

第1回 分倍河原駅周辺地区 地区計画等検討会 商店街区域 議事要旨

1 日 時：令和元年11月8日（金）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

参加者 11名

国際航業㈱（コンサルタント） 3名

4 資 料：次第

まちづくり計画図

地区計画等に関する説明資料

グループワークの手順

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)

○以前のアンケート調査の中で、セットバックに関する問があったが、その問は住民との協議を踏まえて設定したのか、それとも市が検討して設定したのか。また、アンケートの調査範囲は地権者がほとんどを占めているのか。（参加者）

→設問に関しては、他地域の事例も踏まえ、市で検討して設定した。アンケートの対象は、配布資料にあるとおり、商店街の権利者以外も含まれている。

○商店街に権利を持っている人と、権利等を持っておらず直接的な利害関係がない人とは、回答が異なってくると思う。（参加者）

(2) グループでの意見

グループ1（廊下側グループ）

【駅・広場について】

- ・駅の計画が(西側出入口)はっきりしない。もう少しはっきりしてから地区計画を決めてもいいのではないか。
- ・駅の作りがわからないと検討が難しい。

【道路について】

- ・乗入れ時間でも車のスピードを規制する。
- ・車道はつくらない。
- ・車の進入を制限する(時間)(例:弘明寺商店街)
- ・道路舗装はブロック等。心理的にも速度出させないようにする。
- ・南側に荷捌き場を(共同)設けてはどうか。

【商店街について】

- ・飲み屋ばかりでは良いまちにはならない。業種が限られてしまっている。
- ・駅前で商店がなくなったら(減ったら)このまちがどうなるか心配。魅力がなくなるのではないか。
- ・今の商店街の良さを残しながらどのようにしたら良いのかが難しい。
- ・シャッターのお店が無いのがいい。
- ・お店が変わるのが早い、色々な店があり楽しい。
- ・再構築が不可能な土地が無いように整備必要。
- ・狭い土地だと容積率が高くなっても活用できない。
- ・昔は日用品が全て商店街で揃った。
- ・先進的な商店街を見学して検討したい。

【その他】

- ・もっと多くの方に参加してほしい。

グループ2 (窓側グループ)

【駅・広場について】

- ・広場(駅前の)は必要なのか？
- ・タクシー、車が停められない。
- ・駅舎のイメージを知りたい。改札口がどこに出来るかで変わると思う。
- ・駅舎が決まらないと商店街のイメージを決められない。
- ・広場により移転する店の受け入れ空間が必要ではないか？

【道路について】

- ・南北に車が通れたら良い。
- ・道幅が狭い。どの程度の幅が理想か？
- ・車の通行を増加させないことが必要である。

【商店街について】

- ・商店で食料品が買えず、商店街ではなく飲み屋街になった。どちらの路線で行くか？
- ・駅付近にコンビニが無い。
- ・飲み屋が多くなってゴミが多くなった。
- ・どんな商店街にするのか検討する必要がある。
- ・同じ業者が集まっている。不動産7店の入れ替わり激しい。家賃高い。
- ・騒がしい。汚物で汚れる。24Hで警察も来て治安が悪くなった。
- ・駅舎が広がることで店を減らしてほしくない。寂しくなる。
- ・一階を店にして上に住むと、商店街が出来ていく可能性がある。

(3) グループでの討論内容

グループ1 (廊下側グループ)

- 今までまちづくり協議会で地区の課題について散々議論してきたのに、また1から課題について話し合うと言われても、新たな課題はみつからないと思う。(参加者)

- 実際にこのエリアに住んでいるわけではなく、月1回来る程度であるが、来るたびに商店街の様子(店)が変わっており、かといってシャッター通りになっているわけでもなく、面白い街だと感じる。あまりきれいであるとは言えないが、好きな人は好きな通りであると思う。(参加者)
→そのような意見も重要で、店がなくならないようにどうするかというのを考えるきっかけにもなる。

- まちづくりの中心は駅であると思う。駅の改良がどうなるのか見えていない中で、駅周辺のまちづくりだけ先行しても意味がないと感じる。駅の姿がはっきりしてから検討した方が良いのではないか。例えば、駅西側に出入口ができたなら、北西側地域は良好な住宅地をこのまま維持していくのか。甲州街道までの道沿いに商店等はできないのかなども考えられるのではないか。(参加者)
→駅舎とまちの整合がとれたような形になるように、同時並行で検討を進めている。

- 商店街通りに車道はない方がいいのではないか。セットバックして車道を広げると、車がどんどん入ってきてしまう。また、駅前に緊急車両がターンできるようなスペースを作ると、一般車両もターンできてしまい、危険が増えると思う。車の侵入を時間帯によって制限するような方法も考えられるのではないか。さらに、乗り入れできる時間帯も、スピード制限を加える等が望ましいと思う。(参加者)
→歩行者優先のまちづくりを進めていきたいので、セットバックによって車道を広げるとは想定しておらず、あくまで歩行者空間を確保していきたいと考えている。究極を言えば歩行者専用道路にすることが歩行者優先のまちづくりにはなるが、実現に向けたハードルがかなり高いので、時間帯規制など様々な可能性を検討していきたい。
→店舗があるので荷捌の車両が入れるようにする必要はあるが、共同の荷捌場を作り、そこから荷物を台車で運ぶことなども方法の一つとして考えられる。

- 道路をブロック舗装にして、心理的にもスピードが出ないような設えも良いのではないか。(参加者)

- 商店街の車両通行制限を実現するためには、南北のこ線橋を再整備するのであれば駅南側に荷捌場を整備すれば良いのではないか。商店街通りは居住者の車両のみが通行できるようにすれば良いと思うが、歯医者などの客などが通行できなくなってしまうという問題

はある。(参加者)

- まちづくりにおいてカギを握る商店会の地主さんには、今日の検討会に来てほしかった。その方たちが来ないと片手落ちになってしまうと思うので、次回は来てほしいと思う。この商店街の一番の強みは、シャッターの店(空き店舗)がないことだと思う。(参加者)
- 駅舎がどのような形になるのかによって、まちづくりの考え方が変わってくると思う。商店街通りが表街道になるのか、裏街道になるのか、それによって考え方は全く変わってくる。(参加者)
- 昔は商店街で日用品が全て揃っていたが、それがなぜ変わっていったのか、これからどのような商店街を目指していくべきなのかということを考えることが、今後まちづくりを考えていくうえで重要になる。道路を拡げるかどうかという話以前にそのような検討が必要だと思う。魅力のある商店街の良さを100%引き出せるような地区計画であれば良いと思う。先進的な商店街を見に行き比較検証する必要があると感じる。(参加者)
- 商店街の良さをどのように伸ばしていくのかを考えるうえで、建物の高さや容積率は、検討に入れられるのか。(参加者)
 - 容積率は300%で足りているのか、より大きい建物を建てたいかにもよるが、商業地域になると日影の規制はなくなり、高い建物が建てられるようになる。
- 今までまちづくり協議会では、大規模な再開発はやらないということを前提に検討をしていた。用途地域や容積率は、地区計画で変えられる範囲なのか。(参加者)
 - 再開発などを行わず今のままで用途や容積率を上げることはできない。
- そうであれば、用途や容積率を変えることを考えても仕方ないと思う。(参加者)
- 商店街通りで、再建築不可の土地や権利者等のしがらみにより有効活用ができていない土地が多いと感じる。今回のまちづくりで有効活用できる土地にしていだけたらと思う。(参加者)
- 狭い土地しかない、容積率が上がったとしても、4階建てにするとエレベーターの設置が必要になり、建物を上に上げるのは難しいと感じる。(参加者)
- 駅北東側に広場を整備すると、商売仲間がいなくなってしまう。商店の数が減ってしまうと、商店街の魅力を維持できるのかが心配である。商店街の良さを生かしながら、今の商店街としての機能を次に繋げていけるのか、悩ましい。商店街は伸ばすこともできず、限られたエリアなので、難しい問題であると感じる。(参加者)
- 昔は日用品がすべて揃っていたが、今は飲み屋ばかりになっていて、少し問題があると思う。(参加者)

○駅北東側広場の想定範囲に、ざっと数えて36の店舗がある。全体で98なので、約36%の店がなくなってしまうことになる。シャッターの店はないが、生鮮産品などの店はこの商店街ではやっていけないという現実があり、飲み屋やラーメン屋、整体、不動産屋のような店でないと成り立たない。住民からしたら嬉しくないが、逆に言うと、そのような需要があると言えると思う。広場を整備するのであれば、代わりに店舗が移れるような方策をとってほしい。(参加者)

グループ2 (窓側グループ)

○まちづくり協議会委員より、基盤整備の概要の説明があった。(参加者)

→市より補足しながら、基盤整備とあわせてまちづくりの検討を行う趣旨を説明した。

○商店街の道路拡幅は行うのか。(参加者)

→道路の拡幅は行わず、セットバックによる歩行者空間の拡幅を行いたい旨を説明した。

○セットバックすると家が建たなくなる人もいるのではないか。(参加者)

○基盤整備により、将来的に用途地域や容積率が増えることはあるのか。(参加者)

→地域地区による制限の説明を行い、高さの制限等により容積率が使い切れていない現状と、特殊な地区計画(街並み誘導型地区計画)により、セットバックとあわせた斜線制限の緩和を行うことで効率的な土地利用を図れる方法の紹介をした。

○駅の西側に出入口ができるのか。(参加者)

→北西側の地区でも西側に改札を作って欲しいという話があったが、鉄道事業者との協議になるため未定である。計画図の矢印は東西を行き来できる通路を示している。

○駅(駅前)がどうなるのか分からないと商店街の方向性も決めることができないと思う。食料品が買える商店街にするのか、飲み屋街にするのか、イメージが決められない。ネット注文などが増えたので、物販は難しいのではないか。極端な話をすると、整備内容によっては駅の西側がメインストリートになってしまうのではないか。(参加者)

→現状では、駅の西側は住居系の用途地域のため、住居以外は限られたものしか建てることできない状況である。

○駅の西側の道路整備は行わないのか。(参加者)

→駅のアクセス道路の整備は進めていきたいと考えている。そのほかの道路について、今回のまちづくりの中で面的に整備を行うことは今のところ考えていない。狭あい道路整備事業等によって少しずつ広がってはいるが、幅員が狭いという声は挙がっている。

○商店街には90店くらいあるが駅前広場の整備等によって店が無くなると、商店街が廃れるのではないかと危惧している。うまく商店が残れるような手法を検討して欲しい。
(参加者)

○商店街の業種に偏りがあると感じる。飲食や不動産等が多く、入れ替わりが速く店が根付かない。良くも悪くも飲み屋街というイメージがあり、あまりクリーンなイメージではない。都市計画的には用途を決められるのか。(参加者)

→今の用途地域では、店舗等は概ね建築可能である。地区計画を活用し、望ましくないものを制限することや、1階部分は店舗とするといった制限をすることもできる。ただし、現状で1階部分が住宅利用の方もおり、再建築の時に制限が及ぶため慎重に検討する必要がある。

以上