

まちづくりだより

第一整備地区

第7号

◆全体説明会を開催しました

日時：平成28年10月16日（日）午前9時45分～正午

会場：相武台公民館 2階 大会議室

出席者数：77名



【説明事項1】事業の進捗と今後のスケジュール

【主なご意見等】

- ・工事期間を守って進めてほしい。
- ・工事時期が個々で異なるため、税負担の緩和などを検討してほしい。
- ・不測の事態が生じて遅れる場合でも、理解・納得できる説明が必要。

【市の方針等】

施工計画（案）を基本に工事を進め、不測の事態が生じても多様な方策を講じるなど、期間内に完了するよう取り組んでまいります。

【説明事項2】建築物等の移転補償

【主なご意見等】

- ・先行住宅地への移転対象者がまとまって特定のハウスメーカーと契約し住宅を再建した場合は、コストダウンにつながる可能性がある。権利者が選択肢を持って検討できる提案が必要。
- ・先行住宅地以外の移転に係る権利者も、移転説明会に参加できる方が良い。
- ・補償調査の方法を事前周知し、理解・納得したうえで調査を実施してほしい。

【市の方針等】

権利者の皆様の移転に係る負担に十分に配慮するとともに、移転時期等に応じた説明会の開催方法等について検討してまいります。
また、補償調査については、事前に目的や内容等を説明し、了解をいただいたうえで実施します。

【説明事項3】地中障害物等の取扱方針

【主なご意見等】

- ・地中障害物等の処理費用は土地所有者が負担するのか。
- ・いつから自己処理を禁止するのか。
- ・地中障害物等の処理を行った場合、換地で移動してくる権利者にも情報提供してほしい。

【市の方針等】

「地中障害物等の取扱方針」（別ページ参照）を定め、調査・工事に着手します。
また、換地される権利者の皆様への情報提供についてもルールを策定して取り組んでまいります。

【説明事項4】企業選定に係る取組み

【主なご意見等】

- ・進出企業を決定する際、市は審査委員会の決定に追従するのか。
- ・審査委員の公募対象を全ての権利者とし、権利者の公募数も増やすべき。

【市の方針等】

審査委員会の審査結果と価格とを合わせて市が最終決定する方針です。構成メンバーや公募条件等は、説明会での意見等を踏まえ検討します。

【その他】まちづくり協議会の解散

【市の説明内容】

まちづくり協議会（H27.7発足）は、組織の進め方に対する委員の方向性の不一致などにより、H27.8に解散となりました。

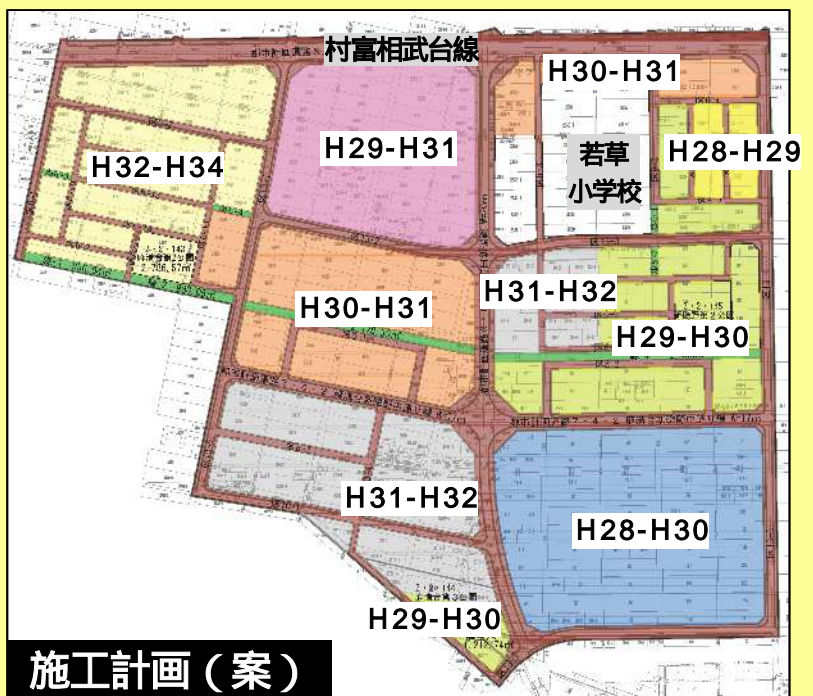
【市の方針等】

情報共有・意見交換の場は必要なため、権利者の皆様のご意見等を踏まえ、取組方法等について検討してまいります。

◆施工計画（案）と移転・除却に向けた準備のお願い

施工計画（案）に示す地中障害物調査着手までには、従前の宅地について、物件の移転・除却をお願いすることとなります。対象となる所有者に対しましては、市より個別に具体的な補償調査の日程等についてご連絡いたしますが、土地をお貸しになっている場合には、**使用している方に対し所有者の方から移転・除却が必要となる旨の周知をお願いいたします。**使用している方に対しては、賃貸借契約の内容によって補償対象となる場合がありますので、調査時にお知らせください。なお、基本的な流れは次に示す通りとなり、補償物件の確認、移転等の時期や補償費などについては個別に協議させていただきます。

補償契約締結前に物件の移転・除却を行った場合は補償対象外となります。



【凡例】H - H
(地中障害物調査着手予定) - (造成工事完了予定)

現況調査・
補償物件の
確認

移転等補償
協議・
契約締結

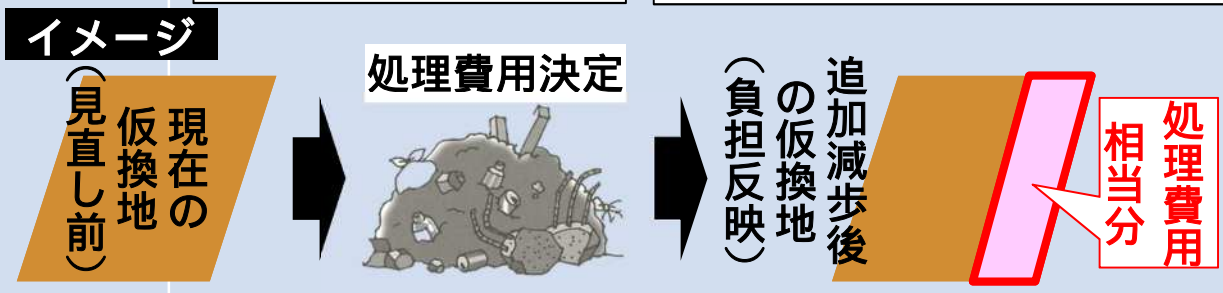
物件の
移転・除却

地中障害物
等の調査・
造成工事

仮換地先の
使用収益
開始

◆地中障害物等の取扱方針を策定しました

| 主な項目 | 概要 |
|----------------------|--|
| 調査者及び調査費用 | <ul style="list-style-type: none"> 調査は包括委託業者（清水建設）が実施 調査費用は施行者（市）が負担 |
| 立会い確認 | <ul style="list-style-type: none"> 地中障害物を確認した場合、所有者に通知し現地確認の立会いを依頼 仮置き場集積後、再度立会いを依頼し調査票作成 |
| 処置費用の負担 | <ul style="list-style-type: none"> 決定した処理費用を踏まえ、従前の宅地に係る土地評価の見直しを実施 |
| | <ul style="list-style-type: none"> 土地評価の見直しを踏まえ、従前の宅地所有者の仮換地地積を追加減歩し、当該宅地所有者が処理費用を全額負担することを原則とする |
| | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="432 1043 866 1346" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>（減歩負担の場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> 追加減歩により生じた地積を保留地に変更し、第三者へ売却 </div> <div data-bbox="890 1043 1473 1346" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>（金銭負担の場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> 追加減歩により生じた地積を保留地に変更し、宅地所有者へ売却 <u>売買に伴う諸費用は考慮します</u> </div> </div> |
| 自己処理・直接金銭のやり取りをしない理由 | <ul style="list-style-type: none"> 条例等の規定内容に不適合 自己処理の担保性、宅地の安全性の確保や関係法令への適合に問題 施行者による調査等が必須 包括委託業者と個々の所有者との契約は困難 処理費用を所有者が市へ直接支払う方法の場合、処理費用回収の担保性（事業の成立性）が不確実 |



詳細については、別添「地中障害物等の取扱方針」を確認して下さい。
 なお、不明な点等がございましたら、事務局までお問合せ下さい。

土地区画整理審議会の開催・評価員への意見聴取

地中障害物等の取扱方針、仮換地指定（第2回）、保留地決定（第2回）等について諮問し、答申をいただきました。

【第9回審議会】平成28年9月23日（金）

地中障害物等の取扱方針（案）について【諮問】

【評価員への意見聴取】平成28年9月26日（月）

土地評価基準細則（案）について意見聴取
○保留地処分に係る価格の設定方針（案）について意見聴取

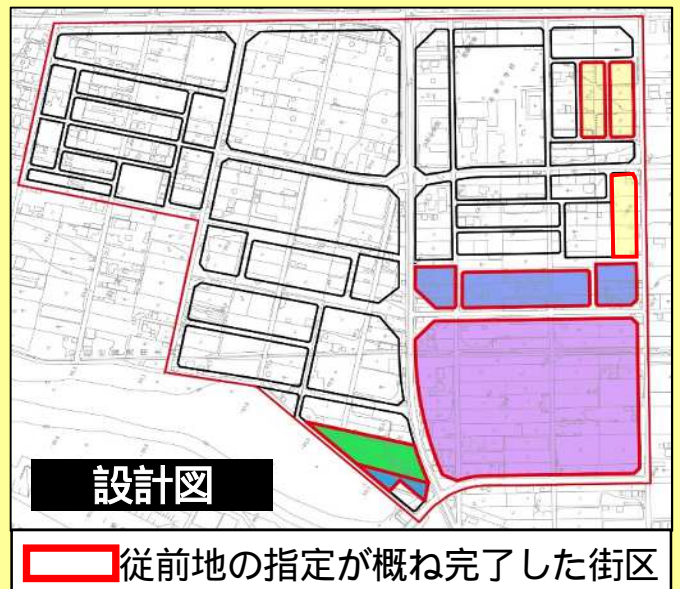
【第10回審議会】平成28年10月21日（金）

保留地の決定（第2回）について【諮問】
○仮換地の指定（第2回）について【諮問】

◆仮換地指定通知（第2回）の発送について

直近の工事予定箇所等を対象として、平成28年10月28日（金）に仮換地指定通知（第2回）を発送させていただきました。今回の指定により、全体の約5割の仮換地が指定されました。

今後順次、建築物等の移転に係る補償の手続きを行ってまいります。また、仮換地指定がされていない土地についても、今後の工事等の時期に合わせて順次、仮換地指定を行う予定ですのでご承知おき願います。



◆（仮）企業選定審査委員の公募について

まちづくりだより（第6号）や全体説明会において、企業選定に係る取組みについてお知らせしましたが、進出企業の選定に係る審査をお願いする（仮）企業選定審査委員の公募については、全体説明会や土地区画整理審議会での意見等を踏まえ、

次号の『まちづくりだより（第8号）』に掲載する予定です。

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