

# 第8回線引き見直しにおける 基本方針について（概要版）



## はじめに

本市は、都市化が進んだ首都圏南西部の内陸工業都市や、東京や横浜のベッドタウンとしての一面と、豊かな自然環境を有する中山間地域の一面を併せ持つ複合的な都市です。

また、リニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）の設置や、相模総合補給廠の一部返還地におけるまちづくりなど、市域のみならず周辺エリアにも大きな影響を与える大規模プロジェクトが進捗しつつある一方で、中山間地域では、既に人口減少が顕著となっている地区があることなど、個々の地域の状況や課題も様々です。

近年では、人口減少・超高齢社会の進行、それに伴う環境の変化など本市を取り巻く状況が大きく変わってきており、都市の拡大を前提としたまちづくりから集約連携型まちづくりへの転換期を迎えています。加えて、東日本大震災、令和元年東日本台風、令和6年能登半島地震等の頻発・激甚化する災害に備えたまちづくりを進める必要があります。

第8回線引き見直しにおいて、変化する社会情勢に対応し、地域特性等を捉えた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。

令和6年 相模原市

## 線引き見直しとは

現在、本市では、相模原都市計画区域、相模湖津久井都市計画区域の2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」ことができるとしています。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10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、まちづくりの根幹をなすものです。

## 整開保等とは

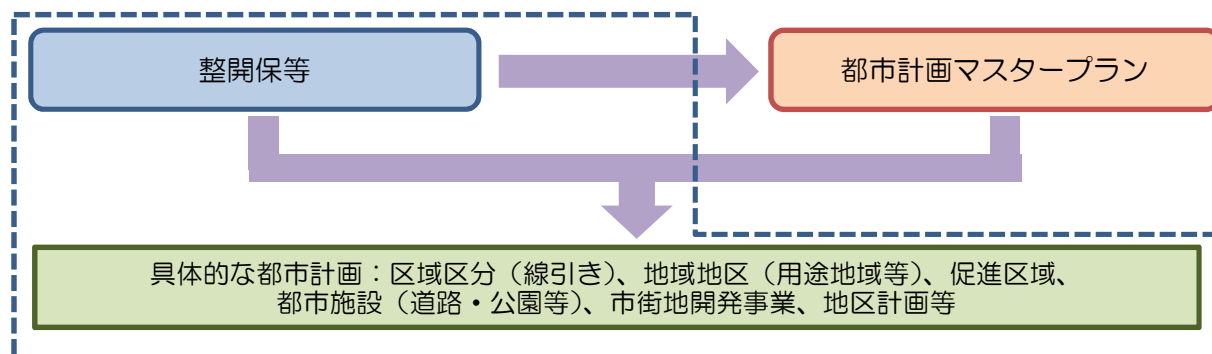
「整開保等」とは、都市計画区域ごとに定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「整開保」という。）、「都市再開発の方針」及び「住宅市街地の開発整備の方針」の総称です。

「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

なお、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、「整開保等」に則して定めております。

### <整開保等の位置付け>



## I 第8回線引き見直しに当たって(本編 P1~)

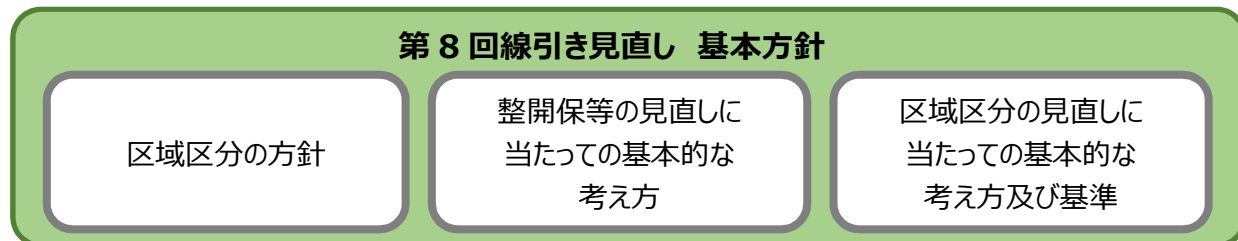
### ○第8回線引き見直しにおいて考慮する事項

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、進めます。

- |                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| (1) 人口減少・超高齢社会への対応 | (5) 自然環境の活用・共生、グリーンインフラへの取組 |
| (2) 頻発・激甚化する災害への対応 | (6) 新技術・デジタルデータを用いたまちづくり    |
| (3) 地域特性をいかしたまちづくり | (7) 持続可能な都市経営               |
| (4) 脱炭素への取組        |                             |

### ○基本方針の構成

第8回線引き見直しにおける基本方針は、次により構成しています。



## II 区域区分の方針(本編 P9~)

### ○基本的な考え方

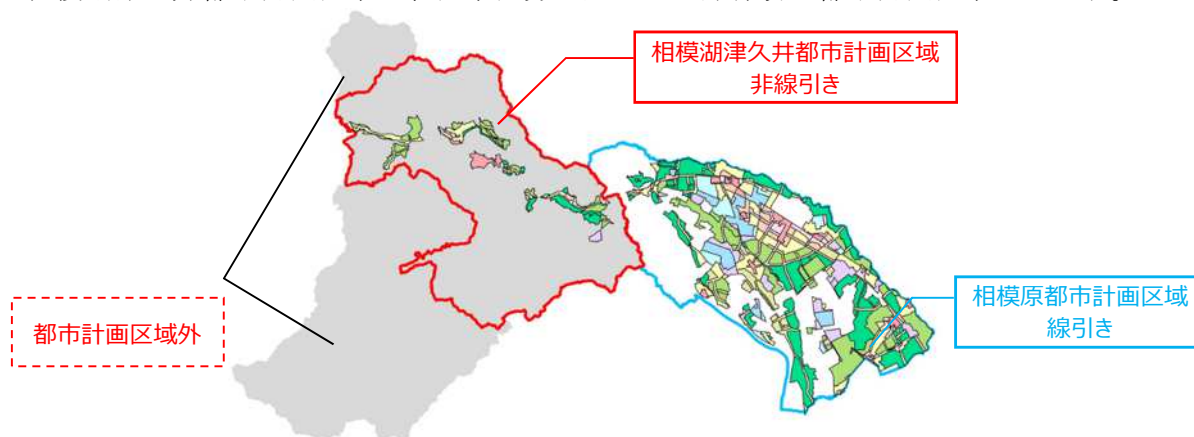
相模原都市計画区域については、首都圏整備法(昭和31年法律第85号)第2条第4項に規定する近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第7条第1項第1号により区域区分を定める必要があります。

一方、相模湖津久井都市計画区域については、都市計画法施行令(昭和45年政令第158号)第3条において、法第7条第1項第2号における区域区分を定めるべき都市計画区域から除かれることから、線引き見直しごとに区域区分の決定の有無を判断する必要があるため、区域区分の必要性について、人口や開発の動向、産業の状況、都市基盤や自然環境等の現況特性等の観点から検証を行いました。結果、区域区分の必要性は低いと位置付け、引き続き非線引き都市計画区域とします。

### ○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。

○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。



### Ⅲ 整開保等の見直しに当たっての基本的な考え方(本編 P13～)

#### ○趣旨

「整開保」は、法第6条の2の規定に基づき、都市の人口・産業の動向を踏まえその将来像を示す都市計画の基本的な方針です。

また、「整開保」と合わせて、都市再開発法（昭和44年法律第38号）の規定による「都市再開発の方針」及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）の規定による「住宅市街地の開発整備の方針」を法第7条の2の規定に基づき適切に定める必要があります。

「整開保等」の見直しに当たり、これら都市計画における方針を定めるに当たっての基本的な考え方を示すものです。

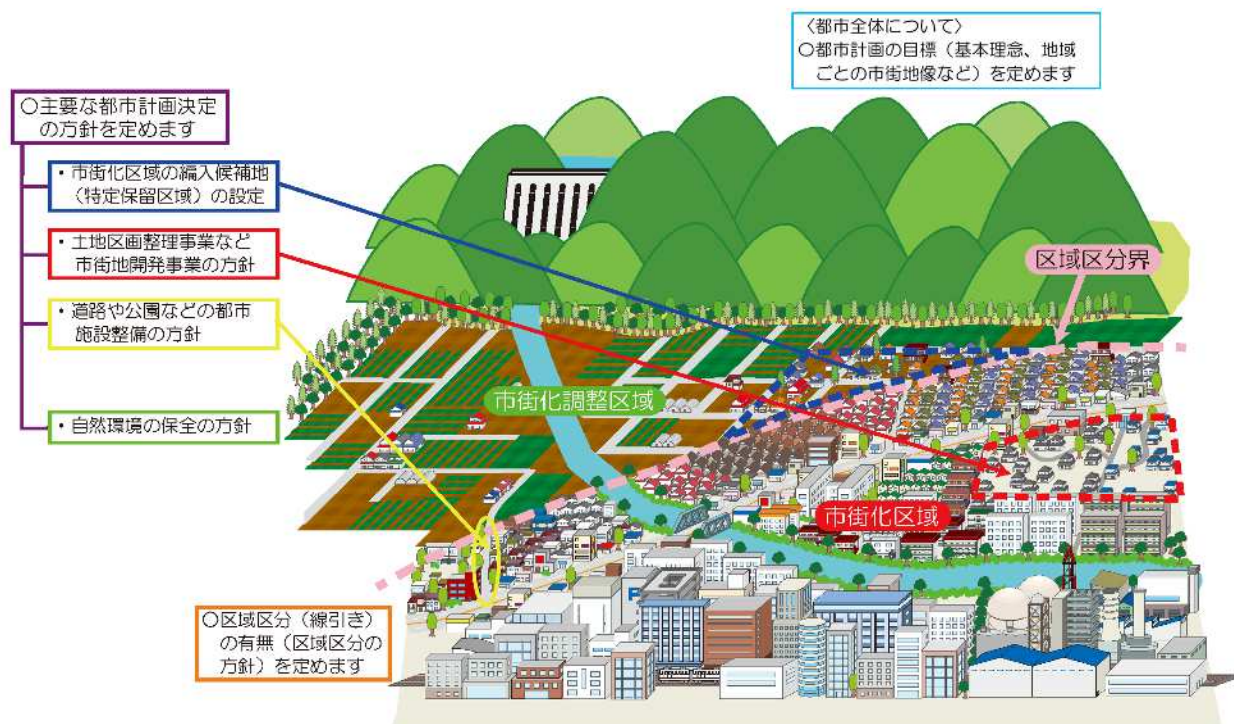
#### ○見直しの目標年次

令和17（2035）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。

#### ○見直しの視点

本市は、都市部である相模原都市計画区域と、中山間地域である相模湖津久井都市計画区域という現況特性が対照的な2つの都市計画区域が存在していますが、これらの都市計画区域の特性をいかしつつ、市全体が持続的に発展していくことが必要です。

第7回の線引き見直しにおける「整開保」の策定に当たっては、相模原都市計画区域と相模湖津久井都市計画区域の2つの都市計画区域においては、各々の区域の特性をいかしつつ、相互に連携を図っていく必要があることから、2つの都市計画区域の「整開保」を一つに集約することとしました。今回の見直しに当たっても、第7回の見直しの考え方をおおむね踏襲しつつ、人口減少・超高齢社会の到来や、頻発・激甚化する自然災害など、変化する社会情勢に対応した見直しを行うものです。



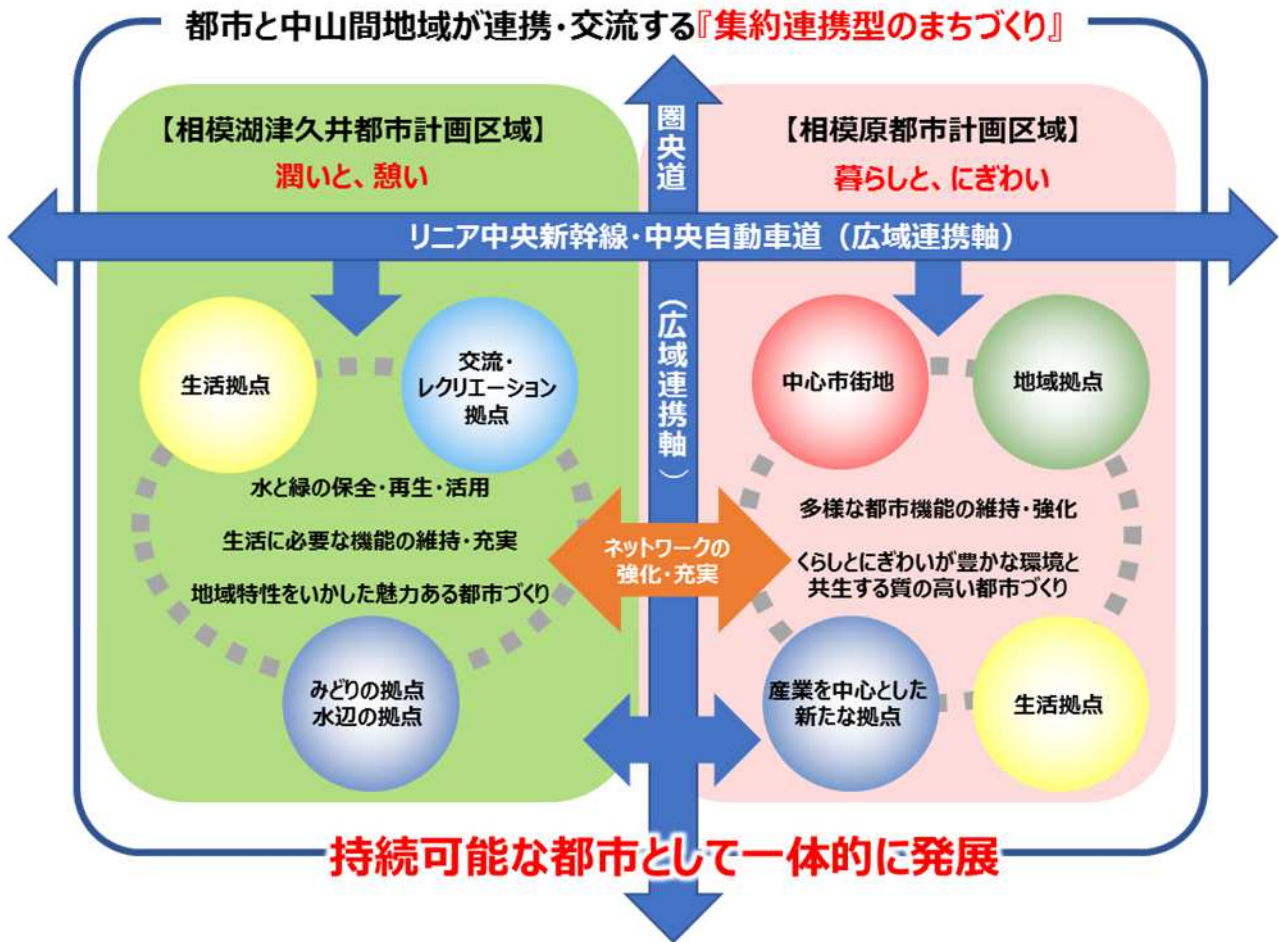
〈整開保に定める事項のイメージ〉

## ○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に基づき見直しを行います。

### <都市計画の考え方>

視点	考え方
<p>集約連携型まちづくりの実現に向けた都市づくり</p>	<p>(ア) 本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、持続可能なまちづくりの実現に当たっては、長期的な視点に立って都市機能を集約すべき拠点等を明示した「相模原市立地適正化計画」を一層推進する。</p> <p>(イ) 中心市街地、地域拠点については、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化に対応し、にぎわい、利便性を維持するため、鉄道駅周辺の立地の利点をいかし、更なる都市機能を誘導するまちづくりを推進する。</p> <p>(ウ) 中山間地域における「生活拠点」については、利便性が維持される居住地形成のために、鉄道駅、バスターミナル周辺の立地をいかした都市機能の集積、地域コミュニティの活力の維持・形成など、地域の様々な個性や魅力をいかす市民が主体のまちづくりを推進する。</p> <p>(エ) 緑住集落地区などの「集落エリア」については、自然環境の保全や地域コミュニティのつながりを重視したまちづくりを推進する。</p> <p>(オ) 生活圏域を支える公共交通網の形成を強化するため、公共交通沿線の人口の維持や、拠点間・生活圏域内における交通ネットワークの形成を一層推進するとともに、ファースト・ラストワンマイルの課題解決の取組を推進する。</p> <p>(カ) 今後、空き家・空き地の増加に伴う都市のスポンジ化対策として、空き家等の活用を推進する取組に加え、中長期的な時間軸を持ちながら、段階的に発生する空き地等の低未利用地を緑地・農地等のグリーンインフラとして活用する取組を推進する。</p> <p>(キ) 2050年脱炭素社会の実現に向け、都市機能の集約による公共交通利用の促進やエネルギーの効率利用など、CO2削減に向けた取組を推進する。</p>
<p>災害からいのちと暮らしを守る都市づくり</p>	<p>(ア) 災害に強い都市基盤づくりに向けて、防災対策の拠点となる公共施設の安全性を確保し、地震等による建築物の倒壊や火災延焼等による被害を最小限にとどめる対策を進めるとともに、進展するデジタル技術を用いた災害リスクの評価・分析を進める。</p> <p>(イ) 雨水貯留浸透等の機能を有するグリーンインフラは、災害リスクの軽減、被害拡大の緩和に寄与することから、緑地や農地等を更に積極的に保全し活用していく。</p> <p>(ウ) 施設整備（ハード面）や避難対策（ソフト面）などの取組に加えて、土地利用の面からも、防災・減災に対する具体的な取組を進めるため、都市的土地利用を行う見通しが無い災害レッドゾーンを含む市街化区域のエリアについては、市街化調整区域へ編入することを検討する。</p>
<p>市全体で発展する持続可能な都市づくり</p>	<p>(ア) 首都圏南西部地域全体のポテンシャル向上に資する「広域交流拠点」の形成に当たっては、商業・業務施設、教育・医療機能など多様な都市機能の集積を推進するとともに、多様な交通手段をいかした買い物・文化・娯楽等により人びとが交流する魅力ある先進的なまちづくりを進める。</p> <p>(イ) 産業用地の創出、企業誘致の推進のため、相模原愛川インターチェンジ周辺のまちづくりでは、土地区画整理事業等の着実な推進をするとともに、特区等を活用した規制緩和や立地支援等の取組を進める。大規模集客施設、大規模物流施設については、立地に伴う道路交通環境への負荷の増大等、周辺環境への影響を見極め、適正な誘導を行う。</p> <p>(ウ) 市全体の人口が今後数年のうちに市全体の人口が減少に転じると見込まれる中において、集約連携型まちづくりの実現に寄与する区域を優先し、災害ハザードエリアを考慮しながら、新市街地の創出を図る。</p> <p>(エ) 人口減少・超高齢社会において、様々な産業分野の成長や新産業の創出の促進により新たな雇用を生み出すなど、経済発展をもたらすと期待できるAIやIoTなどの先端技術を活用したスマートシティの考え方に基づくまちづくりを推進する。</p> <p>(オ) 都市部と中山間地域が連携・交流し、それぞれが持つ多様な魅力を更に高めるため、道路ネットワークの強化や公共交通ネットワークの一層の充実を図る。</p> <p>(カ) 緑や水資源などの自然環境を守り、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、人々の身体面・精神面での健康増進やコミュニティの結束・強化等を図るウェルビーイング（Well-being）の向上する持続可能な社会を作るため、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興など多面的な機能を有する緑地等を適切に整備・保全する。</p> <p>(キ) 生産年齢人口の減少、社会保障費の増加、公共施設の老朽化への対応などにより、本市の財政は引き続き厳しいことが見込まれる状況にあることから、集約連携型まちづくりの推進とともに、公共施設の適正配置の推進や効率的な維持管理等を一層推進する。</p>



## ○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に関する考え方は以下のとおりです。

< 土地利用に関する考え方（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>集約連携型まちづくりの実現に向けた土地利用</li> <li>市街地にまとまって存在する緑地等の保全と活用</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、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脱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や災害レッドゾーン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かな土地利用の整序</li> </ul>
相模湖津久井都市計画区域	用途地域が定められている区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>集約連携型まちづくりの実現に向けた土地利用</li> <li>自然的環境等の保全と活用</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>
	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>相模原市総合計画、相模原市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（平成8年神奈川県条例第10号）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>

## IV 区域区分の見直しに当たっての基本的な考え方(本編 P20～)

### ○基本的な考え方

区域区分は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、市街地における良好な環境の確保、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を定めていく上で根幹をなすものです。

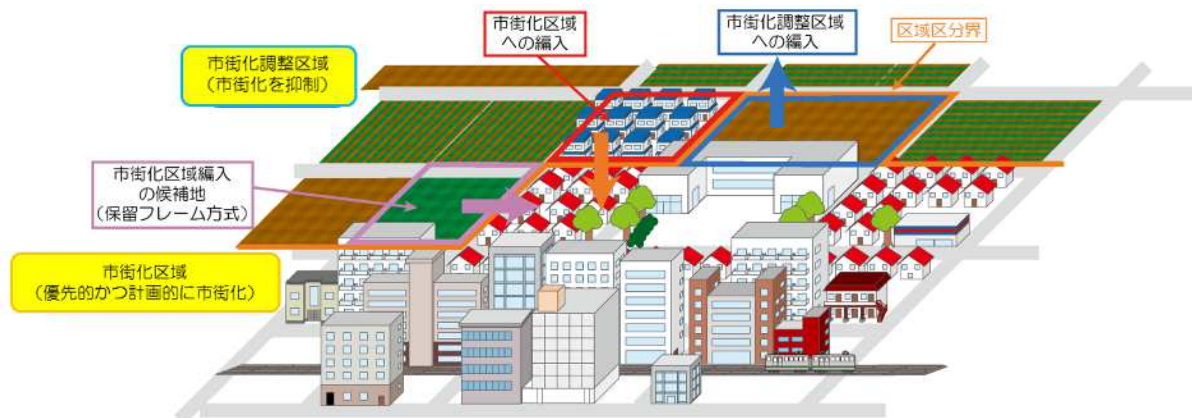
区域区分の見直しに当たっての基本的な考え方については、相模原市総合計画及び相模原市都市計画マスタープラン等の基本的な方針並びに都市計画基礎調査の結果等を勘案するとともに、人口減少社会の到来を見据えた集約連携型まちづくりの実現や、頻発・激甚化する自然災害への対応等も踏まえ、次のとおりとします。

- (1) 区域区分の見直しは、将来において暮らしやすく持続可能で安全な都市の形成を目指し、かつ、段階的な都市計画の展開を視野に入れつつ行う。
- (2) 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・にぎ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、集約連携型まちづくりの実現に資する都市機能の再配置、都市の脱炭素化など、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す。  
また、市街化区域内の縁辺部など人口減少や空き家が見受けられる市街地等については、都市機能の維持を原則としつつ、集約連携型まちづくりの実現を考慮し、適正な土地利用を図る。
- (3) 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う。
- (4) 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する。
- (5) 目標年次において必要とされる市街化区域の面積（フレーム）の一部を保留する制度（保留フレーム）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する。
- (6) 市街化区域への編入や保留フレームを設定する場合は、市域の均衡ある発展や集約連携型まちづくりの実現、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する。これに併せて中心市街地の活性化や集約連携型まちづくりの実現に資する都市構造の在り方、人口減少社会に向けた都市の空洞化対策等を検討し、都市再開発の方針等との整合を図る。
- (7) 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る。
- (8) 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や災害レッドゾーンが指定されている土地は、必要に応じて市街化調整区域への編入を行う。

## V 区域区分の基準(本編 P23～)

区域区分は、整開保等の見直しに当たっての基本的な考え方及び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や産業等の見通しに基づき、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

線引き見直しの告示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、区域区分の変更を行います。

なお、良好な市街地環境を確保するため、併せて地区計画を定めることとします。

対象	基準（概要）
既成市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>災害レッドゾーン及び災害イエローゾーンを含まないこと。</li> </ul>
新市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画マスタープラン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等に寄与する区域で、10ヘクタール以上の集団的優良農用地を含まない区域</li> <li>災害レッドゾーンを含まないこととし、原則として、災害イエローゾーンを含まないこと。</li> </ul>
既決定の市街化区域に接していない区域（飛地）	<ul style="list-style-type: none"> <li>一団のまとまりのある計画的な開発が確実に行われる区域又は、相当程度市街化している区域</li> <li>災害レッドゾーンを含まないこととし、原則として、災害イエローゾーンを含まないこと。</li> </ul>

### ○市街化調整区域への即時編入

「整開保」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調整区域に接する区域、災害レッドゾーンに指定されており、将来的に都市的土地利用を行う見通しが無い区域については、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)

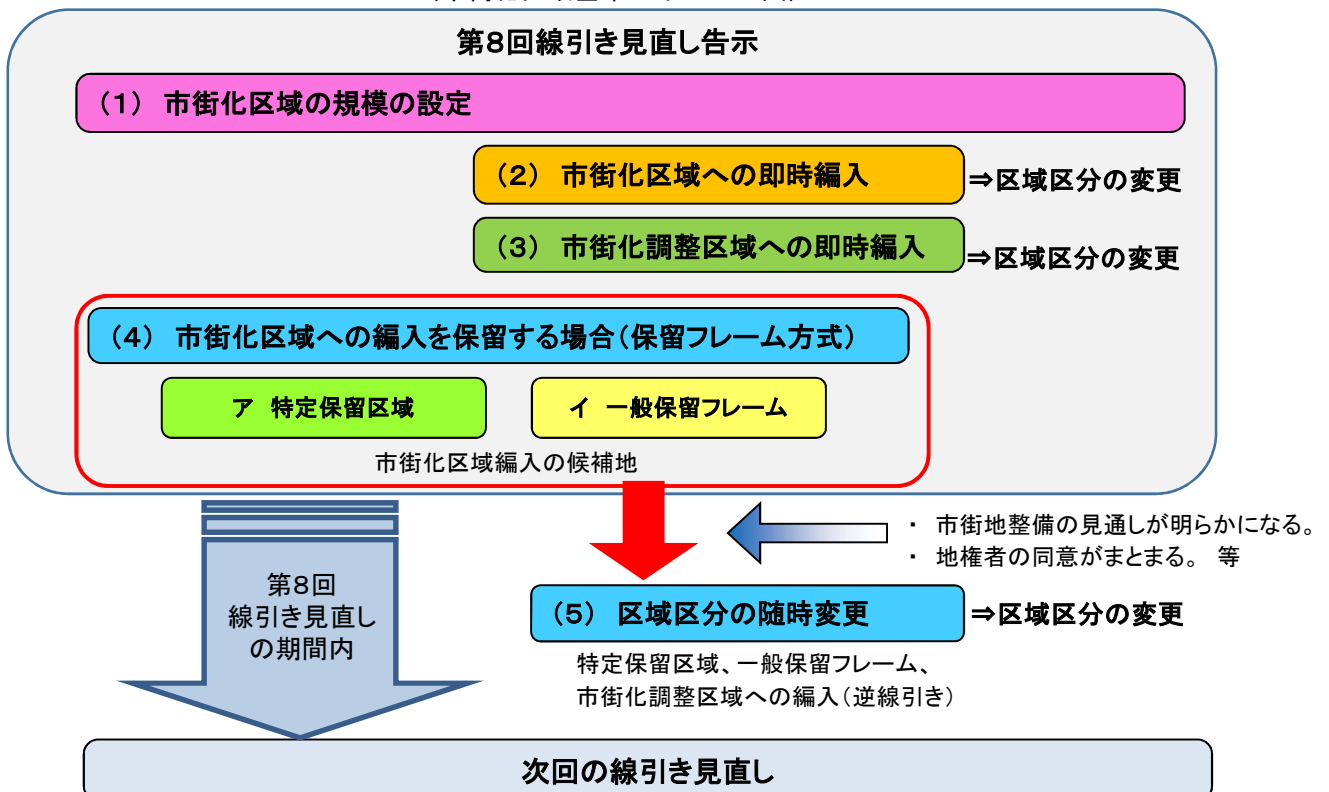
市街化区域へ即時編入するほか、計画的な市街地整備を実現するため、市街化区域の候補地として編入を保留し、一定の基準を満たした時点で市街化区域への編入を行うことができます。これを保留フレームと言い、地権者同意など編入に向けた熟度に応じて「特定保留区域」と「一般保留フレーム」の2つがあります。

保留フレームの種類	指定の条件
<p>特定保留区域 (位置を特定し、区域を明示する。)</p> <p>内容：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</p>	<p>以下の全てに該当すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整開保及び都市計画マスタープランに位置付けがあること。</li> <li>・ 計画的な市街地整備の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> <li>・ 災害レッドゾーンを含まないこととし、原則として、災害イエローゾーンを含まないこと。</li> </ul>
<p>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。)</p> <p>内容：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</p>	<p>以下のいずれかに該当すること。</p> <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、人口集中地区又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。

〈市街化区域基準のイメージ図〉



## おわりに

第8回線引き見直しの期間内に取り組むべき事項にはおさまらないものの、昨今の社会情勢の変化を鑑み、本市の20年後、30年後の将来を見据えたまちづくりに必要な事項は以下のとおりです。

### ○リニア中央新幹線開業を契機とした広域連携

地域の経済発展、社会的交流、産業イノベーションの創出に大きな影響を与えるリニア中央新幹線の開業を契機とした広域連携によるネットワークの拡大を踏まえたまちづくりを推進する必要があります。

### ○スマートシティ

都市における様々な課題を効率的に解決するとともに、より効率的な土地利用や都市基盤の整備、都市活動における新たな価値の創造に向け、市や市民、事業者が連携しながら、AIやIoTなどの新技術を活用したスマートシティを推進する必要があります。

### ○地域冷暖房・エネルギーマネジメントについて

省エネルギー性に加えて、環境保全や利便性、安全性の向上など様々なメリットが期待される地域冷暖房や、脱炭素やSDGsの実現に向けたエネルギーマネジメントを推進する必要があります。

### ○エリアマネジメント、住民主体のまちづくり

都市において、多様化・複雑化する課題に適切に対応し、地域の価値を維持・向上させるため、市民・事業者等による主体的な取組である「エリアマネジメント」を推進する必要があります。

### ○中山間地域について

中山間地域の活性化や地域コミュニティの維持を図りながら社会情勢の変化に適応したまちづくりを進めるため、地域ごとの多様な魅力や、観光資源、特産物等をいかすとともに、道路網や公共交通網の維持や充実により各地域が連携、交流し、市域全体が発展する取組を推進する必要があります。

## 第8回線引き見直しのスケジュール

