

都 市 建 設 局

ま ち づ く り 推 進 部

都	市	計	画		253		
建	築・住	ま	い	政	策		256
交	通	政	策		259		
開	発	調	整		261		
建	築	審	査		262		
市	営	住	宅		264		
市	街	地	整	備		269	

都 市 計 画

1 都市計画区域・区域区分

(令和4年4月1日現在 単位:約ha)

区域区分 都市計画区域	あり(線引き区域)		なし(非線引き区域)	計 (都市計画区域面積)
	市街化区域	市街化調整区域	—	
相模原都市計画	6,826	4,201	—	11,027
相模湖津久井都市計画	—	—	10,677	10,677
合 計	6,826	4,201	10,677	21,704

2 地域地区

(1) 用途地域

(令和4年4月1日現在 単位:約ha)

用途地域	面積			用途地域	面積		
	線引き	非線引き	計		線引き	非線引き	計
第一種低層住居専用地域	1,672	148	1,820	準 住 居 地 域	81	—	81
第二種低層住居専用地域	16	—	16	近 隣 商 業 地 域	270	26	296
第一種中高層住居専用地域	1,293	291	1,584	商 業 地 域	196	83	279
第二種中高層住居専用地域	307	9	316	準 工 業 地 域	454	26	480
第一種住居地域	1,152	199	1,351	工 業 地 域	317	—	317
第二種住居地域	435	18	453	工 業 専 用 地 域	415	—	415
				合 計	6,608	800	7,408

(2) 防火地域・準防火地域

(令和4年4月1日現在 単位:約ha)

	線引き	非線引き	計
防 火 地 域	186	75	261
準 防 火 地 域	4,223	83	4,306
合 計	4,409	158	4,567

(3) 特別用途地区(特別工業地区) (令和4年4月1日現在)

・区域 西橋本5丁目地内 ・面積 約27ha

※相模原市特別工業地区建築条例(昭和62年9月25日制定)

(4) 高度地区・高度利用地区 (令和4年4月1日現在)

ア 高度地区

・区域 旧藤野町地内第一種中高層住居専用地域 ・面積 約137ha ・内容 高さ15mまで

イ 高度利用地区

(令和4年4月1日現在 単位:約ha)

区 域	橋本駅北口 地区	橋本駅北口 C地区	相模大野駅 西側地区	小田急相模原 駅北口地区	小田急相模原 駅北口B地区	計
面 積	2.3	1.3	3.1	1.4	0.7	8.8

(5) 生産緑地地区 (令和4年4月1日現在)

・箇所数 799箇所(うち特定生産緑地232箇所) ・面積 約116.8ha(うち特定生産緑地約36.4ha)

3 都市計画施設

(1) 道路 (令和4年4月1日現在)

都市計画道路は、旧相模湖都市計画区域において昭和24年に2路線、相模原都市計画区域において昭和31年に27路線を決定した後、順次変更した。現在、72路線、総延長176.95kmで、道路の一部として駅前広場を8か所決定している。

(2) 公園・緑地

(令和4年4月1日現在)

種 別	街区公園	近隣公園	地区公園	総合公園	運動公園	広域公園	特殊公園	公園計	緑 地
箇所数	156	9	2	5	2	1	5	180	5
面積(約ha)	27.12	15.2	9.8	103.9	29.2	107.8	25.1	318.12	63.6

(3) 墓園 (令和4年4月1日現在)

峰山霊園 約16.0ha

(4) 下水道 (令和4年4月1日現在)

ア 流域下水道

相模川流域下水道集水区域 約20,992ha 相模原都市計画区域 約6,469ha
相模湖津久井都市計画区域 約688ha
計 約7,157ha

イ 公共下水道

相模原都市計画区域 第1号公共下水道 排水面積 約6,551ha
相模湖津久井都市計画区域 第1号相模湖津久井公共下水道 排水面積 約778ha
計 約7,329ha

(5) 汚物処理場 (令和4年4月1日現在)

相模原汚物処理場(東清掃事業所) 面積 約2.3ha 処理能力 560kl/日
相模原市汚物処理場(津久井クリーンセンター) 面積 約0.96ha 処理能力 し尿処理89kl/日

(6) ごみ焼却場等 (令和4年4月1日現在)

相模原市ごみ焼却場(北清掃工場) 面積 約3.3ha 処理能力 450t/日
相模原市ごみ焼却場(南清掃工場) 面積 約4.6ha 処理能力 525t/日

(7) 河川

都市計画河川 境川

(令和4年4月1日現在)

	位置(表記は決定時のもの)		延長 (約m)	幅員 (m)
	起点	終点		
神奈川県管理区間	相模原市淵野辺446番地 (根岸橋上流端)	相模原市相原333番地 (二国橋上流端)	10,710	22~28
(参考) 東京都管理区間	町田市鶴間字12号1156番地 (鶴瀬橋上流120m)	町田市根岸町字22号 287番地1号 (根岸橋上流15m)	10,490	30~38.6

(8) 火葬場 (令和4年4月1日現在)

相模原市立斎場 面積 約2.53ha

4 市街地開発事業

(1) 土地区画整理事業

・箇所数 13か所 ・面積 約2,113.53ha

(2) 市街地再開発事業

(令和4年4月1日現在 単位:約ha)

事業名	面積
橋本駅北口地区第一種市街地再開発事業	2.3
橋本駅北口C地区第一種市街地再開発事業	1.3
相模大野駅西側地区第一種市街地再開発事業	3.1
小田急相模原駅北口A地区第一種市街地再開発事業	1.4
小田急相模原駅北口B地区第一種市街地再開発事業	0.7
計	8.8

5 地区計画等

(1) 地区計画 (令和4年4月1日現在)

・決定済地区数 44地区(面積 624.5ha)

- ・令和3年度地区計画の決定及び変更件数 0件
- ・令和3年度建築行為届出件数 116件

(2) 建築協定 (令和4年4月1日現在)

- ・認可済地区数 34地区
- ・協定事項 建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、又は建築設備に関する基準
- ・建築協定ができる区域 本市一円(昭和47年4月1日告示第15号)

(3) 都市計画法第34条第11号による区域指定 (令和4年4月1日現在)

- ・指定区域数 13区域
- ・令和3年度区域指定件数 3件(うち1件は変更)

6 都市計画法第53条に基づく許可取扱件数 (令和3年度)

都市計画施設の区域内又は市街地開発事業の施行区域内において、建築物の建築を行おうとする場合に必要となる許可

- ・許可件数 103件(うち、都市計画課扱い分 18件)

7 都市再生特別措置法に基づく届出件数 (令和3年度)

立地適正化計画で定めている都市機能誘導区域及び居住誘導区域において対象行為をする場合に必要となる届出

- ・都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等件数 開発 0件 建築等 0件
- ・都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止件数 0件
- ・居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の開発・建築等件数 開発 4件 建築等 2件

8 相模原市都市計画審議会の開催状況 (令和3年度)

・都市計画審議会

回数	開催年月日	議題等
第219回	令和3年11月18日 ※オンライン開催 (一部対面開催)	相模原都市計画生産緑地地区の変更について 特定生産緑地の指定について 都市計画法による市街化調整区域における開発許可等の基準に関する 条例の一部改正について 都市計画道路見直しの方針の改定について
第220回	令和4年2月2日 ※オンライン開催 (一部対面開催)	都市計画道路見直しの方針の改定について 用途地域等の見直しの方針について

9 土地利用の調整に係る考え方の検討

平成28年3月に策定した「非線引き都市計画区域及び都市計画区域外における土地利用の考え方」に基づき調整を行うとともに、神奈川県土地利用調整条例に係る開発行為について、神奈川県と情報共有を行った。

10 公有地の拡大の推進に関する法律に規定する届出等に関する手続き

都市としての健全な発展と秩序ある整備を促進するために必要な土地を確保するため、土地を有償で譲渡しようとする場合の届出及び土地の買取申出について、当該土地の公共利用に関する調整を行った。

- ・届出件数 26件

11 国土利用計画法に規定する土地利用等に関する手続き

適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、権利の移転等の届出があった土地の利用目的について審査を行った。

また、土地取引規制制度の円滑かつ的確な運用を行うため、土地取引動向、地価動向等について、概況調査

及び地域別調査を行った。

- ・届出件数 39件

12 地籍調査事業の取組

令和3年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止

建 築 ・ 住 ま い 政 策

1 建築相談

建物の建築等に関する近隣住民からの各種相談に応じている。

- ・相談件数（令和3年度）57件

2 中高層建築物及び開発事業に関するあっせん・調停

中高層建築物の建築及び開発事業の際、建築主又は開発者と近隣住民との間で調整がつかなかった場合に、「中高層建築物の建築及び開発事業に係る紛争の調整等に関する条例」に基づき、あっせん及び調停を行う。

- ・取扱件数（令和3年度） あっせん件数 1件 調停件数 0件

3 中高層建築物及びワンルーム形式集合建築物に関する手続き

昭和62年7月「ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準」、平成元年9月「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」を制定し、中高層建築物やワンルーム形式集合住宅の建築の際、近隣住民との紛争を未然に防止し、良好な住環境を確保するため事前協議を行っている。

- ・中高層建築物受付件数（令和3年度） 20件
- ・ワンルーム形式集合建築物受付件数（令和3年度） 9件

4 特定建築物の建築に係る自動車保管場所の確保に関する手続き

平成2年4月「特定建築物の建築に係る自動車の保管場所の確保に関する条例」を施行し、共同住宅等の建築の際、市民生活の安全と秩序を保持し、良好な住環境の保全を図るため、一定割合の自動車保管場所の確保を義務付けている。

- ・受付件数（令和3年度） 1件

5 斎場設置に関する事前協議

平成16年6月「斎場の設置に関する指導基準」を施行し、斎場の建築の際、近隣関係住民等との紛争を未然に防止し、良好な住環境を確保するため事前協議を行っている。

- ・受付件数（令和3年度） 2件

6 県みんなのバリアフリー街づくり条例に関する事前協議

「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」に基づき、不特定かつ多数の者が利用する施設建築の際、バリアフリー化を促進するため事前協議を行っている。

- ・受付件数（令和3年度） 108件

7 バリアフリー法に係る認定

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー法）に基づく認定を行っている。

- ・認定件数（令和3年度） 0件

8 建設リサイクル法に基づく届出

建設工事に伴い発生する建設資材廃棄物の再資源化を促進するため、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（建設リサイクル法）に基づき、届出の受付などを行っている。

・受付件数（令和3年度） 1,264件 <内訳>解体932件、新增築・模様替等90件、工作物242件

9 建築物許可等申請件数 ※括弧内の件数は法第43条2項第1号に基づく認定件数（令和3年度）

区 分	件数	区 分	件数
43条（道路と敷地）	6(1)	56条の2（日影）	2
44条（道路内建築）	0	59条の2（総合設計）	0
48条（用途地域）	0	85条5項（仮設建築物）	37
51条（特建の位置）	0	86条、86条の2、86条の5（一団地）	1
55条3項（高さ）	0	その他（市条例等）	4
		合 計	50

10 建築審査会の開催

建築基準法第78条の規定に基づき、建築基準法に規定する同意や、審査請求に対する裁決等を行うため設置されている。

- ・開催回数（令和3年度） 4回
- ・取扱件数（令和3年度） 14件（内、包括同意基準に基づく報告11件）

11 ホテル等建築審議会の開催

昭和62年9月「ホテル等建築の適正化に関する条例」を施行し、ホテル等を建築する際の市長承認への意見を聴くため設置されている。

- ・開催回数（令和3年度） 0回
- ・承認件数（令和3年度） 0件

12 マンション管理対策推進事業

分譲マンションの良好な維持・管理を支援するため、マンション管理セミナー、マンション無料相談窓口、マンションアドバイザーの派遣を実施している。

- ・マンション管理セミナー参加者数（令和3年度） 中止
- ・マンション無料相談者数（令和3年度） 11名
- ・マンションアドバイザー派遣回数（令和3年度） 1回

13 住宅・建築物の耐震診断等

平成28年3月、市内建築物の耐震化を計画的に促進することを目的に「新・相模原市耐震改修促進計画」を策定し、旧耐震基準の住宅・建築物の所有者に耐震化の普及・啓発活動を行うとともに、現地耐震診断・耐震改修工事等費用の補助を行っている。

（令和3年度）

区 分	件 数
耐震相談及び窓口簡易耐震診断	28
戸建住宅現地耐震診断	15
戸建住宅耐震・防火改修計画作成	4（うち防火あり0）
戸建住宅耐震・防火改修工事	4（うち防火あり0）
要安全確認計画記載建築物 耐震改修計画作成・工事	1
危険ブロック塀等撤去	20

14 長期優良住宅の認定

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定等を行っている。

(令和3年度)

区 分	件 数
5条(計画の認定)	576
8条(計画の変更の認定)	50
9条(譲受人の決定の認定)	67
10条(地位の承継の承認)	8
14条(計画の認定の取消し)	15

15 空家等対策

適切な管理が行われていないことにより地域住民の生活環境に影響を及ぼしている空家等について、適切な管理を促進するとともに、空家等の利活用の促進に向けた取組を行っている。

(1) 適切な管理の促進

適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対して、特定空家等の発生を未然に防止する観点から対面又は通知等を発送するなどにより情報提供や問題解決に向けた助言を行うことで、自主的な改善を促した。

(2) 利活用の促進

空家等の所有者に対して、宅地建物取引士の資格を持つ相談員を派遣し、利活用などに関する助言を行うほか、「全国版空き家バンク」の運用によりインターネット上で物件情報を公開することにより、空家等の利活用促進を図っている。

16 都市景観の形成

魅力ある景観の形成を目指し、景観条例に基づく事前協議及び景観法に基づく届出等の事務を執行した。併せて、景観づくりの担い手となる市民・事業者との協働による景観形成を進めるため、民間開発事業者への景観誘導指針等による景観誘導を行った。

＜令和3年度の事業状況＞

・景観条例に基づく事前協議 70件 ・景観法に基づく届出及び通知 73件

17 屋外広告物の許可

良好な景観形成、風致の維持及び公衆に対する危害防止を目的として、屋外広告物条例に基づく屋外広告物の表示等の許可事務を執行した。

・令和3年度許可件数 新規 105件 継続 376件 合計 481件

交 通 政 策

1 鉄道の状況

市内には、首都圏の環状交通軸であるＪＲ横浜線、放射状交通軸であるＪＲ中央本線、小田急線（小田原線・江ノ島線）及び京王相模原線、そして県央地域の南北交通軸であるＪＲ相模線の５路線があり、合計１７の駅が設置されている。各路線の状況及び路線別１日平均乗降人員数は、下表のとおりである。

鉄道の状況（令和３年度）

路線名	市内駅	市内延長(km)	市内駅における １日平均乗降人員 (人)	【参考：令和２年度】
ＪＲ横浜線	５ ※１	１０．５	２７０，０５４ ※１	２４２，３００ ※１
ＪＲ相模線	６	１２．９	２７，７２４ ※２	２５，７９８ ※２
ＪＲ中央本線	２	９．６	６，７０６	６，２４２
小田急線 ※３	３	６．０	１６２，６６６	１４８，５１２
京王相模原線	１	２．２	７４，１０４	６５，２４１
計５路線	１７	４１．２	５４１，２５４	４８８，０９３

※１ ＪＲ橋本駅は、ＪＲ横浜線として算出

※２ 乗降人員を公開している３駅（南橋本、上溝、原当麻）の合計

※３ 小田急線には、小田原線・江ノ島線を含む

2 相模原市公共交通整備促進協議会

相模原市、市議会、自治会連合会、学校教育関係団体、経済団体、福祉団体等で構成されており、市域の公共交通の整備を促進することにより、市民生活の向上と産業文化の伸展に寄与することを目的として、要望活動などを実施した。

3 神奈川県鉄道輸送力増強促進会議

県知事、県内全市町村長、県商工会議所連合会会頭及び県商工会連合会会長で構成されており、県内全域にわたる鉄道輸送力の増強や利便性の向上を促進することにより、混雑緩和や県民の生活と産業の伸展に寄与することを目的とし、要望活動などを実施している。

総会、理事会のほか、各鉄道の沿線にあたる市町村で構成する部会があり、本市は横浜線・根岸線部会（部会長：横浜市）、相模線部会（部会長：寒川町）、中央本線部会（部会長：相模原市）、東海道新幹線部会（部会長：横浜市）、小田急電鉄部会（部会長：厚木市）及び京王電鉄部会（部会長：相模原市）に加入している。

4 相模線複線化等の促進

県と５市町（茅ヶ崎市、相模原市、海老名市、座間市、寒川町）の各首長及び５経済団体（相模原商工会議所、茅ヶ崎商工会議所、海老名商工会議所、座間市商工会、寒川町商工会）の各代表で構成される相模線複線化等促進期成同盟会において、相模線複線化等の早期実現を図るため、要望活動、調査研究活動及び啓発活動などを実施している。

5 小田急多摩線延伸の促進

首都圏南西部の広域交通ネットワークの充実や利便性の高い公共交通網の形成を目指し、小田急多摩線延伸の実現に向けた調査検討を、町田市と共に行っている。

平成２８年４月の交通政策審議会答申「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」において、「東京圏の都市鉄道が目指すべき姿を実現する上で意義のあるプロジェクト」の１つとして、唐木田駅から上溝駅までの延伸が位置付けられ、田名地区、愛川・厚木方面への延伸については、上溝駅までの整備の進捗状況を踏まえつつ検討することが適当とされた。

一方で、収支採算性等の課題も同時に示されたことから、学識経験者、小田急電鉄株式会社及び関係自治体

などで構成する「小田急多摩線延伸に関する関係者会議」を設置し、課題の整理及び延伸に関する意見交換、検討を行っている。なお、令和元年5月に公表した調査結果では、留意すべき事項はありつつも、課題の1つである収支採算性について一定の改善が図られた。

引き続き、相模総合補給廠一部返還地等のまちづくりの進捗を踏まえつつ、延伸の実現に向けた更なる調査検討を行うとともに、関係自治体との合意形成に向けて取り組んでいく。

6 バスの状況

市内を運行しているバス事業者は、神奈川中央交通株式会社、神奈川中央交通東株式会社、神奈川中央交通西株式会社、京王バス株式会社、富士急バス株式会社であり、5社合計（令和2年度）で系統数は132系統、1日平均輸送人員数は62,163人である。

7 バス交通基本計画の推進

平成24年3月に策定した「バス交通基本計画」に基づき、「効率的かつ利便性の高いバス路線網の構築」を実現するため、各施策の推進を図るとともに、相模原市地域公共交通会議において評価・検証等の進行管理を実施した。

令和3年度は、「効率的かつ利便性の高いバス路線網の構築」を実現するため、退出等の申し出のあった路線バスを公費負担による維持確保をすべき路線として認定し、生活交通を維持確保した。

8 バス路線の維持・確保

津久井地域の生活交通確保対策として、神奈川県生活交通確保対策地域協議会等における協議結果に基づき、令和3年度は国・県補助の活用及び市単独補助等により、6路線8系統のバス路線を維持確保した。このうち、名倉循環線については、令和3年10月1日に補助を開始した。

なお、やまなみ温泉を起点とする3系統については、平成30年度末に廃止し、平成31年度から3年間デマンド交通の実証運行を行った結果、令和4年度より菅井地区乗合タクシー及び篠原地区デマンドタクシーの本格運行を開始することにした。

9 コミュニティバスの運行

交通不便地区における高齢者等移動制約者の生活交通の確保を目的としたコミュニティバスの運行について、大沢地区「せせらぎ号」及び大野北地区コミュニティバスの本格運行を継続した。令和3年度は、令和2年度と同様、新型コロナウイルス感染症の影響により利用者が大幅に減少し、運行実績が運行継続条件を満たさなかったが、従来の利用実態とかけ離れたものであることを考慮し、特例的に運行継続条件を適用せず本格運行を継続することとした。

10 乗合タクシーの運行

津久井地域の交通空白地区における高齢者等移動制約者の生活交通の確保を目的とした乗合タクシーの運行について、内郷地区「おしどり号」、根小屋地区「くっしー号」、吉野・与瀬地区「ふれあい号」の本格運行を継続した。また、令和3年度は、地域から要望があった停留所の移設等を行い、乗合タクシーの更なる利便性向上を進めた。

11 総合都市交通計画の推進

平成24年3月に策定した「総合都市交通計画」に基づき、「身近な交通環境の充実や広域的な交流機能の向上」を実現するため、各施策を推進した。

また、今後見込まれる人口減少や超高齢社会の到来、IoT技術の進展のほか、リニア中央新幹線の市内駅設置など、本市を取り巻く社会情勢が大きく変化してきていることから、「バス交通基本計画」と一本化した新たな「相模原市総合都市交通計画」を策定した。

12 TDM（交通需要マネジメント）施策の推進

道路の渋滞対策として、費用や時間のかかる道路などのハード整備だけでなく、市民の理解と協力を得ながら道路混雑等の緩和を図ることを目的として、TDM（交通需要マネジメント）施策を推進する取組を行っている。

県道52号の交通実態調査や渋滞分析、企業へのヒアリングを実施した。

開 発 調 整

1 開発許可制度の概要

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、市街化区域と市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、開発行為について必要な公共施設等の整備等を義務付けるなど良質な宅地水準を確保することを目的としており、これらを果たすことにより、健全な都市の形成を図るものである。

2 開発事業基準条例の概要

開発事業を行う場合において、開発者が行うべき開発事業の計画の周知、住民の意見の聴取に関する手続き、周辺環境への配慮等に関する市との協議、開発事業に伴い整備すべき道路、公園、下水道、消防施設等の公共施設及びごみ・資源集積場所、集会所等、自転車置場、自動車駐車場、防犯灯の公益施設の整備基準を定めたものである。

一定規模以上の開発事業を行う場合において、地域の特性に応じた魅力ある街の形成の実現に資するため、「開発事業基準条例」が定められている。

これは、周辺環境への配慮等に関する市との協議及び公共施設等の整備基準等を定めたもので、開発者に対し、周辺住民等への説明及び住民の意見聴取に関する手続き並びに道路、下水道、公園、緑化施設及びごみ集積所等の整備を指導するものである。

3 開発行為又は建築行為の許可等

（1）開発行為の許可

主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的として行う土地の区画形質の変更が伴う開発事業（開発行為）について、都市計画法第 29 条に基づき許可を行っている。なお、建築物の建築を目的とした開発行為について、市街化区域は 500 m²以上、市街化調整区域は面積要件なし、非線引き区域は 1,000 m²以上、都市計画区域外は 1ha 以上の規模が許可対象である。

・許可件数（令和 3 年度） 71 件 <内訳> 3,000 m²未満 70 件、3,000 m²以上 1 件

（2）市街化調整区域内の建築行為の許可

市街化調整区域において、都市計画法第 34 条の基準に適合し、開発行為に該当しないものについては、都市計画法第 43 条に基づき許可を行っている。

・許可件数（令和 3 年度） 3 件

（3）開発行為又は建築行為に関する証明

市街化調整区域において、建築物の計画が都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付を都市計画法施行規則第 60 条に基づき行っている。

・証明件数（令和 3 年度） 51 件

4 市街化調整区域違反建築物是正指導

市街化調整区域において開発行為等の違反防止、違反調査及び是正指導を行う。

・令和3年度の実施状況

調査	90 件
違反指導	120 件
是正確認	11 件

5 開発審査会

都市計画法第 78 条第 1 項の規定に基づき、市街化調整区域における開発行為又は建築行為の許可に係る審議、審査請求に対する裁決等を行うため、設置されている。

令和3年度の開催回数は3回で、審議件数は4件（申請0件、意見聴取4件、報告0件）である。

6 優良宅地認定

宅地造成に係る土地の譲渡益に対して重課等がなされるが、優良な宅地の認定を受けた土地等の譲渡の場合は、租税特別措置法の規定により重課の免除や税率の軽減を受けることができる。

令和3年度の申請件数は0件である。

7 宅地耐震化推進事業

災害に強い都市づくりの実現を目指す耐震化対策の一環として、大規模盛土造成地の変動予測調査を行い、活動崩落の危険が予想される箇所を把握するとともに、大規模盛土造成地マップの作成・公表を行うことで、その情報を的確に市民に伝え、市民と行政が協力して、大規模盛土造成地の安全性の確認及び耐震化を促進するものである。

令和3年度は、令和元年度までの調査等の結果を踏まえ今後の推進方策の検討を行った。

建 築 審 査

1 建築行政の現況

昭和45年に建築基準法が改正され人口25万人以上の市に建築主事を設置し、特定行政庁となることが義務付けられたことにより、本市も昭和46年4月1日から建築主事を置く特定行政庁となり、建築物の確認申請、違反建築物の指導等を行っている。

建築行政としては、良好な居住環境の保全及び安全なまちづくりの推進のため、平成11年12月「建築基準条例」を制定した。

2 建築確認等申請処理状況 (令和3年度)

区 分	確認済件数	検査済件数
特 建	663	475
4 号	2,571	2,102
建 築 設 備	111	121
工 作 物	40	38
合 計	3,385	2,736

※計画通知、計画変更、指定確認検査機関受付分を含む。

3 建築確認等申請状況

(令和3年度)

面積別	建築別	特建	4号	計	面積別	建築別	特建	4号	計
30㎡以内		6	28	34	建築設備		—	—	111
30㎡を超え100㎡以内		85	1,330	1,415	工作物		—	—	40
100㎡を超え200㎡以内		280	1,163	1,443	小計		—	—	151
200㎡を超え500㎡以内		162	50	212	合計		663	2,571	3,385
500㎡を超え1,000㎡以内		78	0	78	*特建＝特殊建築物				
1,000㎡を超え2,000㎡以内		24	0	24	・床面積100㎡を超える学校等の特殊建築物				
2,000㎡を超え10,000㎡以内		16	0	16	・木造で3階以上か500㎡を超えるもの				
10,000㎡を超え50,000㎡以内		6	0	6	・木造以外で2階以上か200㎡を超えるもの				
50,000㎡を超えるもの		6	0	6	*4号＝4号建築物・・・上記以外の建築物				
小計		663	2,571	3,234					

※計画通知、計画変更、指定確認検査機関受付分を含む。

4 違反建築摘発件数・是正件数

(令和3年度)

違反事項	件数	摘発	是正	違反事項	件数	摘発	是正
・申請等のないもの	25	4	4	・建蔽率、容積率	1	1	1
・道路に突出し又は道路に接しないもの	12	8	8	・斜線	0	0	0
・用途地域内の建築制限	0	0	0	・その他	39	27	27
				合計	77	40	40

※上記の件数は、同一建築物について2以上の違反がある場合については、その数を計上している。

5 道路位置指定

(1) 指定する目的

道路は、建築物の利用上及び安全上不可欠なものであるため、建築基準法は、都市計画区域内においては、建築物の敷地は原則として道路に2m以上接しなければならないとしている。

建築基準法にいう道路については、同法第42条に規定されているが、同条第1項第1号、第2号及び第4号は道路法、都市計画法等による道路又は計画道路について、同条第1項第3号及び同条第2項は、同法第3章の規定が適用されるに至った際、現に存在する道についての規定である。従って、新たに宅地開発する場合で道路が全くないときや、その他の場合でも先に述べた規定に該当する道路がないときには、そのような土地を建築物の敷地として利用するには、同条第1項第5号の規定により、道路位置の指定を受けることが必要となる。

(2) 指定基準

道路位置の指定を受ける道が適合しなければならない基準は、建築基準法施行令第144条の4及び相模原市建築基準条例第59条の15に規定されている。

(3) 指定後の法的制限

建築基準法第42条第1項第5号の位置指定がされると、指定された土地は建築基準法上の道路となるので、以下の条文による制限が加えられることになる。

- ・敷地等と道路との関係 (法第43条)
- ・道路内の建築制限 (法第44条)
- ・私道の変更又は廃止の制限 (法第45条)
- ・容積率 (法第52条第2項)
- ・建築物の各部分の高さ (法第56条第1項第1号)

(4) 道路位置指定状況(令和3年度)

・指定(変更含む) 9件 総延長270.46m ・廃止(一部廃止含む) 20件 総延長558.53m

6 建築物省エネ法の認定等

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づく適合性判定、届出及び性能向上計画の認定等を行っている。

(令和3年度)

区 分	件 数
19 条 (届出)	107
34 条 (認定)	0
41 条 (認定)	0

7 低炭素建築物新築等計画の認定

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく認定等を行っている。

(令和3年度)

区 分	件 数
54 条第 1 項 (計画の認定)	104

市 営 住 宅

1 市営住宅の現況

市営住宅は、令和4年4月1日現在で59団地2,823戸、そのうち14団地301戸は借上げ市営住宅となっている。

(1) 直接建設に係る市営住宅

(令和4年4月1日現在)

団 地 名	管理戸数 (戸)	住戸面積 (㎡)	団 地 名	管理戸数 (戸)	住戸面積 (㎡)
鳩 川	36	59.5	間 の 原	8	27.9～34.3
大 島	120	43.3～46.6	小 網 第 1	8	61.7
富 士 見	270	57.1～70.6	小 網 第 2	5	36.4～36.5
東	224	44.8～70.6	森 戸	3	28.1
文 京	119	48.5～65.5	仲 町 第 2	6	28.1
二 本 松	80	44.8～57.1	仲 町 第 3	1	28.1
石 橋	84	48.5～57.1	仲 町 第 4	2	28.1
淵 野 辺	75	50.5～63.1	上 町	1	34.7
す す き の	60	36.3～77.8	里 之 上	9	31.9
横 山	47	36.9～66.2	奈 良 井	4	34.7
清 新	20	37.9～66.1	川 坂	10	42.7～55.5
星 が 丘	30	37.3～65.5	三 ヶ 木	6	28.1
古 淵	43	38.8～67.2	串 川 第 2	3	31.9
東 第 2	60	36.6～65.3	青 根 第 1	5	39.5
田 中 第 2	50	38.9～66.1	青 根 第 2	4	52.5～53.2
上 九 沢	395	38.0～79.8	青 根 第 3	1	40.0
田 名 塩 田	250	38.7～80.7	青 根 第 4	1	46.3
大 野 台	62	34.4～72.4	平 戸	1	28.0
南 台	273	34.4～73.2	松 葉	1	28.0
並 木	85	32.2～74.2	内 郷	25	35.0～70.5
中 原	24	55.0～64.7	藤 野	2	28.5
甘 草 塚	1	31.4	沢 井	4	40.5
			佐 野 川	4	28.0～40.5
			合 計	2,522	

(2) 借上げに係る市営住宅

(令和4年4月1日現在)

団 地 名	管理戸数 (戸)	住戸面積 (㎡)	団 地 名	管理戸数 (戸)	住戸面積 (㎡)
あじさい住宅上鶴間	19	30.3～35.5	あじさい住宅上溝	18	31.5～43.0
あじさい住宅東橋本	18	34.1～41.0	あじさい住宅大島	20	34.9～43.4
あじさい住宅陽光台	18	31.5～43.0	あじさい住宅上溝東	19	33.7～43.6
あじさい住宅相模台	19	34.0～40.1	あじさい住宅 コンフォールさがみ南	50	37.9～49.9
あじさい住宅富士見	15	32.5～42.9	淵野辺本町住宅	31	34.1～66.4
あじさい住宅古淵	18	31.5～43.0	あじさい住宅下溝	18	33.0～47.9
あじさい住宅二本松	18	30.9～42.8	あじさい住宅相武台	20	33.9～44.2
合 計				301	

2 市営住宅の建替

団 地 名	建 替 年 度	戸 数	団 地 名	建 替 年 度	戸 数
富 士 見	昭和 53～昭和 57	270	横 山	平成 6～平成 7	47
東	昭和 57～昭和 61	128	清 新	平成 7～平成 8	20
	昭和 62～平成 元	96	星 が 丘	平成 8～平成 9	30
文 京	昭和 58	24	古 淵	平成 9～平成 10	43
	平成 元～平成 3	95	東 第 2	平成 10～平成 11	60
二 本 松	昭和 60～昭和 62	80	田 中 第 2	平成 10～平成 11	50
石 橋	昭和 63～平成 2	54	上 九 沢	平成 12～平成 13	165
	平成 4～平成 5	30		平成 13～平成 14	101
淵 野 辺	平成 3～平成 4	75		平成 14～平成 15	121
す す き の	平成 5～平成 6	60	内 郷	平成 22～平成 23	25
合 計					1,574

3 特定目的及び単身者向け住宅の設置

区 分	団地数	戸 数
一般単身者向住宅	14	172
身体障害者単身者向住宅	8	22
身体障害者世帯向住宅	19	47
高齢者単身者向住宅	18	344
高齢者世帯向住宅	18	134
老人世帯向住宅	12	92
多人数又は老人同居世帯向住宅	8	54
合 計		865

4 収入超過者数

(令和3年10月1日現在)

対象戸数 (戸)	収 入 超 過 者	
	高額所得者 (人)	その他の超過者 (人)
2,507	6	181

※ 収入超過者……引き続き3年以上入居している者で、入居収入基準額（一般世帯 158,000 円、高齢者世帯等 214,000 円）を超える者

高額所得者……引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き政令で定める基準額(313,000 円)を超える者

平成 21 年 4 月から、公営住宅法施行令の一部が改正され、入居収入基準や家賃制度の見直しがされた。平成 21 年 3 月以前から入居している者は、5 年間は改正前の入居収入基準が適用され、5 年経過後は、新基準を適用し、収入超過者等と認定されると、住戸の明渡しの努力義務等が課される。

5 募集状況

(1) 令和 3 年度総計

区分 (募集回数)	募集数(A)	応募数(B)	倍率(B/A)
空き家 (4回)	106	814	7.7
空き家 (臨時)	34	34	1.0
新築 (0回)	-	-	-
合 計	140	848	6.1

<最高倍率> 文京団地一般世帯向 2DK 78.0 倍

<最低倍率> 上九沢団地内郷住宅一般世帯向 2DK・3DK 0.0 倍

沢井住宅一般世帯向 2DK 0.0 倍

大島団地一般世帯向 3DK 0.0 倍 (※)

東団地一般世帯向 2LDK・3DK 0.0 倍 (※)

東団地多人数世帯向 4DK 0.0 倍 (※)

(※) …新型コロナウイルス対策臨時募集

ア 特定目的住宅別

区 分	募集数(A)	応募数(B)	倍率(B/A)
一般単身者向住宅	4	114	28.5
身体障害者世帯向住宅	1	9	9.0
身体障害者単身者向住宅	-	-	-
多人数世帯向住宅	5	1	0.2
老人世帯向住宅	2	13	6.5
高齢者単身者向住宅	12	193	16.1
高齢者世帯向住宅	3	16	5.3
一般世帯向住宅	113	501	4.4
申込住宅不明	-	1	-
合 計	140	848	6.1

イ あじさい住宅以外の市営住宅・あじさい住宅別

区 分	募集数(A)	応募数(B)	倍率(B/A)
あじさい住宅 以外の 市 営 住 宅	新 築	-	-
	空 き 家	130	690
	小 計	130	690
あじさい住宅	新 築	-	-
	空 き 家	10	157
	小 計	10	157
申込住宅不明	-	1	-
合 計	140	848	6.1

ウ 住戸型式別

区 分	募集数(A)	応募数(B)	倍率(B/A)
1DK	16	307	19.2
1LDK	-	-	-
2K	-	-	-
2DK	25	235	9.4

区 分	募集数(A)	応募数(B)	倍率(B/A)
2LDK	9	56	6.2
3K	-	-	-
3DK	84	248	3.0
4DK	6	1	0.2
申込住宅不明	-	1	-
合 計	140	848	6.1

(2) 令和3年度募集別集計

ア 5月募集

団地名	住戸形式(注1)	募集数(A)	応募数(B)	倍率(B/A)	構造(注2)
大島団地	3DK	1	1	1.0	中耐
大島団地	3DK	1	8	8.0	中耐
富士見団地	3DK	1	3	3.0	中耐
富士見団地	3DK	1	7	7.0	中耐
富士見団地	3DK	1	14	14.0	中耐
東団地	2DK	1	10	10.0	中耐
東団地	2DK	2	40	20.0	中耐
東団地	3DK	1	8	8.0	中耐
東団地	3DK	1	6	6.0	中耐
文京団地	3DK	1	8	8.0	中耐
文京団地	3DK	2	53	26.5	中耐
石橋団地	2LDK	1	1	1.0	中耐
石橋団地	3DK	1	3	3.0	中耐
星が丘住宅	3DK	1	3	3.0	中耐
田中第2住宅	1DK	2	44	22.0	中耐
田中第2住宅	2LDK	1	9	9.0	中耐
上九沢団地	1DK(高単)	2	25	12.5	高耐
上九沢団地	2DK	1	12	12.0	高耐
上九沢団地	2DK(高)	2	11	5.5	高耐
上九沢団地	3DK	1	1	1.0	高耐
上九沢団地	4DK(多)	1	0	0.0	高耐
田名塩田団地	1DK(高単)	1	16	16.0	中耐
田名塩田団地	2DK	1	1	1.0	中耐
田名塩田団地	2LDK	2	9	4.5	中耐
田名塩田団地	3DK	4	7	1.8	中耐
南台団地	2DK(障)	1	9	9.0	高耐
内郷住宅	2DK	1	0	0.0	中耐
内郷住宅	3DK	1	0	0.0	中耐
沢井住宅	2DK	1	1	1.0	木造
淵野辺本町住宅	2LDK	1	27	27.0	中耐
淵野辺本町住宅	3DK	1	4	4.0	中耐
あじさい住宅二本松	1DK(高単)	1	8	8.0	低耐
あじさい住宅上溝	1DK(高単)	1	29	29.0	低耐
あじさい住宅大島	1DK(高単)	1	3	3.0	低耐
あじさい住宅下溝	1DK(高単)	2	21	10.5	低耐
申込住宅不明			1		
5月募集 計		45	403	9.0	

注1：対象 (障)身体障害者世帯向、(高)高齢者世帯向、(高単)高齢者単身者向、(多)多人数世帯向

注2：中耐…中層耐火構造、高耐…高層耐火構造、低耐…低層耐火構造

イ 臨時募集（新型コロナウイルス対策臨時募集）

団地名	住戸形式（注1）	募集数(A)	応募数(B)	倍率(B/A)	構造(注2)
大島団地	3DK	1	0	0.0	中耐
大島団地	3DK	2	0	0.0	中耐
大島団地	3DK	3	4	1.3	中耐
富士見団地	3DK	9	2	0.2	中耐
富士見団地	3DK	5	3	0.6	中耐
富士見団地	3DK	1	2	2.0	中耐
東団地	2DK	1	2	2.0	中耐
東団地	2DK	1	4	4.0	中耐
東団地	2DK	1	11	11.0	中耐
東団地	2LDK	1	0	0.0	中耐
東団地	3DK	3	1	0.3	中耐
東団地	3DK	2	0	0.0	中耐
東団地	3DK	2	5	2.5	中耐
東団地	4DK（多）	1	0	0.0	中耐
東団地	4DK（多）	1	0	0.0	中耐
臨時募集 計		34	34	1.0	

注1：対象 （多）多人数世帯向

注2：中耐…中層耐火構造

ウ 11月募集

団地名	住戸形式（注1）	募集数(A)	応募数(B)	倍率(B/A)	構造(注2)
大島団地	3DK	3	1	0.0	中耐
大島団地	3DK	2	6	3.0	中耐
大島団地	3DK	1	8	8.0	中耐
富士見団地	3DK	1	6	6.0	中耐
富士見団地	3DK	1	10	10.0	中耐
富士見団地	3DK	1	25	25.0	中耐
東団地	2DK	1	24	24.0	中耐
東団地	3DK	1	4	4.0	中耐
東団地	3DK	1	3	3.0	中耐
東団地	3DK	1	11	11.0	中耐
文京団地	2DK	1	78	78.0	中耐
二本松団地	3DK	1	7	7.0	中耐
石橋団地	2DK	1	2	2.0	中耐
石橋団地	2LDK	1	1	1.0	中耐
石橋団地	3DK	1	1	1.0	中耐
石橋団地	3DK	1	3	3.0	中耐
清新住宅	1DK	1	50	50.0	高耐
古淵住宅	3DK	1	4	4.0	高耐
東第2住宅	3DK	1	3	3.0	中耐
田中第2住宅	2DK（老）	1	6	6.0	高耐
上九沢団地	1DK	1	20	20.0	高耐
上九沢団地	2DK	1	8	8.0	高耐
上九沢団地	2DK（老）	1	7	7.0	高耐
上九沢団地	3DK	2	2	1.0	高耐
田名塩田団地	2LDK	1	9	9.0	高耐
田名塩田団地	3DK	1	1	1.0	高耐
内郷住宅	2DK	1	0	0.0	中耐

団地名	住戸形式(注1)	募集数(A)	応募数(B)	倍率(B/A)	構造(注2)
沢井住宅	2DK	1	0	0.0	木造
佐野川住宅	2DK	2	3	1.5	木造
あじさい住宅上溝東	2DK(高)	1	5	5.0	低耐
あじさい住宅上溝	1DK(高単)	1	21	21.0	低耐
あじさい住宅大島	1DK(高単)	1	7	7.0	低耐
あじさい住宅上溝東	1DK(高単)	1	45	45.0	低耐
あじさい住宅下溝	1DK(高単)	1	18	18.0	低耐
11月募集	計	39	399	10.2	

注1：対象 (老)老人世帯向、(高)高齢者世帯向、(高単)高齢者単身者向

注2：中耐…中層耐火構造、高耐…高層耐火構造、低耐…低層耐火構造

エ 常時募集

団地名	住戸形式(注1)	募集数(A)	応募数(B)	倍率(B/A)	構造(注2)
大島団地	3DK	3	2	0.7	中耐
富士見団地	3DK	9	4	0.4	中耐
東団地	2LDK	1	0	0.0	中耐
東団地	3DK	4	4	1.0	中耐
東団地	4DK(多)	2	0	0.0	中耐
上九沢団地	4DK(多)	1	1	1.0	高耐
内郷住宅	2DK	1	1	1.0	中耐
内郷住宅	3DK	1	0	0.0	中耐
常時募集	計	22	12	0.5	

注1：対象 (多)多人数世帯向

注2：中耐…中層耐火構造、高耐…高層耐火構造

市 街 地 整 備

1 圏央道インターチェンジ周辺のまちづくり

圏央道(首都圏中央連絡自動車道)の整備に伴い、インターチェンジの開通やアクセス道路の整備による交通利便性が向上したインターチェンジ周辺地区においては、その立地特性を生かした新たな拠点づくりを推進している。

(1) 当麻地区

圏央道相模原愛川インターチェンジ周辺の立地特性を生かし、新たな産業用地や居住の場などの整備による複合的なまちづくりや多様な地域資源を生かした新たな拠点を形成する。

<主な動き>

- ・サウディング型市場調査の実施(谷原・市場地区)(令和元年度)
- ・花ヶ谷戸地区土地区画整理事業施行認可及び同事業区域の市街化区域編入(令和元年度)
- ・当麻宿地区土地区画整理事業の完成及び組合解散(令和2年度)
- ※平成24年度、当麻宿地区土地区画整理事業施行認可及び同事業区域の市街化区域編入
- ・当麻宿地区地区施設公園整備計画方針の策定(令和3年度)

(2) 麻溝台・新磯野地区

産業・みどり・文化・生活等が融合した新たな都市づくりの拠点として、周辺への環境に配慮した都市基盤の整備を進めるとともに、新たな産業用地の創出や良質な住宅の供給に向けて取り組んでいる。

地区全体の早期事業化に向けて、先行して中央部を第一整備地区として事業化したが、大量の地中障害物

が発出したこと等により、事業の推進が困難な状況となり、事業の検証を実施し、事業の方向性を判断するための事業計画変更案の作成に向けた取組を進めている。

＜主な動き＞

- ・大量の地中障害物の発出等を受け、事業の検証を実施(令和元年度)
- ・事業計画変更案の作成に向けた取組等(令和2年度)
- ・事業計画変更案の作成に向けた取組、地中障害物等調査、仮置き土移設分別工事等を実施(令和3年度)

2 相模大野駅周辺のまちづくり

「ふれあいと創造のまち相模大野」をテーマに、南の玄関口に相応しい高度な都市機能を備えた個性と魅力にあふれた市街地を形成するため、相模大野駅周辺土地区画整理事業、医療センター跡地整備事業及び相模大野駅西側地区市街地再開発事業の実施、並びに中心商業地の形成を進めてきた。

令和元年の伊勢丹相模原店の閉店や消費者行動の変化などにより、取り巻く環境が大きく変化している中、地域と協働しながら、より魅力あるまちづくりを進めるため、令和3年度から地域関係者によるワークショップにおいて、まちづくりのコンセプトの検討を開始するとともに、庁内検討組織「相模大野駅周辺まちづくり推進会議」においても、目指す姿「世代を超えて住む人、来る人に愛される持続可能なまちづくり」に向けた検討を引き続き進めている。

また、伊勢丹相模原店跡地で進むマンション開発については、まちの核に相応しい土地利用や公共歩廊の機能維持等について、市民の意見を伺いながら、土地所有者と協議を進めてきた。併せて、駅周辺の安全な歩行者動線の確保や交通負荷の軽減、回遊性の確保を図るため、季節の橋への階段設置に向けた取組を進めるとともに、交通管理者との協議を進め、令和4年3月には、相模大野交差点を歩車分離化した。

3 安全で快適な歩行者空間創出事業奨励金交付制度

魅力あるまちづくり及び商業地づくりを推進するため、商業地形成事業の一環として、地区計画・まちづくり協定等の策定区域において、安全で快適な歩行者空間を創出する建物の壁面後退を行った場合に奨励金を交付する。

令和元年度	5件	奨励金49千円
令和2年度	7件	奨励金104千円
令和3年度	9件	奨励金136千円

4 市街地整備基金

市街地開発事業の財源を計画的に確保し、都市計画決定された市街地再開発事業や土地区画整理事業などの促進を図るため、必要な資金を積み立てる(平成7年度から施行)。

令和3年度末現在高 407,201千円

【都市整備課…1～4】
【麻溝台・新磯野地区整備事務所…1】