

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  
企業誘致に関する説明会  
令和8年3月5日（木）質疑応答内容

※説明会の質疑応答部分の記録です。

発言内容は、内容を違えない範囲で要約しています。

※一部、説明会当日に説明が不十分・不正確だった事項について、四角囲いで補足を行っています。

※重複する発言を統合して掲載しているため、順序は実際の発言順とは異なります。

※事業全体のスケジュールについては、令和6年11月開催の「令和7年度以降の工事実施に係る地権者説明会」説明資料（P.10～11）を御参照ください。

○：参加者 ●：市（角所長） ■：市（望月総括主幹）

○ 12街区の企業選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、総委員数15名のうち12街区換地予定の地権者が4名しかおらず、少ない。もっと増やすべき。19街区に至っては、総委員数13名のうち19街区換地予定の地権者は2名と1割に満たない。全体として該当の街区に換地予定の地権者の割合が少なく、バランスが悪いと考える。半数程度は当該街区に換地予定の地権者にすべき。また、生活支援系街区と産業系街区で別々の審査委員会を設ける必要はない。横のつながりと合理性に鑑みて同じメンバーでいい。次に、審査においては、価格を重視する必要がある。資料のP.13では価格審査の際の分母を最高提案価格としているが、提案価格の平均に改め、価格点の割合を大きくするべきだ。それから、資料P.17の価格審査がややこしい。13街区には13街区の単価を求めればいい。（説明会1日目に委員数について同様の発言をした方）

● 審査委員会に該当街区の地権者を多く入れるべきとの意見だが、自己利用街区に仮換地された地権者の方や土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）からの選出委員の方も含むと、第一整備地区の地権者が本審査委員会の委員総数の約半数になり、十分に地権者の皆様の意見を反映できる構成になっていると考えている。市として目指すまちの姿や保留地を含む街区への企業誘致の考え方を踏まえれば、市職員も委員として意見しなければならぬし、企業選定に当たっての専門性・公平性等を踏まえて、学識経験者等も委員に含んだ、対外的にも説明の出来るバランスの取れた構成案になっていると思っている。それから、生活支援系街区と産業系街区の審査委員会を同一にすべきという意見については、募集時期のほか、生活支援

系と産業系の目的の違いから、議論すべき内容も異なり、分けることが妥当と考  
えている。次に、価格審査について、原案として、提案内容の評価と価格の評価を1：  
1にすることを考えているが、審査委員会で議論した上であれば、必ずしもこれに  
縛られるものではない。最後に、わかりづらいつの意見のあった12・13街区の  
価格審査だが、12・13街区の一体提案と12街区単体提案を一律の基準で比較  
するために必要な対応であり、13街区の提案価格を個別に求めると一層評価が複  
雑になるため、望ましくない。

- 審査委員会の構成案として示された自己利用街区の地権者とは、だれを指している  
のか。
- 企業誘致の対象となる街区以外の、第一整備地区内の自己利用街区に換地予定の地  
権者を指す。言い換えれば、まちが出来上がった後も、地区に住み続ける又は、事  
業を営むなど、誘致した生活支援系施設等を日常的に使用することになる方と理解  
していただきたい。
- 12街区や19街区に換地予定の地権者の意見が通りにくくなることを懸念する。  
また、43街区の企業選定の時は学識経験者が2名だったと記憶しており、今回の  
4名は多すぎるのではないか。それから、12・13街区の使用収益開始時期に差  
がある中で、企業側のニーズはあるのか。
- 43街区の企業選定時も学識経験者は4名だった。都市計画事業としての公平性や  
まちづくり・地域経済等専門的な視点で審査してもらうため、学識経験者を構成員  
としている。それから、企業ニーズとしては、一体提案、単体提案共にあるという  
のが現状であり、どちらかを切り捨てるのではなく、提案の間口を最大限広げたい  
と考えている。
- 43街区の時のように、選定の結果決定した企業体の構成員が代わった場合も、資  
料に1次審査として示されているような、経営状況の審査等が行われ、健全性が担  
保されるのか。
- 43街区の時も変更後の構成員を対象に同様の審査をしている。
- 審査委員会の地権者委員枠の募集は、いつ頃行うのか。
- 資料のP.18に示すとおり、12街区であれば令和8年度前半、19街区は令和8  
年度後半を予定している。
- 43街区の企業選定の際は、合意書を作っていなかったように記憶している。この  
合意書が企業誘致手続きに必要なことは理解するが、地権者目線では負担感があり、  
締結には相当の時間がかかると思われる。合意書は、いつまでを期限に締結するの  
か。また、合意書の第2条の記載が“次条から第9条まで”に限定している。第1  
0条も含まなければならないのではないか。
- 合意書の締結は、3月末から順次御案内する見込みである。43街区の時には無か  
った手続きだが、事業再開に当たっての改善事項である。皆さんの大事な土地を使

わせていただく企業を選ぶ重要な手続きを確実に進めるためのものであり、地権者の皆様の権利を制限するといった意図のものではない。他の地権者の皆様に迷惑が掛からないようにするといった意味もあるため、必須の手続きと御理解いただきたい。

〈補足説明〉

お示した合意書（案）では、第3条から第9条までで履行すべき事項（企業誘致に係る手続き）を規定し、第2条ではこの履行すべき事項に対する信義則を謳っています。御指摘の第10条では、第2条の信義則に基づく行為を含み、本合意書に規定する事項の履行に当たって知り得た秘密について、制限を設ける建付けとしており、修正を要するものではありません。

- 合意書に、スケジュールどおり工事を完了するといった市の努力義務が入ってもいいのではないかと。地権者側に負担ばかり求める内容になっているのではないかと。また、審査委員会の審議会からの選出枠には、該当街区の換地予定者を入れてもらいたい。
- 前段のスケジュール履行について、本都合意書に盛り込むことは困難と考えるが、一旦持ち帰って検討する。審査委員会の審議会からの選出枠は、現在、審議会内の互選により選出いただいているため、市としての条件付けはできない。

〈補足説明〉

本合意書は、12街区及び19街区に換地予定の皆様が代わって、換地売却手続きの一部を市が代行する上で必要な事項を整理するものであり、ここに該当の街区の工事完了・使用収益に関する条項を盛り込むことは、本合意書に定める手続きの枠を逸脱するほか、自己利用街区に換地予定の皆様よりも優先して当該街区の整備を約束することにもなるため、公平性・公正性の観点から御要望には添いかねます。引き続き、本土地区画整理事業の確実な実施に尽力してまいりますので、御理解いただければ幸いです。

- 事業が遅れた場合には、周辺地価の上昇等を踏まえて、公募で決定した価格のスライド措置といった対応を検討してもらいたい。また、基準価格の設定に当たっては、換地設計の際の評価点等を考慮してもらいたい。
- 価格のスライド措置については、企業側目線で不確定要素となるため、公募への参加手控えやそのリスクを踏まえた低い価格での提案につながる可能性があり、必ずしも地権者の皆様の利益につながるとは限らないと考えるが、必要であれば審査委員会の中の議論を経て決定していきたい。また、基準価格設定に当たっては、換地設計時の評価基準とは異なる部分もあるだろうが、不動産鑑定士による将来予測価格を踏まえ評価員の意見を聴いた上で適切に行う。
- 生活支援系街区の募集において、スーパーマーケットを条件にしないでほしい。（説明会1日目に同様の発言をした方）

- 1日目の説明会においても同様の御意見をいただいたが、他の地権者の方からスーパーマーケットは必須にしてほしいという意見があったことも御承知いただいていると思う。周辺の出店状況などを踏まえても、市としては、生活支援系エリアとしてスーパーマーケットが必須と考えている。

以 上