

令和2年（2020年）第3回町田市議会 定例会 建設常任委員会

【件名】相原駅東口地区のまちづくりについて

1. 趣旨

相原駅周辺は「町田市都市計画マスタープラン」において、地域の日常生活を支える「生活中心地」に位置づけられています。この実現を図るため、地元地権者で構成する「相原駅東口まちづくり検討会」と協働し、2020年3月に「町田市相原駅東口地区まちづくり構想」（以下、「まちづくり構想」という。）を策定しました。

今後、「まちづくり構想」に基づき、地区計画の決定及び関連する都市計画変更の手続きを進めてまいります。

2. 背景

相原駅東口地区は、町田街道の大戸踏切立体交差化事業に伴う町田街道から駅東口へのアクセス路整備により、市街地環境が大きく変わります。

これを契機とし、「生活中心地」にふさわしい土地利用の誘導を図り、地域一帯の拠点づくりを進めることが求められています。

3. 「まちづくり構想」（概要） ※別添資料1 参照

【まちづくりの目標】

『基盤整備にあわせた土地利用促進による
生活に便利で賑わいのあるまちづくり』

【まちづくりの方向性】

方向性1：駅前地区としての拠点と賑わいを形成

方向性2：交通ネットワークの形成

方向性3：良好な居住環境の形成



4. 地権者への周知

2020年 3月 相原駅東口まちづくり検討会（122名）へ「まちづくり構想」を配布

2020年 9月 「まちづくり構想」及び都市計画決定・変更の説明会を実施

5. 今後の予定

2020年10月 都市計画法第16条に基づく都市計画（原案）の説明会・縦覧

11月 都市計画審議会（事前協議）

2021年 1月 都市計画法第17条に基づく都市計画（案）の縦覧

2月 都市計画審議会（審議）

3月 都市計画決定告示

1. まちづくり構想とは

相原駅東口地区まちづくり構想は、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、相原駅東口まちづくり検討会^{※1}での意見並びに「相原駅東口土地利用計画（案）」を参考として、町田市が策定したものです。

2. 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、町田街道拡幅や相原駅へのアクセス路等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（右図参照）を本構想の対象区域として定めます。

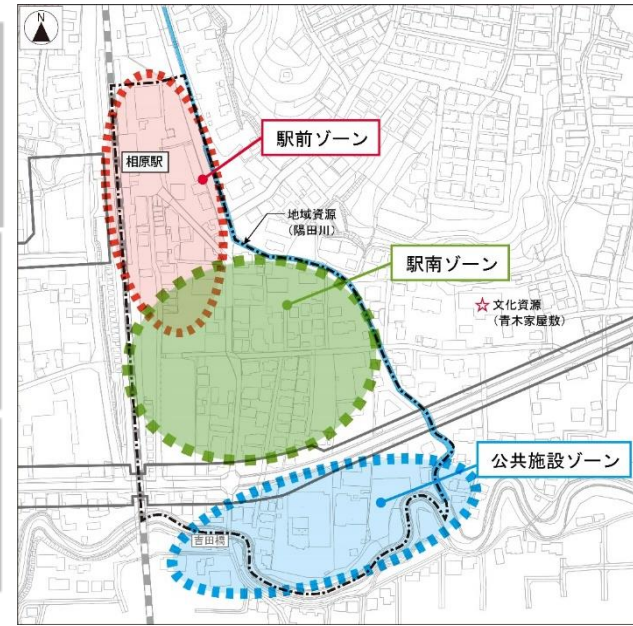
3. 相原駅東口地区 ゾーン別まちづくりの課題

東口周辺地区を立地特性ごとに区分してゾーン別まちづくりの課題を整理すると、以下の通りとなります。

- 駅前ゾーン**
- 市民の日常生活を支える店舗が少ない。
 - 駅前広場が整備されていない。
 - 駅前として地区の拠点の役割を果たせていない。
 - 都市基盤が整備されていないことから、土地の有効活用がはかされていない。

- 駅南ゾーン**
- 道路幅員が狭く、歩道が整備されていない。
 - 都市基盤が整備されていないことから、土地の有効活用がはかされていない。
 - 町田街道立体交差により、駅南ゾーンと公共施設ゾーンが分断される。

- 公共施設ゾーン**
- 町田街道とアクセス路の交差点形状により、公共施設等の移転が必要になる。
 - 町田街道立体交差により、駅南ゾーンと公共施設ゾーンが分断される。
 - 吉田橋の復員が狭く、車の相互通行ができない。



【まちづくりの目標】

基盤整備にあわせた土地利用促進による生活に便利で賑わいのあるまちづくり

まちづくりの方向性1 駅前地区としての拠点を形成

市民の日常生活を支える地域の顔としてふさわしい駅前広場を整備するとともに、魅力ある商業機能の集積などにより「賑わいの拠点」を形成し、地域の憩い・コミュニティ活動の場を形成します。

まちづくりの方向性2 交通ネットワークの形成

東口駅前広場と町田街道等の地区南北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土地利用の再編を図ります。あわせて、地区の賑わいや地域文化資源を感じながら、歩いて楽しめるまちとするため、ゆとりある歩行空間や滞在空間を創出し、安全・安心な歩行者ネットワークを形成します。

まちづくりの方向性3 良好な居住環境の形成

貴重な地域文化資源を保全・活用し良好な住宅市街地を形成します。また、生活中心地に相応しい街並み景観を形成するとともに、商業機能と居住環境が調和した良好な居住環境を形成します。

4. 相原駅東口地区の整備方針

現在整備中の町3・3・36号相原鶴間線（町田街道）立体交差化事業に合わせて、新たなアクセス路の整備とともに地区内の都市基盤の改善を進め、交通環境の向上を図ります。また、駅前や新たなアクセス路沿道における賑わい形成に向けた土地利用を図り、商業環境や住環境を整備するとともに、駅前拠点を形成していきます。

ゾーン別整備の方針

① 駅前ゾーン

ア) 駅前中心エリア

駅前広場を整備しゆとりある空間を設けることにより、多世代間が活動できる空間を創出します。また、敷地の一体的な土地利用、施設整備を促進し、地域の拠点性や商業機能を向上させます。

イ) 商業・交流機能誘導エリア

既存住宅を許容しつつ、既存ストック（商業施設）を活用し、相原らしい景観を維持しながら賑わいの創出を図ります。また、新たな商業や地域・文化資源等を発信する業務施設等の賑わい・交流拠点となる機能を導入し、商業・交流機能を誘導します。

② 駅南ゾーン

ア) 商業・業務環境向上エリア

町田街道の拡幅整備やアクセス路整備による沿道土地利用の再編の機会を活かし、駅前の生活中心地機能を補完する商業・業務機能等、複合的な土地利用を誘導します。

イ) 賑わい創出エリア

メインアクセス路の沿道となる立地特性を活かし1階に飲食・物販等の店舗を誘導し、商業と住宅が調和した賑わいのある居住環境を形成します。また、街並み景観や後背の低層住宅地の環境に配慮した良好な中層住宅地環境を誘導します。

ウ) 居住環境保全エリア

敷地の細分化等を防止し、良好な低層住宅地としての居住環境の維持・保全を図ります。

③ 公共施設ゾーン

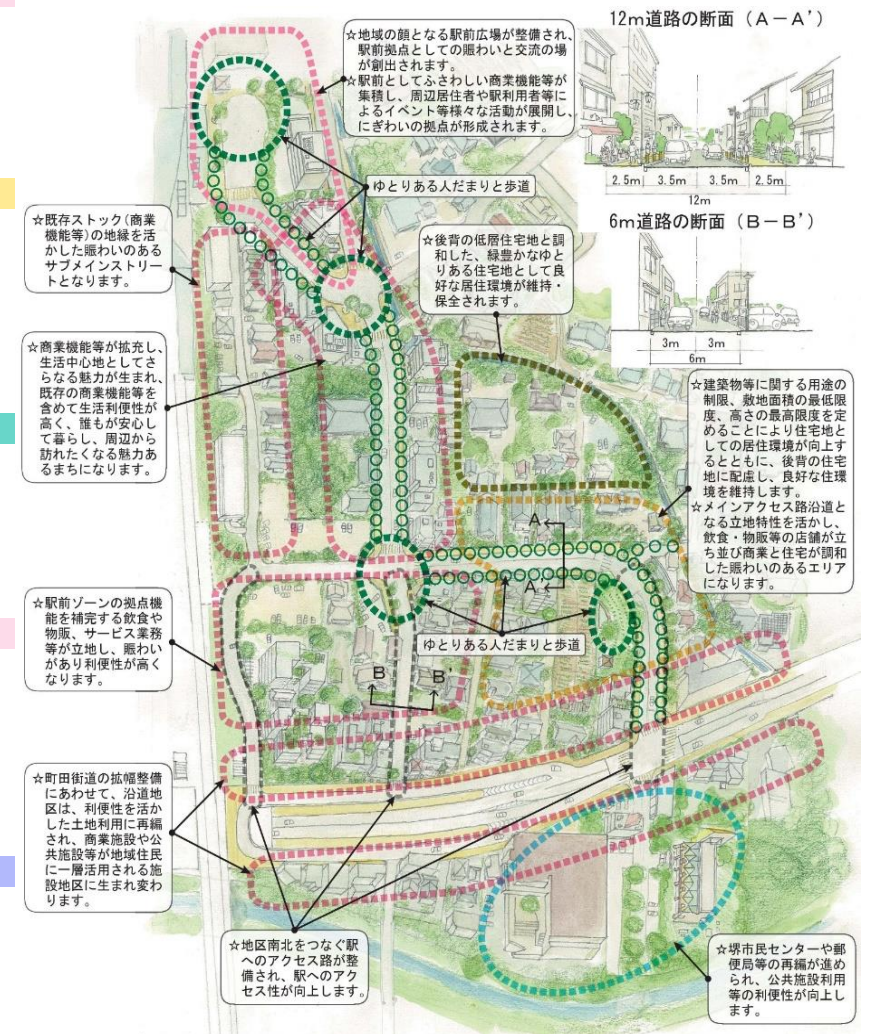
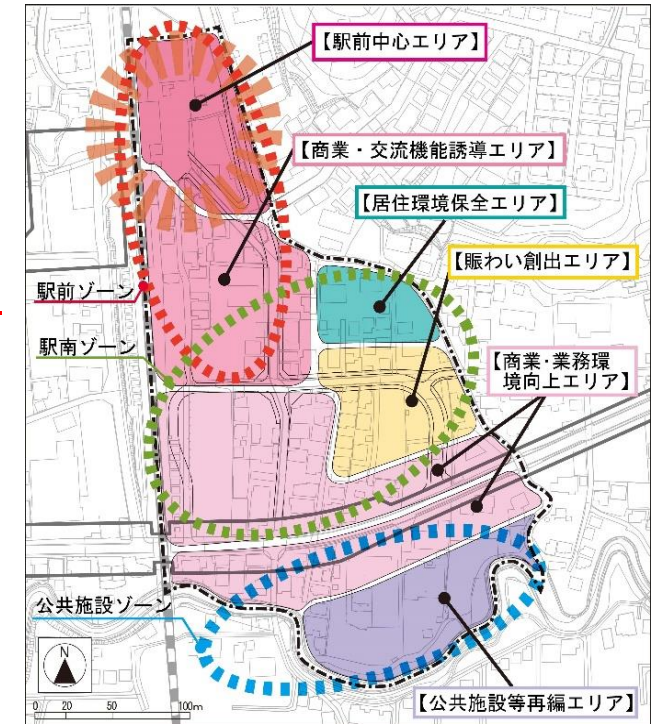
ア) 商業・業務環境向上エリア

町田街道の拡幅整備を契機とし、主要幹線道路に面する立地特性を活かしながら建替等による再整備等を促進します。また、駅前の生活中心地機能を補完する商業・業務機能等を誘導し、商業・業務環境を向上させます。

イ) 公共施設等再編エリア

町田街道の拡幅整備や施設の老朽化による再編の機会を活かし、既存公共施設の複合化・再整備を進め、地域の公共利便性を向上させます。

■ ゾーン及びエリア図



※1 相原駅東口まちづくり検討会：相原駅東口地区（概ね本地区と同規模）の地権者を対象とした検討会。2013～2018 年度に計15回開催。

『相原駅東口地区地区計画』（素案）及び『用途地域等 変更』（素案）【概要】

『相原駅東口地区地区計画（地区整備計画）』（素案） ※面積 約6.2ha

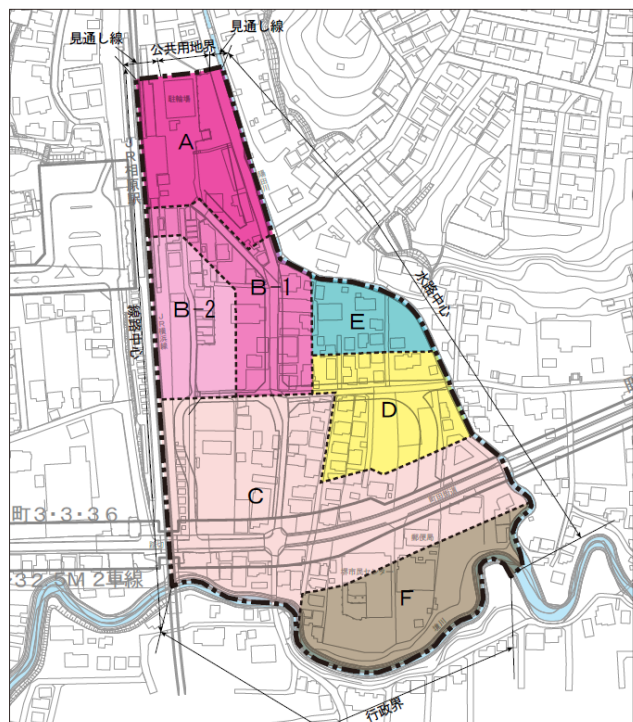
■ 地区施設



【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 1500㎡
- 相原仲町こども広場（新設）
面積 約 300㎡

■ 地区区分/建築物等の制限



【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㎡

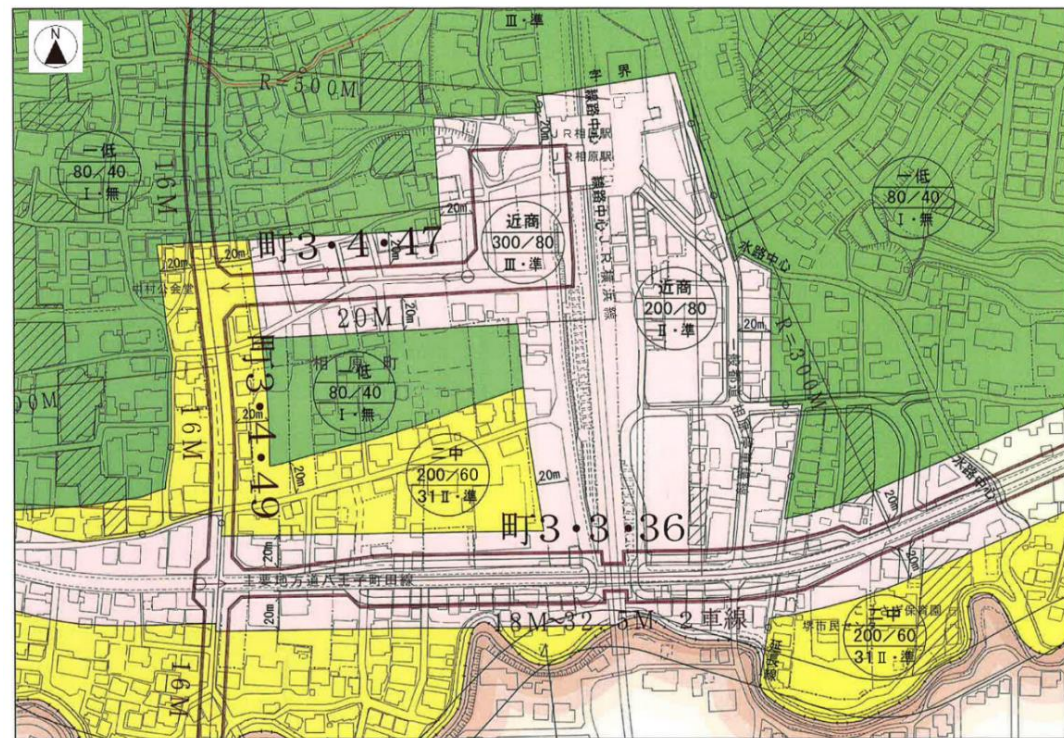
【建築物等の高さの最高限度】

- A、B-1、B-2、C、D、F 地区 15m

※今後の協議や手続き等にて変更する場合がございます。

『用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域 変更』（素案）

■ 変更前



■ 変更後

- 用途地域の変更
第一種低層住居専用地域
→ 近隣商業地域
- 容積率の変更
80% → 300%
- 建ぺい率の変更
40% → 80%
- 高度地区の変更
I種高度地区 → III種高度地区
- 防火・準防火地域の変更
指定なし → 準防火地域

- 用途地域の変更
第一種低層住居専用地域
→ 第二種中高層住居専用地域
- 容積率の変更
80% → 200%
- 建ぺい率の変更
40% → 60%
- 高度地区の変更
I種高度地区 → III種高度地区
- 防火・準防火地域の変更
指定なし → 準防火地域

- 容積率の変更
200% → 300%
- 高度地区の変更
II種高度地区 → III種高度地区

変更箇所

※今後の協議や手続き等にて変更する場合がございます。