

資料：相原駅西口土地利用計画(案)～相原駅西口まちづくり検討会～ に対する意見書の内容とその対応について

No.	意見の要旨	検討会の考え(案)
1	<p>地域で老若男女が共生していく時期と痛感しています。そのため、例えば横浜市の地域ケアプラザに似たコミュニティー活動を行える場があれば、それを拠点とし人が集まり商業への集客も見込めると思っており、そのようなものができれば協力をします。</p> <p>市から“相原の将来を担う最も重要な場所”と聞いており、今後を期待しています。</p> <p>建築規制に関する提案には賛成いたします。</p> <p>(土地利用誘導地区)</p>	<p>市は、計画的な市街地形成へ向け関係者と共に検討を進め、早期のまちづくりを実現されたい。</p> <p>また、その検討においては、高齢者のみならず、子育て支援、障がい者福祉、市民の余暇支援活動等の拠点施設の立地についても施設候補とされたい。</p>
2	<p>駅前がこんなにさびれているところは他にありません。活性化を図るには、ほかからの人たちも含め魅力ある投資の条件を作る以外ありません。可能性があるのは、駅前、駅近のマンション建設が現実的です。</p> <p>高さを60メートル程度にし、容積率を上げれば人口の増加が図れてよいと思います。</p>	<p>相原駅周辺の街づくりは、2006年度から検討を進め、その成果として、2013年3月に「相原駅周辺の街づくり方針」が取りまとめられました。</p> <p>同方針では、建物の絶対高さを12メートル程度とする考え方が示されていますが、店舗利用での天井高や都市計画道路沿道であることを考慮し、絶対高さ15メートルまでの緩和が好ましいと考えます。</p> <p>なお、土地利用誘導地区については、今後進める新たな土地や建物計画に基づき建物の絶対高さ等を設定すべきと考えます。</p>
3	<p>1 全体マイルストーンの可視化(工程表)</p> <p>2 意思、決定プロセスの取り決め、明確化。アナウンス。</p> <p>3 有志で委員会を作り、推進、加速しないと進まない。</p> <p>4 個人的には、小さい商店街 “ブルーベリー小路”を売りにして、まちづくりをしたい。</p> <p>(土地利用誘導地区)</p>	<p>市は、今後のまちづくりの工程表やプロセスなどを明確にすることを求めます。土地利用誘導地区は、今後、市民の日常生活を支える「生活中心地」形成の最有力候補地と考えており、市は、計画的な市街地形成へ向け関係者と共に検討を進め、早期の街づくりを実現されたい。</p>
4	<p>用途地域の変更案に賛成です。</p> <p>(用途地域を今回変更する地区内で)建物の新築を予定しているため、(土地利用誘導地区の検討では)立退きが必要になるような道路を計画しないでほしい。</p>	<p>土地利用誘導地区の検討においては、周辺地区との整合性や調和に配慮した計画立案を求めます。</p>
5	<p>これまでの議論を尊重し今回示された「相原駅西口土地利用計画(案)」の内容は、地区の指定、建ぺい率、容積率、高さ制限等、概ね妥当と考えます。</p> <p>大がかりな建物の高層化と商業化は断固反対です。できれば個性ある落ち着いた街並みを形成して欲しい。</p> <p>相原は、市の中心部(市東部)と比較すると下水道、交通路の整備、文化面や施設整備等において大変遅れた地区にあったように思う。新しい魅力ある相原にする為にもハード面(歩道の敷石や街路樹の選定等)も、しっかりと良いものを作って欲しい。</p>	<p>落ち着いた街並みの形成には、各個人が建築に際し、建物の色彩や形態、意匠など周囲との調和へ配慮することが求められます。市においても、市民の日常生活の中心にふさわしいにぎわいと、周辺の良い住宅地等とも調和した景観の形成へ向けた一層の取り組みを求めます。</p>
6	<p>1 沿道商業地区の道路より20メートルの指定では、駐車場付の商業施設(スーパー)が新たに作られるとは思えません。住民の中には車を持っていない方も多数あり、生活の困難が予想されますので、提案ですが「いなげや」が残れる様なデザインをお願いします。</p>	<p>1 商業施設は、市民の日常生活を支える大切な要素の一つです。市民の生活利便の維持、向上のためにも、計画的な市街地整備の早期実現を求めます。</p>
	<p>2 私の土地は、計画案(建築物の敷地面積の最低限度)の120平方メートルに足りません。建て替えたいと思っていますが、どうしたら良いのでしょうか。</p>	<p>2 土地所有者に不当な制限が生じない計画とされたい。</p> <p>また、計画を決定する前に市から関係者への丁寧な説明をお願いします。</p> <p><市からの説明> 既に120平方メートルに満たない土地で、その全てを一つの敷地として建物を建築する場合、この制限は適用されません。(建築は可能です。)</p>
7	<p>町田街道の拡幅のために庭を提供しましたが、7、8年も囲いのままで、住まいとして見苦しい感じです。家も補修したい所があるのですが、修理してもすぐに立ち退くか、建て替えになるかと躊躇しています。下水道も新しくしたいのですが、出来ずに困っております。</p> <p>方向性を話し合うことは大切ですが、机上の空論ばかりではなく、早く事業を進めていただきたいと思います。</p>	<p>市は意見を東京都へ伝え、市からも事業を早期に進めるよう要請されたい。</p>

No.	意見の要旨	検討会の考え(案)
8	<p>相原駅西口は、用途地域を近隣商業地域にして、高さも20メートル位が良いと思います。</p> <p>又、敷地面積の最低限度は、近隣商業地域と第二種中高層住居専用地域共に、道路の用地買収により既に制限値を下まわっている事などから、今後、なにかしら造る時に必要書類を準備しなくてはならなくなるためにも、無い方が良いと思います。</p> <p>近隣商業地域での畜舎を建築可能とし、今後ペットホテルも出来るようにした方が良いと思います。</p> <p>第一種中高層住居専用地域の壁面の位置の制限について、市役所へ道路用地として協力し、残地が細い為、今後の土地利用に支障をきたすので、なくしてほしいです。</p> <p>早期に用途地域の変更が出来る事を望みます。</p>	<p>相原駅周辺の街づくりは、2006年度から検討を進め、その成果として、2013年3月に「相原駅周辺の街づくり方針」取りまとめられました。</p> <p>同方針では、建物の絶対高さを12メートル程度とする考え方が示されていますが、店舗利用での天井高や都市計画道路沿道であることを考慮し、絶対高さ15メートルまでの緩和が好ましいと考えます。</p> <p>敷地面積の最低限度は、用途地域、容積率等の緩和による、敷地の細分化や建物の密集化を未然に防止する上で有効な手段であり、指定する数値も過度の権利制限ではないことから、指定すべきと考えます。なお、市では、建築等において申請者に過大な負担が生じないよう、制度の運用に十分配慮されたい。</p> <p>壁面の位置の制限は、敷地面積の最低限度の規定とは違い、敷地が狭くともその規定が除外されないため、市は、現況を再度確認するなどし、計画の決定には慎重を期されたい。</p> <p>養鶏場など家畜用に畜舎が建築される可能性は低く、ペットホテル等による利用を認めても大きな支障は見当たらないと考えます。</p> <p>市は、速やかに都市計画変更手続きに着手されたい。</p> <p><市からの説明> 敷地面積の最低限度について：既に100平方メートル若しくは120平方メートルに満たない土地で、その全てを一つの敷地として建物を建築する場合、この制限は適用されません。(建築は可能です。)</p>
9	<p>1 用途地域の変更について</p> <p>①「街づくり方針」等が活かされず盛り込まれていないのではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅西口地域全体の「街づくりと道づくり」と認識しており、(土地利用誘導地区も含めて)西口全体を決めるべきではないか。 <p>②(検討会当初のゾーン分けの)範囲AとDが変わってしまっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当初は、近隣商業地域パターンはなく、参加者からも意見は無かったはず。 <p>③7月3日開催の第4回検討会で具体的計画(素案)が示された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣商業地域容積率300パーセントは、既指定の近隣商業地域と同じ容積率200パーセントに統一出来ないのか。決定経過が不透明で、疑問点がある。 <p>2 西口地区計画について</p> <p>①地区整備計画を定めない区域があるのはおかしい。今までの会議は無駄である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路だけ造って終わり、「提言書」「方針」が活かされずに終わってしまうのではないか。市は、引続き具体的な対応予定、計画は有りますか。 <p>②駅前広場からいなげやまでの線路沿いも今回地区整備計画区域に入れて指定すべきではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今やらないでいつやるのか、10年後、30年後、50年後なのか。 <p>③壁面の位置の制限を沿道商業地区にも沿道利用地区と同じ制限をして下さい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要望です。 <p>④壁面の位置の制限は道路側にも1メートル以上を定めて下さい。</p> <p>3 自宅は、近隣商業地域ではなく、第二種中高層住居専用地域にしてほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地は都市計画道路に面しておらず、商業をやる気ありません。 <p>4 まとめ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣商業地域は、現状の範囲のみとして、他のゾーンは全て第二種中高層住居専用地域に決めては如何ですか。西口地区全体は、同時に決めて下さい。 	<p>1 用途地域変更</p> <p>①今回の検討会は、「街づくり方針」等を取りまとめられた構想を具体的な計画とするものでした。土地利用誘導地区については、その具体的な計画策定に着手した状況であり、現時点で市街地整備を想定した計画を定めるのは時期尚早であり、今後、市街地整備の計画が定まった段階で、計画に即した都市計画を定めるのが良いと考えます。</p> <p>②近隣商業地域とその範囲は、第3回検討会までの意見を踏まえ、第4回検討会で市の考えを素案として提示したものでした。</p> <p>③「街づくり方針」で、建物の高さは「概ね4階建てまで」と示されています。土地を有効利用し4階建ての建物を造るためには、容積率300パーセントの指定が適すると考えます。</p> <p>2 西口地区計画</p> <p>①市は、土地利用誘導地区の市街地整備に取り組む姿勢を示しています。市へ積極的な対応を求めます。</p> <p>②土地利用誘導地区に含めて市街地整備をすることが適すると考えます。</p> <p>③壁面の位置の制限を定めるべき理由は特に無いと考えられます。</p> <p>④壁面の位置の制限を道路側へ定めるべき理由は特に無いと考えられます。</p> <p>3 地権者からの意見として市は認識することを求めます。</p> <p>4 まとめ</p> <p>今回の土地利用計画案は、市民の日常生活を支える「生活中心地」形成のための計画であり、地区の将来を展望すると、他のゾーン全てを第二種中高層住居専用地域とする事が適するとは思われません。</p> <p>また、土地利用誘導地区に関する考えは、上記1-①のとおり</p>

No.	意見の要旨	検討会の考え(案)
10	<p>1 都市計画道路3・4・49号線は、将来、みなみ野へぬける計画と聞いております。(道路沿道が)第二種中高層住居専用地域となっておりますが、近隣商業地域にした方が将来的に良いと思います。</p> <p>2 (道路沿道を近隣商業地域とすると)まん中に第一種低層住居専用地域が残り、ちょっと変なかんじがするので、第一種低層住居専用地域のところも第二種中高層住居専用地域にした方が良いと思います。</p> <p>3 折角の用途地域変更なので、最上級にするのが一番です。</p>	<p>1 将来、都市計画道路3・4・49号線がみなみ野や相模原市とつながり、土地利用誘導地区の市街地整備が進むなど、生活中心地としての賑わいが高まるなどした時点では、3・4・49号線沿道やその周辺も含めた土地利用の見直しを市へ要望します。</p> <p>2 土地利用誘導地区については、新たな計画的市街地整備が確実になった時点で、整備計画に適する土地利用への変更を市へ要望します。</p> <p>3 地権者からの意見として市は認識することを求めます。</p>
11	<p>1 沿道商業地区について</p> <p>①近隣商業地域 容積率300パーセント 建ぺい率80パーセントに賛成です。駅まわりに一部の嫌悪施設をのぞき、いろいろなお店などが出来るようにすべきかと思います。</p> <p>②道路の用地買収により面積が狭小になっているところもあり、敷地面積の最低限度はない方が良いと思います。</p> <p>2 沿道利用地区について</p> <p>敷地面積の最低限度と壁面の位置の制限1メートルは、沿道商業地区と同じく道路の用地買収により面積が狭い土地もあり、ない方が良いと思います。</p> <p>3 土地利用誘導地区について</p> <p>沿道商業地区、沿道利用地区とは別にして考えられるのであれば、切りはなして話を煮つめた方がいいと思います。ただし、用途地域等の変更時期をのがしてしまうのであれば、至急方向を決めていかななくてはいけないと思います。</p> <p>4 出来るだけ早い施行をお願いします。</p>	<p>1 沿道商業地区</p> <p>① —</p> <p>②敷地面積の最低限度は、用途地域、容積率等の緩和による、敷地の細分化や建物の密集化を未然に防止する上で有効な手段であり、指定する数値も過度の権利制限ではないことから、指定する必要があると考えます。</p> <p>2 沿道利用地区</p> <p>敷地面積の最低限度に関する考えは、上記1-②の通りです。</p> <p>また、壁面の位置の制限は、敷地面積の最低限度の規定とは違い、敷地が狭くともその規定が除外されないので、市は、現況を再度確認するなどし、計画の決定には、慎重を期されたい。</p> <p>3 土地利用誘導地区</p> <p>都市計画マスタープランの地域課題で「地域の生活を支える商業・サービス施設が少ないため、それらの立地を進める必要があります。」と整理されています。土地利用誘導地区は、市民生活の利便性を支える商業地を形成する有力候補地と考えられます。市は、関係者と計画的な土地利用の検討を進め、一日も早い新たな市街地の実現に努力されたい。</p> <p>4 2014年度内を目途とした、用途地域等の変更を求めます。</p>
12	<p>土地利用誘導地区の中に町田街道旧道があります。東西の交通(歩行者)が横浜線により分断されているので、旧道が横浜線と交差する部分に地下通路を御検討していただくことになっていると思います。</p> <p>御検討のほどよろしく申し上げます。</p>	<p>多くの市民の要望であり、今後、土地利用誘導地区のまちづくり等における前向きな検討を市へ求めます。</p> <p><市からお知らせ></p> <p>提出期限から10日程後に市に到着した意見書ですが、掲載を致しました。</p>