

都市再生整備計画(第1回変更)

こいがくぼえき しゅうへん
恋ヶ窪駅周辺地区

とうきょうと こくぶんじ し
東京都 国分寺市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

都道府県名	東京都	市町村名	国分寺市	地区名	こいがけほ まさしめとうへん 恋ヶ窪駅周辺地区	面積	12.4	ha
計画期間	令和 7 年度 ~ 令和 10 年度	交付期間	令和 7 年度 ~ 令和 10 年度					

目標

- (大目標)：市庁舎建替を契機として、“地域振興拠点”を創出することにより、駅周辺地区での様々な活動や地域の交流が活発化するにぎわいのあるまちを形成
- (目標1)：公共施設を集約して利便性を向上させるなど、都市機能(災害への対応機能を含む)の充実・強化を図り、拠点性の高いまちを形成
- (目標2)：市内外の人が訪れたいくなる快適で魅力あるにぎわいの空間を創出するため、人のつながりや交流を育むイベント等の多様な活動ができる場を創出

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

国分寺市は、平成29年3月に「魅力あふれ ひとつがなる 文化都市国分寺」を未来のまちの姿とする8年間の『国分寺市総合ビジョン』をスタートさせ、計画的なまちづくりを進めている。また、平成28年2月には、概ね20年後を目標年次とする「国分寺市都市計画マスタープラン」を市民意向を積極的に取り入れつつ策定し、まちづくりのテーマを「活気ある暮らしやすいまち こくぶんじ」としている。恋ヶ窪駅周辺地区は、地域別構想では「新町・北町・並木町・戸倉・東戸倉・富士本地域」に位置し、まちづくりのテーマを「緑と水を身近に感じ、ゆとりある住環境が育まれるまち」と定め、将来都市構造としては「地域振興拠点」に位置付けられており、中間年(概ね2026年)までに取組む主要施策の一つとして恋ヶ窪駅周辺地区のまちづくりの推進を掲げている。こうした動向を踏まえ、恋ヶ窪駅周辺地区について、平成28～30年度に市が基礎調査等を踏まえたまちづくりの方向性の叩き台を作成し、平成31年度には地域懇談会を開催し「まちづくりの方向性」について令和2年度まで4回にわたり検討を重ね、市民意向調査の結果を踏まえた『まちづくりの方向性』を決定している。

課題

- ・庁舎移転後の旧庁舎用地について、有効な利活用を行い、公共施設の再配置を推進し、恋ヶ窪駅周辺地区のにぎわいを維持・向上することが必要。(第2次国分寺市総合ビジョン)
- ・恋ヶ窪駅周辺地区は、商業施設が立地し地域の生活の利便性を確保する重要な役割担っており、こうした特性を活かして地域の人の日常生活における利便性を高めるための土地利用を図っていくことが求められている。(都市計画マスタープラン)

将来ビジョン(中長期)

- ①第2次国分寺市総合ビジョン(令和7年度～令和14年度)(前期実行計画 令和7年3月策定)
 - 都市環境・安全・安心分野 施策20 市街地整備
 - ・都市計画マスタープランの見直し
 - ・まちづくりに関わる人材の育成
 - 公共経営分野 施策29 公共施設マネジメント
 - ・複合化・多機能化した公共施設の整備(中心事業③ 旧庁舎用地利活用事業)

②都市計画マスタープラン(平成28年2月策定)

- 【まちづくりのテーマ】 『活気ある暮らしやすいまち こくぶんじ』
- 【まちづくりの目標】

<目標都市像>

「歴史文化を継承・創造し、水と緑が生活にうるおいを与えるまち」、「誰もが健康で、安全・快適に暮らせるまち」、「未来を見据えた魅力あるまち」

<目標生活像>

「利便性と快適性を兼ね備えた都市生活」、「歴史文化を感じ、うるおいある環境に育まれた暮らし」、「活気に満ち、快適で利便性の高いまちに支えられた魅力ある暮らし」、「緑豊かで利便性の高い道路・交通網に支えられ、地域の魅力を身近に感じる暮らし」、「人と人のつながりや安全で快適な環境に育まれた豊かな暮らし」

【地域振興拠点】

・恋ヶ窪駅、国立駅北側一帯は駅周辺に広がる良好な住宅地や農地に囲まれた地域の身近な交流の拠点として日常生活の利便性の向上を図るとともに、周辺の地域資源を活かすことで更なる発展を遂げるエリアとしても期待されることから『地域振興拠点』と位置づける。

・恋ヶ窪駅一帯では、地域住民が日常生活の中で利用する恋ヶ窪駅を中心に、新庁舎建設の動向も踏まえ、国3・2・8号線の機能を活かした地域の利便性を高めるまちづくりを推進する。

③国分寺市地域防災計画(令和6年12月修正)

【第2部 災害予防計画 第3章 応急対策への備え】

<第9節 帰宅困難者対策の推進>

3 帰宅困難者一時滞在施設の確保

○ 駅周辺の滞留者や路上等の屋外で被災した外出者などは、帰宅が可能となるまでの間に待機する場所がない場合が多い。そのため、このような帰宅困難者を一時的に受け入れるための施設を確保する。

○ 上記役割を果たす施設を、都では「一時滞在施設」と称するが、市では帰宅困難者用の施設であることを明確にするため、市が指定する施設については「帰宅困難者一時滞在施設」と称することとする。

●恋ヶ窪駅：恋ヶ窪公民館(設置 市)

【第3部 地震災害応急復旧対策計画 第1章 活動体制】

<第4節 施設の活用>2 避難所・二次避難所

○ 地区防災センターの避難所で生活が困難な要配慮者に対しては、地域センター、福祉施設、図書館・公民館、市立保育園等に二次避難所を開設し誘導する。

④恋ヶ窪駅周辺エリアのまちづくりの方向性(令和3年3月)

【2つの視点】1)市民の交流拠点到にふさわしい環境の向上、2)暮らしの質を高めるまちのにぎわい

【4つのゾーン特性をふまえたまちづくり】

<恋ヶ窪駅前ゾーン>利便性が高く安全・快適な駅前、<市役所通り沿道ゾーン>にぎわいと親しみのある安心なまち、<駅西側ゾーン>多世代の市民が交流するまち、<国3・2・8号線沿道ゾーン>人が踊る・地域が輝く・緑豊かなまち

⑤国分寺市現庁舎用地利活用基本計画(令和5年3月)

<現庁舎用地利活用のコンセプト>「地域振興拠点」に位置する核の施設として、世代・人種を超えた多種多様な人々が集いにぎわい交流を生み出すこと、皆にやさしい愛着が持てること、学びの場、日常を潤す楽しみの場として機能すること、地域の暮らしに欠かせない施設として、地域住民の生活の質(QOL)の向上を目指す。また、日常利用だけでなく、災害にも強い施設を目指し、防災機能も担うことや、未来の恋ヶ窪のためSDGs達成への貢献を図る。

<複合公共施設整備の考え方>1)現施設の利用状況を踏まえた機能の維持・向上、2)ニーズの高い機能の導入、3)複合化・多機能化による効率化、4)周辺環境への配慮

<エネルギー・環境負荷低減に係る考え方>ゼロカーボンシティを体現する施設として、エネルギー・環境負荷低減に配慮する計画とする

<防災に対する考え方>集約対象施設の国分寺市地域防災計画における二次避難所の指定や恋ヶ窪駅周辺の帰宅困難者支援施設としての指定を踏まえ、その機能を維持する

<建築計画の考え方>各階にフリースペースを設け、利用者間の交流の場や、ホール機能を有する大部屋でのイベント開催時のホワイエ機能としても使用できる多機能化の考え方も踏まえた計画とする。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
				基準年度	目標年度	基準年度	目標年度
地域交流施設の利用者数	人/年	公共施設として整備する地域交流施設の利用者数	地域交流施設が駅直近に集約され、利便性が向上することにより利用者数を増加させる。(目標1)	9.97万	人/年	R5年度	11万 人/年 R11年度
地域交流施設におけるイベント開催回数	回/年	地域交流施設において開催する市民交流を目的としたイベントの開催回数	地域交流施設が駅直近に集約され利便性が向上すると共に、市民交流を目的としたイベントを開催することにより、人のつながりや交流を育む。(目標2)	0	回/年	R5年度	4 回/年 R11年度
複合公共施設(基幹事業)の利用者満足度	%	アンケート調査により「複合公共施設の充実度」等に対し、「満足」または「やや満足」と回答した人の割合	公共機能の集積や複合化・多機能化が図られた駅周辺における複合公共施設の充実度等に関する利用者の満足度の向上を目指す。(目標1・2)	56.9	%	R5年度	61.3 % R11年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【(目標1)公共施設を集約して利便性を向上させるなど、都市機能(災害への対応機能を含む)の充実・強化を図り、拠点性の高いまちを形成】 現在分散している公共サービス機能を複合公共施設へ集約することにより利用者の利便性向上を図ると共に、新設する複合施設については環境面や災害面での効果的な対応を可能とする新たな機能を積極的に導入する。</p>	<p>(高次都市施設) ・複合公共施設(地域交流センター)の整備 (高質空間形成施設) ・屋上緑化、ソーラー外灯の設置 (地域生活基盤施設) ・給電施設(太陽光パネル)の設置 ・地域防災施設(備蓄倉庫、EV急速充電器、自家発電設備、かまどベンチ及び応急給水栓用ベンチ)の設置</p>
<p>【(目標2)市内外の人が訪れたいくなる快適で魅力あるにぎわいの空間を創出するため、人のつながりや交流を育むイベント等の多様な活動ができる場を創出】 新設する複合公共施設では利用者にとって使いやすいフリースペースを確保すると共に、そこでの様々な交流や活動を促進するための的確な情報提供を行う。また、複合公共施設とその敷地(民間活用事業を実施する土地と隣接するかたちで設けたオープンスペース(広場)を含む)において、にぎわいを創出するイベント等を行う。</p>	<p>(高次都市施設) ・複合公共施設(地域交流センター)の整備 (地域生活基盤施設) ・情報板の設置 ・オープンスペース(広場) ・民間活用事業</p>
<p>その他 国分寺都市計画道路3・2・8号府中所沢線沿道では、適正かつ有効な土地利用を図るとともに、国分寺市の主要骨格軸にふさわしい活力と交流の創出と緑と調和した魅力ある街並み景観の形成を目指すことを目的として(沿道型)地区計画が策定されている。</p>	

恋ヶ窪駅周辺地区(東京都国分寺市)	面積	12.4 ha	区域	国分寺市戸倉1丁目、東戸倉2丁目の一部、東恋ヶ窪5丁目の一部、および西恋ヶ窪4丁目一部
-------------------	----	---------	----	---



恋ヶ窪駅周辺地区(東京都国分寺市) 整備方針概要図(都市再生整備計画事業)

目標	(大目標):市庁舎建替えを契機として、“地域振興拠点”を創出することにより、駅周辺地区での様々な活動や地域の交流が活発化するにぎわいのあるまちを形成 (目標1):公共施設を集約して利便性を向上させるなど、都市機能(災害への対応機能を含む)の充実・強化を図り、拠点性の高いまちを形成 (目標2):市内外の人々が訪れたいくなる快適で魅力あるにぎわいの空間を創出するため、人のつながりや交流を育むイベント等の多様な活動ができる場を創出	代表的な指標	地域交流施設の利用者数 (人/年)	9.97万 (R5年度) → 11万 (R11年度)
		地域交流施設におけるイベント開催回数 (回/年)	0 (R5年度) → 4 (R11年度)	
		複合公共施設(基幹事業)の利用者満足度 (%)	56.9 (R5年度) → 61.3 (R11年度)	

