

第9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：2017年1月24日（火曜日） 19時00分～20時30分

出席者：地 権 者 等：4名

町 田 市：地区街づくり課 平本課長、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) 今年度の取りまとめについて
- (3) 意見交換
- (4) 閉会

<配布資料>

- 資料1 相原駅西口土地利用誘導地区における土地利用計画
～相原駅西口について考える会 取りまとめ～

1. 議事

(1) 開会

お寒い中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

これまで約2年間、「相原駅西口について考える会」を開催し、地権者の皆様と西口街づくりについて議論してきました。

本日はこれまでの成果として、土地利用計画を取りまとめ、来年度以降どのように街づくりをステップアップさせ進めていくかについて、議論したいと考えています。どうぞよろしくお願いします。

(2) 相原駅西口土地利用誘導地区における土地利用計画の取りまとめについて

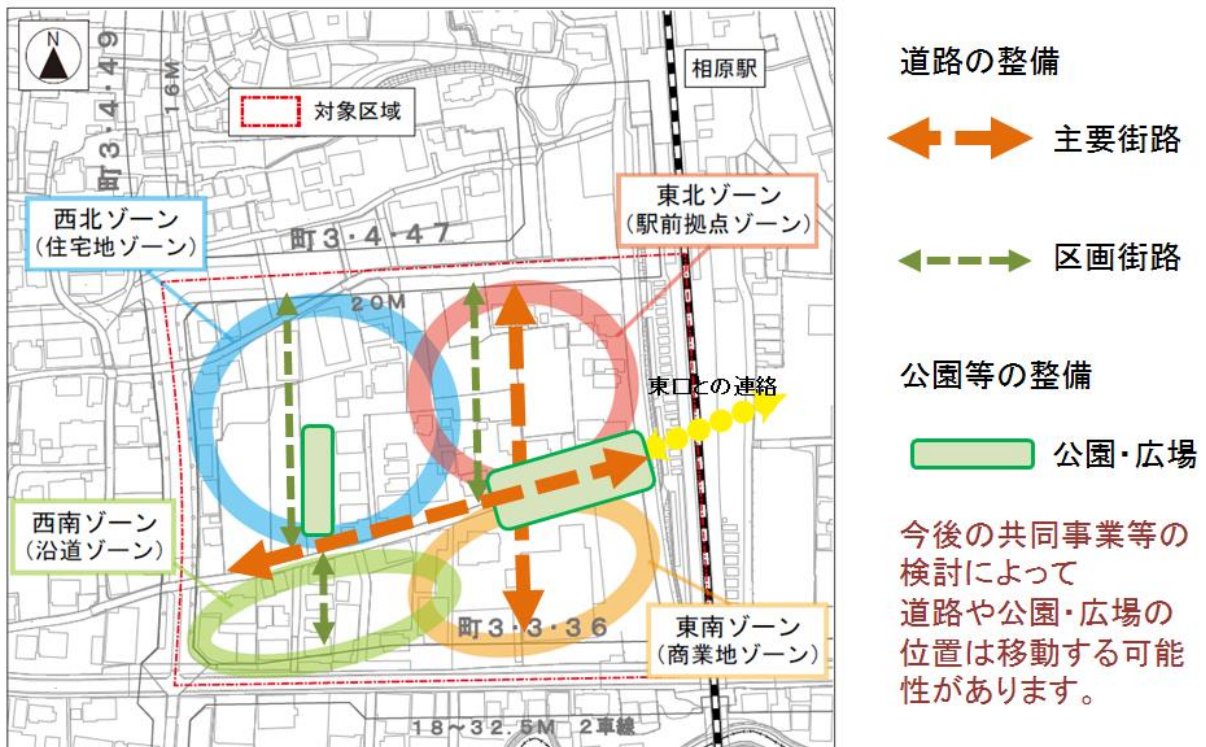
① 土地利用計画及び公共施設等の整備について

対象地区をゾーンごとに分けています。赤色は駅前拠点ゾーン、オレンジ色は商業地ゾーンで、相原駅のにぎわいを作っていくエリアとなります。青色の住宅地ゾーンと緑色の沿道ゾーンは、住宅はもちろんのこと、事務所なども、立地できる環境を整えていくことを想定しています。

道路基盤は、地区の骨格として主要街路を十字に配置しています。公園は、今の公園と同じ位置に残るイメージです。駅前拠点ゾーンと商業地ゾーンの間に、共同化されたビルの敷地の中で空地として取ることにより、広場的な役割を果たしていくことを提案します。住宅地ゾーンと沿道ゾーンにも、必要な区画街路を整備していきます。行き止まり道路をなるべく無くし、繋ぐことで連絡を良くしたいと考えます。

以上のような考え方を、西口について考える会の土地利用計画として取りまとめさせていただきます。

■相原駅西口地区 都市基盤整備の方針図



② 今後の進め方について

今後の進め方は、地権者の方々の組織化を進めるという考えです。地権者の方々が組織をつくり、市はそれに対し、専門家の派遣や活動の支援をしたいと考えています。

対象地区は、今回取りまとめた土地利用計画と同じ範囲で約4.3ヘクタールになります。

例えば、地区のそれぞれのゾーンから1人ずつ代表者を決め、その方々を中心に全体で「地権者の会」を進めていくということを考えています。

③ 地元での活動について事例説明（コンサルタント）

具体的な活動については、東京都大田区の事例で説明します。大田区は、現在、京浜急行の連続立体事業の進展に伴い、沿線の再開発整備を進めてきました。再開発等推進団体に対する補助金交付要綱により駅前の街づくりを実施する団体の支援を行ってきました。

補助対象区域は、区が定めた街づくりを重点的に推進する区域である3つの駅周辺エリアです。

補助対象団体は、再開発の実現性を検討するため、勉強会を開催する団体で、1号から4号に分け、人数の少ない団体、活動実績の少ない団体にも活用できるように初動期の比較的緩やかに地権者の方が集まっている団体から、再開発準備組合の設立を準備する団体など幅広い団体を対象としています。

補助対象経費は、調査設計等委託料、事務所等賃借料、視察・研修費、会議費、事務費、その他区長が必要と認める費用です。

補助額は、年間50万円～300万円。対象団体が1～4号の何号かにより決まっ

ています。

補助対象期間は3年です。

(3) 意見交換

<考える会での主なご質問・ご意見>

土地利用計画について

(意見) 住宅地ゾーン、沿道ゾーンには地権者が多くいるが、駅前拠点ゾーン、商業地ゾーンに大きな関心を持っていないのが現状である。

このままでいい、という人も多くいるのではないか。

また、商業地区は、最初に集中して整備したほうがいいと思う。そこが成功し、そこから派生的に事業を進めることを考えないと、難しいかもしれない。

しかし、相原の需要を考えると大きな商圈ができるかは疑問である。

西口広場ができ、駅前が少し変わることで商売が少し広がり、いなげやが従来の顧客層にプラスアルファで運営ができる、それぐらいの規模で良いのではないか。

ここに市民センターを持ってくるなど、これからの検討課題になるのではないか。

(市の答え) 将来像を実現するためには長期のスパンで街づくりを考えていく必要があります。

例えば、自然豊かな相原の良さを生かし、景観面などのルールを作り、住宅の更新時期が来たとき、街のルールに沿って建て替えることで、整ったきれいな街並みを実現します。

まずは西口地区全体を考えつつ、今後、各ゾーンの検討熟度により部分的に分けることも考えられます。

(コンサル) 日本の住宅の寿命は約30年と言われていています。街の更新は、あるタイミングで起こらざるを得ません。その時、誘導型の街づくりにより街並みを整えると、いいゾーンになると思います。皆さんがどのようなルールを作るかということが重要になってきます。駅前拠点ゾーン、商業地ゾーンは、ポテンシャルを生かして共同事業を推進するゾーンとして皆さんの合意の中で動いていくと思います。

(意見) この土地利用計画は良いと思う。権利者組織に移行し、街づくりにきちんと取り組むことが重要ではないか。

この事業は、長期で街づくり全体を考える必要があるため、構成するメンバーに若い層も入ってほしい。

(市の答え) 将来ここで暮らしていく方のためにも、今、決めておかないと同じ問題を次の代にも背負わせてしまいます。

2017年4月以降、組織を立ち上げ、6月以降に勉強会などを開催していくことになると思います。

他地区での事例について

- (意見) 大田区の実例は、相原とは規模や街づくりの背景なども異なり、参考にならないのではないか。
- (市の答え) 相原の場合、再開発事業に特化する必要はなく、街づくりというカテゴリの中で支援していくことで幅広い考え方ができると思います。
- 今後、地権者組織に対する補助金の考え方等を大田区の実例を参考にしたいと考えております。

東口街づくりとの連携について

- (質問) 旧町田街道線路下の東西連絡路については、いろいろな会議の場で発言が出ているが、どうなっているのか。車が一台通れるといい。
- (市の答え) 東西連絡路の要望は多くいただいております。
- ハードルが高いことは理解していただいた上で、東西の街づくりに合わせて検討路線として残していきたいと思っております。

(4) 閉会

「相原駅西口について考える会」は今回で終わらせていただきたいと思います。来年度以降、組織を新たに立ち上げる際は、皆様のご協力が必要ですので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

以上