

相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業

生活支援系街区(12・13街区)及び 産業系街区(19街区)の企業誘致について

12・19街区仮換地指定地権者向け説明会

3月1日(日) 14時～ 相武台公民館 大会議室

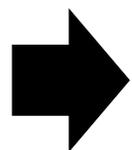
3日5日(木) 19時～ //

説明内容

- 1 企業誘致の今後の進め方について
- 2 進出企業の募集等について

1 企業誘致の今後の進め方について — 企業を誘致する趣旨 —

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業では、
「新たな都市づくりの拠点」や**「新たな産業創出の拠点」**として
魅力ある良好な市街地環境の形成を目指しています。



**これらの実現に向け、申出換地により土地の集約化を図り、
民間企業が新たに進出できる大規模街区を設定しています。**

区分	街区	広さ
生活支援系街区	① 12街区	約3.4ヘクタール
	② 13街区	約2.0ヘクタール
産業系街区	③ 19街区	約1.9ヘクタール
	④ 43街区	約5.4ヘクタール

※43街区は進出企業決定済

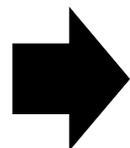
1 企業誘致の今後の進め方について — 企業を誘致する趣旨 —

【生活支援系街区(12・13街区)】

地区東側:生活支援系の企業用集約地として、商業施設などを誘致することで、地域住民や進出する企業で働く人などの生活利便性の向上を図るとともに、まちのにぎわいを創出します。

【産業系街区(19街区)】

地区西側:産業系の企業用集約地として、企業を誘致することで、産業系土地利用の拠点を形成し、雇用の創出など地域経済の活性化を図ります。



都市づくりや産業創出の新たな拠点として、まちの価値を高め、魅力ある市街地の整備を実現するため、企業誘致に取り組みます。

1 企業誘致の今後の進め方について – 企業を誘致する大規模街区の概要 –



生活支援系街区【12・13街区】

【12街区】

- 区域面積:約3.4ヘクタール
- 用途地域:第二種住居地域
(※地区計画による用途制限あり)
- 使用収益開始:令和11年度頃
- 売却希望地権者及び賃貸希望地権者の換地と保留地

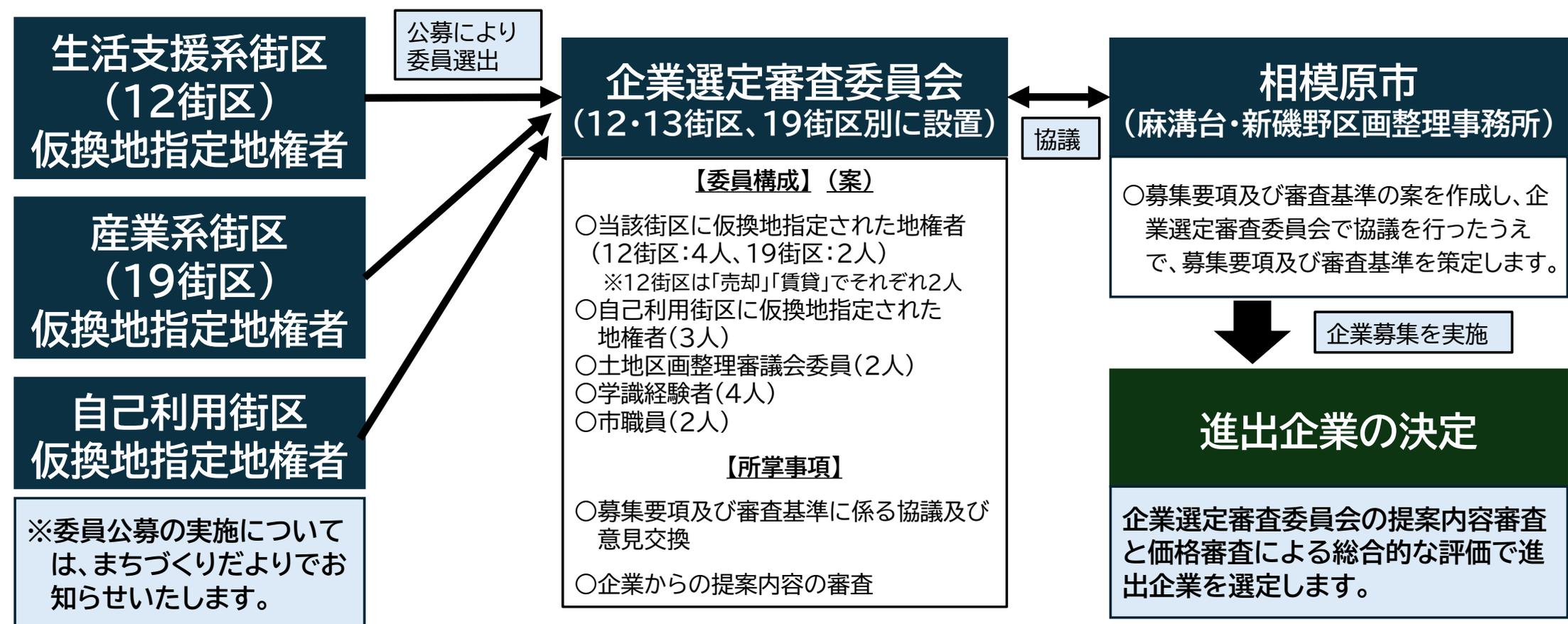
【13街区】

- 区域面積:約2.0ヘクタール
- 用途地域:第二種住居地域
(※地区計画による用途制限あり)
- 使用収益開始:令和14年度頃
- すべて保留地

産業系街区【19街区】

- 区域面積:約1.9ヘクタール
- 用途地域:工業地域
(※地区計画による用途制限あり)
- 使用収益開始:令和13年度頃
- 売却希望地権者の換地と保留地の設定を予定

1 企業誘致の今後の進め方について – 企業誘致の検討体制 –



企業選定審査委員会を設置することで、

- 地権者の意見を反映できるようにします。
- 企業募集・選定に関し、公平かつ適正な手続きを実施します。

1 企業誘致の今後の進め方について －企業誘致にあたっての合意書の締結－

企業誘致に先立って、地権者の皆様には、企業誘致の手続き及び役割分担等について、市と合意書を締結していただきます。

【主な市との合意事項】

- 進出企業の募集及び選定にあたっての手続きを公平かつ適正に実施するため、市は地権者の方を構成員に含む企業選定審査委員会を設置します。
- 市が進出企業の募集を行い、企業選定審査委員会の審査などを経て、進出企業を決定します。
- 地権者の皆様には決定した事業者と選定時の提案価格に基づき、土地売買契約又は土地賃貸借契約(事業用定期借地権設定契約)を締結していただきます。
- 市は、土地売買契約又は土地賃貸借契約の締結に必要な氏名、住所などの個人情報、進出企業に提供します。
- 地権者以外の方への権利承継が生じた場合には、本合意書の内容を承継していただきます。なお、権利承継を行う際(相続の場合を除く)は、事前に市の承認を得ていただきます。

❖資料2の合意書(案)の内容をご確認ください。後日、合意書締結に係る手続きをご案内いたします。

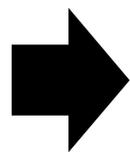
進出企業の募集等について

詳細の内容については、企業選定審査委員会での協議等を踏まえたうえで、市が決定します。

※以降の資料は、進出企業の募集等に当たっての市の基本的な考え方としてお示しするものです。
なお、資料左上に「★」でお示しているものにつきましては、記載している内容の方向性で進めていきたいと考えているものになります。

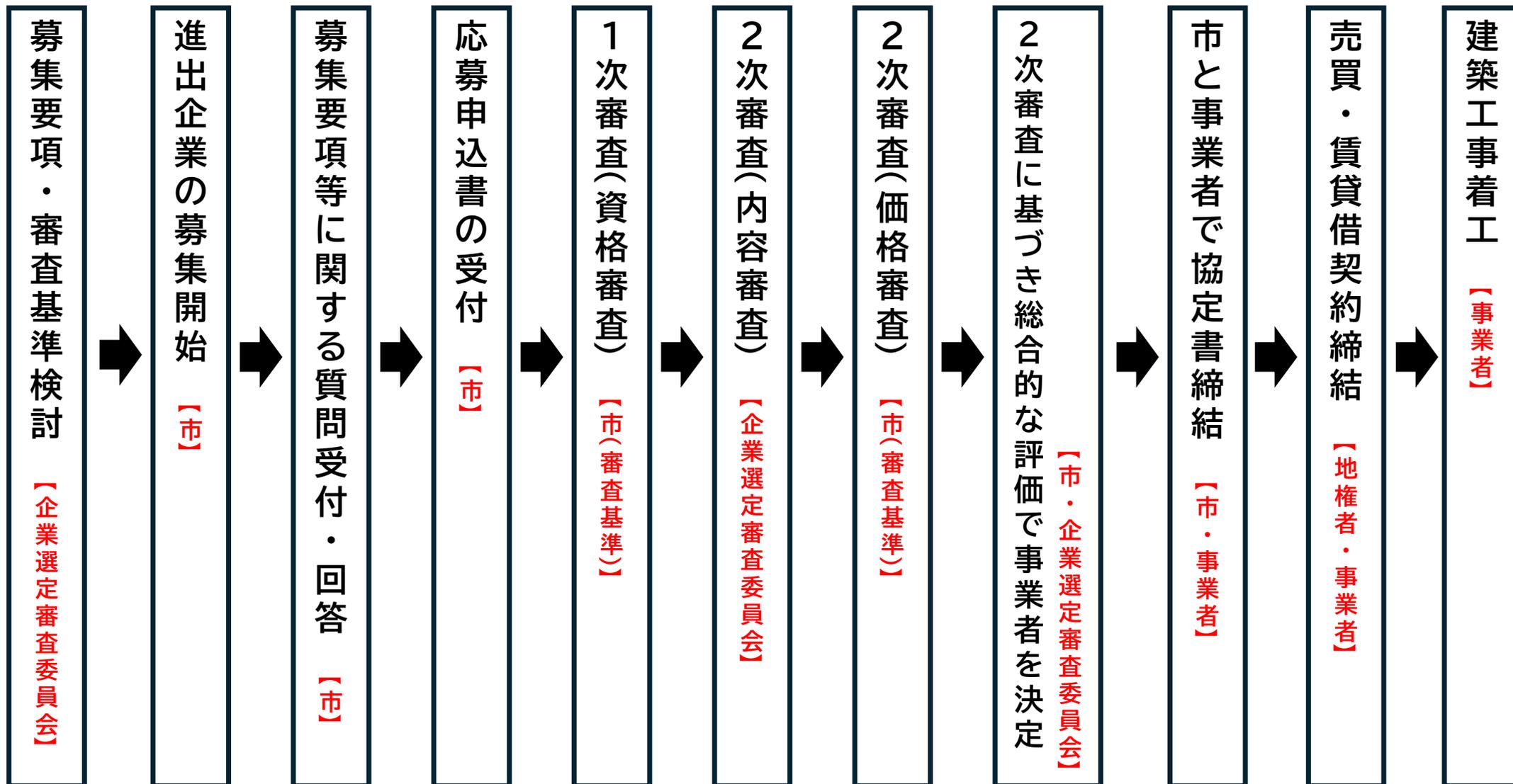


- ◎ 募集方法 **公募型プロポーザル方式**
- ◎ 選考方法 1次審査: 応募資格に対する**資格審査**【市(審査基準)】
2次審査: ①**提案内容に係る審査**【企業選定審査委員会】
(提案書・プレゼンテーション(非公開))
②**提案価格に係る審査**【市(審査基準)】



**『提案内容に係る審査』及び『提案価格に係る審査』の
結果に基づく総合的な評価により、進出企業を決定**

2進出企業の募集等について — 基本的な流れ —



応募資格に対する資格審査(1次審査:採点なし)

【応募資格】

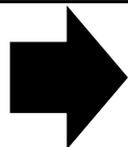
「資格に関する条件」を満たすとともに、施設を整備し長期にわたり安定的に運営するために必要な資力及び信用を有しているもの※

※「資格に関する条件」の審査に加え、直近のキャッシュフロー状況等を審査し、経営状況が著しく悪いと認められる場合も失格

【資格に関する条件】

- ・各種税を滞納していない
- ・本市競争入札に係る指名停止期間中でない
- ・経営不振の状態でない
- ・企業選定委員会の委員が属する企業等でない
- ・暴力団、暴力団経営支配法人等、暴力団員等と密接な関係を有しない など

なお、共同企業体で参加する場合は、全ての団体が応募資格を満たすこと



資格審査の結果、資格を満たせば提案書等の受付(2次審査)

2進出企業の募集等について – 提案を求める内容 –

内容審査	評価項目
① 事業方針	全体コンセプト、新たな都市づくりの拠点 など
② 事業計画	事業内容、事業スケジュール、経営計画・運営計画、事業実績 など
③ 施設計画	建築計画・施設の配置計画、動線計画、周辺交通対策)、環境・景観への配慮、脱炭素社会実現に向けた取組(ZEB水準の建築物) など
④ 地域貢献	雇用の創出・地域経済の活性化、企業独自のSDGsの取組 など

価格審査	評価項目
提案価格	市が設定する基準単価以上であることを条件に、提案された取得単価を評価

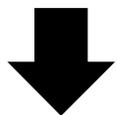
【市が設定する基準単価】

基準単価については、不動産鑑定士の将来予測価格等を踏まえ、評価員の意見を聴いたうえで、**施行者である市が決定**

※評価員は、土地区画整理法第65条に基づき、土地又は建築物の評価に関する諮問に応じるなど、土地等の評価を適正妥当なものとするため、選任されております。

提案内容に係る審査(2次審査)

企業選定審査委員会で提案者が提案内容をプレゼンテーション(非公開)



提案内容のプレゼンテーション等を踏まえ、項目別に企業選定審査委員会委員が採点

①事業方針 ②事業計画 ③施設計画 ④地域貢献

$$\text{得点(配点100点)} = \frac{\text{企業選定審査委員会審査委員の審査合計点}}{\text{企業選定審査委員会審査委員数}}$$

提案価格に係る審査(2次審査)

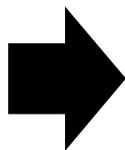
市が設定する基準単価以上であることを条件に、「提案された取得単価」を評価
(=提案価格)

$$\text{得点} = \text{配点100点} \times \frac{\text{当該提案者の提案価格(円/m}^2\text{)}}{\text{全提案者中の最高提案価格(円/m}^2\text{)}}$$

2進出企業の募集等について – 2次審査に係る総合評価による進出企業の選定 –

提案内容に係る審査の得点 + 提案価格に係る審査の得点
= 総合評価点(得点合計)

審査項目	配点
提案内容に係る審査の得点	100
提案価格に係る審査の得点	100
総合評価点(得点合計)	200



総合評価点が一番高い提案者を進出企業に決定

2進出企業の募集等について —生活支援系街区(12・13街区)の固有事情に係る対応—



生活支援系街区は、12街区と13街区の複数の街区により形成されるとともに、その使用収益開始に約2年から3年の開きがあることから、募集方法の検討が必要です。

➡ 12・13街区一体利用提案と12街区単体利用提案の両方を募集

12・13街区一体利用提案	12街区単体利用提案
<ul style="list-style-type: none">・土地利用の自由度が上がり、地域の価値を向上させる提案がなされる可能性がある・一事業者による段階的な整備により、生活支援系街区全体の計画的な土地利用を進めることができる	<ul style="list-style-type: none">・企業の進出ニーズが高く、参入しやすい

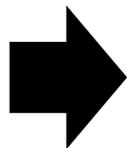
多くの提案の中から、総合的な評価により優れた提案を採用したいと考えています。

※12・13街区を一体利用することで、土地のポテンシャルを最大限活用できることから、一体利用提案は単体利用提案よりも一定程度配点を高くすることを検討します。

2進出企業の募集等について －生活支援系街区(12・13街区)の固有事情に係る対応－



生活支援系街区には、食料品や生活必需品の供給など、地域住民の生活を支え、日常生活に不可欠であるスーパーマーケット(生鮮三品を取り扱う)の誘致が必要と捉えています。



12・13街区一体利用提案にスーパーマーケットの整備を 応募要件化

12・13街区一体利用提案

・12・13街区一体利用提案に、スーパーマーケットの整備がない場合は、生活支援系街区にスーパーマーケットが立地できないことになるため、スーパーマーケットの整備を必須条件とする

12街区単体利用提案

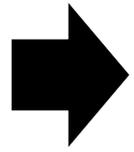
・12街区単体利用提案が採用され、その提案にスーパーマーケットの整備がない場合は、13街区の企業募集時にスーパーマーケットの整備を必須条件とする

企業募集において、スーパーマーケットの整備を必須条件とし、誘致を実現したいと考えています。

2進出企業の募集等について －生活支援系街区(12・13街区)の固有事情に係る対応－



12街区には「売買」と「賃貸」の両方があることや13街区の「売買」もあることから、提案価格をどのように提示してもらうか、検討が必要です。



**12街区の売買希望単価を提案価格として求め、
12街区の賃貸希望単価及び13街区の売買希望単価は、
12街区の売買希望単価(提案価格)にそれぞれの基準単価の
割合を乗じて算出**

企業募集要項で提示

街区種別	契約種別	基準単価
12街区	売買	〇〇円/m ²
	賃貸	△△円(年)/m ²
13街区	売買	□□円/m ²

12街区賃貸希望単価及び13街区売買希望単価の算出

$$12\text{街区賃貸希望単価} = 12\text{街区売買希望単価} \times \left(\frac{12\text{街区賃貸基準単価}(\Delta\Delta\text{円}/\text{m}^2)}{12\text{街区売買基準単価}(\text{〇〇}\text{円}/\text{m}^2)} \right)$$

(●●円/m²)

$$13\text{街区売買希望単価} = 12\text{街区売買希望価格} \times \left(\frac{13\text{街区売買基準単価}(\square\square\text{円}/\text{m}^2)}{12\text{街区売買基準単価}(\text{〇〇}\text{円}/\text{m}^2)} \right)$$

(●●円/m²)

※12街区の賃貸借契約について、契約期間は30年(事業用定期借地権設定契約)を想定していますが、最大50年を限度として、企業選定審査委員会での議論などを踏まえ、募集要項に規定した内容に基づき決定します。

2進出企業の募集等について —今後のスケジュール—

街区	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度
生活支援系街区	12街区		委員公募 企業選定審査委員会	企業募集 企業選定 協定書締結	売買・賃貸借契約	使用収益開始		※事業者は準備が整い次第、建築工事着手
	13街区	地権者説明会	企業誘致に関する合意書締結	★12・13街区一体利用提案と12街区単体利用提案の両方を募集	企業選定審査委員会 ※12街区単体利用提案が採用の場合	企業募集 企業選定	協定書締結	売買契約
産業系街区	19街区		委員公募 企業選定審査委員会	企業募集 企業選定 協定書締結		売買契約	使用収益開始	※事業者は準備が整い次第、建築工事着手

※本スケジュールは想定スケジュールであり、工事や協議の進捗状況等により、変動する可能性があります。