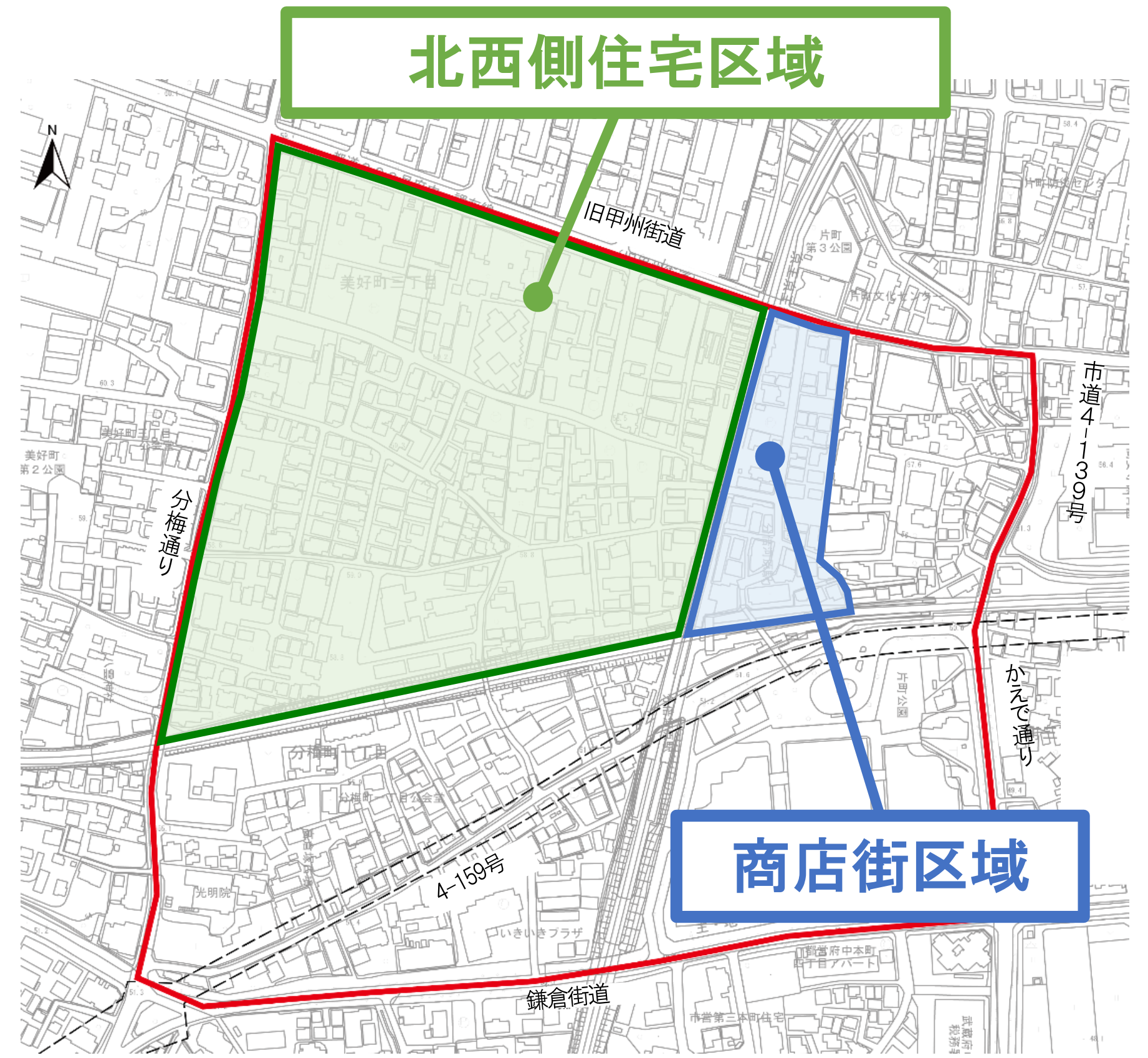


まちづくりルール^の検討経過

分倍河原駅周辺地区では、地区の課題を解決するため、令和元年度より**地区計画等検討会**を開催し、住民・権利者の皆さまと一緒に**まちづくりルール**の導入について検討を進めています。



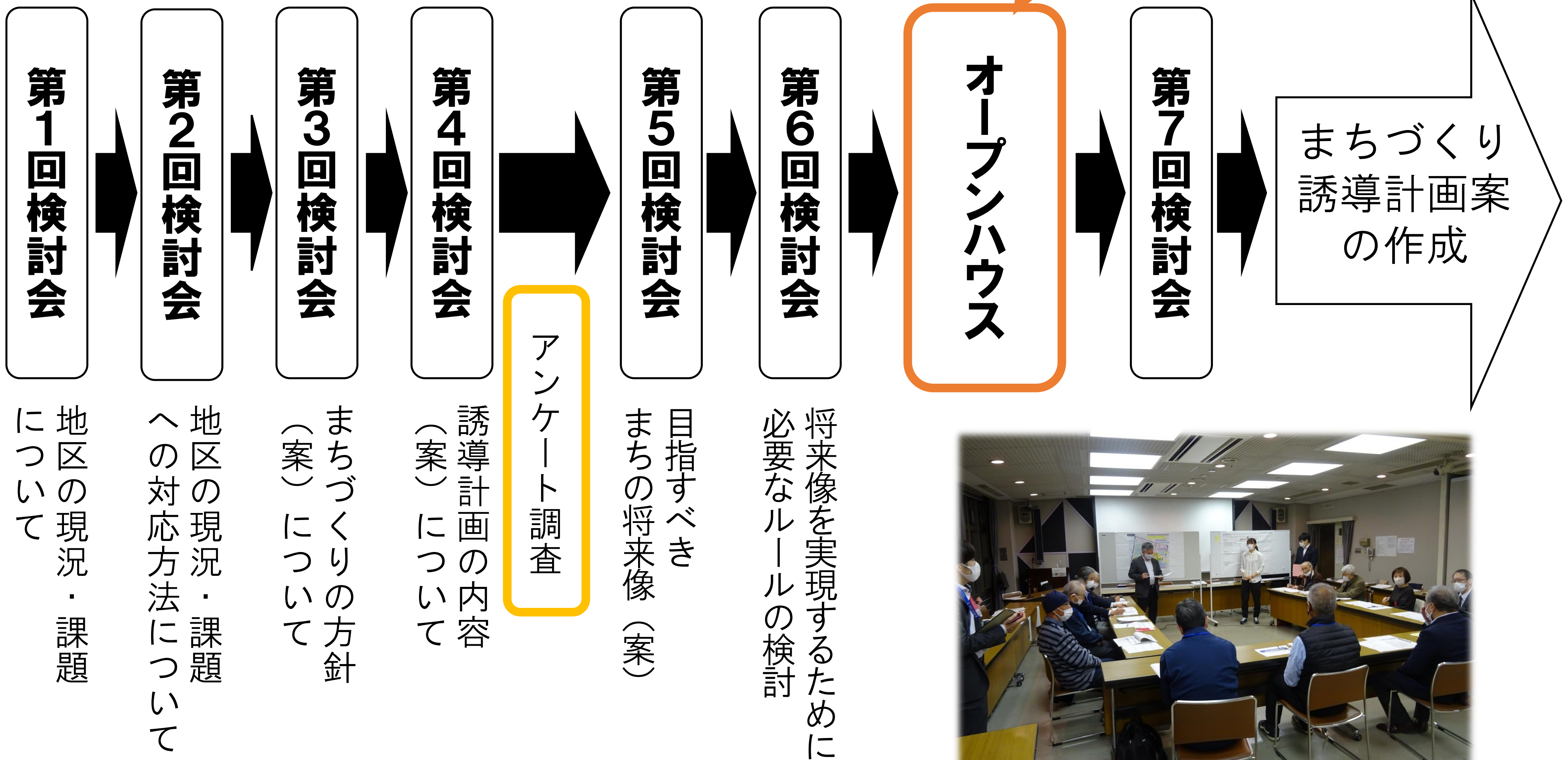
地区計画等検討会の開催経過

令和元・2年度

令和3年度

今回

令和4年度～



検討会の様子

まちづくり誘導計画とは？

府中市地域まちづくり条例に基づくもので、地区の**まちづくりの方向性**を示した**ルール**です。

まちづくり誘導計画

- ・まちづくりの目標や土地利用や建築物の方向性を定めます。
- ・権利制限はありません。

詳細なルールの設定 (地区計画)

- ・まちづくり誘導計画を実現するために法律に基づくルール(地区計画)で定めます。
- ・権利制限を伴います。

これまでいただいた主なご意見

—商店街区域—

現況・課題

- ・ 現在、**道路上にはみ出している看板や自転車**をどうにかできないか。
- ・ 駅前の裏路地は**タバコのポイ捨て**や**路上駐輪**が多くなっている。
- ・ 駅前に**人が集まる空間が不足**している。座る場所がない。
- ・ 1階部分には飲食店が入っている建物が多いが、サービスや医療など**様々な業種**があると便利。



まちづくりの方向性について

【道路について】

- ・ 歩きたくなる道となるような**商店街のイメージアップ**が大切である。
- ・ 共同荷さばき場をつくる、車両の時間帯規制をする、路面舗装を変えるなどして車の進入を抑制し、**歩行者中心の道路**としてはどうか。
車を通さない通りとするのか、車を通しながら歩行者も楽しんで買い物できる通りとするのかによって、まちづくりの考え方が変わってくる。
- ・ **自転車の押し歩き**をどうするかについても、**車の通行をどうするか決めなければ始まらない**と思う。
- ・ **自動車の進入を制限し、自由に歩いて買い物ができる空間**としてはどうか。

【建物について】

- ・ **セットバックは何のためにするのか**を話し合う必要がある。
- ・ セットバックは建替えの際に行うことなので、**実現には時間がかかる**。
- ・ 大きな開発ではなく敷地単位での建て替えにあわせて徐々にまちづくりを進めていくことは**リスクが少ない**と思う。
- ・ セットバックを行うにしても、**強制力がないと結局できない**のではないかと。
- ・ **特徴のある小さな店舗ができる商店街**になると良い。
- ・ まちとして**どのようなお客様を狙うのか**意見を聞くことが必要である。

【にぎわいについて】

- ・ **駅前の整備計画が分からない**と、ルールの内容を検討できない。
- ・ 駅前に**広場**をつくると、約30店舗の立ち退きが必要になり、**にぎわいあるまちづくりとは相反してしまう**のではないかと。
- ・ ファミリー層も利用でき、独身サラリーマンが気楽に入れる**多様性のある店**が多いのも良い。

まちづくりの目標と方針

—商店街区域—

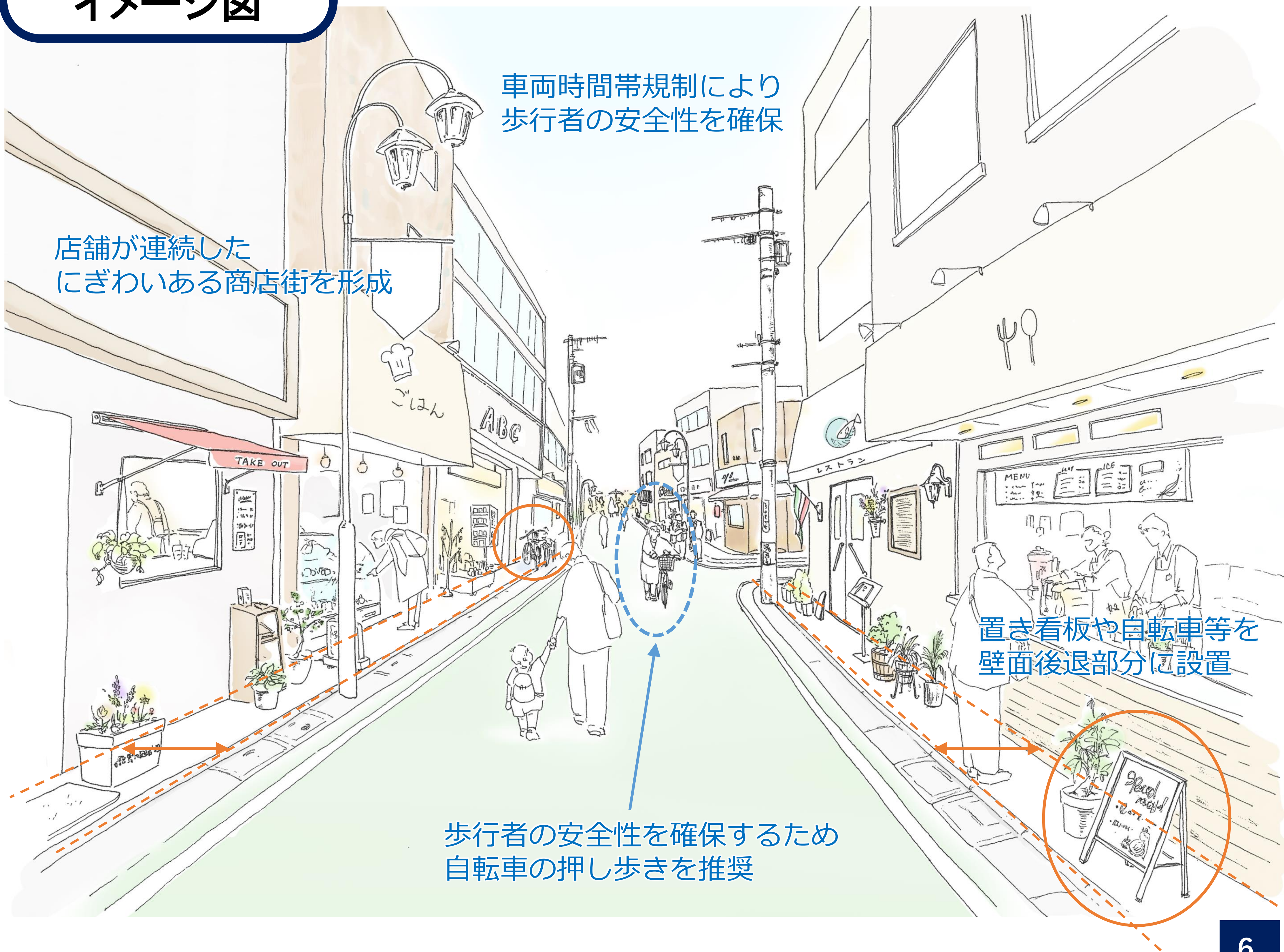
まちづくりの目標

駅から商店街にかけて歩行者が気持ちよく安全に歩くことができ、魅力ある店舗が集積したにぎわいある商店街を形成する。

まちづくりの方針

- 自由に歩いて買い物ができる安全で快適な歩行者中心の通りを形成する。
- 魅力ある店舗が集積した通りを形成する。
- 駅前空間を活用したイベントや各店舗が強みを生かした取組により商店街区域全体でにぎわいを創出する。

イメージ図



これまでいただいた主なご意見

—北西側住宅区域—

現況・課題

- ・ **落ち着いた住宅地**が維持されている。
- ・ 道路幅員の狭い箇所は、**緊急車両が入ることが難しい**。
- ・ 車のすれ違いの際に敷地に入ってこられるのが困る。
- ・ 70坪前後の土地が**2～4区画に分割**されている。
- ・ **建物と建物の間隔が狭い**分譲住宅が多くなっている。
- ・ **公園や緑が少ない**。
- ・ 昔に比べ**自然が少なくな**ってきている。



まちづくりの方向性について

【道路について】

- ・ **静かな住宅地であることは望ましい**が、駅に近いこともあり、**道路の整備を考える必要がある**のではないかと。
- ・ 道路が整備されることで**車のスピードが上がる**ことがないように対策してほしい。
- ・ **確実に幅員4mの道路を整備**できると良い。

【建物や工作物について】

- ・ 相続が発生したときに敷地を分割せざるを得ないことがあるため、**今以上に敷地を分割させない**ようにしていくことが重要である。
- ・ **地震に弱いブロック塀**は制限したい。
- ・ 敷地の細分化の防止は当然あって良いが、**強制力がない限り細分化**されてしまう。

【居住環境について】

- ・ **緑豊かな環境**が良いが、せん定など手間や費用が増大するので、程度の問題。
- ・ 京王線の特急も停まる非常に**便利なまち**なので、環境が良ければ住みたいという人が増えると思う。
- ・ 防災の面だけでなく、**歴史など様々な観点**からまちづくりを考えられると良い。

まちづくりの目標と方針

—北西側住宅区域—

まちづくりの目標

災害に配慮した動線の確保とゆとりある居住環境を保全する。

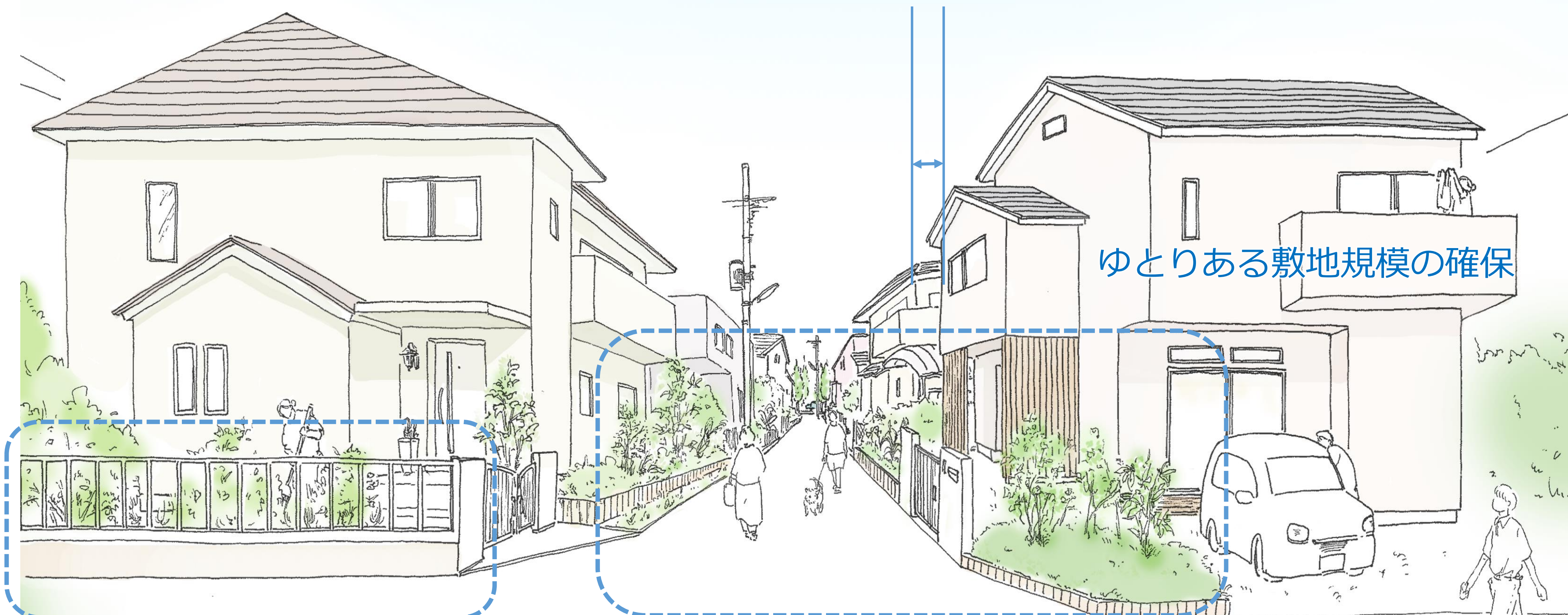
まちづくりの方針

- 狭あい道路の整備を促進し、安全な道路空間を確保する。
- 道路沿いの安全性を高めるとともに、緑ゆたかな街並みを形成する。
- 宅地の細分化を防止し、緑と調和したゆとりある住宅地を形成する。

イメージ図

周辺環境に配慮した形態・色彩

適切な隣棟間隔の確保



地震などの際に倒壊の恐れがある
ブロック塀を避け、
塀の上部を生垣やフェンスとする

緑ゆたかな街並みの形成

ゆとりある敷地規模の確保