

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり実施方針 (案)

平成 30 年 1 月

目 次

1. はじめに	1
2. まちづくり実施方針の検討の流れ	1
3. 対象エリア	2
4. 対象エリアの概要	2
5. まちづくりの展開	7
6. 国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性	8
7. 国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの実施方針への展開について	10
8. 国分寺駅北口周辺エリアの実施方針	12
9. 実施方針と並行して別途取り組むこと	20
10. 今後のスケジュール	21
11. 今後の課題	21

1. はじめに

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。）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。）の整備など、基盤整備を進めております。

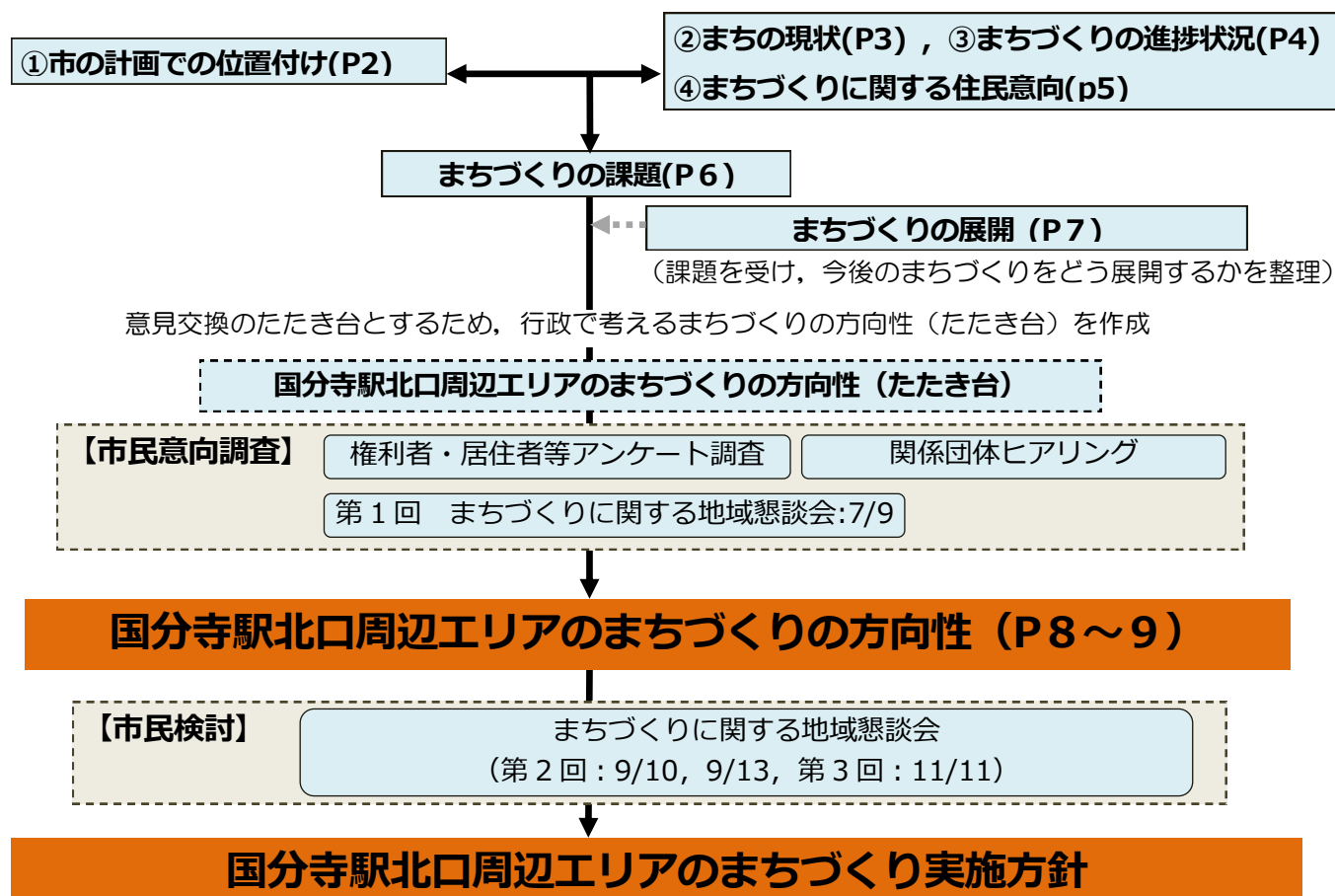
市では、これらの整備効果を活かし、多くの市民や来街者が利用する都市生活・文化交流の拠点としての整備を推進するとともに、まちの快適性や回遊性を高め、商業・業務機能と文化が融合した自立性の高いまちを形成するため、市の計画での位置付けやまちの現状、まちづくりの進捗状況、住民意向から、まちづくりの課題を整理するとともに、地域のあるべきまちの姿を『国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性』としてとりまとめました。

この「まちづくりの方向性」に示された将来像を具現化していくためには、市が主体となって都市計画に係る施策を実施していく必要があります。

この「国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり実施方針」は、「まちづくりの方向性」に示されたまちの将来像を実現するため、まちづくりに関する地域懇談会等を通じて住民意向を踏まえつつ、市が主体となって取り組むべき都市計画に係る施策について取りまとめたものです。市では、このまちづくり実施方針を踏まえて、都市計画決定・変更手続きを実施していきます。

2. まちづくり実施方針の検討の流れ

まちづくり実施方針の検討にあたっては、まず、①の市の計画での位置付けと②～④の内容を比較し、整備事業の進捗状況などを踏まえて課題を抽出し、それらを踏まえて作成したまちづくりの方向性のたたき台を基に、市民の方の意向を伺いながら方向性を決定しました。その後、まちづくりの方向性の具体化に向け、地域懇談会において住民意向を伺い、実施方針をとりまとめています。

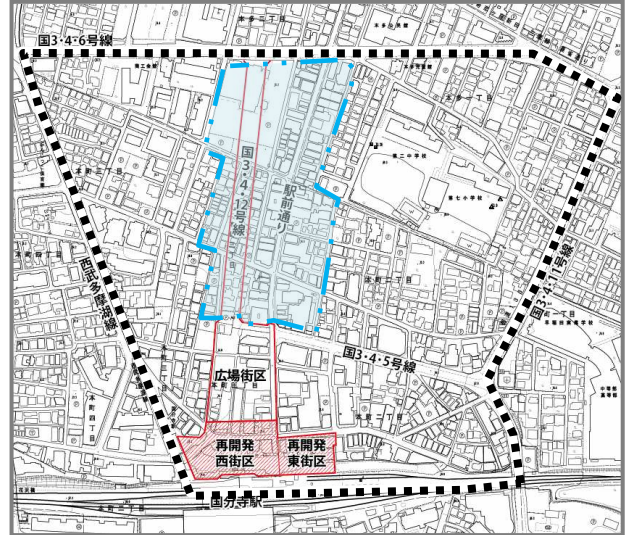


3. 対象エリア

国分寺駅北口周辺において進めている基盤整備の影響を受ける範囲を検討し、主要な道路・鉄道で区分できる、右図の範囲を対象エリアとしました。

具体的には、南はJR中央線、北は国 3・4・6 号線、東は国 3・4・11 号線、西は西武多摩湖線に囲まれた範囲としております。

その中で、実施方針については、特に影響を大きく受ける、駅前通りや国 3・4・12 号線を中心とした、右図の青線で囲んだ範囲を対象としております。



4. 対象エリアの概要

(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、国分寺市都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）と国分寺駅周辺地区まちづくり構想（以下「構想」という。）で以下のとおり位置づけています。

■ 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」

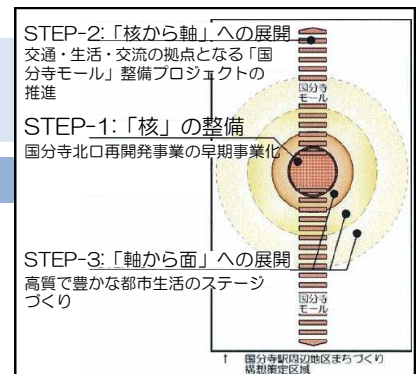
- ・駅一帯を高質で豊かな都市生活を支える魅力あるエリアとなるまちづくりを推進する
- 【土地利用の方針】
- ・商業・業務機能と新しい文化が融合した自立性の高いまちづくりを進める
- ・都市生活の利便性に恵まれたまちづくりを進める

■ 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、街角空間を大切にした沿道環境づくり）
- 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）

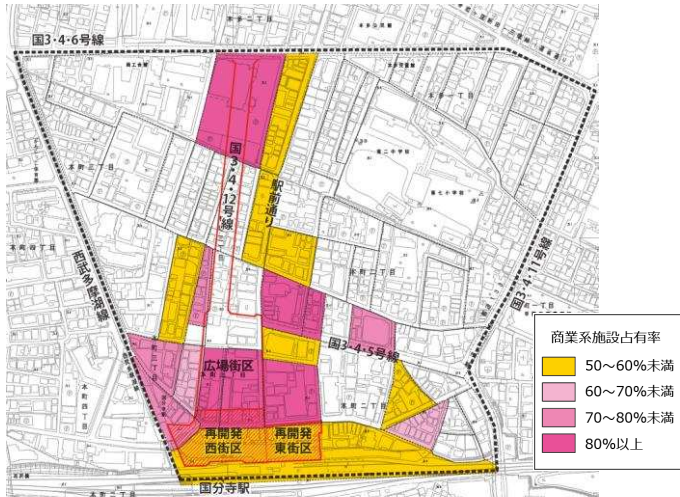


(2) まちの現状

①商業地

商業に関する施設の街区別の占有率は、駅前周辺、及び駅前通り沿道で高く、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。

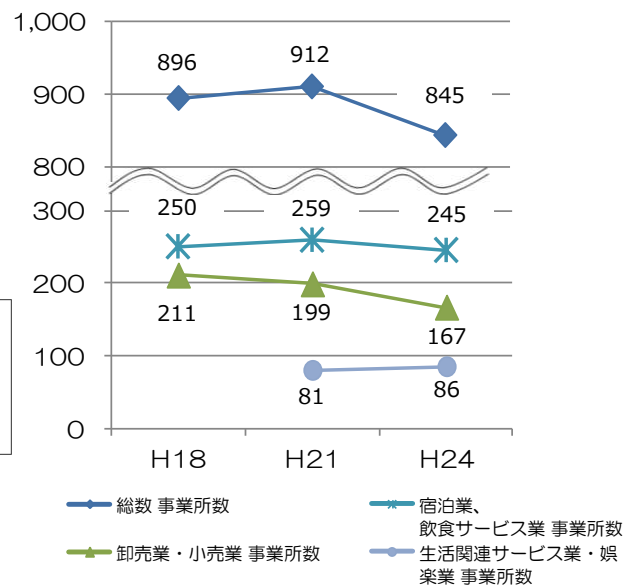
■商業系施設の占有率



資料：土地利用現況調査（平成 24 年 東京都）

※商業系施設：事務所、物販店・飲食店（住宅との併用を含む）、宿泊施設、遊戯施設、スポーツ施設、映画館等を対象

■本多・本町の商業事業所数の推移



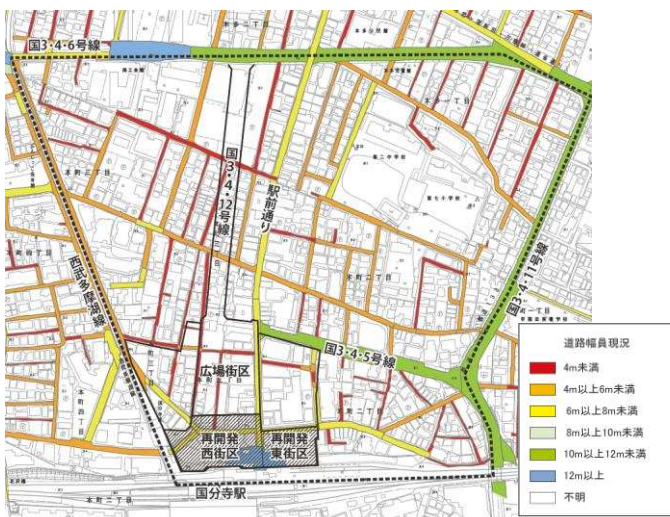
資料：H18 事業所・企業統計調査、H21 経済センサス基礎調査、H24：経済センサス活動調査

②道路・交通

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。

■国分寺駅北口の道路幅員



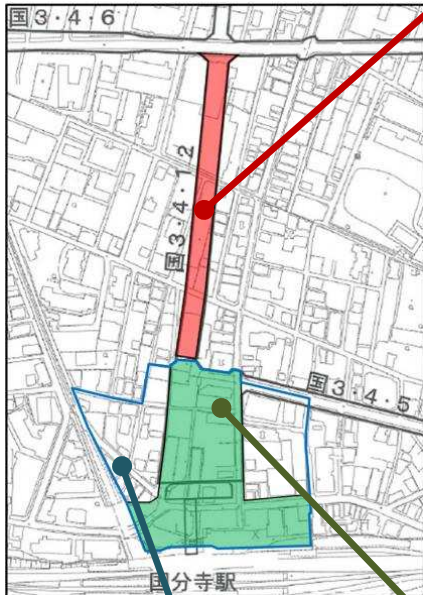
資料：道路台帳（平成 22 年 国分寺市）

■駅前通りの現状



(3) まちづくりの進捗状況

対象エリアでは、再開発事業の進行や、国 3・4・12 号線の事業認可の取得など、基盤整備を進めています。



■ 国分寺都市計画道路 3・4・12 号線整備事業

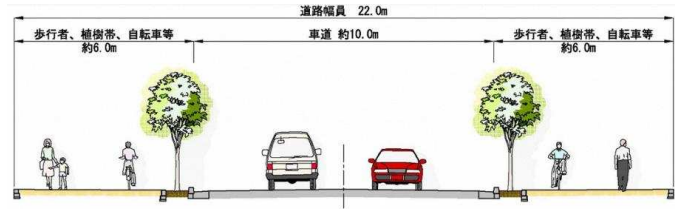
(優先整備路線区間)

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 3・4・12 号線標準断面図 (イメージ)

(平成 27 年 1 月 事業概要説明会資料より)



■ 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。

交通広場イメージ



再開発ビルイメージ



■ 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、協調的かつ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。

(4) まちづくりに関する住民意向

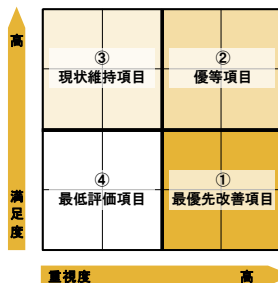
まちづくりに関する住民意向は、都市マスの改訂検討の際に実施した市民意向調査（平成 26 年 6 月実施）において、国分寺駅北口エリアに該当する第三・第七小学校区の分野別のまちづくりに関する重視度・満足度を調査したものです。

ここでは、国分寺駅北口エリアのまちづくりに関して、特に関連のある土地利用、道路・交通体系、安全・安心についての重視度・満足度を示しています。

＜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。

満足度・重視度の見方



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

土地利用

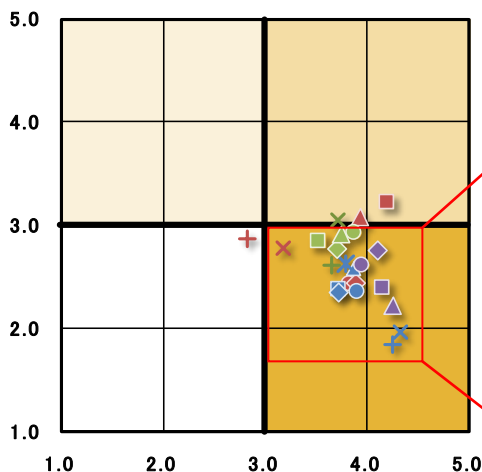
- 駅周辺での商業施設やオフィスの立地の促進
- ◆ 生活に根差した商業地(商店街)の確保

道路・交通体系

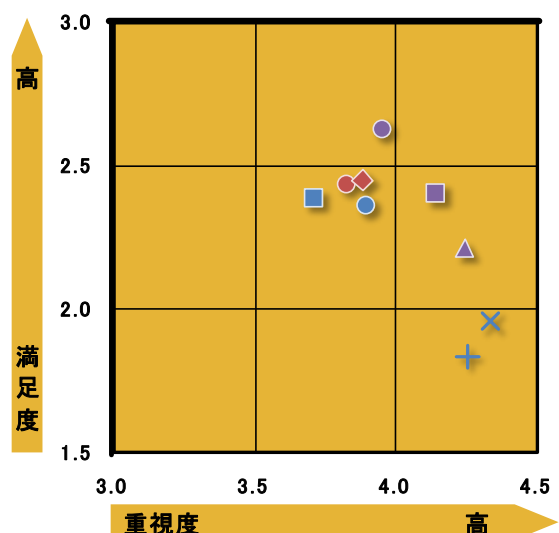
- 広域の交通を担う広い道路の充実
- ◆ 市内の交通を担う道路の充実
- + 安全に通行できる自転車道の形成
- × 安心して歩ける歩行空間の形成

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



当該エリアに関連する主な項目のみ抜粋



(5) まちづくりの課題

「市の計画での位置付け」と、「まちの現状」、「まちづくりの進捗状況」、「まちづくりに関する住民意向」の内容を比較し、各区域に応じたまちづくりに関する課題を以下のとおり整理しています。

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 号線交差部

- 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，北ロケッ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。

5. まちづくりの展開

国分寺駅周辺地区のまちづくりを展開するにあたり、構想にて示す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、「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。

まちづくりの方向性、及びまちづくりの実施方針では、その先の展開を念頭に置きつつ、「STEP-2「核から軸」への展開」の実現に向けた方向性や都市計画施策などを示しています。

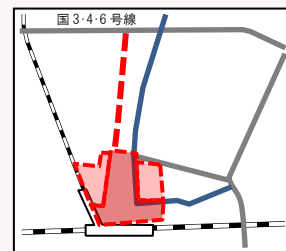
さらに、「STEP-3「軸から面」への展開」にあたり、大学通り商店街などの道路沿道の「軸」のまちづくりと、住宅地主体である后背地の「面」のまちづくりに分類し、「軸から面」へのSTEPの移行を着実に進め、国分寺駅北口エリア全体のまちづくりの実現を目指します。

まちづくり構想に示す「まちづくりのSTEP」

「核」の整備

現在

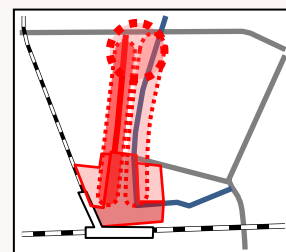
- ①再開発事業が進捗
- ②国分寺駅北口地区地区計画の策定



- ①国3・4・12号線の事業認可取得

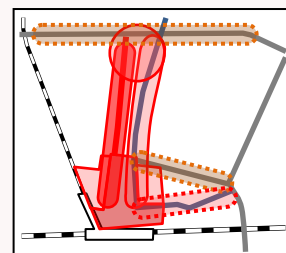
現時点で取組むまちづくり

- 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号線と駅前通り及び国3・4・12号線の交差点における、駅周辺へ人々を招き入れるゲート空間の形成



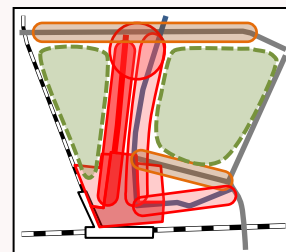
「軸から面」への展開のうち、「軸」のまちづくり

- ①国3・4・6号線沿道の良い沿道環境の創出
- 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



6. 国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性については、まちづくりの進捗状況や、地域の課題を整理し、エリア内の権利者や居住・店舗等経営者へのアンケート調査、関係団体へのヒアリング、地域懇談会の開催を通じて関係者のご意見を収集し、そのご意見を踏まえて以下のように位置づけました。

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、エリア一帯が連携した「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～**

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、安全・安心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、ショッピングモール化※を目指します。

- 個店を中心とした、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、商業が連続した人を惹きつけるまちなみの形成
- 通過交通の抑制や歩行者・自転車交通の安全性の向上
- 店先空間の工夫や隣接店舗と協調したゆとりある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

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、住商が共存した、訪れる人に親しまれる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、一定規模以上の集合住宅、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の確保

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・意匠などの規制による風格ある景観形成の実現

駅前アクセス軸と国 3・4・6 号線の交差点

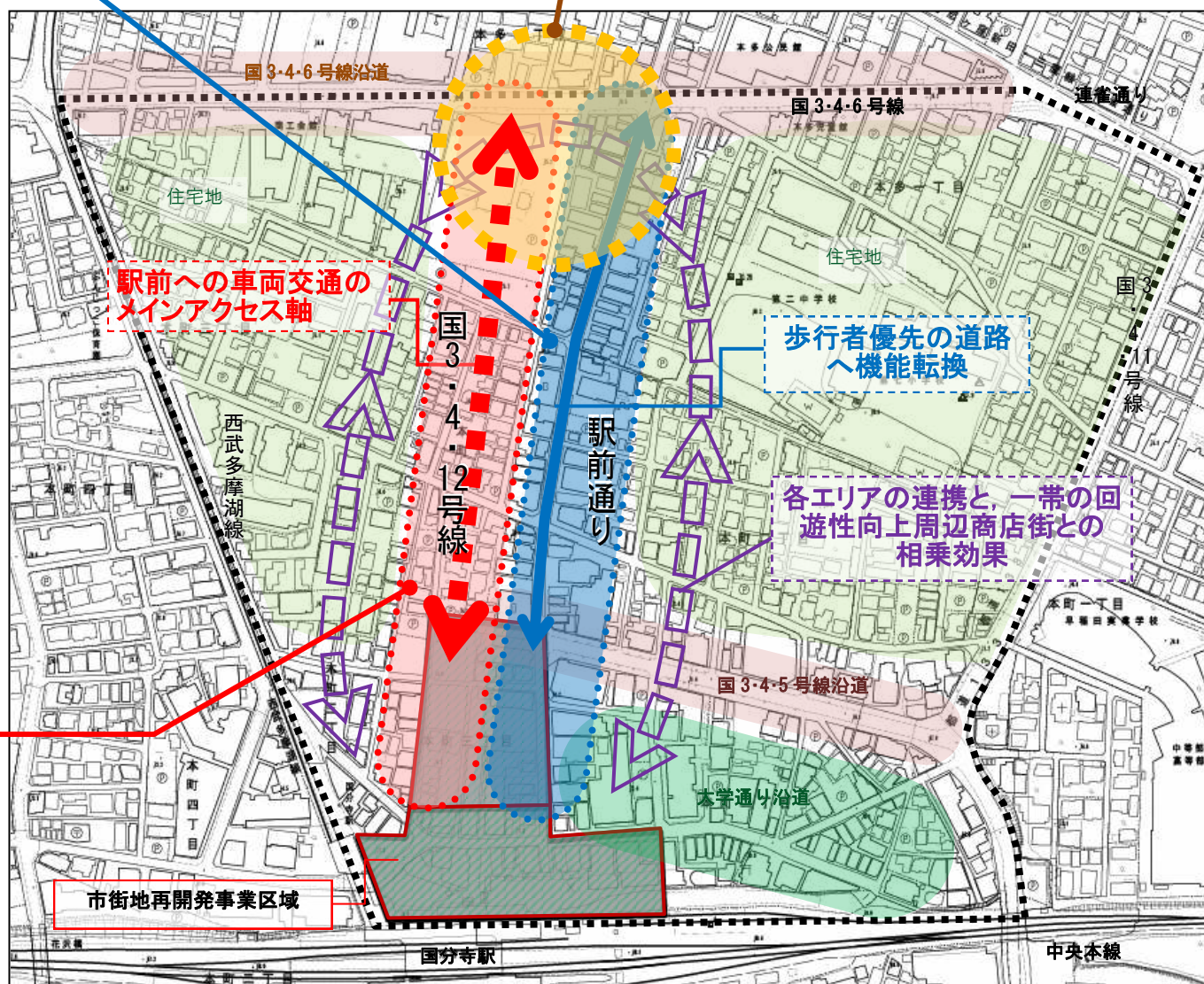
駅周辺へ人々を招き入れるゲート空間の形成

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的形成することで、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“最寄品（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



7. 国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの実施方針への展開について

具体的な都市計画決定・変更につながるまちづくり実施方針への展開にあたっては、都市計画において具体化できる事項を対象とします。それ以外の手法での実施が必要である事項については、実施方針の検討と並行して別途取り組んでいきます。

国分寺駅北口エリアのまちづくりの方向性のうち、実施方針で取り組むこと

まちづくりの方向性

実施方針で具体化に向けて検討する事項

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、安全・安心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、ショッピングモール化を目指します。

個店を中心とした、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、**商業が連続した人を惹きつけるまちなみの形成**

通過交通の抑制や歩行者・自転車交通の安全性の向上

店先空間の工夫や隣接店舗と協調した**ゆとりある客溜まり空間づくり**

先導的な**民間まちづくりの誘導**

業種の充実・商業が連続したまちなみを形成するには...

建てられる建築物の用途、低層階での建物用途のあり方などについて検討

人を惹きつけるまち・ゆとりある客溜まり空間を形成するには...

建築物の壁面位置や、建築物や屋外広告物の色彩のあり方などについて検討

民間まちづくりを誘導するには...

公益性の高い事業での建築物の容積のあり方などについて検討

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、住商が共存した、訪れる人に親しまれる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、**一定規模以上の集合住宅、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の確保

一定規模以上の建物の立地、複合市街地を形成するには...

建てられる建築物の用途の緩和、敷地面積のあり方などについて検討

印象的な都市景観を創出するには...

建築物の高さ、建築物や屋外広告物の色彩、緑の配置のあり方などについて検討

避難路の確保、延焼遮断機能を確保するには...

建築物の防火性能のあり方などについて検討

駅前アクセス軸と国 3・4・6 号線の交差部

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部については、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“最寄品（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

核店舗の立地を促進・生活サービス機能を拡充するには...

建てられる建築物の用途の緩和や、建築物の防火規制のあり方などについて検討

街角づくり・入口空間を演出するには...

敷地面積や建築物の高さ、色彩、緑の配置、壁面の位置などについて検討

実施方針と並行して、別途取り組むこと

方向性の具体化に向けての検討のあり方

その他の事業での対応の考え方

道路事業等による推進

- ・歩行者優先化
- ・信号機の設置
- ・電線地中化
- ・バリアフリー化
- ・美装化 など

⇒関係課・関係団体との協議・調整が必要

■意向調査から得られた考慮すべき事項

- ・産業振興施策の検討
- ・沿道の開発事業に合わせた駐輪場整備のあり方の検討
- ・自転車利用のマナー啓発等の検討
- ・飲食店へのゴミ出し指導，通行者のポイ捨てマナー啓発

など

国 3・4・12 号線街路整備事業による推進

- ・街路樹の植栽
- ・広い歩道の確保
- ・自転車専用レーンの整備 など

■意向調査から得られた考慮すべき事項

- ・自転車のマナー
- ・国 3・4・6 号線の整備 など

国 3・4・12 号線街路整備事業による推進

- ・交差部での見通しの確保
- ・街路樹の植栽
- ・自転車専用のレーンの整備 など

■意向調査から得られた考慮すべき事項

- ・渋滞や迷惑駐車が発生しないよう，沿道の開発に対しての配慮
- ・住宅地まで店舗が広がることに対する騒音対策
- ・国 3・4・6 号線の整備

など

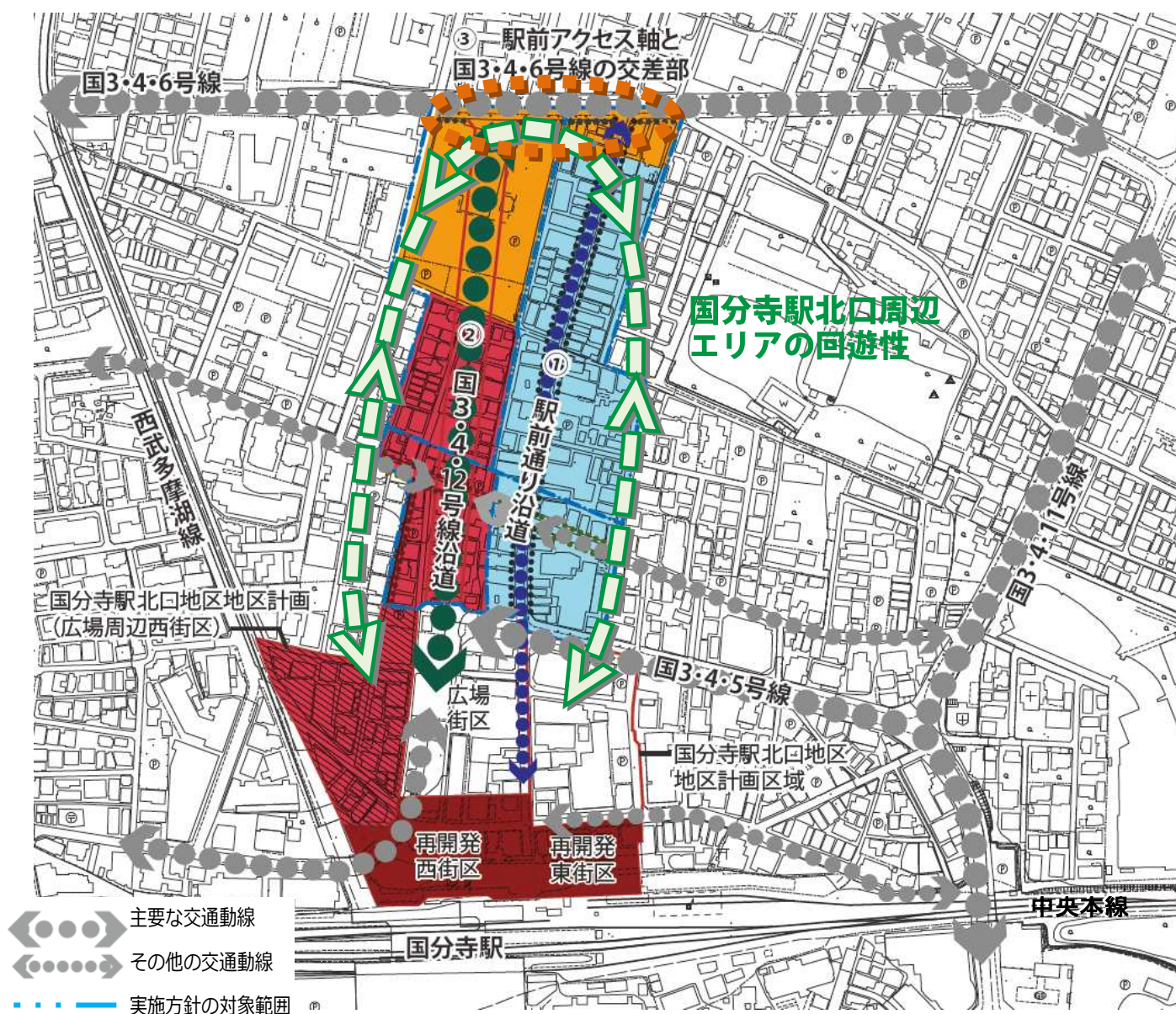
8. 国分寺駅北口周辺エリアの実施方針

(1) エリアの将来像

国分寺駅北口地区再開発事業により整備される再開発ビルと対を成すように、駅前アクセス軸と国3・4・6号線との交差部には生活サービス機能の充実に寄与する核店舗が立地できる環境を整えます。この2つの核をそれぞれの個性を持つ、駅前通り及び国3・4・12号線の2つの駅前アクセス軸でつなぎます。また、東西方向の道路で2つの駅前アクセス軸をつなぎます。

これにより駅前通り・国3・4・12号線等を介した国分寺駅北口周辺エリアの回遊性を生み出し、国分寺の新たな都市活力の源泉となる、エリア一帯が連携した「複合市街地」を実現します。

(2) 区域別の将来像と都市計画での実現手法



① 駅前通り沿道 <<安全な買い物環境の形成>>

■ 将来像

- 業種の充実・商業が連続したまちなみ
- 人々を惹きつけるまち、ゆとりある客溜まり空間
- 民間まちづくりが活発なまち

■ 都市計画での実現手法

○高度地区の変更

○地区計画の策定

- ・「建築物等の用途の制限」
- ・駅前通りに面する部分の「壁面の位置の制限」
- ・「壁面の位置の制限」や「建築物の高さの最高限度」、「敷地面積の最低限度」を定めることによる、現在定められている建築物の高さの限度の緩和（⇒高度地区の変更）
- ・地区計画の目標・方針に、建築物の外観や屋外広告物の必要性を明示

② 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>>

■ 将来像

- 一定規模以上の建物が立地する複合市街地
- 印象的な都市景観をもつまち
- 避難路が確保され、延焼を遮断する安全・安心なまち

■ 都市計画での実現手法

○用途地域の変更

- ・住居系用途地域から商業系用途地域への変更
- ・建ぺい率や容積率の緩和

○高度地区の変更

○防火地域または 準防火地域の指定

○地区計画の策定

- ・「建築物等の用途の制限」
- ・「敷地面積の最低限度」
- ・国 3・4・12 号線に接続する主な東西道路に面する部分への「壁面の位置の制限」

③ 駅前アクセス軸と国 3・4・6 号線の交差点部 <<駅周辺へ人々を招き入れるゲート空間の形成>>

■ 将来像

- 核店舗が立地し、生活サービス機能が充実したまち
- 街角づくり・入口空間を演出する

■ 都市計画での実現手法

○用途地域の変更

- ・住居系用途地域から商業系用途地域への変更
- ・建ぺい率や容積率の緩和

○高度地区の変更

○防火地域または 準防火地域の指定

○地区計画の策定

- ・「建築物等の用途の制限」
- ・「敷地面積の最低限度」
- ・「壁面の位置の制限」

① 駅前通り沿道 «安全な買い物環境の形成»

■ 将来像

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、安全・安心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、ショッピングモール化を目指します。

業種の充実・商業が
連続したまちなみ

人を引きつけるまち、
ゆとりある客だまり空間

民間まちづくりが活発なまち

■ 将来像の実現方策

業種の充実・商業が連続したまちな
みを形成するには..

○日用品等を扱う店舗が充実した商店街づくりにつなげるためには、魅力ある商店街として望ましくない施設（風俗店や倉庫などの物流施設）について立地を抑制する必要があります。・・・(a)

○ぶらぶら歩きながらウィンドウショッピングができるよう、駅前通りに面する建物の低層階には店舗等が連続するように誘導することが必要です。
・・・(b)

人を惹きつけるまち、ゆとりある
客溜まり空間を形成するには...

○賑わい創出には、商品を品定めしたり、ウィンドウショッピングを楽しむ空間、高齢者や親子連れの方が休憩できる空間が必要であり、建物の壁面の後退を促し、店舗前にお客様が滞留できる空間の確保を誘導することが必要です。・・・(c)

○建物が建て詰り、敷地面積が大きい駅前は、建物の壁面位置の部分後退による建築物の建築効率が低下することから、その一方で建築効率を高める（建築物の高さや容積に関する規制を緩和するなど）方策について適用する必要があります。・・・(d)

○人を惹きつける、個性あるまちなみを創出するためには建物のそれぞれの外観、屋外広告物の大きさや色彩について、まちなみに一定の統一感がでるように促すことが必要です。
・・・(e)

民間まちづくりが活発な
まちにするには...

○多くの人々が集まる施設（商業施設）の立地により、まちの回遊性を高めるため、条件付きで建築物の高さや容積を緩和するなどの方策により、民間による建築物の建替えを誘導することが必要です。
・・・(d)

（都市計画等で実現すること）

(a)建築物の用途を制限

(b)低層階の建築物用途を誘導

（都市計画等で実現すること）

(c) 建築物の壁面の位置を制限

(d)建築物の形態制限(高さ等)を緩和

**(e)建築物の意匠、屋外広告物への
景観的配慮を促進**

（都市計画等で実現すること）

(d)建築物の形態制限(高さ等)を緩和

※参考 懇談会等の意見

- 風俗店は少ない方がいい。
- 立ち寄りたくなるような魅力的な個店が増えてほしい。

※参考 懇談会等の意見

- 車やバスが混在していて危ない。
- 歩きたくなるような安心して通れる道にしたい。

※参考 懇談会等の意見

- 中高層の建物が並ぶ街並みがよい。
- 立替えが進むようなメリットを示してもらいたい。

■都市計画での実現手法

(a)建築物の用途を制限

○建築物等の用途の制限

望ましくない施設の立地を抑制するため、地区計画の地区整備計画において、「建築物等の用途の制限」を定めます。

理 由	規制を想定する建物用途
車両の出入りが頻繁な建物の立地を制限し、安全な交通環境を形成します。	倉庫、物流施設 など
地域の居住環境への悪影響を抑制します。	風俗施設 など

(b)低層階の建築物用途の誘導

○建築物等の用途の制限

望ましい施設を誘導するため、地区計画の地区整備計画において、駅前通りに面する建物の低層階（１階部分など）に建てることのできる建物用途を制限する「建築物等の用途の制限」を定めます。

理 由	誘致を想定する建物用途
店舗等が連続し、賑わいのあるまちなみの形成を誘導します。	商業施設 など

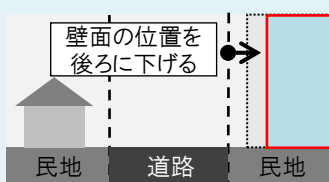
【イメージ】



(c) 建築物の壁面の位置を制限

○壁面位置の後退

お客様の滞留空間をつくるため、地区計画の地区整備計画において「壁面の位置の制限」を定め、敷地と道路の境界線から建物の壁面位置を後退させます。



(e)建築物の意匠、屋外広告物への景観的配慮を促進

○地区計画の目標・方針を定める

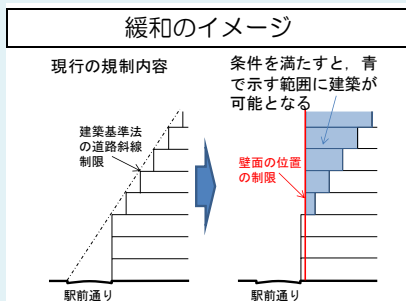
地区計画に建物の外観や屋外広告物への景観的配慮の必要性を明示します。



屋外広告物は、建築物と一体的なデザインとする
建築物全面に彩度の高い色彩は使わない

(d) 建築物の形態制限(高さ等)を緩和

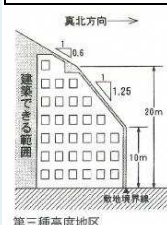
駅前通りに面する建築物等の形態に関する制限を**一定の条件**を付与することで緩和し、建て替えの促進と、統一感のあるまちなみを形成します。



○高度地区の緩和

土地の高度利用を促すため、「高度地区」を緩和します。

高度地区（第三種高度地区の例）

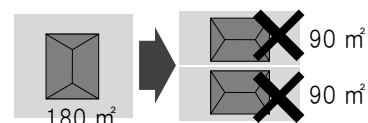


国分寺市では北側隣地に対する日照への配慮をした建築物の高さの最高限度として定めています

＜一定の条件＞ 高さ等の緩和により市街地環境が悪化しないよう、以下の様な制限を条件とします。

○敷地面積の最低限度

敷地細分化を抑制するため、地区計画の地区整備計画で「敷地面積の最低限度」を定めます。



例：敷地面積の最低限度 100 m²の場合

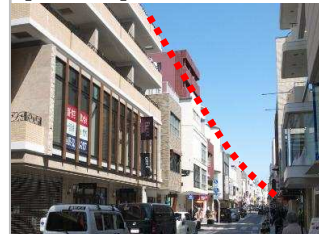
○壁面位置の後退

お客様の滞留空間をつくるため、地区計画の地区整備計画において「壁面の位置の制限」を定め、敷地と道路の境界線から建物の壁面位置を後退させます。

○建築物の高さの最高限度

地区計画の地区整備計画で建てることのできる「建築物の高さの最高限度」を定めます。

【イメージ】



② 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»

■ 将来像

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。

国3・4・12号線標準断面図（イメージ）

（平成27年1月 事業概要説明会資料より）



一定規模以上の建物が
立地する複合市街地

印象的な都市景観をもつまち

避難路が確保され、延焼を
遮断する安全・安心なまち

■ 将来像の実現方策

一定規模以上の建物の立地、
複合市街地を形成するには..

○市の新しいシンボル空間として、住商が共存した複合市街地を形成するためには、建てられる建築物の用途の緩和や、望ましくない施設（風俗店や倉庫などの物流施設）について立地を抑制する必要があります。・・(a)

○市の新しいシンボル空間にふさわしい、風格のある街並みを創出するため、一定規模以上の建築物の立地が望まれます。このため、建築物の規模（容積や高さ等）について緩和する必要があります。・・(b)

○一定規模以上の建物の立地を誘導するため、沿道敷地の細分化を抑制することが必要です。・・(c)

印象的な都市景観を創出するには..

○新しいシンボル空間として、印象的な都市景観を創出するためには、建築物のそれぞれの外観、屋外広告物の大きさや色彩について、まちなみに一定の統一感がでるように促すことが必要です。・・(d)

○街路樹と一体となった緑豊かな空間を形成するため、建築物の壁面の後退を促すとともに、道路の面する部分への緑の配置を促すことが必要です。・・(e)

避難路の確保、延焼遮断機能を
確保するには..

○国3・4・12号線の整備とあわせて、エリア一帯における延焼遮断機能の向上を図るため、沿道建築物の耐火性能の向上を誘導することが必要です。・・(f)

○避難路の確保のためには、沿道敷地と一体となって、後背地から国3・4・12号線へアクセスすることができ空間を確保するよう誘導することが必要です。・・(g)

（都市計画等で実現すること）

(a)建築物の用途制限の変更

(b)建築物の規模の制限を緩和

(c)沿道敷地の細分化の抑制

（都市計画等で実現すること）

(d)建築物の意匠、屋外広告物への
景観的配慮を促進

(e)道路側への緑の配置を促進

（都市計画等で実現すること）

(f)建築物の構造を制限

(g)建築物の壁面の位置を制限

※参考 懇談会等の意見

- 回遊の核になる施設が複数あるとよい。
- 道路に面する部分が、マンションのエントランスばかりにならないように。

※参考 懇談会等の意見

- 5階～6階建が並ぶ通りがよい。
- 緑地と休憩所が必要である。

※参考 懇談会等の意見

- 駅前通りと国3・4・12号線の動線も考慮してもらいたい。

■都市計画での実現手法

(a) 建築物の用途制限の変更

○用途地域の変更

一定規模以上の建築物の立地を誘導するため、「住居系用途地域」を「商業系用途地域」へ変更します。

緩和のイメージ



○建築物等の用途の制限

用途地域を変更した上で、望ましくない施設の立地を抑制するため、地区計画の地区整備計画において、「建築物等の用途の制限」を定めます。

理由	規制が想定される建物用途
安全な交通環境を形成します。	倉庫，物流施設 など
地域の居住環境への悪影響を抑制します。	風俗施設 など

(b) 建築物の規模の制限を緩和

○建ぺい率・容積率の緩和 ※用語の詳細は参考資料をご覧ください

一定規模以上の建築物を誘導するため、建ぺい率・容積率を緩和します。

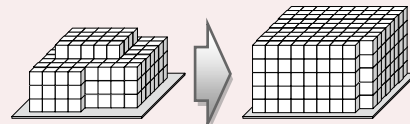
○高度地区の緩和

土地の高度利用を促すため、「第二種高度地区」を緩和します。

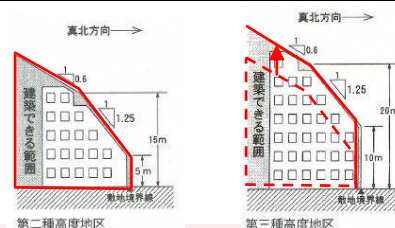
○建築物の高さの最高限度

高度地区の変更とあわせて、地区計画の地区整備計画において「建築物の高さの最高限度」を新たに定めます。

緩和のイメージ



高度地区（第二種高度地区）の緩和の例



(c) 沿道敷地の細分化の抑制

○敷地面積の最低限度を定める

一定規模以上の建物を誘導するため、地区計画の地区整備計画で「敷地面積の最低限度」を定めます。

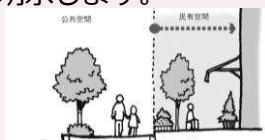
(d) 建築物の意匠，屋外広告物への景観的配慮を促進

(e) 道路側への緑の配置を促進

○地区計画の目標・方針を定める

地区計画の目標・方針に建物の外観や屋外広告物への景観的配慮の必要性を明示します。

同様に、「道路側への緑の配置の必要性」を明示します。



(f) 建築物の構造を制限

○防火地域・準防火地域を定める

「防火地域」または「準防火地域」を指定し、建築物の耐火性能を向上させます。

※防火地域，準防火地域とは，市街地における火災の危険を防除するため，耐火性能の高い構造の建物を建てるよう定めた地域のことです。

※用語の詳細は参考資料をご覧ください。

延焼遮断帯のイメージ

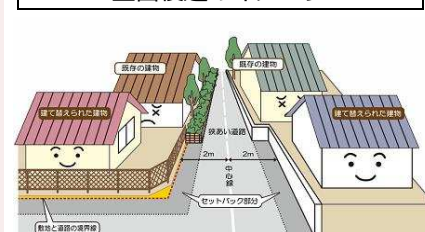


(g) 建築物の壁面の位置を制限

○壁面位置の後退

国 3・4・12 号線に接続する主な東西道路では、道路状空間を連続的に確保するため、道路に面する部分では、地区計画の地区整備計画において「壁面の位置の制限」を定めます。

壁面後退のイメージ



③ 駅前アクセス軸と国 3・4・6 号線の交差部 ‹‹駅前周辺へ人々を招き入れるゲート空間の形成››

■ 将来像

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部については、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。また、誰でもが訪れやすい駅周辺のまちづくりを進めるため、駐車場等の整備を促進し、国分寺駅北口周辺の回遊性の創出を目指します。

核店舗が立地し、生活サービス機能が充実したまち

街角づくり・入口空間を演出する

■ 将来像の実現方策

核店舗の立地を促進・生活サービス機能を拡充するには....

○暮らしに密着した最寄品の需要に対応できる核店舗の立地や、住商が共存した複合的な建築物の立地を促すため、建てられる建築物の用途の緩和や、望ましくない施設（風俗店や倉庫などの物流施設）について立地を抑制する必要があります。・・・(a)

○核店舗の立地や、住商が共存した複合的な建築物の立地が望まれます。このため、建物の規模（建物の容積・高さ等）について緩和する必要があります。・・・(b)

○核店舗の立地を促進するため建築物の規模を検討することと合わせ、国 3・4・12 号線沿道から連続して、延焼遮断機能の向上を図るため、沿道建築物の耐火性能の向上を誘導することが必要です。・・・(c)

（都市計画等で実現すること）

(a)建築物の用途制限の変更

(b)建築物の規模の制限を緩和

(c)建築物の構造を制限

※参考 懇談会等の意見

●回遊の核になる施設がいくつかあるとよい。

●荷さばき用の駐車場の確保が必要。

街角づくり・入口空間を演出するには...

○本市のシンボル空間として、街路樹と一体となった緑豊かな空間、人々が自由に利用できる、賑わいあるオープンスペースを創出するため、まちかどにおける建物の壁面の後退を促すことが必要です。・・・(d)

○ゲート空間を演出するため、建築物の壁面位置に配慮した街角づくりを進めるとともに、建築効率を高める（延床面積を確保するなど）方策を適用し建物の再整備が必要です。・・・(b)

○本エリアへの入口空間としての風格を創出するため、建築物のそれぞれの外観、屋外広告物の大きさや色彩について、まちなみに一定の統一感がでるように促すことが必要です。・・・(e)

○ゲート空間の形成に資する土地利用を誘導するため、沿道敷地の細分化を抑制することが必要です。・・・(f)

（都市計画等で実現すること）

(d)建築物の壁面の位置を制限

(b)建築物の規模の制限を緩和

(e)建築物の意匠、屋外広告物への景観的配慮を促進

(f)敷地面積の最低限度を制限

※参考 懇談会等の意見

●回遊性の面からオープンスペースは有ったほうがよい。

■都市計画での実現手法

(a)建築物の用途制限の変更

○用途地域の変更

一定規模以上の建築物の立地を誘導するため、「住居系用途地域」を「商業系用途地域」へ変更します。

緩和のイメージ



○建築物等の用途の制限

ゲート空間に望ましくない建築物の立地を抑制するために、地区計画の地区整備計画において、「建築物等の用途の制限」を定めます。

理由	規制が想定される建物用途
安全な交通環境を形成します。	倉庫、物流施設 など
地域の居住環境への悪影響を抑制します。	風俗施設 など

(b)建築物の規模の制限を緩和

○建ぺい率・容積率の緩和

核店舗の立地を誘導するために、建ぺい率・容積率を緩和します。

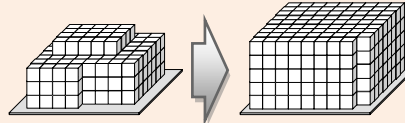
○高度地区の緩和

土地の高度利用を促すため、「第二種高度地区」を緩和します。

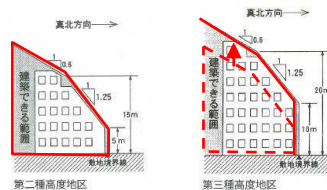
○建築物の高さの最高限度

地区計画の地区整備計画において「建築物の高さの最高限度」を新たに定めます

緩和のイメージ



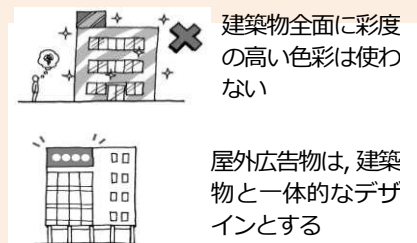
高度地区（第二種高度地区）の緩和の例



(e)建築物の意匠、屋外広告物への景観的配慮を促進

○地区計画の目標・方針を定める

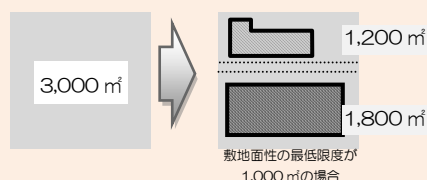
地区計画の目標・方針に建物の外観や屋外広告物への景観的配慮の必要性を明示します。



(f)敷地面積の最低限度を制限

○敷地面積の最低限度

ゲート空間としての拠点形成に資する核店舗の立地を誘導するため、地区計画の地区整備計画において「敷地面積の最低限度」を定めます。



(d)建築物の壁面の位置を制限

○壁面位置の後退

地区計画の「壁面の位置の制限」により、街角（3・4・6号線と3・4・12号線の交差点の角地）における建築物の壁面位置を定めます。

【イメージ】



(c)建築物の構造を制限

○防火地域・準防火地域を定める

「防火地域」または「準防火地域」を指定し、建築物の耐火性能を向上させます。

※防火地域、準防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため、耐火性能の高い構造の建物を建てるよう定めた地域のことです。

延焼遮断帯のイメージ



9. 実施方針と並行して別途取り組むこと

『国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性』の実現にあたっては、本実施方針に示す都市計画に係る施策だけでなく、P11に示す通り、別途、道路事業をはじめとする取組みを推進することが必要です。

以下では、これまでにとりまとめている実施方針と並行して取り組むべき事項を整理しています。今後のまちづくりの展開の中で、多様な主体と連携しながら対応を検討します。

① 駅前通り沿道 «安全な買い物環境の形成»

【まちづくりの方向性】

個店を中心とした、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、**商業が連続した人を惹きつけるまちなみの形成**

通過交通の抑制や歩行者・自転車交通の安全性の向上

店先空間の工夫や隣接店舗と協調した**ゆとりある客溜まり空間**づくり

先導的な**民間まちづくりの誘導**

実施方針と並行して、別途取り組むこと

方向性の具体化に向けての検討のあり方

その他の事業での対応の考え方

道路事業等による推進

- ・歩行者優先化
- ・信号機の設置
- ・電線地中化
- ・バリアフリー化
- ・美装化 など

⇒関係課・関係団体との協議・調整が必要

■意向調査から得られた考慮すべき事項

- ・産業振興施策の検討
- ・沿道の開発事業に合わせた駐輪場・駐車場整備のあり方の検討
- ・自転車利用のマナー啓発等の検討
- ・飲食店へのゴミ出し指導、通行者のポイ捨てマナー啓発 など

実施方針で対応

② 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»

【まちづくりの方向性】

駅前広場に面する部分、国3・4・12号線沿道で、**一定規模以上の集合住宅、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の確保

実施方針と並行して、別途取り組むこと

方向性の具体化に向けての検討のあり方

その他の事業での対応の考え方

国3・4・12号線街路整備事業による推進

- ・街路樹の植栽
- ・広い歩道の確保
- ・自転車専用レーンの整備 など

■意向調査から得られた考慮すべき事項

- ・自転車のマナー
- ・国3・4・6号線の整備 など

実施方針で対応

③ 駅前アクセス軸と国3・4・6号線の交差部 «駅周辺へ人々を招き入れるゲート空間の形成»

【まちづくりの方向性】

暮らしに密着した“最寄品（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

実施方針と並行して、別途取り組むこと

方向性の具体化に向けての検討のあり方

その他の事業での対応の考え方

国3・4・12号線街路整備事業による推進

- ・交差部での見通しの確保
- ・街路樹の植栽
- ・自転車専用レーンの整備 など

■意向調査から得られた考慮すべき事項

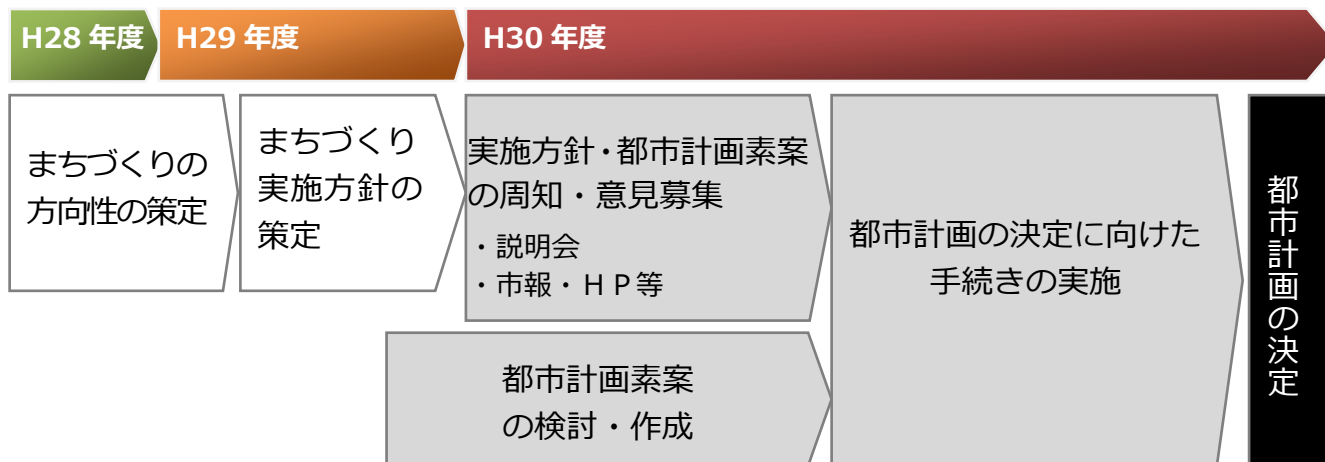
- ・渋滞や迷惑駐車が発生しないよう、沿道の開発に対しての配慮
- ・住宅地まで店舗が広がることに対する騒音対策
- ・国3・4・6号線の整備 など

実施方針で対応

10. 今後のスケジュール

平成 28 年度から平成 29 年度においてとりまとめた『国分寺駅北口エリアのまちづくりの方向性』を踏まえ、『国分寺駅北口エリアのまちづくり実施方針』を策定しました。

今後は、まちづくりの実施方針を具体化した都市計画の素案を検討・作成し、説明会などにより、まちづくりの実施方針や都市計画の素案に関する周知を図るとともに、市民等からの意見募集を行ったうえで、都市計画の決定手続きを進め、平成 30 年度中の都市計画の決定を目指します。



11. 今後の課題

『国分寺駅北口エリアのまちづくり実施方針』は、構想に示す3つのSTEPのうち、「STEP-2「核から軸」への展開」の実現に向け、都市計画等の手法を用いて実現するための方法を取りまとめたものであり、この実施方針を具体の都市計画へと反映していきます。

今後は、「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、各まちづくりについて、STEP-2 のまちづくりの進捗を踏まえつつ、適切な時期において検討していきます。これにより、「軸から面」へのSTEPの移行を着実に進め、段階的に国分寺駅北口エリア全体のまちづくりの実現を目指します。

STEP-2「核から軸」への展開

※本まちづくりの実施方針

STEP 3「軸から面」への展開

「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

