

## 第6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：2016年1月13日（水曜日） 19時00分～20時30分

出席者：地 権 者 等：7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) 市街地再開発事業に関する説明DVD
- (4) 意見交換
- (5) 今年度の取りまとめ
- (6) 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—

#### 1. 議事

##### (1) 開会

本年もよろしくお願ひいたします。前回の考える会の後、地権者の皆様に個別ヒアリングをさせていただきました。ご協力ありがとうございました。

今回は、ヒアリング結果等を踏まえ、この地区の将来像について取りまとめたいと考えております。併せて、市街地再開発事業に関する映像を用意しておりますのでご覧いただきたいと思います。

本年度最後の会となりますが、どうぞよろしくお願ひいたします。

##### (2) 資料説明

配布資料をもとに説明を行いました。

資料 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—

- ・ 将来イメージでは地区東側の大きな建物の間を広場的な空間とし、公園とすることをイメージしていましたが、地権者ヒアリング等では、現在と同じような利用が出来る公園が欲しいという多くの意見を踏まえ、前回の資料から現在ある相原なかよし公園部分を公園として残した形に変更しています。その他の部分は前回示した将来イメージと同じです。

### (3) 市街地再開発事業に関する説明DVD

公益社団法人全国市街地再開発協会が貸し出しているDVD「市街地再開発入門」により、再開発事業の仕組み及び初動機における準備組合活動の解説を勉強しました。

### (4) 意見交換

#### <考える会での主なご意見>

#### 将来イメージについて

(意見) 用途地域はどうなるのか。

(市の答え) 2015年4月に駅前広場と都市計画道路3・4・47号線及び3・4・49号線沿道について用途地域等の変更及び地区計画の決定を行いました。現在検討している都市計画道路等に囲まれたこの地区については、将来像に合わせた土地利用にふさわしい用途地域を検討していきます。

(意見) 地区内の都市基盤整備について、地権者ヒアリングではどのような意見があったのか。また、市はどう考えているのか。

(市の答え) 道路を広げて欲しいという意見と、今のままで良いという意見がありました。

市としては、防災面として消防車や救急車が通り、消防活動が行えるように、東西道路(旧町田街道)については最低6m以上にしていきたいと考えております。また、地区内には南北に抜ける道路が無いことから、土地利用に合わせて南北道路を整備することが望ましいと考えています。

(意見) この地区の将来イメージについて、地権者ヒアリングではどのような意見が多かったのか。

(市の答え) 多かったのは、橋本などと競合するのではなく、相原の規模にあった店舗や、病院、ドラッグストア、書店などが欲しいという意見です。また、建物も橋本のような高層マンションではなく、あまり高い建物ではない方が良いという意見です。

(意見) 将来像はどのようなコンセプトなのか。子どもや若い世代が便利になるのか、お年寄りが住みやすくしたいのか、今住んでいる周りの人が便利になるのか。また、街並みも例えば、大きな建物ではなく比較的低い建物が建ち並ぶ、昭和のにおいがする街並みとするのはどうか。

(市の答え) 基本的には地域の方の生活利便が第一ではありますが、事業を実施する際のコンセプトと、市の考え方にあまり差がなければ、基本的には地権者の考えを重視しながら進めていくこととなります。

(意見) 相原には緑を楽しみに色々な所から歩いてここに来ている人も多  
い。折角自然の山があるのだから、駅周辺は今よりも賑やかにしながら自然を利用したまちづくりをしていく必要があるのではない  
か。

### **市街地再開発事業や土地区画整理事業について**

(意見) 事業を行う場合、地権者が地区外に移ることはあるのか。また、  
地区内の人達で話し合いを進めるのか。

(市の答え) 基本的には地区内に残ることになりますが、地区外へ移転を希  
望した場合は地区外に移ることも可能です。

区画整理事業や再開発事業を進めていくには、地権者の皆様が  
主体となり、地区内の人との話し合いを進め、組合等を作ってい  
ただくこととなります。市は、組合に対して助言、アドバイザー  
派遣、補助金などのバックアップをしていきます。

(意見) 事業スケジュールや今後の予定はどのように考えているのか。

(市の答え) 地権者の皆様の合意が得られ、すぐに事業に向けて取り組み始  
めた場合でも、組合設立の手續などがあり、事業の着手などは5  
～10年の期間が必要となります。

市では、今年度、将来像に向けて皆様と話し合いをさせていただ  
いていますが、2016年度は、土地利用計画を皆様とともに検討  
して取りまとめさせていただき、2017年度以降は、皆様に事業を  
行っていくのかどうかの準備に入りたいと考えていま  
す。

(意見) 組合を作るのはいつになるのか。

(市の答え) 組合の前に準備組合があり、準備組合を経て組合となります。  
組合設立には東京都の認可が必要で、数年先になります。

(意見) 組合は市が主導して進めていただけるのか。

(市の答え) 組合は基本的には地権者により組織化されたものですので、地  
権者の皆様に進めていただくこととなりますが、市は助言や補助  
金などのバックアップをしていきます。

(意見) DVDの事例は、敷地や建物の規模が大きく、相原の実態と大きく違うと感じた。

(市の答え) 近年では、単に超高層の建物を建てるのではなく、身の丈再開発といって、コンパクトな再開発の事例も出てきています。事業採算性を考慮しながら、検討を進めていくこととなります。次回以降に、事例をご紹介します。

(意見) 組合施行以外の手法はないのか。色々な手法を比較検討すべきではないのか。実際に事業を行う場合、少しでも負担が小さい方が良い。

(市の答え) 次年度以降に、検討を進めていきたいと考えています。

## (5) 今年度の取りまとめ

今年度、相原駅西口について考える会で検討してきた本日の資料にある「相原駅西口の将来イメージ」について、本年度の成果として取りまとめさせていただきます。

## (6) 閉会

今回は、2016年度の開催を予定しています。詳細については改めてお送りしますので宜しくお願いいたします。

また、2016年2月21日(日)14時から相原みちまち推進会議を開催いたします。今年度の相原駅東西検討会のご報告と、駅前広場関係の進捗を報告いたします。こちらにもご出席いただければと思いますので、よろしく申し上げます。

以上