

国分寺駅周辺地区まちづくり構想



平成19年 8月

国分寺駅周辺地区まちづくり構想策定会議

国分寺市

目 次

はじめに	1
1) まちづくり構想の背景と目的	1
2) まちづくり構想の役割と策定の進め方	2
3) 本資料の構成	3
4) まちづくり構想の性格と位置付け	4
1. 地区に係る上位計画と地区の現況	5
1) 上位計画の整理	5
2) 地区の現況	13
2. まちづくり課題の検討	16
1) 地区のまちづくり課題	16
2) 地域動向からの課題	18
3) 地域環境資源の活用	25
3. まちづくり方針の策定	28
(1) 全体方針	28
(2) 分野別まちづくり方針	32
1) 土地利用の方針	32
2) 道路・歩行者空間等の整備方針	35
3) 商業まちづくりの方針	38
4) 住宅まちづくりの方針	41
5) 駐車場・駐輪場の整備方針	44
6) 環境・景観まちづくりの方針	47
7) バリアフリー整備の方針	53
(3) 区域別まちづくり方針	54
1) 北口周辺地区	54
2) 南口周辺地区	55
3) 国3・4・12号線周辺地区	56

4. 北口再開発事業とその効果的推進の考え方	57
1) まちづくり構想と北口再開発事業の関係	57
2) 国分寺駅周辺地区まちづくりにおける位置づけ	57
3) 土地建物利用の方針	58
4) 公共施設（広場・道路等）の整備方針	58
5) 都市環境整備の方針	59
6) 効果的な事業化のための考え方	60
■ 計画見直しの具体的内容と変更に必要な都市計画手続き	60
■ 国分寺駅北口地区再開発事業 計画方針案	62
5. 北口再開発事業と連携した総合的まちづくりへの取組み	65
(1) 国3・4・12号線の整備	65
1) 国3・4・12号線の現況	65
2) 早期整備の意義（必要性）	65
3) 国3・4・12号線の整備により期待される効果	65
4) 優先整備区間の考え方	68
5) 沿道地区整備の考え方	69
6) 沿道地区の一体的整備イメージ	71
7) 国3・4・12号線事業化推進の考え方	73
(2) 北口周辺地区の道路整備	78
(3) 駐車場の整備	78
1) 駐車場の現況	81
2) 駐車場整備の方針	83
(4) 駐輪場の整備	84
1) 駐輪場の現況	84
2) 駐輪場整備の方針	86
(5) 駅前通りを中心とした北口商店街の整備	88
1) 駅前通りを中心とした北口商店街の現況と課題	88
2) 駅前通りを中心とした北口商店街の整備方針	92
(6) 市街地整備の誘導	93
1) 既存商店街整備の誘導	94
2) 良好な住宅市街地整備の誘導	94

はじめに

1) まちづくり構想の背景と目的

国分寺駅周辺地区は、西国分寺駅周辺地区とともに、本市の中心となる市街地である。“国分寺市の顔”としての美しい街並みを形成しながら、市民生活に必要な様々な機能の集積を図ることが求められる地区として位置づけられる。しかし、地区の現状をみると、道路や駅前広場等の基盤の整備が遅れているうえ、無秩序なマンションの立地、商業機能の郊外あるいは市外への流出などが進行しており、街並み景観の悪化、市街地の安全性、快適性の低下、中心市街地としての機能や活力の停滞など様々な問題が生じている。こうした現状を踏まえ、地区の再整備に取り組んでいくことが急務とされる。

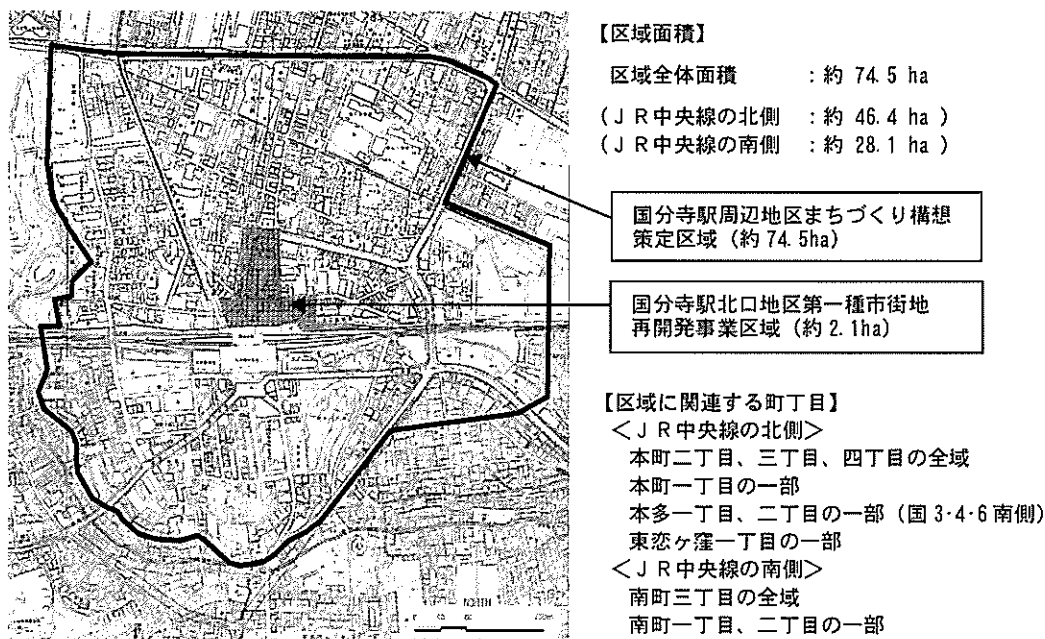
国分寺駅周辺地区のまちづくりにおいて、国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業（以降、「北口再開発事業」と称す。）はまちづくりを先導するプロジェクトとして、その実現に大きな期待が寄せられてきた。同事業は、昭和 49 (1974) 年の「基本構想」の作成後約 30 年、平成 2 (1990) 年の都市計画決定から 17 年が経過し、改めて都市計画決定の見直し案が定まり、事業化に向けた再スタートを切る段階にある。一方で、同事業用地の先行取得によって生まれた点在する空き地が、皮肉にも、市街地の活力低下と市街地環境の悪化を助長しているという予想外の状況を惹起していることにも留意する必要がある。同事業の早期着手は、国分寺駅周辺地区のみならず、国分寺市全体のまちづくりからみても喫緊の課題である。

我が国の社会経済状況は、北口再開発事業の都市計画決定以降のわずかな期間に大きく変化した。同時に、まちづくりに対する市民意識も大きく変化しているものと思われる。国分寺駅周辺地区のまちづくりや北口再開発事業の推進にあたっては、従来の発想に捉われず、今日的視点に立って計画の立案、再検討を行う必要がある。さらに、国分寺市にあっては厳しい財政状況が続くなか、まちづくりに投入できる資金の制約にも留意する必要がある。市民の理解と協働を基本とし、様々な創意工夫によってまちづくりを実現していくという戦略的な取組みが不可欠と考えられる。

以上のような状況を踏まえ、国分寺駅周辺地区のまちづくり構想は、「国分寺駅周辺地区のまちづくりの将来像（ランドデザイン）」を定めるとともに、まちづくりを先導する「国分寺駅北口再開発事業の効果的な推進」と、「同事業と連携した国分寺駅周辺地区のまちづくりの総合的な推進」を図ることを目的として策定するものである。

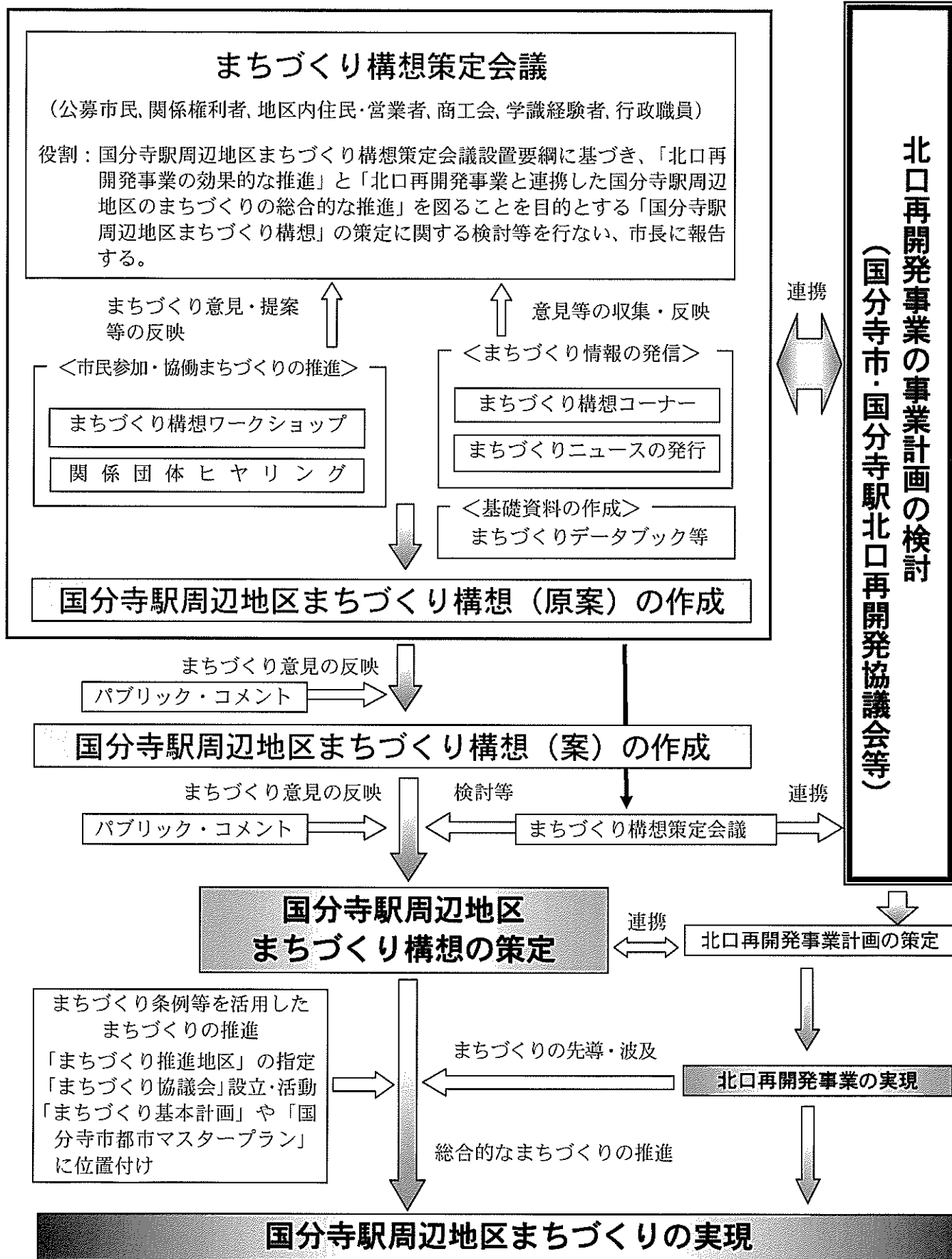
なお、本構想では、国分寺駅周辺のまちづくりに関してできるだけ具体的な記述に努めた。しかし、今後のまちづくりにおいては、社会情勢の変化等に対応する必要も考えられる。よって、そうした場合には、本構想の基本的な考え方を踏まえるとともに、隣接する区域や関連する施策との整合性に留意しつつ、対応方策を検討していくものとする。

■国分寺駅周辺地区まちづくり構想の策定区域



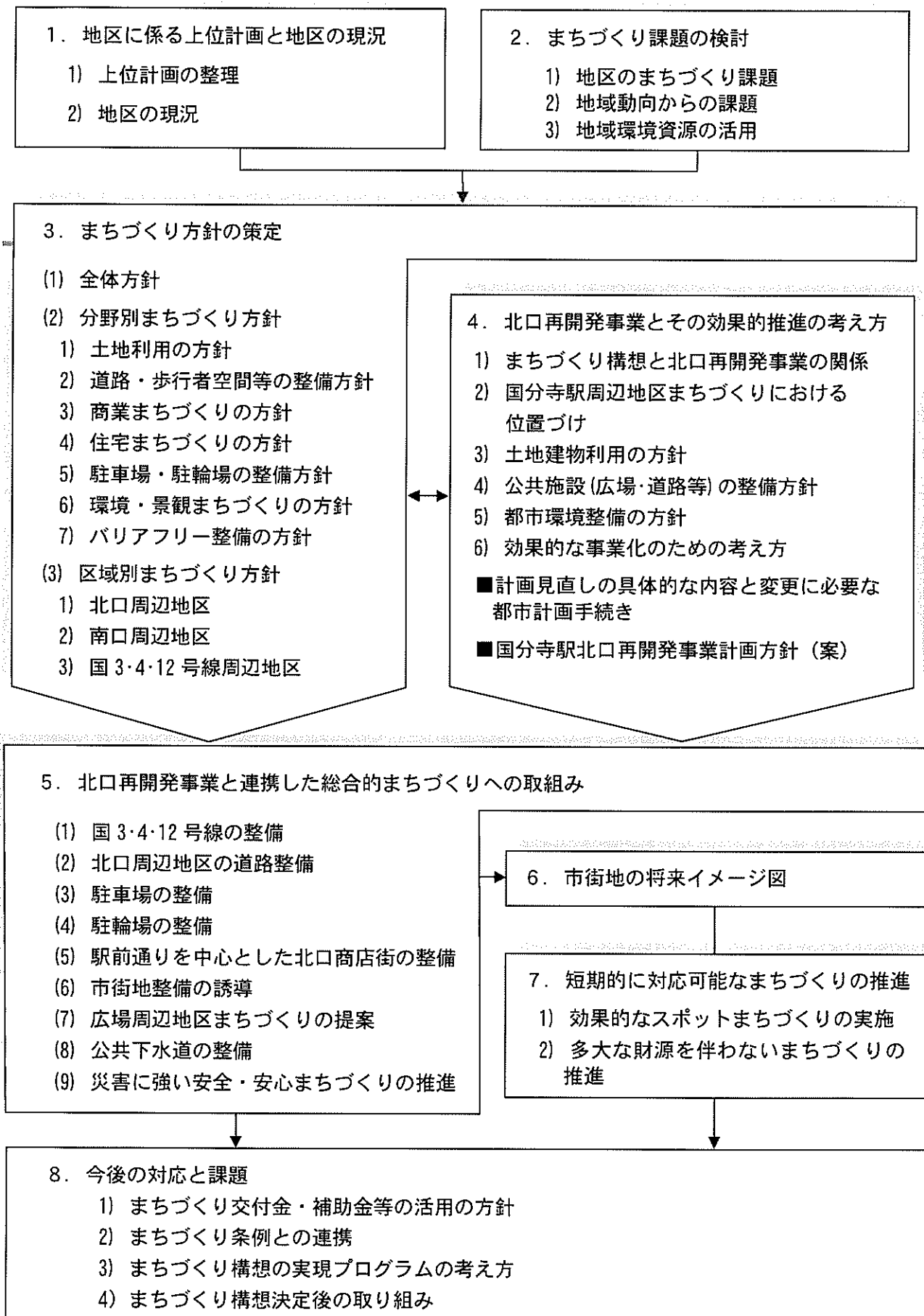
2) まちづくり構想の役割と策定の進め方

まちづくり構想は、行政、市民、専門家など、広範な人々の参加、協力により策定していくものとする。まちづくり構想の役割と策定の進め方は、以下に示すとおりである。



3) 本資料の構成

『国分寺駅周辺地区まちづくり構想』の構成は以下に示す通りである。



4) まちづくり構想の性格と位置付け

【まちづくり構想の性格】

本まちづくり構想は次のような性格を有するものである。

- ・都市マスタープランの一部を構成する性格を有する
平成12年3月策定の「国分寺市都市マスタープラン」に描かれた地域別構想を補強して、北口再開発事業を含む国分寺駅周辺地区の都市整備の方向性を具体的に示すという「都市マスタープラン」を補完して、都市マスタープランの一部を構成する性格を持つ計画である。
- ・長期総合計画基本計画を支える性格を有する
国分寺市第四次長期総合計画基本計画（平成19年度～28年度）に描かれた「活力ある都市」を実現するための基本となる計画としての性格を有する。
- ・国分寺駅周辺のまちづくりを推進するための実施計画としての性格を有する
国分寺駅周辺のまちづくり方針、将来像をまちづくり構想において定めるとともに、北口再開発事業と連携した総合的なまちづくりを計画的に推進する性格を有する。

【まちづくり構想の位置付け】

以上のような本まちづくり構想が有する性格に鑑み、その位置付けを明確にしたうえでまちづくりを推進していくことが必要であることから、次のような位置付けを行っていくこととする。

- ・本構想の決定と同時にまちづくりを進めていくため、国分寺市まちづくり条例第7条の「まちづくり基本計画」に位置付け、北口再開発事業やそれに関連する各まちづくりの実現に向けて早期にスタートする。

(※) 第四次長期総合計画基本計画（平成19年度～28年度）

- ・6つの都市像／まちのデザイン③の「環境を守り、向上させるとともに、環境負荷の少ない機能的な都市基盤整備を図り、市民が安全・快適に暮らせるまち」における「計画分野：活力ある都市」の基本目標“未来を見据えた活力あるまちをつくる”の重点目標「地域特性を活かしたまちづくりを推進する」の中で「まちづくり計画等の適正な管理と運用を推進する」と掲げられ、特に「国分寺市都市マスタープランの見直し事業」はレベルアップ事業と位置づけられている。