

## 会 議 録

|                    |   |                           |      |
|--------------------|---|---------------------------|------|
| 会議名<br>(審議会等名)     | 令和元年度 第 1 回 相模原市土地利用審査会   |                           |      |
| 事務局<br>(担当課)       | 土地利用調整課 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 8 2 0 9 (直通)   |                           |      |
| 開催日時               | 令和元年 5 月 2 7 日 (月) 午後 1 時 3 0 分 ~ 午後 2 時 5 0 分  |                           |      |
| 開催場所               | 相模原市役所本館 2 階 第 1 特別会議室  |                           |      |
| 出席者                | 委員  | 5 人 (別紙のとおり)              |      |
|                    | その他   | 0 人                       |      |
|                    | 事務局   | 5 人 (企画部長、土地利用調整課長、他 3 人) |      |
| 公開の可否              | 可   | 不可                        | 一部不可 |
|                    | 傍聴者数  | 0 人                       |      |
| 公開不可・一部不可の場合は、その理由 |   |                           |      |
| 会議次第               | <p>開 会</p> <p>1 会長の選任</p> <p>2 職務代理者の指名</p> <p>3 議題</p> <p>( 1 ) 平成 3 1 年度地価公示 (相模原市分) について</p> <p>( 2 ) 相模原市広域交流拠点整備計画について</p> <p>( 3 ) 国土利用計画法の届出状況について</p> <p>( 4 ) その他</p> <p>閉 会</p> |                           |      |

## 審 議 経 過

主な内容は次のとおり。(    は委員の発言、    は事務局の発言 )

司会 金子土地利用調整課長

### 1 会長選任

相模原市土地利用審査会条例第3条第1項の規定に基づき、委員の互選により諸田委員が会長に選任された。

### 2 職務代理者の指名

相模原市土地利用審査会条例第3条第3項の規定に基づき、会長が鈴木委員を会長職務代理者に指名した。

### 3 議題

#### (1) 平成31年度地価公示(相模原市分)について

相模原市における平成31年地価公示の概要について、事務局より説明を行った後に質疑に入った。

地価公示について、リニア駅周辺の商業地で変動率が11%と県内で上昇率9位の地点がある。横浜中心街と比較すると大した変動率ではない。

調査地点は、例年同じ場所を選定し、定点観測しているのではなく年度によって違うのか。

調査地点については、国が委託した不動産鑑定士が経済情勢等の変化を考慮した中で、前年から継続する地点と選定替えする地点があり、平成30年度については、5地点が選定替えされた。

調査地点の選定替えにより、変動率に影響を及ぼすことになるのではないか。

選定替えにより継続性がなくなることから、変動率の算出には、継続している地点だけを使用している。

津久井地域の地価が下落しているが、線引きがされていないことにより、津久井地域の地価等について影響はあるのか。また、津久井地域は過疎化等が進行しているが、積極的に線引き等を行った方が将来を見据えた場合には良いのか。

現在の地価の動向は、基本的に利便性志向に走っており、東京一極集中となっている。東京圏へのアクセスがよければ地価の上昇へと繋がるが、津久井地域については、交通アクセスの悪さもあり、人口減少や高齢化や過疎化が進んでいる

ために、地価が上昇する要因が見えてこない。中山間部については地価の下落傾向が進んでいる状況である。

線引きにより市街化区域と市街化調整区域に区分したとしても、津久井地域の旧城山町を除く旧3町については人口減少と過疎化の進行、また中山間部であることから生活しづらいといった状況においては、都市計画による誘導だけでは人口が増えてくるとは思えない。

リニア中央新幹線事業の影響により橋本地区や相模原地区において、地価の上昇傾向にあるが、リニアの車両基地ができると聞いている鳥屋地区については、地価に影響が見受けられるのか。

地価公示では、鳥屋地区に調査地点はないが、県が行っている地価調査の鳥屋地区の調査地点では、変動率は現状横ばいとなっている。今後の観光施設化等の状況によって変動があるものと捉えている。

車両基地については、観光施設化を考えたいとの地元意向も聞こえており、観光的要素が付加されれば、地価の上昇に繋がる可能性もあるのではないかと考えている。

## (2) 相模原市広域交流拠点整備計画について

相模原市広域交流拠点整備計画について、事業所管課より説明を行った後に質疑に入った。

内陸型国際ゲートウェイの整備推進について、湘南、鎌倉、高尾山、箱根、富士山を観光拠点とし、このような場所をゲートウェイとしてポテンシャルがあると市は考えているようだが、津久井湖は相模原市でも大きな面積を占め、また、やまなみ五湖もあるが、交通網がないために過疎化が進んでいる。津久井地域は温暖化にも大きな役割を果たしているため考慮をして欲しい。

相模原市は合併以来、都市部と自然を合わせ持っており、指定都市の中でもダムや湖をこれだけ持っているというのはめずらしく、潤水都市という言葉を使い潤水都市さがみはらとしてPRしている。

従前から、本市は、津久井の自然を生かした取組み、観光を生かした取組みを常に心がけていて、現在、策定している次期総合計画の中でも、津久井地域の人口減少問題や交通が不便なところにはどのような対策を講じていくか等、色々な方面から津久井地域の活性化を考えている。観光についても、津久井地域の資源を生かす等、そういった取組みを引き続き心がけていく。

橋本駅周辺に人を集めるとのことだが、圏央道から車で来られる方もおり、駅周辺の渋滞問題が考えられるのではないかと。駐車スペースを広く取ることや立体駐車場等の対策を講じる手立ては考えているのか。

市として、駅周辺の渋滞状況を認識しており、駅前広場での駐車スペースは現状以上の配置を検討している。圏央道から橋本駅へ来るとも想定しており、調査を行った経緯がある。将来需要に対するバスの待合スペースも検討している。

また、道路については、津久井広域道路から橋本駅までの整備計画を検討している。

リニア中央新幹線の開通に伴う相模原市の位置付けや橋本駅をどうしたいと考えているのか。

相模原市全体として、橋本駅との位置付けだとか、そのあたりの繋がりはどうか。

淵野辺に宇宙航空研究開発機構等があるなど、市全体としては、地区ごとに多様な施設があって、橋本駅周辺は、リニアでクローズアップされているが、全体としては色々な事業が展開していると言えるのではないかと。

今回、広域交流拠点整備計画の中でも橋本駅周辺の整備を中心に説明させてもらったが、他に相模総合補給廠の一部返還された15haの場所についても、現在、検討をしている状況で、これら2つの大きなポテンシャルを持った土地の開発を一体的に考え、リニア駅周辺のまちづくりと、首都圏の広域交流拠点としての役割をいかに果たすべきか、そういったまちづくりを考えている。

相模原市は、もともと鉄道網が発達しており、在来線が3路線走っていて、これらの輸送量を強化して、さらなる経済効果が発揮できる。例えば、横浜線の中央線乗入れや道路の整備等を含め、現在の計画を聞かせてもらいたい。

また、リニア新駅ができる南口だが、今後商業複合ビルが建設され高度利用を図っていかねばいけないと思っているが、今後用途地域や容積率をどのように変更する予定なのか。

鉄道網については小田急多摩線を相模原駅まで延伸することの働きかけを行っている。

また、リニア中央新幹線の新駅ができる橋本駅南口については、容積率を含む用途の変更を行う予定だが、具体的には今後の検討となっている。

### (3) 国土利用計画法の届出状況について

国土利用計画法に基づく届出件数や各分野別届出件数の推移等について、事務局より説明を行った後に質疑に入った。

鳥屋地区のリニア車両基地についての国土法の届出の状況はどうか。

平成30年度に民有地1件について届出があった。

本格的な土地の買収については、今年度から来年度にかけて行くとJR東海からは聞いている。

国内において、昨年度に助言、勧告を行った例はあるのか。

国の実績調査結果によると、平成29年度は、助言を行った例はあったが、勧告はなかった。

利用目的別件数で、工場・倉庫の件数が増えているが、理由としては圏央道の影響か。届出のエリアとしては、やはりインターチェンジに近接しているところが多いのか。

また、監視区域指定の面積要件等が決まっていたら聞かせてもらいたい。

工場・倉庫の件数の増加については、国道129号線沿いの田名地区や清掃工場近くの麻溝台周辺等、相模原愛川インターチェンジが比較的近い場所での取引が多い状況である。

また、橋本駅周辺では地価の上昇率が10%を超えている地点もあるため、四半期ごと現地調査を行っているが、現状では、区域指定を行うような状況にはなっていないため、指定の面積要件等についても特に定めていない。

#### (4) その他

リニアの構想について、人口規模で比較すると、名古屋に匹敵するとか、名古屋と新横浜を競合相手として視野に入っているのであれば、もう少しオリジナリティや相模原市らしさがあった方がよいのではないか。

ひとつの例として新横浜駅も現在の姿になるまでには長い年月がかかっている。相模原についても、リニア中央新幹線の通過駅になってはいけないという考えがあるが、長い年月をかけて橋本らしいまちづくりを進めていきたい。最終形になるまではそれなりの年数がかかるのではと考えている。

以 上

## 令和元年度第1回相模原市土地利用審査会出席者名簿

| 氏名<br>(分野)   | 所属等                 | 備考        | 出欠席 |
|--|---------------------|-----------|-----|
| <small>もろた ひろゆき</small><br><b>諸田 浩之</b><br>(不動産鑑定) | (一社)神奈川県不動産鑑定士協会    | 会長        | 出席  |
| <small>すずき げん</small><br><b>鈴木 元</b><br>(不動産鑑定)    | (一社)神奈川県不動産鑑定士協会    | 職務<br>代理者 | 出席  |
| <small>さいとう まもる</small><br><b>齋藤 守</b><br>(法律実務)   | 齋藤・水谷法律事務所          |           | 出席  |
| <small>さとう はるお</small><br><b>佐藤 治男</b><br>(林業)     | 津久井郡森林組合 代表理事組合長    |           | 出席  |
| <small>やまもと ひろし</small><br><b>山本 弘志</b><br>(農業)    | 相模原市農業協同組合 常務理事     |           | 欠席  |
| <small>おおや りょうこ</small><br><b>大家 亮子</b><br>(都市計画)  | 成城大学社会イノベーション学部 教授  |           | 欠席  |
| <small>さかい あきこ</small><br><b>酒井 暁子</b><br>(自然環境保全) | 横浜国立大学大学院環境情報研究院 教授 |           | 出席  |