

新市街地(みなくるタウン)第1期整備地区 事業化に関する提案募集

質疑回答書

令和2年11月4日

事業化に関する提案募集における質問について、下記のとおり回答します。

1. 提案募集の概要

番号	質問	回答
1	測量業務以外に事業化検討パートナーが立替えを行い実施すべき業務をご教示ください。 また、立替金については、事業化検討パートナーが適正に設定した金利を付することができると考えてよろしいでしょうか。	事業化検討パートナーとして選定された場合、貴社が事業化の検討を行うにあたり、必要と考える業務があれば先行的に費用を立て替えて実施してください。 パートナーとして現在、町が公開している資料等で事業化の検討が可能であれば、業務代行予定者（事業成立の判断ができた時点で、パートナーから速やかに移行）となった後に測量等を実施していただければ結構です。
2	3) 応募者の資格要件(2) 公募要件に、「②当該事業における事業化検討パートナーとして選定された場合、先行的に費用の立て替えを行い、事業化に必要な測量等の業務を実施することが可能な者であること。」と記載がありますが、業務内容や立て替え費用の額・時期について、具体的にご教示ください。	なお、当該地区については、地籍調査業務を令和元年度に実施しており、一部測量業務に転用できる情報があります。 金利につきましては、適正に設定した金利を付すことは可能と考えます。
3	「先行的に費用の立て替え」とありますが、立て替え金額はどれくらいを想定しておられるでしょうか。	

2. 応募の手続き

番号	質問	回答
4	提案参加申込書の提出後、不測の事態が発生した場合に提案書の提出を取りやめることは可能と考えてよろしいでしょうか。	可能です。ただし、辞退理由書をご提出ください。（任意様式）

3. 提案書作成の条件・留意点

番号	質問	回答
5	提案対象地の地区界についてご教示ください。対象地南西端に沿う形で通る農道は第1期整備地区の事業区域に含まれるでしょうか。また、対象地南東端および北東端に沿う形で通る遊歩道は第1期整備地区の事業区域に含まれるでしょうか。	現時点では、農道の半幅員及び遊歩道は含めた事業区域としております。

3. 提案書作成の条件・留意点

番号	質問	回答
6	市街化調整区域内での地区計画制度活用による土地区画整理事業の事業認可手続きについて、京都府様との協議見通しをご教示ください。	みなくるタウン整備に関する都市計画協議及び農政協議を現在進めているところであり、令和4年度の区画整理事業認可、令和5年度の市街化区域編入を目指して引き続き協議を行うこととしています。
7	農振地区に指定されていますが、解除の想定時期をご教示ください。	
8	地区計画の都市計画決定の想定時期をご教示ください。	
9	地区計画による用途制限や容積率・建ぺい率等について、想定されている内容をご教示ください。	確定したものではありませんが、工業系の用途地域を想定しています。なお、用途制限や容積率・建ぺい率・高度地区等については、今後、検討します。
10	高度地区等の規制は予定されているでしょうか。	
11	4-2 提案内容の基本条件に、「地区計画の制度活用により、土地区画整理事業を想定している」とありますが、想定される用途、容積率、建蔽率、高さ制限、緑地率などの施設立地の条件をご教示ください。	
12	市街化区域編入後の想定される用途地域をご教示ください	
13	市街化区域編入後の想定されておられる建物の高さ規制、日影規制についてご教示ください	
14	現時点で想定される都市計画上の用途についてご教示ください。	貸したい：約 3.4ha、売りたい：約 2.5ha、自己活用：約 1.1ha、農地継続：約 1.3ha、その他：約 0.2ha、未回答：約 1.0ha (複数回答の数に合わせて登記簿面積を等分に振り分けて集計) 農地継続意向の地権者は 11 名です。(うち 6 名は複数回答)
15	地権者意向調査結果(資料3)を考慮とありますが、産業立地ゾーンの土地利用意向について、面積ベースの集計結果をご開示いただけますか。	
16	今後の土地利用意向における、各意向別の面積をご教示ください。	
17	検討対象地内に土地区画整理事業後も農業継続意向の地権者は何名いらっしゃいますでしょうか。また、その面積をご教示ください。	

3. 提案書作成の条件・留意点

番号	質問	回答
18	これまでの地権者様とのお話し合いの中で、求められている条件、または提示なされた条件等（想定減歩率、借地料、売買単価、保留地処分単価等）がありましたらご開示いただけますか。	具体的に提示された条件等はありませんが、市街化区域編入が見込まれていますので、市街化区域見合いの単価等が想定されます。
19	地権者の皆様から平均減歩率や保留地の処分単価等のご意見は出ているでしょうか	
20	都市計画マスタープランによれば概ね5～10年後に市街化区域編入が予定されていますが、編入に向けた協議見直しをご教示ください。	令和5年度に予定されています第7回京都府都市計画定期見直しに合わせて、手続きを進める予定です。
21	提案対象地が市街化区域に編入される予定時期をご教示ください。	
22	第1期整備事業において国庫補助金の導入はお考えでしょうか。また、久御山町様単独の補助金または助成金の見込みについてご教示ください。	現時点では、地区内都市計画道路の整備は組合での施行を考えています。補助金等の導入は検討しています。 ※過去に本町において組合施行で実施された土地区画整理事業で町からの補助金支出の経過あり。
23	新たに都市計画決定する道路につきましては、第1期整備事業区域内部分は組合が施行するものと考えてよろしいでしょうか。また、その場合は補助金の交付は見込まれるでしょうか。	
24	資料1記載の提案対象地現況平面図に記載の幹線道路（W=14.0m）は都市計画事業として貴町で整備を予定されていますが、検討対象地内の整備手法（公管金や下層路盤から上部は町が発注等）をご教示ください。	
25	事業収入について、保留地処分金以外のものがあればご教示お願い致します	
26	事業区域内で土壌汚染の調査（文献、詳細含む）及び浄化が必要になった場合、従前権利者が責任を持って処理し、その費用は事業費に計上しないと考えるよろしいでしょうか。	そのように考えています。
27	水利組合や土地改良区等の地元組織はあるでしょうか。また、開発負担金や離農金に類するものはあるでしょうか。	地元組織としては巨椋池土地改良区があります。農地転用決済金は必要ですが、開発負担金等の有無につきましては、把握していません。

3. 提案書作成の条件・留意点

番号	質問	回答
28	都市計画道路の都市計画決定の想定時期をご教示ください。また、事業区域内の都市計画道路の位置変更について協議させていただくことは可能でしょうか。	事業認可に合わせて行います。 なお、現在想定している区域内基幹道路(都市計画決定予定)については、原則として変更等はないものと考えています。
29	地区内に整備予定の調整池の放流先は大内都市下水路を想定してよろしいでしょうか。若しくは、事業区域内に新たに都市計画決定する道路に雨水管線を整備する予定にされているでしょうか。	放流先は大内都市下水路を想定していません。
30	雨水貯留槽の設置は不要という理解でよろしいでしょうか。	雨水調整池の整備は必要です。京都府策定の「重要調整池に関する技術基準」が基準となります。
31	雨水調整池の整備の要否をご教示ください。また、整備する場合は基準についても、ご教示ください。	
32	4-2 提案内容の基本条件に、「長期にわたり安定的な管理運営を行い」とありますが、どのような管理運営を想定されておられるのかご教示ください。	持続可能なまちづくりを行うための管理運営方針をご提案ください。
33	4-2 提案内容の基本条件に、「地区計画の制度活用により、土地区画整理事業を想定している」とありますが、地区計画に関する関係権利者の合意形成についてどの様にお考えかご教示ください。	京都府からは全員同意が必要との指導を受けています。
34	4-2 提案内容の基本条件に、「法令・条例等で定められているものを遵守してください」とありますが、検討対象地において特に注意が必要な条例についてご教示ください。	「久御山町開発指導要綱」、「久御山町特別工業地区条例」の遵守が必要と考えますが、その他条例などは確認のうえ、事業化の検討を進めてください。
35	都市計画道路(予定)の道路計画高さをご教示お願い致します	詳細は決まっていますが、地区周辺の既存道路の高さがコントロールになります。
36	都市計画道路(予定)の施工範囲についてご教示していただけないでしょうか(例えば10.5M道路との交差点は隅切りまで施工される予定でしょうか)	施工範囲はまだ決まっていません。

4. 提案書の作成

番号	質問	回答
37	5-1 (イ) まちづくり事業構想に「運営・管理など運営マネジメントに必要な事項」とありますが、その対象についてどのようなイメージをお持ちかご教示ください。	みなくるタウン産業立地促進ゾーン及び住街区促進ゾーンの将来土地利用、整備計画(案)にある「まちの将来像」を実現するために必要な運営マネジメント等をご提案ください。
38	5-1 (イ) まちづくり事業構想に「事業完了後のアフターフォロー等、その他配慮事項」とありますが、その対象についてどのようなイメージをお持ちかご教示ください。	みなくるタウン産業立地促進ゾーン及び住街区促進ゾーンの将来土地利用、整備計画(案)にある「まちの将来像」を実現するために必要なアフターフォロー等をご提案ください。

5. 審査結果公表後の取り組み予定

番号	質問	回答
39	覚書の内容には事業化検討パートナーが保留地の取得義務を負う旨の記載はないと考えてよろしいでしょうか。	貴社の見解のとおりです。
40	信義誠実の原則に基づく協議の結果、不調に終わった場合は互いに一体の罰則・補償等、何らの責も負わないとありますが、立替金は返還なされると考えてよろしいでしょうか。	不調になった原因にもよると思いますので、協議会及び町と協議して決めることになります。

6. その他

番号	質問	回答
41	提案募集が1案のみとありますが、1つの提案書のなかで複数の土地利用パターンを提案することはできると考えてよろしいでしょうか。	可能です。
42	資料1記載の都市計画道路(施行区域外の部分)の整備完了予定時期をご教示ください。	第二京阪道路から府道八幡宇治線の区間は当該事業と合わせて速やかに整備を行う予定です。
43	都市計画道路(予定)の想定スケジュールについてご教示お願い致します。可能でしたら、都市計画道路に埋設される管渠(雨水、汚水、電話、電気等)の施工と併せたスケジュール感をご教示していただけないでしょうか	
44	納税猶予を受けている地権者の方がいらっしゃれば、その人数、面積についてご教示下さい。	現在把握しているものとしては、地権者数6名、面積約1.0haになります。

6. その他

番号	質問	回答
45	現時点における地権者数と仮同意の同意率（対面積、対地権者）をご教示下さい。	まちづくり協議会設立に向けた書面議決結果では、 【対地権者】 58（賛成）/66（議決権総数）＝約 88% 【対面積】 86,035 m ² /95,700 m ² ＝約 90% となっています。
46	移転・補償（対象者、時期、場所（区域内・外）、費用等）で地権者の意向等がございましたらご教示ください。	補償に関する意見は聞いていますが、詳細な内容までは把握していません。
47	借地権者の有無、また市民農園や貸し農園等の有無についてご教示ください。	土地区画整理でいう借地権者はいません。小作権などについては把握していません。また、市民農園、貸農園はありません。
48	雨水排水、汚水排水、上水道、電気、ガスなどの公共インフラ設備の整備状況をご教示ください。	地区内北側の既存道路に污水管（Φ200）及び上水道（Φ300）が整備されています。電気は地区内に電柱が敷設されています。ガスは、地区北側の府道にΦ400の中圧管が敷設されています。
49	農業用排水路の整備状況をご教示ください。	地区南西から北東に向かって用水路が整備されています。
50	検討対象地東南側と北東側に設置されている既存水路は存置との考えでよろしいでしょうか。	大内都市下水路は存置の想定です。
51	現時点の公共用地、宅地、農地等の面積をご教示ください。	公共用地：約 10,800 m ² 、宅地：約 95,700 m ² となっています。宅地の種目は、畑、雑種地となっています。
52	施行前（現状）の公共用地面積についてご教示ください	
53	事業完成時における給水（工水、上水）量についてご教示ください。	給水量は誘致施設により変わります。
54	検討対象地内は緑地の整備もしくは公園の整備が必要と考えられますが、公園の整備は必須でしょうか。また、公園の整備が必須の場合にはどの程度の仕様（遊具の有無、フェンス等）をお考えかご教示ください。	認可権者の意見を聴く必要があると思いますが、現状、公園・緑地の整備は必要と考えています。 整備内容につきましては、今後の管理者協議で決めていただくこととなります。

6. その他

番号	質問	回答
55	埋蔵文化財包蔵地に指定されていませんが、試掘調査は必要ないと考えてよろしいでしょうか。	京都府の指導により試掘の可能性がります。
56	現時点で産業廃棄物等ゴミの埋設有無は把握されておられるでしょうか。把握されておられるようでしたら、場所をご教示ください。	把握しておりません。
57	検討対象地において事業行程に影響を及ぼす恐れのある地下埋設物、土壌汚染などの調査をされておられるようでしたら、調査結果の開示をお願いします。	調査しておりません。
58	地下水の汲み上げは可能でしょうか。また、取水量の制限等がございましたらご教示ください。	取水制限はありません。
59	提案対象地の土地の履歴についてご教示ください。	土地の履歴調査はしておりません。
60	過去、補助金を受け、圃場整備等をされておられるでしょうか。 補助金を受けて整備されている場合、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」に基づく補助金の返済等は必要でしょうか。必要であれば、金額をご教示ください。 また、補助金の返還が必要な場合は、いつまで待てば不要となるかご教示ください。	第1期整備地区内で圃場整備等は行われていません。
61	当該地域もしくは近傍地の土質調査データがありましたら開示をお願いします。	近傍のボーリング調査結果を開示いたしますので、必要であれば事務局で閲覧してください。(閲覧を希望される際は事前に事務局へご連絡ください)
62	想定されておられる、事業スケジュール(土地区画整理事業)について、ご教示ください	2022年度(令和4年度)中の事業認可(組合設立認可)を目指しています。
63	仮に本計画事業(土地区画整理事業)が遅延しても、都市計画道路については、予定通り、町にて推進されるという認識でよろしいでしょうか	区画整理事業区域内につきましては、基本的に区画整理事業による整備を考えています。 区画整理事業区域外につきましては、町での整備を考えています。
64	本募集は、将来に部分的な業務代行者ではなく、一括業務代行者を担える企業を募集するものと想定してよろしいでしょうか	一括業務代行・部分業務代行は問いません。

6. その他

番号	質問	回答
65	まちの維持管理について、保留地売却後（企業誘致後）も工業団地の組合設立などの関与が必要でしょうか	ご提案ください。
66	提案させていただく、まちづくりのコンセプトは、1期以降の周辺地域も含めてのものが必要でしょうか	ご提案いただいて結構です。
67	農地に対する配慮とはどのようなことを想定されているのでしょうか（どのようなご意見、要望が出ておられるのでしょうか）	意見等は把握しておりません。 営農希望の意向等も踏まえてご提案ください。
68	ハザードマップでは浸水3～5mエリアですが、町としてはBCP対策をどのように考えているのでしょうか。又、宅盤の高さレベルについての町の指標はございますでしょうか	BCP対策は各誘致企業で行っていただきます。宅盤の高さについての指標はありませんので、ご提案ください。
69	調整池の管理につきましては、町がしていただけのもと考えてよろしいでしょうか	久御山町で管理する予定です。
70	食品、農業に関連する企業を誘致する場合、地下水が必要となってきますが、地区内及び周辺地域の地下水、井戸の状況（水質等）についてはいかがでしょうか	当該地区周辺の企業で、飲料水用に地下水を利用されています。
71	雨水排水台帳（写し）の提供、もしくは閲覧させていただけるでしょうか	雨水排水台帳につきましては、久御山町事業建設部都市整備課で閲覧可能です。（閲覧を希望される際は事前に事務局へご連絡ください）
72	都市下水路は公共にて管理（清掃）していただけるでしょうか	久御山町で管理する予定です。

以上