

鵜野森交差点周辺地区土地利用構想

令和 3 年 2 月

相模原市

目 次

1	「土地利用構想」の目的と役割・・・・・・・・・・	1
2	鵜野森交差点周辺地区の概要・・・・・・・・・・	1
3	計画上の位置付け・・・・・・・・・・	3
4	まちづくりの経過・・・・・・・・・・	6
5	周辺公共施設に係る取組との関係・・・・・・・・	7
6	地区全体の土地利用の方針・・・・・・・・・・	9
7	地区毎の土地利用の方針・・・・・・・・・・	9
8	進め方・・・・・・・・・・	13

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、市街化区域に囲まれた市街化調整区域である。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り、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。



図1 鵜野森交差点周辺地区 広域図

3 計画上の位置付け

本地区の市街化区域編入等に係る本市計画上の位置付けは次のとおりである。

(1) 未来へつなぐさがみはらプラン～相模原市総合計画～（令和2年3月）

「都市機能の維持・充実と産業・住環境が調和した土地利用の推進（都市的土地利用）」では、「都市機能や居住の適切な誘導を図ることで、人口減少下においても利便性が高くにぎわいのある市街地を形成するとともに、市街地における産業と住環境との調和を図りながら、拠点の形成や市街化区域への編入などを進め、財政基盤や都市力の強化などに取り組む。また、多様な主体との連携により、地域特性に応じたきめ細かな土地利用の誘導を図る。」としている。

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成29年3月）

本地区は、「土地利用の検討を進める地区」に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。」としている。（図3参照）

(3) 相模原市都市計画マスタープラン（令和2年3月）

本地区は、「新たな都市づくりを推進する地区」に位置付けられており、「周辺の環境に配慮しながら、地域特性に応じた適切な土地利用を誘導する。」としている。（図4参照）

また、県道52号（相模原町田）、国道16号といった幹線道路などの沿道では、「交通環境や周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設や流通業務施設など、当該地区にふさわしい秩序ある土地利用を図る。」としている。

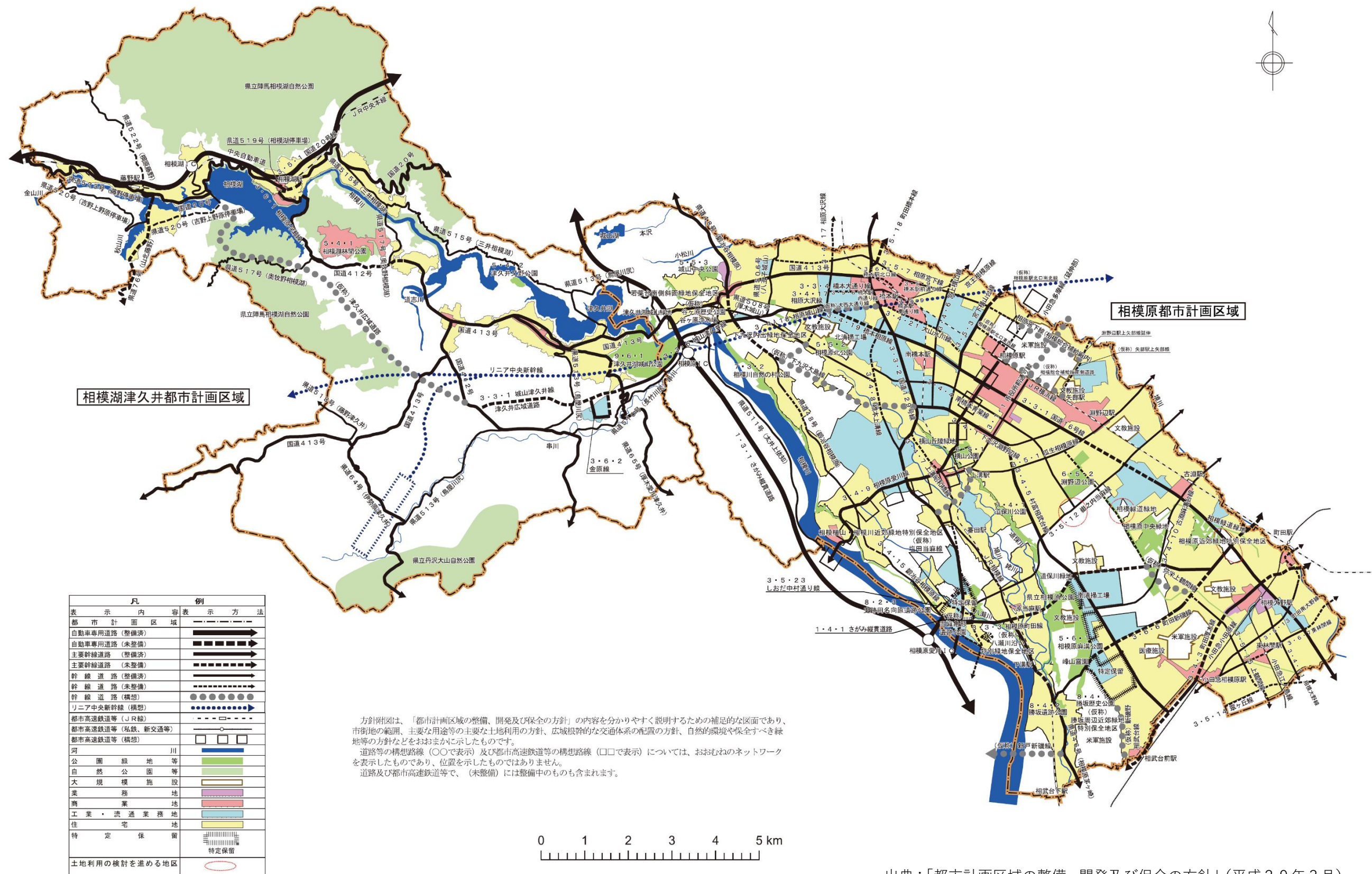


図3 相模原都市計画区域・相模湖津久井都市計画区域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図(相模原市)

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。

住宅地（市街化区域）に囲まれた市街化調整区域である本地区は、畑などの農林業的土地利用が多く残り、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おり、本市として適正な土地利用を誘導し、都市基盤を整備する必要があると考えていた。また、平成27年10月に土地所有者に対しアンケート調査や個別ヒアリング調査を実施した結果「将来市街化区域に編入してほしい」との要望が多くあった。

このことから、平成29年3月の第7回線引き見直しでは、市街化区域に接し、人口集中地区である本地区の良好な市街地環境を確保するために「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において「土地利用の検討を進める地区」に本地区を位置付け、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

周辺公共施設に係る現状と今後の取組は次のとおりである。なお、県道52号(相模原町田)の道路拡幅(多車線化)、国道16号(鶴野森交差点付近)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。

(1) 県道52号(相模原町田)

○ 現状

県道52号(相模原町田)は、南区当麻から県立相模原公園・北里付近を経由して、国道16号・町田市方面を結び、圏央道の相模原愛川ICに接続する主要幹線道路で、ICや沿線工業団地等へのアクセスを向上させるため、道路拡幅(多車線化)を進めている。平成25年3月に、相模原愛川IC付近から麻溝小学校入口交差点までの約1キロメートルの拡幅工事を完了し、現在は、これより東側約4キロメートルの西大沼4丁目交差点までを4車線化する計画で、このうち、JR相模線との立体交差区間及び北里大学周辺から事業に取り組んでいる。

○ 今後の取組

圏央道相模原愛川ICから西大沼4丁目交差点までの区間は、4車線化の都市計画決定を行い、順次整備を進めている。本地区は、主要渋滞箇所を含んでいるため、西大沼4丁目交差点から鶴野森交差点付近までの区間についても多車線化に向けた取組を検討していく。

(2) 国道16号

○ 現状

国道16号は、「東京環状」とも呼ばれ、横浜市、相模原市、八王子市、さいたま市、千葉市など首都30～40km圏の主要な都市を結ぶ延長約330kmの重要な道路である。この中で、一部区間においては信号の連担などにより、渋滞が発生し、交通機能が十分に発揮されていない状況となっている。(相武国道事務所ホームページより引用)

特に本地区は主要渋滞箇所を含んでいるため、渋滞対策が必要な箇所である。

○ 今後の取組

本市の骨格を形成する広域幹線道路網の機能強化を図るため、国道16号鵜野森交差点の効果的な渋滞対策について、引き続き国と協議していく。

(3) 市道淵野辺中和田

○ 現状

市道淵野辺中和田は、国道16号と並行し、中央区淵野辺から南区上鶴間へ至る幹線道路である。本路線と県道52号（相模原町田）が交差する鵜野森旧道交差点付近は、歩道も右折車線も無く、朝夕の通勤時間帯には、近接するＪＲ・小田急線町田駅や学校へ向かう歩行者及び自転車が集中し、自動車と輻輳するなど、大変危険な箇所となっている。

○ 今後の取組

鵜野森旧道交差点においては、歩行者・自転車の安全性を確保するために歩道の整備を、自動車の円滑な処理を目的として右折車線を設置するなどの交差点改良を進めており、令和3年度までに事業が完了する見込みである。

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。

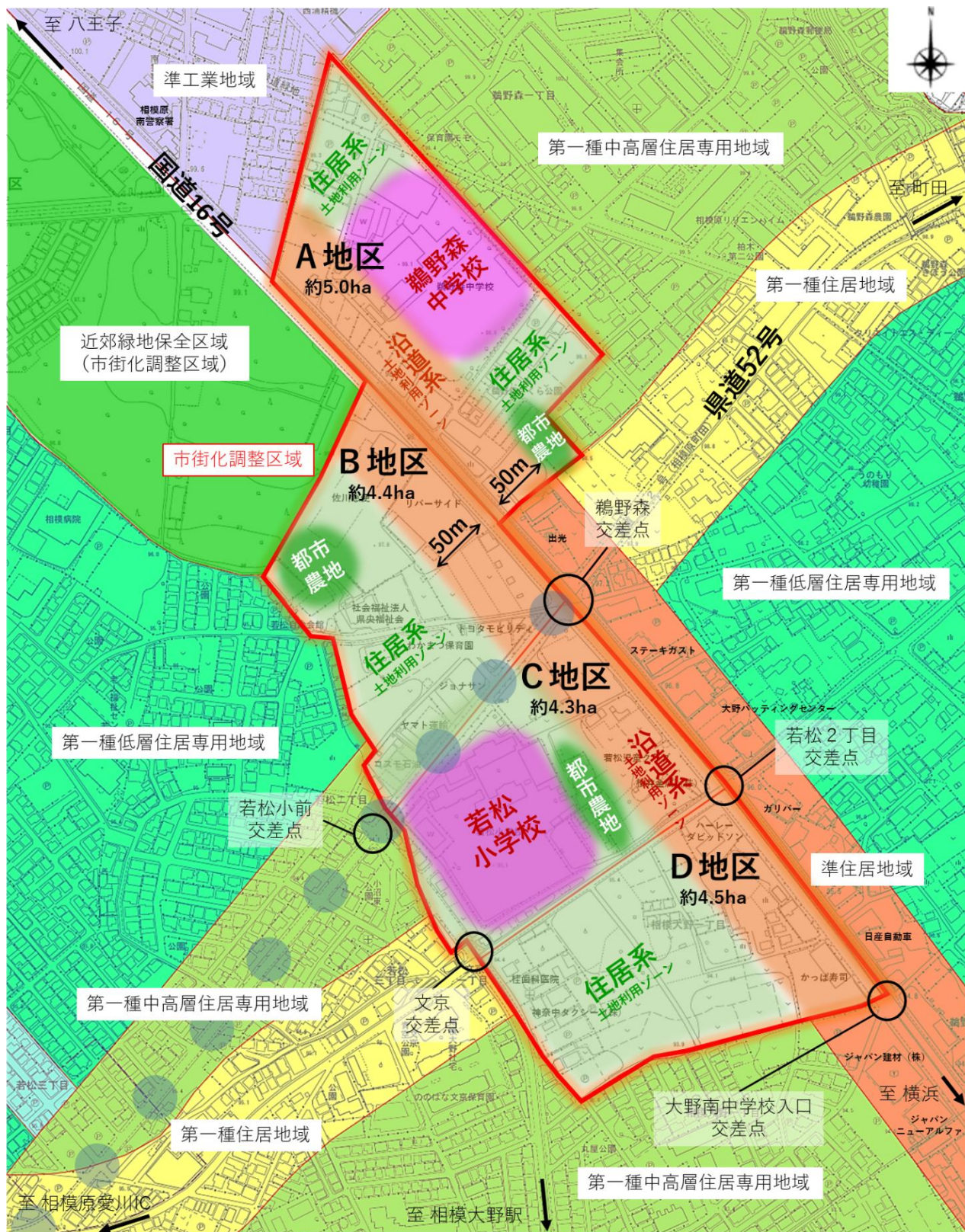
- （1）国道16号は交通量が多く、慢性的な渋滞が発生していることから、更なる交通負荷を伴うような大規模集客施設の立地を規制する。
- （2）周辺の土地利用と調和した良好な住環境の創出を図る「住居系土地利用ゾーン」を基本とする。
- （3）国道16号沿道については、現況の土地利用を生かし、交通環境や周辺環境と調和を図りつつ、沿道サービス施設など沿道としてふさわしい土地利用を図る「沿道系土地利用ゾーン」とする。
- （4）営農意向を踏まえ、都市農地の保全に配慮する。
- （5）文教施設の教育環境の維持に配慮する。

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、地区毎の土地利用の方針を次のとおり整理する。

地区	状況と留意点	土地利用の方針
A地区	・ 鵜野森中学校や宅地分譲された住宅があり、また、国道16号沿道では飲食店が立地し、畑や雑種地などの農林業的土地利用が点在している。 ・ 鵜野森中学校の外周道路や開発の道路など、都市基盤についてはおおよそ整っている状況である。 ・ 不足する都市基盤を補完し、良好な市街地環境が確保できるよう誘導する必要がある。	・ 鵜野森中学校が立地していることや地区の北側は中高層住宅地が広がっていることから、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」とする。 ・ 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。 ・ 営農意向を踏まえ、都市農地の保全に配慮する。 ・ 都市基盤については、関係各課と協議し、不足していると思われる区画道路等を整備する。 ・ 鵜野森中学校の教育環境の維持に配慮する。
B地区	・ 幹線道路沿道では物流倉庫や店舗などがあり、幹線道路の裏側は福祉施設が立地している。また北側は近郊緑地保全区域（木もれびの森）に接している。 ・ 畑が多く残り、土地利用するには区画道路等の都市基盤整備が必要である。 ・ 県道52号を多車線化する構想がある。	・ 近郊緑地保全区域である「木もれびの森」があること、また、地区の南側には低層住宅地が広がっていることから、新たな住宅地として、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」とする。 ・ 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。 ・ 営農意向を踏まえ、都市農地の保全に配慮する。 ・ 都市基盤については、関係各課と協議し、不足していると思われる区画道路などを整備する。

地区	状況と留意点	土地利用の方針
C地区	- 若松小学校が地区の大半を占めている中、畑や雑種地等の農林業的土地利用が多く残る地区である。 - 既存の幹線道路においては、本地区縁辺部も含め、必要な右折車線の確保等により、円滑な交通環境を確保できる道路・交差点形状とする必要がある。	- 若松小学校が立地していること、地区の南側には住宅地が広がっていることから、新たな住宅地として、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」とする。 - 国道16号沿道については、現況の土地利用を活かし、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。 - 営農意向を踏まえ、都市農地の保全に配慮する。 - 都市基盤については、関係各課と協議し、不足していると思われる区画道路などを整備する。また、既存の幹線道路についても、周辺地区と整合を図りながら進める。 - 若松小学校の教育環境の維持に配慮する。
D地区	- 畑が大半を占め、既存住宅が点在している。また国道16号沿道では飲食店などが立地している。 - 区画道路などの都市基盤の整備が不足している。 - 既存の幹線道路においては、本地区縁辺部も含め、必要な右折車線の確保等により、円滑な交通環境を確保できる道路・交差点形状とする必要がある。	- 地区の南側には住宅地が広がっていることから、新たな住宅地として、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」とする。 - 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。 - 営農意向を踏まえ、都市農地の保全に配慮する。 - 都市基盤については、関係各課と協議し、不足していると思われる区画道路などを整備する。また、既存の幹線道路についても、周辺地区と整合を図りながら進める。



※ 都市農地の位置及び規模は参考であり、今後の検討により変更となる場合があります。

図5 土地利用ゾーニング図

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。