

4. 北口再開発事業とその効果的推進の考え方

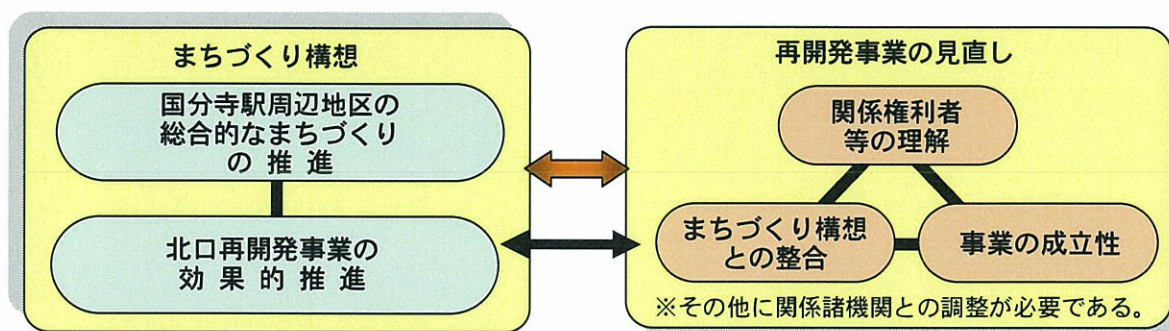
1) まちづくり構想と北口再開発事業の関係

まちづくり構想は、「北口再開発事業の効果的推進」と「北口再開発事業と連携した国分寺駅周辺地区の総合的なまちづくりの推進」の二つを目的としており、いずれも、まちづくりの望ましい将来像を、実現性も考慮しつつ、計画論としてまとめたものである。

一方、北口再開発事業の再構築は、大まかに言えば「まちづくり構想と整合した施設計画」「資金計画や保留床の処分の見通し等を踏まえた事業の成立性」「関係権利者等の基本的理解」の3つに加え、東京都をはじめ、鉄道・バス事業者や警察等の道路管理者など多くの「関係諸機関との調整」により成立するものである。

したがって、まちづくり構想で、再開発事業の内容全てが決定するものではない。再開発事業の内容は、まちづくり構想で描いた考え方等を基本に、「事業の成立性」や「関係権利者等の理解」等を加味しながら、総合的に方向づけられるものである。

このように「まちづくり構想」と「再開発事業の具体的見直し」は、総合的なまちづくり計画（構想）と具体的な事業計画との関係になる。これらを模式図で示すと下図のようになる。



■まちづくり構想と北口再開発事業の関係

2) 国分寺駅周辺地区まちづくりにおける位置づけ

(1) まちづくりの先導プロジェクト

北口再開発事業は、国分寺市全体のまちづくりを先導し、JR中央線エリアのまちづくりを牽引するプロジェクトと捉えたい。そこで、事業の推進にあたっては、公共と民間の連携・協力による精力的な取り組みを基本として、従来の発想にとらわれない新しい工夫を施しつつ、改めて早期の事業着手をめざす。

(2) まちづくりの重要課題の同時解決に資する基幹事業

北口再開発事業は、道路・広場などの公共施設整備による安全・快適な駅前環境の創出、建築物の更新等による土地の高度利用、都市の防災性の向上、中心商業地としての魅力の再生、国分寺の新しい顔づくりによるイメージづくり、新しい機能の導入による利便性や市民生活の改善など、国分寺市が抱える多様なまちづくりの解決に資する総合的なまちづくり事業と位置づける。

(3) 国分寺の特性を活かした市民の生活ステージ（新しい暮らしや活動の場）の創造

北口再開発事業は、道路、駅前広場、再開発ビル（ハード）等の施設整備とともに、地域資源と調和した美しい都市景観の創造、賑わいや交流を媒介にしたコミュニティの増進、市と市民の協働による福祉の生活空間の再編や多様な市民サービスの提供（ソフト）など、ハード・ソフトの両面にわたる市民生活の質の向上に寄与する暮らしや市民活動の新たな場（生活ステージ）としての改善型の事業と位置づけることも大切である。

3) 土地建物利用の方針

(1) 駅や周辺市街地との結びつきを重視した土地利用計画への変更

駅及び周辺市街地との機能的・空間的な連続性や相乗効果などに留意して、道路、駅前広場、施設建築物の配置を検討した結果、駅前広場を再開発区域の中央に配して、その周りを建物で囲むとともに建物を駅と一体化する土地建物利用計画に変更することが有効、かつ、合理的と考える。

(2) 賑わいや利便性の向上に寄与する多様な導入機能の検討

住む、働く、商う、集う、遊ぶ、学ぶ、憩う、交わる…など、「市民生活に豊かさや利便をもたらすニーズ」「駅前という立地特性に優れた拠点に求められるニーズ」を受け止められるような多様な機能の導入を進める。
具体的な機能導入については再開発事業において検討を進めるが、例えば、駅利用者は勿論のこと、誰でも気軽に利用できる図書館等、駅前立地の特性を生かして多くの市民が活用できる施設づくりが期待される。

(3) 社会ニーズの変化に即応できるリニューアルが容易な施設づくり

いつまでも活気溢れるまちとするため、社会環境の変化や市民・消費者のニーズの変化に対応できるように、リニューアルが容易な施設づくりに配慮する。

4) 公共施設（広場・道路等）の整備方針

(1) 都市の魅力を演出する多彩な交流広場・歩行者環境の創造

駅前広場については、バスやタクシーなどの交通処理機能に特化することなく、まちの賑わい拠点として多彩な交流やイベントが行えるように、再開発事業のシンボリックな空間として整備していく。

(2) 中心市街地活性化の支援空間としての広場づくり

年間約 8000 万人に達する国分寺駅の乗降客・乗換客を、まちの中心に導きだして、多様な交流やショッピングが楽しめる賑わいまちづくりの支援空間として、魅力的な広場づくりを行う。

(3) 多機能・多目的な道路としての国 3・4・12 号線の整備

駅前広場に連続する国 3・4・12 号線については、幅員 22m という広幅員であること、市街地の中央を貫くシンボルロードの性格を持つことなどの特徴を活かし、緑豊かな風格のある街路景観の創出、歩行者・自転車の幹線ルート形成、沿道の高度利用の誘導など多機能・多目的な道路として整備していく。

(4) 歩行者や自転車利用者に優しいユニバーサル・デザインのまちづくり

広場・道路等の整備にあたっては、全ての人が安全・安心して、そして快適に利用できる歩行者環境の創出を行う。また、市民の交通手段として重要な自転車が、まちの邪魔者になることなく、まちに活気と賑わいを与えるような施設整備のあり方について多面的な検討をすすめる。

5) 都市環境整備の方針

(1) 緑と水を活かした潤いある公共空間の創出

国分寺の地域資産である「緑と水」を生かした潤いある公共空間の整備をめざす。例えば、武蔵野を彷彿する雑木林を生かした広場づくり、湧水などをモチーフとした親水空間の創造なども考えられる。

(2) 美しい都市景観の形成

都市の風格軸としての国3・4・12号線は、来街者のぶらぶら歩きを支える潤いある広場、そして、デザインに優れた施設建築物やストリートファニチャーなどにより、美しい都市景観の創出を図る。そして、汚い・臭いというまちのイメージを一新して、綺麗で魅力あふれる都市環境を回復する。

(3) 省資源・省エネルギー型の環境に優しいまちづくり

自然エネルギーの活用、廃棄物の縮減、循環型な都市システムの採用等を志向して、CO₂削減などの環境負荷の抑制に留意した省資源・省エネルギー型の環境共生市街地の形成をめざす。

6) 効果的な事業化のための考え方

(1) 市民参加による事業の推進

再開発事業で整備される都市の公共空間は市民共有の財産である。このため、市民参加による事業推進を基本とし、パブリックコメント等の手法により市民意向の把握と計画への反映に努める。

特に、公共施設となる駅前広場や周辺道路については、市民参加によるワークショップ（研究会）やコンペ（提案競技）などの手法の導入も視野に入れ、美しい景観の形成を目指した計画づくりを進める。

(2) 周辺市街地に開かれた波及連鎖型事業としての展開

自己完結型の再開発事業をめざすのではなく、再開発事業で整備される道路や広場、あるいは、まちの雰囲気や周辺市街地に波及するような波及連鎖型の再開発事業を志向していく。

(3) 戦略的・効率的な事業手法の導入

事業の推進にあたっては、民間の資金・活力・ノウハウなどを活用するとともに、まちづくり交付金をはじめとする様々な公的資金の導入をめざす。また、駐輪場の整備、国分寺駅の改良など、再開発事業と同時一体的な整備が必要な事業とも連携を図りつつ、効果的に事業推進を推進していく。

■計画見直しの具体的内容

(1) 道路・交通広場計画の見直し

- ・交通広場を再開発区域の中央に配置変更
- ・交通広場面積の規模拡充
- ・歩行者空間・環境形成空間の拡充
- ・バス・タクシー車輛動線と一般車輛動線の分離
- ・交通処理機能としての交通広場から交流空間、景観形成空間、防災空間等の多機能空間として整備

(2) 周辺街区と連携した計画的なまちづくりの推進

- ・再開発区域の中央に配置変更する交通広場を囲む周辺街区について、地区計画等の活用によるまちづくり誘導を推進

(3) 自動車交通の利便性向上と交通負荷の軽減を図った交通計画づくり

- ・地区内の自動車交通の円滑化を図る区画道路の整備
- ・一般車輛の送迎需要に対応したミニロータリーの整備
- ・交通広場及び周辺交通の負荷軽減を図るための自動車通路（再開発敷地内）の整備

(4) 歩行者ネットワークの形成と自転車駐輪場の整備

- ・国分寺駅と交通広場を連絡する自由通路・歩行者集散空間（再開発敷地内）の整備
- ・地形差を解消する歩行者デッキやエレベータ等の整備
- ・現在分散している自転車駐車を駅直近となる交通広場地下に集約して整備

(5) 新たな街区構成による再開発事業フレームと施設建築物計画の見直し

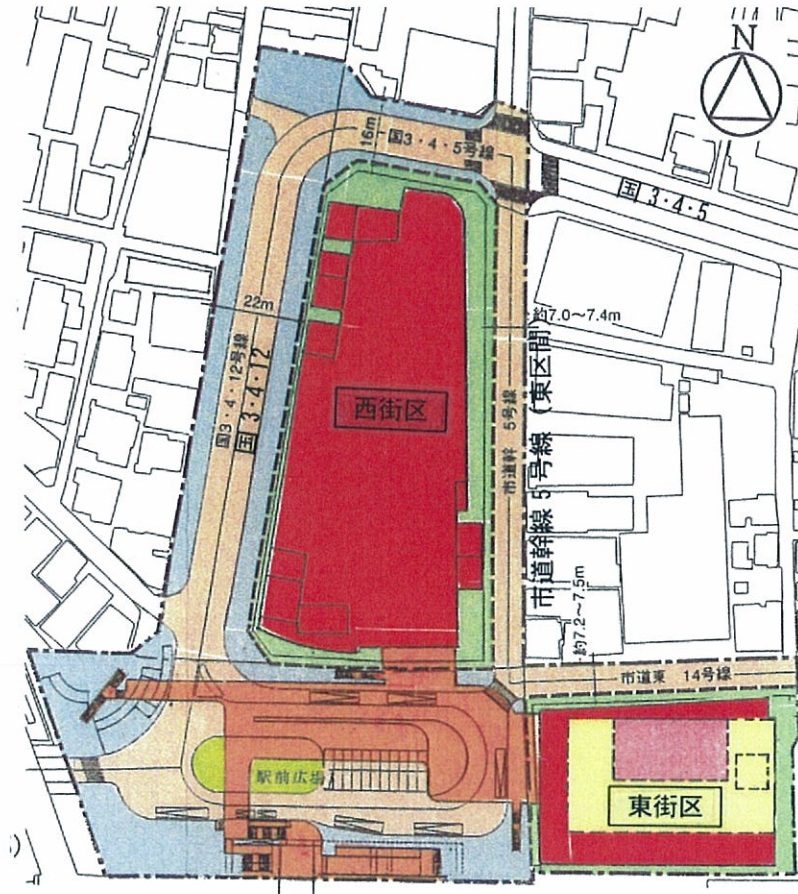
- ・駅に隣接する2つの街区の立地ポテンシャルを活かした土地の高度利用
- ・駅前立地を活かした再開発事業計画の再構築
- ・国分寺市の新たな顔にふさわしい施設建築物の計画、都市景観の形成

(6) 鉄道事業を営む上で必要となる機能の整理

- ・鉄道事業を営む上で専有的に利用すべき空間を再開発事業区域等から除外
- ・駅舎及び線路用地内施設の監査・点検・補修等の空間確保
- ・鉄道関連車輛（消防車・救急車・貨物車等）の駐停車空間確保

■変更に必要な都市計画手続き

〔既定計画〕



〔変更に必要な都市計画手続き〕

都市計画の種類	都市計画決定権者	同意
1. 用途地域の変更	東京都	国土交通大臣
2. 高度利用地区の変更	国分寺市	東京都知事
3. 都市計画道路の変更 (国3・4・12、国3・4・5)	東京都	国土交通大臣
4. 都市計画交通広場の決定 (その他交通施設・立体交通広場)	国分寺市	東京都知事
5. 都市計画通路の決定 (その他交通施設・立体通路)	国分寺市	東京都知事
6. 第一種市街地再開発事業の変更 (施行区域面積が3ha未満)	国分寺市	東京都知事
7. 都市計画自転車駐車場の決定	国分寺市	東京都知事
8. 地区計画の決定 (国分寺駅北口地区)	国分寺市	東京都知事

■計画方針案（全体計画）

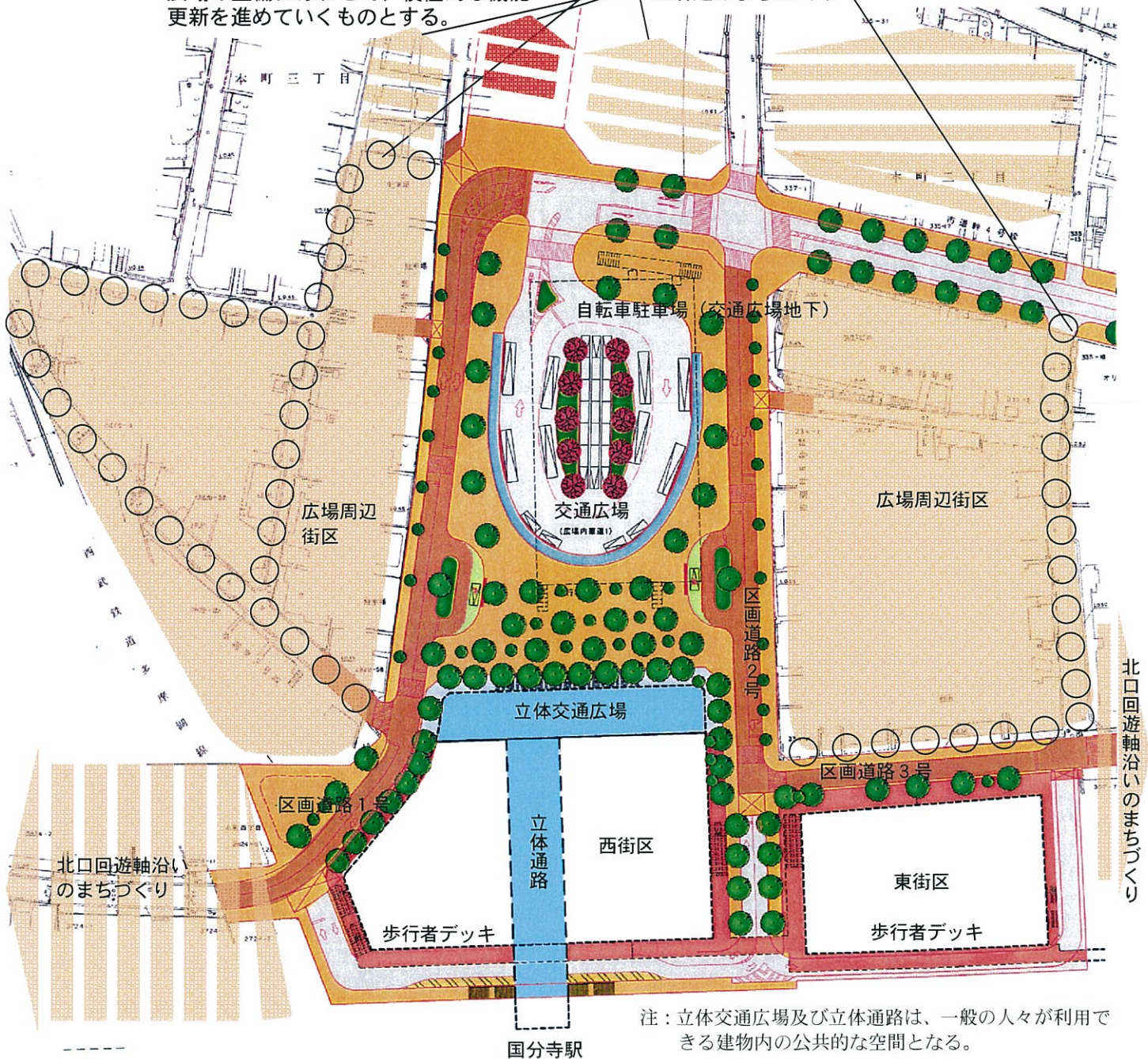
〔公共施設概要等〕

全体区域面積	約 2.1 ha
主要な公共施設	
交通広場	約 8,000 m ² （公共施設）
立体交通広場	約 1,000 m ² （敷地内施設）
立体通路	幅員 12m（敷地内施設）
自転車駐車場	約 2,600 m ² （公共施設）

「広場周辺街区の開発整備と連携して整備が必要とされる道路。これにより、交通広場と周辺道路の一体的な道路整備が進むことになる。」

※交通広場両側の街区については、交通広場の整備にあわせて、積極的な機能更新を進めていくものとする。

国3・4・12号線の整備と沿道のまちづくり



0m 25m 50m 75m 100m



注：本図は計画方針（案）を示した図であり、決定した方針を示したものではありません。また、本図の内容については再開発事業の進捗の中で一部変更になる場合があります。

(参考) 交通広場の空間イメージと修景計画の策定について

●交通広場全体の空間イメージ (北西方向より望む)



●歩行者プラザの空間イメージ



注：上図は空間をイメージするために作成した図で、植栽、舗装、その他工作物の整備イメージを示したものではありません。

<交通広場の修景計画の策定について>

- ・交通広場の修景計画については、今後、市民参加によるワークショップ（研究会）やコンペ（提案競技）などの手法の導入も視野に入れ、美しい景観の形成を目指した計画づくりを進める。

参考：植樹のあり方について

- ・「武蔵野の森」をイメージしたシンボルツリー
- ・雑木林のような「駅前森」
- ・季節感に溢れた花木
- ・周辺の建物と調和する中木

<交通広場の愛称について>

- ・市民が愛着と親しみをもてる交通広場とするため、交通広場に愛称をつけるものとし、愛称の募集、選定の方法について検討を進める。

<交通広場の維持管理について>

- ・交通広場は市民共有の財産である。このため、市民参加のタウンマネジメント組織（TMO）等による管理について検討を進める。

■計画方針案（施設計画）

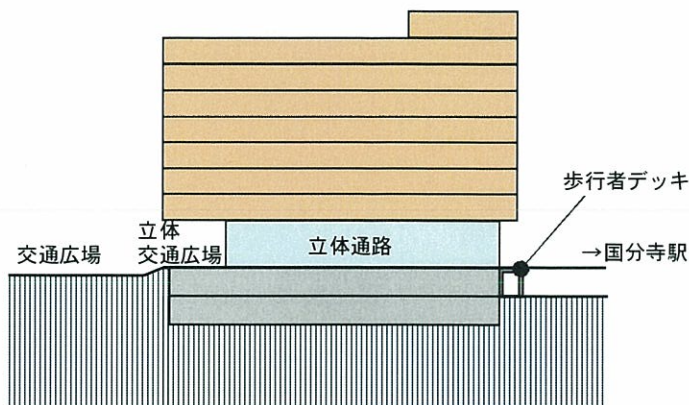
〔西街区計画概要〕

敷地面積	約 5,500 m ²
主要用途	業務、店舗、公益施設、駐車場

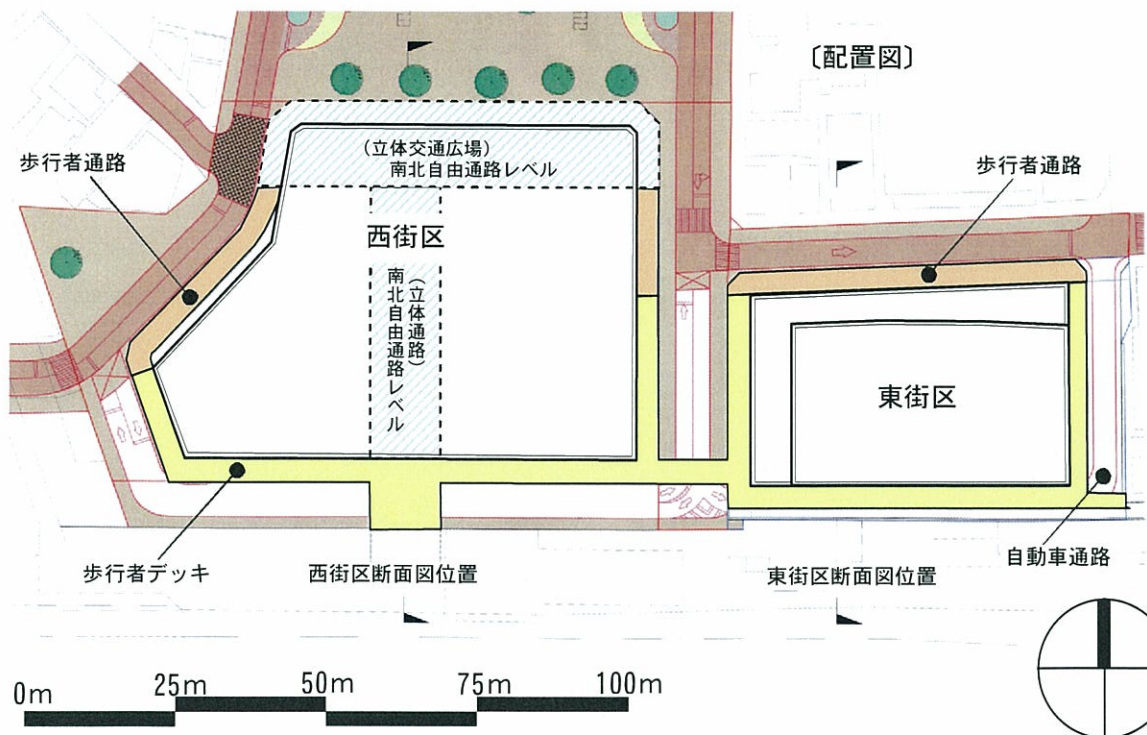
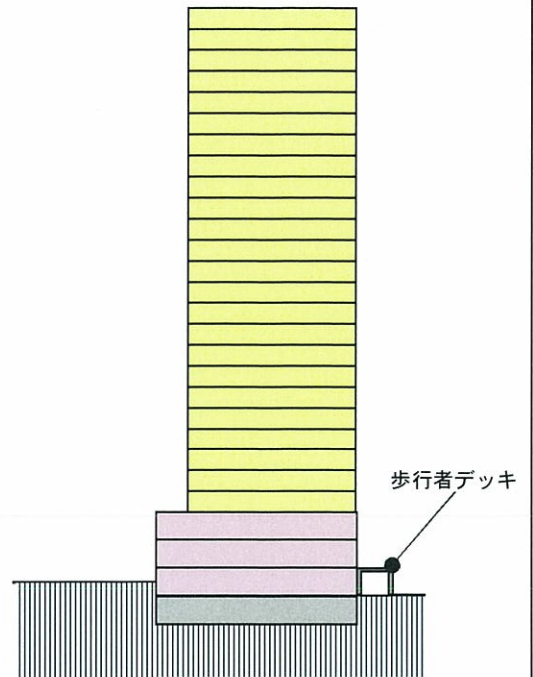
〔東街区計画概要〕

敷地面積	約 3,100 m ²
主要用途	住宅、店舗、駐車場

〔西街区断面図〕



〔東街区断面図〕



注：本図は計画方針（案）を示した図であり、決定した方針を示したものではありません。
また、本図の内容については再開発事業の進捗の中で一部変更になる場合があります。