

西国分寺駅北口周辺 まちづくり計画

令和2年3月

西国分寺駅北口周辺まちづくり協議会
国分寺市

- 目 次 -

第1章 はじめに	1
1 西国分寺駅北口周辺まちづくり計画とは	2
2 西国分寺駅北口周辺まちづくりの背景	5
3 まちづくり計画検討の進め方	7
第2章 西国分寺駅北口周辺地区の現況	9
1 地理的状況.....	10
2 上位計画における位置づけ.....	13
3 都市計画の現況	23
4 人口	24
5 土地利用現況等	26
6 住民意向（平成27年度アンケート調査）	30
第3章 まちの魅力と課題の整理	35
1 魅力と課題図.....	37
2 まちの魅力と課題の整理	39
第4章 まちづくりの方向性	43
1 西国分寺駅北口周辺地区ブランドコンセプト.....	45
第5章 まちの将来像	47
1 グランドデザインの検討.....	48
2 西国分寺駅北口周辺地区グランドデザイン.....	53
3 まちづくりの実現化方策	55
4 駅前エリアの機能配置の検討.....	65
5 基礎的な防災機能を担う道路のネットワーク構築に向けて	71
第6章 まちづくりのプロセス	73
1 まちづくりのプロセス	75
参考資料	79

第1章

はじめに

1 西国分寺駅北口周辺まちづくり計画とは

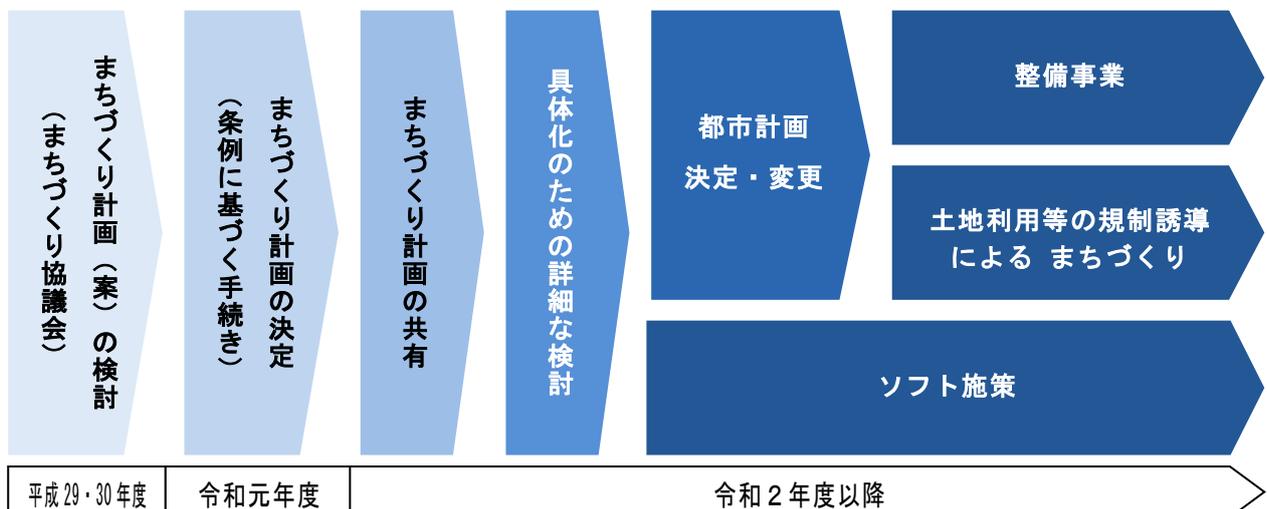
西国分寺駅開設（昭和 48 年）を機に、市は昭和 54 年に「西国分寺駅周辺整備基本構想」（以下「構想」という。）を策定し、駅北口及び南口の整備の方向性を示しました。この構想に基づき駅南口については市街地整備を行いました。駅北口については基盤整備などが不十分なまま宅地化が進行し、構想が実現しないまま現在に至っており、構想策定後の社会情勢の変化等を踏まえた今後の土地利用計画や整備方針を早急に示すことが求められています。

また西国分寺駅周辺は、駅に乗り入れる鉄道 2 路線による東西南北の軸で分かれる 4 つのエリアによって拠点を構成していることが特徴であり、国分寺市都市計画マスタープランで位置づけられる「都市生活・文化交流の拠点」としての機能を高めるためには、4 つのエリアがそれぞれ魅力的な個性を持ちながら、相互の関連性を考慮したまちづくりを進めることが必要です。

これらの背景を踏まえ、JR 西国分寺駅の北西、国分寺都市計画道路 3・4・14 号線（以下「国 3・4・14 号線」という。）（府中街道）と国分寺都市計画道路 3・4・6 号線（以下「国 3・4・6 号線」という。）と国分寺都市計画道路 3・2・8 号線（以下「国 3・2・8 号線」という。）（新府中街道）に囲まれた約 26ha の区域を、国分寺市まちづくり条例（以下「条例」という。）第 20 条第 1 項の規定に基づくまちづくり推進地区「西国分寺駅北口周辺地区」に指定し、平成 29 年 6 月より、市民・関係団体・専門家・行政等で構成する西国分寺駅北口周辺まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）による、同地区のまちづくりの検討を開始しました。

西国分寺駅北口周辺まちづくり計画は、西国分寺駅北口周辺地区の課題や西国分寺駅をとりまく 4 つの各エリアのあり方を整理した上で、まちのブランドコンセプトとランドデザインを定め、それらを実現化するための方策を示したものです。

これらを市民・関係団体・行政等が共有することが、目指すまちの姿の実現に向けた第一歩です。西国分寺駅北口周辺地区ブランドコンセプトとして定めた目指すまちの姿である「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」「まちを育て誇りを育む（エリアマネジメント）」の実現を少しでも早く実感できるよう、市民、関係団体、行政等の多様な主体の連携により、まちづくりを着実に前進していきます。



(1) 西国分寺駅北口周辺まちづくり計画の位置づけ

構想が策定された昭和 54 年から 40 年が経過し、この間に社会情勢は大きく変化しました。

西国分寺駅北口周辺まちづくり計画は、これらの変化に対応した国の政策動向を踏まえて改定された、構想の上位・関連計画との整合を図りながら、市と市民が協力して作成したものです。

まちづくり計画は、条例に基づく手続きを経て決定することにより、市のまちづくり基本計画の一つに位置づけられます。今後、本地区における将来の様々な計画や事業については、西国分寺駅北口周辺まちづくり計画を基本として進めていくこととなります。

【国分寺市まちづくり条例（抜粋）】

第 2 章 まちづくり基本計画等

(まちづくり基本計画)

第 7 条 市長は、基本理念にのっとり、次に掲げる計画等を国分寺市まちづくり基本計画(以下「まちづくり基本計画」という。)として、国分寺市のまちづくりの基本にしなければならない。

- (1) 基本構想
- (2) 法第 18 条の 2(市町村の都市計画に関する基本的な方針)第 1 項の規定により定められた国分寺市都市計画マスタープラン
- (3) 国分寺市環境基本計画
- (4) 都市緑地法第 4 条第 1 項の規定により定められた国分寺市緑の基本計画
- (5) 第 4 章の規定により定められたまちづくり計画**
- (6) 法第 12 条の 4(地区計画等)の規定により定められた地区計画等
- (7) 建築基準法第 69 条(建築協定の目的)の規定により定められた建築協定
- (8) その他国分寺市のまちづくりの基本となる計画で、あらかじめ、第 10 条の規定により設置された国分寺市まちづくり市民会議の意見を聴いて市長が指定したもの

(2) 西国分寺駅北口周辺地区の範囲

【位置】 JR 西国分寺駅の北西，国 3・4・14 号線（府中街道）と国 3・4・6 号線と国 3・2・8 号線（新府中街道）に囲まれた区域

【面積】 約 26ha

図 1-1 位置図

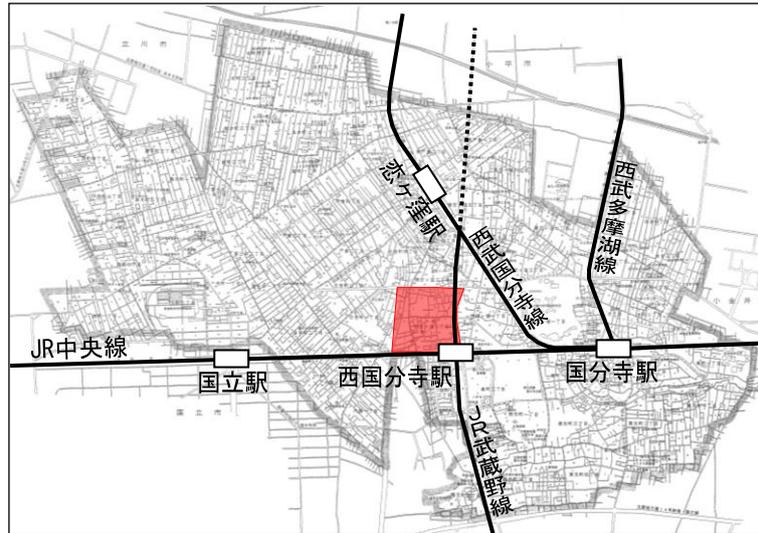


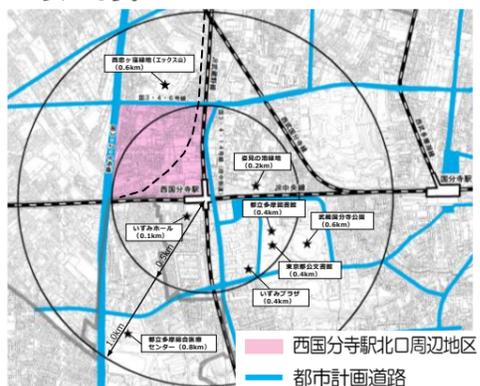
図 1-2 区域図



2 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り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、駅開設を機に、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）

- 西国分寺駅一帯を、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」に位置づけています。
- 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」を、優先的に取り組むべき施策に位置づけています。



都市生活・文化交流の拠点

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

南西エリア（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。

南東エリア（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。

北東エリアについては、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。

その一方で、西国分寺駅北口周辺地区は、構想において方向性が示されているものの基盤整備などが不十分なまま宅地化が進行しています。

【幅員別道路現況図】



地区内道路の約8割が幅員6m未満であり、狭い道路と脆弱な道路ネットワークが大きな課題となっています。



出典：平成27年度版地形図、平成28年度版国分寺市道路台帳等



西国分寺駅北口周辺のまちづくりの検討が必要

まちづくりの推進地区の指定（平成28年12月）

西国分寺駅北口周辺地区を、条例第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。



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

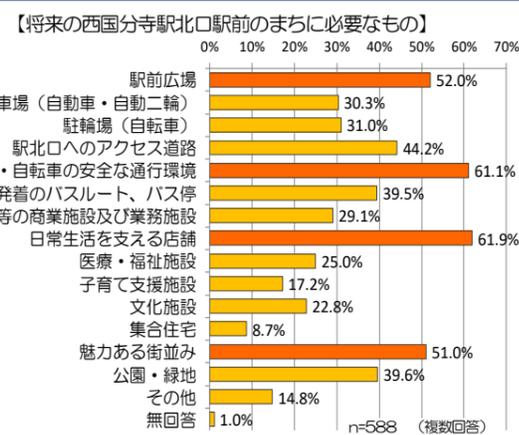
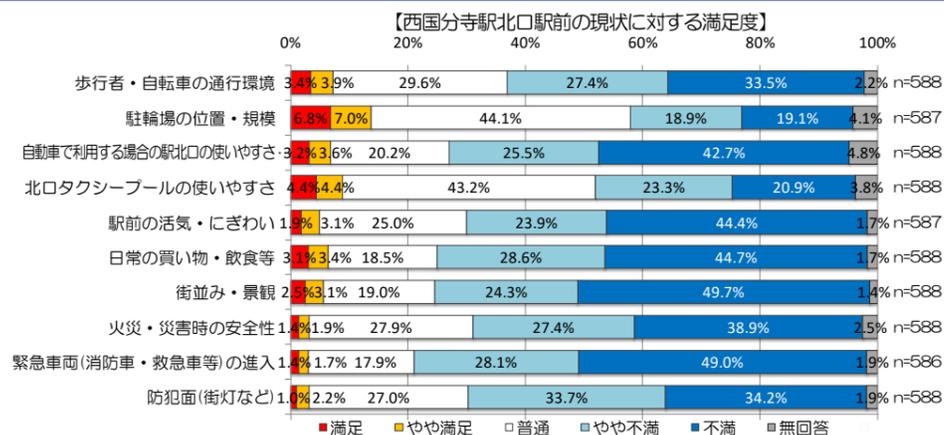
西国分寺駅北口周辺地区のまちづくり計画（案）を策定するための検討組織として、市民公募委員、自治会の推薦者、関連団体の推薦者、学識経験者、市職員で構成するまちづくり協議会を設置し、まちづくりの検討を開始しました。

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。



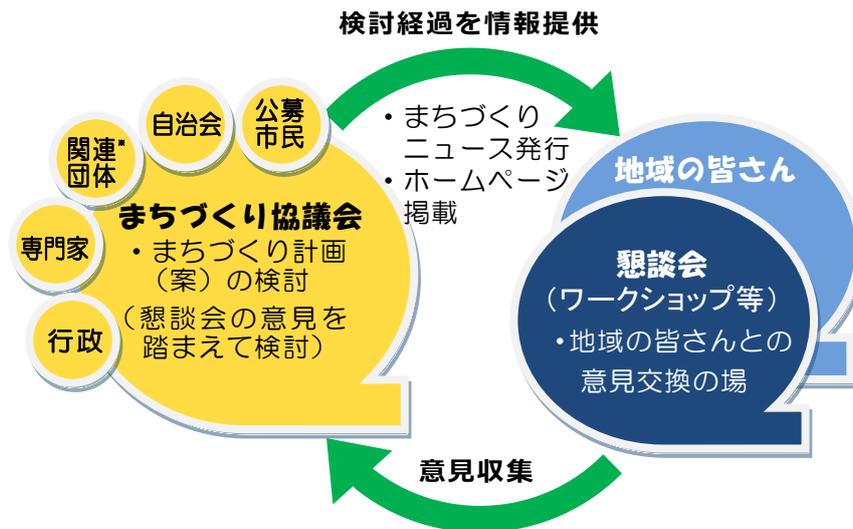
3 まちづくり計画検討の進め方

(1) 検討体制

西国分寺駅北口周辺地区のまちづくりの検討は、市民（公募，自治会の推薦者），関連団体の推薦者，学識経験者，市職員で構成するまちづくり協議会により行いました。

また，まちづくり協議会での検討に地域の皆さんのご意見を活かすため，ワークショップ形式で意見交換を行う懇談会を適宜開催しながら，検討を進めました。

図 1-3 検討体制



※関連団体：西国分寺駅北口地区まちづくり協議会，西国分寺駅北口周辺地区に関係する鉄道事業者，東京むさし農業協同組合，国分寺市商工会の各団体から推薦を受けた方です。

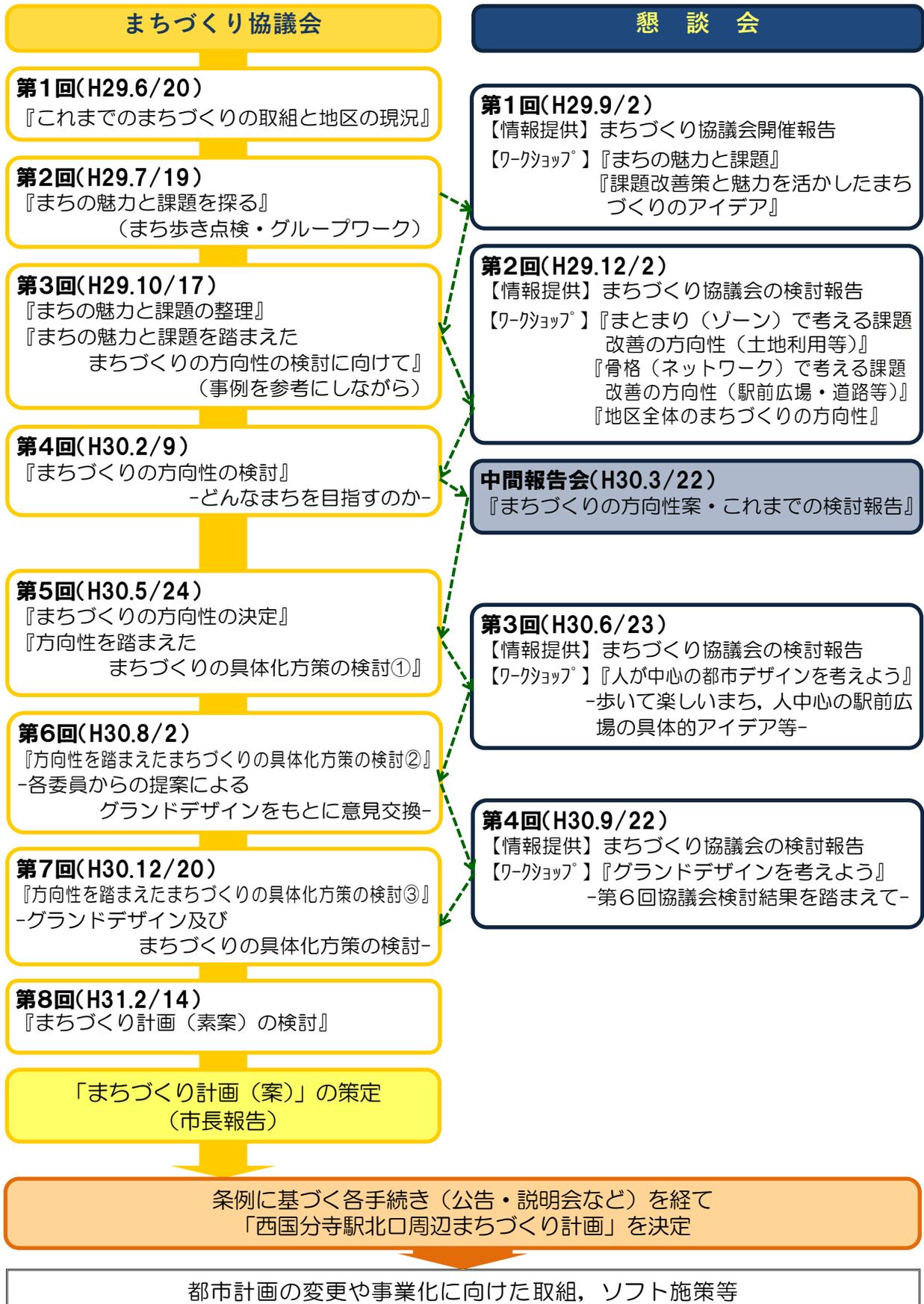


【まちづくり協議会】



【懇談会】
(ワークショップ)

(2) 検討の経緯



第2章

西国分寺駅北口周辺地区の現況

1 地理的状況

(1) 地理的状況

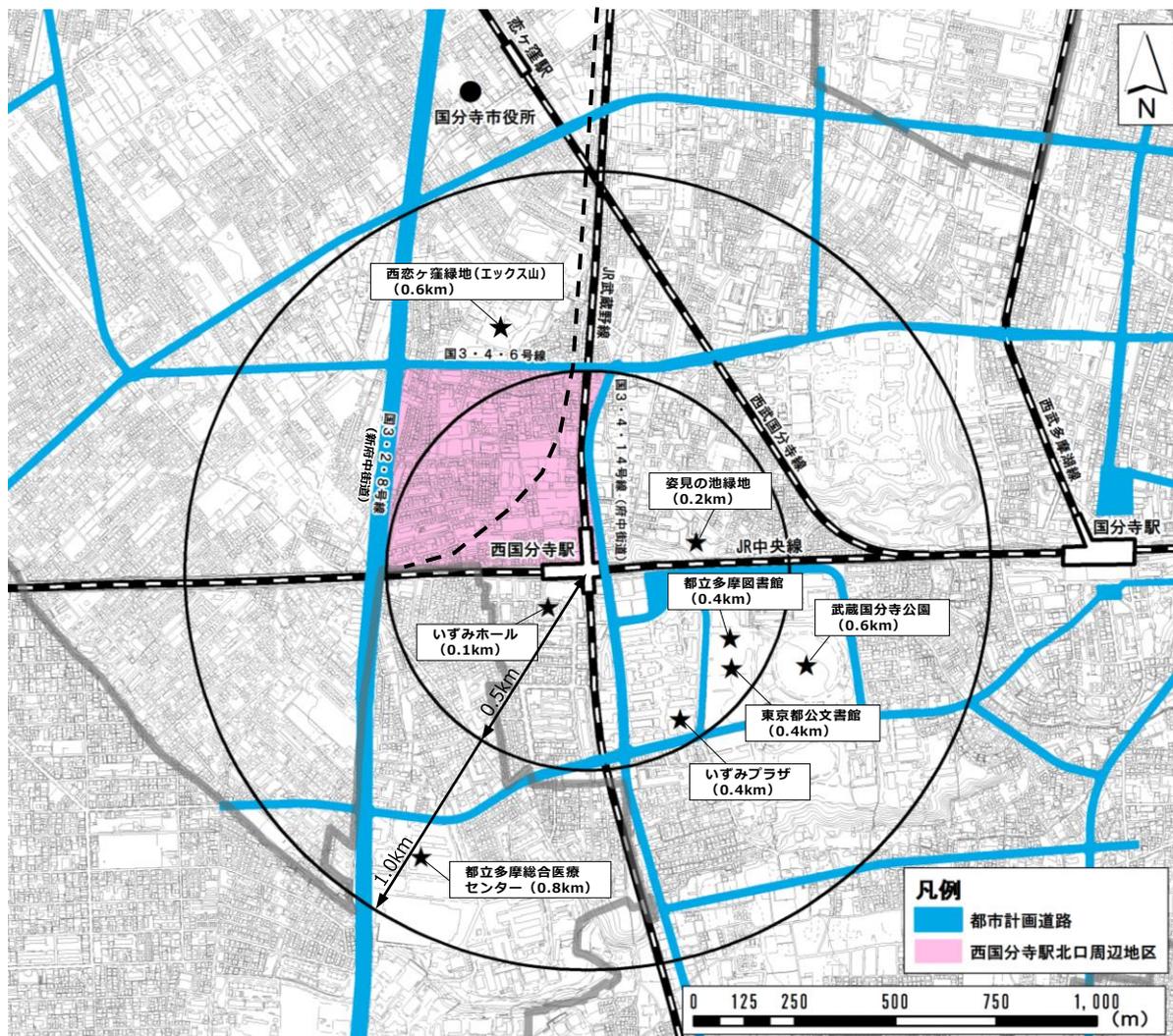
西国分寺駅北口周辺地区は、JR 中央線と JR 武蔵野線の結節駅である西国分寺駅からほぼ 500m 圏内に位置します。

西国分寺駅は東京駅まで約 33km（所要時間約 50 分）、新宿駅まで約 23km（所要時間約 30 分）、JR 武蔵野線を経由し隣接県内の各都市にアクセスできるなど、周辺の都市への鉄道アクセス性の高い駅です。

西国分寺駅周辺には、駅南方向約 0.8km に都立多摩総合医療センター、南口駅前にいずみホール、駅東方向約 0.4km に都立多摩図書館が立地する等、医療施設や文化施設が集積しています。

また、姿見の池緑地（東へ約 0.2km）や都立武蔵国分寺公園（東へ約 0.6km）といった大規模な公園・緑地が近隣に立地しており、西国分寺駅はこれら施設や公園等の利用駅としての性格も持っています。

図 2-1 地理的状況図



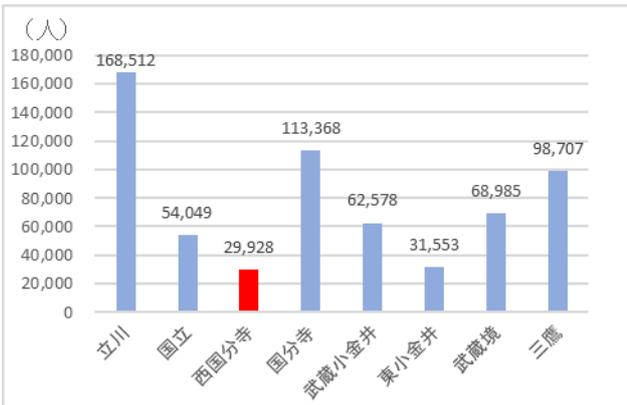
(2) 公共交通の状況

1) 鉄道

西国分寺駅の1日平均の乗車人員^{*}については、増加傾向にあり、20年間で1万人以上増加しているものの、周辺の中央線沿線駅（三鷹～立川間）の中では最も少ない状況です。複数路線が乗り入れているにも関わらず、単独駅である東小金井駅と同程度となっています。

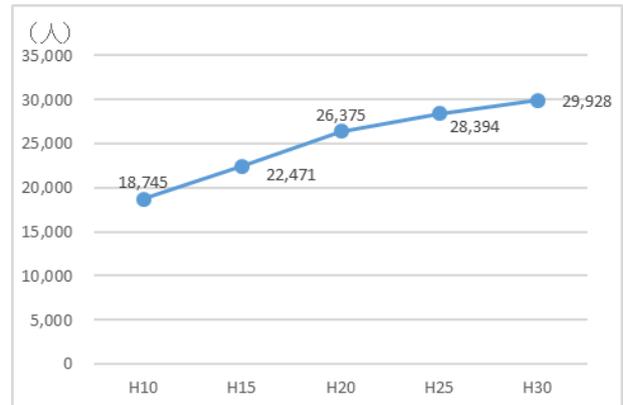
※降車人員は非公表。

図 2-2 1日平均乗車人員(平成 30 年度)の比較



出典：JR東日本ウェブサイト

図 2-3 1日平均乗車人員の推移

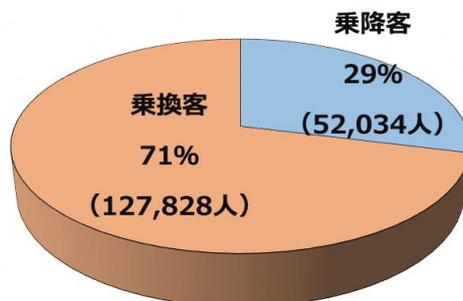


出典：JR東日本ウェブサイト

平成 24 年度の西国分寺駅利用者数（乗降客と乗換客）は、1日あたり 179,862 人であり、そのうち乗降客数は全体の約 29%（52,034 人）、乗換客数は全体の約 71%（127,828 人）です。

乗換客数は乗降客数の約 2.45 倍であり、乗換え駅としての利用が多い状況です。

図 2-4 西国分寺駅の1日あたりの乗降客数と乗換客数（平成 24 年度）



出典：都市交通年報

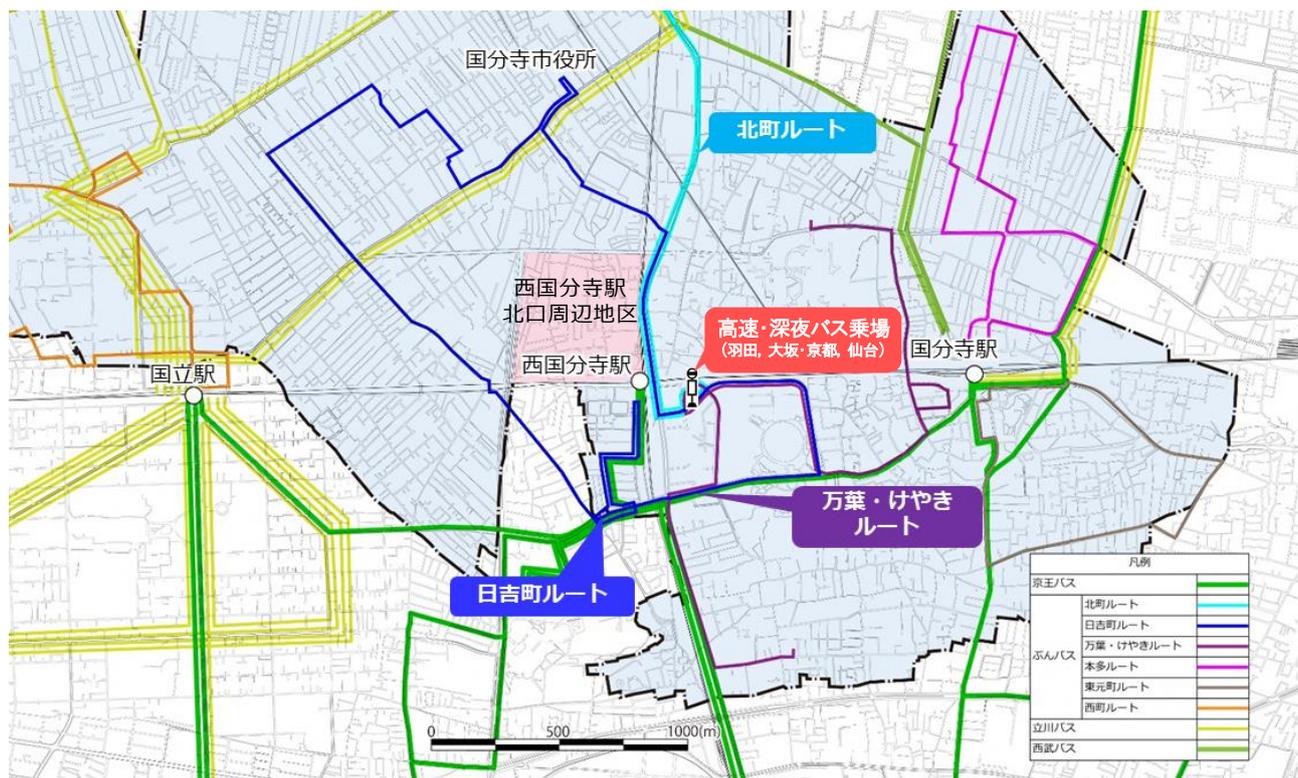
2) バス

バスについては、西国分寺駅東駅前広場で地域バス（コミュニティバス）3系統と、羽田空港連絡バス1系統、及び深夜高速バス2系統が発着しています。

南口駅前広場では、東駅前広場を経由する地域バス（コミュニティバス）1系統が発着しているほか、京王バス2系統が、折り返し運行を行っています。

西国分寺駅北口側は、府中街道の路側処理型の停留所が近傍の乗降所となっています。

図 2-5 事業者別バス運行系統



出典：国分寺市ホームページ、立川バス及び西武バスホームページ

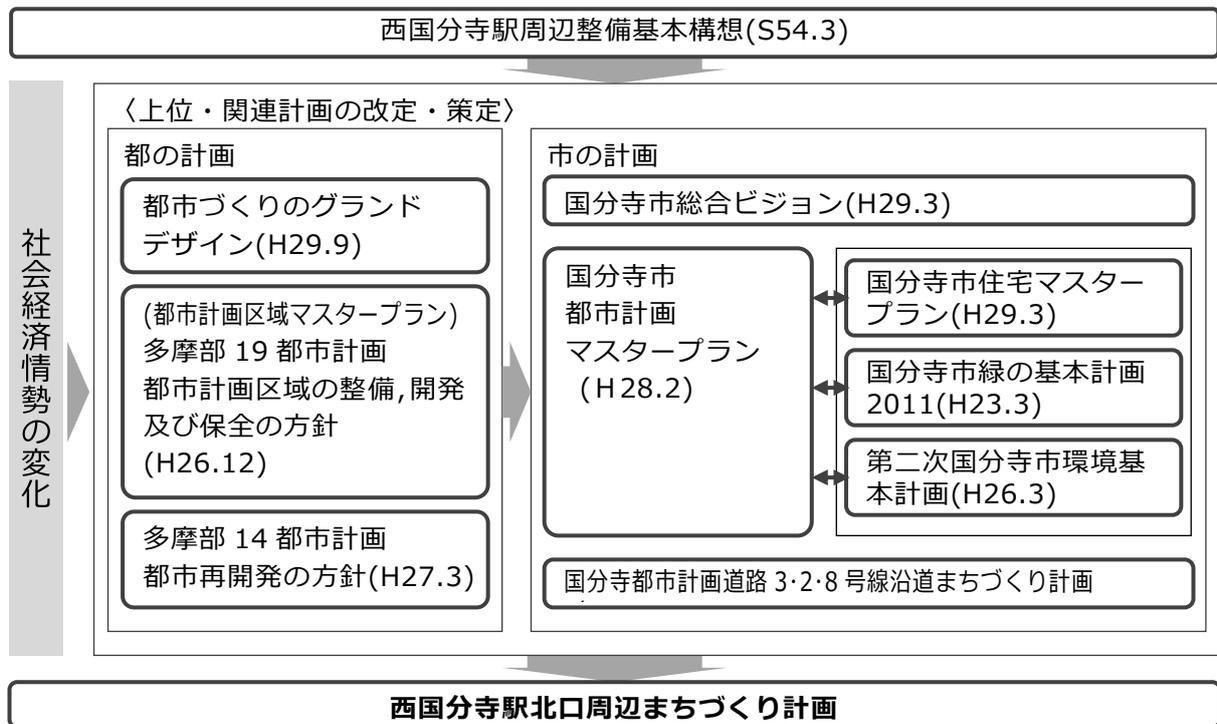
(参考) ぶんバス「西国分寺駅北」停留所の状況



2 上位計画における位置づけ

ここでは、西国分寺駅北口周辺地区のまちづくりを検討するにあたり、検討の基本となる既存の構想と上位・関連計画における、本地区の位置づけを整理します。

図 2-6 計画体系図



(1) 西国分寺駅周辺整備基本構想（昭和 54 年 3 月 国分寺市）

西国分寺駅周辺整備基本構想は、昭和 49 年に策定された「国分寺市基本構想」を受けて、現段階（昭和 53 年度当時）における西国分寺駅周辺の整備の基本的な方向を示したものです。

1) 概要

市域の中での位置づけ	市役所～国分寺史跡の中心に位置し、又、交通の結節点でもあることから、市域の生活中心となる可能性を持った地区
------------	---

対象区域	西国分寺駅北口及び南口 約 40ha
------	--------------------

将来人口推計	北口 約 6,300 人(昭和 49 年 1,629 人) 南口 約 3,400 人(昭和 49 年 1,892 人)
--------	--

基本方針

- ①市民生活中心機能の充実：市民教育、芸術、文化施設等の立地・充実を図ることにより、市民生活中心核としての骨格を明確にする。またこれらの施設は地域住民のサービスや生活環境のレベルアップにも寄与するものとする。
- ②低中層住宅地としての整備：小規模な独立住宅の宅地開発による居住環境及び防災性能の低下を防ぐため、空閑地の開発においては、独立住宅以外の低中層住宅地とする。
- ③生活環境施設の充実：市全体における整備計画立案を前提とし、市民生活中心機能施設の立地も配慮して、本地域に必要なと思われる施設を補っていく。
- ④駅前広場の整備：北口・南口とも、交通処理機能上、防災上の観点から駅前広場整備を行う必要がある。また、駅前広場整備の中で自転車駐車場を設置していく。駅前地区については、商業施設を立地誘導し、高度利用を図り、駅前広場とあわせて駅前地区の整備を行っていく必要がある。
- ⑤防災機能の充実：地区内の道路幅員が狭く、火災の延焼や消防活動に支障をきたす状態にあることから、消防水利の整備とともに、道路を早急に整備しなければならない。また、計画的な開発誘導を図り、街区の不燃化を促進していく。

2) 土地利用計画

(北口エリア)

- 空閑地における計画的な開発誘導(道路、公園等の整備とあわせて街区不燃化)
- 既存住宅地における木造密集地及び細街路の改善

(駅前エリア)

- 南北駅前広場の整備にあわせて土地の高度利用を図る。
- 商業施設等の立地誘導

(南口エリア)

- 都営住宅等の建替えを契機として、サービス幹線道路、児童公園、生活環境施設の整備を図る。
- 既存住宅地における木造密集地及び細街路の改善

3) 基幹的公共施設計画

(駅前広場)

- 北口広場 約 3,900 m²
- 南口広場 約 1,250 m²**

※その後の検討で南口広場は歩行者空間の充実のために約 2,200 m²に拡大して整備することになった。

- 自動車の交通処理は主として北口広場
- 橋上広場 (JR中央線上) 約 400 m²で南北広場を結ぶ

(道 路)

広域幹線道路：国分寺都市計画道路1・3・1号線（現国3・2・8号線）

幹線道路：国分寺都市計画道路2・2・8号線（現国3・4・6号線），国分寺都市計画道路2・2・11号線（現国3・4・14号線），国分寺都市計画道路2・2・4号線（現国分寺都市計画道路3・4・3号線（以下「国3・4・3号線」という。）（多喜窪通り））

サービス幹線道路：恋ヶ窪地区と日吉地区を関連させるサービス幹線道路を設定
既存道路を活かし拡幅する方向で検討

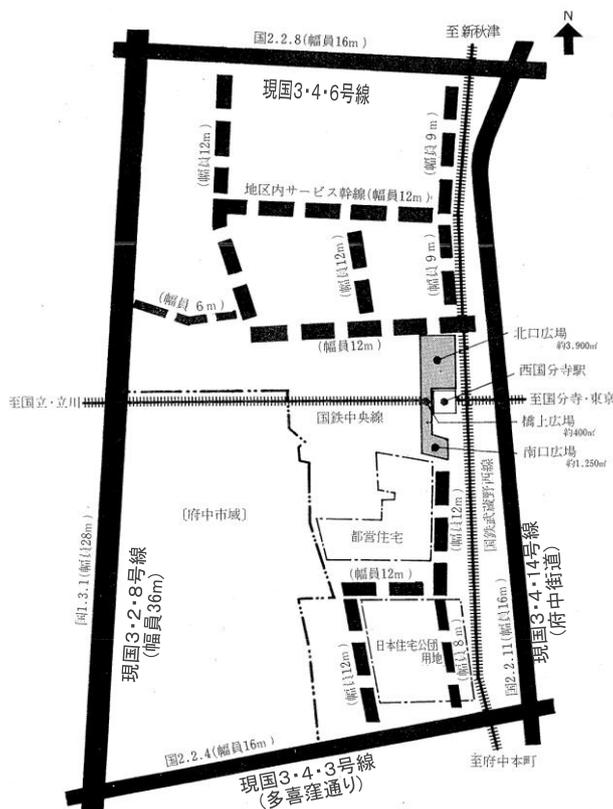
駅へのアプローチ：北口＝国3・4・14号線（府中街道）と国3・4・6号線からの2方向。

南口＝国3・4・3号線（多喜窪通り）から

(公 園)

- 児童公園は，サービス幹線道路で囲まれた街区ごとに設ける。
- 近隣公園・地区公園は，西国分寺駅を中心とした広範囲な地域で検討する。

図2-7 基幹的公共施設計画図



(2) 都市づくりのグランドデザイン (平成 29 年 9 月 東京都)

都市づくりのグランドデザインは、平成 28 年 9 月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040 年代の東京都の将来像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示したものです。

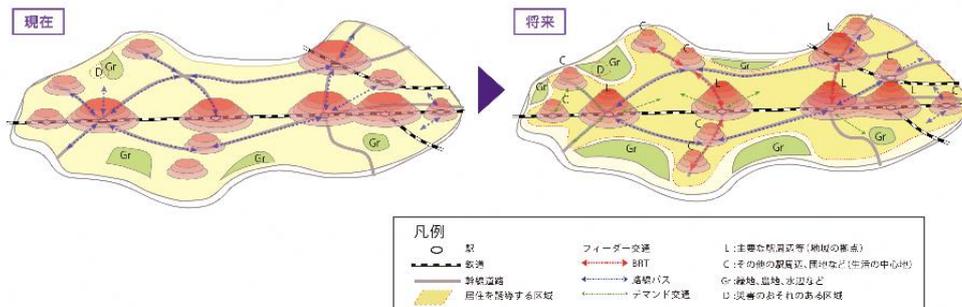
東京圏における今後の都市構造の考え方として、広域レベルと地域レベルの二層の都市構造が示されています。

広域的なレベルの都市構造：交流・連携・挑戦の都市構造

地域的なレベルの都市構造：集約型の地域構造

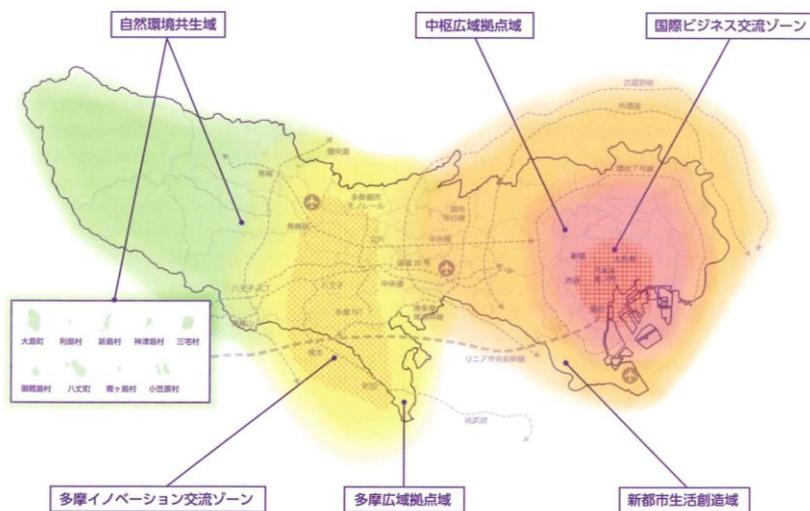
都市機能を適正に配置
地域の魅力の中心となる場をつくる

図 2-8 集約型の地域構造のイメージ



国分寺駅及び西国分寺駅周辺は、新都市生活創造域における人々の生活や交流の中心となる拠点として、以下の将来像が示されています。

図 2-9 4つの地域区分と2つのゾーン



国分寺・西国分寺の将来像

都市基盤の整備や、商業、文化、居住などの集積が進み、利便性が高くにぎわいのある生活と文化交流の拠点が形成されています。

(3) (都市計画区域マスタープラン) 多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備, 開発及び
 保全の方針 (平成 26 年 12 月 東京都)

都市計画区域マスタープランは, 都市計画法第 6 条の 2 に基づき, 東京都が広域的な見
 地から土地利用, 都市施設の整備, 市街地開発事業などの都市計画の基本的な方針を定め
 たものです。各市町村のマスタープランは, 本方針に即して定めることとなります。

東京が目指すべき将来像において, 都市構造の方向性として「集約型の地域構造への再
 編」が掲げられ, 西国分寺は, この構造の中で「生活中心地」に位置づけられており, 次
 のような将来像が示されています。

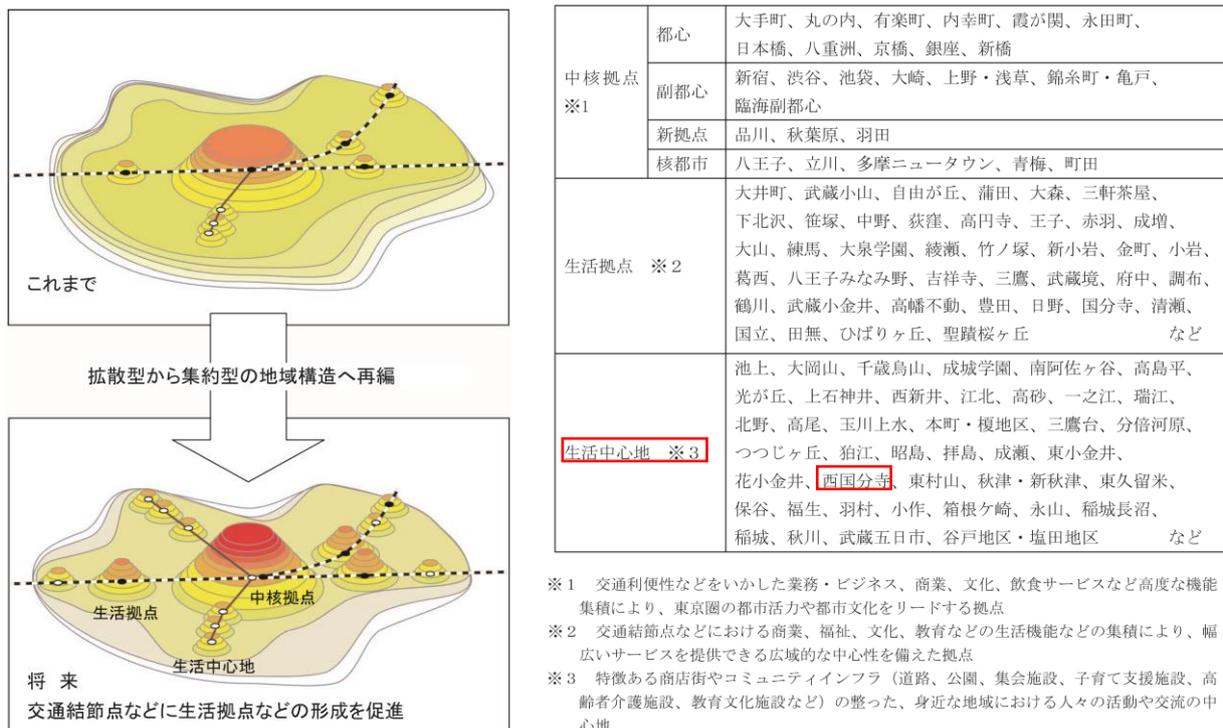
西国分寺の将来像

駅周辺では, 交通広場などの整備により, 交通機能の充実が図られるとと
 もに, 商業, 文化, 居住, 防災などの機能の集積が進み, 周辺の史跡や緑地
 などと調和した緑豊かな市街地を形成。

【東京の都市構造 (抜粋)】

人口減少や高齢化が進行していく中でも, 東京が活力を更に高めていくためには, 誰もが活動
 しやすい, 快適に暮らすことのできるまちを実現することが重要である。このため, 市街地の
 無秩序な拡大を抑制しつつ, 地域の特性に応じて必要な機能を確保する。あわせて, 充実した
 鉄道網など既存の都市インフラを活かし, 駅などを中心に都市機能を一層集積させた集約型
 の地域構造へ再編していく。

図 2-10 集約型の地域構造への再編イメージ



(4) 多摩部 14 都市計画 都市再開発の方針（平成 27 年 3 月 東京都）

都市再開発の方針は、都市再開発法第 2 条の 3 に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的に定めるものです。

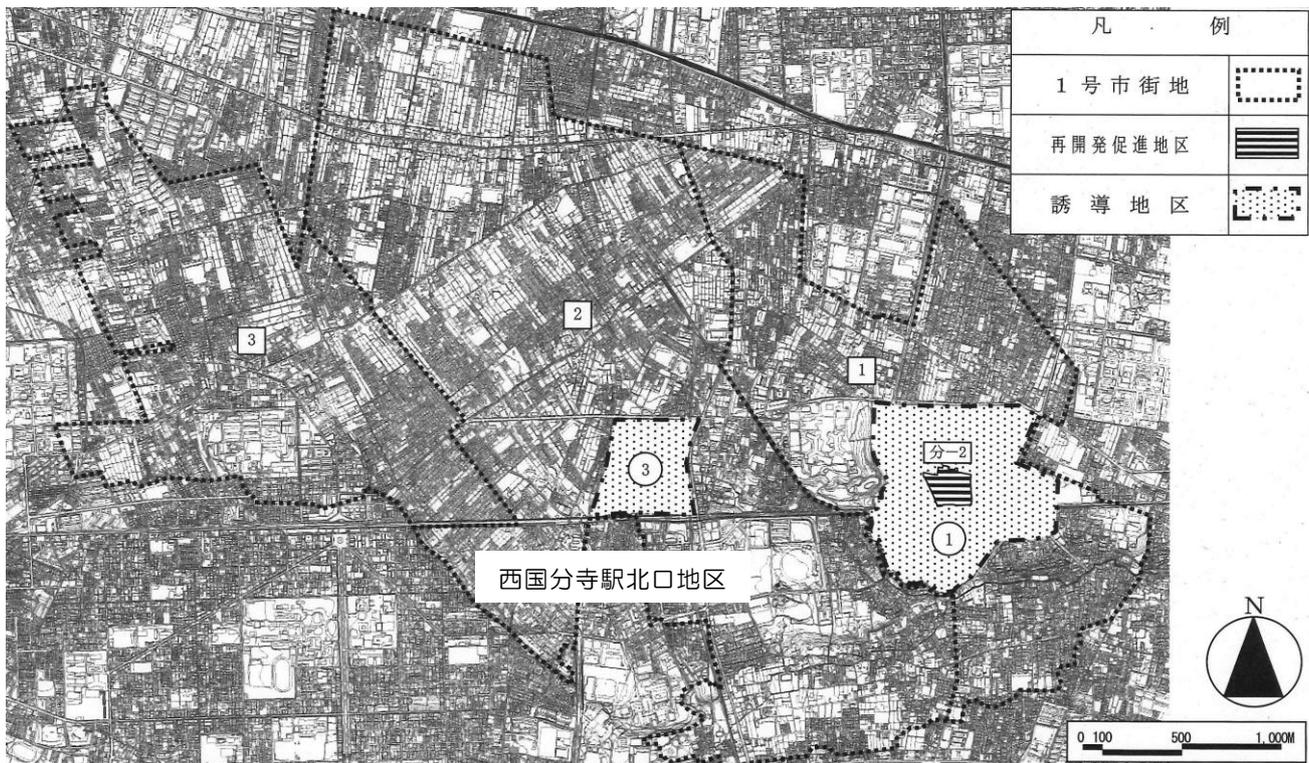
本方針において、西国分寺駅北口地区は、誘導地区*に位置づけられており、次のような整備の方向性が示されています。

※誘導地区：1号市街地（計画的な再開発が必要な市街地）のうち、再開発促進地区には至らないが、都市づくりのグランドデザインや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとする上で、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区。

西国分寺駅北口地区の整備の方向性

交通広場などの整備により、交通機能の充実を図るとともに、商業、文化などの生活関連機能の集積を進め、周辺の緑地などと調和した、利便性と豊かな緑を併せ持つ魅力的な住宅市街地の形成を目指す。

図 2-11 国分寺市都市再開発方針総括図



注)本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成制度及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものです。

(5) 国分寺市総合ビジョン（平成 29 年 3 月 国分寺市）

国分寺市総合ビジョンは、市が策定するすべての計画の基本となる総合計画で、平成 29 年度～36 年度の間を目指す将来像（ビジョン）と進むべき方向を明らかにしたものです。この総合ビジョン実現のための具体的な取組等を定めた実行計画の中で、「西国分寺駅北口地区周辺まちづくり推進事業」を、目指す姿実現のための中心事業に位置づけています。

分野：くらし・環境

施策：23 市街地整備

目指す姿

鉄道駅周辺や史跡周辺、大規模公園等を中心とした一帯における拠点の整備が進み、まちに活気があります。また、快適で利便性の高い都市生活を営むことができ、誰もが安全・快適に暮らすことができます。

取組方針①：拠点整備の推進

鉄道駅（国分寺駅、西国分寺駅、国立駅、恋ヶ窪駅）周辺や史跡周辺等においては、拠点の整備を推進し、まちの魅力の発掘・発信により、交流人口の獲得を目指すとともに定住化を促進します。

目指す姿実現のための中心事業

西国分寺駅北口地区周辺まちづくり推進事業

事業 目標

西国分寺駅北口駅前やその周辺における立地特性をいかしたまちなみの形成を図り、魅力ある都市生活をもたらす拠点を目指します。

事業内容：西国分寺駅北口駅前の広場・道路等の整備や、駅に近い便利な立地をいかした土地の有効利用の実現と、その周辺の住宅地における良好な住環境の維持に向けたまちづくり計画を策定します。これにより、都市生活・文化交流の拠点の形成に資するまちづくりを推進します。

(6) 国分寺市都市計画マスタープラン（平成 28 年 2 月 国分寺市）

国分寺市都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づき、第四次国分寺市長期総合計画や東京都の都市計画の内容に即して策定するものであり、市の都市計画や、市民や事業者等と市が協働でまちづくりを進めていく際の指針となるものです。

市の将来都市構造において、西国分寺駅一帯を「都市生活・文化交流の拠点」に位置づけており、次のような方針を示しています。

また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」を、優先的に取り組む施策の一つに位置づけています。

図 2-12 将来都市構造図



【将来都市構造における位置づけ】都市生活・文化交流の拠点

- 西国分寺駅北口一帯のエリアでは、駅北口周辺において、駅前の立地を活かした都市基盤の整備や利便性の高いまちづくりを推進する。

【土地利用の方針】

- 西国分寺駅北口一帯のエリアでは、西国分寺駅付近において、都市生活・文化交流の拠点となるまちづくりを推進するために、西国分寺駅北口の駅前の整備及び利便性の向上、更に、その周辺において駅に近い利便な立地を活かした土地の有効利用を図る。また、拠点周辺の農地が分布する住宅地では、現状の良好な住環境を維持しつつ、拠点との調和したまちなみ形成を推進する。

【道路・交通体系の方針】

- 西国分寺駅北口のまちづくりの推進にあわせ、駅前広場等の整備を検討するとともに、歩行空間の整備を推進するなど、駅周辺の土地の有効活用を睨みつつ、駅へのアクセス機能の向上を図る。
- 地域内の主要な生活道路において、道路状の空間を確保するため、地区計画による道路境界からの壁面後退や壁面後退区域における工作物の設置の制限等の導入を検討する。

【緑・景観形成の方針】

- 西国分寺駅北口周辺地域では、まちづくりの推進にあわせて、市街地の魅力ある景観形成を推進するため、地区計画の策定やポケットパーク等の整備等を検討する。

【安全・安心まちづくりの方針】

- 主要な生活道路においては、災害時に緊急車両が通行できる道路状の空間を確保するため、地区計画の策定による道路境界からの壁面後退や壁面後退区域における工作物の設置の制限等の導入を検討する。
- 地域の拠点となる西国分寺駅周辺においては、誰もが安全・安心に利用できる道路空間となるよう駅周辺の公共施設等周辺におけるバリアフリー化を重点的に推進する。

(7) 国分寺市住宅マスタープラン（平成 29 年 3 月 国分寺市）

国分寺市住宅マスタープランは、市の住宅政策を総合的に推進するための基本となる計画で、住宅・住環境の将来像とそれらの実現化方策を示すものです。

西国分寺駅周辺については、駅周辺における快適な住環境の誘導を目指した取組の方向性を示しています。

方針 1：誰もが住み続けたい・住みたい住まいづくり

① 駅周辺における快適な住環境の誘導

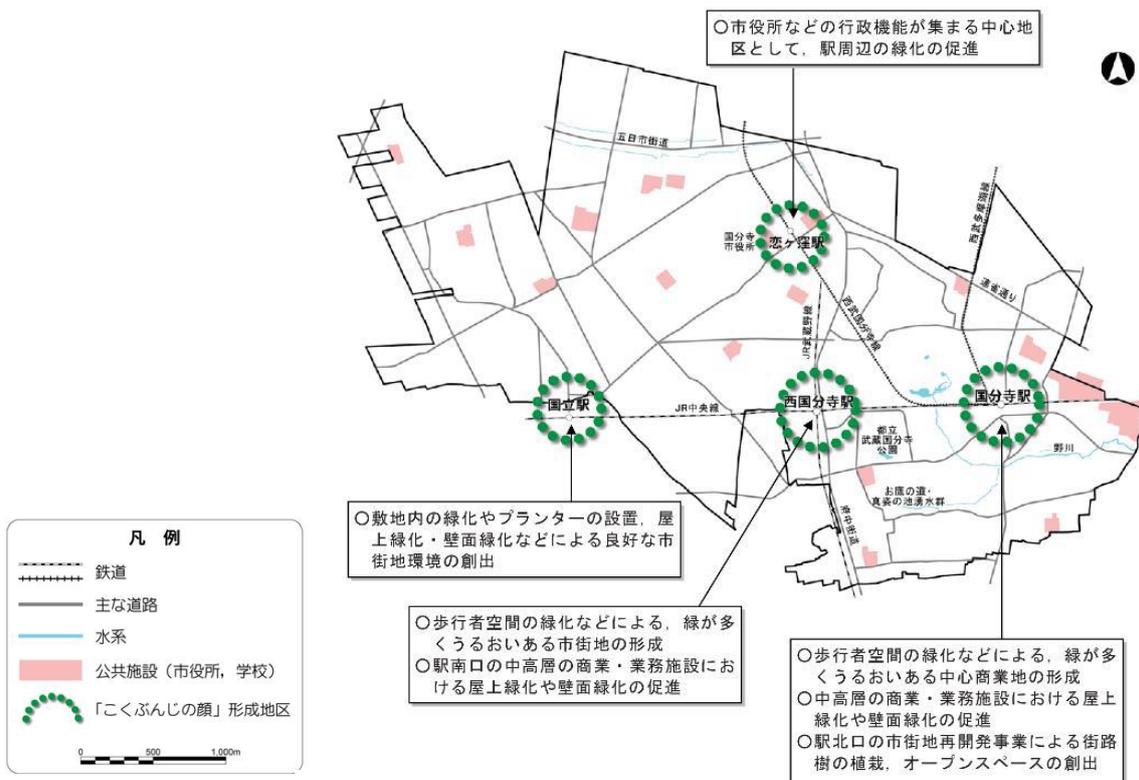
■ 取組の方向性

西国分寺駅周辺では、北口周辺の道路や駅前広場等の都市基盤の整備とともに、立地特性を活かした土地利用を図ります。

(8) 国分寺市緑の基本計画 2011（平成 23 年 3 月 国分寺市）

国分寺市緑の基本計画は、国分寺市の緑の将来像を描くとともに、この実現に向けた様々な取組を示し、緑地の保全及び緑化を計画的かつ効果的に推進するための指針となるものです。この中で、西国分寺駅周辺を緑化重点地区（「こくぶんじの顔」形成地区）に位置づけ、歩行者空間等の緑化等の取組を示しています。

図 2-13 緑化重点地区方針図（「こくぶんじの顔」形成地区）



(9) 第二次国分寺市環境基本計画（平成 26 年 3 月 国分寺市）

第二次国分寺市環境基本計画は、市民、事業者等、市が協働のもとに、未来へ向かって健康で恵み豊かな環境を保全、回復及び創造するための総合的かつ基本的な計画です。

図 2-14 施策体系図

運ましい将来像	環境分野・基本方針	施策の方向	主な施策	
未来の子どもたちへ引き継ぐ こぐまんの豊かな環境	【自然環境】 緑と水が調和した潤いのあるまち	1-1 緑と水のネットワークの形成	● 拠点となる緑や水辺の保全・整備 ● 森林地などの適切な維持管理 ● 公園施設の緑化	● 保存樹木等の指定 ● 協働による維持管理 ● 民有地の緑化
		1-2 緑の保全	● 湧水、地下水の保全・活用 ● 野川整備事業の促進	● 雨水貯留の保全・活用 ● 雨水浸透の促進
		1-3 まちなかの緑化	● 都市農地の保全・活用 ● 地域地産の推進	● 都市農業を支援する人材の育成
		1-4 水環境の保全・整備	● 生物多様性の推進 ● 生き物の生息空間の創出	● 外来種対策 ● 生物多様性に対する理解促進
		1-5 都市農地の保全・活用	● 低公害車の導入の推進・普及啓発 ● 燃費の低減促進	● 規制・基準などに関する事業者等への指導 ● 生活語言・通勤対策の推進
		1-6 生き物の生息空間の保全	● 大気や水質などの測定 ● 化学物質に関する情報の収集・提供	● 空域放射線量の測定 ● 化学物質に関する事業者への指導
	【生活環境】 安全・安心に暮らせるまち	2-1 生活環境の確保	● 食の安全性の確保 ● 除農薬食品などの放射能物質濃度の測定	● 食育の推進
		2-2 生活環境のモニタリング	● 道路整備の推進 ● 良質な住環境の創出 ● まちの活性化の促進	● 自転車利用の推進 ● 地域住民の交流によるまちづくり
		2-3 化学物質対策の推進	● 地域特性にあった景観づくり ● 地球温暖化対策の計画的な推進	● 歴史遺産及び文化財の調査・保存・活用 ● 地球温暖化への対応
		2-4 食の安全性の確保	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進
	【都市環境】 環境に配慮した良好な 都市空間を形成するまち	3-1 環境に配慮したまちづくり	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進
		3-2 環境に配慮したまちづくり	● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進 ● 省エネルギー・省資源の促進	● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進 ● 省エネルギー・省資源の促進
3-3 地域性豊かな景観の形成		● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	
3-4 地球温暖化対策の推進		● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	
【地球環境】 資源が循環し、エネルギー が有効に利用される地球 にやさしいまち	4-1 地球温暖化対策の推進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	
	4-2 省エネルギー・省資源の促進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	
	4-3 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	
	4-4 ごみの発生抑制、減量化、資源化の推進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	● 省エネルギー・省資源の促進 ● 再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進	
【環境教育・環境学習】 地域に学び、人のつながりや 活動を生み出すまち	5-1 環境教育・環境学習の推進	● 環境教育・環境学習の推進 ● 環境学習の機会創出	● 地域資源を活用した体験型学習の推進 ● 環境活動の促進と支援	
	5-2 人づくり、仕組みづくり	● 環境教育・環境学習の推進 ● 環境学習の機会創出	● 地域リーダーの育成、ネットワーク化の支援	

(10) 国分寺市都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり計画（平成 21 年 9 月 国分寺市 都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり協議会・国分寺市）

国分寺市まちづくり条例に基づき、市民と市が協働で策定したまちづくり計画です。国 3・2・8 号線の両側 100m を対象とし、沿道の住環境や生活環境の向上を図り、市全体の活性化に寄与する沿道空間を創出することを目的としています。

図 2-15 まちづくり方針図



なお、西国分寺駅北口周辺地区の課題である地区内道路のネットワークの改善のためには、国 3・2・8 号線との接続を含めた検討が必要であることから、国分寺市都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり推進地区の一部も西国分寺駅北口周辺地区に含めてまちづくりの検討を行っています。

3 都市計画の現況

(1) 用途地域等

用途地域については、都市計画道路沿道は一定規模の店舗等が立地できる、第一種住居地域及び第二種中高層住居専用地域が路線式で指定されています。

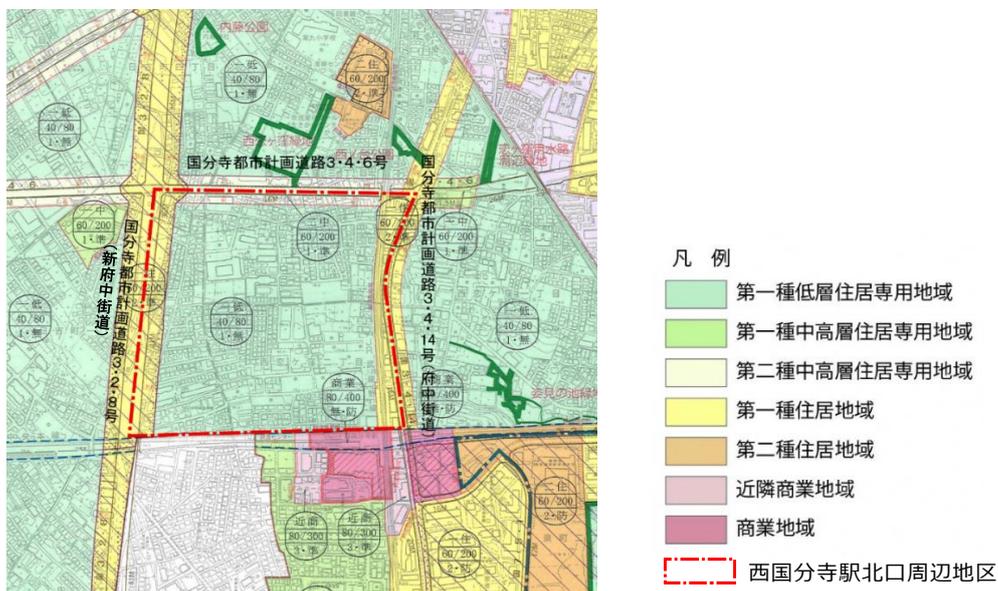
その他はすべて、低層の住宅が主体となる第一種低層住居専用地域となっています。

(2) 都市計画道路

西国分寺駅北口周辺地区は、3本の都市計画道路と鉄道に囲まれています。

都市計画道路については、国3・2・8号線（幅員36m）、国3・4・6号線（幅員16m）、国3・4・14号線（幅員16m）で、いずれも整備済みとなっています。

図2-16 都市計画図



(3) 地区計画

国3・2・8号線沿道30mの範囲で、「国3・2・8号線沿道中地区地区計画」が定められています。

【国3・2・8号線沿道中地区地区計画の概要】

項目	内容（概要）
建築物の用途の制限	ホテル又は旅館は建築してはならない。
建築物の高さの最高限度	20m，ただし次のいずれにも該当する場合には25m ①敷地面積が200㎡以上 ②国3・2・8号線から壁面後退3m，かつ，国3・2・8号線に面する間口緑視率が15%以上 ③優れた地域環境の創出に特に寄与したと市長が認めるもの
建築物の敷地面積の最低限度	110㎡
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	国分寺市景観まちづくり指針によること。配管類，設備機器類の配置は，周囲の景観との調和を図るように配慮すること。
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は，生垣，又はフェンスに沿って緑化を施したものなどとする。

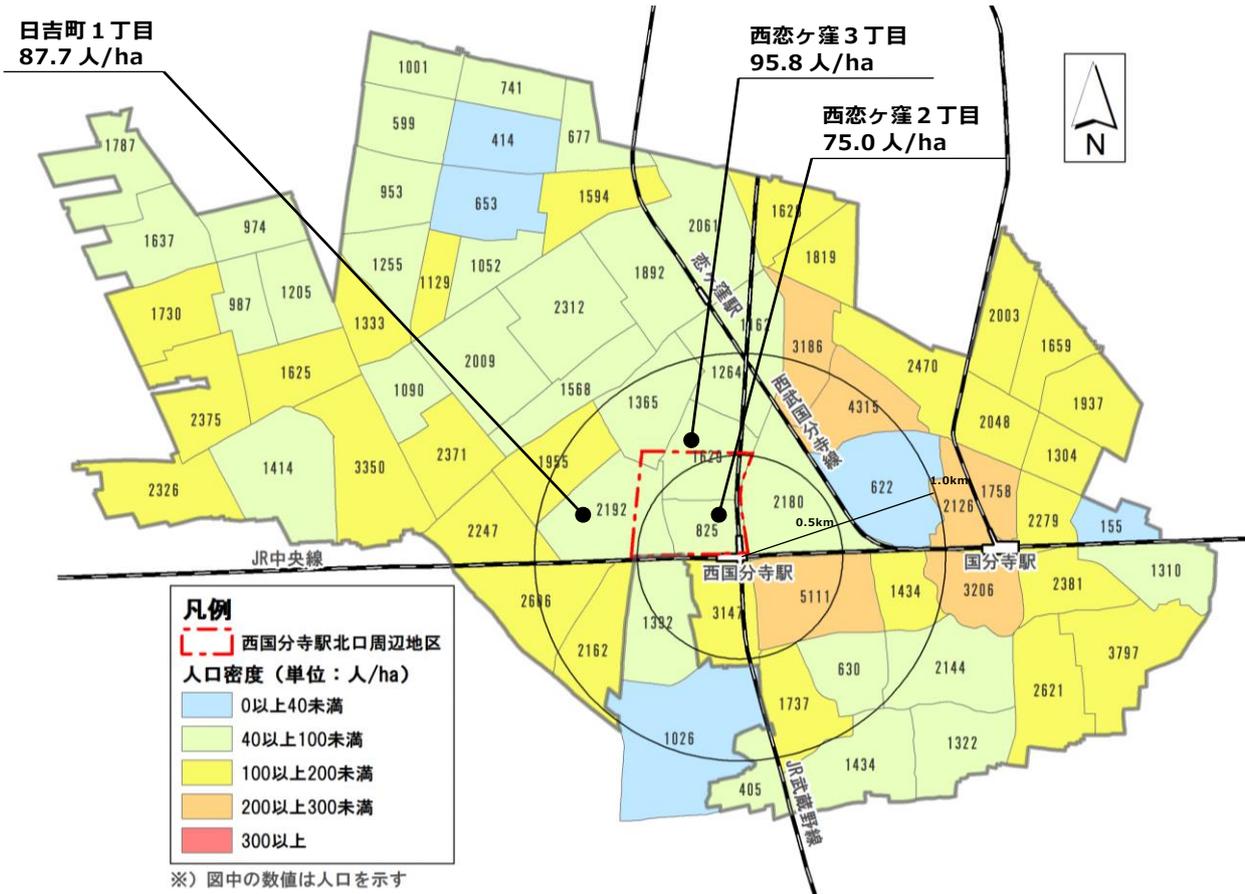
4 人口

(1) 人口密度

市内の人口密度を町丁目別に示したものです。

西国分寺駅北口周辺は、一戸建ての住宅が主体であることから、他の駅付近の地域と比べ、人口密度は低くなっています。

図 2-17 西国分寺駅周辺の人口と人口密度



出典：住民基本台帳(国分寺市，府中市)(平成31年1月1日現在)

(2) 人口・世帯数・年齢構成の推移

人口及び世帯数の推移をみると、人口は、都及び市が昭和49年以降、一貫して増加傾向であるのに対し、西国分寺駅北口周辺地区を含む町丁目（西恋ヶ窪2丁目・3丁目、日吉町1丁目）は平成11年～16年をピークにわずかに減少傾向になっています。

世帯当たり人員は減少傾向にあり、西国分寺駅北口周辺地区を含む町丁目では、平成26年以降、2人を下回っています。

年齢3区分別人口の推移を見ると、老年人口の割合が増加しており、我が国の老年人口の割合（27.7%*）、東京都の割合（23.0%*）を下回っているものの、5人に1人が高齢者という状況になっています。

※平成29年版高齢社会白書（内閣府）

図2-18 人口の推移

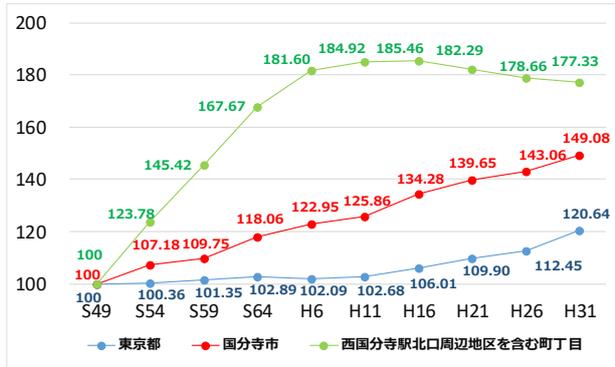
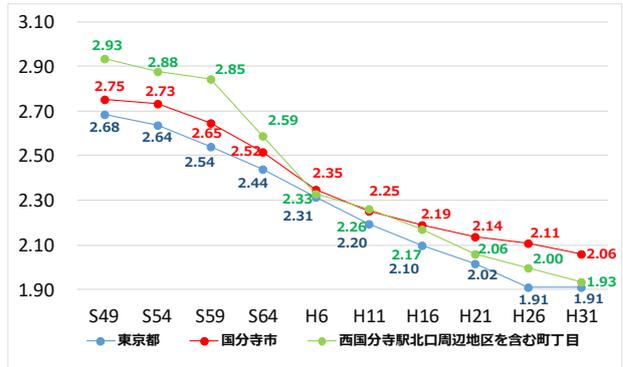


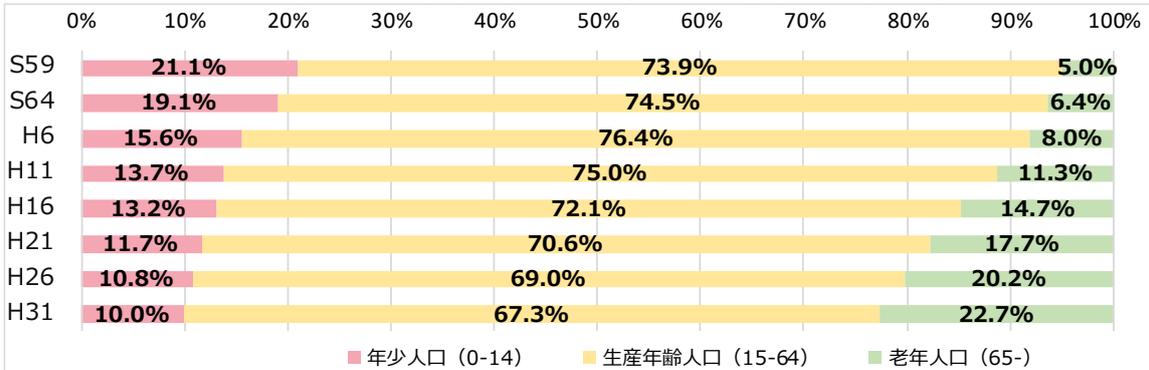
図2-19 世帯当たり人員の推移



(注) 昭和49年人口を100とした場合の指数

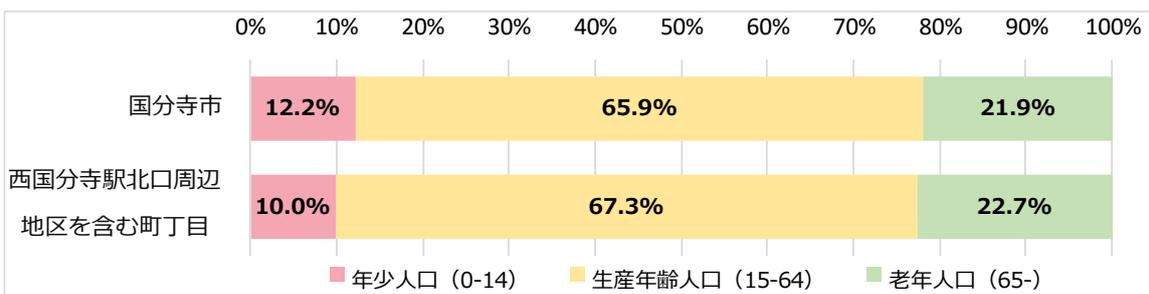
出典：住民基本台帳(各年1月1日時点)

図2-20 年齢構成の推移（西国分寺駅北口周辺地区を含む町丁目）



出典：住民基本台帳(各年1月1日時点)

図2-21 年齢3区分別人口



出典：住民基本台帳（平成31年1月1日現在）

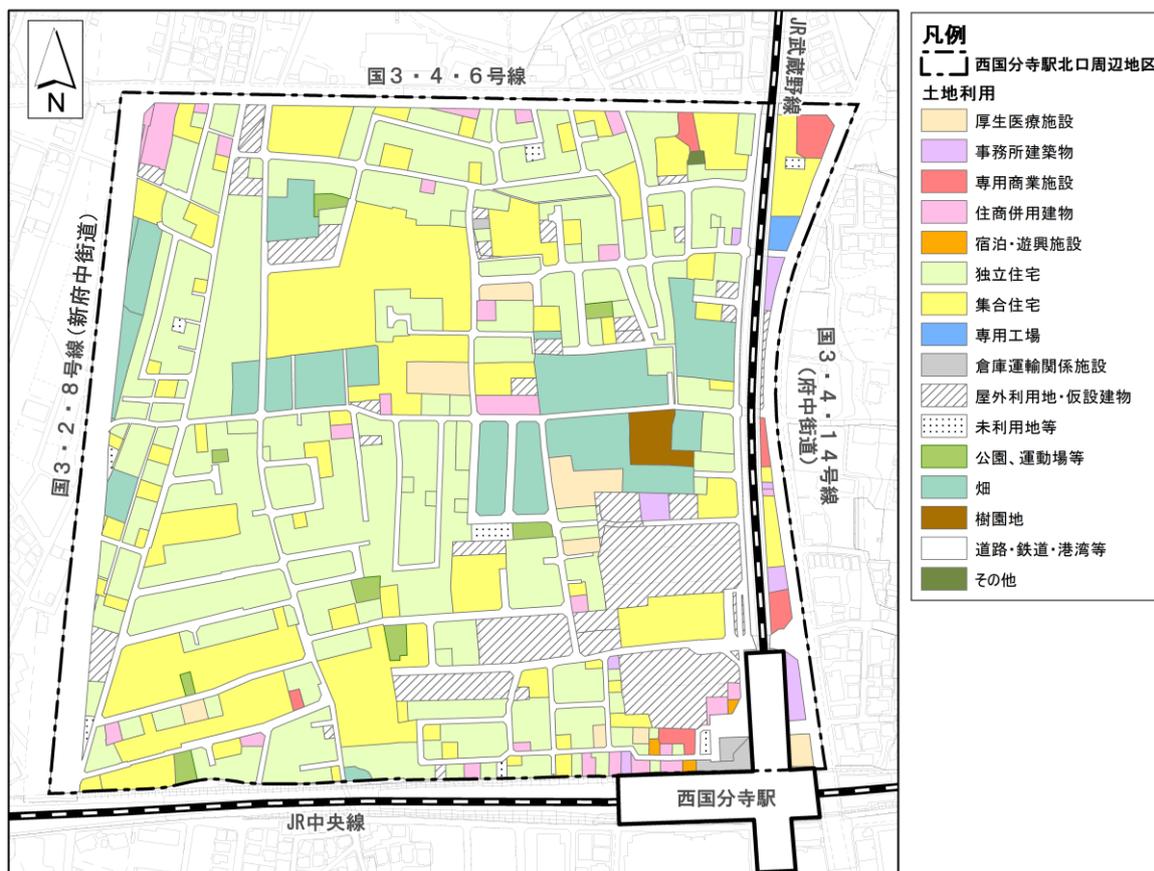
5 土地利用現況等

(1) 土地利用現況

土地利用状況については、住宅用地が多く、過半を占めています。

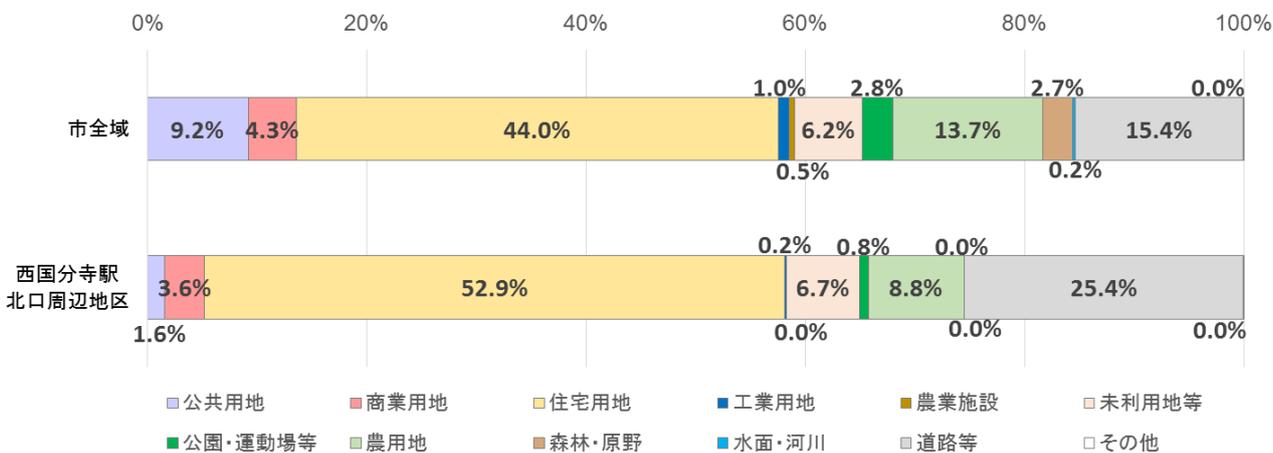
駅付近に駐車場等の屋外利用地が集積しています。また、地区の中央部に農用地がまとまって分布しています。

図 2-22 土地利用現況図



出典：平成 24 年度土地利用現況調査

図 2-23 土地利用の割合



出典：平成 24 年度土地利用現況調査

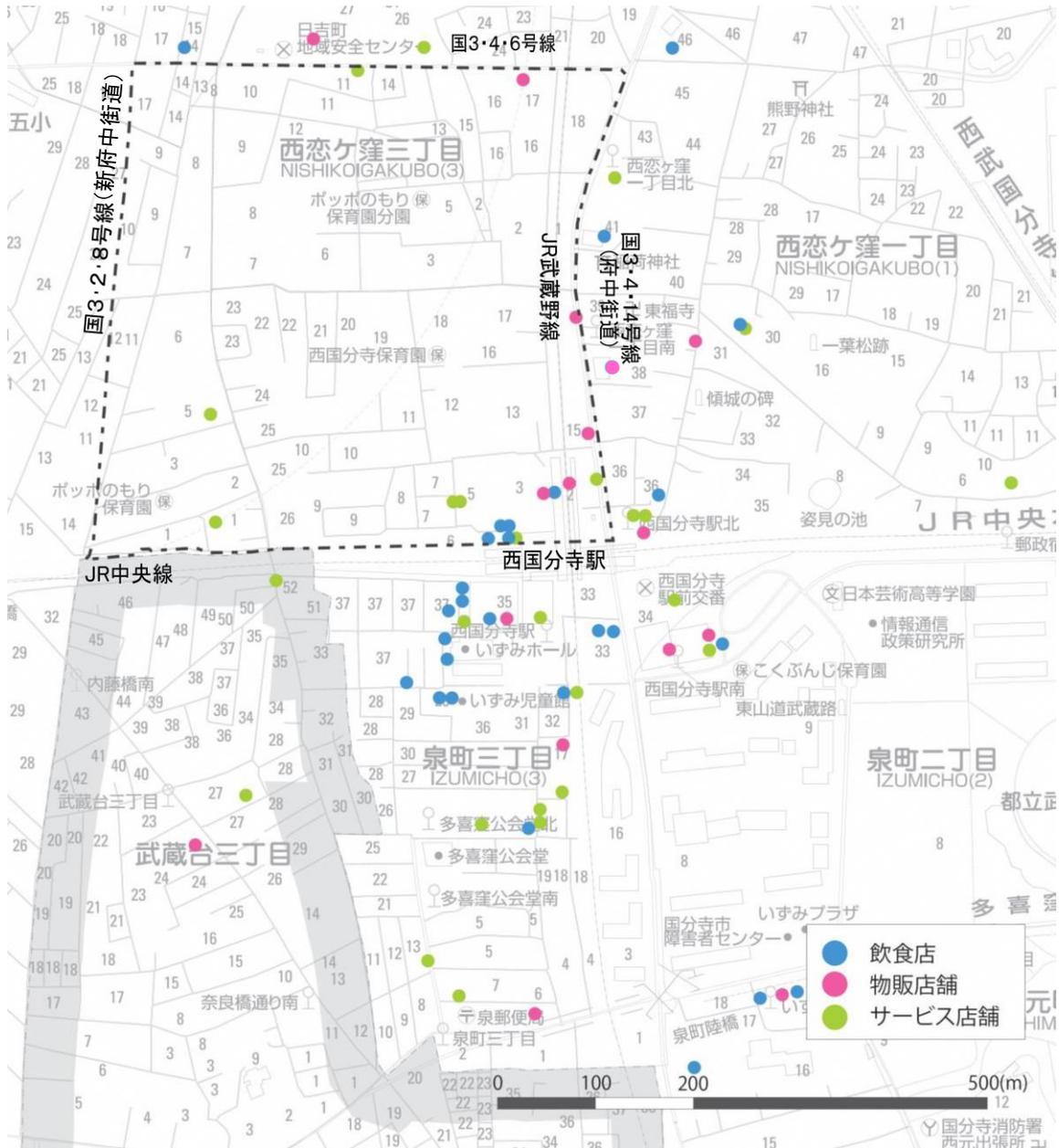
(2) 商業・生活利便性施設等の立地状況

1) 商業施設等の立地状況

飲食店、物販店舗、サービス店舗は南口駅前周辺に集積しており、北口駅前には数店舗の立地が見られます。国3・4・6号線及び国3・4・14号線（府中街道）沿道にも飲食店等が点在しています。

日用品を扱う商業施設としては、駅南口の複合ビル、国3・4・6号線沿道のスーパーマーケット、国3・4・14号線（府中街道）沿道のスーパーマーケットの3か所があります。

図2-24 土地利用の割合商業・生活利便施設等の立地状況



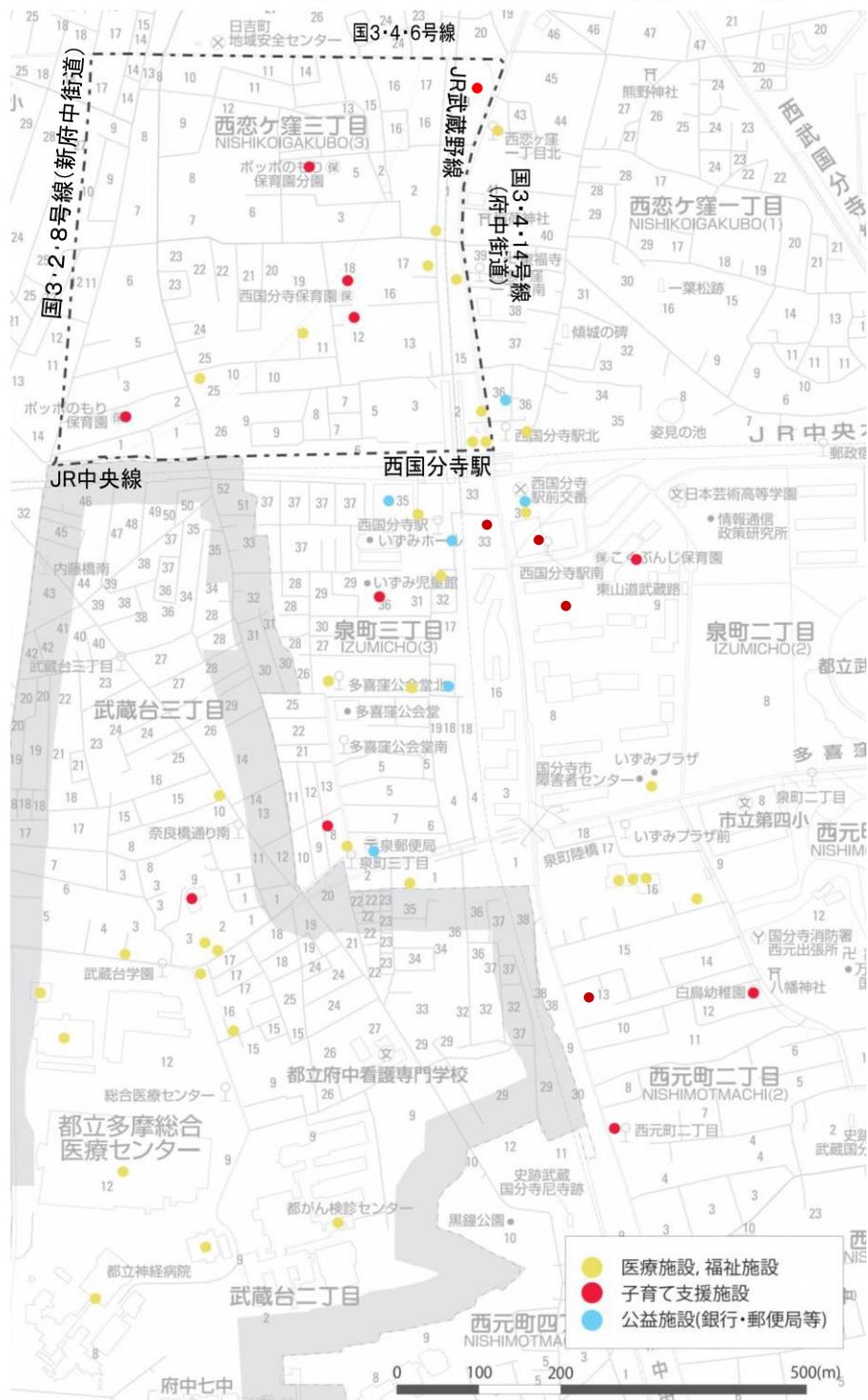
出典：ゼンリン住宅地図をもとに作成

2) 医療・福祉施設等の立地状況

都立多摩総合医療センター周辺に医療施設が集積しているほか、国3・4・14号線（府中街道）沿道にクリニックビルも立地しており、駅周辺にも医療施設が集積しています。

地区内については、子育て支援施設が5か所立地しており、周辺地域と比べて多く立地している状況です。

図 2-25 医療施設・福祉施設・子育て支援施設・公益施設の立地状況



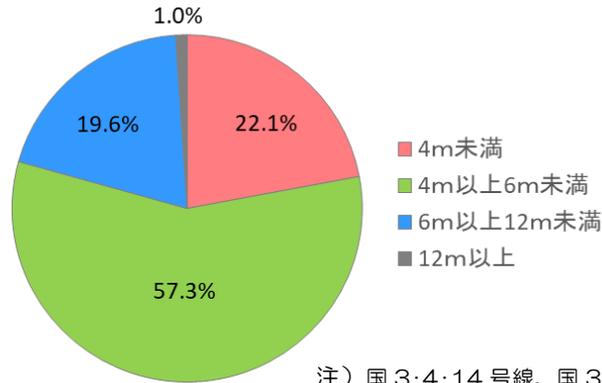
出典：ゼンリン住宅地図をもとに作成

(3) 道路現況

地区内道路の幅員別延長比率をみると、約8割が6m未満の道路であり、4m未満の道路についても2割以上あります。

また、幅員4m以上で地区内を通り抜けられるルートがほとんどなく、狭あい道路と脆弱な道路ネットワークが大きな課題となっています。

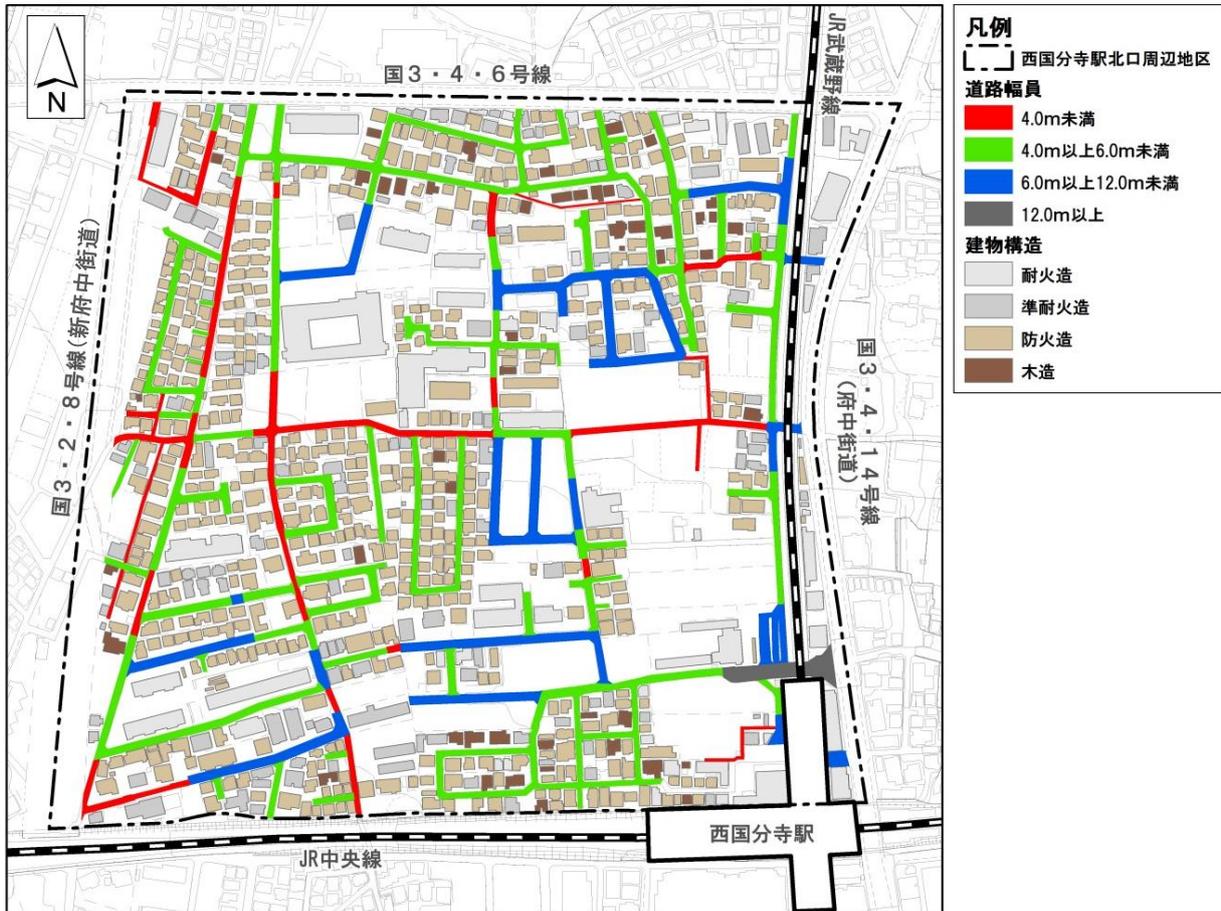
図2-26 幅員別道路延長比率



注) 国3・4・14号線, 国3・4・6号線, 国3・2・8号線を除く

出典: 平成28年度版国分寺市道路台帳等

図2-27 幅員別道路現況図



注) 国3・4・14号線, 国3・4・6号線, 国3・2・8号線を除く
出典: 平成27年度版地形図, 平成28年度版国分寺市道路台帳等

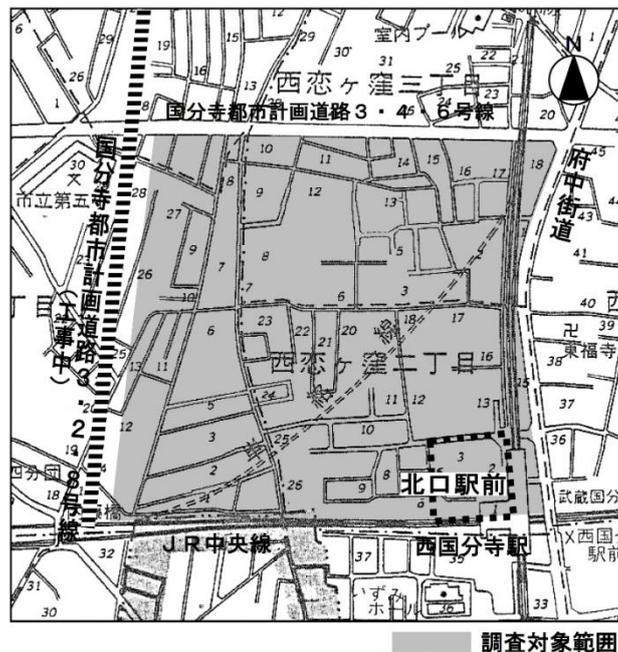
6 住民意向（平成 27 年度アンケート調査）

平成 27 年度に住民の方及び西国分寺駅利用者を対象に、まちの現状や望ましい将来像等について、アンケート調査を行いました。回収率はそれぞれ 36.0%、44.5%といずれも非常に高く、関心の高さが示される結果となりました。

【実施概要】

		地域住民，土地・建物所有者対象	駅利用者対象
調査期間		平成 27 年 9 月 19 日(土)から 10 月 5 日(月)まで	平成 27 年 10 月 1 日(木)から 10 月 14 日(水)まで
調査対象		調査対象範囲内の居住者，営業者，土地・建物権利所有者(地区外居住権利者も含む)	西国分寺駅利用者
調査方法		ポスティング配布(調査対象範囲内)，郵送(地区外居住権利者)，郵送回収	駅配架(自由通路内 2 か所)，街頭配布(北口及び南口駅前 2 日間：10 月 4 日(日)，10 月 6 日(火))，郵送回収
回収状況	配布数	1,635 配布数内訳：ポスティング配布 1,343 郵送配布 292	1,126 配布数内訳：駅配架 526 街頭配布 600
	回収数	588	501
	回収率	36.0%	44.5%

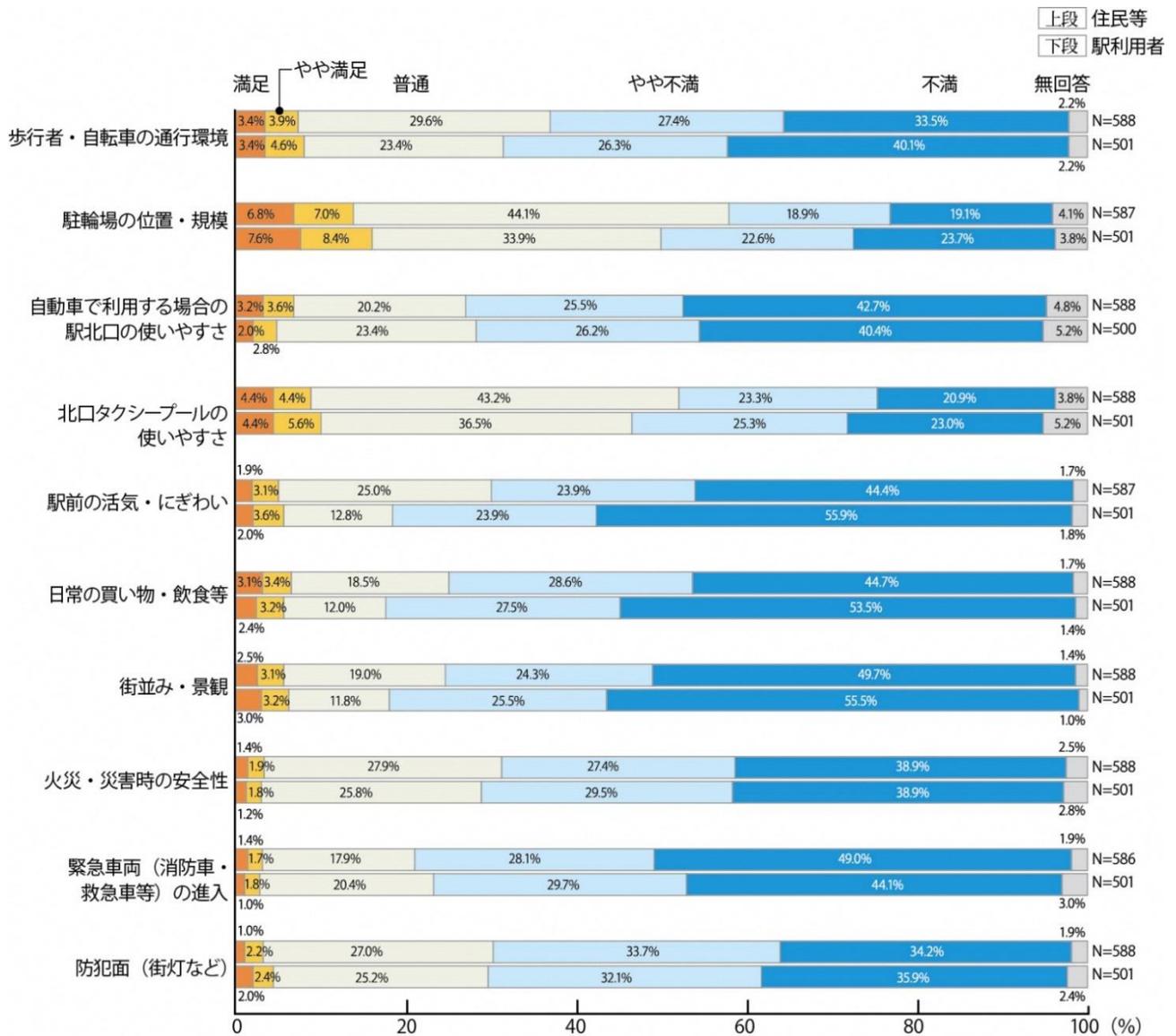
【調査範囲】



(1) 西国分寺駅北口駅前の現状に対する満足度

すべての項目を通じて満足度が低い結果となっています。

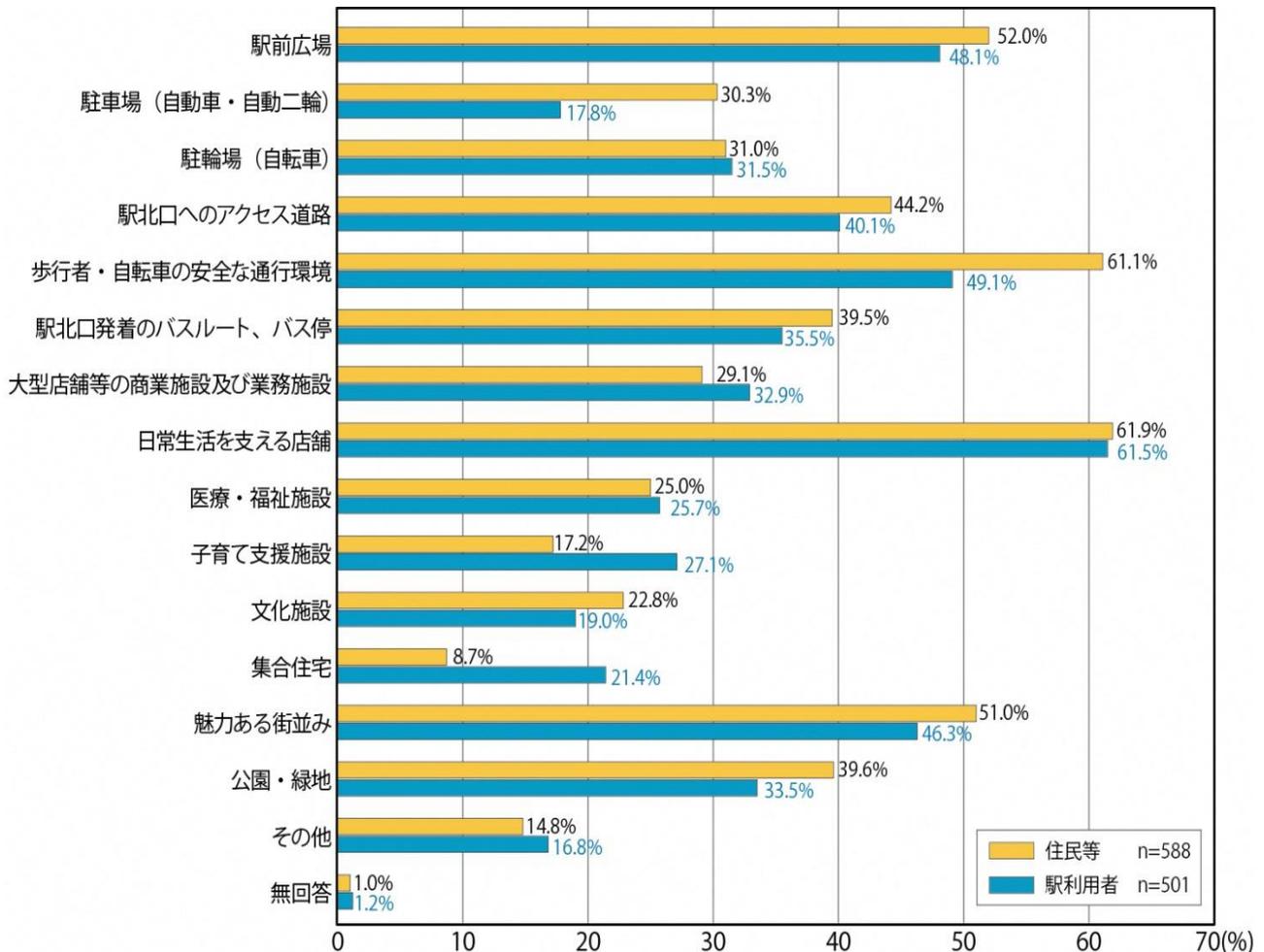
特に、「駅前の活気・にぎわい」、「日常の買物・飲食等」、「街並み・景観」、「緊急車両の進入」について、不満・やや不満の割合が高くなっています。



(2) 将来の西国分寺駅北口駅前のまちに必要なもの

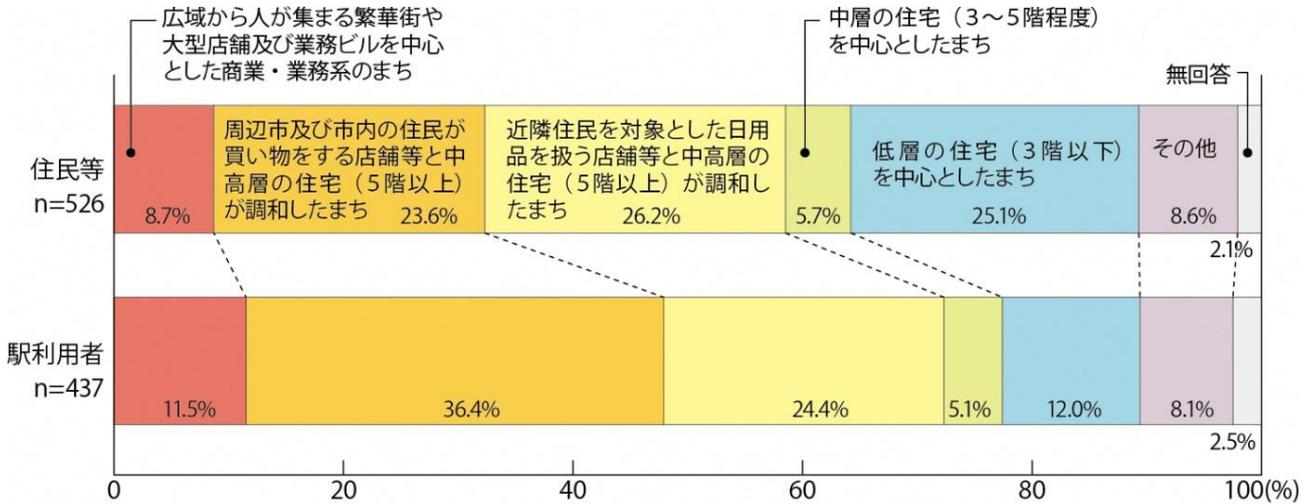
将来、北口駅前に必要なものについては、「日常生活を支える店舗」、「歩行者・自転車の安全な通行環境」、「駅前広場」、「魅力ある街並み」の割合が高くなっています。

(複数回答)



(3) 西国分寺駅北口駅前の将来像

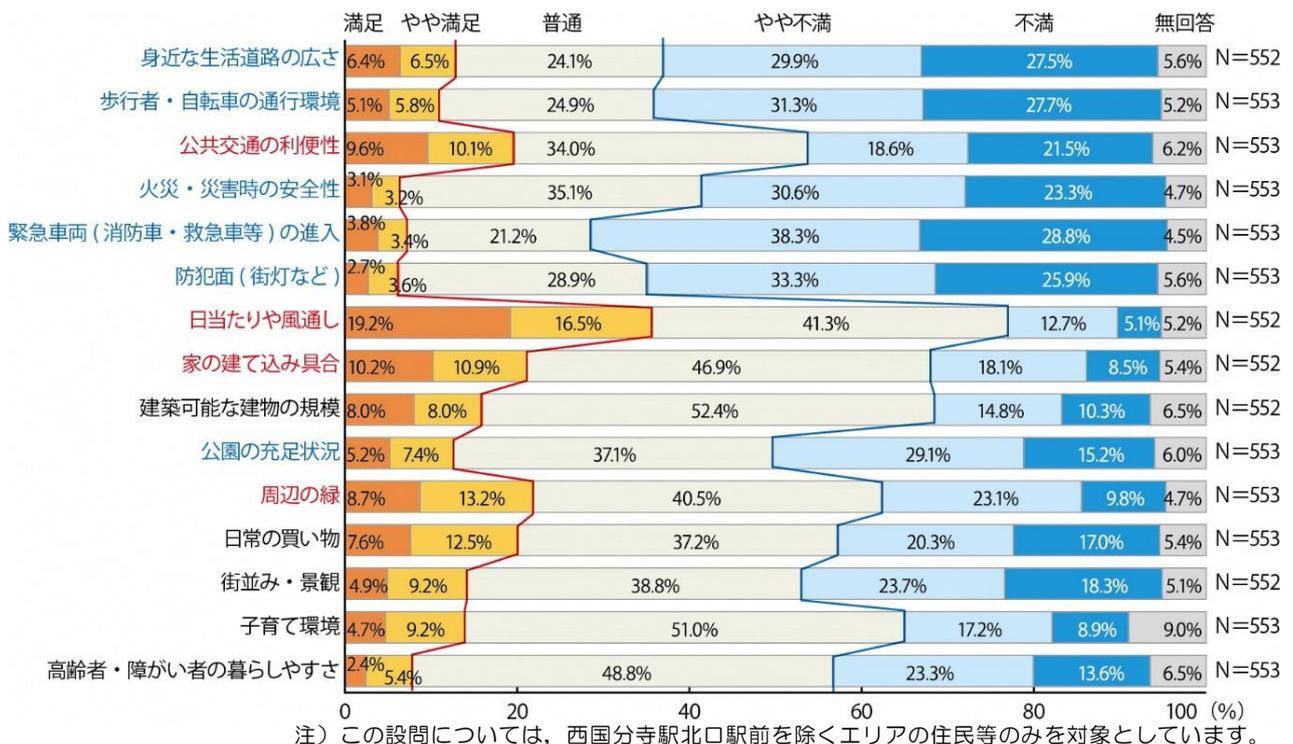
北口駅前の将来像については、一定の商業的要素を持つ街並みを求める意見の割合が高くなっています。また、その傾向は、駅利用者の方がやや強い結果となりました。



(4) 居住地等の周辺（北口駅前以外）の現状に対する満足度

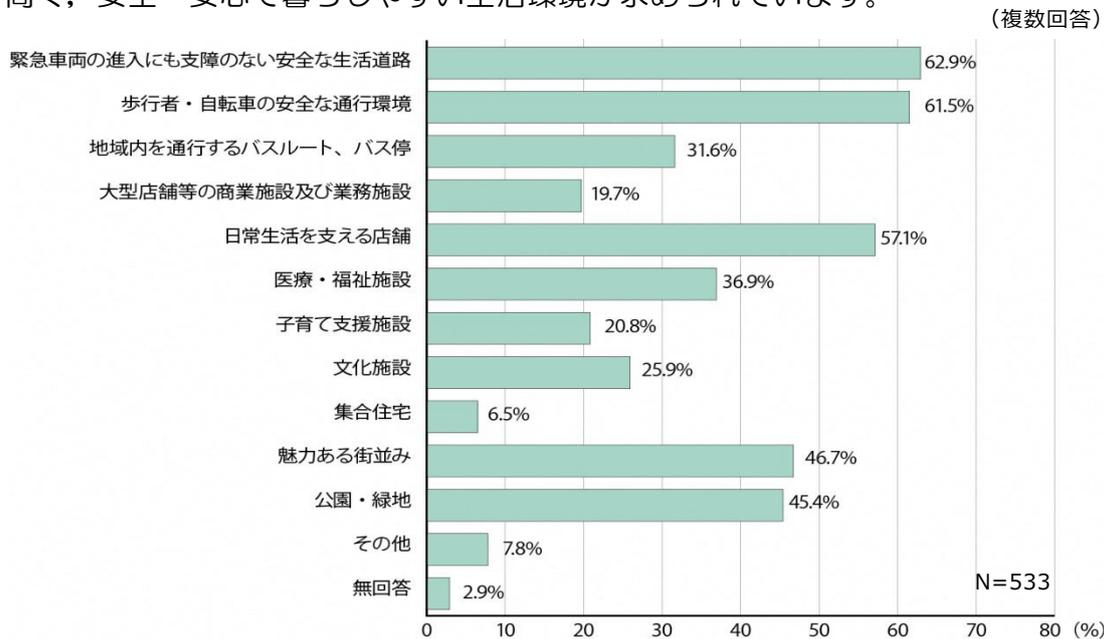
北口駅前以外の居住地周辺の現状については、「日当たりや風通し」、「周辺の緑」、「家の建て込み具合」などについて、やや満足度が高い傾向にあります。

一方で、「緊急車両の進入」、「防犯面」、「歩行者・自転車の通行環境」、「身近な生活道路の広さ」については、不満を感じています。



(5) 居住地等の周辺（北口駅前以外）に必要なもの

北口駅前以外の居住地周辺に必要なものについては、「緊急車両の進入にも支障のない安全な生活道路」、「歩行者・自転車の安全な通行環境」や「日常生活を支える店舗」の割合が高く、安全・安心で暮らしやすい生活環境が求められています。

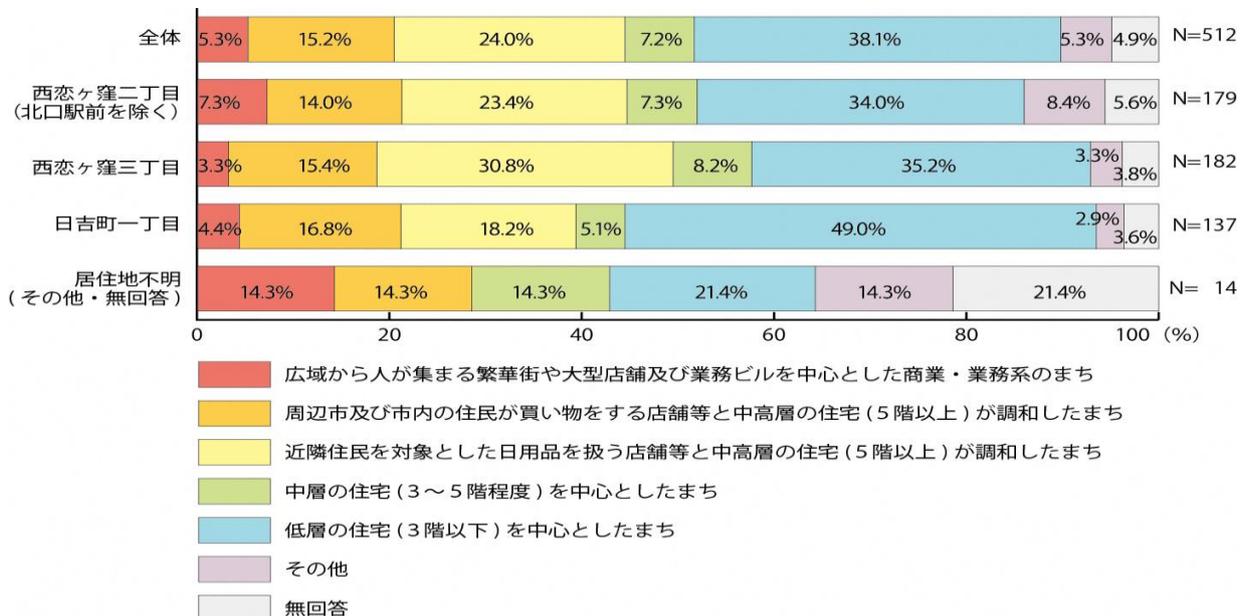


注) この設問については、西国分寺駅北口駅前を除くエリアの住民等のみを対象としています。

(6) 居住地等の周辺（北口駅前以外）の将来像

北口駅前以外の居住地の将来像については、「低層の住宅（3階以下）を中心としたまち」を望む意見が多く、町丁目別にみると、特に日吉町一丁目での傾向が強いことがわかりました。

その一方で、西恋ヶ窪三丁目では、「近隣住民を対象とした日用品を扱う店舗等と中高層の住宅（5階以上）が調和したまち」の割合も高く、地域毎にやや違いがみられる結果となりました。



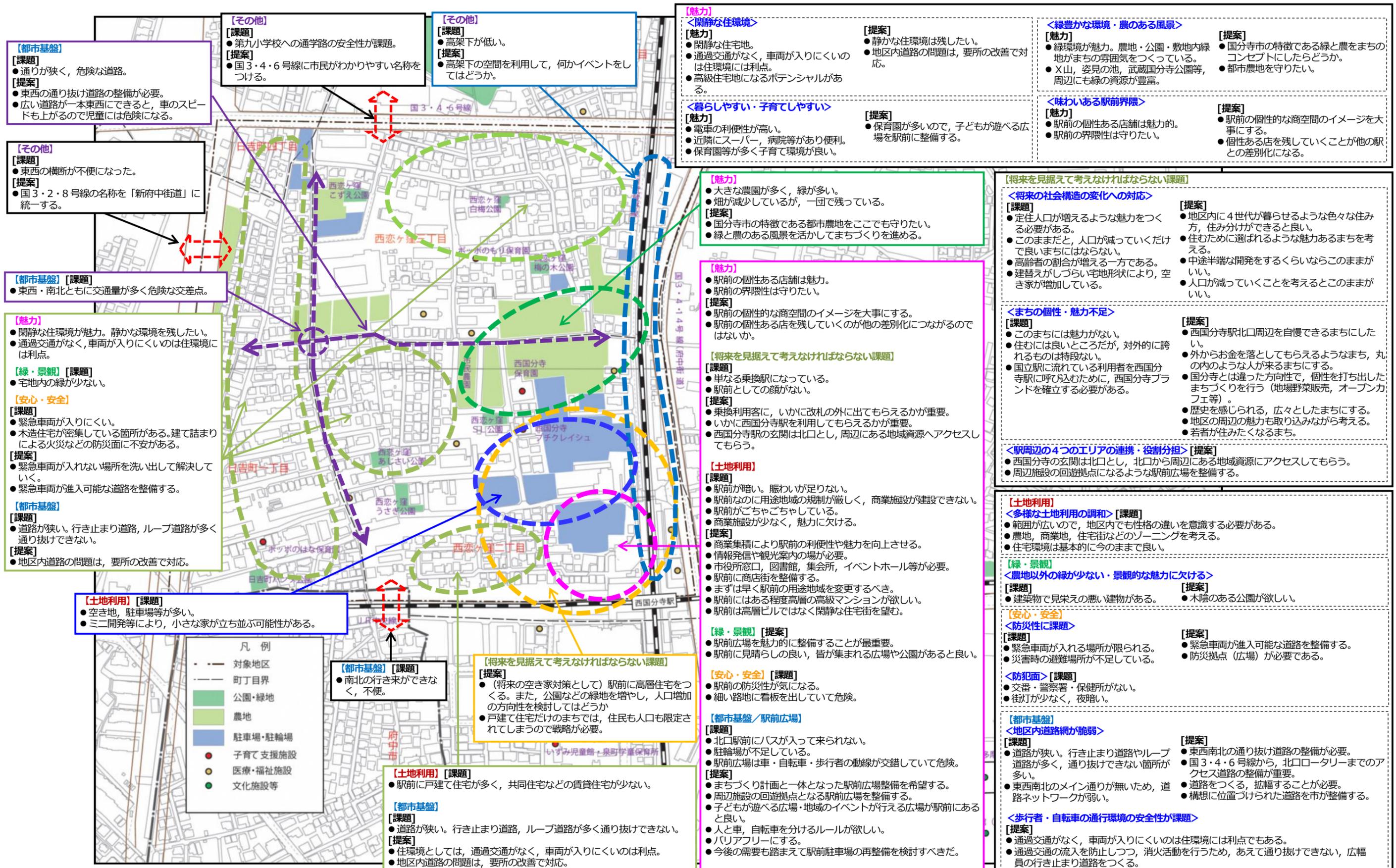
注) この設問については、西国分寺駅北口駅前を除くエリアの住民等のみを対象としています。

第3章

まちの魅力と課題の整理

1 魅力と課題図

西国分寺駅北口周辺地区の現況に関する基礎的資料やまち歩きで見てきたことを踏まえ、まちづくり協議会及び懇談会で地区の魅力と課題を出し合いました。



2 まちの魅力と課題の整理

(1) まちの魅力と課題のキーワード

まちづくり協議会及び懇談会で議論したまちの魅力と課題を整理すると、いくつかのキーワードが見えてきました。

1) まちの魅力・魅力を活かしたまちづくりのアイデア

魅力	アイデア	キーワード
<ul style="list-style-type: none"> 静かな街並み。 住宅が多く、静かな環境。 高層建築が介入していない、閑静な住宅地。 安定生活をしていそう。 (他駅近と比べ) アパートが少ない。 通過交通がなく、車両が入りにくいのは住環境には利点でもある。 	<ul style="list-style-type: none"> 静かな住環境は残したい。 地区内道路の問題は、要所の改善で対応。 通過交通の流入を防止しつつ、消火活動を行うため、あえて通り抜けできない広幅員の行き止まり道路をつくる。 	閑静な住環境
<ul style="list-style-type: none"> 武蔵野線、中央線が交差しており、電車の利便性が良い。 周辺含め、利便性が高い。 近隣にスーパーがあるので便利。 保育園が充実して子育て環境が良い。 学習塾も充実している。 開業医が多くある。 駐車場、駐輪場が多い。 		暮らしやすい 子育てしやすい
<ul style="list-style-type: none"> 緑環境が魅力。エリア内に緑、公園、農地が多く住居に適している。 地区内の緑の雰囲気が良い。 住宅地、農地、敷地内緑地がまちの雰囲気を作っている。 小さな公園が点在している。 大きな農園が多く、緑が多い。 畑が減少しているが、一団で残っている。 	<ul style="list-style-type: none"> 国分寺市の特徴である、緑と農をまちのコンセプトにしたらどうか。 農地が多いので、自然を活かしてまちづくりを進める。 緑、農のある風景を活かしたい。 都市農地は国分寺市の特徴。ここでも守りたい。 	緑豊かな環境 農のある風景
<ul style="list-style-type: none"> 駅前の個性ある店舗は魅力的。 駅前の界隈性は守りたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前の個性ある店を残していくのが、他の駅との差別化に良いのではないか。 駅前の個性的な商空間のイメージを大事にする。 チェーン店でない個人経営の店舗を活かしていく。 	味わいある 駅前界隈

2) まちの課題と解決策

分類	課題	解決策・提案	キーワード
将来を見据えて考えなければならぬ課題	<ul style="list-style-type: none"> 更新できない宅地形状（裏宅地など）から建て替えがしづらく、結果、空き家が増加している。 	<ul style="list-style-type: none"> (これからの空き家対策として) 駅前に高層の住居を作る。また、公園などの緑地を増やし、人口を増やす方向性を検討してはどうか。 	将来の社会構造の変化への対応
	<ul style="list-style-type: none"> ただの乗り換え駅になっている。 駅前としての顔がない。 住むには良いところだが、対外的に誇れるものは特段ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 乗換利用客にいかにか改札の外に出てもらうかが重要。 いかに西国分寺駅を利用したくなるかという視点も重要。 西国分寺駅北口周辺を自慢できるまちにしたい。 	まちの個性・魅力不足
		<ul style="list-style-type: none"> 西国分寺駅の玄関は北口とし、北口から周辺にある地域資源にアクセスしてもらおう。 	駅周辺の4つのエリアの連携・役割分担
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 北口駅前が暗い。賑わいが足りない。 北口駅前は駅近なのに用途地域の規制がきつい。 対象地域内に日用品を買い物できる場がない。 店舗、飲食店などの商業施設が少なく魅力に欠ける。 買い物について、駅周辺に充実しているが地区内に無い。 医療、福祉についてエリア内には病院は見当たらず、駅周辺には多い。 医療施設が少ない。 文化的施設がない。 集会できるような公共施設がない。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前はもう少し利便性（商業集積）UP。 情報発信、観光案内の場が必要。 駅近くに市民課窓口等の市民が利用できる施設が欲しい。 図書館、体育館、公園が欲しい。 公共施設（一般の人が随時使用できる）と道路整備が必要。 地区内に住民が集まって何かできる施設があると良い。 	駅前の利便性 賑わい不足
		<ul style="list-style-type: none"> ゾーニング特性に応じた地区区分の検討が必要。 範囲が広いので、地区内でも性格の違いを意識する必要がある。 北口ロータリーの大きさの検討とあわせて、西恋ヶ窪二丁目・西恋ヶ窪三丁目それぞれにあったまちづくりを考える必要がある。 	多様な土地利用の調和 住環境の保全

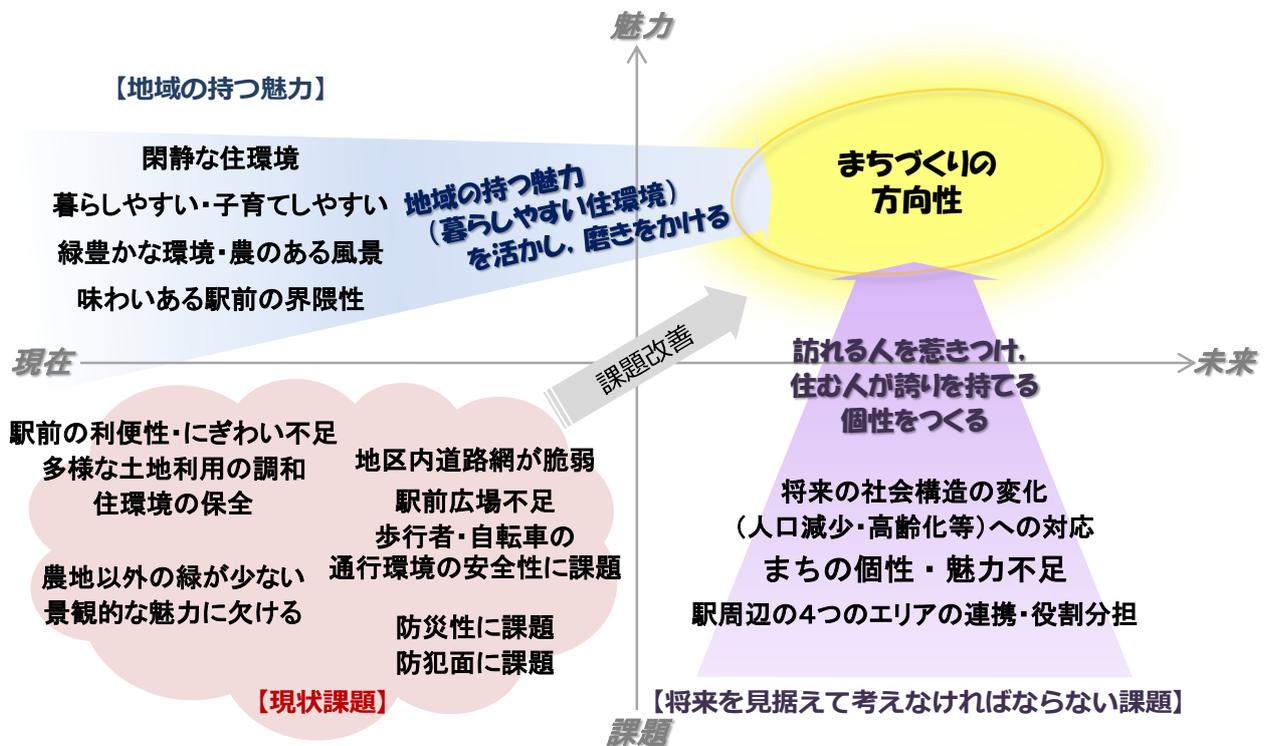
分類	課題	解決策・提案	キーワード
都市基盤	<ul style="list-style-type: none"> • 地区内の道路は幅員 4 m未満が多い。 • 行き止まり道路やループ道路が多く、通り抜けできない箇所が多い。 • 西国分寺保育園北側の通りが狭く危険。 • 区域内に私道が多い。 • 東西南北のメイン通りがないため、道路ネットワークが弱い。 • 道のつながりが悪い。 • (車も自転車も) 駅へのアクセスが不便。 • 街区や道路が整然としていない。 	<ul style="list-style-type: none"> • 私道はできるだけなくす。区画整理による整備も。 • 東西の通り抜け道路の整備が必要。 • 周辺地区との接続性を上げたい。 • 国3・4・6号線から、北口ロータリーまでのアクセス道路の整備が必要。 	地区内道路網が脆弱
	<ul style="list-style-type: none"> • 北口駅前にバスが入って来られないため、地区外とのアクセスに問題がある。 • 駐輪場が不足している。 	<ul style="list-style-type: none"> • まちづくり計画と一体となる駅前広場整備を希望する。 	駅前広場不足
	<ul style="list-style-type: none"> • 駅前広場は、車・自転車・歩行者の動線が交錯して危険。 • 第九小への通学路の安全性。西恋ヶ窪二丁目の小学生も、国3・4・6号線を渡って、第九小へ通っている。 	<ul style="list-style-type: none"> • 人と車、自転車を分けるルールが欲しい。 	歩行者・自転車の通行環境の安全性に課題
緑・景観	<ul style="list-style-type: none"> • (西恋ヶ窪二丁目など) 宅地内の緑が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> • 木陰を持つ場所、散歩したくなる場所がいっぱい欲しい。 	農地以外の緑が少ない
	<ul style="list-style-type: none"> • 建築物で見栄えの悪い建物がある。 • まちづくりを待っていて建物が古い傾向にある。 		景観的な魅力に欠ける
安心・安全	<ul style="list-style-type: none"> • 緊急車両が入りにくい。 • 道路幅員が狭く、車両の導線が確保されていないため、防災などの基盤が弱い。防災上有効な広い道路が少ない。 • (西恋ヶ窪二丁目など) 宅地の建て詰まりにより、火災など防災面に不安がある。 • 駅前の防災性が気になる。 • 災害時の避難場所が不足している。 	<ul style="list-style-type: none"> • 緊急車両が入れない場所を洗いだし解決していく。 • 建て詰まりが見られる地区には、緊急車両が進入できる道路をつくる。 • 防災ネットワークが必要。 • 安全優先。 • バリアフリー対応。全部車いすで快適に通れるようにする。 	防災性に課題
	<ul style="list-style-type: none"> • 駅前、(市民農園あたりなど) 街灯が少なく、夜が暗い。 		防犯面に課題

(2) まちの魅力と課題の整理

まちの魅力と課題から見てきたキーワードを整理すると、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。

図 3-1 まちの魅力と課題の整理



第4章

まちづくりの方向性

1 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について議論し、3つのコンセプトを定めました。

【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・味わいある駅前界の界隈性）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。これに伴い、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んでいきます。

【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

*エリアマネジメント：特定のエリアを対象に、良好な環境やエリアの価値を維持・向上させようという取組で、地域の住民・事業主・地権者等が主体的に広報・交流・防災防犯・環境維持活動等を自立的・継続的に実施するものです。具体的な取組例としては、地域イベントの開催やオープンカフェ運営によるにぎわい創出、公共の歩行空間を活かした広報・広告による収益を公共空間の管理費に充てるなどの取組があげられます。札幌駅前通地区（札幌市）や梅田地区（大阪市）、その他のエリアで様々なエリアマネジメントの取組が行われています。

第5章

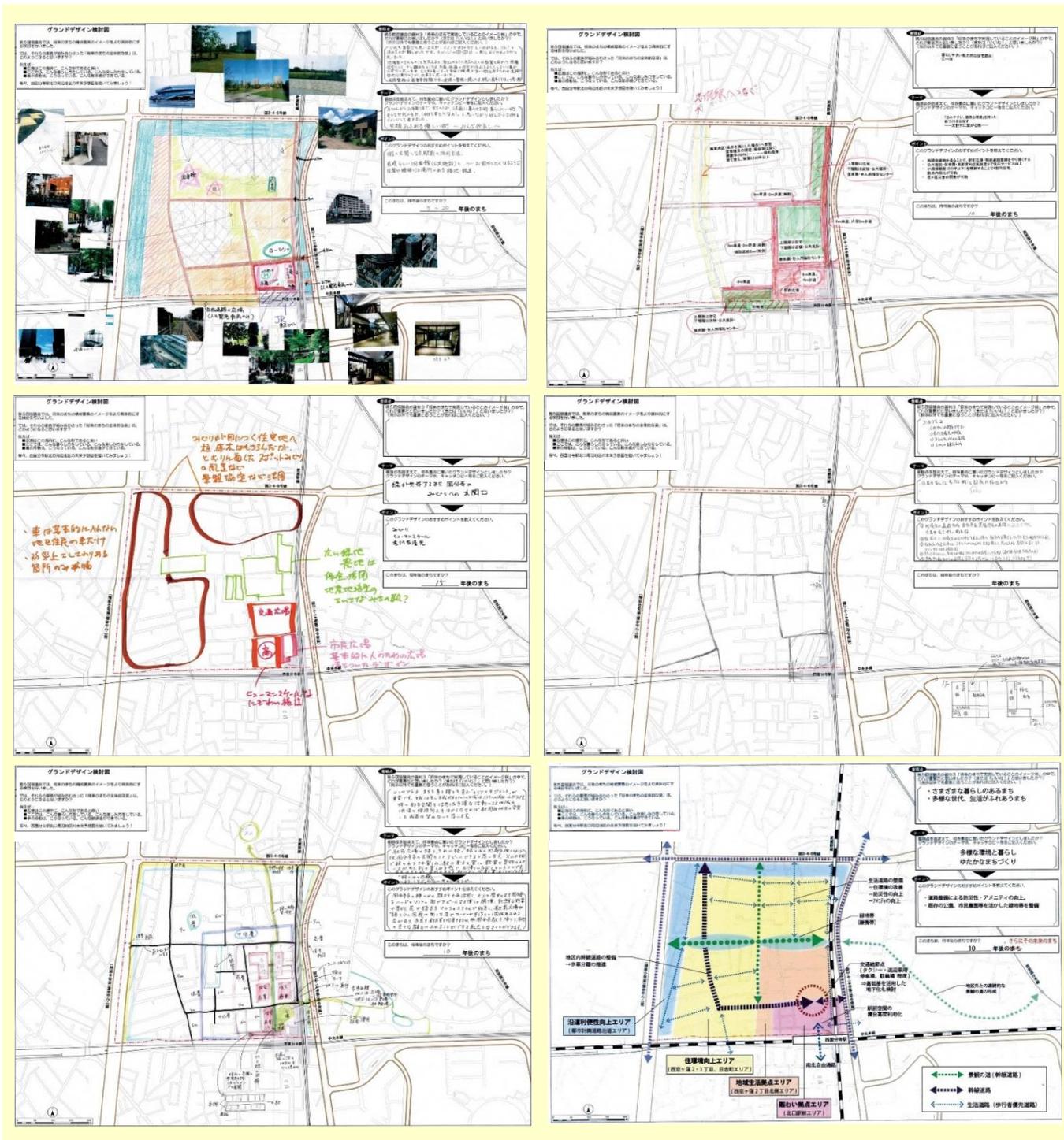
まちの将来像

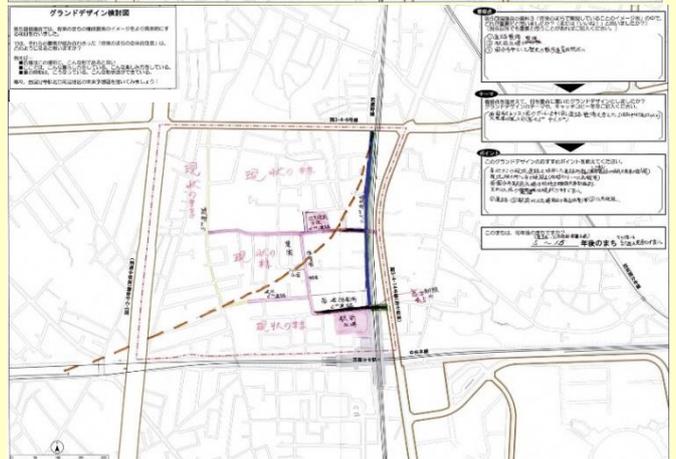
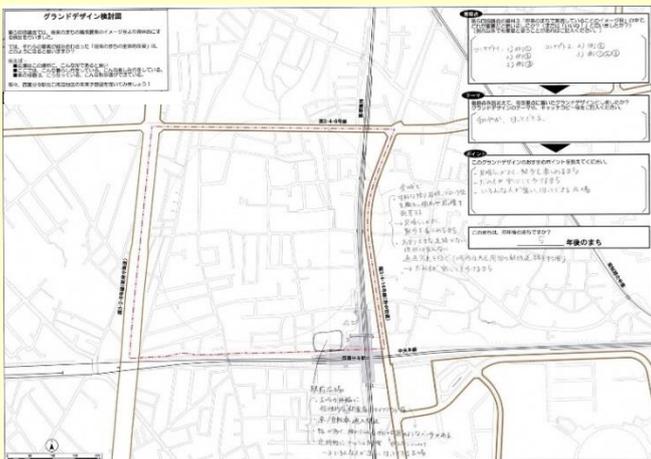
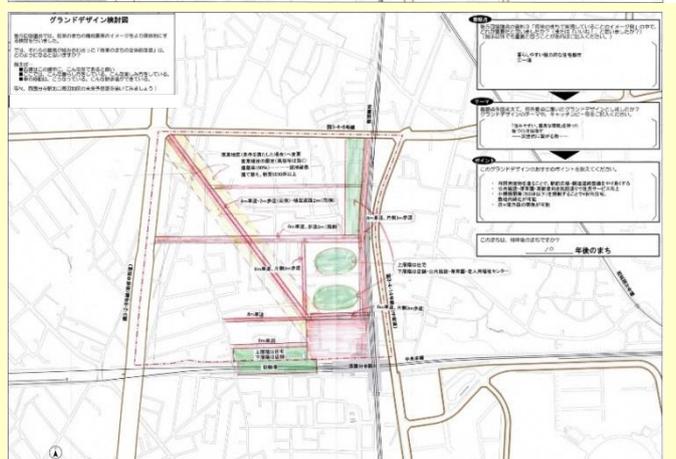
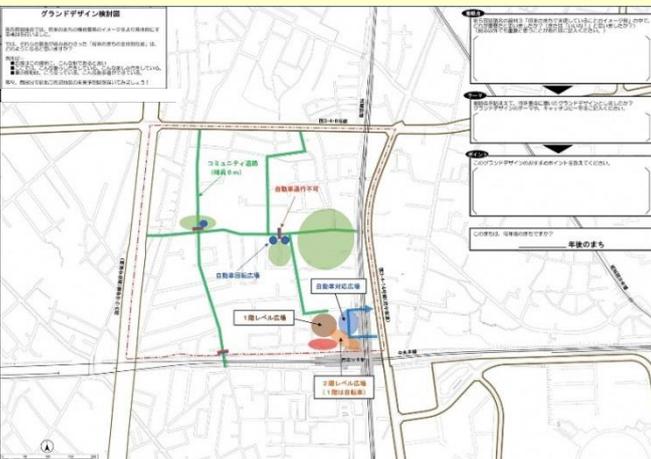
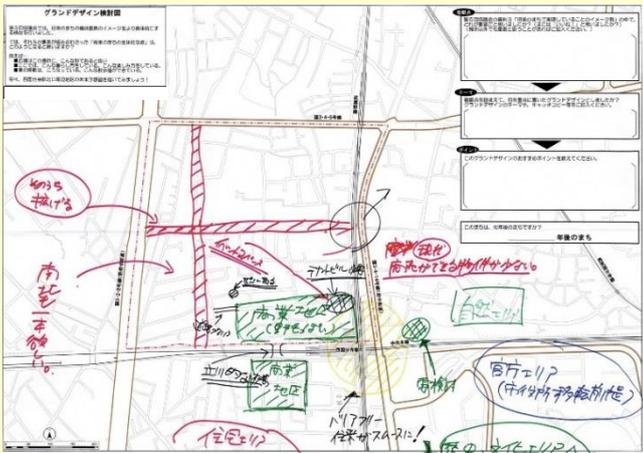
1 グランドデザインの検討

西国分寺駅北口周辺地区ブランドコンセプトを実現化するための方策を考えるにあたっては、まちづくり協議会の中で、委員がそれぞれ思い描くグランドデザインの案を持ち寄り、検討することとしました。

これらの提案をもとに、まちづくり協議会及び懇談会で意見を出し合い、考え方を整理し、協議会案として1つの「西国分寺駅北口周辺地区グランドデザイン」にとりまとめました。

(1) 協議会委員によるグランドデザイン提案一覧





(2) グランドデザインの検討における意見の整理

		意見・提案の整理
テーマ		<ul style="list-style-type: none"> ● 人が中心 ● 人が集まる駅前の広場 ● 安心して歩けるまち ● 和やか・ほっとできる場所 ● 国分寺の歴史の散歩道の出発点 ● エリアマネジメント ● 緑が共存するまち ● どこよりも暮らしやすいまち ● ここにしかない風景を守る・ ● 多様な世代・生活がふれあうまち ● ここにしかない風景をつくる ● 次世代に繋がるまち
都市の骨格 (地区内の道路網)		<ul style="list-style-type: none"> ● 既存道路網を前提とし、部分改良（多数意見） 通過交通を許容する・しない（人中心か車中心か） 歩車分離・歩車共存 ● 新たな骨格をつくる
	歩行者広場と 交通広場	<ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者広場が重要 ● 歩行者広場の周りには飲食店やオープンカフェ ● 歩行者広場・交通広場・施設の配置については概ね4パターン ● 交通広場の構造については概ね3パターン ● 歩行者広場のデザインアイデアについては概ね3パターン
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> ● 4つのゾーンに分ける
	駅前エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 高層～超高層建物主体 ● 広場を中心に中層建物程度 ● 低層の商店街
特徴的な内容	農地	<ul style="list-style-type: none"> ● 地産地消系の小さな農の拠点をつくる ● イベントや地域のコミュニティ活動の場に ● できるだけ保全したいが、所有者の事情もある
	自転車	<ul style="list-style-type: none"> ● 自転車利用が多いので駐輪場は必要 ● 歩行者と自転車の分離
	施設整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 多目的文化ホール ● 保育園，高齢者福祉施設 ● 複合型図書館 ● コミュニティ施設 ● 市役所，市役所出張所
	駅周辺の4つのエリアの連携・役割分担	<ul style="list-style-type: none"> ● 4つのエリアの個性の相乗・連携で、西国分寺全体を盛り上げる ● 北口周辺地区はすばらしい住宅地への玄関口

西国分寺駅北口周辺地区ランドデザインの考え方

- 「回遊する」－歩いて楽しいまち－
- 「風景をつくる」－農地や緑との調和，緑と水の回廊・軸－
- 「憩う・集う」－コミュニティの交流の場，駅から降りて立ち寄りたくなる場の創出－
- 「住みたい・住み続けたい」－居住機能を主体とした都市機能の更新－

をキーワードに，ランドデザインを考える。

- 既存道路網を前提として改善。長所（通過交通が少なく歩きやすい）を活かす。
- 歩車分離の駅へのアクセス道路を整備し，通過交通をシフトさせる。
- 地区内道路は，人中心の道路（歩車共存型道路・進入抑制及び速度抑制対策を導入）とする。
- 西国分寺全体を回遊する歩行者の動線・軸をつくる。
- 駅前の歩行者広場と地区内の公共空間（公園等）の整備・再生を切り口として，都市の骨格を考える。

- 駅前の歩行者広場をまちのシンボルの1つとする。
- 駅前の歩行者広場は，コミュニティと来街者の交流の場と位置づけ，駅と地区（コミュニティ）との連続性に配慮した位置とする。
- 歩行者広場の詳細については，今後住民参加でデザインしていく。
- 交通広場については，必要最低限のスペースとし，その構造については，今回の検討を基に事業費や整備手法等も踏まえながら，今後詳細設計していく。

- ゾーニングにより，駅前を中心に住宅以外の用途の立地を可能にするとともに，住宅地への影響を抑える。
- 多様な世代が住み続けられるまちを目指し，戸建て住宅以外の居住スタイルを部分的に可能とする。
- 歩いて楽しいまちを目指し，住宅地においても，住環境を悪化させない規模の飲食店等の立地も可能とする。

- 道路整備事業に伴う居住者の移転先を含め，駅前に一定程度の集積型の居住機能が必要となるが，本格的な人口減少社会に向けて，新たにつくり出す住宅ストックの規模については慎重な判断が必要。
- 地区の個性を印象付ける駅前とするには，歩行者広場とともに，界隈性のある飲食店街を活かしていきたい。
- 駅前エリアについては，歩行者広場・交通広場等の公共空間，生活利便施設，事業実施に必要な一定程度の居住機能を整備し，かつ，界隈性のある飲食店街を育成することを目標とし，事業手法については，事業費の捻出方法も含め，今後詳細に検討していく。

- 農地があることが地区の魅力であり，コミュニティの資産である。
- 維持保全方策を，様々な角度から継続して探っていく。
- 生産緑地法の改正を踏まえ，農地所有者，コミュニティ，行政をはじめ多様な主体が連携した新たな農地経営方策についても検討していく。

- 利用状況や需要推計を踏まえ，適正な駐輪台数を確保するとともに，適切な動線と配置についても検討する。
- 駅へのアクセス道路に自転車レーンの設置を検討。自転車交通の集約化を推進。

- 来街者を主対象とする施設は，アクセス性や，立地による効果を考慮し，駅前エリアに集約。
- 誘致施設については，暮らしを楽しむ施設（店舗・飲食店等），まちの個性（農・子育て・界隈性等）を印象付ける施設とし，近隣の既存施設との競合についても考慮する。
- 地区中央にコミュニティの交流の場をつくる。

- 4つのエリアを回遊する歩行者動線をつくる。
- 4つのエリアの役割・個性を踏まえて，北口周辺地区の担うべき役割を検討。

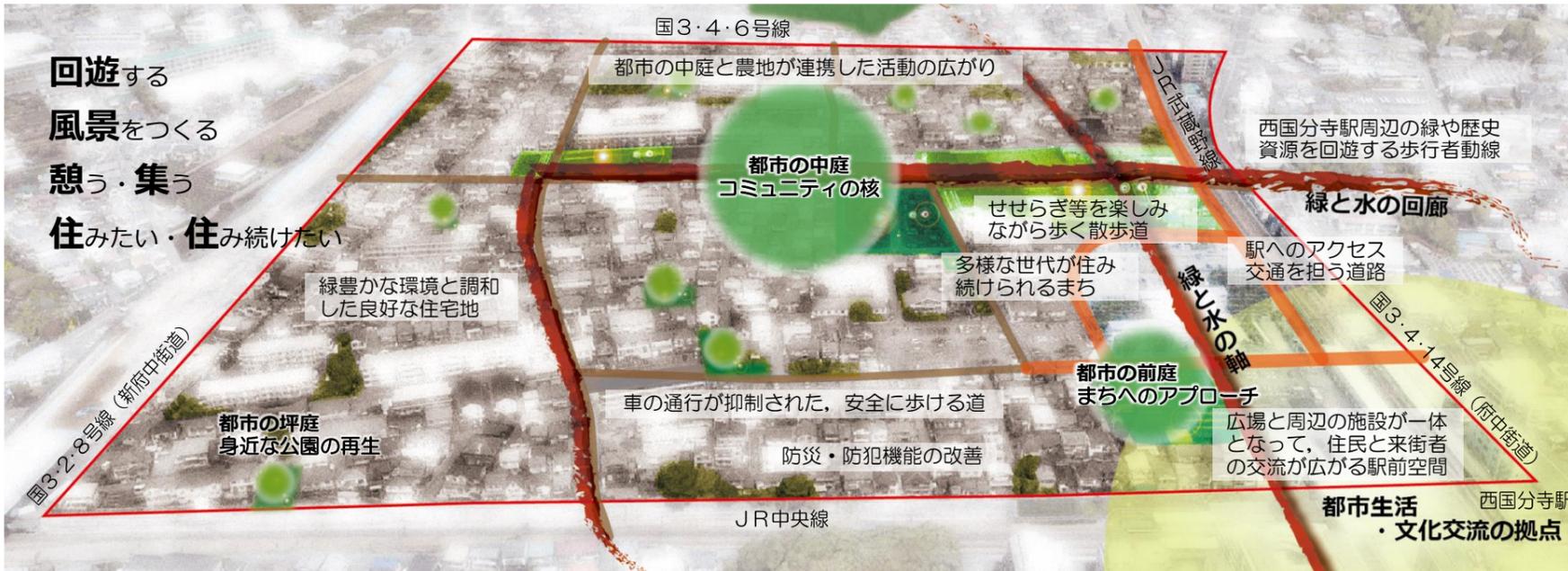
2 西国分寺駅北口周辺地区グランドデザイン

西国分寺式庭園都市

— 既成市街地の個性を活かした再生修復型庭園都市 —

グランドデザインの検討の中では、都市の骨格については既存の道路網を前提として改善していくことが概ね共通の方向性であることが明らかになりました。また、まちのデザインを考える上では、4つのキーワード（「回遊する」ー歩いて楽しいまちー、「風景をつくる」ー農地や緑との調和、緑と水の回廊・軸ー、「憩う・集う」ーコミュニティの交流の場、駅から降りて立ち寄りたくなる場の創出ー、「住みたい・住み続けたい」ー居住機能を主体とした都市機能の更新ー）が見えてきました。

これら4つをデザインキーワードとし、既存の道路網や閑静な住宅地、都市農地等のまちの個性を活かしながら、庭園都市として再生する、本地区のまちの将来像（グランドデザイン）を、「西国分寺式庭園都市」と定めます。



まちづくりの実現化方策の展開

西国分寺駅北口周辺地区のまちづくりの方向性（ブランドコンセプト）を達成するための実現化方策を、まちのデザインを考えるキーワードとなる4つの切り口でグランドデザインに展開します。

■ 3つのブランドコンセプト

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

まちを育て誇りを育む
[エリアマネジメント]

■ 4つのデザインキーワード

回遊する
ー歩いて楽しいまちー

風景をつくる
ー農地や緑との調和、緑と水の回廊・軸ー

憩う・集う
ーコミュニティの交流の場、駅から降りて立ち寄りたくなる場の創出ー

住みたい・住み続けたい
ー居住機能を主体とした都市機能の更新ー

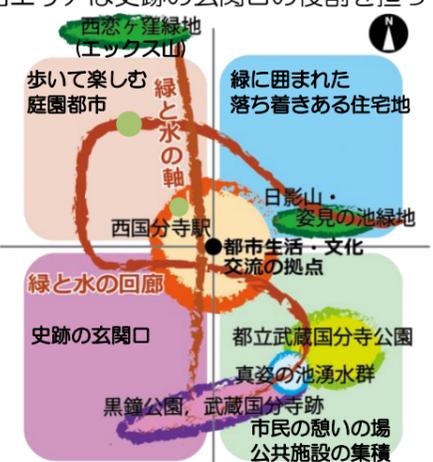
駅周辺の4つのエリアの個性・回遊性の向上

西国分寺駅周辺の特徴は、鉄道2路線で分けられる4つのエリアによって拠点が構成されることにあります。

南側の2つのエリアについては、交通結節機能を持ち、このうち南東エリアは市民の憩いの場・公共施設の集積、南西エリアは史跡の玄関口の役割を担っています。

北東エリアについては、姿見の池をはじめとする緑に囲まれた落ち着いた住宅地が形成されています。

これら3つのエリアの個性や特徴を踏まえ、西国分寺駅北口周辺地区は、歩いて楽しむ庭園都市として、国分寺市の住宅地の魅力を牽引していくとともに、4つのエリアに点在する緑や歴史資源を繋ぐルートを補完することで、回遊性を高める役割を担っていきます。



これまで、日本各地でイギリスの田園都市をモデルとした郊外都市が建設されてきました。田園調布をはじめとするこれらの都市は、更地に新都市をつくることを目指すものであり、明快な都市軸を持ち、公共施設や緑地が幾何学的に配置された都市デザインを特徴としています。

これに対し、「西国分寺式庭園都市」は、既存の複雑な都市基盤の長所に着目し、これらを活かしながら公園・広場をはじめとする公共空間（都市の庭、緑と水の回廊・軸）を整備・再生し、再編するとともに、都市の機能を更新することで、歩いて楽しむ庭園都市を目指すものです。

公共空間の整備・再生・再編

都市の庭

■ 都市の前庭

まちへのアプローチとなる駅前に、西国分寺駅北口周辺地区の魅力凝縮した魅力的な歩行者広場「都市の前庭」を整備し、広場と周辺の施設が一体となって、住民と来街者の交流が広がる空間の創出を目指します。



■ 都市の中庭

地区の中央部に、コミュニティの核となる広場「都市の中庭」を整備し、周辺の農地と連携して活動できる仕組みを構築することにより、農を楽しむ、コミュニティが交流する場の創出を目指します。またあわせて、コミュニティ施設、農を楽しむ施設の設置を検討します。



■ 都市の坪庭

地区内には9か所の公園が点在していますが、中には面積が小さく、利用もまばらな公園も見受けられます。これらの身近な公園を、住民参加のワークショップにより、多様で魅力的な公園に再生します。また、これらの活動を通じてコミュニティの交流を促進します。



緑と水の回廊・軸

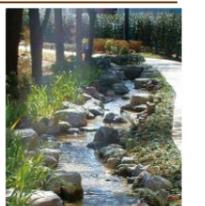
■ 緑と水の回廊

地区の中央部に整備する「都市の中庭」と、西国分寺駅周辺に点在する緑や歴史資源を繋ぐルートをつくります。安全な歩行環境や案内板等の整備により、西国分寺駅周辺の4つのエリア全体の回遊性を向上します。



■ 緑と水の軸

「都市の前庭」と西恋ヶ窪緑地を繋ぐ「緑と水の軸」を整備することにより、駅南口の緑の軸（史跡通り）と連続する南北の歩行者の軸をつくります。「緑と水の回廊」と絡み合い、回遊性を高めることで、歩行者中心のまちの骨格を形成します。



3 まちづくりの実現化方策

3つのまちづくりの方向性（ブランドコンセプト）を達成するための実現化方策を、まちのデザインを考える4つのキーワードでランドデザインに展開します。

キーワード ブランドコンセプト	回遊する －歩いて楽しいまち－	風景をつくる －農地や緑との調和、 緑と水の回廊・軸－	憩う・集う －コミュニティの交流の 場、駅から降りて立ち寄り たくなる場の創出－	住みたい・ 住み続けたい －居住機能を主体とした 都市機能の更新－
暮らしやすい 魅力的な 住宅都市	<ul style="list-style-type: none"> 都市の庭の整備・再生・再編 寄り道したくなるまちの仕掛けづくり 	<ul style="list-style-type: none"> 魅力的なまちなみをつくるルールの策定 農のある風景の維持・保全 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティの核の創出 駅前エリアの交流機能の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な世代が住み続けられるまちを目指した土地利用の見直し 都市の防災・防犯機能の改善
人が中心の 都市デザイン	<ul style="list-style-type: none"> 緑と水の回廊の配置，緑と水の軸の整備 安全に歩ける地区内道路の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ガイドラインに基づく公共空間の修景デザイン 	<ul style="list-style-type: none"> 「都市の前庭」の整備 「都市の中庭」の整備 「都市の坪庭」の再生 	<ul style="list-style-type: none"> 後背地の集散を処理する交通広場の整備 駅へのアクセス道路の整備 ユニバーサルデザインによる公共空間の整備
まちを育て 誇りを育む [エリアマネジメント]	<ul style="list-style-type: none"> まちの情報の発掘・発信 	<ul style="list-style-type: none"> 「西国分寺の風景をつくるガイドライン」作成 「都市の前庭」を住民参加でデザイン 	<ul style="list-style-type: none"> 「都市の前庭」を活用した日々の賑わいづくり 「都市の中庭」を活用した農を楽しむ交流する場づくり 「都市の坪庭」の再生を通じたコミュニティの交流促進 	<ul style="list-style-type: none"> 防災・防犯，環境維持

回遊する 一歩いて楽しいまち

【ブランドコンセプト1】暮らしやすい魅力的な住宅都市 都市の庭の整備・再生・再編

- 「都市の前庭」「都市の中庭」「都市の坪庭」を整備・再生・再編し、地区の緑や農地とリンクさせることで、緑と農と調和したまちの魅力をより鮮明にします。

【ブランドコンセプト1】暮らしやすい魅力的な住宅都市 寄り道したくなるまちの仕掛けづくり

- 用途地域等の見直しと地区計画の導入により、駅前等に暮らしを楽しむ施設(店舗・飲食店等)の立地を誘導するとともに、戸建て住宅を中心としたエリアについても、住環境を悪化させない規模の飲食店等の個店の立地も可能とすることで、心地よい変化のある、寄り道したくなるまちを目指します。
- また、駅前の界隈性を活かした飲食店街や、地域に根ざした個店の育成に向けた支援策の導入を検討します。



【ブランドコンセプト2】人が中心の都市デザイン 緑と水の回廊の配置、緑と水の軸の整備

- 「都市の中庭」と西国分寺駅周辺に点在する緑や歴史資源を繋ぐルート「緑と水の回廊」と、「都市の前庭」と西恋ヶ窪緑地、駅南口の緑の軸(史跡通り)を繋ぐ「緑と水の軸」を整備します。整備にあたっては、ポケットパークやせせらぎ空間等の設置、路面等を使ったルート表示等、歩いて楽しめる工夫を検討します。
- 安全な歩行環境や案内板等の整備により、西国分寺駅周辺の4つのエリア全体の歩行者の回遊性を向上します。
- あわせて、南北自由通路の改良についても検討します。



【ブランドコンセプト2】人が中心の都市デザイン 安全に歩ける地区内道路の整備

- 駅へのアクセス道路を整備し、これまで地区内道路が担ってきた通過交通を処理する役割をシフトさせることで、コミュニティ内への通過交通の流入を抑制します。
- またあわせて、地区内道路への通過交通の進入抑制及び速度抑制対策の導入に向けた検討を進めるとともに、エリアマネジメント組織等による地域の交通安全の取組を推進します。



【ブランドコンセプト3】まちを育て誇りを育む【エリアマネジメント】 まちの情報の発掘・発信

- エリアマネジメント組織が主体となって、日々更新されるまちの情報や新たな立ち寄りスポットを発掘し、案内板やウェブサイト等で紹介するとともに、西国分寺回遊ルートマップやフリーパー等の作成・配布によるまちのPRに取り組みます。まちを良く知る地域住民が発信源となる鮮度の高い情報提供により、まちのブランド力を高めていきます。



写真出典(左上から)東小金井PO-TO(立川経済新聞ウェブサイト)、イメージ写真(写真AC)、郡山市せせらぎこみちパンフレット、こぶしの広場プチテラス(足立区)、西国分寺ウェブサイト(右上から)道路区間狭く(船橋市)、市報西国分寺、地方創生まちづくりパンフレット(内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局・内閣府地方創生推進事務局)、イメージ写真(写真AC)

【ブランドコンセプト1】暮らしやすい魅力的な住宅都市
魅力的なまちなみをつくるルールの策定

- 地区計画等による緑化や敷地面積の最低限度、垣・さくの制限等のルールを導入することにより、魅力的なまちなみの形成を目指します。



【ブランドコンセプト1】暮らしやすい魅力的な住宅都市
農のある風景の維持・保全

- 農地があることが地区の魅力であり、コミュニティの宝であることから、多様な主体が連携して農地を維持・保全する方策を継続して検討していきます。
- 生産緑地法の改正により、農地所有者以外の耕作や生産緑地地区内での直売所、農家レストラン等の設置が可能となったことを踏まえ、農地所有者・行政・企業・NPO・コミュニティ等が連携した、新たな農地経営方策や農地活用方法の検討に取り組みます。



【ブランドコンセプト2】人が中心の都市デザイン
ガイドラインに基づく公共空間の修景デザイン

- 駅前空間をはじめとする公共空間の植栽や街路樹、案内板、サイン、ストリートファニチャー等を、住民参加によって策定したガイドラインに基づく統一感のあるデザインとすることで、まちの個性を表現します。



【ブランドコンセプト3】まちを育て誇りを育む【エリアマネジメント】
「西国分寺の風景をつくるガイドライン」作成

- 農地や雑木林等、武蔵野の風景を残す西国分寺を、より魅力的にするための緑・景観のガイドラインを住民参加で策定します。
- ガイドラインに基づいて、宅地内の植栽や生垣、建物の色彩等について配慮することで、統一感のあるまちなみの形成を目指します。



【ブランドコンセプト3】まちを育て誇りを育む【エリアマネジメント】
「都市の前庭」を住民参加でデザイン

- 「都市の前庭」については、西国分寺の風景にふさわしい植栽や空間構成を、住民参加により、広場を活用する視点で検討し、デザインします。
- これらの取組を通じて、エリアマネジメント組織の育成を推進します。



写真出典 (左上から) 大和ハウス工業株式会社ウェブサイト、国分寺市ウェブサイト、シェア畑間ウェブサイト、国分寺市景観まちづくり指針、株式会社コトブキウェブサイト、泉パークタウンウェブサイト (右上から) 国分寺市ウェブサイト、(右下) 越谷レイクタウン駅前広場(越谷市)、アーバンデザインセンターみそのウェブサイト、イメージ写真 (写真 AC)

【ブランドコンセプト1】暮らしやすい魅力的な住宅都市
コミュニティの核の創出

- 「都市の中庭」をコミュニティの核とし、コミュニティ活動や周辺の農地と連携した活動の場となる広場を整備するとともに、コミュニティ施設、農を楽しむ施設の設置を検討します。

【ブランドコンセプト1】暮らしやすい魅力的な住宅都市
駅前エリアの交流機能の向上

- 「都市の前庭」を活かし、その周辺に暮らしを楽しむ施設（店舗・飲食店等）の立地を誘導することにより、歩行者広場と周辺の施設が一体となって住民と来街者の交流が広がる空間の創出を目指します。
- 駅前エリアは、まちへのアプローチ空間・まちの顔であることから、まちの個性を印象づける施設（農家レストラン、親子カフェ、チャレンジショップ等）の設置を推進します。

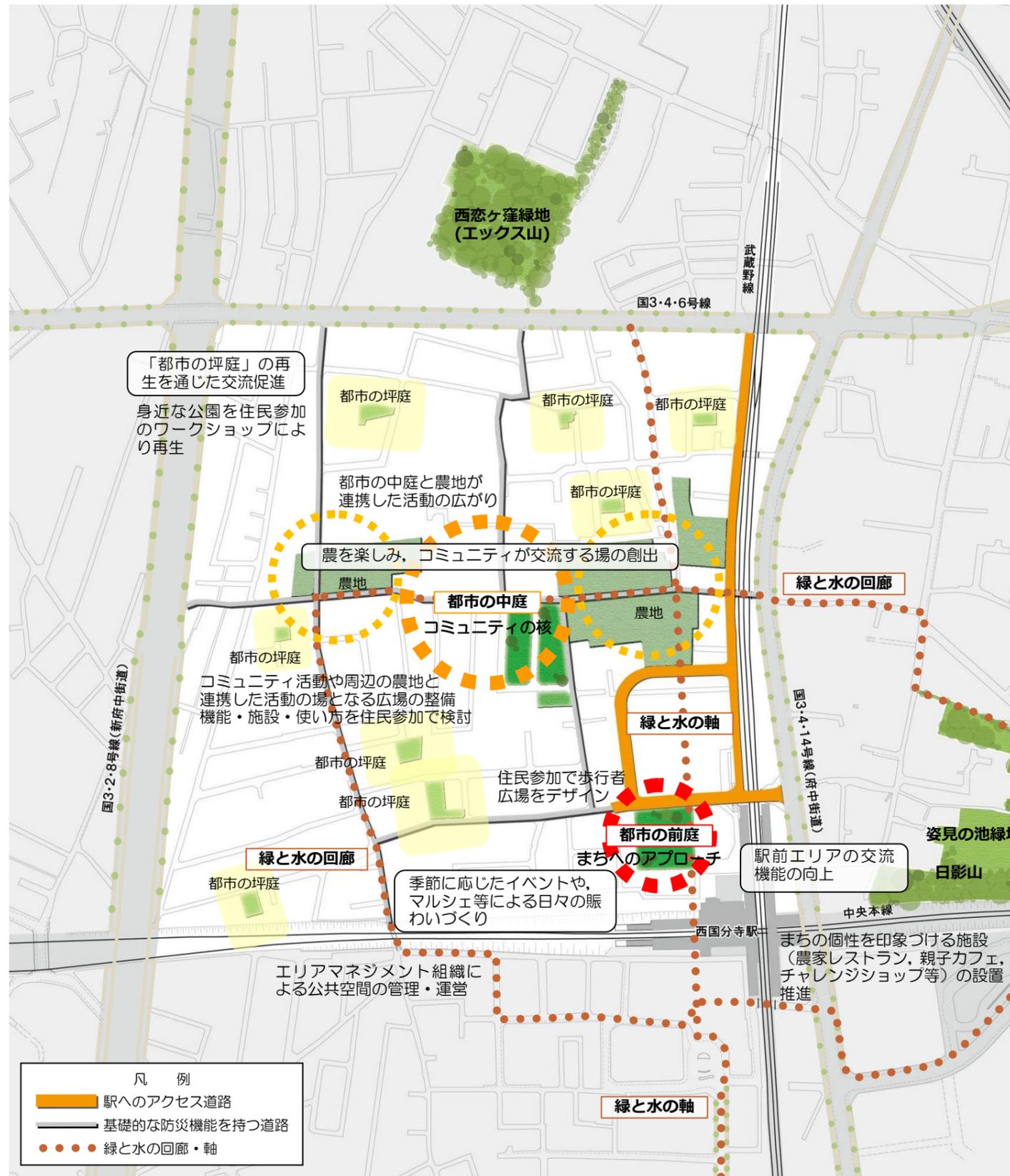


【ブランドコンセプト2】人が中心の都市デザイン
「都市の前庭」の整備

- 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をテーマに、住民参加で歩行者広場のデザインを検討し、まちへのアプローチとなる魅力的な「都市の前庭」を整備します。

【ブランドコンセプト3】まちを育て誇りを育む【エリアマネジメント】
「都市の前庭」を活用した日々の賑わいづくり

- 季節に応じたイベントや、マルシェの開催等により、人を呼び込み、まちの賑わいを創出し、駅から降りて立ち寄りたくなる場となることを目指します。
- 歩行者広場等の公共空間の管理・運営をエリアマネジメント組織が担い、企業等による屋外広告物やイベントでの広場利用料をエリアマネジメントの財源に充てることにより、持続的な取組となることを目指します。



【ブランドコンセプト2】人が中心の都市デザイン
「都市の中庭」の整備

- 既存の農地や未利用地等を利用し、周辺の農地とも連携したコミュニティ活動の核となる広場を、地区の中央部に整備します。
- 整備にあたっては、農を楽しみながらコミュニティが交流できる場とするためには、どのような機能や施設が必要かを住民参加で検討し、計画に反映させていきます。

【ブランドコンセプト3】まちを育て誇りを育む【エリアマネジメント】
「都市の中庭」を活用した農を楽しむ交流する場づくり

- 周辺の農地と連携して活動できる仕組みを構築することにより、農を楽しみ、コミュニティが交流する場の創出を目指します。
- 広場や施設等の運営をエリアマネジメント組織が行うことにより、コミュニティ活動の促進や農に関するプログラムの充実を目指します。



【ブランドコンセプト2】人が中心の都市デザイン
「都市の坪庭」の再生

- 身近な公園を、使い手（住民）がどう使いたい・どう変えていきたいかを考えるワークショップにより、多様で魅力的な公園に再生します。

【ブランドコンセプト3】まちを育て誇りを育む【エリアマネジメント】
「都市の坪庭」の再生を通じた交流促進

- 身近な公園を、使い手（住民）の多様なアイデアとコンセプトで再生するワークショップを通じて、公園の近隣住民をはじめ、コミュニティの交流を促進します。



写真出典（左上から）幕張親子カフェ (FAAVO ウェブサイト)、農家レストラン「さん家」(かしかでウェブサイト)、さかいマルシェ (武蔵境活性化委員会ウェブページ)、地方創生まちづくりパンフレット (内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局・内閣府地方創生推進事務局) (右上から) シェア座間ウェブページ、廿日市地域コミュニティ活動体験研修 (広島県ウェブページ)、松陰神社前公園祭り (松陰会館ウェブページ)、PARKPACK (ULTRA PUBLIC PROJECT ウェブページ)

住みたい・住み続けたい ー居住機能を主体とした都市機能の更新ー

【ブランドコンセプト1】暮らしやすい魅力的な住宅都市
多様な世代が住み続けられるまちを目指した土地利用の見直し

・用途地域等の見直しと地区計画の導入により、駅前エリアを中心とした生活利便施設等の配置と、戸建て住宅以外の居住スタイルを可能とすることで、ライフスタイルやライフステージに応じた多様な居住ニーズを満たせるまちを目指します。



【ブランドコンセプト1】暮らしやすい魅力的な住宅都市
都市の防災・防犯機能の改善

・地区の防災機能の改善に向け、基礎的な防災機能を持つ道路のネットワーク構築を目指します。
・ただし、具体的な計画については、戸建て住宅が立ち並ぶ地域の現状を踏まえ、今後、住民参加により、地域に適した手法を検討した上で、決定していきます。



・新たに整備される広場をはじめ、公園等の公共空間に防災機能を適切に配置します。
・あわせて防火地域指定の見直しや、ブロック塀、狭あい道路の改善等を行うことにより、総合的に都市の防災機能を高めていきます。
・街路灯の設置等により、防犯性を高めます。

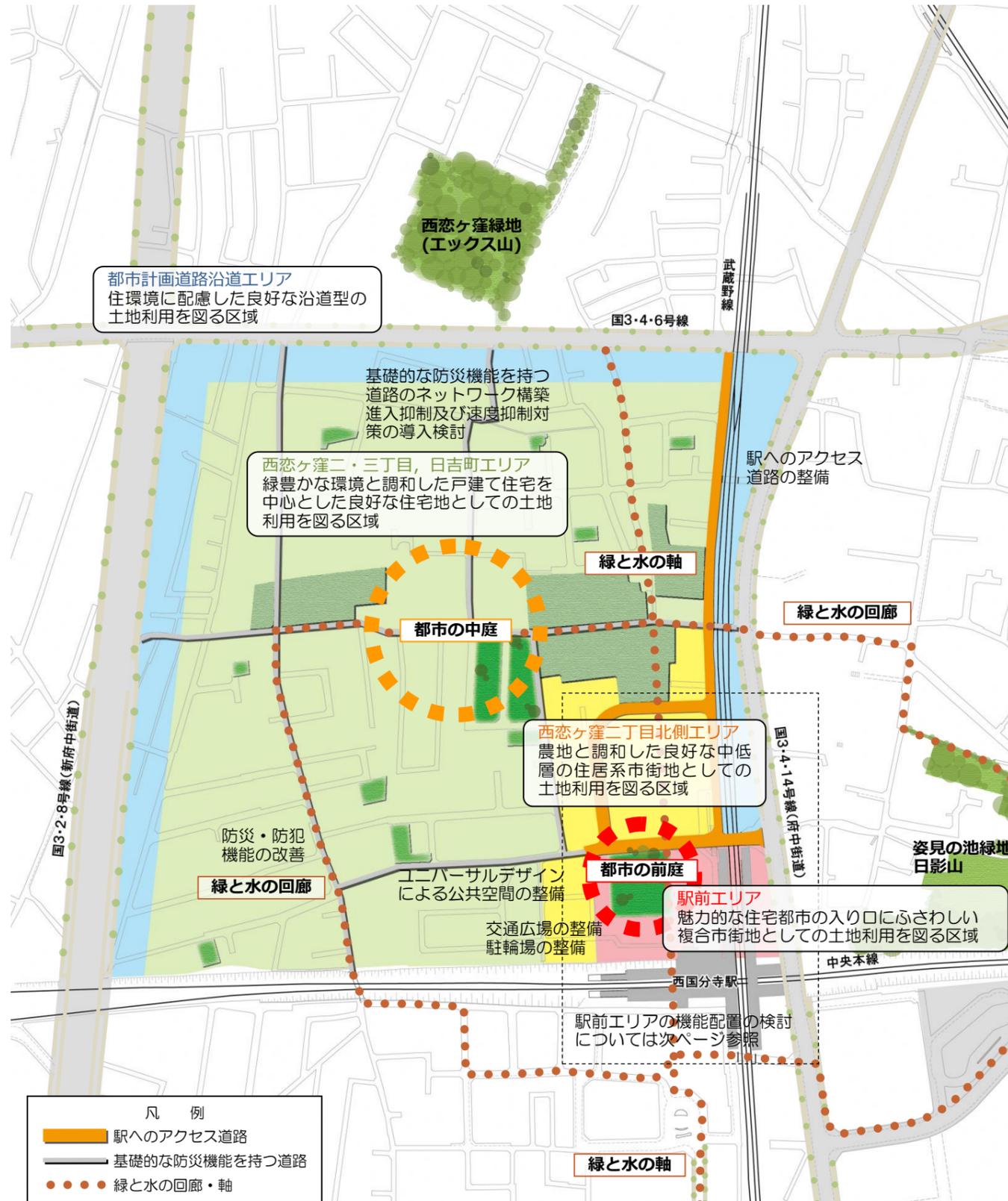


【ブランドコンセプト2】人が中心の都市デザイン
ユニバーサルデザインによる公共空間の整備

・歩行者優先の動線設計と、ユニバーサルデザインによる公共空間の整備により、だれもが円滑に移動できるまちを目指します。



写真出典 (左上から) 旭化成不動産レジデンス株式会社ウェブサイト、大和ハウス工業株式会社ウェブサイト、国分寺市、鳥取市ウェブサイト、国分寺市ウェブサイト、沖縄総合事務局南部国道事務所ウェブサイト、イメージ写真 (写真AC) (右下) 地方創生まちづくりパンフレット (内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局・内閣府地方創生推進事務局)、国館市住宅都市施設公社ウェブサイト



【ブランドコンセプト2】人が中心の都市デザイン
後背地の集散を処理する交通広場の整備

・広域からのバス等の交通については、南東エリアの交通広場でその機能が概ね充足されていると考えられることから、当該地域の交通広場は、後背地の集散の処理を目的とし、必要最低限の規模で整備することとします。
・交通広場の位置については、歩行者空間の配置を優先とし、歩行者空間の北側や地下空間を活用する等、関係者と調整しながら、最適な配置を検討していきます。また、駅から交通広場への動線についても、移動距離を短縮できるよう、あわせて検討していきます。
・自転車駐輪場についても、利用状況や需要推計を踏まえ、適正な台数を確保するとともに、適切な動線と配置についても検討します。

【ブランドコンセプト2】人が中心の都市デザイン
駅へのアクセス道路の整備

・駅へのアクセス道路を整備することにより、通過交通の処理を円滑化するとともに、地区内道路への通過交通の流入を抑制します。
・駅へのアクセス道路については、駅から発生集中する交通量に対応した規格とするため、交通管理者をはじめとする関係機関と調整しながら設計・整備を進めていきます。
・駐輪場を起終点とした自転車動線を考慮し、自転車レーンの設置についても検討します。



【ブランドコンセプト3】まちを育て誇りを育む【エリアマネジメント】
防災・防犯、環境維持

・「都市の前庭」や「都市の中庭」を使った避難訓練や防犯講習会等を通じてコミュニティの共助機能を強化し、災害時における地域の防災拠点を自主的に設置・運営し、防災活動を担う組織の立上げを目指します。
・まちの快適性の向上を目的としたゴミ拾い等の清掃活動や植栽の美化活動を通じ、コミュニティの交流を促進するとともに、まちに対する愛着を育てていきます。



4 駅前エリアの機能配置の検討

駅前広場の機能配置については、今後、関係者と調整しながら、事業手法を含めた詳細な検討を進めていくこととなりますが、ここでは、それらの検討にあたって、基本的な考え方を整理することとしました。

(1) 駅前の機能

「駅前広場計画指針」によると、駅前に求められる機能は、乗継等の各種交通を処理する「交通結節機能」と、都市として提供される①市街地拠点機能、②交流機能、③景観機能、④サービス機能、⑤防災機能で構成される「都市の広場機能」の2つに大きく分類されます。

まずはじめに、これらの駅前に必要とされる機能が、現在、西国分寺駅を中心とした4つのエリアにどのように配置されているかを整理した上で、北口が担うべき機能について検討することとしました。

図 5-1 駅前の機能

機 能	特 性	代表的な施設	
交通結節機能	各種交通を結節・収容する	通路、バス乗降場、自動車乗降場、駐輪場、乗換え待ちスペース等	
都市の広場機能	市街地拠点機能	都市（地区）の拠点を形成する	商業施設・生活利便施設等、各種都市機能を支援する施設
	交 流 機 能	憩い・集い・語らいの中心となる	滞留スペース、プラザ、団体広場等
	景 観 機 能	都市の顔としての景観を形成する	緑、親水空間、シンボル施設等
	サービス機能	公共的サービスを提供する 各種情報を提供する	トイレ、ポスト、電話 BOX、案内板等
	防 災 機 能	防災活動の場となる	空間そのものが、防災活動の場となる

出典：駅前広場計画指針/(社)日本交通計画協会

1) 交通結節機能

交通結節機能は、各種交通の乗換えを円滑に行うための機能であり、代表的な施設としては、バス乗降場や自動車乗降場等を備えた交通広場、駐輪場等があげられます。

現在、交通広場については、南東エリアの交通広場（約 6,800 m²）が広域からの集散処理の役割を担っており、南西エリア（南口）については後背地の集散を処理する交通広場（約 2,200 m²）として整備されています*。

したがって、本地区の駅前エリアの交通広場については、広域からのバス等の交通については南東エリアの交通広場でその機能が概ね充足されていると考えられることから、駅北側の後背地の集散の処理を目的とし、必要最低限の規模で整備することとします。

駐輪場については、駅の南北にそれぞれ必要と考えられることから、本地区の駅前エリアについても、利用状況や需要推計を踏まえ、適正な駐輪台数を確保することとします。

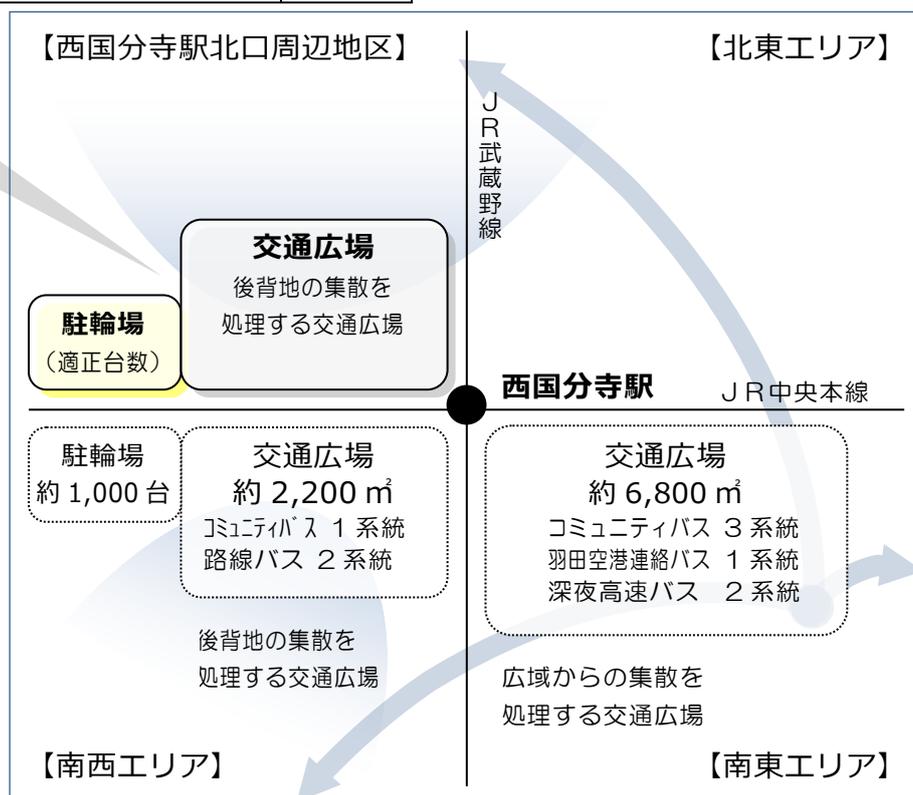
※現在北口駅前については、JR敷地の一部（約 650 m²）を交通の用に使用しています。

図 5-2 交通結節機能の考え方

現在の施設整備状況		エリア
交通広場	約 6,800 m ² バス乗降場…3 タクシー乗り場…1	南東
	約 2,200 m ² バス乗降場…2 タクシー乗り場…2	南西
駐輪場	約 1,000 台	南西
	約 2,500 台	北口

各交通広場の役割分担を踏まえ、北口は、後背地の集散を処理する交通広場として必要最低限の規模を整備

交通広場	バス乗降場（地域バス(コミュニティバス)） タクシー乗り場 車いす使用者用駐車施設・一般車送迎	北口
駐輪場	適正な台数を確保	



2) 都市の広場機能

都市の広場機能は、①市街地拠点機能、②交流機能、③景観機能、④サービス機能、⑤防災機能の5つの機能によって構成されます。

これらの機能が、現在、西国分寺駅を中心とした4つのエリアにどのように配置されているかを整理したところ、交流機能と景観機能、サービス機能が西国分寺駅全体としては弱いことが見えてきました。

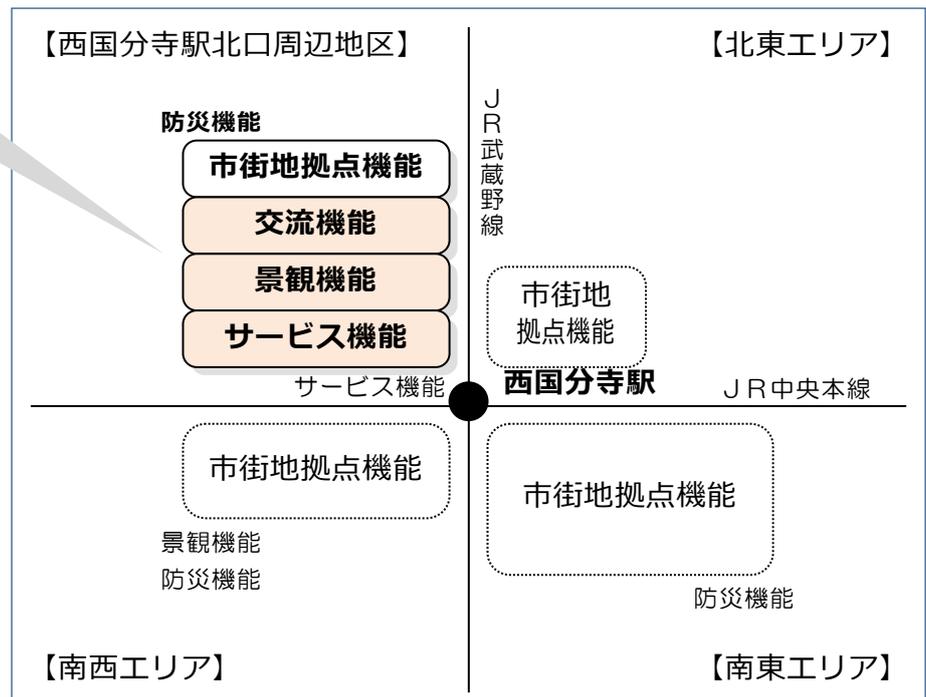
したがって、北口駅前エリアについては、交流機能と景観機能、サービス機能を中心に整備することで、駅全体として捉えたときの都市の広場機能を補完するとともに、西国分寺駅北口周辺地区の拠点としてふさわしい市街地拠点機能を整備していくこととします。

図 5-3 都市の機能の考え方

現在の施設整備状況		エリア
市街地 拠点機能	公共施設、店舗・飲食店・生活利便施設等の立地	南東
	西国レガ（駅ビル）、店舗・飲食店等の立地	南西
	店舗・飲食店・生活利便施設等の立地	北東
交流機能	—	—
景観機能	シンボル施設（市立いずみホール、西国レガ（駅ビル））	南西
サービス機能	案内板	駅通路内
防災機能	交通広場	南東
	交通広場	南西

北口において、交流機能と景観機能、サービス機能を中心に整備することで、駅全体としての都市の広場機能を補完

市街地 拠点機能	日用品店舗・生活利便施設等の立地	北口
交流機能	都市の前庭（歩行者広場）	
景観機能	都市の前庭と緑と水の軸を中心とした印象的な景観形成	
サービス機能	案内板、情報発信機能の充実	
防災機能	交通広場	



(2) 駅前エリアの機能配置及びボリュームの考え方

前項では、1つの駅として必要とされる機能が、西国分寺駅を中心とした4つのエリアにどのように配置されているかを整理した上で、北口に求められる駅前の機能を検討しました。

ここでは、それらの機能配置及びボリュームの考え方について、西国分寺駅北口周辺地区における駅前エリアの役割を踏まえた上で、整理することとしました。

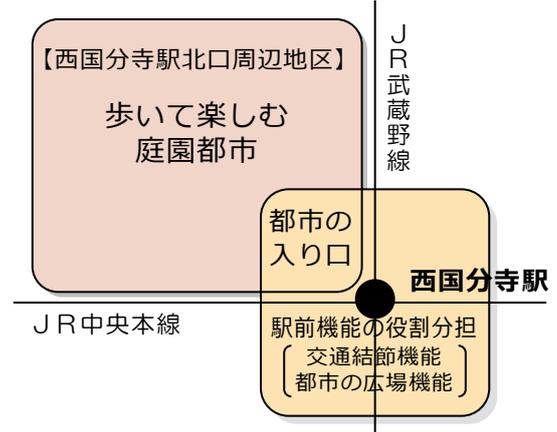


図 5-4 駅前エリアの機能配置及びボリュームの考え方

機能		施設	配置の考え方	ボリュームの考え方
交通結節機能		交通広場	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者広場の配置を優先し、北側や地下空間等、関係者と調整の上、最適な配置を検討。 	<ul style="list-style-type: none"> 後背地の集散を処理する交通広場として必要最低限の規模。 バス乗降場(地域バス(コミュニティバス)) タクシー乗り場 車いす使用者用駐車施設・一般車送迎
		駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> 自転車動線を踏まえて配置を検討。 	<ul style="list-style-type: none"> 利用状況や需要推計を踏まえて適正台数を確保。
都市の広場機能	市街地拠点機能	店舗・飲食店・生活利便施設等	<ul style="list-style-type: none"> 駅から歩行者広場へ至る動線の確保を検討。 日影や眺望等、周辺への影響に配慮した配置。 	<ul style="list-style-type: none"> 広域からの集客を目的とする施設ではなく、住宅都市にふさわしい施設及び規模。 居住施設とあわせた複合施設の可能性も検討。
		界隈性のある飲食店街	<ul style="list-style-type: none"> 現況の位置を中心に立地を促進。 	<ul style="list-style-type: none"> 安全性を改善しつつ、地域に根ざした個店を育成。
	交流機能	都市の前庭(歩行者広場)	<ul style="list-style-type: none"> 駅と広場と地区(コミュニティ)とのつながり、「緑と水の軸」と広場との連続性を考慮した配置。 	<ul style="list-style-type: none"> 広場の活用のしかたを踏まえて必要な大きさ、修景施設、サービス機能の配置等を検討。
	景観機能	都市の前庭(歩行者広場)	<ul style="list-style-type: none"> 住民参加でデザイン。 駅を降りた時の印象・見晴しを考慮。 	〃
	サービス機能	都市の前庭(歩行者広場)	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者広場に案内板等を配置。 	〃
	防災機能	交通広場 都市の前庭(歩行者広場)	<ul style="list-style-type: none"> オープンスペースそのものが防災機能を持つ。 	—
その他		居住施設	<ul style="list-style-type: none"> 日影や眺望等、周辺への影響に配慮した配置。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路整備事業等に伴う居住者の移転先を含め、一定程度の居住機能を確保。ただし、本格的な人口減少社会に向けて、新たにつくり出す住宅ストックの規模については慎重な判断が必要。 駅前エリア整備の事業費捻出方法を含め、今後詳細に検討。

詳細については、この基本的な考え方をもとに、事業費捻出方法を含め、今後、関係者と調整しながら検討を進めます。

図 5-5 駅前エリアの機能配置のイメージ

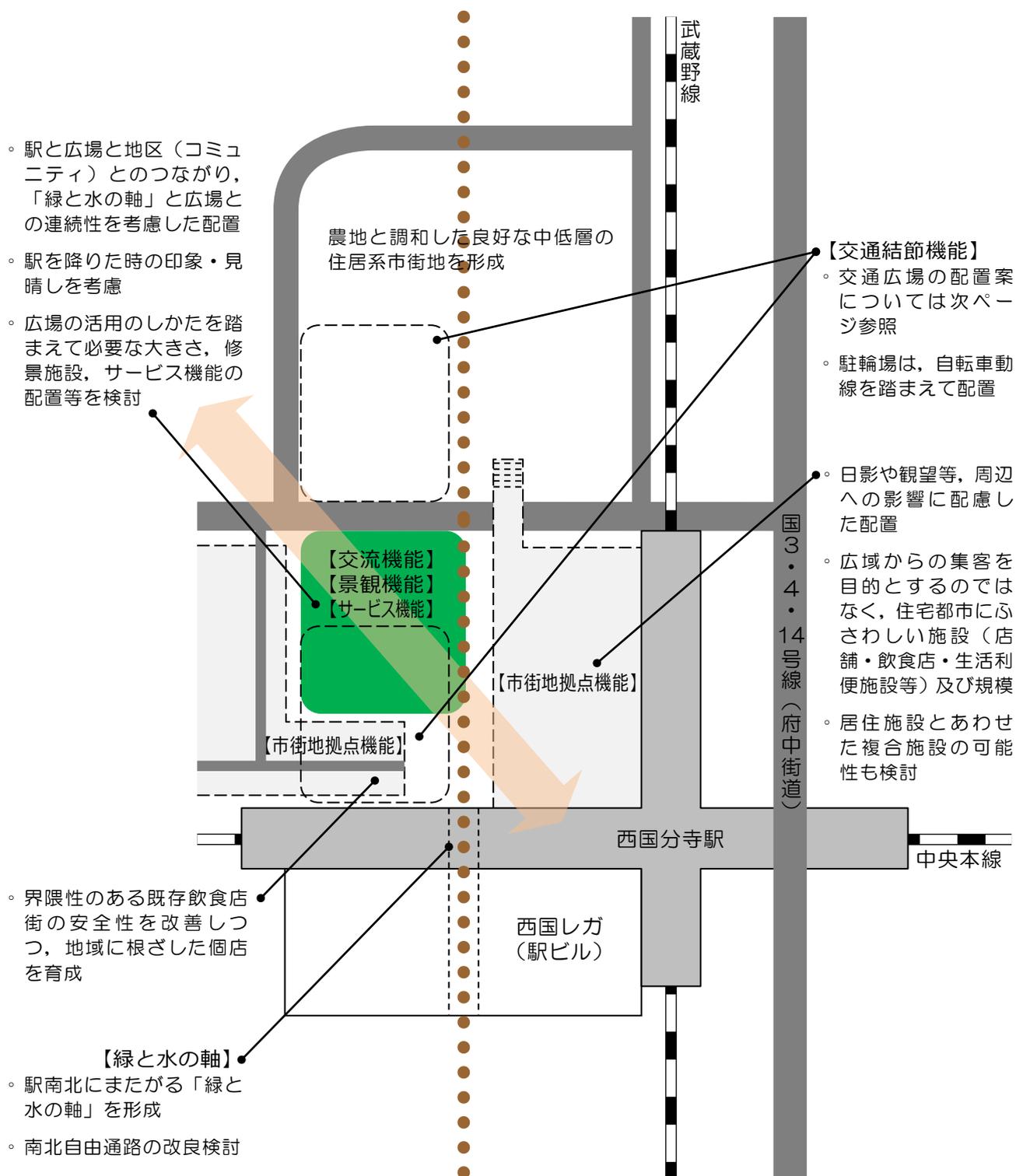
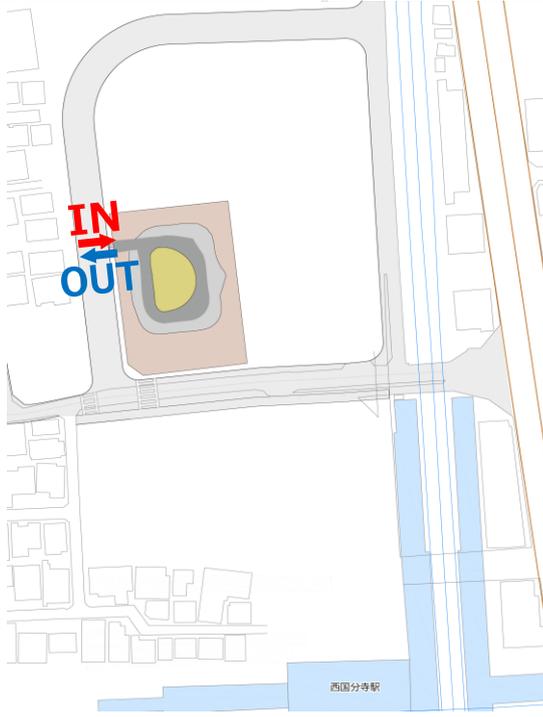
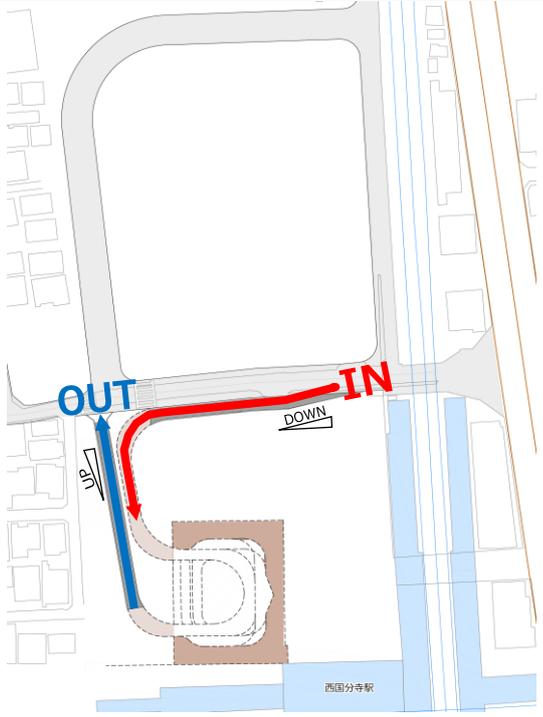


図 5-6 交通広場の配置の検討

地上交通広場案	
 <p>駐輪場は、利用状況や需要推計を踏まえて適正台数を確保。</p>	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 現在の駅改札から歩行者空間、交通広場、地区内道路がすべて平面でつながった歩行者動線が確保できる。 ◦ 立体構造より整備コストは割安となる。 ◦ 界限性のある飲食店街を残しながら街区を改善できる可能性がある。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 事業範囲が大きくなるため、用地取得費は大きくなる。 ◦ 駅から交通広場への移動距離がやや長くなる。 ◦ 駅舎及び駅前建物への業務用車両の動線の確保が課題。

地下交通広場案	
 <p>駐輪場は、利用状況や需要推計を踏まえて適正台数を確保。</p>	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 交通広場以外はすべて平面でつながった歩行者動線が確保できる。 ◦ 地下交通広場への移動距離は、エレベーター等で垂直移動することにより短くなる。 ◦ 事業範囲は小さくなる。 ◦ 交通広場が見えない、これまでにない個性的な駅前空間となる。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 地下交通広場への車両入出路（傾斜路）が必要となり、歩行者の横断路の位置が限定的となる。 ◦ 交通広場が圧迫感のある空間となる。 ◦ 交通広場を地下に整備することから、整備コストが割高となる。 ◦ メンテナンスコストが割高となる。

詳細については、事業費捻出方法を含め、今後、関係者と調整しながら検討を進めます。

5 基礎的な防災機能を担う道路のネットワーク構築に向けて

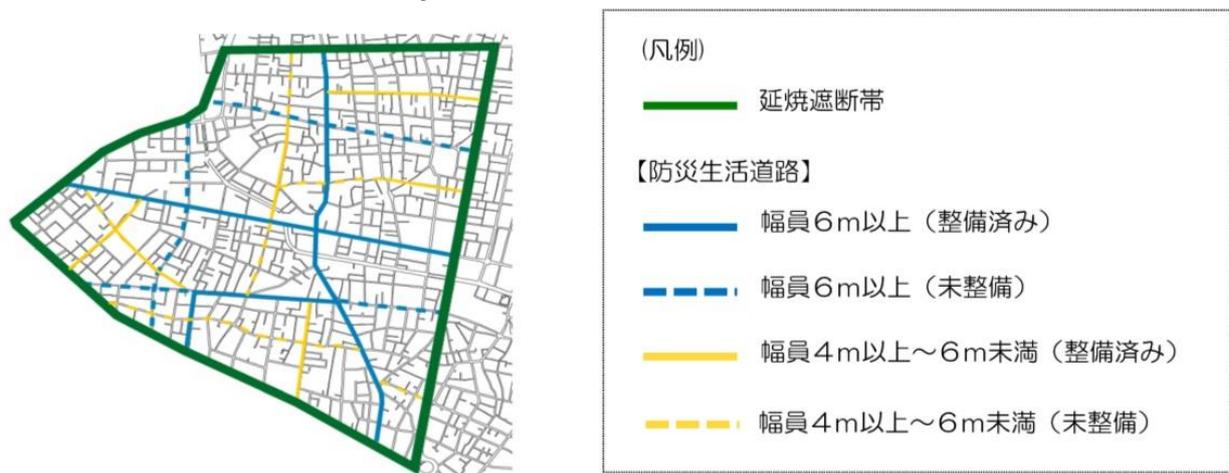
まちの魅力と課題を整理する中で、西国分寺駅北口周辺地区には、現在、幅員4m以上で地区内を通り抜けられるルートがほぼ無いことから、狭あい道路と脆弱な道路ネットワークが地区の防災性における大きな課題であることが見えてきました。

また防災上の観点からは、広域幹線道路等で形成される延焼遮断帯に囲まれた市街地において、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動が行える幅員6m以上の道路や、円滑な避難に有効な幅員4m以上6m未満の道路のネットワークが必要であると考えられており、東京都防災都市づくり推進計画においても、これらの防災生活道路のネットワーク確保の取組が進められています。

これらを踏まえ、西国分寺駅北口周辺地区の防災機能の改善のために、基礎的な防災機能を持つ道路のネットワーク構築を、将来に向けて目指すこととしました。

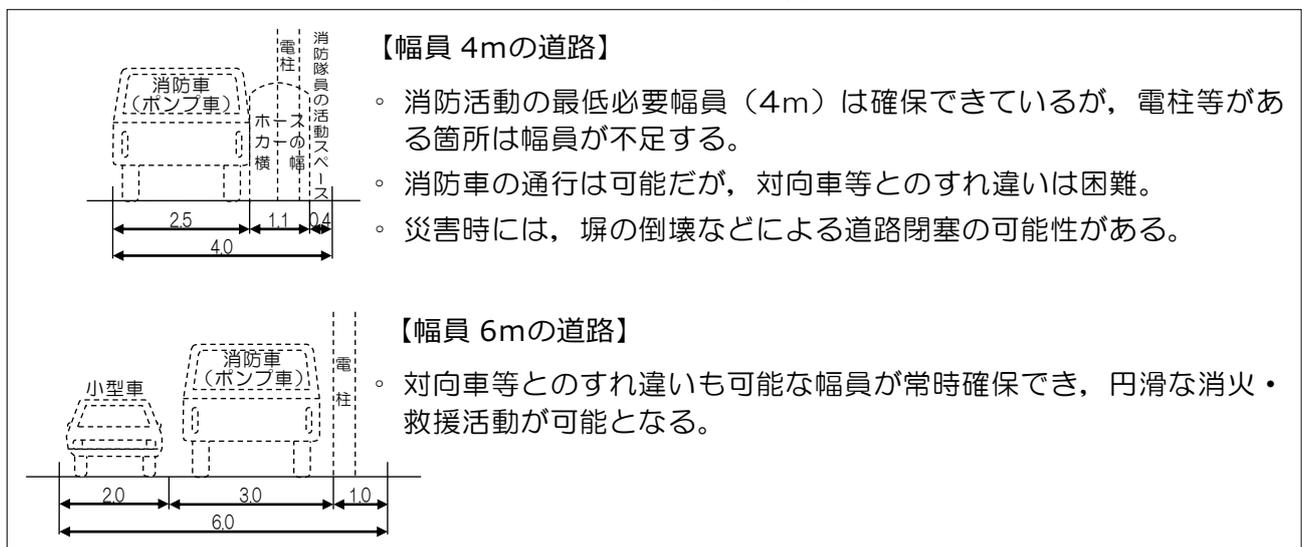
ただし、具体的な計画については、戸建て住宅が立ち並ぶ地域の現状を踏まえ、今後、住民参加により、地域に適した手法を検討した上で、決定していくこととします。

図 5-7 防災生活道路網計画のイメージ



出典：東京都都市整備局ウェブサイト

図 5-8 消防活動と道路幅員

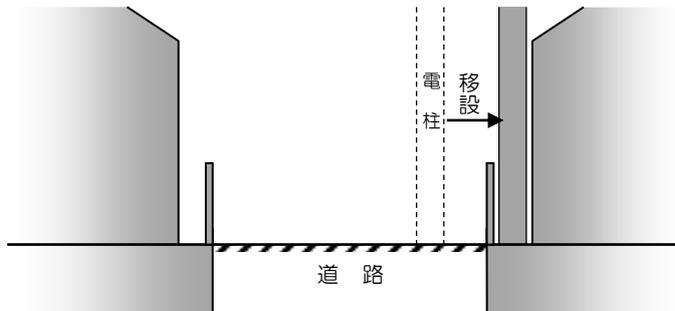


出典：狭あい道路とまちづくり

【参 考】

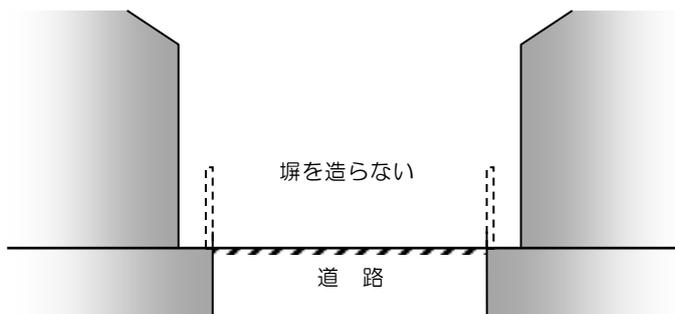
地域の防災機能の改善に向け、今後、住民参加により、地域に適した基礎的な防災機能を持つ道路のネットワークの整備手法を検討していくこととなりますが、ここでは、それらの検討にあたって、整備手法例を整理することとしました。

【例 1】電柱の宅内移設



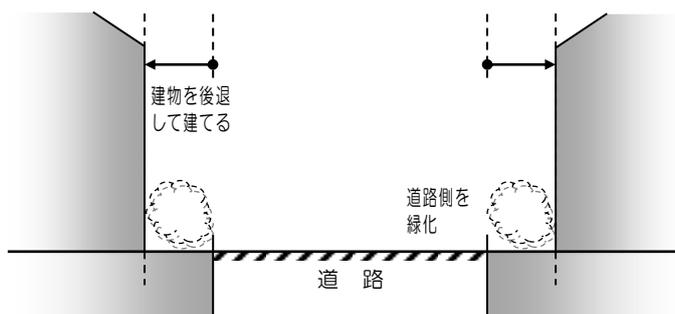
- 電柱による幅員狭さく箇所が解消される。
- 電柱移設については、電力会社との調整が必要。

【例 2】地区計画等により、塀を造らないことをルール化



- 塀を撤去することで、震災などによる塀の倒壊を防ぐことができる。
- ブロック塀の撤去に対する助成制度がある。

【例 3】地区計画等により、建物を後退して建て、道路側を緑化することをルール化



- 道路から一定の距離内において、建物や塀等を造らないことをルール化することで、災害時に有効となる空間が確保できる。
- 宅地内緑化により潤いある沿道空間となる。
- 敷地の使い方に制約がかかる。

【例 4】道路を拡幅整備



- 敷地の買い取り等を行い、道路を拡幅することで、対向車等との擦れ違いも可能な幅員が常時確保でき、円滑な消火・救援活動が可能となる。

第6章

まちづくりのプロセス

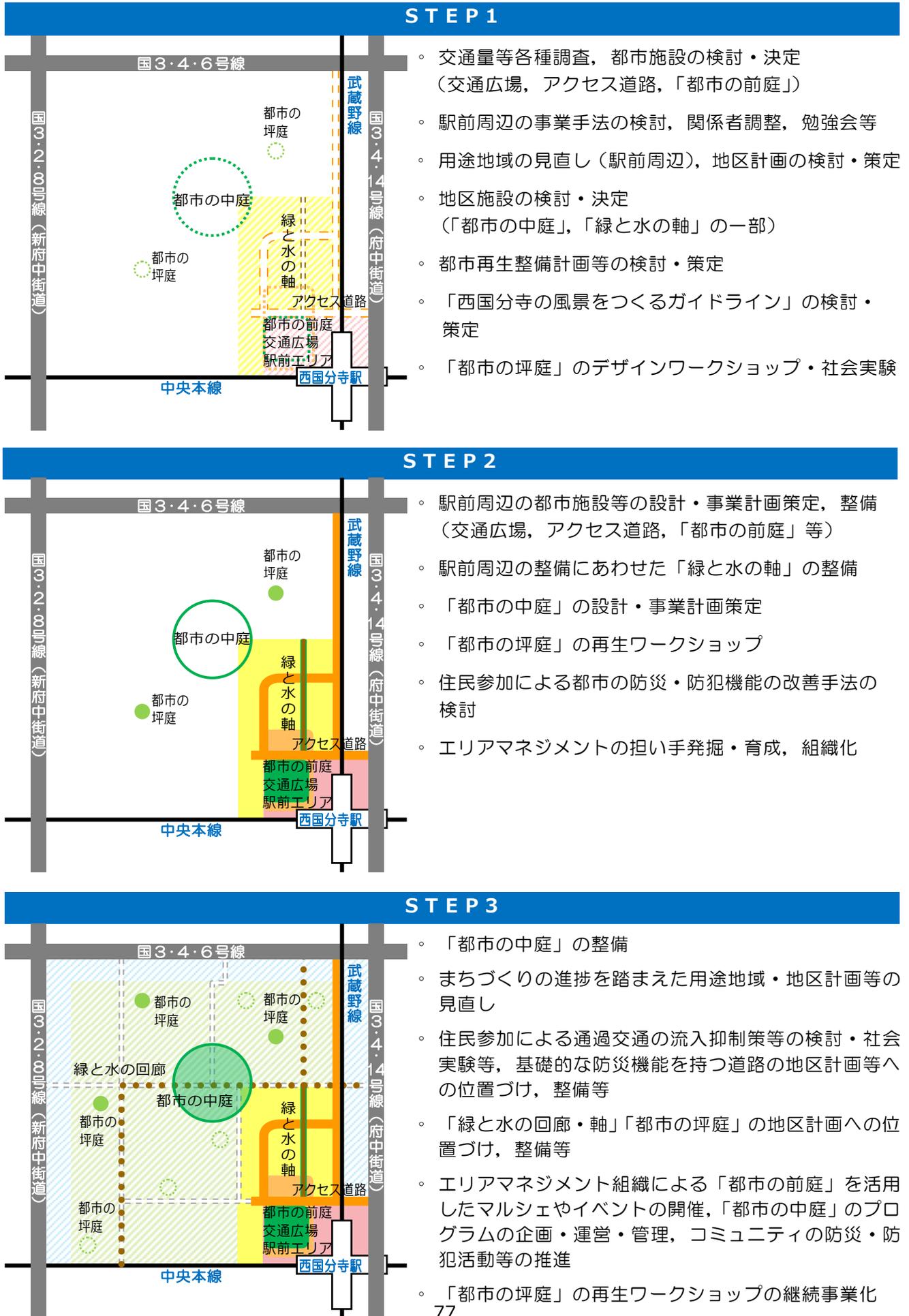
1 まちづくりのプロセス

まちづくり計画は、西国分寺駅北口周辺地区のまちの将来像や実現化方策の方向性を示すものです。目指すまちの姿の実現に向けては、市民、関係団体、行政等の多様な主体の連携が必要不可欠であり、これらの関係者が連携を図りながら、まちづくりを着実に前進していきます。

今後は、それぞれの実現化方策について関係者と詳細な検討を重ねながら、具体的な事業計画やソフト施策へと展開していきます。これらを展開していく中で、まちづくり計画の進捗状況の確認と、まちづくりの進展や社会情勢の動向等を踏まえたまちづくり計画の見直しを、適時適切に行うことにより、効果的にまちづくりを推進していきます。

			STEP 1	STEP 2	STEP 3	
【ブランドコンセプト1】 暮らしやすい 魅力的な住宅都市	回遊する	都市の庭の整備・再生・再編	整備・再生・再編に向けた計画（都市再生整備計画等）の検討・策定	補助事業の活用等による事業推進		
		寄り道したくなるまちの仕掛けづくり	用途地域等の見直し（駅前周辺）地区計画等の検討・策定	駅前周辺の界隈性のある飲食店街や地域に根ざした個店の育成・支援	まちづくりの進捗を踏まえた用途地域・地区計画等の見直し	
	風景をつくる	魅力的なまちなみをつくるルールの策定	地区計画等の検討・策定（まちなみに関するルール）	地区計画の制限内容の遵守、行政による指導		
		農のある風景の維持・保全	農地の維持・保全方策の調査研究、社会実験等の実施、「都市の中庭」と連携した農地経営方策等の検討			
	憩う・集う	コミュニティの核の創出		「都市の中庭」の機能・施設について住民参加で検討		
		駅前エリアの交流機能の向上		まちの個性を印象づける施設の設定検討	民間出店者の誘致 官民連携での施設設置検討	暮らしを楽しむ施設（店舗・飲食店）開業 まちの個性を印象づける施設の開業
住みたい・住み続けたい	多様な世代が住み続けられるまちを目指した土地利用の見直し	用途地域等の見直し（駅前周辺）地区計画等の検討・策定	見直し後の制限内容の遵守、行政による指導			
	都市の防災・防犯機能の改善		広場・公園・道路等の整備の機を捉えた防災機能の配置、防犯灯の設置 住民参加による都市の防災・防犯機能の改善手法の検討	地区計画等への位置づけ 地区内道路の整備等		
【ブランドコンセプト2】 人が中心の 都市デザイン	回遊する	緑と水の回廊の配置、緑と水の軸の整備	地区計画等の検討・策定（「緑と水の軸」を位置づけ）	駅前周辺の整備にあわせて「緑と水の軸」の一部を整備	地区計画等の見直し（「緑と水の回廊」を位置づけ） 歩いて楽しめる工夫の導入・歩行者動線の確保	
		安全に歩ける地区内道路の整備			住民参加による通過交通の流入抑制策等の検討・社会実験等 通過交通の流入抑制策等の導入	
	風景をつくる	ガイドラインに基づく公共空間の修景デザイン	ガイドラインに基づく公共施設設計			
	憩う・集う	「都市の前庭」の整備	駅前周辺整備の事業手法の検討・関係者調整 都市施設の検討・決定（「都市の前庭」を位置づけ）	設計・事業計画策定	整備事業	
		「都市の中庭」の整備	地区計画等の検討・策定（「都市の中庭」を位置づけ）		設計・事業計画策定	整備事業
		「都市の坪庭」の再生	デザインワークショップ、社会実験等を経て「都市の坪庭」再生ワークショップの継続事業化			地区計画等の見直し（「都市の坪庭」を位置づけ）
住みたい・住み続けたい	後背地の集散を処理する交通広場の整備	交通広場を含む駅前周辺整備の事業手法の検討・関係者調整・勉強会・交通量調査 都市施設の検討・決定（交通広場）	設計・事業計画策定	整備事業		
	駅へのアクセス道路の整備	アクセス道路整備の事業手法の検討・関係者調整・交通量調査 都市施設の検討・決定（道路）	設計・事業計画策定	整備事業		
	ユニバーサルデザインによる公共空間の整備		ユニバーサルデザインによる公共空間の整備			
【ブランドコンセプト3】 まちを育て 誇りを育む 【エリアマネジメント】	回遊する	まちの情報の発掘・発信			エリアマネジメント組織等によるまちの情報の発掘・発信	
	風景をつくる	「西国分寺の風景をつくるガイドライン」作成	ガイドラインの検討・策定			
		「都市の前庭」を住民参加でデザイン		デザインワークショップ		
	憩う・集う	「都市の前庭」を活用した日々の賑わいづくり	地区内の公有地等を使った社会実験 エリアマネジメントの担い手発掘・育成			「都市の前庭」を活用したマルシェやイベントの開催 「都市の前庭」の管理運営
		「都市の中庭」を活用した農を楽しむ交流する場づくり	地区内の公有地等を使った社会実験 エリアマネジメントの担い手発掘・育成		エリアマネジメント組織立上げ （都市再生推進法人の指定・公共施設の管理・利活用等に関する仕組の整備）	プログラムの企画・運営 「都市の中庭」の管理運営
		「都市の坪庭」の再生を通じた交流促進	デザインワークショップ、社会実験等を経て官民連携の事業フレーム検討、本格事業化 プログラムの担い手発掘・育成			「都市の坪庭」再生ワークショップの継続事業化 ワークショップの企画運営・「都市の坪庭」の管理運営
住みたい・住み続けたい	防災・防犯、環境維持			コミュニティの防災・防犯、環境維持活動の実施		

図 6-1 各ステップにおけるまちづくりの進め方のイメージ



參考資料

グラランドデザイン検討図

第5回協議会では、将来のまちの構成要素のイメージをより具体的に示す検討を行いました。
 では、それらの要素が組み合わさった「将来のまちの具体的な姿」は、このようになるでしょうか？

例えば…

- 広場はこの場所に、こんな形であるといい
- ここには、こんな建物を建てたい
- 車の移動は、こんな動きで考えている

等々、西園分寺駅北口周辺地区の未来予想図を描いてみましょう！

ポイント

第5回協議会の資料「将来のまちで実現していることイメージ例」の中で、どれが重要だと感じましたか？(または「いいね」と思いましたか？)
 (例えば以外でも重要と思うことがあれば記入ください。)

①～⑩
 暮らしやすい魅力的な住宅都市

テーマ

普遍性を確保しつつ、目を重点に置いたグラランドデザインとしましたか？
 グラランドデザインのテーマや、キャラクターなどを記入ください。

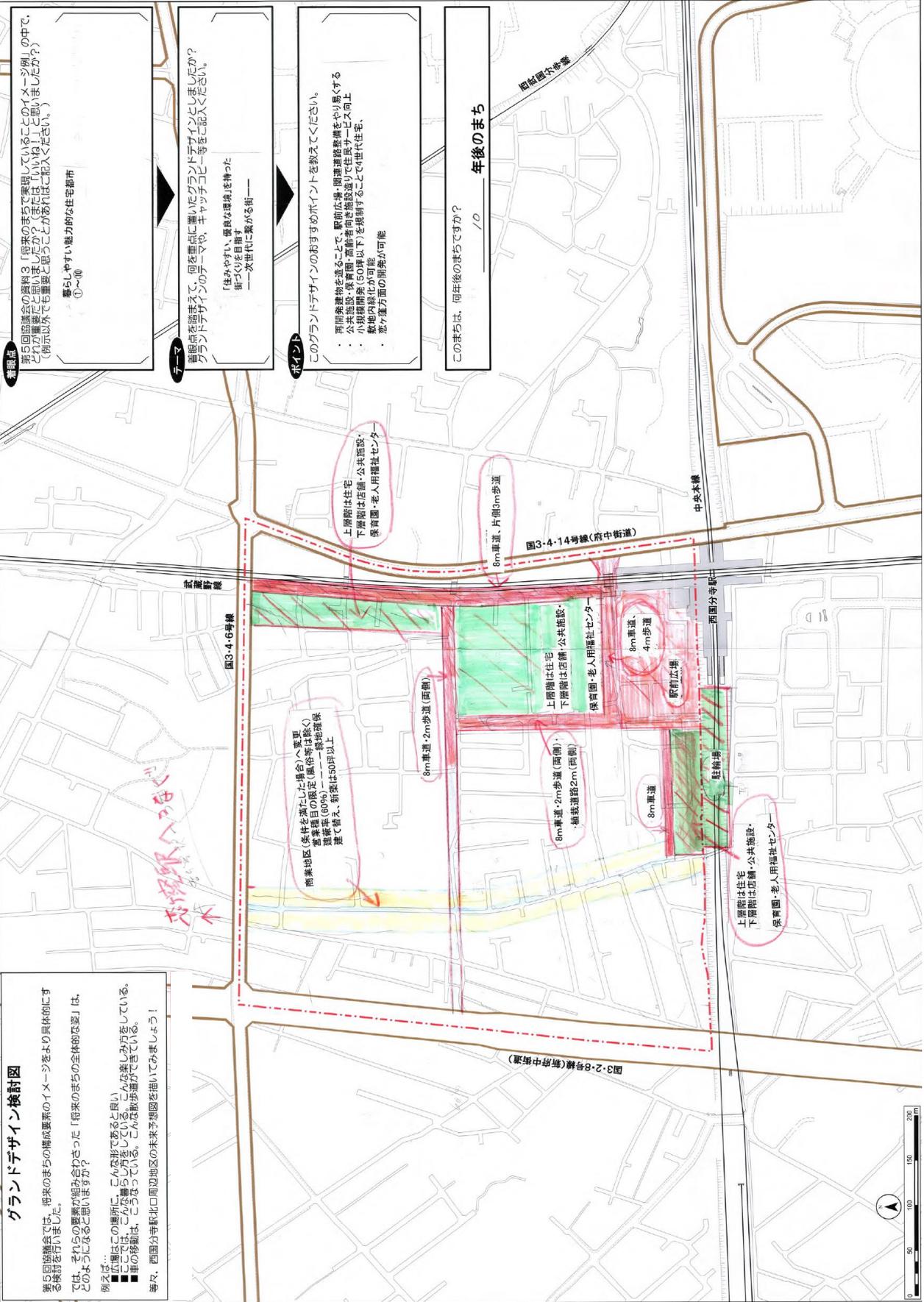
「ほみややさい、緑豊かな環境を伸ばした街づくり」
 ――次世代に繋がる街――

ポイント

このグラランドデザインのおおむねポイントをお返してください。

- ・再開発建築物を造ることで、駅前広場、関連道路整備をやり易くする
- ・公共施設、保育園、高齢者向け施設増設にて住みやすさを向上
- ・小規模開発(50坪以下)を規制することで4世代住宅、敷地内緑化が可能
- ・急勾配方面の閉塞が可能

このまちは、何年後のまちなですか？
 / 〇 年後のまちな



グラントデザイン検討図

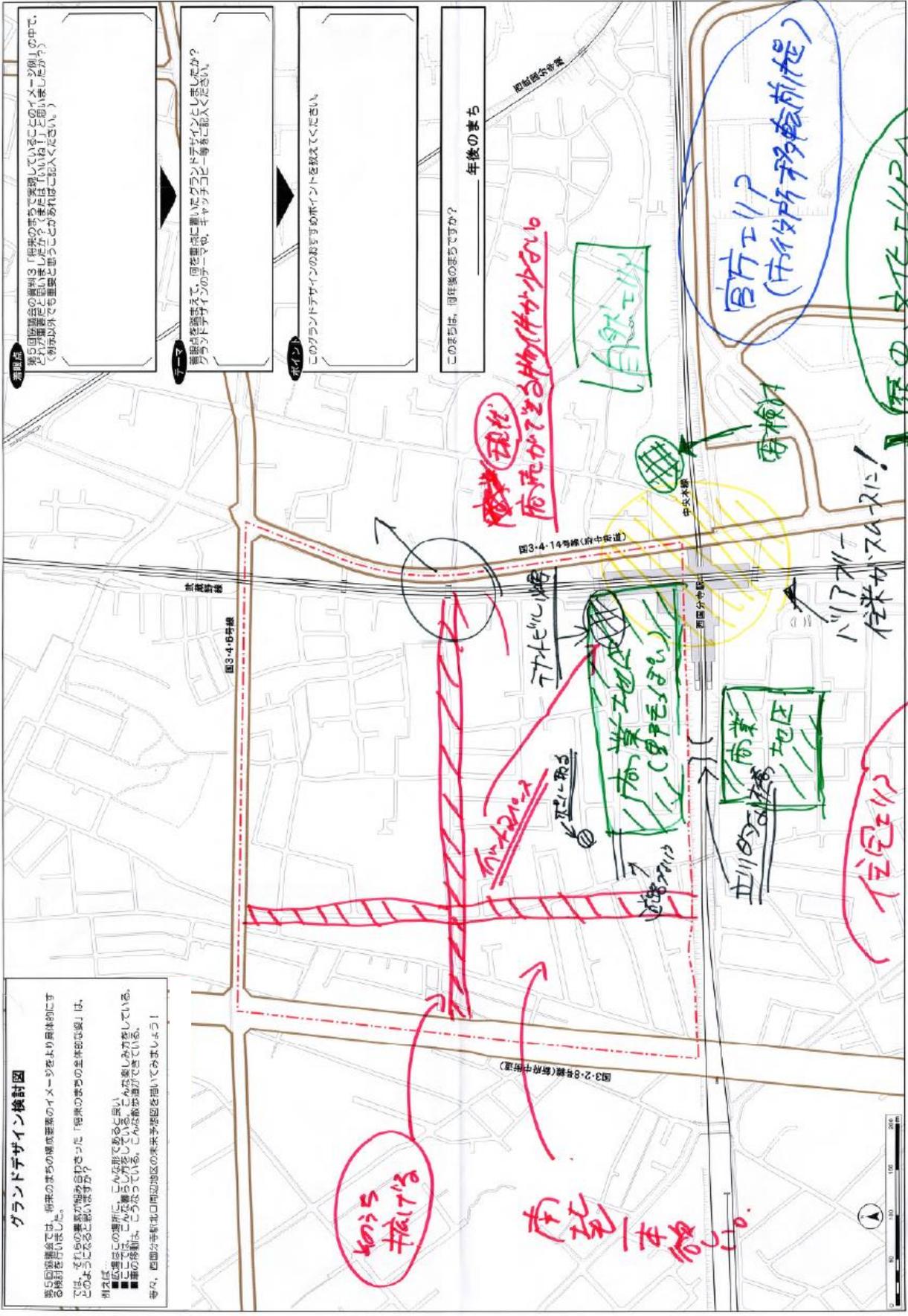
第5回協議会では、街並のまちの構成要素のイメージをより具体的にす
の検討を行いました。

では、それぞれの要素が組み合わさった「将来のまちの具体的なイメージ」は、
どのようになるのでしょうか？

例えば...

- 広場はこの場所、こんな形であるといい
- ここでは、こんな建物をしている、こんな楽しみがされている。
- 建物の高さは、こんな高さで、こんな敷地がでている。

等々、西園寺町北口周辺地区の未来予想図を描いてみましょう！



- **前提条件**
第5回協議会の資料3「将来のまちで実現しているこのイメージの中で、
どれが重要だと思いませんか？または「いいね」と思いましたか？」
(別紙以外でも重要と思うことがあればご記入ください。)
- **優先順位**
重要程度を調べるため、同じ重要度でグラントデザインを優先順位を
グラントデザインの手順や、キャッチコピーを書く順番を教えてください。
- **ポイント**
このグラントデザインのおおむねポイントをお書きください。
- **今後のまち**
このまちでは、何年後のまちですか？

ランドデザイン検討図

第5回協議会では、将来のまちの構成要素のイメージをより具体的にす
る検討を行いました。

では、まちの要素が組み合わさった「将来のまちの全体印象」は、
どのようになると思いますか？

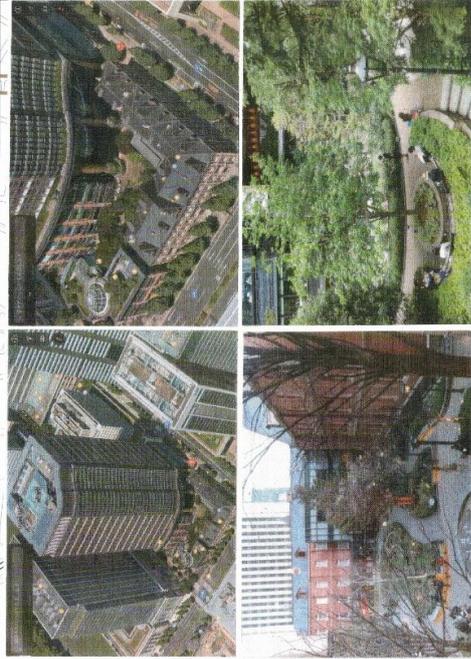
例えば…
■広場はこの場所に、こんな形であるといい
■ここには、こんな建物を建てたい
■車の移動は、こんな歩道ができる
■

等々、西園分寺駅北口周辺地区の未来予想図を描いてみましょう！

地区内道路

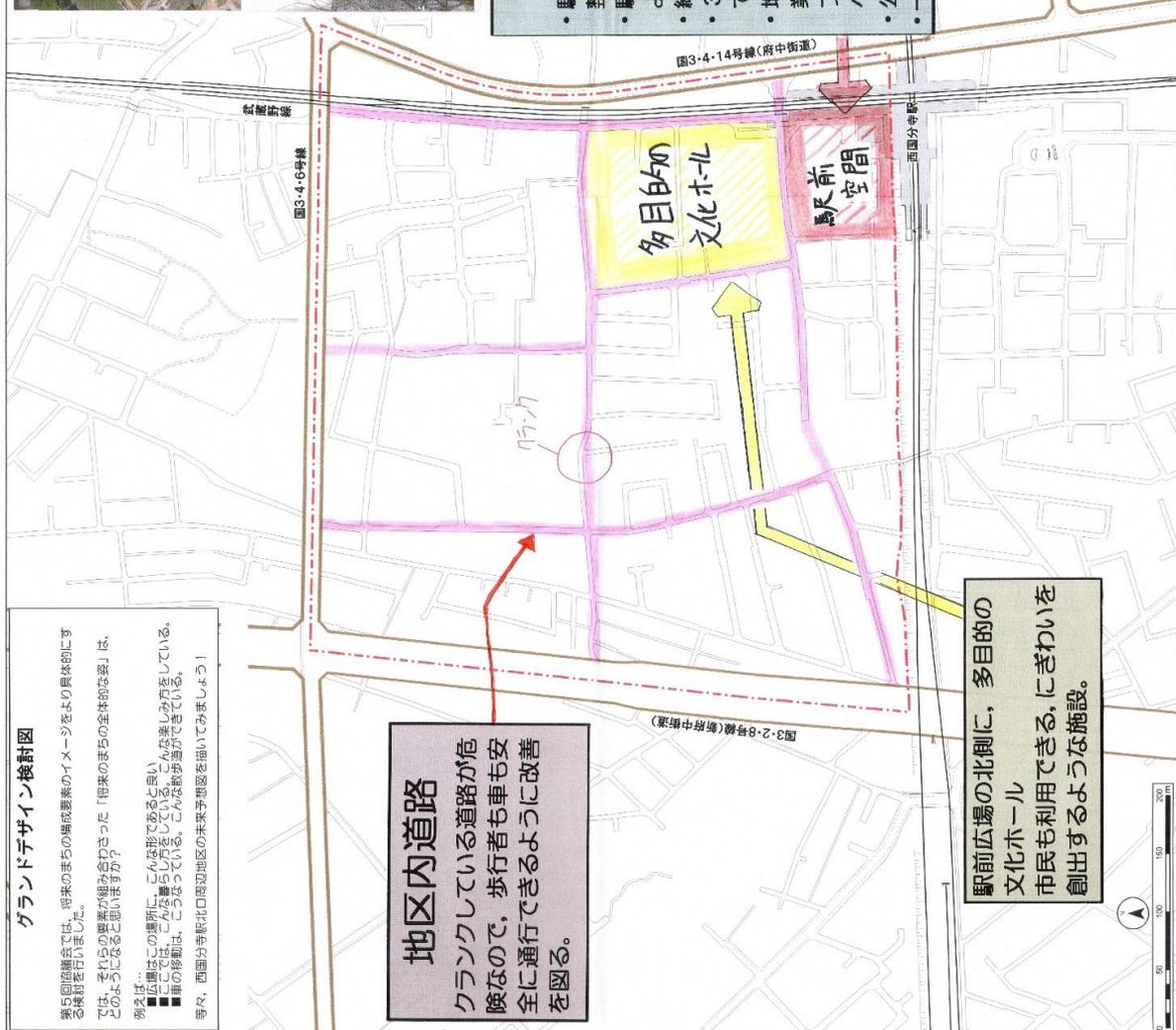
クランクしている道路が危
険なので、歩行者も車も安
全に通行できるように改善
を図る。

駅前広場の北側に、多目的の
文化ホール
市民も利用できる、にぎわいを
創出するような施設。



駅前空間

- ・駅前が変わると、周りにも変化が波及していくので、まず、駅前空間を整備することが重要。
- ・駅前広場は、丸の内パブリックスクエア内の三菱一号館美術館の中庭のようなデザインがいい。
- ・緑あふれる駅前広場を、商業施設が囲むようなイメージ。
- ・3階建てくらいの商業施設と緑が調和している。背後に高層ビルが建つていても違和感や圧迫感がない。
- ・地下には、駐車場・駐輪場のほか、飲食店が立ち並び地下街もある。商業施設の1階には、地区外からも人が集まるようなパン屋、オープンカフェ、アイスクリーム屋などが並び、そこでテイクアウトして、中庭のベンチで食べたりしている。
- ・公共交通の利用者などは、雨にぬれずに駅に入れたら良い。
- ・一般車の交通処理は、地下や、駅前から少し離れた場所で行っても良い。



ランドデザイン検討図

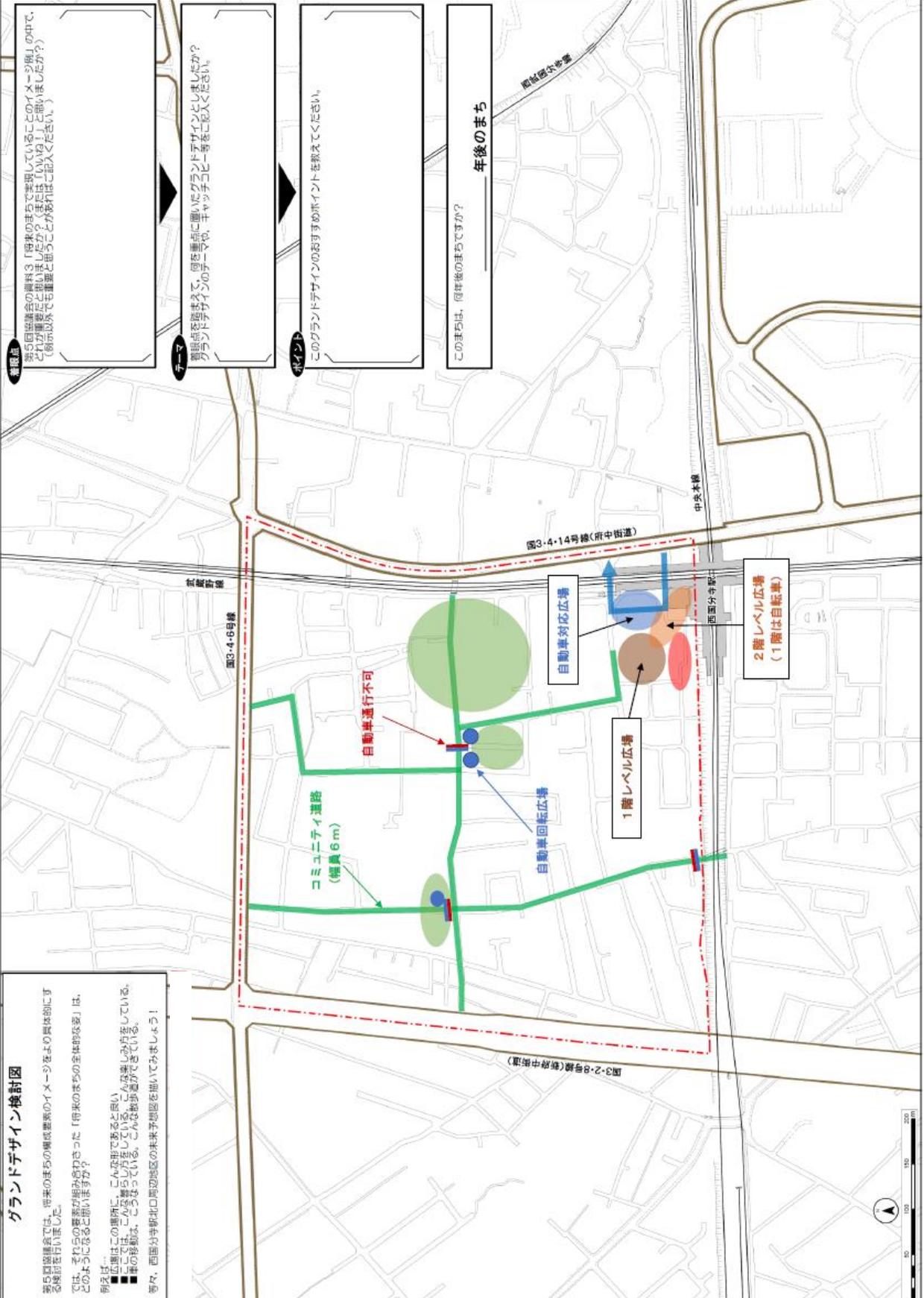
第4回協議会では、将来のまちの構成要素のイメージをより具体的に示す検討を行いました。

では、それぞれの要素が相互に結びついた「将来のまちの全体構図」は、どのようなものになるのでしょうか？

例えば、

- 広場はこの場所に、こんな形であるといい
- この広場は、こんな形をしてほしい
- この移動は、こんな形をしてほしい

等々、西面分庁区北口周辺地域の未来構図を描いてみましょう！



テーマ
第4回協議会の資料3「将来のまちで実現しているこのイメージの中で、どれが重要だと感じましたか？」または「いいね！」と票が貼りましたが、(例)以外でも重要と思うことがあればご記入ください。

チェックポイント
質問紙を返すまで、何を重点に書いたランドデザインとしましたか？ランドデザインのデザインや、キャッチコピー等をご記入ください。

ポイント
このランドデザインの記すポイントを更新してください。

このまちは、何年後のまちですか？
_____年後のまち

グラウンドデザイン検討図

第5回協議会では、将来のまちの構成要素のイメージをより具体的に示す検討を行いました。
 では、それらの要素が組み合わさった「将来のまちの全体的な姿」は、このようにあると描けますか？

例えば…
 ■広場はこの場所、こんな形であるといい。
 ■ここには、こんな建物を建てたい。
 ■車の移動は、こんなルートで考えてみる。
 等々、西園分寺駅北口周辺地区の未来予想図を描いてみましょう！

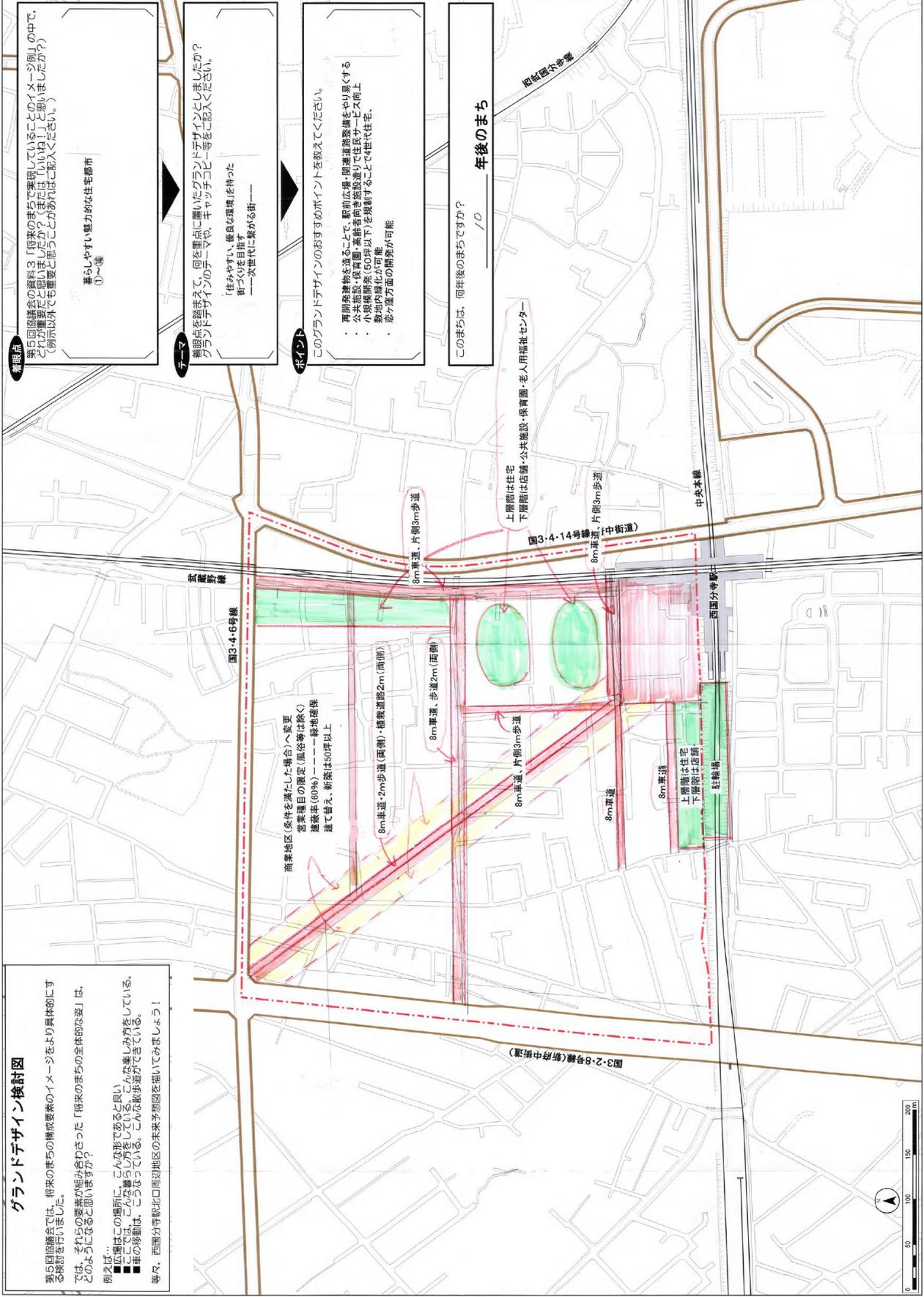
■意見
 第5回協議会の資料⑨「将来のまちを構想していることイメージ別」の中で、第5回協議会と協議会とイメージ別がどう違うのかを改めて入力してください。
 (例示以外でも重要と判断されたものを追加してください。)

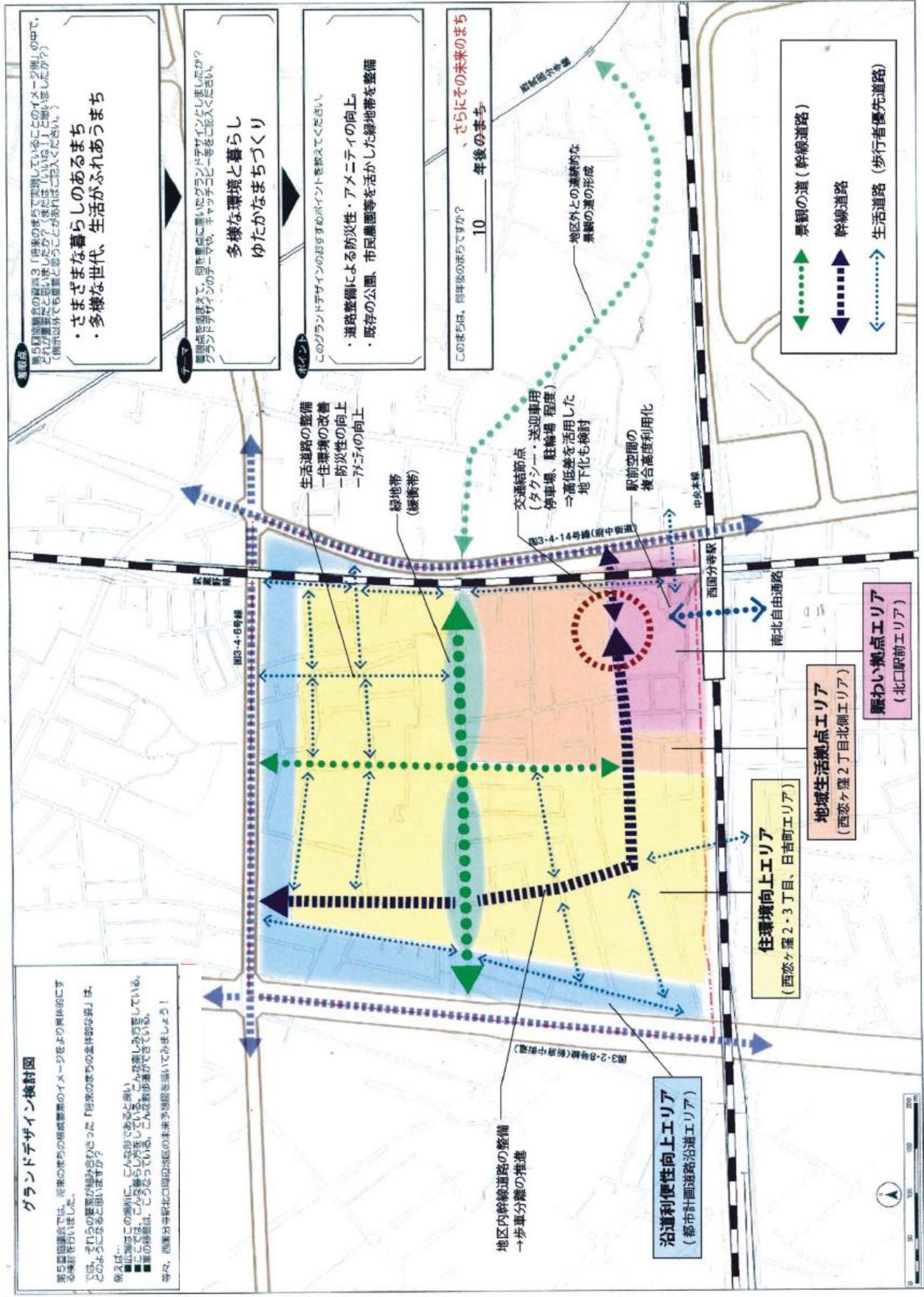
■意見①～④
 暮らしやすい魅力的な住宅都市

■イメージ
 青田浜を軸として、回を重点に描いたランドデザインとしましたか？
 グラウンドデザインのテーマや、キッカーストリー等を記入ください。
 「住みやすい、優良な環境を持った街つくり」を目指して、次世代に繋がる街――

■ポイント
 このランドデザインのおすすぬポイントを教えてください。
 ・ 再開発を進めることで、駅前・沿線・旧道沿線等をより良くする
 ・ 公共施設・商業施設・住宅施設を連携させて住民サービス向上
 ・ 小規模商業(50坪以下)を規制することで世代住宅、敷地内滞在が可能
 ・ 沿線方面の開発が可能

このまちは、何年後のまちですか？
 10 年後のまち





グラントデザイン検討図

第5回協議会では、旧来のまちの構成要素のイメージをより具体的に示す検討を行いました。

では、それぞれの要素が組み合わさった「将来のまちの全体印象」は、どのようになるのでしょうか？

例えば、

- 広場は、この場所に、こんな形であるといい
- ここでは、こんな暮らしが実現している、こんな楽しみが待っている。
- 車の移動は、こんな形が期待できている。

等々、西園分寺駅北口周辺地区の未来を想像してみましょう！

情報源

第5回協議会の資料③「提案のまちで実現しているこのイメージの中で、何が最も実現してほしいか？」「実現したいイメージは、どこに実現してほしいか？」（図表以外でも調査と併せてが複数回答可能である。）

アンケート 1) 例① 2) 例② 3) 例③

ポイント

提案内容を踏まえ、何を重点に置いてグラントデザインしましたか？

グラントデザインのテーマで、キッシュコビータン等と記入ください。

和やか、ほっとできる。

ポイント

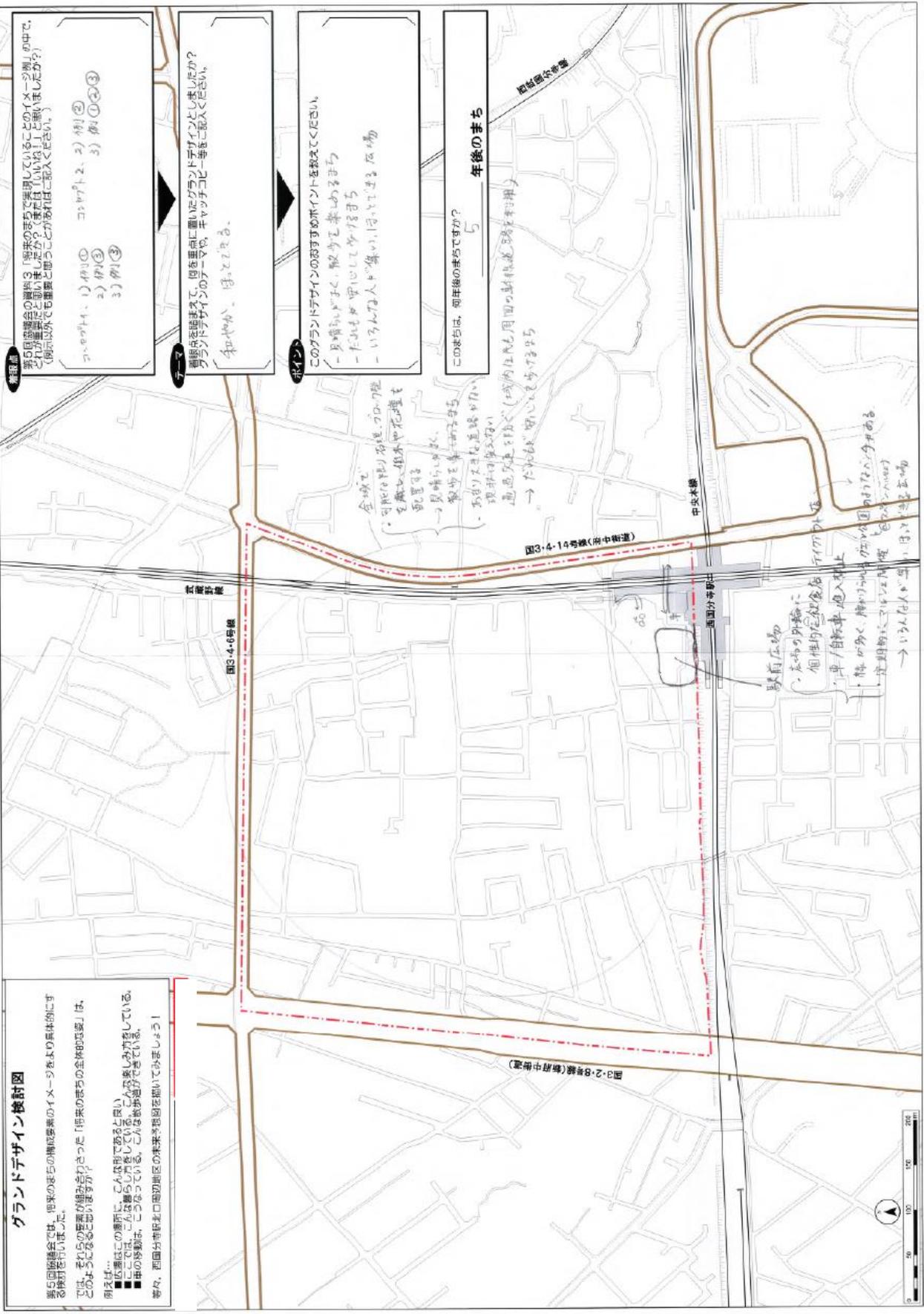
このグラントデザインのおよむポイントをお書きください。

- 見晴らしがよく、散歩を楽しめるまち
- だれもが安心して歩けるまち
- いろいろな人が集い、いろいろな楽しみがある

ポイント

このまちを、何年後のまちですか？

5 年後のまち



2 まちづくり協議会設置要綱

西国分寺駅北口周辺まちづくり協議会設置要綱

(設置)

第1条 西国分寺駅北口周辺地区（国分寺市まちづくり条例（平成16年条例第18号。以下「条例」という。）第20条（まちづくり推進地区の指定等）第1項に規定するまちづくり推進地区として平成29年告示第29号により公告された地区をいう。以下同じ。）について、条例第21条（推進地区まちづくり協議会）第1項の規定に基づき、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。）を設置する。

(任務)

第2条 協議会は、西国分寺駅北口周辺地区の推進地区まちづくり計画（条例第12条（まちづくり計画）第1項第4号に規定する推進地区まちづくり計画をいう。）の案の策定に関し、次に掲げる事項について検討し、その結果を市長に報告する。

- (1) 西国分寺駅北口周辺地区の将来像に関する事項
- (2) 土地利用に関する事項
- (3) 公共施設の整備に関する事項
- (4) 緑・景観形成に関する事項
- (5) 安全で安心なまちづくりに関する事項
- (6) その他良好なまちづくりの推進に関する事項

(組織)

第3条 協議会は、次に掲げる委員20人以内をもって組織する。

- (1) 公募により選出された市民 3人以内
- (2) 西国分寺駅北口周辺地区内の自治会の推薦を受けた者 5人以内
- (3) 西国分寺駅北口地区まちづくり協議会（条例第13条（まちづくり協議会の認定）第1項第1号に規定する団体として平成26年告示第265号により公告された団体をいう。）の推薦を受けた者 1人以内
- (4) 西国分寺駅北口周辺地区に関係する鉄道事業者の推薦を受けた者 1人以内
- (5) 東京むさし農業協同組合の推薦を受けた者 1人以内
- (6) 国分寺市商工会の推薦を受けた者 1人以内
- (7) 識見を有する者 3人以内
- (8) 市の職員 5人以内

(任期)

第4条 委員の任期は、第2条の推進地区まちづくり計画の決定をもって終了する。

2 委員が欠けたときは、後任の委員を補充することができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。

2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第7条 協議会は、会議の運営上必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、その意見を聴き、又は委員以外の者に対し、資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、まちづくり部まちづくり推進課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

3 まちづくり協議会委員名簿

(平成 29 年度)

(敬称略)

役 職	氏 名	所 属 等	区 分
会 長	いちかわ ひろお 市川 宏雄	明治大学公共政策大学院ガバナンス研究科 教授	7号
副会長	ほし たかし 星 卓志	工学院大学建築学部まちづくり学科 教授	7号
委 員	いがらし よしえ 五十嵐 良江	公募市民	1号
	さかもと けんじ 坂本 賢治	公募市民	1号
	なかやま かつひろ 中山 勝博	公募市民	1号
	きよはら くみこ 清原 公美子	武蔵台自治会	2号
	こばやし としかつ 小林 利勝	西恋ヶ窪三丁目自治会	2号
	しまだ ひでゆき 島田 英之	西恋ヶ窪二丁目自治会	2号
	むとう としえ 武藤 稔江	内藤自治会	2号
	ゆうき よりこ 結城 順子	西国分寺北口自治会	2号
	やぎ こういち 八木 弘一	西国分寺駅北口地区まちづくり協議会	3号
	はら きよし 原 清	東日本旅客鉄道株式会社 八王子支社	4号
	こさか そうじ 小坂 宗次	東京むさし農業協同組合	5号
	ふじわら えいさく 藤原 英作	国分寺市商工会	6号
	なかにし まさひこ 中西 正彦	横浜市立大学国際総合科学部都市社会文化研究科 准教授	7号
	みずこし としお 水越 寿男	国分寺市政策部長	8号
おがわ けいいちろう 小川 恵一郎	国分寺市市民生活部長	8号	
なかむら ひでお 中村 秀雄	国分寺市まちづくり部長	8号	
おおさわ やすお 大澤 康雄	国分寺市建設環境部長	8号	

※ 1号委員：公募により選出された市民 2号委員：西国分寺駅北口周辺地区関係自治会の推薦者

3号委員：西国分寺駅北口地区まちづくり協議会の推薦者 4号委員：鉄道事業者の推薦者

5号委員：東京むさし農業協同組合の推薦者 6号委員：国分寺市商工会の推薦者 7号委員：識見を有する者

8号委員：国分寺市の職員

(平成 30 年度)

(敬称略)

役 職	氏 名	所 属 等	区 分
会 長	いちかわ ひろお 市川 宏雄	明治大学公共政策大学院ガバナンス研究科 名誉教授	7号
副会長	ほし たかし 星 卓志	工学院大学建築学部まちづくり学科 教授	7号
委 員	いがらし よしえ 五十嵐 良江	公募市民	1号
	さかもと けんじ 坂本 賢治	公募市民	1号
	なかやま かつひろ 中山 勝博	公募市民	1号
	きよはら くみ こ 清原 公美子	武蔵台自治会	2号
	こばやし としかつ 小林 利勝	西恋ヶ窪三丁目自治会	2号
	しまだ ひでゆき 島田 英之	西恋ヶ窪二丁目自治会	2号
	むとう としえ 武藤 稔江	内藤自治会	2号
	ゆうき よりこ 結城 順子	西国分寺北口自治会	2号
	やぎ こういち 八木 弘一	西国分寺駅北口地区まちづくり協議会	3号
	はら きよし 原 清	東日本旅客鉄道株式会社 八王子支社	4号
	こさか そうじ 小坂 宗次	東京むさし農業協同組合	5号
	ふじわら えいさく 藤原 英作	国分寺市商工会	6号
	なかにし まさひこ 中西 正彦	横浜市立大学国際総合科学部都市社会文化研究科 准教授	7号
	しおのめ りゅういち 塩野目 龍一	国分寺市政策部長	8号
おがわ けいいちろう 小川 恵一郎	国分寺市市民生活部長	8号	
ふじわら まさる 藤原 大	国分寺市まちづくり部長	8号	
さとう かずゆき 佐藤 一幸	国分寺市西国分寺駅等周辺整備担当部長	8号	
おおさわ やすお 大澤 康雄	国分寺市建設環境部長	8号	

- ※ 1号委員：公募により選出された市民 2号委員：西国分寺駅北口周辺地区関係自治会の推薦者
3号委員：西国分寺駅北口地区まちづくり協議会の推薦者 4号委員：鉄道事業者の推薦者
5号委員：東京むさし農業協同組合の推薦者 6号委員：国分寺市商工会の推薦者 7号委員：識見を有する者
8号委員：国分寺市の職員

(令和元年度)

(敬称略)

役 職	氏 名	所 属 等	区 分
会 長	いちかわ ひろお 市川 宏雄	明治大学公共政策大学院ガバナンス研究科 名誉教授	7号
副会長	ほし たかし 星 卓志	工学院大学建築学部まちづくり学科 教授	7号
委 員	いがらし よしえ 五十嵐 良江	公募市民	1号
	さかもと けんじ 坂本 賢治	公募市民	1号
	なかやま かつひろ 中山 勝博	公募市民	1号
	きよはら くみこ 清原 公美子	武蔵台自治会	2号
	こばやし としかつ 小林 利勝	西恋ヶ窪三丁目自治会	2号
	しまだ ひでゆき 島田 英之	西恋ヶ窪二丁目自治会	2号
	むとう としえ 武藤 稔江	内藤自治会	2号
	ゆうき よりこ 結城 順子	西国分寺北口自治会	2号
	やぎ こういち 八木 弘一	西国分寺駅北口地区まちづくり協議会	3号
	はら きよし 原 清	東日本旅客鉄道株式会社 八王子支社	4号
	かとう けんじ 加藤 健治	東京むさし農業協同組合	5号
	ふじわら えいさく 藤原 英作	国分寺市商工会	6号
	なかにし まさひこ 中西 正彦	横浜市立大学大学院都市社会文化研究科 准教授	7号
	しおのめ りゅういち 塩野目 龍一	国分寺市政策部長	8号
おがわ けいいちろう 小川 恵一郎	国分寺市市民生活部長	8号	
ふじわら まさる 藤原 大	国分寺市まちづくり部長	8号	
なかむら たかお 中村 隆生	国分寺市建設環境部長	8号	

※ 1号委員：公募により選出された市民 2号委員：西国分寺駅北口周辺地区関係自治会の推薦者

3号委員：西国分寺駅北口地区まちづくり協議会の推薦者 4号委員：鉄道事業者の推薦者

5号委員：東京むさし農業協同組合の推薦者 6号委員：国分寺市商工会の推薦者 7号委員：識見を有する者

8号委員：国分寺市の職員

西国分寺駅北口周辺まちづくり計画

令和2年3月

発行/国分寺市 まちづくり部 まちづくり推進課

〒185-8501 国分寺市戸倉1丁目6番地1

電話 042-325-0111 (代表)

