

まちづくり研究会だより 第10号

第6回まちづくり研究会を開催しました

第6回麻溝台・新磯野北部地区まちづくり研究会（全体会）を開催し、下記の内容について話し合いました。

【第6回まちづくり研究会】

日時：平成31年3月21日（木）

13:30～15:00

会場：女子美術大学 相模原キャンパス

10号館4階 1041教室

内容：1.これまでの取組みについて

- ・検討区域（たたき台）等について
- ・役員を選出について（予定）

2.その他



【まちづくり研究会の様子】

出席者：約50名

これまでの取組みについて

今までの取り組み

麻溝台・新磯野北部地区まちづくり研究会は、早期事業化に向け調査、研究及び検討を行っており、近年では、下記の内容について検討等行ってきました。

H28

○アンケート調査実施

土地利用に関する意向の確認、地中障害物等の状況の確認を行いました。

H29

○検討区域に関わる前提条件の確認

地権者の意向や交通環境等、検討区域に関わる前提条件をまとめました。

○検討区域（案）たたき台作成

前提条件を基に、検討区域のたたき台（案）を作成しました。

H30

○検討区域（案）たたき台の検証

検討区域（案）たたき台について役員会にて検討を重ね、全体会にて検討区域（案）たたき台について説明を行い、地権者の意向等と合っているか、確認しました。

検討区域（案）たたき台を作成しました

アンケート調査にて確認させていただいた意向等を踏まえ、検討区域に関わる前提条件の整理、優先すべき整備要因を検討し、検討区域（案）を作成しました。

検討区域に関わる前提条件

歩行者や自動車等の利用に係る **交通環境**

日常の憩いの場、災害時の避難場所等に係る **公園緑地**

雨水の浸水防止や公共下水道による汚水処理に係る
下水道(雨水・汚水)

日常生活、土地利用に必要な上水道、ガス等に係る
供給処理施設

土地利用方針（住居系・工業系）に一致した **土地利用**

土地の入れ替えや整備費用に影響する **地中障害物等(確認)**

まちづくりに対する考えが一致した **権利者意向**

まちづくりの留意事項等過去の役員会等の意見

事業実施に必要な面積要件、事業手法及び環境アセス調査の実施等に係る **基準、法規制**

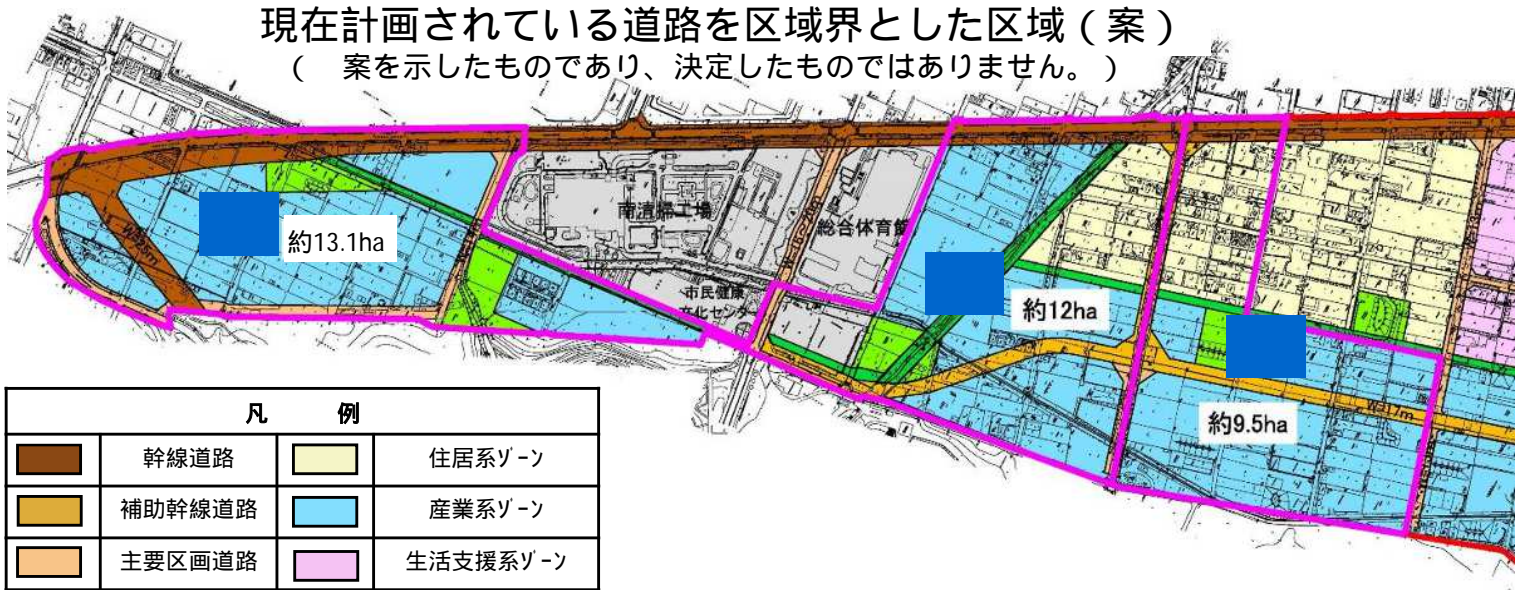
優先すべき整備要因（一部抜粋）

- ・ 主要道路の整備 ・ 地権者等における短期間での合意形成
- ・ 進出企業が希望する面積に見合った整備の実施
- ・ 建物等が移転する場合は極力負担等を低減する配慮
- ・ 地権者の意向に合致した整備の実施

上記の考えに基づき、検討区域（案）たたき台を作成

現在計画されている道路を区域界とした区域（案）

（案を示したものであり、決定したものではありません。）



凡 例			
	幹線道路		住居系ゾーン
	補助幹線道路		産業系ゾーン
	主要区画道路		生活支援系ゾーン
	緑地		公共・公益ゾーン
	公園		第一整備地区

南清掃工場、総合体育館、市民健康文化センターを区域から除外（7.4ha）

検討区域（案）たたき台の概要

現在計画されている主要道路や、土地利用計画を主として3つに区域分けし、地権者の意向結果や、事業実施に必要な面積要件等も踏まえ、検討区域（案）たたき台を作成しました。

区域ごとの概要

区域①（約13.1ha）

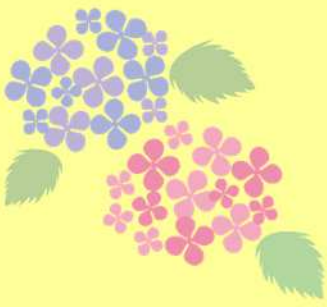
- ・工業系のみ土地利用
- ・工業系は3haまで細分化可能
- ・北側は主に売却、賃貸又は自己利用意向混在（他の区域で代替地を取得した土地利用の検討も必要か）
- ・南側は売却又は賃貸意向が多数

区域②（約12ha）

- ・住居系と工業系の土地利用
- ・住居系5ha、工業系3haまで細分化可能
- ・売却又は賃貸意向が多数（比較的早く方針等を決定できる可能性あり）

区域③（約9.5ha）

- ・住居系と工業系の土地利用
- ・住居系5ha、工業系3ha、第一整備地区隣接部分は2haまで細分化可能
- ・全体的に売却、賃貸又は自己利用の意向混在（他の区域で代替地を取得した土地利用の検討も必要か）



計画を進める際の、今後の検討課題を整理しました。

今後の検討課題

- （課題1）**地権者の土地利用意向と将来土地利用計画が合致していない場合、事業の合意形成が図れないおそれあり。地権者の意向又は土地利用計画を変えることはできるのか。**
- 住居系土地利用計画 工業系不可 工業系土地利用計画 住居系不可
- （課題2）細分化する場合、工業系3ha、住居系5ha以上、また第一整備地区に隣接している区域は2ha以上の面積が条件になるが、**細分化によるメリット・デメリットから地権者間の一致点を見出せるのか。**
- （課題3）事業を進めるためには、**まとめ役や牽引する地権者**が必要だが、適任者はいるのか。
- （課題4）**事業方針、土地利用計画、整備手法、売却価格または減歩等の負担、実施期間、企業選定**などの方向性を決定し、それぞれに対して**地権者の合意**が得られるか。

検討区域（案）たたき台に関する主な意見等

- ・整備手法を決めて、検討区域を検討してはどうか。
- ・第一に、住んでいる方の住環境確保し、次に事業経営している土地を優先的に整備するべきではないか。
- ・第一整備地区、北部地区、南部地区が産業系企業を誘致して成り立つのか、バランスや関連付けが必要ではないか。
- ・第一整備地区の進捗状況を把握し、検討すべきではないか。
- ・現状の土地利用で満足している地権者もいるので、そこも踏まえ検討してほしい。
- ・早急に区域を決定してもらいたい。

役員を選出について（予定）

役員任期が令和2年1月20日に満了することより、北部地区の役員選出方法等について確認しました。

役員会の選出について

役員選出は、9月頃発行を予定している「まちづくり研究会だより」に同封している「役員公募申込書」より申込みを行う予定です。

役員選出に関する意見

- ・1000㎡以上の土地を所有している人を、役員選出条件としない方が良いのではないか。
- ・役員人数は10名に決定せず、出席できる方が積極的に参加すれば活発な意見交換ができるのではないか。

第一整備地区の現状について

麻溝台・新磯野第一整備地区において、昨年度までに想定を超える大量の地中障害物が発出しており、第一整備地区全体で約60億円から100億円程度の処分費用がかかると推計しております。

これを基にすると、土地所有者が処分費用を従前の土地で負担できない事例が発生することが見込まれ、加えて、事業推進上の課題が様々生じていることから、本事業をこのまま進めていくことは困難であると判断し、一度立ち止まり、早急に、必要な検証を行うこととなりました。

このため、麻溝台・新磯野北部地区の今後の検討につきまして、麻溝台・新磯野北部地区まちづくり研究会（全体会）の意見を基に、第一整備地区での検証状況も踏まえながら進めてまいります。

ご意見やご不明な点がございましたら、下記事務局までご連絡ください。

【地中障害物発出状況】



【事務局】

相模原市都市建設局まちづくり事業部
麻溝台・新磯野地区整備事務所

TEL：042-769-9254 FAX：042-754-8490

