

第8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10月5日（水曜日） 19時00分～20時30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

コンサルタント：（株）住宅・都市問題研究所 平井、岡田

<次第>

- （1）開会
- （2）市街地再開発事業の事例について
- （3）今年度の取りまとめについて（たたき台）
- （4）今後の進め方について
- （5）意見交換
- （6）閉会

<配布資料>

資料1 市街地再開発事業の事例について

資料2 相原駅西口土地利用誘導地区における土地利用計画（案）
～相原駅西口について考える会 取りまとめ～（たたき台）

1. 議事

（1）開会

お忙しい中、遅い時間にお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

今回は、相原駅西口地区の規模に近い再開発事例を紹介させていただき、地権者の皆様の役割や市の役割について議論させていただきました。今回は、相原駅に距離的に近い再開発事例も紹介させていただき、西口地区の土地利用について議論したいと考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

（2）市街地再開発事業の事例について（コンサルタントから説明）

〈市街地再開発事業に関するDVD〉

- ・ 「10分でわかる市街地再開発事業」により、市街地再開発事業の仕組みについて勉強しました。

〈配布資料をもとに事例紹介〉

① 府中駅南口第三地区

駅に近接する場所で住宅と商業の複合用途で構成され、トイザラスと映画館がキーテナントになっています。

② 相模大野駅西側地区

26階の分譲住宅と20階の賃貸住宅（ワンルーム）と店舗・業務で床が構成さ

れ、ユニークな施設として市立「市民・大学交流センター」が入っています。地区の周辺に立地しているが大学（複数）と市民の交流のための施設が導入されています。相原駅周辺地区でも参考になると思います。

③ 八王子駅南口地区

41階の超高層の住宅と市民会館、店舗で構成されています。再開発の事業区域面積は、2 haで事業の中で駅前広場を整備している例です。2,000席を超える規模の市民会館が入っています。

④ 橋本駅C地区

市民ホールと市立図書館、店舗で構成されています。ミウヰ橋本という名で、商業施設が一体的に運営されています。

⑤ 橋本北口地区

住宅棟2棟（273戸）と商業施設（イオン橋本）で構成されています。

事業の仕組みについて

- ・それぞれの事例の資料にもありますが、収入面では、社会資本整備総合交付金（国や都や市からの交付金です。）と管理者負担金（事業で道路や広場を作る場合の費用で、管理する公共団体が負担します。）は行政側からの収入です。
- ・保留床処分金は、事業で造った床のうち権利者に配分して残った床を販売して得たお金です。
- ・支出面では、調査設計計画費にかなりかかっています。建築物の設計まで含めた金額です。土地整備費は造成等の費用、補償費は、営業補償や仮住まい等の住宅関係の補償に加えて、権利者の方が地区外に転出する際の補償費も含まれます。
- ・最近では、事業の性格を見極めて、地区外に転出される比率が高くなってきており、その分補償費が増額しています。
- ・工事費は建築工事費で、営繕費は仮設店舗を造ったりする費用です。
- ・事業費は、再開発組合を運営していくための費用です。
- ・借入金利子は事業を実施していく際、資金調達で市中銀行等から借入を受けた際の利払い分を計上しています。

床の利用について（権利変換）

- ・権利変換とは、従前（事業実施前）の権利を事業後の建築物の床に置き換えかえることです。
- ・変換先として、商業床にする場合や住宅にする場合など選択肢があります。
- ・保留床をどう処分するのか、事業ではキーになる点で大きな面積を取得するテナントをキーテナントと称しています。
- ・相模大野駅西側地区の事例では、市立「市民・大学交流センター」を造っていますが、相原駅西口地区でも参考になると思います。駅を利用する大学の施設を設けて市民との交流の機会を増やすことは、地域の活性化につながると思います。

(3) 今年度のとりまとめについて（たたき台）

今年度のとりまとめ（土地利用 都市基盤整備の方針）

- ・ 土地利用としては4つのゾーンを設定して、ゾーンの特性に応じた土地利用と都市基盤等の整備方針を掲げています。
- ・ 土地利用としては、駅に近接しているゾーンを「駅前拠点ゾーン」として、商業・サービス施設等による商業地として拠点を形成していくことを想定しています。
- ・ 「商業地ゾーン」は「駅前拠点ゾーン」を補完する商業・サービス施設等が立地する商業地形成を想定しています
- ・ 「住宅地ゾーン」は現状の住宅が建つ並ぶ特性を活かして、中層規模の店舗や事務所等と調和した住宅地の形成を想定しています。
- ・ 「沿道ゾーン」は、町田街道の沿道としての特性を活かして、商業・サービス施設等による商業地形成を想定しています。旧町田街道沿道は、駅に近いという特性を活かして、中層住宅を主体として住宅地の形成を想定しています。
- ・ 地区を4つのゾーンに区分していますが、地区東側の駅前拠点ゾーンと商業ゾーンと西側の住宅地ゾーンと沿道ゾーンでは、整備の手法が異なってくることを想定しています。
- ・ 市では、ご説明したような土地利用方針をまとめることで、今後の地区整備の方向性を明確にして、整備の進め方や役割分担を明らかにできればと思っています。

(4) 今後の進め方について

- ・ 配布資料に今後想定できる整備に向けての流れと、地権者、行政の役割分担を整理しています。
- ・ 地権者の方は、組織をつくっていただくことが最初の活動になります。まちづくりの必要性について共通認識を持っていただき、駅前としての土地利用やまちづくりの方法等を検討することが組織の役割になります。
- ・ 今回、市が提案している内容は、合意形成を前提とした共同事業です。事業を実施する中では、自分が行うという意識が不可欠です。
- ・ こうした活動のために「地区内をまとめていく人を作る」ことが大切になります。
- ・ 最初は、勉強会等を開催して、共通認識を持っていただき、地権者の中で役割分担をしながら、自分たちが主体となって事業を進めることになります。
- ・ こうした地元に活動に対応して、行政側でも「組織運営に対する支援」、具体的には、組織運営のための費用の助成や専門家・アドバイザーの派遣を準備して地権者の方の活動に応じて、対応する役割を担うことを予定しています。
- ・ 地元の組織が明確になり、事業の方向が定まった段階では、国や東京都などの関係機関との調整、補助金導入の可能性、用途地域等の都市計画の変更等

を実施しながら、事業を支援することになります。

- ・ たたき台に意見があれば市にいただきたい。最終的に「考える会」としての土地利用計画として、地権者、市それぞれの役割、立場でしっかりまちづくりを考えていきませんかということでもとめたい。
- ・ 市は、来年度以降、まちづくり専門家派遣等の利用を考えており、そのバックアップを行いながら、地権者の多くの方が賛同してもらえる体制づくりを考えていきたい。

(5) 意見交換

<考える会での主なご質問・ご意見>

他地区の事例について

- (質 問) 事例の資料で、一番面積が相原に近い事例はどこか。
相原駅西口地区との面積を比較ができると、わかりやすい。
- (コンサル) 今回の事例で一番相原に近いものは、建物の敷地としては府中のケースで1ha程度です。
相模大野地区を除いて、建物規模でみると、ほぼ同様な面積になっていきます。

土地利用方針(案)について

- (質 問) 土地利用方針(案)は、今までの話しと大きく違っているのか。
- (市の答え) 今までの検討の延長線の内容となっております。
東北ゾーン(駅前拠点ゾーン)、東南ゾーン(商業地ゾーン)は、再開発手法を検討するゾーンとして想定しています。この2つのゾーンは土地を共同化して事業を行うという考え方です。
西北ゾーン(住宅地ゾーン)と西南ゾーン(沿道ゾーン)は、既に低層の戸建て住宅等が多いので、個別のルールづくりでまちなみを整えていくことを想定しています。
- (質 問) 赤とオレンジのゾーンが基本になると思うが、青、緑のゾーンのまちづくりの進め方は、地権者等が話し合っって計画をつくっていくというようなやり方のなるのか。
- (市の答え) 青、緑のゾーンは、建て替えの時のセットバックなどの街のルールづくりが主になります。
青、緑のゾーンの地権者が赤、オレンジゾーンに入っていくということも考えられます。
- (意 見) 東西のゾーンで考え方が違う気がする。同じように進めるのは難しいのではないか。
- (市の答え) 考える会で土地利用の方針をまとめ、それぞれの地区の特徴にあったまちづくりを考えていくこととなります。
権利者の皆様の意向でゾーンが変わっていくことも考えられます。

(意見) 市として道路はこうあるべきだというラインを引いて、進めた方が良いのではないか。

(市の答え) 土地利用方針の中で道路の位置づけは決めており、それを基に地権者の皆様に議論していただくスタンスです。

まちづくりについて

(質問) 赤、オレンジゾーンは大きく変わることになる。整備イメージが固まると、反対意見が出て計画が頓挫するのではないか。

(意見) 当面は勉強会の位置づけになるのかなと思う。

(市の答え) 最初は勉強会などで地権者の皆様が中心になって動いていくことを想定しています。それを続けながら共通認識を培って、規模や区分のラインを決めて行くこととなります。他地区の事例を見ても共通認識を形成するまでに時間を要すると考えられます。

(質問) 個々にヒアリングをしたとの事であったが、賛成、反対の割合はどのくらいであったのか。

(意見) 総論賛成、各論反対で、自分の土地に引っかかると初めて意見がでてくるのではないか。

(市の答え) 明確に反対という意見はごく少数でした。多くの方が、現状のままではなく、街づくりとして何かを進めていかなければいけないという認識は感じております。

(質問) 東口の街づくりも同じように進めているのか。

(市の答え) 基本的には同じように進めております。東口は町田街道の立体交差化により相原駅入口交差点が使いなくなるという課題が大きいと、道路の話と合わせて、まちづくり全体についても検討しています。

今後の進め方について

(意見) 具体化していくためには、「地区内をまとめていく人をつくる」ことがまず必要ではないか。

(意見) 適任者が地区内にいるのではないか。

(市の答え) ご意見を踏まえて、ご推薦いただいた方や町内会等にもお話をしていきたいと考えております。

(質問) 今日の会合の件は、何人程度に通知しているのか。市としては出席率があまりにも低いと街づくりの検討をやめてしまうことにもなるのではないか。

(市の答え) 地区内の権利者は約 80 名おり、全員に通知をしています。担当課として検討をやめてしまうことはありませんが、多くの皆様にご参加いただきたいと考えております。

その他

(質 問) 相原まちづくり協議会とはどのように連携しているのか。

(市の答え) 相原まちづくり協議会さんとは情報交換を行うなどして情報を共有しています。

(質 問) 町田街道の立体交差化でバス停の位置などはどうなるのか。駅には入れないのか。橋本行きのバスがなくなる可能性があるのか。

(市の答え) バス停の位置は今後検討していくこととなります。橋本行きのバスを駅に入れる計画は今のところありません。

(質 問) アンダーパスはいつ完成するのか。

(市の答え) アンダーパスは東京都が 2014 年 12 月に事業認可を取得し、現在用地取得を進めております。完成時期については、用地取得が完了すると見えてくると思います。

(6) 閉会

次回は来年 1 月に予定しています。2016 年度最後の「考える会」を開催して、2 年間の活動の成果として土地利用計画（案）をとりまとめたたいと考えています。多くの皆様のご出席をお待ちしています。

以上