

西国分寺駅北口駅前エリアの検討状況について

令和7年3月19日（水）と3月22日（土）に、第7回西国分寺駅北口駅前エリアの整備の実現化に向けた意見交換会を開催しました。

意見交換会開催概要

令和7年3月19日（水）

- ・場 所 いずみホールBホール
- ・時 間 午後7時～午後8時30分
- ・参加者 21名



■主な意見等

<令和6年9月に実施した意向調査について>

- 個別利用を回答された方は今住んでいる場所から移転がない前提での回答だと思う。個別利用を回答している46.8%の方の移転がない場合、どのように事業を進めるのか。

→個別利用を回答された方は、今住んでいる場所のまま住み続けたいという意向であると認識している。個別利用意向の方が集まっている箇所はそのまま住み続けられるように検討するが、道路整備により移転しなくてはならない場合は、合意形成した上でご協力いただくことが考えられる。

- まだ何も決まっていないと認識した。家の建て替えなどの行動に迷うのでスケジュールを早く決めてあげた方がよいと思う。

→市が勝手に事業を進めることはできない。地権者の方々と検討を進めていきたい。

<民間企業の動向と事例調査について>

- 民間企業の動向は、現時点での回答か、事業完了の30年後を想定した回答か。前者の場合、参考にならないと思う。

→民間企業のため、事業完了に時間がかかることはご認識の上、回答を頂いていると考えている。

<土地利用計画について>

- アクセス道路の幅員は12mだと認識している。ほぼ決定なのか。

→昨年の交通量調査等の結果からアクセス道路の幅員は12mが妥当と算定された。線形はまちづくり計画に基づいて検討している。今後、事業費や減歩などの面から幅員構成等変更を検討する可能性もあるが、現状は幅員12mで計画している。

<事業手法について>

- 良い情報しか載せていないと思うし、情報が少なすぎるので、今回の説明では理解できない。地図や写真が小さくて見えない。もう少し詳細に説明してほしい。また、地区外の道路まで連続性をもって整備しなくては地区内だけ幅員を広げても意味がないと思う。

→大きい資料が欲しい方やさらに説明を聞きたい方は、職員が直接訪問して説明することもできる。もしくは、市役所へ来ていただいて対応することもできるので、不明点等あればご連絡いただきたい。

<今後の進め方について>

- 事業について十分な合意形成が図れていない現状を考慮すると、事業完了まで最短で25年ほどだと認識している。大体間違いないか。

→提示しているスケジュールを伸ばすつもりはない。できるだけ本日提示した工程の遅延が無いよう進めたいと考えている。

⇒最短で進めるために、わからないことがある方には丁寧に説明する必要がある。また、建て替えてしまうと事業に参画しづらいことも考えられるので、スケジュールはシビアにとらえてほしい。

- 土地区画整理事業の仮換地指定で土地の位置が決まるとあるが、そこから工事完了まで7年も経つと世の中が変わっていると思う。事業が白紙になる事例があるが、本地区でのそのようなことはあり得るか。また、減歩は最大どのぐらいか。

→仮換地指定から工事完了まで長期間かかることは、ご承知おきいただきたい。現状、工事費や人件費の高騰、働き方改革などの影響で環境が大きく変わっている。検討は今の情報ではなく、それぞれの段階の最新の情報で判断していく。

- 昭和54年に区画整理で決定した時は、減歩率32~33%だとの説明を市から受けている。

→減歩率は道路などの公共用地の形状で大きく変わってくるものであり、改めて検討している現段階では具体的な数値を示せる段階にない。

●緊急車両が入らない状態で数十年整備を待つのは不安である。市として、まちに対する防災意識はどのように考えているのか。

→防災面から不安を抱えているという意向は頂いている。年末の火災の際、庁内の防災担当に確認したところ、消防車が数台道路に入ると消防活動のスペースがなくなるため、ホースをつないでの消火が現実的なエリアであるとの回答を頂いた。今すぐに整備ができることはないが、地区全体としての整備を進めるためにご協力いただきたい。

●今の質問は、事業自体は長いスケジュールが必要となるが、喫緊の課題となっている。せめて駅前の危険度が高いところを先行して整備していただけないかということと理解した。危険箇所の先行整備の予定はないか。

→勉強会の中でも同様の意向を頂いたが、先行整備を行うことはなかなか難しい。現時点では一体的に整備する予定であるが、検討を進めていく中で例えば駅前付近を先行して整備する可能性はある。

令和7年3月22日(土)

- ・場 所 いずみホールBホール
- ・時 間 午前10時～午前11時30分
- ・参加者 13名



■主な意見等

<意向調査および事業手法について>

●「意向調査結果から読み取ると一体的施行が相応しいと考えている。」と仰っているが、意向調査をどのように読み取るとそうなるのか。

→勉強会の中でも同様の意向を頂いたが、先行整備を行うことはなかなか難しい。意向調査結果をエリア別にみると、エリアごとに様々な意向がある。エリア全体を整備すると考えると、土地区画整理事業と市街地再開発事業を組み合わせた形が現実的ではないかと考えている。

●意向が様々であるから、一体的施行が相応しいと仰っているが、意向調査自体は、事業に反対か賛成か問う設問がなかった。反対の人は自由意見で書くしかなかった。そのような中で、意向調査の結果から、住民の意見が判断できたということが分からない。

→北口は、南口の整備が始まる同時期に、土地区画整理事業で事業化の議論を行っていたということをご認識いただきたい。決定には、計画決定という段階と、事業を実際に実施するかどうか決める段階の、2つの段階がある。北口のエリアは、当時は構想と言っていたが、計画決定の段階であった。検討が進められていたのは事実である。

●以前の勉強会で、昭和 54 年に検討が始まっていたと言うが、その後に地区に住み始めた我々の様な住民に対して、計画の説明がなく、説明が後回しになっているのではないか。ようやく何が起きそうか分かった時に会合に顔を出したら、計画は既成事実かのよように絵が出てきていると感じている。

→計画を突然に示しているわけではない。ランドデザインを示したまちづくり計画を策定する際にも、複数の案があった中で様々議論を重ねてこの絵ができています。法的拘束力を持った決定はされていないが、この計画は国分寺市まちづくり条例に基づいて北口の約 26ha 全体をまちづくり推進地区に指定して進めてきた経緯があり、ランドデザイン等を示すこの計画では、駅前から整備し、全体的にまちづくりを進めていくとしている。今回、区画整理や再開発などの手法の紹介をしているが、それらの詳しいことは、これから勉強会で皆さま学んでいきましょう、ということである。

●地権者として一般的に知っておくべき知識があれば、事前にレクチャーしてほしかった。

→聞きたいことなどがあれば個別に伺うことできるので、住民の皆さまに寄り添った形で対応していきたい。構想ができた後に住み始めた方々もいるのは承知している。皆さまと理解を深めて、合意形成を図っていきたいと思っている。

●今の段階で法的拘束力はない、という認識でよいか。

→この計画は、現段階で、法的拘束力を持ったものではない。

●昭和 54 年時点での構想は西国分寺駅北口 26ha 全体だったかと思うが、まちづくりニューコース 17 号で示しているケーススタディでは範囲が変わっている。また、土地区画整理事業には問題があると考えている。例えば、100 坪の土地が減歩されて 80 坪になった場合、80 坪が等価交換されるのか。清算の時期にならないと自分が支払う額が分からないのはどうなのか。不安なまま過ごしていくことになる。勉強会の際に、エリア 3 の人

は現状と変わらなくてもよいと言っていたが、事業範囲に入ると、清算金で 1000 万円程払わないといけないのではないか。

→まず、話が混在しているが、減歩というのは土地区画整理事業で、等価交換と申されるのは市街地再開発事業の話だと思う。地権者の皆さまの負担がゼロとは言わないが、整備をすることで、道路付けが良くなり、土地活用の幅が広がり、まち全体の安全性は担保され、土地利用の面ではデメリットは殆どないと考えている。仰っていただいた減歩や清算金などは、現時点で申し上げられるものはない。今日この一日で、事業の話をもっと正しくすべて理解しようとするのは無理だと思うので、これから勉強会の中で
テーマを区切って、制度などを学び、理解を深めていきたいと思っている。

●自分の家は消防自動車も来るので問題がない。まちづくりニュース 17 号のケーススタディにある、ケース 1 の一番小さい範囲でやればいいと思っている。

●先ほどの発言に誤解があると思うので訂正するが、補償の金額が今の時点で分かると思っていない。ただ、今回の整備にあたって、地権者のパターンがいくつかあると思うので、そのパターンに対して、どのようなことが想定されるか、想定しておく必要があるか、情報は知りたいと思っている。

例えば、区域に入っているが、全く土地に影響がなく動かなくてよい人の減歩はどうなるのか、また、減歩されて土地が少なくなることで建物が既存不適格になってしまう場合など。また、土地の提供も全くなかった場合ってというのは、その人の持っている土地の値段だけが上がると思うが、ちょっと変な感じがする。

→事業区域の中に入っている場合に、減歩ゼロは基本的にはなく、先ほどキーワードが出たが、どうしても土地として提供できない場合には、清算金という形で土地の代わりに清算する処理事例はある。

●それが例えば、40 坪の土地の単価が 150 万円/坪で、整備後の土地の単価が 200 万円/坪だった場合、減歩が 2 割なのであれば…という計算をするのか。

→減歩は一律ではなく個々に異なる。現状から殆ど変わらない人は、減歩も非常に少なくなる場合もあるため、今個別具体的な数値は申し上げられない。

→本当に申し訳ないが、曖昧なことは現状申し上げられないので、今この場で回答するのは控えさせていただきたい。気になっていることはよく分かった。今後の勉強会では、より詳しい話をしていきたいと考えている。

<その他>

●2つ質問がある。

1つ目は、説明の中で出てきた、「基盤」の意味を教えてください。

2つ目は、示された3つの事業手法の中で、決まっていなと思うが、今考えている事業手法は何か。13ページの土地利用計画の検討（たたき台）見ると、一体的施行が有力だと感じるが、その理解でよいか。

→1つ目の質問について、「基盤」は一般的に駅前の広場などの公共空間や、道路を指している。「都市基盤」というものである。

2つ目の質問について、まずは都市基盤を整備していくことを目的としているが、その手法として土地区画整理事業がある。また、市街地再開発事業は駅前街区を一体で整備する手法である。まだ決まてはいないが、意向調査の結果からも一体的施行が、

現実的と考えており、その方向性で検討を進めて行くことを考えている。

●聞きたいことが3点ある。

1つ目は、新しい市役所になってから、自分は市役所に2回訪問して、行けば時間をとってくださるので、聞きたいことがあったら是非行ってほしいと思っている。

2つ目は、勉強について。理解を深めるための勉強会と仰っていたので、来年度は、勉強会の回数を増やしてほしいと思っている。今まで勉強会なども出席していたが、スルーしていた話が今日分かったので、回数を増やしてほしいなと思っている。

3つ目は、駅前の中の機能についてで、集会所や郵便局などがあると良いと思っている。夜遅くまでやっている市民課や、図書館なども良いのではないかと。どんな機能がほしいかなど、意見箱を置くなど、アンケートをしてもらえたらいいなと思っている。このまちでよかったな、このまちが良くなってよかったな、となる計画にしていきたい。

●まちづくりの話はもっと夢があると思う。周辺住民からも愛される、素晴らしい空間になるような、まちづくりを目指してほしいと思っている。私は引っ越してきて3年だが、今回の資料を拝見しても、まだまだ先は長いなと感じている。

ただ、先のことではなくても、今できることから始めてほしいと思っている。例えば、電柱が邪魔なので、地中化などができたら防災性も向上するのではないかと。整備するまでの期間の中で、震災があったらと考えると不安である。

→電柱の地中化は東京都も推進しているが、かなり費用がかかることなど、市単独での対応は容易いものではない。さらに、国分寺市の中で、西恋ヶ窪だけ優先できるかといったらそうでもないので、なかなか手を付けられないことはご理解いただきたい。
できることからやってほしい旨は重々承知した。

●今の電柱の質問に関連して、資料9ページの道路の幅が6.0m未満とあるが、電柱があるから6.0mなのか、そうではないのか。

→電柱をとったら6.0mを超えるわけではない。

●電柱の地中化に手を付けられないのは理解しているが、防災は今問題になっているわけなので、市は意見を聞くだけでなく、もっと積極的に進める熱意を示してほしいと思っている。