

## 会 議 録

会議名 (審議会等名)		第 2 1 6 回 相模原市都市計画審議会				
事務局 (担当課)		まちづくり計画部 都市計画課 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 8 2 4 7 (直通)				
開催日時		令和 2 年 1 月 3 1 日 (金) 午前 1 0 時 ~ 午前 1 1 時 5 0 分				
開催場所		相模原市民会館 3 階 第 1 大会議室				
出席者	委員	1 7 人 (別紙のとおり) ただし、報告案件は、臨時委員 (都市計画マスタープラン等の策定について) 1 人を含む 1 8 人				
	その他	0 人				
	事務局	2 0 人 (まちづくり計画部長、都市計画課長、当麻地区拠点整備事務所長他 1 7 人)				
公開の可否		可	不可	一部不可	傍聴者数	5 人
会議次第		1 議 題 ( 1 ) 議案 1 号 相模原都市計画区域区分の変更について ( 2 ) 議案 2 号 相模原都市計画用途地域の変更について ( 3 ) 議案 3 号 相模原都市計画下水道の変更について ( 4 ) 議案 4 号 相模原都市計画土地区画整理事業の決定について ( 5 ) 議案 5 号 相模原都市計画地区計画の決定について ( 6 ) 議案 6 号 相模原都市計画及び相模湖津久井都市計画公園の変更について ( 7 ) 報告案件 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画のパブリックコメント経過報告 ( 8 ) 報告案件 特定生産緑地制度についての情報提供				

## 審 議 経 過

審議会の冒頭、出席委員の人数が定足数に達していることを確認した。

主な内容は次のとおり。( は会長の発言、 は委員の発言、 は事務局の発言)

### 1 議題

- ( 1 ) 議案 1 号 相模原都市計画区域区分の変更について
- ( 2 ) 議案 2 号 相模原都市計画用途地域の変更について
- ( 3 ) 議案 3 号 相模原都市計画下水道の変更について
- ( 4 ) 議案 4 号 相模原都市計画土地区画整理事業の決定について
- ( 5 ) 議案 5 号 相模原都市計画地区計画の決定について

議案 1 号から議案 5 号までは関連する内容のため一括審議とした。

- 花ヶ谷戸地区を含む当麻地区は平成 8 年度に特定保留区域に位置付けられてから、かなりの年数が経過している。事業期間が長期にわたっている理由は。

平成 8 年度に当麻地区全体の約 80.6 ヘクタールという広い区域を特定保留区域に位置付けたものの、地権者との合意形成が困難となり、事業の具体化が進まない状況であった。その後、平成 22 年度に神奈川県から特定保留区域を分割した編入が可能という考え方が示されたことを契機に、相模原愛川インターチェンジ南側の約 35 ヘクタールを平成 24 年度、約 2.4 ヘクタールを平成 26 年度に段階的に市街化区域へ編入し、北側の花ヶ谷戸地区が市街地整備の見通しが明らかになり、合意形成が図られたことから、ここで市街化区域へ編入するものである。

- 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業では、地下に埋設された大量の廃棄物が出てきたため事業を中断する事態になっているが、花ヶ谷戸地区についてはそのような懸念はないのか。

平成 28 年度に埋蔵文化財の試掘調査を実施し、文化財が確認できたことから土地が乱されていないと想定でき、埋設廃棄物がある可能性は低いと考えている。

用途地域は工業地域を定める案であるが、都市計画マスタープランでは当麻地区は産業用地の創出や豊かな住宅の供給に向けた土地利用を図る旨をうたっている。住宅供給という観点からはどのような議論があり、工業地域を定めることになったのか。

当麻地区全体として産業系と住居系をどのように配分するかという土地利用方針を策定し、この方針に基づき、花ヶ谷戸地区を産業系として市街化区域へ編入するものである。なお、南側は既に産業系や住居系として編入している地区があ

り、それぞれの地区が役割をもって土地利用を決定している。

花ヶ谷戸地区は圏央道からの交通アクセスなど利便性が高い場所であるが、現時点でどのような業種の企業から立地の問合せがあるのか。

圧倒的に物流企業からの問合せが多いが、製造企業からもあると聞いている。

物流企業が多いのであれば交通への負荷を考える必要があると思うが、動線の考え方はまとまっているのか。

花ヶ谷戸地区への交通経路については、圏央道を経由する経路が主となるが、本地区と国道129号に高低差があり出入りが困難であることから、花ヶ谷戸地区へのアクセス道路は東側の県道（上溝昭和橋線）に限られる。このことを踏まえ、交通管理者である神奈川県警察と交通計画協議を行い、花ヶ谷戸地区への出入りについては、県道から左折イン・左折アウトの車両動線を計画している。

小学校が近くにあるが、その点はどのように考えるか。

田名塩田方面から花ヶ谷戸地区の北側に位置する塩田原交差点にある横断歩道橋を渡り、県道東側の歩道を通して小学校に向かう通学路が設定されていることから、事業実施による直接的な影響はないと考えている。

事業実施に当たり、市が投資をすることはあるのか。また、経済効果や市の財政に対するプラス効果の推計はどのようなものか。

企業が個人施行で行い、土地区画整理事業の実施に係る助成等の市の支出はないが、土地区画整理事業の施行地区外の下水道に関して約1億7,500万円の汚水管・雨水管の整備費を見込んでいる。また、年間約1億5,000万円の税収効果を見込んでいる。

県道からの車が右折して花ヶ谷戸地区に入ることは物理的に可能なのか。北側の交差点から県道に入ってきた場合、右折して入ることは考えられる。

可能ではあるが、企業に対して左折で入るように指導することとなる。

相模原市と神奈川県警察の間で、ある一定規模以上、かつ、特定用途の開発事業が計画された際に、神奈川県警察と協議をするよう相模原市から開発者へ案内をしていただく仕組みになっている。やむを得ず右折する場合も考えられることから、交通規制により禁止するのではなく、どちらが安全であるかという観点から今後協議していく。

地区計画について、建築物の敷地面積の最低限度は3,000平方メートル以上となっているが、土地の区画割りのイメージはあるのか。

花ヶ谷戸地区は3つのブロックに分けられ、大きな区画による土地利用を想定している。最低限度は、将来の敷地の細分化を予防するために定めている。

個人施行になった理由は。また、今後どのように事業が進んでいくのか。

平成26年頃から地権者と手法などについて協議をしており、事業期間の短縮や減歩率の少なさから個人施行による土地区画整理事業が選ばれた。既に地権者

の同意を得ており、今後は個人施行者が企業誘致を行い、土地の有効活用を進めていくこととなる。

埋蔵文化財の調査結果から埋設廃棄物がある可能性が低いとのことであったが、廃棄物が埋められていないか確認するための調査を行う考えはなかったのか。

平成30年に、「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン」の中で示されている航空写真等の資料確認や、地権者へのヒアリング等による地歴調査を個人施行者が行ったが、埋設廃棄物は発見されなかった。また、当該地区は人目につきやすく見通しが良い場所であることから、廃棄物を埋められるような行為はされにくいと考える。

地区計画については、条例に定めてより実効力を持たせるという解釈でよいのか。そのように考えている。

区画道路が幅員8メートルで計画されているが、国道129号に接続するのか。また、大型車が通行するのに8メートルでは狭いのではないのか。

区画道路は国道129号に架かる花ヶ谷戸橋に接続するため、車両は区画道路から国道129号へアクセスすることはできない。幅員については、セミトレーラーが曲がるか否かで計画しており、8メートルでも曲がることを確認している。

工業地域は、高さ制限はあるのか。

工業地域では、建物の絶対高さの制限は設定していない。ただし、斜線制限で高さが制限される。

(6) 議案6号 相模原都市計画及び相模湖津久井都市計画公園の変更について  
公園の整備に当たり、既存施設の使用や津久井広域道路の通行に影響はないか。施設や道路に与える影響はない。

地元住民に対して説明会を行ったのか。また、何か意見などはあったのか。

事業者である神奈川県津久井治水センターが地元住民への周知を行い、昨年11月に相模原市が都市計画説明会を実施した。整備に関する要望が多く、用地買収や土砂災害対策に関する要望もあったが、事業を進めることについては賛成であった。

小倉地区については、多目的広場の用途以外に歴史的資源の活用など想定される使われ方はあるか。また、今回整備する地区へはどのようにアクセスするのか。

全体では既存登山道の改修など必要最低限の整備を行い、多目的広場では四阿あずまややトイレなど休憩施設を整備し、パークセンターや花の苑地などを周回して、津久井城址を体感していただきたいと考えている。アクセス方法は、バスでの来園を想定しており、県道のバス停から歩道橋を渡ることによって小倉地区に入園できる。

県立の公園ではあるが市の観光資源、シティセールスとして高いポテンシャル

を持っており、多目的広場を整備することで市内外から多くの人々が来園するのではないかと期待しているが、この広場の完成時期などはいつ頃になるのか。

予算の状況によるが、早ければ令和3年度から用地取得に着手していきたい。

用地取得から完成までは数年はかかると思うが、観光資源としての活用も期待できることから、神奈川県には是非とも早期実現をお願いしたい。

遊歩道で危ない場所が見受けられるが、管理は神奈川県が行っているのか。

指定管理者制度により神奈川県公園協会に委託しており、公園協会やシルバー人材センターの職員が維持管理を行っている。

公園の管理について、地域住民と協働で維持管理できるような仕組みがあれば、親近感の湧く公園になるのではないかと思う。

#### (7) 報告案件 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画のパブリックコメント経過報告

資料の話になるが、例えば、立地適正化計画の意見が18件とあるが、3ページの意見を見ると6件程度に見えるがどうなのか。

今回の資料では主なものを抜粋して載せている。公表するときは、18件の意見を区分し、分かりやすい形でお示しする。

区民会議からの意見が少ないように感じる。意見の吸い上げ方法を工夫すべきではないか。

策定段階で、区民会議だけでなく、4,000人の市民から無作為抽出で選出した約80人による区民討議会、相模大野駅やアリオ橋本等で道行く人の声を聴いたオープンハウスなどで様々な方から意見を聞いており、今後も工夫をしていく。

#### (8) 報告案件 特定生産緑地制度についての情報提供

生産緑地は30年で終わりという解釈でよいのか。

生産緑地に一度指定されると、指定日から30年間は主たる従事者の故障や死亡などの事由がない限り買取申出できない。30年を過ぎると、いつでも市に買取申出ができるようになる一方で、買取申出の有無に関わらず、固定資産税及び都市計画税の税制特例措置や相続税の納税猶予が適用されなくなるものである。

特定生産緑地に指定することで税制特例措置などが延長され、その後は本人の意思で10年ごとに更新ができると考えるが、いつまで更新できるのか。

申請が続いていく限り特定生産緑地の指定も継続されるものであり、所有者の立場から言えば10年ごとにエントリーし直すということである。

**【審議結果】**

- ( 1 ) 議案 1 号 相模原都市計画区域区分の変更について
- ( 2 ) 議案 2 号 相模原都市計画用途地域の変更について
- ( 3 ) 議案 3 号 相模原都市計画下水道の変更について
- ( 4 ) 議案 4 号 相模原都市計画土地区画整理事業の決定について
- ( 5 ) 議案 5 号 相模原都市計画地区計画の決定について  
一括審議にて、総員賛成により原案のとおり承認することに決定した。
- ( 6 ) 議案 6 号 相模原都市計画及び相模湖津久井都市計画公園の変更について  
総員賛成により原案のとおり承認することに決定した。

以 上

## 第 2 1 6 回相模原市都市計画審議会委員出欠席名簿

区 分	役 職 名	氏 名	備 考	出欠席
学識経験のある方	青山学院大学社会情報学部社会情報学科教授	飯島 泰裕		出席
学識経験のある方	麻布大学生命・環境科学部環境科学科教授	伊藤 彰英		出席
学識経験のある方	東海大学工学部建築学科教授	加藤 仁美		欠席
学識経験のある方	明星大学理工学部総合理工学科教授	西浦 定継	副会長	出席
学識経験のある方	東京工業大学副学長環境・社会理工学院教授	屋井 鉄雄	会 長	出席
学識経験のある方	法政大学現代福祉学部教授	保井 美樹		欠席
学識経験のある方	相模原市農業委員会会長	八木 健一		出席
学識経験のある方	相模原市農業協同組合専務理事	落合 幸男		出席
学識経験のある方	相模原商工会議所専務理事	梅沢 道雄		出席
学識経験のある方	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長	大塚 亮一		出席
市議会議員の代表	相模原市議会議員	渡部 俊明		出席
市議会議員の代表	相模原市議会議員	大槻 和弘		出席
市議会議員の代表	相模原市議会議員	西家 克己		出席
市議会議員の代表	相模原市議会議員	臼井 貴彦		出席
関係行政機関の職員	国土交通省関東地方整備局長	石原 康弘		代理
関係行政機関の職員	神奈川県警察本部交通部長	中崎 敦		代理
市の住民の代表	相模原市自治会連合会副会長	竹田 幹夫		出席
市の住民の代表	公募委員	今野 喜与彦		出席
市の住民の代表	公募委員	田所 秀人		出席
市の住民の代表	公募委員	柳橋 智子		欠席
臨時委員（都市計画マスタープラン等の策定について）	ダイヤ高齢社会研究財団主任研究員	澤岡 詩野		欠席
臨時委員（都市計画マスタープラン等の策定について）	相模女子大学人間社会学部社会マネジメント学科准教授	中西 泰子		出席