

NO. 64 国分寺駅北口地区(市施行)

1 計画の概要

計画地	国分寺市本町二丁目及び三丁目の各一部		
計画の概要	1	道路及び駅前広場の拡張と土地の高度利用によって都市機能の回復と商業振興を図り、安全性、利便性及び快適性を備えた魅力ある表玄関として整備する。	
	2	駅改良及び西武多摩湖線移設と整合性を図りながら、商業及び居住のための再開発ビル、駅前広場、都市計画道路3・4・5号線、同3・4・12号線、駐車場等を整備し、商業の活性化と都市機能の促進を図る。	
地区面積	約2.1ha	構造	鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート、鉄骨造
階数	東街区：地上35階／地下2階 西街区：地上36階／地下3階	高さ	東街区：約125m 西街区：約135m

2 都市計画の内容

名称	国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業			施行区域面積	約2.1ha		
公共施設の配置及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考		
	幹線街路	都市計画道路3・4・5号国分寺北線	16m	約40m		都市計画道路新設	
		都市計画道路3・4・12号国分寺駅上水線	22m	約20m		都市計画道路新設	
	その他	なお、起点付近に地積約8,000㎡の交通広場を設ける。					
	区画街路	区画道路1号	9m	約60m		新設	
		区画道路1号支線	9m	約20m		新設	
		区画道路2号	12m	約70m		新設	
		区画道路3号	7.5m	約70m		既存道路拡幅	
	建築物の整備	街区	建蔽率	容積率	建築物の高さの限度	壁面の位置の限度	主要用途
		東	約70%	約750%	125m	5m	住宅、店舗、駐車場
西		約80%	約700%	135m	4m	住宅、店舗、公益施設、業務、駐車場	
街区		建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標		
東		約1,800㎡	約33,500㎡(約22,800㎡)		約490戸	約40,400㎡	
西		約3,800㎡	約53,000㎡(約38,200㎡)				
建築敷地の整備		建築敷地面積	整備計画				
	東	約3,100㎡	道路境界線より建築物を5m(東街区)、4m(西街区)後退させ、歩行者空間を確保する。				
	西	約5,500㎡					
	計	約8,600㎡					
都市計画決定	平成 2年3月30日 平成20年3月 7日 平成24年2月21日		東京都告示第377号 国分寺市告示第81号(変更) 国分寺市告示第57号(変更)				

3 地区計画

名称	国分寺駅北口地区地区計画					
位置	国分寺市本町二丁目、三丁目及び四丁目各地内			面積	約3.6ha	
地区整備計画						
位置	国分寺市本町二丁目、三丁目及び四丁目各地内			面積	約2.1ha	
地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		区画道路1号	9m	約60m	—	新設(一部公益施設用地を含む。)
		区画道路1号支線	9m	約20m	—	新設
		区画道路2号	12m	約70m	—	新設
	区画道路3号	7.5m	約70m	—	既存道路拡幅	
	その他の公共空地	地区内通路1号	4~6m	約80m	—	新設(一部デッキの下部)
		地区内通路2号	6m	約110m	—	新設(一部デッキの下部)
		歩行者通路1号	4m	約50m	—	新設(一部デッキレベル、昇降機等を含む。)
		歩行者通路2号	4m	約30m	—	新設(デッキレベル)
		歩行者通路3号	4m	約50m	—	新設(デッキレベル)
		歩行者通路4号	4m	約50m	—	新設(一部デッキレベル)
		歩行者通路5号	4m	約30m	—	新設(一部デッキレベル、昇降機等を含む。)
		歩行者通路6号	4m	約60m	—	新設
歩行者通路7号	2.5m	約40m	—	新設(一部デッキレベル)		
歩行者通路8号	2.5~4m	約70m	—	新設(デッキレベル)		
地区の区分・名称	広場街区	東街区		西街区		
面積	約1.0ha	約0.4ha		約0.7ha		
建築物等の用途の制限	—	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。				
建築物の建ぺい率の最高限度	—	50%(ただし、建築物の建築面積の最高限度に係る部分については、建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあっては、20%を加えた数値とする。)		60%(ただし、建築物の建築面積の最高限度に係る部分については、建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあっては、20%を加えた数値とする。)		
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡(ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なものについては、この限りではない。)					
壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。 (1) 道路に接続する公共公益上必要とされる歩行者通路のデッキ部分 (2) 歩行者通路に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分、落下防止柵等 (3) 道路に接続する公共公益上必要な階段、エレベーター、エスカレーター、これらに付属する上屋等 (4) 地下自動車駐車場・自転車駐車場の出入口部分、落下防止のためのひさし等				
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市景観の形成に寄与するものとする。					
都市計画決定	平成20年3月7日 国分寺市告示第86号 平成24年2月21日 国分寺市告示第58号(変更)					

4 高度利用地区

地区名	面積	容積率の最高限度	建ぺい率の最高限度	容積率の最低限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の限度	
国分寺駅北口地区	東1	約0.4ha	約750%	50%	250%	200㎡	5m
	西1	約1.6ha	約700%	60%	250%	200㎡	4m
都市計画決定	平成 2年3月30日 国分寺市告示第41号 平成20年3月 7日 国分寺市告示第82号(変更)						

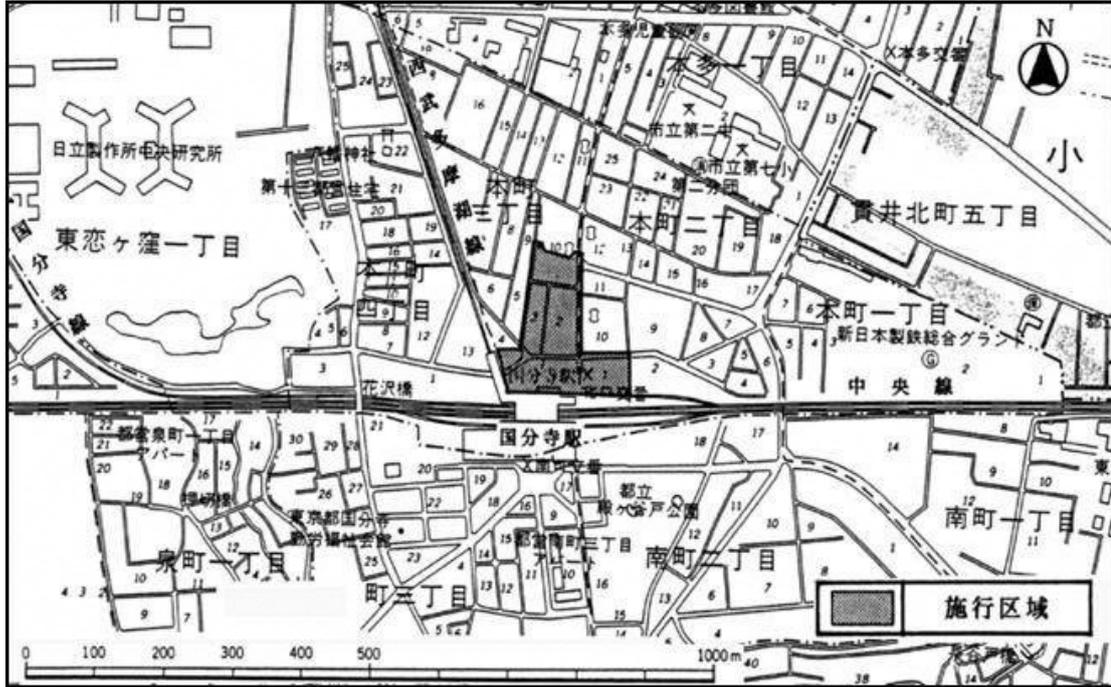
5 事業計画の概要

敷地面積	西街区:約 5,500㎡ 東街区:約 3,000㎡	建ぺい率	西街区:約71% 東街区:約60%
延べ面積	西街区:約 57,400㎡ 東街区:約 36,000㎡	容積率	西街区:約700% 東街区:約750%
用途	西街区:地下3～地下1階 駐車場・店舗 1～4階 店舗 5階 公益施設, 業務 6～36階 住宅	住宅戸数	約580戸
	東街区:地下2～地下1階 駐車場・店舗 1～3階 駐車場・店舗・住宅 4～35階 住宅	駐車場	西街区 約260台 東街区 約110台
事業認可	平成21年 5月14日 国分寺市告示第151号 平成24年 4月13日 国分寺市告示第130号(変更) 平成24年10月23日 国分寺市告示第427号(第2回変更) 平成26年12月17日 国分寺市告示第548号(第3回変更) 平成28年10月 3日 国分寺市告示第481号(第4回変更) 令和 2年 1月23日 国分寺市告示第37号(第5回変更)	総事業費	約447億円

6 経緯

年月日	内容
昭和53年 5月31日	市の組織に国分寺駅周辺整備準備室を設置
昭和54年 7月30日	国分寺駅周辺整備基本構想を作成し、地元権利者に説明
昭和55年 6月 2日	国分寺駅北口地区市街地再開発事業基本計画(案)を作成し、地元権利者に説明
昭和62年 5月16日	国分寺駅北口地区市街地再開発事業基本計画(案)の見直し案を作成し、地元権利者に説明
平成 2年 3月30日	都市計画決定
平成20年 3月 7日	都市計画変更
平成21年 5月14日	事業計画決定
平成24年 2月21日	都市計画変更
平成24年 4月13日	事業計画変更認可
平成24年10月23日	事業計画変更認可
平成25年 1月31日	権利変換計画認可公告
平成25年 2月20日	権利変換期日
平成26年12月17日	事業計画変更認可
平成27年 3月18日	権利変換計画変更認可公告
平成27年 7月 1日	施設建築物工事着手
平成28年10月 3日	事業計画変更認可
平成29年 3月30日	権利変換計画変更認可
平成30年 3月30日	施設建築物工事完了
令和 2年 1月23日	事業計画変更認可

7 位置図



8 区域図



9 完成写真

