

麻溝台・新磯野北部地区
事業検討パートナー候補者募集要項

令和5年9月

麻溝台・新磯野北部地区まちづくり研究会役員会

目 次

1. 事業検討パートナー候補者募集の目的	・・・	P 1
2. 本事業の経過	・・・	P 1
3. 本地区の概要	・・・	P 2
4. 事業検討パートナーの業務内容	・・・	P 6
5. 募集の概要	・・・	P 7
6. 事業提案書の取扱いなど	・・・	P 1 0
7. 評価方法と選定結果	・・・	P 1 1
【様式 1】	・・・	P 1 5
【様式 2】	・・・	P 1 6
【様式 3】	・・・	P 1 7

1. 事業検討パートナー候補者募集の目的

麻溝台・新磯野地区整備推進事業（以下「本事業」という。）の後続地区について、令和7年12月に予定されている第8回線引き見直しの目標年次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を前提とした上で、市街化区域への編入を目指し、民間活力を主体とした事業化に向けて検討を行っております。

今般、後続地区の麻溝台・新磯野北部地区まちづくり研究会（以下「研究会」という。）は、令和7年12月に予定されている第8回線引き見直しの目標年次において、土地区画整理組合を設立し、業務代行方式による土地区画整理事業の実現を目指し、事業化に向けた具体的な検討のため、将来的に本事業の業務代行者となっていただくことを前提とした「事業検討パートナー候補者」を募集いたします。

本募集は、土地区画整理事業の事業実施に向けた調査や検討の段階から、豊富な経験とノウハウを持つ民間企業に参画して頂くことによって、より実現性の高い事業計画を検討することを目的に当研究会役員会がプロポーザル方式により、事業検討パートナー候補者を選定するものです。

2. 本事業の経過

麻溝台・新磯野地区（以下「本地区」という。）については、昭和45年6月に相模原都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に区分された以降、市街化調整区域に区分されていましたが、農地転用や耕作放棄地の増加による荒廃化が課題となっていました。

このような状況の中、本地区が首都圏中央連絡自動車道の相模原愛川インターチェンジに近接しているという立地特性を生かし、平成22年から新たな都市づくりの拠点として総合計画及び都市計画マスタープランにおいて位置付けられ、本事業の取組を進められてきました。

平成26年には本地区の一部を市街化区域に編入し、魅力ある良好な市街地環境の形成を図ることを目的に相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業（以下「第一整備地区土地区画整理事業」という。）が市施行により事業化されてきましたが、大量の地中障害物が発出したこと等により、令和元年6月に第一整備地区土地区画整理事業が一度立ち止まることとなりました。

その後、第一整備地区土地区画整理事業の見直しが行われ、事業費の圧縮、事業期間の短縮の視点を最優先に土地利用計画のほか、地中障害物の調査手法や掘削済みの廃棄物混じり土の処理方法等について検討され、これらの検討結果に加え、事業効果、市の財政に与える影響等を総合的に勘案し、令和4年5月に事業再開の判断がされたところです。

また、本事業の後続地区については、平成25年に民間活力を主体としたまちづくりを促進することとされ、以降、北部地区内に土地を所有する者（以下「地権者」という。）で構成するまちづくり研究会は、市とともに事業手法等の検討を行ってまいりました。

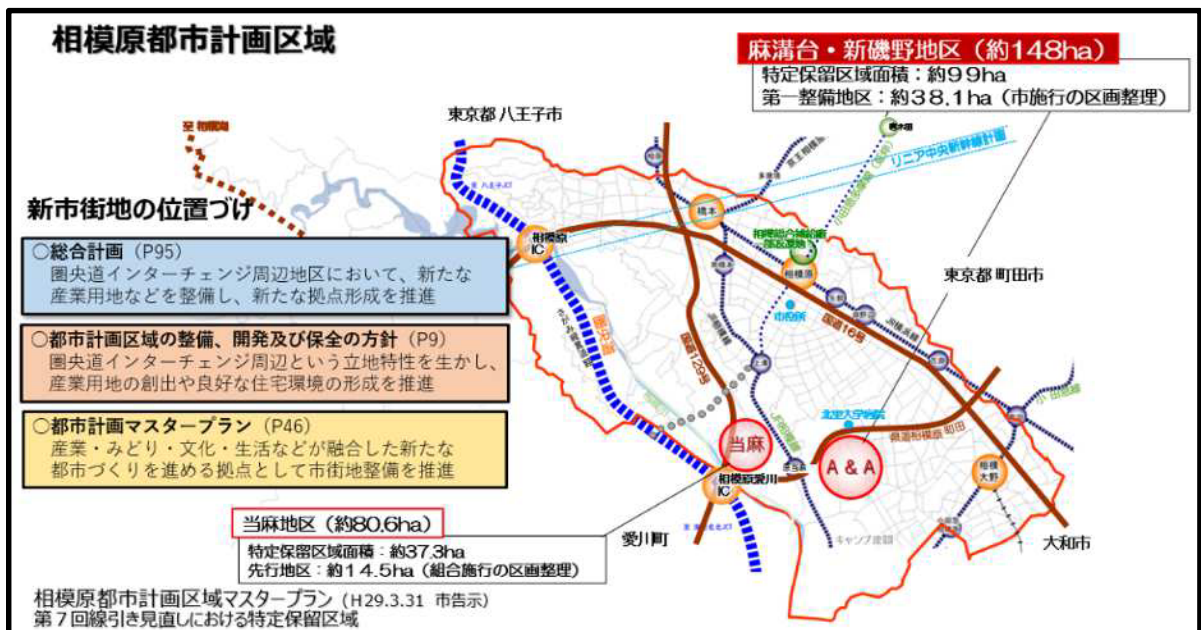
令和3年10月には、令和7年に予定されている第8回線引き見直しにおいて、市街化区域の拡大の必要性が示されることを前提として、これまでの経過や財政基盤、都市力の強化に資

することのできる本地区の立地特性を踏まえ、総合計画及び都市計画マスタープランにおける本事業に係る位置付けを継続することが決定され、令和4年3月には、市により麻溝台・新磯野地区整備推進事業の後続地区の事業化に向けたサウンディング型市場調査が実施されました。

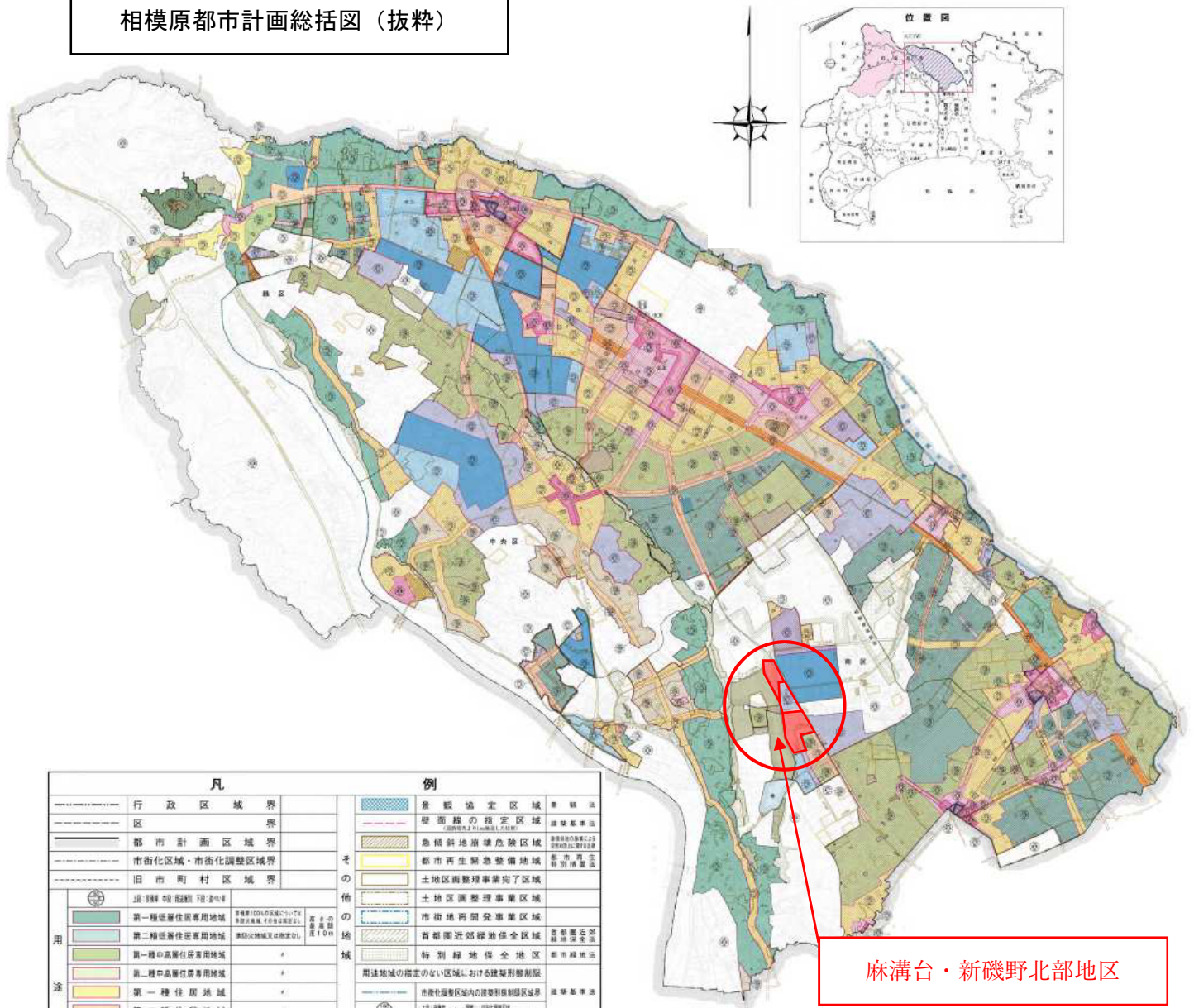
3. 本地区の概要

(1) 本地区の位置

本地区は、相模原愛川インターチェンジから約3キロメートル、小田急線の小田急相模原駅や相武台駅から約2キロメートルに位置しており周辺は、住宅地、工業団地、みどり豊かな公園等に囲まれた地区です。



相模原都市計画総括図（抜粋）



麻溝台・新磯野北部地区

凡		例	
行政区域界	行政区界	景観協定区域	景観法
都市計画区域界	都市計画区域界	壁面緑の指定区域	建築基準法
市街化区域・市街化調整区域界	市街化区域・市街化調整区域界	急傾斜地崩壊危険区域	都市再生緊急整備地域
旧市町村区域界	旧市町村区域界	都市再生緊急整備地域	都市再生特別措置法
旧市町村区域界	旧市町村区域界	土地区画整理事業完了区域	土地区画整理法
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	土地区画整理事業区域	土地区画整理法
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	市街地再開発事業区域	市街地再開発法
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	首都圏近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全法
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	特別緑地保全地区	都市緑地法
第一種住居地域	第一種住居地域	用途地域の指定のない区域における建築形態制限	建築基準法
第二種住居地域	第二種住居地域	市街化調整区域内の建築形態制限区域	建築基準法
準住居地域	全域準防火地域	道路	
近隣商業地域		公園	
商業地域	防火地域、たばこ専売準防火地域	緑地	
準工業地域	防災、たばこ専売、調整地準防火地域	緑地（緑道）	
工業地域	全域防火指定なし	墓園	
工業専用地域	全域防火指定なし	河川	
防火地域	上記を参照	(電線) 自転車駐留車庫	
準防火地域	上記を参照	(電線) 自転車駐留車庫	
特別工業地区		(電線) 汚物処理場	
高度地区	高さの最高限度15m	(電線) ごみ焼却場	
高度利用地区		(電線) 火葬場	
生産緑地地区		(電線) 市役所、区役所及び総合事務所	
駐車場整備地区		(電線) まちづくりセンター・連絡所	
地区計画区域		(電線) 学校	
建築協定区域	建築基準法		

《相模原都市計画総括図は、市ホームページ（トップページ）のページ番号検索で「1004654」と検索》

(2) 北部地区の状況

項目	状況
地区面積	約42.3ha（うち市街化区域の約11.5haは整備対象外）
地権者数	約315名
住宅数	55棟（集合住宅1棟8戸）（参考人口：122人） ※都市計画基礎調査（27基礎調査）による
都市計画道路	（都）村富相武台線（w=27m）、 （都）相模原町田線（w=25m） ※（都）麻溝台新磯野中通り線（w=15m）については、第一整備地区土地区画整理事業で整備予定
電気等供給施設	電気、上水道については各戸に供給されています。
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地はありません。
法規制	首都圏近郊緑地保全法：相模原近郊緑地保全区域 約9ha
地中障害物	地中障害物が埋設されている可能性があります。過去に本事業地内において調査を行った経過はありますが、本事業地内における地中障害物の範囲や数量の特定は行われていません。

※道路、下水道及び都市計画等は、「さがみはら地図情報（Web公開型GIS）」にて公開しています。

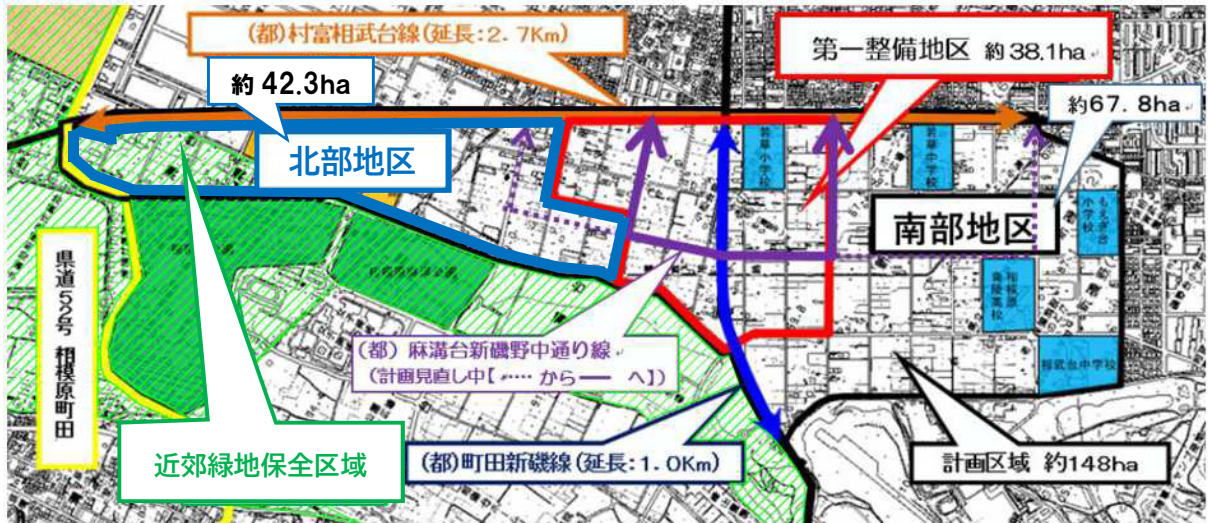
<ホームページ>



道路・下水	道路台帳平面図 基準点位置図 ・ 境界点位置図 認定路線網図 舗装構成図 ・ 掘削制限図 下水道施設台帳平面図 河川現況台帳平面図
都市計画等	都市計画指定状況図等 建築基準法道路種別（指定道路図）

《さがみはら地図情報（Web公開型GIS）は、市ホームページ（トップページ）のページ番号検索で「1024999」と検索》

ア 道路状況等



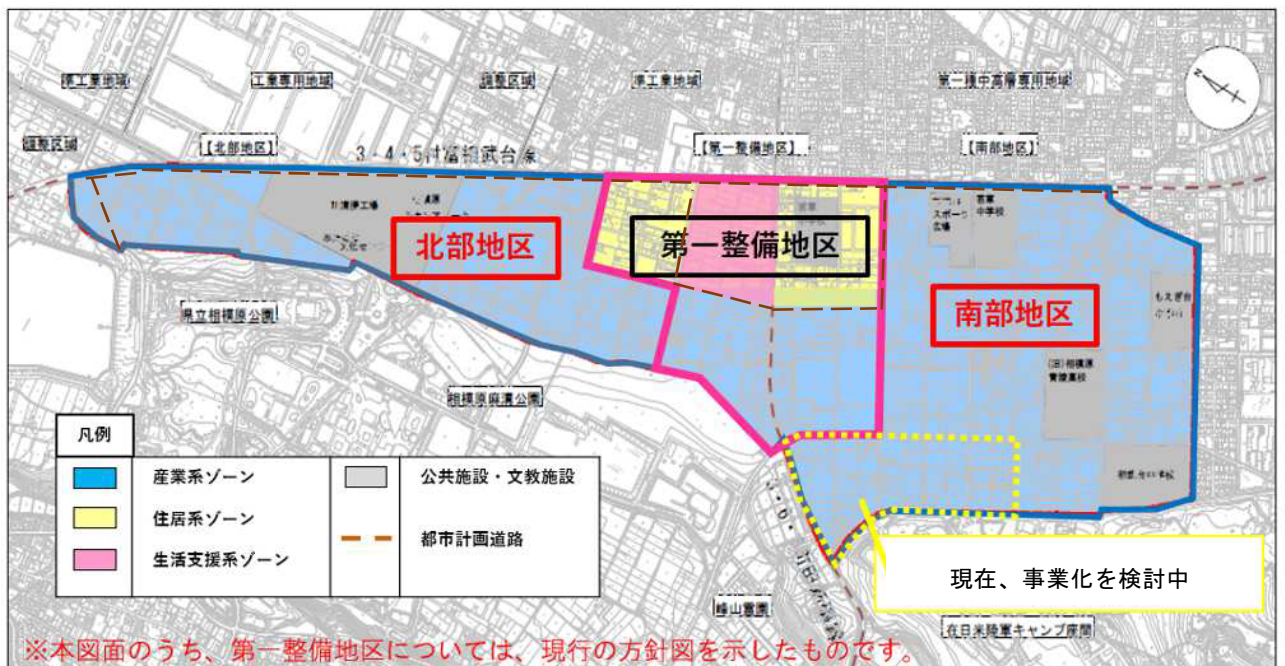
イ 土地利用方針（案）及び土地利用方針図（案）

(ア) 産業系土地利用

- ・相模原愛川インターチェンジ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、(都)相模原町田線沿い及び地区の西側に産業系ゾーンを配置する。
- ・第一整備地区は、土地区画整理事業を行い、地区計画等により良好な操業環境を形成する。
- ・北部及び南部地区は、民間活力による市街地整備を誘導し、地区計画等により良好な操業環境を形成する。

(イ) 住居系土地利用（第一整備地区のみ）

- ・隣接する相模台地区との連続性を考慮し、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する。



※本図面のうち、第一整備地区については、現行の方針図を示したものです。

ウ 建物用途の概要（都市計画基礎調査（27基礎調査）による）



4. 事業検討パートナーの業務内容

(1) 事業検討パートナーの役割（事業検討パートナー候補者である期間を含む。）

事業検討パートナー候補者は、事業提案を事業化するため、地権者の賛同調査を行い、合意形成が図られた後に事業検討パートナーとなります。その後、土地区画整理準備委員会等の設立、土地区画整理準備組合の設立、土地区画整理組合の設立に関する支援及び業務代行者として土地区画整理事業の完了までの間、土地区画整理事業に関する業務を行うものとします。

なお、事業検討パートナー候補者として選定後には研究会役員会と土地区画整理準備委員会等の設立に関する業務について覚書を締結し、土地区画整理準備委員会等の設立後には同委員会等と土地区画整理準備組合の設立に関する業務について覚書を締結します。その後、土地区画整理準備組合の設立後には同準備組合と協定書を締結し、土地区画整理組合設立に関する業務にあたっていただき、土地区画整理組合の設立後には同組合と契約書を締結していただきます。

(2) 業務内容

事業検討パートナーの主な業務内容は、次のとおりとします。

- ア 事業区域を設定した上で、事業化に向けた基本計画の作成支援（土地利用計画、公共施設の整備計画、保留地の処分計画、概算事業費及び平均減歩率の算定、企業の誘致など）
- イ 事業化に向けた地権者の合意形成支援（土地区画整理準備委員会等の設立、土地区画整理準備組合の設立、土地区画整理組合の設立及びそれらに要する事務局運営、会議、勉強会の開催支援など）
- ウ 土地区画整理事業に必要な技術的支援及び財政的支援

(3) 業務期間

原則として、事業検討パートナー候補者として選定後の研究会役員会との覚書の締結から、業務代行者として、土地区画整理事業の完了までを前提とする。

5. 募集の概要

(1) 募集の名称

麻溝台・新磯野北部地区事業検討パートナー候補者募集

(2) 主催者及び事務局

主催者：麻溝台・新磯野北部地区まちづくり研究会役員会

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 事業支援班

住所：〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号

TEL：042-769-1393

FAX：042-754-8490

E-mail：aa-seibi@city.sagamihara.kanagawa.jp

(3) 応募条件

応募者及び提案内容は、次の条件を満たすこととします。

ア 北部地区全体（すでに市街化区域へ編入している区域は整備対象外とする。）において、1又は複数の土地区画整理組合を設立し、1者の業務代行者により一括業務代行方式での土地区画整理事業を行うこととし、全ての保留地の購入を担保することを条件とした業務代行者になり得ること。

なお、事業検討パートナーや業務代行者は、1者又は複数の団体等による共同企業体のいずれでも可とする。

イ 市街地整備事業等（特に土地区画整理事業）の実績があること。

ウ 土地区画整理組合設立までに要する費用を負担（立替え）すること。なお、組合設立に至らなかった場合、それまでに要した費用については事業検討パートナーの自己負担とし、麻溝台・新磯野北部地区まちづくり研究会等への賠償請求を行わないこと。

エ 地中障害物に関する調査や処理等に要する費用は、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、地中障害物が埋設されていることが確認された土地の地権者に負担を求めないこと。

オ 公共施設の設置は必要最低限に留めることなど地権者の減歩負担の軽減を図ること。

カ 次のいずれかに該当しないこと。なお、共同企業体の場合においても、構成する全ての企業が次のいずれかに該当しないこと。

(ア) 相模原市暴力団排除条例(平成23年12月26日条例第31号)第2条第4号に規

定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有する（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有する）と認められる者。

- (イ) 神奈川県暴力団排除条例(平成22年神奈川県条例第75号)第23条第1項又は同条第2項に違反している事実がある者
- (ウ) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている者、また、更正手続き開始の申し立てがなされた場合は更正計画の認可決定がなされていない者。
- (エ) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続き開始の申し立てがなされている者、また、再生手続き開始の申し立てがなされた場合は再生計画の認可決定がなされていない者。
- (オ) 平成12年3月31日以前に民事再生法附則第2条による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申し立てをしている者。
- (カ) 破産法（平成16年法律第75条）第18条または第19条の規定による破産の申し立てがなされている者。
- (キ) 会社法（平成17年法律第86号）第514条の規定による特別清算開始の命令がなされている者。

(4) 応募等のスケジュール

募集要項の配付	令和5年 9月19日（火）から10月24日（火）まで
質疑の受付期間	（1回目） 令和5年 9月19日（火）から 9月25日（月）正午まで （2回目） 令和5年10月 3日（火）から10月10日（火）正午まで
質疑の回答	（1回目） 令和5年10月 2日（月）午後5時まで （2回目） 令和5年10月17日（火）午後5時まで
参加申込書の受付期間	令和5年 9月19日（火）から10月24日（火）午後5時まで
事業提案書の提出	令和5年10月25日（水）から11月 2日（木）午後5時まで
プレゼンテーション	令和5年11月 8日（水）から11月10日（金） の期間のうち1日
結果の通知	令和5年11月15日（水）午後5時まで ※予定

(5) 応募等の手続き

ア 募集要項の配付

期間：令和5年 9月19日（火）から10月24日（火）まで

配布場所：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

※相模原市ホームページからも募集要項等のダウンロードが可能です。

イ 質疑の受付

期間：（1回目）

令和5年 9月19日（火）から 9月25日（月）正午まで

（2回目）

令和5年10月 3日（火）から10月10日（火）正午まで

※募集要項の内容に関する質疑等は、質問書【様式1】に必要事項を記載の上、電子メールにて提出してください。

※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。

※電子メール以外の方法による質疑は受け付けません。

ウ 質疑への回答

回答：（1回目）

令和5年10月 2日（月）午後5時まで

（2回目）

令和5年10月17日（火）午後5時まで

※質疑に対する回答は、質疑回答書としてとりまとめ、質問者と既に参加申込をしている各応募者（1回目：9月25日（月）正午まで、2回目：10月10日（火）正午まで）に電子メールでお送りするとともに相模原市ホームページに公表します。

※電子メールを受信後、事務局に電話で受信の連絡をしてください。

※個人情報に関わる場合や質問の意図が不明な場合は回答を控えることがあります。

エ 参加申込書の受付期間

期間：令和5年 9月19日（火）から10月24日（火）午後5時まで

※応募する民間事業者又は共同企業体は、上記の参加申込書の受付期間内に参加申込書【様式2】に必要事項を記載の上、電子メールにて提出してください。

※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。

※電子メール以外の方法による参加申込は受け付けません。

オ 事業提案書の提出

期間：令和5年10月25日（水）から11月 2日（木）午後5時まで

※事務局（麻溝台・新磯野地区整備事務所）まで事業提案書提出届【様式3】に必要事項を記載の上、事業提案書とともに事務局に持参するか、郵送にて受領が確認できる方法で申込受付期間内に必着でご提出ください。

カ プレゼンテーション

期間：令和5年11月 8日（水）から11月10日（金）の期間のうち1日

会場：相武台公民館（相模原市南区新磯野4丁目1番3号）

※詳細については、各応募者に改めて電子メールで通知します。

※電子メールを受信後、事務局に電話で受信の連絡をしてください。

※プレゼンテーションは、事業提案書を提出した者が対象となり、参加人数は、10名以下とします。

6. 事業提案書の取扱いなど

(1) 提案項目について

事業提案書は、評価項目を踏まえ、具体的な提案を作成すること。

(2) 事業提案書の提出について

ア 提出物

事業提案書（任意様式）は、A3用紙を横向きで作成し、左綴じした簡易製本としてください。併せて、電子データをPDF形式で作成してください。

※表紙には、応募者の名称を明記してください。

イ 提出部数

紙媒体：製本12部

電子媒体：CD-R又はDVD-R1枚

ウ 提出期限

令和5年10月25日（水）から11月 2日（木）午後5時まで

エ 提出先

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

オ 提出方法

事務局に持参又は郵送にて受領が確認できる方法で申込受付期間内に必着でご提出ください。

(3) 事業提案書の取扱い

ア 事業提案書の作成などプレゼンテーション参加等に要する費用はすべて応募者の負担とします。

イ 提出された提案書は変更できません。なお、提出された書類は返却いたしませんのでご了承ください。

ウ 事業提案書の著作権は応募者に帰属します。ただし、主催者は提案募集の報告等のため、必要な場合は全事業提案書の内容を応募者の承諾無しに無償で利用する場合があります。

7. 評価方法と選定結果

(1) 評価の方法

事業提案書の評価は、麻溝台・新磯野北部地区まちづくり研究会役員会において行います。評価は、提案内容との適合性、事業の確実性、効率性、まちの魅力向上並びに応募者の経験等を踏まえて総合的に勘案し、最も適切と思われる事業検討パートナー候補者を選定します。

(2) 提案の評価

提案評価では、提案内容の説明（プレゼンテーション）と質疑応答を求め、提案内容を総合的に評価し、応募者を選定します。プレゼンテーションの時間は、30分程度、質疑応答を30分程度とします。

〔評価の手順〕

- ・提案書の内容は評価項目及び評価の視点に基づき評価します。
- ・評価は、麻溝台・新磯野北部地区まちづくり研究会役員会が行い、採点した点数を合計し、「最も高い合計得点」を得た応募者を事業検討パートナー候補者として選定します。

(3) 選定結果の通知と公表

選定結果については、各応募者へ電子メールで通知するとともに、相模原市ホームページに公表します。なお、選定結果に対する異議・問い合わせには一切応じません。

通知日（予定）：令和5年11月15日（水）午後5時まで

(4) 評価項目と評価点

提案内容の評価の視点と評価点は以下のとおりを予定しています。

評価項目	評価の視点	評価点
①市街地整備事業等の実績について 【提案内容（記載事項）】 ・市街地整備事業等の実績	◆過去に行った市街地整備事業等の実績（規模、地権者数など）があり、事業に必要な知見、専門知識、ノウハウを有しているか。	15点
②事業計画について 【提案内容（記載事項）】 ・本事業のビジョンとキャッチフレーズ ・事業区域の設定 ・各事業の土地利用計画 ・各事業の総事業費、減歩率 ・各事業の資金計画	◆本地区の特性（場所、規模）を踏まえた提案となっているか。 ◆市総合計画及び都市計画マスタープラン、土地利用方針（案）及び土地利用方針図（案）などと整合した計画となっているか。 ◆地権者の減歩負担の軽減を図る計画となっているか。 ◆資金の調達方法が明確であり、業務の実施に必要な	15点

	な資金の見込みがあるか。	
③地中障害物等の取扱いについて 【提案内容（記載事項）】 ・地中障害物等の取扱い方針について	◆地中障害物の取扱い方針が明確に示されており、調査や撤去を含めた処理費用について地権者に負担がないものとなっているか。	15点
④事業スケジュールについて 【提案内容（記載事項）】 ・各事業の施行期間（事業検討パートナー候補者選定後から土地区画整理事業の完了まで）	◆地権者の合意形成や官公庁が求める手続き等を考慮し実現性のあるスケジュールとなっているか。 ◆早期実現性に向けた方針を持っているか。	10点
⑤事業推進の体制について 【提案内容（記載事項）】 ・事業の推進体制（JV等の場合は主な役割） ・調査、設計、工事における業務体制	◆地権者組織や市と連携できる体制となっているか。 ◆調査、設計、工事の各業務が連携できる体制となっているか。	10点
⑥事業検討パートナー、業務代行者としての責任範囲について 【提案内容（記載事項）】 ・土地区画整理組合のリスクの軽減の方針 ・保留地処分の担保性と方針について	◆地価下落、物価上昇、事業長期化による事業費の増加などのリスクに対する地権者負担を軽減する方針となっているか。 ◆全ての保留地を購入する計画について実現性があるか。	10点
⑦地権者意向を実現するための取り組みについて 【提案内容（記載事項）】 ・地権者との合意形成に向けた方針	◆地権者への説明会や個別相談による地権者対応の方針について考えているか。 ◆土地区画整理準備委員会等の設立、土地区画整理準備組合、土地区画整理組合の設立に向けた地権者との合意形成手法について考えられているか。 ◆地権者の土地活用（売却・賃貸希望者への対応、自己利用）が土地利用の方針と整合がとれており、地区外の代替地の斡旋を含め、地権者意向を実現する方針となっているか。	15点
⑧地域貢献について	◆周辺地域の住民が大規模災害の発生時やイベント	10点

<p>【提案内容（記載事項）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺地域の防災、環境及び地域価値向上に配慮した取組 ・ 雇用創出や税収増について ・ SDGsに関する取組方針について 	<p>時に利用できる施設の設置や地域コミュニティ、周辺の事業者との連携した事業、イベントの実施など地域の活性化を考慮した取組みについて考えられているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆雇用創出や税収増の見込みについて想定されているか。 ◆ゼロカーボンに向けた取組をはじめとしたSDGsに関する取組方針について考えられているか。誘致する事業者に対してもSDGsに関する取組みを提示する方針を持っているか。建物建設や工作物の設置に関し、津久井産材の導入について方針を持っているかなど。 	
--	---	--

※評価の結果、同点となった場合は、評価項目中の「①市街地整備事業等の実績について」、「②事業計画について」、「③地中障害物等の取扱いについて」、「⑦地権者意向を実現するための取り組みについて」の合計得点が高いものを上位とする。

(5) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ア 期間内に提案書を提出できない場合
- イ 故意に虚偽の記載をした場合
- ウ 評価の公平性に影響を与える行為があった場合
- エ 著しく信義に反する行為があった場合

<参 考>

○相模原市総合計画

市ホームページ（トップページ）のページ番号検索で「**1015646**」と検索

○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

市ホームページ（トップページ）のページ番号検索で「**1004646**」と検索

○都市計画マスタープラン

市ホームページ（トップページ）のページ番号検索で「**1004702**」と検索

○（令和3年度 戦略会議）

麻溝台・新磯野地区整備推進事業の継続及び同事業における都市計画等の見直し

※土地利用方針（案）及び土地利用方針図（案）について

【令和3年10月22日開催分】の資料等の「別紙2」

市ホームページ（トップページ）のページ番号検索で「**1020449**」と検索

○（令和3年度 戦略会議）

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の事業継続について

※第一整備地区の地中障害物等調査の結果について

【令和4年3月24日開催分】の資料等の「別紙2」

市ホームページ（トップページ）のページ番号検索で「**1020449**」と検索

○後続地区の概要及びまちづくり研究会について

市ホームページ（トップページ）のページ番号検索で「**1017752**」と検索

○麻溝台・新磯野地区整備推進事業の後続地区の事業化に向けたサウンディング型市場調査の実施について

市ホームページ（トップページ）のページ番号検索で「**1027637**」と検索

○過去に行った地中障害物調査結果については、麻溝台・新磯野地区整備事務所へお問い合わせください。