

敷地配置計画への意見について

この議題の検討内容

- ・ 敷地配置計画の考え方の再確認

都市計画とは

■目的（法第1条） ※法：都市計画法（以下、同じ）

- ・都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

■基本理念（法第2条）

- ・都市計画の目的に添って、農林漁業との調和を図りながら、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保し、このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本とする。

〈都市計画は、まちづくりのルール〉

道路は、下水道は、公園はどうあるべきか、住宅はどこに建て、工場はどこに配置していくか。計画を立て、事業実施へと導くのが都市計画である。

限られた資源である土地を有効に利用し、皆さんの財産である道路や公園を合理的に造るために、制限が課せられることもあったり、長い年月と莫大な費用もかかる。

用途地域について

■用途地域とは

- 都市計画で定める地域地区は、将来の都市の発展に備えて、無秩序な都市がつくられることを防ぐため、土地の利用方法を、それぞれの地域にふさわしい利用に限定するもの。
- 地域地区のうち、用途地域は、住宅は住居系地域に、工場は工業系地域にと、建築物を合理的に配置することによって用途の純化を図るとともに、土地のより有効な利用の促進を図るために定めている。



戸建ても多く穏やか
子育てしやすい

住居系



お店が多くて便利
マンションなども多い

商業系

工場などがあり
働きやすい



工業系

 第一種低層住居専用地域 低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。	 第二種低層住居専用地域 主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	 第一種中高層住居専用地域 中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	 第二種中高層住居専用地域 主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。
 第一種住居地域 住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	 第二種住居地域 主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。	 準住居地域 道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	 近隣商業地域 近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
 商業地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	 準工業地域 主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	 工業地域 主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	 工業専用地域 専ら工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域について

■建築物の用途制限

- ・ 建築物の用途、面積や階数等が制限されている。
- ・ 第一種低層住居専用地域は、低層住宅の良好な環境を守るための地域であり、小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられる。
- ・ 児童厚生施設等（児童館、中央子育て支援センター）の面積は、600㎡以下とされている。

■建築物の形態の制限

- ・ 建物を建築する 敷地面積に対して、建築可能な建築物の大きさが制限されている。
建蔽率：建築面積（建て坪）の敷地面積に対する割合
容積率：建物の延床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合
- ・ 本事業敷地の容積率は100%、建蔽率は50%であり、延床面積1800㎡の複合施設を建築するためには、最低でも1800㎡以上の敷地が必要。

■高さ制限（斜線制限）

- ・ 日照、通風、採光などの良好な環境を保持するために、道路の幅員や隣地境界からの距離に応じて、建物の高さが制限されている。

■日影規制

- ・ 一定の規模（高さ）以上の建築物について、その建築物によって生じる一定時間以上の日影を敷地境界線から5mを超える範囲に及ぼさないよう制限されている。

相模原市開発事業基準条例について

■相模原市開発事業基準条例とは

- ・ 宅地造成、大規模な共同住宅の建築その他の開発事業を行う場合において、開発者が行うべき開発事業の計画の周知、住民の意見の聴取に関する手続、周辺環境への配慮等に関する市との協議、開発事業に伴い整備すべき施設等の基準等を定めたもの。
- ・ 市民、開発者及び市相互が協働し、地域の特性に応じた魅力ある街の形成の実現に資することを目的とする。

〈開発事業に伴い整備すべき公共施設等の基準の例〉

- ・ 道路：開発事業区域に接する道路及び開発事業区域内の道路は、開発事業区域の規模や予定建築物等の用途に応じた幅員以上とする
- ・ 排水施設：開発事業区域内に、開発事業区域の面積に応じて、雨水を地下に浸透させる施設や雨水調整池を設置する
- ・ 緑化施設：開発事業区域内の予定建築物等の敷地ごとに、樹木等の植栽地（緑化施設）を整備する

複合施設の配置について

■法令への適合

- ・本事業は、既存施設を用途変更して利用するため、法令に適合する状態となるよう敷地を区分（分割）する。
- ・大きくは改修棟を中心とした敷地（改修エリア）と、複合施設の敷地（新築エリア）に区分し、さらに、改修エリアも2つの敷地に分割する必要がある。
- ・各敷地がそれぞれ接道し、建蔽率、容積率、日影等の建築基準法上の規制に対応するよう敷地境界線（分割線）を設定する。

■全体区域の考え方

- ・一般に開放する『自由に出入りが可能な区域』と、療育センター陽光園や保育園等の『関係者以外の立ち入りを制限する区域』を明確に設定することで、地域に開かれた空間でありながら、セキュリティを重視した配置とする。

■駐車場について

- ・歩行者と自動車の動線が極力交わらず、敷地内を自動車が走行する距離を短くするよう配置する。
- ・3か所設置することで分散化し、利用者や周辺住民に配慮した配置とし、非常時等には相互利用を考慮した動線を確保する。（保育園の駐車場は、駐車待ちの列を道路に作らないよう、十分な台数を確保）

複合施設の配置について

■市民対話等による意見

- ・ 「クスノキ」は、青葉小学校のシンボルであり、地域の愛着も強いいため、今後も施設全体のアイコン、シンボルとして維持・活用する。
- ・ 学校の東及び北側に歩道を自主整備し、開放的で安全性の高い歩行空間を実現する。
（これにより、車両が通行する部分も広がる。）
- ・ 砂ぼこりによる周辺への影響を抑えるため、グラウンドと住宅が接する長さを短くする。（可能な限り、広く整形なグラウンドを確保する。）



様々な要因を勘案し、総合的に判断

○複合施設の敷地については、導入規模や関係法令等による制限を踏まえつつ、効果的・効率的な敷地規模を確保する。

○複合施設の配置は、施設の独立性確保、直接道路にアクセス可能な動線の確保、駐車場利用や歩行者動線の面で有利な現在の校庭の東南角とする。

複合施設の配置について

