

資料：まちづくり意向調査の結果から見た相原駅西口地区の意向調査結果

皆様にご協力いただきました、まちづくり意向調査の結果と調査結果から見てくる相原駅西口地区（土地利用誘導地区）におけるまちづくりの方向性について整理しています。

<調査概要>
 調査期間：2014年（平成26年）12月18日～26日
 調査方法：郵送配布、郵送回収
 回収率：配布数83通、回収数28通、回収率33.7%

<回答の傾向>

○整備の必要性について（問1）

- ・街の整備が必要と考えている
 今のままで良いとの回答は皆無で、何らかの市街地整備が求められています。

○改善点（問2）

- ・整備課題は、「道路の整備」と「店舗の充実」
 多くの人が、道路が狭い、大中規模の店舗と個人商店による街の魅力向上に期待しています。

○街の将来イメージ（問3、4）

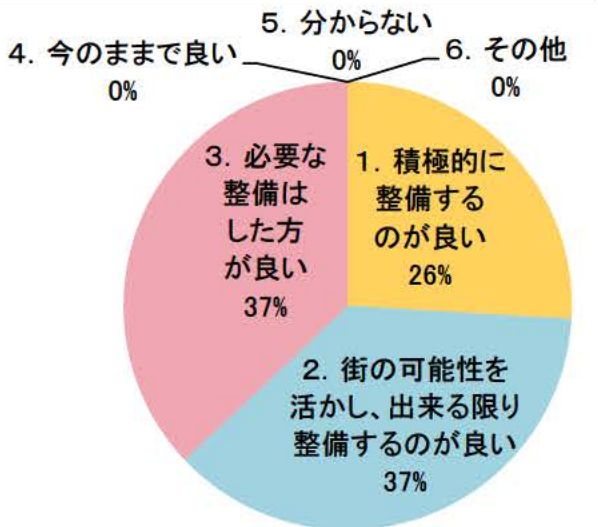
- ・東側（線路側）は大中規模の店舗立地を期待
 地区の東側（線路側）は、店舗とマンションの兼用、店舗や事務所、住宅等の多様な土地利用の意見もありますが、大中規模の店舗の立地が好ましいとする考えが最も多くなっています。
- ・西側は多様な土地利用
 地区の西側（町3・4・49側）は、個人商店や事務所、戸建住宅や事務所、住宅等の多様な土地利用の意見が最も多くなっています。

○所有地の将来利用（問5）

- ・店舗やマンションとしての土地利用を考えている人が多い
 地区全体の傾向として、多くの方が店舗やマンションによる土地利用を挙げています。しかし、西側では「自分や家族のための住宅」が約4割います。

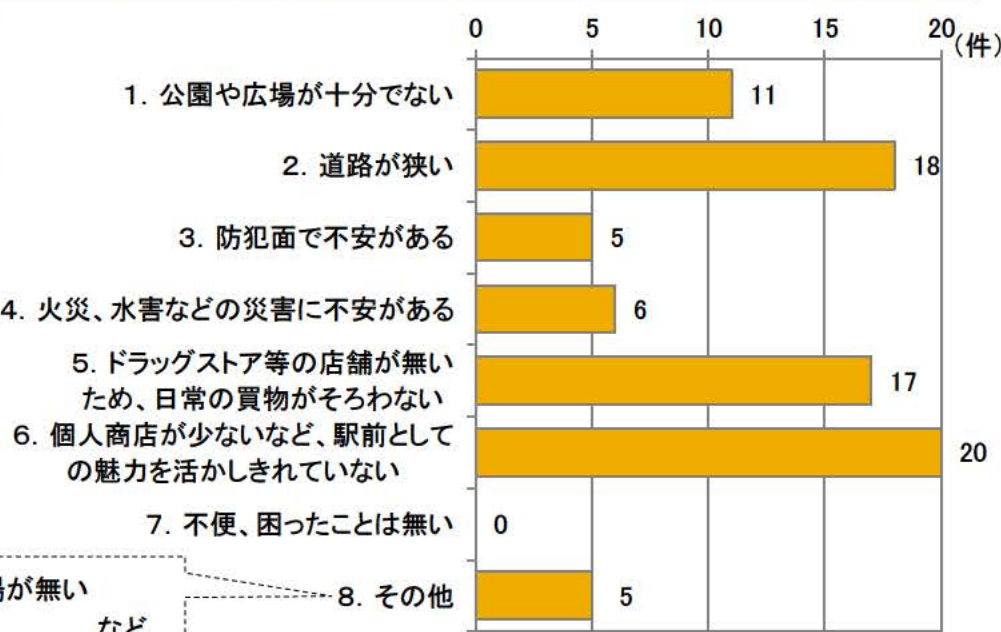
問1. 地区の新たな土地の利用を考え、その実現のために必要となる道路など新たな街の整備が必要と市は考えていますが、いかがお考えでしょうか。

回答者全ての方が何らかの整備が必要と考えており、「2. 街の可能性を活かし、出来る限り整備するのが良い」、「3. 必要な整備はした方が良い」がそれぞれ37%で最も多くなっています。



問2. 暮らしていて（土地利用をしていて）、地区内で不便なこと、困ったことはありますか。

「6. 個人商店が少ないなど、駅前としての魅力を活かしきれしていない」が最も多く、次いで、「2. 道路が狭い」、「5. ドラッグストア等の店舗が無いため、日常の買物がそろわない」が多くなっています。



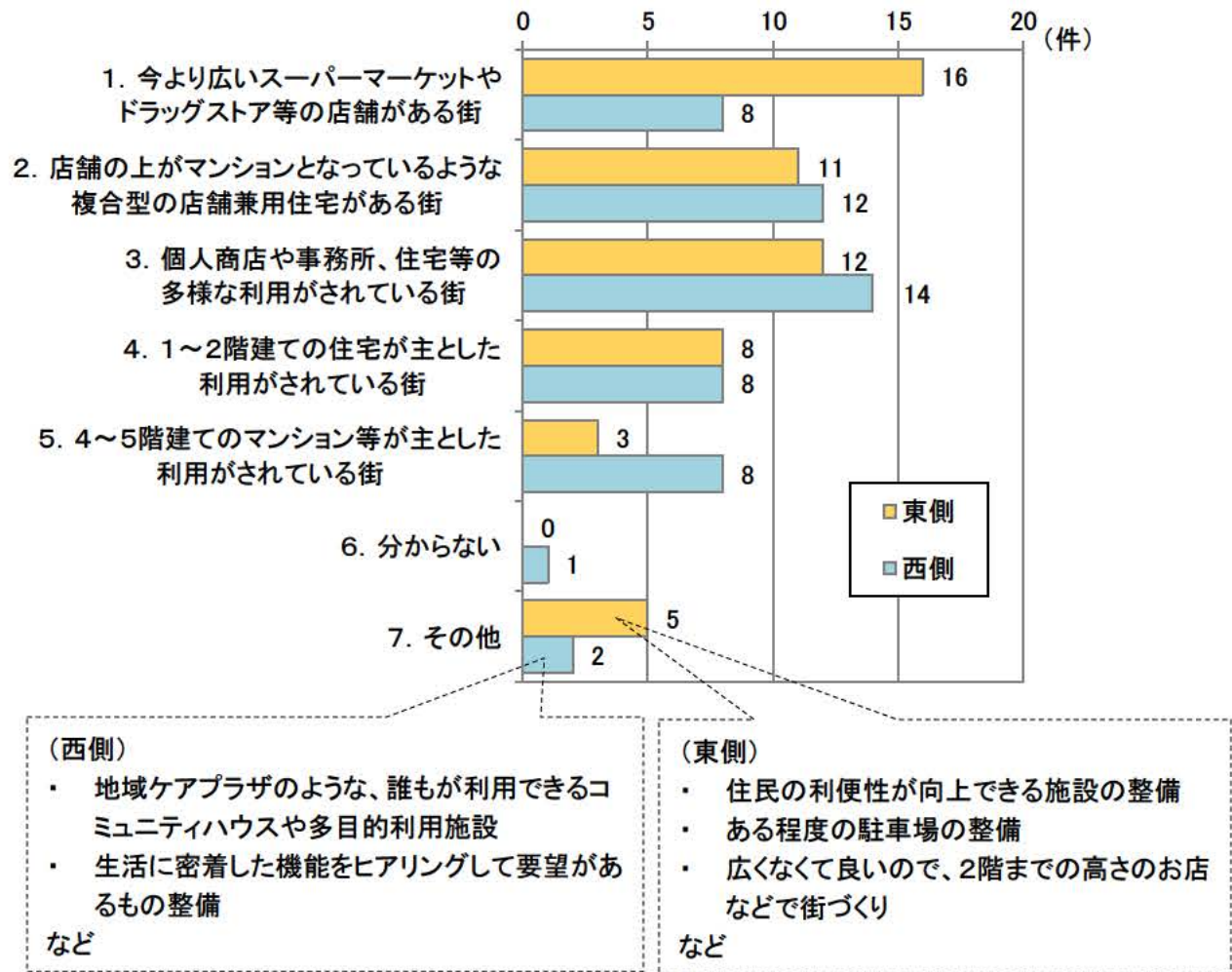
・高齢者が飲談・懇親できる場が無い
 ・たばこの吸い殻が多い など

問3. 地区の東側（横浜線側）は、駅に近い事なども踏まえ、どのような街になるのが良いとお考えですか。

問4. 地区の西側はどのような街にするのが良いとお考えですか。

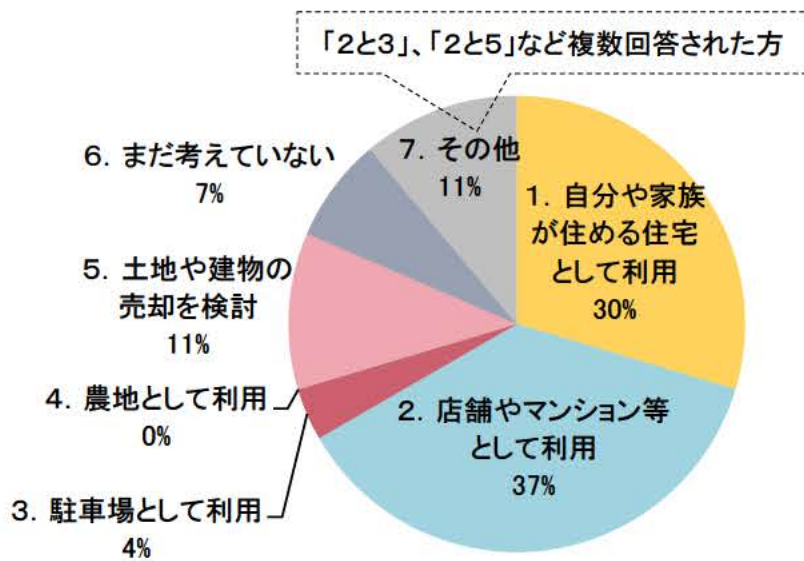
地区の東側（横浜線側）では、「1. 今より広いスーパーマーケットやドラッグストア等の店舗がある街」が最も多く、次いで「3. 個人商店や事務所、住宅等の多様な利用がされている街」が多くなっています。

一方、地区の西側（町3・4・49側）では、「3. 個人商店や事務所、住宅等の多様な利用がされている街」が最も多く、次いで「2. 店舗の上がマンションとなっているような複合型の店舗兼用住宅がある街」が多くなっています。



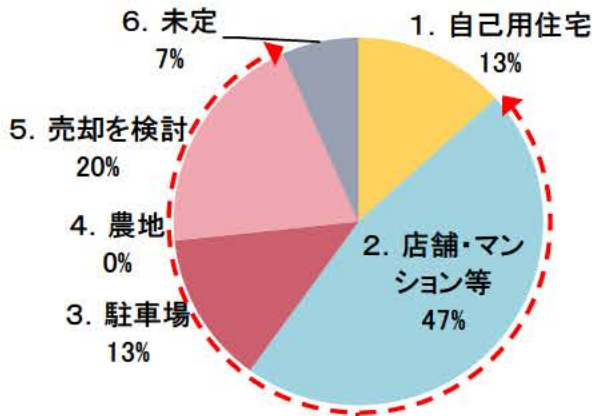
問5. 皆様が保有されている地区の土地や建物について、将来どのような利用をお考えですか。

「2. 店舗やマンション等として利用」が37%で最も多く、次いで、「1. 自分や家族が住める住宅として利用」が30%、「5. 土地や建物の売却を検討」が11%となっています。



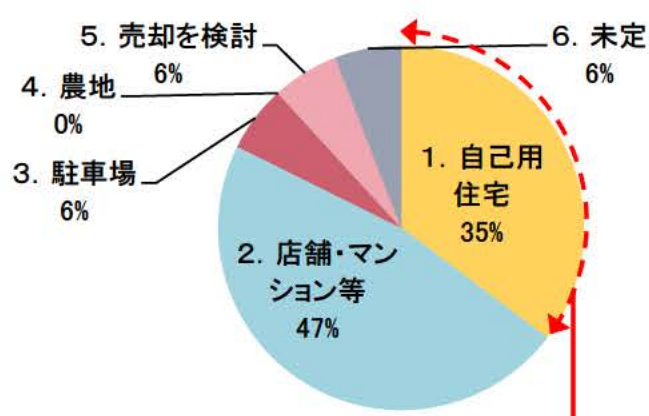
土地・建物の所有地別で見ると

東側に土地・建物を所有している方々



自己居住用住宅以外の土地利用を考えている方々が約8割

西側に土地・建物を所有している方々



自己居住用住宅の土地利用を考えている方々が約4割

ご意見やご質問など＜意見を要約しています＞

（積極的な開発を）

- ・ 道路整備等を積極的に行い、スーパーやマンション、個人商店も出来る町づくりを希望したい。
- ・ 人が集まる場所に変化して欲しい。
- ・ 駅前の特性を生かして、高層マンションが建設可能とすべき。
- ・ 複合型の医療ビルやもう少し規模の大きなスーパー等があると便利で安心できる。
- ・ 積極的な開発整備を期待する。

（特徴を生かしたまちづくりを）

- ・ 学生が多いのに相原を利用しないのは、アルバイトの場所が無いからだ。商店を都市計画道路沿いに誘致すると学生が多く集まり、住む人も便利で活気のある町になると思う。
- ・ 物を売っている施設がある所ではなく、住んでいる人が他の場所に移動しなくても必要なものが手に入ったり、用が足りる施設や憩いの場、ご近所話ができるスペースがあるような空間ができれば良い。お年寄りが役立ち、楽しく、生活しやすい場所を提供して欲しい。
- ・ 地域の個人商店と共存できる町並みが必要。
- ・ 活気ある街にするためには人口流入が必要。橋本周辺より安い賃貸物件を提供すれば、人は増え、一歩ずつ前進する。

（都市基盤整備）

- ・ 人の動線と車の動線は明確に分けて欲しい。
- ・ 都市計画道路3・4・49号線を早期開通させ、集客利便性を向上させるべき。
- ・ 道路の計画を早く決めて欲しい。
- ・ 都道整備により、西口が衰退しないための整備を望む。
- ・ 駅東口の人が西口へ往来しやすくする整備が無いと、店舗の継続性や繁栄は難しい。
- ・ 駐車場の確保は必要。

（適度の開発を望む）

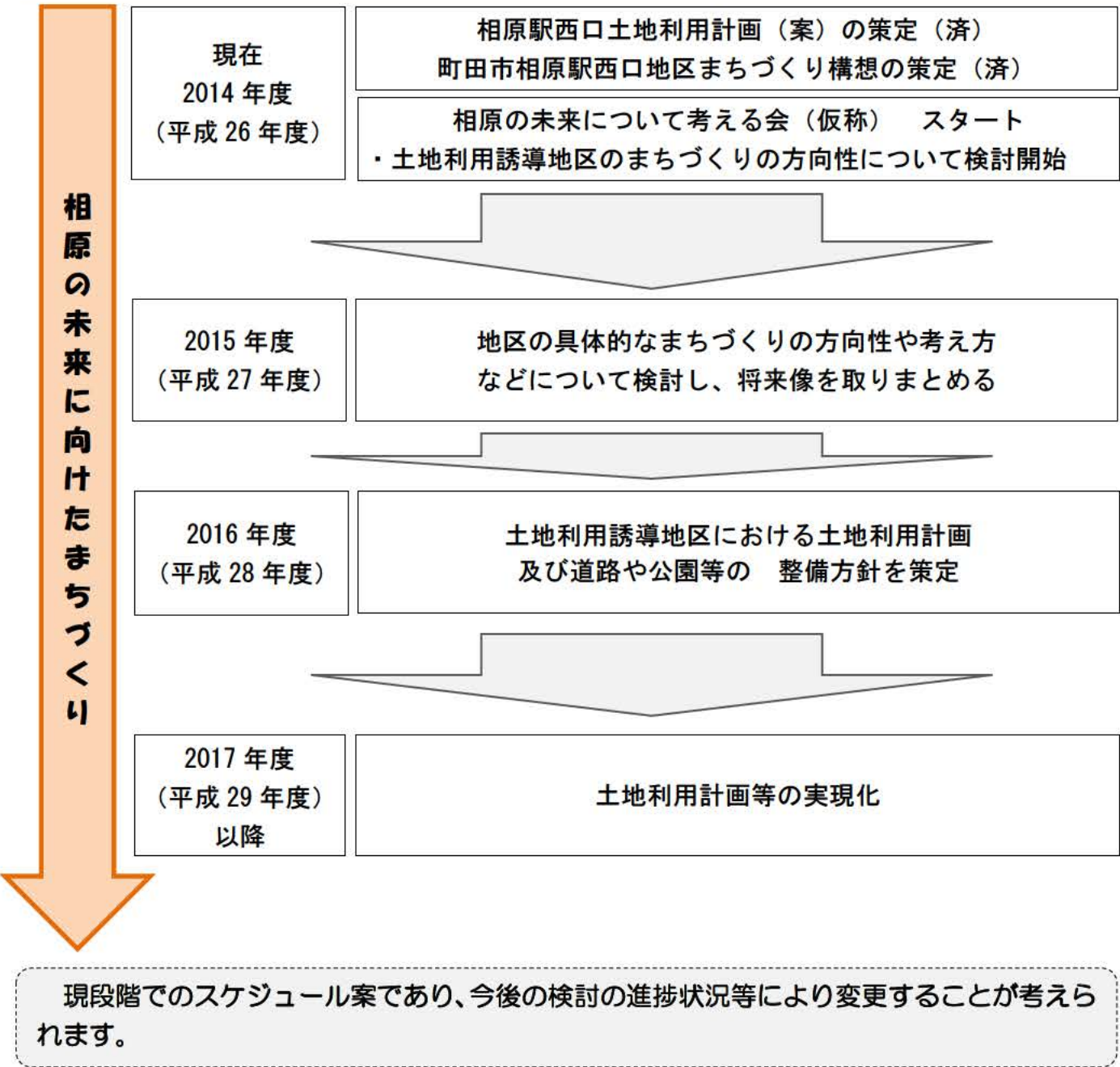
- ・ 緑が多く、人のつながりがあるこの土地が気に入って家を購入したので、適度な開発はうれしいが、どこの駅と同じようになるのは少しさびしい。
- ・ 建物の色調や高さ制限など自然に合う街並みにしてほしい。長い歴史ある相原を残しながら、魅力ある街を希望します。
- ・ 相原は、自然豊かな所なので、賑やかなものは不要。
- ・ あまり高い建物が無く、丹沢山や富士山などが見え、自然に恵まれた所なので、高いビル等は止めて欲しい。
- ・ 昔からの相原の良さ（のんびり、自然が多い等）を無くさないで欲しい。

（会について）

- ・ スケジュールと検討のステップの明示して欲しい。会の開催スケジュールを定めるべき。
- ・ 工程表を作って、皆の参画意識を高めて欲しい。
- ・ 会議は休日にできないか。

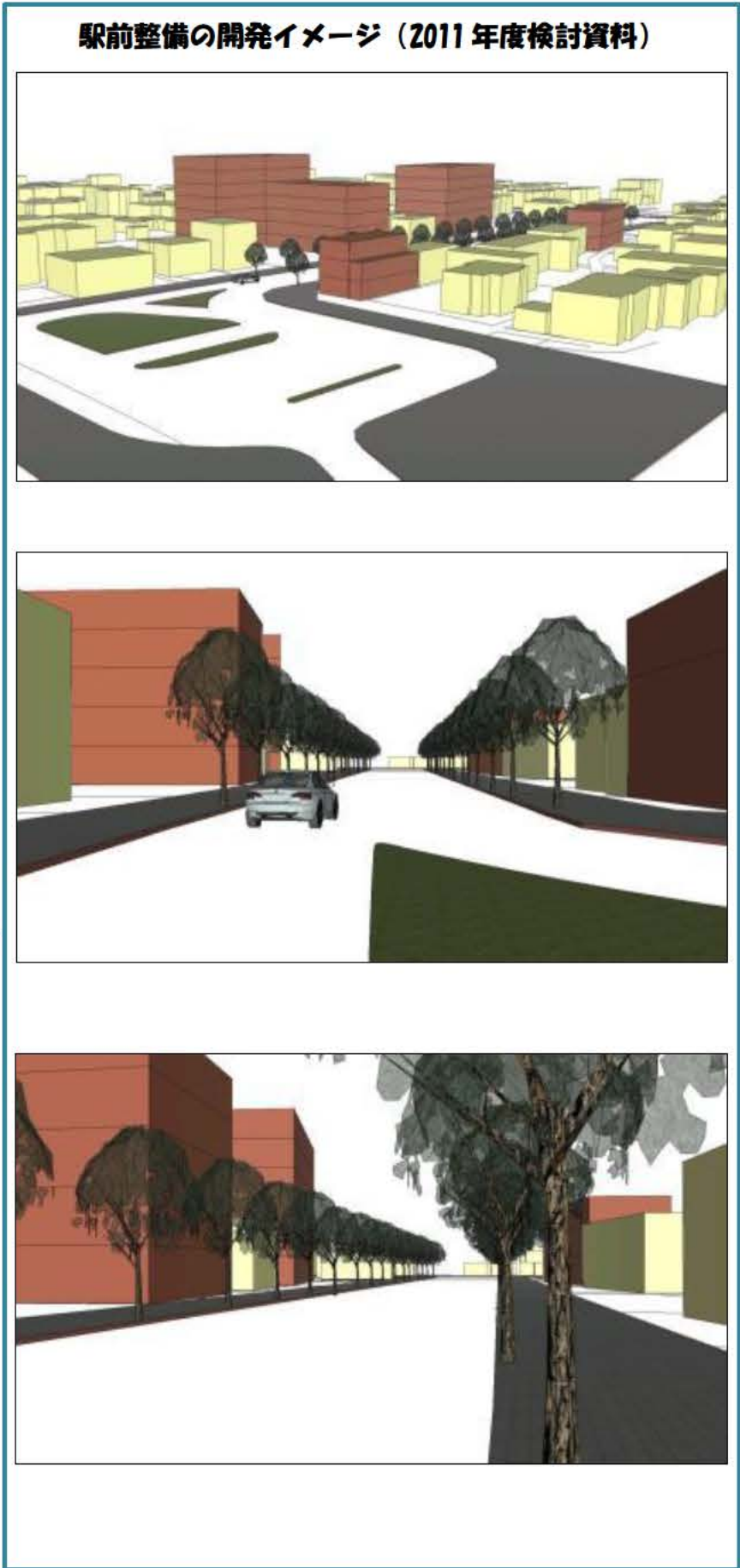
（参考）今後の検討スケジュール（案）

今後2年間かけて、将来のまちの姿を検討し、土地利用計画等を策定していきます。土地利用計画策定後、まちづくり（市街地整備）の事業に進むことを提案します。

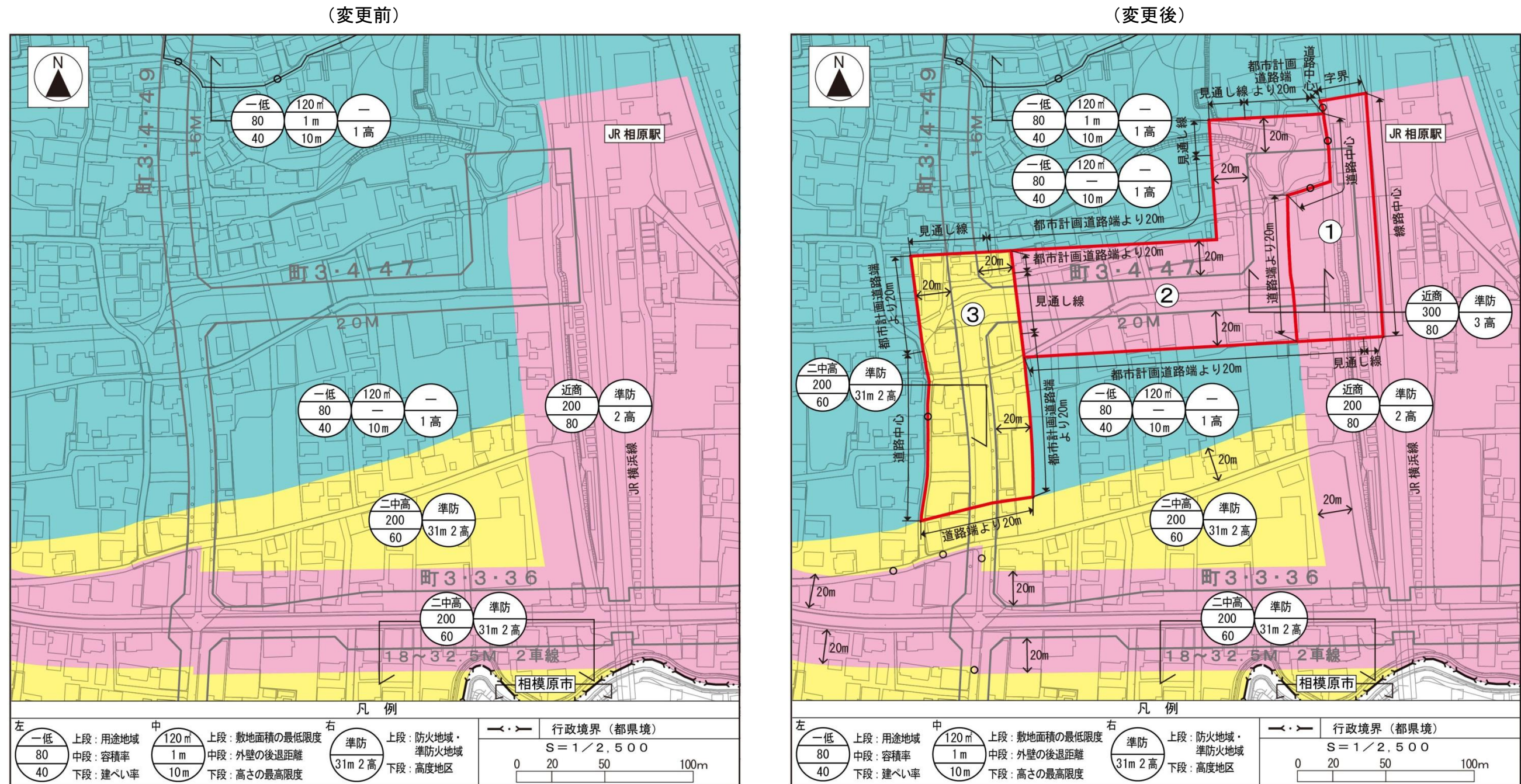


（参考）新たな街の整備の方向性（たたき台）

意向調査で頂いた意見をもとに、新たな街の整備の方向性についてまとめてみました。



（参考）相原駅西口地区地区計画決定に伴う用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域 新旧対照表（原案）



番号		用途地域	建ぺい率 %	容積率 %	高さ m	敷地面積 m ²	高度地区	防火地域・ 準防火地域	面積
①	変更前	近隣商業地域	80%	200%	—	—	第2種高度地区	準防火地域	約0.5 ha
	変更後	近隣商業地域	80%	300%	—	—	第3種高度地区	準防火地域	
②	変更前	第一種低層住居専用地域	40%	80%	10	120	第1種高度地区	—	約1.3 ha
	変更後	近隣商業地域	80%	300%	—	—	第3種高度地区	準防火地域	
③	変更前	第一種低層住居専用地域	40%	80%	10	120	第1種高度地区	—	約0.8 ha
	変更後	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	—	—	31m第2種高度地区	準防火地域	