

麻溝台・新磯野南部地区  
事業検討パートナー候補者募集要項

令和5年11月

麻溝台・新磯野南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. 麻溝台・新磯野地区整備推進事業の経過	・・・	P 1
3. 南部地区の概要	・・・	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】質問書	・・・	P 1 6
【様式2】参加申込書	・・・	P 1 7
【様式3】申出書	・・・	P 1 8
【様式4】事業提案書提出届	・・・	P 1 9
【様式5】資金計画書	・・・	P 2 0

## 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の後続地区については、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・新磯野南部地区まちづくり研究会役員会（以下「役員会」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、将来的に業務代行者となつ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、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. 麻溝台・新磯野地区整備推進事業の経過

麻溝台・新磯野地区については、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、麻溝台・新磯野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、事業化に向けた取組が進められてきました。

平成26年には麻溝台・新磯野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が決定されました。

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、麻溝台・新磯野地区整備推進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、南部地区内に土地を所有する者で構成する麻溝台・新磯野南部地区まちづくり研究会（以下「研究会」という。）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麻溝台・新磯野地区整備推進事業に係る位置付けを継続することが決定され、令和5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。

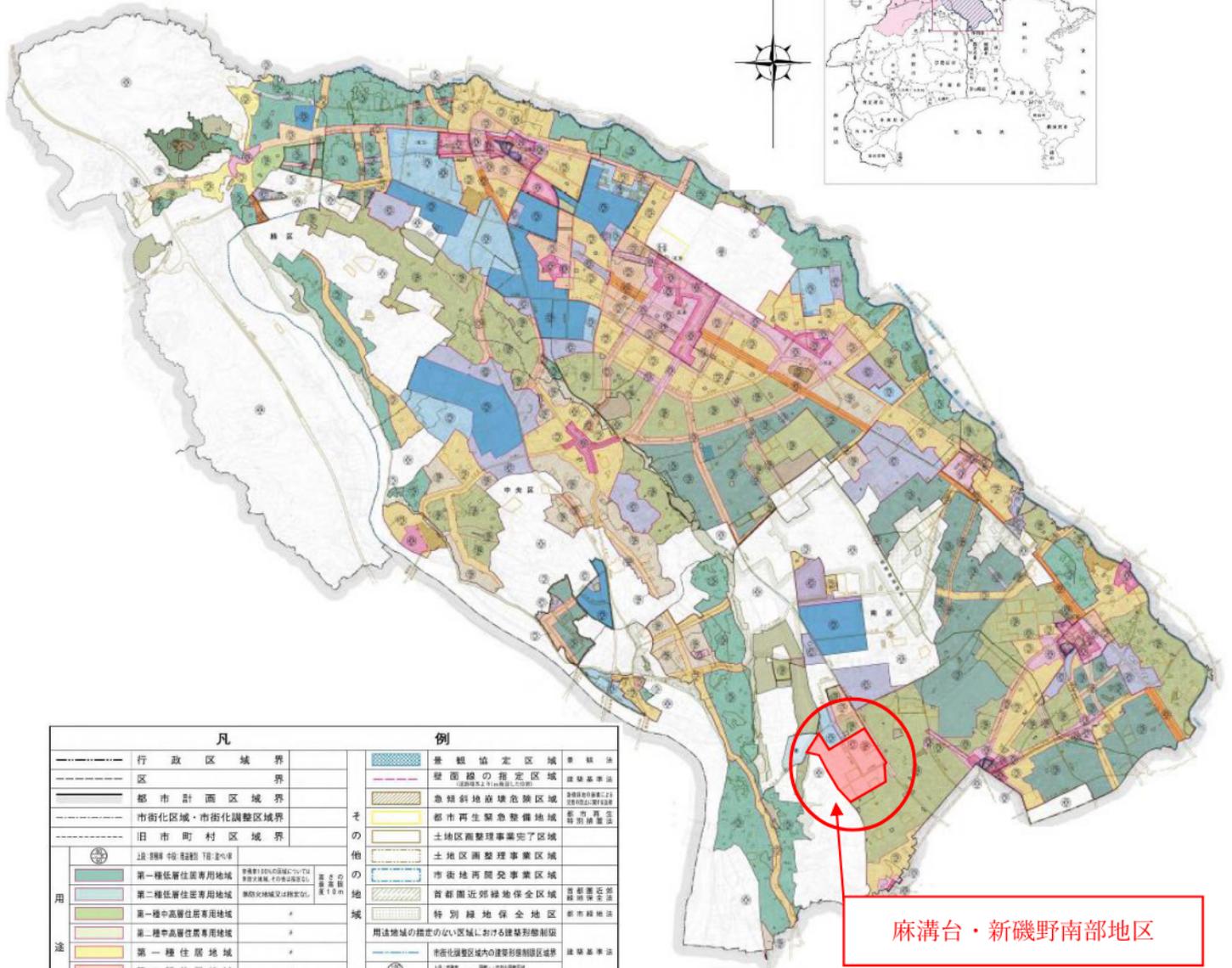
### 3. 南部地区の概要

#### (1) 南部地区の位置

南部地区は、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前駅から約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、学校や病院等が立地されている地区です。



相模原都市計画総括図（抜粋）



凡		例	
行政区域界	区界	景観協定区域	景観法
都市計画区域界	市街化区域・市街化調整区域界	壁面緑の指定区域	建築基準法
旧市町村区域界	旧市町村区域界	急傾斜地崩壊危険区域	都市再生緊急整備地域
用途	第一種低層住居専用地域	都市再生緊急整備地域	都市再生特別建築法
地域	第二種低層住居専用地域	土地区画整理事業完了区域	土地区画整理事業区域
その他	第一種中高層住居専用地域	土地区画整理事業完了区域	土地区画整理事業区域
施設	第二種中高層住居専用地域	市街地再開発事業区域	市街地再開発事業区域
その他	第一種住居地域	首都圏近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全区域
その他	第二種住居地域	特別緑地保全地区	特別緑地保全地区
その他	準住居地域	用途地域の指定のない区域における建築形制制限	建築基準法
その他	近隣商業地域	市街化調整区域内の建築形制制限区域境界	建築基準法
その他	商業地域	道路	路
その他	準工業地域	公園	園
その他	工業専用地域	緑地	地
その他	防火地域	緑地(緑道)	道
その他	準防火地域	溝	溝
その他	特別工業地区	河	川
その他	高度地区	(軽重) 自動車駐車場	場
その他	高度利用地区	(重重) 自転車駐車場	場
その他	生産緑地地区	(中) 汚物処理場	場
その他	駐車場整備地区	(中) ごみ焼却場	場
その他	地区計画区域	(中) 火葬場	場
その他	建築協定区域	(中) 庁役所、区役所及び総合事務所	所
その他		(中) まちづくりセンター・連絡所	所
その他		(中) 学	校

麻溝台・新磯野南部地区

《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) 南部地区の状況

項目	状況
地区面積	約67.8ha（うち学校用地：約10.3ha）
土地所有者数	約545名
住宅数	68棟（集合住宅1棟8戸）（参考人口：149人） ※都市計画基礎調査（27基礎調査）による
既存住宅地の面積	約17,100㎡
都市計画道路	（都）村富相武台線（w=27m）、 （都）町田新磯線（w=20m） ※（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において位置を変更し整備予定
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。
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。過去に南部地区内において調査を行った経過はありますが、地中障害物の範囲や数量の特定は行われていません。
事業化検討中エリア	土地区画整理事業（個人施行） 地区面積：約11.6ha 土地所有者数：約130名 ※現在、事業化に向けた検討がされています。

※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「102499」と検索》



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、南部地区内に土地を所有する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、原則として、事業検討パートナー候補者として選定後には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業務代行予定者として協定書を締結し、土地区画整理組合の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業務代行者として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