

資料 西口地区の具体的なまちづくり計画

1) 今までの流れと今後のスケジュール

2013年度	第1回検討会 (11月28日(木))	地区の特性ごとに5つのゾーンに分けて土地利用を検討することを提案しました。前提条件となる駅周辺の建築規制や都市計画について説明しました。
	第2回検討会 (1月30日(木))	参加者が住んでいるところに分かれて、土地利用の方向性について意見交換を行いました。
	第3回検討会 (2月27日(木))	土地利用の方向性(案)について意見交換を行いました。
2014年度	第4回検討会 (7月3日(木))	これまでの意見を踏まえて、具体的なまちづくりの計画として、「用途地域等の変更(素案)」と「地区計画(素案)」について、市の考え方をご説明します。
	第5回検討会 (8月7日(木))	相原駅西口まちづくり検討会として、「用途地域等の変更(案)」と「地区計画(案)」を取りまとめます。
	8月中旬～ 8月下旬	相原駅西口まちづくり検討会として取りまとめた「用途地域等の変更(案)」と「地区計画(案)」について、欠席した方の意見も反映するため、皆様に意見を伺います。
	第6回検討会 (9月を予定)	相原駅西口まちづくり検討会として、「用途地域等の変更」と「地区計画」の最終案を取りまとめます。 検討会の終了
	10月以降	検討会を受けて、市の都市計画(案)として、「用途地域等の変更」及び「地区計画」の説明会を開催します。 「用途地域等の変更」及び「地区計画」の都市計画決定に向けた手続きを行います。 地区整備計画を定めない区域は、継続的に検討を進めます。

今年度は、具体的なまちづくりの計画として、「用途地域等の変更」と「地区計画」について、検討会として取りまとめます。その後、市としての意見を取りまとめて都市計画(案)として説明を行い、都市計画決定に向けた手続きを行います。

※用途地域は、地域が目指す土地利用に向けて、その地域に適した建物の種類を定めるものです。
※地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、地区独自のまちづくりのルールを定めるもので、「地区計画の目標(地区のまちづくりの目標)」、「地区計画の方針(目標を実現するための方針)」、「地区整備計画(地区計画の方針に従い、道路、公園などの配置や建築物などの制限を定めるもの)」の3つから成り立ちます。「地区計画の目標」と「地区計画の方針」のみでは、土地や建物への直接的な制限は発生しません。

●下図の地区整備計画を定めない区域については、都市計画道路に囲まれた区域となることから、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。



- 凡例
- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 都市計画道路
 - 地区整備計画を定めない区域

2) 街の将来イメージ

今までの検討会での意見交換を踏まえ、現在の状況だけではなく、将来の土地利用の可能性も含めて、街の将来イメージを具体化してみます。

- 駅前と駅へ通ず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。
 - 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、生活を支える機能の集積・向上を図ります。
 - 周辺に多くの住宅が立地していることから、一定の条件を除く工場等の立地を制限するとともに、建築物等の高さは5階程度までを提案します。
- *生活中心地とは、市民の日常生活を支え、身近な交通・地域コミュニティ活動の拠点となる地域密着型の中心地のことを行い、町田市都市計画マスタープランにおいて、この地区は「生活中心地」に位置付けられています。



- 駅前と町田街道を結ぶ幹線道路沿道の特徴を活かして、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。
- 周辺に多くの住宅が立地していることから、建築物等の高さは5階程度までを提案します。



- 地区整備計画を定めない区域については、都市計画道路に囲まれた区域となることから、今後も都市基盤と土地利用のあり方について、継続的に検討を進めます。

相原駅西口の土地利用の方向性の提案
(第3回検討会資料)

新しい道路をつくり、低中層のアパートやマンションを建てやすくすることで、居住人口を増やすことが望ましい。



低未利用地等を生かした店舗の誘導と、歩行者空間の整備で、相原駅と町田街道をつなぐ落ち着いた商店街を形成することが望ましい。

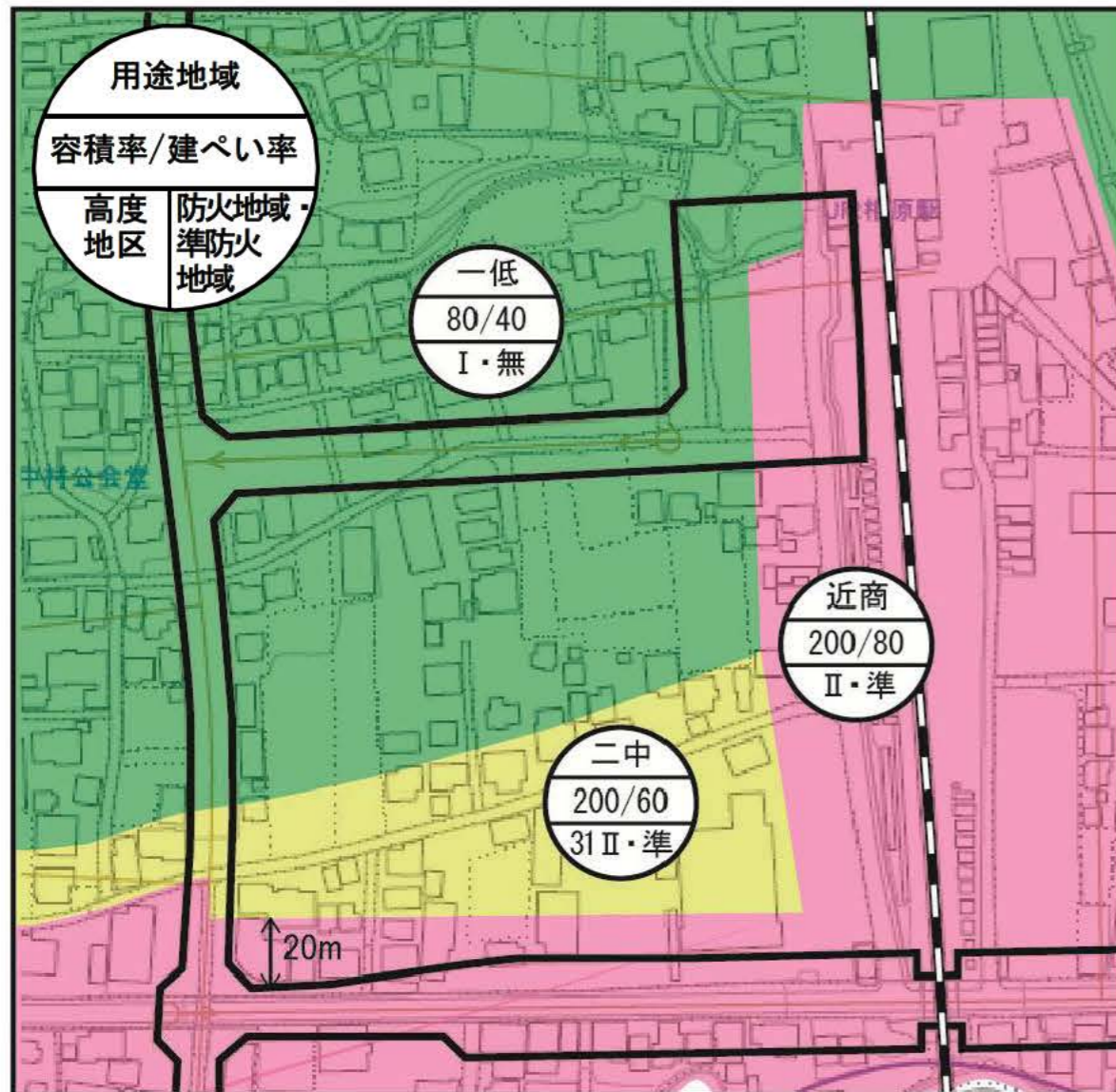


建築物の壁面後退や敷地内緑化などで、歩行者空間と一体となった魅力的な沿道環境を創出することが望ましい。



3) 用途地域等の変更(市の提案)

現在

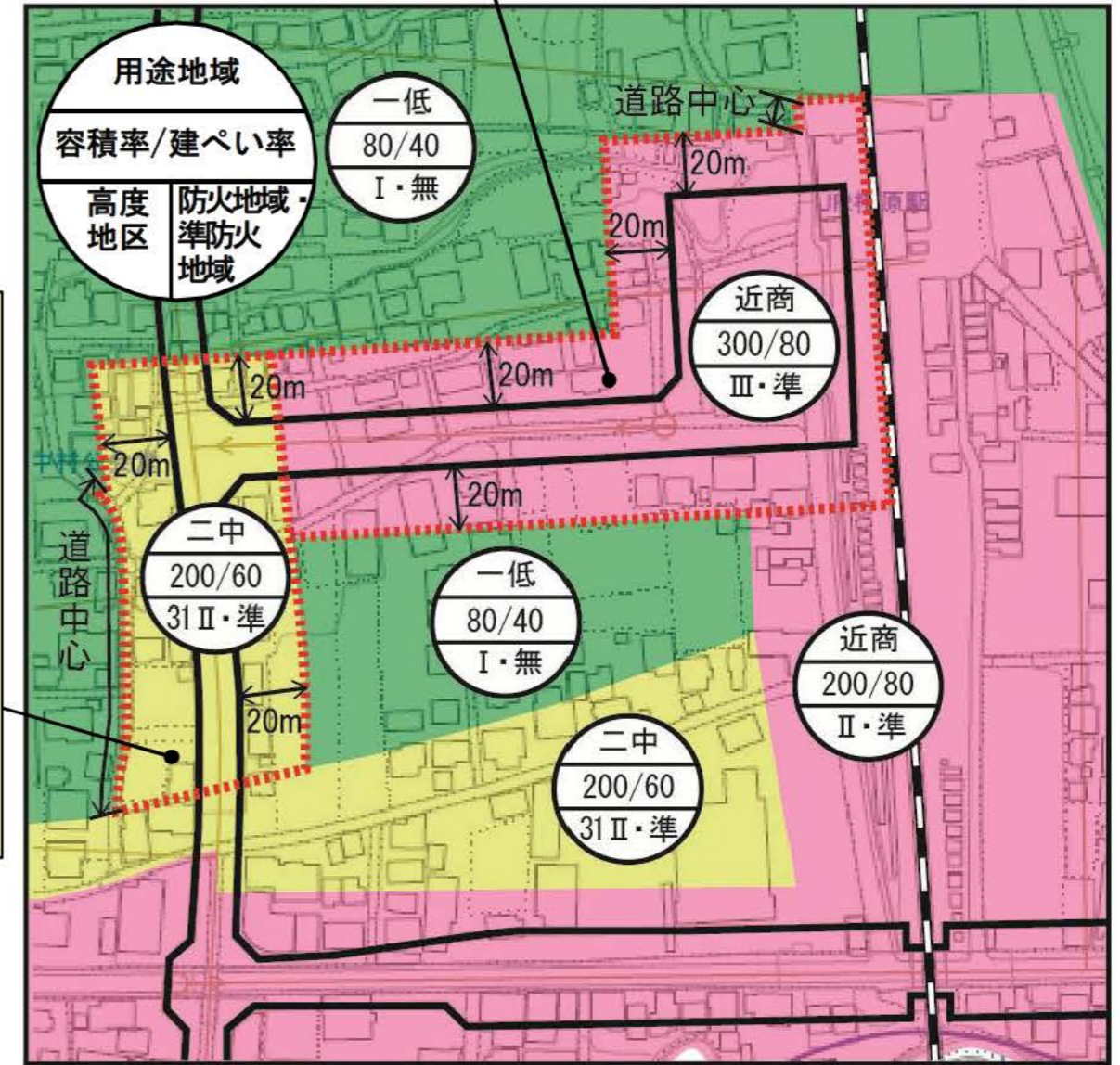


凡例	
	近隣商業地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種低層住居専用地域

変更後(素案)

●市民の日常生活の利便性に配慮し、コンパクトな生活圏域を確立するため、商業・業務機能の集積を図るべき区域であり、生活中心地や、日用品販売店舗等を集積すべき区域であることから、大規模な劇場などが立地可能な商業地域ではなく、駅前広場と都市計画道路3・4・47号沿道の20mの範囲を近隣商業地域に変更し、4・5階建の中層建築物の立地を可能とするため、容積率を300%とすることを提案します。

●4・5階建の住宅立地を可能とし、中小規模の店舗や事務所の立地を許容する区域として、都市計画道路3・4・49号沿道を、第二種中高層住居専用地域に変更することを提案します。



凡例	
	近隣商業地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種低層住居専用地域

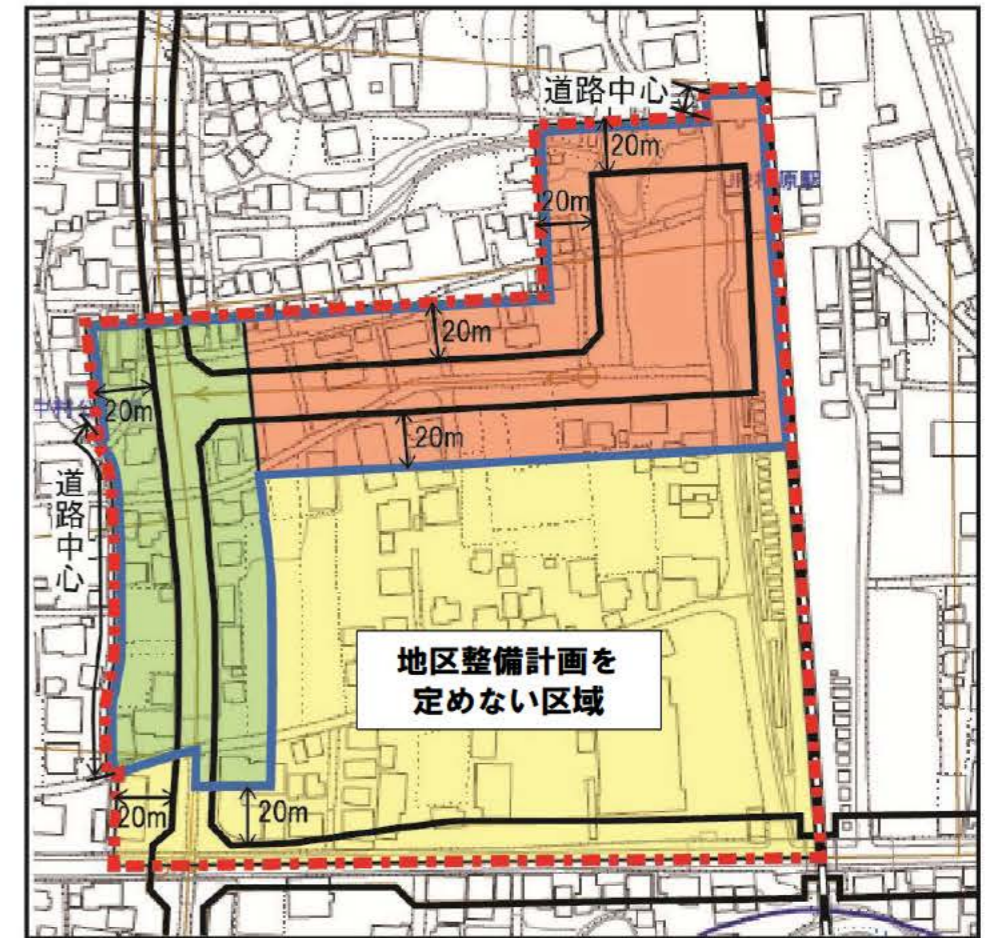
4) 地区計画(市の提案)

町田都市計画地区計画の決定(町田市決定)

都市計画相原駅西口地区地区計画を次のように決定する。

名称	相原駅西口地区地区計画	
位置※	町田市相原町字吉川、字郷路、字中村、字和田及び字谷戸各地内	
面積※	約6.2ha	
地区計画の目標	本地区は、横浜線相原駅西口駅前に位置し、市民の暮らしを支える生活中心地として、魅力ある商業機能の集積などにより「にぎわいの拠点」の形成を図る。また、地区内外の良好な居住環境の維持、保全に配慮する。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を「沿道商業地区」、「沿道利用地区」「土地利用誘導地区」に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。 1 「沿道商業地区」 駅前と駅へ通ずる幹線道路に面する立地条件を活かし、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に資する商業、サービス施設等による商業地を形成する。 2 「沿道利用地区」 生活中心地の一翼を担う地区として、幹線道路沿道の特性を活かしつつ、中小規模の店舗や事務所など立地と中層住宅地を主体とした良好な住環境を形成する。 3 「土地利用誘導地区」 生活中心地を形成する地区に適する都市基盤の整備と土地の有効利用を図る。
	地区施設の整備の方針	地域の道路ネットワーク構築のため区画道路を配置する。また、地域の憩いの場・コミュニティ活動の場として公園、緑地を配置し、既存樹木の保全や新たな緑化に努める。
	建築物等の整備の方針	地区の目標にあった土地利用や市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。
地区整備計画	地区の区分	沿道商業地区 約1.8ha
	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。) 3 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。 ただし、市長が公益上必要なものでやむを得ないと認めたもの及びこの限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のとき 2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のとき 3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のとき。
	建築物等の高さの最高限度	最高の高さ 15m

地区全体で定めます



地区整備計画区域(沿道商業地区と沿道利用地区)に定めます
※土地利用誘導地区には地区整備計画を定めません。



「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」 ※は知事決定事項
理由：相原地域の生活中心地として、土地の合理的かつ健全な利用を促進し、良好な住環境と活力ある市街地の形成を図るため地区計画を決定する。