

## 全体説明会を開催しました!!

### ～早期土地活用に向けて～

平成27年8月9日(日)に全体説明会【中間報告】を開催しました。

全体説明会では、土地区画整理審議会等に係る経過報告や民間事業者包括委託の導入など、今後の取り組みについて説明させていただきました。

また、権利者の皆さまから、貴重なご意見をうかがうことができました。



【全体説明会の様子】

### ◆ 主な意見の概要

#### 事業計画変更について

- ・何故現時点で調整池の面積を変更するのか。面積等の変更により、工事費が増加するのではないか。設計変更するのであれば、資金計画も合わせて検討すべきである。

#### 各種基準等について

- ・平成27年5月に申出換地実施取扱基準を施行されたが、今後新たに申出を受付けてもらえるのか。既に提出した申出書が、自動的に申出として見なされる規定では不利益が生じないか。まだ申出書を提出していないが、今後どの様に進めるのか。
- ・土地評価基準については、評価方法の計算例などが記載されていないので、基本的な部分を簡単に図示されると理解しやすい。

## ◆ 主な意見の概要

### 地下調査について

- ・ 2m掘削し調査する方針と説明しているが、10m程度掘削して埋め戻している土地もある。2mより深い部分も把握できるのか。

### スケジュールについて

- ・ 事業に遅れが生じないように、平成28年度から平成35年度迄の詳細なスケジュールを情報提供してほしい。
- ・ 施工計画案（年次計画）が示されたが、工事の実施時期に差があるため、考え方の説明や追加資料を提供すべきである。

### 民間事業者包括委託の導入について

- ・ 他地区での取組事例はあるのか。委託した業者に丸投げして問題が発生しないよう、市も円滑に進むよう取り組んでほしい。
- ・ 導入にあたっては、「安全」はもちろんのこと、「効率化・迅速化・経費節減」の理念が実現できるよう進めることが重要である。

## ◆ 意見（概要）に係る市の考え等について...

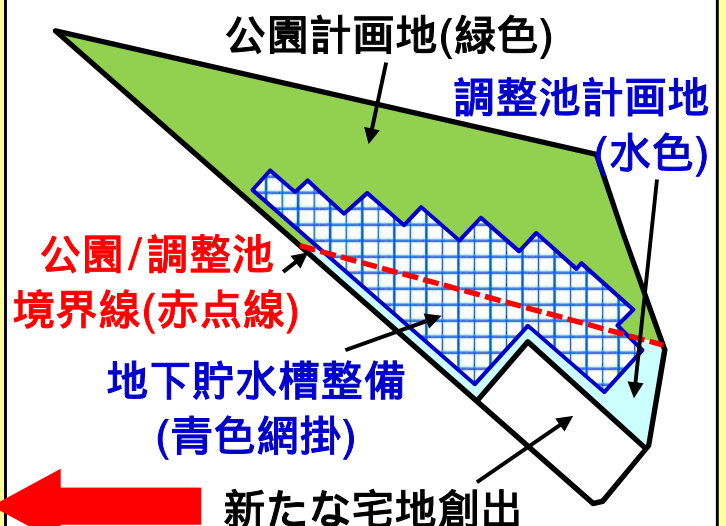
### 【調整池の変更について】

基本設計において、資金の精査を図る中で調整池に係る構造等を見直し関係機関等との協議を行った結果、面積を縮小することが可能となったため、変更の手続きを進めました。（費用軽減想定額 約1億円）

なお、事業計画に係る資金計画は、想定額ではなく来年度以降の工事内容と合わせて、実施（工事）設計を行い工事費が確定できた段階で、全体的に変更する予定です。

今回、新たな換地先を確保できました  
工業系土地利用/面積条件/減歩変更等  
は生じますが、換地先に検討・希望される方は、事務局までお問い合わせ下さい。

### 【変更整備イメージ図】



## ◆ 意見（概要）に係る市の考え等について...

### 【申出換地実施取扱基準について】

昨年より実施した個別面談で調整させていただいた内容について、明文化した基準が「申出換地実施取扱基準」です。このため、「申出換地実施取扱基準」の決定により、新たに申出を受付けるものではありません。

なお、換地先を調整中の権利者については、個別説明会等において再度意見交換を実施し、調整させていただきたいと考えています。

### 【換地地積の算出式】

#### 「換地設計基準」

#### 第10条（抜粋）

換地の部分の地積は、次式により算出した地積を標準として定めます。

$$E_i = \frac{A_i \cdot a_i (1 - d) y}{e_i}$$

$A_i$  = 施行前の画地の地積

$a_i$  = 施行前の画地の $m^2$ あたり指数

$E_i$  = 施行後の画地の地積

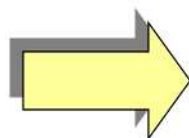
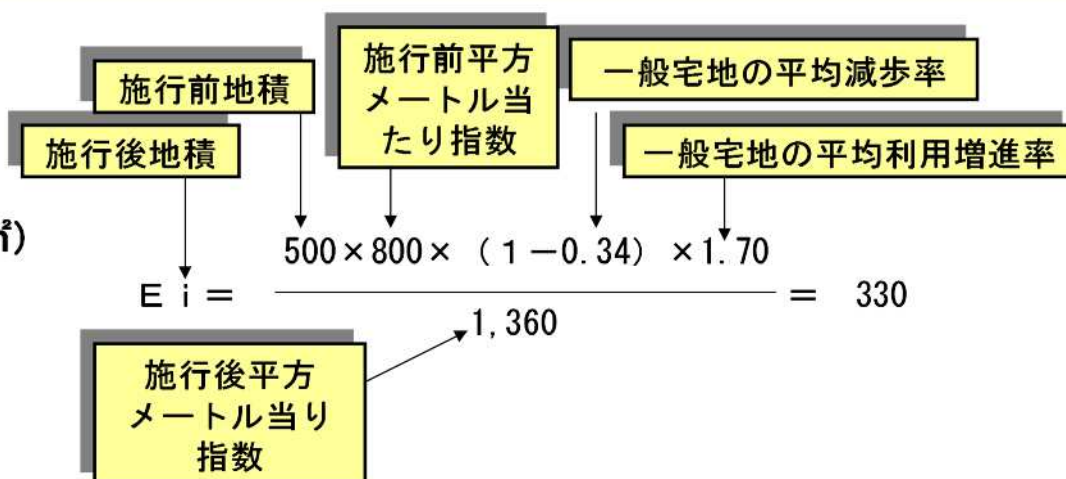
$e_i$  = 施行後の画地の $m^2$ あたり指数

$d$  = 一般宅地の平均減歩率

$y$  = 一般宅地の宅地利用増進率

#### 計算例

$A_i = 500 (m^2)$   
 $a_i = 800 (\text{個}/m^2)$   
 $e_i = 1,360 (\text{個}/m^2)$   
 $d = 34 (\%)$   
 $y = 1.70$



単価とは、土地評価基準に基づいて算出した従前地及び仮換地の $m^2$ あたりの評価です。



## ◆ 意見（概要）に係る市の考え等について...

### 【地下調査について】

原則 2mまで掘削する考えとしては、標準的に地山まで到達するものと想定しています。ただし、個別面談等の中で過去の掘削状況についても確認させていただいていますので、2m掘削しても地山に到達しない場合は、さらに掘削することも考えています。



### 【スケジュールについて】

今回説明した施工計画案（年次計画）は、概略的に条件を想定し作成したものです。このため、各種条件や調整状況により変更する場合があります。

なお、詳細のスケジュールについては、今後実施する建築物等の移転に係る補償調査の結果や、民間事業者包括委託において選定した工事業者等と綿密な調整を行い、平成28年度以降の施工計画案（年次計画）を策定する考えです。皆さまには、条件調整等ができた年次から適宜お知らせします。

#### 【施工計画の検討に係る主要な視点】

建築物等の移転設計画  
（中断移転を抑制する計画等）

下水道の放流先確保  
（下流から上流への整備計画）

工事車両のルート確保  
（交通渋滞等を抑制する計画）

道路・宅地造成工事と合わせた  
上水道/電気/ガスの供給計画

円滑な地下調査の実施/処分  
（本工事と並行した実施計画）

単年度予算に応じた工事実施  
（執行可能な工事内容の計画）

## ◆ 意見（概要）に係る市の考え等について...

### 【民間事業者包括委託の導入について】

民間事業者包括委託は、震災復興に係る事例になりますが、宮城県仙台市と福島県新地町で導入されています。

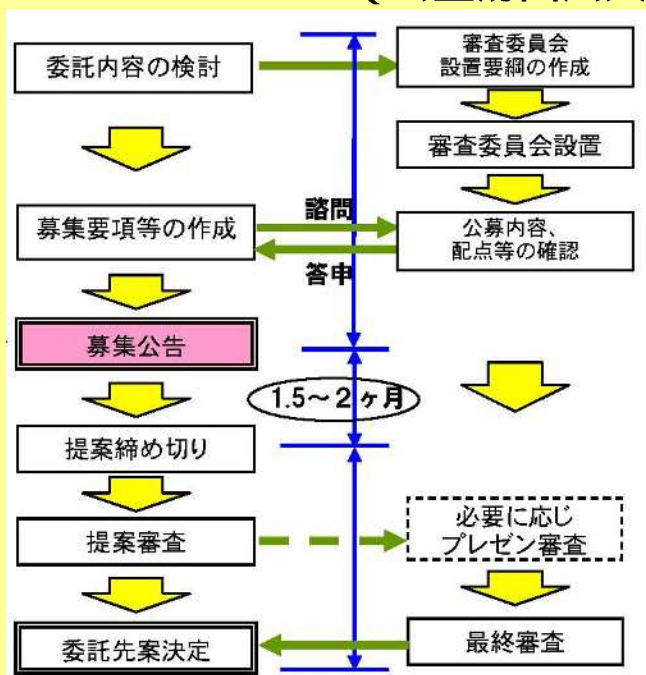
震災復興以外で事例がないため、総務省や国土交通省等と調整を進めており、相模原方式での導入を検討しています。

なお、本事業は市施行として取り組んでいますので、選定した民間事業者へ包括委託しても、市が責任をもって進めていきます。

皆さまからもご意見をいただいておりますが、早期の土地活用や事業完了に向け、民間事業者の豊富な経験やノウハウを活かし連携して進めていく考えです。これから、皆さまからいただいたご意見等も踏まえ、今回説明させていただいた工程により手続き等を進めていきます。

### 【出展】民間事業者包括委託方式「ガイドライン（選定フロー）抜粋」

（公益財団法人 区画整理促進機構）



ご意見やご不明な点がございましたら下記事務局までご連絡ください。

【事務局】 相模原市都市建設局まちづくり事業部  
麻溝台・新磯野地区整備事務所

TEL : 042-769-9254 FAX : 042-754-8490