

## 当麻地区整備促進事業の概要

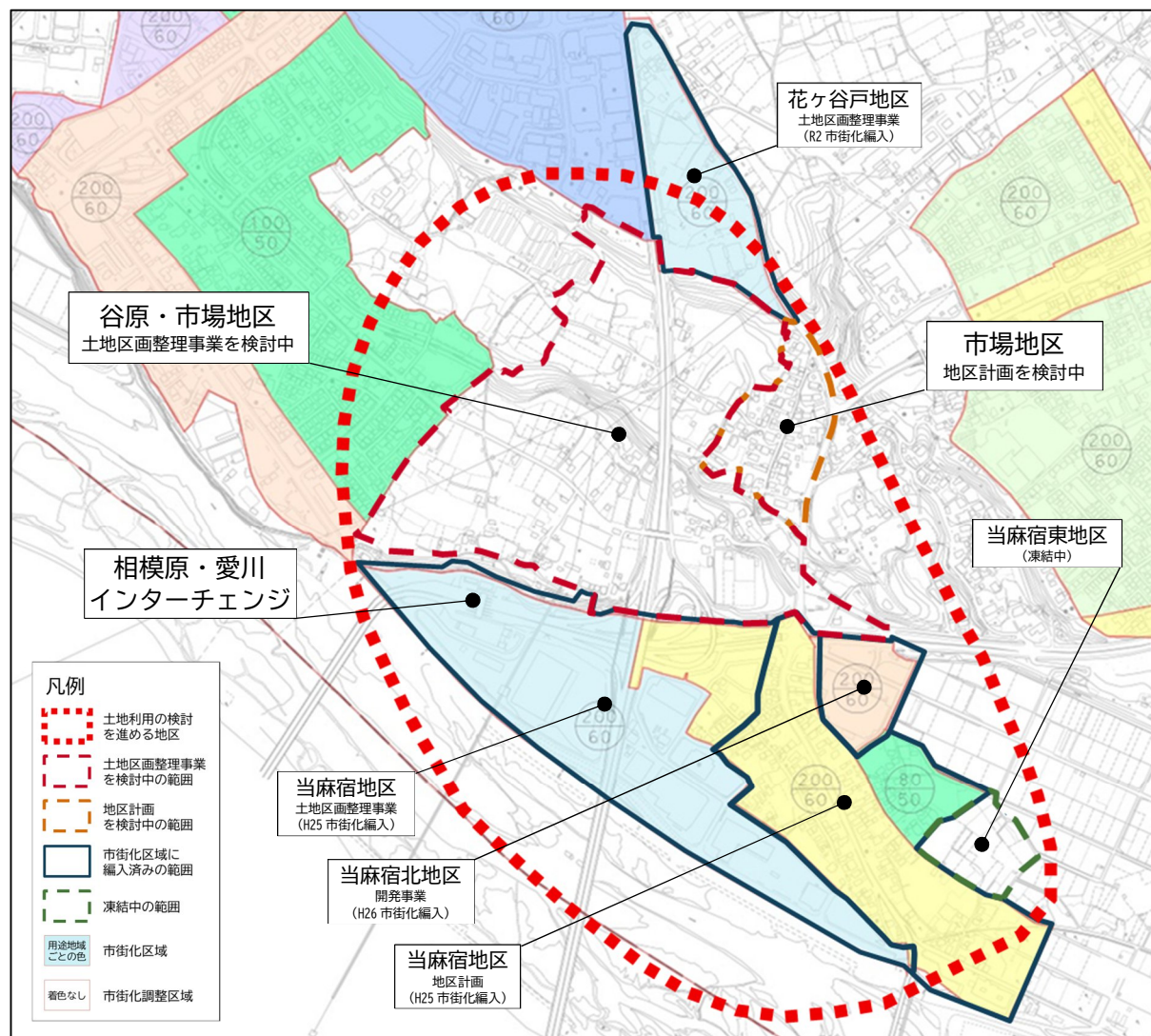
### 1. 事業概要

当麻地区整備促進事業は、圏央道相模原・愛川インターチェンジ周辺の80.6haを対象とし、「産業を中心とした新たな拠点の形成」を目指して、平成25年に「当麻宿地区」、令和2年に「花ヶ谷戸地区」が市街化区域に編入される等、まちづくりが進められてきました。

現在は「谷原・市場地区」での土地区画整理事業による市街化区域への編入が検討されています。

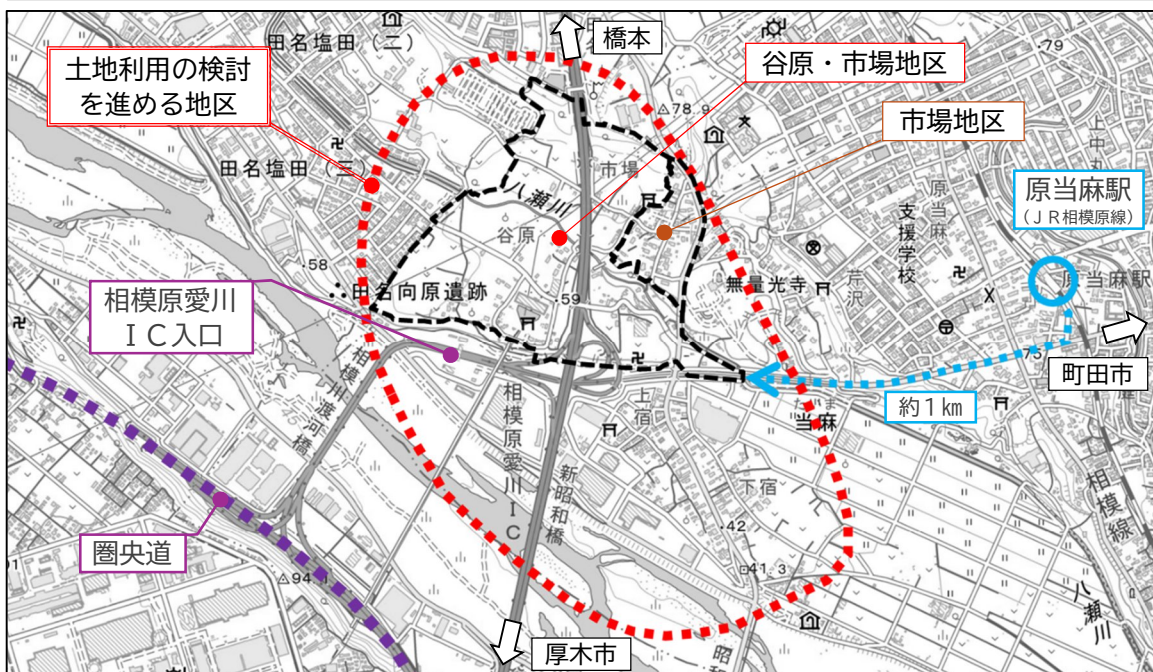
また、「市場地区」では既存の住宅地を保全し、良好な住環境を形成していくため、地区計画による市街化区域への編入が検討されています。

本地区は令和7年12月25日に「相模原市都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において「土地利用の検討を進める地区」となり、市街化区域への編入を目指し検討を行っています。



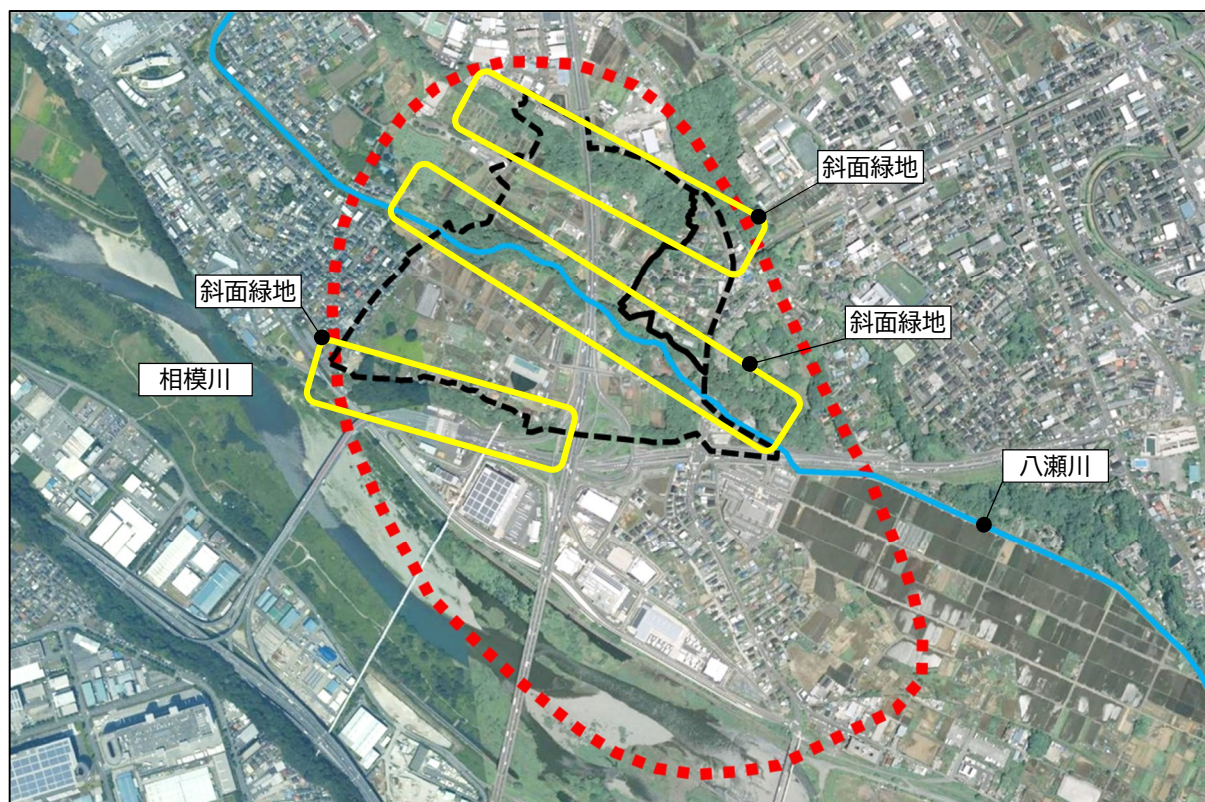
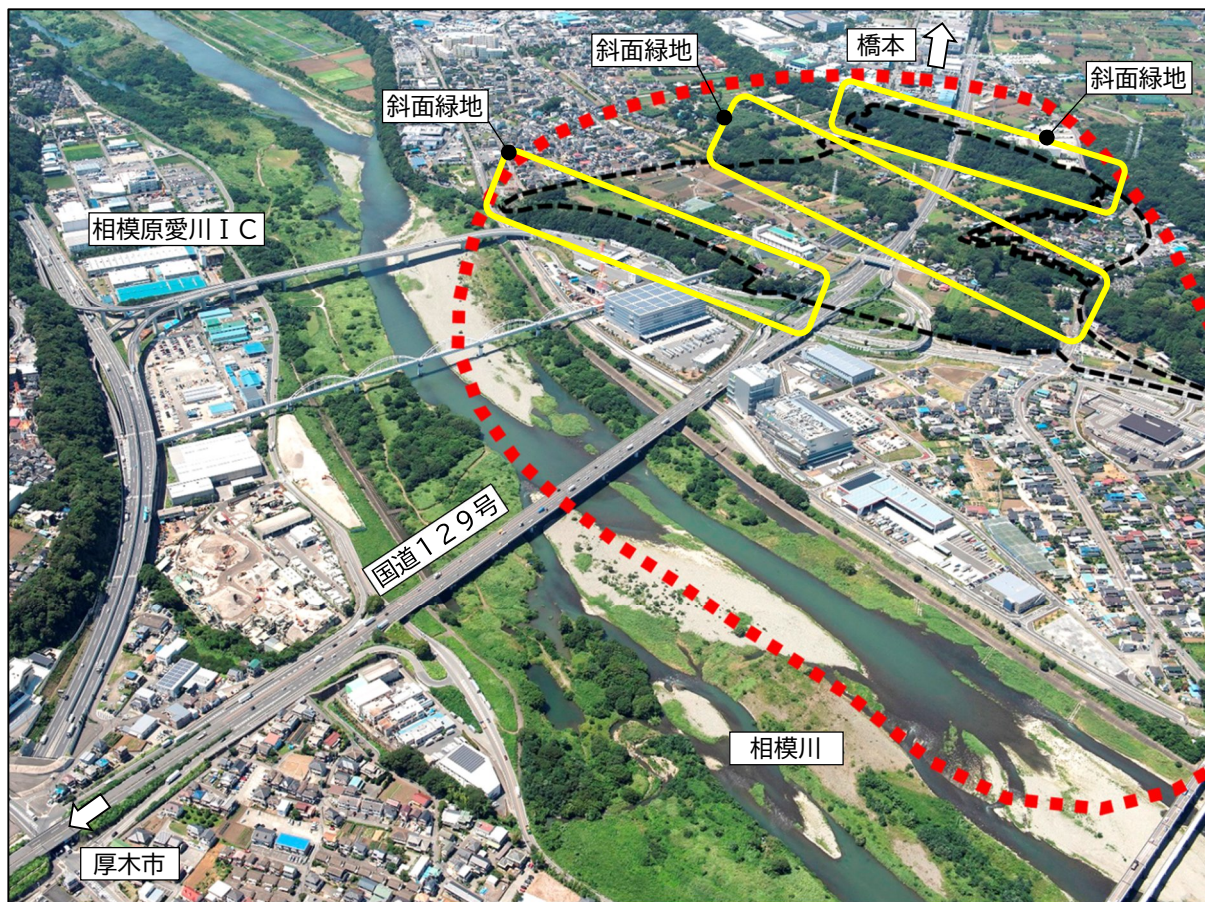
## 2. 本地区の位置について

後続地区は、相模原市の南東部の圏央道相模原愛川インターチェンジに隣接し、J R相模線の原当麻駅より約1. 0 km の位置にあります。



### 3. 地勢や自然環境等について

後続地区は、相模川の河岸段丘に位置しています。地区中央を八瀬川が横断しており、斜面緑地が3か所あります。



河岸段丘の緑地には、豊かな自然が残され、湧水が豊富です。

## 段丘崖の森と湧水

### 帯状に残る段丘崖の森

当麻には平地の森はほとんど残っていません。一方で段丘崖にはまだ森が残っており、コナラの森やムクノキの森、スダジイの森などが帯状に分布しています。

このような森は生きものにとって重要な環境になっており、タヌキやコゲラ(キツツキの仲間)などが暮らしています。また、夏の夜にはアオバズク(フクロウの仲間)の鳴き声をきくことができます。

### 森の中の湧水とワサビ田跡地(溪流の生きものたち)



森に覆われた段丘崖には水の湧き出しが数多く見られます。特に市場ブロックの湧水は流量も多く、かつてはワサビ田として利用されていた形跡が残っており、森の中に独特の景観が広がります。流れる水はきれいで水量も安定しており、一部には湧水が溜まって湿地になっているところもあります。

このような環境には、ミルンヤンマ(トンボの仲間)やヨツメトビケラなど、本来山地の溪流で見られるような生きものたちが生息しています。

## 水辺の生きものたち

### 森に囲まれた八瀬川



当麻の八瀬川は、周囲が崖と森に覆われており、鬱蒼とした景観を呈しています。

生きものは、魚類のアブラハヤやカワムツのほか、トンボの仲間ではミヤマサナエ、カエルの仲間ではツチガエルなどが生息しています。また、水面にダイビングして魚をとるカワセミにも、頻繁に出会うことができます。

### 当麻地区の東に広がる水田

当麻地区の東側、八瀬川と相模川に挟まれた沖積低地には、水田が広がっています。水田は人工的な環境ですが、耕作期には水がはられ、多くの生きものたちが見られるようになります。

最も普通に見られるのはアマガエルで、初夏になると水域で鳴き声が聞こえるようになります。また、アマガエルを餌にするヒバカリ(ヘビの仲間)も生息しています。



現在の昭和橋付近には、相模川の渡舟場（当麻の渡し）があったため、古くから集落がありました。

### 一遍上人と当麻山無量光寺（時宗）

弘長元年（1261）、23歳の一遍上人が諸国遊行の道すがら、現厚木市上依知の瑠璃光寺で念仏を唱えていた折、妙見菩薩が姿を現して「当麻山は宿縁のある山である。」と告げたといわれています。一遍上人は相模川を渡り、亀形の丘に登ると妙見様の小さな祠（ほくら）を見つけました。これを金光院と名付けて修行を続けたのが無量光寺の起こりといわれています。

当麻には、一遍上人に関わる伝承地が点在しています。



### 天満宮と市場集落



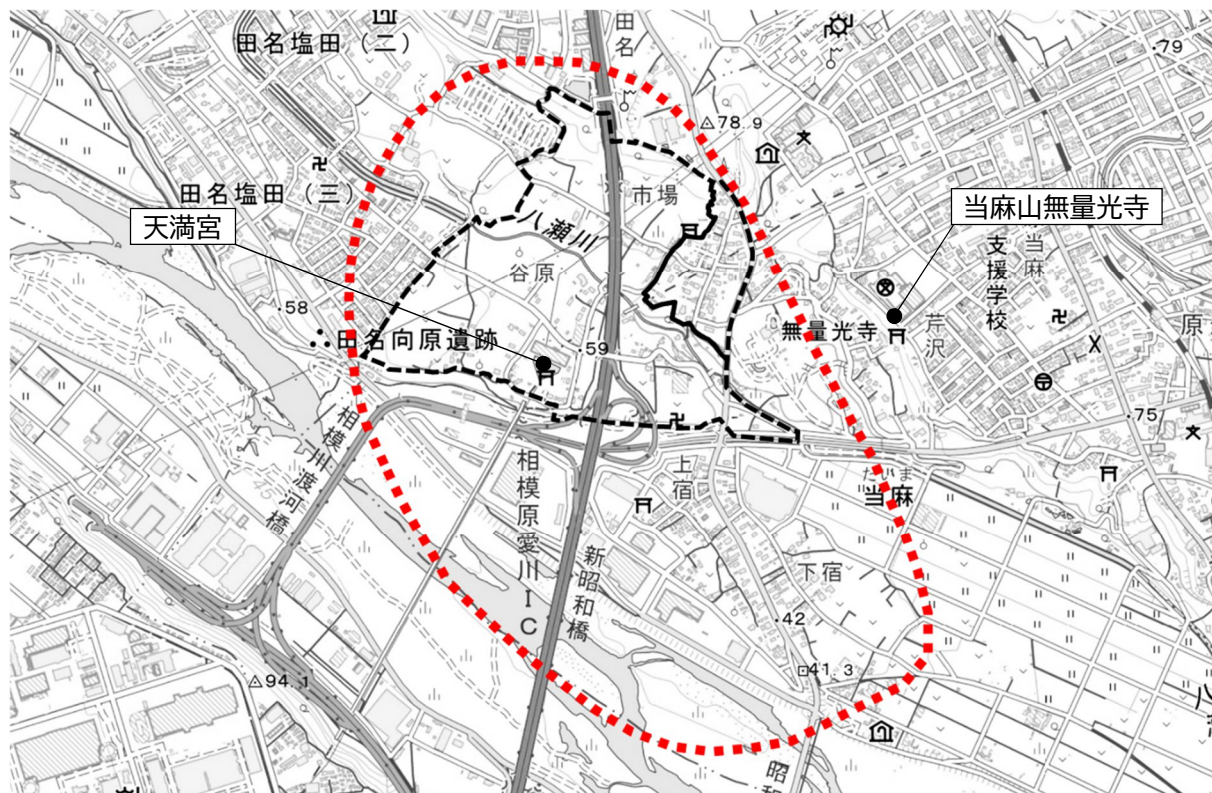
近江国（滋賀県）三井寺の座主であった妙音が、延久5年（1073）に天神を勧請したといい、ご神体は菅原道真の木像です。

天満宮にある秋葉灯籠は、参拝者が火事除けのお守りとして削って持ち帰ったためか、磨り減っています。また、明治まで、天満宮に隣接して寺子屋があり、天満宮の宮司が教えていたといわれています。

天満宮が位置する市場集落は、湧水を源とする水路が通り、風情のあるまちなみを形成しています。



平成23年「当麻 歴史と自然マップ」より



#### 4. 地権者について

##### (1)各地区内の人口及び世帯数

令和8年度3月の各地区内の人口については、次のとおりです。

###### 【谷原・市場地区】

人 口：140人

世 帯 数： 59世帯

###### 【市場地区】

人 口： 91人

世 帯 数： 41世帯

##### (2)地権者組織

平成25年10月に組合施行による土地区画整事業を目指し、谷原・市場土地区画整理組合設立準備会が設立されました。

組 織 名 谷原・市場地区土地区画整理組合設立準備会

事業手法 土地区画整理事業

設 立 平成25年10月11日

委員定数 17名

権利者数 約150名

##### (3)意向調査の結果

平成29年度に地区内の地権者を対象とした意向調査を行い、約半数の方が減歩で大きな負担があったとしても土地区画整理事業を「実施したい」という意向でした。

調査対象人数 153人

調査期間 平成29年12月～平成30年1月

回答率 約94.8%

質問：高い減歩率（平均減歩率約60%）での土地区画整理事業の実施についてどのように考えますか。(n=153)

回答：実施したい : 49.7%

実施すべきでない : 35.9%

無・未回答等 : 14.4%

### 5. 市の計画における位置付けについて

後続地区は、市の既存計画に以下のとおり、位置付けられています。

#### (1) 未来へつなぐさがみはらプラン相模原市総合計画（令和2年3月）

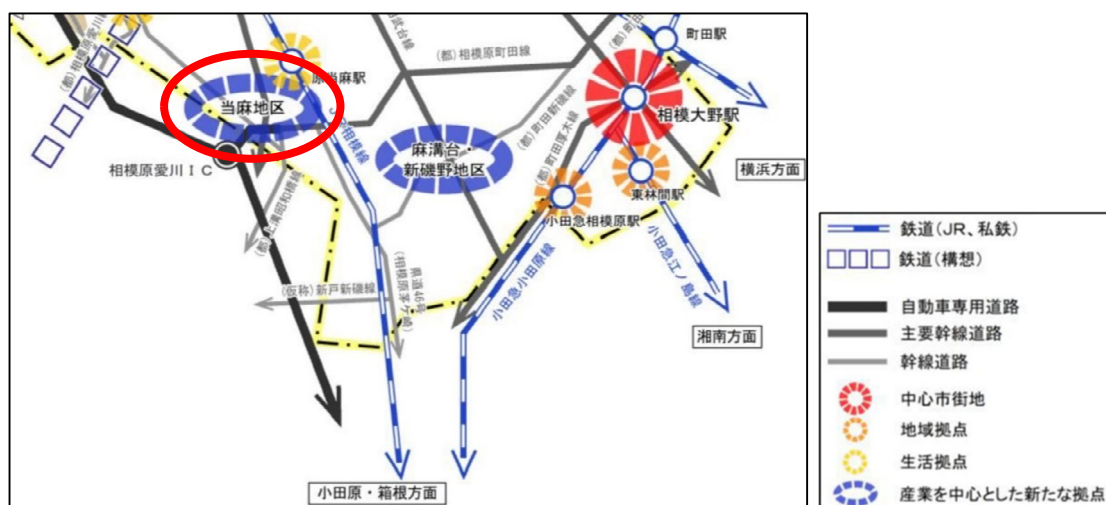
##### <産業を中心とした新たな拠点の形成>

圏央道インターチェンジ周辺地区において、新たな産業用地や住居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形成を進めます。

#### (2) 相模原都市計画マスタープラン（令和2年3月）

##### <「産業を中心とした新たな拠点」の形成>

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の市街地整備を進めます。



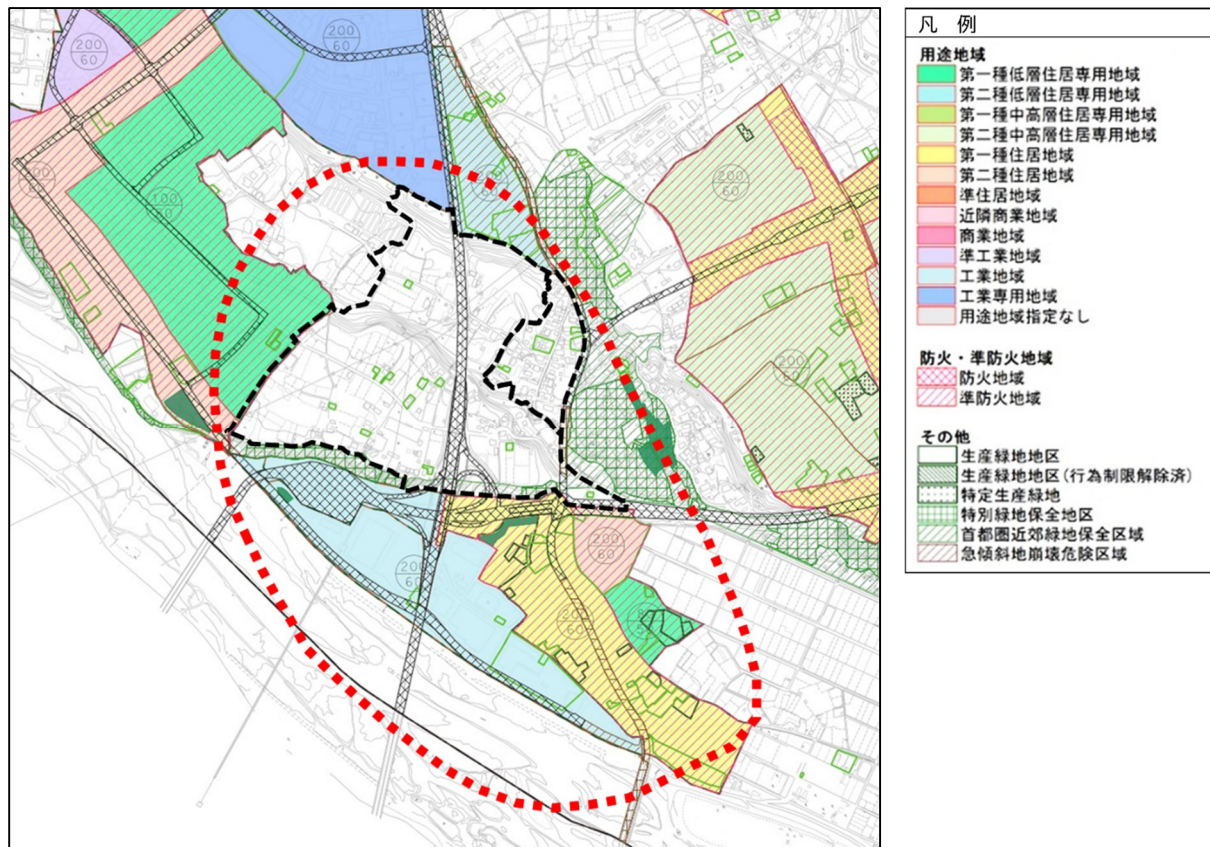
#### (3) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和7年12月）

「土地利用の検討を進める地区」に位置付け、土地区画整理事業など計画的な市街地整備を実施し、市街化区域への編入を検討していくこととしています。



## 6. 都市計画の状況について

後続地区内では、以下の図の着色をされていない区域が市街化調整区域です。



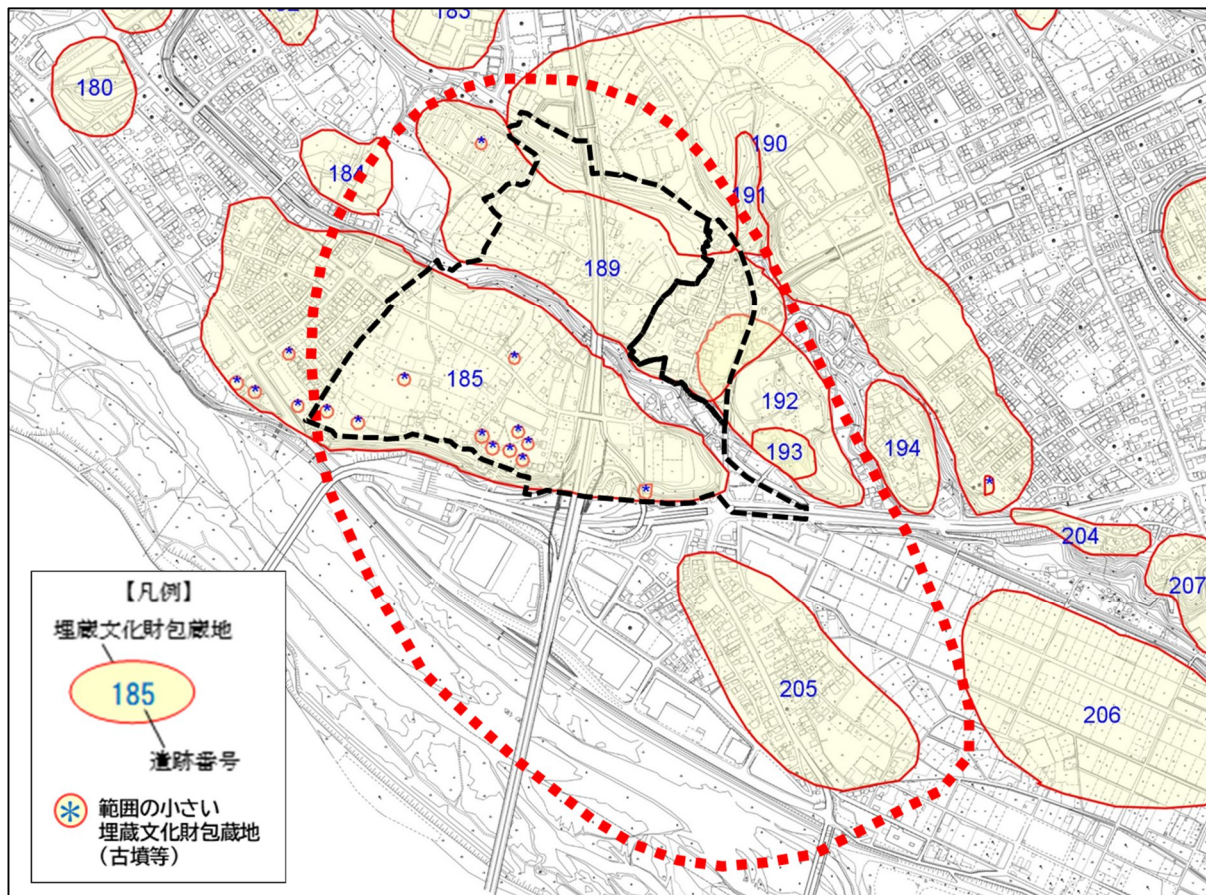
※各地の詳細な規制内容等は、以下のホームページから確認ができます。

「さがみはら地図情報」：<https://sagamihara.geocloud.jp/webgis/?p=1>

## 7. その他の状況について

### (1)埋蔵文化財包蔵地

後続地区では、平成27年度と平成28年度の2か年をかけて、合計184か所の埋蔵文化財試掘調査が行われ、調査を行ったほとんどの箇所で、石器や土器、住居跡などの遺物・遺構が確認されました。



※各包蔵地の年代等は、以下のホームページから確認ができます。

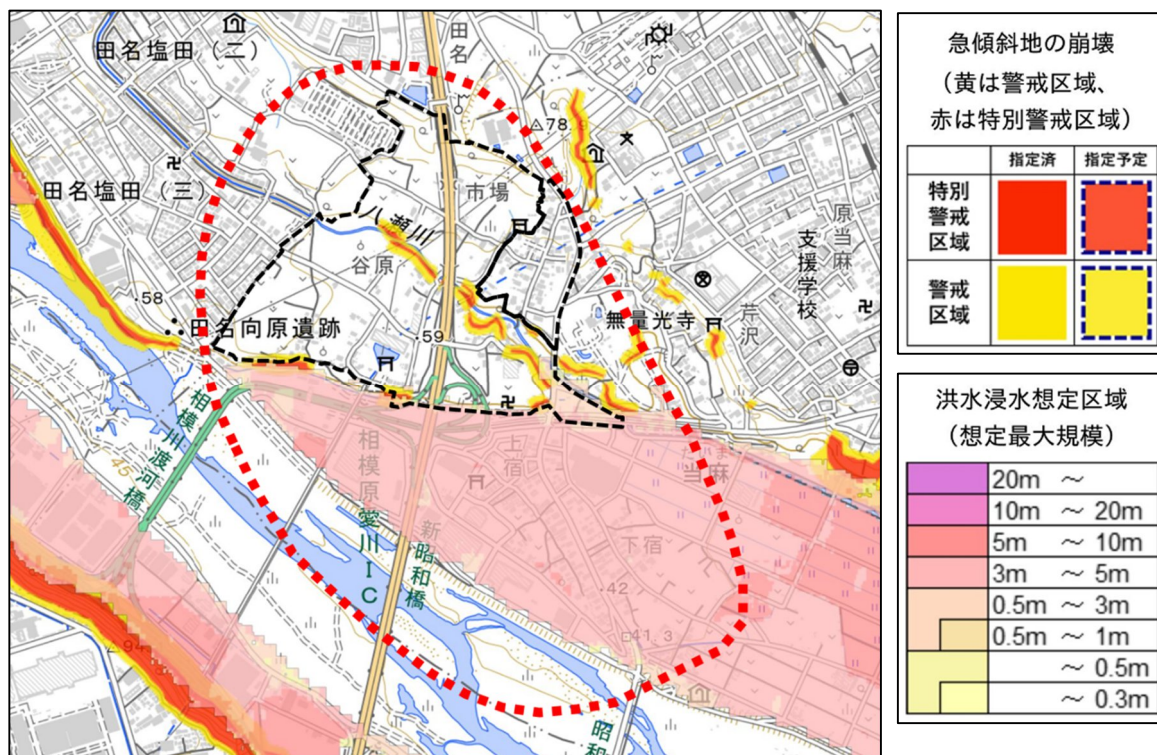
「さがみはら地図情報」：<https://sagamihara.geocloud.jp/webgis/?p=1>



※詳細な調査結果は、別途提供が可能です。

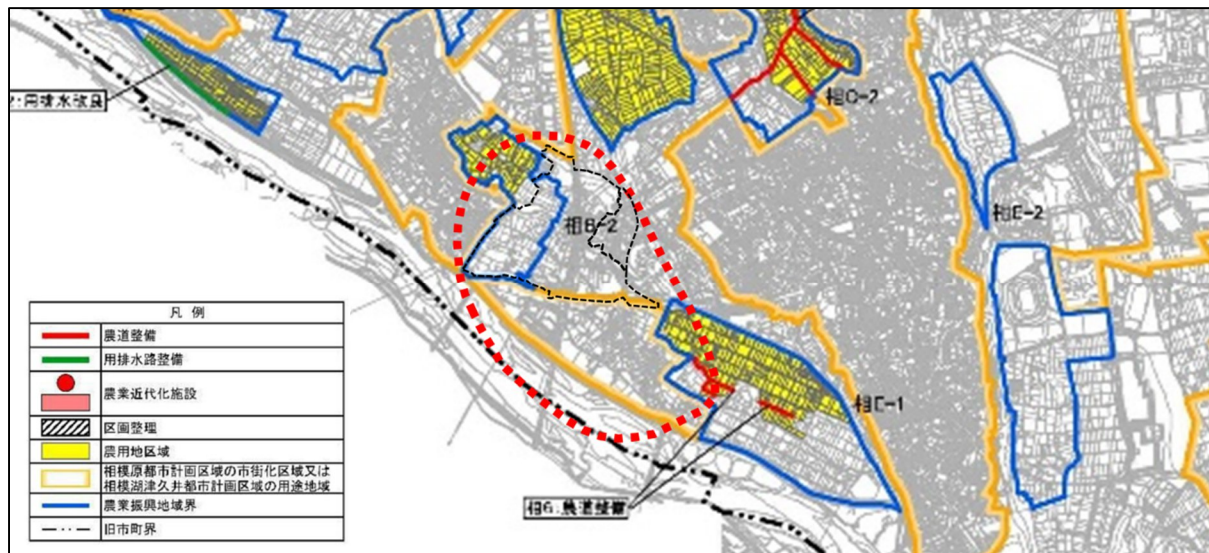
### (2)災害ハザード

後続地区では、八瀬川周辺の斜面が「土砂災害特別警戒区域」等に指定されています。



### (3)農業振興地域

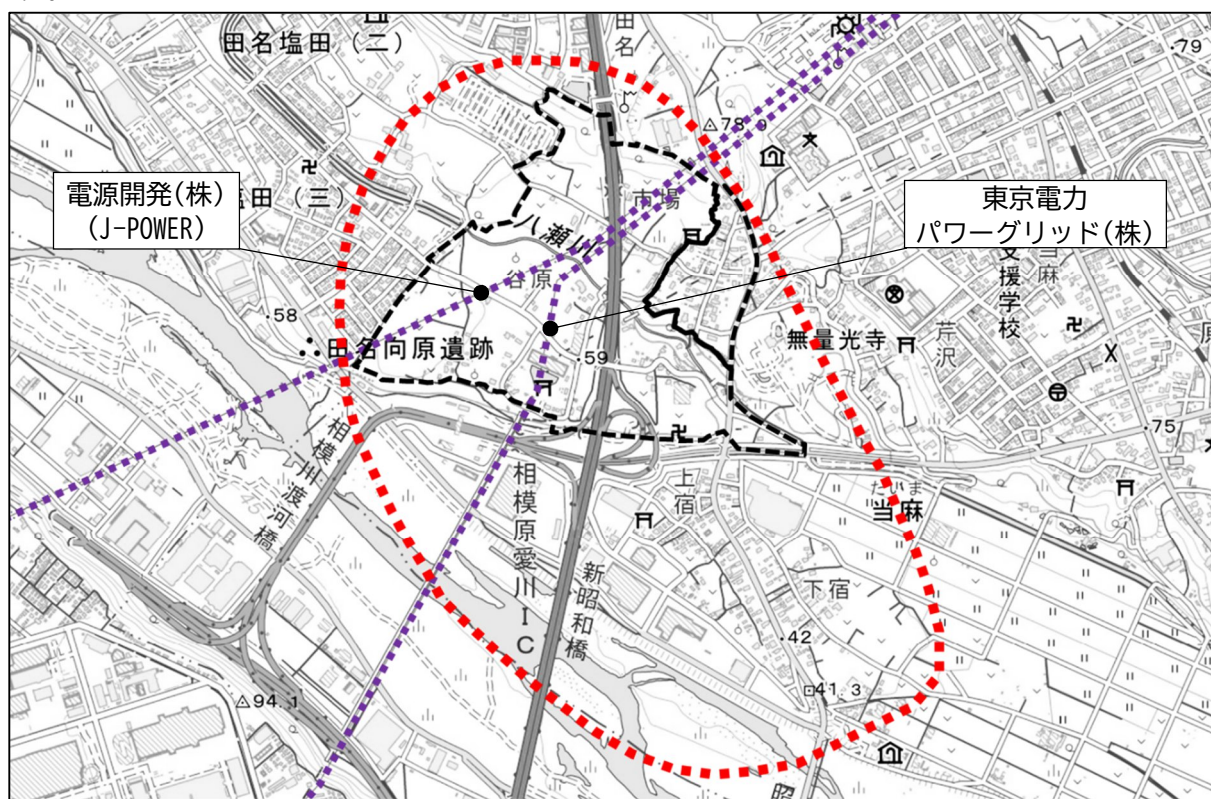
後続地区の一部には、「農業振興地域」があります。また、周辺には「農用地区域」があります。



- ※「農業振興地域」は都道府県が指定する一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域です。
- ※「農用地区域」は「農業振興地域」の中に市町村が指定した農用地等として利用すべき土地の区域であり、原則として転用することができません。

#### (4)送電線

後続地区の上空を2本の高圧送電線が縦断しており、土地利用の制限があります。



○所有者：電源開発株式会社（J-POWER）

電 圧：275,000V

登 記：地役権設定（昭和37年設定）

制 限：送電線下における家屋工作物の設置並びに立竹木の植栽不可

○所有者：東京電力パワーグリッド株式会社

電 圧：66,000V

登 記：地役権設定（昭和50年設定）

制 限：送電線最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物並びに立竹木の植栽不可

#### (5)その他の供給施設の状況

後続地区については、電気、電話は各戸に供給されており、上水道は全域が給水区域ですが、下水道（汚水）、都市ガスは未整備です。

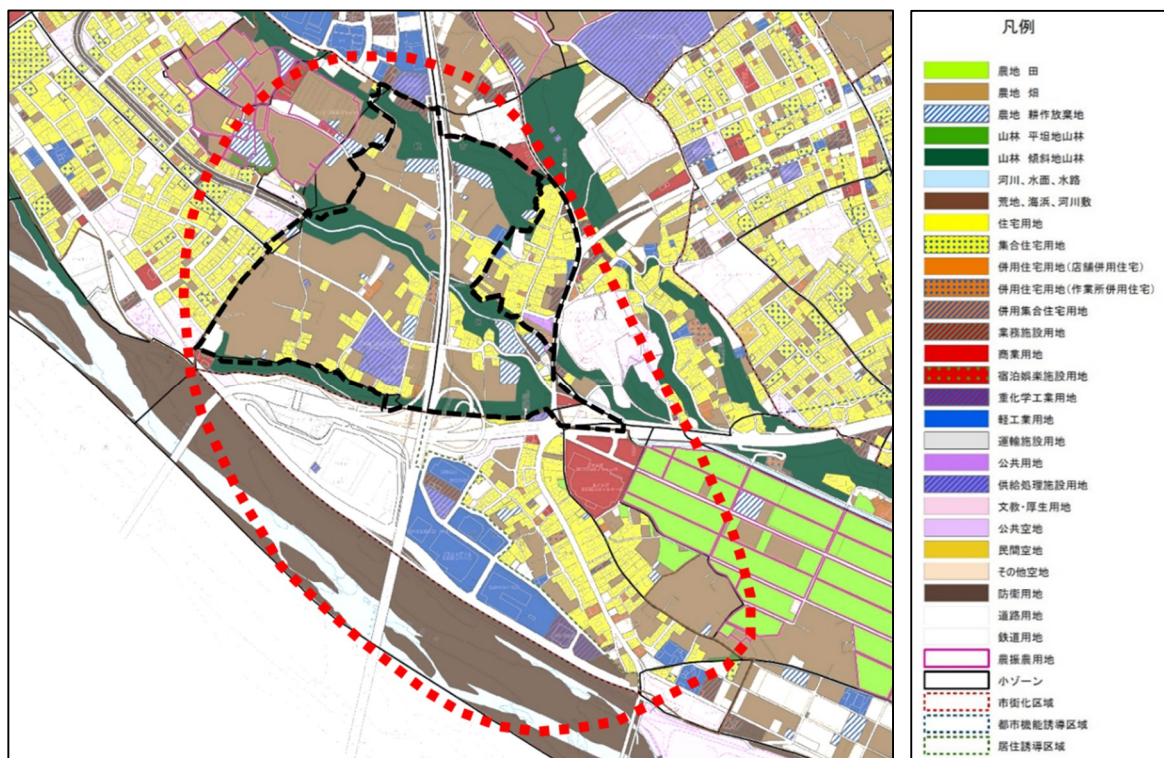
※下水道施設の状況は、以下のホームページから確認ができます。

「さがみはら地図情報：<https://sagamihara.geocloud.jp/webgis/?p=1>」

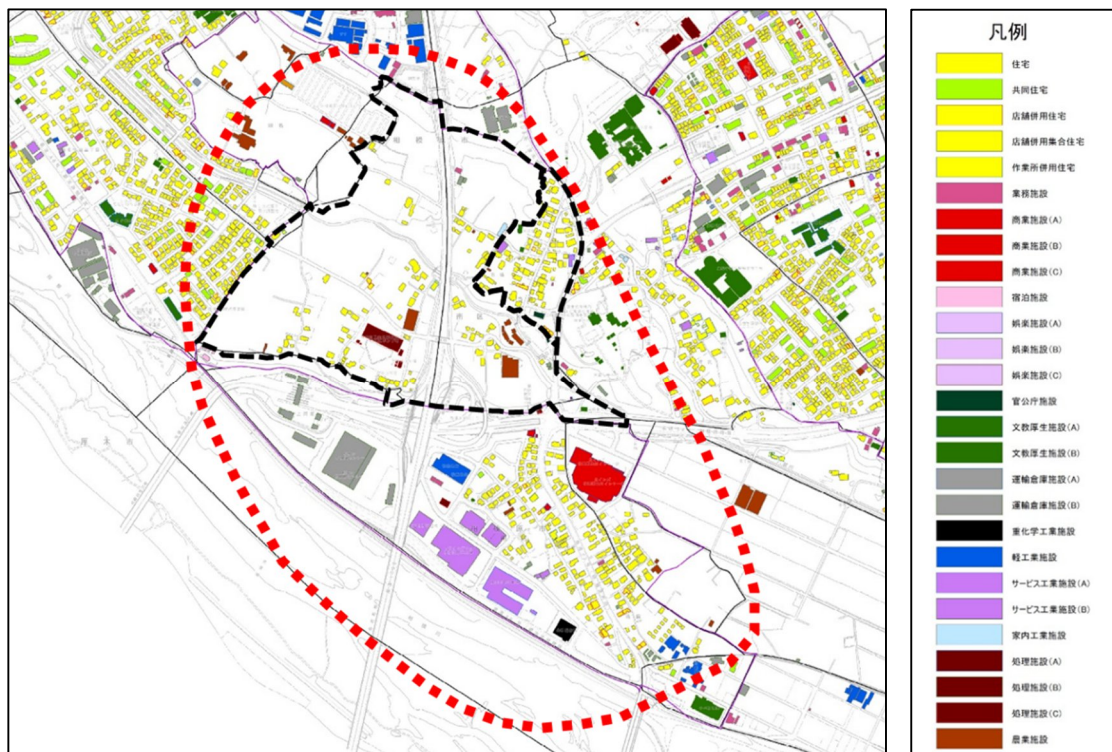
## 8. 現状の土地利用状況について

後続地区内の土地用途、建物用途は以下のとおりです。

### (1) 土地用途



### (2) 建物用途



出展：令和2年度 都市計画基礎調査

## 9. 谷原・市場地区における土地区画整理事業の検討内容について

これまで試算用の土地利用計画図（p14 参照）を作成し、土地区画整理事業の資金計画の試算を行っており、その結果、約75億円以上不足額が発生する結果となっています。

## ○事業費の試算結果

## &lt;支出&gt;

No.	項目	金額	内容
1	工事費	49.48 億円	道路、公園、上下水道、雨水調整池、宅地造成 等
2	移転、移設	17.53 億円	既存建物、上下水道、電柱 等
3	調査、設計	6.94 億円	
4	埋蔵文化財調査	81.73 億円	
5	その他経費	5.99 億円	一般事務費、損失補償費、借入利子 等
合計		161.67 億円	

## &lt;収入&gt;

No.	項目	金額	内容
1	保留地処分金	83.84 億円	
	(内訳) 標準の保留地処分金：9.2万円/㎡×53,400㎡=49.12億円 付加価値による増額：6.5万円/㎡×53,400㎡=34.71億円		
2	国庫補助	2.80 億円	市負担分を含む
合計		86.64 億円	

## ○施行前後の面積等

項目	整理前		整理前		備考
	面積	割合	面積	割合	
公共用地	道路・水路	21,563 ㎡	10.00%	46,920 ㎡	21.76%
	公園	0 ㎡	0.00%	8,670 ㎡	4.02%
	緑地	0 ㎡	0.00%	4,640 ㎡	2.15%
	雨水調整池	0 ㎡	0.00%	8,780 ㎡	4.07%
小計	21,563 ㎡	10.00%	69,010 ㎡	0.320039	
宅地民有地	194,067 ㎡	90.00%	93,220 ㎡	43.23%	
保留地	0 ㎡	0.00%	53,400 ㎡	24.76%	
合計	215,630 ㎡	100.00%	215,630 ㎡	100.00%	

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)
施行前宅地面積	更正後の宅地面積	施行後の保留地を含めた宅地面積	施行後の保留地を除いた宅地面積	公共減歩面積 (B-C)	合算減歩面積 (B-D)	公共減歩率 (E/B)	合算減歩率 (F/B)
194,067 ㎡	194,067 ㎡	146,620 ㎡	93,220 ㎡	47,447 ㎡	100,847 ㎡	24.45 %	51.97 %

(I)	(J)	(K)	(L)	(M)	(N)	(O)	(P)
施行前宅地平均価格	施行前宅地価格総額 (I×B)	施行後宅地平均価格	施行後宅地価格総額 (K×C)	宅地価格総額の増加額 (L-J)	保留地の取り得る最大面積 (M/K)	保留地の予定面積	割合 (R/Rmax)
38,000 円/㎡	7,374,546 千円	92,000 円/㎡	13,489,040 千円	6,114,494 千円	66,462 ㎡	53,400 ㎡	80.35 %

○試算のために作成した土地利用計画図

