荻窪の樹

―街と住民がともに育み合い、成長する街、荻窪―

《提案主旨》

荻窪駅周辺は、高い交通利便性のほか、魅力的な商店街や歴史や文化を感じることができる施設、緑が溢れる公園や住宅などが点在し、中央線沿線の中でも魅力的な住環境を有した希少な住宅都市であると言えます

しかし、「平成 23 年度荻窪駅周辺まちづくり基礎調査報告書」でも報告されている通り、地上駅であることによる物理的な南北分断や狭い交通広場等、駅周辺のインフラに関する構造的な課題が存在します。

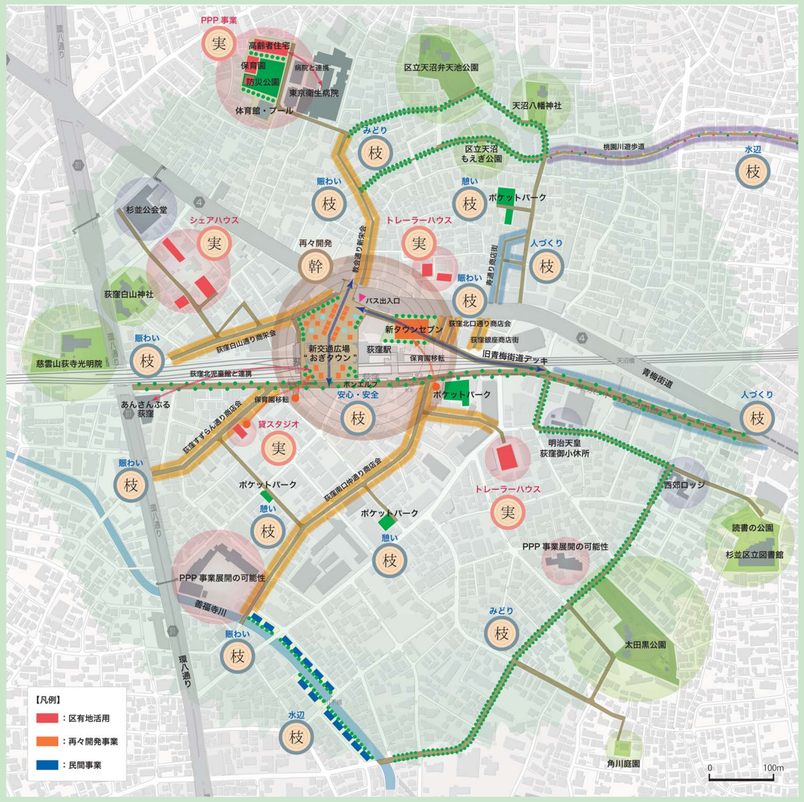
加えて、北側地区および南側地区のそれぞれで日々の生活が完結しており、南北を行き来する動機が生まれないことや、魅力的な地域資源が活かされずに、「まちを回遊する楽しみ」が不足していると考えます。

そこで、本提案では荻窪駅周辺の都市構造を「樹」として捉え、荻窪駅周辺が抱える様々な課題を解決する「幹」「枝」「実」を「つくり」「つなげて」「みのらせ」、住民自らの手で「はぐくむ」ことで、荻窪らしさを活かした魅力的で住み続けたくなる荻窪駅周辺のまちづくり将来像を提案します。

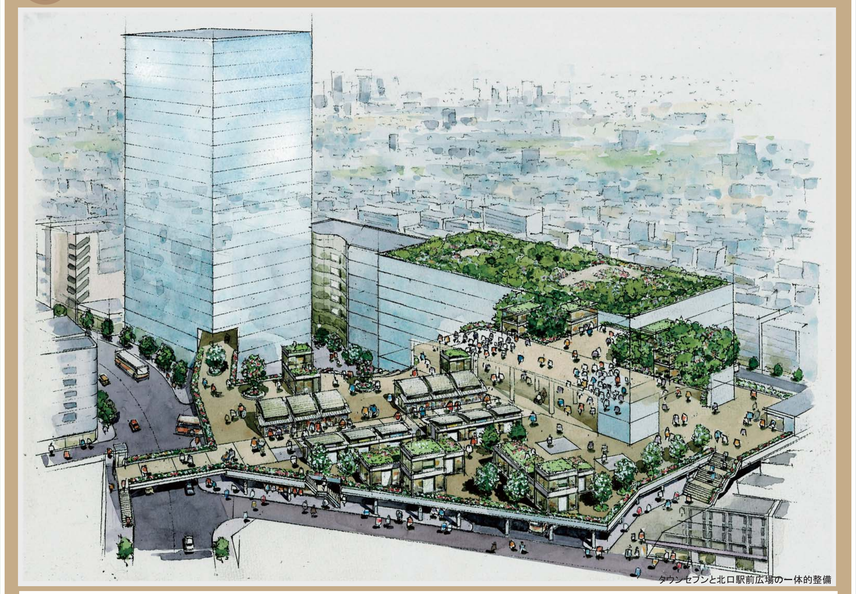
《提案プロセス》

	中心的役割を担う幹	回遊性を生み出す枝	人々が集う実	荻窪の樹
荻窪の地域資源	荻窪駅／駅前交通広場 青梅街道 タウンセブン・ルミネ	充実した商店街 多彩な歩道 善福寺川／桃園川	旧若杉小 駐輪場 保育園	資源が活きていない樹
荻窪の課題	・南北交通分断（JR、青梅街道） ・狭小な北口駅前広場 ・タウンセブン、ルミネの老朽化	・水と緑、賑わいの連続性欠如 ・交通動線の交錯 ・密集市街地の防災性の欠如	・公共施設 (保育園、駐輪場) の偏在 ・魅力的な施設の埋没化 ・地域交流、賑わい創出の場の不足	
課題を解決する 4つのプログラム	幹 樹の中心として幹をつくり、循環を生み出す タウンセブンと北口駅前広場の一体整備	枝 枝を剪定・補強し、幹と実をつなげる ハード・ソフト両面からのまちをつなぐ仕掛け	実 枝との結合を強め、大きな果実を実らせる 公有地有効活用によるまちづくり財源の確保	それぞれが機能する樹
	育 みんなで樹を育み、更なる成長を促す	住民がまちを育てる仕組みの整備		

幹・枝・実を育み、大きくなった荻窪の樹の全体将来像



幹 タウンセブンと北口駅前広場の一体整備 ～樹の中心として幹をつくり、循環を生み出す～



タウンセブンと北口駅前広場の一体的整備

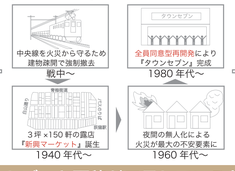
▼ 事業推進の基本方針

【荻窪駅前の " 現状の課題 " と " 将来の課題 "】

" 現状の課題 "
①南北分断の解消（自転車、ベビーカー等）
②十分な広さを有さない北口駅前広場

" 将来の課題 "
③タウンセブン老朽化による再々開発の必要性
④同時期に完成した駅ビル建替の必要性
⑤周辺の老朽化建物の更新

【荻窪駅前の変遷】



【南北分断の解消方法検討】

解消方法	①JR 線地下化上部利用	②JR 線高架化下部利用	③JR 線上デッキ整備
実現性	△	△	○
魅力づくり	○	△	○
コメント	・事業費、整備期間が膨大 ・上部利用による魅力的な広場等を整備可能 ・実現性を加味しなければ現想的な方法	・事業費、整備期間が膨大 ・高架下利用は可能だが、暗い空間になりがち ・膨大な費用と期間に比例した魅力づくりが困難	①、②と比較して事業費、整備期間が現実的 ・デッキの設人や自転車駐輪等、整備方法の工夫で魅力ある空間整備が可能
総合評価	○	△	◎

更新期を迎えるタウンセブンと面積が不足している北口駅前広場を一体的に整備
（最低限の事業区域で民間施行・全員同意型再開発、ヒューマンスケールの賑わい空間を再現することで荻窪らしさを継承）

▼ 整備による効果果

交通
- 北側青梅街道沿いや南側駅前道路のバスバース及び駅周辺に点在する駐輪場の集約
- 南北を繋ぐ歩行者デッキと地下通路（軽車両専用）を整備し、南北移動スムーズ化
- バスバース集約による旧青梅街道から環八通りに続く駅南側道路の歩行者天国化
- 南北をつなぐ『ゲート』機能を果たし、荻窪のランドマークとして認知

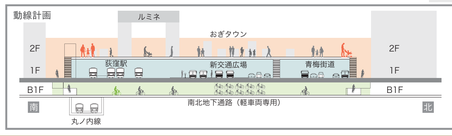
賑わい
- 新興マーケット時代から続く荻窪らしい賑わい空間の継承
- デッキ上広場や歩行者天国化した旧青梅街道等で日常的にイベント開催が可能
- 憩いの森や壁と壁面緑化、保水性舗装等を施し、ヒートアイランド現象を緩和

環境
- 太陽・風力発電を活用した EV シェアリング事業により住宅地内の交通量削減
- コージェネレーションシステム等を採用し、一体的なエネルギー管理を実現
- ルミネのビロティ空間は常時はイベントホール、非常時は避難場所として機能

防災
- 非常用発電機や防災倉庫等を整備し、帰宅困難者にも対応した避難拠点として機能
- 非常時におけるデジタルサイネージ等による情報提供や日常的な防災訓練を実施

公共
- 駅周辺に点在する保育施設を再開発ビルに集約
- 保留床の住宅を区内の空き家を等価交換することで、空き家減少と新住民の増加
- 大規模再々開発の実現により、周辺においても再開発の機運が高まる

旧青梅街道のデッキ整備と駅前道路整備（南側）



- 2F 歩行者動線：2 階レベルをデッキでつなぐことで、南北分断を解決し、歩行者の安全安心を確保
- 1F 車両動線：北側に車両動線をまとめることで、スムーズな交通ネットワークを実現
- B1F 軽車両動線：自転車・バイクの駐輪場と動線を整備することで、南北分断とともに、駐輪場不足を解決

▼ 整備ステップ

▼ 事業スキーム

『第一種市街地再開発事業（法 110 条全員同意型）＋高度利用地区＋再開発等促進区を定める地区計画』

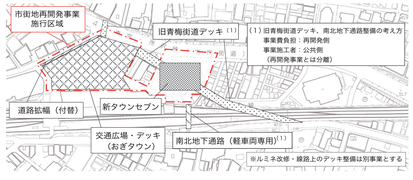
施行区域：既存タウンセブン・既存交通広場（約 1 ha）　**容積率**：800%（割増：200%）

公共施設：新交通広場・南北地下通路・旧青梅街道デッキ　**用途**：商業施設、保育園、住宅ほか

		おぎタウン	新タウンセブン（25 階程度）	
敷地面積	9,300 ㎡			
延床面積	88,200 ㎡	商業施設（権利床）	商業施設（権利床）	住宅等（保留床）
容積対象面積		11,400 ㎡	22,800 ㎡	40,000 ㎡
専有面積		10,800 ㎡	21,500 ㎡	36,000 ㎡

支出（百万円）		収入（百万円）	
工事費	21,300	保留床処分金	26,100
その他事業費	6,400	補助金等	4,600
デッキ等整備費	3,000		（補助率：約 15%）
合計	30,700	合計	30,700

※想定金額



枝 ハード・ソフト両面からのまちをつなぐ仕掛け ～枝を剪定・補強し、幹と実をつなげる～

▼ ボンエルフにより緑と賑わいを創出　安全の枝

- 旧青梅街道から JR 荻窪駅南側沿道をボンエルフとし、緑と賑わいを創出
- 電線類の地中化工事と併せて樹木を整備し、緑の連続性を向上
- 子どもからお年寄りまで安心して歩ける空間を創出
- 緑化推進団体や近隣の小中学校と協力し、住民一人一人が責任を持って自分の樹を育てる「アダプト制度」を導入

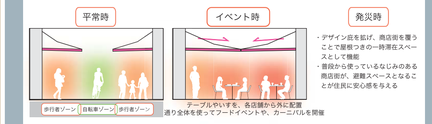
ボンエルフ整備後のイメージ

▼ 「おボくぼガイドライン」の策定　みどりの枝

- 駅南東に広がる閑静な住宅街の個性ある緑を活かすため、既存の屋敷林の維持義務、新築住戸の緑化義務を設定等、継続した緑化推進方策の実施

▼ 商店街に連続性を創出　賑わいの枝

- 各店舗にデザイン庇を設置
- 庇はイベント時や天気変動、発災時にも対応可能
- 現状の車両通行止の時間帯（仲通り商店街　7-9 時）を延長
- ディナーナイトイベント等のフードイベント
- ラーメンの特売イベント、店舗独自のサービスを実施



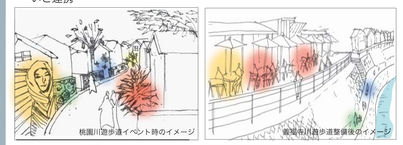
▼ 商店街の空き店舗を活用　人づくりの枝

- 商店街の空店舗を活用し、賃料の一部を「おぎまち会社（後述）」が負担し、若者が店舗を開業しやすい環境を創出
- 商店街の方々のサポートを受けながら運営ノウハウを学び、一定期間経過後に独立する事で商店街の活性化に寄与し、次世代の商店街の中心となる人材を育成

▼ 南北に流れる川に魅力的な仕掛け　水辺の枝

【桃園川遊歩道】
- 暗渠化され、遊歩道が整備されている桃園川の魅力を高めるべく、文化発信拠点を形成
- 児童、生徒、大学生や若手クリエイターの作品の展示やカルチャースクール関連のイベントを実施し、荻窪が紡いできた文化の糸を若い世代に継承

【善福寺川沿道】
- 非常に狭隘な善福寺川沿道の遊歩道が歩行者にとって不便であるため、水面から約 1.5m の高さに歩行者専用デッキを設け、安心して水辺を楽しめる親水空間の整備
- 遊歩道周辺の空き地にカフェやブラッスリーを設け、仲通り商店街の賑わいと連携



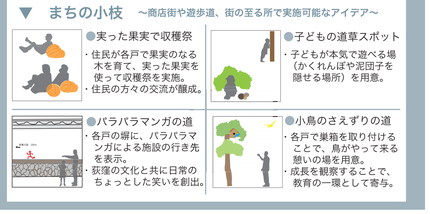
桃園川遊歩道イベント時のイメージ　善福寺川遊歩道整備後のイメージ

▼ 空地活用型街中ポケットパーク事業　憩いの枝

- 「おぎまち会社」のまちづくり財源を活かし、市街地内の空き地を購入
- 当該土地を利用したい住民に短期で貸付け、カフェ、防災等の街に不足している機能を補完

Ex.）平常時はトラック屋台設置、移動図書館設置で賑わいを創出
発災時は火除地として延焼防止に役立てたり、一時避難場所として利用

▼ まちの小枝 ～商店街や遊歩道、街の至る所で実施可能なアイデア～



- 実った果実で収穫祭
  - 住民が各戸で果実のなる木を育て、実った果実を使って収穫祭を実施。
  - 住民の方々の交流が醸成。
- 子どもの道草スポット
  - 子どもが本気で遊べる場（かくれんぼや泥団子を隠せる場所）を用意。
- バラバラマンガの道
  - 各戸の塀に、バラバラマンガによる施設の行き先を表示。
  - 荻窪の文化と共に日常のちょっとした笑いを創出。
- 小鳥のさえずりの道
  - 各戸で巣箱を取り付けることで、鳥がやって来る憩いの場を用意。
  - 成長を観察することで、教育の一環として寄与。

実 公有地有効活用によるまちづくり財源の確保 ～枝との結合を強め、大きな果実を実らせる～

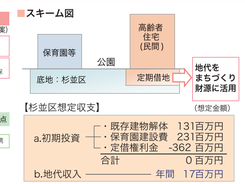
▼ 小学校跡地の有効活用

旧若杉小学校跡地
（杉並区における学校統合の第 1 号案件）

①杉並区が事業者へ敷地の一部を定期借地
⇒権利金と地代収入による財源確保
　a. 権利金：保育園・防災倉庫の整備費に充当
　（財政負担　なしで子育て支援・防災施設の整備を実現）
　b. 地代収入：荻窪のまちづくり財源として活用

②敷地の中央に公園を整備
　・子供と高齢者の交流の場の創出
　・近隣の病院や消防署との連携による防災拠点の創出

■スキーム図



【杉並区想定収支】（想定金額）

a.初期投資	・既存建物解体	131百万円
	・保育園建設費	231百万円
	・定借権利金	-362 百万円
	合計	0 百万円
b.地代収入	―――― 年間	17百万円

▼ 駐輪場・保育園跡地の有効活用　新タウンセブンへの駐輪場・保育園の集約により生まれる跡地の有効活用提案

事業化パターン（シェアハウス）
- 区立上荻保育園・児童館跡地
  用途：若者向けシェアハウス
  方法：事業者への定期借地
  効果：1、若年層の定住促進、住民の交流
  　　2、地代収入によりまちづくり基金を確保

想定地代収入 年間 14百万円

暫定利用パターン（トレーラーハウス）
- 区立荻窪北第一・第二自転車駐輪場
  用途：新規ビジネス出店者への施設提供
  方法：トレーラーハウスの設置・賃貸
  効果：1、ベンチャーの育成、街の活性化
  　　2、エコロジー＆エコノミーな事業

既存建物活用パターン（貸スタジオ）
- 区立荻窪北保育園
  用途：貸スタジオ（商店街イベント時は開放）
  方法：利用者への時間貸し
  効果：1、文化活動（演劇・ダンス等）の支援
  　　2、地域交流空間の提供

育 住民がまちを育てる仕組みの整備 ～みんなで樹を育み、更なる成長を促す～

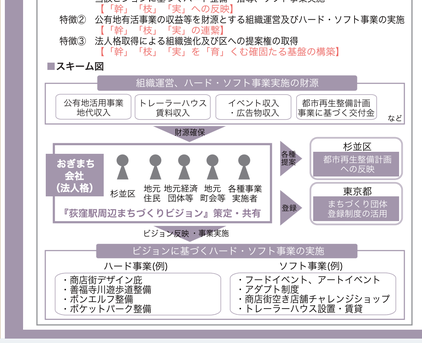
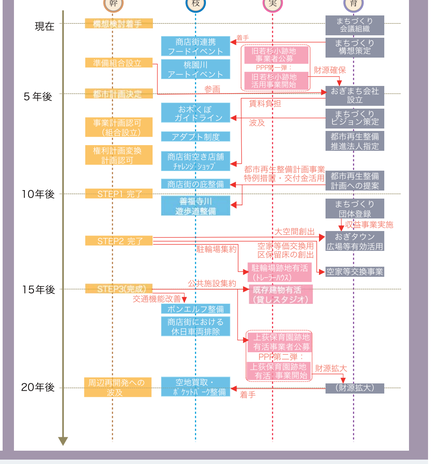
▼まちづくり組織『おぎまち会社』の設立

初年度　『荻窪駅周辺まちづくり構想』（地元によるまちづくりビジョン）の提言
上記提言を拘束力を含む官民共有ビジョンとして位置付け、住民・区がソフト・ハード両面で連携して整備・運営（管理）する仕組みづくりが必要

5 年後　『おぎまち会社※』の設立　※都市再生整備推進法人を目指し、一般社団法人を想定

特徴①　官民で共有した『荻窪駅周辺まちづくりビジョン』の策定及び当該ビジョンに基づくハード整備・指導、ソフト事業実施
【「幹」「枝」「実」への反映】
特徴②　公有地有活事業の収益等を財源とする組織運営及びハード・ソフト事業の実施
【「幹」「枝」「実」への還元】
特徴③　法人格取得による組織強化及び区への提案権の取得
【「幹」「枝」「実」を「育」くむ確固たる基盤の構築】

■スキーム図



▼「幹」「枝」「実」を「育」くむタイムライン