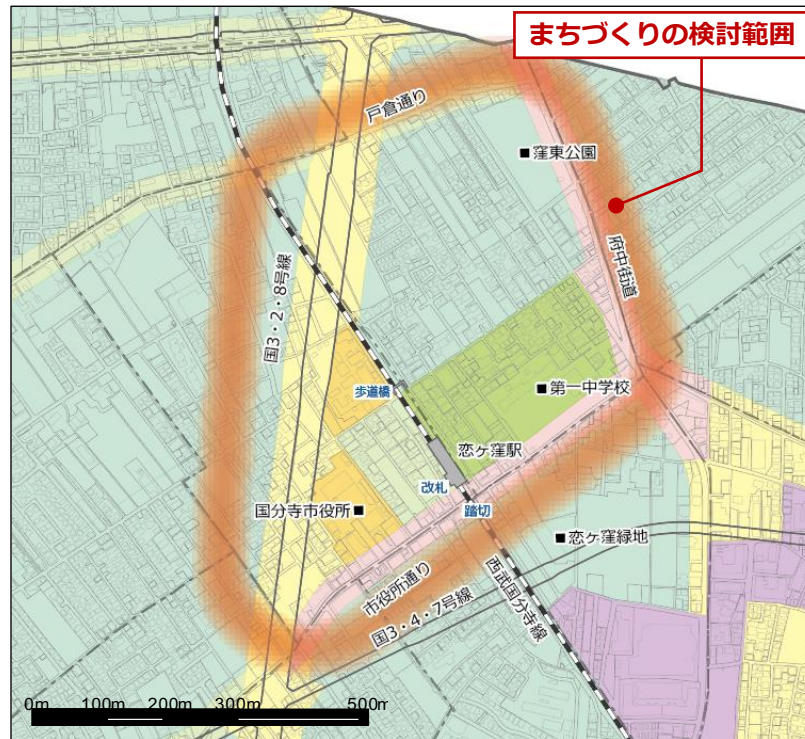


1 まちづくりの検討目的及び検討範囲

恋ヶ窪駅周辺は、国分寺市都市計画マスタープランにおいて、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期待されることから、「地域振興拠点」に位置付けています。また、駅前広場がないなど、市内の他駅と比較すると、まちの基盤が不十分な状況です。

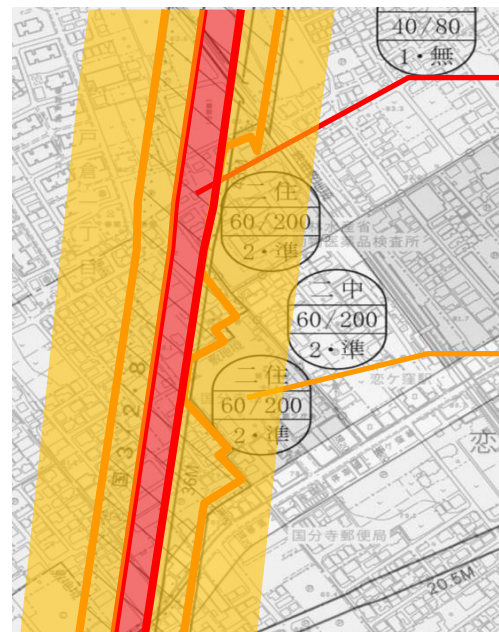
現在、幹線道路である国3・2・8号線の整備などに伴う建築物の建て替えや土地利用の変化など周辺環境に変化が起こる機会となっていることから、これを契機とし、今後の発展が期待されるエリアとして「地域振興拠点」にふさわしいまちづくりを検討します。

まちづくりの検討範囲は、市役所通り、国3・2・8号線、西武国分寺線、戸倉通り、府中街道の道路及び鉄道で囲まれた範囲を基本とします。



用途地域	
第一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	近隣商業地域
商業地域	準工業地域

2 まちづくり等の進捗状況



■ 国3・2・8号線について

- ・市を南北に貫く主要幹線道路
- ・事業認可期間：H19年11月からH32年3月（東京都施行）
- ・多喜窪通りから国3・4・6号線までの約1.1kmはH29年3月から供用開始

■ 国3・2・8号線沿道に関わるまちづくりについて

- ・沿道約100mの範囲を対象にまちづくり計画を策定(H21)
- ・沿道30mの範囲で用途地域等を変更 (H27)
- ・地区計画を決定し、建築物の用途、最低敷地面積、高さの最高限度等を制限 (H27)

3 上位関連計画等での位置付け

上位関連計画等での位置付けについて、恋ヶ窪駅周辺エリアに関する部分を抜粋しました。

国分寺市総合ビジョン (H29.3)

- ・交流人口の獲得を目指すとともに定住化を促進 ・鉄道駅周辺等のバリアフリー化を推進

まち・ひと・しごと創生総合戦略 (H27.10)

- ・地域の利便性を高める魅力あるまちづくりを推進

国分寺市都市計画マスタープラン (H28.2) (以下「都市マス」という)

■ 恋ヶ窪駅周辺を『地域振興拠点』に位置付け

- ・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
- ・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

■ まちづくりの方針

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活を支える魅力ある<u>商店の立地を誘導</u> ・<u>居住と商業の機能が調和した活気ある商店街</u>を整備できる環境の形成 ・賑わいの中で、<u>人が休んだりふれあえる場所</u>づくり ・道路沿道における地域の利便性を高める<u>商業機能</u>の誘致 ・駅へのアクセスを高める<u>交通基盤</u>を整備 	<ul style="list-style-type: none"> 対 住民 対 来訪者
	<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路における<u>災害時の安全性</u>や緊急車両の通行など、<u>幅員を確保</u> 	

【参考】アンケート調査結果 (H26.5)

- ・市全体の将来像に関して、まちづくりで重視するキーワードを尋ねた設問では、「水と緑のうるおい」(67.6%)、「安全な暮らし」(64.7%)が上位。

※都市マスタープラン改訂に関して実施したアンケート調査結果のうち、恋ヶ窪駅利用者の回答を抜粋して集計

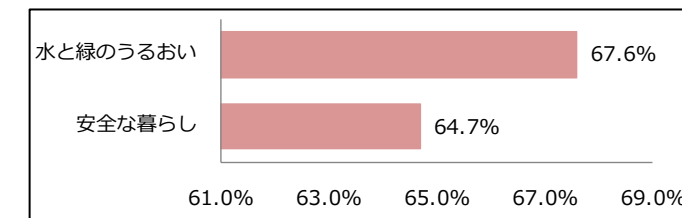


図 まちづくりで重視するキーワード

【自由意見 (抜粋)】

- ・恋ヶ窪周辺を活性化してほしい。お洒落にしてほしい
- ・恋ヶ窪駅周辺は買い物する場所がない
- ・通学路、主要道路の歩道を確保し安全にしてほしい

国分寺市緑の基本計画 (H23.3)

- ・国3・2・8号線沿道の緑豊かな景観の形成 ・低層住宅地の生垣化、低木の植栽、緑化の推進

国3・2・8号線沿道まちづくり計画 (H21.9)

- ・「活力」と「交流」を促すまちづくり ・緑と調和した魅力あるまちなみの形成

都市計画区域マスタープラン [多摩部 19 都市計画] (東京都) (H26.12)

■ 恋ヶ窪の将来像

- ・駅周辺では、都市計画道路の整備を契機に、生活関連の商業施設、周辺に立地する行政、文化、福祉などの公益施設及び公園や農地などの自然環境が調和した、一体感のあるまちを形成

4 まちの状況

項目	現況
土地利用	①土地利用 ・鉄道以東は 住宅用地が中心 で、鉄道以西は公共用地が多い ・第一種低層住居専用地域はゆとりのある住宅が残る一方、 農地の宅地化 が進行 ・第二種中高層住居専用地域は、低層の 集合住宅、戸建住宅が中心に立地 している
	②建物用途 ・ 独立住宅、集合住宅 が多数 ・ 市役所通り沿道は、小規模な専用商業建物や住商併用建物 が立地 ・戸倉・東戸倉地域の 店舗数は減少傾向
	③便利施設 ・診療所、郵便局、コンビニ等の 生活便利施設が徒歩圏内 に立地
まちづくり 安全・安心	④建物構造 ・住宅用地では 防火造が6割以上 を占め、木造が1割近い ・市役所通り沿道は 耐火造・準耐火造が約6割 を占める
	⑤建築年代 ・ 昭和56年以前 （旧耐震基準の時代）に 建築 された建物が全体の 3割以上
道路・交通体系	⑥道路幅員 ・幅員 6m未満が8割以上 （うち幅員 4m未満は3割弱 ）
	⑦道路構成 ・延長 150~300m の間に 隣の街区に繋がる交差点が一つもない道路 がある
	⑧計画道路 ・エリア西側に国3・2・8号線（標準幅員36m）
	⑨交通現況 （市役所通り） ・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※ ・歩道は狭いが、歩行者、自転車の 交通量は多く、すれ違いが困難
	⑩乗車人員 ・恋ヶ窪駅の乗車人員は約 6,000人/日 で過去5年の増加率は 市内最高
	⑪駅周辺の整備状況 ・改札口は 西側のみ で、東側にはない ・駅前広場、駐停車スペースがなく、送迎者と歩行者、自転車が輻輳
景観形成	⑫景観 ・市役所通り沿道は老朽化した建築物や空き店舗も立地し、 商店街として統一感のある景観形成が必要

※自動車交通量は300~400台/時で、片側1車線道路の基本交通容量（普通車換算で1,700台/時）を下回っている。（交通量：平成26年度国分寺市主要交差点交通量調査報告書、基本交通容量：「道路の交通容量」（社団法人日本道路協会,S59.9）による。）

5 拠点について

恋ヶ窪駅一帯は、「都市マス」において「地域振興拠点」に位置付けています。国分寺市内では、他に国立駅北側一帯を「地域振興拠点」に、国分寺駅一帯と西国分寺駅一帯を「都市生活・文化交流の拠点」に位置付けています。

恋ヶ窪駅は、改札口は西側のみで、**東西が鉄道で分断**されており、駅前広場も整備されていません。また、他3駅には大規模な商業施設や公共施設が立地していますが、**恋ヶ窪駅周辺では、ホールや駅に近接した大規模商業施設はなく、エリア内外からの来訪者が利用でき地域のにぎわいを創出する商業や文化を支える機能に乏しい状況**です。

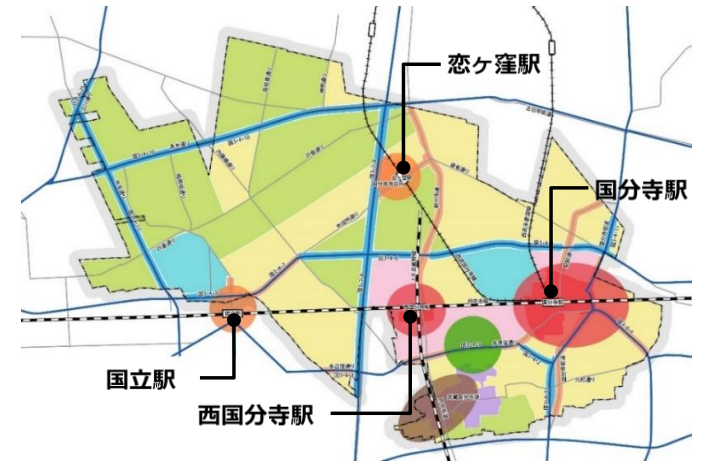


表 市内各拠点の比較

都市マスでの位置づけ	地域振興拠点		都市生活・文化交流の拠点	
	恋ヶ窪駅	国立駅	国分寺駅	西国分寺駅
駅名	恋ヶ窪駅	国立駅	国分寺駅	西国分寺駅
乗車人員(非定期率)	約6,200人/日※1〔39%〕	約57,300人/日〔34%〕	約170,800人/日〔33%〕	約29,300人/日〔44%〕
改札口	西側有り	北口・南口有り （南北自由通路）	北口・南口有り （南北自由通路）	北側・南側有り （南北自由通路）
駅前広場	無し	北口：有り 南口：整備予定	北口：有り 南口：有り	北口：有り 南口：有り
バス停	有り（市役所通り）	有り（北口、南口）※2	有り（北口、南口）	有り（南口）
タクシー乗降場	無し	有り（北口、南口）※2	有り（北口、南口）	有り（北口、南口）
主な公共・商業施設等	・国分寺市役所 ・市役所通り商店街	・ひかりプラザ ・国立駅前市民サービスコーナー ・nonowa 国立※3	・COCOBUNJI プラザ ・ミーツ国分寺※3 ・セレオ国分寺※3	・いずみホール ・東京都立多摩図書館 ・東武ストアにしこくマイン※3 ・にしこくレガ※3
まちづくり等の進捗状況	・国3・2・8号線の整備	・駅北口整備事業（国立市）	・駅北口再開発事業（進行中）	・北口をまちづくり推進地区に指定 ・東側周辺のまちづくりを検討中

※1：恋ヶ窪駅の乗車人員は、乗降車人員を2で割り、乗車人員として換算
※2：国分寺市側は北口（南口は国立市側） ※3：いずれの施設も商業店舗が複数集まった施設

6 まちづくりの課題

「③上位関連計画での位置付け」と、「④まちの現況」とのギャップを、恋ヶ窪駅周辺エリアの課題として、以下の4分野に整理します。



良好な住宅地や農地の環境を維持しながら、 まちの資源や機能を活かした利便性の高い 「地域の身近な交流の拠点」の形成

上位関連計画における位置付けやまちの現況，まちづくりの課題等を踏まえ，まちづくりの方向性（たたき台）を「地域振興拠点」「住民等」「来訪者等」の視点で整理し，さらに検討範囲を3つのゾーンに区分し，整理します。

地域振興拠点

● 周辺地域の生活を支える拠点

・西武国分寺線上に位置し，周辺地域の市民生活を支える拠点を形成

● 駅利用者の利便性を支える基盤の充実

・住民等の駅利用者や地域への来訪者の利便性を支える基盤を充実

● 基盤の整った駅前等にふさわしい都市機能の充実

・駅周辺の都市機能（商業・業務，公共機能）を充実
・周辺地域の市民の生活等を支えつつ，新しい交流を促す拠点を形成

住民等

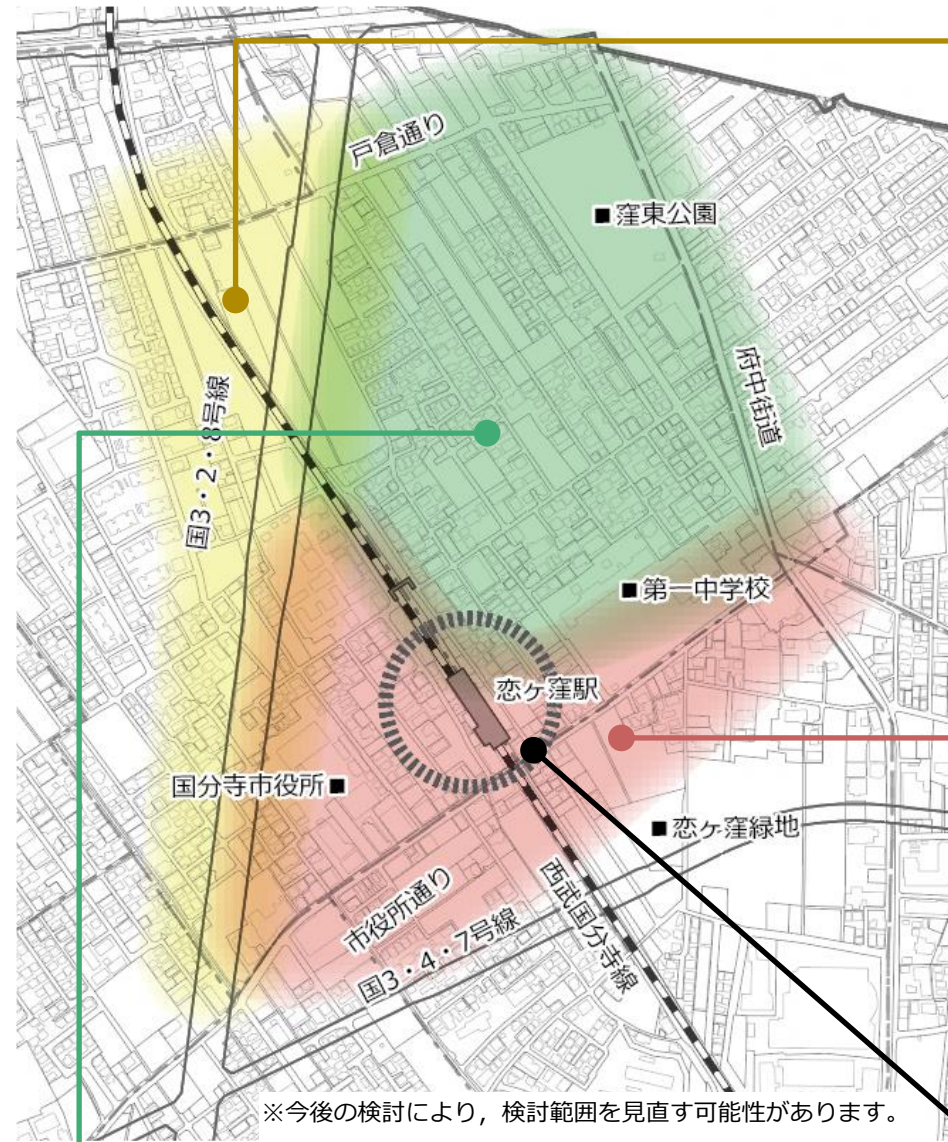
● 安全・安心、快適な暮らしの場

・本エリアで暮らす住民にとって，日常を支える安全・安心，快適な住環境を形成
・低層住宅が広がる地域では，農地と住宅に配慮したゆとりある住環境を形成

来訪者等

● 便利、快適な機能が集積する場

・駅と主要道路を活かし，本エリアへの来訪者等にとって，便利，快適な都市機能が集積した場を形成
・住民の安全・安心，快適な暮らしとともに，来訪者等にも配慮した都市機能を充実



Cゾーン

安全・安心、快適で、ゆとりある住環境の形成

<現況>

- ・耐火性・防火性の低い建築物の老朽化
- ・農地の宅地化が進行
- ・道路基盤が弱い弱で，自動車の相互通行や緊急車両の円滑な通行が困難

<方向性>

- ・災害時の一時避難場所にもなり得る農地の適切な保全
- ・農地と住宅が調和した安全・安心で，ゆとりある住環境の形成
- ・住宅の建替えに併せた建築物の耐火性・防火性の向上や道路の改善，住宅や塀のセットバック等による道路状空間の確保を進めて，安全・安心，快適な住環境を形成

Aゾーン

新たな活力と交流をもたらす沿道環境の形成

<現況>

- ・国3・2・8号線を利用した市内外からの来訪者の増大が期待
- ・国3・2・8号線沿道にみられる，都市農地と低層住宅の景観

<方向性>

- ・市内外からの来訪者の利便性に配慮した沿道商業施設の立地誘導
- ・新たな活力と交流をもたらす地域の形成
- ・市の魅力をけん引する緑豊かで良好なまちなみ景観の形成

Bゾーン

安全、快適な都市機能と、魅力ある住商調和のまちの形成

<現況>

- ・市役所通り沿道は，店舗の減少や建物の老朽化が進み，商業機能が低下
- ・歩道幅員が狭く，安全・安心，快適な通行が困難

<方向性>

- ・市役所通り沿道がにぎわいと活気のある商業地となるよう，また地域内外の交流が促進されるよう，商業店舗等の立地を誘導
- ・商業の立地，駅近の魅力を生かした住宅の誘導を図り，暮らしよい住商調和のまちの形成
- ・住民や学生等が快適に利用できる歩行環境を確保

恋ヶ窪駅前周辺

<現況>

- ・西側改札のみ，駅前広場はない
- ・駅前送迎用車両と駅利用者で一時的に混雑

<方向性>

- ・交通基盤の整備
- ・バリアフリーに配慮した駅へのアクセス性の向上
- ・安全・安心，快適な住環境の提供
- ・来訪者に対する利便性の向上