

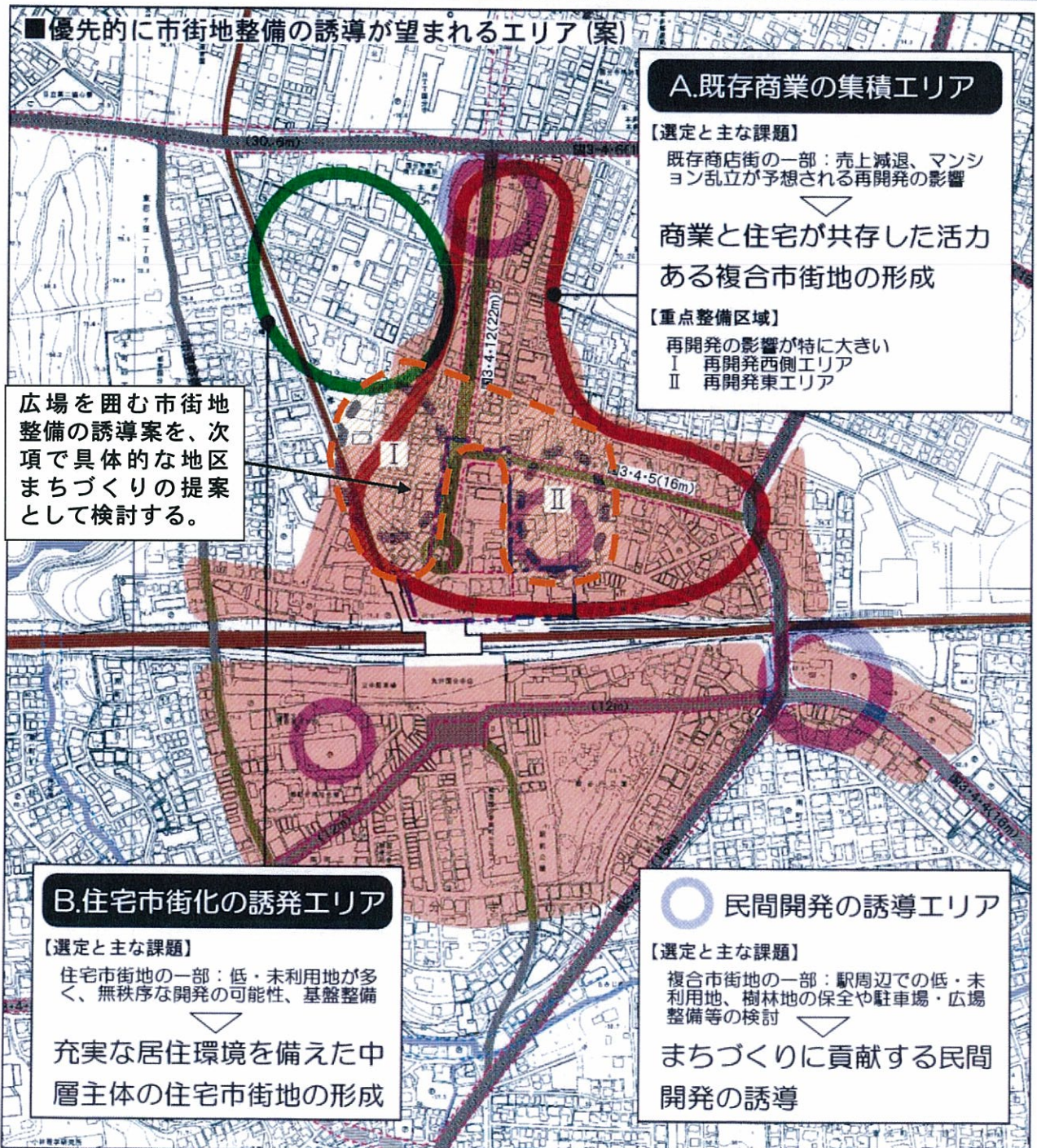
(6) 市街地整備の誘導

ここでは、北口再開発事業を契機として、優先的に市街地整備の誘導が望まれるエリアや民間開発の誘導エリアを下図に示すとともに、とりわけ早期に市街地整備が必要になると想定されるエリア（A、B）について、規制誘導のイメージを次ページに例示する。

また、国分寺駅周辺市街地のイメージアップに最も重要と思われる北口広場を囲む街区整備の誘導については、次項において具体的な地区まちづくりの提案として検討し掲載することとした。

【基本的な考え方】

- まちづくりルール^{*}による快適な市街地環境の誘導と創出
- 北口再開発等を契機とした良質な市街地整備の誘導



※まちづくり条例の効果的な運用、地区計画や景観3法の活用、用途地域・容積率の見直し等

【規制誘導のイメージ】

1) 既存商店街整備の誘導

A. 既存商業の集積エリア：「商業と住宅が共存した活力ある複合市街地の形成」

①連続性のある賑わい空間の形成

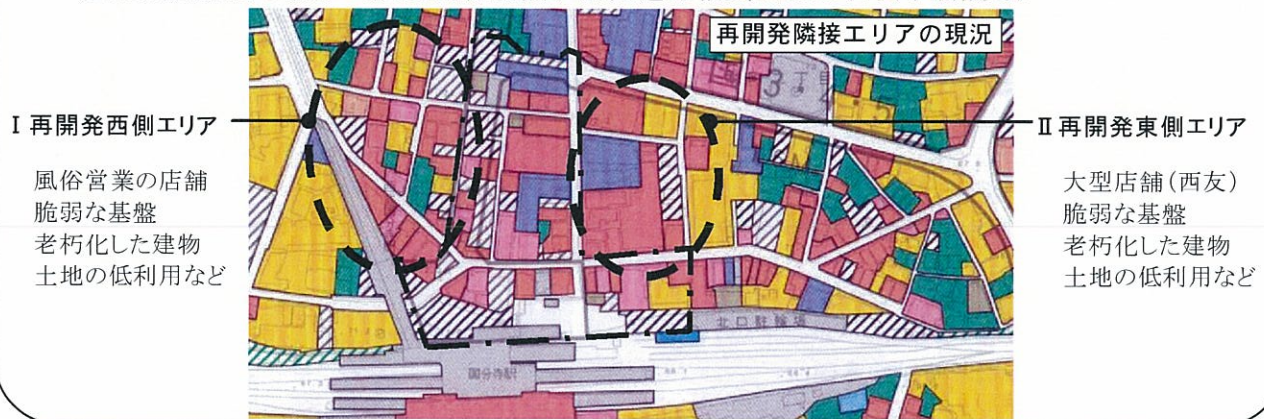
- ・低層階への商業施設の立地誘導 ⇒ 立体的な建物用途の制限（1・2階は店舗・事務所等）
- ・商店街の雰囲気悪化をさせる建物用途の制限 ⇒ 風俗店等の立地制限

②安全・快適な買物環境の形成

- ・店先への駐輪・商品陳列スペースの確保 ⇒ 商業施設等の新築・建替に合わせた壁面後退
- ・憩いや交流の場となる広場の確保 ⇒ 低未利用地活用、主要道路沿い施設の壁面後退等
- ・居住環境に配慮した看板等の形態・意匠の制限 ⇒ 原色の使用制限、ネオンの使用制限等

③基盤整備を伴った土地の高度利用の促進

- ・安全な道路空間の確保 ⇒ 新築・建替に合わせた壁面後退
- ・住宅への日照・通風や街並みに配慮した建築形態の規制 ⇒ 建築物の最高高さ制限
- ・市街地環境向上を前提とした土地の高度利用の促進
⇒ 建築形態規制の緩和（道路斜線制限、前面道路幅員による容積率制限等）



2) 良好な住宅市街地整備の誘導

B. 住宅市街化の誘発エリア：「充実した居住環境を備えた中層主体の住宅市街地の形成」

①多世代の安全・快適な生活を支える基盤整備の推進

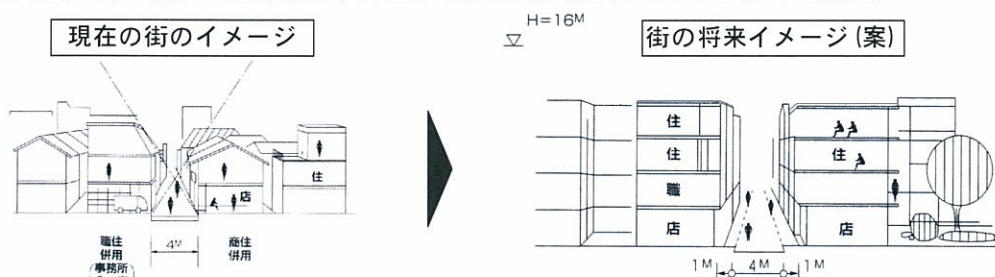
- ・狭隘道路の道路空間の充実
⇒ 新築・建替に合わせた壁面後退、垣・柵の制限（ブロック塀の禁止、生垣化等）
- ・憩いの空間としての公園・広場の確保（民間開発に伴う整備誘導、低未利用地の活用等）
- ・子育てファミリーの生活支援施設の整備 ⇒ 民間開発への保育所併設の誘導等

②良質な住宅・住環境の維持・創出

- ・日照・通風の確保、街並み形成に配慮した建築形態の規制 ⇒ 建築物の建物高さの制限
- ・建て詰まった住宅市街地形成の抑制 ⇒ 敷地面積の最低限度の設定
- ・多世代共存を支える多様な住宅供給の誘導 ⇒ 床面積の少ない住宅の建設抑制（ワンルームマンション建設への条件付け [ファミリータイプ] の住戸設置の義務付け等）

③土地の有効活用の促進

- ・市街地環境向上を前提とした土地の有効活用の促進
⇒ 建築形態規制の緩和（道路斜線制限、前面道路幅員による容積率制限等）



(7) 広場周辺地区まちづくりの提案

1) 広場周辺地区におけるまちづくりの方向性

【基本的な考え方】

充実した並木道として緑豊かな都市軸となる国 3. 4. 12 号線につながり、歩行者を主役とする個性的な“街なかの広場”づくりを目指して、北口市街地再開発事業により駅前交通広場が整備される。

(下の「広場周辺地区 位置図」参照)

これにより、国分寺駅周辺市街地のイメージが高まり、土地活用の可能性も高まることになる。

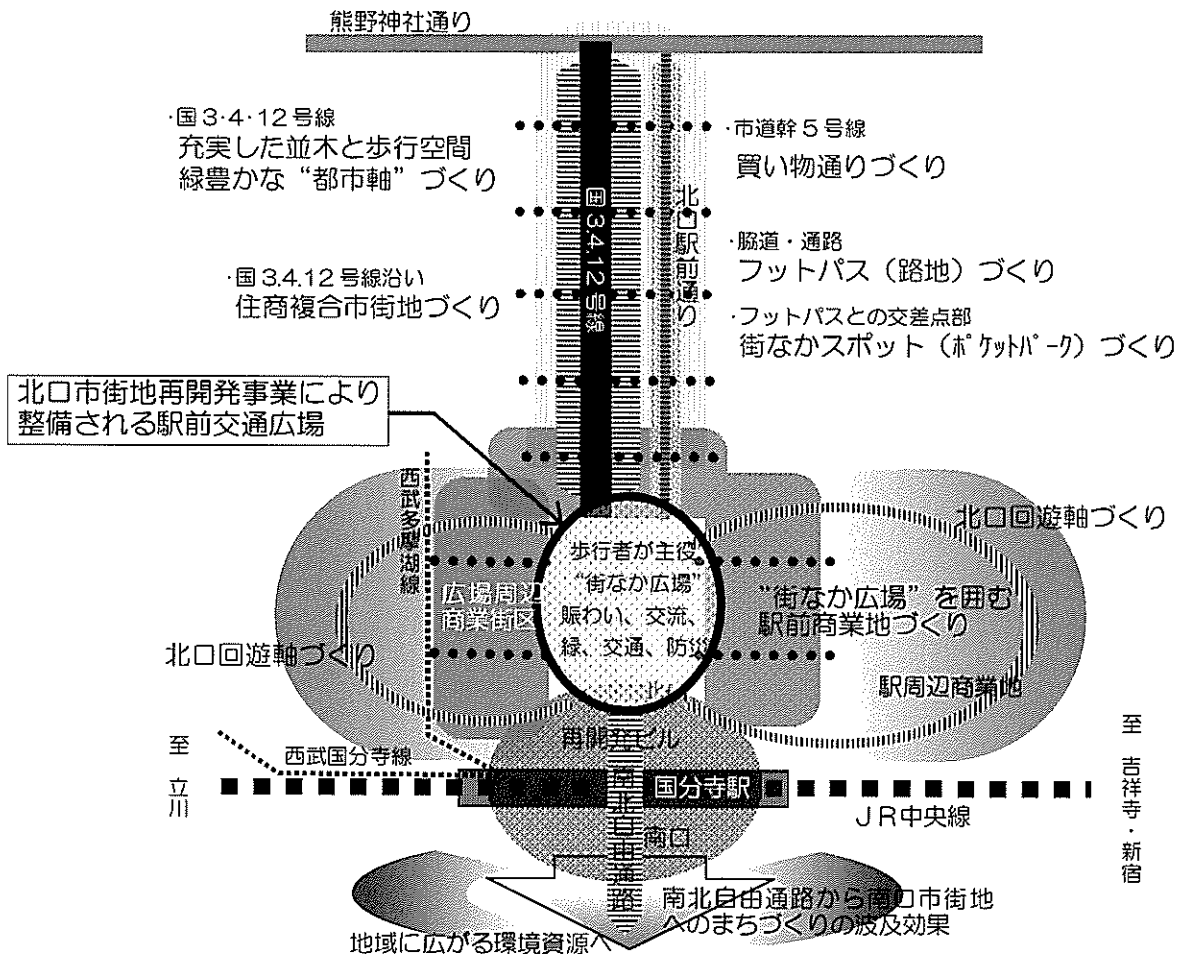
そのため、広場整備と周辺地区のまちづくりを一体的に進めて、多くの人々の印象に残る美しい街並みを持ち、また、土地を有効に活用しながら、賑わい豊かな駅前商業地をつくり上げていく必要がある。

ここでは、この広場を囲む街区を対象に、これらの街区等の現況とまちづくり課題を踏まえ、以下のようなまちづくりの方向性を提案するものである。

- ① 駅前にふさわしい合理的な土地利用の実現
 - 広場整備により高まる利用価値を有効に活用する。
- ② 国分寺の顔となる都市景観の形成
 - みんなが協力して新しい景観価値の創造に取り組む。
- ③ 市街地空間の魅力をより一層高める
 - 高まる経済的価値の一部を環境づくりに活かす。

注意：ここでは、国分寺駅北口市街地再開発事業により整備される駅前交通広場全体を「広場」と称し、また、その広場に隣接する商業地域内（指定容積率 400%～500%）の数街区のまとまりを「広場周辺地区」として捉えている。

■ 「広場周辺地区」位置図 (「国分寺モール」の駅北側エリアの都市構造概要図)

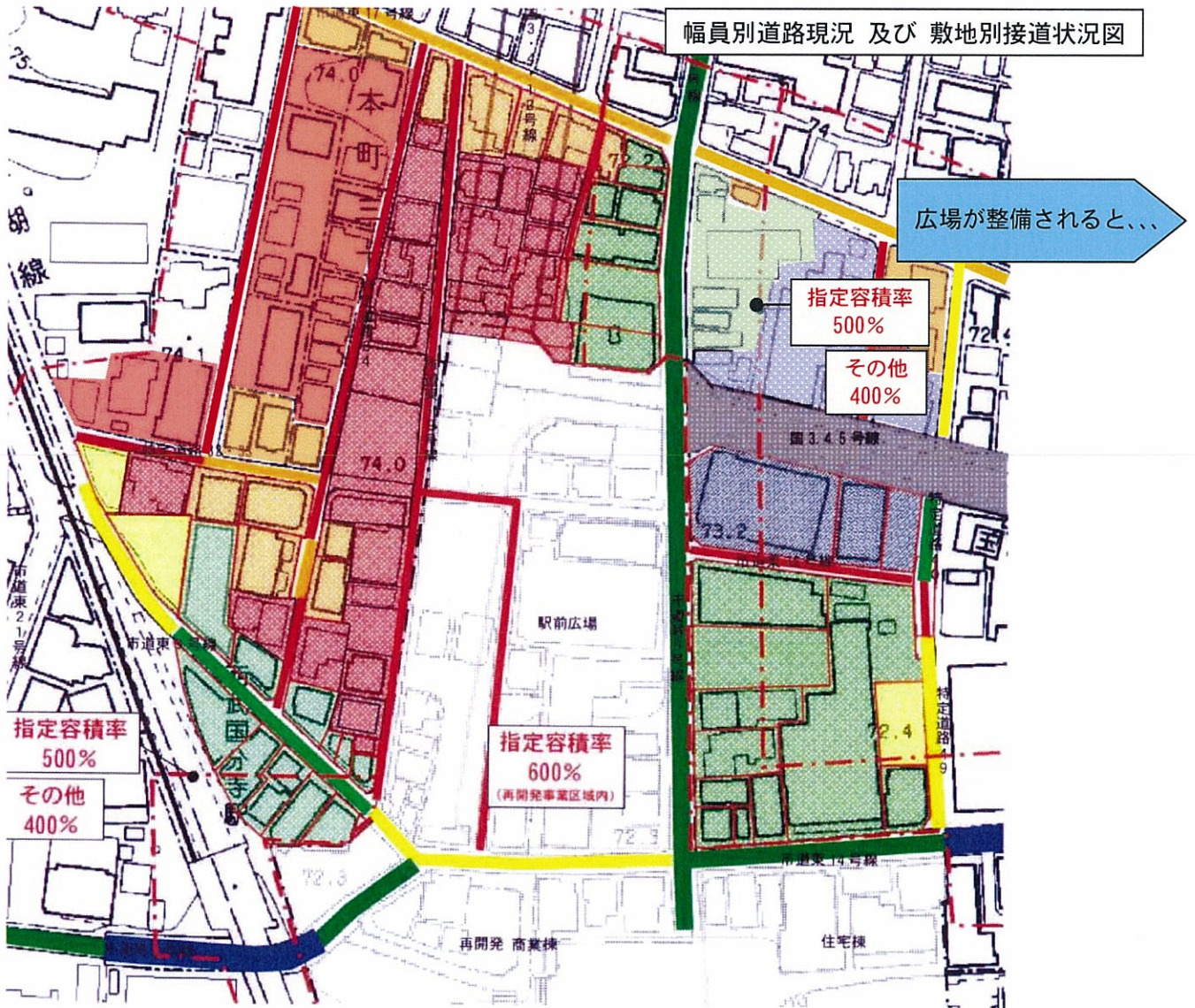


①駅前にもふさわしい合理的な土地利用の実現

— 広場整備により高まる利用価値を有効に活用する。

課題 1

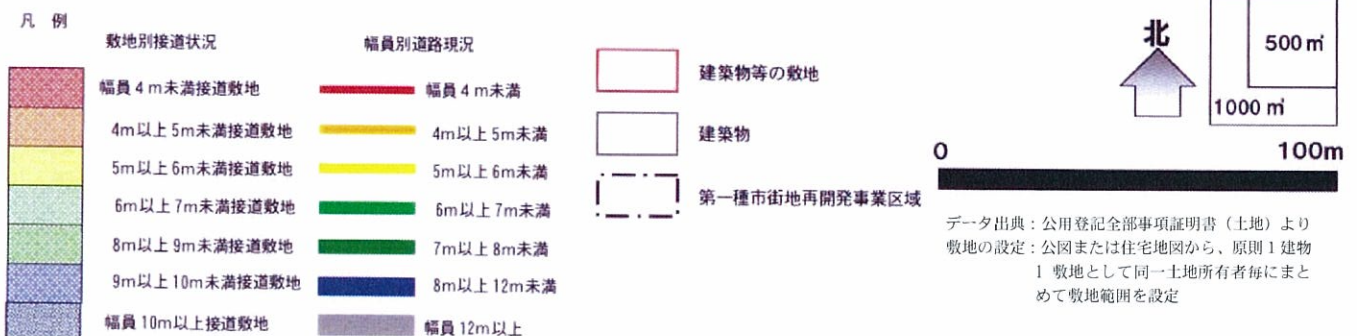
●現在、商業地域として高い容積率（400%、500%）が指定されているが、全体的に道幅が狭いため、土地を有効に使うことができない。



●例えば、前面道路の幅員が4mの場合、利用できる容積率は240%まで。

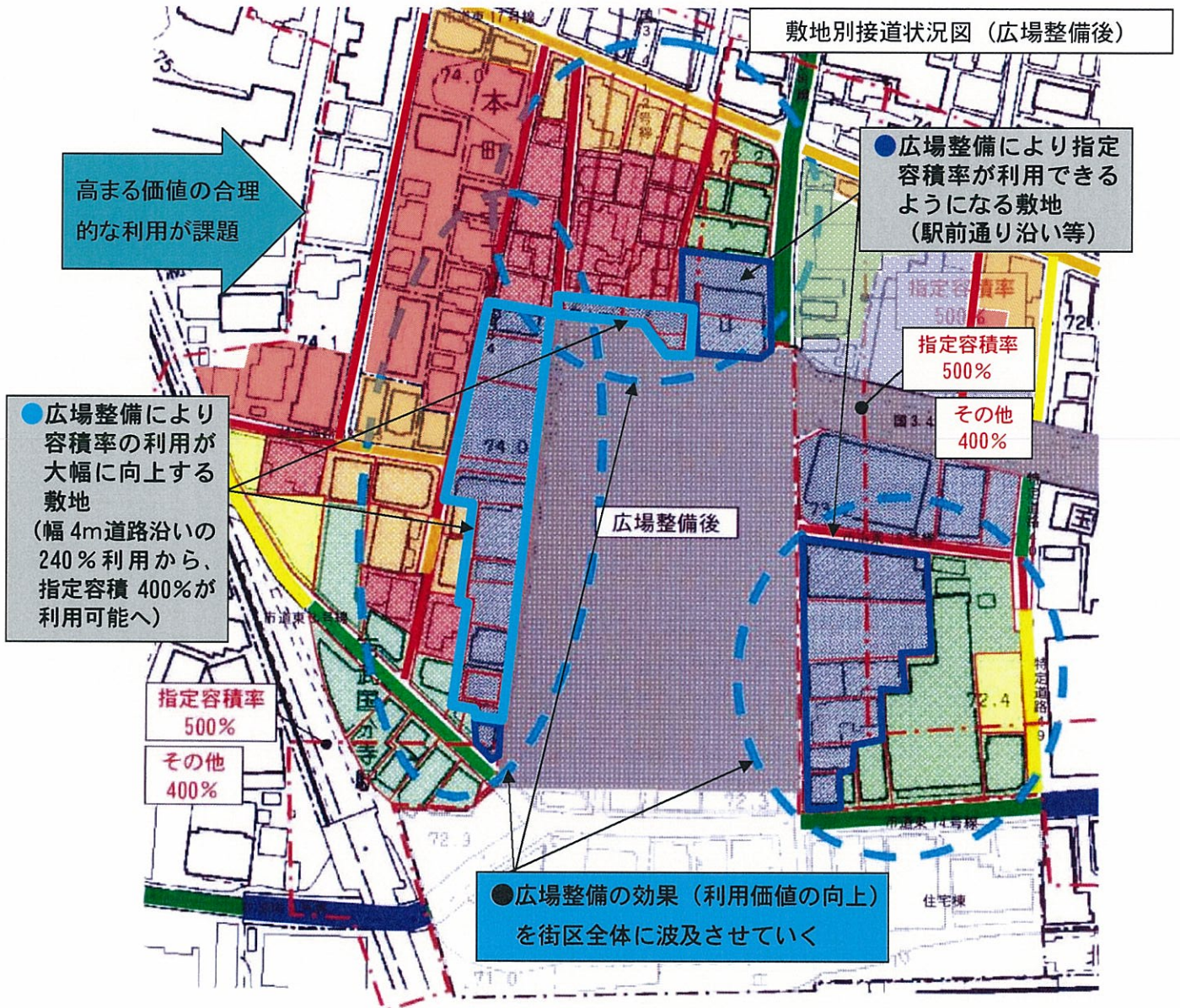
前面道路の幅員が6mの場合、利用できる容積率は360%まで。

※指定容積率400%利用するためには道幅6.7m以上、500%の場合は道幅8.4m以上必要となる。



課題 2

- 広場整備により容積率の利用が大幅に向上する敷地があるが、その効果は広場に面するごく一部の敷地に止まっており、同じ街区のなかでも裏側の敷地は現状のままである。



【広場整備で高まる利用価値を有効活用するための基本方向】

広場が整備されると、広場に面する一部の敷地では、指定容積率を使えるようになる(上図参照)。よって、土地を有効かつ高度に利用しながら、国分寺駅前商業地区にふさわしいまちづくりや建物の更新等を行っていくことが求められる。

しかしその一方で、同じ街区には隣接して広場に面さない「裏敷地」も数多く存在することから、広場整備の効果を街区全体の利用価値として高め、街区全体土地が有効に活用できるように、広場整備の時期にあわせて関係権利者が協調し、広場周辺のまちづくりに取り組んでいくことが大切である。

②国分寺の顔となる都市景観の形成

— みんなが協力して新しい景観価値の創造に取り組む。

- 街なかに大きな広場が出来ることにより、新たな街の顔として、下の写真のような街並みが表に出てくることになる。

現在の街並み（北口駅前写真）

- ・敷地いっぱいにつく4～5階建ビルの集積
- ・無秩序な広告物、看板
- ・不揃いで雑然とした街並み（色彩、高さ、形など）
- ・空を横切る多くの電線類

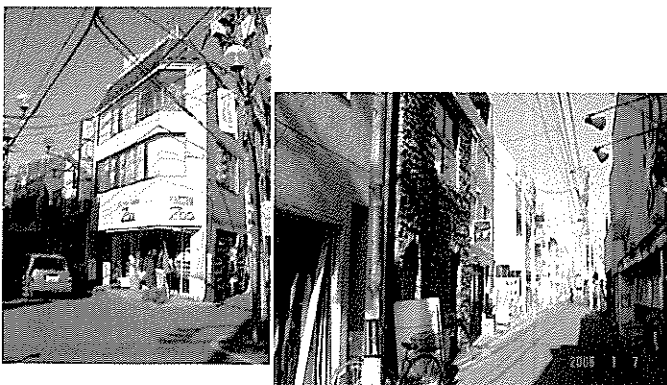
市道幹5号線と東側街区の現在の街並み



北側街区と市道幹5号線の現在の街並み



西側街区の現在の街並み



課題

新しい価値創造への取り組み

【国分寺の顔となる都市景観形成の基本方向】

国分寺市の表玄関として、魅力的で美しい景観づくりを将来の目標像に定め、みんなが協力できる景観まちづくりの「ガイドライン」を作成する。

そして地域が主体的にガイドラインを守ることで、国分寺駅前に新しい価値を創出する。

具体的な取り組みイメージ（提案）

出会い・集い、語らい・憩い・楽しめる広場となるように演出する

建物の高さや屋根の形態、外壁の色彩や材質を揃える

屋外広告物のデザインや色彩を制限する

建物の塔屋・付帯設備等は見えなくするなど景観に配慮する

夜間景観の創出
仮設物等の配慮
自動販売機等の設置制限など

権利関係者と市が協働で景観を維持・管理する

新しい価値創造への取り組み イメージ写真

マーケット広場を囲むヨーロッパの街並み（低層部の賑わい空間演出と、中層建築物の切妻屋根等で高さやファサードが揃った都市景観）



出展：『造景No.30』

ベルギー・ブリュッセル東に位置する町「ルーベン」のマルクト広場（市のたつ広場、マーケットプラザ）



マルクト広場での“朝の花市”

オランダのマルクト広場での“チーズ市”、売る人が衣装で演出



出展：『造景No.30』

広場のオープンカフェ（ローマ・ナボナ広場）



路上パフォーマンスに人が集う



●このような外国の事例イメージだけでなく、国分寺らしい歴史や文化・伝統をモチーフとした個性的な景観づくりに取り組んでいく必要がある。

雑木林のような“駅前森”
エコロジカルな広場の植栽



出展：『雑木林のみち』東京都環境局

国分寺らしさを創造するまちづくり資源



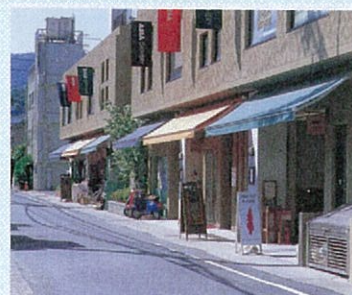
出展：国分寺市ホームページ



連続的な買い物空間と日除けを揃えた商店街（神戸市新長田）



出展：『景観法の概要』パンフレット、国土交通省



出展：『日経7-キクチャー』

駅前の街なかスポット
ケヤキの木陰と駅前交番、カフェ



（武蔵境駅南口）



駅前ビルとビルの中の路地
飲み屋横丁へ誘う街角

（銀座界限）



③市街地空間の魅力をより一層高める

— 高まる経済的価値の一部を環境づくりに活かす。

【まちの魅力を高めるための基本方向】

広場整備によりもたらされる効果を活かしながら、その一部を利用して駅前の賑わいや活気ある商業まちづくりに貢献できるようにする。

その方法として、あらかじめ建築物等の用途、高さや大きさ、壁面の位置、セットバック部分の使い方などについて、広場隣接地はもとより駅前地区全体に渡るまちづくりのルールを定める。

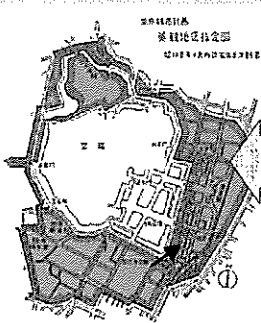
そして、みんなでそのルールを守ることにより、まちの魅力を高める取り組み姿勢を共有して、土地を有効に使ったり建築物等をつくっていく。

課題：街なかに新たに整備される広場によって利用できるようになった指定容積率を、個々の敷地で自由に使うと、大きさ・高さがバラバラな建築物や無秩序な屋外広告物等により、どこにでもある雑然とした駅前景観が再生産されることになる。

- ・広場整備により高まる駅前空間の価値を活かし、広場に面する土地の有効活用を誘導する。その上で、広場を囲んだ“国分寺らしい”個性のある駅前として、まちの魅力を高める取り組み姿勢を明らかにした景観誘導が必要である。

提 案

広場を囲む中高層建築物により、土地の有効利用の促進と、国分寺の顔となる魅力ある都市景観づくりに取り組み、多くの人々が集う活力溢れるまちとしての新しい価値の創出を目指す

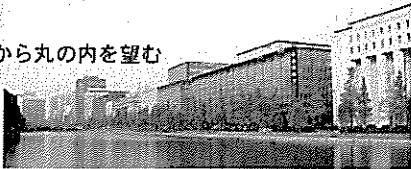


皇居を囲む美観地区指定
(東京都市計画 昭和8年
昭和9年、6段階の高さ指定)

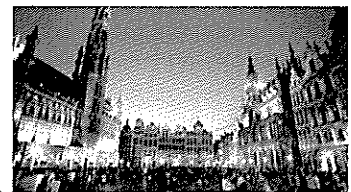
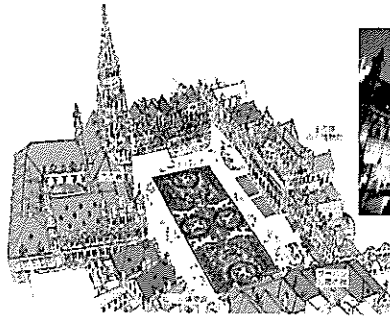
丸の内では建物の高さを
百尺：31mの軒線で制限

※ただし戦後、美観地区内の建築制限は適用除外となり、条例を定めないとこの制限は運用できなくなり、現在へ至る

日比谷濠から丸の内を望む



ブリュッセルのマルクト広場とそれを囲む中層建築物



夏の夜は音と光のショーが
繰り広げられる

出展：『遺景No.30』

出展：“都心の景観を考える”ホームページより
運営／東京大学工学部都市工学科 都市デザイン研究室

誘導案

※次ページに、賑わいを演出するヒューマンスケールの考え方と、広場を囲む建築物への提案を掲載

- ・立地条件に応じた土地の有効利用と、低層部での店舗等の配置による“連続的な賑わい”づくり
 - ・賑わいを演出するためのヒューマンスケールに配慮した“広場を囲む建築物の表情”づくり
- ⇒例1 広場に面する中高層建築物は、建築ファサード等の三層分節化を図って景観形成に配慮
- ⇒例2 屋外広告物等の設置の仕方、大きさ、色彩などをコントロール

2) 広場周辺地区まちづくりの誘導策

【基本的な考え方】

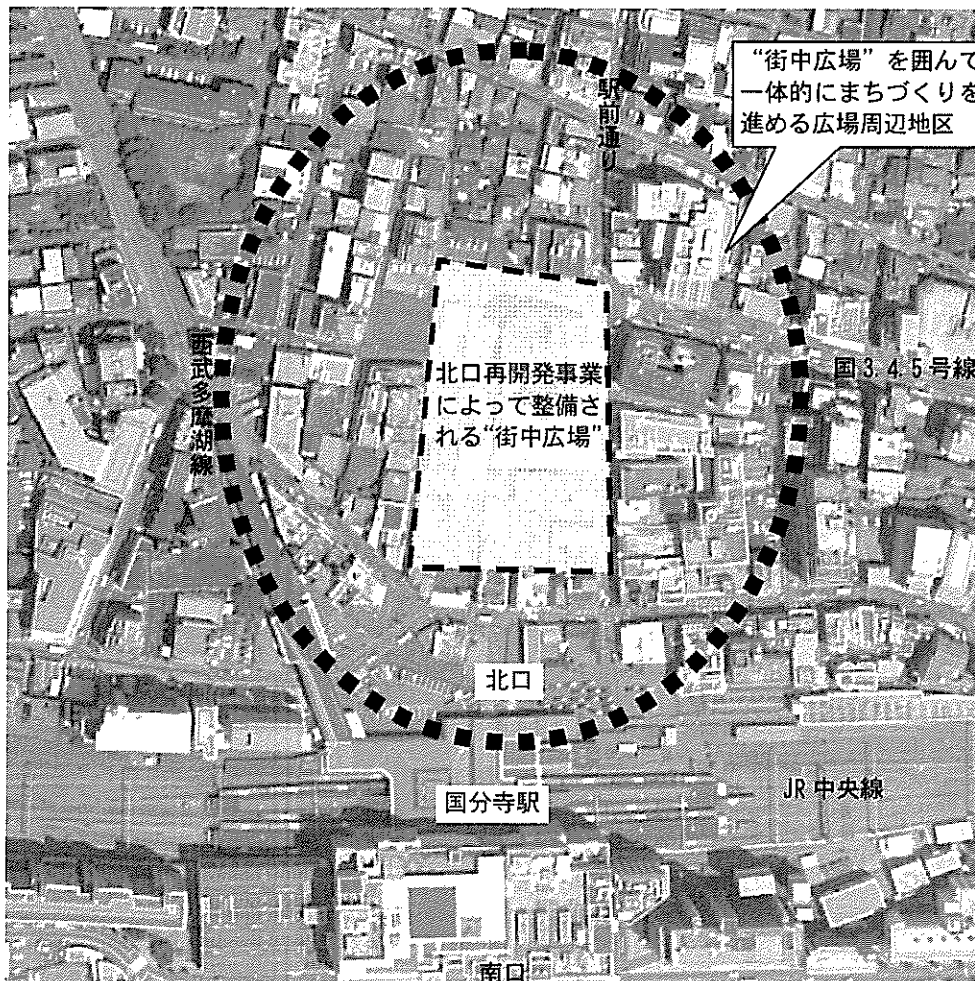
前ページまでの広場周辺地区におけるまちづくりの方向性を踏まえ、次のような考え方に基づいて広場周辺地区のまちづくりを進めていく。

1. 街中広場を囲んで一体的にまちづくりを行う
2. 目標とする将来市街地像を設定する
3. 予想されるまちづくり課題に対応していく
4. 「地区計画制度」等を活用してまちづくりの実現を目指す
5. 地区計画区域を段階的に設定して、関係権利者等と協働で地区計画を策定していく

1. 街中広場を囲んで一体的にまちづくりを行う

国分寺駅北口駅前の交通広場は、北口再開発事業によって“歩行者を主役とする個性的な街中の広場”として整備される。これより、国分寺駅周辺市街地のイメージが高まり、とりわけ広場を取り囲む街区においては、土地活用の可能性が高まる。

よって、広場整備と周辺街区のまちづくりを一体的に進めることにより、多くの人々の印象に残る美しい街並みを持ち、また、土地を有効に活用しながら、賑わい豊かな駅前商業地をつくり上げていくことが重要である。



2. 目標とする将来市街地像を設定する

国分寺駅の北口は、国分寺市都市マスタープランの将来都市構造で掲げる“国分寺の魅力が凝縮したこくぶんじトライアングルゾーン”における“都市生活・文化交流の拠点”の中核を成す位置にある。

そこで、北口再開発事業と連携して、街中広場を囲む周辺市街地への波及効果を活かした一体的なまちづくりにより、駅前にふさわしい合理的な土地利用の実現と魅力的な都市景観を創出し、都市生活・文化交流の拠点に相応しい“国分寺市の新しい顔”をつくっていく。

3. 予想されるまちづくり課題に対応していく

街中広場等の整備効果が及ぼすまちづくり課題として、次のようなことが考えられる。

- ・ 商業地域（緩い用途規制）内では何でも建てる事が出来る
- ・ 集客施設の立地が歩道や買い物空間の混雑や雑然さを招く
- ・ 前面道路で規制されていた容積率利用や高さ(斜線)制限がなくなる
- ・ 小敷地が集積しており建て詰まりが進む

このような課題に対応していくため、以下のようなまちづくり誘導案が考えられる。



課題1. 既存の商店街が不連続になる

- ・ 賑わいや活気がなくなる
- ・ 専用住宅による商店街の分断
- ・ 狭い間口の敷地の駐車場入口

対応策

建物低層部の用途をコントロールする

利用しやすくなった容積率は、駅前にふさわしい用途の床として使われるように、建物の低層部分は店舗等の商業・業務施設とするようルールを定める



横浜元町



出展：『景観法の概要』パンフレット、国土交通省

誘導案

店舗等と住宅が調和したまちづくり
(建物低層部の住宅立地を制限し、連続的に商業施設を配置して賑わいを演出)

課題2. 駅前にふさわしくない一部

業種の立地 例えば、

性風俗店舗など
キャバレー、バー、パブ、クラブ、個室ビデオ、テレホンクラブ、レンタルルーム、ラブホテル等の立地

対応策

新規立地を制限する

誘導案

性風俗営業店舗などの立地を制限して、健全な駅前商業地づくり



課題3. 交通広場、道路や歩道等への

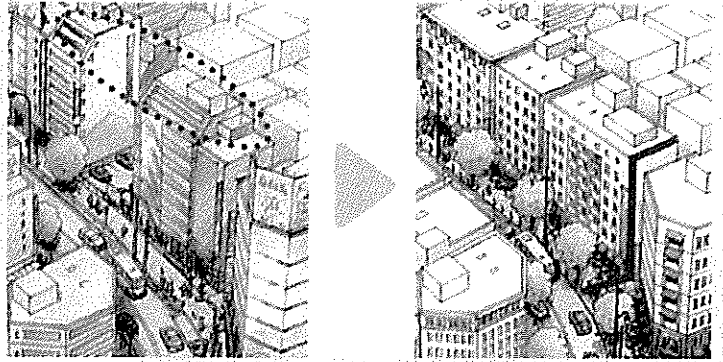
はみ出し、せり出し

- ・ 買い物客の自転車・バイク
- ・ 商品陳列
- ・ 屋外広告物、看板、自動販売機

対応策

- ・ 一定のまちづくりルールのもと、壁面後退や後退空間の使い方等をコントロールする
- ・ 道路斜線制限や容積率制限等を緩和して、壁面の位置と壁面後退空間のつくり方や使い方を定める（右上図参照）

道路斜線の緩和と壁面後退のイメージ

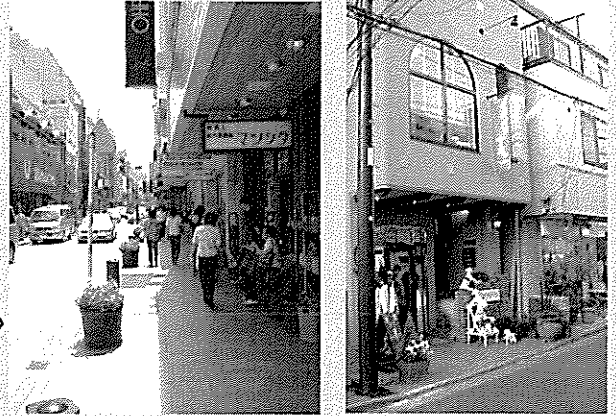


誘導案

連続的な壁面後退による買い物空間づくり
(壁面後退部<建物敷地内>に買い物空間
や歩行空間を確保)

事例 (横浜・元町商店街)

- ・ 1階店先を連続的に壁面後退
- ・ 歩道と後退空間を一体的に整備
- ・ 看板など設置方法等のルール化

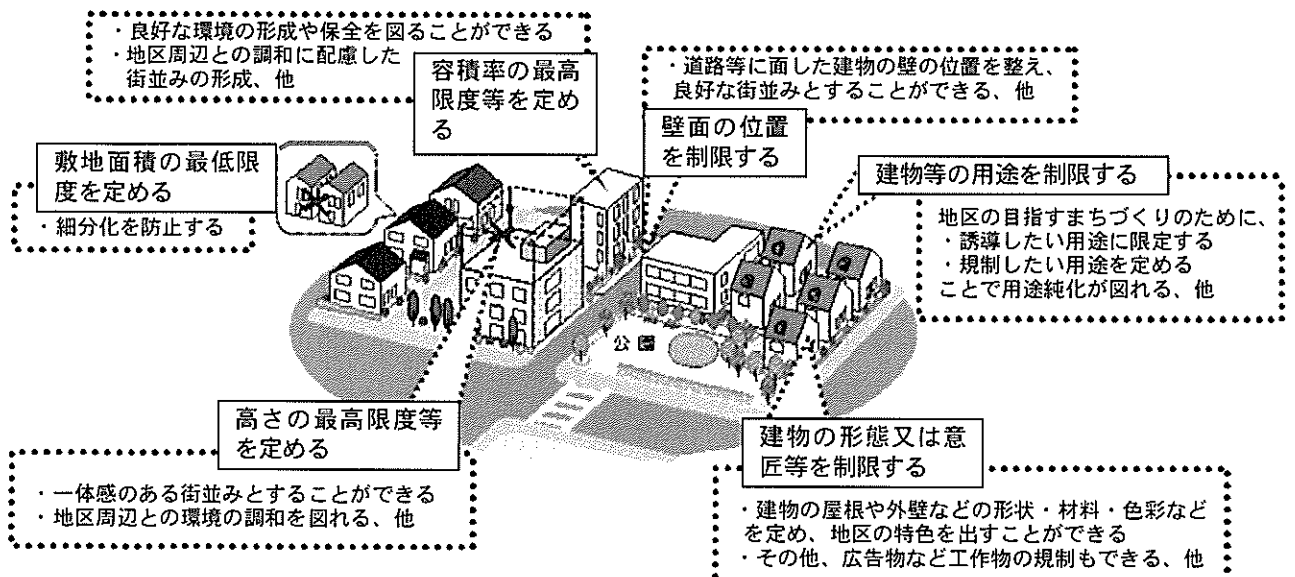


4. 「地区計画制度」等を活用してまちづくりの実現を目指す

前述の課題への対応や広場周辺地区のまちづくりの方向性を踏まえると、まちづくりのための規制又は誘導方法としては、地区の特性に応じた「目指すべき将来市街地像（まちづくりの目標と方針）」と、駅前交通流の整序化や回遊性の確保等に資する「地区レベルの公共施設」や「建築物等のつくり方のルール」を「地区整備計画」として都市計画に定めること（まちづくりルールの法的な担保）が出来る「地区計画制度」の活用が適切と考えられる。

地区計画を活用すると、例えば、下図のような具体的なルールを定めることができる。

■地区計画によるルールの例



5. 地区計画区域を段階的に設定して、関係権利者等と協働で地区計画を策定していく

北口再開発事業により整備される道路・交通広場を囲んで一体的な範囲でまちづくりを進めるため、地区計画区域を次のように設定する。

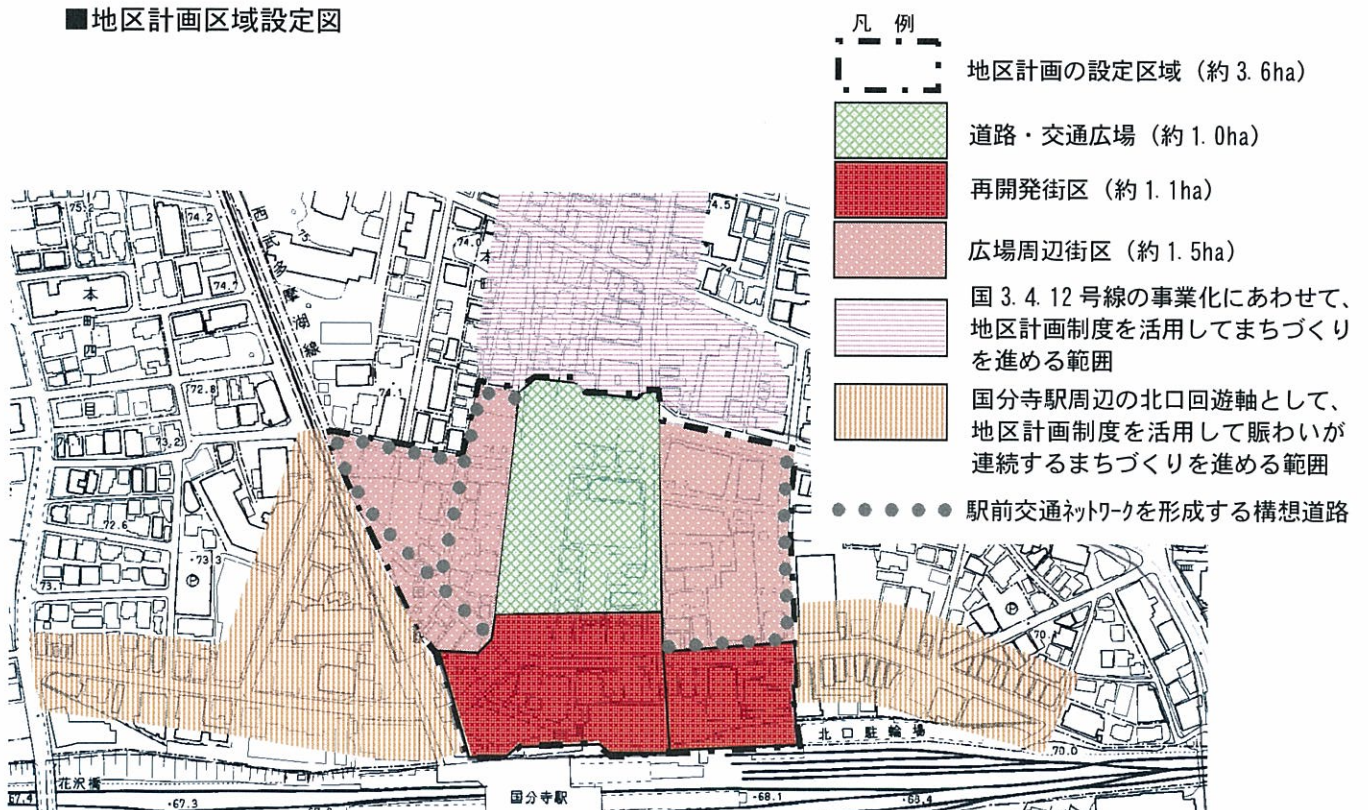
- ・北口再開発事業区域（約 2.1ha）は、都市生活・文化交流の拠点として、北口再開発事業に係る都市計画変更とあわせて直ちに地区計画区域とし、地区方針と地区整備計画を策定することになる。
- ・一方、北口再開発事業区域の周辺では、次の視点に基づいた区域設定が考えられる。
 - 1) 北口再開発事業の効果が直接的に及ぶ範囲
 - 2) 広場周辺の地区施設等による適切な交通ネットワークの形成により、交通流の秩序化や広場への交通負荷軽減等に資することができる範囲
 - 3) 駅前にふさわしい広場・道路等の基盤整備の誘導や土地の有効・高度利用を目的とした容積率等の規制緩和により、効果的に広場を囲む街区の一体的な土地利用や街並み形成が実現できる範囲
 - 4) 地形地物等で区切ることのでき、街区単位で土地利用を一体的に考えられる範囲

また、地区計画の策定に際しては、関係住民権利者と市が協議し、合意形成を図りながら進める必要があるため、当面はまちづくりの目標と方針を共有するための方針区域にとどめ、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定めていく。その際、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早期に検討していく。

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の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、地元意向に即した地区計画等（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。

以上に基づいて地区計画区域を設定すると、下図のようになる。

■地区計画区域設定図



(8) 公共下水道の整備

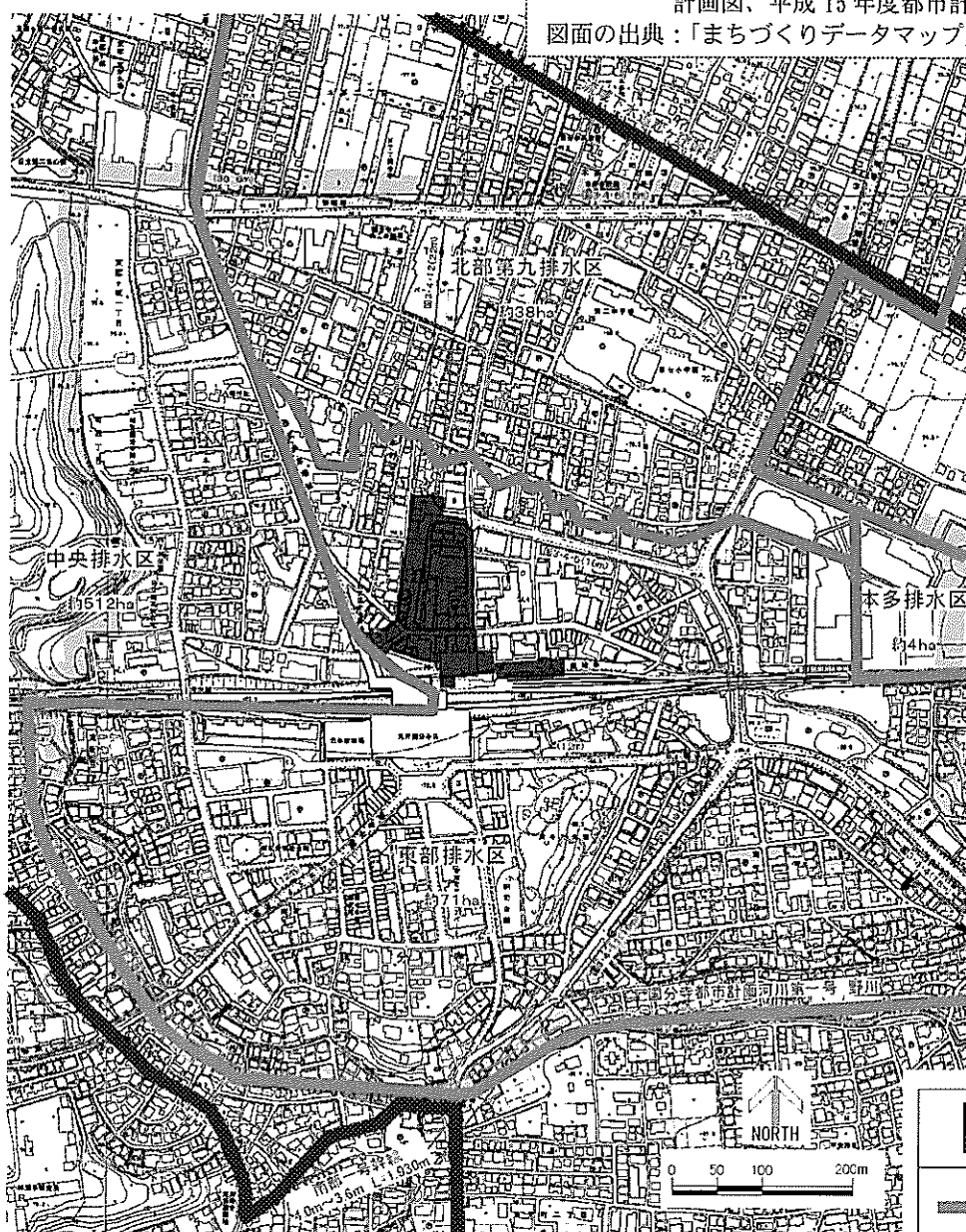
【基本的な考え方】




- 北口駅前における公共下水道未供用地区の解消
- 北口再開発事業と連動した下流域の公共下水道整備の推進

- ・ 国分寺駅北口の再開発事業区域内は、国分寺第11処理分区に指定されているが、下図のように公共下水道が未整備（約2.4ha）の状況であり、一部未整備の区間で下水道の新設が必要である。
- ・ よって、北口再開発事業と連動した公共下水道整備計画の早期策定及び整備実施に向けて取り組んでいくことが重要である。

■ 下水道現況図

データの出典：国分寺都市計画下水道、国分寺市公共下水道（合流式）計画図、平成15年度都市計画基礎調査より
図面の出典：「まちづくりデータマップ」より



	未供用地区
	排水区界
	下水道幹線

(9) 災害に強い安全・安心まちづくりの推進

【基本的な考え方】

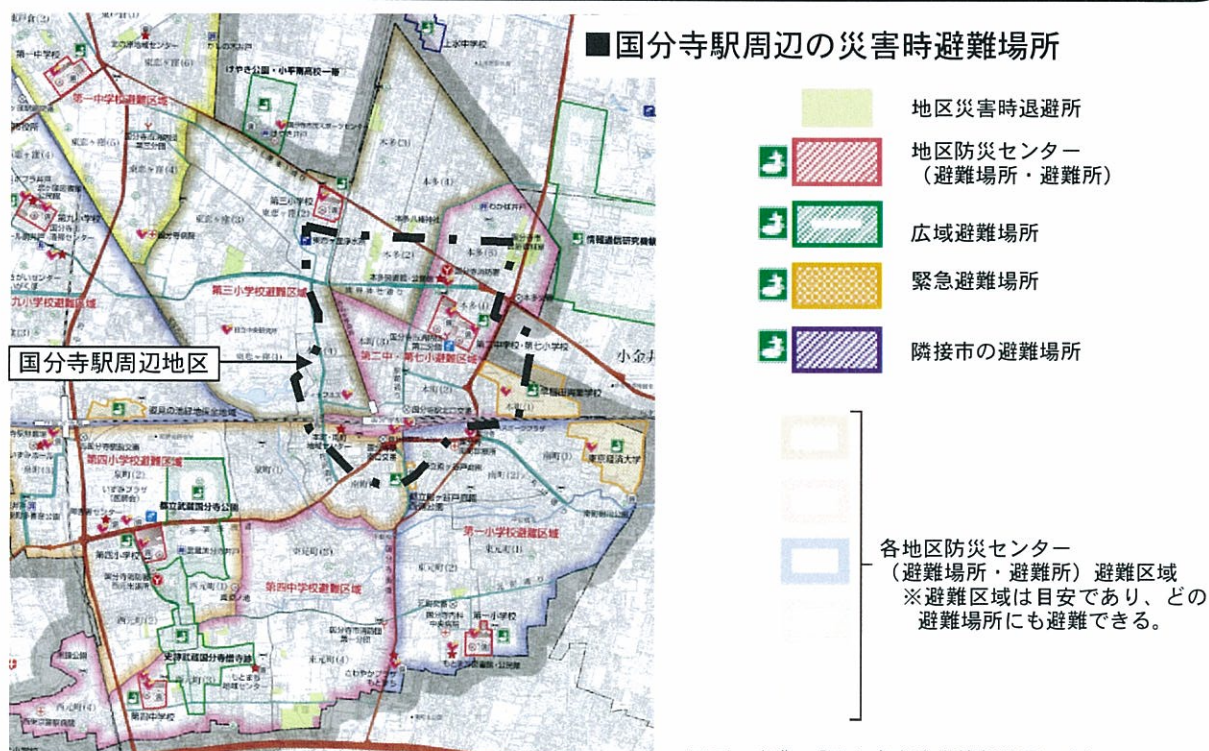
- 北口再開発事業を契機として国分寺駅周辺地区全体の防災機能を強化する。
- 震災時にも逃げないですむ“災害に強く安全で安心な駅周辺市街地の形成”を目指す。
- 現状では駅周辺において防災機能が不足しているため、北口再開発事業により整備される駅前広場を地区災害時の緊急避難場所に位置付け、更に、防災施設（防災倉庫や耐震性貯水槽の設置、地域防災団体等による活動拠点）を設けて、安全な不燃空間としての防災拠点を街なかに創出する。
- このような防災機能を有する駅前広場を中心に、再開発ビルの建設（土地の高度利用）をはじめ、隣接商業集積地での耐火・耐震建築物への共同建替え等の誘導や、国 3. 4. 12 号線の整備と沿道の不燃化等による安全な避難空間並びに延焼遮断帯の形成を図り、震災時に建物が倒壊せず、また、火災が発生しても燃え広がらないまちづくりを実現していく。

【防災上の現況と課題】

- ・国分寺駅周辺の防災施設等は下図に示す状況であり、特に、多くの人々が集まる北口駅前では防災施設が未整備である（南口駅前では緊急避難場所として殿ヶ谷戸庭園を位置付けている）。また、避難場所（地区防災センター）である第二中学校・第七小学校も駅からやや離れている。
- ・広域避難場所を小平市内に依存するなど身近に無く、安全な避難路の整備も不十分である。

【防災性の向上に資する北口再開発事業への期待】

- ・駅前広場は国 3. 4. 12 号線（幅 22m）を含むとその面積が約 1 ha となり、駅前に大きな不燃空間が公共用地として担保されるので、不足する避難場所の確保や防災施設設置の適地である。
- ・再開発ビルはもとより、事業インパクトによる周辺商業地等での建替え等を耐震・耐火建築物として誘導すること（敷地の共同化と土地利用の高度化の推進）により、駅前広場の防災拠点空間としての安全性を高めることができる。
- ・再開発事業と連携して国 3. 4. 12 号線の整備を推進することにより、幅 22m の避難路が確保されるとともに、沿道での複合市街地づくり（不燃建築物による街並みづくり）により延焼遮断帯が形成されることなど、災害に強い都市構造をつくることことができる。



図面の出典：「国分寺市防災情報地図」より