

事案調書(戦略会議)

審議日 令和3年10月22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
---	---

戦略会議 審議結果 (政策課記入)	○原案のとおり承認する。
-------------------------	--------------

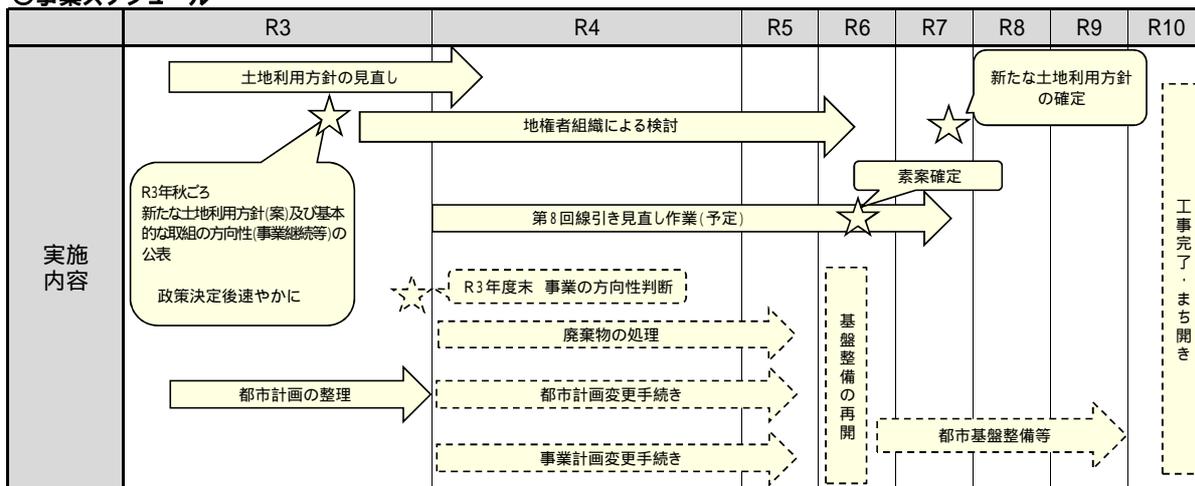
事案概要 / 事業の実施期間

○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。)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148ha)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)								
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							
必要な人工	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	議会对応について					
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ているがいかがか。

(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よいか。

(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。

(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施は困難となる。

(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か。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なのか。

(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。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きこ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。

・市として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。

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。

○(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。重なるのであれば、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。

○(財政局長) 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」といえるのかも知れないが、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。

結果

○原案のとおり、上部会議に付議する。

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10月22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づけ ・ 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。」	
	都市計画マスタープラン ・ 新たな時代を担う新しい拠点づくりに麻溝台・新磯野地区を位置づけ 「麻溝台・新磯野地区」については、環境にも配慮しながら、産業、文化、生活等を融合した、時代をリードする「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。	

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22年 3月	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」	
	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 点に麻溝台・新磯野地区を位置づけ 本地区は、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、新たな交通システムの導 入を視野に入れた市街地整備を進めま す。	
平成23年 8月	政策会議 ・事業化する区域を約38haとすこと 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	
平成25年 1月	政策会議 事業化区域以外の計画区域（後続地区） について、組合や個人施行の土地区画整 理事業など民間活力を導入したまちづく りを促進することを承認及び決定	政策会議 第一整備地区（約38.1ha）の先行事 業化方策を承認及び決定
平成25年 9月	環境影響評価対象事業の廃止の決定	
平成26年 5月		都市計画の決定及び変更 ・第一整備地区を市街化区域へ編入
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	未来へつなく さがみはらプラン ～相模原市総合計画～ ・施策24 取組の方向 「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 ・産業を中心とした新たな拠点に麻溝台・ 新磯野地区を位置づけ 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。	

○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)】

継続

地区	まちづくり構想	規制、事業手法	行政支援	土地利用に係る今後の方針
北部・南部	産業系	民間活力による市街地整備 ¹ + 市街化区域への編入時 ² に地区計画	公金投入 ³ 人的支援	・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 (市施行)	公金投入 人的支援	・全体の土地利用方針を踏まえ、都市計画の課題を整理する。

1 民間活力の手法としては、個人施行や組合施行の区画整理と開発行為

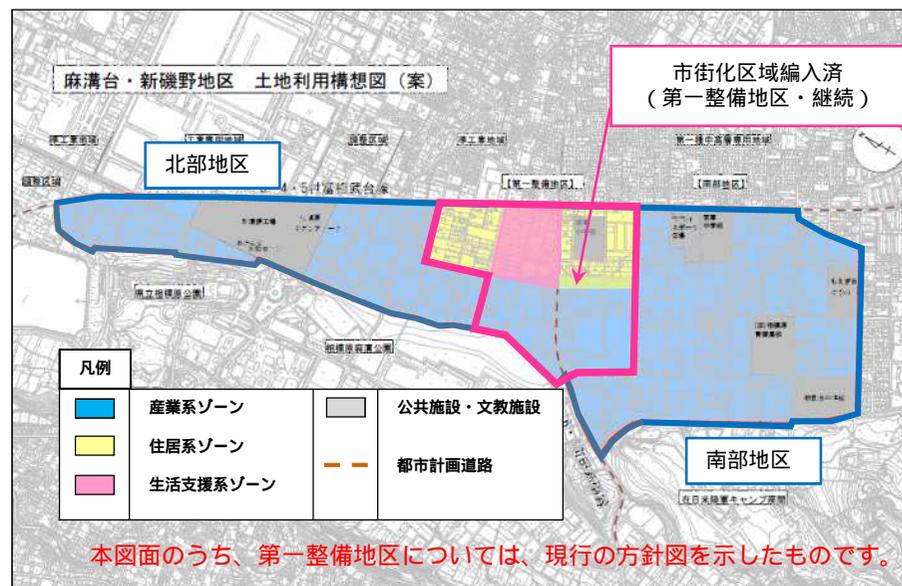
2 第8回線引き見直しにおいても、産業フレームの設定の可能性があるが見込んでいないが、設定できない場合は、拠点の在り方を 1/2 含めた見直しが必要。

3 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及び生活支援系ゾーンを配置

令和3年10月22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
【都市建設局】

(1) 主な意見等

- (市長) 後続地区は今後、特定保留区域から一般保留になるという理解か。
(都市建設局長) 特定保留区域の設定は、第8回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、直ぐにでも事業化できる見込みがあることが必要なため、今後のスケジュールから見ても設定が困難となる可能性が高く一般保留フレームを想定している。
- (市長) 一般保留となった場合のまちづくりへの影響は。
(都市建設局長) 第7回線引き見直しの調査の際に、産業フレームのニーズは確認しているので、第8回線引き見直しでも一定の割り当ては見込めると考えている。
- (市長) 第8回線引き見直しまでの間、後続地区に民間が参入したいとの声があれば、特定保留区域でも開発を進めることは可能か。
(都市建設局長) 現行土地利用方針に基づく開発は可能である。
- (市長) 立地適正化計画を踏まえ、北部、南部の住居系の一部を第一整備地区に移していくということか。
(都市建設局長) 第一整備地区は既に市街化区域へ編入済みであり、北部、南部地区は人口減少等の社会情勢の変化に対応するため住居系を産業系に変更するものである。
- (市長) 後続地区の住居系がなくなることにより、近隣の他地区で人口が溢れてしまう等の影響はないのか。
(まちづくり推進部長) 人口増加が見込まれていた第7回線引き見直し期間は第一整備地区など市街化区域内においても受けきれない人口増加分を後続地区の住居系で受け入れる予定であったが、人口減少下においては市街化区域内でも都市のスポンジ化が懸念されることもあり他地区への影響はないと考えている。
- (市長) 特定保留区域から一般保留区域になることで当該地区への進出を考えている企業への影響はないか。
(都市建設局長) 企業からの進出相談は2件ほど来ていると聞いており、影響はないものとする。
- (教育長) 今回の約148haの計画区域内に若草小ともえぎ台小が入っているが、本市では人口約1万人に対して小学校が1校ある状況である。この地区のエリア的な人口増加はどの程度を見込んでいるか。
(まちづくり推進部長) 第一整備地区の計画人口として、約2,800人を見込んでいる。
- (教育長) 各小学校の児童数に影響はないか。

(まちづくり推進部長) 先程の前提を踏まえれば、影響はないと考えている。

- (教育長) 今回の整備に合わせて若草小の取扱を決めなければいけないのか、それとも教育委員会において児童数の推計を見て判断していけばよいのか。

(まちづくり推進部長) 現在は後者を想定している。

- (石井市長公室理事) 第8回線引き見直しの素案確定が令和6年度とのスケジュールが示されているが、市民や市議会に対してどのタイミングで周知していくのか。

(まちづくり推進部長) 正式な手続きでは令和6年度にパブリックコメントを予定しているが、議会を含め、地権者や周辺地域にはこの庁議を経て年度内にお知らせしていくことを考えている。

- (財政局長) 事業効果の財政的なシミュレーションでは、どの程度のプラス効果を見込んでいるか。

(都市建設局長) 後続地区を含めた全体的な財政的な効果については、詳細な数字は出していない。

- (市長) 第一整備地区の事業効果は聞いているが、北部地区や南部地区を含めた全体的な事業効果はどの時期に出せるのか。

(まちづくり推進部長) 概算であれば、一定の条件で仮定すれば積算できるため、早急に積算したい。

- (市長) 麻溝台・新磯野地区は、新たな産業拠点として大事な地域である。今後、北部地区、南部地区は民間主導で進めていくことになるため、開発が進んでいくことを期待する。

(2) 結果

- 原案のとおり承認する。

以 上