

第5回 相原駅西口まちづくり検討会 会議要旨

場 所：堺市民センター ホール

日 時：2014年8月7日（木曜日） 19時00分～20時15分

出席者：地 権 者 等：7名

町 田 市：地区街づくり課 吉原担当課長、加藤係長、森本、秋葉
コンサルタント：(株)住宅・都市問題研究所 平井、小倉

<次第>

1. 議事

- (1) 相原駅西口土地利用計画（案）
～相原駅西口まちづくり検討会 取りまとめ～
- (2) 今後の予定

2. 次回日程等のお知らせ

<配布資料>

資 料 相原駅西口土地利用計画（案）
参考資料 用途地域一覧表

1. 議事

(1) 相原駅西口土地利用計画（案） ～相原駅西口まちづくり検討会 取りまとめ～

相原駅西口の将来に向けた新たな街を創るための計画として、土地や建物に関する具体的な土地利用方針を定めた相原駅西口土地利用計画（案）について検討会としての取りまとめを行いました。

計画の背景、計画の対象、相原駅西口の土地利用方針を説明し、地区別の土地利用方針として、地区を3つに区分し、それぞれの範囲と土地利用方針について説明しました。

土地利用誘導地区

土地利用方針

- ・ 生活中心地を形成する地区に適する都市基盤の整備と土地の有効利用を図る。

（この地区は相原の将来を左右する重要な地区となることなどから、今後も都市基盤整備や土地利用のあり方について継続的に検討を進めます。様々なまちづくりの事業手法などの検討を行いながら、将来のまちづくりを検討し、早期にまちづくりを実現していきます。）

沿道商業地区

土地利用方針

- ・ 駅前と駅へ通じる幹線道路に面する立地条件を活かし、地域の生活を支える生活中心地にふさわしい魅力とにぎわいに資する商業、サービス施設等による商業地を形成する。

用途地域

- ・ 近隣商業地域とし、建ぺい率80%、容積率300%とします。

地区整備計画

- ・ 建築物の敷地面積の最低限度を100㎡とします。
- ・ 建築物の最高の高さを15mとします。
- ・ 建築物等の制限（次に掲げる建築物は建築してはならない。）
 - 1 工場（自家販売のために食品製造業を営むもの及びガソリンスタンド、クリーニング業、自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に付属するものを除く。）
 - 2 倉庫（建築物に付属するものを除く。）
 - 3 畜舎
- ・ 例えば、ぱちんこ屋やカラオケボックスなどは建築可能ですが、倉庫業としての倉庫、ペットショップにおけるお泊りサービスや動物病院の入院施設の設置ができなくなります。

沿道利用地区

土地利用方針

- ・ 生活中心地の一翼を担う地区として、幹線道路沿道の特性を活かしつつ、中小規模の店舗や事務所などの立地と中層住宅地を主体とした良好な住環境を形成する。

用途地域

- ・ 第二種中高層住居専用地域とし、建ぺい率60%、容積率200%とします。

地区整備計画

- ・ 建築物の敷地面積の最低限度を120㎡とします
- ・ 建築物の最高の高さを15mとします。
- ・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を1.0m以上とします。

（2）今後の予定

本日配布した資料を地権者の皆様へ郵送し、「相原駅西口土地利用計画(案)」について欠席された方の意見も意見書の形で伺います。次回検討会では、意見書に対するこの会としての考え方の検討を予定しています。

<検討会での主なご意見>

壁面の位置の制限は、道路側や沿道商業地区でも定めるべきではないか

- (意見) 壁面の位置の制限は、道路側には定めないのか。雪が降ったら建物等の日影は1週間以上は雪が融けないので、1m位離すべきではないか。また、沿道商業地区にも同様に定めて欲しい。
- (市の答え) この地区では今も建物の壁を道路から後退させなくてはならないという定めはありません。用途地域が変わったからとしても後退をしなくてはならないという必要性は特に生じません。

もっと高さ制限を緩めるべきではないか

- (意見) 建物の高さは15mまでとなっているが、今ある家の日照を確保するためのように見える。これでは街の発展が全く期待できず、現状通りにしかならないのではないか。せめて30m、60mにする必要があるのではないか。
- (意見) 長い間検討が行われてきたが、この地域は住宅地として適正な商業や土地利用ができる地域として発展させたいというのが基本になっている。高さについては色々な意見があると思うが、この地域の特色を活かしながら、若い人にもっと住んでもらったり、高齢化した人達の生活を守るなど、バランスの良い都市を目指していこうというのが相原駅周辺の街づくり方針だったと思う。橋本や相模原で色々な開発が行われているなかで、近隣都市とのバランスを踏まえて、規制をかけても発展できるようなまちづくりをしていこうと議論してきた。
- (市の答え) 相原駅周辺の街づくり方針では建物の高さは12m程度とされていましたが、用途地域を近隣商業地域等とすることなどから、今回は15mと提案しています。これまでの検討を踏まえての提案です。
- (意見) 事業者がここで事業を行いたいと思わせる魅力的な条件をつくるのが重要ではないのか。初めから15mにしてしまうのはどうなのか。
- (市の答え) 周辺の駅前でも建物で商業的な利用やサービスの利用がされているのは、1階もしくは2階、場合によっては3階までです。相原駅は1日約1万人の乗車人員ですが、町田市内にある鶴川駅は1日約6万7千人の乗車人員がありますが、店舗として利用されているのは2階もしくは3階までで、上はマンションになっています。マンションが、街の発展やにぎわいに繋がらないということではありませんが、建物の高さを高くしたからといって、必ずしもにぎわいに直結はしないのではないかと考えています。

土地利用誘導地区について

(意見) 土地利用誘導地区に第一種低層住居専用地域が残る。これでは将来のまちづくりが出来ないので、せめて第二種中高層住居専用地域以上に今回すべきではないか。この地区は、将来商業や住宅として発展していく要の地区になると思うが、なぜ用途地域を変更しないのか。このままでは街づくりができないのではないか。

(市の答え) 土地利用誘導地区は相原の将来を左右する重要な地区となることなどから、今後も都市基盤整備や土地利用のあり方について継続的に検討を進める必要があると考えます。まずは道路整備によって都市基盤が整う駅前広場や都市計画道路沿道について、先行して土地利用計画を定めます。

(意見) この土地利用誘導地区は、検討会が始める前にアンケートを行ったが、その時には道路を造りたいなどもう少し発展性のある形を考えたいということがあったと思う。

折角検討会を開催しているのに、何もしないと、取り残された場所になってしまう。個別でも良いので、住んでいる人の意見や地権者の意見を聞き、聞いた意見をまとめて将来のためにどうするか決めておいた方が良いのではないか。

(市の答え) この土地利用誘導地区は、相原の将来を大きく担う地域だと考えています。

駅の周りでお住まいの方々の生活利便や買物が出来るようなことを実現するためには、やはりある程度の大きさの建物が建てられるような土地を集約することが、周辺にお住まいの方々のニーズや需要に応えることと考えています。

市は、今後、土地の集約的な利用ができないか、地域の方に良くお話を聞き、ご理解をいただいた中で、新しい形のにぎわいや駅前をつくることができると考えています。決してこれで終わりではなく、これからも検討を進めていきます。

場合によっては、高さ15mを超えるような土地利用についても、建物の周りに空地を確保して地域の生活環境や都市環境が良くなる場合は、高い建物が建てられるようにするなども考えられます。

(意見) 市が今後も考えていくのであれば、それで良いと思う。

(意見) 既に線路沿いは近隣商業地域に指定されているが、なぜこの地域まで土地利用誘導地区なのか。

(市の答え) この場所は、相原の将来を担う最も重要な場所だと考えています。そのため、土地利用誘導地区として、今後検討を進めていきます。

2. 次回日程等のお知らせ

第6回検討会は、2014年9月11日（木）19時00分から堺市民センター・ホールにて開催を予定しております

以上