

第4回 分倍河原駅周辺地区 地区計画等検討会(商店街区域)

1. まちづくり基本計画の策定について
2. まちづくり誘導計画について
3. 意見交換

令和2年10月30日(金)

1. まちづくり基本計画の策定について

分倍河原駅周辺地区 まちづくり基本計画

にぎわいがつながり・ひろがる
歩行者中心の人に優しい
コンパクトなまち

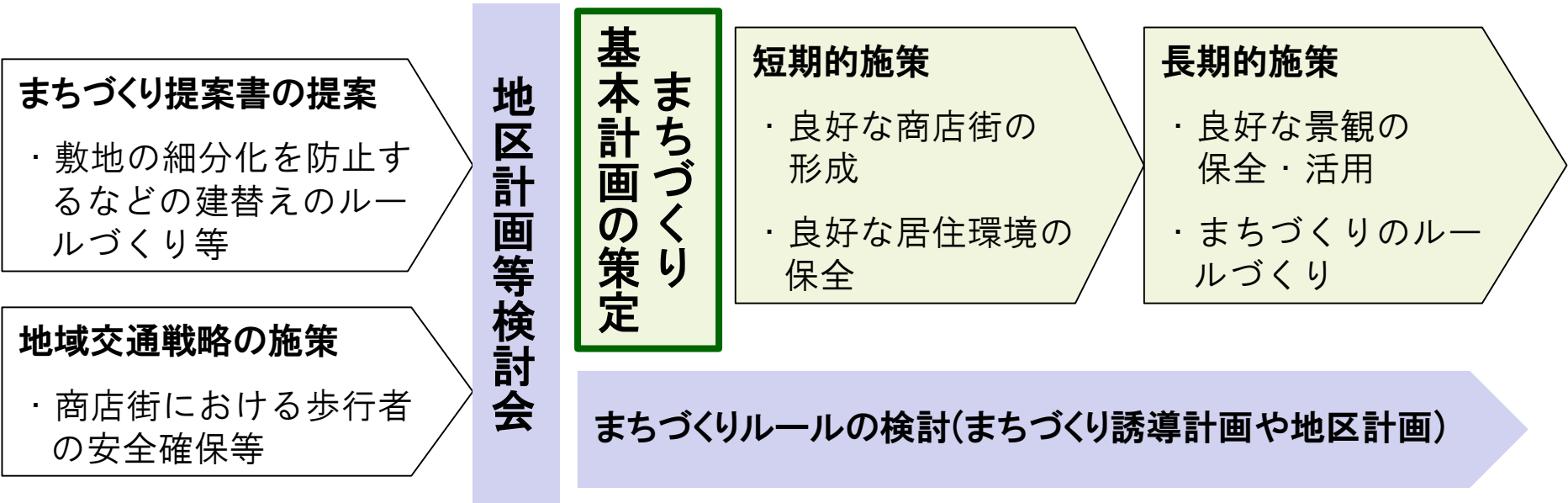


令和2年7月
府中市

- 令和2年7月に「分倍河原駅周辺地区まちづくり基本計画」を策定しました。
- まちづくり基本計画(案)について、皆さまからいただいたご意見に対する市の考え方については、**資料1**をご覧ください。

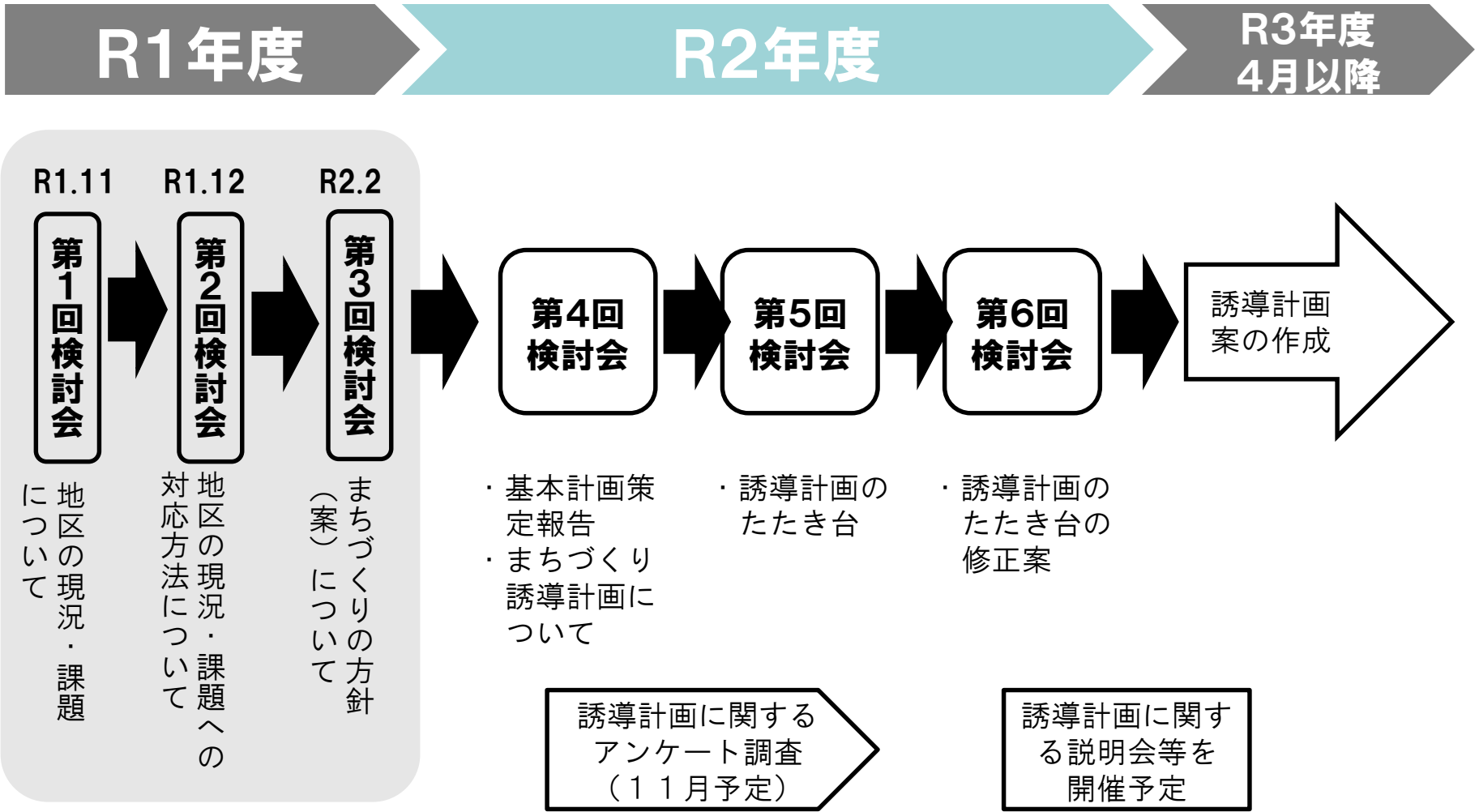
2. まちづくり誘導計画について

●まちづくりルールを検討経緯について



2. まちづくり誘導計画について

●これまでの経過と今後の予定



2. まちづくり誘導計画について

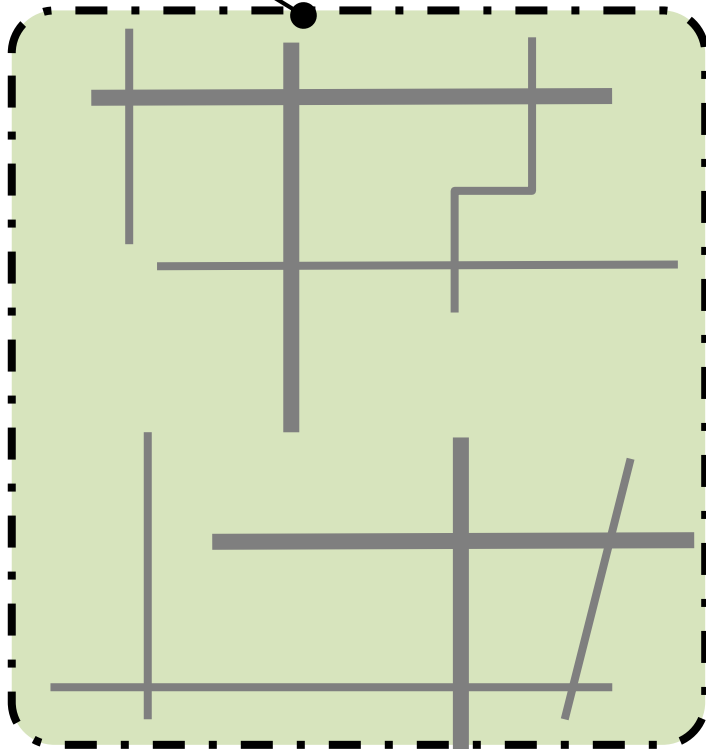
●まちづくり誘導計画と地区計画の違い

項目	まちづくり誘導計画	地区計画
位置づけ	府中市地域まちづくり条例	都市計画法
目的	●府中市都市計画マスタープランの「まちづくり方針」や「分倍河原駅周辺地区まちづくり基本計画」の各施策を実現していくためのまちづくりを誘導する。	●建物の建て方の具体的な制限を定めることで、建築行為や開発行為を誘導・制限し、地区の実情に合った地区環境やまち並みを誘導する。
内容	<p>「地区」のまちづくりの方向性を明確にします。</p> <p>【例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の高さは周囲に配慮して突出しないようにする ・垣や柵は、基礎のブロック塀を低くし、上部はフェンス等にするよう努める。 <p>※まちづくり誘導計画策定の際には、まちづくりの誘導を必要とする「まちづくり誘導地区」を指定し、その地区内で、まちづくりの目標を定めていきます。</p>	<p>「地区」で守るべき具体的な計画をつくります。</p> <p>【例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さの最高限度 0m ・道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。
権利制限	権利制限はありませんが、地区の目標に向けたまちづくりの誘導を行います。	権利制限を伴います。 確認申請の際に、ルールに適していない建物は建てられないようになります。

2. まちづくり誘導計画について

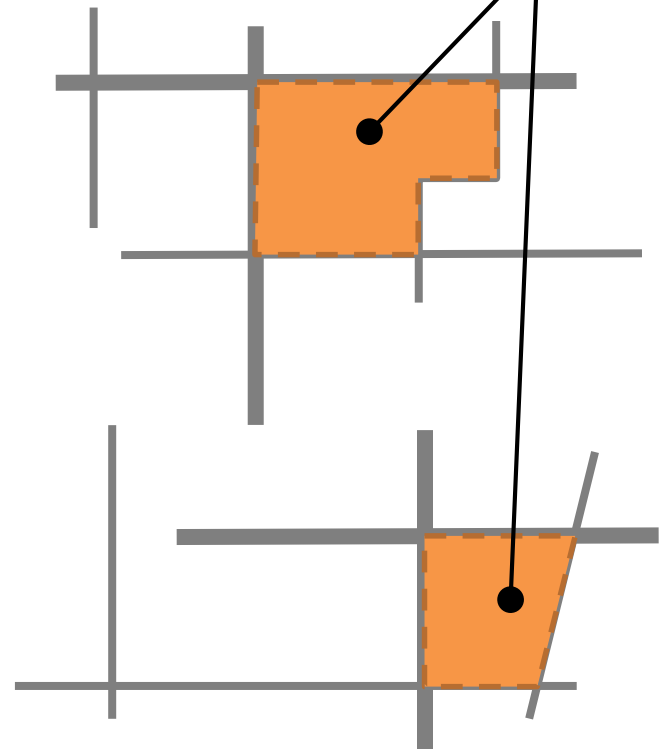
●まちづくり誘導地区と地区計画区域のイメージ

まちづくり誘導地区



- まちづくり誘導地区・・・地区全体のまちづくりの方向性をまとめる

地区計画区域



- 地区計画区域・・・改善が必要な地区に詳細なルールを定める

2. まちづくり誘導計画について

●参考 多磨駅西地区



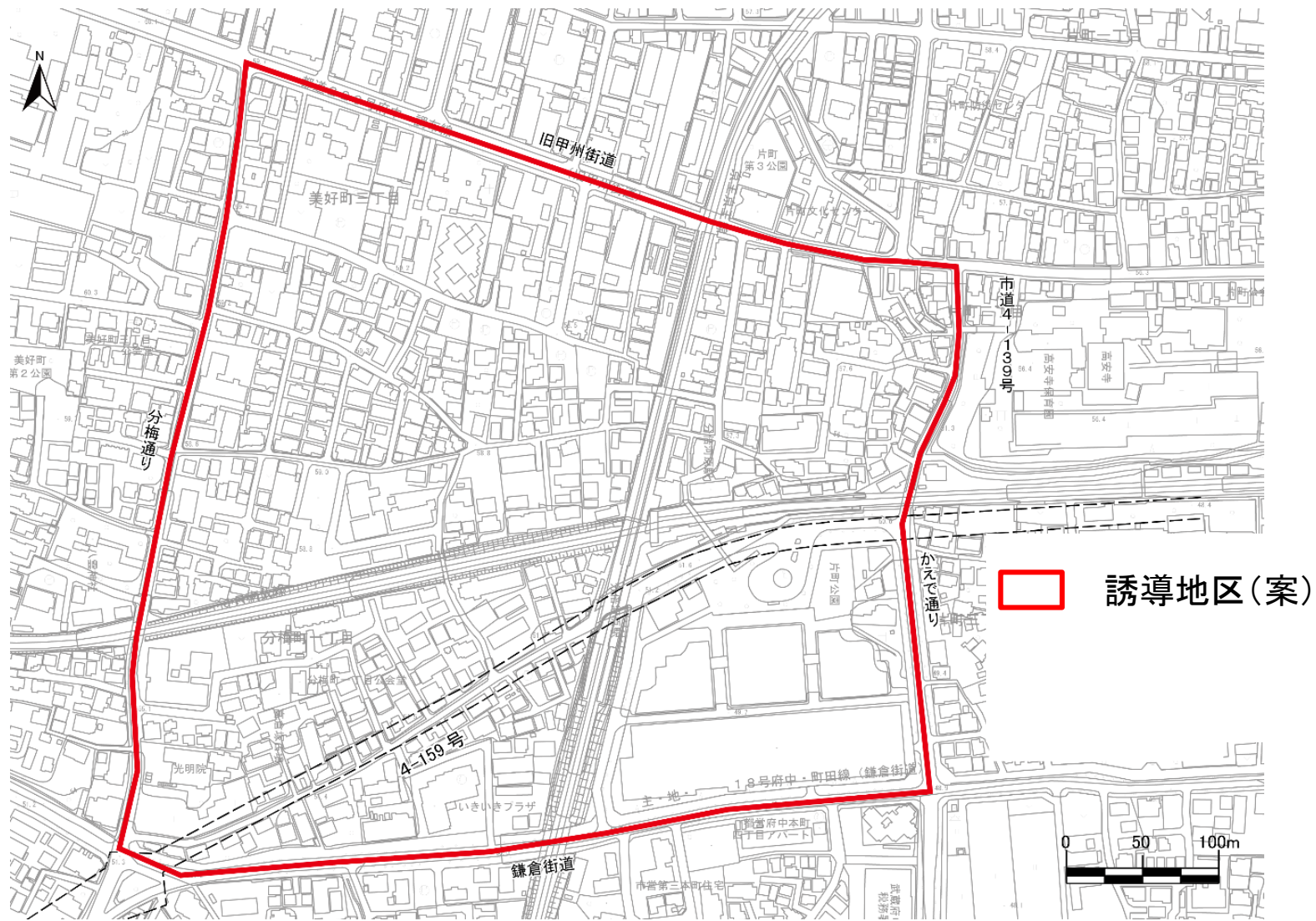
●課題: 都市計画道路の整備による
活気あるまちへの期待がある一方
で、居住環境への影響が危惧

➡ ○方針: 都市計画道路沿道は、
地域の活性化に寄与する用途の
建物とする など

➡ ○方針: 沿道の建物の高さは、
後背の建物への影響を考慮した
高さとする など

2. まちづくり誘導計画について

●まちづくり誘導地区(案)



2. まちづくり誘導計画について

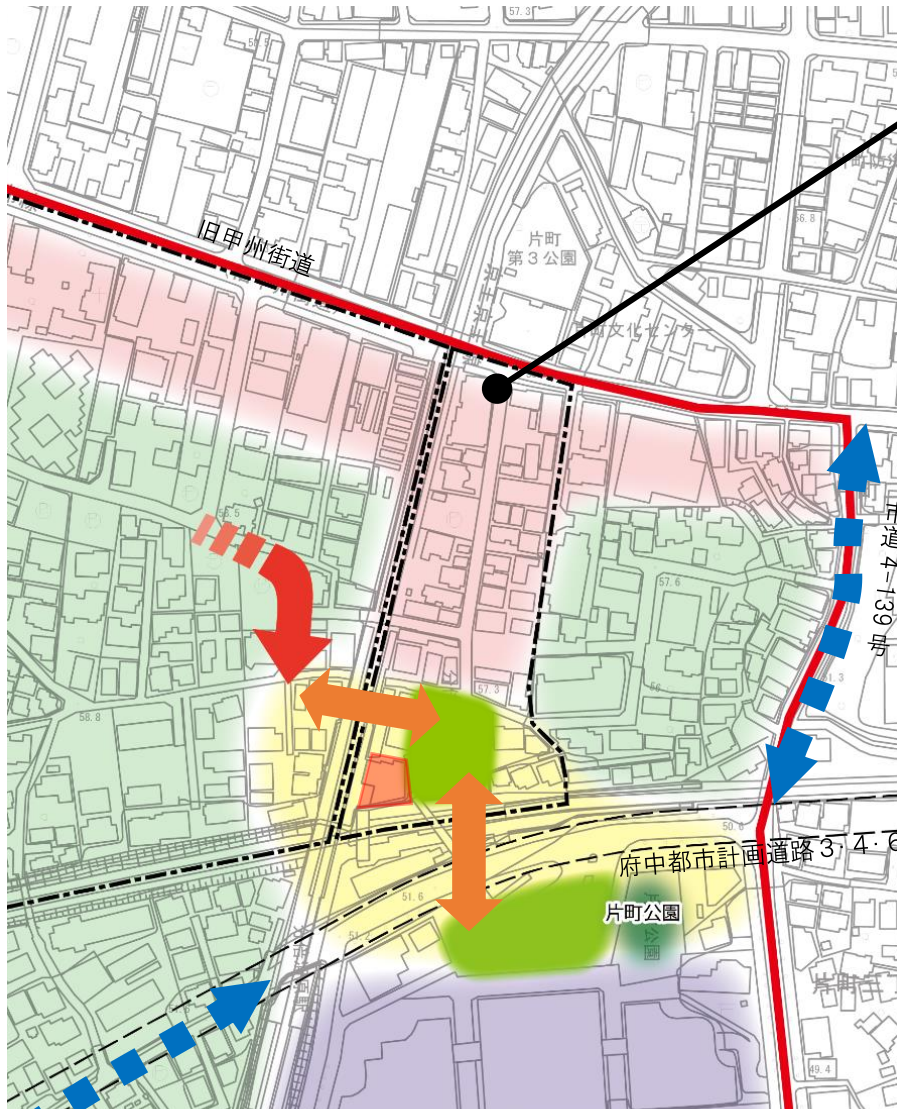
●昨年度の検討会で議論したまちづくり方針(案)

項目	まちづくりの方針(案)
駅・広場の整備について	<ul style="list-style-type: none">○まちとのつながりに配慮した駅舎の改良を促進する。○駅前整備とともににぎわいが創出される商店街の形成を図る。
商店街通りの歩行者の安全性について	<ul style="list-style-type: none">○電線の地中化など安全・快適な道路環境の整備を図る。○自動車の乗り入れ時間帯規制や共同荷捌き場の確保など自動車通行を抑制し、安全な歩行者空間の確保を図る。
商店街のにぎわい、便利さについて	<ul style="list-style-type: none">○地域住民の生活に密着した店舗を誘導し、地域特性に配慮した土地利用を図る。
建てられる建物の大きさなどについて	<ul style="list-style-type: none">○安全な歩行者空間を確保するとともに、良好な街並みの誘導を図る。

2. まちづくり誘導計画について

●これまで出された課題

商店街通り

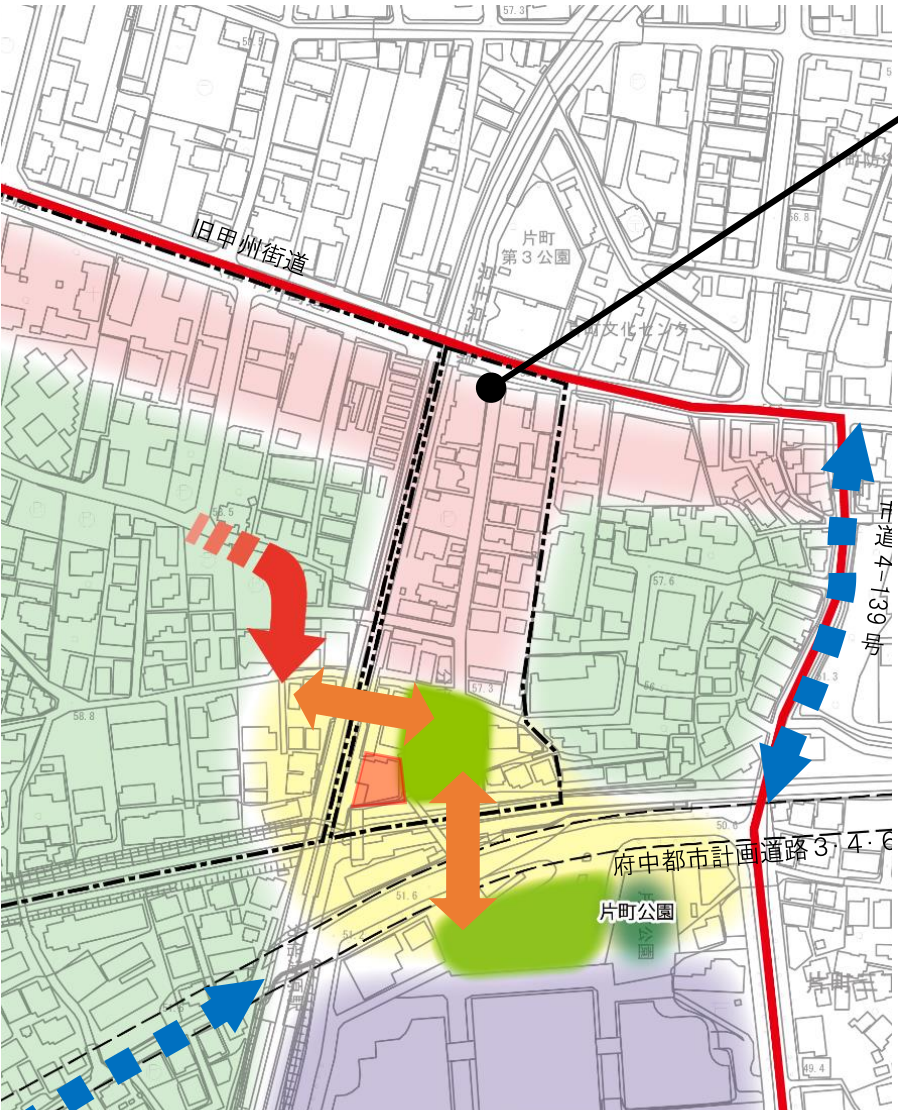


- 歩行者が危険である
- 車のスピード、侵入の制限、舗装の工夫など、歩行者が安全に通行できる通りとしたい
- 面積の狭い店舗はセットバックの影響が大きい
- どんな商店街にするか検討が必要だと思う
- 今の商店街の良さ(色々な店があり楽しい、シャッター店舗がない等)を残したい
- 1階を店舗にして上階に人が住むと良いのではないか
- 魅力のある店舗が増えれば人も駅から降りるのではないか

2. まちづくり誘導計画について

●基本計画の内容と誘導計画の内容(案)

商店街通り



まちづくり基本計画

- 歩行者空間の確保や良好な街並みの誘導等により、快適でにぎわいのある商店街を形成するためのまちづくりのルール等を検討します。



誘導計画の内容(案)

- 壁面後退による安全な歩行空間の確保と商店街のにぎわいの確保
- 無電柱化の推進
- 車両の時間帯規制による歩行者中心の通りの形成
- 共同荷捌き場の確保による荷捌き車両の通過抑制
- 建物低層階の用途の制限による通りのにぎわいの確保

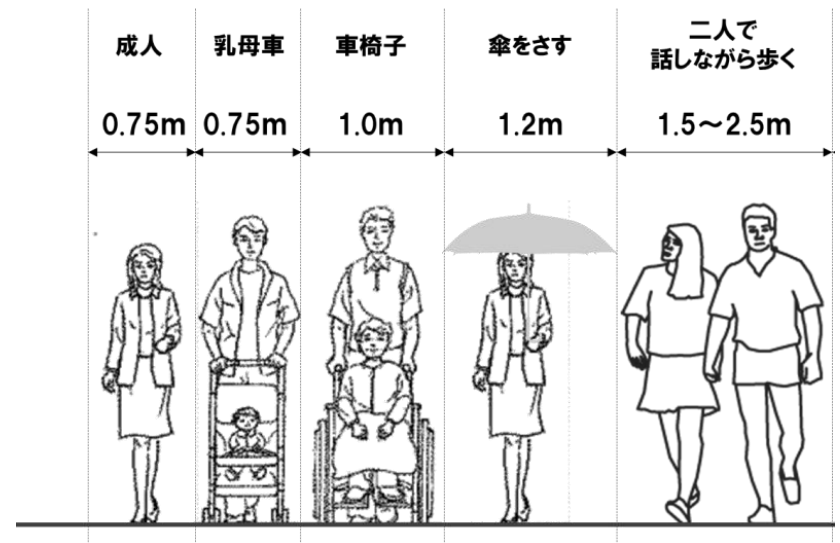
●壁面後退による歩行空間の確保



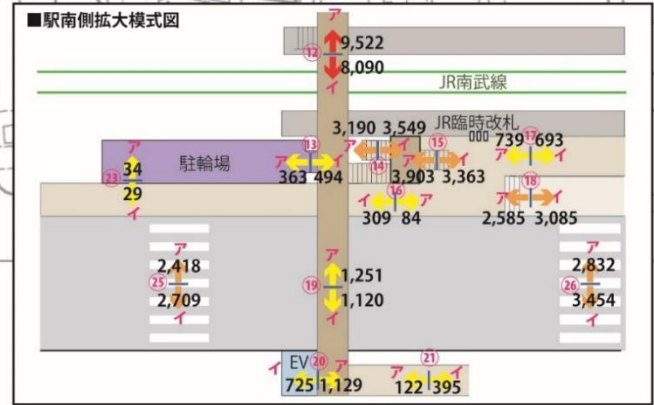
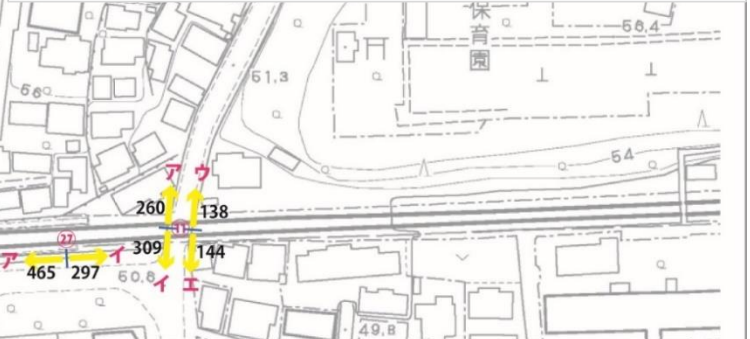
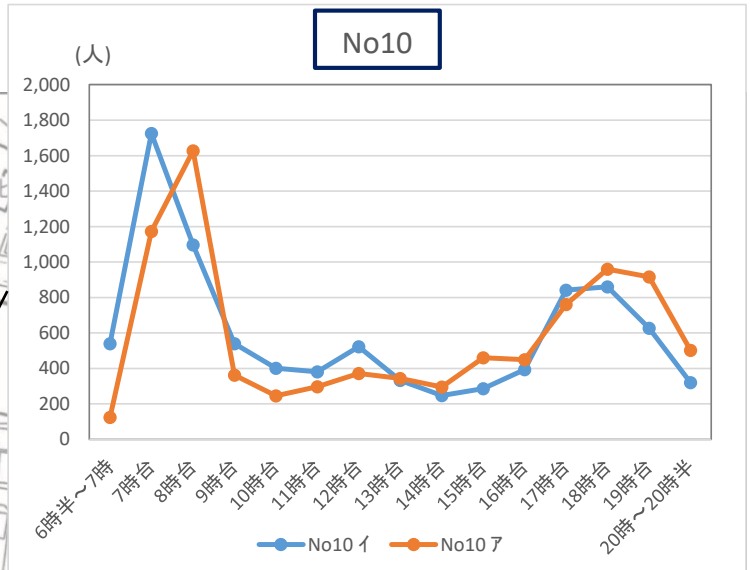
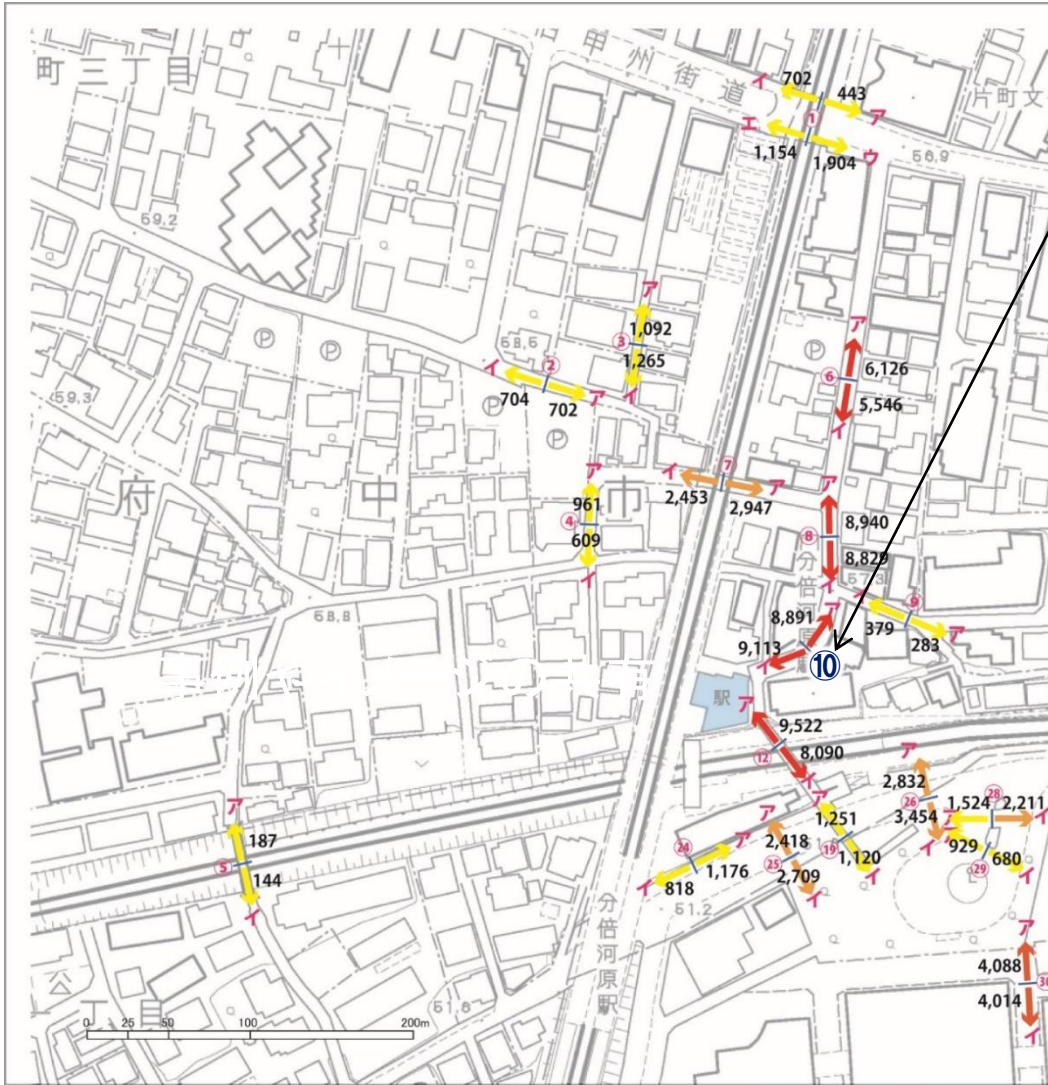
幅員約5.5mの商店街通り

歩道にはみ出している置き看板などが車両が通行できる幅員を狭めている

■歩行者の占有幅



■ 駅周辺の歩行者交通量

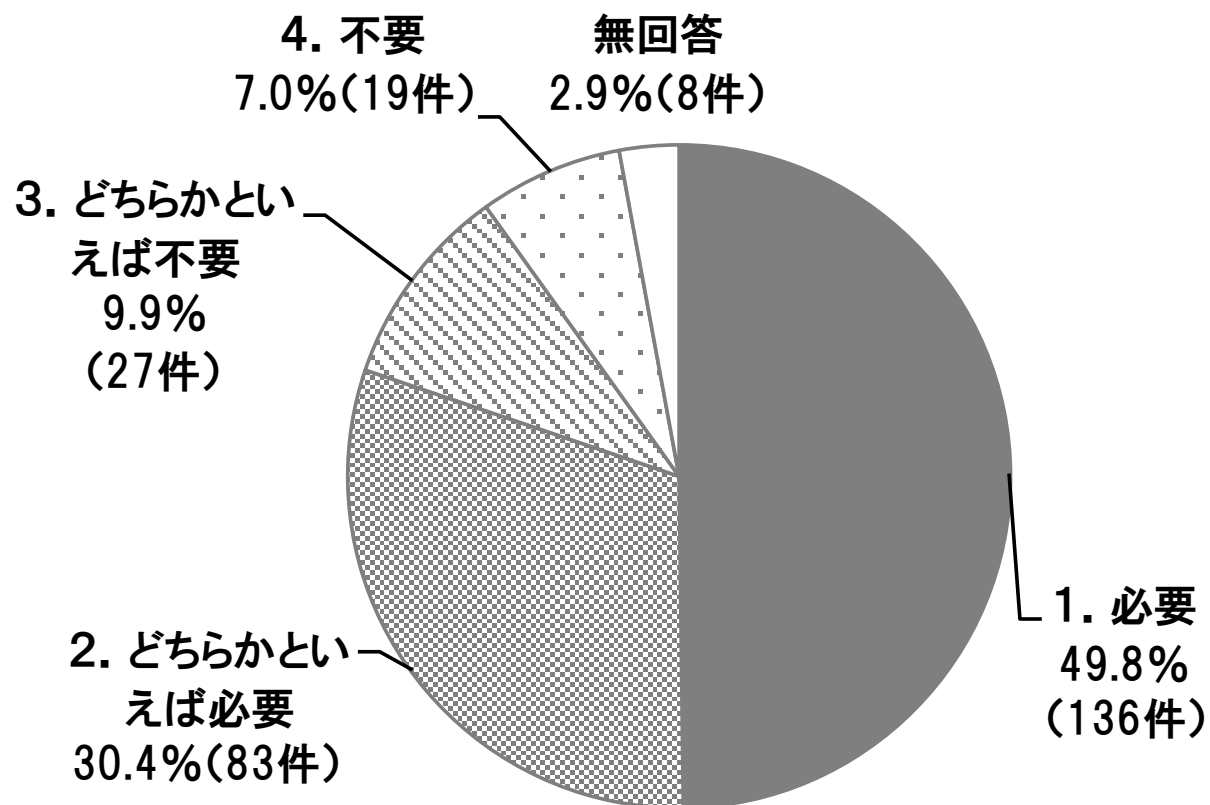


凡例	
→ (Yellow)	~ 2,000人
→ (Orange)	2,001 ~ 4,000人
→ (Red)	4,001 ~ 6,000人
→ (Dark Red)	6,001人~

歩行者交通量 14時間 (6:30~20:30)

●アンケート調査の結果

歩行空間確保等のため、建替え時に商店街通りの建物の壁面を後退させるルールが必要だと思いますか？



●壁面後退の事例(練馬駅南口)



壁面後退区域

壁面後退により、道路が広がり
歩行空間の確保や、商品の道路への
はみだし防止や、看板等が置ける空
間ができる



まちづくりのルール(地区計画)
による壁面後退により、道路斜
線の制限を受けない部分

本来の道路斜線

道路斜線の緩和により、建物を
真っすぐ建てられるようになる

●共同荷捌き場の確保(事例:吉祥寺商店街)

①共同集配事業

共同集配センターを設置し、そこに集約した荷物を荷台で配達

②「きっちり・すっきり・吉祥寺」推進活動

荷捌きルール徹底週間を定期的に設け、PRチラシの配布や声かけを実施

③荷さばきカード事業

タイムズ24と連携し、荷捌き車両が駐車場を割引料金で利用

④大規模店舗による荷捌き改善事業

アトレ吉祥寺の荷捌きスペースの増設などで荷捌き改善に協力

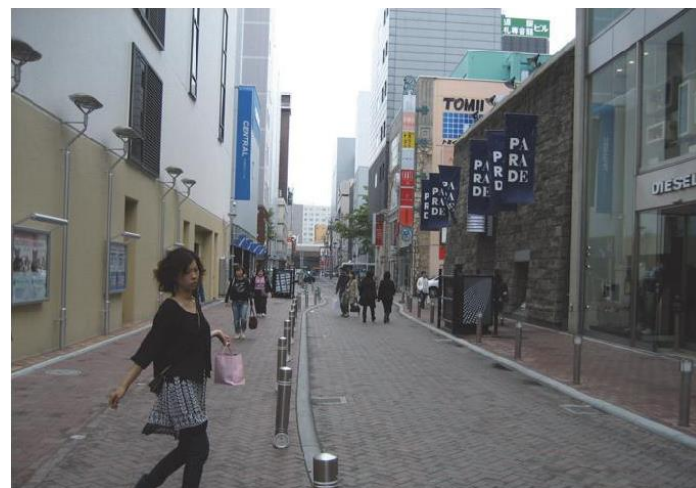


●車両の時間帯規制(事例:札幌シャワー通り)

- 荷捌きの時間帯を21時半から11時半までに限定し、それ以外の時間は歩行者の空間として活用
- 時間帯によって※ボラードの位置を変えることで、歩行者時間帯は違法駐車を抑制



荷捌き時間帯の様子



歩行者空間として活用している時間帯の様子

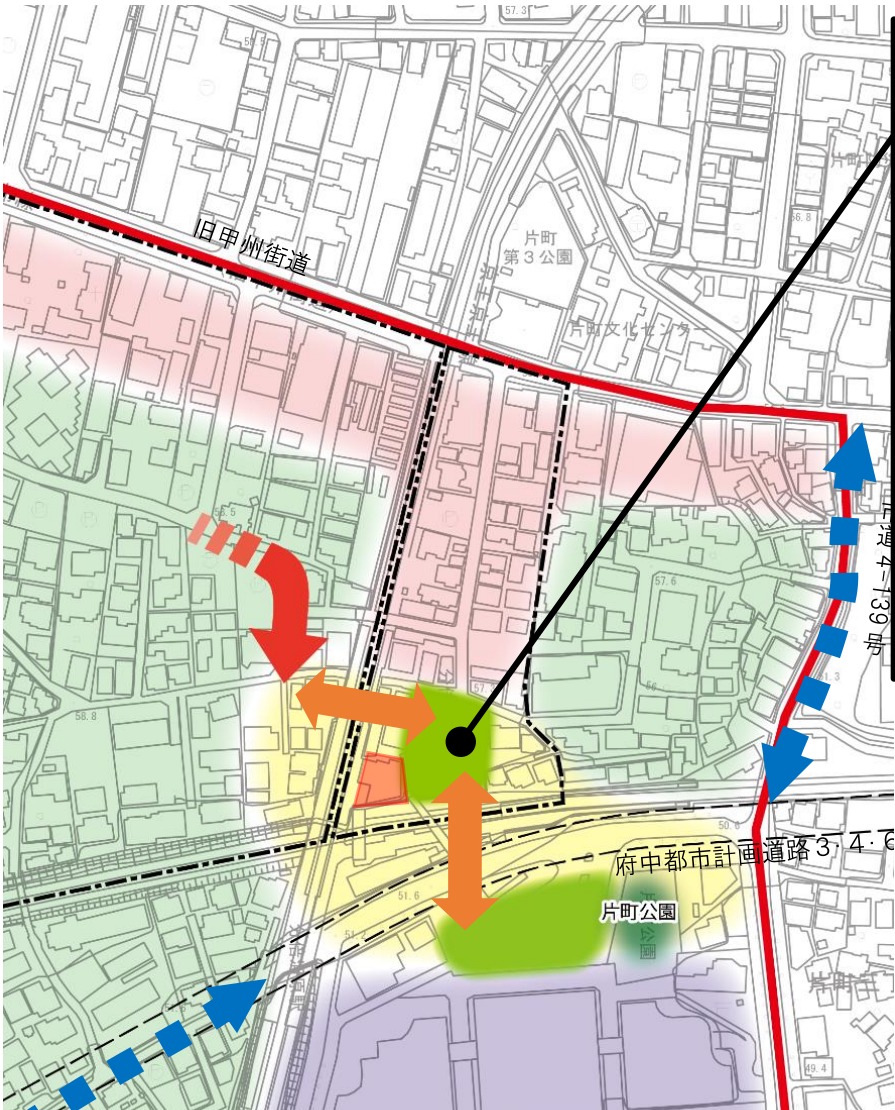
※ボラード・・・ポール、車止め

出典: 地域づくりを支える道路空間再編手引き(案)

2. まちづくり誘導計画について

●これまで出された課題

駅前溜まり空間



- 溜まり空間の整備で店舗がなくなると商店街が廃れるのではないかと心配である。整備によって範囲内の店舗が失われる
- 店舗が移れるような対策をとってほしい
- 溜まり空間周辺に高層の建物をつくり、立ち退く人たちに入ってもらうことはあり得るのか
- 緊急車両が停車できる程度のスペースがあれば、大きな広場は必要ないと思う
- 通勤の利用者数を考えると、災害時のためにある程度の広さが必要になると思う

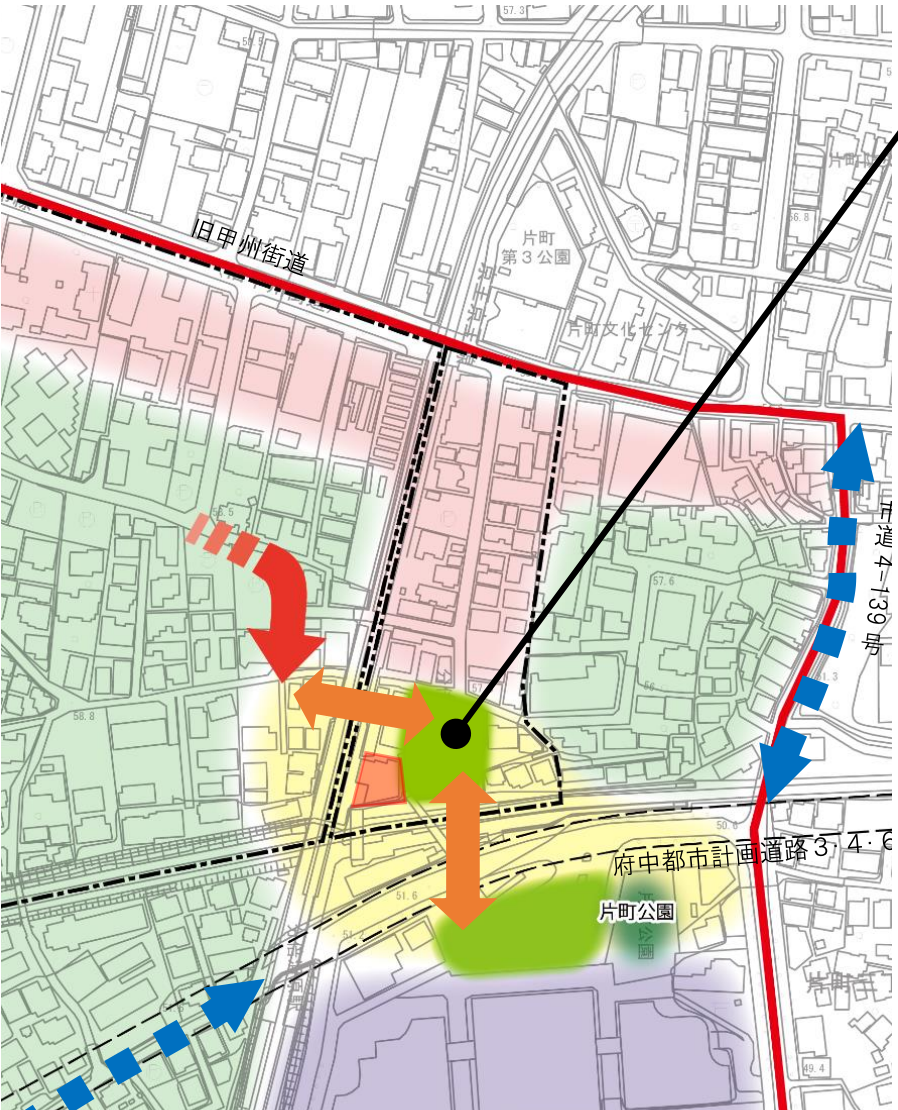


駅前には人が溜まるスペースがない

2. まちづくり誘導計画について

●基本計画の内容と誘導計画の内容(案)

駅前溜まり空間



まちづくり基本計画

- 溜まり空間を活用した活動等によるにぎわいを創出します。
- 歩行者が待機する場所や、救援活動を行う空間を確保するため、緊急車両の転回スペース等にも配慮した、安全で快適な歩行者のための空間を整備します。



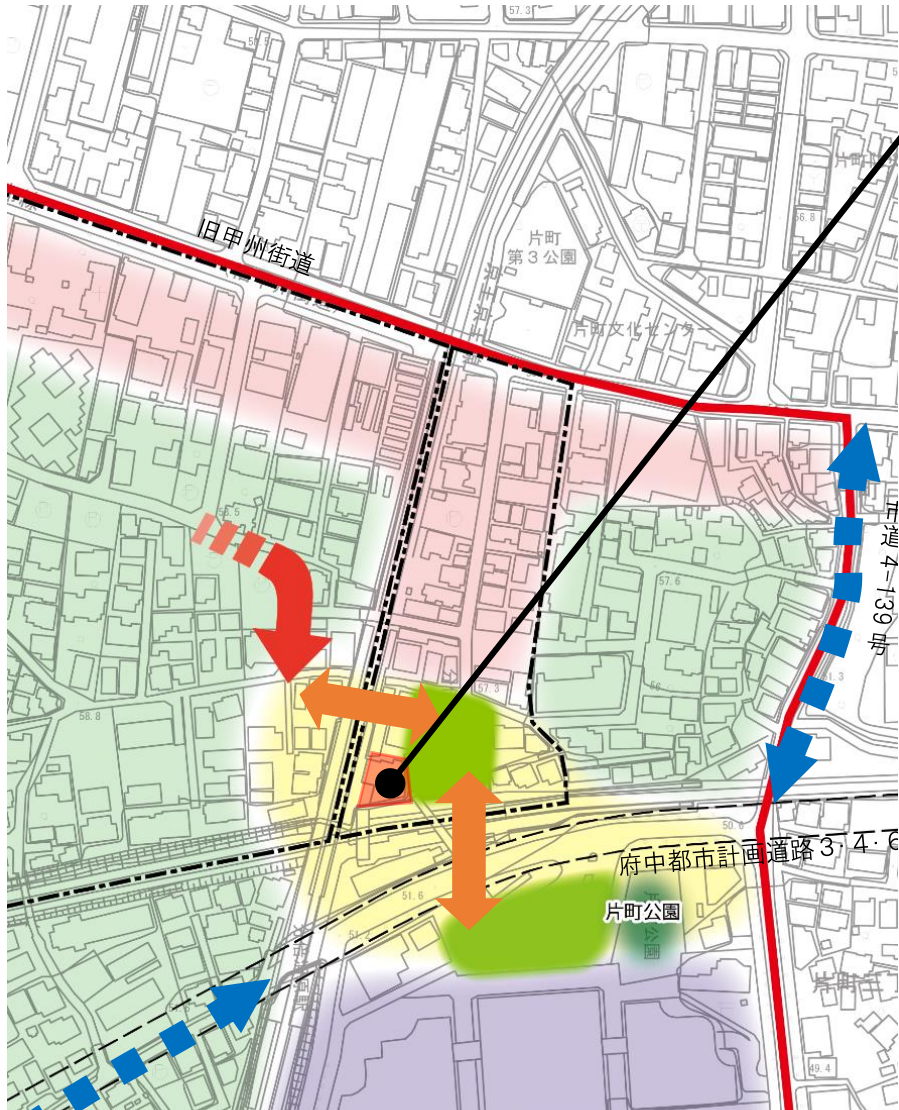
誘導計画の内容(案)

- 駅前の溜まり空間整備など、駅周辺の基盤整備の推進
- 共同建替えや協調建替えによる有効な土地利用の検討による溜まり空間の整備
- 建物低層階の用途の制限による駅前のにぎわいの確保

2. まちづくり誘導計画について

●これまで出された課題

駅舎



- 駅舎が狭い
- 改札口がどこに出来るかでまちの印象が変わると思う
- 乗換えだけでなく駅づくりが大事だと思う
- 駅を降りてまちを楽しんでもらえるようにする必要がある

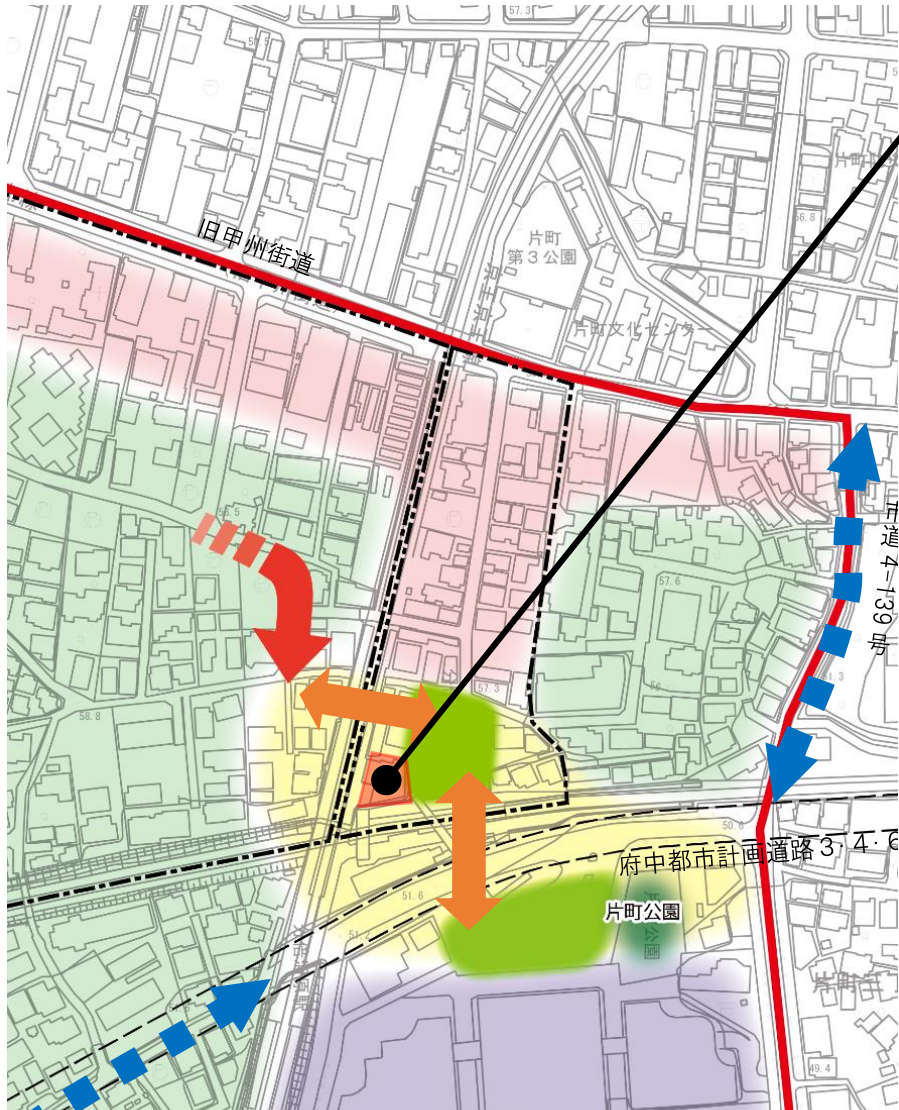


朝の通勤時間帯の様子
ホームが人であふれている

2. まちづくり誘導計画について

●基本計画の内容と誘導計画の内容(案)

駅舎



まちづくり基本計画
● 鉄道事業者と連携・調整を行い、自由通路や溜まり空間の整備と整合を図りながら、駅舎の改良を促進します。

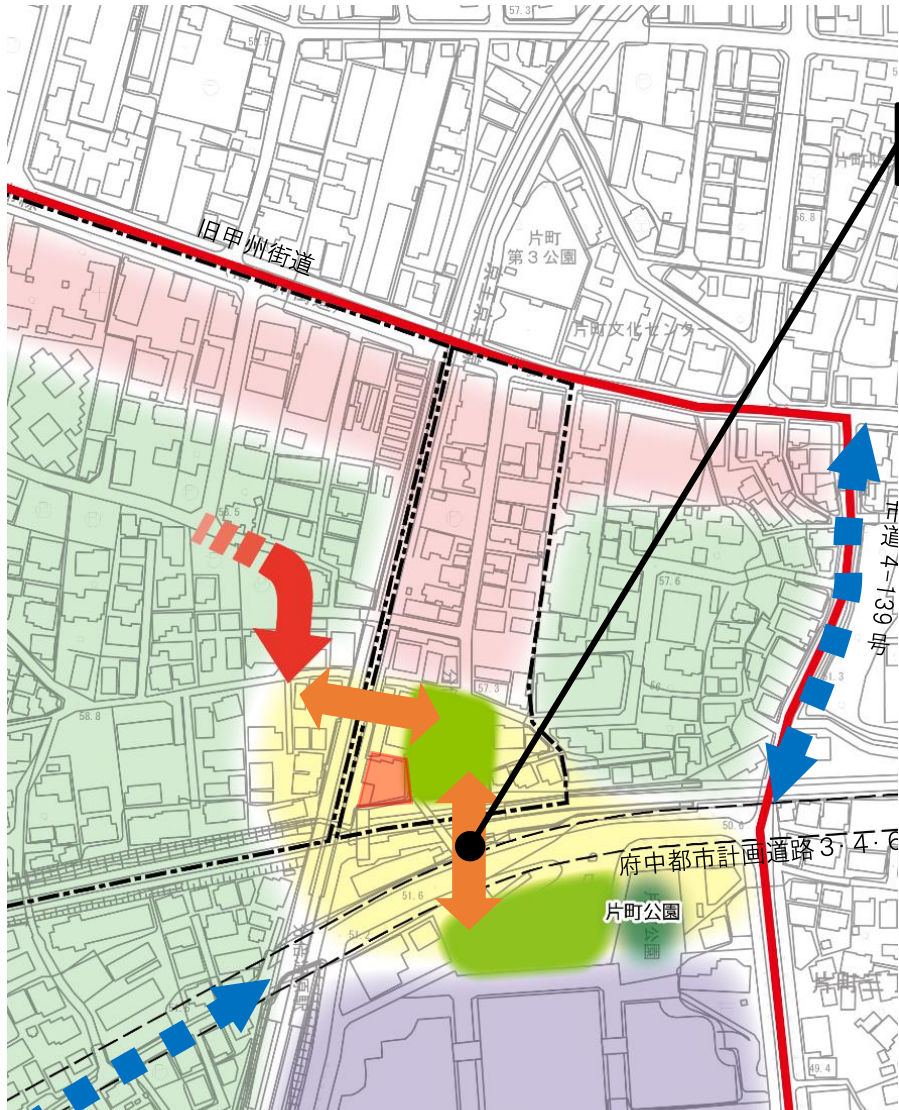


誘導計画の内容(案)
● 安全な乗換え動線が確保された駅舎改良の促進
● まちとのつながりに配慮した駅舎の改良

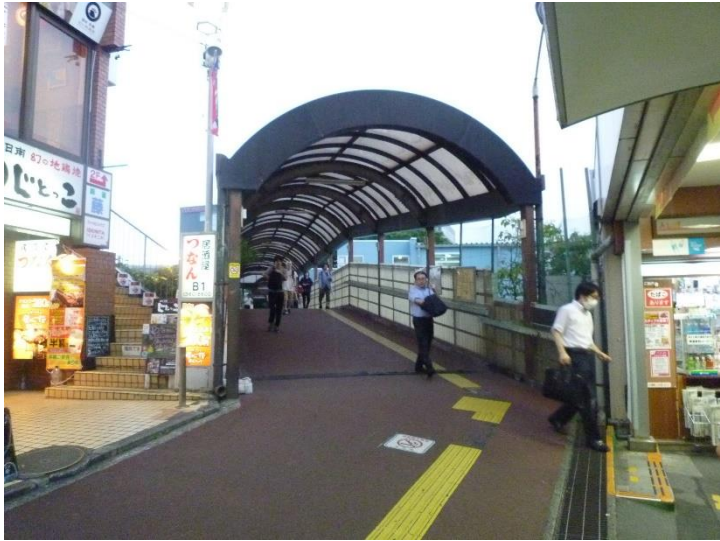
2. まちづくり誘導計画について

●これまで出された課題

南北自由通路



○現在の傾斜が急で危険である



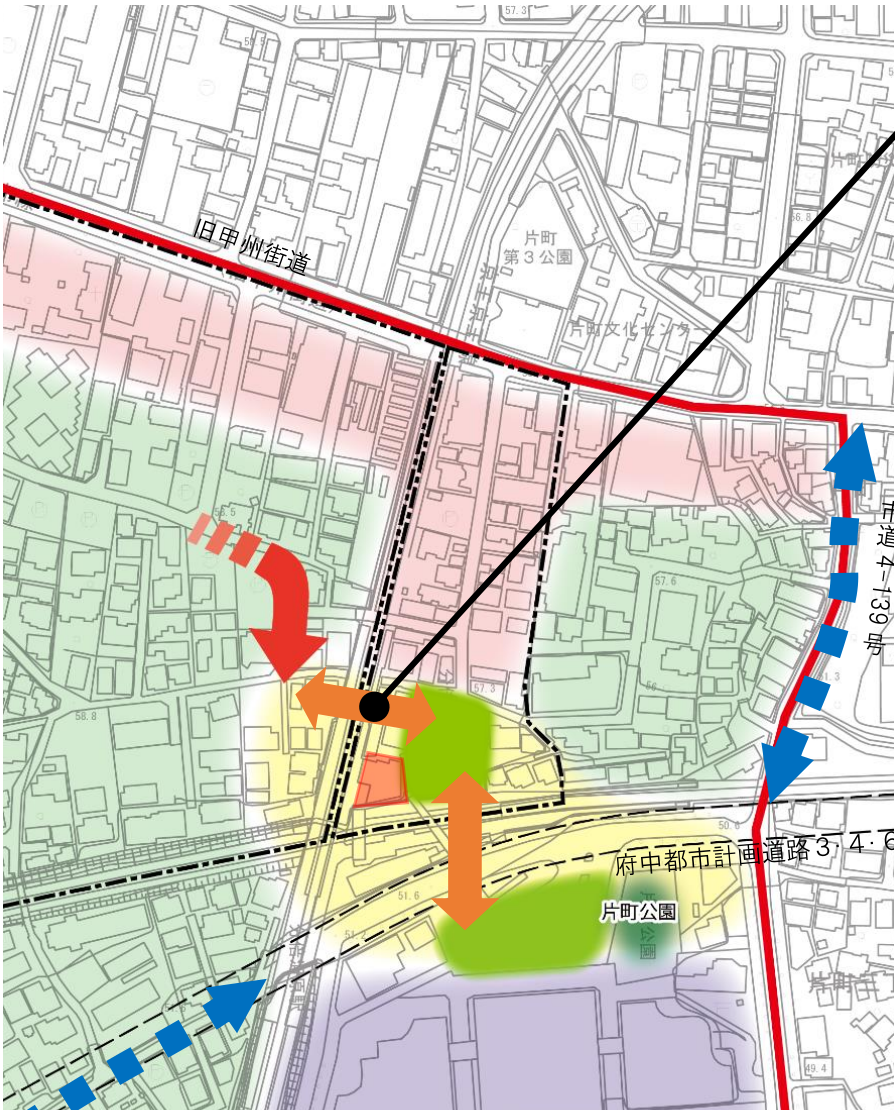
こ線橋と駅までが坂道になっているため、スピードを出して商店街へ来る自転車が多い

2. まちづくり誘導計画について

●これまで出された課題

東西自由通路

- 東西の行き来が不便である
- 商店街に影響が出ないように整備してほしい

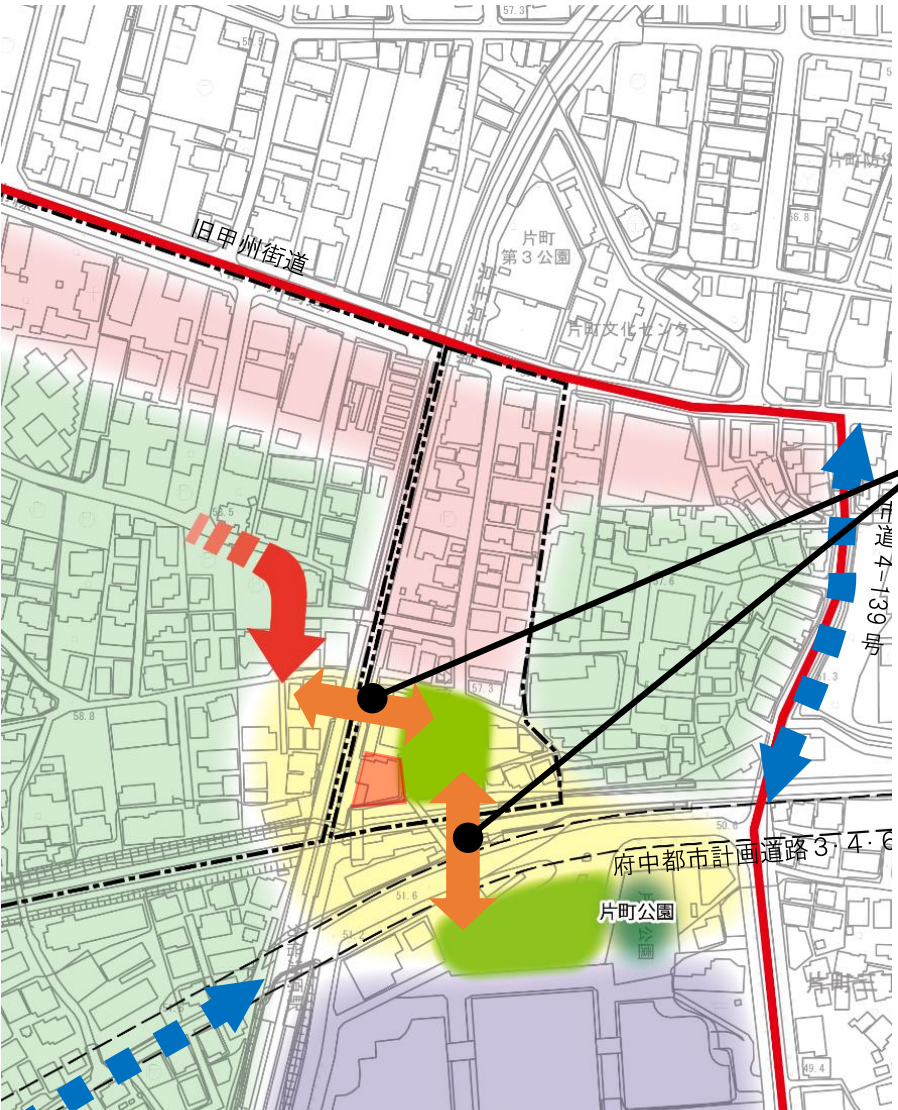


東西のアクセス性の課題となっている踏切の様子

2. まちづくり誘導計画について

●基本計画の内容と誘導計画の内容(案)

南北・東西
自由通路



まちづくり基本計画

- バリアフリー基準を満たしていない老朽化した既存のこ線橋を撤去し、南北方向の歩行者ネットワークを形成する自由通路を再整備します。
- 駅北西部と駅とのアクセス性の向上を図るため、東西方向の歩行者ネットワークを形成する自由通路を整備します。



誘導計画の内容(案)

- 南北・東西の安全な歩行者動線を確保するための自由通路の整備推進
- 南北自由通路における自転車の押し歩き等の交通安全対策の推進

2. まちづくり誘導計画について

●話し合いのポイント

- 今回の資料で提示をした誘導計画の内容(案)に対するご質問・追加のご意見をお話してください。
- 誘導計画の内容(案)を今回の意見交換でより具体的な内容として、まちづくり誘導計画に記載をしていきます。
- その他、まちづくりに関するご意見をご自由にお願ひします。