

I 相模原市の基本情報

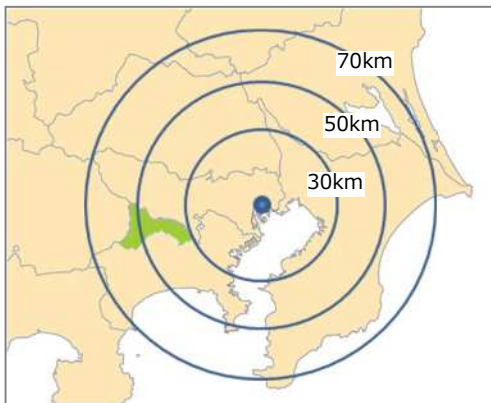
●位置・地形

本市は、神奈川県北西部、東京都心から概ね30～60kmに位置しており、北部は東京都、西部は山梨県と接し、面積は32,891ha（328.91km²）です。

本市は、緑区、中央区、南区の3つの区で構成されますが、東部にあたる旧相模原市の区域は、相模川に沿った3つのなだらかな階段状の河岸段丘からなり、これらの段丘の間には斜面緑地が連なって、市街地の貴重な緑地としてみどりの骨格を形成しています。また、相模原台地の上段では、道路網や公共交通網の充実により、利便性の高い地域として様々な都市機能が集積した土地利用が進んでいます。

本市の西部にあたる津久井地域（旧城山町、旧津久井町、旧相模湖町、旧藤野町の区域）は県民の水がめである相模湖、津久井湖、宮ヶ瀬湖などを有しており、その周囲や相模川、道志川、串川の流域に広がる緩やかな丘陵地には、自然と共生するみどり豊かなまちなみが形成されています。また、東京都と山梨県に接する北西部は、比較的急峻な山々が連なり、南西部においては丹沢大山国定公園に指定されている森林地帯が標高1,500mを超える山々となって、貴重な自然環境を形成しています。

○位置図



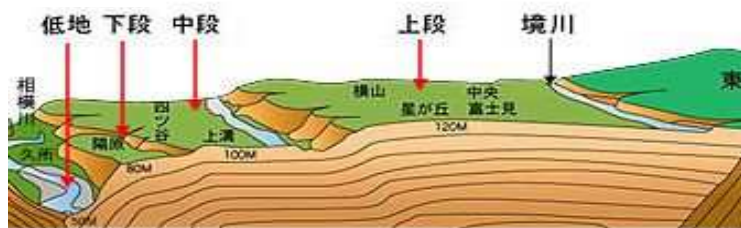
○市の経緯度

位置	地名	経度または緯度	備考
東端	南区上鶴間本町八丁目	東経139度27分30秒	東西の距離 35.6km
西端	緑区青根	東経139度03分59秒	
南端	緑区鳥屋	北緯35度28分28秒	南北の距離 22.0km
北端	緑区佐野川	北緯35度40分22秒	

○市の最高・最低地

区分	地名	海拔高度	備考
最高	緑区鳥屋（蛭ヶ岳）	1673.0m	蛭ヶ岳山頂
最低	南区磯部1028-5	35.7m	新磯小学校

○河岸段丘



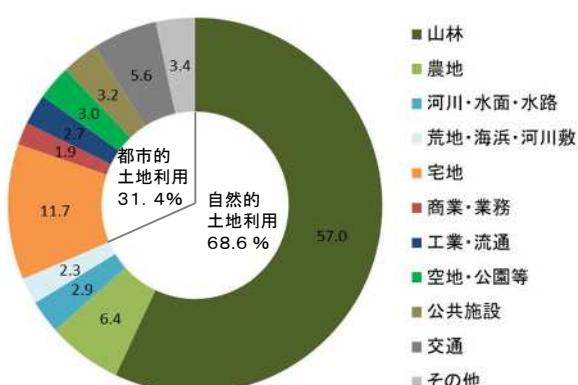
●土地利用と人口の推移

本市の土地利用の現況をみると、市域面積32,891haのうち、自然的土地利用が68.6%、都市的土地利用が31.4%となっています。

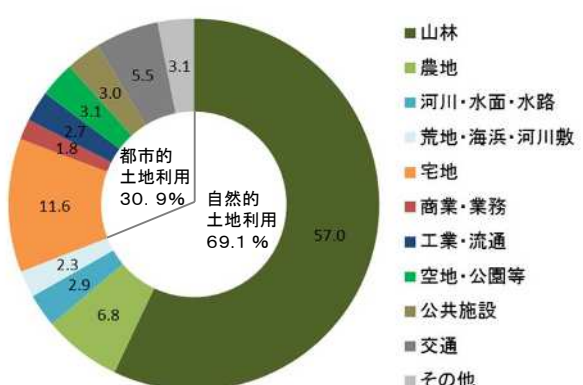
自然的土地利用は市域全体の約7割ですが、その大半は丹沢大山国定公園などがある津久井地域であり、山林が全体の57%を占めています。

都市的土地利用は市域全体の約3割であり、その内訳は地形的に平坦な台地が多い東部が大半を占めています。

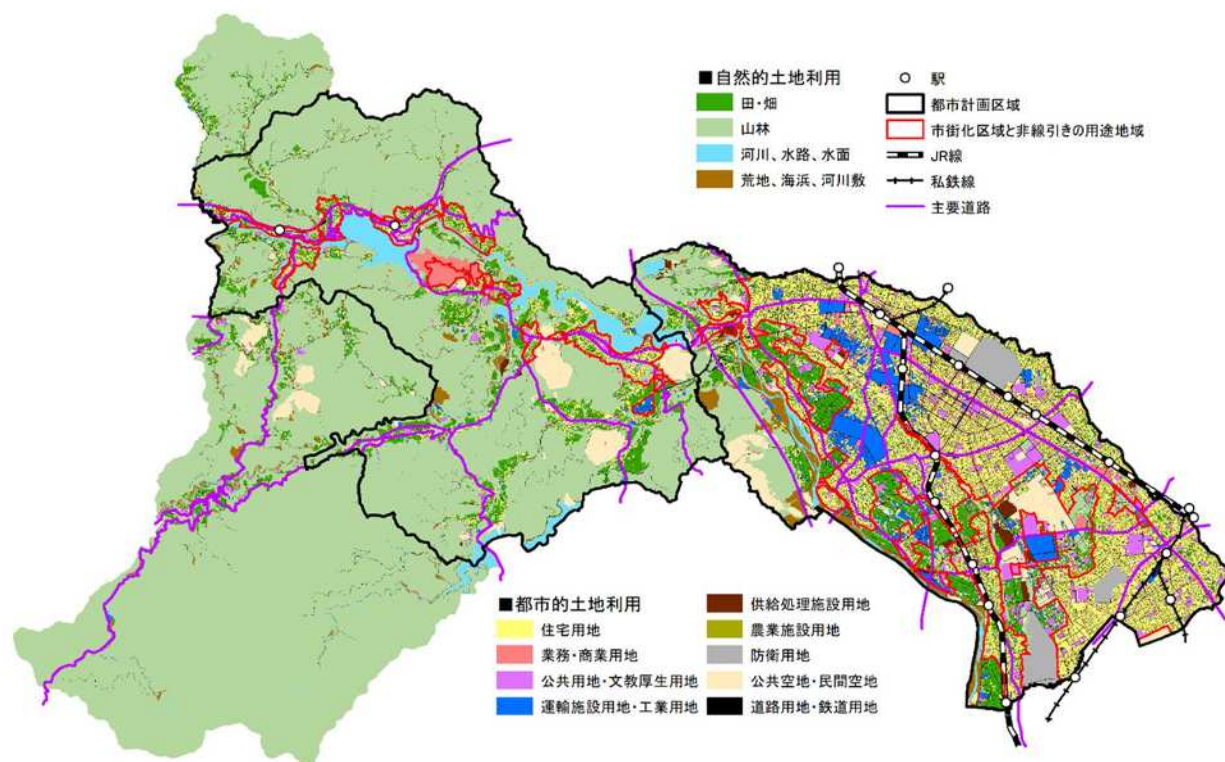
○土地利用現況（令和2年度神奈川県都市計画基礎調査）



○土地利用現況（平成27年度神奈川県都市計画基礎調査）



○土地利用現況（令和2年度神奈川県都市計画基礎調査）



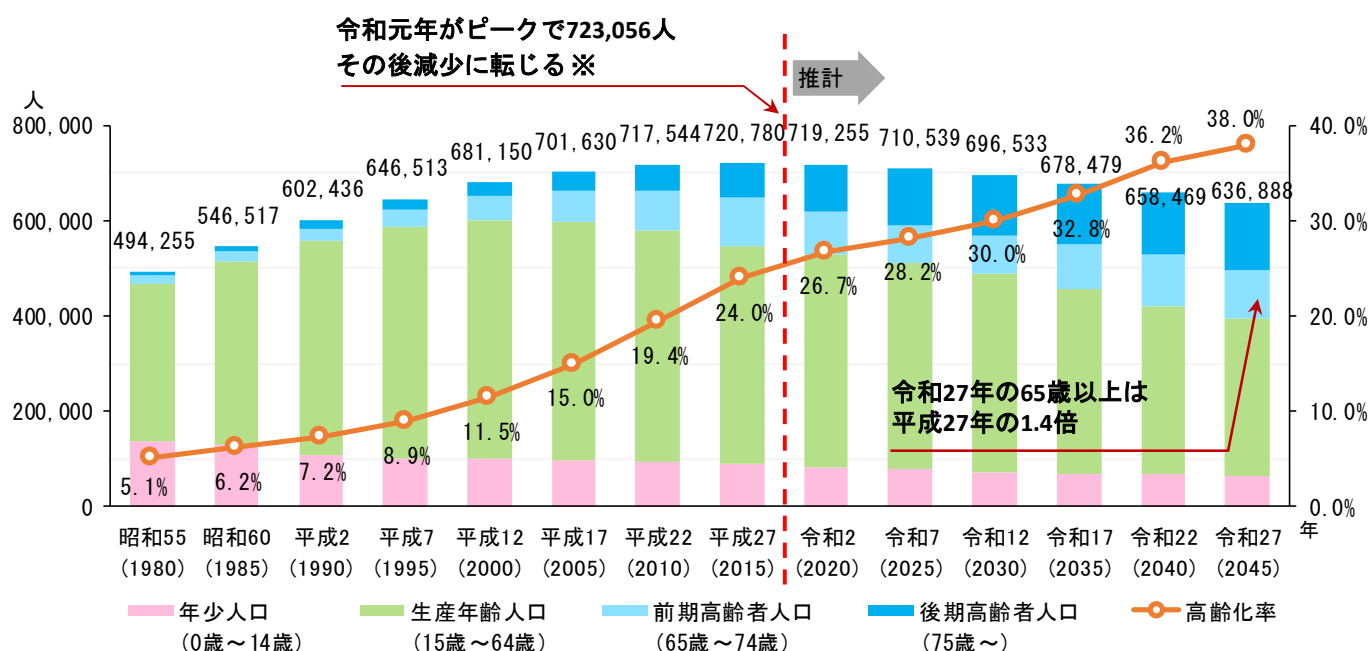
○本市の人口推移

総人口は、令和元年の約72.3万人をピークに減少に転じることが予測されており、平成27年の20年後である令和17年には、人口は約67.8万人となり、約4.2万人（約6%）の減少が見込まれます。

年齢別に平成27年と30年後である令和27年を比較すると、「生産年齢人口」は約12.9万人（約28.1%）の減少、「高齢者人口」は約7万人（約40.3%）の増加と、少子高齢化の進行が見込まれています。

旧津久井4町の地域では、人口減少と高齢化が既に進行しています。

図表 年齢区分別将来人口推計



出典：平成27年までは国勢調査、令和2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）
※令和元年の人口推計は、さがみはら都市みらい研究所推計値です。

●都市の形成

相模原市の都市形成は、軍都計画と深い関わりを持っています。

昭和12年の陸軍士官学校の移転にはじまり、陸軍相模兵器製造所（後の相模陸軍造兵廠、相模総合補給廠）、陸軍通信学校（相模女子大学、市立谷口台小学校周辺）など数々の陸軍施設が建設され、陸軍施設の総面積は当時の市域の約15%にも達することとなりました。

このため、「軍都」としての都市基盤を整備する必要が生じ、昭和14年11月には「相模原都市建設区画整理事業（軍都計画）」が県施行で実施されました。この区画整理事業は国内でも最大規模の土地区画整理事業で、近代日本都市計画の歩みの中でも、新都市を実現させた最初の事例であり、昭和24年に完了しました。

軍都計画の完了による都市基盤の整備や、町村合併促進法による「昭和の大合併」ブームにより、相模原でも市制施行の動きが強まり、昭和29年11月20日に「相模原市」が誕生し、新興都市として注目されることとなりました。

その後、脆弱な財政基盤の安定という課題や、東京・横浜などに直結する交通網など恵まれた条件を背景に、昭和30年には工場誘致条例を制定し、内陸工業都市を目指すとともに、昭和33年には首都圏整備法による首都圏第1号の市街地開発区域（現在の近郊整備地帯）に指定されました。

この間、昭和31年の都市計画道路27路線や昭和32年の用途地域の決定など今日の基礎となる都市計画が定められました。

その後、高度経済成長などにより、都市への人口集中が激しさを増した結果、立地条件に恵まれた本市は、急速に開発され、都市基盤の遅れた地域ではスプロール化（市街地の虫食いの拡大現象）を招きました。

このような状況の中、昭和43年には新都市計画法が公布され、それに伴う市街化区域・市街化調整区域の指定（線引き）、8種類の用途地域の指定と無秩序な市街地形成の防止や、良好な市街地整備実現のための方策がとられ、平成4年の都市計画法の改正により、住居系用途地域の細分化に伴い、平成8年には12種類の用途地域が指定されました。

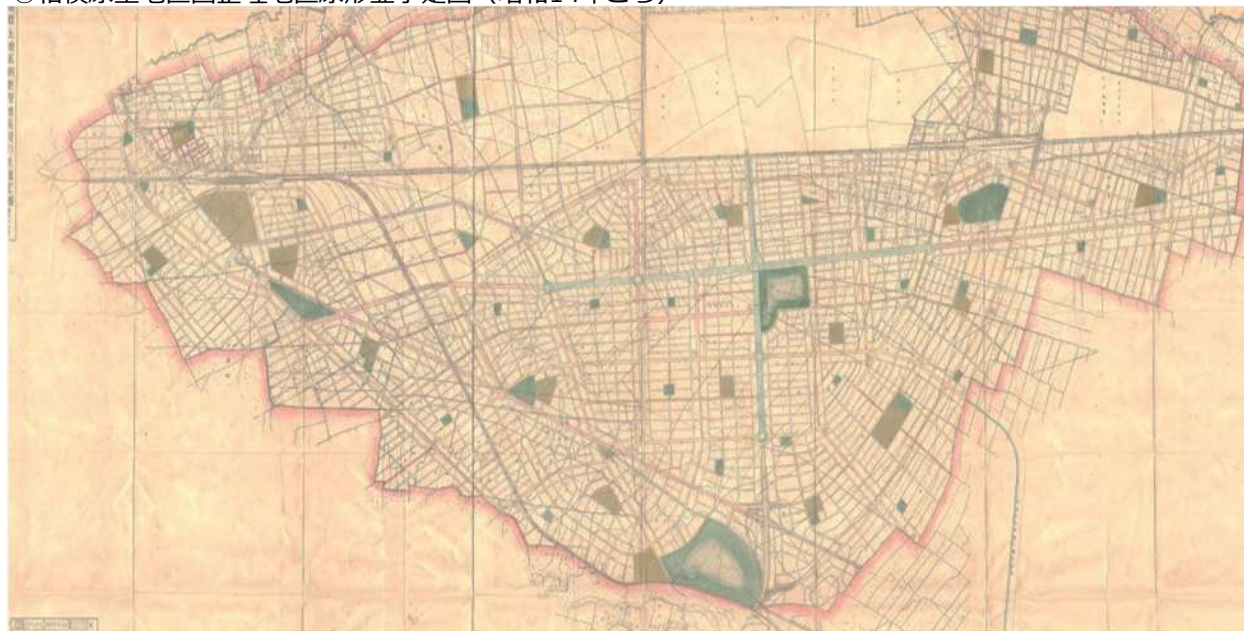
また、平成18年には旧津久井町及び旧相模湖町と、平成19年には旧城山町及び旧藤野町と合併し、平成22年に政令指定都市へと移行しました。

この新市の体制へ移行することにより、本市は3つの都市計画区域を一つの市内に内包することとなりました。（「相模原都市計画区域」、「相模湖都市計画区域」及び「津久井都市計画区域」）。中でも旧相模原市を含む都市部の「相模原都市計画区域」は、多くの人口を抱える線引き区域（区域区分を定めている区域）であり、一方で、中山間地域が多くを占める「相模湖都市計画区域」及び「津久井都市計画区域」では、すでに平成11年頃から人口減少が始まっており、線引きをしていない都市計画区域となっていました。

このような中、平成25年に都市計画法施行令の改正により、指定都市の行政区域内にある人口50万人未満の都市計画区域においては、区域区分の義務付けが廃止され、その有無の選択が可能となりました。

迎えた第7回線引き全市見直しでは、線引きを実施していない都市計画区域である「相模湖都市計画区域」と「津久井都市計画区域」を統合し、「相模湖津久井都市計画区域」とすることで、相模原市には「相模原都市計画区域」と「相模湖津久井都市計画区域」の2つの都市計画区域を持つ都市として、今日に至っています。

○相模原土地区画整理地区原形並予定図（昭和14年ごろ）



○過去の用途地域図



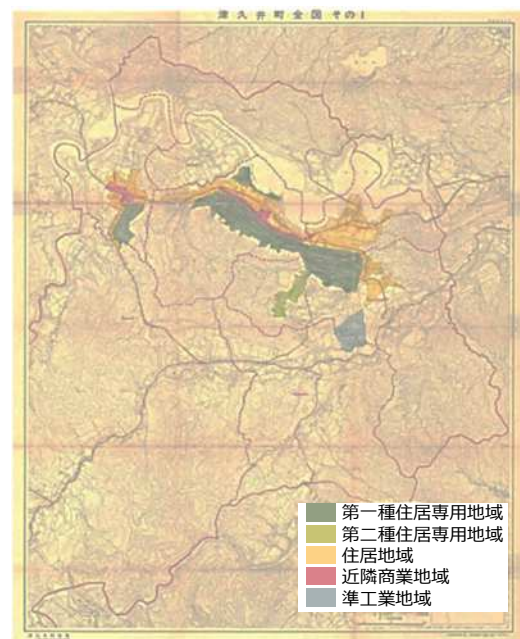
旧相模原市（昭和32年12月（当初））



旧相模原市（昭和48年12月（8用途に変更））



旧城山町（昭和45年6月（当初））



旧津久井町（昭和51年9月（当初））



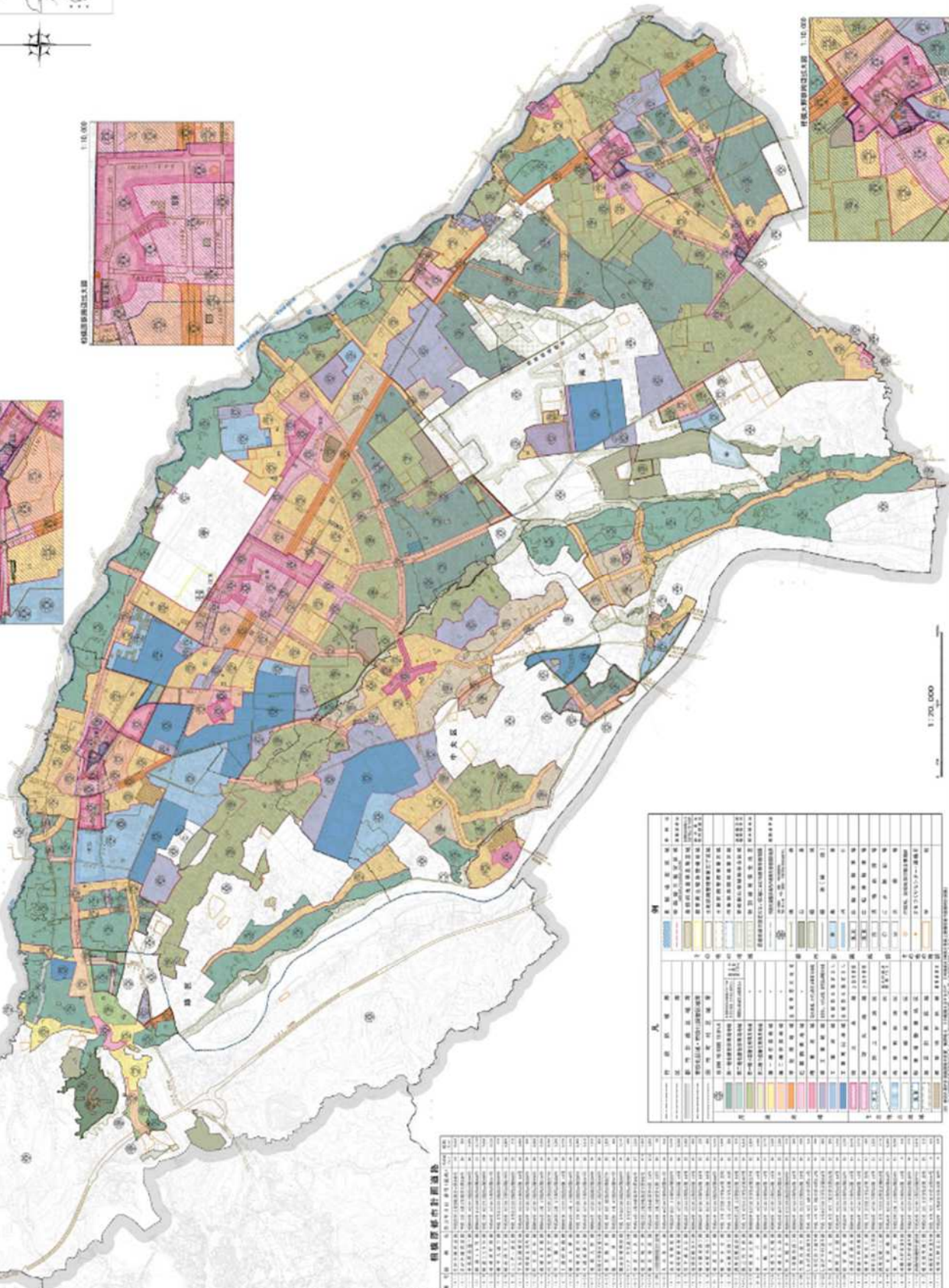
旧相模湖町（昭和49年5月（当初））



旧藤野町（昭和49年5月（当初））

- 現在の都市計画総括図
- ・相模原都市計画総括図（平成29年12月発行）

相模原都市計画総括図

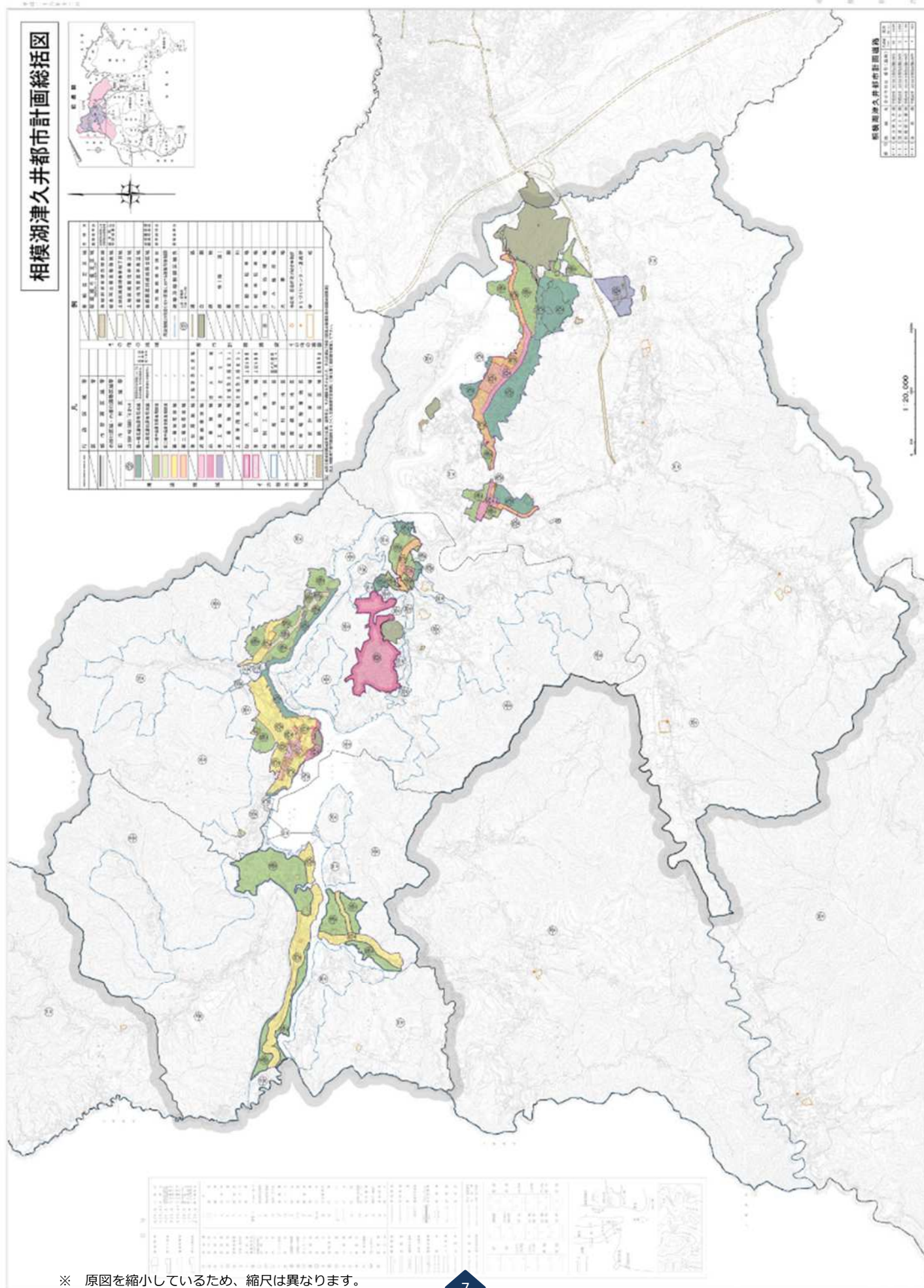


色	名称	用途	備考
緑	緑地	公園、緑地、緑道等	
黄	黄地	商業、工業、住宅等	
橙	橙地	商業、工業、住宅等	
粉	粉地	商業、工業、住宅等	
青	青地	商業、工業、住宅等	
白	白地	商業、工業、住宅等	

色	名称	用途	備考
緑	緑地	公園、緑地、緑道等	
黄	黄地	商業、工業、住宅等	
橙	橙地	商業、工業、住宅等	
粉	粉地	商業、工業、住宅等	
青	青地	商業、工業、住宅等	
白	白地	商業、工業、住宅等	

※ 原図を縮小しているため、縮尺は異なります。

- 現在の都市計画総括図
- ・相模湖津久井都市計画総括図（平成29年12月発行）



Ⅱ 都市づくりの目標

- 1 都市計画とは
- 2 都市計画マスタープラン
- 3 立地適正化計画

1 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しています。

● 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します。

「都市計画」とは、一言でいうならば、「まちづくり」のことです。だれもが住んでみたいと思うまち…（交通事故、公害、災害の危険もなく、みどりがあり道路や下水も整備され、働くにも、買い物にも便利な、そして文化のあるまちをつくっていききたい）…それが都市計画の目的です。

限られた資源である土地をどのように有効に利用し、皆さんの財産である道路や公園を合理的につくっていくか、そのためには制限が課せられることもあります。そして長い年月と莫大な費用もかかります。

そして、道路は、下水道は、公園はどうあるべきか、また、住宅はどこに建て、工場はどこに配置し、どのように土地を利用していくのか、施設や、環境、さらにふれあいのことも考えて計画を立て、事業実施へと導くのが都市計画であるといえます。

2 都市計画マスタープラン

本市は、人口70万を超える都市であるとともに、市街地や緑の多い中山間地域を有していることから、それぞれの地域特性を生かし、都市基盤の強化や地域経済の活性化に努めるなど新市一体化の都市づくりを進めていくことが重要です。

このため、将来像の実現と、都市と自然のバランスのとれた、都市づくりの総合的・体系的な方針である「都市計画マスタープラン」を策定しています。

●都市づくりの基本目標

相模原市総合計画（令和2年3月策定）の基本構想に示される「基本理念」と「将来像」の実現に向け、「都市づくりの基本目標」を設定しています。

【将来像】

「潤いと活力に満ち 笑顔と希望があふれるまち さがみはら」

【都市づくりの基本目標】

- 1 『活力と交流が新たな価値や魅力を創造するまち』
- 2 『人と自然が共生するまち』
- 3 『安全で安心な暮らしやすいまち』
- 4 『多様な主体との連携・協働により持続的に発展するまち』

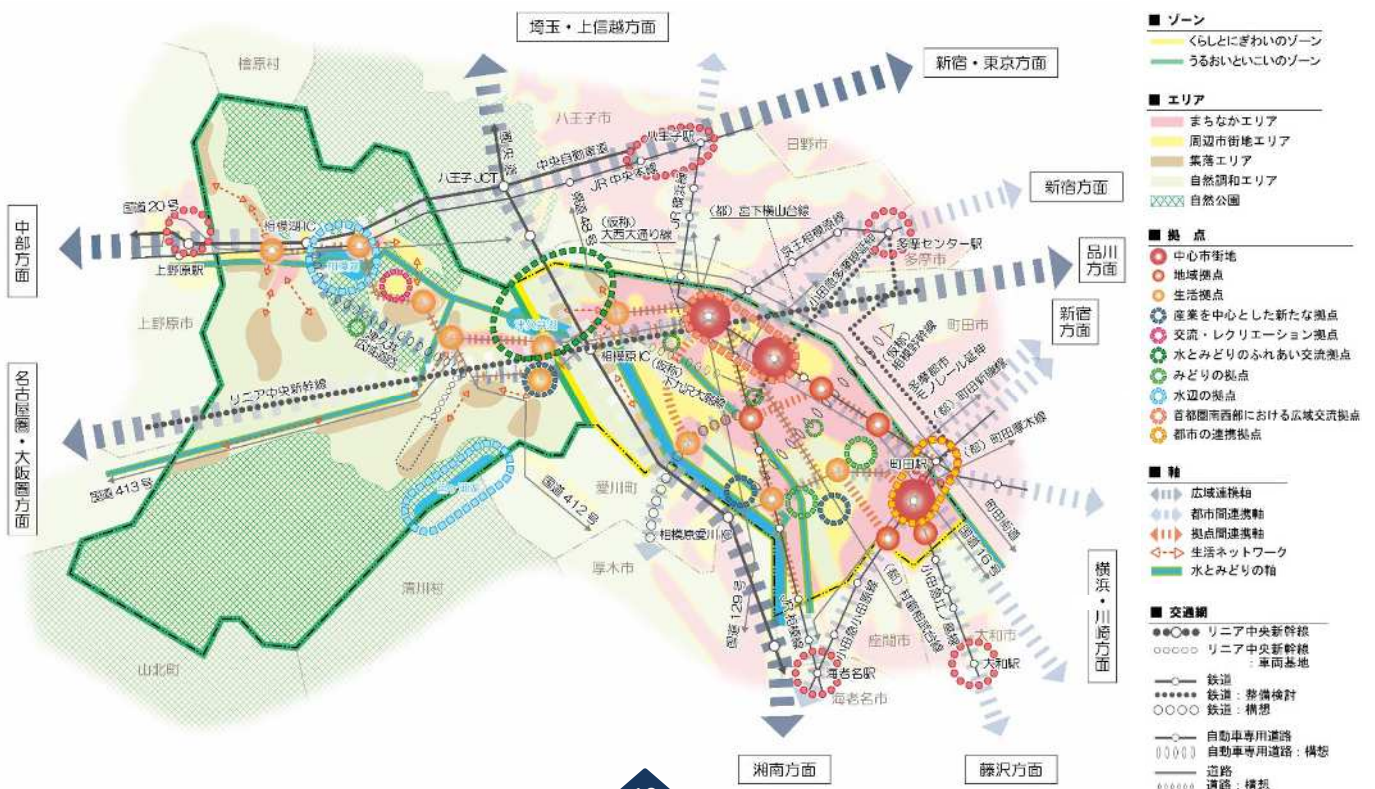
●将来都市構造

将来都市構造は、「都市づくりの基本目標」のもと、「ゾーン」、「エリア」、「拠点」及び「軸」の4つの要素により、将来の目指すべき都市のすがたを概念的に示すものです。

将来都市構造の構築に当たっては、今後の人口減少や超高齢化の進行を踏まえ、人口動向、都市基盤の状況や交通ネットワーク、ライフスタイルに応じた、社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまちを目指します。

また、圏央道やリニア中央新幹線など主要な軸が交差する都市として、豊かな自然資源を生かしながら、広域交流拠点の形成の推進や、リニア中央新幹線と他の交通ネットワークとの結節を通じて、周辺都市との連携を図るとともに、国内外から本市へのアクセスの向上を図ります。

○将来都市構造図（相模原市都市計画マスタープランより抜粋）



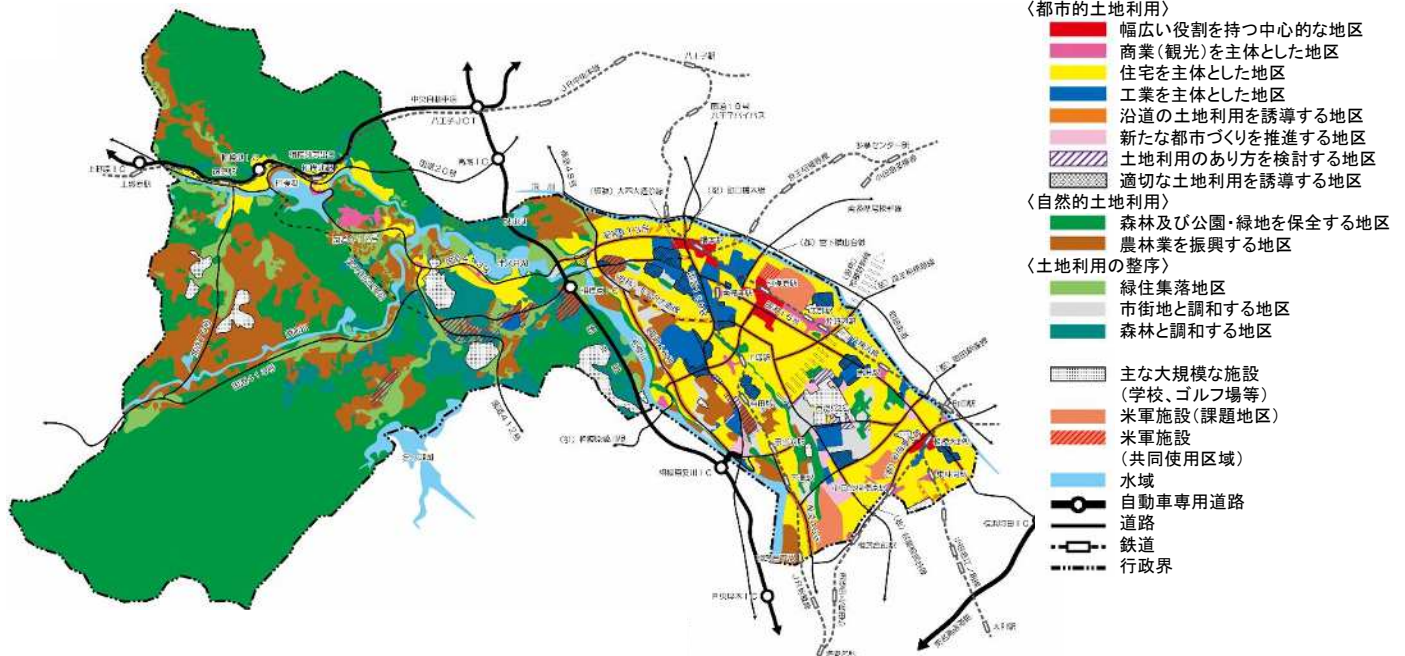
●都市づくりの方針

都市づくりの方針は、目指すべき将来像の実現に向け、都市計画に関する行政施策共通の指針であるとともに、市民と行政が都市の将来像や地域づくりの方針を共有し、より良い都市づくりを進めるための方向性を示すものです。詳細につきましては、「相模原市都市計画マスタープラン」をご覧ください。

【都市づくりの方針】

- 1 土地利用の方針
- 2 都市力を高める都市づくりの方針
- 3 交通体系の方針
- 4 環境と共生する都市づくりの方針
- 5 都市づくり関連施設の方針
- 6 魅力的な景観づくりの方針
- 7 快適な住環境づくりの方針
- 8 災害に強い都市づくりの方針

○土地利用方針図（相模原市都市計画マスタープランより抜粋）



○交通体系方針図（相模原市都市計画マスタープランより抜粋）



3 立地適正化計画

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おそれがあることから、持続可能な都市への転換が必要とされています。

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。

●都市機能誘導区域、居住誘導区域

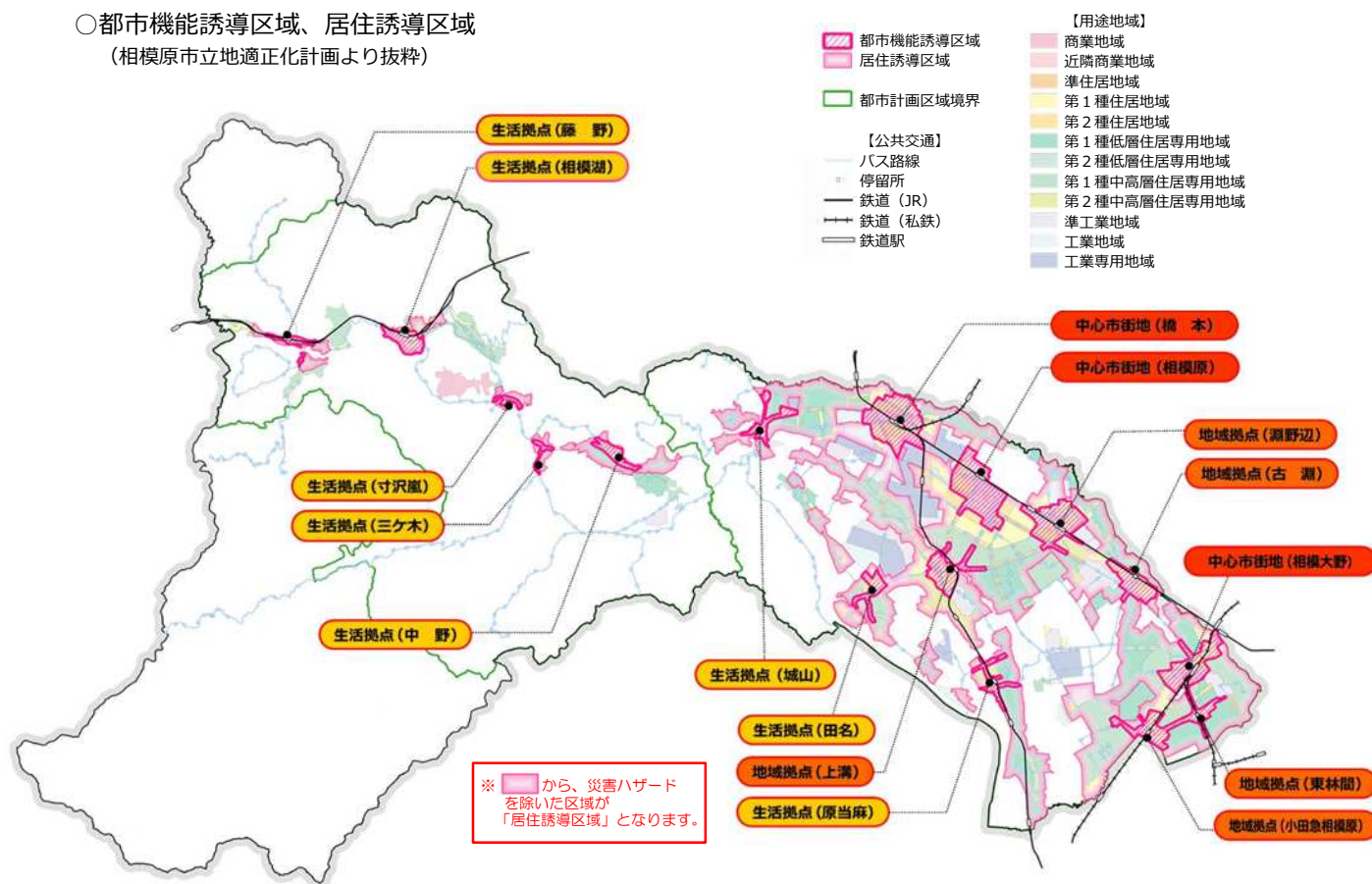
■ 都市機能誘導区域

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持続可能な都市経営を実現していくもので、多くの人が利用しやすい鉄道駅周辺等において設定しています。

■ 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、長期的な視点で緩やかに居住を誘導していく区域です。

○都市機能誘導区域、居住誘導区域 (相模原市立地適正化計画より抜粋)



●届出制度

都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用により、「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。

Ⅲ 相模原市の都市計画の内容

- 1 土地利用
- 2 都市施設
- 3 市街地開発事業
- 4 地区計画等
- 5 都市景観
- 6 市民主体のまちづくり

1 土地利用

●都市計画区域（法第5条）

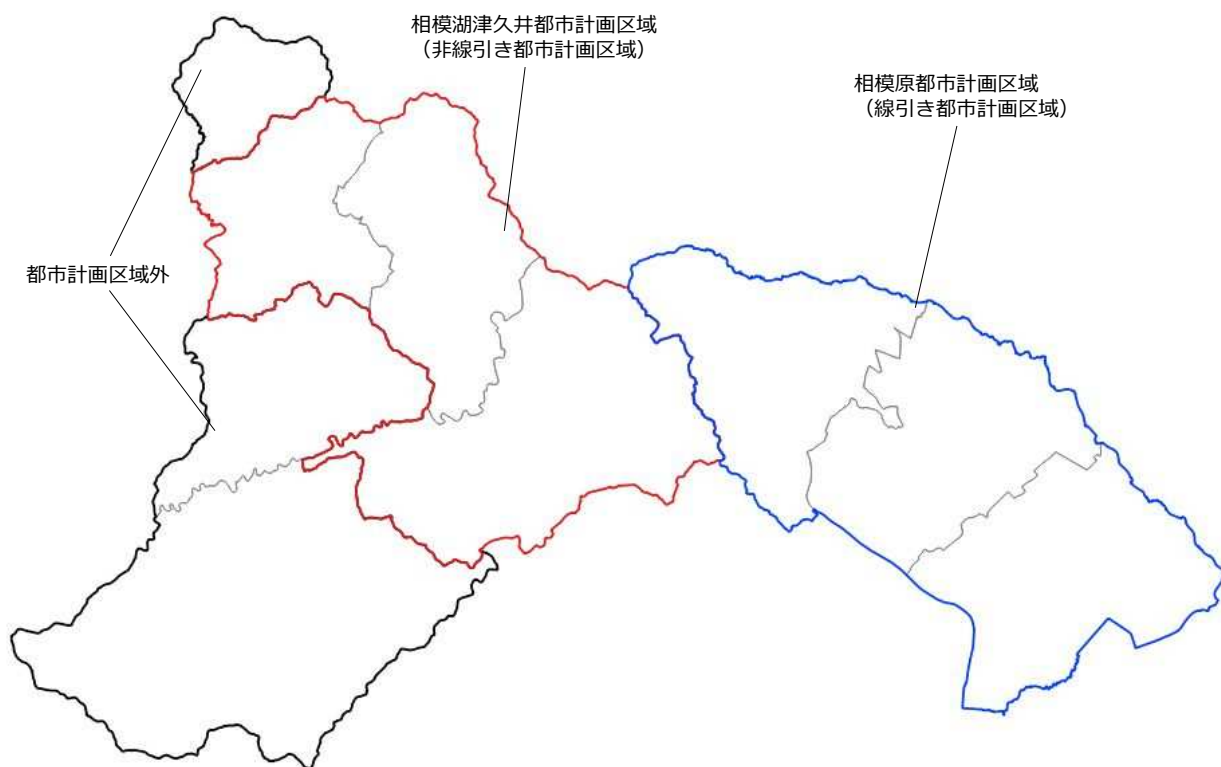
健康で文化的な都市生活と、機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、行政区域にとらわれず、自然的条件や社会的条件からみて一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を、都市計画区域として指定します。

そして、ここで都市計画が策定され、いろいろな都市計画事業が施行される場となり、一方では開発や建築を行う場合に制限が課せられることとなります。

市内では、令和7年4月1日現在で2つの都市計画区域が指定されています。

- ・相模原都市計画区域 …旧相模原市及び旧城山町のエリアです。
(線引き都市計画区域、11,027ha)
- ・相模湖津久井都市計画区域 …旧相模湖町、旧藤野町（佐野川及び牧野を除く）及び旧津久井町（青根、青野原の一部及び鳥屋の一部を除く）のエリアです。
(非線引き都市計画区域、10,677ha)

○都市計画区域の状況（令和7年4月1日現在）



※「区域区分」いわゆる「線引き」については、P16をご参照ください。

●都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法第6条の2）

一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けて、次のような都市計画の基本的な方針を定めるものです。

- 1 都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める場合は区域区分の方針
- 3 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針並びに自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

本市に存する相模原都市計画区域と相模湖津久井都市計画区域においては、1つの都市づくりを進める上で各々の区域の特性を生かしつつ、相互に連携を図っていく必要があることから、2つの都市計画区域の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を1つに集約し策定しています。

●都市再開発方針等（法第7条の2）

相模原都市計画区域において、都市再開発方針等のうち、都市再開発方針及び住宅市街地の開発整備の方針を定めています。

1 都市再開発の方針

「都市再開発法」に基づき、計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地で、既成市街地を中心とする市街地について、再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定めるものです。

2 住宅市街地の開発整備の方針

「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、実現すべき住宅市街地のあり方、住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保に係る目標などを定めるものです。

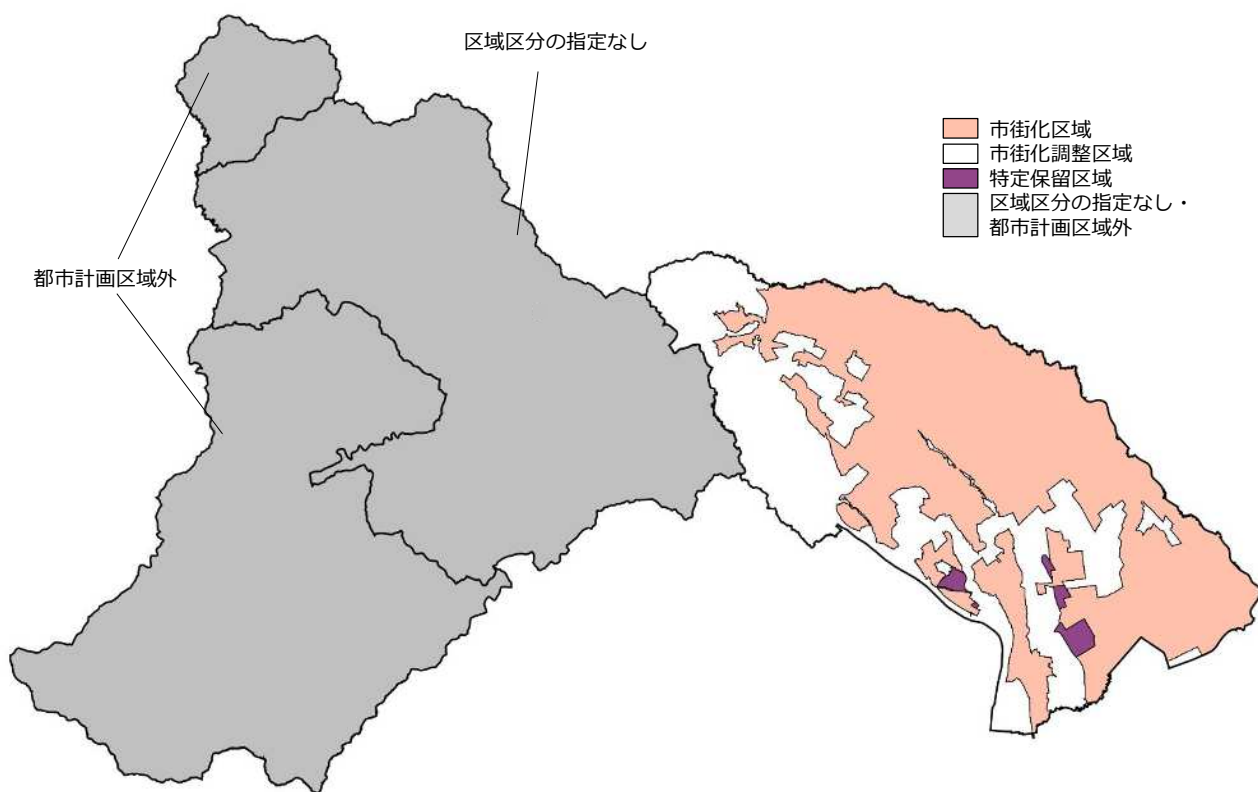
● 区域区分（市街化区域・市街化調整区域）（法第7条）

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めるものとしています（相模原都市計画区域のみ）。

相模原都市計画区域では、秩序ある都市づくりを進めるため、昭和45年6月に市域を市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）されました。その後昭和52年に微修正が行われ、昭和54年、昭和59年、平成2年、平成9年、平成13年、平成22年、平成29年と7回の見直しを行っています。

- ・ 市街化区域 すでに市街地を形成している区域や、道路、下水道、公園などの都市基盤整備を優先的かつ計画的に行い市街化を図る区域です。
- ・ 市街化調整区域 市街化を抑制する区域です。
- ・ 特定保留区域 市街化調整区域のうち、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域については、「特定保留区域」として市街化区域への編入候補地とする場合があります。

○ 区域区分の状況（令和7年4月1日現在）



● 地域地区（法第8条）

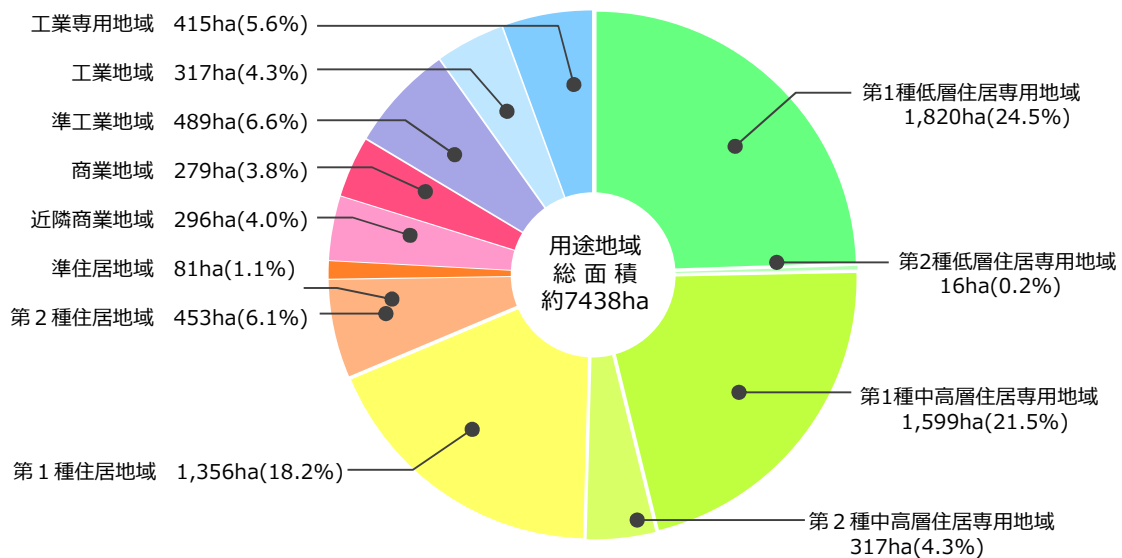
1 用途地域

地域地区は、多くの種類がありますが、これらは、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です。

このうち用途地域は、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ます。

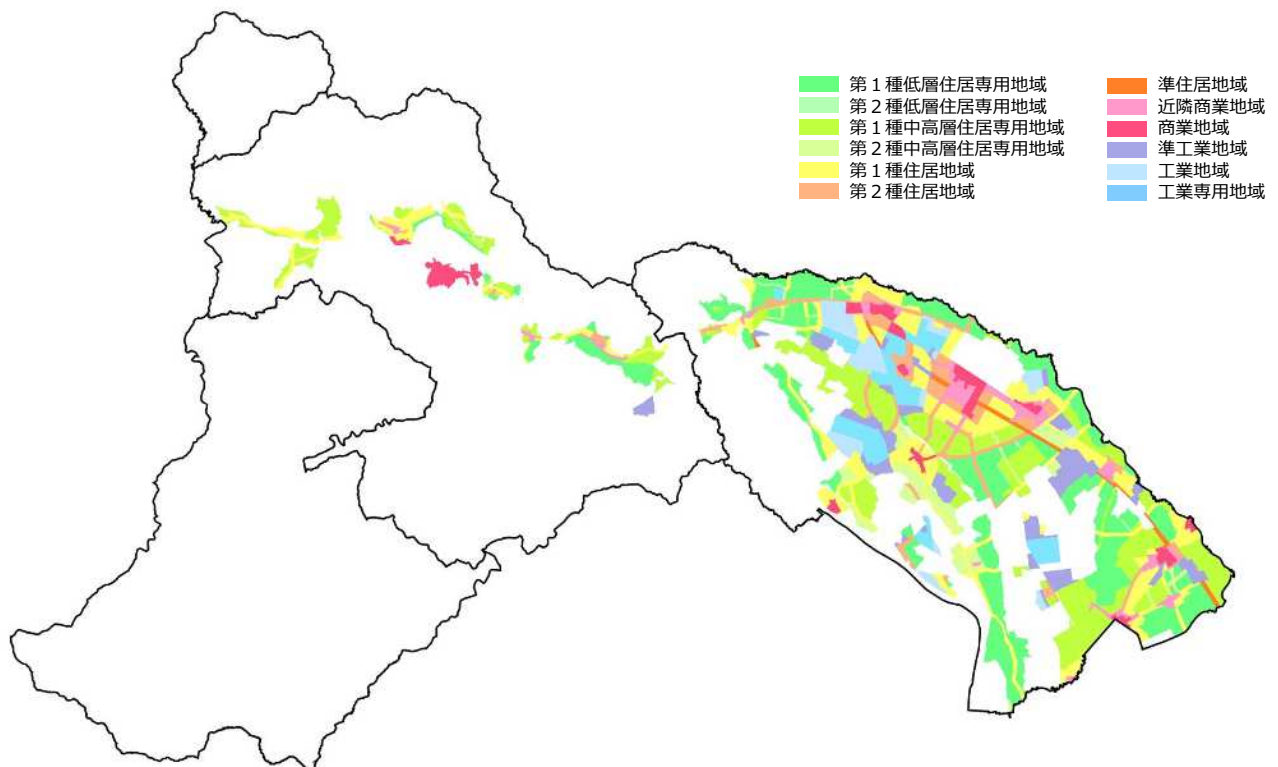
- （注）・市街化区域の中でも、用途地域を指定していない地域が一部あります。
・非線引き都市計画区域の中でも、用途地域を指定している地域が一部あります。

○用途地域の内訳（令和7年4月1日現在）



※端数処理のため、各比率の合計は100%となりません。
※田園住居地域は定めていません。

○用途地域の状況（令和7年4月1日現在）



○用途地域のイメージ

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。小規模な店舗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㎡までの一定の店舗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㎡までの一定の店舗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㎡までの一定の店舗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。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、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物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに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業務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



主に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10,000㎡までの店舗は建てられますが、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増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

○建築基準法に基づく主な建築制限

a. 用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 三 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	準 住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域	準 工 業 地 域	工 業 地 域	工 業 専 用 地 域	備 考	
用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①, ②, ③, ④, ▲ 面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店 舗 等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	④		
事 務 所 等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲10,000㎡以下	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等						▲	▲	○	○	○	▲	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○		▲客席200㎡未満	
	キャバレー等、個室付浴場業等									○	▲		▲個室付浴場業等を除く	
大規模集客施設 (劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、 遊技場等で床面積の合計が10,000㎡を超えるもの)									○	○	○			
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等				○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院				○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 (①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下 かつ備考欄に記載の制限)	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、 建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	
	自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	○
火薬、石油類、ガスなどの 危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
	量が少ない施設								○	○	○	○		
	量がやや多い施設										○	○		
	量が多い施設										○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

※本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
また、他の法令や県及び市の条例等により制限を受ける場合があります。

b. 建築物の形態の制限内容

建 蔽 率 とは、建物の建築面積（建て坪）の敷地面積に対する割合のことで、

建 蔽 率 = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇}(\%)$
と表わします。

容 積 率 とは、建物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことで、

容 積 率 = $\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇}(\%)$
と表わします。

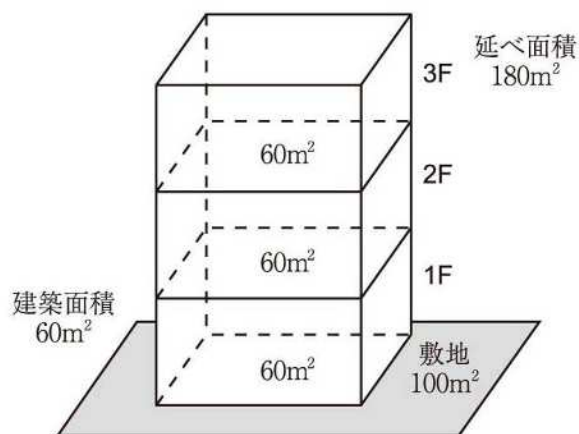
したがって、建蔽率 60%、容積率 200%の住居地域で、敷地面積が 100m^2 の場合には、

建築面積は、 $100\text{m}^2 \times 60\% = 60\text{m}^2$

延べ面積は、 $100\text{m}^2 \times 200\% = 200\text{m}^2$ が、建築可能な最大の限度となります。

※この他に敷地の前面道路の幅員による制限があります。

同じ用途地域でも場所により違いがあります。
都市計画課で確認してください。



$$\text{建 蔽 率} = \frac{60}{100} \times 100 = 60\%$$

$$\text{容 積 率} = \frac{180}{100} \times 100 = 180\%$$

○相模原都市計画区域

地域又は区域別の 建蔽率 と容積率

第1種低層住居専用地域	$\frac{100}{50}$	$\frac{80}{50}$	$\frac{80}{40}$
第2種低層住居専用地域	$\frac{100}{50}$	$\frac{80}{50}$	
第1種中高層住居専用地域	$\frac{200}{60}$	$\frac{150}{60}$	
第2種中高層住居専用地域	$\frac{200}{60}$	$\frac{150}{60}$	
第 1 種 住 居 地 域	$\frac{200}{60}$		
第 2 種 住 居 地 域	$\frac{200}{60}$		
準 住 居 地 域	$\frac{200}{60}$		
近 隣 商 業 地 域	$\frac{300}{80}$	$\frac{200}{80}$	
商 業 地 域	$\frac{500}{80}$	$\frac{400}{80}$	$\frac{300}{80}$
準 工 業 地 域	$\frac{200}{60}$		
工 業 地 域	$\frac{200}{60}$		
工 業 専 用 地 域	$\frac{200}{60}$		
用途地域の指定のない区域	$\frac{80}{50}$	$\frac{100}{50}$	$\frac{200}{60}$

上段の数値は容 積 率
下段の数値は建 蔽 率

○相模湖津久井都市計画区域

地域又は区域別の 建蔽率 と容積率

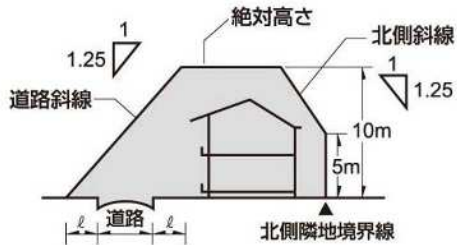
第1種低層住居専用地域	$\frac{100}{50}$	$\frac{80}{50}$	$\frac{50}{30}$
第1種中高層住居専用地域	$\frac{200}{60}$	$\frac{150}{60}$	$\frac{100}{60}$
第2種中高層住居専用地域	$\frac{200}{60}$		
第 1 種 住 居 地 域	$\frac{200}{60}$		
第 2 種 住 居 地 域	$\frac{200}{60}$		
近 隣 商 業 地 域	$\frac{300}{80}$	$\frac{200}{80}$	
商 業 地 域	$\frac{400}{80}$		
準 工 業 地 域	$\frac{200}{60}$		
用途地域の指定のない区域	$\frac{200}{60}$	$\frac{100}{60}$	$\frac{100}{50}$

上段の数値は容 積 率
下段の数値は建 蔽 率

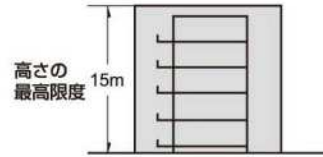
C. 高さ制限（斜線制限）

用途地域ごとに日照、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ます。

第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域

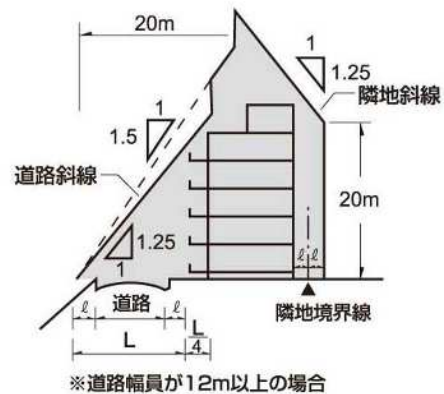
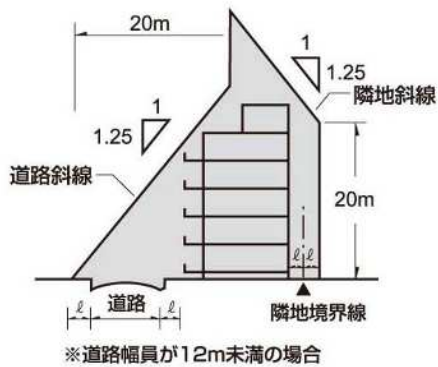


旧藤野町の第一種中高層住居 専用地域のみ



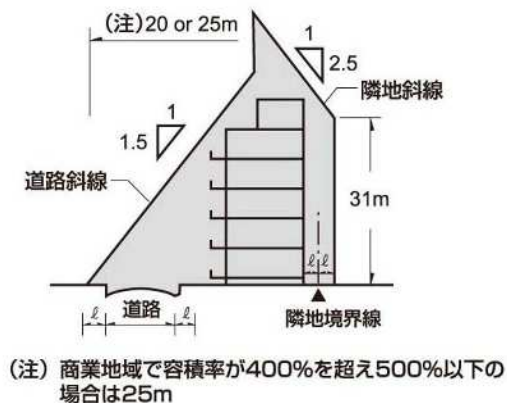
注) 道路斜線制限と隣地斜線制限については、下記の「第一種中高層住居専用地域」の図を参照。

第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域

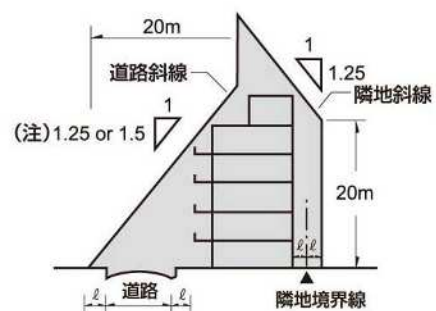


※高度地区など、他の制限を受ける場合があります。
※用途地域の指定のない区域や都市計画区域外にも斜線制限があります。

近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域



用途地域の指定のない区域

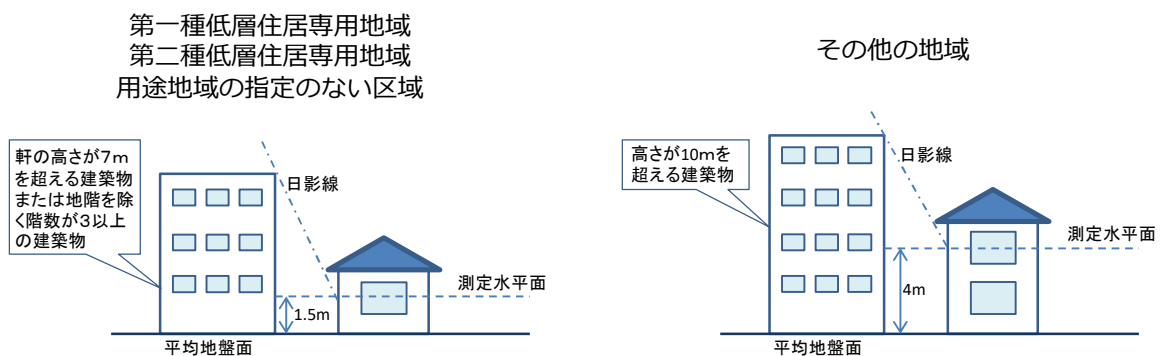


(注) 建蔽率60%、容積率200%以外の区域は1.25
建蔽率60%、容積率200%の区域は1.5
ただし市街化区域内の用途地域の指定のない区域は1.25

d. 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ます。（商業地域、工業地域、工業専用地域については、制限はありません。）

用途地域等	規制される建築物	規制される日影時間		
		規制される範囲		測定水平面 〔平均地盤面 からの高さ〕
		敷地境界線から 5mを超え 10m以内	敷地境界線から 10mを超える	
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物 または地階を除く階数が 3以上の建築物	3時間	2時間	1.5m
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	3時間	2時間	4m
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	//	4時間	2.5時間	
近隣商業地域	//	5時間	3時間	
準工業地域	//	4時間	2.5時間	
用途地域の指定のない区域 （市街化区域を除く）	軒の高さが7mを超える建築物 または地階を除く階数が 3以上の建築物	3時間	2時間	1.5m
都市計画区域外	高さが10mを超える建築物	4時間	2.5時間	4m



- ※ 平均地盤面とは、当該建築物が周囲の地盤面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいいます。
- ※ 規制される日影時間は、冬至日の真太陽時（日本標準時ではなくこの地域に太陽が真南にきた時を正午とする時刻法）の午前8時から午後4時までの8時間のうち日影となる時間です。

2 特別工業地区

特別工業地区は、特定の工業の利便の増進を図り、またはその利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を目的として定める地区です。

令和7年4月1日現在で、西橋本地区に約27ha指定しています。

相模原市特別工業地区建築条例（抜粋）

（建築の制限）

第3条 特別工業地区内においては、法（※）第48条第12項に定めるものを除くほか、別表に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が、別表第1項に掲げる建築物について工業の利便上必要と認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合及び別表第2項に掲げる建築物について周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

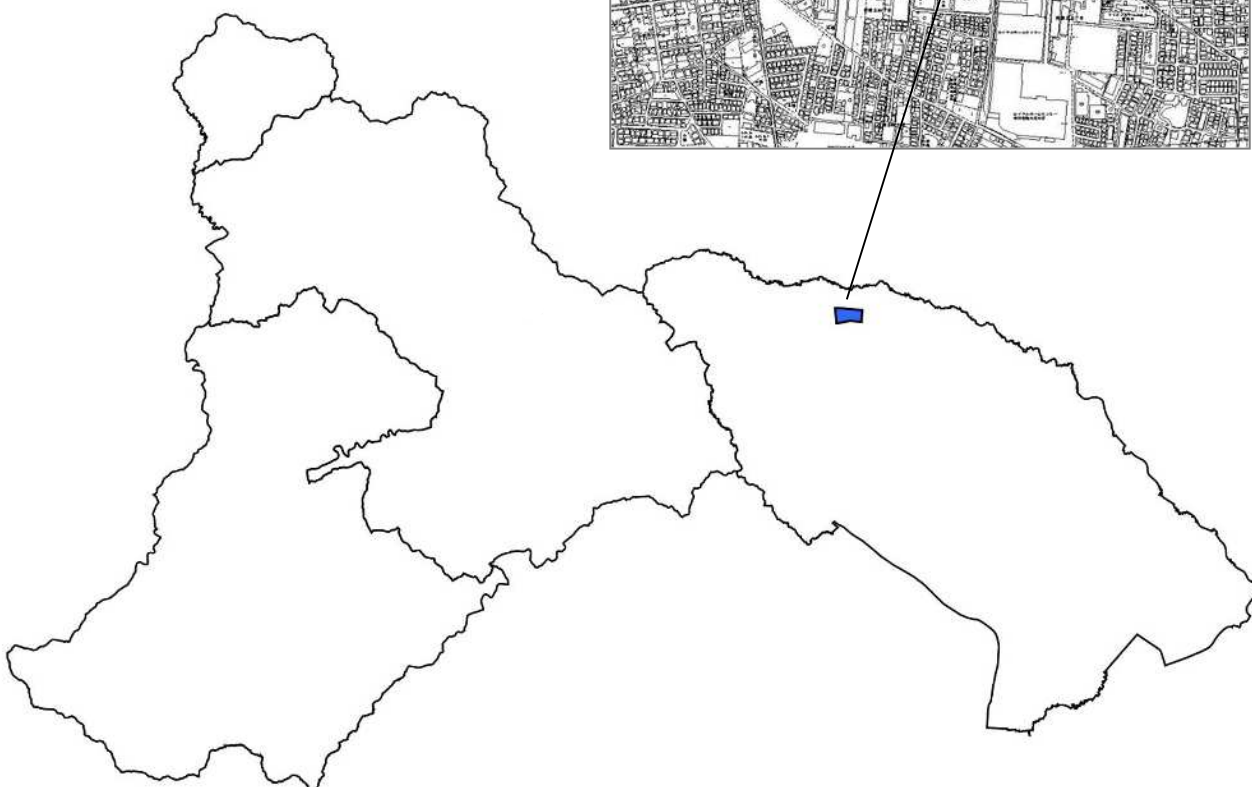
2 市長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ相模原市建築審査会の同意を得なければならない。

※法：建築基準法

別表（第3条関係）

1	法別表第2（わ）項第2号から第5号まで及び第8号に掲げる建築物
2	法別表第2（る）項第1号（1）から（13）までに掲げる事業を営む工場

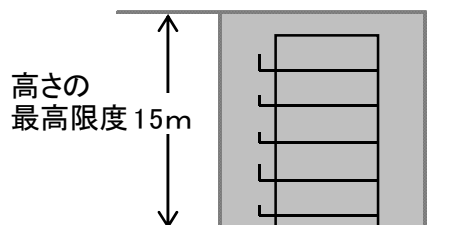
○特別工業地区の状況（令和7年4月1日現在）



3 高度地区

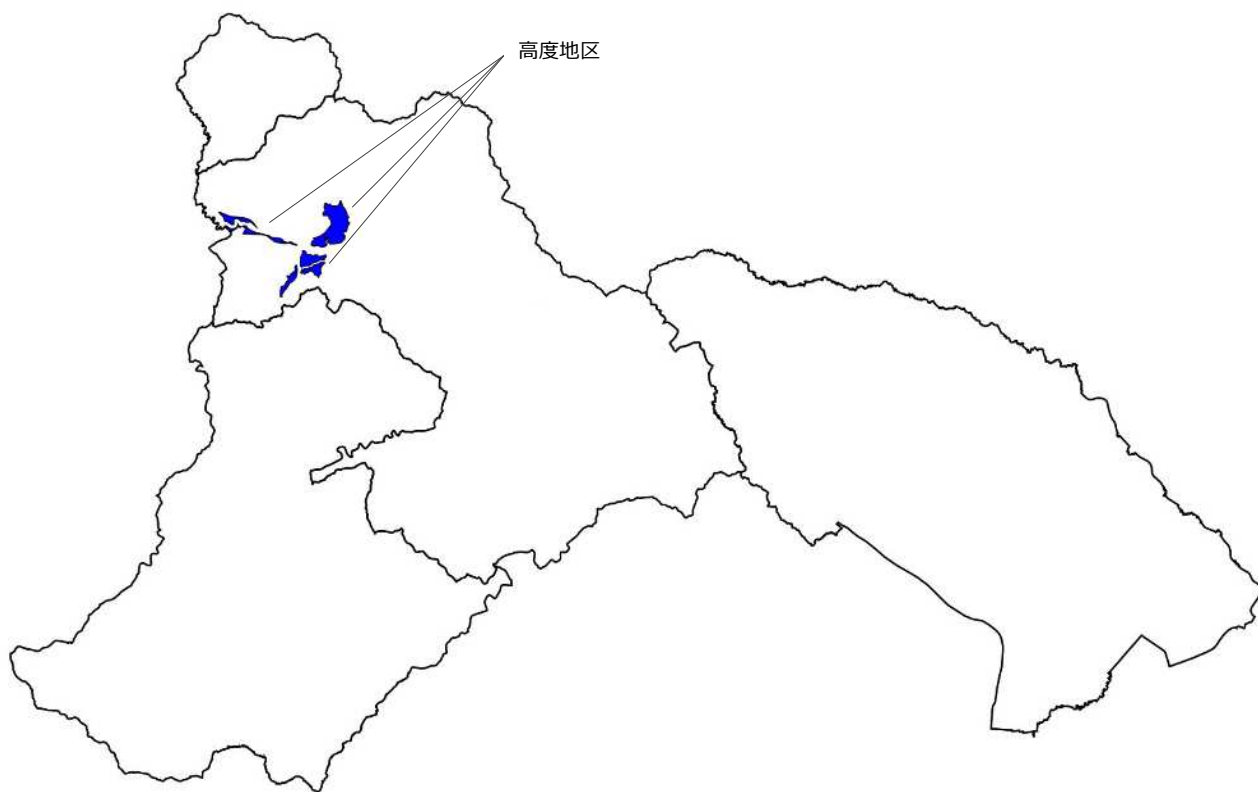
高度地区は、都市機能に応じた土地の高度利用や居住環境の整備を図ることを目的として指定するもので、建築物の高さの最低限度を定めるものと、最高限度を定めるものがあります。

本市では、旧藤野町の第一種中高層住居専用地域に建築物の高さの最高限度15mの高度地区を指定しています。



※ 斜線制限や日影規制など他の制限を受ける場合があります。

○高度地区の状況（令和7年4月1日現在）



4 高度利用地区

高度利用地区は、市街地において、土地の合理的で健全な高度利用を図るために、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

中心市街地などでの市街地開発事業などに関連し、令和7年4月1日現在で、5地区約8.8haを指定しています。

○高度利用地区の状況（令和7年4月1日現在）



○高度利用地区一覧（令和7年4月1日現在）

地区名	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度
橋本駅北口地区	約2.3ha	敷地面積500㎡以上は 65/10以下 敷地面積500㎡未満は 60/10以下	20/10以上	5/10以下	200㎡以上
橋本駅北口C地区	約1.3ha	敷地面積500㎡以上は 55/10以下 敷地面積500㎡未満は 50/10以下	20/10以上	6/10以下	200㎡以上
相模大野駅西側地区	約3.1ha	50/10以下※	20/10以上	7/10以下	200㎡以上
小田急相模原駅北口地区	約1.4ha	50/10以下	20/10以上	6/10以下	200㎡以上
小田急相模原駅北口B地区	約0.7ha	50/10以下	20/10以上	6/10以下	200㎡以上

ただし、建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては1/10を、同条第6項第1号(耐火建築物に限る。)に該当する建築物にあっては2/10(この場合において同条第3項第2号の規定は適用しない。)を加えた数値とします。

※ 相模大野駅西側地区における建築物の容積率の最高限度については、市長が歩行者の安全・利便・快適性の向上に寄与すると認める広場等を設ける建築物にあっては55/10を最高限度とします。この場合において、当該数値の適用を受ける建築物の敷地面積の最低限度は500㎡とします。

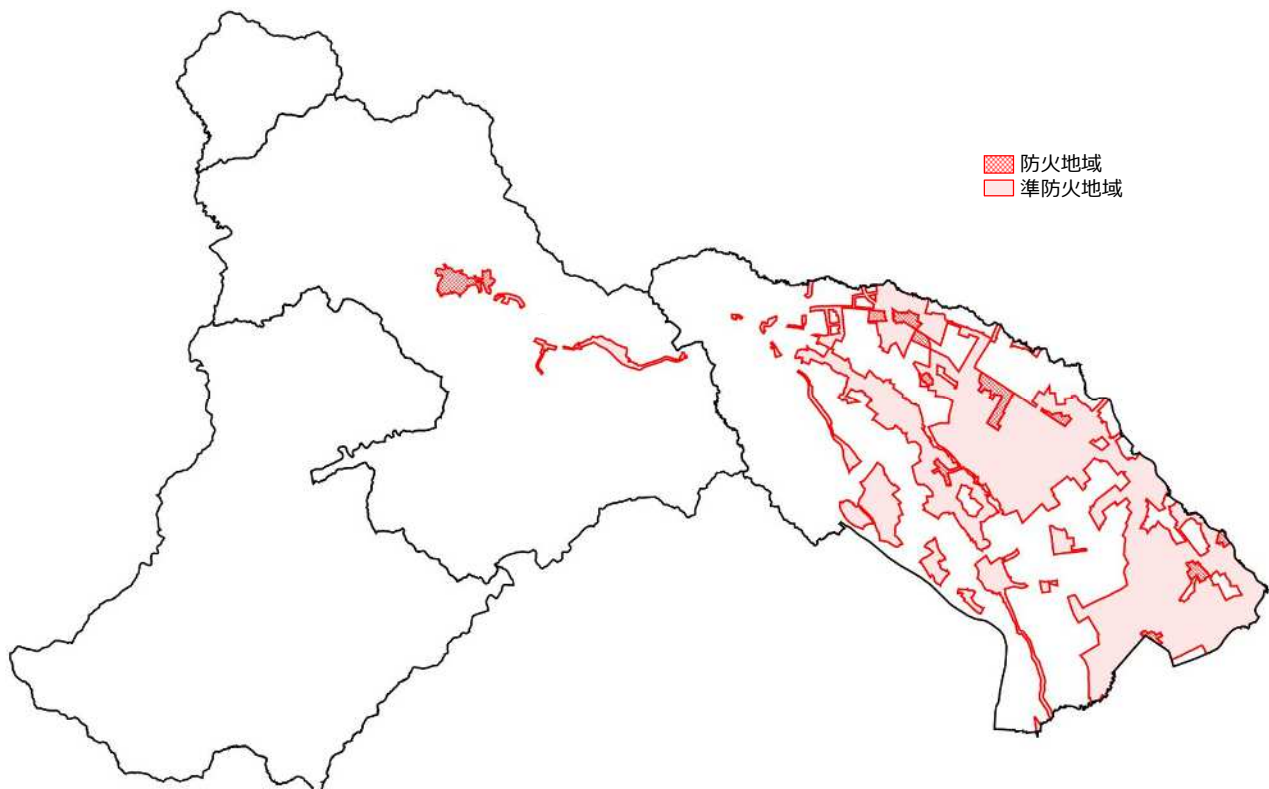
5 防火地域・準防火地域

市街地で火災が発生した場合、大きな被害を受ける恐れがあります。

そこで本市では、建築物自体の防火性能を高めることで地域的な防火を図り、火災に強いまちづくりを目的として、防火地域と準防火地域を指定しています。

また、防火地域や準防火地域以外の区域においても、建築物自体に一定の防火性能を持たせ、市街地における火災の延焼を防止することを目的として、建築基準法第22条第1項により指定されている区域もあります。

○防火地域・準防火地域の状況（令和7年4月1日現在）



○防火地域、準防火地域等における建築物の構造制限

種 別	規 模	耐火建築物等	準耐火建築物等	政令で定める技術的基準に適合する建築物
防火地域	階数が3以上又は延べ面積が100㎡を超える建築物	○		
	上記以外の建築物	○	○	
準防火地域	地階を除く階数が4以上又は延べ面積が1,500㎡を超える建築物	○		
	延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下の建築物	○	○	
	地階を除く階数が3である建築物	○	○	○
	上記以外の木造建築物等	外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は防火構造等		
建築基準法第22条第1項指定区域		屋根の構造は政令で定める技術的基準に適合するもの		

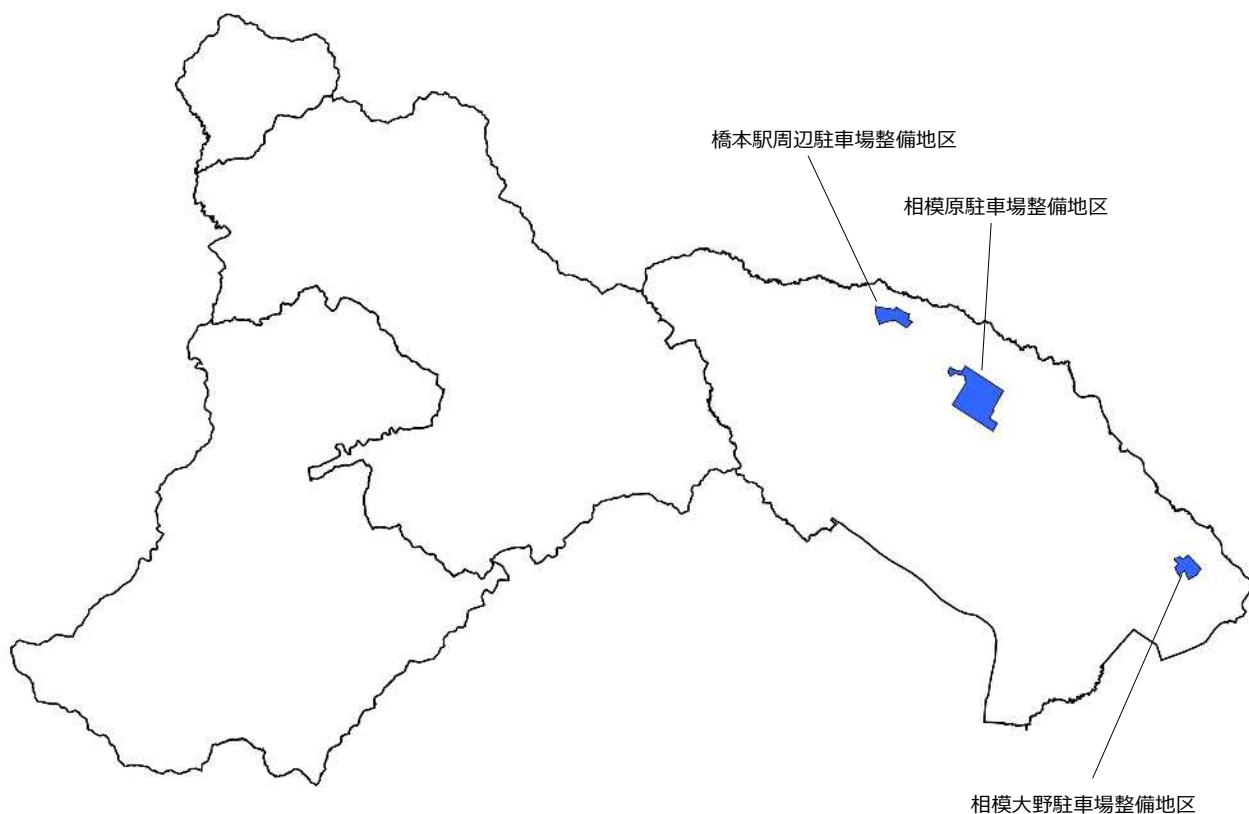
※本表は、建築基準法第22条、第62条及び第63条の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。また、他の法令や県及び市の条例等により制限を受ける場合があります。

6 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、都市において自動車交通が著しく輻輳する地区で、自動車駐車施設の整備を促進し、道路交通の円滑化を図る地区です。令和7年4月1日現在で、相模大野駐車場整備地区（約30.5ha）、橋本駅周辺駐車場整備地区（約37.5ha）、相模原駐車場整備地区（約139ha）の3地区を指定しています。

駐車場整備地区内において、特定の用途に供する一定規模以上の建築物の新築、増築、改築などを行う場合は、「相模原市建築物における駐車施設の附置に関する条例」による駐車施設の設置義務があり、あらかじめ、届出を義務づけています。

○駐車場整備地区の状況（令和7年4月1日現在）



7 特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、樹林地、水辺地等で良好な自然環境を形成し、かつ、相当な規模の広さを有する緑地で住民の健全な生活環境を確保し、公害、災害等や無秩序な市街化を防止する地区です。

本市では、首都圏近郊緑地保全区域（相模原近郊緑地保全区域）のうち、特に良好な自然環境を有している若松、東大沼、大野台、麻溝台及び西大沼地区の73haを昭和48年に相模原近郊緑地特別保全地区に指定し、相模川、八瀬川、道保川沿いの地区については、相模横山・相模川近郊緑地特別保全地区として平成7年に103haを、平成12年に1haを追加して指定し、保全をしています。

また、若葉台斜面緑地保全地区として平成10年に6haを指定し、下九沢内出緑地保全地区として平成14年に3.9haを指定し、保全をしています。

これらの地区では、建築物の建築、木材の伐採などを行う場合は、市長の許可が必要です。

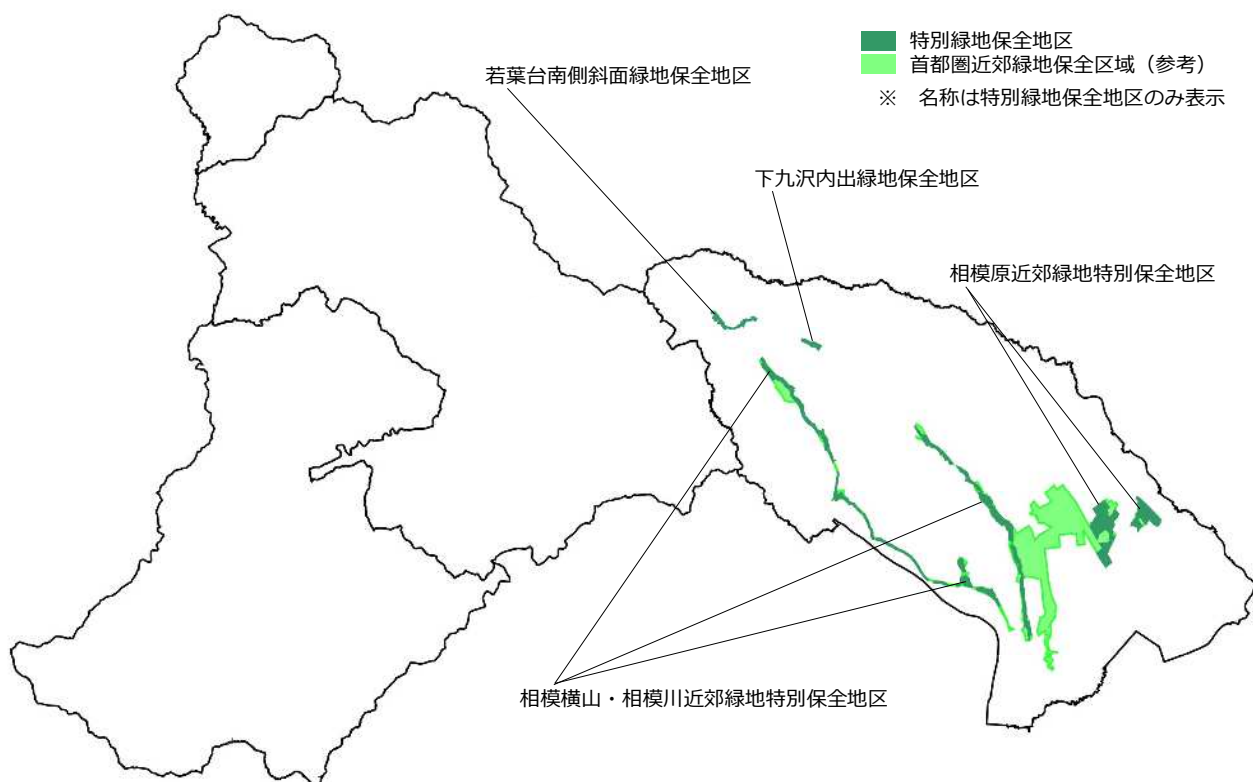
なお、良好な環境の確保を図るため、本市では都市計画法に基づく地域地区の他、条例に基づく保存樹林又は保存樹木を指定するとともに、緑地保全基金とみどりのまちづくり基金を設置するなど緑地の保全と緑化の推進に努めています。

※首都圏近郊緑地保全区域（相模原近郊緑地保全区域）（参考）

首都圏近郊緑地保全法によるものです（都市計画に定めるものではありません）。昭和42年首都圏整備委員会の告示により540haを指定し、その後、昭和46年に104haを追加して指定しました。

この地区では、建築物の新築、木竹の伐採などを行う場合は、市長への届出が必要です。

○特別緑地保全地区、首都圏近郊緑地保全区域（参考）の状況（令和7年4月1日現在）



8 生産緑地地区

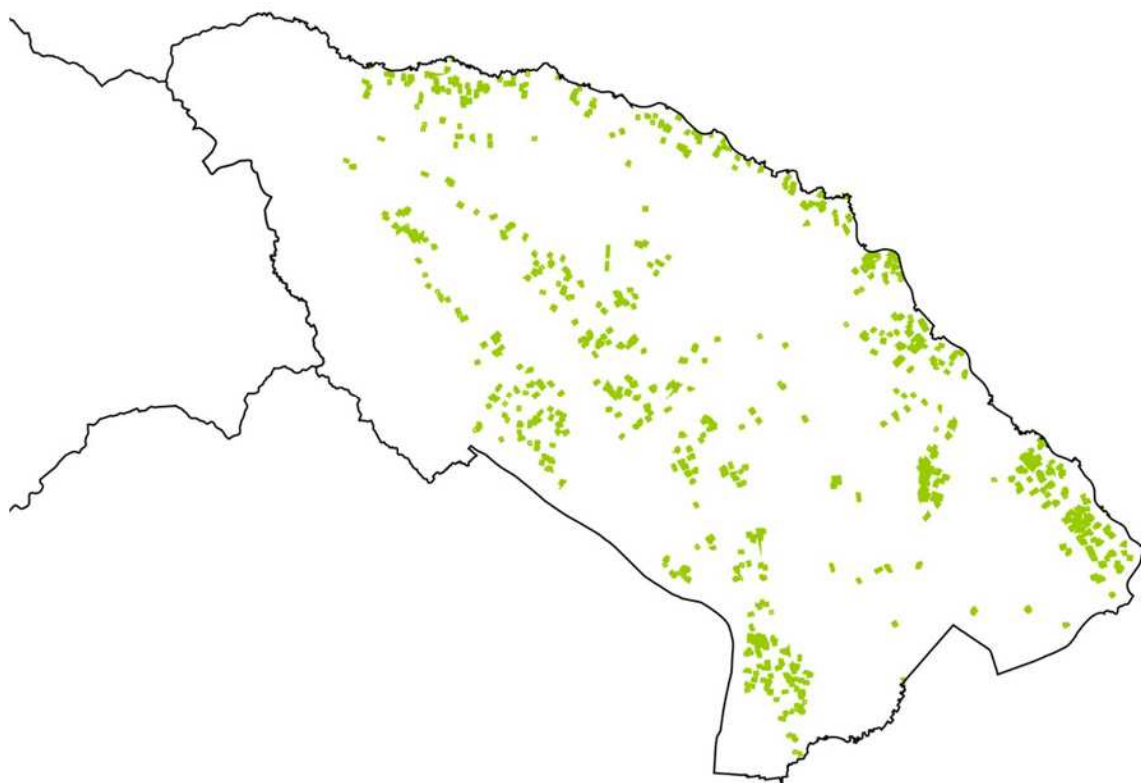
生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等の緑地機能等に目して、公害又は災害の防止のほか、良好な都市環境の形成に資する農地等を計画的に保全する地区です。

本市では、市街化区域内において適正に管理されている良好な農地のうち、生産緑地法で定められた要件を満たし、市の基準に該当するものについて、都市計画の手続きを経て、生産緑地地区として指定しています。

なお、生産緑地地区の都市計画決定の告示日から30年が経過した場合は、いつでも買取申出が可能となるため、これまで適用されていた固定資産税等の税制特例措置がなくなります。これまでと同じ税制特例措置を受けるためには、30年が経過する前に特定生産緑地として指定する必要がある、指定された後は10年ごとに指定の継続を判断できます。

令和7年4月1日現在で、生産緑地地区は723箇所、約104.9haを指定し、そのうち特定生産緑地は令和6年12月末日現在で、532箇所、約82.4haを指定しています。

○生産緑地地区の状況（令和7年4月1日現在）



生産緑地地区に指定されると、以下のような制限等があります。

- 都市計画上「保全する農地」として位置付けられ、原則として指定期間は永年となります。
 - 農地として維持管理することが義務づけられ、原則として農地以外の土地利用が制限されます。
 - 譲受人が農地の状態のまま耕作する場合、許可を得れば農地として売買することは可能です。
 - 固定資産税及び都市計画税は、一般農地課税になります。
 - 相続税（贈与税）の納税猶予制度の適用対象農地になります。
- （詳しくは税務署にお尋ねください。）

また、次のいずれかの場合には、市に生産緑地を買い取るよう申し出ることができます。

- 生産緑地地区の都市計画の決定の告示日から30年を経過した場合
- 農業の主たる従事者が死亡した場合、または、農業に従事することを不可能にさせる故障（病気やけがなど）に至った場合

市が買い取らない場合は、営農希望者へのあっせんを行います。希望者がいない場合は、生産緑地法に定められた行為の制限が解除され、その後、都市計画の手続きを経て、生産緑地地区を廃止します。

2 都市施設

●交通施設（法第11条）

1 道路

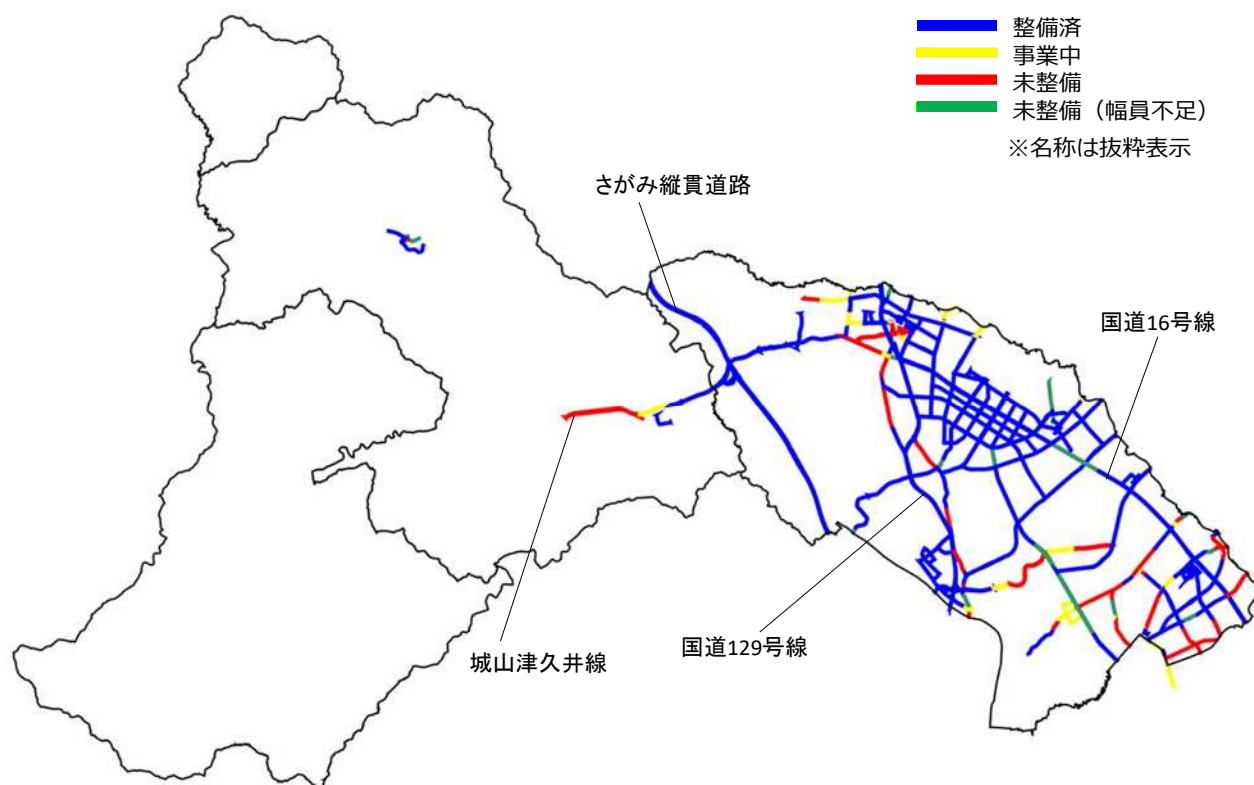
道路は都市の骨格を形成し、土地利用を誘導することから、良好な都市空間の形成に極めて重要な役割を果たしています。また、歩行者や自動車などの安全で円滑な交通処理はもとより、通風、明るさ、開放感など良好な居住環境を形成するための空間、災害時の避難路、延焼防止などの都市の防災空間、電気、ガス、水道などライフラインの収容空間など幅広い役割を担っています。

道路の配置は、これらの性格を踏まえて合理的な道路網の形成を図っていく必要があります。令和7年4月1日現在で、自動車専用道路の「さがみ縦貫道路」を含め74路線、総延長約177.77kmを都市計画決定しています。

○道路の種別と概要

道路の種別	概要
自動車専用道路	自動車交通のための道路
幹線街路	都市内におけるまとまった交通を受け持ち、都市の骨格を形成する道路
区画街路	地区内における宅地の利用のための道路
特殊街路	歩行者や自転車などの交通のための道路

○都市計画道路の状況（令和7年4月1日現在）



2 駅前広場

駅前広場は、鉄道とバス、タクシー、乗用車などの交通機関を結ぶ交通結節点として、安全性や利便性を考慮しながら、円滑な乗り継ぎを確保することを目的として設けられる広場です。

また、駅前広場は都市の貴重な公共空間であり、都市または地域の玄関として景観上重要な役割を果たしています。

市内には、17の鉄道駅があり、そのうち橋本駅、相模原駅、相模大野駅など都市計画道路の一部として8つの駅前広場を都市計画決定しています。

3 自動車駐車場

都市における駐車場不足や運転者のモラル欠如等に起因する違法駐車は、道路の交通渋滞や中心市街地の活力を低下させるなど様々な問題を引き起こしています。

健全な都市機能の維持、増進を図るため、令和7年4月1日現在で、相模大野駅西側、橋本駅北口など5箇所を都市計画決定しています。

なお、相模大野自動車駐車場については、相模大野駐車場整備地区内の駐車需要と供給状況の調査結果を踏まえ、令和6年度に都市施設からは除外しています。

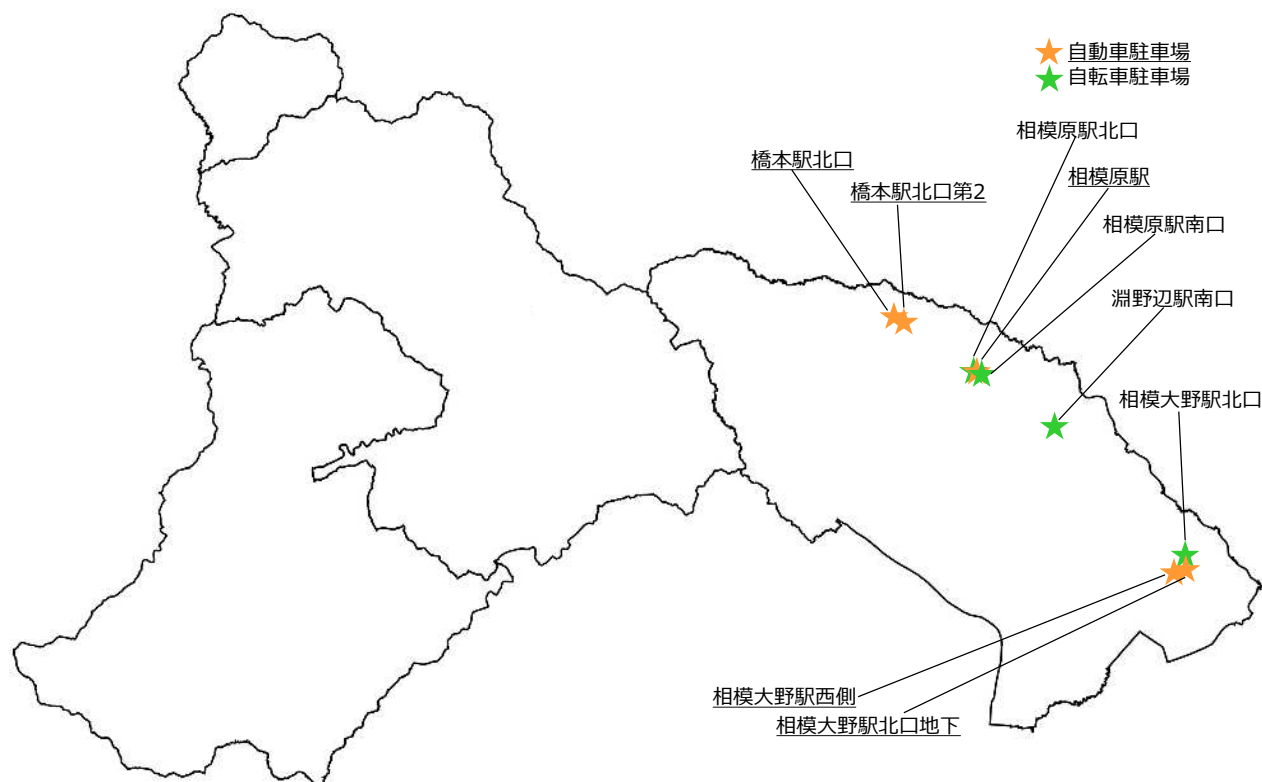
4 自転車駐車場

近年における自転車利用者の増加は、目まぐるしく、それに伴って、自転車の放置が大きな問題となっています。

駅周辺などに放置された自転車は、交通上の問題だけではなく都市の美観、防災上からも大きな障害となっています。

こうした問題に対処し、駅前広場の有効利用と交通円滑化の推進を図るために、令和7年4月1日現在で、相模大野駅北口、相模原駅南口など4箇所を都市計画決定しています。

○自動車駐車場・自転車駐車場の状況（令和7年4月1日現在）



●公園・緑地（法第11条）

公園・緑地は、市民の憩いの場、休憩の場またはレクリエーションの場として、まちにうるおいと安らぎを与えるとともに、災害時の避難場所、火災の延焼防止など多くの複合的機能を持っているため、まちづくりにおける役割がますます大きくなってきています。

1 公園

公園は、幹線道路等に囲まれた概ね1km四方の居住単位（近隣住区）などを基本に、機能や目的、利用される範囲などから種類別に設けられています。

本市においては、市民の日常生活に定着した住区レベルの公園については、適正な配置となるよう計画的な整備を進めるとともに、相模原麻溝公園や相模原北公園などの、都市の全体像を形成するみどりの核となる公園については、機能や目的などに応じて、個性的で魅力ある公園として計画的整備を進めています。

また、遺跡の保存と活用を図る歴史公園や貴重な湧水を活用した風致公園など地域の特性を活かした公園の整備を進めています。

○公園の種類と概要

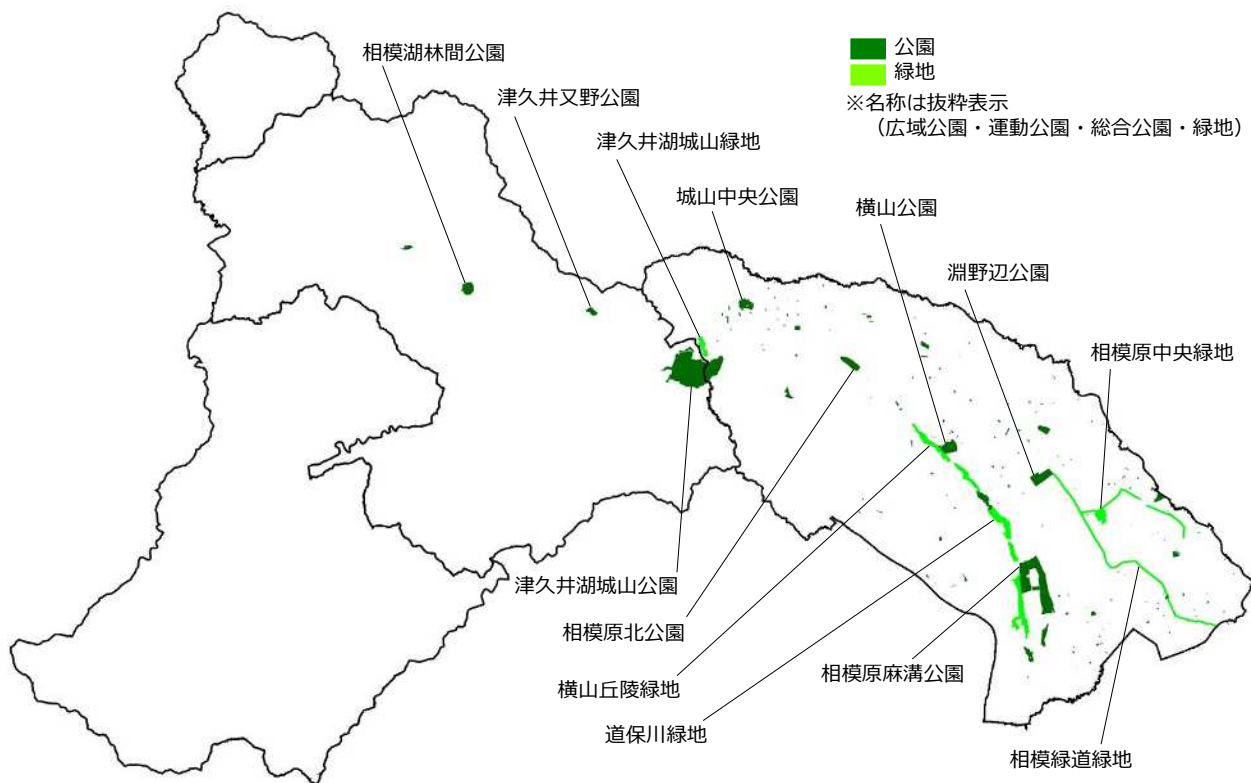
公園の種類	概 要	誘致距離	標準規模 (ha)
街 区 公 園	主に街区に居住する者の利用を目的としています。	250m	0.25
近 隣 公 園	主に近隣に居住する者の利用を目的としています。	500m	2.0
地 区 公 園	主に徒歩圏内に居住する者の利用を目的としています。	1,000m	4.0
総 合 公 園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用を目的としています。	—	おおむね 10
運 動 公 園	主に運動の利用を目的としています。	—	おおむね 15
広 域 公 園	市町村の区域を超える広域の区域を対象に、総合的な利用を目的としています。	—	おおむね 50
特 殊 公 園	風致の享受や、歴史公園等その他特殊な利用を目的としています。	—	—

2 緑地

緑地は、主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けているものです。

令和7年4月1日現在で、相模緑道緑地など5箇所を指定しています。

○都市計画公園・緑地の状況（令和7年4月1日現在）



●下水道（法第11条）

下水道は、市街地の浸水や、河川の水質汚濁を防止するとともに、健康で快適な生活環境づくりのために欠くことのできない重要な施設です。

1 公共下水道

公共下水道は、主として市街地における下水を排除し、又は処理するため、地方公共団体が計画、設置、管理する下水道（管渠、ポンプ場、処理場等）で、終末処理場を有するもの（単独公共下水道）及び流域下水道に接続するもの（流域関連公共下水道）があります。

本市では、昭和42年度に合流式の単独公共下水道として事業に着手しましたが、昭和44年度に、相模川流域下水道計画に参画したことに伴い、市域全域が流域関連公共下水道として、分流式で整備、処理されることとなりました。

令和5年度末時点で、汚水については、下水道処理人口普及率は約97.5%となっています。

なお、雨水については、整備率は約55.7%となっています。

2 流域下水道

流域下水道は、河川や湖沼、海湾などの流域に2つ以上の市町村がある場合、各市町村の公共下水道からの下水を幹線管渠に集めて広域的に一括処理することを目的として都道府県が計画、設置、管理する下水道です。

本市を含め12の市町が参画している相模川流域下水道は、相模川を境に、右岸処理区と左岸処理区の2つの処理区からなっており、終末処理場は右岸処理区は平塚市に、左岸処理区は茅ヶ崎市に位置しています。

なお、本市は相模川流域下水道の左岸処理区の東部地区に属しています。

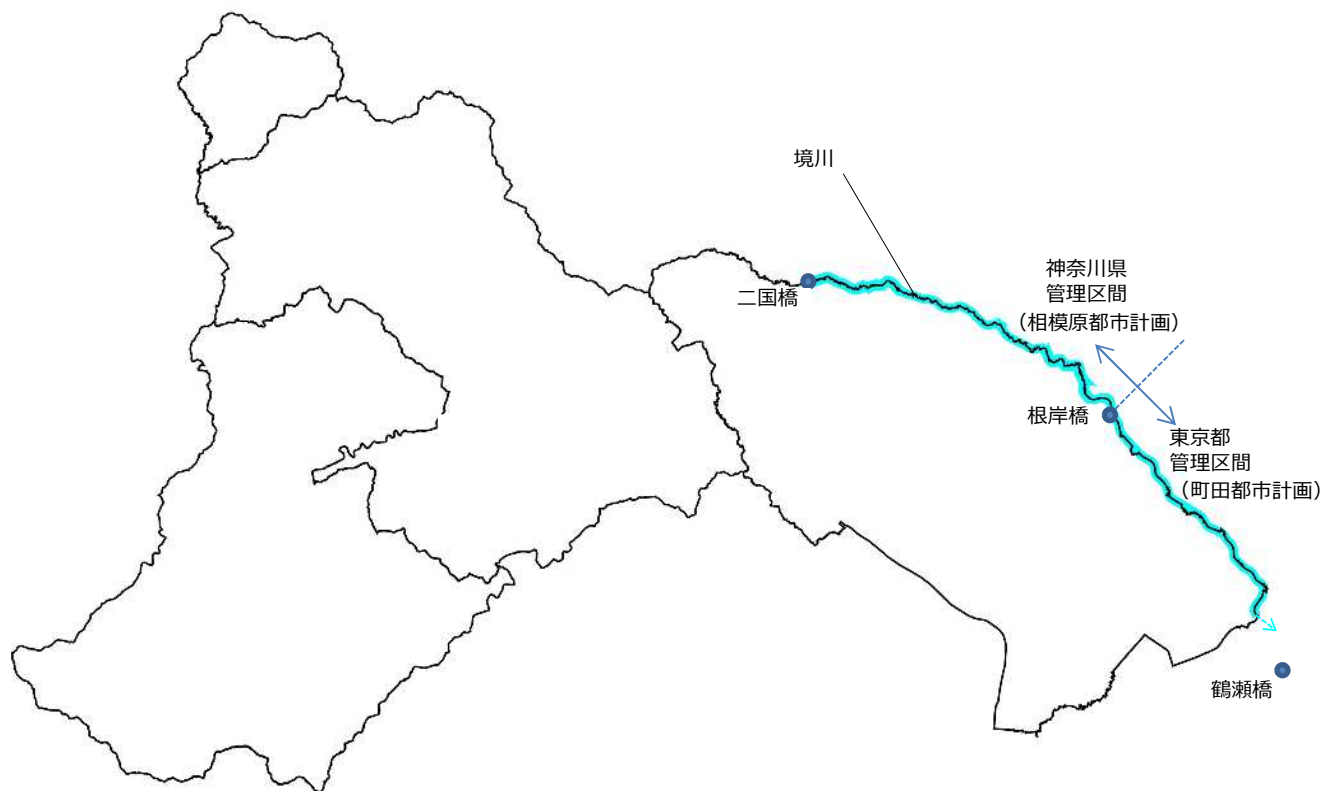
●河川（法第11条）

河川は治水・利水だけではなく、市民が水と親しみ憩える場所としての観点から、自然環境にも配慮した整備も重要です。

市内の河川では、昭和43年に境川が都市計画決定されています。境川は都県境を流れていることから東京都と神奈川県の間で管理協定を結び、管理、改修などにあたっています。

都市計画河川としては、境川の二国橋から根岸橋までを相模原都市計画に、根岸橋から鶴瀬橋上流120mまでを町田都市計画に定めています。

○都市計画河川の状況（令和7年4月1日現在）



●その他の施設（法第11条）

1 墓園

墓園は、霊を安置するのにふさわしい静寂な環境の中に、風致美観に留意して計画されています。
本市では、昭和55年に峰山霊園（約16.0ha）を都市計画決定しています。

2 汚物処理場

汚物処理場は、し尿や浄化槽汚泥の処理を行う施設です。
本市では、津久井クリーンセンターを都市計画決定しています。
今後は、公共下水道の整備に伴う処理量の減少に応じた施設の再整備を図ります。

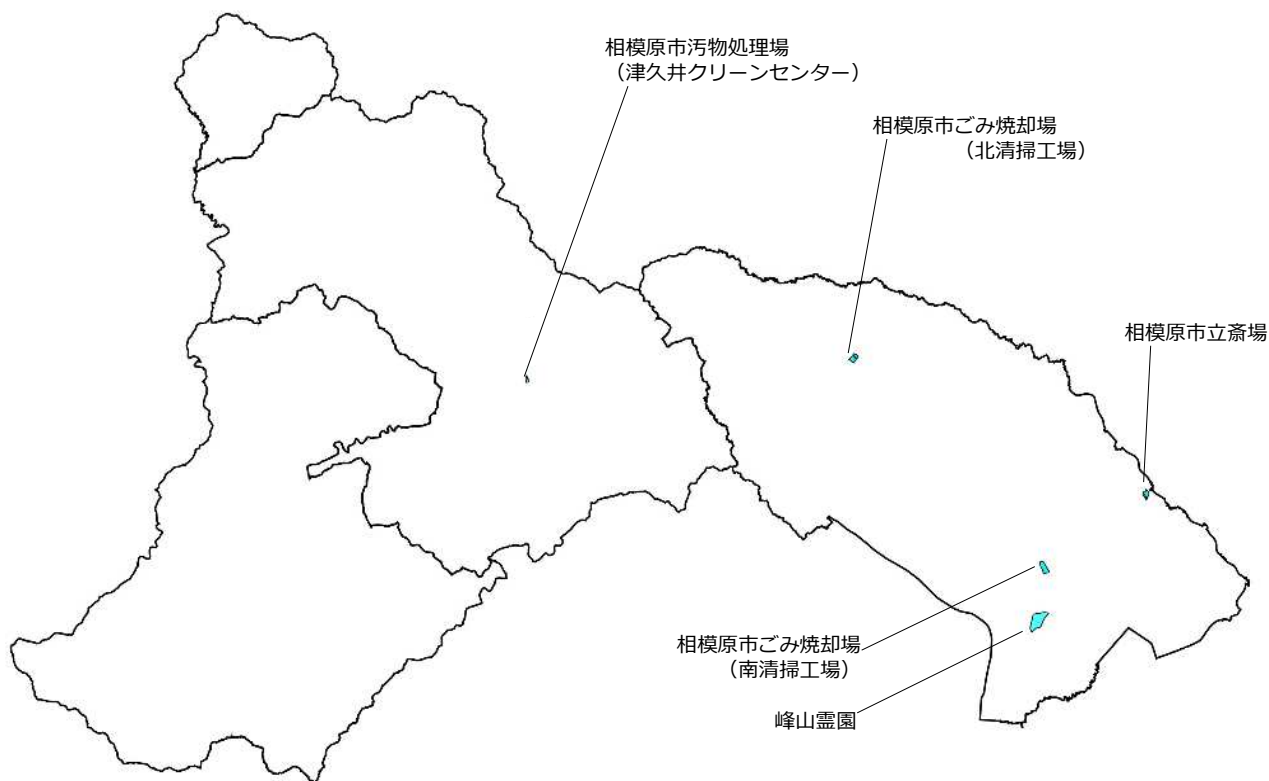
3 ごみ焼却場

ごみ焼却場は、快適で住みよい生活環境の確保のため、ごみを衛生的に処理する基幹的な施設です。
本市では、南清掃工場と北清掃工場の2箇所を都市計画決定しています。

4 火葬場

火葬場は、亡くなられた方の火葬を行うための施設です。
本市では、昭和39年に都市計画決定をした施設の老朽化や、葬儀形態の変化及び将来の人口増加に対応できるよう、昭和60年に都市計画を変更し、平成4年に現在の相模原市立斎場が完成しました。

○その他の施設の状況（令和7年4月1日現在）



3 市街地開発事業

●土地区画整理事業（法第12条）

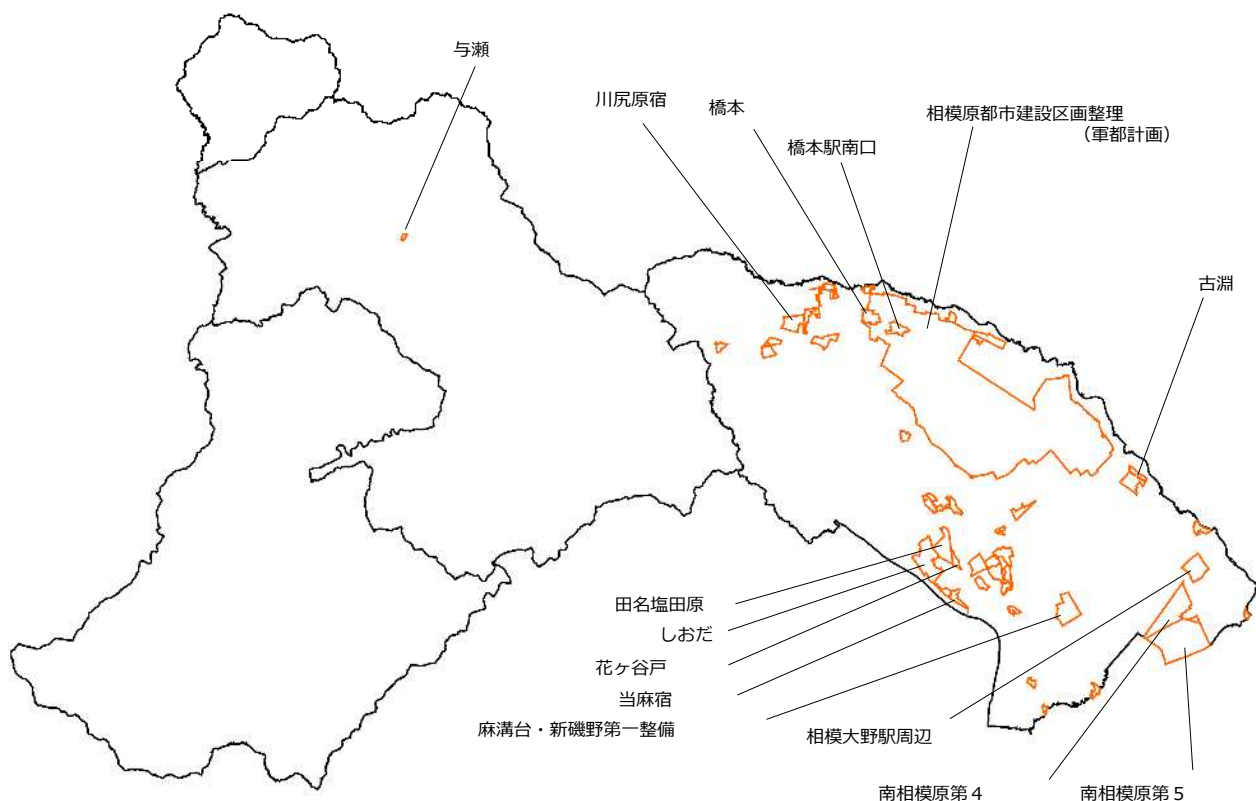
土地区画整理事業は、公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更や公共施設の新設・変更を行う事業です。

具体的には、道路、公園などの公共施設の整備とともに、宅地の整形化などを一体的、総合的に行うことにより、まちの健全な発展を図るものです。

この事業を行う仕組みとしては、事業の施行前と比べた施行後の宅地の利用増進に見合う分について、土地の所有者が公平に土地を提供しあい（減歩といいます。）、道路や公園などの公共施設の整備を行うとともに、利用しやすいように宅地の再配置（換地といいます。）を行います。

本市には、土地区画整理事業区域は47箇所あり、そのうち14箇所は都市計画決定しています。

○土地区画整理事業の状況（都市計画決定していないものを含む）（令和7年4月1日現在）



※ 名称は都市計画決定しているもののみ表示

●市街地再開発事業（法第12条）

市街地再開発事業は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備とあわせて公共施設の整備を行う事業です。

具体的には、古い市街地を形成していた老朽建築物を新しい建築物に建て替えるとともに、街路などの公共施設などの整備を一体的、総合的に行い、都市機能の更新を図るものです。

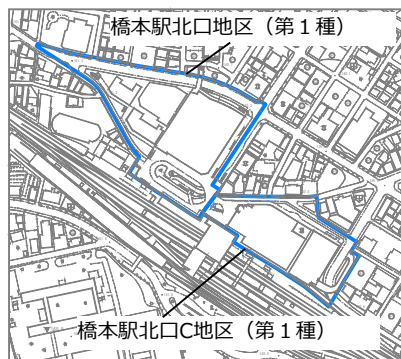
この事業を行う仕組みとしては、従前の土地・建物の権利を新しく建てた建物の床の権利に置き換える権利変換による手法（第一種市街地再開発事業）と、土地・建物の権利を買収して新しい市街地をつくる方法（第二種市街地再開発事業）の2通りがあります。

本市では、令和7年4月1日現在で、5地区約8.8haを都市計画決定しています。

○市街地再開発事業の状況（令和7年4月1日現在）



○市街地再開発事業の区域



4 地区計画等

● 地区計画（法第12条の5）

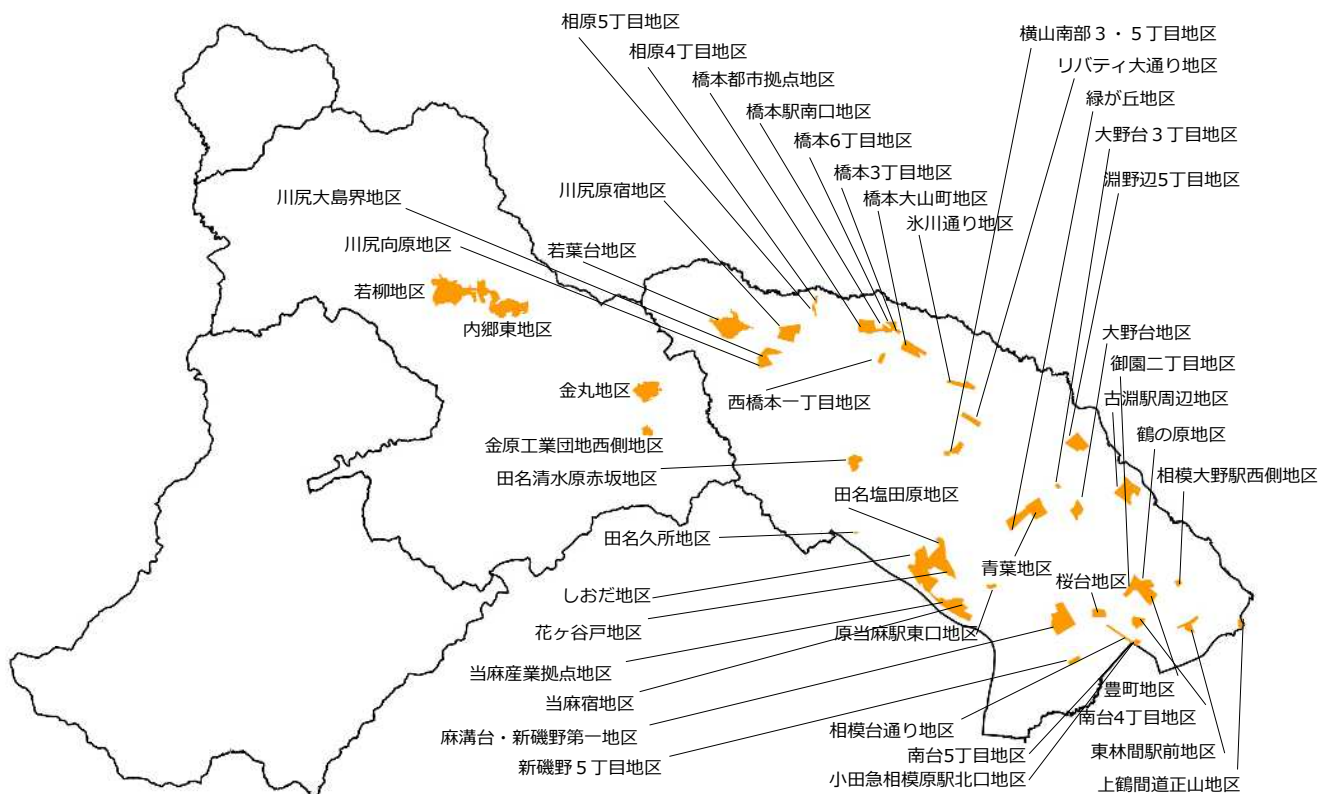
地区計画は、住民が主体となって「まちづくりのルール」を検討し、それを踏まえて市が都市計画決定する制度です。

道路や公園などの地区レベルの施設を定めることができるとともに、地区の特性に応じて、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置（道路境界、隣地境界からの壁面の後退）、高さ等の制限等を定め、住み良い環境づくりや個性あるまちづくりの実現性を高めることができます。

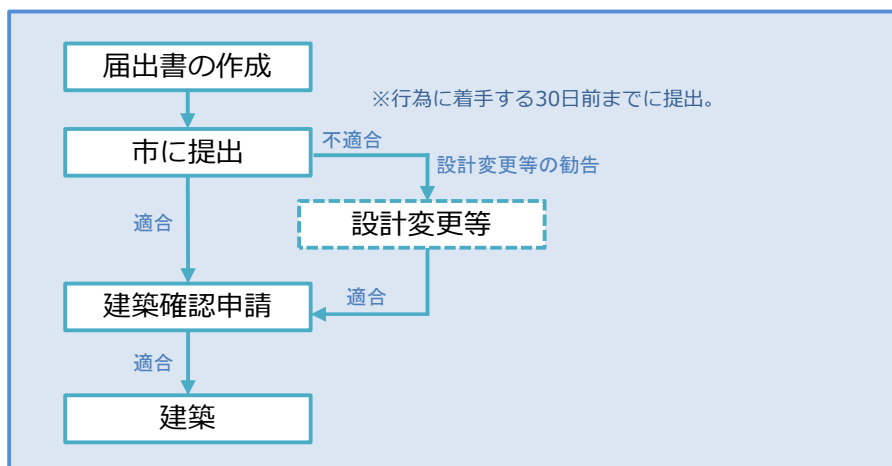
地区計画を定めると、地区内で建築物を建築する場合には、事前に市へ届出（「地区計画の区域内における行為の届出書」）が必要になるとともに、条例化によって、建築確認の審査対象となります。

市内では、令和7年4月1日現在で46箇所、約654.0haを都市計画決定しています。

○地区計画の状況（令和7年4月1日現在）



○地区計画区域内における届出の流れ（建築物の建築・工作物の建設の場合）



● 建築協定（建築基準法第69条）

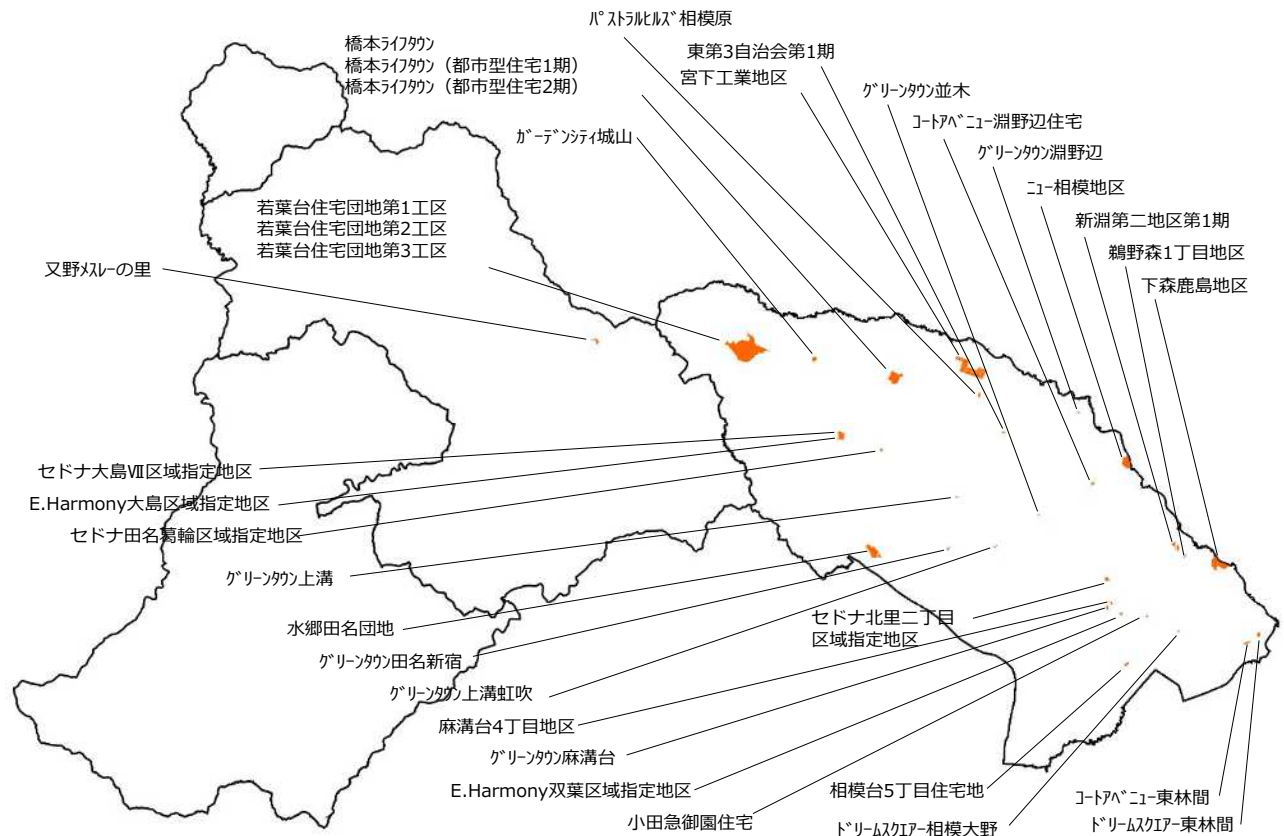
建築協定は、より良い環境を維持・増進するために、地域住民が自主的に「まちづくりのルール」を定めて、市が認可し、地域で運営していく制度です。

この制度を運用することにより、地区の特性に応じて建築物の用途、敷地（面積の最低限度、分割の禁止）、位置（道路境界、隣地境界からの壁面の後退）、構造、形態（高さ、階数など）、意匠（屋根、外壁の色彩など）、建築設備等の基準を定め、良好な環境づくりや個性あるまちづくりを進め、その環境を維持していくことができます。

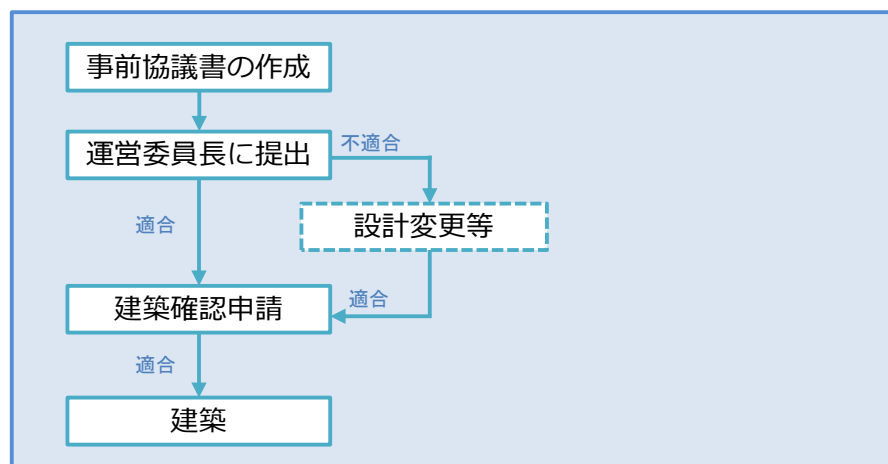
建築協定は、地区内の地権者全員の合意により締結され、締結した人はもちろん、協定区域内の土地を新たに取得する人等にも効力が及びます。

市内では、令和7年4月1日現在、34箇所が協定が認可されています。

○建築協定の状況（令和7年4月1日現在）



○建築協定区域内における届出の流れ



●地区街づくり計画・協定（街づくり活動推進条例）

地区街づくり協定は、都市計画マスタープランの実現に向け、条例に基づき街づくりを進めていく制度であり、住民が主体となって「地区街づくり計画」を定め、地域の賛同を得て市と協定を締結するものです。

地区の特性に応じて、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置（道路境界、隣地境界からの壁面の後退）、高さ、意匠（外壁の色彩など）等の土地利用や建築のルールなどを定め、住民が遵守することにより、街を守り育てていきます。また、地区の実情により美化や駐車対策などの独自のルールを併せて定め、周知を図ることもできます。

地区街づくり協定が締結されると、地区内で協定に定める建築や開発などを行う場合には、事前に標識を設置するとともに、市への届出が必要になります。

令和7年4月1日現在、この協定を締結した地区はありません。

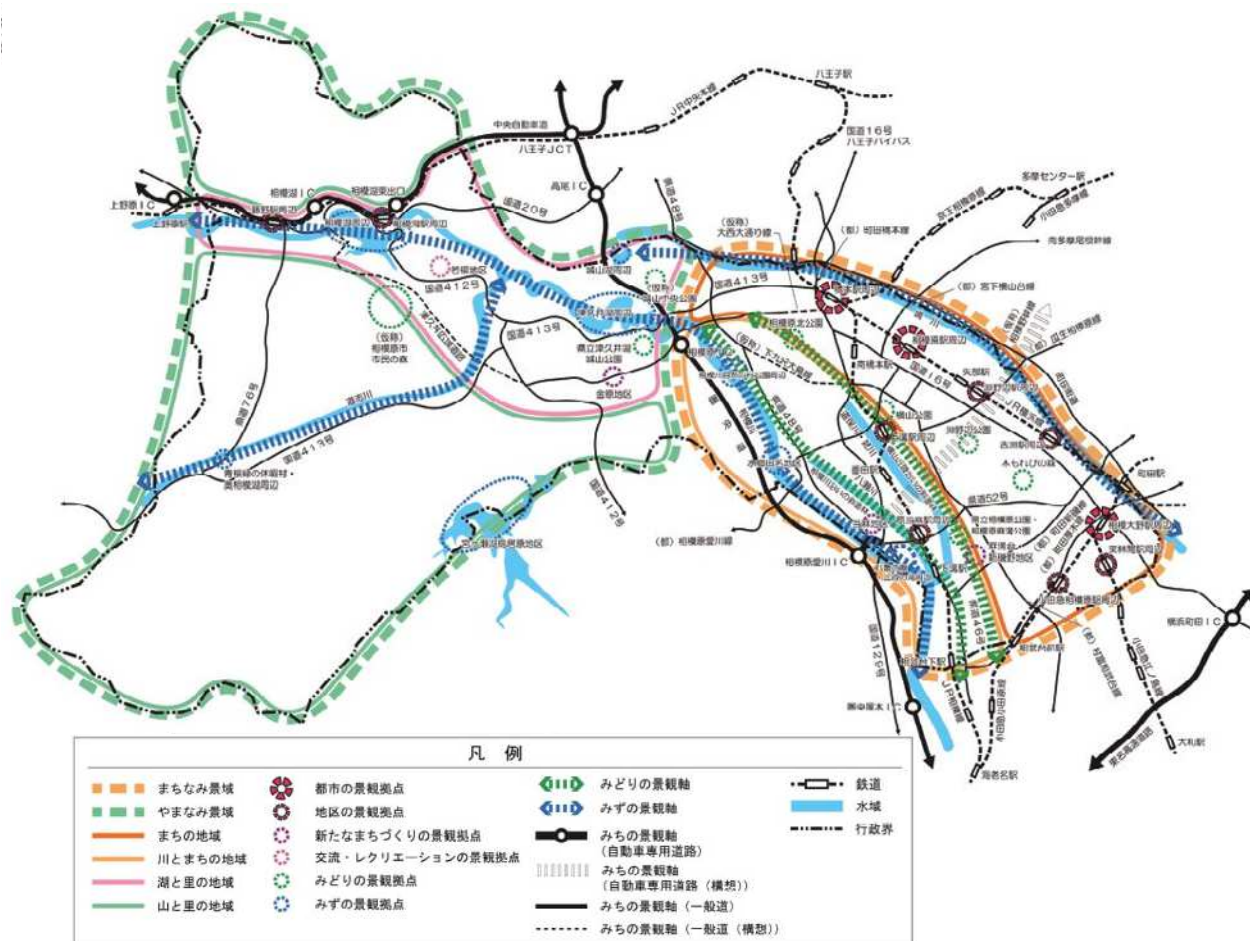
5 都市景観

● 景観条例・景観計画（景観法）

景観計画では、市全域の一体的な景観形成を推進するため、市全域を景観計画の区域とし、景観形成の基本方針に基づき、守るべきルール（行為の制限）と望ましい景観の姿（景観誘導指針）を示します。

本市の景観特性を踏まえ、景観の領域（景域、地域）の方針及び水、みどり、道路、市街地などの骨格的景観を形成している「拠点」や「軸」に関する方針を定めます。

○ 景域・地域、景観拠点及び景観軸の位置（相模原市景観計画より抜粋）



一定規模以上の建築行為等を行う場合には、景観法の届出が必要となり、相模原市景観条例に基づき市と事前協議を行いながら、良好な景観づくりを行います。届出の対象とならない場合には、景観誘導指針に適合するよう努めなければなりません。

また、令和3年5月14日に「市役所前さくら通り地区景観形成重点地区」を指定し、地区の個性的な景観資源を生かした、きめ細かな景観形成の取組を進めます。

○ 市全域の届出対象行為

種 別	規 模	行 為
建築物	(1) 高さ 12m以上（商業地域は15m以上）のもの (2) 延べ面積 1,000平方メートル以上のもの (3) 敷地面積 1,000平方メートル以上のもの（新築のみ）	新築、増築、改築、移転、 外観変更となる修繕、模様替、 色彩変更
工作物	(1) 煙突・装飾塔・記念塔・高架水槽・サイロ・物見塔等で 高さ12mを超えるもの（注：商業地域は15m超） (2) RC柱・鉄柱・木柱等で高さ15mを超えるもの (3) 高さ5mを超える擁壁（新設、増築、改築、移転のみ）	新設、増築、改築、移転、 外観変更となる修繕、模様替、 色彩変更
堆 積	土地面積1,000平方メートル以上のもの	屋外における土石、廃棄物その他 の物件の堆積（注：堆積期間が60 日以下の場合は除く。）

● 景観協定（景観法第81条）

景観協定は、一定の区域内の土地所有者などの間で、良好な景観づくりや景観保全のために区域内の全員の合意により協定を結び、市が認可をするもので、合意した当事者はもとより、土地等の権利者が代わった場合にも効力が波及します。

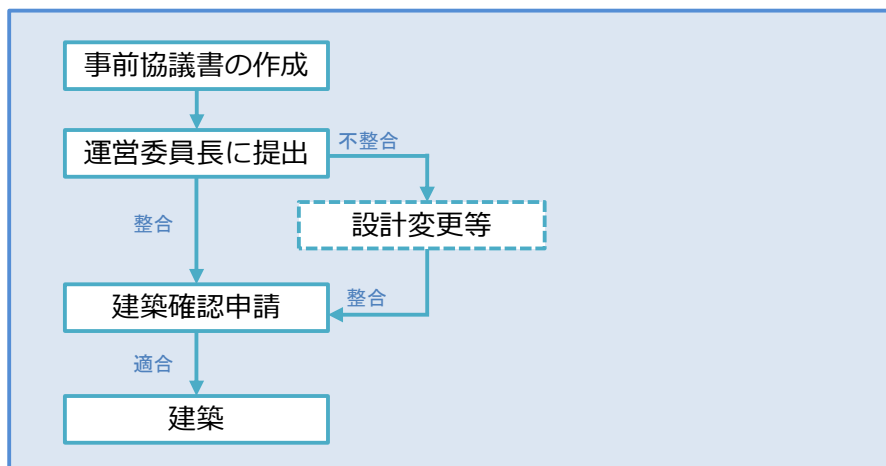
地域のより良い景観の維持・増進を図るため、建築物の用途、敷地（面積の最低限度、分割の禁止）、位置（道路境界、隣地境界からの壁面の後退）、構造、形態（高さ、階数など）、意匠（屋根、外壁の色彩など）、建築設備等の基準のほか、緑化、屋外広告物、夜間照明などの防犯基準、植栽の維持管理、清掃活動などの事項を定め、良好な景観の形成を図ります。

市内では、令和7年4月1日現在で、2箇所所協定が認可されています。

○ 景観協定の状況（令和7年4月1日現在）



○ 景観協定区域内における届出の流れ



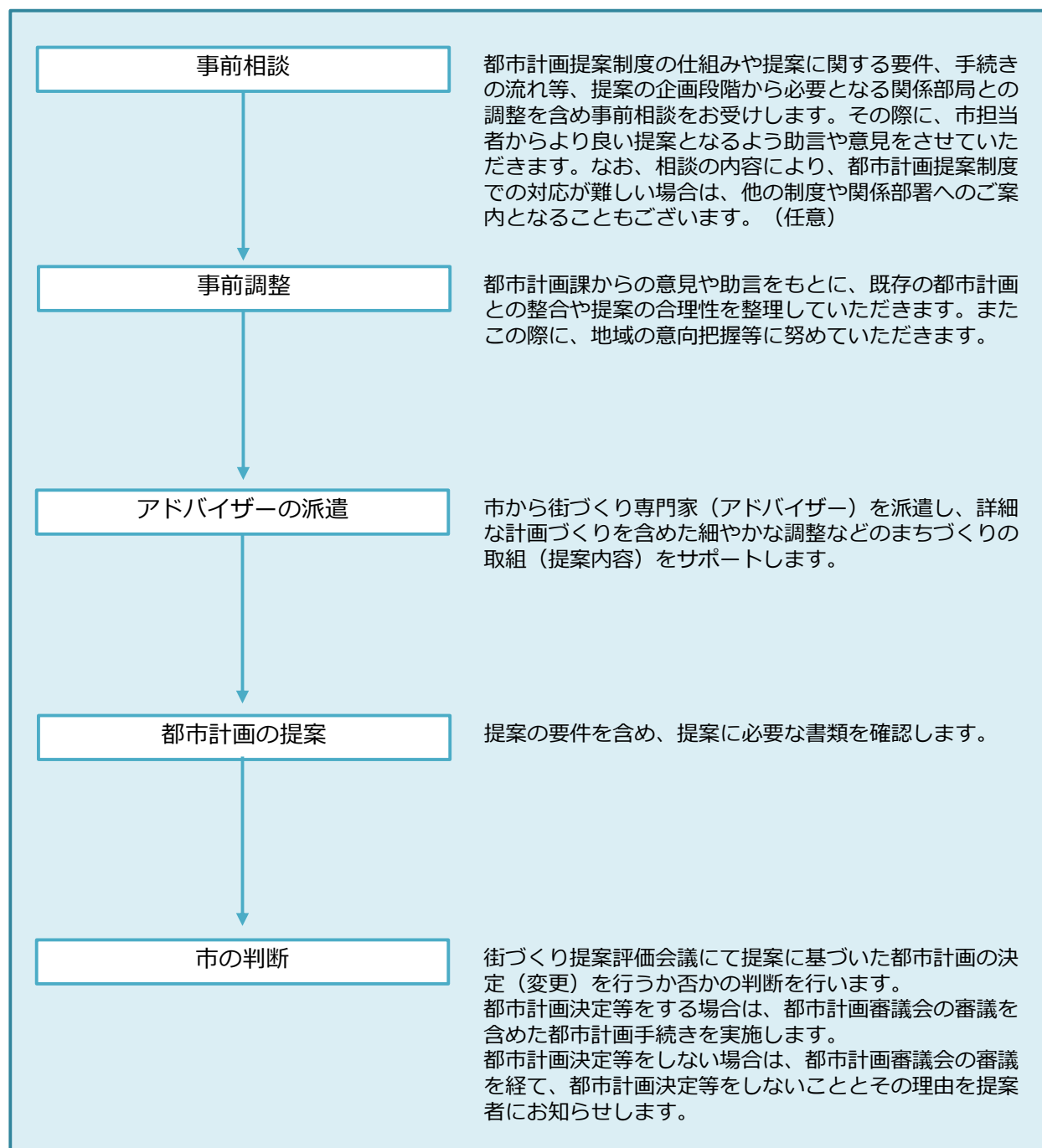
6 市民主体のまちづくり

● 都市計画提案制度（法第21条の2）

都市計画法の一部改正（平成15年1月1日施行）により創設された都市計画提案制度は、地域のまちづくりに対する取組を今後の都市計画行政に積極的に取り込んでいくため、地域住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進するため、土地所有者やまちづくりNPO法人等が一定条件を満たした上で、地方公共団体に都市計画の提案ができるというものです。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などに関するものを除き、都市計画の決定又は変更について提案できます。

○都市計画提案制度の手続きの流れ

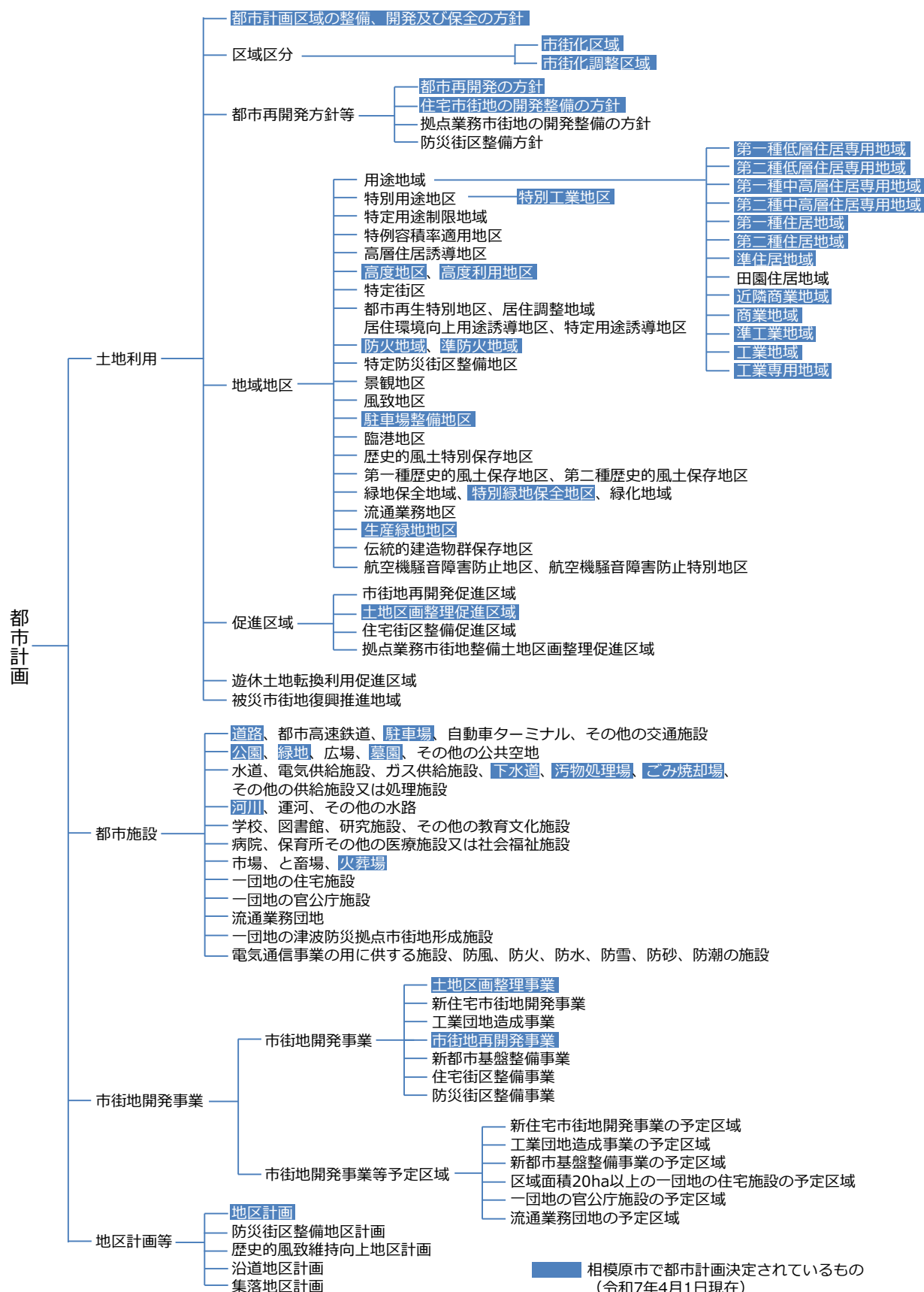


IV 都市計画法の概要

- 1 都市計画の概要
- 2 都市計画制限

1 都市計画の概要

● 都市計画法による都市計画の種類



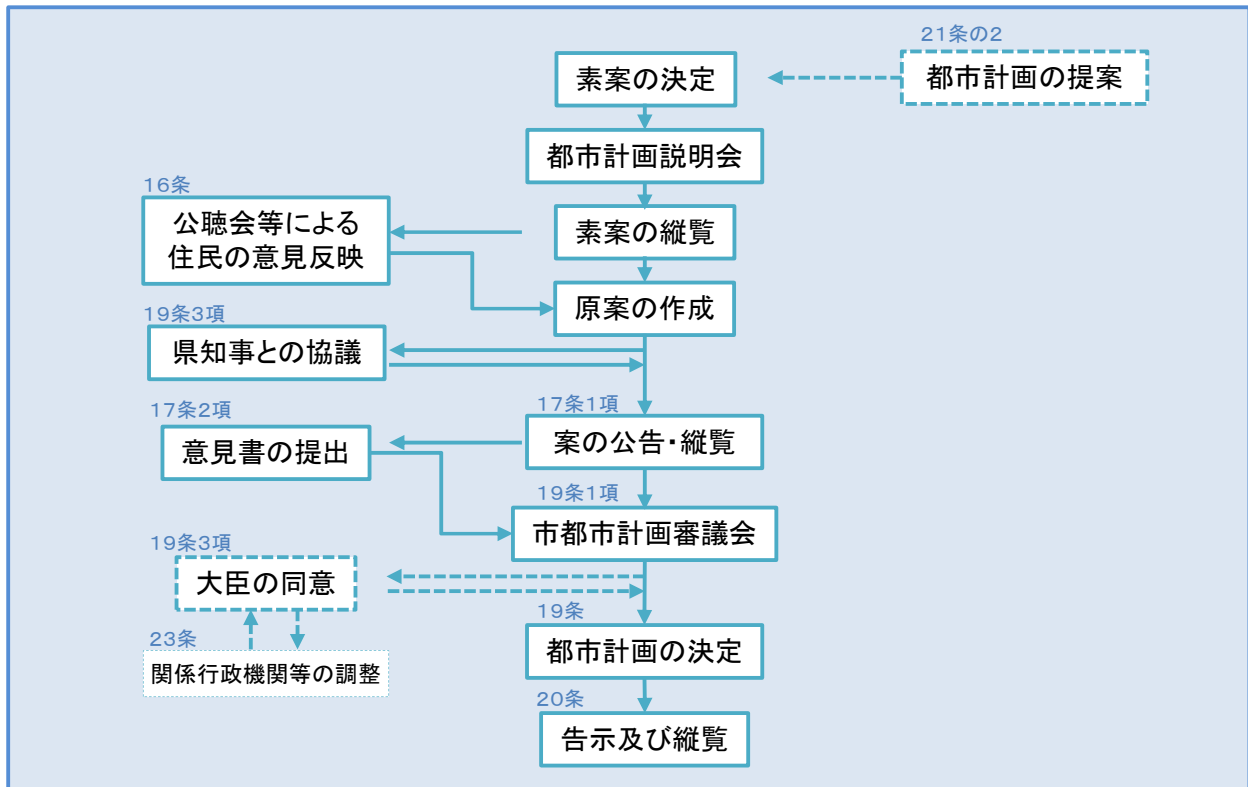
● 都市計画を定める者（決定権者）（抜粋）

都市計画の種類		決定権者		相模原市		神奈川県		備 考
		県知事 協議	大臣 同意	同意 不要	大臣 同意			
都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針	区域区分の有無及び方針並びに国の利害に 重大な関係がある都市計画の決定の方針		○					
	その他	○						
区域区分			○					
都市再開発の方針等		○						
用途地域		○						
特別用途地区		○						特別工業地区
高度地区		○						
高度利用地区		○						
防火地域・準防火地域		○						
駐車場整備地区		○						
特別緑地保全地区		○						
（近郊緑地特別保全地区）			○					
生産緑地地区		○						
土地区画整理促進区域		○						
道 路	一般国道		○					
	県道、市道	○						
駐車場		○						
公園・緑地		○						
墓園		○						
下 水 道	公共下水道	○						※排水区域が二以上の市町村の区域にわたるものは県決定
	流域下水道			○				
汚物処理場・ごみ焼却場		○						※産業廃棄物処理施設は都道府県決定
河 川				○				境川（市域をまたぐため都県が決定（根岸橋上流は県、下流は都が決定）） ※一級河川及び二以上の市町村の区域にわたるものは県決定
市 場		○						
火葬場		○						
土地区画整理事業		○						※国又は都道府県が施行するものは都道府県決定
市街地再開発事業		○						※国又は都道府県が施行するものは都道府県決定
地区計画		○						※協議事項は、区域・位置、地区施設の配置・規模、建築物等の用途の 制限等に限定。

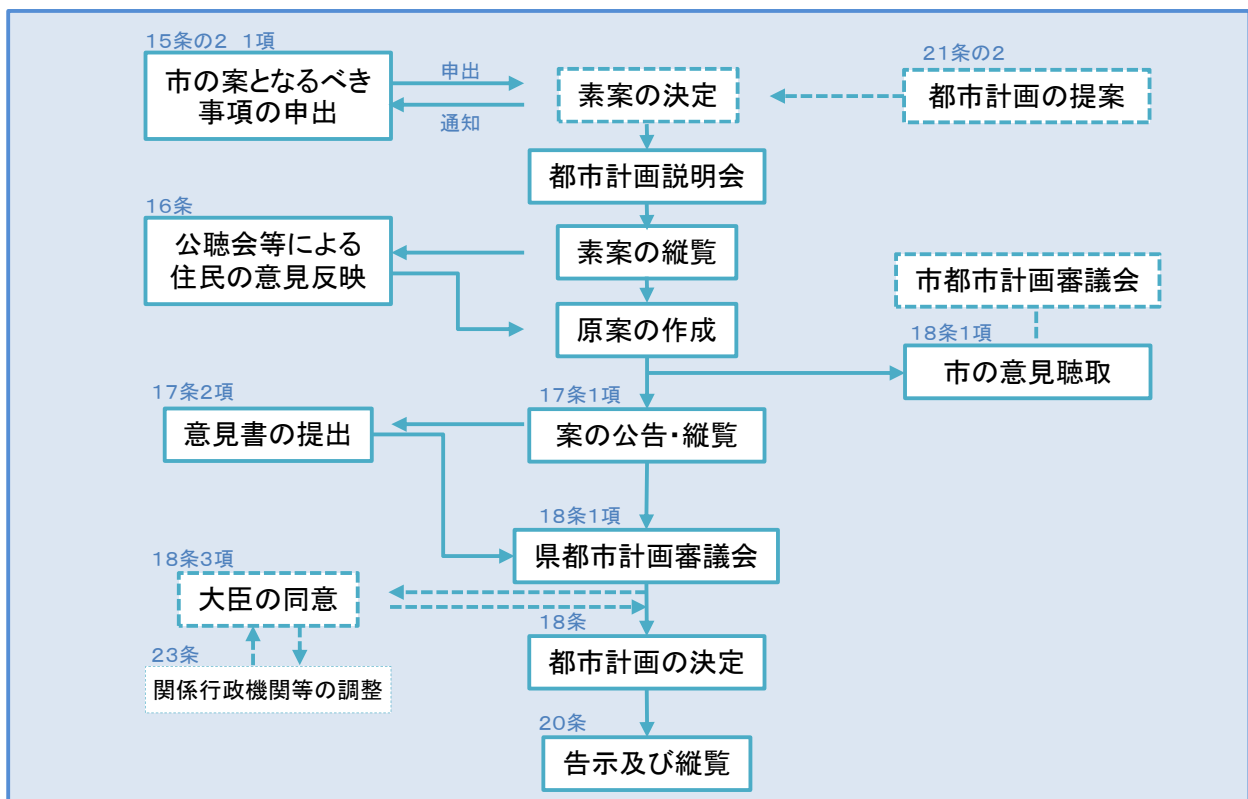
※ 本表は、本市における都市計画決定権者の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

● 都市計画決定等の手続きの流れ

● 市が定める都市計画の決定手続き

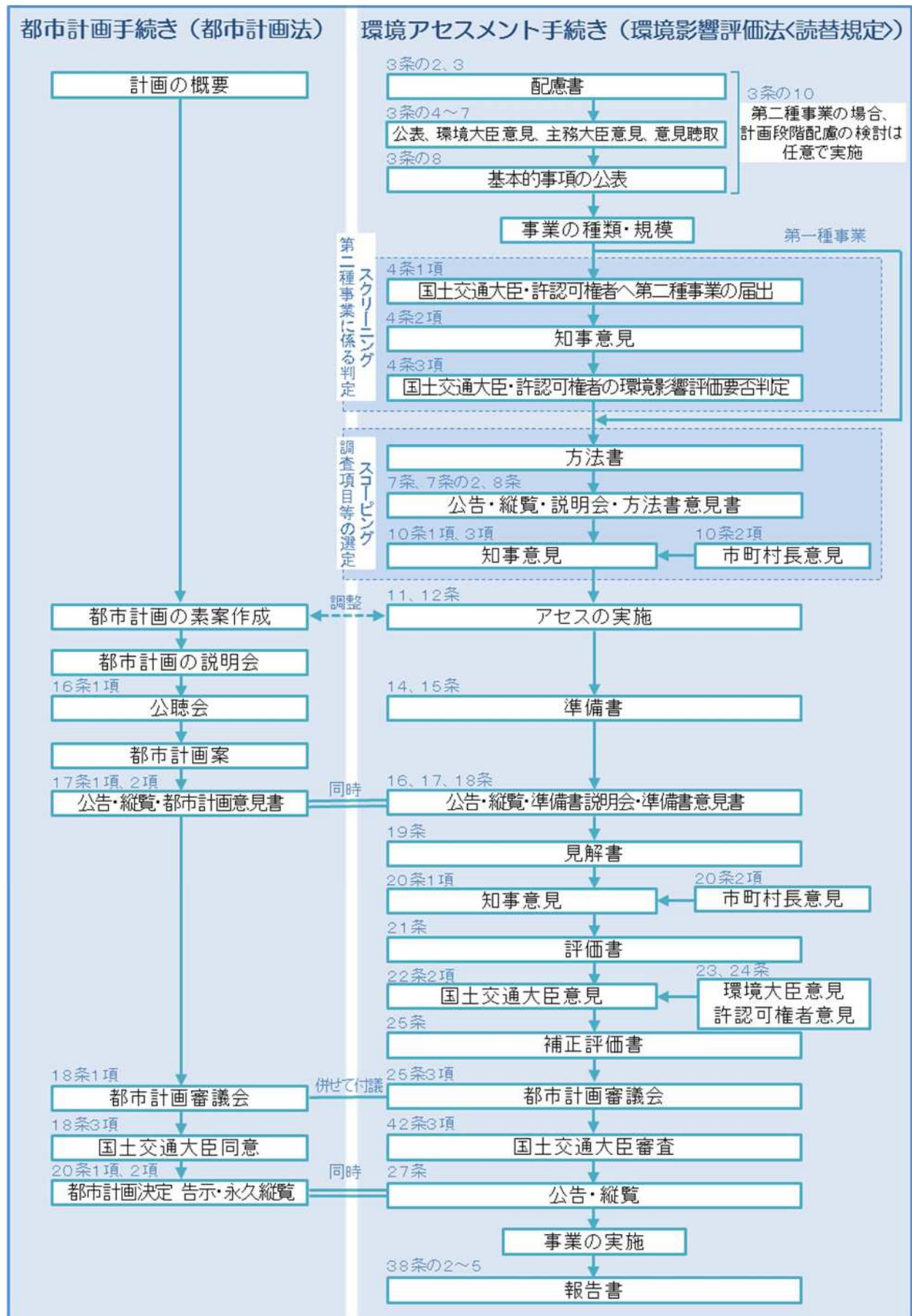


● 県が定める都市計画の決定手続き



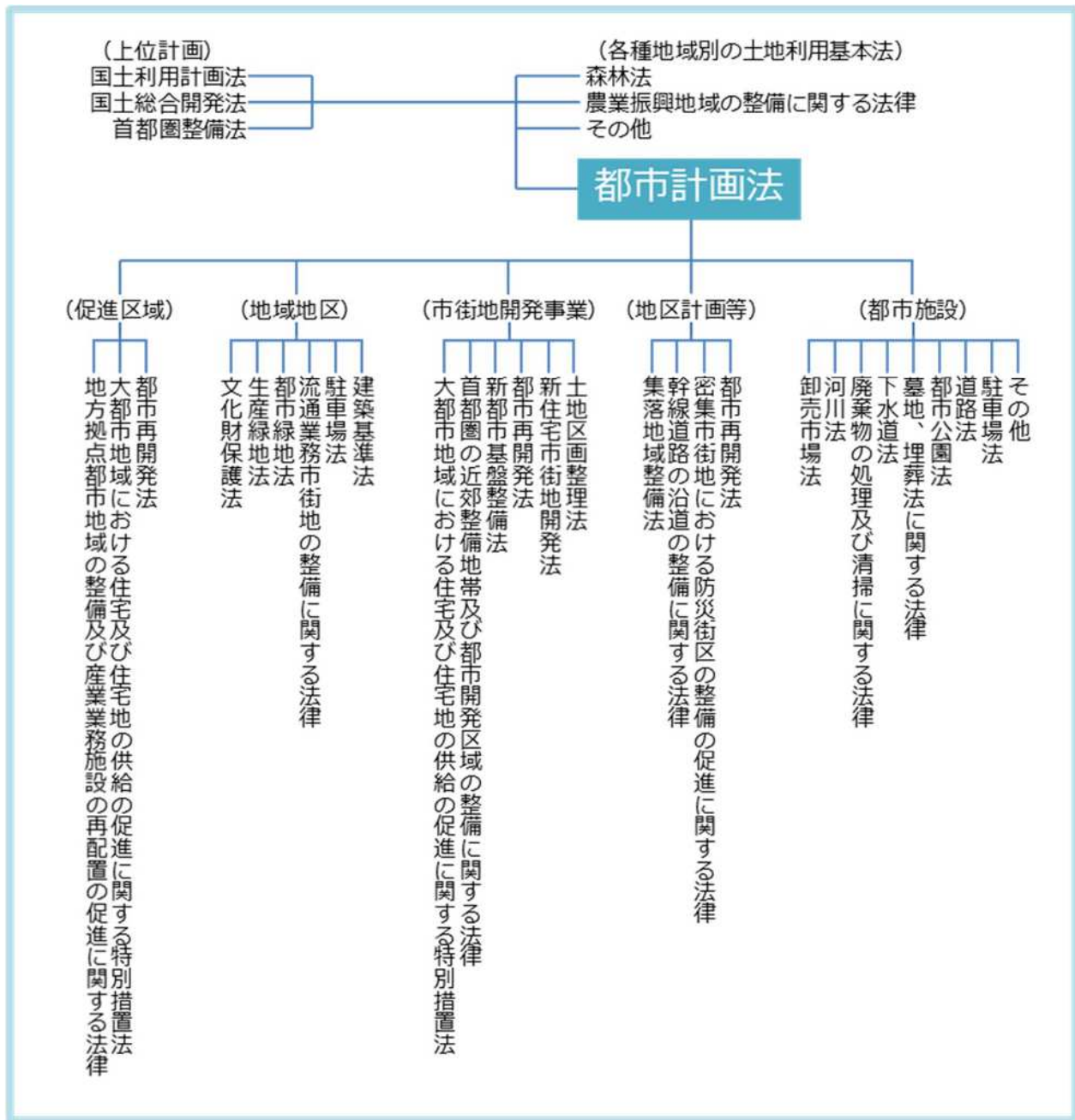
● 環境影響評価の手続きの流れ

一定の規模の都市計画については、事業が環境に及ぼす影響を予測評価する「環境影響評価制度」（環境アセスメント制度）の対象となります。



※上記のほか、相模原市環境影響評価条例の対象となる場合は、条例に基づき必要な手続きを行うことになります。

● 都市計画関係法令体系（概要）



2 都市計画制限

都市計画に定められた計画を実施するために、土地の利用に制限を加え、個別の開発や建築を計画内容に沿うように規制誘導をする必要があります、これを都市計画制限といいます。

● 開発許可制度

一定規模以上の開発行為（区画形質の変更）を行う場合は、法第29条による開発許可が必要となります。また、市街化調整区域では、原則として、建築物の建築はできませんが、法第34条各号における立地要件に適合すれば、開発許可等に基づく建築物の建築ができます。

また、本市では、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を図るため、開発行為に該当する事業及び建築事業に対し、法第29条の開発許可と同様に、条例や要綱等が適用されます。

※ 市街化調整区域、非線引き都市計画区域の用途地域の指定のない区域及び都市計画区域外での開発行為等を行う場合には、土地の利用目的や用途により、開発規模に応じ、別途、神奈川県土地利用調整条例の制限を受けます。

【相模原市開発事業基準条例の適用の範囲】

①都市計画法第29条の規定による許可を要する開発行為

項目	区域	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 区域外
		市街化区域	市街化 調整区域		
建築物を建築する 目的で行う開発行為		開発事業区域の 面積が500㎡以上	面積による 除外規定無し	開発事業区域の面積が 1,000㎡以上	開発事業区域の 面積が 10,000㎡以上
第一種特定工作物を 建設する目的で行う 開発行為					
第二種特定工作物を 建設する目的で行う 開発行為	開発事業区域の面積が10,000㎡以上				

②開発事業区域の面積が1,000㎡以上の建築事業

※増築を行う場合で敷地面積の増加を伴うものにあつては、その増加する敷地面積が1,000㎡以上のもの。

③21戸以上の住宅の建築事業

※ワンルーム形式住宅（1戸当たりの占有面積が25㎡以下のもの）にあつては、3戸を1戸として計算する。

上記の建築事業（②又は③）のうち、仮設建築物及び自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築等を行うものは、条例の適用対象外（ただし、一の開発事業とみなす場合の基準の適用を除く）

● 建築の許可

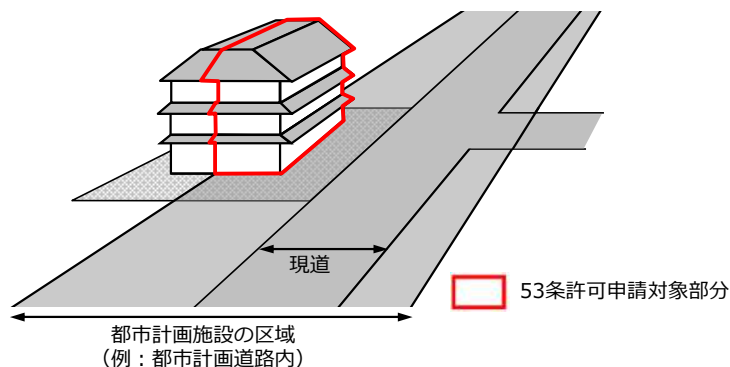
都市計画施設の区域（都市計画に定められた都市施設の区域）又は市街地開発事業（土地区画整理事業など）の施行区域内において建築物を建築しようとする場合は、都市計画法による許可（法第53条）が必要となります。

なお、都市計画事業地内の土地に関しても制限があり、建築等を行う場合は許可（法第65条）が必要となります。

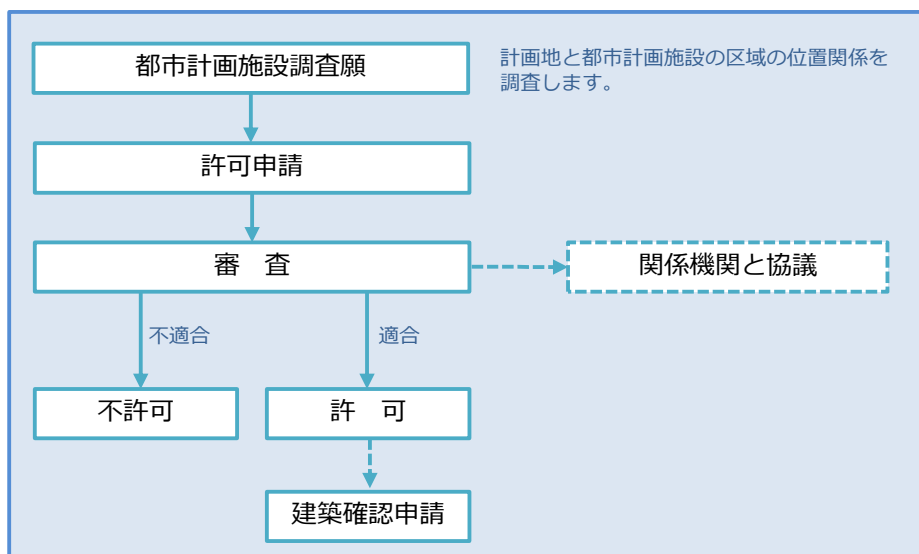
○法53条の許可について（本市の許可基準の内容）

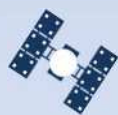
次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除去することができるものであると認められるもの（南相模原第5地区土地区画整理事業については基準対象外です）。

- （1）階数が三以下であること。
- （2）地階を有しないこと。ただし、附属建築物として設けられる地階の自動車車庫又は自転車等の駐車のための施設で、一定の要件に該当するものは、この限りでない。
- （3）主要構造部（建築基準法第2条第5号に定める主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。



○法第53条の許可申請の流れ





・編集／発行・・・・・・・・・・・・・・・・・・

相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 都市計画課

〒252-5277 相模原市中央区中央2-11-15

電話 042-769-8247

FAX 042-754-8490

Eメール toshikeikaku@city.sagamihara.kanagawa.jp

・・・・・・・・・・・・・・・・

令和7年4月発行