

# 第8回線引き見直しにおける基本方針

令和6年8月

相模原市

## 目次

I 第8回線引き見直しに当たって.....	1
1 はじめに.....	2
2 第8回線引き見直しにおいて考慮する事項.....	3
II 区域区分の方針.....	9
1 趣旨.....	10
2 基本的な考え方.....	10
3 区域区分の方針.....	12
III 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.....	13
1 趣旨.....	14
2 見直しの目標年次.....	14
3 整開保等の見直しの基本的な考え方.....	14
4 土地利用に関する考え方.....	18
IV 区域区分の見直しに当たっての基本的な考え方.....	20
1 趣旨.....	21
2 区域区分の見直しの視点.....	21
3 基本的な考え方.....	21
V 区域区分の基準.....	23
1 趣旨.....	24
2 区域区分の変更に当たっての基本的基準.....	24
・おわりに	

# I 第8回線引き見直しに当たって

## 1 はじめに

本市は、平成18年から19年まで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の内陸工業都市としての一面や、東京や横浜のベッドタウン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ている。また、リニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）（以下「リニア駅」という。）の設置や、相模総合補給廠の一部返還地におけるまちづくりなど、市域のみならず周辺エリアにも大きな影響を与える大規模プロジェクトが進捗しつつある一方で、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。

近年では、人口減少・超高齢化の進行、それに伴う環境の変化など本市を取り巻く状況が大きく変わってきており、都市の拡大を前提としたまちづくりから集約連携型まちづくりへの転換期を迎えている。加えて、東日本大震災、令和元年東日本台風、令和6年能登半島地震等の頻発・激甚化する災害に備えたまちづくりを進める必要がある。

このような社会情勢の変化に対応し、大規模プロジェクトや地域の課題の解決に着実に取り組み、「未来へつなぐさがみはらプラン～相模原市総合計画～」（以下「相模原市総合計画」という。）に示す将来像である「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」を実現することで、首都圏南西部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（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第7条の規定により定めるもので、神奈川県内では昭和45年の当初決定以来これまで7回にわたり見直しがされてきた。

線引き見直しは、人口や産業などおおむね10年後の将来予測を基に、区域区分をはじめ都市計画の目標等を定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等について見直すもので、まちづくりの根幹をなすものである。

変化する社会情勢に対応し、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>

### 第8回線引き見直し 基本方針

区域区分の方針

整開保等の見直しに  
当たっての基本的な  
考え方

区域区分の見直しに  
当たっての基本的な  
考え方及び基準

## 2 第8回線引き見直しにおいて考慮する事項

### (1) 人口減少・超高齢社会への対応

国全体で人口減少が進行する中、本市における人口の推移について、これまで人口増加が続いており、令和2(2020)年時点の人口は725,493人であるが、今後は、令和7(2025)年の728,042人をピークに、減少に転じると予測されている。

相模原都市計画区域については、令和7(2025)年頃までは上昇傾向であるが、その後は減少が予測され、相模湖津久井都市計画区域では既に人口減少期が到来しており、今後も人口減少が進むと予測されている。

また、全人口に対する65歳以上の人口の割合(以下「高齢化率」という。)の推移について、本市における令和2(2020)年時点の高齢化率は約26%であり、今後も増加の一途をたどり、特に、相模湖津久井都市計画区域においては、令和17(2035)年には高齢化率が50%を超えると予測されている。

こうしたことから、本市では、人口減少、超高齢化の進行など、様々な社会情勢の変化に対応し、持続可能なまちづくりを実現するため、令和2年3月に相模原市都市計画マスタープラン(以下「都市計画マスタープラン」という。)及び相模原市立地適正化計画を策定し、「社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまち(\*1)」を、目指すべき都市像として対応している。

なお、上位計画である相模原市総合計画において各施策とSDGs(\*2)の結び付きを記載し、持続可能な都市づくりへの取組を進めている。

人口減少、超高齢社会の到来や、それに伴う環境の変化や様々な課題など、本市を取り巻く状況が大きく変わってきており、都市の拡大を前提としたまちづくりから集約連携型まちづくりへの転換期を迎えている。

### (2) 頻発・激甚化する災害への対応

阪神・淡路大震災、東日本大震災、令和元年東日本台風、令和6年能登半島地震での甚大な被害や、地球温暖化による気候変動が進行する中で増加する土砂災害やゲリラ豪雨、雪害、火災など、様々な災害リスクに対する「備え」が求められている。

国の動向としては、法及び都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)の改正によって、災害ハザードエリアの開発許可抑制や、立地適正化計画の強化等がなされている。

また、国土強靱化の取組を実効性のあるものとするために、強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法(平成25年法律第95号)第13条に基づく「相模原市国土強靱化地域計画」を令和3年に策定し、「起きてはならない最悪の事態(リスクシナリオ)」を回避するための必要な取組の方向性を定め、国や民間事業者等との連携や協力を得ながら、災害リスクを減らすための事前防災・減災と迅速な復旧・復興に資する施策を総合的に推進している。

頻発・激甚化する災害対応という時代背景の中で、災害レッドゾーンを市街化区域から市街化調整区域にするなど危険なエリアの土地利用を抑制していく考えや、将来的に都市的土地利用を行う見込みのない未利用地を市街化区域から市街化調整区域へ変えて

いくなど、よりコンパクトなまちへの検討が求められている。

### (3) 地域特性をいかしたまちづくり

本市は、かつては内陸工業都市として、また東京や横浜のベッドタウンとして発展を遂げ、その後旧津久井4町との合併により、豊かな水源地域も市域に含むこととなった。

さらに、市内には7つの大学・短期大学や宇宙航空研究開発機構（JAXA）の相模原キャンパスが立地し、年間100万人以上が訪れるレジャー施設や活力ある民間企業も多数存在する。

これらの多様な人的物的資源を有機的に活用し、リニア駅設置による交通利便性の向上をいかして市域全体の魅力を高め、「人や企業に選ばれるまちづくり」を進めることや、神奈川県央地域について「さがみロボット産業特区」としての指定を受けていることなど、首都圏の成長を牽引する産業交流拠点としての発展が期待されている。

相模原愛川インターチェンジ周辺地区においては、産業用地の整備等による新たな拠点の形成の推進が求められており、本市の基幹産業である製造業を中心とした産業基盤の更なる強化を図り、雇用の促進など持続可能な都市経営の実現に取り組む必要がある。

また、少子高齢化社会において、様々な産業を変革し、新しい付加価値を創出するロボット、AI(\*3)、IoT(\*4)などの技術革新を効果的に活用する新しい社会経済システムの構築が求められている。

さらに、リニア駅が橋本駅南口に設置されることや、相模原駅北口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、市域だけでなく首都圏南西部全体に影響を与える大規模プロジェクトが進行中である。

これらの事業の効果を最大限にいかし、これまでの相模原市の特性に加え、リニア中央新幹線の開業による三大都市圏を結ぶ日本中央回廊の形成の一翼を担う地区としてふさわしい「産業の活力と賑わいがあふれる交流拠点」や首都圏南西部における広域交流拠点都市の形成を目指すことが、地域全体の発展のために求められている。

また、相模湖津久井都市計画区域については、移住・定住促進、市民生活の安全・安心の確保、地域づくりの担い手の確保、観光振興などを通じて地域の活性化や地域コミュニティの維持を図ることが重要である。特に、相模湖、津久井湖、宮ヶ瀬湖などの湖を擁し、これらで県内の上水道の6割を占める重要な水源地域であることから、自然環境の保全が求められている。

このように、人口や産業が集積し都市基盤の整備も充実して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相模湖津久井都市計画区域が存在し、これら対照的な特性を持つ区域を一つの市域として抱える本市では、それぞれの区域の個性をいかしつつ市域全体としての発展を図るための検討が必要である。

### (4) 脱炭素への取組

人口減少、超高齢化の進行とともに、都市の特性に応じた多様な都市機能の集積が求められ、多くの市民が暮らしやすい都市構造への転換が必要となっている。

本市においては、東京や横浜のベッドタウンとして発展し、工場誘致による経済成長を経験した結果、市街地が郊外に拡散傾向にあるが、人口減少社会の到来とともに、市全体として集約連携型まちづくりへの転換に向けたより一層の推進が必要となっている。

さらに、地球温暖化による気候変動、感染症リスクの増大、災害の頻発・激甚化、農林畜産業への影響など、脱炭素社会への取組が急務となっており、相模原市も「未来へSwitch!ゼロカーボンさがみはら」を掲げ、令和32（2050）年の二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すことを表明し、脱炭素の取組を推進している。

これらの動向を踏まえ、都市づくりの分野にも脱炭素の考え方を取り入れることが求められている。

## （5）自然環境の活用・共生、グリーンインフラへの取組

グリーンインフラ(\*5)は、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進めるという考え方である。

気候変動に伴う自然災害の頻発・激甚化、人口減少・超高齢化の進行に伴う低未利用地の増加、地域コミュニティの消失など、様々な課題解決が急務となっており、これらの課題に対応するため、グリーンインフラは複数の地域課題の同時解決にアプローチする手法として期待されている。

さらに、国の動向を踏まえると、脱炭素社会への移行が求められており、これに対応するため、本市においても自然環境の活用・共生、グリーンインフラへの取組を通じて、持続可能な社会の実現に向けた都市づくりを進めていくことが求められている。

## （6）新技術・デジタルデータを用いたまちづくり

新技術とデジタルデータの活用は、まちづくりの新たな可能性を開くとともに、都市の課題解決に対する新たなアプローチを提供する。

これまでの情報社会（Society 4.0）(\*6)では知識や情報が共有されず、分野横断的な連携が不十分であるという問題があったが、Society 5.0 (\*7)で実現する社会は、IoTで全ての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有される社会である。

AIによるロボットや自動走行車などの技術で、少子高齢化、地方の過疎化、貧富の格差などの課題を克服し、社会の変革（イノベーション）を通じて、希望の持てる社会、世代を超えて互いに尊重し合える社会、一人ひとりが快適で活躍できる社会となる。

AIやIoTの導入により、データの取得や分析が容易になり、都市計画の深度や都市サービスの充実度を向上させることが可能となる。また、新型コロナウイルス感染症の影響で進行したデジタル化の波は、働き方や生活様式の変化をもたらし、都市の形成に新たな影響を与えている。

国土交通省の「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性の検討について」によれば、人や機能の集積を目指す都市の重要性は変わらず、国際競争力の強化やウォーカブルなまちづくり、集約連携型まちづくり、スマートシティ(\*8)の推進は引き続き重

要であるとされている。

これらの動向を踏まえ、新技術とデジタルデータを活用したまちづくりに取り組むべきである。これにより、都市の持続可能性を高め、市民の生活を向上させることが可能となる。

## (7) 持続可能な都市経営

本市では、人口減少と超高齢化が進行する中で、社会保障給付の増大、市が維持管理を行う公共建築物、道路・橋りょう等の土木構造物や下水道等（以下「公共施設等」という。）の改修・更新費用の増大が予想されている。これらの課題に対応するためには、持続可能な都市経営を視野に入れた長期的な取組が必要となる。

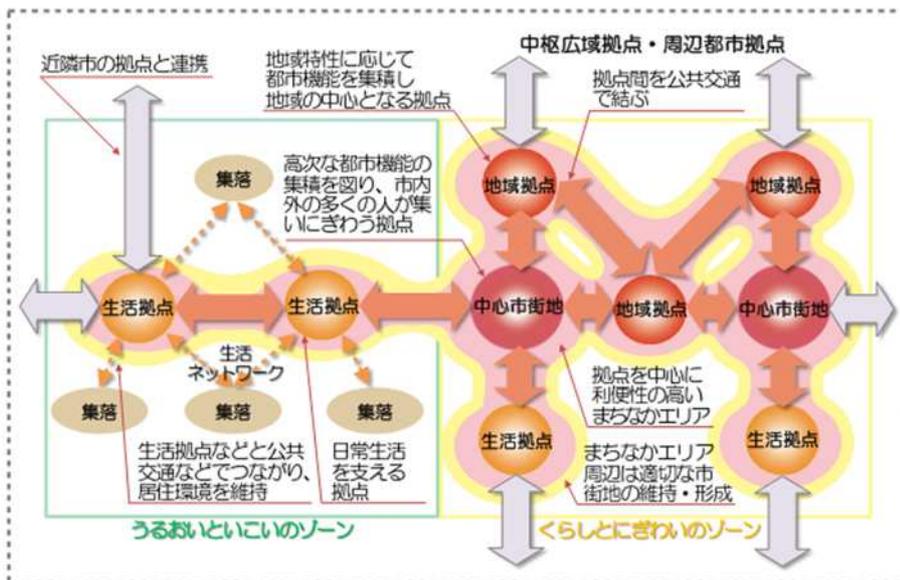
また、これらの公共施設等の維持管理や長寿命化については、財政状況や市民ニーズの多様化を考慮する必要がある。特に、老朽化した公共施設等の割合が増加する中で、維持管理費の確保や人口減少に伴う管理者不足が問題となっている。

このような状況を踏まえ、既存ストックの効率的な維持管理や有効活用、民間委託やエリアマネジメントなどの新たな管理方法への転換が求められている。

これらの課題に対応するためには、新たな都市経営の視点が必要となり、具体的には、前述のデジタル化や新技術の活用、脱炭素社会への取組、自然環境の活用・共生、グリーンインフラの推進などを考慮に入れた都市経営が求められている。

### \*1：集約連携型のまち

市内外の多くの人が集いにぎわう中心市街地、利便性の高い日常生活を送るための商業・サービスなどの機能が集積する地域拠点、更には身近な生活拠点など、拠点ごとの機能に応じた位置付けを行い、拠点間を容易に移動可能とするような公共交通等で結ぶ都市構造を実現することで、市民がそれぞれのライフスタイルに応じた多様な住まい方を持続できるまち



【集約連携型のまちの実現のための拠点とエリア形成の概念図】「相模原市立地適正化計画」より

\*2 : SDGs

持続可能な開発目標 (SDGs) は、平成 27 (2015) 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された平成 28 (2016) 年から令和 12 (2030) 年までの国際目標。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための 17 のゴールから構成され、地球上の誰一人として取り残さない (leave no one behind) ことを誓っている。



資料) 国際連合広報センター

\*3 : AI (=Artificial Intelligence)

人工知能のこと。

\*4 : IoT (=Internet of Things)

自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出す。

\*5 : グリーンインフラ

グリーンインフラは、米国で発案された社会資本整備手法で、自然環境が有する多様な機能をインフラ整備に活用するという考え方を基本としており、欧米を中心に取組が進められてきた。

国内では、国土形成計画 (平成 27 年 8 月閣議決定) において、「社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能 (生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等) を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。」と整理され、グリーンインフラに関する取組を推進することにより、「国土の適切な管理」、「安心・安全で持続可能な国土」、「人口減少・高齢化等に対応した持続可能な地域社会の形成」への対応が可能と考えられている。

\*6 : Society 4.0

情報社会。インターネットにアクセスして、情報を得ることができる社会

\*7 : Society 5.0

サイバー空間 (仮想空間) とフィジカル空間 (現実空間) を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会。

狩猟社会 (Society 1.0)、農耕社会 (Society 2.0)、工業社会 (Society 3.0)、情報社会 (Society 4.0) に続く、新たな社会を指すもので、第 5 期科学技術基本計画 (内閣府:平成 28~平成 32 年度) において我が国が目指すべき未来社会の姿として初めて提唱された。

\*8：スマートシティ

スマートシティは、ICT（情報通信技術＝Information and Communication Technology）等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）の高度化により、都市や地域の抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける、持続可能な都市や地域であり、Society 5.0の先行的な実現の場と定義されている。

## Ⅱ 区域区分の方針

## 1 趣旨

区域区分については、法第7条第1項において、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることができるとしている。

本市は、平成18年から19年までにかけての旧津久井4町との合併を経て、現在の市域を形成しているが、第6回線引き見直しでは、3つの都市計画区域を1つの都市計画区域に再編し線引きする（区域区分を定める）案を各種説明会において提案したところ、津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域の住民をはじめ、市民の方々の理解を更に得る必要があったことなどにより、結果として、相模原都市計画区域のみ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線引きを延期し、非線引きの都市計画区域としたところである。

その後、第7回線引き見直しにおいて引き続き検討を行い、津久井都市計画区域と相模湖都市計画区域を統合し、非線引きの相模湖津久井都市計画区域とし、相模原都市計画区域は線引き都市計画区域として見直しを実施した。

第8回線引き見直しにおいても、本市の区域区分の方針について、人口や開発動向等を踏まえ検討を行ったものである。

## 2 基本的な考え方

相模原都市計画区域については、首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第4項に規定する近郊整備地帯に指定されていることから、法第7条第1項第1号により区域区分を定める必要がある。

一方、相模湖津久井都市計画区域については、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第3条において、法第7条第1項第2号における区域区分を定めるべき都市計画区域から除かれることから、線引き見直しごとに区域区分の決定の有無を判断する必要があるため、区域区分の必要性の検証を行った。

区域区分の必要性を判断する視点においては、国土交通省の都市計画運用指針に基づき、「(1) 市街地の拡大の可能性」、「(2) 良好な環境を有する市街地の形成」、「(3) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮」の3つの視点からの検証を行った。

### (1) 市街地の拡大の可能性について

相模湖津久井都市計画区域の市街地の拡大の可能性についてまとめると、次のとおりである。

- ・人口は、既に減少傾向であり、今後も更に減少が続く見込みである。
- ・高齢化率は、令和17（2035）年には50%を超える見込みである。
- ・開発動向については、開発許可件数が過去10年間で年間1～7件で推移し、開発圧力は低い状況にある。
- ・面積は、減少傾向で推移し、令和2年度時点で、人口集中地区（DID）が消滅した。
- ・産業規模は、工業系は横ばい傾向となっており、商業系は減少傾向の状況である。

- ・大規模プロジェクトは、リニア車両基地の建設が計画されているものの、市街地の拡大に影響を及ぼすことは考えにくい。

以上のことから、人口は既に減少傾向にあり、産業規模は今後の大きな増加が見込まれないため、市街地周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性は低いと結論付けた。

## (2) 良好な環境を有する市街地の形成について

相模湖津久井都市計画区域における良好な環境を有する市街地の形成についてまとめると、次のとおりである。

- ・地形：急峻な地形に挟まれた河川沿いの丘陵地等に限定して市街地が形成されている。
- ・土地利用構成：都市的土地利用の集積性・成長性はともに低い。
- ・未利用地：都市的土地利用に大幅に転換されるおそれはない。
- ・交通、道路、下水道：インフラは用途地域を中心に整備されている。

以上のことから、地形的制約などにより既存の市街地は一定の範囲に限定されており、公共施設も比較的整備されていることから、区域区分により都市的土地利用の拡散を制限する必要性は低いと結論付けた。

## (3) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮について

相模湖津久井都市計画区域における、緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮についてまとめると、次のとおりである。

- ・自然環境保全：山林の大部分については、自然公園、自然環境保全地域、保安林等の土地利用規制があり、優良農地については、農業振興地域、農用地区域が指定されている。市街地縁辺部の自然資源は、開発のおそれの少ない山岳地である。
- ・災害規制：各種の個別法令による土地利用規制がされている。
- ・地理的条件：既存市街地や既存集落を取り囲むように、優れた自然環境を有する丘陵地が存在する。

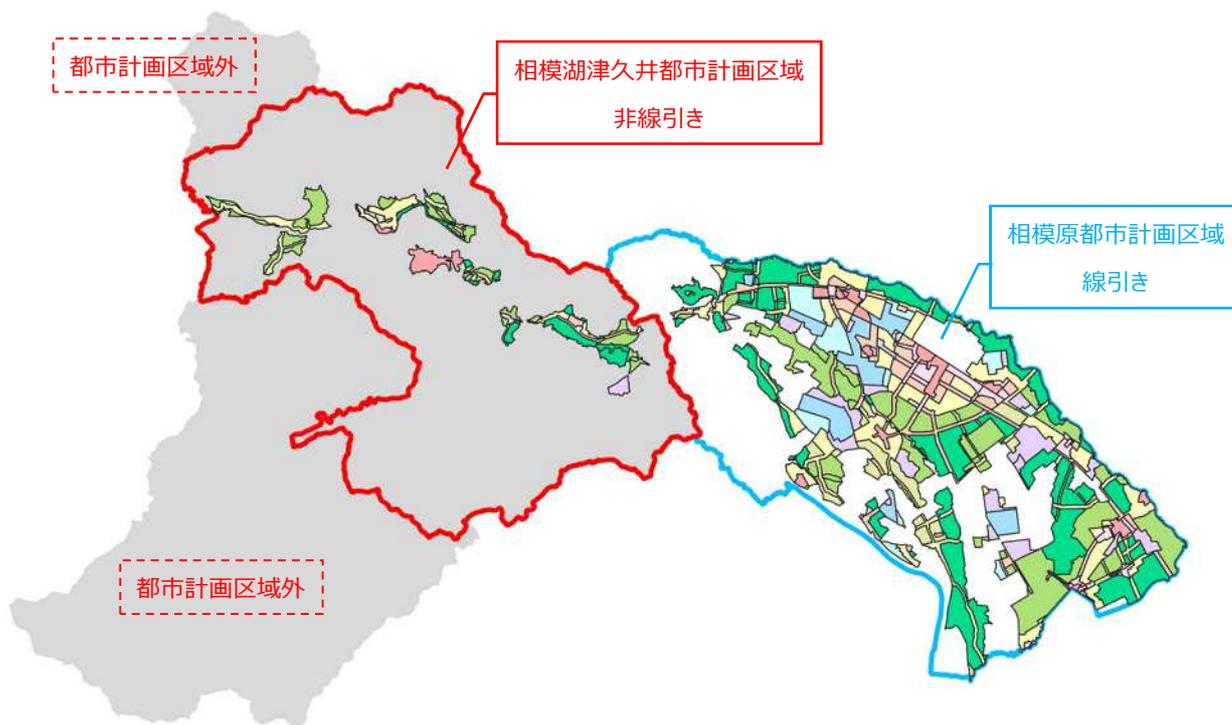
以上のことから、市街地周辺部の自然環境保全については、地形的に開発が困難な場合が多く、また、自然環境保全地域、保安林や農業振興地域の指定等による保全策もとられており、区域区分による積極的な保全の必要性は低いと結論付けた。

上記(1)から(3)までを踏まえ、区域区分の必要性は低いと位置付け、結論として、相模湖津久井都市計画区域は引き続き非線引き都市計画区域とする。

### 3 区域区分の方針

- (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) 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。

#### < 区域区分の方針 >



※白色は市街化調整区域

都市計画区域については、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。

**Ⅲ 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

「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。）は、法第6条の2の規定に基づき、都市の人口・産業の動向を踏まえその将来像を示す都市計画の基本的な方針である。

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」と併せて、都市再開発法（昭和44年法律第38号）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（昭和50年法律第67号）の規定による「住宅市街地の開発整備の方針」を法第7条の2の規定に基づき適切に定める必要がある。

本市においては、人口減少社会の到来や超高齢化の進行、頻発・激甚化する災害、社会経済情勢、産業構造の変化や大規模プロジェクトの動向等に対応し、市全体で発展する持続可能な都市づくりを進めることが必要である。

こうしたことから、「整開保」、「都市再開発の方針」及び「住宅市街地の開発整備の方針」（以下「整開保等」という。）の見直しに当たり、これら都市計画における方針を定める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、令和17（2035）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な考え方

### （1）整開保等の見直しの視点

本市は、都市部である相模原都市計画区域と、中山間地域である相模湖津久井都市計画区域という現況特性が対照的な2つの都市計画区域が存在しているが、これらの都市計画区域の特性をいかしつつ、市全体が持続的に発展していくことが必要である。

人口減少や超高齢社会への直面、AI、IoTといった先端技術の急速な発展、リニア中央新幹線の整備に伴う経済・交流圏域の拡大等による暮らしや働き方の変化といった社会の変化に対応し、人、自然、産業、文化などの地域資源をいかし、快適で活力のある、住み続けたいと思えるまちを実現するため、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、相模原市総合計画に掲げる「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」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。

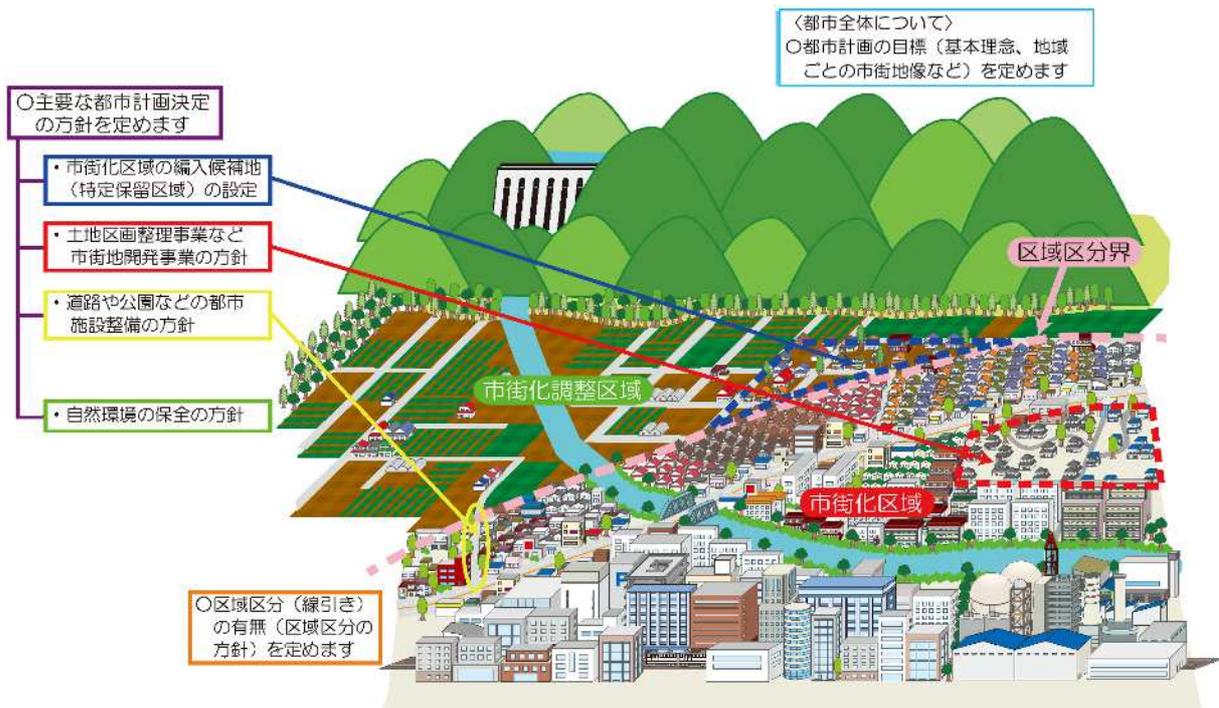
第7回の線引き見直しにおける「整開保」の策定に当たっては、相模原都市計画区域と相模湖津久井都市計画区域の2つの都市計画区域において、各々の区域の特性をいかしつつ、相互に連携を図っていく必要があることから、2つの都市計画区域の「整開保」を一つに集約することとした。

以上の状況を踏まえ、今回の見直しに当たっても、第7回の見直しの考え方をおおむね踏襲しつつ、人口減少・超高齢社会の到来や、頻発・激甚化する自然災害など、変化す

る社会情勢に対応した見直しを行うものである。

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、ここで示す基本的な考え方や方向性に準じて取り扱うこととする。

「整開保等」の見直しに当たっては、相模原市総合計画、都市計画マスタープラン及び関連する各部門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

「整開保等」の策定に関し、前述の「第8回線引きにおいて考慮すべき事項」を踏まえ、本市の現状や課題に対応するものとして、次のア、イ、ウの3項目について基本的な考え方を示す。

### ア 集約連携型まちづくりの実現に向けた都市づくり

(ア) 本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、持続可能なまちづくりの実現に当たっては、長期的な視点に立って都市機能を集約すべき拠点等を明示した「相模原市立地適正化計画」を一層推進する。

(イ) 中心市街地、地域拠点については、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化に対応し、にぎわい、利便性を維持するため、鉄道駅周辺の立地の利点をいかし、更なる都市機能を誘導するまちづくりを推進する。

(ウ) 中山間地域における「生活拠点」については、利便性が維持される居住地形成のために、鉄道駅、バスターミナル周辺の立地をいかした都市機能の集積、地域コミュニティの活力の維持・形成など、地域の様々な個性や魅力をいかす市民が主体のまちづ

くりを推進する。

- (エ) 緑住集落地区などの「集落エリア」については、自然環境の保全や地域コミュニティのつながりを重視したまちづくりを推進する。
- (オ) 生活圏域を支える公共交通網の形成を強化するため、公共交通沿線の人口の維持や、拠点間・生活圏域内における交通ネットワークの形成を一層推進するとともに、ファースト・ラストワンマイル (\*9) の課題解決の取組を推進する。
- (カ) 今後、空き家・空き地の増加に伴う都市のスポンジ化対策として、空き家等の利活用を推進する取組に加え、中長期的な時間軸を持ちながら、段階的に発生する空き地等の低未利用地を緑地・農地等のグリーンインフラとして活用する取組を推進する。
- (キ) 令和32（2050）年の脱炭素社会の実現に向け、都市機能の集約による公共交通利用の促進やエネルギーの効率利用など、CO2削減に向けた取組を推進する。

#### イ 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

- (ア) 災害に強い都市基盤づくりに向けて、防災対策の拠点となる公共施設の安全性を確保し、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対策を進めるとともに、進展するデジタル技術を用いた災害リスクの評価・分析を進める。
- (イ) 雨水貯留浸透等の機能を有するグリーンインフラは、災害リスクの軽減、被害拡大の緩和に寄与することから、緑地や農地等を更に積極的に保全し活用していく。
- (ウ) 施設整備（ハード面）や避難対策（ソフト面）などの取組に加えて、土地利用の面からも、防災・減災に対する具体的な取組を進めるため、都市的土地利用を行う見通しがない災害レッドゾーンを含む市街化区域のエリアについては、市街化調整区域へ編入することを検討する。

#### ウ 市全体で発展する持続可能な都市づくり

- (ア) 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」の形成に当たっては、商業・業務施設、教育・医療機能など多様な都市機能の集積を推進するとともに、多様な交通手段をいかした買い物・文化・娯楽等により人びとが交流する魅力ある先進的なまちづくりを進める。
- (イ) 産業用地の創出、企業誘致の推進のため、相模原愛川インターチェンジ周辺のまちづくりでは、土地区画整理事業等の着実な推進をするとともに、特区等を活用した規制緩和や立地支援等の取組を進める。大規模集客施設、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、適正な誘導を行う。
- (ウ) 市全体の人口が今後数年のうちに減少に転じると見込まれる中であっては、集約連携型まちづくりの実現に寄与する区域を優先し、災害ハザードエリアを考慮しながら、新市街地の創出を図る。
- (エ) 人口減少・超高齢社会において、様々な産業分野の成長や新産業の創出の促進により新たな雇用を生み出すなど、経済発展をもたらすと期待できる AI や IoT などの先端技術を活用したスマートシティの考え方に基づくまちづくりを推進する。
- (オ) 都市部と中山間地域が連携・交流し、それぞれが持つ多様な魅力を更に高めるため、

道路ネットワークの強化や公共交通ネットワークの一層の充実を図る。

- (カ) 緑や水資源などの自然環境を守り、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、人々の身体面・精神面での健康増進やコミュニティの結束・強化等を図るウェルビーイング (Well-being) (\*10) の向上する持続可能な社会を作るため、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興など多面的な機能を有する緑地等を適切に整備・保全する。
- (キ) 生産年齢人口の減少、社会保障費の増加、公共施設の老朽化への対応などにより、本市の財政は引き続き厳しいことが見込まれる状況にあることから、集約連携型まちづくりの推進とともに、公共施設の適正配置の推進や効率的な維持管理等を一層推進する。

\*9：ファースト・ラストワンマイル

ファーストワンマイルとは最初の1マイル、ラストワンマイルとは最後の1マイルとなるが、距離的な意味ではなく、例えば、買い物や通院などにおいて、身近な移動が困難な高齢者等が公共交通機関を利用するに当たり、自宅から最寄りの駅やバス停までに移動する区間や手段等を意味するもの。

\*10：ウェルビーイング (Well-being)

個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好で満たされた状態にあることを意味する概念。

1946年に世界保健機関 (WHO) が定めた「WHO 憲章」の前文では、well-being という言葉を用いて「健康 (Health)」の定義を次のように示している。

“Health is a state of complete physical, mental and social well-being and not merely the absence of disease or infirmity.” (《訳》 “健康とは、病気ではないとか、弱っていないということではなく、肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが良好で満たされた状態にあることをいう。)”

近年では、実感としての幸せ、心の豊かさなどを表す言葉として、国内外で注目が高まっている。

## 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、市域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、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、集約連携型まちづくりの実現に向けた土地利用を図る。

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、市街地にまとも存在する緑地、農地については、グリーンインフラとしての機能も期待されることから、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、ウェルビーイング (well-being) の向上、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。

さらに、市街地の地域特性に応じたきめ細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、都市の脱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、災害リスクの高い災害レッドゾーンについては、必要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と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地域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の抑制という市街化調整区域の位置付けの範囲内で、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、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、集約連携型まちづくりの実現に向けた土地利用を図る。

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、自然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、必要性や妥当性を十分に勘案した上で用途地域を見直し、必要に応じて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、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（平成8年神奈川県条例第10号）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、必要に応じ、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。

## IV 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、市街地における良好な環境の確保、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、持続可能なまちづくりを実現するため、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

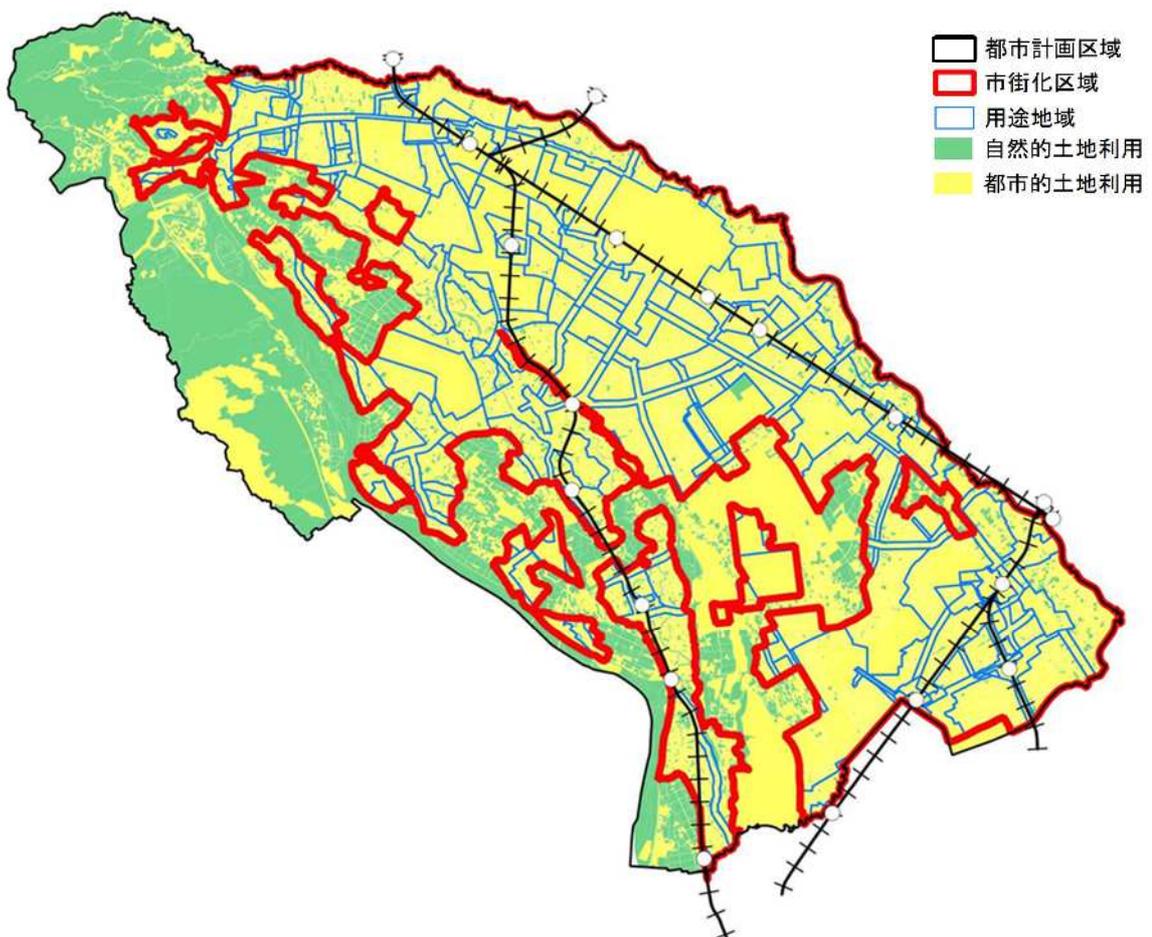
相模原市総合計画及び都市計画マスタープラン等の基本的な方針並びに都市計画基礎調査の結果等を勘案するとともに、人口減少社会の到来を見据えた集約連携型まちづくりの実現や、頻発・激甚化する自然災害への対応等も踏まえ、区域区分の見直しに当たっての基本的な考え方は次のとおりとする。

- (1) 区域区分の見直しは、将来において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・にぎ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、集約連携型まちづくりの実現に資する都市機能の再配置、都市の脱炭素化など、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、市街化区域の縁辺部など人口減少や空き家が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、集約連携型まちづくりの実現を考慮し、適正な土地利用を図る。
- (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団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化区域の面積（フレーム）の一部を保留する制度（保留フレーム）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フレームを設定する場合は、市域の均衡ある発展や集約連携型まちづくりの実現、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連携型まちづくりの実現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や災害レッドゾーンが指定されている土地は、必要に応じて市街化調整区域への編入を行う。

<参考：都市的土地利用と自然的土地利用の分布図（相模原都市計画区域）>



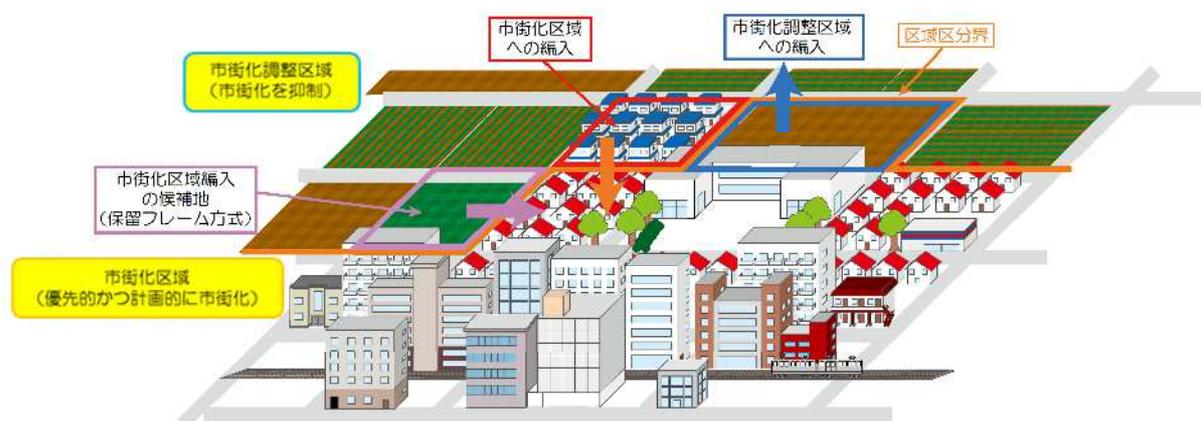
資料：第11回（R2）都市計画基礎調査結果を用いて作成

## V 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の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 区域区分の変更に当たっての基本的基準」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 区域区分の変更に当たっての基本的基準

### (1) 市街化区域の規模

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、建築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。

ア 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、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、集約連携型のまちづくり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。

イ 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、地形その他の地理的条件等及び集約連携型のまちづくり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。

### (2) 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に当たっては、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。

## ア 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、市街化区域に接している区域のうち、次の（ア）から（ウ）までのいずれかに該当する区域とする。また、災害レッドゾーン及び災害イエローゾーンを含まないこととする。

（ア）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

（イ）令和2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で、集約連携型まちづくりの実現へ寄与すると認められる区域

なお、良好な市街地環境を確保するため、併せて地区計画を定める。

（ウ）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で、集約連携型まちづくりの実現へ寄与すると認められる区域

なお、良好な市街地環境を確保するため、併せて地区計画を定める。

## イ 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に必要性が位置付けられ、市街化区域に接している区域のうち、次の（ア）から（エ）まで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、併せて地区計画を定める。

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、「（1）市街化区域の規模」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。

（ア）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

（イ）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及び集約連携型まちづくりの実現に寄与すると認められる区域

（ウ）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。

（エ）災害レッドゾーンを含まないこととし、原則として、災害イエローゾーンを含まないこと。

## ウ 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（ア）から（ウ）まで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、併せて地区計画を定める。

また、災害レッドゾーンを含まないこととし、原則として、災害イエローゾーンを含まないこととする。

（ア）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される区域又はこ

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

(イ) 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「ア 既成市街地（既に市街地を形成している区域）」

(ウ)」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

(ウ) 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、次のaからcまで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

### (3) 市街化調整区域への即時編入

次のアからウまでのいずれかに該当する区域は、市街化調整区域に編入できるものとする。

ア 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

イ 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

ウ 次の(ア)から(エ)までの全てに該当する区域

(ア) 上位計画においてその方向性が位置付けられている。

(イ) 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ない。

(ウ) 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

(エ) 次のaからcまでのいずれかに該当する区域

a 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に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

b 各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンで、将来的に都市的土地利用を行う見通しがない区域

- c 将来的に都市的土地利用を行う見通しがなく、集約連携型まちづくりの実現に寄与すると認められる未利用地の区域

#### (4) 市街化区域への編入を保留する場合（保留フレーム方式）

前記「(2) 市街化区域への即時編入」のただし書きの規定により、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。

##### ア 特定保留区域（位置を特定し、区域を明示する。）

次の(ア)から(ク)までの全てに該当すること

- (ア) 整開保に位置付けがあり、都市計画マスタープランに位置付けがあること。
- (イ) 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。
- (ウ) 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及び集約連携型のまちづくりの実現に寄与すると認められる地域であること。
- (エ) 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、「(2) ウ 飛地」の基準に該当する場合、市街化区域に接しないことができる。
- (オ) 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。
- (カ) 農林漁業との必要な調整が図られていること。
- (キ) 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。
- (ク) 災害レッドゾーンを含まないこととし、原則として、災害イエローゾーンを含まないこと。

##### イ 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(ア)又は(イ)のいずれかに該当するものであること。

なお、いずれの場合においても、整開保にそのおおむねの地域を位置付け、更にその必要性、土地利用の方向性等についても位置付けること。

- (ア) 上記「ア 特定保留区域（位置を指定し、区域を明示する。）(ア)、(イ)及び(オ)」の基準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、その地域が適切であると認められる場合
- (イ) 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、人口集中地区又は既に開発整備された区域等の基準「(2) ア 既成市街地（既に市街地を形成している区域）(イ)又は(ウ)」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の策定が見込まれる場合

## (5) 区域区分の随時変更

### ア 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、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、併せて地区計画を定める。

#### (ア) 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、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「(2) ウ 飛地」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、原則として幅員9m以上の主要街路等とすること。
- 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。

#### (イ) 一般保留フレーム

a 計画的な市街地整備を行う場合の基準「(4) イ 一般保留フレーム (ア)」に該当する場合は、そのフレームの範囲内において、次の全てに該当する区域を市街化区域に編入できるものとする。

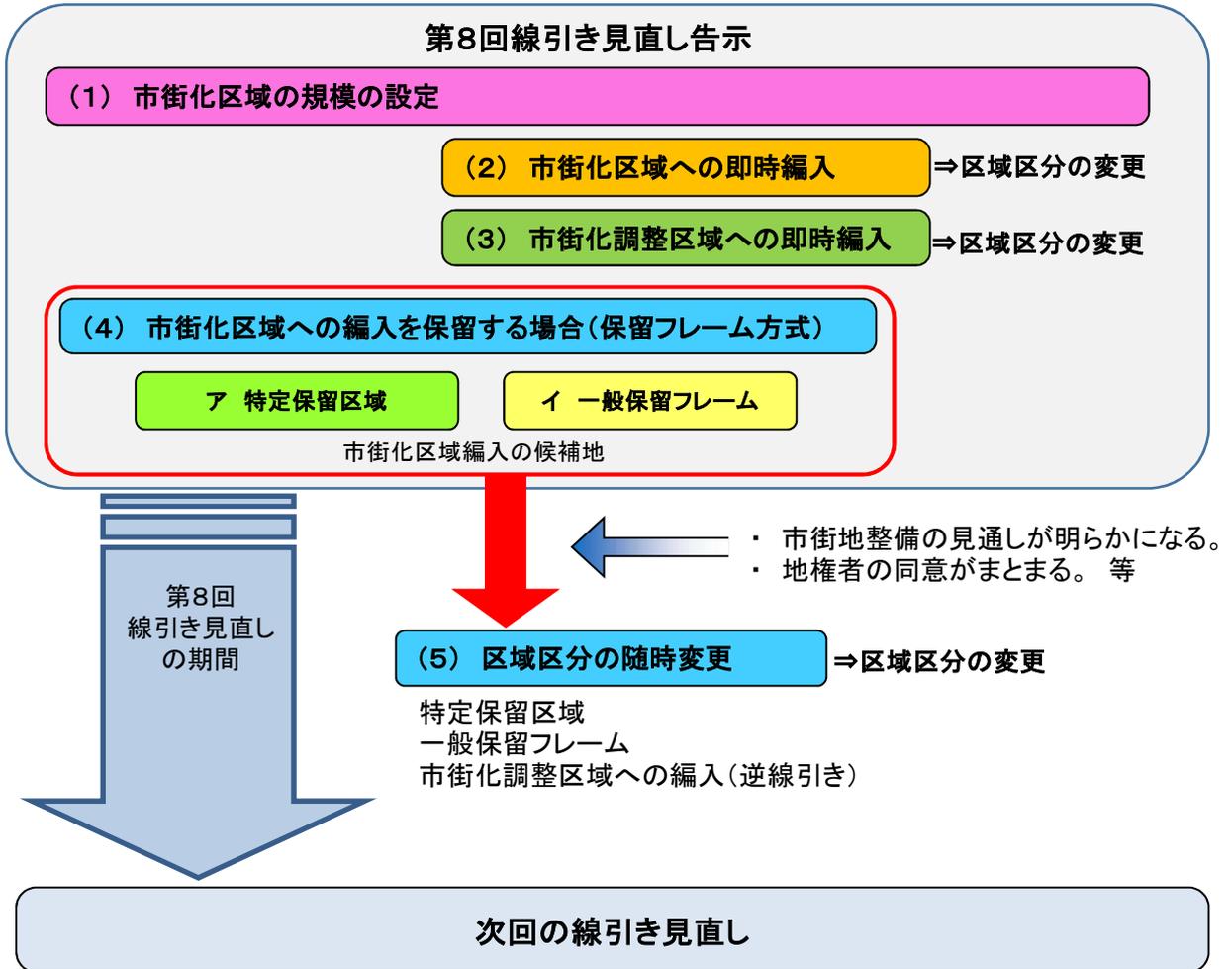
- (a) 整開保及び都市計画マスタープランに位置付けられたおおむねの地域のうち、その位置が当該都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約連携型まちづくりの実現に寄与する区域
- (b) 既決定の市街化区域に接する区域又は基準「(2) ウ 飛地」の基準に該当する区域で、相当程度の規模を有している区域
- (c) 土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を終了した区域

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の基準「(4) イ 一般保留フレーム (イ)」に該当する場合は、そのフレームの範囲内において、将来的な環境保全のための地区計画の策定の見通しが立ち、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。

### イ 市街化区域から市街化調整区域への編入

前記の基準「(3) 市街化調整区域への即時編入」の要件に該当する区域で、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、随時、市街化調整区域に編入できる。

<区域区分の基準のイメージ図>



## ・ おわりに

令和2年国勢調査によると、令和2（2020）年時点における日本の人口は1億2,614万6千人であり、前回の平成27年国勢調査に引き続き減少している。（94万9千人（0.7%）の減少。）また、前回の国勢調査より人口減少となった市町村は、国内全体の8割を超えていると報告されている。

このように、我が国の人口が減少局面に入った中で、多くの地域が人口減少に直面するようになってきおり、前述のとおり、本市においても今後数年のうちに人口減少に直面すると予測される。

人口減少が進行した場合に想定される生活への影響としては、生活関連サービス（小売・飲食・娯楽・医療機関等）の縮小・撤退、地域公共交通の縮小・撤退、税収減少による行政サービス水準の低下等様々な問題が懸念される。まちへの影響としては、例えば、中心市街地や生活拠点の間にある成熟した住宅団地で、空き家や空き地、荒廃地の増加とともにコミュニティの維持が困難となり、まちが崩壊・消滅してしまうといった都市の空洞化が懸念される。

本市においても将来このような事態が懸念されることを念頭に、これまで述べてきた考え方に基づき、持続可能なまちづくりを行っていくことが求められる。

また、最後に、第8回線引き見直しの期間内に取り組むべき事項には収まらないものの、昨今の社会情勢の変化に鑑み、本市の20年後、30年後の将来を見据えたまちづくりに必要な事項を以下に示す。

### 1 リニア中央新幹線開業を契機とした広域連携

リニア中央新幹線の開業は、単に新たな交通手段が増えるだけでなく、それがもたらす影響は地域の経済、社会、文化にまで及び、リニア中央新幹線開業を契機とした広域連携によるネットワークの拡大は、まちづくりにおける重要な視点となる。

まず、広域交通ネットワークが形成されることで、地域間のアクセスが飛躍的に向上し、地域間の人々の交流が活発化し、新たなビジネスチャンス、観光や文化交流の機会が生まれる。

また、リニア駅周辺には、商業施設やオフィス、住宅などが集積し、新たな都市機能が形成され、リニア駅を核とした経済圏が拡大し、地域の活性化につながる。

さらに、人々の交流が活発化することで、新たなアイデアや情報が交換され、イノベーションが生まれやすい環境が整うことで、産業イノベーションの創出にも寄与する。

これらの効果を最大限に引き出すためには、県内だけではなく、隣接する東京都町田市、八王子市、多摩市等の首都圏南西部の各地の個性をいかしながら、広域交流拠点を形成することが求められ、地域の魅力を高め、より多くの人々や企業を引き寄せることが可能となる。

また、リニア駅を中心とした市内各地域間の交流を通じて、地域の魅力や資源を有効活用し、地域の課題解決につなげ、地域の持続可能性にも寄与することも期待できる。

## 2 スマートシティ

都市における様々な課題を効率的に解決するとともに、より効率的な土地利用や都市基盤の整備、都市活動における新たな価値の創造に向け、市や市民、事業者が連携しながら、新技術を活用したスマートシティの推進が求められている。

例えば、AI や IoT などの新技術を活用して、都市のエネルギー管理、交通システム、公共サービスの提供等、都市生活のあらゆる面で革新をもたらすことが期待されている。

また、都市の人口密度や交通量などのデータをリアルタイムで収集・分析することで、都市の問題を早期に発見し、適切な対策を講じることが可能になり、都市の持続可能性を高めるとともに、市民の生活の質を向上させることができる。

さらに、これら新技術の活用は、市民参加型の都市計画にも寄与する。市民がスマートフォンや SNS を通じて都市の問題を報告したり、意見を共有したりすることで、都市計画のプロセスに市民が直接参加することが可能になる。これにより、市民のニーズに応じた都市計画が実現可能となり、都市全体の生活の質を向上させることができる。

以上のように、新技術の活用による都市計画は、都市の持続可能性、効率性、そして生活の質を向上させるための重要な手段となっており、都市のあらゆる側面に革新をもたらし、都市生活をより良いものにするための可能性を秘めている。

## 3 地域冷暖房・エネルギーマネジメント等について

エネルギー効率の高い都市づくりのため、建築物における地域冷暖房システムやエネルギーマネジメントシステムの導入、再生可能エネルギーや未利用エネルギーの活用の推進等が求められている。

まず、地域冷暖房とは、一定の街区内の建物群に、熱供給設備（地域冷暖房プラント）から、冷水・温水・蒸気などの熱媒を地域導管を通して供給し、冷房・暖房・給湯等を行うシステムであり、省エネルギー性に加えて、環境保全や利便性、安全性の向上等様々なメリットが期待される。

次に、エネルギーマネジメントとは、広義にはエネルギーを使用状況に応じて管理することを意味するが、一般的には工場やビル、住宅などの施設や地域における電力の需給バランスを最適化するため、先端技術等の活用によって、エネルギーの使用状況を可視化し、管理を行うことである。エネルギーの利用を最適化することにより、二酸化炭素排出量の削減等、地球全体の気候変動や資源の枯渇等の環境問題解決への寄与が期待される。

また、大規模な停電や災害時にも一定の冷暖房機能を維持することができる、地域冷暖房システムやエネルギーマネジメントシステムの導入、再生可能エネルギーや未利用エネルギーの活用の推進により、地球の環境問題解決の効果のほか、災害や緊急事態に対する都市の回復力を高めることも期待される。

## 4 エリアマネジメント、住民主体のまちづくり

都市において、多様化・複雑化する課題に適切に対応していくためには、市や市民、事業者、市民団体や学生など、様々な主体の連携・協働は欠かすことができない。

近年は、都市経営の観点から、エリアマネジメントの必要性が高まっている。

エリアマネジメントとは、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、市民・事業主・地権者等による主体的な取組」であり、人口減少社会を迎え、これからのまちづくりは「作ること」から「育てること」へシフトしていく必要がある。そのような中、全国各地で幅広い多様な主体が一体となって、地域の価値を高める様々な活動を行っている。

また、地域の住民が互いに協力し、地域の課題を共有し、解決策を考え、実行する「住民主体のまちづくり」は、地域の活性化や魅力向上、絆が深まるなど、地域が持続可能な発展をする上で重要な役割を果たす。

各地域の価値を高め、地域の持続可能な発展の実現のため、市や市民、事業者、市民団体等が連携し、それぞれにおいてその役割を果たす取組は、今後一層求められる。

## 5 中山間地域について

相模湖津久井都市計画区域は水源地として豊かな自然環境を有する反面、人口減少期が既に到来していることなどは既述のとおりである。

本市の中山間地域においては、地域の活性化や地域コミュニティの維持を図りながら、社会情勢の変化に適応したまちづくりの様々な検討が進められている。

地域の成り立ちやこれまでの歴史にも配慮した上で、地域ごとの多様な魅力や、観光資源、特産物等をいかし、「長所」や「魅力」を更に向上させ、地域が様々な個性を持つ「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重層的に連携、交流することにより、都市と自然がつながり合う、市域全体が発展する取組が求められる。

【参考】本方針とSDG sとの関連

(SDG s 目標)

(本方針における対応)



- ・ウェルビーイング (well-being) の向上する持続可能なまちづくり



- ・広域交流拠点の形成
- ・インターチェンジ周辺の産業用地創出 など



- ・集約連携型まちづくりの実現
- ・災害からいのちと暮らしを守るまちづくり
- ・市全体で発展する持続可能なまちづくり
- ・交通ネットワークの強化・充実 など



- ・災害からいのちと暮らしを守るまちづくり
- ・頻発・激甚化する自然災害への対応
- ・環境負荷の少ない、循環型、脱炭素型の社会を目指す など



- ・山林、農地、緑地等、自然環境の保全
- ・グリーンインフラの活用 など



- ・住民主体のまちづくり など