

会 議 録

会議名 (審議会等名)		平成 2 5 年度第 1 回相模原市大規模事業評価委員会				
事務局 (担当課)		企画部 経営監理課				
開催日時		平成 2 5 年 5 月 3 1 日 (金) 9 時 3 0 分 ~ 1 1 時 1 5 分				
開催場所		南清掃工場 3 階 会議室				
出席者	委員	5 人 (別紙のとおり)				
	その他	5 人 (拠点整備課長 他 4 人)				
	事務局	5 人 (経営監理課長 他 4 人)				
公開の可否		可	不可	一部不可	傍聴者数	1 人
公開不可・一部不可の場合は、その理由						
会議次第		1 議事 (1) 現地視察 (2) 麻溝台・新磯野地区整備推進事業について 2 その他				

審 議 経 過

主な内容は次のとおり。

(1) 現地視察

拠点整備課長より諮問書を提出

【議事】

(〃 は委員の発言、 〃 は事業所管課の発言)

中村会長の進行により議事を行った。

(2) 麻溝台・新磯野地区整備推進事業について

地区計画の賛同書の提出は、約75%との説明だったが、残りの25%の意見はどのようなになっているのか。

現在、資材置き場などで土地利用されている方の中には、今後も同様の利用をしたいとの理由で賛同をされてない方もいる。

また、郵送した資料を見ていただいていない方もいるので、個別に説明をした上で、一人でも多くの方に賛同いただきたいと考えている。

賛同書はどれくらいを目標としているのか。

6月の中旬から下旬を目安に、他の地区計画の例からも80%以上を目標にしているが、一人でも多くの人から賛同を得たいと考えている。

地区計画での土地利用状況別の地権者の内訳はどのようなになっているのか。

地権者の内訳は把握していないが、土地利用の割合は、農地が19ha、資材置き場、駐車場9ha、家屋、共同住宅、事務所2ha、小学校2ha、公共用地6haの合計38haが土地利用の状況である。

賛同をしていない25%の方は、資材置き場9haの方が多いのか。

住宅にお住まいの方の中にも、土地区画整理事業が進む中で具体的な条件を示さないと同意できないという方もいる。

まちづくりの方針や地区計画の内容について、引き続き説明をしてきたいと考えている。

追加資料として、土地の利用種別ごとに面積と地権者の人数があり、そのうち何人から賛同を得られたというものを作っていただきたい。

作成する。

土地区画整理事業と地区計画は一体だと思うので、資料としていただきたい。

提出する。

土地区画整理事業の賛同はどのくらいいるのか。

平成22年に地権者の約400名に意向を確認したところ、約9割の方から賛同を得ている。

平成16年度に策定したタウン計画が土地区画整理事業の計画なのか。

タウン計画は、この地域全体の148haを対象に基本的な計画として、土地利用や環境保全などの方針をパブリックコメントでご意見を伺い、まちづくりの方針として定めたものである。

地区計画についてはあくまでも参考情報なのか。地区計画を伴う土地区画整理事業として評価してよいのか。

都市計画としては、土地区画整理事業の面的な整備と地区計画の土地利用のルールを合わせて、都市計画の案件としてセットで動かしていく。タウン計画という土地利用の方針に基づいて、用途地域を決めていくが地区の環境を保全し、より良いまちづくりを行うために地区計画を作成していく。

このような考え方を含めて、土地区画整理事業を評価いただきたい。

地区計画についても含めて議論していくことがよいと思う。

評価調書11ページの土地区画整理事業の総事業費122億円、最初のページの概算事業は190億円、16ページの総費用は約130億円の違いを教えてください。

土地区画整理事業費の122億円と都市計画道路事業費の68億円で、両方が含まれる概算事業費は190億円となっている。

11ページは土地区画整理事業の事業費を掲載している。

16ページの約130億円は、費用便益の計算で、土地区画整理事業における費用便益マニュアルにより、事業費に加え、維持管理費と用地費について現在価値に置き換えて、計上したものである。

11ページの122億円の内訳で事務費の割合が多いのではないかと。

事務費は、職員の人件費や地下調査の費用が支出項目として含まれているので、割合が高くなっている。

地権者負担金の49億円はどのようにして負担するのか

地権者の負担は減歩という形で土地をお出しいただく、その土地を保留地として、売ったお金で49億円を事業費に当てていき、減歩率は、公共用地に当てる土地を含めて平均で33%程度になる。

経済性を見る場合は総事業で見えないと評価が難しい。今回の総事業費の190億円の内訳と事務費の内訳をいただきたい。

追加資料として提出する。

土地区画整理事業と都市計画道路事業のふたつの事業を組み合わせ、総事業費にかかる便益がどのくらいあるのか計算が難しいと思うがチャレンジしていただきたい。

また、事業を組み合わせることでの効果などの意味合いを考えてほしい。
取り組んでみます。

図面で保留地がどこにあたるのか。

保留地の位置は、換地設計などの設計を行い、基本的には住居系や工業系に保留地を設けていく予定で現在は決まっていない。

地区計画と用途地域の関係について伺いたい。

工業系のところには用途上はマンションが建てられるが、住居を排除したり、住居系には遊技場を排除するなど、良好な住環境、良好な操業環境が得られる地区計画を定めて行きたいと考えている。

準工業地域は住宅地化しないようにしてほしい。

用途地域と地区計画の内容については、一体の資料があるので提供する。

住居地域は第一種中高層住居専用地域が中心となるが、最寄の相武台前駅から遠く、第一種中高層住居専用地域に指定にする必要があるのか。

村富相武台線の東側は第一種中高層住居専用地域になっており周辺の用途地域の連続性の観点から地区内についても住居系の用途地域は第一種中高層住居専用地域を考えている。

地区計画でも、住居系の最低敷地面積や建物の高さ制限を設けることにより、戸建住宅を中心とした4、5階建てまでの共同住宅までとした良好な住環境を守ることをコンセプトにしている。

幹線道路沿いに4階建てのマンションが建つことにより、防火帯となって防災上のバッファゾーンになるため、実際の土地利用について、地権者と一緒に考えていきたい。

便益計算についても、第一種中高層住居専用地域を想定して、想定人口などで過大な計算となっていないか。

便益計算については、土地区画整理事業における便益マニュアル及び道路の費用便益マニュアルにより、定量的に換算できるもののみが対象となっているため、土地区画整理事業を実施することによって最寄駅の時間短縮、公園までの移動時間の短縮、下水道の整備、公共用地の率が増えるなどの項目が便益に反映されており、人口は計算に入っていない。

これから先の首都圏の動きを考えたときに、この事業が首都圏の都市計画の考え方と相違しないことを確認しなければならないし、都市計画の基本的な話なので、これから先の動向を考える上で質の高い事業計画を持つことは大事なことと感じた。

幹線道路沿いに4階ぐらいの建物を建てて1階を商業系にするのは、沿道バッファ的には正しいと思うが、そのことが路上駐車を誘発し、結果的に道路の容量を下げることになる。

道路の円滑化に配慮して、建物や橋梁のあり方を個別に議論する仕掛けを地区計画の中に盛り込むことを視野に入れてほしい。

小さい区画しかもってない方もいるが一律の減歩なのか。

過小宅地は、減歩の緩和や面積によっては減歩を課さないこともある。

減歩率は土地それぞれにより変わってくる。

また、減歩を緩和又はしなかった場合には、清算金として負担していただく。

住む権利を持っている方が、減歩による土地の提供や清算金を払うことに納得できず、事業の遂行が長引くことが過去にも事例がある。事業期間の延長やそれに伴う事業費の増加を防ぐため、狭小宅地の方には、個別に対応する中で、ご理解いただけるよう配慮していただきたい。

分譲マンションができれば、20年たったときに、空き家ができ、建物の改修、メンテナンスもできないという状況が危惧される。

良好な住環境が担保されることを地区計画で行うことと住宅地のマネジメントができるように用意をしておかなければいけない。

幹線道路沿いの分譲マンションについては、地区を支えるバッファゾーンとしての機能がある重要な建築物であるので、20年後の管理が出来る方法を検討してほしい。

今後、交通利便性が向上する可能性があることを考慮することも必要である。

(2) その他

次回については、6月19日、午前9:00から、相模大野駅のユニコムプラザさがみはらで開催することで調整する。

大規模事業評価委員会委員出欠席名簿

	氏名	所属等	備考	出欠席
1	加藤 仁美	東海大学工学部教授	副会長	出席
2	岸 勲	公認会計士		出席
3	中村 文彦	横浜国立大学工学研究院教授	会長	出席
4	薬袋 奈美子	日本女子大学家政学部准教授		出席
5	森田 重光	元麻布大学准教授		出席