

## 第 2 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 12 月 20 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  
参加住民 11 名  
国際航業㈱（コンサルタント） 3 名

4 資 料 【次第】

【資料 1】まちづくり計画図（案）

【資料 2】検討シート

【資料 3】グループワークの手順

【資料 4】第 1 回検討会（商店街区域）議事要旨

【参考資料】商店街区域アンケート結果

5 内 容

(1) まちづくりの計画について

・まちづくり計画図について市より説明した。

(2) 地区計画等に関する説明

・地区計画のルール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）

○参考資料で示されたアンケート結果の対象範囲は商店街エリアのみか。（参加者）

→商店街・駅前エリアに関するアンケート結果を、エリアごとにとりまとめて比較したものである。

○地区計画は住民から提案があったのか。まちづくり意見交換会での地区計画に関する市の説明は、セットバックと容積率の緩和が主だった。もし祖師谷大蔵のように 1.5m セットバックするとなると、店舗面積が減ってしまうなど、自分にとっては切実な問題となる。また、商店街通りに車道をつくると、人に優しいまちにはならないと思う。（参加者）

→地域の代表である協議会から提案いただいた「まちづくり提案書」の内容の一部に、「誰もが安心して買い物ができる商店街通りの形成」という項目が含まれている。それを実現するための一つの方法として、地区計画という手法を提案させていただいた。

○地区計画の範囲はどこになるのか。その範囲の対象者や土地・建物所有者の数などデータが欲しい。地区計画の策定に何人が賛成しているのかを知りたい。地区に居住している人と土地・建物を所有している人とでは、利害関係が違うので考え方が異なると思う。地区計画が策定するためには、どのくらいの賛成者が必要になるのか。アンケートの回答率は 19% であり、この検討会に出ていない人もいる。アンケートに回答していない人や検討会に出ていない人たちの意志をどのように確認するのか。（参加者）

→どのようなまちづくりをしていきたいのかについて話し合っただきっかけが今

日の検討会であり、地区計画を策定することが決まっているわけではない。地区をより良くするためにどのようなことができるのかについて、ご意見をいただきたい。

○意見交換の際にグループを2つに分けてしまうと、もう1つのグループで何を議論したのか分からないので、これだけの参加人数であれば、2グループに分ける必要はないのではないか。（参加者）

→結果が決まった上で議論をするのではなく、どのようなまちづくりを進めていけば良いのかについて、いろいろな選択肢を検討する場として考えている。時間が限られた中でなるべく多くの方に意見を出していただきたいので、少人数のグループに分けている。違うグループの意見については、最後に全体で共有させていただく。

### (3) グループでの意見

#### グループ1（廊下側グループ）

##### 【駅・広場の整備について】

- ・乗り換えだけでない駅づくりが必要。

##### 【商店街通りの歩行者の安全性について】

- ・電柱が無くなるだけでも違う。
- ・車の進入不可は不可能なので通し方を検討すべき。
- ・鉄道事業者を巻き込んで駅前を整備した方がいい。
- ・個人では限界がある。

##### 【商店街のにぎわい、便利さについて】

- ・業種は需要と連動するので誘導は難しいのでは？
- ・ソフト面で対応できる事を検討すべき。
- ・商店街の成功例を知りたい。
- ・駅を降りてまちを楽しんで貰えるように。
- ・活性化している商店街は人中心。
- ・住民が求めているものが商店街にない。応えきれていない。
- ・魅力がある店があれば人が降りる。
- ・自営の方とテナントの方ほどのくらいか？

##### 【建てられる建物の大きさなどについて】

- ・小さい土地が多い。セットバックすると不利益が大きい。

#### グループ2（窓側グループ）

##### 【駅・広場の整備について】

- ・裏（商店街の東側）の道路整備が必要ではないか。
- ・買い物できるのか、通勤客の為なのか、決めないと進められない。
- ・買収して無くなる店への手当が無いと、にぎわい、魅力が無くなる。
- ・移転先への話が進まないともち（づくり）も進まない。
- ・駅舎が決まらないと話を先に進められない→店舗移転先

#### (4) グループでの討論内容

##### グループ1（廊下側グループ）

- ・駅前広場等の整備については、市の方で事業化に向けて進めていく計画があるが、商店街通りについては、市の方で事業化は予定していないということか。市はルールを作ることに對して応援はするが、お金は出さないということか。（参加者）  
→商店街通りについては、どのようにしていきたいのかについて、みなさんから意見をいただきながら、一緒に検討していきたいと考えている。（市）
- ・市はどのようなイメージを持っているのか。（参加者）  
→協議会からの提案書の中で、「誰もが安心して買い物ができる商店街通りの形成」という提言があったので、実際にどのようにしていくのかについて考える場として、検討会を開催している。（市）
- ・車が商店街通りでスピードを出さないように工夫するというのも、地区ルールの中でできるのか。（参加者）  
→商店街通りの舗装をインターロッキングにすることで、視覚的な効果によって車が入ってこないようにする方法等もある。その場合は、地区計画というよりは、市の道路整備の中で行うことになると思う。地区計画ありきの話ではなく、まちとしてどのようにしていきたいのかということについて、意見を聞きたい。（市）
- ・現在自分が所有している土地は10坪であるが、2坪でも減るとかなりの影響がある。建物が建築から30年経つが、建替えをやめるという話にもなる。（参加者）
- ・商店街通りにおいては、車の通し方を考えるべきである。商店街や駅の利用者で、車が無いと移動が困難な人もいる。商店街の方と、周辺に住んでいる利用者との意識が違う。商店街の利用者は便利さを望んでいると思う。（参加者）
- ・東府中や中河原などの事例をみると、大きなビルを建てるだけでは既存の商店が潰れてしまい、活性化にはならないと思う。乗り入れ規制などソフト面で対応できるものは最大限に実施して欲しい。物理的なセットバック等は非現実的だと思う。（参加者）
- ・情報が少ないので、成功したまちの事例を紹介してほしい。（参加者）
- ・商店街に物販店があったとしても、近くの安いスーパーで買う人の方が多いと思う。（参加者）
- ・他の地域で、大型スーパーがあっても成立している商店街もあると思うので、そのような情報があれば良いと思う。（参加者）
- ・通行者の多くは通勤客なので、商店街で買い物をする人はあまりいないのではないかと。よそから人が来るような魅力のある商店街を作り出せるのか、疑問に思う。（参加者）  
→その場で時間を使ってもらえるような、時間消費型のまちにするという視点も重要である。（国際航業）
- ・地権者や建物所有者が商売をしている方と、テナントとして商売をしている方の比率が、業種の偏りの出やすさに影響すると思う。（参加者）
- ・分倍河原駅は、乗り換え駅なので外から来る人も多く、駅周辺に住宅地があり住民も多いので、2つのターゲット層があると思うが、飲み屋が多いので、外から来る人をターゲットにしている店が多いと感じる。アンケート結果をみると、商店街の近隣に住んで

いる人が求めている店がないのではないかと思う。また、駅利用者も乗り換えだけで利用する人が多く、まちに出る人は少ないと感じるので、需要に応えきれていないのではないかと思う。（参加者）

- ・通勤客が、わざわざ乗り換え駅で降りてまで商店街に寄るとも思えない。（参加者）
- ・駅がコンパクトで乗り換えが便利なので、そこをいかに降ろさせて、商店街に留まらせるかを考えていかないと、商店街の活性化の解決策は見いだせないと思う。（参加者）
- ・活性化している商店街は、あまり車が通ってないようなイメージがある。（参加者）
- ・電柱がなくなるだけでも、歩行者空間が広がると思う。（参加者）
- ・商店街全体として、前向きな統一性は弱いと思う。（参加者）
- ・狭い土地に建っている店は、セットバックするとかなり不利益になるので、建て替えが進まないと思う。（参加者）
- ・都心ではなく郊外の商店街で成功した事例を参考にしたい。（参加者）
- ・今この商店街で商売をしている方に、業種転換をさせることはできないので、にぎわいのあるまちをどのようにイメージして考えていくのか、難しい。（参加者）

## グループ2（窓側グループ）

- ・小さな商店街で、さらに広場整備で商店が減少するなか、商店街の東側の道路も商店街として整備するなどの案を提示してもらえれば、商店街の話を進められる。（参加者）
- ・駅舎の改良について、形が見えないなか、住民が提案したところでどこまで取り入れてもらえるのかわからない。（参加者）
- ・東西と南北の自由通路が一番重要だが、自由通路が上なのか、下なのか、鉄道事業者が案を出してくれないと話が進まない。（参加者）
- ・十分な土地が確保できなかった場合、市としては駅ビルを建てるなどの考えはあるのか？（参加者）
  - 駅舎の改良は重要な課題と位置付けており、広場や自由通路の整備と合わせて空間を確保していきたいと考えている。（市）
- ・単に立ち退きをして広場にするだけであれば、商店街の30%程度の店舗が失われ、寂れてしまう。広場は災害に備えるためだというが、それでよいのか？（参加者）
- ・今、地区計画を決めても、駅周辺整備に向けて土地を買収する時期は先であり、まちづくりと基盤整備に時期的なズレがある。（参加者）
- ・どこに自由通路や改札をつくるのか、どこを買収するのかわからないと協議できない。（参加者）
- ・西側に改札を作ればよい。（参加者）
  - 権利者との調整もあり、基盤整備について決定していないが、その中で、商店街について、より良いまちづくりのルールが必要かどうかについて検討いただくのが今回の主旨である。（国際航業）
- ・市が一部の地権者に話をしているようだが、商店街の地権者には話をしていない。新築しているところもあるし、今後もセットバックを自主的にするのは考えられない。部分的にセットバックしても意味がない。（参加者）

- 地区計画は時間をかけてよりよいまちづくりをするということである。（国際航業）
- ・市はセットバックについてばかり説明している。（参加者）  
→セットバックという手法について説明しているが、セットバックをする前提ではなく、今後検討していく内容である。（国際航業）
  - ・セットバックの拘束力がなければ、実現性はないと思う。（参加者）
  - ・「人にやさしい」というのであれば、通行止めにすればいい。前回も「車を入れないようにすればいい」といったが、その意見は書かれていない。（参加者）
  - ・狭い地域なので、駅舎の整備に左右されてしまう。（参加者）
  - ・駅舎をどうするという、市のコンセプトはないのか。（参加者）  
→現状の敷地内で改良しても駅舎が狭いという課題が解決できないため、どこまで駅を広げるかといった話を鉄道事業者と調整している。市としては、溜まり空間や自由通路が必要であるというコンセプトを示して協議している。駅ビルを建てるという計画ではない。今の駅をどのように安全で便利に改良していくかという視点で協議している。（市）
  - ・駐輪場は市の施設か？南武線をまたいで駅舎を作るようにした方がよい。（参加者）  
→昨年度、駅周辺をどうするのかについて、市で計画を作って公表した。その中で、工事するスペースとして駐輪場の土地を活用することを考えているが、駅舎として活用するかは決まっていない。駅舎をどこまで広げるかなど、今後協議を進めていきたい。（市）
  - ・どこまで買収するかなどは住民が手出しできないので、そこは話してもらわないと、こちらでも検討できない。（参加者）  
→まちづくり提案書でも、基盤整備とあわせて、商店街のにぎわいや安全性の向上が求められるので、それに対するご意見を頂きたい。（市）
  - ・セットバックは難しいと思うので、立ち退きによる店舗の移転先などについて市から案を出してほしい。（参加者）  
→駅前のイメージは本日示した図のとおりである。これをベースに商店街について、セットバックや、交通規制、荷捌き車両、自転車利用などについて、皆さんと一緒に考えていきたい。（市）
  - ・溜まり空間の位置はもう決まっているのか？（参加者）  
→詳細は別にして、このあたりで広場を整備するということは決まっている。溜まり空間は人のための空間で、一般車両を入れることは考えていない。（市）
  - ・この小さな商店街の中でも、新宿などの不動産屋から空き店舗の問い合わせがあり、需要がある。駅前の整備により、店舗の1/3が失われてしまう。府中駅のように再開発しても昔入っていた店舗は家賃が高くて入居できなくなっている。できるだけ今の商店街を維持して欲しい。（参加者）
  - ・分倍河原には魅力があり、周辺都市との関係の中でどういう街を目指すのか意見を聞いてみたい。（参加者）  
→府中駅のように再開発することを地域住民の方は求めていないと感じている。現在、駅前に緊急車両が入れないので防災上問題あり、駅舎の空間と溜まり空間の調整をし

ていきたい。(市)

- ・ 2階以上に駅舎を作るという可能性はないのか？(参加者)  
→ 駅舎の周辺は高低差があるので、フラットにすることを考えている。(市)
- ・ 分倍河原駅は乗り換え客がほとんどである。駅舎に店舗を入れたり、南武線と京王線を離して間を歩かせるとかが必要ではないか。(参加者)
- ・ 災害時に溜まり空間ができるのはメリットだが、店舗がなくなるのはデメリットである。(参加者)
- ・ 西口に出入口ができれば、商店街を通らなくなってしまうと思う。(参加者)  
→ 西側は住居系の用途地域が指定されており、住民も住宅地として継続することを望まれているので、現時点では店舗の立地はないと思われる。(国際航業)
- ・ 商店がどの程度できるかは分からないが、人の流れは変わるのではないかと思う。(参加者)
- ・ 西口に出入口を設けるのが良いとは思いますが、鉄道事業者も人員を増やしたくないため、設置は難しいということも分かる。(参加者)  
→ 分倍河原駅には、JRの駅員がおらず、京王が受託して管理している。改札を離すのはそういう意味でも難しい。(市)  
→ 駅舎の改良や基盤整備により現状よりも利便性が上がるのは間違いなく、通行量、人の流れの変化も見据えて、商店街としてどういうまちづくりをするのか検討いただきたい。(国際航業)
- ・ 広場整備によって店舗が減らないようにしてほしい。(参加者)

以上