

第7回 分倍河原駅周辺地区 地区計画等検討会 (両区域合同) 議事要旨

- 1 日 時 令和4年3月22日(火) 午後6時30分～8時30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 10名
(株)首都圏総合計画研究所(コンサルタント) 3名
- 4 資 料 【次第】
【資料1】地区計画等検討会のこれまでの開催経過と今後の予定
【資料2】オープンハウスの開催結果
【資料3】前回(第6回)の主なご意見
【資料4】駅前溜まり空間の整備について
【資料5-1】商店街区域で検討中のルールと主なご意見
【資料5-2】北西側住宅区域で検討中のルールと主なご意見
ワークシート(自由記述)

5 内 容

(1) 資料説明

- ・資料1～5に基づき、コンサルタント及び都市整備部地区整備課より説明があった。

(2) グループでの意見交換

- (・意見、⇒市・コンサルタントからの回答・説明)

(1) 自己紹介等

- ・40年くらい営業してきて、店が傷んできたので手をかけたいと思っていたところに、溜まり空間の話が出てきた。立ち退きは何年くらい先になるのか。(参加者)
⇒駅前の溜まり空間の整備については、現在鉄道事業者と協議しながら設計等を進めている。何年先になるのかは現時点では明示しがたいが、全く動いていないという状況ではない。(市)
- ・駅前で飲食店を営んでいる。父親の代から店を引き継いだばかりでこの話ができて不安を感じている。もし立ち退きになるなら何年後になるのか知りたくて本日は出席した。(参加者)
⇒駅前溜まり空間の整備のため、用地取得に向けて地権者の方と話を進めていくところである。(市)
- ・美好町に住んでいる。このまちがいつ頃にどのような感じになるのか聞かせてもらいたくて参加した。(参加者)
- ・駅前でパチンコ店を営んでおり、店舗が無くなる後の話なので、考え方が違ってしまふかもしれないが、まちを良くしようということは皆さんと一緒になので、少しず

つ力になれたらと思っている。(参加者)

(2) 商店街区域のまちづくりルールについて

●店舗の業種やにぎわいについて

- ・不動産の仲介をする際ある程度考慮して、ラーメン屋、居酒屋、不動産屋、整体等は増やさないようにしているが、法律的な縛りが無いため、大家さんが良いといえば増えてしまう。夜だけ開いている店はやめましょうということで、テイクアウトができて昼間も開いている店舗をなるべく誘致しているが、それでは営業が成り立たない現状がある。店舗の業種の誘導に関しては、理想論を言っても実現することは難しい。(参加者)

⇒非店舗が立地することは今のところ見られない。逆に言うと店舗のニーズがあるところだと思う。(コンサルタント)

- ・店舗立地ニーズがあるが、飲食店が中心である。(参加者)
- ・長い年月で見ると、商店街の店舗の業種は随分変わってきている。南口に東芝社宅があった時代と、オフィスやスーパーになった現在では人の流れが大きく異なる。それをコントロールするのはおこがましい話である。時間と人の流れとニーズにあわせて商業者は努力しているので、それが継続できるように支えあうことが大事であり、まちづくりのルールとは違うのではないか。(参加者)

●街並み誘導型地区計画について

- ・オープンハウスで、セットバックに賛成の意見が出ているが、セットバック空間についてどのように説明したのか。(参加者)

⇒資料 5-1 の図に示すように、置き看板や自転車等を置くスペースとして説明した。(市)

- ・市の最初の説明だとセットバックをすれば、道路斜線制限や日影規制が撤廃され高い建物が建てられるということだった。その場合セットバックの幅は 50 cm でもよいのか。また、地区計画で決めなくてはいけないのか、それとも紳士協定でもよいのか。規制が撤廃される根拠法令が何かも知りたい。(参加者)

⇒通称「街並み誘導型地区計画」という制度で、前面道路幅員による容積率低減や斜線制限を緩和し、その代わりに壁面後退と絶対高さを定める制度である。50 cm であれ壁面後退して、高さの制限を定めれば、その代わりに斜線制限が撤廃されるというルールで、高さが無制限に撤廃されるものではない。(コンサルタント)

- ・日影規制も緩和されるのか。(参加者)

⇒街並み誘導型地区計画をかけたところについては、日影規制を適用除外にするという東京都のルールがある。日影の問題は街並み誘導型地区計画とは違う話になる。また、街並み誘導型地区計画の根拠法令は建築基準法 68 条の 5 の 5 である。(コンサルタント)

●看板について

- ・商店街の皆さんに声をかけて、看板を敷地内に置くようお願いしたところ、多数の店舗が協力してくれた。従ってくれない店舗に対して、強制力のある方法はある

のか。(参加者)

⇒道路上にはみ出した看板の撤去については市の道路課が担当しているが、毎日調査しているわけではないので、市だけでは難しい面がある。(市)

・市で勧告などをしても従ってくれない場合はどうなるのか。(参加者)

⇒その場合の対応については調べておく。(市)

・セットバックのルールをつくっても、建替え時まで待たなければならないので、実現はかなり先になる。地元の商店街で自発的に解決する方法を尊重すべきではないか。(参加者)

(3) 地区計画等検討会の進め方について

●情報発信、話し合いの進め方

・去年12月の市議会における鉄道事業者と締結した覚書に対する質問に対して、市から9月末に基本協定を締結する、駅へのアクセス道路については設計に着手している等の回答があった。駅へのアクセス道路とはどこの道路のことなのか。(参加者)

⇒駅へのアクセス道路の位置について図面を使って説明。(市)

・今まで6回地区計画等検討会をやっているが、この件について報告があったのか。議会に説明しているのに、検討会に出席した市民に説明しないのは、随分軽んじられていると感じた。覚書の話ぐらい言えるのではないか。(参加者)

⇒この検討会は、まちづくりルールについて検討していく場であり、鉄道事業者との覚書の締結や事業の進捗状況は、オープンハウスやまちづくりニュース等でお知らせしている。(市)

・セットバックの是非、目的、幅、商店街通りの交通規制のあり方について商店街区域では議論が足りていない。今後2回話し合いの機会があるので、そこで検討すると思うが。(参加者)

⇒市でも商店街のルールについては議論が足りないと感じており、来年度は地区計画等検討会及び商店街区域の方へのアンケートを予定している。(市)

●記録について

・オープンハウスの記録ではセットバックに対する賛成の意見が多いということだったが、まちづくり協議会でも、セットバックに反対する少数意見の尊重が必要だと述べた。(参加者)

・オープンハウスで、歩行空間を確保するためには電柱の地中化が必要であると述べたが、本日の資料に記載されていない。(参加者)

⇒前提として、電柱の地中化は市が実施することであり、皆さんが実施するまちづくりのルールとは異なると考えている。(市)

・オープンハウスで、溜まり空間イメージ図についても「階段が多く、どこで高齢者の癒しができるのか」という意見を述べたが、その意見も示されていない。全部載せてくれとは言わないが、記録の中で足りないものがあれば言ってくださいという姿勢で進めて欲しい。(参加者)

(4) 北西側住宅区域のまちづくりルール及びアクセス道路について

- ・資料 5-2 で示されている北西側住宅区域のまちづくりルールについては、基本的には賛成している。一番気にしているのは、東西自由通路につながるアクセス道路である。アクセス道路ができることによって、自動車の通行が増えると思うので、そのための通行ルールが必要だと考えている。また、自転車や乳母車の人がどうやって駅にアクセスするのか関心がある。(参加者)

⇒アクセス道路の整備に関しては、地区計画等検討会においても市から情報発信をしていく。(市)

- ・資料 1 のスケジュールでは、北西側住宅区域の検討会は第 8 回と第 10 回(二区域合同)の 2 回となっているが、少し足りないと思う。(参加者)
- ・東西自由通路ができると、自転車の人は旧甲州街道を回っていかないといけないのか。(参加者)

⇒そうである。(市)

- ・その場合、自転車は駅までずっと押し歩きになるのか。(参加者)

⇒歩行者中心のまちづくりを目指す上で、ルールとするのか検討しているところである。(市)

- ・アクセス道路には自動車も通るイメージなのか。(参加者)

⇒アクセス道路については、駅へのアクセスの向上と駅からの避難誘導という目的で整備を進めている。自動車の扱いについては明言できないが、歩行者中心の道路となるように進めていく。(市)

- ・アクセス道路をつくるために、都市計画決定をするのか。(参加者)

⇒都市計画決定ではなく、道路事業として進めていく予定である。(市)

(5) 駅周辺基盤整備について

●東西自由通路について

- ・東西自由通路は建物の 4 階フロアくらいの高さになると思われる。踏切を渡ったほうが早く移動できるのではないかと懸念している。(参加者)
- ・今まで踏切を渡り商店街を歩いて駅に向かっていた人が、東西自由通路ができることによって商店街を通らないで駅に行くことになり、にぎわいのある商店街づくりに逆行すると思う。(参加者)
- ・4 階までの高さにはならないと思う。(参加者)
- ・東西自由通路は、西武多摩川線の多磨駅の橋上駅舎のような形になるのか。(参加者)

⇒東西自由通路は、エスカレーターの上りと下りを整備しスムーズに乗降ができるようにしたいと考えている。エスカレーターの幅員は検討中である。東西自由通路を使っただけの移動時間は 1 分半くらいで、一番長く踏切が遮断されている時間よりは短くなると想定している。(市)

- ・踏切の遮断時間が長いときは有利になるが、昼間や夜中の遮断時間が短い時間帯は不便になる。(参加者)

- ・東西自由通路の線路の西側部分についても用地買収をするのか。（参加者）
- ・まちづくり協議会でプロジェクターを使って見せてもらった資料では、線路の西側部分についても用地買収の対象となっていた。（参加者）
- 駅前溜まり空間について
 - ・溜まり空間のイメージ図に示されている薄いブルーの部分は何か。この部分が２段になっているように見えるが。（参加者）
 - ⇒薄いブルーは屋根を表現している。（市）
- 事業スケジュールについて
 - ・用地買収はいつごろ開始されるのかが問題だと思う。（参加者）
 - ⇒本年９月に鉄道事業者との協定が合意できれば、その後のスケジュールもある程度見えてくる想定であり、その中で用地買収をできるだけ早く進めていきたいと考えている。（市）
 - ・市が鉄道事業者に用地を提供するというものもあるのか。（参加者）
 - ⇒土地のやりとりをどうするかは決まっていない。（市）
 - ・用地買収の当事者には、用地買収はいつになるのかわからないという説明ではなく、先ほどのような鉄道事業者との協定前後で方向性が決まるという説明の仕方をすべきである。（参加者）
 - ・用地買収の話し合いには、府中市が出向くのか。（参加者）
 - ⇒資料４の整備範囲の地権者に対して、必要な用地は取得していきたい意向を市から示していく。（市）
 - ・テナントには補償は出るのか。その際、テナントと市で話し合うのか。（参加者）
 - ⇒テナントにも補償は出る。順番として、土地・建物等の権利者の方と合意を目指し、その後並行してテナントとの話し合いを進めていく。（市）

（３）閉会

- ・ワークシートへの記入のお願いが事務局からあり、閉会となった。

以上