

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結果概要を公表します

麻溝台・新磯野地区整備推進事業の後続地区について、第8回線引き見直し（令和7年12月予定）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、民間活力を主体とした事業手法に関し、今後、事業化に向けた具体的な取組の検討を促進するため、民間事業者等の皆様との直接対話を行う「サウンディング型市場調査」を実施いたしましたので、その結果の概要を公表します。

1 実施経過

令和5年1月23日（月）	実施要領の公表
令和5年2月22日（水）	説明会（兼）現地見学会の開催 【参加：21団体】
令和5年3月20日（月）～ 令和5年3月30日（木）	対話の実施【参加：11団体】 ※調査内容について具体的な提案を いただいた団体は9団体

2 調査内容

（1）事業計画について

ア 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

イ 資金計画

- ・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有無について

ウ 地中障害物

- ・本地区特有の課題である地中障害物の取扱いについて

エ 地域貢献

- ・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、企業誘致の実施主体となった場合、想定する事業区域や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

（2）事業期間等について

- ・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
- (3) 事業参画条件について
- ・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

3 結果概要

項目	対話概要
土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> ◆事業手法：土地区画整理事業 ◆事業主体：組合施行（業務代行、1～8組合） ◆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） ◆想定減歩率：40弱～50%程度 ◆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	基盤整備の水準による ※第一整備地区：8.4億円/ha
地中障害物	地権者負担、進出企業のニーズに合わせた対応、個別の追加負担、土地評価へ反映、進出企業が必要に応じ対応など
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ◆地域貢献：ゼロカーボン設備の設置、福利厚生施設の開放、共有スペースの設置、近隣商業業者と連携したイベント実施、地域との防災協定の締結、雇用の創出 ◆税収見込み：土地利用によるため全域での試算は不能 ◆雇用創出：500人（スーパー等）、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）
事業期間	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
参画条件	組合設立前からの財政的支援、市による環境アセスの実施や都市計画道路の整備、高さ制限や日陰制限の緩和など、市との連携

※詳細は別紙のとおり

4 今後の予定

今回のサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、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検討を進めてまいります。

【問い合わせ先】

麻溝台・新磯野地区整備事務所 事業支援班
直通電話 042-769-1393

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結果（詳細）

別紙

対話内容	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1 事業計画について									
(1) 土地利用計画									
ア 事業手法	—	土地区画整理事業	土地区画整理事業	土地区画整理事業	土地区画整理事業	—	土地区画整理事業	土地区画整理事業	土地区画整理事業
イ 事業主体	—	組合施行（業務代行）	組合施行（業務代行・全域で8組合）	組合施行（業務代行・全域で2組合）※合意形成の熟度によっては、開発行為や個人施行も検討	組合施行（業務代行・全域で1組合）	—	組合施行（業務代行・全域で3組合）	組合施行（業務代行）	組合施行（業務代行）※複数の組合の設立も検討可
ウ 事業区域	—	位置は定まっていないが10～40ha以下（工区分けあり、地権者400人以下）	全域 ※8分割（4.2～18.6ha）	全域 ※2分割（北部1、南部1）	全域	—	全域 ※3分割（北部2、南部1）	南部地区の一部（34ha）※その他の区域は段階的に実施	全域 ※工区分けも検討可
エ 想定減歩率	—	40%弱	50%程度	40～50%程度	40～50%程度	—	不要な区画道路をなくし、減歩率低減に努める。	50%以下を目指す	40～50%程度
オ 想定する企業や業種	—	物流施設	物流施設、データセンター、廃棄物処理施設	半導体工場、物流施設、データセンター、ロボット特区	物流施設、データセンター	—	データセンター、研究施設	物流施設など	物流施設、データセンター、生産・製造
カ 既存の住宅について	—	—	第一整備地区内に住宅を移転（第一整備地区の住宅エリアの保留地を買う前提）	地区外移転を前提	残りたい方については飛び換地が出来るエリアを検討し、可能なら地区外移転を模索。	—	南部に既存住宅を集約	—	南部に既存住宅を集約
(2) 資金計画									
ア 公共施設管理者負担金	—	有	—	有	今後、協議	—	有	有	有
イ 土地区画整理事業助成規則に基づく補助金	—	有	—	有	今後、協議	—	無	有	無
(3) 地中障害物	—	原則は地権者負担と考えている。その他、土地の評価を下げるなどの対応も考えられる。	土地区画整理事業としては処理せず、土地の評価を下げる。進出企業のニーズに合わせて対応を決める。	原則は障害物を地中に埋めた原因者が撤去すべきだが、様々な状況が考えられるため、組合としての方針を立てる。	先行して掘起しをする予定はない。地中障害物があり、建築工事をするうえで、障害となり掘り返す必要のある土地を所有する地権者には、一定の負担に加えて個別の追加負担を考えているが、今後調査資料等を開示いただくなかで検討していきたい。	—	コンクリート設は、再生砕石として利用し、処分量を減らす。また、土壌調査を行い、様々な物質について、適切に処理を行う。建築物や環境に影響のないものは、無理に掘り出さず計画の中で、残置することも検討し、行政と綿密に調整を行いながら進めていく。	地中レーダー等により確認する方法で土地評価をする。	住宅ゾーンは1mまで掘削。生活・産業は掘起ししない。（進出企業が必要に応じて対応）
(4) 地域貢献									
ア 地域貢献に関する取組	—	進出企業と今後検討	さがみ仲よし小道は相模原麻溝公園から第一整備地区の緑道につなげる。	・充電ステーション導入でカーボンニュートラルに寄与 ・物流施設で2,000～4,000人の雇用 ・フィットネスクラブ、子育て支援機能、集会所の併設 ・災害時、緊急避難施設として開放 ・南部地区の税収見込額 物流施設の固定資産税・都市計画税で約5.3億円/年 データセンターの固定資産税・都市計画税、償却資産税で約11.8億円/年	・公園、スポーツ施設、地域交流施設を設置	—	・野外シアター、ドッグラン、健康イベント、ファーマーズマルシェなどの開催や、近隣業者との連携を通じて地域物産物の消費を後押し ・地域に芝刈りや簡単な作業を委託することも検討 ・地域福祉活動の支援 ・第一整備地区を含むエリア全体で5,000～10,000人の雇用見込 ・データセンターは物流施設の15倍の税収見込	地域との防災協定の締結を検討	進出企業においては、施設共有スペースの一部開放や地域イベントに積極的に参加・後援等をするなど、地域コミュニティとの連携を図るようエリアマネジメントを行っていく。
イ（第一整備地区）想定する事業区域や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	スーパー、テナント<地域貢献に関する提案> ・屋外スペースや会議室、プレイパークを設置・運営 ・地域と連携したイベント実施 ・店舗で資源回収し、資源エネルギーとして再生 ・太陽光を利用した店舗での発電、発光 ・防災関連設備の設置、災害時における物資供給 ・スーパー及びテナント9,000坪で500名の雇用見込	—	市の出張所（まちづくり組織を創設し、市の出張所に事務所を置く。）の設置 ※市の位置づけは無し	—	スーパー、ホームセンター	スーパー、ホームセンター、テナント<地域貢献に関する提案> ・生活を楽しくさせる構成のショッピングセンターを軸として活力あるエリアづくり ・新規で約300名の雇用見込 ・後続地区の（都）村富相武台線沿線※は周辺から立ち寄れる準工業地域設定で提案の活性化。 ※北部地区は北清掃工場から第一整備地区まで 南部地区は新磯野スポーツ広場から第一整備地区まで	・パークセンター（麻溝台・新磯野地区全体のシンボルゾーンとなるコミュニティエリア）の設置 ・アメニティ施設（カフェ・レストラン、託児所、温浴施設、芝生広場など）	スーパー、ドラッグストア、100円ショップ、カフェ・レストラン、生活関連サービス	—
2 事業期間等について									
(1) 事業スケジュールについて	—	5～10年程度	問題がない場所で3～4年。それより時間はかかる。	R6年：環境アセスメント調査着手 R9年：事業認可 仮換地指定に2年 認可から完了までは10年以上	R8年：準備組合設立、環境アセスメント調査着手 R11年上期：環境アセスメント調査終了、事業認可、組合設立 R11年下期：仮換地指定、造成着工 R13年以降：順次建築着工	—	環境アセスメントは、施行面積により該当するアセスメント及び自主的な環境調査を実施。事業スケジュールは後続地区の施行面積によって、施工期間が決まってくると考えている。	R9年：事業認可	R8年：準備組合設立、環境アセスメント調査着手 R11年：事業認可、組合設立 R11年後半：仮換地指定
(2) 地権者との合意形成に向けた調整について	—	組合等を通して小まめに接触を図る。	—	・事業の基礎的事項から地権者の選択肢に至るまで理解を深めるための説明会の開催 ・アンケート調査、個別相談の実施	地権者対応協力会社としてゼネコンやコンサルと連携した体制づくり	—	地権者の意向は市内の不動産業者に協力していただき、丁寧に確認して、事業を進める。	先導役としてまちづくり研究会を土地活用調査に沿ってコーディネート	—
3 事業参画条件について									
(1) 参画するために必要な条件や留意事項	—	・地権者の合意形成がある程度取れていること。 ・リーダーシップが取れる地権者（組合の理事長候補）がいること。	・市が環境アセスメントを実施 ・市が都市計画道路を整備 ・市が地中障害物や土壌汚染の対策費を補助	・都市計画協議の促進 ・実行容積率200%を確保 ・産業系街区において、保留地を集約すると共に、地権者の換地についても可能な限り申し出換地手法により、集約することが必要。	—	—	—	市も一緒に頑張って応援するまちづくり体制	—
(2) 市から期待する支援	—	組合設立前の費用負担について、市と調整を行いたい。	—	・組合設立前の費用負担や技術的援助について、市から可能な限り支援を要望。 ・都市計画道路整備について国庫補助事業採択	—	—	・新交通システムの導入、県道507号の早期完成と県道52号の圏交道接続 ・アメニティ施設とパークセンター整備を充実させるために、生活支援ゾーンの拡充 ・市街化調整区域での変電所設置に向けた支援 ・再生可能エネルギーの地産地消への後押し ・高さ制限と日影規制の緩和 ・地権者情報など既存データの開示	—	・組合設立前の費用負担 ・事業認可に向けた技術的援助
4 その他									
・第一整備地区の第12街区及び第13街区を定期借地30年で考えているが、賃貸と売却の混在でも対応可能。	—	・個人施行は地権者合意が難しいと考える。 ・ゼロカーボンへの取り組みについて、進出企業と相談して取り組んでいく。	・ブロック分けにより整備内容がバラバラにならないよう、緩やかな全体のガイドラインを策定する。	—	—	—	・データセンターは借地でも可（50年まで） ・データセンターのための特別高圧電力が必要 ・変電所を地区外1～2kmの範囲の市街化調整区域で設置したい。 ・現状を見ると、物流施設の交通量の増加は周辺交通量が超過する考えたため、データセンターの提案とした。	・南部地区の一部を、モデルとなる先導地区として実施し、後発地区は段階的開発・ブロック別開発を目指してはどうか。	・1つの組合ではリーダーの選出が困難と想定。 ・安全性を確保するため産業エリアの周囲の道路は9m