



第7回 西国分寺駅北口駅前エリアの 整備の実現に向けた意見交換会

国分寺市 駅周辺整備課

令和7年3月19日(水)
令和7年3月22日(土)

次第

1. 開会

2. 説明

1. 令和6年度の主な検討内容について
2. 今後の進め方について
3. その他（駅前の公社所有地の利活用について）

3. 質疑応答

4. 閉会

目次

1. 令和6年度の主な検討内容について
2. 今後の進め方について
3. その他（駅前の公社所有地の利活用について）

1. 令和6年度の主な検討内容について

今年度の主な検討内容は、下記の通りです。

■ 道路計画を検討するために…

1 測量の実施

■ 本地区に沿った適切な事業手法を検討するために…

2 土地利用に関する意向調査

3 民間企業の動向と事例調査

4 事業手法等の検討 (現状の課題、意向の分析、土地利用計画の検討)

1. 令和6年度の主な検討内容について

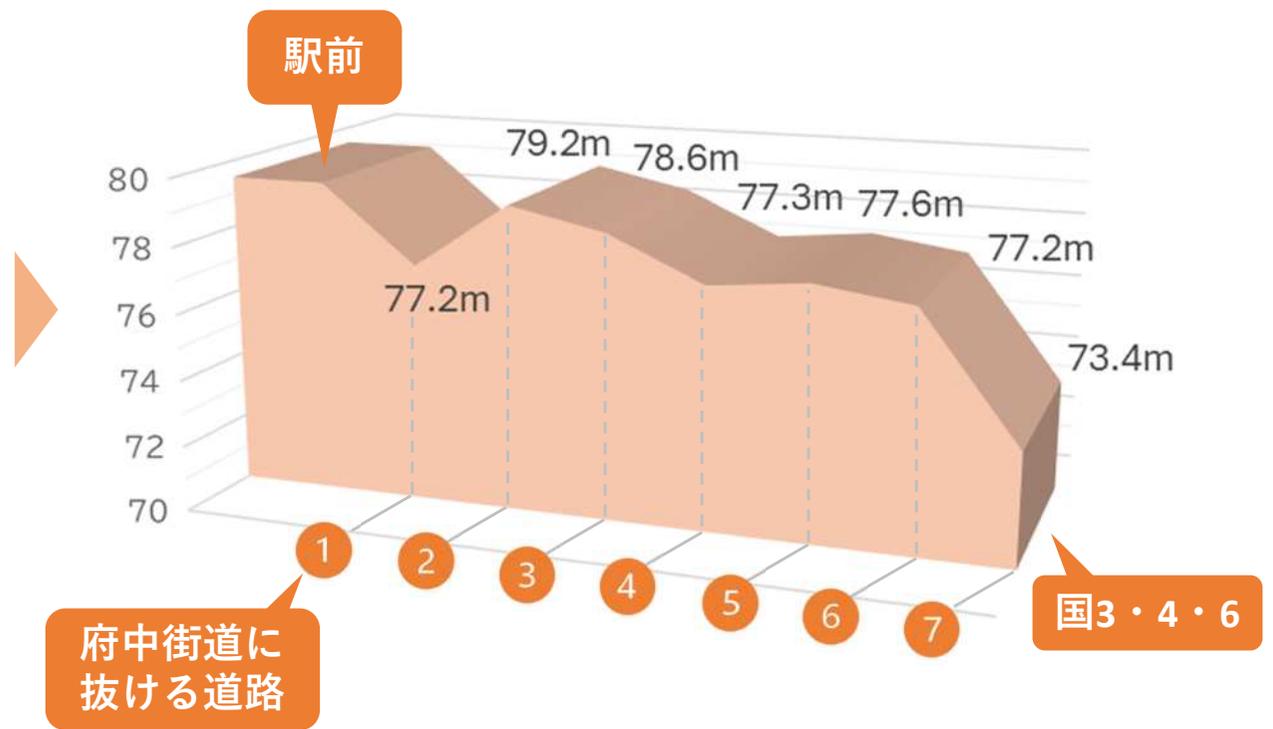
1 測量の実施

道路計画の検討に必要な**地盤の高さと地形を把握するため**、令和6年8月中旬から下旬にかけて、測量調査を実施しました。



測量の結果・・・

地区内の**最大高低差は約6m**と起伏があるなど
地盤の高さと地形を具体的に把握することができました。



引き続き、道路計画の検討を深めていきます。 5

1. 令和6年度の主な検討内容について

2 土地利用に関する意向調査

駅前エリア(下図)に土地を所有する方々を対象に、令和6年9月から12月にかけて、現在の土地利用や将来の資産活用に関する意向を調査しました。

■ 調査範囲

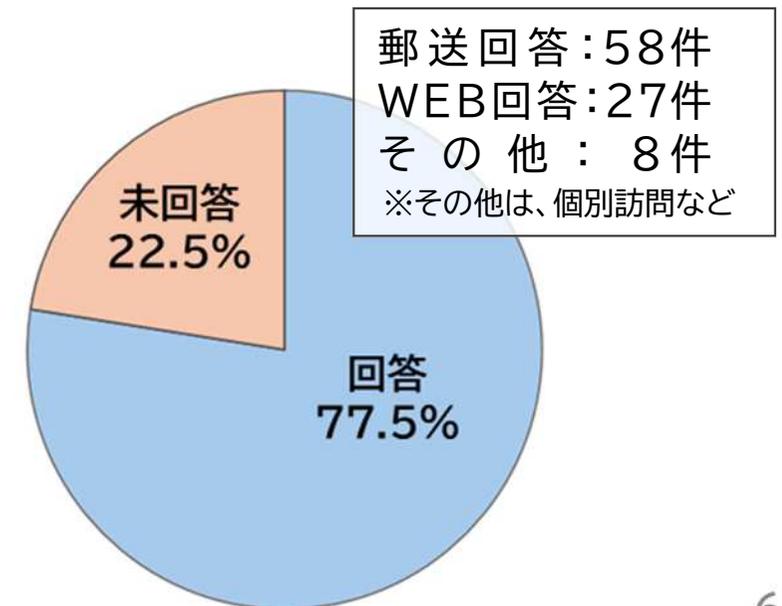


■ 設問

1. あなたご自身について
2. 現在の土地利用について
3. 将来の土地活用について
4. 勉強会への参加について
5. 自由意見欄

■ 回答状況

120名の方に意向調査を送付し、93名の方から回答をいただきました。
回答率は78%です。



1. 令和6年度の主な検討内容について

3 民間企業の動向と事例調査

■ 目的

本地区のポテンシャルと市場ニーズを把握し、事業手法等の検討に活用するため、調査を行いました。

■ 概要

令和6年9月ごろ、複数社に対して実施

住宅系の需要	需要は高いことが見込まれる ※駅前街区だけでなく、北側も需要が見込まれる
商業系の需要	生活に関連した商業系の需要はあると見込まれる (飲食、物販、ドラッグストア、スーパーマーケット、クリニック等)
業務系の需要	需要は多く見込まれない

1. 令和6年度の主な検討内容について

4 事業手法等の検討 (現状の課題①)

▼西国分寺駅北口周辺地区のグランドデザイン



▼現在の西国分寺駅北口駅前



グランドデザインでは

都市の前庭を目指すこととしているが…

現状の駅前には

- ・ 賑わいが足りない
- ・ 駅前としての顔がない

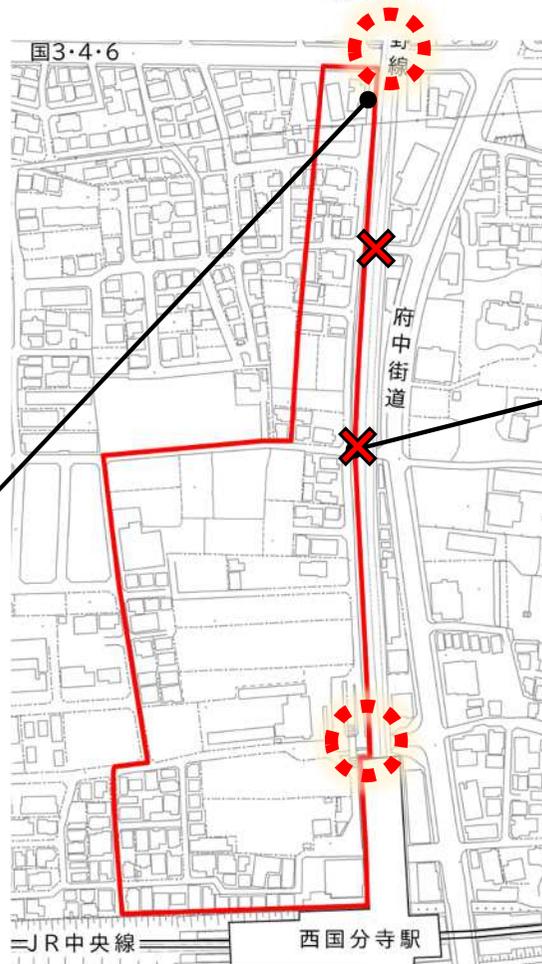
地区の現状、まちづくり計画から → 広場空間の創出が必要

1. 令和6年度の主な検討内容について

4 事業手法等の検討 (現状の課題②)

- 大型の緊急車両が通れる道路は、**2カ所**のみ（下図  部分）
- 円滑な消防活動に必要と言われている幅員6mに満たない狭い道路が多い

▼6m未満の狭い道路(一例)



▼大型の緊急車両が
通れない高架下 



地区の基盤の状況を防災面からみると → **基盤の整備が必要**

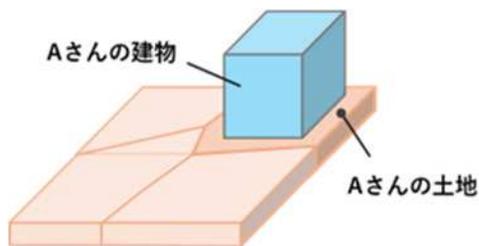
1. 令和6年度の主な検討内容について

4 事業手法等の検討 (意向の分析)

設問3-3

将来の土地・建物の利用(資産活用)について、現時点でのお考えを教えてください。

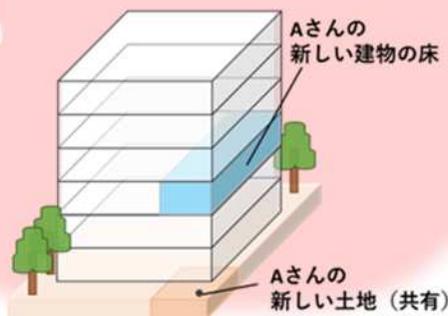
■ 整備前



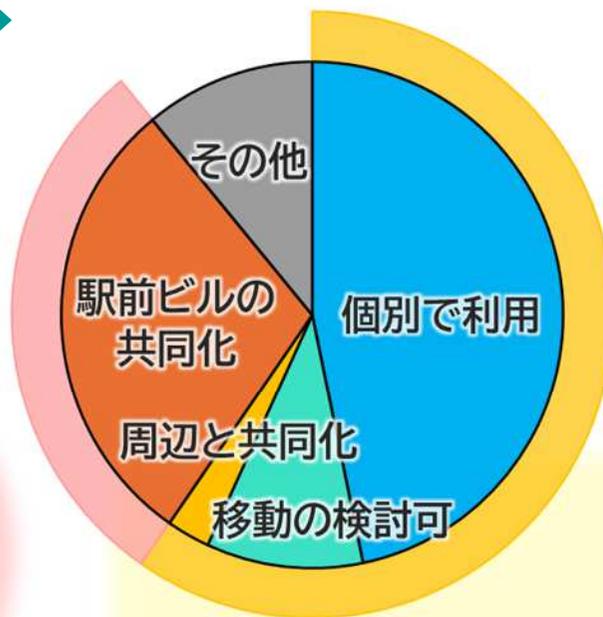
■ 駅前ビルの共同化

駅前ビルの共同化への参加を検討してもよい

29.4%

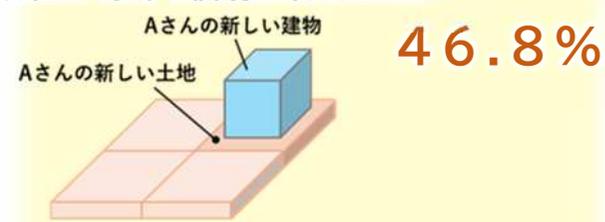


回答(全体)



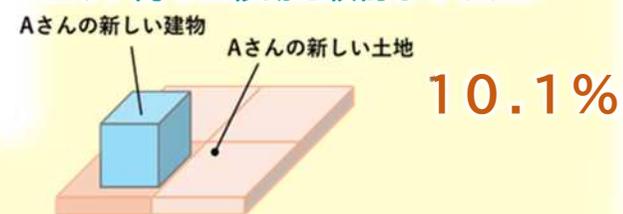
■ 個別で利用

現在の場所で個別に利用したい



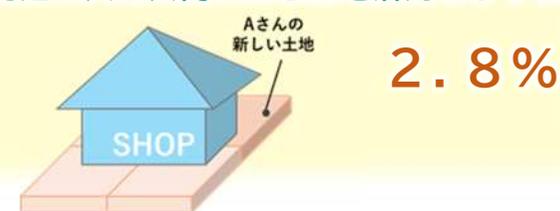
■ 移動の検討可

個別に利用したいが、まちづくりのためにエリア内での移動を検討してもよい



■ 周辺と共同化

周辺の人と共同による土地活用をしてもよい



地権者の皆さまのご意向から → 意向は様々

1. 令和6年度の主な検討内容について

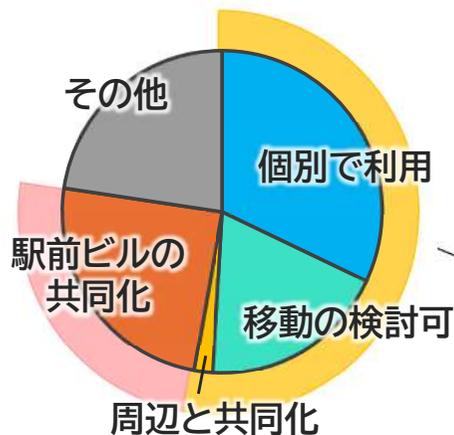
4 事業手法等の検討

(意向の分析)

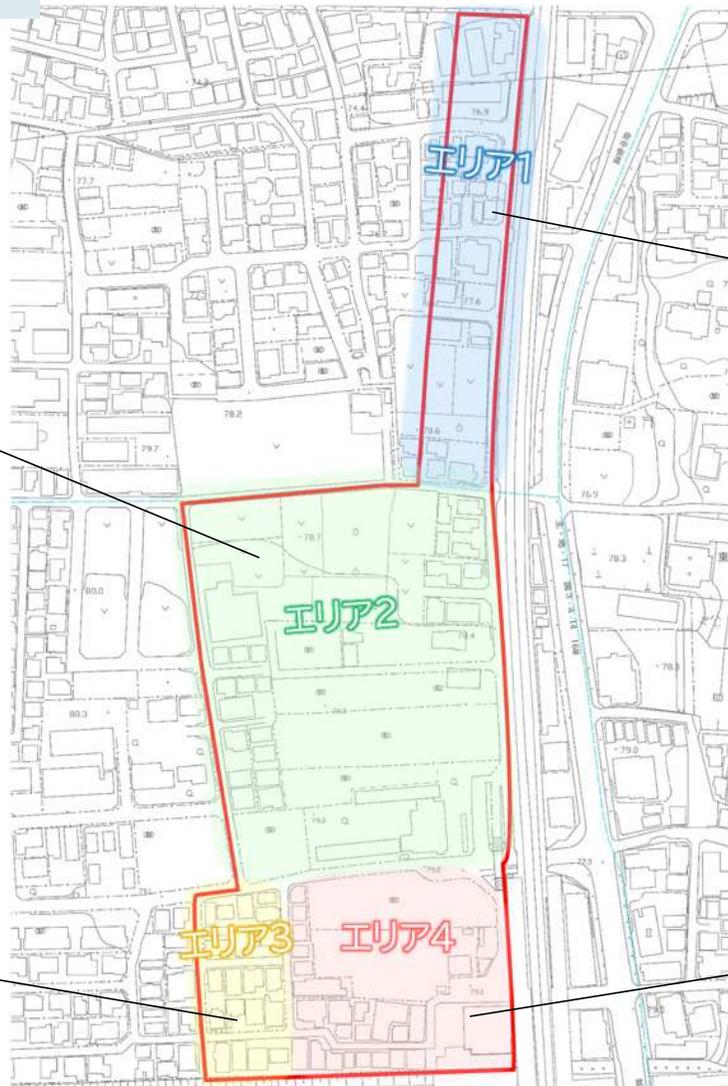
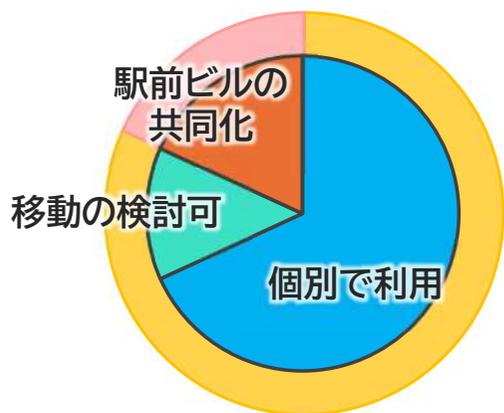
※設問3-3の回答(エリアごと)

R7.3.1 時点

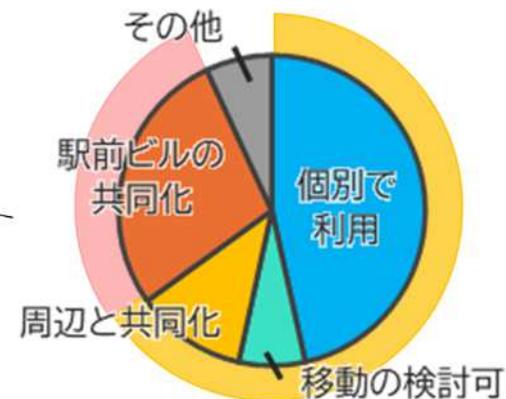
エリア 2



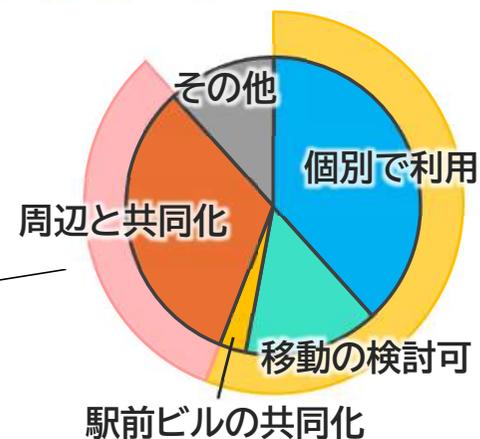
エリア 3



エリア 1



エリア 4



エリアごとに見てみると →

- ・各エリアの意向はさまざま
- ・エリア4で共同化の意向が最も高い

1. 令和6年度の主な検討内容について

4 事業手法等の検討 (土地利用計画の検討)

まちづくり計画や現状の課題及び地権者の意向を考慮すると、

以下のような整備イメージが考えられます。

- **基盤を整備**するため、**土地の再編**や**共同化の検討**を進める必要があります。

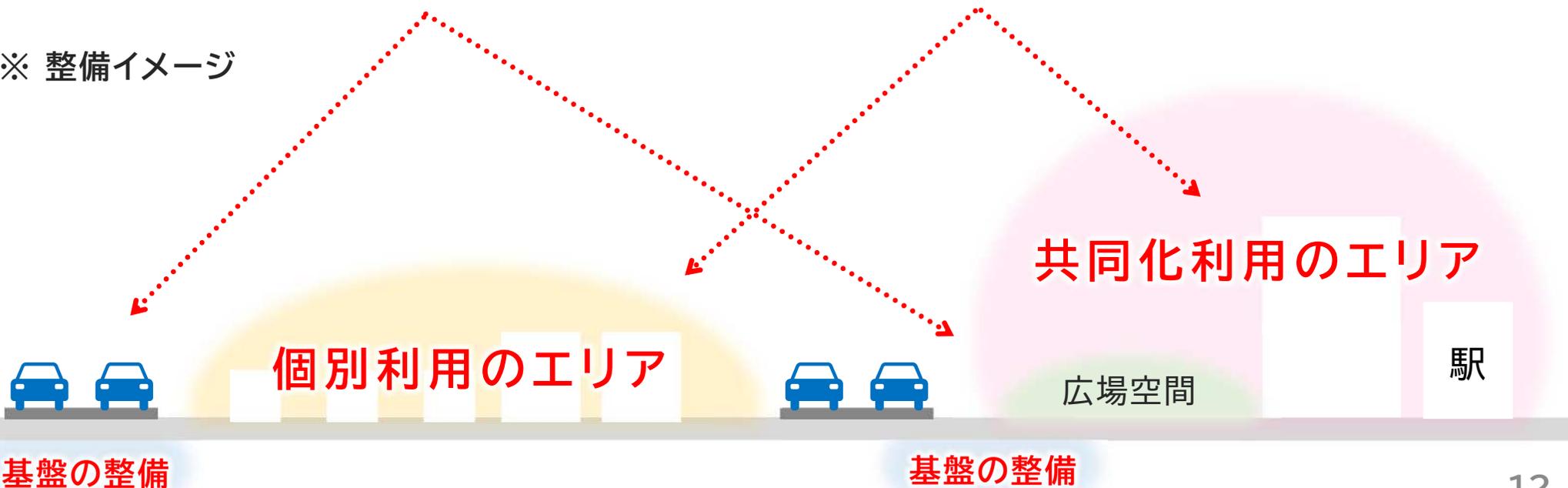
(現状の課題)

- **基盤整備**が必須
- **道路**や**駅前**の**広場空間**の創出

(意向の分析)

- **様々な意向に対応できる環境**の整備
個別に利用したい方、駅前ビルで共同化したい方 etc.

※ 整備イメージ



1. 令和6年度の主な検討内容について

4 事業手法等の検討 (土地利用計画の検討)

整備イメージから、公共施設配置・概略の土地利用配置(案)として

具体化に向けてのたたき台を作成しました。

※この絵は決まったものではなく、
検討の土台としてお示ししています。

個別利用エリアの整備

基盤の整備

建物利用で共同化を図る



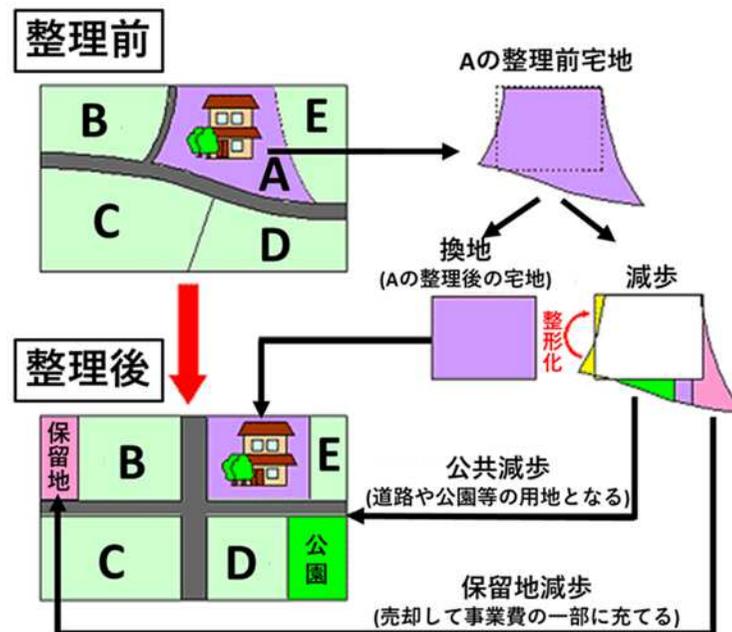
1. 令和6年度の主な検討内容について

4 事業手法等の検討 整備を実現する手法として・・・

土地区画整理事業（区画整理）

公共施設の整備と、土地の再配置や、土地の形を整え、使いやすい宅地を生み出す事業です。

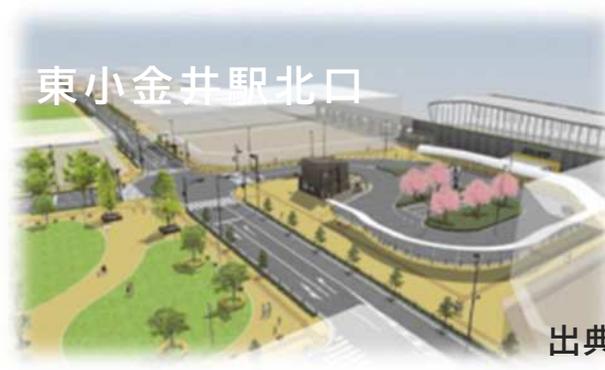
地権者全員で少しずつ土地を出し合い（減歩）、道路などの公共用地を、生み出します。



事例 東小金井駅北口（東京都 小金井市）

課題： 駅周辺の基盤が未整備、規模の大きい低未利用地、一部宅地化が進んだ住宅地

→土地区画整理事業により、公共施設の整備改善を行い、都市基盤を整えるとともに、商業集積を図った事例です。



1. 令和6年度の主な検討内容について

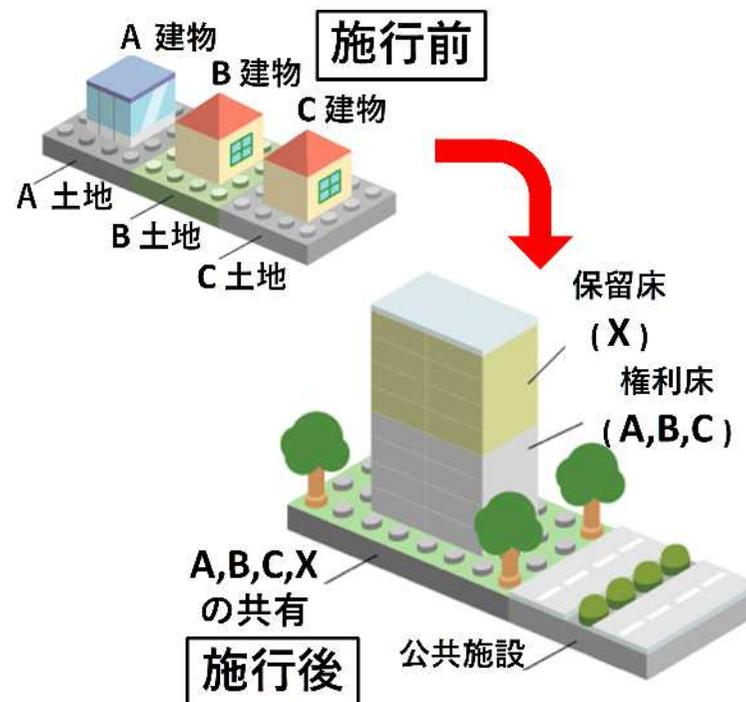
4 事業手法等の検討 整備を実現する手法として・・・

市街地再開発事業（再開発）

公共施設の整備と、共同化による建物整備を行い、土地の高度利用を図る事業です。

土地・建物を共有化し、高度利用することで道路などの公共用地を生み出します。

権利は原則として等価で新しい建物の床に、変換されます。



事例 武蔵小金井駅南口（東京都 小金井市）

課題：木造の老朽化住宅が多い、防災的な課題あり

➔市街地再開発事業により高度利用し、商業、住宅、業務サービス等を整備した地区です。



1. 令和6年度の主な検討内容について

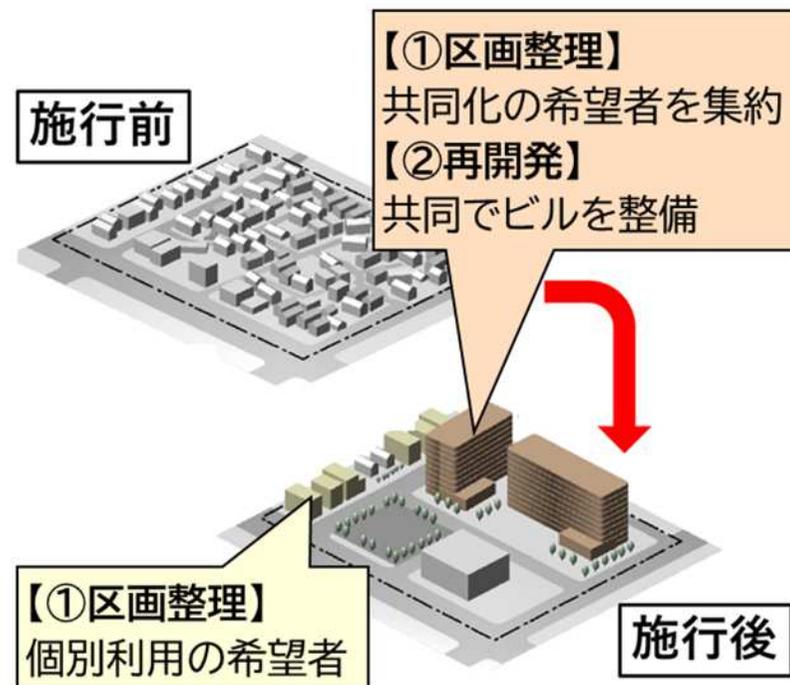
4 事業手法等の検討 整備を実現する手法として…

一体的施行

(土地区画整理事業 + 市街地再開発事業)

区画整理と再開発を一体的に実施し、各事業で、できないことを補完し合う事業です。

まずは個別利用や共同化などの意向に合わせて、区画整理で土地を集約します。集約された共同化意向のある敷地において、再開発を実施します。



事例 南小岩七丁目 (東京都 江戸川区)

課題：狭い道路が多く、基盤がぜい弱

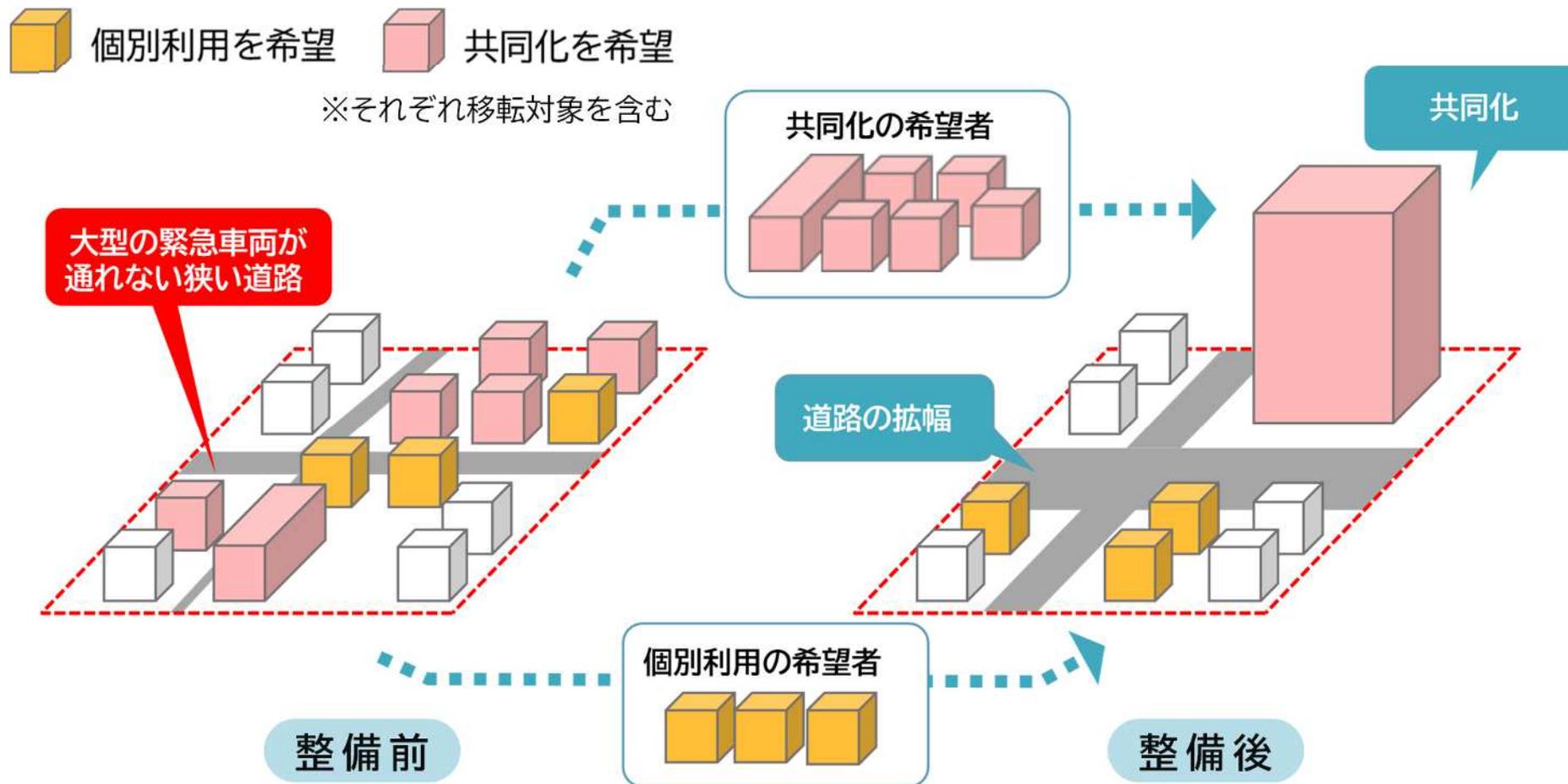
→土地区画整理事業により全体の基盤と整備し、地区南側は、住宅地として計画的に道路を配置、地区北側(駅側)は、再開発により高度利用を図る事例です。



1. 令和6年度の主な検討内容について

4 事業手法等の検討

必要な道路用地のみを買収して地区外の移転となる街路事業と異なり、
地区内での生活再建や土地活用(貸すor売却して地区外で再建)など
多様な選択が可能です。

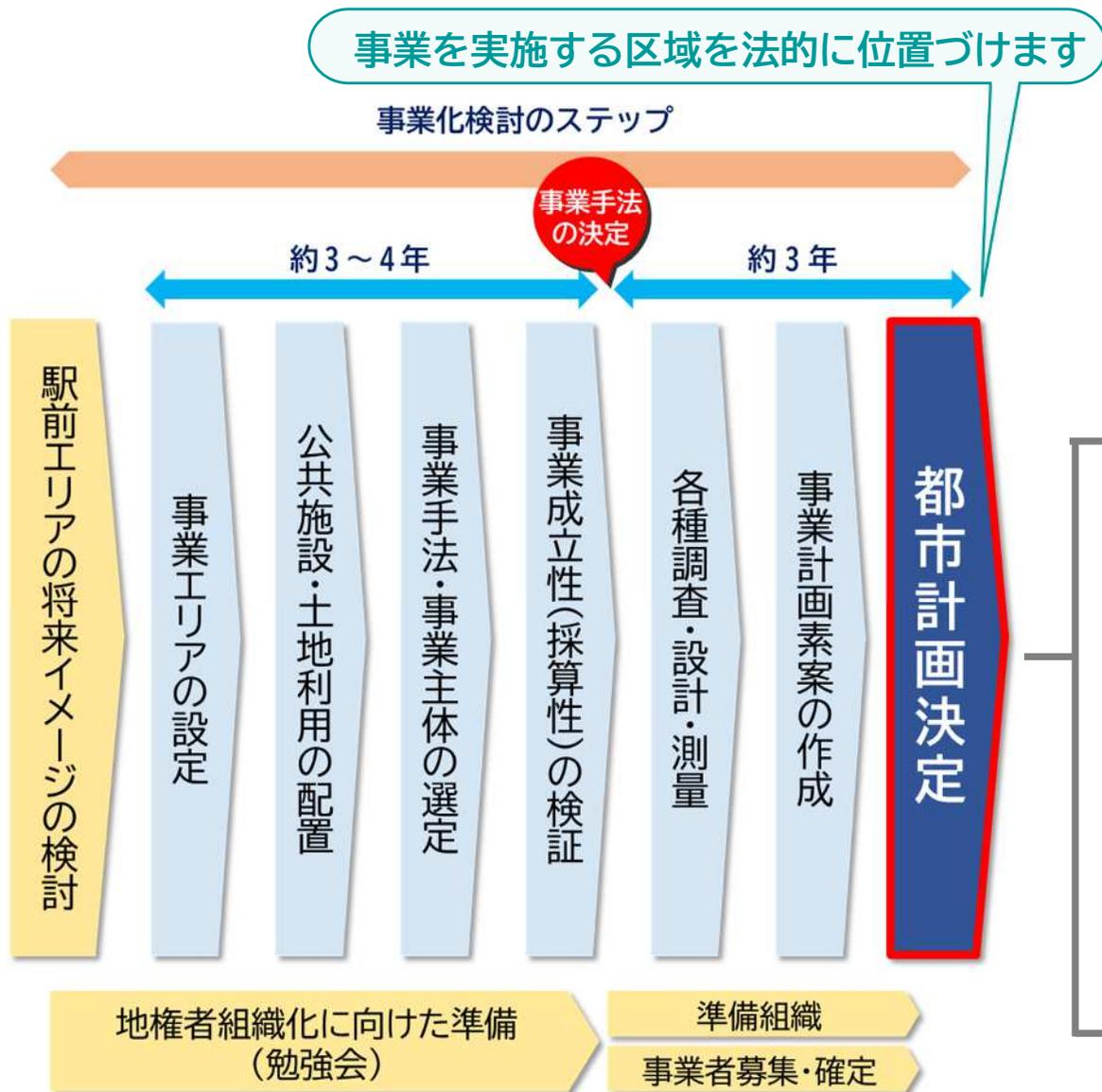


目次

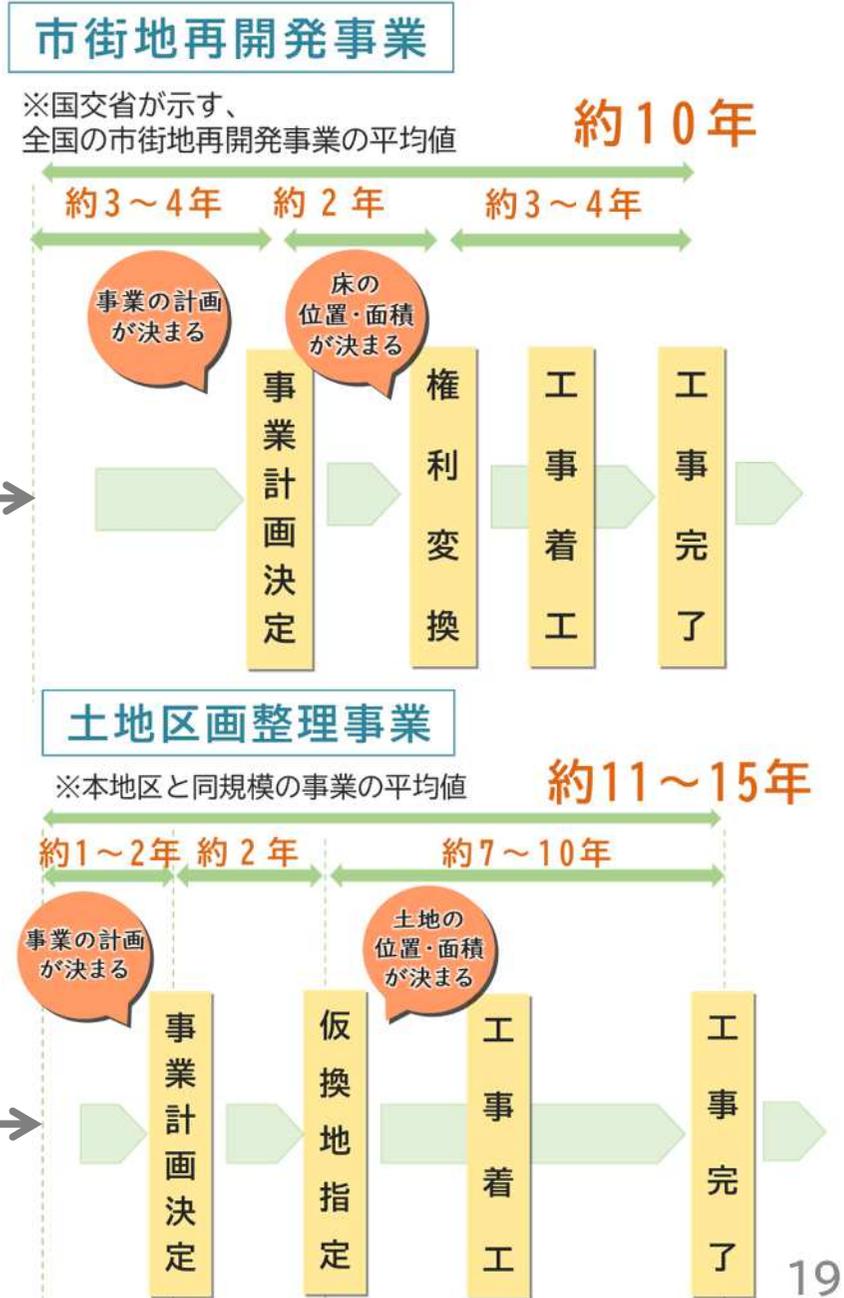
1. 令和6年度の主な検討内容について
2. 今後の進め方について
3. その他（駅前の公社所有地の利活用について）

2. 今後の進め方について

都市計画決定までの一般的な流れ



整備事業の工事完了までの一般的な流れ

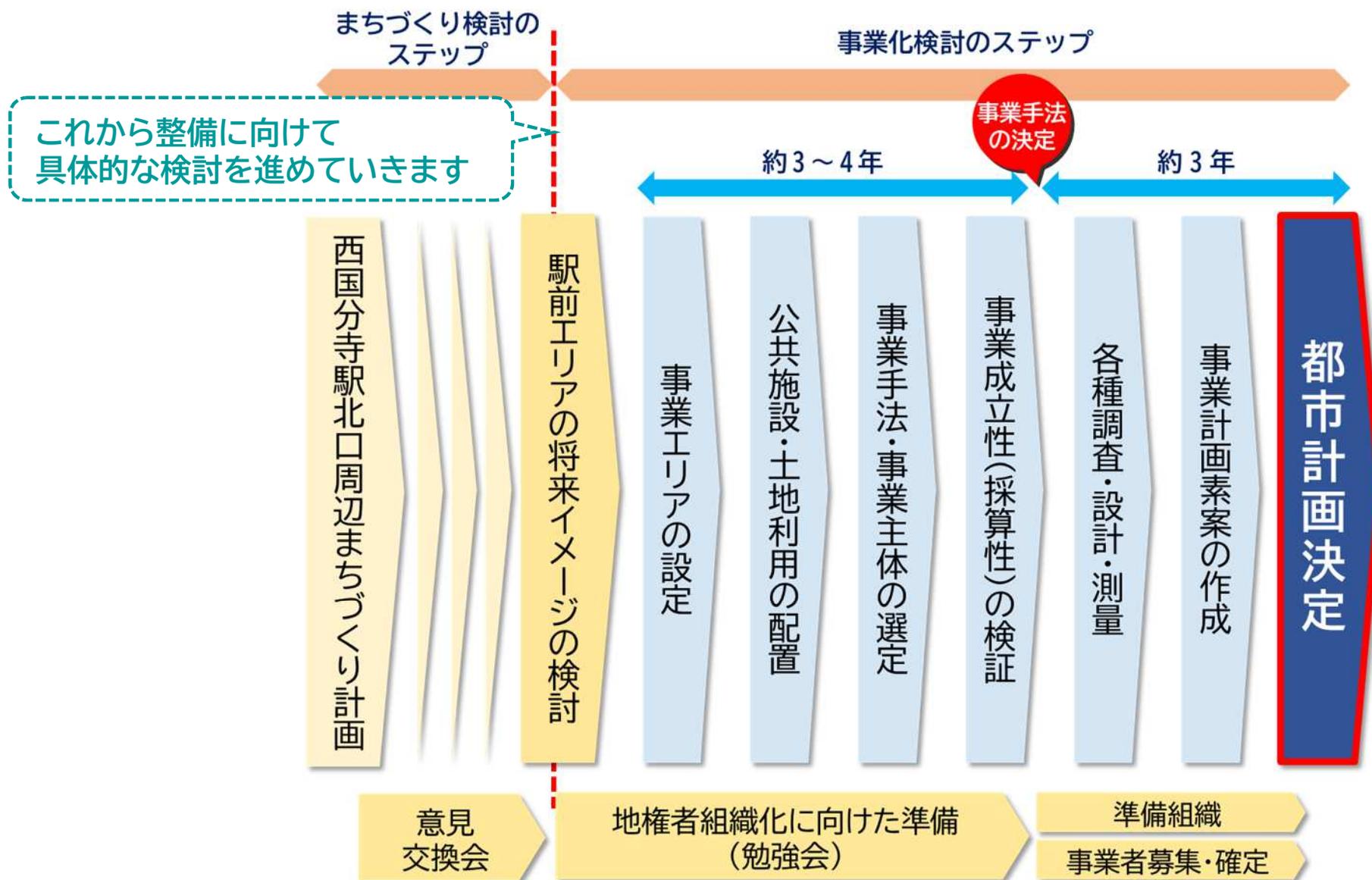


注)あくまで一般的な目安

2. 今後の進め方について

■ 都市計画決定に向けた事業化検討

まずは、事業の都市計画決定に向けて、勉強会を通して各種検討を進めます。



2. 今後の進め方について

■ 組織化にむけて、勉強会を実施していきます

今年度からスタートした勉強会を、次年度以降も継続して実施する予定です。

● 勉強会の目的

- ・ まちづくりの専門家や、事業者などを交えて**検討を深める**
- ・ 地権者の皆様の中心となって整備実現に向けて検討を行う**組織の形成**

● 対象範囲

駅前エリアに
土地をお持ちの方

● 勉強会と意見交換会との違い

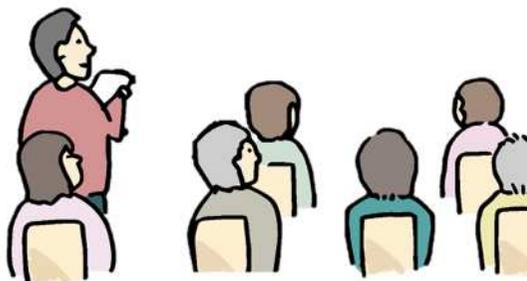
勉強会

検討を**進めて行く**場



意見交換会

検討状況を**ご報告**する場



2. 今後の進め方について

■ 第1回勉強会概要

【開催内容】

- ・これまでの流れ
- ・課題と整備の方向性
- ・意向調査の結果共有
- ・考えられる事業手法や事例紹介
- ・事業を進めるにあたって聞きたいことや疑問点

【開催日・参加人数】

日程		参加人数
令和7年1月17日 (金曜日)	午後の部 14:00-15:45	7名
	夜の部 19:00-20:45	10名
令和7年1月18日 (土曜日)	午前の部 10:00-11:45	9名

次回以降の勉強会テーマ(案)

- ・ 公共施設の配置(交通広場etc)・土地利用・事業区域について
- ・ 他地区事例から具体的な検討ステップを学ぶ ・ 事業での生活再建のメニュー

組織化に向けて、今後も勉強会を実施していきます。

ぜひ、勉強会へのご参加をお願いします。

対象の方(駅前エリア)で、参加意向のある方は職員までお声掛けください！

目次

1. 令和6年度の主な検討内容について
2. 今後の進め方について
3. その他（駅前の公社所有地の利活用について）

3. その他

■ 街中縁日を実施しました

西国分寺駅北口駅前で、令和6年10月10日(木)~12日(土)に
地域交流・賑わい創出を目的とした

キッチンカーや生演奏等によるイベント「街中縁日」を開催しました。



▼ 公社用地の現状の写真



▼ 開催当日の写真



➡ 今後も、駅前空間を活用し、使い方を検討していきます。