

平成25年7月26日

相模原市長 加山俊夫 殿

相模原市大規模事業評価委員会
会 長 中 村 文 彦

相模原市大規模事業評価について（答申）

平成25年5月31日付け FNo.0・4・8 で諮問のあった相模原市大規模事業評価（麻溝台・新磯野地区整備推進事業）について、別紙のとおり答申します。

審議概要

相模原市大規模事業評価委員会（以下「委員会」という。）は、平成25年5月31日付けで相模原市長から諮問のあった「相模原市大規模事業評価（麻溝台・新磯野地区整備推進事業）」について、相模原市大規模事業評価調書及び関係資料に基づき、次の評価の視点で審議を行った。

なお、評価にあたっては、地区計画についても一体的なものであるため、これらの資料も参考とした。

- 事業の必要性
- 事業の妥当性
- 事業の優先性
- 事業の有効性
- 事業の経済性・効率性
- 環境・景観への配慮

主な審議内容は次のとおりである。

平成24年度 第3回（3月6日）

- ・ 麻溝台・新磯野地区整備推進事業の概要について、所管局による説明
- ・ 論点整理
- ・ 大規模事業評価の視点の検討

平成25年度 第1回（5月31日）

- ・ 現地視察
- ・ 諮問
- ・ 大規模事業評価調書（麻溝台・新磯野地区整備推進事業）について、所管局による説明及びヒアリング
- ・ 審議

平成25年度 第2回（6月19日）

- ・ 答申書（案）について、確認及び検討

所管局による市民意見聴取

4月15日から5月14日まで

結果：意見件数0件

【総合評価】

[実施]

[再検討]

[実施しない]

1 事業の必要性

(1) 公共が担う必要性について

<土地区画整理事業>

土地区画整理事業は、大別すると、都市計画に基づく市街地開発事業として位置づけて実施する場合と、それ以外の民間の開発行為として都市計画で定められた規制・誘導に即して行われる場合がある。

前段の土地区画整理事業については、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する場合には、用途地域等の土地利用や道路、公園などの都市施設に関する都市計画との整合性、一体性を確保しつつ、都市計画に定めることが望ましいものとされている。

本土地区画整理事業は、相模原市都市計画マスタープランに位置付けられた事業であり、公共性が高い事業であるとともに、計画区域の面積が約148 ha と広大であることや土地区画整理事業に合わせて都市計画道路2路線の拡幅及び新設が必要であることを鑑みて、公共が担う必要がある事業である。

<都市計画道路>

道路整備については、わが国の道路関連法では、道路行政は、公共によることを前提としている。また、一般道路に、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法であるPFI（Private Finance Initiative）を活用して整備することについて、実現可能性は低いとされている。したがって、本件事業は、公共が担う必要がある事業である。

(2) 市が実施する必要性について

<土地区画整理事業>

本土地区画整理事業は、新・相模原市総合計画において、新たな都市づく

りの拠点として、都市の活力を支える産業や新たな居住の場となる地区に位置付けていることから、市主体により実施すべき事業である。

<都市計画道路>

道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 16 条、第 17 条の規定により、当該路線の存する市町村、都道府県（政令指定都市）が行うこととされていることから、市主体により実施すべき事業である。

(3) 事業の必要性について

現在、本市内において、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の一部を構成する「さがみ縦貫道路」の整備が進められているが、本年 3 月に相模原愛川 IC が開通し、今後、相模原愛川 IC から高尾山 IC までの本線が平成 25 年度に開通する予定である。これにより、周辺地域の産業系土地利用の需要が高まっており、製造業や物流業、生活支援系の小売業など、当該計画区域への進出意向が強く示されている。

一方で、不法投棄や産業廃棄物が山積されるなどの環境悪化が散見され、また、違法建築物や農地転用違反も多い地域となっていることから、良好な環境整備が求められている。

さらに、村富相武台線の現況交通量は、道路の混雑程度を示す指標である混雑度が 2.25 であり、特に、朝夕は慢性的な交通渋滞が発生していることから、さがみ縦貫道路の開通によりさらなる渋滞も予測される。

以上のことなどから、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備するため、本件事業は、本市が事業主体となって、着実に事業等を実施する必要性があると認められる。

2 事業の妥当性

(1) 整備手法の妥当性について

<土地区画整理事業>

他の手法とのコスト比較では、直接買収方式による事業と比較したところ、直接買収方式では市の負担額が高額になるほか、用地を全て買収できないと事業が成立しないことや売却に伴うリスクが生じることなどから、換地による土地の区画形質の変更及び公共施設の新設等を行うことができる土地区画

整理事業が妥当であると認められる。

<都市計画道路>

都市計画道路の場合、土地区画整理事業と直接買収方式をコスト比較してもコストに差は生じないため、土地区画整理事業に合わせた整備手法で差支えないと認められる。

また、地方公共団体が行う道路改良（整備）事業については、PFIの活用によるVFM（Value For Money）の発現等が期待できないことから、本件事業においてはPFIによる整備についての検討は要しない。

(2) 規模の妥当性について

<土地区画整理事業>

平成18年度に、神奈川県が特定保留区域を分割して市街化区域へ編入する事を可とする考え方を示したことから、市は計画区域148haのうち、区域全体の土地利用計画や土地利用の状況、現道の配置を踏まえ、都市計画道路が交差する中央部分を中心として高い事業効果が想定できる38haを先行して整備することとしている。

なお、今回の事業区域38haは住居系ゾーンへの換地を希望している地権者数や、産業系ゾーンへの進出を希望している企業の状況等を踏まえると、事業規模は妥当であると認められる。

<都市計画道路>

村富相武台線の整備の規模については、道路の整備に係る技術的規定である道路構造令（昭和45年政令第320号）に基づき、将来交通量より4車線とし、沿道の状況、緑化などの環境空間の確保及び将来の歩行者・自転車交通量に応じた横断構成の観点から、幅員27mとしている。

また、町田新磯線は2車線、幅員20m、新規路線である補助幹線道路についても、2車線、幅員17～18mとしている。

委員会では、補助幹線道路の2車線で幅員17～18mは、この地区内に適しているのかどうかの検討がなされているのかとの意見もあったが、自転車通行帯を車道の幅員に含めて考えなければならず、道路管理者及び交通管理者との協議で、車道の両端に自転車通行帯として2mを確保し、車道を10m、歩道を7mとしている旨の説明があり、十分な検討がなされており妥

当であることが確認できた。

以上のことから、車線数及び道路幅員について道路構造令に即して適切な検討がなされていることが確認でき、妥当であると認められる。

(3) 整備場所の妥当性

既に市街化編入されている南清掃工場等を除き当該計画区域は、平成8年度に特定保留区域に指定され、新・相模原市総合計画や相模原市都市計画マスタープランにおいて、新たな都市づくりの拠点として位置づけされている場所であり、小田急線小田急相模原駅及び相武台前駅から約2km、本年3月に開通した「さがみ縦貫道路」相模原愛川ICから約3kmに位置している。

以上のことから、整備場所については妥当であると認められる。

(4) 事業の妥当性について

事業の妥当性を総合的に判断するため、総合都市交通計画を参考資料として要求し、土地区画整理事業の骨格となる道路がどのように計画されているのか把握しながら、事業の妥当性について検討を行った。

総合都市交通計画では、市内拠点間のアクセスを向上させるため、幹線道路の整備を推進することとしており、本件事業との整合が図られていることを確認することができたため、妥当であると認められる。また、その他についても、概ね妥当であると認められる。

なお、将来交通量については、進出してくる企業等に関係して搬入搬出のためのトラックや通勤してくる方の車などにより、予想以上に交通量が増加する可能性がある。市としては、既存のバス路線の事業区域内までの延長や進出してくる企業等の発生交通量が抑制できるよう企業バスの活用を検討するなどの対策を講じるとの回答があったが、適切に対応するようお願いしたい。

また、幹線道路沿いに4階程度の建物を設置し、1階部分を商業系にすることは、沿道バッファゾーンの、適切な考え方であるが、その反面、路上駐車を誘発し、結果的に道路の容量を下げることとならないよう配慮いただきたい。

3 事業の優先性

(1) 事業着手時期の適切性について

本年3月に、「さがみ縦貫道路」相模原愛川 IC が開通し、交通利便性の向上による産業系土地利用の需要が高まっていることや平成22年度から事業化に向けた説明会等を開催していることから、事業着手時期は適切であると認められる。

(2) 事業の優先性について

本年3月に、「さがみ縦貫道路」相模原愛川 IC が開通し、交通利便性の向上による産業系土地利用の需要が高まっていること、不法投棄や産業廃棄物が山積みされるなど環境が悪化しているため、早期着工が望まれるなど、本件事業に優先的に取り組むことについては妥当であると認められる。

4 事業の有効性

(1) 事業の有用性について

<土地区画整理事業>

本土地区画整理事業区域は、不法投棄や産業廃棄物が山積みされるなどの環境悪化が散見され、違法建築物や農地転用違反も多い地域となっていることから、良好な環境整備が求められている。

また、費用便益分析を行った結果についての説明がされており、「費用便益分析マニュアル」に基づき、社会的割引率を用いて適切に行われていることが認められ、費用便益比(B/C)についても1.12(この値が1.0以上であればその事業は妥当なものと評価される。)であることから、本件事業の有用性が認められる。

<都市計画道路>

土地区画整理と同様に、費用便益分析を行った結果についての説明がされており、費用便益比(B/C)についても村富相武台線が1.61、町田新磯線が1.54、補助幹線道路が1.85となっており、3路線全てを合算した費用便益比は1.68であることから、本件事業の有用性が認められる。

(2) 事業実施段階性（時間軸）の有用性について

本件事業における事業期間については、8年程度と見込んでおり、規模等から概ね妥当であると認められる。

(3) 課題解決のための有効性について

<土地区画整理事業>

整備手法の視点と重複するが、本件事業は、換地による土地の区画形質の変更及び公共施設の新設等を行うことができる土地区画整理事業が妥当であると認められる。

<都市計画道路>

都市計画道路についても、土地区画整理事業に合わせた整備手法で差支えないと認められる。

(4) 事業の有効性について

その他の事業の有効性については、妥当であると認められる。

なお、市が投資し、基盤整備を行うことによって、固定資産税等が増収となり、結果的に、これらの財源により市民福祉の向上につながることを、市民等に説明していただきたい。

5 事業の経済性・効率性

(1) コストの適切性について

コストの適切性については、概算事業費の内訳や事務費等の内訳などの資料等により確認を行った。

費用の有効性にもある費用便益分析の費用便益比（B/C）においても、土地区画整理事業及び都市計画道路それぞれで、1.0以上であることなどから、コストについては適切であると認められる。

なお、今後も詳細設計の際に工事費に係るコスト縮減に努めていただきたい。

(2) 事業の採算性について

<土地区画整理事業>

直接、収益を伴う施設の整備を行わないため、本視点からの評価は実施しないが、市が投資し、基盤整備を行うことによって、固定資産税等が増収となり、結果的に、これらの財源により市民福祉の向上につながることを認められる。

<都市計画道路>

本事業は、有料道路の建設ではなく、一般道路の改良事業であることから、本視点からの評価は実施しない。

(3) 事業の経済性・効率性について

事業の経済性・効率性を判断するため、国のマニュアルに基づく費用便益分析を行い、費用便益比（B/C）において、土地区画整理事業及び都市計画道路それぞれで、1.0以上であった。また、費用便益分析で測れない部分について、地区計画(案)などの関連する資料から周辺地区に配慮した良好な環境を創出する計画であることを確認することができ、妥当であると認められる。

6 環境・景観への配慮

(1) 周辺環境・景観との調和の配慮

周辺環境・景観との調和については、地区計画(案)等により、建築物の用途や高さ・規模等の形態、緑の保全又は緑化への取組みを規定していることから、一定の配慮がなされ、概ね妥当であると認められる。

(2) 周辺環境・景観への影響の低減策

周辺環境・景観への影響に対する低減の工夫について、それぞれ必要な対策が記載されており、妥当であると認められる。

(3) 環境・景観への配慮について

環境・景観については、地区計画(案)において配慮されていることや、緑化の取組が予定されていることから、概ね妥当であると認められる。

但し、次の点について留意して進めていただきたい。

ア 住環境の質の向上を図るため、公園の設置や緑道の整備、進出する企業の緑被率・緑化率を高めることなど具体的な取組について説明があったが、

今後も、地権者等の意見を良く聴いた上で、住環境に配慮した事業展開を図っていただきたい。

イ 住環境の整備に当たっては、既存のものを生かしつつ、維持管理の面でも市民の協力を得ながら維持管理できるように検討していただきたい。

ウ 住環境の質を確保するため、環境を害するような企業等が参入しないよう関係部局とも連携を図りながら対応していただきたい。

エ 幹線道路沿いに分譲マンションが建設される場合には、地区を支えるバッファゾーンとしての重要な機能があるので、良好な住環境を保っていただきたい。

オ 分譲マンション等が建設される場合には、将来の人口減少に伴う空き家対策を考慮して土地利用を図っていただきたい。

7 総合的所見

本委員会としては、本件事業について、原案のとおり実施することについて妥当であるとする。

なお、事業の実施に当たっては、次の点に留意して進めていただきたい。

- (1) 土地区画整理事業によって減歩となる地権者の内、狭隘な区画しかない地権者の方には、個別に対応するなど、配慮していただきたい。
- (2) 地区計画(案)の賛同者について現在約80%超との説明があったが、引き続き、まちづくりの方針や地区計画(案)の内容について、丁寧に説明し、一人でも多くの方に賛同いただけるようお願いしたい。
- (3) 本土地区画整理事業区域内の工業地域、準工業地域については、宅地化しないよう土地利用のコントロールを十分に行っていただきたい。

以 上