

## 相模原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（相模原市決定）

相模原都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

理由 別添理由書のとおり

都市計画住宅市街地の開発整備の方針 別添のとおり

## 理由書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

麻溝台・新磯野地区については、少子高齢化・人口減少社会に備え、計画的な住宅市街地の区域を見直したことから、重点地区を縮小するものです。

当麻地区については、少子高齢化・人口減少社会に備え、産業を中心とした新たな拠点としてまちづくりを推進する一方、新たに計画的な住宅市街地の整備は行わないため、重点地区から削除するものです。

上九沢地区については、計画していた住宅供給が完了したため、重点地区から削除するものです。

# **相模原都市計画住宅市街地の開発整備の方針**

相 模 原 市

令和7年12月

## 相模原都市計画住宅市街地の開発整備の方針

### 1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項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第4条第1項に基づく、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランである。

都市計画区域内における住宅市街地の開発整備の方針について明確な位置付けを行い、住宅市街地にかかわる土地利用や市街地開発事業等、個々の関連事業の効果的な実践や民間の建築活動を適切に誘導することを目的とする。

### 2 本方針の位置付け

本方針は、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第4条第1項の規定に基づく方針で、都市計画法第7条の2第1項の規定により都市計画として定めるものであり、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と整合、都市計画マスタープランや各部門別計画と連携を図りながら、相模原都市計画区域内における良好な住宅市街地の開発整備及び保全を図るものである。



### 3 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

#### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

##### ア 実現すべき住宅市街地の在り方

相模原都市計画区域は、人口、産業、鉄道及び幹線道路網を始めとした多様な都市機能が集積されており、平坦な相模原台地に高密度な市街地が広範囲に形成されている。

近年では、リニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）の橋本駅周辺への設置や、相模総合補給廠の一部返還地における新たなまちづくりなど、市域のみならず周辺都市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、人口減少や超高齢社会の進行などの社会的要因に伴い、本市の住生活を取り巻く状況も変化し、子育て世帯や高齢者世帯等が安心して地域に住み続けられる住生活の実現が求められている。

また、東日本大震災や令和6年能登半島地震等の大規模地震や、地球温暖化による気候変動に伴う大雨や台風等の豪雨・土砂災害等、頻発・激甚化する自然災害に対して、防災対策の推進や脱炭素社会の実現により、住生活に関する様々な対応が必要である。

これらの社会情勢や自然環境の変化を踏まえ、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」を一層推進し、集約連携型のまちづくりにより、持続可能な住生活の実現が求められている。

誰もが安全で安心して暮らせる住生活の実現を図るとともに、地域特性をいかした質の高い住環境の形成を進めるため、市内各地域の地域特性を十分に考慮した住宅市街地の整備、誘導を目指す。

##### イ 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

#### 目標 1 安心して地域に住み続けられる住生活の実現

多様な地域特性をいかした住宅市街地の整備や保全・形成を進め、誰もが安全・安心で快適に暮らせる居住環境の形成を図り、今後も住み続けたいまちを目指す。

#### 目標 2 安全で快適な住生活の実現

近年、頻発・激甚化する自然災害に備えて、住宅や建物の耐震化や狭あい道路の解消等、防災・減災対策を推進する。また、地球温暖化による気候変動に対し、脱炭素社会の実現に向けた住宅の断熱性能向上や省エネルギー住宅の普及等、良質な住宅ストックの形成を推進し、安全で快適な住生活の実現を目指す。

#### 目標 3 適切な住宅の規制・誘導による集約連携型まちづくりの実現

土地区画整理事業を活用した基盤整備の推進や、住宅需要や立地適正化計画と連動した住宅立地のゆるやかな規制・誘導を行い、人口減少・超高齢社会の進行等、社会情勢等の変化に対応した集約連携型まちづくりの実現を目指す。

## (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

### ア 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保

人口減少下でも利便性が維持される居住地を形成するため、「相模原市立地適正化計画」を一層推進するとともに、市街地開発事業や地区計画等の都市計画の手法を活用し、総合的、計画的に居住環境の改善・保全を図り、地域特性に応じた居住環境の形成・密度の確保を誘導する。

### イ 既存住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発

(ア) 既存住宅市街地においては、市街地再開発事業等により、道路、公園等の都市基盤施設の整備を進め、老朽化した住宅等の不燃化及び耐震性の向上にも配慮した建替えを促進し、総合的かつ計画的な住宅及び住宅地の更新・整備を図る。

(イ) 新住宅市街地については、市街化区域内の低未利用地を活用した土地区画整理事業等により、都市基盤施設の整備を進めるとともに、地区計画等による適正な土地利用を規制・誘導し、良好な住宅地の形成を図る。

### ウ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

(ア) 開発指導・建築指導により優良な民間宅地開発等を促進するとともに、地区計画や建築協定等の導入を行う等、良好な居住環境の整備改善を図る。

(イ) 誰もが暮らしやすい住環境の形成に向け、若年や子育て世帯の居住・定住を推進するとともに、高齢者や子どもを地域全体で見守ることができる豊かなコミュニティの維持・向上を図る。

(ウ) 住まいの安全性の向上、共同住宅の管理適正化等を促進するとともに、空き家の管理適正化や空き地・空き家の有効活用等により、良好な住環境の形成を図る。また、脱炭素社会の実現に向けて、環境負荷の少ない住宅への転換を促進する。

## 4 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」(重点供給地域)のうち、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第4条第1項第二号イに掲げる「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」として、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な「重点地区」を別表及び重点地区別図のとおり定める。

別表（重点地区の整備又は開発の計画の概要）

地 区 名	麻溝台・新磯野地区
面 積	約 22.0ha
イ 地区の整備又は開発の目標	土地区画整理事業等の実施により、計画的な住宅市街地の整備を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の戸建て専用住宅を中心とし、幹線道路沿いについては中密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業等による道路、公園等の公共施設整備を推進する。
ニ 決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項	用途地域 防火地域及び準防火地域 道路、公園、下水道 土地区画整理事業 地区計画等
重点地区を含む重点供給地域の名称及び面積	麻溝台・新磯野地域 (約 136ha)





重点地区別図 麻溝台・新磯野地区 約22.0ha

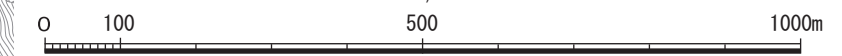
事業名：麻溝台・新磯野北部地区土地区画整理事業等

事業名：麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業

事業名：麻溝台・新磯野南部地区土地区画整理事業等

凡 例	
	事業区域
	重点地区の区域

1 : 10,000





相模原都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図

