

まちづくり研究会だより 第19号

第24回・第25回・第26回役員会を開催しました

麻溝台・新磯野北部地区まちづくり研究会役員会を5月29日（月）・31日（水）
・6月7日（水）・7月11日（火）に開催いたしました。

議 題

事業手法・事業主体等の選定について

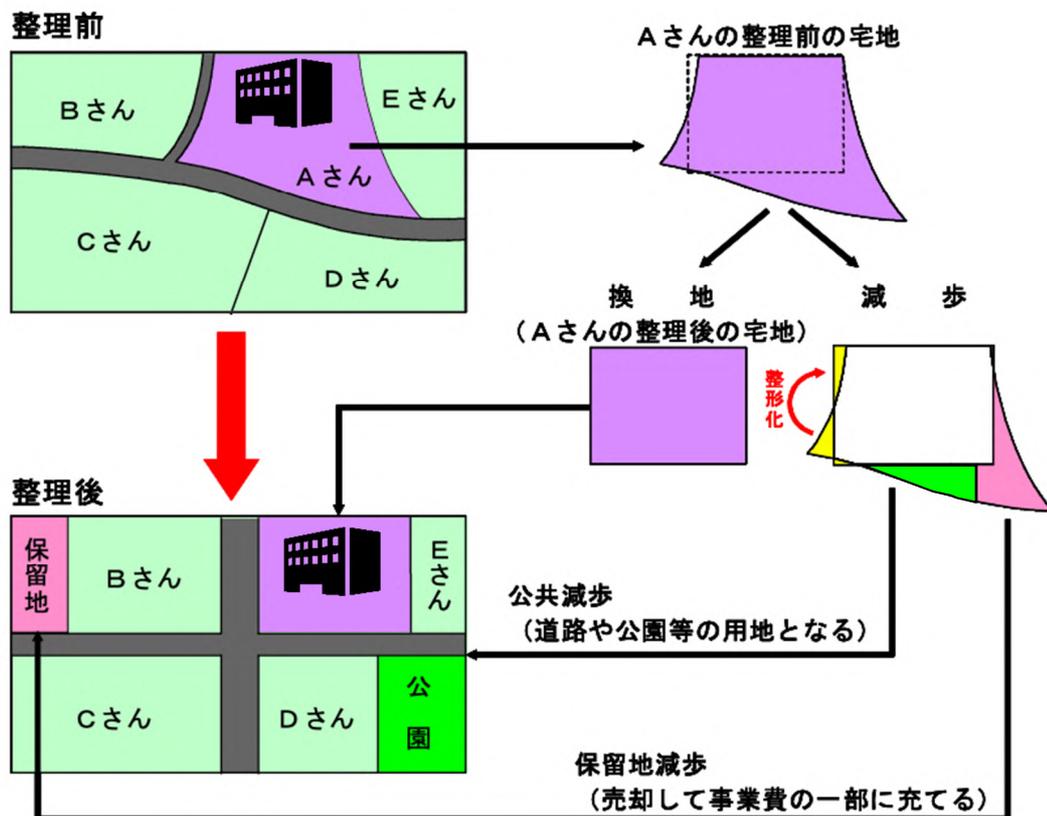
北部地区の今後の事業について、事業手法は「土地区画整理事業」、事業主体は「業務代行方式による土地区画整理組合」として、会員の皆様にご提案するまちづくり案の検討を進めます。なお、同日開催された南部地区まちづくり研究会役員会においても、同様の事業手法・事業主体で進めることとなりました。

事業手法 ⇒ 土地区画整理事業
事業主体 ⇒ 土地区画整理組合
(業務代行方式)

土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、道路や公園などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。

公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部(保留地)を売却し、事業資金の一部に充てる事業制度です。



地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、**利用価値の高い宅地**が得られます。

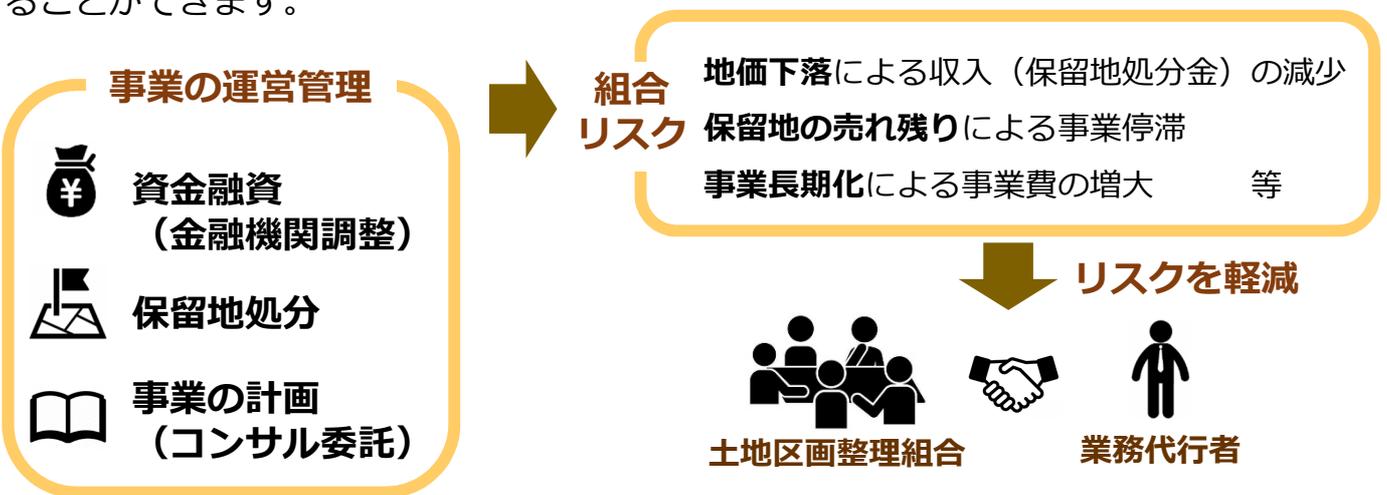
土地区画整理組合とは

土地区画整理組合とは、事業区域内の地権者等が組合員となって設立し土地区画整理事業を行うもので、設立には地権者等の3分の2以上が事業計画に同意する必要があります。

土地区画整理組合による土地区画整理事業の**事業資金**は、保留地処分金のほか、市から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費への助成金等から構成されます。これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋等の移転補償などが行われます。



業務代行方式とは、土地区画整理組合が行う土地区画整理事業の運営管理を業務代行者が代わりに行うものです。これにより、組合リスクを軽減し、より安心・確実な事業とすることができます。



議題

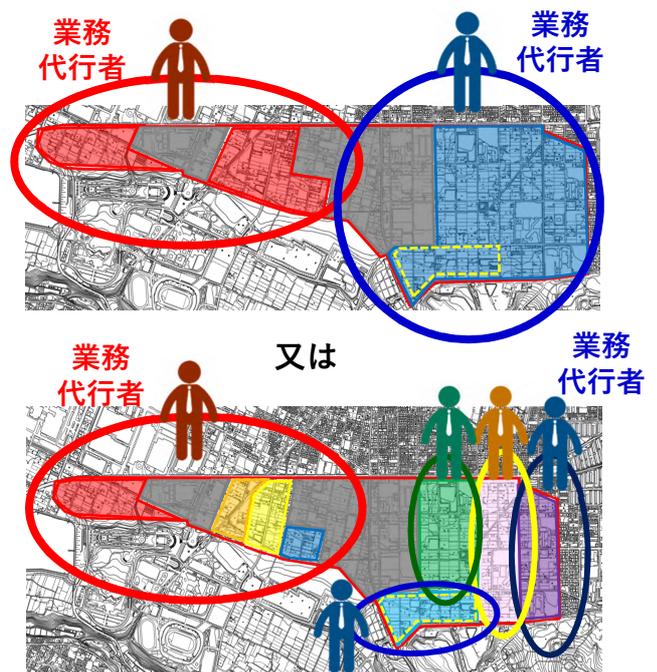
事業区域の方向性について

北部地区と南部地区を合わせた全域を一体としたまちづくりの検討をしましたが、北部地区と南部地区の役員会での検討の方向性が異なったため、今後は、**北部地区と南部地区それぞれ**で皆様と一緒にまちづくりを進めていく**事業検討パートナーを選定**いたします。

北部地区では、**1つの事業検討パートナー**を公募し、地区全体におけるまちづくりをまとめて代行する公募条件について検討を進めます。

また、**南部地区**では、**事業検討パートナーの数を定めず**に公募し、どのように構成するかは事業者の提案に委ねる公募条件について検討を進めます。

なお、事業検討パートナーは土地区画整理組合設立後に業務代行者となることを前提にしています。



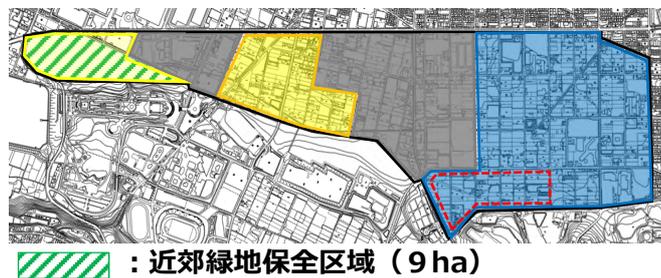
※イメージ図であり、どのように区域分割するかは未定

環境アセスメント（環境影響評価）制度とは

環境アセスメント（環境影響評価）制度とは、開発事業の内容が環境にどのような影響を及ぼすかについて、あらかじめ事業者が調査、予測、評価を行い、その結果を公表して意見を聴き、それらを踏まえて環境の保全の観点からよりよい事業計画を作り上げていこうという制度です。

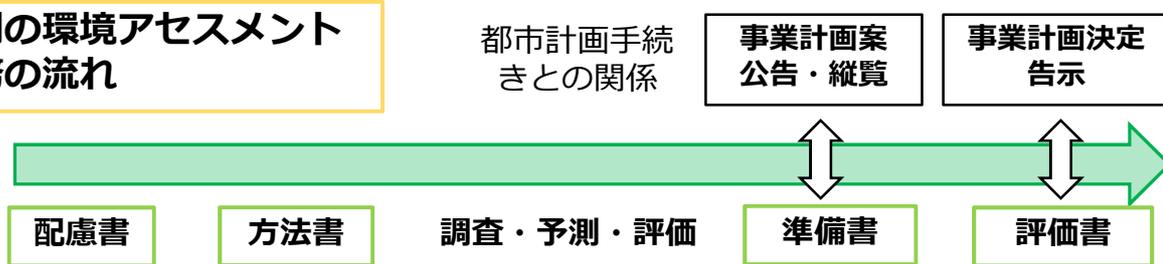
相模原市では環境影響評価条例により、

- 面積が40ha以上の区域
- 近郊緑地保全区域を1ha以上含む区域などを環境アセスメント調査の対象と定めています。詳しくはHPをご覧ください。



後続地区をどのような事業区域に分割するかは未定ですが、北部地区の北端部の近郊緑地保全区域は環境アセスメント調査の対象となり、事業化に向けては、事業計画案の検討と並行して調査の実施が必要となります。

市条例の環境アセスメントの事務の流れ

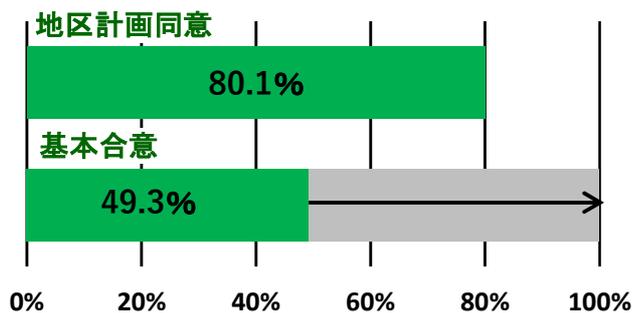


- ※配慮書、方法書、準備書において、市長意見書（ゼロカーボン推進課）、市民意見書、環境影響評価審査が必要
- ※配慮書、方法書、準備書、評価書は、公告・縦覧が必要

報告 南部地区の一部における事業の検討状況について（業者）



南部地区の一部の区域において、民間事業者（株式会社エム・レップ）による土地区画整理事業の実施に向けた検討が進んでおり、工業系の土地利用が計画されています。約130名の権利者に対し、地区計画（土地利用に関する整備方針）への同意が80%、基本合意（事業の実施に関する承諾）が100%の合意形成を目指しています。



※R5.8.8時点

役員会の傍聴につきましては、これまでも公開することを前提としてまいりましたが、第26回役員会において今後の傍聴の取扱いについて審議した結果、今後は非公開情報を扱う議題であっても、原則として北部地区の**地権者の皆様には傍聴をしていただける**ことといたしました。次回役員会では事業検討パートナー公募に関する議論を行う予定です。傍聴を希望される方は事前に事務局（麻溝台・新磯野地区整備事務所）までお問合せください。

今後の役員会開催のお知らせ

日時 令和5年8月21日（月） 午後6時30分から午後8時まで

場所 相模原ギオンアリーナ（相模原市立総合体育館）2F 大会議室

今後の予定

2023（令和5年）									2024（令和6年）		
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
	市場調査結果公表型 サウンディング型	事業手法・事業主体等の選定に向けた検討			事業検討パートナーの選定		選定結果報告	事業方針等に関する賛同調査		事業化に向けた検討	
	役員会(5/18)	役員会(6/7)	役員会(7/11)	役員会(8/21)	役員会	公募開始	役員会	評価・選定	研究会会員説明会		
※スケジュールは現時点での計画であり変更となる可能性があります											

ご意見やご不明な点がありましたら、下記事務局までご連絡ください。
 なお、本たよりは令和5年4月時点の登記簿を基に発送しております。**相続や売買等で所有者が変更となった場合や転居等により住所が変更となった場合は、事務局までご一報ください。**

南部地区のまちづくり研究会だよりは市のホームページでご覧いただけます。右のQRコードよりアクセスしてください。



【事務局】

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（担当：事業支援班）
 TEL：042-769-1393 FAX：042-754-8490
 E-mail：aa-seibi@city.sagamihara.kanagawa.jp



サウンディング型市場調査の提案者と 直接対話をしました！

まちづくり研究会だより第18号でもお知らせしましたが、麻溝台・新磯野地区整備推進事業の後続地区について、民間活力を主体とした事業手法に関し、サウンディング型市場調査を実施した結果が公表されています。この結果概要を受けて、役員から希望が特に多かった事業者と、役員会との対話を実施しました。主な質疑応答をご紹介します。



直接対話	北部地区	団体C・団体D・団体E・団体G
	南部地区	団体C・団体D・団体G・団体I



土地利用計画



土地区画整理事業において、個人施行より**組合施行**の方がこの地区には良い、民間開発は難しいと考える理由は？

→**面積規模が大きく地権者数も多い**ため、個人施行による土地区画整理事業や開発による編入はさすがに難しいと考える。(団体E)

学校や病院などの**既存の公共施設**はどうする？移設する場合の費用は？

→学校や病院などは、進出企業に影響がなければ**そのまま**とするが、影響する場合、現実的ではないが**移設**するという考え方もある。また、移設する場合は、土地区画整理組合の事業費から支出する必要があると考える。(団体D)

組合施行の土地区画整理事業には地権者の2/3以上の同意が必要だが、地権者の1/3が**反対しても**事業を進める？

→一般的には91%以上の地権者賛同がないと事業は進まないとされている。企業のモラル上、**多くの反対を押し切って進めることはできない**。(団体G)

事業区域



工期は5～10年とあるが、**複数の区画**を同時にやれば短くできない？

→ある区画だけ優先して始めると地権者が不公平感を抱くことが想定されるため、土地の整備は一度に行うのが理想である。事業区域を分割すると別の事業区域に換地することができないため、**全体を一つの事業として計画**しフレキシブルに行う方が理想と考えている。(団体G)

全域を**8区域**にブロック分けすることについて、同時進行ではなく、合意できるエリアから進めていくということ？

→そのとおりであり、**各ブロックで同時に**スタートしたとしても進み具合が違っていると考える。(団体C)

「事業区域を**複数に分割**する」とは、事業区域ごとに分かれてそれぞれ組合をつくるというイメージ？合意形成がまとまらない事業区域があれば現状のままという可能性もある？

→そのとおりであり、事業が実現できない事業区域があれば全体の計画は変わってしまうため、それも含めて想定・調整していかなければならない。スピードを重視するあまりまちづくりが脱線すると良くないため、**バランスを考えて計画**していきたい。(団体E)

企業・業種等



大規模のデータセンターをつくと磁力・磁場などの影響は大丈夫？また、世界にはどれぐらいのデータセンターがある？

→磁力・磁場などの影響が周辺地域にないよう考慮した建築物となっている。最近では都心にもビル型のデータセンターが建っているが**近隣から苦情はない**。世界には200箇所ほどあるのではないか。（団体G）

事業者にとっての**メリット**は？

→**事業機会の創出**、まちづくりという公的な使命感と自社の企業の発展と考える。（団体D）

物流施設はいつまで需要がある？

→近年、物流については熱を帯びているが、我々が感じている所では、一時期に比べると少し熱が冷めてきている。しかし、余程のことがない限り**需要は無くならない**と考えている。（団体C）

データセンターの誘致は新聞記事にもあるように国の戦略に沿った提案？

→国とも話し合っている。国は既に多数のデータセンターがある都市部よりも地方への設置を援助したい気持ちもあるが、その土地にある程度の人口集積がないと事業の伸びが見込めないため、東京に近い相模原の麻溝台・新磯野地区は他と比較できないほど**魅力的な位置**にある。（団体G）

業務代行は**1つの会社**で行う？

→複数社で役割分担をした1つのグループでと考えている。造成工事を施工する大手ゼネコンと、事業費を出し土地を買うスポンサーとなる会社、まとまった土地を買って土地利用をする会社を**ミックスしたグループ**である。この地区を買いたいという会社は多いと思われるので、地権者の土地をいかに有利な形で売る・貸すかを考える会社を誘致したいと考えている。（団体I）

地中障害物

地中障害物の**処理方針**は？

→調査にも費用を要するため、**処理をしない計画**である。保留地を買う企業が調査をして処理をしたいと希望したら対応したいと考えている。土地ごとに地中障害物に差があると不平等があるかもしれないので、まだ具体的な想定はしていない。（団体C）



必要以上の地中障害物の処理はしないとあったが、**残しておく**ことは現実的に可能？

→可能である。調査をしてうまく避けながら建設を行うなど、掘らなくてよいものは**掘らずに造成**したいと考えている。（団体G）

地上の障害物はどうする？

→地権者による処理が基本であるが、**造成の地盤面を上げる**などで費用を圧縮するなどの対応も考えられる。地下の汚染物質は厄介だが、残土であれば対処はできる。（団体I）

地域貢献



地域交流のエリアとは？

→この地区で働く方の社員食堂などの福利厚生施設に地域の方が訪れることもできるイメージであり、**地域交流イベントやお祭り**の実施なども検討している。（団体E）

地域開放されるエリアではドッグランやマルシェをやるイメージ？収益は？

→地権者の意向を伺いながら、月一回などのペースで趣向を凝らしたイベントを提供していきたい。要望によりヨガ教室や恐竜の模型展、障がい者の作品展示や社会復帰のための芝刈り依頼も行った経験がある。これらの事業はイベント会社とタイアップして行うが、収益性はあまりなく、周りの事業で得た利益を**イベントで地域に還元**する方針で行っている。（団体G）