

## 第7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6月21日（火曜日） 19時00分～20時30分

出席者：地 権 者 等：9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) 今年度の予定について
- (3) 今後の相原駅西口のまちづくりについて
- (4) 市街地再開発事業の事例について
- (5) 今後の進め方について
- (6) 意見交換
- (7) 閉会

### <配布資料>

- 資料1 今年度のスケジュールについて（案）
- 資料2 市街地再開発事業の事例
- 資料3 まちづくりにおける地権者の役割と市の役割

#### 1. 議事

##### (1) 開会

お忙しい中、貴重なお時間をいただきまして、誠にありがとうございます。

3月に西口広場が開通し、バスの乗り入れが始まっております。今後、この地区の将来への期待がますます高まってくると考えております。2016年1月に開催した前回の考える会では、西口地区の将来イメージを取りまとめました。今年度は、将来イメージを具体化するための方向性や、その仕組みについての検討を進めていきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

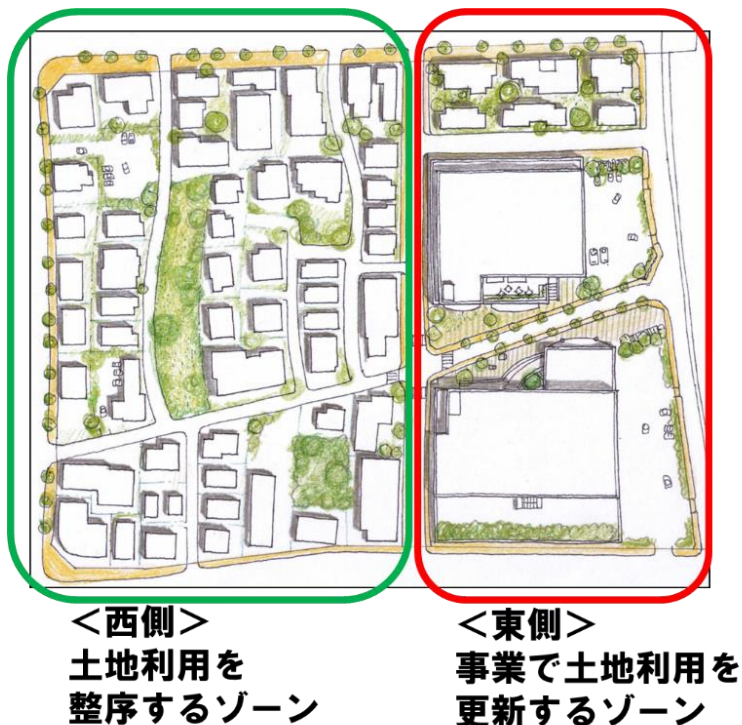
## (2) 今年度の予定について

- ・ 2015年度は相原駅西口の将来イメージを取りまとめました。2016年度は、将来イメージを踏まえて、これから地権者の方々と街づくりをどのように進めていくのかを検討していきます。
- ・ 相原駅西口について考える会の立ち上げ時に、2年程度でこの地区の土地利用の方向性や、進め方について検討していくことをお伝えしました。
- ・ 2016年度は、本日を入れて3回予定しており、具体的な土地利用の方針や方向性を定めていきたいと考えています。

## (3) 今後の相原駅西口のまちづくりについて

相原駅西口の将来イメージが取りまとまったことを踏まえ、今後のまちづくりに関して地権者や市の立場、役割などについて、コンサルタントからの説明を行いました。

- ・ 将来イメージを実現していくためには、地区を東西に2分できると考えられます。
- ・ 西側は土地利用を整序していく、東側は何らかの共同事業を行わないと土地が動かないのではないかと考えられ、それぞれのまちづくりへの取り組み方が異なってくると考えられます。
- ・ 東側については、事業として土地区画整理事業や市街地再開発事業が考えられます。
- ・ 市街地再開発事業を進めていくためには、組織づくり、事業内容などを進めていく必要があります。一方で、事業を進めるきっかけや地権者主体の活動が不可欠です。西口は駅前広場等が完成した段階であり、良い時期とも考えられます。



#### (4) 市街地再開発事業の事例について

資料2について、コンサルタントから説明がありました。

- ・ 事例1は、住宅と商業の例であり、住宅と商業は別棟で建設し、建設コストや維持管理費を縮減させています。また、商業棟の上に駐車場を確保しています。事業範囲は約0.5haで、商業部分は1,500㎡と現在西口にあるスーパーに比べて約1.5倍の広さとなっています。
- ・ 事例2は、事業範囲は約0.6haと事例1とほぼ同じですが、住宅と商業と公共公益施設を一体的に建設した事例であり、床面積の約半分を公共公益施設が占めています。
- ・ 事例3は、事業範囲は約1.2haで、商業・業務施設のみを建設した事例です。
- ・ 事例4は、事業範囲は約2.1haで、用途別に建物を複数棟建設し、地区を一体的に再開発した事例です。

#### (5) 今後の進め方について

市は、都市計画マスタープランの中で、相原駅周辺を生活中心地として位置づけています。生活中心地の実現には、皆様の役割や市の役割があります。

現在は、市が主導でこの相原駅西口について考える会を開催していますが、皆様方に共通認識を持っていただき、自分達の手による地権者の組織化を進めていく必要があると考えています。市は、アドバイスや専門家の派遣など金銭的な部分も含めてバックアップなどをさせていただきます。

今年度1年間をかけて、地権者の組織づくりができるように進めてきたいと考えています。併せて、地権者の皆様の中で、リーダー的な役割を持っていただく方も必要となります。

## (6) 意見交換

### <考える会での主なご意見>

#### リーダー的な役割を持つ人について

(意見) リーダーになる人が出てこなかったから、このまちづくりの話は無くなるのか。

(市の答え) そういう訳ではありませんが、今後の街づくりを進める上で、リーダー役の方がいると検討が進めやすくなると考えています。

#### まちづくりを検討する組織について

(意見) 将来イメージは4つのエリアに分かれているが、東側と西側で性質が異なる中で、4つまとめて1つの組合を作るのか、それともそれぞれで組合を作るのか。

(市の答え) どちらの可能性もあります。昨年からお話させていただいていますが、できるところからまとまって進めていくことも考えられます。

(意見) 東側の方々がやる気にならないと、西側の方が色々言っても進まないのではないか。

(市の答え) 何かしらこのままでは駄目だという認識はお持ちになっていただいているのですが、再開発を行うと言ってもイメージが湧かないし、今まで戸建で住んでいるのにマンションに入ることに対して抵抗がある人もいます。また、今のまま住んでいたいという人もいます。

(意見) 地権者の何割が賛成したら進むのか。

(市の答え) 事業を行う範囲の全員に賛同していただく必要があります。一緒に事業を進めるか、補償費を受け取り地区外に移転していただくなどの判断をしていただかなければなりません。

## 市街地再開発事業の事例について

(意見) 事例では、個人的な出費はどの程度なのか。また、マンションを作っても売れなかったらどうするのか。

(コンサル) 市街地再開発事業は、従前の土地や建物の資産を新たに建てるビルの床の資産と等価で交換するために、原則として負担が無い仕組みになっています。工事費等を捻出するために作るマンション(保留床)は、ディベロッパーに売るため、もしマンションが売れなかったらディベロッパーが負担する形を取るのが一般的です。

(意見) 事例の中で、組合員負担金とあるが、どういう意味か。

(コンサル) ディベロッパーは土地や建物を所有していないので本来組合員ではありませんが、組合に入って取得する床に応じた事業費を負担しているものです。近年は、このような形でディベロッパーが組合設立時から入ることが多くなっています。

(意見) 今回示された事例は成功している事例なのか。

(市の答え) 事業として完了している事例です。事業であるためリスクは必ずあるため、成功例・失敗例を見ながら、リスクも理解した上で一步一步進めていきたいと考えています。

(意見) 橋本駅周辺など、相原に近い場所の事例は無いのか。相原に合うか合わないかは別として、商業施設、公共施設、住宅という組合せや駅前立地など、どういう仕組みでできているか、近い場所だと分かりやすいので知りたい。

(市の答え) 近隣の事例だと八王子駅南口や府中駅前などの事例がありますので、次回紹介します。

### **まちづくりの検討の進め方について**

- (意見) 西口と東口の検討は別々に進めてきているが、西口と東口をどのようにつなげるのか以前から話が出ている。市有地の活用や東西の交流なども一緒に検討すべきであり、そのためには街全体を考えていく必要があるのではないか。結局進行がバラバラになってしまい、非常に狭い範囲でのまちづくりになってしまわないのか。
- (市の答え) 街全体の話は今までに行ってきており、今、地権者がまちをどうしていくかが決まっていない状態です。次のステップに行くために、この「考える会」を開催しています。東西それぞれのまちづくりにおいて、賑わいを持たせる必要があると考えています。

### **駅前広場が完成してからの街の変化について**

- (意見) バスの一日当たりの本数が多いことや、回送も頻繁に走っており、騒音や排気ガスなど以前と環境が変化している。
- (意見) 駅前通りに信号が無いことから、横断歩道が無い場所で道路を横断する人が多いが、スピードを出す車もいて、危ない状況を見る。
- (意見) 旧町田街道は、タクシーは通らなくなったが踏切が混んでいると抜け道として利用されている。地元の人には危ないと思いを付けるが、外から来る人は無理な運転をする人が多く、こちらがいくら注意していても危ないことが多い。

## **(7) 閉会**

今回は、10月頃の開催を予定しています。

それまでに、今日いただいた意見や地権者の皆さんの意見を踏まえ、より具体的な話を進めていきたいと考えています。よろしく願いいたします。

以上