

第4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7月3日（木曜日） 19時00分～20時45分

出席者：地 権 者 等：16名

町 田 市：地区街づくり課 望月課長、吉原担当課長、加藤係長、
森本、秋葉、船岡

道路整備課 荒木係長、市川係長

コンサルタント：(株)住宅・都市問題研究所 平井、小倉

<次第>

1. 開会

- ・町田市挨拶
- ・事務局紹介

2. 議事

- (1) 今までの流れと今後のスケジュール
- (2) 街の将来イメージ
- (3) 用途地域等の変更（市の提案）
- (4) 地区計画（市の提案）

3. 次回日程等のお知らせ

<配布資料>

資 料 西口地区の具体的なまちづくり計画

参考資料 西口地区の都市計画・建築規制等／地区計画の内容

1. 開会

○町田市挨拶

昨年度は、地権者の方々を対象に「相原駅前西口まちづくり検討会」として、3回の会合を開催しました。検討会では、「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、駅周辺や道路沿いの土地利用について意見を重ね、概ねイメージとしてご理解をいただけたと思います。

本日の第4回検討会では、用途地域の変更案や土地利用のルールなどの地区計画案について、市の考え方を具体的にご説明させていただく予定です。

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とすることができればと市も大きく期待しております。

どうぞよろしく願いいたします。

○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）住宅・都市問題研究所が自己紹介を行いました。

2. 議事

（1）今までの流れと今後のスケジュール

西口で検討会を開催している目的や昨年度の検討会開催概要の確認を行いました。また、今後のスケジュールとして、今回と次回検討会で、用途地域や地区計画についてご説明し、皆様の疑問や質問にお答えしたいと考えています。その後、欠席された方の意見も伺った上で、9月には検討会としての最終案をとりまとめる予定です。また地区整備計画を定めない区域については、継続的に検討を進めることを説明しました。

（2）街の将来イメージ

今までの検討会での意見交換を踏まえ、現在の状況だけではなく、将来の土地利用の可能性も含めて、街のイメージを具体化したものを説明しました。

（3）用途地域等の変更（市の提案）

今まで議論した街のイメージを具体化するための計画として、駅前広場と都市計画道路3・4・47号沿道と、都市計画道路3・4・49号沿道の2箇所について、用途地域等の変更に関することを市の考えとして説明しました。

（4）地区計画（市の提案）

地区全体へ地区計画を定めることと、用途地域等を変更する箇所を中心に地区整備計画を定めることを市の提案として説明しました。地区整備計画とは、地区計画の方針に従い、道路、公園などの配置や建築物などの制限を定めるものです。

○2014年度は、本日を含めて9月までに3回開催します。

○主な検討内容は、「西口地区の具体的なまちづくり計画」となります。

○第4回検討会（今回）では、用途地域等の変更と地区計画について市の考えをご説明します。第5回検討会（次回）では、具体的な制限内容の検討を行い、第6回では検討会としての最終案の取りまとめを予定しています。

＜検討会での主なご意見＞

もっと規制を強めるべきではないか

(意見) 駅前広場や都市計画道路3・4・47号沿道は第二種中高層住居専用地域だと聞いていたが、今回の提案は近隣商業地域となっている。今までこのような意見や要望はあったのか。近隣商業地域にするのは反対であり、今までの話やアンケートが活かされていない。少なくとも、相原の自然を残した形でまちづくりの話が進んでいたと思うがどうか。

(市の答え) 検討会でも、駅前であることから商業や事務所が立地できるようにしたいという意見はありました。今回、近隣商業地域としたのは、駅前広場や町田街道沿道は既に近隣商業地域であることから、そちらに併せた方がよいという市の提案も含まれています。商業を行うことを考えている方もいらっしゃいますので、駅前広場や駅前広場に続く道路は、生活中心地として近隣商業地域がふさわしいと考えています。

もっと規制を緩めるべきではないか

(意見) 近隣商業地域の指定範囲が道路から20mでは狭く、また建物の高さも15mまででは、事業者がこの地域に進出しようという意欲が湧かない。容積率も300%よりも緩和し、建物の高さも25mくらいにし、近隣商業地域の指定範囲も道路から30mや40mとすべきではないか。

(市の答え) 用途地域は、敷地面積の半分以上を占める用途地域が優先されることから、道路から40m未満までは近隣商業地域で立地可能な用途の建物を建てることができます。建物の高さですが、地域の方々と話し合いを進めてきた中で、あまり高い建物はふさわしくないという意見をいただいていることから、今回15mと提案させていただいています。

(意見) まちづくりは住んでいる人だけでは無理で、色々な人を呼び込んで、魅力ある条件にしてまちづくりを行う必要がある。この地域は駅近くであり、これを最大限生かして相原に来てもらうようにしなければならないのではないか。

(市の答え) 他の方の意見などを踏まえながら、検討会としての着地点を探っていければと思います。

地区計画の内容について（建築物等の用途の制限）

（意見） 相原は飲食する場所が少ないが、居酒屋などは近隣商業地域で立地可能なのか。

（市の答え） 商業地域だと、キャバレー、女性が接待する料理店、個室付浴場やモーテルなどが立地可能となりますが、これらは相原にはふさわしくないと考えられることから近隣商業地域としています。近隣商業地域ではいわゆる居酒屋は立地可能です。

また、近隣商業地域では遊技場（パチンコ屋、マージャン屋、カラオケボックスなど）や馬券販売所等も立地可能です。現在の敷地状況やパチンコ屋の店舗開発形態を考慮すると、この地域にはパチンコ屋は立地しないのではないかと考えていることから遊技場等については規制することを提案していませんが、規制すべきか否かは、次回検討会にて意見をいただければと思います。

（意見） 用途の規制はあまり制限を行わずに、人を集客することにより人を増やしていくことも考えられるがどうか。

（市の答え） このまちにふさわしくない施設や用途については、次回の検討会で意見をいただければと思います。今回提案させていただいた内容は、工場、倉庫、畜舎です。

工場は、クリーニング屋や自動車販売店などでその場で作業を行う必要がある工場については除くものとしています。

倉庫は、店舗を運営する場合などでその場で必要な倉庫については除くものとしています。

畜舎は、ペットショップや動物病院の立地は可能ですが、宿泊施設が規制の対象となります。そのため、ペットショップでのお泊りサービスや動物病院での入院施設ができなくなります。

用途の規制については、様々な意見があると思いますので、もう一度良く見ていただき、次回検討会で意見をいただければと思います。

地区整備計画を定めない区域について

- (意見) 地区整備計画を定めない区域で、生活道路が狭いので6m位の道路を作る話があったが、それはどうなったのか。所有地が道路になるかならないかはいつ分かるのか。
- (市の答え) 地区整備計画を定めない区域については、現在の道路を拡幅するのか、現在の道路だけで良いのかなど様々な議論があったことから、この区域の道路や土地利用のあり方について、様々な整備手法などを含めて今後検討を進めていきます。市も提案をさせていただきますが、最終的には地権者の考え方が一番になりますので、時間が長くかかる可能性もあります。
- (意見) 用途地域を変更する部分に建物を建てても、地区整備計画を定めない区域の状況により、建物を建てたところが道路になる可能性があるのか。
- (市の答え) ちょうど建物を建てたところに道路が必要だという話になると、ご協力をお願いする場面が出てくるかも知れません。しかしながら、地区整備計画を定めない区域の方向性が決まらないことから駅前広場や都市計画道路沿道の用途地域を変更しないことは、まちづくりが停滞することになりますから、道路ができることに伴い、用途地域の変更や地区のルールを定める必要があると考えています。
- (意見) 用途地域の変更案では、第一種低層住居専用地域が地区の真ん中に残ることになるが、これは道路が無いからなのか。駅周辺は、大きな土地を持っている人が少なくなっているため、大きな店舗などを建てることができず、今のまちの姿を基本にまちづくりを考えることになると思うので、小規模な敷地や建物でも商業施設が立地できる形を作るべきではないか。
- (市の答え) 地区整備計画を定めない区域のうち、第一種低層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域の部分は、あまりまだ建物が建て込んでいません。線路側や町田街道沿いの近隣商業地域の部分と併せて、この部分が相原の将来を左右するものと考えています。現段階で用途地域を変更してしまうと、今後のまちづくりができなくなる可能性があります。皆さんと話し合いを進め、地域の皆さんの気持ちを一つにして将来のまちづくりを検討していきたいと考えています。
- 場合によっては、15mを超えるような土地利用についても、建物の周りに空地を確保して地域の生活環境や都市環境が良くなる場合は、高い建物が建てられるようにするなども考えられます。

用途地域変更後のまちづくりについて

(意見) 東口は元々近隣商業地域だが、道路も広くなっておらず、昔から全く変わっていない。同じようなことを西口で行っても、税収が上がるだけで何も変わらないのではないか。

(市の答え) 東口は、昔は商店が多くあったと聞いています。西口にはスーパーマーケットがありますが、用途地域を変更して、すぐに用途地域に準じたまちになるには、商売を行う方のニーズやお客のニーズによるところがあると考えられます。

東口については、東口検討会において、歩道付の12m道路を作る検討が進められていて、まちづくりに一歩踏み出しています。

西口は、皆さんのご協力の中で立派な道路ができてきましたので、商業地としての基盤や体系が整い、駅前広場にバスが入ることにより、人の流れも変わってきます。今まで、店舗や商業が充実していなく、魅力に欠ける所がありましたが、今回の用途地域の変更により、集積が進むと考えています。

しかしながら、地域の方の同意が無ければもちろんできませんし、用途地域の変更だけでまちづくりが完了するものではありません。また、まちづくりはすぐに進むものでもありません。時代時代に沿って変化していくので、状況をみながら、みちとまちを一緒につくっていきたいと考えていきますので、これからは是非地域の皆さんにお付き合いをいただき、まちづくりを進めたいと考えています。

(意見) 相原のまちづくりのゴールはいつを想定しているのか。いつを目途にどう完成させるかという大きなゴールを設定しないまま議論しても何も決まらない。変わることがあるかも知れないが、いつまでに何を検討していくのかが分からないと住民が判断する時期が分からず、所有地の土地利用ができない。大きなスケジュールを示して検討を進めて欲しい。今日初めて参加した人も、何が決まって何が決まっていないか分からないので議論にならないのではないか。

(市の答え) 今回は、2段階でまちづくりを進めていきます。大きなスケジュールについては、示せるものは示していきます。

次回は、用途の制限を中心に説明をさせていただき、今回用途地域を変更する部分については、第6回検討会までにまとめるものとします。

(意見) 近隣商業地域に変わる所に住んでいるが、今後も住宅に住み続けることはできるのか。

(市の答え) 近隣商業地域でも、戸建住宅の立地は可能です。

(意見) 最終的には相原に住んでいる皆さんが喜んでもらえる、使いやす

いまちにしなければならないので、店を誘致することなどを考えていかなければ、相原のまちを活性化していくという真の目的に至らないのではないか。建物を建てても、空き店舗募集ばかり増えたら相原のまちは困る。箱ができて商売が盛んになるほど簡単なものではないので、できるサポートがあれば行って欲しい。

(市の答え) 現在のところ、商業の斡旋や業務の誘致は考えていません。まちとして用途地域を変更したり地区のルールを決めるなど、これから土地利用が行われる下地をまず整えるようにしていきます。商業行政は市には経済観光部があり、連携していきます。また、西口には商栄会もあることから、これらも通して相原の商業をどのように活性化していくかは別の視点や部署がお手伝いをしてまちを発展していこうと考えています。

最終的には地権者が動かない限りまちは変わっていきません。他の部署と連携しながら解決策を見出していきたいと考えています。

現在のバスターミナルについて

(意見) 駅前にバスターミナルができるが、現在のバスターミナルは今後どうなるのか教えて欲しい。

(市の答え) 現在のバスターミナルは個人所有地です。今後どのような土地利用が行われるかは承知していません。

今後建設される商業施設や事務所などについて

(意見) 今後建設される商業施設や事務所などはどのように公表されるのか。また、テナントとしてどのように入ることができるのか。

(市の答え) 地権者の所有地であり、市から情報提供はできないことから、不動産屋さんなどから情報を入手することが良いと思います。また、建築時には建築計画に関する看板が設置されますので目安となることや、建物ができあがってくるとテナントの募集情報も出てくると思います。

町田街道立体交差化事業について

(意見) 町田街道の立体交差化は、今年度事業認可に向けて動いていると聞いているが、工事により地区整備計画を定めない区域では通行しづらくなると思うが住民への配慮などはあるのか。

(市の答え) 事業認可後に東京都の用地買収は数年を要すると思います。工事は、JR下のトンネル部から始まると思いますが、駅前広場と都市計画道路3・4・47号線ができることから、こちらを利用して駅との往来を行うようになります。ただし、線路沿いの道路については、東京都が検討しながら施工すると思いますが、通行止めや迂回など何かしらの制約が発生する可能性があると考えられます。

用途地域の変更に伴う固定資産税等の納税額への影響について

(意見) 近隣商業地域に変更した時、税金はどのように上がっていくのか。もしできれば、個人ごとに変わる金額を前もって教えて欲しい。

(市の答え) 道路ができて、用途地域が変わることで、土地の社会的あるいは経済的価値が上がることで地価が変わるため、税金も変わります。

固定資産税評価額は3年に1度変更していますが、今後の社会動向により現段階でどのように不動産価値が上がるか分からないことから算出できません。市内で、近隣商業地域と第一種低層住居専用地域が道路を挟んで並んでいる場所では差は10%未満でした。

3. 次回日程等のお知らせ

第5回検討会は、2014年8月7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おります

以上