

事 案 調 書 (決 定 会 議)

審議日 令和7 年 8 月 18 日

案 件 名	相模大野・若松地区(BCD地区)に係る事業化に向けた取組について						
所 管	都市建設	局 区	まちづくり推進	部	都市整備	課 担当者	内線

事業概要

本地区は、平成29年3月に告示した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「土地利用の検討を進める地区」に位置付けられており、今後、地区計画の策定や土地区画整理事業の実施により、市街化区域に編入し、計画的な市街地の形成を図るもの

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)	○民間活力の導入による、地権者の機運醸成などの土地区画整理事業の事業化に向けた取組について
審議結果 (政策課記入)	○原案のとおり承認する。

事業効果 総合計画との関連	事業効果	・道路や公園の整備を実施するとともに、幹線道路の都市基盤整備と整合した計画的な市街地の形成ができる。 ・税源の涵養に寄与する。		
	効果測定指標	良好な市街地環境の形成		
	年度	R7	R8	R9
	事業効果 年度目標	・サウンディング型市場調査 ・機運醸成	・プロポーザル ・機運醸成	・合意形成 ・準備組合設立準備
		施策番号		24

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

年度	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
実施 内容	機運醸成(地権者個別相談・研究会)			準備組合設立 ・業務代行予定者選定			
			合意形成 (仮同意)			合意形成 (本同意)	
				事業計画作成			
				地区計画作成			
				管理者協議			
			準備組合 設立準備	組合設立準備			
			準備組合 設立等支援	区画整理 事業調査			
			庁議				
	幹線道路とまちづくりの整合に関する調整			幹線道路と事業計画 の整合に関する協議		事業に併せた幹線道路 整備に関する調整・協議	

○事業経費・財源		(千円)								
項目	補助率/充当率	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
事業費(費)		0	9,978	9,988	※R10以降については、 改めて意思決定を図る予定					
うち任意分										
特財										
国、県支出金										
地方債										
その他										
一般財源		0	9,978	9,988						
うち任意分										
捻出する財源※2										
一般財源拠出見込額		0	9,978	9,988						
元利償還金(交付税措置分を除く)										
捻出する財源概要										
税源涵養 (事業の税収効果)		市街化区域編入により、固定資産全及び都市計画税の税収効果が見込まれる。								
○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		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
実施に係る人工	A				※R10以降については、 改めて意思決定を図る予定					
局内で捻出する人工※	B									
必要人工	C=A-B	0	0	0						
局内で捻出する人工概要										
SDGs 関連ゴールに○		1 貧困をなくそう	2 健全なエネルギー	3 持続可能な開発目標	4 質の高い教育をみんなに	5 ジェンダー平等を実現しよう	6 安全な水とトイレを世界中に	7 持続可能なエネルギー	8 働きがい、経済成長、社会福祉	9 産業と雇用・消費の振興
									○	○
		10 人や国の不平等をなくそう	11 持続可能な都市とコミュニティ	12 持続可能な消費と生産	13 気候変動に具体的な対策を	14 海の豊かさを守ろう	15 陸の豊かさを守ろう	16 平和と公正	17 パートナーシップで目標を達成しよう	
		○								
日程等 調整事項	条例等の調整			議会提案時期		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	なし				
事前調整、検討経過等										
調整部局名等		調整内容・結果								
関係課長打合せ会議 (政策課、経営監理課、人事・給与課、財政課、農政課、公園課、学務課、学校施設課、都市建設総務課、道路計画課、下水道経営課、都市計画課)		令和7年7月17日 件名： 相模大野・若松地区(BCD地区)に係る事業化に向けた取組について 内容： 民間活力の導入による、地権者の機運醸成などの土地区画整理事業の事業化に向けた取組について調整を行った。 結果： 調整会議へ付議することを確認した。								
備 考	資料のカラーユニバーサルデザイン確認済み									

庁議におけるこれまでの議論		
(開催日)	R7.7.28	(庁議種類) 調整会議
(庁議結果)	原案のとおり上部会議に付議する。	
○(財政課総括主幹)説明資料10ページの事業費について、まちづくりを考える会が委託するのではなく、市が委託するということか。 →(都市整備課長)そのとおりである。 →(財政課総括主幹)令和8年度については、市が公募選定に必要な募集要項を作成するということでしょうか。 →(都市整備課長)そのとおりである。事務局の取組における補助的な業務として委託を考えている。 ○(財政課総括主幹)説明資料6ページに税収効果について示されているが、まちづくりに関しては税源涵養の数字を示した上で庁議に付議することとなっている。事業をスタートさせる際は再計算し事案調書に具体的に示していただきたい。 →(都市整備課長)承知した。 ○(人事・給与課長)説明資料9ページにおける令和7～9年度の必要人員については、新たに2名必要なのではなく、現行の人員で足りるということでしょうか。令和10年度以降は現行に加えて更に人員が必要になるということか。 →(都市整備課長)そのとおりである。委託の発注により、現行の人員で進めることを考えている。令和10年度以降に関しては改めて庁議に諮りたい。 →(人事・給与課長)次回の庁議までによく精査していただきたい。実態として、特に専門職に関しては要求に応じることが難しい状況である。 ○(総務法制課長)本件に関しては、人口フレームを設定できず市街化区域編入ができないものと認識していたが、住居系土地利用は可能なのか。 →(都市整備課長)関係部署と調整の結果、第8回線引きの期間は可能の見込みである。それ以降は人口減少も進んでいるため、人口フレームの設定は厳しくなる。 ○(政策課長)全体スケジュールに関して、順調に進んでいるという理解でよいのか。 →(都市整備課長)指標がないため、順調かどうかは断定ができない。なお、これまで研究会やアンケート調査、個別訪問などを行ってきたが、将来の土地利用に不安を持たれている地権者も多く、今後、事業の賛同率が上がるかは見通せない状況である。そのような地権者に対し、市では説明しきれないこともあるため、ノウハウのある民間企業に具体的な事例などを元に相談に乗っていただくことで、取組をスピードアップしたいと考えている。 ○(政策課長)賛同率を上げるため、事業化検討パートナーを導入することは一般的な手法なのか。 →(都市整備課長)他市の区画整理においても民間活力を導入しており一般的な手法であると考えている。 →(政策課長)他市事例でこのようなやり方で賛同率が増加した実績あるのか。 →(都市整備課長)他市における賛同率増加の実績は確認していないが、同様のやり方で実施して完了した地区が多くあり、同じ手法を踏襲して取り組むものである。		

鵜野森地区整備促進事業

相模大野・若松地区（BCD地区）に係る 事業化に向けた取組について

令和7年8月18日 決定会議

都市建設局 まちづくり推進部 都市整備課



1 鵜野森地区整備促進事業について

【事業概要】

平成29年3月に告示した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「土地利用の検討を進める地区」に位置付けられており、今後、地区計画の策定や土地地区画整理事業の実施により、市街化区域に編入し、計画的な市街地の形成を図る。

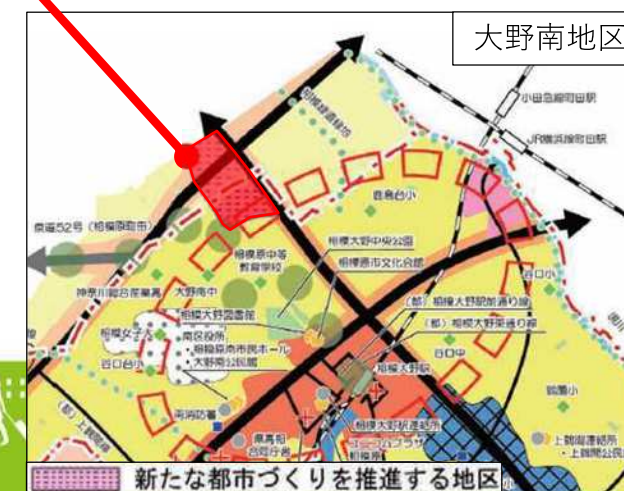
なお、令和7年度中の告示に向けた取組を進めている、第8回線引き見直しに係る都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）素案においても、「土地利用の検討を進める地区」に位置付けられている。

①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附图

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成29年3月））

②地区別方針図

（都市計画マスタープラン（令和2年3月））



2 相模大野・若松地区（BCD地区）について

【地区概要】



●相模大野・若松地区（BCD地区）

事業面積：約13.2ha

地権者数：88名（令和7年4月登記情報）

地域特性：

- ・相模大野駅、古淵駅、町田駅から約2km
- ・国道16号と県道52号の交差部に位置し、主要渋滞箇所を含む。
- ・横浜町田IC及び相模原愛川ICへのアクセスが良好

市街化区域編入の手法：

- ・土地区画整理事業の実施による市街化区域編入を想定

【区域図】



【状況写真】



【主な経過】

年 月	経 過
平成29年3月	・ 第7回線引き見直し（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）において、「土地利用の検討を進める地区」に位置付け。 ・ 相模大野・若松地区まちづくりを考える会設立
平成30年10月	【政策会議】 BCD地区の事業化に向けた取組について ・ 土地区画整理事業を前提とした、事業化に向けた取組について承認 ・ 土地利用については、周辺地域との整合や渋滞対策を含めて総合的に検討する。
平成31年4月	・ 事業所管課の変更（都市計画課→都市整備課）
令和3年2月	【戦略会議】 土地利用構想の策定 ・ 土地利用構想の承認 ・ 民間企業を含めた様々な意見を取り入れた土地利用や事業手法についての検討・調査を進める。 ・ 土地利用や事業手法、幹線道路の整備計画が固まった後、資金計画や事業スケジュールの庁議を実施し、意思決定を行う。
令和3年4月	・ 行財政構造改革プラン策定 計画期間中に検討、調査は実施する。 幹線道路等の都市基盤整備と整合を図りながら、事業化に向けた検討を進める。
令和5年10月	【決定会議】 鶴野森交差点周辺地区のまちづくりの取組について ・ A地区は、地権者と関係性を保ちつつ、今後の都市計画の方針により検討を進める。 ・ BCD地区は、土地利用計画（案）、概算事業費等の見直しを行うとともに、事業手法の検討や、事業協力者となり得る者へのアンケート等調査を実施し、事業化に向けた検討を行う。
令和7年3月	・ 相模大野・若松地区調査検討業務委託の完了

4 地権者意向について

【意向調査結果】

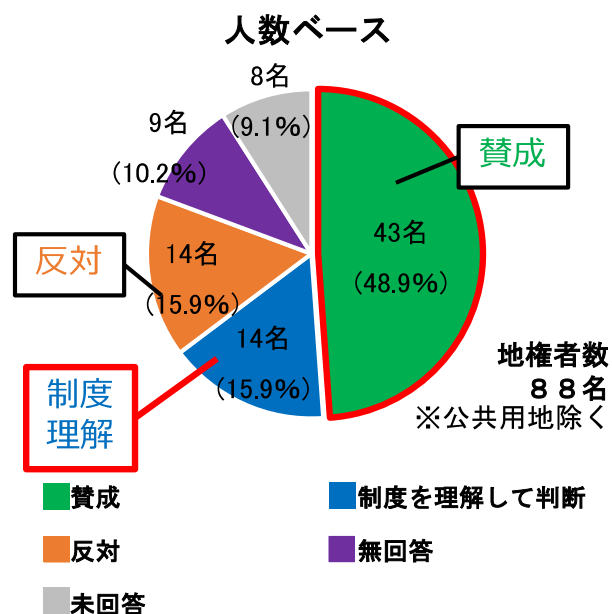
調査期間：令和6年10月9日から令和7年1月30日まで

対象者：相模大野・若松地区内土地所有者88名（令和6年4月登記情報）

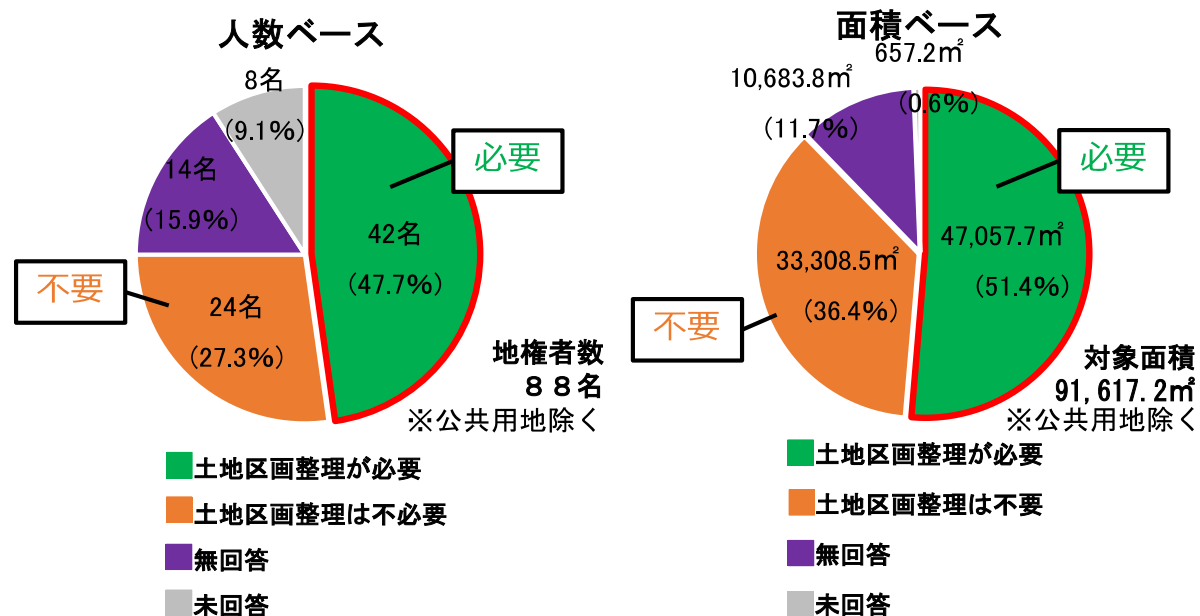
調査内容：土地利用計画イメージの作成にあたり、最新の地権者意向等を確認したもの

回収率：90.9%（80名／88名）

●市街化区域編入について



●土地区画整理事業の必要性について



- ・市街化区域編入に賛成する地権者や、土地区画整理事業が必要と感じている地権者は約半数
- ・制度を理解した上で判断したい地権者が一定数いる。

**土地区画整理事業等の制度を丁寧に説明し、
地権者のまちづくりに対する理解を深める必要がある。**

【企業インタビュー結果】

インタビュー概要

- 【目的】：土地区画整理事業の検討にあたり、事業参画の可能性など民間企業の意見を確認したもの
【対象企業】：土地区画整理事業の実績があるデベロッパー・ハウスメーカー（6社）
【実施期間】：令和6年12月9日から令和6年12月20日まで
【形式】：対面によるインタビュー形式
【選定方法】：市及びコンサルが選定・依頼

主な設問

- ①土地利用構想（令和3年2月策定）の妥当性
- ②住居系土地利用ゾーンにおける住宅地需要
- ③沿道系土地利用ゾーンにおける沿道需要及び、進出が見込まれる施設
- ④土地区画整理事業への参画（業務代行者）の可能性 など



インタビュー結果

【土地利用構想の妥当性、住宅地需要や沿道需要等について】

- ・土地利用構想は妥当（6社全てが妥当と回答）
- ・鉄道駅や高速道路へのアクセスがよく、地区内に小学校や保育園が立地しているため、子育て世代を中心に住宅地やベッドタウンとしての需要が高い。
- ・駅から近い街区であれば、マンション開発の需要がある。
- ・沿道には、地区周辺の居住者や道路通行者に対する、サービス施設の需要がある。

【土地区画整理事業への参画（業務代行者）の可能性等について】（6社のうち4社が可能性有と回答）

- ・業務代行者として事業に関わりたい。
- ・まちなみのデザインにも積極的に関わりたい。
- ・事業化検討パートナーとしてすぐに参画可能であり、その後、業務代行者に移行したい。
- ・市の補助金が無くても、事業採算性があれば参画可能だが、産業系に比べて公共施設面積が多くなる住居系では、補助金の支出を前提にしてもらいたい。

【相模大野・若松地区におけるまちづくりの方向性について】

まちづくりの効果

- ・土地区画整理事業の実施により、道路や公園を整備するなど、計画的な市街地の形成ができる。
- ・土地区画整理事業により、県道52号の4車線化やそれに関連する国道16号の用地が確保できる。
- ・市街化区域編入により、税源の涵養に寄与する。（税収効果：約6,300万円※／年）

※概算の固定資産税路線価を基に、事業完了後の税負担が上限に達した場合の税収増額

検討を進めるにあたっての課題等

- ・事業化にあたっては、地権者のまちづくり制度に対する理解をより深める必要がある。
- ・人口減少が進む中、今後の人口密度、土地利用の状況等を踏まえると、第8回線引き見直しの目標年次である令和17年度までに市街化区域編入を行う必要がある。
（第8回線引き見直しの都市計画手続き開始は、令和15年度まで）

今後の取組

【事業化に向けた取組】

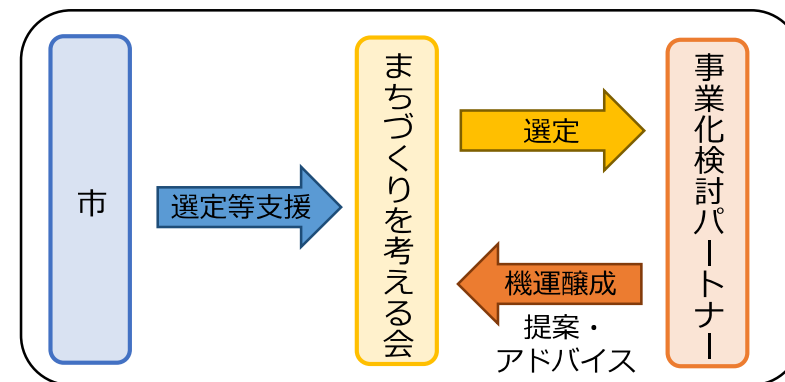
- ①「事業化検討パートナー」の選定を行い、民間企業が有する豊富な経験やノウハウを活かした、より具体的で実現性の高いまちづくりの検討を進める。
- ②土地利用計画イメージ及び、事業化検討パートナーからの計画案を活用し、地権者の土地区画整理事業等のまちづくり制度に対する理解を深め、地権者のまちづくりに対する機運の醸成を図る。
- ③引き続き、幹線道路計画とまちづくりの整合に関する調整を進める。



【本地区における事業化検討パートナーの業務内容】

選定対象企業

業務代行者方式の土地区画整理事業の実績がある、デベロッパー、ハウスメーカー、ゼネコンなど



事業化検討パートナーの主な業務内容

- ・ 地権者個別相談や研究会に参加し、地権者の将来の土地利用の意向や不安に対して、具体的な提案やアドバイスを行う。
- ・ 市や地権者と連携しながら土地利用計画イメージを基に、より実現性の高い事業計画（素案）の検討・作成を行う。
- ・ 準備組合設立に向けて機運の向上を図る。

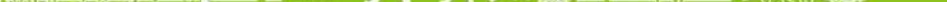
事業化検討パートナーの導入により期待される効果

- ・ これまで、市やまちづくりを考える会において、事業の制度やメリットなどを説明してきたが、民間の持つ知見や経験を活かした、地権者の将来の土地利用に対する具体的な提案ができるため、機運の向上が期待できる。



潤水都市 さがみはら

年度	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15～	
事項	相模大野・若松地区まちづくりを考える会			土地区画整理準備組合			土地区画整理組合			
		事業化検討パートナー		業務代行予定者			業務代行者			
実施内容	【地権者組織・事業化検討パートナー等の取組】									
	機運醸成									
	地権者個別相談・研究会									
	(サウンディング型市場調査) 事業化検討パートナー選定	事業化検討パートナー（プロポーザル）選定	事業計画（素案）の検討 事業化検討パートナーによる	合意形成（仮同意）						事業実施
				準備組合設立準備						
				準備組合設立						
			準備組合設立							
【市の取組】										
事業化検討パートナー選定等支援			準備組合設立等支援							
庁議			庁議							
幹線道路計画とまちづくりの整合に関する調整				事業に併せた幹線道路整備に関する調整・協議						



9 事業経費・財源（概算）について

【事業経費・財源（概算）】

（千円）

年度		R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14～
項目		相模大野・若松地区まちづくりを考える会			土地区画整理準備組合				土地区画整理組合
			事業化検討パートナー			業務代行予定者			
事業費		0	9,978	9,988	173,326				7,665,100
国・市負担		0	9,978	9,988					2,862,100
財源	国庫補助等	0	0	0					1,574,100
	一般財源	0	9,978	9,988					1,288,000
地元負担		0	0	0					4,803,000
主な内容		○まちづくりを考える会活動支援 ○事業化検討パートナー選定支援（サウンディング型市場調査） ○幹線道路調整	○まちづくりを考える会活動支援 ○事業化検討パートナー選定等支援（プロポーザル） ○幹線道路調整	○まちづくりを考える会活動支援 ○準備組合設立等支援 ○幹線道路調整 ○庁議	○準備組合活動 ○区画整理事業調査 ○事業計画作成 ○関係機関協議 ○幹線道路協議 ○都市計画手続き・組合設立認可手続き				○組合活動支援 ○関係機関協議 ○幹線道路協議 ○詳細設計 ○工事実施 ○換地設計 ○換地処分
必要人員		2名	2名	2名	6名	6名	7名	7名	7名～

※R 1 0以降については、
改めて意思決定を図る
予定です。

※区画整理事業調査については、新市街地のため国庫補助の対象外となります。

※事業費の財源については、業務代行予定者の組合設立認可までの費用の立替について調整・協議するとともに、

国庫補助金のほか市債の活用について検討します。また、R 1 4以降の事業費の支出時期については、可能な限り平準化に努めます。

※合意形成支援業務委託の実施により、R 7～R 9の必要人員は現在の体制で検討を進めることを想定しています。

※R 1 0以降の必要人員については、業務量の増加に伴う、新たな人員配置を想定しています。

※準備組合活動支援における事業費については、業務代行予定者との調整・協議により、市の費用負担が変動する可能性があります。

【令和8年度 事業化検討パートナー選定等支援業務委託】

<内 容>

- ①まちづくりを考える会が実施する、プロポーザル方式による事業化検討パートナー選定に関して、公募条件の整理を行うとともに、応募者が作成する事業提案に対する評価方法及び、選定方法などの選定に必要な募集要項を作成する。
- ②プロポーザルの実施に係る、応募者からの質疑回答やプレゼンテーションなどに対する支援を行うとともに、提案された事業に対する審査及び、選定された事業化検討パートナー候補者とまちづくりを考える会との覚書締結に関する支援を行う。
- ③まちづくりを考える会が開催する研究会等において、土地区画整理事業等の制度の説明を行い、地権者の事業に対する理解を深めるとともに、まちづくりに対する機運の醸成を図る。

<事業費（財源）>

委託費：9,978千円（一般財源）

【令和9年度 準備組合設立等支援業務委託】

<内 容>

- ①準備組合の設立に向けて、役員の選出や規約の作成及び総会の開催などの支援を行う。
- ②まちづくりを考える会が実施する準備組合設立に向けた合意形成について、仮同意書の取得及び地権者への対応に関する支援を行う。
- ③まちづくりを考える会が事業化検討パートナーと連携して検討する、事業計画（素案）の作成に対して支援を行う。

<事業費（財源）>

委託費：9,988千円（一般財源）

○開催日：令和7年8月18日

○開催場所：第1 特別会議室

○案件名：相模大野・若松地区（BCD地区）に係る事業化に向けた取組について

○担当課：都市建設局 まちづくり推進部 都市整備課

（庁議構成員）

■市長公室長 ■総務局長 ■財政局長 □政策部長 ■シビックプライド担当部長
 ■財政部長 ■緑区役所副区長 ■中央区役所副区長 ■南区役所副区長
 ■政策課長 ■総務法制課長 □財政課長

（担当課）

■まちづくり推進部長 ■都市建設総務課長 ■都市整備課長

(1)主な意見等

○(市長公室長)説明資料3ページに記載の経過について確認する。令和3年2月に戦略会議にて土地利用構想の策定が承認されており、土地利用や事業手法、幹線道路の整備計画が固まった後、再度庁議を実施すると記されている。今回の提案はそれに該当するものか。

→(都市整備課長)今回の提案はその前段である。現時点では地権者の賛同率が約半数であるため、機運醸成を目的として民間活力を導入するという進め方の提案である。賛同率が上昇し、事業を進めることができると判断された段階で、改めて庁議に諮る予定である。

○(財政局長)地権者の3分の2以上から同意を取得できる見込みはあるか。

→(都市整備課長)取得したいと考えている。地区ごとの機運に差があるが、7月より個別相談を始めているため、まずは制度の理解を深めて賛同率を上げていきたい。

→(財政局長)2年間で3分の2以上の同意率を目指すということか。

→(都市整備課長)そのとおりである。

○(財政局長)BCD地区を分けて事業実施する想定はあるのか。

→(都市整備課長)現時点では考えておらず、BCD地区での事業実施を想定している。

→(財政局長)説明資料4ページにある地権者意向はBCD地区全体の結果であるため、各地区の状況が分からない。

→(都市整備課長)B地区はすでに土地利用が進んでいるため賛同率は低い。一方で、D地区は畑なども多く賛同率が高い。現在の土地利用状況によって、機運の高まりに差がある。

○(市長公室長)第8回線引き見直しにて住居系人口フレームとしているため、まずは当該地区全体を市街化区域へ編入し、土地区画整理事業として進めていく。場合によっては、BCD地区を分けて事業を実施する可能性もあるという理解で良いか。

→(都市整備課長)事業実施の際の状況にもよるが、市街化区域編入の面積要件があるため単独地区での施行は難しい。地区を分けて実施するとしても2地区、地権者の負担を考慮し、できればBCD地区全体として実施したい。

(2)結 果

○原案のとおり承認する。