

令和元年度 光が丘地区まちづくりを考える懇談会結果報告

- 1 日 時 令和元年11月14日(木)午後7時から午後8時30分まで
- 2 場 所 光が丘公民館大会議室
- 3 市側出席者 本村市長、下仲副市長、藤田中央区長、石井企画財政局理事、
荻野まちづくり計画部長、大貫生涯学習部長、鈴木中央区副区長
樋口市民局長、高梨市民局次長
- 4 出席委員等 26人
- 5 傍聴者 21人
- 6 懇談会の要旨

テーマ1	<p>県営「上溝団地」建替え及び県が目指す持続可能な開発目標(SDGs)と光が丘地区の「未来まちづくり」</p>
概要	<p>光が丘地区の中心に位置し10.8haの広大な敷地を有する県営「上溝団地」は、建築後50年が経過し、今年度から建替え・再生計画が進行している。県が策定した「健康団地推進計画」は、健康づくり、コミュニティづくりの拠点等を整備するとともに、入居者・県・市・福祉団体等が連携しながら、近隣住民を含めた多様な交流によるコミュニティ活動の活性化を図るとしている。</p> <p>県は事業実施にあたり、来年度から民間活力の導入などを予定しているが、計画の推進にあたっては、上溝団地住民のみならず、当地区全体のまちづくりを考慮した広範囲での視点が必要であり、また、県からの「受け身の姿勢」ではなく、積極的な「提案型の取組」が必要と考えている。</p> <p>そのためには、市としても「都市計画・用途地域の見直し」「容積率・建蔽率の緩和」などにより余剰地を創出し、「社会福祉施設・子育て支援施設・交流施設」の誘致推進を支援していただきたい。また、「子どもの遊び場・スポーツ広場」なども整備して、子ども・若者・高齢者など幅広い世代の人々が望んで住みたくなるような、光が丘地区の「未来まちづくり」を目指し、市と地域が協働して行える「調査・研究する取組」について懇談したい。</p>
地区の取組状況等	<p>県は、現在の上溝団地が第一種低層住居専用地域であることを前提としているので、高さ制限を10メートル以下として現在2階建て・3階建て先行の計画を考えている。まちづくり会議では、この計画では単なるコミュニティ施設程度の少ない余剰地しか生み出せないと考えている。当地区にある市営並木団地のように、第一種中高層専用地域として7階建てを可能にし、余剰地を多く生み出せるようにしたい。県は、住民の反対を非常に心配して7階建ては無理だと考えているが、地区としてはむしろ余剰地を生み出すことによって、地域にとって望ましい環境になるのではないかと考えている。そのため、7階建てができるように第一種中高層専用地域に変更してもらいたいという提案をしている。7階建てにすれば、外周にはジョギングコース等ができる他、防災のための用地、子どもからお年寄りまで利用できる多目的コミュニティ施設、広場等もできる。さらに、エコタウンの例があるように、余剰地を若者世代移住のための住宅地にも活用できるのではないかと考えている。当地区は高齢化が進んでおり、中央区でも一番の高齢地域ではないかと思っている。若者世代が団地に入れば税収も増えるため、</p>

	<p>市にとっても望ましい環境になると思うので、余剰地を生み出すためにも用途地域を変更していただきたい。</p>
<p>市の取組状況等</p>	<p>都市計画の位置付けについて、当地は県営上溝団地も含め第一種低層住居専用地域であり、建蔽率は、敷地に対して一階部分の面積は50%以内となる。また容積率は、1階・2階部分を足した延べ床面積が敷地に対して100%以内であり、例えば100坪の敷地ならば50坪の総二階までしか建てることができない、いわゆる住宅に特化した地域と位置付けている。また、高さについては基本的には10メートル（一部12メートルという基準もある）ということで、都市計画としては最も厳しい縛りがある地域ということをご理解いただきたい。</p> <p>上溝団地については、敷地が10.8ha、戸数が約990戸に対し入居率は約70%だが、現在は建替えが前提のため入居は進めていないという状況であり、県からは、現在の都市計画の縛りの中で戸数を維持しながら、3階建てで考えていきたいと聞いている。また、県の計画では、「健康団地」のコンセプトを具現化するとともに、子育て世代の入居も進めていきたいと聞いている。</p> <p>この団地の建替え事業については、10月に割柏会長、平林部会長と行政と一緒に県庁に行って状況を聞いてきた。当日は、県で実際に事業を推進している公共住宅課の上司である住宅部長を交えて懇談し、意見交換をしたので、その時に出た話を今まとめてお話しした。</p> <p>また、横山団地は県が直接建替え事業を行っているが、上溝と追浜の2つの団地については、PPP・PFIという民間の資金やノウハウを活かして民間主体で事業を行う方法で話を進めているとのことである。今年度の段階では、まずPPP・PFIが成り立つかどうか調査を行っている。現在は、委託を受けたコンサルタントが市役所のいくつかの課を回り、情報収集や意見交換をしていたのが終わり、今後地元の皆様のところにも、コンサルタントが意見を聴きに行く予定となっている。今年度の調査の結果を受けて、県の方でPPP・PFIをとるかどうかが判断された後、設計、事業者決定、建替えというスケジュールになっているが、かなりの入居者がいることから長い時間がかかる。</p> <p>厳しい規制はあるものの、地域の「こうしたい」という思いは市も一緒になって考えていきたい。土地利用の最も厳しい規制の中で、どのような土地利用をしていくことが良いかを行政側も考えていかなければならないと思っている。地域においても「このような場所が欲しい」「こういうものが不足している」というような意見を積み上げていただき、意見交換をしながら一緒に考えていきたい。</p> <p>なお、直接的に用途地域の変更や建蔽率・容積率の緩和の話があったが、都市計画では、市が決定権を持っていても手続等を含めるとかなり時間がかかる。しかし、今の用途規制の中でもできることはあると考えているので、地域が上溝団地をどのようにしていきたいのか、また行政側としてはどのような土地利用をしていくことが良いか、ということと一緒に考えていきたい。</p> <p>また、光が丘地区のまちづくりについては、区役所において地域政策担当を中心に、地域と共に考え、地域の意見や思いをしっかりと受け止め、関係部署等との調整など地域の窓口としての役割を引き続き担っていく。そのため、地域の皆様と区役所、関連部署であるまちづくり計画部の三者が一体となって進めていくべきと考えている。（都市建設局）</p>

懇談内容	
地区の発言	前向きに検討しているという印象は持った。現在の用途地域の中でもいろいろなやり方があるということだが、その程度では余剰地はあまり空かないのではないかと懸念している。そのため第一種中高層専用地域に変更してもらいたいと言っているが、それも含めて検討してもらえると解釈してよいか。
市の発言	今の用途地域の中で、地元の皆様の、第一種中高層専用地域に変更して余剰地を生み出すというコンセプトを活かせる方策を一緒に考えていきたい。(都市建設局)
地区の発言	それは今の第一種低層住居専用地域が前提か。中高層への用途地域の変更も合わせて検討していくということでのよいか。
市の発言	用途地域の変更も頭には置きながら、現在の用途地域の中で、地域が望むことをどのような形でできるかを一緒に考えていきたい。(都市建設局)
地区の発言	県は、市の決定が下りなければこの建替え計画は進められないと言っているので、市の決定が延びると県の着手が遅くなる。我々はこの建替えが、600戸で15年かかって終わっていない横山団地と同様に、大変な時間がかかるのではないかと危惧している。高齢化も進んでおり、PPP・PFIでも、あまりに時間がかかるようでは民間団体も計画に乗ってこないと思う。市には決定を早くしてもらおうようお願いしたい。
市の発言	時間との戦いという面もあるのは重々承知した上で、できるだけ皆様のご要望に応えられるようにするにはどうしたらよいか、というのを一緒に考えていきたいと思っている。(都市建設局)
地区の発言	規制を変えなくても7階建てはできるのか。
市の発言	許認可の話になるが、ある一定の条件を満たせばできることはある。実例として、上溝団地の真ん中で、一階が店舗でその上がマンションになっている建物がある場所も、同じ第一種低層住居専用地域である。(都市建設局)
地区の発言	7階にこだわっているわけではなく、余剰地を作ることが目的である。スピード感を持って実現していかないと間に合わないと思うので、悠長なことは言っていられない。
市の発言	スピードは大事であると思うし、県にはその気になってもらわないといけない。そのためには、手法を提示しながら進めていくことになると思うので、そこは皆様と計画を作りながら県にも働きかけていきたい。(都市建設局)
地区の発言	お金は県が出すので、市としては知恵だけで良いと思う。まちづくり会議と市側は同じ立場として同じ思いで良い街をつくるためタッグを組んでいかないと県は動かないと思う。我々もそのような気持ちでやっているの、ぜひよろしくお願いしたい。
地区の発言	子育て世代をターゲットにするのであれば、余剰地を増やしていただき、子どもを育てる環境、三世代で活動ができるような施設を設けてもらえないと、若者たちは入ってこないと思う。特にこの辺りは、駅からバスではないと移動が難しいため、若者が来るためには、保育園や保育所、子どもたちが遊べるような施設が必要である。 平成30年度に、光が丘・並木・陽光台・青葉小学校、緑が丘・弥栄中学校の生徒1,634名と保護者102名に、子どもたちの居場所づくりについてアン

地区の発言	<p>ケートを実施した。その結果、多くの子どもたちが単なる居場所ではなくて「部活動ができるところ」や「みんなと安心して話ができるところ」などを求めていることが分かった。さらに話を聞くと、部活動の吹奏楽等で音が出せないなど、小・中学校の勉強や部活動においても子どもたちに狭い思いをさせていることが分かった。ぜひ、光が丘地区の中心である上溝団地に子どもたちの居場所、多様な世代・コミュニティが交流できるような施設をつくってもらいたい。地域と市が同じ方向性を持ちながら、余剰地を少しでも多く設けるように話を進めていただければ、子育て世代にとっても良いと思うので、お願いしたい。</p>
市の発言	<p>おそらく県も同じ方向を向いていると思う。余剰地の話もそうだが施設等の建物の話も含めて実現できるよう、よく話し合いをしていきたい。（都市建設局）</p>
地区の発言	<p>光が丘地区は、市が策定した防災計画の中でも、大地震の際には非常に延焼の多い地域に指定されている。そのため、地区として総合的に防災の用具を揃えることが今一番必要だと思っているが、ほとんどが自治会任せである。今は自治会で公園等に用具を置いているが、いざという時、2万8,000人ほどの地区の人々はどこに行けばいいのか。また、誰が助けるのか。地区には、防災の拠点になる場所が絶対に必要であると思う。</p> <p>そのためには、余剰地ができた際に防災器具を集約して置けるような施設をつくっていただきたい。防災器具は学校等にも多くあるが、それを集約したい。光が丘地区の中心にある上溝団地を拠点とすれば、地区のどこからでも近いので、いざという時そこに防災器具を取りに来てもらうことができると思う。今6台ほどあるD型ポンプ（消火用資機材）もその場所で一括して管理し、そこから出動するようにしないと、大きな災害に対応できないのではないかと。何か所も同時に火災が起き、消防車に対応しきれない時は地元で消火するしかないが、今ある空き地に小さな倉庫をつくっても大きな物は置けない。防災の観点からも大きな空き地が必要なので、ぜひお願いしたい。</p>
市の発言	<p>防災の関係は区役所も一生懸命取り組まなければならないと考えている。今、実情を改めてお伺いしたので、これから台風第19号に関する課題の洗い出し等を行う際に、今頂いたような御意見も含めて検討していきたい。（中央区役所）</p>

テーマ2	<p>キャンプ淵野辺留保地に「常設パークゴルフ場」を創ろう</p>
概要	<p>「パークゴルフ」は、障害のある方も含めて、子どもから高齢者まで楽しめる「健康増進スポーツ」として、全国的に大変人気があり、当地区でも地域活性化事業交付金の活用等を通じて、パークゴルフの普及啓発を長年支援してきた。</p> <p>現在は「相模原市パークゴルフ協会」が設立され、地域の役員が中心となって仮設のパークゴルフ場を開設しており、平成30年度は体験教室を66回実施し、延べ10,418人の方が参加された。</p> <p>しかしながら、開設場所であるキャンプ淵野辺留保地の多目的広場は、他の行事（市総合防災訓練、野球大会時の駐車場等）でも利用されるため、開催の都度、コースの設営と修復・撤去作業が必要となり、役員の大きな負担となっている。</p> <p>一方、隣接する自然樹林エリア北側は、現在、散策路であるが、あまり利用さ</p>

<p>概要</p>	<p>れていない。そこは「パークゴルフ場」として十分な面積を有しているため、「常設パークゴルフ場」を整備することにより、開催日の増加と利用者の利便性向上が図れる。</p> <p>当該地は、市内の中央に位置し立地条件も良いため、市内外から多くの来場者が見込める。また、建物等の設置は不要であり、整備、運営に係る新たな費用負担も少なく、利用者から料金を徴収することも可能と思われるため、費用対効果の大きな事業である。</p> <p>高齢者の介護予防、障害のある方の健康維持、子どもの体験教育として、相模原市で初めての「常設パークゴルフ場」を設置したい。政令指定都市でパークゴルフ場がない都市は他にないのではないかと思いますので、ぜひ進めていただきたく、懇談を行いたい。</p>
<p>地区の取組状況等</p>	<p>現在は会員利用の他、光が丘公民館、陽光台公民館、松が丘園の体験教室を開催している。松が丘園の方々にも非常に喜ばれ、体の不自由な方も夢中になって楽しんでいる。しかし「仮設パークゴルフ場」では非常に制限が多く、維持が大変な状況が続いているため、ぜひ常設を目指したい。</p>
<p>市の取組状況等</p>	<p>留保地についてこれまでの経過をご説明したい。</p> <p>淵野辺公園、JAXA、弥栄高校等の施設がある「キャンプ淵野辺留保地」は、昭和49年にアメリカ軍から日本政府に全面返還された。返還されたキャンプ淵野辺の跡地については、地方（市や県）、国、そして将来の需要に備えるための留保地として三等分されそれぞれが活用したという経過がある。その際に、空き地や樹林地として残った博物館の北側はXゾーン、銀河アリーナの北側（JAXAの西側）の約9.3haの広い土地をYゾーンと呼んでおり、当時から残っているエリアである。</p> <p>留保地は将来に備えるための土地のため、利用については原則留保、例外的に公共利用を認めるとしていた。しかし平成15年に、原則利用、計画的有効活用をするという方向に大きく変わり、猶予期間5年間の間に利用について計画を策定するように、という国の方針が示された。</p> <p>これを受けて、国・県・市の三者で協議しながら、平成20年に「キャンプ淵野辺留保地利用計画」を策定した。この利用計画の基本方針としては、留保地全体は国の処分による民間利用ではなく、市民の皆様の利用を優先に考え、公共利用を図ることとした。その中で、Yゾーンについては「公園のゾーン」として、運動施設や広場等による利用を図ることを決定した。</p> <p>この利用計画を受けて、さらに将来の整備の方向性を示すために、平成23年に「キャンプ淵野辺留保地整備計画」を策定した。Yゾーンの部分には、淵野辺公園と一体となった公園用地として、緑豊かな環境を活かして、市民の健康増進やゆったりとした時間を過ごすことができるような公園の整備を目指し、特に運動施設等を整備するという方針が示された。この整備計画を国に示し、空き地となっているYゾーンについて暫定的に利用するために国との間で管理契約を取り交わし、現在は多目的広場や散策路として活用している。不特定多数の市民の方に暫定的に利用していただく前提で国と管理契約を取り交わしているため、平成24年からパークゴルフやターゲットバードゴルフ等のニュースポーツの団体利用やイベントの駐車場等として、交代で利用が進んできた。</p>

市の取組 状況等	<p>Yゾーンの常設のパークゴルフ場の設置については既にパークゴルフ協会からも御要望をいただいているが、当該地は国有地を暫定的に活用しているという前提があるため、実際にパークゴルフ場を整備するためには、まず国から用地を取得する必要がある。また、整備費用等の課題もあり、ニュースポーツ以外にも武道団体等の様々なスポーツ関連の団体から利用の要望がある中で、市として全体的にスポーツ施設をどのように整備・配置していくかというあり方をきちんと考えていかなければならない。その中で、パークゴルフをはじめとしたニュースポーツの施設整備は検討していかなければならないと考えているので、当面の間は留保地の多目的広場を利用していただきたい。（教育局）</p>
	<p>留保地に常設のパークゴルフ場を置くためには国から用地取得をしなければならないが、部分的には取得できない。Yゾーン一帯の購入には、約31億円と、多額の費用がかかることを御理解いただきたい。</p> <p>また、市の財政状況はかなり厳しく、当該地に限らず市内全域で大きな買い物はできない状況にあるので、暫定利用の中で、どのように利用していけるかを考えていただきたい。（副市長）</p>

懇談内容	
地区の発言	<p>多目的広場はいろいろな団体が使用するので自由に使えない。もともとYゾーンでは、散策路ができる前に光が丘地区自治会連合会で3～4年にわたって草刈りを行うなど、地区が協力してきた。</p> <p>パークゴルフは樹木を切らずとも色々なところではできるし、常設ではお金がかかるというのであれば、例えば5年間占用利用できるような契約を結ぶことはできないのか。パークゴルフは小さい子どもからお年寄りまで楽しめるスポーツであり、松が丘園等の障害者の方々からも毎月利用があり、喜ばれている。</p>
地区の発言	<p>市には知恵を出していただきたい。土地を買わなくても、借りる等で常設する方法はないのか。樹木林のエリア（銀河の森プレイパーク）の方は時々利用されていると思うが、散策路は有効活用されていないように見える。パークゴルフ場はグラウンドゴルフ場としても利用できるという多用性もある。市が財政的な面でできないというばかりでは、その時点で希望が絶たれてしまう。</p>
市の発言	<p>平成15年に、国としては公共利用だけではなく民間利用も睨むという方針転換をした。せっかくの大きくまとまった緑豊かな土地なので、市は公園として活用したいという整備計画を示し、国から暫定的であれば使用してよいとされたのが平成24年である。当時から時間が経っているのに、整備計画を示したのに市はまだ土地を買わないのか、というのが国の立場である。</p> <p>平成24年当時からパークゴルフ協会やターゲットバードゴルフ協会等に暫定的な利用をいただいているが、さらに樹林地を活用するためには国から許可が必要で、国としては用地を購入して利用して欲しいという立場をとる。そのため、なんとか現在の多目的広場を活用していただきたい。（教育局）</p>
地区の発言	<p>市長から国ときちんと話をしていただきたい。土地を買うのが無理な話なのは分かっているし、貸すから活用しなさいというのが国の立場と理解する。有効利用するという住民の意思を国に伝え、話をまとめていただきたい。</p>

地区の発言	<p>仮設としての利用では、他の団体との兼ね合いで十分な日数が確保できないことや、役員の高齢化が進み、毎回の設置・片付けの人員が減少していることが課題である。このままでは存続ができるかどうかという瀬戸際まで来ているのでパークゴルフ場の常設を望んでいるのであり、今空いている土地があるのだから、買わなくとも借りて利用する方法はないのか知恵を出していただきたい。土地を有効活用しようとしている意思是国も理解してくれると思うので、市長から国に交渉してもらえないか。</p> <p>他のパークゴルフ協会は競技が主体だが、光が丘のパークゴルフ協会は障害者や高齢者に愛用してもらえよう、コースの工夫や利用への指導を行っている。常設のために土地を買えとは言っていないし、常設できるとなればなるべくお金がかからないよう、草刈りも整地も自分たちで行う。</p>
地区の発言	<p>土地に大きく手を加えず、現状の樹林の地形を生かしたコースを前提として提案をしていることを御理解いただきたい。市は設備や整地について大げさに考えているのではないか。</p>
市の発言	<p>キャンプ淵野辺留保地や相模総合補給廠は相模原市に返還されたと思っている市民の方が多いが、財務省の土地である。補給廠210haのうち回帰したのは17haで、鉄道・道路用地(2ha)は無償返還だが、15haは有償で、300~500億円と言われている。</p> <p>特に補給廠に関しては、様々な民間団体から利用の希望があったが、今年の3月に財務省から市に通達があり、国有地の民間利用ができなくなった。市長になってからは、国有地を民間活用できるように貸してほしいと、赤間衆議院議員と共に財務省にお願いに行った。しかし、国は国有財産の貸し出しについて非常に厳しくなっており、フェスタのような公共的な利用でないと貸してもらえない。キャンプ淵野辺も同様に今年の3月から非常に厳しい状況だが、改めて国に話をしたいと思うので、パークゴルフの利用者を増やし、会員増強に努めていただきたい。例えばサッカー協会では、市内の競技人口が180団体・7,400人と市内人口の1%を超えており、スタジアムの話も出てきている。</p> <p>秋葉会長が努力してくださっていることも、光が丘地区で熱心に草刈りをしてくださったのも理解している。パークゴルフは毎回準備と片付けに非常に手間と時間がかかっているということも聞いている。皆様の常設を望む思いを受けて国に働きかけたいと思うが、国有地では、例えば木を一本切るのにも財務省の細かい管理がある。光が丘地区のシニア世代は多くの方がパークゴルフをやっていて、健康増進にも必要だと思う。自然樹林エリアでのパークゴルフ場の常設のためには、「光が丘のパークゴルフ」ではなく、「全市のパークゴルフ」にしなければならない。私たちも一緒に頑張るので、緑区からも南区からも人が集まるようにパークゴルフを盛り上げていただきたい。</p> <p>また、現在多目的広場は無償で貸し出していると思うが、市内のスポーツ施設は受益者負担の考え方にに基づき、有料化の方向をとっている。まだこちらの多目的広場には有料化の話は出ていないが、施設の維持には経費がかかることも御理解いただきたい。(市長)</p>
地区の発言	<p>国の土地が難しいなら、市の土地でどこか使えないのか。留保地が一番良いが、常設のパークゴルフ場ができるなら他の場所でも良い。</p>

市の発言	<p>国会議員時代に秋葉会長と県内の土地を視察した際、南足柄や大井町など、グラウンドの周りや山の中にパークゴルフ場を設置している場所もあった。例えば河川敷等も利用できる可能性があるかもしれない。できれば留保地が一番良いのだと思うが、他の地域も考えていきたいので、皆様からもこの地域はどうかという御提案をいただきたい。（市長）</p>
市長の感想等	<p>上溝団地に関して、地元には県議会議員も超党派でいらっしゃるの、県議会と連携をしながら地域の皆様の声をしっかり県に伝えていきたい。先ほど荻野まちづくり計画部長からも、第一種低層住居専用地域のままだでも知恵を絞れるという話もあったが、用途地域を変更しなくても地区の希望の形ができる可能性もある。医療や介護、子育て等に配慮した新しい上溝団地として、「防災」「介護」「医療」「子育て」など、何か核になるキーワードを持ったタウンができれば良いと思っている。市民の皆様の御理解がないとできないが、相模原工業技術高校跡地のエコタウンからふれあいセンターを作った皆様であれば、いろいろな知恵を頂けると思うので、これから意見交換をしていきたい。</p> <p>パークゴルフに関しては、1プレイが1日につき200円ほどで採算が合うという話も聞いていた。近くには「木もれびの森」という素晴らしい森もある。こちらにも規制があり、今は鬱そうとしているので、風通しがよく光が差し込む森にしたいと思っている。</p> <p>地区の皆様が留保地にパークゴルフ場をつくってもらいたいという気持ちは理解しているので、財務省にも掛け合っていきたいと思っている。そして難しいハードルがあるならば、どういうことが難しいのか皆様にお伝えしたい。また、留保地が難しい場合は、次の策についても考えていきたい。</p> <p>地区の皆様の目標は「市内に常設パークゴルフ場を作ってもらいたい」ということだと思う。これからは「選択と集中」で、実現のためには市民の皆様にご理解いただかなければならないという意味でも、パークゴルフファンと一緒に増やしていきたいと思っている。（市長）</p>