

事案調書(決定会議)

審議日 令和3年8月12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 庁議で決定したいこと及び想定(希望)している結論	○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
---	---

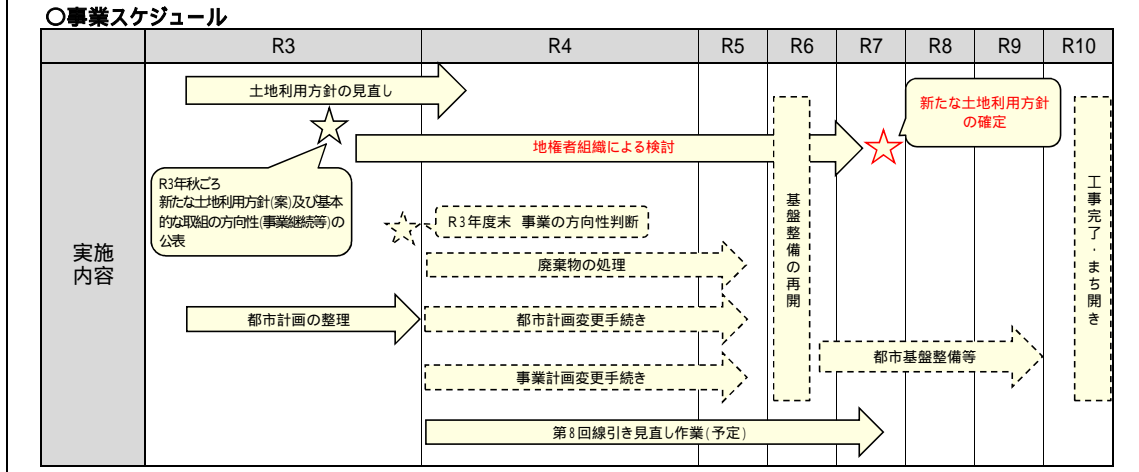
調整会議 審議結果 (政策課記入)	○原案のとおり、上部会議に付議する。
-------------------------	--------------------

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3.8ha、以下「本区画整理事業」という。)の事業計画の変更にあ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14.8ha)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 第8回線引き見直しに合わせて確定

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	議会対応について
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おいては、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到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>

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ふことではないか。

(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行は困難となる。

(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が、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するのか。

(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か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を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。

結 果

○継続審議とする。

- ・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。

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8月12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、市街化区域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、**立地適正化計画**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区域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

- ・これまでの経過等や、**財政基盤や都市力の強化に資することのできる本地区の立地特性を踏まえ**、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)

新たな土地利用方針(案)については、**第8回線引き見直しを見据え、地権者に説明し、取組を進める。**

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）に基づき、事業主体、事業手法等について、地権者との合意形成を進める。

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

（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
- ・学校施設への配慮や道路整備の事業主体、事業手法等の整理
- ・関連計画との整合性の整理

（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・南部	産業系	民間活力による市街地整備 + 市街化区域への編入時に地区計画	公金投入 人的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活力による市街地整備により、産業系の土地利用を誘導する。
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

必要に応じて道路等に係る整備費負担が発生する可能性あり

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)

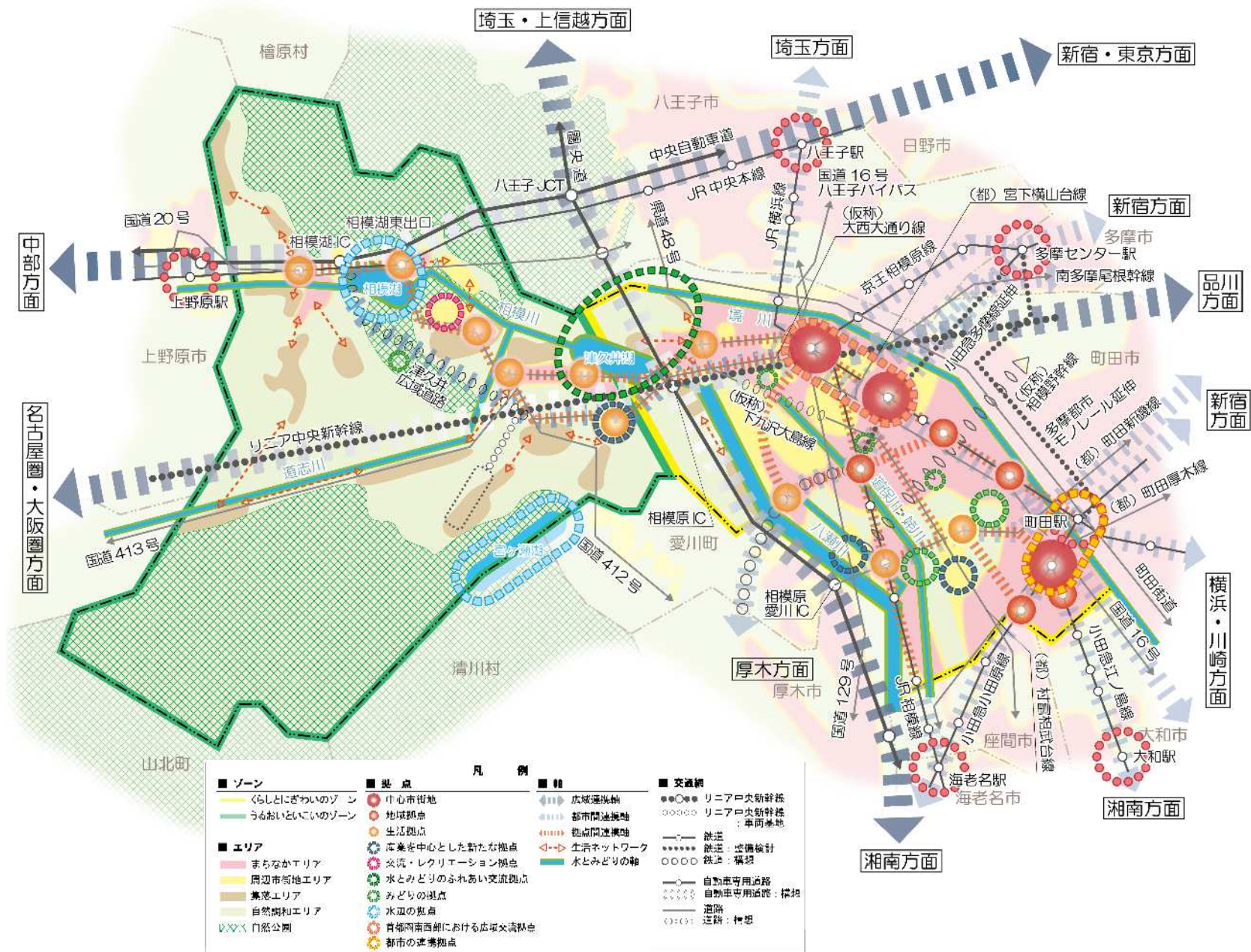
（１）産業系土地利用

- ・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
- ・北部及び南部地区は、民間活力による市街地整備を誘導し、地区計画等により良好な操業環境を形成

（２）住居系土地利用

- ・隣接する相模台地区との連続性を考慮し、第一整備地区の東側に住居系ゾーンを配置

将来都市構造図

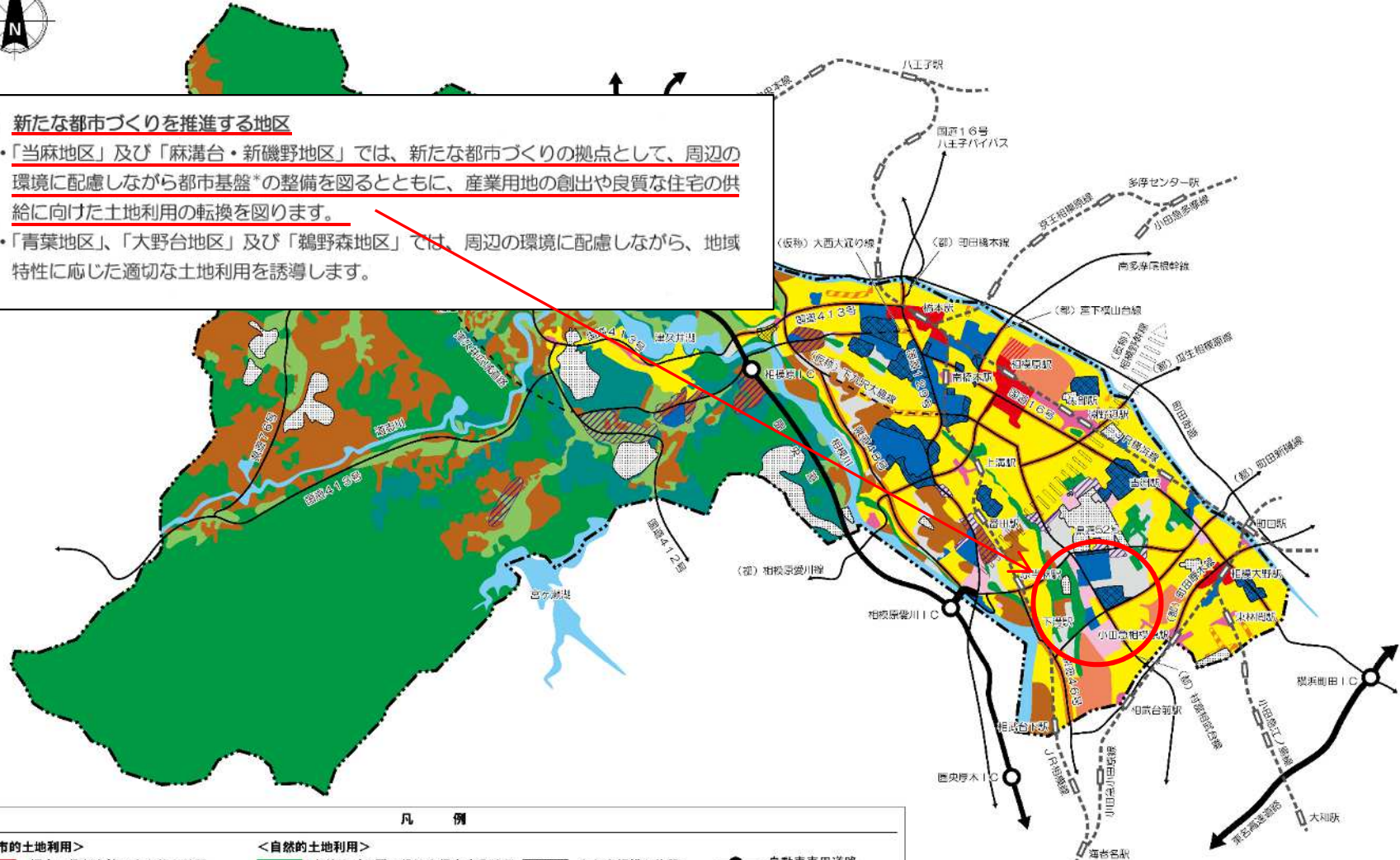


土地利用方針図

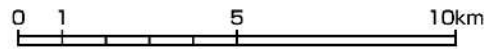


⑥ 新たな都市づくりを推進する地区

- ・「当麻地区」及び「麻溝台・新磯野地区」では、新たな都市づくりの拠点として、周辺の環境に配慮しながら都市基盤*の整備を図るとともに、産業用地の創出や良質な住宅の供給に向けた土地利用の転換を図ります。
- ・「青葉地区」、「大野台地区」及び「鶴野森地区」では、周辺の環境に配慮しながら、地域特性に応じた適切な土地利用を誘導します。



凡 例	
<都市的土地利用>	<自然的土地利用>
■ 幅広い役割を持つ中心的な地区	■ 森林及び公園・緑地を保全する地区
■ 商業（観光）を主体とした地区	■ 農林業を振興する地区
■ 住宅を主体とした地区	<土地利用の整序>
■ 工業を主体とした地区	■ 緑住集落地区
■ 沿道の土地利用を誘導する地区	■ 市街地と調和する地区
■ 沿道の土地利用を誘導する地区（検討）	■ 森林と調和する地区
■ 新たな都市づくりを推進する地区	■ 主な大規模な施設（学校、ゴルフ場等）
■ 土地利用のあり方を検討する地区	■ 米軍施設（課題地区）
■ 適切な土地利用を誘導する地区	■ 米軍施設（共同使用区域）
	■ 水域
	■ 自動車専用道路
	■ 自動車専用道路（構想）
	■ 道路
	■ 道路（構想）
	■ 鉄道
	■ 行政界



都市力を高める都市づくりの方針図



(3) 「産業を中心とした新たな拠点」の形成

「産業を中心とした新たな拠点」においては、活力ある地域経済を創出して地域の雇用の拡大・促進を図るとともに、既存の緑地などの周辺環境との調和や環境負荷の低減に配慮するなど、環境と共生する都市づくりを進めます。

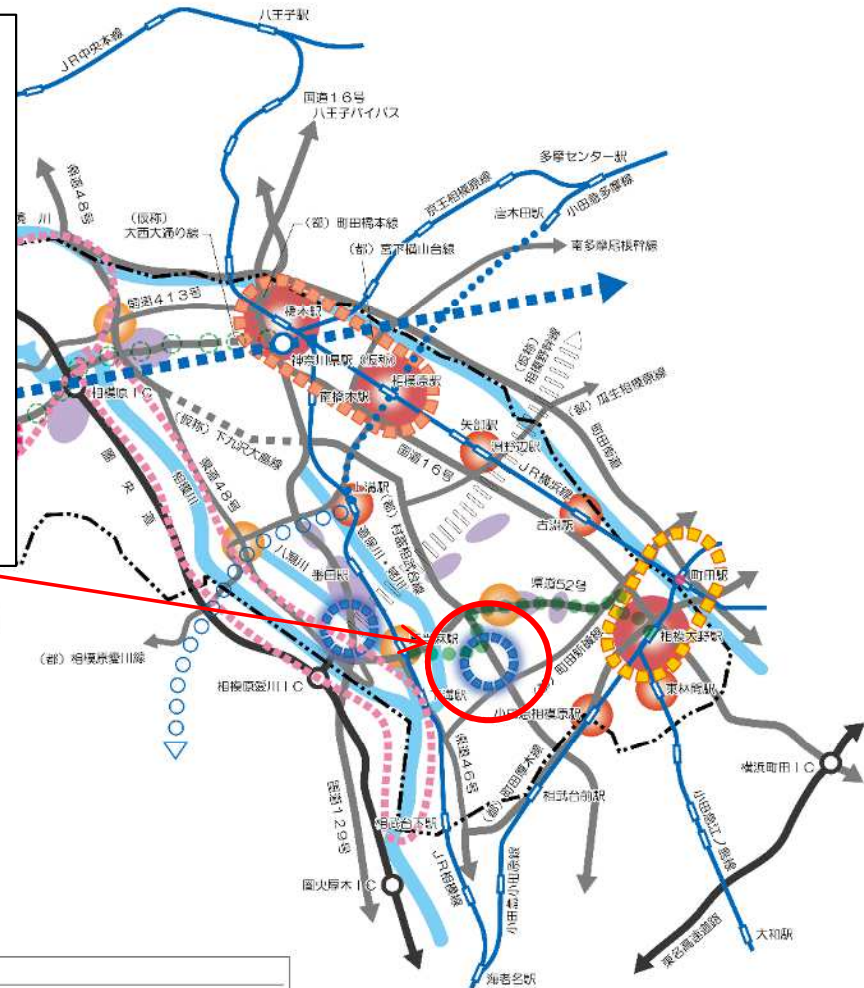
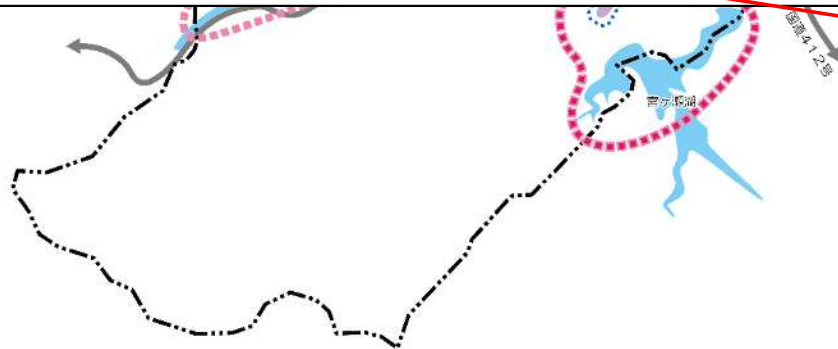
圏央道インターチェンジ周辺や津久井広域道路*の沿道において、新たな産業用地や居住の場などの整備による複合的なまちづくりや、多様な地域資源を生かした新たな拠点の形成を進めます。

① 当麻地区

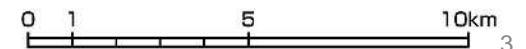
- 当麻地区では、その恵まれた交通利便性を生かし、産業・みどり・文化・生活などが融合した新たな都市づくりを進める拠点として市街地整備を進めます。

② 麻溝台・新磯野地区

- 麻溝台・新磯野地区では、産業・みどり・文化・生活などが融合した新たな都市づくりを進める拠点として市街地整備を進めます。



凡 例			
	首都圏南西部における広域交流拠点		産業を中心とした新たな拠点
	都市の連携拠点		交流レクリエーション拠点
	中心市街地		観光交流の核とする地区
	地域拠点		観光交流を創出する地区
	生活拠点		土地利用のあり方を検討する地区
			リニア中央新幹線
			リニア中央新幹線 ; 車両基地
			鉄道
			鉄道 (整備検討)
			鉄道 (構想)
			幹線快速バスシステム
			公共交通のあり方検討路線
			自動車専用道路
			自動車専用道路 (構想)
			主要幹線道路 (構想)
			幹線道路
			水域



保留区域設定の考え方

保留制度とは、**増加する人口等が市街化区域内に収容できない場合**、その受け皿として、**市街化調整区域内に市街化区域への編入を保留する区域等を設定**し、土地区画整理事業等による計画的な市街地整備が確実になった時点で随時、市街化区域に編入しようとする制度である。**区域を特定する特定保留**と、**人口等の枠**（人口フレーム、産業フレーム）を示す**一般保留**に分けられている。

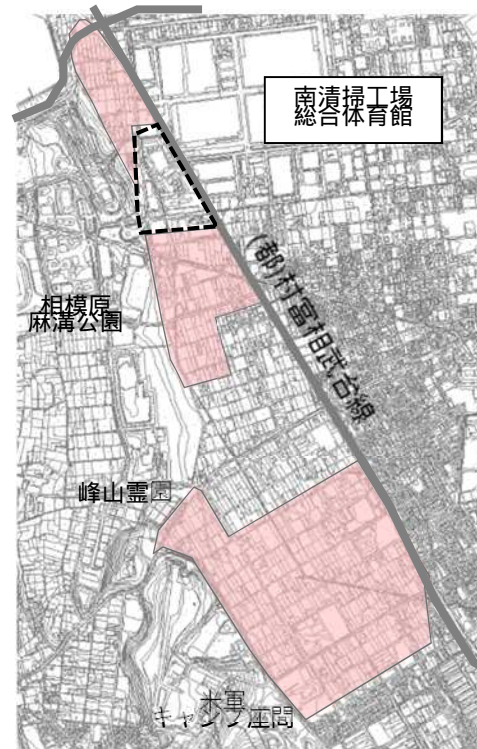
第7回線引き見直しにおける保留フレーム設定区域

特定保留区域

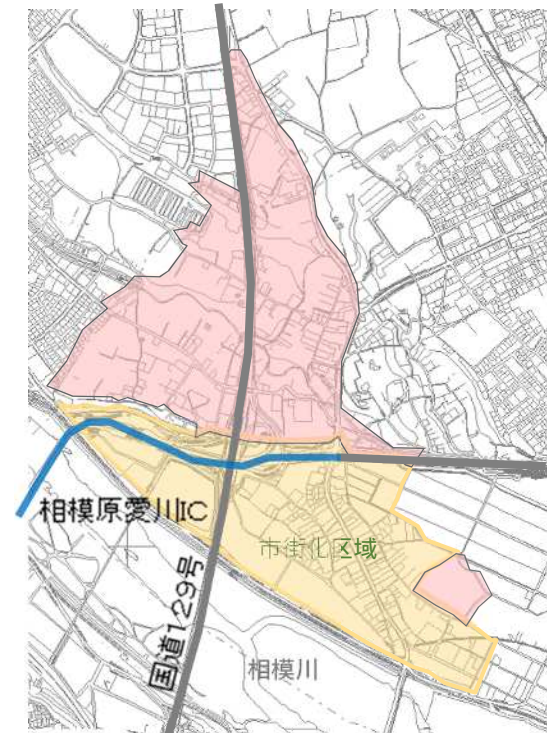
麻溝台・新磯野地区
当麻地区

一般保留フレーム

青葉地区
大野台地区
鵜野森地区



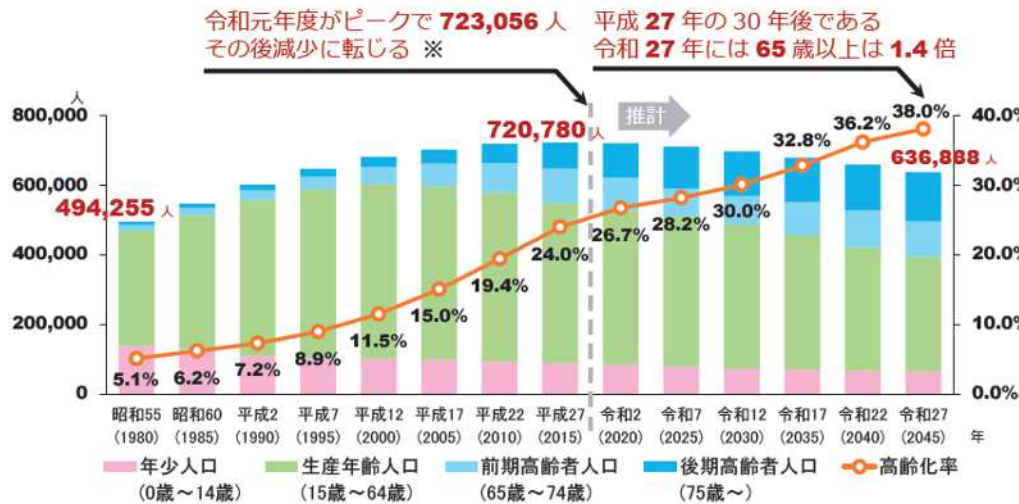
麻溝台・新磯野地区
（特定保留区域）：約98.6ha



当麻地区
（特定保留区域）：約43.2ha

第8回線引き見直しにおける保留区域

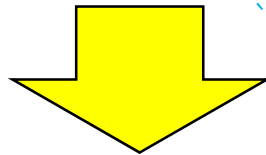
＜本市の人口動向＞



出典：平成27年までは国勢調査、令和2年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計値（平成30年3月公表）
 ※令和元年の人口推計は、さがみはら都市みらい研究所推計値です。

背景

本市の人口は令和元年をピークに減少に転じることが見込まれている。人口減少、超高齢化などの社会情勢や、それに伴う環境の変化など本市を取り巻く状況が大きく変わってきており、都市の拡大を前提としたまちづくりから集約連携型のまちづくりへの転換期を迎えている。



第8回線引き見直しでは、市の人口が令和元年（2018年）頃をピークとしてその後は減少に転じることが見込まれていることから、**人口フレームの設定は困難と想定している。**また、産業フレームについては、フレーム設定の根拠となる調査をこれから行うことから、現時点では設定できる担保はない状況にあるが、第7回線引き見直しにおいて必要であるとされた産業用地面積の状況からみても、確保できる見込みがあることから、**第8回線引き見直しの検討を見据え、産業系保留フレーム設定に向けた取り組みを進める。**

事案調書(決定会議)

審議日 令和3年8月12日

案件名	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							
所管	都市建設	局	まちづくり推進	部	麻溝台・新磯野地区整備事務所	課	担当者	内線
審議事項 (庁議で決定 したいこと及び 想定(希望) している結論)	<ul style="list-style-type: none"> ○施行地区の維持及び事業継続 ○都市計画の見直し ○地中障害物の処理費用負担 ○地権者減歩負担 ○土地利用計画 ○土地利用意向の反映 ○施行展開計画 ○地中障害物等の処理 ○施行体制 							
決定会議 審議結果 (政策課記入)	<ul style="list-style-type: none"> ○原案を一部修正し、上部会議に付議する。 下記について戦略会議までに総合政策部と調整すること。 ・主な意見等に基づき、庁議資料の修正を行うこと。 ・別途市民、地権者向けの説明資料(案)を作成すること。 							

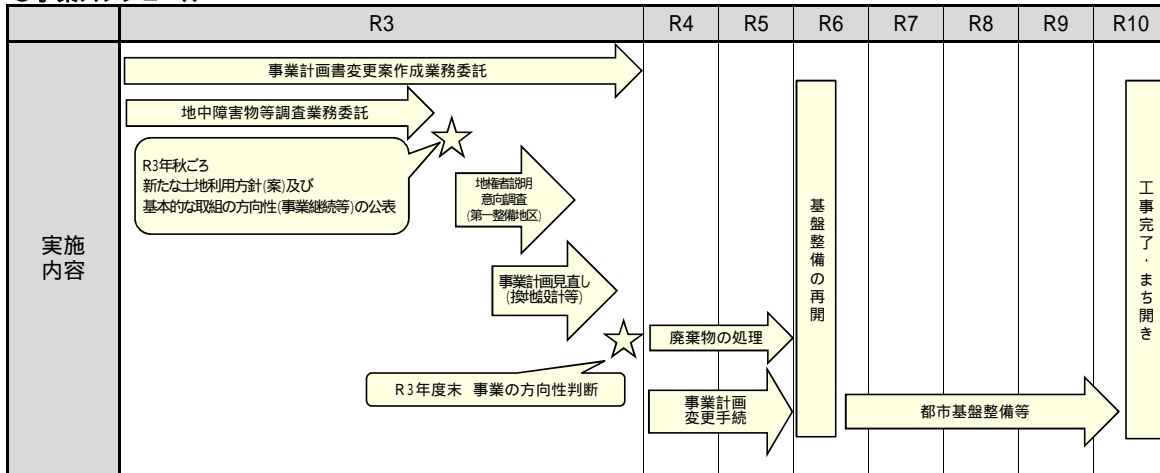
事案概要 / 事業の実施期間

○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。)においては、大量の地中障害物が発出したこと等により、事業の推進が困難となり、事業計画を変更することが必要な状況となっている。
このような状況にある中で、地権者の土地利用意向の確認を行うに当たって、決定することが必要となる本区画整理事業の基本的な取組の方向性について諮るもの。

○事業の実施時期
事業の基本的な方向性に係る第一整備地区の地権者への説明 令和3年秋ごろ

事業スケジュール / 事業経費・財源 / 必要人工

○事業スケジュール



○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)		3,025,906	3,345,204	未定	未定	未定	未定	未定
特財	うち任意分			令和3年度末の事業の方向性の判断により、令和4年度以降の事業費が変わる可能性がある。(金額精査中)				
	国、県支出金							
	地方債							
	その他							
一般財源		3,025,906	3,345,204	未定	未定	未定	未定	未定
うち任意分								
捻出する財源								
一般財源拠出見込額		3,025,906	3,345,204	未定	未定	未定	未定	未定

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	2	0	R6以降は未定				
局内で捻出する人工	B	0	0	R6以降は未定				
必要な人工	C=A-B	2	0	R6以降は未定				

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		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	事案内容及び審議日程の調整、行財政構造改革プランについて
経営監理課	大規模事業評価について
総務法制課	議会对応について
人事・給与課	施行体制について
財政課	施行展開計画の考え方、行財政構造改革プランについて
都市計画課	都市計画事業の意義の確認、地域地区及び都市施設の変更について
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
道路整備課	都市計画道路の整備について
都市整備課	基本的な取組の方向性に係る制度上の解釈、市街地整備基金の活用について
公園課	公園、緑地の配置、規模及び役割について
交通政策課	交通バスターミナル、バスルートの導入について
廃棄物指導課	廃棄物の取扱いについて
環境保全課	汚染土壌等の取扱いについて

備 考	

6/29
調整会議

主な意見等

○(人事・給与課長)地中障害物処理費用を市が負担する必要はあるのか。
 (AA所長)提案内容は、地中障害物を発出している土地は、地中障害物がない土地よりも多く減歩することになることから、減歩負担が上乘せされる。また、新たな拠点の形成を目指し、市施行の土地地区画整理事業として実施した結果、発出した廃棄物であることから発出事業者として応分の負担は必要であると考えている。ただし、費用圧縮や財源確保等により事業者負担の軽減に努めたい。
 (人事・給与課長)受領している補助金の返還は必要なのか。
 (AA所長)土地利用計画の見直しにあたっては、国庫補助金の返還が生じないよう補助対象施設の配置等を工夫するなど検討している。

○(人事・給与課長)当該事業について、予算総額の限度を定めるのか。
 (AA所長)一定の基準を定めた予算額に収まらなければ実施しないとのスタンスでなく、事業の廃止や施行地区の縮小の影響を踏まえると、実施しないという選択は無いとの思いで再建作業に取り組んでいる。総事業費が現在の総事業費を大きく上回る場合であっても、都市計画マスタープランの実現に向けて都市計画事業として着手した事業であるとともに、行財政構造改革プランにおいても、拠点としての位置付けが継続していることを踏まえても、事業を進めるとの方向性は変わらないものと理解している。

○(総務法制課)スケジュールは早められないのか。
 (AA所長)不足する財源をすべて市単独費で賄うという決断をすれば、事業計画を変更せずに、資金計画の変更のみで再開するという選択肢もあるが、国庫補助金の確保が必要であると考えたと土地地区画整理事業の事業計画変更が必要となる。これらの手続きには最低でも1年から2年程度の期間が必要となるため、国庫補助金の適用を受けるのは最短でも令和6年度となる見込みである。

○(総務法制課)一部の市民のために税金が投入されていると思われかねないため、地権者のみならず、多くの市民に説明する場は必要と考える。
 (AA所長)通常、土地地区画整理事業については、地権者等利害関係人を対象とした説明会を行うものの、多くの市民を対象とした説明会は実施しない。現時点では都市計画の変更に関する説明会は別として、土地地区画整理事業に関する説明会を全市的に行うことは想定していないが、必要があると判断されれば対応する。

○(政策課長)令和3年秋に説明する基本的な取組の方向性については、検討している段階で地域に説明するのではなく、市として決定した上で地元で説明するとの理解でよいか。
 (AA所長)その通りである。土地地区画整理事業に対する基本的な方向性を地権者に示さないまま、土地利用意向の再確認を行うことは困難である。施行者として、事業継続等の基本的な取組の方向性を示した上で、土地利用の意向を確認し、事業計画の見直しに取組む必要があると考えている。

結 果
 ○ 原案のとおり、上部会議に付議する。

7/29
決定会議

○本件審議前に実施された「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」について、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、本件審議は実施しないこととしたもの。

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

令和3年8月12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。）においては、大量の地中障害物が発出したこと等により、事業の推進が困難となり、事業計画を変更することが必要な状況となっている。

このような状況にある中で、地権者の土地利用意向の確認を行うに当たって、決定することが必要となる本区画整理事業の基本的な取組の方向性について諮るもの。

2 本区画整理事業の経過について（確認）

別紙1「麻溝台・新磯野地区整備推進事業の経過」参照

3 本区画整理事業の現状について（確認）

（1）本区画整理事業に係る検証等

ア 内部検証（都市建設局）

- ・地中障害物、宅地の評価など7項目の課題指摘及び取組の方向性の提示

イ 第三者委員会（弁護士による調査）

- ・10項目の組織運営上の問題提起と改善策の提言

ウ 特別委員会（地方自治法第98条）

- ・事業の推進等及び問題の再発防止について調査報告書を公表

総論として、事業における精度の高い事業計画の再構築と着実な遂行、市組織の問題の分析と改善策の徹底、地権者及び市民への丁寧な説明による理解と納得が各委員に概ね共通した重要事項として認識されている。

エ 特別委員会（地方自治法第100条及び第98条）

- ・麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の決定経過及び進捗に係る全容解明、議会への説明・答弁の真偽、責任の所在について調査するために設置（令和3年3月24日設置、現在審理中）

（2）行財政構造改革プラン

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。

（3）事業に関連する紛争・訴訟

ア 包括委託受注者との施工実績の支払いに係る協議（神奈川県建設工事紛争審査会）

イ 住民監査請求・住民訴訟（横浜地方裁判所）

4 本区画整理事業の再建に係る基本姿勢等（確認）

（１）本区画整理事業に係る基本姿勢

検証により明らかになった課題等を整理し、本市が失った信用及び信頼の回復に向け、事業の再建に取り組む。

（２）本区画整理事業の基本方針及び判断スケジュール

事業再建に係る取組の検討に当たっては、法規性の順守と公平性の確保を図りつつ、事業費の圧縮、事業期間の短縮の視点を最優先とする。

事業計画の見直し期間は、令和２年度及び令和３年度とし、同期間中に作成する見込みである事業計画の変更案等に基づき、事業の方向性を判断する。

5 事業計画の変更スケジュール

別紙２「事業スケジュール」参照

6 現状と課題等

（１）本区画整理事業の基本的な取組の方向性を判断する必要性

- ・事業計画の変更を行うためには、令和３年の秋頃を目途に、各地権者の土地利用意向を再確認することが必要であるが、事業再開の是非や施行地区の規模及び土地利用計画、減歩率などに関する施行者（市）の考えが不明なままでは、地権者がどのような土地利用意向を表明して良いかが決められず、事業計画変更の作業の継続が困難となるため。

（２）本区画整理事業の基本的な取組の方向性に係る課題

ア 土地区画整理事業の廃止又は施行地区の縮小

- ・土地区画整理事業の廃止や施行地区の縮小は、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。）における総合計画及び都市計画上の位置づけ自体の見直しにつながり、本市の都市構造に影響するため、困難である。
- ・産業用地を創出するためには、権利変換を伴う申し出換地の実施が必要であること、また、先行して使用収益を開始している住宅街区の権利整理を踏まえると土地区画整理事業の施行が必須である。
- ・仮に、施行地区を縮小する場合、先行住宅街区に換地する各従前地を飛び地として施行地区設定しなければならないことが想定されるが、この場合は、土地区画整理法の目的（公共施設の整備改善、宅地の利用増進）を満たさないため、法規性上の問題がある。
- ・また、仮に土地区画整理事業を廃止する場合は、土地区画整理法の効果により、他人の土地に家屋を建築し、使用収益を開始している先行住宅街区について、権利整理をせずに事業廃止することは不可能である。

当該街区の建築物が他人の土地を占有している状態の解消が必須

- ・なお、事業廃止や縮小に伴う権利整理は、土地収用法の適用もなく、地権者意向に左右されることから、実現可能性が不明である。
- ・仮に施行地区の縮小や廃止を想定した場合は、新たな拠点整備としての市の政策の実現ができなくなることや、期待していた税収効果の発現が見られないにも関わらず、原状回復や土地の権利関係の整理などに係る費用を概算で推計しても多額の費用がかかる。

イ 都市計画の見直し

本推進事業における総合計画及び都市計画上の整理等に伴い、本区画整理事業に関連する都市計画について、必要な見直しを行う必要がある。

ウ 地中障害物等の処理費用負担

- ・地中障害物等（地中障害物及び土壌汚染）に係る処理費用について、これまでの事業方針においては、地中障害物等が発出した宅地の所有者が追加減歩により、その処理費用の全額を負担することとなっていたが、当該方針は、合規性の観点から見直す必要がある。
- ・このため、地中障害物等が存する従前の宅地の土地評価に一定の係数を乗じて低減させ、当該低減により得られた保留地を第三者に売却した上で、当該保留地処分金を収入財源に繰り入れる等の見直しが必要である。
- ・なお、土地区画整理事業の制度上、地中障害物等が発出した宅地の所有者に処理費の全額負担を求めることができないことから、処理費用から土地評価の低減によって得られた保留地処分金を除いた残額は、条例に基づき施行者である市が負担する必要がある。

エ 地権者減歩負担（平均減歩率）

- ・地権者減歩負担については、地中障害物等を出している土地への対応や地中障害物等が発出していない土地に係る平均減歩率についての方針決定が必要である。
- ・地中障害物等を出している土地については、阻害要因による減歩負担の増加により、当初示した平均減歩率は上昇するが、地中障害物等の処理費用負担は、地中障害物等が発出していない土地の減歩にまで影響させないことが必要である。
- ・また、地権者減歩負担については、現行の事業計画で既に約33%と提示し、事業着手しているため、当該減歩率の変更を行うことは、地中障害物等の発出していない土地の地権者からは、理解が得られない。

オ 土地利用計画（別紙3）

都市計画上の整理に伴う見直しの他、土地利用計画の検討に当たっては、公共減歩（道路、公園等の公共用地面積）を減らすことや、宅地の品質を確保する造成工事を減らすため、掘削調査箇所が多い街区を住宅街区とするための用途変更、国庫補助対象となる道路配置の整理などを行い、事業期間の短縮や事業費の圧縮を考慮した土地利用計画にする必要がある。

カ 土地利用意向の反映

地権者の土地利用意向の反映については、これまで特定の街区や画地といった詳細な希望を受け付けていたことにより、調整に時間がかかるとともに、申出順による不公平が生じていたことから、これらを解消するため、今後確認する申出内容は、土地利用意向のみに限定し、従前の宅地の条件を踏まえた換地設計を行うことにより、公平性に配慮した換地設計となるよう整理を進める必要がある。

キ 施行展開計画

- ・本区画整理事業は、当初終了年度（令和5年度）を延長することが必要な状況であるが、事業の立ち止まり以降、すでに2年の事業再建期間が経過しており、令和3年度末の事業の方向性の判断後、都市計画及び区画整理の変更に係る法定手続きに最短でも2年間を要することが想定されている。
- ・事業再開に必要となる期間に加えて、さらなる事業期間の長期化は中断補償費の増加、立地事業候補者との関係、地権者の生活設計、税収効果の発現時期の遅れなどの影響が懸念される。
- ・また、企業を誘致するには、早期に工事を完成させ、使用収益を開始できる時期の見通しを示す必要がある。
- ・したがって、本区画整理事業は、早期に工事着手するとともに、単年度に施工できる工事を最大限増やすことや、工事の同時発注などを進め、早期の工事完成を目指し、総額としての市の財政支出を抑えることが必要である。

ク 地中障害物等の処理

事業期間の長期化は中断補償費の増加、立地事業候補者との関係、地権者の生活設計、税収効果の発現時期の遅れなどの影響が懸念されることから、再開後の工事施工の支障となる仮置きされている地中障害物等の処理を令和4年度以降に早期に行っていく必要がある。

ケ 施行体制

本区画整理事業は、事業の方向性を決定した後も、早期の工事再開に向けた取組を加速させる必要があるが、事業上の課題も非常に複雑かつ難しく、通常の土地区画整理事業には見られない状況での再開となる。このような中、本区画整理事業の変更後の計画を着実かつ迅速に推進するためには、土地区画整理事業の専門知識を備えた職員体制の強化を行うことはもとより、令和4年度以降、事業再開支援に係る総合的な業務支援委託を行い、安定した施行体制による事業運営を行う必要がある。

7 審議事項

(1) 施行地区の維持及び事業継続

- ・施行地区の縮小は行わず、土地区画整理事業を継続する。

(2) 都市計画の見直し

- ・新たな土地利用方針（案）を踏まえ、地域地区（用途地域等）、都市計画施設及び地区計画について見直しを行う。

(3) 地中障害物等の処理費用負担

- ・地中障害物等を土地利用上の阻害要因として取り扱い、地中障害物等調査等に基づく土地利用の阻害に係る係数を設定した上で、土地評価を低減させる。当該減歩により得られた保留地を売却した保留地処分金を除く残額の処理費用については、条例に基づき施行者である市が負担するが、保留地の売却方法などの検討を行い、財源確保に努める。

(4) 地権者減歩負担（平均減歩率）

- ・地中障害物等を発出した土地の地権者の減歩については、一定の係数設定による土地評価低減分を上乗せする。
- ・地中障害物等が発出していない土地は、事業計画で提示した減歩率を原則維持する。

(5) 土地利用計画

- ・都市計画道路（麻溝台新磯野中通り線）は、廃止を含めた見直しを行う。
- ・可能な限り大街区化を図り、公共減歩面積を減少させる。
- ・用途については、地中障害物等の埋設状況を踏まえ、見直しを行う。
- ・公園及びさがみの仲よし小道については、配置等の見直しを行う。

(6) 土地利用意向の反映

- ・土地利用意向については、現在の申し出を基本とし、変更がある場合は、土地利用意向のみを確認する。
- ・土地利用意向の反映に当たっては、従前の宅地の条件を踏まえ、基準等に基づく見直しを実施する。

(7) 施行展開計画

- ・総額としての財政支出を抑えるため、単年度の工事量を最大限増加できるように計画し、早期に工事着手するとともに、早期の工事完成を目指す。

(8) 地中障害物等の処理

- ・令和4年度以降、早期に地中障害物等の処理を開始する。

(9) 施行体制

- ・令和4年度及び5年度に総合的な再開支援に係る業務委託を行う。

別紙4「基本的な取組の方向性と事業の成立性」参照

8 今後の進め方

- ・令和3年の秋頃に地権者説明を実施し、新たな土地利用方針（案）及び事業の基本的な方向性を説明する。

9 課題

(1) 住民監査請求・住民訴訟リスク

- ・制度的及び実務的には困難な施行地区の廃止や縮小を決定した場合、これまでに投入した費用や施行地区縮小等に係る今後の支出に対する住民監査請求や住民訴訟が提起される可能性がある。

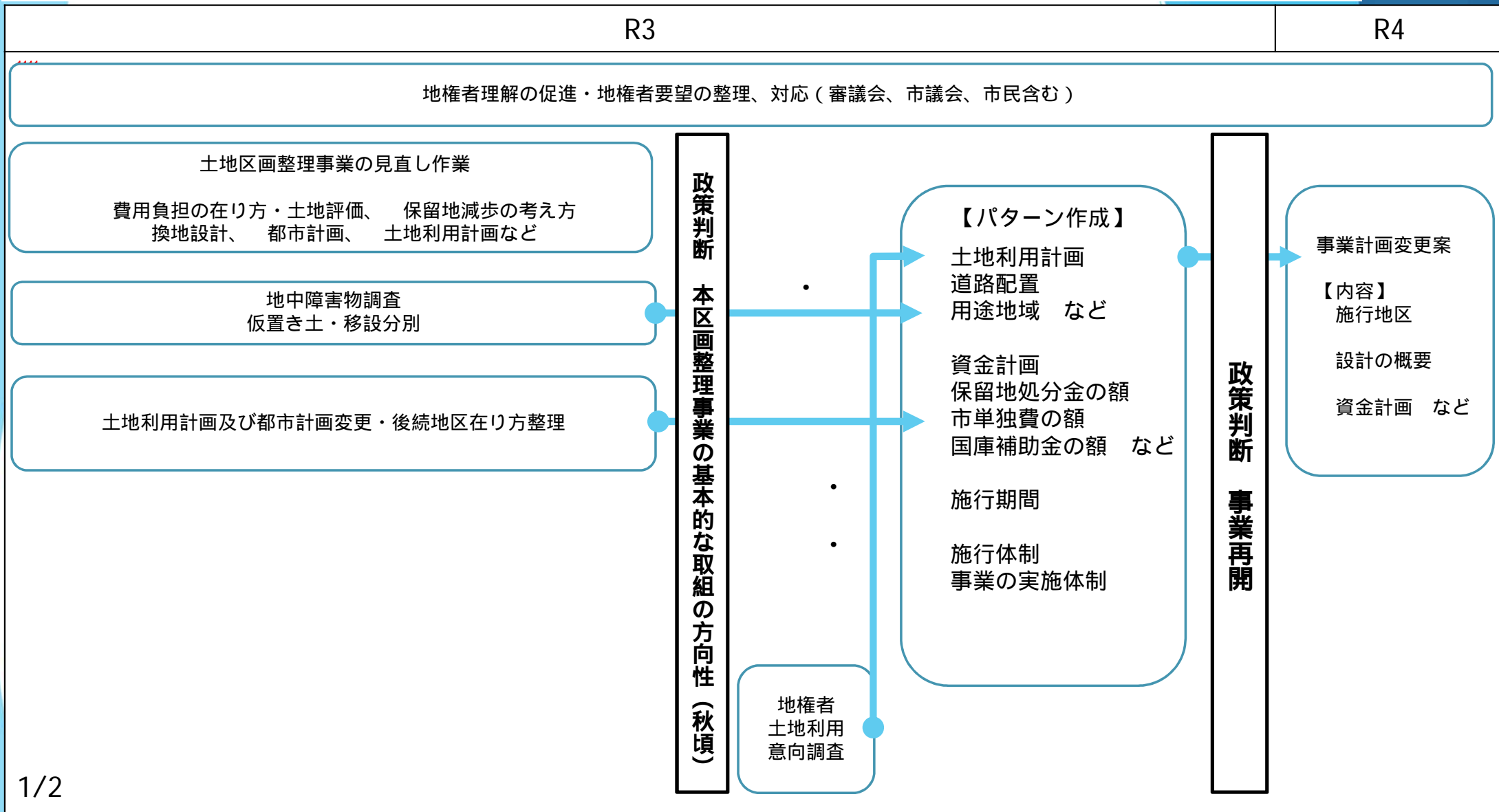
(2) 早期に判断する必要性

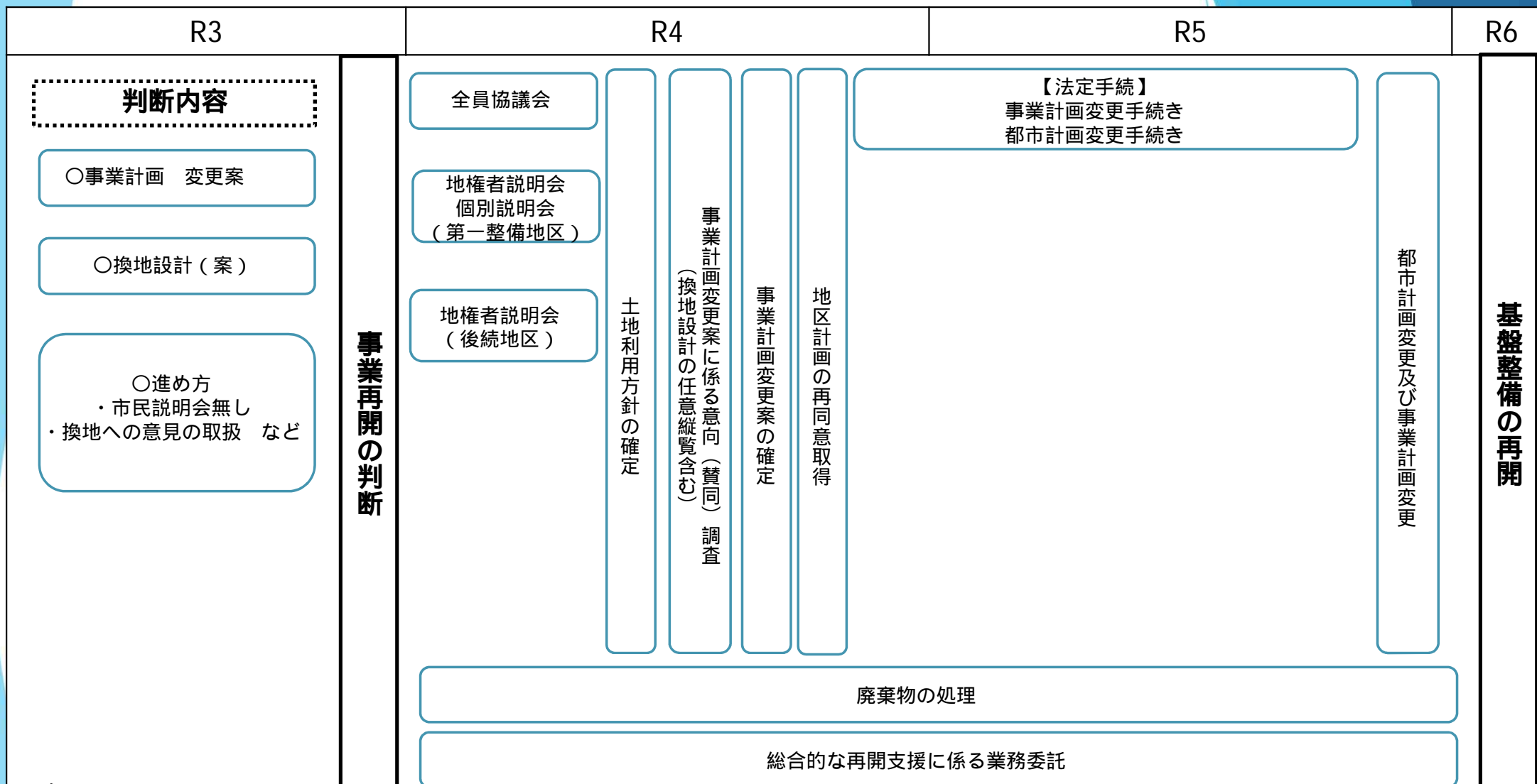
- ・財政的な見通しが明らかにならないという理由で、令和3年の秋頃に事業の基本的な方向性を示さない場合については、地権者の土地利用意向の確認が遅れるため、結果として、令和3年度末の本区画整理事業の方向性の判断の遅延及び年間約2.1億円支出している中断補償費等の事業費が増加することとなる。
- ・また、上記事業費の増加に対して、住民監査請求や住民訴訟が提起される可能性がある。
- ・所有している土地の売却意向を持つ地権者から「本区画整理事業の状況から事業実施を前提とした価格での売却ができない。」などの苦情があるが、事業の基本的な取組の方向性を示すまでは、当該状況の解消ができない状態が継続する。

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」	



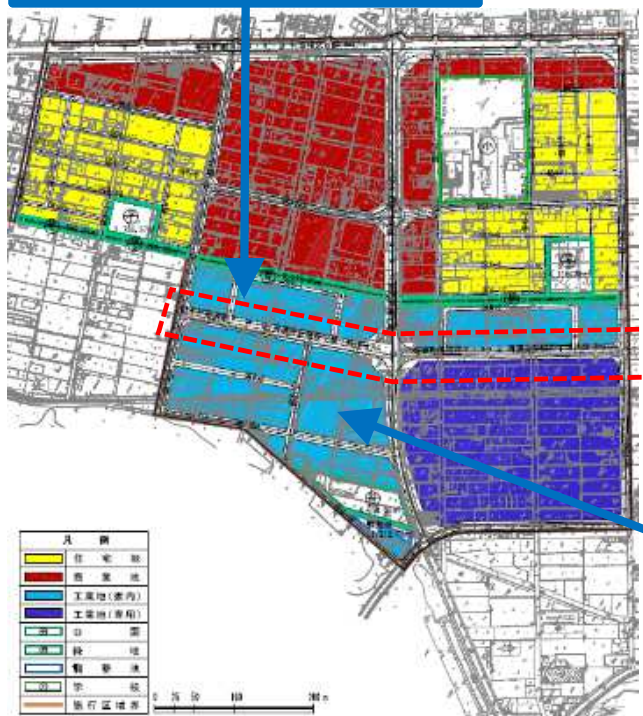


市街化予想図（現行）

地中障害物調査状況図

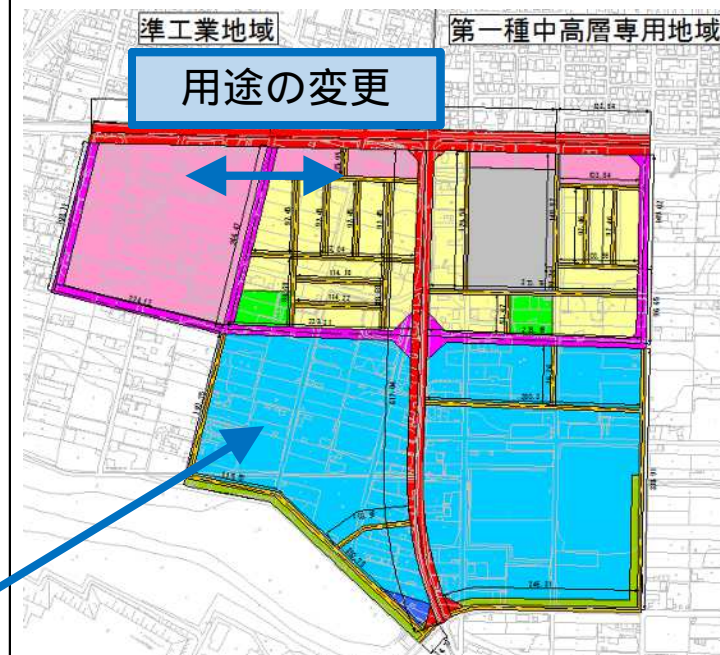
市街化予想図（検討試案）

都市計画道路の廃止を
含めた検討



大街区化
(区画道路の廃止)

用途の変更



公園・緑地の変更

今後の検討によって変更される可能性がある。

事業の基本的な取組みの方向性と事業の成立性

		令和3年9月議会	令和4年3月議会
		事業の基本的な取組みの方向性 (シミュレーション前)	事業の成立性 (シミュレーション結果)
施行地区、事業継続		施行地区を縮小せずに事業を継続	-
資金計画			資金計画(財源内訳)
事業施行期間			事業施行期間
都市計画		地域地区、都市計画施設及び地区計画の見直しに向けた取組	
地中障害物の処理費用負担		発出地の土地評価を係数設定により減じる(減歩負担) 不足額は、条例に基づき市が負担	確定した評価方法の提示
地権者減歩負担(平均減歩率)		地中障害物等発出地の土地評価低減分を上乗せ 発出のない土地は、現行水準(約33%)を維持	減歩率の提示
土地利用計画		新たな土地利用構想(案)の提示 (全体 約148ha)	新たな土地利用計画 (第一整備地区 約38ha)
換地	現申出の取扱い	土地利用意向(原則維持)	
	意向確認	土地利用意向に変更がある場合のみ反映	
	手続き	早期使用収益の開始、事業期間短縮、 事業費の圧縮を最優先 プロセスの簡素化	
施行展開計画	1	財政支出を抑制するため、可能な限り単年度施工量を増加	施行展開計画
地中障害物等の処理		令和4年度以降、早い段階で処理に着手	処理時期、方法、費用の確定
施行体制		職員体制の強化及び総合的な業務支援委託の実施 (令和4年度から令和5年度)	令和4年度以降の施行体制の確定

1 施行展開計画：事業再開後の建物移転や工事の施工順などを具体的に想定する計画。効率的な計画とすることで事業期間の短縮につながる。

決定会議 議事録

令和3年8月12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

- (市長公室長) 前回の審議にて継続審議となった事由について再度説明する。第一に市として本件事業の位置づけを明確に示すこと。第二に第8回線引き見直しを見据えた土地利用方針(案)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。第三に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。以上3点について再度審議する。

～まちづくり推進部長より事案説明～

- (市長公室長) 第一の市の本件事業の位置づけについての質問はあるか。
質問、意見無し。
- (市長公室長) 第二、第三について質問意見あるか。
- (財政局長) 令和7年度に新たな土地利用方針が決まると聞いたが、後続地区の本格的な事業着手の時期はいつか。また、第一整備地区の施行期間と後続地区の事業の期間は重なるのか。重なるとすれば、都市建設局の負担が大きすぎるのではないか。
(まちづくり推進部長) 第8回線引きに係る基礎調査を令和4年度から委託により実施する予定であり、保留フレーム設定の見通しが立てば、後続地区の線引き見直しに影響する内容については、第8回線引き見直し告示前の令和5年度より地権者説明を実施したいと考えている。都市計画手続きは、第8回線引き告示以降となる。
- (AA所長) 後続地区のまちづくりは、第一整備地区が終了しないと開始できないということではなく、民間活力を使うことを想定しているため、第一整備地区と並行して実施することは可能である。また、民間活力の導入により、大きな費用負担、人的な負担は生じないと考えている。ただし、今後、民間との共同事業による役割分担によっては、予算や人員が必要となることも想定される。
- (財政局長) 民間誘導としても道路整備の負担はあると考えるが、金額などの想定はしているか。
(AA所長) 道路などの都市施設の整備は、事業手法により変わることが想定される。市街地整備手法によっては行政負担が無い場合もあり、今の段階で試算することは難しい。
- (財政局長) 期待できる税収効果はいくらか。
(まちづくり推進部長) 歳入は第一整備地区で当初事業計画ベースでは、約10億

円の固定資産税等を見込んでおり、面積で言えば約3倍の規模となることから、すべて埋まれば相応の税収増が見込めるものと考えている。

(AA所長)後続地区を含めた拠点整備が実現できれば相応の税収効果は期待できるが、立地事業者の業態が製造業か物流業かなどにより税収効果額は上下するものとする。

○(財政局長)後続地区は産業系であったとしても特定保留区域に設定することはできないのか。

(都市計画課長)特定保留区域は市で設定するものであるが、設定するためには区域区分の基準に沿った要件を満たす必要がある。

(AA所長)特定保留区域は線引き見直し時において、事業手法及び事業主体が確定しており、直ぐにでも事業化できる見込みがある区域が対象となる。第8回線引き見直しのスケジュールを踏まえると、後続地区を特定保留区域として設定することは困難と思われる、一般保留フレームになるものと考えている。

○(財政部長)今回の決定は産業フレームが設定できない可能性があることから暫定の方針であると考えている。

(総務局長)今回の決定は第8回線引きを踏まえた暫定決定との理解でよいか。

(まちづくり推進部長)暫定というよりは案であると考えている。第8回線引き見直しで産業フレームが設定できれば今回決定される土地利用方針(案)が決定するものと考えている。産業フレームは設定できると考えているが、100%の保証はなく、未定であることを考えれば「暫定」といえるのかもしれないが、部としてはフレームが設定できることを前提とし、方針(案)として示している。

○(総合政策部長)今後、第8回線引き見直しの検討を進めていくことと並行し、予め今回の方針(案)を作成し、地権者等に公開していくことに齟齬が生じることはないか。

(都市計画課長)今回の案は、立地適正化計画を踏まえた現行の都市計画マスタープランの位置づけを継続するもので、支障はないと考える。

○(総合政策部長)今回の案は産業フレームが設定できた場合に進めることができるものであることを、地権者に理解いただくよう説明する必要がある。

(AA所長)市街化区域の拡大はフレームが設定できることが前提となるため、その説明をきちんと地権者にすることが大切であると考えている。

○(石井市長公室理事)市が方向性を示せば、企業は様々な手法を検討し、進出を想定すると考えるが、相談があった場合は市として相談を受けるとの理解でよいか。

(まちづくり推進部長)そのとおりである。

○(総務局長)スケジュールでは地権者組織による検討を令和7年まで行うこととしているが、素案が確定する令和5年度末から変わることはないのではないか。また、開発手法を民間活力の活用としているがどのような手法を想定しているか整理しておく必要がある。

(AA所長)後続地区の土地利用について地権者組織が住居系の土地利用を望んだとしても、線引き見直しにおいて住居系の市街地拡大を可能とする人口フレームが設定できなければ、地権者組織の意向を反映させることはできない。従って、地権者組織による事業化の検討はフレームを想定したものとなる。また、事業手法については、個人施行や組合施行による区画整理や開発行為を想定している。

(2) 結 果

○原案のとおり、上部会議に付議する。

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】

(1) 主な意見等

○(石井市長公室理事) 地中障害物等の処理費用負担について、合規性の観点から方針を見直すとしているが詳しく説明いただきたい。

(AA所長) 土地区画整理事業は土地の交換を前提としており、地中障害物の処理費用を捻出するために減歩により土地が無くなることは区画整理法に抵触することから、合規性に課題があるとしている。

○(石井市長公室理事) 地中障害物が出た際の費用を市が負担しなければいけないのか。清水建設(株)も実施主体であるため、費用負担を求めることはできないか。

(AA所長) 清水建設(株)とは係争中であるが、本事業は市施行であり、減歩負担等以外の事業資金は条例に基づき施行者である市が負担すべきであると考えられる。本事業は新たな拠点形成のための都市計画事業であり、市施行の土地区画整理事業であることを意識して整理したものである。

○(石井市長公室理事) そもそも地中障害物の処理については、地権者負担で行うことを前提に事業化されたものである。地権者が得をするような考え方は市民の理解が得られないと思われる。処理費用は地権者に負担させるべきではないか。また、課題として住民監査請求・住民訴訟リスクを挙げているが、訴訟される可能性があることが課題なのでなく、市民に追加負担を強いる可能性があることが課題であると認識いただきたい。

(AA所長) 土地区画整理事業は、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的とした事業であるが、第一整備地区の土地区画整理事業については、単なる区画整理事業ではなく、新たな拠点形成を目的とした都市計画事業であり、施行主体についても組合施行としてではなく、市施行として事業化したものである。なお、地中障害物の処理に係る費用をすべて施行者の負担とするものではなく、土地利用の阻害要因として宅地の評価を行い、その減歩負担による保留地の処分金を充当するという考えであるが、不足する費用は事業目的やこれまでの経緯を踏まえ、施行者である市も一定の負担をする必要があると整理したものである。

○(石井市長公室理事) 地中障害物については土地評価に一定の係数をかけるとしているが一律にかけるとか、埋設量に応じて段階的に係数を設定するのか。

(AA所長) 他の自治体では、一律に係数をかける事例も確認されているが、まずは地中障害物の埋設状況を把握する必要があるため、調査結果を踏まえ、埋設量に応じた係数設定が可能であるか検討していきたい。

(総合政策部長) 地権者の意向確認をするに当たり、調査前であっても具体的な数値を示すなどしないと理解が得られないのではないかと。

(まちづくり推進部長) 数値を示すことが可能かどうかについて検討する。

○(財政部長) 今回の区画整理で問題になっている土地評価の不正操作があるが、今回も同様に路線価方式で評価した上で「一定の係数」をかけることとなる。違いをどのように説明するのか。

(AA所長) 問題となっていることは、土地評価にあたり定めた評価基準に基づ

き評価すべきところ、その基準を意図的に操作したことである。地中障害物の埋没状況により一定の係数を用いて土地を評価することは他の区画整理事業でも用いられた手法であるとともに、国土交通省の見解も踏まえて整理したものである。

- (財政部長) 行政施行の土地区画整理事業は廃止の規定がないものと承知している。資料内に廃止した場合の想定を示すことは、土地区画整理事業の廃止も可能であると誤認されることもあることから、資料は修正したほうが良い。

(AA所長) 他自治体の事例として、事業計画変更により施行地区の面積をゼロにするなど実体として廃止状態としたものを意識したものであるが、ご指摘を踏まえ表現について調整したい。

- (財政局長) 「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」では、麻溝台・新磯野地区整備推進事業全体として、令和7年の第8回線引き見直しを踏まえて土地利用方針を決定することとしているが、第一整備地区はその前に都市計画の変更手続きを進めることとしている。線引き見直しのスケジュールとの齟齬が生じていると考えるが、第8回線引き見直しの告示前に都市計画の変更手続きを行うことは可能なのか。土地利用方針の見直しを余儀なくされた場合、第一整備地区への影響はないのか。

(AA所長) 線引き見直しによる影響を受ける区域は、現在特定保留区域となっている北部・南部地区である。第一整備地区については、既に市街化区域に編入されており、土地利用方針に変更がないため、線引き見直しの影響は受けないと考えている。また、第一整備地区の都市計画変更は第7回線引き見直しの計画期間内に手続きを行うことを予定しており、齟齬は生じないものとする。

- (総合政策部長) 戦略会議に向け、会議資料とは別に市民や地権者などの市外に説明する際の資料案を作成いただきたい。

- (財政局長) 事業のゴールはいつなのかを会議資料に示した方がよい。また、スケジュールにある「市民説明無し」とは何か。

(まちづくり推進部長) 事案調書で示しているが、令和10年度には工事を完了したいと考えている。

(AA所長) 一般的に土地区画整理事業に関する説明会は、地権者等利害関係人を対象に行うものであり、全市的な市民説明を想定していないためこのような書き方をしている。今後の調整によっては実施することも想定される。

(財政局長) 現時点で未定であるならば記載しない方がよいのではないかと。

- (総務局長) 地権者や市民に説明する資料は、読む側の目線に立ったわかりやすいものとして作成いただきたい。

- (網本市長公室理事) 資料に不可能などの断定的な表現が多く見受けられる。何が確定で何が判断の余地があるのかわかるような表現にしていきたい。

- (財政局長) そもそもなぜ現行の事業計画を見直す必要があるのか。現行の事業計画のまま事業を行うことはできないのか。また、土地利用計画を見直さなければならない理由は何か。

(AA所長) 現在の資金計画には、事業に必要となる経費が計上されていないことから資金計画を含め、事業計画の変更を行う必要がある。また、土地利用計画につ

いては、現行のまま再開することは可能であるが、事業費の圧縮及び施行期間の短縮を検討する必要があることから見直しを行うものである。

(2) 結果

○原案を一部修正し、上部会議に付議する。

下記について戦略会議までに総合政策部と調整すること。

- ・主な意見等に基づき、庁議資料の修正を行うこと。
- ・別途市民、地権者向けの説明資料(案)を作成すること。

第二議案において意見があった市民、地権者向けの説明資料(案)の作成指示については、第一議案で承認となった「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」も含めての指示であり、戦略会議までに両事案共に作成するもの。