

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

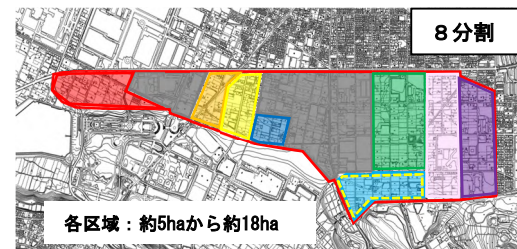
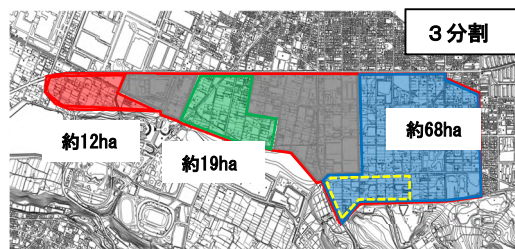
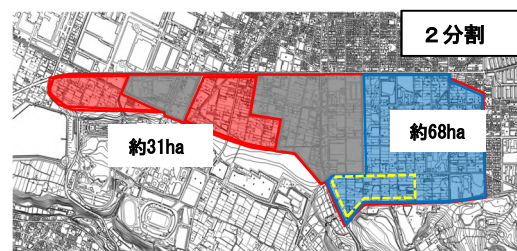
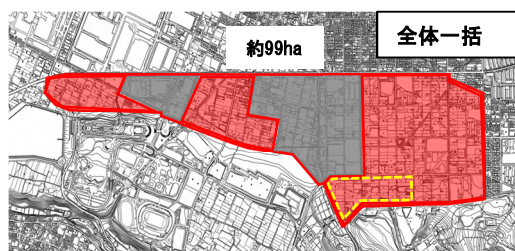
調査内容

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

民間活力主体の事業手法

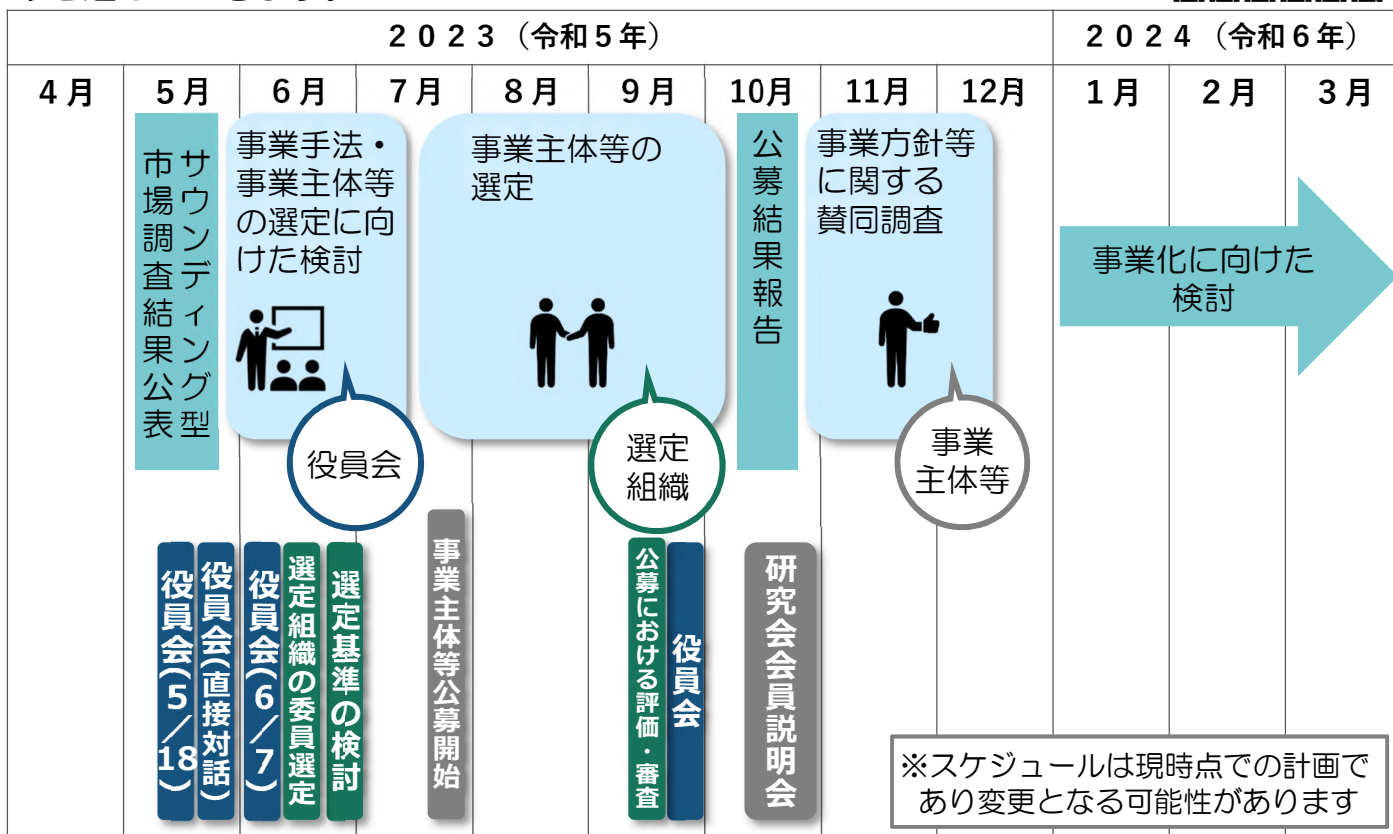
サウンディング型市場調査では、すべて組合施行（業務代行方式）による土地区画整理事業の提案であったことを受けて、民間活力主体の主な3つの事業手法について再確認しました。

	開発行為	土地区画整理事業	
		組合施行	個人施行
事業主体	民間企業 (デベロッパー等)	権利者による組合 (業務代行者の参画もあり)	権利者全員+民間企業 (デベロッパー等)
同意要件	全員同意 (100%)	所有者・借地権者それぞれの 2/3以上 (人数・面積)	全員同意 (100%)
土地利用	売却・賃貸 (自己利用不可)	自己利用・売却・賃貸	
事業期間	比較的短い	施行規模・地権者数による	比較的短い

※業務代行者とは、保留地の取得を条件として、土地区画整理組合からの委託に基づき組合の運営に関する相当部分の業務を代行する民間事業者のこと

今後の予定

サウンディング型市場調査に御協力いただいた事業者から、役員会で直接説明を聞く直接対話を開催し、事業主体の選定に向け具体的な取組みを進めていきます。



今後の役員会開催のお知らせ

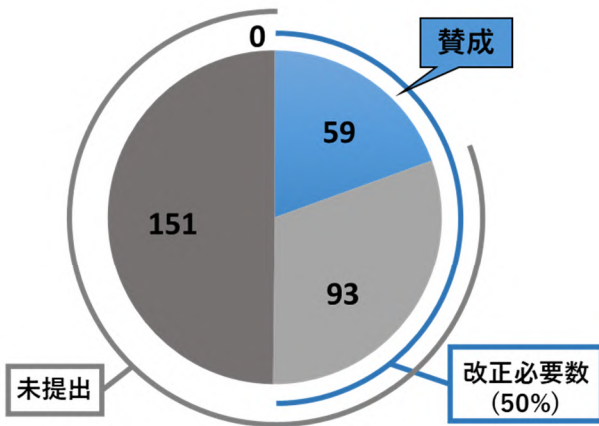
日時 令和5年6月7日(水) 午後6時30分から午後8時まで(予定)
場所 相武台公民館 2Fコミュニティ室

6月7日に役員会を開催し、事業手法・事業主体等の選定や選定組織の構成などについて議論いたします。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。なお、今後の役員会は、議事によって公平性などを担保するため、非公開とする場合がありますのでご了承ください。

まちづくり研究会及び役員会の成立要件・議決に関する事項等を整理し、作成した運営要領を会則に紐づけるため、まちづくり研究会会則の一部改正について研究会会員に対し書面でお諮りいたしました。令和5年4月18日～5月18日の確認期間において、南部地区は20.3%、北部地区は19.5%の地権者による賛成であったため、改正に必要な50%には至りませんでした。

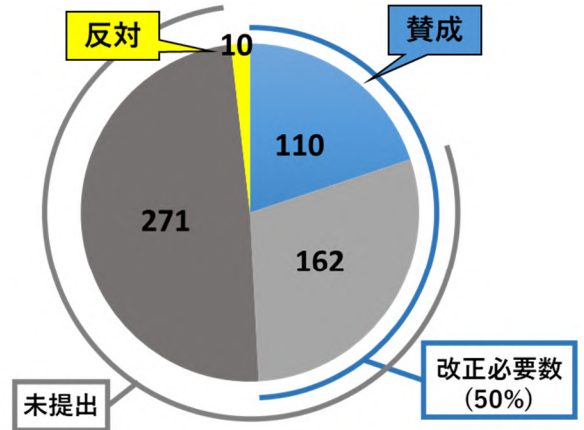
北部地区

地権者数 303名
 提出数 59名 (19.5%)
賛成数 59名 (19.5%)



南部地区

地権者数 543名
 提出数 120名 (22.1%)
賛成数 110名 (20.3%)



書面決議の際にいただいたその他の御意見

- ・新役員の方、よろしくお願い致します。色々と問題が多く、御苦勞様です。
- ・是非住宅ゾーンを優先にして欲しいと思う。
- ・信頼できる大手の専門業者に区画整理事業をお願いする。
- ・一帯の整備計画等が始まって、あまりにも年月が経ってしまっている。
- ・もう少しスピード感をもって、見える形で進めてもらいたい。
- ・かわかりたくありません。ここから動きたくありません！
- ・私の畑にも少し障害物が入っているようだが地主さんの責任でもありどこまで面倒見るのか疑問である。
- ・新磯野のバス停を入った土地も車の廃車をどんどんつみ…土の中に…毎日持って来て道路にも…市役所にお電話しても変わりません。
- ・住宅地に隣接している土地の開発には特に気配りが必要であると考えます。土地所有者（地権者）の思いのみならず周辺住民の考えを慮ることが大事だと思いますので、研究会及び役員会が独断専行と思われないようお願いします。

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。

北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

