

# 座間市都市マスタープラン運用方針

(地域別構想・地域別都市づくりの方針「広野台地域」)

平成25年5月

座間市都市計画課

# 座間市都市マスタープラン運用方針

## 目次

### 第1章 「都市マスタープラン運用方針」策定の目的

1. 広野台地域地域別構想策定の経過 . . . . . 1
2. 広野台地域の現状 . . . . . 2
  - (1) 都市マスタープランの位置づけ . . . . . 2
  - (2) 土地利用等の状況・課題 . . . . . 4
3. 商業業務地の必要性 . . . . . 4
  - (1) 「地域拠点」の現状・課題 . . . . . 4
  - (2) 総合計画、都市マスタープランの都市づくり等の課題、目標 4
  - (3) 市民の意見 . . . . . 5
4. 広野台地域のまちづくりの方向性 . . . . . 6

### 第2章 地域別構想

1. 地域区分の考え方 . . . . . 7
  - (1) 地域別構想の目的 . . . . . 7
  - (2) 地域区分の設定 . . . . . 7
2. 地域別都市づくりの方針 . . . . . 8
  - (1) 広野台地域 . . . . . 8

# 第1章 「都市マスタープラン運用方針」策定の目的

## 1. 広野台地域地域別構想策定の経過

本市では、「第四次座間市総合計画基本構想」（以下、総合計画）の策定に併せ、平成23年3月に概ね20年先を見据えたまちづくりの基本方針として「座間市都市マスタープラン」（以下、都市マスタープラン）を改定し、今後の市の都市計画に関する基本的な方針としてまちづくりを進めております。

都市マスタープランの将来都市構造では、広野台二丁目および栗原の一部を含む市東部において大規模工業・研究施設が立地する地区を、本市の経済や就業を支える「産業・研究拠点」の一つと位置づけています。

また、土地利用方針では、「地区計画や特別用途地区などの活用により、工業地としての機能の維持・向上を図るとともに、産業構造の変化に対応した新たな企業立地の誘導を図ります。」との方針を定めています。

当該地区を含むこの地域は工業専用地域であり、全域の大部分を一つの企業が所有し、土地利用を行っていることから、都市マスタープラン地域別構想の地域別都市づくりの方針については定めておりませんでした。近年では事業の再編成等により大型物流施設や新しい企業の進出がなされております。これらのことから土地利用の状況や産業構造の変化に対応するため、本市としての都市づくりの方針を作成することになりました。

今回、この地域の一部の広野台二丁目地区に、都市計画法第21条の2に基づく「都市計画の決定等の提案」が出されました。この計画提案については、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものでなければならず（都市計画法第21条の2第3項）、適合性についてはまちづくりの観点から総合的に判断することとなります。また、都市計画決定するには、市の基本方針である都市マスタープランに即したものでなければなりません。

これらのことから、今回の計画提案を判断するにあたり、広野台二丁目地区を含むこの地域を広野台地域と定め、地域別構想の地域別都市づくりの方針として、「座間市都市マスタープラン運用方針」を策定することといたしました。

## 2. 広野台地域の現状

### (1) 都市マスタープランの位置づけ

#### 将来都市構造

- ◆ 市東部の大規模工業・研究施設が立地する地区を、本市の経済や就業を支える「産業・研究拠点」と位置づけております。

### 将来都市構造図

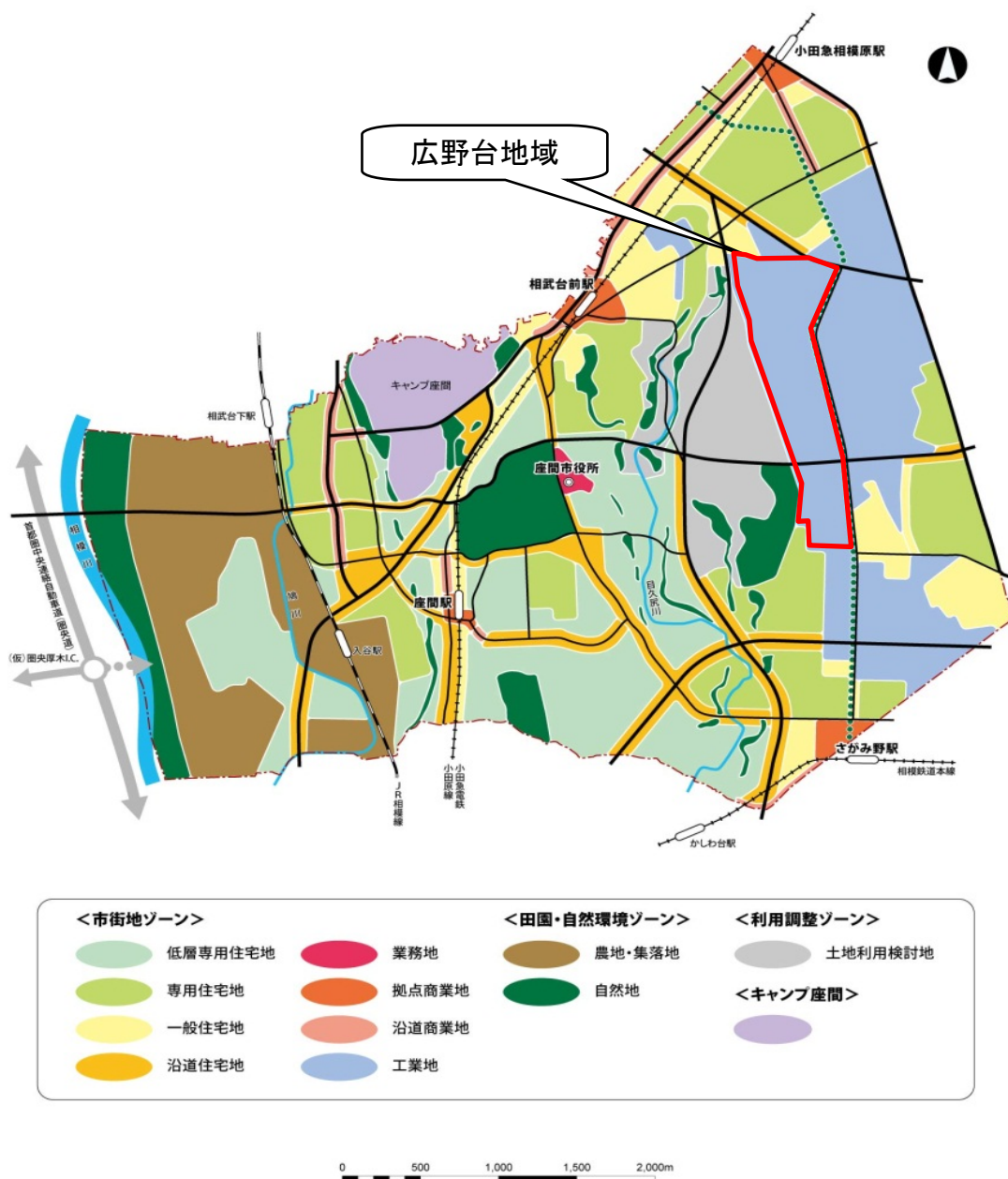


## 土地利用の方針

### 工業地

- ◆ 地区計画や、特別用途地域などの活用により、工業地として機能の維持・向上を図るとともに、産業構造の変化に対応した新たな企業立地の誘導を図ります。としております。

## 土地利用方針図



## (2) 土地利用等の状況・課題

### 広野台地域の現状・課題

この地域は、戦後の高度成長期において製造業の拡大期にあつては、工場のみを集積することが、交通対策、環境対策の面から有利と考えられ、計画的に開発された工業用地では、操業環境を守る観点から、用途の混在を抑制するため、工業専用地域の指定など特定の目的に特化した土地利用規制（用途純化）が行われてきました。

現在では、従来の自動車生産による重工業の拠点から、産業の高度化や機能集約化による、技術開発・研究拠点等への転換、跡地利用として物流施設への転換がされており、また、一部においては建築基準法第48条第12項のただし書き許可による、自動車関連に特化した商業施設への用途緩和が行われています。

従来と比較して地域の土地利用状況は変化していますが、公共施設については、従来の工場操業に対応したまま整備が不十分であり、土地利用についても相当規模の低・未利用地が残っている地域です。

## 3. 商業業務地の必要性

### (1) 「地域拠点」の現状・課題

市民が日常の通勤、通学等で利用する駅は、隣接市を含め、9駅（小田急相模原・相武台前・座間・さがみ野・かしわ台・相模大塚・相武台下・入谷・南林間）ある中で、都市マスタープランでは目標の実現に向けた都市づくりを先導する地区として4箇所の鉄道駅周辺（小田急相模原駅、相武台前駅、座間駅、さがみ野駅）を、市民生活を支えるとともに都市のにぎわいを創出する「地域拠点」と位置づけ、拠点商業地の形成を目指すとしております。これら4箇所の「地域拠点」はそれぞれ商業地が形成されており、地域の日常生活を支える拠点商業地としての役割を十分に果たしておりますが、他市と比べ商業業務地が小規模であり、市の核となる市民が集まる拠点ではありません。

総合計画の重点施策で掲げているような様々な消費者に対応した中心的商業施設の形成は、既に高密度の土地利用も行われていることから、誘導は難しい状況であります。

### (2) 総合計画、都市マスタープランの都市づくり等の課題、目標

総合計画では、土地利用の基本理念を「都市的土地利用と自然的土地利用とのバランスを維持しつつ、景観の保全や形成に努め、各種産業の活性化を図り、市民が住み続けたい「住宅都市」としての環境を保全、整備していくことを土地利用の基本とします。」としています。また、土地利用の方針として「商業環境の整備を進め、住宅都市に必要な商業施設の誘導を図ります。」と定めています。

また、都市マスタープランにおいては、都市づくりの課題として、地域生活の利便性向上に資する商業空間の形成の必要性を挙げ、都市づくりの目標として、商業地や業務地における機能の充実により、利便性とにぎわいのある都市づくりを目指しますとしています。

### (3) 市民の意見

総合計画策定、都市マスタープラン改定時の説明会（市民まちづくり討議会、地域別懇談会、各種団体懇談会）、パブリックコメントにおける市全域及び広野台地域における土地利用のあり方に関する意見

- 土地利用方針は、既存の状況を追従しているだけのものである。
- 市内には魅力ある商業施設や、食事ができる場所もなく、発展も望めない。
- 再開発を行っても、商店街の活性化はなく、マンションばかりで地域貢献はされていない。
- 産業構造の変化がないまま活力が全般的に低下している状況で、都市計画など市から計画的な働きかけをしないと活性化の展開が開けないのでは。
- 商業的な核となるような市街地が必要。

総合計画、都市マスタープランでは、市内の商業業務地の機能充実、地域コミュニティの場の創出を掲げております。また、市民の意見においても、商業的な核の必要性をあげています。

このような現状から、現行の「地域拠点」を存続しつつ、かつ新たな「商業業務地」を創出することは都市づくりに必要と考えます。

## 4. 広野台地域のまちづくりの方向性

国土交通省で策定された「政策課題対応型都市計画運用指針」の中で「近年では、新たな産業立地や既存産業の高度化等に際して、業務形態の多様化、人材の確保等の観点から、業務、情報、流通、商業、娯楽等の多様な施設への近接性が重視される傾向にあり、工業系の市街地にあつては、複合的な土地利用を適切に実現することも必要とされる傾向にある。」となっております。

広野台地域の相当規模の低・未利用地については、事業者と協働に必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に再開発することにより、周辺環境と調和する土地利用の転換や高度利用を図って行くことは必要であります。

広野台二丁目地区に提案された「都市計画の決定等の提案」は、新たな公共施設を整備し、先進的環境技術を取り入れた商業施設等を誘導し土地利用転換、高度利用を図って行く再開発の提案です。

既存の工業地は尊重しつつ、広野台地域の状況、市内における商業業務地の必要性を考慮した新しい「商業業務地」を創出していくことにより、都市マスタープランの将来像である「自然・歴史・文化と調和した暮らし快適魅力あるまち」の実現を目指します。

また、土地利用転換が行われ、公共施設の整備が終わり商業業務地としての都市機能が整った段階で適正な用途地域の変更を行っていきます。



## 第2章 地域別構想

### 1. 地域区分の考え方

#### (1) 地域別構想の目的

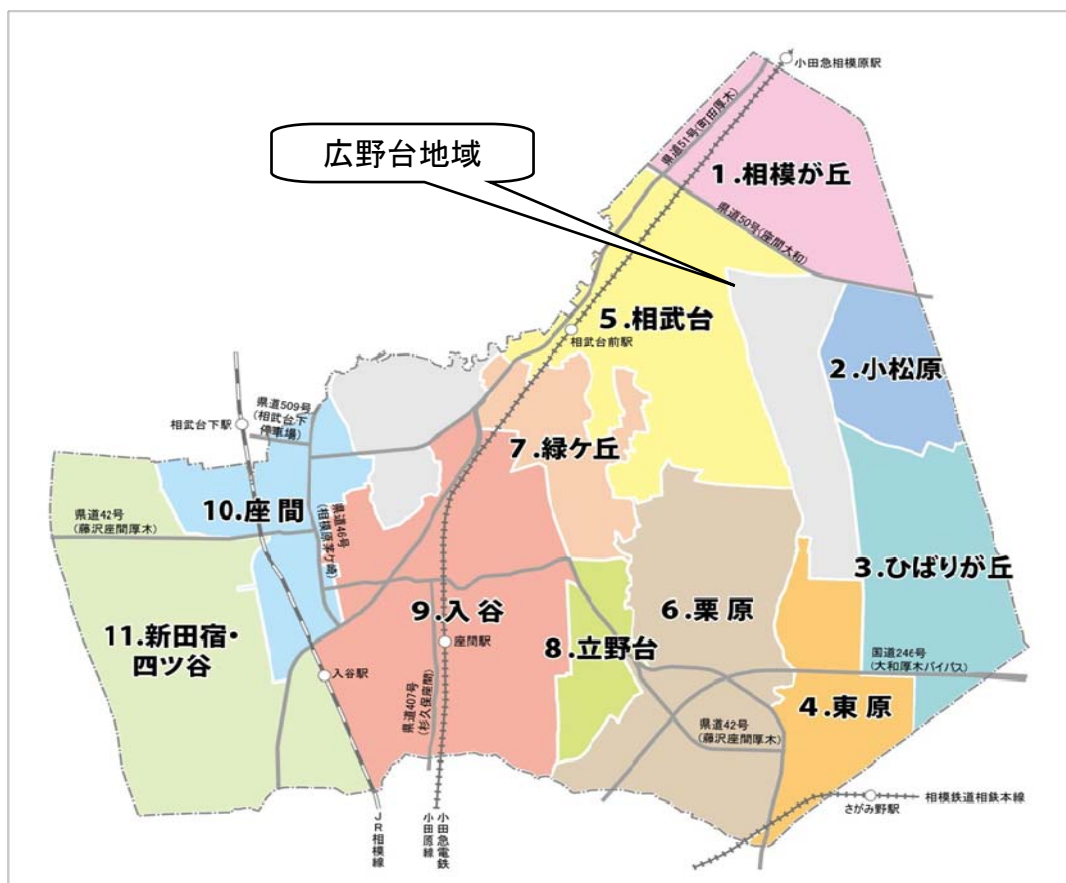
地域別構想は、「都市づくりの目標」及び「全体構想」を基に、地域ごとの都市づくり方針を示すものであり、この地域別構想を地域住民と行政が相互に共有することで、地域に根ざした都市づくりを進めることを目的としています。

#### (2) 地域区分の設定

地域に根ざした都市づくりを進めるには、地域により異なる地理条件や土地利用、都市施設の配置など地域を取り巻く環境を踏まえつつ、住民の日常の生活圏に配慮した地域を設定する必要があります。都市マスタープランでは11の地域区分に設定されております。

今回、策定しました「広野台地域」は、工業専用地域であり、また全域の大部分を一つの企業が所有し、特定の目的に特化した土地利用が行われていました。また都市づくりの目標である将来都市構造では、「産業・研究拠点」とされており、特に地域別構想を定めていませんでしたが、近年の土地利用の状況や産業構造の変化に対応するため新たに設定することといたしました。

地域別構想区域区分図



## 2. 地域別都市づくりの方針

### (1) 広野台地域

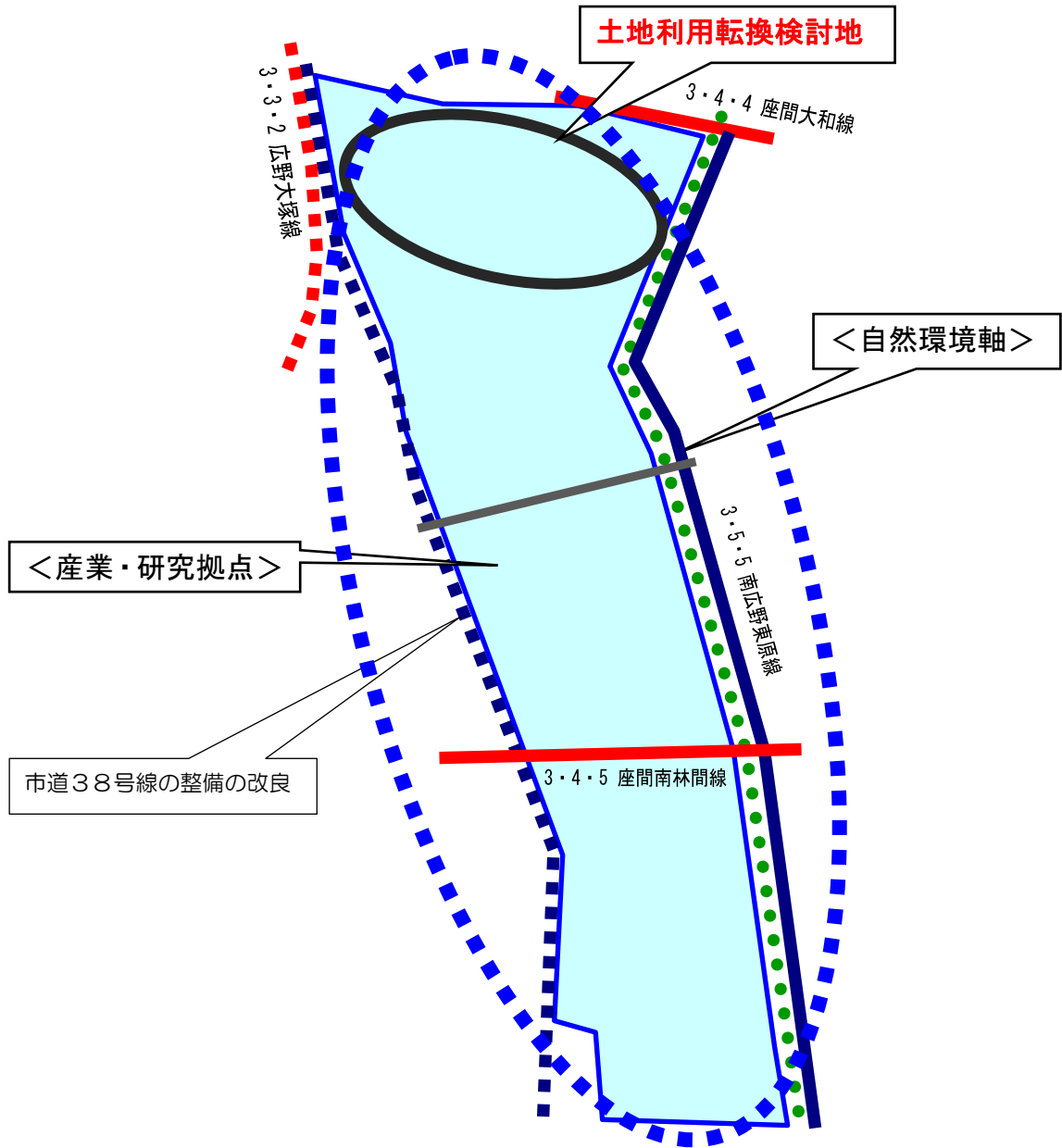
#### ①地域の特性

- 市東部にある本地域は、主に、工業専用地域の指定で、特定の目的に特化した土地利用が行われていますが、一部地域では近年の産業構造の変化とともに、複合的な土地利用が行われています。
- 地域東側の幹線道路には、「仲よし小道」として植樹帯が整備されています。

#### ②主な都市づくりの方針

＜広野台地域＞	主な都市づくりの方針
工業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「産業・研究拠点」の機能充実</li> <li>○産業構造の変化に対応した新たな企業立地の誘導</li> <li>○都市基盤整備等による活力維持、向上</li> </ul>
土地利用転換検討地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「商業業務地」の創出               <ul style="list-style-type: none"> <li>・「再開発等促進区を定める地区計画」等を活用することによる商業施設の誘導</li> <li>・商業業務地にふさわしい都市基盤の整備</li> <li>・適切な用途地域への見直しを検討</li> </ul> </li> <li>○適切な土地利用の誘導               <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の土地利用状況等を踏まえ、工業地にも配慮した適切な土地利用の誘導を図る</li> <li>・新たな土地利用に応じた適切な都市基盤整備</li> </ul> </li> </ul>
幹線道路 <ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)広野大塚線</li> <li>・(都)座間大和線</li> <li>・(都)座間南林間線</li> <li>・(都)南広野東原線</li> <li>・市道38号線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○道路の計画的な整備・改良               <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通の円滑化</li> <li>・交通安全対策の充実</li> <li>・道路空間の質の向上</li> </ul> </li> </ul>
公園・広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>○身近な公園や広場の整備</li> </ul>
＜自然環境軸＞ 仲よし小道	<ul style="list-style-type: none"> <li>○緑の散策路としての充実</li> <li>○歩行空間ネットワーク化</li> </ul>

# 広野台地域都市づくり方針図



<b>■ 土地利用</b>	<b>■ 広域都市連携軸</b>	<b>■ 緑道等</b>	<b>□ その他の凡例</b>
工業地	改良済	自然環境軸	主な道路
土地利用転換検討地	計画	仲よし小道	
	<b>■ 生活軸</b>		
	改良済		
	計画		