

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業

事業再開について

説明内容

- 1 事業の概要と見直しの経過
- 2 事業再開の決定の理由
- 3 事業計画の見直し案
- 4 今後のスケジュール等
- 5 相模原市のまちづくり

説明内容

1 事業の概要と見直しの経過

2 事業再開の決定の理由

3 事業計画の見直し案

4 今後のスケジュール等

5 相模原市のまちづくり

麻溝台・新磯野地区整備推進事業



【麻溝台・新磯野地区整備推進事業】

圏央道相模原愛川ＩＣ周辺の立地特性を生かした、産業を中心とした新たな拠点（約１４８ha）として市街地整備を推進。

早期の事業着手・事業完成に向けて、事業効果の高い幹線道路が交差する地区の中央部（約38.1ha）を**第一整備地区**として先行して進め、地区全体のまちづくりを推進。

主な経過（年度）

【地区全体】

- H 8 特定保留区域に指定
H16 麻溝台・新磯野タウン計画の策定
H21 市街化区域への段階的編入の方針を決定

【第一整備地区】

- | | |
|-----|--|
| H26 | 市街化区域編入
第一整備地区土地区画整理事業認可 |
| H27 | 民間事業者包括委託契約締結 |
| H28 | 工事着手（起工式） |
| H29 | 30・31街区（住居系）使用収益開始 |
| H30 | 29街区（住居系）使用収益開始、
43街区（産業系）立地事業候補者決定 |
| R1 | 事業の一時立ち止まり |

麻溝台・新磯野地区整備推進事業の土地利用方針（現行）

1 産業系土地利用（現行）

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）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（現行）

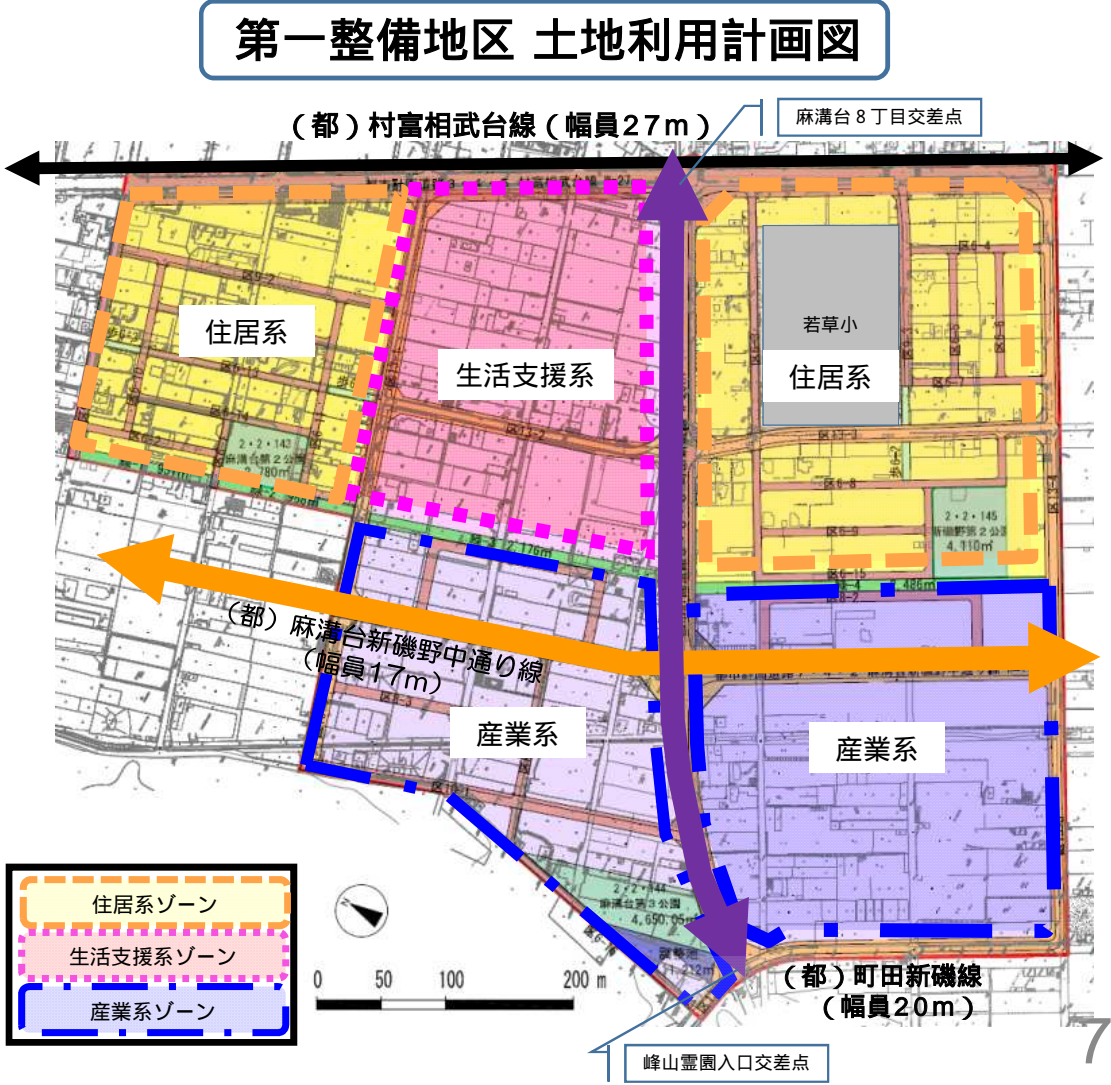
隣接する相模台地区や新磯野地区等の住宅地との連続性を考慮し、地区の東側及び南側に住居系ゾーンを配置し、土地区画整理事業等により市街地整備を行い、地区計画等により良好な住環境の形成を図ります。なお、新たに居住する住民や進出する企業の就労者、周辺地域住民の生活利便性の向上を図るため、第一整備地区の幹線道路が交差する北側に生活支援系ゾーンを配置します。



第一整備地区 当初事業計画の概要

事業名称	麻溝台・新磯野第一整備地区 土地区画整理事業
事業主体	相模原市
施行面積	約 3 8 . 1 ha
事業期間	平成26年(2014年) 9月30日 ～ 令和6年(2024年) 3月31日
総事業費	1 2 7 億円
平均減歩率 H27.12変更後	3 2 . 9 5 % (公共減歩率 = 1 6.62%、 保留地 減歩率 = 1 6.33%)
地権者数	約 4 0 0 人

減歩とは、土地区画整理事業において、新しい道路などの整備や売却して事業費に充てる土地として、地権者が土地の一部を提供しあうこと。
減歩率とは、従前の土地の面積に対する減歩として提供する土地の面積の割合。
保留地とは、売却して事業の収入とするための土地。



見直しの経過

令和元年 (2019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
	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 (2020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
	7～8月	全体説明会
令和3年 (2021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）
	6～12月	庁内での検討（戦略会議等）（本事業の基本的な取組の方向性）
令和4年 (2022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）
	3～4月	庁内での検討（戦略会議等）（事業継続）

約3年にわたる見直しを進めた結果、本事業の再開を決定いたしました。

説明内容

1 事業の概要と見直しの経過

2 事業再開の決定の理由

3 事業計画の見直し案

4 今後のスケジュール等

5 相模原市のまちづくり

事業再開の決定の理由

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。

内部検証への対応

- ・ 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、合规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。

縮小及び廃止にかかる検討

- ・ 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。

事業再開の決定の理由

総事業費の確認

- ・ 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。

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ＩＣ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、既存の工業団地が立地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い合わせがあるなど、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。

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。
- ・ 街並みが整い、景観が良くなり、まちが活性化する効果も見込まれます。

説明内容

- 1 事業の概要と見直しの経過
- 2 事業再開の決定の理由
- 3 事業計画の見直し案**
- 4 今後のスケジュール等
- 5 相模原市のまちづくり

見直し案の概要

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。

	当初事業計画	当初事業方針の継続	見直し案
総事業費	1 2 7 億円	5 4 1 億円	3 1 9 億円
事業期間	平成26年(2014年) 9月30日 ～ 令和6年(2024年) 3月31日	-	平成26年(2014年) 9月30日 ～ 令和17年度(2035年度)

地中障害物の掘削調査をすることなど、当初の事業方針を継続した場合には、総事業費が1 2 7 億円から5 4 1 億円に増額することを確認しました。

見直しの方針に基づく検討を進めた結果、総事業費は3 1 9 億円に圧縮できました。

事業期間は、工事完了を令和1 1 年度(2029年度)に予定しており、清算期間を5 年間としております。なお、当初事業計画には、清算期間は含まれておりません。

見直し案の概要

	当初事業計画	当初事業方針の継続	見直し案
総事業費¹	1 2 7 億円	5 4 1 億円	3 1 9 億円
工事関連経費	1 0 2 億円	2 3 3 億円	1 9 5 億円
調査設計費	1 4 億円	6 0 億円	2 7 億円
損失補償費	1 億円	3 1 億円	3 1 億円
事務費	1 0 億円	2 9 億円	2 9 億円
地中障害物処理費	0 円	1 8 8 億円	3 7 億円
(財源)			
市費	4 3 億円	4 2 2 億円	2 1 2 億円
国庫補助金	3 4 億円	4 2 億円	4 2 億円
保留地処分金	5 0 億円	7 7 億円	6 5 億円
減歩率（平均）²	3 2 . 9 5 %	-	3 4 . 9 1 %
公共減歩	1 6 . 6 2 %	-	1 4 . 1 0 %
保留地減歩	1 6 . 3 3 %	-	2 0 . 8 1 %

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

2 減歩率は、現在の換地設計ベースでの試算のため、今後変動します。

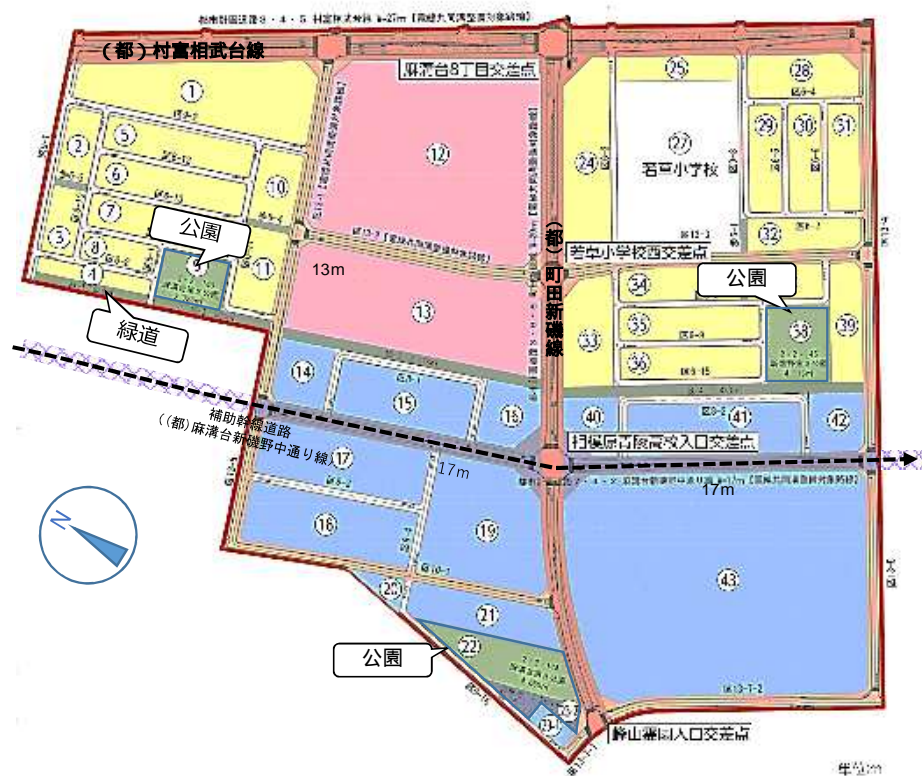
・減歩とは、土地区画整理事業において、新しい道路などの整備や売却して事業費に充てる土地として、地権者が土地の一部を提供しあうこと。

・減歩率とは、従前の土地の面積に対する減歩として提供する土地の面積の割合。

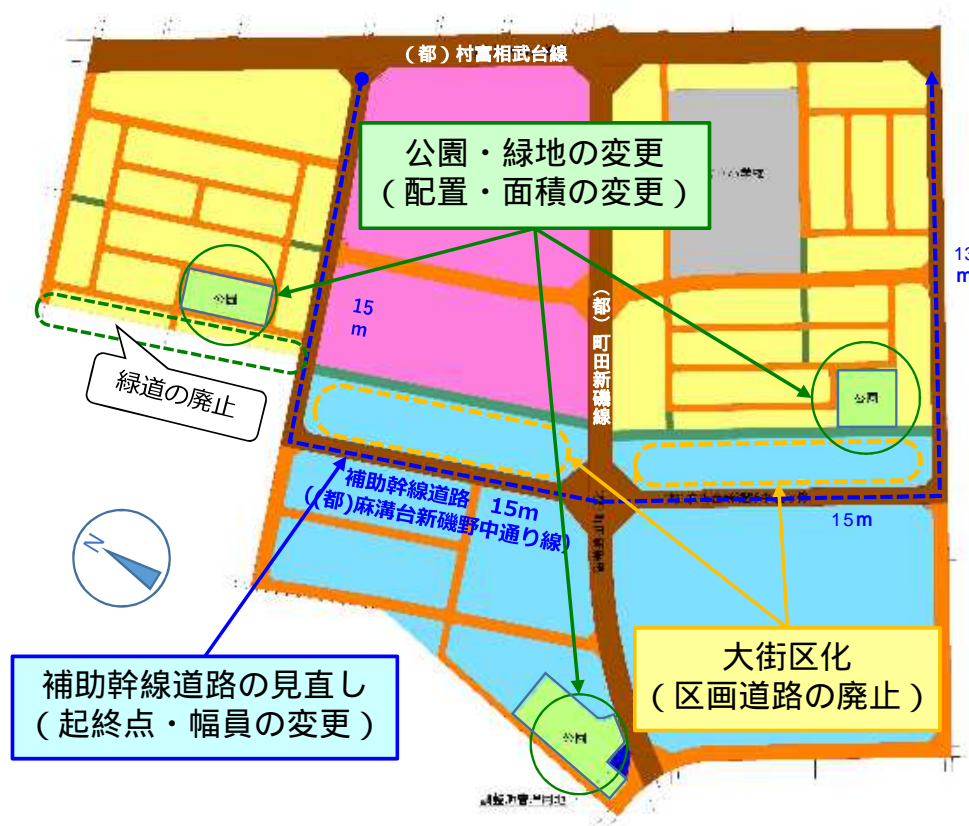
・換地とは、従前の土地に換えて定められる施行後の宅地。

土地利用計画の見直し

現計画



見直し案（主な変更点）



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面積約8,000㎡

総事業費の見直し

	当初事業計画	当初事業方針の継続	見直し案
総事業費	1 2 7 億円	5 4 1 億円	3 1 9 億円
工事関連経費	1 0 2 億円	2 3 3 億円	1 9 5 億円
調査設計費	1 4 億円	6 0 億円	2 7 億円
損失補償費	1 億円	3 1 億円	3 1 億円
事務費	1 0 億円	2 9 億円	2 9 億円
地中障害物処理費	-	1 8 8 億円	3 7 億円

適正な 費用計上

現時点で想定される項目や費用について全て計上しました。
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。

事業費の 圧縮

地中障害物等の調査方法について、掘り返しによる方法（掘削調査）から、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方法について、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る公共施設の整備費を縮減しました。

費用負担の見直し

地中障害物等を確認した土地の減歩 分

地中障害物等を確認した土地は、処理費用を踏まえた一定の係数により宅地の評価を減じ、評価を減じることによって得られた減歩分を保留地 減歩分として充当します。

これまで、発出した地中障害物等は、宅地所有者が処理費用を全額負担することとなっていたことから、こうした経過を踏まえた妥当な方法として、処理費用を踏まえた一定の係数により評価を低減するもの。

公共施設整備の見直しによる減歩 分

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す。

道路等の配置や規模を見直した結果得られた面積（約8,000m²）は、事業費の財源とするため保留地 として設定し、事業費へ充当させていただきます。

地権者の皆様に、保留地 処分金として約14億円を追加負担いただきます

減歩とは、土地区画整理事業において、新しい道路などの整備や売却して事業費に充てる土地として、地権者が土地の一部を提供しあうこと。
保留地とは、売却して事業の収入とするための土地。

事業費の圧縮と財源確保について

費用削減策

- ・ 大街区化による公共施設の整備費の縮減の検討（継続）
- ・ 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

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
- ・ 保留地 の集約化等の検討 保留地とは、売却して事業の収入とするための土地。

引き続き、事業費の圧縮に取り組みます

今後の進め方について

施行体制

- ・ 職員体制の強化
- ・ 専門的かつ総合的な業務支援委託

進行管理

- ・ 適時適切な工事の発注、契約
- ・ 現場の工事状況の注視、工事業者との綿密な連絡調整
- ・ 現場で作業する工事業者への適切な指導監督
- ・ 地中障害物や土壌汚染の適切な管理の継続と処理の実施
- ・ 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を変更

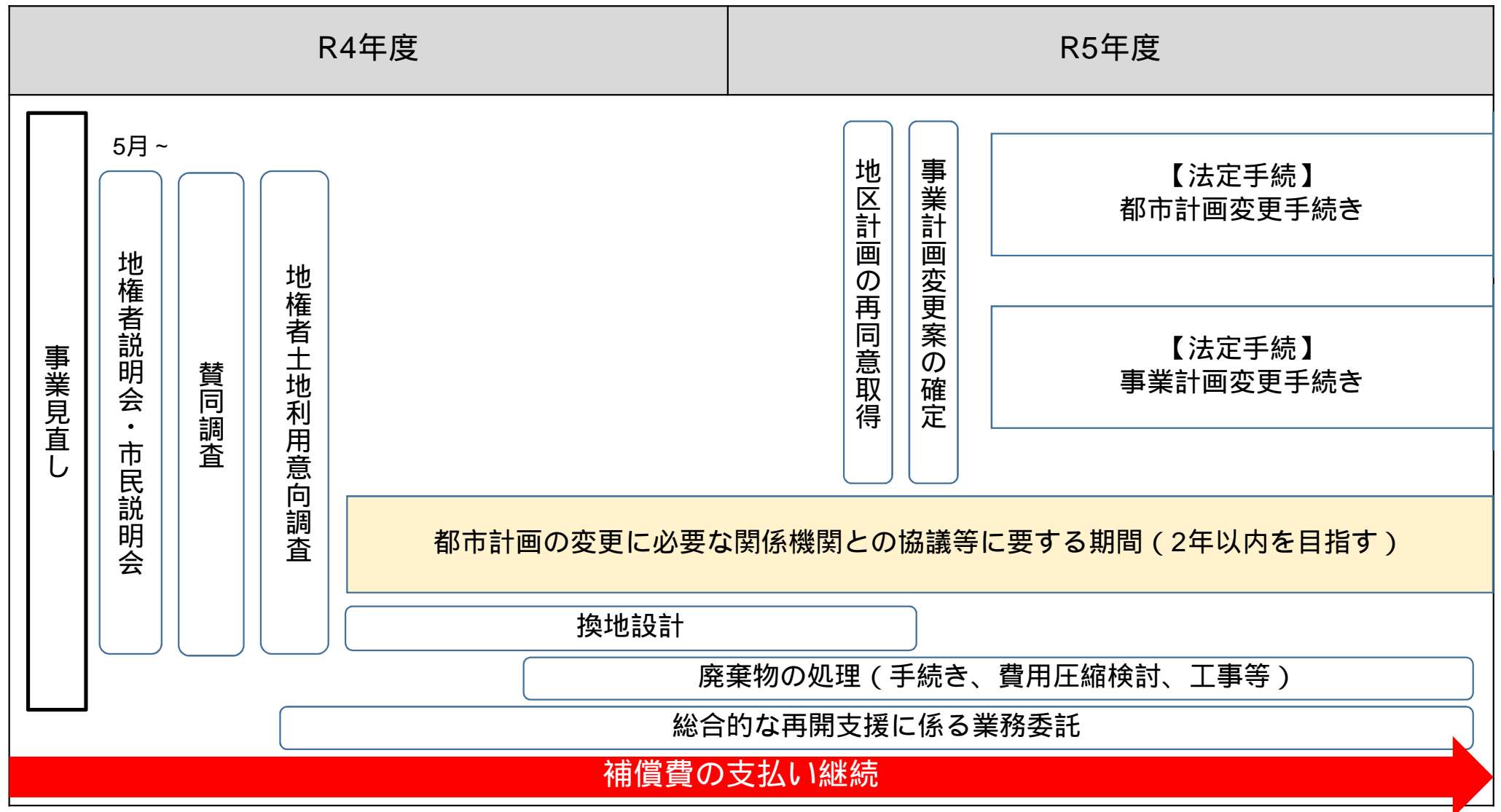
適切な事業推進に努めます

説明内容

- 1 事業の概要と見直しの経過
- 2 事業再開の決定の理由
- 3 事業計画の見直し案
- 4 今後のスケジュール等**
- 5 相模原市のまちづくり

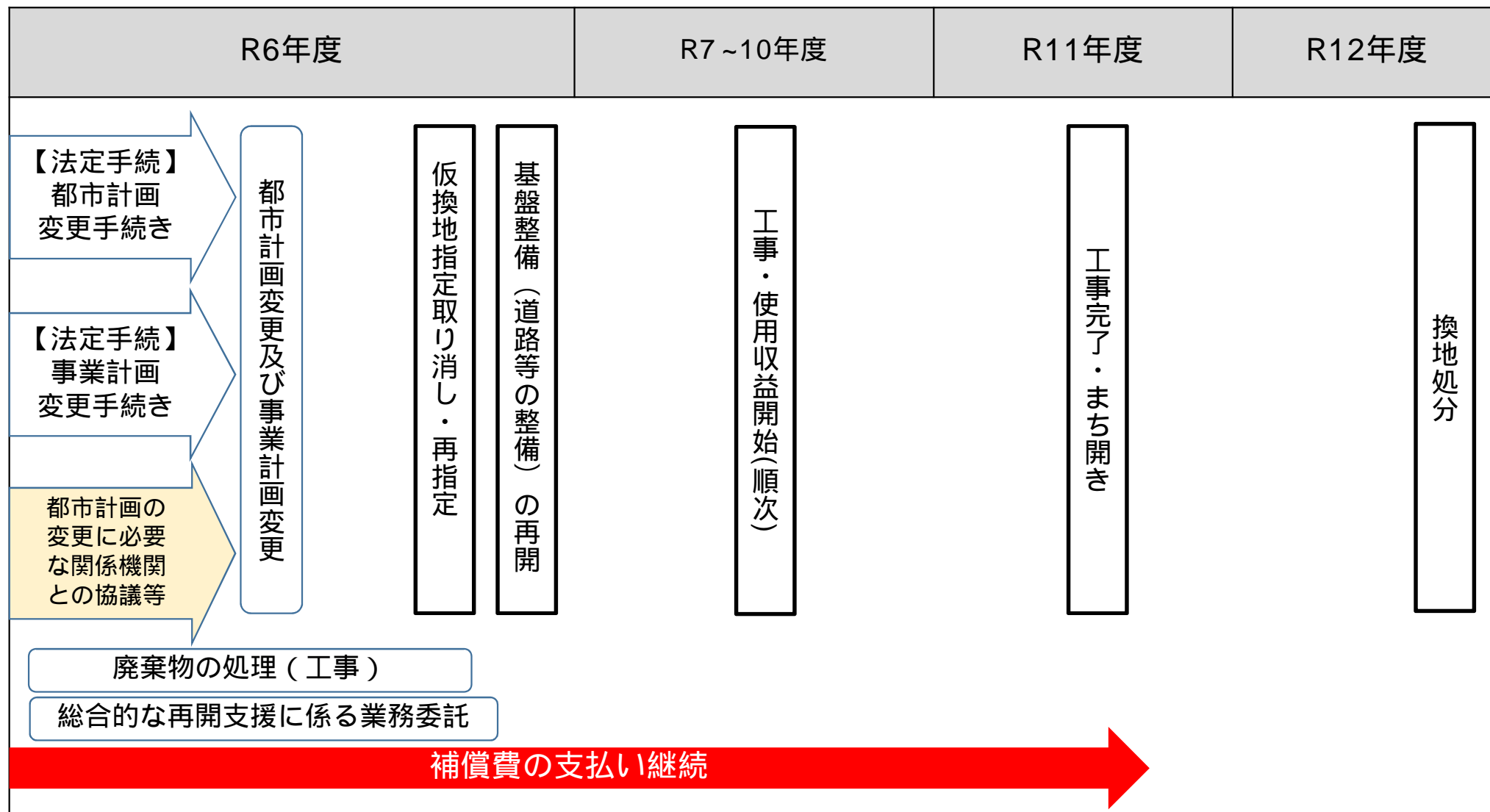
今後のスケジュール

最短での想定スケジュールであり、調整や協議の進捗状況により、今後変動する可能性があります。



今後のスケジュール

最短での想定スケジュールであり、調整や協議の進捗状況により、今後変動する可能性があります。



麻溝台・新磯野地区の都市計画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。

1 産業系土地利用（案）

相模原愛川ICからのアクセスと隣接する麻溝台工業団地との連続性を考慮

地区の北側の県道52号（相模原町田線）沿いと地区の西側に産業系ゾーンを配置

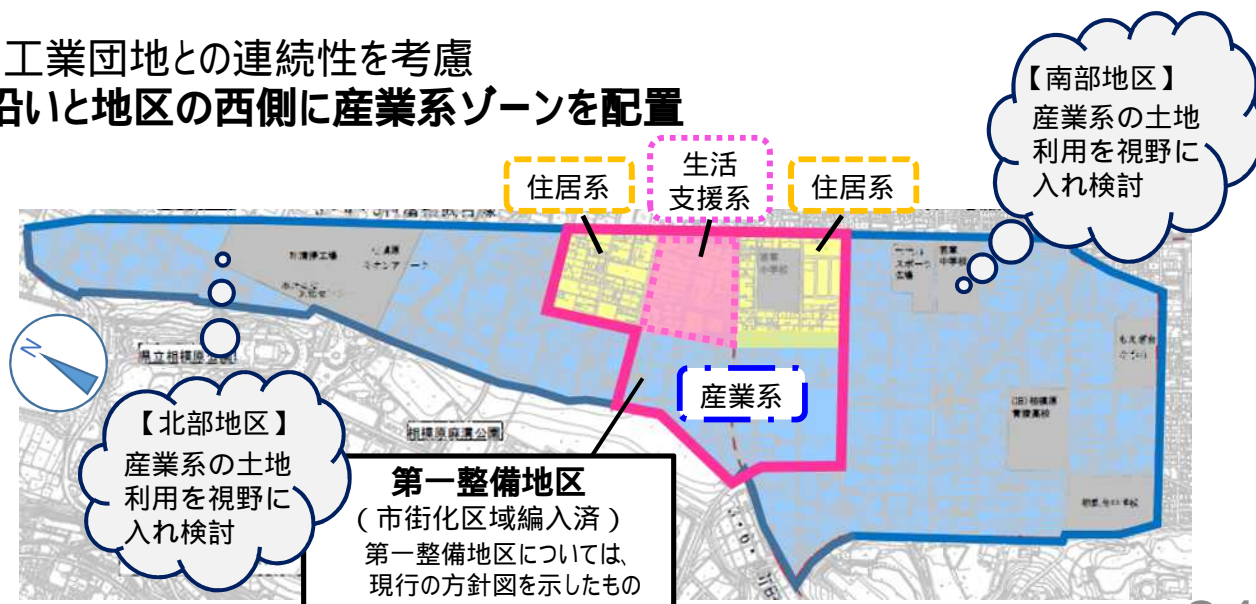
北部及び南部地区は、民間活力による市街地整備を誘導

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（案）

隣接する相模台地区との連続性を考慮

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



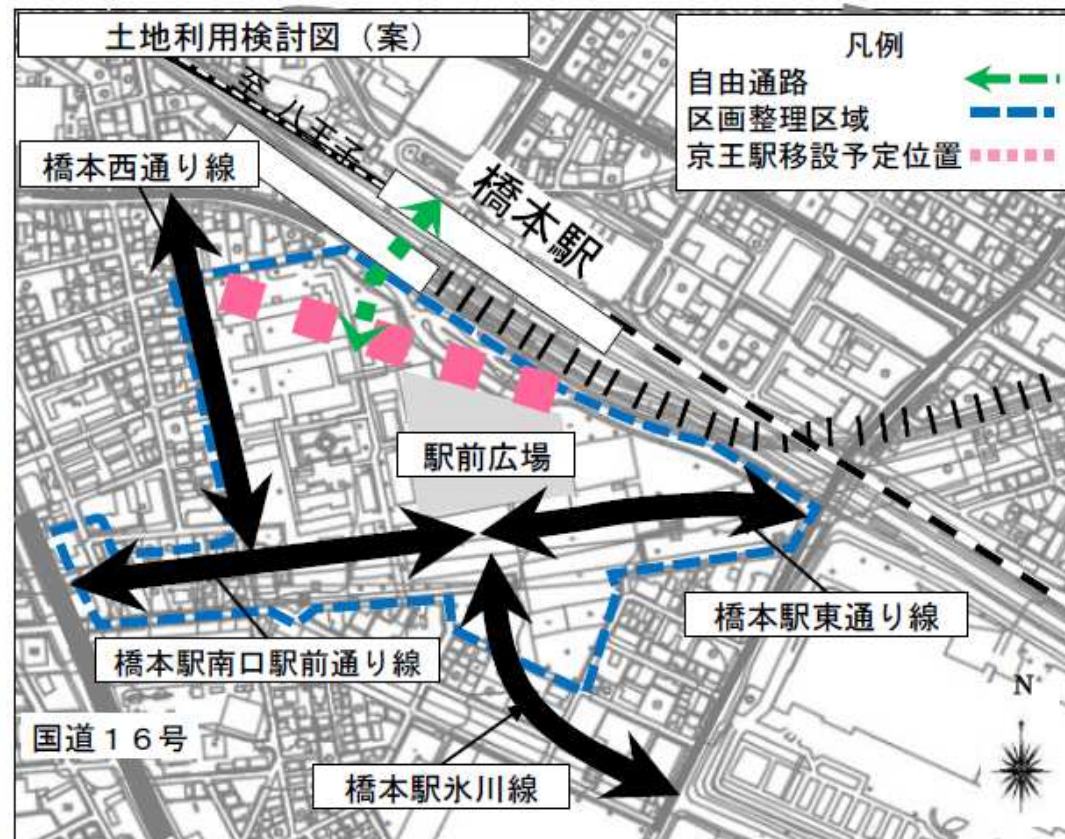
説明内容

- 1 事業の概要と見直しの経過
- 2 事業再開の決定の理由
- 3 事業計画の見直し案
- 4 今後のスケジュール等
- 5 相模原市のまちづくり**

橋本駅南口のまちづくり



出典:国土地理院ウェブサイトの航空写真を加工して作成
<https://maps.gsi.go.jp/maplibSearch.do?specificationId=1875047>



※この計画図は現時点での検討案であり、今後変更が生じる可能性があります。

○橋本駅周辺地区は、リニア中央新幹線の開業を見据え、産業の活力と賑わいがあふれる交流拠点を実現するために、土地区画整理事業や街路整備事業を実施し、橋本駅周辺地区と圏央道相模原インターチェンジを結ぶ（仮称）大西大通り線の整備を行い、橋本駅周辺地区のアクセス性を高めることにより、交通の要衝として一層の機能強化を推進していきます。

川尻大島界（かわしりおおしまざかい）地区の土地区画整理事業



施行前（H20年9月）航空写真

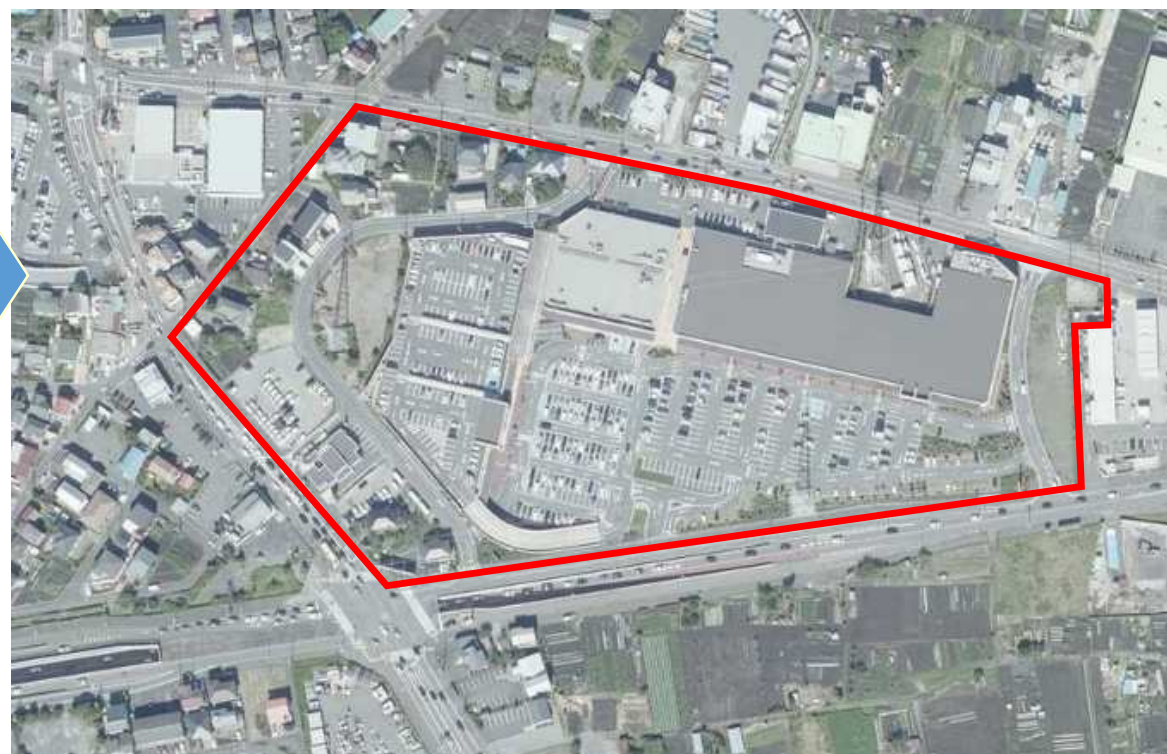
税収効果（H30年）：約0.7億円

大規模なショッピングモールが立地

スーパーマーケット、家電量販店、ドラッグストア、衣料店、100円ショップ、飲食店、医療機関、ペットショップ、カーディーラーなどが入居

圏央道相模原 I C より約 2 km に位置し、北側は県道厚木城山、南側は津久井広域道路を境としています。

施行者：組合 施行面積：5.7ha 施行年度：H24年度～27年度



施行後（R元年10月）航空写真

出典：国土地理院ウェブサイトの航空写真を加工して作成

<https://mapps.gsi.go.jp/contentsImageDisplay.do?specificationId=1512907&isDetail=true>

<https://mapps.gsi.go.jp/contentsImageDisplay.do?specificationId=1875249&isDetail=true>

当麻宿（たいましゅく）地区の土地区画整理事業



施行初期（H25年1月）航空写真

多くの企業等が立地

総合物流業、建設機械関連企業、トラック販売業、食品工場、エネルギーサービス業、金属加工業が立地

住宅市街地に近接

税収効果（H30年）：約2.4億円

圏央道相模原愛川ＩＣと相模川との間に位置しています。

施行者：組合 施行面積：14.5ha 施行年度：H24年度～R2年度



施行後（R3年1月）航空写真

当麻宿（たいましゅく）地区の土地区画整理事業



- ・ 今後も、一層の事業費圧縮と施行期間の短縮を最優先とした事業計画の見直しに係る取組を加速させ、
都市の活力を支える多様な産業活動を主体とした機能が集積する拠点の形成に向けて、早期の事業完成を目指し、全市が一丸となって邁進してまいります。

**市民の皆様におかれましては、本事業の推進に、
ご理解ご協力のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。**

ご不明な点などございましたら、ご連絡ください。

【麻溝台・新磯野地区整備事務所 TEL 042-769-9254】



ご清聴ありがとうございました。