

事案調書(決定会議)

審議日 令和3年7月29日

案件名	麻溝台・新磯野地区整備推進事業の継続及び同事業における都市計画等の見直し						
所管	都市建設局	まちづくり推進部	都市計画課	担当者		内線	
			麻溝台・新磯野地区整備事務所	担当者		内線	

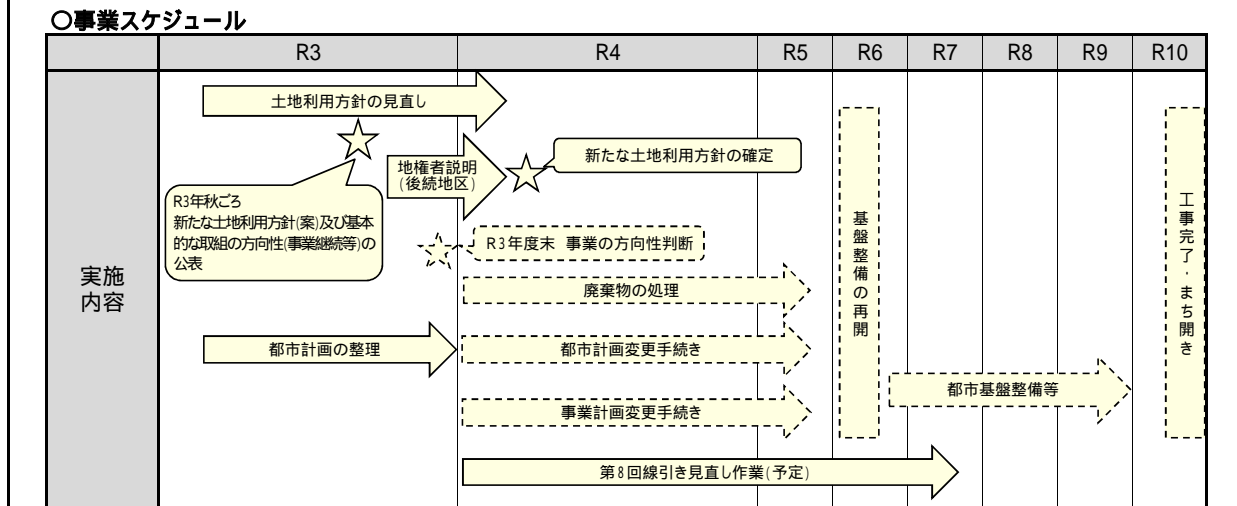
審議事項	<p>庁議で決定したいこと及び想定(希望)している結論</p> <p>○麻溝台・新磯野地区整備推進事業における総合計画及び都市計画の位置づけの継続 都市計画(土地利用方針を含む)の見直しに向けた取組</p>
決定会議	<p>○継続審議とする。</p> <p>・市として本件事業の位置づけを明確に示すこと。</p> <p>・第8回線引き見直しを見据えた土地利用方針について、さらなる詳細な説明ができるように資料を修正すること。</p> <p>・南部地区の土地利用について、産業系の再検討を行うこと。</p>
審議結果(政策課記入)	

事案概要 / 事業の実施期間

○事案概要
麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業(施行地区 約38ha、以下「本区画整理事業」という。)の事業計画の変更が必要となる麻溝台・新磯野地区整備推進事業(本区画整理事業の施行地区を含む計画区域 約148ha)に関する総合計画及び都市計画上の位置づけの継続並びに都市計画(土地利用方針を含む)の見直しに向けた取組について諮るもの。

○事業の実施時期
都市計画の整理 令和3年度末まで
新たな土地利用方針の確定 令和3年秋以降(都市計画の整理及び地権者合意形成後、速やかに確定)

事業スケジュール / 事業経費・財源 / 必要人工



○事業経費・財源 (千円)

項目	補助率/充当率	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
事業費(費)								
うち任意分								
特財								
国、県支出金								
地方債								
その他								
一般財源								
うち任意分								
捻出する財源								
一般財源拠出見込額								

捻出する財源概要...

○必要人工(事業実施に当たり、新たな人員配置を求める場合のみ記入) (人工)

項目		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
実施に係る人工	A							
局内で捻出する人工	B							
必要な人工	C=A-B	0	0	0	0	0	0	0

局内で捻出する人工概要 ...

日程等 調整事項	条例等の調整		議会提案時期	定例会議	報道への情報提供	なし
	パブリックコメント	なし	時期		議会への情報提供	調整中

事前調整、検討経過等	
調整部局名等	調整内容・結果
政策課	総合計画上の位置づけ、行財政構造改革プラン、事案内容及び審議日程の調整について
総務法制課	議会对応について
道路計画課	幹線道路ネットワーク(都市計画道路7・4・2麻溝台新磯野中通り線)について
公園課	緑のネットワーク(さがみの仲よし小道)について
学務課	学区再編について

備考	

6/29 調整会議	<p>主な意見等</p> <p>○(人事・給与課長)南部地区は市街化調整区域としての土地利用を図るということだが、それでも拠点としての都市計画上の位置付けを継続することになるのか。</p> <p>(AA所長)都市計画マスタープランにおける拠点としての位置付けを継続し、都市計画区域における位置付けを整理する必要があると考えている。具体的には、第8回線引き見直しにおいて、人口フレームを前提とした市街地拡大の方針は難しいと思われるため、市街化調整区域の土地利用方針に南部地区を記載することで、拠点としてのまちづくりが継続できると考えている。なお、将来的には土地利用が進み、市街化区域としての要件を満たした段階で、区域区分の見直しにより市街化区域に編入することはあり得る。</p> <p>○(経営監理課長)麻溝台・新磯野地区全てを都市計画決定しているのか。</p> <p>(AA所長)都市計画決定したのは、平成26年に行った第一整備地区とそれに関連する都市計画道路のみである。北部地区及び南部地区については、第7回線引き見直しで市街化適地として特定保留区域に指定されているが、第8回線引き見直し時には、その位置付けを見直す必要がある。ただし、人口減少傾向を迎える中で、引き続き住居系の市街化区域の拡大を意味する保留区域として位置付けることは難しいと思われるため、南部地区については、市街化調整区域に地区計画を定め、既成市街地では供給できない拠点に相応しいゆとりある住環境の形成を目指し、民間による開発行為等を促したいと考えている。</p> <p>○(総務法制課長)全体の土地利用方針について変更するとの理解でよいか。</p> <p>(AA所長)現在の土地利用方針は、後続地区の北部地区及び南部地区を含めて約148ヘクタール全体を市施行で整備することを前提として定めたものである。今回は、都市計画上の課題も含めて整理が必要となることから、後続地区の土地利用方針を変更するための取組が必要ではないかと考えている。行財政構造改革プランにおいては、麻溝台・新磯野地区については、現状のまま全体を拠点とする方針となっている。今回の提案では、北部地区及び南部地区の拠点としての位置付けは継続し、北部については産業系の一般保留フレーム、南部に関しては民間活力により拠点として相応しい住居系の開発を促す地域とする提案である。</p> <p>○(財政課長)土地利用方針を変えた場合、後続地区の一部を組合施行や個人施行の土地区画整理事業を選択することは可能か。</p> <p>(AA所長)民間活力による市街地整備の手法としては、都市計画法第29条の開発行為のほか、組合施行や個人施行の土地区画整理事業も含まれるため可能である。当地区と同様に拠点と位置付けられている当麻地区についても民間開発や個人施行の土地区画整理事業で市街化区域への編入を実現した事例がある。</p> <p>○(総務法制課長)市街化調整区域の地区計画制度の活用は可能なのか。</p> <p>(AA所長)国からの助言を踏まえ、まちづくり推進部としては、決定権者である市として、当該制度の活用について県の理解が得られるよう調整を図ることを前提に取組むという方針である。</p> <p>○(政策課長)これまでの国庫を返還することにならないか。</p> <p>(AA所長)土地利用計画の見直しにおいては、補助の対象となっている道路を残すなど、補助金の返還がないように検討している。</p> <p>結果</p> <p>○ 原案のとおり、上部会議に付議する。</p>
--------------	---

麻溝台・新磯野地区整備推進事業の継続及び同事業における都市計画等の見直し

令和3年7月29日

1 概要

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業(施行地区 約38ha、以下「本区画整理事業」という。)の事業計画の変更に当たって必要となる麻溝台・新磯野地区整備推進事業(本区画整理事業の施行地区を含む計画区域 約148ha、以下「本推進事業」という。)に関する総合計画及び都市計画上の位置づけの継続並びに都市計画の見直しに向けた取組について諮るもの。

2 本推進事業及び本区画整理事業の経過等について（確認）

(1) 経過

別紙1「麻溝台・新磯野地区整備推進事業の経過」参照

(2) 行財政構造改革プラン

ア 第一整備地区

令和3年度末までに事業の方向性を判断する。

イ 後続地区(本推進事業の計画区域のうち、第一整備地区を除く北部地区及び南部地区のことを総称している。以下同じ。)

民間活力を主体とした事業手法の検討を行う。

3 本推進事業の総合計画及び都市計画上の課題等

(1) 現在の都市計画(土地利用方針を含む)の課題

- ・段階編入の要件として求められてきた土地利用方針は、特定保留区域の一部を先行して市街化区域に編入する場合に定めるものであり、現在の土地利用方針は、約148ha全体を市施行の土地区画整理事業で整備することを前提に策定されている。
- ・後続地区については、本区画整理事業の現状や後続地区内の地中障害物の埋設状況を踏まえると、土地区画整理事業による市街地開発は困難なため、土地利用方針の見直しが必要な状況である。

例えば、都市計画道路(麻溝台新磯野中通り線)については、約148ha全体を土地区画整理事業により市街化区域に編入することを前提として、都市計画決定されているものであり、第一整備地区内の道路整備に加え、後続地区内の区間が完成しない限り、都市計画道路としての目的や機能を発揮することができない。

後続地区の都市計画道路に係る整備主体、整備時期、整備手法が未定のまま、土地利用方針を変えずに事業を推進した場合、後続地区のまちづくりの取組に支障をきたしてしまう。

(2) 総合計画及び都市計画上の位置づけの継続及び土地利用方針の見直しの必要性

- ・本推進事業の計画区域は、平成8年度に特定保留区域として設定され、段階編入時点において、後続地区に係る整備の担保がない中であっても、総合計画及び都市計画上では、拠点整備を進めるための位置づけが継続されてきた経過を持っており、本推進事業の計画区域にいる多くの地権者(約1,250人)は、新たな拠点整備が進んでいくという認識を持たされ続けてきた状態である。
- ・本推進事業全体の拠点整備を段階的に進めるために、後続地区に先行して市街化区域への編入を行ったのが、現在の本区画整理事業の施行地区である。
- ・また、本推進事業については、新たな拠点形成を目指し、市が責任をもって進めるため、市施行による土地区画整理事業を前提とした全体の土地利用方針を策定し、本区画整理事業も都市計画事業として位置づけ、市施行により先行して実施してきた経過がある。
- ・総合計画上では、長年に渡って新たな拠点として位置づけ、都市計画上では、これに加え、市街化編入候補地として位置づけてきたこと、また、このことに対する地権者感情や、現在の立地特性などを踏まえ、本推進事業の拠点整備の位置づけや拠点整備に伴う市街化編入候補地としての位置づけ、土地利用の在り方の整理及び見直しをする必要がある。

4 審議事項

(1) 総合計画及び都市計画に係る位置づけ

- ・これまでの経過等を踏まえ、本推進事業に係る総合計画及び都市計画における位置づけは継続する。

(2) 都市計画(土地利用方針を含む)の見直しに向けた取組

- ・社会経済情勢等の変化を踏まえ、現在の土地利用方針を見直し、本推進事業における土地利用方針の変更案を策定し、地権者との合意形成を図りながら、新たなまちづくりを目指す。
- ・新たな土地利用方針(案)においては、第一整備地区、後続地区の北部、南部の各地区において、事業主体、事業手法等が異なることから、各地区の合意形成状況や進捗状況に合わせて市街地開発が進められるよう、都市計画道路(麻溝台新磯野中通り線)等の課題を整理する。
- ・別紙2「土地利用方針の見直し」参照

5 今後の進め方

ア 都市計画に係る調整(都市計画課、麻溝台・新磯野地区整備事務所)

- ・後続地区における新たな土地利用方針(案)については、地権者との合意形成を図りながら、第8回線引き見直しを見据えて調整を進める。
- ・市街化調整区域の地区計画制度の活用に係る神奈川県との協議及び基準の作成を行う。

- イ 本区画整理事業（第一整備地区）（麻溝台・新磯野地区整備事務所）
別途庁議案件「麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の基本的な取組の方向性について」において本区画整理事業の方向性と合わせて審議する。
- ウ 後続地区（麻溝台・新磯野地区整備事務所）
新たな土地利用方針（案）について、後続地区の地権者に説明をするなど、地権者合意形成を図った上で、後続地区の土地利用方針を確定していく。

6 課題

（１）都市計画に係る課題

- ・第8回線引き見直しにおける当地区の位置づけの整理
- ・都市計画制度（市街化調整区域の地区計画制度）の具体的な適用範囲や活用方法

（２）土地利用方針の見直しに係る課題

- ・見直しに伴う拠点としての機能の整理
- ・地権者等との合意形成

（３）事業計画変更の検討に係る課題

- ・本推進事業の総合計画及び都市計画上の課題整理がされなければ、事業計画変更の内容の詳細を検討していくことができない。

以 上

年月	麻溝台・新磯野地区整備推進事業	麻溝台・新磯野第一整備地区 土地区画整理事業
昭和63年 3月	相模原市将来都市整備構想 (夢プランさがみはら21) ・5つの都市核の1つとして麻溝台・ 新磯野地域を含む地域を「カルチャ ー&コンベンションパーク」に位置づ け	
平成9年 3月	・第4回線引き見直し(県告示) ・市街化区域及び市街化調整区域の整 備、開発又は保全の方針において、麻 溝台・新磯野地区が「特定保留区域」 として設定	
平成11年 3月	相模原市21世紀総合計画 (新世紀さがみはらプラン) ・リーディングプロジェクトに麻溝台・ 新磯野地域整備推進事業を位置付け ・麻溝台・新磯野地域に係る施策の方向 「豊かな自然環境や大学・研究機関な ど優れた周辺環境を生かし、産業・文 化・生活等が融合した新しい拠点づく りを進めます。」	
平成13年11月	第5回線引き見直し(県告示) ・都市計画区域の整備、開発及び保全 の方針(以下「整開保」という。)に おいて、麻溝台・新磯野地区が「特 定保留区域」として再設定	
平成17年 3月	麻溝台・新磯野タウン計画 ・相模原市21世紀総合計画の位置づ けに基づき、市施行の土地区画整理 事業による都市基盤整備の実施と地 域特性を生かした機能確保などの事 業推進を目指し策定	
平成22年 3月	第6回線引き見直し(県告示) ・整開保において、麻溝台・新磯野地 区が「特定保留区域」として再設定 ・整開保の計画期間内に全域を市街化区 域に編入することを条件に「特定保留 区域の」分割編入を容認する方針が示 される。 新・相模原市総合計画 ・施策40 取組の方向 「新たな都市づくりの拠点の形成」 ・施策40 主な事業 「麻溝台・新磯野地区整備推進事業」	
平成23年8月	政策会議 ・事業化する区域を約38haとする こと及び事業区域の変更に伴い環境 アセスメントの廃止手続を進めるこ とを承認	

年月	麻溝台・新磯野地区整備推進事業	麻溝台・新磯野第一整備地区 土地区画整理事業
平成25年 1月		政策会議 第一整備地区(約38.1ha)の先行 事業化方策を承認
平成26年 5月		都市計画の決定及び変更 ・第一整備地区が市街化区域へ編入さ れる。
平成26年 9月		事業計画(設計の概要)の認可を受け、 事業計画を決定
平成28年 3月		包括委託契約締結
平成29年 1月		起工式
平成29年 3月	第7回線引き見直し(市告示) ・整開保において麻溝台・新磯野地区が 「特定保留区域」として再設定	
平成30年 1月		30街区、31街区の使用収益開始
平成31年 1月		29街区の使用収益開始
令和 元年 6月		本事業の一時立ち止まりを決定
令和 2年 3月	未来へつなぐ さがみはらプラン ～相模原市総合計画～ ・施策2.4 取組の方向 「産業を中心とした新たな拠点の形 成」	

○土地利用方針の見直し

【現在の土地利用方針】

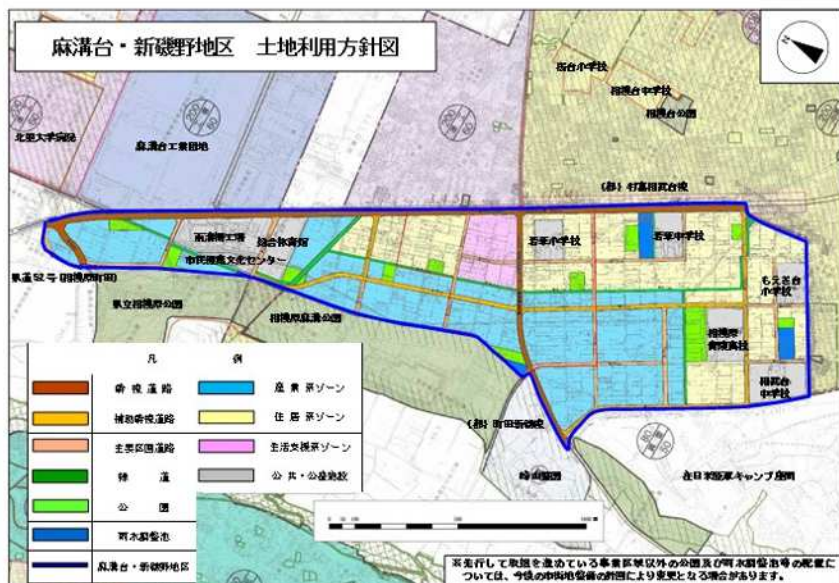
地区	まちづくり構想	規制、事業手法	行政支援	経過等
北部	産業系 (一部住居系)	土地区画整理事業 (市施行)	公金投入 人的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・タウン計画に基づき、約148haの計画区域全体を市施行の土地区画整理事業で進めるための構想として土地利用方針を策定 ・段階的な市街化区域への編入を実現するため、先行して第一整備地区(約38ha)の市街化区域への編入を実施 ・現行の土地利用計画は、北部及び南部地区の土地利用計画の実現がなされない限り、第一整備地区の土地利用計画も完成しない。 ・後続地区については、平成25年からは、個人施行や組合施行の土地区画整理事業などの民間活力を活用して進める方向で地権者に説明をしている。
第一	産業系 + 住居系			
南部	住居系 + 産業系			

【新たな土地利用方針(案)】

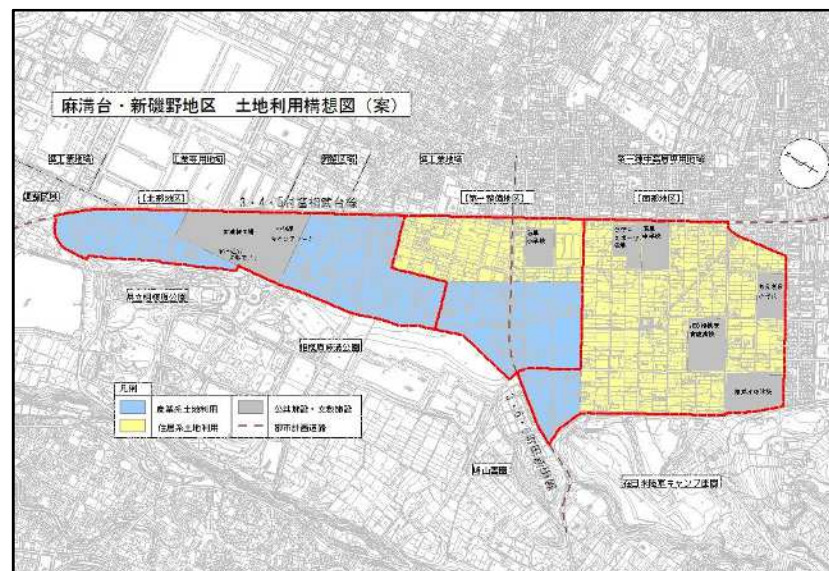
地区	まちづくり構想	規制、事業手法	行政支援	規制、事業手法の採用理由
北部	産業系	開発誘導 + 市街化区域への編入時に 地区計画	人的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・第一整備地区及び地中障害物の埋設状況を踏まえると、土地区画整理事業の施行は困難 ・周辺には住居も少ないことや周辺工業地域との連坦性を考慮し、開発による産業系の土地利用を誘導し、拠点形成を促進する。
第一	産業系 + 住居系	土地区画整理事業	公金投入 人的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点整備に向けた産業用地を創出するためには、申し出換地の実施による権利変換が可能な土地区画整理事業を実施することが必要 ・先行して使用収益を開始している街区の権利関係を安定させるためには、土地区画整理事業の実施が不可欠
南部	住居系 (一部産業系)	市街化調整区域の地区 計画 + 開発誘導	公金投入 人的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・第一整備地区及び地中障害物の埋設状況を踏まえると、土地区画整理事業の施行は困難 ・周辺住宅街との連坦性を考慮し、開発により住居系の土地利用を誘導し、拠点形成を促進する。 ・市街化調整区域の地区計画においては、既成市街地にはないゆとりある住環境整備を目標とする。

地区施設(道路等)に係る整備費負担

土地利用方針及び方針図（現行）



土地利用方針（案）及び構想図（案）



土地利用方針

（１）産業系土地利用

相模原愛川インターチェンジからのアクセスや隣接する麻溝台工業団地との連続性を考慮し、県道52号（相模原町田）沿い及び地区の西側に産業系ゾーンを配置し、土地区画整理事業等により市街地整備を行い、地区計画等により良好な操業環境の形成を図ります。

（２）住居系土地利用

隣接する相模台地区や新磯野地区等の住宅地との連続性を考慮し、地区の東側及び南側に住居系ゾーンを配置し、土地区画整理事業等により市街地整備を行い、地区計画等により良好な住環境の形成を図ります。

なお、新たに居住する住民や進出する企業の就労者、周辺地域住民の生活利便性の向上を図るため、幹線道路が交差する北側に生活支援系ゾーンを配置します。

土地利用方針(案)

（１）産業系土地利用

- ・相模原愛川ICからのアクセスや隣接する麻溝台工業団地との連続性を考慮し、県道52号（相模原町田線）沿い及び地区の西側に産業系ゾーンを配置
- ・第一整備地区は、土地区画整理事業を行い、地区計画等により良好な操業環境を形成
- ・北部地区は、開発誘導を行い、地区計画等により良好な操業環境の形成

（２）住居系土地利用

- ・隣接する相模台地区や新磯野地区等の住宅地との連続性を考慮し、地区の東側及び南側に住居系ゾーンを配置
- ・南部地区は、住宅地との連続性を考慮し、住居系ゾーンを配置するとともに、市街化調整区域の地区計画制度により、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地の形成を図る。
- ・新たに居住する住民等のために第一整備地区に生活支援系ゾーンを配置

令和3年7月29日

1 麻溝台・新磯野地区整備推進事業の継続及び同事業における都市計画等の見直し
【まちづくり推進部】

(1) 主な意見等

○(財政局長) これまでの経緯だけでなく、本推進事業は、将来を見据えて推進する必要があることを明確にすることが重要であると考えがいかがか。

(まちづくり推進部長) 本地区は相模原愛川インターチェンジからのアクセスも良く、相模原市の発展に大きく寄与するものであり、税源の涵養に資するものであることから、これまで進めてきたから継続ではなく、本計画を進めていくことが将来の相模原市のためになるという認識は変わらない。

○(財政部長) 現在示している計画においては北部と南部地区は土地区画整理事業の施行は難しいとなると、線引き見直しのタイミングで保留フレームの設定ができなくなると思うが、その場合は、市街化区域への編入ができなくなるということでしょうか。

(まちづくり推進部長) 人口推計で考えれば、人口フレームを設定するのは難しいが、産業フレームの確保は十分可能であると考えている。

(財政部長) 今後の保留フレームを考えれば、人口及び産業のフレームも取れない場合は、都市計画の位置づけが継続できないのではないかと。

(AA 所長) 本地区は新市街地を前提とした拠点整備のため、保留フレームの設定がなければ事業の実施は困難となる。

(AA 所長) 立地適正化計画を策定している自治体としては、人口減少下において人口フレームを設定することは難しいが、産業系フレームであれば十分に可能と考えている。

○(財政部長) 北部は産業フレームが取れば市街化区域へ編入するとの理解でよい。また産業フレームが取れるかどうかが見込める時期はいつか。

(AA 所長) 産業フレームが取れた場合、市街化区域への編入を前提とした拠点整備を継続することを考えている。第8回線引き見直しの告示は令和7年を予定しており、変更手続き期間を考えると令和5年度にはその方向性が確認できると考えている。

○(財政部長) 市街化区域へ編入できない場合は北部南部についてはどのようになるのか。

(都市計画課長) そうなった場合は北部南部のみならず土地利用方針の全体見直しをする必要がある。

○(総務局長) 今回の土地利用方針案は都市計画よりも事業計画によっているのではないかと。都市計画マスタープランなどにおいて、産業系の市街地整備を進めるとしている中で、南部地区の住居系土地利用が現行の土地利用方針図よりも増えていること

に違和感がある。

○(総合政策部長)今までの議論で出た課題や意見などを整理したうえで決定していく必要があると考えているので、産業系の土地利用を増やすことを再度検討したうえで戦略会議に諮ってはどうか。

○(石井市長公室理事)課題点を残したまま、上部会議に付議することについては反対である。また、なぜこの場所を相模原市としての拠点としていくか、この資料と今聞いた説明で見えてこない。本推進事業をどうしていくのかについては、総合計画及び都市計画の議論を原点に立ち返って行わなければ、政策判断できない。

(AA所長)将来都市構造における拠点の位置づけから見直すとなると相当な時間を要すると予想される。都市計画事業として市施行で実施されている土地区画整理事業の目的は、麻溝台・新磯野地区の新たな拠点の形成を実現するためのものであり、事業再建にあたっては、当地区の拠点としての位置づけを継続することの確認を求めるものである。

○(財政局長)都市計画の位置づけはこのままでいいと考えている。ただし、事業全体として今後どうしていくかのビジョンを明確に示していないように感じる。

○(財政部長)市として保留フレームを勝ち取っていこうという意気込みはわかるが、第8回線引き見直しが控えている中で、ここで土地利用方針を定めたとしても、人口フレームも産業フレームも設定出来ずに、また短期間で方針を変えざる得ないことも懸念される。

(AA所長)第8回線引き見直しの保留フレームを確認するまで第一整備地区の事業を中断することは考えられない。第8回線引き見直しのフレームが確認された時点で新たな拠点の位置づけや将来都市構造の見直しの検討が必要になるとは考えているが、既に着手している第一整備地区の都市計画事業の目的は、拠点整備を目指すものであることは理解していただきたい。

○(財政局長)市として保留フレームが割り当てられる目処があるのか。

(都市計画課長)担保はできないが、人口フレームについては人口減少下の中で難しい一方で、産業フレームについては第7回線引き見直しの調査の際に相応のニーズはあることを確認しており、今回も一定の割り当てがあると考えている。県とは積極的に割り当てについて協議していきたい。

(2) 結果

○継続審議とする。

- ・市として本件事業の位置づけを明確に示すこと。
- ・第8回線引き見直しを見据えた土地利用方針について、さらなる詳細な説明ができるように資料を修正すること。
- ・南部地区の土地利用について、産業系の再検討を行うこと。

2 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の基本的な取組の方向性について

【まちづくり推進部】

第一議案が事案の一部修正を検討すべきとの意見に基づく継続審議となったことから、内容を鑑み、本日の本件審議は実施しないこととしたもの。