

用途地域等見直しの方針

令和6年8月

相模原市

～はじめに～

用途地域は、市街地における土地利用規制の根幹となるものであり、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、局地的・相隣的な土地利用の調整の観点だけでなく、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、都市計画マスタープラン等に示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすることとされています。

本市では、令和2（2020）年3月に、「相模原市都市計画マスタープラン」及び「相模原市立地適正化計画」を策定し、目指すべき都市像として『社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまち』を掲げています。また、土地利用の基本方針においては、人口減少下においても利便性が高くにぎわいのある市街地を形成するとともに、市街地における産業と住環境との調和を図りながら拠点の形成を進め、財政基盤や都市力の強化などに取り組むこととしています。

このような目指すべき都市像の実現に向けて、用途地域についても時代の変化に即した適切な見直しを図り、様々な課題に対応していくことが求められています。

今回、用途地域等見直しを行うに当たっては、方針の立案段階から公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえた検討が必要なため、令和4（2022）年8月に、相模原市都市計画審議会（以下「審議会」という。）に専門的な調査・検討を行うための小委員会を設置し、集中的に議論を進めてきました。

今般とりまとめました用途地域等見直しの方針（以下「本方針」という。）は、令和6（2024）年1月の審議会の答申を踏まえ、用途地域等見直しを行う際の基本的な考え方や視点等を示したものであり、本方針を踏まえた取組を推進し、豊かな自然と都市部を併せ持つ本市の様々な地域資源やポテンシャルを最大限に活用することで、持続可能なまちとして一層の発展を目指していくものです。

目次

1	用途地域等見直しの背景と目的	1
(1)	土地利用に係る主な課題	2
(2)	用途地域の指定状況	4
(3)	見直しの経過	6
(4)	見直しの背景と目的	7
2	基本となる計画と本方針の位置付け	8
(1)	基本となる計画	9
(2)	本方針の位置付け	9
(3)	持続可能な開発目標（SDGs）への貢献	10
3	用途地域等見直しの方針	11
(1)	見直しに当たっての基本的な考え方	12
(2)	見直しの視点	13
	視点1 拠点形成を通じた活力とにぎわいのある市街地形成	
	視点2 住工混在地区における土地利用の誘導	
	視点3 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導	
	視点4 低層住宅地の魅力と暮らしやすさの向上	
	視点5 田園住居地域指定のあり方の整理	
(3)	その他事務的な見直し	23
4	用途地域等見直しを行う時期等	24
(1)	見直しを行う時期	25
(2)	留意事項	26
	用語解説	27

1 用途地域等見直しの背景と目的

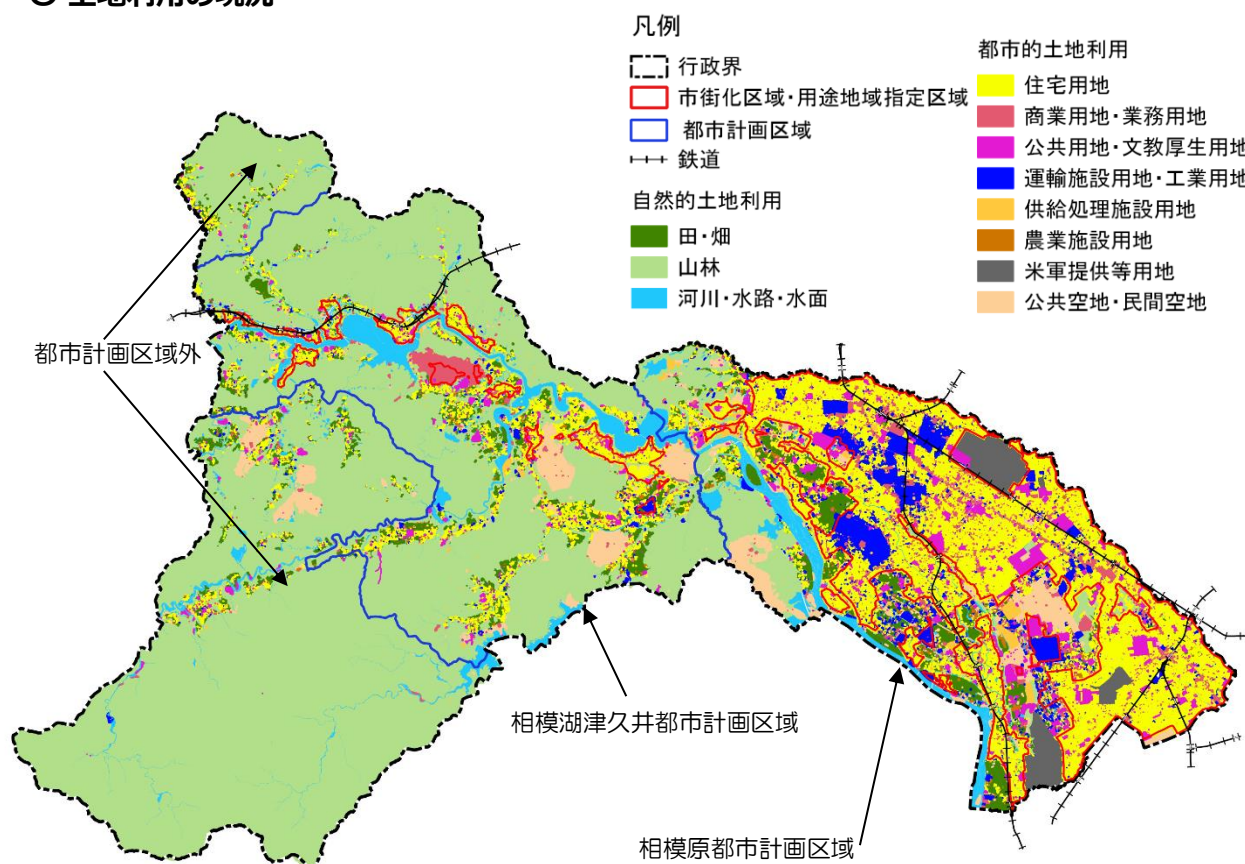
(1) 土地利用に係る主な課題

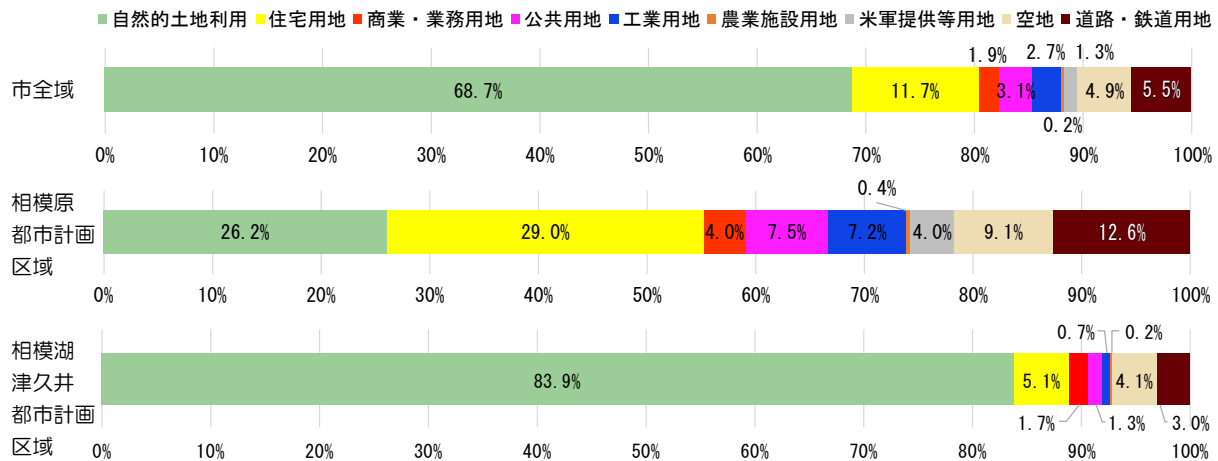
本市の土地利用は、自然的土地利用が市全域の約7割となっており、その大半を丹沢大山国定公園などがある中山間地域（相模湖津久井都市計画区域及び都市計画区域外に相当する範囲）が占めています。一方で、都市的土地利用は市全域の約3割で、地形的に平坦な台地が多い都市部（相模原都市計画区域）に見られ、都市部と中山間地域で土地利用特性が大きく異なっています。

土地利用に係る主な課題として、近年は人口減少や超高齢化が進む中で、中心市街地や日常生活の拠点における店舗などの撤退や、空き家や空き地の増加に伴う都市のスポンジ化の進行により、居住や都市機能を維持・誘導すべきエリアにおいても、生活利便性の低下や治安・景観の悪化等による地域の価値・魅力の低下等が見込まれ、こうした課題に対応できるまちづくりが求められています。

また、圏央道、リニア中央新幹線などの広域交通ネットワークをいかしたまちづくりや、自然環境に配慮した産業や住宅の適切な誘導を図るため、地域が持つ様々な個性や特色をいかした計画的な土地利用の推進が必要となっています。

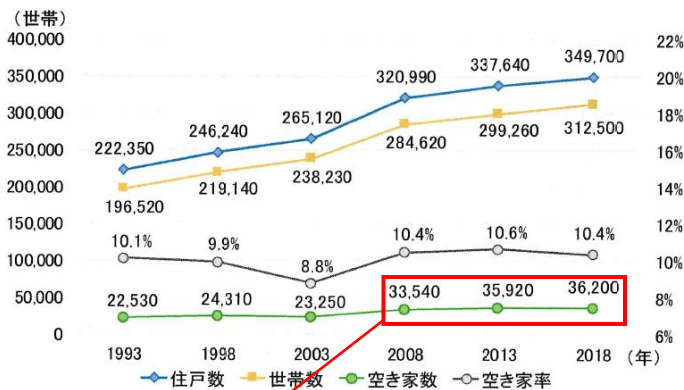
○ 土地利用の現況





出典：平成 27 年度都市計画基礎調査より作成

○ 住宅戸数、空き家数の推移（※平成15（2003）年までの値は旧相模原市のもの）



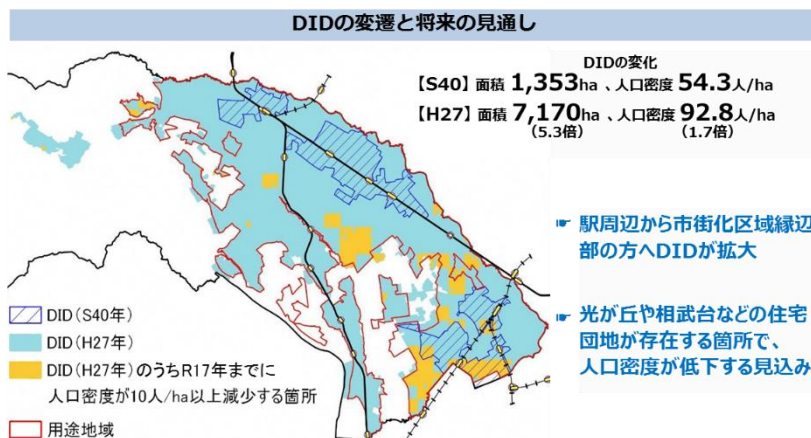
空き家数は年々増加

出典：住宅・土地統計調査

○ DIDの変遷と将来の見通し

現況 市街化区域縁辺部への市街化が拡大してきたが、DIDの人口密度は低下する見込み

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。

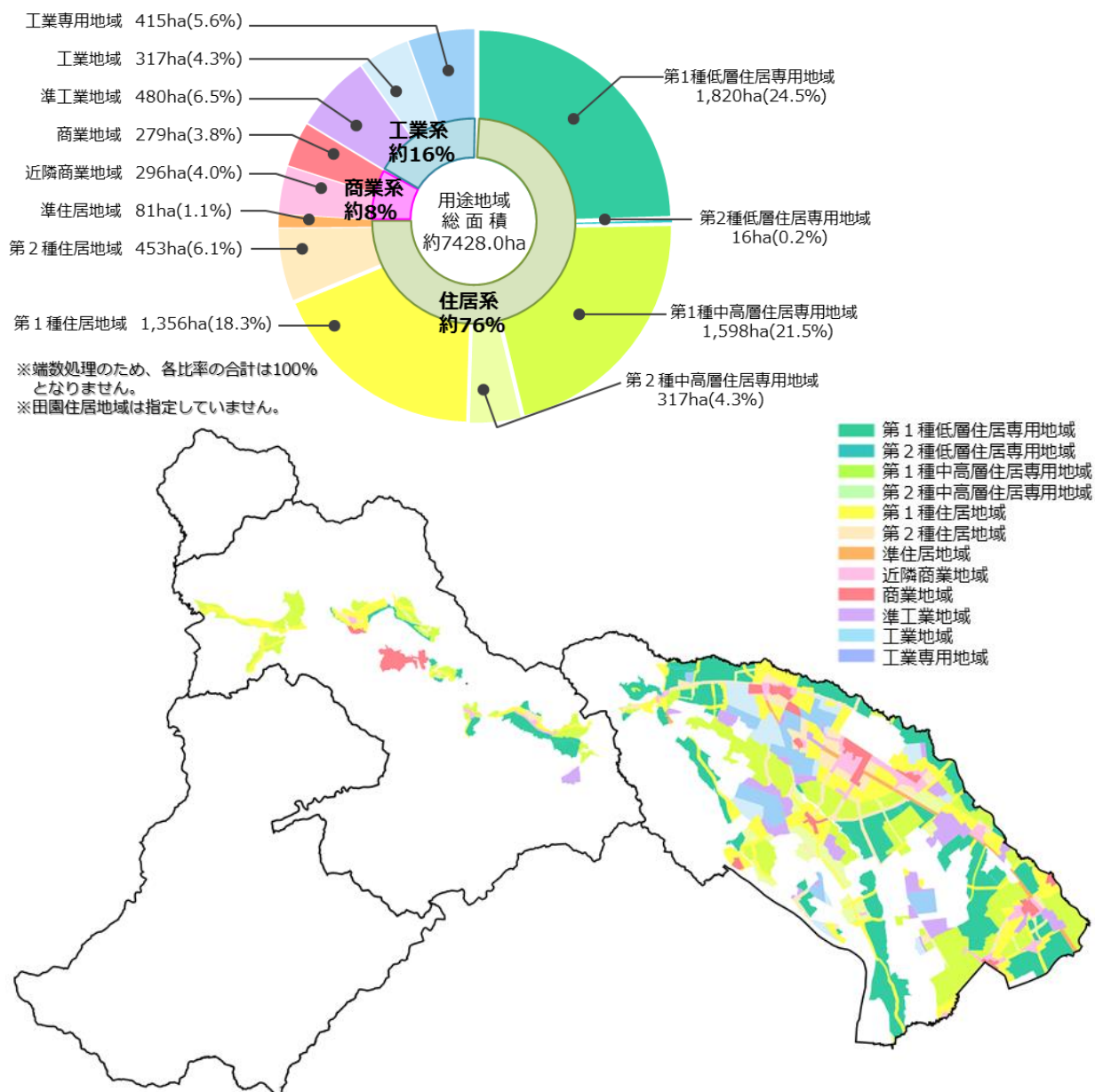


(2) 用途地域の指定状況

用途地域とは、土地利用規制の根幹となる制度であり、住居、商業、工業など市街地の土地利用の大枠として13種類が定められています。住宅は住居系地域に、工場は工業系地域にと、建築物を合理的に配置することによって用途の純化を図るとともに、土地のより有効な利用促進を図るために定めています。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて建てられる建物の種類が決められ、地域の目指すべき土地利用の方向性を考えた「色塗り」が行われます。

本市では、13種類ある用途地域のうち、田園住居地域を除く12種類を指定しており、構成割合は住居系が約76%、商業系が約8%、工業系が約16%となっています。

○ 用途地域の指定状況（令和5年4月1日現在）



○用途地域のイメージ（※田園住居地域を除く12地域）

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所などが建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



主に工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅や10,000㎡までの店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



専ら工業の業務の利便増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

(3) 見直しの経過

本市では、合併前の旧相模原市域においては、昭和32（1957）年に初めて用途地域を指定し、その後、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の施行により、用途地域が4種類から8種類に細分化されたことに伴い、昭和48（1973）年に全市見直しを行いました。昭和62（1987）年には、人口増加等の時代背景や総合計画等の上位計画の改定を踏まえ、用途地域指定の基本方針及び決定基準を策定し、全市見直しを行いました。

直近では、法及び建築基準法（昭和25年法律第201号）の改正により、用途地域が12種類に細分化されたことに伴い、平成8（1996）年に見直しを行っています。また、合併前の旧4町についても、直近の全体見直しは平成8（1996）年となっています。

その後、全市見直しは実施していませんが、1市4町の合併に伴い、用途地域をはじめ防火地域・準防火地域、容積率など（以下「用途地域等」という。）を指定する際の考え方を1つに集約するため、平成28（2016）年に、「用途地域指定に係る基本方針」及び「用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準」（以下「指定方針等」という。）への改定を行っています。

○ 全市見直し等の経過（旧相模原市域）

年	見直しの契機と主な内容
昭和48（1973）	法等の改正（用途地域が4種類から8種類に細分化）に伴う見直し
昭和62（1987）	人口増加等の時代背景や総合計画等の上位計画の改正を踏まえた全体見直し
平成8（1996）	法等の改正（用途地域が8種類から12種類に細分化）に伴う見直し

※上記以外も、都市計画事業等の進捗や区域区分の見直し等により部分的に用途地域を変更
 ※合併前の旧津久井4町（旧城山町、旧津久井町、旧相模湖町、旧藤野町）も、直近の全体見直しは平成8（1996）年

○ 指定方針等の見直し経過

年	主な内容
昭和62（1987） ※旧相模原市域	用途地域指定の基本方針及び決定基準の策定
平成8（1996） ※旧相模原市域	12用途地域への見直しに伴い、「用途地域指定に係る基本方針」及び「用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準」として改定
平成28（2016）	合併前の1市4町の基本方針を1つに統合したことによる改定

(4) 見直しの背景と目的

これまで本市では、区域区分制度及び地域地区制度を基本とし、地区計画や建築協定などの法定の都市計画等諸制度を活用しながら、地域の特性や課題に対応した都市づくりを進めてきましたが、用途地域等の全市見直しについては、法の改正に対応するため、平成8（1996）年に実施してから、25年以上が経過している状況です。

近年は、少子高齢化の進行による人口減少社会の到来、主要産業の転換、リニア中央新幹線の駅設置など、本市を取り巻く社会情勢が大きく変化・具体化する中で、令和2（2020）年3月に、相模原市都市計画マスタープラン及び相模原市立地適正化計画を策定しており、まちづくりもこれまでの人口増加を背景とした考え方からの転換期を迎えています。

また、令和2（2020）年初頭以降の新型コロナウイルス感染症の拡大により、ライフスタイル等の多様化が加速度的に進んでおり、用途地域に求められるものも変化してきています。

一方、法改正では、平成29（2017）年の法及び建築基準法の改正により、13番目の新たな用途地域として田園住居地域が追加されました。

こうした近年の様々な社会情勢の変化や法改正等に対応し、本市が目指す都市像の実現につなげていくため、用途地域等見直しに向け、方針を策定するものです。

2 基本となる計画と本方針の位置付け

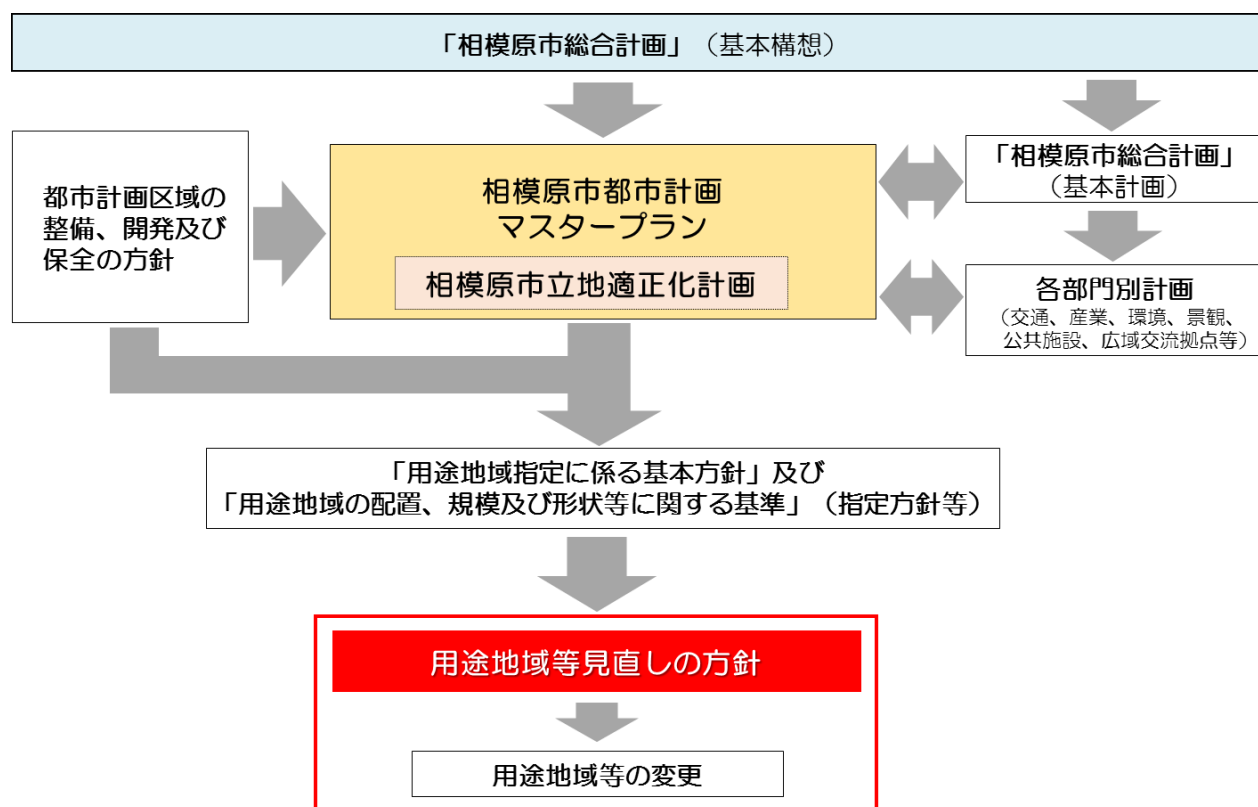
(1) 基本となる計画

用途地域等見直しは、相模原市総合計画基本構想で掲げる都市づくりの「基本理念」や「将来像」、また、相模原市都市計画マスタープランで掲げる都市づくりの「基本目標」や「将来都市構造」を反映しつつ、関連計画との整合を図り実施します。

(2) 本方針の位置付け

本方針は、相模原市都市計画マスタープランの「都市づくりの方針」や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。）を踏まえた指定方針等に則して、用途地域等見直しを行う際の基本的な考え方を示すものです。

○ 本方針の位置付け



(3) 持続可能な開発目標（SDGs）への貢献

平成27（2015）年に国連サミットにて、持続可能な開発目標（SDGs）が採択されるなど、経済成長、社会的包摂及び環境保護の3つの核となる要素の調和の下で、持続可能な開発を達成する社会を構築する必要性が高まっています。

相模原市都市計画マスタープランにおいては、人口減少、超高齢化が進行する中でも、快適に暮らせる持続可能なまちを目指すことによりSDGsへの貢献を図ることとしており、用途地域等見直しは、次のSDGsに貢献する取組となります。

○ 用途地域等見直しと関連性が強いSDGs



3 用途地域等見直しの方針

(1) 見直しに当たっての基本的な考え方

用途地域等見直しは、指定方針等に則して行うことを基本とし、中長期的な視点でおおむね10年を目安に定期的に行いつつ、個別の市街地開発事業等の進捗等に伴い見直しが必要な際は、柔軟に対応するものとします。

今回の見直しは、社会情勢の変化、相模原市都市計画マスタープラン及び相模原市立地適正化計画の策定、用途地域への田園住居地域の追加を踏まえ、既に用途地域が指定されている地区を対象に、次に示す5つの視点に基づき行います。

《 見直しの視点 》

- | | |
|------------|-------------------------|
| 視点1 | 拠点形成を通じた活力とにぎわいのある市街地形成 |
| 視点2 | 住工混在地区における土地利用の誘導 |
| 視点3 | 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導 |
| 視点4 | 低層住宅地の魅力と暮らしやすさの向上 |
| 視点5 | 田園住居地域指定のあり方の整理 |

(2) 見直しの視点

(1) の基本的な考え方を踏まえ、次に示す各視点の見直しの方向性に基づき、用途地域等見直しを行います。また、見直し候補地の抽出は、5年に一度実施する都市計画基礎調査の結果に基づき行います。

視点1 拠点形成を通じた活力とにぎわいのある市街地形成

■ 視点設定の背景と課題

相模原市都市計画マスタープラン及び相模原市立地適正化計画で示す都市像である『社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまち』の実現に向け、橋本、相模原及び相模大野の中心市街地においては、更なる拠点形成が求められています。これを受け、橋本駅・相模原駅周辺地区では、リニア中央新幹線の開業等を見据え、広域交流拠点の形成に向け事業が進行しているところですが、土地利用の側面からは、中心市街地における核となる事業の進捗を踏まえ、周辺地区においても拠点形成の支援につながる土地利用の誘導方策などの検討が必要となっています。

■ 見直しの考え方

中心市街地では、今後、にぎわいや拠点性を高めていく上で、市街地の広がりが見込まれる用途地域に課題のある地区については、新たなまちづくりの可能性や地権者の意向を踏まえ、用途地域の見直しを検討します。また、既存の中心市街地の更新を促し、拠点形成の支援につなげていくため、併せて容積率の見直しを検討します。

■ 見直し候補地の抽出条件

相模原市都市計画マスタープランの将来都市構造における「中心市街地（橋本・相模原・相模大野）」の中から、下記条件に該当する地区を抽出します。

【抽出条件】

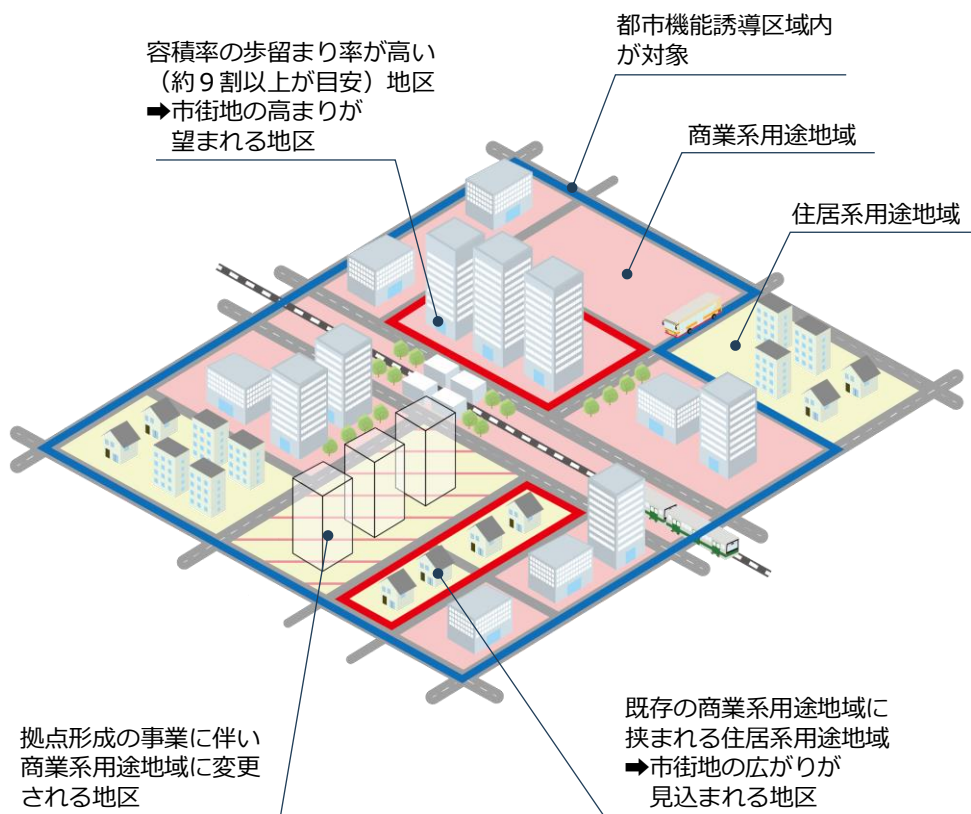
都市機能誘導区域内で以下のいずれかに該当するもの

- ・ 商業地域に変更されたことで、既存の商業系用途地域との間に挟まれる住居系用途地域など市街地の広がりが見込まれる地区
- ・ 既存の商業系用途地域で容積率の歩留まり率が高い地区（歩留まり率が約9割以上となる地区が目安）など市街地の高まりが望まれる地区

■見直しの方向性

- 市街地の広がりが見込まれる地区については、住民や事業者など地域が主体となり、まちの将来像を共有し、実現に向けた課題を整理の上、地区計画を定めるとともに用途地域の見直しを行います。
- 市街地の高まりが望まれる地区については、住民や事業者など地域が主体となり、まちの高度利用に関する将来像を共有し、実現に向けた課題を整理の上、地区計画を定めるとともに容積率の見直しを行います。

《見直し地区イメージ》



視点2 住工混在地区における土地利用の誘導

■ 視点設定の背景と課題

内陸工業都市として発展してきた本市では、国道16号や国道129号の沿道などに広く工業系の用途地域を指定しています。近年は、社会情勢の変化を背景に、その一部において大規模工場の撤退等が進行し、大規模流通施設やマンション、商業施設などへの土地利用転換が進んでいます。

このような社会的な要因から、準工業地域・工業地域等において、工場と住宅や商業施設などの混在が進んできており、時代の^{すうせい}趨勢により、更なる課題の進行が想定されるため、適切な土地利用の誘導が必要となっています。

■ 見直しの考え方

既存の工業地については、安定した操業環境の確保のため、今後も良好な工業地として保全を図っていきますが、既存工場と住宅や商業施設などの用途混在が進行している地区については、相模原市都市計画マスタープランの土地利用方針において「適切な土地利用を誘導する地区」に位置付けられていることから、操業環境や住環境を踏まえ、適切な土地利用の誘導や実態に即した見直しを検討します。

土地利用が混在する地区のうち、特定の土地利用が進行する地区については、まちの成り立ちや、操業環境や住環境への影響、規制強化による既存不適格建築物の状況等を十分勘案し、見直しを検討します。

土地利用が平均的に混在する地区については、現段階では用途地域の見直しが困難なため、今後の土地利用動向を注視し、必要に応じて見直しを検討します。

■ 見直し候補地の抽出条件

相模原市都市計画マスタープランの土地利用方針における「適切な土地利用を誘導する地区」の中から、下記条件に該当する地区を抽出します。

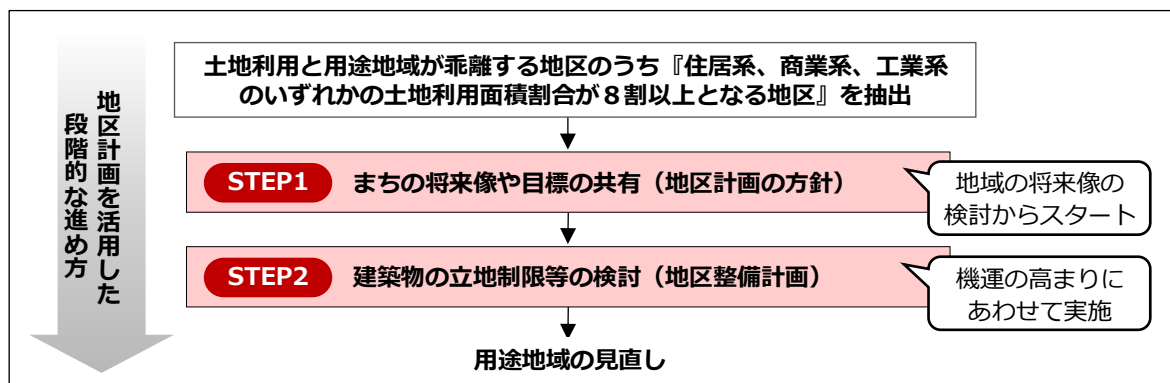
【抽出条件】

進行する土地利用と現在の用途地域が^{かいり}乖離する地区のうち、特定の土地利用が進行する地区（住居系、商業系、工業系のいずれかの用途の土地利用面積割合が約8割以上となる地区が目安）

■見直しの方向性

- 住工混在地区における用途地域の見直しにおいては、工場の操業環境や住環境の確保などが求められ、土地利用の混在状況により用途地域の速やかな見直しが難しいことから、地区計画を活用し、住民や事業者など地域が主体となり、まちの将来像や目標を共有化します。
- 用途地域の見直し機運の高まりに併せて、住民や事業者など地域において、既存不適格建築物の状況などの課題を共有し、建築物の立地制限等について合意を図り、地区計画の目標や方針を踏まえた地区整備計画を定めるとともに、用途地域の見直しを行います。

《見直しの進め方イメージ》



視点3 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導

■ 視点設定の背景と課題

相模原市都市計画マスタープラン及び相模原市立地適正化計画で示す都市像である『社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまち』の実現に向け、拠点間を結ぶ幹線道路等の整備効果を最大限に発揮するための土地利用が求められています。

本市では、これまで幹線道路である都市計画道路の整備完了後に、沿道にふさわしい用途地域を指定し土地利用を誘導してきましたが、用途地域が従前のままとなっている地区については、将来のまちづくりのあり方や道路整備の進捗状況等を踏まえ、沿道にふさわしい用途地域の検討が必要となっています。

■ 見直しの考え方

沿道にふさわしい土地利用を早期に実現するため、相模原市都市計画マスタープランの土地利用方針において「沿道の土地利用を誘導する地区」に位置付けのある都市計画道路の沿道については、将来のまちづくりのあり方を踏まえ、用途地域の見直しを行います。

また、見直しの時期は、早期に土地活用を誘導する観点から、道路整備の進捗状況等を踏まえた適切なタイミングを検討します。

■ 見直し候補地の抽出条件

相模原市都市計画マスタープランの土地利用方針における「沿道の土地利用を誘導する地区」のうち、沿道に用途地域が未指定の都市計画道路の中から、下記条件に該当する地区を抽出します。

【抽出条件】

大規模店舗等が立地不可能である住居系用途地域内（準住居地域及び第二種住居地域を除く住居系用途地域内）の道路の沿道地区

■ 見直しの方向性

- 都市計画道路の位置付けや役割を踏まえ、沿道にふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域の見直しを行います。
- 対象となる道路については、道路整備が完了するまでに期間を要することや用地買収における地権者間の公平性確保の観点から、供用開始の見通しが立った段階又は整備完了後に用途地域の見直しを行います。

〈用途地域見直し時の留意事項〉

- ・用途地域の見直しを行う際は、指定方針等に基づき、道路境界線からおおむね30m又は50mの範囲内で、下表に基づき指定します。

表_見直しケースと沿道に指定する用途地域

指定する用途地域 見直しケース	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居地域
ケース1	×	×	×	○	○
ケース2	×	○	○	×	×
ケース3	○	×	×	×	×

《見直しケースの概要》

ケース1	<ul style="list-style-type: none"> ●想定される沿道土地利用 ・大規模な店舗や事務所、自動車関連施設等の沿道サービス施設等まで誘導 <p>《対象となる道路（路線）のイメージ》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相模原市都市計画マスタープランにおいて、土地利用方針の「沿道の土地利用を誘導する地区」に該当し、かつ、将来都市構造の「中心市街地」やその周辺につながる4車線以上の道路又は交通体系方針図の「主要幹線道路や幹線道路」に位置付けられた4車線以上の道路など
ケース2	<ul style="list-style-type: none"> ●想定される沿道土地利用 ・大規模な店舗や事務所等の立地は抑制しつつ、周辺地域の生活を支えるスーパーなど中規模な店舗や事務所等まで誘導 <p>《対象となる道路（路線）のイメージ》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相模原市都市計画マスタープランにおいて、土地利用方針の「沿道の土地利用を誘導する地区」に該当し、かつ、将来都市構造の「地域拠点や生活拠点」につながる道路又は交通体系方針図の「幹線道路や地区幹線道路」に位置付けられた道路など
ケース3	<ul style="list-style-type: none"> ●想定される沿道土地利用 ・住宅を主として、沿道及び背後の住宅地の生活を支えるコンビニエンスストアやドラッグストアなど小規模な店舗まで誘導 <p>《対象となる道路（路線）のイメージ》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ケース1及び2以外の道路

《見直し地区イメージ》

（沿道土地利用）

- ・大規模な店舗や事務所、自動車関連施設等の沿道サービス施設等



（対象となる道路）

- ・中心市街地やその周辺につながる、又は主要幹線道路や幹線道路に位置付けられた4車線以上の道路など
(相模原市都市計画マスタープラン)

（沿道土地利用）

- ・周辺地域の生活を支えるスーパーなど中規模な店舗や事務所等

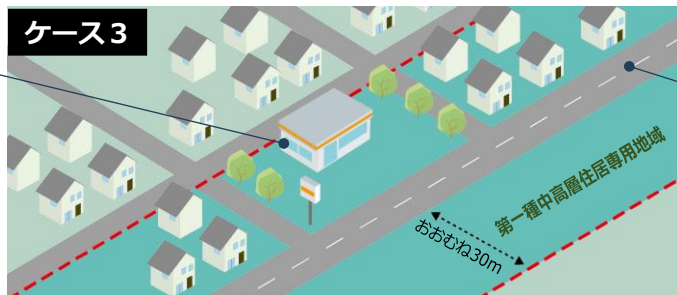


（対象となる道路）

- ・地域拠点や生活拠点につながる、又は幹線道路や地区幹線道路に位置付けられた道路など
(相模原市都市計画マスタープラン)

（沿道土地利用）

- ・沿道及び背後の住宅地の生活を支えるコンビニエンスストアやドラッグストアなど小規模な店舗



（対象となる道路）

- ・ケース1及び2以外の道路

視点4 低層住宅地の魅力と暮らしやすさの向上

■ 視点設定の背景と課題

低層住宅地は、用途制限によって良好な住環境の保全が図られてきた一方で、住宅以外の用途が厳しく規制されることから、一定の利便性の維持やまちなかのにぎわい確保の支障となっている側面もあります。

第一種低層住居専用地域は、小規模な日用品販売店舗の立地も制限されるため、広範囲に指定されている地区は生活利便性が低い状況にあり、今後更なる高齢化の進行が予測される中では、当該地区においても一定の利便性やまちなかのにぎわいを確保し、集約連携型のまちの実現につなげていくことが必要となっています。

■ 見直しの考え方

第一種低層住居専用地域が広範囲に指定されている地区において、生活利便施設が立地できるよう見直しを行います。

第一種低層住居専用地域のうち、一定以上の幅員がある道路の沿道においては、周辺の低層住宅地の環境を阻害しない範囲で、小規模な日用品販売店舗等が立地できるよう見直しを行います。

《住宅地での用途制限の比較》

	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
店舗等併用住宅	○	○	○	○
日用品販売店舗	×	150㎡以下	500㎡以下	1,500㎡以下
事務所	×	×	×	1,500㎡以下

■ 見直し候補地の抽出条件

第一種低層住居専用地域内にある都市計画道路以外の道路のうち、沿道に用途地域が未指定の道路の中から、下記条件に該当する地区を抽出します。

【抽出条件】

以下のいずれかに該当する道路の沿道地区

- ・沿道利用に適した一定幅員以上の道路（幅員9m以上の道路が目安）
- ・一定幅員に満たない道路のうち、既存商店街など小規模店舗等が路線的に立地する道路（商店街エリア内の主要な道路が目安）

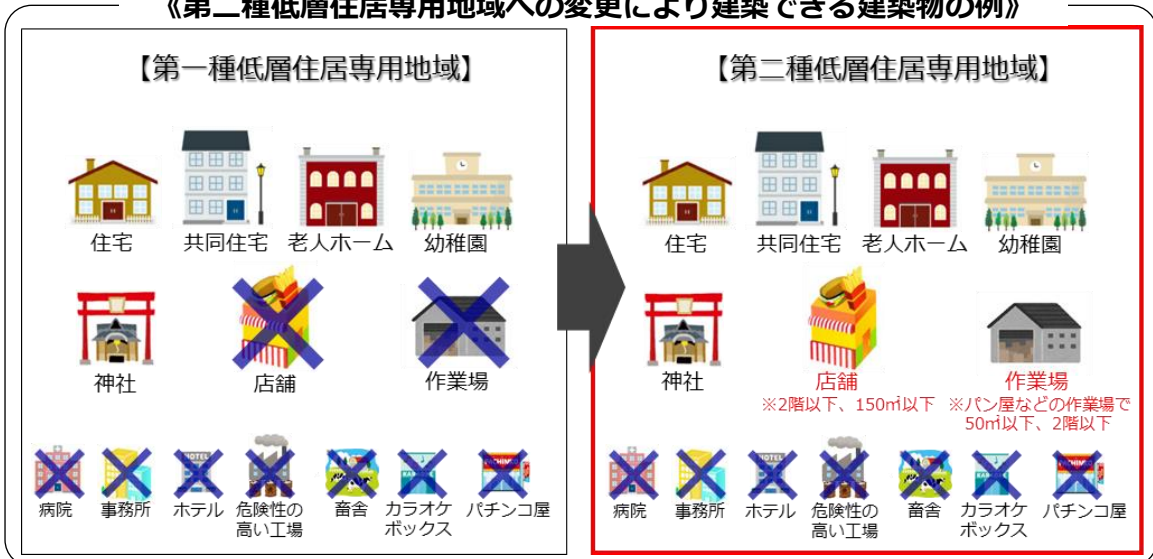
■見直しの方向性

- 第一種低層住居専用地域内において、小規模な日用品販売店舗等が立地できるよう幅員9m以上の道路の沿道について、第二種低層住居専用地域へ用途地域の見直しを行います。
- 第一種低層住居専用地域内において、既存商店街など小規模店舗等が路線的に立地している幅員7m以上の道路の沿道について、第二種低層住居専用地域へ用途地域の見直しを行います。

〈用途地域見直し時の留意事項〉

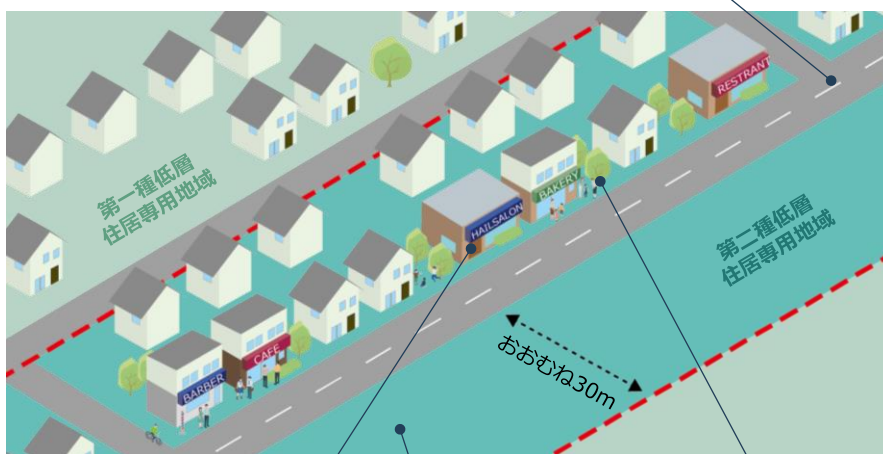
- ・第二種低層住居専用地域へ用途地域の見直しを行う際は、指定方針等に基づき、道路境界線からおおむね30mの範囲内で指定します。

《第二種低層住居専用地域への変更により建築できる建築物の例》



《見直し地区イメージ》

都市計画道路以外の道路のうち、沿 (※既存商店街など小規模店舗が路線的に
道利用に適した幅員9m以上の道路 立地する道路の場合は幅員7m以上)



延床面積150㎡以下・2階建以下の日用品販売店舗等を誘導

第二種低層住居専用地域に見直し

周辺住環境に配慮

視点5 田園住居地域指定のあり方の整理

■ 視点設定の背景と課題

都市部での農地の保全・活用を目的に、平成29（2017）年に法等が改正され、生産緑地地区の面積要件の引き下げ、特定生産緑地制度や田園住居地域の創設等が行われました。本市では、この法改正に伴い、生産緑地地区の面積要件の引き下げや特定生産緑地の指定を行い、市街化区域内の都市農地の保全や活用を図っているところですが、更に田園住居地域指定の考え方や条件などの整理が必要となっています。

■ 見直しの考え方

田園住居地域は、指定による開発規制や税制優遇措置などの制度内容について、地権者の賛同が得られにくいものとなっており、全国的にも指定事例がほとんどない状況です。また、住宅地と農地の共存には大規模な農地が必要であり、本市においては、田園住居地域を指定する適地が見当たらない状況にあります。

このような現状から、今回の見直しにおいては、田園住居地域指定の必要性は低いものとなっています。

■ 見直しの方向性

引き続き法改正や国の動向等を注視し、制度の見直しが図られるなど、今後、本市において指定の必要性が高まった場合に再度検討を行います。

《田園住居地域の制度概要》

住宅と農地が調和した良好な居住環境と営農環境を形成する地域の実現のため、住宅系用途地域の類型の一つとして「田園住居地域」が創設（建築基準法、都市計画法の改正）され、税制措置も適用されます。

建築規制			
建築物の用途/床面積	一低層	二低層	田園住居地域
住宅、共同住宅、兼用住宅	○	○	○
店舗 150㎡以下	×	○	○
店舗 150㎡超～500㎡以下	×	×	△ 2階以下の直売所、 農家レストランに限る
店舗 500㎡超	×	×	×
幼稚園、小・中学校、図書館	○	○	○
診療所、保育園、老人ホーム	○	○	○
倉庫 付属倉庫	○	○	○
倉庫 単独倉庫	×	×	△ 農産物や生産資材を 貯蔵するものに限る

税制措置			
	生産緑地	田園住居地域内の農地	その他(左記以外)の農地
固定資産税	市街化調整区域内の農地並み	宅地並み評価額の1/2 (300㎡超の部分)	宅地並み
相続税の納税猶予	適用可	適用可	なし

開発規制

- 田園住居地域内の農地の区域内での土地の造成、建築物の建築等（開発行為等）について、市町村長の許可制を導入
- 敷地面積が300㎡以上の開発行為等は、原則不許可

市街地環境を大きく改変するおそれがある開発行為等は抑制されます

住宅専用の用途地域に、農業関連施設が建てられない状況は緩和されます

税制優遇はあるものの、生産緑地と比較するとメリットが小さい

(3) その他事務的な見直し

■ 幹線道路の沿道で路線的に定めた用途地域の見直し

整備済の幹線道路で沿道にふさわしい用途地域が指定された地区においては、その後の都市計画変更や拡幅整備等による状況変化に応じて、随時、必要な見直しを行ってきましたが、一部、見直しを行っていない地区があります。

これらの地区については、市全体で整合が図られた土地利用を誘導するため、都市計画変更やまちづくりの経緯、沿道土地利用への影響、既存不適格建築物の状況等を十分検討の上、必要に応じて見直しを行います。

■ 指定方針等と不整合がみられる箇所の見直し

合併前の旧津久井4町の基準により用途地域等が指定された地区の中には、一部、防火地域・準防火地域が未指定の地区や用途地域の隣接条件を満たさない地区があるなど、合併後の現行の指定方針等と不整合が生じている地区があります。

これらの地区については、都市計画変更やまちづくりの経緯、既存不適格建築物の状況等を十分検討の上、必要に応じて見直しを行います。

4 用途地域等見直しを行う時期等

(1) 見直しを行う時期

用途地域等見直しは、中長期的な視点で定期的に行うことを基本とします。

一方で、法改正や社会状況の変化、個別の市街地開発事業等の進捗に伴い、見直しの必要性が高まった際には、柔軟な対応が可能となるよう個別の機会にも適宜見直しを行います。

■ 定期的な見直し

相模原市都市計画マスタープランや相模原市立地適正化計画の策定、国勢調査や都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、おおむね10年ごとを目安に見直しを行います。

この際、各種統計調査等をもとに市全域を俯瞰^{ふかん}して土地利用の現状や課題を検証するとともに、上位計画で示す将来像や土地利用の方針、また、指定方針等を踏まえ検討します。

■ 個別の見直し

定期的な見直しのほか、相模原市都市計画マスタープランや整開保などに位置付けがあることを前提に、次のような状況に応じて必要な時期に見直しを行います。

【 個別の見直しの例 】

- ・ 土地区画整理事業や市街地再開発事業などの法定事業に連動して、見直しが必要となる場合
- ・ 本市が土地利用計画等を定めて実施する事業に連動して、見直しが必要となる場合
- ・ 法改正等に伴い見直しが必要となる場合

(2) 留意事項

用途地域等見直しに当たっては、次の事項に留意します。

■上位計画との整合

用途地域等の見直しは、「2 基本となる計画と本方針の位置付け」で示したとおり、相模原市都市計画マスタープランなどの上位計画や指定方針等に則して行います。このほか、地区の将来像を示す各種まちづくり計画等も踏まえ、見直しを行います。

■これまでの指定経緯への配慮

用途地域を含む都市計画は、将来にわたり安定的に運用すべき性格を有する枠組みであるため、都市計画変更やまちづくりの経緯、既存不適格建築物の状況、既存の住環境とのバランス等に十分配慮した上で、見直しの必要性を判断します。

■その他

既に地区計画や建築協定等が定められている地区は、それぞれの地域特性を踏まえて作られたルールであることに留意し、見直しの必要性を判断します。

また、今回の見直しは、用途地域等の土地利用規制に着目し、5つの見直しの視点に基づき行うものですが、用途地域だけでは十分な対応ができないことから、関連する諸施策と連携を図りながら取組を進めていきます。

用語解説（五十音順）

- か行 -

既存不適格建築物

既存の適法な建築物が法令の改正等により違反建築物とならないよう、新たな規定の施行時又は都市計画変更等による新たな規定の適用時に、現に存する又は工事中の建築物については、新たに施行又は適用された規定のうち適合していないものの適用を除外することとし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させる建築物のことで

建築協定

建築基準法第69条に基づき、土地所有者等の全員の合意により締結される建築に関わるルールのことです。

建ぺい率

建築物の敷地面積に対する建築面積の割合です。

広域交通ネットワーク

市・県を超えた広域間をつなぐ公共交通や道路等の交通網のことです。

広域交流拠点

都市計画マスタープランで位置付けている、高次都市機能や商業・業務機能の集積を図り、アクセス性の高い立地特性を生かし、首都圏南西部における中心的な地区として周辺都市からの求心性を高める拠点のことです。

高度利用

ルールとして定められた高さや容積率等を十分に利用して建物を建築し、その土地が持つ価値や優位性等を十分に活用することです。

国勢調査

国内に住んでいる全ての人と世帯を対象とする統計調査のこと。調査から得られる様々な統計は、行政・民間企業・研究機関などで広く利用され、国民生活に役立てられています。

- さ行 -

相模原市総合計画

市町村が定める市政運営全般に関わる計画で、本市においては、将来のまちづくりに向けた基本理念や施策の方向性等を「基本構想」「基本計画」「実施計画」の階層で構成しています。

相模原市都市計画審議会、小委員会

都市計画審議会は、法及び条例に基づき都市計画に関する計画案を調査・審議するため設置された市の附属機関であり、小委員会は、都市計画審議会で調査・審議する特定事項を専門的見地から調査及び検討を行うため設置することができる機関のことであります。

集約連携型のまち

市内外の多くの人々が集いにぎわう中心市街地、利便性の高い日常生活を送るための商業・サービスなどの機能が集積する地域拠点、更には身近な生活拠点など、拠点ごとの機能に応じた位置付けを行い、拠点間を容易に移動可能とするような公共交通等で結ぶ都市構造を実現することで、市民がそれぞれのライフスタイルに応じた多様な住まい方を継続できるまちのことであります。

市街地開発事業

既に市街地となっている区域や今後市街化しようとする区域において、道路、公園、下水道などの公共施設や宅地、建築物などを一体的に整備することによって、良好な市街地を形成する事業のことであります。具体的には、土地区画整理事業、市街地再開発事業等があります。

市街化区域

法第7条第2項に基づく区域区分により、既に市街地が形成されている区域や、今後優先的・計画的に市街化を図るべき区域として指定された区域のことであります。

将来都市構造

将来像の実現に向けて、本市が目指すべき都市像を概念的に示したものです。

持続可能な開発目標（SDGs）

持続可能な開発目標（SDGs）は、平成27（2015）年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成28（2016）年から令和12（2030）年までの国際目標。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴールから構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。

生産緑地地区

法に基づき、市街化区域内において緑地や防災上の空地などの役割を持っている農地を保全し、良好な都市環境の形成を目的として指定する地区のことであります。

線引き（区域区分）

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、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制度のことであります。本市では、相模原都市計画区域は区域区分を定め、相模湖津久井都市計画区域は区域区分を定めていません。

- た 行 -

地域地区

望ましい土地利用を実現するために法第8条で規定されているものであり、用途地域・特別用途地区をはじめ21種類があります。

地区計画

法第12条の4に基づく地区特性に応じた良好な都市環境の形成を図るための地区レベルの都市計画であり、住民意向を反映し、地区独自のまちづくりルールを定めることができます。

地区整備計画

地区計画に定める事項の1つで、地区計画の方針や目標に従って、道路・公園などの「地区施設」や建築物の用途や高さ、壁面の位置などのきめ細やかなルールである「建築物等に関する事項」など、まちづくりの内容を具体的に定めるものです。

中心市街地

都市計画マスタープランにおける将来都市構造で設定されているもので、主要な鉄道駅周辺などで商業・業務機能が集積している箇所のことです（橋本駅周辺、相模原駅周辺及び相模大野駅周辺の3箇所が該当）。

DID（人口集中地区）

国勢調査において設定される統計上の地区のことです。人口が5,000人以上で、かつ、人口密度の高いエリア（原則として人口密度が1km²当たり4,000人以上）が隣接するエリアのことです。ただし、空港、港湾、工業地帯、公園など都市的傾向の強い基本単位区は人口密度が低くても人口集中地区に含まれます。

特定生産緑地

生産緑地について、所有者等の意向を基に、市町村長が告示から30年経過するまでに指定できるもので、指定された場合、買取りの申出が10年延期され、従来の生産緑地で措置されてきた税制が継続されます。

都市機能

行政、医療、福祉、子育て支援、教育文化、商業などの都市の生活を支える機能のことです。

都市機能誘導区域

立地適正化計画で定めるもので、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のことです。

都市計画基礎調査

法第6条第1項の規定に基づき、都市の現況及び将来の見通しを定期的に把握するために行う調査です。都道府県は、都市計画区域内における人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量等、国土交通省令で定める事項について、おおむね5年ごとに調査を行うこととされています。

都市計画区域

法第5条第1項に基づき、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域として、都道府県が指定するものです。本市には、相模原都市計画区域と相模湖津久井都市計画区域の2つの区域があります。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

法第6条の2に基づき、都市計画区域全体を広域的見地から区域区分の決定の有無、それを定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針を定めるものです。

都市計画道路

将来の都市全体の道路網として一体的に都市計画決定された道路のことです。

都市計画マスタープラン

法第18条の2に基づき、市民にとって安全で快適な都市環境を作り出すための土地利用や道路、公園づくりなど、さまざまな都市計画に関する「基本的」「総合的」「長期的」な計画のことです。

都市のスポンジ化

都市の内部で空き地や空き家があちこちに数多く発生し、多数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下することです。

- は 行 -

防火地域・準防火地域

耐火性の高い建物を誘導し、市街地の防災性を高めるために定める都市計画の地域地区の一種です。防火地域又は準防火地域内では一定規模以上の建物は耐火構造にしなければなりません。

- や 行 -

容積率

建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合のことです。

容積率の歩留まり率

ルールとして定められた容積率（指定容積率）に対して、実際に使われている容積率の割合のことです。

用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されている地域等においては、建物用途の制限や、建物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。

用途地域等見直し

本方針では、土地利用規制の根幹となる用途地域のほか、防火地域・準防火地域、容積率などの見直しも想定しているため、総称して「用途地域等見直し」としています。

用途の純化

地域特性に応じて、住宅、業務、商業及び工業の各施設の混在を抑制し、適切な都市環境の実現を図ることです。

- ら 行 -

立地適正化計画

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）に基づき、全国的に少子高齢化及びそれに伴う人口減少が本格化する中、住民が健康で快適に暮らし、かつ持続可能な都市経営を行うために設けられた制度で、居住機能と都市機能（医療、福祉、商業、公共交通等）を誘導するものです。

リニア中央新幹線

全国新幹線鉄道整備法（昭和45年法律第71号）の基本計画路線に位置付けられている中央新幹線を、時速500kmで走行する超電導リニアモーターカーにより、東京都を起点に、甲府市付近、名古屋市付近、奈良市付近を主な経過地として、終点大阪市までを結ぶ新幹線のことです。

用途地域等見直しの方針

発行／令和6年8月

発行者／相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 都市計画課

(お問合せ先)

相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 都市計画課

〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目 11番 15号

T E L : 042-769-8247

F A X : 042-754-8490

E-mail : toshikeikaku@city.sagamihara.kanagawa.jp