

## 質 疑 回 答 書

業務名

横芝光IC周辺産業用地整備事業化検討パートナー募集

番号	該当箇所	質問事項	回 答
1	募集要項 P2 2-1(2) 関係権利者	関係権利者75名の方の開発に関する同意状況をご教示ください。	令和5年6月に行った土地所有者アンケート調査の結果、第1期事業区域(AE地区)の地権者70名(共有名義は代表者)の回答内訳は次のとおりです。 「事業を進めてほしい」48名(68.6%) 「事業を進めるべきではない」2名(2.9%) 「どちらでもない・わからない」15名(21.4%) 「未回答・白紙回答」5名(7.1%)
2	募集要項 P2 2-1(3) 関連法規制	都市計画は「工業系用途地域を指定予定」とある一方で、将来土地利用は商業・業務系と記載がありますが、商業用地の用途についてのお考えをご教示ください。	複合施設用地は「賑わいの場」の形成を目指して商業・業務系の施設誘致を想定していますが、周辺の土地利用との調和を勘案するとともに、商業・業務系の誘致も可能となる準工業地域の指定を想定しています。
3	募集要項 P2 2-1(3) 関連法規制	県営かんがい排水事業は、事業期間中であり、いわゆる8年未経過地と推察されますが、除外手続の進捗状況など開示できる情報があればご教示ください。	県営かんがい排水事業は、令和6年度で事業完了する予定です。現在、第1期事業区域を受益地から除外するため、事業主体である千葉県の指導を受け、今年度、用水施設の影響調査と土地改良事業計画の変更手続書類を作成しています。計画変更を進めるために行われる千葉県の審査は、来年1月に予定されています。
4	募集要項 P2 2-1(3) 関連法規制	農業振興地域農用地区域の除外手続きの進捗状況をご教示ください。	現在、除外の事前協議を行うための資料を作成しており、今年度中に県と事前協議を開始します。
5	募集要項 P2 2-1(6) 本地区のこれまでの経緯	地権者アンケート調査に関連して、同意状況や将来土地利用意向(売却、賃貸、自己利用)など、開示できる情報があればご教示ください。	回答No.1に同じ。 将来の土地利用意向は調査していません。
6	募集要項 P2 2-1(6) 本地区のこれまでの経過	令和4年度及び令和5年度に開催された地権者勉強会の対象は、第1期事業区域、又は第2期事業区域を併せた全体のいずれでしょうか。	これまで開催した勉強会は、第1期と第2期事業区域を合わせた地権者を対象に実施しました。

番号	該当箇所	質問事項	回答
7	募集要項 P2 2-1(7) 今後のスケジュール  事業化検討パートナーに求める事項 P4 3-1 業務内容	今後のスケジュールに関連して、基本計画概要版P7事業スケジュール案にR6事業同意書の取得が予定されていますが、本募集の業務内容(④地権者の合意形成支援)に含まれるでしょうか。また、事業同意書のイメージがありましたらご教示ください。(準備会組合設立の仮同意、都市計画に関連する同意、事業実施に対する同意など)	事業化検討パートナーの業務内容にある「④地権者の合意形成支援」に同意書の取得業務は含まれていません。ただし、令和6年度には事業主体と開発手法を定め、事業実施に係る同意取得を目指しています。
8	募集要項 P2 2-1(7) 今後のスケジュール	(令和5年度下半期)農林調整に関する協議資料の作成、県営かんがい排水事業計画変更資料作成、(令和6年度)地盤調査、境界確認は、町で対応中または対応予定の調査と考えて宜しいでしょうか。	町が対応する予定です。
9	募集要項 P2 2-1(7) 今後のスケジュール	令和6年度予定の「事業協力者」と今回の事業化検討パートナーの違いをご教示ください。また「事業協力者」については再度公募になるという認識でよろしいかご教示下さい。	事業の進捗状況を踏まえて、事業者の形態を、①事業化検討パートナー、②事業協力者、③開発事業者(又は業務代行者)と考えています。事業化検討パートナーとして約1年間、事業計画内容の精査や地権者の合意形成状況等を検討いただき、事業の確実性が見込めると判断されれば、次の段階として事業協力者の公募選定を行う予定です。
10	募集要項 P3 2-2 位置図	空港直結道路の整備予定についてご教示ください。	空港直結道路の整備時期は定まっていますが、千葉県が主体となり調査が始まりました。
11	募集要項 P3 2-3 土地利用計画図	事業区域について、非整形地(縁辺部)が含まれていたり、既存宅地等が事業区域から除外さたりしていますが、現区域について、現状課題はないという認識でよろしいでしょうか。(課題としては例えば都市計画手続(用途地域)との差異や、事業成立性と当該地権者の合意形成など)	基本計画時の区域設定の考え方は、国道126号沿道の既存事業地等を除外して設定しており、権利者の意向を反映したものではありません。これまでの勉強会で区域を明示していますが、大きな意見は出ておりません。今後、個別訪問等を通じて意向を確認しつつ区域設定することとしています。なお、用途地域の拡大による事業区域の制約は無いと考えています。
12	募集要項 P3 2-3 土地利用計画図	現在計画されている土地利用計画図(イメージ図)において、変更ができない道路や公共施設等があればご教示ください。	銚子連絡道路のICから国道126号に至る路線と北部に延伸する空港直結道路は変更できません。それ以外の施設は、流域や造成計画高などを踏まえて合理性があれば変更することは可能です。複合施設用地と産業用地の宅地面積比は千葉県立地企業補助金を活用する場合は、産業用地を50%以上にする必要があります。

番号	該当箇所	質問事項	回答
13	募集要項 P4 3-1 業務内容	地権者の合意形成支援(資料提供や勉強会への出席等)の対象は協議会主催の勉強会でしょうか、今年度町が実施している地権者勉強会(2回)と同じでしょうか。 地権者の合意形成支援(資料提供や勉強会への出席等)の勉強会とは第1期事業区域を対象にした勉強会という理解で宜しいでしょうか。また既に実施された地権者勉強会と対象を同じくするものでしょうか。	協議会と地権者勉強会の両方にて合意形成の支援をいただくことをイメージしています。 これまで開催してきた勉強会は第1期と第2期事業区域の全地権者を対象に行ってきましたが、これからの勉強会は、第1期事業区域の土地所有者を想定しています。
14	募集要項 P4 3-1 業務内容	上記の質問の回答が同じの場合、町において実施中の調査との役割分担はどのようにお考えでしょうか。	明確な役割分担は決めていないため、今年度は協力して業務を進めます。
15	募集要項 P4 3-1 ②造成後の土地活用	事業化検討パートナーの決定後、造成後の土地活用に関わるインフラ整備に関して電気・水道事業者等との協議が必要となった時の対応窓口は企画空港課企業誘致班となるのでしょうか。	公共のインフラ整備に深く関わることから、企画空港課にて窓口(協議先)を整理いたします。
16	募集要項 P4 3-3 費用負担	調査費用などの検討に必要な費用は、協議会との話し合いにより決定とありますが、具体的にどのようなものを想定されていますか。	事業化検討パートナーや事業協力者の段階で、事業計画の精査や事業採算性の検討等に必要となる主要地点における地質調査や調整池からの放流水路の諸元検討、境界測量などが想定されます。 必要な調査については、事業化検討パートナーとの協議を踏まえ決定することになります。
17	募集要項 P5 4-3 (2)② 特記条件	応募者の資格要件における、業務代行および施設整備の実績は現在施行中の事業も対象となるかご教示ください。	現在施行中の事業も対象に含めてください。
18	募集要項 P7 4-5 (1) ①提出書類	提案書内に提案企業名を明記してもよろしいでしょうか。	提案企業名の明記を認めます。
19	募集要項 P10 4-5 (6) 優先交渉権者	権利者会議(勉強会)とありますが、これは協議会主催の勉強会でしょうか、町が実施している地権者勉強会でしょうか。	町が実施している地権者勉強会です。
20	様式4 構成員届	構成員が複数になる場合、構成員届は構成員1社につき1枚となってもよろしいかご教示ください。	代表企業の記載があれば、構成員1社1枚でも可とします。

番号	該当箇所	質問事項	回答
21	様式5 業務実績書	施行面積3ヘクタール以上の産業施設整備又は商業施設整備に係る開発の実績証明については、事業概要書のみを添付すればよろしいかご教示ください。	事業概要書や事業計画書等、その事業に参画したことや施行面積等が判断できる書類を添付してください。
22	様式5 ※4	開発5件について、業務代行契約書に準ずる書面(事業名、施行者、業務代行契約等を確認できる書面)の写しを添付とありますが、具体的にどのようなものを想定されていますか。	事業概要書や事業計画書等、その事業に参画したことや施行面積等が判断できる書類を添付してください。
23	様式5 業務実績書	各実績については、提案書への記載は不要という認識でよろしいかご教示ください。	事前に審査委員には「業務実績書」を配布しますので提案書への記載は不要ですが、実績をPRされる場合には記載しても構いません。
24	基本計画概要版 P6(4)	概算事業費について、土地区画整理事業における減歩率の試算があればご教示ください。また検討されている分譲単価を合わせてご教示ください。	減歩率は、基本計画の試算段階で約70%前後と想定しています。 分譲単価は、近隣の工業団地の分譲単価や当該周辺地域の価格判断から20,000~30,000円/㎡(平均25,000円/㎡)程度と想定しています。
25	基本計画概要版 P6(4)	社会資本整備総合交付金(都市計画道路路整備)の対象路線についてご教示ください。	幹線道路(幅員14m)として設定した2路線を想定しています。 ただし、千葉県等とは都市計画道路としての協議が行われておらず、確定したものではありません。
26	その他	横芝光町銚子連絡道路横芝光インターチェンジ周辺まちづくり推進協議会の委員のうち、「関係団体」、「町長が必要と認めた者」とは具体的にどのような方で構成されているかご教示下さい。	「関係団体」は「横芝光町商工会」「横芝光町観光まちづくり協会」「両総土地改良区」です。「町長が必要と認めた者」は、今のところ委嘱していません。
27	その他	現況図や現在の土地利用計画図のCADデータを提供いただけますでしょうか。	基本計画レベルのCADデータの提供は可能です。
28	その他	当該区内でのボーリングデータはありましたら提供をお願いいたします。	事業区域内での既往ボーリングデータはありませんが、近隣の銚子連絡道路及び海老川沼のボーリングデータの提供は可能です。