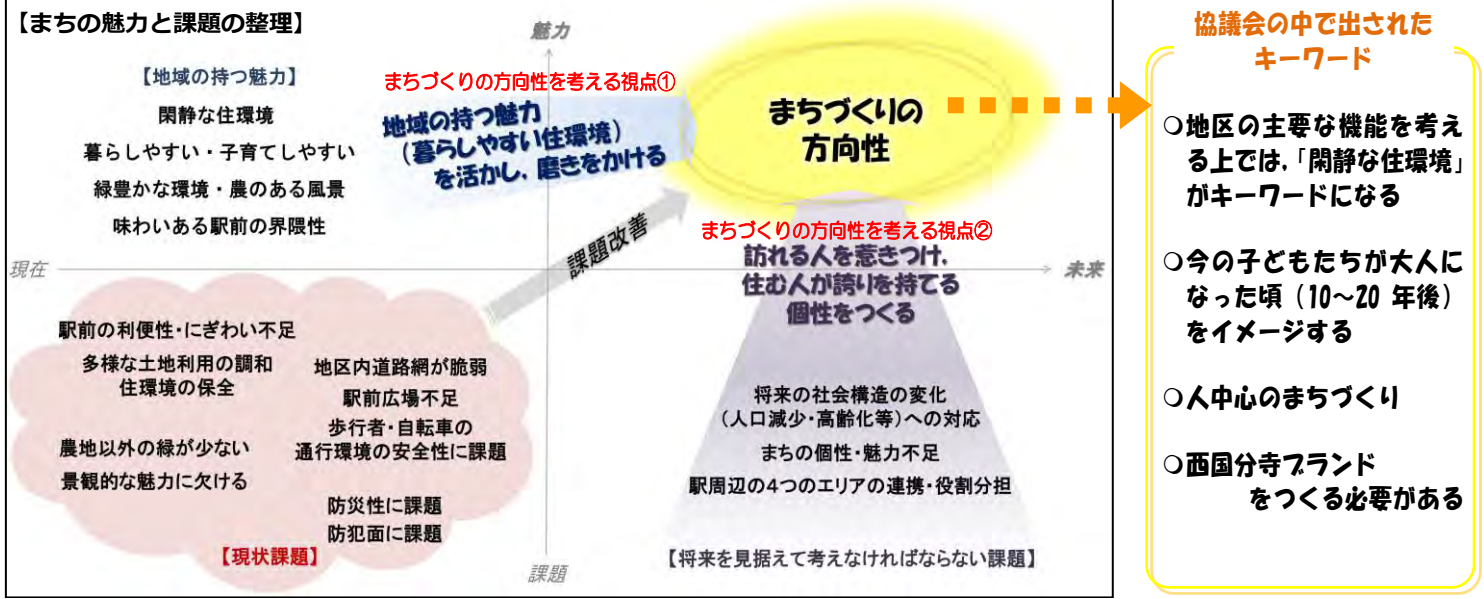
### 第2回まちづくり協議会 平成29年7月19日

第2回協議会は、『西国分寺駅北口周辺地区のまちの魅力と課題を探る』をテーマに、3つのグループに分かれてまち歩きを行い、その後グループワークで意見を出し合い、発表を行いました。



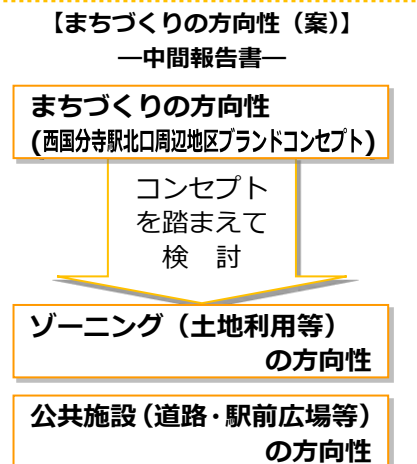
### 第3回まちづくり協議会 平成29年10月17日

第3回協議会では、これまでの協議会と懇談会で議論を行った「まちの魅力と課題」を整理しました。協議会と懇談会の意見からは共通項が多く見られ、概ね共通認識があることが明らかになりました。また、まちの魅力と課題を整理した結果見えてきた、「まちづくりの方向性を考える視点」を踏まえて、未来の西国分寺駅北口周辺地区のコンセプト等について、事例を見ながら話し合いました。



### 第4回まちづくり協議会 平成30年2月9日(本日)

第4回協議会での議論を紹介します。



### 第1回まちづくり懇談会 西国北口「コレカラ懇談会」 平成29年9月2日(参加者:27名)

第1回懇談会では、「まちの魅力と課題」、「課題改善策と魅力を活かしたまちづくりのアイデア」をテーマに、4グループに分かれてワークショップ形式による意見交換を行いました。



### 第2回まちづくり懇談会 西国北口「コレカラ懇談会」 平成29年12月2日(参加者:20名)

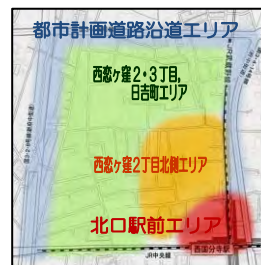
第2回懇談会では、現状課題を「まとまり(ゾーン)で考える課題(土地利用等)」と「骨格(ネットワーク)で考える課題(駅前広場・道路等)」に分け、検討図を使いながら、それぞれの課題改善の方向性について話し合いました。また、それらを踏まえて「地区全体のまちづくりの方向性」についてコンセプトやアイデアを出し合いました。

#### 現況課題改善の方向性

#### ◆◆まとまり(ゾーン)で考える課題(土地利用等)◆◆

##### ①ゾーニングの必要性・分け方

- ・エリアによって課題が異なるため、ゾーン区分は必要。
- ・概ね右図の4つのエリアで区分。
- ・駅前広場を魅力的な空間とするためには北口駅前エリアを広げて良いのではないかと。



##### ②各ゾーンの方向性

###### 【北口駅前エリア】

- ・商業利用、高度利用が想定されるエリア。
- ・他駅前とは違う街並みにしたい。よくある高層マンションの景観は、つまらない。
- ・事業資金・移転先を考えるとある程度の高層マンションは必要。

###### 【西国ヶ窪2丁目北側エリア】

- ・戸建というより中層の建物のイメージ。
- ・地域の農業を活かす・農地の乱開発防止。
- ・地区の個性を出していくには、ここをどうするかが鍵。

###### 【西国ヶ窪2・3丁目、日吉町エリア】

- ・ここを安全で落ち着いた素晴らしい住宅街にすることが地区全体の付加価値向上につながる。

###### 【都市計画道路沿道エリア】

- ・沿道型の施設やマンションが建っても良い。

#### ◆◆骨格(ネットワーク)で考える課題(駅前広場・道路等)◆◆

##### ①駅前広場の考え方

- ・ひと中心の駅前広場(バリアフリー・駅からロータリーは離しても良い・居住者からすれば人中心)。
- ・見晴らしの良い駅前広場。
- ・来街者に自慢できる空間づくり。国分寺駅とは違うイメージ。
- ・国分寺駅のような無機質な駅前にならないよう、地区の資源(史跡など)とつなげて魅力ある空間とする。
- ・大型の路線バスのニーズは少ない。過大なロータリーは不要。ただしコミュニティバスの乗入れは必要。
- ・人も車も入れるような駅前広場(動線を分ける)。

##### ②道路ネットワークの考え方(道路の性格・ネットワーク)

###### 【道路の性格】

- ・駅前には基幹的な道路。地区内は生活道路(緊急車両の通行に支障ない程度の幅員)。

###### 【ネットワーク】

- ・駅前広場へのアクセス道路と地区内道路と切り分ける(通過交通の流入を防ぐ)。
- ・閑静な住環境の維持のためには、通過交通を入れない方が良い。
- ・基本的なネットワークの考え方は、昭和54年構想を活かす。ただし幅員は緊急車両の通行に支障ない程度。
- ・今の道路網は迷路のようなので、通り抜けられる道路がほしい。

#### 地区全体のまちづくりの方向性

##### ◆◆コンセプト◆◆

- 静かな住環境
- 暮らしやすい・住民が主役のまち
- 住んでいることを誇れるまち

##### ◆◆アイデア◆◆

- 誇れるまち、憧れられるまちにするため、ある程度のブランド化が必要。
- 国立に負けたくない。
- 視察に来るような先進的な福祉のまちにする。
- 福祉や癒しの施設を目玉にする。(駅直結バリアフリーの病院・温泉等)
- 地域の農業を活かす・地産地消を進める。
- 駅前に市内に無い機能を持たせる。(コンベンションセンター・多目的ホール・スタジアム等)

まちづくり協議会

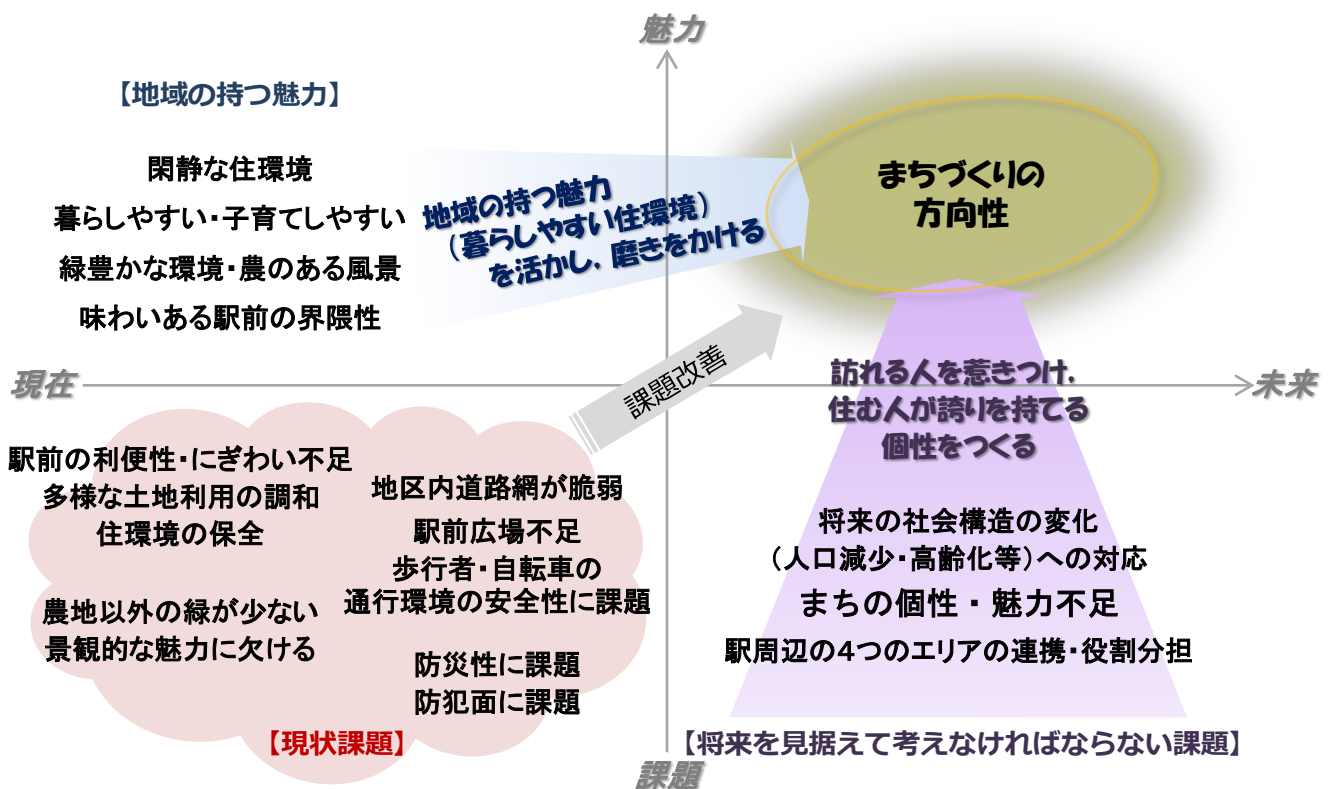
懇談会



## (2)まちの魅力と課題の整理

これまでの協議会および懇談会で議論したまちの魅力と課題を整理しました。その結果、地域の持つ魅力は、暮らしやすい住環境を柱とするものであり、また課題については、土地利用や道路基盤、防災性等の現状課題とともに、将来を見据えて考えなければならない課題（社会構造の変化（人口減少・高齢化等）への対応、まちの個性・魅力不足等）があることが明らかになりました。

これらの議論を踏まえると、西国分寺駅北口周辺のまちづくりの方向性を考えるにあたっては、「地域の持つ魅力（暮らしやすい住環境）を活かし、磨きをかける」とともに、将来、社会構造が変化する中であっても「訪れる人を惹きつけ、住む人が誇りを持てる個性をつくる」こと、この2つの視点が必要であると考えられます。



## 4. まちづくりの方向性(案)

### (1)まちづくりの方向性(西国分寺駅北口周辺地区ブランドコンセプト)

西国分寺駅北口周辺地区は、どんなまちを目指すのでしょうか。  
「地域の持つ魅力(暮らしやすい住環境)を活かし、磨きをかける」  
「訪れる人を惹きつけ、住む人が誇りを持てる個性をつくる」  
まちの魅力と課題を整理した結果導き出された、この2つの視点をもって、まちづくりの方向性(コンセプト)について議論しました。

#### 【コンセプト1】 暮らしやすい魅力的な住宅都市

西国分寺駅北口周辺地区の最大の魅力は、「暮らしやすい住環境」にあります。まちの機能の中心を「住」に置き、この質を高め、どこよりも暮らしやすいまちにしていくことが、他のまちとは違う個性を形づくる第一歩です。

- ▶西国分寺駅北口周辺地区は、地域の持つ魅力(閑静な住環境・暮らしやすい・子育てしやすい・緑豊かな環境・農のある風景・味わいある駅前界隈性)を活かし、磨きをかけるとともに、土地利用や道路基盤、防災性等の現状課題を改善し、多様な世代がそれぞれの時間を楽しみながら住み続けられる、緑と農と調和した魅力的な住宅都市を目指します。

#### 【コンセプト2】 人が中心の都市デザイン

少子高齢・人口減少社会を迎え、我が国では、自動車による移動が主体のまちから、歩いて暮らせる集約型の地域構造への再編を推進しています。これにともない、駅前広場や道路等の考え方も、自動車中心から人中心の空間構成へ転換しつつあります。

- ▶西国分寺駅北口周辺地区は、このような社会構造の変化を見据え、公共空間をはじめとする都市デザインにおいて、「人が中心であること」を一貫して追求していきます。
- ▶このコンセプトに基づいて、歩行者優先の動線やコミュニティのための道路、ぶらりと立ち寄りたくなるような居心地の良いスペースのある人中心の駅前広場等、優れた「人が中心の都市デザイン」を実現することで、訪れる人を惹きつけ、住む人が誇りを持てるまちの個性をつくっていきます。

#### 【コンセプト3】 まちを育て誇りを育む [エリアマネジメント]

少子高齢化や人口減少が進み、経済成長がピークに達する等、社会の転換点を迎える中で、都市に対する価値観は、経済成長に重点を置き、人口急増に対応する「成長都市」から、経済的な繁栄ではなく、精神的豊かさや生活の質の向上を重視する「成熟都市」へと移行しつつあります。このような価値観の変化の中で、選ばれるまち・住み続けられるまちになるためには、「つくること(都市整備・開発)」だけでなく、「育てること(整備された都市空間をうまく使いこなし、地域の良好な環境や価値を維持向上すること)」までを考えた、一過性でない持続性の高いまちづくりにシフトしていく必要があると言われています。

- ▶西国分寺駅北口周辺地区を、活力を保ちながら持続するまちにするために、住民や行政をはじめとする多様な主体が連携し、都市空間を活用したイベントやまちの情報発信、防災・防犯や環境維持等の活動を通じて地域の価値を維持向上する「エリアマネジメント」を推進していきます。
- ▶「エリアマネジメント」の活動を通じて、「暮らしやすい魅力的な住宅都市」「人が中心の都市デザイン」をコンセプトとした地域の個性と、個性によって創り出された地域の価値の更なる向上を図り、西国分寺駅北口周辺地区をブランドとして確立していきます。
- ▶これらの活動を通じて交流を深め、コミュニティを育むとともに、西国分寺駅北口周辺地区に住む誇りを育てていきます。

【コンセプト1】

### 暮らしやすい魅力的な住宅都市

どこよりも暮らしやすいまち

多様な世代がそれぞれの時間を楽しみながら住み続けられるまち

緑と農と調和したまち

【コンセプト2】

### 人が中心の都市デザイン

歩行者優先の動線

コミュニティのための道路

ぶらりと立ち寄りたくなるような居心地の良いスペースのある人中心の駅前広場

【コンセプト3】

### まちを育て誇りを育む [エリアマネジメント]

住民や行政をはじめとする多様な主体の連携

都市空間を活用した多様な活動による地域の価値の維持向上

西国分寺駅北口周辺地区ブランドの確立

西国分寺駅北口周辺地区に住む誇りの醸成

## (2)ゾーニング(土地利用等)の方向性

土地利用等の方向性については、協議会と懇談会での議論、平成27年度に行なった意向調査結果および上位関連計画を踏まえ、地区内でも課題の違いがあることから、4つのゾーンに区分し、ゾーン毎に定めることとしました。

### ①北口駅前エリア

- ・ 魅力的な住宅都市の入り口にふさわしい、まちのシンボルとなる人中心の駅前広場の創出、及び良好なまちなみの形成
- ・ 生活利便性を向上する機能を有する複合市街地の形成
- ・ 良好な住宅都市としてのまちの価値を高める施設の立地誘導
- ・ 駅に近い利便な立地を活かした土地利用の推進

### ②西恋ヶ窪二丁目北側エリア

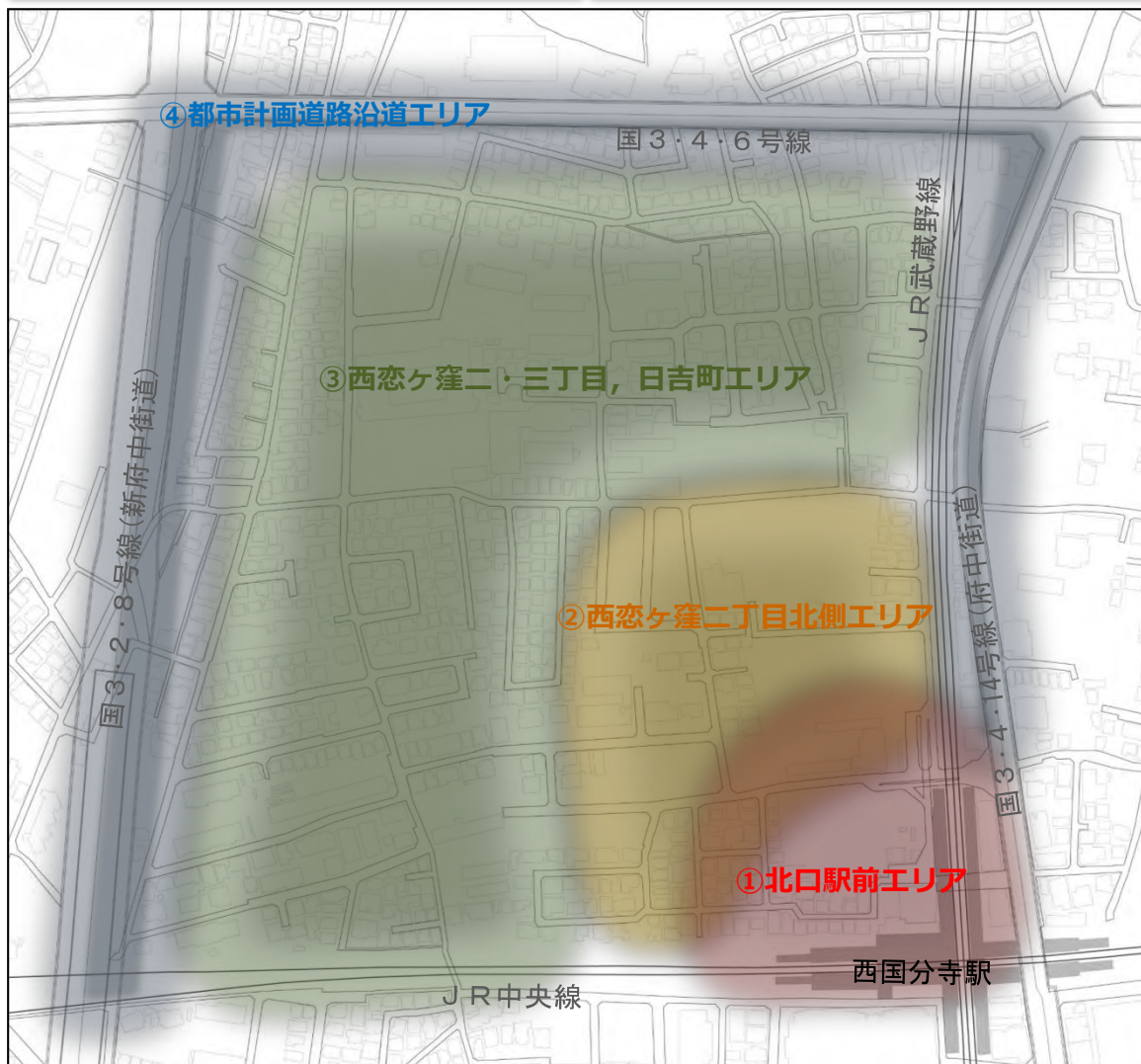
- ・ 周辺の戸建住宅地や農地と調和した、良好な中低層の住居系市街地の形成
- ・ 北口駅前エリアと一体となった魅力的なまちなみの形成
- ・ 農地の緑の資源としての保全・活用の検討

### ③西恋ヶ窪二・三丁目、日吉町エリア

- ・ 戸建住宅を中心とした閑静な住環境の保全・更なる質の向上
- ・ 農地や緑豊かな環境と調和した住宅地景観の形成
- ・ 防災性の向上

### ④都市計画道路沿道エリア

- ・ 地域の利便性を高める施設の立地誘導
- ・ 魅力ある沿道のまちなみ形成
- ・ 防火性の高い建築物の立地誘導による延焼遮断機能の向上





### (3) 公共施設(駅前広場・道路等)の方向性

公共施設の方向性については、西国分寺駅周辺整備基本構想(昭和54年)で示された基幹的公共施設計画をもとに、将来の西国分寺駅北口周辺地区のまちにふさわしい駅前広場のあり方・道路の性格やネットワークは何かを議論し、方向性を決めました。

#### 1) 駅前広場の方向性

- ・ 西国分寺駅北口周辺地区の入り口にふさわしい、緑と調和した憩いの場となる交流広場を創出し、人がぶらりと立ち寄りたくなるような居心地の良いスペースとする。
- ・ 少子高齢・人口減少社会を迎え、我が国では、自動車による移動が主体のまちから、歩いて暮らせる集約型の地域構造への再編を推進していることを踏まえ、車両の交通処理スペースは必要最低限とする。
- ・ 車優先ではなく人優先の動線および空間配置とする。



出典：姫路市ウェブサイト・日向市ウェブサイト・都市づくりパブリックセンターウェブサイト

#### 2) 道路ネットワークの方向性

##### 【道路の性格】

###### 駅前

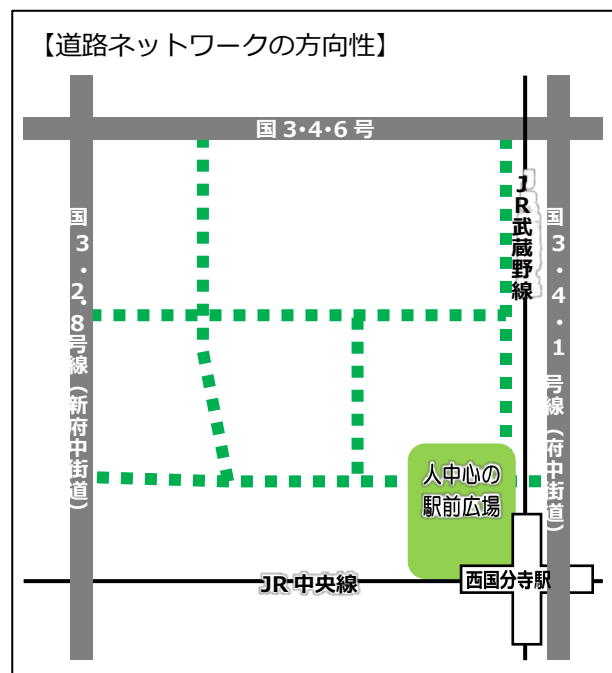
- ・ 駅前広場へのアクセス交通を処理する基幹的な道路。

###### 駅前以外の区画道路

- ・ 地区内の生活交通を担う、歩車共存型のコミュニティ道路。
- ・ 緊急車両の通行や消防活動を行うための基礎的な防災機能を持つ道路。

##### 【ネットワーク】

- ・ 既存道路網を前提とし、東西南北の主要区画道路のルートを確認することを基本的な考え方とする。
- ・ 区画道路に、駅前広場へのアクセス交通や、地区外からの通過交通が流入しないよう、対策を検討する。



## 4. まちづくり計画の策定に向けて

今後は、まちづくりの方向性を踏まえて、まちづくりの具体化方策を検討し、それらが実現化された理想像である「まちの将来像」を定め、「まちづくり計画」として取りまとめていきます。

