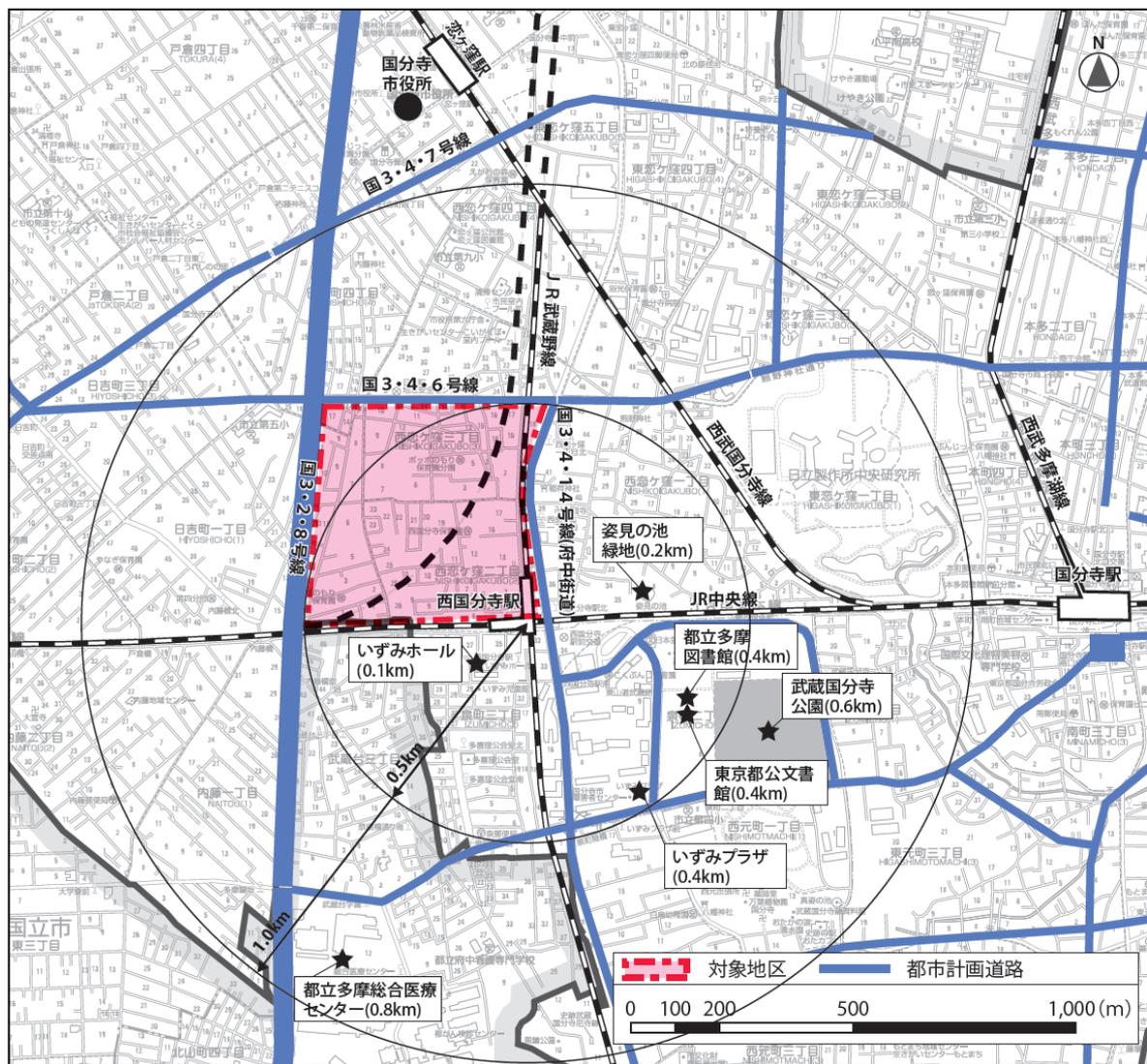


地区の概況等基礎資料

1. 地理的状況



【位置】

- ✓ 西国分寺駅北口周辺地区は、JR中央線と武蔵野線の2路線が乗り入れる、西国分寺駅の北西、ほぼ500m圏内に位置します。
- ✓ 西国分寺駅はJR中央線で新宿まで約23km（所要時間約30分）です。
- ✓ 中央線で都心部へアクセスでき、武蔵野線で隣接県内の各都市にアクセスできるなど、利便性の高い駅です。
- ✓ 駅南方には総合医療センターや図書館等の医療施設や文化施設が立地します。
- ✓ 駅東方には、姿見の池緑地、武蔵国分寺公園などの公園・緑地があります。

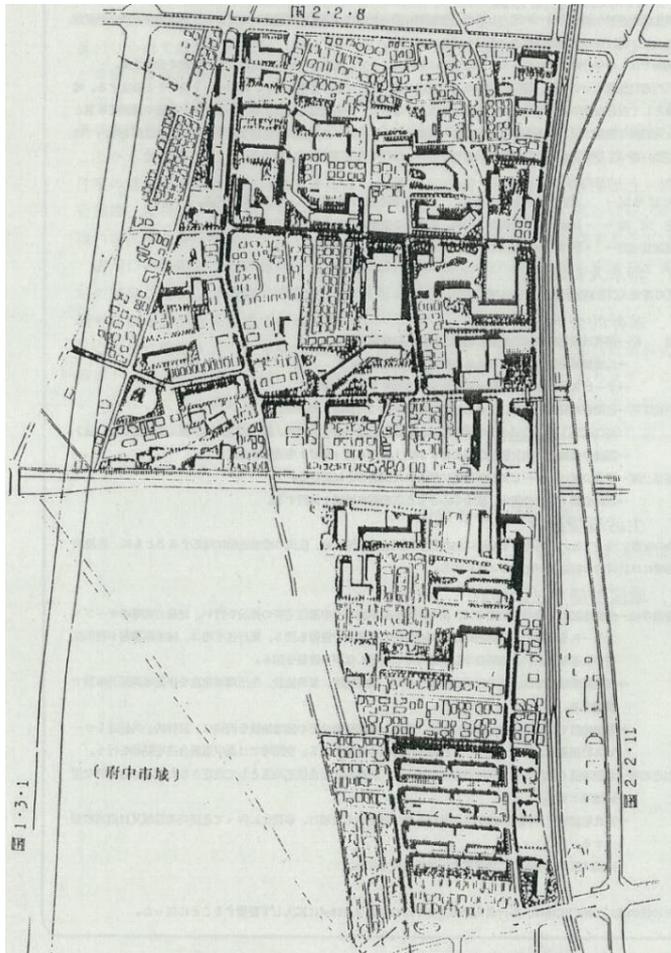
2. 上位計画における位置づけ

西国分寺駅周辺整備基本構想

(昭和54年3月)

西国分寺駅周辺整備基本構想とは、西国分寺駅開設を機に駅北口及び南口の整備の基本的な方向性を示した構想です。この構想に基づき、駅南口については、駅前広場や道路等の都市基盤や商業施設、いずみホール等の施設整備が実現されました。

◆土地利用計画



【北口エリア】

- ✓ 空閑地における計画的な開発誘導（道路、公園等の整備と合せた街区不燃化）
- ✓ 既存住宅地における木造密集地及び細街路の改善

【駅前エリア】

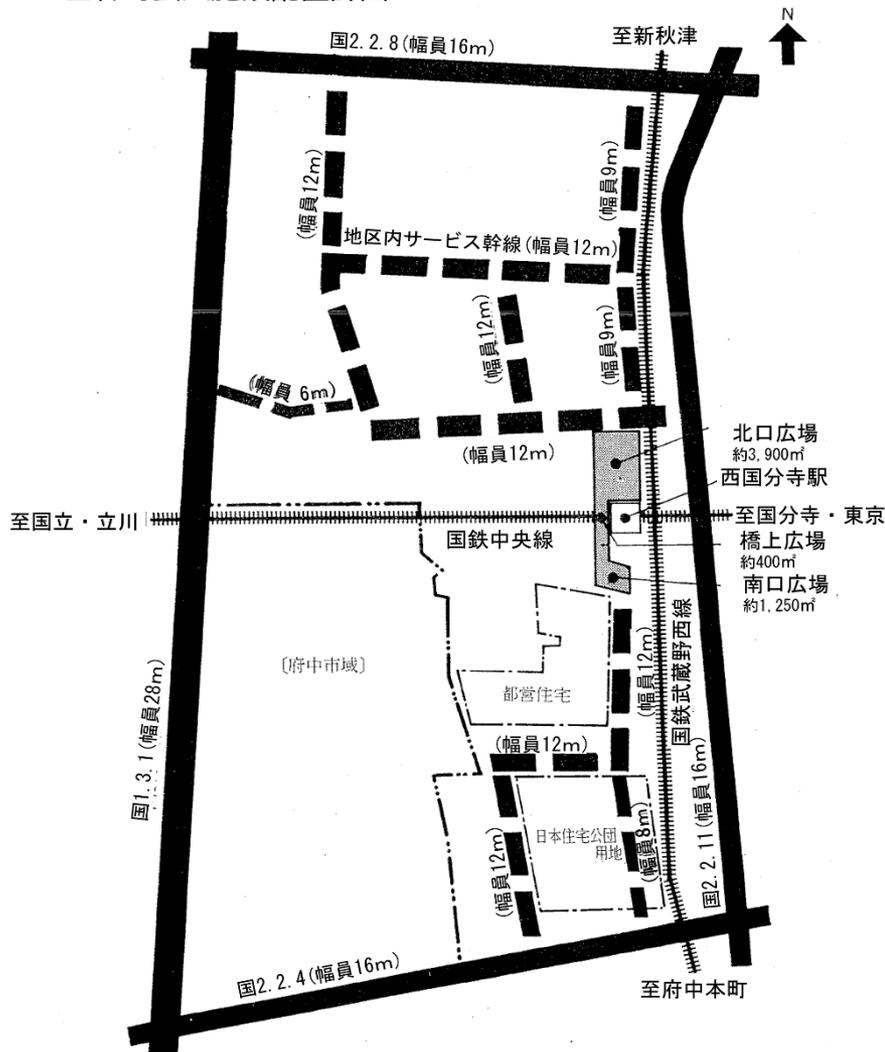
- ✓ 南北駅前広場の整備にあわせて土地の高度利用を図る
- ✓ 商業施設等の立地誘導

【南口エリア】

- ✓ 都営住宅等の建替えを契機として、サービス幹線道路、児童公園、生活環境施設の整備を図る
- ✓ 既存住宅地における木造密集地および細街路の改善

西国分寺駅周辺整備基本構想 続き

◆基幹的公共施設配置計画



【駅前広場】

- 北口広場 約3,900㎡
- 南口広場 約1,250㎡※

※その後の検討で南口広場は歩行者空間の充実のために約2,200㎡に拡大して整備することになった。

- 自動車の交通処理は主として北口広場
- 橋上広場（JR中央線上）約400㎡で南北広場を結ぶ

【道路】

- 広域幹線道路
 - 国1・3・1号線（現国3・2・8号線）
- 幹線道路
 - 国2・2・8号線（現国3・4・6号線）
 - 国2・2・11号線（現国3・4・14号線（府中街道））
 - 国分寺都市計画道路2・2・4号線（現国分寺都市計画道路3・4・3号線（多喜窪通り））
- サービス幹線道路
 - 恋ヶ窪地区と日吉地区を関連させるサービス幹線道路を設定し、既存道路を活かし拡幅する方向で検討
- 駅へのアプローチ
 - 北口＝国3・4・14号線（府中街道）と国3・4・6号線からの2方向
 - 南口＝国3・4・3号線（多喜窪通り）から

【公園】

- 児童公園
 - サービス幹線道路で囲まれた街区ごとに設ける
- 近隣公園・地区公園
 - 西国分寺駅を中心とした広範囲な地域で検討する

国分寺市都市計画マスタープラン

(平成28年2月)

都市計画マスタープランとは、市の都市計画・まちづくりの分野の基本となる計画であり、市全体の都市構造をふまえて、長期的な視点に立ったまちづくりの方針や、その実現に向けた方策を示すものです。
都市計画マスタープランにおいて、西国分寺駅一帯は、国分寺駅一帯とともに都市生活・文化交流の拠点に位置付けています。

将来都市構造図



✓ 西国分寺駅・国分寺駅と史跡武蔵国分寺跡をむすんだゾーンを「こくぶんじトライアングルゾーン」に位置付け、拠点や史跡、その周辺の緑などのまちづくり資源を最大限に活かして、その魅力を守り、高めることとしています。

西国分寺駅北口周辺については、次のような方針を示しています。
また、「西国分寺駅周辺のまちづくりの推進」は、実現のための方策の中でも、優先的に取り組むべき施策に位置付けています。

○将来都市構造における位置付け

都市生活・文化交流の拠点：駅北口周辺において駅前の立地を活かした都市基盤の整備や利便性の高いまちづくりを推進

○土地利用の方針（方針5）

西国分寺駅北口一帯のエリアでは、西国分寺駅付近において、都市生活・文化交流の拠点となるまちづくりを推進するために、西国分寺駅北口の駅前の整備および利便性の向上、更に、その周辺において駅に近い利便な立地を活かした土地の有効利用を図る。また、拠点周辺の農地が分布する住宅地では、現状の良好な住環境を維持しつつ、拠点との調和したまちなみ形成を推進する。

○道路・交通体系の方針（方針2）

西国分寺駅北口のまちづくりの推進にあわせ、駅前広場等の整備を検討するとともに、歩行空間の整備を推進するなど、駅周辺の土地の有効活用を睨みつつ、駅へのアクセス機能の向上を図る。地域内の主要な生活道路において、道路状の空間を確保するため、地区計画による道路境界からの壁面後退や壁面後退区域における工作物の設置の制限等の導入を検討する。

○緑・景観形成の方針（方針3）

西国分寺駅北口周辺地域では、まちづくりの推進にあわせて、市街地の魅力ある景観形成を推進するため、地区計画の策定やポケットパーク等の整備等を検討する。

○安全・安心まちづくりの方針（方針1，4）

主要な生活道路においては、災害時に緊急車両が通行できる道路状の空間を確保するため、地区計画の策定による道路境界からの壁面後退や壁面後退区域における工作物の設置の制限等の導入を検討する。

地域の拠点となる西国分寺駅周辺においては、誰もが安全・安心に利用できる道路空間となるよう駅周辺の公共施設等周辺におけるバリアフリー化を重点的に推進する。

「国分寺市総合ビジョン」は、市が策定するすべての計画の基本となる総合計画で、平成29年度～36年度の間を目指す将来像（ビジョン）と進むべき方向を明らかにしたものです。

この総合ビジョン実現のための具体的な取組等を定めた実行計画の中で、「西国分寺駅北口地区周辺まちづくり推進事業」は、**目指す姿**実現のための中心事業に位置付けられています。

分野：くらし・環境 施策：23市街地整備

目指す姿：鉄道駅周辺や史跡周辺、大規模公園等を中心とした一帯における拠点の整備が進み、まちに活気があります。また、快適で利便性の高い都市生活を営むことができ、誰もが安全・快適に暮らすことができます。

取組方針①：拠点整備の推進

鉄道駅（国分寺駅，西国分寺駅，国立駅，恋ヶ窪駅）周辺や史跡周辺等においては、拠点の整備を推進し、まちの魅力の発掘・発信により、交流人口の獲得を目指すとともに定住化を促進します。



★目指す姿実現のための中心事業

「西国分寺駅北口地区周辺まちづくり推進事業」

西国分寺駅北口駅前の広場・道路等の整備や、駅に近い便利な立地をいかした土地の有効利用の実現と、その周辺の住宅地における良好な住環境の維持に向けたまちづくり計画を策定します。

資料：国分寺市ビジョン

参考) 第四次国分寺市長期総合計画後期計画

(平成24年5月)

計画分野：5-5 活力ある都市

基本目標：未来を見据えた活力あるまちをつくります

重点目標：2-1 市街地整備を計画的に推進します

個別目標：②歴史と自然に恵まれた地域特性を活かし
魅力あふれる西国分寺駅周辺のまちづくりの整備を継続します



★施策の方向

西国分寺駅北口地区市街地再開発事業を進める

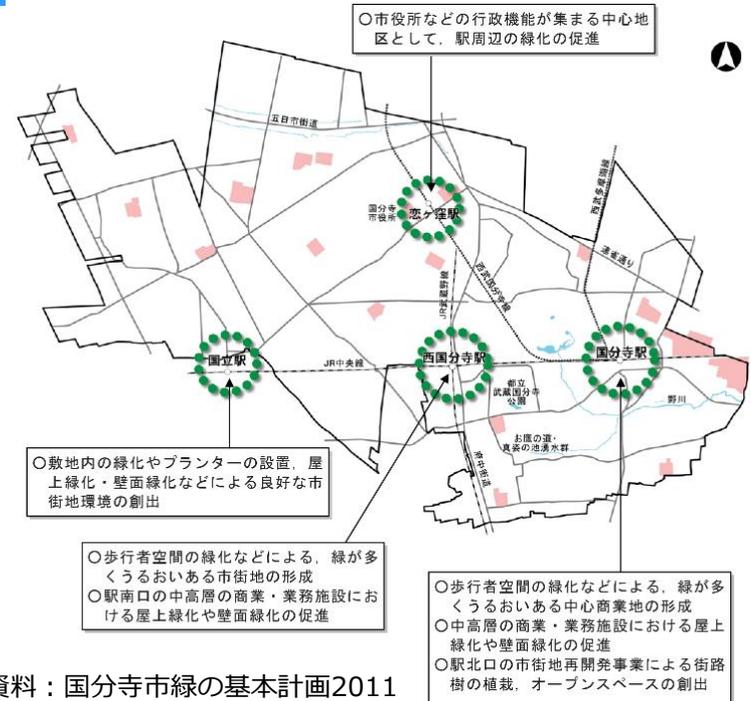
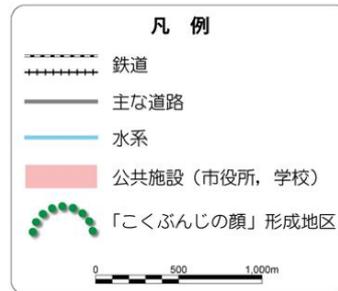
国3・2・8号線沿道まちづくり計画等と整合した、西国分寺駅北口地区整備構想及び基本計画策定の見直しを進める

西国分寺駅北口自転車等駐輪場整備を進める

国分寺市緑の基本計画2011

(平成23年3月)

「国分寺市緑の基本計画2011」は、国分寺市の緑の将来像を描くとともに、この実現に向けた様々な取組みを示し、緑地の保全及び緑化を計画的かつ効果的に推進するための指針となるものです。この中で、西国分寺駅周辺は緑化重点地区（「こくぶんじの顔」形成地区）に位置付けられ、歩行者空間等の緑化等の取組みが示されています。



資料：国分寺市緑の基本計画2011

国分寺市住宅マスタープラン

(平成29年3月)

「国分寺市住宅マスタープラン」は、市の住宅政策を統合的に推進するための基本となる計画で、住宅・住環境の将来像とそれらの実現化方策を示すものです。西国分寺駅周辺については、駅周辺における快適な住環境の誘導を目指した取組の方向性が示されています。

方針1 誰もが住み続けたい・住みたい住まいづくり

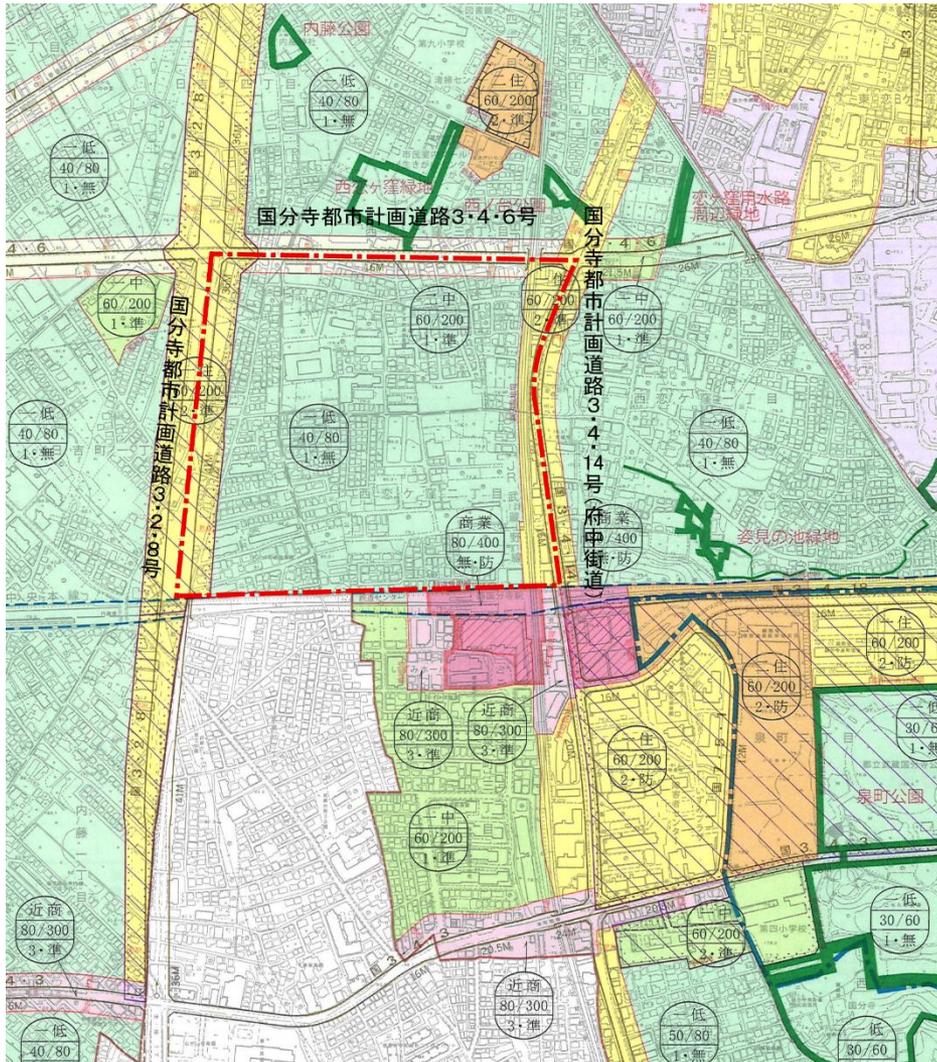
【住宅施策の展開】駅周辺における快適な住環境の誘導

■取組の方向性

西国分寺駅周辺では、北口周辺の道路や駅前広場等の都市基盤の整備とともに、立地特性を活かした土地利用を図ります。

資料：国分寺市住宅マスタープラン

3. 都市計画の状況



- 【都市計画道路】**
- ✓ 西国分寺駅北口地区は、3本の都市計画道路と鉄道に囲まれています
 - ✓ 都市計画道路は、国3・2・8号線（幅員36m）、国3・4・6号線（幅員16m）、国3・4・14号線（幅員16m）で、いずれも整備済みです
- 【用途地域等】**
- ✓ 都市計画道路沿道は一定規模の店舗等が立地できる、第一種住居地域及び第二種中高層住居専用地域となっています
 - ✓ その他はすべて、低層の住宅が主体となる第一種低層住居専用地域となっています

- 凡例
- 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
 - 西国分寺駅北口周辺地区

資料：都市計画図（国分寺市）

4. まちづくりの状況

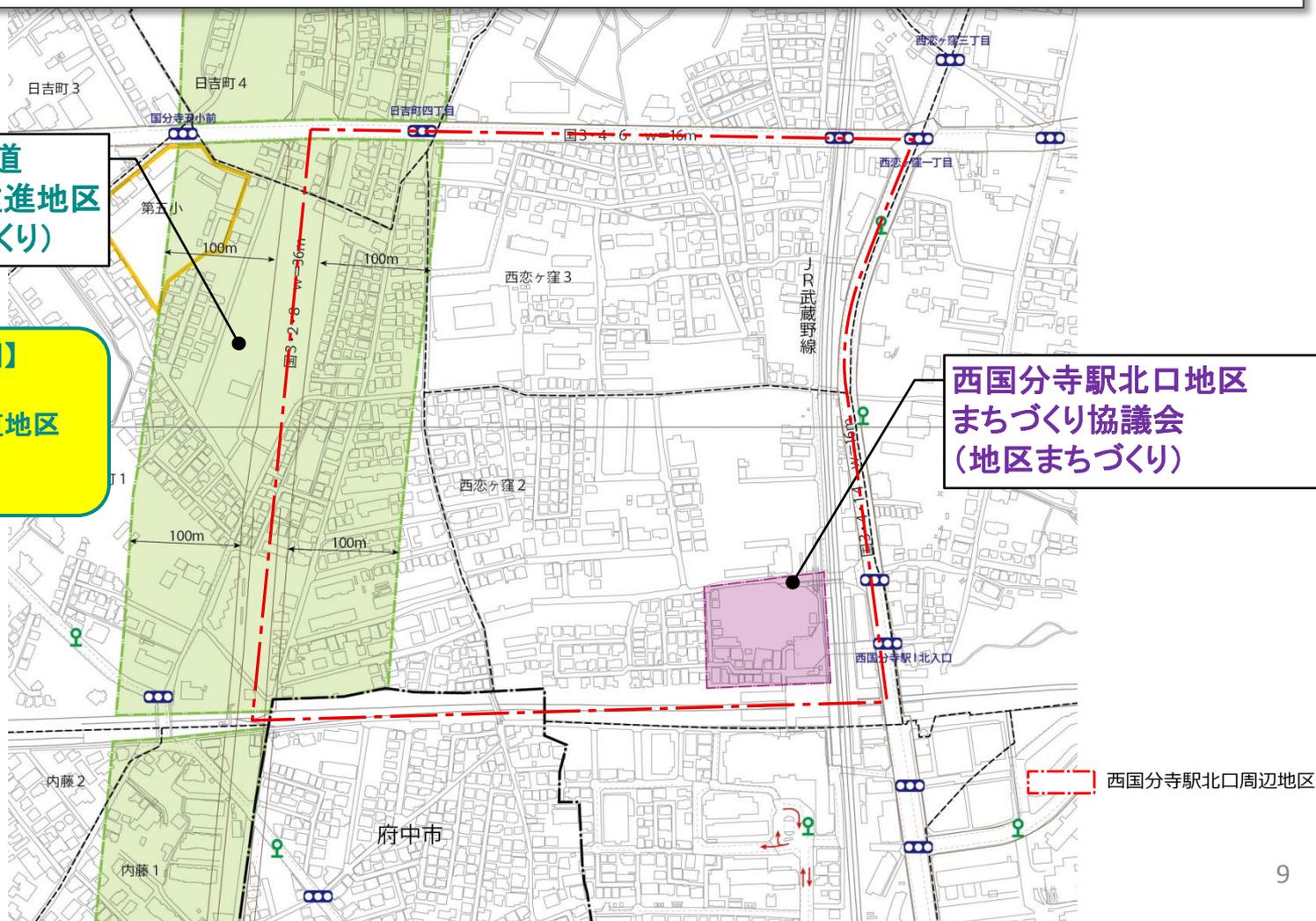
国分寺市まちづくり条例では、地域の特性を活かした協働のまちづくりを推進するための仕組みを定めています。

- ✓ 国3・2・8号線沿道については、条例に定める、推進地区まちづくり計画を平成21年に策定し、まちづくり計画にもとづき、平成27年に沿道30mの範囲の用途地域の変更と地区計画の決定を行いました。
- ✓ 西国分寺駅北口地区まちづくり協議会は、この条例のしくみの1つ「地区まちづくり」を用いて、地区住民の方が主体となってまちづくりの勉強などに取組んでいます。

国3・2・8号線沿道
まちづくり推進地区
(推進地区まちづくり)

【沿道30mの範囲】
用途地域の変更
国3・2・8号線沿道地区
地区計画
(国分寺都市計画)

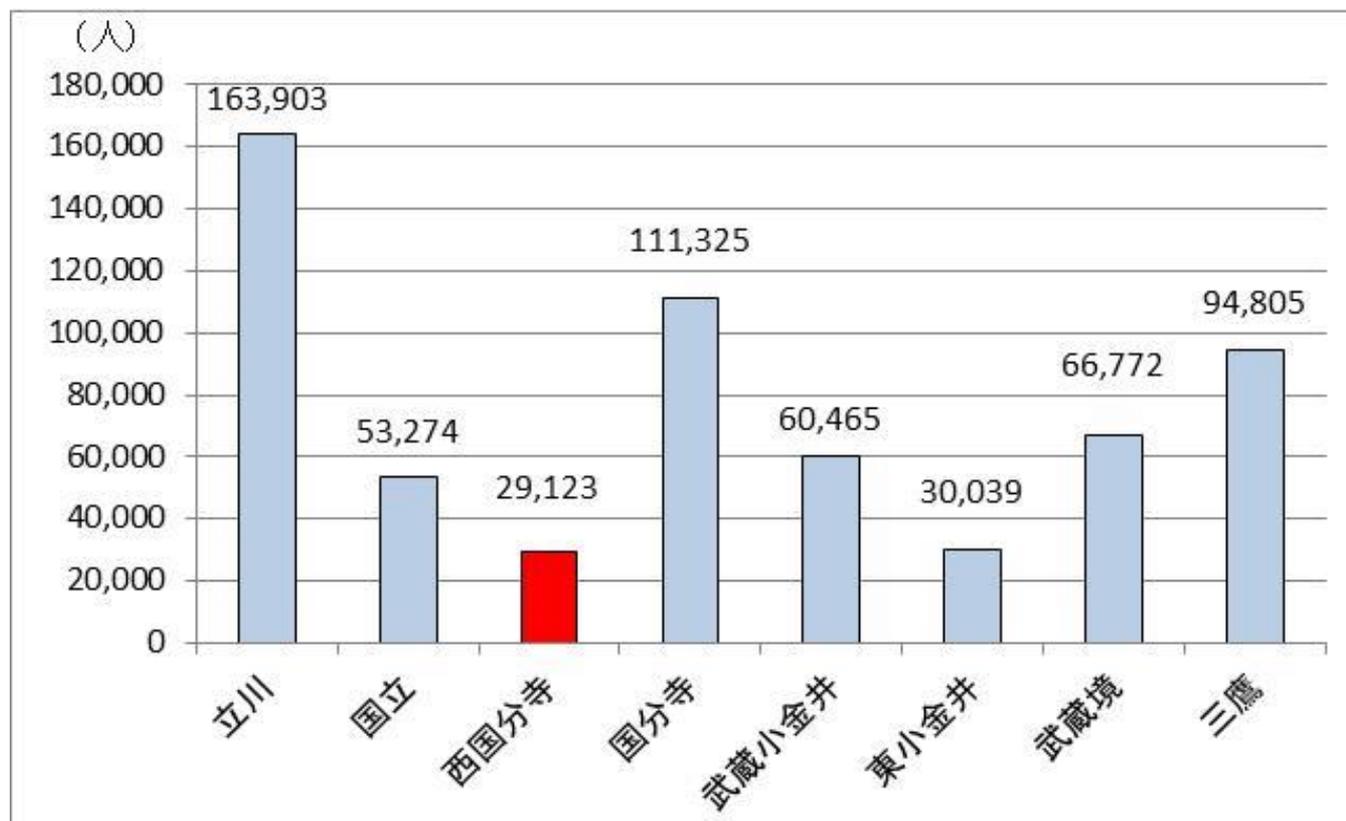
西国分寺駅北口地区
まちづくり協議会
(地区まちづくり)



5. 西国分寺駅の乗車人員数

西国分寺駅の1日平均乗車人員は約2.9万人です。
周辺のJR中央線沿線駅（三鷹～立川間）の中では、最も少ない状況にあります。

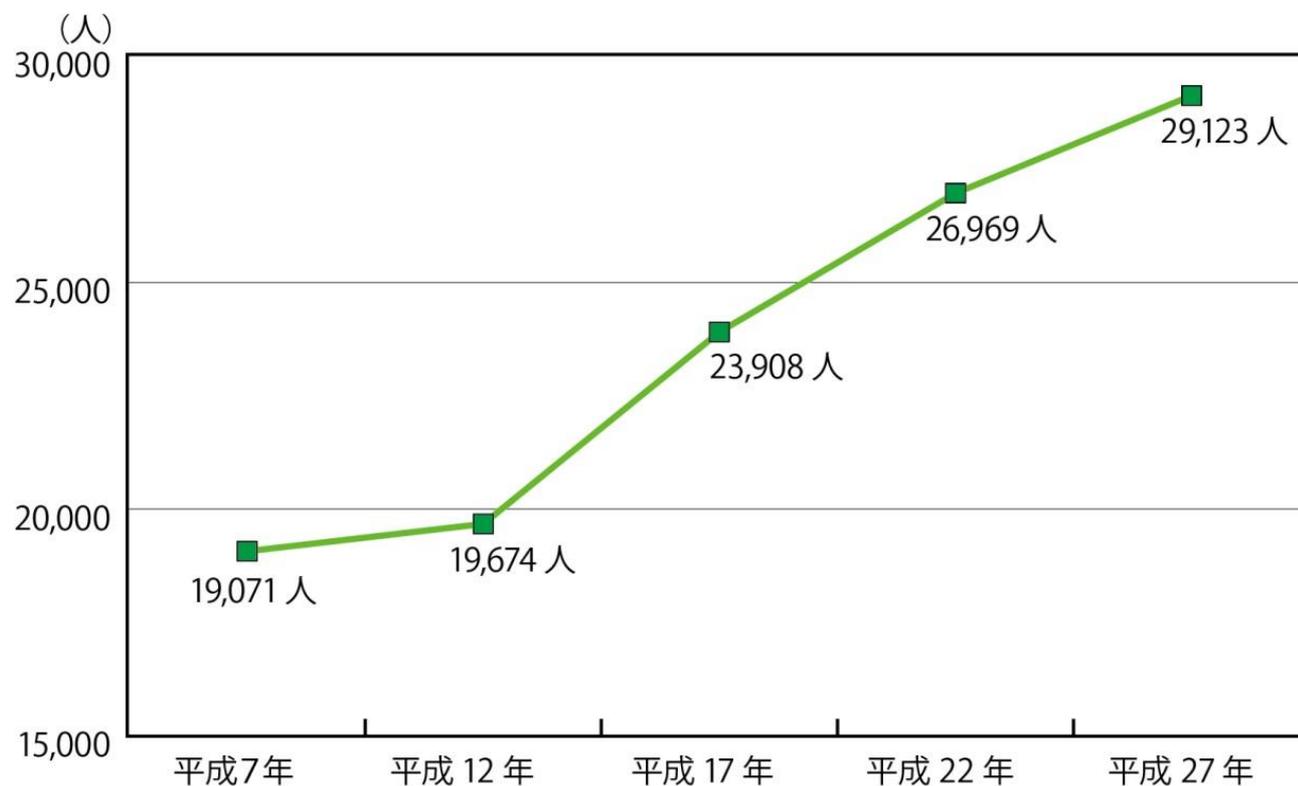
■ JR中央線 西国分寺駅周辺沿線駅の日平均乗車人員（平成27年度）



資料：JR東日本

西国分寺駅の1日平均乗車人員は、増加傾向が続いています。
ここ15年では約1万人の増加となっています。

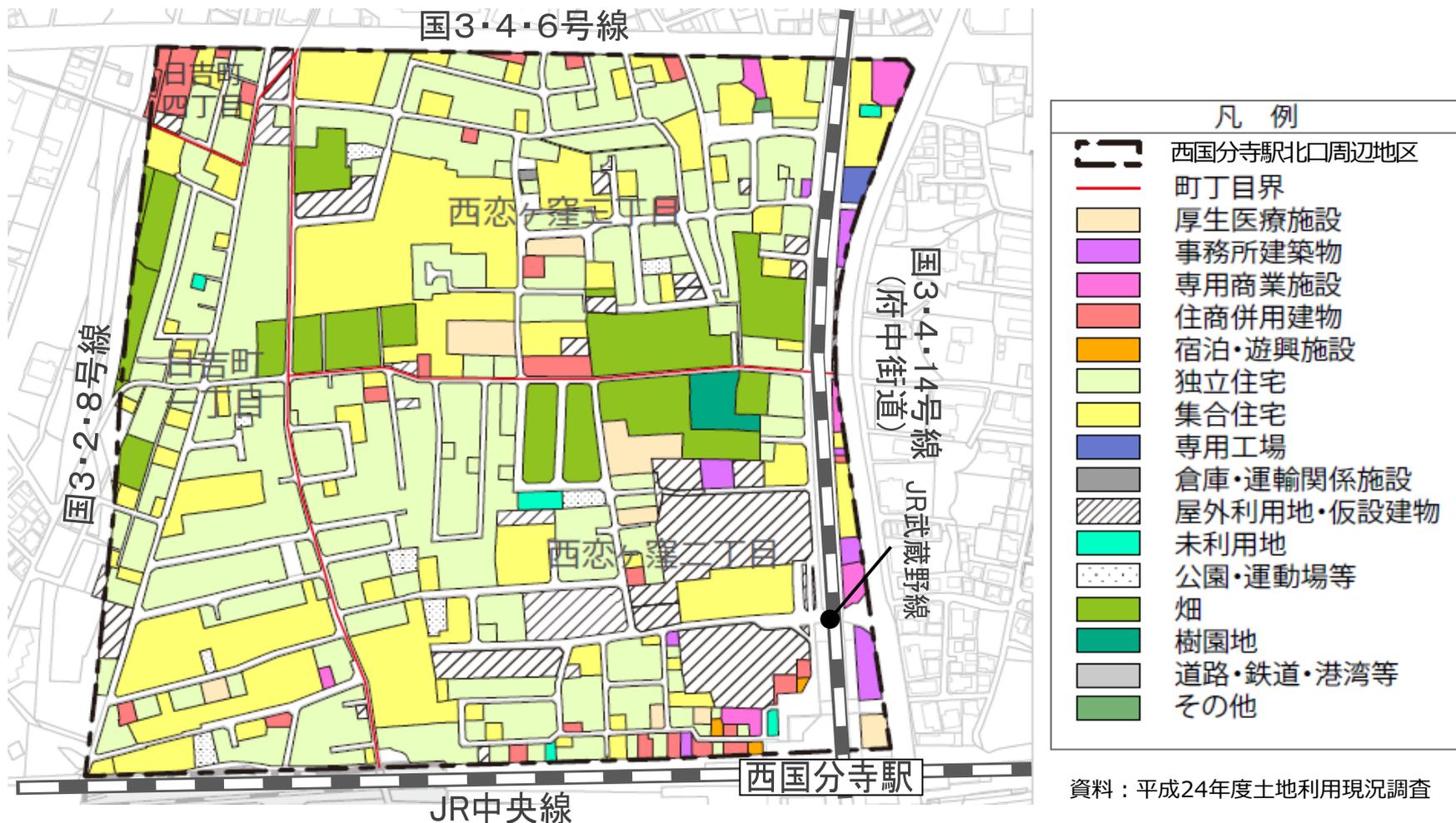
■西国分寺駅の乗車人員の推移（日平均）



資料：J R東日本

6. 土地利用の状況

土地利用状況については、住宅用地が多く、過半を占めています。
 駅付近に駐車場等の屋外利用地が集積しており、また、地区の中央部に農用地がまとまって分布しています。



7. 道路の状況

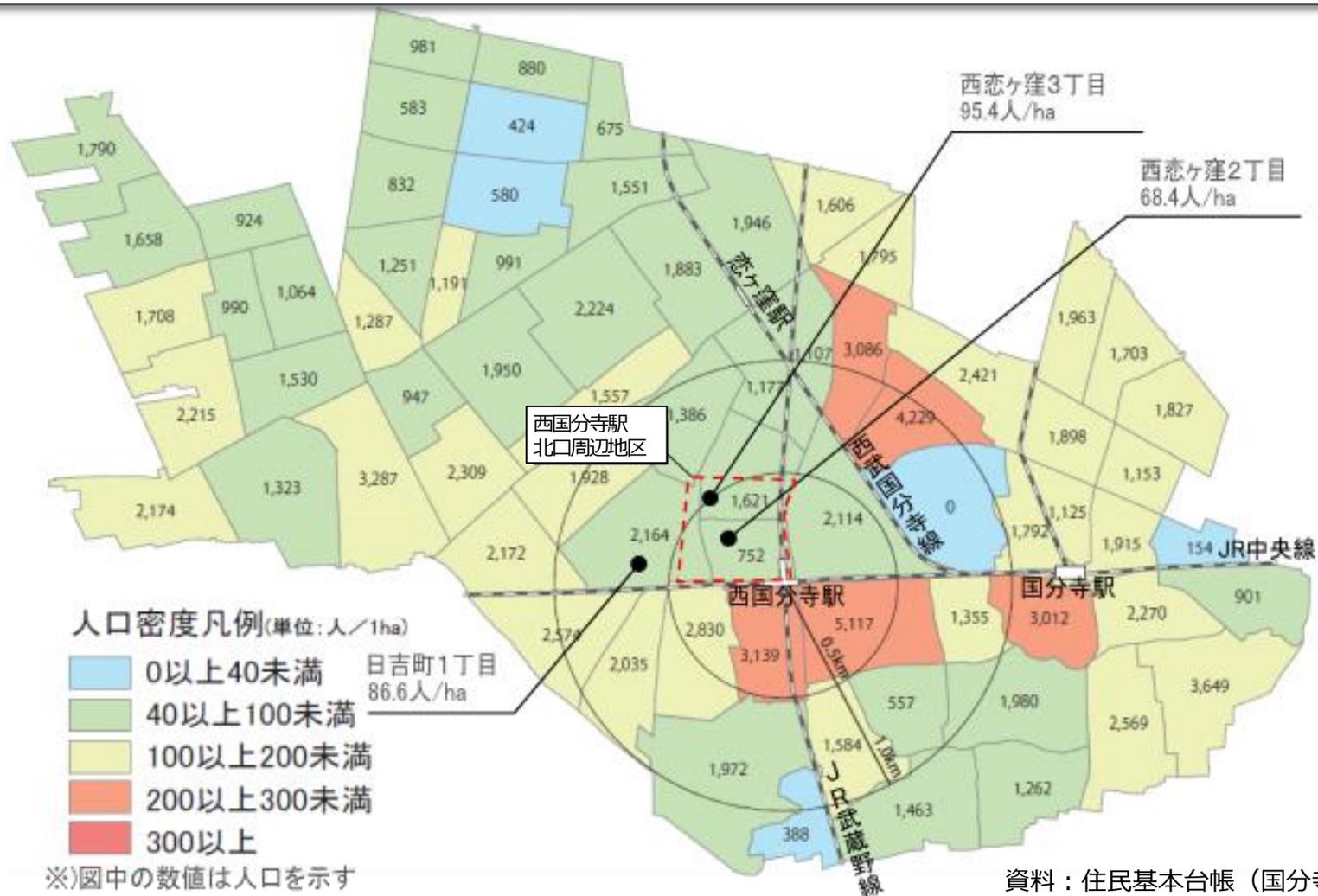
道路の幅員別に延長比率をみると、約8割が6m未満の道路であり、4m未満の道路についても2割以上あります。また、幅員4m以上で区内を通り抜けられるルートがほぼなく、狭あい道路と道路ネットワークの改善が大きな課題となっています。



(参考) 市内人口密度の状況

町丁別に人口密度を示したものです。

西国分寺駅北口周辺は、一戸建の住宅が主体であることから、他の駅付近の地域と比べ、人口密度は低い状況にあります。



資料：住民基本台帳（国分寺市，府中市）
平成27年1月1日現在

8. 住民意向等（平成27年度アンケート調査結果から）

平成27年度に住民の方及び西国分寺駅利用者を対象に、まちの現状や望ましい将来像等について、アンケート調査を行いました。回収率はそれぞれ36.0%、44.5%といずれも非常に高く、関心の高さがあらわれた結果となりました。

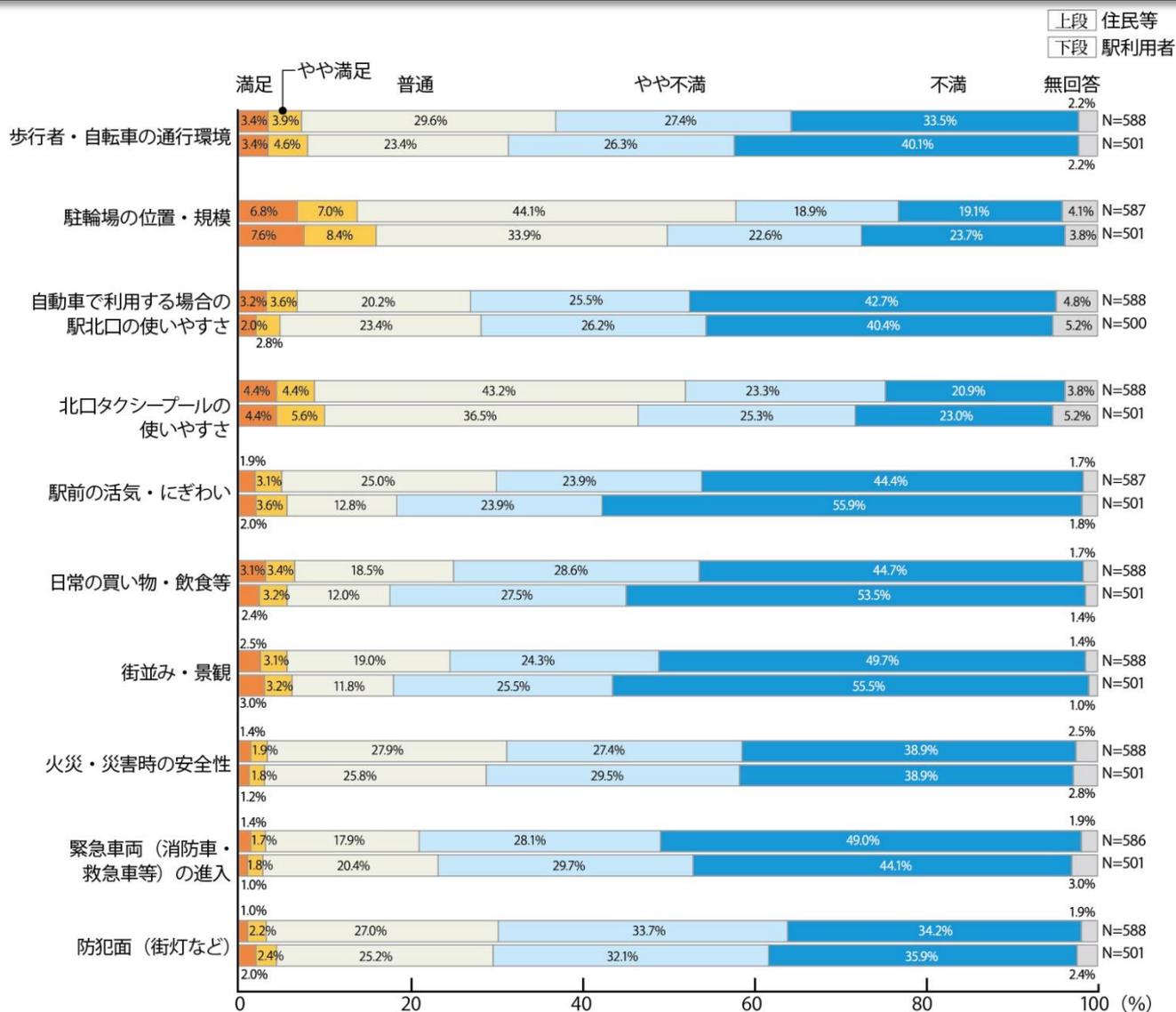
<実施概要>

		地域住民，土地・建物所有者対象	駅利用者対象
調査期間		平成27年9月19日(土)から 10月5日(月)まで	平成27年10月1日(木)から 10月14日(水)まで
調査対象		調査対象範囲内の居住者，営業者，土地・建物権利所有者(地区外居住権利者も含む)	西国分寺駅利用者
調査方法		ポスティング配布(調査対象範囲内)， 郵送（地区外居住権利者），郵送回収	駅配架(自由通路内2箇所)，街頭配布(北口および南口駅前2日間：10月4日(日)，10月6日(火))，郵送回収
回収状況	配布数	1,635 配布数内訳： ポスティング配布1,343，郵送配布292	1,126 配布数内訳： 駅配架526，街頭配布600
	回収数	588	501
	回収率	36.0%	44.5%

西国分寺駅北口駅前現状に対する満足度

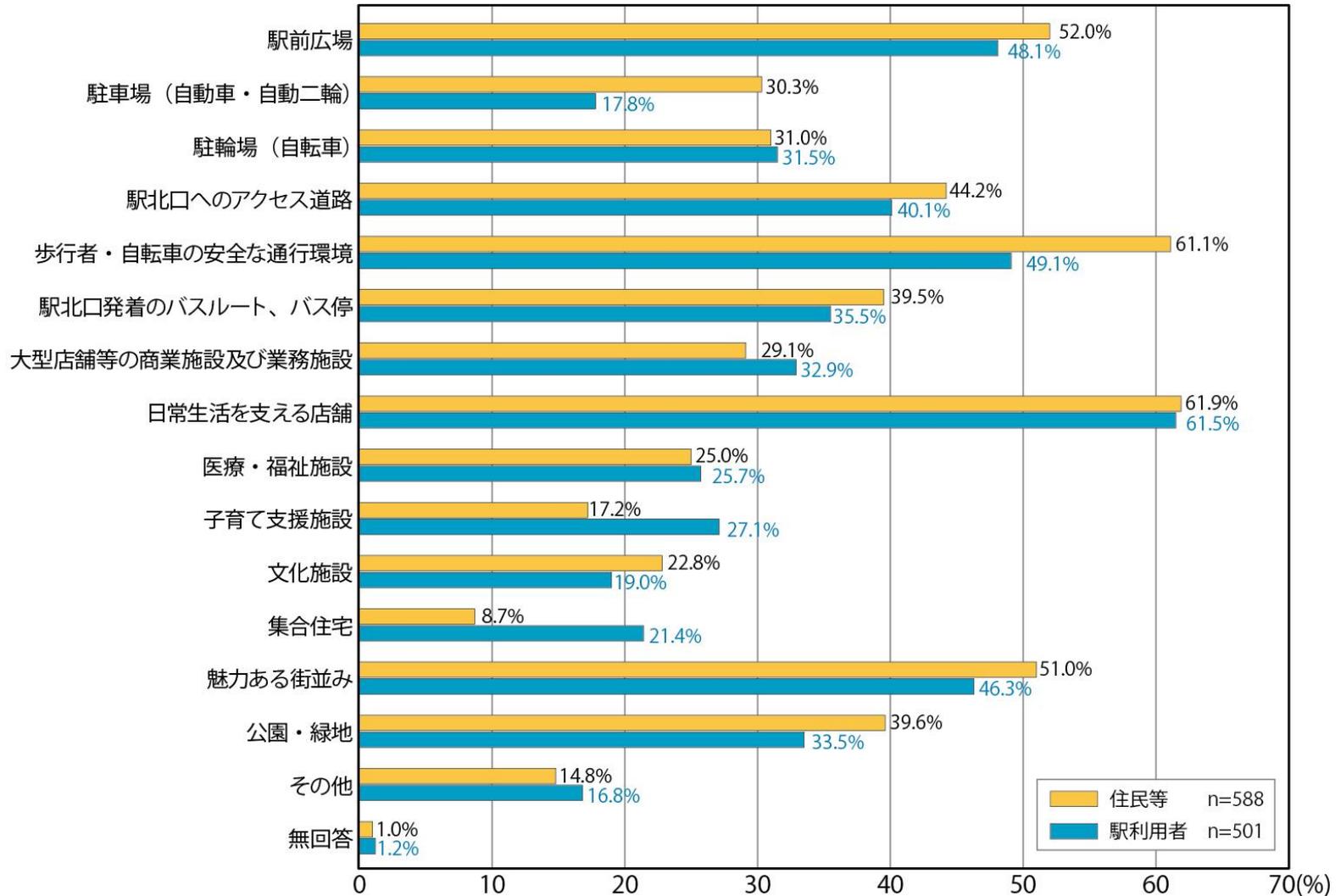
すべての項目を通じて満足度が低い結果となっています。

特に、「駅前の活気・にぎわい」, 「日常の買物・飲食等」, 「街並み・景観」, 「緊急車両の進入」について、不満・やや不満の割合が高くなっています。



将来の西国分寺駅北口駅前のに必要なもの

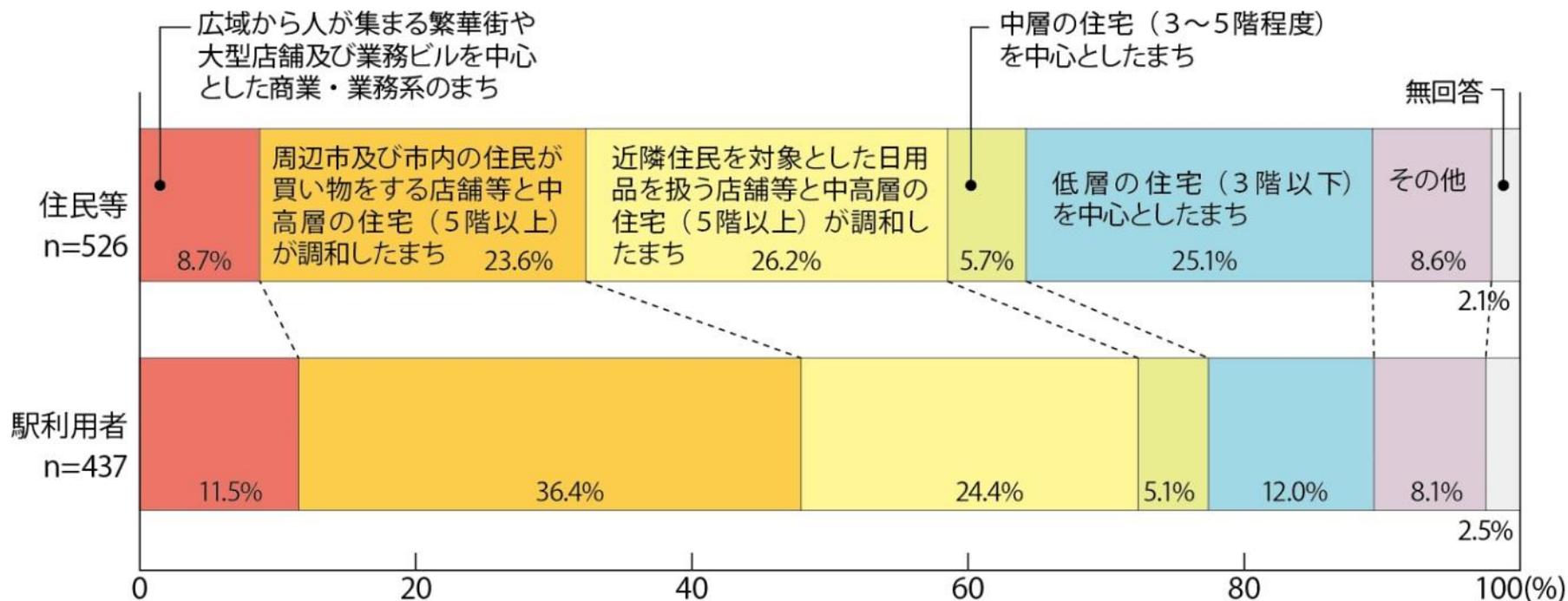
将来、北口駅前に必要なものについては、「日常生活を支える店舗」，「歩行者・自転車の安全な通行環境」，「駅前広場」，「魅力ある街並み」の割合が高くなっています。



(複数回答)

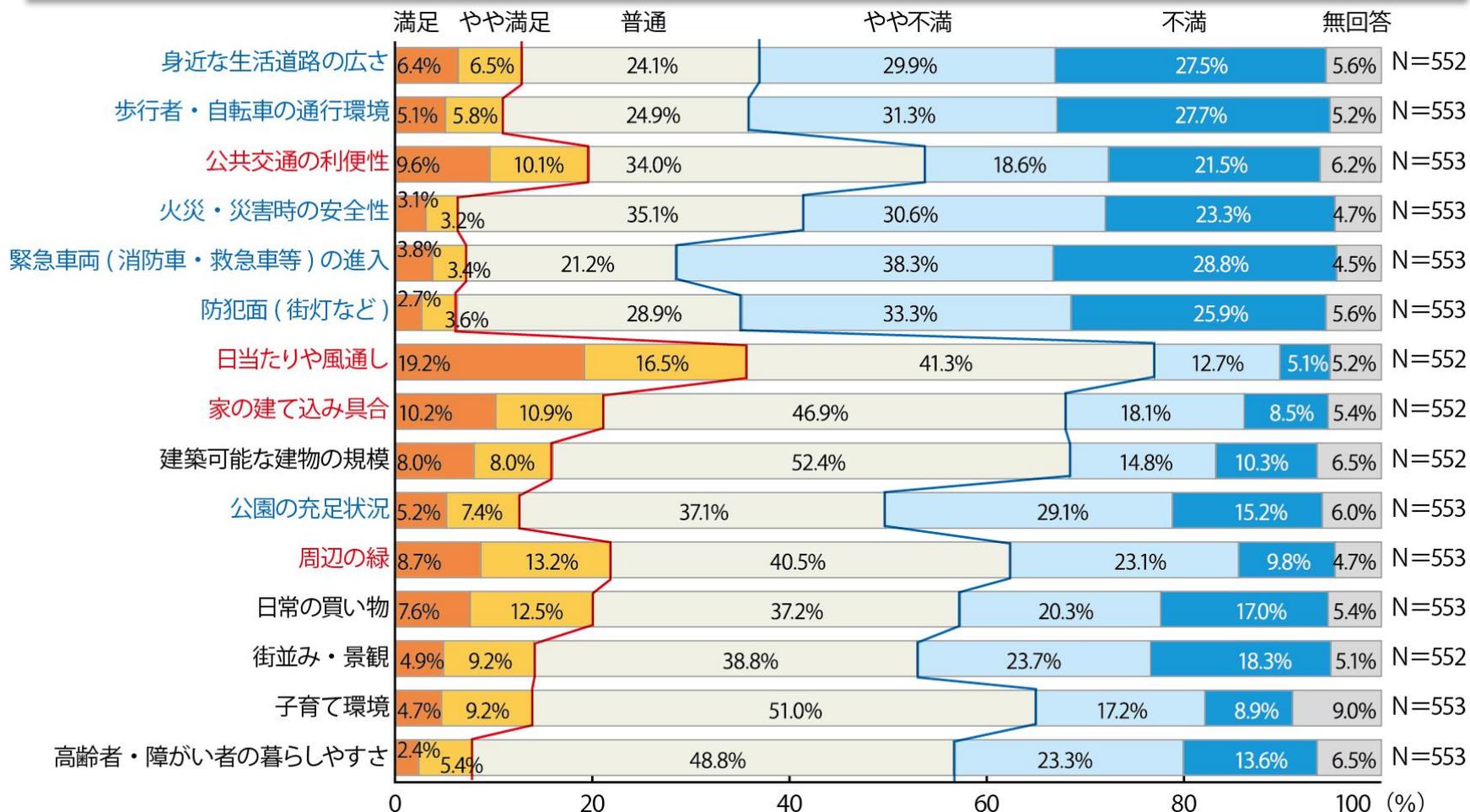
西国分寺駅北口駅前将来像

北口駅前の将来像については、一定の商業的要素を持つ街並みを求める意見の割合が高くなっています。また、その傾向は、駅利用者の方がやや強い結果となりました。



居住地等の周辺（北口駅前以外）の現状に対する満足度

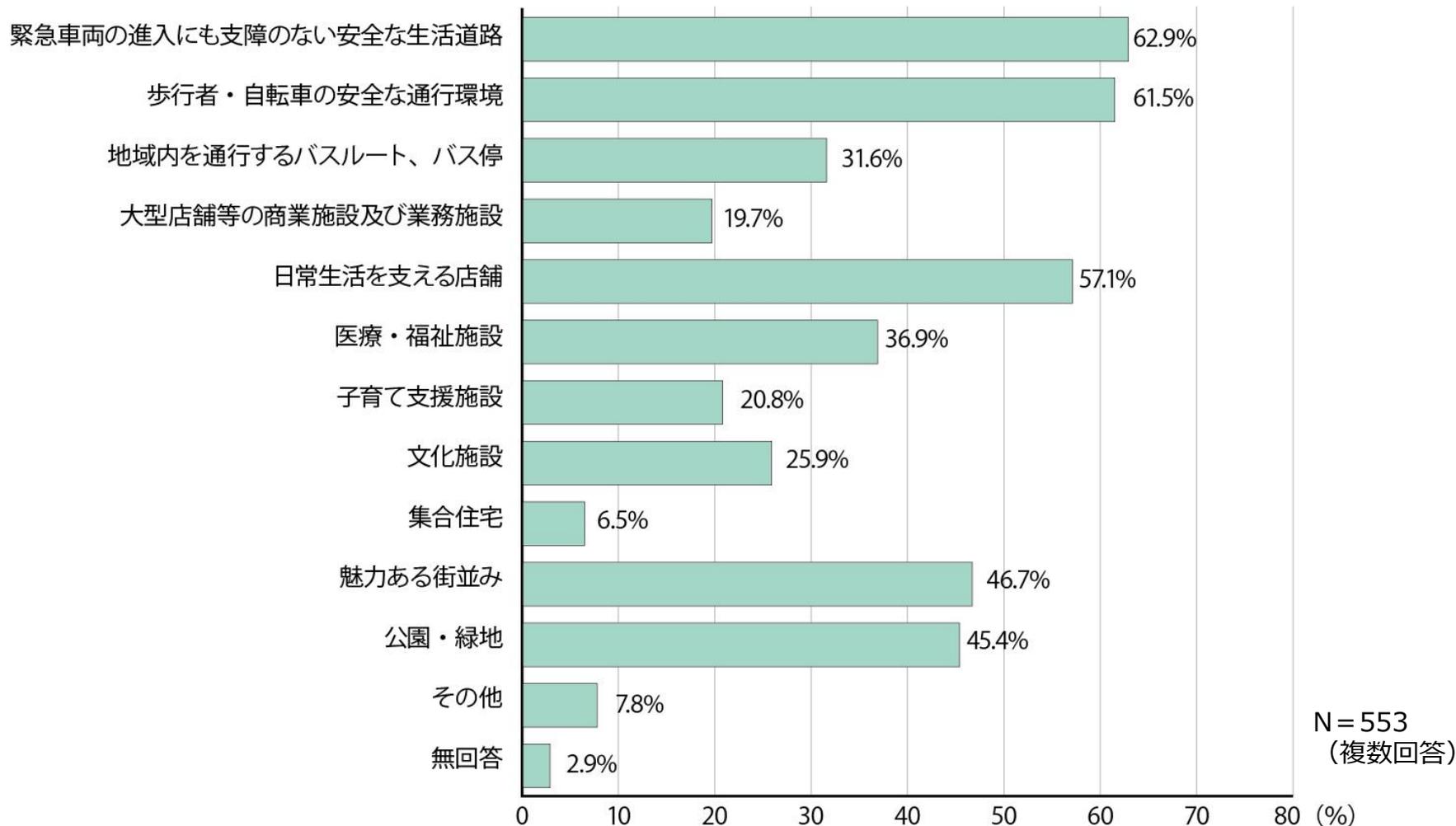
北口駅前以外の居住地周辺の現状については、「日当たりや風通し」、「周辺の緑」、「家の建て込み具合」などについて、やや満足度が高い傾向にあります。
一方で、「緊急車両の進入」、「防犯面」、「歩行者・自転車の通行環境」、「身近な生活道路の広さ」については、不満を感じています。



※この設問については、西国分寺駅北口駅前を除くエリアの住民等のみを対象としています。

居住地等の周辺（北口駅前以外）に必要なもの

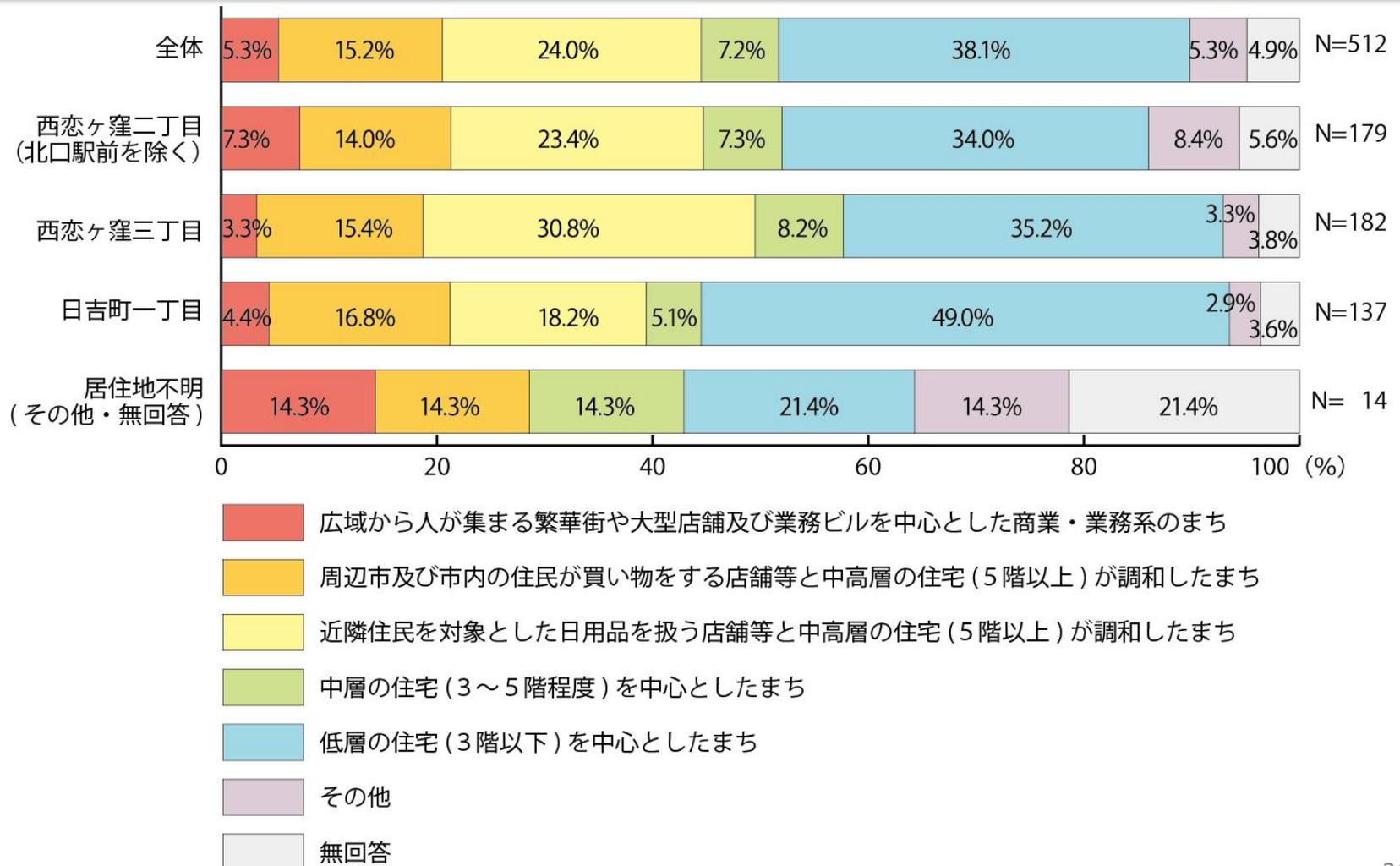
北口駅前以外の居住地周辺に必要なものについては、「緊急車両の新入試も支障のない安全な生活道路」, 「歩行者・自転車の安全な通行環境」や「日常生活を支える店舗」の割合が高く、安全・安心で暮らしやすい生活環境が求められています。



※この設問については、西国分寺駅北口駅前を除くエリアの住民等のみを対象としています。

居住地等の周辺（北口駅前以外）の将来像（住民等）

北口駅前以外の吸汁地の将来像については、「低層の住宅（3階以下）を中心としたまち」を望む意見が多く、町丁目別に見ると、特に日吉町一丁目での傾向が強いことがわかりました。
 その一方で、西恋ヶ窪三丁目では、「近隣住民を対象とした日用品を扱う店舗等と中高層の住宅（5階以上）が調和したまち」の割合も高く、地域毎にやや違いがみられる結果となりました。



※この設問については、西国分寺駅北口駅前を除くエリアの住民等のみを対象としています。

自由意見・要望（住民等）

住民等の全回答者588人のうち、266人（45.2%）の方から、自由回答がありました。
必要だと思う施設、道路整備、まちの将来像について、多くのご意見をいただきました。

◆まちの将来像		59件
活気のあるまち	13件	若者の住みたくなるまち 3件
店舗等と住宅の調和したまち	3件	緑豊かなまち 6件
個性のあるまち	6件	静かで落ち着いたまち 8件
高齢者の住みやすいまち	5件	現状のままでよい 15件
◆必要だと思う施設		84件
日常生活を支える商業施設・店舗等	38件	集客施設 8件
公共公益施設	15件	集合住宅 2件
子育て支援・医療・福祉施設	6件	その他施設立地に関する要望等 9件
文化施設	6件	
◆街並み・景観		27件
駅前としての魅力的な街並み	19件	その他街並み・景観に関する要望等 4件
電線の地中化	4件	
◆道路整備		69件
駅前へのアクセス確保	20件	バリアフリー 7件
狭あい道路解消	18件	その他道路整備に関する要望等 16件
歩行者・自動車の安全な通行環境	8件	
◆駅前広場整備		30件
◆駐車場・駐輪場整備		10件
◆公園・緑地整備		11件
◆公共交通の利便性向上		8件
◆交通安全		10件
交通規制	4件	自転車のマナー 6件
◆防災性・防犯性の向上		60件
防災施設整備	4件	夜間の防犯対策 23件
空き家対策	4件	その他防災性・防犯性の向上に関する要望等 29件
◆まちづくりの手法・考え方		14件
まちづくりの手法等	8件	都市計画 6件
◆早期の取組を		15件
◆大規模開発不要		11件
◆その他要望等		81件
駅施設	14件	アンケート 3件
喫煙	14件	ごみ 3件
国3・2・8号線	7件	その他 40件

※件数はのべ件数

自由意見・要望（駅利用者）

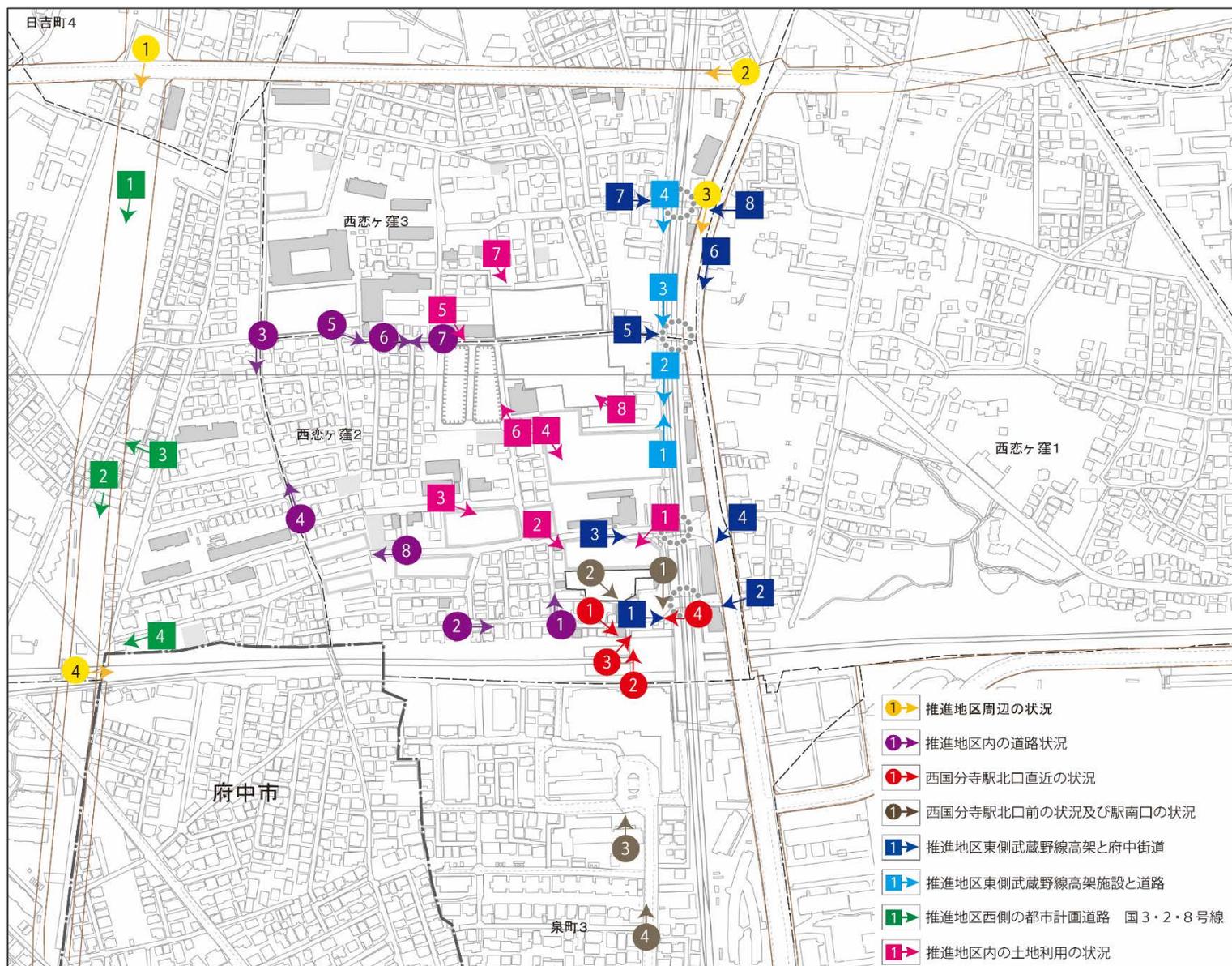
駅利用者の全回答者501人のうち、284人（56.7%）の方から、自由回答がありました。
まちの将来像と必要だと思う施設について、多くのご意見をいただきました。

◆まちの将来像		103件	
活気のあるまち	42件	緑豊かなまち	3件
個性のあるまち	16件	静かで落ち着いたまち	7件
高齢者や障害者の住みやすいまち	8件	現状のままでよい	12件
子育て世代の住みやすいまち	5件	その他まちの将来像に関する要望等	3件
若者の住みたくなるまち	7件		
◆必要だと思う施設		101件	
日常生活を支える商業施設・店舗等	48件	集客施設	3件
公共公益施設	12件	集合住宅	10件
子育て支援・医療・福祉施設	12件	その他施設立地に関する要望等	8件
文化施設	8件		
◆街並み・景観		17件	
◆道路整備		51件	
駅前へのアクセス確保	18件	バリアフリー	8件
狭あい道路解消	14件	その他道路整備に関する要望等	4件
歩行者・自動車の安全な通行環境	7件		
◆駅前広場整備		23件	
◆駐車場・駐輪場整備		15件	
◆公園・緑地整備		7件	
◆公共交通の利便性向上		13件	
◆交通安全		5件	
◆防災性・防犯性の向上		31件	
防災施設整備	2件	その他防災性・防犯性の向上に関する要望等	16件
夜間の防犯対策	13件		
◆まちづくりの手法・考え方		16件	
◆早期の取組を		7件	
◆大規模開発不要		11件	
◆その他要望等		124件	
駅施設	44件	国3・4・6号線	3件
喫煙	11件	アンケート	9件
国3・2・8号線	2件	その他	55件

※件数はのべ件数

参考：現況写真

写真撮影位置図



1. 推進地区周辺の状況

1 推進地区西側 国3・2・8号線 北⇒南



2 推進地区北側 国3・4・6号線 東⇒西



3 推進地区東側 府中街道 北⇒南



4 推進地区南側 JR中央線 西⇒東



2. 推進地区内の道路状況（1）

1 地区内道路



2 地区内道路



3 地区内道路



4 地区内道路



2. 推進地区内の道路状況（2）

5 地区内道路



6 地区内道路



7 地区内道路



8 行止り道路



3. 西国分寺駅北口直近の状況

1 北口駅前



2 北口駅前



3 北口駅前



4 北口駅前



4. 西国分寺駅北口前の状況及び駅南口の状況

1 北口駅前



2 北口駅前



3 南口駅前（駅前広場）



4 南口駅前（駅前広場へのアクセス道路）



5. 推進地区東側武蔵野線高架と府中街道（1）

1 JR武蔵野線高架下通路(駅北口側より)



2 JR武蔵野線高架下通路(府中街道より)



3 JR武蔵野線高架下道路



4 JR武蔵野線高架下道路(府中街道より)



5. 推進地区東側武蔵野線高架と府中街道（2）

5 JR武蔵野線高架下道路



6 JR武蔵野線高架下道路（府中街道より）



7 JR武蔵野線高架下道路



8 JR武蔵野線高架下道路（府中街道より）



6. 推進地区東側武蔵野線高架施設と道路

1 JR武蔵野線高架施設と道路（南⇒北）



2 JR武蔵野線高架施設と道路（北⇒南）



3 JR武蔵野線高架施設道路（北⇒南）



4 JR武蔵野線高架施設と道路（北⇒南）



7. 推進地区西側の都市計画道路 国3・2・8号線

1 国3・2・8号線 北⇒南



2 国3・2・8号線 北⇒南



3 国3・2・8号線（地区内道路との接続）



4 国3・2・8号線（地区内道路との接続）



8. 推進地区内の土地利用の状況（1）

1 西恋ヶ窪二丁目（駐車場 1） 東⇒西



2 西恋ヶ窪二丁目（駐車場 1） 西⇒東



3 西恋ヶ窪二丁目（駐車場 3）



4 西恋ヶ窪二丁目（駐車場 4）



8. 推進地区内の土地利用の状況（2）

5 推進地区中央部付近(市民農園)北⇒南



6 推進地区中央部付近(市民農園)南⇒北



7 西恋ヶ窪三丁目南側（生産緑地 1）



8 西恋ヶ窪二丁目（生産緑地 2）

