

## 7. 権利者意向調査

### (1) 目的

本調査は、関係権利者の皆さまの状況の確認およびご意向を事前に把握することを目的とし、今後、まちづくりを進めるための基礎調査とするものである。

### (2) 調査概要

実施時期：平成 17 年 11 月 11 日～11 月 25 日

対象者：西東京都市計画道路 3・4・21 号ひばりが丘駅北口線沿道の土地建物所有者及び住民  
基本台帳登録者

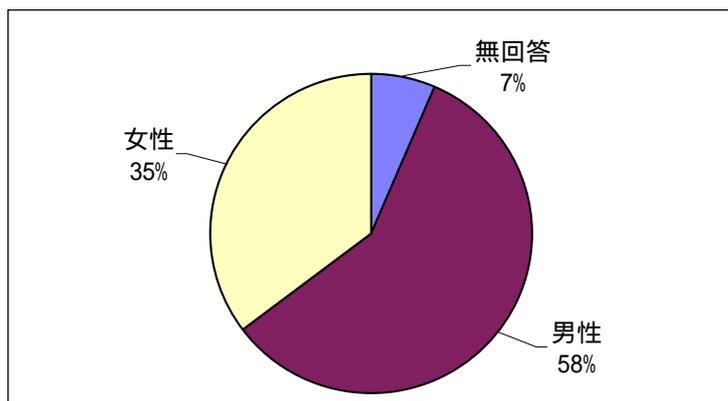
回収結果：回収率約 27.5% (回収数 184 通 / 送付 668 通)

### (3) 調査結果

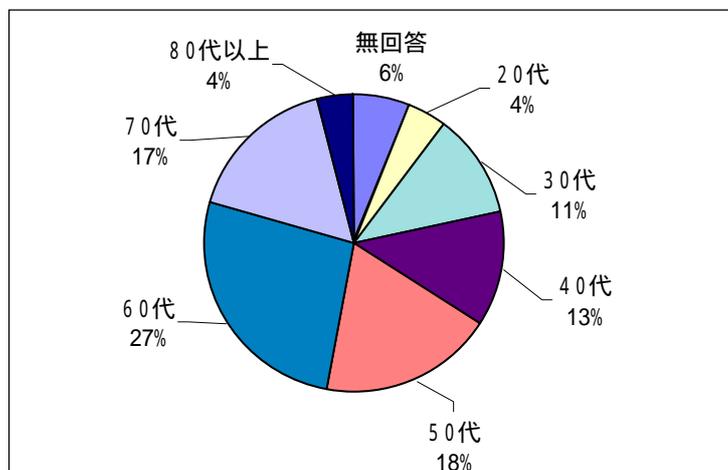
#### 【全員を対象】

#### 回答者ご自身について

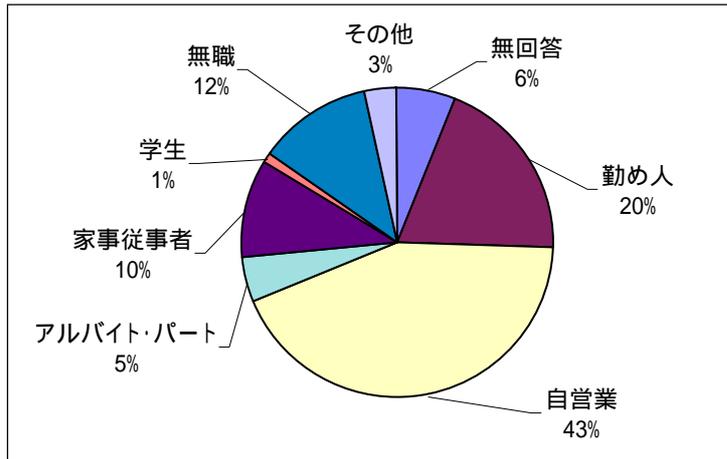
性別



年齢



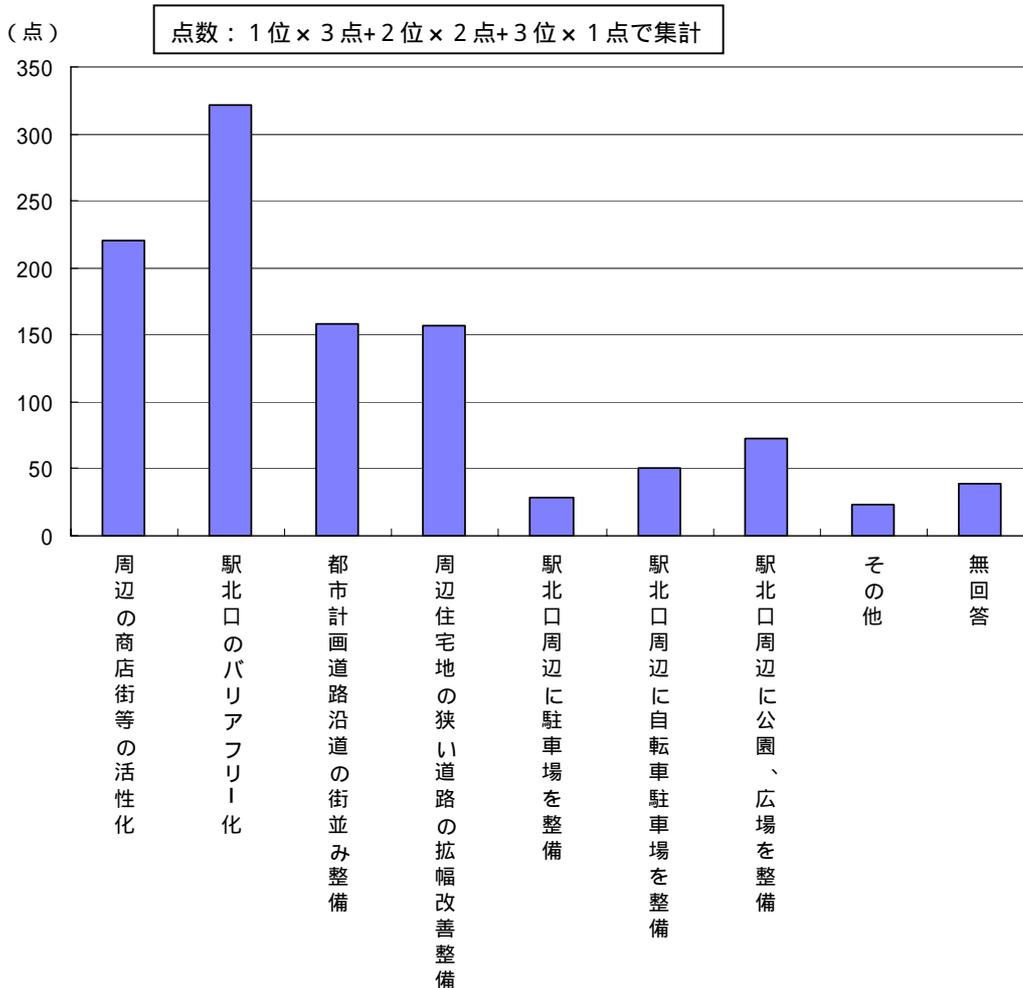
職業



都市計画道路(西3・4・21号)の整備とともに、優先させる施策について

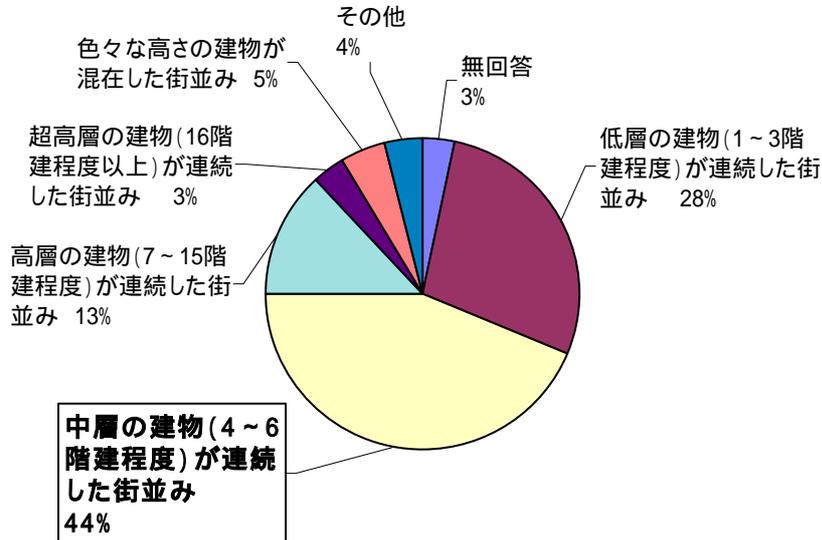
問1 都市計画道路(西3・4・21号)の整備とともに、優先されると思われる施策は何ですか。  
(上位3つを選んで下記に番号をご記入ください。)

「駅北口のバリアフリー化を優先させる」との回答が最も多い。次に「周辺の商店街等の活性化」が多く、「都市計画道路沿道の街並み整備」と「周辺住宅地の道路の拡幅」がほぼ同数となっている。



「駅前広場に面するところ」の街並みイメージについて

問2 都市計画道路（西3・4・21号）整備後の「駅前広場に面するところ」の街並みイメージについて、あなたのお考えをお聞かせください。（あてはまるもの1つに ）

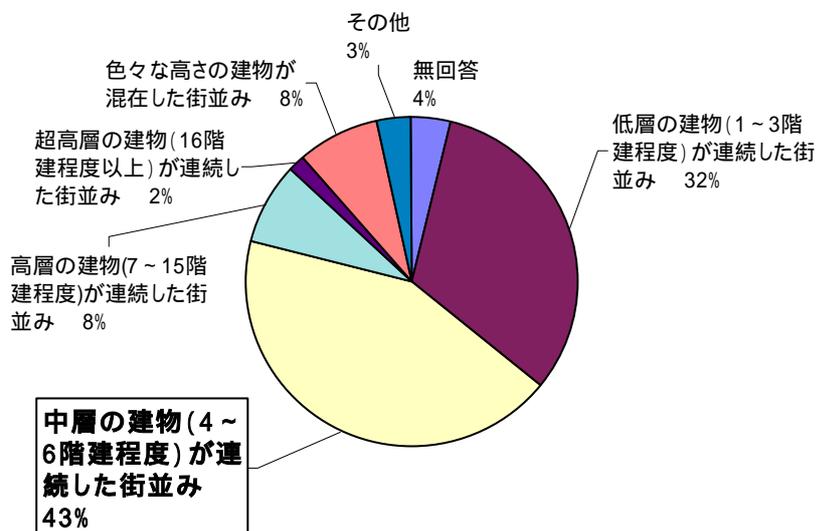


「中層の建物が連続した街並み」が最も多く、次に「低層建物が連続した街並み」、 「高層の建物が連続した街並み」と順に続く

「幹線道路に面するところ」の街並みのイメージについて

問3 都市計画道路（西3・4・21号）整備後の「幹線道路（16m幅員）に面するところ」の街並みのイメージについて、あなたのお考えをお聞かせください。（あてはまるもの1つに ）

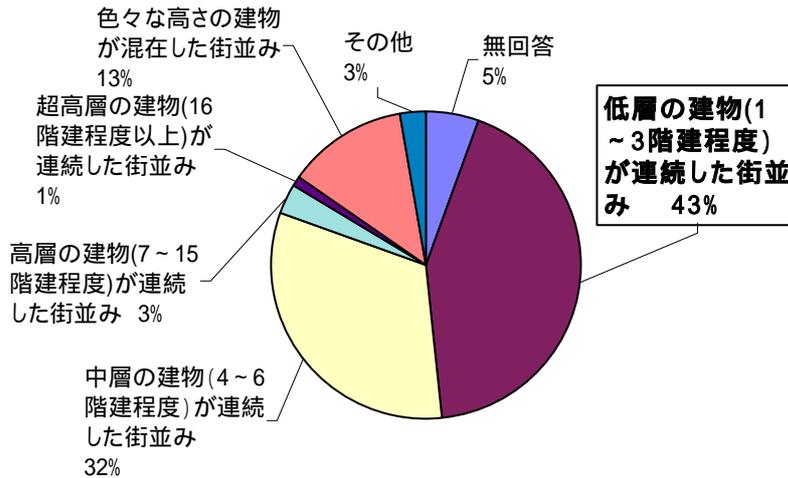
「中層の建物が連続した街並み」、 「低層の建物が連続した街並み」、 「高層の建物が連続した街並み」の順に多く、前問と比較すると低層の割合が増え、高層の割合が減少している。



「センターゾーン」の街並みのイメージについて

問4 都市計画道路（西3・4・21号）整備後の「駅前広場や幹線道路に面さないセンターゾーン」の街並みのイメージについて、あなたのお考えをお聞かせください。（あてはまるもの1つに ）

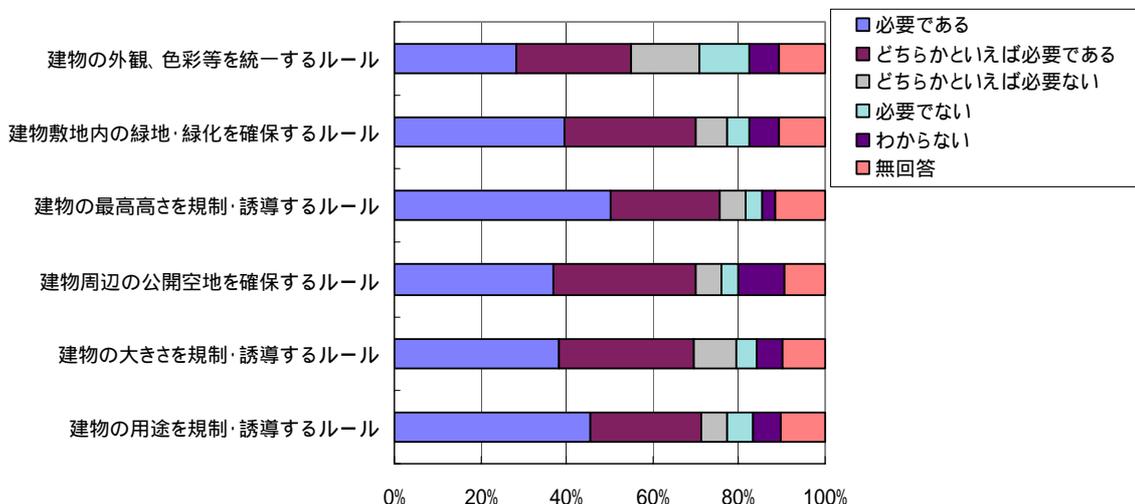
「低層の建物が連続した街並み」が最も多く、次に「中層の建物が連続した街並み」、「色々な高さの建物が混在した街並み」の順となり、前問と比較すると低層の建物の割合は高くなっている。



まちづくりのルール必要性について

問5 まちづくりのルール必要性について、あなたのお考えをお聞かせください。（項目ごとにあてはまるもの1つに ）

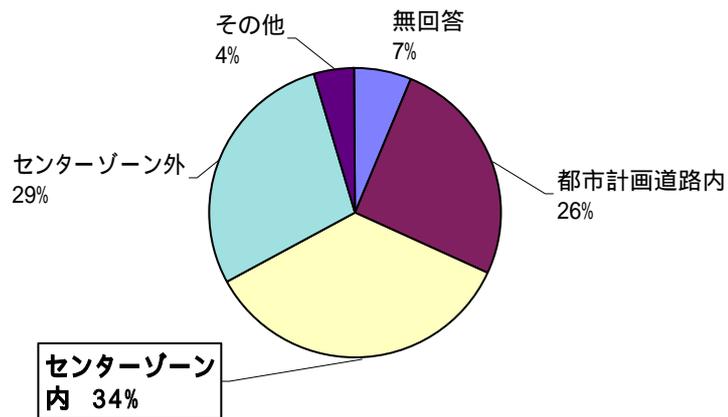
「建物の最高高さを規制誘導すること」が必要と考える回答が最も多く、次に「建物の用途を規制・誘導すること」と続く。全体としてまちづくりのルールは必要との回答が多くなっている。



あなたが所有または居住、営業する土地や建物について

問6 あなたが所有されている土地、建物、または、あなたが居住、営業されている建物はどこにありますか。(あてはまるもの1つに\_)複数所有等されている場合は、都市計画道路(西3・4・21号)に一番近いところで選んでください。

回答者数 184 通の内、権利関係の位置は以下のようになっている。



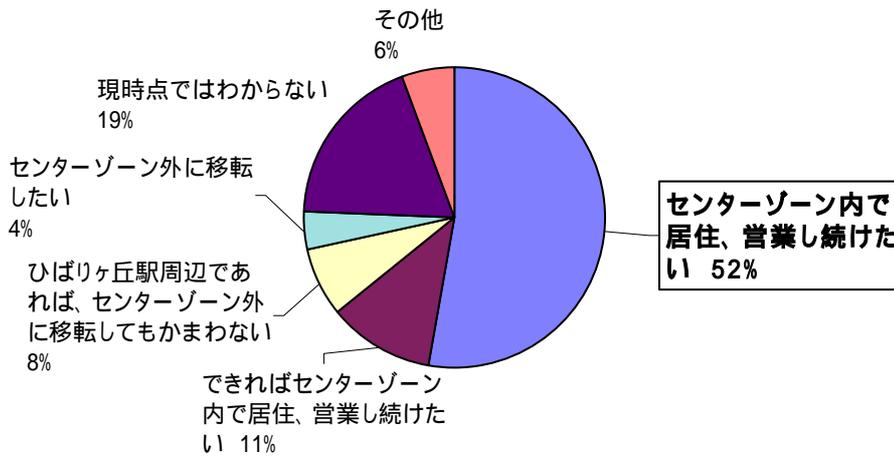
**【西東京都市計画道路 3・4・21 号ひばりが丘駅北口線内に土地、建物がある方を対象】**

**都市計画道路(西 3・4・21 号)内に「居住、営業されている方」**

**都市計画道路(西 3・4・21 号)整備後の居住について**

問 7 都市計画道路(西 3・4・21 号)の整備にともなってあなたはどのようなご意向がありますか。  
(あてはまるもの 1 つに )

**センターゾーン内で今後も居住、営業を続けたいという回答が過半数を超え、最も多い。**

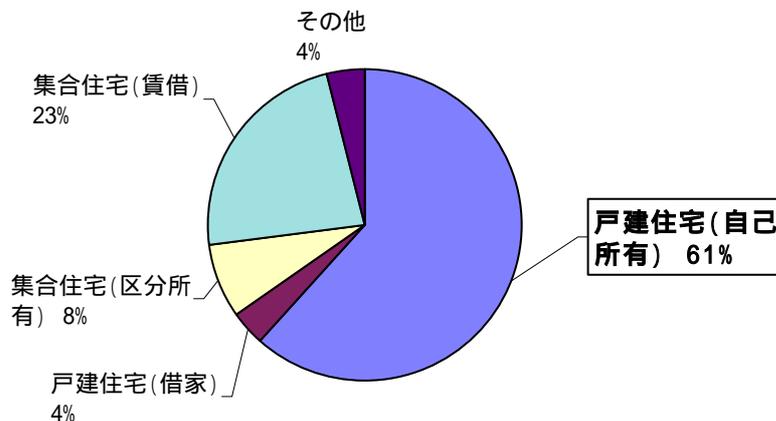


**「居住されている方」の今後の居住形態について**

(問 7 で「居住、営業し続けたい」「できれば居住、営業し続けたい」を選んだ方で、「居住されている方」  
にお聞きします)

問 8 どのような居住形態を希望されますか。(あてはまるもの 1 つに )

**自己所有の戸建住宅を希望する回答が過半数を超え、次に多いのは賃貸の集合住宅、区分所有の集  
合住宅、借家の戸建住宅と続く。**

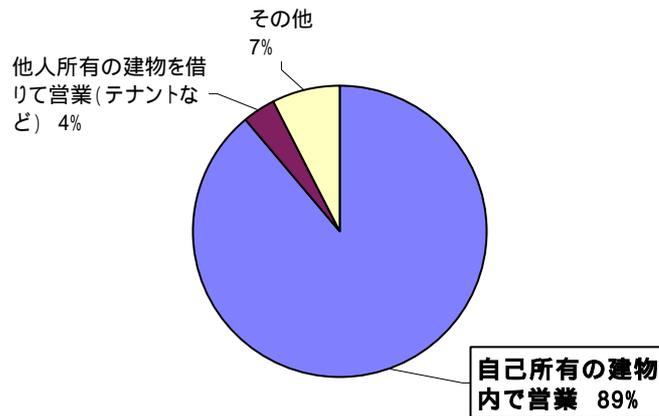


## 「営業されている方」の今後の営業形態について

(問7で「居住、営業し続けたい」「できれば居住、営業し続けたい」を選んだ方で、「営業されている方」にお聞きします)

問9 どのような営業形態を希望されますか。(あてはまるもの1つに )

**自己所有の建物内での今後も営業を希望する回答が約9割を占めている。**



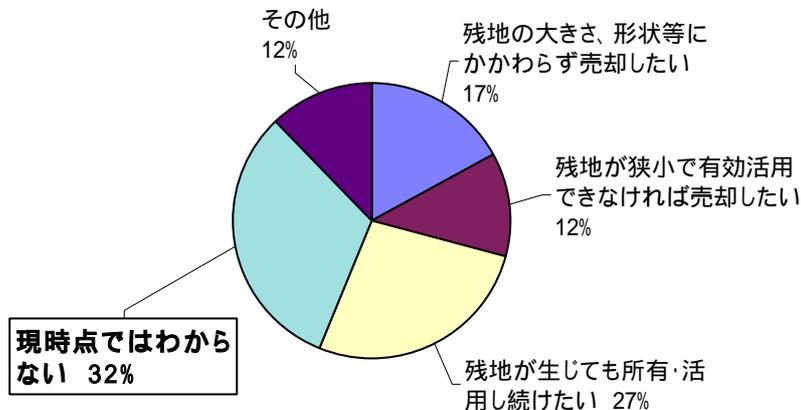
## 都市計画道路(西3・4・21号)内に「土地を所有されている方」

### 都市計画道路(西3・4・21号)の整備により、残地が生じた場合について

問10 「土地を所有されている方」にお聞きします。都市計画道路(西3・4・21号)の整備により、残された土地(残地)が生じた場合、あなたはどのようなご意向がありますか。

(あてはまるもの1つに )

**「売却したい」「活用し続けたい」との回答がそれぞれ約3割に達したが、まだ「現時点ではわからない」と回答された方も約3割となっている。**



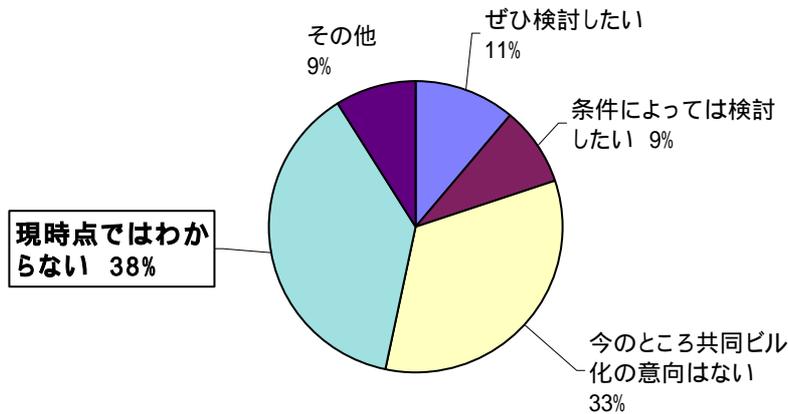
都市計画道路(西3・4・21号)内に「土地、建物を所有されている方」

土地や建物の一部を共有する「共同ビル化」について

問1 「土地、建物を所有されている方」にお聞きします。土地や建物の一部（階段、廊下など）を共有する「共同ビル化」について、あなたはどのようなご意向がありますか。

(あてはまるもの1つに○)

「現時点ではわからない」という回答が最も多く、次に「今のところ共同ビル化の意向はない」との回答が多い。現時点で共同ビル化について積極的に考えている人は少数である。



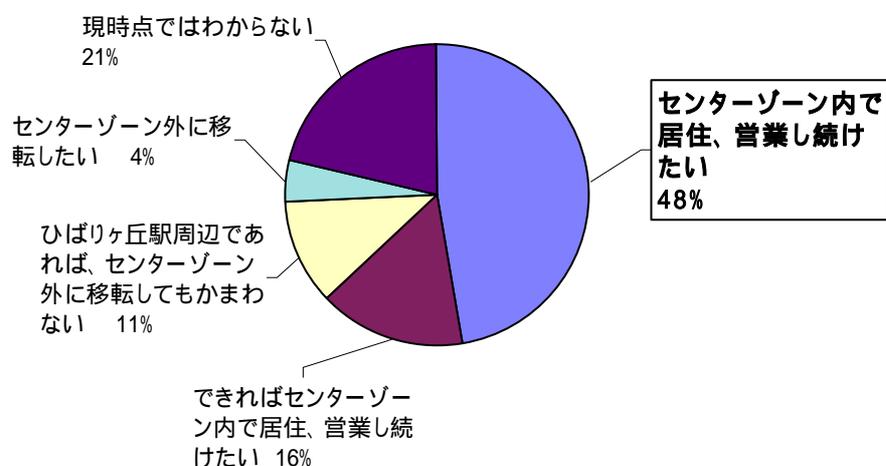
## 【センターゾーン内に土地、建物がある方にお聞きします】

### センターゾーン内に「居住、営業されている方」

#### 都市計画道路（西3・4・21号）整備後の居住について

問12 都市計画道路（西3・4・21号）には直接かかりませんが、この整備にともなって、あなたはどのようなご意向がありますか。（あてはまるもの1つに ）

「センターゾーン内で居住、営業し続けたい」という回答が最も多く、センターゾーン内に残りたいと考えている方が多くみられる。

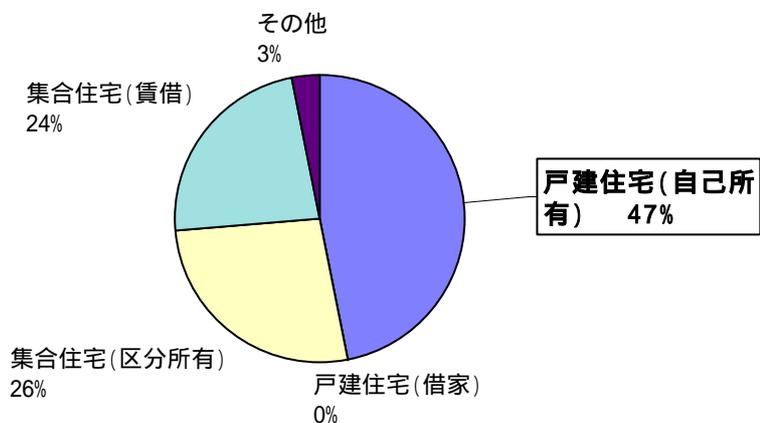


#### 「居住されている方」の今後の居住形態について

（問12で「居住、営業し続けたい」「できれば居住、営業し続けたい」を選んだ方で、「居住されている方」にお聞きします）

問13 どのような居住形態を希望されますか。（あてはまるもの1つに ）

自己所有の戸建住宅を希望する回答が約5割で、最も多い

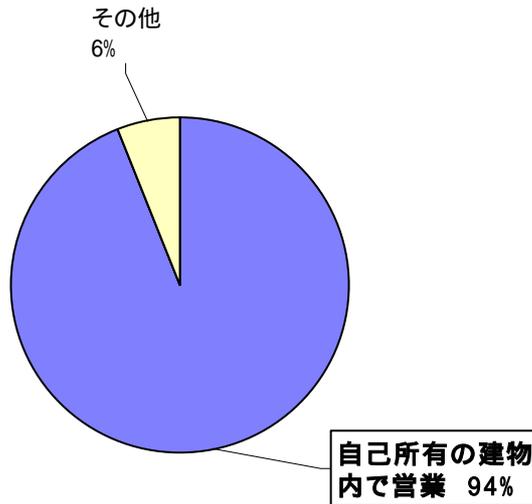


## 「営業されている方」の今後の営業形態について

(問12で「居住、営業し続けたい」「できれば居住、営業し続けたい」を選んだ方で、「営業されている方」にお聞きします)

問14 どのような営業形態を希望されますか。(あてはまるもの1つに\_\_)

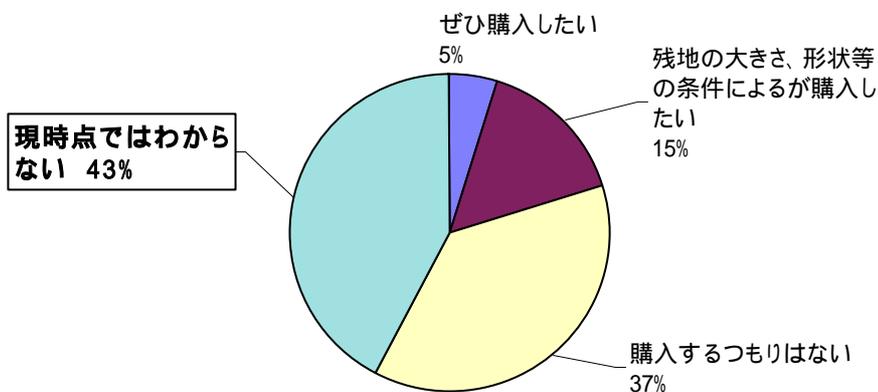
**自己所有の建物内で営業を希望する回答が9割半ばに達し、最も多い。**



## 都市計画道路(西3・4・21号)内の整備により残地が生じた場合について

問15 都市計画道路(西3・4・21号)の整備により、残された土地(残地)が生じた場合あなたはどのようなご意向がありますか。(あてはまるもの1つに\_\_)

**「現時点ではわからない」が最も多く、「購入するつもりはない」が続いています。しかし「購入したい」との回答も2割に達している。**

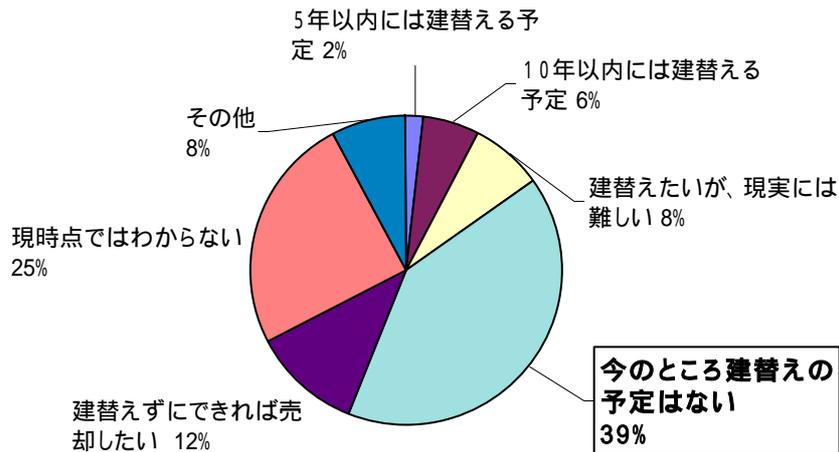


## センターゾーン内に「建物を所有されている方」

### 所有する建物の建替えについて

問16 「建物を所有されている方」にお聞きします。あなたが所有されている建物について、どのようなご意向がありますか。(あてはまるもの1つに )

建て替えを今後予定している所有者は1割弱と、現時点での建替えの意向は少ないようである。



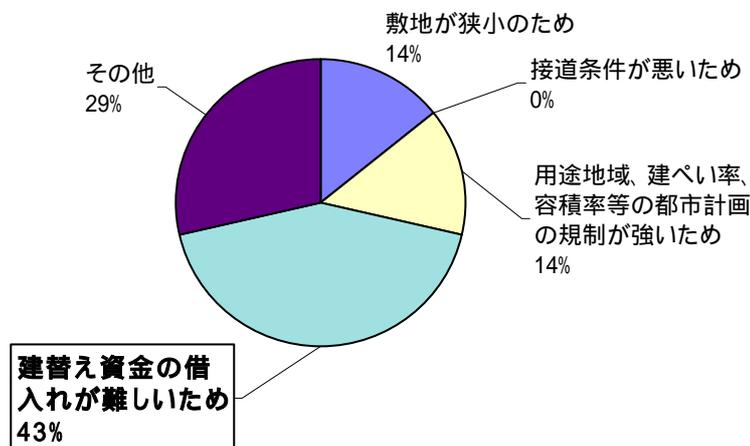
### 建替えが困難である理由について

(問16で「建替えたいが現実には難しい」を選んだ方にお聞きします)

問17 建替えが難しいと思われる理由について、どのようにお考えですか。

(あてはまるものすべてに )

建替えたいが困難であるとする建物所有者は、「資金の借入れが難しい」ことが4割を超え最も多く、大きな理由となっている。



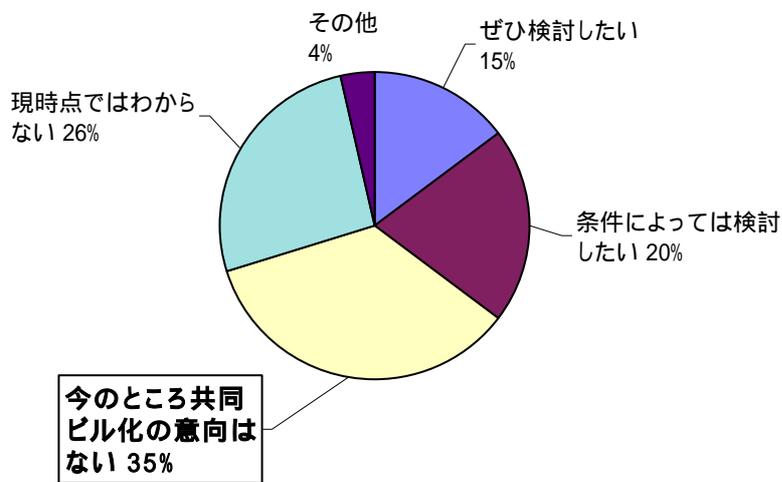
センターゾーン内に「土地、建物を所有されている方」

土地や建物の一部を共有する「共同ビル化」について

問18 「土地、建物を所有されている方」にお聞きします。土地や建物の階段、廊下等を共有する「共同ビル化」について、あなたはどのようなご意向がありますか。

(あてはまるもの1つに )

「今のところ共同ビル化の意向はない」との回答が最も多く、検討を考えている回答も3割半ばとなっている。



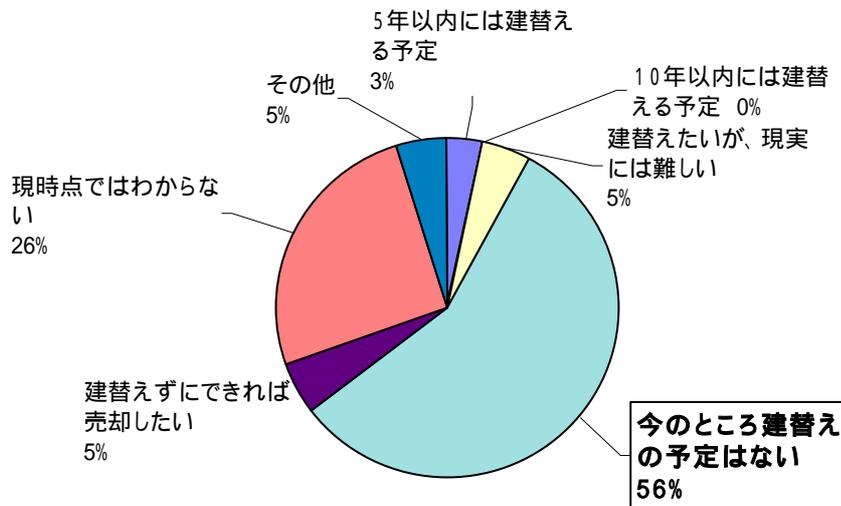
【センターゾーン外に土地、建物がある方にお聞きします】

センターゾーン外に「建物を所有されている方」

所有する建物の建替えについて

問19 「建物を所有されている方」にお聞きします。あなたが所有されている建物について、どのような意向がありますか。(あてはまるもの1つに )

「今のところ建替えを予定はない」が過半数を超え、現時点では建替えの意向は少ない。

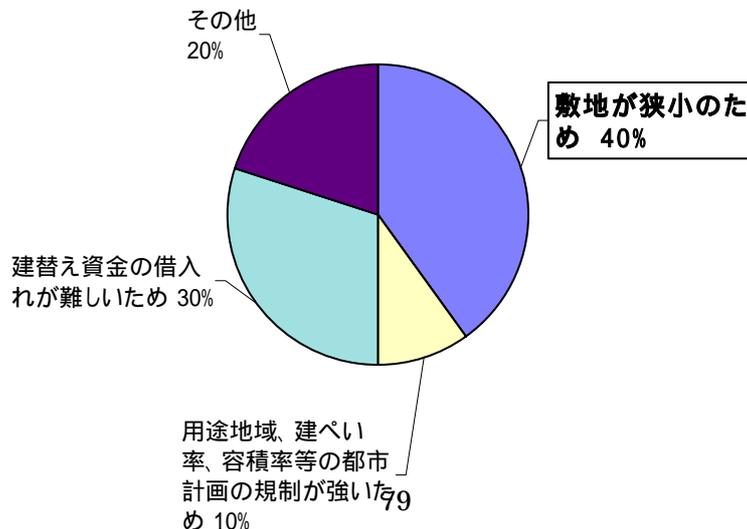


建替えが困難である理由について

(問19で「建替えたいが現実には難しい」を選んだ方にお聞きします)

問20 建替えが難しいと思われる理由について、どのようにお考えですか。(あてはまるものすべてに )

敷地が狭いため困難であるとの理由が4割で最も多い。



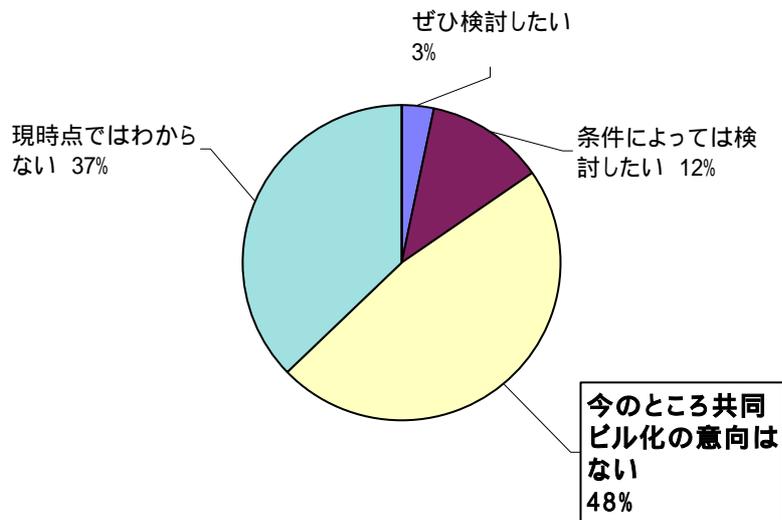
センターゾーン外に「土地、建物を所有されている方」

土地や建物の一部を共有する「共同ビル化」について

問 2 1 「土地、建物を所有されている方」にお聞きします。土地や建物の一部（階段、廊下など）を共有する「共同ビル化」について、あなたはどのようなご意向がありますか。

（あてはまるもの1つに ）

「今のところ共同ビル化の意向はない」が5割近くに達し、センターゾーン内の所有者と比較すると「検討したい」との回答は少ない。



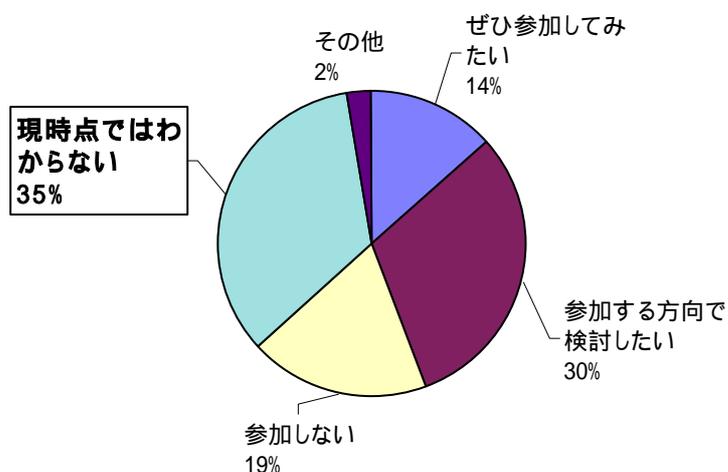
## 【皆様にお聞きします】

### 地区懇談会について

問 2 2 今後、市ではセンターゾーン内で共同ビル化検討のモデル地区を設定し、地区懇談会を開催する予定です。あなたは、この懇談会への参加についてどのようなご意向がありますか。

(あてはまるもの1つに )

「現時点ではわからない」が最も多く、参加しないとの回答は2割程度にとどまり、多くの方が参加を希望されているようである。



## まちづくりに対する自由意見について

問 2 3 これからのひばりヶ丘駅北口地区のまちづくりに対して、ご要望、アイデア、ご意見などがあれば自由にご記入ください。

### 【まち全体のイメージについてのご意見など】

表面だけでなく生活する身になって計画して決定してほしい。

ひばりヶ丘駅北口は、ごみごみしていて、きたなく、治安も悪いとよく耳にします。子供の頃より居住していて残念でなりません。是非、今回のまちづくりで、一新して欲しいと願っています。できれば緑化を考えて頂き、また交番も北口に設置していただけたらと思っています。

活気、安らぎのある町。子供、老人が楽しめて安全な町

環境に配慮した街づくりを主眼として行ってください。今の北口はスラム街です。

商売繁盛の方向

生活する年代の構成を将来にわたって考えた計画を実行してほしい。又、計画時に最善だと思われた計画も年を経ると、失敗かと思われる物もあるので目先のデザイン等でまどわされることのないようお願いします。

今までゴミゴミした北口に広場ができるので、共同ビル、植木などですっきりした美しい駅周辺にしてほしいと思います。

今現在の商店がひしめきあっている感じが好きなので、整備されて店舗数が減ったら嫌です。

低層の建物で落ち着いた雰囲気。あたたかい周囲の環境。人通りが多いが、雑踏にしない工夫。広いスペースをとらなくてもいい。人・建物（居住商店など）がとけこめる町。高層化は反対。

歩いていると心温まる、そして癒される街並み さんさんと降り注ぐ太陽の恵み。

高層にすると光を失います。ひばりが丘という名にふさわしいのどかな街、そんな雰囲気を持った街が西武沿線にあっても良いと思います。

北口駅前に関しては、現在、狭いうえにとっても分かりづらい形になっています。南北のイメージとできるだけ統一し、さらに景観のよいまちづくりを希望します。

防犯対策...夜9時頃までは明るさのある商店に入ってもらって、ロータリーの目立つところに交番の設置が必要だと思います（南口はありますが）

特徴のある商店街...付近の居住者の年齢層、暮らし方などからみて、「年配者のおしゃれなファッション」（巣鴨のようではなく）に関した店など、沿線にないゾーンをつくり、人を呼ぶ。歩道を広めにイベントの出来るスペースをつくり、街を活性化する。

夜中の3時ごろまでうるさい時もあり、カラオケ・スナック等営業時間は12時までにして欲しい。安全な街にしてほしい。

センターゾーン及びその周辺の用途地域の再検討をお願いしたい。

急行が停まる駅なので、もっと町の発展が必要、駅の周辺に大きなストアとか商店など。

踏み切りを渡りやすくして欲しい（高架・トンネル）商店街にアーケードを設置して欲しい。駅前に西東京市の多目的ホール等の設置・派出所。大きな交番にして欲しい。

南口との連絡をもっと良くして欲しい。昔ながらの商店街を生かしつつ、新しい建物も建つというふうになればよいと思う。大型ビルがドーンと建つというのは、なじまないと思う。共同ビルを建てるにしても、規模はほどほどに南口に負けない様な、活気と安らぎ空間が同居するようなまちづくりを希望します。

### 【みちづくりについて】

とにかく道の狭さを改善して欲しい。踏切の待ち時間が長く、混雑するのでとても危険なので、歩行者と車を分ける道路にして欲しい。災害時の避難場所となる場所を作ってほしい。不審者が出やすい真っ暗な広場、道にならないように。

とにかく道路が狭い。

永く取り残されて来た感のある、この地域が新しく生まれ変わるチャンスは今を置いてないと思われま  
す。是非とも地域住民の願いである”道路”を作ってくださいようお願い致します。

車道と歩道の区別、車優先ではなく、高齢者、子供に優しい道、人と人が触れ合える広場、そんな街づ  
くりをお願いしたい。

北口みずほ銀行前の渋滞の解消が第一。踏切の廃止と横断高架橋又は地下道の設置。

西3・4・21号を整備しても踏切の渋滞解消になるとは思えない。ひばりヶ丘駅前踏切前に7階建ビルがで  
きた際に角きり、電柱の移設、50cm程度の道路拡幅により見違える程渋滞が解消された

### 【公園・緑について】

緑の街にしてほしい

緑を増やす、電柱をなくし地下にうめる。地震の強化対策、避難所の設置。

緑の多い街作りと歩道を広くとってほしい。歩道と自転車道をとってほしい。

公園をつくるなどして、緑あふれるまちづくりにして欲しい。

桜並木

### 【その他のご意見】

バスの行き先を増やしてほしい。

自転車と原付バイクの駐車場は多いが...中型バイク(250cc~)の駐車場は少ないので...確保して頂き  
たい。

歩道が確保されていることはとてもありがたいです。自転車置場も作っていただかないと、歩道に駐輪  
されることが心配です。

### 【整備に対する疑問・不安など】

近年、土地建物を買ったばかりなので、とても心配です

現在アパートにひとり暮らしをしています。もし工事が始まるのなら、立ち退きということになるので  
すか?出て行くにしろ何をどうしてよいのか、まったく解りません。

現在の住宅はセンターゾーン内で、かつ都市計画道路に一部かかっています。2年前に建てたばかりです。  
営業と居住の両方を兼ねており、今後どう対処してよいのか不安であります。町の発展(特に北口)も  
望んではいませんが。

賃貸の集合住宅に居住しています。この再開発によって立ち退きを迫られるか不安です。

都市開発することにより、地域の活性化を計るのは良いことと思いますが、それには立ち退きなどの問  
題もあると思います。具体的にはこうと提示して頂きたいです。