

(仮称) 三郷北部地区土地区画整理事業

業 務 代 行 予 定 者 募 集 要 項 質 問 回 答 集

平成 31 年 4 月 17 日

(仮称) 三郷北部地区土地区画整理組合設立準備会

	質問	回答
1	(様式 2-3)「土地区画整理事業の業務代行の業務実績」の記載内容で、「土地利用計画」、「仮換地指定の状況」「保留地売買契約状況」の項目への記載例についてご教示下さい。 できれば具体的な記載例を提示して頂けると助かります。	「土地利用計画」は、土地利用計画図を添付してください。 「仮換地指定状況」は、仮換地指定日の記載と共に換地図を添付してください。 「保留地売買契約状況」は、保留地売買契約書の写しを添付してください。尚、個人情報や守秘義務等により不都合な場合は、当該箇所を黒塗りしていただいて構いません。 これらの資料がない場合には、実績として証明できる代替え資料を添付してください。
2	募集要項 8. 参考資料二) 地権者意向調査結果集計で「従前地売却（予定者）」とは、 ・すでに不動産会社と売買契約を締結し、決裁待ちの人 ・業務代行予定者が決定次第、売買契約の締結を希望する人の合計と解釈することによってよろしいでしょうか？	戸別訪問を H30. 9～11 月に実施し、土地活用意向を確認しました。その中で「従前地売却（予定者）」は「不動産会社等と契約している・契約予定」の筆を集計しています。そのため、売買契約希望者は含みません。 現在、売買契約は行っていますが市街化調整区域のため、所有権移転登記ができないため「予定者」としています。 ただし、あくまで地権者からの自己申告であること、民民の契約であることから契約書は確認できていません。
3	募集要項 8. 参考資料へ) 土地利用計画図（素案）で、保留地はどの位置になりますでしょうか？	事業計画（素案）上の保留地面積は約 5.3ha としています。このうち、主要地方道葛飾吉川松伏線の東側で、地区南東部の街区の一部、約 4.2ha を集約保留地として計画しており、この保留地の形状は、今後行う換地設計を経て決定する予定です。 保留地の位置については鑑定評価額や権利者意向等を踏まえ、事業計画（素案）を作成するうえで、設定しております。 現状では、現位置に想定しておりますが、より価格が高くなる位置や、工事の施工性より造成コストが軽減できるような位置で考えられる場所があればご提案ください。

	質問	回答
4	募集要項 8. 参考資料ト) 基本設計積算資料（基本計画図）の造成計画図の一期工事、二期工事、三期工事の概略のスケジュールとその理由を教えてください。 事業収支からは保留地付近を先行して造成した方が有利と 思われますが。	スケジュールはすべて予定となっております。 第 1 期…令和 2 年造成開始～令和 3 年インフラ整備 完了 第 2 期…令和 3 年造成開始～令和 4 年インフラ整備 完了（集約保留地） 第 3 期…令和 4 年造成開始～令和 5 年インフラ整備 完了 ただし、造成計画の考え方については質問 3 を参照ください。
5	保留地の位置にもよりますが、保留地の引渡しは工事着手後何 年程度を想定されていますでしょうか？	上記の第 2 期での引渡しを想定しておりますので、粗造成完了時に引渡し の場合「令和 4 年上半期」、インフラ整備後の引渡しの場合、「令和 4 年下 半期」を想定しております。
6	募集要項 8. 参考資料ト) 基本設計積算資料 数量一覧表で、場 内土砂運搬 188,800 m ³ の内容（どこの土をどこへ何回運搬す るのか）をご教示下さい。	場内土砂運搬は一期造成から 143,800 m ³ 、二期造成から 45,000 m ³ となり ます。
7	募集要項 P.3 (6) ＊地中障害物や汚染土等 地中障害物や汚染土等の調査方法についてご教示願いま す。 尚、調査結果により地中障害物や汚染土等の処分を要する 場合は、地権者負担で実施されるのでしょうか。ご教示願 います。	調査方法…今後、次回 7 月頃（予定）の総会以降に戸別訪問を行い、一筆 ごとに地中障害物等の有無の確認を行う予定です。 負担方法…「地権者負担を前提」とすることを想定しています。今後、掘 削時期や負担方法等のルールは役員会で検討してまいります。
8	ハ) 地質調査報告書 ボーリング調査報告書(P.64-65) No.2 地点 (GL-2.3、-3.3、-4.3) はレベル 2 地震動、No.3 地 点 (GL-4.3、-6.3、-8.3) はレベル 1・レベル 2 地震動、No.4 地 点 (GL-6.3、7.3、9.3) はレベル 2 地震動において、 細砂層 1 (As1-1) が「液状化危険度が高い」or「液状化危険 度がかなり高い」と判定されています。 この細砂層 1 の液状化は、盛土後の完成地盤にどのような影	地震時の液状化対策、周辺地盤への影響も考慮して提案ください。

	質問	回答
	響を与えるのか、 設計での「液状化判定結果に対する考え方」や「対策の必要性」についてご教示願います。 尚、周辺地盤への影響につきまして対策を要する場合はご教示願います。	
9	整地費「圧密促進工法について」 ・サンドマットが設計されていれば、厚さをご教示願います。	サンドマットの厚さは 50 c m 程度を考えています。
1 0	用排水の数量について数量表と平面図において、300*1000VS と φ300 管渠の延長・数量が一致しません。数量につきましてご 指示願います。	現在も関係機関協議を進めており、時点の違いで図と数量表が一致しており ませんでした。 数量については平面図を参照してください。
1 1	管種について配水管 φ150、100 と給水管はポリエチレン管で 宜しいでしょうか。ご指示願います。	水道配水用ポリエチレン管となります。
1 2	工事単価につきまして、長期業務による単価スライドは検討さ れるのでしょうか。	工事については業務代行契約時に一括契約を前提としているため、検討し ておりません。 なお、概算事業費の積算は消費税 10% で検討しています。
1 3	環境アセスに関わる手続き並びに事前・事後調査は業務代行予 定者が、行うのかご教示願います。	環境アセスの手続き及び事前調査は「三郷市」が発注済みであり、既に調 査を進めています。 事後調査についても「三郷市」が発注する方針です。
1 4	環境アセスに関わる業務の費用は「調査設計費」に含まれるで しょうか、ご教示願います。	質問 1 3 の理由から、含めていません。
1 5	募集要項 P.3（6）総事業費 「地中障害物や汚染土等については現時点で事業費に見込んでいない」とのことですが、地権者へのヒアリングにおいて、 地中障害物や汚染土の可能性のある旨の発言等はございます	地中障害物については「数か所可能性があるのではないか」というご意見 はありましたが、現在までに地権者への確認等は行っておらず、具体的な 位置等について正確には把握しておりません。 今後、次回 7 月頃（予定）の総会以降に戸別訪問を行い、一筆ごとに地中

	質問	回答
	でしょうか。	障害物等の有無の確認を行う予定です。
1 6	募集要項 P.3（7）現在の法規制の状況等 湛水想定区域(全域)とのことですが、湛水深をご教示下さい。	添付図面 1「湛水想定区域図」を参照ください また、併せて埼玉県ホームページ県土整備部河川砂防課を参照ください。
1 7	募集要項 P.3（7）現在の法規制の状況等 本事業区域内に埋蔵文化財の包蔵地指定箇所がございますでしょうか。ご教示下さい。	埋蔵文化財包蔵地の指定はありません。
1 8	募集要項 P.3（8）事業の進捗状況 「現況測量・地区界測量、基本設計」を実施とのことですが、 提案書作成のため、現況図および土地利用計画図の CAD データをいただけますでしょうか。	CAD データは提供しておりません。
1 9	募集要項 P.3（2）地区の状況、参考資料ホ） 本事業区域内に、営業中や活動中の法人がありますが、本事業への取組みについて積極的なのでしょうか。ご教示下さい。	企業・法人ごとに意向はさまざまございますが、個別の情報は開示できません。
2 0	募集要項 P.3 参考資料ホ） 事業区域内にある移転対象の建物について、事業区域内移転でしょうか。または地区外移転でしょうか。ご教示下さい。	地区内又は地区外の移転となるかについては今後、補償費等を含め移転対象となる建物所有者と協議してまいりますので、現時点では決定しておりません。
2 1	募集要項 P.3（5）事業施行期間(予定) 「2020 年 4 月から 2026 年 3 月」とのことですが、現在の都市計画手続き状況および、三郷市・埼玉県との協議状況をご教示下さい。	都市計画手続きは三郷市が行なっております。現在行っている農政協議が順調に進めば、案の申出を 2019 年 7 月頃、都市計画決定告示及び組合設立認可を 2020 年 3 月頃の予定で進めていることを三郷市と共有しております。
2 2	参考資料へ）土地利用計画図（素案） 土地利用計画を変更した提案（調整池の変更等）は可能でしょうか。ご教示下さい。	組合設立認可前に調整池の変更等の土地利用計画の変更は、農政協議や都市計画協議が進められている状況により認められませんが、組合設立認可後の変更については、やむを得ない理由が生じれば、認められる可能性はあると考えられます。尚、計画変更に要する調査・設計等の費用や期間

	質問	回答
		は、現計画では見込んでおりません。 ただし、変更内容によっては三郷市と協議が必要になります。
2 3	参考資料二) 地権者の中に、納税猶予を受けられている方はおりますでしょうか。ご教示下さい。	納税猶予を受けている権利者は3名です。(H31.2.5時点)
2 4	参考資料二) これまでの経緯において、準備会結成にかかる賛同書取得が賛同率約 88%とのことですが、残り 12%は未同意者と理解して良いのでしょうか。また、未同意者の場合、未同意の理由をご教示下さい。	事業には賛同しているが個別の事情等により賛同書を未提出の方も含め 12%のため、すべての方が未同意者ということではありません。 未同意者の個別の理由は開示いたしません。
2 5	募集要項 P.4 参考資料二) 従前地売却(予定者)113 筆とありますが、「予定者」とはどのような意味でしょうか。ご教示ください。	質問 2 を参照ください。
2 6	参考資料二) 未定の方が 22 筆とありますが、「未定」とは事業へ反対されている方も含まれるのでしょうか。ご教示ください。	「土地活用を決めかねているため未定としている」地権者の筆が 22 筆のため、反対されている方は含めておりません。
2 7	募集要項 P.5 (1)業務代行予定者の業務(事業認可前) 業務代行者として、事業スケジュールや資金計画検討のため、準備会とコンサルで締結している「業務委託契約書」をご教示下さい。	準備会とコンサルで締結している「業務委託契約書」は、双方の守秘義務により提示することはできません。主な内容は次のとおりです。 業務内容：組合設立認可までに必要な調査設計業務 業務委託：約 1.4 億円（消費税含む） ただし、今後、事業推進に必要な事業認可前の業務内容等があれば、必要に応じて追加で業務契約を結ぶ可能性があります。
2 8	募集要項 P.5 (2) 業務代行予定者の業務（事業認可前） 組合設立認可までに要する費用をご教示下さい。	質問の意図が正確にわかりませんが ①質問内容として募集要項 P5（1）業務代行予定者の業務（事業認可前）

	質問	回答
		「③業務に関する費用」であれば 業務にかかる費用は「原則、業務代行予定者の負担により実施します。」 ②募集要項 P5（２）業務代行者の業務（事業認可後）①業務内容 「ア 組合設立認可までに要した費用の調達」であれば 業務委託：約 1.4 億円（消費税含む） ただし、今後、事業推進に必要な事業認可前の業務内容等があれば、必要に応じて追加で業務契約を結ぶ可能性があります。
29	募集要項 P.5、参考資料ホ) (2)業務代行者の業務(認可後)に、「地権者の土地活用の実現(売却・賃貸・代替地等)にかかる支援」がありますが、この土地活用支援業務は、参考資料ホ) 概算事業費に含まれているのでしょうか。ご教示下さい。	概算事業費として見込んでおります。
30	参考資料ホ) 4.資金計画 1) 概算事業費 土地改良区の脱退金は、事業費に含まれているのでしょうか。ご教示下さい。	概算事業費として見込んでおります。
31	参考資料ト) 基本設計積算資料、調整池整備費において、「圧送管 φ450、1 式 L=210m(地区外排水)」とありますが、圧送管 φ450 は地区内のどの部分に敷設されるのでしょうか。 また、圧送管 φ450 が地区外に敷設されるのであれば、工事費は、本事業費に含まれるのでしょうか。ご教示下さい。	圧送管 φ450 は区 13-2 号線の西側、地区外既設道路内に埋設します。 また、圧送管 φ450 は本事業費に見込んでおります。
32	参考資料ト) 調整池から放流する雨水排水の流末（接続先）をご教示下さい。	本地区の西側、彦糸一丁目の水路へ流出させる計画としております。

	質問	回答
3 3	参考資料ト) 基本設計積算資料 数量一覧表 圧密促進工法（プラスチックドレーン）の数量を「産業系土地利用面積の 60%分を想定」とのことですが、60%とした計算根拠をご教示下さい。	現在の想定では用途地域を工業地域とし、建蔽率は 60%を想定しております。事業費・減歩率縮減の観点から、敷地全体ではなく部分的に実施する計画としており、建物を建てる場合は杭を打つため、建物部分は地盤改良を行わないことを想定しています。 ただし、通常であれば「100%-60%=40%」分が建物以外の敷地になる為 40%分のみの改良費となりますが、進出企業が決まっていなくてどういった位置・面積の建物を建てるかは不明のため、20%分の余裕を見て、圧密促進工法（地盤改良）を行う面積を「40%+20%=60%分」とし、その分の地盤改良費を見込んだ計画としております。
3 4	募集要項 P.3、参考資料ホ) 4.資金計画 1) 概算事業費 ②収入内訳に「市助成金約 7 億円」とのことですが、三郷市と確約したものなのでしょうか。ご教示下さい。	三郷市とは三郷市土地地区画整理事業助成要綱に基づき市助成金の金額について事前協議を行っております。ただし、今後の市の予算措置の段階で助成金の金額については、市の財政状況に応じて変更が生じる可能性があることを確認しております。 また、各年度の市助成金額については、今後、事業計画（素案）を検討するなかで詳細協議を行う予定としており、現時点で担保されるものではありません。
3 5	参考資料ホ) 4.資金計画 1) 概算事業費 市助成金の使用項目に制限はございますでしょうか。また、市助成金を工事費に充当する場合、業務代行者が施工する工事という理解でよろしいのでしょうか。ご教示下さい。	三郷市より使用項目の制限について、工事及び補償費に対する使用であればその他、特別な制限はなく、三郷市助成要項にも、記載はありません。質問にあるように業務代行者が施工することを前提に協議を進めています。
3 6	募集要項 P.17、別紙 1 評価基準（案）企業基礎情報 評価項目の「経験・実績」「業務代行者としての一括又は部分代行の実績」がありますが、事業の規模、用途、時期（認可後からの経過年数や組合解散からの経過年数）等について、評価基準はございますでしょうか。ご教示下さい。	特に、準備会としての評価基準はございません。本地区の計画等に鑑みてご提案ください。

	質問	回答
3 7	その他 地下水の取水制限はございますでしょうか。ご教示下さい。	本地区は、埼玉県生活環境保全条例に基づき第1種指定地域として地下水の採取規制を行っております。詳細については、埼玉県水環境課ホームページを参照ください。
3 8	その他 今後の協議と思われますが、本事業区域での建築物高さ制限についてご教示下さい。	三郷市では、県道以西の地区については建築物等の高さの最高限度を地区計画にて定めることを検討しています。地区計画では日影規制や北側斜線の考え方をを用いて高さの制限を設ける予定です。
3 9	募集要項P.14（5）提案審査の実施について プレゼンテーション時の説明資料について、提案書の内容を変更せず、プレゼン用のスライドに編集することは可能でしょうか。ご教示下さい。	募集要項の通り、提案書から内容を修正・変更することは禁止です。 ただし、提案書の内容について加筆・修正を行わなければ、プレゼン用（PPT等）のスライドにあわせて位置や形状等の編集は可能です。 ただし、募集要項にも記載しておりますが、自社紹介・VRや動画等を使用することは禁止します。 プレゼン当日は事務局でプロジェクター及びスクリーンを用意する予定です。
4 0	保留地の想定位置について教えてください。	質問3を参照ください
4 1	地区内で移転しない想定 of 区画があれば教えてください。（参考資料基本設計図 p2 造成区域図の白抜きの箇所が残留想定地区という理解でよろしいでしょうか。）	道路等の公共用地にあたらぬ建物については極力存置とする計画としております。ただし、存置となるかについては今後、建物所有者等との協議によって変更となる場合があります。 尚、造成区域図の白抜きは現在盛土済み箇所を示しております。
4 2	p4 業務協定書の内容（契約書の案文）について教えてください。	今後、業務代行予定者に選定された企業と組合で業務協定書の内容を協議し、作成していく予定です。
4 3	p4 業務代行契約書の内容（契約書の案文）について教えてください。	質問42と同様です。
4 4	P5 事業認可前に発生が想定される資金の金額と内訳を教え	質問28を参照ください。

	質問	回答
	てください(業務代行予定者が負担想定金額を教えてください)。	
4 5	P 5 事業認可後～仮換地指定の間に発生が想定される資金の金額と内訳を教えてください(業務代行者が負担想定金額を教えてください)。	事業認可後当初に事業認可前費用の約 1.4 億円(税込み)の支払いが発生します。 仮換地指定までに想定される事業費として調整池整備・造成等の工事費に約 30.0 億円、調査設計費約 3.7 億円、その他事務費等約 1.3 億円、「支出合計約 35 億円」を想定しています。
4 6	特高設備が引き込まれる予定か教えてください。	特に考えていません。
4 7	P 3 事業施工期間の記載がありますが、保留地の対象予定地の造成工事がいつ完了予定か教えてください。	質問 3、4 を参照ください。
4 8	(参考資料 事業計画素案記載)概算事業費の「事務費」の中に「人件費」が計上されていますが、想定金額や算出根拠を教えてください。	事業期間を考慮し、施工管理 5 年、事業管理 6 年を想定し、約 3 億円を見込んでおります。 その他、事務員人件費・事務所運営費、事務所建設・解体費等は別途計上しています。
4 9	(参考資料 事業計画素案記載)概算事業費の中に「借入金利子」が計上されていますが算出根拠を教えてください。	想定される年度別資金計画を基に、複利率 2 % で計算しております。
5 0	(参考資料 事業計画素案記載)概算事業費の中に「移転・移設費」が計上されていますがどのようなスケジュールで資金を支払うか簡単でもいいので現時点の想定を教えてください。	事業認可後 1 年目～3 年目までに移転を行うことを想定しております。 概算の費用としては下記の通りです。 事業認可後 1 年目…移転費 約 1.8 億円 移設費 約 0.2 億円 2 年目…移転費 約 3.2 億円 移設費 約 0.2 億円 3 年目…移転費 約 0.8 億円
5 1	仮換地指定通知予定日	令和 2 年度末(2020 年度末)を想定しています。
5 2	建物制限(高さ制限、日陰規制)に関する方針及び行政協議の状況。	建築物の高さ制限や日影規制については質問 3 8 を参照ください。行政協議は地区計画について県の関係機関と協議を進めているところです。

	質問	回答																														
5 3	立替資金に問わず本事業で必要となるすべての資金拠出のスケジュール 事務費・調査費・移転補償費・その他費用をそれぞれ下記①～③のタイミングで何にいくら支払う予定かをご教示頂く。 ①業務代行予定者協定締結～業務代行契約締結 ②業務代行契約締結～仮換地指定後 ③仮換地指定後～保留地代金決済 ※昭和(株)⇄準備組合間の業務委託契約で委託されている拠出資金額も合わせてご教示頂きたい。	概ね下記の通りとなっており、立替資金額については現金支払いが必要となる事項の金額となっております。(工事費等を除く) <table><tr><th></th><th>①</th><th>②</th><th>③</th><th>合計</th></tr><tr><td>事務費</td><td></td><td>1.1 億</td><td>2.4 億</td><td>3.5 億</td></tr><tr><td>調査設計費</td><td>1.4 億</td><td>3.7 億</td><td>1.0 億</td><td>6.1 億</td></tr><tr><td>移転補償費</td><td></td><td>1.8 億</td><td>4.0 億</td><td>5.8 億</td></tr><tr><td>その他</td><td></td><td>0.8 億</td><td>1.7 億</td><td>2.5 億</td></tr><tr><td>合計</td><td>1.4 億</td><td>7.4 億</td><td>9.1 億</td><td>17.9 億</td></tr></table> 昭和(株)と準備組合による業務委託費は約 1.4 億（税込み）の契約を結んでおります。 ただし、今後、事業推進に必要な事業認可前の業務内容等があれば、必要に応じて追加で業務契約を結ぶ可能性があります。		①	②	③	合計	事務費		1.1 億	2.4 億	3.5 億	調査設計費	1.4 億	3.7 億	1.0 億	6.1 億	移転補償費		1.8 億	4.0 億	5.8 億	その他		0.8 億	1.7 億	2.5 億	合計	1.4 億	7.4 億	9.1 億	17.9 億
	①	②	③	合計																												
事務費		1.1 億	2.4 億	3.5 億																												
調査設計費	1.4 億	3.7 億	1.0 億	6.1 億																												
移転補償費		1.8 億	4.0 億	5.8 億																												
その他		0.8 億	1.7 億	2.5 億																												
合計	1.4 億	7.4 億	9.1 億	17.9 億																												
5 4	保留地の位置はどこを予定しているか。	質問 3 を参照ください。																														
5 5	賃貸予定地の地主希望面積内訳 ①従前の賃貸先に継続して賃貸 ②条件次第で従前の賃貸先→業務代行者の指定する者へ賃貸可能 ③現在賃貸しておらず、業務代行者の指定する者へ賃貸可能 ④②または③で業務代行者の指定するもの以外に賃貸	参考資料 二) 地権者意向調査結果に記載してあります。 ①従前の賃貸先に継続して賃貸…約 1.6ha ②、③、④については不明です。																														
5 6	地権者 104 名は区画内の謄本に記載ある全ての人が含まれているのか ※行政(埼玉県)も含まれているのか。	単有、共有（共有の場合 1 名としてカウント）の地権者すべての地権者数です。 行政（三郷市、埼玉県）は含まれていません。																														
5 7	占有者及び自己利用地権者の移転スケジュール及び移転補償費立替スケジュール	質問 5 0、5 3 を参照ください。																														

	質問	回答
5 8	造成工事完了予定日（1 期、2 期、3 期、全体完了）	質問 4 を参照ください。 全体完了は参考資料 ホ）事業計画概要に記載してあります。
5 9	造成計画図白抜き敷地の以下分類をご教示頂きたく ①移転可能先（＝造成費用追加見込み） ②移転検討先 ③移転不可先（区画整理法にもとづいた移転要請が必要な先）	質問の意図が正確にわかりませんが、造成区域図の白抜きは現在盛土済み箇所を示しております。
6 0	助成金の金額確定及び支払いスケジュール（一括支払か分割かも）	質問 3 4 を参照ください。
6 1	大型トラック通行不可エリア存在するのか	大型トラック通行不可エリアは特に考えていませんが、区 8-3 号線は北側への一方通行となります。
6 2	今回発生する整地費及び盛土費用は本件エリアが埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく湛水想定地域であることに起因しているのか	湛水想定区域による起因ではありません。
6 3	業務代行予定者として内定した場合、業務代行予定者協定締結までの間に土壌及び地中障害物調査を事前に実施することは可能か	実施することは土地所有者の協力を得られれば可能と考えます。また、実施については今後、役員会で協議し、議決を得ることが必要となります。
6 4	プレロードの載荷期間はどの程度を想定されていますでしょうか？	半年程度を考えています。

添付図面 1 湛水想定区域図

三郷北部地区（三郷市）

湛水想定区域 (0~0.75m)

