

## 第 15 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：2019年3月5日（火曜日） 19時00分～20時30分

出席者：地権者等：25名

町田市：地区街づくり課 原田課長、家木係長、斉藤、石橋  
道路政策課 加藤統括係長  
道路整備課 荒木係長 市川係長、榊 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

##### (原田課長あいさつ)

皆さん、こんばんは。相原駅東口まちづくり検討会は、2013年にスタートし今回で15回目となります。相原の街につきましては、まちづくりへの強い情熱と、皆さまの温かいご支援をいただきながら着実に進めているところです。

これまで、まちづくり検討会で頂いた貴重なご意見を基に、アクセス路整備と一体となったまちづくりを検討してきました。今後につきましては、これらの検討を基に、まちづくり構想および地区計画等の都市計画決定に向けた準備を着実に進めたいと考えています。

今後も、地元の皆さまと緊密に連携しながら、相原駅東口の玄関口にふさわしい、まちを創り上げるため、われわれも一層努力したいと思います。

今日は大変貴重な時間をありがとうございます。わずかな時間ですが、有意義な検討会にしたいと思います。どうぞよろしくお願い申し上げます。

##### (会議内容)

本日は、相原駅東口のまちづくりについて、今までの皆さまのご意見を基に、土地利用等についてまとめた内容を報告いたします。この内容を基に、次年度、「まちづくり構想」を策定したうえで、用途地域等の都市計画の変更と地区計画等を決定していく予定です。

#### (2) 資料説明 (スライドで説明)

##### 1. 今までの経緯

2013年度から検討会を進め、直近では昨年11月に第14回の検討会を開催し将来の土地利用等について提案しました。そのとき頂いたご意見を基に、今回の第15回で市からの提案を取りまとめましたのでご報告します。

## 2. 検討対象区域の変更

区域の変更については、前回ご報告しました。

駅前駐輪場を分断するような線引きであったため、駅前駐輪場の敷地境界に合わせて北側に一部拡大しています。

## 3. 整備課題

この部分は、前回と変わりません。

駅前ゾーン、駅南ゾーン、公共施設ゾーンに区分していますが、様々な課題が挙げられます。

## 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）

これらの課題の解決を図るための市からの提案です。まず、駅前ゾーンについては、前回の第14回のときにも説明しました、駅前の広場周辺を「拠点機能向上エリア」と位置付け、有効利用等を検討します。

また、駅前から広がるゾーンは、「商業・交流機能誘導エリア」と位置付け、まちづくりを進めます。駅南ゾーンは、町田街道とアクセス路が大きな十字の道路形状になり、ここを「にぎわい創出・居住環境向上エリア」と位置付けました。町田街道とアクセス路の整備を生かし、商業・業務環境を向上させます。また、アクセス路沿道での飲食・物販施設を誘導し、にぎわいのある街並みを形成するゾーンにしたいと考えます。

公共施設ゾーンは、堺市民センターや隣接する保育園・郵便局等のエリアになります。町田街道の整備を生かして、既存の公共施設を確保し利便性を向上させます。

### (2) ゾーン別地区整備の方針（市からの提案）

次は、前回も説明しましたゾーン別地区整備の方針です。内容はほとんど変わっていませんが、各エリアの整備方針をわかりやすくするために整理しています。

駅前ゾーンは「拠点機能向上エリア」と、そこから広がる「商業・交流機能誘導エリア」に2区分しています。

駅南ゾーンは3つに区分しています。アクセス路南側を「商業・業務環境向上エリア」にしています。沿道利用を想定して町田街道に沿った所にもこのエリアを位置付けました。

また、「居住環境向上エリア」は、良好な住宅環境を維持・向上させるものと位置付けました。

新しくできるアクセス路周辺は、「にぎわい創出エリア」とし、飲食・物販等の立地を許容しつつ、良好な中高層住宅を誘導し、にぎわいを形成させるものと位置付けました。

町田街道南側の公共施設ゾーンは、町田街道の拡幅に伴い、「公共利便向上エリア」と、境川改修に合わせて再編する「公共施設等再編エリア」に位置付けました。

### (3) 基盤施設整備の方針（市からの提案）

次に、都市基盤整備の方針です。赤茶の点線の矢印を、メインのアクセス路に紫の矢印をサブのアクセス路に位置付けました。

駅前には、現状、広場的な空間はあるものの、都市計画上の位置付けはないため

今後、駅前を含めた都市計画等での指定を検討しています。

#### (4) 用途地域等の変更（案）（市からの提案）

次は、用途地域等の変更（案）です。現在、駅前の東側は近隣商業地域で、建ぺい率 80%、容積率は 200%でした。それを、駅前周辺に限り容積率を 300%に変更する案です。市民の生活の利便性に配慮し、コンパクトな生活圏域を確立するため、生活中心地として商業や業務機能の集積を図るべき区域としています。大規模な施設が立地する地域でなく、西口地区の駅前広場周辺と同様、4～5 階建て中層建築物の立地を可能にする提案です。町田街道の拡幅整備に合わせ、道路端から 20 メートルの区域まで広げる案になっています。

また、新たにメインの道路ができる駅から少し離れ地域は、住宅を基本に中小規模店舗や事務所等も立地可能な、第二種中層住宅専用地域に変更する案です。建ぺい率 60%、容積率 200%です。

境川沿いの現在、第二種中高層住宅専用地域に指定されている区域は変更がありません。

#### (5) 地区計画（案）（市からの提案）

次は、地区計画（案）です。これまでとエリアの分け方が一部、変わりましたので、それに伴い変更しました。まず、地区の整備目標等を整理している地区区分ですが、A 地区は、駅前広場を中心に、アクセス路に接する立地の特性を生かし、市民の暮らしを支える生活中心地にふさわしい魅力とにぎわいを創出するエリアに位置付けます。B 地区は、A 地区の外側に広がるエリアとして、にぎわいをさらにこちらへ引っ張る、商業などのにぎわい創出エリアとして位置付けます。C 地区は、町田街道沿道の商業のにぎわいと、B 地区の生活中心地を補充する機能の立地を誘導するエリアとして位置付けます。

D 地区は、アクセス路に面する立地を生かし、商業施設・業務施設や、1 階は店舗で 3 階が住居など、中層住宅等による土地利用を誘導するエリアとして位置付けます。E 地区は、継続して住環境の維持を図るエリアとして位置付けます。

F 地区、現在立地している公共施設等を中心に土地利用を誘導するエリアとして位置付けます。また、G 地区は、境川の整備計画に応じた土地利用を誘導するエリアとして位置付けます。

次は、地区計画（案）の地区整備計画の提案です。A 地区、B 地区、C 地区、F 地区は、工場や倉庫などが建てられないよう用途の制限をかけます。これは、住環境を侵さない計画として位置付けた地区ということです。

高さの制限や敷地面積の最低限度については、後程ご説明します。

次は、地区計画での地区施設等についてです。現在、駅前広場の敷地は JR さんがお持ちです。町田市としても、駅前広場の位置付けについて JR さんとも協議をしていますが、具体的な案が出ないと JR しても判断が難しいというご意見がありました。今後は具体的な提案を基に JR さんとの協議を継続することから、検討中としています。

次に、地区計画による制限等の詳しい説明です。

建築物の敷地面積の最低限度は、現在、A 地区、B 地区、C 地区、F 地区は 100 m<sup>2</sup>、

その他D地区、E地区、G地区は120㎡という制限をかけます。ただし、この数字はまだ確定したわけではありません。

例えば、200㎡という大きな敷地を、100㎡と100㎡の2つ割ることは可能です。分割した場合、一方が100㎡に足りない敷地になる場合は、100㎡に足りない土地に建物が建てられなくなります。

さらに、建築物等の高さの最高限度は、現在、定められていませんが、西口で、都市計画の変更時に、高さの限度を15mに設定した経緯があります。東口についても、高い建物を誘導するより、西口と同じような街並みになるよう、A地区、B地区、C地区、D地区、F地区、G地区で15mの高さに制限しています。E地区は高さ制限を定めませんが、第一種住居専用地域が指定されているため、建物高さが10mに定められています。

#### (6) 今後のスケジュール等（市からの提案）

最後に、今後のスケジュールです。これまでいろいろなご意見を頂いています。

東口アクセス路整備はご承知のとおり、道路の測量と設計を進めていく中で、各地権者さまに測量等に関する境界の立ち会い等を道路部が本年度末まで行っている状況です。

次年度は引き続き、測量に合わせて設計の熟度を増します。また、道路の区域合意は、次年度以降に頂くこととなります。地権者さまの合意や設計が整ったところで、用地の取得と道路整備に移るというスケジュールを考えています。

東口地区のまちづくりは、これまで、まちのルール（案）について、14回の検討の中で様々なご意見を頂きつつ、町田市からいろいろな提案をしました。次年度以降は、「まちづくり構想」を策定し、構想に基づいた地区計画、また都市計画の決定・変更を行う手続きをへて、まちのルールを決定します。

ただ、道路整備事業と連動している部分があるので、道路部のスケジュールに合わせて、まちのルールを決定します。14回の説明では、地権者合意等がスムーズに進むと道路認定に入り、9月議会に提案するスケジュールとしています。9月議会に提案できるスケジュールが立ったときに、まちのルールの決定も連動するスケジュールです。

以上が、町田市が取りまとめた内容です。今後、地区計画また都市計画を決定・変更していく中で、協議・検討をするものは多くありますが、今後とも、地権者さまや住民の方のご意見を伺いながら進めていきたいと考えますので、よろしくお願いいたします。

これから、ご質問やご意見をお伺いできればと思います。検討会は本日が最後となりますので、取りまとめ内容について、ぜひ、忌憚のないご意見を頂きたく、よろしくお願いいたします。

### (3) 質疑・意見交換

#### <検討会での主なご質問・ご意見>

##### 用途地域の変更等について

(質問) 道路工事が始まる前に、住居や職場を移転しないとならないので、一刻も早く用途地域等を変更してほしい。時期はいつごろになるのか。

(市の答え) 用途地域の変更等を急いで進めなければならないことを認識しています。皆さまの意見をまとめたこの計画を、今後「まちづくり構想」に落とし込み、その後、その構想を実現するための、都市計画を変更する手続きに移ります。都市計画の変更には、都市計画審議会を経なければなりません。また、東京都とも調整がございます。多少時間は掛かりますが、早期に用途変更できるよう努めてまいります。

#### 横浜線線路沿い地区の活性化について

(質問) 前回、横浜線沿い地区の活性化についてのやりとりがありました。これまでも地権者と協議しているが、具体的なところまで詰められていない、駅前広場に続く道なので引き続き地権者と協議を続け、具体案を示すことができるようにしたい、とあります。

私は、この場所に2カ所の土地を持っていますが、一度も相談に来てもらったことはありません。市は、実際に地権者と話されたことはあるのですか。私は一度もありませんし、私の知り合いにもいません。何人かに聞きましたがそんな人は誰もいません。ここに書いてあることはうそなのですか。横浜線の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、駅前の一番大切なところ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。100㎡という敷地の最低限度についても理由を教えてください。

(市の答え) ご指摘の場所は、まちづくりの中で重要な部分と思います。おっしゃる通り、まだ地権者さまに伺えてないのが実情です。先程ご説明した「最低敷地の限度を今後も検討する。」と、しているのは、このエリアも含んでいます。この駅に近い線路沿いエリアは既存の店舗がいくつかあり、今後も既存ストックを生かし、多少小さくても個人事業主さんのお店がにぎわうような街並みを考えています。そのため、先程申し上げた敷地の最低限度の数値も、今ある店舗面積等を勘案し、今後既存店舗のにぎわいを生かしたまちづくりができるか等を確認し、改めて個別に具体的な相談をしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

#### 敷地の最低限度 100㎡の理由について

(市の答え) 今は西口に合わせ、100㎡という数字を設定しています。こちらのスライドで詳しく説明します。先ほどから言っている敷地の最低限度の話は、現状、大きくお持ちの地権者さまが分筆されるとき、100㎡または100㎡を超える㎡数で分筆することは可能です。

分筆した後も、そこに家を建てることはできます。

現状で小さくお持ちの方が、80㎡のところでも再建築できるかという問題なく建てられます。

敷地の最低限度100㎡とは、100㎡以下に小さく分筆することを制限するためのものです。例えば、180㎡の土地を分筆しないで建物を建てようとするなら、問題なく建てることは可能です。しかし、分筆すると100㎡の方は建てられますが、残った80㎡に建物を建てようとして計画をしても、許可がおりない土地になります。現在の土地所有状況から、さらに小さな土地を生み出さないようルールで縛るとというのが、敷地の最低限度100㎡という設定です。

繰り返しますが、線路沿いの土地の利活用やゾーンの考え方が実現できるよう、敷地の最低限度の面積について検討を継続します。

私道も駅前広場に続く道として、こちらの住民の方や利用される方からすると、重要な道路という認識は持っています。ただ、私道なので権利関係がわかれているため、意見がまとまるかが大きな課題です。

### スケジュールについて

(質問) かなり時間が掛かると思います。実際、どのぐらいの期間を要するのか。

(市の答え) 今、想定しているスケジュールは、皆さまから頂いたご意見を基に来年度からまちづくり構想を策定し、その後、関係部署等々との協議し、都市計画審議会をへて、都市計画変更という流れになります。協議がうまくいき、都市計画審議会に諮るものができ、そこで何も意見がなかったとしても、最短で来年度末ぐらいになると想定します。通常では、計画内容の協議経過次第になるので、個々具体により違います。おおよそ、都市計画変更を行う場合、地元の方の意見がまとまってから1年程度、都合2年程度を要すると思います。

(質問) まちづくりが、ここから2年程度ということですが、道路はどうですか。用地取得はいつごろですか。道路整備は、工区を分けて進めるのですか。

(市の答え) 道路事業として測量を行っています。ただ、地権者さまの合意として、ハンコが必要です。最短で来年度後半になるとは思いますが、順調にいけば用地取得に入ることは可能です。地権者さまのお話を伺いながら用地取得等を進めたいと考えています。

工事としては、4つ、場合によってはもっと分割する形になります。1年で完了するわけではないので、工区分けを増やす可能性はあります。道路の認定については、町田市議会での承認を受けます。基本的には、この一帯がまちづくりとして面的な対応をしているので、一帯で道路認定を受けることを考えています。現状の都道になっている道路については、東京都からの移管手続きがありますので、若干ずれる可能性も考えられますが、基本的には同時の道路認定を考えています。

(質問) 買収はどのように進めますか。かなりの予算が必要になるとは思います。地区計画が決まってから買収に臨まれる方や、早期に買収してほしい方もいると思います。全員の話がまとまらない限り、先へは進めませんか。

(市の答え) まずメインのアクセス路(区1号)を整備しないと、アンダーパスができたときに駅へ行けなくなるため、この道路を第一に造ることを考え、用地取得を行います。

なお、用地取得する際には、当然ながら個々の地権者さまの事情があると思いますので、地権者さまの事情等も聞きながら進めさせていただきます。

ただし、申し訳ありませんが、市の予算の都合も考慮させていただきます。

### 道路の形状とアンダーパスについて

(質問) 4本アクセス路は決定しているのか。町田街道のアンダーパスの具体的な内容とエレベータは整備するのか。

(市の答え) 4本の道路を造ることは、決定しています。

アンダーパスについて、車は、線路の下を真っすぐ通ります。歩行者もアンダ

ーパスに沿ってスロープで入って出ます。

エレベータは以前から地域の方からご要望を頂いていますが、東京都と協議し線路脇の道路とアンダーパスをつなぐため、階段を設ける計画になっています。なお、エレベータ設置について、町田街道では設置する場所を確保できないというのが実情です。

東西連絡路は、将来も継続して検討するため、将来構想の中に入れたという現状です。

### 東西連絡路について

(質問) 階段に関連して東西連絡路についてです。今も高齢者が「いなげや」で買い物していますが、これからアンダーパスを通るとなると大変です。それを考えると、前から要望している、東西を通行できるトンネルが是非、必要だと思います。

(市の答え) 整備の優先順位として、アクセス路を優先して整備することをお許しいただきたいと思います。地域要望については、引き続き検討しますので、何卒ご理解のほどよろしくお願いいたします。

数年前、東西連絡路が、どのような形になるか検討をしました。皆さんのイメージとしては、真っすぐに横浜線の下をくぐるというイメージを持たれていますが、実際は、かなり掘り下げないと下を通ることはできません。そうすると、そこに階段を設けるかとても長いスロープで降りて、線路の下をくぐる形になります。スロープや階段を設けて、物理的にくぐることは可能ですが、東口のアクセス路を造る以上に工事費が掛かる可能性があります。

皆さまから強いご要望を頂いていると認識しています。ただ、申し訳ありませんが、この場で「します」とは明言できるものではありません。施工の難しさや資金面の問題もあります。優先順位を付けて検討したく、お願い申し上げます。

### 追加された歩道について

(質問) 区1号の右側に、歩道の追加箇所とあり、歩道が追加されたということですが、どのような歩道になりますか。

(市の答え) 歩行者の安全を確保する目的で、橋の手前まで拡幅1.5mの歩道延伸を考えています。

### 議会での道路認定の可能性と駅前広場整備について

(質問) 2つほど聞かせてほしいことがあります。1つは、この計画は14回も検討を重ねて、ずいぶん時間が掛かっていると思います。具体化するにはさらに4~5年ぐらいかかると思われます。先ずは、今年の9月の議会で道路の考え方を提案し、そこで承認されてからという話でした。承認の可能性はどうか、お聞かせください。

もう1つは、駅前広場です。東口の駅前広場というのは、大変というか結構な広さです。町会で盆踊りなどをしています。土地の所有者はJRで、先ほどの話では、JRさんへ、具体的な使い方を提案することで、町田市と一緒に話し合うということでした。そのJRさんとの話し合いは、どの程度されていますか。また、我々まちづくり協議会と一緒に話し合うことで進み方は早まるか、その辺を聞かせてほしいと思います。

(市の答え) 最初に、議会への提案の話を頂きました。市が議会に提案するという事は、不採択になるものは基本的に提案しません。

今回の道路認定は、これまで何年も、賛成や反対という地域の皆さまのさまざまな意見を頂きながら築き上げてきたものです。よって、当然ながら議会に信任いただく形で提案します。時期的に9月に間に合うかは、これから地権者さまの同意を頂く中で、ご協力を得て進める形になります。

2点目の駅前広場について、今、駅前広場はJRが所有し、市の所有ではありません。そこに道路を入れるので、その接続についての協議をしています。JRの中でも、土地活用の部署は別にあります。

駅前をどうするかは、JRの社内でもディスカッションしていると思います。そして、まちづくり協議会さんのお力は、この先で貸していただくことになると思いますので、それまで待ってくださると助かります。

#### 前回の検討会でのスケジュールについて

(質問) 前回の11月の話を確認させてください。アクセス路整備に関して、境界の立会確認書にハンコを押します。次に、道路区域の編入の同意があります。立ち会いは3月下旬までに終わらせるよう測量もするという予定でした。道路区域編入の同意を6月上旬までにしたい、という話だったと記憶しています。

立会確認書が取れていない方はどれぐらいいますか。その後続く道路区域編入の同意はきちんとできますか。その辺を回答していただきたいです。

(市の答え) 以前から、早く進めるようご意見を頂いています。今、まさに測量をしている状況です。何名についての明言は差し控えますが、大部分の方に測量に立ち会いをお願いし、境界の確認を頂いている状況です。それも、ここにいる地権者さまのご協力のおかげで、測量は今月末に完了できる見込みです。次年度からは、道路計画に入っている地権者さまに道路区域に入れることについて同意を頂きます。4月から声掛けし、ハンコを頂きに伺いたいと思います。6月までに完了すれば、9月の議会に提案いたします。引き続き、地権者さまのご協力をお願いいたします。

#### (4) 閉会

それでは、時間も8時半を過ぎましたので、ご意見がないようであればこれで締めたいと思います。

大変お忙しい中、長時間に渡り、どうもありがとうございました。皆さまから頂いたご意見を基に、今後はまちづくり構想および地区計画案を作成します。作成した暁には、皆さまにご報告する機会を設けるとともに、個別にご相談させていただく機会も多々あると思います。ご協力のほど何卒よろしくお願い申し上げます。本日はお忙しいところ、誠にありがとうございました。

以上