

麻溝台・新磯野北部地区事業検討パートナー候補者募集に関する質疑回答（二回目）

※相模原市に確認して作成しております。

要 項		質 疑	回 答
P1 1 事業検討パートナー候補者募集の目的	特定保留区域	Q 市街化区域編入に関連して、特定保留フレームは第8回定期線引きにおいても、再指定されるとの理解で良いでしょうか？再指定されるための必要条件等がありますでしょうか？ あれば、ご教示ください。	A 第8回線引き見直しにおいて特定保留区域への設定を目指しております。基本的な調整事項としては、まちづくりに関する地権者組織が設立され、市街化区域への編入を前提とした土地区画整理事業による事業手法等について、3分の2以上の土地所有者の賛同が必要となると認識しております。
		Q 第8回線引き見直しの目標年次は具体的にいつなのかご教示願います。	A 第8回線引き見直しは令和17年を目標年次とし、令和17年の都市を展望し必要な都市計画の基本的な方向を定めるものと承知しております。詳細は相模原市都市建設局まちづくり推進部都市計画課へお尋ねください。
P1 2 本事業の経過	検討経過	Q 貴市、若しくは研究会において以前検討された区画整理事業計画、資金計画等ありましたらご教示ください。	A 特にありません。
P2 3 (1) 本地 区の位置	用途地域	Q 想定される用途地域をご教示ください。	A 準工業地域、工業地域及び工業専用地域と想定して計画してください。
	地区計画	Q 想定される地区計画内容をご教示ください。	A 現在、区域内に居住している方を対象とした住宅等の建築が可能な区域(既存住宅地の面積12,800㎡を上限と想定)を設定して提案することを可能としておりますが、それ以外の区域では、住宅等の建築は地区計画により制限されるものと想定しております。
P4 (2) 北部地区 の状況	インフラ	Q 本地区および周辺地域の既存インフラ（上水、汚水、雨水、ガス等）の資料をいただけますでしょうか。また、今後の整備計画がございましたらご教示ください。	A 上水については神奈川県相模原南水道営業所へお尋ねください。汚水・雨水については「さがみはら地図情報（Web公開型GIS）」にてご確認ください。 第一整備地区の整備計画については、相模原市都市建設局まちづくり推進部麻溝台・新磯野地区整備事務所へお尋ねください。なお、現計画については令和6年度に変更が予定されていると承知しております。
	下水道	Q 公共下水道計画の見直しがあれば、その内容についてご教示ください。	A 公共下水道計画については相模原市都市建設局土木部下水道経営課へお尋ねください。
	水路	Q 既存の水路について管理状況をご教示ください。	A 本地区に水路として機能する土地はありません。
	雨水	Q 雨水流出抑制施設（調整池等）の抑制容量の根拠資料をご教示ください。	A 雨水流出抑制施設につきましては、雨水調整施設設置基準に基づく、雨水調整池設計基準及び雨水浸透施設等設計基準によるものと承知しております。詳しくは、相模原市都市建設局土木部下水道経営課へお尋ねください。
	井戸	Q 本地区近隣に飲用井戸がございますでしょうか。またその位置を示す地図がございましたらご開示下さい。土壌汚染対策法第5条に基づく対応の観点での質問でございます。	A 飲用井戸の位置等については把握しておりません。土壌汚染対策法の対応に係る詳細につきましては、相模原市環境経済局環境保全課に御確認ください。
	地盤	Q 本地区について軟弱地盤や液状化現象などは想定されますか、また想定される場合、根拠となる調査結果や具体的エリア、必要な対応等があればご教示ください。	A 平成26年度公表の相模原市防災アセスメント調査などにおいて、軟弱地盤や液状化現象などは想定されていないことを確認しております。
	土壌	Q 土壌に関する法令・行政指導等につきまして、土壌汚染対策法、神奈川県生活環境の保全等に関する条例以外相模原市独自のものはございますでしょうか。	A 相模原市独自のものはないと承知しております。詳細につきましては、相模原市環境経済局環境保全課に御確認ください。
	電力	Q 電力について発送電分離により電力供給設備の整備費用負担が事業者に重くのしかかる実情がございました。電力インフラ整備について行政にて整備される、または助成をいただくことを希望しますが、貴市の電力インフラ整備についてのお考えをご教示ください。	A 電力インフラ整備については事業者負担であり、業種・規模により助成などの可能性があることと承知しております。

P4 (2) 北部地区の状況	電柱	Q 北部地区において(都)村富相武台線は無電柱化対象路線という位置づけでよろしいでしょうか。また、電線共同溝工事について補助対象という認識でよろしいでしょうか。	A 相模原市無電柱化推進計画において、新たな拠点における道路の整備にあたっては土地区画整理事業と併せた同時整備を推進しており、都市計画道路の整備における電線共同溝工事については公共施設管理者負担金の対象となり、その他の道路の整備における電線共同溝工事については、相模原市土地区画整理事業助成規則における補助対象となると承知しております。詳細は相模原市都市建設局まちづくり推進部麻溝台・新磯野地区整備事務所へお尋ねください。
	土地の筆数・面積	Q 登記地目と現況地目は一致しているのかご教示願います。	A 質問回答(一回目)に記載している土地の筆数、面積及び登記地目につきましては、令和5年4月1日現在の土地登記事項証明書によるもので、現況地目につきましては把握しておりません。
		Q 登記集計表の地積合計 330,339 m <sup>2</sup> とありますが、整備対象外の市街化区域約 11.5ha を合わせると約 44.5ha となり、地区面積約 42.3ha と約 2.2ha の差がありますが、差異理由をご教示願います。	A 質疑回答(一回目)に記載した地積合計 330,339 m <sup>2</sup> については、令和5年4月1日現在の土地登記事項証明書の地積合計であり、公衆用道路など一部の筆に地区外の地積が含まれている場合があります。地区面積約 42.3 ha については過去に行った測量成果により算出したものです。
	公共用地	Q 地区内の公共用地比率をご教示願います。	A 土地登記事項証明書の地積合計 330,339 m <sup>2</sup> に対して、道路用地と公園用地(緑道を含む)の公共施設用地の地積合計は 71,429 m <sup>2</sup> であり公共用地比率は 21.62%です。なお、公共施設用地ではない地方公共団体の所有地は、水道用地等の合計 6,398 m <sup>2</sup> です。
	事業者	Q 計画地上において、現在営業(ストックヤード、資材置き場等)をされている事業者の詳細があればご教示ください。	A 営業状態につきましては、当研究会役員会におきましては把握しておりません。
	地権者	Q 事業推進上大きな課題のある地権者の有無についてご教示ください。	A 地権者の個人事情等につきましては、当研究会役員会におきましては把握しておりません。
		Q 建物移転が想定される地権者の意向を把握されていればご教示ください。	A 当研究会役員会におきましては把握しておりません。平成28年度に実施した土地利用意向に関するアンケート結果について、まちづくり研究会だより第8号に掲載しております。
	環境アセスメント調査	Q 「近郊緑地保全区域」指定について、土地利用計画において障害になりますでしょうか。障害になる場合、その指定解除は市で行っていただけるのでしょうか。 「近郊緑地保全区域」における土地区画整理事業の場合、施行区域の面積3ha以上はアセス対象事業となると理解していますが、北部地区の場合もあてはまりますでしょうか。	A 北部地区の近郊緑地保全区域である区域については、建蔽率や容積率を抑制するなどの配慮が必要と考えられますが、近郊緑地保全区域のまま市街化区域へ編入される予定であると承知しております。 相模原市環境影響評価条例では、事業区域に1ha以上の近郊緑地保全区域を含む場合は環境アセスメント調査の対象とされております。なお、相模原市の環境影響評価制度に関しては、相模原市ホームページのページ番号検索で「1008247」と検索し、ご確認ください。
	農地	Q 地区内に農振農用地は含まれていますでしょうか。含まれている場合、筆数と合計面積をご教示ください。	A 含まれていないと承知しております。
	地中障害物	Q 「地中障害物が埋設されている可能性があります」とありますが、調査・処理の方針を貴市が事前に示していただくことは可能でしょうか。第一整備地区における貴市の調査・処理方針と平仄を合わせておいた方が、地権者の理解が得られると思いますのでお尋ねします。	A 市施行の第一整備地区土地区画整理事業における地中障害物取扱方針によらず、提案者として関連する法令に基づき、提案いただく事業における地中障害物の取扱方針等として整理し、適切と考える処理方法を御提案ください。
既存住居	Q 地区内に居住している世帯数をご教示願います。	A 住宅数は55棟ですが世帯数は把握しておりません。	
P5 (2) イ土地利用方針(案)及び土地利用方針図(案)	既存住居	Q 住宅等の建築は地区計画にて制限されるものとして計画してください。ただし、既存住宅地の面積12,800m <sup>2</sup> を上限と想定して、現在、区域内に居住している方を対象とした住宅等の建築が可能な区域を設定し提案することは可能です、という回答を頂きましたが12,800m <sup>2</sup> の根拠はどのような計算からでしょうか。本件を検討する際の材料として考えたい趣旨です。	A 現在、区域内に存在する住宅数が55棟であり、既存住宅地面積を上限として約12,800m <sup>2</sup> としております。
	公園	Q 区画整理事業における公園等の整備について、地区西側隣地に既設の大規模な県立相模原公園・相模原麻溝公園があることにより、既に十分な公園が整備されているという観点から、追加での整備不要といったお考えはございますでしょうか。	A 相模原市都市建設局まちづくり推進部麻溝台・新磯野地区整備事務所との協議によります。

P6 4 (1) 事業 検討パートナーの 役割	地権者組織	Q 組合の組織形態として、研究会→委員会→準備組合という流れを想定されておりますが、細かく組織形態を変更されている理由がございますでしょうか。委員会も準備組合も同じ任意団体である為、委員会→準備組合と分けられていることに何か理由があらわれるのかというご質問でございます。	A 必ずしも土地区画整理準備委員会等と土地区画整理準備組合をそれぞれ設立する必要はありません。事業検討における地権者組織の変遷を想定して記載いたしました。
P6 4 (2) 業務 内容	測量	Q 準備組合設立までに公共施設管理者との具体的な協議を想定されていますでしょうか、その場合準備組合設立前に測量の実施等それなりの負担が発生するのでどこまでの想定をされているのか確認させてください。	A 必ずしも土地区画整理準備組合設立までに測量等を実施する必要はありませんが、土地区画整理組合設立までに要する費用につきましては、提案者が負担（立替え）いただくことを応募条件の1つとしております。
P7 5 募集の概要	募集内容	Q 事業検討パートナー候補者の募集ということですが、候補者は1社ではなく、複数選ばれる可能性もあるという理解で良いでしょうか？	A 一つの提案を選定し、その提案者が事業検討パートナー候補者となります。
P7 5 (3) 応募 条件	証する書類	Q 応募条件につきまして、条件を満たすことを証する書類の提出の要否をご教示願います。また、書類提出を要する場合、どの条件についてかをご教示願います。	A 条件を満たすことを証する書類の提出は必要ありませんが、審査において応募条件を満たさないことが判明した場合にはプレゼンテーションの実施に至らない場合や、選定後においても応募条件を満たさないことが確認された場合等は選定を取り消す場合があります。
	地中障害物	Q 第一整備地区において、「地中埋設物等の取扱方針」に基づき地中埋設物調査を起因とする土壌汚染調査を実施されているかと存じますが、その結果についてご開示下さい。	A 質疑の回答(一回目)の別紙4をご覧ください。
		Q 権利者間の公平不公平をなくすための土地評価のための地中障害物調査については、事業者負担とならないという認識でよろしいでしょうか。	A 地中障害物に関する調査に要する費用については、処理に要する費用と共に事業検討パートナーや業務代行者、進出企業のいずれかが負担することとし、地権者負担としないことを応募条件としております。
		Q 地中障害物に関し、調査した結果を別に定める土地評価基準において考慮することは、地権者負担という認識になるでしょうか。	A 地中障害物に関する調査や処理等に要する費用の負担につきましては、事業検討パートナーや業務代行者、進出企業のいずれかが負担することとし、直接的な費用負担を求めることに加え、減歩や土地の評価等においても地権者に負担を求めないことを応募条件としております。
		Q 事業として撤去しないと判断した地中障害物につきまして、地権者が換地先の地中障害物を地権者都合で撤去する必要が生じた場合の撤去費用は、募集要項の地権者負担には当たらないという認識でよろしいでしょうか。	A 従前地の地中障害物の有無と換地先の地中障害物の有無における公平性を考慮いただいたうえで、地中障害物については事業での撤去を行わないとした場合、換地先の地権者が自己都合で撤去する場合に要する費用は、事業における地権者負担には当たらないと考えます。
P9 5 (5) エ参 加申込書の受付期 間	辞退	Q 参加意向表明書を提出した後に辞退する場合の期限についてご教示ください。	A 参加申込書を提出いただいた後に辞退する場合は、参加申込書の受付期間である10月24日（火）午後5時までに参加申込書に記載した団体名と辞退理由を記載の上、辞退届（様式は任意）を電子メールにて提出（複数の団体による共同企業体の場合は参加申込書に記載した代表者から提出）してください。電子メールを送信後、事務局に電話で受信の確認をしてください。なお、電子メール以外の方法による辞退は受け付けません。
P9 5 (5) オ事 業提案書の提出	構成企業	Q 事業検討パートナー選出後において構成企業の変更は認められますか？ 認められるとすると、どの時点でしょうか？	A 事業検討パートナー候補者の選定後に、応募条件を満たし、提案内容に変更がないこととして構成企業を変更するやむを得ない事情がある場合は、麻溝台・新磯野北部地区まちづくり研究会役員会にて変更の可否を協議することを想定しております。構成企業の変更が生じる場合は、変更内容と変更理由を記載の上、参加申込書に記載した代表者から構成企業変更申出書（様式は任意）を電子メールにて提出してください。電子メール送信後、事務局に電話で受信の確認をしてください。  なお、選定に係る評価項目に関連し、評価点に影響のある構成企業の変更であると判断した場合は、事業検討パートナー候補者の選定を再度行う可能性がありますのでご了承ください。  また、事業検討パートナーとなった時点以降の構成企業の変更に係る条件等については、その時点で結成されている地権者組織と締結する覚書等において整理するものと考えております。
		Q 複数企業での参加申し込みの場合は、代表企業が作成し、構成企業は構成企業名記載欄に企業名のみの記載でよろしいでしょうか。	A お見込のとおりです。