

(仮称) 本宿駅西土地区画整理事業 事業協力者募集に関する質問回答

	質 問	回 答
1	岡崎市として市街化計画において、どのようなターゲット層をねらっており、市への効果を求めていますでしょうか。	岡崎市都市計画マスタープランにおいて、当地区は東部地域の地域拠点として位置付けており、土地区画整理事業によって、計画的な市街地の形成と、地域の拠点として日常生活に必要な機能の集積を図ることを目的としています。
2	該当エリアに市営の建造物の建設は検討可能でしょうか。	現時点で、エリア内に市の公共施設を新設する計画はありません。
3	市街化について住民 130 名中 111 名の仮同意を得られていますが、同意を得られていない住民の分布図の提供は可能でしょうか。	事業協力者の選定後、検討資料として提供させていただきます。
4	住民同意についてはどちらが行ったのでしょうか。	本宿駅西土地区画整理事業発起人会が行っています。
5	三井様が行う道路建設以外の該当エリア内での道路調整は市として増設を検討していますでしょうか。	現在、土地区画整理事業計画地内で、観光交流拠点エリアへつながる地域中央にある市道池金本宿線の拡幅整備を、先行して道路事業として行う予定で調整しています。 エリア内のその他の道路については、土地区画整理事業において整備するものと考えております。
6	また、していない場合には道路建設も委託予定でしょうか。	上記のとおりです。
7	土地については岡崎市様が買い取られるのか、もしくは地権者から借りるのでしょうか。	土地区画整理事業における保留地売却、換地の売却や借地希望を活用するなどして、商業・住居等の各種機能の配置や誘導を計画していただきたいと思います。 なお、土地利用については、過年度にアンケート調査を行っており、必要に応じ検討資料として提供させていただきます。

8	地方創生事業とスマートシティ化事業を国が推進していますが、岡崎市として推奨しているもしくはする予定がございますでしょうか。	岡崎市全域を対象に、創業支援や MICE の推進等の事業を含めた地方創生交付金事業を実施しており、また、公民連携で構成する岡崎市スマートコミュニティ推進協議会を組織し、国土交通省のスマートシティモデル事業として各種施策に実証実験的に取り組んでいます。 当地区での具体的な取り組みについては、現時点では未定です。
9	住宅街の建設が予定されますが、近隣の学校での児童受け入れ態勢に問題などございませんでしょうか。	近隣の小中学校では児童数の減少が続いており、現時点では受け入れ態勢等に問題はないものと考えています。
10	コロナ禍前のインバウンド客の割合はどのくらいでしたでしょうか。	観光白書において、岡崎公園を対象としたヒアリングを行っており、外国人入込客数および外国人宿泊数を発表しています。 令和元年度外国人入込客数：2,115人、同宿泊者数：35,446人
11	事業協力者の定義について、ご教示ください	発起人会が主体となって土地区画整理事業の事業化を進めるにあたり、各社から事業の実現に向けた計画等の提案をいただきながら、事業計画を検討していくものです。 また、今後、事業協力者との意見交換を行いながら、業務代行予定者の選定の条件等を検討していきたいと考えています。
12	事業協力者の業務に「地権者の合意形成支援」とありますが、直接的な地権者交渉業務は発起人会及び岡崎市の業務で、その補助を事業協力者が実施するものの理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりですが、説明会などの出席を依頼する場合があります。
13	事業協力者に対する協定書案があれば開示願います。	現在作成中です。今後、原案の作成次第、各者に協定案について事前に協議します。
14	募集要項5ページに、2社以上の応募があった場合、5社を事業協力者とするとありますが、最大5社（同業他社的な存在を	事業協力者として最大5者を選定予定です。 その後、事業協力者の提案、ご意見を踏まえながら、事業協力

	含む) が同時並行的に事業協力者を担うことがありうるという理解でしょうか？	者を中心に、業務代行予定者を選定していきたいと考えております。
15	事業協力者の活動については、定例会議等に参加して提案等を行うイメージでよろしいでしょうか？またその場合、どの程度の開催頻度をお考えでしょうか（特に5社同時並行だと調整等もあり困難なことが考えられます）？	発起人会は通常、月1回程度の開催をしておりますが、複数者を選定した場合、各者と協議し発起人会の会議への出席やヒアリング等について調整させていただきます。
16	審査会を実施しない（5社以内）場合、資格要件を満たせば応募者はすべて選定されるのでしょうか また、⑥審査会 - 審査の内容・項目の審査を実施されますでしょうか？	応募者が5者以内で要件を満たす場合、事業協力者として選定する予定です。 審査の内容・項目に記載の事項については、提出していただいた資料をもとに発起人会においてヒアリング・意見交換等を行わせていただき、判断させていただくことを想定しています。
17	「土地区画整理事業及びまちづくり等に関する実績」は業務代行者としての実績という理解でよろしいでしょうか？	今回の事業協力者の募集においては、業務代行者としての実績のみに限ってはおりませんが、業務代行者としての実績を高く評価させていただく方針です。
18	事業提案書は横向き4枚とありますが、表紙を含めて4枚でしょうか？	表紙を添付される場合は、表紙を枚数にカウントしないこととします。 <b>※誤解を生じないよう募集要項の該当部分を追記修正します。</b>
19	事業提案書・プレゼンテーションでの社名等の開示は許容されますでしょうか？イニシャル表示、会社ロゴ、手掛けるブランド等の記載についてはいかがでしょうか？ また、構成員以外の協力企業等の社名等についての記載はいかがでしょうか？	今回の提案については、地権者及び地域主体の組合施行土地区画整理事業の業務代行方式の導入をこの先に見据えており、事業者さまのノウハウや実績等も重視したいため、事業提案書に社名等を記載していただいて構いません。
20	今回応募して選定されなかった場合でも、選定された会社と後で共同事業体を構成することは可能なのでしょうか。	可能です。
21	事業協力者が引き続き、業務代行者になるとの理解でよろしい	今回、事業協力者を複数選定した場合には、各者の提案や意見

	でしょうか？	交換等を踏まえて土地区画整理事業の方針を検討し、改めて事業協力者の中から業務代行予定者を選定していきたいと考えております。
22	業務代行者の応募者の資格要件について、業務代行者としての実績や資格など予定される項目についてご教示ください。	現時点においては、業務代行予定者の応募資格要件等は未定です。事業協力者との意見交換等を踏まえて定めていきたいと考えております。
23	現時点での、地権者の方々の仮同意率（人数、面積ともに）をご教示ください。	令和3年4月1日時点の仮同意率は、権利者ベースで87.6%、面積ベースで76.2%です。
24	現時点で、地権者の方々が希望する減歩率の目安はありますか？あれば何パーセントでしょうか？	現時点で目安の数字はありません。
25	事業概算や予想減歩率といった数値は、すでに地権者等に開示・説明されているのでしょうか？	事業概算等は検討段階のデータがあります。今後、業務代行方式を前提とした区画整理設計を進める中で整理する予定であり、現時点で示されたものではありません。参考情報として本市の岡崎駅南土地区画整理事業の場合の平均減歩率（約52.34%）は説明しています。
26	岡崎市において、地権者の皆様の土地活用の意向調査を行っていますか？可能であれば、その内容をご教示ください。	過年度において、アンケート調査を実施しています。必要に応じ、情報提供させていただきます。
27	営農を希望される自作農地権者と委託営農団体はそれぞれの程度の割合（人数、面積ともに）でしょうか？また営農団体や土地改良区等への離作補償等はどのように考えればいいでしょうか？	地権者において、営農希望があるという声は聞いておりますが、具体的な数については、把握していません。今後の区画整理設計において、考慮すべきと考えています。
28	想定している用途地域についてご教示ください。	当土地区画整理事業の区域については、現時点では第2種住居地域の予定で愛知県と市街化区域編入の協議をしています。
29	市街化編入区域はアウトレットを含む全域でご検討していますでしょうか？	市街化区域の編入は、当土地区画整理事業の区域と、隣接する広域観光交流拠点事業の区域を含めた全域で関係機関と協議

	編入にあたって「可住地過半」を考慮すると、今回の事業地は、ほぼ住居系になる懸念はございますか？	しています。 市街化区域編入の協議にあたっては、広域観光交流拠点の区域は当初から「非可住地」として設定し、人口フレームの配分対象としていません。当土地区画整理事業の区域のみを対象として「可住地過半」をクリアすればよいこととなっています。
30	下水道は、公共下水道に接続が可能と考えてよろしいのでしょうか？	市街化区域編入後、公共下水道の事業計画区域に含める予定であり、当土地区画整理事業で地区内の公共下水道を整備する計画です。
31	岡崎市として誘致してほしい業種、施設等がありますか？	「アウトレットを核としたまちづくり」において、本宿・山中学区まちづくり協議会及び発起人会において、スーパーマーケットや物販等の商業施設やクリニック等の医療施設など、当エリアに足りない機能についてのニーズがあります。
32	岡崎市として誘致したい公共施設等はございますか？ある場合の用地や建物費の考え方についてご教示ください。	現時点では、市以外の公的な機関より問い合わせがあります。今後土地区画整理事業の事前協議等の段階で、地区内での建設など公的な機関等との協議が行われる可能性はあります。
33	事業協力者の協定書締結後のスケジュール想定をご教示ください。	事業協力者の協定締結後、発起人会への提案や意見交換等を行いながら、事業化の検討の支援を行っていただく予定です。事業協力者との協議調整次第ですが、可能であれば年内には業務代行予定者の選定を行いたいと考えております。
34	市街化編入の協議の目途（スケジュールの遅れの懸念）についてご教示ください。	市街化区域編入の協議は進めており、編入後に予定する土地区画整理事業等の事業計画の具体化が必要となっています。
35	本事業に対し、岡崎市助成金交付の考えをご教示ください。	岡崎市土地区画整理事業助成条例に基づき、当事業に対する助成を行います。令和2年度に同条例改正を行い、当地区の地域拠点形成のための事業費助成金について対象事業費の拡充をしています。

36	埋蔵文化財の試掘調査は実施されていますでしょうか？また、本掘の必要な範囲、本掘の費用、本掘の期間など目途について、ご教示ください。	市指定の「山中城屋敷跡」が地区内に含まれており、試掘調査を実施しています。本調査の必要範囲等については市社会教育課と現在協議中です。
37	土工事にあたり、黄鉄鉱の懸念はございますでしょうか？	現在のところ、当地区で確認はされていません。 必要に応じ、ボーリングデータを提供させていただきます。
38	アウトレットモールの事業区域と当事業区域の区分けについてご教示ください。	当土地区画整理事業予定地を対象とした地区界測量の図面を必要に応じ提供させていただきます。
39	事業協力者は「発起人会の会議等への出席」となっていますが、会議などの開催頻度はどの程度ですか。	発起人会は通常、月1回程度開催していますが、複数者を選定した場合、各者と協議し発起人会の会議への出席や意見交換等について調整させていただきます。
40	事業協力者は「地権者の合意形成に関する支援」となっていますが、直接的な地権者との交渉については、事業協力者の支援内容の対象外という認識でよろしいですか。	ご認識のとおりです。
41	選定された事業協力者は、継続して組合事業の業務代行者となると考えてよろしいですか。	今回、事業協力者を複数選定した場合には、各者の提案や意見交換等を踏まえて土地区画整理事業の方針を検討し、改めて事業協力者の中から業務代行予定者を選定していきたいと考えております。
42	業務代行予定者決定までに、組合の事業計画（案）、土地区画整理設計（基本設計・詳細設計等）などは、どの程度完了していると考えてよろしいですか。	現時点では、事業の概算フレームと地域中央にある市道池金本宿線の拡幅に関する設計資料があり、それらを基に、業務代行予定者決定後、業務代行予定者と事業計画（案）及び土地区画整理設計を行いたいと考えています。
43	現時点で、地権者の方々が要求されている減歩率の目安は何パーセントですか。	現時点で目安の数字はありません。
44	営農継続希望の地権者は田と畑で、各々どのくらいの割合（面積）を占めていますか。	地権者において、営農希望があるという声は聞いておりますが、具体的な数については、把握していません。今後の区画整

		理設計において、考慮すべきと考えています。
45	発起人会において土地活用の意向調査を行っていますか。可能であればその内容をご提示いただけますか。	過年度において、アンケート調査を実施しています。 必要に応じ、情報提供させていただきます。
46	事業予定区域内にある、家屋、アパート、物置、インフラ建築物等の移転はどの程度とお考えですか。	事業予定区域内の消防署については不要移転の想定ですが、その他の物件については、今後の区画整理設計・土地利用計画を鑑みて、移転を見込む必要があると考えています。
47	土壌汚染、地中埋設物の調査結果等を記したものはありますか。	土壌汚染：ほ場整備が完了した区域のため、土壌汚染に該当する施設はありません。 地中埋設物：各施設管理者の台帳を調査しています。 埋蔵文化財：市指定の「山中城屋敷跡」を含んでおり、試掘調査を実施しています。
48	事業協力者以外への調査設計業務の発注について ・本事業の推進について、本事業協力者の募集とは別途、建設コンサルタント業務の発注は想定されていますか。 ・その場合はどのような業務内容を想定されていますか。また、本事業協力者に選定された企業でも入札等への参加は可能ですか。	・現在のところ、その後の業務代行予定者選定後に、区画整理設計の業務発注を想定しています。 ・現時点では、発注方法や入札方法等は未定です。
49	協定の締結内容について 募集要項 P5.3.(3)～費用等の事業協力に関する協定～とありますが、検討内容に対する御市からの報酬が想定されたものですか。また、検討内容自体は、御市と事業協力者との協議により決定するものと解してよろしいですか。	事業協力者に対し、本市からの報酬等は想定しておりません。事業提案等をいただきながら、意見交換等を行いながら業務代行予定者の選定の条件等を整理させていただき、事業協力者さんを中心に業務代行予定者の選定を行うことを想定しています。
50	業務代行予定者の決定時期について 募集要項 P5.3.(4)～業務代行予定者の決定まで～とありますが、業務代行予定者の決定時期はいつ頃を想定されていますか。	事業協力者との協議調整次第ですが、可能であれば年内には業務代行予定者の選定を行いたいと考えております。

51	<p>事業提案書について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 募集要項 P8. ⑤事業提案書についてはカラーでの作成は可能ですか。</li> <li>・ 事業提案書は審査会の開催の有無を問わず提出するものと解してよろしいですか。</li> <li>・ 審査会のプレゼンテーションではパワーポイント等の使用を想定していますか。その他、出席者数等、現時点で決定している点についてご教示下さい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 可能です。</li> <li>・ 審査会の開催の有無を問わず、提出をお願いします。</li> <li>・ 審査会は、パワーポイント等の使用は可能です。 現時点で確定はしておりませんが、発起人会等5名程度と事務局として岡崎市4名程度の出席を想定しています。</li> </ul>
52	<p>審査会について</p> <p>募集要項 P8. ⑦審査会は、応募者が5者を越える場合のみ～とありますが、5者を越えない場合の選定方法をご教示下さい。また、審査会を実施しない旨の通知の期日をご教示下さい。</p>	<p>応募者が5者を越えない場合は、応募者の資格要件を確認した上で、事業協力者として選定します。その場合でも、選定結果の通知は募集要項の予定のとおりと考えております。</p>
53	<p>事業協力者は最大5者選出されるのですか。</p>	<p>本募集による応募が2者以上の場合は、事業協力者を5者まで選定する予定です。</p>
54	<p>事業協力者に選定されても、もし条件が合わなければ辞退できると考えてよろしいですか。</p>	<p>事業協力者と岡崎市の協議により可能となると考えています。</p>
55	<p>組合解散までの概算行程表の公開をお願いします。</p>	<p>令和2年12月に発表したサウンディングの資料に概算行程表が添付してあります。 必要に応じ、情報提供させていただきます。</p>

以上