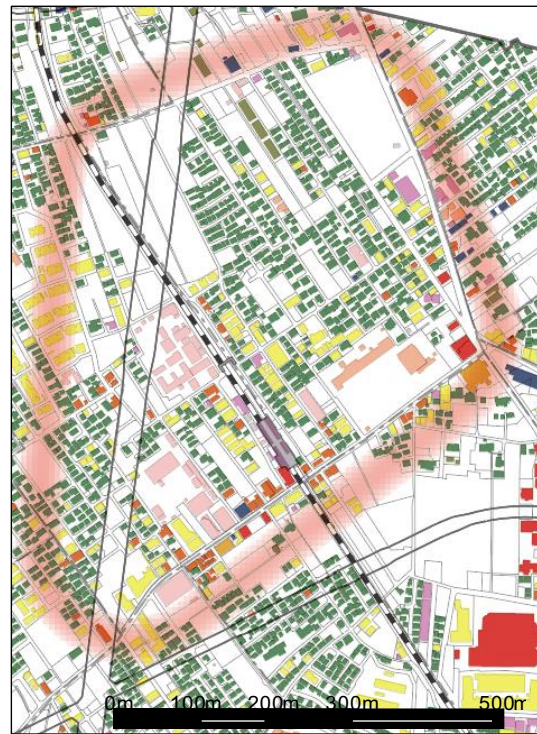


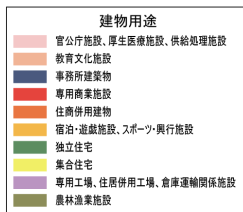
1. 恋ヶ窪駅周辺エリアの現況

① 土地利用・建物

■ 建築物の用途



- 駅東側は住宅が中心
- 市役所通り沿道に店舗がみられる
- ・ 駅東側の住宅地では、戸建住宅や小規模な集合住宅が立地している。
- ・ 市役所通り沿道には専用商業施設、住商併用建物が点在している。
- ・ 駅西側には、官公庁施設が立地している。

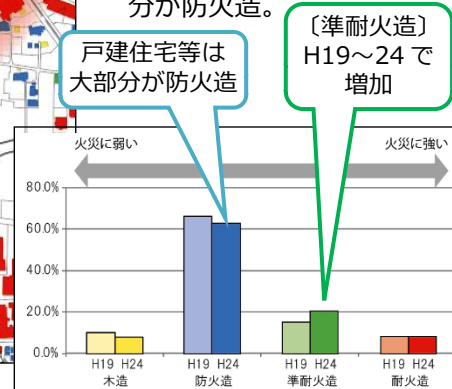


出典：H24 土地利用現況調査 ※本頁内縮尺同じ

■ 建築物の構造



- 公共施設等は耐火造，住宅は防火造が多い
- H19～24 で準耐火造が増加
- ・ H19～24 の変化では，防火造・木造が減少し，準耐火造が増加している。
- ・ 新築された戸建住宅は大部分が防火造。

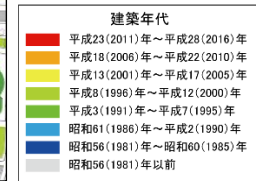


出典：H24 土地利用現況調査

■ 建築物の建築年代



- S56 年以前の建物が 3 割以上
- ・ S56 年以前に建てられた建築物（主に官公庁施設，集合住宅など）が多い。
- ・ 第一種低層住居専用地域は，農地の宅地化が進行。



出典：建築確認申請より作成

② 道路・交通

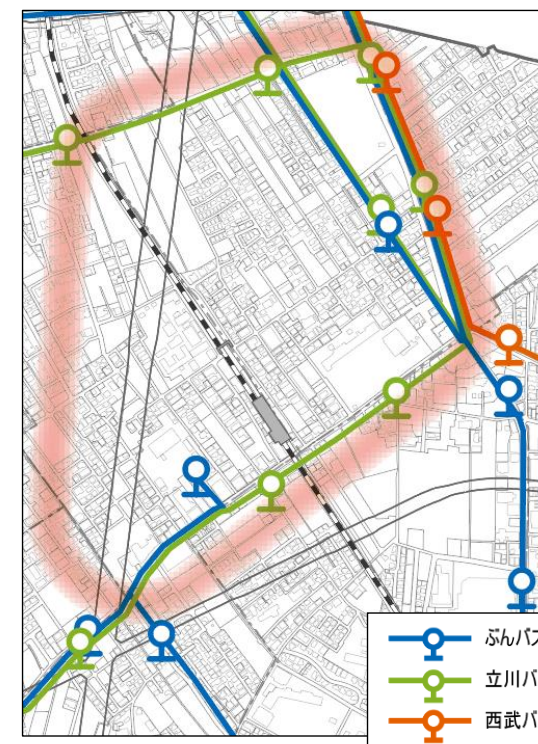
■ 道路幅員



- 幅員の狭い道路が多い
- 市役所通りは，歩道が狭く歩行者・自転車が輻輳
- ・ 幅員 6m 未満の道路が約 8 割，うち幅員 4m 未満の道路は約 3 割弱と，街区には幅員の狭い道路が多い。
- ・ 市役所通りは約 9m だが，歩道が狭く電柱等が立ち並んでおり，歩行者や自転車の交通に支障がある。
- ・ 市役所通りは停留所でのバスの一時停止や踏切によって一時的に交通が滞っている。
- ・ 隣の街区に繋がる交差点が一つもない道路がある。

出典：H24 土地利用現況調査，道路台帳より作成

■ バス交通

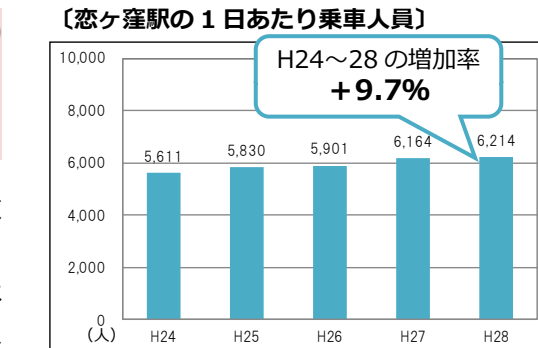


- 市役所通り，1 日約 140 本バスが運行
- バス乗降による渋滞
- ・ 市役所通り，府中街道を複数のバスが運行している。
- ・ 市役所通りは 1 日約 140 本のバスが通行しており，バス停での乗降のための一時停止が円滑な交通の妨げとなっている。



出典：市 HP，事業者 HP より作成

■ 鉄道



出典：各年東京都統計年鑑
乗降乗車人員を 2 で割り，乗車人員として換算

- 恋ヶ窪駅の乗車人員は増加傾向
- 改札口は西側のみで，駅前広場はない
- ・ 恋ヶ窪駅の乗車人員は約 6,200 人/日で，過去 5 年の増加率は市内で最も高い。
- ・ 恋ヶ窪駅の改札口は西側の 1 箇所のみで，東側にはない。
- ・ 東西の移動には，市役所通りの踏切か，駅北側の歩道橋を横断する必要がある。
- ・ 駅前広場がなく，バスロータリーや送迎車の乗降スペースが確保できていない。



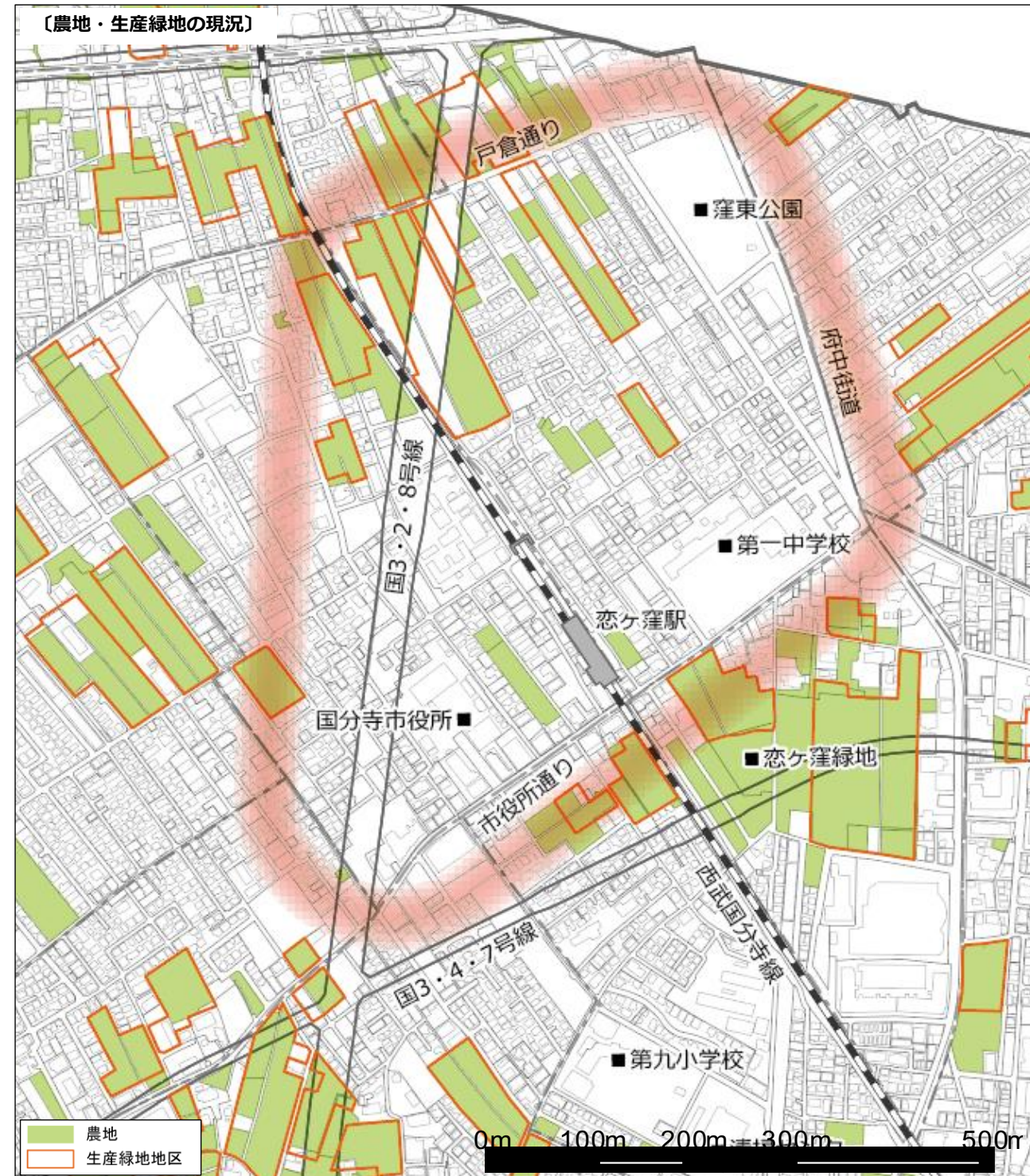
③ 農地

■ 農地・生産緑地

○戸倉通り沿道・市役所通り南側にまとまった農地が分布

○農地の大部分が生産緑地に指定

- ・戸倉通り沿道，市役所通り南側にまとまった農地が分布している。
- ・短冊状の地割がみられ，150～300m 程度の細長い街区を形成している箇所もある。
- ・農地のうち大部分は生産緑地地区に指定されている。



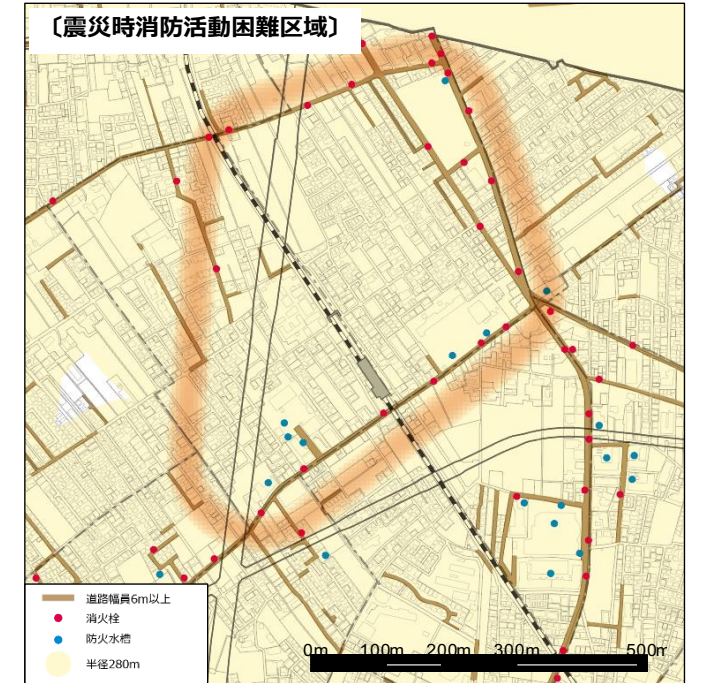
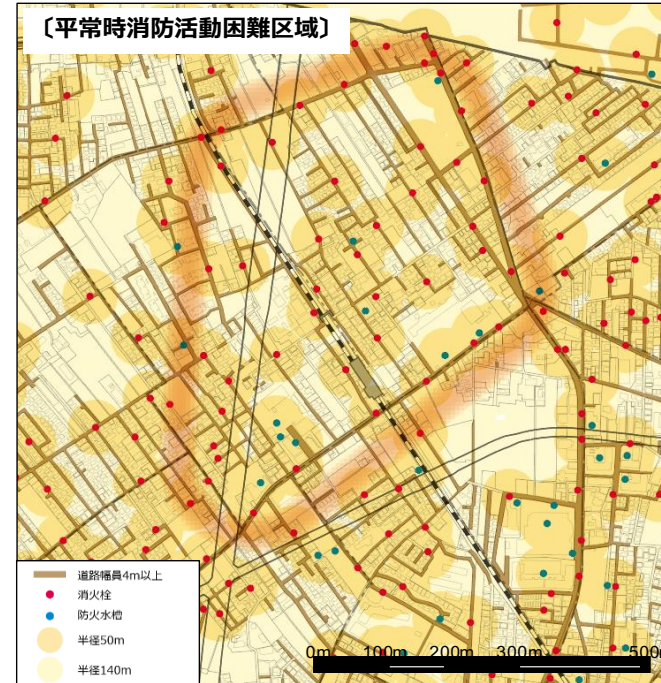
④ 防災

■ 消防活動困難区域

○消防活動困難区域はエリア周辺ではおおむね解消

○幅員 6m 以上の道路ネットワークが脆弱

- ・平常時消防活動困難区域は，消防水利から半径 500m の範囲で見ると，カバーできない箇所が点在しているものの，最大半径 140m でみると，エリア全域で解消されている。
- ・震災時消防活動困難区域は，おおむね解消されている。
- ・幅員 6m 以上の道路はエリア周辺では市役所通り，戸倉通り，府中街道等の主要道路のみで，街区内にネットワーク化されていないため，国 3・2・8 号線西側の一部に活動困難区域がみられる。

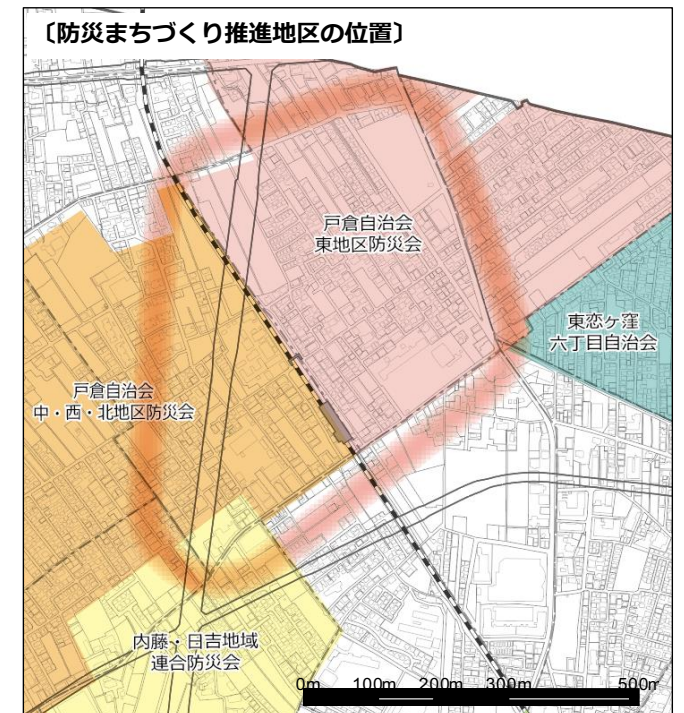


■ 防災まちづくり推進地区

○エリア周辺の各地区で防災まちづくり推進地区として活動

- ・市内で 14 団体が市と協定を結び，地域住民が自分たちの住むまちを見直し「安全で住みよい，まちづくり」の実現に向けて防災まちづくりの活動を行っている。
- ・エリア周辺では，各地区*が防災まちづくり推進地区となっており，地区内の防災設備の点検，防災地図の作成等の活動を行っている。
- ・特に，検討範囲内はほぼ全域が防災まちづくり推進地区に含まれている。

*戸倉自治会中・西・北地区防災会，戸倉自治会東地区防災会，内藤・日吉地域連合防災会，東恋ヶ窪六丁目自治会

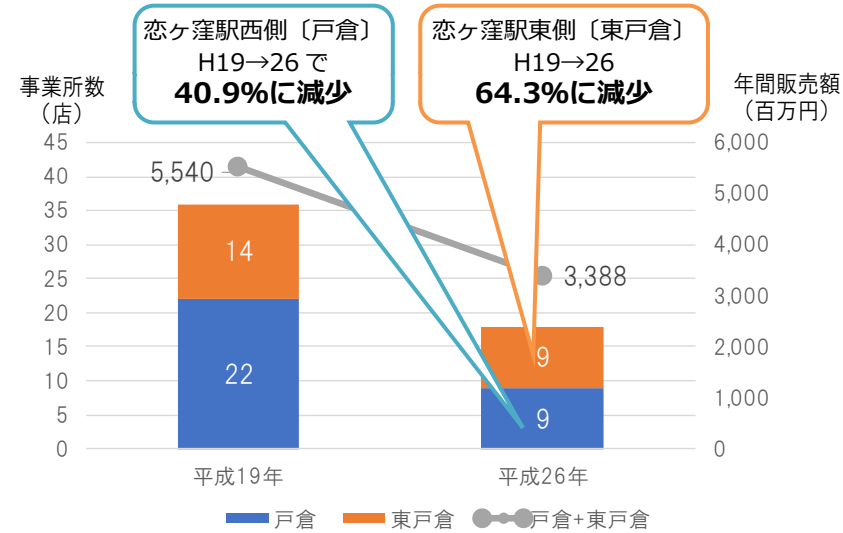


⑤商業（事業所数と販売額）

○駅周辺の小売業事業所数，年間販売額は減少

- ・エリアが位置する町域の平成19年から平成26年の小売業事業所数をみると，駅西側の戸倉では22店から9店に減少している。また駅東側の東戸倉では14店から9店に減少している。
- ・これらの2つの町域での年間販売額は，5,540百万円から3,388百万円へ減少している。

〔小売業事業所数・年間販売額の変化〕



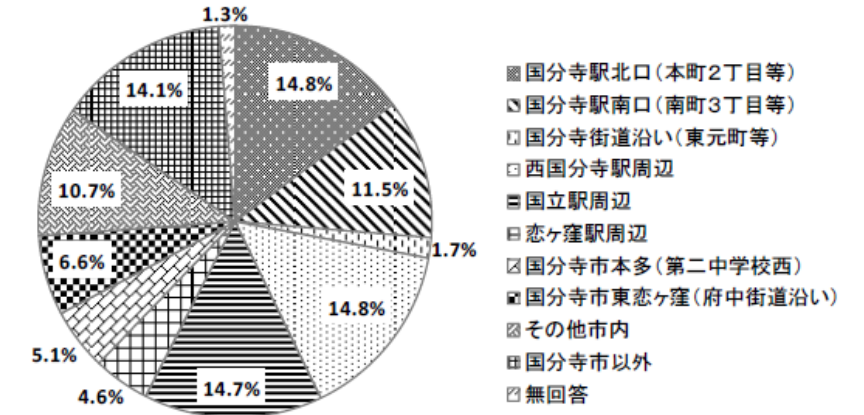
出典：国分寺市統計（2018）

■日常的な買い物先（市全域）

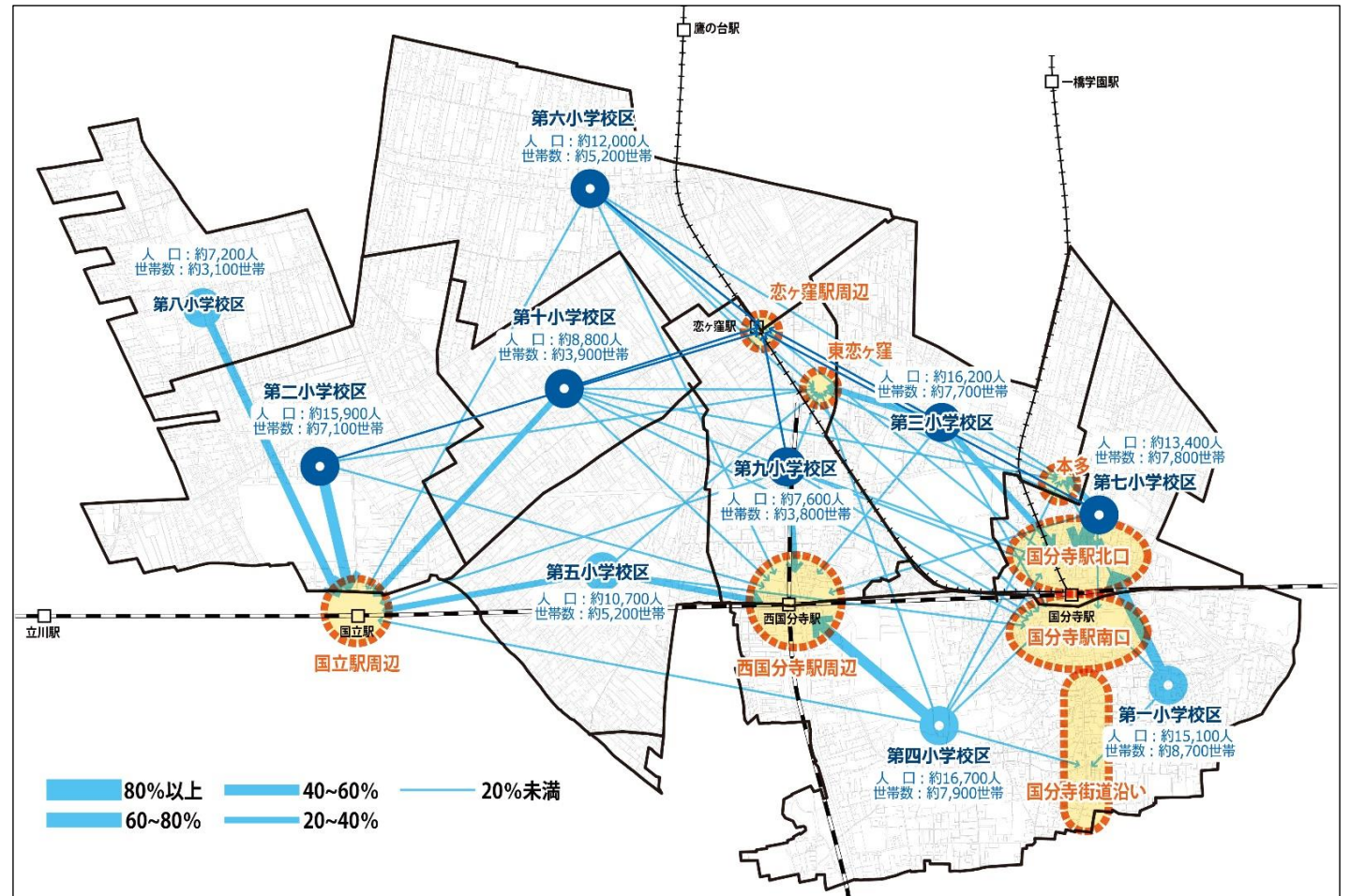
- 市全域の日常的な買い物先は，国分寺駅・西国分寺駅・国立駅周辺あわせて半数以上を占める
- 日常的な買い物先として恋ヶ窪駅周辺を利用する人は少ない

- ・市全域で日常的な買い物先をみると，国分寺駅北口（本町2丁目等），国分寺駅南口，西国分寺駅周辺，国立駅周辺が多く，それぞれ10～15%程度である。また，国分寺市以外を利用する人も14.1%にのぼる。
 - ・日常的な買い物先として「恋ヶ窪駅周辺」を利用する人は，全市あわせて4.6%である。
 - ・第一・四・五・八小学校区からは，恋ヶ窪駅周辺を利用すると回答した人はいない。
- ※人口・世帯数はH31.2.1時点の人口（外国人含む），世帯数をもとに，小学校区で合計。町丁目2つの小学校区に分かれている場合，1/2ずつ計上。

〔日常的な買い物先〕



〔日常的な買い物先〕

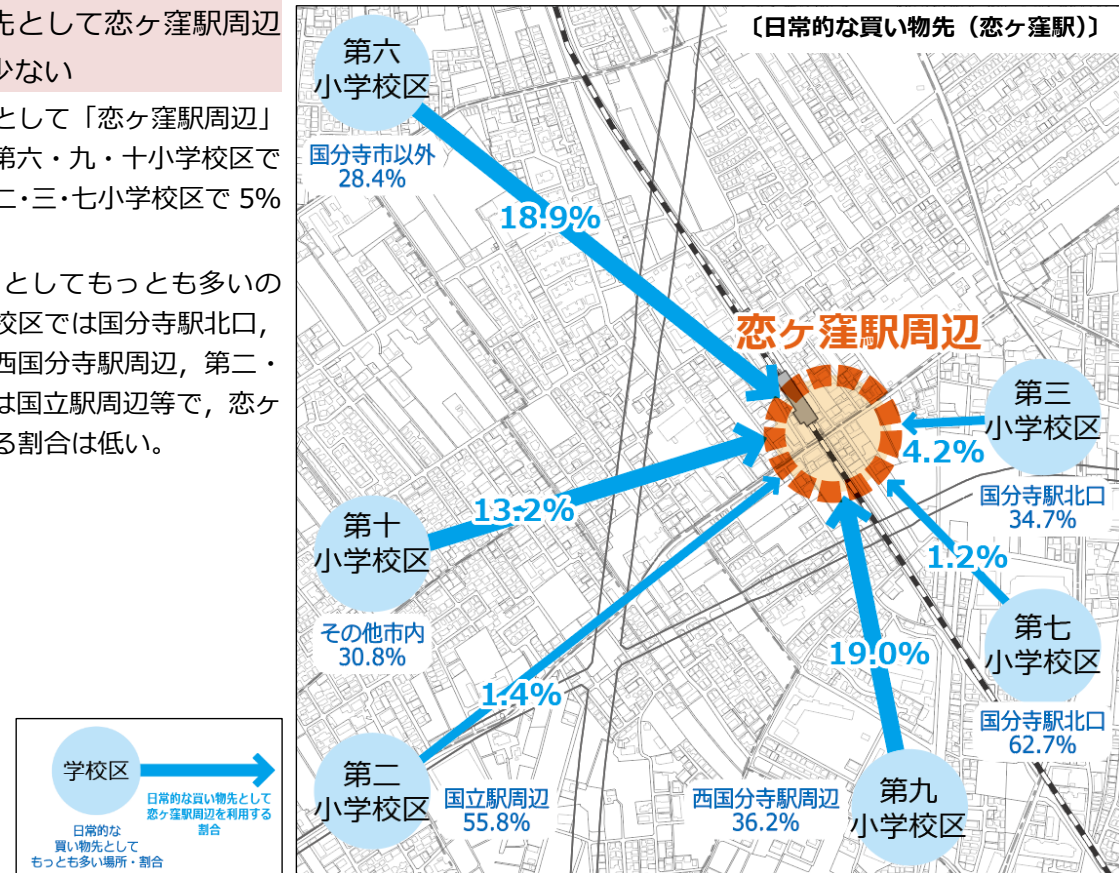


出典：都市マスタープラン改訂に係るアンケート調査結果（H26.5）〔日常的な買い物先〕×〔お住まいの小学校区〕

⑥日常的な買い物先

○日常的な買い物先として恋ヶ窪駅周辺を利用する人は少ない

- ・日常的な買い物先として「恋ヶ窪駅周辺」を利用する人は，第六・九・十小学校区で10～20%程度，第二・三・七小学校区で5%以下となっている。
- ・日常的な買い物先としてもっとも多いのは，第三・七小学校区では国分寺駅北口，第九小学校区では西国分寺駅周辺，第二・六・十小学校区では国立駅周辺等で，恋ヶ窪駅周辺を利用する割合は低い。



⑦ 検討範囲及び周辺のまちづくり資源等

国分寺市都市計画マスタープラン（H28.2）では、市内の自然資源や歴史文化資源等、地域の特徴や魅力をつくりだしているもので、まちづくりを進めるために活かしていくべきまちの要素を「まちづくり資源」としています。恋ヶ窪駅周辺エリアでは、公共施設等の公益機能、病院・福祉施設等の生活利便機能についてもまちづくりに資する要素ととらえ、以下のとおり整理しました。

店舗・商業施設等

- ・市役所通り沿道にいくつか飲食店、コンビニ等が立地しています。
- ・府中街道沿道には、カラオケ・スーパー等のやや大きな建物も立地しています。
- ・住宅地内には、美容室等が点在しています。



市役所通り

公共施設等

- ・国分寺市役所、第九小学校、第一中学校等の公共施設が立地しています。
- ・恋ヶ窪駅周辺、市役所通り沿道には、交番、郵便局、農水省検査所など公共公益施設が立地しています。



国分寺市役所（第3庁舎）

保育園・幼稚園等

- ・保育園・幼稚園・認可保育所が点在しています。
- ・第九小学校に学童保育所が併設されています。



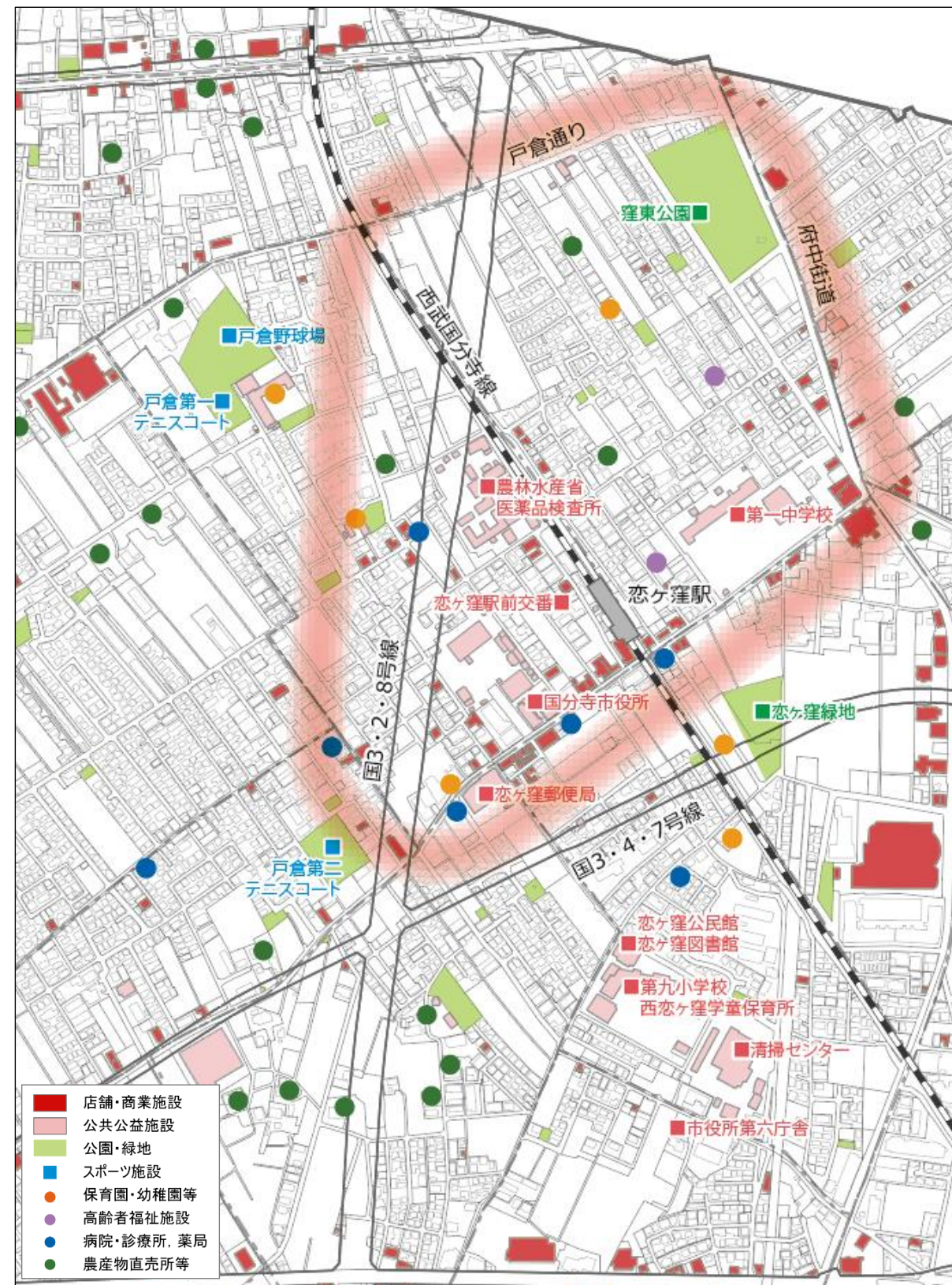
第九小学校

高齢者福祉施設

- ・恋ヶ窪駅東側に老人ホーム、グループホーム等が点在しています。

病院・診療所・薬局等

- ・市役所通り沿道を中心に、診療所、薬局がいくつか立地しています。
- ・住宅地内にも診療所等が立地しています。



- 店舗・商業施設
- 公共公益施設
- 公園・緑地
- スポーツ施設
- 保育園・幼稚園等
- 高齢者福祉施設
- 病院・診療所、薬局
- 農産物直売所等

出典：H24 土地利用現況調査、国分寺市直売所マップより作成

公園・緑地

- ・北東部に窪東公園が立地しています。
 - ・街区公園等がエリア周辺に点在しており、公園緑地は充足しています。
- ※公園誘致圏を250mとすると、エリア周辺は全域がカバーされており、公園空白地域はありません。〔出典：国分寺市緑の基本計画 H23.3〕



窪東公園

スポーツ施設

- ・国3・2・8号線西側に戸倉野球場、テニスコートが立地しています。

農産物直売所・農園等

- ・エリア周辺に農産物直売所・農産物生産地、体験農園が点在しています。



国分寺ファーマーズマーケット
写真出典：第三次国分寺市農業振興計画

歴史文化資源・観光資源

- ・西武鉄道や市役所通り商店街では、「恋ヶ窪」という地名を活かし、「恋まちストリート」「恋まちプロジェクト」といった地域活性化のプロジェクトに取り組んでいます。

0m 100m 200m 300m 500m

2. まちづくりに関する用語解説

■用途地域

住居の環境の保護または業務の利便の増進を図るため、また建物の種類の混ざり合いを防ぐものとして定める地域です。用途地域を定めると、住居、商業、工業など市街地の大枠の土地利用が決まり、それぞれの内容に応じて、建てられる建物の用途が決められます。

※次ページに、用途地域別の建築物の用途制限を示しています

国分寺市では

●8種類の用途地域を指定しています。

【住居系】●第一種低層住居専用地域	764.7ha	(市域の約66.7%)
●第一種中高層住居専用地域	75.4ha	(市域の約6.6%)
●第二種中高層住居専用地域	52.1ha	(市域の約4.5%)
●第一種住居地域	104.6ha	(市域の約9.1%)
●第二種住居地域	34.6ha	(市域の約3.0%)
【商業系】●近隣商業地域	31.3ha	(市域の約2.7%)
・商業地域	36.7ha	(市域の約3.2%)
【工業系】・準工業地域	48.6ha	(市域の約4.2%)

※●印は、恋ヶ窪駅周辺エリアのまちづくりの検討範囲で指定している用途地域を示しています

■第一種低層住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域です。住宅や、住宅と兼用の小規模な店舗や診療所、小学校・中学校・高等学校などの用途の建物は建築できますが、独立店舗、事務所、工場、ホテル・旅館などの用途の建物は建築できません。

国分寺市では

- 市域の約3分の2を占めています。
- 建築物の高さを10m以下(3階建程度)に定めています。



<第一種低層住居専用地域の建物イメージ>

■第一種中高層住居専用地域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域です。小規模な店舗や病院、大学なども建築できます。

国分寺市では

- 市域の約6.6%を占めています。
- 恋ヶ窪駅周辺エリアでは、恋ヶ窪駅東側の第一中学校周辺に指定しています。



<第一種中高層住居専用地域の建物イメージ>

■第二種中高層住居専用地域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域です。スーパー等の店舗、事務所なども建築できます。

国分寺市では

- 市域の約4.5%を占めています。
- 恋ヶ窪駅周辺エリアでは、恋ヶ窪駅西側の地域に指定しています。



<第二種中高層住居専用地域の建物イメージ>

■第一種住居地域

住居の環境を保護するため定める地域です。一戸建てとマンションが混在する住宅街になります。ガソリンスタンドや小規模の事務所なども建設する事ができます。遊戯場、風俗施設は建設する事ができません。

国分寺市では

- 市域の約9.1%を占めています。
- 恋ヶ窪駅周辺エリアでは、国3・2・8号線の沿道に指定しています。



<第一種住居地域の建物イメージ>

■第二種住居地域

主として住居の環境を保護するため定める地域です。パチンコ店、カラオケボックス、旅館・ホテルなども建築することができます。

国分寺市では

- 市域の約3.0%を占めています。
- 恋ヶ窪駅周辺エリアでは、官公庁施設とその周辺に指定しています。



<第二種住居地域の建物イメージ>

■近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業等の業務の利便を推進するため定める地域です。大規模な店舗や事務所、自動車教習所なども建築することができます。

国分寺市では

- 市域の約2.7%を占めています。
- 恋ヶ窪駅周辺エリアでは、市役所通り沿道に指定しています。



<近隣商業地域の建物イメージ>

〔用途地域別の建築物の用途制限〕

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建物 取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く 農産物直売所、農家レストラン等のみ。 2階以下
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	○	▲	▲		▲10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	○	▲	×		▲10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×		▲客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×		▲個室付浴場等を除く。
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲800㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	① 800㎡以下1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下2階以下
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限る。
畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転 車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれがない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限る。
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯 蔵・処理の量	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下

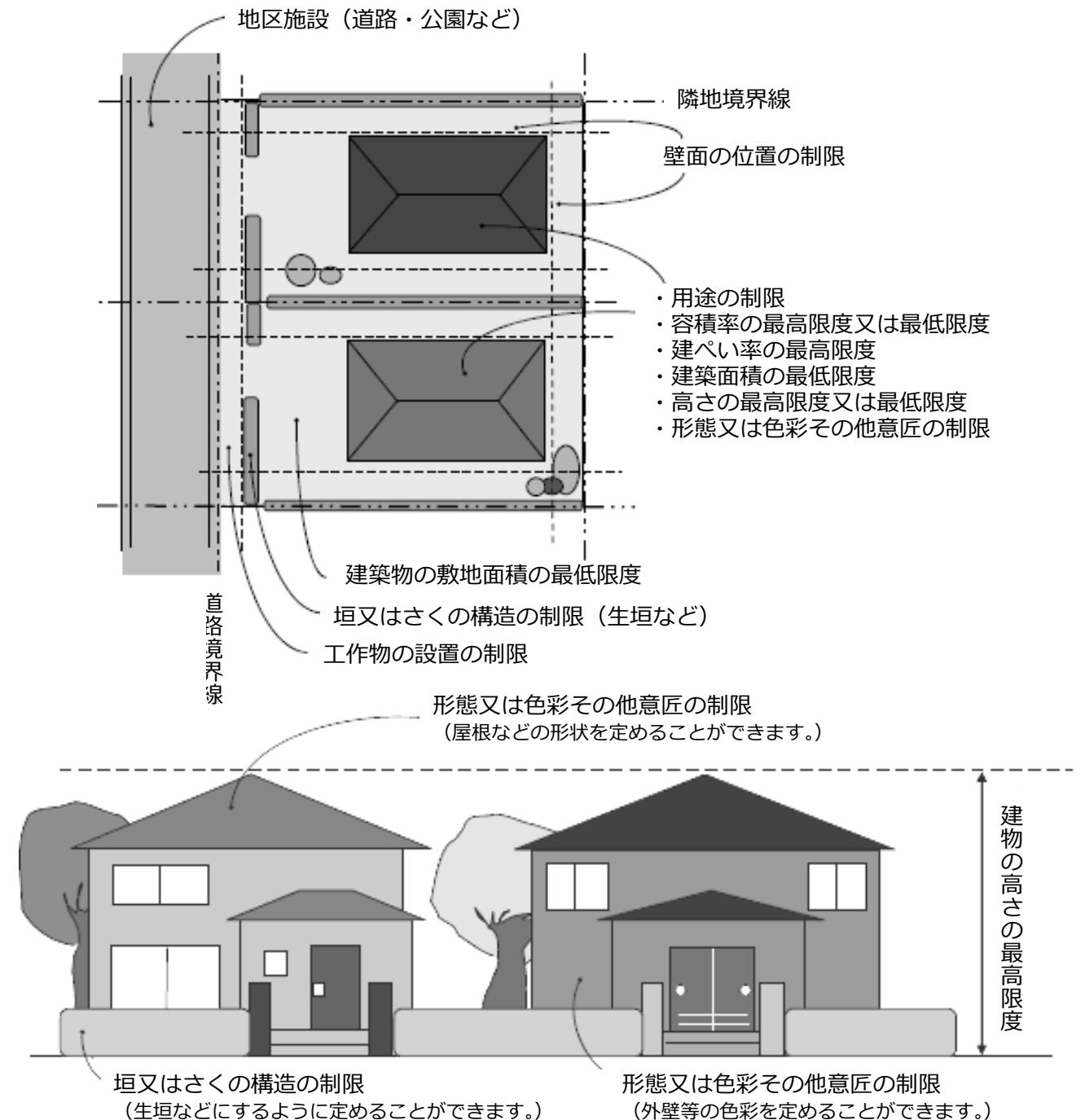
(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。
(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

■ 地区計画制度

用途地域よりも具体的で詳細に地区ごとの建物の建て方に関するルールを決める事ができる制度です。比較的小規模で身近な地区をひとつの単位として、地域と行政の話し合いによって地区の将来のまちづくりの方向を決め、道路、公園などの施設の配置や建築物等に関するルールを定め、地区の特性に応じた良好なまちを目指すための計画です。

〔地区計画で定められる事項（例）〕

- ・ 地区施設（道路、公園、緑地等）
- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の建ぺい率の最高限度
- ・ 建築物の高さの最高限度・最低限度
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・ 形態または色彩その他の意匠の制限
- ・ 建築物の容積率の最高限度・最低限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度・建築面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 垣または柵の構造の制限



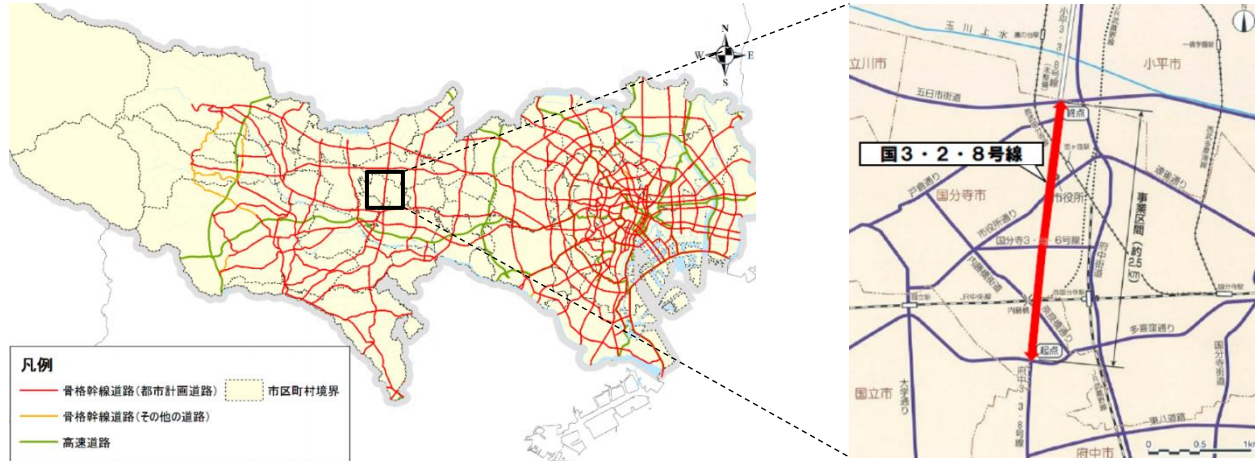
3. その他

■ 国分寺都市計画道路 3・2・8 号府中所沢線

市を南北に貫く骨格幹線道路で、東京都が事業主体で整備が進められています。事業区間の延長は約 2.5km、計画幅員は 36m（標準）となっています。

多喜窪通りから国 3・4・6 号線までの約 1.1km は、平成 29 年 3 月から供用開始しています。

西武国分寺線との交差部は、立体交差（道路アンダーパス）で整備が進められています。



出典：東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）／東京都
国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり計画概要版

■ 国 3・2・8 号線沿道北・中・南地区地区計画（平成 27 年 3 月告示）

国 3・2・8 号線沿道の適正かつ有効な土地利用を図るとともに、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ため、道路沿道のおおむね 30m の範囲で定める地区計画です。

〔地区計画の目標〕

国 3・2・8 号線沿道の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します。

- 1 高齢者等をはじめ、誰もが気軽に立ち寄れる便利で快適な暮らしをサポートする施設の展開ができるまち
- 2 日常生活上の身近なニーズに対応した高い利便性や快適性を提供する商業空間を歩いて楽しめるまち
- 3 人々の参集を促し、にぎわいやコミュニケーションの創出に寄与する施設の展開ができ、広域からの利用客も見込めるまち
- 4 国 3・2・8 号線を通りたくなるような、緑と調和した魅力的な沿道のまちなみ
- 5 教育環境、交通安全、防災・防犯に配慮されており、誰もが安心して暮らせるまち

〔地区計画で定める主な内容〕

建築物等の用途の制限※	ホテル・旅館は建築してはならない
建築物の敷地面積の最低限度※	110 m ²
建築物の高さの最高限度	20m ※条件に該当するものは特例で 25m を認める
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	・国分寺市景観まちづくり指針に準拠 ・周囲の景観との調和を図る
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は次のいずれかとする ・生け垣またはフェンスに沿って緑化を施したもの ・コンクリートブロック塀、石塀、万年塀、その他これらに類する構造の塀以外のもので、色彩や形状において周辺の住環境との調和に配慮したもの

※一部地域にのみ適用