

平成 23 年度 荻窪駅周辺まちづくり基礎調査
報告書
《概要版》

平成 24 年 3 月
杉並区

目次

1. 背景と目的	1
2. アンケート調査	
(1) 実施概要	2
(2) 調査結果	4
3. まちづくりに関する課題	
(1) SWOT分析	25
(2) これまでのまちづくりの取組み	35
4. 今後のまちづくりに係る検討	
(1) 市街地の分断による影響と分断解消に向けた手法の検討	41
(2) 合理的な土地利用の可能性	44
(3) 今後のまちづくりに関する検討	48

1. 背景と目的

- ・杉並区は、東京都区部西部に位置し、人口約 54 万人を抱える住宅都市である。
- ・このなかで、荻窪駅周辺は、地理的にも区の中心に位置するだけでなく、一日あたり約 24 万人が利用する区内最大の交通結節点である荻窪駅があり、駅周辺に業務・商業施設が集積する杉並区の中心的な拠点である。
- ・また、青梅街道や環状 8 号線といった幹線道路が通過し、多くのバスルートも集中しており、駅周辺は、杉並区及び周辺地域の交通の要衝としての機能を果たしている。
- ・荻窪駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて区内唯一の「都市活性化拠点」に位置付けられており、バリアフリー化の進展や新たな北口駅前広場の整備等、ターミナル駅としての機能向上が図られつつあるが、一方で荻窪駅は区内の JR の駅で唯一高架化されておらず、地域の南北分断が見られることなどの構造的な課題を抱えている。
- ・本調査は、今後、広く区民や地元住民、関係機関等と連携しながら荻窪駅周辺のまちづくりを推進していくための基礎資料とするため、駅利用者や周辺住民等の意向調査や現況調査を通じてまちづくりの課題を整理するとともに、南北連携強化の可能性や、区の中心拠点として活性化を図るためのまちづくりの方向性や事業手法等の検討を行う。

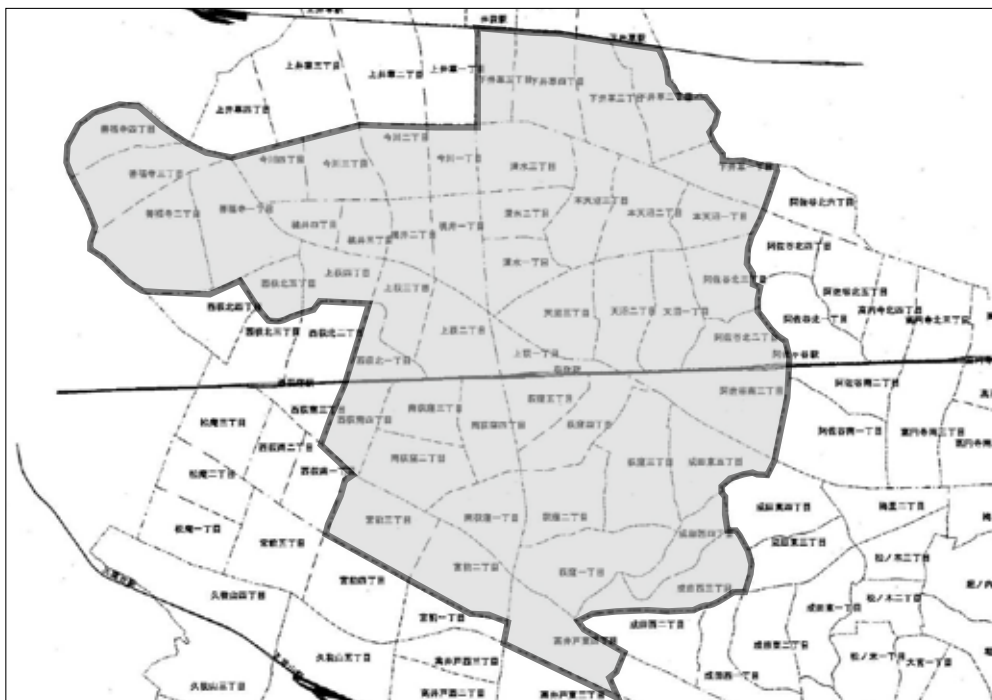
2. アンケート調査

(1) 実施概要

・荻窪駅周辺内外から広く意見を聴取するため、以下の4種類のアンケートを実施した。

	住民アンケート	来街者アンケート	Web アンケート	商業者・事業者アンケート	
目的	自分の街をどのように評価し、どのような問題意識を持ち、どのような部分に満足しているのかを把握する	「荻窪音楽祭」開催日に荻窪駅前及び杉並公会堂に来ていた方々と、平日に荻窪駅前に来ていた方々の荻窪駅周辺に対するイメージや評価等を把握する	特に荻窪駅周辺以外の中央線沿線にお住まいの方々に注目し、外から見た荻窪駅周辺のイメージ、評価等を把握する	荻窪駅周辺の商店街の方々が、荻窪駅周辺地区を営業の場としてどのように評価し、どのような問題意識を持っているのかを把握する	
調査期間	平成23年 10月22日～11月4日	[イベント開催日] 平成23年 11月19日(土)、20(日) [平日] 11月25日(金)	平成23年 10月24日～10月31日	[荻窪地区発展協議会加盟商店会] 平成23年 10月31日～11月25日 [荻窪地区発展協議会未加盟商店会] 11月16日～11月30日	
対象者	荻窪駅を中心とした地域の18歳以上の居住者	調査対象日に荻窪駅周辺を訪れた人	荻窪駅周辺を除く中央線沿線駅周辺地域の居住者	荻窪駅周辺の13商店会において営業している商業者・事業者	
抽出方法	対象地域から4,000名を無作為抽出し、郵送により調査票の配布・回収を実施	イベント開催日には荻窪駅前及び杉並公会堂 平日には荻窪駅において街頭で聞き取り調査を実施	リサーチ会社に委託し、対象者となり得るモニターを抽出し、ネットを介して調査を実施。	荻窪地区発展協議会及び各商店会より調査票を直接配布し、郵送により回収を実施	
回答数	配布数 ※4,000配布したうち20が返送されてきたため	—	—	907	
	有効回答数	1,437	253	328	248
	回答率	36.1%	—	—	27.3%

[住民アンケートの対象範囲]

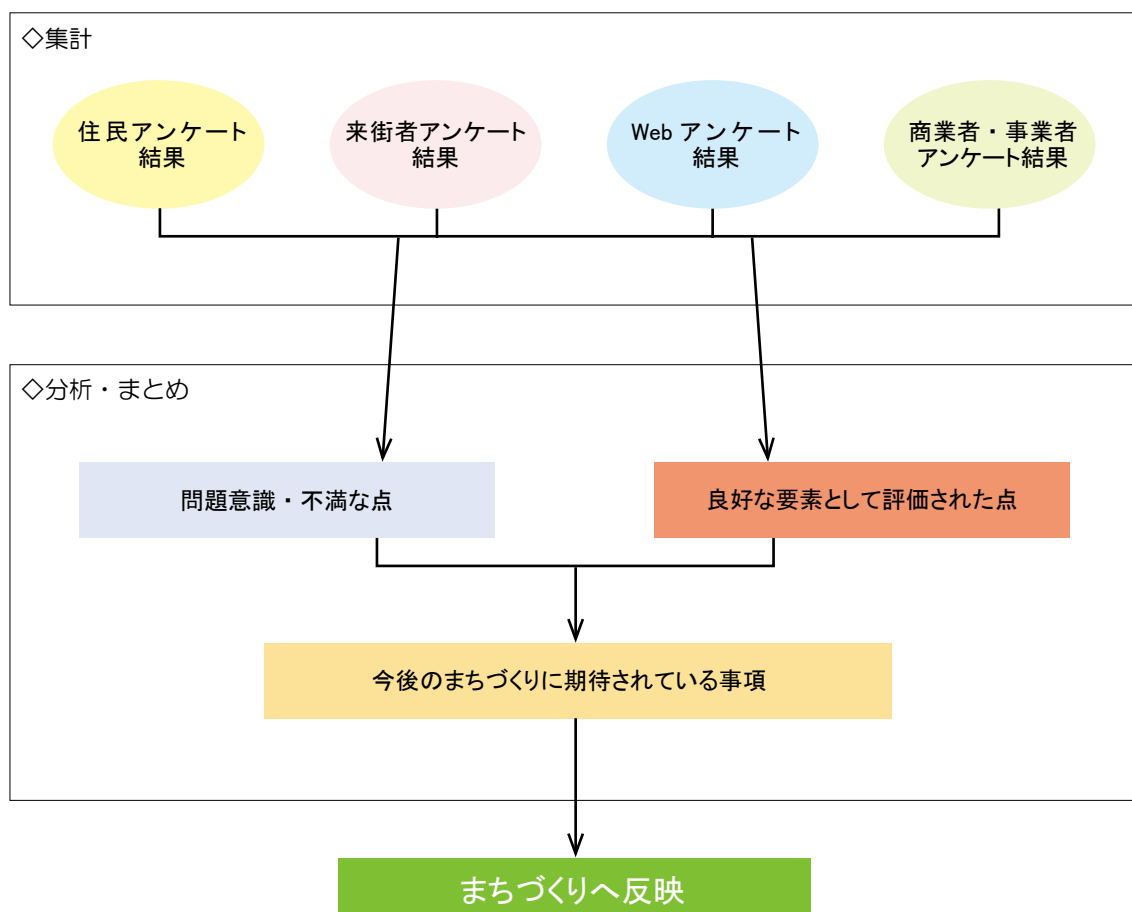


[回答者の属性]

	住民アンケート	来街者アンケート	Web アンケート	商業者・事業者アンケート
性別	男性約 4 割、女性約 6 割		男性、女性ともに半数ずつ	—
年齢	30 代、40 代を中心とした年齢構成			60 代、50 代を中心に 30 代から 70 代まで比較的偏りない年齢
	どの年代ともに比較的偏りなく回答	70 代以上が最も多い	左記 2 つのアンケートに比べ 20 代の占める割合が多い	
職業 (業種)	会社員と主婦の合計が約 6 割 (住 民：会社員 36.8%、主婦 23.7% 来街者：会社員 33.6%、主婦 17.0% Web：会社員 47.6%、主婦 14.0%)			商業者が約 7 割、事業者が 3 割
居住地 (店舗の場所)	北口周辺地区の住民が約 6 割、南口周辺地区の住民が約 4 割	荻窪駅周辺地域を含めた杉並区内からの来街者が約 6 割	杉並区が約 2 割、中野区、八王子市、三鷹市が約 1 割	北口周辺地区の店舗・事業所が約 6 割、南口周辺地区が約 4 割

(2) 調査結果

- ・ アンケート結果より、荻窪駅周辺に対する「問題意識・不満な点」と「良好な要素として評価された点」を整理し、今後のまちづくりに期待されている事項を分析する。



① 住民・来街者・Web アンケート結果 ～問題意識と評価された点の整理～

- ・荻窪駅周辺に対する「問題意識・不満な点」と「良好な要素として評価された点」を整理すると、次のような事項があげられる。

問題意識・不満な点

・「鉄道や道路による市街地の分断」に関する問題意識が高く、まちの発展を妨げ、生活利便性を損なう要因として考えられていることが読み取れた。その他、駅周辺の交通機能や商業集積、まちのイメージ等に関する問題点があげられた。

- 鉄道や幹線道路による市街地の分断
- 駅及び駅周辺の交通機能や利便性の不足
- 買い物や飲食の機会の一箇所集中によるまちの回遊性の不足
- 日常生活を支える店舗や個性的な店舗等の不足
- 交通利便性の高さの活用不足（乗換駅としてのイメージ）
- 特徴がなく中途半端なまちのイメージ

良好な要素として評価された点

・乗り換え駅としての「交通利便性のよさ」や「良好な住環境」に対する評価が高く、現状のままで満足しているという意見も多くみられた。

- 交通結節点としての利便性の高さ
- 落ち着いたある良好な住環境

問題意識・不満な点

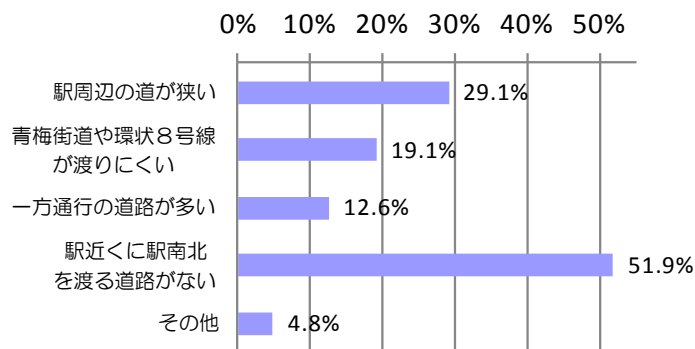
●鉄道や幹線道路による市街地の分断

- ・荻窪駅周辺は JR 中央線が東西に横たわり、高架化もされていないことから、横断する施設はあるものの、南北の往来に日常的に不便を感じている人が多い。
- ・また、鉄道による分断よりは少ないものの、青梅街道、環状8号線で分断され、まちとしての拡がり限定されていると感じている人もいる。

[鉄道による南北の分断の問題点]

- ・駅南北の移動について、「街の発展を妨げている」、「これらの不便さを改善することで北口と南口の一体感や賑わいの創出、街の発展につながるのではないか」等、不満の声が多くあげられていた。
- ・駅構内の自由通路についても、「フラットではないため、子ども連れや高齢者には大変不便」という意見がみられた。
- ・特に、「自転車での南北の往来が不便」という指摘が多く、「地下通路は不便なので出かけるのが億劫」という意見もあり、通行が不便なため、居住地側の地区のみを利用し、行ってみたいけれども駅の反対側にはあまり行かないという人も多くいることが推測できる。
- ・南北の往来の不便さが、南北一体的なまちづくりやまちとしての拡がり・回遊性、商店街の活性化等を阻害している可能性は否定できないものと思われる。
- ・また、各アンケート結果をみると、荻窪駅を利用する際に不便だと感じることの中で「南口と北口の行き来がしにくい」は、住民・Web アンケート共に約5割、来街者アンケートでは約2割の回答者から指摘があったことからみても多くの人が不便さを感じていることがわかる。

◇駅周辺で不満に感じていること（住民アンケートより）



※複数回答（回答者数 1,437 人）

●駅及び駅周辺の交通機能や利便性の不足

- ・荻窪駅を利用する際に不満を感じていることを問う質問に対し、各項目毎に以下の問題点が指摘された。

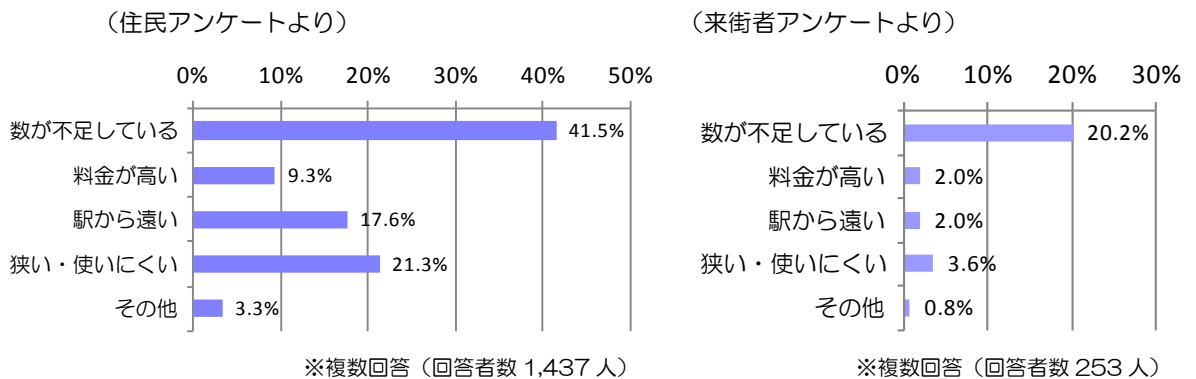
[バス停に関する問題点]

- ・バス停の場所やバス路線をはじめ、待機時間や次にどのバスが先発するのか等、案内の不足に関する指摘が多かった。
- ・また、「駅からバス停まで屋根が繋がっていない」、「雨にぬれる」、「喫煙所が近くにあり不快」等、バス停の構造や環境に対する不満もみられた。

[駐輪場に関する問題点]

- ・駐輪場については、「数が不足している」という回答が最も多く、住民アンケートでは約4割、来街者アンケートでは約2割の方が回答していた。
- ・また、「高齢者にとって自転車ラックに自転車を乗せるのが大変」、「3階に駐輪するのはきつい」等、駐輪場の形態に対して不便さを感じている人もいた。

◇駐輪場に関して不満を感じていること



[自転車に関する問題点]

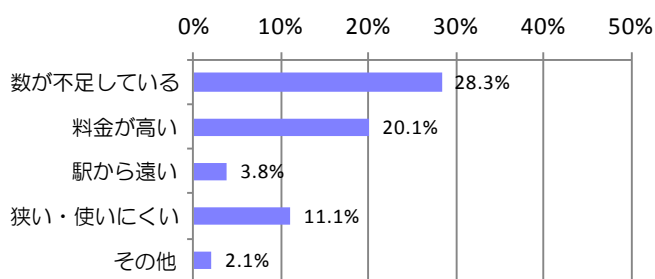
- ・自転車のスピードの出し過ぎやマナーの悪さなどから、「歩道は自転車と歩行者が混在し、危険である」という指摘が多く、自転車は車道通行を徹底してほしい等の要望もみられた。
- ・また、放置自転車について、「歩行者の通行の妨げになっている」、「車いすの方や点字ブロックを利用している方等にとって大変迷惑」という指摘がみられた。

[駐車場に関する問題点]

- ・ 駐輪場と同様に「駐車場の数が不足している」という指摘は、アンケートの結果、自由意見ともに最も多く、住民アンケートでは約3割、来街者アンケートでは約1割の方が回答していた。
- ・ 「駅前広場に送迎のための駐車場、駐車場があるとよい」、「バス優先の駅前広場だが車用のロータリーがあると乗り入れがスムーズになるのでは」というような意見もみられた。

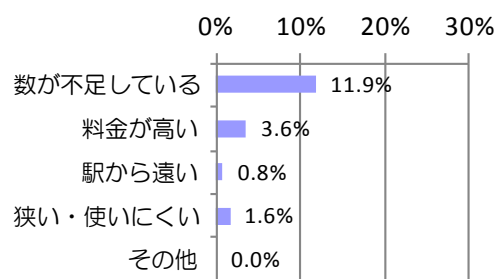
◇ 駐車場に関して不満に感じていること

(住民アンケートより)



※複数回答 (回答者数 1,437 人)

(来街者アンケートより)

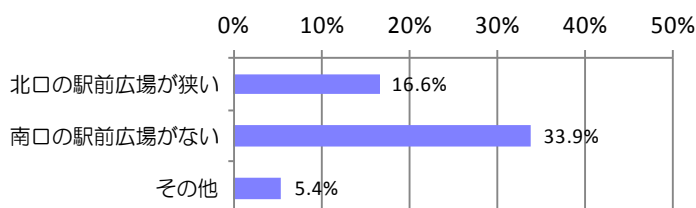


※複数回答 (回答者数 253 人)

[駅前広場に関する問題点]

- ・ 住民アンケートの結果からは、駅前広場に対する不満な点として「南口の駅前広場がない」という回答が約3割を占め、最も多かった。
- ・ 各アンケートの自由回答をみると、「駅前広場の雰囲気が悪い」、「緑が少ない」、「ごちゃごちゃしている」等の景観に関する問題点や、「案内板がなく分かりづらい」、「見通しが悪いためどこに何があるか分かりにくい」等の案内に関する問題点についての指摘がみられた。
- ・ また、「自転車と混在して歩きづらい」、「禁煙を徹底して欲しい」、「ビラ配りを禁止にして欲しい」等、駅前の美化・マナー等に関する指摘もみられた。

◇ 駅前広場に関して不満に感じていること (住民アンケートより)



※複数回答 (回答者数 1,437 人)

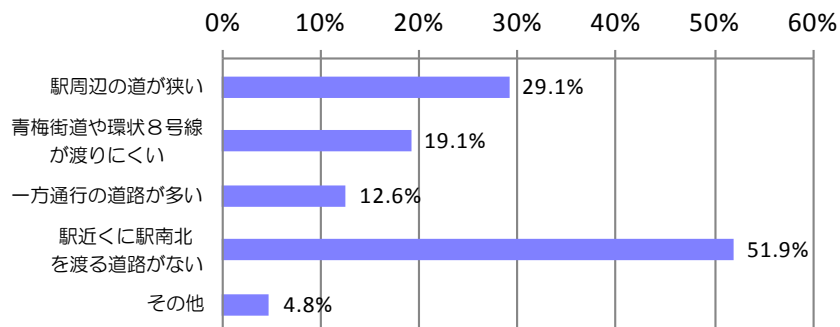
[駅舎に関する問題点]

- ・「コンコース（通路）が狭い」、「バリアフリーが不十分」であることが問題点として指摘されている。
- ・各アンケートの自由回答をみると、「駅前広場の雰囲気暗い」、「天井が低く圧迫感がある」、「改札口が狭く歩けない」等の指摘があり、あまり良いイメージを持たれていないような声があがった。
- ・また、「エスカレーターやエレベーター、階段の設置」、「雨の日に床が滑りやすくなる」等の設備に関する指摘もあった。

[駅周辺に関する問題点]

- ・住民アンケートでは、駅周辺の道路の狭さに対して約3割の方が不満に感じていると回答しており、歩行者と自転車の分離やガードレール、ミラーの設置等、安全性の向上が期待されている。
- ・特に青梅街道は交通量が多く、自転車・歩行者が多いため、歩道の拡充等に対する要望がみられた。

◇駅周辺に関して不満に感じていること（住民アンケートより）



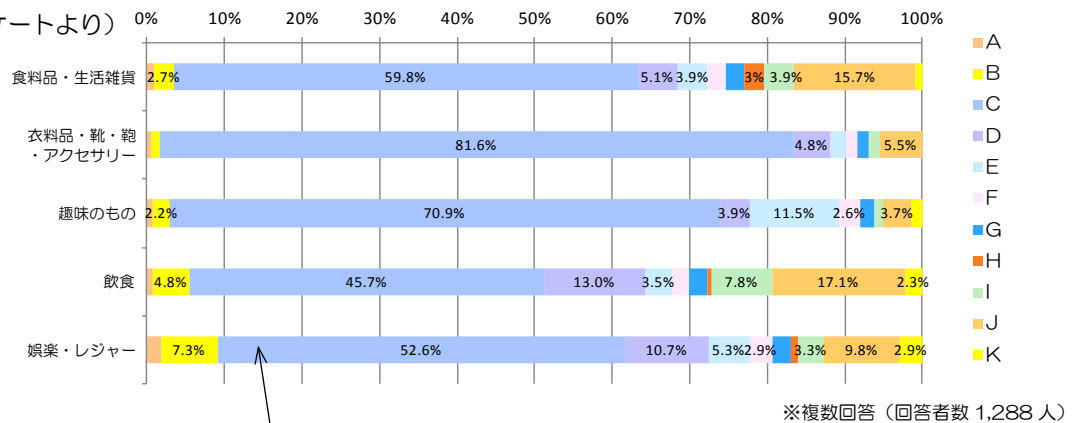
※複数回答（回答者数 1,437 人）

●買い物や飲食の機会の一箇所集中によるまちの回遊性の不足

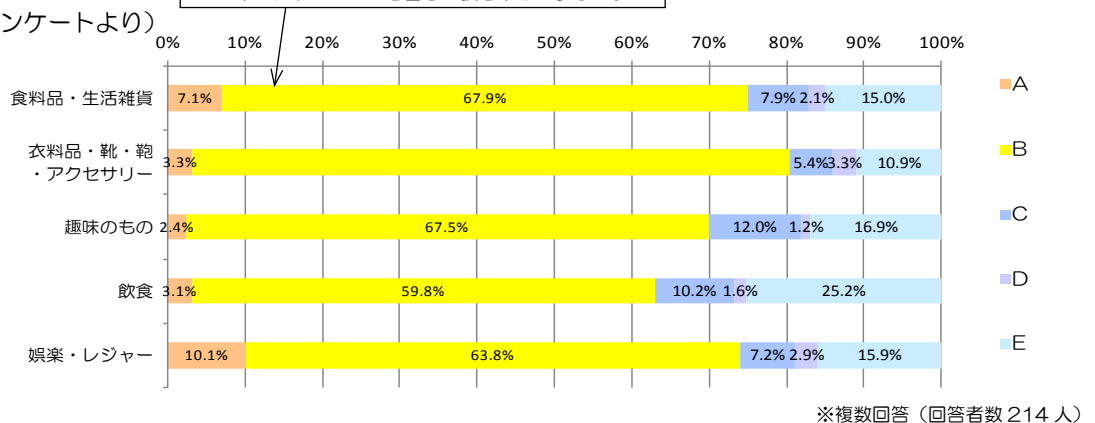
- ・住民及び来街者アンケートをみると、タウンセブン、ルミネを含む上荻を中心としたエリア（住民アンケートではCエリア、来街者アンケートではBエリア）がよく利用されており、住民及び来街者アンケートともに6割前後がこのエリアで買い物、飲食等を行っている。
- ・一方、その他のエリアで買い物、飲食等で利用する人は少なく、おのおののエリアでは1割前後となっており、大きな差がある事が分かる。
- ・このような結果から、現在の荻窪駅周辺は色々な場所で買い物や飲食をしながら歩いて楽しむような滞在時間が長いまちにはなっていないと推測できる。

◇目的別よく利用する場所

（住民アンケートより）



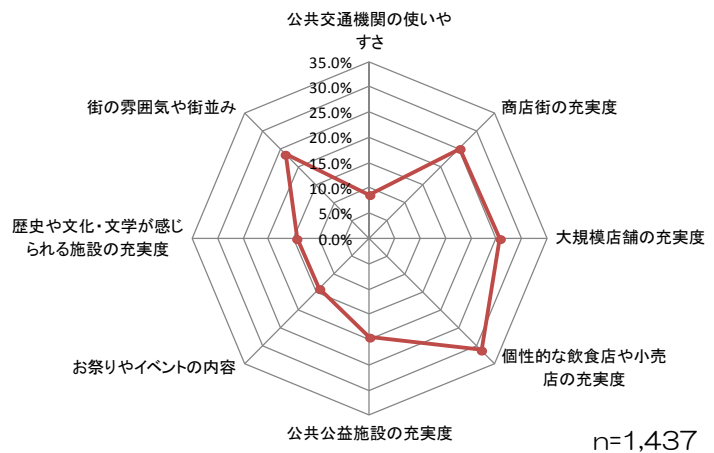
（来街者アンケートより）



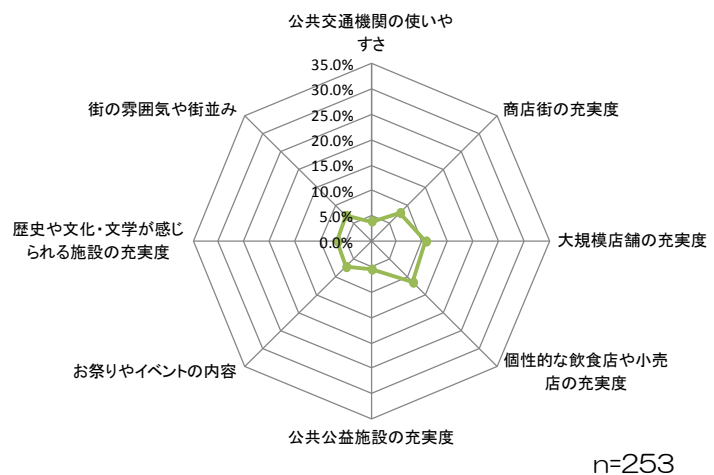
●日常生活を支える店舗や個性的な店舗等の不足

- ・荻窪駅周辺の施設・サービスに対する評価のうち、「不満」と回答したものに注目し、各アンケートごとにどの項目で不満度が高いかをみると、各アンケートにより、異なる結果が出た。
- ・住民アンケートでは、「商店街の充実度」や「個性的な飲食店や小売店の充実度」、「大規模店舗の充実度」に対して不満が多くみられた。
- ・住民は、買い物ができる施設や魅力的な飲食店・小売店の不足等の荻窪駅周辺の商業環境に不満を感じている。
- ・前述したように、来街者アンケートにおいては、調査方法にも影響されたものと思われるが、各項目とも不満度は低い。
- ・Web アンケートによる、外部から見た不満度は「大規模店舗の充実」に集中した。
- ・自由意見からみると、大規模店舗等は「必要ない」と感じている回答者と「必要」と感じている回答者がほぼ同数となっている。ただし、大規模店舗等を「必要」と感じている回答者の多くが、大型のスーパーをあげており、日用品・食料品等を扱う店舗の充実を望んでいるものと思われる。

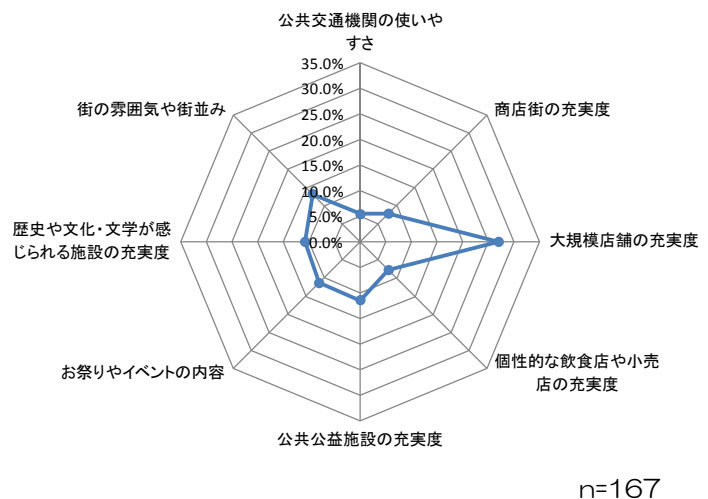
◇住民アンケートにおける不満度



◇来街者アンケートにおける不満度



◇Web アンケートにおける不満度

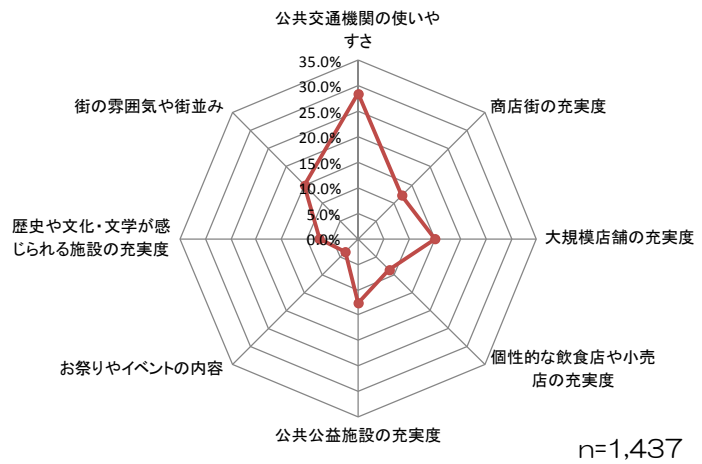


- ・このことから、住民は、日常的な買い物が出来る施設の更なる充実を望んでいることが分かる。
- ・一方、外部からみると、荻窪駅周辺に買い物に出掛けたいくなるような大規模店舗の充実度に欠ける印象があるものと推測できる。Web アンケートにおいては、今後充実した方がよいと思う施設としても「家電量販店」等があげられており、大規模店舗の不足が指摘されている。
- ・「商店街にアーケードや広告スペース（掲示板）、子連れで行けるようなくつろぎスペースの設置」、「商店街に親しめるようなイベントの開催」等を望む声も多い。
- ・住民アンケートにおいて、現在の場所への転入の理由の1つとして「交通の便がよい（48.5%）」と「住環境のイメージがよい（43.6%）」とともに「日常の買い物が便利（39.2%）」に対する評価が高く、転居以前には日常の買い物が便利だというイメージを持っていたが、実際に暮らしてみて「商店街をもっと活性化して欲しい」、「魅力的なお店が少ない」、「歩きづらく買い物がしづらい」等の指摘が出てきたとみることができる。
- ・こうした結果から、住民としては、日常生活を支える店舗が充実し、生活の地として荻窪駅周辺の利便性が高まることを望んでいると推測できる。

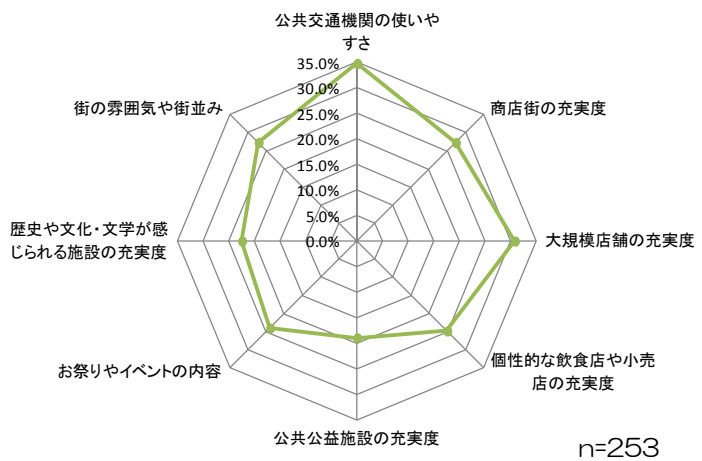
● 交通利便性の高さの活用不足（乗換駅としてのイメージ）

- ・ 荻窪駅周辺の施設・サービスに対する評価のうち、「満足」していると回答したものに注目し、各アンケートごとにどの項目で満足度が高いかをみると、各アンケートともに「公共交通機関の使いやすさ」に満足している人が多い。
- ・ 住民から見ると満足度の低い「個性的な飲食店や小売店の充実度」は、Webや来街者アンケートにおいては、比較的高い評価を得ており、外から見ると、充実しているように感じている人が多いと推測できる。
- ・ なお、来街者アンケートは、全体的に満足度が高く、不満度が低い結果となっているが、これは聞き取りで調査を行ったため、比較的、ポジティブな方向の答えが返ってきたものと思われる。
- ・ また、来街者及びWebアンケートをみると、来街目的※として多いのが「飲食」や「買い物」と並び、「仕事（営業、打合せ等）」や「電車の乗り換え」となっている。「仕事（営業、打合せ等）」や「電車の乗り換え」で荻窪駅周辺に来る人の半数以上が駅周辺の施設をほとんど利用しないという結果（次頁のグラフ参照）出ており、そうした人達は単なる通過交通であり、駅周辺の賑わい創出に上手く取り込むことが出来ていないものと思われる。

◇ 住民アンケートにおける満足度

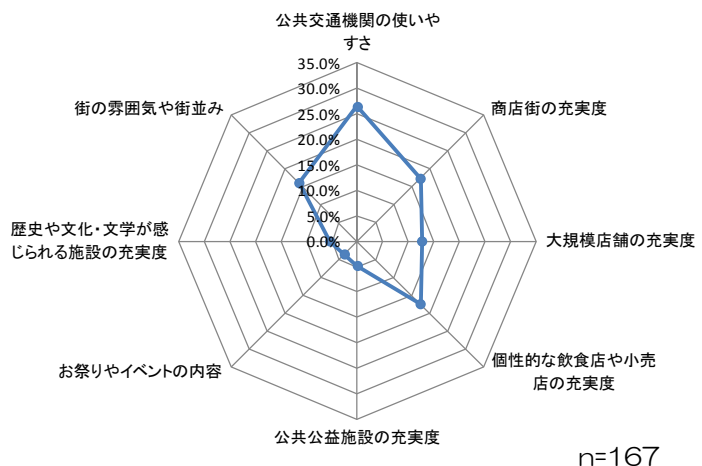


◇ 来街者アンケートにおける満足度

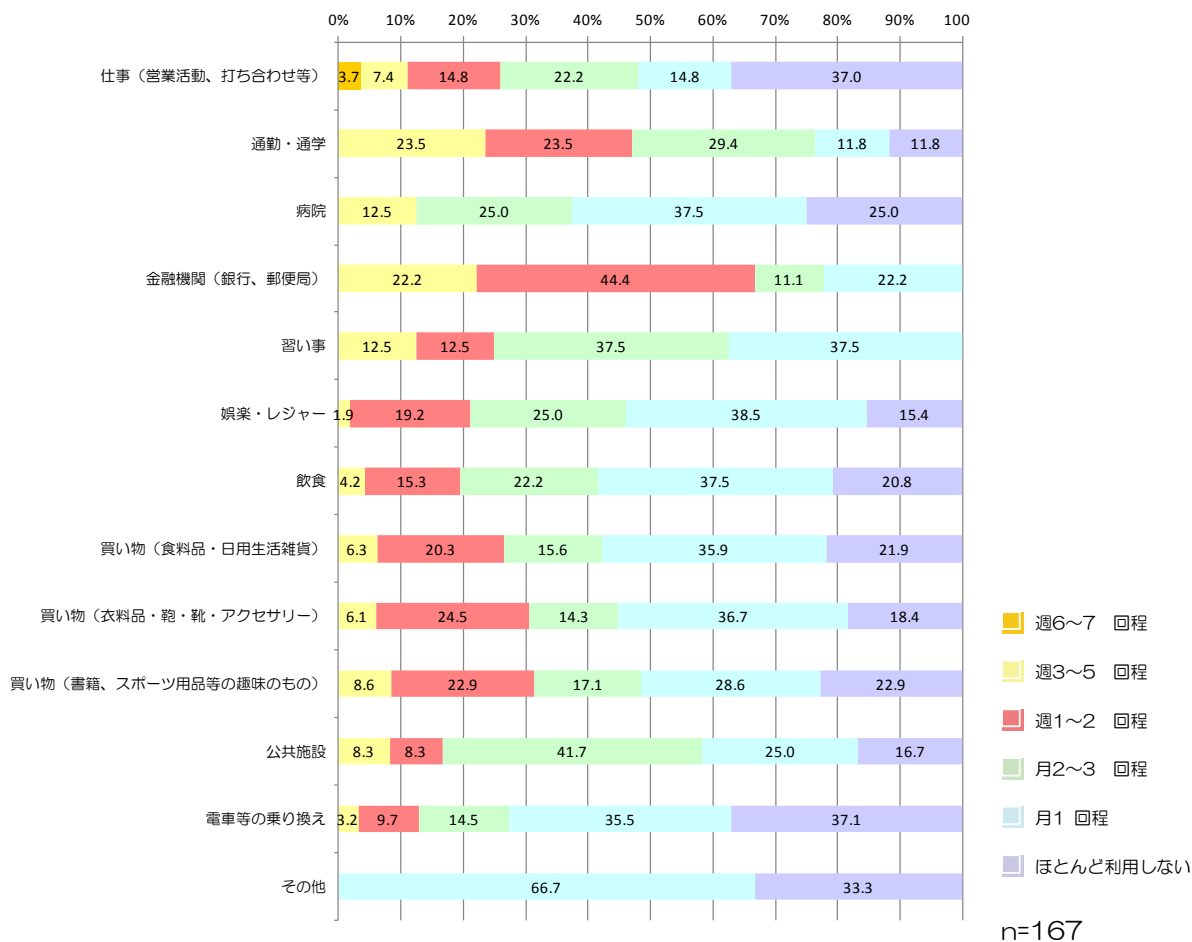


※ 来街者アンケートの来街目的で「イベント参加」が多くなっているがイベント時に一部調査を実施した影響が大きいと思われる。

◇ Webアンケートにおける満足度

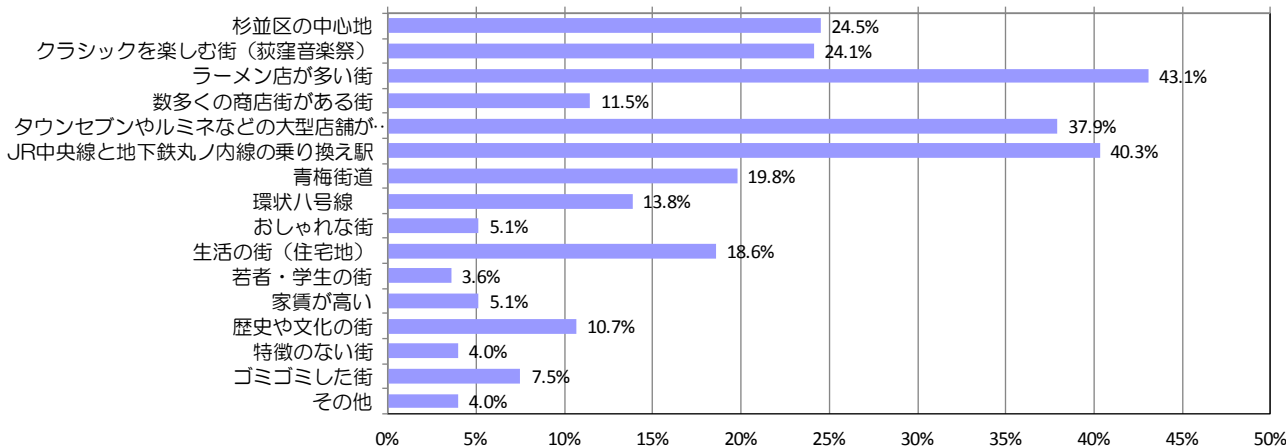


◇目的別よく荻窪駅周辺施設の利用頻度（Web アンケートより）



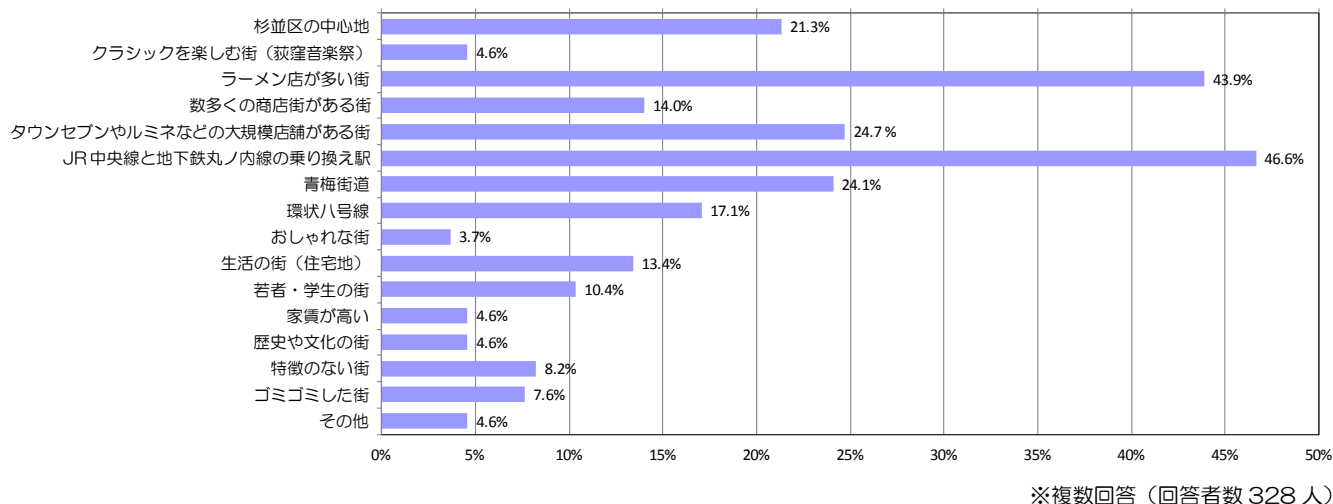
- ・さらに、来街者及び Web アンケートにおいて「荻窪駅」と聞いて連想できることという問いに対し、「ラーメンの街」とともに多いのが「JR 中央線と地下鉄丸ノ内線の乗り換え駅」であり、それぞれ4割以上の回答者がそうしたイメージを持っていることが分かった。
- ・これより、荻窪駅は、来街者や地区外の居住者から、主に通過駅として認識されていることがわかった。

◇「荻窪駅」と聞いて連想すること（来街者アンケートより）



※複数回答（回答者数 253 人）

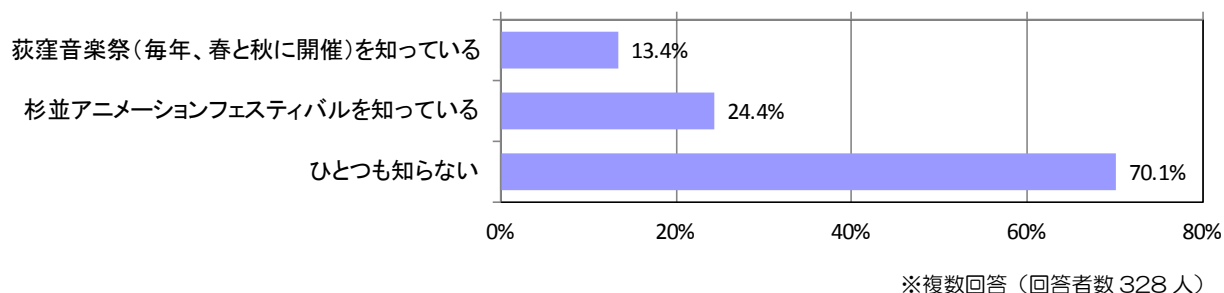
◇「荻窪駅」と聞いて連想すること（Web アンケートより）



●特徴がなく中途半端なまちのイメージ

- ・ 荻窪駅周辺における大きなイベントである「荻窪音楽祭」と「アニメーションフェスティバル」は、Web アンケートをみると、両方とも知らないという回答者が約7割となっており、あまり認知されていない。
- ・ また、荻窪には戦前から作家や音楽家等の著名人が多く暮らしていたことや、神社仏閣も多く、歴史と文化の街でもあるが、前述した各アンケートにおける満足度においては、「歴史と文化・文学が感じられる施設の充実度」の評価は高くない。

◇イベントの認知度（Web アンケートより）



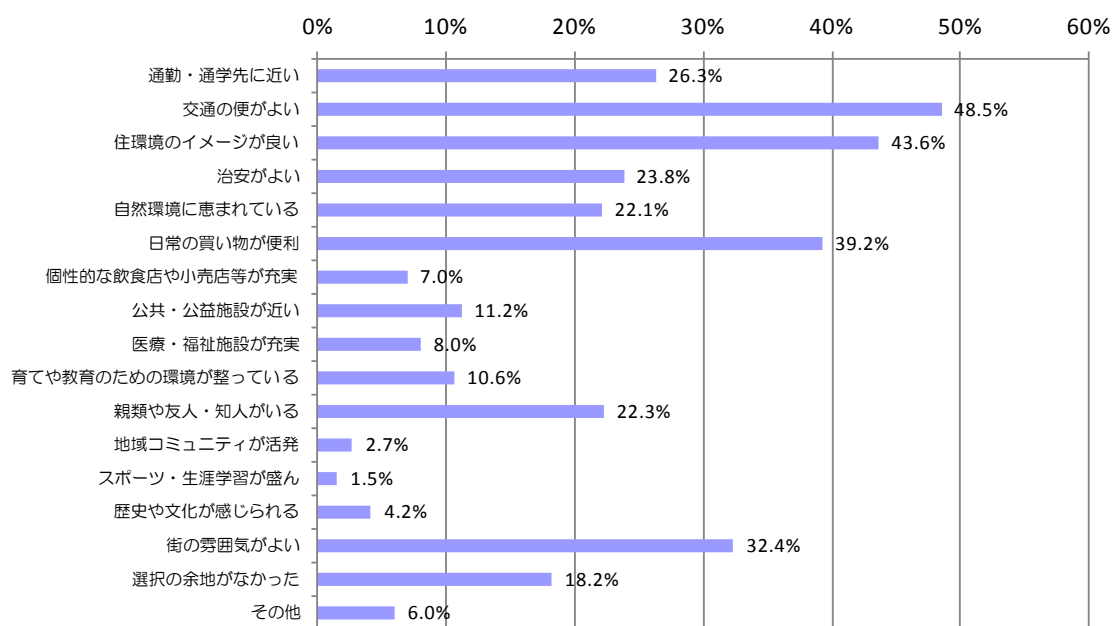
- ・ 自由回答をみると、「中央線沿線の別の駅周辺と比べてもイメージが不明確で中途半端」、「個性的なまちに囲まれていて存在感がない」等の意見が多くみられた。
- ・ 中央線沿線には古くからの個性的な街が多く、イベントに関しても認知度の高いものが多い。その中で、荻窪駅周辺は上手くその個性をアピールすることがなかったために「個性がない」という印象を持たれているものと思われる。
- ・ 今後のまちづくりにおいては、特徴のあるまちづくりを心がけ、内外にわたって荻窪の個性、魅力をアピールすることも検討する必要がある。

良好な要素として評価された点

●交通結節点としての利便性の高さ

- ・荻窪駅周辺の施設・サービスに対する評価のうち、「満足」していると回答したものに注目し、各アンケートごとにどの項目で満足度が高いかをみると、各アンケートともに「公共交通機関の使いやすさ」に満足している人が多い。
- ・また、住民アンケートにおいて、現在の場所への転入の理由の1つとして「交通の便がよい（48.5%）」が最も多く、交通利便性を評価して転入している人が約半数と多いことが分かる。
- ・Web アンケートでは、荻窪駅周辺に住んでいる以外の中央線沿線居住者を対象としているが、立川、国立、西国分寺、三鷹等の荻窪駅より西側の地域からは、荻窪駅周辺を「電車の乗り換え」で利用することが最も多くなっている。
- ・地下鉄丸ノ内線とJR中央線の乗り換え駅として周辺地域からだけでなく、都下からも乗降客を集めており、休日にも杉並区内で唯一、JR中央線の快速が止まり、区内でも利便性の高い駅となっている。
- ・今後は、こうした交通利便性を活かし、来街者を単なる通過交通としてではなく、まちの賑わい創出につながるように積極的にまちづくりに取り込んでいく仕組みや魅力的な空間づくりを進めていく必要がある。

◇荻窪駅周辺地区への転入の理由（住民アンケートより）



※複数回答（回答者数 1,437 人）

● 落ち着きのある良好な住環境

- ・住民アンケートにおいて、現在の場所への転入の理由の1つとして「交通の便がよい」に次いで多いのが、「住環境のイメージがよい（43.6%）」となっている。
- ・自由回答でも、「住みやすく感じている」や「落ち着いた住宅街が気に入っている」等、住みやすいと評価している人は多い。
- ・また、「新宿や吉祥寺ほどではなく、ほどほどの規模、中程度の満足が得られるまちがいい」、「今のままで充分」、「今以上の開発は不要」というような意見も多く、大規模開発や大きな発展というよりも、現状を維持しながら、日常生活を支える施設や良好な空間の充実が図られることが望まれていると思われる。
- ・今後は、落ち着きのある良好な住環境を保ちつつ、日常生活の利便性が向上するような施設の充実や住宅地としての良好な環境整備等を検討していく必要がある。

② 商業者・事業者アンケート結果 ～問題意識と評価された点の整理～

- ・アンケート結果からみえる荻窪駅周辺に対する問題意識・不満な点等のネガティブな要素を整理すると、次のような事項があげられる。
- ・問題点として最も多くあげられていたのが「鉄道による南北の分断」であり、商業・業務環境としても「南北分断」に対しては問題意識を持つ人が多いことが読み取れた。

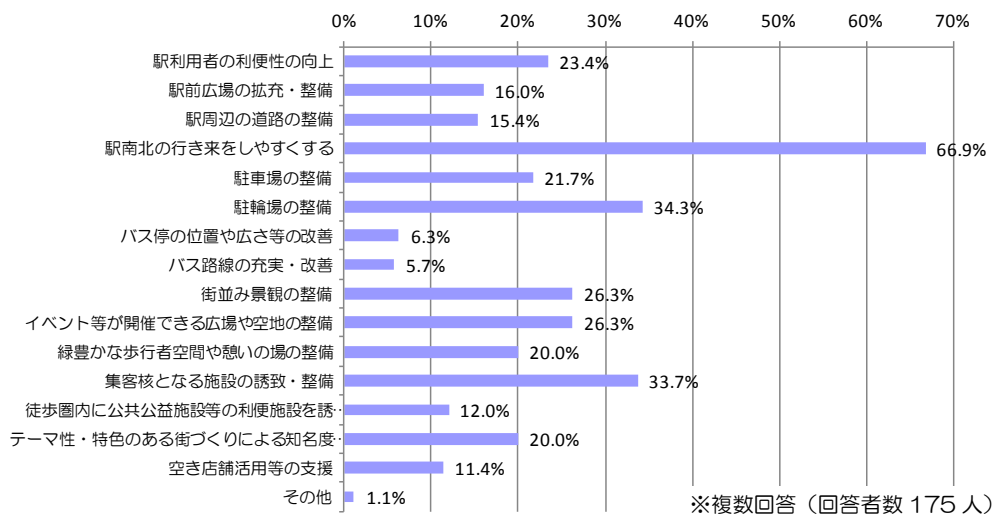
問題意識・不満な点

- 鉄道による市街地の分断
- 商業地としての成長に対する低い評価
- 駐輪場の不足や放置自転車等の自転車に関する問題
- 駅の利便性向上や荻窪の知名度・イメージの向上

●鉄道による市街地の分断

- ・「鉄道による南北の分断は、地区の発展を妨げている」という指摘は住民と同様に、商業者・事業者からも多くあげられた。
- ・特に、商業者からは「南北の往来がスムーズになれば、顧客が増えるのでは」という意見もみられた。一方、住民アンケート等でも「南北の行き来がしやすければ、北口・南口の両方に買い物に行く機会が増える」というような意見もみられたことから、南北の往来の不便さが、商業環境へ与える影響は小さくないと推測できる。

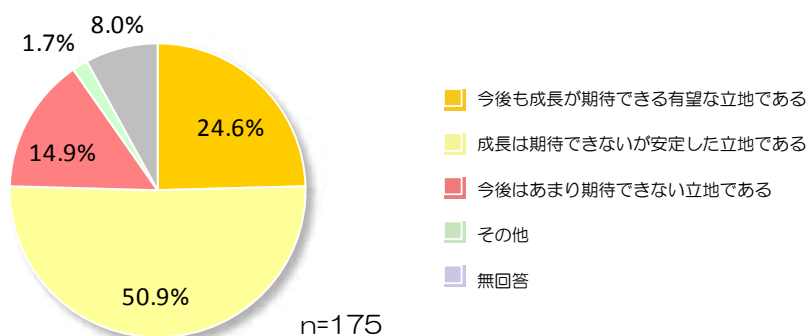
◇荻窪駅周辺のまちづくりで特に重要だと思うこと（商業者アンケートより）



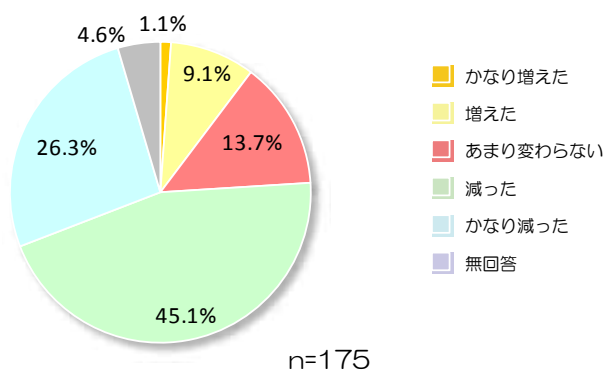
●商業地としての成長に対する低い評価

- ・ 商業者アンケートによる商業環境についての評価で約半数を占めたのは「成長は期待できないが安定した立地である」である。
- ・ 3年前と比較した売上・顧客数の変化をみると「減った」という回答が約半数を占めており、縮小傾向にあることがうかがえる。
- ・ また、主な顧客層をみると約7割が「近隣住民」で占められていることから、「近隣住民」というある一定の顧客は確保できているが、駅利用者などの外部から来る人を取り込んでいけるような状況にはないものと思われる。

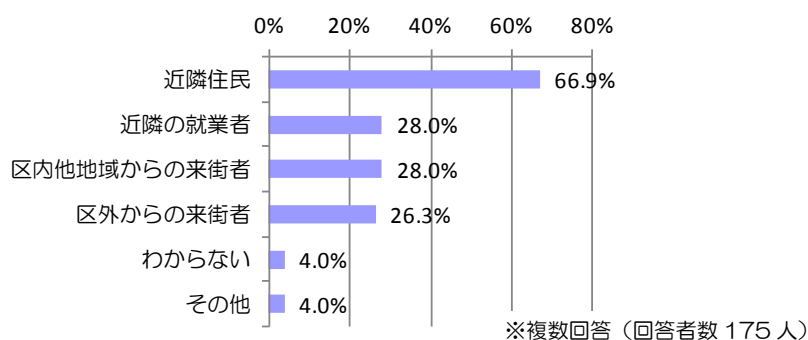
◇荻窪駅周辺の商業環境についての評価（商業者アンケートより）



◇3年前と比較した売上の変化（商業者アンケートより）



◇主な顧客層（商業者アンケートより）



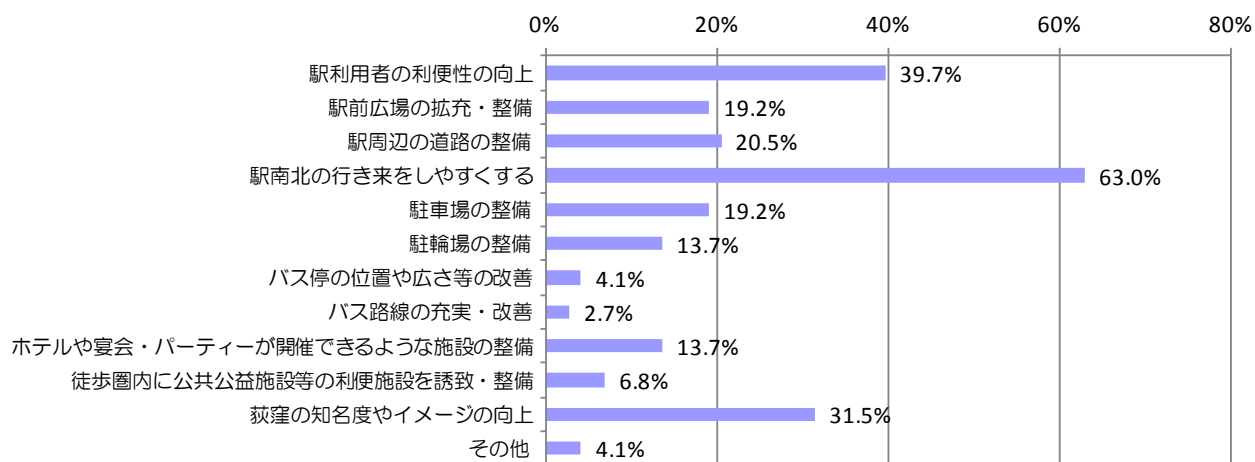
●駐輪場の不足や放置自転車等の自転車に関する問題

- ・ 商業者アンケートによるとまちづくりで特に重要だと思うこととして「駅南北の行き来をしやすいとする」とともに多くあげられていたのは「駐輪場の整備」である。
- ・ 商業者の自由回答をみると、駐輪場の新設とともに、放置自転車対策や自転車のマナーについての指摘が目立った。

●駅の利便性向上や荻窪の知名度・イメージの向上

- ・ 事業者アンケートによると、より多くの事業所が立地するために特に必要だと思うこととして「駅南北の行き来をしやすいとする」、「駅利用者の利便性の向上」等、駅周辺の利便性の向上に関する回答が多かった。
- ・ また、「荻窪の知名度やイメージの向上」についても比較的必要性が高く認識されており、荻窪の知名度やイメージが向上することで、立地する事業所が増えるのではないかと考えている事業者が少なくないということが推測できる。

◇より多くの事業所が立地するために特に必要だと思うこと（事業者アンケートより）



※複数回答（回答者数 73 人）

③ 今後のまちづくりに期待されている事項

- ・アンケート結果からまちの将来イメージ及び望まれている施設等を整理すると、今後のまちづくりに関して改善が期待されていることとして次にあげる6つの事項があげられる。

今後のまちづくりに期待されている事項

- 鉄道や幹線道路による市街地の分断の解消
- 安心して暮らせる緑豊かな住環境の維持・保全
- 駅や駅周辺の利便性の向上による商業・業務環境の改善
- 歩いて楽しめる回遊性のあるまちづくり
- 日常生活を豊かにする施設の充実
- 荻窪らしさを活かした個性的なまちづくり

● 鉄道や幹線道路による市街地の分断の解消

- ・鉄道による南北の分断は、地区の発展を妨げているという指摘は住民だけでなく、商業者・事業者へのアンケートにおいても最も多く受けた指摘である。
- ・日常の買い物にも不便を感じている人が多く、まちとしての回遊性にも欠けており、まちの拡がりも限定的になりがちである。

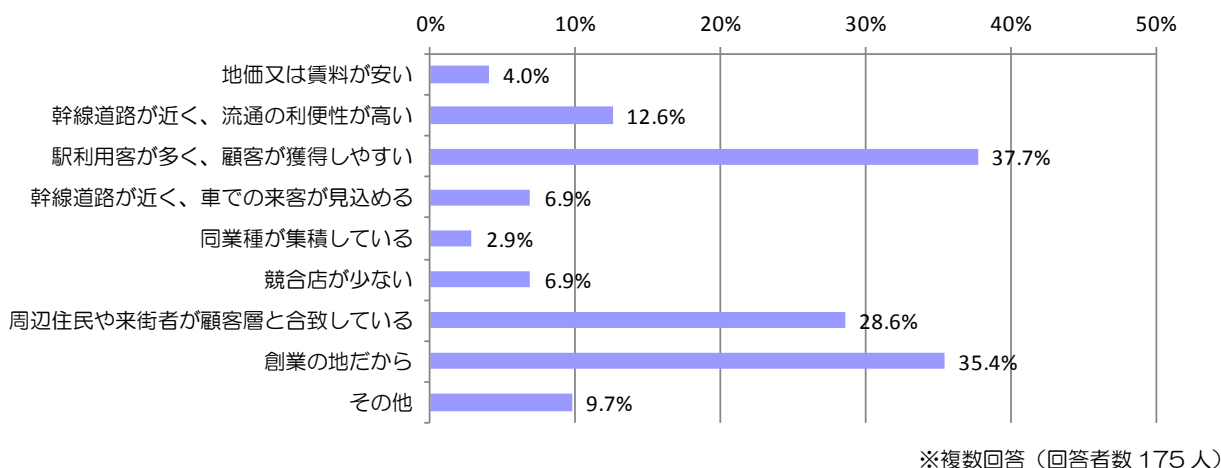
● 安心して暮らせる緑豊かな住環境の維持・保全

- ・各アンケートにおいて、荻窪駅周辺地区の将来イメージとして「歩いて楽しめるまち」とともに多かったのが、「自然環境の豊かな街」となっている。
- ・また、「子育てがしやすいまち」や「高齢者にも暮らしやすいまち」というように子どもや高齢者にやさしいまちづくりを望む声が目立つ。
- ・商店街等の商業環境に関するアンケート結果においても、非日常的な買い物ではなく、日常的な買い物について更なる便利さや品ぞろえ、店舗の充実を求める傾向にあり、荻窪駅周辺地区については、日常生活を営む空間、住宅地としての認識が強いものと推測できる。
- ・今後も、住環境としての機能や空間の充実と、利便性や安全性の向上に向けた検討が必要とされている。

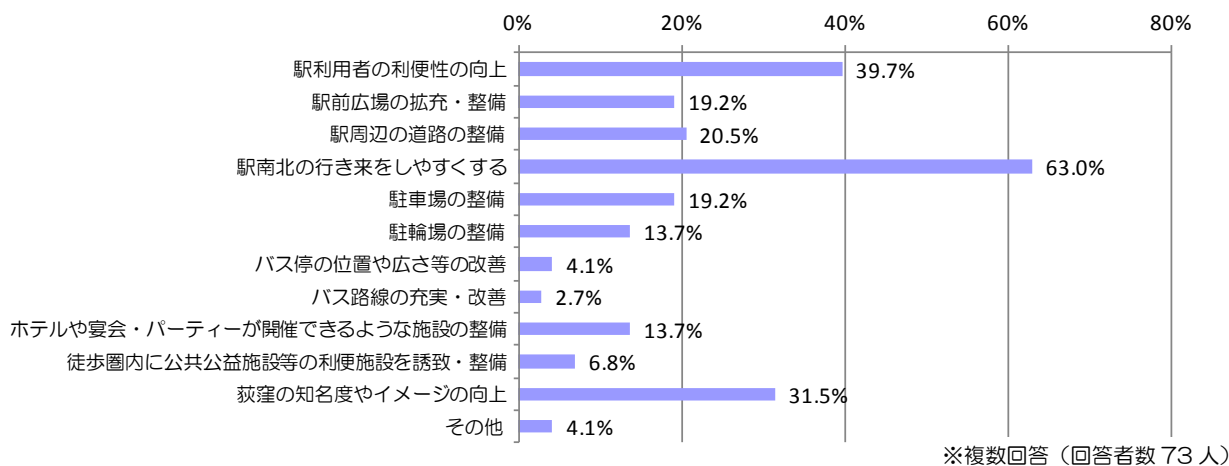
●駅や駅周辺の利便性の向上による商業・業務環境の改善

- ・商業者アンケートにおいて、荻窪駅周辺地区を立地場所として選定した理由として「創業の地だから」とともに多かったのは「駅利用客が多く、顧客を獲得しやすい」となっている。
- ・また、「駅南北の行き来が不便であることが、更なる顧客獲得への妨げになっている」との見方をする商業者もいた。
- ・事業者アンケートにおいては、より多くの事業所が立地するために特に必要だと思うこととして「駅南北の行き来をしやすくする」と「駅利用者の利便性の向上」が多くあげられており、駅や駅周辺の改善により、事業所の集積の可能性も高まると考えている事業者が多いと推測できる。

◇店舗の立地場所として荻窪駅周辺を選定した理由（商業者アンケートより）



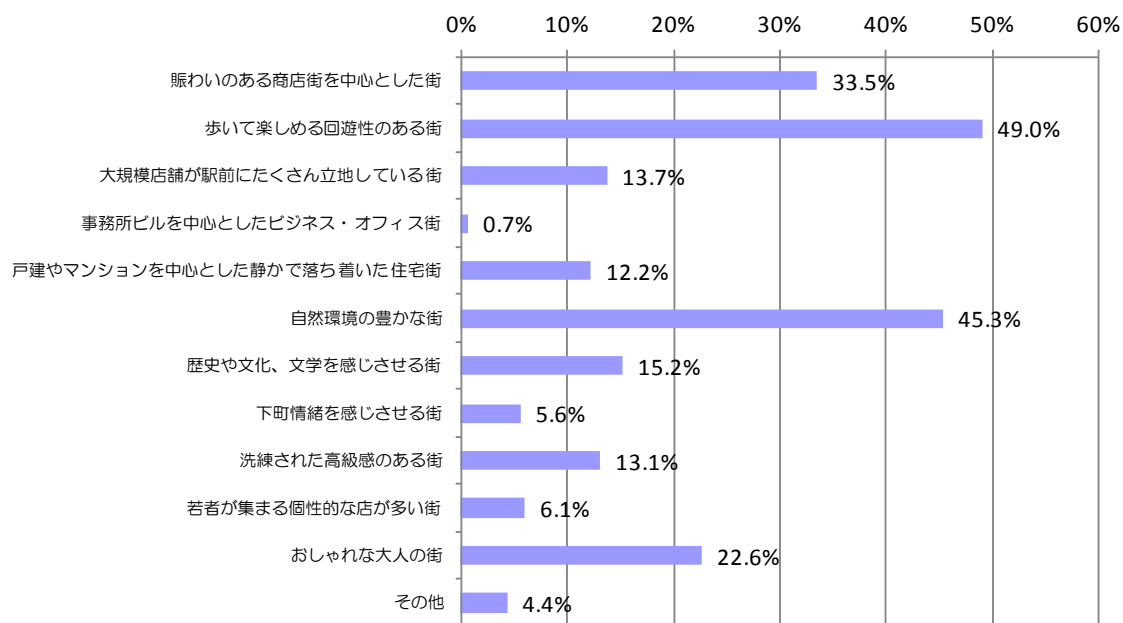
◇より多くの事業所が立地するために特に必要だと思うこと（事業者アンケートより）



●歩いて楽しめる回遊性のあるまちづくり

- ・各アンケートにおいて、荻窪駅周辺地区の将来イメージとして「歩いて楽しめるまち」とした回答者が住民アンケートにおいては約5割、その他のアンケートにおいては4割前後で最も多くなっている。
- ・南北分断の問題につながるが、「南北が一体化されれば、もっと楽しめるまちになるのではないか」という意見は多くあり、「歩いて楽しめるもしくは、自転車で気軽に行けるまちにする」ことが、全体の活性化につながるという意見もみられた。
- ・歩いて楽しめるという点では、「歩いて楽しめる商店街」を望む声も多く、そのための歩道整備や車両規制、自転車のマナー向上、舗装や街路灯、一息つける広場の整備等を上げる声もみられた。
- ・「歩いて楽しめるまち」をつくるためには、前述した問題意識を踏まえ、誰もが歩いて出かけたくなる歩行者空間を整え、賑わい、潤いのあるまちづくりを検討していくことが必要とされている。

◇どんな街になるといいと思うか（住民アンケートより）



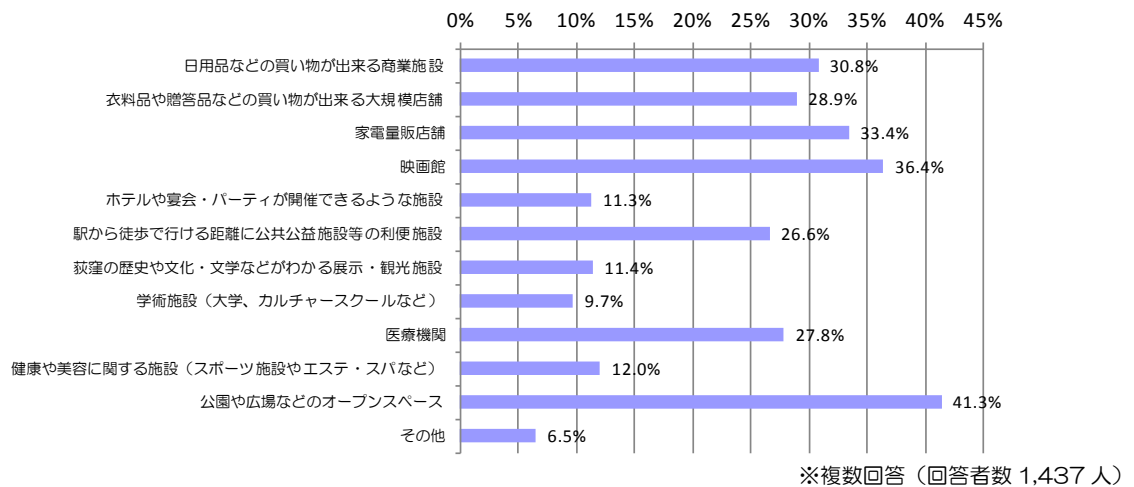
※複数回答（回答者数 1,437 人）

●日常生活を豊かにする施設の充実

- ・駅周辺にあるとよい、またはより充実した方がよいと思う施設として、各アンケートともに、「公園や広場」、「映画館」が多くあげられている。
- ・自由回答をみると、「大型のスーパー」や「子連れで楽しめる店舗・施設」、「日常のものを購入できる個性的な店舗」、「医療機関」、「子どもがボールで遊べる公園」等が多くあげられている。

- ・一方、不要と思われる施設としては、「大規模店舗」、「パチンコ店、風俗店等」があげられている。特に、「大規模店舗に関しては、新宿や吉祥寺にまかせて、荻窪駅周辺地区には不要ではないか」という意見が目立った。
- ・こうしたことから、荻窪駅周辺地区には、ホテルや衣料品等の買い物が出来る大規模店舗等の非日常的な施設ではなく、生活地としてより豊かな環境づくりに向け、日常生活を支える施設・機能や暮らしをより豊かにするような施設・機能を充実させる検討が必要とされている。

◇駅周辺にあるとよい、またはより充実した方がよいと思う施設（住民アンケートより）



●荻窪らしさを活かした個性的なまちづくり

- ・自由回答をみると、「今の荻窪らしさを活かしたまち」や「同じ沿線にあるまちとは異なる個性的なまち」を望む人が多くみられた。
- ・今後活かしていきたい「荻窪らしさ」としては、次のようなキーワードが多くあげられていた。

素朴 下町 自然が多い 落ち着いた街並み

独自の歴史・文化を持つまち

文化人が多く住んでいた落ちついた住宅地 程良いごちゃごちゃ感

- ・問題意識として荻窪駅周辺は「個性がない」ということが多くあげられていることもあり、今後は、周辺地域との差別化を図りつつ、荻窪の独自性を活かした個性的なまちづくりの実現に向けた取組を図ることが必要とされている。

3. まちづくりに関する課題

(1) SWOT分析

- ・SWOT分析とは、主にマーケティングに使う経営分析法として考案されたものである。この名称は次の4つの要素の頭文字に由来している。

S : Strength (強み)

W : Weakness (弱み)

O : Opportunity (機会)

T : Threat (脅威)

- ・一般的には、企業などが内部に持つ「強み・弱み」と、外部から影響を受けると考えられる「機会・脅威」をそれぞれ整理しながら分析を進める手法である。
- ・今回の分析においては、上記の手法をまちづくりに置き換えて、荻窪駅周辺のまちの様々な内的要因（地域性）のうち、荻窪駅周辺のまちの個性、評価が高い点について「強み」、まちの抱える課題については「弱み」と捉えて整理する。
- ・一方、外的環境（ex. 経済、政策、市民ニーズ等）の変化のうち、荻窪駅周辺のまちづくりにプラスに働くと考えられるものや住民のニーズの高い事柄については「機会（チャンス）」、まちに悪化をもたらすような社会変化を「脅威（逆風）」と捉えて分析するものとする。

外部環境 内的要因	強み (Strength) 人・物・資金などの資源や風土	弱み (Weakness) 人・物・資金などの資源や風土
機会 (Opportunity) 事業機会や市民ニーズ等の増加等	成長・活用 強みを活かして強化し、伸ばす	改善・補強 弱みを克服して補強し、伸ばす
脅威 (Threat) 社会・周辺環境の変化、市民ニーズの減少等	克服・解消 強みは残しつつ、穏やかに縮小	防御・回避 脅威に対する防御、または回避

- ・これらの整理、分析を行うことによって荻窪駅周辺の強みを明確にするとともに防御もしくは回避すべき脅威を整理し、より戦略的なまちづくりを実施していく一助とする。

《内的要因》

- ・荻窪駅周辺地区に関する現況調査と住民アンケートをはじめとする地区内外の対象者への様々なアンケート調査から、地区の内的要因である「強み（個性、評価が高い点）」と「弱み（地区の課題）」を再度、整理する。

①強み（個性、評価が高い点）

●交通結節点としての利便性が高い

- ・アンケート調査では、現在地への転入の理由で最も多かったのが、「交通の便がよい」であり、荻窪駅周辺の施設・サービスに対する評価のなかで最も満足度の高いものは「公共交通機関の使いやすさ」であるという結果を得ている。
- ・また、地下鉄丸ノ内線とJR中央線の乗り換え駅として周辺地域からだけでなく、都下からも乗降客を集めており、休日にも杉並区内で唯一、JR中央線の快速が止まり、区内でも利便性の高い駅となっている。

●住宅地として需要が高い

- ・荻窪駅周辺の宅地率は約8割で、宅地のうちの約8割が住宅系の用途で占められており、住宅地としての需要は高いものと思われる。
- ・アンケート調査では、「住環境のイメージがよい」とする回答が多く、その他、「住みやすく感じている」や「落ち着いた住宅街が気に入っている」等、住みやすいと評価している人は多い。

●駅周辺に公共施設が多く集積し利便性が高い

- ・荻窪駅近辺には、銀行、託児施設、病院、区役所の出張所等が集積しており、生活する上で利便性の高い場所となっている。

●広域幹線道路が2本あり利便性が高い

- ・車線数が4車線以上の主要幹線道路である青梅街道と環状8号線が東西および南北に通っており、広域的な交通アクセスに優れている。

●多くの商店街が展開している

- ・荻窪駅を中心とした半径500m圏内には、13の商店街があり、駅を中心として放射状に展開している。
- ・アンケート調査では、「個性的な飲食店や小売店の充実度」に関して、荻窪駅周辺以外に居住する回答者からの評価が高いという結果を得ており、外部から見た商店街のイメージが高いことがうかがえる。

●歴史や文化・文学が感じられる施設が多い

- ・荻窪駅周辺には、大田黒公園、角川庭園・幻戯山房すぎなみ詩歌館、蓮華寺等の歴史や文化・文学が感じられる施設が多く点在し、地区に落ち着きと風格を与えている。

●規模の大きなイベントを継続開催している

- ・荻窪音楽祭は年2回、アニメーションフェスティバルは年1回継続して開催しており、地区内外から多くの人を集めている。

●荻窪駅周辺地区に愛着を感じている住民が多い

- ・アンケート調査によると、「新宿や吉祥寺ほどではなく、ほどほどの規模、中程度の満足が得られるまちがいい」、「今のままで充分」、「今以上の開発は不要」というような意見も多く、住みやすいまちという印象を持って暮らしている住民が多い。

②弱み（地区の課題）

●鉄道駅や幹線道路による南北の分断が問題視されている

- ・荻窪駅周辺は JR 中央線が東西に横たわり、高架化もされていないことから、南北を横断する施設がないと行き来が出来ないため、日常的に不便を感じている住民が多い。
- ・また、鉄道による分断よりは少ないものの、青梅街道、環状8号線で分断され、まちとしての拡がり限定されていると感じている住民もいる。

●安全に通行できる生活道路が少ない

- ・荻窪駅周辺地は、幹線道路以外、ほとんどが幅員 6 m 以下の道路で構成されており、また、一部では一方通行の割合が非常に高く、さらに 4 m 未満の私道が多く目立つ地区もある。これらの道路は車両のすれちがい非常に困難、もしくは不可能であり、歩行者との距離も非常に近い。
- ・アンケート調査においても、歩道の拡充やガードレール、ミラーの設置等の安全性の向上を望む声があった。

●一部地域では狭小な宅地が多く建て詰まりがみられる

- ・天沼地区と阿佐谷南地区では、狭小な宅地が多い状態となっており、棟数密度も高く、建て詰まりがみられる。

●荻窪駅および駅周辺に関する問題が多く指摘されている

- ・駅前広場計画指針に基づく必要な駅前広場の面積と比較すると、現況の北口駅前広場は 3,460 m²となっており、ゆとりある駅前広場が求められている。

- ・ 駅施設に関しては、地上階、地下階の両方に改札があり、それぞれエレベーターにより移動できる構造となっているが、エスカレーターに関しては、北と南に上り方向のみの設置となっていたり、駅のコンコースが狭い等、高齢者をはじめとする交通弱者にとっては、駅構内の往来が円滑に出来るとは言い難い状況にある。
- ・ アンケート調査においては、駅前広場の広さだけでなく、広場に案内板がなく分かりづらい、駅構内のバリアフリー化が不十分、駅の雰囲気・イメージが悪い等があげられており、駅および駅周辺の評価はあまり高くない。

● 駐車場・駐輪場の不足

- ・ 現況調査では、駐車・駐輪場ともに駅周辺に比較的整備されているが、利用者の需要はさらに多く、実態としては需給ギャップが生じ、不足している状況にある。
- ・ アンケート調査では、特に駐輪場の不足について多くの意見が寄せられている。また、放置自転車が多いため、安全な通行の妨げになっているという意見も多かった。
- ・ しかし、駅周辺は過密な土地利用状況となっているため、新たな用地確保は困難な状況にある。そのため、青空駐車場・駐輪場の立体化等、より多くの駐車・駐輪台数の確保が求められる。

● 自転車に関する問題が多く指摘されている

- ・ アンケート調査においては、「歩道において自転車と歩行者が混在しているため、危険である」という指摘や自転車のスピードの出し過ぎやマナーの悪さなど、自転車との間で危険な体験をしたという指摘が多い。

● 単なる乗り換え駅のあるまちになっている

- ・ アンケート調査によると、荻窪駅周辺に来る人の半数以上が駅周辺の施設をほとんど利用しないという結果が出ており、来街者が単なる通過交通になっていて、駅周辺の賑わい創出に上手く取り込むことが出来ていないものと思われる。

● 回遊性のあるまちになっていない可能性が高い

- ・ アンケート調査によると、6割前後が駅前の大規模店舗周辺で買い物、飲食等を行っている一方、その他のエリアで買い物、飲食等で利用する人は少なく、1割前後となっており、大きな差がある。
- ・ このような結果から、現在の荻窪駅周辺は色々な場所で買い物や飲食をしながら歩いて楽しむような滞在時間が長いまちにはなっていないと推測できる。

●今後成長する商業地としての評価が低い

- ・商業者アンケート調査によると、3年前と比較した売上・顧客数の変化をみると「減った」という回答が約半数を占めており、商業は縮小傾向にあることがうかがえる。
- ・また、主な顧客層をみると約7割が「近隣住民」で占められていることから、「近隣住民」というある一定の顧客は確保できているが、駅利用者などの外部からの顧客を取り込んでいけるような状況にはないものと思われる。

●まちの個性となり得る要素は多いが、活かしきれていない

- ・荻窪駅周辺における大規模なイベントの認知度は低い。
- ・また、荻窪には神社仏閣も多く、歴史と文化の街でもあるが、アンケートにおける満足度においては、「歴史と文化・文学が感じられる施設の充実度」の評価は高くない。
- ・アンケート調査では、「中央線沿線の別の駅周辺と比べてもイメージが不明確で中途半端」、「個性的なまちに囲まれていて存在感がない」等の意見が多くみられた。
- ・中央線沿線には古くからの個性的な街が多く、イベントに関しても認知度の高いものが多い。その中で、荻窪駅周辺は上手くその個性をアピールすることがなかったために「個性がない」という印象を持たれているものと思われる。

《外部環境》

- ・荻窪駅周辺地区を取り巻く状況や地区の外部環境については、アンケート調査等から把握した住民のまちづくりに対するニーズを「機会（チャンス）」として整理し、杉並区都市計画マスタープラン（H14.6 策定）にあるまちの現状と動向のうち、荻窪駅周辺地区に係わりのある問題点、課題等を「脅威」として整理する。

①機会（チャンス）

● JR 中央線による南北分断の解消の実現

- ・鉄道による南北の分断は、地区の発展を妨げているという指摘はアンケート調査においても最も多く受けた指摘である。日常の買い物にも不便を感じている人が多く、まちとしての回遊性にも欠けており、まちの拡がりも限定的になりがちである。
- ・どのようにして南北の分断を緩和できるのかということについて、様々な手法を検討し、その実現の可能性を追求することが必要とされている。

● 駅や駅周辺の改善

- ・事業者アンケート調査において、より多くの事業所が立地するために特に必要だと思ふこととして「駅南北の行き来をしやすくする」と「駅利用者の利便性の向上」が多くあげられており、駅や駅周辺の改善により、事業所の集積の可能性も高まると考えている事業者が多いと推測できる。
- ・住民アンケート調査においても、駅をより使いやすいもの、より良いイメージの施設に改善すべきとする要望は多い。

● 歩いて楽しめるまちの志向

- ・荻窪駅周辺地区の将来イメージとして「歩いて楽しめるまち」とした住民が非常に多い。
- ・南北分断の問題につながるが、「南北が一体化されれば、もっと楽しめるまちになるのではないか」という意見は多くあり、「歩いて楽しめるもしくは、自転車で気軽に行けるまちにする」ことが、全体の活性化につながるという意見もみられた。
- ・歩いて楽しめるという点では、「歩いて楽しめる商店街」を望む声も多く、そのための歩道整備や車両規制、自転車のマナー向上、舗装や街路灯、一息つける広場の整備等を上げる声も多い。
- ・「歩いて楽しめるまち」をつくるために、誰もが歩いて出かけたくなるような歩行者空間を整え、賑わい、潤いのあるまちづくりを検討していくことが必要とされている。

●落ち着いた緑豊かな住宅地の保全

- ・荻窪駅周辺地区の将来イメージとして「歩いて楽しめるまち」とともに多かったのが、「自然環境の豊かな街」となっている。
- ・また、「子育てがしやすいまち」や「高齢者にも暮らしやすいまち」というように子どもや高齢者にやさしいまちづくりを望む声が多い。
- ・商店街等の商業環境に関するアンケート調査結果においても、非日常的な買い物ではなく、日常的な買い物について更なる便利さや品揃え、店舗の充実を求める傾向にあり、荻窪駅周辺地区については、日常生活を営む空間、住宅地としての認識が強いものと推測できる。
- ・今後も、住環境としての機能や空間の充実と、利便性や安全性の向上に向けた検討が必要とされている。

●日常生活を豊かにする施設の充実

- ・駅周辺にあるとよい、またはより充実した方がよいと思う施設として、「映画館」、「公園や広場」、「大型のスーパー」や「子連れで楽しめる店舗・施設」、「日常のものを購入できる個性的な店舗」、「医療機関」、「子どもがボールで遊べる公園」等が多くあげられている。
- ・一方、不要と思われる施設としては、「大規模店舗」、「パチンコ店、風俗店等」があげられている。特に、「大規模店舗に関しては、新宿や吉祥寺にまかせて、荻窪駅周辺地区には不要ではないか」という意見が目立った。
- ・こうしたことから、荻窪駅周辺地区には、ホテルや衣料品等の買い物ができる大規模店舗等の非日常的な施設ではなく、生活地としてより豊かな環境づくりに向け、日常生活を支える施設・機能や暮らしをより豊かにするような施設・機能を充実させる検討が必要とされている。

●荻窪らしさを活かした個性的なまちづくり

- ・「今の荻窪らしさを活かしたまち」や「同じ沿線にあるまちとは異なる個性的なまち」を望む人が多くみられた。
- ・問題意識として荻窪駅周辺は「個性がない」ということが多くあげられていることもあり、今後は、周辺地域との差別化を図りつつ、荻窪の独自性を活かした個性的なまちづくりの実現に向けた取組を図ることが必要とされている。

②脅威（逆風）

●少子高齢化の進展

- ・荻窪駅周辺を含む杉並区の人口は横ばいから微増の傾向を示しているが、人口の年齢構成については、65歳以上の老年人口が着実に増加しており、高齢者人口の割合が急速に高まっている。
- ・本格的な少子高齢化社会を迎え、安心して快適に住み続けられる環境づくりへの要請が高まりつつあるが、少子高齢化社会を支える良好な都市施設や住宅などの社会資本の整備は、依然として立ち遅れている。

●土地利用を巡る状況の変化

- ・荻窪駅周辺には、まとまったオープンスペースは少ないものの、生垣、庭木の多い比較的大規模な戸建住宅、公園や学校施設などのみどり・オープンスペースがあり、比較的ゆとりのある土地利用がなされている一方で、大きな土地が多いという状況などを背景に敷地が分割されてしまう状況も見受けられる。
- ・荻窪駅を中心に比較的まとまった商店街が形成されているが、近年は活力の低下がみられる。

●大規模災害時の安全性への危惧

- ・一部の地区では、木造アパートなどの小規模な木造家屋が比較的高密度に集積しており、道路基盤もぜい弱であることから防災上・住環境上の多くの課題を抱えている。
- ・震災時の救援活動や避難行動を支える道路基盤がぜい弱で、木造家屋が比較的高密度に集積した区域が広がっていると同時に、避難場所への遠距離避難区域が多いため、改善が必要となっている。阪神・淡路大震災や東日本大震災の教訓などを活かし、防災都市基盤の総合的な整備が求められている。

●建て込みなどの進行によるみどりの減少

- ・みどり・オープンスペースが残っているが、これらは私有地がほとんどであり、宅地化や敷地の細分化などにより減少してきている。
- ・また、身近な公園・広場の整備も全般的に立ち遅れている。
- ・善福寺川沿いの歩行者空間も貧弱であり、河川環境が有効に活かされていない状況にある。

《荻窪駅周辺に関するSWOT分析》

・「強み・弱み」と「機会・脅威」をマトリックス形式で整理し、機会に応じた強みの「成長・活用戦略」、機会を活かした弱みの「改善・補強」戦略、強みを生かした脅威の「克服・解消戦略」、脅威に対する弱みの「防御・回避戦略」を検討すると、次のような戦略が整理された。

【成長・活用戦略（S（強み）×O（機会））】

ここで整理されたような荻窪駅周辺地区の「強み」を活かし、伸ばしていくことが、地区住民からも求められており、今後とも強みに磨きをかけて成長させていくための戦略として次のような取組が考えられる。

- 風格ある住宅地の保全・育成
- 暮らしを支える魅力的で個性ある生活拠点の形成

【改善・補強戦略（W（弱み）×O（機会））】

住民ニーズの高まりに併せた「弱み＝課題」の改善により、まちの強みを活かし、さらに利便性の高いより住みやすい地区への発展・成長の可能性を高めていくための戦略として次のような取組が考えられる。

- 駅南北の連絡機能強化や一体性の確保
- 合理的な土地利用の誘導による駅前空間等の充実
- 安全で快適な歩行者空間の創出とネットワーク化
- 行政と地域が一体となった地域活性化

【克服・解消戦略（S（強み）×T（脅威））】

昨今の社会状況の変化に対して、荻窪駅周辺地区の「強み」を活かしつつ、変化にうまく対応していくための戦略として次のような取組が考えられる。

- 住民参加型まちづくりの推進
- 個性ある界隈が面的に広がる商業・業務機能と共同住宅が複合した生活拠点づくり

【防御・回避戦略（W（弱み）×T（脅威））】

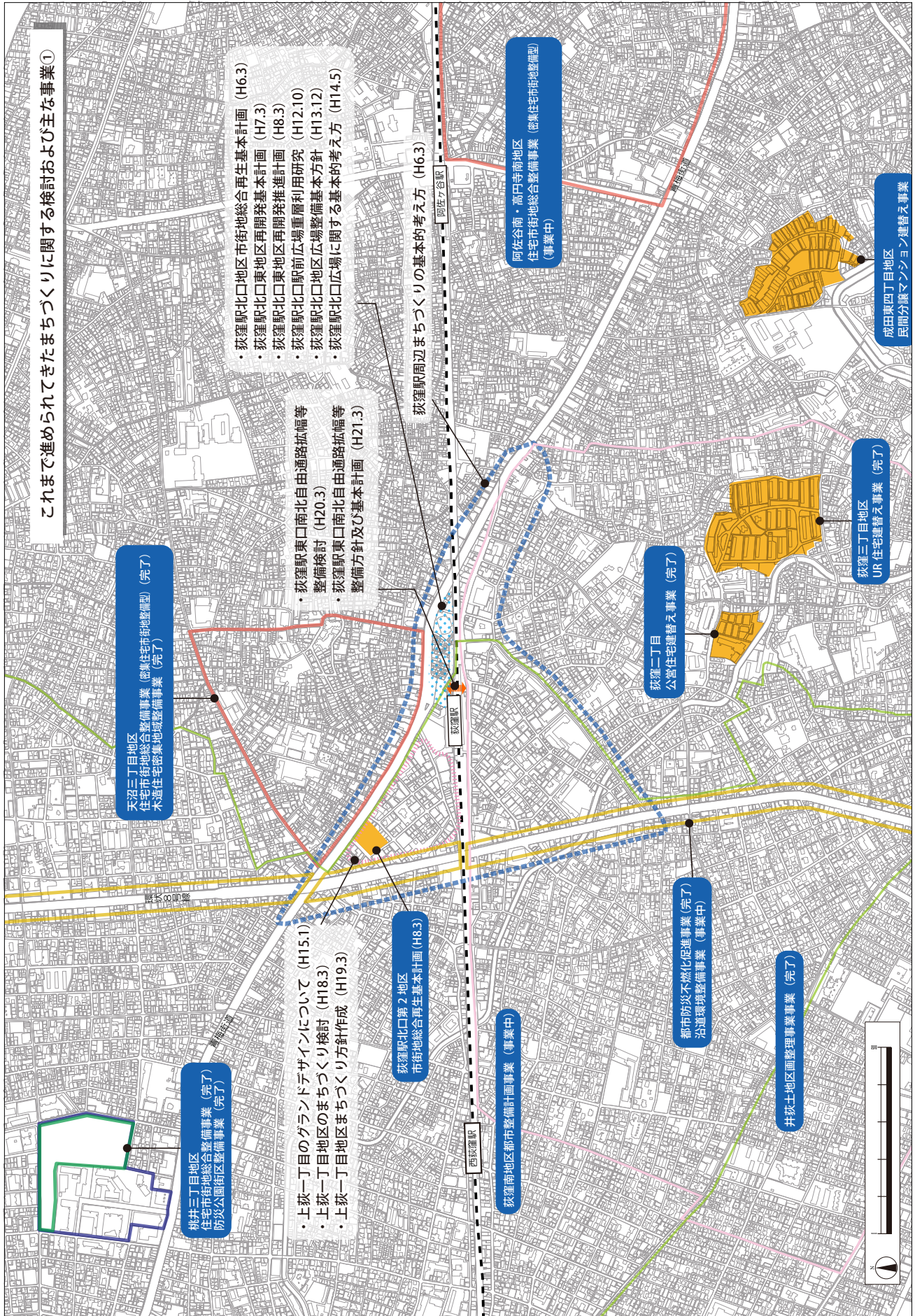
現在荻窪駅周辺地区が抱えている「弱み＝課題」が社会状況の変化にさらされた時、その「弱み＝課題」を大きく顕在化・悪化させないための戦略として次のような取組が考えられる。

- 災害に強いまちづくりの推進

■荻窪駅周辺地区のまちづくりに関するSWOT分析

		内的要因		
		強み (S)	弱み (W)	
		①交通結節点としての利便性が高い ②住宅地として需要が高い ③駅周辺に公共施設が多く集積し利便性が高い ④広域幹線道路が2本あり利便性が高い ⑤多くの商店街が展開している ⑥歴史や文化・文学が感じられる施設が多い ⑦規模の大きなイベントを継続開催している ⑧荻窪駅周辺地区に愛着を感じている住民が多い	①鉄道駅や幹線道路による南北の分断が問題視されている ②安全に通行できる生活道路が少ない ③一部地域では狭小な宅地が多く建て詰まりがみられる ④荻窪駅および駅周辺に関する問題が多く指摘されている ⑤駐車場・駐輪場の不足 ⑥自転車に関する問題が多く指摘されている ⑦単なる乗り換え駅のあるまちになっている ⑧回遊性のあるまちになっていない可能性が高い ⑨今後成長する商業地としての評価が低い ⑩まちの個性となり得る要素は多いが活かしきれていない	
外部環境	機会 (O)	(1) JR 中央線による南北分断の解消の実現 (2) 駅や駅周辺の改善 (3) 歩いて楽しめるまちの志向 (4) 落ち着いた緑豊かな住宅地の保全 (5) 日常生活を豊かにする施設の充実 (6) 荻窪らしさを活かした個性的なまちづくり	【成長・活用戦略】 ■ 風格ある住宅地の保全・育成 ((4) × ①②④) ■ 暮らしを支える魅力的で個性ある生活拠点の形成 ((5)(6) × ⑤⑥⑦)	【改善・補強戦略】 ■ 駅南北の連絡機能強化や一体性の確保 ((1) × ①) ■ 合理的な土地利用の誘導による駅前空間等の充実 ((2) × ④⑤) ■ 安全で快適な歩行者空間の創出とネットワーク化 ((3) × ②⑥) ■ 行政と地域が一体となった地域活性化 ((6) × ⑦⑧⑨)
	脅威 (T)	(1) 少子高齢化の進展 (2) 土地利用を巡る状況の変化 (3) 大規模災害時の安全性への危惧 (4) 建て込みなどの進行による緑の減少	【克服・解消戦略】 ■ 住民参加型まちづくりの推進 ((1)(4) × ⑧) ■ 個性ある界隈が面的に拡がる商業・業務機能と共同住宅が複合した生活拠点づくり ((2) × ②③)	【防御・回避戦略】 ■ 災害に強いまちづくりの推進 ((3) × ①②③)

(2) これまでのまちづくりの取組み



これまで進められてきたまちづくりに関する検討および主な事業②

杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業
(施設オープンは H18.6)

南北歩行者アクセス路の整備

- ① 荻窪地下道 : 南側出入口部の改良 (H15 年度完了)、修景工事 (H16 年度完了)
- ② 南口地下通路 : 延伸及び EV・階段の設置 (H16 年度完了)
- ③ 西口連絡橋新設 : (H16 年度完了)
- ④ 環 8 連絡通路 : 南側出入口部の改良 (H15 年度完了)

荻窪駅北口地区第一種市街地再開発事業
(S58 完了)

荻窪駅北口駅前広場整備
(H23.3 完了)

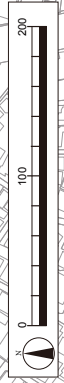
西口エレベーター等設置

都市計画道路補助 131 号線の整備 (第一期)

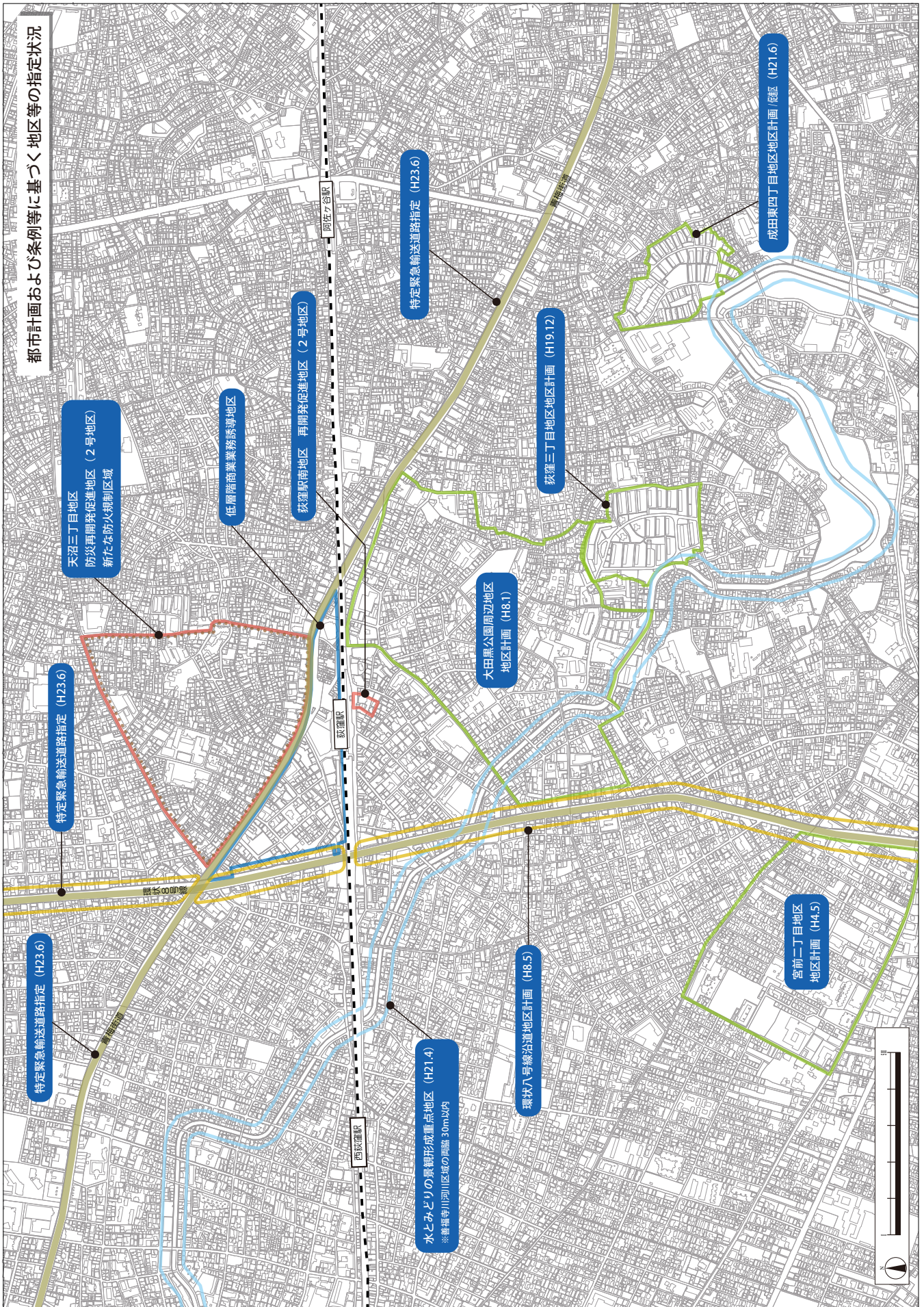
- ・無電柱化工事 (H16 完了)
- ・歩道・車道の整備・歩道のバリアフリー化等 (H17.9 完了)
- ・道路拡幅に合わせた階段の改良 (H15 完了)

都市計画道路補助 131 号線の整備 (第二期)

- ・無電柱化工事 (H26 年度完了予定)
- ・公衆便所改築工事 (実施予定)
- ・道路整備工事・歩道拡幅、歩道・車道の段差解消等 (H26 年度完了予定)



都市計画および条例等に基づく地区等の指定状況



《課題の整理》

- ・これまで進められてきた荻窪駅周辺のまちづくりをみると、大きく2つに分けられる。1つは「良好な住環境の保全、育成」であり、もう1つは「荻窪駅至近の地区が抱える課題の改善」である。
- ・「良好な住環境の保全、育成」については、大規模土地利用転換に伴い新たに良質な住宅が供給されたり、老朽化した団地の建替えが進められる等、供給・更新が進められている。
- ・また、既存の木造住宅密集地域においては、住市総事業（密集型）を導入し、改善・修復の取組が進められている。
- ・荻窪駅の南口を中心とした良好な住宅市街地においては、地区計画を導入し、穏やかな手法で良好な住環境の保全を図ってきている。
- ・一方、「荻窪駅至近の地区が抱える課題の改善」については、「荻窪駅周辺のまちづくりの基本的考え方（H6.3）」にも課題として13の事項があげられているが、その後、改善されないまま現在に至っている課題も少なくない。
- ・「荻窪駅周辺のまちづくりの基本的考え方（H6.3）」にあげられた13の事項は、本年度実施した住民アンケートをはじめとするアンケート調査等から整理された課題と一致する事項が多く、特に「南北軸」、「自転車対策」、「駐車場の整備」、「緑や広場の整備」、「商店街の活性化」に関しては、現状でも多くの人々が改善を求めていることであり、今後とも改善に向けた検討・取組が必要となっている。
- ・これまでのまちづくりの中で解消（もしくは改善）された課題と、現在でも住民等からの指摘が多い課題（残存する課題）について、大きく次のように整理できる。

◆解消（もしくは改善）された課題

- ・杉並公会堂の改築
- ・補 131 号の整備（荻窪駅南口駅前環境の改善、電柱地中化等）
- ・良質な住宅の供給・更新（桃井三丁目地区住宅市街地総合整備事業、荻窪三丁目地区 UR 住宅建替事業等）
- ・良好な住宅地の保全（大田黒公園周辺地区地区計画等）
- ・環状 8 号線沿道環境整備
- ・青梅街道沿道環境整備（電線類地中化、歩道部分のカラー舗装等）
- ・歴史的建物保存（景観重要建築物として指定）
- ・南北をつなぐ地下道の再整備（自転車利用者の利便性の向上のための階段部分の新設改修及び通路部分の改修を実施）

- ・商店街の活性化（低層階商業業務誘導地区の指定 / 上荻一丁目）

⇒この他にも、活性化のための取組を続ける必要がある

- ・既存の木造住宅密集地域の改善・修復（天沼三丁目地区、阿佐谷南・高円寺南地区、桃井原っぱ公園整備、天沼弁天池公園整備）

⇒ただし、引き続き息の長い取組を続ける必要がある

- ・緑や広場の整備（桃井原っぱ公園、天沼弁天池公園等）

⇒ただし、引き続き息の長い取組を続ける必要がある

- ・自転車対策（荻窪駅周辺における駐輪場の整備）

⇒ただし、引き続き息の長い取組を続ける必要がある

◆残存する課題

- ・南北軸の強化（地下歩行者ネットワーク、南北通路の整備、JR 中央線の高架化等）
- ・北口駅前広場及び周辺の利便性向上（駅前広場の重層整備、再開発事業等）
- ・自転車対策（放置自転車等）
- ・駐車場の整備
- ・商店街の活性化

《問題点の検証》

- ・残存する課題についてこれまでの取組の問題点を検証する。

◆南北軸の強化

- ・当該地区においては、以前から最も改善のニーズの高い課題である。
- ・これまで、鉄道事業者と杉並区で協議会を設置し、駅南北自由通路のバリアフリー化や利便性の向上に向けた検討を重ね、エレベーターの設置などを行ってきており、こうした努力は引き続き必要であると考えます。
- ・ただし、今回のアンケート等で明らかになった住民等のニーズは、自転車やベビーカーでの南北方向の通行の利便性の向上が最も多く、エレベーター、エスカレーター設置だけでは対応しきれないものと思われる。
- ・JR 線の高架化は、青梅街道の天沼陸橋や環状8号線の構造を変更しなければならないなど、超えなければならない課題が多く、非常に困難であるという一定の見解が出ており、これまでも、検討は重ねられてきたものの地上レベルでの南北軸の強化の実現は難しいという結果で終わっているものと思われる。

- ・かつて駅前広場の重層化による南北アクセスの強化等も検討されていたこともあり、今後は、様々な手法を検討し、住民の理解を得ながら、より実現可能な整備を目指すことが求められる。

◆北口駅前広場及び周辺の利便性向上

- ・駅前広場については、平成22年度末に整備済となっているが、整備前には、駅前広場整備に併せた市街地再開発事業の事業化に向けた検討や区議会で広場重層化の整備に関する請願が趣旨採択されるなど、駅前広場を巡る様々な動きがあった。
- ・しかし、社会経済の低迷等により、地権者の合意形成が難しくなり、市街地再開発事業は事業化されず、また、用地に係わる裁判等もあり、駅前広場の整備のみに留まってしまっている。
- ・今後は、周辺住民の意向を充分反映した駅周辺のまちづくりについて検討し直し、住民の強い意志とまとまりのもとに、計画を推進していくことが重要である。

◆自転車対策

- ・これまでも駐輪場の整備は進められているものの、放置自転車等が多く歩行者の妨げになっているという意見や、駐輪場が不足しているという意見は多くみられ、これまで整備した量では不足しているということが窺える。
- ・また、危険な自転車走行が多いことから、自転車の運転マナーの向上が求められている。最近では、道交法に基づき自転車は車道を走ることが特に強く求められていることもあり、自転車と歩行者の分離についても検討していく必要がある。
- ・今後は、住民の意向を聞きながら、適切かつ快適な歩行者および自転車空間の整備に努める必要がある。

◆駐車場の整備

- ・駐車場については、これまで、公共駐車場という形での整備はなかったが、今後、住民ニーズに応じて検討する必要もある。

◆商店街の活性化

- ・これまでも上荻一丁目をはじめとする地区で商業の活性化を中心とした方針等の検討をおこなってきている。
- ・ただし、「上荻一丁目地区まちづくり方針」のような方針のみにとどまっており、具体的に実現化していくことがなかったため、今後は、より多くの住民や関係事業者・事業者等が集まって、検討・協議を行っていくことが必要となり、必要に応じて行政も支援・協力を行っていくことが重要である。

4. 今後のまちづくりに係る検討

(1) 市街地の分断による影響と分断解消に向けた手法の検討

《市街地の分断による影響》

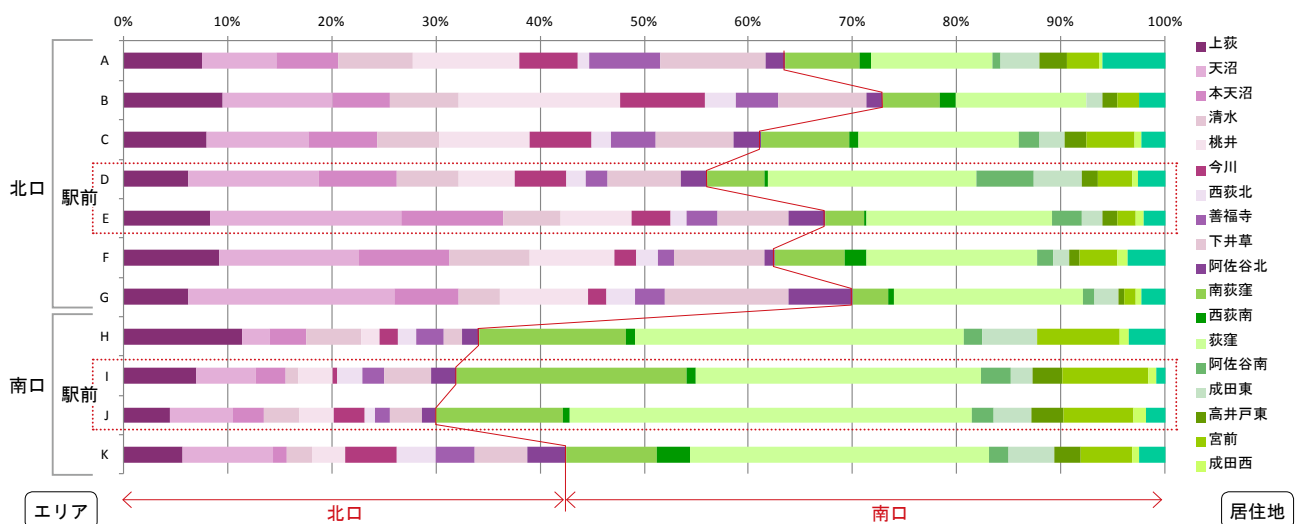
- 市街地の分断による商業業務の機会損失としては、商業における“売上損失”と業務における“移動時間による損失”が考えられるが、これらの機会損失を生む要因として、①心理的な分断感による影響及び②時間ロスに伴う影響について検討する。

*機会損失：買い需要があり、売る側に売る意志があるにもかかわらず、売る側の都合で取引が成立しないことに伴う売り上げの減少を指す。具体的な追加費用が発生する事例は少ないが、売り上げが減ることから損失としてとらえる。

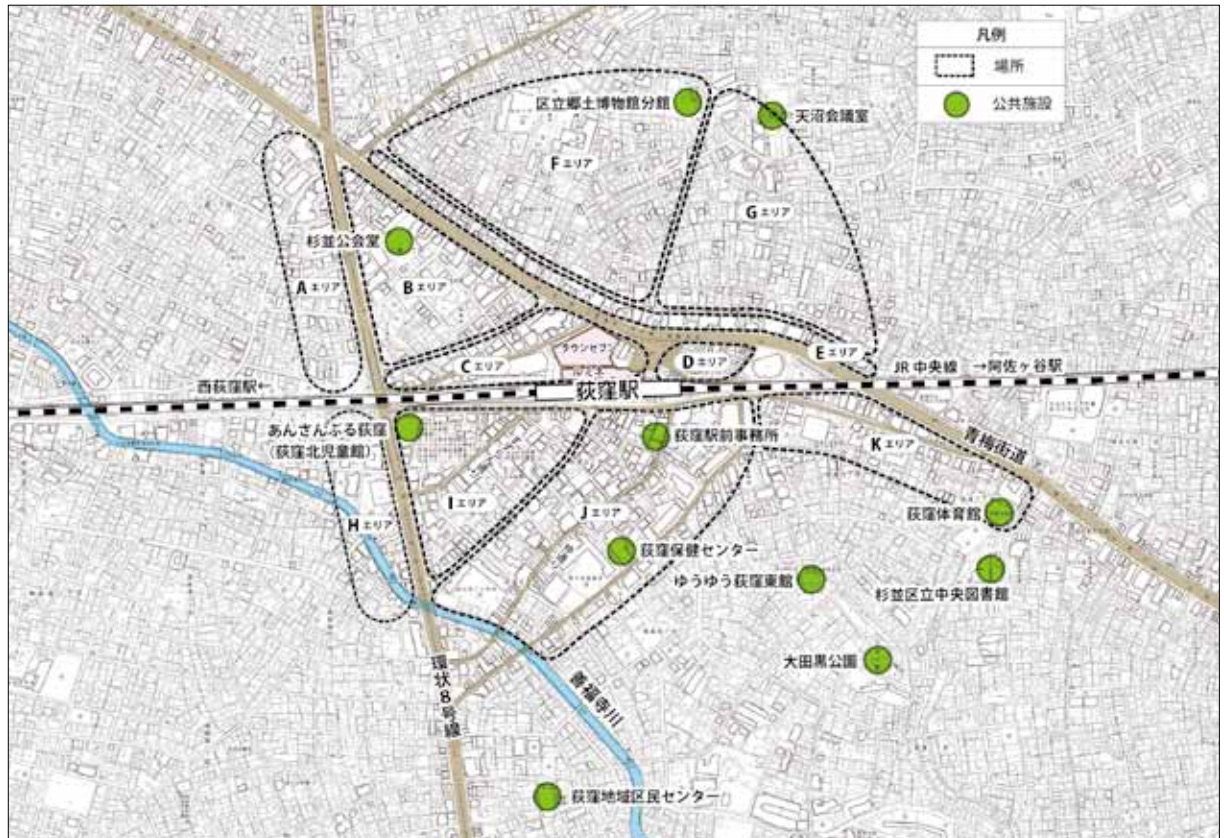
①心理的な分断感による影響

- アンケート調査からは、「駅の反対側には魅力的な店があるものの、行き来がしにくいため、行く気が起こらない」といった意見が多くあげられており、“居住地別の買物によく利用するエリア（下グラフ）”をみても、南北のエリアに対し、駅の反対側の居住者が利用する割合が少なくなっている。居住地からの距離が南北でそれほど変わらないと思われる駅前エリアにおいても、同様の結果がみられる。
- 道路による分断については、鉄道に比べると利用者の分断感は少ないものの、商業等の面的な広がり障害となっていることを指摘する意見もみられる。
- このことから、駅南北の行き来のしにくさ等が、少なからず種々の都市活動を阻害し、その事による個々人の機会損失を生じており、潜在的に有する社会資本能力の未活用による社会的な機会損失や商業機会の逸出などによる機会損失が生じているものと考えられる。

【居住地別の買物によく利用するエリア（住民アンケートより）】



【参考：買物エリアの位置】



◇鉄道による駅南北の分断に関する意見（自由意見より抜粋）

- ・他の駅に比べ、反対側に自転車で楽にふらりと行くのがとても大変でなかなか足が向かない。
- ・北口を中心に生活しています。南口もたまに行くがとても楽しい店がたくさんあります。しかし南北が行き来しにくく面倒くさくてなかなか行く気がしません。
- ・線路に隔てられて南口と北口の利便性が悪い。自転車で行き来がしにくい。せっかくよい商店街が南北にあるのに、自分のエリアの方ばかり行くのはいつももったいないと思いつつ、反対側に行くのが面倒で足を延ばせない。
- ・駅地下通路を通らないと南北を行き来できないので、そこを改善してもらえれば、南口の使用頻度が高くなると思う。
- ・子供の頃から荻窪駅の北口側に住んでいるが北口の間は南口側には行かないような気がします。（南の人は北口に来ない？）
- ・JR の高架が実現するか、しないのか。そこから街づくりの方向性が大きく変わると思う。北口と南口の分離感は両方の側に住んだが、とても大きかった。行きつけの薬局を探し直したくらいです。
- ・北口側に住んでいるので、北口しかわからない。しかし、設問にもあったが、そもそも北口の住人が北口にしか行かないのは住宅圏のみならず南北が行きづらいからだと思う。もっと南口に行ける道を整備してほしい

◇道路による分断に関する意見（自由意見より抜粋）

- ・青梅街道と環状8号線によって街が分断され、面的な広がりを感じない。
- ・北は青梅街道で分断されている。
- ・青梅街道駅前周辺に駅とつながる地下道整備（横断歩道を渡らなくてすむように）
- ・青梅街道が通っているのも行き来がしづらいのではないかと思います。
- ・青梅街道がある上、中央線が横切っているため、土地が分断されています。

《時間ロスに伴う影響》

- ・ 駅南北を横断する歩行者・自転車動線としては、駅中央部の南口地下通路（歩行者）、西口連絡橋（歩行者）、駅から東に100 m程離れた位置にある荻窪地下道（歩行者・自転車）、環状8号線沿いの環八連絡通路（歩行者・自転車）があるが、何れも階段の昇り降りや迂回による歩行時間のロス等、歩行を阻害する要因があり、これらの要因を排除することで歩行時間を短縮することが可能である。
- ・ 青梅街道や環状8号線による分断についても、信号待ちや迂回による歩行時間のロスが考えられる。
- ・ 国土交通省による「都市再生総合整備事業及び市街地環境整備事業の新規採択時評価マニュアル案（平成14年）」における歩行時間短縮便益の算定によると、歩行を阻害する要因の排除による歩行者の総短縮時間（歩行時間のロス）の時間的価値を人の機会費用*と捉えて金銭化する以下の算定方法が示されている。

※短縮時間を更なる労働や余暇に当てることができることによる金銭的価値

$$\Sigma \text{時間短縮便益} = \Sigma \text{事業による歩行総短縮時間} \times \text{賃金率} (40 \text{円} / \text{分})$$

《歩行速度の目安》

自由歩行：70～100 m / 分	群衆歩行：50～70 m / 分
階段昇り：40 m / 分	階段降り：45 m / 分

- ・ 仮に、10,000人が1日に2分(信号待ち60秒×2)の待ち時間を要すると考えた場合、800,000円 / 日、年換算で約3億円の損失を生ずることとなる。

《分断解消に向けた手法》

- ・ 中央線沿線の各駅周辺をみると、少なからず道路等の分断要素が見受けられ、鉄道による市街地の分断は沿線都市全般が抱える課題として認識される。
- ・ 沿線における高架によらない課題対応の方法としては、主に歩行者デッキの整備による対応がなされている。
- ・ 荻窪駅においては、鉄道による分断の他に青梅街道や環状8号線による分断も課題となっていることから、駅周辺の街区との連携による歩行者デッキ等の整備を検討することが考えられる。また、地下通路による既存の南北動線があることから、地下通路の拡幅整備等についても、検討していく余地があると考えられる。

(2) 合理的な土地利用の可能性

《ニーズ》

- ・土地利用は、社会経済情勢や居住者等のニーズを充分踏まえ、必要な計画とすることが望ましいと考えられる。

①社会経済ニーズ

- ・これからの市街地整備では、環境負荷を低減し、建築物単体だけでなくプロジェクト全体としてエネルギー消費が少ない都市を目指すことが必要とされている。
- ・低炭素都市づくりを進めていくため、都市機能がコンパクトにまとまった都市構造としていく必要もある。
- ・人口減少・超高齢化の進行、ライフスタイルや価値観の多様化、地球温暖化への取り組みなど都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しており、たとえば、商業地における超高層マンションの立地や、工業地における大規模店舗の立地など、これまでになかった土地利用が生じてきている。
- ・また、東日本大震災の経験を踏まえると、大規模災害が大都市において発生した場合、交通結節点周辺において、避難者と帰宅困難者等の集中による混乱により、甚大な人的被害が発生するとともに、大都市の都市機能が大きく損なわれる恐れがあることを認識しておかなければならない。駅周辺に関しては、避難者と帰宅困難者等のための一時滞在施設の整備・確保、交通情報・支援情報の提供、日常からの災害予防など、ソフト・ハード両面にわたる総合的な対策が必要とされている。

②居住者等ニーズ

- ・住民アンケートにおいては、「新宿や吉祥寺ほどではなく、ほどほどの規模、中程度の満足が得られるまちがいい」、「今のままで充分」、「今以上の開発は不要」というような意見も多く、大規模開発や大きな発展というよりも、現状を維持しながら、日常生活を支える施設や良好な住環境の充実が図られることが望まれていると思われる。
- ・また、不要と思われる施設としては、「大規模店舗」、「パチンコ店、風俗店等」があげられている。特に、「大規模店舗に関しては、新宿や吉祥寺にまかせて、荻窪駅周辺地区には不要ではないか」という意見が目立った。
- ・ただし、欲しい施設として「家電量販店」をあげる意見も多くみられた。
- ・そのほか「南北分断の解消」、「駅や駅周辺の改善による商業・業務環境の向上」、「歩いて楽しめるまちの志向」など主に生活利便性の向上という観点からのまちづくりへのニーズが高い。

- ・こうしたことから、住宅地として落ち着いた環境を維持・向上していくことに対するニーズは高く、大規模開発を推進し、にぎやかな街になることに対しては慎重な意見が多いように見受けられる。一方、家電量販店等の現在の荻窪駅周辺にない施設の導入を望む声もある。

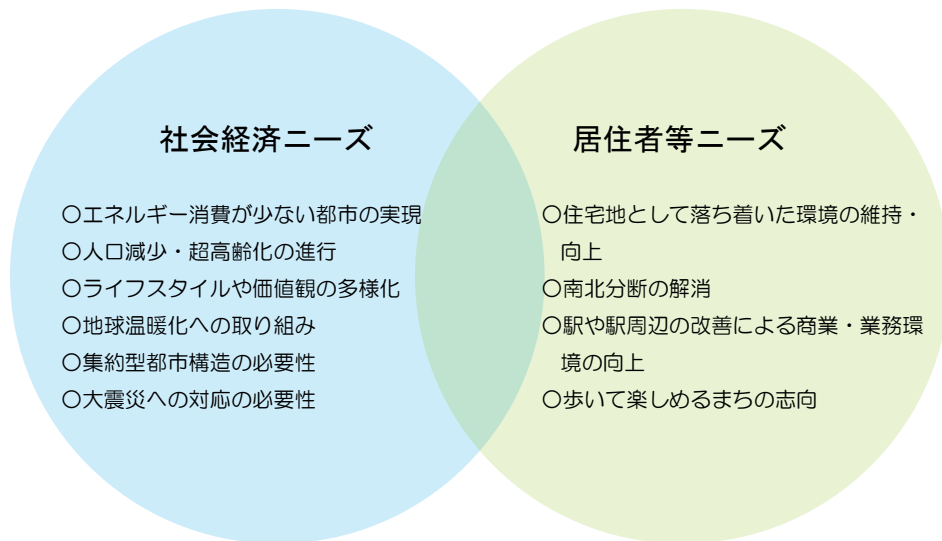
《立体的土地利用の可能性》

- ・荻窪駅前の最大の課題は「鉄道による南北分断」である。これは、アンケート調査、事業者や有識者へのヒアリング等のいずれの場合においても最大の課題としてあげられた。
- ・これらを解消するためには、地上または地下による南北の接続が考えられるが、現在の荻窪駅周辺は建物が密集しており、駅前広場や歩道にも余裕がない。地下道やデッキの整備には、出入口や昇降施設の設置場所を確保しなければならないため、単にデッキ等だけを整備すれば解消するという問題ではない。
- ・したがって、南北をつなぐ基盤とある程度の面的な拡がりを持った街区整備を同時に進め、限られた土地を有効に使っていくために、ある程度の立体的土地利用を行い、駅前に有効な空地进行を生み出していくことは必要であると考えられる。
- ・立体的な土地利用を念頭に置いた場合、例えば、市街地再開発事業の導入が考えられるが、これまでのように「事業費を稼ぐための高度利用」は、一部の都心でしか成立しない時代になっている。荻窪駅周辺では、指定容積率 400～600%である上荻一丁目でも、実際に活用されている容積率は約 300%程度にとどまっており、容積の需要は高くないと推測できる。したがって、単純に容積を上げるような開発は地権者等の負担を増大させることにもつながるため、慎重に検討していく必要がある。
- ・ただし、面的開発に際しては、事業性の確保も必要なことである。そのためには、地元商業・業務等の動向や居住者等のニーズにかなう適正な仕様・規模を地元居住者及び商業・事業者とともに考え、開発に伴う負担を軽減できるような方法を模索しつつ、地域の共感を獲得できる、長期的なまちづくり拠点をめざしていくことが重要となってくる。
- ・荻窪駅周辺での立体的土地利用の実現に向けた1つのアイデア、可能性として、今回実施した有識者へのヒアリングにおいては、次のような知見を得ている。
 - 荻窪という既にある一定のクオリティを持ったまちのライフスタイルの価値を高め、ていくような機能の導入
 - 荻窪らしさをイメージできるような場所に
 - 荻窪でないと見られない、体験できないような施設の導入
 - 量（床）で勝負せず、質（サービスや機能）で違いを出す開発

- 既に持っている荻窪の文化的なイメージは1つの資源
- 人の交流の場、緑や潤いのあるパブリックスペースの充実を図る
- 外から人を呼べるような機能を第一に考えるのではなく、住んでいる人たちが居心地のよい空間の創出により、自然と外からも人が集まるという方向へ
- 整備するのなら、中途半端なものではなく、駅（鉄道事業者）とまちが一体となって進めることが重要
- 医療モールなどの生活に密着した施設の導入

《事業手法の提案》

【荻窪駅周辺における立体的土地利用のイメージ】



ある程度の有効な空地を生み出す必要があるため、ある程度の高度利用は必要

上質なライフスタイル（荻窪スタイル）の実現

例えば…

- 人々がたたずみ、あるいはクラシックやアートイベントなどを楽しむ、新たなパブリックライフを演出する空間の創出
- 人にやさしい、安全・快適な空間の創出（歩行者空間の充実、緑溢れる空間の創出、震災対応を踏まえた空間を持つ建物等）
- 単なる商業的展開でない、日常生活を支える様々な機能の導入（医療・福祉サービスの充実、保育所、図書館、日常を豊かにする品揃えの商業施設等）
- 新しく生まれ変わる駅周辺に対して居住者等が愛着や誇りを醸成できるように、事業化までのプロセス（コミュニケーション）を重視

- ・南北分断解消と駅周辺の面的整備を一体的に進める手法としては、一般的には市街地再開発事業が考えられるが、事業性の確保を念頭に置きつつ、荻窪駅周辺に無理なく溶け込める機能の導入や事業スキーム等の考え方の明確化が重要となる。
- ・例えば、高齢化の進展や共働き家族の増加に伴い、住宅地におけるサービスは民間事業者にとっても新しいビジネスチャンスとなり得る。住宅地としての荻窪を支えていくサービスの導入を積極的に検討し、従来の商業的な展開だけに留まらない施設整備を積極的に検討していく。
- ・事業は、通常、国庫補助金や交付金の導入を前提として計画が組まれるものであり、補助金等の動向によって事業採算は大きく左右されてしまう。必要な財源が安定的に確保できない場合は、事業が長期化するだけでなく、事業全体の存在基盤を失うことにつながる恐れがある。
- ・事業期間の短縮は事業収支を向上する上で重要であるが、特に建物が密集した地域などでは、権利者の調整に多くの時間を要することが、民間事業者にとって事業参入の障害になっている。
- ・地元居住者及び商業・事業者が自ら考え、例えば、次のような手法をいくつか組み合わせることで活用することによる地区の規模や特性に応じた開発手法を検討し、採算性の向上を図ることに努めていく。
 - 地域の需要や資金調達力に応じた開発を進めるために、地区内で発生する移転補償費等を開発事業的資金と捉え、事業費に組み込み自己資本比率を向上する。
 - 地価を顕在化させず床処分を前提としないような手法を用いる
 - 街路事業等の他事業との同時施行により、保留床処分リスクの少ない事業の構築
 - 資金負担能力が低い権利者に対しても確実に支援が行われるような低利の融資制度や助成制度の拡充

(3) 今後のまちづくりに関する検討

①潜在力とボトルネック要因（阻害要因）

- ・ 現況及びアンケート、ヒアリング調査等を通じて得た知見から、荻窪駅周辺の潜在力とボトルネック要因は次のようなものであると考えられる。（詳細は、前述のSWOT分析参照）

《潜在力》

- 交通結節点としての利便性が高い
- 住宅地として需要が高い
- 駅周辺に公共施設が多く集積し利便性が高い
- 広域幹線道路が2本あり利便性が高い
- 多くの商店街が展開している
- 歴史や文化・文学が感じられる施設が多い
- 規模の大きなイベントを継続開催している
- 荻窪駅周辺地区に愛着を感じている住民が多い
- ・ 潜在力をみると、落ち着いた住宅地としての魅力や生活利便性が高いまちということが浮き彫りとなり、そうした力を内在するまちだからこそ、愛着を感じている住民も多いものと思われる。
- ・ また、歴史や文学等の文化的背景やクラシックを中心としたイベント開催などまちがもつイメージに落ち着きや風格といったものを与えているものと思われる。

《ボトルネック要因（阻害要因）》

- 鉄道駅や幹線道路による南北の分断が問題視されている
- 安全に通行できる生活道路が少ない
- 一部地域では狭小な宅地が多く建て詰まりがみられる
- 荻窪駅および駅周辺に関する問題が多く指摘されている
- 駐車場・駐輪場の不足
- 自転車に関する問題が多く指摘されている
- 単なる乗り換え駅のあるまちになっている
- 回遊性のあるまちになっていない可能性が高い
- 今後成長する商業地としての評価が低い
- まちの個性となり得る要素は多いが活かされていけない

- ・最大のボトルネック要因は、「南北分断」であり、一連の調査の中でも多くの方から指摘があった。JR中央線、青梅街道、環状八号線により、拡がりを感じられず、その範囲以上のまちの成長はないのではないかと指摘が多かった。事業者からは、営業先でも「南北の間での行き来がしづらいため、居住地の反対側の地区では買い物をしない」という話はよく聞くという指摘もあり、営業機会の損失を生んでいることが確認できる。
- ・特にJR中央線による南北分断に関しては、地下道の整備等も実施しているものの、「暗くて怖い」、「億劫で反対側には行かない」というような意見が多く聞かれ、心理的な要因も南北分断に大きく影響してしまっている。
- ・街頭でアンケートを募ったときには「反対側の地区のことはよく分からない」と話す住民も多く、コミュニティとしても南北間の交流は少ないものと思われる。
- ・まちの成長を促すためには、まちとしての良好なイメージ、安全性、安心感等を維持した上で、投資の阻害要因となっているものを排除する、といったことが必要である。しかし、現状では木造密集市街地や安全に通行できる生活道路の不足、駐車場・駐輪場の不足など、ゆとりや潤いに欠ける要因が多々ある。これらは、新たな投資、事業等を誘導する場合の阻害要因ともなっていると見え、改善が必要と考えられる。

②今後のまちづくりの方向性

- ・杉並区のこれまでのまちづくり行政においては、荻窪駅周辺の地区ごとの特徴を活かした取組が続けられている。駅周辺部の賑わいを期待する地区では、駅を中心とした活性化の方策が模索されてきているが、課題も多く、なかなか実現するまでには至っていない。
- ・外延部に拡がる住宅地においては、良好な住宅地を維持・更新するとともに、密集住宅市街地においては改善を進めるという住宅中心の政策が取られ、着実に進められている。
- ・住民等のニーズも、現在の住宅地をより便利に住みやすくして欲しいということが基本となっていると思われることから、これまでの取組をより一層積極的に行い、実現していくことが求められている。
- ・駅の南北ではまちとしての生い立ちや土地利用の特性が異なる等、ある意味別のまちとして発展してきた経緯がある。一方で、今後のまちづくりを考えれば、都市としての一体性を確保し、機能向上を図る必要があることから、それぞれの地区の主体性や歴史、アイデンティティを尊重しつつ、都市としての一体感が感じられるまちづくりが望まれる。

- ・荻窪駅周辺の地区については、かつて、北東地区の市街地再開発事業が成立しなかったことなどもあるため、課題は大きいものと思われる。したがって、杉並区まちづくり条例に定めるまちづくり推進地区の指定等も活用しながら、地元商業・事業者、住民等と協働で、十分な時間を掛けて進めることにより、地域の共感を獲得しながら息の長いまちづくりを続けていくことが必要となる。
- ・現況及び各種アンケート調査、ヒアリング調査等に基づき、評価の高い点、課題等を整理し、SWOT分析を行った結果、今後、荻窪駅周辺地区におけるよりよいまちづくりのための取組検討方針として次のようなものを整理している。

ボトルネック要因の改善により、発展・成長の可能性を高めていくための取組方針

- 駅南北の連絡機能強化や一体性の確保
- 合理的な土地利用の誘導による駅前空間等の充実
- 安全で快適な歩行者空間の創出とネットワーク化
- 行政と地域が一体となった地域活性化

- ・上記に掲げる4つの事項は、住民の改善へのニーズが高いが、実現に向けては課題の多い事項である。ボトルネック要因の改善に重点的に取組むことによって、住民の満足度が一気に高まったり、市街地の「潜在力」が増え、これまで以上の発展・成長の可能性が高まることが予想される。したがって、良好な市街地形成を推進するため、これらの事項に重点的に取組む地区を「まちづくり推進地区」の区域に指定し、行政と地元住民等が適切な役割分担のもとに積極的に検討を進めることも考えられる。

ボトルネック要因を顕在化・悪化させないための取組方針

■ 災害に強いまちづくりの推進

- ・上記に掲げる事項は、喫緊で課題の解決を図らなくてはならない事項である。
- ・特に災害等の課題が多い地区は、既に東京都防災都市づくり推進計画の整備地域に指定されており、これまで進められた取組での改善を継続していくことは重要だと考えられる。
- ・併せて、交通結節点でもある荻窪駅周辺では、先の東日本大震災の教訓を踏まえ、帰宅困難者への対応等についても今後、検討していかなくてはならない。

潜在力を活かし社会経済環境の変化に対応するための取組方針

■住民参加型まちづくりの推進

- 個性ある界隈が面的に広がる商業・業務機能と共同住宅が複合した生活拠点づくり
- ・上記に掲げる2つの事項は、「潜在力」を活用しながら、新しい社会変化に対処していく取組であるため、「荻窪の個性」をより際立たせるための取組と捉えられる。

潜在力を活かし、成長させていくための取組方針

■風格ある住宅地の保全・育成

■暮らしを支える魅力的で個性ある生活拠点の形成

- ・上記に掲げる2つの事項は、既にまちの「潜在力」として一定の評価があり、他の地区と比べて優位性や潜在的なパワーがある事項でもあるまちの資源を守り、磨きをかけつつ、拡大させていく取組である。
- ・これは、これまで当地区で実施してきている取組を地道に続けていくこととも言え、地区計画等で保全の方針が打ち出されている地区等を中心に住民等の理解を得ながら、進めていくことが重要である。