

## 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業について

大量の地中障害物が発出したこと等により事業の推進が困難となり、一度立ち止まった麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業（以下「本事業」という。）については、内部検証を含め約3年にわたる事業の見直しを進め、その結果を事業計画の見直し案として取りまとめました。

この度、この見直し案に基づき本事業の再開を決定しましたので報告します。

### 1 当初事業計画(概要)

施 行 者	相模原市
施行面積	約38.1ha
事業期間	平成26年9月30日から令和6年3月31日まで
総事業費	127億円
権利者数	約400人

### 2 これまでの経過

#### (1) 本事業の一時立ち止まりに至るまで

平成 9年 3月	第4回線引き見直し(県告示)により※特定保留区域に設定 (第一整備地区を含む地区全体の市街化調整区域が対象)
平成25年 1月	第一整備地区の先行事業化方策を決定
平成26年 5月	都市計画決定(第一整備地区の市街化区域編入)
9月	設計の概要の認可(国土交通大臣)を受け、事業計画を決定 事業の施行に関する条例(施行規程)を制定
平成28年 3月	民間事業者包括委託契約の締結
10月	地中障害物の試掘調査(~11月)
	平成29年度発出土量 約 4,200m <sup>3</sup> を確認
	平成30年度発出土量 約45,700m <sup>3</sup> を確認
	令和 元年度発出土量 約 8,000m <sup>3</sup> を確認 (累計発出土量 約57,900m <sup>3</sup> )
平成29年 1月	工事着手
平成30年 1月	先行住宅街区(30街区及び31街区)の使用収益開始

4月 産業系共同売却街区(43街区)の立地事業候補者決定  
平成31年 1月 先行住宅街区(29街区)の使用収益開始  
令和元年 6月 大量の地中障害物の発出等に伴い事業一時立ち止まり

## (2) 本事業の再開決定に至るまで

令和元年 7月 庁内組織による内部検証を開始(事業の制度的な課題を整理)  
令和2年 1月 弁護士による第三者委員会の設置(政策決定等の過程の調査及び検証、組織運営上の問題提起及び改善策の提言)  
2月 内部検証結果及び今後の取組について公表  
3月 第三者委員会の調査結果の公表  
民間事業者包括委託契約の解除  
7月 「相模原市組織運営の改善に向けた取組方針」の策定  
令和3年 4月 地中障害物等の総量を把握するための調査を開始(～令和4年2月)  
地区内の仮置き土の移設分別工事を開始(～令和4年3月)  
6月 調整会議の開催(本事業の基本的な取組の方向性)  
8月 決定会議の開催(本事業の基本的な取組の方向性)  
12月 戦略会議の開催(本事業の基本的な取組の方向性)  
令和4年 1月 本事業の基本的な取組の方向性を決定及び公表  
基本的な取組の方向性に係る地権者への個別説明(～2月)  
3月 調整会議の開催、決定会議の開催(事業継続)  
戦略会議の開催(事業継続)  
4月 戦略会議の開催(事業継続)  
5月 本事業の再開を決定

※ 特定保留区域

市街化調整区域のうち、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。土地区画整理事業等による計画的な市街地整備が確実に進んだ時点で、随時、市街化区域に編入する。

## 3 本事業の再開の決定理由

本事業の再開は、次の内容を総合的に勘案した上で、決定しました。

### (1) 総合計画及び都市計画マスタープランにおける位置付け

本事業を含む麻溝台・新磯野地区整備推進事業(約148ha)は、総合計画及び都市計画マスタープランにおいても、新たな拠点として位置付け、第一整備地区については、市が施行者となって事業を進めてきた経過を踏まえ、産業を中心とした新たな拠点としての位置付けを継続する必要があると判断しました。

## (2) 内部検証結果への対応

内部検証結果において指摘された事業再開に向けて整理すべき事項や必要となる調整事項等については、慎重に整理、検討を進め、合規性の遵守と公平性の確保を図った解決の見通しを立てることができました。

## (3) 縮小及び廃止に係る検討

施行中の本事業を施行地区の縮小や廃止に近い状態にすることは、多額の経費が必要となる反面、投資効果が限られるなど、多くの課題があり、縮小や廃止は困難と判断しました。

## (4) 総事業費の確認

事業計画の見直し案においては、当初の事業方針のまま継続した場合、当初事業計画の総事業費の127億円が約541億円に増額してしまうことを確認した上で、総事業費の圧縮や事業期間の短縮を図るとともに、市財政への影響も慎重に確認し、本事業の再開が可能であることを確認しました。

## (5) 麻溝台・新磯野地区のポテンシャル

麻溝台・新磯野地区は、圏央道相模原・愛川インターチェンジに近接し広域交通ネットワークの活用が可能なことに加え、既存の工業団地が隣接しているという立地特性を有するとともに、現在も立地を希望する企業からの相談や問合せがあるなど、産業を中心とした新たな拠点としてのポテンシャルを有しています。

## (6) 事業効果

本事業の完成により、年間約9億円の税収や新たな企業の立地による雇用創出効果が見込まれています。

# 4 事業計画の見直し案

## (1) 当初事業計画と見直し案の概要

(括弧内は R4 以降の経費)

項目	当初事業計画	当初事業方針の継続	見直し案
総事業費	127 億円	541 億円	* <sup>1</sup> 319 億円(251 億円)
工事関連経費	102 億円	233 億円	195 億円(156 億円)
調査設計費	14 億円	60 億円	27 億円( 15 億円)
損失補償費	1 億円	31 億円	31 億円( 25 億円)
事務費	10 億円	29 億円	29 億円( 18 億円)
地中障害物処理費	0 円	188 億円	37 億円( 37 億円)

財源	市費	43 億円	422 億円	※ <sup>2</sup> 212 億円(160 億円)
	国庫補助金	34 億円	42 億円	42 億円( 27 億円)
	保留地処分金	50 億円	77 億円	65 億円( 64 億円)
減歩率(平均)※ <sup>3</sup>		32.95%	—	34.91%
公共減歩		16.62%	—	14.10%
保留地減歩		16.33%	—	20.81%
事業期間		H26.9.30～ R6.3.31※ <sup>4</sup>	—	H26.9.30 ～R17 年度※ <sup>5</sup>

※1 見直し案の総事業費については、換地設計や実施設計の実施などの各段階において、必要に応じて見直しを行っていきます。

※2 内訳は、概算で一般財源 約 108.2 億円、市債 約 103.8 億円(令和 4 年度以降：一般財源 約 75.5 億円、市債 約 84.3 億円)

※3 現在の換地設計ベースでの試算のため、今後変動します。

※4 当初事業計画の事業期間に清算期間は含まれていません。

※5 見直し案の事業期間は、工事完了を令和 11 年度に予定しており、清算期間は、令和 12 年度の換地処分後 5 年間としております。

## (2) 見直しの方針

合規性の遵守と公平性の確保を図りつつ、事業費の圧縮、事業期間の短縮の視点を最優先として、事業計画の見直しに向けた検討を進めました。

## (3) 見直し案の内容

### ア 土地利用計画の見直し

- ・ 当初の土地利用計画を基本に、大街区化を図るとともに、道路等の公共施設整備の配置や規模を見直しました。
- ・ 都市計画道路 7・4・2 麻溝台新磯野中通り線の起終点を施行地区内で完結するよう変更するとともに、幅員を見直しました。

### イ 総事業費の見直し

- ・ 当初の事業計画の課題を見直し、現時点で想定される費用について全て計上しました。
- ・ これまでの施工実績や物価上昇等を踏まえ、工事や委託費の単価を見直しました。
- ・ 地中障害物等の調査方法について、調査費用や処理費に課題があった掘り返しによる方法から、掘り返さず、地中レーダー等により確認する方法に見直しました。

- ・ 掘削調査により発出した地中障害物の分別後の処理について、全量処分とするのではなく、一部を再生材として活用する方法を採用しました。
- ・ 大街区化を図ることにより公共施設の整備費を縮減し、事業費の圧縮を図りました。

#### ウ 費用負担の見直し

- ・ 地中障害物等を確認した宅地所有者等の土地については、廃棄物処理費用を踏まえた一定の係数により評価を減じ、評価を減じて得られた減歩分を保留地減歩分として充当しました。
- ・ 道路等の公共施設整備の配置や規模を見直した結果得られた減歩分についても、保留地減歩分として充当しました。

## 5 今後の進め方について

### (1) 施行体制

本事業は、通常の事業には見られないような難題を抱えた状況での再開となることから、職員体制の強化を図ることはもとより、専門的かつ総合的な業務支援委託による安定した施行体制により、事業運営を行っていきます。

### (2) 進行管理

事業施行に当たっては、設計及び工事の発注や契約を適時・適切に行い、設計に係る調整や進捗管理を適切に行うとともに、現場の工事状況を注視し、工事業者との綿密な連絡調整を行うなど、現場で作業する工事業者への適切な指導・監督を行っていきます。

また、事業進捗に伴う経費増減を適切に管理し、必要に応じて資金計画の変更を行っていきます。

### (3) 事業費の圧縮と財源確保について

#### ア 費用削減策

- ・ 地中障害物処理費の更なる削減の検討(継続)
- ・ 施工計画や同時発注など発注方法の合理化による事業費の抑制
- ・ 大街区化による公共施設の整備費の縮減の検討(継続)

#### イ 収入確保策

- ・ 社会資本整備総合交付金の収入見込みの精査(継続)
- ・ 保留地の集約化等の検討

## 6 今後のスケジュール

令和 4年度	地権者説明会、市民説明会の実施 事業計画の見直し案に係る賛同調査 地権者土地利用意向調査 換地設計の見直し
令和 5年度	事業計画変更案の確定 工事再開(廃棄物の処理)
令和 6年度	都市計画変更、事業計画変更 仮換地指定取消し・再指定
令和 6年度から11年度	造成工事の再開、使用収益開始(順次) 工事完了・まち開き
令和12年度	換地処分
令和13年度から17年度	清算

※ 現時点での想定であり、今後の調整状況によって変更する場合があります。

## 7 麻溝台・新磯野地区整備推進事業(約148ha)の取組の方向性

### (1) 総合計画及び都市計画マスタープランにおける位置付け

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マスタープランにおける位置付けを継続します。

### (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します。

新たな土地利用方針(案)においては、第一整備地区並びに後続地区の北部及び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、都市計画道路等の課題を整理します。

※ 第8回線引き見直し(令和7年予定)において、産業用地として市街地拡大の必要性が明らかになることが前提となります。

問合せ先

麻溝台・新磯野地区整備事務所

電話 042-769-9254