

第2章 街の将来像

西小山駅周辺地区の特性や課題を踏まえ、「街の将来像」を設定します。

1) 地区の将来像

地区の将来像は、これからの街づくりにおいて、皆でともに目指していく将来の地区の姿です。誰もが楽しく安心して暮らし続け、様々な活動を営み続けられるよう、皆で共有する概ね10年後の将来像を定めます。

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

- 西小山駅周辺地区は昔から下町の雰囲気を持っており、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。
- 地域の安全性を高め、災害からも安心して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、西小山商店街振興組合（にこま通り商店街）を始めとした親密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出します。
- 文化を感じられ、豊かな緑やオープンスペースを創出し、潤いのある暮らしやすい街を目指します。

2) 街づくりの目標

街づくりの目標は、地区の将来像に向かって目指すべき方向を定めたものです。

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」を実現するために取り組むべき街づくりの目標を示します。

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、新規機能の誘致）

第3章 街づくりの方針

1) 街づくりの方針

街づくりの方針は、「街づくりの目標」を実現するための街づくりの基本的な考えや取り組みの方向性を示すものです。

概ね10年後を目標に、段階的に進める街づくりの基本的な指針として、今後個別の計画立案や具体的な取り組みに反映されます。

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号線の早期事業化を推進し、補助30号線とともに、地区の骨格道路を形成し、沿道の不燃化を促進し、延焼遮断機能の早期形成を目指します。
- ◇歩行者の安全を優先しつつ、自転車が利用しやすい環境について検討します。
- ◇既存道路の拡幅等により西側外周道路を地区防災道路として整備することを検討するとともに、その他地区内の道路拡幅やその位置付け、整備方法等について検討します。
- ◇災害時の消防活動を円滑に行うため、地区内の狭あい道路、未接道敷地の解消に努めます。
- ◇補助30号線と西側外周道路を繋ぐ東西連絡路の形成について検討します。
- ◇立会川緑道（補助46号線と補助30号線の交差点付近から向原小学校付近までの約100mの区間）の再整備について検討します。
- ◇バリアフリー化や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等を活用し、建物の共同化や公園、広場などの整備等により、地区に潤いを与えるオープンスペースの確保を目指します。
- ◇公園や広場、街路樹などの整備により、みどりの確保を目指します。
- ◇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目指します。

方針 2. 不燃化等の促進による防災性の向上

《個別の建て替え等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、個別の建て替え等を促進し、街全体としての防災性の向上に努めます。

《共同化による防災性の向上》

◇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、道路拡幅等により建物の共同化を推進し防災性の向上を目指します。

◇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。

《向原小学校周辺の防災性の向上》

◇当地区の第一次避難場所である向原小学校における安全な避難場所の確保などのために、向原小学校周辺の個別の建替え等を促進し、向原小学校周辺の防災性の向上を目指します。

方針 3. ソフト面の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・防犯性の向上を目指します。

◇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に努めます。

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の確保を目指します。

《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について検討します。

◇新たなニーズに対応するために、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するなど、土地利用のあり方について検討します。

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の継承に努めるとともに、新たな住民にも対応した地域コミュニティの形成を目指します。

◇補助 46 号線の事業化に伴う道路拡幅後も一体的な地域コミュニティの形成を目指します。

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、多様な世代のニーズに対応した様々な生活支援機能の確保について検討します。

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、新規機能の誘致)

方針1. 商業・業務の確保

《暮らしを支える商業の維持・確保》

- ◇現在の商店街を中心に商業の維持・確保を目指します。
- ◇新たなニーズに対応するために、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するなど、土地利用のあり方について検討します。

《地域の魅力創出》

- ◇魅力ある西小山の創出のために、日中の人の賑わいととも、新たな機能（商業、業務、文化など）の誘致を目指します。
- ◇駅前の商業エリアにおいて、当地区の賑わいの拠点創出を目指すとともに、西小山への誘客機能の誘致を目指します。

方針2. 魅力ある商業環境の創造

《歩行環境の充実》

- ◇現在の西小山商店街振興組合（にこま通り商店街）等の雰囲気を受け継ぎ、安心して楽しみながら買い物ができる歩行環境の実現に向け、バリアフリー化、みどりの確保、オープンスペースの確保など歩行周辺環境の向上を目指します。
- ◇快適な歩行環境を目指し、道路のあり方や正しい使い方などについて検討します。
- ◇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・交通形態、自転車走行マナーの向上等を検討します。

《下町らしさが感じられる街》

- ◇現在の西小山商店街振興組合（にこま通り商店街）等の雰囲気を受け継いだ下町らしさが感じられる街を目指します。

2) 街づくり構想図

街づくり構想図は、街の将来像をゾーニングや道路を中心とした軸として図に示したものです。(図5)

(1) ゾーン

土地利用等を同じ方向性としていく地域を「ゾーン」として図に示したものです。

《商業ゾーン》

- ◇土地の有効活用について検討を進め、西小山の集客を先導する商業・業務等の集積を目指します。
- ◇現在の西小山商店街振興組合（にこま通り商店街）等の雰囲気を継承した商業ゾーンの形成を目指すとともに、賑わいの拠点創出を目指します。
- ◇建物低層部は商業・業務施設、中層部以上は住宅を確保するなど、土地利用のあり方について検討します。

《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、業務施設等の複合化した市街地の形成を目指します。

《補助46号沿道ゾーン》

- ◇補助46号線の道路整備と連携した個別建て替えや共同化による不燃化等を促進し、延焼遮断帯機能を持つ沿道市街地の形成を目指します。
- ◇商業施設の集積等により、沿道の商業活性化を目指します。

《住宅ゾーン》

- ◇補助46号線南側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の形成を目指します。
- ◇補助46号線北側街区の住宅ゾーンは、共同化等により密集の改善や接道条件の改善に努めつつ、戸建て住宅、集合住宅による市街地の形成を目指すとともに、第一次避難場所である向原小学校の周辺については、個別の建替え等を促進し、防災性の向上を目指します。

(2) 軸

道路と沿道の土地利用が一体となった帯状の地域を「軸」として図に示したものです。

《賑わい軸》

- ◇現在の西小山商店街振興組合（にこま通り商店街）等の雰囲気を受け継いだ商業施設と、来街者も含め誰もが安心して買い物ができる歩行環境による賑わい空間の創造を目指します。
- ◇防災性の向上や誰もが安心して歩行できる環境整備に努めます。
- ◇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の確保を目指します。

《都市計画道路（補助 30 号線及び補助 46 号線）》

- ◇補助 30 号線は当地区の主要な骨格道路として、安心して魅力ある沿道の街並みを形成します。
- ◇補助 46 号線を当地区の主要な骨格道路としての早期事業化を推進し、延焼遮断帯形成のため沿道の不燃化の促進、みどりの確保等に努め、安心して魅力ある沿道の街並み形成を目指します。

《駅前交通環境》

- ◇歩行者の安全を優先しつつ、駅利用者のためのゆとりと賑わいのある歩行者等の環境整備について検討します。

《地区防災道路（※）》

- ◇当地区の西側外周道路を地区防災道路として整備することを検討するとともに、沿道の不燃化促進を目指します。

《東西連絡路》

- ◇地区内における災害時の緊急車両の通行や避難などの円滑な活動や、補助 46 号線を補完する東西連絡路を形成するために、補助 46 号線に並行した現道の位置付けや整備方法等について検討します。

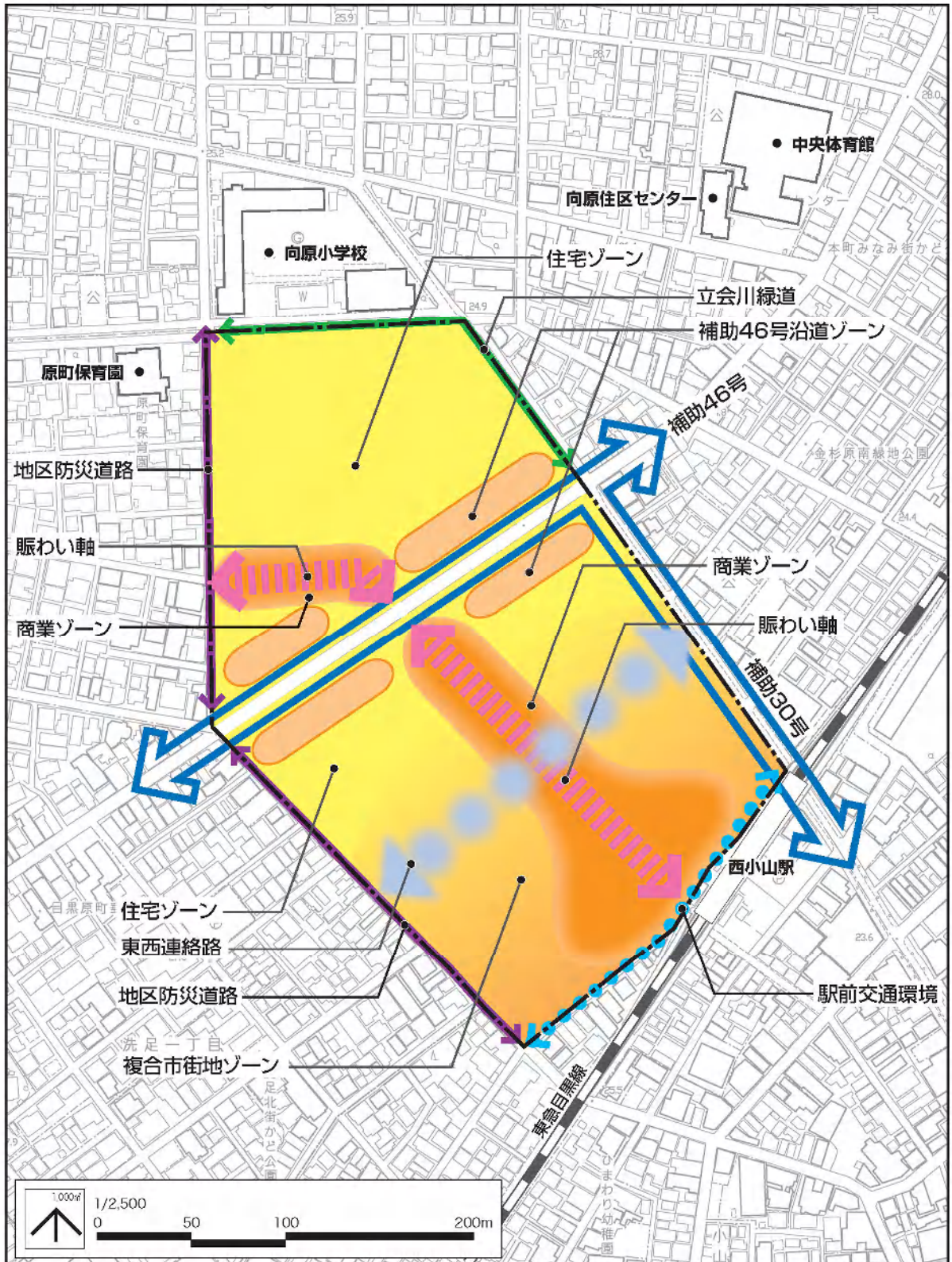
《立会川緑道》

- ◇貴重なみどりの環境を創出している緑道の維持に努めます。
- ◇歩行者の安全に配慮した立会川緑道（補助 46 号線と補助 30 号線の交差点付近から向原小学校付近までの約 100m の区間）の再整備について検討します。

※地区防災道路とは。

災害時の地域消火や住民の初期避難、緊急車両の通行、消防活動困難区域の解消のために、地区の防災の軸となる道路です。火災時の消火活動の活動ルートとなり、また、消防隊や地域消火による延焼阻止線（消防活動を展開し火災拡大をくい止める路線）としての役割を果たします。

図5 街づくり構想図



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

- ◇「街づくり整備構想」の策定を機に、今後、地域で街づくりに取り組んでいくためには、「区民等」、「区」のそれぞれが自主的に役割を担いつつ、それぞれの主体が連携、協働して街づくりを実践していくことが必要です。
- ◇「街づくり整備構想」を実現していくためには、地域独自の街づくりを実現していくためのルールが必要になります。「区民等」、「区」は、それぞれの担うべき役割に応じて、こうしたルールに基づき街づくりに取り組んでいきます。

1) 区民等（地元住民、商店街、事業者）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。
- ◇街づくりに取り組んで行くためには、街づくりを先導する住民主体の組織の活動が不可欠です。
- ◇街づくり組織が地域の合意形成を図るため住民と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。
- ◇商店街、事業者は、地域が目指す街の将来像の実現に向けて、地域の街づくり活動への理解を深め、地域の街づくりに積極的に関わり、街の将来像の実現に即して、自らが街づくりに取り組むことが必要です。

(2) 街づくり活動の継続

- ◇「街づくり整備構想」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、「街づくり整備構想」を基に、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。

(3) 街づくり活動の実践

- ◇「街づくり整備構想」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) 西小山街づくり協議会への支援

- ◇区は、地域の街づくりに関する情報の公開・提供に努めるとともに、街づくりの普及・啓発に取り組みます。
- ◇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支援を継続的に行っていきます。

(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、区民等との適切な役割分担の基に取り組んでいきます。

(3)街づくり計画の策定

◇今後の街づくりの進捗に合わせ、構想を実現していくための具体的な整備の方向性を示した「整備方針」、そして更に詳細な計画を示した「整備計画」を策定していきます。

(4)多様な主体との連携

◇隣接区、都、その他関係機関等との連携・協力を図るとともに、街づくりにとって必要な事項については、協力を要請していきます。

2. 今後の街づくりの進め方

◇今後、「街づくり整備構想」を踏まえ、街づくり活動の進捗状況や合意形成の状況によって、様々な検討を重ねていくことになります。

◇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) 街づくりの取り組みの周知（ステップ1）

◇街づくり協議会における様々な取り組みについて、地区の住民に周知するとともに、街づくりの必要性や街づくり整備構想の内容などについて、十分に地域で共有するよう取り組んでいきます。

2) 街区単位等の検討会・勉強会の開催（ステップ2）

◇街区単位等で検討会等を開催し、街づくりの必要性、街づくり整備構想などについて情報の共有化を図るとともに、地区全体や街区単位での街づくりの方向性について、地域が主体となり、具体的に検討していきます。

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、地域と行政が連携して取り組み、合意形成を図っていきます。

～イメージ：今後の街づくりの進め方～

