

相模原市立地適正化計画（案）

相模原市

令和 年 月

目次

立地適正化計画の策定に当たって	1
1 立地適正化計画とは.....	2
2 立地適正化計画策定の背景と目的.....	4
3 計画の位置付け.....	12
4 計画区域.....	12
5 計画期間.....	12
現況・課題と立地適正化の必要性	13
1 人口・日常生活サービスの面.....	14
2 土地利用の面.....	15
3 安全・安心の面.....	16
4 財政の面.....	17
5 公共交通の面.....	18
目指すべき都市の骨格構造	19
1 拠点やエリア形成の考え方.....	21
2 拠点と生活圏域の考え方.....	22
立地の適正化に関する基本方針	23
1 立地の適正化に関する基本方針.....	24
2 誘導区域設定の基本的な考え方.....	25
都市機能誘導区域	27
1 設定基準と該当箇所.....	28
2 都市機能誘導区域.....	30
誘導施設	31
1 誘導施設の特徴.....	32
2 誘導施設の設定基準.....	33
3 都市機能誘導区域と各施設圏域の考え方.....	33
4 誘導施設の検討経過.....	34
5 誘導施設.....	35

居住誘導区域	53
1 まちのイメージ.....	54
2 居住の方針.....	56
3 居住誘導区域の設定基準と該当箇所.....	57
4 居住誘導区域に含めないエリアの設定基準.....	59
5 居住誘導区域.....	64
誘導施策	67
1 届出制度.....	68
2 誘導施策の基本的な考え方.....	69
3 誘導施策.....	70
目標指標と進行管理	73
1 進行管理の方法.....	74
2 目標指標.....	75
3 効果指標.....	76
4 モニタリング指標.....	77

今後作成予定

参考資料	
1 策定経過.....	
2 市民参画.....	
3 用語解説.....	

立地適正化計画の策定に当たって

立地適正化計画の策定に当たって

1 立地適正化計画とは

制度の概要

全国的な人口減少や超高齢化の進行、市街地の拡散・低密度化などが課題となっている中、住民生活を支える施設のサービス提供や地域活力の維持が困難になるおそれがあることから、持続可能な都市への転換が必要とされています。このような状況を受けて、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）が改正され、立地適正化計画が法律に位置付けられました。

立地適正化計画は、人口減少と超高齢化が進む中で、施設や居住を強制的に短期間で移転させる主旨ではなく、長期的な視点のもと国の施策等を活用して都市機能や居住を一定のエリアに誘導することで、持続可能なまちづくりの実現を目指すものです。

<立地適正化計画のイメージ>



居住誘導区域

居住を誘導し、人口密度を維持するエリアを設定



都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと、そのエリアに誘導する施設（誘導施設）を設定
(医療、高齢者福祉、子育て支援、商業等)



公共交通

都市機能誘導区域にアクセスしやすくする公共交通施設の整備を計画

地域公共交通網形成計画で位置付け

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、日常生活に必要な医療、高齢者福祉、子育て支援、商業施設などを集約し、効率的なサービス提供を図っていく区域です。今ある施設の維持と、不足する機能の効果的な誘導を図ることによって持続可能な都市経営を実現していくもので、多くの人が利用しやすい鉄道駅周辺等において設定することが考えられます。

誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域内に集約すべき施設のことで、医療、高齢者福祉、子育て支援、商業施設などの中から具体的に設定します。

居住誘導区域

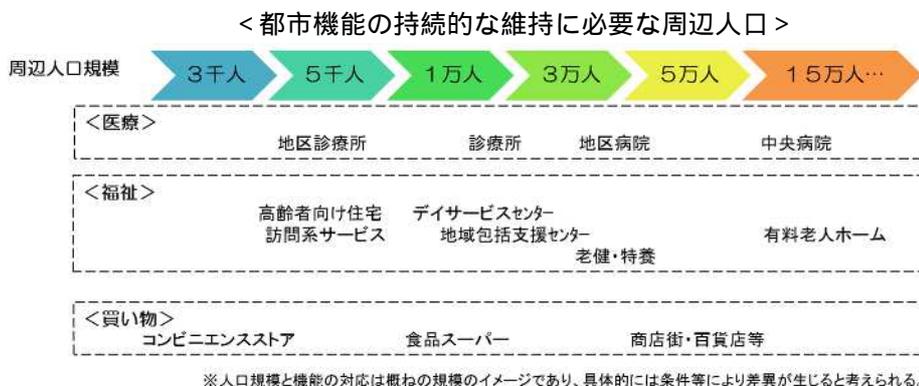
居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、長期的な視点で緩やかに居住を誘導していく区域です。

届出制度について

計画を公表すると都市再生特別措置法に基づく届出制度が開始され、「居住誘導区域外で開発・建築等を行う場合（一定規模以上）」「都市機能誘導区域外で誘導施設に係る開発・建築等を行う場合」「都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合」には、市長への届出が必要となります。

参考：都市機能の持続的な維持に必要な周辺人口

- ・商業・医療・福祉等の機能を有する施設が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、次のような圏域人口が求められます。



商業施設の商圏と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々

- * コンビニエンスストア
大都市住宅地⇒商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客
その他の地域⇒商圏：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客
- * 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人
- * ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会
有限会社 リティールウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋

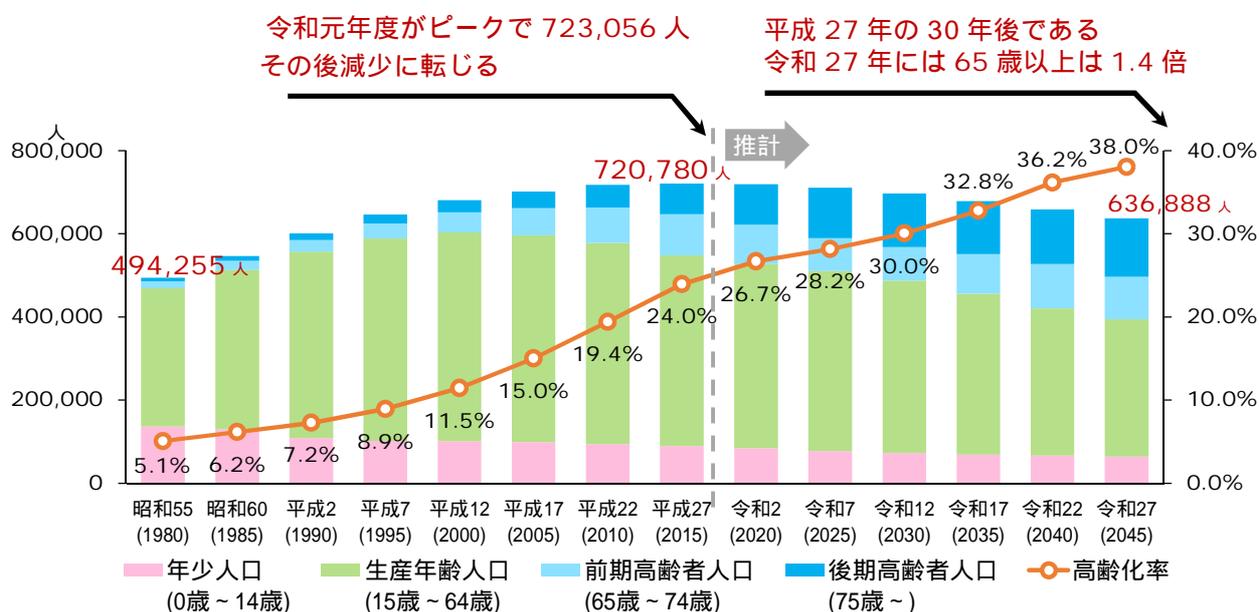
出典：国土交通省ホームページ

2 立地適正化計画策定の背景と目的

本市では、これまで人口増加が続いてきましたが、令和元年度のピーク後は減少に転じることが見込まれています。0歳～14歳の年少人口及び15歳～64歳の生産年齢人口は減少していく一方で、高齢化率は高まる見込みであり、平成27年の30年後である令和27年には65歳以上の人口が約1.4倍となる見込みです。

総人口の減少、年少人口・生産年齢人口の減少及び高齢化の進行に伴い、様々な課題の発生が見込まれ、それらに対応するために立地適正化計画を策定します。

<本市の人口動向>



総人口の減少、年少人口・生産年齢人口の減少及び高齢化の進行に伴い...

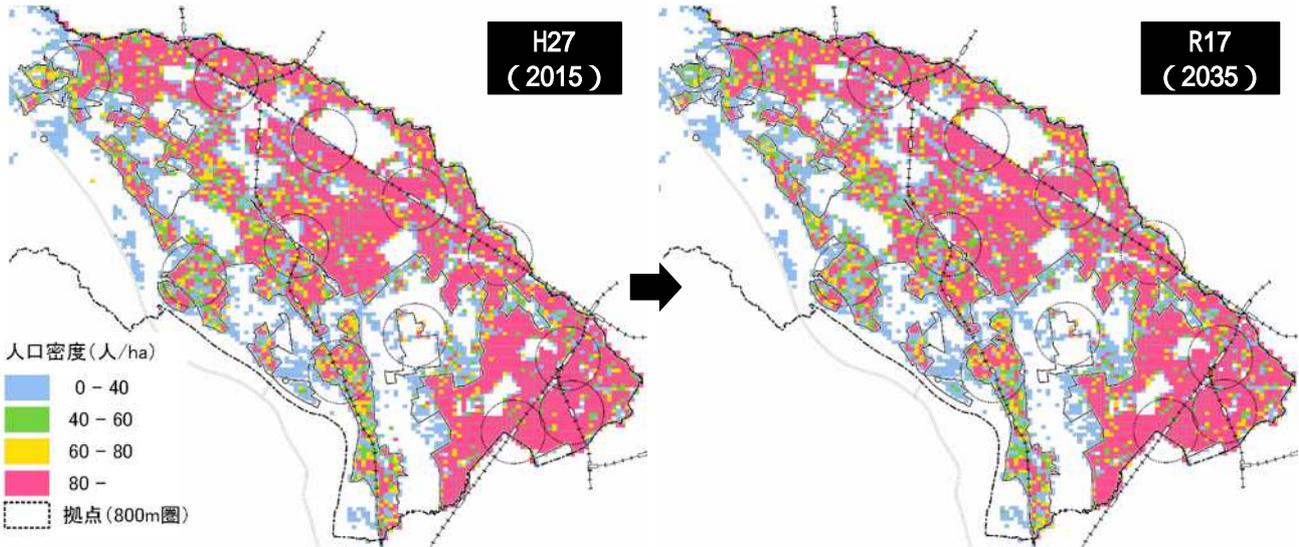


様々な課題の発生が見込まれるため、それらに対応したまちづくりが求められています。

参考：市内の人口密度（総人口）の動向

- ・都市部の人口密度は、平成 27 年から令和 17 年までの 20 年間で大きな変化はありませんが、田名、大島、磯部などの市街化区域縁辺部などにおいては、徐々に低下する見込みです。
- ・中山間地域は、都市部に比べて人口密度が低く、津久井地区の中野周辺における平均人口密度は 19 人/ha となっています。令和 17 年に向けて、各居住地において総じて低くなる見込みです。

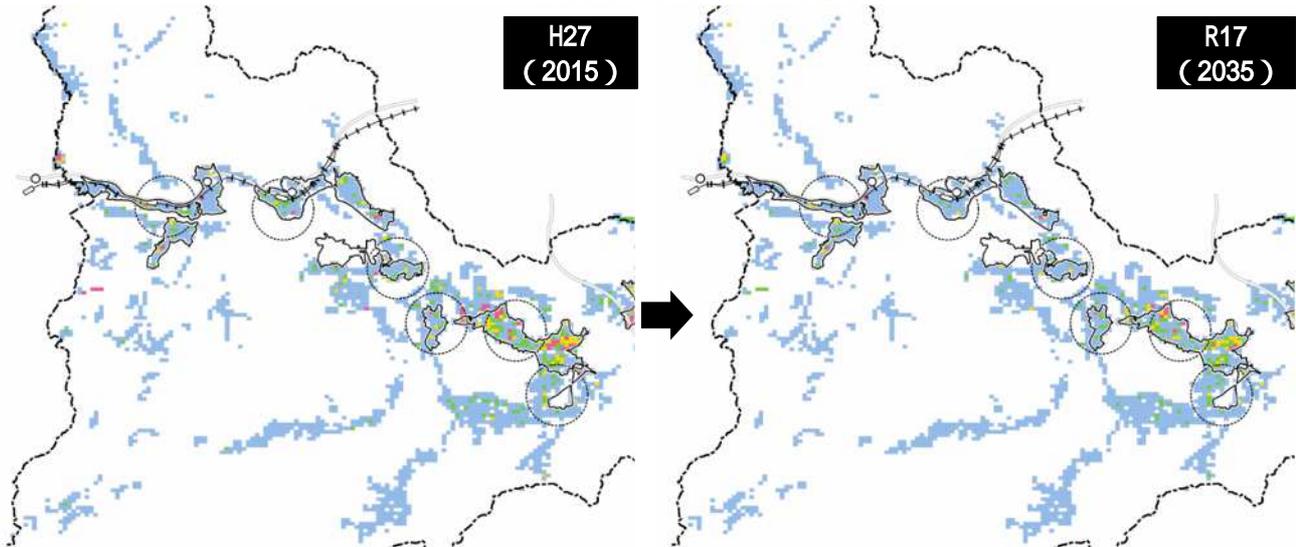
<人口分布予測 都市部>



(主な拠点の人口密度)

橋本	【2015】122 人/ha	【2035】120 人/ha	上溝	【2015】83 人/ha	【2035】75 人/ha
相模原	【2015】104 人/ha	【2035】100 人/ha	小田相	【2015】171 人/ha	【2035】156 人/ha
相模大野	【2015】153 人/ha	【2035】151 人/ha	東林間	【2015】144 人/ha	【2035】131 人/ha
淵野辺	【2015】126 人/ha	【2035】124 人/ha	古淵	【2015】117 人/ha	【2035】112 人/ha
			城山	【2015】54 人/ha	【2035】49 人/ha

<人口分布予測 中山間地域>



(主な拠点の人口密度)

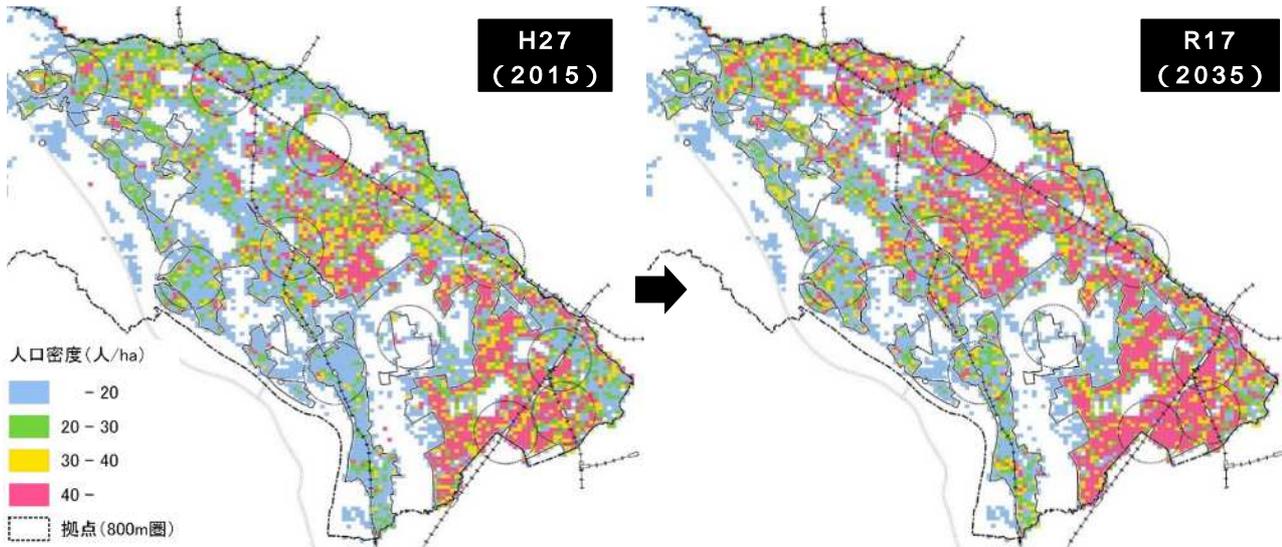
中野	【2015】19 人/ha	【2035】17 人/ha	寸沢嵐	【2015】9 人/ha	【2035】7 人/ha
相模湖	【2015】8 人/ha	【2035】6 人/ha	三ヶ木	【2015】14 人/ha	【2035】12 人/ha
藤野	【2015】10 人/ha	【2035】9 人/ha			

出典：平成 27 年（2015 年）は国勢調査、2035 年は国立社会保障・人口問題研究所推計値（平成 30 年 3 月公表）より作成

参考：市内の人口密度（65歳以上）の動向

- ・都市部の65歳以上人口は、平成27年から令和17年までの20年間で全体的に増加する見込みで、特にJR横浜線や小田急線などの鉄道沿線において高齢化が著しく進むことが予測されます。
- ・中山間地域は、都市部に比べ、全体の人口密度は低いですが、今後主要な拠点においても高齢化が進む見込みです。

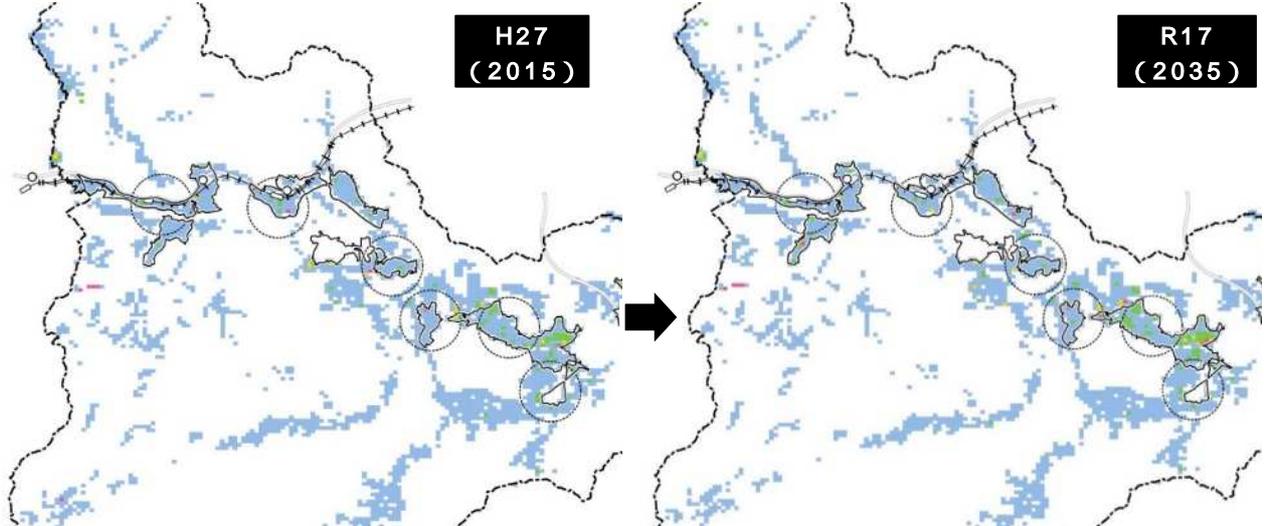
< 65歳以上の人口分布予測 都市部 >



(主な拠点の人口密度・高齢化率 カッコ内が高齢化率)

橋本	【2015】21人/ha(17%)	【2035】35人/ha(30%)	上溝	【2015】21人/ha(25%)	【2035】25人/ha(34%)
相模原	【2015】20人/ha(19%)	【2035】32人/ha(32%)	小田相	【2015】41人/ha(24%)	【2035】54人/ha(34%)
相模大野	【2015】27人/ha(17%)	【2035】43人/ha(28%)	東林間	【2015】37人/ha(25%)	【2035】45人/ha(34%)
淵野辺	【2015】23人/ha(18%)	【2035】35人/ha(28%)	古淵	【2015】25人/ha(21%)	【2035】35人/ha(32%)
			城山	【2015】15人/ha(28%)	【2035】17人/ha(34%)

< 65歳以上の人口分布予測 中山間地域 >



(主な拠点の人口密度・高齢化率 カッコ内が高齢化率)

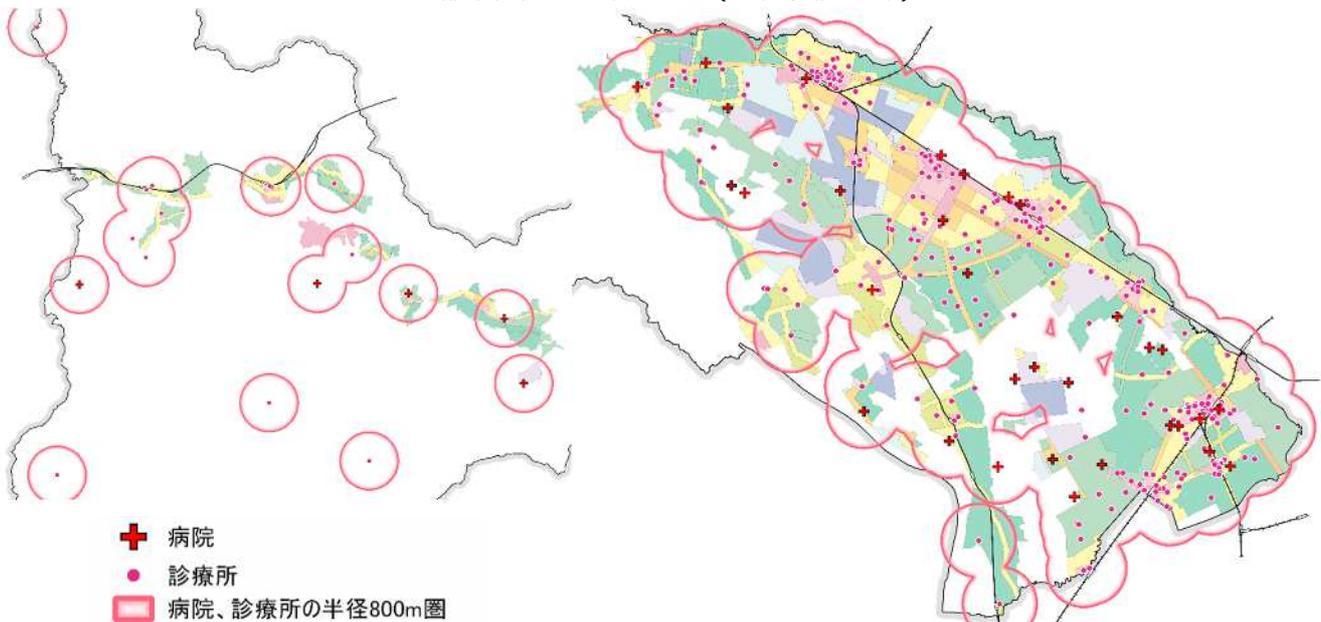
中野	【2015】5.3人/ha(29%)	【2035】6.2人/ha(38%)	寸沢嵐	【2015】2.9人/ha(32%)	【2035】3.1人/ha(44%)
相模湖	【2015】3.3人/ha(40%)	【2035】2.9人/ha(47%)	三ヶ木	【2015】4.3人/ha(31%)	【2035】4.8人/ha(41%)
藤野	【2015】3.2人/ha(32%)	【2035】3.5人/ha(41%)			

出典：平成27年(2015年)は国勢調査、2035年は国立社会保障・人口問題研究所推計値(平成30年3月公表)より作成

参考：市内の主な都市機能（医療、商業）の立地状況

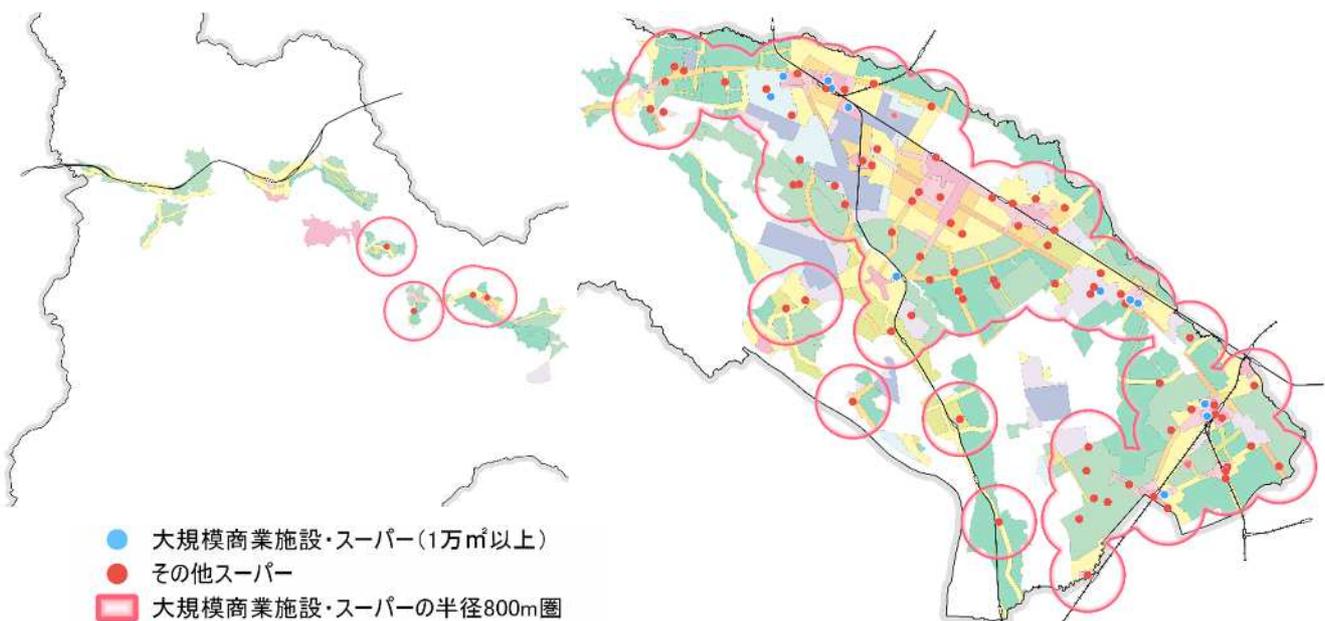
- ・医療施設は、駅周辺を中心に立地が多くなっている傾向にあります。また、全ての拠点に立地しており、市全体で充足されています。
- ・商業施設は、駅直近や周辺への立地が多いことが特徴です。また、都市部は全拠点に立地していますが、中山間地域では拠点である相模湖地区や藤野地区に立地していません。

< 都市機能の分布 医療（病院、診療所） >



出典：国土数値情報（平成 26 年）・相模原市資料（平成 29 年）より作成

< 都市機能の分布 商業（大規模商業施設・スーパー） >

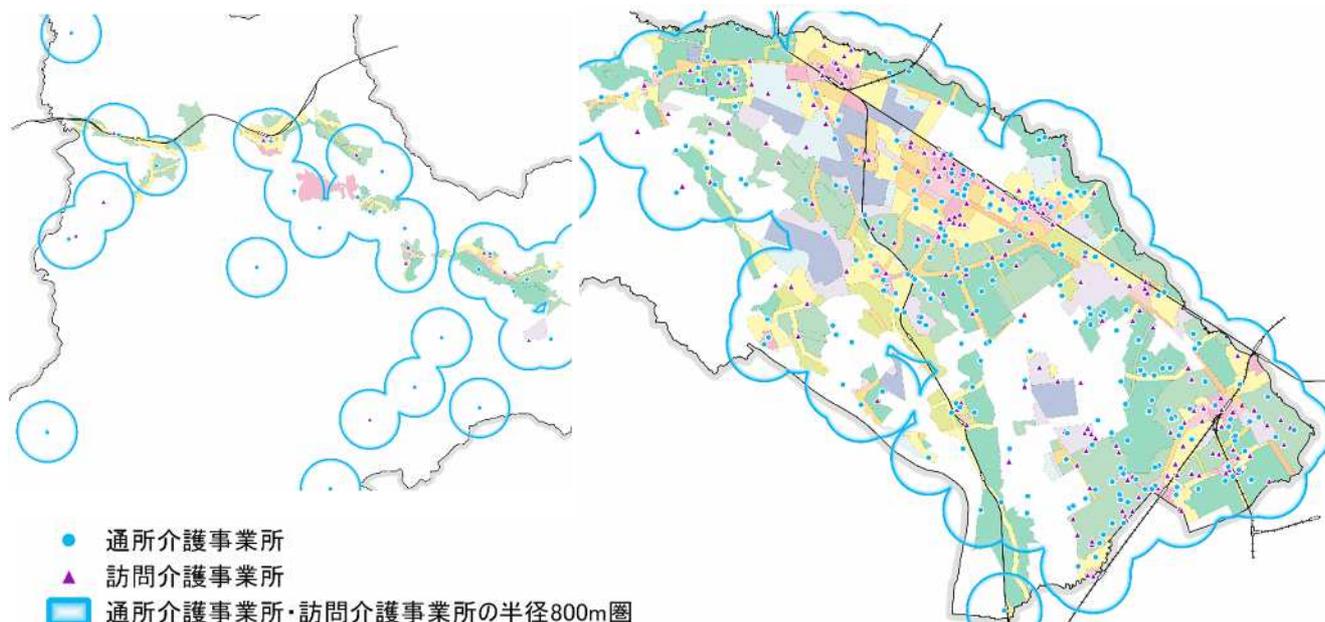


出典：iタウンページ・相模原市資料（平成 29 年）より作成

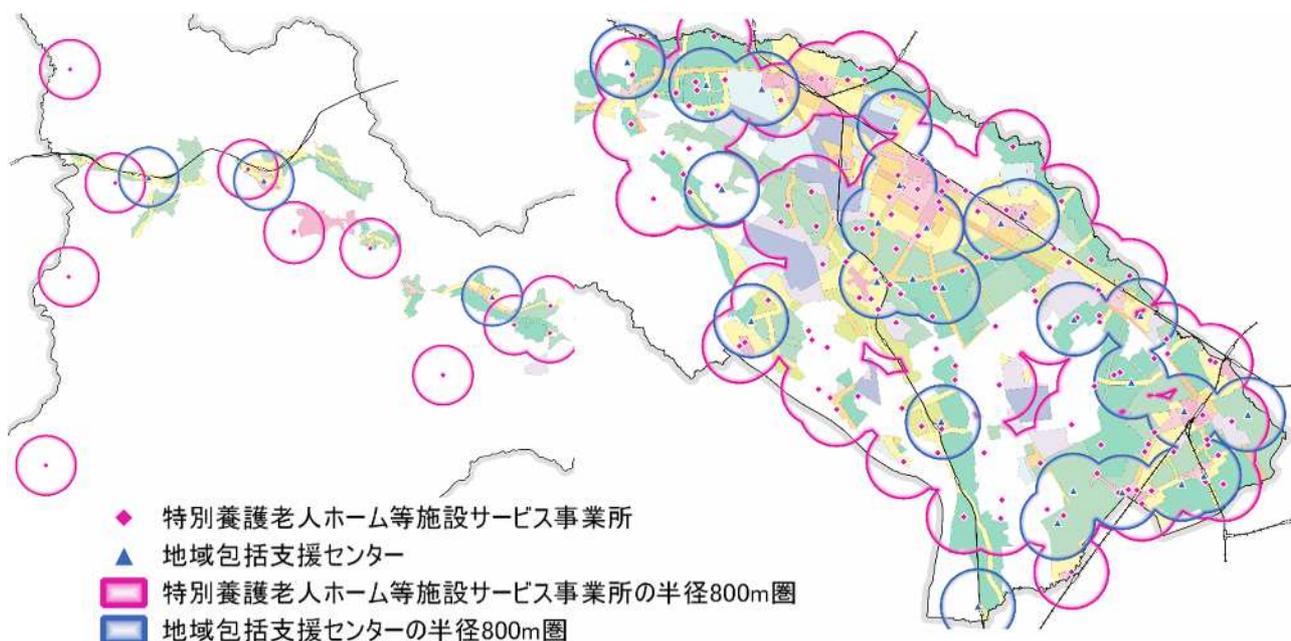
参考：市内の主な都市機能（高齢者福祉）の立地状況

- ・高齢者福祉施設（通所・訪問介護事業所）は、市内に分散して立地し、いずれかの施設によって広い範囲がカバーされていることが特徴です。
- ・高齢者福祉施設（特別養護老人ホーム等施設サービス事業所）は、通所・訪問介護事業所と同様に、広い範囲がカバーされていますが、駅直近への立地が少なく、用途地域外の立地が多いことが特徴です。
- ・地域包括支援センター（高齢者支援センター）は、公民館区を基本とし、高齢者人口を考慮した29の日常生活圏域ごとに、1ヶ所ずつ設置されています。

<都市機能の分布 高齢者福祉（通所型、訪問型の施設）>



<都市機能の分布 高齢者福祉（特別養護老人ホーム等施設サービス事業所、地域包括支援センター）>

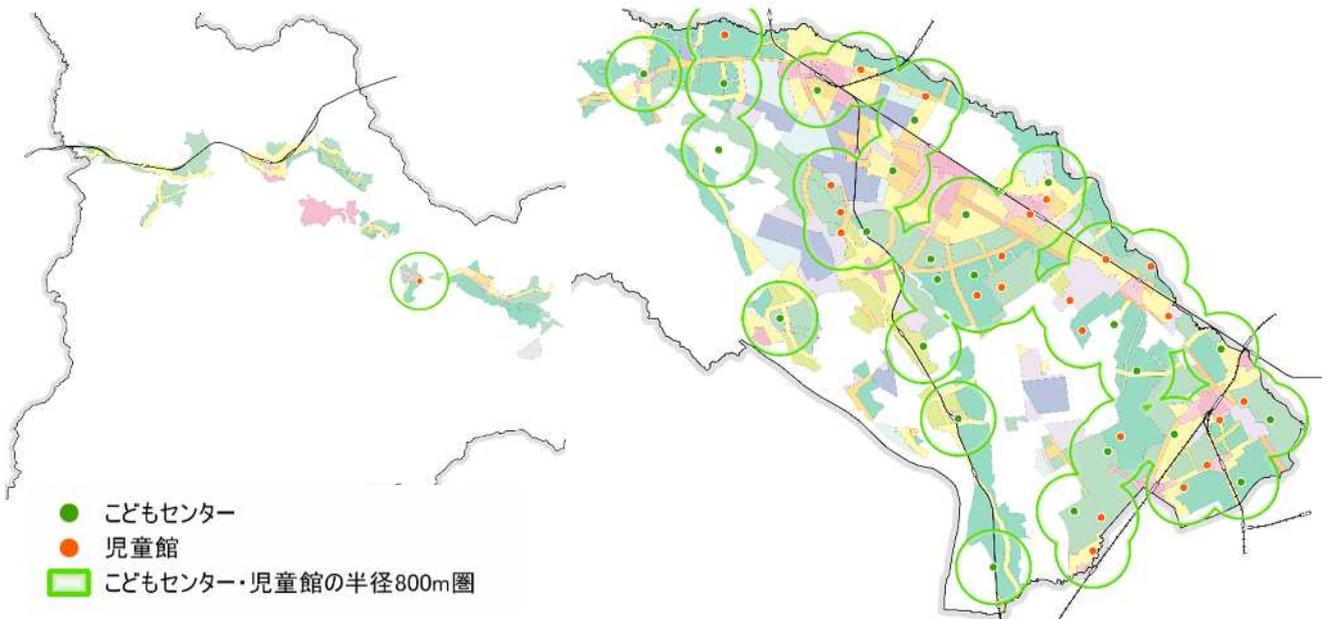


出典：国土数値情報（平成26年）・相模原市資料（平成29年）より作成

参考：市内の主な都市機能（子育て）の立地状況

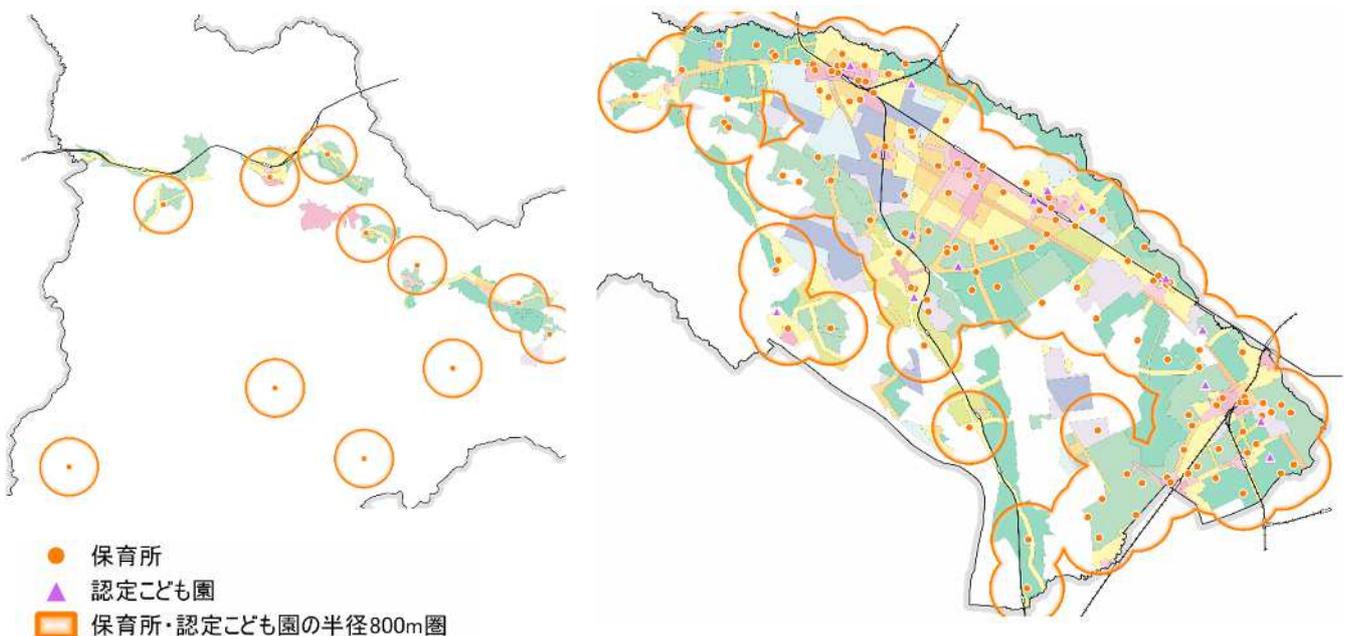
- ・ こどもセンター・児童館は、駅直近への立地が少なく、住居系の用途地域内への立地が多いことが特徴です。また、中山間地域への立地が少ないことも特徴です。
- ・ 保育所、認定こども園は、駅直近への立地が少なく、その外縁部への立地が多いことが特徴です。また、中山間地域では主要拠点内への立地が少ないことも特徴です。

< 都市機能の分布 子育て（こどもセンター・児童館） >



出典：国土数値情報（平成 26 年）・相模原市資料（平成 29 年）より作成

< 都市機能の分布 子育て（保育所、認定こども園） >

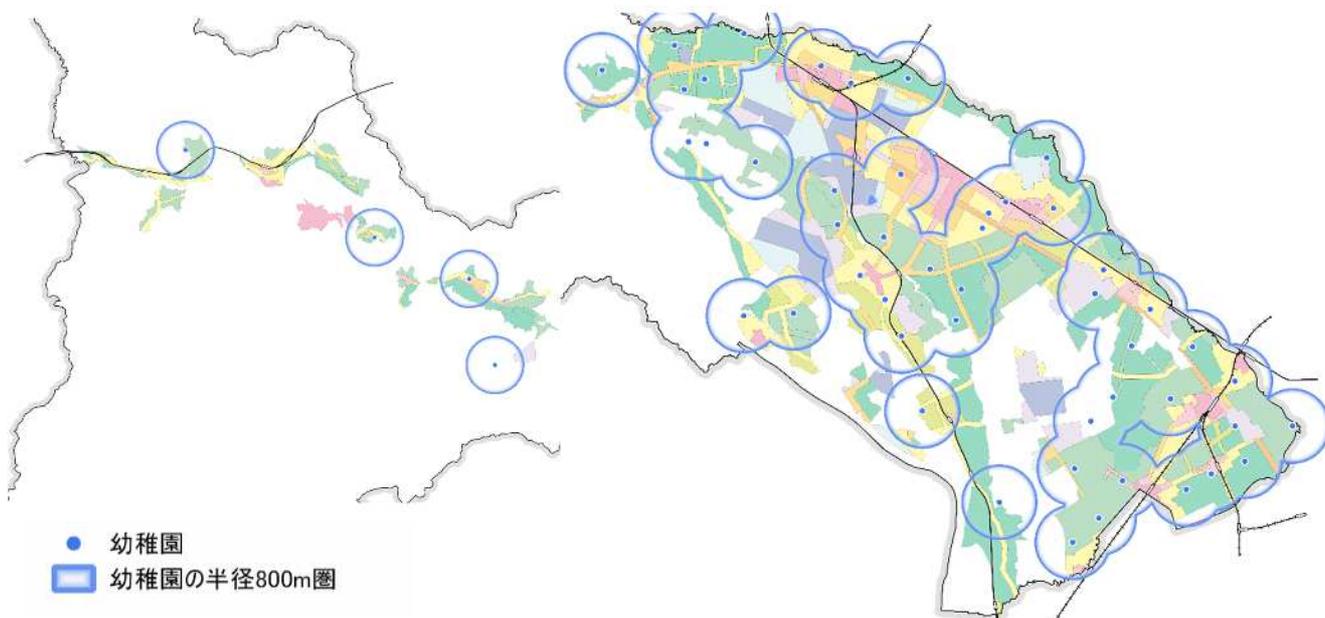


出典：国土数値情報（平成 26 年）・相模原市資料（平成 29 年）より作成

参考：市内の主な都市機能（教育・文化・市民活動）の立地状況

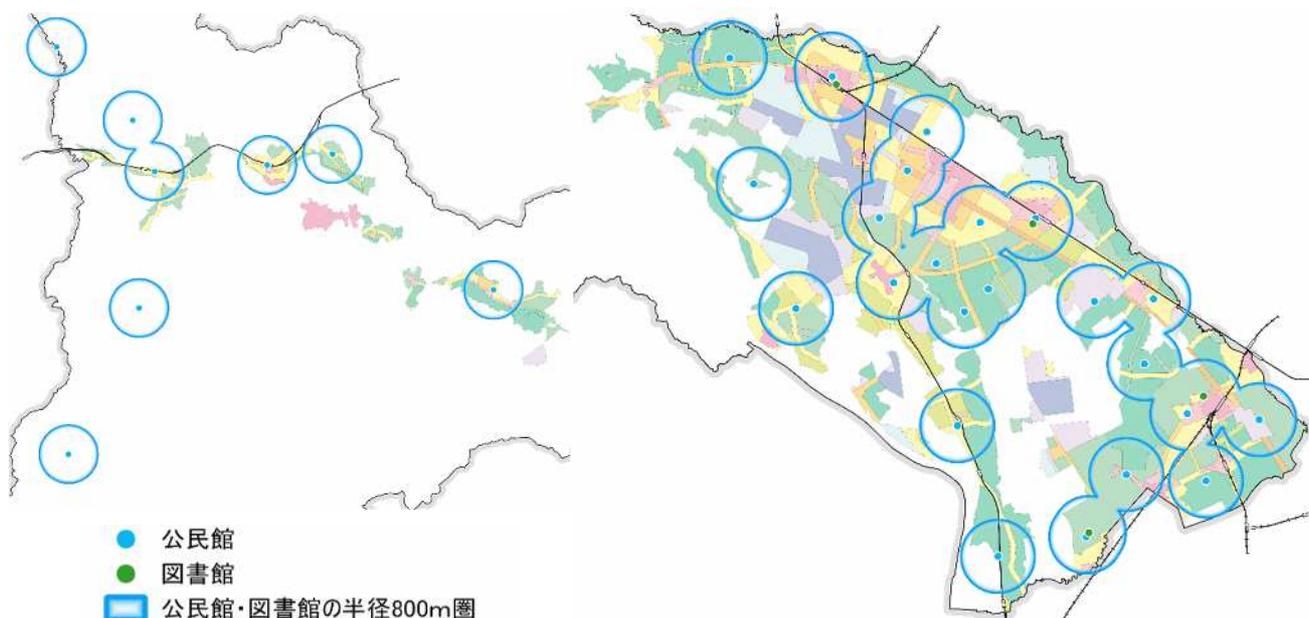
- ・ 幼稚園は、駅直近への立地が少なく、住居系の用途地域内への立地が多いことが特徴です。
- ・ 図書館は、公共交通によるアクセスが良い中心市街地の橋本駅・相模大野駅周辺と、淵野辺駅周辺に立地しています。
- ・ 公民館は、公民館区に応じて市内に分散して配置されています。

< 都市機能の分布 教育・文化・市民活動（幼稚園） >



出典：国土数値情報（平成 26 年）・相模原市資料（平成 29 年）より作成

< 都市機能の分布 教育・文化・市民活動（公民館、図書館） >

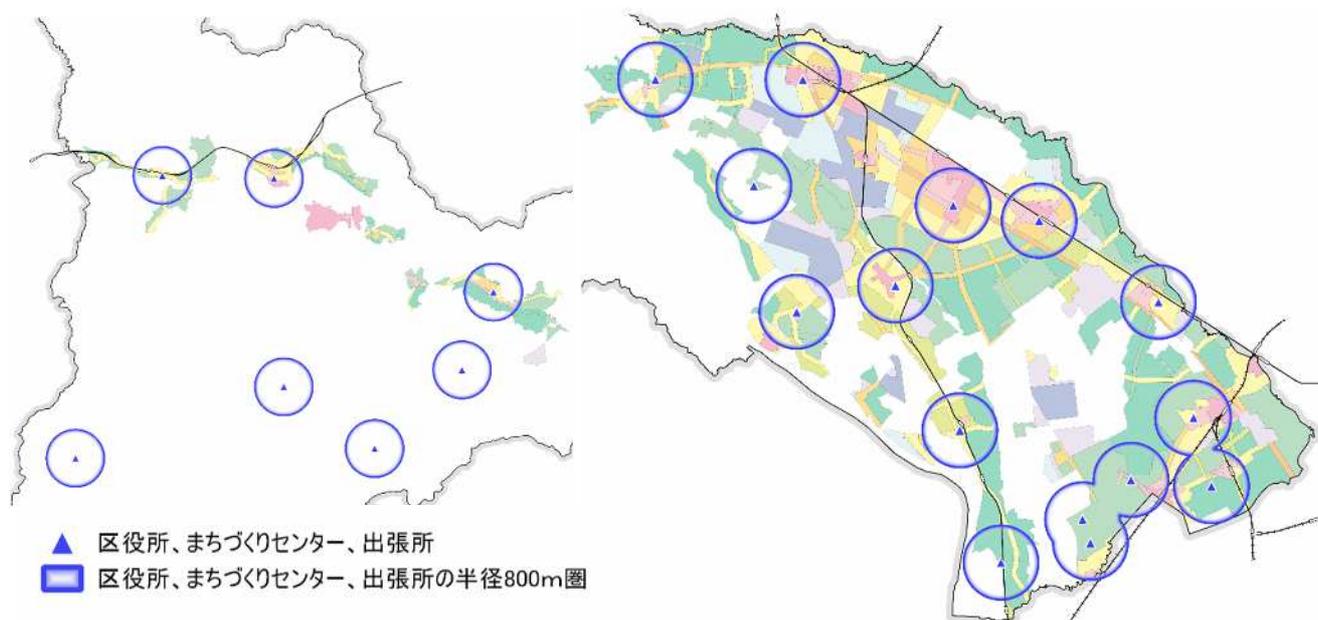


出典：国土数値情報（平成 26 年）・相模原市資料（平成 29 年）より作成

参考：市内の主な都市機能（行政施設）の立地状況

- ・区役所は、中枢的な機能であるため、公共交通によるアクセスがよく、かつ広域をカバーしやすい、橋本駅・相模原駅・相模大野駅周辺に配置されています。
- ・まちづくりセンター・出張所は、まちづくり区域における地域ごとに配置されており、公共交通によるアクセスがよい地域拠点等に配置されています。

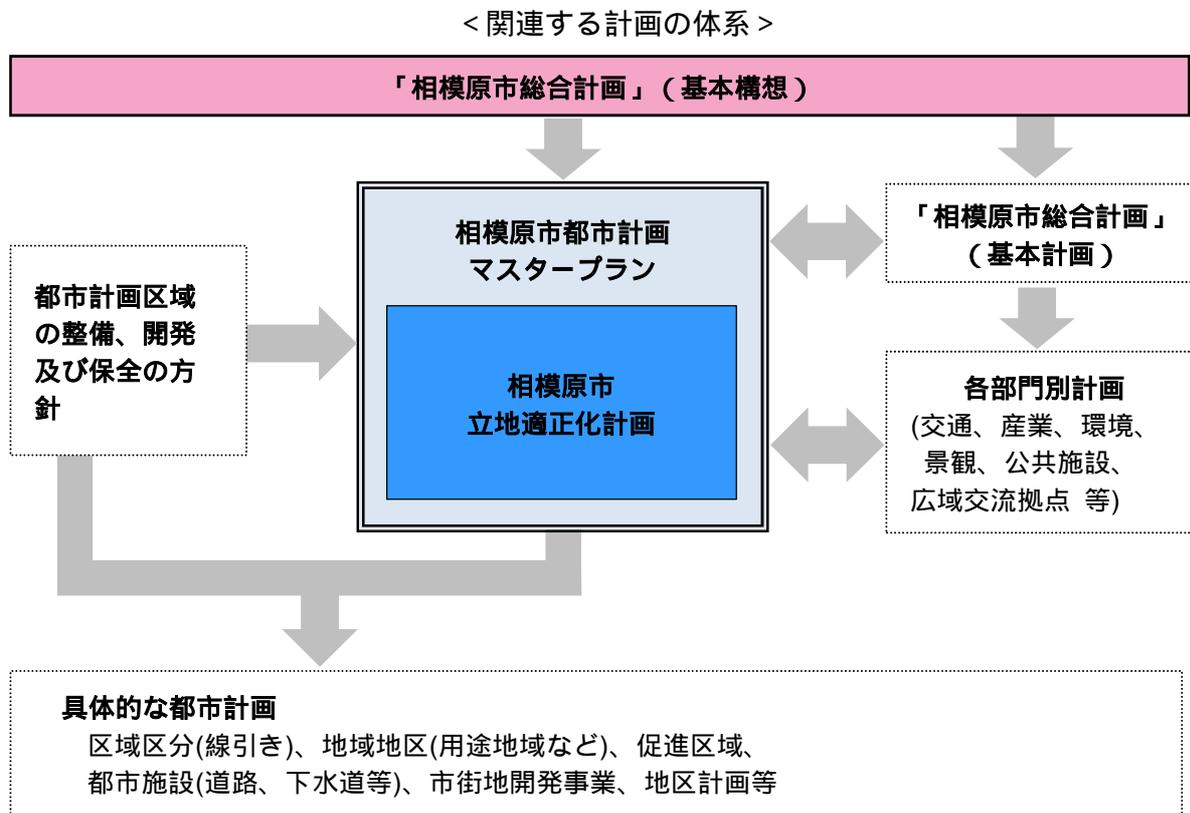
< 都市機能の分布 行政施設 >



出典：国土数値情報（平成 26 年）・相模原市資料（平成 29 年）より作成

3 計画の位置付け

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条の規定に基づき市町村が作成する計画で、策定すると都市計画マスタープランの一部としてみなされます。



4 計画区域

計画区域は、『相模原都市計画区域』『相模湖津久井都市計画区域』とします。都市機能誘導区域及び居住誘導区域については、原則として『用途地域内』を対象とします。



5 計画期間

計画期間は、上位計画との整合を図る観点から、都市計画マスタープランの計画期間である令和 2 年度からおおむね 20 年後までを見据えた計画とします。

現況・課題と立地適正化の必要性

現況・課題と立地適正化の必要性

1 人口・日常生活サービスの面

現況

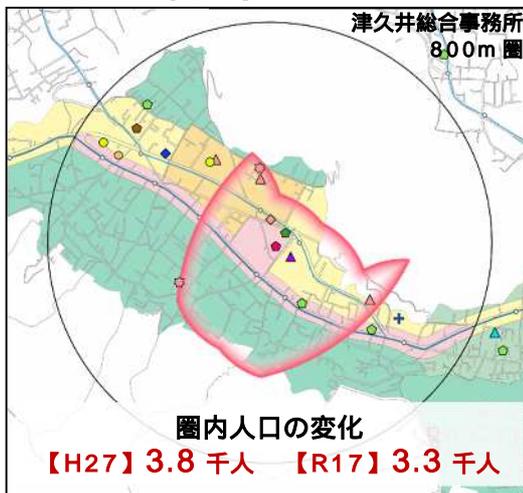
- ・総人口は令和元年度をピークに減少に転じ、以降減少し続ける見込みです。
- ・局所的に人口減少や超高齢化などが進行する見込みです。

課題

- ・中心市街地や日常生活の拠点から店舗等が撤退することで、買い物弱者の増加が懸念されます。
- ・高齢者施設の需要増大と、その後の高齢者人口の減少による、高齢者施設の余剰が懸念されます。

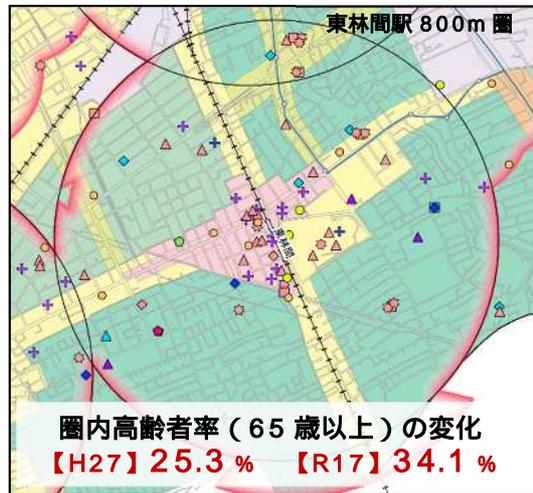
日常生活サービス機能の状況

津久井地区（中野）



- ▶ 中山間地域では日常生活を支える機能が失われる懸念

東林間駅周辺



- ▶ 都市部では高齢者施設の需要増大とその後の高齢者施設余剰の懸念

日常生活サービス徒歩圏

日常生活に係る施設（医療・商業・福祉）及び基幹的公共交通（30本/日以上公共交通）の全てを徒歩圏（800m）で利用できるエリア

【医療施設】

- 病院
- 診療所

【商業施設】

- 百貨店、スーパー（1万㎡以上）
- その他スーパー
- コンビニエンスストア

【子育て施設】

- ▲ 公立幼稚園
- ▲ 私立幼稚園
- ▲ 公立保育園
- ▲ 私立保育園
- 認定こども園

【行政施設】

- まちづくりセンター
- 区役所
- 出張所
- 公民館
- 自治会館
- 図書館
- 博物館等

【高齢者福祉施設】

- ▲ 高齢者施設（訪問介護事業所）
- ▲ 高齢者施設（通所介護事業所）
- 高齢者施設（特別養護老人ホーム等施設サービス事業所）
- ◆ 地域包括支援センター

出典：人口は国勢調査、各種施設は国土数値情報・相模原市資料等

必要性

立地適正化計画の策定に向けて、次の視点による取組が求められます。

都市機能の適正な確保と世代構成バランスの平準化

都市部では・・・

『現在の利便性の維持』『市全体ににぎわい等をもたらす高次の拠点の機能充実』

中山間地域では・・・

公共交通や人口の維持により『生活に必要な機能が守られるまちづくり』

2 土地利用の面

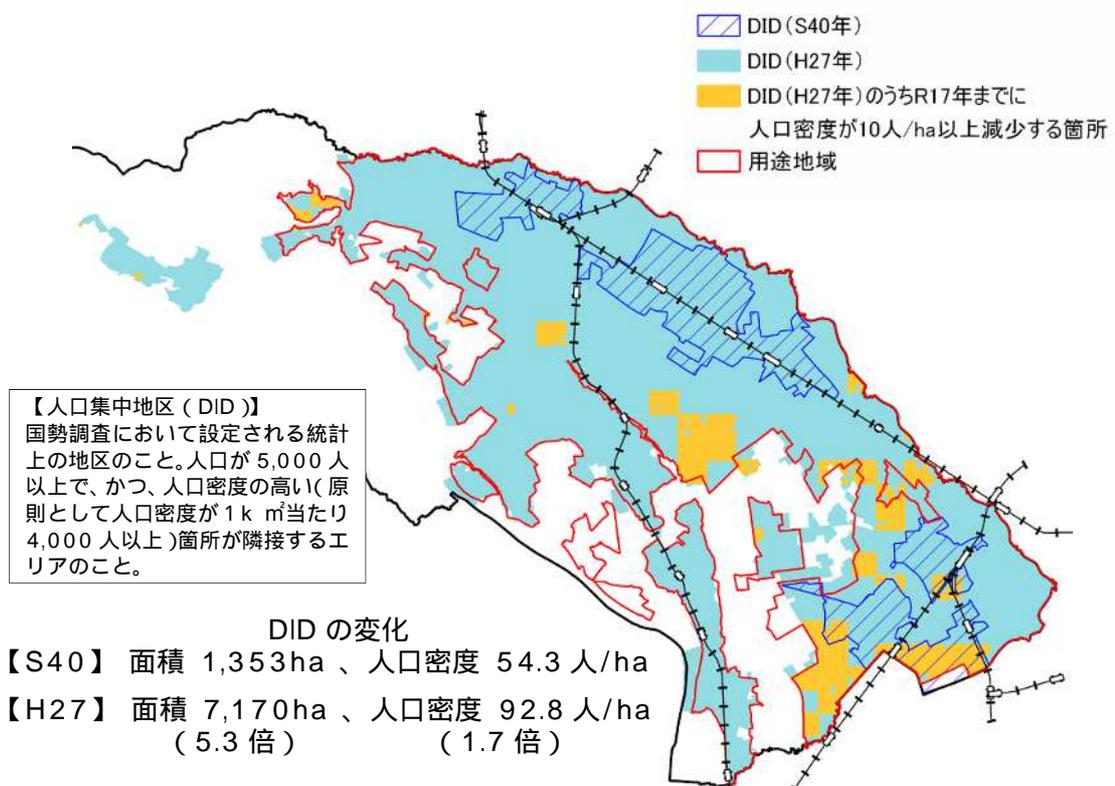
現況

- ・市街化区域縁辺部へ市街地が拡大してきていますが、市街地内の人口集中地区(DID)の人口密度は、今後低下する見込みです。

課題

- ・空き家や空き地が増えることにより、都市のスポンジ化が進行し、景観の悪化や防犯・防災上の危険度が高まる懸念されます。

DIDの変遷と将来の見通し



- 駅周辺から市街化区域縁辺部の方へ DID が拡大
- 築年数の古い住宅団地が存在する箇所で、人口密度が低下する見込み

出典：昭和40・平成27年は国勢調査、令和17年は国立社会保障・人口問題研究所推計値(平成30年3月公表)

必要性

立地適正化計画の策定に向けて、次の視点による取組が求められます。

人口密度が適正に保たれるような土地利用

都市部では・・・

市街化区域縁辺部への市街地拡大を抑制し、『既存市街地内の空き家・空き地の発生を抑制するための居住誘導』

中山間地域では・・・

『拠点を中心とした都市機能の維持』『人口密度維持のための空き家活用』

3 安全・安心の面

現況

- ・住宅地の中にも災害危険性の高い箇所が存在します。
（主に都市部は水害、中山間地域は土砂災害の危険箇所）

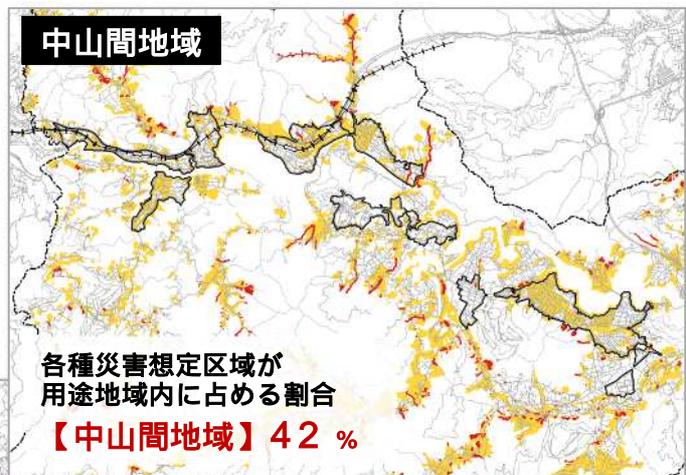
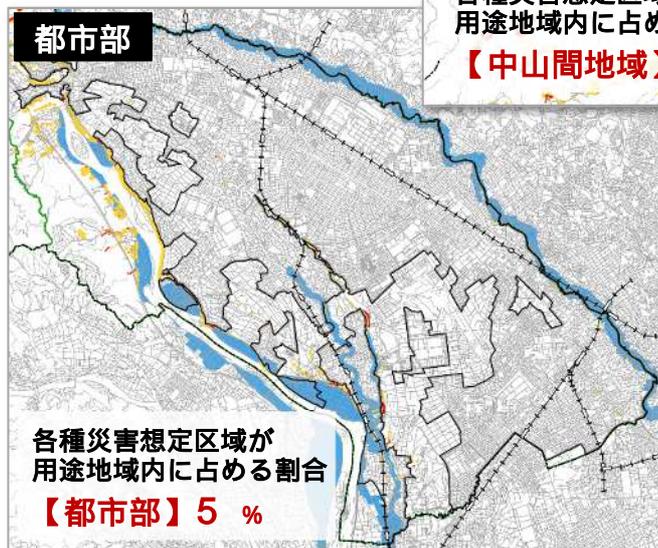
課題

- ・近年の大規模災害への不安の高まりや、災害時の人的・物的被害のリスクが懸念されます。

主な災害リスクの高い箇所

凡 例

- 洪水浸水想定区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 用途地域
- 行政界
- 鉄道



- ▶ 特に危険性の高い土砂災害特別警戒区域が用途地域内にも存在

- ▶ 市街化区域縁辺部など河川沿いの箇所で水害のリスクが高い

出典：相模原市資料（平成31年4月）

必要性

立地適正化計画の策定に向けて、次の視点による取組が求められます。

安全・安心の向上に向けた取組（ハード・ソフト対策）と災害発生時の被害を軽減するための適正な居住誘導

都市部では・・・

水害リスク等を踏まえた『適正な居住環境の維持』

中山間地域では・・・

土砂災害リスクや生活圏を踏まえた『適正な居住環境の維持』

4 財政の面

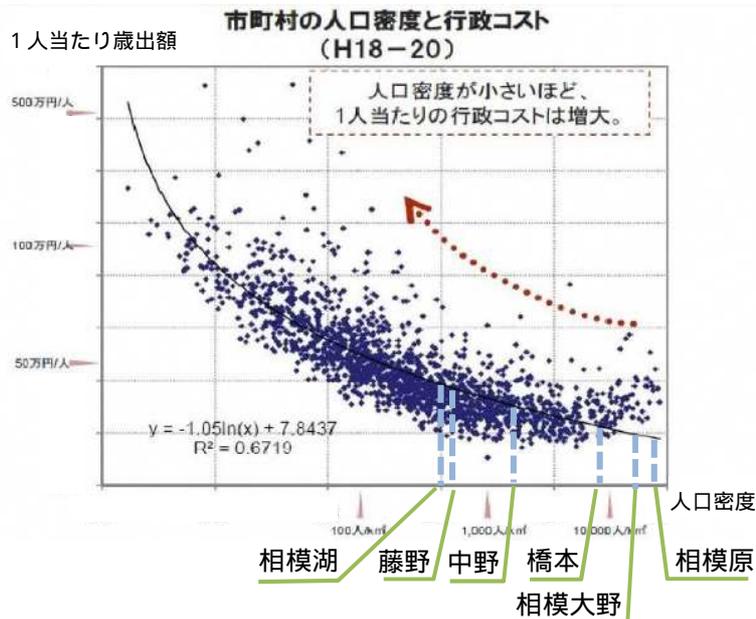
現況

- ・人口密度が低下すると「住民 1 人当たりの行政コスト」は増大する傾向にあります。
- ・公共施設の維持・管理等にかかる負担は、今後増大する見込みです。

課題

- ・人口減少による税収への影響や公共施設の量的維持の限界が懸念されます。

人口密度と行政コストの関連性



出典：「国土の長期展望」中間とりまとめ概要
(平成 21 年 2 月、国土審議会政策部会長期展望委員会)を引用

公共建築物の改修・更新費用の試算



公共建築物の改修・更新に充てることができる最大費用を 155 億円/年と仮定し試算

- 更新施設の床面積を 80%まで減らすことが必要
- 市償還時期と大量更新が重なる平成 44~53 年はさらに 60%まで削減が必要

出典：相模原市公共施設マネジメント推進プラン(平成 29 年)

必要性

立地適正化計画の策定に向けて、次の視点による取組が求められます。

より便利な場所への都市機能の集積による財政負担の均衡

5 公共交通の面

現況

- ・中山間地域には、生活交通維持確保路線である公共交通も存在する中で、人口減少に伴い、更なる公共交通利用者の減少が見込まれます。
- ・高齢化の進行により、運転免許の返納などが進み、公共交通を利用する高齢者の増加が予測されます。

課題

- ・公共交通の路線撤退により日常生活が困難になる高齢者などの増加が懸念されます。

生活交通維持確保路線・乗合タクシー等の運行状況（平成31年度）



出典：相模原市資料（平成31年4月）

必要性

立地適正化計画の策定に向けて、次の視点のような取組が求められます。

まとまった居住地形成と、公共交通の利用促進

都市部では・・・

人口減少が進む中でも、『路線バス利用者の減少 サービス水準の低下 利用者減少』の負のサイクルが生じないよう沿線人口の維持

中山間地域では・・・

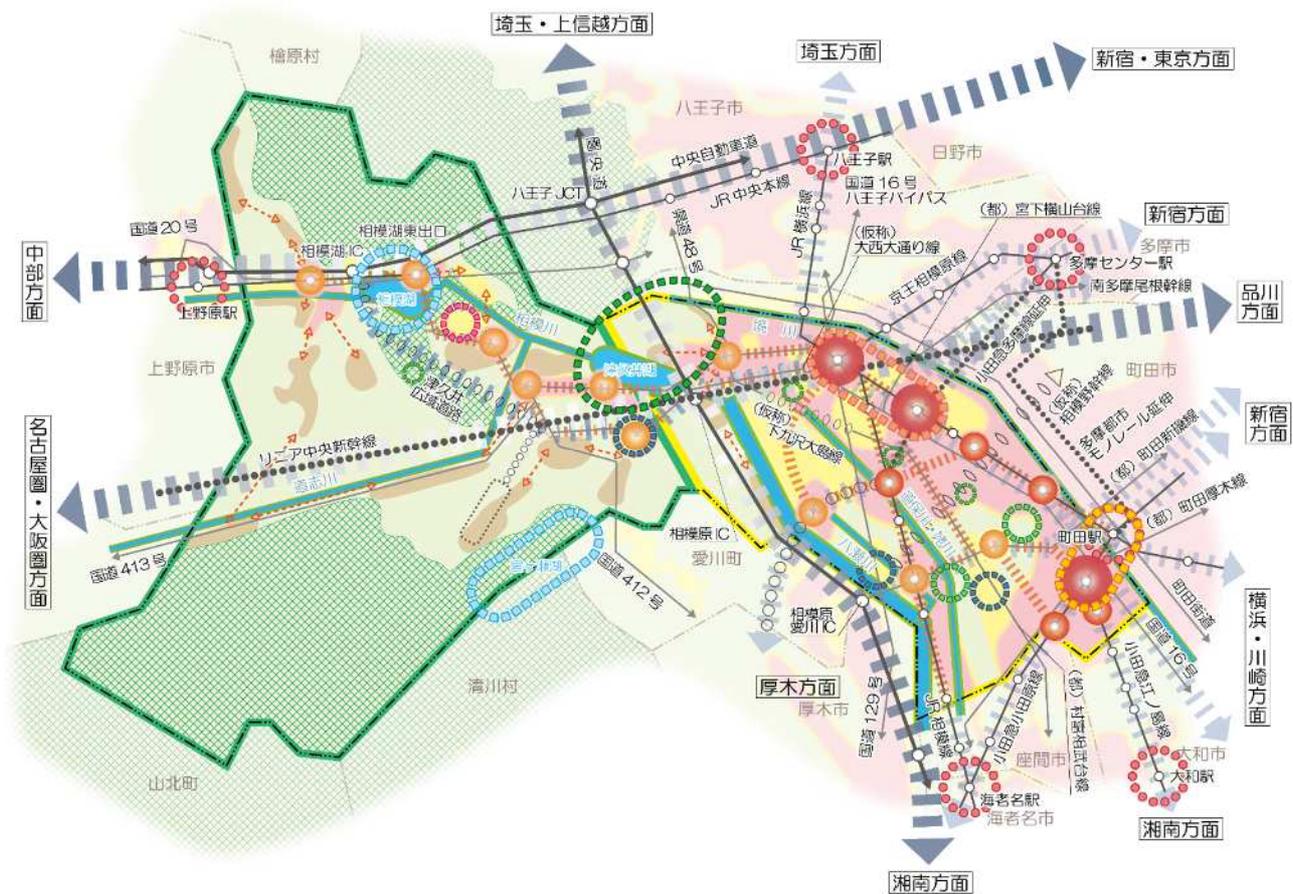
人口減少が進む中でも、高次の拠点（橋本等）と中山間地域をつなぐ公共交通ネットワークの一定サービス水準の維持

目指すべき都市の骨格構造

目指すべき都市の骨格構造

目指すべき都市の骨格構造は、都市計画マスタープランに位置付けられている将来都市構造の「ゾーン」、「エリア」、「拠点」及び「軸」を基本として、『社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまち』とします。

< 都市計画マスタープラン 将来都市構造図 >



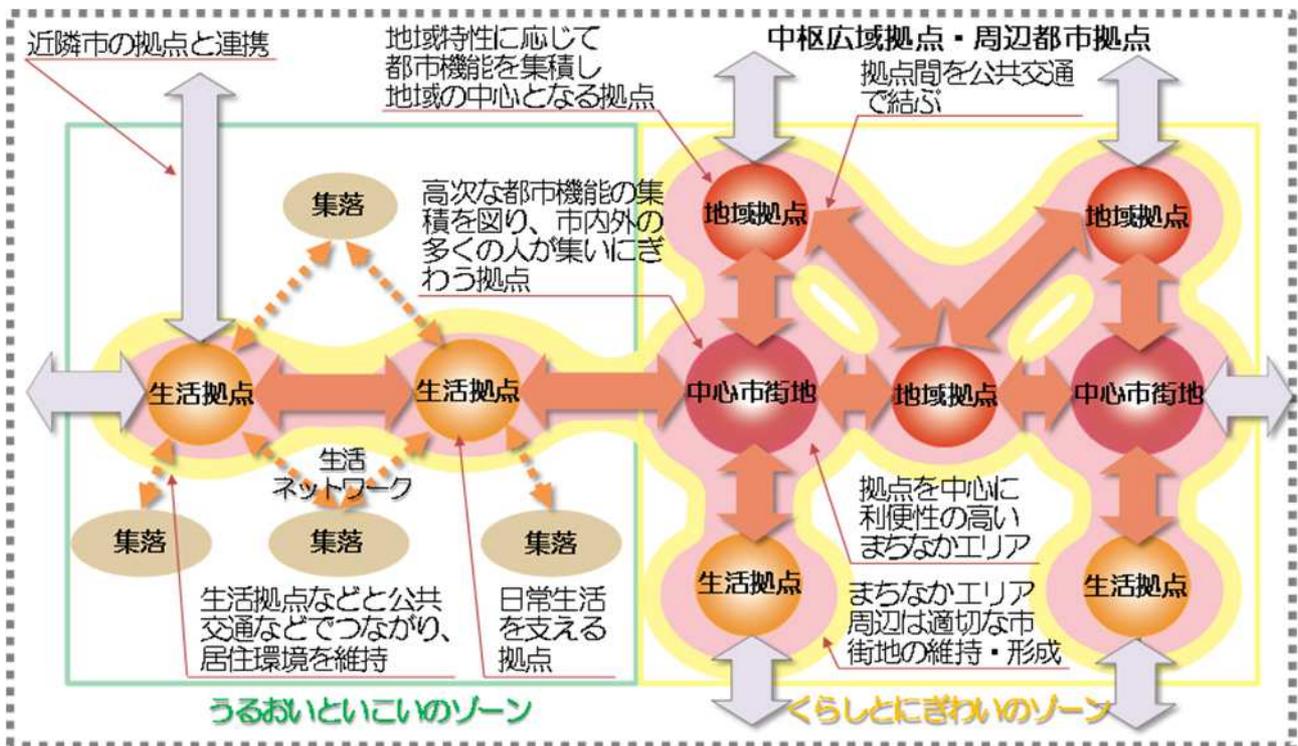
凡 例			
<p>■ ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> くらしとにぎわいのゾーン うるおいとこいのゾーン <p>■ エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> まちなかエリア 周辺市街地エリア 集落エリア 自然調和エリア 自然公園 	<p>■ 拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地 地域拠点 生活拠点 産業を中心とした新たな拠点 交流・レクリエーション拠点 水とみどりのふれあい交流拠点 みどりの拠点 水辺の拠点 首都圏南西部における広域交流拠点 都市の連携拠点 	<p>■ 軸</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域連携軸 都市間連携軸 拠点間連携軸 生活ネットワーク 水とみどりの軸 	<p>■ 交通網</p> <ul style="list-style-type: none"> リニア中央新幹線 リニア中央新幹線：車両基地 鉄道 鉄道：整備検討 鉄道：構想 自動車専用道路 自動車専用道路：構想 道路 道路：構想

1 拠点やエリア形成の考え方

人口動向・都市基盤の状況や交通ネットワークに応じ、拠点を類型化します。各拠点の役割に応じて都市機能を配置することとし、日常生活に必要な機能は、生活の密着度に応じて高次の拠点でカバーすることを基本とします。

併せて、拠点周辺において利便性の高い居住のエリアを形成することで、集約連携型のまちの実現を目指します。なお、長期的には生活の場を生活拠点へ緩やかに移行することも視野に入れ、事業者・市民との協働や住民自助・共助による機能確保などを検討します。

< 拠点とエリア形成のイメージ >

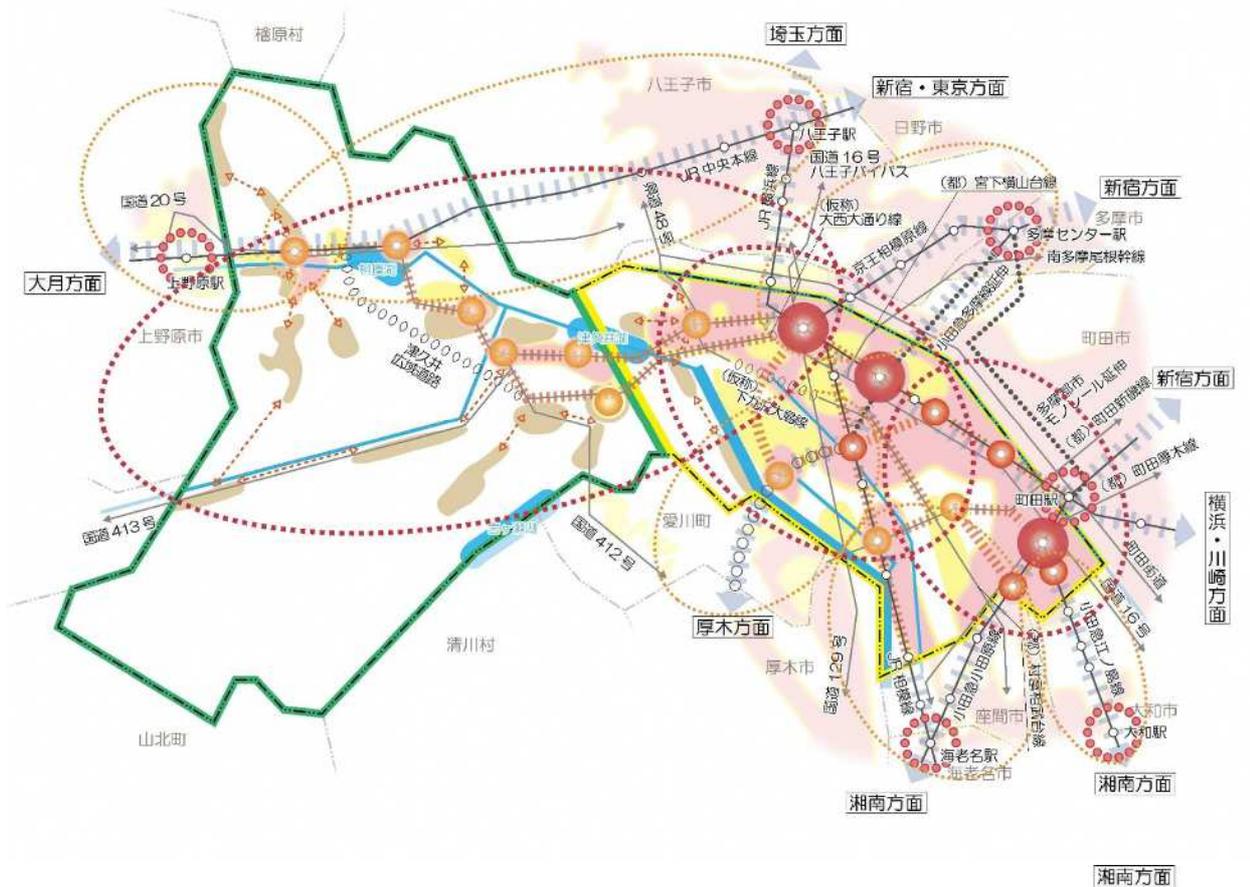


2 拠点と生活圏域の考え方

拠点の類型や担うべき役割等に応じて生活圏域と拠点・集落間のつながりを形成します。生活圏域は、高次の拠点ほど広範囲のものとなり、周辺都市の拠点と連携・補完するものもあります。

また、今後の人口減少を踏まえ、拠点の位置付けをこれまで以上に明確化し、拠点周辺に居住のエリアを形成します。

< 拠点と生活圏域のイメージ >



凡 例			
■ ゾーン くらしとにぎわいのゾーン うるおいといこいのゾーン	■ 拠点 中心市街地 地域拠点 生活拠点	■ 軸 都市間連携軸 拠点間連携軸 生活ネットワーク	■ 交通網 鉄道 鉄道：整備検討 鉄道：構想 道路 道路：構想
■ エリア まちなかエリア 周辺市街地エリア 集落エリア	■ 生活圏域 市内圏域 市外圏域		

立地の適正化に関する基本方針

立地の適正化に関する基本方針

1 立地の適正化に関する基本方針

立地の適正化に関する基本方針は、現況・課題と立地適正化の必要性や「目指すべき都市の骨格構造」の実現に向けて、次のとおり設定します。

【方針 1】人口減少下でも利便性が維持される居住地形成

- ・日常生活に必要な機能を集積した拠点形成
- ・利便性の高さを維持するための人口密度維持（都市部）
- ・日常生活に必要な機能を維持するための人口密度維持（中山間地域）
- ・防災・産業振興等を考慮した居住地形成

【方針 2】魅力あるまちなかのにぎわい形成

- ・三大都市圏及び首都圏南西部の広域交流機能の誘導による“中心市街地”の魅力づくり
- ・東京・横浜等との広域交流機能の誘導による“中心市街地や地域拠点”の魅力づくり
- ・生活圏域の暮らしを支える高次機能の集積
- ・広域交流を促す交通結節機能の充実

【方針 3】生活圏域を支える公共交通網の形成

- ・都市の骨格構造を支える公共交通沿線人口の維持
- ・拠点間や生活圏域内におけるネットワーク形成

【方針 4】柔軟性のある都市構造形成

- ・社会情勢等の変化に柔軟に対応できる拠点形成（誘導施設の誘導）
- ・拠点の類型や周辺都市拠点との役割分担による都市機能の維持
- ・人口減少等の変化に対応した柔軟な移動手段の確保
- ・大規模な自然災害の発生にも対応できる防災・減災を踏まえた居住地形成

社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまちへ

立地適正化を図る上でのポイント

都市部

居住及び都市機能の維持・確保による、利便性の維持
高次の拠点等の需要の多い箇所への都市機能誘導による魅力づくり
市街化区域縁辺部等における適切な居住誘導

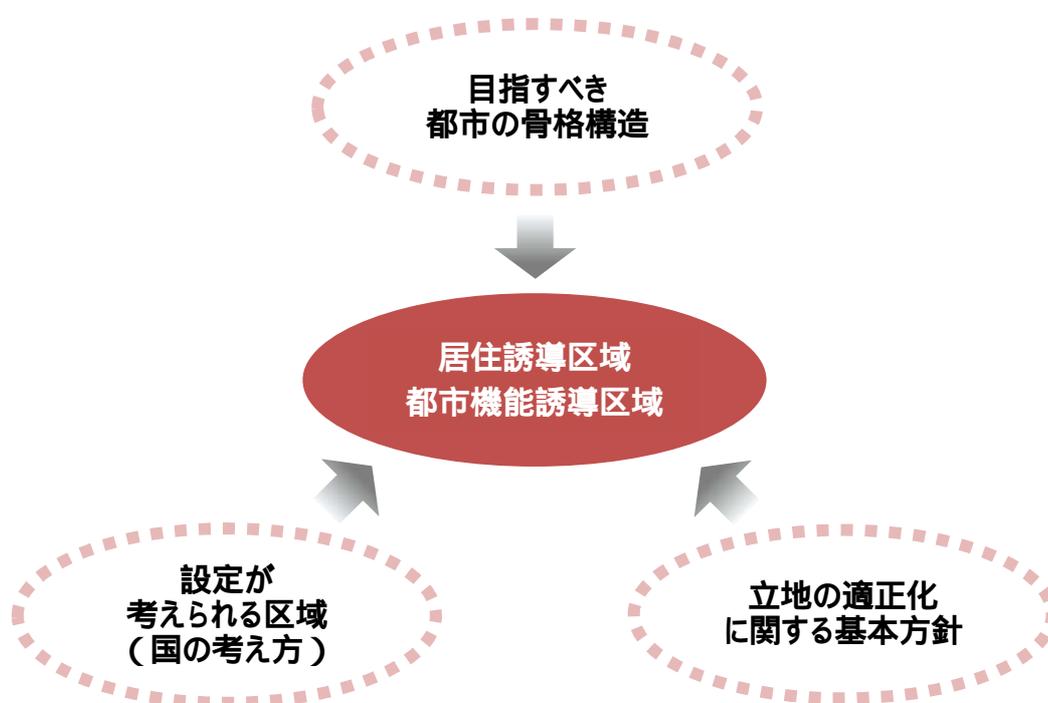
中山間地域

既存都市機能の維持・確保による中山間地域の生活圏域の保全
災害ハザードへの対応
都市部と中山間地域を結ぶネットワーク及び用途地域外の集落のネットワークの確保

2 誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域・都市機能誘導区域は、「目指すべき都市の骨格構造」「立地の適正化に関する基本方針」及び「都市計画運用指針に示される設定が考えられる区域（国の考え方）」の3要素を踏まえ、総合的に判断した上で設定します。

< 誘導区域設定の基本的な考え方 >

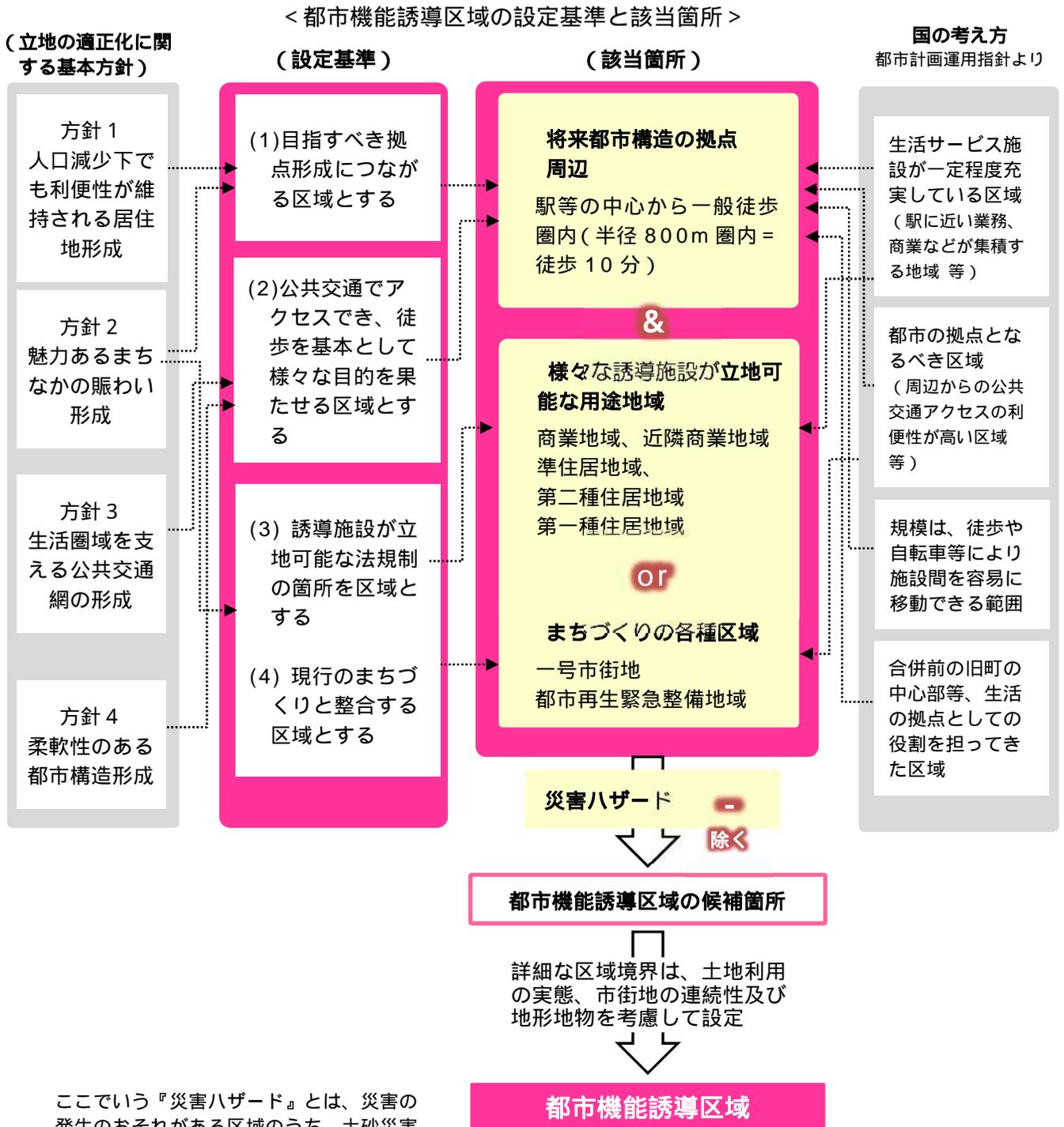


都市機能誘導区域

都市機能誘導区域

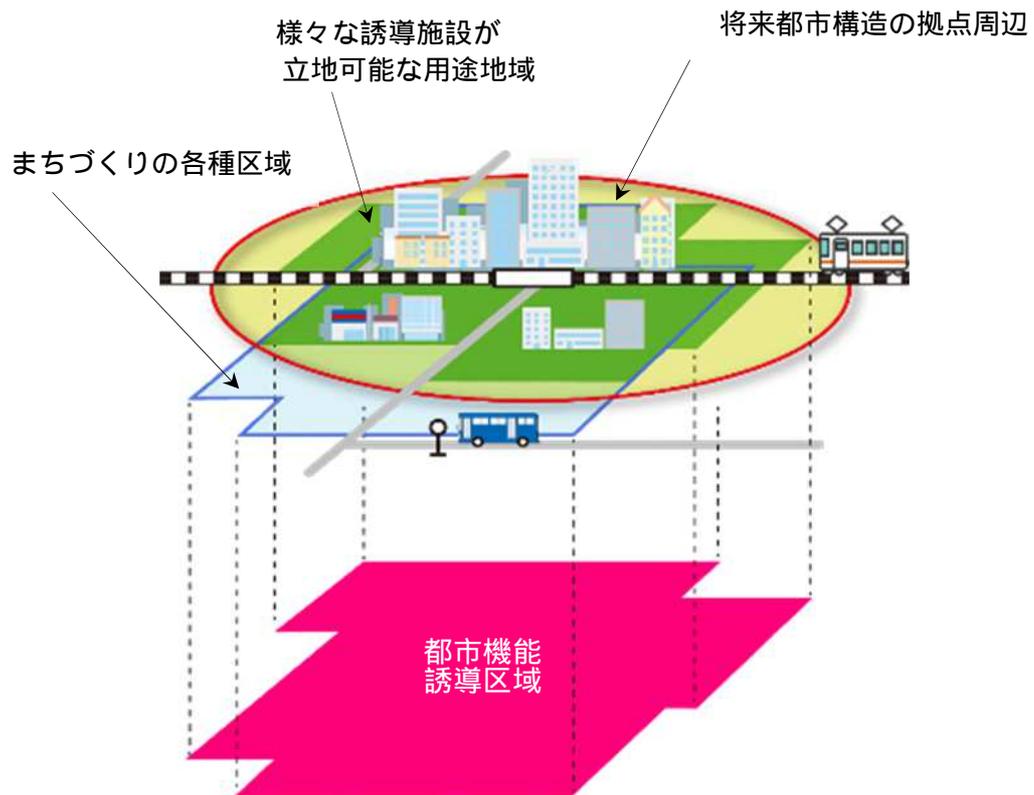
1 設定基準と該当箇所

都市機能誘導区域については、次の設定基準と該当箇所から設定します。該当箇所を誘導区域の候補箇所として、詳細な区域境界は、土地利用の実態、市街地の連続性及び地形地物を考慮して設定します。



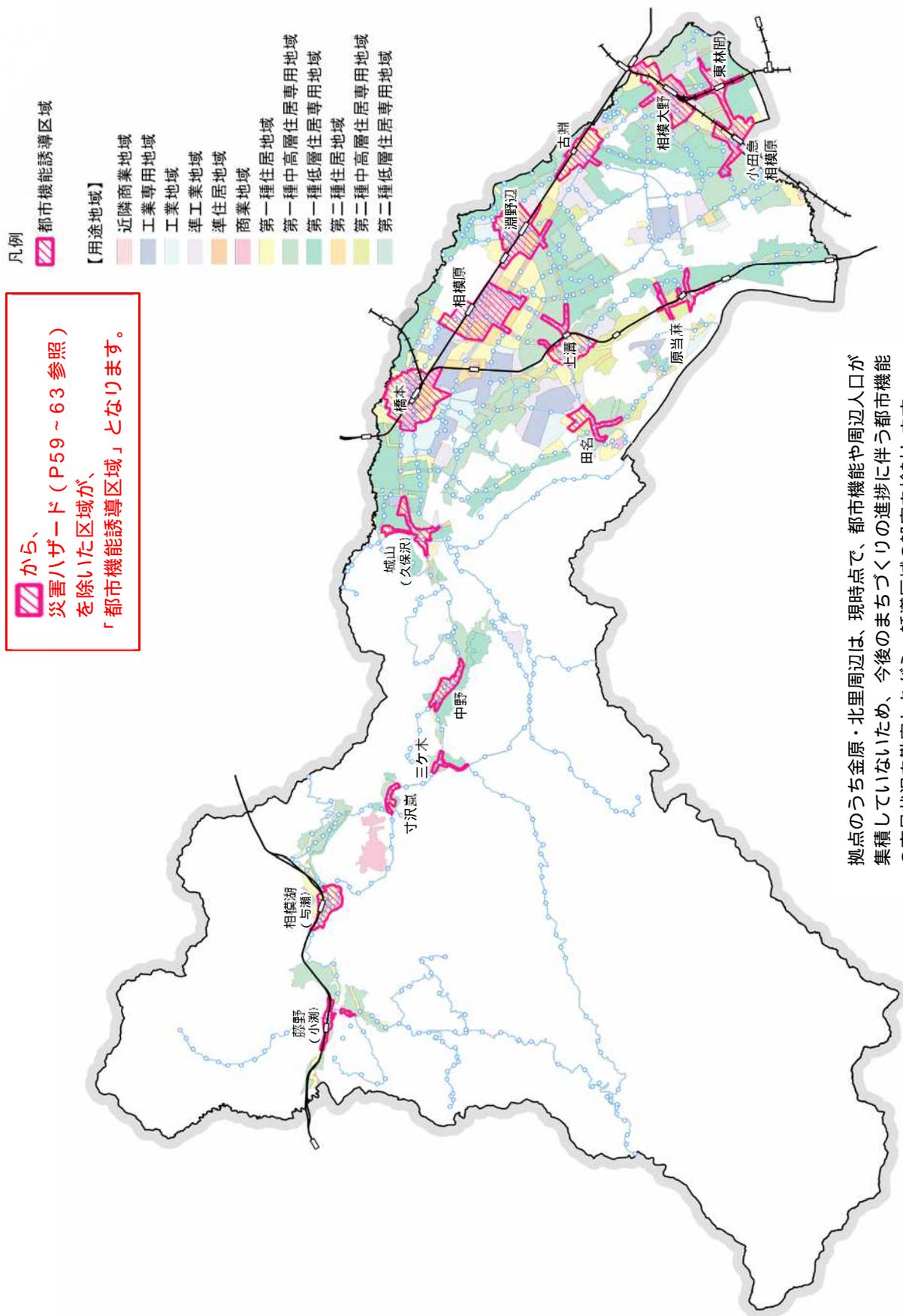
ここでいう『災害ハザード』とは、災害の発生のおそれがある区域のうち、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域を対象とします。

< 都市機能誘導区域のイメージ図 >



～ の各要素を総合して
誘導区域を抽出
(災害ハザードを除く)

2 都市機能誘導区域



誘導施設

誘導施設

1 誘導施設の特性

次のような立地特性や施設特性、拠点特性を考慮して、誘導施設を設定します。

立地特性

『拠点に集約すべき施設』、『身近な場所に分散して配置すべき施設』などの施設立地の考え方に応じた特性

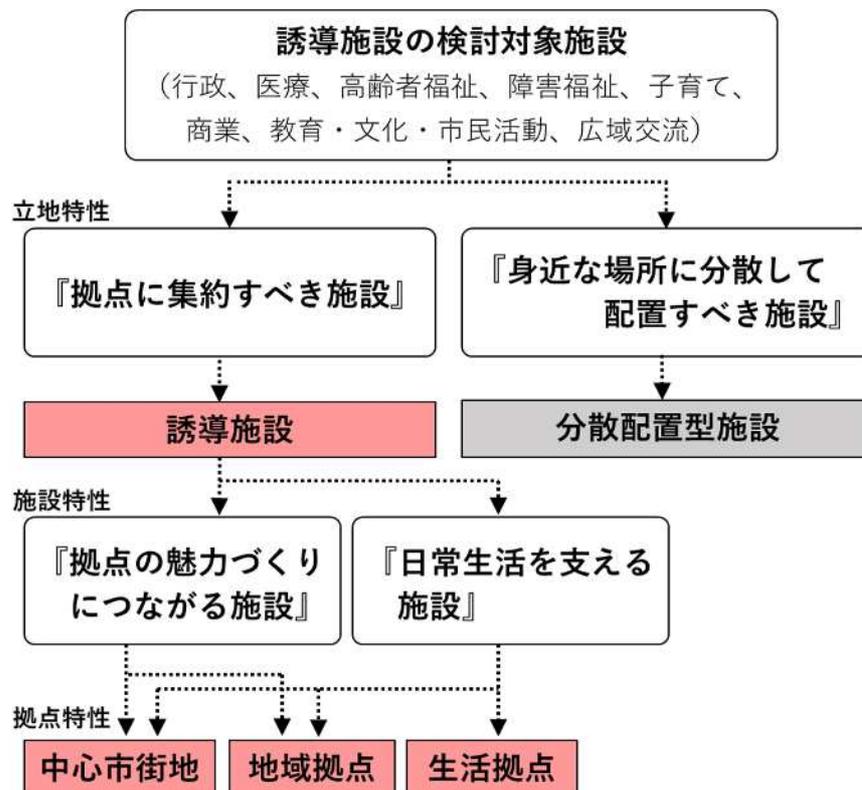
施設特性

『拠点の魅力づくりにつながる施設』、『日常生活を支える施設』などの施設の役割に応じた特性

拠点特性

中心市街地や地域拠点、生活拠点における拠点の類型に応じた特性

< 誘導施設の設定イメージ >



4 誘導施設の検討経過

凡例

○：誘導施設（誘導）

○：誘導施設（維持）

□：分散配置型施設

施設区分	施設の種類	施設立地の方向性	中心市街地	地域拠点	生活拠点		分散配置型施設
					都市部	中山間	
行政	市役所・区役所	中枢的な機能であるため、公共交通によるアクセスがよく、かつ広域をカバーする拠点への維持を基本とする。	○				
	まちづくりセンター・出張所	まちづくり区域における地域ごとの立地を踏まえつつ、公共交通のアクセスがよい地域拠点等への維持を基本とする。		○	○	○	
医療	病院	おおむね生活圏単位で、様々な人が公共交通によってアクセスしやすい拠点内への維持を基本とする。	○	○	○	○	
	診療所	市街地における生活に身近な分散配置型の立地を基本とする。ただし、人口減少が既に進行している中山間地域では、生活拠点への維持を基本とする。				○	
高齢者福祉	地域包括支援センター（高齢者支援センター）	日常生活圏域ごとの立地を踏まえつつ、地域包括ケアの拠点としての役割を果たせるよう地区中心部への維持を基本とする。	○	○	○	○	
	通所・訪問介護事業所、特別養護老人ホーム等施設サービス事業所	市街地における生活に身近な分散配置型の立地を基本とする。					
障害福祉	障害福祉サービス事業所、障害者支援施設等	市街地における生活に身近な分散配置型の立地を基本とする。					
子育て	保育所、認定こども園	拠点の魅力づくり(子育てしやすい環境形成)の観点から、保育需要に応じて、中心市街地や地域拠点へ立地を維持・整備するとともに、生活拠点における維持を基本とする。	○	○	○	○	
	こどもセンター・児童館	小学校区単位での分散配置型の立地を基本とする。					
商業	大規模商業店舗	まちのにぎわい創出の観点から、中心市街地への維持・誘導を基本とするが、地域拠点に立地している施設は維持する。	○	○			
	商業店舗（食品スーパー）	生活圏単位での分散配置型の立地を基本とする。ただし、人口減少が既に進行している中山間地域では、生活拠点への維持・誘導を基本とする。				○	
教育・文化・市民活動	小学校、中学校、義務教育学校	児童生徒の通学状況を踏まえた分散配置型の立地を基本とする。					
	図書館	公共交通によるアクセスがよく、かつ広域をカバーする拠点への維持を基本とする。	○	○			
	公民館	公民館区に応じた分散配置型の立地を基本とする。					
	幼稚園	市街地における生活に身近な分散配置型の立地を基本とする。					
広域交流	広域交流施設	まちのにぎわい創出や広域交通ネットワークの観点から、中心市街地への維持・誘導を基本とする。	○				

各拠点において施設の立地状況は異なるため、誘導施設の詳細は、P36以降を参照してください。

5 誘導施設

都市再生特別措置法の規定に基づき、生活圏や拠点単位で配置すべき住民の日常生活を支える施設や、市の中心部の魅力・にぎわいづくりに資する施設を「誘導施設（誘導）」及び「誘導施設（維持）」として、「法定の誘導施設」に設定します。

また、本市の特徴を生かし、国内外の人の交流や市の中心市街地の魅力・にぎわいに資する施設を「誘導施設（誘導）」として、「任意の誘導施設」に設定します。

法定の誘導施設

施設区分	施設の種類
行政	市役所・区役所
	まちづくりセンター・出張所
医療	病院
	診療所《中山間地域のみ》
高齢者福祉	地域包括支援センター（高齢者支援センター）
子育て	保育所、認定こども園
商業	大規模商業店舗 店舗面積 3,000 m ² 超 ¹
	商業店舗（食品スーパー）《中山間地域のみ》 店舗面積 500 m ² 超 ²
教育・文化・市民活動	図書館

任意の誘導施設

施設区分	施設の種類
広域交流	広域交流施設 ³

1：用途地域による建築物の用途制限に応じて設定（第二種住居地域等に立地可能な規模）

2：用途地域による建築物の用途制限に応じて設定（第一種住居地域等に立地可能な規模）

3：具体的な施設は、相模原市広域交流拠点整備計画等との整合を図って設定

都市機能誘導区域及び誘導施設の詳細

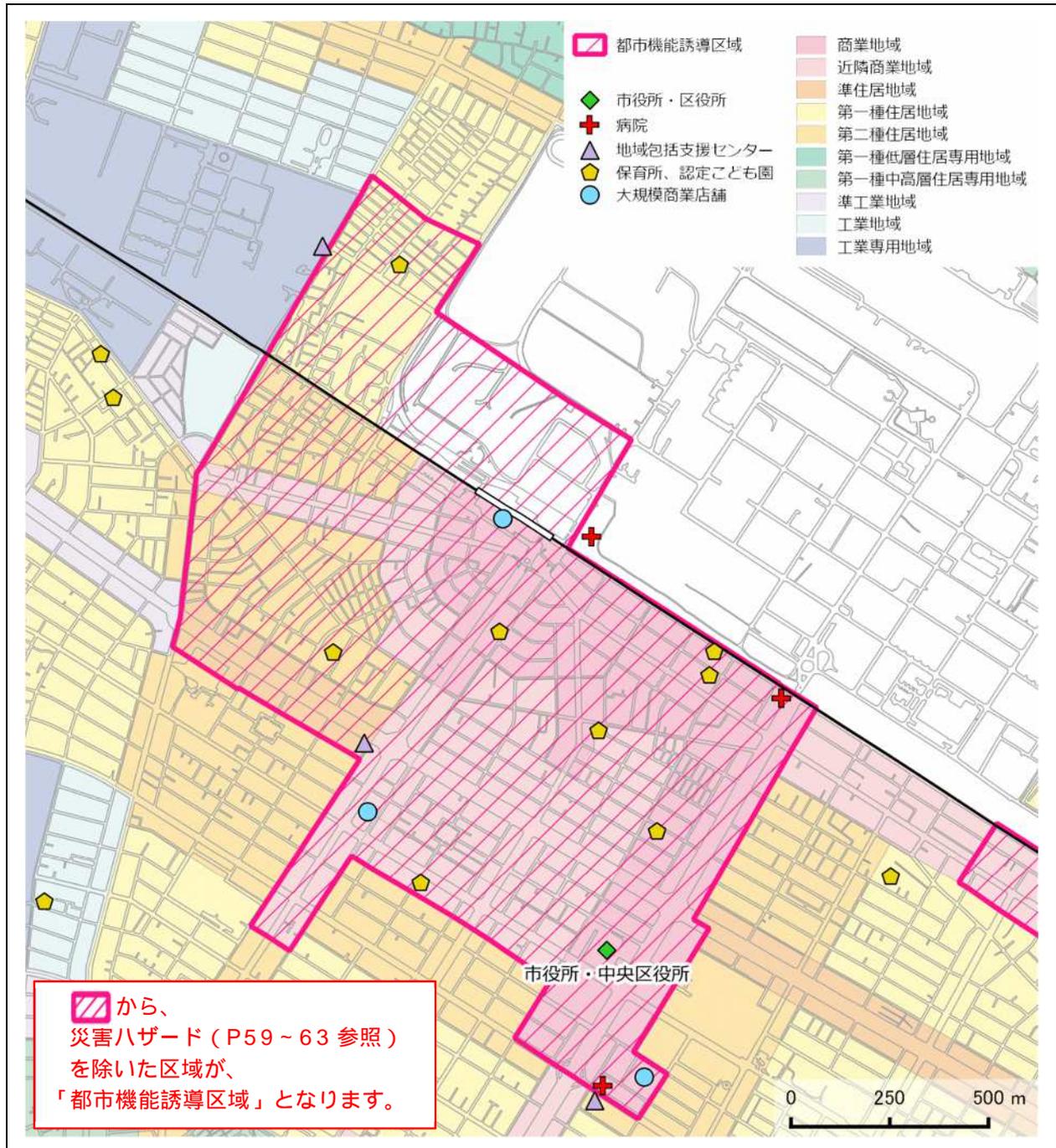
中心市街地：橋本



誘導施設	施設区分	施設の種類の	位置付け
	行政	◆ 市役所・区役所	
	医療	✚ 病院	
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	
	商業	● 大規模商業店舗 店舗面積 3,000 m ² 超	
	教育・文化・市民活動	▲ 図書館	
	広域交流（任意設定）	広域交流施設	

：誘導施設（誘導） ：誘導施設（維持） ：補完施設 （令和元年9月時点）

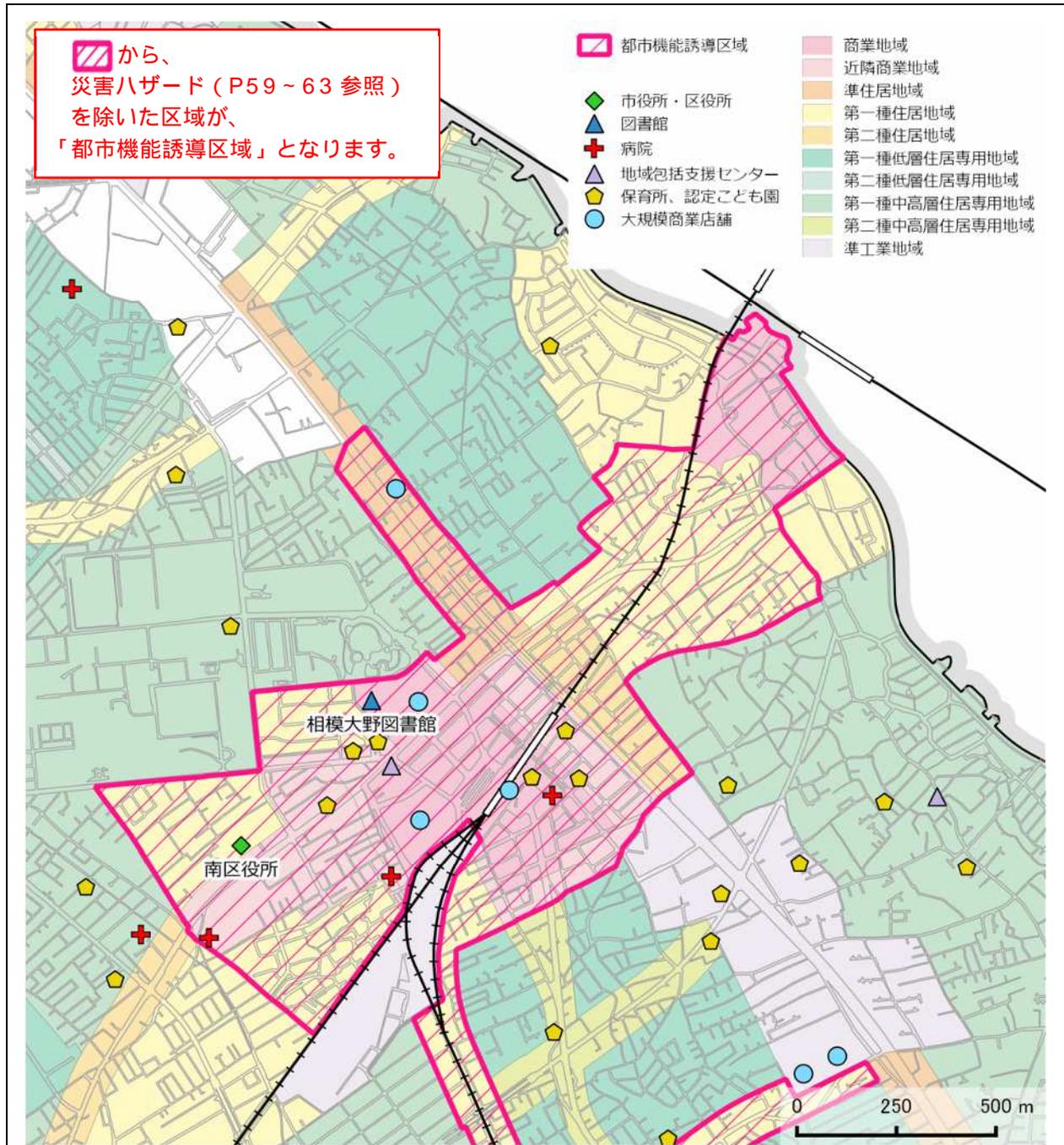
中心市街地：相模原



誘導施設	施設区分	施設の種類の	位置付け
	行政	◆ 市役所・区役所	
	医療	✚ 病院	
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	
	商業	● 大規模商業店舗 店舗面積 3,000 m ² 超	
	教育・文化・市民活動	▲ 図書館	-
	広域交流（任意設定）	広域交流施設	

：誘導施設（誘導） ：誘導施設（維持） ：補完施設 （令和元年9月時点）

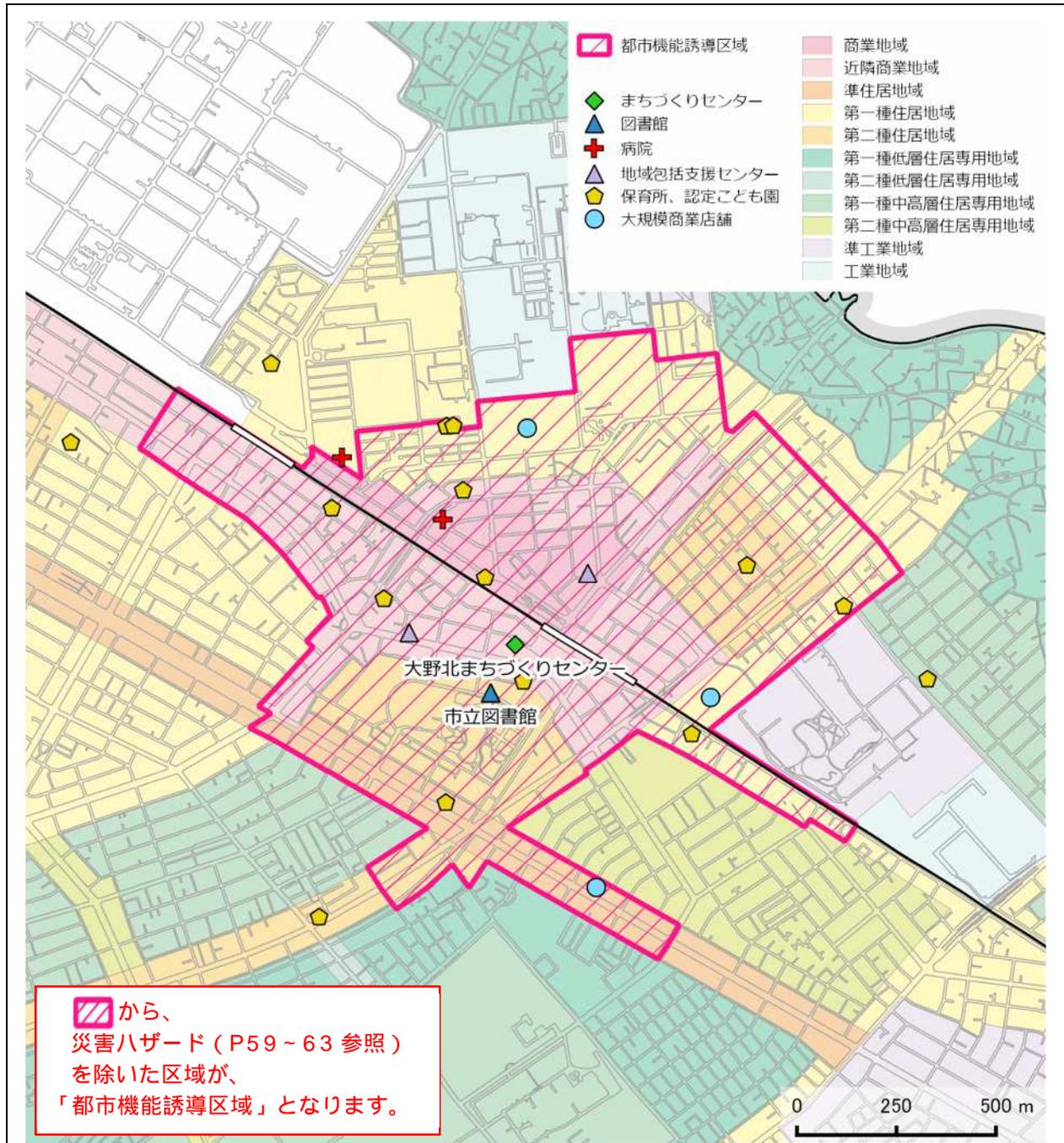
中心市街地：相模大野



誘導施設	施設区分	施設の種類の	位置付け
	行政	◆ 市役所・区役所	
	医療	✚ 病院	
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	
	商業	● 大規模商業店舗 店舗面積 3,000 m ² 超	
	教育・文化・市民活動	▲ 図書館	
	広域交流（任意設定）	広域交流施設	

：誘導施設（誘導） ：誘導施設（維持） ：補完施設 （令和元年9月時点）

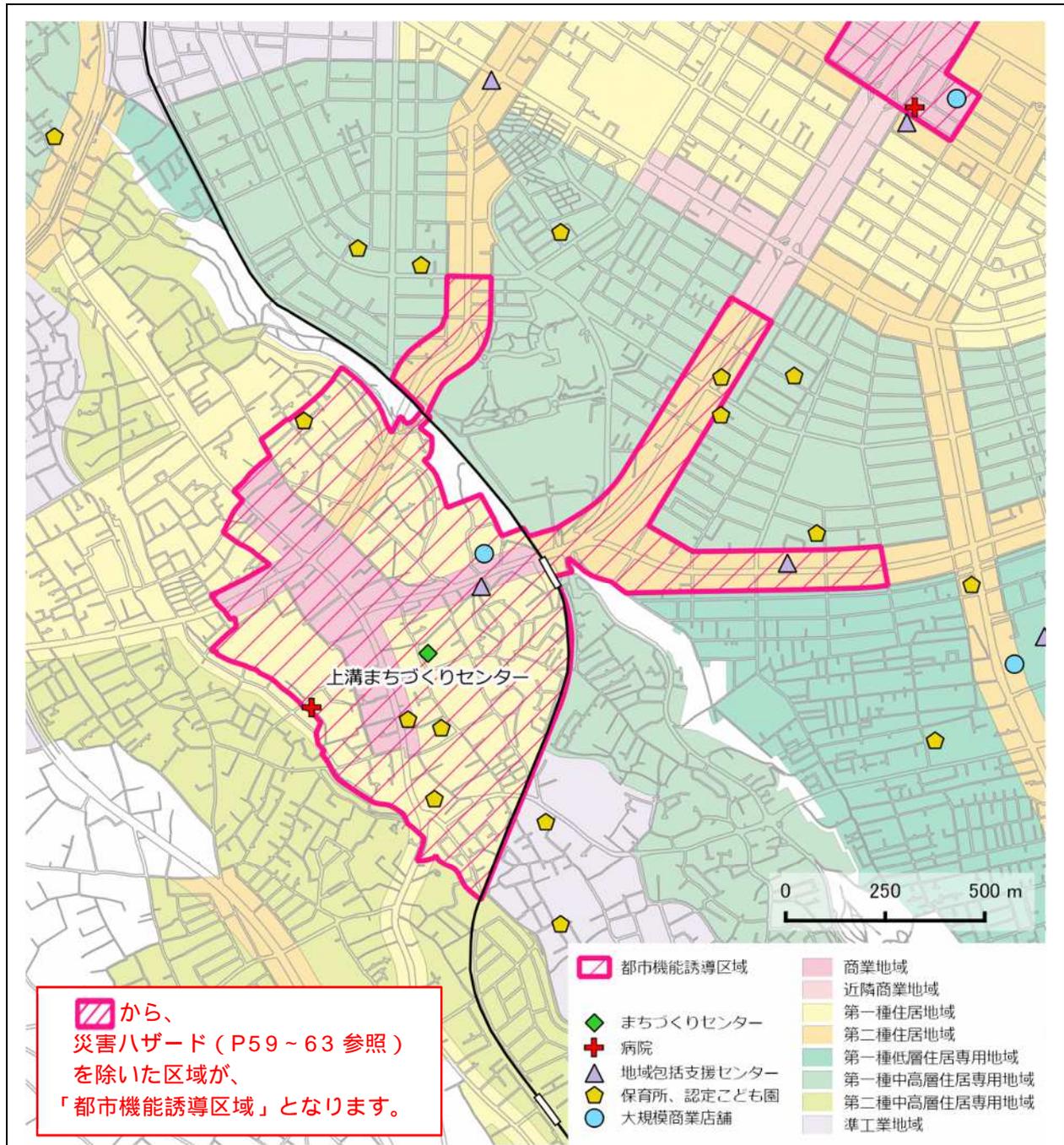
地域拠点：淵野辺



誘導施設	施設区分	施設の種類の	位置付け
	行政	◆ まちづくりセンター・出張所	
	医療	+ 病院	
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	
	商業	● 大規模商業店舗 店舗面積 3,000㎡超	
	教育・文化・市民活動	▲ 図書館	

 : 誘導施設（誘導）
 ◆ : 誘導施設（維持）
 ▲ : 補完施設
 （令和元年9月時点）

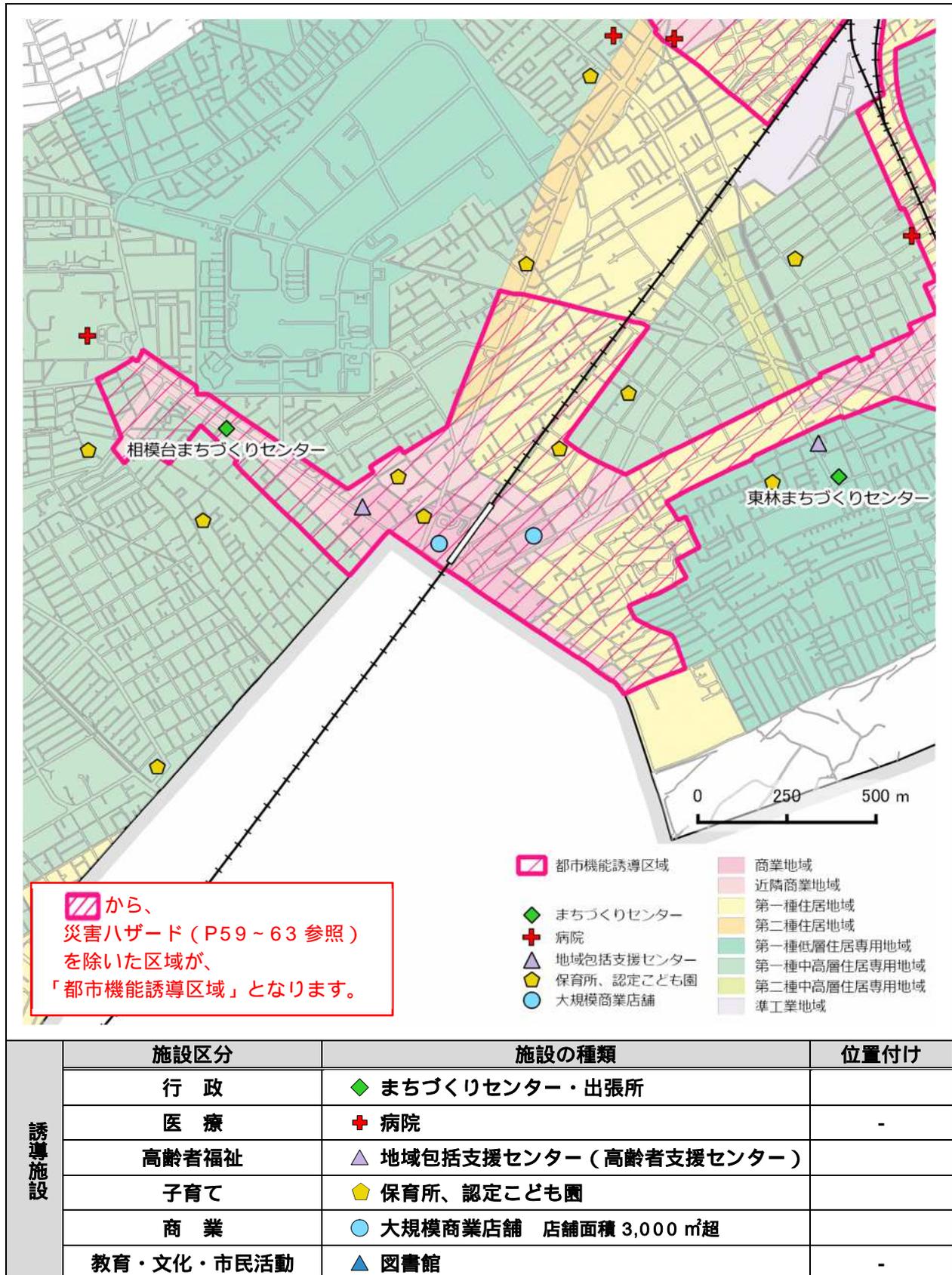
地域拠点：上溝



誘導施設	施設区分	施設の種類	位置付け
	行政	◆ まちづくりセンター・出張所	
	医療	✚ 病院	
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	
	商業	● 大規模商業店舗 店舗面積 3,000㎡超	
	教育・文化・市民活動	▲ 図書館	-

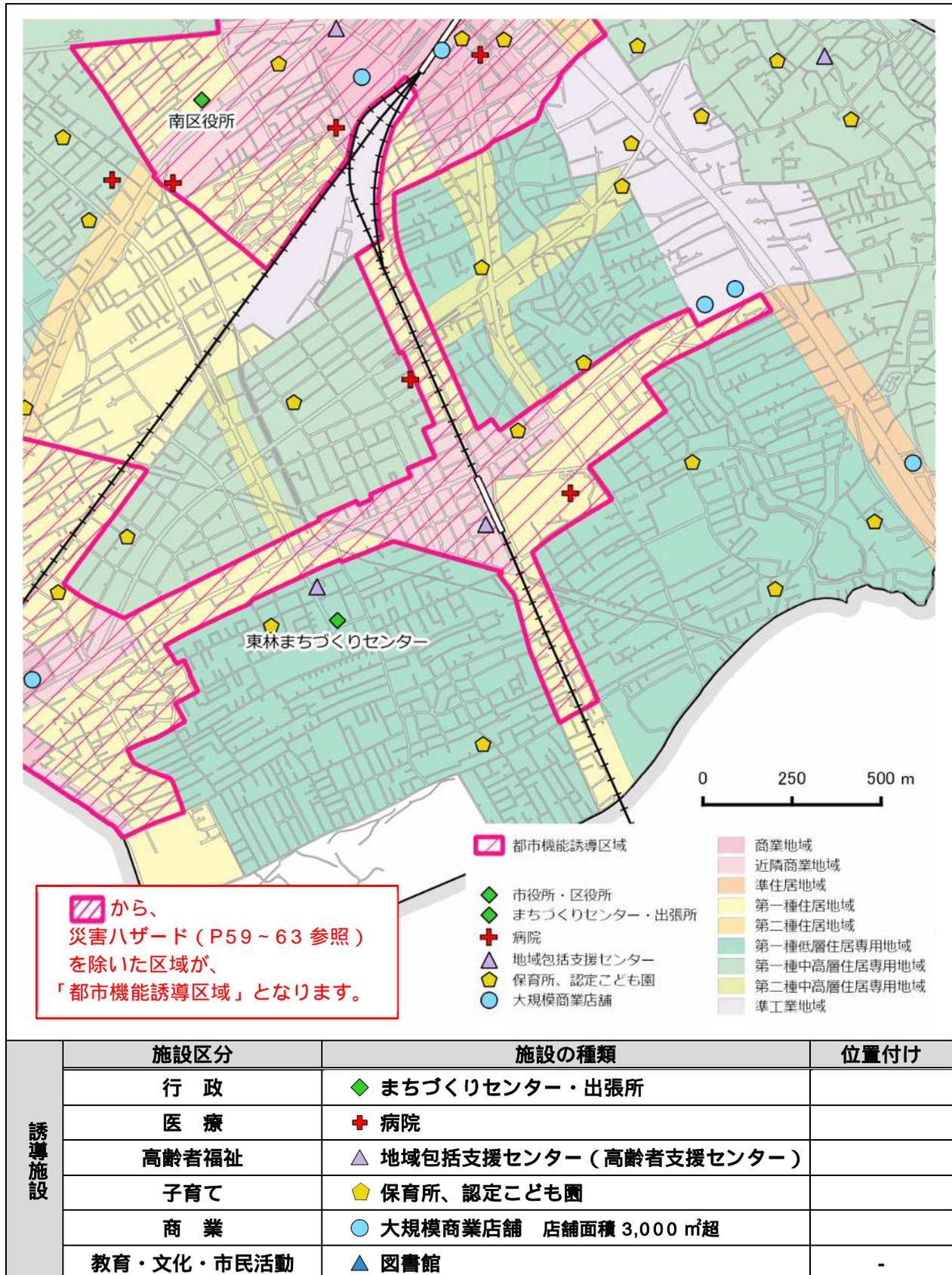
：誘導施設（誘導）
：誘導施設（維持）
：補完施設
（令和元年9月時点）

地域拠点：小田急相模原



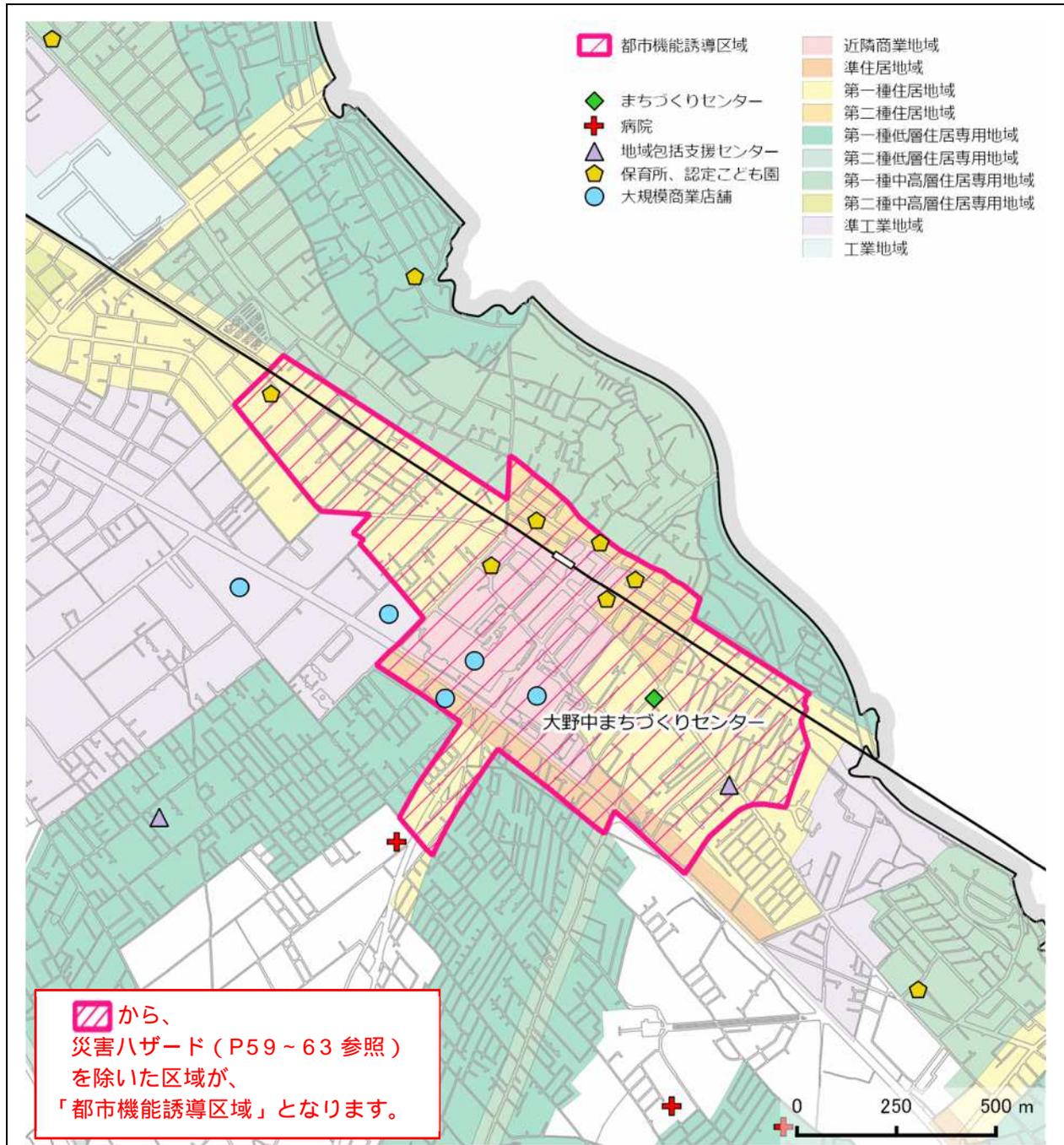
：誘導施設（誘導） ：誘導施設（維持） ：補完施設 （令和元年9月時点）

地域拠点：東林間



：誘導施設（誘導） ：誘導施設（維持） ：補完施設 （令和元年9月時点）

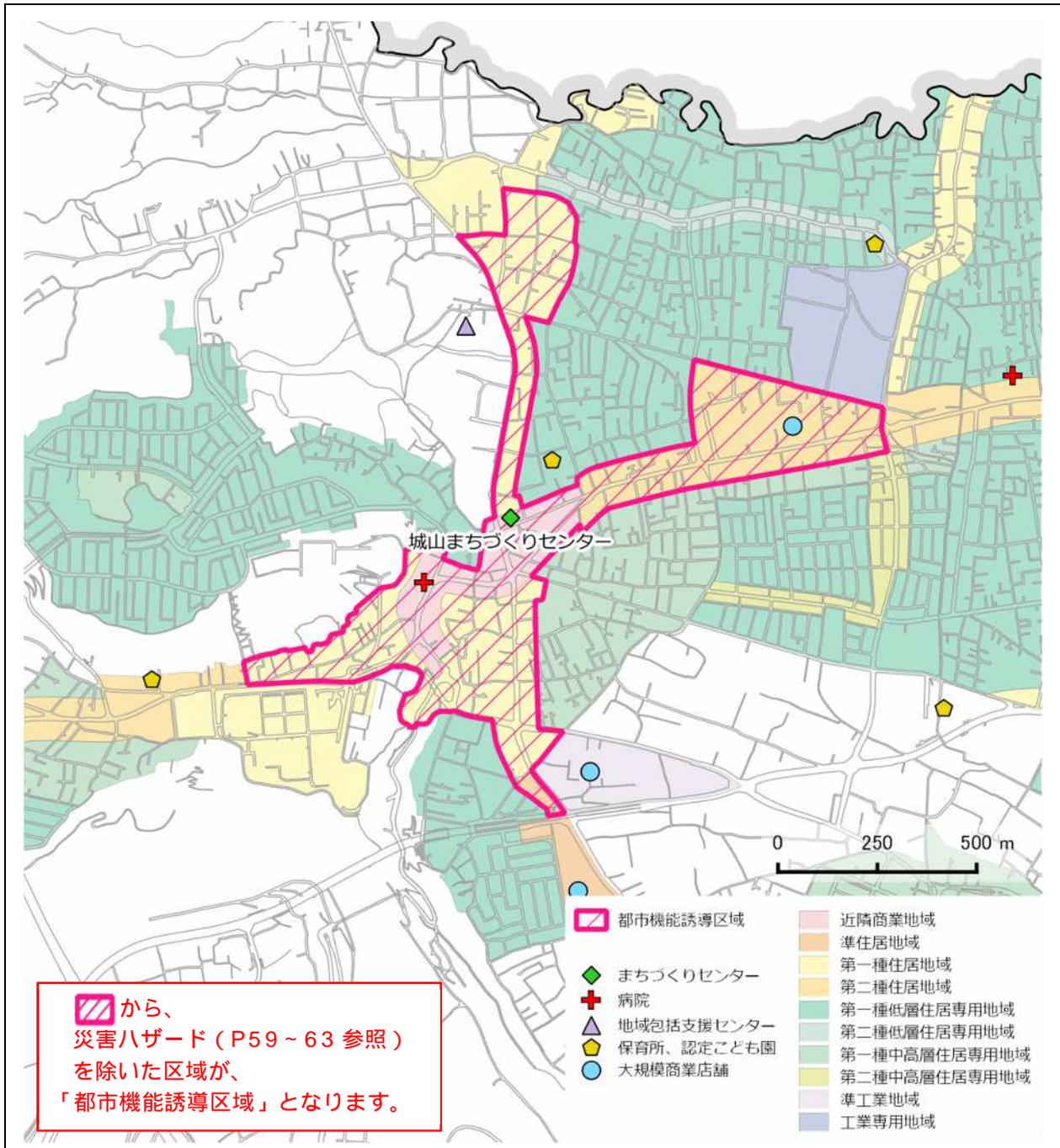
地域拠点：古淵



誘導施設	施設区分	施設の種類	位置付け
	行政	◆ まちづくりセンター・出張所	
	医療	✚ 病院	
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	
	商業	● 大規模商業店舗 店舗面積 3,000㎡超	
	教育・文化・市民活動	▲ 図書館	-

：誘導施設（誘導） ：誘導施設（維持） ：補完施設 （令和元年9月時点）

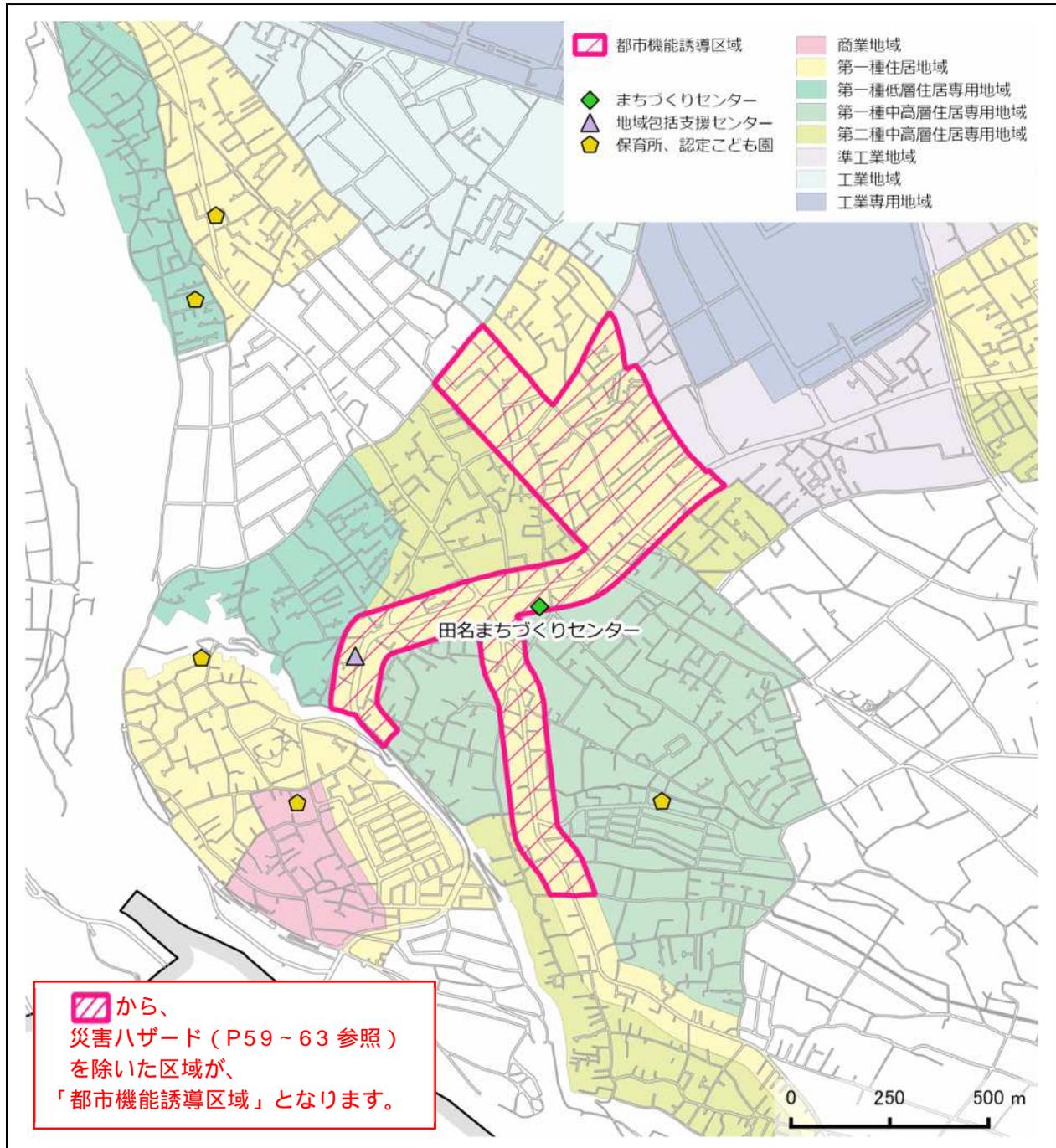
生活拠点 都市部：城山（久保沢）



誘導施設	施設区分	施設の種類の	位置付け
	行政	◆ まちづくりセンター・出張所	
	医療	+ 病院	
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	

：誘導施設（誘導）
：誘導施設（維持）
：補完施設
（令和元年9月時点）

生活拠点 都市部：田名

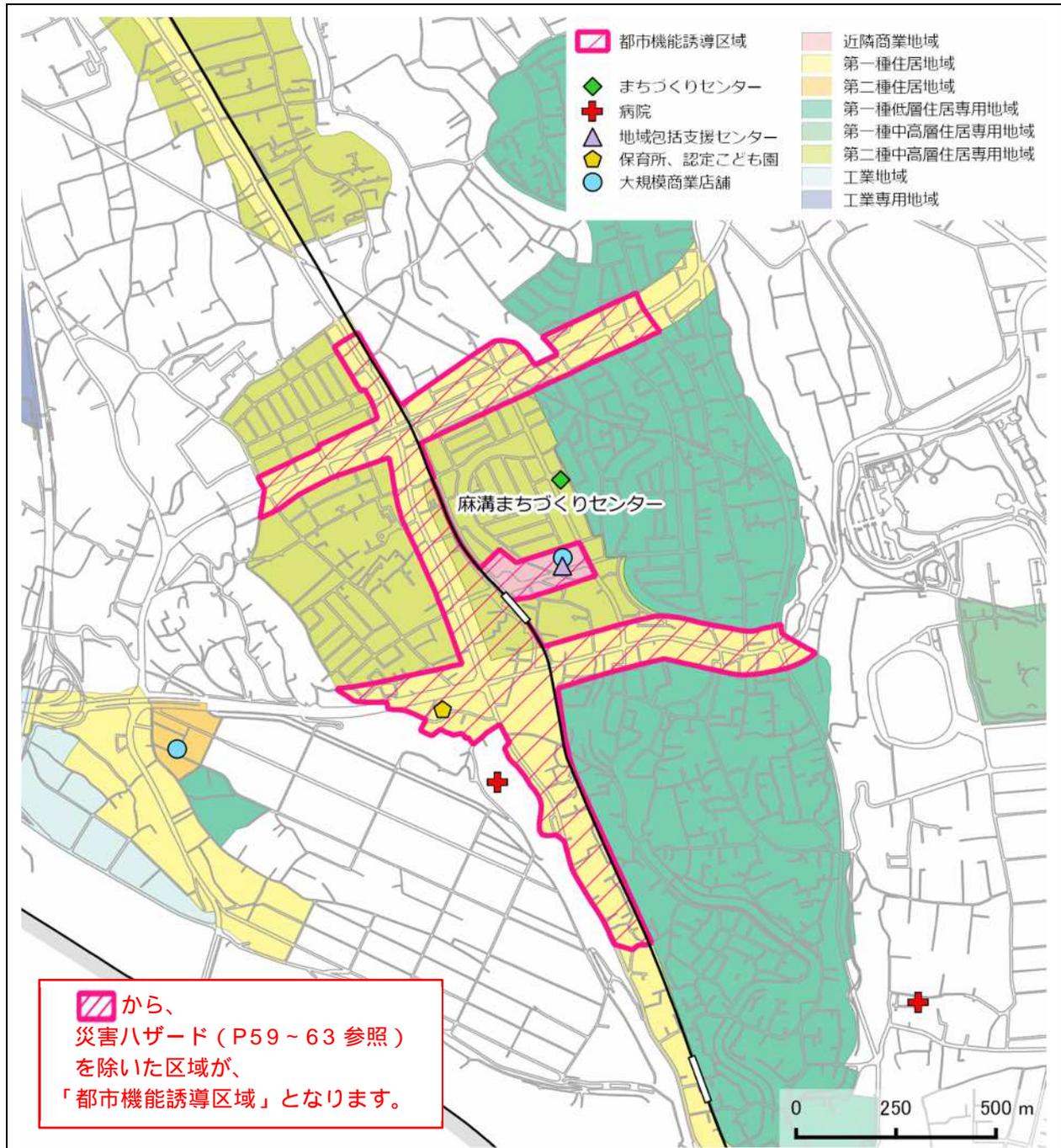


から、
 災害ハザード（P59～63 参照）
 を除いた区域が、
 「都市機能誘導区域」となります。

誘導施設	施設区分	施設の種類	位置付け
	行政	◆ まちづくりセンター・出張所	
	医療	✚ 病院	-
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	

：誘導施設（誘導）
：誘導施設（維持）
：補完施設
（令和元年9月時点）

生活拠点 都市部：原当麻



誘導施設	施設区分	施設の種類	位置付け
	行政	◆ まちづくりセンター・出張所	
	医療	✚ 病院	
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	

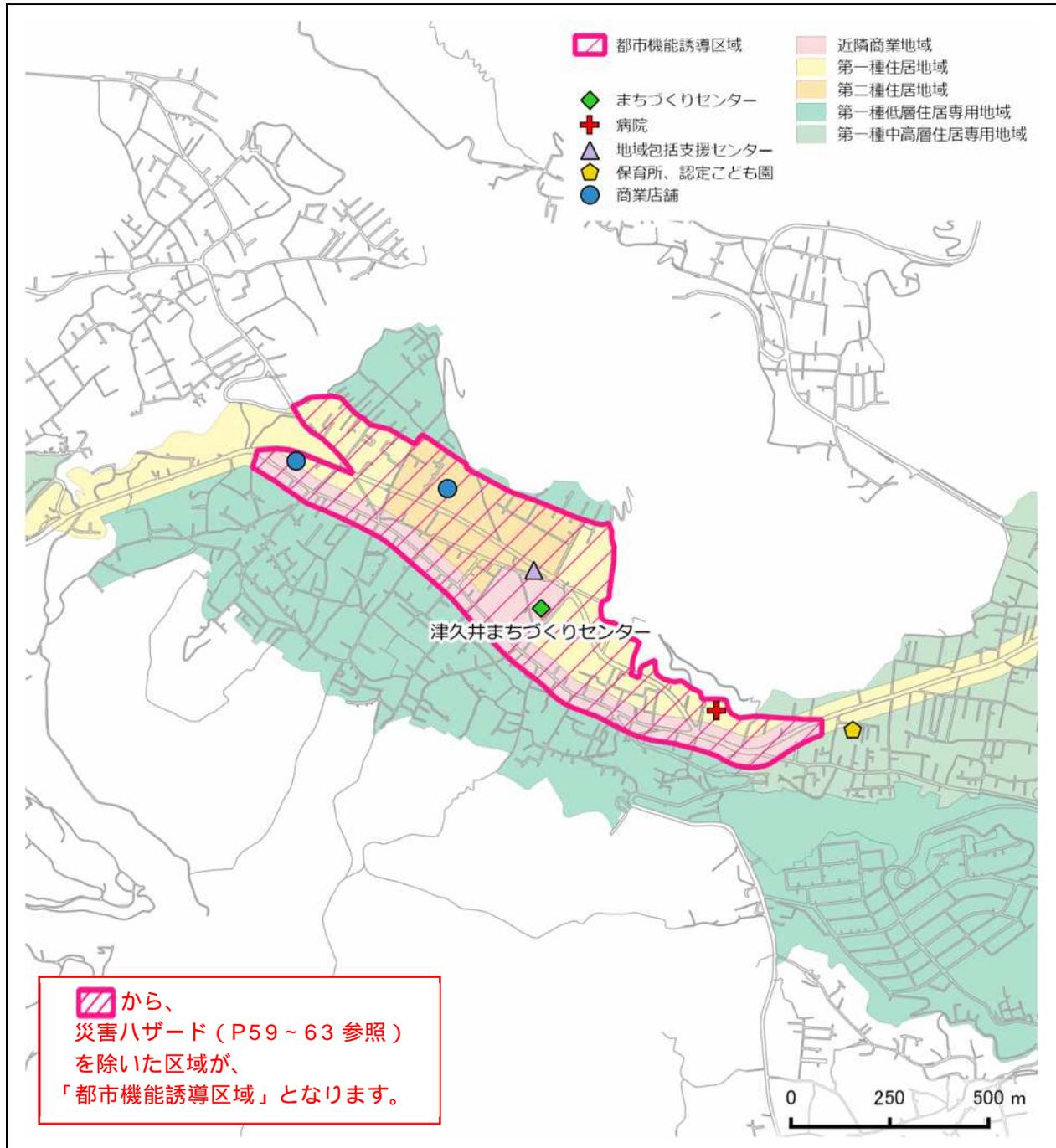
：誘導施設（誘導）

：誘導施設（維持）

：補完施設

（令和元年9月時点）

生活拠点 中山間地域：中野

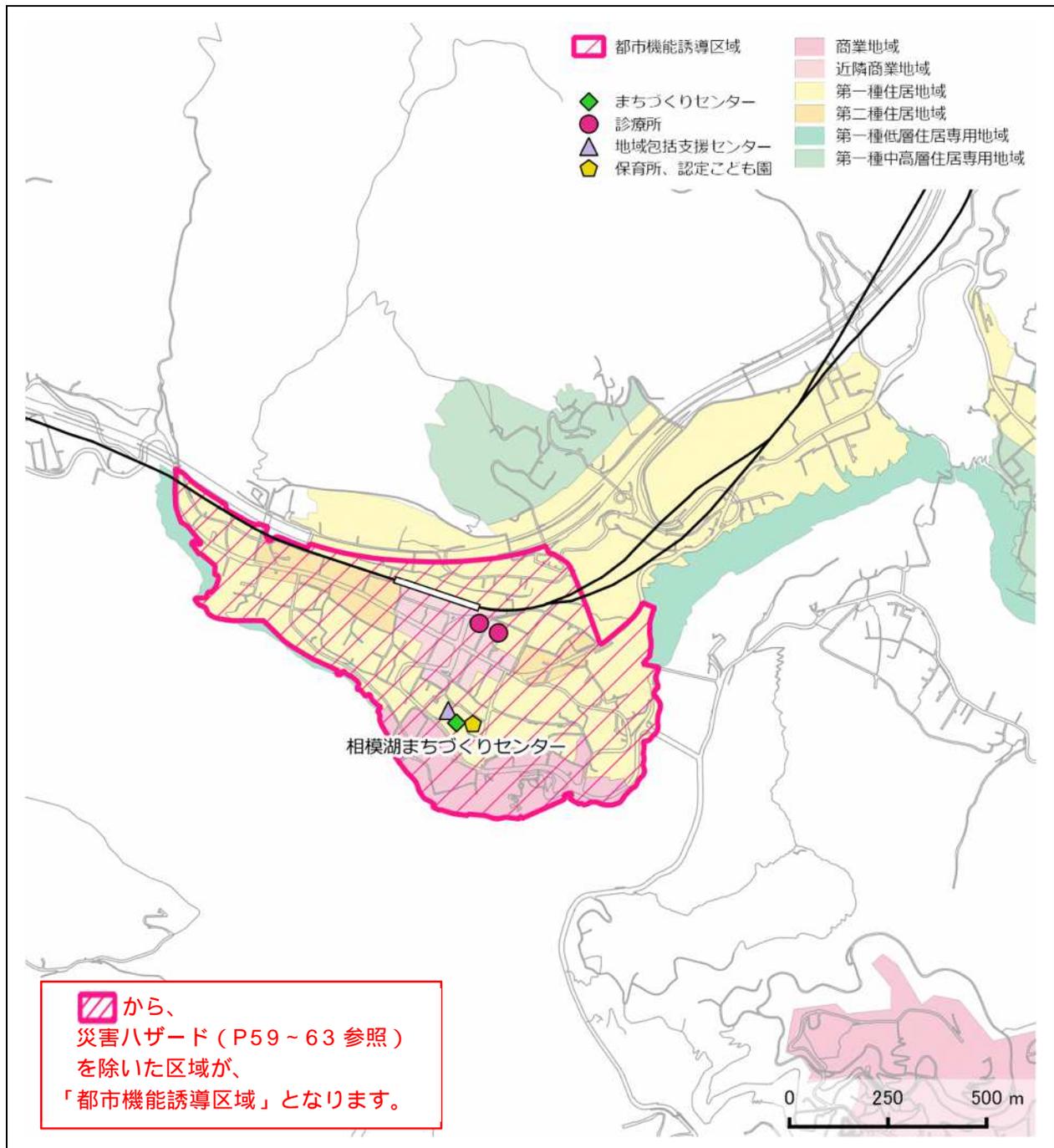


から、
 災害ハザード（P59～63 参照）
 を除いた区域が、
 「都市機能誘導区域」となります。

誘導施設	施設区分	施設の種類の	位置付け
	行政	◆ まちづくりセンター・出張所	
	医療	+ 病院	
		● 診療所	-
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	
商業	● 商業店舗 店舗面積 500㎡超		

：誘導施設（誘導）
：誘導施設（維持）
：補完施設
（令和元年9月時点）

生活拠点 中山間地域：相模湖（与瀬）



誘導施設	施設区分	施設の種類	位置付け
	行政	◆ まちづくりセンター・出張所	
	医療	✚ 病院	-
		● 診療所	
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	
商業	● 商業店舗 店舗面積 500㎡超		

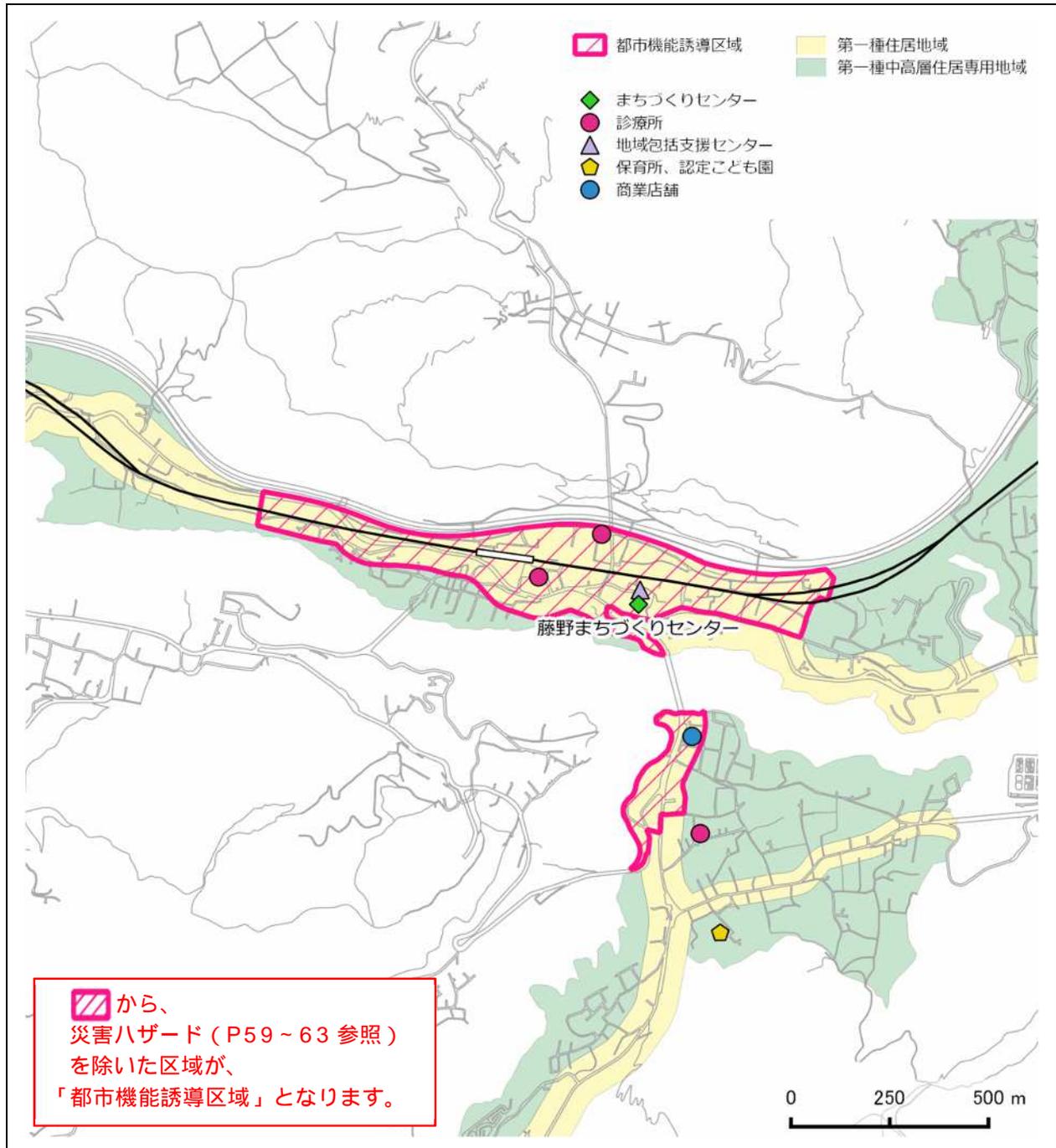
：誘導施設（誘導）

：誘導施設（維持）

：補完施設

（令和元年9月時点）

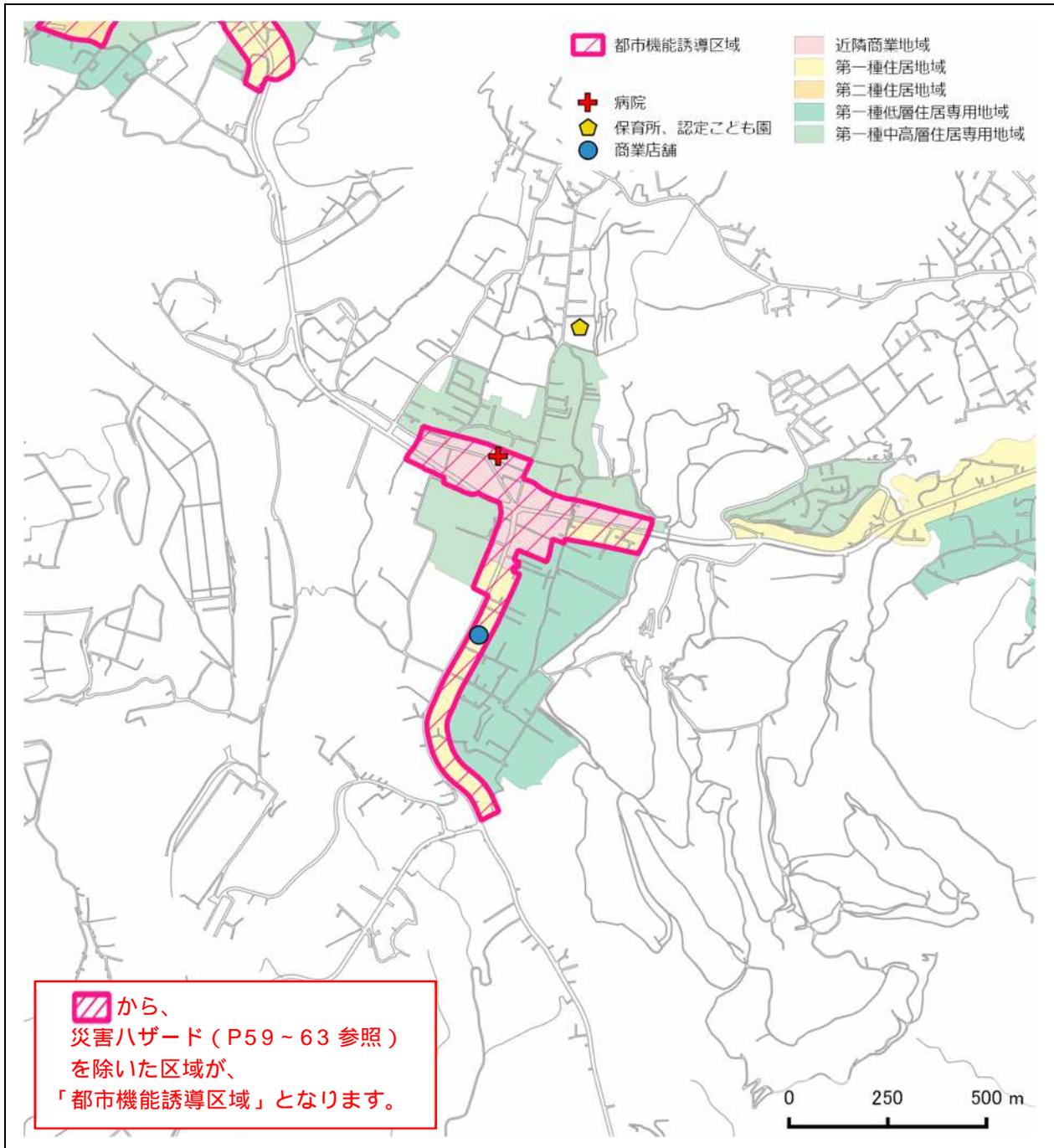
生活拠点 中山間地域：藤野（小淵）



誘導施設	施設区分	施設の種類の	位置付け
	行政	◆ まちづくりセンター・出張所	
	医療	✚ 病院	-
		● 診療所	
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	-
商業	● 商業店舗 店舗面積 500 m ² 超		

：誘導施設（誘導）
：誘導施設（維持）
：補完施設
（令和元年9月時点）

生活拠点 中山間地域：三ケ木

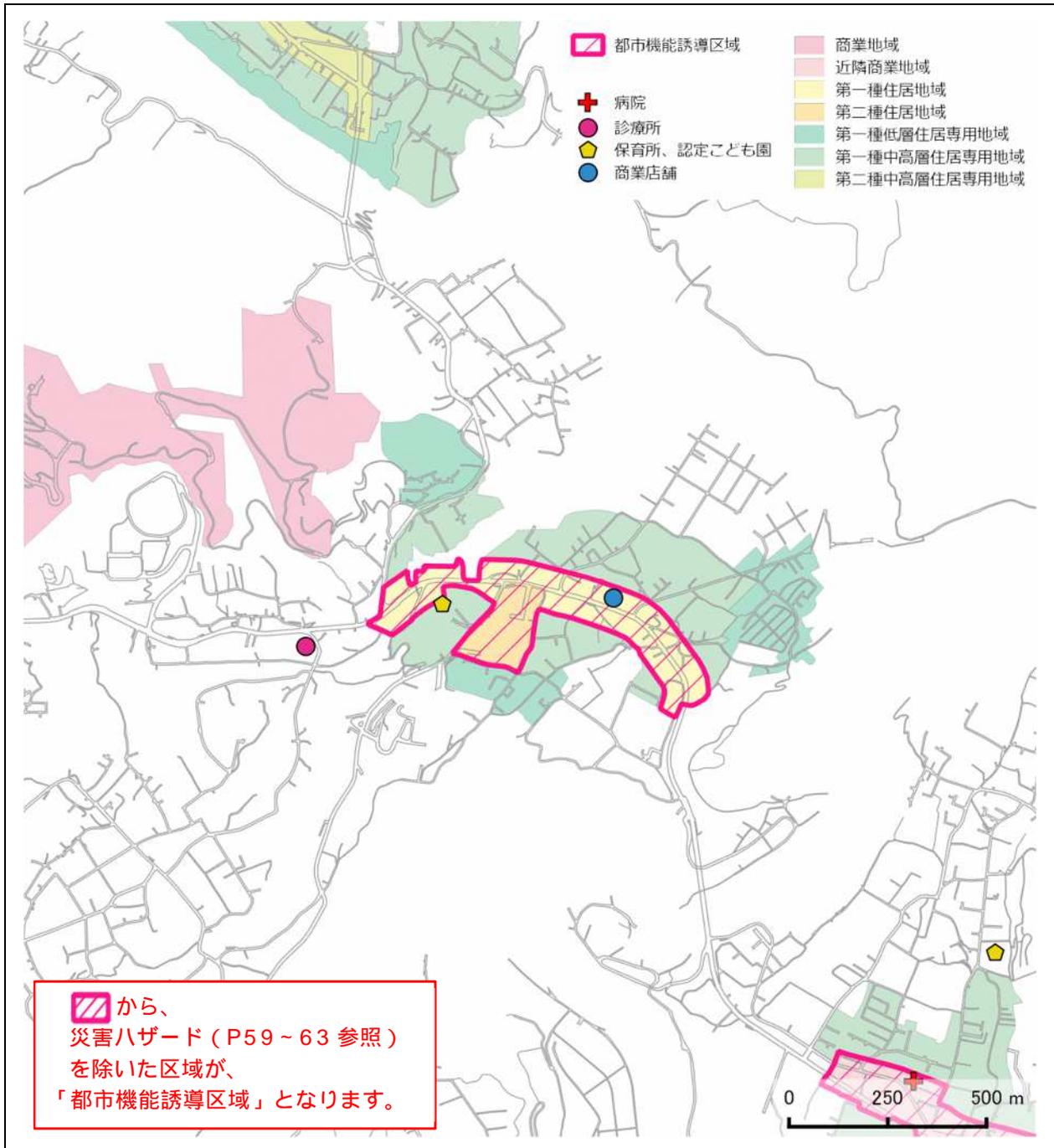


 から、
 災害ハザード（P59～63 参照）
 を除いた区域が、
 「都市機能誘導区域」となります。

誘導施設	施設区分	施設の種類の	位置付け
	行政	◆ まちづくりセンター・出張所	-
	医療	✚ 病院	
		● 診療所	-
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	-
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	
商業	● 商業店舗 店舗面積 500㎡超		

: 誘導施設（誘導） : 誘導施設（維持） : 補完施設 （令和元年9月時点）

生活拠点 中山間地域：寸沢嵐



誘導施設	施設区分	施設の種類	位置付け
	行政	◆ まちづくりセンター・出張所	-
	医療	✚ 病院	-
		● 診療所	
	高齢者福祉	▲ 地域包括支援センター（高齢者支援センター）	-
	子育て	◆ 保育所、認定こども園	
商業	● 商業店舗 店舗面積 500 m ² 超		

：誘導施設（誘導） ：誘導施設（維持） ：補完施設 （令和元年9月時点）

居住誘導区域

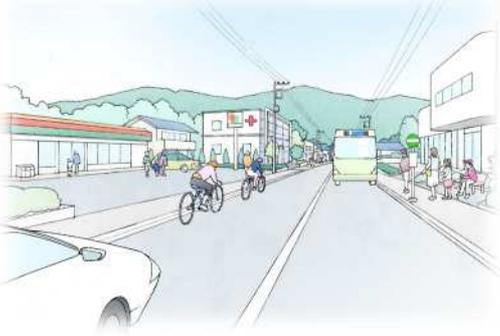
居住誘導区域

1 まちのイメージ

多様な地域特性を有する本市においては、目指すべき都市の骨格構造のエリアに分けた中で、多様な暮らし方を選択できるまちを目指していきます。

なお、居住誘導区域は、日常生活に必要な施設などが身近な場所に確保された「まちなかエリア」を基本に設定します。

<都市計画マスタープラン 将来都市構造におけるエリア設定とまちのイメージ>

まちなかエリア	中心市街地周辺	地域拠点周辺
		
	<p>(まちのイメージ)</p> <p>にぎわいのある街なかの中高層住宅などに住み、日用品から専門品まで幅広い買い物ができ、オフィス、ホテルなど、高次の都市機能が揃う都市生活を楽しめる暮らし。</p>	<p>(まちのイメージ)</p> <p>駅の近くで中層住宅や戸建住宅などに住み、地域の中心で日常生活に必要な施設の多くが身近な場所にそろう便利な暮らし。</p>
	生活拠点周辺（都市部）	生活拠点周辺（中山間地域）
		
	<p>(まちのイメージ)</p> <p>駅や主要なバス停留所の近くで戸建住宅に住み、日常の買い物など生活に必要な施設が身近にある便利な暮らし。</p>	<p>(まちのイメージ)</p> <p>豊かな自然環境に囲まれつつ、都市部にアクセスしやすい駅やバス停留所の近くでゆとりがある戸建住宅などに住み、日常生活に必要な施設が確保された暮らし。</p>

まちなかエリア内を基本に居住誘導区域を設定

< 都市計画マスタープラン 将来都市構造におけるエリア設定とまちのイメージ >

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">周辺市街地エリア</p>		<p>(まちのイメージ)</p> <p>居住環境との調和を保ちつつ、工業地など適正な市街地を形成。</p>
		<p>(まちのイメージ)</p> <p>職住近接の環境の中で戸建住宅に住み、日常生活に必要な施設は、隣接エリアで補完するなどゆとりを重視した暮らし。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">集落エリア</p>		<p>(まちのイメージ)</p> <p>里地や里山の既存集落でゆとりある戸建住宅などに住み、地域コミュニティの中で農地・山林の維持・保全や自己実現をする暮らし。</p>
		<p>(まちのイメージ)</p> <p>市内外からの観光・交流が盛んで、農地、山林など自然に囲まれた中で、観光、農林業などを営む暮らし</p>



都市計画マスタープランに基づき維持

2 居住の方針

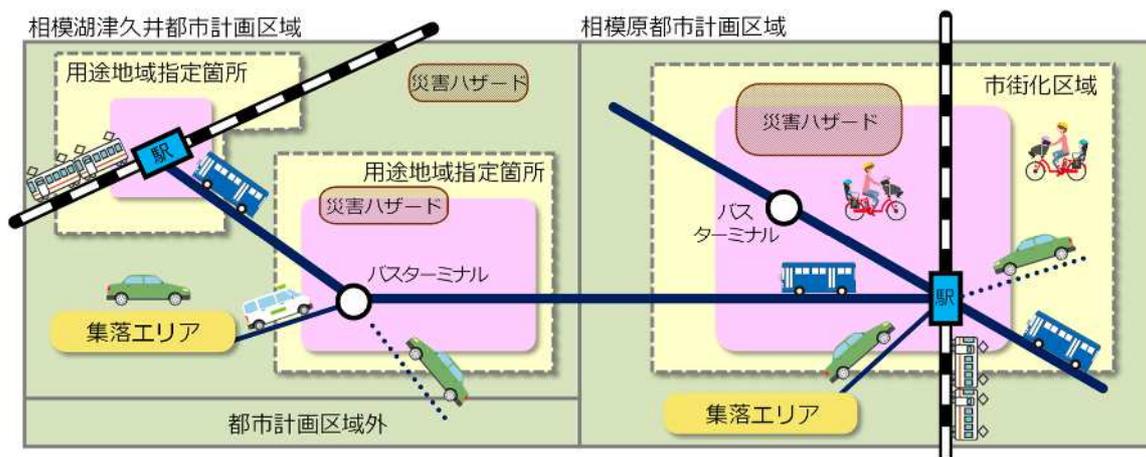
居住の方針については、公共交通や都市機能、都市基盤などの居住環境が整っている「まちなかエリア」のうち、災害ハザードを除いた箇所を「まちなかエリア(災害ハザード外) = 居住誘導区域」として、居住を『誘導』する区域とします。

また、災害ハザードを含む箇所を「まちなかエリア(災害ハザード内)」として、まちなかエリア全体でのコミュニティの連続性を保ちながら、都市再生特別措置法に基づく届出により災害の危険性・避難方法等を把握する区域とします。

「周辺市街地エリア」は、ゆとりある住環境を保ちながら、公共交通や自転車などの様々な移動手段を利用した拠点へのアクセスが可能な区域とします。

「集落エリア」は、公共交通などを利用することで、身近な拠点へのアクセスが可能であり、自然環境や地域コミュニティのつながりを重視した区域とします。

< 居住誘導のイメージ >

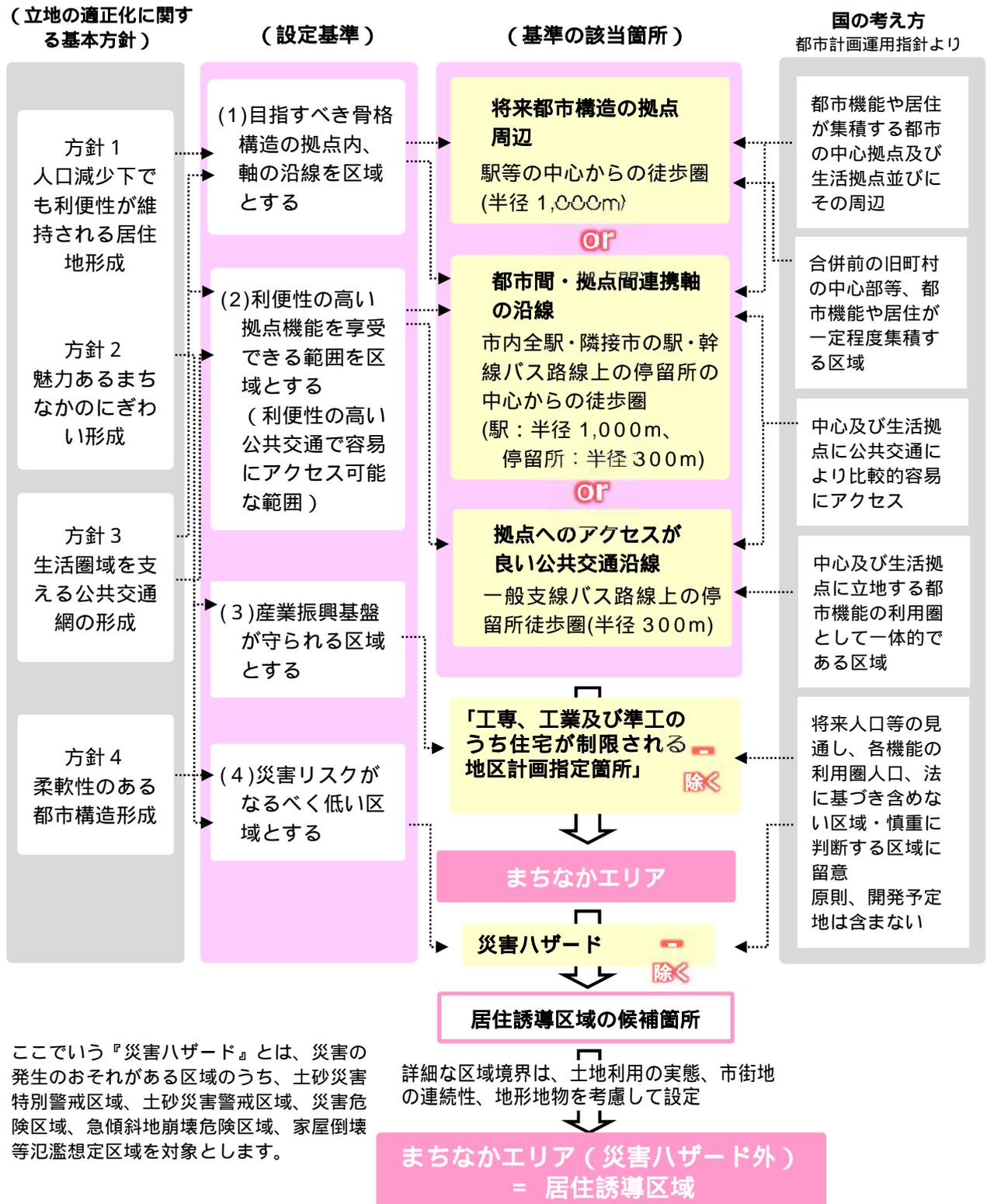


エリア		居住誘導区域	拠点までの 主な移動手段	土地利用との関連性	
				線引き等	具体箇所
まちなか エリア	災害 ハザード外	区域内	鉄道、バス、自転車及び 徒歩	市街化区域 又は 用途地域 (非線引き区域)	設定基準の 該当箇所
	災害 ハザード内	区域外 (届出対象)			市街化区域等 のうち、 まちなかエリ アを除いた箇 所
周辺 市街地 エリア	都市部		バス、自転車及び自動車	市街化 調整区域 又は 用途白地 (非線引き区域) 又は 都市計画区域外	緑住集落地区 (都市マス)
	中山間地域		バス及び自動車		
集落エリア		届出を通じて 危険性・避難方法 等を把握	バス、コミュニティ交通 及び自動車	上記に該当し ない箇所	
自然調和エリア			自動車		

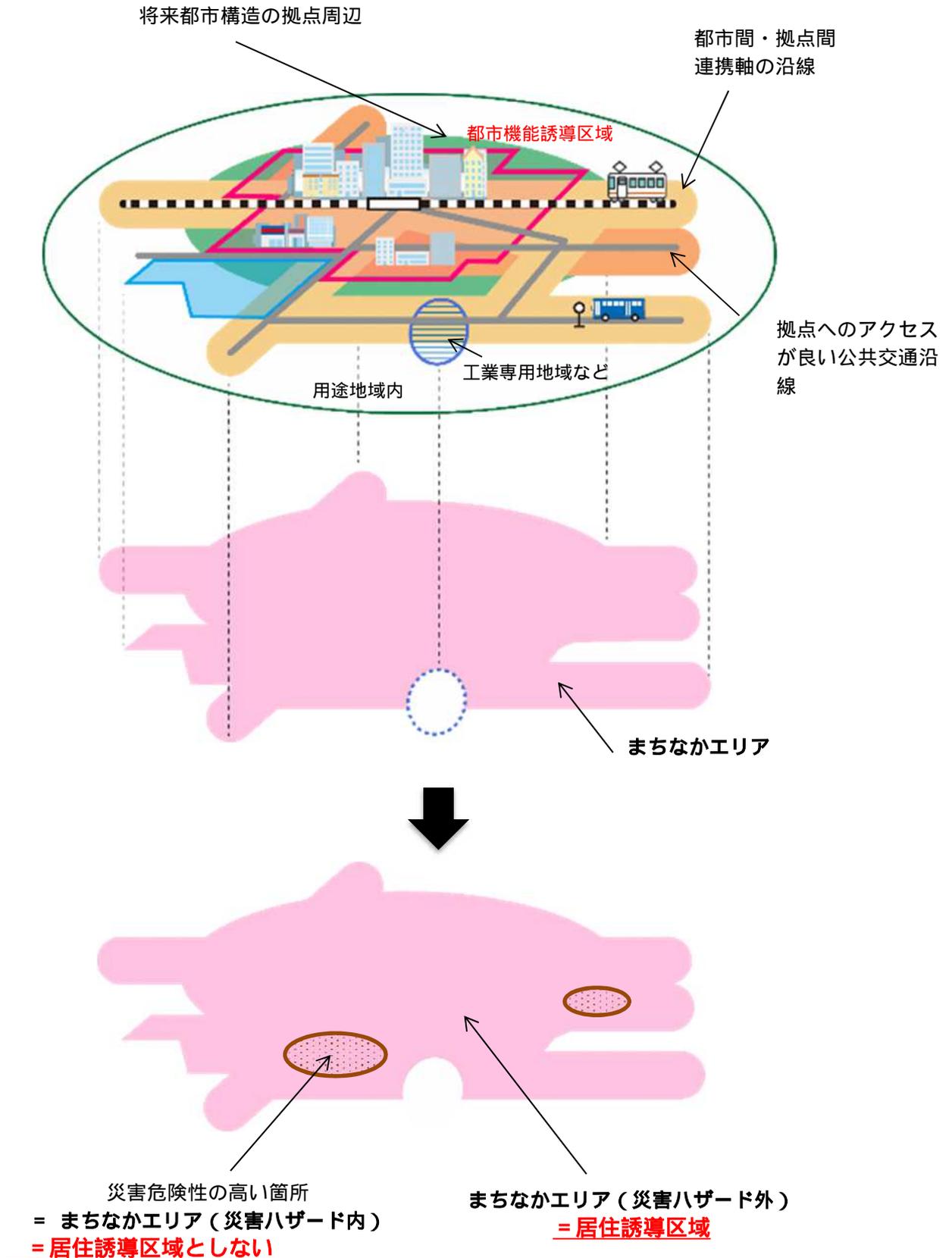
3 居住誘導区域の設定基準と該当箇所

居住誘導区域については、次の設定基準と該当箇所から設定します。なお、該当箇所を誘導区域の候補箇所としつつ、詳細な区域境界は、土地利用の実態、市街地の連続性及び地形地物を考慮して設定します。

< 居住誘導区域の設定基準と該当箇所 >



< 居住誘導区域設定のイメージ図 >



4 居住誘導区域に含めないエリアの設定基準

都市再生特別措置法や国の指針等において、居住誘導区域に「含まない」、「原則含まない」、「総合的に勘案して判断」及び「慎重に判断することが望ましい」とされている箇所については、次のとおり設定します。

＜ 法令上「含まない」、「原則含まない」、「総合的に勘案して判断」及び「慎重に判断することが望ましい」とされている区域と居住誘導区域の整理 ＞

区域名称	根拠法	居住誘導区域
「都市再生特別措置法第 81 条第 14 項、同法施行令第 24 条により、居住誘導区域に含まないこと」とされている区域		
市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	含まない
災害危険区域のうち、条例により住居の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項及び第 2 項	該当しない
農用地区域又は農地若しくは採草放牧地の区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	含まない
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	該当しない
保安林	森林法第 25 条及び第 25 条の 2	含まない
原生自然環境保全地域又は自然環境保全地域内の特別地区	自然環境保全法第 14 条第 1 項及び第 25 条第 1 項	該当しない
保安林予定森林の区域、保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	森林法第 30 条、第 30 条の 2、第 41 条及び第 44 条において準用する同法第 30 条	該当しない
都市計画運用指針より、「居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域		
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項	含まない
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項	該当しない
災害危険区域	建築基準法第 39 条第 1 項	含まない
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	該当しない
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項	含まない
都市計画運用指針より、「総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域		
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項	含まない
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	該当しない
洪水浸水想定区域	水防法第 14 条第 1 項	含まない
都市洪水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第 1 項	該当しない
都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第 2 項	該当しない
都市計画運用指針より、「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい」とされている区域		
工業専用地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	含まない
流通業務地区	都市計画法第 8 条第 1 項第 13 号	該当しない
特別用途地区 (条例で住宅が建築制限)	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号	含まない
地区計画 (条例で住宅が建築制限の場合)	都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号	含まない

洪水浸水想定区域における含まない区域は、家屋倒壊等氾濫想定区域（P62 参照）を指します

< 居住誘導区域を設定する上での各区域の考え方 >

都市再生特別措置法により区域に含めない箇所とされている区域

該当箇所	対応方針
市街化調整区域 農用地区域 保安林	・市街化調整区域、農用地区域、保安林は、個別法によって建築が規制されているため、法の位置付けに基づき、居住誘導区域から除外します。

原則含まない箇所とされている区域

該当箇所	対応方針
土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	・土砂災害特別警戒区域は、個別法によって建築が規制されているため、法の位置付けに基づき、居住誘導区域から除外します。

警戒避難体制等を総合的に勘案し、適当でないと判断される場合は原則含まない箇所

該当箇所	対応方針
土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域は、主に中山間地域における地域の拠点になっている箇所を含んでおり、既に居住地を形成しているエリアも存在します。 ・一方で、危険箇所における対応は、改修工事等のハード対策だけでは困難であるため、防災への普及啓発や避難所の確保などソフト対策が重要な取組となります。 ・また、土砂災害のうち、土石流等による災害では一般的な木造家屋の場合、上層階も一緒に破壊されることが多く、垂直避難では対応しきれず、水平避難が求められることから、市民の安全・安心を守る観点からも居住誘導区域から除外します。
洪水浸水想定区域	<ul style="list-style-type: none"> ・洪水浸水想定区域になっている箇所は、地域の拠点になっている箇所を含んでおり、既に多くの居住地を形成しています。 ・そのため、神奈川県の実施する河川改修や本市で行うハザードマップの配布等、ソフト・ハード面で対策を実施しています。今後は、更なる防災対策を推進することを基本とし、<u>居住誘導区域に含めます。</u> ・ただし、洪水浸水想定区域のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域は、氾濫水の流れの力が大きく家屋倒壊の危険があり、住民の生命又は身体に大きな危害が生ずるおそれが見込まれるため、<u>居住誘導区域から除外します。</u>

慎重に判断することが望ましい箇所

該当箇所	対応方針
工業専用地域 特別用途地区(特別業務地区)	・工業専用地域及び特別用途地区(特別業務地区)は、現況で工業としての土地利用が図られており、今後も本市における産業振興を支える基盤として維持・活用することが求められるため、居住誘導区域から除外します。
工業系用途地域(工業地域・準工業地域)	<ul style="list-style-type: none"> ・工業地域及び準工業地域は、現況で住宅用地としての土地利用割合が高い箇所や拠点に近接するなど居住地としての需要が高い箇所が多くを占めるため、原則居住誘導区域に含めることとします。 ・ただし、工業系土地利用を図る地区として地区計画が定められている箇所は、居住誘導区域から除外します。

< 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域とは？ >

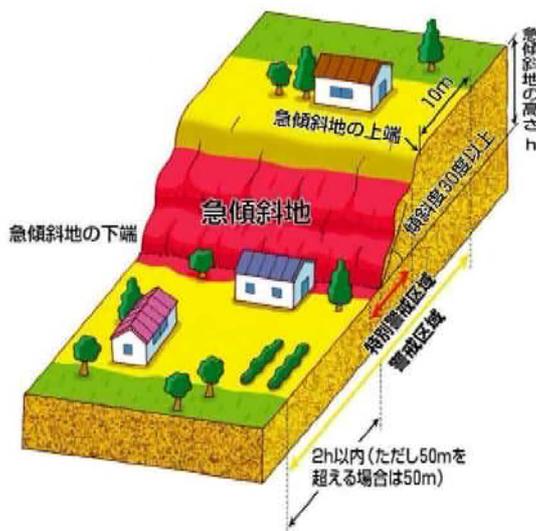
土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

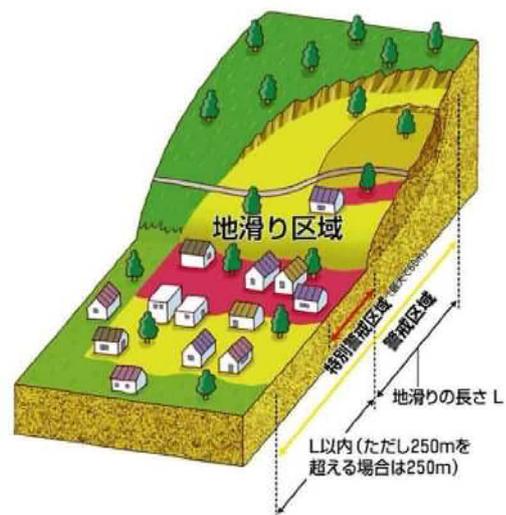
土砂災害特別警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

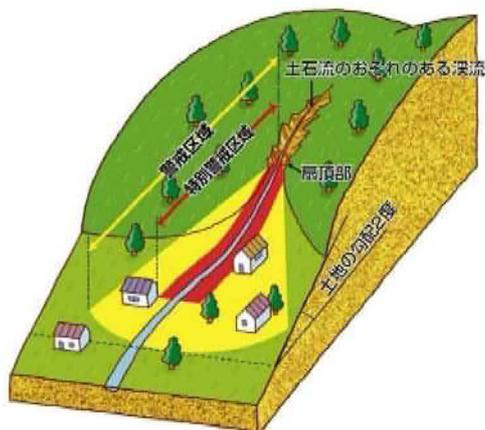
(急傾斜地の崩壊)



(地滑り)



(土石流)



(出典：国土交通省ホームページ)

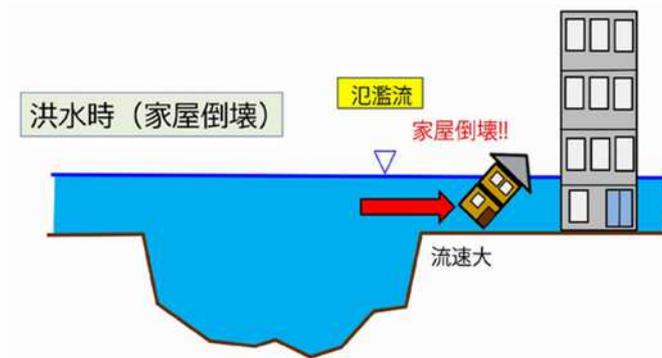
< 家屋倒壊等氾濫想定区域とは？ >

「家屋倒壊等氾濫想定区域」は、市町村長による屋内での待避等の安全確保措置の指示等の判断に資する情報として、「想定し得る最大規模の降雨」により、近傍の堤防が決壊等した場合に、一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性が高い区域を示すものです。この区域では、屋内での待避（垂直避難）ではなく、避難所等への立ち退き避難（水平避難）の必要性を判断することが求められます。

「家屋倒壊等氾濫想定区域」は、洪水氾濫によるものと河岸侵食によるものがあります。

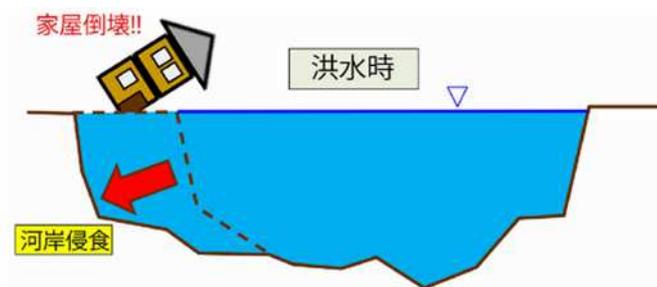
家屋倒壊等氾濫想定区域（洪水氾濫）

洪水氾濫流により、家屋が流失・倒壊するおそれがある範囲



家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

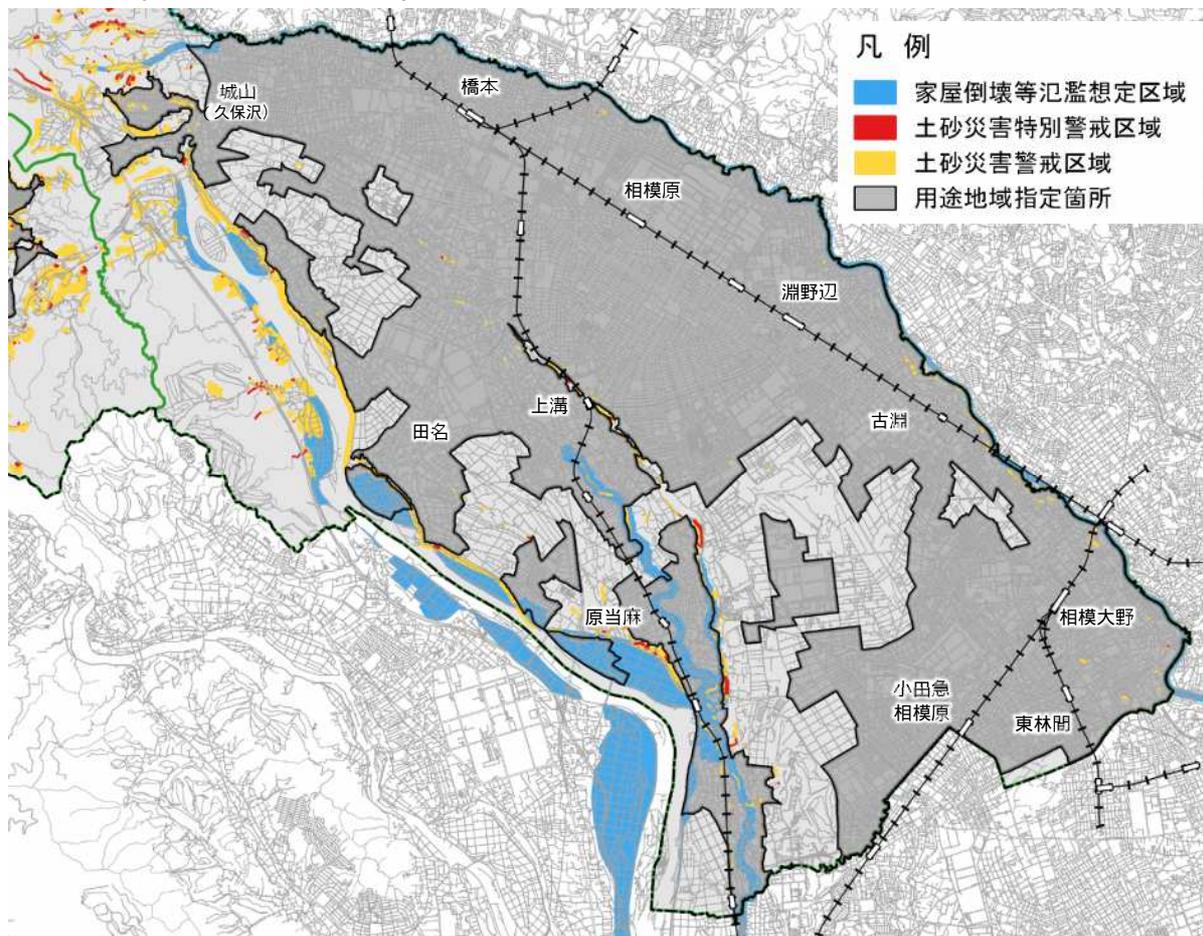
洪水時の河岸侵食により、家屋が流失・倒壊するおそれがある範囲



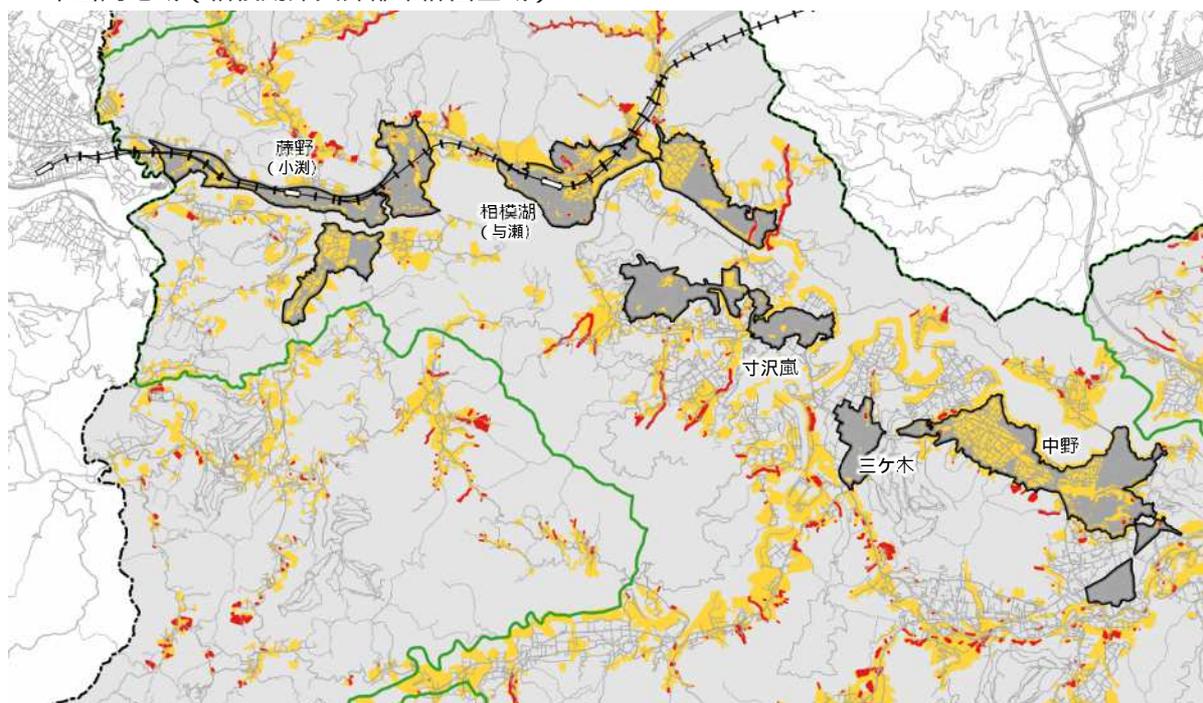
（出典：水害に強い信濃川下流域づくり推進協議会資料（国土交通省北陸地方整備局））

<主な災害ハザードの区域：土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域>

都市部（相模原都市計画区域）



中山間地域（相模湖津久井都市計画区域）



上図の災害ハザードは、平成 31 年 4 月時点の情報となります。最新の指定箇所は、県ホームページ等でご確認ください

5 居住誘導区域

居住誘導区域の詳細な区域境界は、土地利用の実態、市街地の連続性及び地形地物を考慮した上で、計画策定時までには設定します。

凡例

-  都市機能誘導区域
-  居住誘導区域

 都市計画区域境界

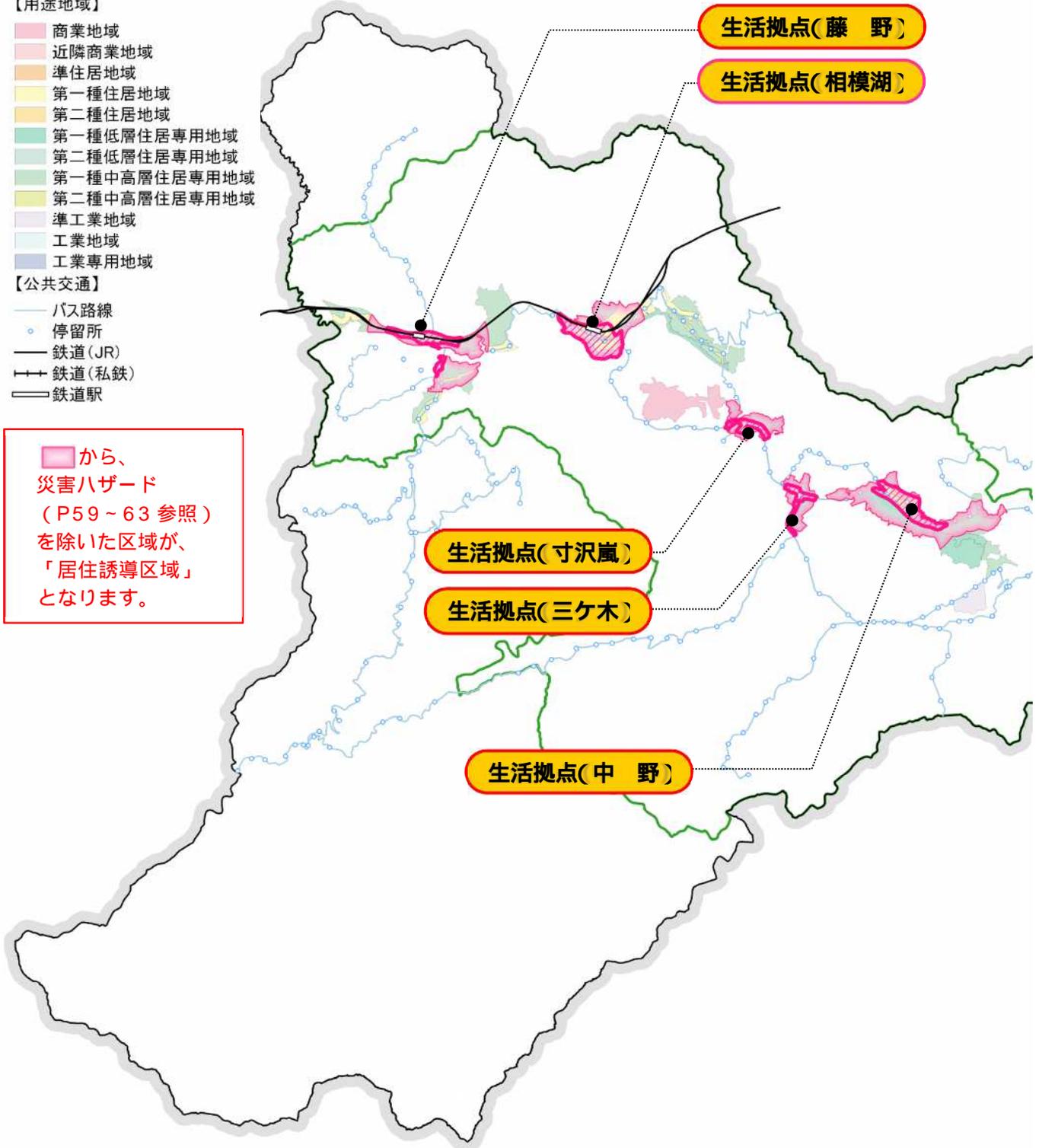
【用途地域】

-  商業地域
-  近隣商業地域
-  準住居地域
-  第一種住居地域
-  第二種住居地域
-  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
-  準工業地域
-  工業地域
-  工業専用地域

【公共交通】

-  バス路線
-  停留所
-  鉄道(JR)
-  鉄道(私鉄)
-  鉄道駅

 から、
災害ハザード
(P59～63 参照)
を除いた区域が、
「居住誘導区域」
となります。



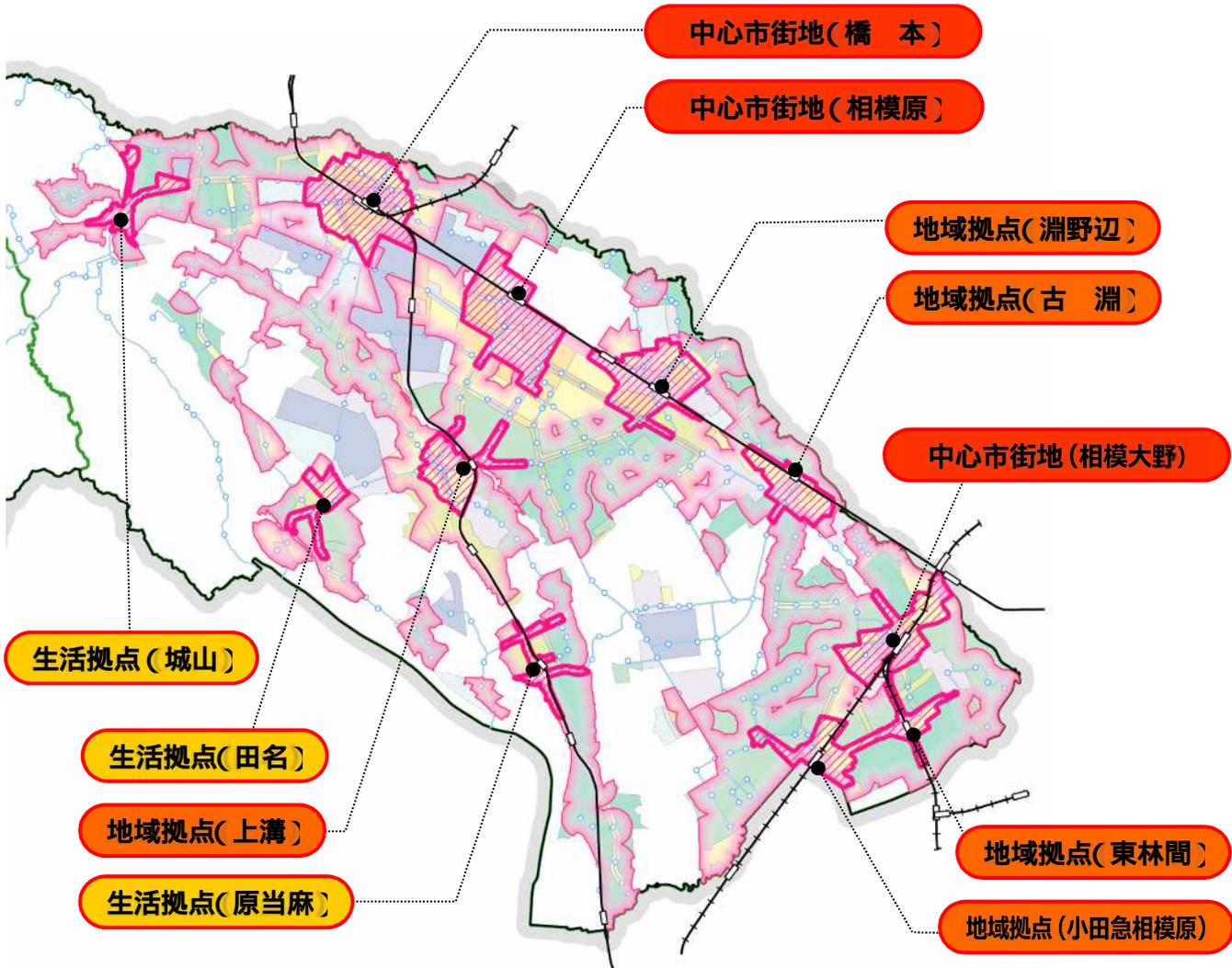
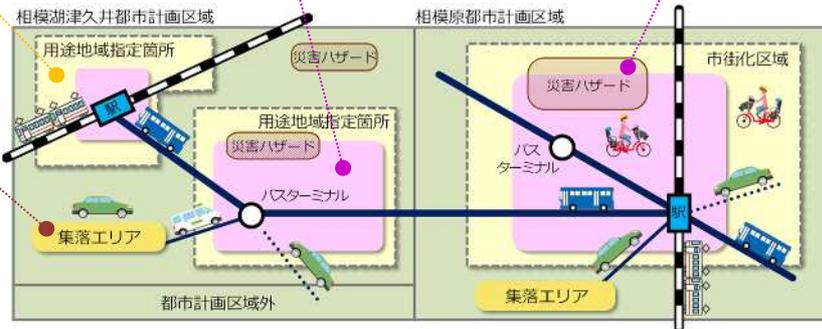
居住誘導のイメージ

まちなかエリア（災害ハザード外）= 居住誘導区域
公共交通や都市機能、都市基盤などの居住環境が整っている区域

周辺市街地エリア
ゆとりある住環境を保ちながら、公共交通や自転車などの様々な移動手段を利用した拠点へのアクセスが可能な区域

集落エリア
公共交通などを利用することで、身近な拠点へのアクセスが可能であり、自然環境や地域コミュニティのつながりを重視した区域

まちなかエリア（災害ハザード内）
まちなかエリア全体でのコミュニティの連続性を保ちながら、法に基づく届出により災害の危険性・避難方法等を把握する区域



拠点のうち金原・北里周辺は、現時点で、都市機能や周辺人口が集積していないため、今後のまちづくりの進捗に伴う都市機能の充足状況を勘案しながら、誘導区域の設定を検討します。

誘導施策

誘導施策

「目指すべき都市の骨格構造」、「立地の適正化に関する基本方針」の実現に向けては、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用するとともに、各種誘導施策を展開し、時間をかけて緩やかに居住誘導及び都市機能誘導を図っていきます。

1 届出制度

本市では、都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用（着工の30日前までに届出）により、誘導区域外における建築物等の開発及び建築行為の動向を把握するとともに、届出者に対して誘導区域内での誘導施策に関する情報提供等を行うことにより緩やかに誘導を図ります。

<届出制度の必要な行為>

住宅の建築などを行う場合

・居住誘導区域外で以下の行為を行う場合

開発行為	建築行為
<ul style="list-style-type: none"> ■ 3戸以上の住宅の建築が目的の開発行為 ■ 1戸又は2戸の住宅の建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ■ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

開発行為

3戸以上の住宅の建築が目的の開発行為

(例) 3戸の開発行為



1戸又は2戸の住宅の建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

(例) 1,300㎡、1戸の開発行為



建築等行為

・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

(例) 3戸の建築行為



都市機能誘導施設の建築などを行う場合

・都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合

開発行為	建築行為
<ul style="list-style-type: none"> ■ 誘導施設を有する建築物を建築する目的の開発行為を行おうとする場合 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ■ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ■ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

都市機能誘導施設を休止又は廃止する場合

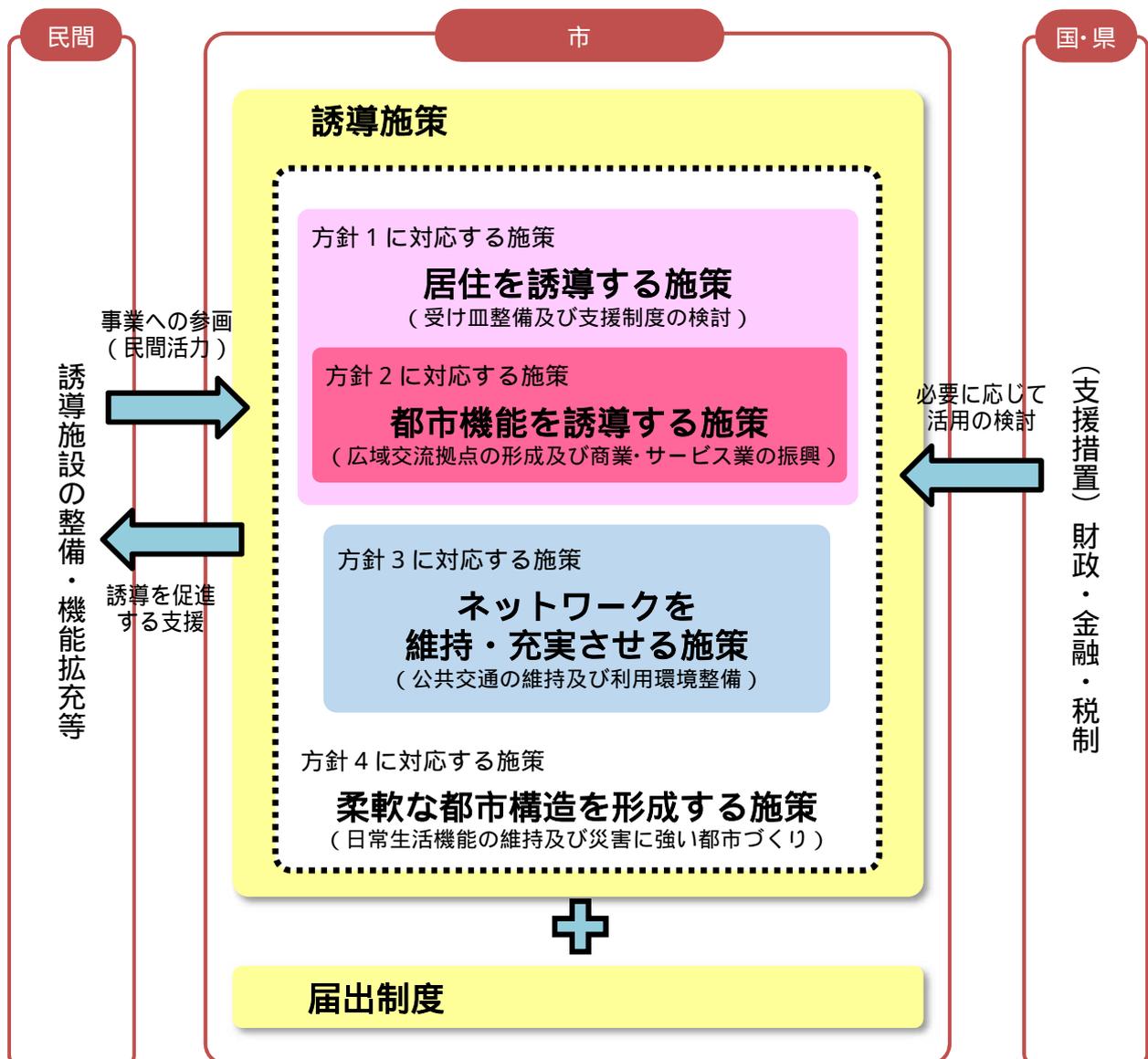
・都市機能誘導区域内で、都市機能誘導施設を休止し、又は廃止する場合

2 誘導施策の基本的な考え方

誘導施策については、立地の適正化に関する基本方針に対応した『居住を誘導する施策』、『都市機能を誘導する施策』、『ネットワークを維持・充実させる施策』、『柔軟な都市構造を形成する施策』の観点から、緩やかに誘導を図ることとします。

また、誘導施策の取組においては、居住誘導及び都市機能誘導に対する、国の財政上、金融上及び税制上の支援措置の活用を検討するとともに、民間と連携しながら誘導施設の整備・機能拡充等を推進します。

< 誘導施策の基本的な考え方 >



3 誘導施策

誘導施策は、立地の適正化に関する基本方針の実現に向けた取組であるため、各方針に対応するものとして、次のとおり設定します。

方針1 人口減少下でも利便性が維持される居住地形成

- ・日常生活に必要な機能を集積した拠点形成
- ・利便性の高さを維持するための人口密度維持（都市部）
- ・日常生活に必要な機能を維持するための人口密度維持（中山間地域）
- ・防災・産業振興等を考慮した居住地形成

居住を誘導する施策

■ 良好な居住の受け皿となる住環境整備

- ・市街地開発事業等を活用した住宅市街地整備の推進
- ・セーフティネット住宅に対する改修の促進
- ・快適な都市空間の創造（公園整備事業 等）

■ 空家等の有効活用による居住誘導

- ・空き家の調査・研究・情報収集
- ・空家等・中古住宅を活用した移住・定住の誘導促進
- ・空き家の除却・活用支援制度の検討（空き家の除却による良好な居住環境の保全・充実、空き家を活用した緑地創出や交流施設整備 等）
- ・建築物の跡地や空き地等の土地利用情報の収集とオープンデータ化 等

■ 居住を誘導する支援制度の活用

- ・若者・子育て世帯の移住・定住の誘導促進
- ・税制特定を活用したサービス付き高齢者向け住宅の立地誘導
- ・住宅ストックや地域資源を活用した移住の支援・促進（中山間地域等）
- ・ライフステージに応じた住み替えの支援の普及啓発
- ・災害危険性の高い箇所から居住誘導区域への住み替えに対する支援制度の検討 等

方針2 魅力あるまちなかのにぎわい形成

- ・三大都市圏及び首都圏南西部の広域交流機能の誘導による“中心市街地”の魅力づくり
- ・東京・横浜等との広域交流機能の誘導による“中心市街地や地域拠点”の魅力づくり
- ・生活圏域の暮らしを支える高次機能の集積
- ・広域交流を促す交通結節機能の充実

都市機能を誘導する施策

■ 広域交流拠点の形成

- ・中心市街地（橋本駅周辺・相模原駅周辺）における広域交流施設の整備
- ・特定用途誘導地区の検討
- ・広域交流拠点の形成と連動した戦略的な企業支援 等

■ 商業・サービス業の振興

- ・中心市街地及び商店街の活性化
- ・空き店舗などを活用した女性や若者を含む商業者の創出・育成 等

■ 子育て環境の充実

- ・保育所及び認定こども園の参入支援（施設整備支援、運営支援）
- ・大規模開発における保育施設設置の働きかけ
- ・健全な保育環境の確保と保育サービスの充実
- ・子どもの居場所づくりの推進 等

■ 高齢者支援体制の充実

- ・地域包括支援センター（高齢者支援センター）の地区中心部への移転の推進 等

方針3 生活圏域を支える公共交通網の形成

- ・都市の骨格構造を支える公共交通沿線人口の維持
- ・拠点間や生活圏域内におけるネットワーク形成

ネットワークを維持・充実させる施策

- **都市の骨格構造を支える公共交通の維持**
 - ・拠点間や生活圏域内の移動を支える公共交通の維持・確保
 - ・公共交通利用環境の整備（交通結節点整備やバリアフリー化等）
 - ・公共交通の利用促進（TDM、モビリティ・マネジメント等）
 - ・バス路線となっている幹線道路の整備 等
- **歩いて暮らせる拠点形成**
 - ・歩行者・自転車の利用環境整備（歩行空間のバリアフリー、歩行者・自転車の分離、自転車駐車場の整備等）等

方針4 柔軟性のある都市構造形成

- ・社会情勢等の変化に柔軟に対応できる拠点形成（誘導施設の誘導）
- ・拠点の類型や周辺都市拠点との役割分担による都市機能の維持
- ・人口減少等の変化に対応した柔軟な移動手段の確保
- ・大規模な自然災害の発生にも対応できる防災・減災を踏まえた居住地形成

柔軟な都市構造を形成する施策

- **拠点における日常生活に必要な機能の維持**
 - ・届出制度の運用による誘導施設の誘導・維持
 - ・公共施設マネジメント推進プランに基づく公共施設の再配置や公的不動産の活用
 - ・中山間地域の商業機能の維持に向けた支援施策 等
- **人口減少・超高齢化に対応した都市計画の見直し**
 - ・市街化調整区域における開発許可基準の見直し
 - ・用途地域等の見直し 等
- **都市の骨格構造を支える公共交通の維持 再掲**
- **災害に強い都市づくり**
 - ・地震災害に強い都市づくり（減災・避難・救援のための空間の確保、都市施設の耐震性などの向上、住宅市街地の防災力の向上及び事前復興の取組）
 - ・水害に強い都市づくり（河川の治水機能の向上、雨水排水施設の整備及び水害のおそれがある区域の周知）
 - ・土砂災害に強い都市づくり（治山・治水事業などの推進及び土砂災害のおそれがある区域の周知） 等

目標指標と進行管理

目標指標と進行管理

1 進行管理の方法

本計画の進行管理は、「目標指標」、「効果指標」及び「モニタリング指標」を設定し、その状況を定期的に確認しながら、以下に示す PDCA サイクルの考え方にに基づき実行していきます。

目標指標は、計画の評価と見直しの必要性を判断するために設定します。効果指標は、計画に基づく取組を実施することにより期待される効果を定量的に計測することを目的に設定します。これら2つの指標は、おおむね5年ごとに達成状況を確認し、その結果を基に計画の進捗状況や妥当性等を精査及び検証していきます。検証結果は相模原市都市計画審議会へ報告し、必要に応じて適宜計画の見直しを実施します。

モニタリング指標は、計画に基づく取組の進捗状況を確認するため設定し、毎年状況を確認します。



(評価・検証による進行管理のイメージ)

(年度)

	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	令和12～令和21				
	策定	5年間での取組					評価	5年間での取組					評価	評価	評価
	国勢調査 都市計画 基礎調査					国勢調査 都市計画 基礎調査						必要に応じて計画の見直し ・誘導区域・施設 ・誘導施策 ・目標値設定等			
目標指標の計測															
効果指標の計測															
モニタリング指標の計測															

2 目標指標

目標指標は、施策の効果を比較検証できるよう、現状のまま推移した場合を予測した上で、基本方針ごとに目標値を設定します。

「方針1 人口減少下でも利便性が維持される居住地形成」に対応する目標指標

目標指標	現状値	現状のまま推移した場合	目標値	
	(データ時点) 2019年	2040年	(中期) 2030年	(長期) 2040年
居住誘導区域内の人口密度	103人/ha	98人/ha	105人/ha	105人/ha
【設定理由】 ・人口密度が維持されることで都市機能の撤退等の防止につながり、方針に掲げる「利便性の維持」が達成されるため。 【算出方法】 国勢調査値を基に区域内人口を集計し、「居住誘導区域内人口」を「居住誘導区域面積」で除して算出。				

「方針2 魅力あるまちなかのにぎわい形成」に対応する目標指標

目標指標	現状値	現状のまま推移した場合	目標値	
	(データ時点) 2019年	2040年	(中期) 2030年	(長期) 2040年
中心市街地における誘導施設の種類の種類	6～7種類 都市機能誘導区域により異なる	—	6～7種類 都市機能誘導区域により異なる	6～7種類 都市機能誘導区域により異なる
【設定理由】 ・中心市街地に様々な誘導施設を維持・誘導することで、方針に掲げる「まちなかの魅力づくり」や「にぎわい形成」が達成されるため。 【算出方法】 施設所管課へのヒアリングにより把握。				

「方針3 生活圏域を支える公共交通網の形成」に対応する目標指標

目標指標	現状値	現状のまま推移した場合	目標値	
	(データ時点) 2019年	2040年	(中期) 2030年	(長期) 2040年
公共交通(鉄道・バス)の沿線人口割合	89%	87%	90%	90%
【設定理由】 ・公共交通を利用しやすい沿線の人口が維持されると利用者が維持され、公共交通網が守られることで方針に掲げる「生活圏域を支える公共交通網の形成」が達成されるため。 【算出方法】 国勢調査値を基に沿線人口を集計し、「沿線人口」を「総人口」で除して算出。				

「方針4 柔軟性のある都市構造形成」に対応する目標指標

目標指標	現状値	現状のまま推移した場合	目標値	
	(データ時点) 2019年	2040年	(中期) 2030年	(長期) 2040年
中山間地域における誘導施設の種類の種類	3～6種類 都市機能誘導区域により異なる	—	3～6種類 都市機能誘導区域により異なる	3～6種類 都市機能誘導区域により異なる
【設定理由】 ・柔軟性のある都市構造形成は、人口動態が大きく変化する中山間地域で特に重要となります。様々な誘導施設を維持・誘導することで、方針に掲げる「社会情勢等の変化に柔軟に対応できる拠点形成」が達成されるため。 【算出方法】 施設所管課へのヒアリングにより把握				

3 効果指標

効果指標は、届出制度の運用や誘導施策の実施などを総合的に取り組み、その効果を定量的に計測するため、次のとおり設定します。

効果指標①

指標	現状値	目標値	
	(データ時点) 2019年	(中期) 2030年	(長期) 2040年
『良好な居住環境が保たれている』と思う市民の割合	74%	80%	80%
【設定理由】 ・方針1は、「人口減少下でも利便性が維持される居住地を形成」を目指していることから、市民の実感として良好な居住環境が保たれているかを確認するため。 【計測方法】 ・市民アンケート調査において、「そう思う」と回答した市民の割合から計測			

効果指標

指標	現状値	目標値	
	(データ時点) 2019年	(中期) 2030年	(長期) 2040年
『駅周辺などのまちなかにおいて、医療・福祉・商業施設など都市に必要な機能が揃っている』と感じる市民の割合	61%	65%	65%
【設定理由】 ・方針2は、「魅力あるまちなかのにぎわい形成」を目指していることから、市民の実感としてまちなかの利便性が確保されているかを確認するため。 【計測方法】 ・市民アンケート調査において、「そう思う」と回答した市民の割合から計測			

効果指標

指標	現状値	目標値	
	(データ時点) 2019年	(中期) 2030年	(長期) 2040年
市民や来訪者などの公共交通利用者の割合	100%	105%	105%
【設定理由】 ・方針3は、「生活圏域を支える公共交通網の形成」を目指していることから、市民等に公共交通が利用されているかを確認するため。 【計測方法】 ・市独自調査結果から計測			

効果指標

指標	現状値	目標値	
	(データ時点) 2019年	(中期) 2030年	(長期) 2040年
『買い物や医療、交通など日常生活に必要なサービスが必要な時に受けられている』と感じる市民の割合	46%	46%	46%
【設定理由】 ・方針4は、「柔軟性のある都市構造形成」を目指していることから、市民の実感として身近な拠点に必要なサービスが確保されているか、また、拠点までの移動に不安を感じていないかを確認するため。 【計測方法】 ・市民アンケート調査において、「そう思う」と回答した市民（主に中山間地域在住者）の割合から計測			

4 モニタリング指標

モニタリング指標は、計画に基づく取組の進捗状況を確認することが目的であるため、基本方針に応じて位置付けた施策に関連する以下の指標を設定しました。

モニタリング指標	
方針1 に対応する指標	居住誘導区域外における住宅の建築行為等の届出件数
方針2 に対応する指標	都市機能誘導区域外における誘導施設の建築行為等の届出件数
方針3 に対応する指標	鉄道駅の乗降客数 幹線・支線バスの利用者数
方針4 に対応する指標	まちなかエリア（災害ハザード内）における住宅の建築行為等の届出件数