

第4回 相原駅西口について考える会 会議要旨

場 所：堺市民センター 第1会議室

日 時：2015年7月23日（木曜日） 19時00分～20時20分

出席者：地 権 者 等：5名

町 田 市：地区街づくり課 平本課長、加藤係長、秋葉、船岡

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) 開会
- (2) 資料説明
- (3) 意見交換
- (4) 閉会

<配布資料>

- 資料1 相原町の将来人口等について
- 資料2 相原駅周辺の商圈等について
- 資料3 街の機能や構成と将来のイメージについて

1. 議事

(1) 開会

前回まで仮のタイトルで進めさせていただいていましたが、今回から正式に「相原駅西口について考える会」となりました。

今回は、街の将来イメージや道路整備の方向性について、皆様と議論させていただきました。今回は相原町の将来予測や周辺地区の現状を踏まえ、相原駅西口の将来の可能性について皆様と意見交換を進めていきたいと考えています。どうぞよろしくお願いたします。

(2) 資料説明

配布資料をもとに説明を行いました。

資料1 相原町の将来人口等について

人口について

- ・ 町田市未来づくり研究所(町田市)が行った町田市の将来人口推計結果では、相原町の将来人口は、平成32年以降減少に転じていくことが予測されています。

す。町田市全体でも、平成32年をピークとして人口が減少していくことが予測されています。

- ・ 年齢3区分別人口割合では、老年人口の割合は今後も増加していくことが予測されています。

土地について

- ・ 相原町には、昭和35年以降に住宅団地の開発が始まり、一部では土地区画整理事業も実施されています。
- ・ 地価の推移をみると、相原町の地価はバブル崩壊後に下落を続けていましたが、近年はほぼ横ばいで推移しています。

資料2 相原駅周辺の商圈等について

- ・ 橋本駅、八王子みなみ野駅、多摩境駅など駅を中心として大型商業施設が立地していますが、相原駅から1km以内で店舗面積1000㎡以上の店舗は「いなげや」のみとなっており、地域にとって重要な商業施設であると考えられます。

(コンサルタントからの補足説明)

地区の需要について

- ・ 人口減少は全国的な傾向でありながらも、相原駅前という利便性等を考慮すると、高いポテンシャルを持った地区であると考えられます。
- ・ 相原駅前は、着実な整備を進めることで、将来の可能性のある地区だと考えられます。

商業環境について

- ・ 商業環境は大きく変化しており、従来は店舗の大型化や低価格を求めていましたが、近年は昔の商店街のようなコミュニケーション重視の店舗づくりが行われています。まずは来店してもらうことが重要視されています。
- ・ 大型店も、郊外型の開発から駅前型の開発に転換しています。さらに、商業と医療モールなど複合化した形での展開が進んでいます。
- ・ 相原駅周辺には数多くの大学があります。若年層を集めるためには、働く場があることが若年層にとっても、商業経営にとっても重要です。

資料3 街の機能や構成と将来のイメージについて

- ・ 地区を東西に分け、地区の西側は「個人商店や事務所、住宅等の多様な利用がされる街」、地区の東側は「大中規模の店舗の立地する街」をイメージしています。
- ・ この地区では地区内の道路が不足していることから、一定程度の土地の集約化を行い、併せて道路整備も行った街の将来イメージ案を作成しました。

(4) 意見交換

<考える会での主なご意見>

所有している土地について

(意見) 所有している土地が新たな道路になる場合はどうなるのか。

(市の答え) 道路事業により整備する場合は、道路にかかる部分については市が用地を取得させていただきます。

(意見) 道路整備にかかる土地が多く、少ししか土地が残らなかった場合はどうなるのか。

(市の答え) 残った土地の条件にもよりますが、基本的には金銭による補償をさせていただきますこととなります。

(意見) 土地区画整理事業や市街地再開開発事業が行われた場合、一度どこかに転居する必要があるのか。

(市の答え) 今お住まいや所有されている土地の場所や事業の内容により異なります。そのまま住み続けながら事業を進める場合もあれば、移転が必要になることもあります。

駅周辺のまちづくりについて

(意見) この地区内に道路を整備することで、用途地域等は変わるのか。

(市の答え) 道路が出来るだけでは無く、駅前らしいまちづくりを進めていきたいと考えており、それに併せて用途地域等が変更される可能性はあります。

(意見) 都市計画道路3・4・47号線の北側では何かまちづくりは進められているのか。

(市の答え) 都市計画道路沿道については用途地域等が2015年4月に変更され、商業的な用途の建築が可能となりました。

(意見) 人口推計は、何も開発が行われない状況の場合の推計だと考えて良いか。

(市の答え) 何も開発が行われない場合の推計となっています。基本的には人口は減少していきませんが、これからはそれぞれ駅周辺を拠点として何かまちづくりを進めていかないと、推計以上に人口が減少していくのではないかと危惧しています。

(意見) 街の将来イメージを実現するには大掛かりになると思うが、その点はどう考えているのか。

(市の答え) 全てを同時に行うのではなく、ゾーンごとに、できる範囲から進めていきたいと考えています。

集約化した場所での建物について

(意見) 将来街並みイメージでは東側地区に2棟の大きな建物があるが、店舗が入ることをイメージしているのか。

(市の答え) どちらの建物も、1階や2階の低層階は店舗などの商業機能やコミュニティ機能で、上の階を住宅とした仮のイメージ図です。

(意見) 町田街道の立体交差化事業により、商店の移転等が必要となるが、それに併せて同時並行で進むのか。

(市の答え) 町田街道の立体交差化事業よりも先行して進めることができれば良いですが、まちづくりを進めていくためには様々な時間がかかることから、町田街道立体交差化事業の方が先に進むと考えています。

(意見) 大型施設の1階に店舗が立地した場合、誰が管理するのか。通常分譲マンションだと、管理組合は売出し後に立ち上がるイメージだが、今回のような場合だとどうなるのか。

(コンサル) 店舗部分と住宅部分も含めていわゆる分譲マンションの管理組合と同様の形となりますが、店舗の管理や改修は、店舗の権利をお持ちの方になります。大型店が入る場合は大型店が一括して管理することもありますし、SC(ショッピングセンター)のような小規模な店舗が集まっている場合は、1階部分だけ、1つの大きな会社を作って管理運営する場合があります。

(意見) 何がメリットで何がデメリットなのかが良く分からない。

(市の答え) 次回の考える会では、事業の仕組みやそのメリット・デメリットについて説明させていただきます。

現在のバス停について

(意見) バス停が駅前広場に移転した後に、現在のいなげや横のバス亭は無くなるのか。

(市の答え) 駅前広場に移転した後は現在あるバス停は無くなると考えています。

(6) 閉会

今回は、9月29日(火)に開催を予定しています。

次回の検討会では、街のイメージなどについて取りまとめを行い、その後、地権者の皆様にそれぞれ個別に意向や考えをお聞かせいただきたいと考えています。

多くの方にご参加いただければと考えていますので、今後ともよろしく願いいたします。