

## 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業

# 事業再開について

### 地権者説明会

5月26日(木)	10時～12時	新磯公民館
5月28日(土)	10時～12時	麻溝公民館
6月1日(水)	15時～17時	相模台公民館
6月2日(木)	18時～20時	相模原南市民ホール
6月4日(土)	10時～12時	相武台公民館

## 説明内容

- 1 見直しの経過
- 2 事業再開の決定の理由
- 3 事業計画の見直し案
- 4 今後のスケジュール

# 説明内容

## 1 見直しの経過

2 事業再開の決定の理由

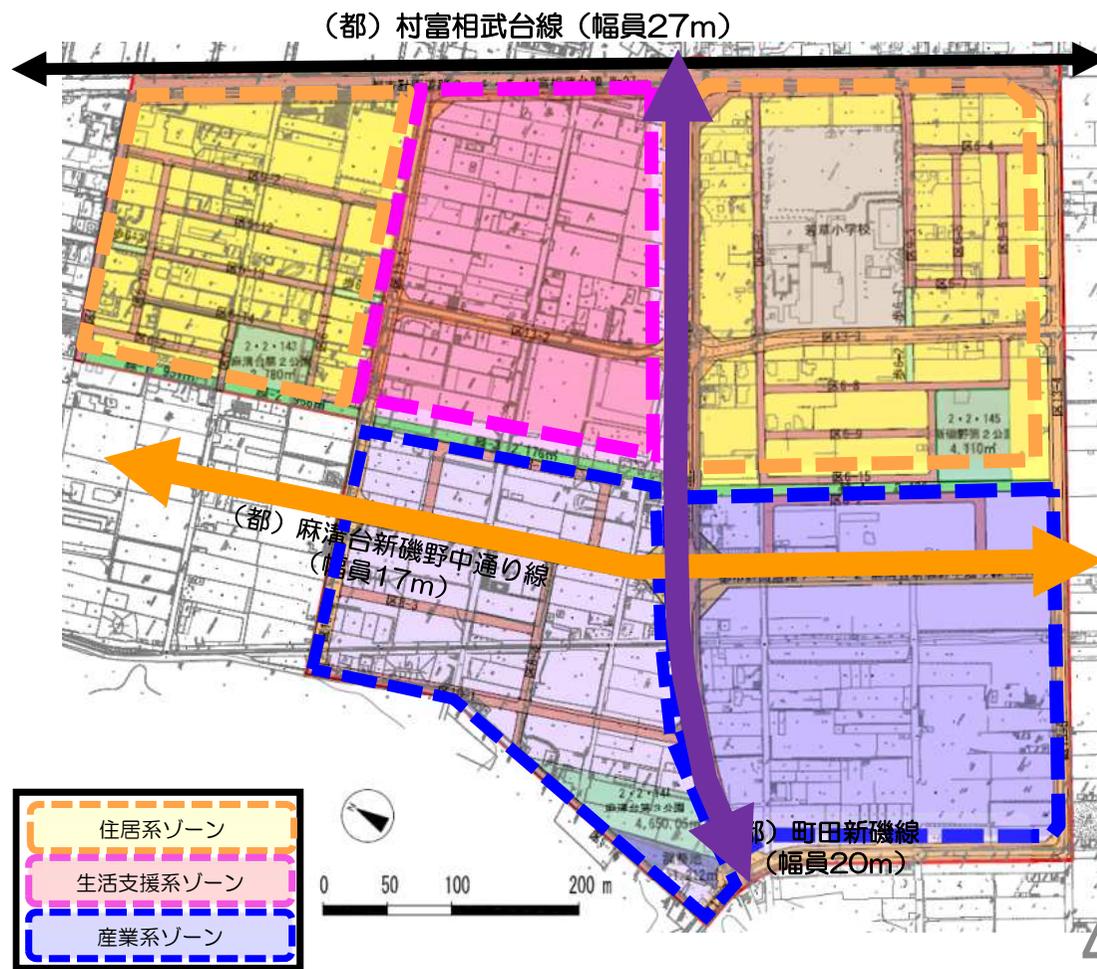
3 事業計画の見直し案

4 今後のスケジュール

# 当初事業計画の概要

事業名称	麻溝台・新磯野第一整備地区 土地区画整理事業
事業主体	相模原市
施行面積	約 38.1 ha
事業期間	平成26年(2014年) 9月30日 ～令和6年(2024年) 3月31日
総事業費	127億円
平均減歩率 ※H27.12変更後	32.95% (公共減歩率 = 16.62%、 保留地減歩率 = 16.33%)
地権者数	約 400人

## 第一整備地区 土地利用計画図



## 見直しの経過

令和元年 (2019年)	6月	大量の地中障害物の発出等に伴い事業一時立ち止まり
	7月	庁内組織による内部検証を開始（事業の制度的な課題を整理）
令和2年 (2020年)	1月	弁護士による第三者委員会の設置 （政策決定等の過程の調査及び検証、組織運営上の問題提起及び改善策の提言）
	2月	内部検証結果及び今後の取組について公表
	3月	第三者委員会の調査結果の公表
	7～8月	全体説明会
令和3年 (2021年)	4月	地中障害物等の総量を把握するための調査を開始（～令和4年2月） 地区内の仮置き土の移設分別工事を開始（～令和4年3月）
	6～12月	庁内での検討（戦略会議等）（本事業の基本的な取組の方向性）
令和4年 (2022年)	1月	本事業の基本的な取組の方向性を決定及び公表 基本的な取組の方向性に係る地権者への個別説明（～2月）
	3～4月	庁内での検討（戦略会議等）（事業継続）

約3年にわたる見直しを進めた結果、本事業の再開を決定いたしました。

# 説明内容

1 見直しの経過

**2 事業再開の決定の理由**

3 事業計画の見直し案

4 今後のスケジュール

## 事業再開の決定の理由

### ① 総合計画及び都市計画マスタープランにおける位置付け

- ・ 本事業を含む麻溝台・新磯野地区整備推進事業（約148ha）は、総合計画及び都市計画マスタープランにおいても、新たな拠点として位置付け、第一整備地区については、市が施行者となって事業を進めてきた経過を踏まえ、産業を中心とした新たな拠点としての位置付けを継続する必要があると判断しました。

### ② 内部検証への対応

- ・ 事業再開に向けて整理すべき事項や必要となる調整事項等について、合规性の遵守と公平性の確保を図った解決の見通しを立てることができました。

### ③ 縮小及び廃止にかかる検討

- ・ 施行地区の縮小や廃止に近い状態にすることは、多額の経費が必要となる反面、投資効果が限られるなど、多くの課題があり、縮小や廃止は困難と判断しました。

## 事業再開の決定の理由

### ④ 総事業費の確認

- ・ 総事業費の圧縮や事業期間の短縮を図るとともに、市財政への影響も慎重に確認し、本事業の再開が可能であることを確認しました。

### ⑤ 麻溝台・新磯野地区のポテンシャル

- ・ 麻溝台・新磯野地区は、圏央道相模原・愛川 I C に近接し、広域交通ネットワークの活用が可能なことに加え、既存の工業団地が立地しているという立地特性を有するとともに、現在も立地を希望する企業からの相談や問い合わせがあるなど、産業を中心とした新たな拠点としてのポテンシャルを有しています。

### ⑥ 事業効果

- ・ 本事業の完成により、年間約 9 億円の税収や新たな企業の立地による雇用創出効果が見込まれています。
- ・ 街並みが整い、景観が良くなり、まちが活性化する効果も見込まれます。

# 麻溝台・新磯野地区の位置付けとポテンシャル

相模原愛川 I Cからの広域交通ネットワークを活用し、産業を中心とした新たな拠点を！



第一整備地区の土地利用のゾーニングは、基本的に当初と同じです  
「産業を中心とした新たな拠点」

生活支援系街区

産業系共同売却街区

第一整備地区  
約38.1 ha

麻溝台・新磯野地区  
面積(予定): 約148ha

事業再開後は、早期完成を目指します

# 説明内容

- 1 見直しの経過
- 2 事業再開の決定の理由
- 3 事業計画の見直し案**
- 4 今後のスケジュール

## 見直し案の概要

- 見直しの方針 合規性の遵守と公平性の確保を図りつつ、事業費の圧縮、事業期間の短縮の視点を最優先として、事業計画の見直しに向けた検討を進めました。

	当初事業計画	当初事業方針の継続	見直し案
総事業費	127億円	541億円	319億円
事業期間	平成26年(2014年)9月30日 ～令和6年(2024年)3月31日	—	平成26年(2014年)9月30日 ～令和17年度(2035年度)

- ➡地中障害物の掘削調査をすることなど、当初の事業方針を継続した場合には、総事業費が127億円から541億円に増額することを確認しました。
- ➡見直しの方針に基づく検討を進めた結果、総事業費は319億円に圧縮できました。
- ➡事業期間は、工事完了を令和11年度(2029年度)に予定しており、清算期間を5年間としております。なお、当初事業計画には、清算期間は含まれておりません。

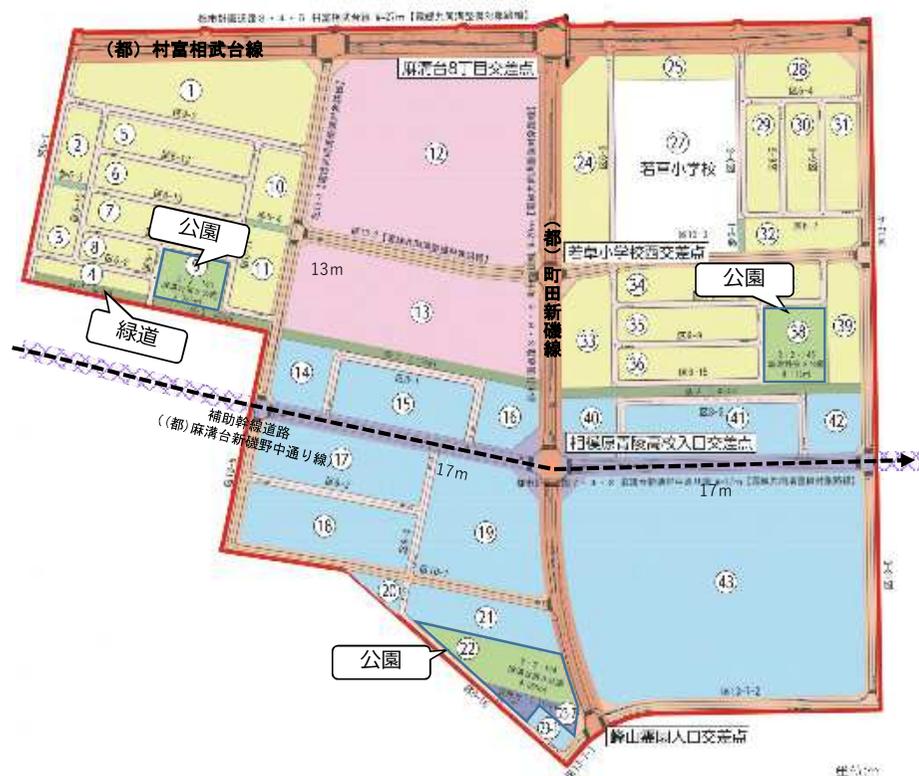
## 見直し案の概要

	当初事業計画	当初事業方針の継続	見直し案
<b>総事業費※</b>	<b>1 2 7 億円</b>	<b>5 4 1 億円</b>	<b>3 1 9 億円</b>
工事関連経費	1 0 2 億円	2 3 3 億円	1 9 5 億円
調査設計費	1 4 億円	6 0 億円	2 7 億円
損失補償費	1 億円	3 1 億円	3 1 億円
事務費	1 0 億円	2 9 億円	2 9 億円
地中障害物処理費	0 円	1 8 8 億円	3 7 億円
<b>(財源)</b>			
市費	4 3 億円	4 2 2 億円	2 1 2 億円
国庫補助金	3 4 億円	4 2 億円	4 2 億円
保留地処分金	5 0 億円	7 7 億円	6 5 億円
<b>減歩率 (平均) ※</b>	<b>3 2.9 5 %</b>	—	<b>3 4.9 1 %</b>
公共減歩	1 6.6 2 %	—	1 4.1 0 %
保留地減歩	1 6.3 3 %	—	2 0.8 1 %

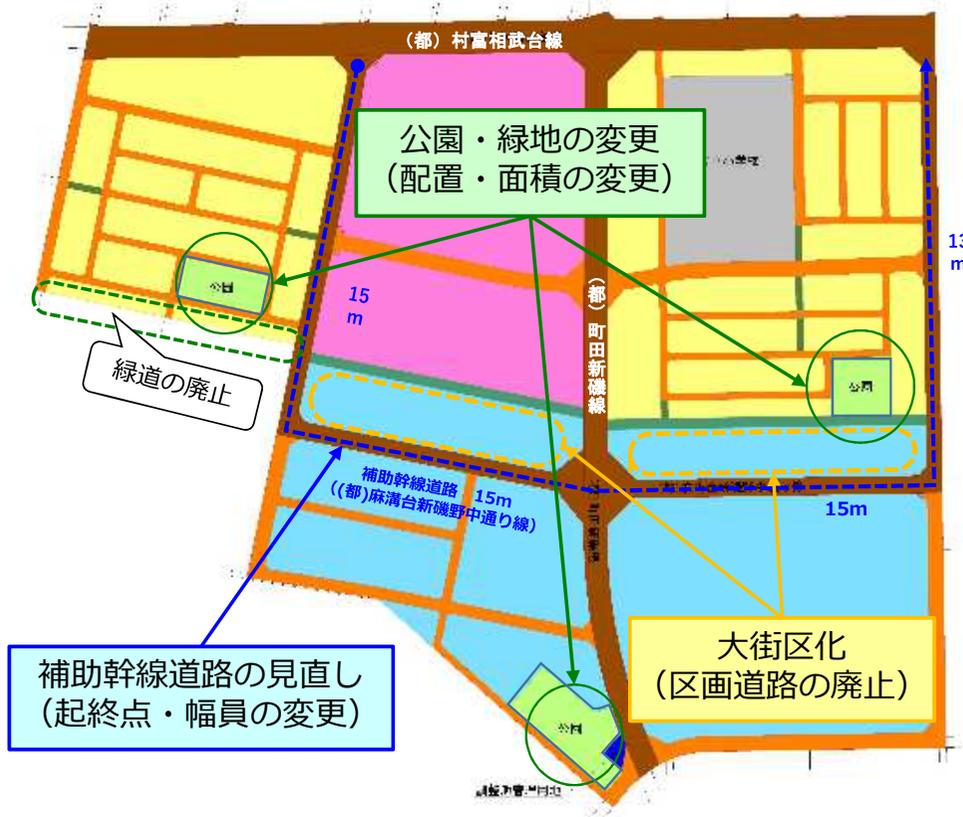
※見直し案の総事業費は、換地設計や実施設計の実施などの各段階において、必要に応じて見直しを行っていきます。  
 ※減歩率は、現在の換地設計ベースでの試算のため、今後変動します。

# ① 土地利用計画の見直し

## ○ 現計画



## ○ 見直し案 (主な変更点)



道路等の公共施設整備の配置や規模を見直した結果得られた面積約8,000m<sup>2</sup>

## ② 総事業費の見直し

	当初事業計画	当初事業方針の継続	見直し案
<b>総事業費</b>	<b>1 2 7 億円</b>	<b>5 4 1 億円</b>	<b>3 1 9 億円</b>
工事関連経費	1 0 2 億円	2 3 3 億円	1 9 5 億円
調査設計費	1 4 億円	6 0 億円	2 7 億円
損失補償費	1 億円	3 1 億円	3 1 億円
事務費	1 0 億円	2 9 億円	2 9 億円
地中障害物処理費	—	1 8 8 億円	3 7 億円

### 適正な 費用計上

- ➡現時点で想定される項目や費用について全て計上しました。
- ➡施工実績や物価上昇等を踏まえ、工事や委託費の単価を見直しました。

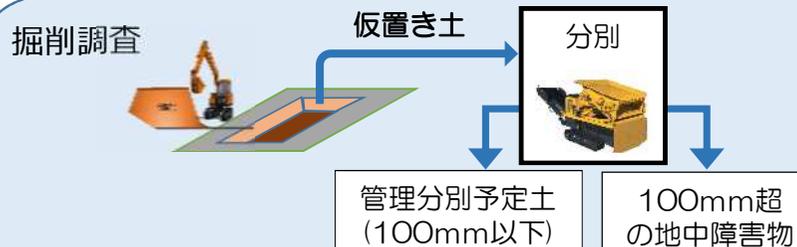
### 事業費の 圧縮

- ➡地中障害物等の調査方法について、掘り返しによる方法（掘削調査）から、地中レーダー等により確認する方法に見直しました。
- ➡掘削調査により発出した地中障害物の分別後の処理方法について、全量処分とするのではなく、一部を再生材として活用する方法を採用しました。
- ➡大街区化を図ることによる公共施設の整備費を縮減しました。

### ③ 費用負担の見直し

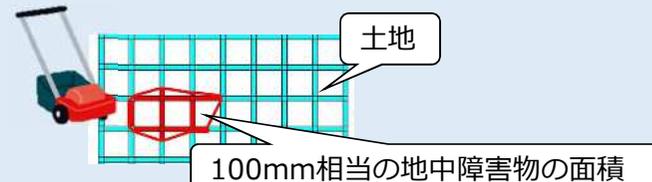
- 地中障害物等を確認した土地は、処理費用を踏まえた一定の係数により宅地の評価を減じ、評価を減じることで得られた減歩分を保留地減歩分として充当します。

#### ① 地中障害物等の面積の把握



- 掘り上げた地中障害物の体積と掘削深さから面積を推定
- 地中障害物を100mm超と100mm以下に分別し、その比率から「100mm以下を含む換算率」を算出

#### レーダー探査



- 掘削調査による「100mm以下を含む換算率」から、100mm以下を含む地中障害物の面積を推定

#### ② 地中障害物の処理費用の把握

深さ2mまでの体積を算出し、その一部を地権者負担とする。地中障害物の量に現時点での処理費用単価を用いて算出。

#### ③ 地中障害物の処理費用を踏まえた評価係数の設定

地中障害物の処理費用を踏まえた評価係数により土地評価を低減させる。

これまで、発出した地中障害物等は、宅地所有者が処理費用を全額負担することとなっていたことから、こうした経過を踏まえた妥当な方法として、処理費用を踏まえた一定の係数により評価を低減するもの。

**※地中障害物等が確認されなかった土地について、本係数による評価の低減はありません。**

### ③ 費用負担の見直し

#### 公共施設整備の見直しによる減歩分

- 道路等の公共施設整備の配置や規模を見直した結果得られた減歩分についても、保留地減歩分として充当します。
- ➡道路等の配置や規模を見直した結果得られた面積（約**8,000m<sup>2</sup>**）は、事業費の財源とするため保留地として設定し、事業費へ充当させていただきます。

保留地処分金として約14億円の追加負担となりますが、事業推進のため、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

## 事業費の圧縮と財源確保について

### ○ 費用削減策

- ・ 大街区化による公共施設の整備費の縮減の検討（継続）
- ・ 地中障害物処理費の更なる削減の検討（継続）
- ・ 施工計画や同時発注など発注方法の合理化による事業費の抑制

### ○ 収入確保策

- ・ 社会資本整備総合交付金の収入見込みの精査
- ・ 保留地の集約化等の検討

**引き続き、事業費の圧縮に取り組みます**

## 今後の進め方について

### ① 施行体制

- ・ 職員体制の強化
- ・ 専門的かつ総合的な業務支援委託

### ② 進行管理

- ・ 適時適切な工事の発注、契約
- ・ 現場の工事状況の注視、工事業者との綿密な連絡調整
- ・ 現場で作業する工事業者への適切な指導監督
- ・ 事業進捗に伴う経費増減を適切に管理し、必要に応じて資金計画を変更

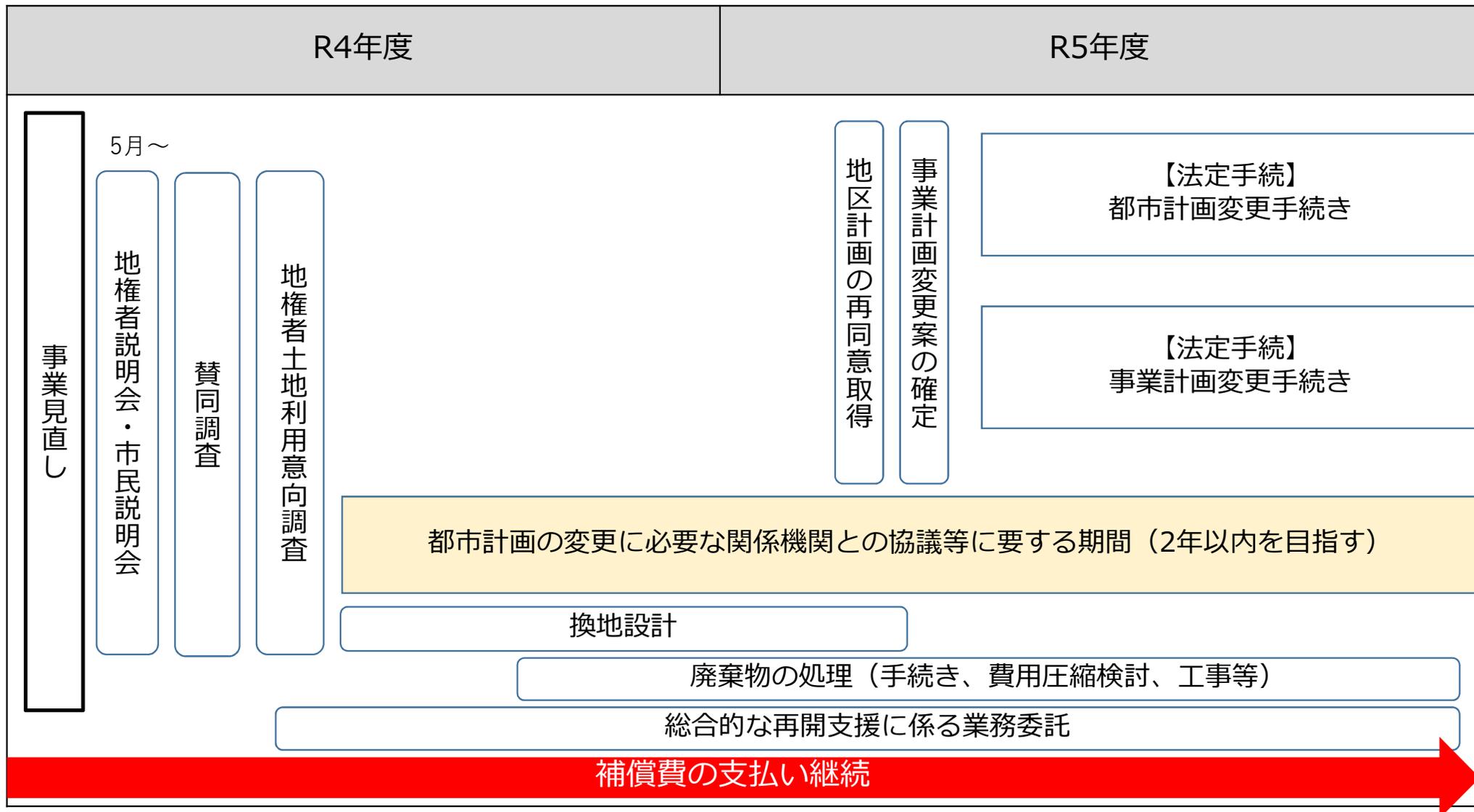
適切な事業推進に努めます

# 説明内容

- 1 見直しの経過
- 2 事業再開の決定の理由
- 3 事業計画の見直し案
- 4 今後のスケジュール

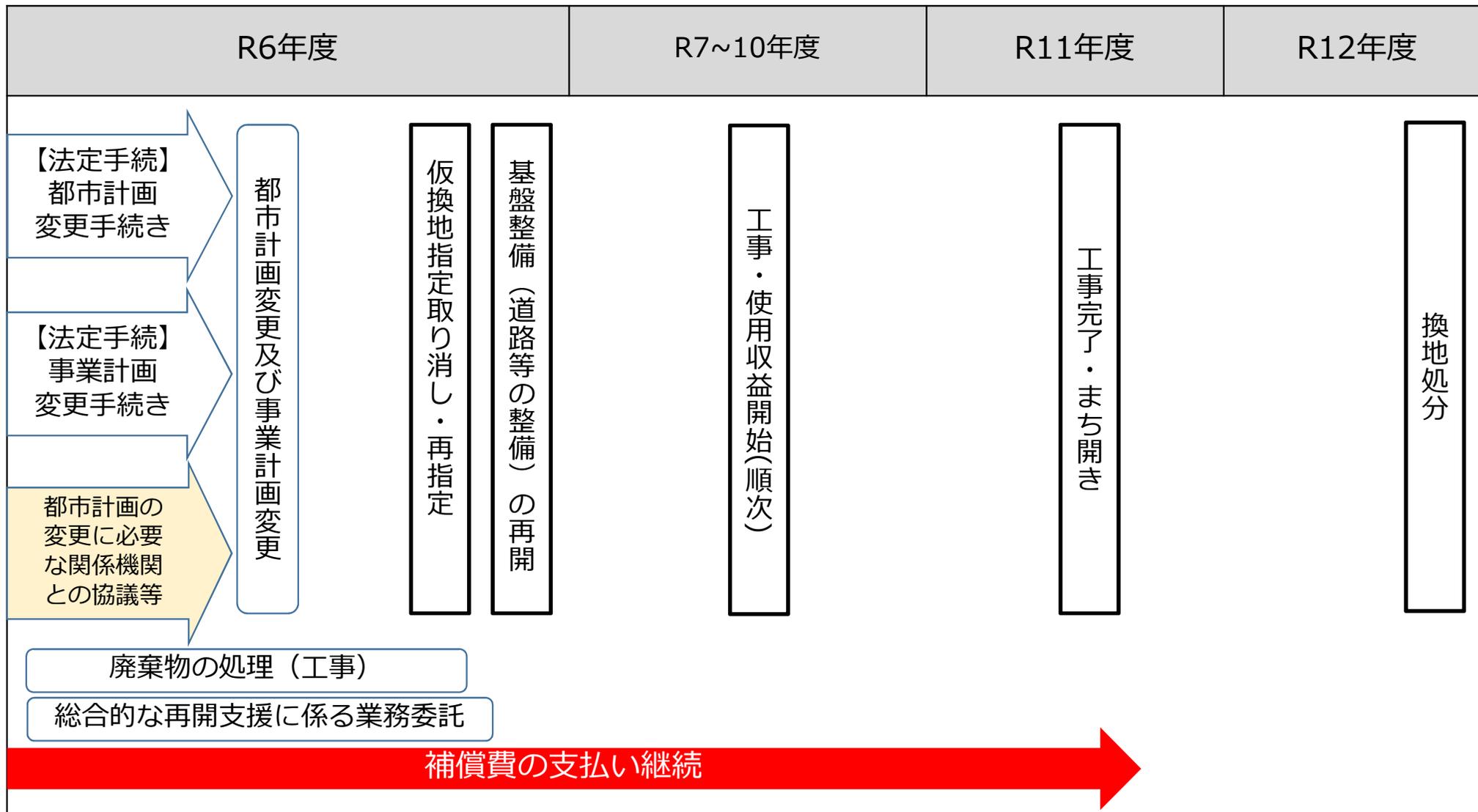
# 今後のスケジュール

※ 最短での想定スケジュールであり、調整や協議の進捗状況により、今後変動する可能性があります。



# 今後のスケジュール

※ 最短での想定スケジュールであり、調整や協議の進捗状況により、今後変動する可能性があります。



## 賛同調査

- ・ **目的**：本事業計画の見直し案に対する地権者の皆様のご意見をお伺いし、今後の事業推進の参考といたします。
- ・ **方法**：調査票を郵送いたしますので、ご返送をお願いいたします。
- ・ **時期**：地権者説明会の全日程終了後 1 週間を目安に発送いたしますので、6 月末までのご回答をお願いします。

ご不明な点などございましたら、

個別にお伺いしご説明いたしますので、ご連絡ください。

【麻溝台・新磯野地区整備事務所 TEL 042-769-9254】

- 事業区域の維持管理につきましては、市職員の午前及び午後の現地パトロールを実施するなど引続き現場の環境保全や安全確保に努めてまいります。
- 今後も、一層の事業費圧縮と施行期間の短縮を最優先とした事業計画の見直しに係る取組を加速させ、一日も早い事業完了に向けて、全市が一丸となって邁進してまいります。

**地権者の皆様におかれましては、本事業の推進に、ご理解ご協力のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。**



**ご清聴ありがとうございました。**