

第3章 駅周辺の活性化に向けた課題と施策の検討

第3章 駅周辺の活性化に向けた課題と施策の検討

1. 東小金井駅周辺の将来方向

(1) 東小金井駅周辺の現状

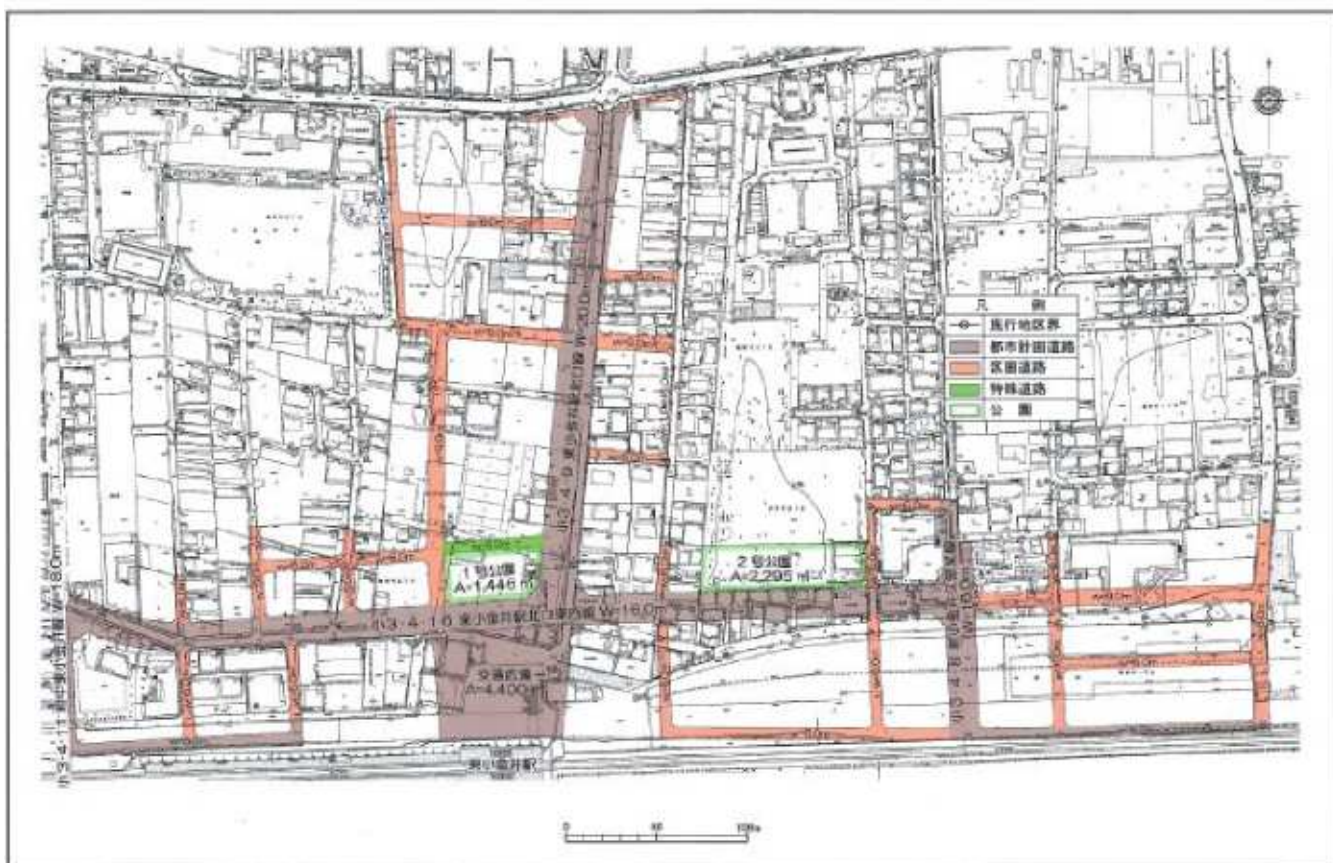
① 東小金井駅北側市街地の現状

東小金井駅の北側市街地では、「東部地区の中心核」となる市街地の創出を目指し、定住人口の増加とともに、駅前周辺や梶野通り等沿道（沿道建築物低層部）への商業・業務施設の誘導を目指した土地区画整理事業が施行中である。

同事業は、平成12年1月31日に事業認可を受け、施行期間を平成32年3月31日までとして進められており、現在、仮換地指定を受けて、建物移転や駅前交通広場の整備等駅前や梶野通り、地蔵通りのアクセス道路、一部の区画道路の整備が進められている。

また、平成20年12月19日、土地区画整理事業によるまちづくりの方向を踏まえ、用途地域の変更及び地区計画の都市計画決定がなされ、着実にまちづくりが進められている。

■ 東小金井駅北口土地区画整理事業計画図



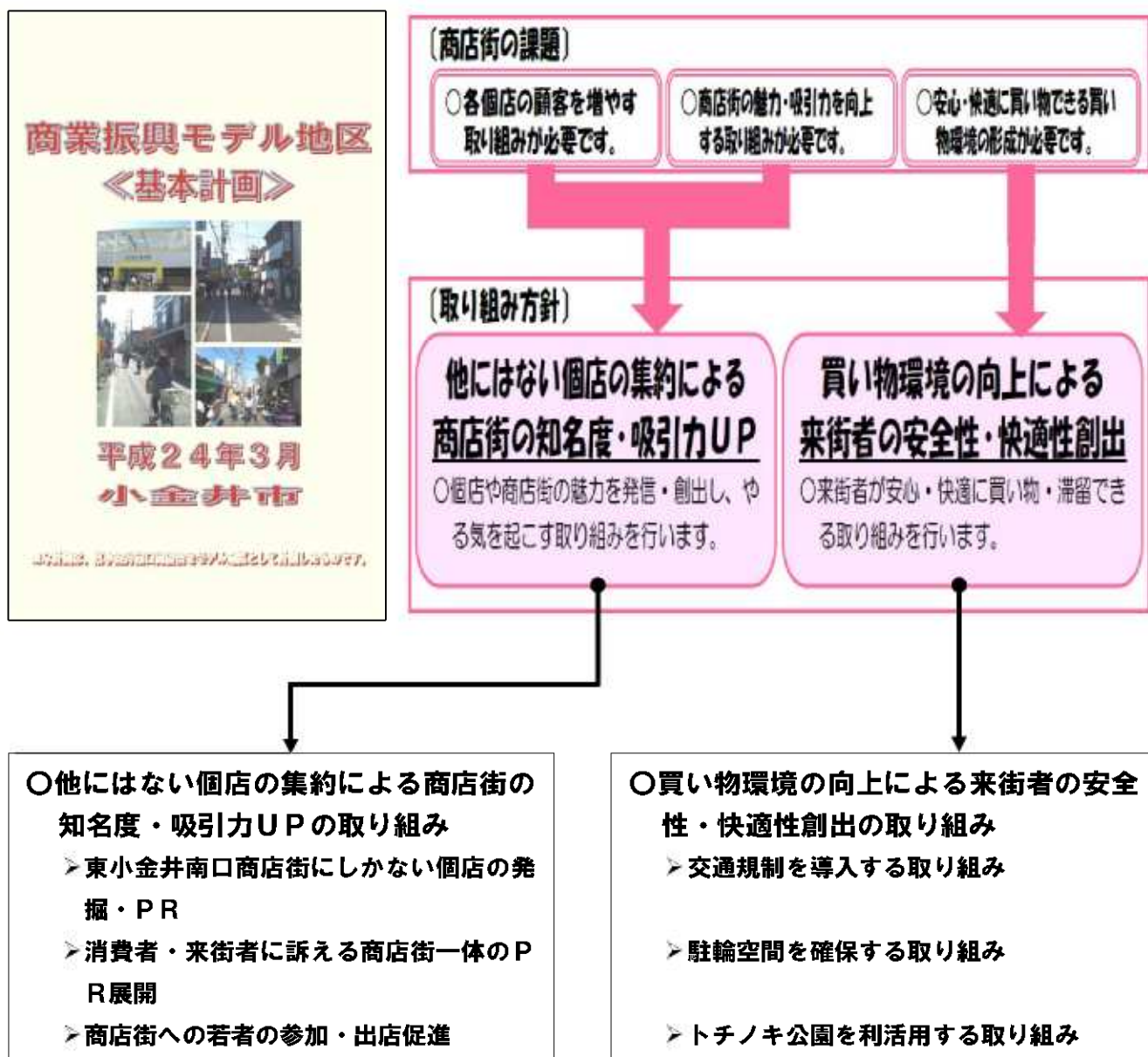
② 東小金井駅南側市街地の現状

東小金井駅の南側市街地は、駅前からくりやま通り沿道周辺にかけて店舗が立地し、地域密着型の商店街を形成する商業系の市街地であり、その他は主に住宅地である。

東小金井駅の駅前や南口商店街では、顧客の拡大が進まず、経営者の高齢化や空き店舗の発生など、商店街の活力が停滞・低下しており、平成23年度、商業振興モデル地区として、東小金井駅周辺の特性を活かした活性化の基本計画を策定し、同計画に基づく取り組みが展開されている。

同計画では、商店街の活力が停滞・低下に対応し、商店街を維持するとともに、来街者を誘引し、賑わい創出を図るため、「各個店の顧客を増やす」、「商店街の魅力・吸引力を向上する」、「安心・快適に買い物できる買い物環境を形成する」の3つの課題に対応すべく、『大型店や他の商店街にない個店の集約による、魅力・活力ある商店街の形成』を目標に、「他にはない個店の集約による商店街の知名度・吸引力UP」と「買い物環境の向上による来街者の安全性・快適性創出」の2つの取り組み方針が掲げられ、今年度、車輛通行の時間規制の社会実験や市民を巻き込んだ取り組みが進められている。

■ 商業振興モデル地区基本計画における課題と方針



(2)東小金井駅周辺の将来方向

① 市の計画における東小金井駅周辺の将来方向

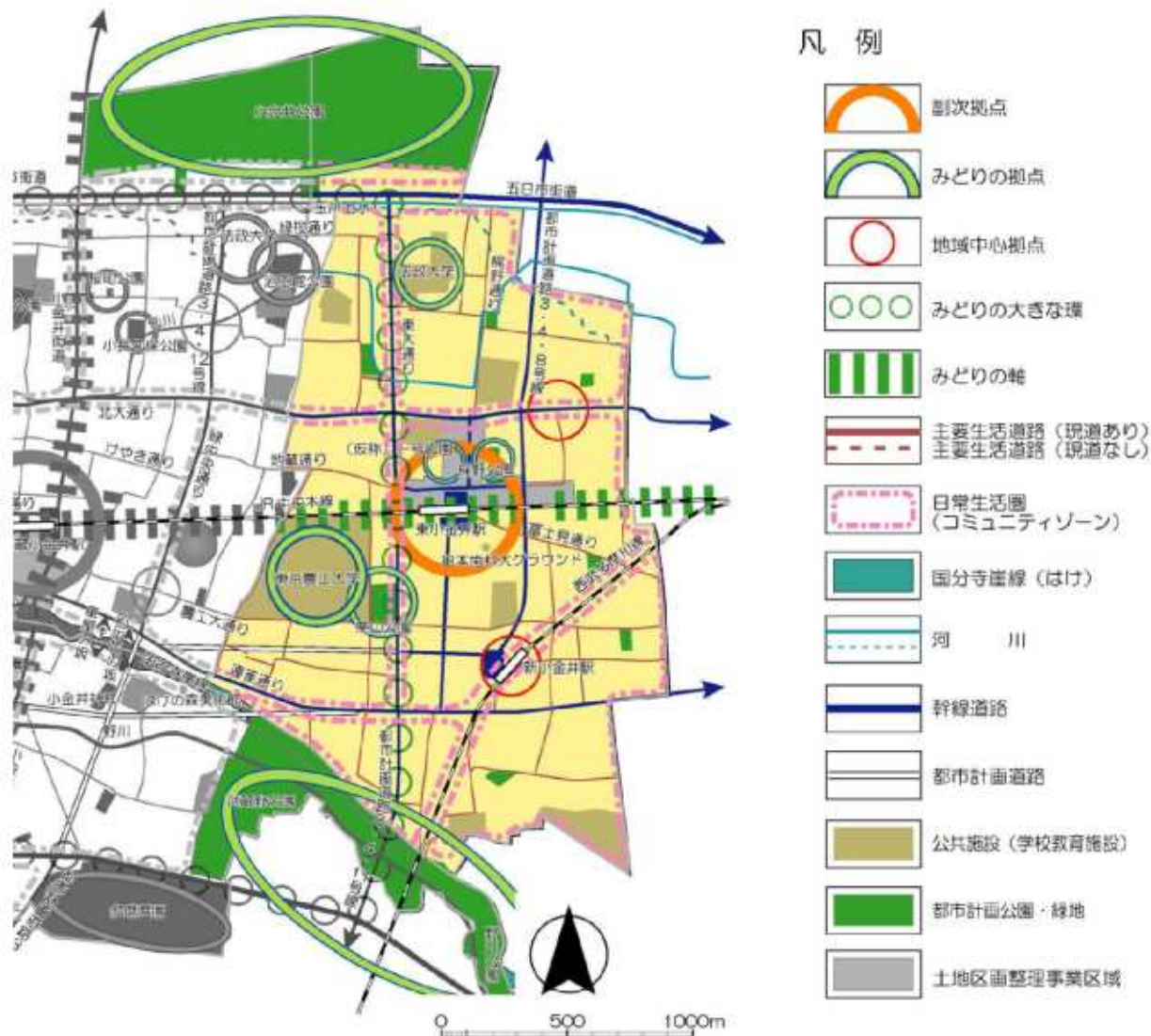
1)小金井市都市計画マスタープラン

小金井市の都市の将来像やまちづくりの方針を示す『小金井市都市計画マスタープラン』は、急激な社会経済情勢の変化に伴い、当初想定し得なかった様々な問題が顕在化する中で、上位計画である『第4次小金井市基本構想』（平成23年3月策定）を反映させるため、平成32年（西暦2020年）を目標年次として、平成24年3月に改定されている。

同計画において東小金井駅周辺については、総合拠点を補完する拠点としての役割を担う副次拠点に位置づけられ、東小金井駅北口土地区画整理事業を契機に、都市基盤整備とともに各種都市機能の誘導を進めるまちづくりの方向が示されている。

特に、東小金井駅周辺では、地域の魅力や活力の発信源となるまちづくりを進めるとともに、東小金井駅北口は、土地区画整理事業による市街地の再編を進め、拠点性の向上を図るまちづくりを、東小金井駅南口は、新小金井駅と結ぶ回遊性のある商店街づくりをまちづくりの方向として掲げている。

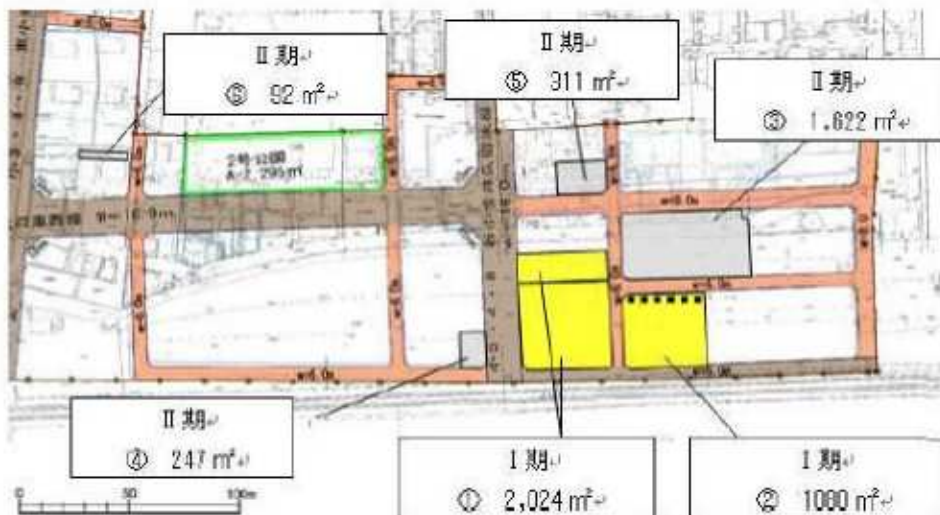
■ 小金井市都市計画マスタープランにおける東小金井駅周辺の将来方向



2)東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画(案)

小金井市では、平成23年8月18日付けで、事業用地整備活用計画策定委員会に対し、現在進められている駅北口の土地区画整理事業の区域内における6か所の取得予定地（以下、「まちづくり用地」という。）を対象として、東小金井駅北口土地区画整理事業区域内の公共施設整備構想（平成18年11月に策定）を踏まえた公共施設の機能及び規模、事業手法等について審議を諮問し、平成24年12月25日に委員会の答申を受けた。

■ まちづくり用地の位置と面積



答申された計画(案)では、II期分は土地区画整理事業の進捗に伴い、形状等が変化する可能性があるため、まちづくり用地の内、I期分(敷地①②合計3,104㎡)を対象に検討されており、まちづくり用地が、東小金井地域の核となるとともに、幅広い人たちが立ち寄り、思い思いに過ごせ、様々な交流の輪が広がっていく場(東小金井のリビング)とすることを基本的な考え方として、多目的な用途に対応するため、広場を中心としながら、一部に小規模かつ簡易な施設を整備した一体的な交流施設を整備する方向性が整理されている。

■ まちづくり用地における土地利用ゾーニングイメージ図



② 東小金井駅周辺地域のまちづくりの基本的方向

東小金井駅周辺は、小金井市都市計画マスタープランにおいて、創造的・個性的な産業の立地による就業者、交流広場の整備や商業地の活性化による来街者及び新たな都市型住宅の整備による定住人口の増加を誘導し、にぎわいと交流が盛んになるまちづくりの一翼を担う副次拠点に位置づけられている。

同計画における駅周辺のまちづくりの方向に基づき、現在、駅の北側市街地では、「東部地区の中心核」となる市街地の創出を目指した土地区画整理事業が施行中であり、また、事業で取得するまちづくり用地の一部において、広場を中心としながら、一部に小規模かつ簡易な施設を整備した一体的な交流施設を整備する方向性が示されている。

一方、駅南側市街地では、地域の生活基盤である商店街の維持、活性化に向けて、地域の特性を活かした取り組みが進められており、将来に向けた駅周辺での南北市街地でのまちづくりが展開中である。

これまで、駅の南北市街地は、鉄道により人や車の円滑な移動が困難な状況の中で、各々の地区状況や課題に応じて、北側市街地では、都市的土地利用転換可能地や鉄道跡地（種地）の存在から、副次拠点に相応しい街の形成が、また、南側市街地では、商業店舗や業務施設が集積し地域の生活基盤として周辺住宅地と一体となって機能している状況から、商業・商店街の活性化による市街地の活性化が、各々の地区で進められてきた経緯がある。

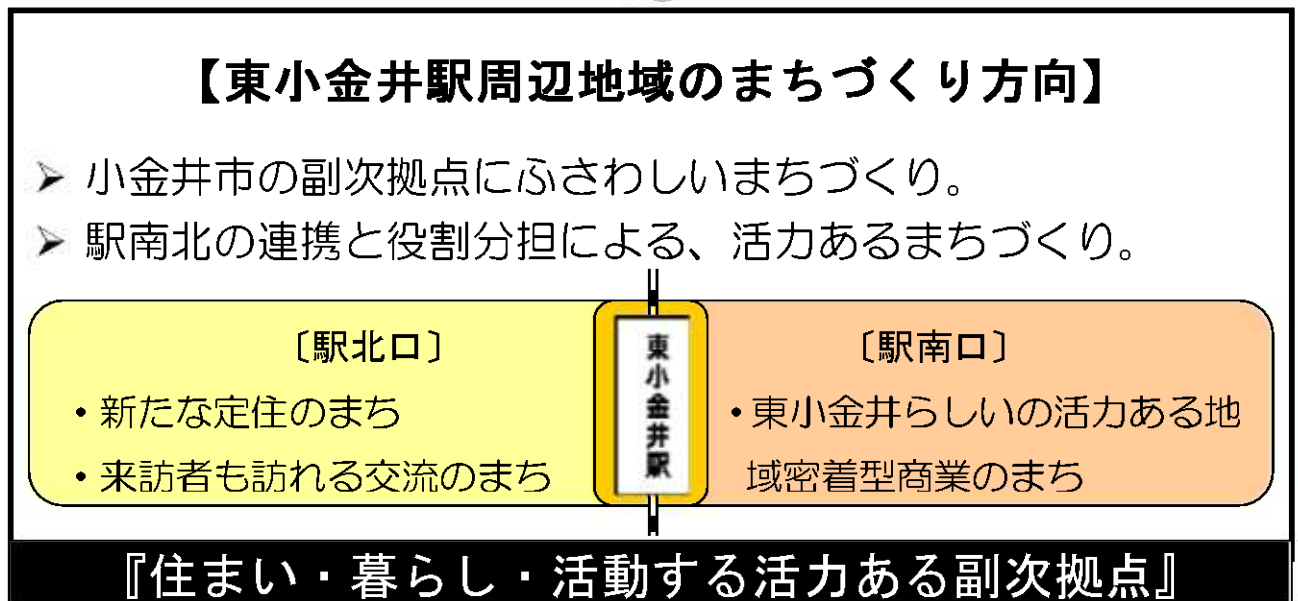
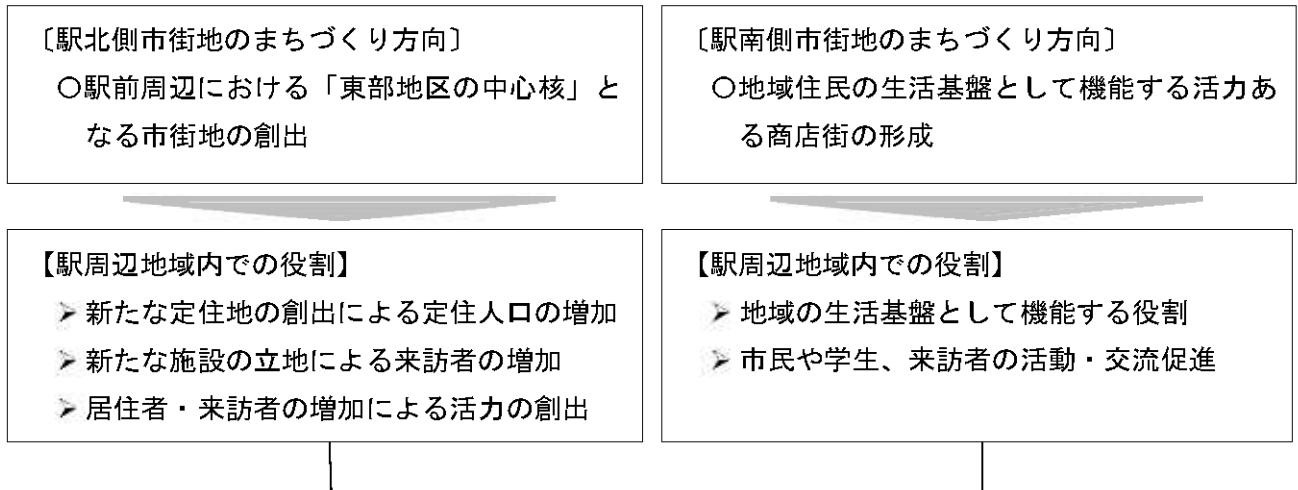
平成23年度、連続立体交差事業によりJR中央本線が高架化され、駅の南北の人や車の円滑な移動が可能となりつつある中で、これまでの経緯を踏まえたまちづくりの方向を転換し、新たに駅周辺での方向性を構築することは現実的でないことから、小金井市都市計画マスタープランにおける駅周辺のまちづくりの方向のもとで、鉄道の高架化による駅南北市街地の一体化を意識した各地区の役割分担と連携により、駅周辺地域全体の活性化を図り、副次拠点として機能していくことが、望ましいまちづくりの方向といえる。

③ 東小金井駅周辺地域の将来方向

東小金井駅周辺地域のまちづくりの基本的方向を踏まえ、東小金井駅の北側市街地では、駅前地区において「東部地区の中心核」となる市街地の創出により、定住人口や来訪者の増加を誘導し、活力ある街として機能することが地区の望ましい将来方向であるといえる。

一方、駅南側市街地では、現在取り組んでいる地域の特性を活かした取組を継続的に進め、駅周辺地域の生活基盤として機能していくとともに、市民や学生、来訪者も活動するまちとなることが、望ましい将来方向といえる。

■ 東小金井駅周辺地域の将来方向



2. 駅周辺の活性化に向けた課題

東小金井駅周辺地域のまちづくり方向を踏まえ、駅周辺の活性化に向けた課題は、以下のように整理される。

(1) 駅周辺地域全体の課題

駅周辺地域では、北口土地区画整理事業の進行が見られるものの、商店街の活力停滞・低下や少子高齢化が進む中で、現状における駅周辺地域全体の地域外からの吸引力は低下しており、駅乗降客数（主に通勤・通学客）も減少している。

駅周辺地域全体の地域外からの吸引力の低さは、テナント需要や店舗における顧客停滞等商業マーケットの拡大を妨げる大きな要因となっており、地域における消費需要を地域外に流出する要因ともなっている。

以上の地域における問題点を踏まえ、駅周辺において地域の活性化を図るための課題は、以下のように整理される。

① 駅周辺地域のポテンシャル向上

駅周辺地域全体の地域外からの吸引力の低さは、駅周辺の活力の停滞・衰退の根幹的な要因であり、駅周辺地域全体のポテンシャルを向上し地域外からの吸引力を高めることは、地域の喫緊の課題である。

駅北側市街地、特に、駅前の市街地は、土地区画整理事業が施行中であることから、土地利用・市街化が進んでいない状況にあるが、事業による新たな街の創出により、新たな定住人口と来訪者の増加が図られ、この波及効果により周辺市街地での市街化促進、地域の活性化が図られ、地域のポテンシャルの向上に寄与することが期待されている。

一方、駅南側市街地では、地域の特性を活かした取組が昨年度より始まったところであり、この取組を継続的に進め、市民や学生、来訪者も活動する活力と魅力あるまちとなることが期待されている。

JR中央本線の高架化が実現した今、南北市街地の一体化の可能性を活かし、駅周辺市街地を一体的な駅周辺地域と捉え、駅周辺での取り組みや各地区の役割分担と連携により、駅周辺地域全体の地域の魅力、ポテンシャルを如何に高めていくかが課題である。

② 地域への来訪者の増加

駅周辺地域のポテンシャルを向上するためには、居住者が暮らし、地域外から人が訪れる、活動のまちとなる必要がある。

駅北口駅前の土地区画整理事業により、駅への円滑なアクセスを担う幹線道路や生活基盤となる道路やインフラ等の良好な都市基盤、駅前の魅力的な空間形成が図られることとなるが、まちが活動の場として機能し、活力あるまちとなるためには、土地区画整理事業区域内はもとより、駅周辺地域内への来訪機会を増加する魅力的な施設の地域内への立地、まち中での交流や活動を促進する必要がある。

また、駅南側市街地においては、商店街の魅力向上、各店舗の経営力強化を促進し、商店街周辺の居住者だけでなく、地域外からの吸引力を高める必要がある。

以上のように、地域への来訪者の増加は、駅の南北市街地各々で必要であるが、今後は、地域全体で如何に来訪者を増やすかが課題である。

③ 東小金井駅利用者の増加

東小金井駅は鉄道利用者だけでなく、バス利用者や自家用車等車輛利用者、自転車利用者等端末交通利用者との結節点としても機能する、地域の玄関口である。

また、駅は、地域の中心に位置し、地域外からの公共交通利用による来訪者を地域内の目的地や施設へ容易に導くことが可能な施設であり、地域の魅力や各種情報を発信する拠点として最もふさわしい施設である。

現在、東小金井駅の乗降客は、通勤や通学利用者が主となっており、日中（午前10：00～午後5：00）の乗降客が少ない状況となっており、地域内において、駅が地域への来訪者を促進し、地域全体のポテンシャルの向上に不可欠な施設であるという認識を、地域居住者、商業者・経営者、鉄道事業者等で共有し、如何に駅や高架下を活用して駅利用者の増加を図っていくかが課題である。

3. 駅周辺の活性化に向けた施策の検討

東小金井駅周辺の将来方向及び駅周辺の活性化に向けた課題を踏まえ、駅周辺の活性化に向けて着手すべき施策は、以下のように整理される。

(1) 駅周辺地域全体のまちづくりの情報交換・調整の場の設置・継続によるポテンシャルの向上

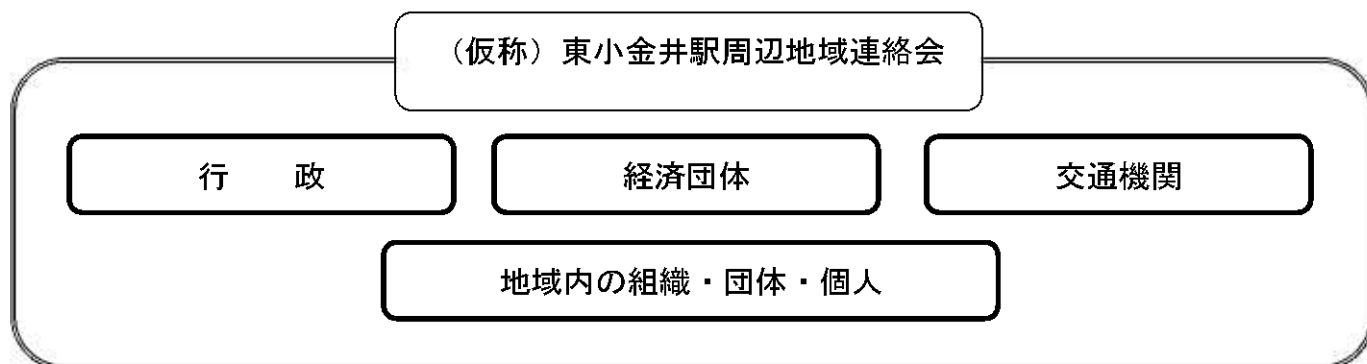
駅北口では土地区画整理事業が進行し、駅南口では基本計画に基づく取り組みがスタートし始め、東小金井駅周辺地域のまちづくりは動き出している。

また、駅高架下への西口改札の設置や商業施設の導入が予定されている。

鉄道の高架化により南北市街地の一体化が可能となった今、ポテンシャルの高い賑わいある地域形成は、立場に関わらず地域全体で実現すべき目標であり、それに向けては、地域内の経済団体や市民活動、まちづくりを行っている団体等が情報交換を行い、調整することにより連携することが必要不可欠である。

現在、駅高架下への西口改札の設置や商業施設の導入に関して、小金井市や小金井市商工会とJR東日本との協議が進められているが、ポテンシャルの高い賑わいある地域形成に向けては、地域内での活動を活性化することが必要であり、今後は、3者間だけでなく、組織や団体、個人も含め、情報交換や協議を必要に応じて開催する場（(仮称)東小金井駅周辺地域連絡会）を設置し、継続していく。

■ 3者協議の体制イメージ



(2) 駅南北市街地での取り組み推進・支援による来訪者の増加促進

東小金井駅北口では、「地区の中心核」にふさわしい新たな街の創出をめざし、土地区画整理事業によるまちづくりが進められている。

また、東小金井駅南口商店会では、商店会員による協議に基づく基本計画を策定し、今年度も継続して実現に向けた取り組みが進められている。

駅周辺地域への定住人口・来訪者の増加、地域ポテンシャルの向上に向けて、駅北口土地区画整理事業の推進とともに、駅南北市街地で実施されている取り組みを支援する。

① 駅北口土地区画整理事業の推進と適正な土地利用の誘導

東小金井駅の乗降客数の停滞・減少、駅周辺でのテナント需要の少なさ等駅周辺地域全体のポテンシャルが低い状況にある一要因は、東小金井駅北口土地区画整理事業が施行中であり、駅周辺の市街地形成が過渡期にあることであり、土地区画整理事業による都市基盤の整備を速やかに推進する。

また、定住人口・来訪者の増加を図るため、平成20年12月19日に都市計画決定された、用途地域(変更)及び地区計画により、建築物の適正な誘導を図る。

② 東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画(案)を踏まえた施設整備の推進

駅北口土地区画整理事業地区内において市が取得した事業用地については、市民の参加する委員会により、整備する施設への導入機能等について検討され、整理された東小金井駅北口まちづくり事業用地整備活用計画が市長に提出されたところである。

今後、提出された計画を踏まえ、地域への来訪者の増加に寄与する市民利用施設として、整備を推進する。

③ 整備された都市基盤を活用した交流促進の検討

駅北口土地区画整理事業により、駅前交通広場に隣接した1号公園(1,446㎡)とともに、2号公園(2,295㎡、一部を除き整備済)を整備する計画となっている。

これら整備された公園における市民交流活動による利用等土地区画整理事業により整備された都市基盤を活用した交流を促進する利用策について検討する。

④ 東小金井駅南口における商店街の取り組み支援

東小金井南口商店会では、来街者を誘引し、賑わい創出を図るため、昨年度策定した基本計画に基づき、今年度も継続して実現に向けた取り組みが進められており、今後とも、小金井市商工会との連携により、商業振興モデル地区基本計画における取り組みの実施・展開について支援する。

(3) 駅の活用及び高架下の行政機能導入による駅利用者の増加促進

東小金井駅は、地域の玄関口であり、地域外からの公共交通利用による来訪者を地域内の目的地や施設へ容易に導くことが可能な施設である。

そのため、ポテンシャルの高い賑わいある地域形成に向けた地域の魅力や各種情報の発信等情報発信拠点としての駅の活用について、(仮称)東小金井駅周辺地域連絡会において協議を進める。

また、市では、東小金井駅東側の高架下に市の施設としてSOHO施設の導入を予定しており、当該施設の設置により駅利用者の増加促進を図る。