

まちづくり研究会だより 第18号

第23回役員会を開催しました

麻溝台・新磯野南部地区及び北部地区まちづくり研究会役員会を令和5年5月18日（木）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

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ました。公表結果は市のホームページでもご覧いただけます。

自らが事業主体等となり、本事業へ参画する可能性がある事業者を対象として、参加希望のあった11団体と対話が行われましたが、そのうち具体的な提案があったのは9団体でした。



公表結果

サウンディング型市場調査の対話結果まとめ

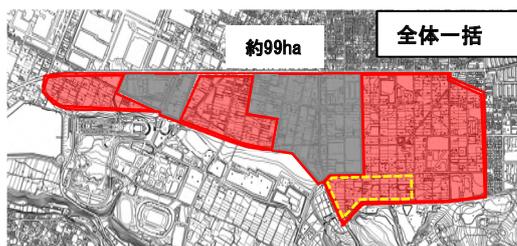
調査内容

土地利用計画



- 麻溝台・新磯野地区の市街地開発事業等に参画するに当たり、事業手法・事業主体・事業区域（実現可能な区域）等の計画概要について
- 土地区画整理事業を想定した場合の想定減歩率について

- 事業手法：土地区画整理事業 提案数：7
- 事業主体：組合施行（業務代行方式）※1～8組合 提案数：7
- 事業区域：全域（工区分け、2分割、3分割、8分割）、南部の一部、40ha以下（未定） 提案数：7



- 想定減歩率：40弱～50%程度 提案数：5
- 土地利用：物流施設、データセンター、半導体工場、生産・製造業、研究施設、ロボット特区、廃棄物処理施設など

資金計画



調査内容

- 土地利用計画を踏まえた想定する資金計画（概算案）について
- 土地区画整理事業を想定した場合、公共施設管理者負担金及び土地区画整理事業助成規則に基づく補助金の活用の有無について
- 土地区画整理事業の場合は公共施設管理者負担金と補助金の活用希望多数

地中障害物



調査内容

- 本地区特有の課題である地中障害物の取扱いについて
 - 掘り起さない、地中レーダーで確認、企業ニーズに併せて検討
 - 処理に係る費用は地権者負担や土地評価へ反映
- など

地域貢献



調査内容

- 雇用の創出や地域コミュニティとの連携など、周辺地域に向けた地域貢献に関する取組について
 - 第一整備地区土地区画整理事業地内の生活支援系ゾーンにおいて、周辺地域のにぎわい等地域貢献への高い効果が生じる業種や企業について
 - ゼロカーボン設備の設置、福利厚生施設・共有スペースの開放、近隣商業業者と連携したイベントの実施、地域との防災協定の締結
 - 雇用の創出は500人（スーパーなど）、2,000～4,000人（物流施設）、5,000～1万人（データセンター・研究施設など※第一整備地区生活支援系ゾーンを含む）
 - 第一整備地区の生活支援系ゾーンにおいて地域貢献への高い効果が生じる業種はスーパー、ホームセンター、テナント、ドラッグストア、カフェ、レストラン、生活関連サービス、コミュニティエリア、託児所、温浴施設
- など

事業期間



調査内容

- 第8回線引きを見据えた事業スケジュールについて
 - 地権者との合意形成に向けた調整について
 - 環境アセスメント調査や地権者との合意形成を含む事業スケジュールは3～13年以上（組合設立数や区域面積による、R9～11年に事業認可取得見込み）
 - 地権者との調整は組合などを通して小まめに接触を図る
- など

参画条件



調査内容

- 市街地開発事業等へ参画するために必要な条件や留意事項について
 - 市から期待する支援について
 - 地権者の合意形成の担保や組合の理事長候補がいること
 - 組合設立前の財政的支援、環境アセスの実施、都市計画道路の整備、高さや日陰の制限緩和などの市からの支援を期待
- など