

第1回 相原駅西口のまちづくりの検討会 会議要旨

場 所：堺市民センター ホール

日 時：2013年11月28日(木曜日) 19時00分～21時00分

出席者：地 権 者 等：17名

町 田 市：地区街づくり課 吉原担当課長、加藤係長、高梨主任、森本主事
コンサルタント：(株)計画技術研究所 須永、宮本、阿部

<次第>

1. 開会

- ・町田市挨拶
- ・事務局紹介
- ・相原駅周辺の街づくりの方針について

2. 今後の進め方

- (1)今年度の進め方
- (2)相原駅周辺の都市計画・建築規制の現況と地区計画制度について
- (3)まちづくり方針を実現するための整備課題と土地利用の検討

3. 次回日程等のお知らせ

<配布資料>

- 資料1 相原駅周辺の街づくり方針
- 資料2 今年度の進め方
- 資料3 相原駅周辺の都市計画・建築規制について
- 資料4 地区計画制度について
- 資料5 相原駅西口エリアの整備課題図
- 資料6 相原駅西口エリアのゾーン別土地利用の考え方

1. 開会

○町田市挨拶

「相原駅周辺の街づくり」について、市はこれまで「相原駅の駅舎整備」や「40haの土地区画整理構想」などを通じ、また、最近では、2011年度からの「相原みちまち推進会議」などにより、地域の方々とお話を重ねてまいりました。

2013年度からは、2012年度に「相原みちまち推進会議」で取りまとめられた、『街づくり方針』等を踏まえ、地権者の方々とお話を進め、「具体的対策」や「対応方針」を決めてまいります。

会の進め方としては、西口、東口を分け、それぞれの課題を再度確認いただいた後、検討を進め会としての具体案を取りまとめることが出来ればと思っています。

東口の検討会へは、駅周辺の「土地利用計画」や「町田街道から東口へ入る新しい道路」などの課題に対し、地元の答(案)の考えを取りまとめていただくお願いを26日にしたところです。

西口の課題の第一は、駅周辺や道路沿いの土地利用をどの様にするかです。

言い換えると、住宅や商店、事務所など、どのような建物をどんな大きさと、どの範囲に建てられるようにするのか と言うことです。

言わば、将来を見据え、これからの西口をどの様にデザインするかです。

これから、相原の新しい「顔」になる場所ですので、相原らしさを残しつつ、駅前に相応しい「街の顔創り」と共にお住まいの方々の「生活環境の維持や向上」につながる計画を創る事が出来ればと思っています。

検討の中では、用途地域 や 容積率など、日頃、馴染みのない言葉が出てきますが、どなたにも分かるように丁寧に説明しますので、ご安心下さい。

もう一つは、駅前広場の南側、町田街道の間に、道路の幅や本数などが不足していると考えられる所があります。お住まいの方々のお考えをお聞かせいただき、より安全で 快適な環境のまちづくりをする事が出来ればと考えます。

駅の西口周辺は、相原町に限らず、今後、道路がつながること等により相模原市域も含め、広い地域の方々に期待される地域です。

お店など、地域に暮らす人の生活を支え、街の賑わいなど、「地域の生活の中心」となる場所に相応しい街、そして、防犯など生活の安全にも配慮した街とすることが出来ればと市も大きく期待している地域です。

どうぞ、よろしく願いいたします。

なお、一昨年、皆さんと検討致しました駅前広場につきましては、その後、専門家も交え、庁内で検討を進めております。

年明けには、広場の仕上げ方法などにつきまして、建設部よりこの会でご説明する予定です。

○事務局紹介

担当する市職員、本検討会運営支援を行うコンサルタントである（株）計画技術研究所が自己紹介を行いました。

○相原駅周辺の街づくり方針について（資料1）

「相原駅周辺の街づくり方針」は2012年度に相原駅周辺の居住者、地権者、市の協働により相原みちまち推進会議においてとりまとめられました。

方針は、「大きく変えるのではなく、現状の問題点を改善しながら進める街づくりとする」、「「みち」と「まち」をいつも一緒につくることを考える」、「残されている自然を大切にしながら、生活利便性の高いまちをつくる」、「鉄道、道路などによる地域分断を緩和するために、地元と行政が協力していく」の4点で構成されています。

「相原駅周辺の街づくり方針」は2012年度に相原駅周辺の居住者、地権者、市の協働により相原みちまち推進会議においてとりまとめられました。

2. 今後の進め方(資料2~6)

資料2 今年度の進め方

西口エリアにおいて今後街づくりの検討を行う目的、町田街道の立体交差化等の事業予定と合わせた街づくりの検討の進め方の案、検討会で検討すべき主要整備課題(西口から町田街道に通じる都市計画道路沿道の将来土地利用、生活利便性を支える商業地の維持・形成の2点)等について説明しました。

資料3 相原駅周辺の都市計画・建築規制について

相原駅周辺における現状の用途地域や建ぺい率、容積率等について説明しました。

資料4 地区計画制度について

今後、街づくりの検討を進めるにあたり、地域の建物の高さやどのような建物を建てる事が出来るか等の決まりを定める方法の一つとして地区計画制度を説明しました。

資料5 相原駅西口エリアの整備課題図

2012年度に相原みちまち推進会議でとりまとめた「街づくり方針」等から整理した西口エリアの街づくりにおける整備課題を説明しました。

資料6 相原駅西口エリアのゾーン別土地利用の考え方

具体的に街づくりを検討していくための一つの案としてエリアを5つのゾーンに分け、それぞれの特徴にあわせて街づくりの検討を進めていくことを提案しました。

○2013年度の検討会は本日を含めて東口、西口毎に各3回開催します。

○主な検討内容は、「今後の駅西口の土地利用について」となります。

○第1回目の検討会では、今後土地利用の検討を行うにあたり、地区の課題の共有を行います。第2回目は「街づくり方針を実現するための都市計画の検討」、第3回目は「土地利用の方向性のとりまとめ」を予定しています。

<検討会での主なご意見>

これまでの取り組みについて

(意見) 今日の資料は昨年度までのみちまち推進会議での検討を踏まえたものになっているのか。

(意見) これまでの取り組みのステップが分かるように説明してほしい。長い時間をかけて検討してきている。

(意見) 相原みちまち推進会議からのつながりが見えない。道路と駅前広場ができてから、じっくり考えようという意見もあった。

(意見) 駅西口周辺を5つのゾーンに分けて土地利用を検討していくという説明について唐突な印象を受けた。

(意見) みちづくりの先行などでまちづくりの視点が消えている印象を受けた。

(意見) 以前、住民アンケートをとったが、その結果を踏まえているのか。

(市の答え) 今日の検討会はこれまでの検討を踏まえて進めています。次回資料として、住民アンケートの結果、これまでの取り組み等について説明します。

検討の進め方

- (意見) 道路ができてから土地利用は決めれば良い。もっと慎重に進めるべきだ。
- (市の答え) 2015年度末頃に町田街道から駅西口まで道路整備が完了するので、それまでには新しい土地利用を決めていく必要があると考えます。
道路ができて用途地域が変わらないと、例えば第一種低層住居専用地域では道路沿道でも戸建住宅などしか建てられません。土地利用の検討については、具体的な都市計画の手法などを示したうえで、地元の方から多くの意見をいただいて、案を取りまとめていきたいと考えています。
- (意見) 市の都市計画道路は早くつくってほしいが、街づくりはじっくりやってほしい。
- (市の答え) 市の都市計画道路については、間違えなく整備を進めます。
- (意見) 説明にあったスケジュールで急いで進める必要はない。市は地権者の皆さんの意見を聞き、土地利用の検討は慎重に進めるべき。
- (市の答え) 今日は市の考えとしてスケジュールを提案させていただきました。今から街づくりの具体的な検討を始めないといけなことはご理解いただけたと思うので、今後、検討の進むなかで、スケジュールについても相談させていただきます。
- (意見) 発言しやすい会議になるようにしてほしい。
- (市の答え) まずは、西口の街づくりのイメージを皆さんと共有し、その上でゾーン毎に皆さんの思いを計画の中に反映させていきたいと市は考えています。
- (意見) 多くの地権者に声をかけ、参加者を増やしてほしい。
- (市の答え) 多くのみなさまにご参加いただき、意見をいただきたいと考えています。
これまでは駅周辺の総論について議論していましたが、今後具体的な検討を行うことで関心をもってもらえると考えています。

用途地域の変更に伴う固定資産税の納税額への影響について

- (意見) 用途地域が変更されると、固定資産税は変わるのか。
- (市の答え) 敷地の状況によりますが、大きな影響はないと理解しています。

町田街道立体交差化事業との関係について

(意見) 町田街道立体交差化を見据えて検討していくのか。

(意見) 町田街道立体交差化に伴う店舗の移転について市があっせんなどしてくれるのか。移転が必要となる店舗については直接話しを聞くべきではないか。

(市の答え) 町田街道立体交差化を見据えて検討したいと考えています。店舗の移転については、都の事業でもあり、現段階で市が対応することは予定していません。今日の案は、「相原みちまち推進会議」での意見を踏まえ、ひとつの考え方として提案しています。

治安の悪化について

(意見) 現在Aゾーンの治安が悪くなっている。八千代銀行の入口付近にスプレアの落書きがあり、放っておくとたまり場になってしまう。カメラの設置などの対策が必要である。

(意見) 関係部局に伝え、どのような対応が可能か確認します。

3. 次会日程等のお知らせ

第2回検討会は、2014年1月30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います。