

5. 土地利用

(1) 土地利用の法指定状況

① 都市地域

本地域には、相模原都市計画区域（相模原市全域及び城山町全域）と津久井都市計画区域（津久井町の一部）、相模湖都市計画区域（相模湖町全域及び藤野町の一部）の3区域がある。

線引きは、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するものであり、計画的な市街化を図る「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分される。非線引きは、この区分をしないことをいう。

相模原都市計画区域は線引きを行っているが、津久井都市計画区域と相模湖都市計画区域では、非線引きとなっており、土地利用に関する規制や誘導方策が弱い。

一方、建物の用途や規模を定める「用途地域」の指定状況は、次頁中段表のようになる。1市3町にてそれぞれ異なった傾向が伺える。用途地域を住居系・商業系・工業系の3つの区分に分けた次頁下段表を見ると、いずれの市町でも住居系の指定が最も多い面積を占める。その一方で、相模原市では他の3町と比べて工業系の比率が高い傾向がうかがえる。

■都市地域の面積：単位（ha）

区 分	相模原市	城山町	津久井町	相模湖町	1市3町合計	神奈川県計
	相模原都市計画区域		津久井都市計画区域	相模湖都市計画区域	-	-
都市計画区域の割合	全域	全域	一部 (41.7%)	全域	-	-
線引き・非線引きの別	線引き	線引き	非線引き	非線引き	-	-
都市計画区域	9,041.0	1,990.0	5,090.0	3,159.0	19,280.0	199,549.0
線引き	9,041.0	1,990.0	0.0	0.0	11,031 (57.2%)	172,635 (86.5%)
市街化区域	6,471 (71.6%)	270 (13.6%)	0.0	0.0	6,741 (35.0%)	92,952 (46.6%)
市街化調整区域	2,570 (28.4%)	1,720 (86.4%)	0.0	0.0	4,290 (22.2%)	79,683 (39.9%)
非線引き	0.0	0.0	5,090.0	3,159.0	8,249 (42.8%)	26,914 (13.5%)
用途地域	6,254 (69.2%)	269.7 (13.6%)	295.0 (5.8%)	223.1 (7.1%)	7,041.8 (36.5%)	95,699.8 (48.0%)

資料：神奈川県都市整備統計年報 2002（パーセンテージは都市計画区域面積に占める割合）

■用途地域の面積と割合：単位（ha）

区 分	相模原市		城山町		津久井町		相模湖町		1市3町合計		神奈川県計	
	面積	割合	面積	割合	面積	割合	面積	割合	面積	割合	面積	割合
第1種低層住居 専用地域	1,544.0	24.7%	138.0	51.2%	129.0	43.7%	33.0	14.8%	1,844.0	26.2%	29,273.3	30.6%
第2種低層住居 専用地域	12.0	0.2%	6.0	2.2%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	18.0	0.3%	763.5	0.8%
第1種中高層 住居専用地域	1,255.0	20.1%	30.0	11.1%	76.0	25.8%	78.0	35.0%	1,439.0	20.4%	15,217.0	15.9%
第2種中高層 住居専用地域	294.0	4.7%	5.9	2.2%	0.0	0.0%	8.9	4.0%	308.8	4.4%	2,902.1	3.0%
第1種住居地域	1,086.0	17.4%	43.0	15.9%	39.0	13.2%	82.0	36.8%	1,250.0	17.8%	16,509.0	17.3%
第2種住居地域	396.0	6.3%	26.0	9.6%	10.0	3.4%	8.2	3.7%	440.2	6.3%	3,040.6	3.2%
準住居地域	77.0	1.2%	4.2	1.6%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	81.2	1.2%	2,565.3	2.7%
近隣商業地域	263.0	4.2%	7.4	2.7%	21.0	7.1%	5.0	2.2%	296.4	4.2%	3,770.8	3.9%
商業地域	181.0	2.9%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	8.0	3.6%	189.0	2.7%	3,929.9	4.1%
準工業地域	424.0	6.8%	0.0	0.0%	20.0	6.8%	0.0	0.0%	444.0	6.3%	6,133.0	6.4%
工業地域	301.0	4.8%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	301.0	4.3%	4,892.0	5.1%
工業専用地域	421.0	6.7%	9.2	3.4%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	430.2	6.1%	6,703.3	7.0%
合 計	6,254.0	100.0%	269.7	100.0%	295.0	100.0%	223.1	100.0%	7,041.8	100.0%	95,699.8	100.0%

資料：神奈川県都市整備統計年報 2002（パーセンテージは用途地域合計面積に占める割合）

■用途地域の3区分の割合

区 分	相模原市	城山町	津久井町	相模湖町	1市3町合計	神奈川県計
住居系	74.6%	94.0%	86.1%	94.2%	76.4%	73.4%
商業系	7.1%	2.7%	7.1%	5.8%	6.9%	8.0%
工業系	18.3%	3.4%	6.8%	0.0%	16.7%	18.5%
合 計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

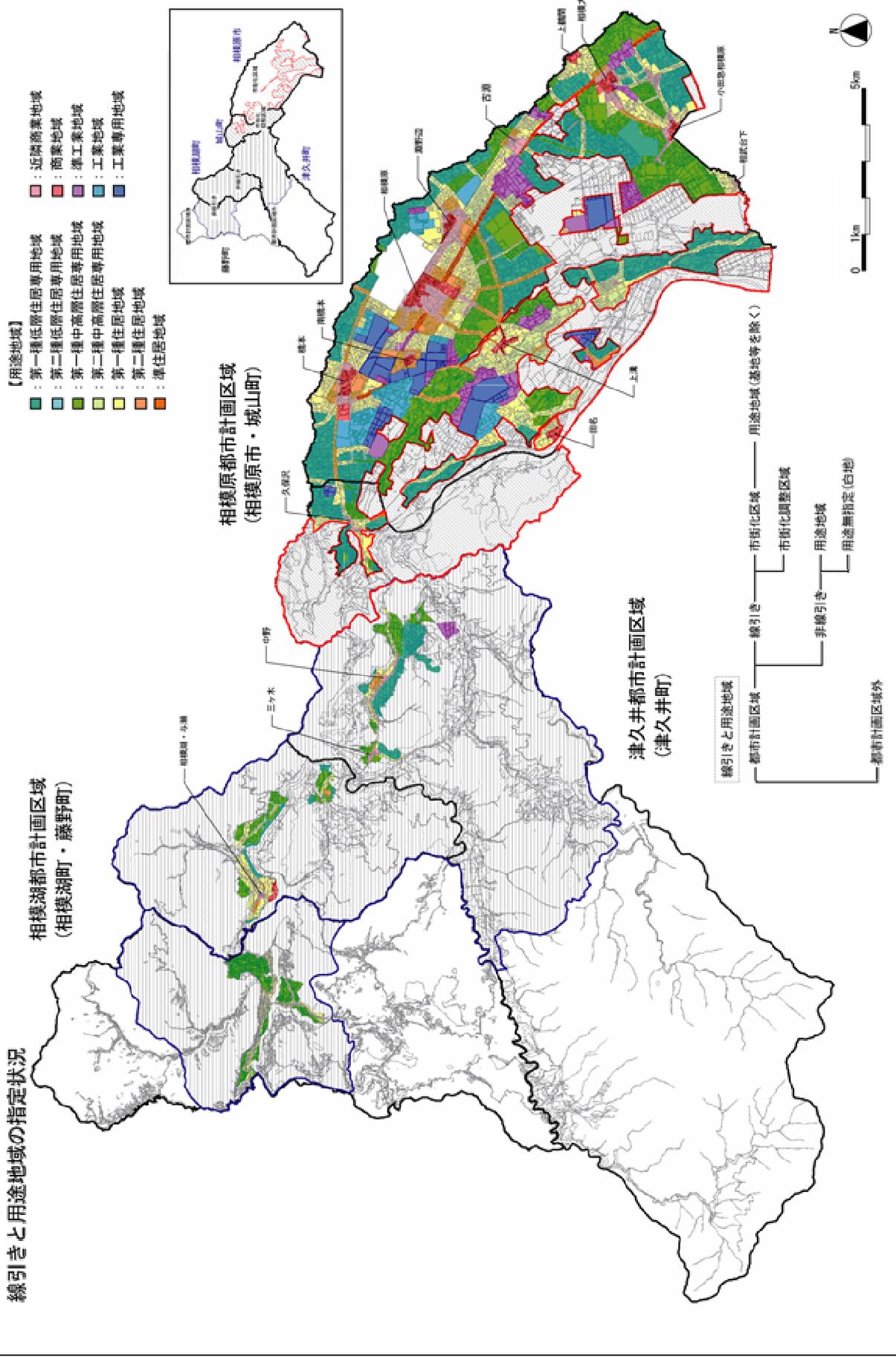
資料：市町村合併に関する調査研究部会中間報告（平成15年）

線引きと用途地域の指定状況

相模湖都市計画区域
(相模湖町・藤野町)

相模原都市計画区域
(相模原市・城山町)

津久井都市計画区域
(津久井町)



②農業地域

市町ごとの農業振興地域の面積を見ると津久井町が 2,000ha と最も大きい面積を占める。市域面積に占める割合を見ると、全体の平均は 15.4%であり、県平均の 21.1%より小さい。1市3町では、城山町が 30.9%と最も多く、相模原市が 8.1%と最も小さい割合となっている。

土地利用の制限が厳しい農用地区域の面積を見ると、相模原市が 321ha と最も大きい面積を有する。市域面積に占める割合で見ると、全体の平均で 2.7%であり、県平均の 4.8%より小さい。城山町が 4.9%で最も多く、津久井町が 1.8%と最も少ない結果となった。

③森林地域

森林に関わる主な法指定地域としては、森林法（及び森林法が規定する地域森林計画）に基づく、国有林、地域森林計画対象民有林、保安林がある。国有林及び地域森林計画対象民有林は指定が重複しないが、保安林はそれらに重複して指定されることがある。

国有林と地域森林計画対象民有林を足し合わせた面積を見ると、1市3町全体では、13,672ha で、面積の 51.8%を占めている。これは、県平均の 37.7%と比べて大きい割合となっている。1市3町単位で見ると、津久井町が 10,036ha（82.1%）と最も多く、相模原市が 344（3.8%）と最も少なかった。

一方で、より土地利用の規制が強くなる保安林の指定を受けている地域の面積は、1市3町全体で見ると 11,162ha（42.3%）であり、県平均の 20.6%より割合が大きい。特に、津久井町が 9,562ha（78.4%）と跳びぬけて大きい面積を有している。

④自然公園地域

本地域における自然公園地域としては、津久井町の南部に広がる丹沢大山国定公園がある。国定公園においては、土地利用の規制の段階に応じて弱い順から第1種～3種地区、特別保護地区が設定され、運用されている。

県立自然公園は、津久井町の県立丹沢大山自然公園、相模湖町の県立陣馬相模湖自然公園の2公園がある。県立自然公園には土地利用の厳しい特別地域と比較的制限がゆるい普通地域があり、特別地域は県立丹沢大山自然公園のみに設定されている。

⑤自然保全地域

本地域における自然環境保全地域としては、城山町の3箇所（城山・城山湖・小倉山の計 226.2ha）と、津久井町の5箇所（茨菰山、志田山、仙洞寺山、城山、青野原の計 501.5ha）と、相模湖町の1箇所（寸沢嵐の 12.8ha）がある。本地域には、土地利用制限がより厳しい特別地区はない。

■農業地域の面積：単位（ha）

区 分	相模原市	城山町	津久井町	相模湖町	1市3町合計	神奈川県計
農業振興地域	731 (8.1%)	615 (30.9%)	2,000 (16.4%)	719 (22.8%)	4,065 (15.4%)	50,874 (21.1%)
農用地区域	321 (3.6%)	97 (4.9%)	217 (1.8%)	69 (2.2%)	704 (2.7%)	11,188 (4.8%)

(※カッコ内の数字はそれぞれの県市町の全面積あたりの割合)

資料：神奈川県土地統計資料集（平成14年3月）

■森林地域：単位（ha）

区 分	相模原市	城山町	津久井町	相模湖町	1市3町合計	神奈川県計
（国有林＋地域森林計画対象民有林）	344 (3.8%)	935 (50.1%)	10,036 (82.1%)	2,357 (74.0%)	13,672 (51.8%)	91,055 (37.7%)
国有林	35 (0.4%)	132 (6.6%)	705 (5.6%)	88 (2.2%)	960 (3.6%)	10,936 (4.5%)
地域森林計画対象民有林	309 (3.4%)	803 (40.4%)	9,331 (76.5%)	2,269 (71.8%)	12,712 (48.2%)	80,119 (33.2%)
保安林	2 (0.0%)	220 (11.1%)	9,562 (78.4%)	1,378 (43.6%)	11,162 (42.3%)	49,684 (20.6%)

(※カッコ内の数字はそれぞれの県市町の全面積あたりの割合)

資料：神奈川県土地統計資料集（平成14年3月）

■自然公園地域：単位（ha）

区 分	相模原市	城山町	津久井町	相模湖町	1市3町合計	神奈川県計
国立公園	0	0	0	0	0	10,375 (4.3%)
国定公園	0	0	6,725 (55.1%)	0	6,725 (25.5%)	25,572 (10.6%)
特別保護地区	0	0	375 (3.1%)	0	375 (1.4%)	1,867 (0.8%)
第1種～3種地区	0	0	6,350 (52.0%)	0	6,350 (24.1%)	25,705 (10.6%)
県立自然公園	0	0	411 (3.4%)	2,033 (64.4%)	2,444 (9.3%)	17,210 (7.1%)
特別地域	0	0	411 (3.4%)	1,426 (45.1%)	1,837 (7.0%)	12,772 (5.2%)
普通地域	0	0	0	607 (19.2%)	607 (2.3%)	4,538 (1.9%)

(※カッコ内の数字はそれぞれの県市町の全面積あたりの割合)

資料：神奈川県土地統計資料集（平成14年3月）

■自然保全地域：単位（ha）

区 分	相模原市	城山町	津久井町	相模湖町	1市3町合計	神奈川県計
自然環境保全地域	0	226.2 (11.4%)	501.5 (4.1%)	12.8 (0.4%)	740.5 (2.8%)	11,215.9 (4.6%)
特別地区	0	0	0	0	0	16.6 (0.0%)

(※カッコ内の数字はそれぞれの県市町の全面積あたりの割合)

資料：神奈川県土地統計資料集（平成14年3月）

(2) 土地利用現況

大区分別の土地利用として1市3町で一番多いものを見ると、相模原市では宅地が約30%であり、他の3町では山林が一番多い割合となっている。津久井町・相模湖町では山林が町域の7割以上を占めているため、宅地などの都市的な土地利用が少ない。

その他特徴的なものを見ると、農地、工業・流通、公共施設、交用地などにおいて、相模原市が他の3町に比べて比較的面積及び割合が大きい。

■ 1市3町の土地利用の現況（大区分）

区 分	相模原市		城山町		津久井町		相模湖町		1市3町合計		神奈川県計	
山林	353.4	3.9%	897.2	45.1%	10,040.8	82.3%	2,332.6	73.8%	13,625.3	51.1%	95,057.4	39.4%
河川・湖	116.8	1.3%	89.4	4.5%	420.4	3.4%	117.5	3.7%	744.2	2.8%	4,976.0	2.1%
公園等	369.2	4.1%	189.8	9.5%	301.9	2.5%	11.5	0.4%	872.7	3.3%	8,357.4	3.5%
農地	1,216.9	13.5%	195.9	9.8%	609.2	5.0%	189.5	6.0%	2,211.8	8.4%	27,678.4	11.5%
宅地	2,791.7	30.9%	190.8	9.6%	349.9	2.9%	115.6	3.7%	3,448.4	13.1%	41,806.3	17.3%
商業・業務	378.1	4.2%	18.7	0.9%	31.9	0.3%	151.6	4.8%	580.4	2.2%	5,805.8	2.4%
工業・流通	866.2	9.6%	34.8	1.7%	59.9	0.5%	33.2	1.1%	994.2	3.8%	12,898.7	5.3%
公共施設	567.6	6.3%	28.2	1.4%	60.5	0.5%	39.1	1.2%	695.5	2.7%	7,663.2	3.2%
交通	997.5	11.0%	84.4	4.2%	143.1	1.2%	71.9	2.3%	1,297.1	4.9%	18,659.1	7.7%
その他	1,383.6	15.3%	260.8	13.1%	186.4	1.5%	96.5	3.1%	1,927.6	7.3%	18,472.2	7.7%
合 計	9,041.0	100.0%	1,990.0	100.0%	12,204.0	100.0%	3,159.0	100.0%	26,397.0	100.0%	241,374.5	100.0%

資料：都市計画基礎調査（H12）

土地利用現況

【凡例】

- : 山林
- : 公園等
- : 河川・湖
- : 農地
- : 宅地
- : 商業・業務
- : 工業・流通
- : 公共施設
- : その他(未利用地・基地等)

