

谷原・市場地区土地区画整理事業に関する サウンディング型市場調査の結果概要を公表します

本市では、圏央道相模原愛川インターチェンジ周辺の当麻地区整備促進事業における谷原・市場地区土地区画整理事業を促進しているところですが、事業主体である谷原・市場地区土地区画整理組合設立準備会（事務局は本市）が事業を効果的かつ円滑に推進するために、専門的な知見を有する民間事業者等（企業・NPO法人等、それらを構成員とするグループ等を含む。以下「団体」という。）の皆様からご意見を伺うサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施経過

- 令和元年6月24日（月） 実施要領の公表
- 令和元年7月10日（水） 事前説明会の開催【参加団体：25団体】
- 令和元年8月 6日（火）、8日（木） 対話の実施【参加団体：3団体】

2 調査内容

- （1）事業計画について
- （2）事業期間等について
- （3）事業参画条件について

3 主な意見

別紙のとおり

< サウンディング型市場調査 対話結果意見概要 >

1. 事業計画について

【土地利用計画関係】

土地利用計画試案図を参考として、事業に参画するに当たり、望ましい計画概要と原案に対する改善点について、意見をお聞かせください。

土地利用計画試案図については以下URL掲載の「谷原・市場地区土地区画整理事業の概要及び課題」のP3参照

http://www.city.sagamihara.kanagawa.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/016/881/02.pdf

○高圧送電線下地の土地利用

- ・産業系街区の区画は進出企業が土地利用しやすくするために大型区画とし、区画の端に高圧送電線下地を配置する必要がある。
- ・道路や公園等の公共施設を配置することや駐車場利用とするなど、土地利用計画上の工夫が必要である。

○交通利便性の向上

- ・相模原愛川ICに近いという交通利便性を最大限活かすために、国道129号にアクセスできる道路を整備することが重要である。
- ・県道48号、508号にアクセスできる道路を整備することが重要である。
- ・八瀬川に市場西地区と谷原西地区を結ぶ既存の橋梁を拡幅し、国道129号からの回遊性を確保することが重要である。

○環境の整備

- ・八瀬川沿いは緑地帯を整備し、修景保存することが重要である。

○その他

- ・市場東地区は既存集落が隣接しており、同時に開発することによりその住環境が損なわれることが懸念されるため、今回の事業とは切り離して開発する必要がある。
- ・土地利用計画試案図における住居系街区の面積が過大であり、早期に土地利用を図るためには産業系街区の面積を増やすことが必要である。
- ・産業系街区の用途地域は工業系用途地域とし、また当麻産業拠点地区地区計画と同様の地区計画を定めることが必要である。

- ・産業系街区の区画は進出意欲のある企業に対し、建築物の必要な高さ・規模・形状等を考慮した土地利用を検討することが必要である。
- ・4地区（市場東・西地区、谷原東・西地区）はそれぞれ様々な課題があり、一体で事業を進めた場合長期化することが予測されるため、開発条件が整った地区から段階的に事業を実施する必要がある。

【資金計画関係】

上記の土地利用計画のご意見を踏まえ、貴団体が想定する資金調達計画をもとに、収支計画案をご提示ください。なお、特に次に掲げる事項について、具体的ご意見をお聞かせください。

- (ア) 保留地及び地権者集約換地への企業誘致の考え方
- (イ) 保留地の面積及び想定実売価格帯
- (ウ) その他資金計画を成立させるために必要な借入金に対する方針などの条件又は留意事項

- (ア) 保留地及び地権者集約換地への企業誘致の考え方
 - ・相模原愛川 I C に近い地の利を最大限活かせる物流業をメインにし、その他製造業等を誘致する。
 - ・相模原市の S T E P 5 0 や神奈川県 of セレクト 1 0 0 を活用し誘致する。
 - ・安定的な事業推進を図るため、早期に事業協力予定者（エンドユーザー）を確保することが重要である。

- (イ) 保留地の面積及び想定実売価格帯
 - ・想定実売価格帯は国道 1 2 9 号へのアクセス性により著しく異なる。
 - ・容積率を 2 0 0 % 確保できれば、当麻宿地区と同等の価格帯となる。

- (ウ) その他資金計画を成立させるために必要な借入金に対する方針などの条件又は留意事項
 - ・地権者の事業リスクを無くすため、自己利用を希望する土地以外は全面買収する。
 - ・事業費を捻出するため、地区を拡大して事業を実施する必要がある。
 - ・一括業務代行者が保留地を取得する必要がある。
 - ・一括業務代行者が事業資金を立替える必要がある。

2 . 事業期間等について

【事業期間】

令和 3 年度の組合設立認可を予定した場合の、組合設立認可まで及び事業着手から完了までの、1 の事業計画を踏まえた望ましい事業スケジュールに関し、意見をお聞かせください。

- ・埋蔵文化財調査の調査期間、八瀬川の橋梁、国道129号、県道48号、県道508号とのアクセスに関する協議が事業期間に大きく影響する。
- ・埋蔵文化財調査は事業認可前から実施し、事業認可後速やかに造成工事を着手する必要がある。
- ・市場性や金利等については長期に見通すことはできないため、5年以上の事業計画では事業化が困難である。
- ・事業期間を短縮させるために、地権者との早期の合意形成、円滑な関係機関との協議、埋蔵文化財調査の実施時期、工事施工期間の短縮を十分に検討することが重要である。

3. 事業参画条件について

【参画条件】

その他、貴団体が事業に参画するために必要な条件や留意事項について、意見をお聞かせください。

- ・事業認可前の段階で準備会、相模原市に事業コーディネーター及びコンサルタントを加えたプラットフォームを構築し事業の検討を行う。事業認可後は、事業着手段階までに業務代行予定者や工事施工者をさらに加え、検討を行うことが重要である。
- ・埋蔵文化財調査期間の短縮のために調査員の確保など相模原市の支援が必要である。
- ・埋蔵文化財発掘調査には多額の費用がかかるため、相模原市土地区画整理事業助成規則に基づく財政支援が必要である。