



cocobunji
ココブンジ

国分寺市

発行 : 令和3年3月
発行者 : 国分寺市
編集 : まちづくり部駅周辺整備課



cocobunji
ココブンジ

国分寺都市計画事業
国分寺駅北口地区
第一種市街地再開発事業

事業誌

〈概要版〉



事業概要

国分寺駅北口地区は、にぎわいのある商業環境の形成、定住人口の増加、ターミナル機能の充実など国分寺市の玄関口として重要な役割を担う地区として位置づけられています。そのため、国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業では、地区に活気とにぎわいを創出することを目的とし、商業施設や安全で快適な住宅施設に加え、駅前立地という交通の利便性を活かした公益施設を導入しています。

東街区の「cocobunji EAST」には、低層部に国分寺駅からまちなかへと連続したにぎわい空間を形成し、周辺商店街と連続する外向き店舗や事

務所を設け、高層部には定住促進に寄与する住宅施設を設けています。

西街区の「cocobunji WEST」には、低層部に専門店街を中心とした地域の商業振興に寄与する商業施設を配置し、公益施設として多目的ホールや行政機能を整備しています。高層部には東街区と同様に住宅施設を設けています。

また、国分寺駅前の交通の改善と快適な街路空間創出のため、地区内の通路、広場を含む周辺道路等の公共施設整備を行いました。特に交通広場は国分寺市の新たな玄関口にふさわしい、快適で活気ある空間を目指し整備を行いました。

《事業概要》

事業名	国分寺都市計画事業国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業
施行者	国分寺市
施行地区	国分寺市本町二丁目及び三丁目の各一部
施行地区面積	約 20,500 ㎡ <約 2.1ha>
事業施行期間	平成 21 年 (2009 年) 5 月～令和 3 年 (2021 年) 2 月
事業費	約 44,737 百万円

《施設建築物概要》

	cocobunji EAST	cocobunji WEST
敷地面積	約 3,000 ㎡	約 5,500 ㎡
建築面積	約 1,800 ㎡	約 3,900 ㎡
延べ床面積	約 36,000 ㎡	約 57,400 ㎡
建ぺい率	約 60%	約 71%
容積率	約 750%	約 700%

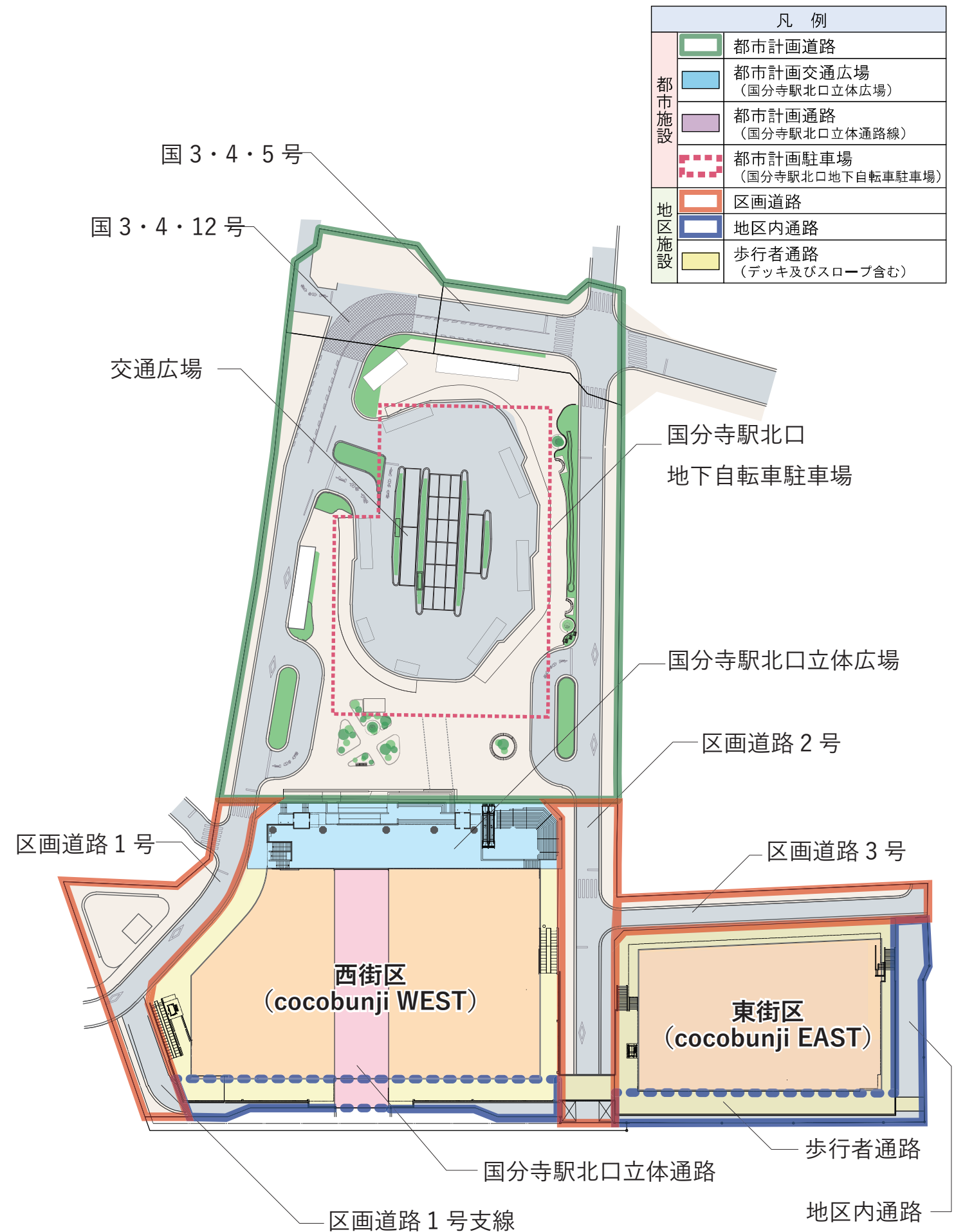
再開発事業の経緯

国分寺駅周辺の整備に関する計画は、昭和 40 年 (1965 年) 頃から検討が始められました。国分寺駅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ましたが、市の人口や駅利用者の増加に対して道路や駅前広場等の公共施設整備が遅れてしまい、中心市街地としての機能や活力が停滞していました。

これらの課題を解決するため、平成 2 年 (1990 年) に市は検討を始め、再開発事業に取り組みましたが、バブル経済崩壊による商業市況の低迷

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 10 年以上が経過していました。

このような状況を打破するため、平成 16 年 (2004 年) より再開発事業の見直しに着手し、駅前広場の位置と、施設計画を大きく変更しました。見直しを踏まえ、平成 20 年 (2008 年) には再び再開発事業が動き出し、その後リーマンショック等による社会経済状況への対応に考慮した再度の計画見直しを行い、現在の計画へとつながっていききました。



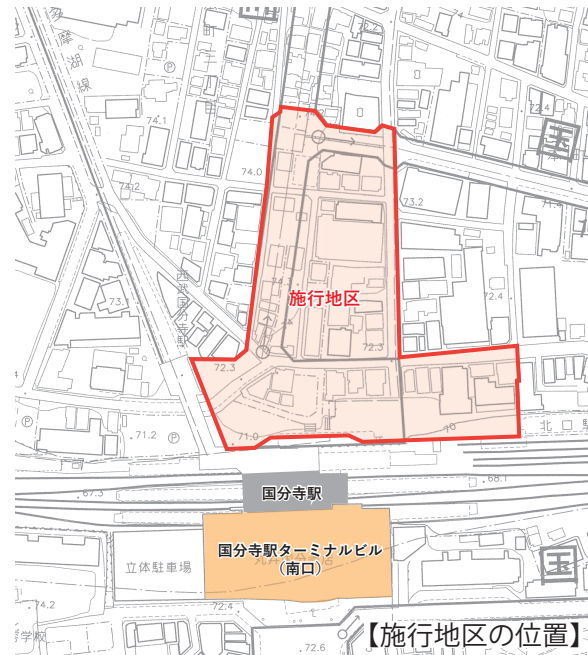
【公共施設等の配置計画図】

再開発事業施行地区の概要

《再開発事業施行地区の概要》

当地区は、国分寺市の中心市街地として、国分寺市の都市構造において最も重要な位置を占めている地区です。国分寺駅北口に位置し、駅に隣接しているため、国分寺市の玄関口としての役割も期待されていました。

施行地区の周辺は、国分寺駅北口より北方向に伸びる「国分寺北口駅前商店会」、駅北口より東方向に伸びる「東栄会」、西方向に伸びる「国分寺北口西通り商店会」などの商店会が立地し、戦後これらの商店会が発展し、店舗としての利用や、店舗併設の住宅や事務所で利用されていました。地区内は以前より中小規模の建物が密集しており、道路幅員も狭く、都市機能及び都市景観の観点から合理的かつ健全な土地利用への更新を図ることが期待されていました。



《従前のまちの様子》

写真提供：シンカイ写真館

昭和36年(1961年)頃



北口の駅前通り



現在

昭和51年(1976年)頃



北口の駅前通り



現在

昭和63年(1988年)頃



国分寺駅北口



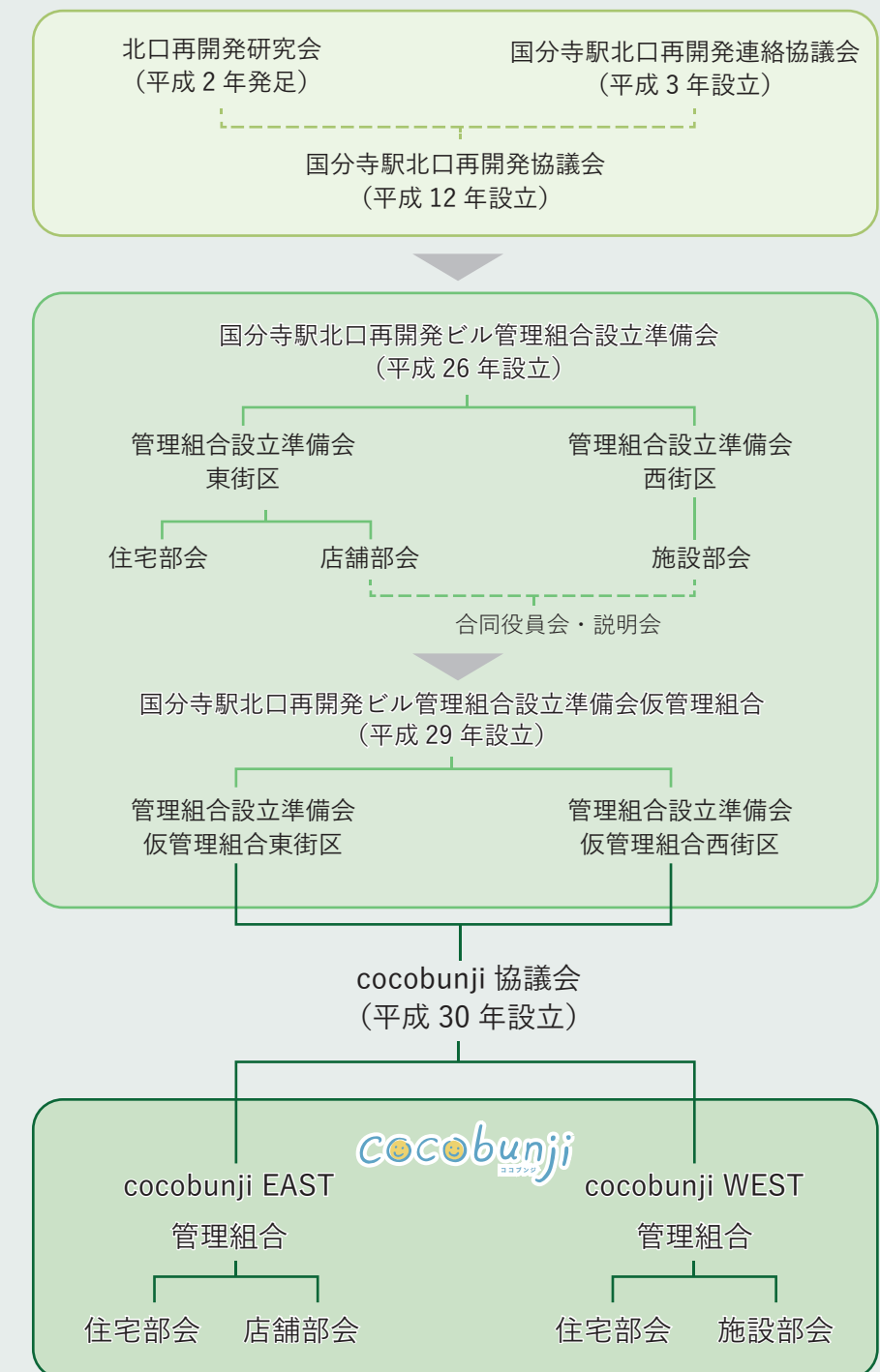
現在

権利者組織等の活動

事業の推進にあたり、権利者間では以下のような組織を設立し、再開発ビルの計画や完成後の管理運営に関して検討を行ってきました。権利者の皆様による組織で、新しいビルへの入居後により快適に過ごすためのルール等も検討し、長期にわたり再開発事業の推進にご協力いただきました。

権利者組織の一つである、国分寺駅北口再開発ビル管理組合設立準備会では、主に再開発ビルの管理運営に関する検討を行いました。検討を行う組織は、用途毎に細分化され、東街区は「国分寺

駅北口再開発ビル管理組合設立準備会東街区店舗部会」「国分寺駅北口再開発ビル管理組合設立準備会東街区住宅部会」、西街区は、「国分寺駅北口再開発ビル管理組合設立準備会西街区施設部会」、そして、東西街区の商業施設が一体となつてにぎわいあるまちづくりを目指すため、「国分寺駅北口再開発ビル管理組合設立準備会東街区店舗部会・西街区施設部会合同役員会」等を開催し、従後のビル運営を具体的にイメージした活動がなされました。

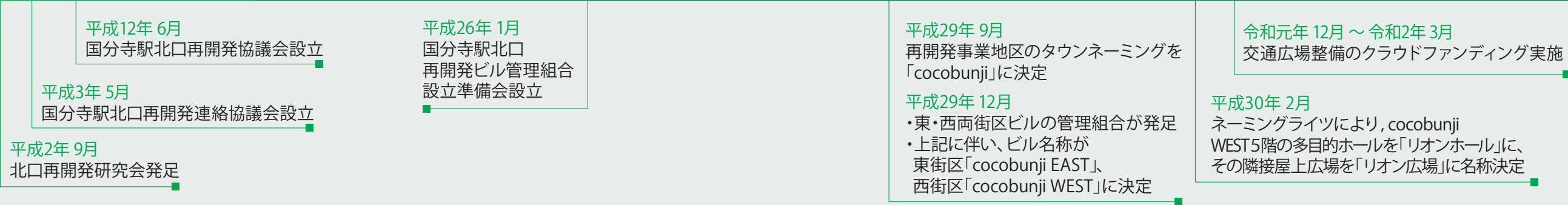


【権利者組織体制図】

再開発事業の出来事



昭和40年 **SHOWA** 平成元年 **HEISEI** 平成20年 令和元年 **REIWA**



市議会の動き | 平成元年 7月 市街地整備対策特別委員会 | 平成3年 5月 国分寺駅周辺整備特別委員会
| 昭和50年 6月 駅周辺整備特別委員会 | 平成19年 5月 国分寺駅周辺整備特別委員会
| 昭和48年 5月 国分寺駅周辺整備特別委員会 | 平成17年 5月 国分寺駅・西国分寺駅周辺整備特別委員会

市内の出来事 | 平成2年 11月 西国分寺駅南口地区第一種市街地再開発事業完了 | 平成19年 6月 西国分寺駅東地区第一種市街地再開発事業完了
| 平成元年 3月 国分寺駅ターミナルビルオープン | 平成3年 3月 西武多摩湖線移設工事完了
| 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が停車

世間の出来事 | 平成3年～平成5年 バブル崩壊 | 平成20年 リーマンショック | 平成23年 東日本大震災 | 令和2年 新型コロナウイルス感染症の世界的流行

施設建築物の計画概要

《cocobunji EAST》

cocobunji EASTは、主に商業施設、公益施設、住宅で構成されています。

cocobunji EASTの商業施設は地下1階から3階に整備されており、主に当地区再開発事業の権利者の皆様の運営する店舗で構成されています。商店街や国分寺駅につながる歩行者デッキからの人の流れを意識し、地区北側道路と歩行者デッキに面するように店舗が配置されています。



《cocobunji WEST》

cocobunji WESTは、主に商業施設、公益施設、住宅で構成されています。

商業施設は、地下1階から4階までに整備されており、個別区画の店舗に加え1階から4階まで一体的に運営する大型商業施設もあり、にぎわい空間を創出しています。商業施設は国分寺駅に相応しい地域密着型の店舗をコンセプトとして計画されています。



施設建築物等のコンセプト (cocobunji EAST、cocobunji WEST、交通広場)

《施設コンセプト》

“国分寺らしさ”を発掘する再開発

かつて武蔵国分寺を有したこの地域に脈々と受け継がれてきた豊かな自然や深い歴史を“国分寺らしさ”とし、ファサード（※）や自由通路のデザインモチーフとして展開しました。まるで武蔵国

分寺跡地で行われている発掘作業のように、埋もれていた街の個性を“出土”し、街の顔となる駅前空間へと“保存”、再構築することで、施設利用者への“報告”となる空間を目指しました。

（※ファサード：建築物の正面部分のこと）

《cocobunji EAST》

・建物の外周部に半屋外型の立体動線を通すことで、回遊性のある、路面店の延長のような施設の在り方を目指しました。

・高層棟は国分寺の「歴史」を表現した色彩計画としました。西街区と対比させることで相互補完的なデザインとしています。



《cocobunji WEST》

・多様な方向へ建物の出入口を設けることで、駅北口に広がる幅広い動線のどこからでもアクセスしやすい施設計画としました。

・高層棟は国分寺の「今」を表現した色彩計画としました。東街区と対比させることで相互補完的なデザインとしています。

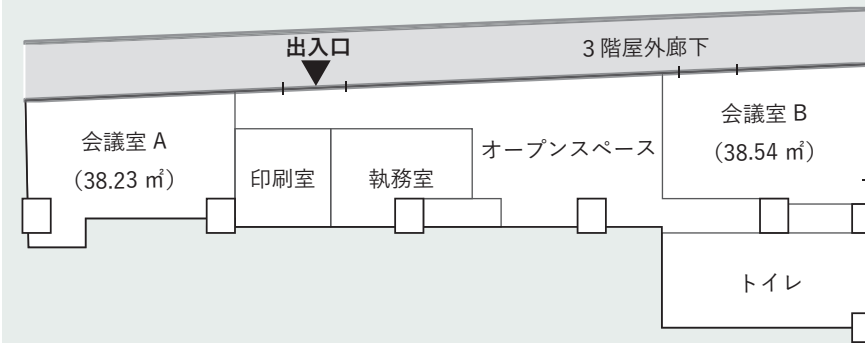


公益施設の整備

I. cocobunji EAST

cocobunji EAST 3階には、特定建築者・住友不動産(株)より寄附された区画に「アクティ・ココブンジ（こくぶんじ市民活動センター）」が整備されています。アクティ・ココブンジは、市民の多様な活動を支援し、交流と連携の場を創出すると

ともに、地域の活性化を推進するために、令和元年（2019年）9月に開設しました。会議室や印刷室を配置し、プロジェクター、スクリーン等の備品が使用可能です。

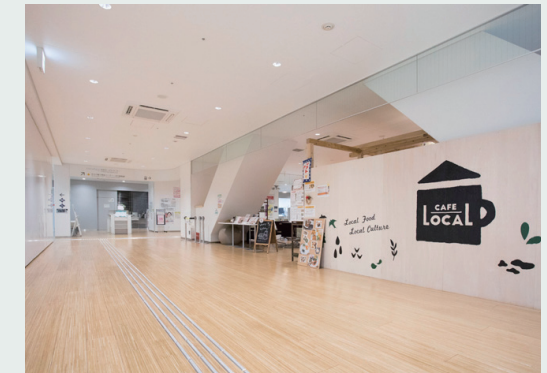


【cocobunji EAST 3階 アクティ・ココブンジ（こくぶんじ市民活動センター） 左：案内図 右：会議室】

II. cocobunji WEST

cocobunji WESTの5階には、公益フロアを整備しています。「国分寺市の魅力を発掘・発信するまちのぶんかターミナル」とする「cocobunji プラザ」と、市民サービスコーナーが整備されています。cocobunji プラザは、多目的に使用できるリオンホールや貸出設備、開放的なリオン広場、カフェスペースなどを有しています。

また、cocobunji WESTの1階には、特定建築者より寄附された区画に「国分寺市案内所」も設置されています。



【cocobunji WEST 5階 公益フロア等 左：5階案内図 右：上からcocobunji プラザ、リオン広場、1階案内所】

交通広場の計画概要

国分寺駅北口交通広場については平成19年(2007年)に策定した「国分寺駅周辺地区まちづくり構想」の考え方を踏まえながら、国分寺駅北口交通広場の修景計画の作成を進めてきました。



計画の作成にあたっては、市民参加型の修景ワークショップや市民懇談会を開催し、「交通機能の集約」に加えて「賑わい・利便性」「防災」「緑と水」の各機能を備えた交通広場を計画しました。



交通広場の機能

交通機能の集約

+

賑わい・利便性

- ・交通広場南側に170㎡程度のイベント広場と、北側に15㎡程度のオープンスペースを設けます。
- ・情報表示を可能とし、デジタルサイネージの設置や国分寺を代表するモチーフをヒストリープレートとして路面に表示します。
- ・休憩施設として東屋やベンチを各所に設置する。また、東屋やシェルターにミストを設置し、憩いと交流の場を提供します。

防災

- ・停電時でも点灯する機能を備えた多機能街路灯を交通広場各所に配置します。
- ・災害時に有効となるマンホールトイレや防災用品の備蓄が出来る倉庫をトイレに併設します。
- ・緊急車両の寄り付きが可能になるよう、シェルターの一部を取りやめ、災害時の安全性の確保を図ります。
- ・地域等が行う見守り活動を補完するため防犯カメラを設置します。

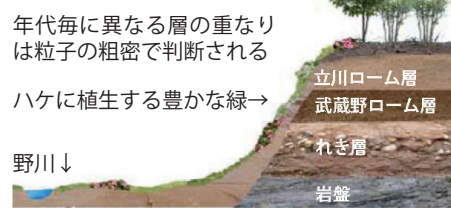
緑と水

- ・植栽については、ソヨゴ、シラカシなどの高木常緑樹を中心に配置し、強風対策とともに再開発ビルとの一体的な都市景観の創出を図ります。
- ・維持管理上の問題を考慮しつつ、花木や国分寺ブランドのシールエツトも配置します。
- ・交通広場東側に用水・湧水をイメージした水景施設を設置し、常時水の流れを作り親水空間として利用者へ潤いを提供します。

平成31年3月発行「国分寺駅北口交通広場の修景計画について」を基に作成

植栽計画

交通広場の植栽計画は、再開発ビル低層屋上や壁面緑化と交通広場を合わせて全体をハケと捉えた計画としています。武蔵野の森



年代毎に異なる層の重なりは粒子の粗密で判断される

ハケに植生する豊かな緑→

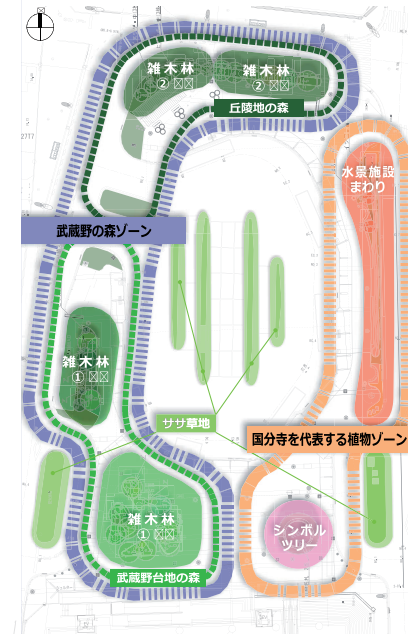
野川↓



外壁面で表現された未来のはけ

計画監修：東京農工大学 福嶋司名誉教授

コンセプト：『国分寺駅北口に武蔵野の森を創る』
 ・性質異なる武蔵野台地と丘陵地の雑木林をつくる
 ・「人が利用している落葉樹の森」と「利用が停滞して自然林への移行が進んだ森」として、**手入れの違いを意識した2つの森**で構成する



まちづくりへの市民参加

《タウンネーミング&ロゴデザイン》

再開発事業エリアについて市民や国分寺を訪れた皆様に愛着を持って利用いただけるよう、タウンネーミング及びロゴデザインの案を広く募集しました。募集の結果、370作品の募集があり、多くの皆様からご提案をいただきました。

多くの皆様(市内小中学校を含む)に投票いただいた結果、タウンネーミングは有効投票数10,977票のうち得票数5,083票を獲得した「cocobunji(ココブンジ)」に決定しました。



《ホール等のネーミングライツ》

cocobunji プラザ(5階公益フロア)内にある多目的ホール及び隣接する屋上広場の名称について、平成29年(2017年)10月に市内に事業所のある法人を対象としてネーミングライツ・スポンサーを募集しました。

複数応募の中から選定の結果、リオン株式会社をネーミングライツ・スポンサーに決定し、平成30年(2018年)2月1日に契約書締結式を行いました。

多目的ホール及び屋上広場は、「リオンホール」、「リオン広場」という名称に決定しました。



《交通広場 修景ワークショップの開催》

交通広場の計画の検討のため、平成20年(2008年)には「交通広場修景ワークショップ」として「国分寺らしさ」や「交通広場での活動イメージ」の検討を主とした計5回のワークショップを実施し、市民意見を踏まえた計画案をまとめ、市報や市ホームページにて報告しました。その案を基に、交通広場の基本設計を行いました。その後、安全で快適な交通広場となるよう、警視庁や消防との協議を経て修正案を作成し、市民懇談会(全3回)にて更なる計画案の更新を図り、市民懇談会での意見を反映し、実施設計を行いました。



《交通広場 クラウドファンディングの実施》

交通広場の整備にあたり、市では整備費用に関してクラウドファンディングを実施しました。多くの皆様にご賛同いただき、目標額をはるかに上回るご支援をいただきました。

皆様のご支援により、「賑わい・利便性」「防災」「緑と水」の3つの機能を兼ね備えた交通広場を整備することができました。

なお、ご支援いただきました皆様のご芳名は、感謝の気持ちを込めて交通広場内の銘板に掲載させていただきました。

寄付金額	合計 15,092,420 円 (ふるさとチョイス、窓口受付等)
寄付件数	合計 411 件 (個人 323 件、法人等 88 件)

