用途地域等の見直しについて

1．概要

用途地域とは、土地利用規制の根幹となる制度であり、住居系、商業系、工業系など、市街地における土地利用の大枠となるもので、本市では、田園住居地域を除く**12種類の用途地域が指定**されています。

用途地域等の全市見直しは、平成8年に都市計画法等の改正に対応するために実施してから、約30年が経過しており、社会情勢の変化や法改正に対応し、本市が目指す都市像である『社会情勢等の変化に柔軟に対応した集約連携型のまち』につなげるため、令和6年8月に策定した**「用途地域等見直しの方針」**に基づき、用途地域等の見直しを行うものです。

今回の見直し内容

①用途地域等の見直し

上記方針における「**【視点2】**住工混在地区における土地利用の誘導」、「**【視点3】**幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導」、「**【視点4】**低層住宅地の魅力と暮らしやすさの向上」に基づく見直し（今回は「視点1」、「視点5」に基づく見直しは行いません。）

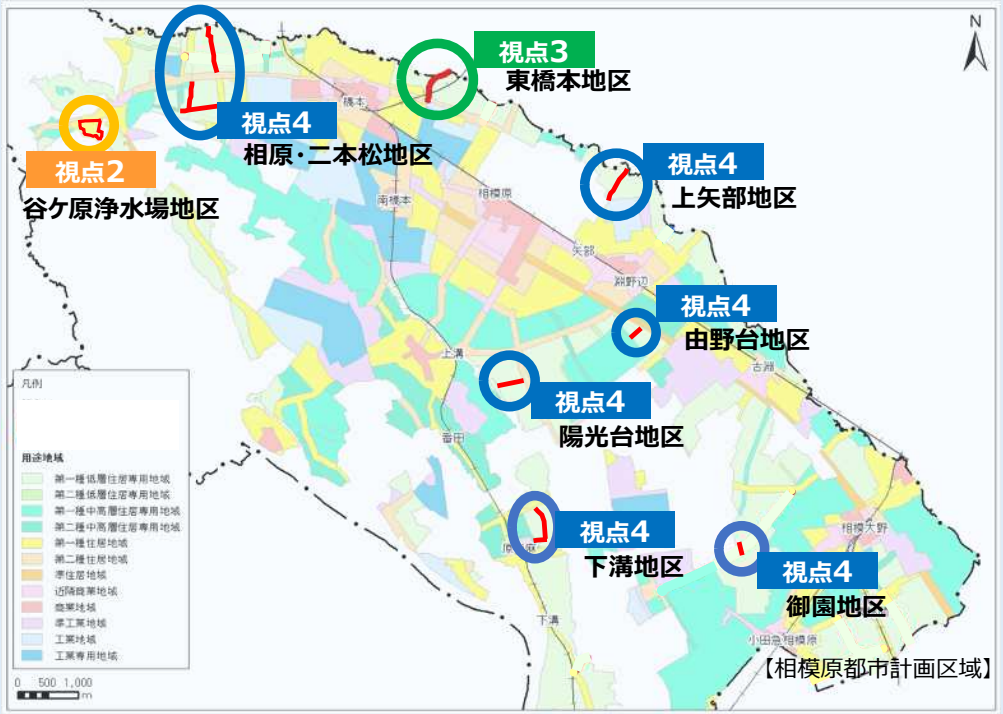
②事務的な見直し

指定基準に適合していない箇所の見直し（防火・準防火地域未指定地区への指定）

2．用途地域等の見直しについて

下記の地区において見直しを行います。**各地区の詳しい範囲は、別添の見直し対象区域図を御確認ください。**

○見直し対象地区（案）



（視点２）住工混在地区における土地利用の誘導

谷ケ原浄水場地区

谷ヶ原浄水場地区は、第一種住居地域が指定され浄水場として土地利用されていますが、指定当初から既存不適格の状態となっており、用途地域と現状の土地利用との乖離が生じています。今後も長期に渡り運営が継続されることから、水道事業を効率的に運営し、将来にわたり市の水需要に対応するため、**「第一種住居地域」から「工業地域」へ見直します。**

また、水道事業の運営に適した土地利用を図るとともに、周辺の住宅地の環境に配慮するため、**地区計画を決定**し、建築物の用途を浄水場の運営に係るものに制限します。

《見直しの内容》

	変更前	変更後
用途地域	**第一種住居地域** 住居の環境を守るための地域で、床面積3,000㎡までの店舗、事務所などが建てられます。（注）	**工業地域** 主に工業の業務の利便の増進を図る地域です。
建ぺい率／容積率	60%／80%	60%／200%
防火・準防火地域	指定なし	指定なし

（注）用途の説明は主な内容であり、詳細は建築基準法令を御確認ください。
また、他の法令や条例等で制限を受ける場合があります。（以降同じ）

（視点３）幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導

東橋本地区
（宮上横山線沿道）

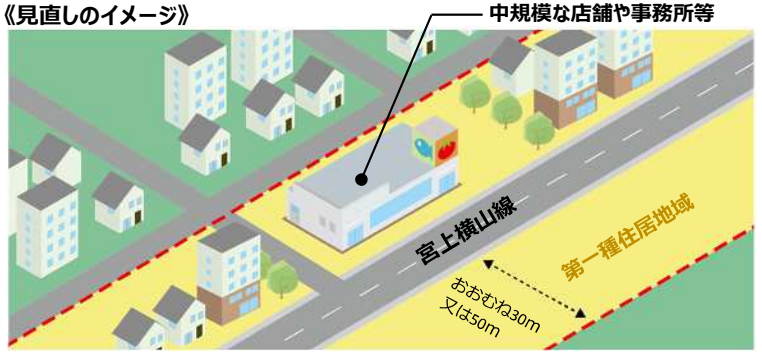
都市計画道路「宮上横山線」は、地域拠点や生活拠点につながる幹線道路であり、交通量が多く、利便性の高いことから、沿道は店舗や事務所等の立地が期待されます。こうした特性を踏まえ、沿道にふさわしい施設の建築を可能とするため、道路境界から概ね30mの範囲を**「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居地域」へ見直します。**

これにより、周辺地域の生活を支えるスーパーなどの中規模な店舗や事務所等の建築が可能となります。

《見直しの内容》

	変更前	変更後
用途地域	**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、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。	**第一種住居地域** 住居の環境を守るための地域で、床面積3,000㎡までの店舗、事務所などが建てられます。
建ぺい率／容積率	50%／80%	60%／200%
防火・準防火地域	指定なし	準防火地域

《見直しのイメージ》



用途地域等の見直しについて

（視点４）低層住宅地の魅力と暮らしやすさの向上

6地区
（①相原・二本松地区
②上矢部地区
③由野台地区
④陽光台地区
⑤下溝地区
⑥御園地区）

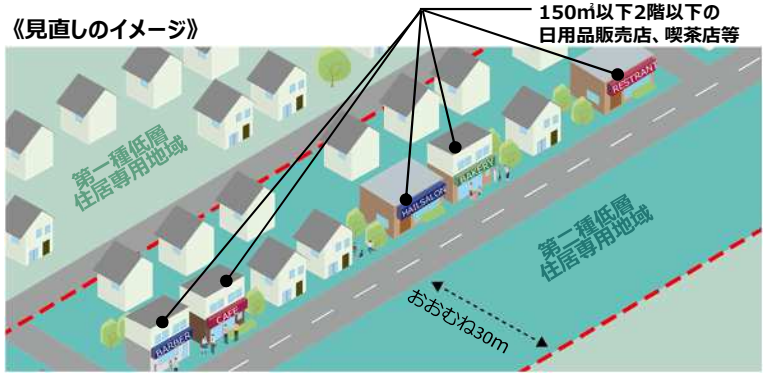
当該地区は、第一種低層住居専用地域として建築規制により良好な住環境の保全が図られてきた一方で、住宅以外の用途が厳しく規制されることから、生活利便性が低い状況にあります。そのため、一定の利便性やまちなかのにぎわいを確保し、低層住宅地の魅力と暮らしやすさを向上させる観点から、一定の幅員以上の道路の境界から概ね30mの範囲を「第一種低層住居専用地域」から「第二種低層住居専用地域」へ見直します。

これにより、周辺の低層住宅地の環境を害さない範囲で、小規模な日用品販売店等の建築が可能となります。

《見直しの内容》

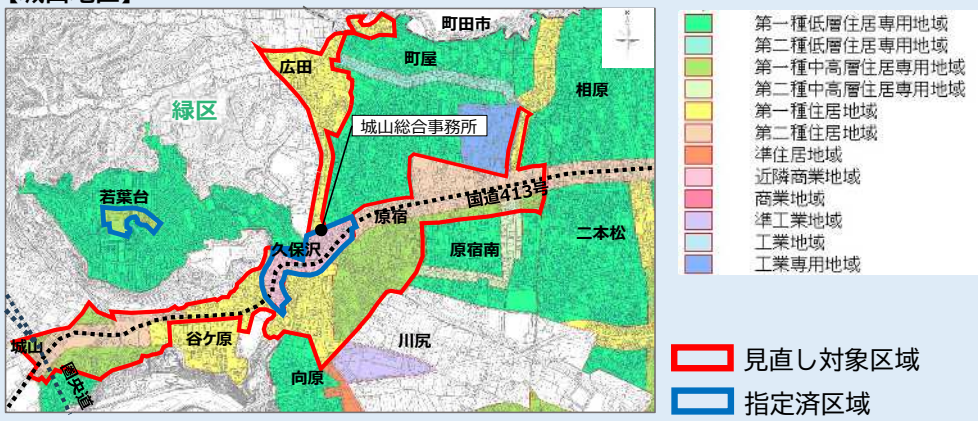
	変更前	変更後
用途地域	**第一種低層住居専用地域** 低層住宅の良好な環境を守るための地域で、小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。	**第二種低層住居専用地域** 主に低層住宅及び小中学校などのほか、床面積150㎡までの一定の店舗などが建てられます。
建ぺい率／容積率	①②⑤:50%／80% ③④⑥:50%／100%	50%／100%
防火指定	①②⑤:指定なし ③④⑥:準防火地域	準防火地域

《見直しのイメージ》



○見直し対象地区（案）

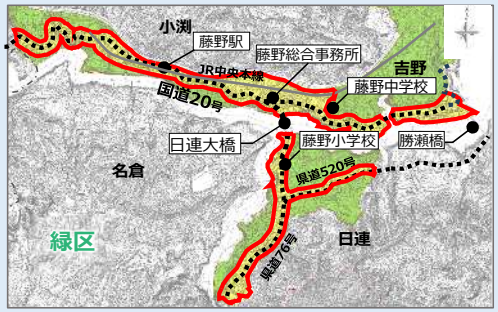
【城山地区】



【相模湖地区】



【藤野町区】



※準防火地域に指定されると、基準に適合しない部分について、すぐに対応する必要はありませんが、今後新たに建築行為等を行う際に、建築物の規模に応じ準防火地域の規制に則した構造とすることが必要となります。

３．事務的な見直し（準防火地域の指定）について

本市では一定規模以上の建物の立地が可能な区域については、火災が発生した場合の被害を抑えるため、防火地域や準防火地域を指定していますが、城山地区、藤野地区、相模湖地区においては、市の「用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準」（以降、「指定基準」といいます。）に該当するものの、一部の地区で未指定となっております。

これらの地区は広範囲で古い木造建築物が多く存在しており、火災時の延焼等により、大規模な被害が発生する恐れがあることから、広域的な視点での防災対策として指定基準等に基づき準防火地域を指定します。

＜準防火地域指定の考え方＞

	概要	指定基準（抜粋）
準防火地域	・主に住宅などが密集している地域に指定	・原則として、工業系用途地域を除く区域のうち容積率200%以上の区域 ・その他、容積率の充足率の高い区域、都市の防災機能の向上に配慮し必要と思われる区域、幹線道路等の沿道

＜与瀬の商業地域について＞

与瀬地区にある県立相模湖公園周辺の商業地域は、**現在、建ぺい率が80%、容積率が400%**であり、市の指定基準では「防火地域」の指定が必要となります。

しかし、当該地区は上位計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「相模原市都市計画マスタープラン」において、周辺の豊かな自然環境を生かした観光商業地として位置づけられており、市の指定基準と照らし合わせ、周辺環境との調和の観点から、容積率を300%へ変更し、併せて準防火地域の指定をすることとします。

