

都 市 建 設 局

ま ち づ く り 推 進 部

都	市	計	画	.....	289
建	築	政	策	.....	292
交	通	政	策	.....	294
開	発	調	整	.....	296
建	築	審	査	.....	298
住			宅	.....	300
市	街	地	整	備	..... 304

都 市 計 画

1 都市計画区域・区域区分

(令和5年4月1日現在 単位:約ha)

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	6,845	4,182	—	11,027
相模湖津久井都市計画	—	—	10,677	10,677
合 計	6,845	4,182	10,677	21,704

2 地域地区

(1) 用途地域

(令和5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	1,307	291	1,598	商 業 地 域	196	83	279
第二種中高層住居専用地域	308	9	317	準 工 業 地 域	454	26	480
第一種住居地域	1,157	199	1,356	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	6,628	800	7,428

(2) 防火地域・準防火地域

(令和5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	4,242	83	4,325
合 計	4,428	158	4,586

(3) 特別用途地区(特別工業地区) (令和5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5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5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5年4月1日現在)

・箇所数 784箇所 ・面積 約114.7ha

(特定生産緑地 ・箇所数 533箇所 ・面積 約82.7ha(令和4年12月末))

3 都市計画施設

(1) 道路 (令和5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、74路線、総延長178.67km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5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5年4月1日現在)

峰山霊園 約16.0ha

(4) 下水道 (令和5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6,570ha
 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7,348ha

(5) 汚物処理場 (令和5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5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5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5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 14か所 ・面積 約2,127.1ha

(2) 市街地再開発事業

(令和5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5年4月1日現在)

- ・決定済地区数 45地区(面積 643.8ha)
- ・令和4年度地区計画の決定及び変更件数 2件
- ・令和4年度建築行為届出件数 113件

(2) 建築協定(令和5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5年4月1日現在)

- ・指定区域数 18区域
- ・令和4年度区域指定及び廃止件数 11件(うち2件は変更、2件は廃止)

6 都市計画法第53条に基づく許可取扱件数(令和4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4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 1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 1件

8 相模原市都市計画審議会の開催状況(令和4年度)

・都市計画審議会

回数	開催年月日	議題等
第221回	令和4年8月9日 ※オンライン開催 (一部対面開催)	用途地域等見直しの方針について 第8回線引き見直しについて
第222回	令和4年10月27日 (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 相模原都市計画区域区分の変更について 相模原都市計画用途地域の変更について 相模原都市計画防火地域及び準防火地域の変更について 相模原都市計画下水道の変更について 相模原都市計画地区計画(青葉地区)の決定について
第223回	令和5年1月24日 (対面開催)	第8回線引き見直しについて 用途地域等見直しの方針について
第224回	令和5年2月13日 (対面開催)	相模原都市計画土地区画整理事業(橋本駅南口地区)の決定について 相模原都市計画道路の変更について 相模原都市計画地区計画(橋本駅南口地区)の変更について

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（令和 4 年度）

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 41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（令和 4 年度）

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4年度は、緑区太井において街区境界調査を実施した。

建 築 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 4 年度）42 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 4 年度） あっせん件数 0 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 4 年度） 25 件
- ・ワンルーム形式集合建築物受付件数（令和 4 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4年度） 7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4年度） 0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4年度） 86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4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4年度） 1,303件 <内訳>解体957件、新增築・模様替等115件、工作物231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4年度）

区 分	件数	区 分	件数
43条（道路と敷地）	7(1)	56条の2（日影）	0
44条（道路内建築）	1	59条の2（総合設計）	0
48条（用途地域）	0	85条6項（仮設建築物）	44
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）	6
		合 計	59

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4年度） 1回
- ・取扱件数（令和4年度） 4件（内、包括同意基準に基づく報告4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4年度） 0回
- ・承認件数（令和4年度） 0件

1.2 住宅・建築物の耐震診断等

令和4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「第3次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4年度)

区 分	件 数
耐震相談及び窓口簡易耐震診断	35
戸建住宅現地耐震診断	15
戸建住宅耐震改修計画作成	4
戸建住宅耐震改修工事	2
戸建住宅計画工事一括事業	2
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	10

1.3 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4年度の事業状況>

- ・景観条例に基づく事前協議 68件
- ・景観法に基づく届出及び通知 62件

1.4 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4年度許可件数 新規 147件 継続 439件 合計 586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6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4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3年度】
JR横浜線※1	5	10.5	294,182	270,054
JR相模線	6	12.9	29,824※2	27,724
JR中央本線	2	9.6	7,126	6,706
小田急小田原線	3	6.0	179,065	162,666
小田急江ノ島線				
京王相模原線	1	2.2	82,307	74,104
計6路線	17	41.2	592,504	541,254

- ※1 JR橋本駅の駅数及び乗降人員は、JR横浜線として算出
- ※2 乗降人員が非公開の駅（番田駅、下溝駅、相武台下駅）を含まない

(各社ホームページを基に算出)

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・京浜東北・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。

なお、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」の一つとして、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。

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3年度)で系統数は134系統、1日平均輸送人員数は66,514人である。

7 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4年度は国・県補助の活用及び市単独補助等により、10路線12系統のバス路線を維持確保した。このうち、藤野駅～和田線ほか3路線については、令和4年10月1日に補助を開始している。

8 コミュニティバスの運行

交通不便地域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ている。

9 乗合タクシー等の運行

津久井地域の交通不便地域等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ている。また、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している。

10 総合都市交通計画の推進

令和4年3月に策定した「総合都市交通計画」に基づき、「総合計画」で掲げる将来都市構造及び集約連携型のまちづくりを見据えた中で、鉄道や路線バスなどの公共交通中心の持続可能な交通体系の確立を目指すため、各施策を推進している。

11 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。

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㎡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㎡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4年度) 73件 <内訳> 3,000㎡未満 69件, 3,000㎡以上 4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4年度) 23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4年度) 54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4年度の実施状況

調査	109件
違反指導	130件
是正確認	6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4年度の開催回数は5回で、審議件数は18件(申請0件、意見聴取8件、報告10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、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4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4年度は、第2次スクリーニング(1か所)追加調査を行った。

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4年度)

区 分	確認済件数	検査済件数
特 建	622	518
4 号	2,444	2,271
建 築 設 備	127	117
工 作 物	28	31
合 計	3,221	2,937

※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4年度)

面積別	建築別			面積別	建築別		
	特建	4号	計		特建	4号	計
30㎡以内	12	15	27	建築設備	—	—	127
30㎡を超え100㎡以内	87	1,294	1,381	工作物	—	—	28
100㎡を超え200㎡以内	252	1,103	1,128	小 計	—	—	155
200㎡を超え500㎡以内	145	32	177	合 計	622	2,444	3,221
500㎡を超え1,000㎡以内	80	0	80	*特建=特殊建築物			
1,000㎡を超え2,000㎡以内	18	0	18	・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	18	0	18	・木造で3階以上か500㎡を超えるもの			
10,000㎡を超え50,000㎡以内	7	0	7	・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	3	0	3	*4号=4号建築物・・・上記以外の建築物			
小 計	622	2,444	3,066				

※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4年度)

違反事項	件 数		違反事項	件 数	
	摘発	是正		摘発	是正
・申請等のないもの	28	8	・建 蔽 率 、 容 積 率	0	0
・道路に突出し又は道路に接しないもの	4	3	・斜 線	0	0
・用途地域内の建築制限	6	1	・そ の 他	27	21
			合 計	65	33

※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等の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4年度)

- ・指 定(変更含む)7件 総延長172.67m
- ・廃 止(一部廃止含む)10件 総延長455.42m

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4年度)

区 分	件 数
19条(届出)	120
34条(認定)	51
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4年度)

区 分	件 数
54条第1項(計画の認定)	129

8 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4年度)

区 分	件 数
5条(計画の認定)	621
8条(計画の変更の認定)	31
9条(譲受人の決定の認定)	75
10条(地位の承継の承認)	9
14条(計画の認定の取消し)	16

住 宅

1 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4年度） 102名
- ・マンション無料相談者数（令和4年度） 21名
- ・マンションアドバイザー派遣回数（令和4年度） 0回

2 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發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、民間企業との連携による空家等の無料相談会の開催や、「全国版空き家バンク」の運用によるインターネット上での物件情報の公開により、空家等の利活用の促進を図っている。

3 市営住宅の現況

市営住宅は、令和5年4月1日現在で59団地2,818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) 直接建設型

(令和5年4月1日現在)

団地名	管理戸数(戸)	住戸面積(m ²)	団地名	管理戸数(戸)	住戸面積(m ²)
鳩川	36	59.5	間原	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	2	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	7	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

団地名	管理戸数(戸)	住戸面積(m ²)	団地名	管理戸数(戸)	住戸面積(m ²)
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	2,517	

(2) 借上げ型

(令和5年4月1日現在)

団地名	管理戸数(戸)	住戸面積(m ²)	団地名	管理戸数(戸)	住戸面積(m ²)
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	

4 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

5 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

6 収入超過者数

(令和4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)
2,404	4	174

※ 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。

7 募集状況

(1) 令和4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(2回)	59	514	8.7
新築(0回)	-	-	-
合計	59	514	8.7

<最高倍率> 南台団地一般世帯向2DK、横山住宅一般単身者向1DK 68.0倍

<最低倍率> 内郷住宅一般世帯向3DK 0.0倍

佐野川住宅一般世帯向2DK 0.0倍

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	2	84	42.0
身体障害者世帯向住宅	1	6	6.0
身体障害者単身者向住宅	-	-	-
多人数世帯向住宅	2	1	0.5
老人世帯向住宅	-	-	-
高齢者単身者向住宅	4	113	28.3
高齢者世帯向住宅	3	36	12.0
一般世帯向住宅	47	273	5.8
申込住宅不明	-	1	-
合計	59	514	8.7

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	54	395
	小計	54	395
あじさい住宅	新築	-	-
	空き家	5	118
	小計	5	118
申込住宅不明	-	1	-
合計	59	514	8.7

ウ 住戸型式別

区 分	募集数(A)	応募数(B)	倍率(B/A)
1DK	6	197	32.8
1LDK	-	-	-
2K	-	-	-
2DK	17	193	11.3
2LDK	11	65	5.9
3K	-	-	-
3DK	23	57	2.4
4DK	2	1	0.5
申込住宅不明	-	1	-
合 計	59	514	8.7

(2) 令和4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	2	3	1.5	中耐
富士見団地	2LDK(障)	1	6	6.0	中耐
富士見団地	3DK	1	9	9.0	中耐
富士見団地	3DK	1	22	22.0	中耐
二本松団地	2DK	1	7	7.0	中耐
二本松団地	2DK	1	45	45.0	中耐
石橋団地	2LDK	1	2	2.0	中耐
横山住宅	1DK(単)	1	68	68.0	中耐
横山住宅	2LDK	1	31	31.0	中耐
東第2住宅	3DK	1	4	4.0	中耐
田中第2住宅	1DK(単)	1	16	16.0	高耐
上九沢団地	2DK(高)	1	5	5.0	高耐
上九沢団地	2LDK	4	18	4.5	高耐
上九沢団地	3DK	2	4	2.0	高耐
田名塩田団地	2DK	2	6	3.0	中耐
田名塩田団地	2LDK	3	7	2.3	中耐
田名塩田団地	3DK	2	3	1.5	中耐
大野台住宅	2DK(高)	1	26	26.0	高耐
南台団地	2DK	1	68	68.0	高耐
並木団地	2DK	2	24	12.0	中耐
内郷住宅	2DK	2	1	0.5	中耐
内郷住宅	3DK	1	0	0.0	中耐
沢井住宅	2DK	1	3	3.0	木造
佐野川住宅	2DK	1	0	0.0	木造
あじさい住宅上溝	2DK(高)	1	5	5.0	低耐
あじさい住宅上溝東	1DK(高単)	1	37	37.0	低耐
あじさい住宅下溝	1DK(高単)	1	13	13.0	低耐
あじさい住宅相武台	1DK(高単)	2	63	31.5	中耐
申込住宅不明			1		
5月募集	計	40	497	12.4	

注1：対象 (障)身体障害者世帯向、(単)一般単身者向、(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 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	3	1.0	中耐
富士見団地	3DK	8	8	1.0	中耐
東団地	2DK	1	1	1.0	中耐
東団地	2LDK	1	1	1.0	中耐
東団地	3DK	1	1	1.0	中耐
東団地	4DK(多)	2	1	0.5	中耐
佐野川住宅	2DK	1	1	1.0	木造
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	19	17	0.8	

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>

- ・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。

地区中央部の第一整備地区において、大量の地中障害物の発出等に伴い、令和元年6月に土地区画整理事業を一時立ち止まり、事業の再建を進めてきたが、令和4年5月に事業再開を決定し、令和7年度からの本格的な工事の再開に向けて手続き等を進めている。

また、後続地区(北部・南部地区)については、民間活力を主体とした事業手法の検討を進めている。

<主な動き>

- ・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)
- ・事業再開に係る地権者説明会及び市民説明会の実施、仮換地の再指定に向けた土地利用意向調査の実施

(第一整備地区)(令和4年度)

・事業化に向けたサウンディング型市場調査の実施(後続地区)(令和4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。

eコマースの普及による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年度から開催している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及びソフト事業の実施に向けた検討を行うとともに、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するとともに、季節の橋への階段設置に向けた取組を進めている。

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、地区計画や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2年度	7件	奨励金104千円
令和3年度	9件	奨励金136千円
令和4年度	8件	奨励金96千円

4 市街地整備基金

都市計画決定された市街地開発事業の財源を計画的に確保し、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4年度末現在高 7,507,747千円

【都市整備課…1~4】

【麻溝台・新磯野地区整備事務所…1】

