

**第1回 分倍河原駅周辺地区 地区計画等検討会 北西住宅区域 議事要旨**

1 日 時：令和元年11月5日（火）午後7時～8時50分

2 場 所：片町文化センター3階講堂

3 出席者：都市整備部地区整備課 職員6名

参加住民 21名

国際航業㈱（コンサルタント） 3名

4 資 料：次第

地区計画等に関する説明資料

分倍河原駅周辺地区の主な課題

5 内 容

(1) 地区計画等に関する説明について

・地区計画等に関する説明資料を用いて、分倍河原駅周辺地区の歴史、現在の状況やまちづくりのルール、地区計画等について国際航業より説明した。

(○：出席者からの質問等、→：意見への回答等)

○分倍河原駅周辺地区の整備に関して、予算は出ているのか。（参加者）

→具体的な事業に対する予算はついていないが、分倍河原駅周辺地区のまちづくり推進に関する予算は出ている。

○まちづくり提案書の作成に関わったが、今回の検討会では、提案書の内容や市の計画等を踏まえて協議した方が良いのではないか。（参加者）

→まちづくりを進めるための一つの手法として地区計画の紹介をしている。今回は地区計画等の検討会ということにはなっているが、地区計画で解決できるものに限らず、課題に感じていることについて話し合っていたきたいと考えている。検討する材料を皆様から出していただき、それを整理して検討していきたいと考えている。

○大雑把なロードマップはあるのか。（参加者）

→交通の視点でどのようなハード整備をしていくのかを示した計画として、昨年5月に都市・地域交通戦略を策定しているが、その中ではおおむね10年で取り組んでいくという目標を掲げている。ただ、10年で同時にすべてを行うことはできないので、ステップを分けて、前半の5年間で取り組むことと、トータル10年の中で取り組むことを示している。まずは10年という時間軸を目標に、事業を進めていきたいというのが、現時点での大まかなロードマップである。まちづくりニュースや市のホームページでも情報を発信しているので、ご確認いただきたい。

○市内の地区計画の例として幸町二丁目地区が挙げられており、景観計画の話があったがどのようなものか。（参加者）

→条例にも定めているものであり、建築物の色や形状、看板の位置等についてルールを決めたものである。景観計画における基準の適合は義務付けられているものではないが、地区計画に定めることで、景観計画の基準に適合することを義務化することができる。

○基準を満たさなかった場合、罰則はあるのか。（参加者）

→地区計画だけでは罰則はないが、一部市の条例で定められるものがあり、条例で定めた

ものについては、守らなければ建物が建てられず、守らなかった場合は罰則がある。

○居住者が変わることも考えられるが、その場合も強制力を持たせることはできるのか。

(参加者)

→その場合でも強制力を持たせることができるのが地区計画である。同じように地区の建物のルールを定めるもので建築協定というものがある。建築協定は協定を結んだ当事者同士のルールであるが、地区計画は都市計画として地区のルールを定めるので、後から来た人に対してもルールが適用される。

○今回の会で検討するのは、罰則を伴うルールを決めていくというレベルの話なのか。(参加者)

→地区計画を策定するかどうかも含めての話になる。そういったルールを作ることの必要性なども含めて、地区の現状を振り返って課題等を皆さんで共有していただきたいと考えている。

○例えば地区計画に最低限敷地面積が記載されていた場合、建築する際にそのルールが守られていないと建築確認が下りないということになり、それほどの強制力を持つものである。どこまでやるのかというのをみんなで検討していく場であると理解している。(参加者)

○地区計画に関しては、鉄道事業者は入っていないのか。(参加者)

→鉄道事業者は含まれていない。

○まちづくりは鉄道事業者と連携して進めていくべきだと思うが。(参加者)

→駅周辺地区全体のまちづくりを検討している中で、駅改良等について鉄道事業者と協議しながら検討を進めている。

## (2) グループでの意見

### グループ 1 (廊下側グループ)

- ・道路が狭い。
- ・敷地が細かくなっている。
- ・住んでいる人がどう感じているか知りたい。
- ・京王線西側へのアクセス、駅西側への自転車置き場。
- ・駅に西口を造ってほしい。
- ・火災時に緊急車両が入れない。
- ・改札口の設置を是非実現してほしい。京王、JR を巻き込んで。
- ・京王電鉄との関係はどの様に進んでいるか。
- ・南北の道路の件について考えてほしい。
- ・西側の駅広はどうなったのか？
- ・将来に向けて…災害(地震、大雨など)に強いまちづくり。
- ・地区計画について質問…拘束力(強制力)の時間的・空間的な制約はあるか？意思決定プロセスについて具体的に知りたい。
- ・地域の特徴(駅を中心とした)…住宅地が駅近くに存在。駅利用者の多くが企業通勤者、商業施設の多くが飲食店。

- ・ 駅についての問題点…改札付近の混雑、ホームの狭さ、朝の時間帯の駅近くの踏切「開かずの踏切」となる。

### グループ 2 (中央グループ)

- ・ 都道、市道歩道上にある街路樹の撤去。自転車、歩行者安全確保の為。
- ・ 空き家が増えている。
- ・ 公園が小さくなった。狭い。
- ・ 駐輪場が少ない(不法駐輪多い)。
- ・ 道幅の狭く広い道路に出るのが大変。
- ・ ゴミのポイ捨て。
- ・ 駅周辺の広場が少なく、タクシーの利用も不便である。
- ・ 駅近くに消防車が入れないのでは？

### グループ 3 (窓側グループ)

- ・ 住宅地としての環境保つ。
- ・ 狭隘道路沿いのセットバックを急ぐ為の補助金を出して促進。
- ・ 自転車押し歩きは、北西は考えられない。
- ・ 駅へのアクセスは徒歩のみではないので、自転車、車のアクセスも考えてほしい。
- ・ 救急車が入れない所が多いのでは。火事起きたら不安。
- ・ 地区の特徴を活かしたメリハリある整備。
- ・ 道幅の確保。
- ・ 居住環境の確保。
- ・ 駅の北口に車が入れる。タクシー、救急車等。
- ・ 駅西側の改札口。
- ・ 京王・JR との意見調整の場。
- ・ 東西自由通路の確保。
- ・ 駅改善を含めた東西、南北の通り抜け性改善。

### (3) グループでの討論内容

#### グループ 1 (廊下側グループ)

- ・ 整備のスケジュール感を知りたい。(参加者)  
→権利者の意向などにもよるが、おおむね10年程度で行いたいと考えている。
- ・ このような事業を進めるときは、まずは外堀から埋めていく(周りから事業を進めていき、主要部もやらざるを得ない状況を作る)ことが有効であると思うが、どのように整備していくのか。(参加者)  
→昨年策定した交通戦略において、アクセス道路整備などのハード整備を伴う既存機能の拡充をおおむね5年程度で実施し、自由通路や広場空間の整備などの大規模改修を

伴う事業をおおむね10年程度で実施したいと考えている。

- ・高安寺西の道路の拡幅については、高安寺と接触しているのか。（参加者）  
→現時点では具体的な話はしていない。
- ・駅北西側は道路が狭く、緊急車両が入りづらいと思う。（参加者）  
→市も課題として認識しており、道路整備をしていきたいと考えている。

## グループ2（中央グループ）

- ・まちづくり協議会の説明内容（まちづくり基本計画の施策）を最初に説明しないと、何のための検討会かわからない。同じことを繰り返しているように感じる。（参加者）  
→基本計画の概要を説明。
- ・南北の跨線橋の架け替えなど駅周辺の整備は全員が課題と思っているが、そういったことを挙げてもいいのか。（参加者）  
→北西側地区内の課題を挙げていただきたいが、そういった意見もお願いしたい。
- ・分梅通りの歩道が狭くて危険である。樹木を間引いてほしい。また、いちょうは落ち葉が多く、滑る危険性が高い。街路樹の整備は法律で決まりがあるのか。（参加者）  
→歩行者・自転車空間が不足していることは課題として認識しているが、一方で緑を大事にしたいという意見もある。樹種や植栽枿を工夫するなど含めて検討したいと考えている。整備について、法律の決まりはないが基準はある。
- ・駅へのアクセス道路が狭い。（参加者）  
→市も課題として認識しており、道路整備などによりアクセス性を改善したい。
- ・地区内の道路（例えばY字道路）に介護用の車両が通っており、狭くて危険である。狭あい道路整備などの制度はあるのか。（参加者）  
→4m未満の道路は建て替えの時にセットバックすることが法律で決まっているが、路線全体で整備が進むよう考える必要があると思う。セットバック部分を道路形状に整備する事業もある。
- ・駅西側の人道橋は市の管理か。急傾斜で危険である。（参加者）  
→市の管理であると思う。地区全体で回遊性を高めるようなまちづくりが重要であると考えている。
- ・地区内に公園が不足していると感じる。既存の公園（分梅町幼児公園）も半分が宅地化されてしまった。こういったことはおこってしまうのか。（参加者）

→市が土地を借りて、公園にしていたのであると考えられる。例えば、市の土地であれば地区計画で公園の位置付けを行い、担保するという方法もあるが、民間の土地であると現実的には厳しいと思う。

### グループ3（窓側グループ）

- ・鉄道事業者との話は行っているのか、市民とは話せないのか。（参加者）  
→市から皆さんの意見等についてお伝えしている。
  
- ・京王線はこの会に関係ないのか。（参加者）  
→土地等の所有者（権利者）ではないので、出席していない。
  
- ・地区内の道路が狭い、狭あい道路事業ではなく、別の方策で広くする方法はないのか（参加者）  
→地区計画で地区施設に定めることができるので、狭あい道路事業のように「お願い」ではなくなる。そのため、皆さんが地区の課題として意見を出していただき、地区計画に定めることが必要となる。
  
- ・まちづくり基本計画（たたき台）をまちづくり協議会でも説明したように、この会でも説明すべきではないのか。（参加者）
  
- ・地区計画は全員同意が必要なのか。（参加者）  
→全員に署名捺印を行うようなことはない。反対等がある場合は、説明会や都市計画決定手続きの縦覧時等に意見を言うことができる。
  
- ・幸町のように最低敷地面積を100㎡としたら、狭い土地 160㎡ぐらいの場合は敷地を分割することができないのか。（参加者）  
→地区計画で定めた場合は、分割できなくなる。  
→都心部では、最低敷地が60㎡や80㎡などもある。家を建てる更に建築確認が必要であるが、最低敷地以下では申請自体ができない。（参加者）
  
- ・以前、分倍河原駅北の踏切付近で、近隣の知り合いが倒れたが、救急車が、道が狭くその場所まで行けなかったのが、亡くなってしまった。（参加者）
  
- ・市は、仙川駅の南口を知っているのか。見ているのか。（参加者）  
→知ってはいるが、見に行っていない。

以上