

第3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2年2月20日（木）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5名
参加住民 7名
国際航業㈱（コンサルタント） 3名
- 4 資 料 【次第】
【資料1】説明資料
【資料2】前回までに出された主な意見のまとめ
【資料3】第2回検討会議事要旨（北西側住宅区域）
【資料4】第2回検討会グループワークで出された意見（北西側住宅区域）
- 5 内 容
 - (1) まちづくりの方針（案）について
 - ・まちづくりの方針（案）について国際航業より説明した。

(2) グループでの意見

(1) 駅・広場・自由通路の整備について

- ・駅西に改札口を作っては？
- ・バリアフリーに対応するための工事規模は？
- ・駅のバリアフリー費用のために何を解決する必要があるか？
- ・南北自由通路のバリアフリー化も必要。
- ・自動車で南北を渡ることについては？
- ・駅のつくり方として何に配慮するか？
- ・駅の外に出て来るような配慮が必要。
- ・手法、費用負担に触れた方がよい。

(2) 道路・歩行環境について

- ・歩道の段差が無くなると逆に危ないのでは？
- ・建替えによるセットバックは時間がかかる。何十年もそのまま。補助金は良い。寄付する人はいないのでは？

(3) 居住環境について

- ・敷地の細分化へのルールは設けた方がよい。
- ・ブロック塀の指導はあるのか？

(4) 地図上での意見

- ・分梅通りを一方通行にすれば空間を確保できる。
- ・自動車の速度制限も必要。
- ・東側路側帯が必要。
- ・一方通行にしては？
- ・空き家の状況は？

- ・車が入らないように道路を広げないでほしい。
- ・跨線橋は誰の管理か？
- ・自転車有料駐車場には停めない人、アパートの中に停める人がいる。

(3) グループでの討論内容

(1) 駅・広場・自由通路の整備について

- ・地域からの要望を実現したらこうなるという図面などはあるのか。例えば、自由通路の整備にあたりどの程度土地が必要になるかなどの具体的な説明はあるのか。(参加者)
→具体的にはまだ決まっていないが、先日発行したまちづくりニュースに市としてのまちづくりの方針等の案を載せ、地域の皆さまにお示ししている。(国際航業)
- ・例えば狭い道路を広げるという話になるのであれば、どの程度セットバックする必要があるのかというのがわからないと、住民は判断できないのではないかと。(参加者)
→方針が決まった後に、具体的な検討をしていかないといけないと思うが、今回の検討会では、北西側住宅区域が抱えている問題を共有して、それに対してどのように対応していく必要があるのかを検討していくことが目的である。(国際航業)
→まちづくり基本計画(案)は、市としてのまちづくりの方針や整備のイメージを示しているが、具体的な内容は決まっていない。影響する可能性のある権利者に話をさせていただきながら、検討を進めている。
今回の検討会は、駅北西側エリアでどのようなまちを目指していくべきか、まちづくりを誘導するためのルールが必要かどうか等について話し合うことを目的に開催している。(市)
- ・道路を整備するために立ち退きをしてもらうということではなく、地区計画等により建て替えなどを機に徐々に道路を広げるよう誘導するということか。(参加者)
→そうである。(市)
- ・駅舎の改良について、京王電鉄はどのような計画を持っているのか。(参加者)
→地元からも駅の改良について要望をいただいているので、市が京王、JRと協議をしながら検討を進めている。具体的なことはまだ決まっていない状況である。駅前の溜まり空間の整備や南北自由通路の再整備等は、駅の改良と合わせて考えなければいけないので、それを含めて一体的に検討を進めている。市、京王、JRで会議を月1回程度のペースで行っている。(市)
- ・できれば検討案を我々にも情報を示してほしい。(参加者)
→鉄道事業者が所有する駅舎について、検討段階のものを見せるのは難しいが、いずれご提示できる機会があれば速やかに行う。(市)
- ・分倍河原駅は乗り換え客が多いのが特徴である。そのため、商店街からは意見が出ると思うが、乗り換え客に駅の外に出てきてもらうことが重要であり、そのような配慮が必要であると思う。今日の資料に「まちとのつながりに配慮した」とあるが、どのような配慮なのかが聞きたい。コンパクトにすることなのか、それとも広げていくことなのか。

(参加者)

→商店街エリアでも同様の検討をしており、そのような意見も出ている。まちとのつながりに配慮した駅舎の改良とは、駅舎の改良とまち側の整備を、整合のとれた形に一体的に進めていくことを示している。(市)

- ・今回の検討会は権利者が集まっているので、色々なまちづくりの手法や費用負担などに触れ、より踏み込んだ内容にした方が良くと思う。(参加者)
- ・南北の跨線橋について、どの点がバリアフリーになっていないのか。もし解消しなければいけないのであれば、どの程度の規模の整備になるのか。(参加者)
- 駅前の傾斜が勾配の基準を満たしていないので、まちづくりの中で対応していきたいと考えている。(市)
- ・南北の自動車の通り抜けについては考えていないのか。(参加者)

→市としては歩行者中心のまちづくりを掲げており、商店街や北西側区域に車を積極的に入れ込もうとは考えていない。自動車については、地区外周の幹線道路及び南側の駅前広場で交通を処理したいと考えている。

- ・駅北西側の改札口は、京王の敷地だけでは設置できないのか。(参加者)
- ・前回の検討会でも、北西側にIC専用の改札口を新設すべきという意見があった。(参加者)
- 鉄道会社にも地域からの要望は伝えているが、管理費等の問題もあり鉄道事業者としても容易にできるものではない。それも含めて、鉄道事業者と協議をしている。鉄道会社の方針としては、1つの駅に1つの改札口が基本であるということを知っている。(市)
- ・地権者と話はしているのか。(参加者)
- 駅周辺整備により影響がありそうな地権者については話をしている。地権者それぞれの事情があるため、意向を踏まえながら考えていく必要がある。(市)

(2) 道路・歩行環境について

- ・分梅通りを一方通行にして、歩道、自転車道、車道を分けてほしい。それが難しければ、速度制限などにより歩行者の安全性を確保してほしい。(参加者)
- 一方通行については多くの人同意が必要になるなどハードルが高く、現実的には難しいと思う。(市)
- ・人気のあるまちはみどりがあるので、街路樹を減らして欲しくない。(参加者)
- ・違法駐輪をする人は、有料の駐輪場を使わないと思う。(参加者)
- 分倍河原駅周辺は自転車放置禁止区域であるが、実態としては違法駐輪がされているようである(市)。
- ・アパートの敷地内に駐輪している人もいる。(参加者)
- ・街路樹に関する市の方針はあるのか。(参加者)
- 原則として歩道幅は2m確保することとし、それができない場合は街路樹を伐採、間

- 引きするということを街路樹の管理方針で決めている。(市)
- ・分梅通りは市道なのか。市としての整備方針はあるのか。(参加者)
→市道である。市としては現道のままとして片側歩道2mを確保したい考えである。(市)
 - ・街路樹がなければ2m確保できるのか。(参加者)
→約2mは確保できる。
 - ・自転車、自動車のどちらにとっても危なく、走りづらい道である。現状は歩道が狭く歩きづらいが、車道と段差があるため歩行者にとっては安全である。仮にその段差を無くしたとしたら、車が走りやすくなるだけで危なくなるのではないか。(参加者)
→構造的に段差をなくすことは難しい。(市)
 - ・地区内の生活道路について、拡幅するには建て替えのタイミングを自然に待つしか方法がない状況なので、積極的に進めるためには補助金が必要だと思う。現在の補助制度では、セットバックした人は測量と分筆の費用が免除されるということだが、土地は寄付することになるので、積極的に活用する人はいないと思う。(参加者)
 - ・生活道路の拡幅に強制力はないのか。(参加者)
→都市計画道路の整備については強制力があるが、生活道路についてはない。あくまで建て替え時に適用されるルールを定めるかどうか、ということになる。(国際航業)
 - ・駅北側に踏切があり、その北西に狭い道がある。私道ということだが拡幅できるのか。(参加者)
→私有地なので難しい。(市)
 - ・人がよく使うところを早く解決していかないといけない。(参加者)
→市としても、駅北西側へのアクセス道路を整備したいと考えている。(市)
 - ・駅直近に住んでいる人などには交渉をしているのか。(参加者)
→市としてのまちづくりの考えを権利者に話している。(市)
 - ・市として代替地を用意しておかないと難しいのではないか。(参加者)
 - ・空家を市で買い取ってはどうか。(参加者)
→市の土地が駅周辺にあまりない状況である。駐輪場、公園(借地含む)程度であり、宅地はない。(市)
 - ・駅西側の南武線跨線橋は誰が管理しているのか。(参加者)
→市道なので市が管理している。鉄道を跨ぐためある程度の勾配が必要であり、改良は難しい。市としては南北自由通路の再整備により、バリアフリー化された南北の動線を確保したい考えである。(市)
 - ・跨線橋の架け替えについて、何か発表できるものはあるか。(参加者)
→おおよそのイメージは示しているとおりで、厳密な位置などは決まっていなく、現時点でこれ以上示せるものはない。(市)
 - ・建て替えに伴い仮通路が必要になるのか。(参加者)
→今の跨線橋を活かしながら、それに干渉しないように新たな南北自由通路を整備したいと考えている。(市)
 - ・今の跨線橋と商店街通りの幅は何mか。(参加者)
→跨線橋の幅は2~4m、商店街通りは5.5mである。(市)

- ・ 駅西側の南武線の跨線橋の幅は何mなのか。架け替えするとなると市の予算で行うことになるのか。（参加者）
- 2 m程度である。架け替える場合は、市道であるので市が負担することになると思う。（市）
- ・ 跨線橋の勾配が急なためバイクがエンジンをふかして通るので危ない。（参加者）
- ・ 分梅通りの路側帯は無くすのか。歩行者が危ないので、無くしたり狭くしたりはしてほしくない。（参加者）
- 路側帯は残していく方向で考えている。（市）
- ・ 車が入ってきほしくないのか、生活道路は拡幅しない方が良くと思う。（参加者）

（3）居住環境について

- ・ 現在の建築基準法では、建物の色彩の制限はないのか。（参加者）
- 色彩の制限はない。（国際航業）
- ・ 空家を潰すと固定資産税が上がるというのは本当か。府中市はどうか。（参加者）
- 建物が建っている場合は固定資産税が1 / 6になっている。放置されている空家に対して、その減免措置をなくすということも法律上はできることになっている。空家の中でも「特定空家」と認められた場合は、勧告等を行うことができ、それでも改善されない場合は、減免措置をなくすことができる。
- ・ 区域内の空家は何件あるのか。（参加者）
- 平成23年の時点で荒廃した空家は市内で254件である。区域内については確認する。（市）
- ・ 高齢者が施設に入ってそのままになっているものや、売ろうと思って立ち退いたがそのままになっているものがあると思う。（参加者）
- 荒廃した空家のように、除却が必要な空家が問題になっている。（国際航業）
- ・ 敷地の細分化に対する制限については、実施した方が良くと思う。今日のような機会、敷地面積の最低限度の制限に関するルールを検討した方が良くと思う。（参加者）
- ・ 敷地が細分化されるとどのような問題があるのか。（参加者）
- ゆとりのある住宅地が敷地分割されて、小さい建物がたくさん建ち並ぶことになる。（国際航業）
- ・ 建蔽率はどうなっているのか。（参加者）
- 第一種低層住居専用地域で建ぺい容積（50%, 100%）、第一種中高層住居専用地域で建ぺい容積（60%, 200%）、近隣商業地域で建ぺい容積（80%, 300%）である。（国際航業）
- ・ 良い住環境を保つためには、最低何坪の敷地面積の制限が必要なのか。（参加者）
- 市内の事例として、幸町2丁目の地区計画では100㎡（約30坪）である。（国際航業）
- ・ この地区でも敷地面積の最低限度を導入すれば細分化を止められるのか。（参加者）
- 地区計画を定めれば止めることができる。そのようなルールを作るかどうかについて、検討していきたいと考えている。（国際航業）

- ・地区計画では、例えば緑地を半分以上にしようとすることもできる。独自のルールを決めるものである。（参加者）
- ・このような意見が出て、最終的には住民の投票により決定するのか。（参加者）
→投票ではない。市が案をまとめて、地域の方への説明や縦覧という手続きにより意見をいただいたうえで決めるものである。（国際航業）
- ・地区計画は縦覧による住民への周知等で決定するということだが、一人でも反対したら決定できないのか。（参加者）
→そのようなことはない。（国際航業）
- ・色彩に関するルールはあった方が良く思う。（参加者）
→色彩については難しい面もある。すべての建物が同じような系統の色になると、却って魅力がなくなるということもある。多少自由を残して、極端な色を避けるといったことが現実的である。（国際航業）
- ・高いブロック塀が危ないと思うが、強制力のある指導などをすることはできるのか。今の段階ではどうか。（参加者）
→地区計画の中で、ある一定の高さ以上はフェンスや生垣にするなどの制限を設けることはできる。通学路の危険なブロック塀調査は全国で行っているが、市として強制的な指導はしていないと思う。
- ・ブロック塀を直す場合は市が助成するという制度が、今年度から始まっている。（参加者）
- ・模図かずおの住宅が裁判になったが、ピンク色はここではそぐわないと思う。（参加者）
→地区計画で多いのは、原色を使用しない、使うとしてもアクセントとして使うというものである。府中市では、大規模な建築物に対して色彩の制限をしているが、個別の戸建て住宅に対しては制限をかけていない。一戸建てに対して、緩いルールを作ることが考えられると思う。ブロック塀の高さ規制に関しては安全面とともに、見通しを良くするという防犯上の役割もある。（国際航業）
- ・この後の検討会の予定はどのようになっているのか。（参加者）
→いきなり具体的なまちづくりの制限について議論するのは難しいので、今日はまちづくりの方針について意見交換をしていただいた。実際にまちづくりのルールを導入していくのかどうかについては、来年度以降も引き続き検討していきたいと考えている。

以上