

# 国分寺駅北口地区 第一種市街地再開発事業のあらまし



このイメージ図は、現在の予想図です。今後変更になることがあります。

国分寺市  
平成20年4月

## 目 次

はじめに	.....	1
1 これまでの経緯	.....	2
2 基本的な考え方	.....	3
( 1 ) まちの将来像	.....	3
( 2 ) 再開発事業の見直し方針	.....	4
3 都市計画決定・変更のあらまし	.....	5
( 1 ) 全体図	.....	5
( 2 ) 公共施設等の配置計画	.....	6
( 3 ) 施設建築物の概要	.....	7
( 4 ) 地区計画	.....	8

## はじめに

国分寺駅は、多くの市民が利用する交通の結節点であり、とりわけ北口周辺は、商業をはじめとする国分寺市の中心市街地として発展してきました。

しかし、市の人口や駅利用者の増加に対して道路や駅前広場の整備が遅れてしまったため、交通、防災、環境、景観などさまざまな課題が未解決となっており、商業をはじめとする中心市街地としての機能や活力が停滞しています。

これらの課題を解決するため、市は平成 2 ( 1990 ) 年、国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行い、再開発事業に取り組んできましたが、商業市況の低迷や地価の急落などの社会経済状況の変化により、未着手のまま 17 年以上が経過してしまいました。

このような状況を打破するため、市は、平成 16 年より、国分寺駅周辺地区まちづくり構想の検討と連携して、再開発事業計画の見直しに着手し、駅前広場の位置の変更など、再開発事業の施設計画を大きく変えることとしました。

見直しを踏まえ、平成 19 年 8 月より都市計画決定・変更の手続きを進め、平成 20 年 3 月告示をいたしました。

市では、今回の都市計画の決定・変更を、権利者をはじめとする多くの市民の長年の念願である北口再開発事業の実施に向けた重要な第一歩と位置づけ、迅速かつ着実な事業化に取り組んでいく所存です。

平成 20 年 4 月

国 分 寺 市

## 1. これまでの経緯

昭和40年(1965年)の街路・交通広場の都市計画決定、平成2年(1990年)の市街地再開発事業及び高度利用地区の都市計画決定から、計画を見直しするに至った経緯等については、以下に示すとおりです。

〔経緯〕

昭和40年4月：国分寺駅北口交通広場(国3・4・12)の都市計画決定(約4,950㎡)

昭和56年3月：「国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業計画書(B調査)」作成

昭和60年6月：国分寺駅北口交通広場(国3・4・12)の都市計画変更(約6,000㎡)

昭和63年12月：国分寺駅南北自由通路オープン、中央線特別快速電車停車

平成元年3月：国分寺駅ターミナルビルオープン

平成2年3月：国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定  
(広場の立体利用として歩行者専用デッキを想定)  
：高度利用地区の都市計画決定

平成3年3月：西武多摩湖線移設工事完了

平成4年3月：国分寺駅駅舎改良工事完了

平成12年3月：「国分寺市都市マスタープラン」策定

平成12年6月：国分寺駅北口再開発協議会設立  
(「北口再開発研究会」、「国分寺駅北口再開発連絡協議会」が統合)

平成17年1月：「国分寺まちづくり条例」施行

平成17年4月：北口再開発計画案の全面的見直し、再検討開始

平成17年10月：「国分寺駅周辺地区まちづくり構想(案)」策定

平成18年度～：国分寺駅北口再開発に係る都市計画変更協議

平成19年8月：「国分寺駅周辺地区まちづくり構想」策定

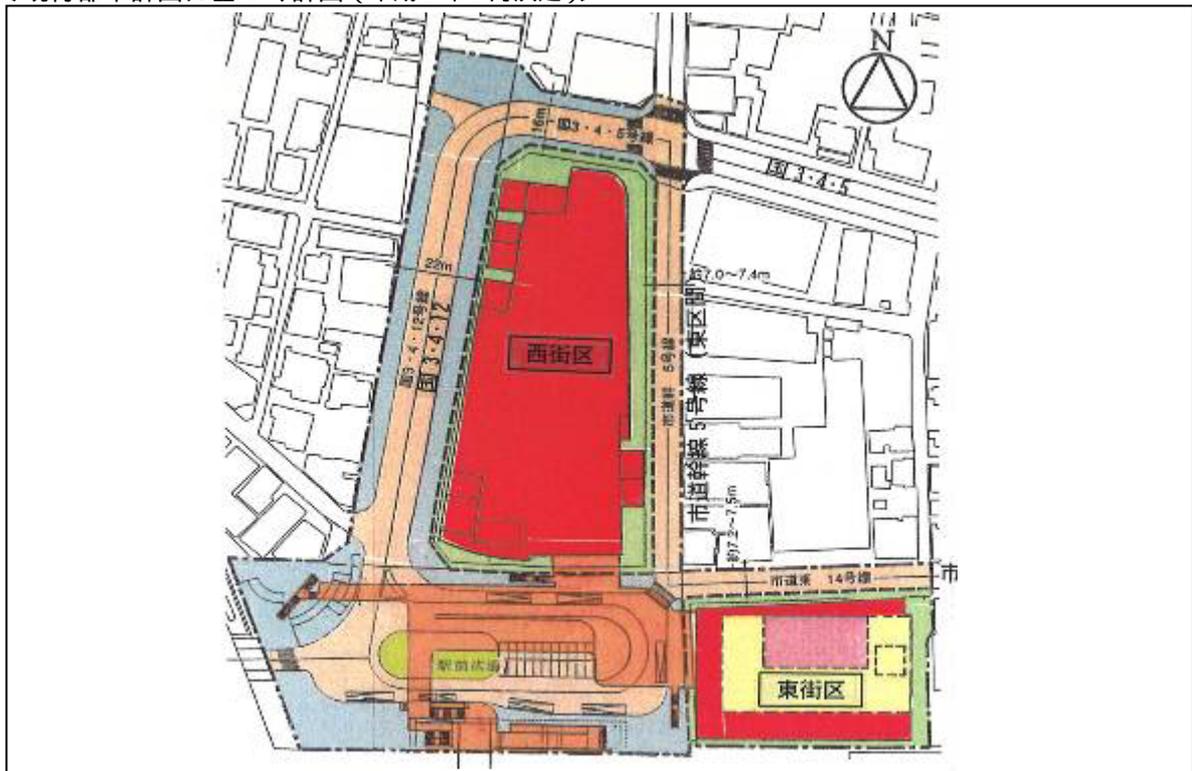
平成19年8月：国分寺駅北口再開発に係る都市計画決定・変更(原案) 公告・縦覧

平成19年11月：国分寺駅北口再開発に係る都市計画決定・変更(案) 公告・縦覧

平成20年3月：国分寺駅北口再開発に係る都市計画決定・変更 告示

平成20年度：国分寺駅北口再開発に係る事業計画の決定(予定)

〔現行都市計画に基づく計画(平成2年3月決定)〕



## 2. 基本的な考え方

### (1) まちの将来像 国分寺駅周辺地区まちづくり構想(平成19年8月)

#### STEP-1「核」の整備

- : 国分寺駅北口地区市街地再開発事業を中心としたまちづくり
  - ・ 中心市街地の活性化と歩行者・自転車交通を重視した道路・広場づくり
  - ・ 国分寺市の顔となり、多様な機能を備えた施設・空間の整備
  - ・ 住環境水準の高い都市型住宅の整備

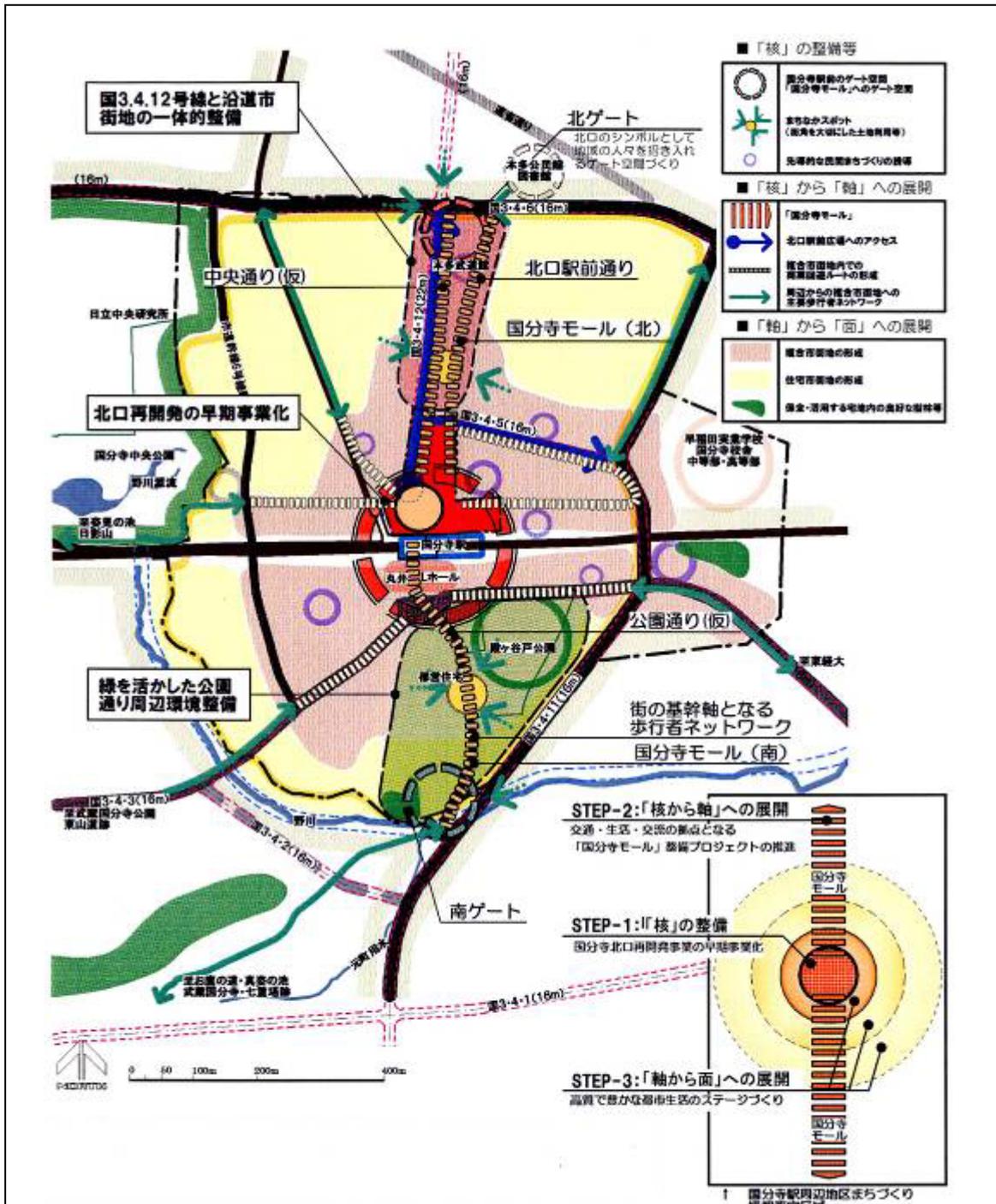
#### STEP-2「核から軸」への展開

- : 交通・生活・交流の拠点となる国分寺モール整備プロジェクトの推進

#### STEP-3「軸から面」への展開

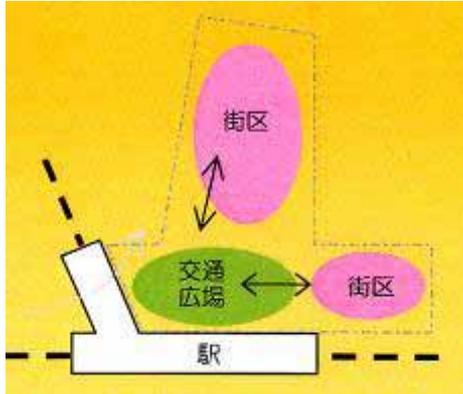
- : 高質で豊かな都市生活のステージづくり

〔国分寺駅周辺地区まちづくり構想全体方針図〕

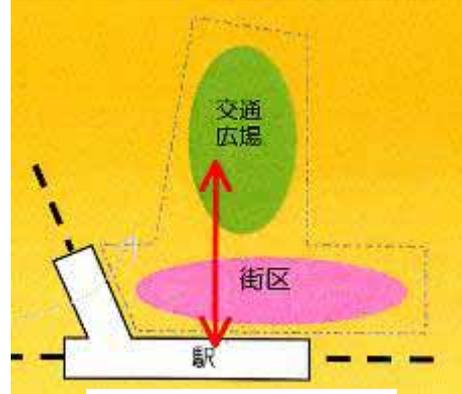


(2) 再開発事業の見直し方針

「交通広場」と「街区」の配置変更を伴う計画の見直し

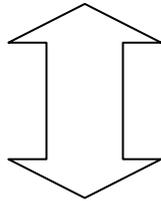


〔現行計画〕



〔変更計画〕

国分寺駅周辺地区まちづくり構想  
(まちの将来像)



(見直しの背景)

- 1) 再開発を契機とした発展型まちづくりの推進
- 2) 交通広場を取りまく環境の変化
- 3) バリアフリーやユニバーサル・デザインへの取り組み
- 4) 環境・景観・防災に対する社会ニーズへの対応

〔変更の方針〕

「再開発事業を中心とした先導まちづくり」  
～まちづくりの重要課題の同時解決～

1. 交通広場(街なか広場)を核とした潤いまちづくり

- ・交通広場を中心とした豊かな公共空間の創造
- ・「広場+道路+通路」の一体整備による円滑な地区交通計画の実現
- ・歩行者・自転車を中心とした安全・快適な交通ネットワークの形成

2. 周辺市街地に開かれた「波及連鎖型まちづくり」の実現

- ・再開発事業の整備効果を周辺地域に波及させるまちづくり
- ・地区計画等の活用による広場周辺街区のまちづくりの推進

3. 新たな街区構成による魅力的な施設建築物の整備

- ・適正な高度利用による良好な都市環境の創出
- ・駅前立地を活かした事業性豊かな施設建築物の建設

4. 美しさを備えた環境負荷の小さい都市開発

- ・環境まちづくりへの積極的対応
- ・緑の積極的な回復と創造
- ・国分寺を彷彿させる風格ある都市景観の形成

### 3. 都市計画決定・変更のあらまし

#### (1) 全体図

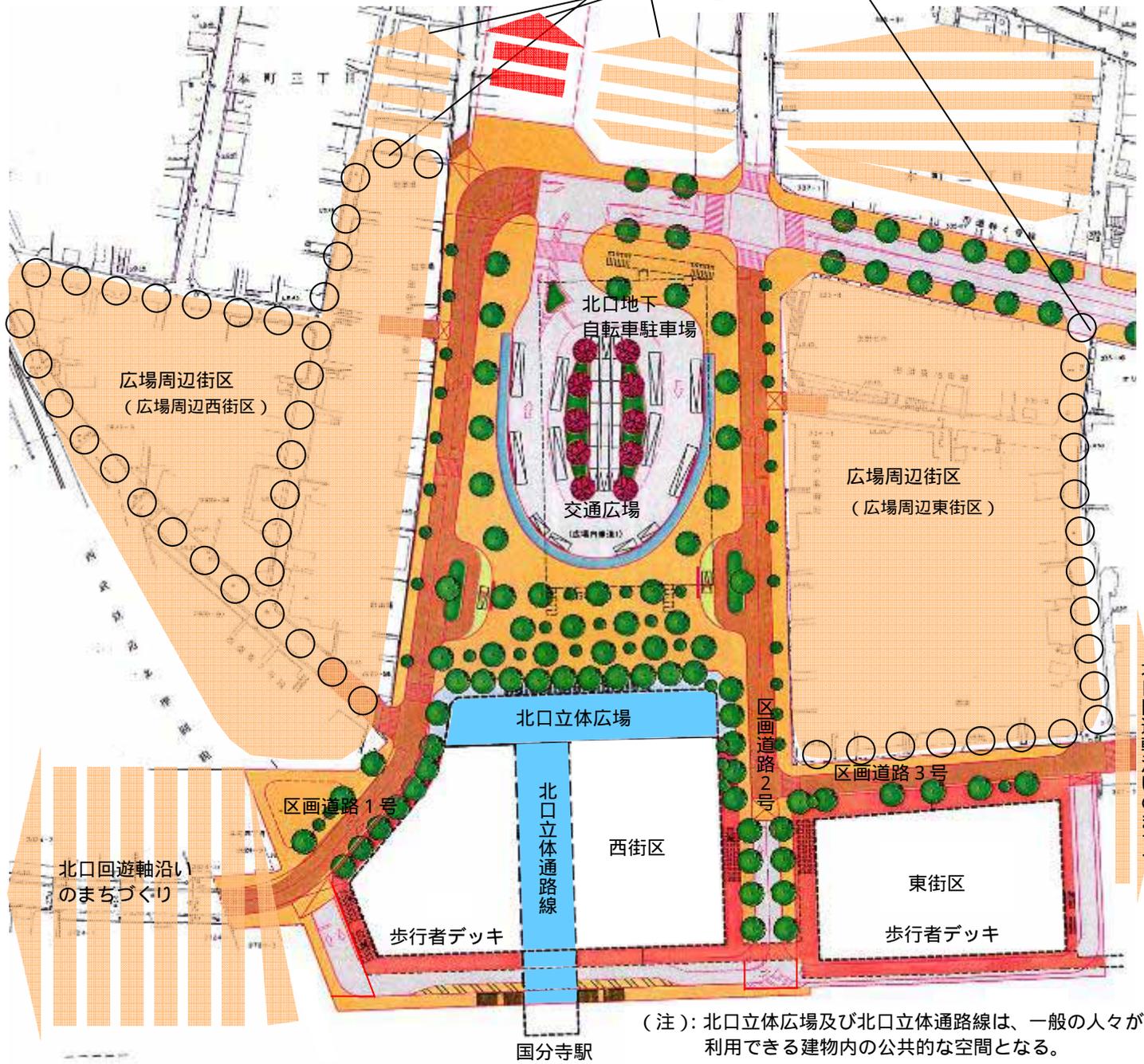
〔公共施設等の整備概要〕

全体区域面積	約 3.6ha(内再開発区域約 2.1ha)
交通広場	約 8,000 m <sup>2</sup> (公共施設)
北口立体広場	約 1,000 m <sup>2</sup> (敷地内施設)
北口立体通路線	幅員 12m (敷地内施設)
北口地下自転車駐車場	約 2,600 m <sup>2</sup> (公共施設)

交通広場両側の街区については、交通広場の整備にあわせて、積極的な機能更新を進めていくものとする。

「広場周辺街区の開発整備と連携して整備が必要とされる道路。これにより、交通広場と周辺道路の一体的な道路整備が進むことになる。」

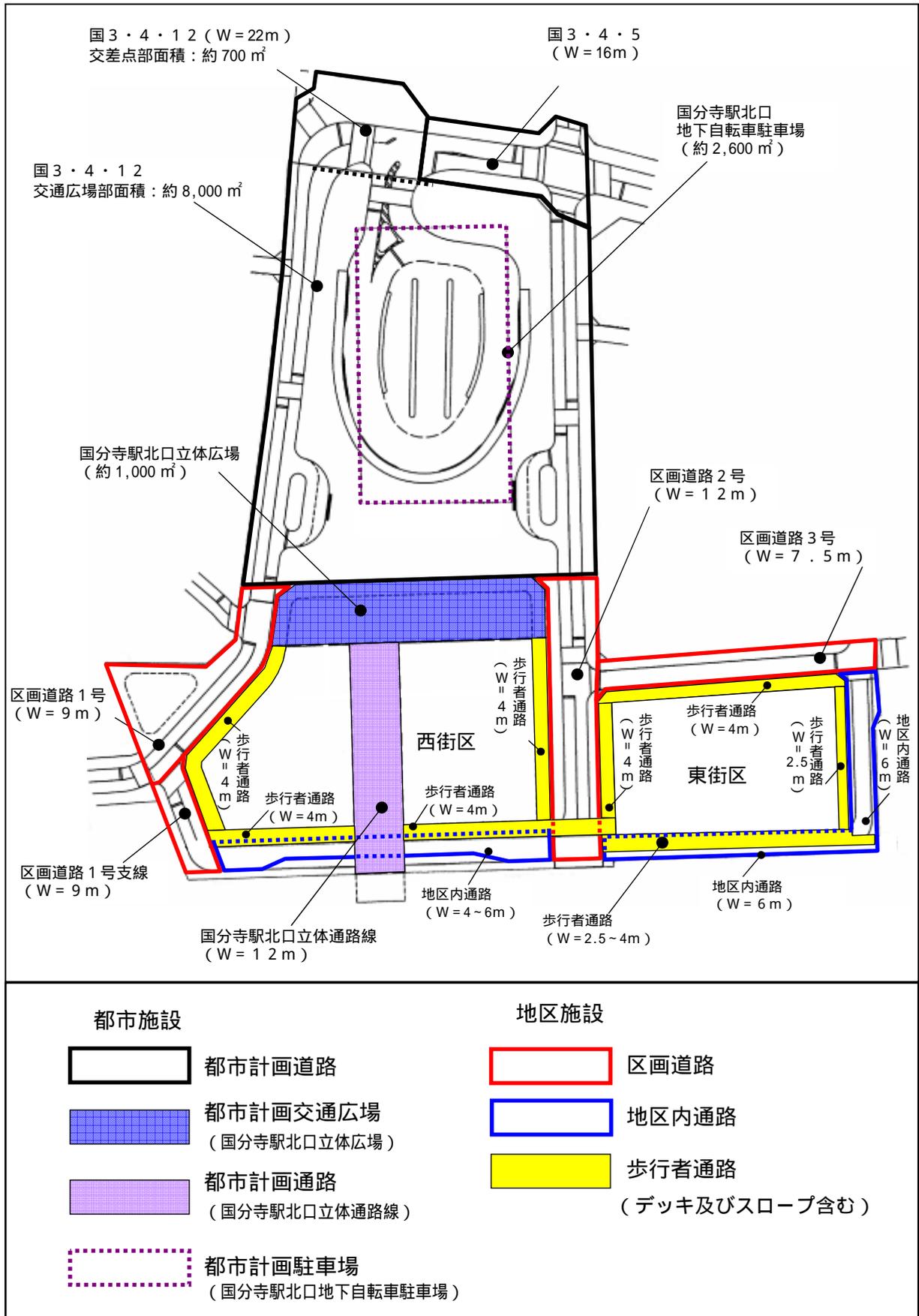
国 3・4・12 号線の整備と沿道のまちづくり



(注): 北口立体広場及び北口立体通路線は、一般の人々が利用できる建物内の公共的な空間となる。

(注): 本図の内容については再開発事業の進捗の中で一部変更になる場合があります。

(2) 公共施設等の配置計画



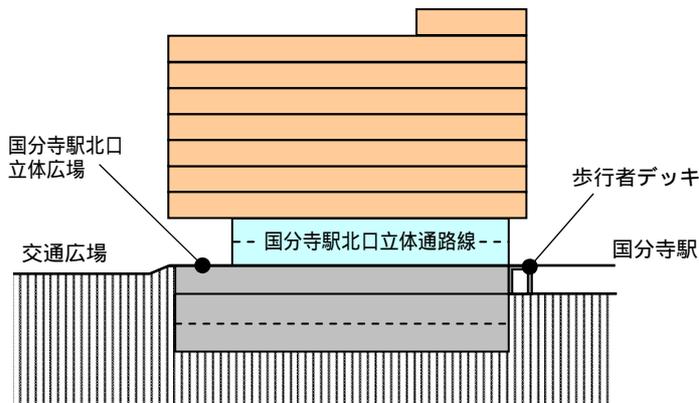
(注)：今後の詳細な協議・調整によって一部内容を変更する場合があります。

### (3) 施設建築物の概要

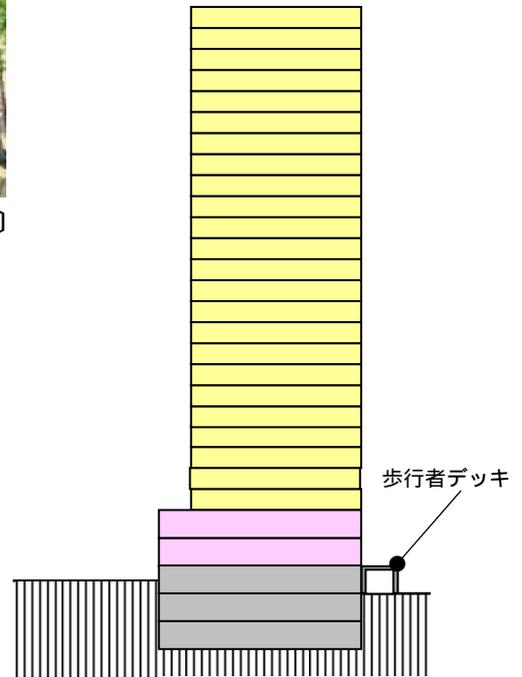


〔交通広場パース（歩行者集散広場部）〕

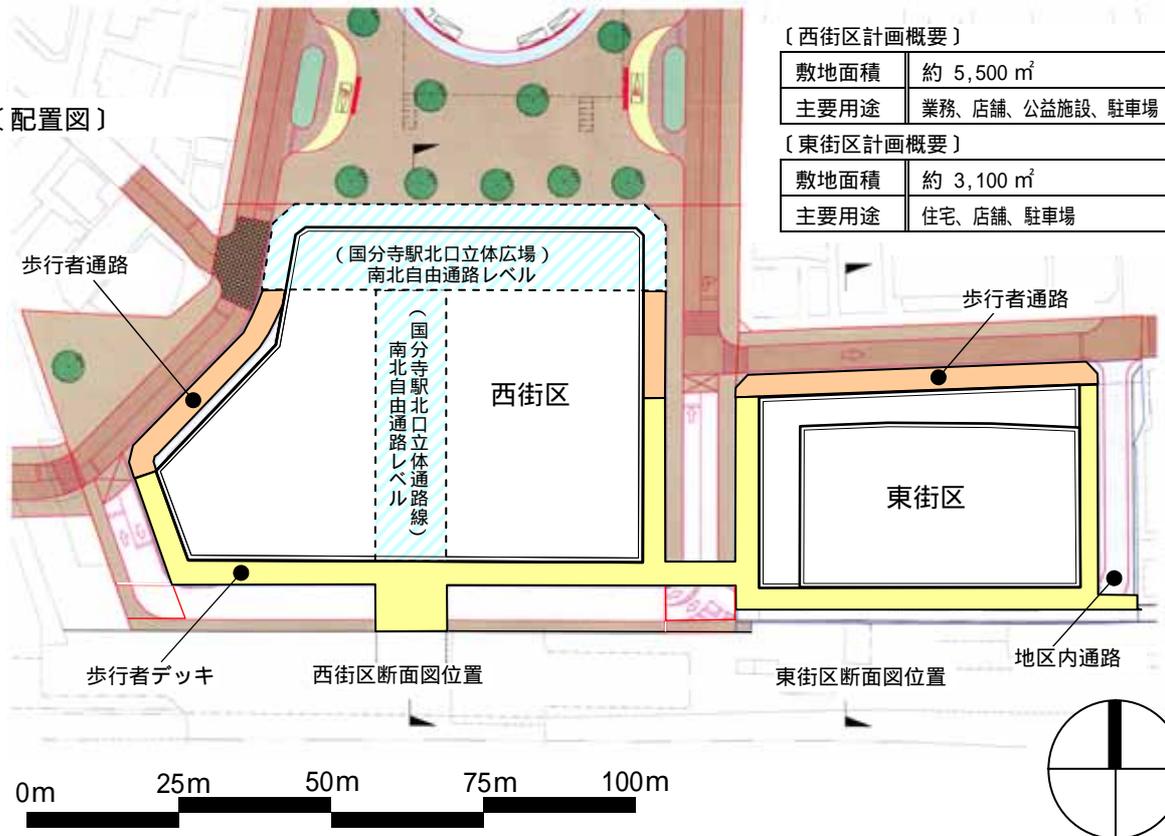
〔西街区断面図〕



〔東街区断面図〕



〔配置図〕



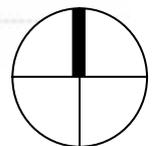
〔西街区計画概要〕

敷地面積	約 5,500 m <sup>2</sup>
主要用途	業務、店舗、公益施設、駐車場

〔東街区計画概要〕

敷地面積	約 3,100 m <sup>2</sup>
主要用途	住宅、店舗、駐車場

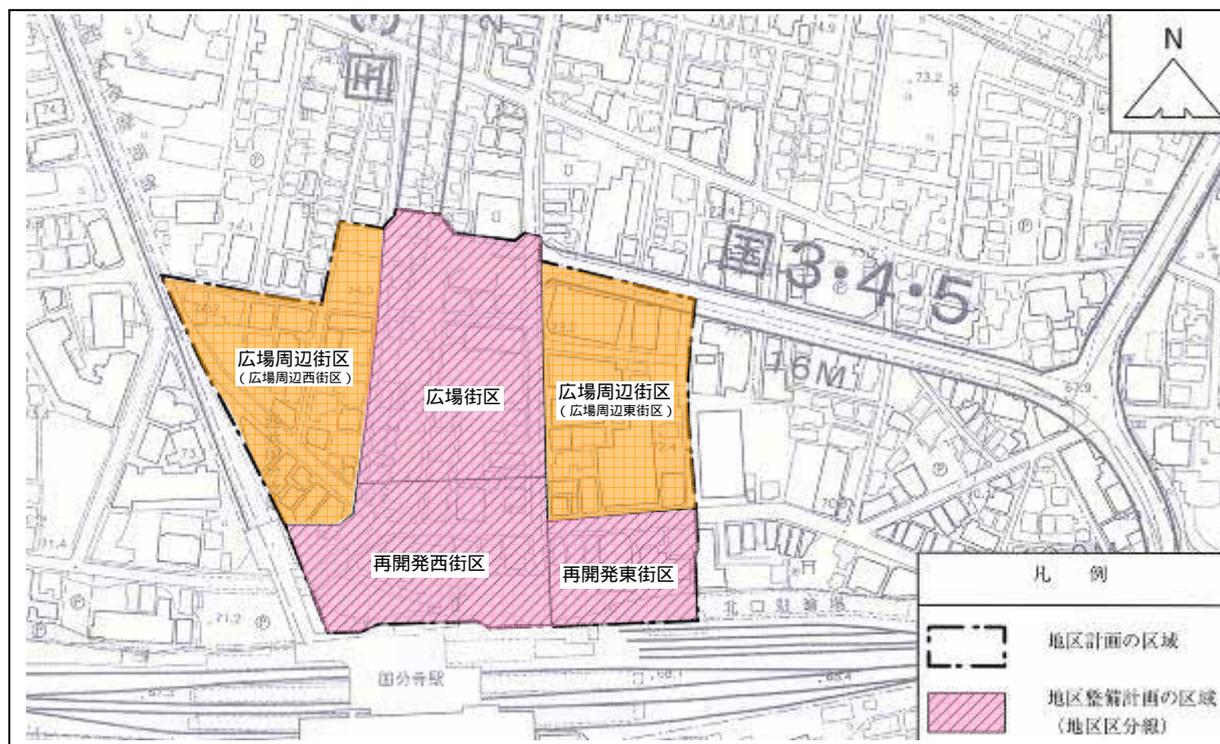
0m 25m 50m 75m 100m



(注)：本図の内容については再開発事業の進捗の中で一部変更になる場合があります。

## (4) 地区計画

〔国分寺駅北口地区地区計画の区域〕



### 地区計画の活用

- ・再開発事業により整備される交通広場の周辺において、良好で活力ある中心市街地を形成するため、地区特性に応じてまちづくりのルールを定めることができる地区計画制度を活用します。
- ・地区計画の区域は、再開発事業区域（約 2.1 ha）及び交通広場を挟んだ東・西街区（約 1.5 ha）の一体的な範囲で定めることにより、“国分寺の顔”にふさわしいまちづくりを計画的に進めるとともに、再開発事業による施設整備の効果を周辺市街地に波及させることを目的とします。

### 再開発事業区域

- ・再開発事業区域については、まちづくりの目標像を定める「方針」と、地区施設や建築ルールを規定する「地区整備計画」を同時に定めています。

### 広場周辺街区

また、交通広場に面する広場周辺街区（東・西街区）については、まちづくりの目標である「方針」だけを定め、今後、地元の皆さんと市が協議しながら「地区整備計画」の策定をすすめます。

お問い合わせ先 **都市開発部国分寺駅周辺整備課**

電話 : 042-323-9190

FAX : 042-323-9060

Email : [kokubunjieki@city.kokubunji.tokyo.jp](mailto:kokubunjieki@city.kokubunji.tokyo.jp)