

1. 地区に係る上位計画と地区の現況

1) 上位計画の整理

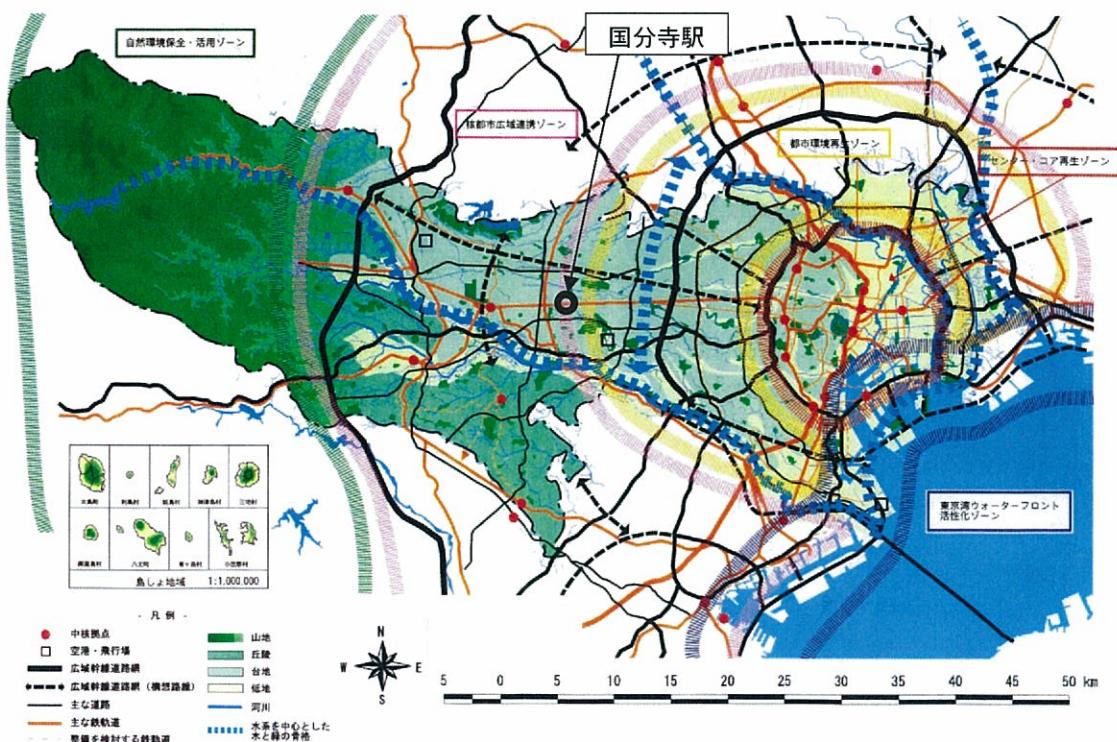
国分寺駅周辺地区まちづくり構想を策定する区域（約 74.5ha）に係る上位計画や関連計画は、次のようなものである。

(1) 国分寺都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 15 年 12 月）

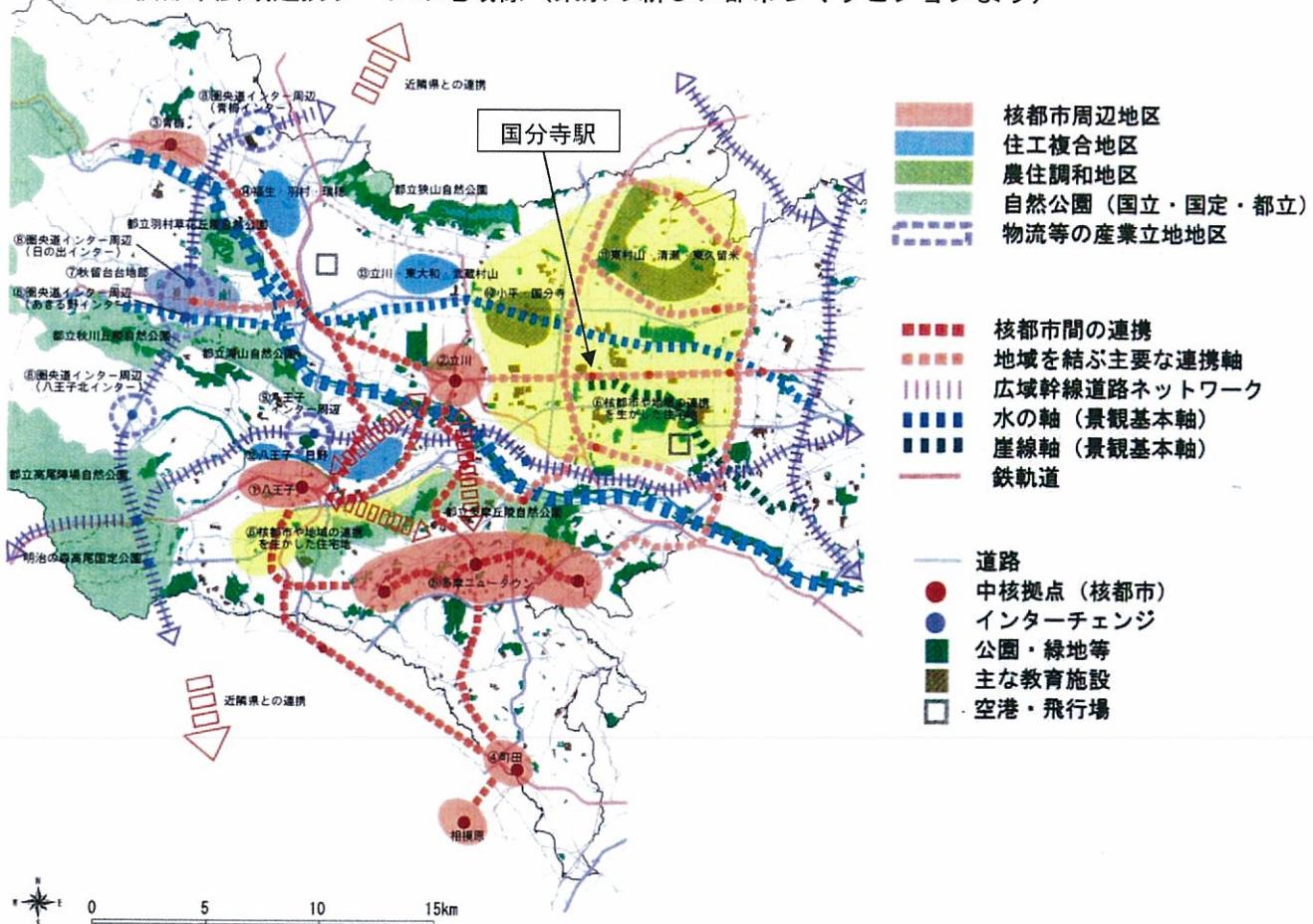
- 基本的事項：東京圏全体を視野に入れ、50 年先を展望して東京都が策定した「東京の新しい都市づくりビジョン」で示した将来像の実現に向けて、都民、企業、NPO など多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを進める政策誘導型の都市づくりを推進するため、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスターplan）を策定する。国分寺市都市計画区域における土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業等の都市計画は、この都市計画区域マスターplanに即して定めることとする。
- 目標年次と範囲：東京都が目指す都市づくりの基本理念、都市の将来像、その実現のための方針及び整備水準の目標については 2025 年を目標年次とする。また、区域区分及び主要な施設などの整備目標については 2015 年を目標年次とする。本区域の範囲は、国分寺市の行政区域全域で、その規模は約 1,148ha である。
- 東京がめざす広域的な都市の将来像として、5つのゾーン区分からなる“環状メガロポリス構造”が掲げられているが、その 5 つのゾーンうち、国分寺市の区域は東京都のほぼ中央に位置し、“核都市広域連携ゾーン”に属している。国分寺市は「核都市や地域の連携を生かした住宅地」に位置づけられている。

■東京の骨格的都市構造（東京の新しい都市づくりビジョンより）

「環状メガロポリス構造」を支える骨格的都市基盤のうち、都（区部・多摩部）の区域を中心として表示したもの



■核都市広域連携ゾーンの地域像（東京の新しい都市づくりビジョンより）



・都市づくりの目標と理念：東京の都市づくりの目標を「世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造」とし、その実現に向け、政策誘導の視点から今後の都市づくりを進めるうえで最も基本とすべき事項として、次の5つを都市づくりの理念としている。

- 国際競争力を備えた都市活力の維持・発展
- 持続的発展を可能とする環境との共生
- 独自性のある都市文化の創造・発信
- 安全で健康的に暮らせる質の高い生活環境の実現
- 多様な主体の参加と連携

・「主要な都市計画の決定の方針」の中で、特に土地利用等に関して、国分寺駅周辺地区に直接的に係る方針は次のようなことである。

○主要用途の配置の方針：国分寺駅周辺地区を個性ある“生活拠点”として育成するため、幹線道路の整備や鉄道以外の公共交通の充実、自然的資源や、歴史・文化資源の保全・整備を図りながら、業務、商業機能、文化機能、生活サービス機能の一層の集積を図る。

具体的には、既存の商業集積を活かしながら、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた拠点として、生活と密着した商業・業務、文化等の機能と多摩地域で生まれる新しい文化が融合した自立性の高い活気あるまちづくりを進める。その周辺に、居住機能の集積した自動車に過度に依存しないで暮らせるコンパクトな都市の形成を図る。

- 市街地における建築物の密度構成に関する方針：国分寺駅周辺の業務商業地では、中・高密度の利用とする。幹線道路沿い商業、業務機能の誘導を図るべき地区については、それぞれの地区特性に応じ中密度又は低密度の利用とする。鉄道駅周辺の住宅地については、都市施設が適正に整備された地区では中密度の利用とし、それ以外では原則として低密度の利用とし、良好な住環境の形成を図る。
- 土地の高度利用に関する方針：国分寺駅周辺において活力と魅力ある商業・業務等集積を誘導するため、高度利用を促進する。
- 市街地の機能更新に関する方針：良好な居住環境を備えた住宅地については、地域の実情に応じた地区計画などの建築ルールづくりを進め、用途混在を防ぐとともに住宅市街地にふさわしい質の高い住環境を保全する。
- 居住環境の改善又は維持に関する方針：鉄道駅の周辺などで比較的高密な市街地がつくられている地区では、一定の範囲を定めて面的に建築物の防災性の向上を誘導していく。
- 主要な市街地開発事業の決定の方針：国分寺駅北口については、拠点として整備する地区として、高密度の商業・業務機能、公共サービス機能を集積し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、市街地再開発事業を実施する。

(2) 国分寺都市計画 都市再開発の方針

- ・上述の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を踏まえ、東京都では、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図る目的として、都市再開発の方針を定めている。なお、今後、この方針は、社会経済情勢の変化等に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向なども踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとしている。
- ・再開発方針では、計画的な再開発が必要な市街地を以下のような3つの範囲に分けて段階的な方針を示すとともに、その中で国分寺駅周辺地区に係る事項を整理すると、次の通りである。

○計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）のうち、国分寺駅周辺地区が位置している「国分寺東部地域（約290ha）」の計画事項は右表の通り。

番号	地域名(ha)	1 国分寺東部地域 約290ha
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等		<ul style="list-style-type: none"> ・緑に囲まれた快適な住宅地として、住環境の改善と都市施設、地区施設の整備を進めていく。 ・駅周辺地区は、既存の集積を生かし、商業・業務・住宅等の調和に配慮した魅力ある市街地の形成を進める。
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針 ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現		<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺地区は再開発を進め、商業・業務・住宅地等の調和に配慮し、土地の合理的な高度利用の促進を図る。 ・住宅地は地区計画等を活用して安全で快適なまちづくりを進め、合理的な土地利用を図る。
c イ 主要な都市施設の整備		<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路及び駅前広場の整備促進を図るとともに、コミュニティ道路等の生活道路の整備を進める。 ・避難場所となる公園の整備を進める。
d ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善		<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺地区は商業・業務・文化など都心機能の多様化に向けた整備を図り、周辺地域についても防災性の向上と住環境改善を図る。 ・駅周辺地区の再開発を進め、都市施設の整備により、商業・業務・文化・住宅の調和した魅力ある市街地の景観づくりを進める。 ・小河川の清流の回復、親水化、公園の整備、道路の緑化、崖縁の緑の保全などを進め、自然と調和した潤いのある市街地の形成を図る。
e エ その他、特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新		

○2項地区（促進地区）の整備又は開発のうち、「国分寺駅北口地区（約2.1ha）」の計画概要は下表の通り。

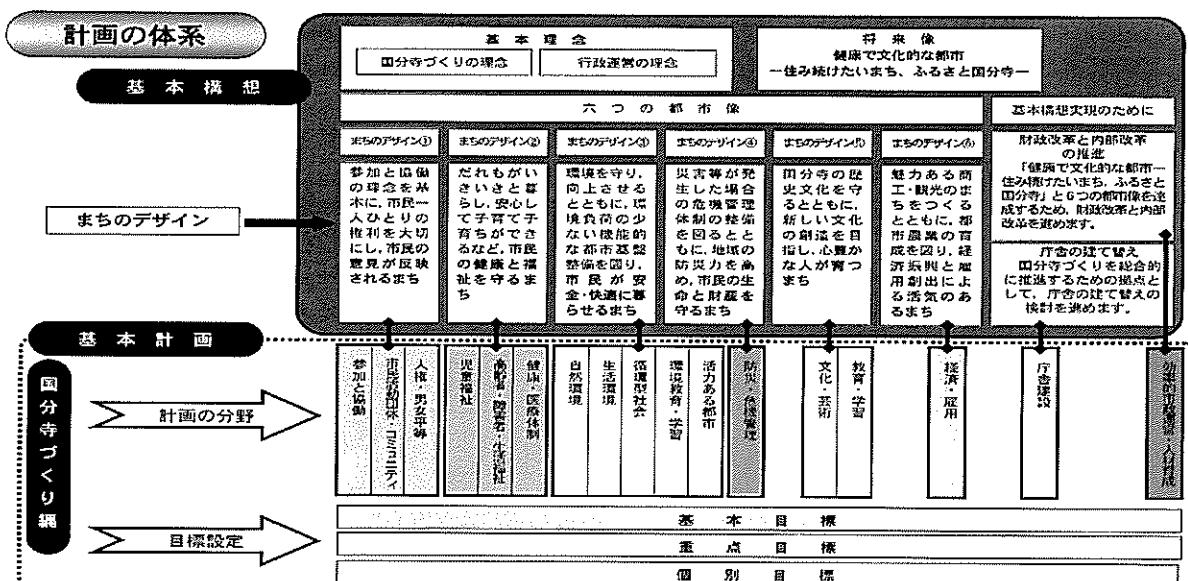
番号	地区名 面積(ha) (位置)	分2 国分寺駅北口地区 約2.1ha (国分寺市東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	公共施設と商業・業務施設の整備により、中心商業地としての合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。	
都市づくりビジョンの位置づけ	核都市圏活性化ゾーン	
b 用途、密度に関する基本の方針、他の土地利用計画の概要	高密度な商業、業務地として土地の高度利用を図る。	
c 建築物の更新の方針	市街地再開発事業により、施設建築物の整備を図る。	
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	駅前広場及び都市計画道路図3・4・5号線、図3・4・12号線の整備を図る。	
e その他	1 公共及び民間の役割や条件整備等の推進 2 市街地開発事業 3 都市開発基盤制度 4 交通事業（都市計画事業） 5 闇連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 市施行の市街地再開発事業により、公共施設、施設建築物の整備を図る。 2 市街地再開発事業（事業中） 3 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）

○都市再開発方針の誘導地区としての「国分寺駅北口周辺地区」の整備の方向は次の通り。

狭い道路の整備と木造建築物の不燃化を進めるとともに、土地の高度利用を促進して、オープンスペースの確保を図り、防災機能に配慮した商業施設と都市型住宅の並存する複合市街地としての整備を目指す。

（3）国分寺市長期総合計画（平成19年度～28年度）「第四次長期総合計画基本計画」

- ・長期総合計画は、10年間の総合的かつ計画的な行政運営を図るための計画・基本構想、その10年間を前後期に分けて計画する基本計画、そしてそれを具体化するための3年間毎の計画である実施計画から構成されており、平成9年以降、第三次長期総合計画で定めた市の将来像“健康で文化的な都市”的実現を図ってきたところである。
- ・第四次長期総合計画では、平成19年度から28年度までの10年間の市の将来像を定め、下の「計画の体系」に基づき、国分寺市の将来像の実現を図っていくものである。



- ・この中で、「国分寺駅周辺の整備」については、6つの都市像／まちのデザイン③の「環境を守り、向上させるとともに、環境負荷の少ない機能的な都市基盤整備を図り、市民が安全・快適に暮らせるまち」における「計画分野：活力ある都市」の基本目標「未来を見据えた活力あるまちをつくる」の重点目標「市街地整備を計画的に進める」の中で「国分寺市の顔となる国分寺駅周辺地区の整備を推進する」と掲げられ、特に「北口再開発事業」はレベルアップ事業と位置づけられている。

(4) 国分寺市都市マスターplan (平成 12 年 3 月)

- ・国分寺市都市マスターplanは、国分寺市の長期総合計画（基本構想・基本計画）と東京都の都市計画の内容をうけて、市の責任で展開する都市計画や、市と市民が協働でまちづくりを進めていく際の「基本的な考え方」を示すものである。
- ・この都市マスターplanは「国分寺市の都市計画に関する基本方針」となるものなので、様々な分野の計画や「協働」のまちづくりは、これを指針としていくことになる。
- ・都市マスターplanにおいては、概ね 20 年後を目標に、次のような市と市民が共有するまちづくりの目標像を掲げている。

<国分寺市が目指すまちは、>

○歴史文化を継承・創造し、水と緑が生活にうるおいを与えるまち

○誰もが健康で、安全・快適に暮らせるまち

○未来を見据えた魅力あるまち

<まちで暮らす市民の生活像のイメージ>

○利便性と快適性を兼ね備えた都市生活

○歴史文化を感じ、うるおいのある環境に育まれた暮らし

○活気に満ち、快適で利便性の高いまちに支えられた魅力ある暮らし

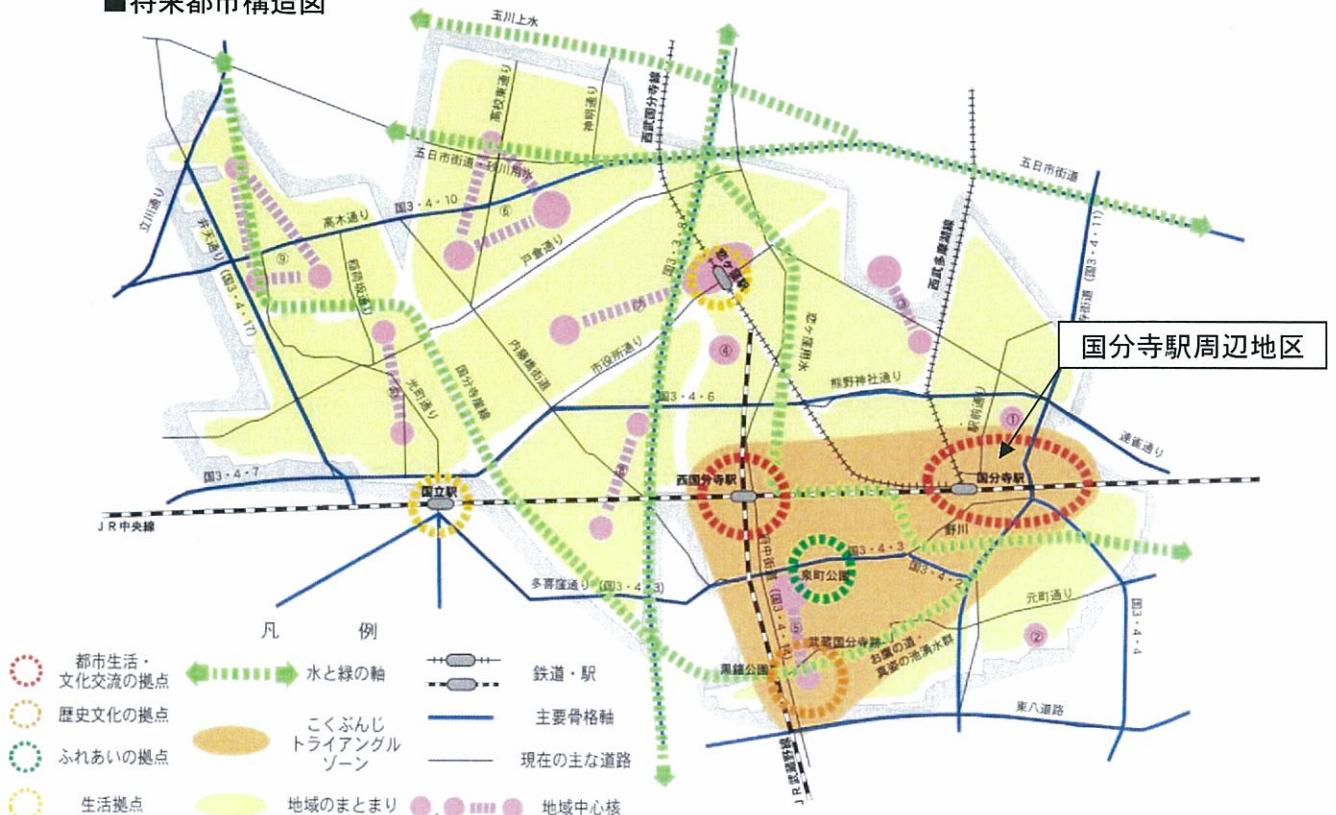
○緑豊かで利便性の高い道路・交通網に支えられ、地域の魅力を身近に感じる暮らし

○ひととひととのつながりや安全で快適な環境に育まれた豊かな暮らし

【将来都市構造】

- ・将来都市構造における位置付け：国分寺市における将来の基本的なまちの骨組みとして、次ページの図のような「将来都市構造」が示されており、その中で「国分寺駅周辺」は、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”に位置し、西国分寺駅周辺とともに「都市生活・文化交流の拠点」として、商業・業務の集積による賑わい、多様な人々との交流により新しい文化を創造する拠点として位置づけられている。

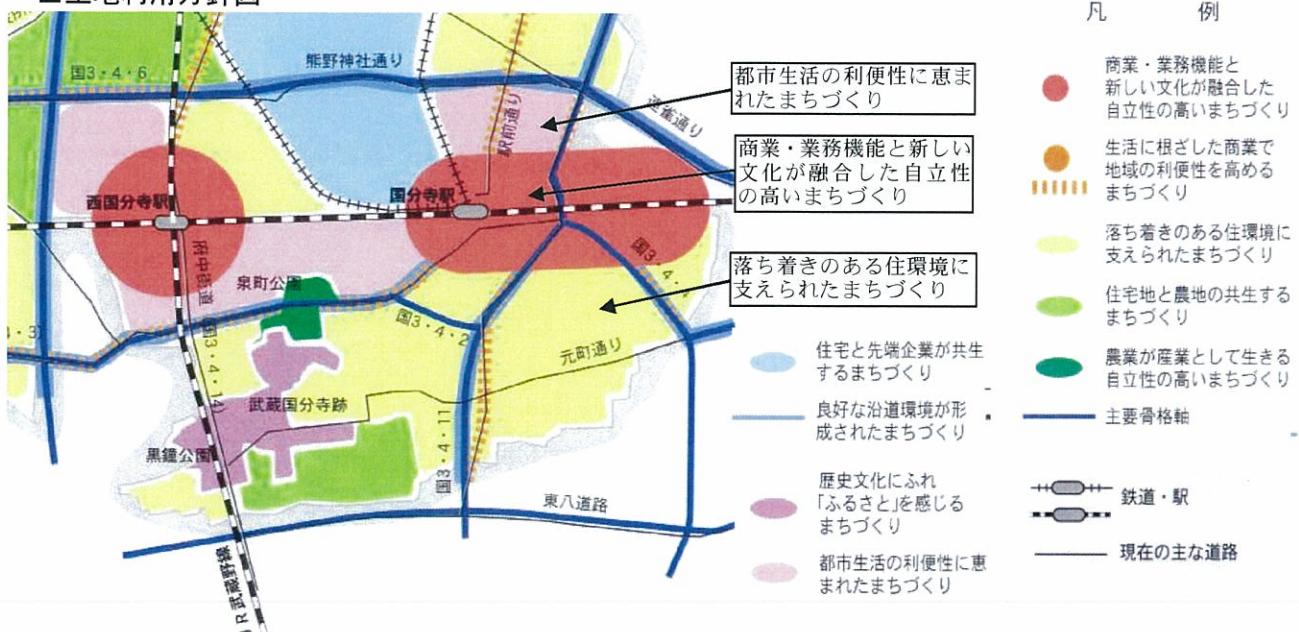
■将来都市構造図



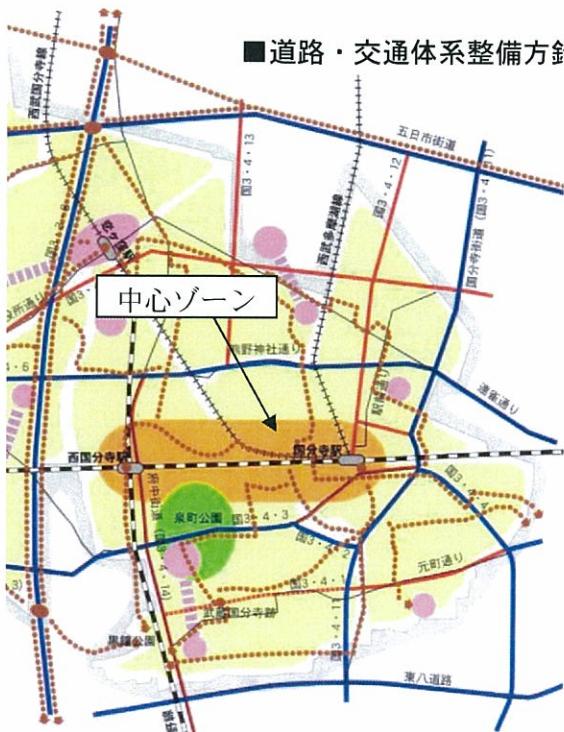
【分野別構想】

- ・分野別構想における位置づけ：土地利用方針、道路・交通体系整備方針、都市環境形成方針において、「国分寺駅周辺」は、それぞれ次のように位置づけられている。

■土地利用方針図



■道路・交通体系整備方針図



凡

- 中心ゾーン
- 中核ゾーン(地域中心核)
- 地域のまとまり
- こくぶんじ 恋のみち
- 主要幹線道路
- 地区幹線道路
- 地区幹線道路(位置づけ要検討)
- 鉄道・駅
- 現在の主な道路

■都市環境形成方針図

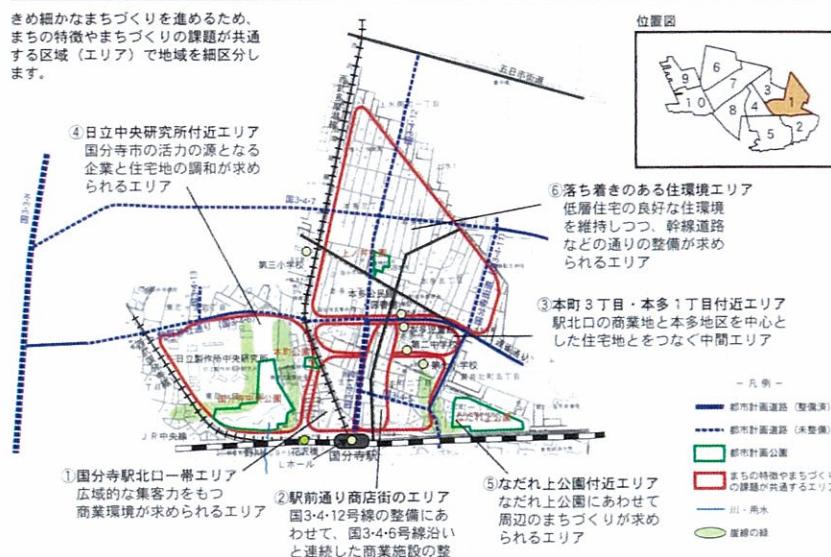


【地域別構想】

- ・地域別構想における位置づけ：都市マスタープランでは、国分寺市を10の地域のまとまりとして捉え、その中で「国分寺駅周辺」は、中央線で南北に分かれる「本町・本多地域」と「南町・東元町地域」のふたつの地域内にあり、それぞれ次のように位置づけられている。

1. 本町・本多地域のまちづくり

■本町・本多地域のまちづくり



～ゆとりの「住」と賑わいの「商」がともにあるまち～

地域の特徴とまちづくりの主な課題

(本町・本多地域)

- 多摩地域の鉄道交通の要衝である国分寺駅の北側一帯に広がる都市的な利便性の高い地域です。
- 駅周辺には飲食店を中心とした商店街が広がっていますが、駅前広場やアクセス道路などの基盤整備が遅れているため、快適な買い物や駅の利用ができないという課題を抱えています。
- 中高層の住宅地を挟んで北側の、戸建ての低層住宅地が広がっている地域は、落ち着いたまちなみとなっていますが、生活道路網や公園の整備が遅れています。
- 地域の西に位置する日立製作所中央研究所構内には、野川の水源と緑濃い森が残されており、地域の貴重な資源となっています。
- 本多地区では、住民の手による協働のまちづくりとして、「堀づくり憲章」が制定されています。

地域のまちづくりの方針

- 誰もが快適に利用することができるよう、駅及び駅周辺の商業地を整備します。
- 公園、広場、公共施設などを連続したひとの流れつながるよう道路ネットワークを整備します。
- 公園・緑地を整備し、身近な緑を育てます。
- 線轍まで良好な住環境を守ります。
- 学校などの公共施設の集積を活かし、コミュニティや防災の中心となる空間を整備します。

2. 南町・東元町地域のまちづくり

■南町・東元町地域のまちづくり

きめ細かなまちづくりを進めるとともに、まちの特徴やまちづくりの課題が共通する区域（エリア）で地域を細区分します。



～人々が集い、水・緑・文化が脈わいとともに生きるまち～

地域の特徴とまちづくりの主な課題

(南町・東元町地域)

- 国分寺駅の南側一帯は、地域を東西に横断する国分寺崖線、野川を挟んで、駅周辺の活気ある台地上の商業地と、南側の低地の住宅地に分かれています。
- 起伏のある地形により、野川、殿ヶ谷戸公園、湧水など、多くの水と緑の資源がもたらされています。
- 地域の最東部には東京経済大学が立地しています。
- 駅南口周辺の交通問題のほか、国分寺街道などの渋滞や歩行者利用の危険性、低層住宅地内の生道など、主として道路に関わる課題があげられています。

地域のまちづくりの方針

- 野川や国分寺崖線などを活かして、水や緑を保全・活用します。
- 人々が楽い交流する駅前広場を、駅周辺の市街地整備にあわせて整備します。
- 道路・交通基盤を整え、商業活性化のための環境づくりを進めます。
- 緑豊かで良好な住環境を守ります。
- 東京経済大学と地域との密接な連携を図ります。
- 学校などの公共施設の集積を活かし、コミュニティや防災の中心となる空間をつくります。

(5) 国分寺市住宅マスタープラン（平成 18 年 6 月）

- ・国分寺市住宅マスタープラン策定の目的：国分寺市は、豊かな自然環境と歴史的環境が融和した住宅都市として発展してきた。よつて、住宅都市国分寺の住宅・住環境の向上を目指して、市の住宅施策を総合的に推進するための基本となる計画として、居住の将来像を示すとともに、それを実現させる方途を示すこととしている。
- ・マスタープラン策定の役割：1. 「国分寺市都市マスタープラン」に描かれた国分寺市のまちづくりの方向性について、住まい・住環境面からの目標像や施策展開の方向性を示す。 2. 住まい・まちづくりに関する関連部門の計画・施策との連携強化のため、関連施策との整合を図る。 3. 国や東京都の住宅政策との整合を図る。
- ・マスタープラン策定の位置付け：1. まちづくり条例第 7 条の「まちづくり基本計画」として位置づけ。 2. 第四次長期総合計画との連動を図るため、平成 18 年度から 28 年度の 11 年間を計画期間とする。 3. 計画期間中においても、計画内容の変更を必要とする場合には、隨時見直しを行うこととする。
- ・国分寺駅周辺地区に直接的に係る施策の展開方向は次の通り。

○国分寺の地域特性を生かした質の高い住環境整備を進める

1. 商業まちづくりと都市型住宅の調和するまちづくり

- ・国分寺駅周辺等の魅力ある商業・業務機能を確保するためのルールづくりを図るとともに、商業地域内での住宅開発においても適正な居住環境の確保を図る。そのための主要施策として、「特別用途地区の活用による商業地域における住宅立地の制限」と「商業地域における適正な住環境の確保」を検討する。

2. 地域に根ざしたワンルームマンションづくり

- ・良好な住宅ストックの確保、適正な居住水準の確保、バランスのある地域コミュニティの形成の観点から、ワンルームマンションについて、居住水準の底上げやファミリー向け住宅併設の誘導など指導の強化を図る。

3. 中心市街地における良質な住まいづくり

- ・国分寺駅周辺の中心市街地活性化を先導し、また多様な居住ニーズに対応できる良質な住宅整備のモデルとなるよう、国分寺駅北口市街地再開発事業による住宅整備を進める。

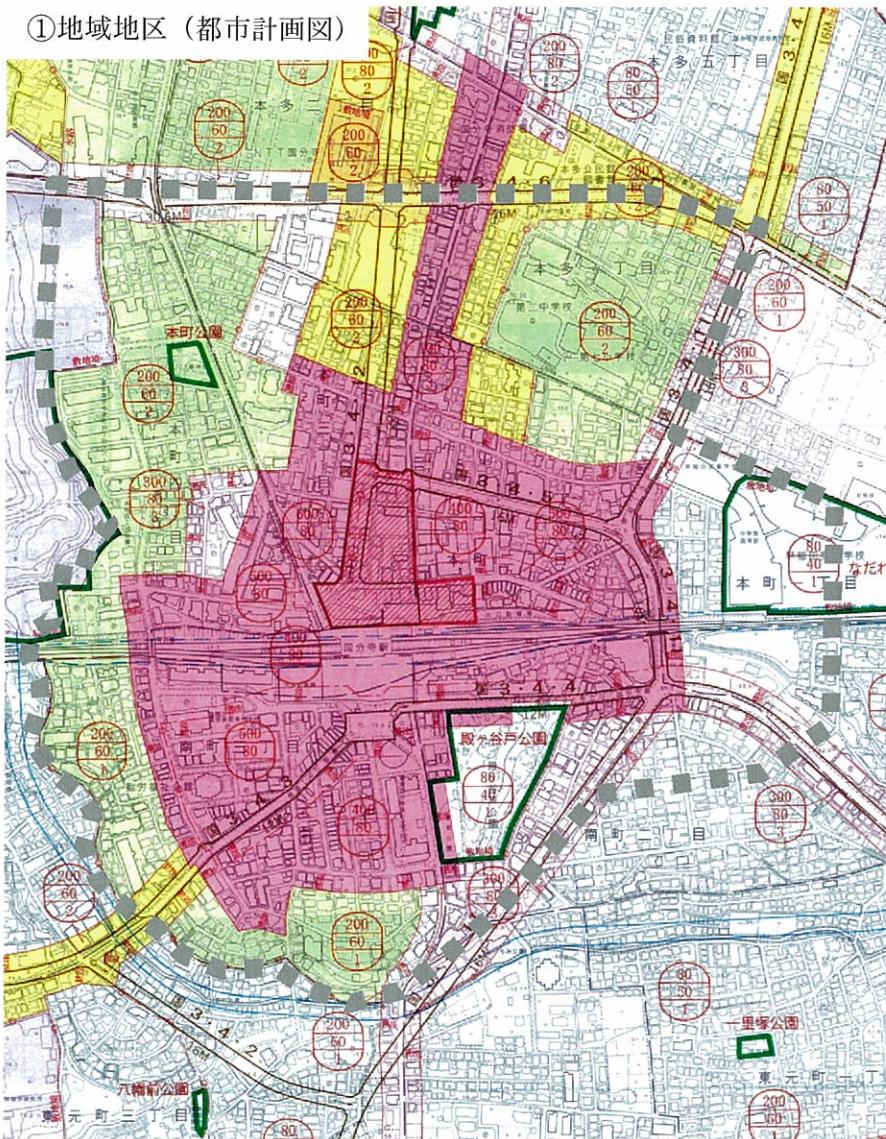
2) 地区の現況

国分寺駅周辺地区（約 74.5ha）の現況については、まちづくり構想策定会議開催前の平成 16 年 7 月に作成した『国分寺駅周辺地区まちづくりデータブック』に、人口、土地利用、交通、都市基盤、商業、環境・景観、防災、その他の 8 つの分野別に現況資料（図表）として整理している。

ここでは、その『国分寺駅周辺地区まちづくりデータブック』の中から、土地利用の現況として、①地域地区（都市計画図）と②土地・建物利用の現況図、また、都市基盤の現況として③幅員別道路現況図と④公園・広場等の整備状況図を掲載しておく。

□ 土地利用の現況

① 地域地区（都市計画図）



■ 用途地域別面積

(駅周辺地区の設定区域: 約 74.5haについて、CAD上で測定)

用途地域	面積 (ha)	構成比 (%)
駅周辺地区全体	74.5	100.0
商業地域	30.1	40.4
近隣商業地域	5.7	7.6
準工業地域	1.2	1.6
第二種住居地域	0.5	0.7
第一種住居地域	5.1	6.8
第二種中高層住居専用地域	3.1	4.2
第一種中高層住居専用地域	20.5	27.5
第一種低層住居専用地域	8.3	11.1

表示	用途地域	容積率 (%)	高度地区 (%)	日影規制			
				建ぺい率 (%)	防火地区	規制範囲別 規制される距離 (m)	規制される距離 (m)
	新用途地域	30	60	60	指定期間なし	(一) 3時間以上	15m
		40	80	80	無	(二) 2時間以上	
		50	80	100	準防火	(一) 4時間以上	25m
	第一種中高層地域	60	200	2種	準防火	(一) 3時間以上	
		60	200	2種	準防火	(二) 2時間以上	
	第一種中高層地域	60	200	1種	準防火	(一) 3時間以上	
		60	200	2種	準防火	(二) 2時間以上	
	第一種中高層地域	60	200	2種	準防火	(一) 4時間以上	10mを超える建物
		60	200	2種	準防火	(二) 4時間以上	25m
	第一種中高層地域	80	300	3種	準防火	(一) 5時間以上	30m
		80	300	3種	準防火	(二) 4時間以上	30m
	農業地域	80	400	3種	指定期間なし	規制対象外	
		80	400	3種	指定期間なし		
		80	500	3種	指定期間なし		
		80	600	3種	指定期間なし		
	準工業地域	60	200	2種	準防火	(一) 4時間以上	10mを超える建物
		60	200	2種	準防火	(二) 2時間以上	25m
		60	200	2種	準防火	(一) 4時間以上	4m



容積率 — 80
高度地区 — 40
建ぺい率 — 1

	公園・緑地
	東京都都市計画河川

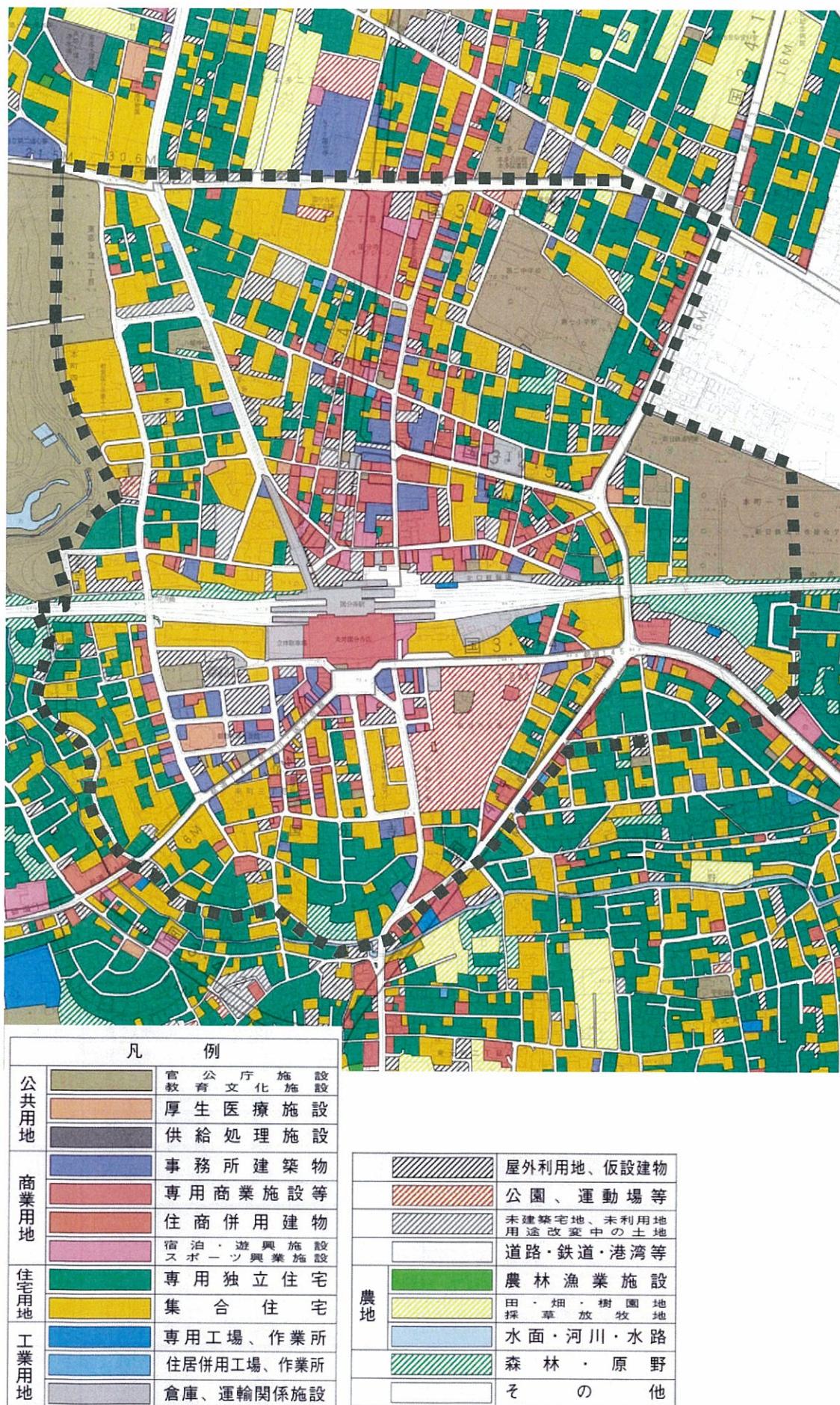
* 河川の詳細は、東京都北多摩北部建設事務所へ問い合わせ下さい。

	第1種市街地再開発事業区域
	高度利用地区
	地区計画区域
	土地区画整理事業区域

出典：国分寺都市計画図（平成 18 年 1 月作成）

②土地・建物利用現況図

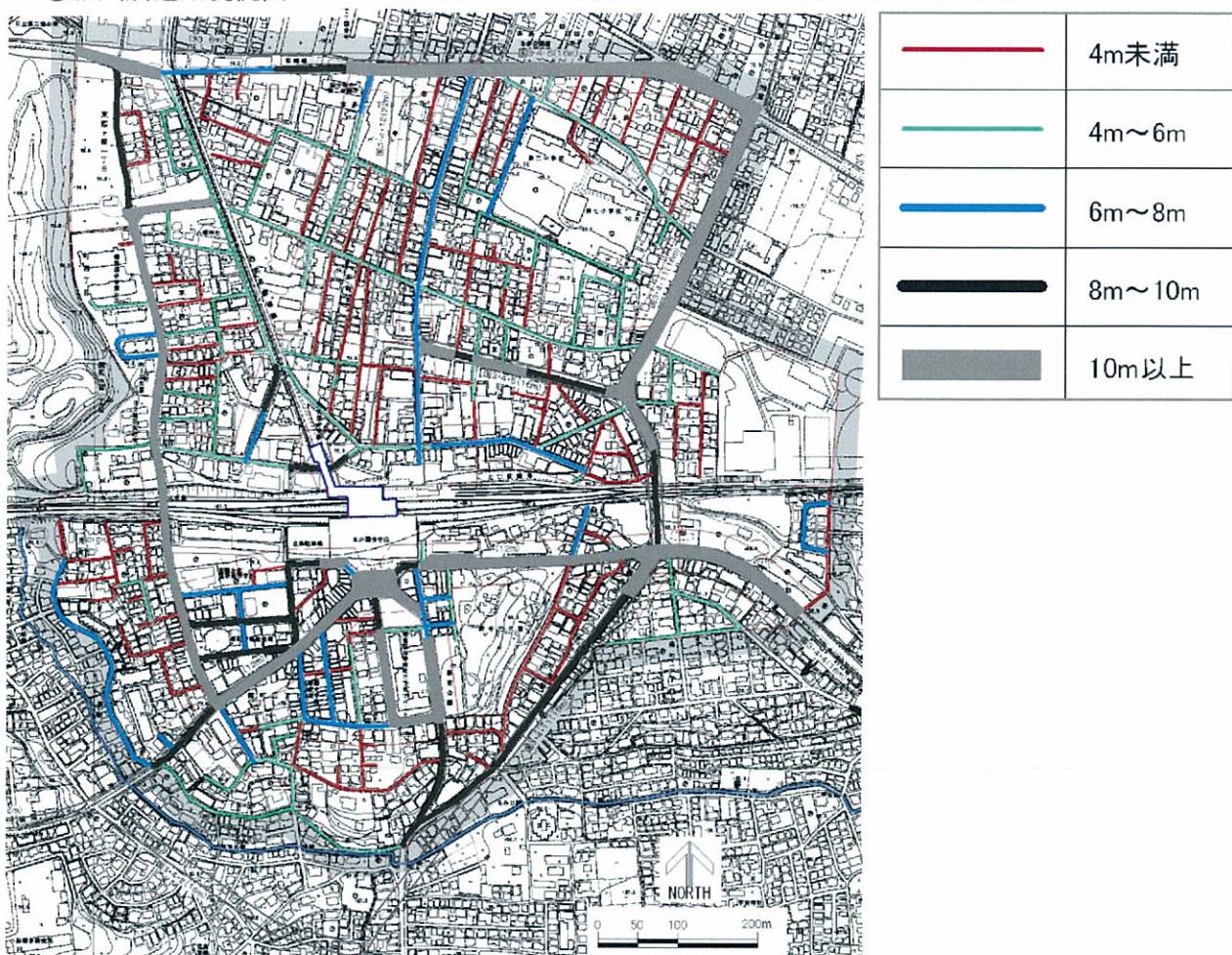
出典：国分寺市土地利用現況図（平成14年度土地利用現況調査）



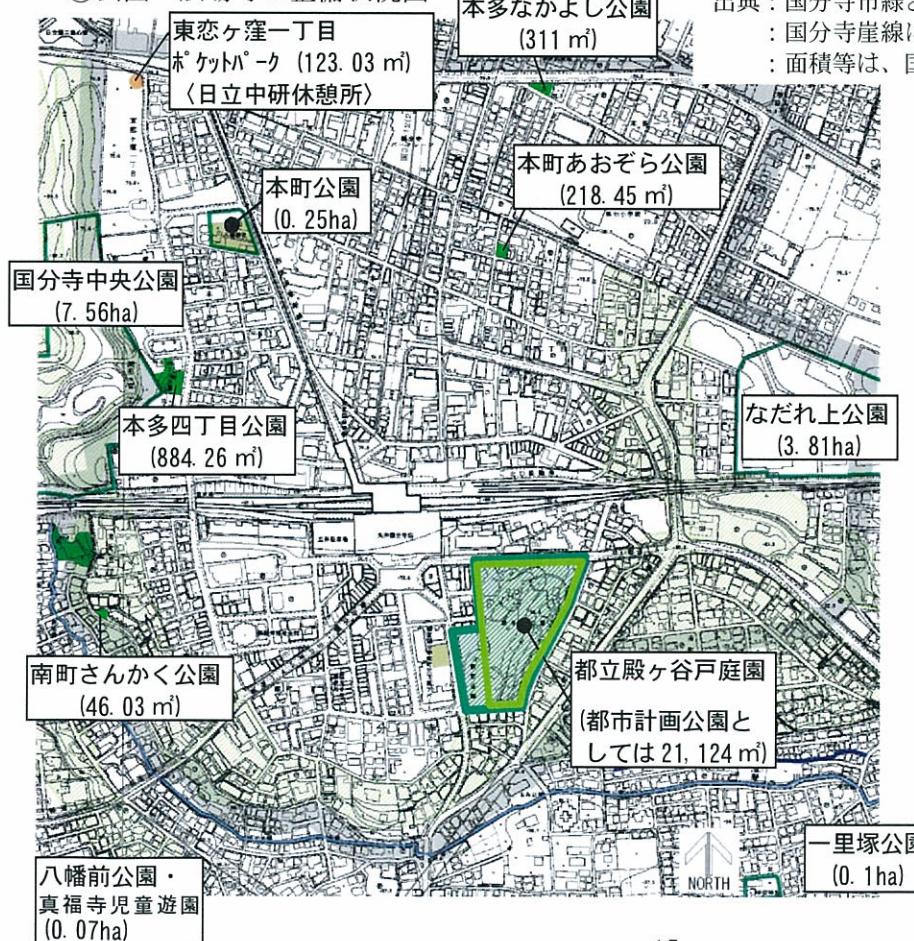
□都市基盤の現況

③幅員別道路現況図

出典：道路台帳より、その他 1/2,500 図で計測



④公園・広場等の整備状況図



出典：国分寺市緑と水と公園課 作成より

:国分寺崖線については市の長期計画 1997 より

:面積等は、国分寺地域生活環境指標 (H7.3) より

	都市計画公園
	都立公園
	市立公園
●	ポケットパーク
	民間児童遊園
	緑地
—	特定財産水路
	国分寺崖線