

相模原市立地適正化計画 基本方針（案）

本冊子は、2020年4月からスタートする立地適正化計画の策定に向けて、各項目の検討段階における基本的な方針を基本方針（案）として取りまとめたものです。

立地適正化計画は、おおむね20年後の本市の姿を展望しながら、今後予測される人口減少・超高齢化に対応するための「集約連携型のまちづくり」の在り方に関する計画であり、居住や都市機能の集積を図る区域・施設や、誘導を図るための施策等を位置付けるものです。

今後は、いただいたご意見を参考にしながら、計画の策定に向けて取り組んでまいります。

相模原市

平成31年2月

目 次

立地適正化計画の策定に当たって..... 1

1 立地適正化計画とは

2 立地適正化計画策定の背景と目的

3 計画の位置付け

4 計画区域

5 計画期間

現況・課題と立地適正化の必要性..... 8

1 人口・日常生活サービスの面

2 土地利用の面

3 安全・安心の面

4 財政の面

5 公共交通の面

目指すべき都市の骨格構造..... 13

1 拠点やエリア形成の考え方

2 拠点と生活圏域の考え方

立地の適正化に関する基本方針..... 15

《参考》計画の構成イメージと両計画の関係性



立地適正化計画の策定に当たって

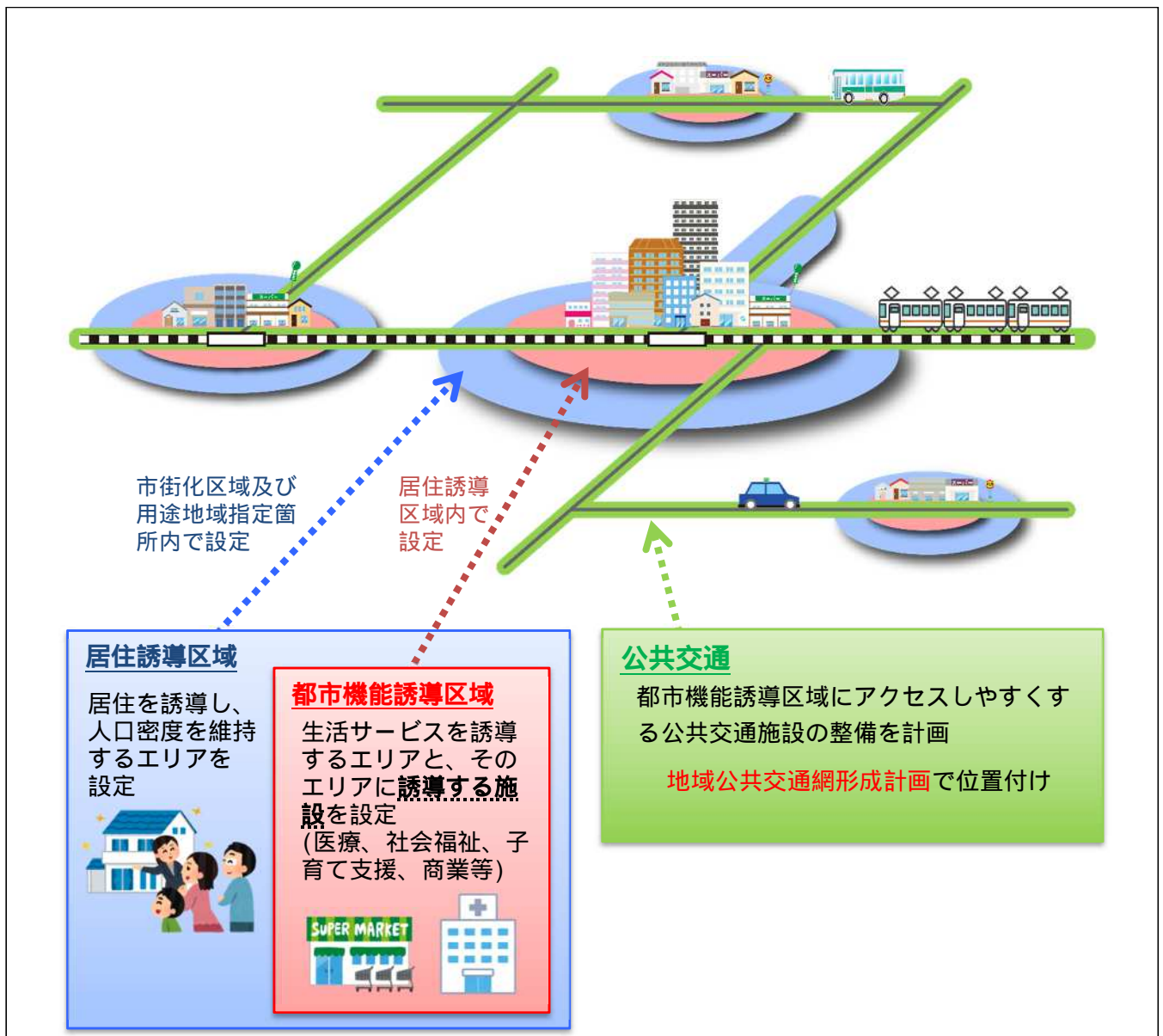
1 立地適正化計画とは

(1) 制度の概要

全国的な人口減少や超高齢化の進行、市街地の拡散・低密度化などが課題となっている中、住民生活を支える施設のサービス提供や地域活力の維持が困難になる恐れがあることから、持続可能な都市への転換が必要とされています。このような状況を受けて、平成26年8月に都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）が改正され、立地適正化計画が法律に位置付けられました。

立地適正化計画は、人口減少と超高齢化が進む中で、施設や居住を強制的に短期間で移転させる主旨ではなく、長期的な視点のもと国の施策等を活用して都市機能や居住を一定のエリアに誘導することで、持続可能なまちづくりの実現を目指すものです。

<立地適正化計画のイメージ>



(2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、日常生活に必要な医療・高齢者福祉・子育て支援・商業施設などを集約し、効率的なサービス提供を図っていく区域です。今ある施設の維持と、不足する機能の効果的な誘導を図ることによって実現していくもので、多くの人々が利用しやすい鉄道駅周辺等において設定することが考えられます。

(3) 誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域内に集約すべき施設のことで、医療・高齢者福祉・子育て支援・商業施設などの中から具体的に設定します。

(4) 居住誘導区域

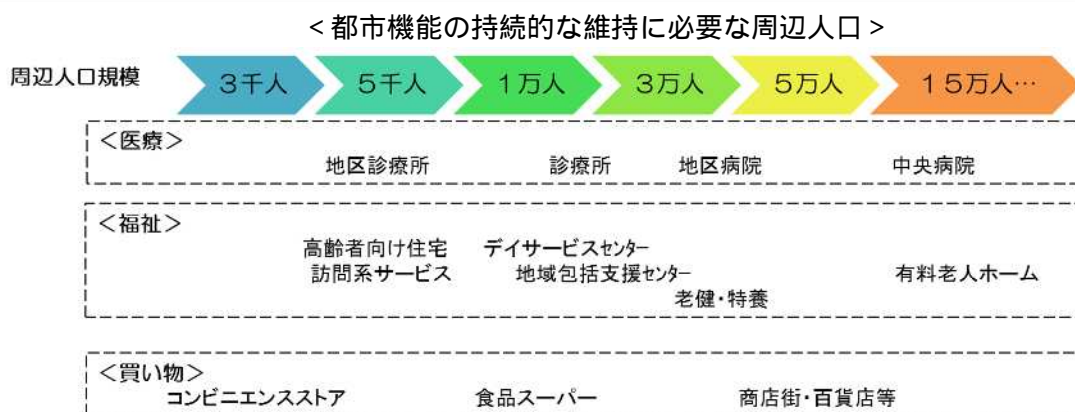
居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、長期的スパンの中で緩やかに居住を誘導していく区域です。

(5) 届出制度について

計画を公表すると都市再生特別措置法に基づく届出制度が開始され、「居住誘導区域外で開発・建築等を行う場合（一定規模以上）」「都市機能誘導区域外で誘導施設に係る開発・建築等を行う場合」「都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合」には、市長への届出が必要となります。

参考：都市機能の持続的な維持に必要な周辺人口

- ・商業・医療・福祉等の機能を有する施設が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、次のような圏域人口が求められます。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

商業施設の商圏と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圏：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

*食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

*ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会
有限会社 リテイルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋

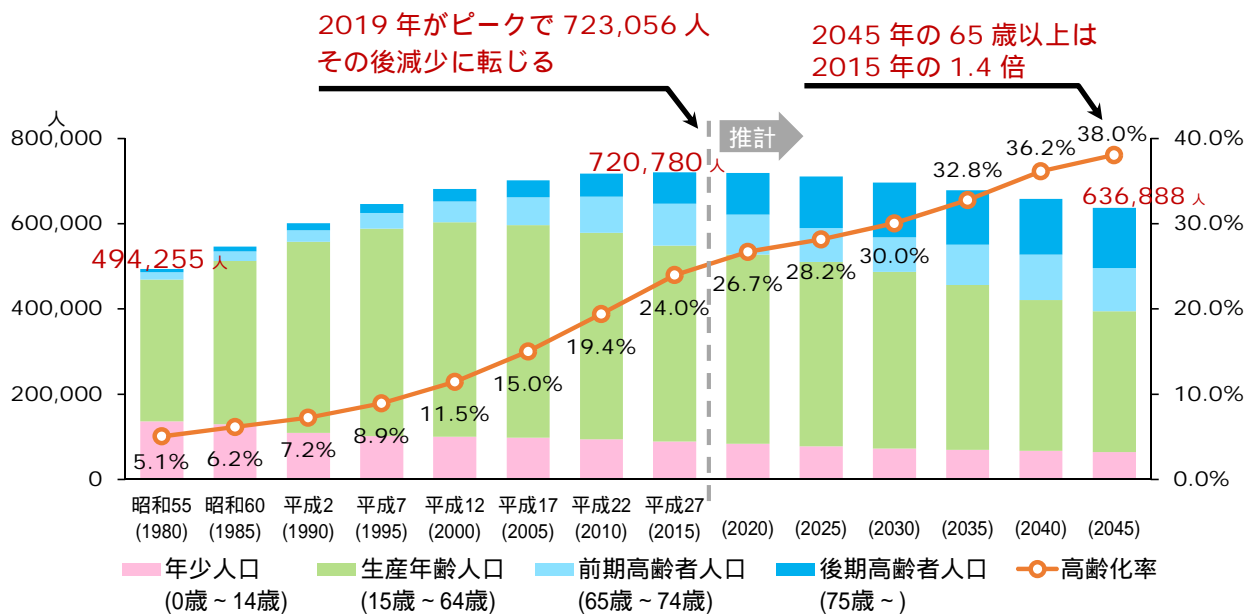
出典：国土交通省ホームページ

2 立地適正化計画策定の背景と目的

本市では、これまで人口増加が続いてきましたが、2019年のピーク後は減少に転じることが見込まれています。0歳～14歳の年少人口及び15歳～64歳の生産年齢人口は減少していく一方で、高齢化率は高まる見込みであり、2045年には65歳以上の人口が2015年の約1.4倍となる見込みです。

人口総数の減少、年少人口・生産年齢人口の減少及び高齢化の進行に伴い、様々な課題の発生が見込まれ、それらに対応するために立地適正化計画を策定します。

<本市の人口動向>



出典：平成27年までは国勢調査、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計値（平成30年3月公表）
2019年の人口推計は、さがみはら都市みらい研究所推計値です。

人口総数の減少、年少人口・生産年齢人口の減少及び高齢化の進行に伴い...

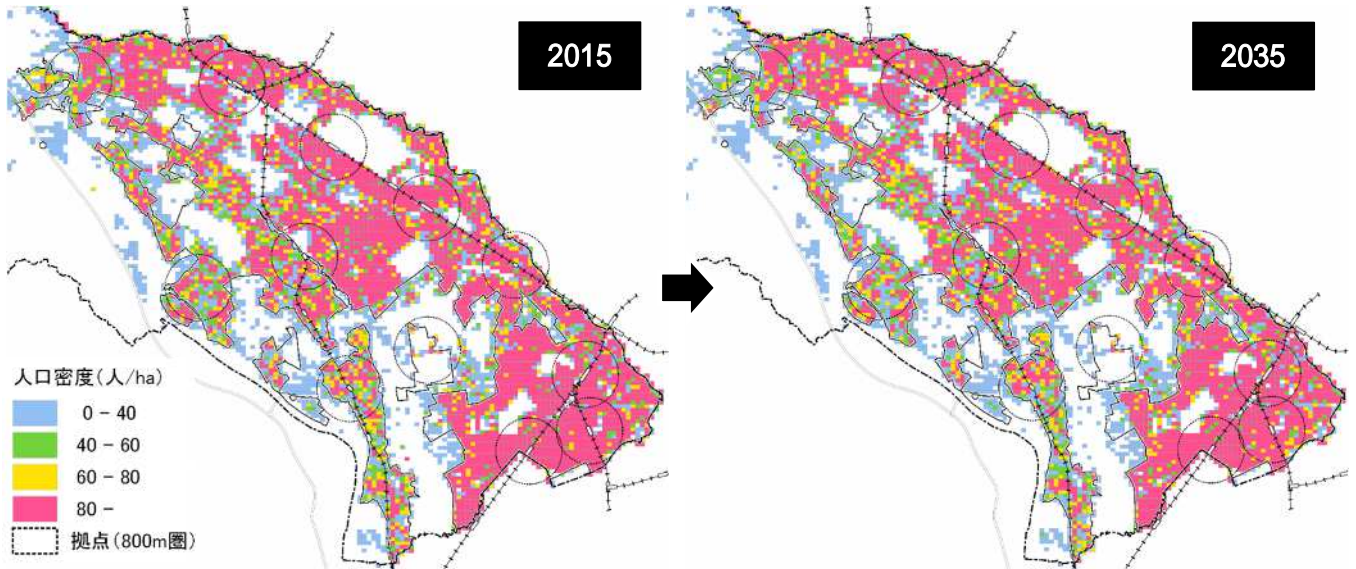


様々な課題の発生が見込まれるため、それらに対応したまちづくりが求められています。

参考：市内の人口密度（総人口）の動向

- ・都市部の人口密度は、平成 27（2015）年から 2035 年までの 20 年間で大きな変化はありませんが、田名、大島、磯部などの市街化区域縁辺部などにおいては、徐々に低下する見込みです。
- ・中山間地域は、都市部に比べて人口密度が低く、津久井の中野周辺における平均人口密度は 19 人/ha となっています。2035 年に向けて、各居住区域において総じて低くなる見込です。

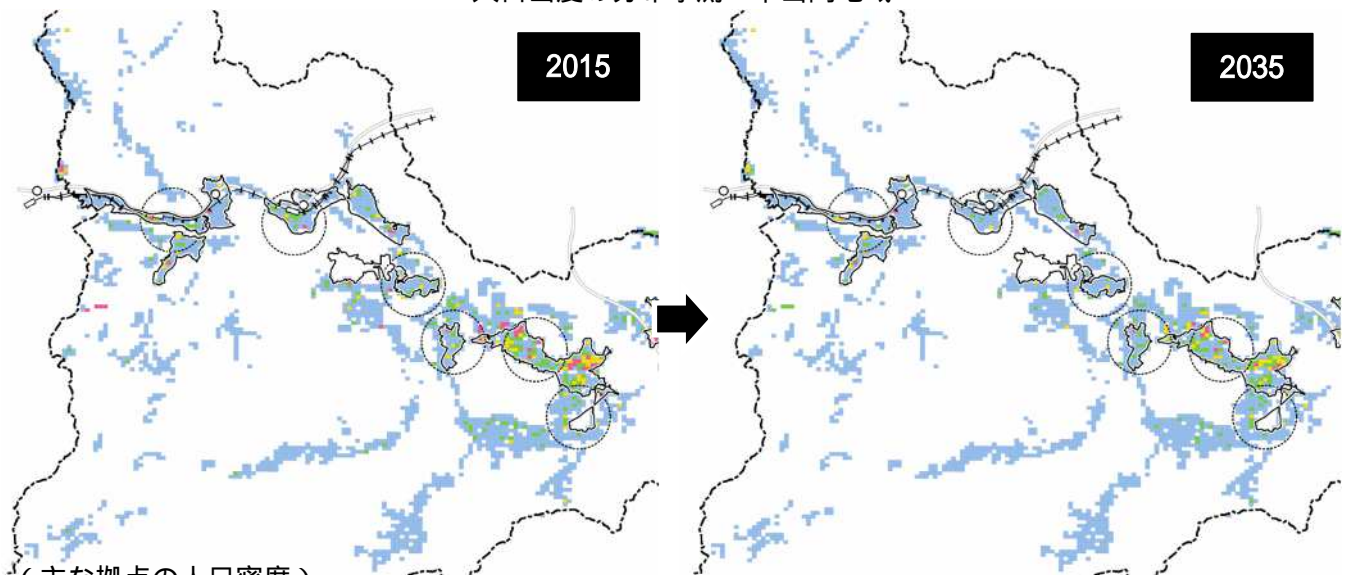
<人口密度の分布予測 都市部>



(主な拠点の人口密度)

橋本	【2015】122 人/ha	【2035】120 人/ha	上溝	【2015】83 人/ha	【2035】75 人/ha
相模原	【2015】104 人/ha	【2035】100 人/ha	小田相	【2015】171 人/ha	【2035】156 人/ha
相模大野	【2015】153 人/ha	【2035】151 人/ha	東林間	【2015】144 人/ha	【2035】131 人/ha
淵野辺	【2015】126 人/ha	【2035】124 人/ha	古淵	【2015】117 人/ha	【2035】112 人/ha
			城山	【2015】54 人/ha	【2035】49 人/ha

<人口密度の分布予測 中山間地域>



(主な拠点の人口密度)

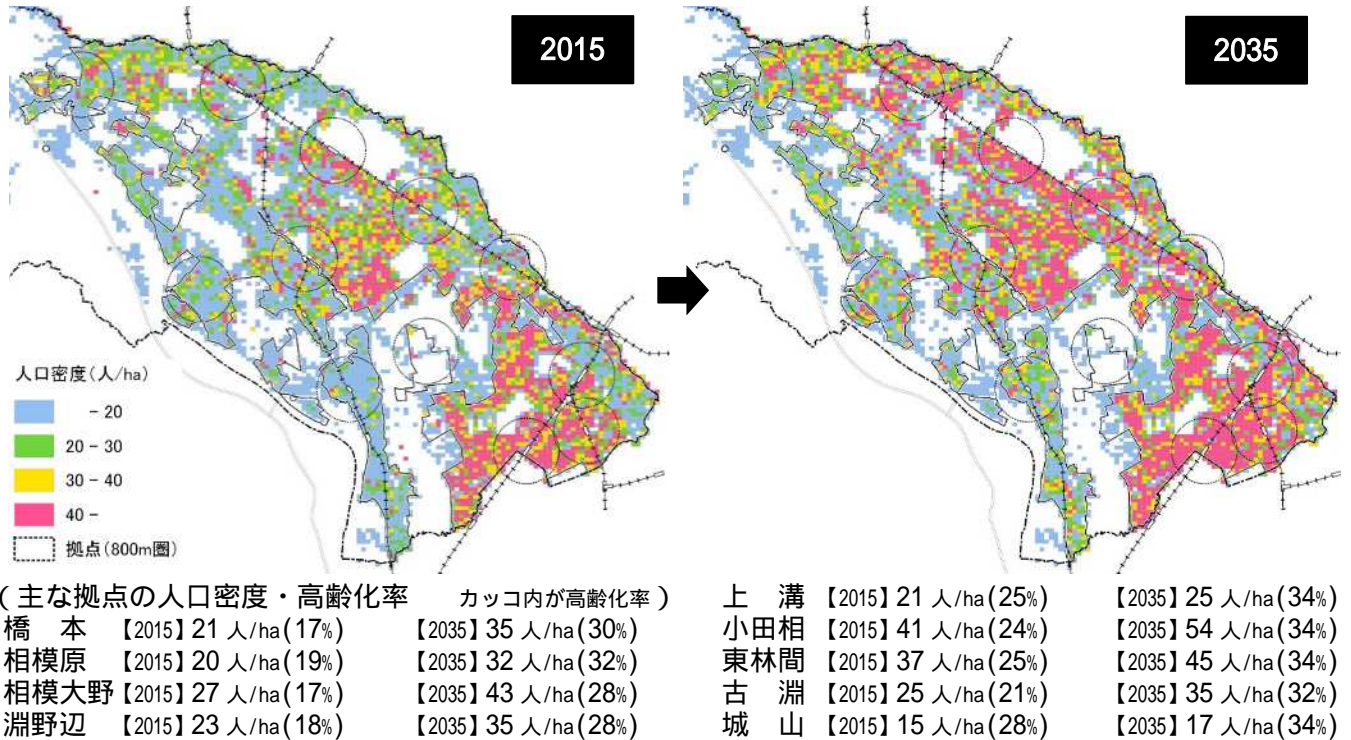
中野	【2015】19 人/ha	【2035】17 人/ha	寸沢嵐	【2015】9 人/ha	【2035】7 人/ha
相模湖	【2015】8 人/ha	【2035】6 人/ha	三ヶ木	【2015】14 人/ha	【2035】12 人/ha
藤野	【2015】10 人/ha	【2035】9 人/ha			

出典：平成 27 年（2015 年）は国勢調査、2035 年は国立社会保障・人口問題研究所推計値（平成 30 年 3 月公表）

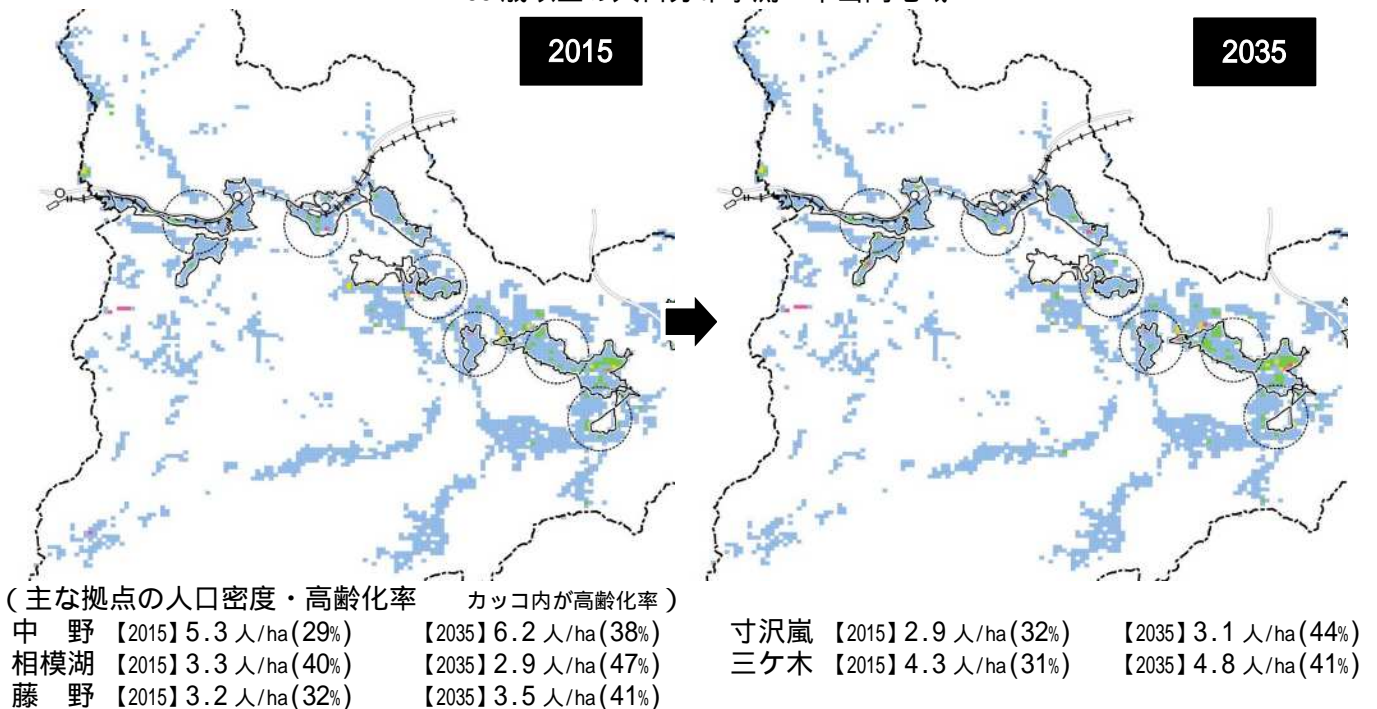
参考：市内の人口密度（65歳以上）の動向

- ・都市部の65歳以上人口は、平成27（2015）年から2035年までの20年間で全体的に増加する見込みで、特にJR横浜線や小田急線などの鉄道沿線において高齢化が著しく進むことが予測されます。
- ・中山間地域は、都市部に比べ、全体の人口密度は低いですが、今後主要な拠点においても高齢化が進む見込みです。

< 65歳以上の人口分布予測 都市部 >



< 65歳以上の人口分布予測 中山間地域 >

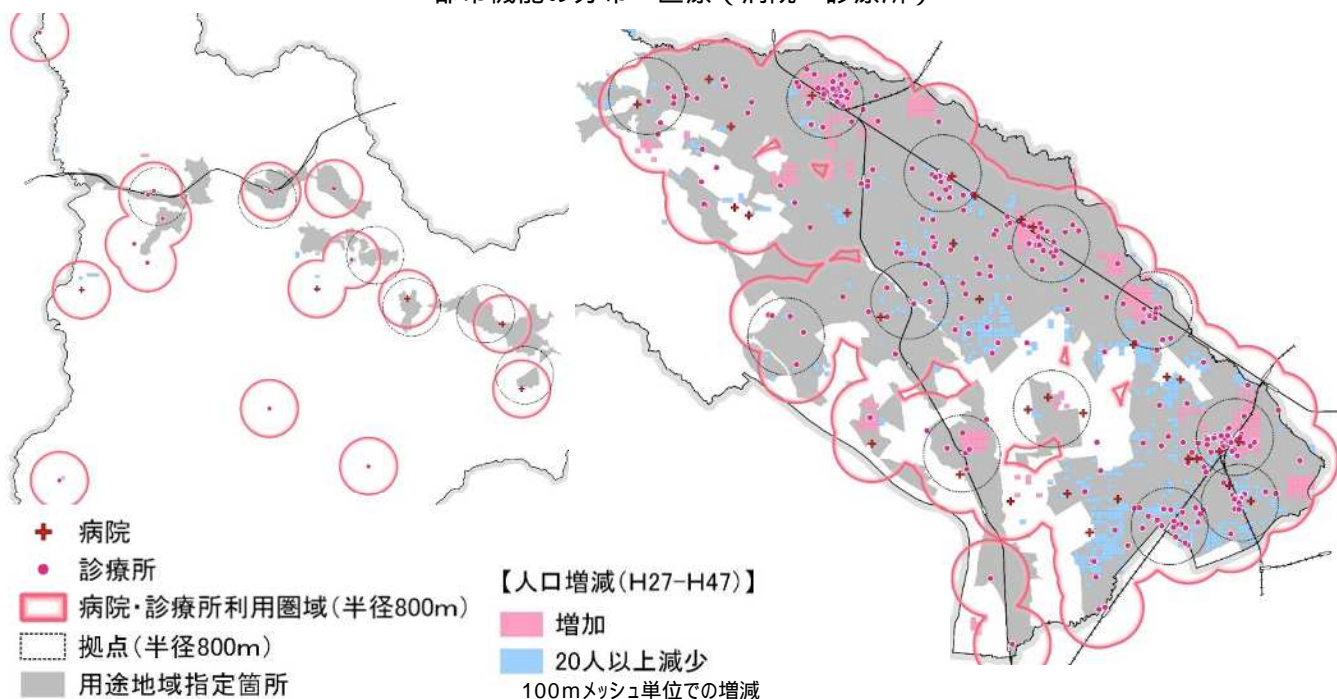


出典：平成27年（2015年）は国勢調査、2035年は国立社会保障・人口問題研究所推計値（平成30年3月公表）

参考：市内の主な都市機能（医療、商業）の立地状況

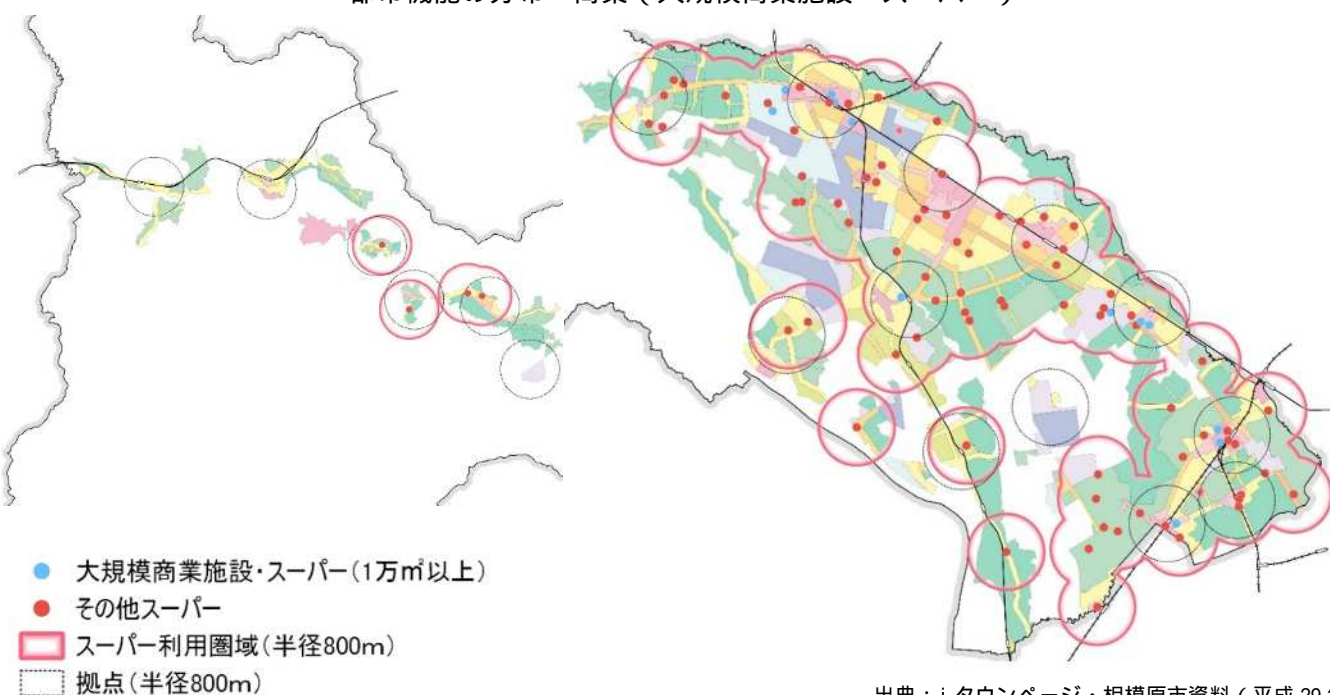
- ・医療施設は、駅直近への立地が多いことが特徴です。また、全ての拠点に立地しており、市全体で充足されています。
- ・商業施設は、駅直近や周辺への立地が多いことが特徴です。また、都市部は全拠点に立地していますが、中山間地域では主要拠点である相模湖地区や藤野地区に立地していません。

<都市機能の分布 医療（病院・診療所）>



出典：国土数値情報（平成26年）・相模原市資料（平成29年）

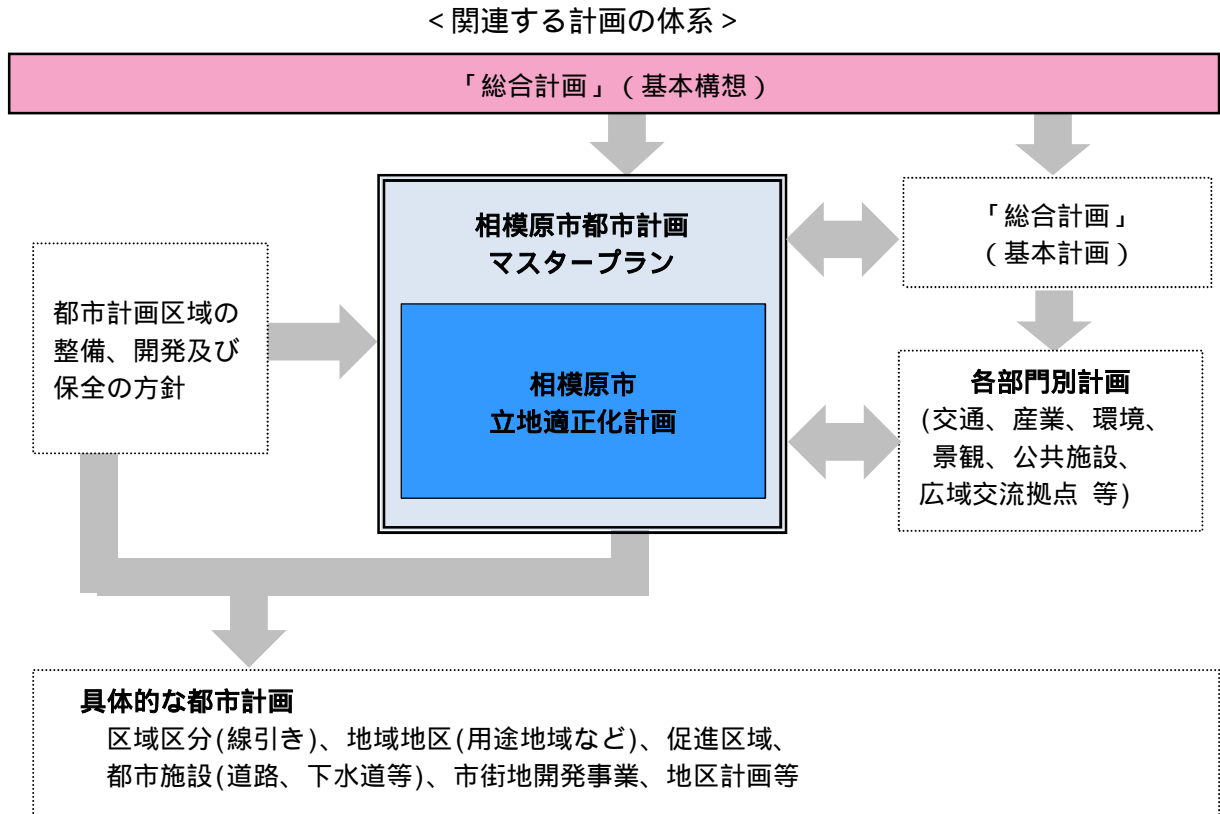
<都市機能の分布 商業（大規模商業施設・スーパー）>



出典：iタウンページ・相模原市資料（平成29年）

3 計画の位置付け

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条の規定に基づき市町村が作成する計画で、策定すると都市計画マスタープランの一部としてみなされます。



4 計画区域

計画区域は、『都市計画区域』とします。都市機能誘導区域及び居住誘導区域については、原則として『用途地域内』を対象とします。

5 計画期間

計画期間は、上位計画との整合を図る観点から、都市計画マスタープランの計画期間である 2020 年度からおおむね 20 年後までを見据えた計画とします。

現況・課題と立地適正化の必要性

1 人口・日常生活サービスの面

現況

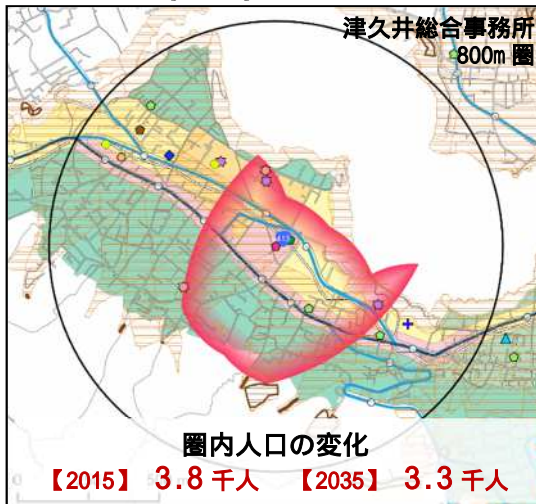
- ・総人口は2019年をピークに減少に転じ、以後減少し続ける見込みです。
- ・局所的に人口減少や超高齢化などが進行する見込みです。

課題

- ・中心市街地や日常生活の拠点から店舗等が撤退することで、買い物弱者の増加が懸念されます。
- ・高齢者施設の需要増大と、その後の長期的な人口減少に伴う高齢者人口の減少による、施設の余剰が懸念されます。

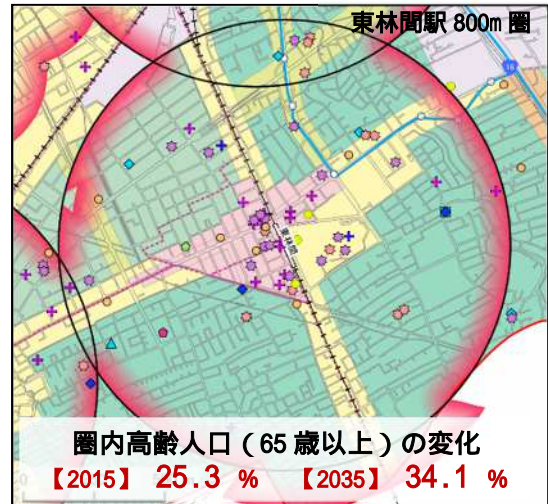
日常生活サービス機能の状況

津久井地区（中野）



- 中山間地域では日常生活を支える機能が失われる懸念

東林間駅周辺



- 都市部では高齢者施設の需要増大と、その後の施設余剰の懸念

日常生活サービス徒歩圏 日常生活に係る施設（医療・商業・福祉）及び基幹的公共交通（30本/日以上以上の公共交通）の全てを徒歩圏（800m）で利用できるエリア	【医療施設】 病院 診療所 【高齢者福祉施設】 訪問系施設 通所系施設	【商業施設】 百貨店、スーパー（1万㎡以上） その他スーパー コンビニエンスストア 【教育・子育て支援施設】 公立幼稚園 私立幼稚園 公立保育園 私立保育園 認定こども園	【行政施設】 まちづくりセンター 区役所 出張所 公民館 自治会館 図書館 博物館等

出典：人口は国勢調査、各種施設は国土数値情報・相模原市資料等

必要性

立地適正化計画の策定に向けて、次の視点のような取組が求められます。

都市機能の適正な確保と世代構成バランスの平準化

都市部では・・・

『現在の利便性の維持』『市全体ににぎわい等をもたらす高次の拠点の機能充実』

中山間地域では・・・

公共交通や人口の維持により『生活に必要な機能が守られるまちづくり』

2 土地利用の面

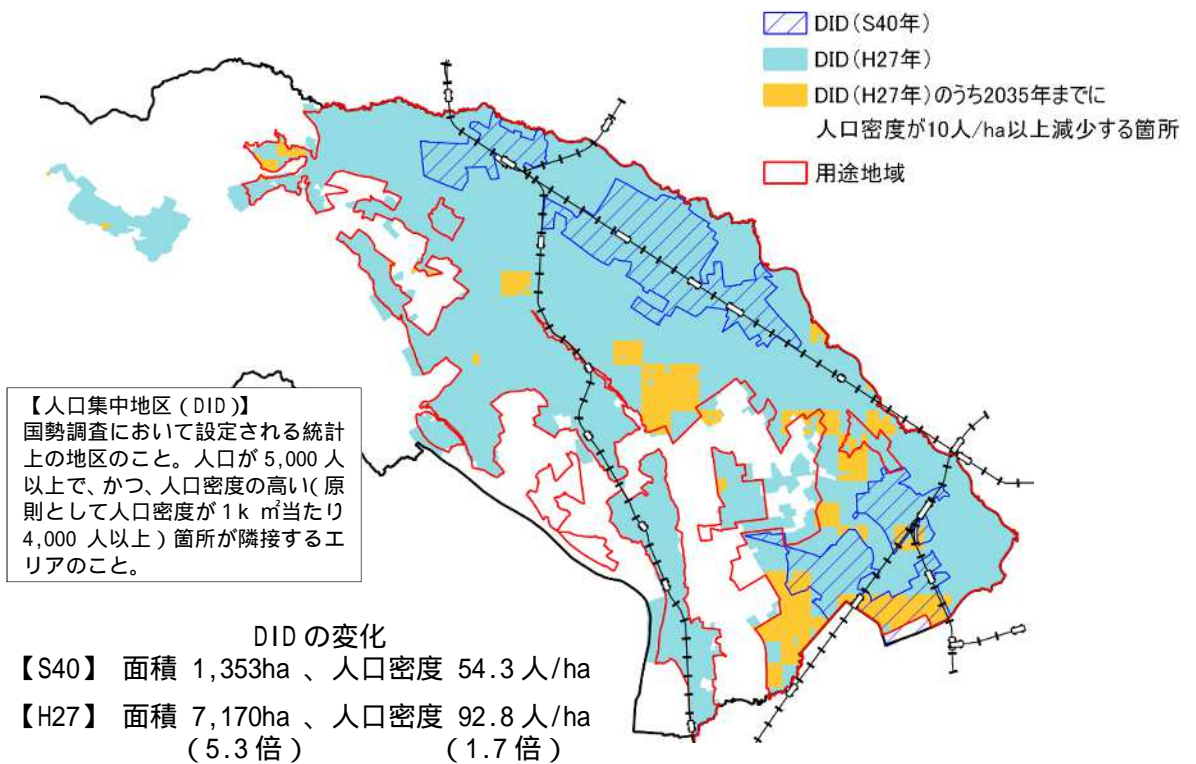
現況

・市街化区域縁辺部へ市街地が拡大してきていますが、市街地内の人口集中地区（DID）の人口密度は、今後低下する見込みです。

課題

・空き家や空き地が増えることにより、都市のスポンジ化が進行し、景観の悪化や防犯・防災上の危険度が高まる懸念されます。

DID の変遷と将来の見通し



- 駅周辺から市街化区域縁辺部の方へ DID が拡大
- 築年数の古い住宅団地が存在する箇所で、人口密度が低下する見込み

出典：昭和40・平成27年は国勢調査、2035年は国立社会保障・人口問題研究所推計値（平成30年3月公表）

必要性

立地適正化計画の策定に向けて、次の視点のような取組が求められます。

人口密度が適正に保たれるような土地利用

都市部では・・・

市街化区域縁辺部への市街地拡大を抑制し、『既存市街地内の空き家・空き地の発生を抑制するための居住誘導』

中山間地域では・・・

『拠点を中心とした都市機能の維持』『人口密度維持のための空き家活用』

3 安全・安心の面

現況

- ・住宅地の中にも災害危険性の高い箇所が存在します。
（主に都市部は水害、中山間地域は土砂災害の危険箇所）

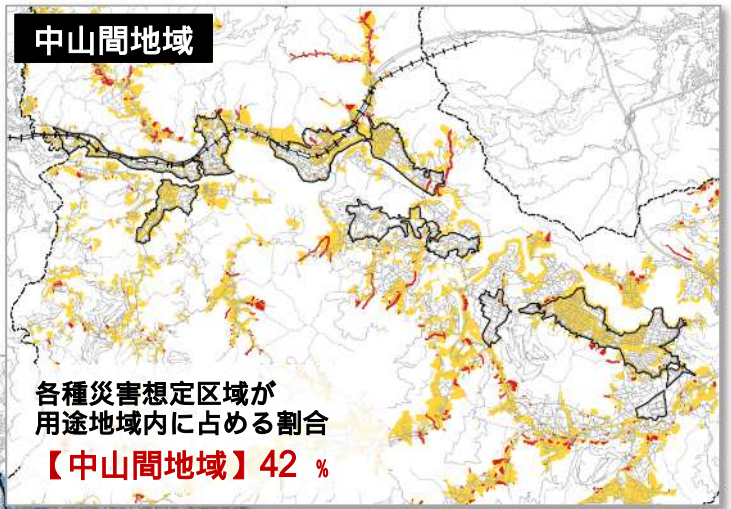
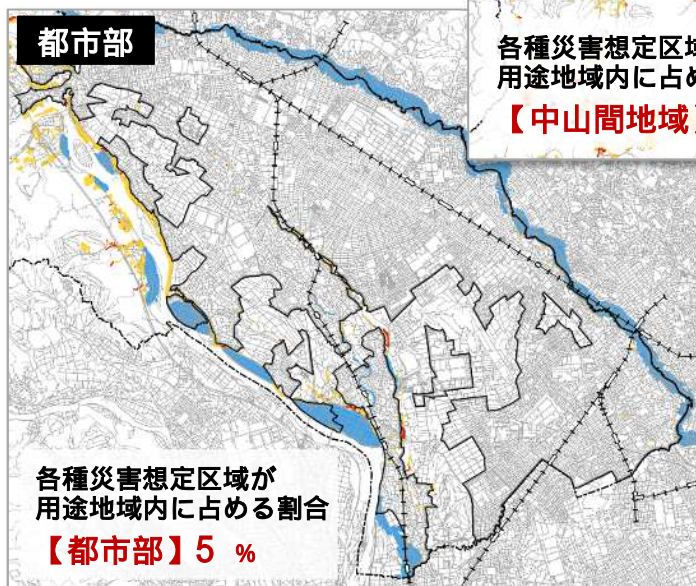
課題

- ・近年の大規模災害への不安の高まりや、災害時の人的・物的被害のリスクが懸念されます。

主な災害リスクの高い箇所

凡例

- 洪水浸水想定区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 用途地域
- 行政界
- 鉄道



各種災害想定区域が用途地域内に占める割合
【都市部】5%

- ▶ 特に危険性の高い土砂災害特別警戒区域が用途地域内にも存在

- ▶ 市街化区域縁辺部など河川沿いの箇所では水害のリスクが高い

出典：相模原市資料（平成30年）

必要性

立地適正化計画の策定に向けて、次の視点のような取組が求められます。

安全・安心の向上に向けた取組（ハード・ソフト対策）と災害発生時の被害を軽減するための適正な居住誘導

都市部では・・・

水害リスク等を踏まえた『適正な居住環境の維持』

中山間地域では・・・

土砂災害リスクや生活圏を踏まえた『適正な居住環境の維持』

4 財政の面

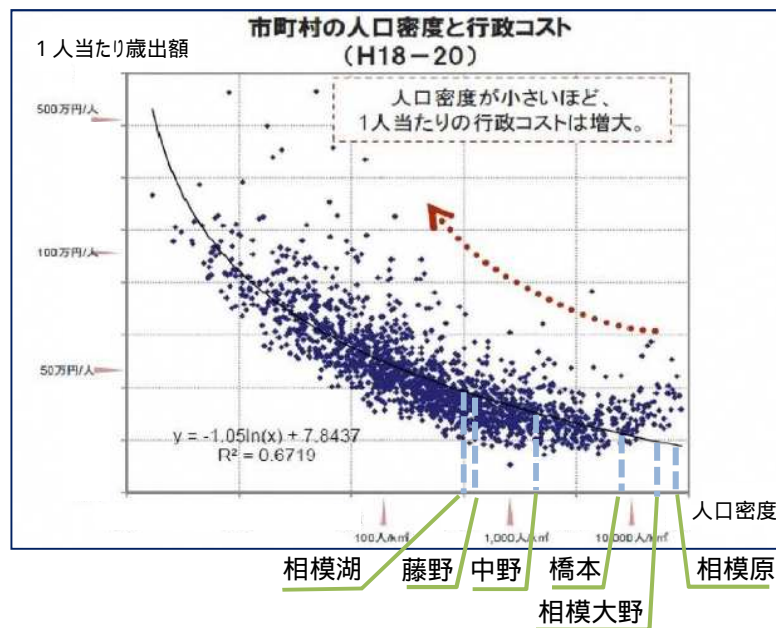
現況

- ・人口密度が低下すると「住民1人当たりの行政コスト」は増大する傾向にあります。
- ・公共施設の維持・管理等にかかる負担は、今後増大する見込みです。

課題

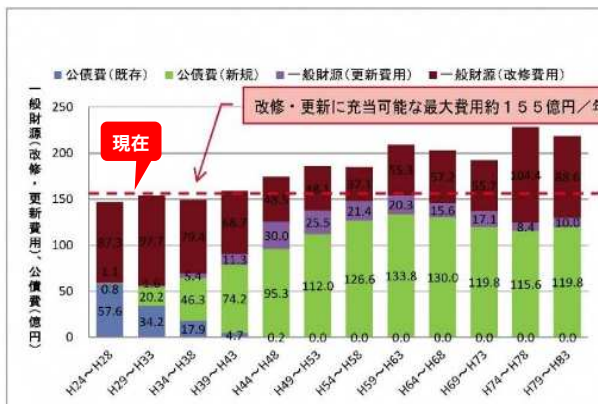
- ・人口減少による税収への影響や公共施設の量的維持の限界が懸念されます。

人口密度と行政コストの関連性



出典：「国土の長期展望」中間とりまとめ概要
(平成21年2月、国土審議会政策部会長期展望委員会)を引用

公共建築物の改修・更新費用の試算



公共建築物の改修・更新に充てることができる最大費用を155億円/年と仮定し試算

- 更新施設の床面積を80%まで減らすことが必要
- 市償還時期と大量更新が重なる平成44~53年は更に60%まで削減が必要

出典：相模原市公共施設マネジメント推進プラン(平成29年)

必要性

立地適正化計画の策定に向けて、次の視点のような取組が求められます。

より便利な場所への都市機能の集積による財政負担の均衡

5 公共交通の面

現況

- ・ 中山間地域には、生活交通維持確保路線である公共交通も存在する中で、人口減少に伴い、更なる公共交通利用者の減少が見込まれます。
- ・ 高齢化の進行により、公共交通を利用する高齢者の増加が予測されます。

課題

- ・ 公共交通の路線撤退により、日常生活が困難になる高齢者の増加が懸念されます。

生活交通維持確保路線（平成30年）



<見直し検討基準>

ピーク時間帯の1便当たりの利用者が **10人未満**、又は運賃収入が運行経費の **27.5%未満** の場合

出典：相模原市資料（平成30年）

必要性

立地適正化計画の策定に向けて、次の視点のような取組が求められます。

まとまった居住地形成と、公共交通の利用促進

都市部では・・・

人口減少が進む中でも、『路線バス利用者の減少 サービス水準の低下 利用者減少』の負のサイクルが生じないよう沿線人口の維持

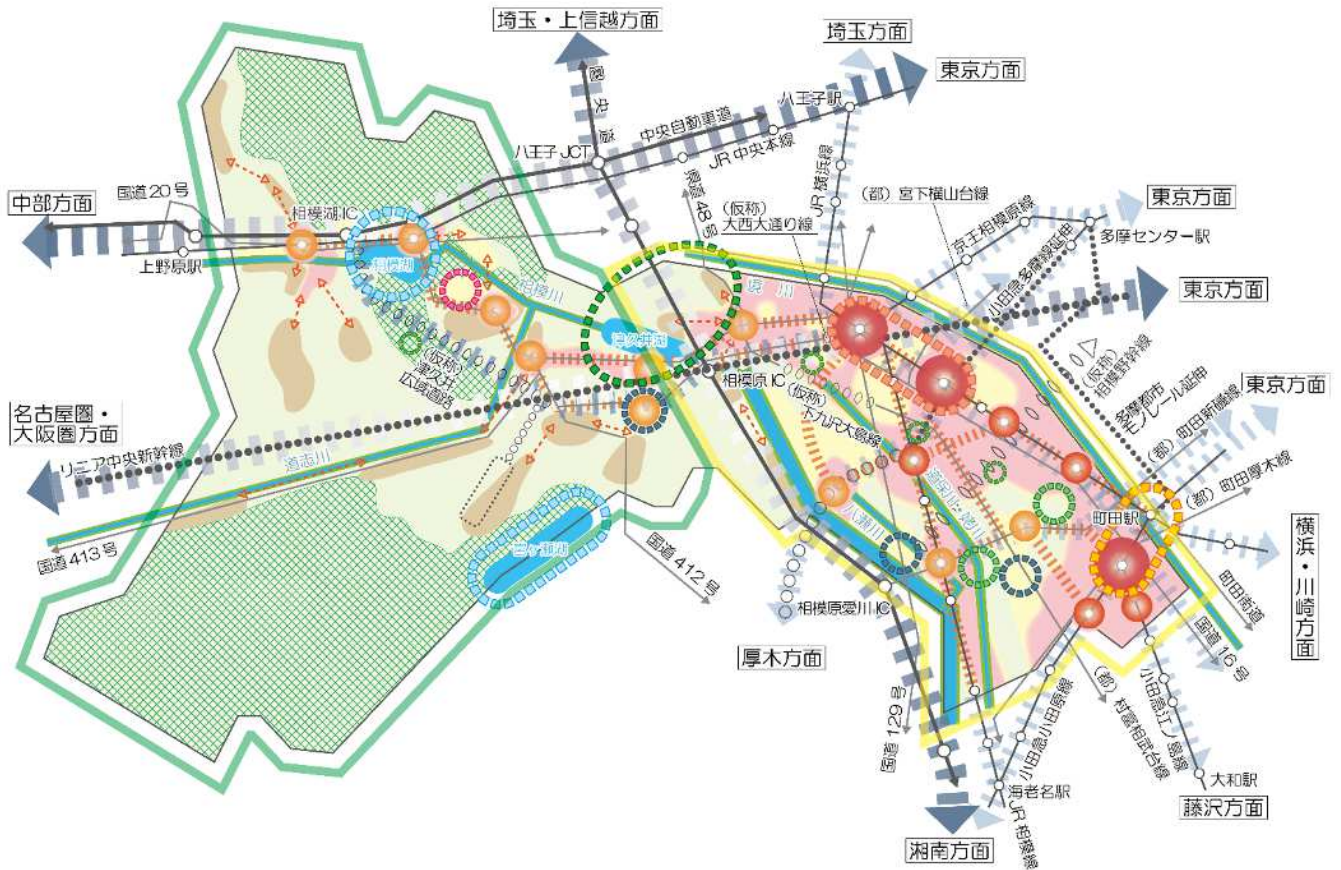
中山間地域では・・・

人口減少が進む中でも、高次の拠点（橋本等）と中山間地域をつなぐ公共交通ネットワークの一定サービス水準の維持

目指すべき都市の骨格構造

目指すべき都市の骨格構造は、都市計画マスタープランに位置付けられている将来都市構造の「ゾーン」「エリア」「拠点」「軸」を基本として、『社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまち』です。

< 都市計画マスタープラン 将来都市構造図(案) >



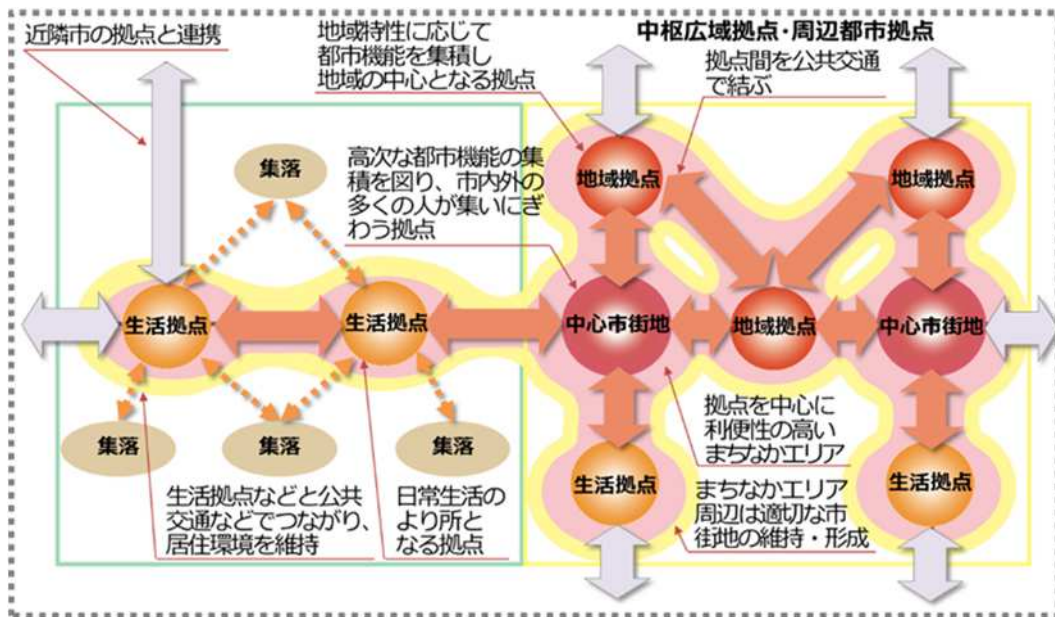
凡 例			
■ ゾーン くらしとにぎわいのゾーン うるおいといこいのゾーン	■ 拠点 中心市街地 地域拠点 生活拠点 新たな産業を中心とした拠点 交流・レクリエーション拠点 水とみどりのふれあい交流拠点 みどりの拠点 水辺の拠点 首都圏南西部における広域交流拠点 都市の連携拠点	■ 軸 広域連携軸 都市間連携軸 拠点間連携軸 生活ネットワーク 水とみどりの軸	■ 交通網 リニア中央新幹線 リニア中央新幹線 ；車両基地 鉄道 鉄道：整備検討 鉄道：構想 自動車専用道路 自動車専用道路：構想 道路 道路：構想
■ エリア まちなかエリア 周辺市街地エリア 集落エリア 自然調和エリア 自然公園			

1 拠点やエリア形成の考え方

人口動向・都市基盤の状況や交通ネットワークに応じ、拠点を類型化します。各拠点の役割に応じて都市機能を配置することとし、日常生活に必要な機能は、生活の密着度に応じて高次の拠点でカバーすることを基本とします。

合わせて、拠点周辺において利便性の高い居住のエリアを形成することで、集約連携型のまちの実現を目指します。なお、長期的には生活の場を生活拠点へ緩やかに移行することも視野に入れ、事業者・市民との協働や住民自助・共助による機能確保などを検討します。

< 拠点とエリア形成のイメージ >

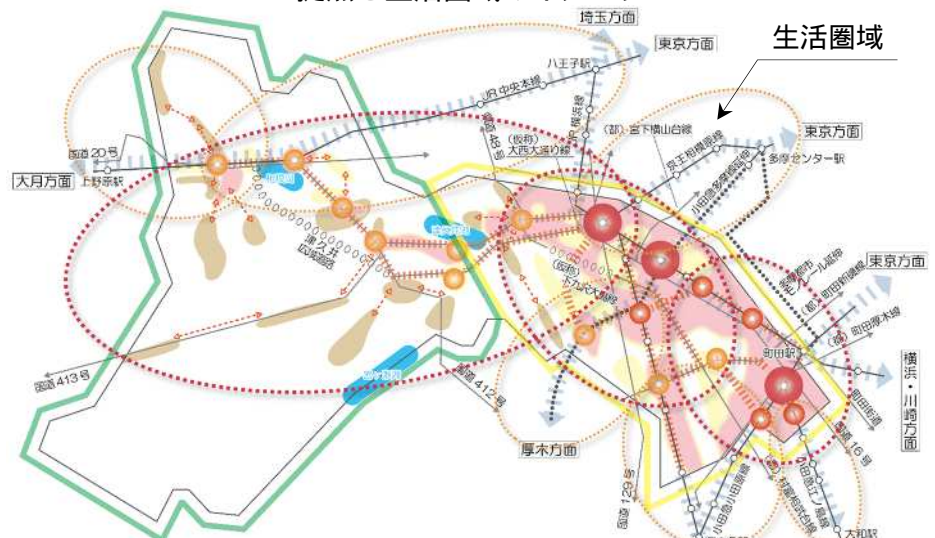


2 拠点と生活圏域の考え方

拠点の類型や担うべき役割等に応じて生活圏域と拠点・集落間のつながりを形成します。生活圏域は、高次の拠点ほど広範囲のものとなり、周辺都市の拠点と連携・補完するものもあります。

また、今後の人口減少を踏まえ、拠点の位置付けをこれまで以上に明確化し、拠点周辺に居住のエリアを形成します。

< 拠点と生活圏域のイメージ >



凡例	
ゾーン くらしとにぎわいのゾーン うるおいとこいのゾーン	拠点 中心市街地 地域拠点 生活拠点
エリア まちなかエリア 周辺市街地エリア 集落エリア	生活圏域 (Dashed line area)
軸 都市間連携軸 拠点間連携軸 生活ネットワーク	交通網 鉄道：整備検討 鉄道：構想 道路 道路：構想

立地の適正化に関する基本方針

1 立地の適正化に関する基本方針

立地の適正化に関する基本方針は、前述の人口減少等に伴う「課題」の解決や「目指すべき都市の骨格構造」の実現に向けて、次のとおり設定します。

【方針1】人口減少下でも利便性が維持される居住地形成

- ・日常生活に必要な機能を集積した拠点形成
- ・利便性の高さを維持するための人口密度維持（都市部）
- ・日常生活に必要な機能を維持するための人口密度維持（中山間地域）
- ・防災・産業振興等を考慮した居住地形成

【方針2】魅力あるまちなかの賑わい形成

- ・三大都市圏及び首都圏南西部の広域交流機能の誘導による“中心市街地”の魅力づくり
- ・東京・横浜等との広域交流機能の誘導による“中心市街地や地域拠点”の魅力づくり
- ・生活圏域の暮らしを支える高次機能の集積
- ・広域交流を促す交通結節機能の充実

【方針3】生活圏域を支える公共交通網の形成

- ・都市の骨格構造を支える公共交通沿線人口の維持
- ・拠点間や生活圏域内におけるネットワーク形成

【方針4】柔軟性のある都市構造形成

- ・社会情勢等の変化に柔軟に対応できる拠点形成（誘導施設の誘導）
- ・拠点の類型や周辺都市拠点との役割分担による都市機能の維持
- ・人口減少等の変化に対応した柔軟な移動手段の確保
- ・大規模な自然災害の発生にも対応できる防災・減災を踏まえた居住地形成

社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまちへ

立地適正化を図る上でのポイント

都市部

居住及び都市機能の維持・確保による、利便性の維持
高次の拠点等の需要の多い箇所への都市機能誘導による魅力づくり
市街化区域縁辺部等における適切な居住誘導

中山間地域

既存都市機能の維持・確保による中山間地域の生活圏域の保全
災害ハザードへの対応
都市部と中山間地域を結ぶネットワーク及び用途地域外の集落のネットワークの確保

《参考》今後のスケジュール

