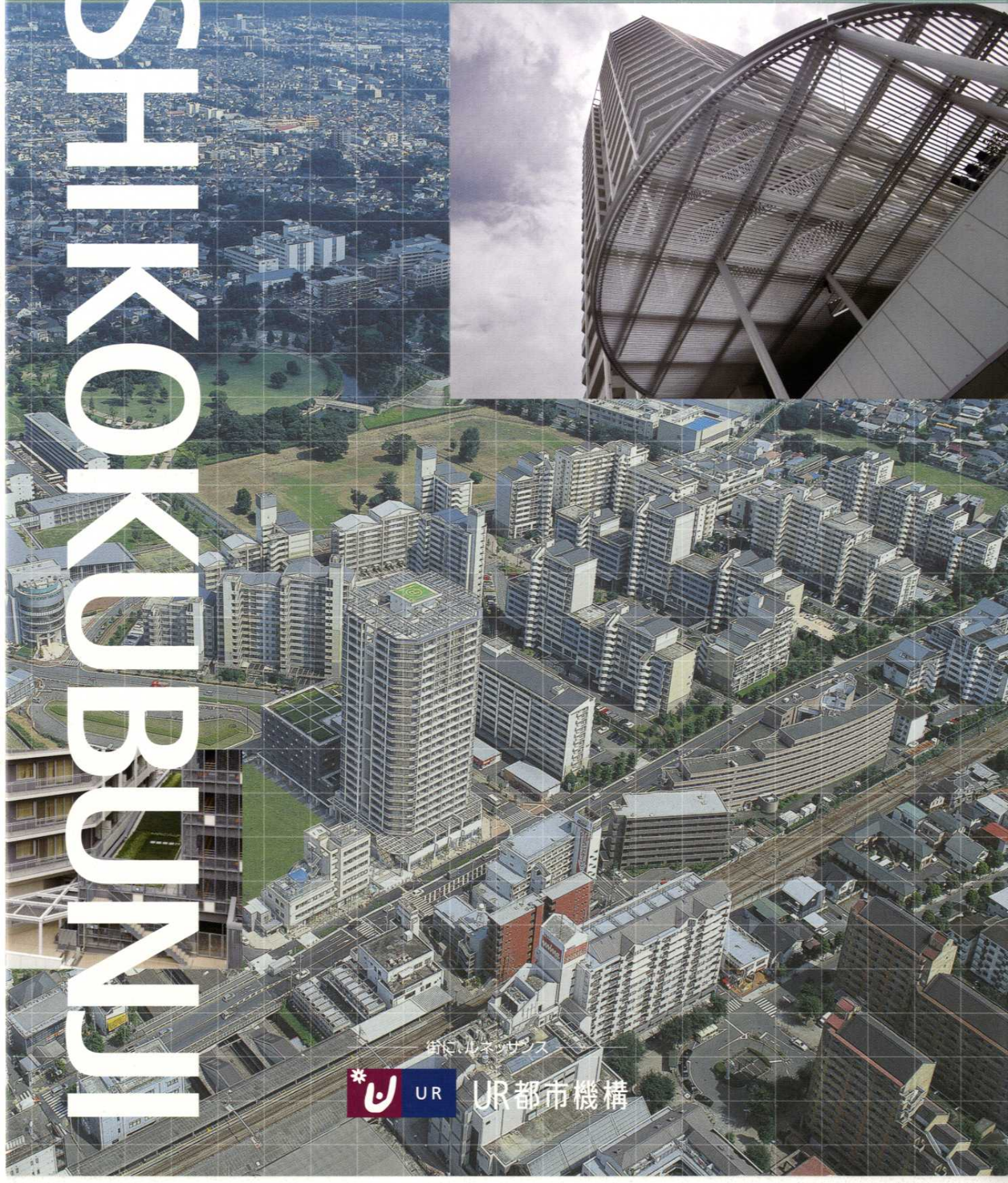


# NISHIKOBUJUNJI

国分寺都市計画

## 西国分寺駅東地区 第一種市街地再開発事業



街にリネッサンス



UR 都市機構



# 時代を継承し、次代を育む街づくり

## 住宅市街地総合整備事業と西国分寺駅東地区第一種市街地再開発事業

### 地区のあらまし

当地区は、新宿駅から約20キロメートル、JR中央線で約23分の距離にあります。昭和48年の武蔵野線の開通に伴い、JR中央線との乗り換え駅として西国分寺駅が開設され、以来、急速に市街化が進みました。

当地区は、西側を府中街道、北側をJR中央線がはしり、南側は武蔵国分寺跡をはじめとする貴重な歴史的遺産や豊かな自然が広がる文化財の宝庫でもあります。

また、わが国最古の〔国道〕といわれる「東山道武蔵路」がほぼ完全なかたちで確認されました。

当再開発事業地区は、国鉄中央鉄道学園跡地約23ヘクタールと総務省（旧郵政省）官舎用地約6ヘクタールを中心とした、住宅市街地総合整備事業（住市総）区域約32ヘクタールの中にあり、西国分寺駅に隣接する位置にあります。

住宅市街地総合整備事業とは、既成市街地で快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成とあわせ、職住近接型の良質な市街地住宅の供給を推進するため、住宅等の建設と基盤施設の整備等を行う事業です。当区域では、都市型住宅や行政サービス施設、都市公園の整備が進んでいます。



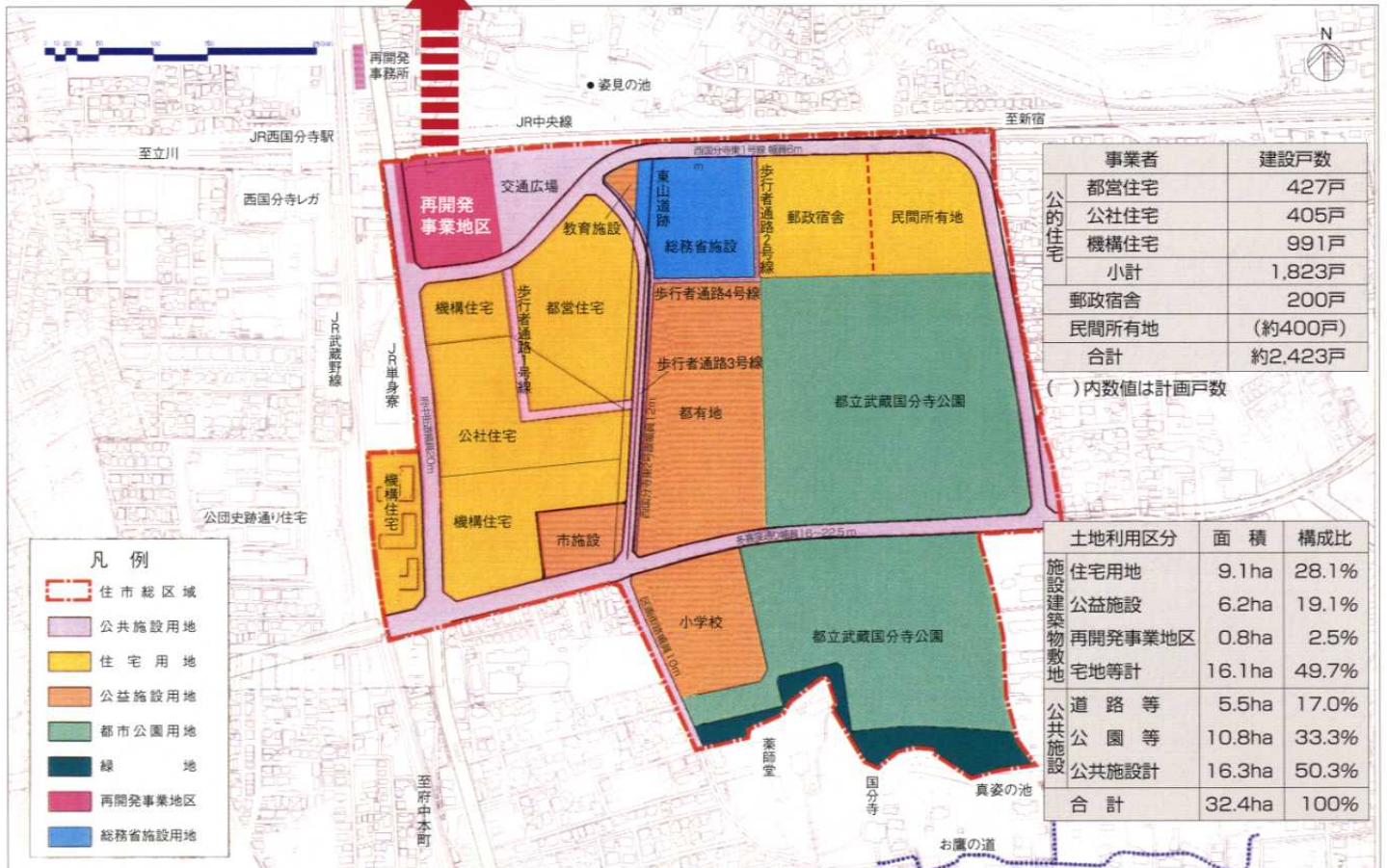
壁面後退によって創出された歩道状空地と一体となって広がった歩道







平成18年8月撮影



図面等は計画段階のもののため、実際とは異なる場合があります。



# 地域のシンボルゾーン、始動

## 西国分寺駅東地区第一種市街地再開発事業の概要

### 再開発事業地区の従前状況

再開発事業を計画している当地区は、南側を都市計画道路西国分寺東1号線（幅員16m:完成済）に、北側をJR中央線に、西側を府中街道に囲まれています。ここでは店舗、戸建住宅、アパート、そして鉄道学園跡地の一部が混在する住宅地となっていました。

しかしながら、駅前地区にもかかわらず、非耐火の建物が多く、また、土地の有効利用が図られておりませんでした。

このような状況のもと、当地区では早急な土地の高度利用と駅前立地にふさわしい高い利便性、にぎわいのある街なみの形成が望まれていました。

地区の従前の状況（平成14年9月現在）

土地利用	
宅地（私道を含む）	8,401m <sup>2</sup>
道路	1,472m <sup>2</sup>
計	9,873m <sup>2</sup>
建物状況	
専用住宅	6棟
共同住宅	1棟
店舗併用住宅	1棟
業務施設	5棟
計	13棟
関係権利者数	
土地建物所有者	16人
土地所有者	2人
借地権者	2人
借家人	23人
計	43人

従前の地区（平成13年11月撮影）



建物用途別状況図



### 埋蔵文化財の発掘調査

当事業地区は、国分寺市埋蔵文化財包蔵地の「武蔵国分寺跡」の北方地区、「日影山遺跡」及び「恋ヶ窪廃寺跡」に該当し、平成13年度から18年度まで段階的に調査を行っていました。

主な調査結果としては、歴史時代、縄文時代及び旧石器時代の遺構や、旧石器時代の石器、縄文土器、陶器、瓦などの遺物が出土しております。





駐車場棟の屋上緑化



住宅棟2階回廊



住宅棟エントランスロビー

## 再開発事業の整備概要

当事業では前述のような立地特性を生かしつつ、公共公益施設と住宅等の複合的施設整備を行い、都市機能の充実を図り、西国分寺駅の新たな「顔」にふさわしい都市空間を創出します。

施設建築物は一部超高層ビルとすることにより地区のランドマークとなり、区域全体のシンボリックな存在ともなります。

地区の東側には交通広場（土地区画整理事業：約6,800m<sup>2</sup>）が平成14年度に完成しています。

## 都市計画の概要

地域	
商業地域	容積率400%、建ぺい率80%
防火地域	
地区計画（泉町地区）	
容積率の最高限度	400%
容積率の最低限度	200%
建ぺい率の最高限度	80%
建築面積の最低限度	200m <sup>2</sup>
建築敷地の最低限度	250m <sup>2</sup>
壁面の位置の制限	2～3m
再開発事業	
高さ制限：高層ゾーン	90m（住宅棟）
	中層ゾーン 50m（駐車場棟）
	低層ゾーン 30m（公益棟他）

※泉町地区地区計画は、当地区を含む約17.9haが平成9年2月12日に決定された。

## 事業計画

### 1. 事業の名称

国分寺都市計画西国分寺駅東地区  
第一種市街地再開発事業

### 2. 施行者の名称

独立行政法人都市再生機構

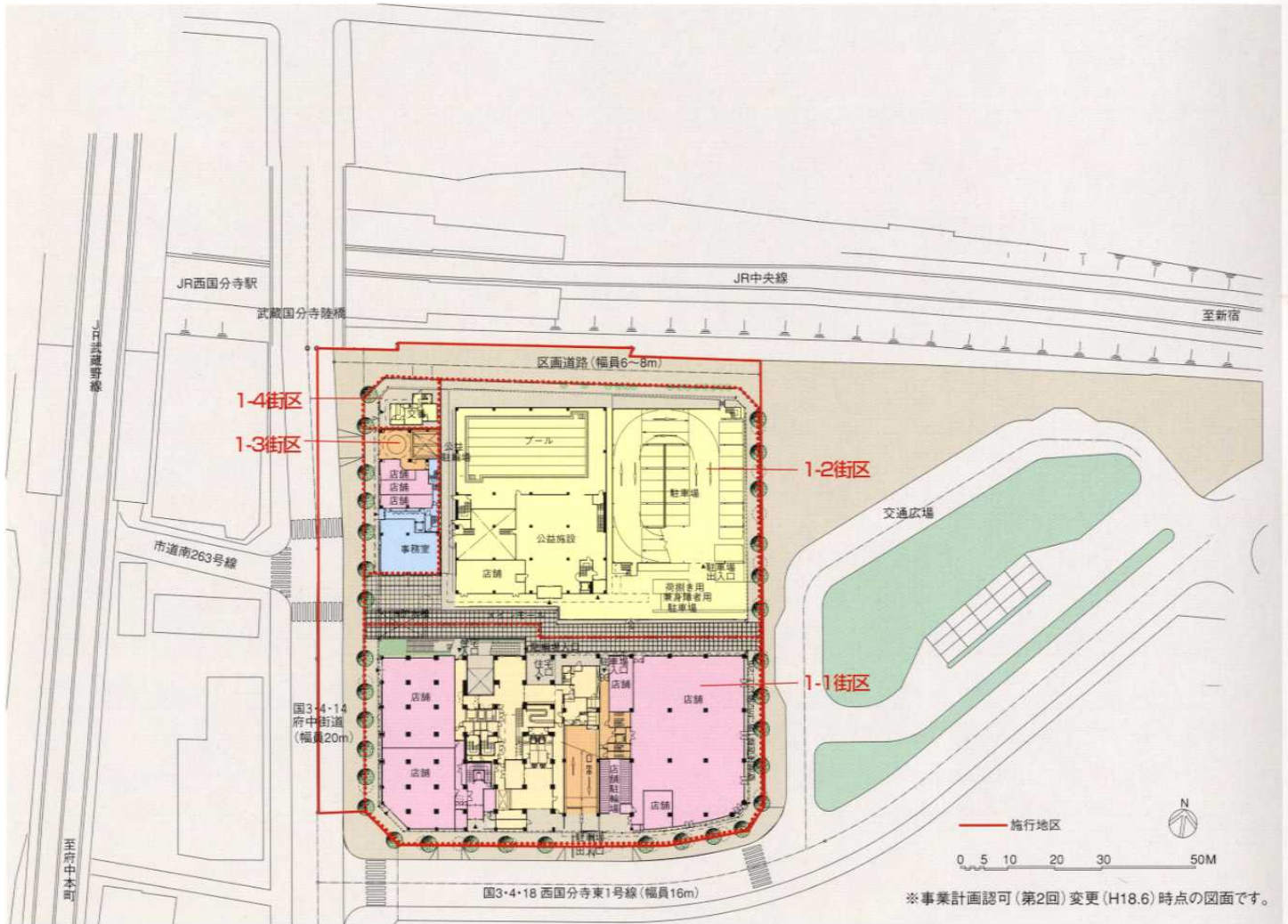
### 3. 事業の目的

低層低密度の市街地を整備し、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、第一種市街地再開発事業を行う。

### 4. 施行地区

施行地区の区域  
東京都国分寺市泉町二丁目、三丁目の各一部  
都市計画決定：平成12年2月17日  
（国分寺市告示第38号）  
施行地区の面積：約9,870m<sup>2</sup>





### 施設建築物の設計の概要

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	施設建築敷地に対する建築密度	
			建ぺい率	容積率
約8,300㎡	約5,800㎡	約41,900㎡ (約28,500㎡)	約70%	約350%

構造:鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造  
 階数: 地下2階 地上24階  
 高さ: 約90 m

### 公共施設の設計の概要

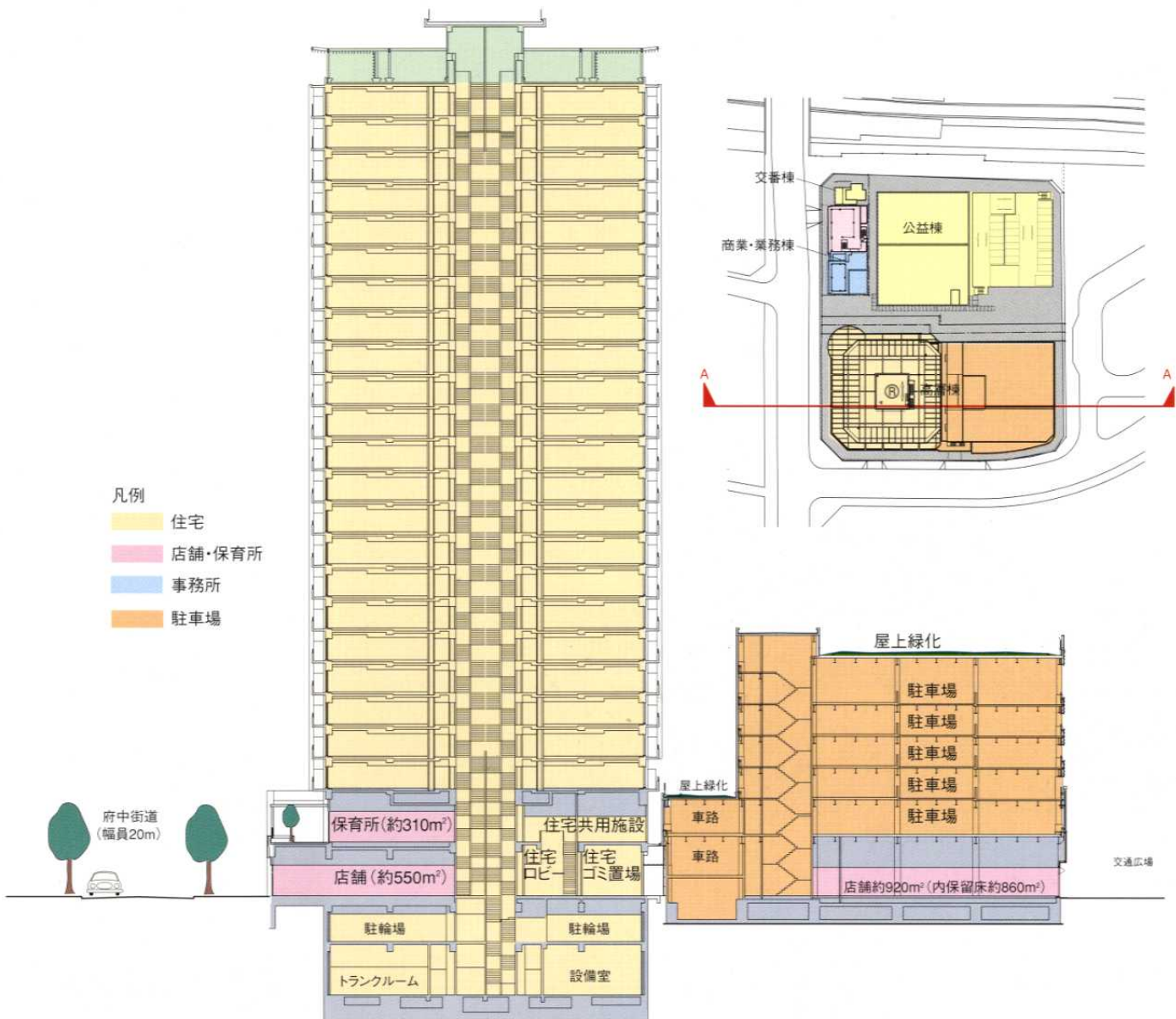
区分	種別	施設名称	管理者	整備計画	備考
道路	幹線道路	主要地方道 17号線	東京都	幅員10m(整備範囲) (全幅員20m) 延長約100 m	都市計画道路 (国3・4・14) 既存道路の拡幅
		府中街道			
	区画街路	市道	国分寺市	幅員6~8 m 延長約85 m	新設
その他の 公共施設		公共下水道	国分寺市	延長約129 m	構造の一部変更 及び市道部分に 新設

### 施設建築物計画

1-1街区	(敷地 約3,810㎡)
住宅	約23,880㎡
商業施設	約 2,150㎡(専有 約1,790㎡)
駐車場	約 6,050㎡(144台)
駐輪場	約 760㎡
1-2街区	(敷地 約3,780㎡)
公益施設	約7,240㎡(駐車場99台含む)
1-3街区	(敷地 約510㎡)
商業・業務	約1,710㎡(駐車場6台含む)
1-4街区	(敷地 約160㎡)
交番	約85㎡(駐車場1台含む)

### 住宅建設の概要

住宅部分延床面積(共用部分を含む)	約23,880㎡
戸数	253戸
1戸当り平均床面積(専有)	約96㎡(約64㎡)



## 施設建築物の計画

人と車が分離し、それぞれの安全性が高まると共に、潤いのある交通広場も整備しました。ランドマークとなる高層棟には、低層部に商業施設が、中高層部には住宅が配置されています。また、隣接して商業・業務施設等も建設されました。

駅前の賑わいと、快適な居住空間が一体となった新たな街が誕生します。

### ● 商業・業務施設

ここに住む人、集う人、勤める人、いろいろな人が気軽に便利に利用できるさまざまな商業・業務施設が計画され、街の活性化が図られます。

また、利用者の回遊性を高めるため、交通広場から府中街道まで連続性のあるオープンモールを設けました。新しい市街地にふさわしい、便利でしゃれた施設です。

### ● 公益施設

・交通広場に面して、市民の健康増進を図り、地域のコミュニティーの核となるスポーツクラブを予定しています。

・市民の安全と安心を守る交番を、府中街道とJR中央線が交差する角地に建設しました。

### ● 住宅

外観が国分寺の歴史・文化を象徴するデザインの超高層住宅は、駅至近で利便性に優れたうえ、都市生活にフィットした設計の住戸を提供しています。

### ● 駐車場

地域全体で250台分の駐車場を用意しました。





### 事業の経緯と今後のスケジュール

平成 2年 6月	特定住宅市街地総合整備促進事業(現在:住宅市街地総合整備事業)の採択
平成 5年 8月	上記事業の大臣承認
平成 6年 4月	西国分寺駅東地区第一種市街地再開発事業の地区採択
平成 9年 2月	用途地域の変更及び泉町地区地区計画決定
平成12年 2月	都市計画決定
平成14年 9月	事業計画認可
平成14年10月	評価基準日
平成15年 4月	事業計画(第一回変更)認可
平成15年 6月	権利変換計画認可
平成15年 7月	権利変換期日
平成16年 4月	工事着工
平成18年 6月	事業計画(第二回変更)認可
平成18年 8月	工事竣工(1-1、1-3、1-4街区) 工事着工(1-2街区)
平成19年 6月	工事竣工予定(1-2街区)



独立行政法人 都市再生機構

東日本支社

西国分寺駅東再開発事務所

※上記事務所は事業終了に伴い閉鎖されています。