



I 立地適正化計画の策定に当たって

II 現況・課題と立地適正化の必要性

III 目指すべき都市の骨格構造

IV 立地の適正化に関する基本方針

V 都市機能誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と進行管理

VIII 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により、誘導区域外における開発行為及び建築等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における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（着手の30日前までに届出）

- ・居住誘導区域外で以下の行為を行う場合

開発行為	建築等行為
<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（着手の30日前までに届出）

- ・都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合

開発行為	建築等行為
<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（休止又は廃止しようとする日の30日前までに届出）

- ・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

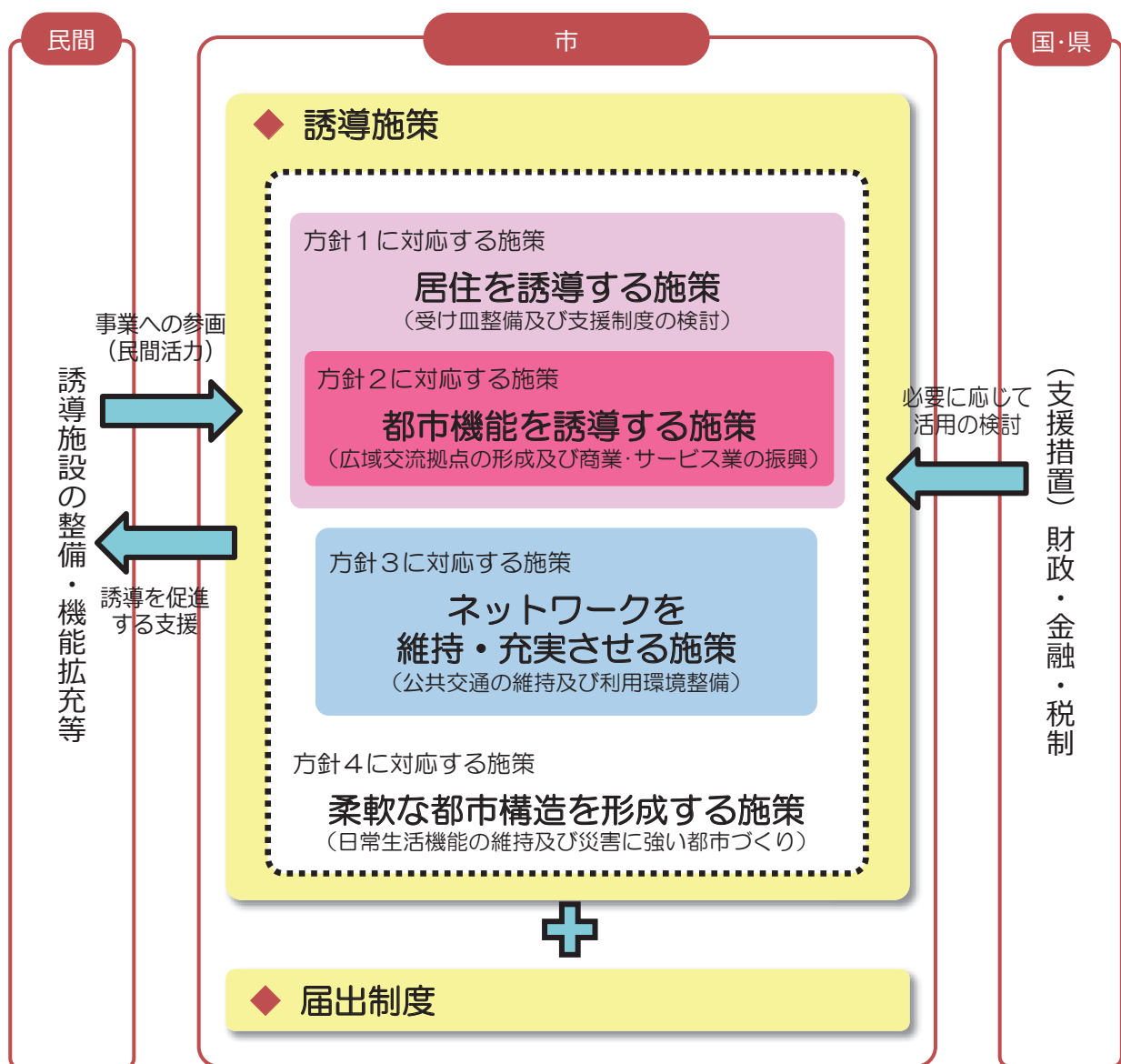


2 誘導施策の基本的な考え方

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＞



- I 立地適正化計画の策定に当たって
- II 現況・課題と立地適正化の必要性
- III 目指すべき都市の骨格構造
- IV 立地の適正化に関する基本方針
- V 都市機能誘導区域
- VI 誘導施設
- VII 居住誘導区域
- VIII 誘導施策
- IX 目標指標と進行管理

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

■ 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）

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
- ・税制特例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

居住を誘導する施策

I 立地適正化計画の策定に当たって

II 現況・課題と立地適正化の必要性

III 目指すべき都市の骨格構造

IV 立地の適正化に関する基本方針

V 都市機能誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と進行管理



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事業者の創出・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

I 立地適正化計画の策定に当たって

II 現況・課題と立地適正化の必要性

III 目指すべき都市の骨格構造

IV 立地の適正化に関する基本方針

V 都市機能誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と進行管理

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

I 立地適正化計画の策定に当たって

II 現況・課題と立地適正化の必要性

III 目指すべき都市の骨格構造

IV 立地の適正化に関する基本方針

V 都市機能誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と進行管理



I 立地適正化計画の策定に当たって

II 現況・課題と立地適正化の必要性

III 目指すべき都市の骨格構造

IV 立地の適正化に関する基本方針

V 都市機能誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と進行管理

IX 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。

＜PDCAサイクルの考え方＞



＜評価・検証による進行管理のイメージ＞

	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	国勢調査 都市計画 基礎調査	5年間での取組					評価	5年間での取組					評価	評価	評価
見直し	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		★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★		

- I 立地適正化計画の策定に当たって
- II 現況・課題と立地適正化の必要性
- III 目指すべき都市の骨格構造
- IV 立地の適正化に関する基本方針
- V 都市機能誘導区域
- VI 誘導施設
- VII 居住誘導区域
- VIII 誘導施策
- IX 目標指標と進行管理



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①	現状値	現状のまま推移した場合	目標値	
	(ベース時点) 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】 国勢調査値及び都市計画基礎調査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②	現状値	現状のまま推移した場合	目標値	
	(ベース時点) 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③	現状値	現状のまま推移した場合	目標値	
	(ベース時点) 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】 国勢調査値及び都市計画基礎調査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④	現状値	現状のまま推移した場合	目標値	
	(ベース時点) 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。				

I 立地適正化計画の策定に当たって

II 現状・課題と立地適正化の必要性

III 目指すべき都市の骨格構造

IV 立地の適正化に関する基本方針

V 都市機能誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と進行管理

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②

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③

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増加率	—	5%増	5%増
【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のかを確認するため。 【計測方法】 ・市独自調査結果から計測			

■効果指標④

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

I 立地適正化計画の策定に当たって

II 現況・課題と立地適正化の必要性

III 目指すべき都市の骨格構造

IV 立地の適正化に関する基本方針

V 都市機能誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と進行管理



I 立地適正化計画の
策定に当たって

II 現況・課題と
立地適正化
必要性

III 目指すべき
都市の骨格構造

IV 立地の適正化に
関する基本方針

V 都市機能
誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と
進捗管理