

お問い合わせ ■ 住宅・都市整備公団西国分寺駅前再開発事務所



西国分寺駅南口地区第一種市街地再開発事業

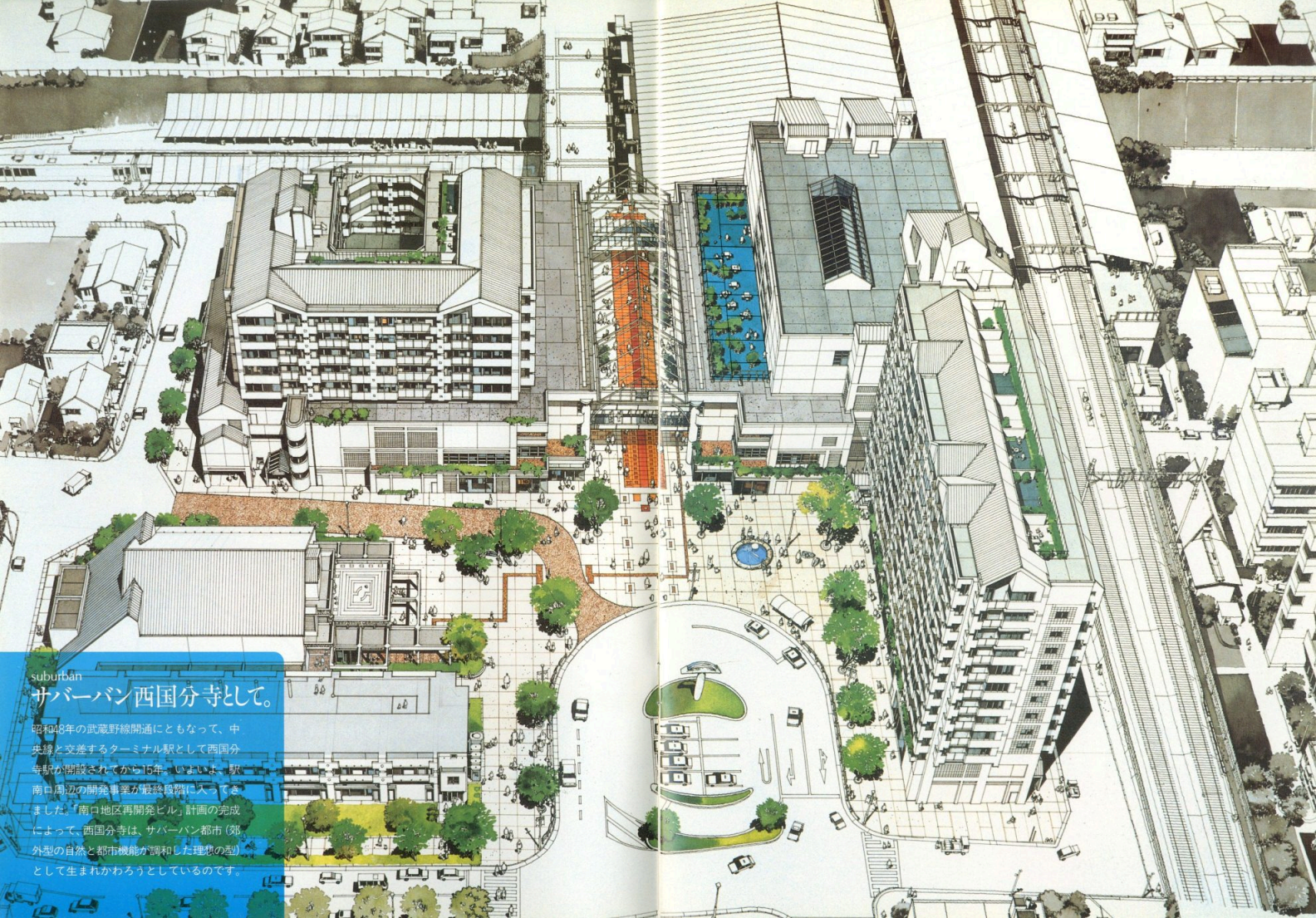
歴史と緑の武蔵野の地に、  
新しい都市の息吹が、いま。



真姿の池。お鷹の道。旧鎌倉街道。恋ヶ窪の雑木林。そして、武蔵国分寺遺跡。いまだ残る色濃い緑、湧水、清流。その歴史は、遠く先土器時代にもさかのぼります。さらにいまから1,200年ほど前、奈良文化が華開いた天平時代に、ここ武蔵国に国分寺が建立されました。長い時の流れに磨かれた武蔵野の地は、いま、生まれかわろうとしています。緑の中の都市という構想、「西国分寺駅周辺整備基本構想」によって、駅南口地区も、新しい息吹が穿はえはじまりました。







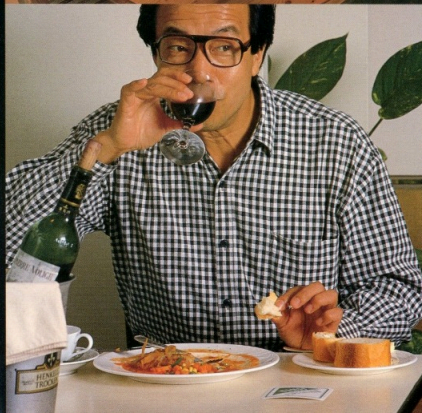
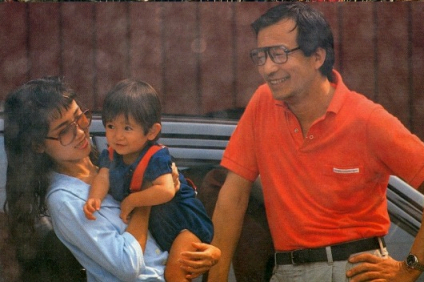
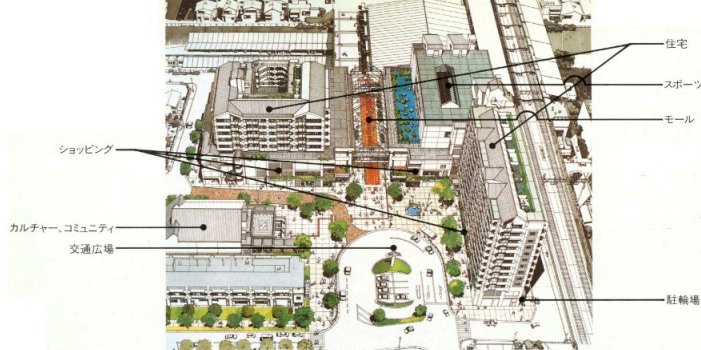
suburban  
サバーバン西国分寺として。

昭和48年の武蔵野線開通とともに、中央線と交差するターミナル駅として西国分寺駅が開設されてから15年、いよいよ、駅南口周辺の開発事業が最終段階に入ってきました。「南口地区再開発ビル」計画の完成によって、西国分寺は、サバーバン都市（郊外型の自然と都市機能が調和した理想の型）として生まれかわろうとしているのです。



ネイチャーであり、  
アーバンであること。  
だから、人の笑顔が美しい。

西国分寺駅南口地区の市街地再開発ビルは、東棟、西棟、南棟の3棟からなり、住宅、ショッピングセンター、スポーツ施設を中心に、駐車場や市営駐輪場も備える延べ床面積約36,000㎡の複合ビルとなります。この南口地区再開発事業は、「西国分寺駅周辺整備基本構想」の一環として行なわれるものです。周辺環境との調和を基本に、屋根の形、外壁素材、色彩にも十分に配慮し、“まちなみデザイン”の統一性を図っています。





# FLOOR CHART

## 4・5F スポーツゾーン

プール  
トレーニングルーム  
エアロビクススタジオ  
サウナ

## 3F ニューライフ コミュニティゾーン

バラエティグッズ  
ホビー  
生活用品  
キッズ  
書籍  
文具  
ファッション  
ファッショングッズ  
ティアウトフーズ  
ギフトフーズ

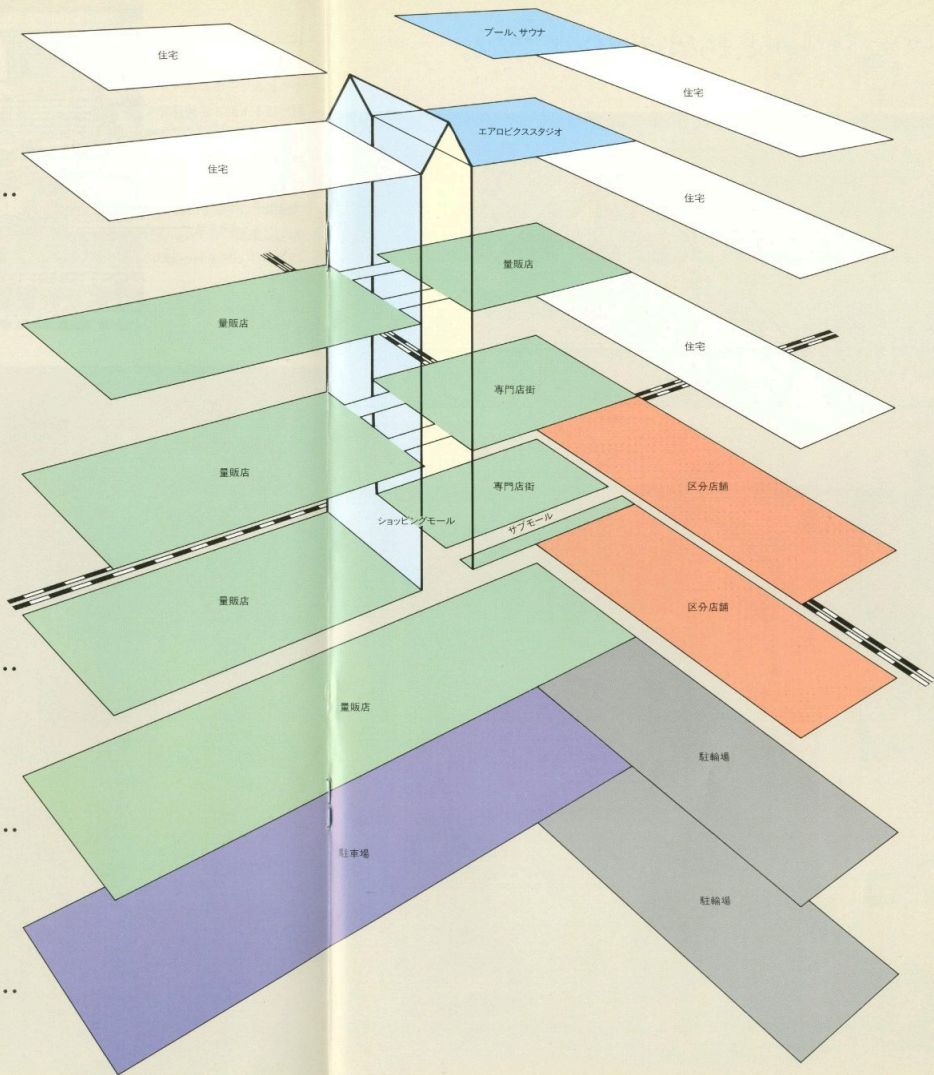
## 2F バラエティ カルチャーゾーン

## 1F ファッション、グルメ サービスゾーン

## B1F スーパーマーケットゾーン

生鮮食品  
日用品  
ベーカーリー  
スナックランド

## B2F パーキングゾーン

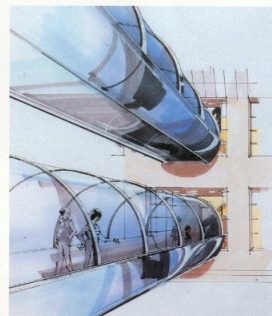




暮らしにアミューズメントをもとめると、まちなみデザインは、こうなる。



再開発ビルのショッピングセンターは西棟の地下1階から3階と東棟の3階に量販店と、また、東棟1・2階と南棟の地上1階に数多くの専門店が出店します。南棟には銀行も入ります。こうして、モールをはさんでショッピングセンターが構成されることになります。

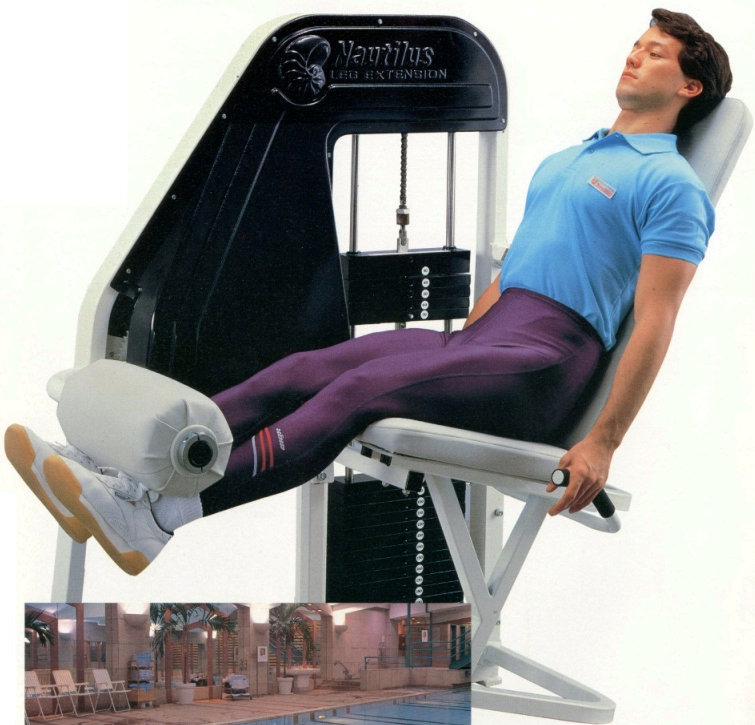


西棟と東棟の間に、駅と交通広場を結ぶショッピングモールが完成します。長さ約45m、幅約10mのメインストリート。光がやわらかくふりそそぐ三角屋根が印象的です。将来は、北口と直結します。また、このショッピングモールから武蔵野線をはさんで府中街道へ抜けるサブモールもつくります。買物にも、通勤にも便利なプランづくりを心がけました。ショッピングモールの出入口・交通広場あたりは、噴水やモニュメントのある広びろとしたくつろぎの場となります。



生活アスリートとなる。

(スポーツ施設)



こんなにも健康に気づかう時代はあったでしょうか。暮らしの身近にスポーツ施設。からだ、のびのびと。気持、リフレッシュ。東棟の地上4階は、さまざまなトレーニング機器を備えたフィットネスクラブに、5階にはプールとサウナを設けます。

駅に住まいがある。

(住宅棟)



澄んだ空気、大きな空、深い緑につつまれながらも、駅の目の前という好立地。西棟の地上4階から8階、南棟の地上3階から12階が住宅・都市整備公団の分譲住宅となります。(昭和65年春ごろ一般公募の予定です。)





# 西国分寺駅南口地区第一種市街地再開発事業

## 全体計画概要

所在地	国分寺市京町三丁目270番
開発地区面積	約 7,700㎡
建設敷地面積	約 6,550㎡
建築面積	約 4,590㎡
延床面積	約35,800㎡
	(容積対象面積 約32,500㎡)
建ぺい率	約70%
容積率	約49.5%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地上12階、地下2階
用途構成	商業施設 約15,300㎡ スポーツ施設 約1,800㎡ 駐車場 約3,900㎡ 駐輪場 約1,500㎡ 住宅 約13,300㎡

着工	昭和63年8月
竣工	昭和65年6月(予定)

## 商業施設

規模	東西棟の地下1階～3階 (一部機械室等地下2階) 南棟の1階、2階
床面積	約15,300㎡(専用面積 約13,400㎡)
B1階	約4,300㎡(専用面積 約3,700㎡)
1階	約3,400㎡(専用面積 約3,000㎡)
2階	約4,000㎡(専用面積 約3,600㎡)
3階	約3,400㎡(専用面積 約3,000㎡)
その他機械室等	約200㎡
内容(予定)	量販店、レストラン街、専門店街、銀行、区分店舗等

## スポーツ施設

規模	東棟4階、5階
床面積	約1,800㎡(専用面積 約1,600㎡)
4階	約900㎡(専用面積 約800㎡)
5階	約900㎡(専用面積 約800㎡)

主な施設はプール、トレーニングルーム、エアロビクススタジオ、浴室(サウナ付)

## 駐車場

規模	東、西棟地下2階
延床面積	約3,900㎡(専用面積 約3,500㎡)
収容台数	約80台
方式	自走式

## 駐輪場

規模	南棟地下1階、2階
床面積	約1,500㎡(専用面積 約1,500㎡)
方式	2段式駐輪設置、機械式スロープ
管理	国分寺市管理

規模	西棟4階～9階、南棟3階～12階
床面積	約13,300㎡(専用面積 約10,300㎡)
総戸数	132戸
種別	分譲住宅
開取り	1LDK～4LDK+S
主な設備	給湯、暖房設備、浴室乾燥器 オートロック、衛星放送受信設備

# 西国分寺駅南口地区整備の概要

## (西国分寺駅南口地区整備の概要)



## 事業のあゆみ

48. 4 西国分寺駅開設
- 49.12 「国分寺市基本構想」(発表)
51. 5 国分寺市西国分寺駅周辺整備準備会の設置(55に整備案)
54. 3 「西国分寺駅周辺整備基本構想」発表
- 9 市・公団の間で「西国分寺駅周辺整備に関する基本協定」締結
- 11 駅南口再開発研究会発足
56. 2 公団を再開発事業の施行予定者として位置づける
- 4 西国分寺駅前再開発事務所開所(公団現地事務所)
- 4 公団主催の第一回再開発研究会
57. 4 住宅地関連公共施設整備促進事業による道路(市道197号線)、事業採択(国庫補助の採択)
- 4 市の再開発事業整備方針の公表(広場、ショッピングモール、サブモール、公営駐輪場、西側区域拡大)
58. 7 通損補償基準、土地評価基準の説明
59. 7 施設建築物計画の図面公表(西棟住宅、東棟スポーツ、南棟住宅)
- 9 都市計画原案の提示
60. 1 市・都市計画審議会(決定案)
- 2 都・都市計画地方審議会
- 3 都市計画決定(東京都告示第301号)
- 3 建物等調査(3/18～4/6)
61. 2 事業計画、施行規程の説明
- 7～8 第一種大規模小売店舗出店計画書(提出)
- 10 事業計画認可(建設省公示第1703号)
- 11 評価基準日
- 11 権利交換手続開始の登記
62. 2 第一回・第二回再開発審査会(発定・開催)
- 5～6 権利交換計画書の縦覧(5/22～6/6)意見書の提出
- 11 権利交換計画認可(即日公告)
- 12 地元商店会と協定書締結
- 12 権利交換期日
- 12 権利交換登記
63. 3 第一種大規模小売店舗届出(第3条申請)
- 4 第一回商業調整活動協議会(開催)
- 4 再開発事業仮設店舗オープン
- 5 西国分寺駅南口地区市街地再開発事業第一種大規模小売店舗に関する公示
- 8 商業調整活動協議会(結算)
- 8 起工式

本再開発事業は国分寺市の「西国分寺駅周辺基本構想」に基づいて行なわれたものです。駅南口地区は上図のように整備されます。



### ■再開発事業の進め方（公団施行による手順）

#### 第1段階 都市計画の決定

施行区域、道路、広域線の公共施設の配置、規模、建築物の整備方針などの事業内容の基本的な事項が決められます。

#### 第2段階 事業計画の決定

事業の名称、施行期間、資金計画や権利変換承認しない旨の申出期間などが決められます。

#### 第3段階 権利変換計画の決定

建築物の配置や各部分の詳細設計にとつぎ、権利変換の具体的な内容（用途・工事・償還など）が決められます。

#### 第4段階 事業の実施・着工

権利変換の登記がされ、換金金の支払いや、工事の開始が行われ、駅前区にもつぎ工事が認められます。

再開発構想の立案

基本計画の作成

都市計画の概覧

都市計画の決定

施行規程・事業計画の作成

建設大臣への認可申請

事業計画の概覧

建設大臣認可・事業計画の決定

権利変換計画の作成

市街地再開発審査会の同意

権利変換計画の概覧

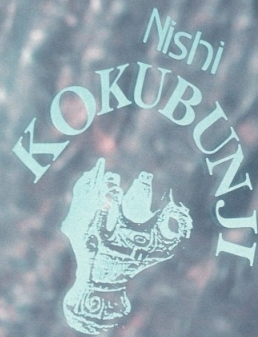
建設大臣の認可・権利変換計画の決定

権利変換・土地の明渡し

建築工事着手

建築工事了了・入居

清算・事業完了





# I. 西国分寺駅周辺整備と再開発事業

2000年の歴史の地、武蔵野に  
再開発プロジェクトが実を結んでいます。

## ■西国分寺市基本構想

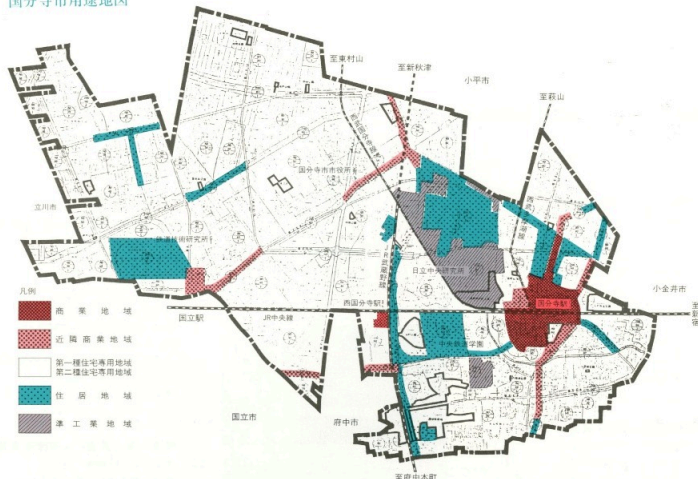
東京都心から西方約30kmに位置し、面積11.40km<sup>2</sup>、人口98,250人を有する国分寺市。豊かな土壌と清らかな水に恵まれた好環境の中、早い時代から人々の営みが行われ、縄文時代からの遺跡も数多く発見されています。また、天平時代(741年)には武蔵国分寺が建立されました。古代から続くこのような長い歴史はさまざまなロマンを呼び、市民の誇りともなっているのです。現在でも武蔵野の雑木林が点在し、湧水が流れる田園的な趣きを多く残していますが、一方で都心へ30分余りという立地条件から都市化が急速に進んでいます。

こうした状況をふまえ、市は「健康で文化的な都市」の計画的建設を目指した『国分寺市基本構想』を昭和49年に策定。この基本構想で「西国分寺駅周辺を商住地域として開発する」と定めました。国分寺駅周辺を商業施設集積地として整備する一方、西国分寺駅周辺を市民のための文化施設や日常的な商業・業務施設が整った、市民生活の中心核として、整備する方針が出されたわけです。

## ■西国分寺駅周辺整備基本構想

さらに、国分寺市は昭和54年、『西国分寺駅周辺整備基本構想』を定めました。これは駅周辺約40haの地域の街づくりの基本方針を定めたもので、その骨子は下記にまとめたとおりです。駅周辺整備は南口地区が先行しており、後でのべるように着々と進められています。この中で駅前地区は駅前広場の整備に伴い、商業・業務・生活環境施設を市街地再開発事業で整備するとされています。このように、この再開発事業は西国分寺駅周辺を市民生活の拠点としようとする市の構想の中心をなすもので、駅南口地区整備の総仕上げと言うべきものです。それだけに、市民から大きな期待が寄せられています。

国分寺市用途地図



## 西国分寺駅周辺整備基本構想—昭和54年—(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、市民集会所や児童館、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・公営住宅)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. 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。

### III. 地区整備手法の検討

●北側地区の一角の空地では、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。

### 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ながら拡充する方向で検討。
- ②駅前広場 →自動車の交通処理は、主として北口広場で行う。
- 南口広場は緊急時や広場周辺施設へのサービス、駅への車両の専断しを設置する。
  - J中央線上に南北駅前広場をむすぶ橋上広場を設置する。
- 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行う。
- 近隣公園・地区公園は、駅を中心とした広範囲の地域で検討する。

駅周辺整備基本構想による  
公共施設設計画



## 国分寺市諸元

市域面積	約11.40km <sup>2</sup>	
人口(昭和63年7月現在)	98,250人 (約86.2人/ha)	増加率(63/58) 1.08
世帯(昭和63年7月現在)	39,054世帯 (約34.3世帯/ha)	増加率(63/58) 1.12
卸売年間販売額(昭和60年)	約545.0億円	増加率(60/54) 1.76
小売年間販売額(昭和60年)	約473.6億円	増加率(60/54) 1.31
飲食店年間販売額(昭和60年)	約66.3億円	増加率(60/54) 1.19
昭和63年度予算額	約245億円(一般会計)	
1日当り乗車降車回数(昭和61年度)	西国分寺26,477人・国分寺187,455人	



■西国分寺駅南口地区整備事業の概要

①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

②市民集会施設整備(仮称いずみホール)

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

③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㎡  
 延床面積約17,760㎡  
 (容積率130%)  
 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㎡)



④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

⑤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：住宅・都市整備公団が整備後、  
 市に移管  
 事業概要：1,330㎡



⑥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61～65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：施設建築敷地面積約6,560㎡  
 延床面積約36,000㎡  
 (容積率495%)  
 鉄筋鉄骨コンクリート造  
 地下2階地上12階  
 住宅戸数約132戸  
 権利者数43名  
 (権利変換計画縦覧時点)

⑦南口駅前交通広場

供用開始：昭和64年度  
 施行者：国分寺市  
 事業手法：住宅・都市整備公団が整備後、  
 市に移管  
 促進事業  
 事業概要：面積約2,200㎡

⑧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㎡

⑨市道263号線(旧市道197)整備

事業年度：昭和57～62年度  
 施行者：国分寺市  
 事業手法：住宅・都市整備公団が整備後、  
 促進事業  
 事業概要：幅員12～15m  
 延長約540m

⑩西国分寺史跡通り住宅建設事業

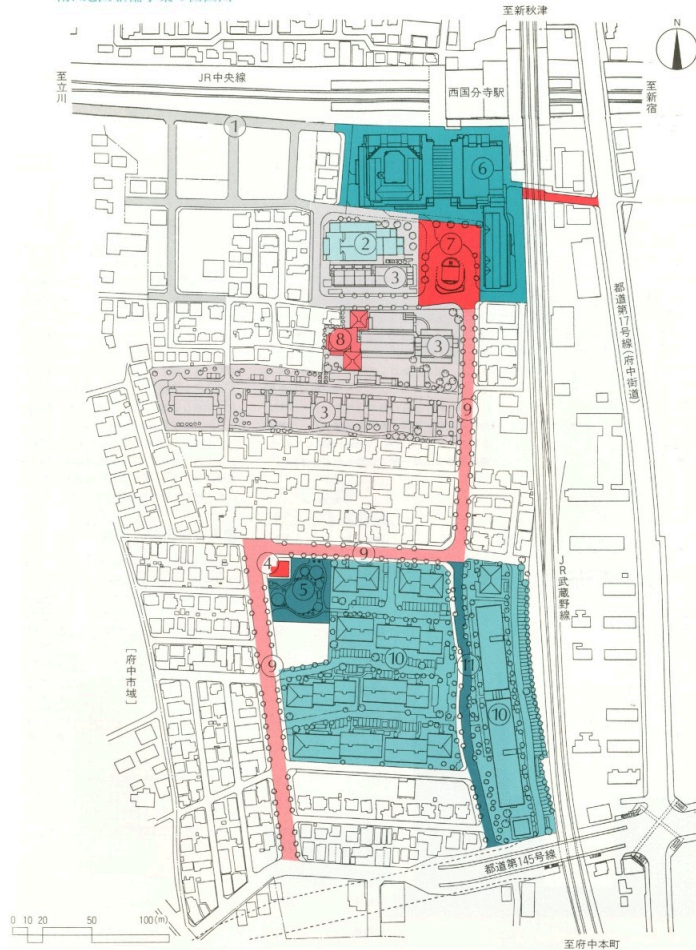
事業年度：昭和56～59年度  
 施行者：住宅・都市整備公団  
 事業手法：団地建設事業  
 事業概要：敷地面積約18,860㎡  
 延床面積約27,600㎡  
 (容積率146%)  
 鉄筋コンクリート造地上1-3階  
 住宅戸数299戸



⑪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：市道用地に公園が整備後、市に移管  
 事業概要：幅員8.5m(単道5～6.5m)  
 延長190m

南口地区整備事業の位置図





## II. 市街地再開発事業の概要

新しい都市空間を創造する  
明快なゾーニングプラン。

### ■再開発事業の目的

この再開発事業は、西国分寺駅周辺を市民生活の拠点として整備する一環であり、その目的は次のように要約できます。

1. 都市機能の充実。  
細分化された宅地を一体的に利用し、交通広場等との有機的な統合を図ります。
2. 災害に強い良好な居住環境の確保。  
建築物の不燃化を促進し、緊急車両通路の確保を図ります。
3. 秩序ある街なみづくり。  
関連する都、及び市の施設・住宅と統一のとれた環境設計を行ない、秩序ある街なみをつくりきます。

### ■再開発施設の計画

#### (a) 敷地のゾーニング

まず、都市機能充実の中心となる交通広場(市施行)は都営住宅の建替え等で生じる用地を利用して、再開発区域の南側に計画されました。さらにこの広場と駅を結び、将来は駅北口地区へも跨線橋で連絡される市10mの通路(モール)を設けました。モールは通常は歩行者専用ですが、緊急車の通行可能な構造となっており、駅と、北口・南口両地区を結ぶ幹線です。このモールによって再開発施設は東西に分けられ、さらに南側の細長いゾーンを含めて、東棟、西棟、南棟の三棟によって構成されます。(ただし地下部分は連続しており、建築基準法上は一棟の建物となります)

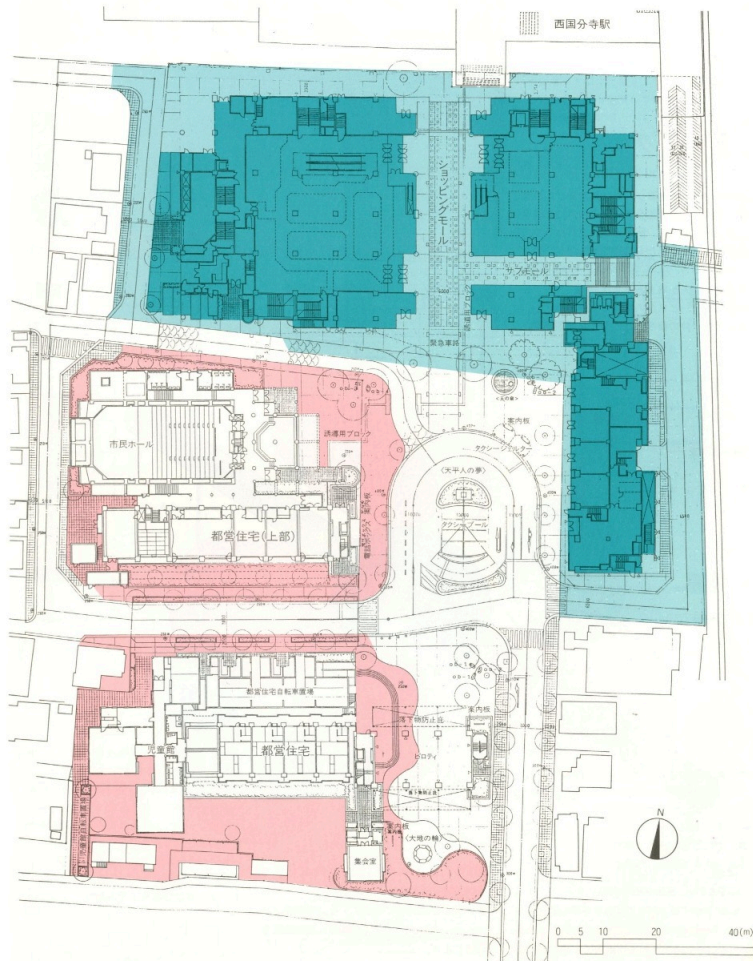
#### (b) 住宅・施設の配分

高住のバランスのとれた地域とする市の構想を受け、当再開発事業ではほぼ1/3を住宅としました。住宅は日照などの住環境を考慮して、西棟及び南棟の上部としました。商業施設は時代に対応した自由な店舗構成が可能なように、壁で区されないオープン・フロアを主体に考え、東棟、西棟の地下から地上3階までをこれに当てました。再入店希望権利者のための区分店舗は、主として南棟の1、2階とし、明快な運営・管理が可能な空間構成としました。市民生活の拠点にふさわしい施設として東棟の4・5階にスポーツ施設を誘致した他、東棟西棟の地下2階を商業施設用の駐車場、南棟の地下1・2階を市の駐輪場として、駅前の都市機能の充実を計っています。

### ■再開発施設の規模

開発区域面積	建築面積	建ぺい率	
約7,700㎡	約4,590㎡	約70%	
敷地面積	延床面積	容積率	
約6,530㎡	約35,800㎡	約495%	
住	型 式	戸当り専有床面積	戸 数
	1LDK	約 53～60㎡	24戸
	2LDK(+S)	約 65～113㎡	27戸
	3LDK(+S)	約 69～110㎡	79戸
	4LDK(+S)	約137～138㎡	2戸
	計(平均)	約10.32㎡(78㎡)	132戸
施	用 途	床 面 積	備 考
	店 舗	約3,300㎡	約 90台
	スポーツ施設	約1,800㎡	約1,000台
	駐 車 場	約1,300㎡	約 90台
	駐 輪 場	約1,300㎡	約1,000台
計	約2,030㎡	約2,000㎡	

西 棟		東 棟	
住宅	9	スポーツ施設(プール)	5
住宅	8	スポーツ施設(エアロビクススタジオ等)	4
住宅	7		
住宅	6		
住宅	5		
住宅	4		
量販店		量販店	
量販店		専門店街	
量販店	ショッピングモール	専門店街	
量販店		区分店舗	1
駐車場		駐輪場	B1
		駐輪場	B2





## 施設の構成

### ショッピング

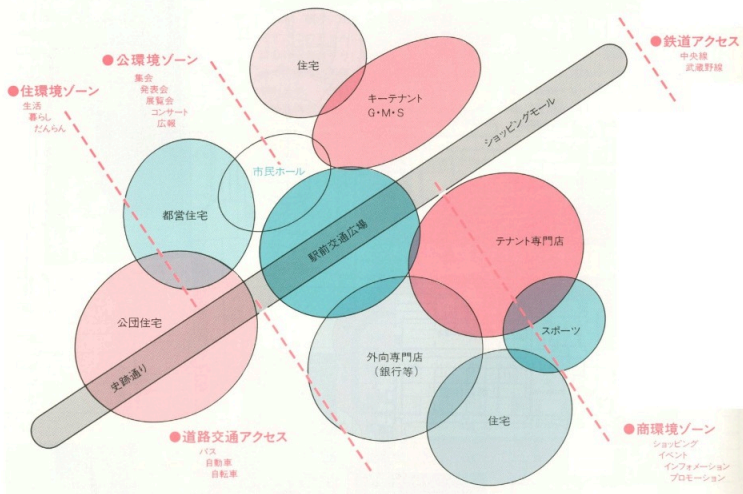
#### 商業ゾーンのあり方。

当計画における商業ゾーンは再開発ビルの繁栄だけでなく、西国分寺駅周辺の活性化の意味からも重要です。駅前に集約された3つの環境ゾーンから見た立地特性を生かし、楽しく快適な、心のごも環境整備を目指します。

- 昼も夜も人が集まる商業構成。
- 情報やサービスが人を呼べる商業構成。
- 3棟を一体の商業施設と考えた商業構成。

アーバン・コミュニティ  
新たなライフスタイルを生み出します。

階	想定ゾーニング	想定業種
3	レストランゾーン コミュニティゾーン バラエティゾーン	レストラン、 多目的スペース インテリア・DIY
2	バラエティゾーン カルチャーゾーン	バラエティグッズ、ホビー、キッズ、 書籍、文具
1	ファッションゾーン グルメゾーン サービスゾーン	ファッション、ファッショングッズ、 タイクワウトワード ギフトワーズ
B1	スーパーマーケットゾーン	生鮮食品、日用品、ペーカリー、 スナックランド



#### 商業ゾーンの位置付け

地域の文化、歴史を環境計画の骨子に、「まちなみ」デザインとして史跡通りを中心に整備された「住環境ゾーン」、地域コミュニティの中心であり交通アクセスの拠点としての駅前交

通広場を持った「公園環境ゾーン」、そして「ショッピング」「インフォメーション」「イベント」などをアクティブにプロモートする「商環境ゾーン」と、3つの環境構成を前提に商業環境を計画します。

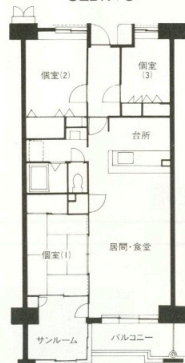


スポーツ

#### 本格的設備を導入します。

公団施行の再開発事業では、全国で初めてのスポーツ施設（フィットネスクラブ）が誕生します。これはまさに、市民生活の規範創りを旨とする西国分寺らしい施設といえます。25mプールを中心に、マシンエクササイズによるトレーニングルーム、エアロビクスなどによるスタジオに加え、サウナのあるゆったりとした浴室も完備しています。最新の設備で健康家族をサポートするコミュニティ施設として、多くの市民から愛されていくことでしょう。

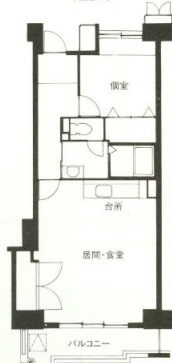
3LDK+S



2LDK+S



1LDK



## 住宅

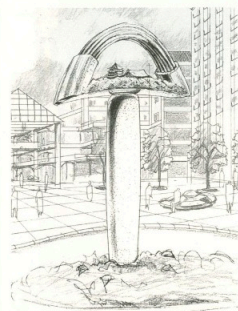
### 良好な立地と快適性を追求します。

新宿へたった30分の駅前立地に良好な住宅をつくることは、この再開発の大きな狙いです。多様化する住要求に応じて1LDKから4LDKまで、バラエティに富んだタイプの分譲住宅が供給されます。専用のトランクルームやサンルーム付の住宅も多く、ひとまわり余裕のある住宅となっています。住宅棟の出入口はオートロック・ドアでガードされるほか、衛星放送受信など、設備面でも最新の仕様となっています。

## 広場

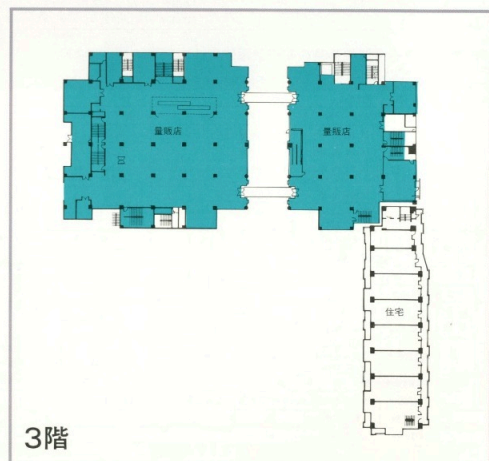
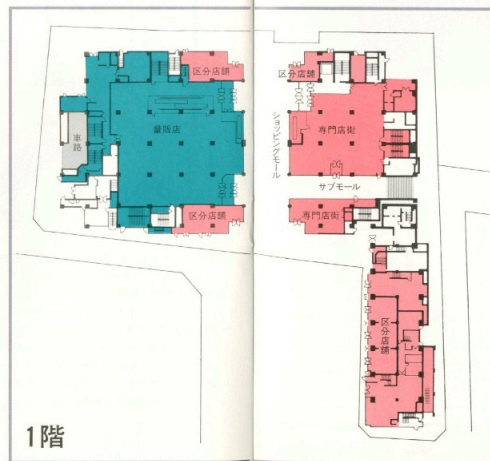
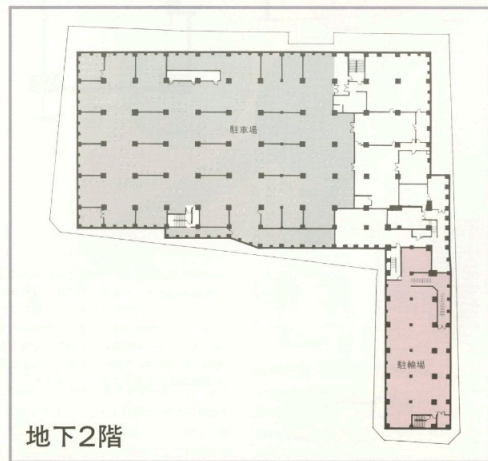
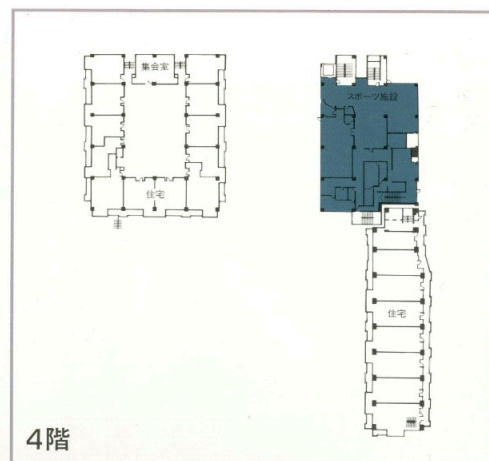
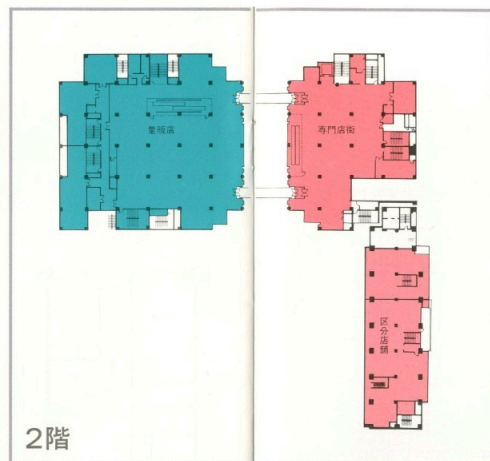
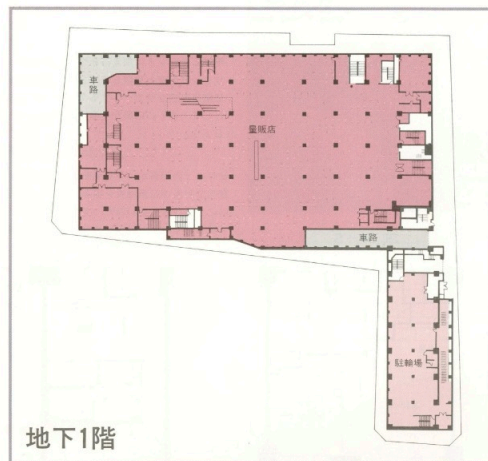
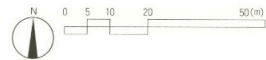
### 美しい街なみに優れた都市機能を両立させます。

再開発事業と並行して市施行による交通広場の整備も行われ、自動車の折り返し場やタクシープールとして利用されます。広場にはモニュメントや噴水も設け、美しい街なみを演出します。また再開発ビルの地下には市の駐輪場（約1,000台）を設け、広場とともに駅前の都市機能の充実をはかっています。





### Ⅲ. 施設階プラン





# IV. 再開発事業区域の従前状況

今を見据え、  
よりアクティブな未来へ。

## ■土地利用(従前従後計画)

種別	従後計画	
	合計	(内訳) 公共施設
住宅地	5,764㎡	381㎡
私道	705㎡	250㎡
公道	962㎡	504㎡
鉄道敷	287㎡	30㎡
合計	7,720㎡	1,166㎡

## ■建物利用

用途別	区分	延床面積		棟数
		延床面積	棟数	
用途別	専用店舗	746.22㎡	10	
	店舗併用住宅	245.81㎡	3	
	専用住宅	574.03㎡	8	
	その他	59.67㎡	5	
構造別	耐火造	0㎡	0	
	木造	1,581.25㎡	22	
階数別	その他	44.48㎡	4	
	平家建て	800.50㎡	16	
	2階建て	825.23㎡	2	
	3階以上	0㎡	0	
建築時期別	築5年以内	24.83㎡	2	
	築10年以内	511.21㎡	8	
	築15年以内	406.54㎡	6	
	築20年以内	135.41㎡	1	
	築25年以内	547.61㎡	9	

(注:棟数単位時点)

## ■都市計画

商業地域(容積率400%、建ぺい率80%)  
防火地域  
高度利用地区(指定容積率500%、同建ぺい率70%)  
文化財保護法の埋蔵文化財包蔵地  
(恋ヶ窪廃寺地区)

## ■権利者数(権利変換計画時点)

区分	件数
土地所有者(土地のみ)	13
土地建物所有者	14
借地権者・建物所有者	2
借家権者	9
その他権利者	5
計	43

## ■人口・世帯数

世帯数	13世帯(約16.8人/ha)
居住者	37人(約47.9人/ha)
平均家族数	2.8人/世帯

(事業認可時点:住民数調査)

## ■南口地区市街地再開発事業の都市計画決定の内容(東京都知事決定)

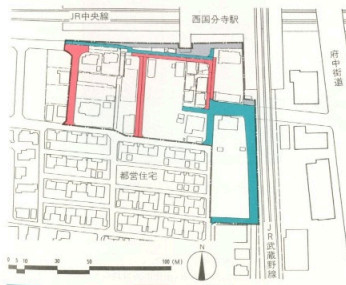
名称		西国分寺駅南口地区第一種市街地再開発事業						
施行地区面積		約90.8ha						
公共施設の配置及び規模	道	路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
			区画道路	国分街1号線	6.5m	約100m	約650㎡	既存道路の拡幅
			区画道路	国分街2号線	6.5m	約50m	約300㎡	既存道路の拡幅
			区画道路	国分街3号線	3.0m (6.5m)	約20m (約50m)	約60㎡ (約300㎡)	既存道路の拡幅
	区画道路	国分寺市道197号線	(12-40m)	(約540m)	約100㎡ (約8,650㎡)	終点付近に設ける約2,200㎡の交通広場の一部		
	公園及び緑地	種別	名称	面積		備考		
	下水	地区内の既設下水道を修葺する。						
	その他公共施設	-						
建築物の整備	街区番号	建築物	敷地面積に対する			主要用途	高度利用地区の制限内容	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合			
	1	約4,200㎡	約26,000㎡ 容積対敷地面積約52.500%	約64/10	約50/10	住居等	最低限規制(容積率50/10以下)(建ぺい率7/10以下) 最低限規制(容積率20/10以上)(建築面積200㎡以上)	
建築物の整備	街区番号	建築物	敷地面積に対する			主要用途	高度利用地区の制限内容	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合			
	1	約6,600㎡	歩行者通路(幅員約10m)を整備し、交通広場と一体的に利用できるようにする。					
住宅建設の目標	戸数	面積	備考					
		約110戸*	約11,700㎡					

(注:「」内の数字は当該道路の全体計画を記す)

昭和61年(秋)

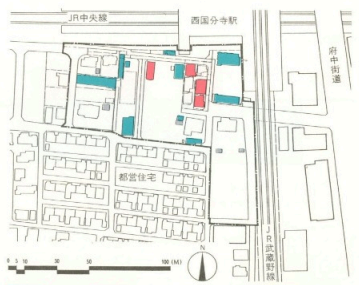


土地利用現況図



(注:区域以外は未記入)

建物利用現況図



(注:区域以外は未記入)



## V. 権利変換計画

### ■権利変換計画について

再開発事業において、地区内の土地や建物の所有者、借地権者、借家権者などの権利を有する人は、その権利の種類や資産の大きさなどに応じて再開発完了後の再開発ビルの建物の床（土地の共有部分を含む）に関する権利を取得します。これを「権利変換」といいます。やむをえず転出する場合は、金銭補償を行います。当地区においても、この原則になりました。

### ■権利変換の方法

都市再開発法第111条に規定する権利変換  
土地は、筆所有化し、再開発ビル区分所有及び共有所有する所有権会社が土地を共有する方式、分譲組合住宅等の所有形態に適用されている。

### ■再開発審査会の設置

学識経験者3名と地元権利者2名からなる再開発審査会を設置し、権利変換計画の審査を行いました。

### ■権利変換方式（都市再開発法第111条）

### ■権利変換の基準

権利変換をより公平かつ円滑に遂行するため、都市再開発法で定められた「権利変換の手続き」「権利変換の内容」「権利変換計画の決定の基準」等に整合した、当地区の権利変換基準を作成し、権利変換を行いました。

### ■権利変換の状況

権利種別	従前	権利変換	転出
土地所有者	13名	6名	8名
土地建物所有者	14名	7名	9名
借地権者	2名	2名	1名
借家権者	9名	4名	6名
合計	38名	19名	24名

（権利変換・転出は一部重複している。）

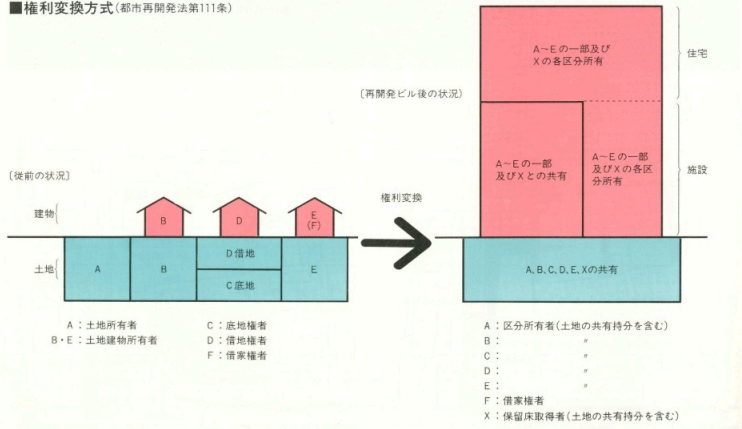
### ■資金計画について

再開発事業における事業収支は、土地の一体的な高度利用を図ることによって生まれる建物のうち、権利者が権利変換で取得する部分を除いた部分（保留床）を売却して再開発ビ

ルの建設に要する費用を生みだし、まかないます。当地区の場合保留床は、商業施設床、スポーツ施設床、住宅床、駐車場・駐輪場床の一部です。また、再開発事業は都市計画事業であるため、補助金の交付を受けることができます。工事費などは今後変動する可能性もありますが、事業計画認可時点での全体事業費は約100億円を予定しています。

### 資金計画（事業計画認可時点）（単位：百万円）

支出		収入	
区分	金額	区分	金額
調査設計計画費	636	公共施設整備費	100
土地整備費	249	地方公共団体の分譲	1,601
補償費	1,547	保留床処分金	8,323
工事費	6,407		
事務費	350		
建設利息	820		
計	10,024	計	10,024



## VI. 再開発事業の経緯

1990年、武蔵野に  
新たな歴史が刻まれる。

### ■事業のあゆみ

昭和48年4月	西国分寺駅開設	昭和60年1月	市・都市計画審議会（決定審）
昭和49年3月	「国分寺市基本構想」（第定）	2月	都・都市計画地方審議会
12月	「国分寺市基本構想」（発表）	3月	都市計画決定（東京都告示第301号）
昭和51年5月	国分寺市西国分寺駅周辺整備準備会の設置 （56年に整備実施）	3月	建物調査（3/18～4/6）
昭和52年2月	地元意向調査実施	4月	公団団地居住者実物アンケート
昭和54年3月	「西国分寺駅周辺整備基本構想」発表	4月	測量調査（公共定定・民間定定）・地盤調査
9月	市・公団の間で「西国分寺駅周辺整備に関する基本協定」締結	5月	商業説明開始
10月	市・駅周辺整備基本構想に関するアンケート調査実施	6月	権利譲渡提示（個別）
11月	駅南口再開発研究会発足	7月	事業計画書、施行規定の説明
昭和55年3月	基本構想に関するアンケート調査のまとめ	2月	核店舗公募
4月	地区探採	4月	国分寺市市街地再開発事業融資あっせん及び助成制度説明
5月	公団西国分寺駅前再開発事務所を本社内に設置	7～8月	第一種大規模小売店舗出店計画書提出（東京通産局等）
7月	公団、南口再開発研究会に参加	8月	スポーツ施設テナント募集
昭和56年2月	公団を再開発事業の地行予定者として位置づける	8月	事業計画認可申請
4月	西国分寺駅前再開発事務所所（公団現地事務所）	10月	事業計画認可（建設省告示第1703号）
4月	公団主催の第一回再開発研究会	11月	評価基準日
4月	跡跡通り住宅の南側用地を事業用代替地として位置づける	11月	権利交換手続開始の登記
5月	再開発研究会先遣地区視察（小平、西大久保再開発ビル）	昭和62年2月	第一回・第二回再開発審査会（発足・開催）
昭和57年4月	住宅宅地関連公共施設整備促進事業による道路（市道197号線）、事業探採（国庫補助の道路）	3月	第三回再開発審査会（開催）
4月	市再開発事業の整備方針の公表 （広場、ショッピングモール、サブモール、公営駐輪場、西側区域拡大）	4月	第四回再開発審査会（開催）
8月	厚木ダングクシティ、伊勢佐木モール見学会	5～6月	権利交換計画書の縦覧（5/22～6/6） 意見書の提出
10月	市道197号線（第一期工、58年3月竣工） （以降第2期～第6期、63年3月竣工）	6月	第五回再開発審査会（開催）
昭和58年2月	概要事業費の発表	6月	権利交換計画書に対する意見書の回答通知
3月	権利交換モデルの提案	10月	権利交換計画認可（申請）
5～6月	テナントヒヤリング	11月	権利交換計画認可（即日公告）
7月	施設構成の提案 （武蔵野タウンの提案—スポーツ施設の導入提案）	12月	権利交換期日
7月	通算補償基準、土地評価基準の説明	12月	権利交換届書
10月	駅南口西側山形道路整備（代替地整備） 費工（59.3完成）	昭和63年3月	第一種大規模小売店舗出店（第3条申請）
昭和59年2月	地価（路線価指数）の発表	4月	第一回商業調整活動協議会（開催）
7月	施設建築物計画の図面公表 （西棟住宅、東棟スポーツ、南棟住宅）	4月	再開発事業仮設店舗オープン
9月	都市計画原案の提示	5月	西国分寺駅南口地区市街地再開発事業 第一種大規模小売店舗に関する公示
11月	市・都市計画審議会（説明審）	5月	第二回商業調整活動協議会（開催）
		6月	第三回・第四回商業調整活動協議会（開催）
		7月	第五回・第六回商業調整活動協議会（開催）
		8月	第七回商業調整活動協議会（開催・結審）
		8月	起工式