

第14回 相原駅東口まちづくり検討会 会議要旨

場所：堺市民センター 2階ホール

日時：2018年11月20日（火曜日） 19時00分～20時30分

出席者：地権者等：23名

町田市：地区街づくり課 家木担当課長、斉藤、石橋
道路政策課 加藤担当課長
道路整備課 市川係長、榭、増田、横田
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) 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での土地利用について、市から提案させていただくという内容です。東京都やJRとも協議を進めてきており、変更点がいくつか生じています。

今年度の9月には、道路整備課を中心に、測量に関する説明会を開催してきています。今日は、地区街づくり課が中心ですが、道路整備担当の職員も出席しています。

始めに変更点をご説明した後、今後の地区整備方針に関する土地利用計画（案）をご説明します。

どうぞよろしく願いいたします。

(2) 資料説明 (スライドで説明)

1. 今までの経緯

2013年度から東口のアクセス路を中心に検討をしてきています。2016年度以降は、アクセス路の線形が決まったことを受けて、具体的なまちづくりについて、皆さんと一緒に検討を重ねてきています。

昨年度、2017年度の1月16日に開催した第13回の検討会では、市が考えている用途地域の変更や地区計画について、ご説明しています。

今年度は、具体的なまちづくりのイメージを共有するため、土地利用に関する計画案をお示ししたいと思っています。今日の検討を受けて、来年2月に第15回の検討会を開催して、市の方針を取りまとめることを予定しています。

2. 検討対象区域の変更

最初に、区域の変更ですが、従来は実線の部分が区域でした。この境界は字界でしたが、この線は市が所有している駐輪場を分断するようになっていたので、敷地（市有地である駐輪場の敷地）境界に変更しています。用途の変更等を考慮するとこちらの方が望ましいという判断です。

3. 整備課題

駅前ゾーン：店舗が少ない、広場が整備されていない、拠点としての役割を果たしていない、土地の有効利用ができない等の課題が挙げられています。

駅南ゾーン：道路が狭い、歩道が整備されていない、土地の有効活用が図れない、町田街道整備によりこのゾーンと公共施設ゾーンが分断されるなど主に道路に関する課題が挙げられています。

公共施設ゾーン：一部の公共施設の移転が必要になる、駅南ゾーン・駅前ゾーンと分断される、吉田橋の幅員が狭い等が挙げられています。

4. 土地利用計画について（市からの提案）（スライドと配布資料を説明）

(1) ゾーン別土地利用方針（市からの提案）

ここから、市からの提案についてご説明します。お手元の配布資料をご覧ください。新たに駅前ゾーンの中に、駅前広場ゾーン（拠点機能向上エリア）を設けています。駅前の利便性を促進するため拠点として重点的に対応するエリアです。

駅前ゾーンは、商業・交流機能誘導エリアとして、生活中心地としての活性化や魅力を向上することにしています。

駅南ゾーンは、賑わい創出や居住性向上を図るエリアとして、アクセス路沿道での飲食・物販を誘導して、賑わいのある街並みを形成することにしています。

公共施設ゾーンは、公共施設の利便性を向上するエリアとして、既存の公共施設を確保して対応することにしています。

(2) 基盤施設整備の方針（市からの提案）

メインとサブのアクセス路と関連して整備する道路を表しています。駅前広場の機能拡充と、陽田川までの歩道整備を追加しています。歩道整備については地権者の方からご了解を頂いています。

(3) ゾーン別地区整備の方針（市からの提案）

用途地域等の指定をイメージして、エリアごとに整備の内容を整理しています。

- ・拠点機能向上エリアでは、駅前広場の機能拡充を図ります。
- ・商業・交流機能誘導エリアでは、駅前としての整備を進めます。
- ・アクセス路沿道のエリアでは、魅力向上を図ることにしています。
- ・住商融合環境向上エリアでは、商業と居住環境が融合する整備を誘導します。
- ・公共利便性向上エリアでは、既存の公共施設を存置して、利便性を向上します。

以上のようなエリアやゾーンの整備内容をまとめたものが将来のまちのイメージです。何回か見ていただいておりますが、イメージ図も掲げています。

5. スケジュールについて（スライドを説明）

今後のスケジュールを整理しています。スケジュールについては、前回の検討会でも、先日の測量に関する説明会でもご意見を頂いています。

上の方は、アクセス路整備に関するスケジュールで、少し早めることを想定しています。このスケジュールに連動して、まちづくりのスケジュールを想定しています。来年2月の第15回検討会を受けて、今年度にまちのルール案をまとめ、来年度はルールの決定段階に進みたいと思っています。

以上が、スライドと配布資料に関するご説明です。

これから、ご質問やご意見をお伺いできればと思います。

（3）質疑・意見交換

＜検討会での主なご質問・ご意見＞

機能向上エリアの具体的な内容について

（質問） 新たに案が示された拠点機能向上エリアでは、駅前のJRと市が持っている土地をうまく活用したいという話です。具体的に何か施設を作る、建物を考えることを中心にしようという案は出ていますか。

（市の答え） 市の用地を今回の計画の中に取り込み、なおかつ、JRの所有地も取り込み、一体的なにぎわいの拠点等ができないかについて、地元の方やJRとも協議を進めていきたいと考えています。市としては、町田市土地を含めて一体活用ができることがあれば一緒に取り組むことを検討します。

横浜線線路沿い地区の活性化について

（質問） 線路沿いの私道が通っている地区を含めたまちづくりをしない限り、駅前の一番大切な所が活用できないと思います。そこをどのようにするか、お聞きしたいと思います。

（市の答え） これまでも地権者と協議していますが、具体なところまで詰められていません。駅前広場に通じる道ですので、引き続き地権者の方と協議を続ける中で、具体案を示すことができるようにしたいと思います。

スケジュールについて

（質問） スケジュールについて、もう少し早くルール決定をしていただきたい。地権者の合意について、時間をはっきりさせてほしい。実際に地権者合意はいつから始まりますか。例えば3月は無理なので、新年度ですか。ここには、地権者合意は既に過ぎている2018年4月初めからと書かれています。分かりやすく説明してください。

2点目は、どの程度の早さで測量が終わり、いつから地権者合意をもらいますか。それをはっきり教えてください。

(市の答え) 地権者合意には、都市計画のまちづくりルールを決めるための合意と、道路を作るために必要な道路認定についての合意書という、2つの内容があります。

1つ目の都市計画は、まちづくりの合意がおおむね得られたタイミングで、都市計画審議会に諮ります。法定の縦覧を行って、意見書を頂くという、手順で決めていきます。

もう1つは、今、測量を進めている最中ですが、将来の道路範囲について道路認定することの合意を頂きます。これは書面で頂く形になります。新しい道路を認定する際は、議会にかけて議会承認を得ます。議会は年に4回開催しますが、9月と3月の議会で承認いただくスケジュールになっています。2019年度の最後に書いたのは、そういった関係からです。

今年度の測量は順調に進んでいます。道路区域に関する合意は、今年度3月末をもって測量を終わらせ、地権者の皆さまにご連絡し4月1日から合意に関わるご承諾を頂く流れを想定しています。

拠点機能向上エリアについて

(質 問) 今までずっと検討してきているので、絵に描いた餅を見ている段階ではない。機能向上エリアはこういうことを検討し、実際に何を誘致するかなど、具体的な話しを聞きたい。商業施設をどのように具現化し、引っ張ってくるか、そのお考えを教えてください。相原の東口の駅前をどのように考えていくかがまちづくりだと思います。具体的に教えてください。

(市の答え) 拠点機能向上エリアの具体化に向けて、市の土地も一体的に利用していくため、JRとの協議を進めていくのと同時に、関係する各地権者様にも意向などをお聞きし、施設の一体利用など拠点のにぎわいを確保するための整備を検討していく予定です。

この場で市として何かを建てます、これを誘致しますと宣言する状態はありませんが、一步踏み込んで市の土地も一体的に使うよう考え、JRとも協議を開始したところです。

関係地権者様とも今後も協議を継続させていただきたいと思います。ご協力のほど、何卒よろしくお願いいたします。

無電柱化について

(質 問) 道路の部分に電柱を作らないようにしてほしいと要望したが、検討は怎么样了か、教えてほしい。

(市の答え) 今年度は測量と合わせ、スケジュールにも書いていますが、道路設計という項目を上げています。この道路設計の中で、道路の無電柱化の可否も含めて検討していきます。

東西連絡路について

(質 問) 無電柱化をぜひお願いします。そして、2 ページでは、西口との連絡通路の整備が課題になっていますが、ぜひ実現していただきたいと思えます。この点について説明をお願いします。

(市の答え) 東西連絡路は、過去の検討会でもご指摘いただいているので、線路の下に通路をつくることについて、JRとも協議するなど、いろいろな検討をしている状況です。現状では、実現は難しいと言わざるを得ませんが、今後も前向きに検討していきます。

容積率の変更について

(意 見) 駅前に近い場所を商業関係の建物にしたいと思っています。用途変更が容積率200%から300%に変わると聞きました。この早期実現をぜひお願いします。容積率が上がって、300%になれば5階建て程度の建物ができますから、ぜひ、用途変更を早くしていただきたい。それに合わせ建物を先に作ってもいいと思いますので、よろしく願いいたします。以上です。

(4) 閉会

本日はお忙しいところ、検討会にご出席並びに貴重なご意見をいただきありがとうございました。

次回は2月頃、本日、皆さまから頂いたご意見等を踏まえた計画案をお示ししたいと考えます。

合わせて、先ほど頂いた道路に関連する地区との協議についても、皆さまのご要望を踏まえお示ししたいと思えます。

次回の検討会の詳細につきましては、決定次第、皆さまにご報告したいと思えます。それでは、本日はお忙しいところ、長時間にわたりご出席いただきまして、誠にありがとうございました。

以上