

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 取りまとめ～

はじめに

相原駅周辺の街づくりは、2006年度から地域と市による市民協働により検討を進められてきました。

今回取りまとめる「相原駅西口土地利用計画(案)」は、提言書「相原駅周辺街づくりに向けて」や「相原駅周辺の街づくり方針」を踏まえ、相原駅西口における土地や建物に関する具体的な土地利用方針を定め、将来に向けた相原の新たな街を創るための計画です。

1. 計画の背景

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*」に位置付けられ、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中心地として、にぎわいと交流を創出する機能拠点が求められています。

特に相原駅西口は、駅前広場や都市計画道路の整備が進み、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。

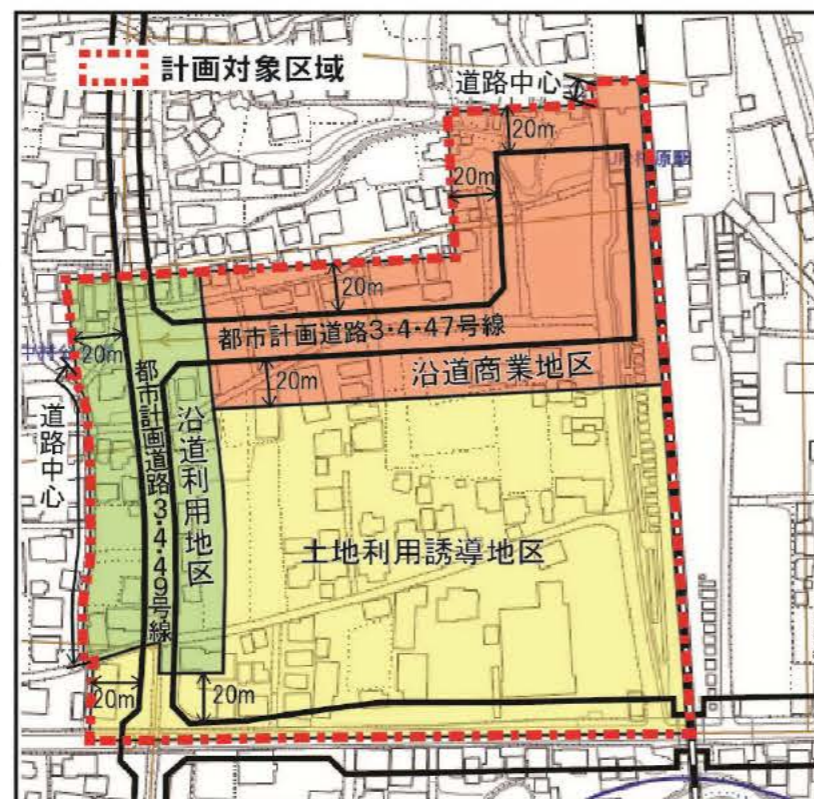
*生活中心地:市民の日常生活を支え、身近な交通・地域コミュニティ活動の拠点となる地域密着型の中心地のこと。

2. 計画の対象

相原駅西口の生活中心地に適する範囲として、都市計画道路等の整備により都市基盤が整う範囲及び都市基盤整備に併せ土地利用の誘導が必要と考えられる約6.2ha(右図のとおり)を対象としました。

なお、対象の範囲は、市街地の発展動向等に応じて適宜見直すことが必要と考えます。

図：相原駅西口土地利用計画対象区域



3. 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。

4. 地区別の土地利用方針

都市基盤整備の状況や地区の状況などを踏まえ、以下の3つに区分しています。

(1) 土地利用誘導地区 【左図 の地区】

① 区域

町田街道沿道や沿道商業地区などに囲まれた区域で、現状低未利用地があり、今後、市街地環境の変化が予想される区域です。

② 土地利用方針

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 【左図 の地区】

① 区域

駅前広場と都市計画道路3・4・47号線の道路端から20mの範囲とします。

② 土地利用方針

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 【左図 の地区】

① 区域

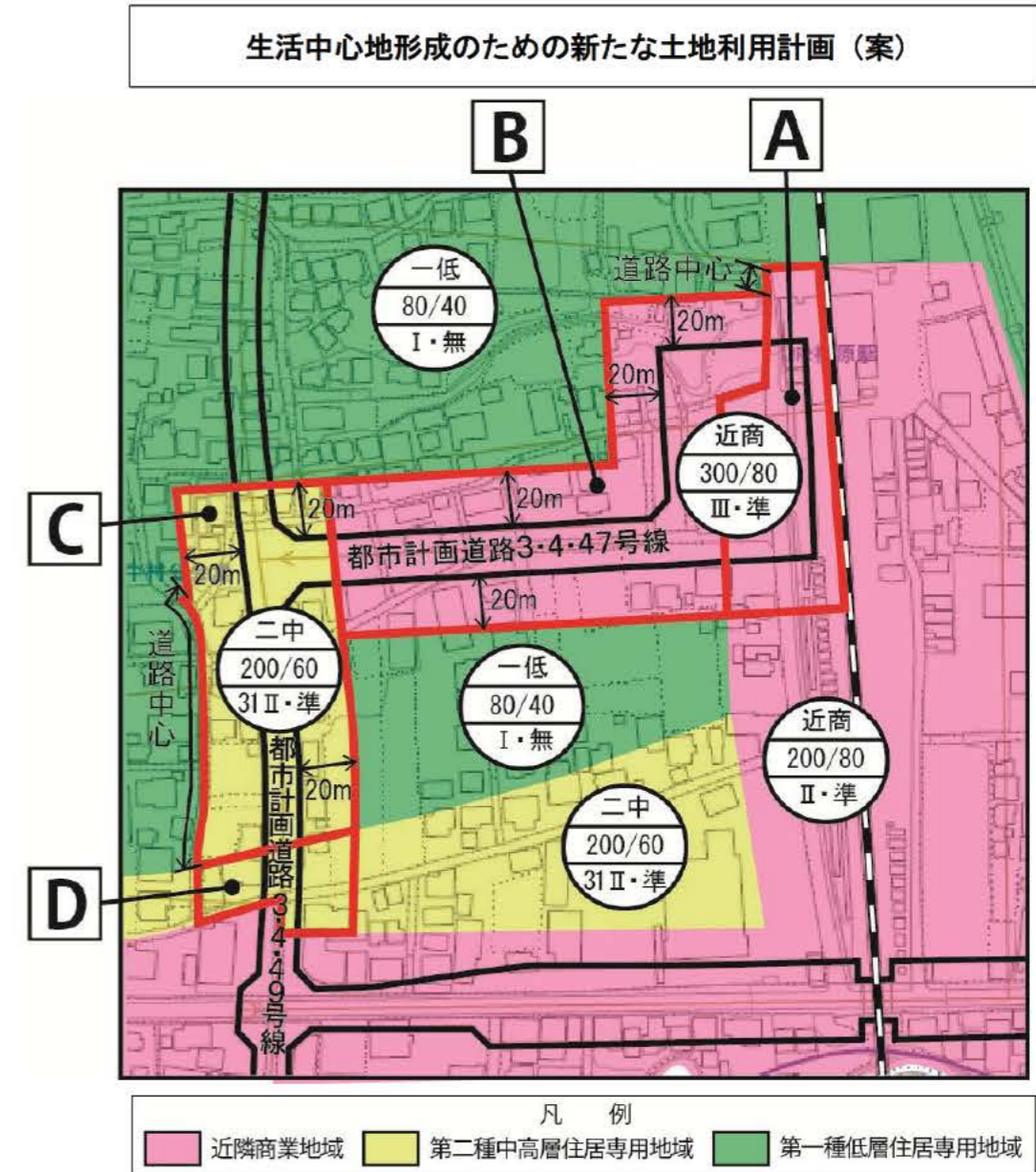
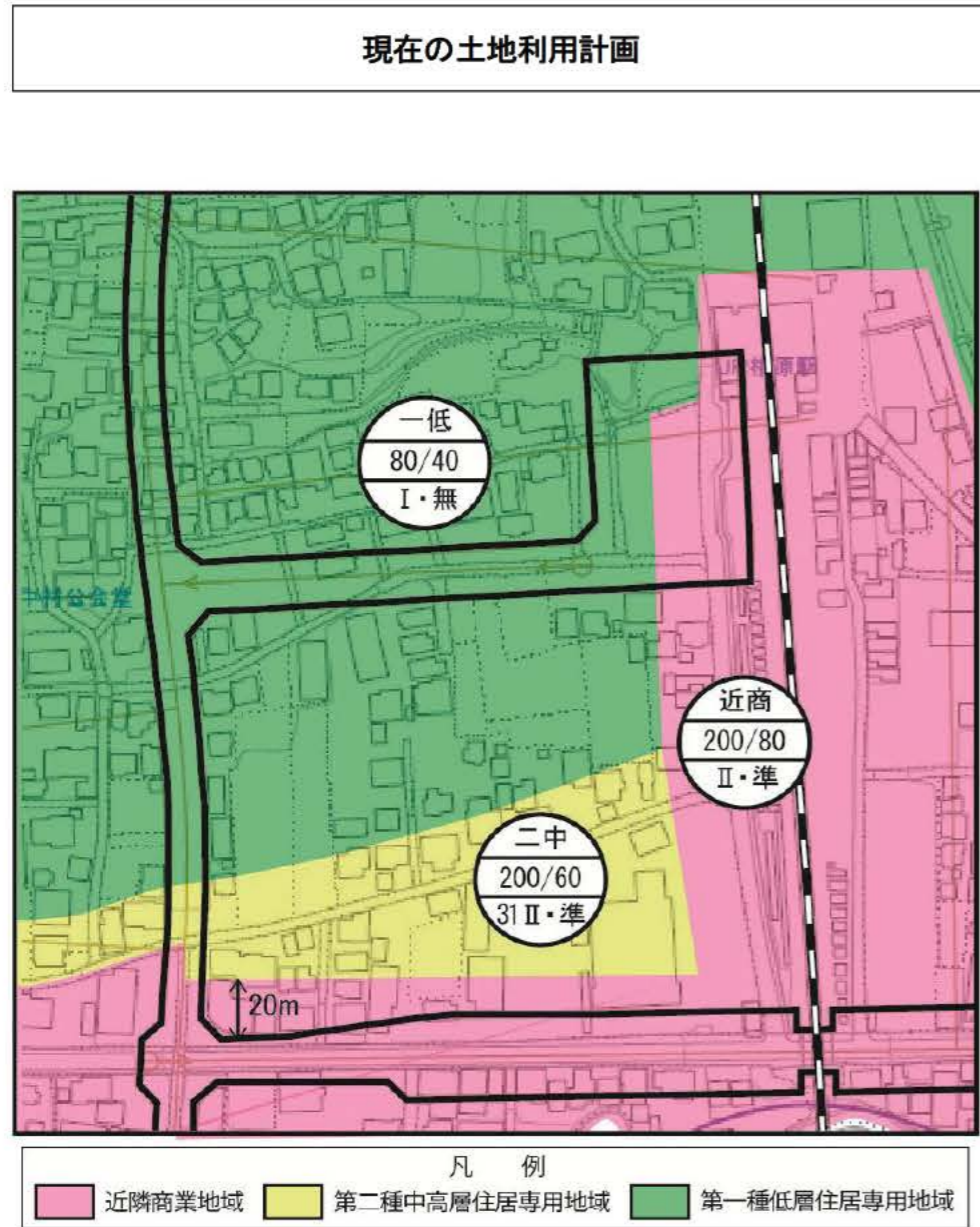
都市計画道路3・4・49号線の道路端から概ね20mの範囲とします。

② 土地利用方針

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。

(4) 沿道商業地区及び沿道利用地区における土地利用変更(案)

① 用途地域等



は現在から 変更する内容	A		B		C		D	
	現在	変更(案)	現在	変更(案)	現在	変更(案)	現在	変更(案)
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域	第一種低層 住居専用地域	近隣商業地域	第一種低層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域
建ぺい率	80%	80%	40%	80%	40%	60%	60%	60%
容積率	200%	300%	80%	300%	80%	200%	200%	200%
敷地面積の最低限度	—	100㎡※	120㎡	100㎡※	120㎡	120㎡※	—	120㎡※
高度地区	2種高度地区	3種高度地区 最高の高さ15m※	1種高度地区	3種高度地区 最高の高さ15m※	1種高度地区	31m2種高度地区 最高の高さ15m※	31m2種高度地区	31m2種高度地区 最高の高さ15m※
防火地域	準防火地域	準防火地域	—	準防火地域	—	準防火地域	準防火地域	準防火地域

※は地区計画で定める内容

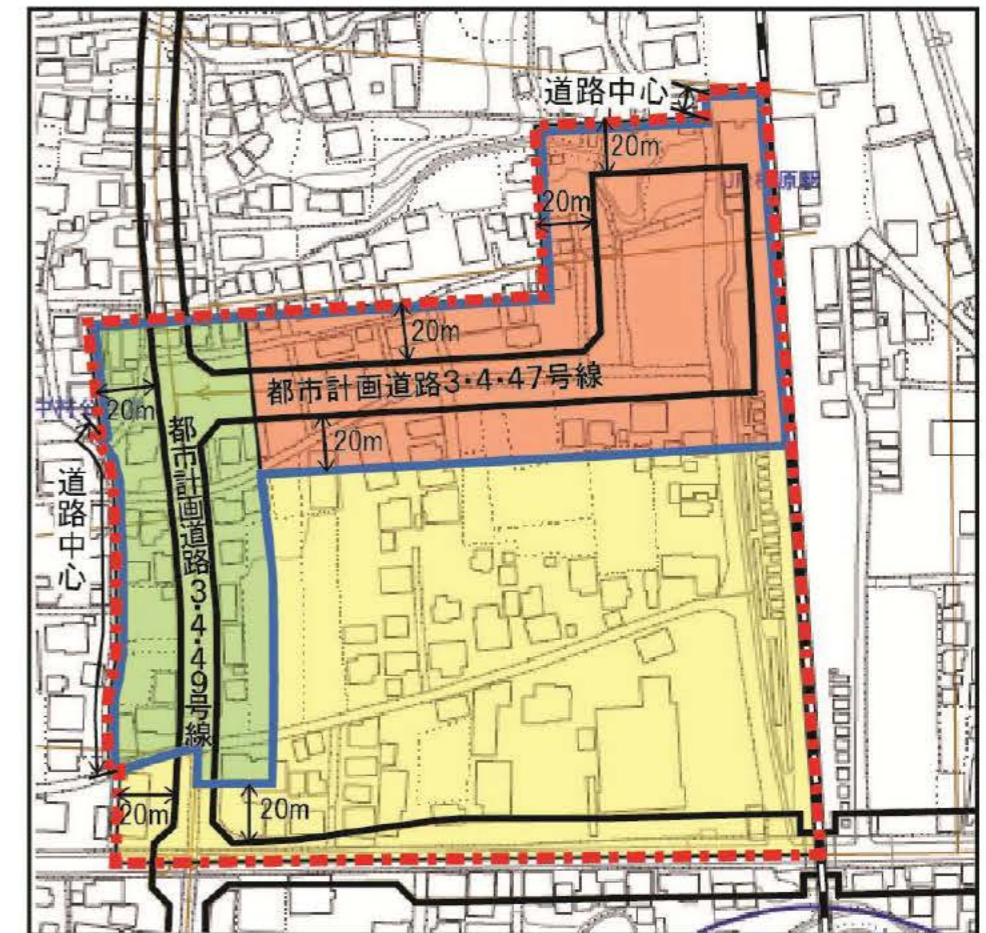
② 地区計画

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方内										
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>									
	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	建築物等に関する事項	<table border="1"> <tr> <th>地区の区分</th> <th>名称</th> <th>面積</th> </tr> <tr> <td>沿道商業地区</td> <td>沿道利用地区</td> <td></td> </tr> <tr> <td>約1.8ha</td> <td>約1.0ha</td> <td></td> </tr> </table>	地区の区分	名称	面積	沿道商業地区	沿道利用地区		約1.8ha	約1.0ha	
	地区の区分	名称	面積								
	沿道商業地区	沿道利用地区									
	約1.8ha	約1.0ha									
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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。)</p> <p>2 倉庫(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>3 畜舎</p>									
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡	120㎡									
壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のとき。</p>										
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

「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。