

町田市相原駅西口地区

まちづくり構想

—誰もが安心して住み続けられ、訪れたいとなる活気と魅力のあるまち—

町田市

2014年12月

目 次

1. まちづくり構想策定の経緯	1
2. まちづくり構想の位置付け	2
3. まちづくり構造の対象区域	3
4. 相原地域の現状	4
5. 相原駅西口地区の課題	9
6. まちづくりの目標・方向性	10
7. まちの将来像	11
8. まちづくりの進め方	12
9. 相原駅西口地区の整備方針	14
10. 土地利用誘導ゾーンにおけるまちづくり	16
参考資料	
1. 上位関連計画における位置づけ	17
2. 相原駅西口に関連する街づくり計画	21

J R横浜線相原駅は、年間乗車人員が約380万人（2013年度）と、多くの人々に日々利用されている駅です。相原駅周辺は、町田市都市計画マスタープランにおいて「生活中心地」に位置づけられ、地域の日常生活を支え、身近な交通・地域コミュニティ活動の中心地として、にぎわいと交流を創出する拠点形成が求められています。

特に相原駅西口地区（以下、「本地区」という。）は、駅前広場や都市計画道路（町3・4・47号線、町3・4・49号線）の整備が進み、生活中心地の形成にふさわしい都市基盤が整いつつあり、地域の生活利便性の向上や新たな街の顔づくりへの期待が高まっています。

これまで相原駅周辺の街づくりは、2006年から地域と市による市民協働により検討を進め、2010年に提言書「相原駅周辺街づくりに向けて」や2013年に「相原駅周辺の街づくり方針」などが取りまとめられてきました。

2013年度からは相原駅の東口及び西口それぞれの諸課題への対応を図るため、東口と西口のそれぞれ地区別の「まちづくり検討会」を設置し、将来の街をどのようにつくっていくかなどの検討が行われ、今回、西口において「相原駅西口土地利用計画（案）」が取りまとめられました。

本まちづくり構想（以下、「本構想」という。）は、町田市都市計画マスタープラン等に位置づけられている諸計画の実現策として、より具体的かつ即地的な検討とまちづくりの方向性を示すもので、相原駅西口まちづくり検討会での意見並びに「相原駅西口土地利用計画（案）」を参考として、町田市が策定したものです。

3

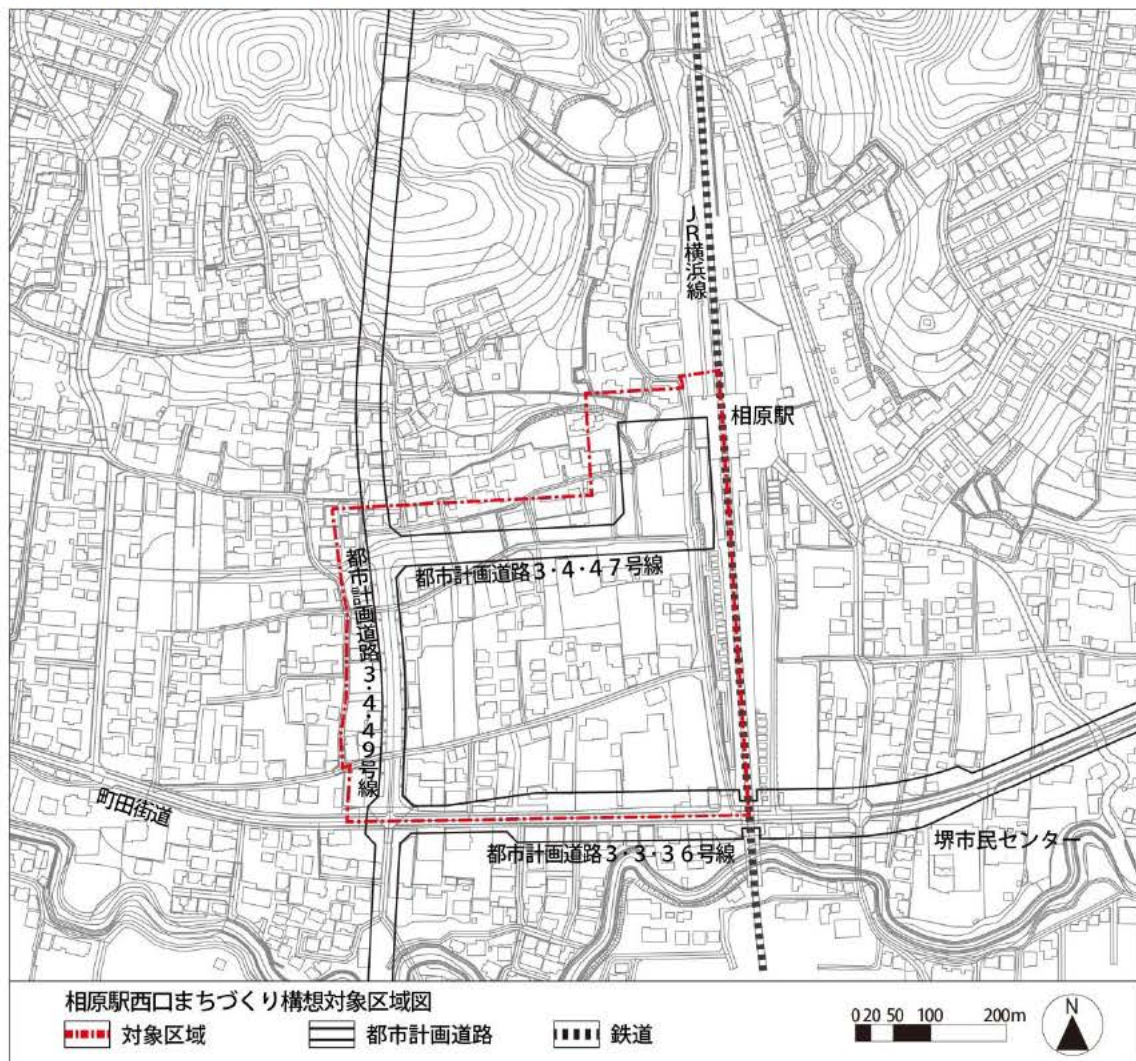
まちづくり構想の対象区域

相原駅周辺は、町田市都市計画マスタープランにおいて、にぎわいと交流を創出する拠点である「生活中心地」に位置づけられ、公共交通を支える都市基盤の整備、地域密着型の公共施設の充実、魅力ある商業地の誘導を図るべき地区とされています。

周辺市街地の土地利用の状況や都市基盤整備の状況を踏まえ、都市計画道路等の都市基盤整備に併せて適切な土地利用の誘導が必要と考えられる約6.2ha（下図のとおり）を本構想の対象区域として定めます。

なお、対象区域は、今後のまちづくりの動向等に応じて適宜見直すものとします。

■まちづくり構想の対象区域図



(1) 相原地域の立地特性

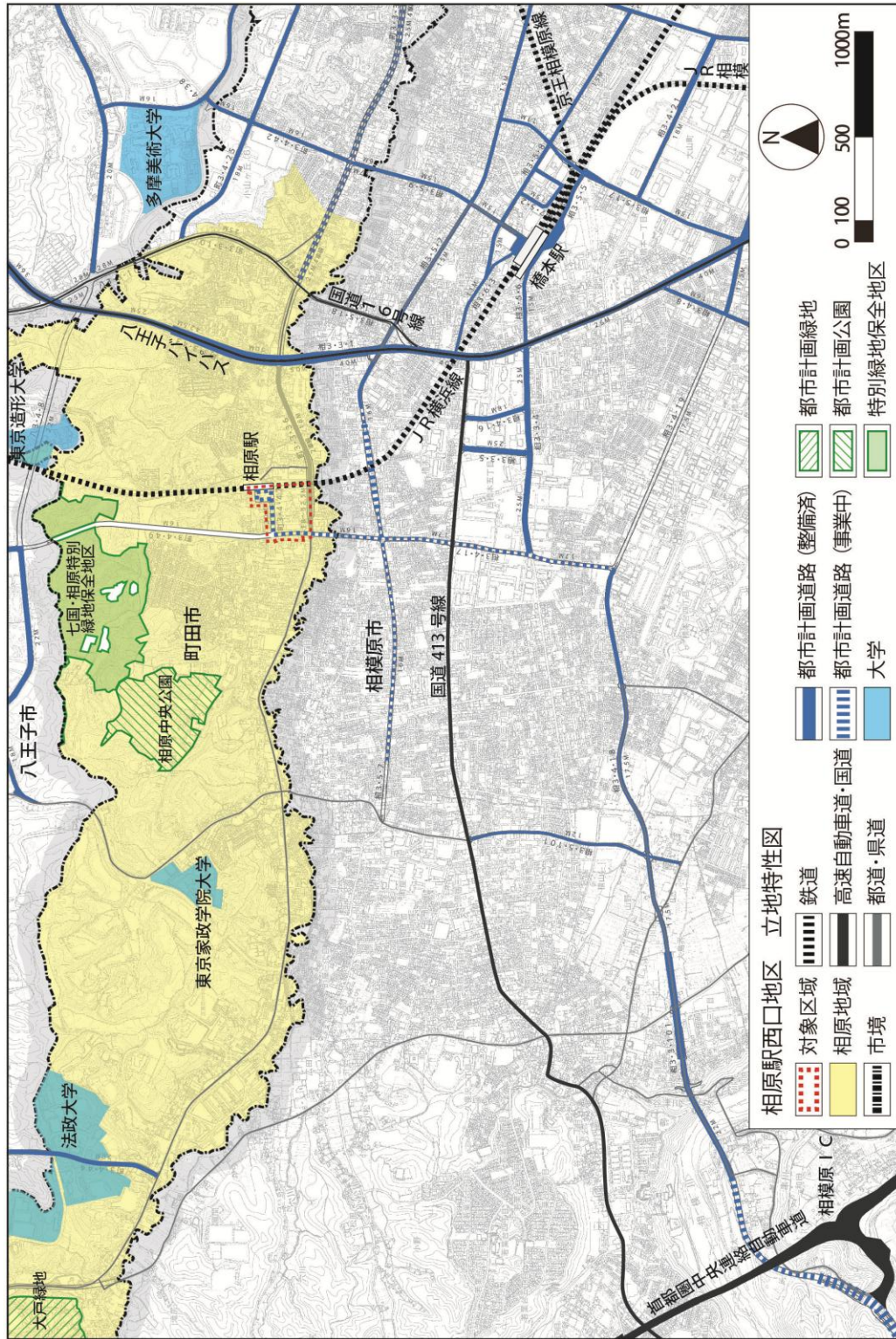
相原地域は、町田市の北西部に位置し、北は八王子市、南は相模原市に近接しています。また、外縁は高尾・大戸方面と町田市中心部を結ぶ町田街道が通っており、現在、周辺市を含め都市計画道路の整備が進められ、今後、道路ネットワークの構築が期待される地区です。

自然環境としては、地域の北側は七国・相原特別緑地保全地区や相原中央公園などの丘陵地で南側は境川があります。

相原駅は、橋本駅から約2 km、八王子みなみ野駅から約3 kmの位置にあることから駅勢圏が複層しています。また、法政大学、東京家政学院大学、東京造形大学などの大学が周辺に立地しています。

本地区は、近年、駅前広場や都市計画道路の整備が進み、新たな街の姿が見え始めています。

■対象区域の立地特性図



(2) 相原地域の状況

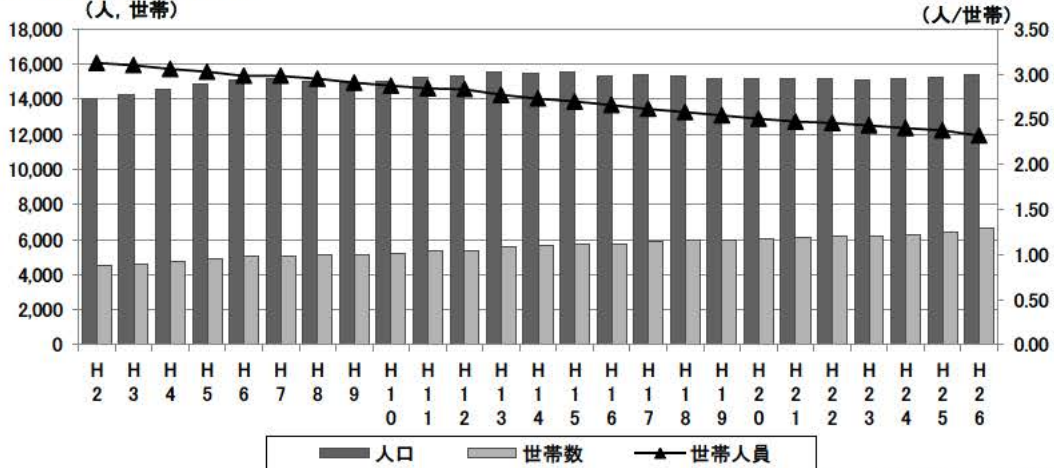
① 人口・世帯

相原地域の人口は、平成13年の15,572人をピークとして減少傾向にありましたが、平成23年の15,134人を境として増加傾向に転じ、平成26年は15,414人となっています。

世帯数は増加が続いており、平成26年には6,646世帯となっています。一方、世帯人員は減少が続いており、平成26年では2.32人/世帯となっています。

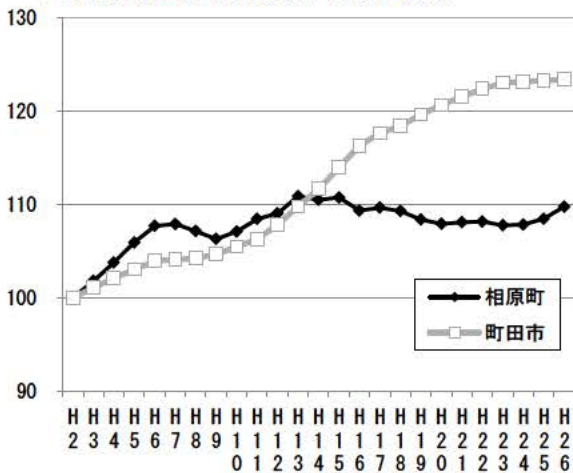
平成2年を基準として人口と世帯数の増加割合をみると、相原町は平成13年までは町田市人口増加割合よりも高く推移していましたが、その後は増加の伸びが止まり、現在に至っています。一方、町田市全体では人口増加が続いていて、平成26年は123.4と平成2年よりも約1.2倍の人口になっています。世帯数の増加割合は、相原町と町田市のどちらも増加が続いています。

■相原町の人口等の推移
(人, 世帯)



資料:住民基本台帳(各年1月1日)

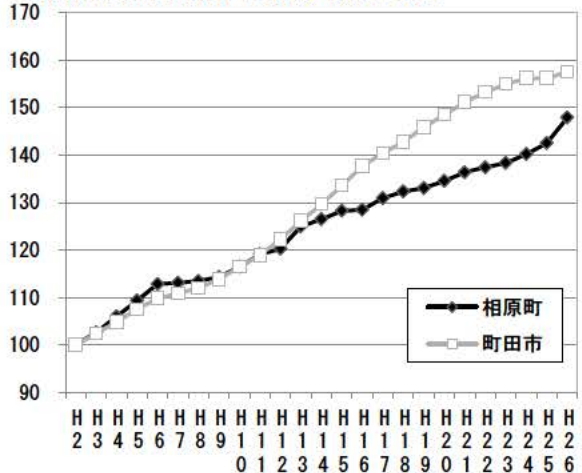
■相原町と町田市の人口増加の状況



注)H2を100とする

資料:住民基本台帳(各年1月1日)

■相原町と町田市の世帯数増加の状況

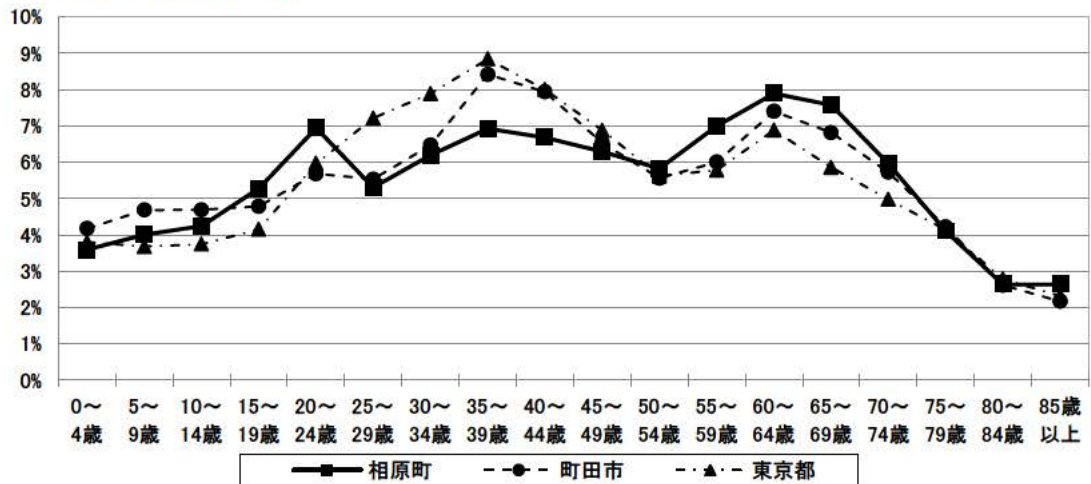


注)H2を100とする

資料:住民基本台帳(各年1月1日)

平成22年時点の人口構成比では、相原町は15～24歳と、50～74歳の割合が町田市や東京都平均と比較して大きい一方で、25～49歳の割合が町田市全域や東京都と比較して小さいことが特徴としてあげられます。

■ 年齢別人口構成比の比較



資料: 国勢調査 (H22)

② 相原駅の乗客数

J R 横浜線相原駅の年間乗車客数は、近年は約370万人前後で推移しています。



資料: 町田市統計書

③ バス路線

本地区を通るバス路線は、全て神奈川中央交通株式会社による運行で、経路と運行本数（平日）は、以下の通りです。

なお、現在町田街道沿いにバス停及び折り返し場がありますが、駅前広場が完成する2016年度以降は、駅前広場からの発着に改められます。

■相原を通るバス路線の一日あたりの本数(H26.9.30現在)

相原発（ ）内は橋本駅北口発		相原着（ ）内は橋本駅北口行	
大戸行	5(4)本	大戸発	9(7)本
法政大学経由大戸行	20(19)本	大戸発法政大学経由	17(17)本
法政大学行	70(1)本	法政大学発	73(4)本
根岸経由東京家政学院行	11本	東京家政学院発根岸経由	10本
真米経由東京家政学院行	17本	東京家政学院発真米経由	18本
青少年センター入口行※	3本	青少年センター入口発※	3本
橋本駅北口行	28本	橋本駅北口発	24本
町田ターミナル行※	3本	町田ターミナル発※	3本

※:まちっこ(町田市コミュニティバス)

資料:神奈川中央交通株式会社HP

現在の相原駅西口地区の課題を整理すると、以下の通りとなります。

● 生活中心地としての拠点の形成

- ・市民の日常を支え、周辺居住者に不足している施設や生活利便機能の集積により、にぎわいと交流を創出し、生活中心地としての拠点の形成を図る必要があります。
- ・駅前広場や都市計画道路沿道における土地の有効活用、地区内にある低未利用地や土地利用転換による土地の集約化などにより、生活中心地に適する土地利用の形成を図る必要があります。
- ・周辺には大規模な市街地開発の可能性が低いこと、八王子みなみ野駅や橋本駅が近く駅勢圏が重なっていること、将来の人口減少や本地区周辺は低層住宅地が広がっていることなどを踏まえ、地区特性に応じた適切な規模の拠点形成を図る必要があります。

● 地域の顔となる駅前環境づくり

- ・本地区周辺には、丘陵地の緑をはじめとした自然や、寺社・史跡などの歴史、文化資源などを有する地区です。そのため、良好な街並み景観を形成し、地域資源の情報発信による観光客などを呼び寄せるとともに、地域コミュニティの活動拠点として、地域の顔となる駅前づくりを進めていく必要があります。
- ・また、本地区周辺には多くの大学が立地し、相原駅を利用して通学している学生も多いことから、大学生との交流の場や機会の創出を進めていく必要があります。

● 交通結節点及び交通ネットワークの形成

- ・駅前広場や都市計画道路の整備により、相原駅での乗り換え利便性を向上させるとともに、周辺市街地から利用客を増加させ、駅利用者の増加を図る必要があります。
- ・都市計画道路に併せた地区内の道路網形成を図り、安全・安心な空間の形成や東口との連絡性の向上を図る必要があります。

相原駅西口地区の現状及び課題を踏まえ、相原駅西口地区が新たな街へと変化するために、まちづくりの目標・方向性を以下の通り定めます。

まちづくりの目標

誰もが安心して住み続けられ、訪れたいくなる活気と魅力のあるまち

まちづくりの方向性1 生活利便性の高いまちづくり

地区内外の市民の日常生活を支える生活中心地として、魅力ある商業施設の集積を図り、新たなにぎわいをつくります。

まちづくりの方向性2 周辺から訪れたいくなる魅力のあるまちづくり

地区外から訪れたいくなる、住みたいくなる、歩きたいくなるような地区の魅力をつくります。

まちづくりの方向性3 誰もが安心して暮らせるまちづくり

高齢者はもちろん、若い世代も安心して暮らせるまちづくりやコミュニティの形成を図ります。

「6. まちづくりの目標・方向性」が達成された姿を表す、まちの将来像は以下の通りです。

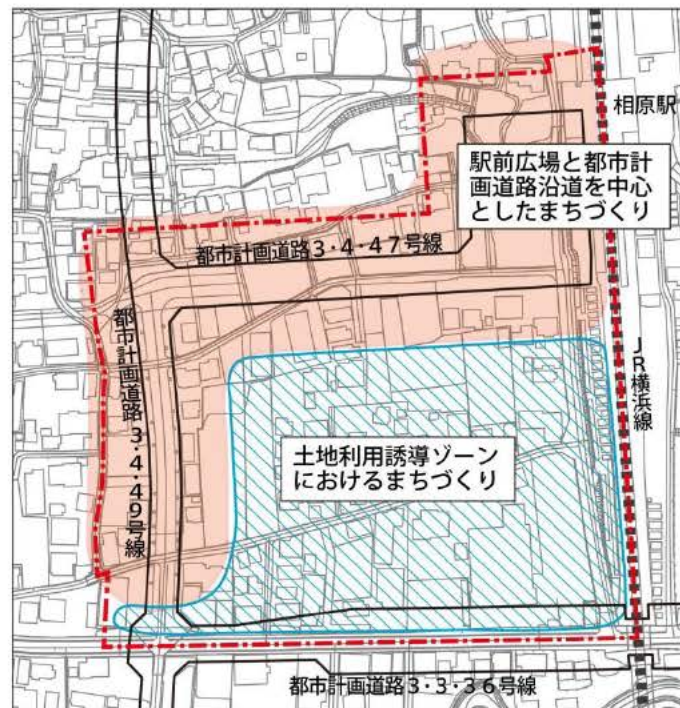
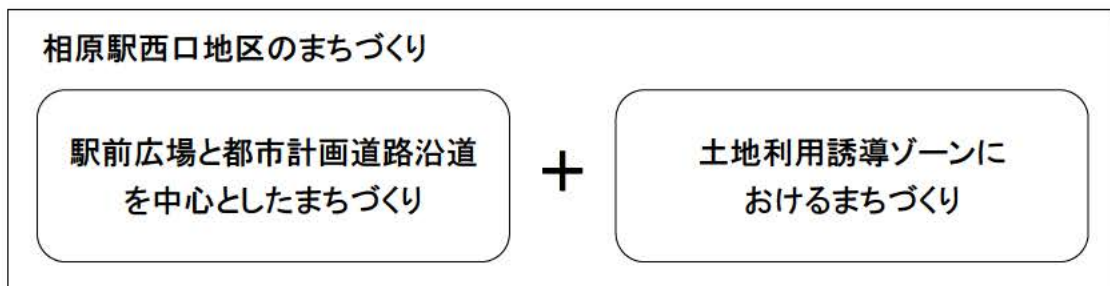
- 駅前の都市計画道路沿道にふさわしい土地利用の誘導や、地区内の土地利用の再編等による相原らしいコミュニティに満ちた商業環境を形成し、地域の玄関口となる駅前環境づくりが実現します。
- 駅前広場、都市計画道路の整備などにより、交通結節機能が強化され、誰もが移動がしやすく、安全な交通環境が実現します。
- 町田街道の立体交差化事業により、相原駅東西の連絡性や安全性が向上し、にぎわいのあるまちづくりが実現します。
- 地区内の道路や歩行環境の整備により、安全で快適な歩行空間を形成します。
- 子育て環境の整備、高齢者や環境への配慮などにより、住み続けられる住宅地としての魅力や安全性が向上し、誰もが暮らしやすい、安全安心なまちづくりが実現していきます。
- 周辺の丘陵地の景観への配慮や歴史・文化を大切にした、相原らしい魅力あるまちづくりが実現します。

まちづくりの目標と方向性、将来像の実現に向け、まちづくりの進め方を整理しました。

現在整備中の駅前広場と都市計画道路沿道については、供用開始の時期を見据えて相原らしいにぎわいの形成を図ります。

また、都市計画道路とJR横浜線に囲まれた土地利用誘導ゾーン^{※3}については、新たな土地利用やそれにふさわしい都市基盤のあり方について検討を行い、まちづくりを進めます。

【まちづくりの進め方】



³ 土地利用誘導ゾーン: 相原駅西口土地利用計画では、相原駅西口を①土地利用誘導地区、②沿道商業地区、③沿道利用地区の3地区に区分して土地利用方針を定めており、土地利用誘導地区は早期にまちづくりを実現する箇所と示されている。

【まちづくりのイメージ】

<まちづくりの目標>

誰もが安心して住み続けられ、訪れたいくなる活気と魅力のあるまち

<まちづくりの方向性>

- ①生活利便性の高いまちづくり
- ②周辺から訪れたいくなる魅力のあるまちづくり
- ③誰もが安心して暮らせるまちづくり

<まちづくりの進め方>

駅前広場と都市計画道路沿道を
中心としたまちづくり

+

土地利用誘導ゾーンに
おけるまちづくり

✓ 生活中心地にふさわしい土地利用や都市基盤が整備され、にぎわいの拠点の形成が行われます。

✓ 地域全体としてまちにさらなる魅力が生まれ、生活利便性が高く、誰もが安心して暮らし、周辺から訪れたいくなる魅力あるまちになります。

✓ 駅前広場や都市計画道路の整備により都市基盤が整えられ、バス停の駅前広場への乗り入れなど、交通結節機能が強化され、安全な交通環境が実現します。

✓ 町田街道沿道と駅前をつなぐ新たなにぎわいを形成するまちづくりを進め、生活中心地としての魅力の向上や拠点性の強化が実現します。

✓ 生活道路が整備され、安全で快適な歩行空間を形成します。

「まちの将来像」を実現するために、以下の整備方針により、まちづくりの取組を進めていきます。

(1) 相原駅西口地区全体の整備方針

● 生活中心地としての拠点形成

市民の日常生活を支える生活中心地として、周辺の良い住環境に配慮しながら、魅力ある商業機能の集積などにより「にぎわいの拠点」を形成します。

● 交通結節点及び交通ネットワークの形成

町3・4・47号線、町3・4・49号線、町3・3・36号線などの整備や、区画道路を配置し、交通結節点及び交通ネットワークを形成します。

● 良い住環境の形成

建築物等に関する用途の制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度を定め、地区内外の良い住環境を形成するとともに、地域の憩い・コミュニティ活動の場の形成に努めます。

(2) ゾーン別の整備方針

地区の状況などを踏まえ、以下の3つに区分します。

① 沿道商業ゾーン

駅へ通ずる幹線道路に面する立地を活かし、市民の暮らしを支える生活中心地にふさわしい魅力とにぎわいに資する商業、サービス施設等による商業地を形成します。

② 沿道利用ゾーン

幹線道路に面する立地を活かし、中層住宅を主体としつつ、中小規模の店舗や事務所等と調和した良い住環境を備えた住宅地を形成します。

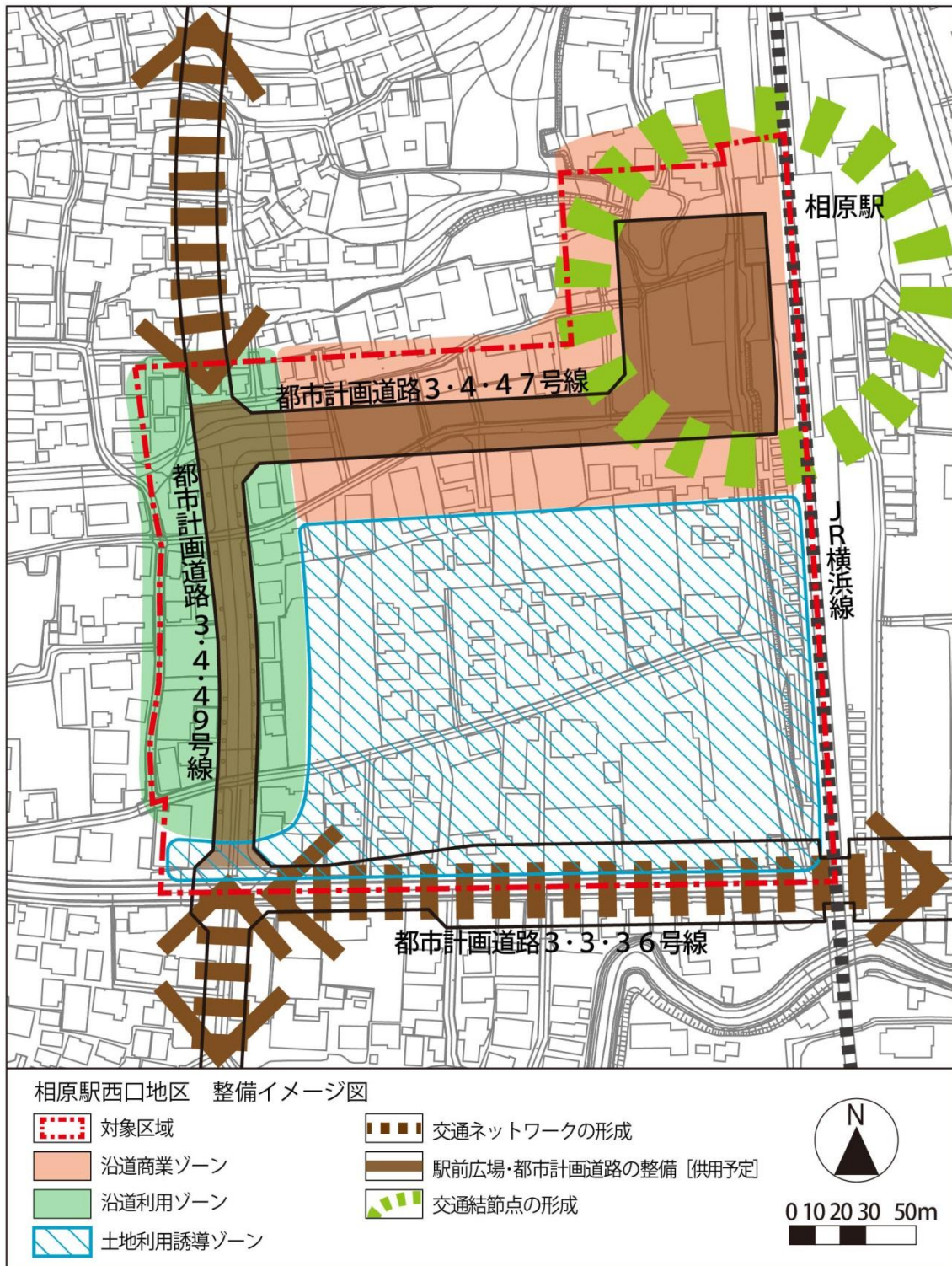
③ 土地利用誘導ゾーン

まちづくりの進捗を踏まえて、生活中心地にふさわしい土地利用の誘導を図ります。

(3) 整備イメージ

本地区における整備イメージは、以下の通りです。

■整備イメージ図



本地区が位置する相原地域は、JR横浜線相原駅を中心として東西方向に広がっています。特に西側は、相原駅以外には鉄道駅が無いことから、バス路線も相原駅から西に向かう路線が多く設定されています。駅前広場も西口に現在整備されているなど、交通結節機能を含めて本地区は相原地域における重要な地区であり、町田市都市計画マスタープランで生活中心地の一翼を担う地区に位置づけられています。

そのため、土地利用誘導ゾーンでは、相原らしい活気と生活中心地にふさわしい土地利用を誘導することを目的に、土地の集約化、立地する都市機能及び建物計画を想定した区画道路や公園等の配置などを引続き地権者とともに検討します。

また、新たなまちづくりの推進のため、地区に必要となる区画道路や公園等については、地区内の都市計画道路との接続方法、コミュニティの場の形成及び防災に資する配置となるよう配慮します。

参考資料

1. 上位関連計画における位置づけ

① 多摩の拠点整備基本計画 【2009.8 東京都】

本地区周辺は、核都市の業務機能を支えるなどの密接な関係を有し、核都市と連携して、多摩地域の産業振興や生活環境の向上に資する整備プロジェクトを重点的に展開すべき拠点として「機能展開地区」に位置づけられ、「本地区に近接する豊かな緑を生かし、多摩丘陵に抱かれた住みやすい、利便性の高い複合市街地の形成をめざす」としています。

② 踏切対策基本方針 【2004.6 東京都】

東京都内には約1,200箇所の踏切が存在し、交通渋滞をはじめとした様々な問題が日常的に発生しており、首都東京の魅力向上や国際競争力強化、東京が目指す都市像実現のために、この指針は策定されました。

この方針の中では、2025年度までに重点的に対策を実施・検討すべき踏切である「重点踏切」で、かつ「鉄道立体化以外の対策の検討対象区間」に、本地区内にある大戸踏切が位置づけられています。

③ 多摩地域における都市計画道路の整備方針（第三次事業化計画） 【2006.4 東京都】

多摩地域における都市計画道路を計画的、効率的に整備するため、今後10年間で優先的に整備すべき路線（優先整備路線）を選定し、第三次事業化計画を策定しています。

本地区では、以下の2路線が優先整備路線に位置づけられています。

区分	NO	路線名	区間	延長
都施行 路線	都37	町田3・3・36号線	町田3・4・49号線 ～町田3・3・10号線	1,250m
市町施行 路線	市町47	町田3・4・49号線	八王子市境 ～相模原市境	1,200m

④ 東京都耐震改修促進計画 【2014.4 東京都】

本地区内を通る町田街道（主要地方道八王子町田線）は、震災時の応急対策の中核機能を担う防災拠点、空港や港湾などを結ぶ道路、他県からの緊急物資や救援活動の受入れのための主要な道路として、「特定緊急輸送道路」に指定されています。特定緊急輸送道路沿道では、道路に敷地が接する建築物の所有者に対して、耐震診断等を義務付ける条例が定められています。

⑤ 町田市基本計画 まちだ未来づくりプラン 【2011.12 町田市】

町田市のまちづくり基本目標を「将来を担う人が育つまちをつくる」、「安心して生活できるまちをつくる」、「賑わいのあるまちをつくる」、「暮らしやすいまちをつくる」としています。

この中で、「IV-2-3地域の計画的なまちづくりを進める」を位置づけ、「良好な居住環境を維持、向上するため、地区単位のまちづくりを促進します。また、利便性が高く、市街地と自然が調和したまちをつくるため、計画的な土地利用に取り組みます。」としています。

⑥ 町田市新5ヵ年計画（2012年度～2016年度） 【2011.11 町田市】

まちだ未来づくりプランの実現に向けて、具体的な事業と取り組みを定めたものがあり、重点事業として、地域の交通拠点としての機能向上を図るため、相原駅の駅前広場整備を進めることが位置づけられています。

⑦ 町田市都市計画マスタープラン 【2011.6 町田市】

本地区が含まれる相原地域は、地域の目標として「多くの人が大戸緑地などの豊かな自然や町田街道沿いなどの歴史・文化とふれあえるまち」、「地域内外をはじめ、隣接市との連携や相原駅周辺のまちづくりにより、安心して快適に暮らせるまち」、「地域のつながりや大学との交流を生かし、みんなが助け合えるまち」としています。また、テーマ別のまちづくりの方針は以下のように示されています。

■都市計画マスタープラン(地域別構想)における本地区の位置づけ

にぎわいと交流を創出するまちづくり (拠点活性化)	自然・歴史・文化資源を継承した活気のある相原駅周辺の生活中心地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ●相原駅周辺では、地域の自然・歴史・文化資源を継承しながら、街並み景観を形成し地域の顔となる駅前づくりを市民とともに進めます。また、多様な生活サービスを利用できる生活の中心地となるよう、生活利便・サービス施設の立地誘導を進めます。 ●大戸踏切での渋滞解消を目的とした、町田街道(町3・3・36)の立体交差化や相原駅前の交通広場の整備により、安全で利便性の高い交通基盤づくりを進めます。 ●地域資源の情報発信を行い、観光客を呼び込むとともに、大学生との交流の場や機会の創出などを検討し、にぎわいと活気のある相原駅前づくりをめざします。
安全安心のまちづくり (防災・防犯)	町田街道をはじめとする地域の骨格となる道路網の形成	<ul style="list-style-type: none"> ●町田街道(町3・3・36)の拡幅整備や都市計画道路の延伸について、引き続き東京都へ要請し、歩行者や自転車を含めた安全な移動環境づくりを推進します。 ●相原南北線(町3・4・49)の整備を推進し、整備中の圏央道などにつながる相模原市方面や、八王子市方面への南北の円滑な移動環境を確保します。

⑧ 町田市景観計画 【2009.12 町田市】

基本理念を「生活風景に魅力と豊かさを感じられるまち～人と風景が共に育つ景観づくり～」とし、4つの基本目標を定め、地域別の景観づくりの方針を定めています。本地区が含まれる「相原・小山地域」では、景観づくりのテーマを①水と緑に恵まれた自然環境に調和した景観づくり、②地域生活の中心となる駅周辺の秩序ある景観づくりとし、特に②では「相原駅周辺では基盤整備とあわせ、周辺地域の日常生活の中心にふさわしい景観づくりを進めます。」としています。

また、景観づくりの作法では、「丘陵地の尾根線などの特徴的な眺望に配慮し、その眺めを多くの人が共有できる景観づくりを行います。」とし、本地区が位置する相原駅周辺については、「都市基盤とあわせて、地元住民が中心となって取り組む街づくり活動を踏まえて、周辺の日常生活の中心にふさわしい景観づくりを行います。」としています。

⑨ 町田市景観色彩ガイドライン 【2010.3 町田市】

本地区は丘陵地ゾーンに属し、色彩景観の基本的な考え方として、「丘陵地の緑が映える自然な印象の色彩景観の形成」としています。

⑩ 町田市緑の基本計画2020 【2011.6 町田市】

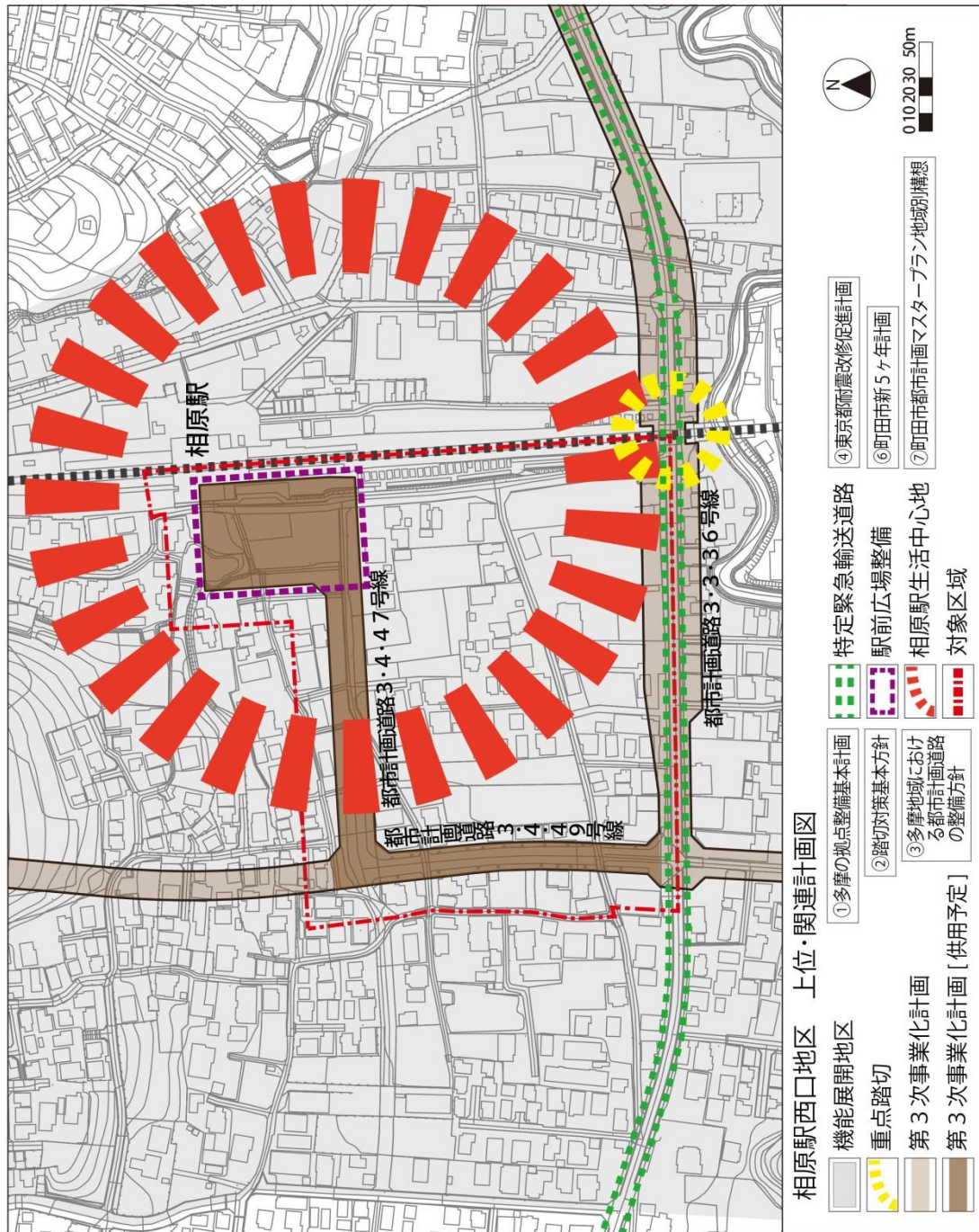
基本理念に「町田の環境文化を育む多摩丘陵・里山回廊の保全・再生・活用」を掲げ、8つの基本方針が示されています。市内18箇所の水と緑の拠点のうち、本地区周辺には「相原（水と緑の拠点）」と「杉山（緑の拠点）」があります。

⑪ 相原駅周辺地区バリアフリー基本構想 【2013.12町田市】

本地区は、町田市の中でも交通の拠点性が高い重点整備地区の1つである相原駅周辺地区内に位置しています。

また、本地区内には、生活関連施設として相原駅（特定旅客施設）、いなげや町田相原駅前店（主な商業施設）、八千代銀行相原支店（銀行など）が立地しており、相原駅から大戸踏切までと、町田街道が最重要生活関連経路に位置づけられています。

■上位・関連計画まとめ図



2. 相原駅西口に関連する街づくり計画

① 相原駅周辺の街づくり方針 【相原みちまち推進会議】

2011～2012年度に開催された相原みちまち推進会議で取りまとめた「相原駅周辺の街づくり方針」は、以下の通りです。

相原駅周辺の街づくり方針

1. 街づくり方針

- 大きく変えるのではなく、現状の問題点を改善しながら進める街づくりとする
- 「みち」と「まち」をいつも一緒につくることを考える
- 残されている自然を大切にしながら、生活利便性の高いまちをつくる
- 鉄道、道路などによる地域分断を緩和するために、地元と行政が協力していく

② 相原駅西口土地利用計画（案） 【相原駅西口まちづくり検討会】

2013～2014年度に開催された相原駅西口まちづくり検討会で取りまとめた「相原駅西口土地利用計画（案）」は、以下の通りです。

相原駅西口土地利用計画（案）（概要）

1. 相原駅西口の土地利用方針

市民の日常生活を支える生活中心地として、地区内外の良好な居住環境の維持、保全に配慮しながら、魅力ある商業機能の集積などにより「にぎわいの拠点」の形成を図ります。

2. 地区別の土地利用方針

①土地利用誘導地区

相原駅西口地区全体が生活中心地となるようににぎわいの形成を進めるため、今後も都市基盤整備と土地利用のあり方について、継続的に検討を進めます。様々なまちづくりの事業手法などの検討を行いながら、将来のまちづくりを検討し、早期にまちづくりを実現していきます。

②沿道商業地区

地域の生活を支える生活中心地にふさわしい魅力とにぎわいを創出し、生活を支える商業・サービス機能の集積・向上を図り、駅前と駅へ通じる幹線道路に面する立地条件を活かして、土地の有効利用や商業施設等による利用を図ります。

③沿道利用地区

駅前と町田街道を結ぶ幹線道路沿道の特性を活かして、住宅を基本としながら、中小規模の店舗や事務所なども立地できるようにし、駅前周辺の生活中心地の役割の一部を担い、生活を支える機能の集積・向上を図ります。

町田市相原駅西口地区まちづくり構想

発行年月 2014年12月

発行者 町田市

〒194-8520

町田市森野2-2-22

電話 042-724-4266

編集 都市づくり部地区街づくり課

編集協力 株式会社 住宅・都市問題研究所

刊行物番号 14-66
