

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりについて

検討の目的

国分寺駅北口周辺においては、国分寺駅北口地区市街地再開発事業(以下「再開発事業」という。)の進行や、国分寺都市計画道路 3・4・12 号線(以下「国 3・4・12 号線」という)の事業認可の取得など、基盤整備を進めております。これらの整備効果を活かし、多くの市民や来街者が利用する都市生活・文化交流の拠点としての整備を推進するとともに、まちの快適性や回遊性を高め、商業・業務機能と文化が融合した自立性の高いまちを形成するため、国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりを進めます。

この資料においては、これまでのまちづくりの進捗状況や、地域の課題を整理した上で、国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性(たたき台)を整理します。

①市の計画での位置付け

市では、国分寺駅北口周辺について、都市計画マスタープランにおいて以下のとおり位置付けています。

また、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た、国分寺駅周辺地区まちづくり構想(以下「構想」という。)を以下のとおり定めています。

■国分寺市都市計画マスタープラン

(平成 28 年 2 月)

国分寺駅周辺:「都市生活・文化交流の拠点」

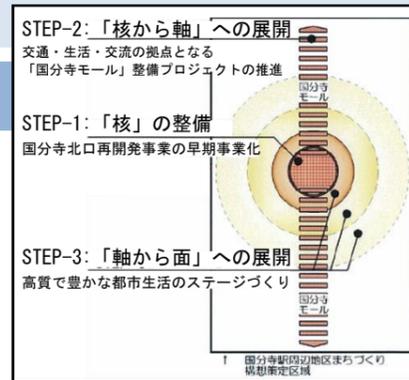
- ・駅一帯を高質で豊かな都市生活を支える魅力あるエリアとなるまちづくりを推進する【土地利用の方針】
- ・商業・業務機能と新しい文化が融合した自立性の高いまちづくりを進める
- ・都市生活の利便性に恵まれたまちづくりを進める

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ものとして、国分寺駅周辺地区まちづくり構想を策定

■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」を図ることが目的
- ・施策展開の3つのSTEPを右図のとおり定めている



区域別まちづくりの方針(抜粋)

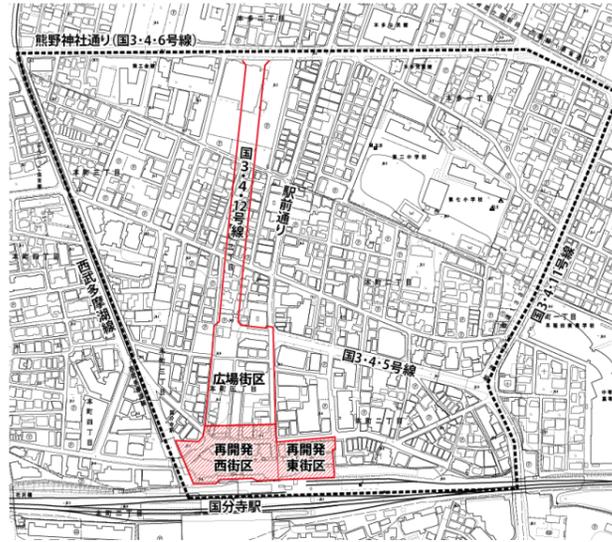
- 見て歩いて楽しい界隈づくりや、連続的で賑わいある買物環境づくり
- 住商が共存した複合市街地の形成(道路に面する低層部に商業施設、上層部に暮らしの場である良質な都市型住宅を配置など)
- 再開発や道路整備と連携した北口駅前通りなどの商店街の再生
- 広場周辺のまちづくり
- 国分寺の新しい都市軸に相応しい風格ある景観づくり(緑量豊富な街路樹と沿道建築物によるシンボル空間の形成)
- 街路整備と併せた沿道市街地の改善
- 駅前及び周辺商業地へ人々を招き入れる北口ゲート空間の形成(街角づくりや施設配置による入口空間の演出)
- まちなかスポットづくり(ポケットパーク整備や集客施設の配置誘導等により、街角空間を大切にされた沿道環境づくり)
- 駅前へのメインアクセス軸整備(国 3・4・12 号線の早期整備の実現)
- 北口回遊軸に沿った賑わいが連続するまちづくり
- 利便性を活かした快適でうるおいのある住宅地づくり(中高層主体の良質な住宅)

②まちの現状

国分寺駅北口周辺エリアの範囲

まちづくりの検討範囲は、国分寺駅以北で、西武多摩湖線・国 3・4・6 号線、国 3・4・11 号線で囲まれたエリアとします。

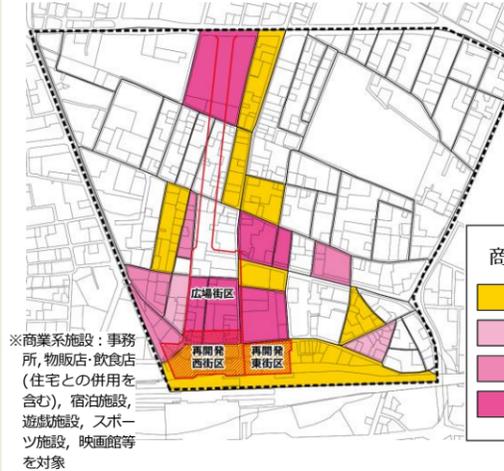
■国分寺駅北口周辺エリアの範囲



商業系施設は、駅前通り沿線・駅周辺に集積するも、その事業所数は、やや減少傾向にある。

商業に関係する施設の街区別の占有率は、駅前周辺、及び駅前通り沿線で高く、商店が連担しています。また、生活関連サービス業の事業所数は増加傾向にありますが、卸売業・小売業、宿泊業・飲食サービス業の事業所数は減少傾向にあります。

■商業系施設の占有率



■本多・本町の商業事業所数の推移

施設数	総数	卸売業・小売業	宿泊業・飲食サービス業	生活関連サービス業・娯楽業
H18	896	211	250	--
H21	912	199	259	81
H24	845	167	245	86

資料: H18 事業所・企業統計調査、H21 経済センサス基礎調査、H24 経済センサス活動調査



資料: 土地利用現況調査(平成 24 年 東京都)

国分寺駅北口へのメイン道路となる駅前通りは、歩行者と自動車が増加しており、交通安全上の問題を有している。

国分寺駅北口周辺エリアでは、都市計画道路以外の道路は6mに満たない道路が多くなっています。

特に駅前通りは、一定の交通量があるものの、その幅員は7.5m程度と十分な幅員がなく、歩行者の交通安全上の問題があるほか、路線バスの通行に伴って円滑な交通を確保できないなどの問題を有しています。



国分寺駅北口周辺エリアでは、集合住宅・戸建住宅が増加傾向にある。

国分寺駅北口周辺エリアでは、全域で住宅施設が増加しており、住宅需要が高くなっています。

■集合住宅・戸建住宅が増加しているエリア(H19年→H24年)



資料: 土地利用現況調査(平成 24 年・平成 19 年 東京都)

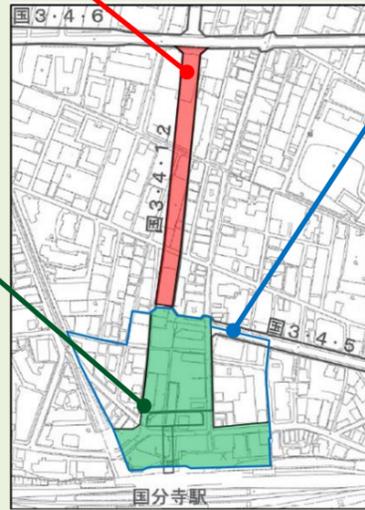
③まちづくりの進捗状況

■国分寺都市計画道路 3・4・12号線整備事業

(優先整備路線区間)
国 3・4・12 号線は、市街地再開発事業とともに、都市基盤の整備や防災の観点からも重要な都市計画道路です。
平成 29 年 3 月 1 日付で、東京都知事より事業認可を取得しています。今後は、平成 33 年度の完成を目指して、整備を進めます。

■国分寺駅北口地区 第一種市街地再開発事業

本事業は、国分寺駅北口に面する面積約 2.1ha を施行区域としております。中心市街地の商業振興および定住と交流の促進に寄与する快適な都市空間を創出することを目的としています。
平成 27 年度から再開発ビルを着工し、平成 29 年度末の竣工に向けて工事を進めております。また、公共施設(交通広場・歩行者通路等)の整備については、平成 31 年度の完成に向けて整備を進めています。



■国分寺駅北口地区 地区計画

国分寺駅北口地区は、再開発事業の周辺街区も含めて合理的な土地利用と、建築物等の誘導による賑わいと魅力ある都市空間の形成、さらには、歩行者や自転車等の利便性の向上の実現に向けて地区計画を定めています。
また、交通広場に面する広場周辺西街区においては、隣接する土地の一体的な利用を促すべく、権利者の協働による計画的な建替えの誘導を図ることを目指し、地区整備計画を定めています。

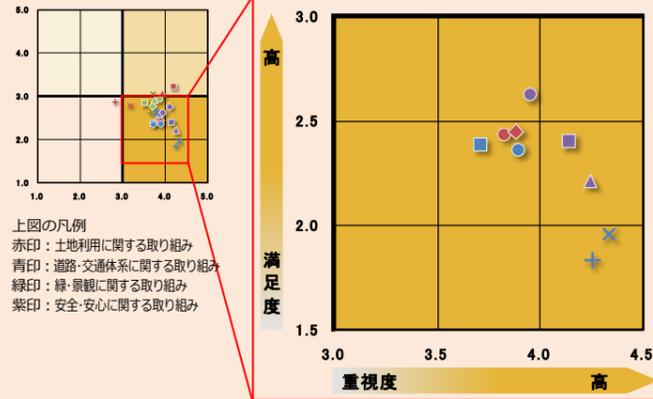
前頁 ①市の計画での位置付け
整理事項 ②まちの現状

①～④を踏まえて、まちづくりに関する課題を抽出
まちづくりの課題の解決に向け、裏面にまちづくりの方向性を整理

④まちづくりに関する住民意向

<まちづくりに関する重視度・満足度>

○重視度は全体的に高く、満足度は全体的に低い傾向にあり、多くの項目が最優先改善項目となっています。
○満足度が低い項目について、土地利用では、「**駅周辺での商業施設やオフィスの立地の促進**」、「**生活に根差した商業地の確保**」の重視度が高くなっています。
道路・交通体系では、「**安全に通行できる自転車道の形成**」、「**安心して歩ける歩行空間の形成**」の重視度が特に高くなっています。
安全・安心では、「**火災の延焼を防ぐ広い道路整備などの推進**」、「**緊急車両が通行できるよう狭い道路を改良**」の重視度が高くなっています。



上図の凡例
赤印：土地利用に関する取り組み
青印：道路・交通体系に関する取り組み
緑印：緑・景観に関する取り組み
紫印：安全・安心に関する取り組み

上図の凡例：当該エリアに関連する主な項目のみ抜粋

※この住民意向は、都市マスの改訂にあわせて実施した市民意向調査(平成 26 年 6 月実施)において、国分寺駅北口エリアに該当する第三・第七小学校区の分野別のまちづくりに関する重視度・満足度を調査したものの。

満足度	高	③ 現状維持項目	② 優等項目
重視度	高	④ 最低評価項目	① 最優先改善項目

①最優先改善項目
○重視度が高いにも関わらず、満足度が低い項目。
②優等項目
○現状の満足度も高く、重視度も高い項目。
③現状維持項目
○満足度は高いものの、重視度は低い項目。
④最低評価項目
○満足度も低く、重視度も低い項目。

- 土地利用**
● 駅周辺での商業施設やオフィスの立地の促進
◆ 生活に根差した商業地(商店街)の確保
- 道路・交通体系**
● 広域の交通を担う広い道路の充実
◆ 市内の交通を担う道路の充実
+ 安全に通行できる自転車道の形成
× 安心して歩ける歩行空間の形成
- 安全・安心**
■ 火災の延焼を防ぐ広い道路整備などの推進
● 個々の建物の不燃化・耐震化の促進
▲ 緊急車両が通行できるよう狭い道路を改良

⑤まちづくりの課題

駅前通り沿道、国 3・4・12 号線沿道

- 交通広場から商店等が連担し、賑わいのある商業地形成に資するまちづくりを検討する必要がある
- 個性的な商業空間を形成するため、商店街における一定の景観誘導が必要である

駅前通り沿道

- 国 3・4・12 号線の整備を契機に、駅前通りを歩行者優先としたまちづくりを検討する必要がある

国 3・4・12 号線沿道

- 沿道市街地整備に向けたまちづくり誘導を検討する必要がある
- 新しいシンボル空間に相応しい、住商が共存した賑わいのある複合市街地の形成や、風格のある景観づくりについて検討する必要がある

国 3・4・12 号線と国 3・4・6 号線交差

- 国 3・4・6 号線と駅前通り及び国 3・4・12 号線の交差部において、北口ゲート空間形成に資する拠点とするための取組を検討する必要がある

上記以外のエリア全般

- 既存の商店街において、個性的な商業空間を形成するための方策を検討する必要がある
- 商業地におけるポテンシャルを維持するため、良好な住環境を維持するための方策を検討する必要がある

⑥まちづくりの展開

国分寺駅周辺地区のまちづくりの展開は、構想において、前頁のとおり 3 つの STEP を示しており、今後この 3 つの STEP を意識した着実な取り組みが必要です。

現時点では、③に示すとおり、「核」の再開発事業の整備、「軸」の国 3・4・12 号線の整備が進んでおり、「STEP-2「核から軸」への展開」の段階です。別紙に示すまちづくりの方向性(たたき台)は、その先の展開を念頭に置きつつ、「STEP-2「核から軸」への展開」の実現に向けた、具体化の方向性を示したものです。

今後、「STEP-3「軸から面」への展開」にあたり、大学通り商店街などの道路沿道の「軸」のまちづくりと、住宅地主体である後背地の「面」のまちづくりに分類し、「軸から面」への STEP の移行を着実に進めることで、左に示す範囲におけるまちづくりの実現を目指します。

「核」の整備

現在

- ①再開発事業が進捗
- ②国分寺駅北口地区地区計画の策定

「核から軸」への展開

現時点で取組むまちづくり

- ①国 3・4・12 号線の事業認可取得
- ②駅前通りにおける、歩行者系交通を優先した、安全な買い物環境の形成
- ③国 3・4・12 号線沿道における、国分寺市の新しいシンボル空間の形成
- ④国 3・4・6 号線と駅前通り・国 3・4・12 号線の交差部における、駅周辺へ人々を招き入れるゲート空間の形成

「軸から面」への展開のうち、「軸」のまちづくり

- ①国 3・4・6 号線沿道の良好な沿道環境の創出
- ②国 3・4・5 号線沿道の商業回遊ルートの形成
- ③大学通りの商業回遊ルートの形成

「軸から面」への展開のうち、「面」のまちづくり

- ①住宅地における良質な民間住宅開発及び既存住宅建替の促進
- ②生活道路網の改善

まちづくり構想に示す「まちづくりのSTEP」

現時点で取組む、国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性(たたき台)を別紙に示します。

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性（たたき台）

国分寺駅北口 周辺エリア

住宅・商業・業務機能の調和及び歩行者・自動車の共存を実現した、国分寺の新たな都市活力の源泉となる「複合市街地」の形成

～新旧の共存による、賑わいのある駅北口周辺エリアのまちづくり～

国分寺駅周辺地区まちづくりを先導するプロジェクトである国分寺駅北口地区市街地再開発事業の進行により、その期を逃すことなくまちづくりを展開し、一帯の回遊性を高め、周辺商店街と再開発事業で整備する施設との相乗効果を生み出すまちづくりを推進します。

また、国3・4・12号線の整備に伴い、国分寺駅北口への車両交通のメインアクセス軸の形成を図るとともに、駅前通りについては歩行者優先の空間へと転換を図ります。

駅前通り沿道

安全な買い物環境の形成

歩行者優先の道路へと機能転換できる可能性があることから、**徒歩・自転車利用の近隣住民が気軽に立ち寄り、安心安全に買い回りや散策が楽しめる空間の提供**や、**ぶらぶら歩きの楽しいまちづくりの実現、ショッピングモール化***を目指します。

- 日用品の需要に対応できる業種の充実
- 駅前通りへ面する部分へ商業用途を誘導し、商業が連続するまちなみを形成
- 通過交通の抑制や歩行者・自転車交通の安全性向上
- 店先空間の工夫や隣接店舗と協調した客溜まり空間づくり
- 先導的な民間まちづくりの誘導

実現手法

- **地区計画などの手法の導入による低層階への商業施設の誘導や、オープンスペースの確保のための壁面後退、形態・意匠などの規制による良好な景観形成の実現**

※ショッピングモール化とは、歩行者優先型の道路と快適な歩行環境を創る沿道市街地が一体となった軸状の都市構造を呼ぶ

駅前アクセス軸と国3・4・6号線の交差点

駅周辺へ人々を招き入れるゲート空間の形成

国3・4・12号線の整備により、市の中心を東西に貫く主要幹線道路である国3・4・6号線から、国分寺駅北口へのアクセス性が向上します。国3・4・6号線と国3・4・12号線及び既存の駅前通りとの交差点については、**駅北口や周辺商業地へ人々を招き入れるゲート空間としての拠点を形成**することで、**駅前通りや国3・4・12号線といった駅前アクセス軸から駅へと賑わいが連続する沿道空間づくり**を目指します。

- 暮らしに密着した“最寄り(食料品や普通生活雑貨など)”の需要に対応できる核店舗の立地を促進
- 生活サービス機能の拡充
- 街角づくりや施設配置による入口空間の演出を図るなど、ゲート空間の形成

実現手法

- **用途地域の見直しによる核となる店舗の立地促進**
- **地区計画などの手法の導入による壁面位置、形態・意匠などの規制による魅力ある商業地や良好な景観形成の実現**

国3・4・12号線沿道

国分寺市の新しい シンボル空間の形成

国3・4・12号線については、国分寺駅北口駅前への車両交通のメインアクセス軸として整備を行います。その沿道については、整備の進行により、建物の建替え更新が進むことから、国3・4・12号線の整備から遅れることなく、**国分寺市の新しいシンボル空間の形成**に向けた取り組みを進めます。

- 駅前広場に面する部分、国3・4・12号線沿道で、一定以上の規模を有する**集合住宅、商業施設、オフィス、及びそれらが複合した建物の立地を促し、住商が共存した複合市街地の形成**
- 印象的な都市景観の創出
- 幅員22mの国3・4・12号線の整備とあわせ、**災害時の避難路とエリア一帯における延焼遮断機能を確保**

実現手法

- **用途地域等の見直しによる土地の有効・複合利用の推進及び沿道建物の耐火性の向上**
- **地区計画などの手法の導入による低層階への商業施設の誘導、最低敷地、形態・意匠など規制による風格ある景観形成の実現**

