

鵜野森地区整備促進事業の相模大野・若松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

鵜野森地区整備促進事業の相模大野・若松地区について、地権者の機運醸成を目的とした事業協力者(事業化検討パートナー)の導入により、民間活力を主体とした事業化に向けた取組をより促進するため、民間事業者等の皆様と直接対話を行う「サウンディング型市場調査」を実施しましたので、その結果の概要を公表します。

1 実施経過

令和7年11月18日(火)	実施要領の公表
令和7年12月8日(月)	事前説明会の開催【参加団体：15団体】
令和8年1月13日(火)から 令和8年1月23日(金)まで	対話の実施【参加団体：5団体】

2 調査内容

(1) 主な対話内容

- ・事業協力者(事業化検討パートナー)としての本事業への関わり方について
- ・地権者の機運醸成及び合意形成の図り方について
- ・本事業への参画可能性について
- ・参画の条件について
- ・参画における、行政に期待する支援や配慮を要する事項について

(2) 調査の対象者

業務代行方式の土地区画整理事業の実績を有する団体又はそれらを構成員とするグループ

3 結果概要

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、鵜野森地区整備促進事業の相模大野・若松地区の事業化に向けた取組を進めてまいります。

1. 事業協力者（事業化検討パートナー）としての本事業への関わり方について

- ・ 自社職員が地権者へ説明を行う。
- ・ コンサルタントや協力会社と連携して地権者へ説明を行う。
- ・ 自社職員が外部の専門家等と連携して地権者へ説明を行う。
- ・ 地権者との個別相談や研究会へ同席する。
- ・ 街づくりコンセプトの策定及び土地利用計画の検討に対する提案やアドバイスをを行う。

2. 地権者の機運醸成及び合意形成の図り方について

【地区全体に対して】

- ・ 地権者の個別具体的な状況を把握して、的確なアドバイスや提案を行う。
- ・ 土地活用の幅の広がりや資産価値の向上等の事例の提示を行う。
- ・ 将来の土地利用の意向を踏まえ、長期的な土地活用を提案する。
- ・ 接道の有無や土地の形による土地の評価方法を丁寧に説明する。

【事業用地の地権者に対して】

- ・ 減歩後にも事業可能な借主の提案を行う。
- ・ 借地の契約内容を確認し、事業継続の提案を行う。
- ・ 土地評価による減歩率低減を検討する。
- ・ 施行地区からの除外を検討する。
- ・ 共同賃貸街区へ集約換地し、テナントを募集する。

【営農希望者に対して】

- ・ 生産緑地制度や観光農園の提案を行う。
- ・ 農地の集約及び生産緑地の指定を検討する。
- ・ 生産緑地の指定を前提に、減歩の緩和を検討する。
- ・ 移転先への土の運搬を提案する。

【既存小規模宅地の地権者に対して】

- ・ 清算金や付保留地の単価設定による対応を検討する。
- ・ 減歩率の低減を検討する。
- ・ 土地建物の売却による別の生活スタイルへの転換等の提案を行う。
- ・ 居住継続に配慮した地区計画を検討する。
- ・ 施行地区からの除外を検討する。

3. 本事業への参画可能性について

- ・ 事業の前段階から業務代行者を見据えて参画を検討している。
- ・ 一括業務代行を前提に単独又はJV方式による参画を検討している。
- ・ 参画を前提に、単独やJV方式など柔軟に対応する。
- ・ 事業スケジュールや事業実現性など、事業成立の蓋然性があれば参画を検

討する。

- ・事業スケジュールや事業実現性等を考慮して判断する。

4. 参画の条件について

【事業化検討パートナーとしての参画の条件】

- ・優先的に業務代行者へ選定されること。
- ・業務代行者へ優先的に選定される担保が無くても参画できる。
- ・コンサルタントなど、外部への発注費用の負担はできない。
- ・保留地の購入の約束はできない。
- ・施行区域の変更等に関する柔軟な対応ができること。

【業務代行（予定）者としての参画の条件】

- ・事業の完遂への目途が立てられること。
- ・JV方式による参画ができること。
- ・幹線道路整備に係る費用は、行政側が負担すること。
- ・保留地の売却先に目途が立っていること。
- ・事業性が担保できる状況まで、事業計画素案の作成などを市が実施すること。

5. 参画における、行政に期待する支援や配慮を要する事項条件について

【補助金等の充当】

- ・事業が成立するのであれば、無くても問題ない。
- ・必須ではないが、地権者目線に立った対応をお願いしたい。
- ・地権者の負担軽減のため充当は必須である。
- ・幹線道路の整備については、公共施設管理者負担金での費用負担を前提としてほしい。

【その他支援等】

- ・事業に対する市の積極的な協力をお願いしたい。
- ・施行区域の変更等についての柔軟な対応をお願いしたい。
- ・関係機関協議や地権者交渉等に対する全面的な支援をお願いしたい。
- ・地区計画の策定や用途地域の設定など、都市計画決定等における柔軟な対応をお願いしたい。

6. その他

【地区の分割等】

- ・基本的には、BCD地区全体で事業を実施した方がよい。
- ・事業実現性が高い地区から事業を実施するなど、地区の分割を検討した方がよい。
- ・地区の一部を除外した場合、地権者間の負担の不公平感が課題となる。
- ・都市基盤整備状況に応じた地区ごとの負担率について検討が必要になる。

【大規模な共同住宅等】

- ・ 建築費が高騰しており、事業化は困難である。
- ・ 駅から離れているため需要は低い。
- ・ 規模や戸数を抑えれば建設することは可能である。
- ・ 戸建を中心とした事業の方が需要は高いため、実現性が高い。

【その他】

- ・ 幹線道路の沿道は高度利用ができる用途地域に指定されると良い。
- ・ 働く場の創出などの複合的な効果が見込まれる。
- ・ 行政と連携した農のあるまちづくりにより話題性の創出が見込まれる。