

SAGAMIHARA City 2020

# 相模原市 立地 適正化計画

概要版





## 目 次

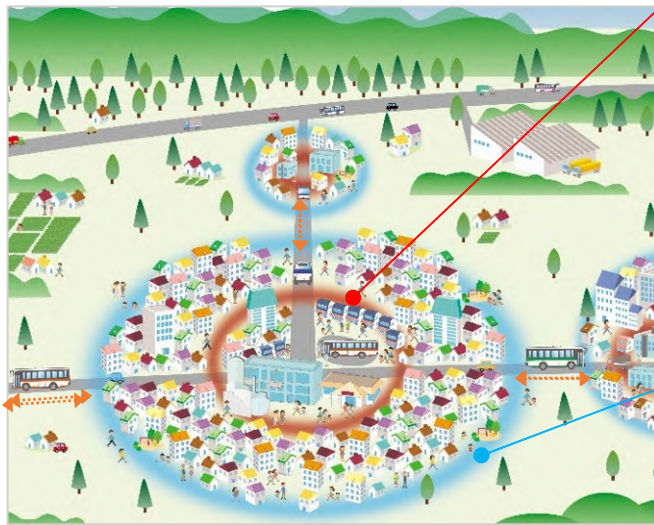
立地適正化計画の策定に当たって	1
現況・課題と立地適正化の必要性	3
目指すべき都市の骨格構造	5
立地の適正化に関する基本方針	6
都市機能誘導区域	6
誘導施設	7
居住誘導区域	10
誘導施策	15
目標指標と進行管理	16

# 立地適正化計画の策定に当たって

## 立地適正化計画とは

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）の一部改正（平成26年8月施行）により市町村が策定できることとなった計画で、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）



### 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中で、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。

## 立地適正化計画策定の背景と目的

本市では、今後予測される人口動態の変化に伴い、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。

### 本市の人口動向とそれに伴う課題

これまで増加していた人口は令和元年がピーク：723,056人 → その後減少に転じる見込み  
 年少及び生産年齢人口は減少し、高齢化率は高まる見込み  
 平成27年から令和27年までの30年間で65歳以上の人口は1.4倍

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。

## 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。

## 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』をとします。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。



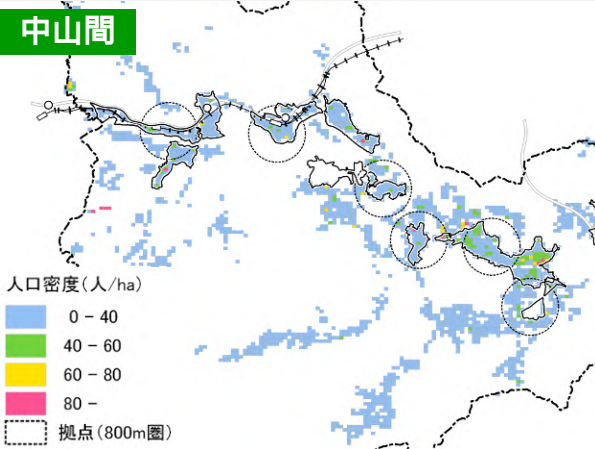
## 計画期間

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。

### 参考：市内の人口密度や都市機能の状況

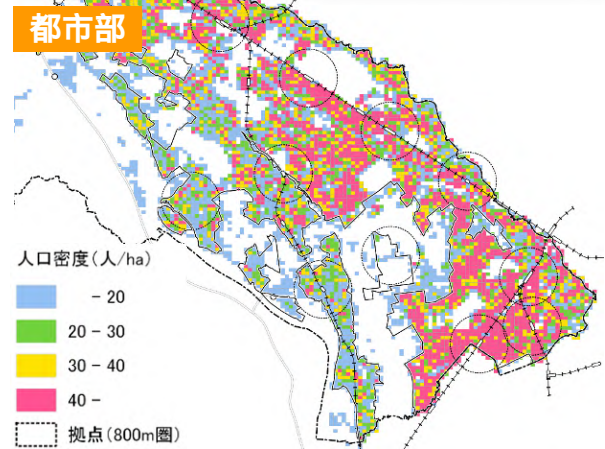
#### <人口密度の分布予測（令和17年）>

都市部は、令和17年まで大きな変化はないが、中山間地域は、都市部に比べて低く、令和17年に向けては、各居住地において総じて低くなる見込み



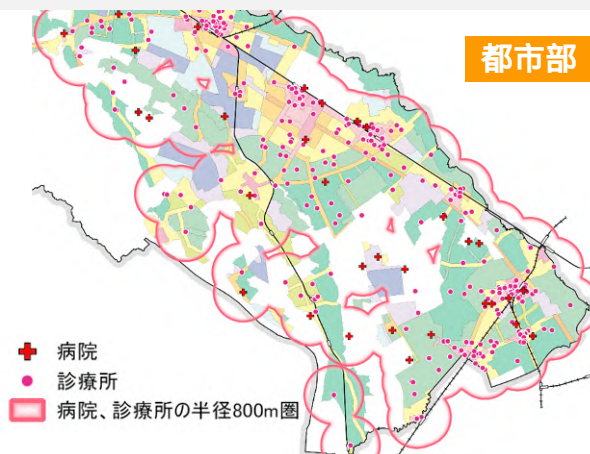
#### <65歳以上の人口密度の分布予測（令和17年）>

都市部は、令和17年ま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で高齢化が著しく進む見込み



#### <都市機能の分布 医療（病院、診療所）>

医療施設は、駅周辺を中心に立地が多いことが特徴で、全ての拠点に立地しており、市全体で充足されている



#### <都市機能の分布 商業（大規模商業施設、スーパー）>

商業施設は、駅直近や周辺への立地が多く、都市部の拠点では複数の施設が立地しているが、中山間地域の拠点では施設の立地が少ない傾向にある



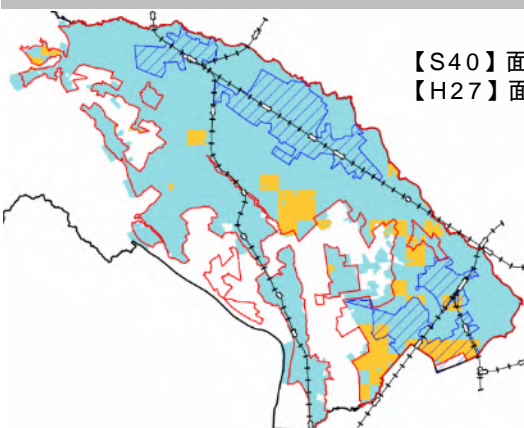


## 現況・課題と立地適正化の必要性

### 人口・日常生活サービスの面

現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・局所的な人口減少や超高齢化などが進行する見込み</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>圏域内人口の変化</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px; text-align: center;">中山間</div> <div> <p>津久井地区（中野）圏内人口</p> <p>【H27】 3.8 千人 【R17】 3.3 千人</p> <p>➢ 日常生活を支える機能が失われる懸念</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="background-color: #FFA500; color: white; padding: 5px; text-align: center;">都市部</div> <div> <p>東林間駅周辺圏内高齢者率（65 歳以上）</p> <p>【H27】 25.3 % 【R17】 34.1 %</p> <p>➢ 高齢者施設の需要増大とその後の施設余剰の懸念</p> </div> </div>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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余剰が懸念</li> </ul>
必要性	<p><b>都市機能の適正な確保と世代構成バランスの平準化</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="background-color: #FFA500; color: white; padding: 2px;">都市部</div> <div>『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』</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">中山間</div> <div>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』</div> </div>

### 土地利用の面

現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域縁辺部へ市街地が拡大してきたが、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</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>DID の変遷と将来の見通し</b></p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>DID の変化</p> <p>【S40】面積 1,353ha、人口密度 54.3 人/ha</p> <p>【H27】面積 7,170ha、人口密度 92.8 人/ha</p> <p style="margin-left: 20px;">（5.3 倍）                      （1.7 倍）</p> <p> <span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> DID (S40年)  <span style="background-color: lightblue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> DID (H27年)  <span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> DID (H27年)のうち2035年までに人口密度が10人/ha以上減少する箇所  <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 用途地域         </p> <p> <b>【人口集中地区（DID）】</b>            国勢調査において設定される統計上の地区のこと。人口が5,000人以上で、かつ、人口密度の高い（原則として人口密度が1k㎡当たり4,000人以上）箇所が隣接するエリアのこと。         </p> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 駅周辺から市街化区域縁辺部の方へ DID が拡大</li> <li>➢ 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</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市のスポンジ化が進行し、景観の悪化や防犯・防災上の危険度の高まりが懸念</li> </ul>
必要性	<p><b>人口密度が適正に保たれるような土地利用</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="background-color: #FFA500; color: white; padding: 2px;">都市部</div> <div>市街化区域縁辺部への市街地拡大を抑制し、</div> </div> <p style="margin-left: 20px;">『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』</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">中山間</div> <div>『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』</div> </div>

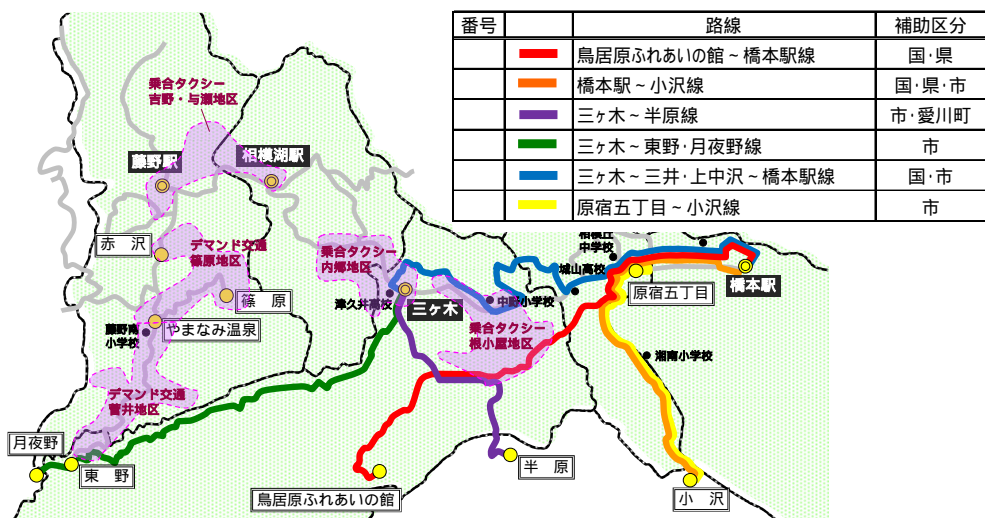
## 安全・安心の面

現況	・住宅地の中にも災害危険性の高い箇所が存在 (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
必要性	<b>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</b> <span style="background-color: #ffcc00; padding: 2px;">都市部</span> 水害リスク等を踏まえた『適正な居住環境の維持』 <span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">中山間</span> 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』

## 財政の面

現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> <div style="background-color: #cccccc; padding: 5px; text-align: center;"> <b>公共建築物の改修・更新費用の試算</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 更新施設の床面積を80%まで減らすことが必要</li> <li>➢ 市債償還時期と大量更新が重なる令和14～23年は更に60%まで削減が必要</li> </ul>
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
必要性	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

## 公共交通の面

現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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減少の見込み</li> <li>・公共交通を利用する高齢者の増加が予測される</li> </ul> <div style="background-color: #cccccc; padding: 5px; text-align: center;"> <b>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)</b> </div>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>番号</th> <th>路線</th> <th>補助区分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>鳥居原ふれあいの館～橋本駅線</td> <td>国・県</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>橋本駅～小沢線</td> <td>国・県・市</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>三ヶ木～半原線</td> <td>市・愛川町</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>三ヶ木～東野・月夜野線</td> <td>市</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>三ヶ木～三井・上中沢～橋本駅線</td> <td>国・市</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>原宿五丁目～小沢線</td> <td>市</td> </tr> </tbody> </table>	番号	路線	補助区分	1	鳥居原ふれあいの館～橋本駅線	国・県	2	橋本駅～小沢線	国・県・市	3	三ヶ木～半原線	市・愛川町	4	三ヶ木～東野・月夜野線	市	5	三ヶ木～三井・上中沢～橋本駅線	国・市	6	原宿五丁目～小沢線	市
番号	路線	補助区分																				
1	鳥居原ふれあいの館～橋本駅線	国・県																				
2	橋本駅～小沢線	国・県・市																				
3	三ヶ木～半原線	市・愛川町																				
4	三ヶ木～東野・月夜野線	市																				
5	三ヶ木～三井・上中沢～橋本駅線	国・市																				
6	原宿五丁目～小沢線	市																				
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																					
必要性	<b>まとまった居住形成と、公共交通の利用促進</b> <span style="background-color: #ffcc00; padding: 2px;">都市部</span> 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 <span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">中山間</span> 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対応した集約連携型のまち』とします。

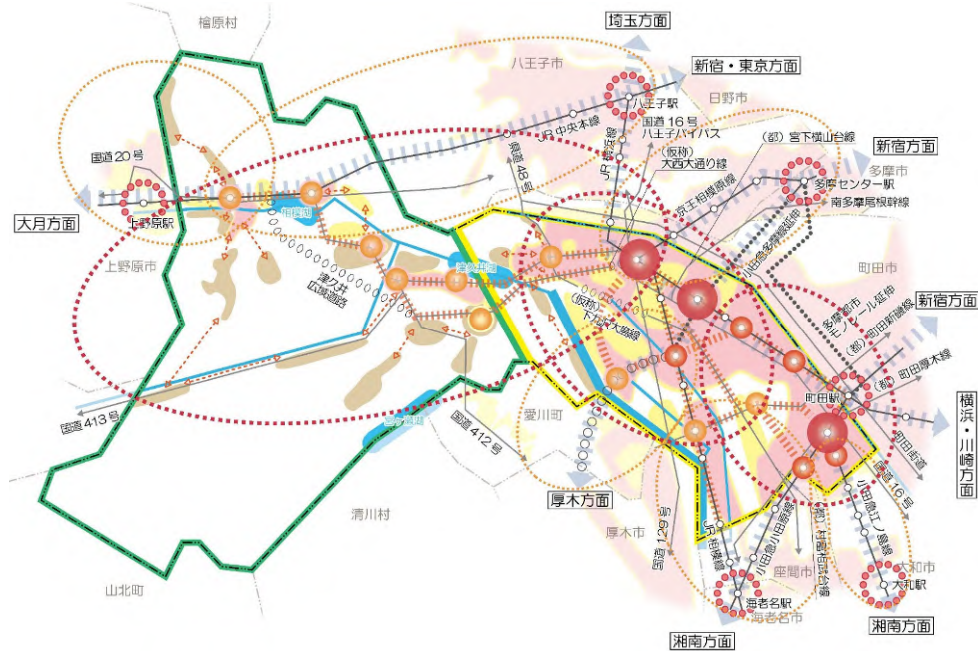
### 拠点やエリア形成の考え方

- 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
- 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が基本
- 拠点周辺において利便性の高い居住のエリアを形成
- 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る（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）

### 拠点と生活圏域の考え方

- 拠点的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
- 周辺都市の拠点と連携・補完するものもある

< 拠点と生活圏域のイメージ >



凡 例			
■ ゾーン	■ 拠点	■ 軸	■ 交通網
■ エリア	■ 生活圏域		
■ ゾーン	● 中心市街地	⇄ 都市間連携軸	— 鉄道
■ エリア	● 地域拠点	⇄ 拠点間連携軸	●●●●●● 鉄道：整備検討
■ エリア	● 生活拠点	⇄ 生活ネットワーク	○ ○ ○ ○ ○ 鉄道：構想
■ エリア	■ 生活圏域		— 道路
■ エリア	○ 市内圏域		○ ○ ○ ○ ○ ○ 道路：構想
■ エリア	○ 市外圏域		



# 立地の適正化に関する基本方針

## 基本方針

本市の人口動向や土地利用などの課題に対応する4つの方針を定め、都市部と中山間地域の特徴を考慮しながら、『社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまち』の実現を目指します。

【方針1】

人口減少下でも利便性が維持される居住地形成

【方針2】

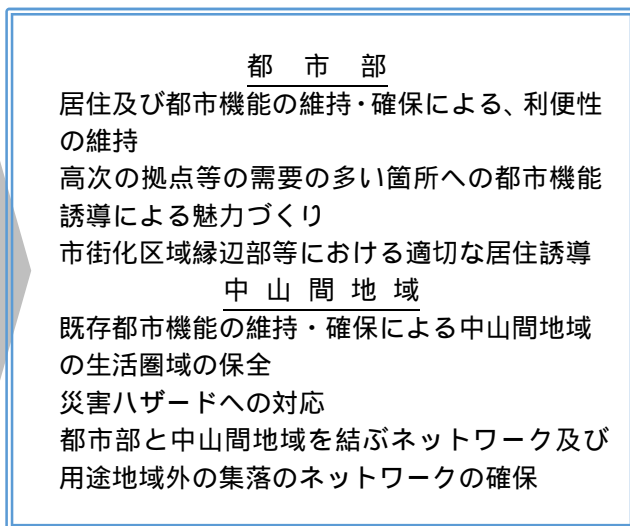
魅力あるまちなかのにぎわい形成

【方針3】

生活圏域を支える公共交通網の形成

【方針4】

柔軟性のある都市構造形成



## 都市機能誘導区域

### 都市機能誘導区域の設定基準

公共交通でアクセスしやすく徒歩を基本として様々な目的を果たせる区域となるよう、以下のいずれにも該当する箇所を設定します。

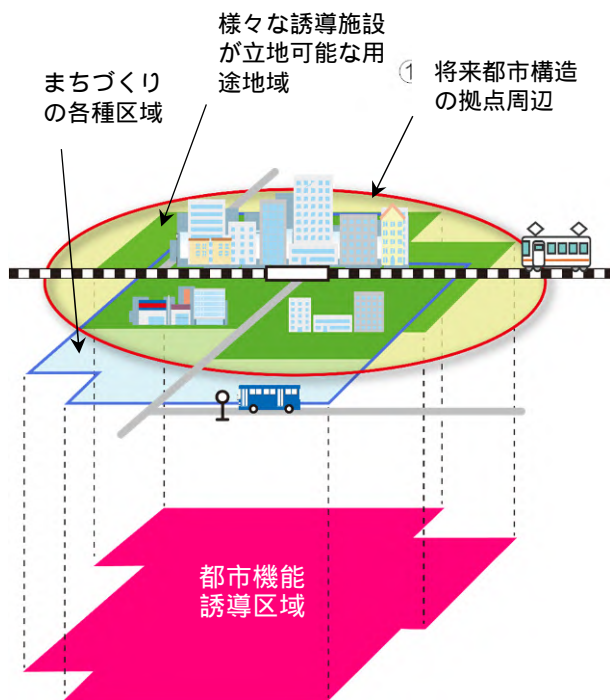
**将来都市構造の拠点周辺**

- ・拠点周辺  
 駅等の中心からの一般徒歩圏内  
 (半径800m圏内=徒歩10分)

**様々な誘導施設が立地可能な用途地域  
 又は まちづくりの各種区域**

- ・様々な誘導施設が立地可能な用途地域  
 商業地域、近隣商業地域、準住居地域、第二種住居地域、第一種住居地域
- ・まちづくりの各種区域  
 一号市街地、都市再生緊急整備地域

『災害ハザード』を誘導区域に含めない



「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、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。

## 誘導施設

### ■ 誘導施設の設定基準

#### 誘導施設（誘導）

設定が考えられる施設のうち、現況立地がなく、機能不足に対応する必要がある施設、又は、現況立地があっても更なる拠点の魅力づくりにつながる施設を『誘導施設(誘導)』として設定します。

#### 誘導施設（維持）

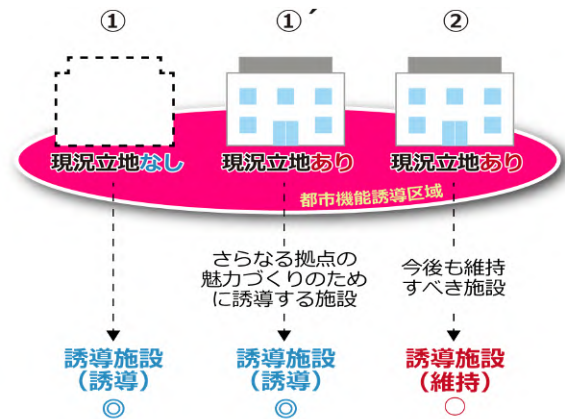
現況立地があり、今後もその機能を維持すべき施設は『誘導施設(維持)』として設定します。

#### 補完施設

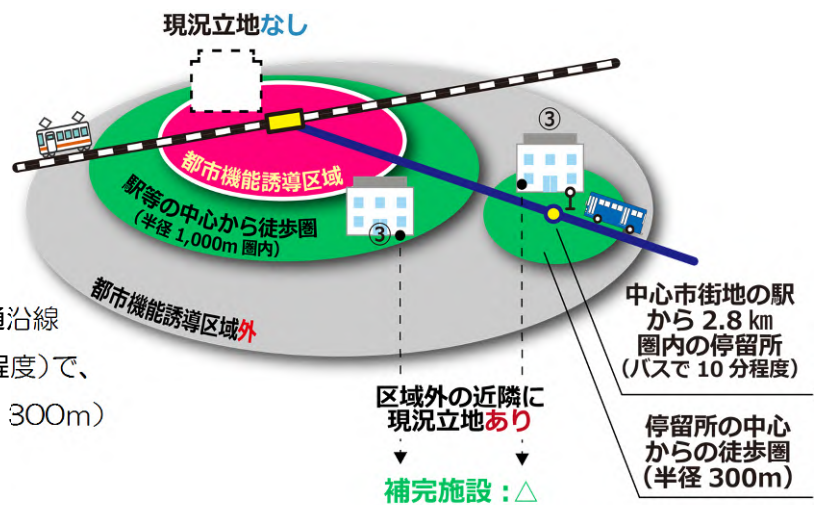
誘導区域内に現況立地がなくとも、将来都市構造の拠点周辺で、次のいずれかに該当する施設は、誘導施設の機能を補完するため、『補完施設』として設定します。

- ・ 駅等の中心から徒歩圏（半径 1,000m 圏内）
- ・ 中心市街地の駅中心から公共交通沿線の 2,800m 圏内(バスで 10 分程度)で、停留所の中心からの徒歩圏(半径 300m)

< 誘導施設のイメージ >



< 補完施設のイメージ >



### ■ 都市機能誘導区域と各施設圏域の考え方

まちづくりセンター、地域包括支援センター（高齢者支援センター）などの施設は、既に人口分布や通いやすさなど各施設の圏域の考え方に基いて立地しているため、立地適正化計画における都市機能誘導区域の設定に当たっては、これらの圏域内における立地状況も勘案しながら、集約連携型まちづくりの視点で、拠点等への誘導・維持を図ることを基本とします。

なお、都市機能誘導区域を含まない圏域については、各圏域に応じた施設立地(維持)を基本とします。

## ■ 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	生活拠点		分散配置型施設
			中心市街地	地域拠点 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・及び出張所	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。			

## ■ 誘導施設

都市再生特別措置法の規定に基づき、生活圈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㎡超 <sup>1</sup>
	商業店舗（食品スーパー）《中山間地域のみ》 店舗面積500㎡超 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>

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









## 居住誘導区域

### ■ まちのイメージ


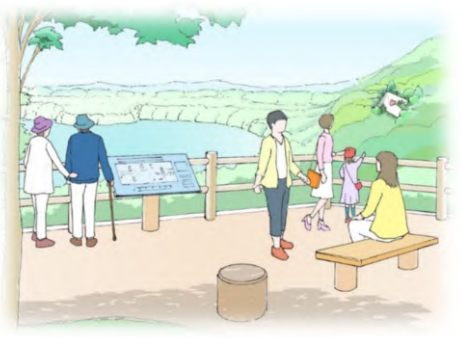
多様な地域特性を有する本市においては、目指すべき都市の骨格構造のエリアに分けた中で、多様な暮らし方を選択できるまちを目指していきます。なお、居住誘導区域は、日常生活に必要な施設などが身近な場所に確保された「まちなかエリア」を基本に設定します。

< 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>にぎわいのあるまち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、高次都市機能がそろう都市生活を楽しめる暮らし</p>	 <p>駅の近くにある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>
周辺市街地エリア	生活拠点周辺（都市部）	生活拠点周辺（中山間地域）
	 <p>駅や主要なバス停留所の近くにある戸建住宅などに住み、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>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>
	 <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>職住近接の環境の中で戸建住宅などに住み、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>

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に基づき維持

集落エリア	 <p>(まちのイメージ) 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>
自然調和エリア	 <p>(まちのイメージ) 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>



## ■ 居住誘導区域の設定基準

拠点に公共交通で容易にアクセスできる区域となるよう、以下のいずれかの箇所を設定します。(原則、用途地域内が対象)

### 将来都市構造の拠点周辺

- ・ 拠点周辺  
駅等の中心からの徒歩圏(半径 1,000m)

### 都市間・拠点間連携軸の沿線

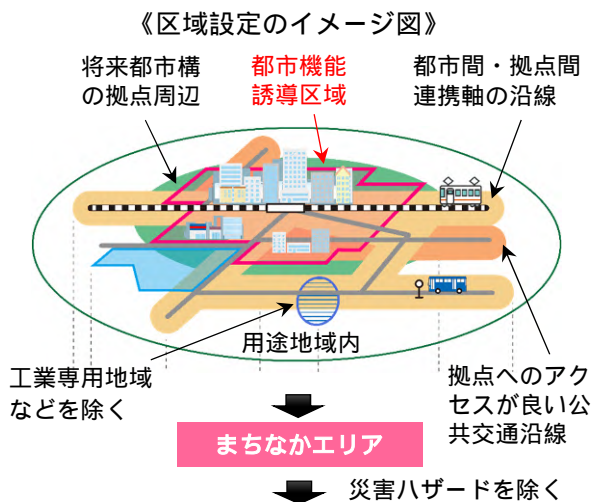
- ・ 都市間・拠点間連携軸の沿線  
市内全駅・隣接市の駅・幹線バス路線上の停留所の中心からの徒歩圏  
(駅:半径 1,000m、停留所:半径 300m)

### 拠点へのアクセスが良い公共交通沿線

- ・ 拠点へのアクセスが良い公共交通沿線  
一般支線バス路線上の停留所徒歩圏  
(半径 300m)

『工業専用地域など』や『災害ハザード』を誘導区域に含めない

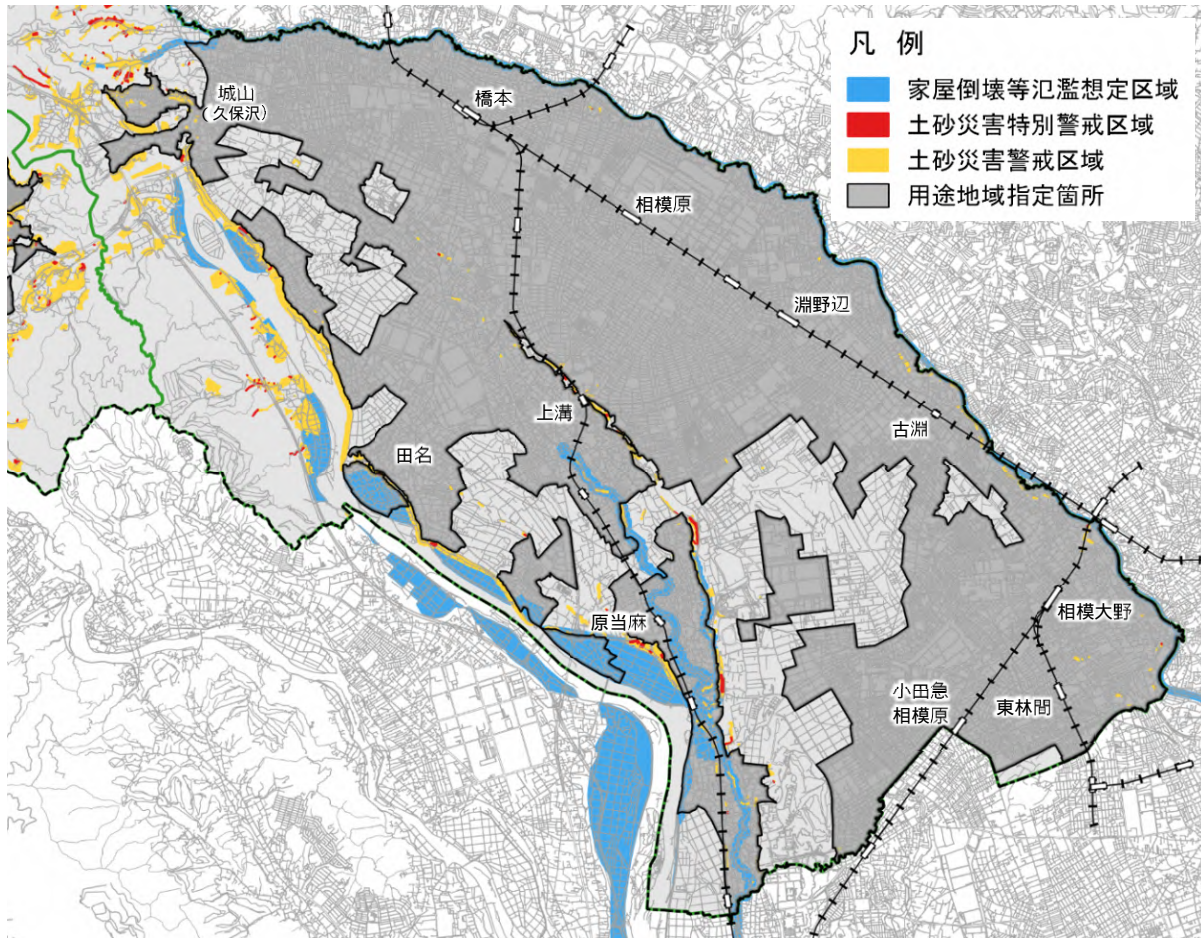
- ・ 誘導区域に含めない箇所  
市街化調整区域、農用地区域、保安林、災害ハザード(土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域)、工業専用・工業・準工業地域のうち住宅が制限される地区計画指定箇所など工業系土地利用が図られている箇所  
主な災害ハザードは次頁参照



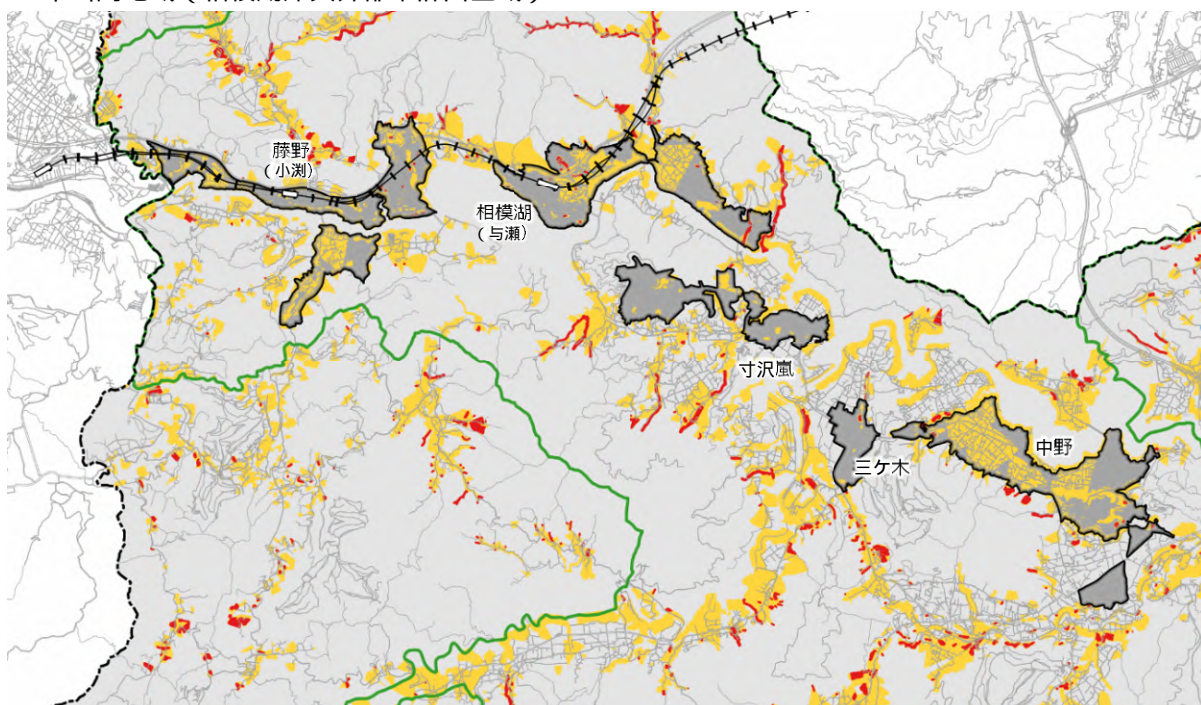
まちなかエリア(災害ハザード外) = 居住誘導区域



<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、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）

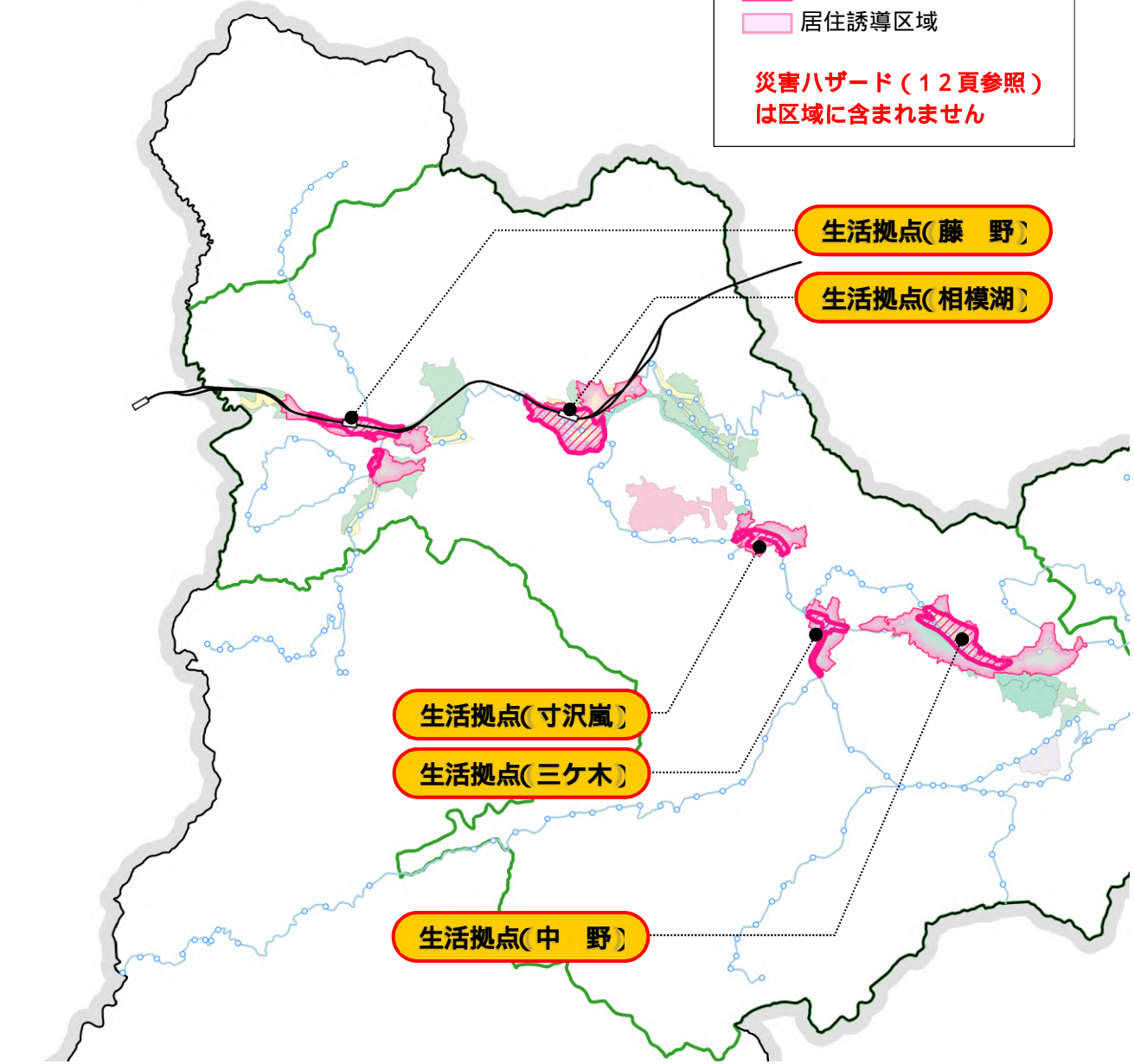


災害ハザードは、令和2年2月時点の情報となります。最新の指定箇所は、県ホームページ等でご確認ください



# 居住誘導区域 都市機能誘導区域と誘導施設

凡例  
 都市機能誘導区域  
 居住誘導区域  
 災害ハザード(12頁参照)  
 は区域に含まれません



誘導施設 《 凡例： 誘導施設(誘導)、 誘導施設(維持)》	
<b>中心市街地</b>	<b>地域拠点</b>
市役所・区役所 病院 地域包括支援センター(高齢者支援センター) 保育所、認定こども園 大規模商業店舗 売場面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上 図書館 広域交流施設	まちづくりセンター・出張所 病院 地域包括支援センター(高齢者支援センター) 保育所、認定こども園 大規模商業店舗 売場面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上 図書館
<b>生活拠点(都市部)</b>	<b>生活拠点(中山間)</b>
まちづくりセンター・出張所 病院 地域包括支援センター(高齢者支援センター) 保育所、認定こども園	まちづくりセンター・出張所 病院、診療所 地域包括支援センター(高齢者支援センター) 保育所、認定こども園 商業店舗(食品スーパー) 売場面積 500 m <sup>2</sup> 以上

各拠点において施設の立地状況は異なるため、誘導施設は上記分類と一致しない場合があります。



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**

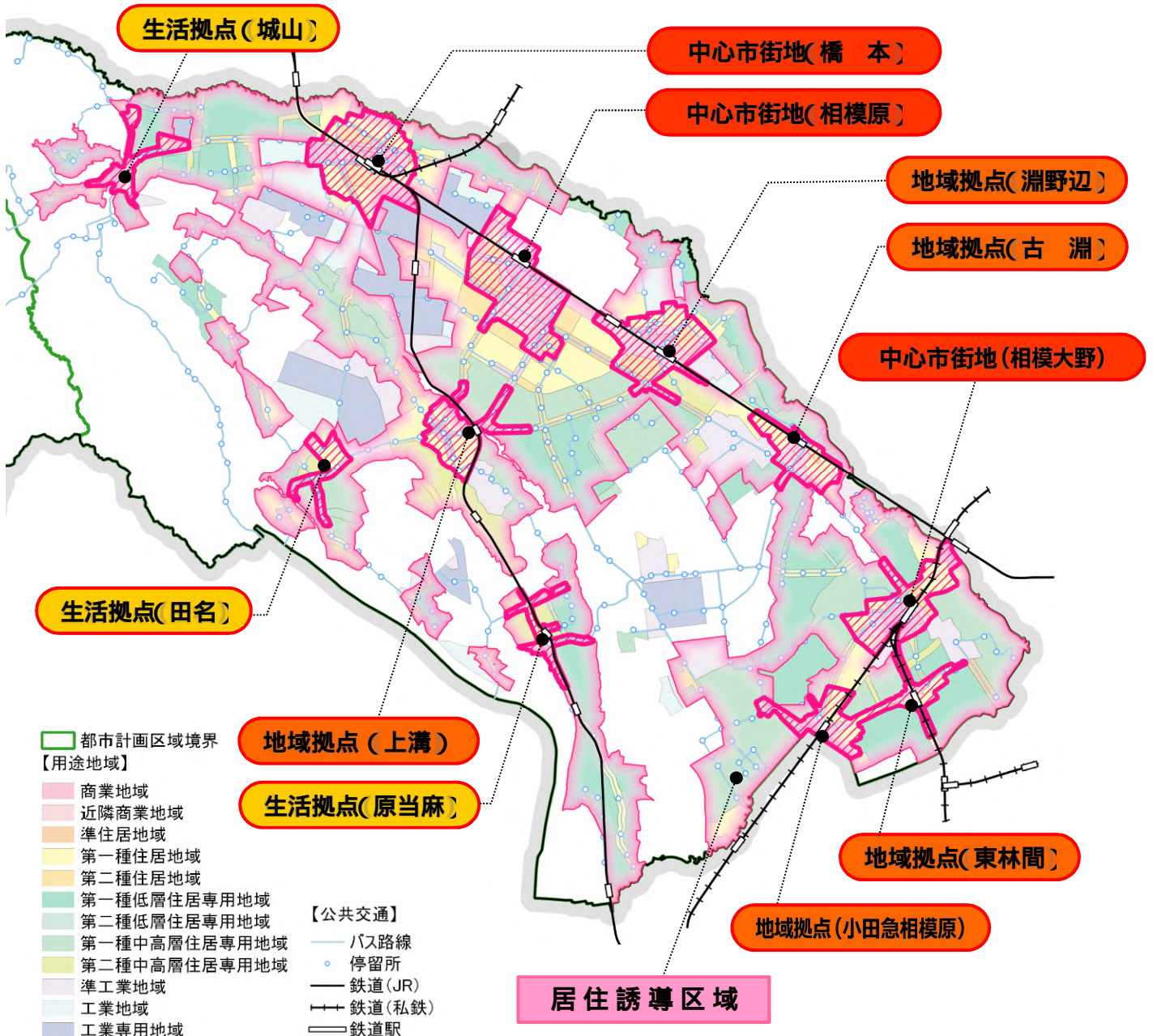
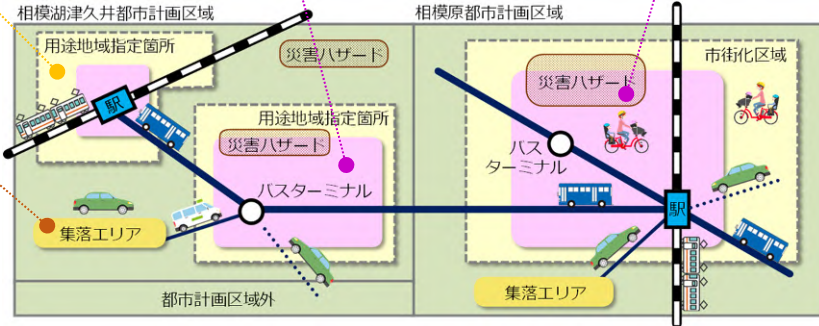
ゆとりある住環境を保ちながら、公共交通や自転車などの様々な移動手段を利用した拠点へのアクセスが可能な区域

**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）**

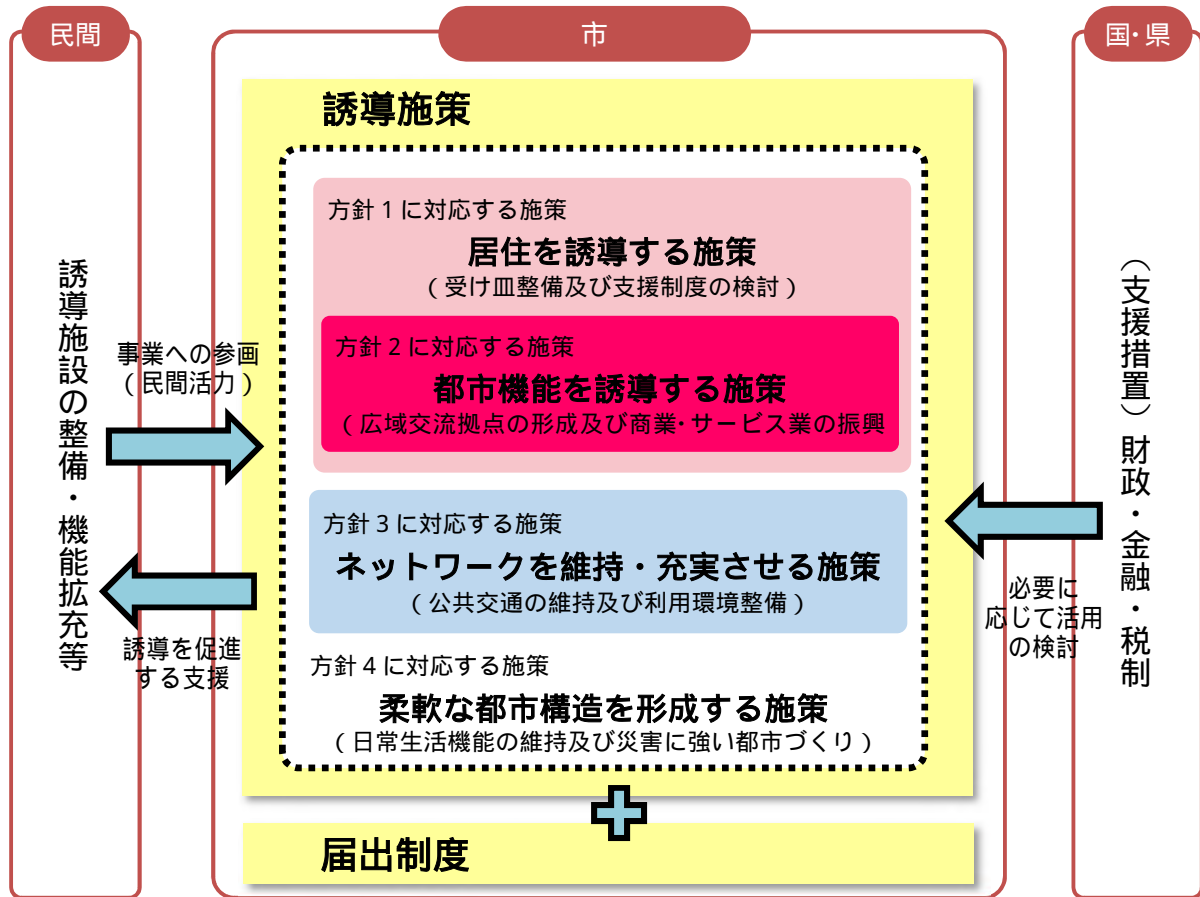
まちなかエリア全体でのコミュニティの連続性を保ちながら、法に基づく届出により災害の危険性・避難方法を把握する区域



## 誘導施策

### ■ 誘導施策の基本的考え方

都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用と、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。



### 届出制度の概要

都市再生特別措置法に基づく制度

届出により、誘導区域外における開発及び建築行為の動向把握、届出者に対する誘導施策に関する情報提供等を実施

#### 届出の対象

**居住誘導区域外で以下の行為を行う場合 (着手の30日前までに届出)**

( 開発行為 )

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 ㎡以上のもの

( 建築等行為 )

3 戸以上の住宅の新築の場合  
改築又は用途変更で 3 戸以上の住宅とする場合

**都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合 (着手の30日前までに届出)**

( 開発行為 )

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

( 建築等行為 )

誘導施設を有する建築物を新築する場合  
改築して誘導施設を有する建築物とする場合  
用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

**都市機能誘導区域内で、都市機能誘導施設を休止又は廃止する場合 (休止又は廃止しようとする日の30日前までに届出)**

## 目標指標と進行管理

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、PDCAサイクルの考え方にに基づき実行していきます。

目標指標と効果指標は、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、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、毎年状況を確認します。

《PDCAサイクルの考え方》



**目標指標**：計画の評価と見直しの必要性を判断するために設定

指標		現状値	現状のまま推移した場合	目標値	
		2019年	2040年	(中期)2030年	(長期)2040年
指標	居住誘導区域内の人口密度	103人/ha	98人/ha	105人/ha	105人/ha
指標	中心市街地における誘導施設の種類の数	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
指標	公共交通(鉄道・バス)の沿線人口割合	約89%	約87%	約90%	約90%
指標	中山間地域における誘導施設の種類の数	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

**効果指標**：計画に基づく取組によって期待される効果を定量的に計測することを目的に設定

指標		現状値	目標値	
		2019年	(中期)2030年	(長期)2040年
指標	『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%
指標	『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%
指標	市民や来訪者などの公共交通利用者の増加率	—	5%増	5%増
指標	『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%

**モニタリング指標**：計画に基づく取組の進捗状況を確認するため設定

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
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
指標	鉄道駅の乗降客数、幹線・支線バスの利用者数
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

発行/令和2年3月

発行者/相模原市 都市建設局 まちづくり計画部 都市計画課

(お問合せ先)

相模原市 都市建設局 まちづくり計画部 都市計画課

〒252-5277 神奈川県相模原市中央区中央2-11-15

電話 042-769-8247

FAX 042-754-8490

メール [toshikeikaku@city.sagamihara.kanagawa.jp](mailto:toshikeikaku@city.sagamihara.kanagawa.jp)







潤水都市 さがみはら