

## 第7回線引き全市見直しにおける 基本方針について（概要版）



### はじめに

近年、国では、地方分権改革の取組における、いわゆる「義務付け・枠付けの見直し」や、「都道府県から基礎自治体への権限移譲」が段階的に進められてきており、都市計画に関しては、平成23年8月に区域区分の決定権限が指定都市に移譲されたことをはじめ、平成25年7月には、指定都市の区域で人口が50万人未満の都市計画区域については、線引きの義務付けから除かれることとなりました。

さらに、平成27年6月には「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。）の策定権限が神奈川県から本市に移譲されました。

こうした動きを受け、本市はこれまで以上の自立と権限の下、本市の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す。

### 相模原市

## 線引き見直しとは

現在、相模原市では、相模原都市計画区域、津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域の3つの都市計画区域が指定されています。

都市計画区域とは、自然的及び社会的条件や人口、土地利用などの推移を勘案して、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のことです。

都市計画法では、これらの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」の区分を定めるものとされています。このうち、市街化区域とは、「既に市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」であり、市街化調整区域とは「市街化を抑制すべき区域」のことを指します。このように、一つの都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することを「区域区分」と言い、「線引き」と呼ばれています。

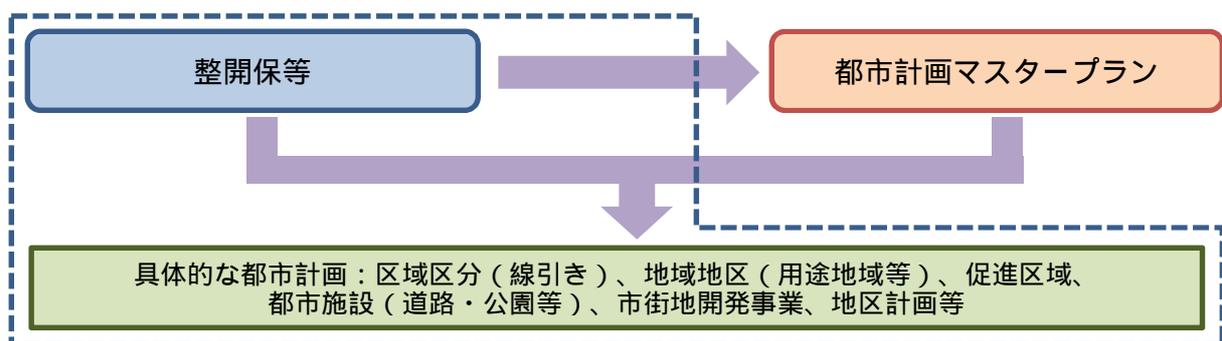
線引き見直しとは、人口や産業などおおむね10年後の将来予測を下に、都市計画区域内に定められている区域区分をはじめとする整開保等について見直すもので、将来のまちづくりの根幹をなすものです。

## 整開保等とは

「整開保等」とは、都市計画区域ごとに定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」及び「住宅市街地の開発整備の方針」の総称です。

都市計画マスタープランは、市の都市計画に関する基本的な方針であり、整開保に即して定めており、整開保等に規定する主な内容は以下のとおりです。

- ・「整開保」：区域区分の決定の有無及びその方針、都市計画の目標及び主要な都市計画の決定の方針
- ・「都市再開発の方針」：再開発の目標や土地の高度利用などに関する方針
- ・「住宅市街地の開発整備の方針」：住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針



整開保等の位置付け

## 第7回線引き全市見直しに当たって(本編 P1~)

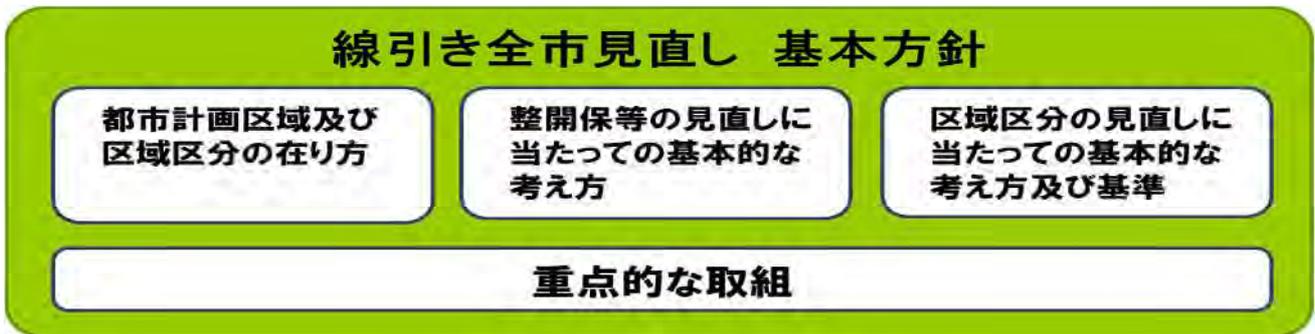
### まちづくりにおける基本的な認識

今回の線引きの見直しについては、以下に示すまちづくりにおける基本的な認識の下進めてまいります。

人口減少社会への備え 持続可能な都市基盤の形成 都市部と中山間地域の均衡ある発展 圏央道インターチェンジ周辺の土地利用 緑住集落地区の活性化	集約型都市構造への転換 災害への備え 広域交流拠点の形成 市街化区域縁辺部の土地利用 相模原市の更なる魅力を高めるまちづくり
--	--

### 基本方針の構成

第7回線引き全市見直し基本方針は、次により構成しています。



## 都市計画区域及び区域区分の在り方(本編 P5~)

### 基本的な考え方

各都市計画区域について、人口、開発の動向や社会的圏域・生活圏、産業の状況、都市基盤や自然環境等の現況特性について検証し、人口減少や地域活力の低下、公共交通網の維持等の今後の都市づくりにおいて、効果的かつ的確にこれらの課題に対処する必要があることなどを踏まえた結果、「区域区分」について、相模原都市計画区域は、高密度な市街地を有し、人口・産業規模等も増加傾向にあることから、これまで同様、区域区分を定める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、人口・産業規模が減少傾向にあり、市街地の拡大の可能性が低いことから非線引きの都市計画区域とするものです。

また、都市計画区域の指定については、神奈川県が権限を有しており、津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域は、市街地の集約性が共に低く、既に直面している人口減少や高齢化の状況から、一体的に整備、開発及び保全を図る必要があります。1つの都市計画区域に再編することが、これからの本市のまちづくりにおける適切な姿であることから、神奈川県と協調し、都市計画の手続きを進めていくこととします。

### 都市計画区域の考え方

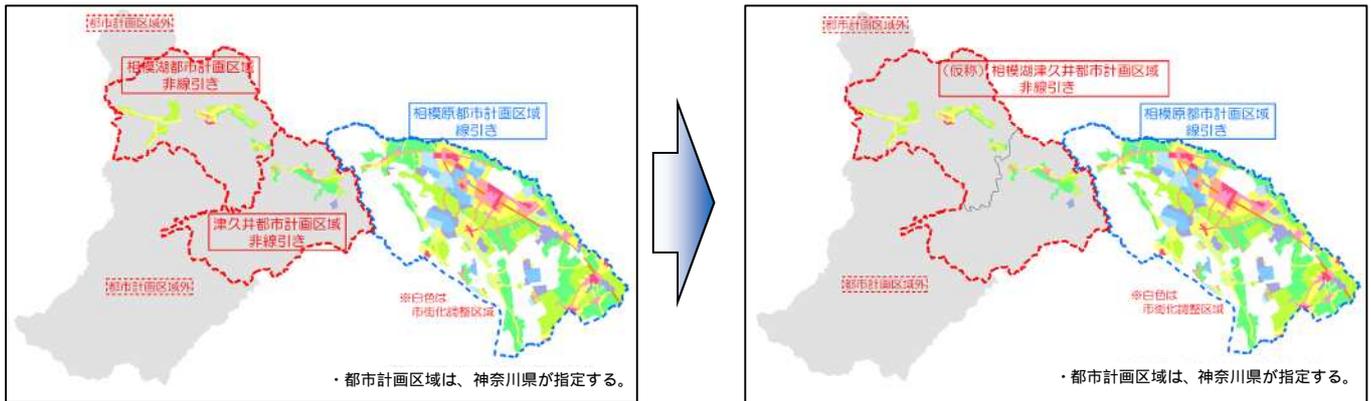
現在の3つの都市計画区域を2つに再編します。

相模原都市計画区域は、現状の都市計画区域を維持します。

津久井都市計画区域及び相模湖都市計画区域は、1つの都市計画区域((仮称)相模湖津久井都市計画区域)に再編します。

## 区域区分の考え方

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します。  
(仮称)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します。

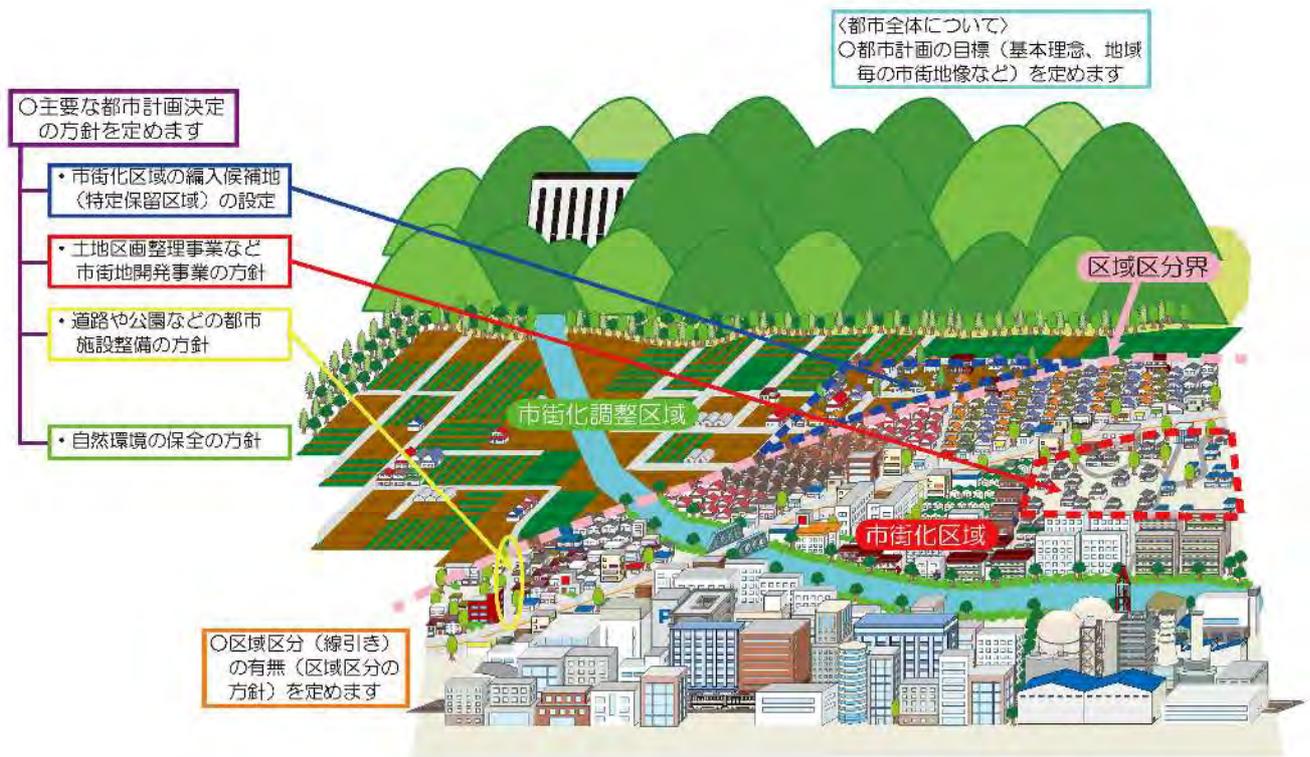


都市計画区域及び区域区分の考え方

## 整開保等の見直しに当たっての基本的な考え方(本編 P8~)

### 見直しの目標年次

平成37(2025)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ます。



線引き都市計画区域の整開保に定める事項のイメージ

## 都市計画の考え方

都市計画について、以下に示す考え方に基づき見直しを行います。

### 都市計画の考え方（抜粋）

視点	考え方
地域の活力と活気あるまちへ	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者人口の増加を踏まえた、医療・介護に必要な施設の立地、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくり</li> <li>子育て世代への対応として、保育所・放課後児童クラブなどの立地促進のための土地の高度利用の推進</li> </ul>
集約型都市構造への転換	<ul style="list-style-type: none"> <li>集約していく拠点や機能などの慎重な検討</li> <li>都市の特性に合わせた公共交通の充実</li> </ul>
持続可能なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域交流拠点の形成や産業用地の創出による地域経済の活性化</li> <li>再生エネルギーの活用等による環境負荷の低いまちづくりの推進</li> </ul>
災害に強いまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>安心・安全に暮らせるまちづくりの推進</li> <li>建物の耐震化・不燃化の促進、道路等延焼遮断帯の整備</li> </ul>
都市部と中山間地域、それぞれの地域の個性をいかした均衡ある発展	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域が持つ様々な個性や特色をいかした市域全体の発展及び活性化の推進</li> <li>都市部と水源地域・中山間地域の連携・交流と各地域を結ぶ公共交通の充実、道路ネットワークの強化</li> </ul>
広域交流拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な都市機能の集積による広域交流拠点の形成</li> <li>暮らしやすく先進的な市街地形成と多様な交通手段をいかした魅力あるまちづくり、人々が交流できるまちづくりの推進</li> </ul>
新たな産業用地の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>圏央道のインターチェンジ周辺の土地区画整理事業などによる産業用地の創出</li> <li>特区等を活用した規制緩和、立地支援による企業誘致の推進</li> </ul>
市街化区域縁辺部（市街化調整区域）における適正な土地利用の誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>宅地化等が進行している地域の市街化区域への編入を基本とした土地利用の誘導</li> <li>地区計画等による合意形成を経た市街地の将来的な担保</li> </ul>
緑住集落地区の維持・活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>小学校区などを単位とした「小さな拠点」の形成及び拠点間の連携</li> <li>地区計画等の活用検討や公共交通ネットワークの維持・充実（市街化調整区域）</li> <li>転入者向けの住宅施策や空き家バンク制度の活用、公共交通ネットワークの維持・充実（非線引き都市計画区域）</li> </ul>
豊かな自然環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然環境の保全や都市緑化推進などによる身近に自然を感じる都市空間の形成</li> <li>生産緑地地区の防災機能や都市環境の形成機能を考慮した適切な対応</li> <li>水源地域における森林の適切な保全</li> <li>地域の特性と民間活力をいかした、魅力あふれるまちづくりの推進</li> </ul>

## 土地利用に関する考え方

都市計画区域における土地利用は、以下に示す考え方に基づき見直しを行います。

### 土地利用の見直しの考え方（抜粋）

区域区分等	考え方	
相模原都市計画区域	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画的な市街化の推進による市域全体でバランスの取れた市街地形成</li> <li>集約型都市構造への転換を視野に入れた土地利用</li> <li>市街地にまとまって存在する緑地等の保全</li> <li>緑地や農地、住居や工業、商業等の機能分担を考慮した、都市の調和の取れた土地利用</li> <li>土地利用の規制・誘導と災害リスクに備えた土地利用や低炭素化などの視点による総合的な都市機能の維持・向上</li> <li>市街化の予定のない土地等の市街化調整区域への編入（逆線引き）の検討</li> </ul>
	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化の抑制を基本とした、農林漁業との調和を図った良好な自然環境の保全</li> <li>集落の活力低下や自然環境の喪失等の課題がある地域の実情に応じたきめ細やかな土地利用の整序</li> </ul>
（仮称）相模湖津久井都市計画区域	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の拠点等への公共施設の誘導など集約型都市構造への転換を視野に入れた土地利用</li> <li>自然的環境等の保全と緑の創出等への配慮</li> <li>農地を含む自然的土地利用と都市的土地利用の調和</li> <li>地域特性に応じた土地利用の規制・誘導や用途地域の適切な配置</li> </ul>
	非線引き都市計画区域内の用途無指定区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>農林漁業との健全な調和、良好な自然環境の保全・活用</li> <li>都市計画マスタープラン及び神奈川県土地利用調整条例に基づく特定地域土地利用計画と整合した計画的かつ適正な土地利用</li> </ul>

市街地の地域特性に応じた、きめ細やかな土地利用の規制・誘導などの視点から用途地域の見直しを行います。

### 基本的な考え方

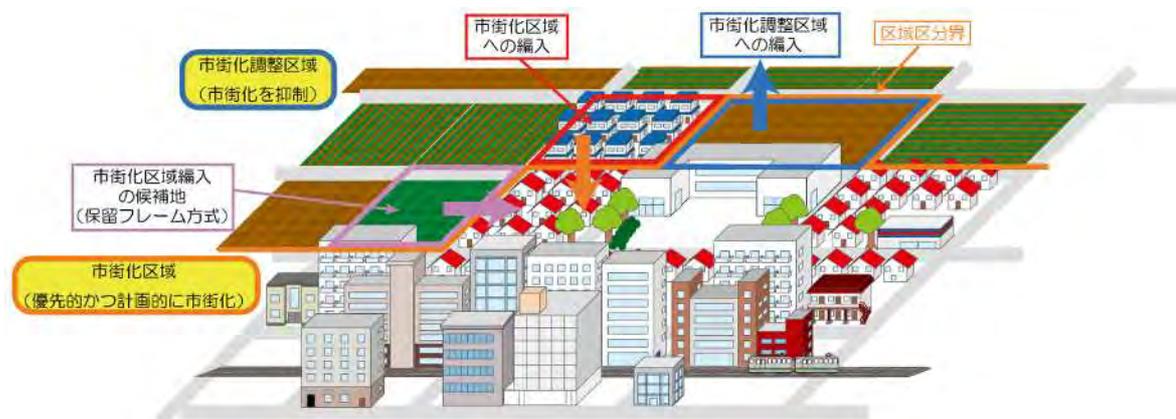
新・相模原市総合計画及び都市計画マスタープラン等の基本的方向並びに都市計画基礎調査の結果等を勘案するとともに、将来の人口や産業などを見通し、市街地の規模の適正化を図りつつ、今後の人口減少社会の到来を見据えた集約型都市構造化への転換等も踏まえ、次のとおり区域区分の見直しを行います。

- ・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・賑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、集約型都市構造に資する都市機能の再配置、都市の低炭素化など、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します。
- ・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团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います。
- ・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します。
- ・目標年次において必要とされる市街地の面積(フレーム)の一部を保留する制度(保留区域)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し、
- ・市街化区域への編入や保留区域を設定する場合は、市域の均衡ある発展や集約型都市構造の実現、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します。
- ・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ます。
- ・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は、必要に応じて市街化調整区域への編入を行います。

## 区域区分の基準(本編 P17～)

区域区分の見直しは、将来における暮らしやすく持続可能で安全な都市の形成を目指し、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、以下の基準により見直すものとします。

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なります。



区域区分で定める事項のイメージ

### 市街化区域の規模の設定

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、世帯数及び産業等の見通しに基づき、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した上で住宅用地、工業用地及び道路・公園などその他の用地の必要面積を想定し、その範囲内で設定します。

### 市街化区域への即時編入

第7回線引き見直しと同時に市街化調整区域を市街化区域に編入する場合は、以下に掲げる基準に基づき、農林漁業との必要な調整を行った上で、土地区画整理事業などの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います。また、周辺の用途地域、土地利用の状況等を総合的に勘案し、原則として併せて地区計画の決定等を行うこととします。

対象	基準
既成市街地として編入する場合	原則として現在の市街化区域に接しており、人口集中地区や既に開発整備された区域を中心に、建築物等の立地が相当程度進行している区域
新市街地として編入する場合	都市計画マスタープラン等に必要性が位置付けられ、原則として現在の市街化区域に接している区域のうち、計画的な市街地整備が行われることが確実で、かつ、編入により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に寄与する区域

### 市街化調整区域への即時編入

整開保等に市街化調整区域への編入の方向性が位置付けられている市街化区域で、現に市街化されておらず、その見通しもなく、当分の間営農が継続されることが確実である農地、又は傾斜地山林等の自然的環境が残された土地の区域で、原則として現在の市街化区域に接する区域については、市街化調整区域への編入を行うことができるものとします。

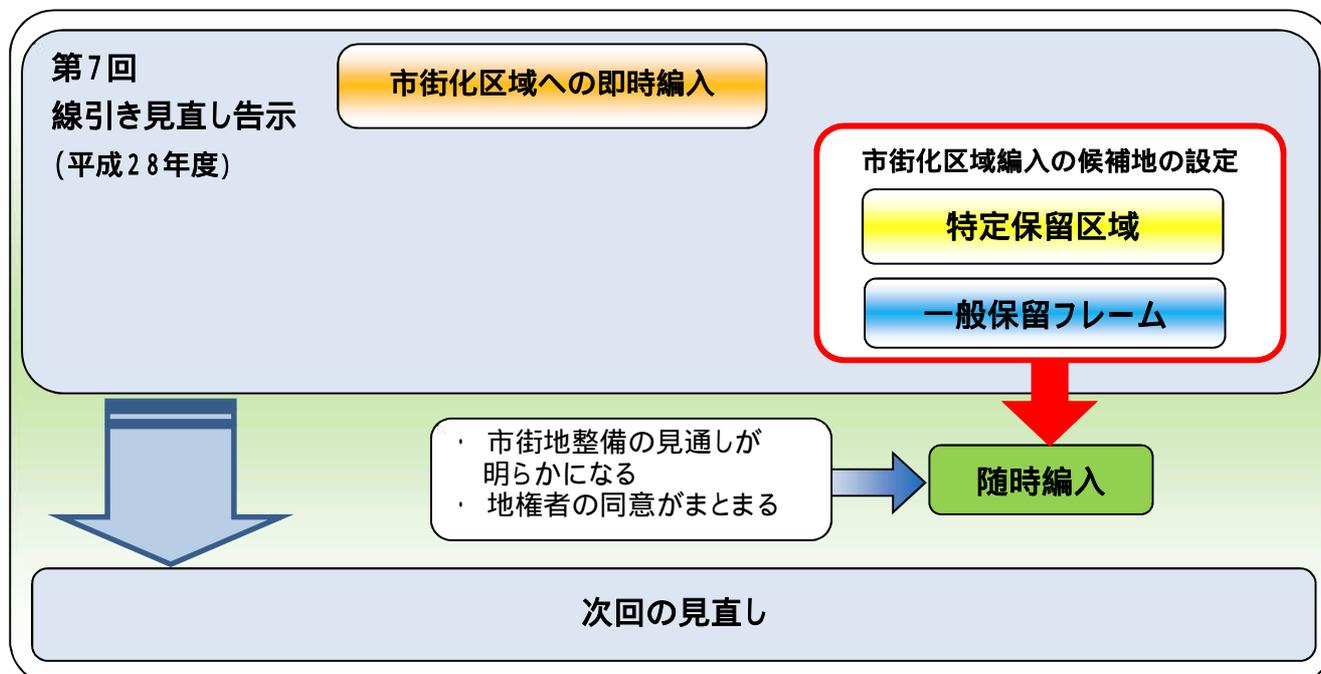
## 市街化区域への編入を保留する場合(保留フレーム方式)

市街化区域へ即時編入するほか、計画的な市街地整備を実現するため、市街化区域の候補地として編入を保留し、一定の基準を満たした時点で市街化区域への編入を行うことができます。これを保留フレームと言い、地権者同意など編入に向けた熟度に応じて「特定保留区域」と「一般保留フレーム」の2つがあります。

保留フレームの種類	内容	指定の条件
特定保留区域 (位置を特定し、区域を明示する。)	計画的な市街地整備が確実に進んだ段階で、市街化区域へ編入する区域	以下の全てに該当すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整備保及び都市計画マスタープラン等に位置付けがあること。</li> <li>・ 位置及び区域が明らかであること。</li> <li>・ 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、住宅用地にあっては駅等の拠点周辺地域、工業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、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に寄与すると認められる地域であること。</li> <li>・ 既決定の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(飛地の場合を除く)。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 農林漁業との必要な調整が図られていること。</li> <li>・ 原則として、団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集团的優良農用地等を含まないこと。</li> </ul>
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。)	おおむねの位置は決まっているものの、区域や事業等に対する地権者同意を踏まえ編入する区域	以下のいずれかに該当すること <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定保留区域の条件には該当しないものの、計画的な市街地整備を予定しており、そのおおむねの地域が適切であると認められる場合</li> <li>・ 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、人口集中地区または既に開発整備された区域等に該当し、目標年次内に将来の環境を保全するための地区計画等の策定が見込まれる場合</li> </ul>

## 区域区分の随時変更

保留フレーム(市街化区域編入の候補地)については、地権者の同意や計画的な市街地整備の見通しが明らかとなった時点で、随時、区域区分の変更を行うことができます。



市街化区域への編入のイメージ図

## 将来を見据えた第7回線引き全市見直しにおける重点的な取組(本編 P23～)

今回の線引き見直しでは、市の将来を見据えた上で、本市として以下に掲げる事項に関して特に重点的に取り組んでいくものとします。

### 都市部と中山間地域の特性をいかした一体的なまちづくり

地域ごとの多様な特性や資源を、「長所」や「魅力」に変化させ、地域が様々な個性を持つ多様な「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を維持・充実させることにより、各地域が重層的に連携、交流し、結果として市域全体が発展していくようなまちづくりを推進します。

### 持続可能な都市経営に向けた集約型都市構造への転換と広域的な開発インパクトをいかした魅力あふれる質の高いまちづくり

都市の持続的な発展に向け、地域の中心となるエリアへの都市機能の集積等を目指すとともに、橋本・相模原両駅周辺における広域交流拠点形成や、圏央道のインターチェンジ周辺の新たなまちづくり、「さがみ産業ロボット特区」の指定に伴う関連企業の集積などの取組などを着実に進め、「人や企業に選ばれるまちづくり」を推進します。

### 計画的かつ適正な土地利用誘導によるまちづくりの誘導と地域コミュニティの維持

市街化調整区域の一部で、宅地化や工場等の立地が周辺の市街化区域と遜色のない程度に進んでいる地域については、市街化区域への編入を基本として取組を進めます。

また、緑住集落地区については、多くの地区で人口が減少傾向にあり、公共施設や公共交通網の維持や、地域コミュニティの活性化が課題になっていることから、商店や診療所等、日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を歩いて暮らせる範囲に集約し、小さな拠点として周辺集落とコミュニティバス等の公共交通機関でつなぐことで、人々が集い交流する機会を広げるための取組について検討します。

### 地域の特性を踏まえた災害に強いまちづくり

地域の特性等を踏まえたきめ細やかな災害対策をより一層進めていくことが必要です。

防災・減災をより効果的に進めるためには、行政による取組だけではなく、地域と行政が防災対策の担い手の両輪となって、互いに連携しながら防災対策を進めることで、災害に強いまちづくりを一層推進します。

## スケジュール

