

8. 今後の対応と課題

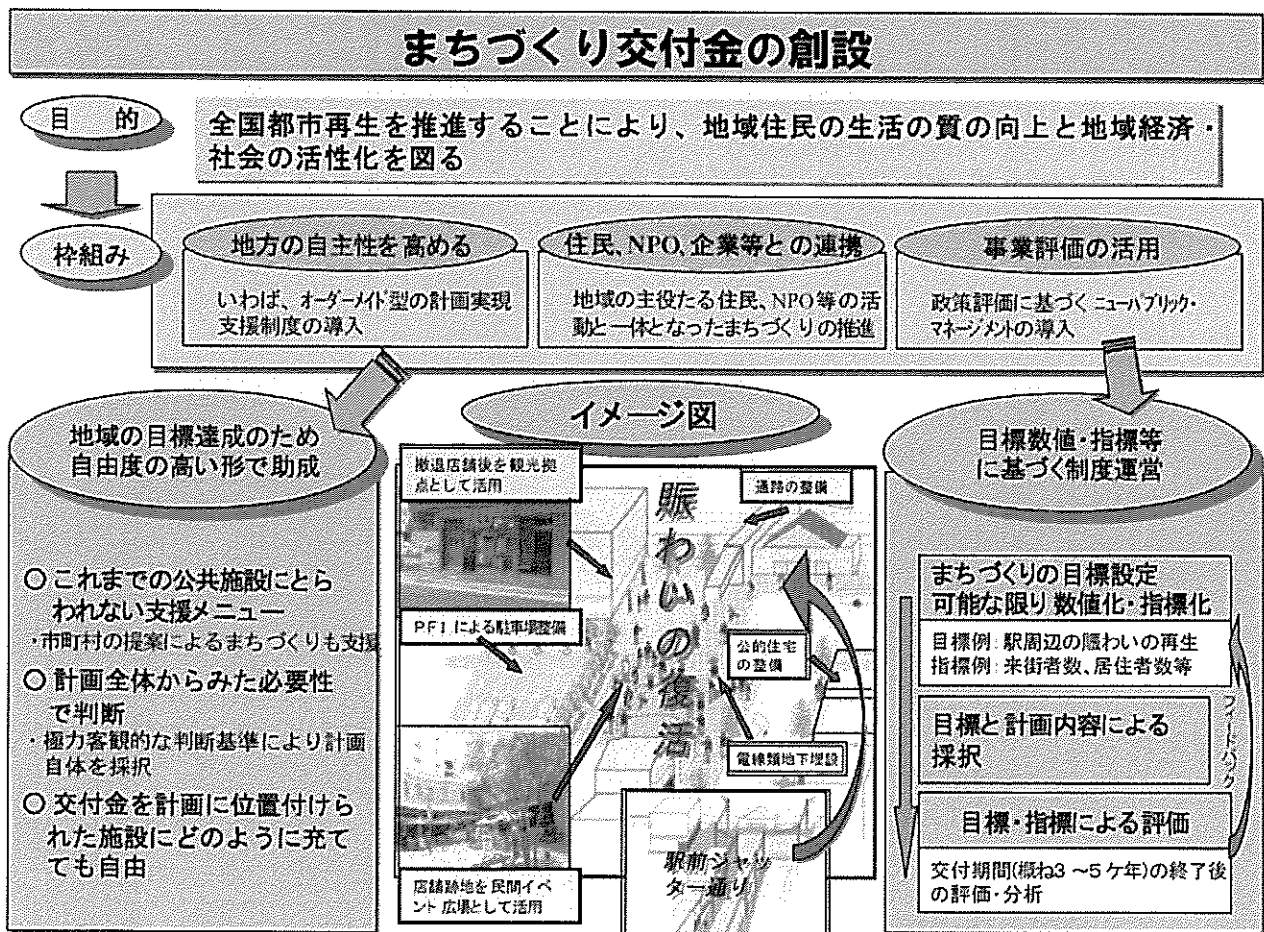
1) まちづくり交付金・補助金等の活用の方針

【まちづくり交付金とは】

まちづくり交付金は、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした地域主導の個性あふれるまちづくりを実施し、都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と、地域経済の活性化を図ることを目的として、平成16年度創設の国土交通省所管の制度である。

この制度は、従来の補助事業に比べて、市町村の自主性・裁量性を大幅に拡大した制度として、次のような特色がある。

- 地方の自主性・裁量性の大幅な向上：従来の補助制度のように対象施設を限定するのではなく、市町村の提案に基づく事業等についても支援対象とできる。また、施設ごとに定められた補助率にしばられることなく、交付金を何にどれだけ充当するかは市町村の自由選択に委ねられている。
- 地方の使い勝手の大幅な向上：事業間の流用は自由であり、総額の国費が変わらない場合、変更交付申請手続きを実質的に不要にするなど手続きが簡素化されている。更に、年度途中で年度当初の事業執行予定が変更となっても、すでに交付された交付金を返還等することなく、翌年度の交付金の交付額で調整することが可能である。（ただし、交付された交付金が当該年度に実施する事業費を上回ることには出来ない。）
- ONPM（ニューパブリックマネージメント）の導入：個別施設に関して国が事前の詳細な審査は行わず、市町村自身が設定した目標・指標をもとにした事後評価を実施し、公表する。



【国分寺市におけるまちづくり交付金制度活用の意義と活用が期待される地区】

まちづくり交付金の活用は、国分寺市の自主性と裁量による創意工夫に富んだオーダーメイドのまちづくりを推進できることから、国分寺駅周辺地区のまちづくり構想をはじめ、都市マスタープランに位置付けられた分野別又は地域別構想などの総合的なまちづくりを実現していくうえで有効であると考えられる。

さらに、地域の住民やNPO等の活動を含む総合的な取り組みを支援する制度であることから、地域経済・社会の活性化、安全で快適な都市生活の実現などのまちづくりの目標の達成状況等を、市民と行政が共に評価・公表しながら進めていくことができることなどから、まさに国分寺らしい“協働まちづくり”を推進していくうえでも有効かつ効果的な制度であるといえよう。

国分寺市において、現時点でまちづくり交付金制度の活用が期待される地区としては、国分寺駅周辺地区を含む“こくぶんじトライアングルゾーン”の形成に資するまちづくりの実施が考えられる。ただし、国分寺駅・西国分寺駅の大きくふたつの駅勢圏にまたがる広範な地域であること、また、すでに史跡周辺エリアにおいては平成14年度策定した「史跡武蔵国分寺跡（僧寺地区）新整備基本計画」に基づき“歴史文化の拠点づくり”がスタートしている一方、西国分寺駅周辺においては、駅南側エリアの住宅市街地整備は事業が進んでいるものの、駅北側を含む駅周辺地域整備についてはその全体像が定まっていない状況など、トライアングルゾーン全体としてのまちづくりの熟度の面でも課題がある。

以上から、現時点では本策定会議で検討している国分寺駅周辺地区 約74.5haを下記の「都市再生整備計画」作成の対象範囲とすることにより、北口再開発事業の推進はもとより、本まちづくり構想に基づいた国3.4.12号線整備や複合的な中心市街地の形成を柱とした国分寺駅周辺地区のまちづくりを実現するため、まちづくり交付金を活用して公的財源を確保していくことが期待される。

【まちづくり交付金・補助金等活用の方針】

まちづくり交付金は、国分寺市が作成した「都市再生整備計画」に基づき実施される事業の必要に充当するため交付する交付金であることから、国分寺駅周辺地区については、まちづくり構想の実現に向けて、平成19年度にまちづくり等の重点課題を検討し、更に交付金導入に向けては、平成20年度に駅周辺地区都市再生整備計画を策定することを第四次長期総合計画の実施計画に位置付けることとする。

1. 「(仮称) 国分寺駅周辺地区 都市再生整備計画」の作成

次に掲げる事項を記載した(仮称)国分寺駅周辺地区都市再生整備計画を作成し、国土交通大臣に提出する。

- (1) 都市再生整備計画の区域
- (2) 都市再生整備計画の目標
- (3) 都市再生整備計画の目標を達成するために必要な交付対象事業
- (4) 計画期間
- (5) 都市再生整備計画の対象となる地区の名称
- (6) 都市再生整備計画の区域の面積
- (7) 交付期間における各交付対象事業の概算事業費
- (8) 関連事業（都市再生整備計画の目標の達成を図るために、交付対象事業に関連して実施される交付対象事業以外の事業等をいう。）
- (9) 交付期間
- (10) 都市再生整備計画の対象となる地区における整備方針
- (11) 都市再生整備計画の評価に関する事項
- (12) その他必要な事項

2. 交付金の交付対象および事業効果の明確化

まちづくり交付金の交付対象事業は、提案事業、基幹事業、関連事業の3つに区分され、それぞれ次のような事業があるので、国分寺駅周辺地区のまちづくり構想実現に向けて必要な事業を明らかにしながら、地区整備方針の策定や事業期間の検討、事業費の概算などを行う必要がある。

<提案事業>

1. 事業活用調査、
2. まちづくり活動推進事業、
3. 地域創造支援事業

<基幹事業>

4. 道路
5. 公園
6. 河川
7. 下水道
8. 駐車場有効利用システム
9. 地域生活基盤施設
10. 高質空間形成施設
11. 高次都市施設
12. 既存建築物活用事業
13. 都市再生交通拠点事業
14. 土地区画整理事業
15. 市街地再開発事業
16. 住宅街区整備事業
17. 地区再開発事業
18. 人にやさしいまちづくり事業
19. 優良建築物等整備事業
20. 住宅市街地総合整備事業
21. 街なみ環境整備事業
22. 住宅地区改良事業等
23. 都心共同住宅供給事業
24. 公営住宅等整備
25. 都市再生住宅等整備
26. 防災街区整備事業

<関連事業>

限度額の算定対象、交付金の充当対象のいずれにもならない事業

3. 事前評価並びに事後評価体制の確立

まちづくり交付金においては、事前に国分寺市が設定した目標・指針をもとにした事後評価を実施、公表するなど、事前の具体的目標設定と事後評価の重視を軸とした評価方法を導入する必要がある。特に交付期間終了時には、国分寺市に目標（数値化された指標）の達成状況等の評価を行う必要とともに、その結果を公表するなど、交付金の有効・効率的な活用を図ることが重要である。

さらに、事前の評価についても、従来の補助金のように国による個別施設に関する費用対効果（B/C等）の詳細な審査は行わないかわりに、国分寺市が作成した都市再生整備計画の目標の内容が適切か、計画に記載された事業がその目標に資するのか、計画の実現可能性は高いか、などについて市が自主性・裁量性をもって審査等を行っていく必要がある。

以上のように、今後国分寺駅周辺まちづくり構想実現のための事業を導入していくためには、国分寺市庁内だけではなく、市民等との協働によるまちづくり事業の事前評価並びに事後評価の体制を確立したうえで、まちづくり交付金を活用していく必要がある。

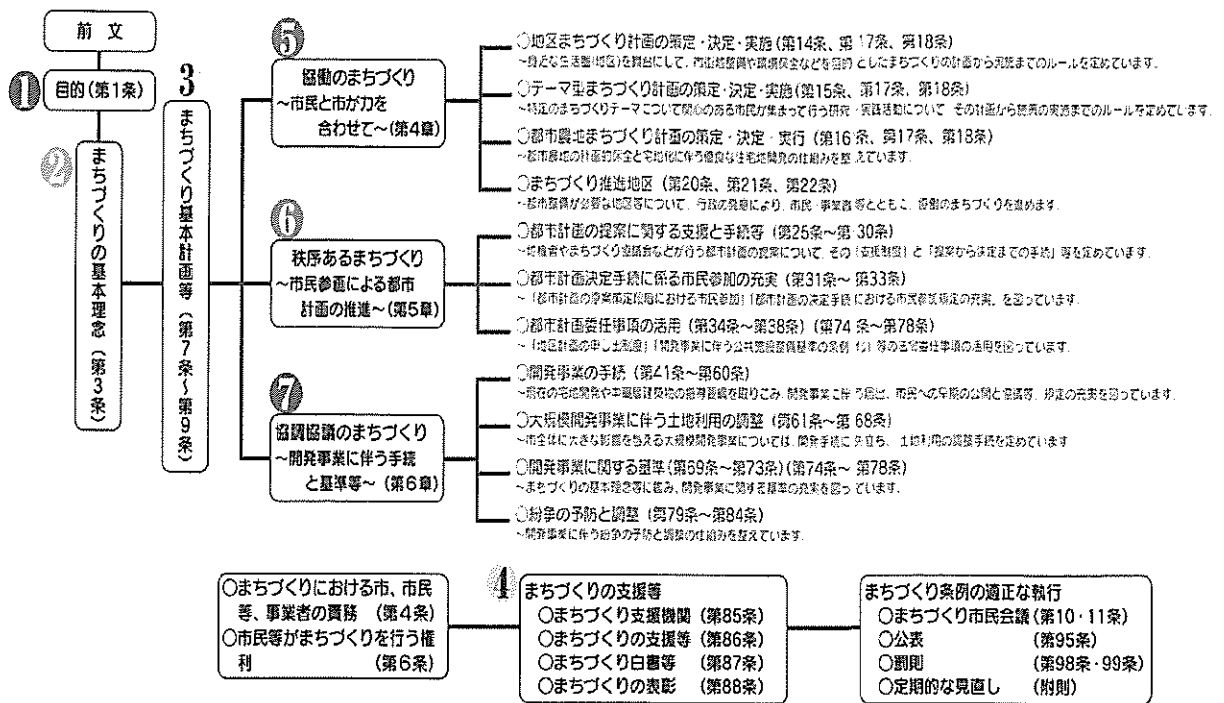
2) まちづくり条例との連携

【まちづくり条例の全体構成】

国分寺市は、まちづくりの基本となる事項や市の特性を生かしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続き及び土地利用に関する基準並びに都市計画法の規定に基づく都市計画手続き等を定めことにより、市民の福祉を高め、豊かな緑と水と文化財にはぐくまれた安全で快適なまちづくりの実現に寄与するため「国分寺市まちづくり条例」を制定し、平成17年1月1日に施行したところである。

国分寺市まちづくり条例の全体構成は、下図の通り。

国分寺市まちづくり条例の全体構成図



【まちづくり条例の主な特徴】

上記のように本条例は、国分寺市基本構想や都市マスタープラン等の各種のまちづくり計画をひとつのまちづくり基本計画として束ねながら①市民と市が力をあわせて進める“協働のまちづくり”、②市民参画により都市計画を推進する“秩序あるまちづくり”、③開発事業に伴う手続きと基準等を定める“協調協議のまちづくり”を三本柱にまちづくりを推進するツールとして次のような特徴を有している。

1. 国分寺崖線など緑と水を生かしたまちづくりの推進
 - ・国分寺の重要な地域資源である国分寺崖線の緑地・湧水・景観等を保全・再生する。また、16戸以上のマンション開発等では緑と水の環境整備やまちづくり協力金の提供等を求める、他。
2. 市民参画による都市計画の推進
 - ・市民やまちづくり協議会(地区型、テーマ型、推進型等)が積極的に都市計画の提案をできるように市民参加による都市計画案の作成支援や決定手続きの充実を図る、他。
3. 地域共生型土地利用システムの条例化
 - ・大規模土地取引の事前届出規定、大規模開発事業構想の公開と協議規定を定めている。また、開発紛争の起こりにくい事業の誘導、良好な開発事業の速達規定、開発事業に伴う建築物の最高高さ基準、宅地開発の道路整備基準、その他の規定等を定めている。

4. 市民まちづくりに対する多様な支援

- ・市民やまちづくり協議会のまちづくりを多面的に支援するため、まちづくりセンターの設置、まちづくり活動費の助成、コンサルタント派遣制度等の支援措置の規定、他。

【国分寺駅周辺地区まちづくり構想とまちづくり条例の連携】

今後、本策定会議で取りまとめた国分寺駅周辺地区まちづくり方針という大きな理念のもと、まちづくりを推進するツールとして本条例を活用して、まちづくり構想の内容をひとつずつ具体化していくことが有効である。

これにより、北口再開発事業の早期実現を目指すことはもとより、各種まちづくりの実現化方策として前述のまちづくり交付金等の活用を図り、これに加えて、まちづくり条例の特徴を活かしながら、国分寺駅周辺地区のまちづくりを推進していくことが期待される。

以上を踏まえ、平成 19 年度以降の国分寺駅周辺地区まちづくり構想とまちづくり条例の連携について、すぐに連携すべき事項（下の枠内）と、まちづくり構想実現化に向けたさらなる連携事項として、次のようなことが考えられる。

【まちづくり条例とすぐに連携すべき事項】

- 本まちづくり構想策定会議を引き続き開催し議論を継続するため「(仮称) 国分寺駅周辺地区まちづくり協議会」として発展させる。
- 国分寺駅周辺地区（約 74.5ha）全体のまちづくり構想を「推進地区まちづくり計画」として位置付け発展させる。

- 上記の「推進地区まちづくり計画」を、まちづくり条例の第 7 条から第 9 条に掲げるまちづくり基本計画のひとつに位置付け、各種まちづくり施策を展開、推進する
- “国分寺モール”整備プロジェクトを戦略的に実施していくため、推進地区型のまちづくり計画の策定（推進地区型まちづくり協議会の設置など）
- 国 3・4・12 号線と沿道との一体的な街路整備並びに市街地整備の推進に資するまちづくり協議会の設置や研究会等開催の支援
- まちづくり構想や北口再開発事業と連携する民間開発事業（例えば、まちなかスポットとなるような広場等の整備を行う建築物や、公的な駐車場等を設置する開発事業など）に対するまちづくり活動費やコンサルタント派遣等による支援
- 既存商店街の活性化に資する安全で快適な買物環境づくり（北口駅前通り沿道、殿ヶ谷戸庭園周辺、風俗営業店舗等の立地規制など）を検討・提案する地区住民と商店街等による地区型協議会や、市民と商工会等によるテーマ型協議会の設置
- 自転車活用の施策提案や自転車利用環境の改善に資する社会実験等を行うテーマ型協議会等の設置
- NPO等による駐輪・駐車場の施設整備や運営事業の支援
- 駅周辺の利便性や防災性の向上のため、地区内道路交通網の形成等を目指すテーマ型協議会の設置
- 商業と住宅が融和した複合市街地の形成や、良好な住宅市街地環境を創出するための地区まちづくり協議会等の設置
- 国分寺らしい地域資源を活かしながら、国分寺の顔として、また観光的にも広く情報を発信できるようなまちづくりを進めるためのテーマ型まちづくり協議会等の設置
- 国分寺駅周辺地区全体の環境・景観に係るテーマ型まちづくり協議会等の設置
- まちづくり市民会議等によるまちづくり交付金の事前・事後評価の体制づくり
- ランドデザインに即して地区住民等による主体的な地区まちづくり計画や都市計画の提案の支援（活動費、地区まちづくり協議会の設置、コンサルタントの派遣）

3) まちづくり構想の実現プログラムの考え方

本策定会議の目的である北口再開発事業を効果的に進め、まちづくり構想と北口再開発事業が連携しながら国分寺駅周辺地区の総合的なまちづくりを推進していくためには、本構想で策定した各方針に基づき、多様なまちづくり事業等の実施はもとより、地区レベルでの具体的な規制誘導方策の検討、さらに協働まちづくりに資する市民参加の推進等を踏まえて実現化をプログラミングしていかなければならない。

この実現プログラムを考えていく上での主要な事項を整理すると次の通りである。

①北口再開発事業（2.1ha 区域内）

- 再開発ビル（業務商業棟、住宅棟）の建設 ○駐車場、駐輪場の設置
- 駅前広場の整備 ○国 3. 4. 12 号線、国 3. 4. 5 号線（広場と一体的に整備）

- ・まず実現プログラムの柱として、北口再開発事業区域内の公共施設整備と再開発ビル建設の実施を軸に据えることから、今後の事業計画認可と認可後の整備スケジュールを明確にしながら進めていく。

②広場周辺地区のまちづくり ※主に北口再開発事業区域以外の市街地

- 地区計画制度等を活用して駅前にふさわしいまちづくりを誘導

- ・北口再開発事業によって整備される駅前広場を囲んで“国分寺の新しい顔”となるまちづくりを推進する。そのため、地区計画制度等を活用して一体的かつ段階的に誘導していく。
- ・まず、北口再開発事業区域は、平成 19 年度中に地区計画（方針＋地区整備計画）を策定する。また、周辺街区のうち駅前広場の東西街区は、北口再開発事業区域と一体的に地区計画の方針を定め、広場周辺に相応しい土地利用や適切な交通ネットワークの形成により、交通流の整序化や広場への交通負荷軽減等に資する地区施設等の整備ができるよう関係権利者等と協議し、合意形成を図ったうえで、北口再開発事業の事業計画策定にあわせて地区整備計画を策定する。
- ・そして、早期に、広場東西の街区別に現況特性や地元意向等に応じた土地利用方針や地区整備計画を検討していくとともに、更に次の段階として、広場北側の国 3. 4. 12 号線並びに駅前通り沿道街区や北口回遊軸沿いの関連街区においては、国 3. 4. 12 号線の整備、賑わいが連続する商店街づくり、共同建替・協調建替等の促進など各事業の進捗状況にあわせて、地元と協議を進めながら地区計画等（地区まちづくり方針や地区整備計画等の具体的なルール）を短・中期的に定めていくこととする。

③国 3. 4. 12 号線の整備 ※北口再開発事業区域以外の区間

- 沿道市街地と一体的に国 3. 4. 6 号線までの事業化

- ・駅前広場等へのアクセス性の向上や地区交通網の再編に資する国 3. 4. 12 号線の整備については、本構想の検討にあたり整備の意義・必要性や整備効果が明らかになったことから、今後、沿道街区等を含む関係権利者等の理解・協力を得ながら早期整備を目指す。

④既存商店街の整備

- 商業施設集積エリアの整備（再開発事業区域両側における共同化事業の誘導など）
- 北口駅前通りの整備（買物通りの再生）

- ・北口再開発事業による施設整備を契機として、既存商店街に新たな可能性や課題が生じる。まちづくり構想では、北口再開発事業と連携して活力ある商店街を形成することを方針としており、連続性のある賑わい空間の形成や安全で快適に買物ができる環境づくり、さらには敷地や店舗等の共同化事業による土地の有効高度利用を推進していくことが期待される。特に、再開発事業区域周辺の商業集積エリアでは、民間開発への支援や共同化事業等の誘導、また、北口駅前通りの沿道等を中心とした様々な商店街活性化の計画づくりや商業まちづくりの受け皿組織の設立及び活動支援等を展開するとともに、建築形態や屋外広告物等に係るルールづくりも視野に入れた規制誘導策も検討していく。

⑤国分寺駅舎のバリアフリー化（EV新設等）

- ・鉄道事業者に対しては、駅舎のバリアフリー化やラッシュ時等の混雑解消、駅利用者の利便性の向上に資する動線計画や施設配置等について、再開発ビルや駅前広場等との計画調整をしていく。

⑥公共下水道の整備（国3.4.4号線～市境界）

- ・北口再開発事業と連動して、事業に支障のない期間内に整備する。

⑦臨時駐輪場の撤去に伴う駐輪場不足の対策

- 公共駐輪場の新設 ○新暫定駐輪場の設置 ○既存の北口駐輪場拡張等再整備など

- ・再開発事業によって失われる臨時駐輪場（予想される駐輪場不足の発生）に対処するため、駐輪場整備に係る公共事業の実施を推進していく必要がある。

⑧現在事業中の幹線道路

- 国3.4.5号線（平成21年度、北口駅前通り～国分寺街道完成）
- 国3.4.6号線（平成19年度までに暫定踏み切りで供用開始）

⑨バス路線の路線別・段階的な見直し等

- 立川バス系統 ○西武バス系統（未利用地や通路の発生） ○京王バス系統 ○地域バス

⑩国3.4.11号線の整備（国分寺駅周辺の放射環状型の骨格道路網体系の形成）

- 都市計画道路国3.4.11号線（幅員16m）のJR中央線南側から東八道路までの事業化

- ・国3.4.12号線の整備による地区交通網の再編は、中・長期的な課題であるが、現在事業中で短期的に供用されることが確実な街路もあり、段階的に主要な地区交通網が整備されることから、系統別バス路線の段階的な見直し、さらに西武バス跡地の有効利用等についても検討や公共的な利用を要請していくことが考えられる。
- ・渋滞が著しい国分寺街道については、国分寺街道と平行又は重複して、幅員16mで都市計画決定されている都市計画道路国3.4.11号線（「多摩地域における都市計画道路の整備方針（第三次事業化計画）」において「優先整備路線」に位置付けられている）を整備し、国分寺駅周辺における放射環状型の骨格道路網体系の形成を図る。

⑪民間開発への支援と誘導

- 大規模敷地での開発事業における公的駐車場の設置等との連携

- ・現在、国分寺駅周辺で開発事業等の企画や計画を考えている民間事業者等に対し、その事業が地域に不足する駐車場や駐輪場の確保、地域コミュニティの形成に資するような広場等の確保、既存緑地や樹木の保全、その他多世代の暮らしを支えるような生活支援型施設を併設するようなものについては、まちづくり構想の実現に資する開発事業として捉え、様々な支援策を展開していく必要があるとともに、建築形態等に係るルールづくりと規制緩和を視野に入れた誘導策もあわせて検討していく。

⑫市街地整備の誘導

- 複合市街地整備の誘導
- 良好な中層系住宅地の形成

- ・市街地整備については、良質で利便な住宅・住環境と多様な生活スタイルを愉しめる質の高い生活空間が融合した複合市街地の形成と、通勤通学・買物等の生活利便性と緑豊かなうまい生活環境を兼ね備えた中層主体の住宅市街地の形成を基本方針としている。よって、このような市街地整備を実現するため、生活道路等や公園・広場、緑地等の公共施設整備の方策の検討をはじめ、住民参加や地区まちづくり協議会の設置等により、地区レベルでのまちづくりルールの検討など身近で具体的な地区まちづくりの展開をプログラムに組み込んでいく必要がある。

⑬短期的に対応可能なまちづくり

- 効果的なスポットまちづくりの実施（緑うるおい、公園、景観、交通・道路、その他）
- 多大な財源を伴わないまちづくり（規制誘導、まちづくり活動支援）

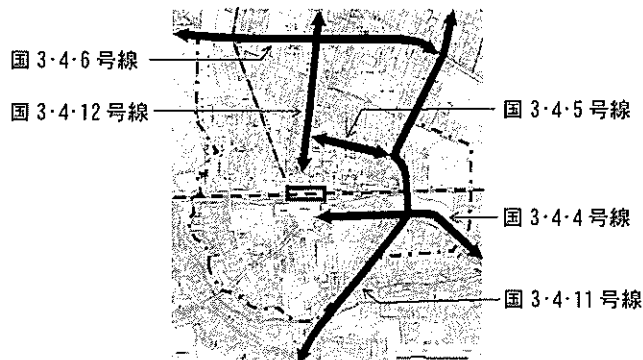
- ・まちづくり構想の実現に向け、国分寺駅周辺地区の整備が進められていることを多くの市民や来街者に知ってもらい、将来への期待を持ってまちづくりに理解・協力してもらうことが、特にまちづくりの初動期において重要と思われる。もちろん北口再開発事業の施設整備に向けて建物除却や整地がはじまり、再開発ビル等が建ちあがってくると実感できるものではあるが、その間、建設中の施設が機能しているわけではない。よって、本構想で提案しているような短期的に対応できるまちづくりを推進し、まちづくり構想に基づいて出来るところからやっていく姿勢をプログラムに組み込むことが大切である。

以上のような北口再開発事業とまちづくり構想に関連する各種事業等を、整備の課題や目標となっている事項とともに縦軸に据え、更に、来年度をスタートラインとして「短期」、再開発事業の実施期間を「中期」、その後を「長期」とする横軸を想定し、北口再開発事業の効果的な推進と、国分寺駅周辺地区の総合的なまちづくりを実現するためのプログラムの考え方を次ページの表として整理する。

■まちづくり構想の実現プログラムの考え方

まちづくり構想実現に関連する各種事業と整備内容等	短期	中期	長期
①北口再開発事業 ○施設建築物（再開発ビル） ○駐輪・駐車場の整備 ○公共施設の整備（駅前広場、道路）	事業計画作成等	事業の実施	
②広場周辺地区のまちづくり ○地区計画制度等の活用 （広場を囲んで駅前にふさわしいまちづくりを段階的に誘導）	広場東西街区 （方針⇒整備計画）	広場北側街区等 ※国3.4.12事業化等と連動 北口回遊軸沿いまちづくり	
③国3.4.12号線の整備 ○沿道市街地との一体的な整備 （国3.4.6号線までの事業化）	計画の検討 地元意向調整等	事業化検討・事業の実施	
④既存商店街の整備 ○商業施設集積エリアの整備 ○北口駅前通り整備（買物通り再生）	国3.4.12号線整備に併せて事業化検討 受け皿組織の設立 買物通り再生整備など		
⑤国分寺駅舎バリアフリー化 ○EV新設等	設置 JRとの調整協議 再開発との調整	供用開始	
⑥公共下水道の整備 ○国3.4.4号線～市境界	再開発に支障のない期間内で事業を実施		
⑦臨時駐輪場の撤去に伴う駐輪場不足の対策 ○公共駐輪場の新設 ○新暫定駐輪場の設置 ○既存の北口駐輪場拡張等再整備等	一部暫定整備	一部本整備 JRとの調整協議 候補地等の検討	供用開始
⑧現在事業中の幹線道路 ○国3.4.5号線 ○国3.4.6号線	H21年度、北口駅前通り～国分寺街道完成		
	暫定踏み切りで供用開始	西武多摩湖線部分の立体交差化	
⑨バス路線の路線別・段階的な見直し等 ○立川バス ○西武バス（未利用地や通路の発生） ○京王バス ○地域バス（ぶんバス）H19.3本多ルート運行開始	国3.4.12号線の整備、駅広、国3.4.5号線供用開始等に併せて協議し、ルートを見直し		
⑩国3.4.11号線の整備 ○JR中央線南側～東八道路区間 ○放射環状型の骨格道路網の形成	整備の検討 地元説明等	事業化検討・事業の実施	
⑪民間開発への支援・誘導 ○大規模敷地での開発事業における公的駐車場の設置等との連携	民間事業を契機に協議・計画調整		
⑫市街地整備の誘導 ○複合市街地整備の誘導 ○良好な中層系住宅地の形成	現況調査・地元意向把握・住民参加、地区計画の検討等		
⑬短期的に対応可能なまちづくり ○効果的なスポットまちづくりの実施 ○多大な財源を伴わないまちづくりの推進	事業メニュー 候補地等検討	事業の実施	

参考図：上記表内の都市計画道路の名称



注意：上表の短・中・長期の一般的な目安としては、「短期」概ね3～5年以内、「中期」5～10年程度、「長期」10年以降とした。

4) まちづくり構想決定後の取り組み

最後に、平成16年6月にスタートした「国分寺駅周辺地区まちづくり構想」の検討は、下表のような流れで約3年の時間をかけて進められてきた。そして、本構想の決定と歩調をあわせて北口再開発事業の都市計画（変更）も決定する。よって、まちづくり構想策定会議は解散するが、今後は、まちづくり構想策定会議を発展させた組織として「まちづくり協議会」等を設立し、国分寺駅周辺地区をまちづくり条例に基づく「まちづくり推進地区」に指定し、「推進地区まちづくり計画」（都市再生整備計画）の策定や、「広場周辺地区のまちづくり（地区整備計画の策定）」、「国3.4.12号線整備との一体的な沿道まちづくり」などの実施に向けて再スタートしていくことを掲げ、本冊の結びとする。

