

第2回相原駅西口まちづくり検討会 会議要旨

場 所：堺市民センター ホール

日 時：2014年1月30日(木曜日) 19時00分～21時00分

出席者：地 権 者 等：11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

2. 報告

(1) 第1回のふりかえり (資料1)

(2) これまでの検討経過及び各種計画上の位置づけ

(資料2及び都市計画マスタープラン(相原地域)パンフレット)

3. 本日の検討内容について

(1) ゾーン別土地利用案の検討 (資料2)

4. 次回日程等のお知らせ

<配布資料>

資料1	第1回相原駅西口まちづくり検討会 会議要旨
資料2	相原駅西口エリアのゾーン別土地利用の考え方
参考資料1	平成24年度相原駅周辺のまちづくりに関するアンケート結果
参考資料2	町田市景観計画による規制誘導 都市計画マスタープラン(相原地域)パンフレット 意見・質問記入書

1. 開会

2. 報告

(1) 第1回のふりかえり（資料1）

第1回の議事内容と参加者の意見とその意見に対する対応等（以下4点）について説明しました。

○用途地域の変更に伴う固定資産税への影響について

（第1回検討会での質問内容）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）用途地域による差は10%未満で、税額が大きく変わることはありません。

（説明）

税額計算の基礎となる固定資産税評価額は、市街地では道路毎の路線価を定めて計算されます。

路線価は、道路毎に付けられた価格で、その道路に接する「標準的な宅地」の1平方メートル当りの価格をいいます。

「主要な道路」については、不動産鑑定士が地価公示価格などを基に正常価格を評価し、「その他の道路」については、主要な道路の路線価を基にして、それぞれの道路の幅員や駅からの距離、用途地域の指定状況などの条件に応じ定められます。

地区街づくり課で、目安の一例として、道路の中心で用途地域が住宅地と商業地の指定に別れている道路の現状での路線価を比べてみると、その差は10%未満でした。

土地の固定資産税は、地価公示価格等を基に評価されています。地価公示価格は、経済や社会の動向の影響を受け、土地の価値（経済的価値）に応じ毎年見直されるため、ご説明した用途地域の違いによる路線価の差がそのまま将来の固定資産税額（納付額）の変化に直結する訳ではありません。

○八千代銀行の入口付近のスプレーの落書きに対する対応について

（第1回検討会での質問内容）

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ーの落書きがあり、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。

（市の答え）昨年12月に市の道路整備課が対応し、落書きを消しました。これからもできるだけ早く対応するので、気づいたことがあればお知らせいただきたいです。

○これまでの相原駅周辺のまちづくりの取り組みについて

(第1回検討会での質問内容)

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。

(市の答え) 2006年に地元、都、市で「相原駅周辺のまちづくり及び歩道整備検討会」が設置され、西口と東口の各分科会を含み約50回の検討会を行い、2010年3月に提言書が提出されました。

提言書では、相原駅周辺街づくりコンセプトに、「地域の自然・歴史・文化資源を継承し、「学」「住」機能を活かした相原駅周辺街づくり」、「人と環境にやさしい、安全・安心な街、相原駅周辺」などを掲げています。

また、街づくりの指針として、「街を縁取る豊かな自然環境(丘陵と川)と共生した、環境に優しい街づくりを進めます。」、「街の顔・地域の拠点として、「賑わいと活気」ある街づくりを目指します。」、「相原の原風景となる景観を守るとともに、将来に向けた新しい街並み景観を創ります。」などを掲げています。

まちづくりの展開として、東口は「駅前と連動した多機能な複合型の街づくり」、「中密度・中層の街づくり」などが示されている。西口では、「地域の顔としての街並みの形成」、「商業・業務機能、サービス、都市型居住機能の誘致」「駅前と連動した多機能な複合型の街づくり」などが示されています。

その後、2010年度から法政大学の高見先生の協力を得て、誰もが参加できる「相原みちまち推進会議」と「権利者の会」の2つの会議を開催しました。2012年12月～2013年1月には、「相原駅周辺のまちづくりに関するアンケート」(参考資料1)を行い、「相原駅周辺の街づくり方針」の案がとりまとめられました。案では「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点を掲げています。今後、この街づくりの方針に基づいて、東口、西口ごとに土地利用、道路の計画、駅前としてにぎわいの創出など具体的な課題の検討を地権者の皆さまと進めていきたいと考えています。

○住民アンケートの結果について

(第1回での質問内容) 以前行った住民アンケートの結果を踏まえているのか。

(市の答え) 2012年12月～2013年1月に相原駅周辺の街づくりアンケート(参考資料1)を行っています。その結果も踏まえて検討を進めています。

(2) これまでの検討経過及び各種計画上の位置づけ

相原駅西口まちづくり検討会のスケジュールや目標について

(意見) 検討のスケジュール、目標はどうなっているのか。それがなければ議論できない。しっかりスケジュール、目標を決めてほしい。

(意見) 第1回検討会ではゆっくりやるべきという意見があったが、どうなっているのか。

(意見) 相原みちまち推進会議などでこれまで十分に検討してきている。これまでの検討内容を踏まえ、市の案を聞きたい。

(市の答え) スケジュールや目標については、第1回検討会で資料として配布しています。次回再度資料として配布します。いつまでにどのような検討を行うのかについては、しっかりPRしていきます。

具体的なスケジュールとしては、都市計画道路の整備時期に合わせて検討していきます。今年度(2013年度)は検討会を行い、参加者の意見を踏まえ、おおよその土地利用の案をつくる予定です。2014年度は検討会に参加されていない方にも周知し、案を精査していきます。2015年度は都市計画決定の手続きを行います。そのため、本日のような会議形式で行うのは今年度と来年度になります。

現在決まっている内容は相原みちまち推進会議で決められた街づくりの方針だけと考えています。具体的な街の将来像や建てられる建物の規模については決まっていません。それを具体化するために現在検討会を行い、具体的に地権者の皆さまのご意見を聞き、街づくりを進めていきたいと考えています。

相原駅西口まちづくり検討会の進め方について

(意見) 出席人数が少ないのに物事を進めないでほしい。もっと参加者数を増やしてほしい。

(市の答え) 検討内容が具体化してくると参加者も増える。検討会の会議内容については逐一皆様に目を通してもらえるようにしている。今後注目関心をもらえるようになると思う。市としてもPRを頑張る。皆様からも周りの方に検討会への参加を呼びかけてほしい。ご協力をお願いしたい。

(意見) 用途地域が変わっても、住んでいる人がみんな商売をするわけではない。全体のまちづくりと個人の土地利用で矛盾が出てしまう。このやり取りがうまくいかないといけない。結果的に意見の平行線を招いてしまう。

(市の答え) 相原駅の位置づけについては都市計画マスタープランを見てもらえると

分かる。この地区は駅前という特別な場所なので、駅周辺に限らず広い地域から期待される地区でもある。そのような期待も含め、今後 20、30 年を見越した街づくりをしていきたい。皆様の意見を集約したいと考えています。

都市計画道路の整備について

(意見) 都市計画道路の整備に伴い、家を建て直して店舗を始めたが、現在毎日道路工事をやっていて、その影響でお客さんが少ない。また、家を建て直した後に用途地域変更の話が出てきた。もっと大きなマンションを建てればよかったと思う。もっと街づくりを早く進めてほしい。

(市の答え) 第 2 回検討会で、都市計画道路を整備している建設部が、道路整備の進捗状況について説明を行う予定である。スケジュールとしては、2014 年度に電線を道路下に埋設する電線共同溝工事を行い、2015 年度に駅前広場の整備を行う予定であり、道路整備にはまだ時間がかかるので、ご理解いただきたい。

町田街道の立体交差事業について

(意見) 町田街道の立体交差事業に伴う立ち退きについて移転する場所がなく、先が見えない。これまで住みながら商売をしてきたので、店舗併用住宅が理想である。都に聞いてもあいまいな回答が多く、質問を出しても回答がない。この状況では、地元のみなさんから商業施設がほしいという要望もあるが、街づくりに協力しようにもできない。

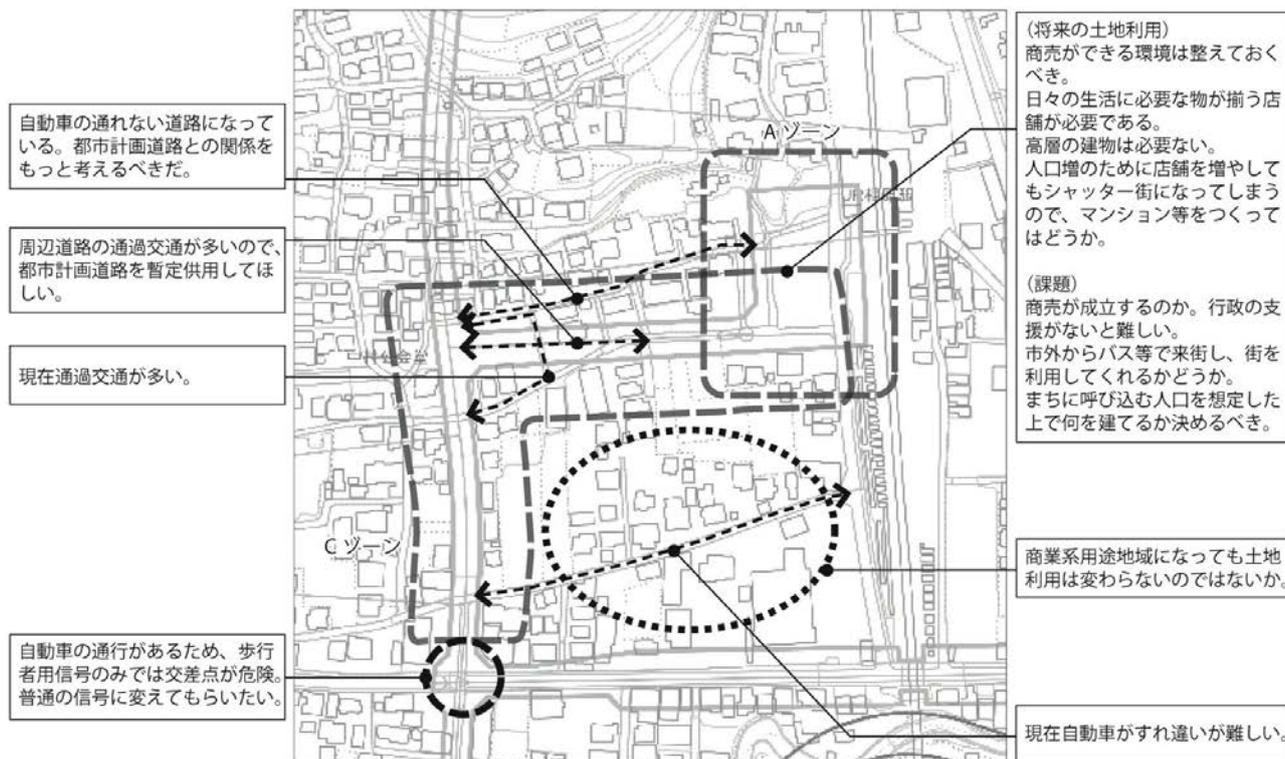
(市の答え) 資料 1 第 1 回相原駅西口まちづくり検討会会議要旨にもあるように、「町田街道立体交差化を見据えて検討したいと考えています。店舗の移転については、都の事業でもあり、現段階で市が対応することは予定していません。」というのが市の回答となります。町田市の中心市街地ではお店の方が他の場所で住み、働くときだけ店舗に来るという形になり、まちづくりへの意識が変わってきている。それは良いことではないので、地元の方にはご商売を続けてほしいと考えています。現段階で都市計画道路沿道 (A ゾーン) は用途地域上、商店がつくりにくい状況で移転する場所としてもふさわしくない。まちのにぎわい創出のためにどのような用途地域がふさわしいかといったことについて意見をいただきたい。ご商売を続けていけるように市としても努力していきたい。

3. 本日の検討内容について

(1) ゾーン別土地利用案の検討（資料2）

参加者が住んでいる場所に応じて2グループに分かれ、土地利用の方向性を話し合いました。

〈都市計画道路沿道（Aゾーン）、相原駅周辺（Dゾーン）グループの主なご意見〉



（上記以外の主なご意見）

○まちの特徴

- ・高齢者が多い、学生が多い。

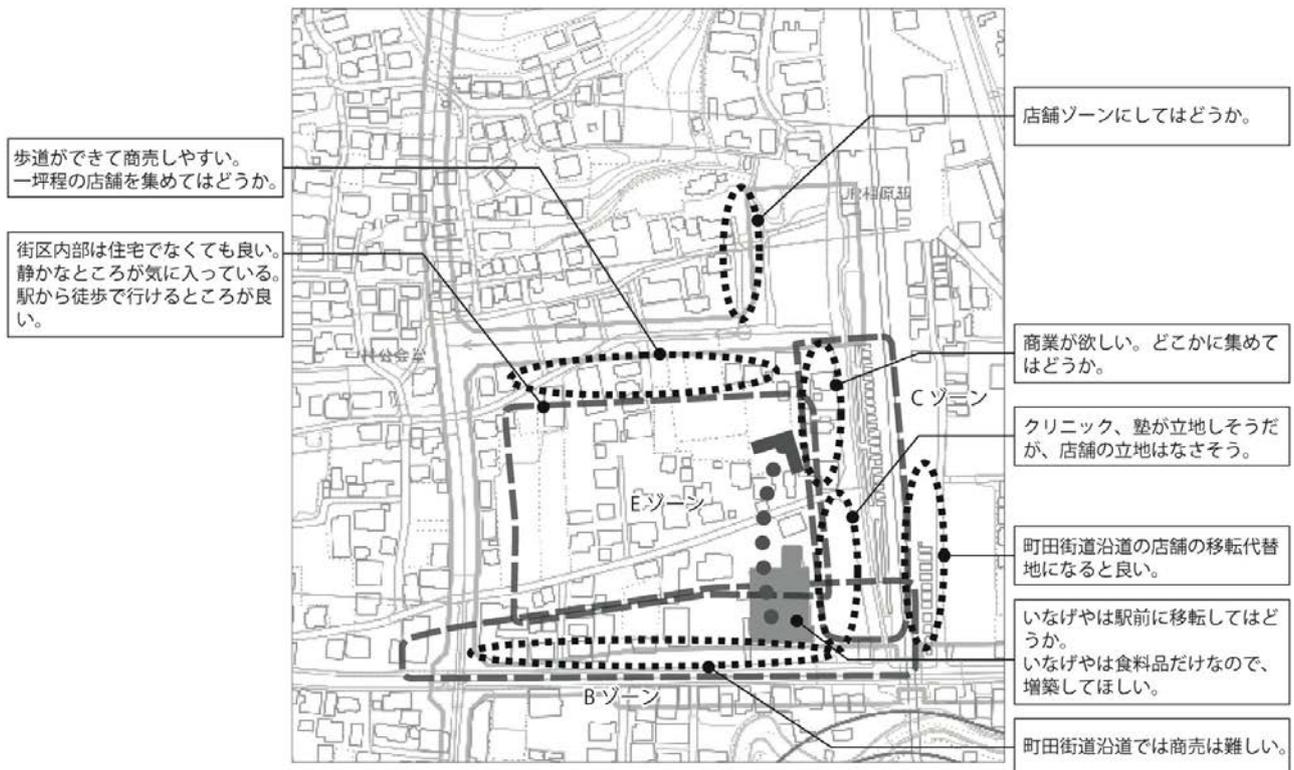
○用途地域の変更に伴う固定資産税の納税額への影響について

- ・周辺の土地利用が変わらないのに用途地域の変更により固定資産税だけ上がってしまうのかどうか。

○検討の進め方

- ・相原みちまち推進会議などにおけるこれまでの検討結果を踏まえて市の案を出してほしい。それに対して意見を出したい。
- ・市としての土地利用や用途地域変更の案が決まっていなかったと言われると消化不良になる。

〈町田街道沿道（Bゾーン）、横浜線沿い道路沿道（Cゾーン）、街区内部（Eゾーン）グループの主なご意見〉



（上記以外の主なご意見）

○町田街道沿道（Bゾーン）

- ・いなげやがなくなると困る。

○横浜線沿い道路沿道（Cゾーン）

- ・駅前で将来建替える時は、低層部を店舗、上層階をマンションにしたい。

○相原駅周辺の商業について

- ・商業については、相原の特徴を出さないとだめだろう。
- ・市として相原駅周辺の商店をどうしたいか方針はあるのか。

○検討の進め方

- ・市の方からいくつかのアイデアを出してくれないと議論できない。

4. 次回日程等のお知らせ

第3回検討会は、2014年2月27日（木）19時00分から堺市民センター・ホールにて開催します。