

第13回 相原駅東口まちづくり検討会 会議要旨

場所：仲町会館 1階ホール

日時：2018年1月16日（火曜日） 19時00分～20時00分

出席者：地権者等：17名

町田市：地区街づくり課 平本課長、秋葉、倉澤、石橋
道路政策課 加藤統括係長、塩野担当係長
道路整備課 荒木係長、市川係長、中山、枡
コンサルタント：(株)住宅・都市問題研究所 平井、岡田

<次第>

- (1) 開会
- (2) 資料説明
- (3) 質疑・意見交換
- (4) 今後のスケジュール
- (5) 閉会

◆ 議 事

(1) 開会

本日は相原駅東口の道路整備に併せたまちづくりについて、市から提案させていただくという内容です。1つ目は用途地域などの変更案について、2つ目は地区計画案についてです。これまで街の将来イメージについて共有させていただいていますが、具体的にどのようなまちづくりにしていくか皆様と議論をしたいと考えています。どうぞよろしくお願いたします。

(2) 資料説明

1. 街の将来イメージ

昨年度までの検討会において、アクセス路の位置や線形の決定を報告し、街の将来イメージを皆様と共有してきました。

今後はアクセス路に合わせ、東口地区の都市計画を変更していきます。

まずは市の提案をもとに皆様と議論をしたいと考えています。本日いただいた意見も踏まえながら来年度に検討会としての計画をとりまとめる予定です。

2. 用途地域等の変更（市の提案）

東口アクセス路整備に合わせ、東口駅前やアクセス路沿道の用途地域等を変更することを市の考えとして説明しました。（配布資料2ページ）

3. 用途地域等の変更（市の提案）

地区全体へ地区計画を定め、地区を6地区に区分し、それぞれにルールを定めることを市の考えとして説明しました。（配布資料3、4ページ）

（3）質疑・意見交換

＜検討会での主なご質問・ご意見＞

建築する際の敷地北側の高さ制限について

（質問） 駅前ゾーンは容積率が増えて、300%になるとの説明だったが、北側斜線についてはどう考えているのか。

（市の答え） 建物を建てる際に、敷地北側の建築可能空間は北側斜線制限と高度地区によって変わります。

北側斜線制限は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域において定められています。

今回の市の提案では、駅前ゾーンは二種高度地区から三種高度地区に変更することを提案しています。二種から三種に変更することによって、北側の使える空間が広がる提案内容です。

道路の無電柱化について

（意見） 国では無電柱化の普及に取り組むと新聞に出ていた。東口アクセス路整備でも無電柱化に取り組んでほしい。

（市の答え） 今回計画しているアクセス道路は12mの幅員で、両側2.5mの歩道が付きます。無電柱化についても施工可能であるか検討させていただきます。

東口駅前の開発について

（質問） 東口駅前を容積率300%にして、西口と同じ容積率にする提案内容だが、相原駅周辺は鉄道で東西に分断されて商圈が一つになるかという問題がある。市で駅前の活性化に関する積極的な誘導策を検討しているのか。その誘導策がなければ、ただ固定資産税があがるだけで、街として何も変わらないのではないか。

（市の答え） 今回、市が提案させていただいた容積率300%の範囲は、西口よりも面積として大きくなっています。

現状では直接市が東口駅前に何かを誘致する計画はありませんが、地権者の皆様が容積率をできる限り活用していただいて、東口の顔となるような土地活用を図っていただける下地づくりをできないかということで提案させていただきました。

東口のまちづくりについて

- (質 問) 容積率を上げるけれど、行政は誘致はせず、地権者がやるということだが、東口に核となる施設誘致するなど、インパクトの高いものにしないと何も変わらないのではないか。実際、地権者にビルを建てろと行っても高齢化等で難しいということになる。施設誘致をどう考えているのか。
- (意 見) 東口の活性化のために、まちづくりとして戦略的な部分で財政面、運用面でここまでやると、行政から声を掛けしないとせっかく道路をつくっても街が発展しない。よりインパクトのある勧誘・誘致活動も尽力したいと市として言えないのか。
- (意 見) 商業圏として魅力ある街にならなければアパートを造っても通過するだけの街で、人が寄り付かない街になってしまう。まちづくりの絵は描くけれども、あとは民間がやりなさいというのはきつい。だから、市が誘致活動を行っていくと言ってほしい。
保育園、郵便局も含めていろいろな公共施設を整備し、西口とも両方便利に使えるようになることも踏まえて何か考えてはどうか。
- (市の答え) 市の立場で、特定の何かを誘致するという難しさはありますが、まずは東口広場の土地所有者であるJRや広場に隣接して土地を所有されている地権者の方々とも話しをして、東口駅前としてどのような土地利用が図れるかを検討していきたいと考えています。
- (意 見) 東口からは様々な店舗や会社がなくなっている。郵便局もどこかに移転したら何も残らない街になってしまう。JR用地や公共用地を活用し、戦略的な魅力あるまちづくりに向かって市として旗を振ってほしい。
- (市の答え) そういう視点を持って検討していきます。

(4) 今後のスケジュールについて

- (市の説明) 2018年度から2019年度にかけて測量、設計を行う予定です。その後に道路予定地に土地をお持ちの方から必要な承諾を頂きます。
全員の承諾を得た後、用地の取得に入っていきます。
来年度から、道路整備課の職員が皆さまとかかわる機会が多くなると思いますので、ご理解・ご協力を、よろしくお願いいたします。
- (意 見) 少しでもスケジュールを前倒しにしないと、西口にどんどん遅れてしまう。西口は駅前広場と都市計画道路が出来たことで大きく変わっている。もっと早くアクセス路整備を進めることはできないですか。
- (市の答え) 地質調査など、できることは前倒しでやっとうと考えています。今後、道路認定をする際には道路予定地に土地を所有されている方全員のご承諾が必要になります。皆様の協力が頂ければ、用地取得等も円滑に進みます。
- (質 問) 西口の街づくりとの関係はどうなっているのか。

(市の答え) 西口は駅前広場とそれにつながる都市計画道路はできましたが、道路と線路に囲まれた中の部分について、地権者の方々と街づくりの議論をしています。

東西の街づくりが同じ方向を向いて進むことが重要だと考えています。

(質 問) 都道 171 号線の市道への移管については予定通り進んでいるのか。

(市の答え) 駅東口に入る都道 171 号線相原停車場線は市道に移管ということで予定通り進んでいます。

(5) 閉 会

本日いただいたご意見も踏まえて、引き続き、まちづくりの検討を進めていきたいと思えます。

2018 年度からは道路整備課の職員が皆様とかかわる機会も出てくると思えますのでよろしく願いいたします。

本日はありがとうございました。

以上