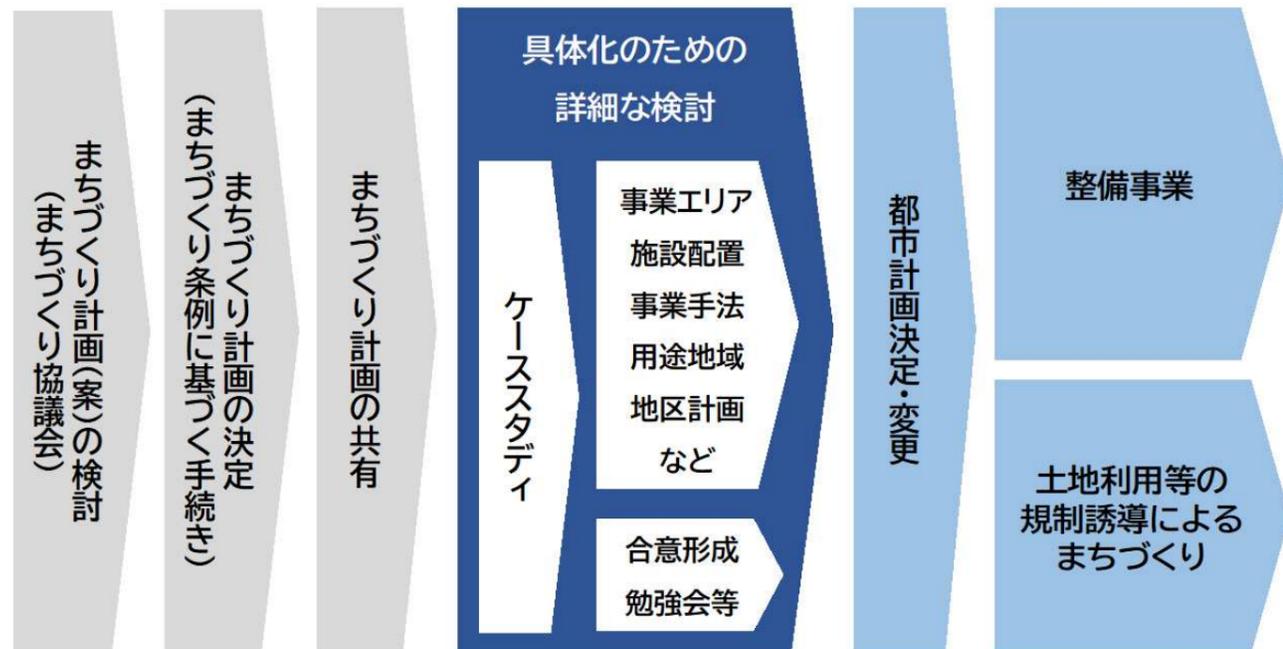


今後の進め方について

今後、整備エリアの範囲、基盤、施設建築物等のパターン、事業手法などのケーススタディを進めていきます。これらの実現化に向けては、皆様のご意向を伺いながら検討を進めていく必要があります。

このため、令和4年度では、ケーススタディ結果を基に勉強会等を開催し、まちづくりの仕組みや制度についての知識を深めていただくとともに、駅前エリアの目指すべき姿についてご意見を伺いながら、まちづくり検討の深度化を図っていきたいと考えておりますので、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

■今後の流れ



◎ 西国分寺駅北口周辺整備に関する情報を、市のホームページで紹介しています。トップページのページ番号検索で【1027608】と入力して検索してください。

◎ また、右記のQRコードからもアクセスができます。



発行/国分寺市 まちづくり部 駅周辺整備課 (担当: 木村・荻野)
 住所: 〒185-0012 国分寺市本町4-1-9 本町クリスタルビル 4階
 電話番号: 042-323-9190 ファクス番号: 042-323-9060
 E-mail: ekiseibi@city.kokubunji.tokyo.jp

2022.3
News
No.16

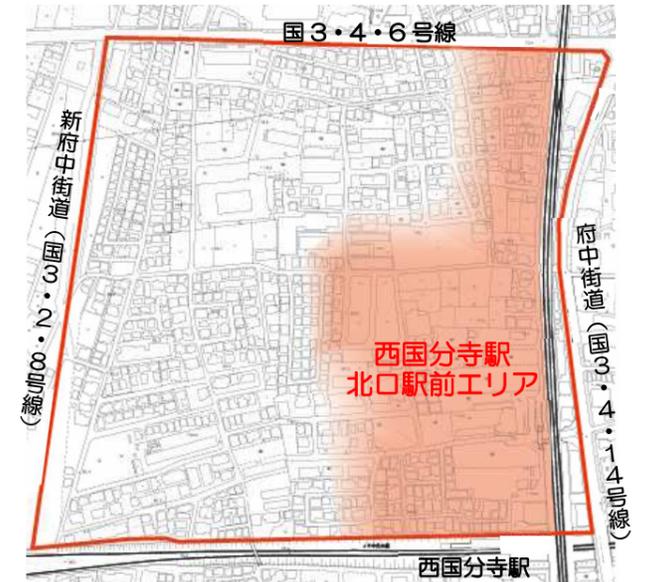
西国分寺駅北口周辺 まちづくりニュース

国分寺市 まちづくり部 駅周辺整備課

駅前エリアのまちづくりについて ケーススタディを進めています!

NO.15のニュースでお知らせしたように、西国分寺駅北口駅前エリア(以下、「駅前エリア」という。)にふさわしい事業手法、基盤、施設建築物等の方向性を検討するため、考えられるケースを比較検討する「ケーススタディ」を進めています。なお、ケーススタディの検討結果は、まとまり次第みなさまにお示ししたいと考えております。

本ニュースでは、駅前エリアのまちづくりに関するケーススタディにおいて、ポイントとなる「用途地域」、「地区計画」、「市街地開発事業」の概要を紹介させていただきます。



①駅前エリアの課題とまちづくりの方向性

区分	土地利用		公共施設
	駅直近(駐輪場付近)	その他駅周辺	
課題	<ul style="list-style-type: none"> 賑わいが足りない 商業施設が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 空き地や駐車場等が多い 	<ul style="list-style-type: none"> 緊急車両が進入しづらい 交通動線が交錯して危険
検討	<ul style="list-style-type: none"> 立地を生かした高度利用(住・商充実)等 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境と共存する居住系利用等 	<ul style="list-style-type: none"> アクセス道路の整備 交通広場等の配置見直し等

実現するためには...

②-1 用途地域

- 「用途地域」という土地利用の区分の見直しが必要です。
- 現状(第一種低層住居専用地域)では、主に低層の住宅しか建てられません。

②-2 地区計画

- 用途地域と合わせ、きめ細かなまちづくりのルールを定めるには「地区計画」が必要です。

③市街地開発事業

- 計画的に基盤整備を行うための代表的な事業手法としては、「土地区画整理事業(区画整理)」や「市街地再開発事業(再開発)」があります。

駅直近の用途地域について

まちは、時代とともに刻々と変化しており、放置しておくと、住宅地と工場が隣接するなど、生活環境が悪化する可能性があります。

用途地域とは、そのような事態にならないように、住宅地、商業地、工業地などに区分し、まちの環境を良好に、また美しくつくるために考えられた仕組みです。現行の都市計画法では、住宅系8種類、商業系で2種類、工業系で3種類計13種類が決められています。

■現状の用途地域について

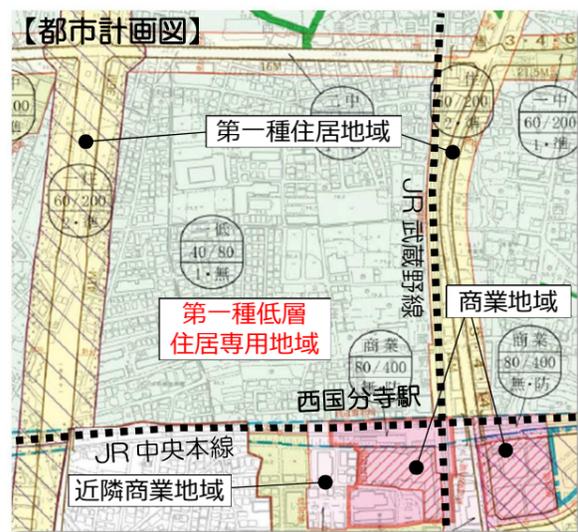
第一種低層住居専用地域	
概要	低層住宅の良好な環境を守るための地域
主な建物用途	【建築可能】住宅、兼用住宅、学校、診療所、福祉施設等 【建築不可】店舗、事務所、ホテル、遊戯施設、工場等
他	建ぺい率：40%、容積率：80%

建ぺい率とは

建築物が建っている部分の面積が、敷地面積の何%に当たるかを計算した数字です。

容積率とは

建築物の各階ごとの床面積の合計が、敷地面積の何%に当たるかを計算した数字です。



■その他駅直近で指定されている用途地域について

商業地域	近隣商業地域	第一種住居地域
概要 銀行、映画館、飲食店、百貨店など商業が集まる地域	概要 近隣住民が日用品の買物などをするための地域	概要 住居の環境を守るための地域
主な建物用途 【建築可能】下記以外すべて 【建築不可】工場（危険性が少ないものを除く）、危険物貯蔵施設（量が少ないものを除く）等	主な建物用途 【建築可能】下記以外すべて 【建築不可】風俗施設、工場（危険性が少ないものを除く）、危険物貯蔵施設（量が少ないものを除く）等	主な建物用途 【建築可能】住宅、店舗、事務所、ホテル（住宅以外は床面積3千㎡以下）等 【建築不可】上記より大きい店舗など、劇場、風俗施設、工場（危険性が非常に少ないものを除く）等
他 建ぺい率：80% 容積率：200~500%	他 建ぺい率：60~80% 容積率：100~400%	他 建ぺい率：50~80% 容積率：100~300%

地区計画について

比較的小規模で身近な地区をひとつの単位として、地域の方と市との話し合いなどによって地区の将来のまちづくりの方向を決め、道路・公園などの施設の配置や建築物などに関するルールなどを都市計画として定め、その地区の特性にふさわしい良好なまちをつくるための計画です。



市街地開発事業とは

市街地開発事業とは、都市計画区域内の一定のまとまった市街地を総合的に整備する仕組みのことです。ここでは、計画的な基盤整備を行うための代表的な市街地開発事業を紹介します。

① 土地区画整理事業（区画整理）

概要

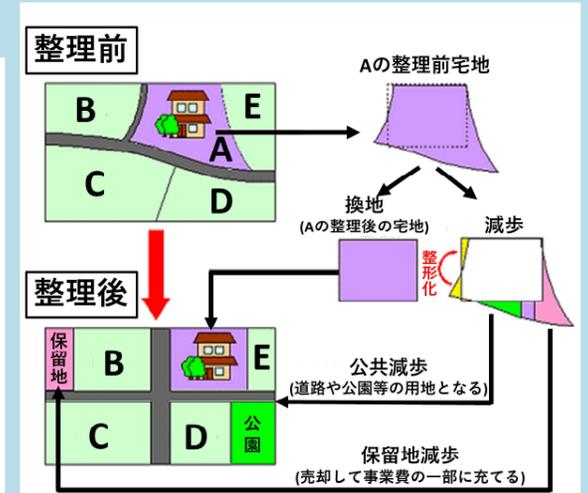
道路や公園などの公共施設の整備改善と、土地の再配置や形状の整形化を一体的に行い、使いやすい宅地を生み出す事業です。

仕組み

道路などの公共用地は、地権者全員で少しずつ土地を出し合っ（減歩）生み出します。

周辺の実施事例

西国分寺地区（都立武蔵国分寺公園周辺、東京都施行、面積22.5ha、期間1994~2007年）



② 市街地再開発事業（再開発）

概要

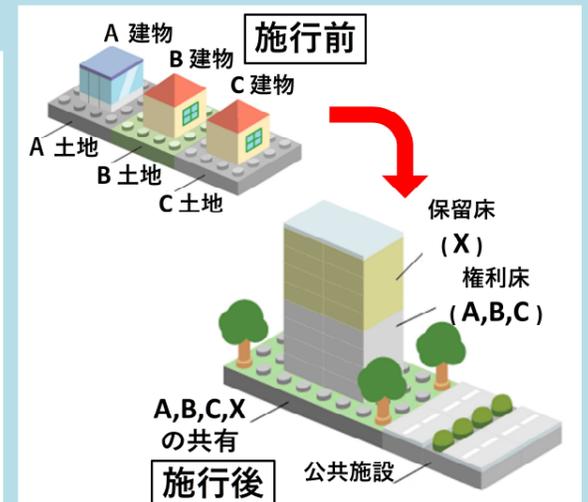
道路などの公共施設の整備改善と、建物整備を一体的に行い、土地の高度利用を図る事業です。

仕組み

道路などの公共用地は、土地と建物を共有化し、高度利用することで生み出します。権利は原則として等価で新しいビルの床に変換されます。

周辺の実施事例

西国分寺駅南口地区（西国分寺レガ）、西国分寺駅東地区（西国分寺ライフタワーほか）



③ 一体的施行（区画整理+再開発）

概要

①区画整理と②再開発を一体的に実施する事業です。なお、区画整理では基本的に建物整備は行いませんし、再開発では共同化が前提のため敷地の個別利用はできません。一体的施行は、それら各事業でできないことを補完し合う事業です。

仕組み

区画整理により、敷地の個別利用や共同化など意向に合わせて土地を集約します。集約した共同化希望者の敷地において、再開発を行います。

