

第5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9月29日（火曜日） 19時00分～20時00分

出席者：地 権 者 等：11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 相原駅西口の将来イメージ-相原駅西口について考える会 たたき台-
- 資料2 市街地再開発事業及び土地区画整理事業について

1. 議事

(1) 開会

前回まで、西口をゾーン別に機能や構成、将来イメージについて具体的な絵を提案して皆様と議論を進めてきました。

今回は、前回宿題とさせていただいた具体的な事業の仕組みとそのメリット・デメリットについて説明させていただき、相原駅西口の将来イメージについて、会として取りまとめていきたいと考えています。どうぞよろしく願いいたします。

(2) 資料説明

配布資料をもとに説明を行いました。

資料2 市街地再開発事業及び土地区画整理事業について

市街地再開発事業について

概要

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき都市計画事業として行われるものが一般的であり、敷地を共同化し、高度利用を図ることにより、公共施設用地を生み出し、都市基盤と建物を一体的に整備する方法です。従前の土地や建物の権利を、新しい建物の床に置き換えるとともに、高度利用で新たに生み出された床を売却して事業費に充てます。

メリット

地区内の公共施設整備や土地の有効活用により、都市構造が改善され、地区内の不燃化の促進による防災性の向上や、地域の顔となる街づくりが進められることとなります。

デメリット

土地や建物が統合され共有持ち分となり、個人で自由に建替え等ができなくなります。また、新しい建物の評価が高くなると、交換される床は現在よりも小さくなる可能性もあります。

土地区画整理事業について

概要

土地区画整理事業は、土地区画整理法に基づき行われるものであり、地権者から土地を提供してもらい、この土地（減歩といいます）を集約して公共施設用地として整備を行うとともに、その一部を売却して事業資金の一部に充てます。宅地の面積は、従前に比べて一般的には小さくなるものの、道路や公園等の公共施設の整備や宅地の整地により、利用価値の高い宅地が得られることとなります。

メリット

敷地形状が整形になり、土地活用が行いやすくなるとともに、全ての宅地が道路に面し、個々の敷地が明確になります。また、土地所有者の意向を一定程度反映でき、受益の度合いに応じて公平に負担が生じることとなります。

デメリット

減歩の分だけ土地が減少し、減歩が出来ない場合は清算金が必要となります。また、道路予定地に建物がある場合は移転が必要となります。

資料1 相原駅西口の将来イメージ相原駅西口について考える会 たたき台

- ・ これまでの考える会での皆様の意見や、昨年末に実施したアンケート調査結果などを踏まえ、地区を4分割して、それぞれのゾーン別に土地利用の考え方を整理しました。

東北ゾーン（駅前拠点ゾーン）

「駅至近の立地を活かし、適切な規模の土地の集約化や区画の整備を図り、市民の暮らしを支える生活中心地にふさわしい商業地としての拠点を形成します。」としています。

東南ゾーン（商業地ゾーン）

「東北ゾーンを補完する地区として、一定の土地の集約化や区画の整備を図り、商業地を形成します。」としています。

西南ゾーン（沿道ゾーン）

「幹線道路沿いは、駅近くと幹線道路沿道の特性を活かし、商業地を形成します。幹線道路以外は、中層住宅を主体とした住宅地を形成します。」としています。

西北ゾーン（住宅地ゾーン）

「駅近くという立地を活かし、中層住宅を主体とした住宅地を形成します。」としています。

都市基盤整備

「地区内に現在ある道路を活かしながら、行き止まり道路を無くし、南北方向の道路整備を行い、道路ネットワークを形成します。また、歩行空間の整備や防災機能を備えた新たな公園を設置する。」としています。

(3) 意見交換

<考える会での主なご意見>

都市基盤整備について

(意見) 矢印で示されている道路やそれ以外の道路も、全て車が通る道路なのか。

(市の答え) 全て車が通れる道路です。将来像に合わせた道路を想定しています。

(意見) 東西方向の道路は、現道の拡幅と考えられるが、南北道路は具体的にはどこに通すのか。

(市の答え) 今回提示した将来イメージは一つの考え方として示しています。具体的な位置は地権者の皆様の考えや、集約化による敷地や建物の規模により位置は変わると考えています。

(意見) 今回の将来イメージが一番発展性のある案ということか。

(市の答え) 今回の将来イメージは、これまでのご意見や検討内容をまとめたものです。

相原の立地状況を考慮すると、相原には相原に合った将来像の考え方があると思いますので、将来像が取りまとまった後、どのような手法で整備をしていくかなどの議論を進めていきたいと考えています。

コミュニティ機能について

(意見) コミュニティ機能とは、どのようなことを考えているのか。

(市の答え) 人が集える場所としてコミュニティの場を設けていきたいと考えていますが、どのような規模でどのような形とするかはまだ想定しません。なお、堺市民センターは、来年度設備改修を行うことから、今後10年位は現在のまま使用していくと思います。

現在ある商業施設について

(意見) 現在ある商業施設との話し合いは怎么样了のか。

(市の答え) 今後、商業施設運営者や土地をお持ちの地権者に意向や考えをお聞きします。2年前にも商業施設運営者にお話を聞きに行きましたが、その時は、町田街道の拡幅に伴う撤退は考えておらず、むしろもう少し床面積を広げたいという話を聞いています。

(4) 閉会

10月下旬から12月までの約2ヶ月間、市は地権者の方にそれぞれ個別にお伺いし、意向や考えをお聞かせいただきたいと考えています。直接家にご訪問させていただき玄関先でのお話となる場合や、市民センターに来ていただくなどの方法を予定しています。本日、ご出席された方にもお話をお聞きしますので、ご協力をお願いいたします。

次回は、2016年1月13日（水）に開催を予定しています。次回は今年度の取りまとめを行いたいと考えておりますので、よろしくをお願いいたします。

以上