

質問回答書

令和6年11月5日

No.	項目	質問事項	回答
1	企画提案書 提出方法	電子媒体（DVD-ROM、USB等）に指定はございますでしょうか。	自社のセキュリティチェックを行ったうえで、USBでご提出ください。
2	企画提案書 の取扱いについて	今回の提案内容は事業者選定のためのもので、外部への開示等、事業者選定以外の目的で使用する際は事前承認を得たうえで対応するという認識で宜しいでしょうか。	企画提案書作成要領P3（3）企画提案書の取扱いに記載された対応いたします。 また、企画提案書作成要領P3（3）企画提案書の取扱い以外の目的で使用する際の対応については、貴者の認識のとおりです。
3	企画提案書の体裁 に関すること	指定された企画提案書以外に提案書の内容を要約した概要版資料や補足資料等を提出することはできますでしょうか。また、二次審査にて企画提案書以外の資料を説明に用いることはできますでしょうか。	二次審査において使用できる資料は、補助資料等を含めた15頁以内の企画提案書のみとなります。 企画提案書作成要領P3（2）企画提案書の体裁に関することをご参照ください。
4		事業完成後のイメージを表現するため、鳥瞰バース（完成予想図）を提案書に記載しても問題ございませんでしょうか。	企画提案書作成要領P3（2）企画提案書の体裁に関することをご参照ください。
5	事業コンセプト	「北部地区まちづくりニュース」第23号において、参加者からの主な意見として、「倉庫や流通業務施設等はまちづくりに適さない」とありますが、今回の企画提案に際し、倉庫や流通業務施設等に関する制約はないと考えてよろしいでしょうか。	北部拠点まちづくり推進地区においては、流通業務施設等の誘致について上位計画等に位置付けております。令和5年度に実施したサウンディング型市場調査において、交通利便性が高く、都心に近接しているとともに、（仮称）外環八潮スマートICの整備が予定されているなど流通業務施設等の立地先としてのポテンシャルが高いとの意見をいただいております。 以上のことから、これらの施設が土地所有者及び地域住民から理解が得られるように、施設立地の際の配慮や地域貢献等への対応につきまして、企画提案をお願いするものです。 なお、各法令に定める基準の範囲内であれば制約はないものと考えます。
6	開発エリアごとの 土地利用・機能整備に 係る提案	都市計画として地区計画の制定や用途制限、建築上の制限等は予定しておりますでしょうか。	二次審査においてご提案をいただく企画提案書の内容は、その後の整備計画策定にあたりベースとなりますが、市や関係機関との調整において変更が生じる可能性があります。
7		電力供給設備について、現在想定されている内容、東京電力様に照会された内容があればご教示いただけますでしょうか。また、行政にて整備される、または助成等を検討される予定はございますでしょうか。	本地区におけるパートナー企業との整備計画策定後に各インフラ関係についての調整を想定しております。 なお、現時点で東京電力（株）に照会した内容はありません。

質 問 回 答 書

令和6年11月5日

No.	項目	質問事項	回答
8	開発エリアごとの 土地利用・機能整備に 係る提案	産業系誘致について、八潮市が誘致を希望される業種、建物用途、建物形状等がございましたら、ご教示願います。	市では北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画P9～及び北部拠点まちづくり推進地区開発基本方針P6～に記載のとおり、土地利用の方針として、流通業務機能、モノづくり施設（工場、研究施設等）、商業施設（日用品や食料品も取扱う）などの産業施設の立地を誘導するとしており、個々の業種や建物用途、形状についてご提案ください。 なお、建物や敷地についてはまちづくり計画のゾーン別のまちづくりルール等をご確認ください。
9		現時点における八條北小学校、八條中学校の通学路についてご教示ください。また、通学路の変更等につき既に協議されている内容があればご教示願います。	現時点における八條北小学校及び八條中学校の通学路については、主に県道平方東京線が利用されています。 また、通学路の変更については検討していないことから、教育環境に配慮された計画としていただきたい。
10		区域内で生産緑地指定されている方の人数、面積をご教示ください。また、営農継続意向、解除申し出状況についてご教示ください。	生産緑地地区に指定されている農地はありません。
11		土壌汚染、地中埋設物等の可能性についてご教示いただけますでしょうか。地歴調査結果等があれば開示いただけますでしょうか。また、仮に発覚した場合の費用負担（地権者負担か事業者負担か）についての市の方針はございますでしょうか。	当地区周辺における近年の公共事業において、自然由来による土壌汚染物質が検出されている事例はありますが、今回の開発事業箇所においては地歴等の調査は実施しておりません。 また、発覚した場合の費用負担については、個々での対応と考えておりますので、パートナー協定締結後において協議させていただきます。
12		埋蔵文化財の有無（計画地内、近隣）についてご教示いただけますでしょうか。	本地区は埋蔵文化財の包蔵地指定はされておりませんが、県道平方東京線の東側の地域においては数か所指定されております。 なお、個別具体的な箇所については、八潮市文化財保護課へお問い合わせください。
13	開発に係る上下水道整備、道路、水路の付け替えなどにつき、費用負担の考え方につきご教示ください。また、地区外整備の要否、費用負担者についてもわかる範囲でご教示ください。	開発事業に伴う公共施設の整備（道路、上下水道、水路の付け替え等）については原則原因者負担となります。 なお、地区外整備についても開発許可条件上必要となる可能性があり個々での対応と考えておりますので、パートナー協定締結後において協議させていただきます。	

質問回答書

令和6年11月5日

No.	項目	質問事項	回答
14	事業計画	事業用地確保の方法（買収、借地等）が提案条件にございますが、地権者の意向調査は行っておりますでしょうか。もし行っていれば開発への賛否や土地活用方針に関するヒアリング結果をご開示いただけますでしょうか。	現時点では土地所有者への同意（買収、借地等）は確認しておりません。なお、パートナー企業決定後に土地所有者への意向調査や地元住民への説明等においてパートナー企業へ協力いたします。
15		八潮市からの助成金および支援策等の予定または検討がございましたら、ご教示願います。	現時点においては、市からの助成金等は予定しておりません。パートナー企業からの提案が、国や県の補助金対象事業に合致するものがあれば補助金取得に向け支援してまいります。
16		優先交渉事業者選定及びパートナー協定締結後、社会情勢の変化等が原因で協議が整わず協定解消となった場合のペナルティはございますでしょうか。	パートナー協定締結後において、社会情勢の変化等により事業の実施が困難となる等疑義が生じ、事業の継続が困難であると双方で合意した場合には協定を解消することができるものとし、その場合においてはペナルティはございません。
17	優先交渉事業者の決定	最優秀提案者及び次点者以外の提案者名や採点結果、順位については公表されませんかでしょうか。	募集要項P21の6. 優先交渉事業者の決定（1）優先交渉事業者の決定及び結果の通知・公表のイのとおりです。
18		一次審査（書類審査）を通過した事業者の数、事業者名は公表されませんかでしょうか。	本募集提案に係る公表については、募集要項P21の6. 優先交渉事業者の決定（1）優先交渉事業者の決定及び結果の通知・公表のとおりです。
19	優先交渉事業者決定後の手続き	優先交渉事業者決定及びパートナー協定締結後、パートナーに選定された企業名は対外的に公表されるのでしょうか。	パートナー協定締結時においてパートナー企業名を公表する予定です。
20	その他	選定委員は何名いらっしゃいますでしょうか、また、選定委員は市職員でしょうか。	組織については、八潮市附属機関設置条例の八潮市北部拠点まちづくり推進地区事業選定委員会規則をご参照ください。 なお、募集要項P12の5. 公募の手続き（2）募集手続きの④企画提案書等に関する質問の受付及び回答により、審査に関する質問は受け付けません。
21		事業者選定に北部拠点まちづくり推進協議会は関与されますでしょうか。	募集要項P12の5. 公募の手続き（2）募集手続きの④企画提案書等に関する質問の受付及び回答により、審査に関する質問は受け付けません。
22		平成23年に実施された北部地区整備計画作成調査に伴う意向調査について、その調査内容及び結果を開示いただくことは可能でしょうか。	北部地区整備計画作成調査に伴う意向調査については、当地区の整備手法を土地区画整理事業又は個別開発としていくかについて意向調査を実施したものです。その結果、個別開発を望む土地所有者が最も多かったとの結果となっております。

質問回答書

令和6年11月5日

No.	項目	質問事項	回答
23	その他	平成25年に、個別開発を整備手法の方針として決定されておりますが、それ以降、改めて土地区画整理事業か個別開発かの意向調査を実施しておりますでしょうか。また、今後土地所有者や地元住民等の意向次第では、土地区画整理事業による整備として推進していくこともあり得ると考えてよろしいでしょうか。	平成25年に個別開発を整備手法の方針として決定後においては、改めて整備手法についての意向調査は実施しておりません。 また、二次審査においてご提案をいただく企画提案書の内容は、その後の整備計画策定にあたりベースとなりますが、市や関係機関との調整において変更が生じる可能性がございます。
24		「北部地区まちづくりニュース」第22号において、「土地所有者を対象にした意向調査を実施予定」とありますが、調査内容及び調査結果を開示いただくことは可能でしょうか。	北部地区まちづくりニュース第22号の「北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画に関するアンケート調査について」の内容は、まちづくり計画の認知状況やどのような施設の立地が望ましいか等について、土地所有者を対象にアンケートを行ったものです。
25		「八潮市北部拠点まちづくり推進地区事業選定委員会」には、北部拠点まちづくり推進協議会委員や居住者、町会、自治会の方々等、地元の意向を踏まえた審査・評価を行うメンバーも含まれているという理解でよろしいでしょうか。	募集要項P12の5. 公募の手続き(2) 募集手続きの④企画提案書等に関する質問の受付及び回答により、審査に関する質問は受け付けません。
26		パートナー企業選定後、貴市の本事業への関り方について改めてご教示頂けますでしょうか。また、今後貴市が主導し、地権者組織を組成する等の可能性はございますでしょうか。	パートナー企業選定後の企画提案書の内容は、その後の整備計画策定にあたりベースとなりますが、市や関係機関との調整において変更が生じる可能性がございます。 一例として、国や県の補助金対象事業に合致するものがあれば補助金手続き等の支援をいたします。 また、土地所有者への意向調査や地元住民への説明会等においてパートナー企業へ協力いたします。 なお、地権者組織の組成については、事業提案の内容や整備計画策定にあたり必要に応じて検討いたします。