

安全で快適な街づくりは皆さんと共に

「生まれかわる西国分寺駅周辺」

～西国分寺駅周辺のあゆみと展望～

- 《目次》
1. 駅周辺整備基本構想の概要と位置付け
 2. 基本構想と実際の都市整備の動き
 3. 南口地区での整備の概要と経緯
 4. 西国分寺駅周辺のこれから

昭和62年
西国分寺市

1. 駅周辺整備基本構想の概要と位置付け

西国分寺駅周辺地区は、昭和49年の「国分寺市基本構想」で、市民生活中心核として位置付けられて以来、昭和50～60年代の国分寺市の重点施策地区として、道路や住宅団地などの都市整備が着々と進行しております。

市は、この「国分寺市基本構想」を受けて昭和53年度に策定された「西国分寺駅周辺整備基本構想」に基づいて、住民の皆さまや各関係機関のご協力の中で、事業化が出来るところから整備を進めて参りました。南口では、公団団地（西国分寺史跡通り住宅）、都営住宅の建替えや駅前再開発事業等に伴い、道路、広場、公園、下水道などの公共施設や集会施設、児童館、駅前商業施設といったサービス施設が整備され、昭和60年代の中頃には南口地区の主要な事業が完成し、良好な住宅地区としての基盤が完成する予定です。

駅南口の泉町三丁目の整備が先行する形となりましたが、北口でも市はまとまった空地の開発ごとに、「西国分寺駅周辺整備基本構想」に沿った開発計画となるように調整を図りながら事業化を進めています。

この様に策定されてから約10年近くの歳月を経た今日でも、「西国分寺駅周辺整備基本構想」の基本的な考え方は、当初の理念に沿って着々と実現しつつあります。このパンフレットは、それを再確認するとともに、21世紀に向って、より良好な住宅地区としての街づくりをどのように図っていくかについて、皆さんと一緒に考えるために作成したものです。

国分寺市 開発部

西国分寺駅周辺整備室

《西国分寺駅周辺整備基本構想(昭和54年)の概要》

I. 駅周辺の整備方針

市民生活に必要な機能を持つ地区としての土地利用を図るために、下水道の整備はもとより、市民集会施設や児童館、近隣サービス施設等の生活環境施設の充実を図る。

交通面では、歩車分離されたサービス幹線道路の整備によって、西国分寺駅への安全な集散機能を確保する。

地区内環境整備については、既存緑地の保全、児童公園・地区公園の整備を行い、緑のネットワークを確立する。地区全体として良好な低中層住宅地としての整備を促進する中で、住宅団地（都営住宅、公団住宅）整備や再開発事業といった大規模な整備では、計画的な中高層住宅の整備に併せて公共・公益施設の整備を図り、既存の独立住宅地内では、災害に強い街づくりを図るために道路の改善等を行い、良好な居住環境整備に努める。

II. 土地利用計画

- ①. 駅 前 地 区→ ・必要な商業施設の確保。 ・生活環境施設の設置。 ・駅前広場の充実。
- ②. 空 閑 地→ ・計画的な開発誘導（道路、公園等の整備と合せた街区の不燃化）。
- ③. 既存住宅地→ ・既存の細街路網の改善。 ・良好な居住環境の確保。

III. 将来人口の推計

地区の将来人口を約10,000人前後と想定する。

IV. 基幹的公共施設整備

- ①. 道 路→都市計画道路は関係機関と協議し積極的に整備する。
 - 広域幹線道路は地区に与える影響に十分配慮する。
 - サービス幹線道路は既存道路を生かし拡張する方向で検討。
- ②. 駅前広場→自動車の交通処理は、主として北口広場（約 3,900㎡）で行う。
 - 南口広場（約 1,250㎡）は緊急時や広場周辺施設へのサービス、駅への車両の車廻しを設置する（註）。
 - 国鉄中央線上に南北駅前広場をむすぶ橋上広場（約 400㎡）を設置する。
- ③. 都市公園→児童公園は、サービス幹線道路に囲まれた街区ごとに設ける。
 - 近隣公園・地区公園は、駅を中心とした広範囲な地域で検討する。

V. 生活環境施設

施設の配置に当っては、街区構成を前提に施設相互に関連性を持たせ、住民の地域活動に対応するとともに、各施設が災害時には防災的な諸活動が出来るようにする。

VI. 地区整備手法の検討

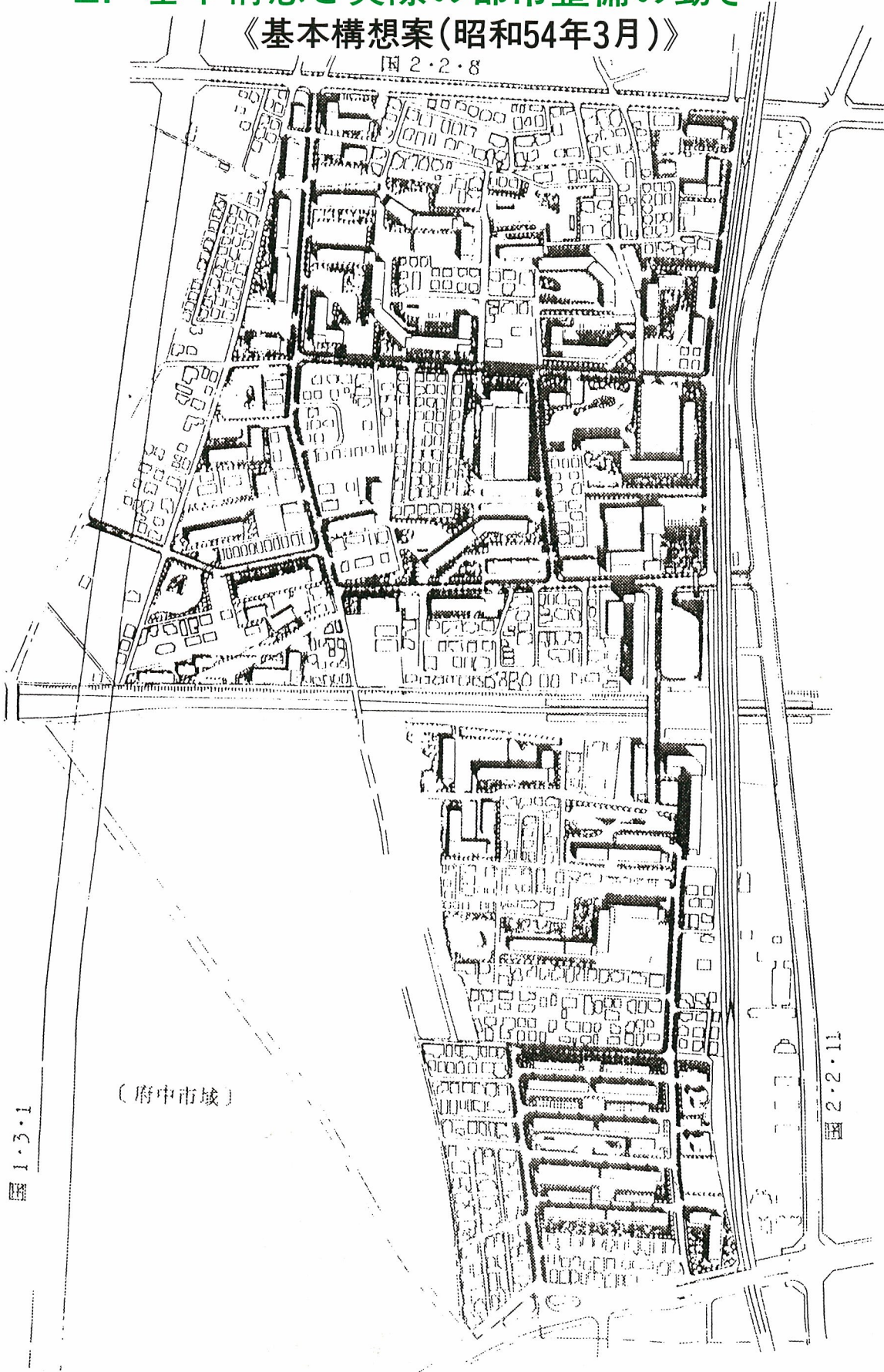
- ①. 整備手法→北側地区の一団の空地では、住宅街区整備事業等で中層住宅等の建設を行い、児童公園等のオープンスペースを確保し、部分的には個別の計画的な開発で整備を図る。既存住宅地は、細街路整備や個別住宅の改善等と共に、建築基準法の遵守等を指導しながら改善を図る。
 - 南北駅前地区では、駅前広場の整備に伴い、商業施設、業務施設、生活環境施設を市街地再開発事業で整備する。
 - 南側地区では、都営住宅の建て替え、住宅・都市整備公団の団地建設を契機に、基幹的公共施設（サービス幹線道路、児童公園等）、生活環境施設の整備を図る。空地では低中層集合住宅開発を行う。
- ②. 用途地域→北側地区（現行は第一種住居専用地域）は、計画的な集合住宅地区として設定された段階で合理的な用途地域とする。
 - 南北駅前地区の再開発事業区域及びそれに近接する地域は、事業化に伴って近隣商業地域又は商業地域とする。
 - 南側地区は、現況第二種住居専用地域を変えない。

註：その後の検討で南口広場は、歩行者空間の充実のために約 2,200㎡に拡大して整備することになった。

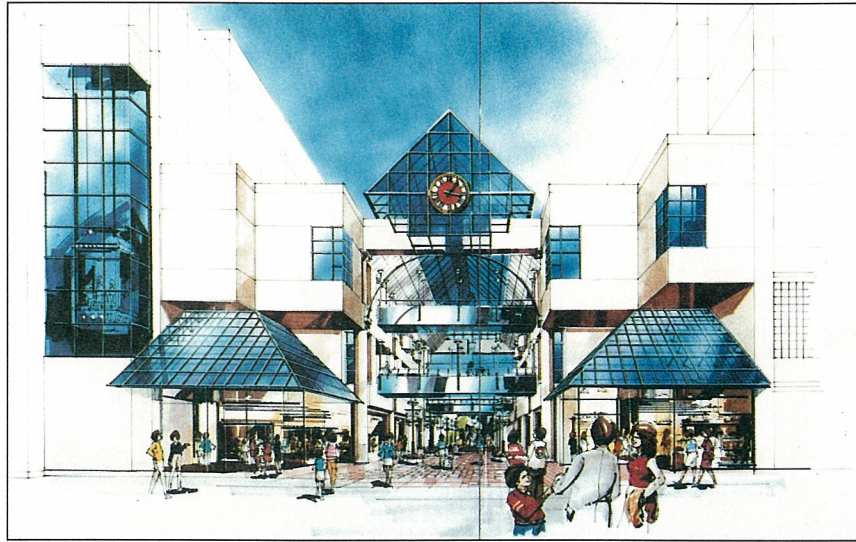
2. 基本構想と実際の都市整備の動き

《基本構想案(昭和54年3月)》

図 2・2・8



再開発ビルのショッピングモールのイメージ▼



都営住宅(高層棟)・市民集会施設・児童館・交通広場模型写真▼

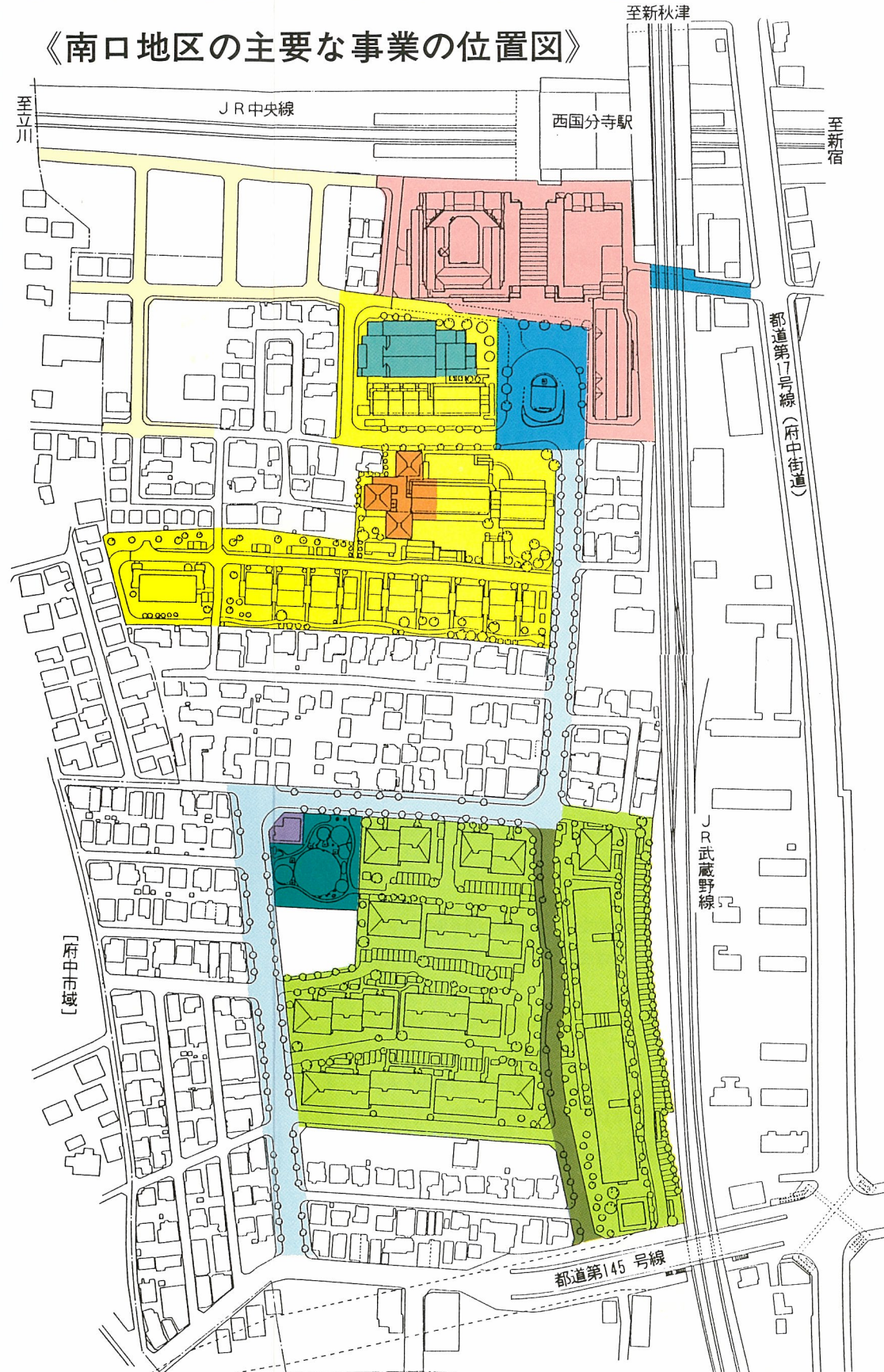


都営住宅(中層棟)▼



3. 南口地区での整備の概要と経緯

《南口地区の主要な事業の位置図》



昭和55年度	昭和56年度	昭和
--------	--------	----

▽再開発区域(施行前)



▽都営住宅(建替え前)



コミュニティ道路(史跡通り)

事業年度: 昭和55年度
 施行者: 国分寺市及び住宅・都市整備公団
 事業手法: 市道用地に公団が整備後、市に移管
 事業概要: 幅員8.5m
 (車道5~6.5m)
 延長190m

西国分寺

事業年度:
 施行者:
 事業手法:
 事業概要:

《南口の主要な事業の経緯・スケジュール》

度 昭和57年度 昭和58年度 昭和59年度 昭和60年度 昭和61年度 昭和62年度 昭和63年度 昭和64年度 昭和65年度以降

南口西側山林地区道路整備

事業年度：昭和58年度
施行者：国分寺市
事業手法：道路事業
事業概要：幅員5～6.5m
延長510m

多喜窪公会堂整備

事業年度：昭和58年度
施行者：国分寺市
事業概要：敷地面積：約150㎡
延床面積：約143㎡
鉄骨造地上2階

西国分寺駅南口地区第一種市街地再開発事業

事業年度：昭和61～64年度
施行者：住宅・都市整備公団
事業手法：市街地再開発事業（第一種）
事業概要：敷地面積：約6,560㎡
延床面積：約36,000㎡（容積率493%）
鉄筋鉄骨コンクリート造地下2階地上12階
住宅戸数：約130戸
権利者数：43名（権利変換計画縦覧時点）

市民集会施設整備（市民センター）

都営住宅建て替え事業に伴って整備される
供用開始：昭和64年度
管理主体：国分寺市
事業概要：床面積：約1,600㎡
席数等：約370席

都営住宅建て替え事業

事業年度：昭和59～64年度
施行者：東京都住宅局
事業手法：都営住宅建て替え事業
事業概要：敷地面積：約13,640㎡（容積率130%）
延床面積：約17,760㎡
鉄筋鉄骨コンクリート造地下1階地上12階
住宅戸数：約201戸（延べ約15,300㎡）

児童館整備

都営住宅建て替え事業に伴って整備される
供用開始：昭和64年度
管理主体：国分寺市
事業概要：床面積：約480㎡

市道263号線（旧市道197号線）

事業年度：昭和57～62年度
施行者：国分寺市
事業手法：住宅宅地関連公共施設整備促進事業
事業概要：幅員12～15m
延長約540m

南口駅前交通広場等整備

供用開始：昭和64年度
施行者：国分寺市
事業手法：住宅宅地関連公共施設整備促進事業
事業概要：面積約2,200㎡

国分寺史跡通り住宅建設事業

事業年度：昭和56～59年度
施行者：住宅・都市整備公団
事業手法：団地建設事業
事業概要：敷地面積：約18,860㎡
延床面積：約27,600㎡（容積率146%）
鉄骨コンクリート造地上3～8階
住宅戸数：299戸

泉町（多喜窪）児童遊園

事業年度：昭和61～62年度
施行者：国分寺市
事業手法：公団が整備後、市に移管
事業概要：面積1,330㎡

▽史跡通り住宅（建設前）



▼コミュニティ道路と公団史跡通り住宅（Aブロック）



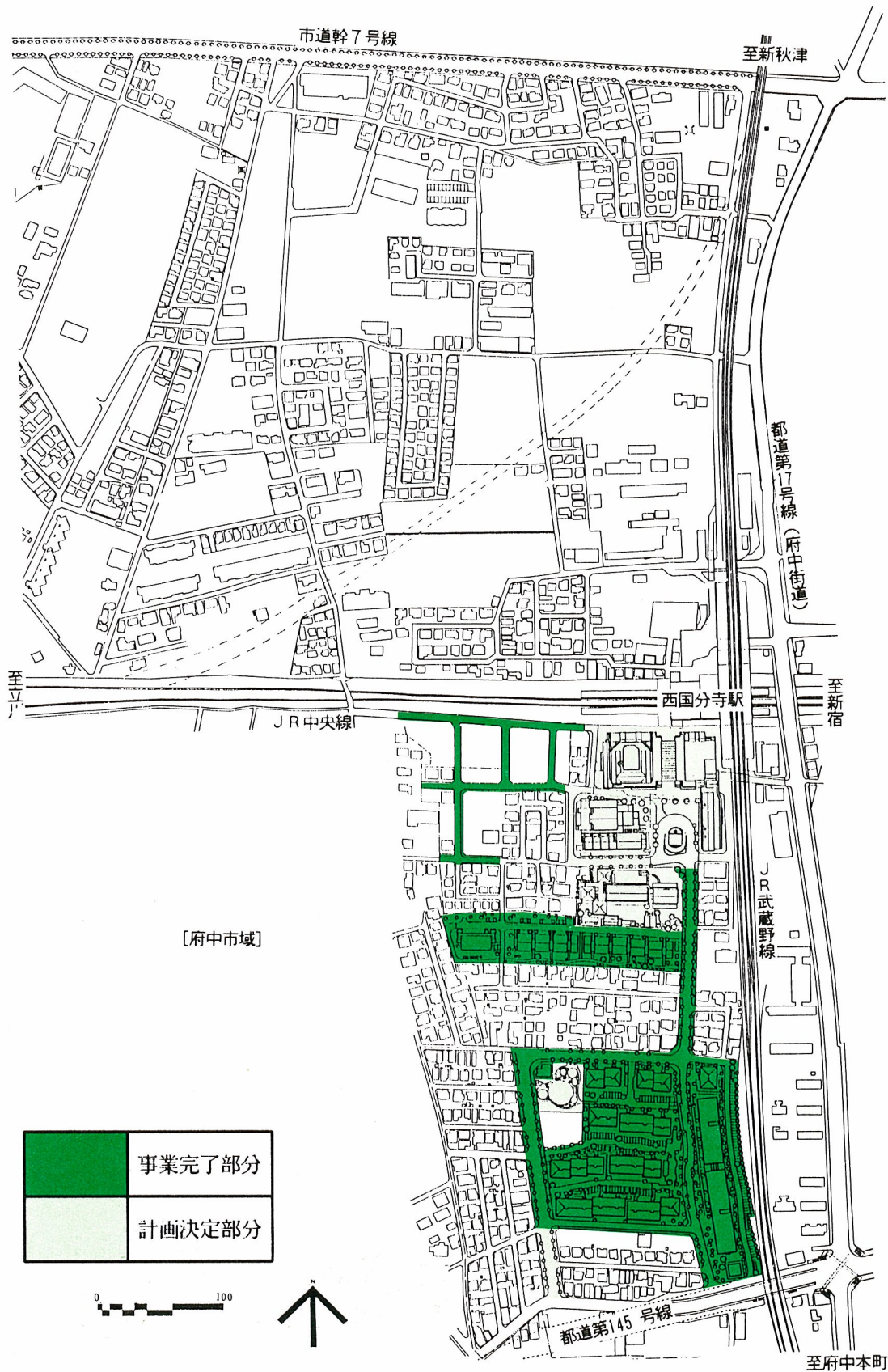
▼多喜窪公会堂と泉町（多喜窪）児童遊園



▼市道南263号線と公団史跡通り住宅（Bブロック）



《都市整備の進捗図(昭和62年3月)》



4. 西国分寺駅周辺のこれから

当地区整備の特徴は…

南口地区では、公団団地建設、都営住宅建替え事業や市街地再開発事業といった、大規模な計画的な整備の進捗に併せて、道路、公園、市民集会施設等の整備を進めています。

北口でも、基本的に個々の開発に際して、同様な誘導により、道路や公園を整備していく事になります。

当地区の主要な公共施設が完成した部分では…

この様に大規模な計画的な開発が完了し、同時に道路、公園、市民集会施設等の主要な公共施設が完了したからといって、街づくりが終わる訳ではありません。都市の骨組みが固まった地区では、更に、空閑地開発や個々の建替えに際して、キメ細かな誘導整備を進める必要があります。

キメの細かいルール必要性

良好な居住環境水準を維持するには、都市計画法、建築基準法、市の宅地開発要綱等の最低限度の公のルールを遵守することが第一ですが、例えば建物の密集化が進み、街から緑が失われることにより、街の景観が損われるといった相隣問題については、対処しきれない場合があります。街全体の環境的水準を維持する上では、自分達の街の維持管理を図るルールを、皆さん自らが考え、作り、守るという事も必要になってきます。

第3段ロケット（長期的、恒久的な街なみの維持と保全）

良好になった街の環境保全について、より高度なルールを皆さんと一緒に考えていきます。

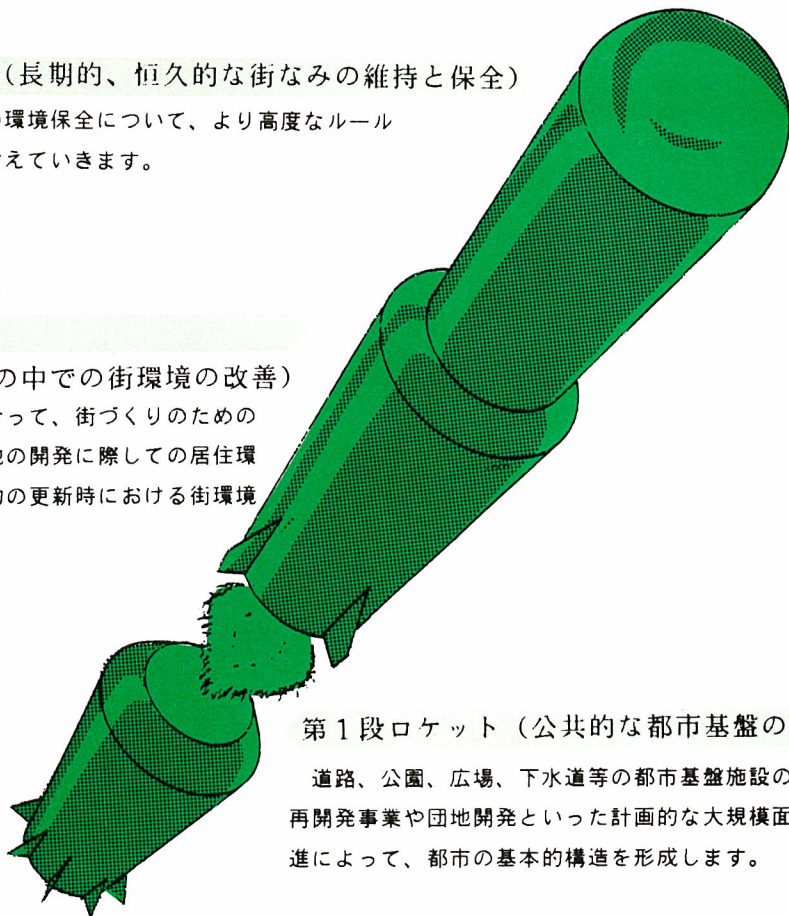
第2段ロケット

（中～長期的な都市更新の中での街環境の改善）

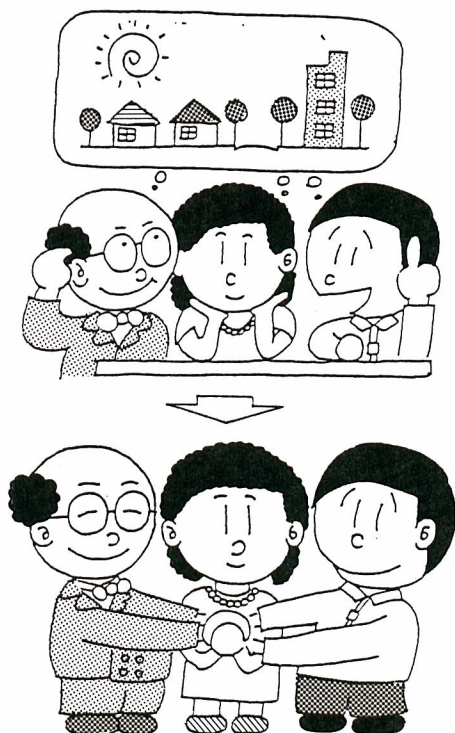
行政と地元の皆さん全員が話合っ、街づくりのためのルールを作り、中小規模の空閑地の開発に際しての居住環境のコントロールや、個々の建物の更新時における街環境の改善を推進します。

第1段ロケット（公共的な都市基盤の整備）

道路、公園、広場、下水道等の都市基盤施設の整備と、再開発事業や団地開発といった計画的な大規模面開発の推進によって、都市の基本的構造を形成します。



建築協定とは…



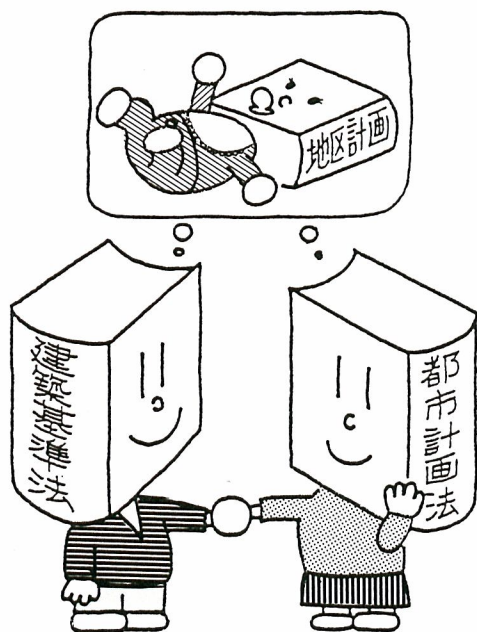
建築基準法に基づく条例で、一定の区域内の環境の維持・改善のために、既成の制限に加えて新たな建築規制を加える住民協定。

まとまった範囲の土地の所有者等が話合って、一定の手続きを経て建築協定を定める事により、建物の敷地・用途・位置・構造・形態・意匠や工作物に、一定期間新たな制限を加え、これに違反する建築物を排除する事ができる。協定の作成に当っては、協定区域内の土地の所有者等の全員の同意が必要で、知事の認可・公告によって第三者に対抗できる。

但し確認申請に際して、建築協定に違反事項がある場合、行政は協定の遵守を指導するが、建築協定のみの違反の場合は確認申請はおりる。

(※：S54.12.24.国分寺市建築協定に関する条例)

地区計画とは…



都市計画法に基づく条例で、地区の特性に応じ、細街路等の地区施設の配置・規模、土地利用制限、建物の敷地・用途・位置・形態・意匠や工作物の新たな制限などを総合的な計画として定め、良好な市街地環境の維持・形成を目指す制度。

地区計画は、定めようとする区域の土地の所有者等の意見を聞き、市町村が都市計画として決定する。地区計画は、街づくりの基本路線としての地区計画方針と具体的制限を定めた地区整備計画から成り、通常の都市計画制限よりキメ細かな制限が可能で、建築行為の届出・勧告、土地処分等の斡旋・仲介等の指導の他、一定の手続きにより確認申請手続きに効果を与えることができる。

(※：S57.12.31.国分寺市地区計画等の案の作成手続に関する条例)