

# 第7回線引き全市見直しにおける基本方針

平成27年11月

相模原市

## 目次

<b>第7回線引き全市見直しに当たって</b>	… P. 1
1 趣旨	
2 まちづくりにおける基本的な認識	
<b>都市計画区域及び区域区分の在り方</b>	… P. 5
1 趣旨	
2 基本的な考え方	
3 都市計画区域の考え方	
4 区域区分の考え方	
<b>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の見直しに当たっての基本的な考え方</b>	… P. 8
1 趣旨	
2 見直しの目標年次	
3 整開保等の見直しの基本的考え方	
(1) 整開保等の見直しの視点	
(2) 都市計画の考え方	
4 土地利用に関する考え方	
(1) 市街化区域	
(2) 市街化調整区域	
(3) 非線引き都市計画区域内の用途地域が定められている区域	
(4) 非線引き都市計画区域内の用途地域無指定区域	
<b>区域区分の見直しに当たっての基本的な考え方</b>	… P.14
1 趣旨	
2 区域区分の見直しの視点	
3 基本的な考え方	
<b>区域区分の基準</b>	… P.17
1 趣旨	
2 市街化区域の規模の設定	
3 市街化区域への即時編入	
4 市街化調整区域への即時編入	
5 市街化区域への編入を保留する場合(保留フレーム方式)	
6 区域区分の随時変更	
<b>将来を見据えた第7回線引き全市見直しにおける重点的な取組</b>	… P.23
1 都市部と中山間地域の特性をいかした一体的なまちづくり	
2 持続可能な都市経営に向けた集約型都市構造への転換と 広域的な開発インパクトをいかした魅力あふれる質の高いまちづくり	
3 計画的かつ適正な土地利用誘導によるまちづくりの誘導と地域コミュニティの維持	
4 地域の特性を踏まえた災害に強いまちづくり	

## 第7回線引き全市見直しに当たって

## 1 趣旨

本市は、平成18年から19年にかけての旧津久井4町との合併を経て市域が大幅に拡大し、それまでの都市化が進んだ首都圏南西部地域の内陸工業都市としての一面に加え、豊かな自然環境を有する中山間地域も市域の一部となるなど、これまで以上に様々な個性を有する複合的な都市に変貌を遂げてきた。

また、将来に向けては、リニア中央新幹線神奈川県駅が橋本駅周辺に設置されることや、相模原駅前に広がる相模総合補給廠の一部返還地におけるまちづくりなど、市域はもとより周辺エリアにも大きな影響を与えるプロジェクトが進捗しつつある。

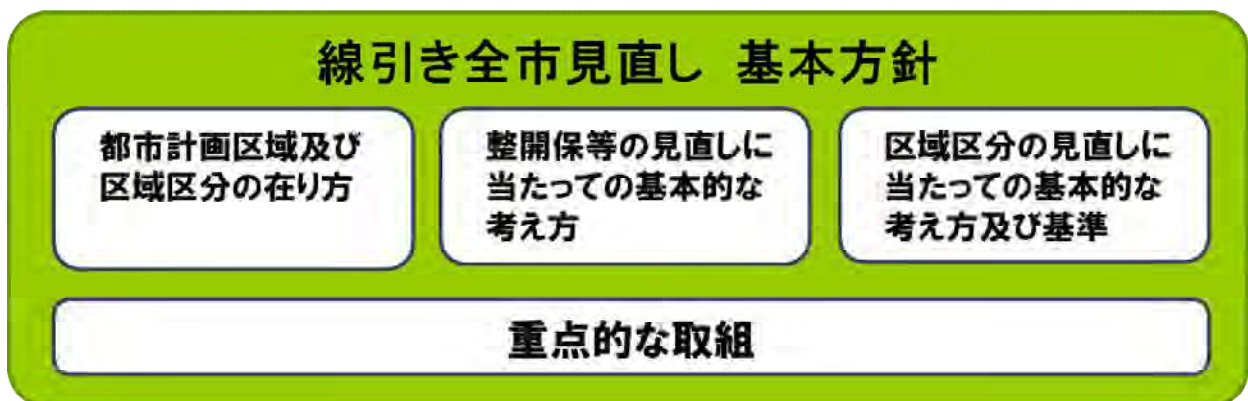
一方で、新たに市域となった中山間地域では、既に人口減少が顕著となっている地区があることなど、個々の地域の状況や課題も様々であるが、これらのプロジェクトや地域の課題の解決に着実に取り組み、新・相模原市総合計画に示す都市像である「人・自然・産業が共生する活力あるさがみはら」を実現し、首都圏南西部地域における広域交流拠点都市として、一層発展することが期待されている。

都市計画区域の区域区分(市街化区域と市街化調整区域の区分)、いわゆる線引きは、都市計画法第7条の規定により定めるもので、都市計画の根幹ともいえる制度であり、神奈川県内では昭和45年の当初決定以来これまで6回にわたり見直しがされてきた。

近年、国では、地方分権改革の取組における、いわゆる「義務付け・枠付けの見直し」や、「都道府県から基礎自治体への権限移譲」が段階的に進められてきており、平成23年8月に区域区分の決定権限が指定都市に移譲されたことをはじめ、平成25年7月には、都市計画法施行令の改正により、指定都市の区域であって、人口が50万人未満の都市計画区域については、線引きの義務付けから除かれることとなった。

さらに、平成27年6月には「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「整開保」という。)の策定権限が移譲された。

こうした動きを受け、本市はこれまで以上の自立と権限の下、本市の地域特性等を捉えた線引き見直しを実施するため、ここに基本方針を定めるものである。



< 基本方針の構成 >

## 2 まちづくりにおける基本的な認識

### (1) 人口減少社会への備え

国全体で人口減少が進行する中、本市でも平成31年頃をピークに人口減少期が到来する見込みである。

このうち相模原都市計画区域では、現在は緩やかに人口が増加してはいるものの、平成33年頃をピークに人口減少期が到来する見込みである。

一方で、津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域では既に人口減少期が到来しており、駅前地区の活性化や地域公共交通網の維持などが課題となってきた。

### (2) 集約型都市構造への転換

少子高齢化の一層の進行を踏まえ、都市の特性に応じた多様な都市機能の集積により、人や物が効率的かつ容易に移動できるような「集約型都市構造」への転換が求められている。

### (3) 持続可能な都市基盤の形成

本市における人口減少は、初期段階において高齢者人口の更なる増加や生産年齢人口の減少が想定されており、高齢化の一層の進行により、医療・介護などの社会保障費用や公共施設の改修及び更新費用などが今後増大していくことが想定される中で、持続可能な都市経営の観点からの取組が必要となってきた。

### (4) 災害への備え

大規模な地震災害や土砂災害、都市部での集中豪雨、中山間地域での雪害など、様々な災害リスクに対し、本市の地域特性を踏まえた災害に強いまちづくりへの取組が必要である。

### (5) 都市部と中山間地域の均衡ある発展

人口や産業が集積し都市基盤の整備が進んでいる相模原都市計画区域と、水源地域として豊かな自然環境を有している津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域が、それぞれの個性をいかしつつ市域全体として発展していくことが必要である。

### (6) 広域交流拠点の形成

リニア中央新幹線神奈川県駅が橋本駅周辺に設置されることや、相模原駅前に広がる相模総合補給廠の一部返還地におけるまちづくり、小田急多摩線の延伸計画など、首都圏南西部地域全体にインパクトを与えるプロジェクトを進めているところである。

これらの事業効果をいかし、本市が首都圏南西部地域全体の発展を牽引していくエンジンとなるよう、広域交流拠点都市の形成を目指すことが必要である。

### (7) 圏央道インターチェンジ周辺の土地利用

首都圏中央連絡自動車道(圏央道)のインターチェンジ周辺に大型のロジスティクスセンターが開設されるなど、物流施設を中心とした開発需要が高まっている。

一方で、工場の市外への移転抑制や企業誘致につながるインターチェンジ周辺における産業用地の創出など、土地利用方策の検討が必要である。

### (8) 市街化区域縁辺部の土地利用

相模原都市計画区域では、市街化区域縁辺部の市街化調整区域において、旧来の「既存宅地制度」等により宅地化した地域が一部に存在しているが、こうした地域

では、道路や下水道などの都市基盤の整備が進んでいるケースも多いことから、市街化区域への編入を基本とした検討が必要である。

### (9) 緑住集落地区の活性化

緑住集落地区(都市計画マスタープランにおいて「良好な自然環境や営農環境との調和を図りつつ、地域コミュニティの維持など、地域の実情に応じた秩序ある適切な土地利用を誘導する地区」として位置付けられている地区)では、人口が減少傾向にある地区も多いことから、地域コミュニティの維持や活性化、公共交通網の維持等についての検討が必要である。

### (10) 相模原市の更なる魅力をもつまちづくり

大学や研究機関、民間企業やNPOなど地域の様々な「資源」の活用や、リニア中央新幹線神奈川県駅の設置効果などをいかしつつ、市域全体の魅力を高めることで、「人や企業に選ばれるまちづくり」を進めていくことが必要である。



< 今後のまちづくりのイメージ >

## 都市計画区域及び区域区分の在り方

## 1 趣旨

本市は、旧津久井4町との合併(平成18年～19年)を経て、相模原都市計画区域、津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域の3つの都市計画区域を持つ都市となった。神奈川県が実施した、前回の第6回線引き見直し(平成21年～22年)では、区域を1つに再編し線引きする案を検討したが、地域住民の理解を更に求めていく必要があったこと等から、現在も、線引きしている相模原都市計画区域と、非線引きの津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域の3つの区域が存在している。

このため、都市計画区域及び区域区分の在り方について、近年の地方分権改革の動向や人口の状況などを踏まえ、第7回線引き全市見直しにおいても引き続き検討を行ったものである。

## 2 基本的な考え方

都市計画区域は、都市計画法第5条第1項の規定により、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量、道路等の都市施設に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を指定するものとされており、この区域の指定については神奈川県が権限を有している。

第7回線引き全市見直しでは、相模原都市計画区域、津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域について、人口、開発の動向や社会的圏域・生活圈、産業の状況、都市基盤や自然環境等の現況特性について検証し、人口減少や地域活力の低下、公共交通網の維持等の今後の都市づくりにおいて、効果的かつ的確にこれらの課題に対処する必要があることなどを踏まえ、本市としての都市計画区域及び区域区分の在り方について検討した。

この結果、まず本市が決定権限を持つ「区域区分」について、相模原都市計画区域は、高密度な市街地を有し、人口・産業規模等も増加傾向にあることから、これまで同様、区域区分を定める線引き都市計画区域とし、津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域は、人口・産業規模が減少傾向にあり、市街地の拡大の可能性が低いことから非線引きの都市計画区域とするものである。

また、都市計画区域については、津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域は、市街地の集約性が共に低く、既に直面している人口減少や高齢化の状況から、一体的に整備、開発及び保全を図る必要があり、このことから、1つの都市計画区域であることが、これからの本市のまちづくりにおける適切な姿である。

これらを踏まえ、都市計画区域の指定について、権限を有する神奈川県と協調し、津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域を一つに再編するための都市計画の手続きを進めていくこととする。

## 3 都市計画区域の考え方

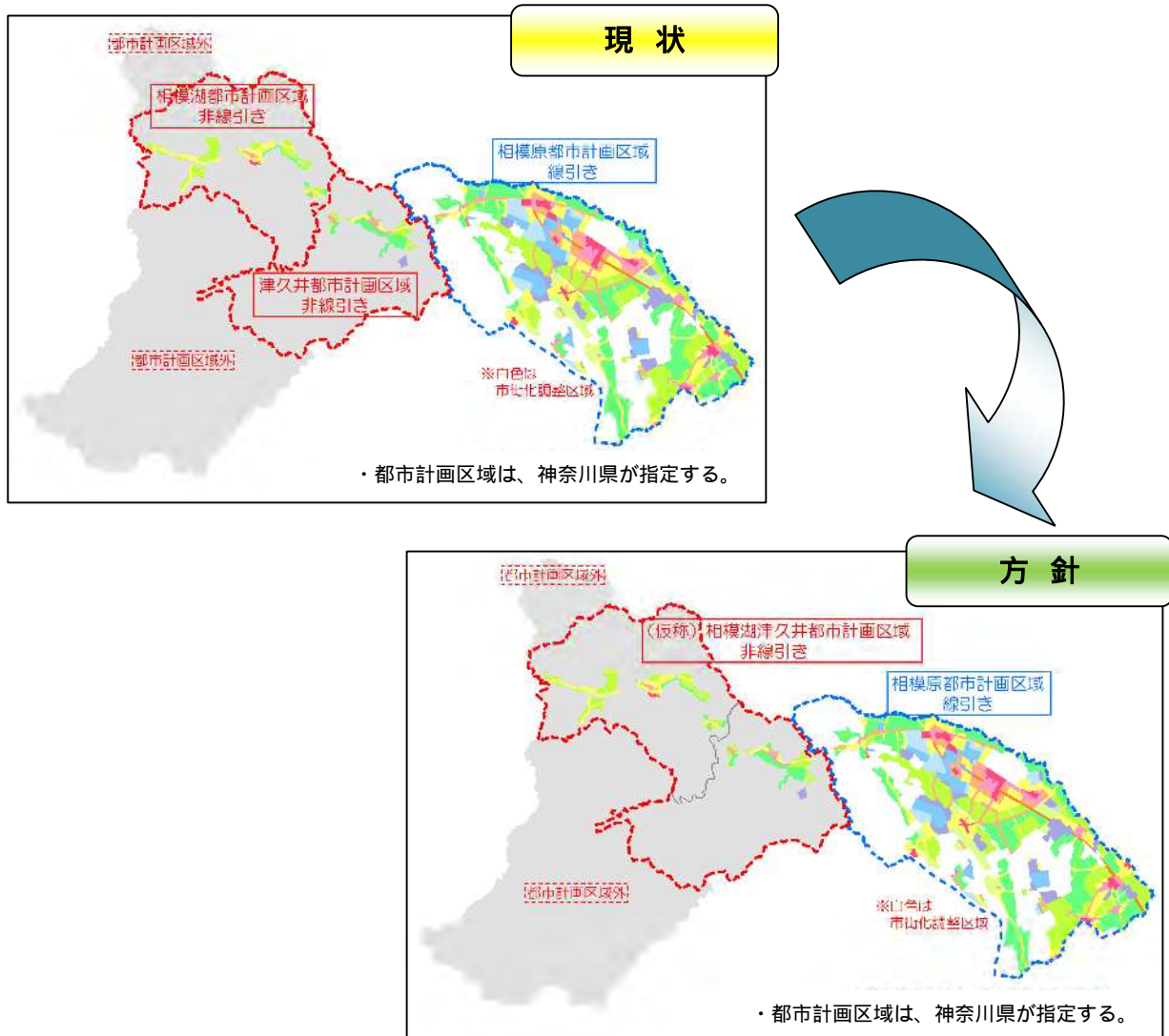
現在の3つの都市計画区域を2つに再編する。

- (1) 相模原都市計画区域は、現状の都市計画区域を維持する。
- (2) 津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域は、1つの都市計画区域((仮称)相模湖津久井都市計画区域)に再編する。



#### 4 区域区分の考え方

- (1) 相模原都市計画区域は、区域区分を定める線引き都市計画区域とする。
- (2) (仮称)相模湖津久井都市計画区域は、区域区分を定めない非線引き都市計画区域とする。



< 都市計画区域及び区域区分の考え方 >

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の  
見直しに当たっての基本的な考え方

## 1 趣旨

整開保は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都市計画区域における都市の発展の動向、人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、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、その実現に向けての大きな道筋を明らかにし、都市計画の基本的な方向性を示すものとして定めるものである。

また、既存の市街地の再整備や新たな住宅市街地の整備を計画的に進めていくために、「整開保」と合わせて、都市再開発法の規定による「都市再開発の方針」及び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の規定による「住宅市街地の開発整備の方針」を都市計画法第7条の2の規定に基づき適切に定める必要がある。

人口減少社会の到来や少子高齢化の進行、産業構造の変化、災害への備えなど、社会経済情勢の変化やプロジェクトの動向などに対応しつつ、市域全体の均衡ある発展と持続可能な都市づくりを進めていくことが必要となってきた。

こうしたことから、これらの都市計画における方針を定めるに当たり「整開保等の見直しに当たっての基本的な考え方」を示すものである。

## 2 見直しの目標年次

今回の線引き見直しは、平成37(2025)年の都市を展望し、必要な都市計画の基本的な方向を定める。

## 3 整開保等の見直しの基本的考え方

### (1) 整開保等の見直しの視点

本市は、都市部と中山間地域という現況特性が対照的な地域が存在しているが、これら地域の特色をいかしつつ、市域全体が持続的に発展していくことが必要である。

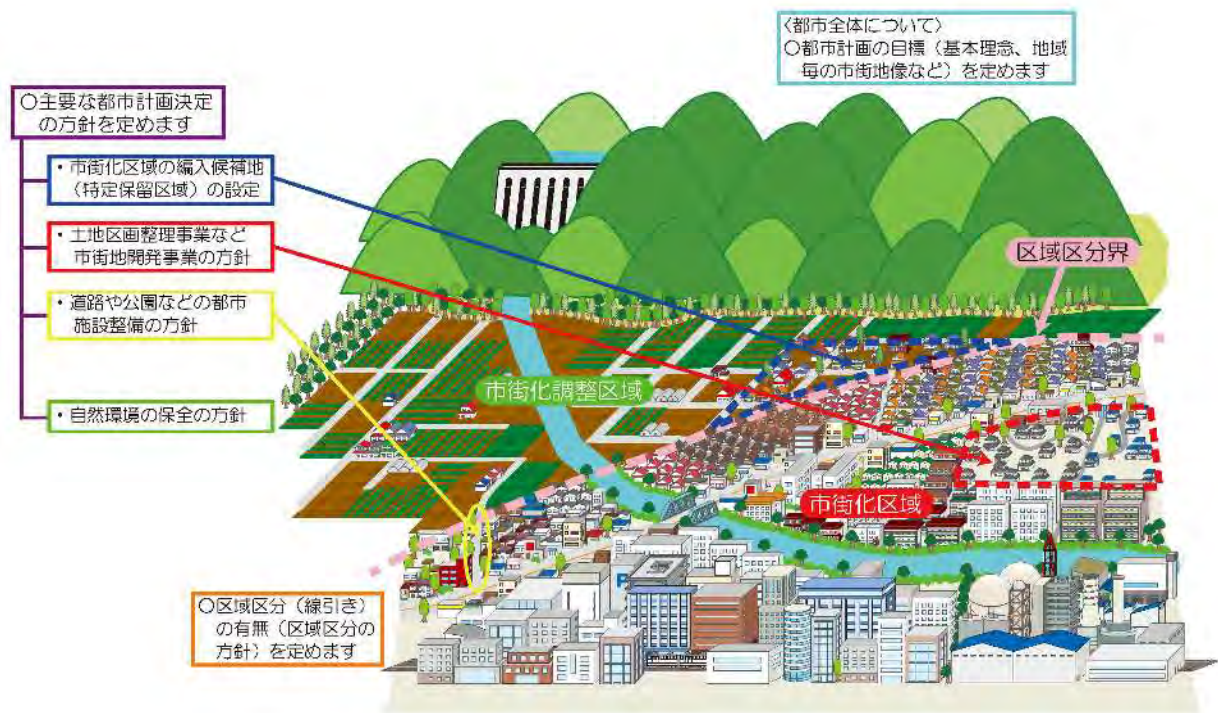
そのためには、市民一人ひとりが「自らの生活する都市の個性」それぞれの地域の特色に関心を持つとともに、本市が新・相模原市総合計画に掲げる「人・自然・産業が共生する活力あるさがみはら」の実現に向け、市民と行政が協働し取り組んでいくことが大切である。

また、リニア中央新幹線神奈川県駅が橋本駅周辺に設置されることや、相模原駅前に広がる相模総合補給廠の一部返還地のまちづくりにおいて、魅力向上に資する首都圏南西部における広域交流拠点の形成や、神奈川県の水がめである水源地域の恵まれた自然や観光資源等の活用など、様々な市の個性を一層いかすことで、より多くの人に「住みたい」「訪れたい」と思われる都市の魅力を高めるまちづくりを進める必要がある。

加えて、産官学の連携による地域の活性化などの取組は、更に市の魅力が増すことにつながるものとする。

なお、「都市再開発の方針」及び「住宅市街地の開発整備の方針」についても、ここで示した整開保の基本的な考え方や方向性に準じて取り扱うこととし、整開保等の見直しに当たっては、新・相模原市総合計画、都市計画マスタープラン及び開

連する各部門別計画と緊密に連携することとする。



<線引き都市計画区域の整開保に定める事項のイメージ>

## (2) 都市計画の考え方

### 地域の活力と活気あるまちへ

- a 高齢者人口の増加を踏まえ、医療・介護等に必要な施設の立地や都市のユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを推進する。
- b 子育て世代への対応として、保育所・放課後児童クラブなどの立地を促進するため、土地の高度利用などを推進する。

### 集約型都市構造への転換

- a 「拡散型都市構造」から「集約型都市構造」への転換に向け、集約していく拠点や機能などについて、プロジェクトの動向や各地域の特性等を考慮しつつ慎重に検討を行っていく。
- b 新しい交通システムの導入の推進など都市の特性に合わせた公共交通の充実を図る。

### 持続可能なまちづくり

- a 高齢者人口の増加に伴う社会保障費用や公共施設の改修等に要する経費等の増大が予測される一方で、生産年齢人口の減少による市税収入等の減少も想定されることから、集約型都市構造への転換を進めつつ、広域交流拠点の形成や新たな産業用地の創出により、地域経済の活性化を図り、持続可能なまちづくりを推進する。
- b 再生エネルギーの活用等も視野に入れた環境負荷の低い、これからの時代を見据えたまちづくりを推進する。

### 災害に強いまちづくり

- a 地震災害や集中豪雨、土砂災害、中山間地域における雪害などを踏まえた、

市民が安心して安全に暮らせるまちづくりを進める。

- b 地震等による建築物の倒壊や火災延焼等による被害を最小限にとどめるため、耐震化の促進や建築物の不燃化、道路等による延焼遮断帯の整備等の対策を進める。

#### **都市部と中山間地域、それぞれの地域の個性をいかした均衡ある発展**

- a それぞれの地域が持つ様々な個性や特色をいかしつつ、市域全体の発展や活性化を図る。
- b 都市部と水源地域・中山間地域が連携、交流しつつ、市域全体が多様な個性を持った魅力ある都市像を追求し、それぞれの地域を結ぶ公共交通の充実や道路ネットワークなどの更なる強化を進める。

#### **広域交流拠点の形成**

- a 商業・業務を始めとする多様な都市機能の集積を推進し、周辺都市と連携しつつ首都圏南西部地域全体のポテンシャル向上に資する「広域交流拠点」の形成を図る。
- b 暮らしやすく先進的な市街地形成や多様な交通手段をいかした買い物・文化・娯楽などの魅力あるまちづくり、教育、医療機能等の集積による人が交流できるまちづくりを進める。

#### **新たな産業用地の創出**

- a 相模原愛川インターチェンジ周辺の土地区画整理事業等を進めるとともに、相模原インターチェンジ周辺のまちづくり構想を着実に推進することで、産業用地の創出を推進する。
- b 特区等を活用した規制緩和や立地支援などの取組により、企業誘致を推進する。
- c 大規模物流施設については、立地に伴う道路交通環境への負荷の増大等、周辺環境への影響を見極めつつ、適正な誘導を行う。

#### **市街化区域縁辺部における適正な土地利用の誘導**

- a 市街化区域縁辺部の市街化調整区域において、宅地化等の進行している地域では、道路や下水道などの都市基盤の水準が市街化区域と遜色のない程度に進んでいる場合は、市街化区域への編入を基本として土地利用の誘導を図る。
- b 市街化区域に編入する場合には、併せて地区計画等により良好な市街地形成を将来的に担保する。

#### **緑住集落地区の維持・活性化**

- a 地域コミュニティの維持・活性化のために、小学校区や自治会などを単位として、生活に必要なサービス機能等の集約による「小さな拠点」を形成し、これら拠点間の連携を図る。
- b 市街化調整区域については、地区計画等の活用を検討するとともに、公共交通ネットワークの維持・充実を図る。
- c 非線引き都市計画区域については、地区外からの転居者向け住宅施策や空き家バンク制度の活用、二地域居住の推進等の検討を行うとともに、公共交通ネットワークの維持・充実を図る。

## 豊かな自然環境の保全

- a 近郊緑地特別保全地区や、相模川及びその周辺の自然環境は引き続き保全を図るとともに、大規模開発等に伴う都市の緑化や市内の樹木の活用など「緑の循環」の形成などを通じ、生活の身近なところでも自然を感じることが出来る都市空間の形成を図る。
- b 生産緑地地区は、火災の延焼防止などの防災機能や、良好な都市環境の形成に一定の役割を果たしていることから、引き続き適切な対応を行う。
- c 水源地域の森林は、豊かな自然環境を有しており、急しゅんな地形等における防災機能の役割を果たしていることから、引き続き適切に保全を図る。
- d 自然環境を活用したレジャー施設や農村環境と芸術が共存した地域など、地域の特性と民間活力をいかした魅力あふれるまちづくりを進める。

## 4 土地利用に関する考え方

### (1) 市街化区域

市街化区域については、土地の有効活用を行う観点から計画的な市街化を推進する。この際、都市計画区域における将来の都市像を踏まえた上で、今後の土地利用の方向性を検討し、計画的に市街地整備を推進するとともに、市全体でバランスのとれた市街地の形成を目指す。

このうち、新・相模原市総合計画及び都市計画マスタープランに位置付けた拠点等では、商業施設や公共公益施設等の立地を誘導して拠点性を高めるなど、将来の集約型都市構造への転換を視野に入れた土地利用を図る。

一方で、市街地に残された身近な自然的環境や都市景観は保全するとともに、緑の創出等にも配慮する。特に市街地にまとまって存在する緑地等は、豊かな生活を実現するために必要な都市の財産として保全を図る。

また、健康で文化的な生活の実現、環境負荷の少ない持続可能な都市の実現の観点から、緑地や農地、住居や工業、商業等の機能分担を考慮し、調和の取れた土地利用となるよう計画する。

更に、市街地の地域特性に応じたきめ細やかな土地利用の規制・誘導や災害リスクに備えた土地利用、都市の低炭素化などの視点から用途地域を適切に配置するなど、総合的な都市機能の維持・向上に努める。

なお、計画的な市街地整備の予定のない土地、良好な自然的環境の維持、保全を行うべき一団の土地等については、必然性や妥当性を十分に勘案した上で、市街化調整区域への編入(逆線引き)を検討する。

### (2) 市街化調整区域

市街化調整区域については、市街化の抑制を基本とし、農林漁業との調和を図り、良好な自然環境の保全を図る。

また、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用の混在や幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある又は課題の発生が予測される地域については、地区計画等の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化を抑制するという市街化調整区域の位置付けの範

圏内で、一定の土地利用を一体的に図るなど、地域の実情に応じたきめ細やかな土地利用の整序を図る。

### **(3) 非線引き都市計画区域内の用途地域が定められている区域**

非線引き都市計画区域内の用途地域が定められている区域については、今後の土地利用の方向性を検討し、新・相模原市総合計画及び都市計画マスタープランに位置付けた拠点等への公共公益施設の立地を誘導するなど、将来の集約型都市構造への転換を視野に入れた土地利用を図る。

市街地に残された自然的環境や都市景観は保全するとともに、緑の創出等にも配慮し、環境と共生した都市を目指す。

これらの土地利用に当たっては、農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用との調和が図られるように計画する。

また、市街地の地域特性に応じた、きめ細やかな土地利用の規制・誘導や災害リスクに備えた土地利用などを積極的に検討し、用途地域を適切に配置するなど、都市機能の維持・向上に努める。

一方で、計画的な市街地整備の予定のない土地、良好な自然的環境の維持、保全を行うべき一団の土地等については、必然性や妥当性を十分に勘案した上で用途地域を見直し、用途地域無指定区域への変更を検討する。

### **(4) 非線引き都市計画区域内の用途地域無指定区域**

非線引き都市計画区域内の用途地域の指定がない区域については、農林漁業との健全な調和を図るとともに、自然的環境の保全・活用を図る。

また、土地利用を図る必要がある場合には、新・相模原市総合計画及び都市計画マスタープランによる位置付けや、県土の計画的な利用を図り、土地利用の総合調整を目的とした神奈川県土地利用調整条例に基づく特定地域土地利用計画に整合したものとし、良好な地域景観や生活環境を維持するとともに、周辺の自然的環境及び農林漁業と調和したゆとりある集落の形成や雇用の場の確保のため、用途地域、地区計画、特定用途制限地域等を定めるなど、計画的かつ適正な土地利用を図る。

区域区分の見直しに当たっての  
基本的な考え方



## 1 趣旨

区域区分は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を定めていく上で根幹をなすものである。

区域区分の見直しに当たっては、持続可能な都市構造を実現するため、適正な規模でかつ良好な環境を有する市街地を形成するのみならず、緑地等自然的環境の整備及び保全への配慮も十分に勘案し、市域全体で調和の取れた一体的なまちづくりを実現できるよう定める必要がある。

## 2 区域区分の見直しの視点

区域区分の見直しに当たっては、将来の人口や産業などを見通し、市街地の規模の適正化を図るというだけではなく、市内各地域の地域特性を十分に考慮した上で適切な土地利用を誘導することにより、暮らしやすく、かつ持続可能なまちづくりが実現できるよう配慮するものとする。

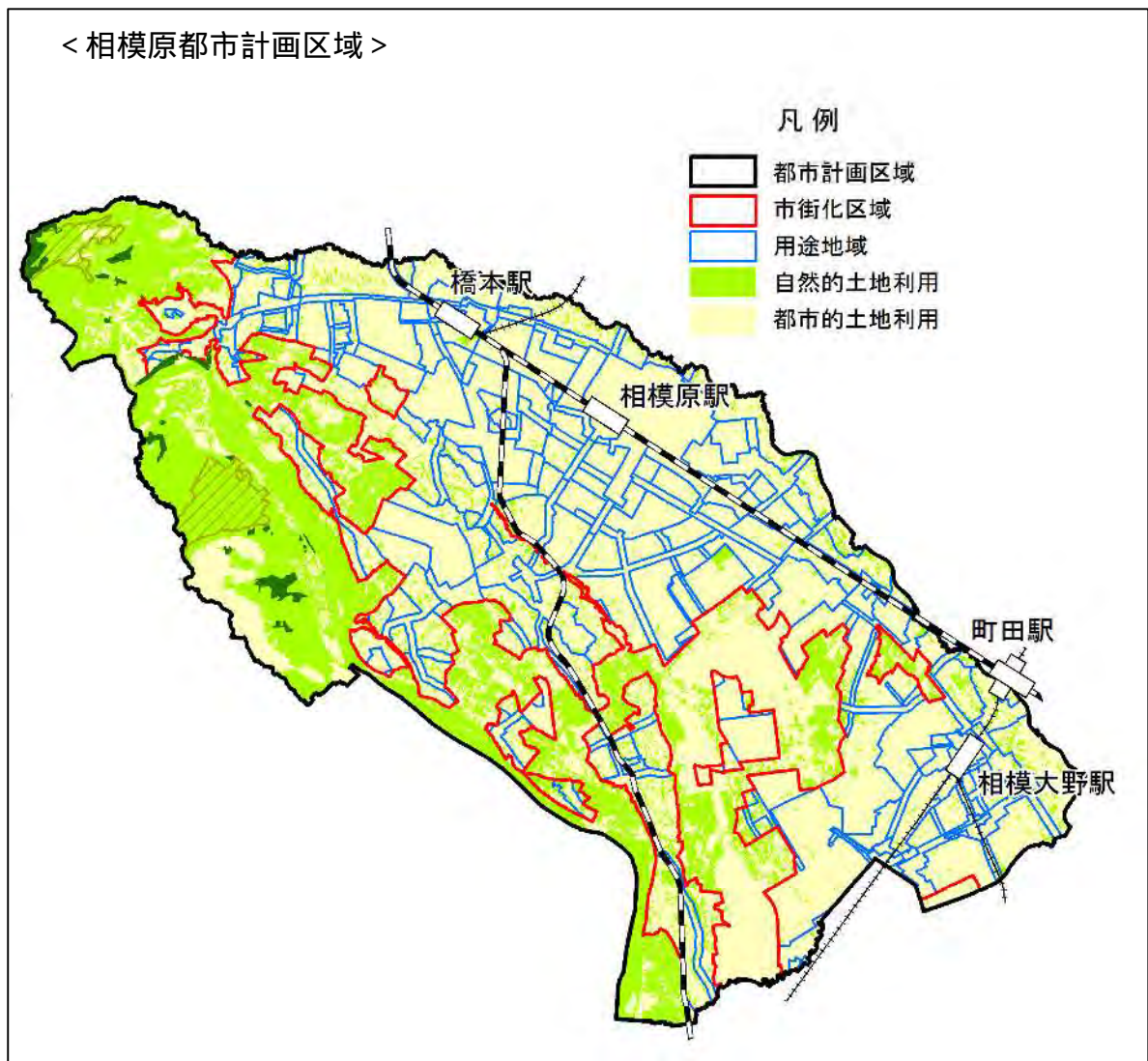
## 3 基本的な考え方

新・相模原市総合計画及び都市計画マスタープラン等の基本的方向並びに都市計画基礎調査の結果等を勘案するとともに、都市計画法の改正や人口減少社会の到来を見据えた集約型都市構造化への転換等も踏まえ、次のとおり区域区分の見直しを行う。

- (1) 区域区分の見直しは、将来における暮らしやすく持続可能で安全な都市の形成を目指し、かつ、段階的な都市計画の展開を視野に入れつつ行う。
- (2) 市街化区域の土地については、地区ごとの特性を十分に勘案しつつ、住みやすく安全なまち・賑わいと活気に満ちた拠点の形成、周辺部における土地や建物の有効活用、集約型都市構造に資する都市機能の再配置、都市の低炭素化など、現在の市街地に求められる課題に対応した、計画的な市街地形成を目指す。  
また、市街化区域内の縁辺部など人口減少や空き家の見受けられる市街地等については、都市機能の維持を原則としつつ、将来の集約型都市構造化に備える。
- (3) 市街化区域への編入は、自然的環境の保全と創造に配慮するとともに、原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集約的優良農用地等を含めないなど、優良農用地の保全等の面から農林漁業との調和を図りつつ行うこととし、計画的な市街地整備が行われることが確実な区域について行う。
- (4) 市街化区域の規模は、人口、世帯数及び産業等の長期的な見通しに基づき、インターチェンジ等の開設に伴う新たな経済環境などを勘案するものとし、将来の都市構造を踏まえ適正に設定する。
- (5) 目標年次において必要とされる市街地の面積(フレーム)の一部を保留する制度(保留区域)を活用し、計画的な市街地整備の具体化に合わせて、随時、区域区分の見直し(市街化区域への編入)を行うことができるものとする。
- (6) 市街化区域への編入や保留区域を設定する場合は、市域の均衡ある発展や集約型都市構造の実現、災害に対する危険性への対応等に配慮するとともに、持続可能で計画的な市街地の実現に資する区域とする。これに併せて中心市街地の活性

化や集約型都市構造に資する都市構造の在り方、人口減少社会に向けた都市の空洞化対策等を検討し、都市再開発の方針等との整合を図る。

- (7) 市街化調整区域は、市街化の抑制を基本とし、既存集落における土地利用の実態等を踏まえ、必要に応じてその適正化に努める。
- (8) 市街化調整区域に接する市街化区域の土地で、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない土地及び傾斜地山林等の自然的環境が残された土地は、必要に応じて市街化調整区域への編入を行う。



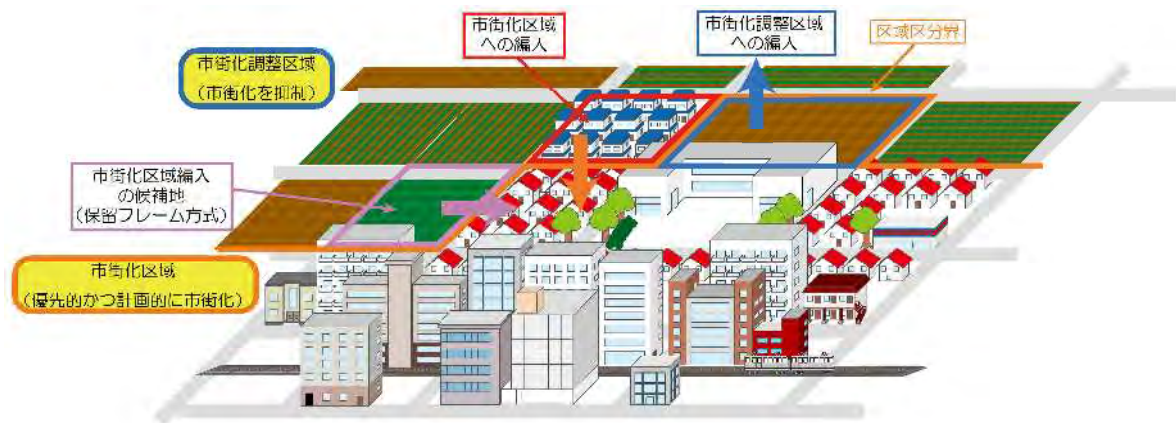
< 都市的土地利用と自然的土地利用の分布図 >

## 区域区分の基準

## 1 趣旨

区域区分の見直しは、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に見直しに当たっての基本的な考え方」及び「区域区分の見直しに当たっての基本的な考え方」を踏まえ、次の2から6の基準に基づき行う。

なお、対象となる区域は、線引き都市計画区域である相模原都市計画区域とする。



< 区域区分で定める事項のイメージ >

## 2 市街化区域の規模の設定

市街化区域の規模は、当該都市計画区域の目標年次の人口、世帯数及び産業等の見通しに基づき、次に掲げる措置により、住宅用地、工業用地及びその他の用地の必要面積を想定し、その範囲内で設定する。

なお、その他の用地とは、直接的に建築物敷地となる住宅用地や工業用地以外の道路、公園、緑地等の都市施設用地、公共施設用地、商業用地などの用地とする。

- (1) 住宅用地及びその他の用地の規模の想定に当たっては、既成市街地の人口密度、世帯人員、土地利用の現況、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、集約型都市構造化、都市の低炭素化及び地域の実情に配慮した適正な将来人口密度等を想定して行う。
- (2) 工業用地及びその他の用地の規模の想定に当たっては、既成市街地の土地利用の現況を勘案するとともに、当該都市計画区域及びその周辺における工業用地等の需要の動向及び新たな産業施策等を考慮し、今後予想される規模の工業生産及びこれに関連する流通業務その他の産業活動が円滑に行われるよう配慮する。

## 3 市街化区域への即時編入

市街化調整区域を市街化区域に編入する場合は、次の基準に基づき、農林漁業との必要な調整を行った上、区域区分の変更を行う。

ただし、計画的な市街地整備を担保するため、目標年次における必要な市街化区域の面積の全てを市街化区域に編入せず、その一部を保留することができるものとする。

- (1) 既成市街地(既に市街地を形成している区域)

市街化区域に編入できる区域は、原則として市街化区域に接しており、次のいずれかに該当する区域とする。

道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域  
平成22年国勢調査により人口集中地区になっている区域を中心に、地形地物、土地利用の状況を総合的に勘案し、建築物等の立地が相当程度進行している区域  
なお、良好な市街地環境を確保するため、原則として併せて地区計画の決定等を行う。

既に開発整備された区域を中心に、地形地物、土地利用の状況を総合的に勘案し、建築物等の立地が相当程度進行している区域

なお、良好な市街地環境を確保するため、原則として併せて地区計画の決定等を行う。

(2) 新市街地(優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域)

市街化区域に編入できる区域は、都市計画マスタープラン等に必要性が位置付けられ、原則として市街化区域に接している区域のうち、次の全てに該当する区域とする。なお、良好な市街地環境を確保するため、原則として併せて地区計画の決定等を行う。

ただし、新市街地としての市街化区域への編入については、前記2で設定した市街化区域の規模が、既決定の市街化区域の面積を超えている場合にのみ行う。

土地区画整理事業や開発行為等、計画的な市街地整備が行われることが確実な区域

周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、住宅用地及びその他の用地にあっては駅等の拠点周辺地域、工業用地及びその他の用地にあってはインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進に寄与すると認められる区域

原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集団的優良農用地等を含まないこと。

(3) 既決定の市街化区域に接していない区域(以下「飛地」という。)

市街化区域に編入できる区域は、次のいずれかに該当する区域とする。

なお、良好な市街地環境を確保するため、原則として併せて地区計画の決定等を行う。

土地区画整理事業や開発行為等、計画的な市街地整備が確実に行われる区域又はこれらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域で、その面積がおおむね50ヘクタール以上である場合

既に開発整備された区域を中心に、地形地物、土地利用の状況を総合的に勘案し、現に相当程度市街化している区域【(1)】に該当する区域で、その面積がおおむね50ヘクタール以上である場合

当該区域の住宅用地及び工業用地の適地としての特性を勘案し、土地の合理的利用を確保するために必要な原則20ヘクタール以上の区域で、かつ、次に掲げる要件のいずれかに該当する区域

なお、当該区域と一体的に市街地を形成することとなる、計画的な市街地整備が確実に行われる区域を併せて市街化区域に編入する場合は、その面積の合計が

20ヘクタール以上を目途とする。

- a インターチェンジ、大学等の公共公益施設(都市施設となるものについては整開保に位置付けられたものに限る。)と一体となる住居、工業、研究業務、流通業務等の適地で計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- b 鉄道既存駅周辺、その他の観光資源の周辺の既に市街地が形成されている区域で、計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- c インターチェンジ周辺の整備済み又は整備中の幹線道路沿道で、工業用地及びその他の用地としての計画的な市街地整備が確実に行われる区域

#### 4 市街化調整区域への即時編入

市街化調整区域に編入できる区域は、次のいずれかに該当する区域とする。

- (1) 道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域
- (2) 計画的な市街地整備を前提として市街化区域に編入したものの、社会経済情勢の変化等により、市街地整備の見通しが立たなくなった区域
- (3) 次の全てに該当する区域

総合計画、整開保等の上位計画においてその方向性が位置付けられている区域  
現に市街化されておらず計画的な市街地整備の見通しのない区域で、当分の間営農が継続されることが確実である農地又は傾斜地山林等の自然的環境が残された土地の区域

既決定の市街化調整区域に接する区域

ただし、周辺地域の計画的市街地形成に支障がない規模として、おおむね5ヘクタール以上(農地にあつては2ヘクタール以上)の区域にあつてはこの限りではない。

当該区域周辺の市街化区域において、一体的かつ計画的市街地整備を図る上で支障を及ぼさない区域

#### 5 市街化区域への編入を保留する場合(保留フレーム方式)

目標年次に必要とされる市街化区域の一部を保留する場合の基準は、次のとおりとする。

- (1) 特定保留区域(位置を特定し、区域を明示する。)

次の全てに該当するものであること。

整開保に位置付けがあり、かつ、都市計画マスタープラン等に位置付けがあること。

計画的な市街地整備の位置及び区域が明らかであること。

周辺の都市化の状況、都市施設の整備状況、土地利用の状況等を勘察し、住宅用地及びその他の用地にあつては駅等の拠点周辺地域、工業用地及びその他の用地にあつてはインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進に寄与すると認められる地域であること。

市街化区域に接する一団のまとまりのある区域であること。

ただし、飛地【3(3)】の基準に該当する場合は、市街化区域に接しないことができる。

既に計画的な市街地整備の検討が行われており、地権者のおおむねの同意が得られていること。

農林漁業との必要な調整が図られていること。

原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集团的優良農用地等を含まないこと。

(2) 一般保留フレーム(区域を特定せず、おおむねの位置を示す。)

次のいずれかに該当するものであること。

特定保留区域の基準【(1) 及び 】には該当しないものの、計画的な市街地整備を予定している区域であり、そのおおむねの地域が適切であると認められる場合

土地利用の実態に即した区域区分の変更を行おうとする場合で、人口集中地区または既に開発整備された区域等【3(1) 又は 】に該当し、目標年次内に将来の環境を保全するための地区計画等の策定が見込まれる場合

## 6 区域区分の随時変更

(1) 特定保留区域及び一般保留フレームの市街化区域への編入

次の基準に適合した場合に、随時、区域区分の変更を行うことができる。

なお、良好な市街地環境を確保するため、原則として併せて地区計画の決定等を行う。

特定保留区域

土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を終了した区域を市街化区域に編入できる。

なお、原則として、設定した特定保留区域の全域を一括して市街化区域に編入する。

ただし、特段のやむを得ない事情により段階的に市街化区域への編入を行う場合は、次の全てに該当すること。

a 特定保留区域の全体の整備計画が定められており、目標年次までに全域の市街化区域編入が完了すると見込まれること。

b 先行的に市街化区域に編入しようとする区域(以下「先行区域」という。)は、既決定の市街化区域に接するおおむね5ヘクタール以上の区域とすること。ただし、当該特定保留区域が飛地として設定されたものである場合には、先行区域が飛地【3(3)】の基準に該当するものであること。

c 先行区域の区域界は、原則として都市施設又は幅員9m以上の主要街路とすること。

d 先行区域内における公共施設の整備水準は、先行区域の面積に応じて適切に定めるとともに、特定保留区域の全体の整備計画とも整合を図ること。

一般保留フレーム

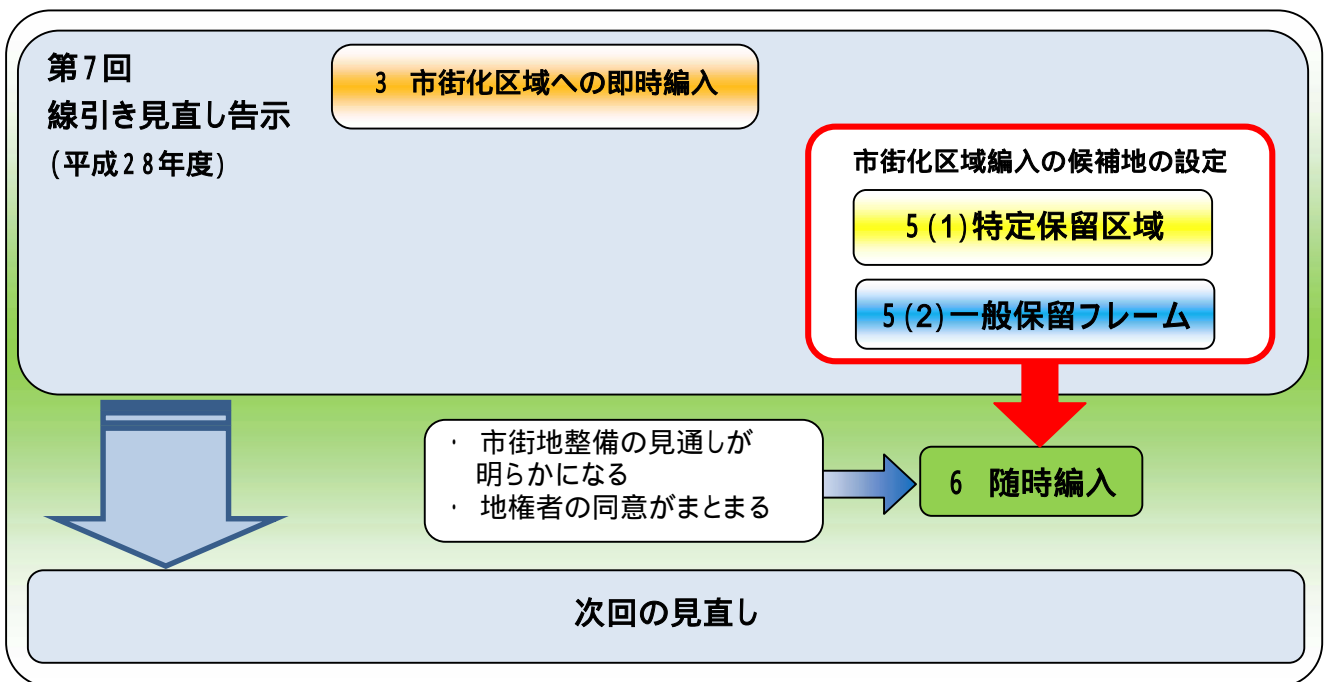
a 計画的な市街地整備を行う場合【5(2)】は、そのフレームの範囲内に

において、次の全てに該当する区域を市街化区域に編入できる。

- ア 整開保に位置付けられたおおむねの地域のうち、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備を推進する区域
  - イ 既決定の市街化区域に接する区域又は飛地の場合には、飛地【3(3)】の基準に該当する区域で、相当程度の規模を有している区域
  - ウ 土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を終了した区域
- b 土地利用の実態に即した区域区分の変更を行おうとする場合【5(2)】は、そのフレームの範囲内において、地区計画の策定など将来的な環境保全の方策の見通しがたち、農林漁業との必要な調整を終了した区域を市街化区域に編入できる。

(2) 市街化区域から市街化調整区域への編入

市街化調整区域への即時編入の要件【4】に該当する区域で、整開保に位置付けがあり、農林漁業との必要な調整を終了した区域については、市街化調整区域に編入できる。



< 市街化区域への編入のイメージ図 >



将来を見据えた第7回線引き全市見直しに  
おける重点的な取組

今回の線引き見直しでは、市の将来を見据えた上で、本市として以下に掲げる事項に関して特に重点的に取り組むこととする。

## 1 都市部と中山間地域の特性をいかした一体的なまちづくり

本市は、工場誘致条例の制定などにより、工場等の積極的な誘致を図り、国内でも有数の内陸工業都市として発展を続け、昭和29年の市制施行時には人口約8万人であったが、現在は約72万人の都市に成長してきた。

また近年では、旧津久井4町と合併したことで自然環境豊かな中山間地域が市域の一部となり、様々な特徴や個性を持つ複合的な都市に変貌を遂げてきている。

将来に向けては、リニア中央新幹線神奈川駅が橋本駅周辺に設置されることや、相模原駅前に広がる相模総合補給廠の一部返還地におけるまちづくりなどのプロジェクトが進捗しつつある。

一方で津久井地域は、水源地として豊かな自然環境を有する反面、人口減少が既に到来している地域もある。

こうした地域ごとの多様な特性や資源は、これまでの歴史から生まれた「長所」や「魅力」である。

このことから、それぞれの地域が様々な個性を持つ多様な「まち」として発展し、その上で各地域を結ぶ道路網や公共交通網の維持や充実により、各地域が連携・交流し、市域全体が発展していくような取組を推進する。

## 2 持続可能な都市経営に向けた集約型都市構造への転換と広域的な開発インパクトをいかした魅力あふれる質の高いまちづくり

国においては「地方創生」をキャッチフレーズに、人口問題に対し政府全体での取組が始まったところである。

このうち都市計画に関する取組としては平成26年8月に都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画制度」が創設され、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」構築のための取組が各地で始まっている。

本市は、平成31年に人口約73万人を超えた後に減少に転じ、平成72年にはピーク時の3/4程度である約54万人まで減少する見通し(市推計)となっており、今後の人口減少社会を見据え、「集約型都市構造」への転換について、都市機能の集約化や公共施設の再編、医療、介護施設の拡充、公共交通の維持・活性化など、より具体的な検討を開始する時期を迎えている。

一方で、こうした人口減少や少子高齢化の下においても、市民生活の安全・安心を確保しつつ、都市として持続的に発展していくためには、市域における雇用の場の確保や新たな歳入の確保にも留意しながら、引き続き医療、介護、子育て環境、文化、教育等の一層の充実や振興を図っていくことが必要である。

このためには、広域交流拠点形成に向けた取組や圏央道のインターチェンジ周辺の新たなまちづくり、「さがみ産業ロボット特区」の指定に伴う関連企業の集積などを着実に進め、「人や企業に選ばれるまちづくり」を推進していくことが大変重要である。

また、様々な都市において、まちづくりにおける従来の枠組みにとらわれず、民間企業やNPOなどの知見を活用し、エリアマネジメントなどによるまちづくりを行おうとする取組が行われているところであり、本市における今後のプロジェクトにおいても、行政の役割を含め、こうした視点からの取組を推進する。

### 3 計画的かつ適正な土地利用誘導によるまちづくりの誘導と地域コミュニティの維持

市街化区域縁辺部に存在する市街化調整区域の一部で、宅地化や工場等の立地が周辺の市街化区域と遜色のない程度に進んでいる地域があるが、こうした地域については、市街化区域への編入を基本とした取組が必要である。

この際、地区内の住環境等を将来にわたり良好に保全する必要があることや周辺地域との調和といった観点からも、地区計画の策定等により、地域住民等が地域のまちづくりについての意識を共有することが重要であり、市街化区域編入についての合意形成だけでなく、こうした意識の醸成にも配慮した長期的な視点でのまちづくりを推進する。

一方で、緑住集落地区については、多くの地区で人口が減少傾向にあり、公共施設や公共交通網の維持や地域コミュニティの維持や活性化が課題になっている。

こうした地域の維持や活性化のために、小さな拠点として商店や診療所等、日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を歩いて暮らせる範囲に集約し、周辺集落とコミュニティバス等の公共交通機関でつなぐことで、人々が集い交流する機会を広げるための取組について検討していく。

### 4 地域の特性を踏まえた災害に強いまちづくり

本市は、平坦な台地に高密度に市街地が形成されている都市部や、急しゅんな地形に挟まれるように市街地や集落が形成されている水源地域・中山間地域が存在するなど、地勢的にも様々な特性を有しているが、こうした地域の特性等も踏まえたきめ細やかな「防災」・「減災」といった「災害への備え」を進めていくことが必要である。

一方で、行政だけでは、災害を防ぐことや災害による被害を軽減させることは困難であり、「自助(自らの生命は自らが守る。）」、「共助(自分たちのまちは自分たちで守る。）」の重要性が広く認識されるようになってきている。

本市においても、地域ごとに防災計画を策定する取組が始まっており、土砂災害や中山間地域の雪害など地域の地理的条件などに起因する災害への備えとして有効な取組と言える。

これら地域と行政が防災対策の担い手の両輪となって、互いに連携しながら防災対策を進めることで、災害に強いまちづくりを一層推進する。