



市民と行政、一緒に街を育てていく



潤水都市 さがみはら



街づくりの手法

相模原市

さがみはらの街なみ



若葉台地区の住宅街（地区計画）



橋本駅周辺



相模原駅周辺

SAGAMIHARA



小原宿本陣周辺の歴史的な街なみ



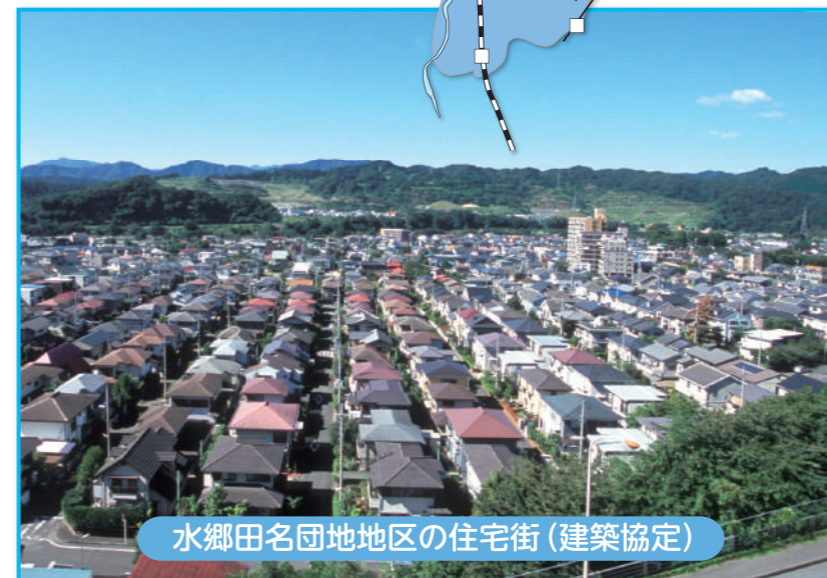
相模湖



蛭ヶ岳からの眺望



小倉橋と新小倉橋



水郷田名団地地区の住宅街（建築協定）



市役所周辺



相模大野駅周辺

街づくりの課題

住宅地においては

Point 今ある良好な住環境を守りたい!!



こんなルールがあったらいいな

ルール

- ・敷地分割を防止したい!
- ・高い建物が建たないようにしたい!
- ・道路や隣地に対して圧迫感を与えないように、建物が建てられるようにしたい!

工業団地においては

Point 今ある良好な操業環境を守りたい!!

こんなルールがあったらいいな



ルール

- ・既存の工場跡地への住宅等の立地を制限したい!
- ・騒音を防止するための必要な建築設備を設けたい!



商業地においては

Point にぎわいと品格ある街並みを形成したい!!

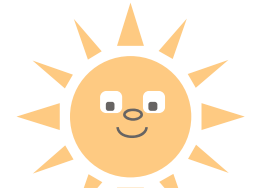


こんなルールがあったらいいな

ルール

- ・沿道の1階は店舗等としたい!
- ・沿道の建物の高さや色を統一したい!
- ・屋外広告物の大きさや色を統一したい!

ルールを定める仕組みがあります



市が運用していく

地域が運用していく

1 地区街づくり協定

2 地区計画

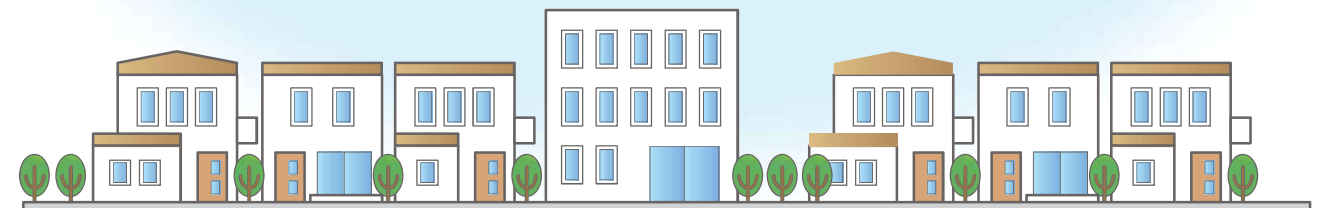
共通して

4 建築協定

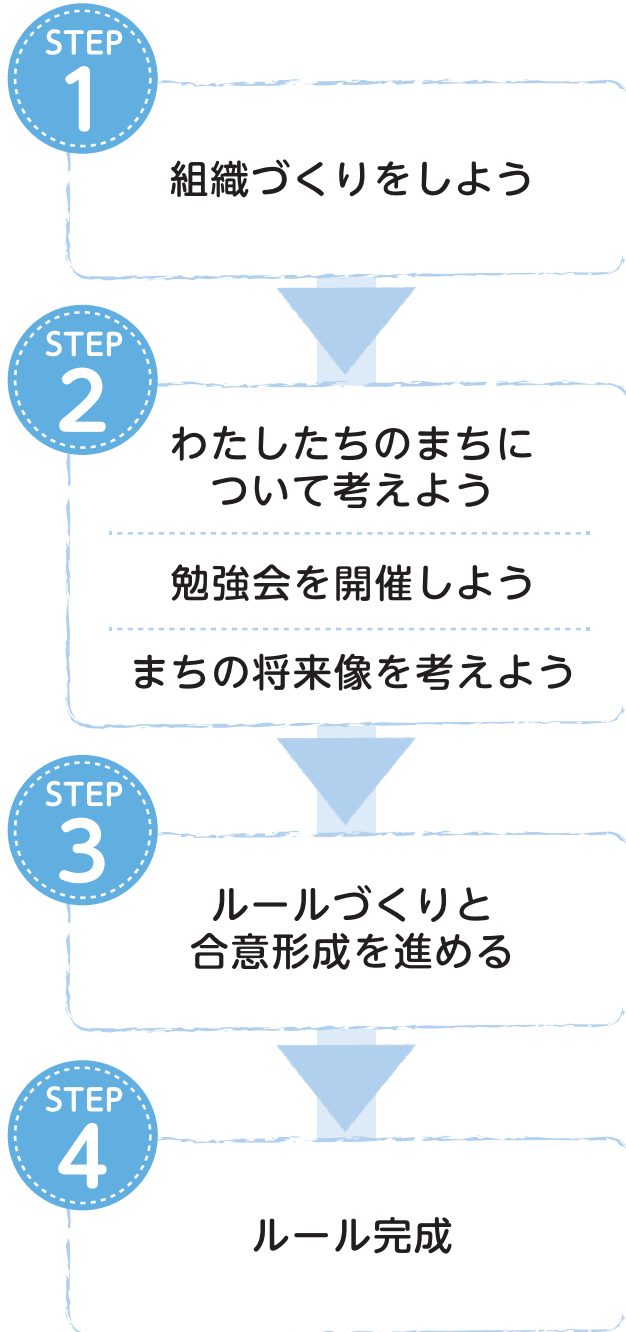
3 景観形成重点地区

建物や敷地等についてルールがつけられます

4 景観協定



街づくりの手順とフロー



街づくり団体に登録しよう!

相模原市では、街づくり活動推進条例に基づく「街づくり団体」に登録すると、街づくり活動の内容や状況に応じて、街づくりの専門家である「街づくりアドバイザー」の派遣を行い、みなさんの“街づくり”をお手伝いします。



1. 地区街づくり協定

制度の概要

街づくり活動推進条例に基づき、土地所有者等の多数の同意により策定した地区街づくり計画について、市と協定を締結します。
 ※運営は地域住民でつくる街づくり団体と市がおこないます。
 ※地区計画や景観協定等の制度と併せて活用し、さらに充実した街づくりの推進をすることもできます。

ルールとして定められること

対象区域内の土地利用、建築物、自然環境、景観に関する事項その他街づくりを推進するために必要なルールを定めることができます。

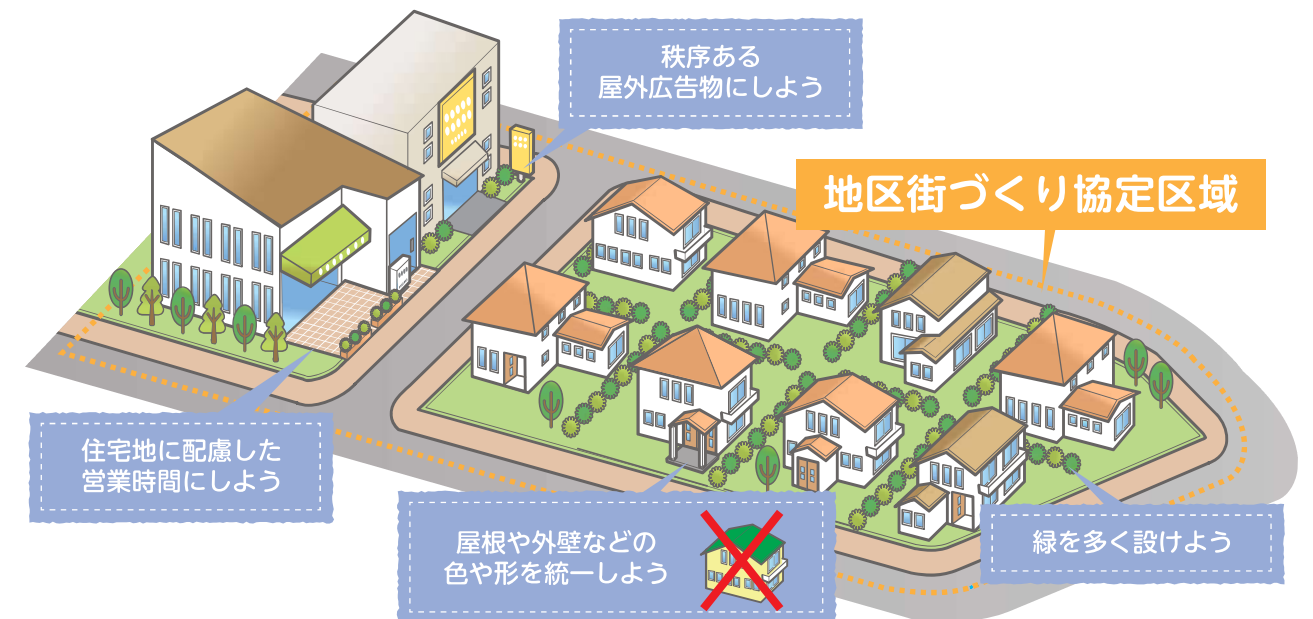
○建築物・敷地について

- ・用途
- ・敷地面積
- ・敷地分割の禁止
- ・建ぺい率
- ・容積率
- ・高さ
- ・階数
- ・外壁、柱の後退距離
- ・形態意匠(色彩など)
- ・設備
- ・構造
- ・垣、さく
- ・緑化率

○工作物のルール

○その他

- ・屋外広告物の大きさ、色
- ・緑地のルール
- ・農地の保全
- ・その他(商店の営業時間、清掃活動などのソフト的なルール)



2. 地区計画



制度の概要

都市計画法に基づき、土地所有者等の多数の同意のもと、都市計画として市が定めます。ルールが条例化されると、ルールに合わない建築計画は建築確認が受けられません。

※運営は市がおこないます。

ルールとして定められること

○建築物・敷地について

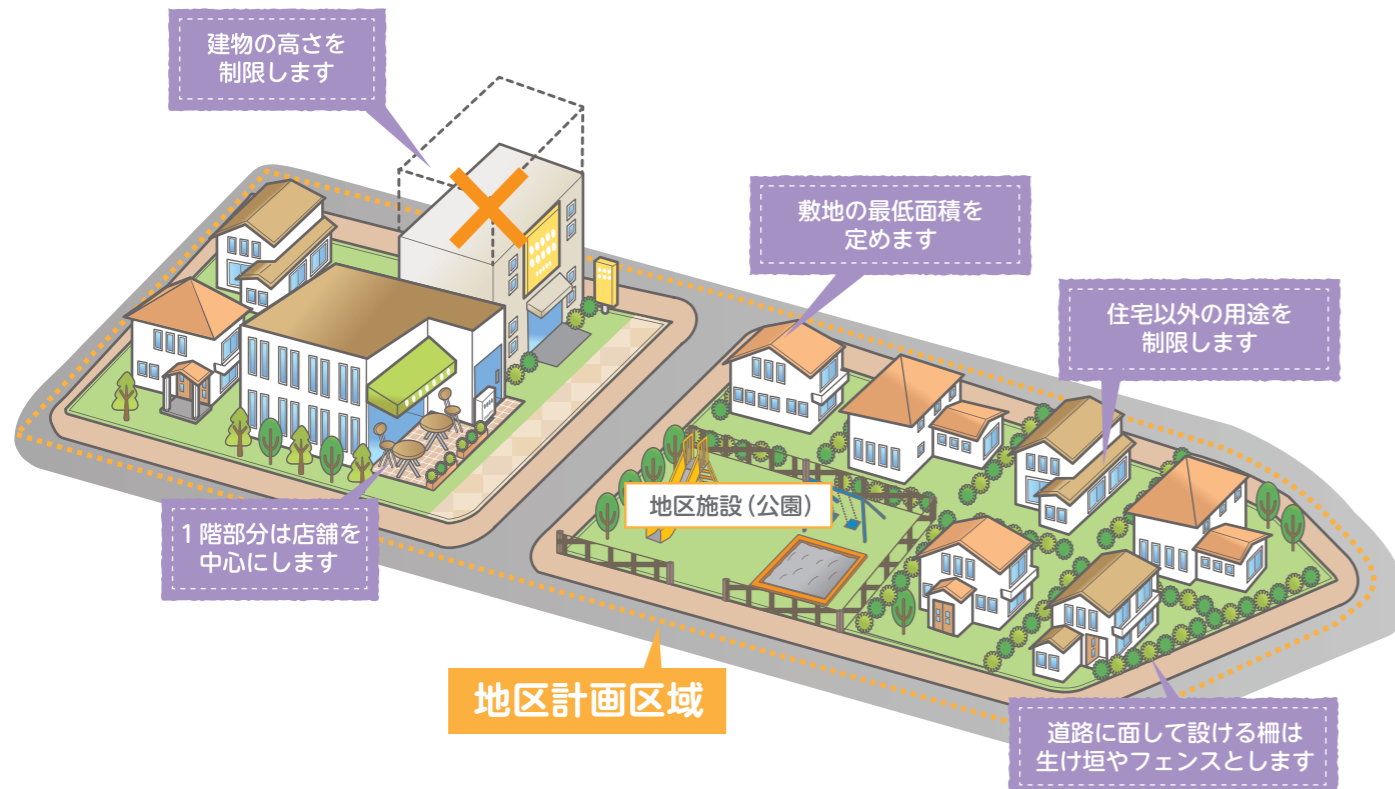
- ・用途
- ・敷地面積
- ・建ぺい率
- ・容積率
- ・高さ
- ・外壁、柱の後退距離
- ・形態意匠(色彩など)
- ・垣、さく
- ・緑化率

○工作物のルール

○緑地のルール

○地区施設について

- ・道路
- ・公園
- ・緑地
- ・広場



3. 景観形成重点地区(景観計画)



制度の概要

景観条例に基づき、地域住民等を対象とした説明会の開催、景観審議会等の意見を聴き、市が定めます。

※運営は市がおこないます。

ルールとして定められること

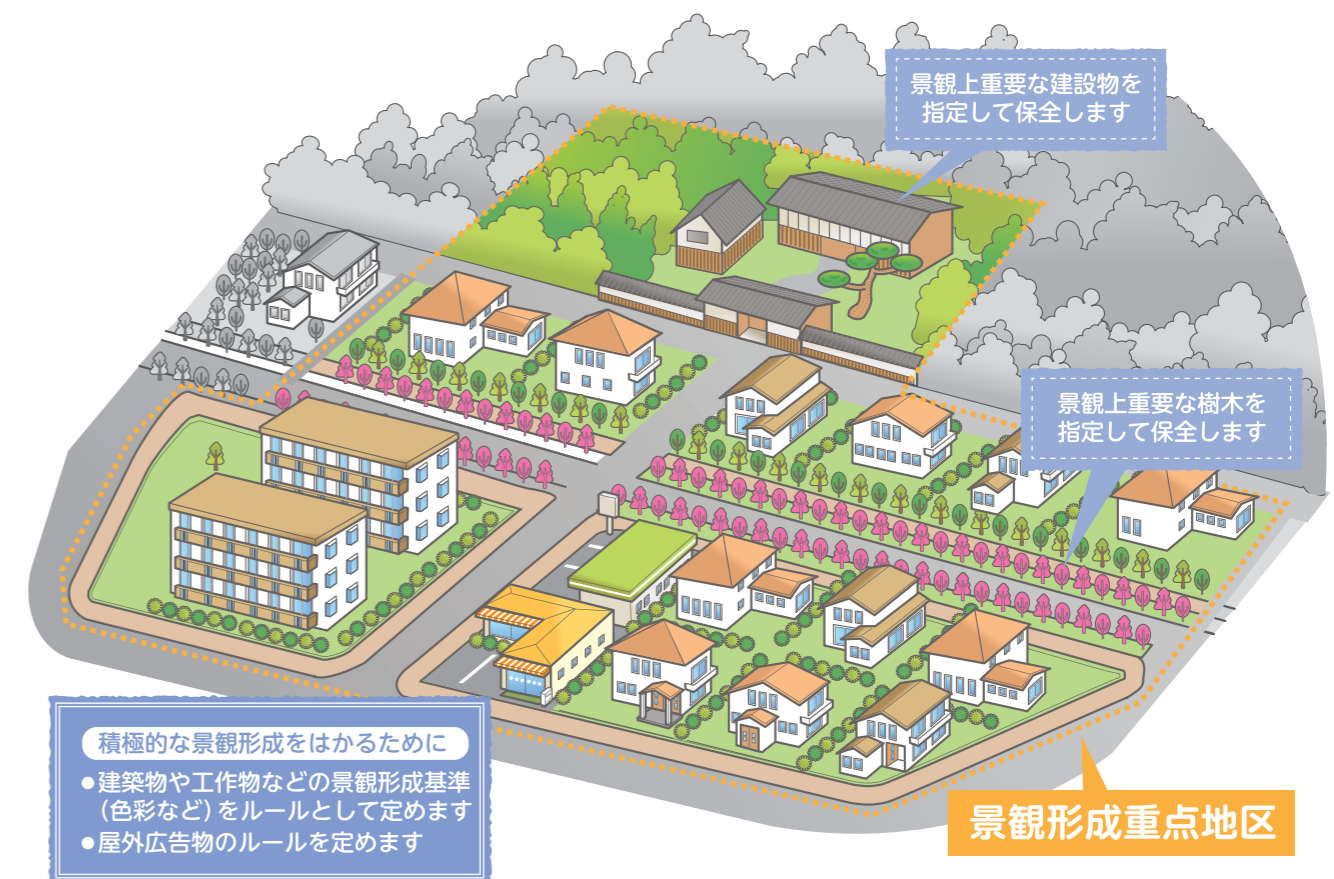
○建築物・敷地について

- ・敷地面積
- ・高さ
- ・外壁、柱の後退距離
- ・形態意匠(色彩など)
- ・緑化率

○工作物のルール

○その他

- ・屋外広告物
- ・緑地のルール



4. 建築協定、景観協定

制度の概要

建築基準法、景観法に基づく紳士協定で、土地所有者等の全員の合意により協定を締結し、市長の認可を受けます。

※運営は土地所有者等で作る運営委員会がおこないます。

ルールとして定められること

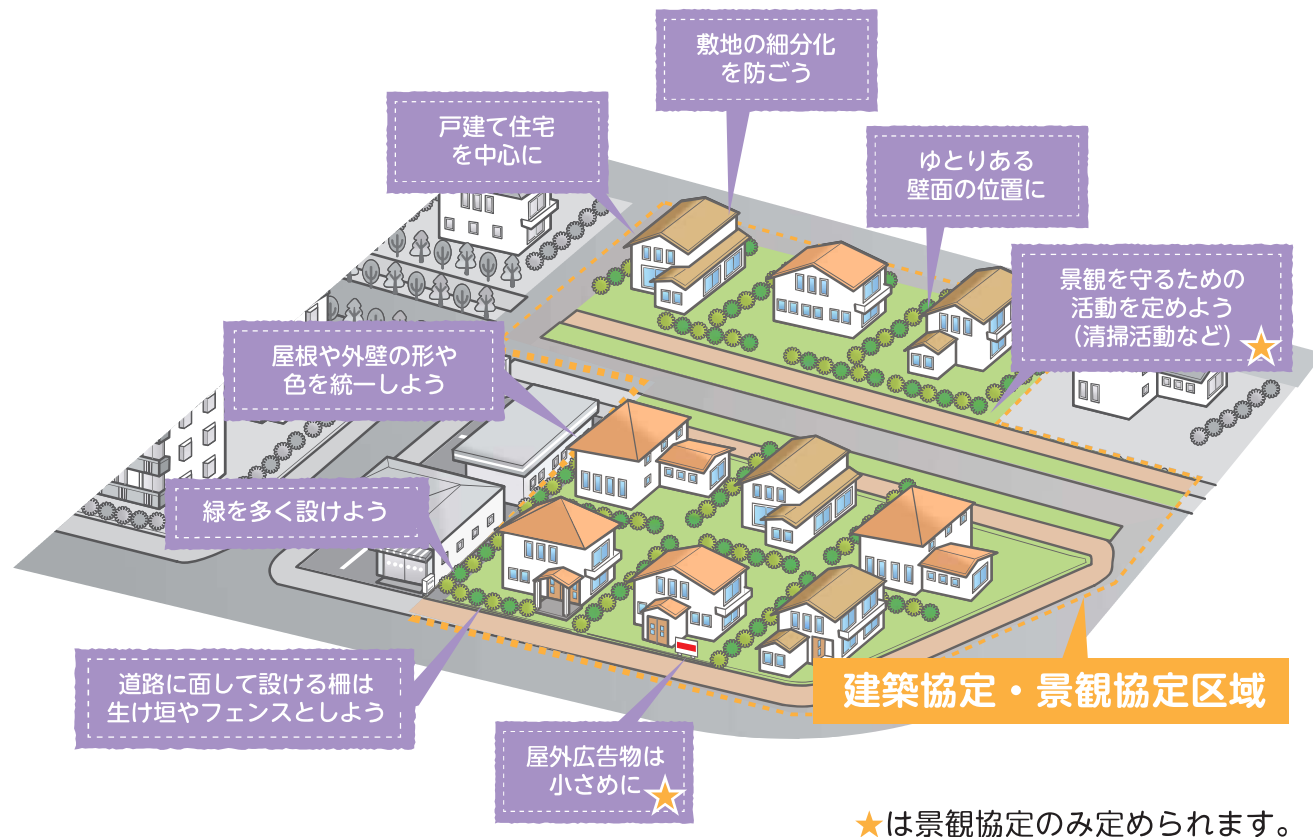
○建築物・敷地について

- ・用途
- ・敷地面積
- ・敷地分割の禁止
- ・建ぺい率
- ・容積率
- ・高さ
- ・階数
- ・外壁、柱の後退距離
- ・形態意匠(色彩など)
- ・設備
- ・構造
- ・垣、さく
- ・緑化率

○工作物のルール(景観協定のみに)

○その他(景観協定のみに)

- ・屋外広告物
- ・緑地のルール
- ・農地の保全
- ・その他(清掃活動などのソフト的なルール)



ルールを活用した事例

■南区の地区計画事例



- 道路に面しては生け垣又は透視可能なフェンスを設けるルールによって、緑豊かな街並みとともに防犯や耐震性も確保されました。
- 外壁や柱については道路からの後退距離を定めるルールによって、ゆったりとした街並みが確保されました。



■中央区の建築協定事例



- 建築物の屋根、外壁等の色彩は周囲の景観と調和したものとするルールによって、良好な街並が確保されました。

街づくりの手法の比較



手 法		地区街づくり協定	地区計画	景観形成重点地区	建築協定	景観協定
根 拠 法 令		街づくり活動推進条例	都市計画法	景観条例	建築基準法	景観法
策 定・締 結		街づくり団体と市	市		地権者等	
必 要 な 合 意		※1	土地所有者等の多数の同意		土地所有者等の全員の合意	
運 営 主 体		街づくり団体と市	市(地元協力が必要)		地域でつくる運営委員会	
効 力 の 期 間		な し			定める	
定められること	用 途	土地利用、建築物、自然環境、景観に関する事項その他街づくりを推進するために必要なルールを定めることができる	●	×	○	○
	敷 地 面 積		●	○	○	○
	敷地分割の禁止		×	×	○	○
	建ぺい率、容積率		●	×	○	○
	高 さ		●	○	○	○
	階 数		×	×	○	○
	外壁・柱の後退距離		●	○	○	○
	形態意匠 (形態又は色彩 その他の意匠)		● (形状、材料の規定は 条例化できる)	○	○	○
	設 備		×	×	○	○
	構 造		×	×	○	○
	垣・さく		○ (高さ、形状又は材料の 規定は条例化できる)	×	○	○
	緑 化 率		○	○	○	○
	工作物		○	○	×	○
その他	屋外広告物	×	○※3	×	○	
	土地利用のルール (土石・廃棄物の堆積)	×	○	×	○	
	緑地のルール	○	○	×	○	
	道路・公園等の 位置づけ	○	○	×	×	
	農地の保全	×	×	×	○	
その他 (防犯・清掃活動等)		×	×	×	○	
違反に対する措置		※2	市が行う(条例規定事項)		運営委員会が行う(協定書規定事項)	

※ ○は定めることができるルール、●は定めることができるルールの内、条例化で建築確認事項となるもの。

※1 ①住民・土地所有者・事業者等の過半以上、かつ、土地所有者等の過半以上(人数・面積)の同意

②土地所有者等の2/3以上(人数・面積)の同意

①又は②のいずれかを満たすとき。

※2 開発行為者と街づくり団体、市の三者協議を行ない、適合しない場合は、市が勧告することができる。

※3 屋外広告物の制限は「屋外広告物条例」で行う。

お問い合わせ

■地区街づくり協定・地区計画・建築協定に関すること

相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 都市計画課
住所：〒252-5277 相模原市中央区中央2-11-15 第一別館4階
TEL：042-769-8247 (直通) FAX：042-754-8490
Eメール：toshikeikaku@city.sagamihara.kanagawa.jp

■景観形成重点地区・景観協定に関すること

相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 建築政策課
住所：〒252-5277 相模原市中央区中央2-11-15 第一別館4階
TEL：042-769-9252 (直通) FAX：042-757-6859
Eメール：kensei@city.sagamihara.kanagawa.jp