

## 第3章 街の将来像

### 1. 街づくりの将来像と目標

#### 1) 地区の将来像

**支え合う心を育み 災害に強く 安全・安心で  
賑わいと活力に満ちた 文化的な 潤いのある 暮らしやすい街**

- 西小山は昔から下町の雰囲気を持っており、イザとなると人々がお互いを助けあう人情味溢れる街であり、支え合い・助け合う気持ちを大切にしつつ、新たな街づくりに取り組みます。
- 当然、地域の安全性を高め、災害からも安心して西小山の地域に暮らし続けられる環境や人と人の繋がりを創出します。
- 利便性の高い駅前地区を中心に、にこま通り商店街を始めとした親密感と雑踏感のある活気に溢れた商店街の雰囲気を大切にしつつ、より賑わいのある街の中心を創り出していくとともに、文化を感じられ、豊かな緑やオープンスペースを創出し、潤いに溢れた街を目指します。

地区の将来像を実現していくために、以下のように街づくりの目標を設定します。

#### 2) 街づくりの目標

**目標1：安全・安心、災害に強い街**

(テーマ：安全・安心、防災、建物の共同化、基盤整備)

**目標2：多様な世代が暮らし続けられる街**

(テーマ：土地の有効活用、地域コミュニティ)

**目標3：地域に根ざしつつ、周辺から人を呼び込める賑わいのある街**

(テーマ：商店街の活性化、新規機能の導入)

## 2. 街づくりの方針

### 1) 街づくりの方針

#### 目標 1 : 安全・安心、災害に強い街

(テーマ : 安全・安心、防災、建物の共同化、基盤整備)

#### 方針 1. 安全・安心を支える基盤施設の充実

##### 《安全・安心を支える道路基盤の充実》

- ◇都市計画道路（補助 46 号）の整備を図り、補助 30 号線とともに、地区の骨格道路を形成し、不燃化を図ります。また、自転車走行環境の整備を図ります。
- ◇既存道路の拡幅により西側外周道路を地区防災道路として整備を図るとともに、その他既存道路の拡幅や新設を検討します。また、災害時の消防活動を容易にするため、地区内の狭あい道路、未接道敷地の解消を図ります。
- ◇電線類の地中化を推進します。

##### 《地区に潤いを与えるオープンスペースや緑の確保》

- ◇木造住宅密集地域整備事業の活用や建物の共同化等により公園や広場などを整備し、オープンスペースの確保を図ります。
- ◇公園や広場、街路樹などの整備により、緑の確保を図ります。
- ◇建物の周辺を積極的に緑化し、地区全体として潤いのある空間づくりを図ります。

#### 方針 2. 不燃化の促進による防災性の向上

##### 《個別の建て替えや耐震補強による防災性の向上》

- ◇新たな防火規制に対応していない建物を中心に、個別の建て替えや耐震補強を促進し、まち全体としての防災性の向上を図ります。

##### 《共同化による防災性の向上》

- ◇道路拡幅等により個別の再建が困難な敷地や土地の有効活用を図る街区において、建物の共同化を推進し防災性の向上を図ります。
- ◇地権者意向や基盤施設の整備条件等を踏まえ共同化の促進を図ります。
- ◇共同化にあたっては、住民の合意形成を踏まえ、規模等を検討します。

#### 方針 3. ソフトな活動などによる防災・防犯性の向上

##### 《防災活動等の充実》

- ◇地域による消防活動や災害時の高齢者安否確認、地域の見回り活動など、地域コミュニティ活動による防災・防犯性の向上を図ります。
- ◇街づくりの進捗に合わせ、防火水槽などの防災施設・設備や防犯機能の充実を図ります。

**目標 2 : 多様な世代が暮らし続けられる街**  
(テーマ : 土地の有効活用、地域コミュニティ)

**方針 1 . 暮らし続けられる環境の創造**

**《多様な住宅の確保》**

◇多様な世代が暮らせるように、子育て世代から高齢者世代に対応した多様な住宅を確保していきます。

**《土地の有効活用による住宅の確保》**

◇新たな住宅を確保するため、現在、有効に使われていない未利用容積の活用を図ります。

**方針 2 . 地域コミュニティの維持**

**《地域コミュニティが感じられる街》**

◇現状の地域コミュニティのつながりが感じられる街を継承するとともに、人口増加に対応した地域コミュニティの形成を図ります。

**方針 3 . 多様な世代の暮らしを支える機能の確保**

**《暮らしを支える機能の確保》**

◇子育て世代や高齢者世代など、多様な世代が地域で暮らすため、ニーズに対応した様々な生活支援機能の確保を図ります。

**目標 3 : 地域に根ざしつつ、周辺から人を呼び込める賑わいのある街**  
(テーマ : 商店街の活性化、新規機能の導入)

**方針 1 . 商業・業務機能の確保**

**《暮らしを支える商業機能の維持・確保》**

- ◇現在の商店街を中心に商業機能の維持・確保を図り、人口増加に対応するために、建物低層部には商業・業務施設、中層部以上には住宅を確保していきます。
- ◇駅前の商業エリアにおいて、西小山への誘客機能の導入を図ります。

**《地域の魅力創出》**

- ◇日中の人の賑わいを創出するとともに、新たな機能（商業、業務、文化など）の誘致を図り、西小山の魅力（売り）を創出していきます。

**方針 2 . 魅力ある商業環境の創造**

**《歩行環境の充実》**

- ◇現在ののにこま通り商店街の雰囲気を継承し、安心して楽しみながら買い物ができる歩行環境を創造します。
- ◇道路幅員を確保し、バリアフリー化、緑の確保、オープンスペースの整備等を図ります。
- ◇安全な歩行環境とするため、商店街内での自転車の乗入れや駐輪方法などのルールや道路形態等を検討します。

**《下町らしい街並みの維持》**

- ◇現在ののにこま通り商店街の雑踏感を継承した街並み景観の創出を図ります。

### 3. 街づくり構想図（案）

#### <「ゾーン」について>

##### 《商業ゾーン》

- ◇土地の有効活用を図りつつ、西小山の集客を先導する核となる商業・業務等の集積を図ります。
- ◇現在のこま通り商店街等の親密感や雑踏感を継承した商業ゾーンを形成します。
- ◇建物低層部は商業・業務施設とし、中層部以上は住宅とします。

##### 《複合市街地ゾーン》

- ◇駅前に近い街区を対象に、現在の商店街を含め、住宅、商業施設、業務施設の複合化した市街地を形成します。

##### 《補助 46 号沿道ゾーン》

- ◇補助 46 号の道路整備と連携した個別建て替えや共同化による沿道の市街地を形成します。
- ◇商業施設の集積等により、沿道沿いの商業活性化を図ります。

##### 《住宅ゾーン》

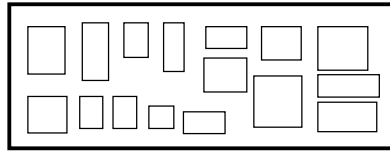
- ◇駅前街区の住宅ゾーンは、戸建て住宅、共同化等の集合住宅による市街地を形成します。
- ◇補助 46 号北側街区の住宅ゾーンは、密集改善や接道条件の改善を図りつつ、戸建て住宅、共同化等の集合住宅による市街地を形成します。
- ◇共同化にあたっては、住民の合意形成を踏まえ、規模等を検討します。

■街区における共同化のイメージ（参考）

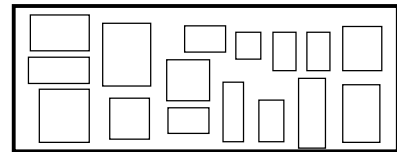
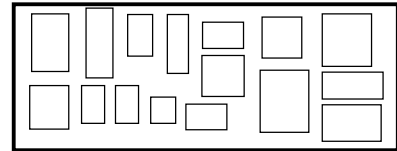
○市街地形成においては「既存建物がそのまま残る」「個別建替え」「共同化」などのケースが想定されます。共同化については、合意形成によって、「部分的な共同化」「複数戸による共同化」などの様々なバリエーションが想定されます。

【現状】

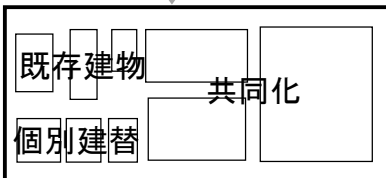
（1つのブロック）



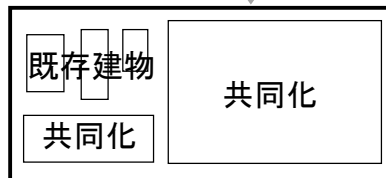
（複数ブロック）



【様々な市街地形成（例）】



【個別建替と共同化のすみ分け】



【ブロック全体の共同化】



【隣のブロックを含めた共同化】

合意形成

## <「軸」について>

### 《賑わい軸》

- ◇現在のこま通り商店街等の親密感や雑踏感を継承した商業施設と、来街者が安心して買い物ができる歩行環境による賑わい空間を創造します。
- ◇防災性の向上や誰もが安心して歩行できる環境整備を図ります。
- ◇イベント空間や休憩スペースとなるオープンスペースなどを確保します。

### 《都市計画道路（補助 30 号及び補助 46 号）》

- ◇補助 30 号及び補助 46 号を当該地区の主要な骨格道路として整備を図り、沿道の不燃化を積極的に図ります。

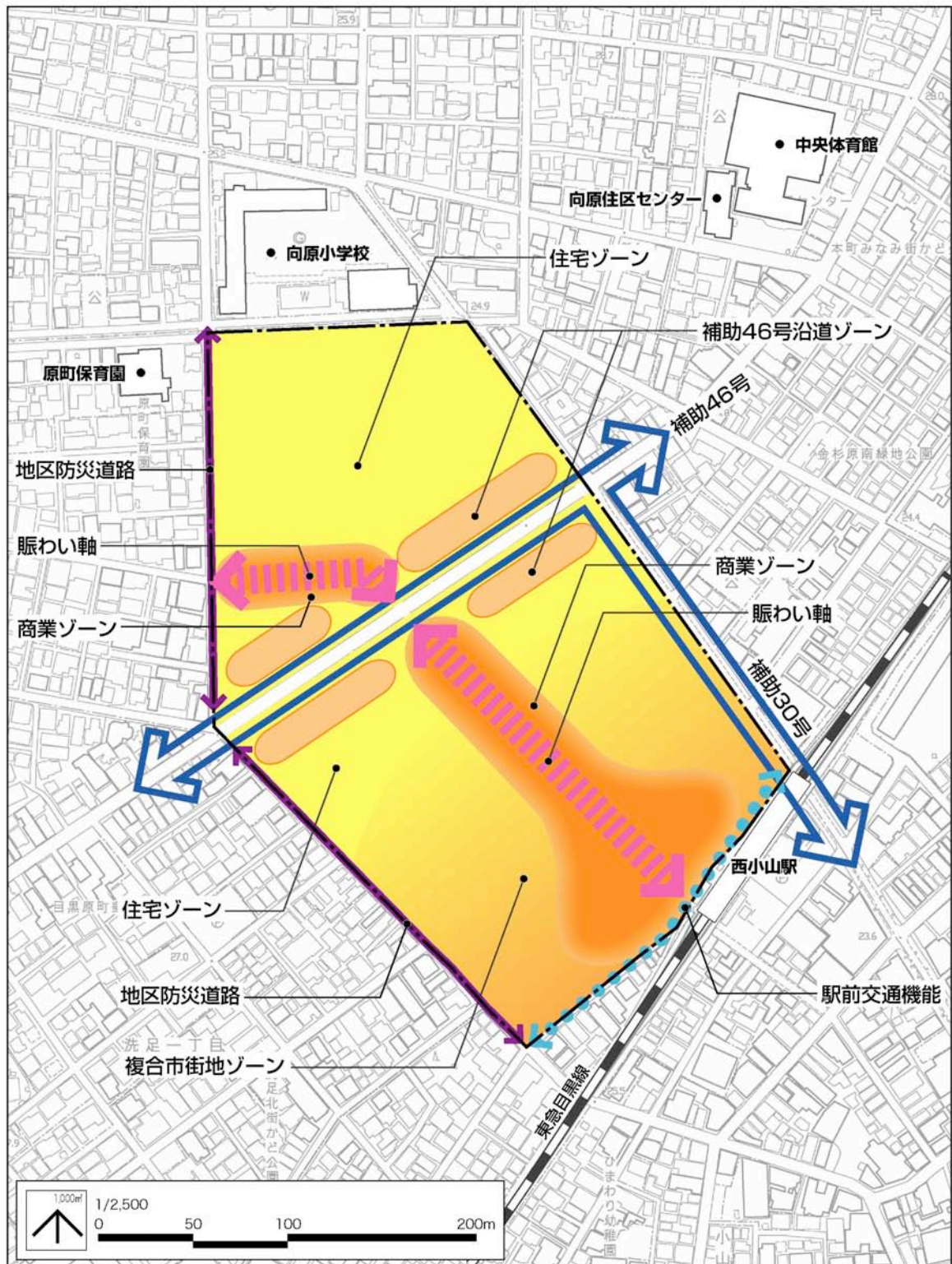
### 《駅前交通機能》

- ◇歩行者の安全を優先しつつ、駅利用者のためのゆとりある歩行者等の環境を整えます。

### 《地区防災道路》

- ◇当該地区の西側の道路を地区防災道路として位置づけ、沿道の不燃化を促進します。

■街づくり構想図（案）





## 第4章 今後の街づくりの進め方 ～具体的な街づくりに向けて～

### 1. それぞれの主体が果たすべき役割

- ◇「街づくり構想（案）」の作成を機に、今後、地域で街づくりに取り組んでいくためには、「区民等」「行政」のそれぞれが役割を担いつつ、それぞれの主体が連携、協働しつつ街づくりを実践していくことが必要です。
- ◇ここでは「区民等」「行政」それぞれの担うべき役割について整理します。

#### 1) 区民等（地元、商店街）の役割

##### (1) 街づくりへの参加

- ◇街づくりの主体は地区の住民であることを認識し、地区の住民一人ひとりが街づくりに積極的に参加することが最も重要であります。
- ◇多様な参加の機会を創り出し、ライフスタイル等に対応した参加を可能にすることが大切です。

##### (2) 街づくり主体の確立

- ◇継続的な街づくりに取り組んでいくためには、街づくりを先導する住民主体の組織を確立することが重要です。
- ◇これらの街づくり組織が地域の合意形成を図るため住民の連携役を担っていくとともに、行政などの他の組織との調整役を担うことが必要です。

##### (3) 街づくり活動の継続

- ◇「街づくり構想（案）」は街づくりの大きな枠組みを示したものとなっています。
- ◇今後、地域で実践していくべき街づくりの具体的な内容や行政との調整事項について、合意形成を図りつつ、継続的に検討を重ねていくことが大切です。

##### (4) 街づくり活動の実践

- ◇「構想」の策定が街づくり活動の最終目的ではなく、それらに基づく街づくり活動を実践していくことが必要です。

#### 2) 行政の役割

##### (1) 街づくり計画の策定

- ◇西小山街づくり協議会で作成した「西小山街づくり構想（案）」の提出を受け、行政としての構想を策定することが必要です。
- ◇今後の街づくりの進捗に合わせ、整備方針、整備計画等を地域と調整しながら策定することが必要です。

##### (2) 街づくり計画の実現に向けて

- ◇今後、街づくりの実現に向け、都市計画に関わる手続き等の必要性に応じ、街づくり協議会との適切な役割分担の基に取り組んでいくことが必要です。

##### (3) 西小山街づくり協議会への支援

- ◇今後、街づくりの進捗状況を踏まえ具体的な街づくりに向けて様々な検討会や勉強会等

を開催する場合は、それらの運営に必要なサポートを継続的に行うことが必要です。

## 2. 今後の街づくりの進め方

◇今後、街づくり活動の進捗状況や合意形成状況によって、様々な検討を重ねていくこととなります。

◇以下に、今後の街づくりとして取り組むべきステップを示します。

### 1) 街づくり協議会での取り組みの周知（ステップ1）

◇これまで街づくり協議会で街づくり構想（案）についてとりまとめを行ってきたところでありますが、地区の住民に街づくりの必要性や街づくり構想（案）の内容などについて十分に伝わっていない状況にあります。

◇今後、街づくりの必要性や街づくり構想（案）について地域で共有していく取り組みが必要となります。

### 2) 街区単位等の勉強会・検討会の開催（ステップ2）

◇街区単位等で勉強会を開催し、街づくりの必要性、街づくり構想（案）の方向性などについて情報の共有を図るとともに、地区全体や街区単位等での街づくりの方向性について、具体的に検討していくことが必要です。

### 3) 街づくりの実現に向けた取り組み（ステップ3）

◇街づくりの実現に向けた組織を作っていく必要があり、街づくり全体調整や合意形成を図っていくことが必要です。