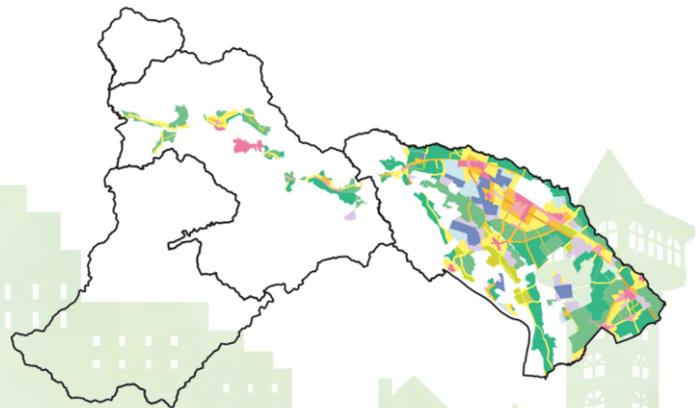


用途地域等見直しの方針

用途地域とは？

用途地域は、土地利用規制の根幹となる制度であり、住居、商業、工業など市街地の土地利用の大枠として13種類が定められています。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促進を図るために定めています。本市では、田園住居地域を除く12種類の用途地域を指定しており、構成割合は住居系が約76%、商業系が約8%、工業系が約16%となっています。



<p>(住居系) ※田園住居地域を除く。 第一種低層住居専用地域 第二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 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域</p>	<p>主に住宅の良好な環境を守るための地域で、種類によって一定の店舗や事務所などが建てられます。</p>
<p>(商業系) 近隣商業地域 商業地域</p>	<p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの主に商業等の業務の利便の増進を図る地域で、住宅や店舗のほかにも工場も建てられます。</p>
<p>(工業系) 準工業地域 工業地域 工業専用地域</p>	<p>主に工業の業務の利便を図る地域で、種類によって一定の店舗や住宅などが建てられます。</p>

1 用途地域等見直しの背景と目的

用途地域等の全市見直しは、平成8(1996)年に都市計画法(昭和43年法律第100号)等の改正に対応するために実施してから、25年以上が経過しています。近年の様々な社会情勢の変化や法改正等に対応し、本市が目指す都市像の実現につなげていくため、用途地域等見直しに向け、方針を策定するものです。

2 基本となる計画と本方針の位置付け

用途地域等見直しの方針は、都市計画マスタープランの「都市づくりの方針」や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を踏まえた「用途地域指定に係る基本方針」及び「用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準」(以下「指定方針等」という。)に則して、用途地域等見直しを行う際の基本的な考え方を示すものです。

持続可能な開発目標 (SDGs) への貢献

用途地域等見直しと関連性が強いSDGs



3 用途地域等見直しの方針

見直しに当たっての基本的な考え方

今回の見直しは、社会情勢の変化、相模原市都市計画マスタープラン及び相模原市立地適正化計画の策定、用途地域への田園住居地域の追加を踏まえ、既に用途地域が指定されている地区を対象に、次に示す5つの視点に基づき行います。

見直しの視点

- 視点1** 拠点形成を通じた活力とにぎわいのある市街地形成
- 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
- 視点5** 田園住居地域指定のあり方の整理

見直しの視点

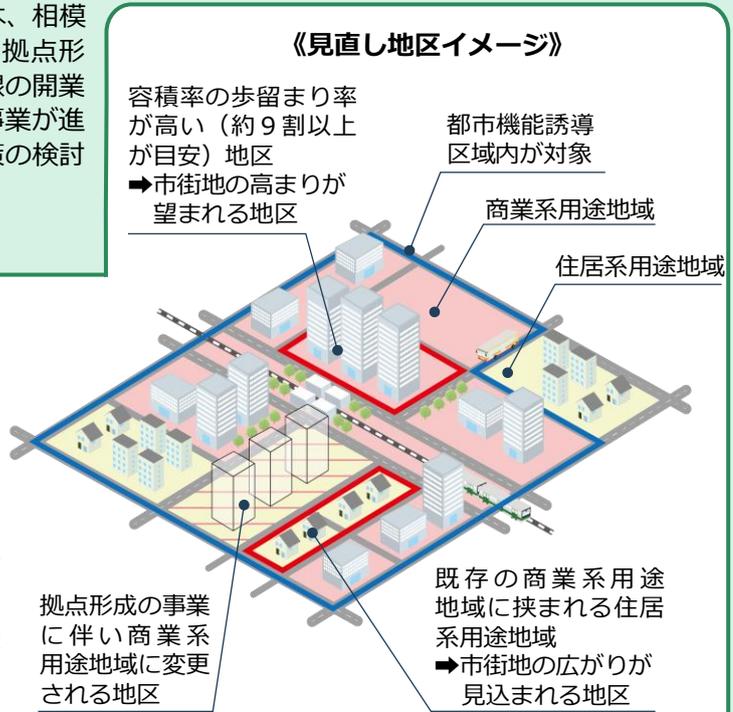
見直しの基本的な考え方を踏まえ、次に示す各視点の見直しの方向性に基づき、用途地域等見直しを行います。また、見直し候補地の抽出は、5年に一度実施する都市計画基礎調査の結果に基づき行います。

視点1 拠点形成を通じた活力とにぎわいのある市街地形成

本市が目指す都市像の実現に向け、橋本、相模原及び相模大野の中心市街地では更なる拠点形成が求められています。リニア中央新幹線の開業等を見据え、広域交流拠点の形成に向け事業が進行しており、土地利用の側面から支援方策の検討が必要となっています。

見直しの方向性

- 市街地の広がりが見込まれる地区については、住民や事業者など地域が主体となり、まちの将来像を共有し、実現に向けた課題を整理の上、地区計画を定めるとともに用途地域の見直しを行います。
- 市街地の高まりが望まれる地区については、住民や事業者など地域が主体となり、まちの高度利用に関する将来像を共有し、実現に向けた課題を整理の上、地区計画を定めるとともに容積率の見直しを行います。



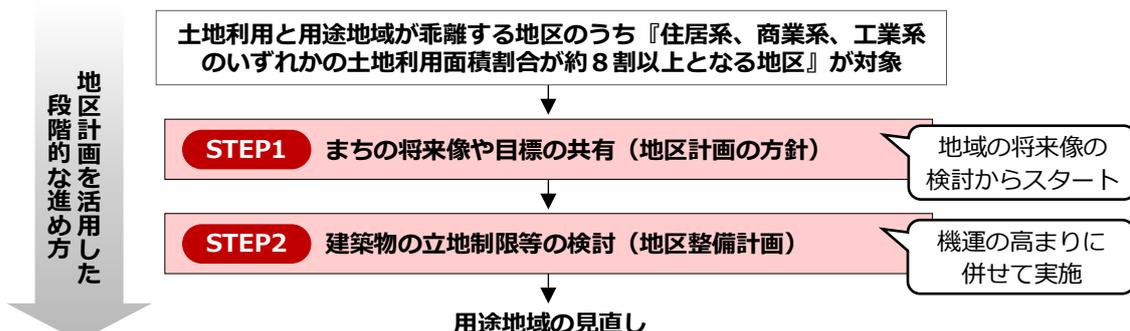
視点2 住工混在地区における土地利用の誘導

近年の社会情勢の変化を背景に、準工業地域・工業地域等において、工場と住宅や商業施設などの混在が進んできており、更なる課題の進行が想定されるため、適切な土地利用の誘導が必要となっています。

見直しの方向性

- 住工混在地区における用途地域の見直しにおいては、工場の操業環境や住環境の確保などが求められ、土地利用の混在状況により用途地域の速やかな見直しが難しいことから、地区計画を活用し、住民や事業者など地域が主体となり、まちの将来像や目標を共有化します。
- 用途地域の見直し機運の高まりに併せて、住民や事業者など地域において、既存不適格建築物の状況などの課題を共有し、建築物の立地制限等について合意を図り、地区計画の目標や方針を踏まえた地区整備計画を定めるとともに、用途地域の見直しを行います。

《見直しの進め方イメージ》



視点3 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導

本市が目指す都市像の実現に向け、拠点間を結ぶ幹線道路等の整備効果を最大限に発揮するための土地利用が求められています。これまで幹線道路である都市計画道路の整備完了後に、沿道にふさわしい用途地域を指定し土地利用を誘導してきましたが、用途地域が従前のままとなっている地区については、沿道にふさわしい用途地域の検討が必要となっています。

見直しの方向性

- 都市計画道路の位置付けや役割を踏まえ、沿道にふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域の見直しを行います。
- 対象となる道路については、道路整備が完了するまでに期間を要することや用地買収における地権者間の公平性確保の観点から、供用開始の見通しが立った段階又は整備完了後に用途地域の見直しを行います。

《見直し地区イメージ》

(沿道土地利用)
・大規模な店舗や事務所、自動車関連施設等の沿道サービス施設等



(対象となる道路)
・中心市街地やその周辺につながる、又は主要幹線道路や幹線道路に位置付けられた4車線以上の道路など
(相模原市都市計画マスタープラン)

(沿道土地利用)
・周辺地域の生活を支えるスーパーなど中規模な店舗や事務所等



(対象となる道路)
・地域拠点や生活拠点につながる、又は幹線道路や地区幹線道路に位置付けられた道路など
(相模原市都市計画マスタープラン)

(沿道土地利用)
・沿道及び背後の住宅地の生活を支えるコンビニエンスストアやドラッグストアなど小規模な店舗



(対象となる道路)
・ケース1及び2以外の道路

視点4 低層住宅地の魅力と暮らしやすさの向上

第一種低層住居専用地域は、用途制限によって良好な住環境の保全が図られてきた一方で、小規模な日用品販売店舗の立地も制限されるため、広範囲に指定されている地区は生活利便性が低い状況にあります。今後更なる高齢化の進行が予測される中では、当該地区でも一定の利便性やまちなかのにぎわいを確保し、集約連携型のまちの実現につなげていくことが必要となっています。

見直しの方向性

- 第一種低層住居専用地域内において、小規模な日用品販売店舗等が立地できるよう幅員9m以上の道路の沿道について、第二種低層住居専用地域へ用途地域の見直しを行います。
- 第一種低層住居専用地域内において、既存住宅街など小規模店舗が路線的に立地している幅員7m以上の道路の沿道について、第二種低層住居専用地域へ用途地域の見直しを行います。

《見直し地区イメージ》



視点5 田園住居地域指定のあり方の整理

本市では、市街化区域内の都市農地の保全や活用を図っているところですが、平成29（2017）年の都市計画法等の改正により、そのための1つの方策となる用途地域（田園住居地域）が新設されました。これを受けて、指定の考え方や条件などの整理が必要となっています。

見直しの方向性

- 引き続き法改正や国の動向等を注視し、制度の見直しが図られるなど、今後、本市において指定の必要性が高まった場合に再度検討を行います。

その他事務的な見直し

● 幹線道路の沿道で路線的に定めた用途地域の見直し

整備済の幹線道路で沿道にふさわしい用途地域が指定された地区において、一部、その後の都市計画変更や拡幅整備等による状況変化に応じた見直しを行っていない地区があるため、都市計画変更やまちづくりの経緯、沿道土地利用への影響、既存不適格建築物の状況等を十分検討の上、必要に応じて見直しを行います。

● 指定方針等と不整合がみられる箇所の見直し

合併前の旧津久井4町の基準により用途地域等が指定された地区の中には、一部、防火地域・準防火地域が未指定の地区や用途地域の隣接条件を満たさない地区があるため、都市計画変更やまちづくりの経緯、既存不適格建築物の状況等を十分検討の上、必要に応じて見直しを行います。

4 用途地域等見直しを行う時期等

用途地域等見直しは、中長期的な視点で定期的に行うことを基本とし、相模原市都市計画マスタープランや相模原市立地適正化計画の策定、国勢調査や都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、おおむね10年ごとを目安に見直しを行います。また、法定事業や法改正等に伴い見直しが必要となる場合は、個別の見直しを必要な時期に行います。