

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業

# 令和7年度以降の工事実施について

## 地権者説明会

|      |          |       |        |
|------|----------|-------|--------|
| 1 1月 | 6日 (水)   | 1 0時～ | 相武台公民館 |
|      | 7日 (木)   | 1 9時～ | //     |
|      | 1 0日 (日) | 1 0時～ | //     |

## 説明内容

- 1 令和7年度以降の工事計画について
- 2 事業計画変更について
- 3 今後のスケジュールについて

# 説明内容

- 1 令和7年度以降の工事計画について**
- 2 事業計画変更について
- 3 今後のスケジュールについて

## 令和7年度以降の工事計画について(工事計画の考え方)

### 【工事に対する主なご意見】

- ・ 早く土地を使えるようにしてほしい。
- ・ 仮住まいの方が早く戻れるようにしてほしい。
- ・ 居住者の換地先を優先して工事してほしい。
- ・ 地区内で操業中なので操業は継続したい。 など



地権者の皆様の様々な声と実際の工事に係る条件や効率性を踏まえながら、工事計画を作成

### 【工事計画の考え方】

- ◎ 工事完了箇所から、順次、土地を使えるようにする。(順次使用収益開始)
- ◎ 「公共インフラ(下水道等)」の工事手順を踏まえる。
- 効率的な工事を進めるため「移転が完了している街区」から工事を推進
- 操業している方の円滑な移転を進めるため「仮移転用地」を設置
- 居住者や事業者の移転期間等を踏まえた工事施工規模を設定

# 令和7年度以降の工事計画について(公共インフラ(下水道)工事の基本的な考え方)

○既存の下水管から近い街区から工事を進め、工事完了箇所から、土地が使える状態にしていきます。

| イメージ図   | コメント   |
|---|--|
| <p><b>既存の下水管に近い街区から工事</b><br/>【ステップ①】</p> <p>着工前</p> <p>既存下水管</p> <p>【ステップ①】</p> <p>着工前</p> <p>工事完了</p> <p>土地が使える</p> <p>流下方向</p> <p>【ステップ②】</p> <p>工事完了</p> <p>土地が使える</p>        | <p>工事完了箇所から排水処理が可能となり、<u>順次、土地が使える。</u></p>      |
| <p><b>既存の下水管から離れた街区から工事</b><br/>【ステップ①】</p> <p>着工前</p> <p>既存下水管</p> <p>【ステップ①】</p> <p>工事完了</p> <p>着工前</p> <p>土地が使えない</p> <p>排水処理できない</p> <p>【ステップ②】</p> <p>工事完了</p> <p>土地が使える</p> | <p>工事完了しても、既設管に接続するまで排水処理ができず<u>土地が使えない。</u></p> |

# 令和7年度以降の工事計画について(下水道工事における工事順序)

- 排水の処理については、地区内に複数の集水区域を設定し、新設する下水管を使って区域毎に集水し、既存管へ接続して排水処理を行います。
- 工事完了箇所から順次、土地を使えるようにするため、下水道工事は、既存管との接続箇所を起点に工事を進めることが基本となります。

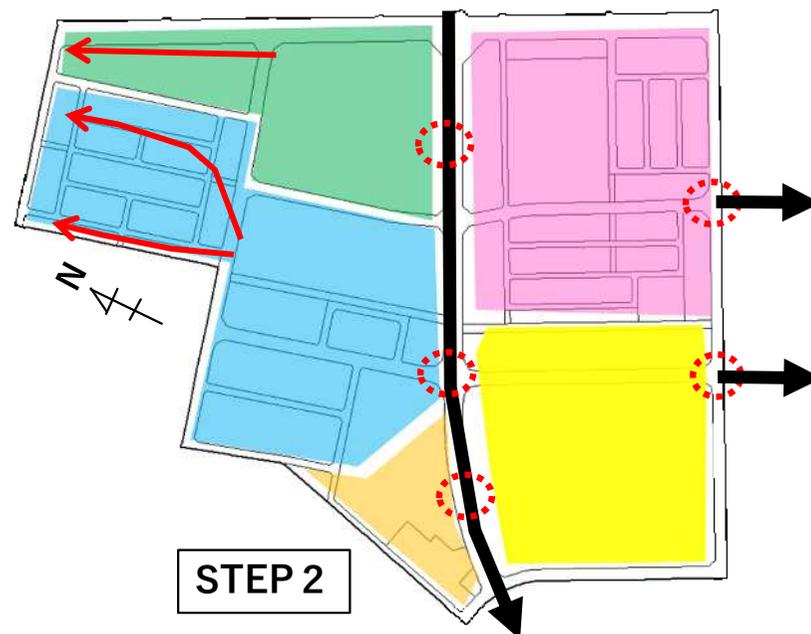
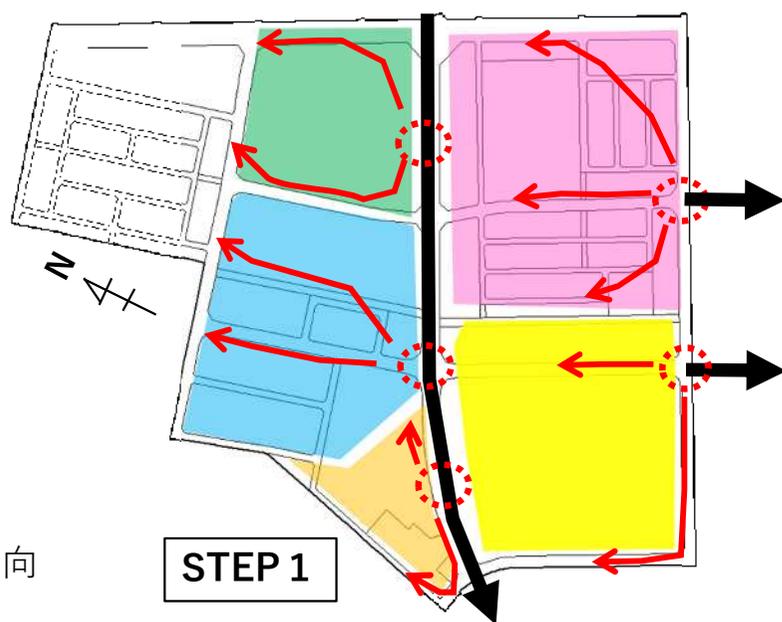
## 【例】汚水管工事の概要

着色範囲は集水区域を示す

→ 既存下水管

○ 既存下水管と  
新設管の  
接続箇所

→ **基本となる**  
下水道工事の方向



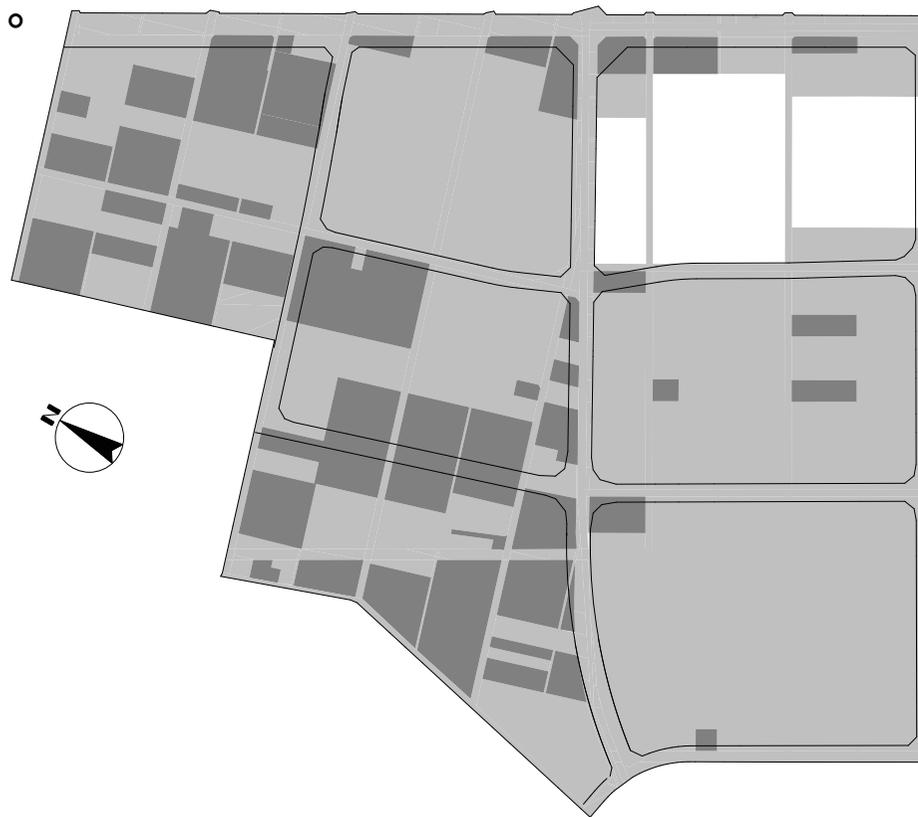
## ポイント①

工事完了箇所から土地を使えるようにするため、下水道工事の観点（既存管への接続箇所を起点に工事を進めること）を主軸に工事をを行います。⇒南側から北側に向かって工事を進めます。

## 令和7年度以降の工事計画について(現在の土地利用状況と工事着手範囲)

○地区の南側(新磯野側)は、比較的土地を使っている方が少なく、北側(麻溝台側)は、多くの方が土地を利用されています。

現在の土地利用状況



- 使用中
- 施行者管理地・公共用地
- その他

### ポイント②

早期使用収益開始のために、一体的に工事着工が可能となる範囲から工事に着手します。  
(工事実施と並行して、権利者との移転交渉を進めます)

# 令和7年度以降の工事計画について(居住者の移転)

## ○居住者の移転について

- ・ 仮換地先の工事が完了し、使用収益が開始できる場合は、「直接移転」することができます。
- ・ お住まいの場所が工事に入る段階で、仮換地先の工事が完了していない場合は、地区外のアパート等で、一定期間「仮住まい」していただくことが必要となります。

仮換地先へ直接移転するイメージ (例)



仮住居を介して移転するイメージ (例)



※イメージ(例)は、実際の仮換地先ではありません。

# 令和7年度以降の工事計画について(事業者の移転)

## ○事業者の移転について

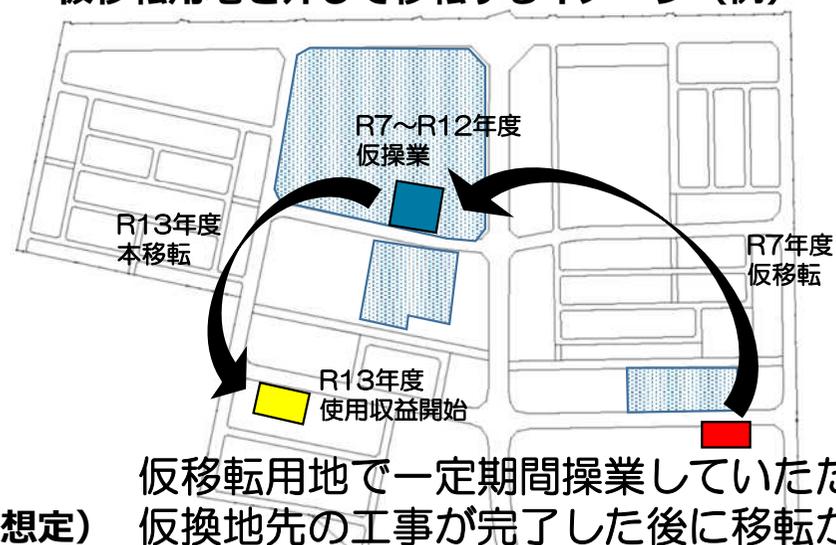
- ・仮換地先の工事が完了し使用収益が開始できる場合は、「直接移転」することができます。
- ・操業している場所が工事に入る段階で、仮換地先の工事が完了していない場合は、仮換地先の工事が完了するまでの期間、原則「仮移転用地で操業」していただくことが必要となります。

※仮移転用地で操業できる方は、原則、土地所有者兼事業者(仮換地先が自己利用街区)の方に限ります。

### 仮換地先へ直接移転するイメージ(例)



### 仮移転用地を介して移転するイメージ(例)



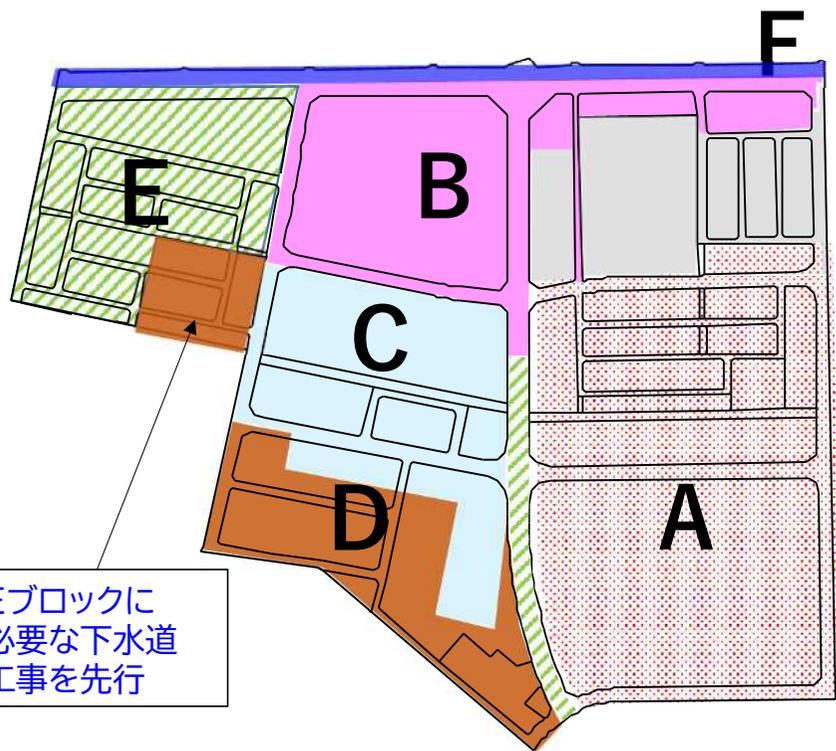
※イメージ(例)は、実際の仮換地先ではありません。

ご使用の場所の工事開始前までに、従前地にある物件の移転・除却について所有者等が自ら行う必要があります。移転等に伴い発生する費用については補償の対象となります。補償については、居住者・事業者ともに移転実施の概ね2年前を目途に、個別にご連絡・ご説明させていただく予定です。補償契約の前に自ら物件の移転等をされた場合は、補償出来ませんので、ご不明な点などがあれば、当事務所までご連絡をお願いします。

※補償費は相模原市損失補償基準等に基づいて算定します。また、補償費算定のための現地調査を実施させていただく予定です。

## 令和7年度以降の工事計画について(ブロック毎の工事予定時期)

- インフラ（下水道）工事の基本となる考え方や、現況の土地利用状況、権利者の移転交渉の期間等を踏まえ、地区内を複数ブロックに分割して工事を行い、工事完了箇所から順次、土地が使えるよう工事を進めていきます。
- 各ブロックにおける基本的な工事の進め方は、前半に造成と上・下水道や電気・ガス等のインフラ工事を行い、後半に道路や宅地の工事を行います。⇒ 1ブロック2～3年程度の工事期間を想定

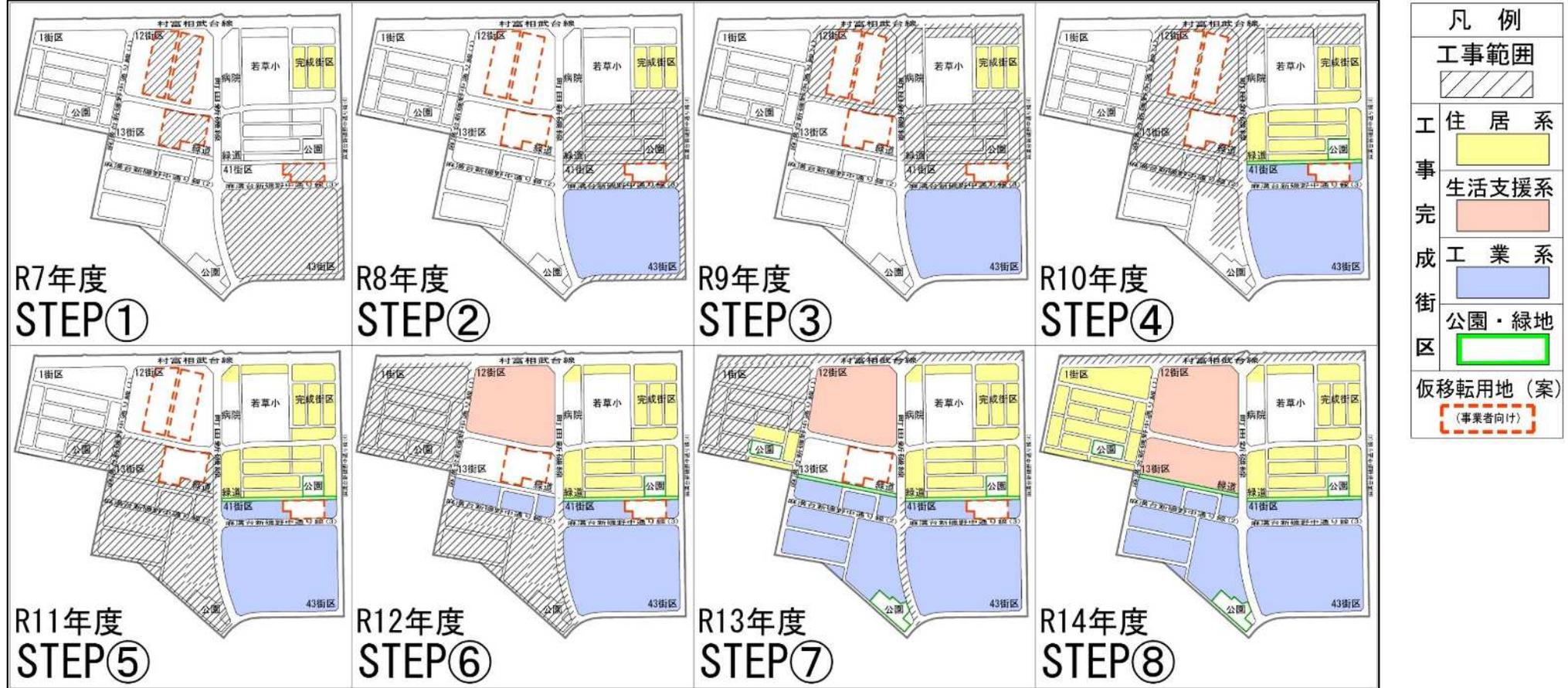


| 工事ブロック | 移転期限(年度) | 工事予定(年度) | 工事着手の方針(工事順の考え方)      |
|--------|----------|----------|-----------------------|
| A      | R7       | R7～9     | 早期に一体的な工事实施が可能な範囲     |
| B      | R8       | R9～10    | C・D・Eの土地利用に必要な道路を先行整備 |
| C      | R9       | R10～11   | Eブロックの排水処理に必要な下水道を整備  |
| D      | R10      | R11～12   |                       |
| E      | R11      | R12～13   | C・Dブロックの下水道整備後に工事着手   |
| F      | -        | R13～14   | 宅地整備を優先               |

※実際の工事は、移転状況等を踏まえ、詳細な範囲を決定します。また、工事予定については、調整や協議の状況により、今後変動する可能性があります。

# 令和7年度以降の工事計画について(工事展開ステップ)

- 下記の案をベースに工事を進め、工事完了箇所から順次、土地利用を開始していただく予定です。
- 各ステップの予定については、調整や協議の状況により、今後変動する可能性があります。



※上水道やガス管、電気等の工事についても、上記の案をベースに供給事業者と調整して工事を進めます。  
 ※土地の使用収益開始後、下水道事業受益者負担金として、土地の面積に応じて、公共下水道の建設費の一部を納付いただきます。(一度限りのご負担です)  
 なお、敷地内における下水道の接続工事は権利者の負担となります。

# 説明内容

- 1 令和7年度以降の工事計画について
- 2 事業計画変更について**
- 3 今後のスケジュールについて

## 事業計画変更について(第3回変更案の概要)

|             |             | 事業計画変更(第2回)  | 見直し案(令和4年5月)   | 事業計画変更(第3回)  |       |
|-------------|-------------|--|--|--|-------|
| <b>事業期間</b> |             | 平成26年(2014年)9月30日<br>～令和16年度(2034年度)<br>【工事完了は、令和11年度】 | 平成26年(2014年)9月30日<br>～令和17年度(2035年度)<br>【工事完了は、令和11年度】 | 平成26年(2014年)9月30日<br>～令和20年度(2038年度)<br>【工事完了は、令和14年度】 |       |
| <b>事業収支</b> | <b>総事業費</b> | 約221億円   | 約319億円   | 約319億円   |       |
|             | 工事関連経費      | 121億円  | 195億円  | 198億円  |       |
|             | 調査設計費       | 20億円   | 27億円   | 26億円   |       |
|             | 損失補償費       | 25億円   | 31億円   | 33億円   |       |
|             | 事務費         | 23億円   | 29億円   | 34億円   |       |
|             | 地中障害物処理費    | 32億円   | 37億円   | 28億円   |       |
|             | <b>財源</b>   | 市費   | 144億円  | 212億円  | 196億円 |
|             |             | 国庫補助金  | 27億円   | 42億円   | 46億円  |
|             |             | 保留地処分金   | 50億円   | 65億円   | 77億円  |
| <b>減歩率</b>  |             | 32.95%   | 34.91%   | 34.24%   |       |

※事業計画変更(第3回)における減歩率及び保留地処分金は、換地設計の見直しによる変動を反映していますが、**地権者の皆様に求める負担の考え方は、見直し案の時点から変わっていません。**

※事業計画の具体化に伴い、再度事業費の積算を行った結果、内訳は見直し案から変動がありました。

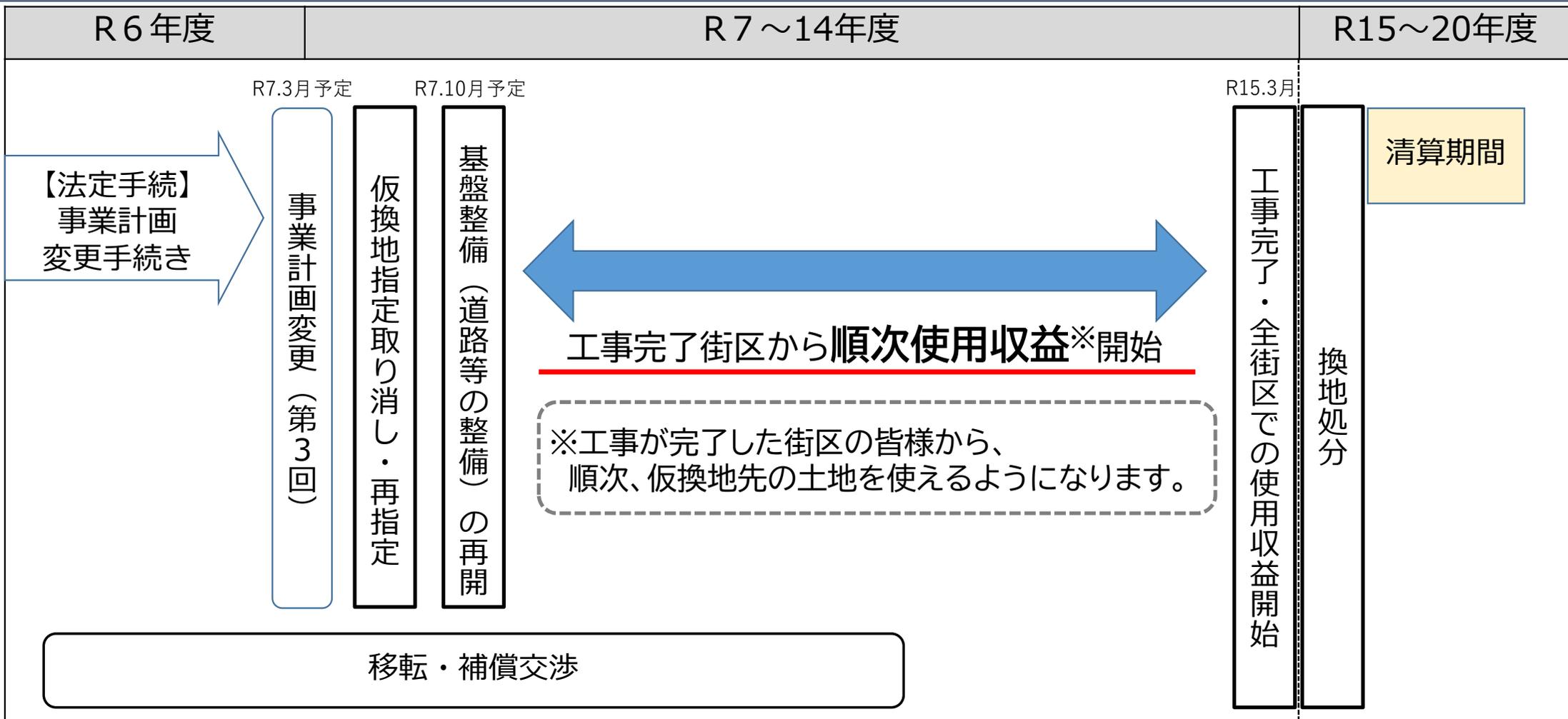
なお、事業計画は、事業進捗に伴い、不測の事態が生じた場合など、必要に応じて今後も見直しを行います。

※今後も換地位置の変更がある場合は、保留地面積の増減等に伴って減歩率が変動する可能性があります。

## 説明内容

- 1 令和7年度以降の工事計画について
- 2 事業計画変更について
- 3 **今後のスケジュールについて**

# 今後のスケジュールについて①



◆このスケジュールは、第3回事業計画変更案時点のものであり、移転や工事の進捗によって今後も変動する可能性があります。

## 今後のスケジュールについて②

令和6年11月下旬 事業計画書第3回変更案の縦覧  
～12月上旬 (市ホームページからもご覧いただけます。)

～12月中旬 変更案に関する意見書の受付※

令和7年 3月 事業計画変更(第3回)

～9月 仮換地指定の取消・再指定

10月～ 基盤整備工事の再開

令和8年度～ Aブロックの一部から順次使用収益開始

～令和14年度末 工事完了(全ての街区での使用収益が開始されています。)

※意見書の提出状況により、令和7年3月以降のスケジュールが変更となる可能性があります。 16

- ・ 事業区域の維持管理につきましては、市職員による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、早期完了、早期使用収益開始を最優先とし、全市一丸となって取組みを進めてまいります。

**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。**

