

第6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9月11日（木曜日） 19時00分～20時15分

出席者：地 権 者 等：13名

町 田 市：地区街づくり課 吉原担当課長、加藤係長、森本、秋葉
：道路整備課 北原係長、市川担当係長
コンサルタント：(株)住宅・都市問題研究所 平井、小倉

<次第>

1. 議事

- (1) 皆様から頂いた意見について
- (2) 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 取りまとめ～

2. 今後の予定

<配布資料>

- 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
- 資 料 相原駅西口土地利用計画（案）

1. 議事

(1) 皆様から頂いた意見について

「相原駅西口土地利用計画（案）」に対し、2014年8月11日から25日まで意見を募りました。12件の意見の内容と、その意見に対する検討会の考え（案）について、1つずつ説明を行いました。

(2) 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 取りまとめ～

多くの方々から届いた貴重なご意見について、一つずつ内容と検討会としての考え方を確認し、第5回検討会での「相原駅西口土地利用計画（案）」を検討会の最終案とすることとなりました。

また、今回で検討会は終了とし、今後は、検討会の案や意見書を踏まえ、市で再度調査検討を行った後、都市計画の手続きに着手することで了承されました。

＜検討会での主なご意見＞

用途地域がまたがる敷地に建築する場合について

（意見） 沿道商業地区と土地利用誘導地区の両方に土地がまたがっている場合は、どのように考えればよいか。

（市の答え） 敷地の広い方の用途地域が適用となります。また、建物の高さの制限や、斜線制限、建ぺい率や容積率等はこの適用はありません。（詳細については建築士または市へお問い合わせ下さい。）

増改築等した場合について

（意見） 既に建物が建っている場合は、今後、増改築等をする際にどのように考えればよいか。

（市の答え） 増改築をする時点での都市計画に基づくこととなります。

※＜市からの補足説明＞

例えば防火に関しては、増改築などを行う場合、新たに準防火地域に指定される区域では、基本的には準防火地域の規定に合わせる必要がありますが、増改築にかかる床面積の合計が50㎡を超えず、階数が2以下の場合、増改築にかかる部分だけが規定の適用となります。（詳細については建築士または市へお問い合わせ下さい。）

検討会としての案と市の案について

（意見） 今後、市の案として説明が行われるという話だが、今回の検討会案から変わるところはあるのか。

（市の答え） 大きく変更することはないと考えていますが、検討会の結果等を踏まえ、基本的には全ての内容について市で再度調査検討を行います。

土地利用誘導地区について

（意見） 今回の対象区域面積の約55%が土地利用誘導地区である。今まで何年間も検討を行ってきたが、決まっていない区域の方が多く、新しくできた都市計画道路沿道だけ決めて、このまま終わってしまう心配がある。今後、具体的にどういう形で検討を進めていくのか、はっきりさせないと土地利用計画が決まるまで何年先になるか分からない。

（市の答え） 今回は、道路整備によって都市基盤が整う駅前広場や都市計画道路沿道について、先行して土地利用計画を定めますが、土地利用誘導地区については、スケジュールを示しながら、今後も都市基盤や土地利用のあり方について継続的に検討を進めます。

組織づくりについて

(意見) 土地利用誘導地区については、市と地元の住民が協働で見守っていく組織づくりを期待している。

相原のまちづくりは、地域の中で意見を聞いて、地域の中で意見をまとめていくことでスタートしている。今までの積み重ねがあり、これから出来ていくまちの評価などを含めたまちづくりを進める組織づくりを行い、今後も検討を積み重ねていく必要があるのではないか。

(意見) ここに住んでいる人達は、このまちをどのようにし、どのようにつくっていくかを提唱し、若い人も含めて検討を積み上げていき、まちづくりをきちんと行っていくことが必要だと思う。

(市の答え) 土地利用誘導地区においては、地権者の方々の意見だけではなく、みちまち推進会議等、広く意見を伺う場を設けます。

市では今後も市民協働で検討を進めていきたいと考えており、組織づくりなどについても検討が必要と考えています。

今回多くの建設的な意見をいただきましたので、これも踏まえて、まちづくりに活かしていきます。

地区内で今後建設される建物について

(意見) 今後、建物が建設されることがあると思うが、出来上がるまでどのような建物が建つのか分からないのは住んでいて不安なので、具体的にどのような建物が建つのか教えていただきたい。

(市の答え) 建築時には建築計画に関する看板が建設予定地に設置されますので、そちらを参考にさせていただければと思います。

駅前広場などの開通時期について

(意見) 駅前広場は2016年4月に完成すると聞いているが、予定はどうか。

(市の答え) 都市計画道路3・4・47号線と駅前広場については、2015年度中に工事を終了し、2016年度には供用開始しバスの乗り入れを予定しています。

用途地域の変更に伴う固定資産税等について

(意見) 固定資産税などの税金は変わるのか。

(意見) 要望する人には、固定資産税などの税金がどのくらい変わるか調べて教えて欲しい。

(市の答え) 社会的、経済的価値等により地価は変わります。税金もこれに合わせて見直されます。

固定資産税評価額は3年に1度見直されていますが、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変わるか分かりません。

なお、市内で近隣商業地域と第一種低層住居専用地域が接している場所を調べてみると、差は10%未満でした。

2. 今後の予定

今後は、検討会の案を踏まえ、市で再度調査検討を行った後、市の案として都市計画の手続きに着手いたします。

また、土地利用誘導地区については今後も継続して検討を行って参りますが、日時等の詳細については決まり次第、市から通知でお知らせさせていただきます。

以上