

平成 20 年（ワ）第 25098 号 損害賠償請求事件



原 告 浜友観光株式会社、島田商事有限会社
被 告 国 分 寺 市

第 1 準備書面

東京地方裁判所 民事第 6 部合議 A 係 御中

平成 20 年 12 月 26 日

被告訴訟代理人 弁護士 田 中 修 司

同 弁護士 野 村 宏 治

同 弁護士 本 橋 尚 樹

国分寺市立本多図書館駅前分館（以下「本件図書館」という。）は、被告が長年に渡り計画を検討立案してきた国分寺駅北口周辺地区のまちづくり・整備事業の一環として開設したものであり、原告のパチンコ店出店を阻止するために開設したものではない。

以下には、この点を明らかにするため、被告がこれまでに取り組んできた国分寺駅北口周辺地区のまちづくり・整備に関する履歴、まちづくりの基本構想等について述べる。

目 次

第1	国分寺駅北口周辺地区のまちづくり・整備の必要性	
1	国分寺駅の生い立ち	8
2	整備の契機及び必要性	8
第2	国分寺駅北口周辺地区における現在までのまちづくり・整備の経緯	
1	国分寺駅北口交通広場（国3・4・12）都市計画決定（昭和40年4月）	8
2	国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業	
	（1）計画の作成（昭和56年3月）	9
	（2）本件再開発事業に係る都市計画決定（平成2年3月）	9
	（3）本件再開発事業の全面的見直し・再検討の開始（平成17年4月）	10
	（4）今後の予定・計画について	10
第3	本件図書館の開設と本件まちづくりとの関係	
1	本件図書館は本件まちづくりの一環として開設されたこと	10
2	本件図書館の開設は本件まちづくりにおいて計画されていたこと	11
第4	国分寺市のまちづくりに対する基本構想	
1	国分寺市都市マスタープラン	
1	国分寺市都市マスタープランの策定	11
2	全体構想 ～「国分寺市が目指すまちのすがた」	
	（1）まちづくりの理念	12
	（2）国分寺市が目指すまちのすがた	12
	（a）国分寺市が目指すまち	
	（b）まちで暮らす市民の生活像	
	（c）将来における基本的なまちの骨組み（将来都市構造）	
	（3）まちづくりの基本となる課題と方針	13
	（a）地球環境への配慮	
	（b）まちの防災性の向上	
	（c）ノーマライゼーション（標準化）の理念に根ざしたまちづくり	

(d) 豊かなコミュニティの創造	
(c) 魅力ある景域の創造	
(f) 快適な住宅都市の環境の創造	
3 地域別構想	
(1) 本町・本多地域内の地区ごとの特徴とまちづくりの課題	14
(a) 国分寺駅北口一帯エリア	
(b) 駅前通り商店街のエリア	
(c) 本町3丁目、本多1丁目付近エリア	
(d) 日立中央研究所付近エリア	
(f) なだれ上公園付近エリア	
(g) 落ち着いたある住環境エリア	
(2) 本町・本多地域のまちづくりの課題と方針	15
(a) 本町・本多地域の特徴とまちづくりの主な課題	
(b) 本町・本多地域のまちづくりの方針	
4 実現のための方策	
(1) 地域での市民主体の取り組み	16
(2) 行政のまちづくり支援	16
5 国分寺市都市マスタープランにおける本件図書館の位置付け	17
II 都市計画区域マスタープラン（国分寺都市計画 都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針）	
1 位置付け	17
2 国分寺都市計画区域の特性、課題及び将来像	
(1) 本区域の特性	18
(2) 本区域の持つ課題	18
(3) 本区域の将来像	19
3 主要な都市計画の決定の方針	
(1) 商業・業務、文化機能、生活サービスの集積	20
(2) 駅前広場の整備	20
(3) 本件再開発事業の実施	20
4 都市計画区域マスタープランにおける本件図書館設置の位置付け	20

Ⅲ	国分寺市まちづくり条例	
1	まちづくり条例の制定	21
2	まちづくり条例が規定するまちづくりの方法・手続	21
	(1) 国分寺崖線など緑と水を生かしたまちづくりの推進	
	(2) 市民参画による都市計画の推進	
	(3) 地域共生型土地利用システムの条例化	
3	まちづくり条例と本件図書館開設との関連性	23
Ⅳ	国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業における基本構想	
1	本件再開発事業の再検討	23
2	本件再開発事業の開発コンセプト	
	(1) 国分寺駅周辺の特性とまちづくりの方向性	23
	(2) 本件再開発事業の基本認識	24
	(a) 中央線多摩エリアの第三拠点づくり	
	(b) 国分寺市の玄関口の開発（まちの顔づくり）	
	(c) 生活拠点機能と広域交流機能の充実	
	(d) 公共公益性の高い開発（交通結節機能の強化）	
	(e) 南北の連携協力と周辺とのネットワーク強化	
	(3) 本件再開発事業の基本方針	24
	(a) 国分寺の多彩な文化を創造発信するまち	
	(b) 多様な人々が暮らし訪れる賑わい交流のまち	
	(c) 交通広場や道路が整備された安全快適なまち	
	(d) ぶらぶら歩きが楽しい美しく回遊性のあるまち	
	(e) いつまでも安心して暮らせる福祉、防災のまち	
	(4) 再開発コンセプトと施設構成	26
	(a) 安全快適な乗り換え環境を改善する交通結節機能	
	(b) シビックサービスサロン（市民向け公共サービス）	
	(c) 駅前に賑わいと交流を演出する商業娯楽機能	
	(d) 大学や公共施設と連携した教育文化機能	
	(e) 国分寺ミュージアム（観光情報サービス）	
	(f) 多様な生活者ニーズに対応できる新しい居住機能	
	(g) 新しい時代のビジネスを育成する産業創造機能	
3	本件再開発事業における本件図書館開設の位置付け	27

V 国分寺駅周辺地区まちづくり構想（案）

1 本件まちづくりにおける国分寺駅周辺地区まちづくり構想（案）の位置付け	28
2 まちづくりの全体方針 ～重点事業及び重点施策	
(1) 重点事業1 国分寺駅北口再開発事業	28
(2) 重点事業2 都市計画道路国3・4・12号線の整備	29
(3) 重点事業3 公園通り周辺環境整備	29
(4) 重点施策1 商業と住宅が融和した風格ある環境共生型市街地の創造	29
(5) 重点施策2 低未利用地等を活用した民間都市開発の推進	30
3 分野別まちづくり方針	
(1) 土地利用の方針	30
(2) 道路・歩行者空間等の整備方針	31
(3) 商業まちづくりの基本	34
(4) 住宅まちづくりの方針	36
(5) 駐車場・駐輪場の整備方針	37
(6) 環境・景観まちづくり方針	39
(7) バリアフリー整備の方針	40
4 国分寺駅北口再開発事業の効果的推進の考え方	
(1) まちづくり構想（案）と北口再開発事業の関係	41
(2) 基本的な考え方	42
(a) まちづくりの先導プロジェクト	
(b) まちづくりの重要課題の同時解決に資する基幹事業	
(c) 国分寺の特性を活かした市民の生活ステージ（新しい暮らしや活動の場）の創造	
(3) 土地利用の方針	42
(a) 駅や周辺市街地との結びつきを重視した土地利用配置の検討	
(b) 賑わいや利便性の向上に寄与する多様な導入機能の検討	
(c) 社会ニーズの変化に即応できるリニューアルが容易な施設づくり	
(4) 公共施設（広場・道路等）の整備方針	43
(a) 多機能・多目的な道路としての国3・4・12号線の整備	
(b) 歩行者や自転車利用者に優しいユニバーサル・デザインのみちづくり	
(c) 都市の魅力を演出する多彩な交流広場・歩行者環境の創造	
(d) 中心市街地活性化の支援空間としての広場づくり	

(5) 都市環境整備の方針	43
(a) 緑と水を活かした潤いある公共空間の創出	
(b) 美しい都市景観の形成	
(c) 省資源・省エネルギー型の環境にやさしいまちづくり	
(6) 効果的な事業化のための考え方	44
(a) 周辺市街地に開かれた波及連鎖型事業	
(b) 計画の見直しによる公共投資（市民負担）の縮減	
(c) 戦略的・効率的な事業手法の検討	
(d) 施設整備に関するバリュー・エンジニアリング（VE）の実施	
5 本件再開発事業と連携した総合的まちづくりへの取組み	
(1) 国3・4・12号線の整備	44
(2) 駐車場の整備	45
(3) 駐輪場の整備	45
(4) 駅前通りを中心とした北口商店街の整備	45
(a) 現況と課題	
(b) 整備方針	
(5) 市街地整備の誘導方針	47
(a) 既存商店街整備の誘導	
(b) 良好な住宅市街地整備の誘導	
(6) 公共下水道の整備	48
(7) 災害に強い安全・安心まちづくりの推進	49
(a) 現況と課題	
(b) 整備方針	
6 短期的に可能なまちづくりの推進	
(1) 効果的なスポットまちづくりの実施（イメージ）	49
(a) 緑、うるおい、公園、景観	
(b) 交通・道路、その他施設	
(2) 多大な財源を伴わないまちづくりの推進（イメージ）	50
(a) 規制誘導	
(b) まちづくり活動支援	
7 今後の対応と課題	
(1) まちづくり交付金・補助金等の活用の方針	50

(2) まちづくり条例との連携	51
(3) まちづくり構想の実現プログラムの考え方	52
8 まちづくり構想(案)における本件図書館の位置付け	53
第5 再開発ビルにおける施設整備について	
1 被告による権利床の取得	53
2 再開発ビル内に整備する公共施設の検討	
(1) 新規施設の整備	54
(a) 子ども家庭支援センター	
(b) 観光案内所	
(2) 既存施設の移転	54
(a) 国分寺Lホール	
(b) 市民課国分寺駅北口サービスコーナー	
(c) 本件図書館	

第1 国分寺駅北口周辺地区のまちづくり・整備の必要性

1 国分寺駅の生い立ち

国分寺駅は、明治22年(1889年)、新宿・立川間に甲武鉄道(現在のJR中央線)が開通した際に開設され、明治27年(1894年)には国分寺・東村山間に川越鉄道(現在の西武国分寺線)が開通されるなど、これまで交通の要衝として重要な役割を果たし、その北口周辺は商業をはじめとして国分寺市の中心街として発展してきた。

また、国分寺市の人口は、昭和39年11月3日の市制施行から現在まで、年々増加の傾向をたどり、国分寺駅の利用者数も、駅周辺の自動車の交通量も、大幅に増加した。

国分寺市の現在の人口は約11万7500人、国分寺駅の1日の乗降客数は約24万6000人である。

2 整備の契機及び必要性

国分寺市の市制施行から現在まで、約44年が経過した。

しかしながら、その間、国分寺駅北口周辺地区については、まちづくりとしては、ほとんど何らの整備がなされず、今日に至っている。

例えば、国分寺駅北口には、バスやタクシーの乗り場、自家用車の乗客が一時的に乗り降りするための待機場所や、市民相互の意思交流活動を支えるコミュニティ広場として機能することが期待される駅前ロータリーが、施設としては整備されていない。

また、国分寺駅北口周辺地区は、幅員の狭い道路が縦横に走り、その道路に面して個人商店や住宅が混在し、自動車・自転車・人それぞれの流れ(動線)が十分に整理されないまま、結果として無秩序に入り組んでいる状況にある。

かような状況は、国分寺市北口周辺地区の発展に著しい停滞をもたらし、もはやこれ以上放置することは許されない。また、交通安全、火災や地震に対する防災、商業環境と住環境の調和、都市の景観といった点でも、早急な改善が必要とされ、被告は、これまで約44年間にわたり、その対策を迫られてきた。

第2 国分寺駅北口周辺地区における現在までのまちづくり・整備の経緯

1 国分寺駅北口交通広場(国3・4・12)都市計画決定(昭和40年4月)

被告は、市制施行後早々、昭和40年4月に、国分寺駅北口周辺地区の整備計画に

着手し、「国分寺駅北口交通広場（国 3・4・12）都市計画（4,950 m²）」を決定した。これは、国分寺駅北口に交通広場を整備し、その交通広場から北に向かい東京都道 134 号恋ヶ窪新田三鷹線（通称：連雀通り）（以下「連雀通り」という。）まで通じる道路（都市計画道路国 3・4・12 号線）を整備する計画であったが、昭和 60 年 6 月になって同計画は変更され（都市計画道路の幅員が拡幅され都市計画地域の面積が約 6,000 m²とされた。）、その後、次項で述べる都市再開発事業等に組み込まれることとなった。

2 国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業

（1）計画の作成（昭和 56 年 3 月）

被告は、昭和 56 年 3 月、国分寺駅北口周辺地区のまちづくり・整備について、「国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業」（以下「本件再開発事業」という。）を計画した。

被告は、前項で述べたとおり、国分寺駅北口周辺地区のまちづくり・整備について都市計画決定をしていたが、「国分寺市の顔」として駅前地区の活性化と高度利用を図るためには、駅前広場や都市計画道路のほかに公共公益施設や商業施設、住居などの施設建築物を併せて総合的に整備する必要がある、そのためには、都市再開発法（昭和 44 年 6 月 3 日法律第 38 号）に則った都市再開発の手法によることが有効かつ適切であると判断した。

（2）本件再開発事業に係る都市計画決定（平成 2 年 3 月）

被告は、平成 2 年 3 月、本件再開発事業の施行地区（国分寺市本町 2、3 及び 4 丁目の一部・約 2.1 ヘクタール）、事業の範囲（都市計画道路国 3・4・5 号線、3・4・12 号線、駅前広場及び再開発ビルの整備）等を策定し、本件再開発事業について都市計画を決定した。

しかしながら、この都市計画決定の後、日本国内ではいわゆるバブル経済が崩壊の危機に瀕し、商業市況は低迷し地価は著しく下落するなど、経済状況はめまぐるしく変化した。

また、国分寺駅を取り巻く環境については、平成 3 年 3 月に西武鉄道多摩湖線の移設工事が完了し、平成 4 年 3 月には国分寺駅駅舎の改良工事が完了した。

更には、被告は、平成 12 年 3 月に「国分寺市都市マスタープラン」を策定し、同年 6 月には「国分寺駅北口再開発協議会」が設立され、平成 17 年 1 月には「国

分寺市まちづくり条例」(平成16年6月24日条例第18号)(以下「まちづくり条例」という。)が施行されるなど、本件再開発事業を含む国分寺駅北口地区周辺のまちづくり・整備を取り巻く環境そのものが変化した。

かような状況の下で、上記都市計画決定は、その後の進捗を図れないまま長期化し、被告は、本件再開発事業における事業計画を抜本的に見直さざるを得なくなった。

(3) 本件再開発事業の全面的見直し・再検討の開始(平成17年4月)

被告は、平成17年4月から、本件再開発事業を含めた国分寺駅北口周辺地区のまちづくり・整備(以下、総称して「本件まちづくり」という。)について全面的見直しと再検討を開始した。

被告は、平成17年10月に「国分寺駅周辺地区まちづくり構想(案)」を、平成19年8月に「国分寺駅周辺地区まちづくり構想」をそれぞれ策定し、同月、本件再開発事業に係る都市計画決定・変更(原案)を、同年11月に本件再開発事業に係る都市計画決定・変更(案)を、それぞれ、公告し、且つ、縦覧に付し、平成20年3月、本件再開発事業に係る都市計画決定・変更を告示した。

(4) 今後の予定・計画について

被告は、現在、本件再開発事業に係る事業計画を庁内で確定すべく最終的な検討作業を行っており、平成20年度中(平成21年3月末日まで)には東京都知事に対し認可申請を行う予定である。

また、本件再開発事業に係る事業計画について東京都知事の認可を得た後は、平成21年度中に本件再開発事業に係る権利変換計画を作成し認可を得て、平成22年4月以降、本件再開発事業により新たに建築される施設建築物の建築工事に着工し、平成26年度中に同工事の竣工を予定・計画している。

第3 本件図書館の開設と本件まちづくりとの関係

1 本件図書館は本件まちづくりの一環として開設されたこと

本件図書館は、「本件まちづくり」にかかる以下に掲げるマスタープラン、条例及び構想(案)等でそれぞれ定められたまちづくりのコンセプトに基づき、「本件まちづくり」の一環として整備され開設されたものである。

- 1) 国分寺市都市マスタープラン
 - 2) 都市計画地域マスタープラン
(国分寺都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)
 - 3) 国分寺市まちづくり条例(平成 16 年 6 月 24 日条例第 18 号)
 - 4) 本件再開発事業に係る基本構想
 - 5) 国分寺駅周辺地区まちづくり構想(案)
- 2 本件図書館の開設は本件まちづくりにおいて計画されていたこと
- 都市計画あるいは都市再開発事業において、図書館の開設を最優先課題とする例は、それほど多くはない。
- しかしながら、都市計画あるいは都市再開発事業において駅前広場、公民館、市民ホールなどの公共公益施設と併せて、文教施設としての図書館の整備が計画されることは少なくなく、特に最近では、図書館の集客力が着目され、まちづくりの活性化を図るため図書館の開設が重視される傾向にある。
- 「本件まちづくり」のコンセプトとして文教施設としての図書館の開設が予め計画されていることは、被告が何らの計画に基づかず突如として本件図書館を開設したのではないことを基礎づける重要な事実である。
- そこで、以下には、被告あるいは東京都が「本件まちづくり」について策定した各種のマスタープラン、条例、構想(案)等に言及し、「本件まちづくり」は本件図書館の開設を当初から計画していたことを明らかにする。

第 4 国分寺市のまちづくりに対する基本構想

I 国分寺市都市マスタープラン

1 国分寺市都市マスタープランの策定

被告は、平成 12 年 3 月、都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づき、国分寺市の「都市計画に関する基本的な方針」として「国分寺市都市マスタープラン」を策定した。

国分寺市都市マスタープランは、長期総合計画(基本構想・基本計画)と東京都が定める都市計画の内容を受け、被告の責任において展開する都市計画やまちづくりを進めていく際の基本的な考え方を示したものである。

国分寺市都市マスタープランは、市全域を対象にした「全体構想」、分野別にま

ちづくりの方針を示した「分野別構想」、地域ごとのまちづくりの詳細を示した「地域別構想」、及び、まちづくりを円滑に推進するための「実現のための方策」により構成される。

2 全体構想 ～「国分寺市が目指すまちのすがた」

(1) まちづくりの理念

国分寺市都市マスタープランは、同プランに「こくぶんじ恋のまち」という副題を付し、まちづくりの理念として、“ひと”をまちづくりの主人公に据え、郊外の住宅都市としての特徴を踏まえて、“ひと”が豊かな環境の下で暮らしを営み、まちに恋心を抱くような、都市として様々な魅力を創り出してゆくことを標榜している。

(2) 国分寺市が目指すまちのすがた

国分寺市都市マスタープランは、「国分寺市が目指すまちのすがた」として、国分寺市の人口が、概ね 20 年後に、約 11 万 7000 人に達することを想定し、この 11 万 7000 人の市民にとって住みよい都市を創造するため、市と市民が共有するまちづくりの目標を、「国分寺市が目指すまち」、「まちで暮らす市民の生活像」及び「将来における基本的なまちの骨組み」に分けて掲げている。

(a) 国分寺市が目指すまち

国分寺市都市マスタープランは、「国分寺市がめざすまち」として、

- ・ 歴史と文化を継承・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、

であることを掲げる。

(b) まちで暮らす市民の生活像

また、その「まちで暮らす市民の生活像（イメージ）」としては、

- ・ 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、
- ・ 人と人との繋がりや安全で快適な環境に育まれた豊かな暮らし、

を想定する。

(c) 将来における基本的なまちの骨組み（将来都市構造）

国分寺市都市マスタープランは、上記①及び②の各構想に基づき、将来における基本的なまちの骨組み（将来的都市構造）として、

- ・ 地域活動やコミュニティの形成、防災活動の中心的な役割を担う公共施設が一定程度集積する一体を『地域中心核』と位置付け、これを中心に、身近な生活活動の範囲でまとまりのある地域を単位として、市街地の成り立ち方や地域の特性を踏まえて、それぞれに個性と魅力あるまちを創ること、
- ・ 駅、史跡、大規模公園などを中心とした一帯において拠点位置付け、まちの資源や立地条件を活かしながら、国分寺市の魅力を育み、まちづくり、地域活動などの中心となるゾーンを創ること、
- ・ 国分寺市の魅力が凝縮したゾーンを『こくぶんじトライアングルゾーン』に位置付け、拠点や都市軸や周辺のまちづくり資源を最大限に活かして、市民みなが誇る国分寺らしい場所として、その魅力を守り、高めていくこと、を掲げる。本件まちづくりに係る地区は、「地域中心核」及び「こくぶんじトライアングルゾーン」のいずれにも該当する。

(3) まちづくりの基本となる課題と方針

国分寺市都市マスタープランは、その全体構想の中で、「まちづくりの基本となる課題と方針」として、次に掲げる事項を標榜する。

(a) 地球環境への配慮

- ① 豊かな自然環境と調和し、環境への負荷の少ない土地利用を推進すること。
- ② 鉄道交通の利便性を活かして、人間中心の交通体系を創ること。
- ③ 先人の遺してくれた自然環境を維持すると共に、水と緑が一層豊かな環境、環境への負荷の少ないまちの仕組みを創ること。

(b) まちの防災性の向上

- ① 建築物の耐火性、耐震性を高めるとともに、災害に強いまちを創ること。
- ② 災害に強いまちの骨格を創ること。
- ③ 災害時に互いに助け合えるコミュニティを創るとともに、地域ごとに住民の生活、財産を守ることのできる条件を整えること。

(c) ノーマライゼーション（標準化）の理念に根ざしたまちづくり

- ① 誰もが安心して長く住み続けられる住宅地を創ること。
- ② 安全で身近な公共交通機関の導入、歩道や歩行者中心の道路の整備などを通じ、高齢者や障害者を含むすべての人が安全で快適に暮らせるまちを創ること。
- ③ 高齢者や障害者を含むすべての人々が安心して暮らせる環境づくりを進めること。

(d) 豊かなコミュニティの創造

- ① 地域の交流を育む場を、地域の特性に合わせて配置すること。
- ② 地域の交流を育む場や市内の拠点と生活の場を有機的に繋ぐこと。
- ③ 地域の交流を育む場の機能の充実を図るとともに、子供や高齢者などを犯罪から守り、安心して暮らせる街を創ること。

(e) 魅力ある景城の創造

- ① 地域に根付いた建築を誘導し、周辺環境と調和した土地利用を推進すること。
- ② 幹線道路を軸として、まちの景観をつくること。
- ③ 地域の生活や文化と一体となって、様々な国分寺らしさの顕れるような街並みを目指すこと。

(f) 快適な住宅都市の環境の創造

- ① 住宅としてふさわしい住環境を整備すること。
- ② 市民の快適な生活を守る道路体系を確立すること。

3 地域別構想

(1) 本町・本多地域内の地区ごとの特徴とまちづくりの課題

本件図書館の所在住所は国分寺市本町3丁目2番17号であり、本件図書館は、国分寺市都市マスタープランが定める地域別構想における地域のうち、「本町・本多地域」に属する。

国分寺市都市マスタープランは、地域別構想における各地域において、きめ細やかなまちづくりを進めるため、まちの特徴やまちづくりの課題が共通する区域（エリア）ごとに各地域を更に細区分し、当該区分ごとの特徴を分析したうえで、当該地域全体のまちづくりを定めるという手法を採用した。

本町・本多地域については、次のとおり、各エリアの特徴と共通課題が定めら

れ、本件図書館は「(a) 国分寺駅北口一帯エリア」に属する。

(a) 国分寺駅北口一帯エリア

広域的な集客力を持つ商業環境が求められるエリア

(b) 駅前通り商店街のエリア

都市計画道路国3・4・12号線の整備に併せて、国3・4・6号線沿いと連続した商業施設の整備が求められるエリア

(c) 本町3丁目、本多1丁目付近エリア

駅北口の商業地と本多地区を中心とした住宅地とをつなぐ中間エリア

(d) 日立中央研究所付近エリア

国分寺の活力の源となる企業と住宅地の調和が求められるエリア

(f) なだれ上公園付近エリア

なだれ上公園にあわせて周辺のまちづくりが求められるエリア

(g) 落ち着いたきのある住環境エリア

低層住宅の良好な住環境を維持しつつ、幹線道路などの通りの整備が求められるエリア

(2) 本町・本多地域のまちづくりの課題と方針

国分寺市都市マスタープランは、上記(1)での分析を踏まえ「本町・本多地域のまちづくり」の標題として、「ゆとりの『住』と賑わいの『商』がともにあるまち」を掲げ、本町・本多地区のまちづくりの課題と方針について、次のとおり定めた。

(a) 本町・本多地域の特徴とまちづくりの主な課題

- ① 多摩地域の鉄道交通の要衝である国分寺駅の北側一帯に広がる都市的な利便性の高い地域である。
- ② 駅周辺には飲食店を中心として商店街が広がっているが、駅前広場やアクセス道路などの基盤整備が遅れているため、快適な買い物や駅の利用ができないという課題を抱えている。
- ③ 中高層の住宅地を挟んで北側の、戸建ての低層住宅地が広がっている地域は、落ち着いたまちなみとなっているが、生活道路網や公園の整備が遅れている。
- ④ 本多地区では、住民の手による協働のまちづくりとして、「塀づくり憲章」が制定されている。

(b) 本町・本多地域のまちづくりの方針

- ① 誰もが快適に利用することができるように、駅及び駅周辺の住宅地を整備する。
- ② 公園、広場、公共施設などが連続した人の流れでつながるよう、道路ネットワークを整備する。
- ③ 公園・緑地を整備し、身近な緑を育成する。
- ④ 緑豊かで良好な住環境を守る。
- ⑤ 学校などの公共施設の集積を活かし、コミュニティや防災の中心となる空間を整備する。

4 実現のための方策

国分寺市都市マスタープランは、実現のための方策の中で「まちづくりの実現に向けた取り組み」として、「都市マスタープランは、市民の力だけでも、市の力だけでも実現しません。互いに力を合わせて、まちづくりの夢をひとつひとつ実現していきましょう。」として市民に対しまちづくりへの参加を呼びかけるとともに、まちづくりに対する取り組みとして次のとおり定めた。

(1) 地域での市民主体の取り組み

- 自分のまちでどのようなまちづくりが行われているかを知り、まちを身近に知ること（まちづくりの発意・学習）。
- まちづくりについて考えたこと、学んだことを話し合い、住みやすいまちにするにはどうすれば良いか考えてゆく（まちづくりの地域組織・連携）。
- 地域で話し合ったことをまちづくりプランとして形にする（まちづくりの方針・計画）
- 地域でまちづくりに対する考え方をまとめ、それをふまえて個別の計画を進める（地域の総意・個別のまちづくり計画での合意）

(2) 行政のまちづくり支援

- 市民の取り組みが具体化するよう、まちづくり条例によって支援する。
- まちづくりセンターを設立し、地域のまちづくり活動を支援する。

5 国分寺市都市マスタープランにおける本件図書館の位置付け

本件図書館は、市民の誰もが利用できる公共文教施設の代表格であるばかりか、被告は本件図書館を単なる図書館ではなく本件まちづくり推進のための情報発信の拠点と位置付けており、国分寺市都市マスタープランが設立を計画する「まちづくりセンター」の一環をなすものである。

また、本件図書館の開設は、まちづくりに関するコミュニティの創設を容易にするなど、人がまちに集うまちづくりという国分寺市都市マスタープランの基本構想に合致する。

以上によれば、国分寺市都市マスタープランは、情報発信拠点としての本件図書館の開設を当然に視野に入れていたものである。

II 都市計画区域マスタープラン

（国分寺都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

1 位置付け

東京都は、平成13年10月19日、「世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造」を目指し、都市づくりの基本的方針を示すため、「東京の新しい都市づくりビジョン」（以下「都市づくりビジョン」という。）を公表した。

東京都が平成16年4月22日付で決定・告示した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）は、「都市づくりビジョン」において明らかにした将来像の実現に向け、都民、企業、NPOなど多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを進める政策誘導型の都市づくりを推進するため、個別の都市計画を定める場合の拠り所となる方針を示すとともに、「都市づくりビジョン」策定後に制定された「都市再生特別措置法」や「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」などに基づく新たな制度の活用を含めた都市づくりの展開の方針を総合的に示すものである。

2 国分寺都市計画区域の特性、課題及び将来像

都市計画区域マスタープランは、地域特性を踏まえた将来像を実現するため、「国分寺都市計画区域」（国分寺市の行政区域全域約1,148ha）（以下「本区域」という。）を区域区分として定め（都市計画法第7条第1項第1号イ）、国分寺市の都市計画に関する基本的方針を定めた。

都市計画区域マスタープランは、本区域の特性、課題及び将来像について、概ね、次のとおり捉えている。

(1) 本区域の特性

本区域は、東京都のほぼ中央に位置し、都市計画区域マスタープランが環状メガロポリス構造を実現するために区分した5つのゾーンのうち、核都市連携ゾーンに属する。

本区域は、国分寺崖線により北側の高台と南側の低地とに二分される。両者の境界は急斜面になっており、現在も斜面下の各所に湧水群や樹林地等豊かな自然が残されている。

古い集落は、国分寺崖線の崖下に発生したが、崖上は水に乏しく、玉川上水開削後の江戸中期に初めて新田集落がつくられ、その後、純農村として明治に至った。明治後半から昭和初期にかけて鉄道の開通が相次ぎ、国分寺駅は交通の結節点、東京の近郊都市としての性格が強まり、特に戦後に急激な人工増加を示した。

(2) 本区域の持つ課題

本区域は、短冊形の農道ネットワークがそのまま道路になった結果、幅の狭い道路や、行き止まりが多いなど、全体的に生活道路網が未整備である。都市計画道路も大半が未整備の状況である。府中街道、連雀通り、内藤橋街道、国分寺街道等の幹線道路の渋滞やそれによる生活道路への通過交通の流入による生活環境の悪化が問題となっている。

また、JR中央線、国分寺崖線が区域を横断し、交通面のほか、土地利用、コミュニティ形成の面でも区域を分断している。

JR、西武鉄道の鉄道路線が行き交い、多摩地域の鉄道交通の要衝となっているが、区域西北部には駅から離れた交通不便地域も存在する。

国分寺駅周辺地区は古くから本区域の主な商業・業務地であるが、北口では駅前広場や道路が未整備で、安全性・快適性に乏しく魅力が失われている。

本区域の大半を占める低層住宅地の一部では、敷地の細分化によるオープンスペースや緑の減少等、生活環境の質の低下が問題となっている。その他農地が残存する地区では、無秩序な開発による農地の宅地化が進行しつつある。計画的な地域づくりを進め、屋敷林や平地林などの豊かな風景を維持していく必要がある。

都市計画公園・緑地の整備率が低く市民一人当たりの都市公園面積は0.9㎡と

不十分な状況である。特に区域西部における整備状況が悪い。国分寺崖線沿いに遺された豊かな樹林地や湧水などの自然環境、武蔵野国分寺跡をはじめとする歴史的資源の計画的保全とともに、うるおいある生活環境の整備・保全を図る必要がある。

(3) 本区域の将来像

武蔵国分寺跡をはじめとする史跡群や国分寺崖線の豊かな自然環境と、国分寺駅、西国分寺駅を結ぶ地域を、自然と歴史に恵まれた本区域の個性を示す資源として積極的に保全整備する。

国分寺駅周辺地区を商業・業務施設等を中心とする生活拠点、西国分寺駅、恋ヶ窪駅の各周辺地区、及び国立駅北口地区を日常生活、交流の拠点として整備し、住民主体の個性豊かで魅力あふれる生活圏づくりを進める。

各鉄道駅を中心に区域内をくまなく結ぶ地域バス等の公共交通網を整備するとともに、本地域の特徴である自然的資源、歴史的資源を相互に連絡し本地域の魅力を広く享受できる歩行者ネットワークを整備することにより、人々の交流や、高齢者等の交通弱者の社会参加、自家用車に依存しない環境負荷の少ない市街地の形成を図る。

区域内外の大学・研究機関等や先端技術の工場との連携を図り、周辺地区にSOHO 向けの業務機能や新たな産業を誘致・育成することによりまちの活力を高め、区域内における雇用を確保し自立性の高いまちづくりを進める。

住宅市街地の環境に配慮しつつ、幹線道路の整備、道路網の整序を進め、まちの安全性を高める。また、街路樹の整備をはじめ沿道の緑化を推進し、公園、崖線の緑、湧水、河川・用水路等と連続した水と緑のネットワークを形成し、都市環境の向上、防災性の向上を図る。さらに、自然と親しむ空間、防災空間など、農地の有する多様な機能を活かし、農住が調和した街並みの形成を図るため都市農地を積極的に保全する。

また、道路や公園、駅などの公共空間のバリアフリー化や住環境整備などを進め、誰にとっても住みやすい優しいまちづくりをめざす。

3 主要な都市計画の決定の方針

都市計画区域マスタープランは、被告が都市計画を決定する際の方針について、国分寺駅周辺地区に関し、次のとおり策定した。

(1) 商業・業務、分化機能、生活サービスの集積

都市計画区域マスタープランは、国分寺駅周辺地区をして、「本区域の魅力と活力を高める（生活）拠点」と位置付ける。

そして、都市計画の決定の方針として、幹線道路の整備や鉄道以外の公共交通の充実、自然的資源や歴史・文化資源の保全・整備を図り、また、既存の商業集積を活かしながら、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた地域として、生活に密着した商業・業務、文化等の機能、生活サービスの一層の集積を図り、併せて、多摩地域で生まれる新しい文化を融合させ自立性の高い活気あるまちづくりを進める旨、定める。

(2) 駅前広場の整備

都市計画区域マスタープランは、国分寺駅北口における駅前広場の整備方針として、駅前広場（交通広場）には、鉄道とバス等との乗り継ぎの利便を図るという機能のみならず、人々の交流や公共サービス等に関する情報提供の場となり、防災活動の拠点となり、都市の景観を形成する機能があり、駅前広場の整備にあたっては、これらの機能を確保する施設を整備する旨、定める。

そして、国分寺駅北口駅前広場については、概ね10年以内（平成23年まで）に、施設を整備する旨、定める。

(3) 本件再開発事業の実施

都市計画区域マスタープランは、国分寺駅北口について、概ね10年以内（平成23年まで）に本件再開発事業を実施し、国分寺駅北口の拠点としての活力と魅力の向上を図るため、都市基盤整備、防災性の向上、業務・商業、文化、公共サービス、居住など多様な機能を適切に配置し、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旨、定める。

4 都市計画区域マスタープランにおける本件図書館設置の位置付け

都市計画区域マスタープランは、本件図書館の設置について直接的に言及してはいない。これは、被告が決定する都市計画において具体的に如何なる公共公益施設を設置するかは、市民の意見や市の財政状況を勘案して決定する事柄であることによる。

都市計画区域マスタープランは、本地域における都市計画決定の方針として、総

論としては、水と緑を主軸とした自然環境の保護、歴史的・文化的資源の保全、交通の利便性の増進、文化施設や文化交流の場の整備などを掲げ、また、各論としての国分寺駅北口の整備方針について、生活に密着した商業・業務、文化等の機能、生活サービスの一層の集積を掲げている。

また、都市計画区域マスタープランは、まちづくりの基本となる方針として「豊かなコミュニティをつくる」ことを掲げ、その具体的方針として、人とのふれあいの場、生涯学習の場、情報発信・交流の場となる公共施設を整備する旨、述べている。

よって、本件図書館が都市計画区域マスタープランの想定する範囲内の施設であることは明らかである。

Ⅲ 国分寺市まちづくり条例

1 まちづくり条例の制定

被告は、まちづくりの基本となる事項、市の特性を生かしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び土地利用に関する基準並びに都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）の規定に基づく都市計画の手続及び開発許可の基準を定めることにより、市の福祉を高め、豊かな緑と水と文化財にはぐくまれた安全で快適なまちづくりの実現に寄与することを目的として、平成16年6月に、まちづくり条例を制定し、同条例は平成17年1月1日から施行された（国分寺市まちづくり条例施行規則（平成16年規則第76号））。

まちづくり条例は、その前文で、国分寺市のまちづくりに対する基本的な構想について次のとおり規定する。すなわち、

「 私たちのまち国分寺市は、富士や多摩川の悠久なる自然活動が生んだ武蔵野の大地と国分寺崖線をその源としている。崖線からの湧水は、野川の流れとなり人々の暮らしを支え、8世紀、この地に武蔵国の国分寺が建立された。近世には、用水の恵みを受けた新田開発が行われ、郷土の先達が、今日の暮らしの礎を築いた。

こうした自然と人間が織りなす営みは、崖線の緑、湧水、雑木林などの武蔵野の原風景に、「ふるさと国分寺」の歴史的環境が融和した国分寺市固有の風土を醸しだし、市民の心と生活を豊かにはぐくみ、今日に引き継がれている。

私たちは、高い志をもって、このかけがえのない地域資産のその恵沢をいっそう輝きのあるものに高め、未来に継承していく責任を自覚し、多くの市民の英知と参画を得て、ここに、国分寺市におけるまちづくりの作法を定めようと思う。

国分寺市におけるまちづくりの作法とは、先達が築いた郷土を、より豊かに、より魅力的なものにする手順や約束事であり、国分寺市のまちづくりは、市民、事業者及び市が、相互に協力し、適切に役割を分かち合いながら、協働と共治の理念に基づいて行わなければならない。

そして、市民の主体的参加のもと、市民がまちの将来像を共有し、市民が暮らし、耕し、生業を行う空間の質を高め、その総体が、国分寺市固有の風土と市民の多様な営みに豊穡をもたらすことを願い、ここに国分寺市まちづくり条例を制定する。」と。

2 まちづくり条例が規定するまちづくりの方法・手続

まちづくり条例は、国分寺市基本構想（昭和 49 年）や国分寺市都市マスタープラン等で策定された各種のまちづくり計画を国分寺市のまちづくりの基本計画として集約しながら、まちづくりを推進するための方法・手続の基本方針として、1) 市民と市が力を合わせて進める「協働のまちづくり」、2) 市民の参画により都市計画を推進する「秩序あるまちづくり」、3) 開発事業に伴う手続と基準等を定める「協働協議のまちづくり」を三本柱として掲げ、次の規定を設けた。

（1）国分寺崖線など緑と水を生かしたまちづくりの推進

国分寺市の重要な地域資源である国分寺崖線の緑地・湧水・景観等を保全・再生し、また、1 棟 16 戸以上のマンション開発等では、緑と水の環境整備やまちづくり協力金の提供等を求める旨の規定を設けた（第 73 条、第 41 条第 1 項第 3 号、別表第 7）。

（2）市民参画による都市計画の推進

市民やまちづくり協議会（地区型、テーマ型、推進型）が積極的に都市計画の提案をできるよう、市民参加による都市計画案の作成支援や決定手続の充実を図る規定を設けた（第 3 章、第 4 章）。

（3）地域共生型土地利用システムの条例化

大規模土地取引の事前届出規定、大規模開発事業構想の公開と協議に関する規定を定めた（第 6 章第 6 節第 61 条以下）。

また、開発紛争の生じにくい事業の誘導、良好な開発事業の速達規定、開発事業

に伴う建築物の最高高さ基準、宅地開発の道路整備基準（第50条、第71条）等を規定した。

3 まちづくり条例と本件図書館開設との関連性

本件図書館は、当初から、本件まちづくりに係る情報発信拠点として機能させるべく開設されたものであり、本件図書館の開設は、正に、「市民が積極的に参加し自らの手でまちづくりを行う」というまちづくり条例の目的を実現する一つの重要な方策に他ならない。

IV 国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業における基本構想

1 本件再開発事業の再検討

被告が平成2年3月に本件再開発事業に係る都市計画決定を行ったこと、本件再開発事業は、その後の経済的・社会的状況の変動や本件まちづくりを取り巻く環境の変化により抜本的見直しを余儀なくされ、被告は平成17年4月より本件再開発事業の再検討を開始したことについては、既に述べた。

被告が、本件再開発事業の再検討を開始するにあたり、本件再開発事業の指標とした開発コンセプト等は、次に述べるとおりである。

2 本件再開発事業の開発コンセプト

(1) 国分寺駅周辺の特性とまちづくりの方向性

国分寺駅は、JR中央線と西武線の交通結節点として、中央線多摩エリアでは第3位の乗降客数（24.6万人）（第1位：立川駅46.1万人、第2位：吉祥寺駅37.5万人）を誇りながら、立川駅及び吉祥寺駅に比べると両駅のような華々しい商業施設の発展は見られないという特性が認められる。

これに対し、国分寺駅周辺には、日立株式会社の中央研究所や研究センター等の研究研修施設、東京経済大学、東京学芸大学、早稲田実業高・中学・小学校などの教育施設、武蔵国分寺跡などの歴史的文化資源が集積している。

被告は、かような国分寺駅周辺の特性に鑑み、本件再開発事業におけるまちづくりの方向性として「史跡公園や大学・研究所等が立地する学術研究機能を中心とする教育文化都市」と位置付けた。

(2) 本件再開発事業の基本認識

被告は、本件再開発事業においては、都市計画道路（国3・4・5街路整備、国3・4・12街路整備）、交通広場、駅前ショッピングモール（駅から本多に繋がる買い物道路、国3・4・12街路の歩道機能拡張）、商業施設、住宅施設等の整備事業を実施することを踏まえ、本件再開発事業の再検討に当たり次に掲げる事項を基本認識として確認した。

(a) 中央線多摩エリアの第三拠点づくり

国分寺市を立川、吉祥寺に次ぐ第3の広域中核都市として、歴史と文化を踏まえた独自の魅力と情報発信力の強い拠点として開発する。

(b) 国分寺市の玄関口の開発（まちの顔づくり）

本件再開発事業は国分寺市の都市整備の基幹となるものであり、国分寺市の新しい顔としてシンボル性の高い、高次の複合都市機能を整備する。

(c) 生活拠点機能と広域交流機能の充実

安心で快適に暮らせる緑豊かな郊外都市に必要な生活拠点機能と多様な文化や教育研究などによる新たな広域交流機能の充実により、世代を超えた多彩な人々の融合・交流を目指す。

(d) 公共公益性の高い開発（交通結節機能の強化）

交通結節点としての駅前広場やシンボルロードとなる都市計画道路の整備などの交通機能の整備の他、防災・健康・福祉・コミュニティーなど、今後の社会生活に不可欠なパブリック機能の整備を強化する。

(e) 南北の連携協力と周辺とのネットワーク強化

南口の大規模商業ビルや既存の商店街との連携補完により、多様な業種業態の集積と歩行者ネットワークにより、面的に広がりのある賑わい交流ゾーンの形成を図る。

(3) 本件再開発事業の基本方針

被告は、本件再開発事業に係る基本認識を踏まえ、国分寺市の将来のまちのイメージを、永い歴史に育まれた「教育文化都市」（周辺の歴史資源や教育施設等と連携調和した文化的で美しいまち）、誰もが豊かに暮らせる「快適生活都市」（保健福祉や環境保全、防災の充実など安心して暮らせる人に優しいまち）と捉え、次に掲げる事項を本件再開発事業の基本方針とした。

(a) 国分寺の多彩な文化を創造発信するまち

歴史に培われた伝統文化と新しい時代の生活文化が融合する国分寺の文化発信拠点

を形成する。

- 国分寺の様々な資源や魅力をビジュアルに紹介する開かれた情報発信施設の整備
- タウンツーリズム（街の魅力資源を回遊しながら楽しむ身近な観光）を推進させるサポートシステムや観光PRサービスの充実

(b) 多様な人々が暮らし訪れる賑わい交流のまち

国分寺の玄関口に相応しい多様な都市機能が複合する広域交流拠点を形成する。

- より豊かで個性的なライフスタイルを実現させる商業・娯楽サービス施設の整備
- 東京都の住宅整備方針に基づく良質で利便性の高い多様なニーズに対応できる都市型住宅の供給
- 新しい文化や産業の創造に繋がる教育文化施設及び研究型産業支援施設との連携など

(c) 交通広場や道路が整備された安全快適なまち

ユニバーサルデザイン（全ての人々に利用しやすい環境や仕様）の方針による誰にも優しい安全で快適な交通環境を実現する。

- 高齢者や障害者が一人でも安心して行動できる先進のバリアフリー環境の整備
- 駅前道路を自然やアートと商業環境が調和する賑わい性の高いおしゃれな街路として整備
- 安全性と快適性に配慮した人に優しい道路、交通広場、歩行者デッキの整備など

(d) ぶらぶら歩きが楽しい美しく回遊性のあるまち

駅前地区と周辺の史跡や公園等の回遊性を強め、奥行きのあるまちを創造する。

- 店舗と調和した活気ある街並み景観や自然と融合した潤いのある歩行者空間の整備
- 様々な魅力を持つ街路のネットワーク化による面的広がりのある歩行者回遊路の形成
- 誰でも利用できる市域を越えたコミュニティバスによる回遊ルートの整備

(e) いつまでも安心して暮らせる福祉、防災のまち

誰もが健康的で安心して暮らせる保健福祉サポートや防災・防犯環境の充実を図る。

- 高齢者も積極的に社会参画し、自立して生活できる保健福祉環境の充実
- 女性が安心して働ける環境や子育てを支援するサービスの充実
- ライフラインの強化や耐震性の高い建物、避難広場や備蓄倉庫の確保など

(4) 再開発コンセプトと施設構成

被告は、以上に述べた本件再開発事業に係る基本認識と基本方針に基づき、本件再開発事業の開発コンセプト（機能）と施設構成を次のとおり検討した。

(a) 安全快適な乗り換え環境を改善する交通結節機能

① 交通広場

鉄道からバス、タクシーへスムーズに乗り換えできるバリアフリーの環境

② シンボルロード

まちのシンボルロードに相応しい、自然やパブリックアート等で演出されたお洒落で安全快適な街路

③ ウェルカムロビー（交流広場）

駅前の待合わせやミニイベントも開催できるまちの賑わい交流ロビーとなるアトリウム広場

④ コミュニティバスの運行

こくぶんじトライアングルゾーンを回遊するタウンツーリズムバスの発着点

(b) シビックサービスサロン（市民向け公共サービス）

市役所出張所（行政サービス窓口）や各種行政相談等の住民サービスを提供する施設

(c) 駅前に賑わいと交流を演出する商業娯楽機能

① 娯楽施設

街の繁華性を高め、若者からファミリー、シニア層まで楽しめる多様な娯楽施設（シネコン、ゲーム、パチンコ、カラオケ等）

② 生活創造型商業施設

日常生活に不可欠な大型総合量販店から個性的な生活を支援する専門店まで多彩な業種業態による大規模商業施設（GMS、専門大店、テーマ飲食、サービス等）。

注）GMSはGeneral merchandise store（総合スーパーストア）の略。

(d) 大学や公共施設と連携した教育文化機能

① 専門教育施設

コンピューター系、医療系、ビジネス系、芸術系、調理系など先端のニーズに応える各種専門学校や予備校

② サテライトキャンパス（本部から話された衛星的な大学の一部）

生涯学習や市民塾など周辺大学と連携した開かれた学術交流施設

③ IT情報図書館

デジタルアーカイブ（各種文化財等をデジタルデータ化して保管・蓄積すること）や大学データベース等と連携した図書館

(e) 国分寺ミュージアム（観光情報サービス）

国分寺の歴史、文化、産業、暮らしなど、まちの様々な魅力を紹介するコミュニケーションコーナー（観光センター、交流サロン等）

(f) 多様な生活者ニーズに対応できる新しい居住機能

① コンバージョン住宅（ライフスタイル対応の可変型住宅）

家族構成の変化や工房、SOHO 利用にも対応（変更）できるフレキシブル性と耐震性の高い住宅

② シニア向け住宅

高齢者がいつでも安心して暮らせる医療介護サービス施設を併設した住宅

③ サービス

駅前立地を生かし豊かで健康的な日常生活のための生活支援サービス（施設例として、託児所、スポーツクラブ、クリニック、温浴施設、防災用備蓄倉庫等）

(g) 新しい時代のビジネスを育成する産業創造機能

① 研究開発型オフィス

周辺の研究所と連携した業務オフィス

② 企業ショールーム

周辺企業や公共公益企業のショールーム、
企業と市民、学生とのコミュニケーションサロン

③ SOHO、NPO センター

産学官市民連携のコミュニティビジネス拠点や新たな起業を支援するレンタルオフィス等

3 本件再開発事業における本件図書館設置の位置付け

本件再開発事業にかかる基本構想は、前項(4)で述べた「再開発コンセプトと施設構成」の中で大学や公共施設と連携した教育文化機能の充実を目的として「IT情報図書館」の設置を明確にうたっており、本件図書館は、将来、本件再開発事業において設置が計画されている「IT情報図書館」を本件再開発事業の着手に先行して整備したものである。

V 国分寺駅周辺地区まちづくり構想（案）

1 本件まちづくりにおける国分寺駅周辺地区まちづくり構想（案）の位置付け

被告は、平成17年10月、国分寺駅周辺地区のまちづくりの将来像を定めるとともに、まちづくりを先導する本件再開発事業の効果的な推進を図り、同事業と連携して国分寺駅周辺地区のまちづくりを総合的に推進することを目的として、国分寺駅周辺地区（約74.5ha）（本町2、3、4丁目の全域、本町1丁目の一部、本多1、2丁目の一部（国3・4・6南側）、東恋ヶ窪1丁目の一部、南町3丁目の全域、南町1、2丁目の一部）を区域として、「国分寺駅周辺地区まちづくり構想（案）」（以下「まちづくり構想（案）」という。）を策定した。

被告の策定に係る「国分寺市都市マスタープラン」（平成12年3月）及び東京都の策定に係る「都市計画区域マスタープラン」（平成16年4月）は、まちづくり構想（案）の上位計画にあたり、まちづくり構想（案）はこれらの各マスタープランで策定された基本方針に即して、より具体的に、まちづくり構想を策定したものである。

2 まちづくりの全体方針 ～重点事業及び重点施策

まちづくり構想（案）は、本件まちづくりに係る全体方針の中で、重点事業及び重点施策としては、次の事項を掲げる。

(1) 重点事業1・国分寺北口再開発事業

○ 自動車交通機能に加え、歩行者・自転車交通を重視した道路・広場づくり

- ・ 人に優しく快適な道路・広場をつくり、バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を推進する。
- ・ 乗降客の購買力を商業活性化に活かせるように、国分寺駅と中心市街地を結びつける駅前広場とする。

○ 国分寺市の顔となり、多様な機能を備えた施設・空間の整備

- ・ 施設建築物と道路・駅前広場等の公共空間では、市民に親しまれる街並みと美しい都市景観の創造を図るとともに、防災施設等の整備より、災害に強い安全・安心まちづくりに資する防災拠点の形成を目指す。

○ 住環境水準の高い都市型住宅の整備

- ・ 多世代居住を受け止めて、駅周辺に新たな賑わいを生み出す都市型住宅を供給

する。

- ・ 斬新な都市生活像を情報発信する高質な都市型住宅を整備し、国分寺市の生活イメージをリードする。

(2) 重点事業2 都市計画道路国3・4・12号線の整備

○ 再開発事業と連携した街路整備の推進

- ・ 早期に駅前地区の立地ポテンシャルを高め、国分寺駅周辺の民間まちづくり事業を推進する。
- ・ 駅前のアクセス交通を担う国3・4・12号線整備を機に、北口駅前通では歩行者優先による商店街再生に取り組む。

○ 街路と沿道市街地の一体的整備の促進

- ・ 街路整備に際しては、民間主体で街路基盤の整備と市街地形成が一体的に推進されるよう誘導していく。
- ・ 街路空間と沿道市街地が融合した新しい国分寺を消長する美しい街並みを形成す

(3) 重点事業3 公園通り周辺環境整備

○ 殿ヶ谷戸公園を核とする駅南口の魅力を高めるまちづくり

- ・ 殿ヶ谷戸公園や崖線の豊かな緑や歴史性を調和してまちづくりに取り組み、個性的な都市環境を創造する。
- ・ 国分寺モールを構成する公園通りでは、人々が散策・出会い・憩いの場として楽しめる施設・空間の整備、公園・道路・下線の修景整備を進め、国分寺の新しいハイライト・スポットとする。

(4) 重点施策1 商業と住宅が融和した風格ある環境共生型市街地の創造

○ 活力ある都市コミュニティが息づく魅力的な中心市街地のまちづくり

- ・ 商店街の賑わいづくりや環境・省エネ、バリアフリー等に配慮した歩行者等を大切にしたまちをつくる。
- ・ 住む、働く、買う、遊ぶ、集う、学ぶ等の様々な暮らしが調和し、楽しめる複合市街地をつくる。

○ 都市計画やまちづくり条例等の活用による良質な市街地環境の創造

- ・ 中高層住宅の下層階を被住宅用途にしたり、セットバックによる適正な土地の高度利用等を進める。
- ・ 良質な都市型住宅の誘導と併せて、公開宅地や緑地等の整備を進め、災害に強

く潤いある市街地環境を創出する。

(5) 重点施策2 低未利用地等を活用した民間都市開発の推進

○ 多世代共生社会を支える良質な住宅ストックの形成

- ・ 民間開発に対して、狭小住宅等の建設を抑制するとともに、単身居住に偏らない良好な住宅整備を誘導する。

○ まちづくりや市街地整備と連携した民間都市開発の誘導

- ・ 低未利用地の有効活用、大規模施設の更新にあたっては、事業者等と協議調整を行い、まちづくりや市街地整備に貢献できるよう、都市計画の活用を視野に入れて民間都市開発を誘導していく。

3 分野別まちづくり方針

(1) 土地利用の方針

(a) 総論 ～基本的な考え方

1. まちづくりを先導する土地の有効・高度利用と、駅前広場や道路等の公共的空間との一体的整備
2. 商業と住宅が共存・融合し、活力と生活感に満ちた複合的な中心市街地づくり
3. 国3・4・12号線整備を契機とした沿道の街区および敷地の改善と、連続的な賑わいを演出する土地利用の誘導
4. 駅や商店街に近い利便性と、緑豊かな居住環境を兼ね備えた中層主体の住宅市街地づくり

(b) 各論

1. 周辺まちづくりを牽引する土地の有効・高度利用
 - ① 土地利用の高度化による再開発事業の実現
 - ・ 地域のイメージアップを先導するシンボル性のある施設建築物の創出
 - ② 効率的土地利用による交通機能や駅間広場空間等の創出
 - ・ 駅前土地利用の高度化による公共的な都市空間（バス・タクシー等の自動車交通処理機能、賑わい・集い・交流・憩い・潤い等の広場機能）の創出
2. 複合的な中心市街地の形成
 - ① 低層部での商業施設の連続的な配置
 - ・ 駅と周辺を結ぶ人通り多い道路沿いの建物低層部において、商業施設の

連続的な配置を誘導し、賑わいと活力のある駅前商店街を再生

② 上層部での良質な都市型住宅の誘導

- ・ 建物中高層階においては、旺盛な住宅需要を受け止める居住施設を配置し、駅前立地に相応しい都市型住宅としての土地利用を促進

③ 暮しの場と店舗等の利便施設が融合した生活感溢れる都市環境づくり

- ・ 身近な施設と住宅が一体化した土地利用
- ・ 時間にとらわれずゆとり、憩い、出会いや交流があり、文化・情報発信等の創造的な活動もできる魅力的な都市生活の実現

3. 駅前アクセス軸と一体となった沿道市街地の整備

① 沿道街区の再整備や敷地の共同利用の促進

- ・ 都市計画道路 3・4・12 号施員（幅 22m）は北口駅前へのアクセス交通軸として事業を推進
- ・ 沿道では、小規模かつ不整形な敷地・街区が多数発生するため、国 3・4・12 街路整備とあわせて沿道街区の再編整備に係る事業の導入を検討
- ・ 更に、敷地の共同化を誘導する規制緩和や民間建設事業等への支援（民間まちづくりへの助成制度の検討等）により、駅前から熊野神社通りに至る連続的な土地利用を図る
- ・ 駅前再開発事業との連携により、街路整備に係る代替住宅等を検討

(2) 道路・歩行者空間等の整備方針

(a) 総論 ～基本的な考え方

1. 国分寺駅周辺地区は、広域交通との結節点である国分寺駅を擁し、また、市民生活の拠点となっている。このため、市内全域あるいは広域からの全方向的かつ多様な交通手段によるアクセス性を強化していく。一方、地区内では、歩行者・自転車を優先するまちづくりを基本とし、通貨交通の抑制や交通流の整序化により、安全で快適な交通環境を実現する。
2. 国分寺駅周辺地区は、駅を中心とする同心円状の市街地構成を基本として、秩序ある市街地の形成を図ることが望まれている。また、賑わいある商店街通り、落ち着いた住宅地、風格ある大通りなど、沿道と一体となった道路空間の形成も重要である。道路・歩行者空間等の確保にあたっては、こうした市街地形成を誘導する役割にも留意する。
3. 駅の周辺は、特に交通の集中が著しいが、交通施設の整備が遅れている。

市民生活の安全性・利便性・快適性を向上するため、駅前広場及びこれを中心とする道路・歩行者空間等の整備を早期に実現する。

4. 交通施設の整備にあたっては、美しい街並み景観の形成に資するとともに、バリアフリー化の推進を図るものとする（環境・景観まちづくりの方針、バリアフリー整備の方針を参照）。

(b) 各 論

1. 自動車交通の計画的受けとめと適正な管理

① 自動車交通を受けとめる放射環状型の骨格道路網体系の形成

- ・ 国分寺駅周辺地区全体を取り囲む外環状道路、中心市街地を取り囲む内環状道路と、駅を中心とする放射状道路で骨格道路網体系を形成する。このため、北側では放射状の国 3・4・12 号線、南側では環状の国 3・4・11 号線の整備を推進する。

② 地区内の区画道路の改良と交通流の整序化

- ・ 地区内の区画道路は、隅切り改良等を進め、地区内交通の円滑性の向上を図る。また、適宜、一方通行化等を行い、通過交通の侵入を抑制するとともに、歩行者・自転車交通の安全性を高めていく。

2. 歩行者・自転車を優先するまちづくりの推進

① 駅を中心とする放射状の歩行者・自転車ネットワークの形成

- ・ 歩行者・自転車交通は、駅及び駅周辺への交通集中が著しい。このため、駅を中心とする放射状の歩行者・自転車ネットワークを位置付け整備を促進する。特に、国 3・4・12 号線は歩行者・自転車交通の軸として位置付け、広幅員の歩道を持つ道路として整備する。

② 中心市街地の回遊性を高める歩行者・自転車ネットワークの整備

- ・ 中心市街地は、面的に商業施設が立地している。中心市街地内の歩行者・自転車ネットワークの整備により、徒歩自転車交通の回遊性を高め、商業活性化を支援していく。

③ 北口駅前通のショッピングモール化

- ・ 北口駅前通りは市内最大の商店街であるが、バスを含めた自動車交通が多く、商業環境は良好とはいえない。国 3・4・12 号線の整備によってバスルートの変更、通過自動車交通の削減を図りつつ、北口駅前通りのショッピングモール化を進める。

3. 国分寺市の玄関口に相応しい駅前広場及び駅の整備

① 北口駅前広場の早期整備

- ・ 国分寺駅北口周辺の交通混雑を解消し、また市内全体の交通利便性向上を図るため、市内交通の核となる北口駅前広場の早期整備を図る。なお、北口駅前広場は、交通機能に特化した広場ではなく、国分寺市の玄関口に相応しい象徴性と市民交流の場として、また、歩行者に対する情報発信の場としても活用できる多目的性を持った広場として整備する。

② 鉄道事業者への駅改良の要請

- ・ 朝夕の混雑緩和、バリアフリー化の推進を図るため、JR、西武とも国分寺駅の改良を鉄道事業者に要請していく。

③ 南北駅前広場、南北自由通路、駅の一体整備

- ・ 南北駅前広場、南北自由通路、JR 及び西武国分寺駅は、相互に連続性に留意し、一方的な歩行者空間の形成を目指す。

4. バスルートの適性化と拡充による公共交通サービス

① バスルートの適性化

- ・ 国分寺北口にアクセスするバスは、西武線東側の通り、北口駅前通りを運行しているが、いずれも道路幅員が狭く、バスルートとしては問題がある。北口駅前広場、国 3・4・5 号線、国 3・4・12 号線の整備後、これらバスルートを転換し、バスの走行性・定時性の向上、沿道環境の保全を図る。

② バスルートの拡充

- ・ 駅前広場及び上記の都市計画道路を背景として、コミュニティバスを含めた新たなバスルートを導入し、市内の公共交通サービス水準の向上を図る。

5. 交通管理による歩行者・自転車の安全性と快適性の向上

① 区画道路の交通整理

- ・ 骨格道路の整備と連動して、区画道路においては一方通行規制等を導入し、通過交通の抑制による市街地環境の向上、歩行者・自転車交通の安全性の向上、自動車交通の円滑性の向上、等を実現していく。

② 自転車交通の管理

- ・ 自転車は市民の主要な交通手段であり、今後ともその利用を促進する。

しかし、自転車利用については、歩行者との接触事故や放置自転車などの問題も生じており、必ずしも適正に利用されていないケースも見られる。このため、自転車通行帯の設置、自転車利用のルールに関する啓蒙活動などを推進す

る。

(3) 商業まちづくりの基本

(a) 総論 ～基本的な考え方

1. 駅周辺地区を再開発事業エリアと既存商店街エリアに分け、エリア別に方向性を提示する。
2. 競合する大商業集積地（立川・吉祥寺）との質的な違いをはっきりさせ、国分寺の独自性（国分寺らしさ）を生かしたまちづくりをする。
3. 既存の商店街と共存し共栄できる商業核の導入が望まれる。
4. 横丁的街並みや歴史的観光名所などのまちの資源を生かしたまちづくりを目指す。
5. 市民が安心、安全に買い物が楽しめる環境の整備を目指す。

(b) 各論

1. エリア別商業の方向性

① 再開発事業エリアの商業の方向性

～ 既存商圈の深耕を目指した商業まちづくり（広域商圈深耕戦略）

○ 商圈戦略の考え方

国分寺市商業は、立川・吉祥寺等の大商業集積との間に挟まれ、厳しい都市間競争の中に埋没しかねない状況となっている。その一方で国分寺駅周辺においては、1日当たり25万人の駅乗降客があり、また広域集客の実績を有する「エル」が立地している。駅周辺の商業としては、この商業的資産を生かした商業のあり方がひとつ考えられる。新たな商業核を導入する予定となっている再開発エリアにおいては、「エル」と相乗効果を生むような施設の導入がされることで、既存商圈の維持、深耕が期待される。

○ 商圈戦略選択のポイント

- ・ 都市間競争を踏まえ、現在の商圈を維持する。
- ・ 広域集客の実績がある「エル」商圈を活用する。

② 既存商店街エリアの商業の方向性

～ 地域コミュニティの核としての商業まちづくり（地域商圈深耕戦略）

○ 商圈戦略の考え方

国分寺駅周辺商業における大型店依存傾向は顕著に表れており、商店街内の個店の厳しい経営状況が推測される。しかし、圧倒的多数を占める商店街

内の小規模店舗の活性化無しに町全体の活性化を望めないことは当然である。小規模個店を含む現状の商店街エリアの活性化戦略としては、「サービス、エンターテインメント、楽しさ、にぎわい、憩い、コミュニティ機能の充実、地域資源の活用」等の「商店購買機能」や「利便性」だけでは無い場の提供を志向する商業のあり方が考えられる。徒歩・自転車利用の近隣住民が気軽に立ち寄り、安心安全に買い物や散策が楽しめる空間の提供や、歴史的観光資源を生かしたぶらぶら歩きの楽しいまちづくりが期待される。

○ 商圈戦略選択のポイント

- ・ 国分寺駅周辺の大規模店舗優位の商業構造の変換
- ・ 大規模店依存型商店街の限界
- ・ 地域資源を生かした、ぶらぶら歩きの楽しい横町的な街づくりの実現

○ 実現へ向けての課題

- ・ デイリー需要に対応できる業種を充実させることができるかどうか。
- ・ デイリー性の強い核店舗の誘致、配置が可能かどうか。

2. 国分寺らしさを生かしたまちづくり

～ 都市間競争を踏まえた国分寺らしさの創出

人口減少などに伴い、都市の魅力づけが大きなテーマとなってきた。魅力の無い都市は居住者離れにより衰退しかねないような時代状況を迎えつつある。商業的機能もまちの魅力の一つの要素である。国分寺は立川・吉祥寺などの大商業集積地に挟まれ、市内需要も市街流出傾向にあり、現状においては、厳しい競争化におかれているが、都市間競争に拮抗、対峙するためにも両拠点との質的な違いをはっきりさせ、国分寺の独自性（国分寺らしさ）を生かしたまちづくりを目指すことが望まれる。

3. 既存商店街と商業核の共存共栄

～ 国分寺駅周辺商業全体の繁栄

現在の国分寺駅周辺の商業環境を見ると、駅周辺地区全体の売上高の約65%、面積の約75%を大型店が占めている。このような状況下で、既存商店街と正面からのバッティングが想定されるような大型商業核を駅前地区に導入した場合、国分寺駅周辺商業の大規模店依存傾向は今以上に強化され、個店の集積である既存商店街の衰退が懸念される。駅周辺地区全体と商業的繁栄を見据えた場合、新たに導入される商業核は商店街と共存可能で、「エル」と相乗効果を生むような施設の導入が望まれる。

4. まちの資源を生かしたまちづくり

～ 国分寺独自のまち資源の活用

「国分寺市商業振興プラン実施計画」において、国分寺駅周辺の商業のあり方についての提言がなされている。この考え方を踏襲し、まちづくり方針に反映させていくものとする。

○ ぶらぶら歩きの楽しめるまちづくり

横町的空間が形成されている既存商店街の街並を生かし、ぶらぶら歩きの楽しいまちづくりを目指す。

○ 歴史的観光資源を生かしたまちづくり

四神相応の地である国分寺の歴史的観光資源を生かしたまちづくりを目指す。

5. 安心・安全な買い物環境

～ 快適な買い物環境の整備

国分寺駅周辺地区にとって駅前通りは住宅地と駅前をつなぐ動線として、また、約 500m の商店の連なりを持つ商店街として重要な位置を占めている。但し、現在は、歩道が未整備であることに加え自動車の往来も激しく、来街者が安全に通行、買い物ができる空間にはほど遠い状況で、道路環境の不備、問題点についての指摘も度々なされている。安全・安心に買い物を楽しむことができる環境は、商店街にとって欠かすことのできない要素の一つである。「魅力ある商業振興プラン」でも謳われている「ぶらぶら歩きのまち」の実現のためにも、自動車交通の制限、ハード整備等の早期実現が望まれる。

(4) 住宅まちづくりの方針

(a) 総論 ～基本的な考え方(住宅まちづくりの取組み方針)

1. 多世代共存を支える良質な住宅ストックの形成

○ 子育て・ファミリー世代、高齢者・障害者向け等の多様な住宅の誘導

○ 望ましい居住水準を備えた住宅供給の推進

2. 多様で豊かで快適な暮らしの実現

○ 地域イメージを刷新する新しい都心居住地の形成

○ 住宅市街地としての充実した生活環境づくりの推進

3. 良質な住宅の適性配置

○ 拠点的事業による先導的な住宅の誘導

○ 土地の有効利用を図った良質な個別開発の誘導

(b) 各 論 ～住宅まちづくり施策の方向性

1. 多世代が住み続けられる多様な住宅建設の誘導

○ 若年層、子育てファミリー、高齢者等の選択制の高い住まい方を実現する多様な住宅の誘導（多様な住宅供給を促進する事業導入、民間開発の誘導等）

○ 新しい都心居住のライフスタイルに対応する話題性のある住宅づくりの誘導（高品位な住宅、SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス）、アトリエ付住宅等）

2. 狭小住宅建設の抑制

○ ワンルームマンション建設に対する条件付け（建設に伴う周辺環境整備、住戸規模規制等）

3. 安全、快適な生活を支える基盤整備の促進

○ 地域の交流、憩いの空間としての公園、広場の整備

○ 駅周辺でのポケットパークの順次整備

○ 地域コミュニティを支える活動拠点の確保

○ 保育所等の子育て支援施設の整備

（民間開発に際して併設の誘導、低未利用地の活用等）

4. 気持ちのよい生活環境の維持・創出

○ まちづくりのルールづくりの推進

（景観や日照に配慮したまちづくり、風俗店の立地制限等）

5. 先導的な住宅供給の推進

○ まちづくりに貢献する住宅の確保（地域のまちづくり推進に必要な代替住宅、地域従業員のための職住近接住宅、地域商業を支える新規居住者用住宅等）

○ 新しい国分寺を象徴する良質な住宅づくりの推進

○ 国3・4・12号線整備に合わせた沿道地区の再編整備

6. 良質な民間住宅開発、既存住宅建替えの促進

○ 土地活用を阻害する要因の適切な緩和による民間住宅の誘導（道路傾斜制限の緩和、狭隘道路での壁面後退等）

○ ミニ戸建開発等の抑制（敷地面積の最低限度の設定等）

(5) 駐車場・駐輪場の整備方針

(a) 総 論 ～基本的な考え方

1. 市民の誰でも、また、市内のどこからでも、簡単に駅および中心市街地へ

来られるようにするため、道路、駅前広場など交通の流れに対応する施設の整備と一体的に、駐車場・駐輪場の拡充を図る。

2. 駐車場・駐輪場は、自動車や自転車の市内交通における位置づけや、発生源となる施設との係わりなどを勘案しながら、公民の協力と役割分担にもとに整備を進める。

3.

(b) 各 論

1. 駐車場

① 駐車場の整備

歩行者・自転車を優先するまちづくりの推進の観点から、当面、公共駐車場の整備は行わない。但し、開発事業に際しては発生源となる施設の規模・特定に応じた適正規模の駐車場整備を開発業事業者等に要請していく。

② 自動車ワンストップ需要に対応できる商店街通りの整備

国分寺駅周辺の既存商業施設は、徒歩・自転車による利用が主体である。

しかし、商業活性化の観点からは自動車利用者層もキャッチアップしていくことが望まれる。

③ 提携駐車場システム、駐車場案内システム等の検討、導入

駐車場の整備にあたっては、商業施設等との一体整備の他、隔地にある既存の駐車場との連携システムや駐車場案内システム等についても積極的に検討、導入していく。

2. 駐輪場

① 大規模駐輪場の整備

国分寺駅周辺においては、自転車が徒歩圏外からの主要交通手段である。

加えて、自転車は、市民の誰もが手軽に利用できることや、CO2 削減など地球環境保全に資するという点でも、有効な交通手段として位置づけられる。駐輪需要の多くは鉄道利用者によるものであるが、通勤通学途中の買物などにも自転車は活用されており、商業活性化の面からも自転車利用の環境整備が望まれている。このような国分寺市における自転車利用の位置づけを踏まえ、駅周辺には大規模な公共駐輪場を整備する。

② 商業娯楽施設に対する駐輪スペース拡充の要請

駅周辺の商業娯楽施設のなかには、周辺路上に自転車がはみ出している例も見受けられる。こうした施設に対しては駐輪スペースの拡充を要請していく。

なお、商店街の共同駐輪場などについては公的支援の仕組みについて検討していく。

③ 公民一体となった路上放置自転車対策の推進

駅周辺においては、交通安全や街の美化の観点から、路上放置自転車対策を推進する必要がある。従来の路上放置自転車対策は、公共側による自転車保管所への移動を主としてきたが、今後は、市民意識の向上などの予防対策を含め、公民一体となった放置自転車対策を推進していく。

(6) 環境・景観まちづくり方針

(a) 総論 ～基本的な考え方

1. 国分寺のシンボルとなる「国分寺モール」の景観形成の重点的な推進
2. 再開発を中心とした新しい景観の形成
3. 複合市街地の魅力を造り出す都市環境の誘導
4. 殿ヶ谷戸公園や野川周辺の崖線の緑と水を生かした景観の形成
5. 国分寺の魅力向上に寄与する斬新な駅前ネットワーク拠点の形成

(b) 各論

1. 駅前ゾーンの景観作り ～人が集い、求心性のある憩い空間の創出

求心性や拠点性を兼ね備え、駅舎と一体的かつ街に開かれた憩いの空間づくりと賑わいの表出

2. 国分寺モールの景観作り

風格の中央通り（仮）、賑わいの北口駅前通り、自然と歴史の公園通り（仮）の3本の主要な景観軸の形成を誘導し、国分寺モールを中心に駅周辺地区を個性的で美しい都市景観に再生する。

① 道路整備と沿道市街地が創る印象的な都市景観の創出

- 南北の緑軸となる街路樹や特徴的な舗装材・街路灯等の設置
- 洗練された建物デザインと公共体利との一体性に配慮
- 用途の設置階制限等の検討
- 積極的な屋外広告物等の規制誘導
- 無電柱化の検討など

② 店先空間の工夫と効果的な緑化

- 店先空間の工夫や隣接店舗と強調した客溜りの空間づくり
- 親しみのあるデザインの誘導

- 視覚的に効果のある緑化（駐車・駐輪場、建物の壁面緑化等）
- 路地空間の演出や通り抜け通路の設置
- ③ 夜間やオフピーク時の景観的な配慮
 - 沿道に大きく面したショウウィンドウやシャッター、照明等を工夫による夜間を含むオフピーク時への配慮

3. 複合市街地の都市環境づくり

- ① 出会いの場を演出する都市環境形成に向けた検討
 - 公共事業や民間開発時の工夫で生み出される小広場の設置
 - ブラブラ歩きの休憩場所となるまちなかスポットの設置
 - 街並みを飾るお店による景観づくり（フラワーショップ等）
 - 人の営みを感じられる空間の形成（用途、ガラス壁面など視覚的な連続性）
- ② 営みと語らいを創る商業環境の誘導
 - 時間のとらわれず憩え、フルタイム型の暮らしを支えるサービス・エンターテインメント機能の誘導

4. 殿ヶ谷戸公園周辺の景観づくり

5. 市域資源（水・緑・歴史）を活用した環境づくり

- ～ 緑と歴史のまち、国分寺の玄関口に相応しいネットワーク拠点の形成
 - 姿見の池、お鷹の道、日立の森、武蔵国分寺公園、国分寺跡等を巡る「水と緑の歩行者ネットワーク」に位置つけた緑彩の都市拠点づくり（観光案内板・サインの設置等）
 - 殿ヶ谷戸公園の緑を活かした沿線に類のない個性的な駅前空間の創出

（7）バリアフリー整備の方針

（a）総論 ～基本的な考え方

1. 国分寺市をより暮らしやすく、より人にやさしい都市としていくため、若い人、元気な人だけでなく、高齢の人、障害を持つ人、乳幼児を連れた人など様々なハンディキャップを持つひとを含め、市民の誰でもが移動しやすい街づくりを推進する。
2. 平成12年11月、いわゆる「交通バリアフリー法」が施行され、鉄道駅等の旅客施設およびこれを中心とする一定の地区においては、駅、道路、駅前広場等のバリアフリー化を重点的かつ一体的に推進する制度が整えられた。

市内交通が集中する国分寺駅及び周辺区域においては、早期にこの制度を活用して、バリアフリー化を実現する。

(b) 各 論 ～バリアフリー化の整備の方針

1. 国分寺駅及び周辺区域を交通バリアフリーの「重点整備地区」に指定

国分寺駅及び南北の駅前広場を含む駅周辺区域については、早急にバリアフリー法に示される「重点整備地区」に指定し、総合的なバリアフリー施策を推進する。そして、重点整備地区での施策実績を踏まえ、市内全域においてバリアフリー化を展開していく。

2. ハードな対策とソフトな対策を組み合わせたバリアフリーの推進

バリアフリー化に際しては、駅・道路・公園などへの歩道・会談・スロープ・エレベーター等の設置、改良などのハードな対策だけでなく、放置自転車や路上看板の撤去、各種サイン計画の導入などのソフトな対策も併用していくものとする。

3. 「ユニバーサルデザイン」の考え方の導入

バリアフリー化の推進事例のなかには、とりあえずハンディキャップのある人々が通れるルートを作った、という事例も見受けられる。国分寺市におけるバリアフリー化の推進にあたっては、ハンディキャップの有無を問わず誰でもが利用しやすい、いわゆる「ユニバーサルデザイン」の考え方を導入していく。

4 国分寺駅北口再開発事業の効果的推進の考え方

(1) まちづくり構想（案）と北口再開発事業の関係

まちづくり構想（案）は、「北口再開発事業の効果的推進」及び「北口再開発事業と連携した国分寺駅周辺地区の総合的まちづくりの推進」の2つを目的としており、いずれも、まちづくりの望ましい将来像を、その実現性も考慮しつつ、計画論としてまとめたものである。

一方、本件再開発事業の再構築は、まちづくり構想と整合した施設計画、資金計画や保留床の処分の見通し等を踏まえた事業の成立性及び関係権利者等の基本的理解を基本とし、これに加え、東京都をはじめ、鉄道・バス事業者や警察等の道路管理者など多くの関係諸機関との調整により成立するものである。

従って、まちづくり構想（案）で、本件再開発事業の内容の全てが決定されるものではない。本件再開発事業の内容は、まちづくり構想（案）で描いた考え方を基本として、事業の成立性や関係権利者等の理解等を加味して、総合的に方向づけられるものである。

(2) 基本的な考え方

(a) まちづくりの先導プロジェクト

本件再開発事業は、国分寺市全体のまちづくりを先導し、JR 中央線エリアのまちづくりを牽引するプロジェクトと捉えられ、その事業の推進にあたっては、公共と民間の連携・協力による精力的な取組みを基本として、従来の発想に捕らわれない新しい工夫を施しつつ、改めて早期の事業着手をめざすものである。

(b) まちづくりの重要課題の同時解決に資する基幹事業

本件再開発事業は、1)道路・広場などの公共施設設備による安全・快適な駅前環境の創出、2)建築物の更新等による土地の高度利用、都市の防災性の工場、中心商業地としての魅力の再生、国分寺の新しい顔づくりによるイメージづくり、新しい機能の導入による利便性や市民生活の改善など、国分寺市が抱える多様なまちづくりの解決に資する総合的まちづくり事業である。

(c) 国分寺の特性を活かした市民の生活ステージ（新しい暮らしや活動の場）の創造

本件再開発事業は、道路、駅前広場、再開発ビルなど施設（ハード）の整備を図るとともに、地域資源と調和した美しい都市景観の創造、賑わいや交流を媒介にしたコミュニティの増進、市と市民の協働による福祉の生活空間の再生、多様な市民サービスの提供（ソフト）を図り、ハード・ソフトの両面にわたり、市民生活の質の向上に寄与する暮らしや市民活動に新たな場（生活ステージ）を提供する改善型の事業である。

(3) 土地利用の方針

(a) 駅や周辺市街地との結びつきを重視した土地利用配置の検討

駅及び周辺市街地との機能的・空間的な連続性や相乗効果などに留意して、道路、駅前広場、施設建築物の配置を検討する。たとえば、駅前広場を再開発区域の中央に配して、その周りを建物で囲みながら、建物と駅と一体化する案など、従来の街区構成にこだわらない計画なども考えられる。

(b) 賑わいや利便性の向上に寄与する多様な導入機能の検討

住む、働く、商う、集う、遊ぶ、学ぶ、憩う、交わる…など、「市民生活に豊かさや利便をもたらすニーズ」「駅前という立地特定に優れた拠点に求められるニーズ」を受け止められるような多様な機能の導入を進める。

(c) 社会ニーズの変化に即応できるリニューアルが容易な施設づくり

いつまでも活気溢れるまちとするため、社会環境の変化や市民・消費者のニ

ーズの変化に対応できるように、リニューアルが容易な施設づくりに配慮する。

(4) 公共施設（広場・道路等）の整備方針

(a) 多機能・多目的な道路としての国 3・4・12 号線の整備

国 3・4・12 号線については、幅員 22 メートルという広幅員であること、市街地の中央を貫くシンボルロードの性格を持つことなどの特徴を活かし、緑豊かな風格のある街路景観の創出、歩行者・自転車の幹線ルート形成、沿道の高度利用の誘導など多機能・多目的な道路として整備することを基本に計画する。

(b) 歩行者や自転車利用者に優しいユニバーサル・デザインのみちづくり

全ての人が安全・安心して、そして快適に利用できる歩行者環境の創出を行う。また、市民の交通手段として重要な自転車が、まちの邪魔者になることなく、まちに活気と賑わいを与えるような施設整備のあり方について多面的な検討を進める。

(c) 都市の魅力を演出する多彩な交流広場・歩行者環境の創造

駅前広場については、バスやタクシーなどの交通処理機能に特化することなく、まちの賑わいの拠点として多彩な交流やイベントが行えるように、再開発事業のシンボリックな空間として整備することも検討する。

(d) 中心市街地活性化の支援空間としての広場づくり

年間 8,000 万人に達する国分寺駅の乗降客・乗換客を、まちの中心に導き出して、多様な交流やショッピングが楽しめるような賑わいまちづくりの支援空間として、魅力的な広場づくりを行う。

(5) 都市環境整備の方針

(a) 緑と水を活かした潤いある公共空間の創出

国分寺の地域資産である「緑と水」を活かした潤いある公共空間の整備を目指す。例えば、武蔵野を彷彿する雑木林を生かした広場づくり、湧水などをモチーフとして親水空間の創造なども考えられる。

(b) 美しい都市景観の形成

都市の風格軸としての国 3・4・12 号線は、来街者のぶらぶら歩きを支える潤いある広場、そして、デザインに優れた施設建築物やストリートファニチャーなどにより、美しい都市景観の創出を図る。そして、汚い・臭いというまちのイメージを一新して、綺麗で魅力あふれる都市環境を回復する。

(c) 省資源・省エネルギー型の環境にやさしいまちづくり

自然エネルギーの活用、廃棄物の削減、循環型の都市システムの採用などを志向し、環境への負担を抑制した省資源・省エネルギー型の環境共生市街地を目指す。

(6) 効果的な事業化のための考え方

(a) 周辺市街地に開かれた波及連鎖型事業

自己完結型の再開発事業を目指すのではなく、再開発事業で整備される道路や広場、あるいは、まちの雰囲気周辺市街地に波及するような波及連鎖型の再開発事業を志向する。

(b) 計画の見直しによる公共投資（市民負担）の削減

公共施設用地の立体的複合利用、施設建築物への公共空間の整備、街区構成の見直しによる仮設店舗費・補償費の削減などの工夫により、公共投資（市民負担）の削減を図りつつ、厳しい財政環境を乗り越えて事業の推進を確保する。

(c) 戦略的・効率的な事業手法の検討

事業の推進にあたっては、民間の資金・活力・ノウハウなどを活用するとともに、まちづくり交付金をはじめとする様々な公的資金の導入を目指す。また、駐輪場の整備、国分寺駅の改良など、再開発事業と同時一体的な整備が必要な事業とも連携を図りつつ、効果的な事業推進を確保する。

(d) 施設整備に関するバリュー・エンジニアリング（VE）の実施

公共施設や施設建築物の双方について、バリュー・エンジニアリング（VE：コスト削減方策の検討）を行う。

5 本件再開発事業と連携した総合的まちづくりへの取組み

(1) 国3・4・12号線の整備

被告が、昭和40年4月に、都市計画道路国3・4・12号線の整備について都市計画決定をしたことについては既に述べたとおりである。

国3・4・12号線は、国分寺駅北口から通称・連雀通りと交差し北に抜ける道路であり、本件再開発事業において整備が予定されている駅前広場から北に伸びる「国分寺モール」と重複する。

そのため、まちづくり構想（案）は、本件再開発事業の施行と合わせて国3・4・12号線の整備を図り、これにより、本件まちづくり地域の高度利用化、市街地の

交通環境の改善、国分寺市の地域イメージの一新を図ることを計画した。

(2) 駐車場の整備

国分寺駅北口エリアには、現在、月極駐車場を除き、概ね 16 カ所・約 560 台分の駐車場が存在する。

国分寺駅北口商店街へ買い物に訪れる一般客のうち、自家用車の利用率は、平日が約 4.0%、休日が約 4.8%で、自動車の利用率は低い。また、国分寺駅北口商店街で店舗等を経営する事業者のみならず、来訪客も、本件まちづくりとして、歩行者と自転車を優先した道路整備を重視している。

従って、まちづくり構想（案）は、駐車場の整備について、本件再開発事業により新築される施設建築物に法令上付置が義務づけられる駐車場の整備を基本とし、公共駐車場は、本件まちづくりの行方を見据えた上で、将来、必要に応じ整備することとした。

(3) 駐輪場の整備

国分寺駅北口エリアには、まちづくり構想（案）策定の時点で、概ね、5 カ所・約 5,000 台分の公共駐輪場が整備されており、1 日あたりの利用台数は平成 15 年 10 月時点で 5,717 台、利用者の多くは国分寺駅を通勤・通学に利用する者と北口商店街の買物客である。

本件再開発事業は、環境に優しいまちづくり、移動手段を自動車に依存しないまちづくりを目指していること、国分寺駅北口商店街の再生を図る方策としては臨機応変に移動・停止ができる自転車を移動手段として選択することが有効かつ適切であることなどから、主たる移動手段として徒歩及び自転車を想定している。かようなまちづくり構想の下では、本件再開発事業に伴い、自転車の利用台数は増加することが容易に予想され、そのため、まちづくり構想（案）は、本件再開発事業と連携して、国分寺駅北口に公共駐輪場を設置することを計画した。

(4) 駅前通りを中心とした北口商店街の整備

(a) 現況と課題

国分寺駅北口駅前通り（以下「駅前通り」という。）は、国分寺駅北口から熊野神社通りまで約 500mの間に多数の商店が連なり、国分寺駅北口と住宅地とを繋ぐ動線として重要な位置を占めているが、駅前通りの道路状況は車道と

歩道が分離されていないなど、安全に買い物をできる環境が整備されていない。

また、駅前通りには、4 商店会（東栄会、国分寺北口駅前商店会、八日会商店会、本多札ノ丘商店会）への加盟店を含め 151 の店舗があるが、その業種構成は、物品販売店が 73 店舗（48.8%）、飲食店が 51 店舗（33.8%）、サービス店が 27 店舗（17.9%）であり、飲食店及びサービス店の合計が 78 店舗（51.7%）とその過半数以上を占めており、近隣住民の日常生活における商品需要に十分に対応できない状況にある。

更には、国分寺駅周辺地区全体（南口商店街エリアを含む）の売上高の約 65%、面積の約 75% は大型店が占めており、国分寺駅周辺地区は大型店依存の傾向が見られるところ、本件再開発事業により更に大型店が進出した場合には、既存の駅前通り商店街の衰退が予測される。

そこで、本件まちづくりにあたっては、駅前通りの道路環境の整備、時間帯による通行規制などを施し安全に買い物ができる環境を整え、駅前通りの既存商店街の活性化を図り、再開発エリアにおける商業との共存共栄を目指す必要がある。

なお、上記に示した数字は、いずれも、まちづくり構想（案）を策定した時点でのものであり、必ずしも現在の正確な状況を示すものではないことをお断りしておく。

（b）整備方針

被告は、上記（a）で述べた駅前通りの現況と課題を踏まえ、その整備方針を次のとおり策定した。

1. 道路を整備して安全に買い物ができる環境を整備する（ハード整備）。
 - 徒歩、自転車で訪れる近隣住民をメインターゲットと捉え、安全に安心して買い物ができる環境を整備する。
 - 国 3・4・12 号線の整備に伴い、駅前通りの交通を時間帯により規制するなどして、買い物を優先する道路の整備を推進する。
 - 駅前通りの東側は、再開発エリアの整備により再開発エリアに面することになり、既存の商店街は片側商店街となることから、駅前通り東側の歩道を整備し、買い物客を誘導する。
2. 既存商店街を地域コミュニティの核に位置づける（ソフト戦略）。
 - 日常生活の需要を満たすことのできる業種を充実させ、店舗の適正な配置を目指す。

- 広域からの集客が見込める再開発エリアとは別に、既存商店街エリアにおいては、近隣に居住する消費者をメインターゲットと捉え、サービス、エンターテイメント、楽しさ、賑わい、憩い、コミュニティ機能の充実、地域資源の活用等を通じて、商品購買機能や利便性だけではない場の提供を志向する商業のあり方を目指す。

3. 整備の具体化に向けた方針

- まちづくりを含めた商業の活性化を主体的に展開推進することのできる地元の受け皿組織の整備を短期目標としてプログラム化する。
- 受け皿組織の具体例としては、中心市街地活性化制度の中に位置づけられるTMO（タウンマネジメントオーガニゼーションの略。商店街組織・行政・市民など様々な組織等の調整の場となって中心市街地再生のための活動を先導し、その実現を図るための組織のこと。）や、税制・金融面等での優遇措置が受けられる商店街組織を法人化した「商店街振興組合、事業共同組合」等が考えられる。

(5) 市街地整備の誘導方針

まちづくり構想（案）は、本件再開発事業を契機として、早期に市街地整備が必要となるエリアについて、その整備を誘導するにあたり、その誘導方針を次のとおり策定した。

(a) 既存商店街整備の誘導

再開発エリアの東側及び西側に隣接するため、本件再開発事業の影響が特に大きい既存商店が集積するエリアについては、商業と住宅が共存する活力ある複合市街地の形成を目指し、次のとおり方針を定めた。

1. 連続性のある賑わい空間の形成

- 商業施設（店舗・事務所等）は低層階（1・2階）へ立地誘導する。
- 商店街の雰囲気を変化させる建物用途を制限し、風俗店等の立地を制限する。

2. 安全・快適な買物環境の形成

- 商業施設等の新築・建替えに合わせて壁面を後退させ、店先に駐輪や商品陳列スペースを確保する。
- 低未利用地を活用し、また主要道路沿いの施設の壁面を後退させるなどにより、憩いや交流の場となる広場を確保する。
- 看板の設置にあたり原色やネオンの使用を制限するなど、看板等の形態や意匠を制限して居住環境に配慮する。

3. 基盤整備を伴った土地の高度利用の促進

- 新築や建替えに合わせ壁面を後退させ、安全な道路空間を確保する。
- 建築物の最高高さ制限等、建築形態の規制により、住宅への日照・通風や街並みに配慮する。
- 道路斜線制限や前面道路幅員による容積率の制限等の建築形態の規制を緩和し、市街地環境の向上を前提として土地の高度利用を促進する。

(b) 良好な住宅市街地整備の誘導

低・未利用地が多く無秩序な開発の可能性のある住宅市街地化の誘発エリアについては、充実した居住環境を備えた中層主体の住宅市街地の形成を目指して、次のとおり方針を定めた。

1. 多世代の安全・快適な生活を支える基盤整備の推進

- 新築・建替えに合わせて壁面を後退させ、あるいは垣・柵を制限（ブロック塀の禁止、生垣化）して、狭隘道路について道路空間の充実を図る。
- 民間開発業者へ保育所の併設を誘導し、子育てファミリーの生活支援施設を整備する。

2. 良質な住宅・住環境の維持・創出

- 建築物の最高高さ制限等、建築形態の規制により、住宅への日照・通風や街並みに配慮する。
- 敷地面積の最低限度を設定し、建て詰まった住宅市街地の形成を抑制する。
- 床面積の少ない住宅の建設を抑制し、多世代共存を支える多様な住宅の供給を誘導する。

3. 土地の有効活用の促進

- 道路斜線制限や前面道路幅員による容積率の制限等の建築形態の規制を緩和し、市街地環境の向上を前提として土地の高度利用を促進する。

(6) 公共下水道の整備

まちづくり構想（案）は、公共下水道の整備について次のとおり策定した。

すなわち、本件再開発事業の施行地区内には、未だ公共下水道が整備されていない地区があり、本件再開発事業ではその整備を図り公共下水道が供用されていない地区の解消を図る必要があるが、これを整備することにより、現在、下流に設けられている下水道処理施設の処理能力が不足することになることから、公共下水道の整備にあたっては本件再開発事業と連動してこれを行う必要がある。

(7) 災害に強い安全・安心まちづくりの推進

まちづくり構想(案)は、国分寺駅北口周辺地区における防災上の現況と課題を次のとおり捉え、これに対し次のとおり方針を策定した。

(a) 現況と課題

国分寺駅北口駅前には、一時避難場所である第二中学校や第七小学校が駅からやや離れており、また、広域避難場所を小平市内に依存するなど、防災施設が整備されておらず、本件再開発事業を契機として、災害に強く安全で安心な駅周辺市街地の形成を目指し、防災施設の充実を図る必要がある。

(b) 整備方針

- ① 本件再開発事業により整備される駅前広場を地区災害時待避所と位置付け、そこに防災施設(防災倉庫、耐火性貯水槽の設置、地域防災団体による活動拠点)を設け、安全な不燃空間として防災拠点を街なかに創出する。
- ② 駅前広場に隣接する商業集積地において、耐火耐震建物への建替えを誘導し、国3・4・12号線の整備と沿道の不燃化により延焼遮断帯を形成する。

6 短期的に可能なまちづくりの推進

まちづくり構想(案)は、国分寺駅周辺にあるまちづくり資源(既存の地域資源)の活用による効果的なスポットまちづくり、まちづくりルールの運用や市民・土地建物所有者など民間ができる身近なまちづくり活動の支援により多大な財源を伴わないまちづくりを推進するにあたり、そのイメージを次のとおり策定した。

(1) 効果的なスポットまちづくりの実施(イメージ)

(a) 緑、うるおい、公園、景観

- 北口駅前の先行取得用地(市有地)をお花畑にする。更に、フェンスを外し、暫定的に市民に開放してイベントや商品販売等をできるようにする。
- 駅周辺地区にポケットパークを整備する(毎年一カ所程度)。
- 都立殿ヶ谷戸庭園において、都のパークマネジメントと連動した取り組みをする(市民、NPOなどによる都立公園の管理運営への参画)

(b) 交通・道路、その他施設

- 駅南口に観光案内版・サイン等を設置する(美しい日本の「歩きたくなるみち」500選のサイン等)。
- 駅のバリアフリー計画をJRと協議して公表する。

- 本多地区にぶんバスを通す。
- 今ある裏道や古い道を活かして、歩行者優先（交通規制やバリアフリー整備）の歩きやすい道にする。また、界限や横丁を感じさせる路地となるように舗装等を工夫する。
- 都市鉄道等利便増進法により交通結節機能高度化計画を作成、駅施設の利用の円滑化等を図る。
- 幹線道路の特定区間への車両の抑制等により、交通円滑化のための社会実験の実施。

（2）多大な財源を伴わないまちづくりの推進（イメージ）

（a）規制誘導

- 国分寺崖線など既存樹林地の保全を目的とした区域指定をする（地権者の了解を早く得る。）。
 - 風俗営業店舗（キャバレー等）の立地を条例で制限する。
 - 敷地規模の大きい開発等に際して、地域住民が身近に利用できる小公園等の整備を誘導する。
 - 個々の敷地での建替え等に際しては、幅 4m 以上の道路づくりや、角地では隅切りを確保し、まちの基本的な安全性や利便性を確保する。

（b）まちづくり活動支援

- 民間都市開発を支援する「まちづくり支援要綱」を制定する。
- 商業まちづくりの受け皿組織（商店会法人化やTMO等）の設立及び活動支援。
- 商店街の空き店舗等にコミュニティビジネス等を誘致する。
- 道路に面するコンクリートブロック塀等の垣・さくの「生け垣」化を支援し、安全でうるおいある街並みづくりを推進する。
- 屋上緑化や壁面緑化など環境に配慮した建物づくりを支援する。
- 駅前清掃や違法看板・広告物の撤去等を一般市民が出来るようにし、まちをきれいにする。

7 今後の対応と課題

（1）まちづくり交付金・補助金等の活用の方針

まちづくり交付金とは、「地域の歴史・文化・自然環境等の特性を生かした地域主導の個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進する

ことにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図るため」、国土交通省が平成 16 年度に創設した制度である。

まちづくり構想（案）は、国分寺駅周辺地区約 74.5ha を都市再生整備計画の対象範囲とし、本件再開発事業の推進はもとより、まちづくり構想（案）に基づいた国 3・4・12 号線の整備や複合的な中心市街地の形成を柱とした国分寺駅周辺地区のまちづくりを実現するため、まちづくり交付金を活用し公的財源を確保することを策定した。

なお、その詳細については、記述を省略する。

（2）まちづくり条例との連携

まちづくり構想（案）は、まちづくり条例との連携について、次のとおり策定した。

- まちづくり構想（案）を策定した「まちづくり構想策定会議」を引き続き開催し議論を継続するため、「（仮称）国分寺駅周辺地区まちづくり協議会」として発展させる。
- 国分寺駅周辺地区（約 74.5ha）全体のまちづくり構想を「推進地区まちづくり計画」として位置付け発展させる。
- 「推進地区まちづくり計画」を、まちづくり条例第 7 条から第 9 条に掲げる「まちづくり基本計画」の一つに位置付け、各種まちづくり施策を展開、推進する。
- 「国分寺モール」整備プロジェクトを戦略的に実施していくため、推進地区型のまちづくり計画を策定する（推進地区まちづくり協議会の設置など）。
- まちづくり構想（案）や本件再開発事業と連携する民間開発事業（例えば、まちなかスポットとなるような広場等の整備を行う建築物や、公的な駐車場等を設置する開発事業など）を、まちづくり活動費やコンサルタント派遣等により支援する。
- 既存商店街の活性化に資する安全で快適な買物環境作り（北口駅前通り沿道、殿ヶ谷戸公園周辺、風俗営業店舗等の立地規制など）を検討・提案する地区住民と商店街等による地区型協議会や、市民と商工会等によるテーマ型協議会を設置する。
- 以下の構想を実現するため、各構想ごとにテーマ型協議会を設置する。
 - ・ 自転車活用の施策を提案し、自転車利用環境の改善に資する社会実験等を行う。
 - ・ 駅周辺の利便性や防災性を向上するため、地区内道路交通網の形成等を目指す。
 - ・ 国分寺らしい地域資源を生かしながら、国分寺の顔として、また、観光的にも広く情報を発信できるようなまちづくりを進める。
 - ・ 国分寺駅周辺地区全体の環境・景観を検討する。

- NPO 等を利用して駐輪・駐車場を整備しその運営事業を支援する。
- 商業と住宅が融和した複合市街地の形成や、良好な住宅市街地環境を創出するため、地区まちづくり協議会等を設置する。
- まちづくり市民会議等により、まちづくり交付金の事前・事後評価の体制を構築する。
- グランドデザインに即して、地区住民等による主体的な地区まちづくり計画や都市計画の提案を支援する（活動費、地区まちづくり協議会の設置、コンサルタントの派遣）。

(3) まちづくり構想の実現プログラムの考え方

まちづくり構想（案）は、本件再開発事業と連携して国分寺駅周辺地区の総合的なまちづくりを推進するにあたり、その実現プログラムを策定するため、次のとおり項目を整理した。

1. 本件再開発事業（2.1ha 区域内）
 - 再開発ビル（業務商業棟、住宅棟）の建設
 - 駐車場、駐輪場の整備
 - 駅前広場の整備
 - 国 3・4・12 号線、国 3・4・5 号線の整備
2. 国 3・4・12 号線の整備（沿道市街地と一体的に国 3・4・6 号線までの事業家）
3. 既存商店街の整備
 - 商業施設集積エリアの整備（再開発事業区域両側における共同化事業の誘導など）
 - 北口駅前通りの整備（買物通りの再生）
4. 国分寺駅舎のバリアフリー化（エレベーターの新設等）
5. JR 中央線連続立体交差事業（線路敷の未利用地発生）
6. 公共下水道の整備（国 3・4・4 号線～市境界）
7. 臨時駐輪場の撤去に伴う駐輪場不足の対策
（公共駐輪場の新設、新暫定駐輪場の設置、既存の北口駐輪場拡張等再整備など）
8. 現在事業中の幹線道路
 - 国 3・4・5 号線（平成 19 年度、北口駅前通り～国分寺街道 完成）
 - 国 3・4・6 号線（平成 18 年度までに暫定踏切で供用開始）
9. バス路線の路線別・段階的な見直し等
 - 立川バス系統
 - 西武バス系統（未利用地や通路の発生）
 - 京王バス系統

- ぶんバス（本多・小平ルート）新設
- 10. 国分寺駅周辺の放射状型の骨格道路網体系を形成する国分寺街道の整備
 - 国3・4・11号線（JR中央線南側～東八道路までの国分寺街道）
- 11. 民間開発への支援と誘導
 - （大規模敷地での開発事業における公的駐車場の設置等との連携）
- 12. 市街地整備の誘導
 - 複合的市街地整備の誘導
 - 良好な中層系住宅地の形成
- 13. 短期的に対応するまちづくり事業等
 - スポット的で効果的な事業の実施（身近な広場やうるおい、利便な交通施設等の整備）
 - 多大な費用を要さない事業の実施（規制誘導の展開やまちづくり支援制度の検討等）

8 まちづくり構想（案）における本件図書館の位置付け

まちづくり構想（案）は、被告が国分寺駅北口周辺地区についてそれまで行ってきた都市計画決定と本件再開発事業とを連携させ、相互に補完させることによって、総合的なまちづくりを行うことを企図したものであるから、まちづくり構想（案）のコンセプトと本件再開発事業のコンセプトは重なり合っており、本件再開発事業のコンセプトとして本件図書館の開設が予定されているからには、まちづくり構想（案）においても当然に予定されているものである。

まちづくり構想（案）は、国分寺市民を含む「人」をまちづくりの主人公とし、市民生活の安全、利便性や質の向上を第一義に捉え、まちづくり構想案を策定しているのであるから、本件図書館の開設は正にそのコンセプトに合致するものである。

第5 再開発ビルにおける施設整備について

1 被告による権利床の取得

被告は、平成20年10月時点で、本件再開発事業において権利変換の対象となる資産（以下「従前資産」という。）として、本件再開発事業により新築される施設建築物の敷地等、合計約21億円の資産を有している。本件再開発事業において、この資産が権利変換処分された場合、被告は、本件再開発事業により新たに建築される施設建築物（以下「再開発ビル」という。）に対し、フロアーにして7階乃至9階分の面積に相当する床（約1,900㎡）（以下「権利床」という。）を取得することになる。

2 再開発ビル内に整備する公共施設の検討

(1) 新規施設の整備

(a) 子ども家庭支援センター

被告は、第四次長期総合計画において、子育て中の親や支援をする人が集まる拠点として、市の中心部に、「子ども家庭支援センター」を整備する計画を有しており、現状、その必要性も認められる。

しかしながら、再開発ビル内に「子ども家庭支援センター」を設置することについては、園庭や駐車場が確保できないこと、安全性の確保の点からは、高層ビル内よりも周辺に緑地などがある低層建物のほうが望ましいこと、などから、「子ども家庭支援センター」は再開発ビルにとって最適な施設配置とはいえないとの結論に至った。

(b) 観光案内所

被告は、第四次長期総合計画において、観光案内所を設置して、観光関係団体の活動拠点を設け、観光活動の推進を図ることなどを計画している。

再開発ビル内に観光案内所を整備することについては、市外からの来訪者や市民に対する情報提供の場所として再開発ビルが最適であるか否かを見極め、更に検討する必要がある。

(2) 既存施設の移転

被告は、国分寺駅周辺に設置されている公共施設のうち、国分寺しホール、市民課北口サービスコーナー及び本件図書館について、次のとおり、再開発ビルへの移転を検討している。

(a) 国分寺しホール

国分寺しホールは、平成元年に、国分寺ターミナルビル（駅ビル）の8階に約300㎡の小ホールとして設置され、市民活動団体に文化活動・発表の場を提供することにより、市民文化の振興を図ることを目的として運営されてきており、多目的利用を可能としたフラットな構造であることから、市内唯一のレセプションルームとして60%から70%という高い利用率を維持してきた。

しかしながら、国分寺しホールは、被告が民間業者から賃借していることから年額1,400万円の支払賃料が発生する。また、開設以来既に20年が経過した

ため大規模な改修が必要であるが、その費用は約 5,600 万円にものぼる。これに加え、防音機能の整備、ギャラリー機能の追加、控え室の確保などが要請され、この要請を満たすためには約 430 m²の床面積が必要となる。

被告は、以上の状況を踏まえ、国分寺Ｌホールを再開発ビル内の西街区 9 階に移転することを計画している。

(b) 市民課国分寺駅北口サービスコーナー

被告は、平成 13 年に、国分寺駅北口（国分寺市本町 4 丁目 1-18 所在）に、住民基本台帳法に基づく各種証明、国分寺市印鑑条例に基づく証明、各種税証明などを取り扱うサービスコーナーを設置し、これまで運営をしてきた。

同サービスコーナーの年間取扱件数は約 34,000 件にものぼるのに対し、同センターの規模はわずか約 60 m²で、打合せスペースや市民の待合スペースが少なく、混雑時には狭いスペースに市民が立って並ぶなど、全体として手狭である。

被告は、以上の状況を踏まえ、再開発ビル内にサービスコーナーと併設して観光案内所を開設し、これに要するフロアー面積として約 140 m²と予定している。また、これらの施設のフロアーとしては、東街区 1～3 階のいずれかへの設置を検討している。

(c) 本件図書館

被告は、既に述べたとおり、平成 19 年 2 月 20 日に、行政資料の閲覧を中心とする図書館として本件図書館を開設した。本件図書館は、既に述べたとおり、もともと再開発ビルへの設置が計画されていた IT 図書館を再開発事業に先駆けて設置したものである。

本件図書館は、現状は、行政資料の閲覧を中心とするため利用率は必ずしも高くはない。

しかしながら、被告は、将来、本件図書館を再開発ビルに移転するにあたっては、国分寺駅前の利便性を最大限に生かし、本件図書館を全市の図書館サービスの受付窓口とし、蔵書の検索、予約、貸出、返却、雑誌・新聞の閲覧、視聴覚資料（CD・DVD）の提供、行政資料・地域資料の収集・提供、IT を活用した情報提供・収集などの機能を整備することを想定している。

また、図書館は、その性質上、強い集客力を有しており、IT 図書館を再開発ビルの上層階に開設すれば、いわゆるシャワー効果により中下層に位置する商

業施設の活性化も期待でき、実際にかような効果を上げている自治体の例も見られる。

被告は、これらのことを視野に入れ、本件図書館を再開発ビルの西街区 9 階（最上階）に移転することを計画している。

以上、本件図書館の開設に至った背景にある本件まちづくり及び本件再開発事業の概要について述べた。

本件図書館条例の制定および本件図書館の開設にいたる具体的経緯等については、次回の準備書面で述べることとする。

以上