

第1回 相原の未来について考える会（仮称） 会議要旨

場 所：堺市民センター ホール

日 時：2014年11月18日（火曜日） 19時00分～20時45分

出席者：地 権 者 等：13名

町 田 市：地区街づくり課 望月課長、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) 課長挨拶
- (2) 会の趣旨説明
- (3) 相原のいま
- (4) 会の進め方と名称
- (5) 相原の未来像

2. 今後の予定

<配布資料>

資 料 相原のいま

1. 議事

(1) 課長挨拶

相原駅西口まちづくり検討会では、多数の建設的なご意見をいただき、「相原駅西口土地利用計画（案）」が取りまとまりました。ご協力いただきまして本当にありがとうございました。市では、この案をもとに、来春を目途に都市計画変更等の手続きを進めています。

新しく始めるこの会では、皆様と膝を突き合わせて相原の未来について一緒に考えていきたいと思っています。皆さんの一人一人のご意見が、この地区だけではなく相原の未来を創っていきます。多くのご意見をいただき、会を進めていきたいと思っていますので、よろしく願いいたします。

(2) 会の趣旨説明

相原駅西口まちづくり検討会では、現在整備中の駅前広場と都市計画道路沿道の土地利用計画について取りまとめさせていただきましたが、土地利用誘導地区については、今後の土地利用計画等に関して引続き検討を進めていきます。そのため、これから道路や公園などの基盤整備に合わせて皆様と一緒に考えていきたいと思っています。今までと同様に地域の意見を伺う場も設けますが、まずは、地権者の皆様の意向をまとめていきたいと考えています。

今までの検討会でもこの地区は、相原の将来を担う重要な地区と考えている

と説明してきましたが、どのような土地利用を行っていくのが良いか、地権者の皆様の意向をお聞きしながら創り上げていきたいと考えています。

この地区は、まだまだ土地を有効活用できると考えています。しかし、土地の有効活用と言っても、地権者の皆様がどうお考えになっているか、また、地域の方々がどう考えているのかが重要です。

これからは、地権者の皆様がどのように考えて、その中で市の役割は何かということ、1～2年の間で一緒に考えていきたいと思っています。その後、皆さんの意見がまとまった段階で、事業として何を行っていくかというように、段階を踏んで進めていきたいと考えています。

相原のまちを今後どうしていくか、どのような道筋で進めていくかを皆様と一緒に考えていくことがこの会の趣旨となります。どうぞ、よろしくお願いいたします。

(3) 相原のいま

配布資料をもとに説明を行いました。

<P1>

- ・ 相原町の人口は、近年ほぼ横ばいで推移しています。
- ・ 相原町は、15～24歳と50～74歳の割合が町田市や東京都と比較して大きい一方で、25～49歳の割合は町田市や東京都と比較して小さくなっています。

<P2>

- ・ 相原駅の年間乗車客数は、約370万人前後で推移しています。
- ・ 相原駅を通るバス路線は、相原駅から西方向への路線が多くなっています。
- ・ 相原駅周辺には、法政大学をはじめとした大学が多く立地しています。

<P3>

- ・ 相原駅西口まちづくり検討会での検討結果を踏まえ、来春には都市計画道路沿道を中心に、用途地域等の変更及び地区計画の決定を予定しています。

<P4>

- ・ 相原駅西口の土地利用状況をみると、戸建て住宅が最も多く、事務所・商業施設は町田街道沿道に多く立地しています。
- ・ 相原駅西口地区周辺の道路網図をみると、骨格となる道路は整備されていますが、地区内にあまり道路が無いことが分かります。

<P5>

- ・ 登記簿をもとに、検討対象範囲の地権者を整理すると、土地又は建物を所有している人は計119名（法人を含む）います。

(4) 会の進め方と名称

この会では、他の駅前におけるまちづくりや土地利用の事例なども紹介しながら検討を進め、概ね2年間で、この地区のまちづくりや土地利用の方向性について、皆様の合意を得られればと考えています。

会においては、出来るだけ多くの意見を出していただきたいと考えています。また、出席されていない方々の意向も踏まえるために、アンケート調査を行います。次回は、アンケート調査の結果を踏まえて会を進めていきます。

会の名称は、仮に「相原の未来について考える会」としてはいますが、何か良い名称があれば是非ご意見をいただきたいです。また、会の進行は、当面は市が行いますが、検討が進んでいく段階で、会の皆様で進行もお願いしていきたいと考えています。

(5) 相原の未来像

これからの相原のまちづくりを考える上でのヒントとして、コンサルタントの(株)住宅・都市問題研究所から説明がありました。

- ・ 住宅資産に対する考え方として、昔は土地があれば将来の生活は安心だと言われていましたが、近年は少し変わってきています。平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国に約6,063万戸ある住宅のうち、約820万戸が空き家で、全体の約13%を占めています。全国平均ですが、この地域でも似たような状況であり、特に地方都市では深刻化しています。これは、場所によって中古住宅がなかなか売れなくなっていることが背景にあります。そのため、長い間住んでいても市場性がある住宅にしておかなければ、将来転売できない可能性があるため、質が高く、長く住める住宅にしておく必要があります。
- ・ 住宅の寿命は、欧米では約70年ですが、日本では約36～38年と言われています。例えば40歳で住宅を建設すると、78歳位になると色々な所に住宅の不都合が出てきます。そのため、やはり長く住める住まいを考えていく必要があります。
- ・ 長く住める住宅にするためには、日頃のメンテナンスが大事です。さらに、想定されている首都直下地震をはじめとした大地震などの災害時に安全な住宅、防犯などに対して安心できる住宅、バリアフリー環境が整っている住宅でなければ、長く住まう住宅、資産価値を形成する住宅にならなくなってしまいます。
- ・ また、環境やエコロジー、エネルギーなどは、住まいやまちづくりなど様々なことにもつながります。今年2月の大雪や夏のゲリラ豪雨など、気候変動の問題もあります。これらは暮らしや生活に直接つながるもので、スマートシティやスマートハウスといった、性能の良い住宅を考えていく必要があります。
- ・ 以上のようなことを踏まえて、今後どのようにしていったら良いか。この地区は、駅前という非常に優れた立地条件です。この立地条件を活かしながら、生活を支えていくことができる工夫はできないか。そのため

のキーワードとして「都市型住宅」が考えられます。もちろん、戸建住宅での生活も良いですが、皆さんで協働しながら暮らしを継続していくことも考えられます。住宅を上重ねるとマンションになりますが、横につながると長屋型になります。長屋型で、1階に商店が入るようなイメージです。郊外型の住宅ではなく、都市型住宅を考えていただくと、駅前立地を活かすことができます。また、個店も重要な役割を担っています。スーパーだけではない商業環境を形成します。1日1万人以上が動いている場所ですので、一定程度の商売のチャンスがあります。住宅と商店が共存できるような土地の有効活用が考えることができると思っています。暮らしを基本に、暮らしを支える利便性、快適性がある地域づくり、まちづくりができるのではないかと考えています。

＜考える会での主なご意見＞

まちづくりを早く進めて欲しい

- (意見) 今後橋本に事業所が多く出来るので、相原に住んでもらうためにも、まちづくりを早く進めるべきだ。
- (意見) 駅前広場にバスが走り出す前までに、この地区の中でも地区を分けてまちづくりを進めるのはどうか。

駅前広場側にスーパーマーケットだけではなく、病院や薬局・ドラッグストア

などの店舗が必要

- (意見) 駅前にあるスーパーマーケットは、地域の高齢者にとって大切なお店である。
- (意見) スーパーマーケットだけではなく、病院や薬局・ドラッグストアなどの店舗があると、生活利便性が高くなる。
- (意見) 町田街道側だけではなく、駅前広場側にも店舗があると良い。
- (意見) 駅前広場側に店舗が集まると、駅前にふさわしい活気が出てくるのではないか。
- (意見) 地域の商店を地元の人が使わないとまちは良くなる。見直さなければならないのではないか。

その他、まちづくりを進める上での主な意見

- (意見) 防災面も含めて、まちづくりを考えるべきではないか。
- (意見) 防災面を考えると、やはり地区内の道路は狭いと思う。
- (意見) 公園は、子供が自由に遊べる公園にして欲しい。
- (意見) 学生は何を望んでいるのか、どういう店が欲しいかヒアリングしたらどうだろうか。

2. 今後の予定

次回は、1月に開催を予定しています。また、12月中にアンケート調査を行いますので、ご協力をお願いいたします。

以上