

第17回

相原駅東口まちづくり検討会

2021年10月12日（火）

町田市 都市づくり部 地区街づくり課
道路部 道路整備課

開会

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について
2. 「相原駅東口駅前交通広場の整備」について
3. 「駅東口へのアクセス路整備事業」について
4. 質疑応答

閉会

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(1) 名称、位置、面積、目標

名称：相原駅東口地区地区計画

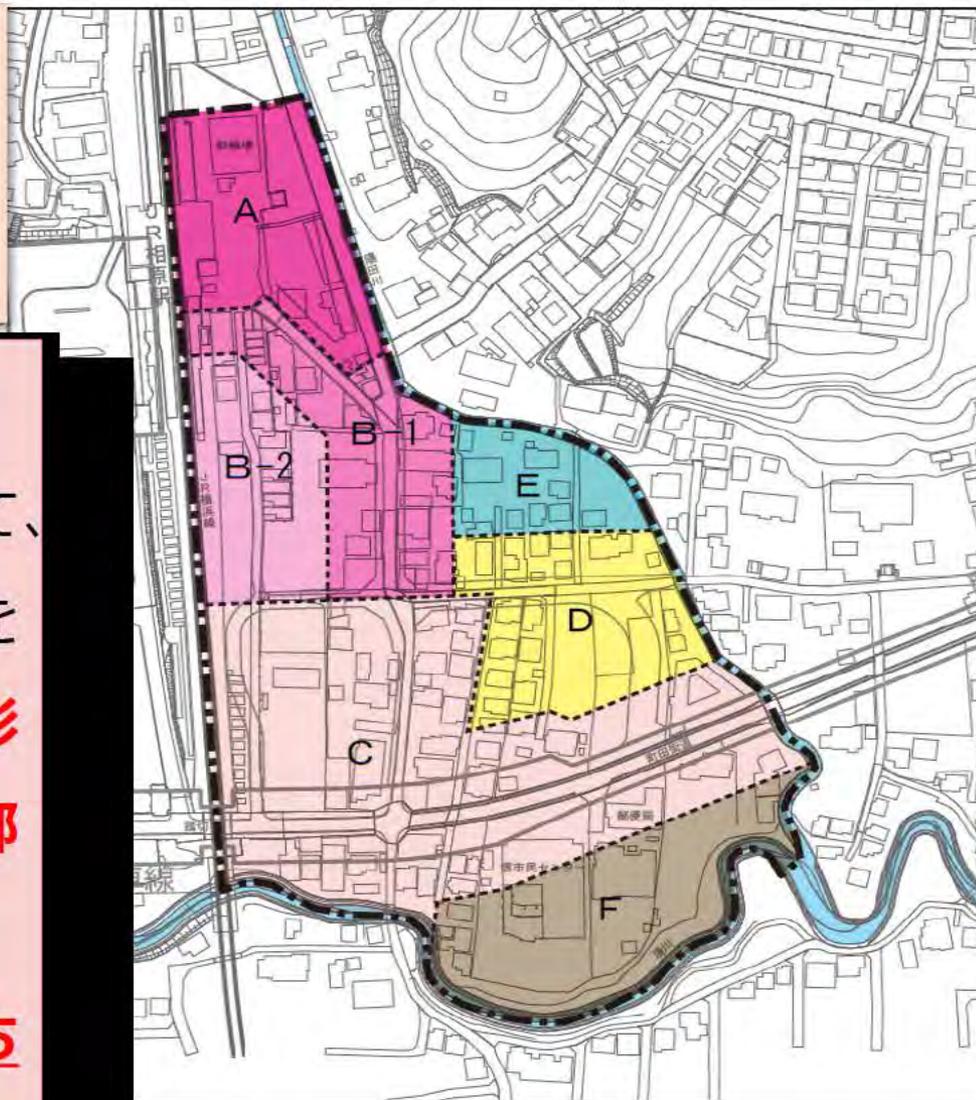
位置：右図の範囲

面積：約6.2ha

目標：

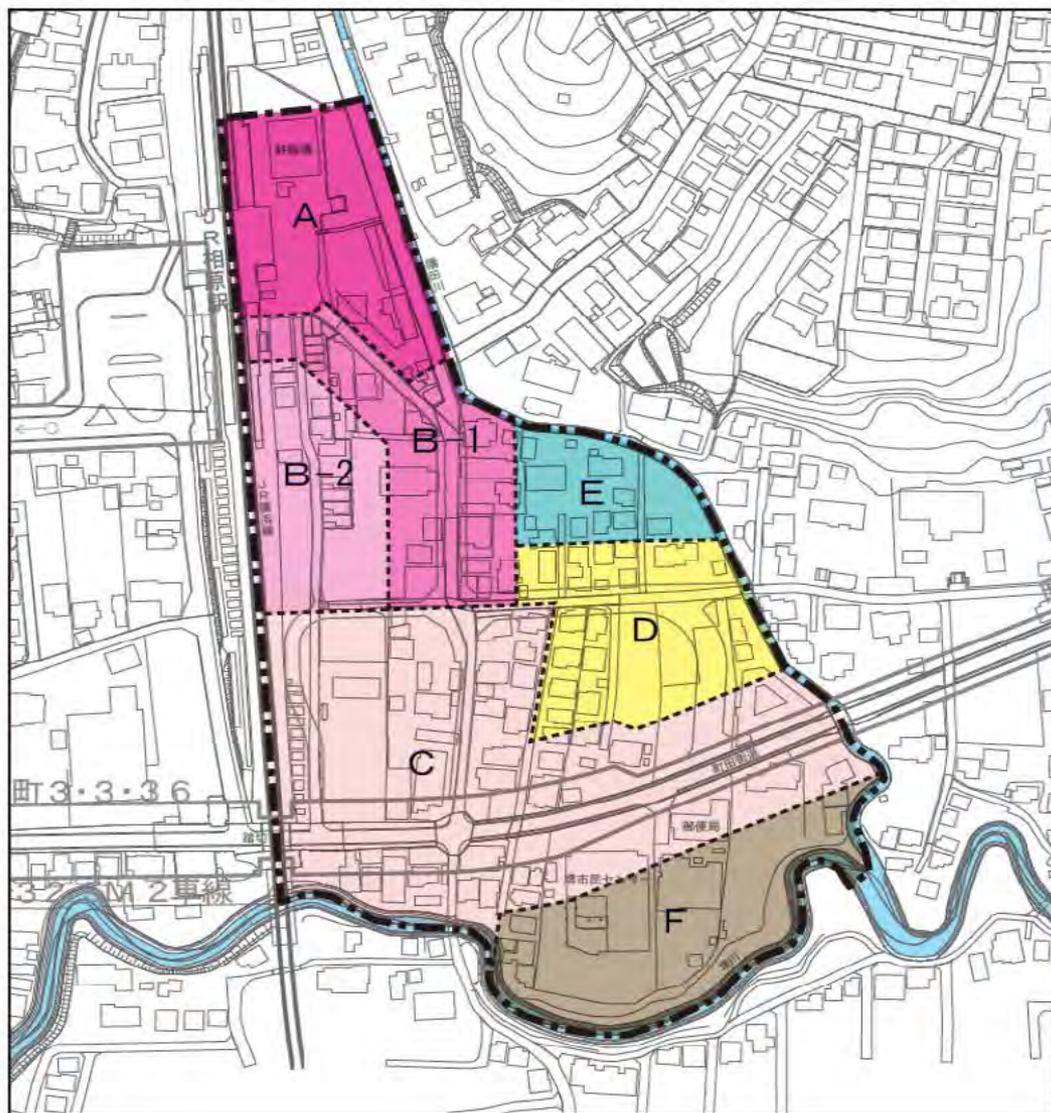
・町田街道の拡幅整備にあわせて、相原駅東口駅前広場と町田街道を結ぶ**快適な交通ネットワークを形成**し、生活中心地にふさわしい**都市基盤の再編**を図る

・**生活に便利で賑わいのあるまちづくりを目指す**



1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

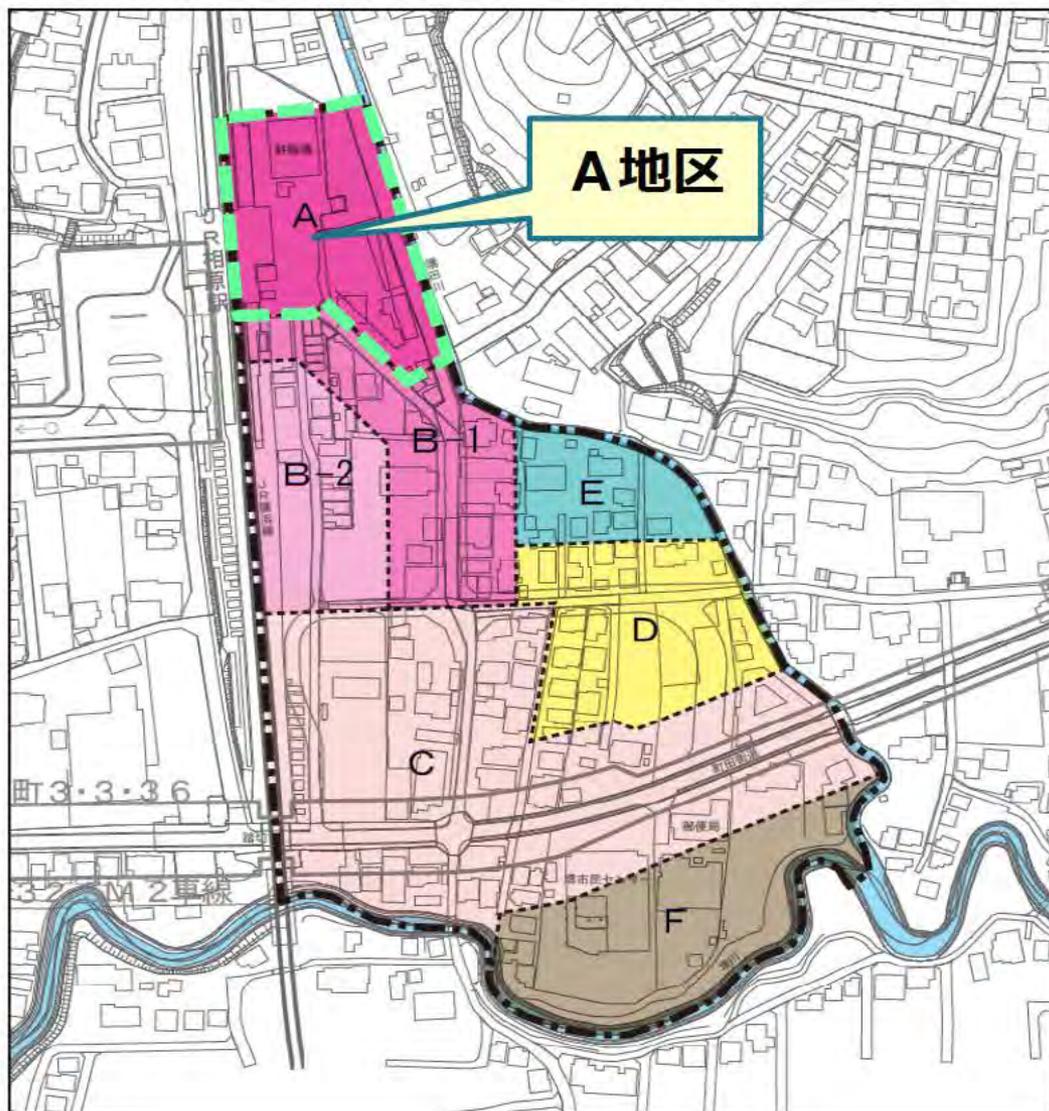
(2) 土地利用の方針



地区計画の目標を実現するため、地区特性を踏まえ、7地区に区分し、「土地利用の方針」を定めました。

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(2) 土地利用の方針

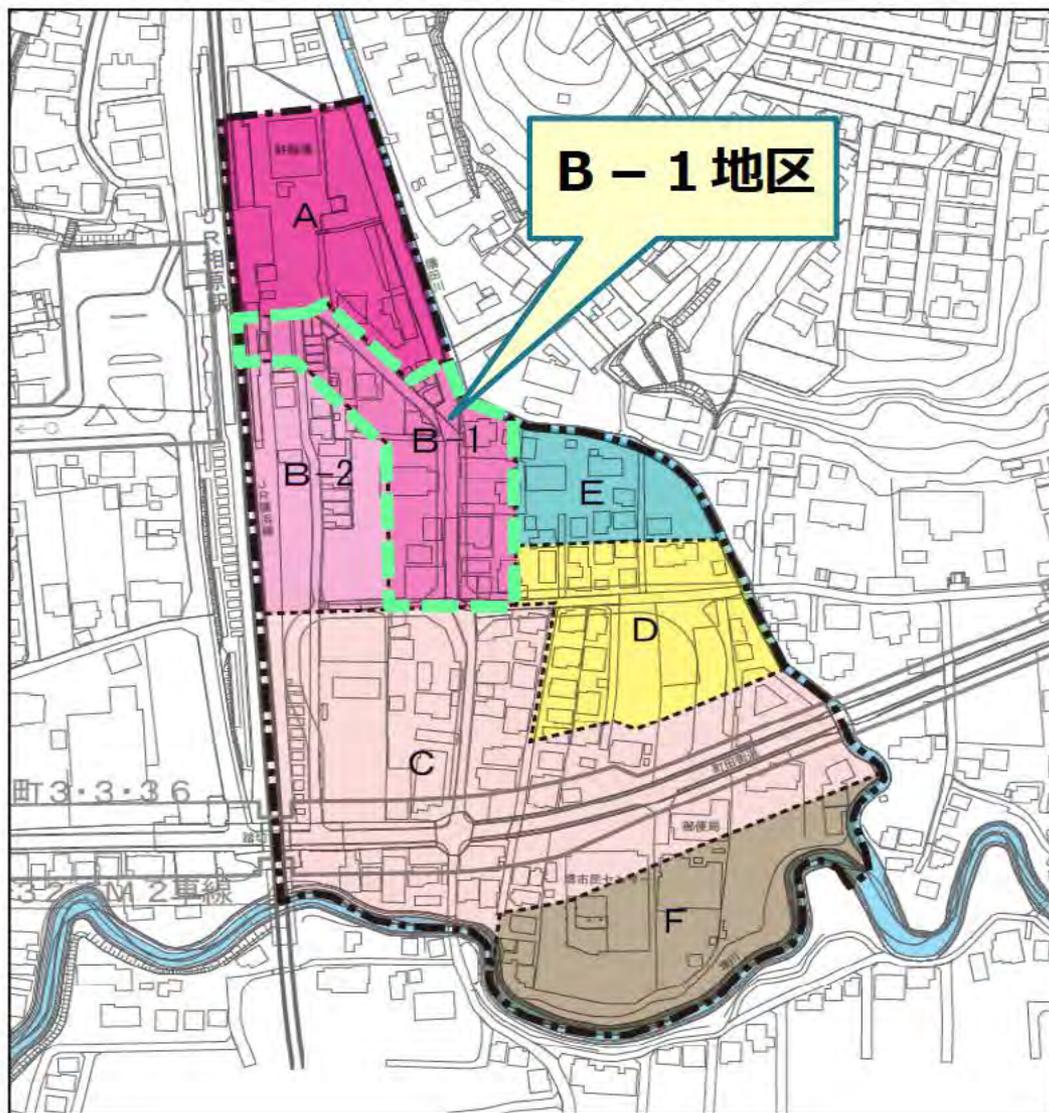


A地区

駅東口の顔となる駅前広場を拡充整備するとともに、駅前広場整備や商業施設整備等による一体的な土地利用を図り、生活中心地にふさわしい駅前拠点を形成する。

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(2) 土地利用の方針

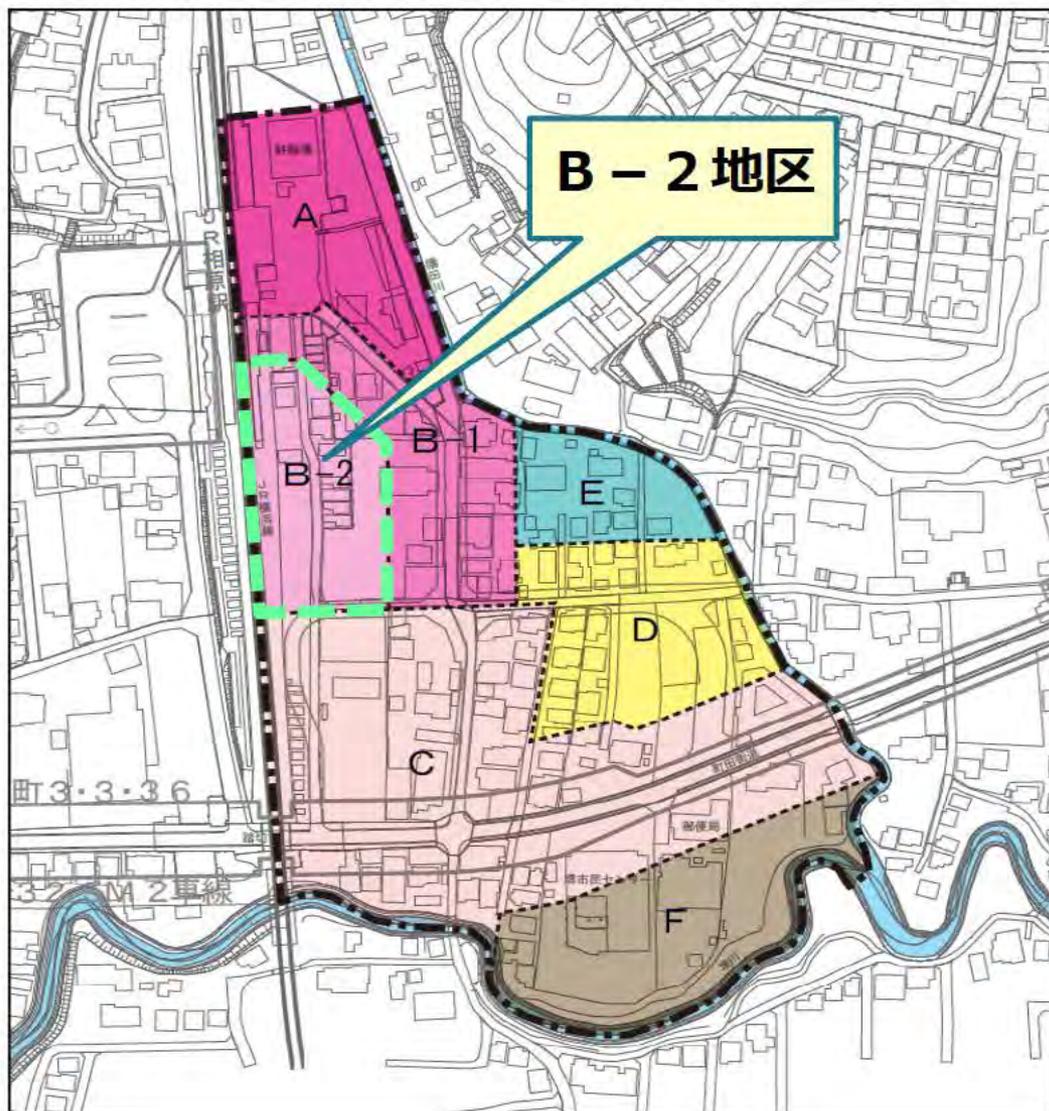


B-1 地区

主要区画道路沿道の立地特性を活かし、商業・交流機能等を再編・誘導し、生活中心地にふさわしい魅力と賑わいを創出する。

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(2) 土地利用の方針

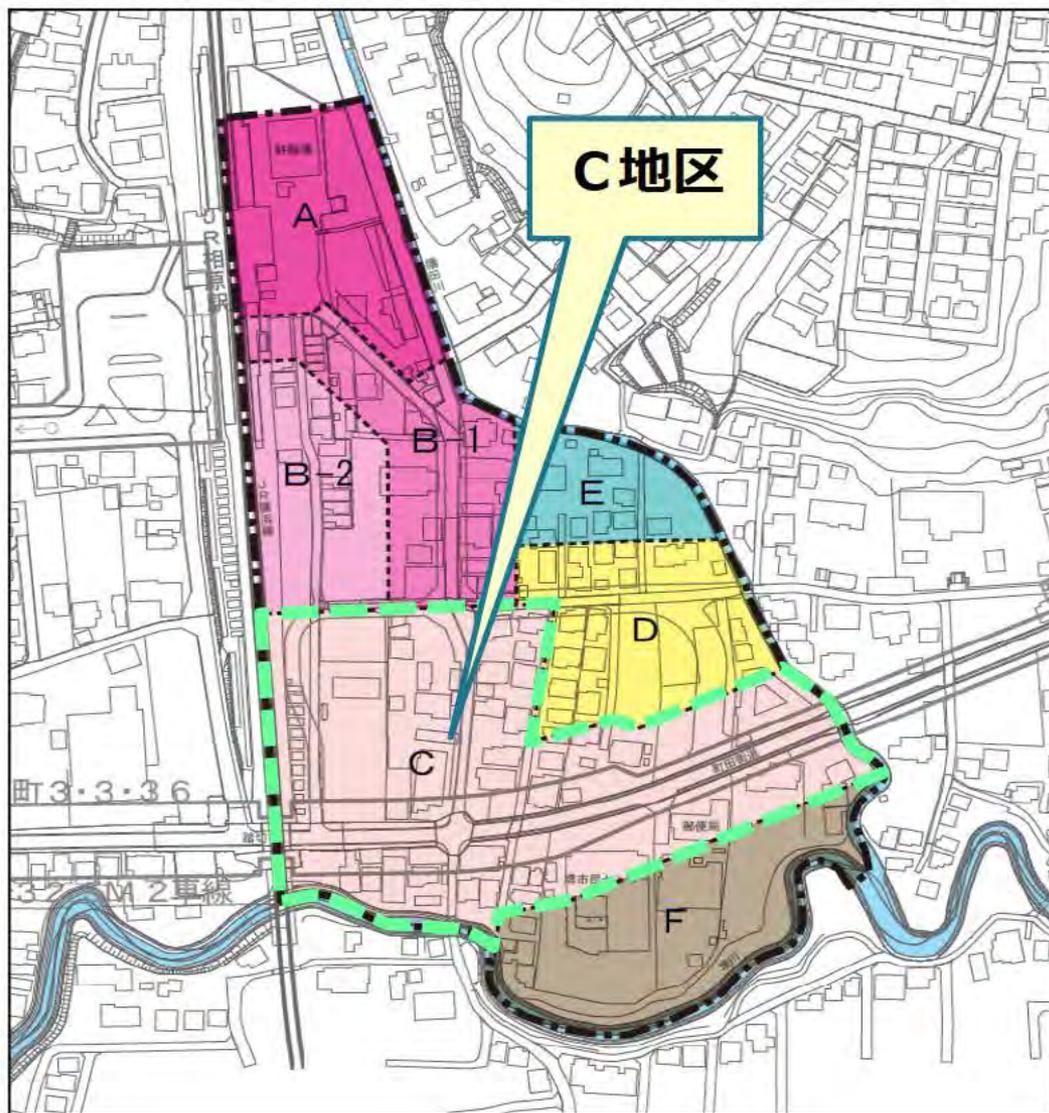


B-2 地区

既存住宅を許容しつつ、1階店舗等の既存ストック（商業施設等）を活用し、地区に慣れ親しんだ相原らしい景観を維持しながら地縁を活かした賑わいの創出を図る。

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(2) 土地利用の方針

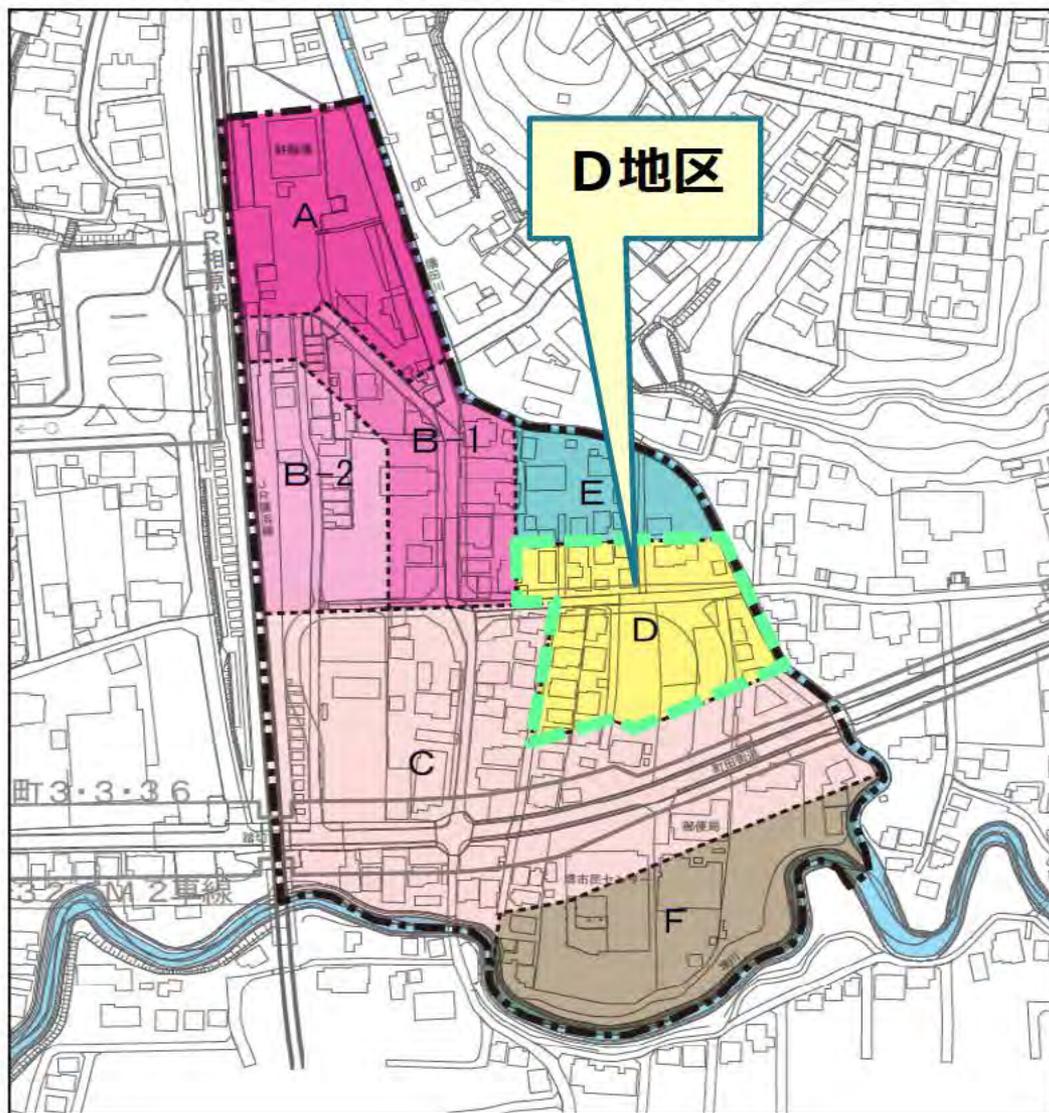


C地区

町田街道の拡幅及び区画道路整備等を契機として、既存建物の建替等の促進を図りB-1地区の商業機能等を補完する環境を形成する。

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(2) 土地利用の方針

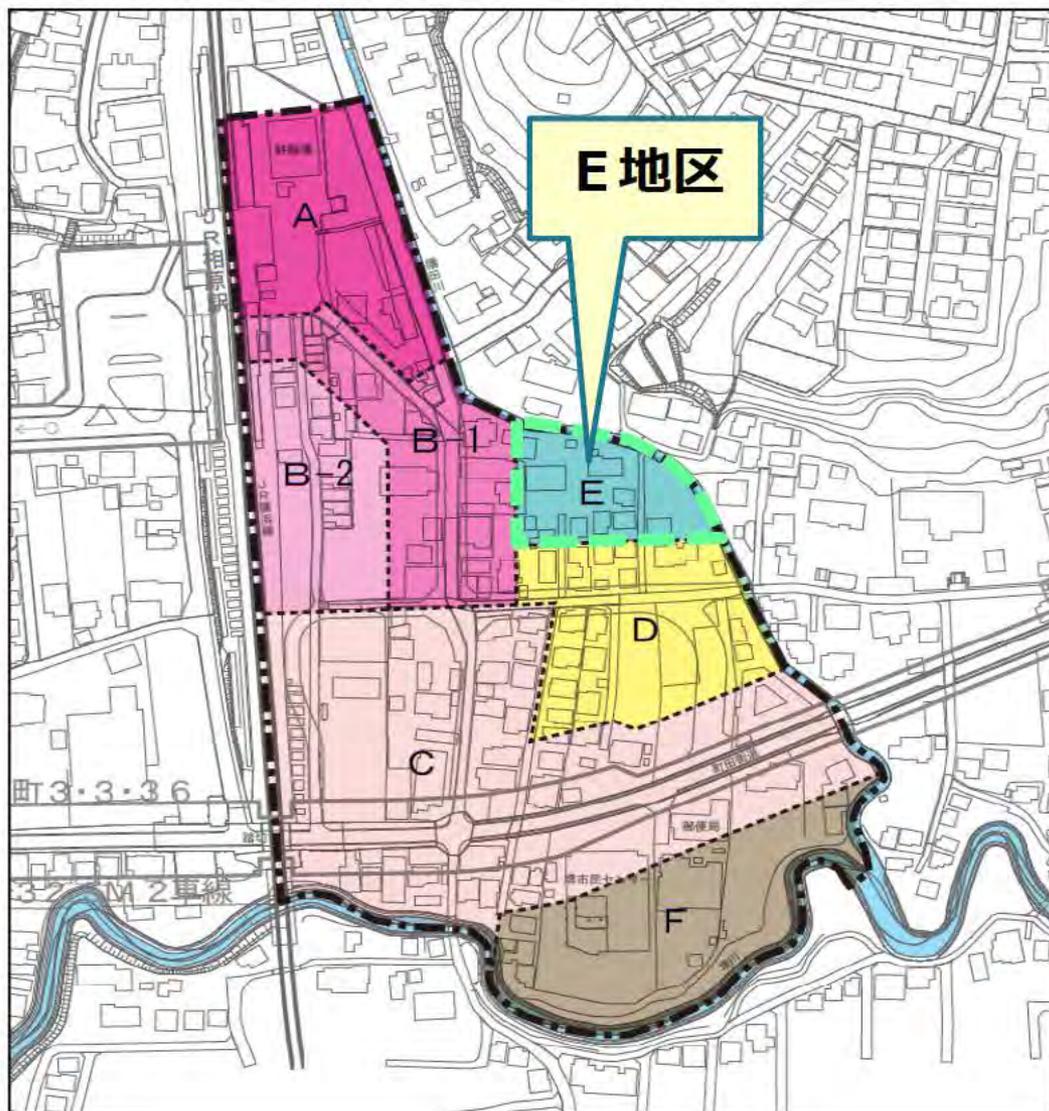


D地区

隣接する文化資源の活用や、地域資源の維持・保全を図り地域内外の交流と賑わいを形成するとともに、主要区画道路に面する立地特性を活かし、店舗等の立地を許容しつつ、周辺の低層住宅地との調和に配慮した良好な中層住宅を誘導する。

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(2) 土地利用の方針

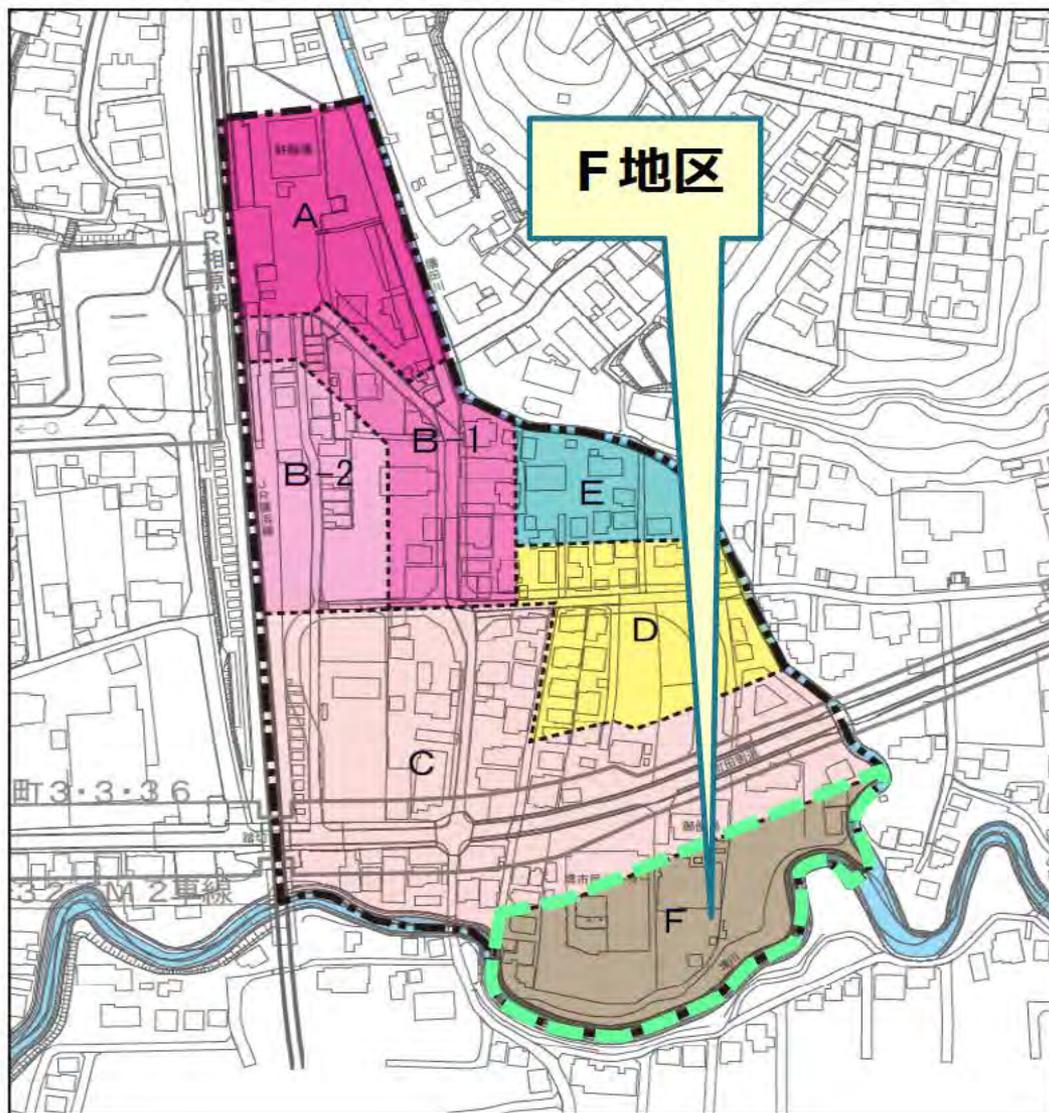


E地区

低層住宅地として周辺の住環境と調和した良好な居住環境を維持、保全する。

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(2) 土地利用の方針



F地区

町田街道の拡幅や境川改修と調整を図りながら、公共施設等の建替えにあわせ土地利用の再編を図る。

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(3) 地区施設の整備の方針

- 1 地域の顔となる駅前づくりと賑わいの形成を図るため、**駅前広場を整備する。**
- 2 町田街道立体交差化に伴う拡幅整備にあわせて、町田街道から東口駅前広場への交通ネットワークを確保するため、**主要区画道路を整備するとともに、**駅周辺の歩行空間の充実やバリアフリー化を推進するため、**地区区内の生活環境に配慮した安全で円滑な交通ネットワークを形成する区画道路を整備する。**
- 3 主要区画道路沿道に**誰もが集える公園を整備し、**隣接する地域文化資源の立寄地として活性化の一翼を担うとともに、災害時の避難場所として**地域の防災性の向上を図る。**

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(4) 建築物等の整備方針

- 1 生活中心地としての賑わいや拠点機能の形成と良好な居住環境形成を図るため、**建築物等の用途の制限**を定める。
- 2 生活中心地にふさわしい街並み景観と周辺市街地に配慮した良好な都市環境を形成するため、**建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度**を定める。
- 3 地区の特色である緑を活かした景観形成を図るため、**主要区画道路及び区画道路沿道の緑化を推進**するとともに、**地区内の緑の保全**に努める。

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(5) 地区施設の整備について



【地区施設】

● 主要区画道路1号 (拡幅一部新設)

幅員12m 延長 約 320m

● 区画道路1号 (拡幅一部新設)

幅員 6m 延長 約 140m

● 区画道路2号 (拡幅)

幅員 6~11m 延長 約 80m

● 区画道路3号 (拡幅)

幅員 6~12m 延長 約 120m

● 駅前広場 (拡幅)

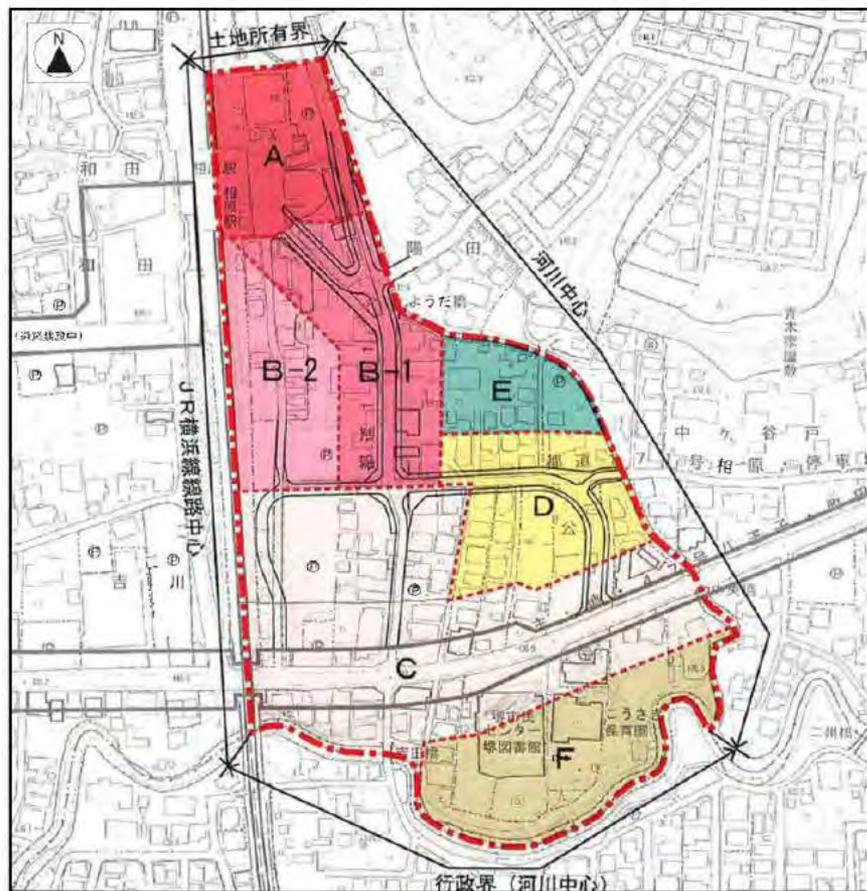
幅員 22~50m 面積 約1500²

● 1号公園 (新設)

面積 約300²

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(6) 地区区分／建築物等の制限について



【建築物等の用途の制限】

●A、B-1、B-2、C地区

以下の建築物は建築してはならない。

- ①工場(自家販売のための食品製造業、ガソリンスタンド、クリーニング業などのサービス業を営む店舗に附属するものを除く)
- ②倉庫(建築物に附属するものを除く。)

【敷地面積の最低限度】

- A、B-1、C地区 100㎡
- B-2地区 65㎡
- D、E、F地区 120㎡

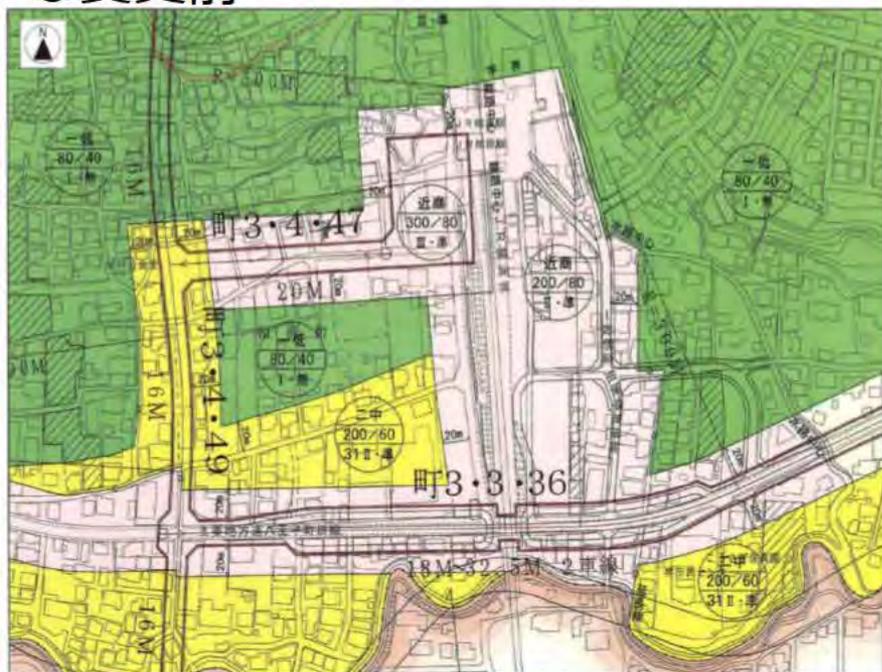
【建築物等の高さの最高限度】

- A、B-1、B-2、C、D、F地区 15m

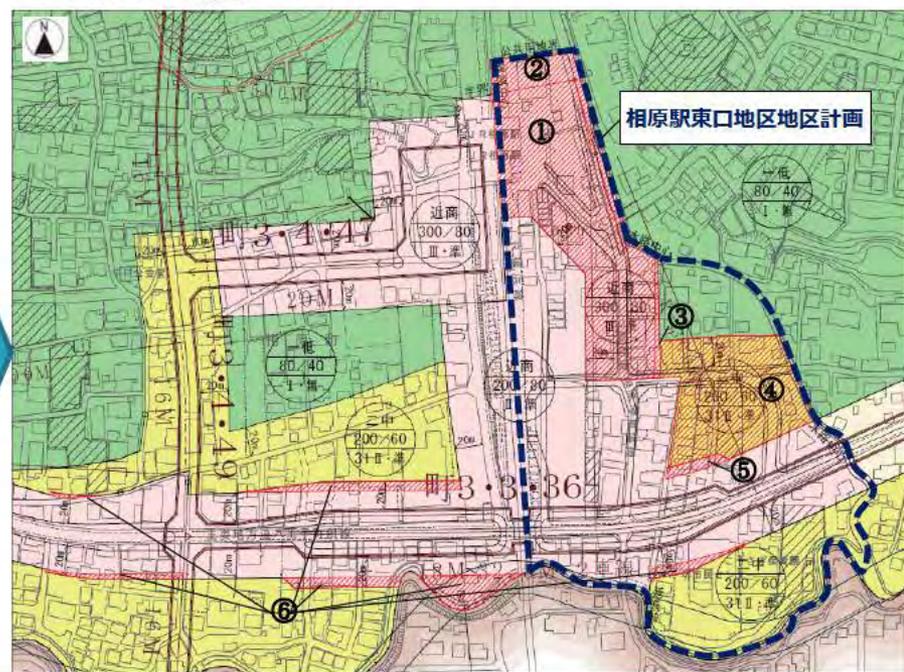
1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(7) 用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更について

●変更前



●変更後



変更前

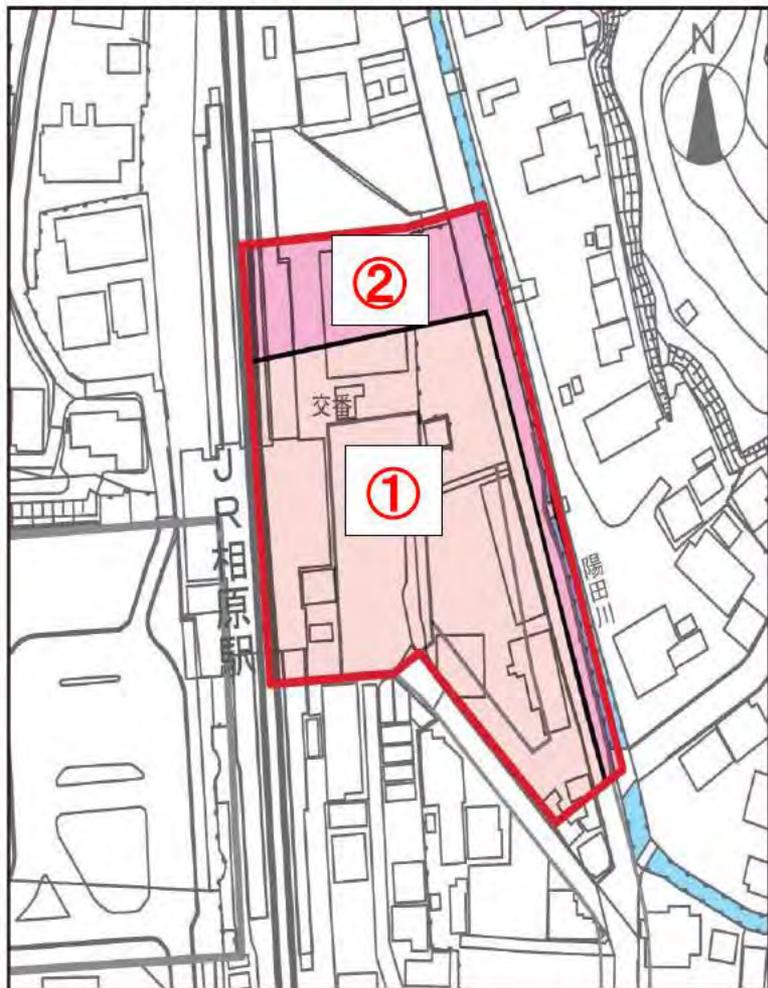
変更後

	変更前							変更後						
	用途地域	建蔽率 %	容積率 %	高さ m	敷地面積の最低限 m ²	高度	防火・準防火	用途地域	建蔽率 %	容積率 %	高さ m	敷地面積の最低限 m ²	高度	防火・準防火
①	近商	80	200	-	-	2高	準防	近商	80	300	-	-	3高	準防
②	一低	40	80	10	120	1高	-	近商	80	300	-	-	3高	準防
③	一低	40	80	10	120	1高	-	近商	80	300	-	-	3高	準防
④	一低	40	80	10	120	1高	-	二中	60	200	-	-	31m2高	準防
⑤	一低	40	80	10	120	1高	-	近商	80	200	-	-	2高	準防
⑥	二中	60	200	-	-	31m2高	準防	近商	80	200	-	-	2高	準防

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(8) 変更内容

地区計画のA地区に相当



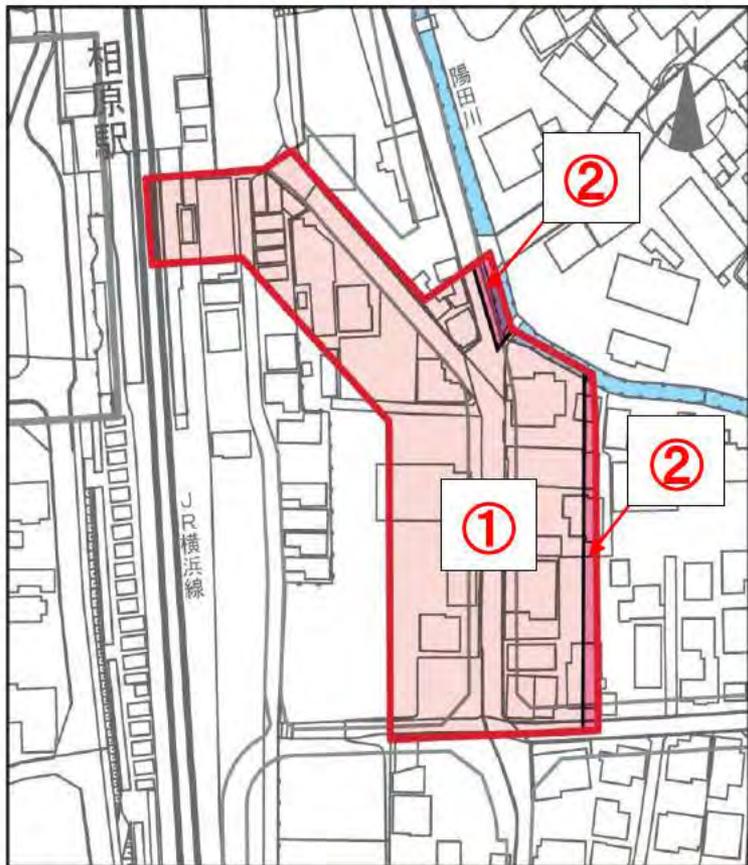
	項目	変更前	変更後
①	用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%	80%
	容積率	200%	300%
	高さの最高限度	—	地区計画による
	敷地面積の最低限度	—	地区計画による
	高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区
	防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域

	項目	変更前	変更後
②	用途地域	第一種低層住居 専用地域	近隣商業地域
	建蔽率	40%	80%
	容積率	80%	300%
	高さの最高限度	10m	地区計画による
	敷地面積の最低限度	120㎡	地区計画による
	高度地区	第1種高度地区	第3種高度地区
	防火・準防火地域	—	準防火地域

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(8) 変更内容

地区計画のB-1地区に相当



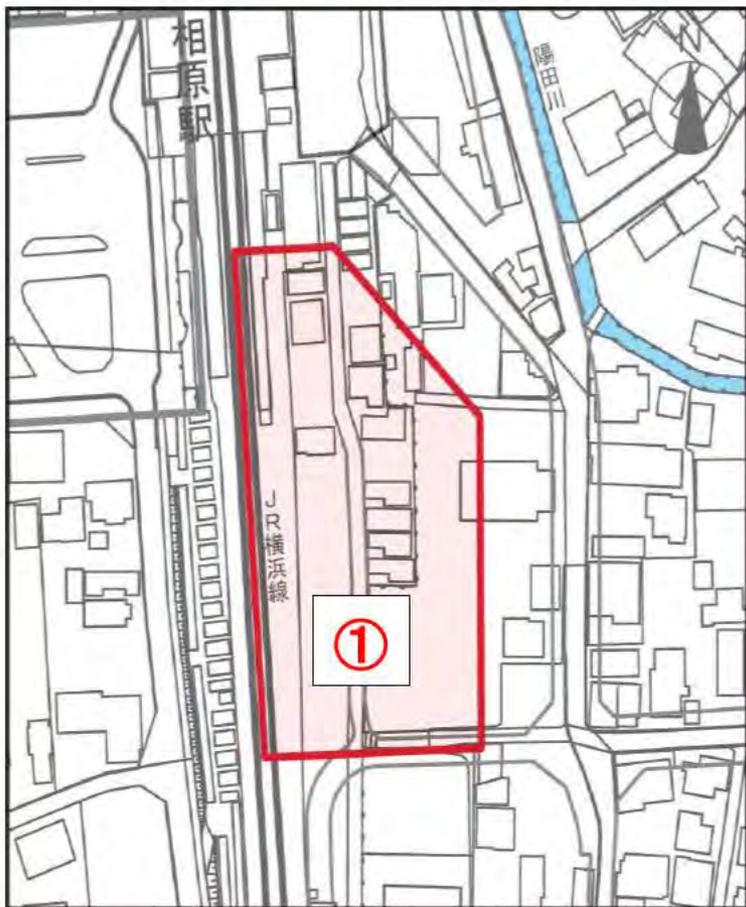
	項目	変更前	変更後
①	用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%	80%
	容積率	200%	300%
	高さの最高限度	—	地区計画による
	敷地面積の最低限度	—	地区計画による
	高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区
	防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域

	項目	変更前	変更後
②	用途地域	第一種低層住居 専用地域	近隣商業地域
	建蔽率	40%	80%
	容積率	80%	300%
	高さの最高限度	10m	地区計画による
	敷地面積の最低限度	120m ²	地区計画による
	高度地区	第1種高度地区	第3種高度地区
	防火・準防火地域	—	準防火地域

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(8) 変更内容

地区計画のB-2地区に相当

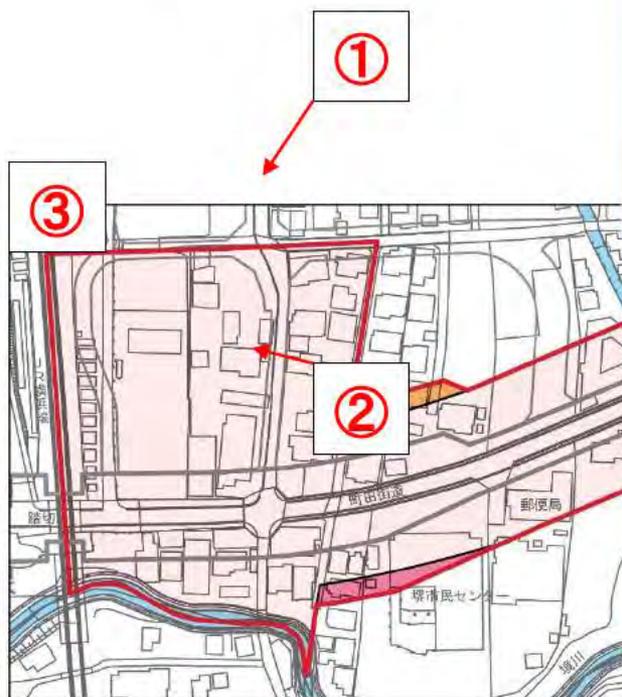


	項目	変更前	変更後
①	用途地域	近隣商業地域	変更なし
	建蔽率	80%	
	容積率	200%	
	高さの最高限度	—	地区計画による
	敷地面積の最低限度	—	地区計画による
	高度地区	第2種高度地区	変更なし
	防火・準防火地域	準防火地域	

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(8) 変更内容

地区計画のC地区に相当



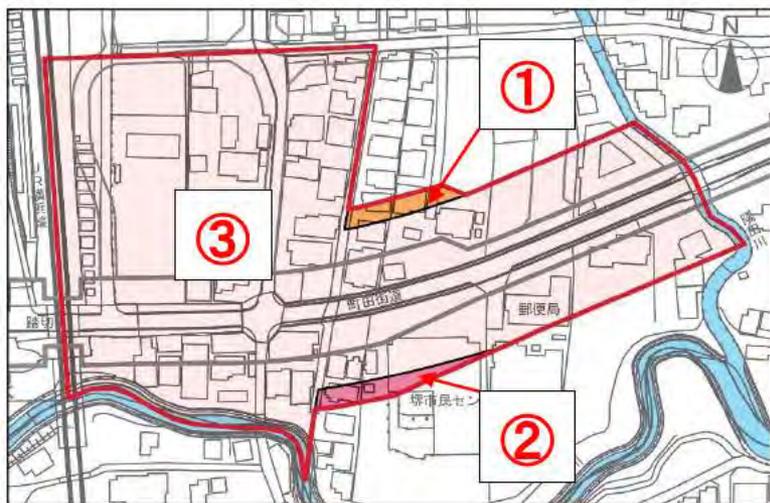
	項目	変更前	変更後
①	用途地域	第一種低層住居 専用地域	近隣商業地域
	建蔽率	40%	80%
	容積率	80%	200%
	高さの最高限度	10m	地区計画による
	敷地面積の最低限度	120㎡	地区計画による
	高度地区	第1種高度地区	第2種高度地区
	防火・準防火地域	—	準防火地域

	項目	変更前	変更後
②	用途地域	第二種中高層 住居専用地域	近隣商業地域
	建蔽率	60%	80%
	容積率	200%	200%
	高さの最高限度	—	地区計画による
	敷地面積の最低限度	—	地区計画による
	高度地区	31m第2種高度地区	第2種高度地区
	防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(8) 変更内容

地区計画のC地区に相当

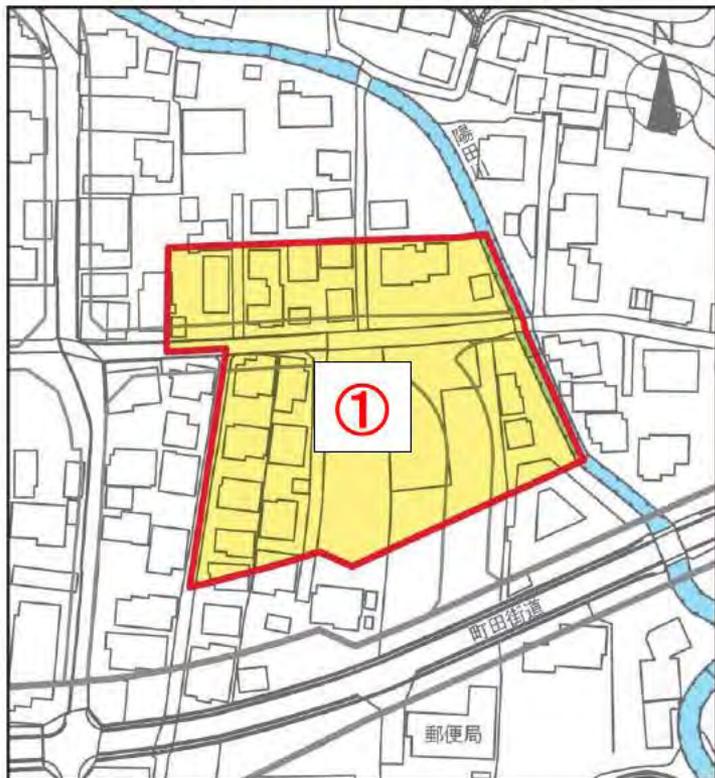


	項目	変更前	変更後
③	用途地域	近隣商業地域	変更なし
	建蔽率	80%	
	容積率	200%	
	高さの最高限度	—	地区計画による
	敷地面積の最低限度	—	地区計画による
	高度地区	第2種高度地区	変更なし
	防火・準防火地域	準防火地域	

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(8) 変更内容

地区計画のD地区に相当

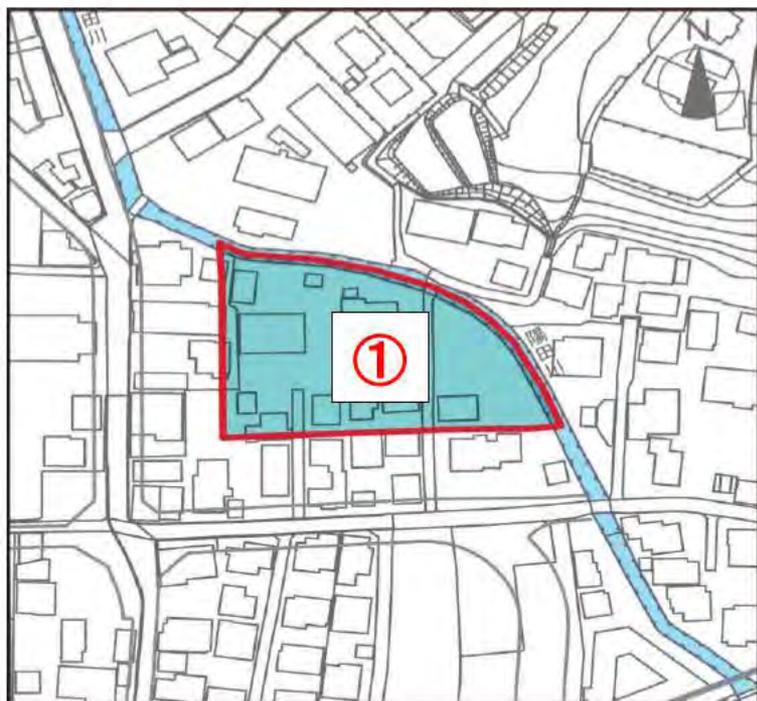


	項目	変更前	変更後
①	用途地域	第一種低層住居 専用地域	第二種中高層 住居専用地域
	建蔽率	40%	60%
	容積率	80%	200%
	高さの最高限度	10m	地区計画による
	敷地面積の最低限度	120㎡	地区計画による
	高度地区	第1種高度地区	31m第2種高度地区
	防火・準防火地域	—	準防火地域

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(8) 変更内容

地区計画のE地区に相当

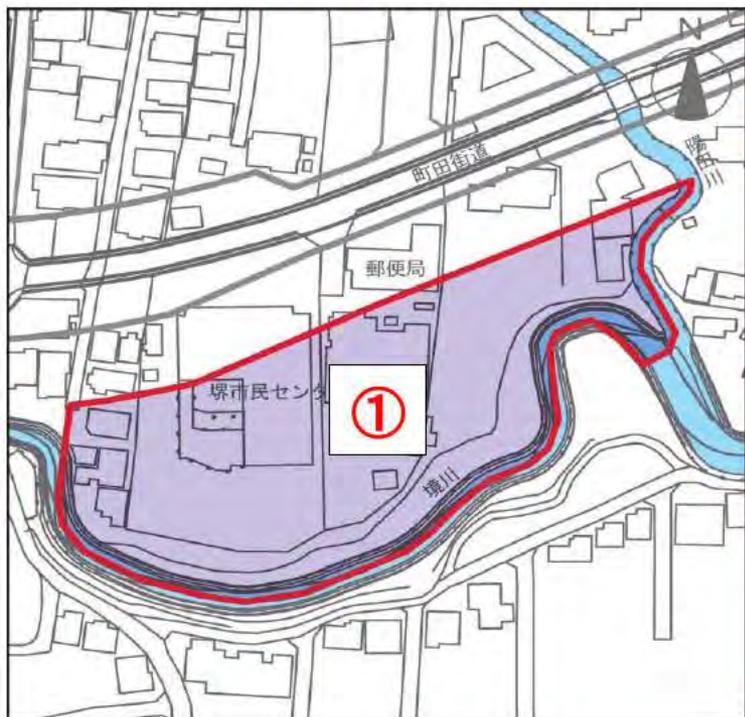


	項目	変更前	変更後
①	用途地域	第一種低層住居 専用地域	変更なし
	建蔽率	40%	
	容積率	80%	
	高さの最高限度	10m	
	敷地面積の最低限度	120㎡	
	高度地区	第1種高度地区	
	防火・準防火地域	—	

1. 「相原駅東口地区地区計画及び用途地域等の都市計画決定・変更」について

(8) 変更内容

地区計画のF地区に相当



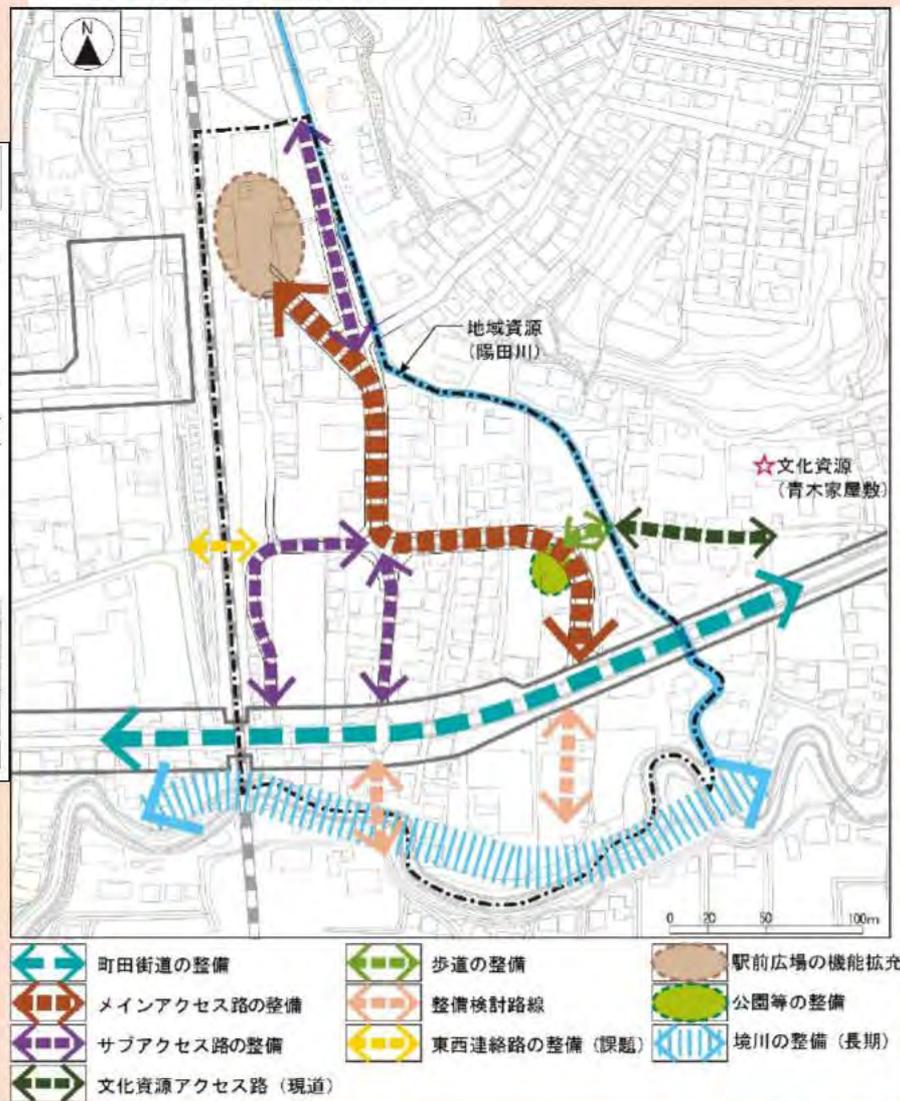
	項目	変更前	変更後
①	用途地域	第二種中高層住居専用地域	変更なし
	建蔽率	60%	
	容積率	200%	
	高さの最高限度	—	地区計画による
	敷地面積の最低限度	—	地区計画による
	高度地区	31m第2種高度地区	変更なし
	防火・準防火地域	準防火地域	

2. 「相原駅東口駅前交通広場の整備」について

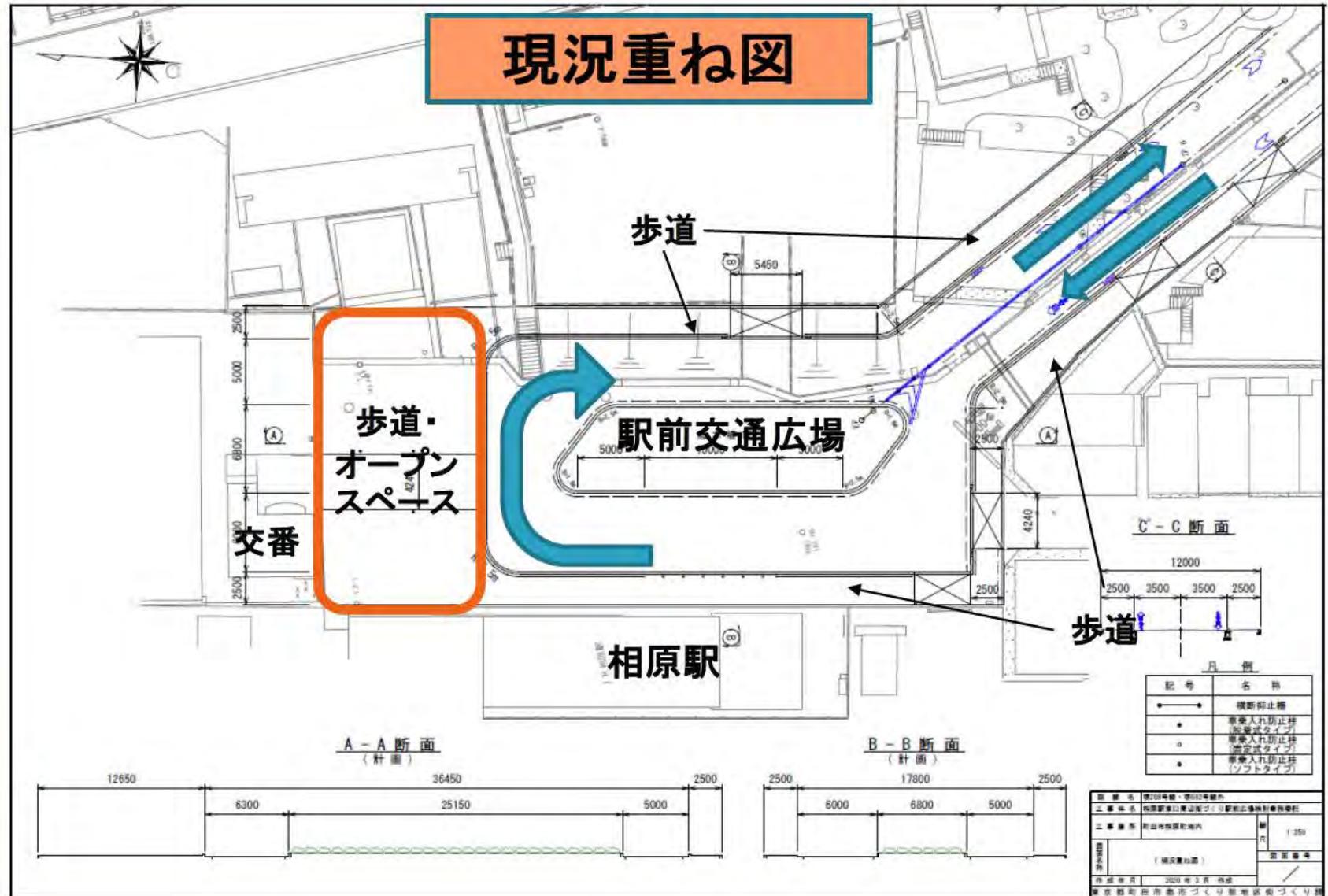
●大戸踏切立体交差化



●東口都市基盤整備

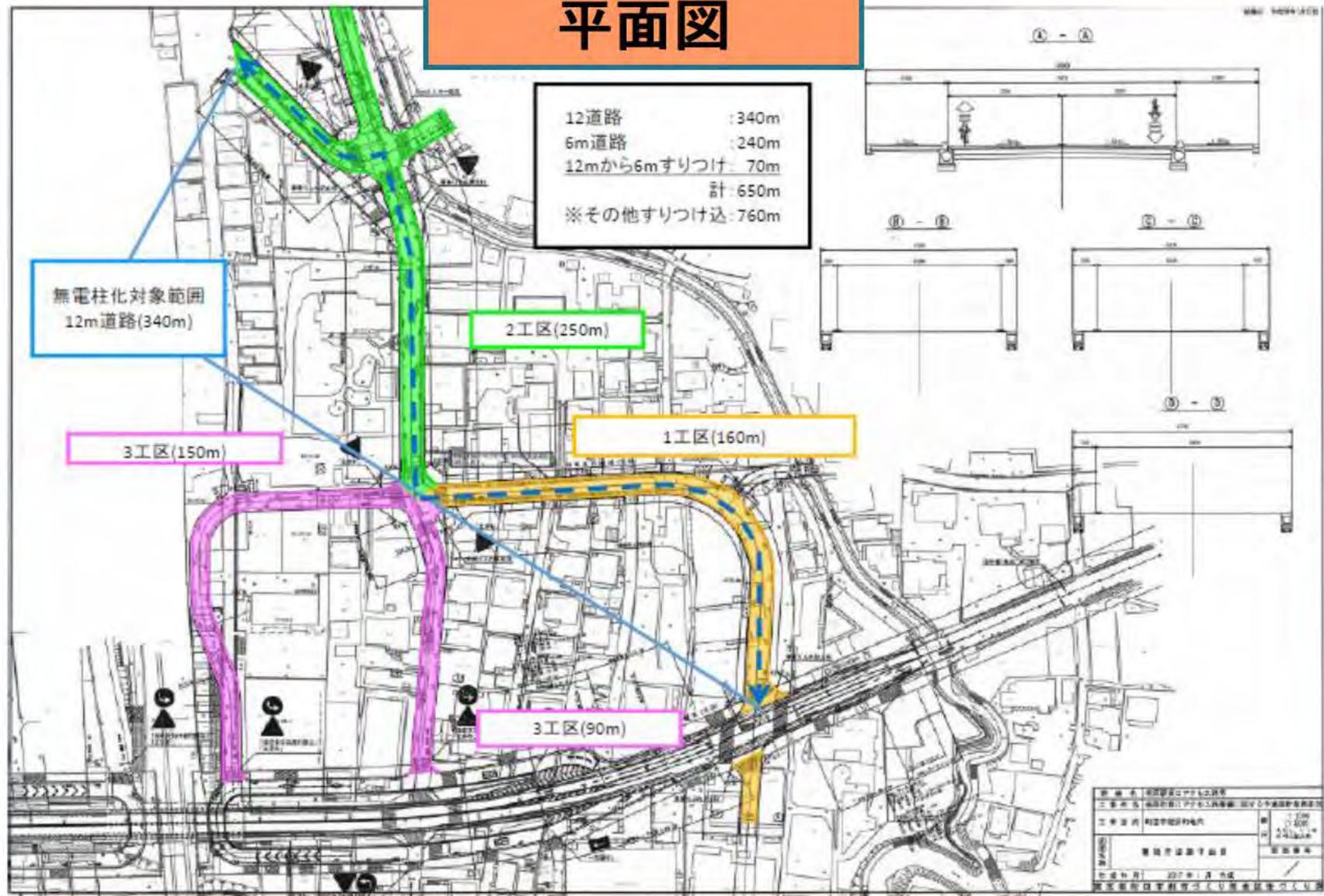


2. 「相原駅東口駅前交通広場の整備」について



3. 「駅東口へのアクセス路整備事業」について

平面図



町田都市計画地区計画の決定（町田市決定）

都市計画相原駅東口地区地区計画を次のように決定する。

名 称		相原駅東口地区地区計画
位 置※		町田市相原町字谷戸、相原町字和田、相原町字吉川、相原町字陽田及び相原町字中ヶ谷戸各地内
面 積※		約6.2ha
地区計画の目標		<p>本地区は、横浜線相原駅の東側に位置し、駅の南側では緊急輸送道路にも位置付けられている町田街道の拡幅及び大戸踏切の立体交差化等の基盤整備が進められている。</p> <p>「町田市都市計画マスタープラン」においては、住宅市街地に近接した市民の日常生活の中心地である「生活中心地」として位置付けられ、公共交通を支える都市基盤の整備、地域密着型の公共公益施設の充実、魅力ある商業地の育成を図る地区として位置付けられている。</p> <p>そこで本地区計画は、2020年3月に策定した「相原駅東口地区まちづくり構想」で示されている町田街道の拡幅整備にあわせて、相原駅東口駅前広場と町田街道を結ぶ快適な交通ネットワークを形成し、生活中心地にふさわしい都市基盤の再編を図るとともに、商業機能と緑豊かな居住環境が調和した良好な土地利用を誘導することにより、生活に便利で賑わいのある市街地を形成することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、地区を7つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A地区 駅東口の顔となる駅前広場を拡充整備するとともに、駅前広場整備や商業施設整備等による一体的な土地利用を図り、生活中心地にふさわしい駅前拠点を形成する。 2. B-1地区 主要区画道路沿道の立地特性を活かし、商業・交流機能等を再編・誘導し、生活中心地にふさわしい魅力と賑わいを創出する。 3. B-2地区 既存住宅を許容しつつ、1階店舗等の既存ストック（商業施設等）を活用し、地区に慣れ親しんだ相原らしい景観を維持しながら地縁を活かした賑わいの創出を図る。 4. C地区 町田街道の拡幅及び区画道路整備等を契機として、既存建物の建替等の促進を図りB-1地区の商業機能等を補完する環境を形成する。 5. D地区 隣接する文化資源の活用や、地域資源の維持・保全を図り地域内外の交流と賑わいを形成するとともに、主要区画道路に面する立地特性を活かし、店舗等の立地を許容しつつ、周辺の低層住宅地との調和に配慮した良好な中層住宅を誘導する。 6. E地区 低層住宅地として周辺の住環境と調和した良好な居住環境を維持、保全する。 7. F地区 町田街道の拡幅や境川改修と調整を図りながら、公共施設等の建替えにあわせ土地利用の再編を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地域の顔となる駅前づくりと賑わいの形成を図るため、駅前広場を整備する。 2. 町田街道立体交差化に伴う拡幅整備にあわせて、町田街道から東口駅前広場への交通ネットワークを確保するため、主要区画道路を整備するとともに、駅周辺の歩行空間の充実やバリアフリー化を推進するため、地区内の生活環境に配慮した安全で円滑な交通ネットワークを形成する区画道路を整備する。

		地区施設の整備の方針		3. 主要区画道路沿道に誰もが集える公園を整備し、隣接する地域文化資源の立寄地として活性化の一翼を担うとともに、災害時の避難場所として地域の防災性の向上を図る。						
		建築物等の整備方針		1. 生活中心地としての賑わいや拠点機能の形成と良好な居住環境形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 生活中心地にふさわしい街並み景観と周辺市街地に配慮した良好な都市環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3. 地区の特色である緑を活かした景観形成を図るため、主要区画道路及び区画道路沿道の緑化を推進するとともに、地区内の緑の保全に努める。						
地区整備計画	規模	種類	名称			幅員		延長・面積		備考
		道路	主要区画道路1号 ※			12m		約320m		拡幅一部新設
			区画道路1号			6m		約140m		拡幅一部新設
			区画道路2号 ※			6～11m		約80m		拡幅
			区画道路3号 ※			6～12m		約120m		拡幅
			駅前広場 ※			22～50m		約1,500㎡		拡幅
	公園		1号公園					約300㎡		新設
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区	D地区	E地区	F地区	
		面積	約0.7ha	約0.7ha	約0.6ha	約2.3ha	約0.7ha	約0.3ha	約0.9ha	
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 工場（自家販売のために食品製造業を営むもの及びガソリンスタンド、クリーニング業、自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。） 2 倉庫（建築物に附属するものを除く。）					/		
建築物の敷地面積の最低限度		100㎡		65㎡		100㎡				

		建築物等の高さの最高限度	15m ただし、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたときはこの限りではない。		15m ただし、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたときはこの限りではない。
--	--	--------------	--	--	--

※は知事協議事項

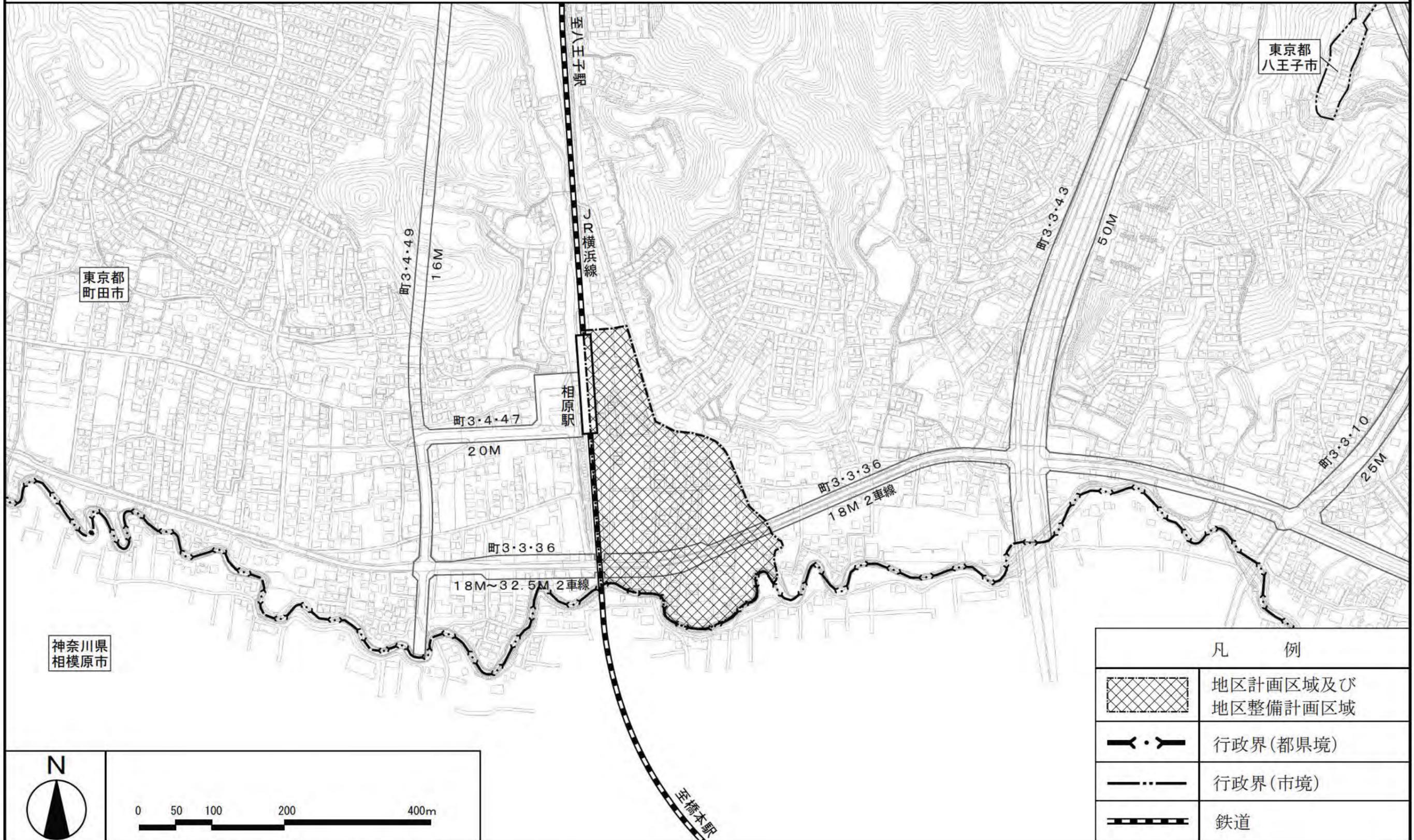
「区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：生活中心地にふさわしい都市基盤の再編を図るとともに、商業機能と居住環境が調和した良好な土地利用を誘導することにより、生活に便利で賑わいのある市街地を形成するため、地区計画を決定する。

町田都市計画地区計画

相原駅東口地区地区計画 位置図

[町田市決定]



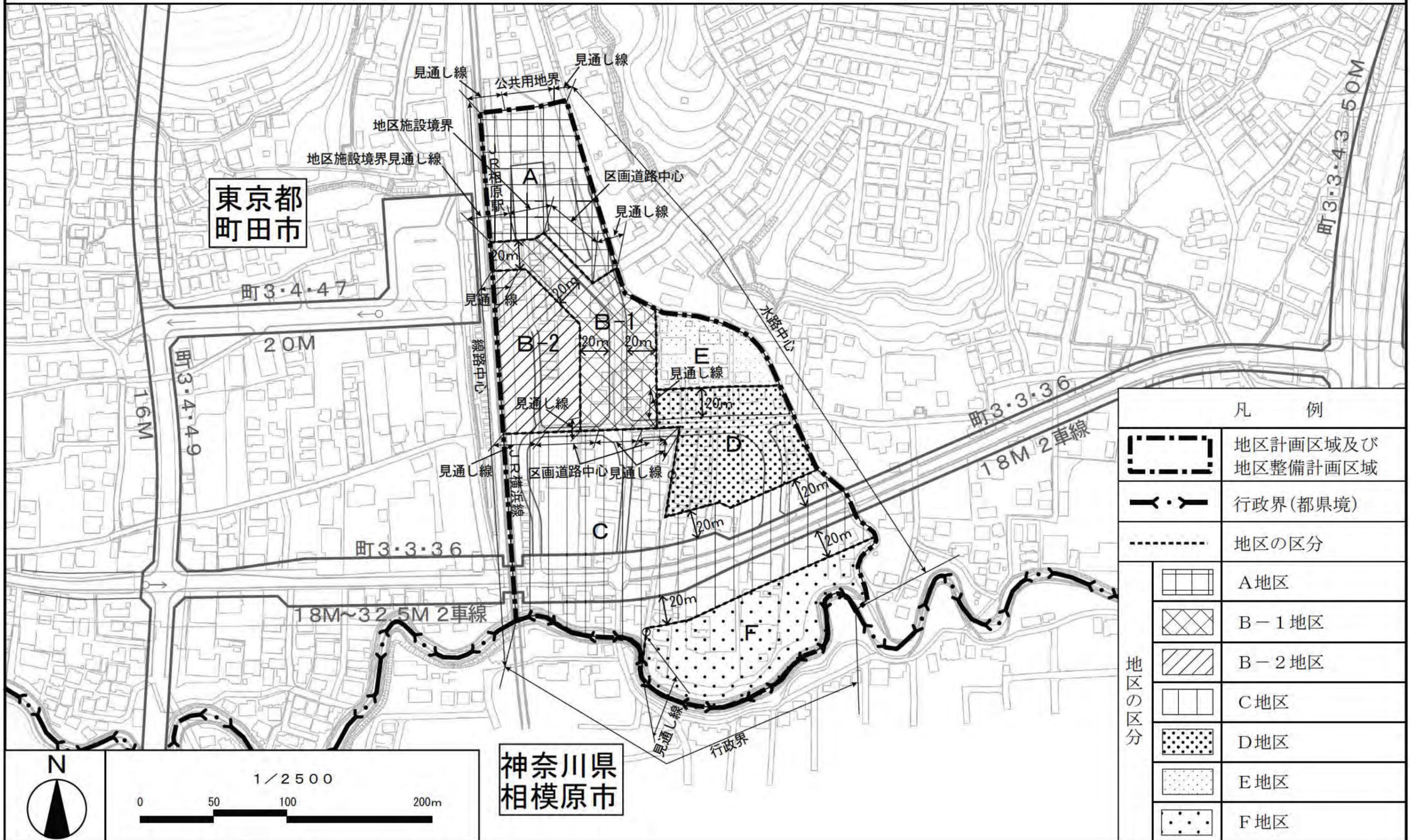
この地図は「2019 町田市共通地形図」を使用して作成したものです。

この都市計画道路計画線は町田市保有の都市計画データを使用して作成したものです。

町田都市計画地区計画

相原駅東口地区地区計画 計画図 1

[町田市決定]



凡 例		
	地区計画区域及び地区整備計画区域	
	行政界(都県境)	
	地区の区分	
地区の区分		A地区
		B-1地区
		B-2地区
		C地区
		D地区
		E地区
	F地区	

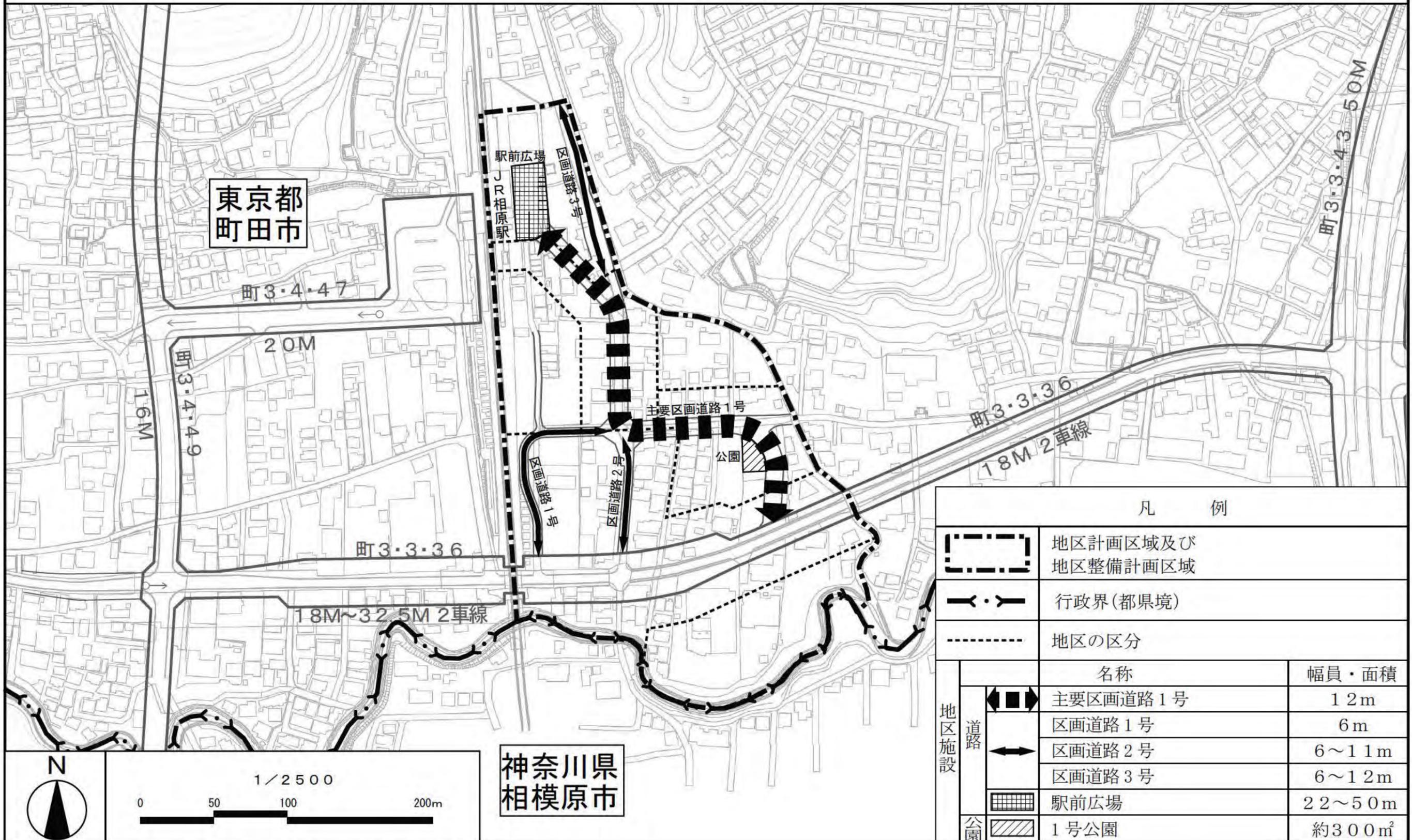
この地図は「2019 町田市共通地形図」を使用して作成したものです。

この都市計画道路計画線は町田市保有の都市計画データを使用して作成したものです。

町田都市計画地区計画

相原駅東口地区地区計画 計画図 2

[町田市決定]



凡 例				
	地区計画区域及び地区整備計画区域			
	行政界(都県境)			
	地区の区分			
地区施設	道路	名称	幅員・面積	
			主要区画道路1号	12m
			区画道路1号	6m
			区画道路2号	6~11m
			区画道路3号	6~12m
		駅前広場	22~50m	
公園		1号公園	約300㎡	

この地図は「2019 町田市共通地形図」を使用して作成したものです。

この都市計画道路計画線は町田市保有の都市計画データを使用して作成したものです。