

事案調書(戦略会議)

審議日 令和5年8月22日

案件名	麻溝台・新磯野地区整備推進事業の後続地区における具体的な取組について							
所管	都市建設	局区	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
事業効果 総合計画との関連	事業効果	<p>新たな拠点の整備により、魅力ある市街地が形成され、雇用の創出、税収増加など大きな事業効果があり、都市力や財政基盤の強化が期待できる。</p> <p>・税収 26.4億円/年(工業系市街地:61.81ha、0.427億円/ha)</p>						
	効果測定指標	後続地区における計画的な市街地整備				施策番号	24	
		R5	R6	R7	R8~			
	事業効果 年度目標	<ul style="list-style-type: none"> 事業検討パートナーの選定 市街化編入に向けた賛同調査の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画の作成 まちづくり基本調査等の開始 	<ul style="list-style-type: none"> 第8回線引き見直し告示(特定保留区域設定) 事業計画の作成 区画整理事業調査等の開始 	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画の作成 事業化(組合設立認可)に向けた調整 			

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)	事業化に向けた具体的な取組 財政負担 推進体制の強化 環境アセスメント調査の取扱い
戦略会議 審議結果 (政策課記入)	

事案概要

本事業は、令和3年10月の戦略会議において、総合計画及び都市計画マスタープランにおける位置づけを継続することが確認されており、後続地区の市街化編入に向けては、令和7年に予定されている第8回線引き見直しにおいても特定保留区域としての都市計画の位置づけを継続する必要がある。このため、特定保留区域の再設定に必要となる「事業手法」、「事業主体」の決定及び「地権者合意」に向けた取組みを進めるにあたり、民間活力による土地区画整理事業の実施に伴う「財政負担」、「推進体制の強化」が必要になること及び「環境アセスメント調査の取扱い」について確認するもの。

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		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
実施内容	新磯野磯部出口西地区	事業検討 パートナー選定 賛同調査 まちづくり基本調査	第8回線引き見直し告示 事業計画の作成 組合設立準備 区画整理事業調査 環境アセスメント調査	第8回線引き見直し告示 事業計画の作成 組合設立準備 区画整理事業調査 環境アセスメント調査	第8回線引き見直し告示 事業計画の作成 組合設立準備 区画整理事業調査 環境アセスメント調査	事業化に向けた調整 合意形成 組合設立認可 事業実施	事業化に向けた調整 合意形成 組合設立認可 事業実施	事業化に向けた調整 合意形成 組合設立認可 事業実施	事業化に向けた調整 合意形成 組合設立認可 事業実施
	新磯野磯部出口西地区	合意形成	事業認可・都市計画決定	事業認可・都市計画決定	事業認可・都市計画決定	事業実施	事業実施	事業実施	事業実施

○事業経費・財源		(千円)				
項目	補助率/充当率	R5	R6	R7	R8	R9～
事業費(土木費)			117,696	317,582	234,778	9,408,800
うち任意分						
特財						
国、県支出金						3,300,000
地方債						
その他						
一般財源		0	117,696	317,582	234,778	6,108,800
うち任意分						
捻出する財源 2						
一般財源拠出見込額		0	117,696	317,582	234,778	6,108,800
元利償還金(交付税措置分を除く)						

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		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
実施に係る人工	A		6	事業主体等との役割分担により、業務量の増加に伴う人員の増員などの検討が必要				
局内で捻出する人工	B							
必要な人工	C=A-B	0	6					

局内で捻出する人工概要

SDGs 関連ゴールに (は3つまで)	1	2	3	4	5	6	7	8	9
									○
10	11	12	13	14	15	16	17		
	○								

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	資料提供
	パブリックコメント	なし		時期		議会への情報提供

事前調整、検討経過等

調整部局名等	調整内容・結果
関係課長打合せ会議 (政策課、経営監理課、総務法制課、人事・給与課、財政課、創業支援・企業誘致課、ゼロカーボン推進課、都市建設総務室、都市計画課、都市整備課、学務課)	令和5年7月4日 麻溝台・新磯野地区整備推進事業の後続地区における具体的な取組の促進について・民間活力による土地区画整理事業の実施に伴う財政負担、推進体制の強化が必要となること及び環境アセスメント調査の取扱いについて、調整会議へ付議することを確認した。

備考	

庁議におけるこれまでの議論

	<p>【環境アセスメント調査について】</p> <p>(総務法制課長)環境アセスメント調査について、都市建設局としては、どのような見解か。 (都市建設総務室長)条例及び法に当てはまるかどうかというところを確認し、該当となる場合に行う。</p> <p>(総務法制課長)北部・南部地区の業務代行者が1事業者になることはあまり現実的ではないのか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)絶対ありえないという事ではない。北部地区と南部地区は別々に事業検討パートナーを選考しようとしているところであるが、同一業者が選ばれた際、1つの組合になる可能性もある。組合の施行地区面積が40ヘクタールを超えれば環境アセスメント調査の対象となるが、満たない場合は行わない。</p> <p>【推進体制の強化について】</p> <p>(人事・給与課長)推進体制を強化し、専管組織など人を増やすという話には当然なるうかと思う。しかし、基本的に組織を作るのは、ある程度事業の熟度が見えてきた段階である。例えば、地権者の賛同が得られない中では組織を作ることはできない。組織定数を要求いただき、その上で、事業の進捗を見ながらなるうかと思う。一方で、これだけの地権者がいるものを進めていくとなると、訪問面談等の調整が出てくるだろう。組合施行であることから、極力職員ではなく、組合で対応することを考えていただきたい。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)組合が設立されるところからは職員は引けると思うが、設立までは、かなり市の職員が出るようになって考えている。</p> <p>(人事・給与課長)組合施行だから地権者が頑張れと言うつもりはなく、今年度選ばれるその民間の事業検討パートナーに動いていただけないか。要するに、職員を多く張りつけることができない可能性があることから、極力民間主体の体制をまず考えていただきたい。これだけの規模であり、人工が必要というのは理解できるが、業務代行でやるのであれば、民間業者の方にできるだけ入っていただくというやり方もあるのではないか。</p> <p>(都市建設総務室長)事業検討パートナーを入れたり、業務代行者にやってもらうという事で、なるべく職員の体制を減らすという考え方で事業を進めているが、やはりどうしても職員は必要であり、来年度の要求はさせていただく。事業の熟度を踏まえながら調整させていただきたい。</p>
調整会議の	<p>【財政負担について】</p> <p>(財政課長)市として税源涵養の施策ということで、これから推進していく必要性についてはよく理解できる上、進めていくべきだと思う。しかし、当然財源については、やはり平準化をしていかないと実際のところ厳しい。令和9年度以降の事業費の平準化については、どのように考えているのか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)組合の規模によって施行期間は変わる。地権者の少ない組合が多数設立されれば、短期間に集中すると思うが、1つの事業区域が大きくなると、事業期間は当然延びる。そうすると市の財政負担は、平準化できる。</p>
主な議論	<p>(財政課長)事業計画の中で、平準化は多少できるのか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)可能である。例えば、この地区に対する市の投資は、10億円と決めたら、その10億円の中で配分することは可能である。最大割合でもらいたければ、施行期間を長期で設定するという話になる。</p>
(7/18)	<p>(財政課長)補助金の割合については、本来市が決めることであり、最低額と最高額の金額の幅をしっかりと見せていただく必要がある。また、民間でやっていただくに当たって、その事業費がもし重なるのであれば、圧縮できるような手法について、実際にその事業者が決める段階とか、決まった後、段階は問わないが、何かしらその平準化できるような仕組みを作らないと、市として承認が難しい。庁議で承認し、いざ蓋を開けてみると、全て同時進行で事業費が一時期に集中した際に、それは市では耐えられないから、少し待っていただくことが可能であれば構わないが、それができないということであれば、ここで手法や財政面も含めて考え方を整理する必要がある。何らかの案はないのか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)基本的に国庫補助が入っているのは、都市計画道路などの都市計画施設に対してであり、基本的には完成してから支払うものである。また、一般財源に記載した金額は、相模原市の助成規則に基づく補助金の最大の割合分を積算している。助成規則は、例えば道路とか下水も含めてであるが、施設整備費の40%以内となっており、極端な話0%というのも、助成規則上は可能である。しかし、これまで市内で行われた組合施行の土地区画整理事業に対しては、最大の割合で補助してきた経緯がある。</p> <p>市として、財政的に苦しいから出せませんというのは、理由として難しいのではないかと。それであれば、極端な話として、助成規則を廃止することを検討すべきである。相模原市独自の制度は廃止し、地権者、民間が自力でできなければ、もう土地区画整理事業はできませんという方向性を決めてしまおう。他の政令市では、そういう方向に行っているところはある。</p> <p>同時期に全部の組合が立ち上がると、市では対応できないということであれば、例えば北部地区か南部地区のいずれかを先送りにするという判断を政策的にしなければ、都市計画の位置付けをベースに進めることとなる。</p> <p>(財政課長)税収の見込みの26億円の算定の根拠を伺いたい。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)具体的に誘致される企業や業種がわからないということから、テクノパイル田名工業団地がヘクタール当たりどのぐらい税収効果があったかということで、シミュレーションしている。</p> <p>原案を一部修正し、上部会議に付議する</p>

<p>決定会議の</p> <p>主な議論</p> <p>(7/28)</p>	<p>【事業化に向けた具体的な取組について】</p> <p>(総合政策・少子化対策担当部長)事業区域について最大8分割を想定しているが、サウンディング型市場調査結果にあった2分割や3分割は現実的ではないのか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)様々な課題の整理を行うには、全域を一つの土地区画整理組合とするのが理想であるが、850人の土地区画整理組合となると全国的に事例がない規模となる。地権者数が100人を超えると合意形成が難しくなると思われるため、土地区画整理組合の規模をできるだけ小さく分割した方が事業の進捗は早いと考える。</p> <p>(総合政策・少子化対策担当部長)各区域を一斉に事業化するのか、それとも土地区画整理組合ができたところから事業化するのか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)合意形成が図られた区域から土地区画整理組合の設立を認可したいと考えているが、原則として市街化区域に隣接する区域から市街化区域に編入することになるため、都市計画のルールに基づき、事業化を図ることになる。</p> <p>【財政負担について】</p> <p>(財政局長)事業費が令和9年度以降にまとめて示されているが、事業の完了予定はいつごろか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)土地区画整理事業の規模により施行期間が異なるため、現時点では事業の完了時期は想定できない。令和7年12月に第8回線引き見直しの告示が予定されているため、その後の都市計画変更手続きを考慮すると、事業着手は最短でも令和9年度になると想定している。</p> <p>(財政担当部長)各土地区画整理組合の事業の進捗状況に対し、市の財政的負担をコントロールできるのか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)組合設立準備組織が作成する資金計画を含めた事業計画を確認する段階で、財政収支に関する指導助言が行えるため、施行期間の調整により財政負担の平準化の調整は可能と考える。</p> <p>(市長公室長)令和7年度に線引き見直しの告示を行うということは、来年度には特定保留区域としての設定が継続できるか否かが確定しているはずである。確定前に予算を議論すると、後々予算の凍結や事業中断という話になりかねない。後続地区に関し、特定保留区域に設定が出来なかったらどうするのか。また、一般保留にも設定できなかった場合はどうするのか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)特定保留区域に設定出来なかったとしても、産業フレーム等が示されれば一般保留の枠で事業化に向けた取組を進める。仮に人口や産業フレームがない場合は、説明資料で示したとおり、事業推進の絶対条件となる都市計画として市街地拡大の方針がないことから、後続地区の事業は凍結することになる。</p> <p>(市長公室長)特定保留区域も一般保留も設定されないことも想定されるため、その点については戦略会議でしっかりと説明していただきたい。事業が凍結された場合は予算化された事業費をどうするのか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)都市計画課との調整において、第8回線引き見直しで産業フレーム等が見込めることは確認済みであり、相模原都市計画区域にフレームを割り当てることについても県とは調整したとの説明を受けている。ただし、次年度の予算要求時期までに市街化区域の拡大の方針の確定及び公表は難しいと考える。</p> <p>【推進体制の強化について】</p> <p>(総務局長)組合数の8は何を根拠にしているのか。また、必要人工については定数要求の中で査定するが、技術職員の配置が厳しい状況である。組合の数と職員要求定数は相関関係があるか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)地権者を100人程度で1つの土地区画整理組合を構成することとした場合に概ね8組合になるという想定である。組合の数によって土木・建築職の要求定数は変わらないと考えており、北部地区と南部地区にそれぞれ土木・建築職が各一人ずつは最低必要であると想定している。事務職は、組合数が多ければ必要な人数も増えると思われる。</p> <p>【事業スケジュールについて】</p> <p>(財政局長)第一整備地区と後続地区が並行して事業に取り組むこととなるが、このタイミングで事業化を促進する理由は何か。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)市街地の拡大が前提となる事業は、都市計画の線引き見直しの影響を受ける。これまで住居系の市街地拡大が可能とされていたが、第8回線引き見直しでは、人口フレームが見込めないため、住居系の市街地拡大は難しいとされ、産業系の市街地拡大を前提とした見直しが見込まれている。第9回線引き見直し以降、産業系であっても市街地拡大の方針が担保される保障がないことから、市街地拡大の方針が見込める第8回線引き見直しの目標年次内での事業化を目指す必要がある。</p> <p>(財政局長)橋本駅周辺や相模原駅周辺など他の地域の開発についても相当の事業費を要するため、市全体で事業費の平準化が図られていない状況であるが、都市建設局として後続地区の事業化はこのタイミングでよいのか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)市街化区域の拡大の必要性は、線引き見直し時にその都度検証されるものである。現都市計画においても市全域の中で麻溝台・新磯野地区と当麻地区が市街化区域の適地として整理されてきている。</p> <p>(財政局長)このタイミングで事業化する理由について、市民に対して理解いただけるよう説明が必要である。また、民間活力を主体とすることとしても相当の事業経費を要するため、これについての説明も併せて必要である。</p> <p>(財政担当部長)市長まで含め、これだけの事業経費を要する事業と認識されていないのではないのか。また、後続地区の事業が途中で頓挫してしまうと、先行区域の教訓は活かされたのかという話になる。税源涵養に資する事業であるため促進していきたいところであるが、予算と人工には限りがあるので、本事業の促進に関してしっかり説明していく必要がある。</p> <p>【環境アセスメント調査の取扱いについて】</p> <p>(総合政策・少子化対策担当部長)環境アセスメント調査は実施する事業規模等により調査の該否が変わるということか。</p> <p>(麻溝台・新磯野地区整備事務所長)環境アセスメント調査の該否は事業認可単位で判断するという見解を得ているが、整備推進事業という全体の大きな構想がある中で、市として環境アセスメント調査の該否の判断が必要ではないかとの見解もある。事業課としては制度上義務でなければ実施を要しないと考えている。</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後続地区 における具体的な取組について

令和5年8月22日（火） **戦略会議**

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

◆事業概要

地域特性を生かした産業・みどり・文化・生活などが融合した「**新たな都市づくりの拠点**」や、市内外の産業需要を支える「**新たな産業創出の拠点**」の形成を目指し、土地区画整理事業等による都市基盤整備を図る。



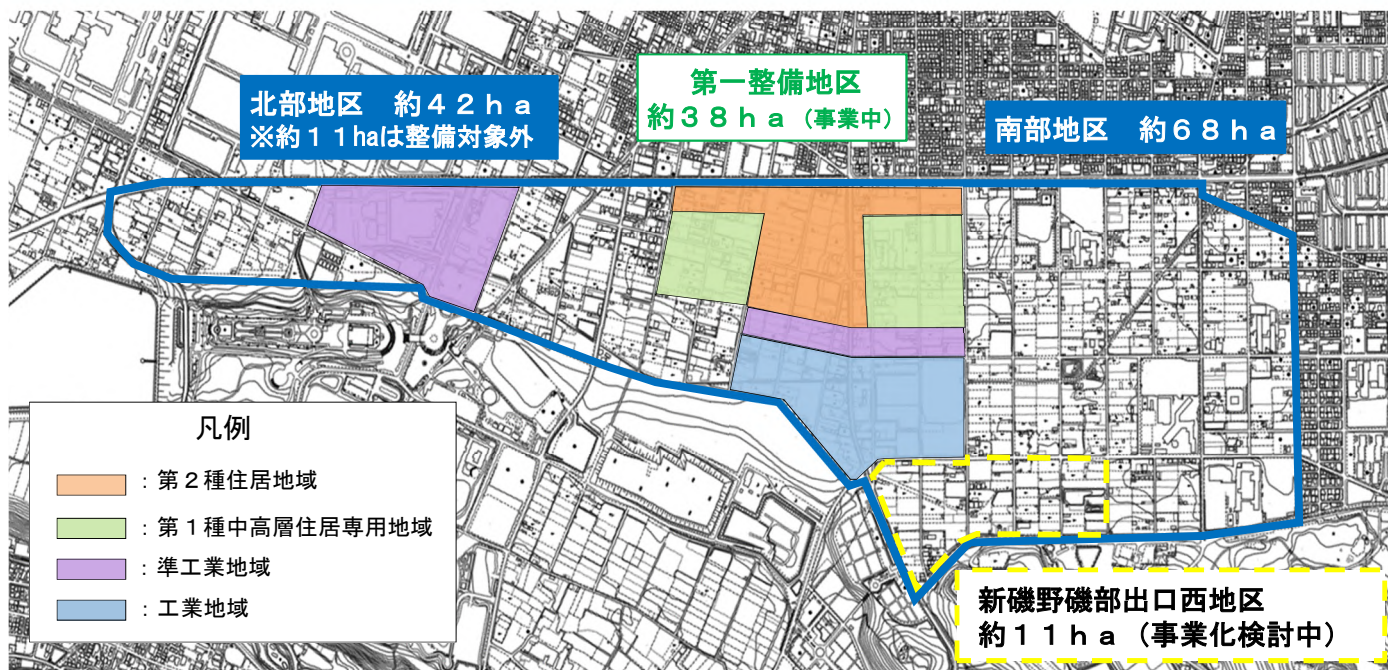
○後続地区（産業系土地利用）

面積：約110ha、地権者数：約850人

<北部地区> 面積：約42ha（市街化調整区域 約31ha）、地権者数：約300人

<南部地区> 面積：約68ha（市街化調整区域）、地権者数：約550人

※うち約11ha（地権者数：約130人）については第8回線引き見直し時の市街化区域編入として、土地区画整理（個人施行）の事業化を検討中



- 相模原愛川インターチェンジから約3km、小田急線の小田急相模原駅や相武台前駅から約2km

- 住宅地、工業団地、みどり豊かな公園等に囲まれた約148ヘクタール

年 月	経 過
平成9年3月	<p><第4回線引き見直し（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）> 特定保留区域に設定 ※以後、第7回線引き見直しまで特定保留区域の設定を継続</p>
平成11年3月	<p><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として位置付け <都市計画マスタープラン> 新たな拠点づくりに麻溝台・新磯野地区を位置づけ</p>
平成17年3月	<p>麻溝台・新磯野タウン計画を策定</p>
平成22年3月	<p><新相模原総合計画> 施策40「新たな都市づくりの拠点の形成」 <都市計画マスタープラン> 産業を中心とした新たな都市づくりの拠点</p>
平成23年8月	<p>【政策会議】事業化する区域を38haとする 事業区域を変更することに伴う環境アセスメントの廃止手続きを進める</p>
平成25年1月	<p>【政策会議】第一整備地区（約38ha）の先行事業化方策 後続地区について民間活力を導入したまちづくりを促進する</p>
平成26年5月 9月	<p>第一整備地区を市街化区域へ編入 相模原都市計画事業 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の事業計画を決定</p>
平成29年3月	<p><第7回線引き見直し（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）> 特定保留区域に再設定</p>
令和2年3月	<p><相模原市総合計画> 施策24「産業を中心とした新たな拠点の形成」 <都市計画マスタープラン> 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 市街地整備を進める。</p>
令和3年10月	<p>【戦略会議】 本事業の位置づけ等の確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合計画及び都市計画における麻溝台・新磯野地区整備推進事業の位置付けの継続 ・都市計画（土地利用方針を含む）の見直しに向けた取組を進める ・引き続き後続地区について民間活力を導入したまちづくりを促進する
令和4年12月	<p>【調整会議】 後続地区の事業化に向けた取組について 特定保留区域の再設定に要する事業手法、事業主体の明確化及び地権者合意の取得等、後続地区の事業化に向けた取組を進める</p>

3. 事業化に向けた取組

◇ 麻溝台・新磯野地区整備推進事業を進めるには・・・

絶対条件：新市街地を前提とした事業のため、都市計画の線引き見直しにおいて、**市街地（市街化区域）の拡大が必要であるとする方針が必要**

◇ 具現化するには・・・

第8回線引き見直しにおいて、**特定保留区域の再設定が必要**

※特定保留区域は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、**市街化区域編入候補地（市街化適地）であるという位置づけ**

条件：民間事業者の参入及び市街地開発事業に対する**地権者合意が必要**

課題：①特定保留区域設定基準の**柔軟な運用**

②産業フレームによる市街化区域編入における**既存住宅**の取扱い
及び許容される建物用途・規模



◇ 令和4年12月 調整会議

想定される費用負担を踏まえた上で、特定保留区域の再設定に要する事業手法、事業主体の明確化及び地権者合意の取得等、後続地区の事業化に向けた取組みを進めることについて了承

- ①特定保留区域の再設定（第8回線引き見直し）
- ②財政負担
- ③推進体制の強化

3. 事業化に向けた取組 (サウンディング型市場調査の実施)

令和5年2月22日	説明会 (兼) 現地見学会の開催【参加：21団体】
令和5年3月20日 ～30日	対話の実施【参加：11団体】

サウンディング型市場調査の主な対話結果まとめ

土地利用計画



調査内容

- ・麻溝台・新磯野地区の市街地開発事業等に参画するに当たり、事業手法・事業主体・事業区域 (実現可能な区域) 等の計画概要について
- ・土地区画整理事業を想定した場合の想定減歩率について

- **事業手法**：土地区画整理事業 提案数：7
- **事業主体**：組合施行 (業務代行方式) ※1～8組合 提案数：7
- **事業区域**：全域 (工区分け、2分割、3分割、8分割)、南部の一部、40ha以下 (未定) 提案数：7
- **想定減歩率**：40弱～50%程度 提案数：5
- **土地利用**：物流施設、データセンター、半導体工場、生産・製造業、研究施設、ロボット特区、廃棄物処理施設など

後続地区について提案のあった7団体すべてが**業務代行方式**の**土地区画整理組合**による**土地区画整理事業**の提案であった。

資金計画



調査内容

- ・土地利用計画を踏まえた想定する資金計画 (概算案) について
- ・土地区画整理事業を想定した場合、公共施設管理者負担金及び土地区画整理事業助成規則に基づく補助金の活用の有無について

- 土地区画整理事業の場合は公共施設管理者負担金と補助金の活用希望多数

地中障害物



調査内容

- ・本地区特有の課題である地中障害物の取扱いについて

- 掘り起さない、地中レーダーで確認、企業ニーズに併せて検討
- 処理に係る費用は地権者負担や土地評価へ反映 など

地域貢献



調査内容

- ・雇用の創出や地域コミュニティとの連携など、周辺地域に向けた地域貢献に関する取組について
- ・第一整備地区土地区画整理事業地内の生活支援系ゾーンにおいて、周辺地域のにぎわい等地域貢献への高い効果が生じる業種や企業について

- ゼロカーボン設備の設置、福利厚生施設・共有スペースの開放、近隣商業業者と連携したイベントの実施、地域との防災協定の締結
- 雇用の創出は500人 (スーパーなど)、2,000～4,000人 (物流施設)、5,000～1万人 (データセンター・研究施設など※第一整備地区生活支援系ゾーンを含む)
- 第一整備地区の生活支援系ゾーンにおいて地域貢献への高い効果が生じる業種はスーパー、ホームセンター、テナント、ドラッグストア、カフェ、レストラン、生活関連サービス、コミュニティエリア、託児所、温浴施設 など

事業期間



調査内容

- ・第8回線引きを見据えた事業スケジュールについて
- ・地権者との合意形成に向けた調整について

- 環境アセスメント調査や地権者との合意形成を含む事業スケジュールは3～13年以上 (組合設立数や区域面積による、R9～11年に事業認可取得見込み)
- 地権者との調整は組合などを通して小まめに接触を図る など

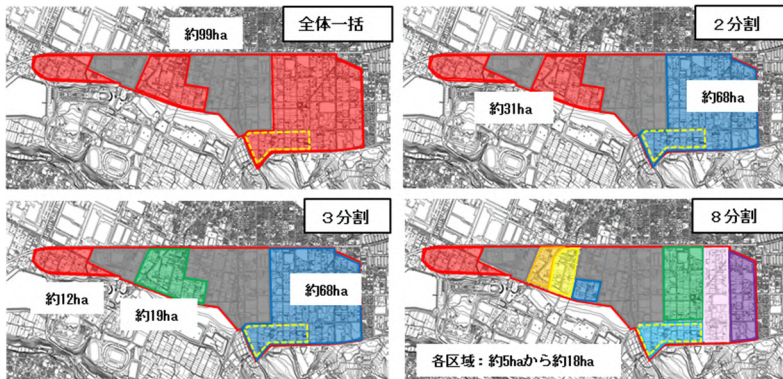
参画条件



調査内容

- ・市街地開発事業等へ参画するために必要な条件や留意事項について
- ・市から期待する支援について

- 地権者の合意形成の担保や組合の理事長候補がいること
- 組合設立前の財政的支援、環境アセスの実施、都市計画道路の整備、高さや日陰の制限緩和などの市からの支援を期待 など



事業区域のイメージ

4. 事業化に向けた方向性

◆事業化に向けた北部地区及び南部地区まちづくり研究会役員会の方向性

【事業手法】 土地区画整理事業

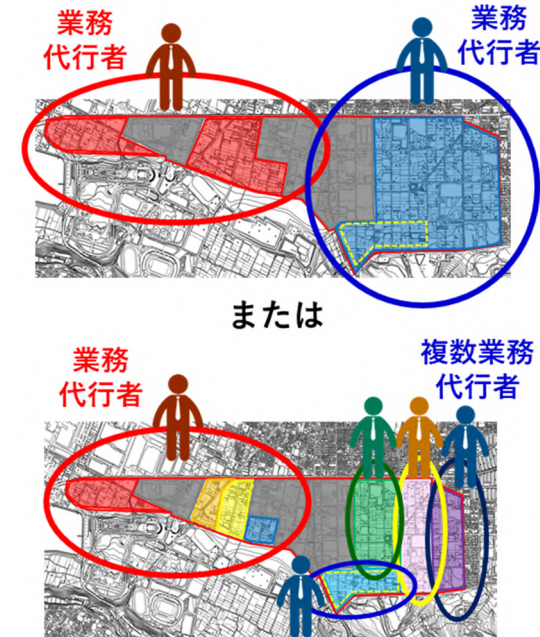
【事業主体】 土地区画整理組合（業務代行方式）

【事業区域】 分割（複数の土地区画整理組合を設置）

※北部地区・・・1業務代行者による事業化を検討

南部地区・・・1業務代行者若しくは複数業務代行者による事業化を検討

※業務代行方式とは、土地区画整理組合が行う土地区画整理事業の運営管理を業務代行者が代わりに行うもの



事業化に向けた支援（財政的支援・推進体制の強化）の実施

土地区画整理法 第75条（技術的援助の請求）

<要旨> 土地区画整理事業を施行しようとする者、組合を設立しようとする者は市長に対し、土地区画整理事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

相模原市土地区画整理事業助成規則 第3条（助成の方法）

<要旨> 事業の施行又は組合の設立の認可に要する図書の作成に係る測量、調査及び設計に要する費用は、市長が負担する。 ※補助率については別途規定あり

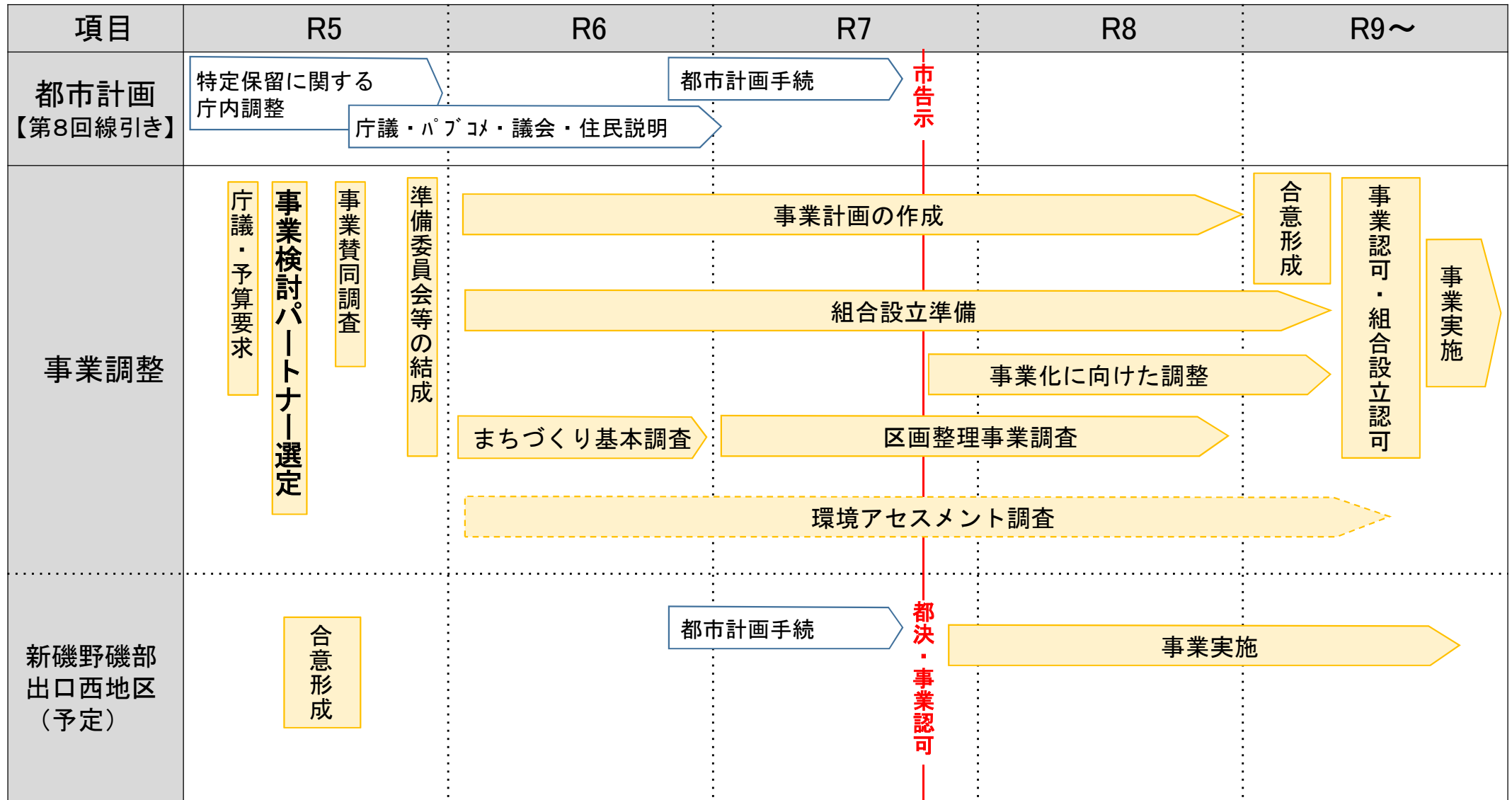
事業主体等が決定した後、業務量の増加に伴う専管組織の設置の検討が必要

（参考）H22年度 当麻地区拠点整備事務所 8名



- 地権者等が実施
- 市が実施
- 地権者等の実施を市が支援

6. 事業化に向けたスケジュール



※「事業検討パートナー」とは、業務代行者となることを前提に選定され、地権者への事業賛同調査や組合設立に向けた準備などを行う者

※スケジュールは現時点での計画であり変更となる可能性があります

7. 事業経費・財源（概算）

※一般財源については国庫補助の満額対象となることを前提とした現時点における上限想定での概算値
(千円)

項目		R6	R7	R8	R9～	合計
事業費		117,696	317,582	234,778	9,408,800	10,078,856
内訳	北部地区				4,404,900	
	南部地区				5,003,900	
	(うち新磯野磯部 出口西地区)				(800,600)	
国庫補助					3,300,000	3,300,000
一般財源		117,696	317,582	234,778	6,108,800	6,778,856
主な内容		<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり基本調査 ・準備委員会等 運営支援 ・環境アセスメント (配慮書及び方法書 作成) 	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業調査 ・準備委員会等 運営支援 ・環境アセスメント (現況調査) 	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業調査 ・準備委員会等運営支援 ・環境アセスメント (予測・評価及び 準備書作成) ※下水道整備費として 50,000千円が別途必要	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設管理者 負担金 ・助成規則に基づく 補助金 ・環境アセスメント (評価書作成) 	

※国庫補助は都市計画道路の整備費に対し交付見込み

※事業費の財源については、国庫補助金のほか市債の活用についても検討することとし、R9以降の事業費の支出時期については可能な限り平準化に努める

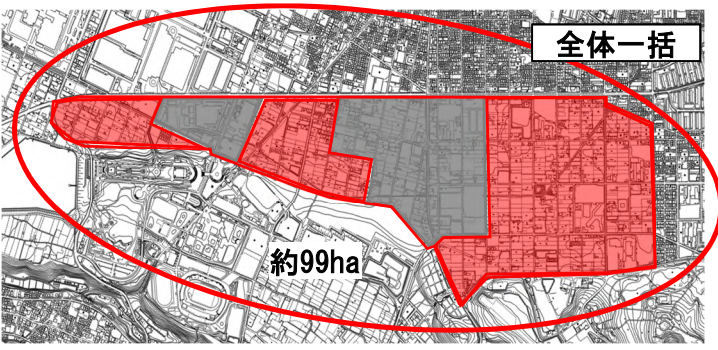
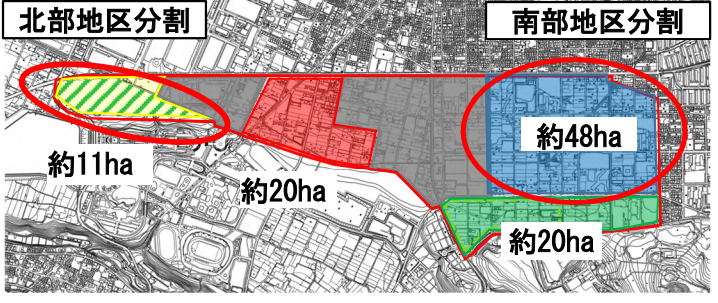
※区域全体で8組合を立ち上げ事業化する想定

※後続地区全域が市条例の環境アセスメントの対象となることを前提として、事業認可までの支援を行う想定

※後続地区の事業化実現にあたり新たな組織編成(10人想定)を要するため、6人工を要求

税収見込み： 26億円/年(工業系市街地：61.81ha、0.427億円/ha)

環境アセスメント（環境影響評価）制度とは、開発事業の内容を決めるに当たって、それが**環境にどのような影響を及ぼすか**について、あらかじめ事業者自らが調査、予測、評価を行い、その結果を公表して一般の方々、地方公共団体などから意見を聴き、それらを踏まえて環境の保全の観点からよりよい事業計画を作り上げていこうという制度

	環境影響評価法（法アセス）	相模原市環境影響評価条例（市条例アセス）
<p>土地区画整理事業におけるアセス対象の事業規模</p>	<p>○ 第1種事業 （必ず環境アセスメントを行う事業） 面積：100ha以上</p> <p>○ 第2種事業 （環境アセスメントが必要かどうかを個別に判断する事業） 面積：75ha～100ha</p>	<p>○ A地域 面積：1ha以上 （近郊緑地保全区域等） ○ B地域 面積：30ha以上 （都市計画区域外等） ○ C地域 面積：40ha以上 （A・B地域以外） ※複数の造成事業等で個々には対象事業の規模要件に満たないが、隣接した区画で、5年以内に同一事業者により実施され、環境影響が総体として著しいものとなるおそれがある場合には、対象事業となる。（複合事業の要件：規則第4条）</p>
<p>アセスにおける「事業」の捉え方（アセス該非の判断基準）</p>	<p>実施する「事業」の一連性については、事業の目的が同一であり、かつ、構想及び決定の時期が同一か否か等により総合的に判断されるものであるため、客観的な一つの捉え方として、「事業認可等の単位」という考え方はあるものの、アセス手続きを行う事業単位が事業の許認可等を受ける事業単位とは異なることもあり得る。また、アセスの実施主体は事業者側にあることから、どの範囲を一つの「事業」と捉えるかは一義的には事業者側の判断となり、その判断に至った根拠については、（アセスを行うにせよ、行わないにせよ）合理的な説明が必要となる。</p>	
<p>本事業での「事業」の捉え方</p>	<p>○ 1つの「事業」を土地区画整理法上の事業単位（事業認可単位）で捉える。 本市の事業として「麻溝台・新磯野地区整備推進事業」を位置づけているものの、後続地区においては民間活力を主体とした事業手法により市街地整備を図ることとしており、それぞれの土地区画整理組合が事業者となるため、「事業＝事業認可単位」として、事業区域面積が対象事業規模に該当しない場合はアセスメント調査を実施しないこととする。</p>	
<p>後続地区におけるアセス対象イメージ（「事業」を事業認可単位でみた場合）</p>	<p>・ 99ha全体を1つの事業認可単位とする場合、法の第2種事業に該当</p>  <p>全体一括 約99ha</p>	<p>・ 北部地区にA地域（1ha以上）を含むためアセス該当 ・ その他の区域は、40ha以上の事業区域がアセス該当</p>  <p>北部地区分割 南部地区分割 約11ha 約20ha 約20ha 約48ha 近郊緑地保全区域</p>

事案調書(戦略会議)

審議日 令和5年8月30日

案件名	麻溝台・新磯野地区整備推進事業の後続地区における具体的な取組について							
所管	都市建設	局区	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
事業効果 総合計画との関連	事業効果	<p>新たな拠点の整備により、魅力ある市街地が形成され、雇用の創出、税収増加など大きな事業効果があり、都市力や財政基盤の強化が期待できる。</p> <p>・税収 26.4億円/年(工業系市街地:61.81ha、0.427億円/ha)</p>						
	効果測定指標	後続地区における計画的な市街地整備				施策番号	24	
	事業効果 年度目標	R5	R6	R7	R8~			
		<ul style="list-style-type: none"> 事業検討パートナーの選定 市街化編入に向けた賛同調査の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画の作成 まちづくり基本調査等の開始 	<ul style="list-style-type: none"> 第8回線引き見直し告示(特定保留区域設定) 事業計画の作成 区画整理事業調査等の開始 	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画の作成 事業化(組合設立認可)に向けた調整 			

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)	<p>事業化に向けた具体的な取組</p> <p>財政負担</p> <p>推進体制の強化</p> <p>環境アセスメント調査の取扱い</p>
戦略会議 審議結果 (政策課記入)	○原案のとおり承認する。

事案概要

本事業は、令和3年10月の戦略会議において、総合計画及び都市計画マスタープランにおける位置づけを継続することが確認されており、後続地区の市街化編入に向けては、令和7年に予定されている第8回線引き見直しにおいても特定保留区域としての都市計画の位置づけを継続する必要がある。このため、特定保留区域の再設定に必要となる「事業手法」、「事業主体」の決定及び「地権者合意」に向けた取組みを進めるにあたり、民間活力による土地区画整理事業の実施に伴う「財政負担」、「推進体制の強化」が必要になること及び「環境アセスメント調査の取扱い」について確認するもの。

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		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
実施内容	新磯野磯部出口西地区	<ul style="list-style-type: none"> 事業検討パートナー選定 賛同調査 まちづくり基本調査 	<ul style="list-style-type: none"> 第8回線引き見直し告示 事業計画の作成 組合設立準備 区画整理事業調査 環境アセスメント調査 	<ul style="list-style-type: none"> 事業認可・都市計画決定 	<ul style="list-style-type: none"> 事業化に向けた調整 合意形成 組合設立認可 事業実施 			
	新磯野磯部出口西地区	<ul style="list-style-type: none"> 合意形成 		<ul style="list-style-type: none"> 事業認可・都市計画決定 	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施 			

○事業経費・財源		(千円)				
項目	補助率/充当率	R5	R6	R7	R8	R9～
事業費(土木費)			117,696	317,582	234,778	9,408,800
うち任意分						
特財						
国、県支出金						3,300,000
地方債						
その他						
一般財源		0	117,696	317,582	234,778	6,108,800
うち任意分						
捻出する財源 2						
一般財源拠出見込額		0	117,696	317,582	234,778	6,108,800
元利償還金(交付税措置分を除く)						

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		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
実施に係る人工	A		6	事業主体等との役割分担により、業務量の増加に伴う人員の増員などの検討が必要				
局内で捻出する人工	B							
必要な人工	C=A-B	0	6					

局内で捻出する人工概要

SDGs 関連ゴールに (は3つまで)	1 貧困をなくそう	2 健全なエネルギー	3 健康と長寿を促す	4 質の高い教育をみんなに	5 ジェンダー平等を実現しよう	6 安全な水とトイレを世界中に	7 再生可能エネルギー	8 豊かで持続可能な消費と生産	9 産業と雇用イノベーション	
									○	○
	10 人や国の不平等をなくそう	11 持続可能な都市と地域づくり	12 つながりを持とう	13 気候変動に具体的な対策を	14 海の豊かさを守ろう	15 陸の豊かさも守ろう	16 平和と公正	17 パートナーシップで目標を達成しよう		
		○								

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	資料提供
	パブリックコメント	なし		時期		議会への情報提供

事前調整、検討経過等

調整部局名等	調整内容・結果
関係課長打合せ会議 (政策課、経営監理課、総務法制課、人事・給与課、財政課、創業支援・企業誘致課、ゼロカーボン推進課、都市建設総務室、都市計画課、都市整備課、学務課)	令和5年7月4日 麻溝台・新磯野地区整備推進事業の後続地区における具体的な取組の促進について・民間活力による土地区画整理事業の実施に伴う財政負担、推進体制の強化が必要となること及び環境アセスメント調査の取扱いについて、調整会議へ付議することを確認した。

備考

庁議におけるこれまでの議論

	<p>【環境アセスメント調査について】 (総務法制課長)環境アセスメント調査について、都市建設局としては、どのような見解か。 (都市建設総務室長)条例及び法に当てはまるかどうかというところを確認し、該当となる場合に行う。 (総務法制課長)北部・南部地区の業務代行者が1事業者になることはあまり現実的ではないのか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)絶対ありえないという事ではない。北部地区と南部地区は別々に事業検討パートナーを選考しようとしているところであるが、同一業者が選ばれた際、1つの組合になる可能性もある。組合の施行地区面積が40ヘクタールを超えれば環境アセスメント調査の対象となるが、満たない場合は行わない。</p> <p>【推進体制の強化について】 (人事・給与課長)推進体制を強化し、専管組織など人を増やすという話には当然なるうかと思う。しかし、基本的に組織を作るのは、ある程度事業の熟度が見えてきた段階である。例えば、地権者の賛同が得られない中では組織を作ることはできない。組織定数を要求いただき、その上で、事業の進捗を見ながらなるうかと思う。一方で、これだけの地権者がいるものを進めていくとなると、訪問面談等の調整が出てくるだろう。組合施行であることから、極力職員ではなく、組合で対応することを考えていただきたい。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)組合が設立されるところからは職員は引けると思うが、設立までは、かなり市の職員が出るようになって考えている。 (人事・給与課長)組合施行だから地権者が頑張れと言うつもりはなく、今年度選ばれるその民間の事業検討パートナーに動いていただけないか。要するに、職員を多く張りつけることができない可能性があることから、極力民間主体の体制をまず考えていただきたい。これだけの規模であり、人工が必要というのは理解できるが、業務代行でやるのであれば、民間業者の方にできるだけ入っていただくというやり方もあるのではないかと。 (都市建設総務室長)事業検討パートナーを入れたり、業務代行者にやってもらうという事で、なるべく職員の体制を減らすという考え方で事業を進めているが、やはりどうしても職員は必要であり、来年度の要求はさせていただく。事業の熟度を踏まえながら調整させていただきたい。</p>
<p>調整会議の</p>	<p>【財政負担について】 (財政課長)市として税源涵養の施策ということで、これから推進していく必要性についてはよく理解できる上、進めていくべきだと思う。しかし、当然財源については、やはり平準化をしていかないと実際のところ厳しい。令和9年度以降の事業費の平準化については、どのように考えているのか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)組合の規模によって施行期間は変わる。地権者の少ない組合が多数設立されれば、短期間に集中すると思うが、1つの事業区域が大きくなると、事業期間は当然延びる。そうすると市の財政負担は、平準化できる。</p>
<p>主な議論</p>	<p>(財政課長)事業計画の中で、平準化は多少できるのか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)可能である。例えば、この地区に対する市の投資は、10億円と決めたら、その10億円の中で配分することは可能である。最大割合でもらいたければ、施行期間を長期で設定するという話になる。 (財政課長)補助金の割合については、本来市が決めることであり、最低額と最高額の金額の幅をしっかりと見せていただく必要がある。また、民間でやっていただくに当たって、その事業費がもし重なるのであれば、圧縮できるような手法について、実際にその事業者が決める段階とか、決まった後、段階は問わないが、何かしらその平準化できるような仕組みを作らないと、市として承認が難しい。庁議で承認し、いざ蓋を開けてみると、全て同時進行で事業費が一時期に集中した際に、それは市では耐えられないから、少し待っていただくことが可能であれば構わないが、それができないということであれば、ここで手法や財政面も含めて考え方を整理する必要がある。何らかの案はないのか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)基本的に国庫補助が入っているのは、都市計画道路などの都市計画施設に対してであり、基本的には完成してから支払うものである。また、一般財源に記載した金額は、相模原市の助成規則に基づく補助金の最大の割合分を積算している。助成規則は、例えば道路とか下水も含めてであるが、施設整備費の40%以内となっており、極端な話0%というのでも、助成規則上は可能である。しかし、これまで市内で行われた組合施行の土地区画整理事業に対しては、最大の割合で補助してきた経緯がある。</p>
<p>(7/18)</p>	<p>市として、財政的に苦しいから出せませんというのは、理由として難しいのではないかと。それであれば、極端な話として、助成規則を廃止することを検討すべきである。相模原市独自の制度は廃止し、地権者、民間が自力でできなければ、もう土地区画整理事業はできませんという方向性を決めてしまおう。他の政令市では、そういう方向に行っているところはある。 同時期に全部の組合が立ち上がると、市では対応できないということであれば、例えば北部地区か南部地区のいずれかを先送りにするという判断を政策的にしなければ、都市計画の位置付けをベースに進めることとなる。 (財政課長)税収の見込みの26億円の算定の根拠を伺いたい。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)具体的に誘致される企業や業種がわからないということから、テクノパイル田名工業団地がヘクタール当たりどのぐらい税収効果があったかということで、シミュレーションしている。</p> <p>原案を一部修正し、上部会議に付議する</p>

<p>決定会議の</p>	<p>【事業化に向けた具体的な取組について】 (総合政策・少子化対策担当部長)事業区域について最大8分割を想定しているが、サウンディング型市場調査結果にあった2分割や3分割は現実的ではないのか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)様々な課題の整理を行うには、全域を一つの土地区画整理組合とするのが理想であるが、850人の土地区画整理組合となると全国的に事例がない規模となる。地権者数が100人を超えると合意形成が難しくなると思われるため、土地区画整理組合の規模をできるだけ小さく分割した方が事業の進捗は早いと考える。 (総合政策・少子化対策担当部長)各区域を一斉に事業化するのか、それとも土地区画整理組合ができたところから事業化するのか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)合意形成が図られた区域から土地区画整理組合の設立を認可したいと考えているが、原則として市街化区域に隣接する区域から市街化区域に編入することになるため、都市計画のルールに基づき、事業化を図ることになる。</p>
<p>主な議論</p>	<p>【財政負担について】 (財政局長)事業費が令和9年度以降にまとめて示されているが、事業の完了予定はいつごろか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)土地区画整理事業の規模により施行期間が異なるため、現時点では事業の完了時期は想定できない。令和7年12月に第8回線引き見直しの告示が予定されているため、その後の都市計画変更手続きを考慮すると、事業着手は最短でも令和9年度になると想定している。 (財政担当部長)各土地区画整理組合の事業の進捗状況に対し、市の財政的負担をコントロールできるのか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)組合設立準備組織が作成する資金計画を含めた事業計画を確認する段階で、財政収支に関する指導助言が行えるため、施行期間の調整により財政負担の平準化の調整は可能と考える。</p>
<p>(7/28)</p>	<p>(市長公室長)令和7年度に線引き見直しの告示を行うということは、来年度には特定保留区域としての設定が継続できるか否かが確定しているはずである。確定前に予算を議論すると、後々予算の凍結や事業中断という話になりかねない。後続地区に関し、特定保留区域に設定が出来なかったらどうするのか。また、一般保留にも設定できなかった場合はどうするのか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)特定保留区域に設定出来なかったとしても、産業フレーム等が示されれば一般保留の枠で事業化に向けた取組を進める。仮に人口や産業フレームがない場合は、説明資料で示したとおり、事業推進の絶対条件となる都市計画として市街地拡大の方針がないことから、後続地区の事業は凍結することになる。 (市長公室長)特定保留区域も一般保留も設定されないことも想定されるため、その点については戦略会議でしっかりと説明していただきたい。事業が凍結された場合は予算化された事業費をどうするのか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)都市計画課との調整において、第8回線引き見直しで産業フレーム等が見込めることは確認済みであり、相模原都市計画区域にフレームを割り当てることについても県とは調整したとの説明を受けている。ただし、次年度の予算要求時期までに市街化区域の拡大の方針の確定及び公表は難しいと考える。</p> <p>【推進体制の強化について】 (総務局長)組合数の8は何を根拠にしているのか。また、必要人工については定数要求の中で査定するが、技術職員の配置が厳しい状況である。組合の数と職員要求定数は相関関係があるか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)地権者を100人程度で1つの土地区画整理組合を構成することとした場合に概ね8組合になるという想定である。組合の数によって土木・建築職の要求定数は変わらないと考えており、北部地区と南部地区にそれぞれ土木・建築職が各一人ずつは最低必要であると想定している。事務職は、組合数が多ければ必要な人数も増えると思われる。</p> <p>【事業スケジュールについて】 (財政局長)第一整備地区と後続地区が並行して事業に取り組むこととなるが、このタイミングで事業化を促進する理由は何か。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)市街地の拡大が前提となる事業は、都市計画の線引き見直しの影響を受ける。これまで住居系の市街地拡大が可能とされていたが、第8回線引き見直しでは、人口フレームが見込めないため、住居系の市街地拡大は難しいとされ、産業系の市街地拡大を前提とした見直しが行われている。第9回線引き見直し以降、産業系であっても市街地拡大の方針が担保される保障がないことから、市街地拡大の方針が見込める第8回線引き見直しの目標年次内での事業化を目指す必要がある。 (財政局長)橋本駅周辺や相模原駅周辺など他の地域の開発についても相当の事業費を要するため、市全体で事業費の平準化が図られていない状況であるが、都市建設局として後続地区の事業化はこのタイミングでよいのか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)市街化区域の拡大の必要性は、線引き見直し時にその都度検証されるものである。現都市計画においても市全域の中で麻溝台・新磯野地区と当麻地区が市街化区域の適地として整理されてきている。 (財政局長)このタイミングで事業化する理由について、市民に対して理解いただけるよう説明が必要である。また、民間活力を主体とすることとしても相当の事業経費を要するため、これについての説明も併せて必要である。 (財政担当部長)市長まで含め、これだけの事業経費を要する事業と認識されていないのではないかと。また、後続地区の事業が途中で頓挫してしまうと、先行区域の教訓は活かされたのかという話になる。税源涵養に資する事業であるため促進していきたいところであるが、予算と人工には限りがあるので、本事業の促進に関してしっかりと説明していく必要がある。</p> <p>【環境アセスメント調査の取扱いについて】 (総合政策・少子化対策担当部長)環境アセスメント調査は実施する事業規模等により調査の該否が変わるということか。 (麻溝台・新磯野地区整備事務所長)環境アセスメント調査の該否は事業認可単位で判断するという見解を得ているが、整備推進事業という全体の大きな構想がある中で、市として環境アセスメント調査の該否の判断が必要ではないかとの見解もある。事業課としては制度上義務でなければ実施を要しないと考えている。</p> <p>原案のとおり上部会議に付議する</p>

戦略会議の
主な議論
(8/22)

(大川副市長)本事案について、令和3年10月に開催した戦略会議においては、担当部局から、一般保留フレームを想定しているという説明があった。今回の提案では、特定保留区域の再設定が必要とされており、戦略会議に諮るに当たって、説明が必要なのではないかと。

(都市建設局長)令和3年10月の戦略会議においては、第一整備地区の事業再開及び後続地区の位置付けについて諮ったものである。事業再開が決定していない中で、拠点として位置付けるに当たっては、地域の意向等が不明確であったため、一般保留フレームを想定していると説明した。その後、第一整備地区の事業再開が決定され、地域の機運も高まり、サウンディング調査なども実施したところ、特定保留区域としての位置付けが可能と見込まれることから、今回、特定保留区域が必要ということで諮っている。

(大川副市長)今の説明を含め資料修正し、改めて戦略会議で説明いただきたい。

(都市建設局長)承知した。令和3年からこれまでの経過も含めた説明資料を追加し、次回の戦略会議に諮るということをお願いしたい。

(石井副市長)これだけ広い面積の一団の土地を、まちづくりとして進めることについて賛同しているが、どういったまちを作りたいのか、イメージが見えていないので、その点についても検討していただきたい。

(大川副市長)それでは、資料を修正いただき、次回の戦略会議にて改めて審議する。

麻溝台・新磯野地区整備推進事業の後続地区 における具体的な取組について

令和5年8月30日（水） **戦略会議**

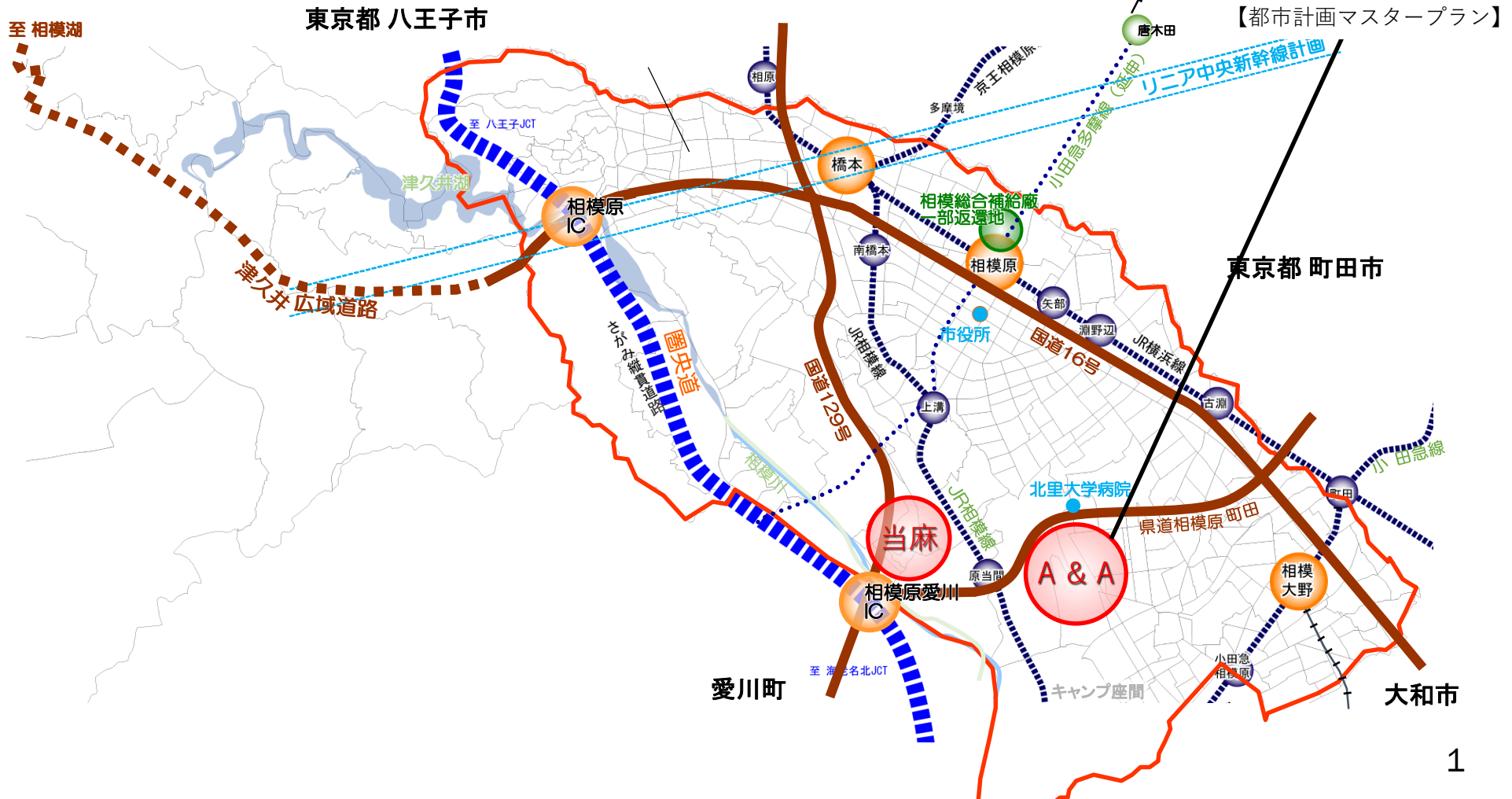
都市建設局 まちづくり推進部 麻溝台・新磯野地区整備事務所

1.相模原市の将来都市構造について

相模原都市計画区域

麻溝台・新磯野地区 (148 ha)

産業・みどり・文化・生活などが
融合した新たな都市づくりの拠点



2.麻溝台・新磯野地区整備推進事業について

◆事業概要

地域特性を生かした産業・みどり・文化・生活などが融合した「**新たな都市づくりの拠点**」や、市内外の産業需要を支える「**新たな産業創出の拠点**」の形成を目指し、土地区画整理事業等による都市基盤整備を図る。



- 相模原愛川インターチェンジから約3km、小田急線の小田急相模原駅や相武台前駅から約2km
- 住宅地、工業団地、みどり豊かな公園等に囲まれた約148ヘクタール

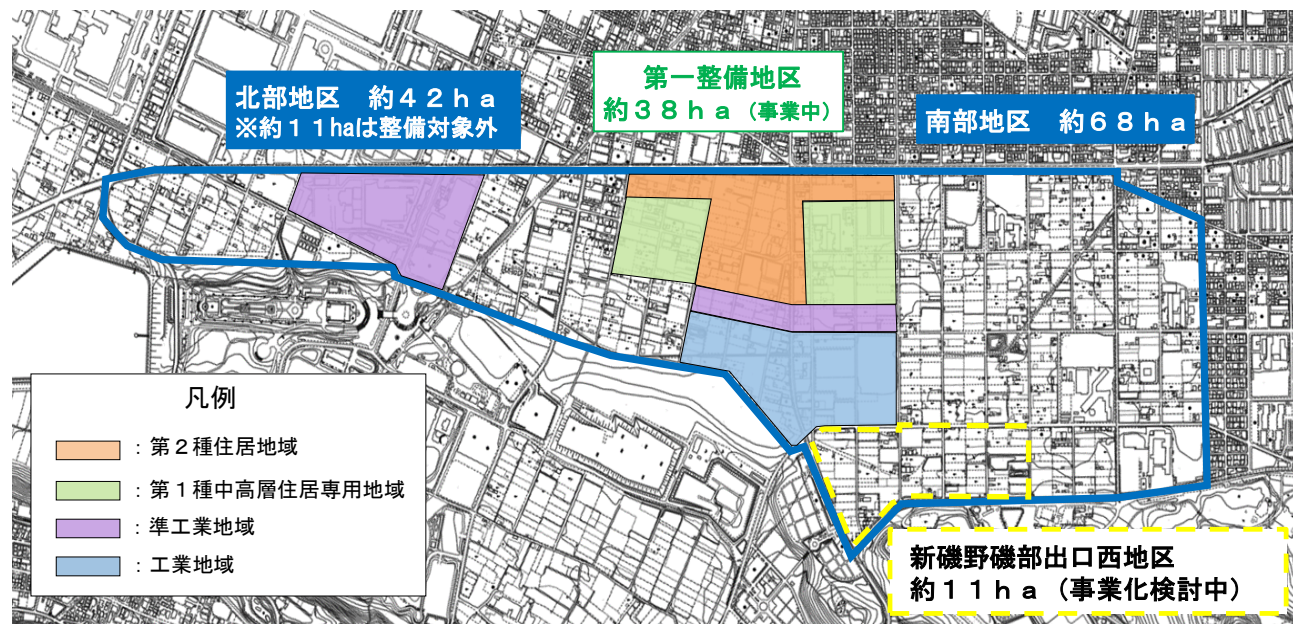
○後続地区（産業系土地利用）

面積：約110ha、地権者数：約850人

<北部地区> 面積：約42ha（市街化調整区域 約31ha）、地権者数：約300人

<南部地区> 面積：約68ha（市街化調整区域）、地権者数：約550人

※うち約11ha（地権者数：約130人）については第8回線引き見直し時の市街化区域編入として、土地区画整理（個人施行）の事業化を検討中



新磯野磯部出口西地区
約11ha（事業化検討中）

3.これまでの経過

年 月	経 過
平成9年3月	<第4回線引き見直し（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）> 特定保留区域に設定 ※以後、第7回線引き見直しまで 特定保留区域の設定 を継続
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として位置付け <都市計画マスタープラン> 新たな拠点づくりに麻溝台・新磯野地区を位置づけ
平成17年3月	麻溝台・新磯野タウン計画を策定
平成22年3月	<新相模原総合計画> 施策40「新たな都市づくりの拠点の形成」 <都市計画マスタープラン> 産業を中心とした新たな都市づくりの拠点
平成23年8月	【政策会議】 事業化する区域を38haとする 事業区域を変更することに伴う環境アセスメントの廃止手続きを進める
平成25年1月	【政策会議】 第一整備地区（約38ha）の先行事業化方策 後続地区について民間活力を導入したまちづくりを促進する
平成26年5月 9月	第一整備地区を市街化区域へ編入 相模原都市計画事業 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の事業計画を決定
平成29年3月	<第7回線引き見直し（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）> 特定保留区域に再設定
令和2年3月	<相模原市総合計画> 施策24「産業を中心とした新たな拠点の形成」 <都市計画マスタープラン> 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る。
令和3年10月	【戦略会議】 本事業の位置づけ等の確認 ・総合計画及び都市計画における麻溝台・新磯野地区整備推進事業の位置付けの継続 ・都市計画（土地利用方針を含む）の見直しに向けた取組を進める ・ 引き続き後続地区について民間活力を導入したまちづくりを促進する
令和4年12月	【調整会議】 後続地区の事業化に向けた取組について 特定保留区域の再設定に要する事業手法、事業主体の明確化及び地権者合意の取得等、後続地区の事業化に向けた取組を進める

4.事業化に向けたこれまでの取組

第8回線引き見直しにおける特定保留区域の再設定について

【令和3年10月 戦略会議】

- 麻溝台・新磯野地区整備推進事業については、**総合計画及び都市計画マスタープランにおける位置付けを継続**する。
本事業は、広域交通ネットワークの活用による新たな拠点としてのポテンシャルがあり、魅力ある市街地の形成、雇用の創出、
税金など大きな事業効果が期待できることから、都市力や財政基盤の強化に資する事業である。
- 都市計画（土地利用方針等）の見直しに向けた取組を進める。
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、後続地区については、**民間活力による市街地整備**を誘導し、
産業系土地利用を前提とした新たなまちづくりを目指す。
※第8回線引き見直し（令和7年予定）において、産業系市街地拡大の必要性が明らかになることが前提

- 特定保留区域の設定については、線引き見直し時において、事業手法や事業主体が確定しており、直ぐにでも事業化する見込みが
求められるが、第8回線引き見直し作業期間で**特定保留区域の設定要件を満たすことが困難と判断**したため、一般保留フレームでの
取組を想定



【令和4年10月 まちづくり研究会役員会】

役員会として次の事項を決定

- 早期事業化を図るため、第8回線引き見直しにおいても、市街化区域への編入適地として、特定保留区域の設定に向けて取組んで行く。**
- 今後、民間事業者から広く事業提案をいただき、まちづくりを一緒に取組んで行く民間事業者（事業検討パートナー）の選定に向けて
検討を進める。

【令和4年12月 調整会議】

**想定される費用負担を踏まえた上で、特定保留区域の再設定に向けて、事業手法、事業主体の明確化及び地権者
合意の取得等、後続地区の事業化に向けた取組を進める。**

< 審議事項 > ①特定保留区域の再設定（第8回線引き見直し） ②財政負担 ③推進体制の強化

5.事業化に向けた取組の方向性（1）

◇ 麻溝台・新磯野地区整備推進事業を進めるには・・・

絶対条件：新市街地を前提とした事業のため、都市計画の線引き見直しにおいて、

市街地（市街化区域）の拡大が必要であるとする方針が必要

◇ 具現化するには・・・

地権者の市街化区域編入への意欲の高まりから、

第8回線引き見直しにおいても**特定保留区域の再設定が必要**

※特定保留区域は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、

市街化区域編入候補地（市街化適地）であるという位置づけ

条件：**民間事業者の参入**及び市街地開発事業に対する**地権者合意が必要**

課題：①特定保留区域設定基準の**柔軟な運用**

②産業フレームによる市街化区域編入における**既存住宅**の取扱い及び
許容される建物用途・規模

5.事業化に向けた取組の方向性（2）

後続地区におけるまちづくりの方向性について

地域特性を生かした産業・みどり・文化・生活などが融合した「**新たな都市づくりの拠点**」や市内外の産業需要を支える「**新たな産業創出の拠点**」の形成を目指し、土地区画整理事業等による都市基盤整備を図る。

【総合計画】 【都市計画マスタープラン】 【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

<サウンディング型市場調査>（令和4年度）

事業手法：**土地区画整理事業** 提案数：7

事業主体：**組合施行（業務代行方式）** ※1～8組合 提案数：7

事業区域：全域（工区分け、2分割、3分割、8分割）、南部の一部、40ha以下（未定）提案数：7

想定減歩率：40弱～50％程度 提案数：5

土地利用：物流施設、データセンター、半導体工場、生産・製造業、研究施設、ロボット特区、廃棄物処理施設など

◆事業化に向けた北部地区及び南部地区まちづくり研究会役員会の方向性

【事業手法】 **土地区画整理事業**

【事業主体】 **土地区画整理組合（業務代行方式）**

【事業区域】 **分割（複数の土地区画整理組合を設置）**

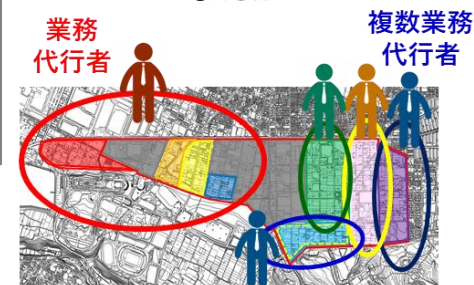
※北部地区・・・1業務代行者による事業化を検討

南部地区・・・1業務代行者若しくは複数業務代行者による事業化を検討

※業務代行方式とは、土地区画整理組合が行う土地区画整理事業の運営管理を業務代行者が代わりに行うもの



または



5.事業化に向けた取組の方向性（3）

◆サウンディング型市場調査の主な対話結果

令和5年2月22日	説明会（兼）現地見学会の開催【参加：21団体】
令和5年3月20日 ～30日	対話の実施【参加：11団体】

土地利用計画



- **事業手法**：土地区画整理事業 提案数：7
- **事業主体**：組合施行（業務代行方式）
※1～8組合 提案数：7
- **事業区域**：全域（工区分け、2分割、3分割、8分割）、南部の一部、40ha以下（未定） 提案数：7
- **想定減歩率**：40弱～50％程度 提案数：5
- **土地利用**：物流施設、データセンター、半導体工場、生産・製造業、研究施設、ロボット特区、廃棄物処理施設など

後続地区について提案のあった7団体すべてが
業務代行方式の土地区画整理組合による
土地区画整理事業の提案であった。

事業期間



- 環境アセスメント調査や地権者との合意形成を含む事業スケジュールは3～13年以上（組合設立数や区域面積による・R9～11年に事業認可取得見込み）
- 地権者との調整は組合などを通して小まめに接触を図る など

資金計画



- 土地区画整理事業の場合は公共施設管理者負担金と補助金の活用希望多数

地中障害物



- 掘り起さない、地中レーダーで確認、企業ニーズに併せて検討
- 処理に係る費用は地権者負担や土地評価へ反映 など

地域貢献



- ゼロカーボン設備の設置、福利厚生施設・共有スペースの開放、近隣商業業者と連携したイベントの実施、地域との防災協定の締結
- 雇用の創出は500人（スーパーなど）、2,000～4,000人（物流施設）、5,000～1万人（データセンター・研究施設など※第一整備地区生活支援系ゾーンを含む）
- 第一整備地区の生活支援系ゾーンにおいて地域貢献への高い効果が生じる業種はスーパー、ホームセンター、テナント、ドラッグストア、カフェ、レストラン、生活関連サービス、コミュニティエリア、託児所、温浴施設 など

参画条件

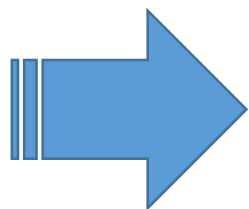


- 地権者の合意形成の担保や組合の理事長候補がいること
- 組合設立前の財政的支援、環境アセスの実施、都市計画道路の整備、高さや日陰の制限緩和などの市からの支援を期待 など

6. 目指すべきまちづくりの姿

< 事業検討パートナー公募・地権者への賛同調査 > (令和5年度)

まちづくり研究会において、民間活力による事業推進を図るため、民間企業が有する豊富な経験やノウハウを生かし、都市計画区域マスタープラン等に即した、より具体的で実現性の高い「まちづくりビジョン」の提案を受け、本市とまちづくり研究会で連携して地権者等を対象とした賛同調査を行う。



「まちづくりビジョン」については、地権者等の賛同調査を行う段階で、改めて都市計画区域マスタープラン等との整合を確認するため庁議に諮る。



事業化に向けた支援（財政的支援・推進体制の強化）の実施

土地区画整理法 第75条（技術的援助の請求）

<要旨> 土地区画整理事業を施行しようとする者、組合を設立しようとする者は市長に対し、土地区画整理事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

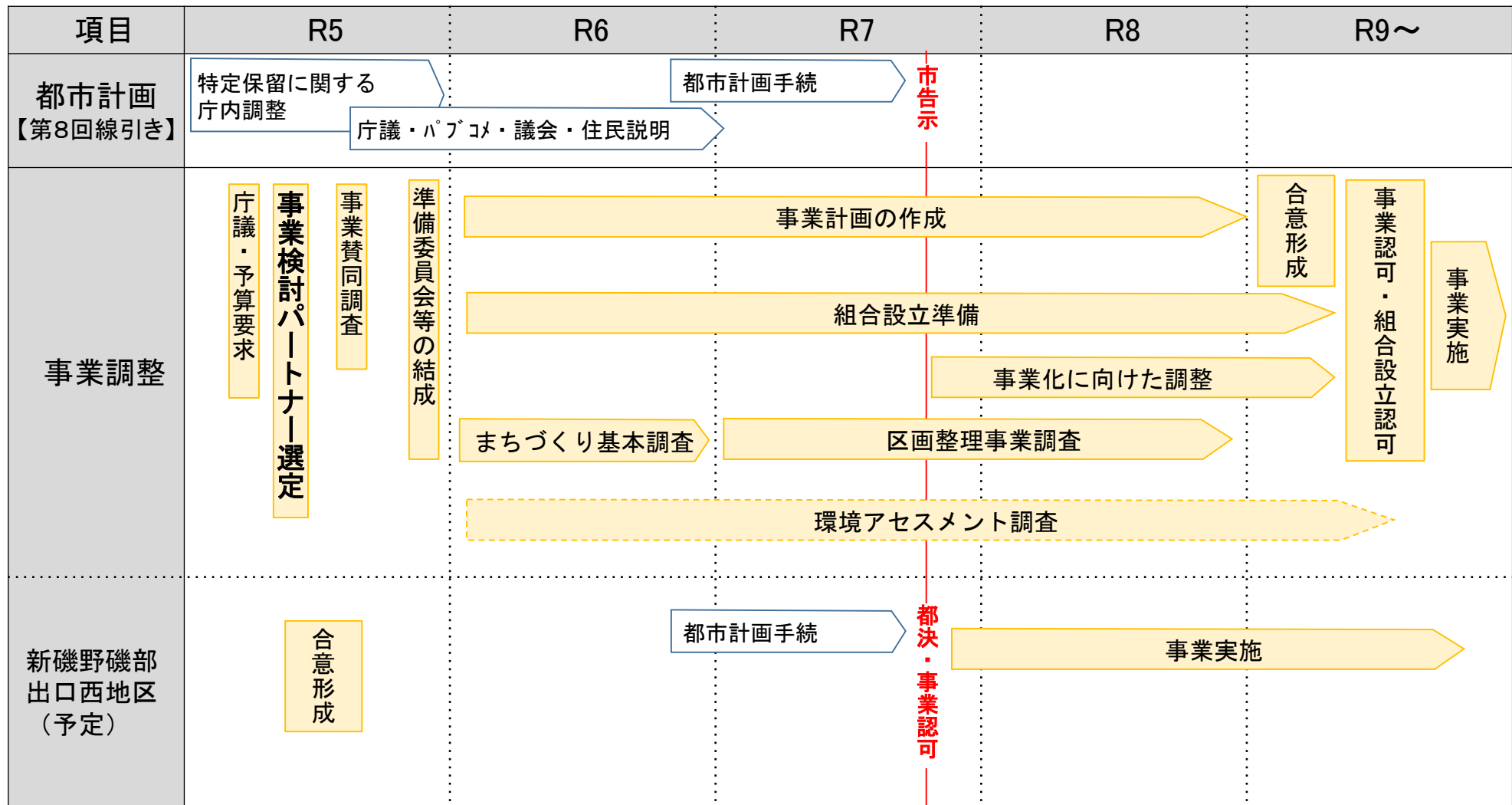
相模原市土地区画整理事業助成規則 第3条（助成の方法）

<要旨> 事業の施行又は組合の設立の認可に要する図書の作成に係る測量、調査及び設計に要する費用は、市長が負担する。 ※補助率については別途規定あり

事業主体等が決定した後、業務量の増加に伴う専管組織の設置の検討が必要



地権者等が実施
市が実施
地権者等の実施を市が支援



※「事業検討パートナー」とは、業務代行者となることを前提に選定され、地権者への事業賛同調査や組合設立に向けた準備などを行う者

※スケジュールは現時点での計画であり変更となる可能性があります

9.事業経費・財源（概算）

【総事業費見込み：832億円】

※第一整備地区の1haあたりの事業費（8.4億/ha）を基に推計

（千円）

項目		R6	R7	R8	R9～	合計
国・市負担		117,696	317,582	234,778	9,408,800	10,078,856
財源	国庫補助				3,300,000	3,300,000
	一般財源	117,696	317,582	234,778	6,108,800	6,778,856
内訳	北部地区				4,404,900	
	南部地区				5,003,900	
	（うち新磯野磯部 出口西地区）				（800,600）	
主な内容		<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり基本調査 ・準備委員会等運営支援 ・環境アセスメント（配慮書及び方法書作成） 	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業調査 ・準備委員会等運営支援 ・環境アセスメント（現況調査） 	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業調査 ・準備委員会等運営支援 ・環境アセスメント（予測・評価及び準備書作成） ※下水道整備費として50,000千円が別途必要	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設管理者負担金 ・助成規則に基づく補助金 ・環境アセスメント（評価書作成） 	

※国庫補助は都市計画道路の整備費に対し交付見込み

※一般財源については国庫補助の満額対象となることを前提とした現時点における上限想定での概算値

※事業費の財源については、国庫補助金のほか市債の活用についても検討することとし、R9以降の事業費の支出時期については可能な限り平準化に努める

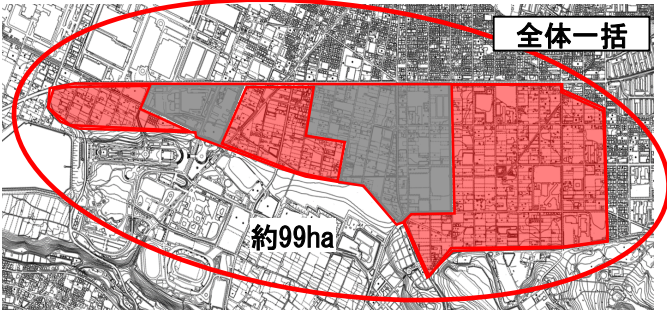
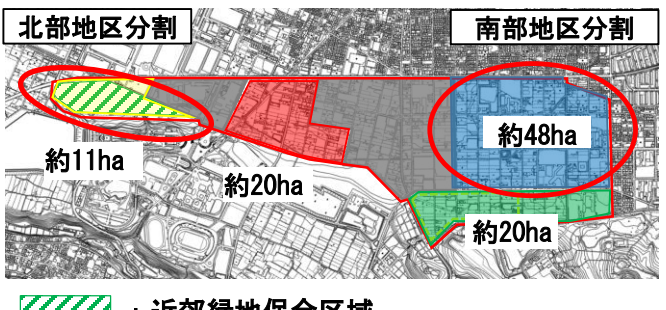
※区域全体で8組合を立ち上げ事業化する想定

※後続地区全域が市条例の環境アセスメントの対象となることを前提として、事業認可までの支援を行う想定

※後続地区の事業化実現にあたり新たな組織編成（10人想定）を要するため、6人工を要求

税込見込み：26億円／年（工業系市街地：61.81ha、0.427億円／ha）

環境アセスメント（環境影響評価）制度とは、開発事業の内容を決めるに当たって、それが**環境にどのような影響を及ぼすか**について、あらかじめ事業者自らが調査、予測、評価を行い、その結果を公表して一般の方々、地方公共団体などから意見を聴き、それらを踏まえて環境の保全の観点からよりよい事業計画を作り上げていこうという制度

	環境影響評価法（法アセス）	相模原市環境影響評価条例（市条例アセス）
<p>土地区画整理事業におけるアセス対象の事業規模</p>	<p>○ 第1種事業 （必ず環境アセスメントを行う事業） 面積：100ha以上</p> <p>○ 第2種事業 （環境アセスメントが必要かどうかを個別に判断する事業） 面積：75ha～100ha</p>	<p>○ A地域 面積：1ha以上 （近郊緑地保全区域等） ○ B地域 面積：30ha以上 （都市計画区域外等） ○ C地域 面積：40ha以上 （A・B地域以外）</p> <p>※複数の造成事業等で個々には対象事業の規模要件に満たないが、隣接した区画で、5年以内に同一事業者により実施され、環境影響が総体として著しいものとなるおそれがある場合には、対象事業となる。（複合事業の要件：規則第4条）</p>
<p>アセスにおける「事業」の捉え方（アセス該非の判断基準）</p>	<p>実施する「事業」の一連性については、事業の目的が同一であり、かつ、構想及び決定の時期が同一か否か等により総合的に判断されるものであるため、客観的な一つの捉え方として、「事業認可等の単位」という考え方はあるものの、アセス手続きを行う事業単位が事業の許認可等を受ける事業単位とは異なることもあり得る。また、アセスの実施主体は事業者側にあることから、どの範囲を一つの「事業」と捉えるかは一義的には事業者側の判断となり、その判断に至った根拠については、（アセスを行うにせよ、行わないにせよ）合理的な説明が必要となる。</p>	
<p>本事業での「事業」の捉え方</p>	<p>○ 1つの「事業」を土地区画整理法上の事業単位（事業認可単位）で捉える。 本市の事業として「麻溝台・新磯野地区整備推進事業」を位置づけているものの、後続地区においては民間活力を主体とした事業手法により市街地整備を図ることとしており、それぞれの土地区画整理組合が事業者となるため、「事業＝事業認可単位」として、事業区域面積が対象事業規模に該当しない場合はアセスメント調査を実施しないこととする。</p>	
<p>後続地区におけるアセス対象イメージ（「事業」を事業認可単位でみた場合）</p>	<p>・ 99ha全体を1つの事業認可単位とする場合、法の第2種事業に該当</p> 	<p>・ 北部地区にA地域（1ha以上）を含むためアセス該当 ・ その他の区域は、40ha以上の事業区域がアセス該当</p> 

事案調書(戦略会議)

審議日 令和5年8月22日

案件名	(仮称)新斎場整備事業について						
所管	市民	市区	部	区政推進	課	担当者	内線
事業効果 総合計画との関連	事業効果	最終候補地「青山」に(仮称)新斎場を整備することで、超高齢化の進行に伴う火葬需要の増加への対応が可能となる。					
	効果測定指標	-			施策番号	16	
		R5	R6	R7			
	事業効果 年度目標	/					

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	最終候補地「青山」における検討・調査の結果を踏まえた事業推進について
戦略会議 審議結果 (政策課記入)	○原案のとおり承認する。

事案概要

行財政構造改革プランにおいて、(仮称)新斎場整備事業の計画期間中における取扱いは「検討・調査」とされていることから、最終候補地「青山」における土砂災害対策をはじめとする課題解決に向け、検討・調査を重ねてきた。令和4年度は「土砂災害対策等検討業務委託」を発注し、効果的な対策の提案を受けたことから、最終候補地「青山」における課題への対応及び今後の事業の進め方について審議するもの。

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		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
実施 内容	最終候補地「青山」における 実施の決定		土砂災害対策 予備設計				用地測量	
			進入路 予備設計				都市計画決定	用地取得
				基本計画			従来手法の場合	
				大規模事業評価			基本設計 (炉の選定)	
							民活導入の場合	
							アドバイザー 契約	
R5に、最終候補地「青山」における実施が決定された場合のスケジュール								

○事業経費・財源

(千円)

項目	補助率/充当率	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
事業費(衛生費)		0	52,333	24,000	0	都市計画決定	284,000	84,000	
うち任意分									
特財									
国、県支出金									
地方債								74,200	63,000
その他									
一般財源		0	52,333	24,000	0			209,800	21,000
うち任意分									
捻出する財源 ²									
一般財源拠出見込額		0	52,333	24,000	0			209,800	21,000
元利償還金(交付税措置分を除く)		R5に、最終候補地「青山」における実施が決定された場合の概算事業費							
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		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
実施に係る人工	A	0	0	1	1	2	2	2
局内で捻出する人工	B	0	0	0	0	0	0	0
必要な人工	C=A-B	0	0	1	1	2	2	2

局内で捻出する人工概要

R5に、最終候補地「青山」における実施が決定された場合の必要人工

SDGs
関連ゴールに
(は3つまで)

	○							

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	
	パブリックコメント	なし	時期		議会への情報提供	

事前調整、検討経過等

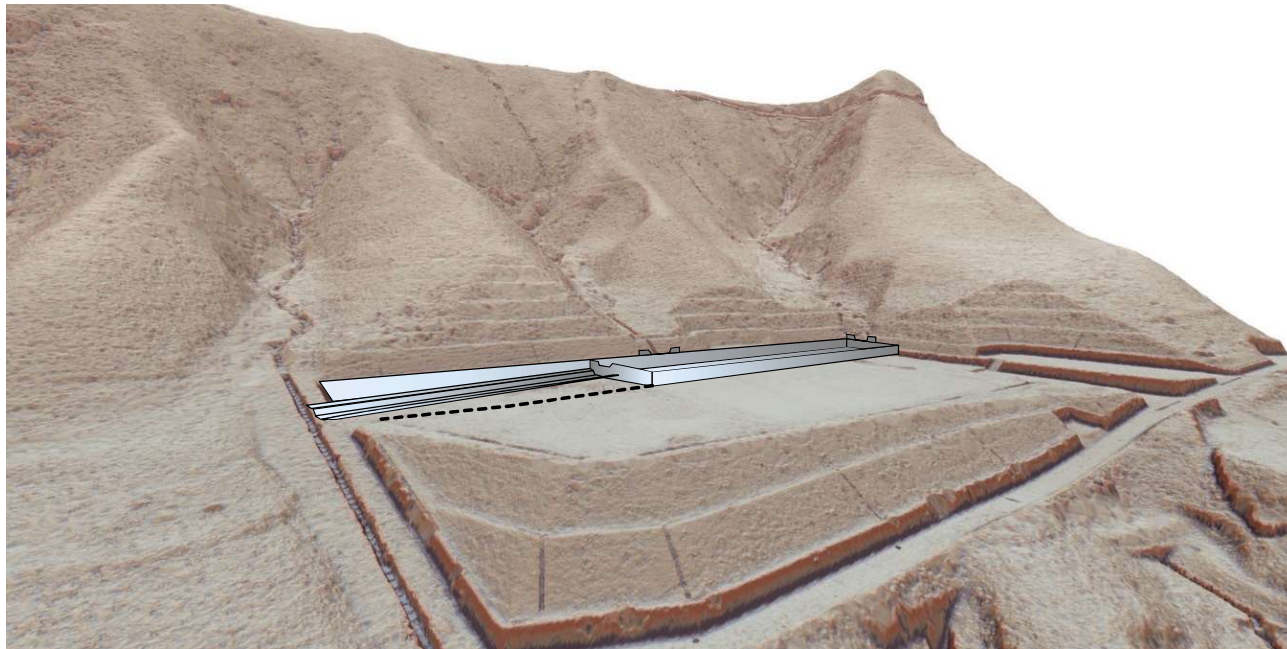
調整部局名等	調整内容・結果
政策課、財政課、アセットマネジメント推進課、公共建築課、生活衛生課、都市建設総務室、都市計画課、開発調整課、道路計画課、緑区役所区政策課、津久井土木事務所、津久井まちづくりセンター	令和5年7月10日 関係課長打合せ会議 新斎場の進入路について、新道路整備計画の優先整備箇所に位置づけられていないことから、建設に係る予算の確保及び地域への説明等は事業課(斎場準備室)が担当する。

備考

庁議におけるこれまでの議論

<p>調整会議の 主な議論 (7/19)</p>	<p>【審議事項について】 (総務法制課長) 今回の審議事項の一つとして、行財政構造改革プランの見直しへのエントリーについてとあるが、今後の流れとしてはどうなるのか。 (財政課長) 庁議で承認となれば行財政構造改革本部において、行財政構造改革プラン上でどのような文言・表現にするのかという議論になる。 (政策課長) 庁議では事業の方向性について議論し、行財政構造改革本部では長期財政収支との兼ね合いなど別の視点で審議することになる。 (財政課長) 今後の庁議の審議次第ではあるが、検討・調査の結果により、今回災害対策等について別の方法が示されたということで、行財政構造改革プラン上も見直しに向けて検討すべきだと考える。</p> <p>【市外火葬場利用について】 (総務法制課長) 市民の市外火葬場利用については、どのような状況となっているか。 (区政推進課斎場準備室長) 市民の市外火葬場利用については年々増加している一方、近隣自治体においても火葬需要が増えている状況であることから、今後の市民の市外火葬場利用については厳しくなる見通しである。 (総務法制課長) 近隣自治体の火葬場利用についての検討状況等について、資料上に加えた方がよいのではないか。 (区政推進課斎場準備室長) 承知した。</p> <p>【災害対策について】 ○(観光・シティプロモーション課) 今回は専門家の意見も踏まえて安全性に問題がないよう検討されていると思うが、事業区域にレッドゾーンが一部含まれることについては、問題ないのか。 (区政推進課斎場準備室長) 事業区域にレッドゾーンが含まれることについて、法律等ルール上の問題はない。県にもその旨を確認済み。災害対策の安全性については、今後より詳細な検討を予定しており、市民の皆様へは引き続き丁寧に説明していく。</p> <p>原案を一部修正し、上部会議に付議する</p>
<p>決定会議の 主な議論 (7/28)</p>	<p>【事業費について】 ○(財政局長) 全体事業費が示されていない状況では、事業推進の可否を判断するのが難しいのではないかと。行財政構造改革プランにおいても、長期財政収支への影響等について考慮する必要があるため、全体事業費を示す必要があると考える。 (区政推進課斎場準備室長) 行財政構造改革プランでの現状の位置付けが検討・調査までしか認められていないため、現時点では土砂災害対策と進入路の概算までしか出していない。他自治体の整備事例等を参考にしながら、想定される概算事業費を積むことはできるが、整備手法によっても総事業費が大きく変わるものと思われる。 ○(市長公室長) 昨今の降雨の状況等を鑑みると、土砂災害対策費などは想定しうる上限額で見積らないと、後々支障が出る場合があるのではないかと。 (区政推進課斎場準備室長) 約1.2億～2億円と幅を見て概算しているが、予備設計の際により詳細な検討が必要となる。</p> <p>【審議事項について】 ○(財政局長) 今回の庁議で行財政構造改革プランでの位置付けまで決めるのではなく、庁議で推進の方向性が認められた後、行財政構造改革本部で本事業をどういう位置付けにしていくか検討するものだと考える。 (区政推進課斎場準備室長) 今回の庁議で位置付けまで決めるということではなく、検討・調査結果についての妥当性と、行財政構造改革プランの位置付け見直しへのエントリーをしたいというものである。 (市長公室長) 庁議で承認されたから行財政構造改革プランの位置付けについても同様に認められるというわけではないということをご理解いただきつつ、資料上も誤解がないよう審議事項の記載内容を工夫すること。</p> <p>継続審議とする</p>
<p>決定会議の 主な議論 (8/16)</p>	<p>○(市長公室長) 前回の決定会議で指摘があった事項については、今回資料に反映されていることから、こちらの内容で戦略会議に付議していただきたい。</p> <p>原案のとおり上部会議に付議する</p>

(仮称)新斎場整備事業について



0. 序章

審議事項

最終候補地「青山」における検討・調査の結果を踏まえた事業推進について

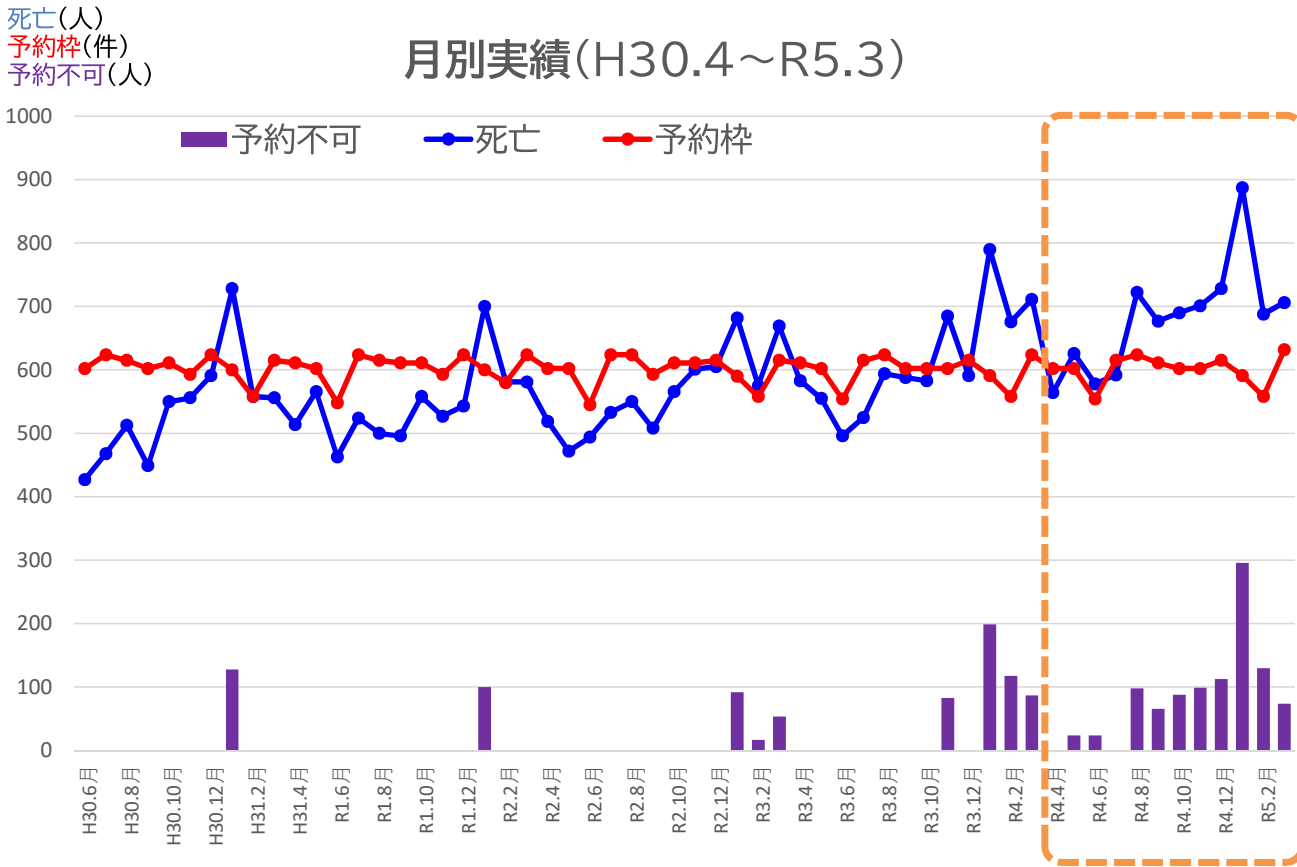
資料の構成

1. 市営斎場のひっ迫状況
2. 「行財政構造改革プラン」における本事業の位置付け
3. 課題① 新斎場整備以外の手法の検討
 - (1) 市営斎場の予約枠増設の検討
 - (2) 周辺火葬場利用の実態調査 及び 市外火葬への助成制度の検討
4. 課題② 最終候補地「青山」における土砂災害対策の検討
 - (1) 最終候補地「青山」の位置図
 - (2) 令和元年東日本台風上陸時の状況
 - (3) 【参考】令和2年度基本計画検討業務委託の中で示された一例
 - (4) 土砂災害対策の再検討
5. 地域要望への対応状況
6. 想定スケジュール



最終候補地「青山」周辺の航空写真

1. 市営斎場のひっ迫状況



実績値を月毎で見た場合、

- 冬季のひっ迫状況が顕著
R4年度1月 火葬待ち日数：平均10日
- 冬季以外も、市営斎場の予約枠を死亡者数が超える状況が続いている

参考：R4年度予約不可：1,012件
(左記点線内)

⇒ひっ迫度合いは既に危機的状況

2. 「行財政構造改革プラン」における本事業の位置付け

相模原市行財政構造改革プラン 【第1期】令和3年度から令和5年度末まで

(1) 新たなまちづくり事業の選択と集中

ア (仮称)新斎場整備事業

(ア) 計画期間中に、最終候補地「青山」において、検討・調査は実施 します。

(イ) 市営斎場の機能拡充等 を図り、増加する火葬需要への対応について検討 します。

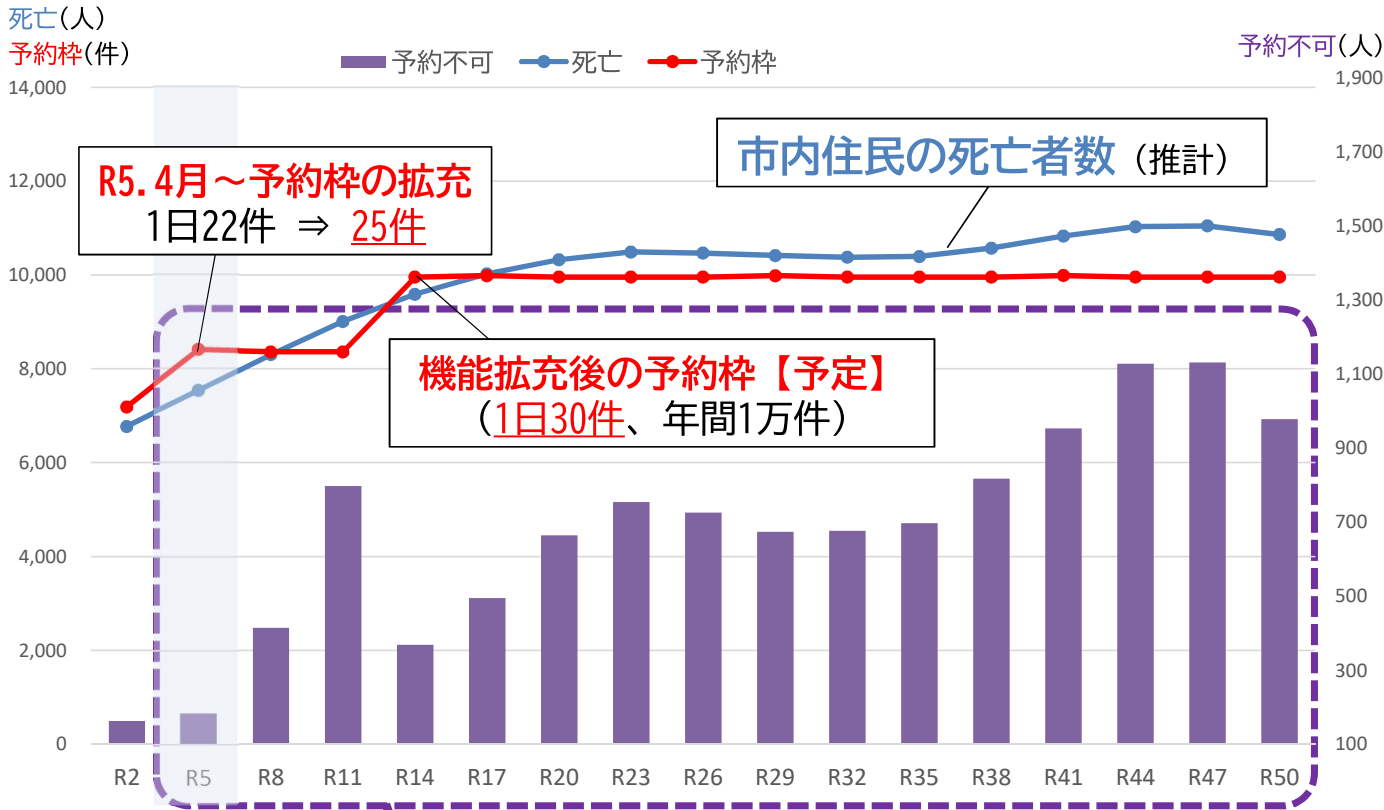
課題

- ① 増加する火葬需要への対応については、新斎場整備に限らず、安定的かつ持続可能な手法を多角的に検討
- ② 最終候補地「青山」において「事業を推進する」と位置付けるためには、土砂災害対策について引き続き検討が必要

課題解決のための検討・調査を実施

3. 課題① 新斎場整備以外の手法の検討

(1) 市営斎場の予約枠増設の検討



将来、火葬予約不可になることが見込まれる市民の数 (推計)

将来推計を年毎で見た場合、

- 市内住民の死亡者数は、令和40年代にピークを迎える
- 市営斎場（古淵）について、長寿命化改修に合わせて機能拡充を行い、予約枠を1日30件（年間1万件）にすることとしているが、最大限機能拡充しても増加する火葬需要に対応することは不可能

⇒市営斎場の機能拡充のみでは課題解決にならない

3. 課題① 新斎場整備以外の手法の検討

(2) 周辺火葬場利用の実態調査 及び 市外火葬への助成制度の検討

- 本市市民の市外火葬件数は年々増加（参考：R2年度 634件 ⇒ R4年度 1,333件）
- 近隣自治体においても火葬需要の高まりが顕著
- ⇒ 本市市民が利用可能な周辺火葬場は今後更に限られる

●市外火葬への助成制度の検討

全方位型

- 他自治体の火葬場を利用した本市市民に対し 市内使用料との差額を直接助成
- 市外全ての火葬場が対象
- 運営自治体等の合意不要 (本市の判断のみで実施)



- 本市では、予約枠の8割以上の市民優先枠を設定しているにもかかわらず、結果として、本市市民の市外火葬を奨励
- ⇒ 周辺自治体が対応策 (優先枠の設定・強化、使用料改訂)を講じる可能性大
- ⇒ 本市市民の火葬が現状以上にひっ迫する懸念

協定型

- 周辺自治体と相互利用の協定等を締結
- 本来の使用料との差額を自治体間で精算



- 本市のひっ迫状況から、周辺自治体にとって相互利用のメリットがない
- 周辺自治体へ打診しているが、現段階で前向きな回答が得られていない
- ⇒ 無期限・無制限な協定締結は不可能

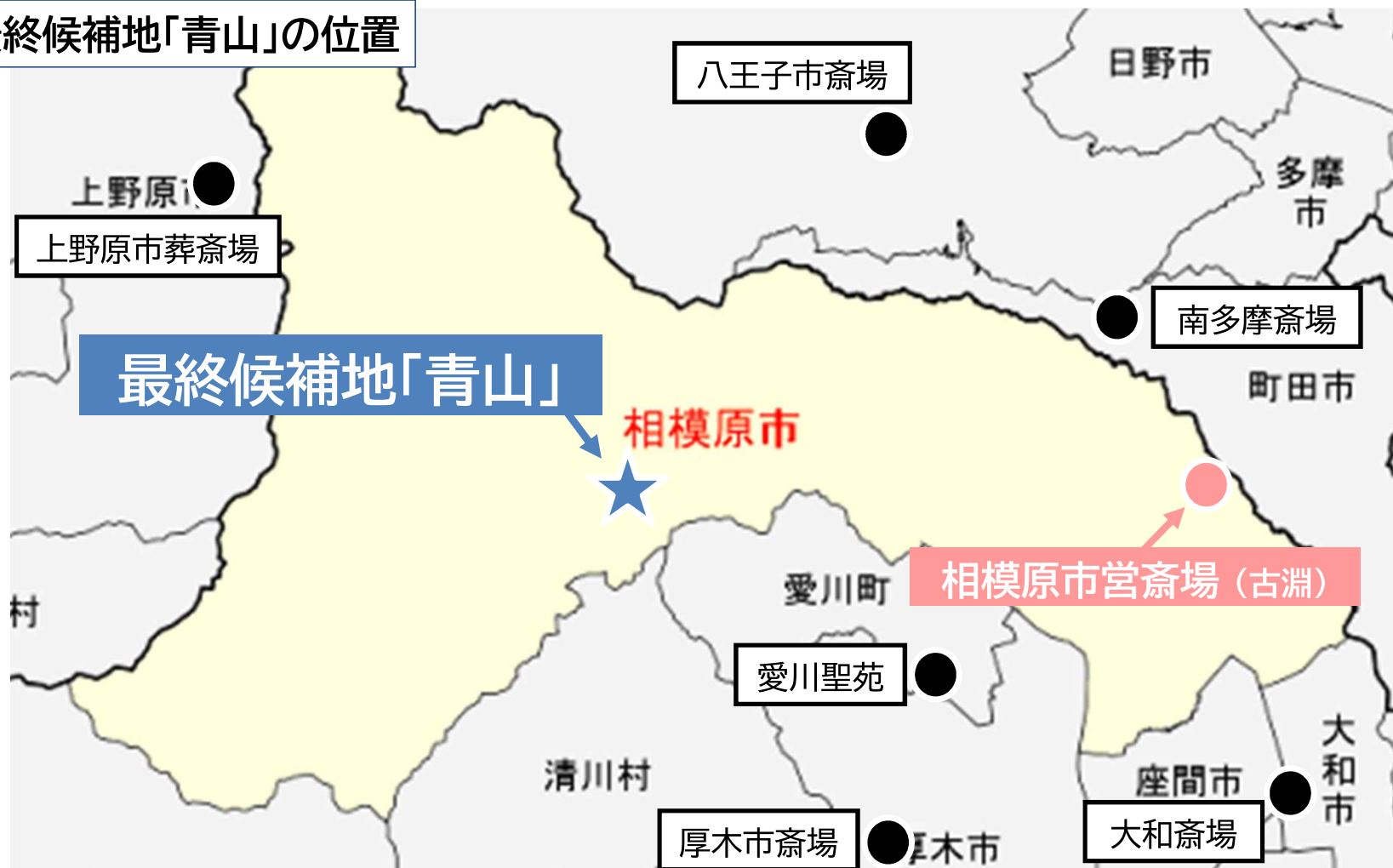
⇒ 他自治体に依存した助成制度では、市民の火葬需要に安定的・持続的に応えることは不可能

⇒ **新斎場の整備は必須**

4. 課題② 最終候補地「青山」における土砂災害対策の検討

(1) 最終候補地「青山」の位置図

最終候補地「青山」の位置



4. 課題② 最終候補地「青山」における土砂災害対策の検討

(1) 最終候補地「青山」の位置図

最終候補地「青山」の位置図



最終候補地「青山」の全景



【所在地】

緑区青山字熊ノ平2193番2 他

【敷地の規模】

約 4ヘクタール

【土地所有者】

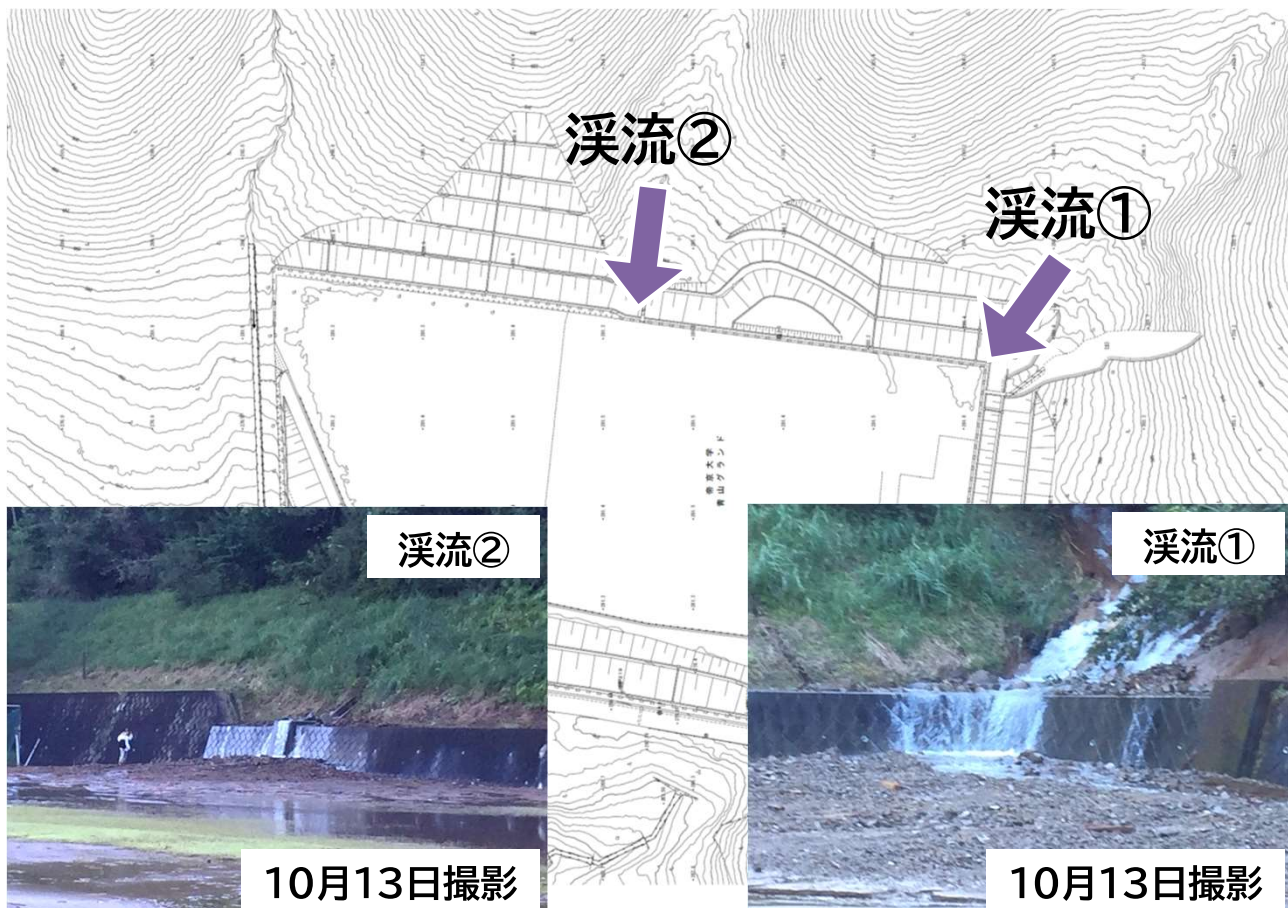
帝京大学 (帝京大学青山グラウンド)

【近隣住民の状況】

グラウンドの境界から概ね300m以内の人家 …18軒

4. 課題② 最終候補地「青山」における土砂災害対策の検討

(2) 令和元年東日本台風上陸時の状況



令和元年東日本台風 (台風第19号)

【土砂災害警戒情報】 10/12 7:20発令
【大雨特別警報(土砂災害)】 10/12 15:30発令

気象情報	鳥屋観測所
1日 最高雨量 (10月12日)	713mm / 日
1時間 最高雨量 (10月12日20時)	87.5mm / 時

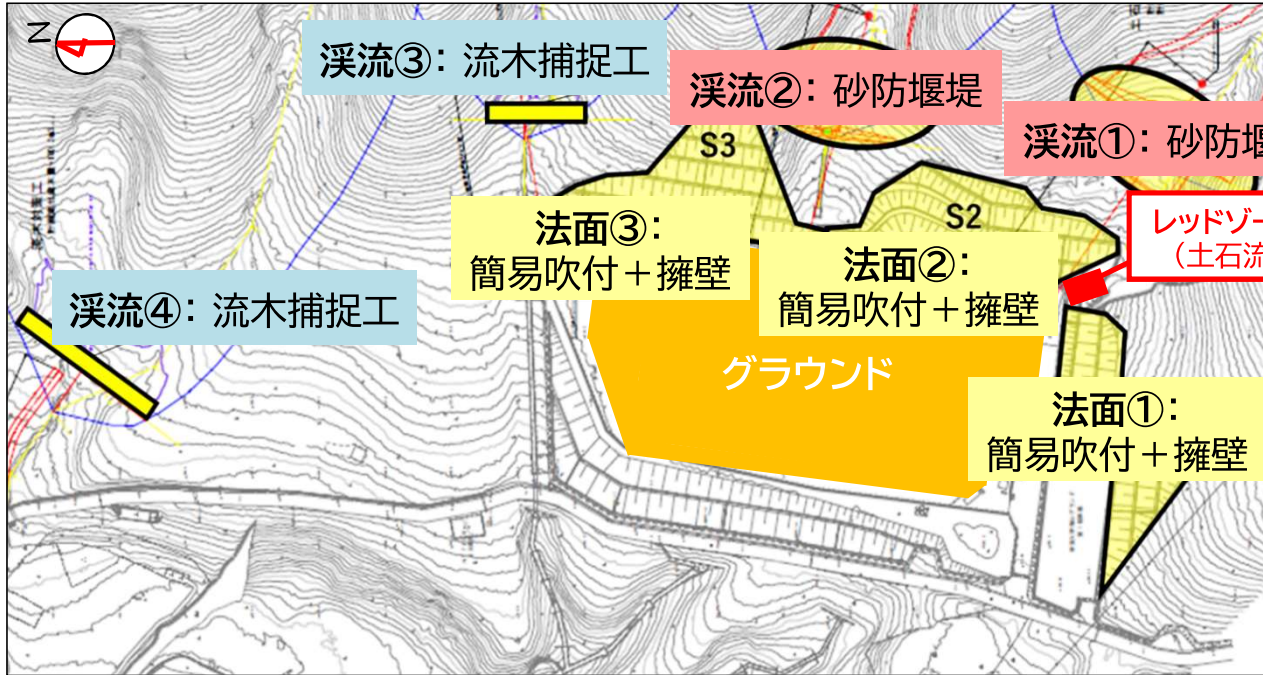
グラウンドの状況

溪流①・②から **600m³** 程度の
土砂が流出した

⇒土砂災害対策の必要性と対策工の検討

4. 課題② 最終候補地「青山」における土砂災害対策の検討

(3) 【参考】令和2年度基本計画検討業務委託の中で示された一例



- 帝京大学所有地（グラウンドの外）の端に **土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）** が一部含まれることを考慮し、**県の指定解除の基準に合わせた対策を検討**
- 斎場の施設規模については、**当時の市営斎場の火葬予約枠数及び火葬需要推計、地域の意見等を加味し、火葬炉の8基設置等を基本要件とした**

【土砂災害対策(グラウンド) 概算工事費】

・ 砂防堰堤 (2基)	5.1億円	} 合計 約12億円
・ 流木捕捉工 (2基)	1.9億円	
・ 法面对策 (S1~S3)	5.4億円	

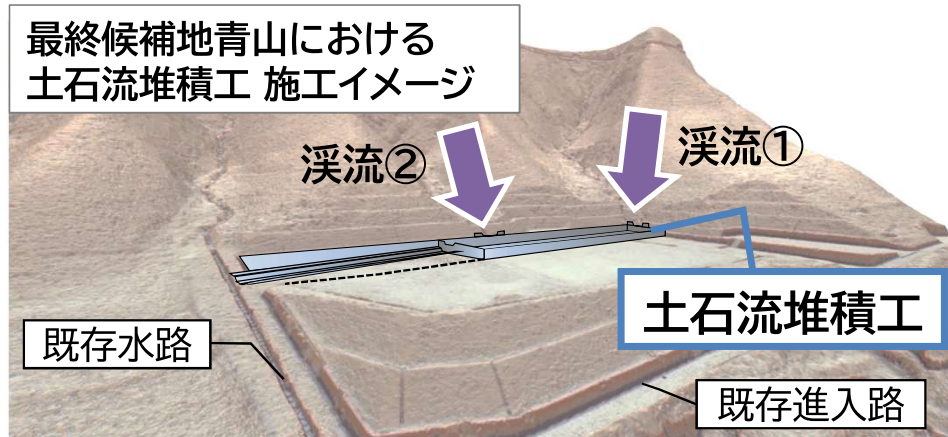
※ 参考：進入路概算工事費（土砂災害対策含む） 約8億円

課題

「事業を推進する」と位置付けるためには、土砂災害対策について引き続き検討が必要
⇒行革プラン「検討・調査」に位置付け

4. 課題② 最終候補地「青山」における土砂災害対策の検討

(4) 土砂災害対策の再検討（土石流堆積工の提案）



課題対応

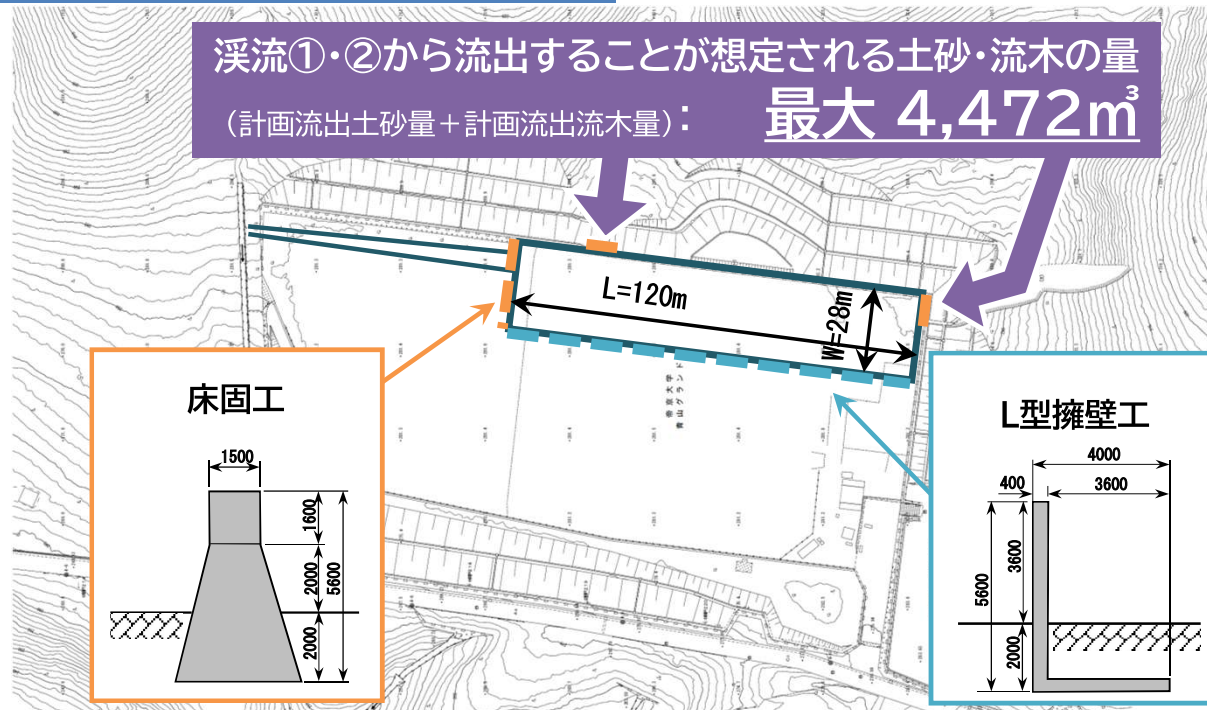
- **レッドゾーン： 県へ相談・要望を実施 ⇒ 解除なし**
 - ・レッドゾーン解除は新斎場整備の要件ではない
 - ・災害対策を講じる場合、市が自ら工事等を実施する必要あり
- **渓流①・②： 土石流堆積工を採用**
 - ・経済性と維持管理の点で砂防堰堤より優れている
 - ・砂防堰堤と同等の計画土砂・流木捕捉量（4,472m³）
- **渓流③・④： ソフト対策等に対応**
 - ・グラウンドへ流れる渓流ではない（斎場施設に係るものでない）ため、対策工不要と判断（進入路検討時に伐木等に対応検討）
- **法面对策： 法面から離して建設予定**
 - ・排水施設が整備された維持管理斜面であり、現地調査の結果でも表層崩壊等も見られないため、対策工不要と判断

	R4委託成果	(参考)R2委託成果
渓流①・②	土石流堆積工 計画土砂・流木捕捉量： 同水準（4,472m³）	砂防堰堤
渓流③・④	ソフト対策等に対応	流木捕捉工
法面对策	法面から離して建設予定	簡易吹付+擁壁 ※ 法面の際まで使用検討
施工性	◎ グラウンド面での施工	△ グラウンド面から約70m上流での施工
維持管理 (浚渫等)	◎ 容易	△ 困難
経済性 (概算施工費)	◎ 約1.2億～2億円	△ 約12億円
レッドゾーンの取扱い	指定解除はされない	指定解除の可能性あり
【参考】 火葬炉の設置数	4基～6基	8基

4. 課題② 最終候補地「青山」における土砂災害対策の検討

(4) 土砂災害対策の再検討 (土石流堆積工の提案)

ハード対策 (土石流堆積工)



※ 参考：R1東日本台風時に渓流①・②から流出した土砂の量 **600m³程度**

⇒概略レベルとしては、安全性についても十分な妥当性がある

⇒最終候補地「青山」において、安全性を担保した新斎場整備が可能

ソフト対策

- 渓流 (土石流) の監視
⇒ 土石流警報システムの導入
(センサーにより土石流の発生を検知し警報を発するシステム)
- 気象データの監視
⇒ 利用者の緊急的な避難の判断や土石流の発生可能性把握に活用
- 警戒体制の整備
⇒ 土砂災害警戒情報を基本とした避難判断基準策定
- 施設閉鎖・進入路通行禁止等の判断基準策定
- 避難計画の策定 など

5. 地域要望への対応状況

- **串川地域振興協議会からの要望書**（令和元年9月24日 提出）
計26項目の要望が提出された（要望内容は下記の7種類に分類されている）
（※ 令和5年8月現在、要望への回答は実施していない）

1 道路等の整備について	(8項目)	2 河川等の整備について	(2項目)
3 新斎場の安全対策について	(2項目)	4 環境への配慮について	(4項目)
5 新斎場の機能について	(3項目)	6 地域振興について	(3項目)
7 その他	(4項目)		

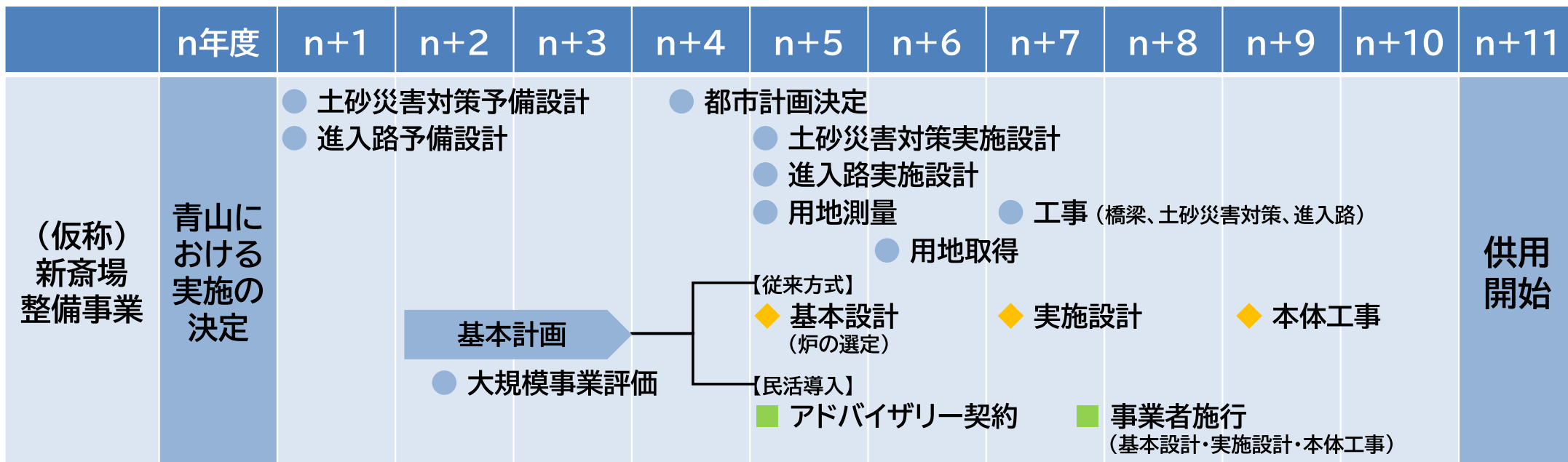
- **要望への対応状況**

「(仮称)新斎場整備検討会議」等の庁内協議体において、要望対応について検討・協議や情報共有を実施（～令和3年2月）

⇒ 事業推進に係る方向性が決定するまで、協議等は見送っている

時 期	対 応 内 容
令和元年 9月24日	串川地域振興協議会が市へ要望書提出
令和元年 12月13日	★串川地域振興協議会との協議（市の関係各課出席） 要望内容について、市の対応の考え方を説明（※回答ではない）
令和2年 7月15日	★串川地域振興協議会へ庁内の検討状況を説明
（令和3年 4月）	（行財政構造改革プランの策定）

6. 想定スケジュール



**意思決定から供用開始までに10年程度の期間を要することから、
早急な事業実施の意思決定が必要**

早急に取組む必要がある事項

- 進入路予備設計 (橋梁予備設計含む)
- 土砂災害対策予備設計: 安全性の詳細な検証 (模型実験や3Dモデルによるシミュレーション実施も含め検討)
- 斎場施設規模の再検討: 既設斎場の将来の火葬能力、火葬需要推計、地域住民の意見等を踏まえて再検討

令和5年8月22日及び30日

1 麻溝台・新磯野地区整備推進事業の後続地区における具体的な取組について

【麻溝台・新磯野地区整備事務所】

(1) 主な意見等

(8月22日分)

- (大川副市長) 本事案について、令和3年10月に開催した戦略会議においては、担当部局から、一般保留フレームを想定しているという説明があった。今回の提案では、特定保留区域の再設定が必要とされており、戦略会議に諮るに当たって、説明が必要なのではないか。
 - (都市建設局長) 令和3年10月の戦略会議においては、第一整備地区の事業再開及び後続地区の位置付けについて諮ったものである。事業再開が決定していない中で、拠点として位置付けるに当たっては、地域の意向等が不明確であったため、一般保留フレームを想定していると説明した。その後、第一整備地区の事業再開が決定され、地域の機運も高まり、サウンディング調査なども実施したところ、特定保留区域としての位置付けが可能と見込まれることから、今回、特定保留区域が必要ということで諮っている。
 - (大川副市長) 今の説明を含め資料修正し、改めて戦略会議で説明いただきたい。
 - (都市建設局長) 承知した。令和3年からこれまでの経過も含めた説明資料を追加し、次回の戦略会議に諮るということをお願いしたい。
 - (石井副市長) これだけ広い面積の一団の土地を、まちづくりとして進めることについて賛同しているが、どういったまちを作りたいのか、イメージが見えていないので、その点についても検討していただきたい。
 - (大川副市長) それでは、資料を修正いただき、次回の戦略会議にて改めて審議する。

(8月30日分)

- (市長) 都市計画マスタープランには、「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る。」とあるが、「文化」は相応しいものか。
 - (都市建設局長) 令和2年3月に策定したプランにおいて、当麻地区と麻溝台・新磯野地区に関し、このように位置付けている。
- (市長) 地権者組織であるまちづくり研究会は合同で開催した会議はあるのか。
 - (都市建設局長) 別の組織として設立されているが、令和4年10月に開催した役員会は北部地区、南部地区を合同で開催している。
 - (市長) 役員数は何名か。
 - (まちづくり推進部長) 定員は各地区ともに10名であるが、現在、北部地区が8名、南部地区が9名である。
- (市長) この役員会において、早期の事業化を図るため、第8回線引き見直しにおいて特定保留区域の設定に向けて取り組んでいく意向が示され、それを受けて令和4年12月の調整会議に諮られたということか。
 - (都市建設局長) そのとおりである。その上でサウンディング型市場調査を行ったものである。
- (市長) これまで第6回、7回線引き見直しにおいて、特定保留区域が設定されてきた中で市街化が進んでこなかったが、8回線引き見直しではこれまでと何が異なるのか。
 - (都市建設局長) 令和元年に一度立ち止まった第一整備地区の土地区画整理事業が、令和4年5月に再開したことにより、後続地区の地権者の市街化編入に向けた機運が高まったということが推測される。第6回、7回線引き見直しにおいては、コンセプトについて協議を行い、次の線引き期間内に市街化編入がされる見込みがあるとして設定してきた。今回は、地権者の同意を取った上で市街化編入を目指すこととして、特定保留の再設定に向けて取り組んでいくものである。
- (市長) 土地区画整理事業に対する地権者合意が3分の2以上必要と説明があったが、そ

れは組合施行の場合か。

→（都市建設局長）そのとおりである。なお、個人施行による土地区画整理事業については100%の地権者同意が必要である。

○（市長）環境アセスメントについて、法アセスメントと、市条例アセスメントの違いは何か。

→（都市建設局長）比較すると、条例アセスメントは電波障害等の項目が該当し、文化財の確認を行う必要があるなど、法アセスメントにおける調査対象項目より基準が厳しい。また、調査が必要となる土地区画整理事業の対象面積について、法アセスメントでは100haを超える場合は調査が必須となっており、75から100haについては、必要かどうかを事業者が個別に判断することとなっている。一方、条例アセスメントでは、都市計画区域のうち、近郊緑地保全区域ではない部分について、事業対象面積が40ha以上の場合、調査の対象となっている。南部地区は68haであり、南部地区全体を一体の事業とする場合は対象となるが、事業が分割され、40haを下回ると対象ではなくなる。なお、環境経済局とは調整済である。

→（市長）第一整備地区は38haであるが、40ha未滿となるような区切り方になっていないか。アセス逃れという疑義が生じないように透明性を持って整理してもらいたい。また、事業費について、一般財源67億7,800万円となっているが、組合施行とは言っても、市税を投入するため、良好なまちづくりが行わなければならない。市の意向をどのように反映するのか。

→（都市建設局長）人口フレームが確保できない中では、市として産業を主体とした新たな市街地の形成を目指していくものと考えている。

→（市長）人口フレームが確保できないというのは、間違いはないか。

→（都市建設局長）将来人口推計において、人口減が見込まれるため、現時点においては、人口フレームの確保は難しい見込みである。産業系であれば、フレームとして面積を確保できるが、令和3年10月の戦略会議時点においては、まだ確認が取れていなかったことや、特定保留区域の設定要件の調整期間を考慮すると、特定保留区域の設定が難しいと思われたため、一般保留フレームによる市街化区域へ編入を想定し説明していた。その後、神奈川県と調整した中で、産業系フレームが確保できる見込みであるということが確認でき、地権者で組織するまちづくり研究会役員会でも市街化区域編入への取組に対する意欲の高まりが確認されたことから、令和4年12月の調整会議で特定保留区域を目指す方向で取組むことについて諮っている。また、まちのイメージやビジョンについては、都市計画マスタープラン等で掲げている新たな産業拠点の創出という産業主体という方針を示している。昨年度末に実施したサウンディング型市場調査での1提案としての参考イメージではあるが、民間企業が有するノウハウを活かしたイメージも提案されており、物流やデータセンター等といった産業中心のまちづくりに向けて取組むものと考えている。

○（石井副市長）これまでも継続的に伝えているが、順番が違うのではないか。例えば、資料においても「提案を受け」というフレーズになっている。市長から指摘があったが、本事業は67億7,800万円もの多額の資財を投入する話であり、市がどのようにコントロールするのかが具体的に示されていない。どのようなまちづくりをするのか。それはフレーズなのか、絵なのかはわからないが、この148haをどうしていくのかという思いが全く伝わってこない。都市建設局は一貫して提案を変えないが、それが見えない限りは、本件が仮に承認されても、予算編成時においては、厳しく査定せざるを得ない。逆に言えば、それが出てくれば良いが、出てこない中では、財政を所管する副市長としては、全く納得できないことを申し添えておく。

→（都市建設局長）今回、事業の費用負担について、市の負担を67億円という数字で示しているが、これは、都市計画道路である村富相武台線の4車線化の費用も含めており、本市の土地区画整理助成規則に基づく助成の対象部分は35億円である。村富線を4車線化することは、市としてもプラスであり、市民にも歓迎いただけるものと考えている。そうした事業も、この事業を進めることによって叶うものである。

- (石井副市長) もちろんそれは承知しているが、30億円という金額をどう考えるのか。60億円が30億円になればそれで良いのか。
- (奈良副市長) 都市建設局を所管している副市長として、この内容で問題ないと考えている。確かに市民の血税という意味では、30億円は多額であるが、まちづくりを進める上では、基盤整備は必要不可欠であり、本来、インフラ整備は行政が行うべきところを、民間活力を活用するという方向性で進めている。当然ながら、行政の費用負担というのは発生するものであり、金額の妥当性については、これから事業を進める中で、出来上がったまちを見ていただきたいと考えている。市が経費を負担せずにまちができることはあり得ない。本来であれば、行政が主体的にまちをつくるというのが基本であり、新市街地というのは、市街化調整区域から市街化区域へ編入するというところで、行政が関わらなければならない事業である。長く土地区画整理事業を行ってきた中では、相模原の歴史の中でもそうしたまちづくりを進めてきており、今回、戦略会議で提案した内容をしっかり実現できるように、局職員一丸となって取り組んでいきたい。本会議の趣旨からは離れるが、本来、基盤整備は行政が行うものであるということは理解いただきたい。
- (石井副市長) それを承知した上で意見している。30億円という金額である。これまで整備されてこなかった148haのエリアに何とかしてまちをつくらうということまで進めてきたが、まちづくりをどうしたら良いかというベースとなる議論が十分にされていない中で進めるのか。第一地整備地区で大変な思いをしてきたのではないかな。だからこそ、まちづくりのコンセプトは無いのかと伺っている。
- (市長公室長) 先ほど市長から発言があった都市計画マスタープランについて、「文化」が現場レベルから離れているのではないかという発言があった。都市計画マスタープランを直すのは難しいが、両副市長から話があったように、実際まちづくりのコンセプトという大きな部分では、資料のとおりだと考えるが、事業ベースで見た時には、どうしてもゾーニングや、計画書の中でこのまちをどうしていこうかという考え方は整理していく必要がある。いつまでも「文化、生活」という言葉から選ぶと、今のような議論となる。都市計画マスタープランそのものを直すのは難しいが、事業で現場に入っていくときというのは、まちづくりのコンセプトという部分が必要であり、検討いただきたい。
- (総合政策・少子化対策担当部長) 事業検討パートナーの公募はどのように決めるのか。そこから進む中でまちづくりビジョンが提案されてくるものと認識しているが、そのビジョンと、都市計画マスタープランの整合性について確認する庁議はいつを想定しているか。また、事業者ごとにいくつか分かれて提案するのか。
- (都市建設局長) 事業検討パートナーの選定は、まちづくり研究会役員等により、プロポーザル方式で選定する予定である。
- (麻溝台・新磯野地区整備事務所長) 都市計画マスタープランをはじめとして、各部門別計画との整合が取れているのかを確認するため、5年度中に庁議に諮ることを予定している。
- (総合政策・少子化対策担当部長) 事業者ごとに提案が出てくるのか。
- (都市建設局長) 北部地区は1業務代行者による土地区画整理事業が想定され、南部地区は複数の業務代行者による土地区画整理事業になることが想定されるが、纏まりがないまちとならないように、都市計画との整合を図り、統一性をもってコントロールしていく必要があると考えている。
- (まちづくり推進部長) 設立される土地区画整理組合数は未定であり、資料の業務代行者数も一例である。
- (市長) 第8回線引き見直しにおいて、特定保留区域として設定し、市街化区域への編入を目指すことが必要と考える。しかしながら、これまでの経緯を踏まえ、第一整備地区を含め148haをどのようなまちにしていくのかについて、まだまだ議論が不足している。地権者の意向として事業を推進しようとしていることは承知しており、本事案は承認するが、石井副市長から指摘があったとおり、まちづくりのコンセプトを至急確立した上で、その考え方を市としてしっかり共有していくことが重要である。奈良副市長から、投資す

べきという必要性の話もあったが、それは市民や議会の理解があってこそだと考える。公金ということをしっかり理解した上で、まちづくりに臨んでいく必要があり、これまで投資的な経費が非常に少なかったが、これからは建設的な事業費もかかってくる。コンセプトを踏まえながら、市としての考え方を共有できるように、至急考えてもらいたい。

(2) 結 果

○原案のとおり承認する。

2 (仮称)新斎場整備事業について

【市民局】

(1) 主な意見等

- (奈良副市長) 庁議で承認された場合、事業推進にあたっての今後の流れはどうか。
 - (市民局長) 行財政構造改革プランにおける位置付け見直しについては、庁議で推進の方向性が認められた後、行財政構造改革本部で本事業をどのような位置付けにしていけるかを検討するものと聞いている。
 - (財政局長) 庁議で承認された場合、本事業が行財政構造改革プラン上で検討・調査に位置付けられた際の課題はクリアされたものとして、行財政構造改革本部で位置付けの検討を行う。
- (市長) 周辺自治体の火葬場の逼迫状況はどのようになっているのか。
 - (市民局長) 例えば、南多摩斎場や八王子斎場は本市に近いレベルの高い稼働率となっている。また、その他の周辺火葬場においても逼迫状況が進んでおり、これから先、本市だけでなく近隣自治体においても火葬需要は高まることから、本市市民が利用可能な周辺火葬場は今後更に限られることが想定される。
- (市長) 稼働率にはこの数字以上になると適正でないといった基準があるのか。
 - (市民局長) 基準は特にはない。補足であるが、最近の新聞記事によると全国的にも火葬場は逼迫状態であり、平均6～8日間の火葬待ち日数が生じている状況とのことである。こうした中、本市では1月の待ち日数が平均10日という状況であり、逼迫度合いはかなり高いと認識している。
- (市長) 今回の提案である土石流堆積工は他の自治体での事例はあるのか。
 - (区政推進課斎場準備室長) 国土交通省ホームページで紹介されている事例だと、静岡県でピワミス沢沈砂地工という事例で、今回の提案と類似した施工方法がある。
- (市長) 地元等との協議状況はどうなっているのか。
 - (市民局長) 要望書を出してから大分時間が経過しており、串川地域振興協議会からは新斎場整備の事業計画の状況をしっかりと示してもらいたいと言われている。
 - (市長) 話ができる段階となったら、丁寧に説明していただきたい。
- (市長) 意思決定から供用開始までに10年程度期間を要するということが、スケジュールにずれが生じることはあるのか。
 - (市民局長) 必要な手続き等を組み込んだ想定スケジュールとなっているが、本事業は大規模事業評価における外部評価の対象となることから、意見の内容次第ではずれが生じる可能性がある。また、整備手法が従来方式か民間活力導入方式かによっても、スケジュールが変わってくる。
- (市長) 他自治体において、PFI手法で斎場を整備している事例はあるのか。
 - (市民局長) 千葉県の木更津市で事例がある。斎場については火葬炉を作ることができるメーカーが国内に3社程度しかないことなどから、価格面での有利不利というものは出にくい傾向にある。
- (石井副市長) 大規模事業評価を実施するタイミングが基本計画と同時期ということだが、大規模事業評価にかけるにあたっては整備手法を固めておく必要はないのか。
 - (区政推進課斎場準備室長) 基本計画策定の期間において大規模事業評価を実施するので、従来方式か民間活力導入方式なのは、ある程度固まった状態で大規模事業評価にかける形となる。
- (石井副市長) 本案件は環境アセスメントの対象となるのか。
 - (区政推進課斎場準備室長) 環境アセスメントの対象ではないが、令和2年から3年にかけて、自主的な環境影響調査を実施した。
- (石井副市長) 土砂災害対策について、災害が起きて土砂等が流入した際には浚渫をする必要があるとのことだが、平時においても定期的な浚渫は必要となるのか。
 - (区政推進課斎場準備室長) 1年毎であるとか、一定基準以上溜まったらなどの基準は

今後詳細設計で決める必要あると思うが、常に空にしておかなければならないというわけではない。

- （緑区長）市民から、新斎場の整備はどうなっているのかといった声をよく耳にする。今後も火葬需要がますます高まる中で、整備が遅れてしまうと市民生活に大きな影響を与えることになる。斎場の逼迫状況や待ち日数について、市民の皆様へ丁寧に説明をしていく必要がある。
- （市長）火葬需要が逼迫している状況から早期に着手しなければ間に合わないことは理解した。事業を進めるにあたっては、しっかりとスケジュールを計算し、市民の皆様へ説明する内容を実現しなければならない。今後も、市民の皆様や議会には丁寧にご説明をしながら進めていくことが重要である。
- （大川副市長）原案のとおり承認とするが、事業を進めるにあたっては、市長から話があったように、市民の皆様や議会への丁寧な説明等をお願いしたい。

（２）結 果

- 原案のとおり承認する。

以 上