

【概要版】鵜野森交差点周辺地区土地利用構想

1 「土地利用構想」の目的と役割

鵜野森交差点周辺地区土地利用構想（以下「本構想」という。）は、鵜野森交差点周辺地区(以下「本地区」という。)の市街化区域編入にあたり、まちづくりのビジョンを示すことにより、本地区にふさわしい秩序ある土地利用及び周辺環境と調和する適切な土地利用を誘導することを目的とする。

2 鵜野森交差点周辺地区の概要

本地区は、県道52号(相模原町田)と国道16号との交差点である鵜野森交差点を中心とした地区であり、周囲を市街化区域に囲まれた市街化調整区域である。また、小田急線相模大野駅の北西約1.4kmの駅徒歩圏内に位置し、通勤・通学の利便性が高い地区であると共に、圏央道相模原愛川ICまでのアクセスも良好である。

本地区内には文教施設(若松小学校・鵜野森中学校)や市街化調整区域における許可制度等によって宅地分譲された住宅があり、幹線道路沿いでは店舗などの土地利用により建築物の立地が相当程度進行している。一方、場所によっては畑などの農林業的土地利用が残り、幹線道路はあるが区画道路などの都市基盤の整備が不足している。また、幹線道路における交通渋滞が本地区の課題となっている。

3 計画上の位置付け

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成29年3月)」において、「土地利用の検討を進める地区」として位置付けられており、良好な市街地環境を確保するため、原則として地区計画の策定等を行う区域及び計画的な市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった区域については、農林漁業との必要な調整を行った上、計画的に市街化区域へ編入するものとされている。

4 まちづくりの経過

本地区は、昭和45年の第1回線引きにおいて、市街化調整区域に指定された後、小学校や中学校の建設、開発による宅地分譲や幹線道路沿いの店舗出店などにより、建築物の立地が相当程度進んでいる。平成13年頃には、地権者主体で市街化区域編入に向けた勉強会が進められたが、当時は営農希望者が多かったことから、合意形成が進まず、その後勉強会は中止となった。

本市としては本地区に適正な土地利用を誘導する必要があると考えており、平成27年10月に土地所有者に対しアンケート調査等を実施した結果、市街化区域への編入要望が多くあった。よって、平成29年3月の第7回線引き見直しでは、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、良好な市街地環境を確保するために、本地区を「土地利用の検討を進める地区」に位置付け、原則として地区計画の策定等を行う区域及び計画的な市街地整備を予定し、その事業の実施の見通しが明らかになった区域については計画的に市街化区域へ編入するものとした。

5 周辺公共施設に係る取組との関係

県道52号の道路拡幅(多車線化)や国道16号(鵜野森交差点)の渋滞対策については、本地区の市街化区域編入と併せて、関係機関とも協議しながら対応を検討していく。

6 地区全体の土地利用の方針

市街化区域編入にあたっては良好な市街地環境となることが前提であるため、区画道路や公園等の都市基盤の充足が必要である。

この前提となる土地利用については、小田急線相模大野駅から至近であること、県道52号を道路拡幅(多車線化)する構想があること、国道16号等の幹線道路に面しており渋滞対策が必要な箇所であること、文教施設を含むこと、周辺土地利用との関係性を考慮することなどを踏まえ決定すべきである。

以上のことから、本地区全体の土地利用の方針を次のとおりとする。

- (1) 国道16号は交通量が多く、慢性的な渋滞が発生していることから、更なる交通負荷を伴うような大規模集客施設の立地を規制する。
- (2) 周辺の土地利用と調和した良好な住環境の創出を図る「住居系土地利用ゾーン」を基本とする。
- (3) 国道16号沿道については、現況の土地利用を生かし、交通環境や周辺環境と調和を図りつつ、沿道サービス施設など沿道としてふさわしい土地利用を図る「沿道系土地利用ゾーン」とする。
- (4) 営農意向を踏まえ、都市農地の保全に配慮する。
- (5) 文教施設の教育環境の維持に配慮する。

7 地区毎の土地利用の方針

本地区全体の土地利用の方針を踏まえた、地区毎の土地利用の方針のゾーニング図は次のとおり。



8 進め方

- ・本地区にふさわしい秩序ある土地利用及び周辺環境と調和する土地利用を誘導する適切な事業手法を検討する。
- ・幹線道路等の都市基盤整備(区域縁辺部も含む)と整合を図りながら、事業化に向けた検討を行う。