

(仮称) 野田市関宿元町地区土地区画整理事業

業務代行予定者募集

質疑応答集

令和5年11月14日

野田市関宿元町地区土地区画整理組合設立準備会

	質問事項	回答
1	発起人会の設立経緯と、どのような方が発起人となったのか、また発起人会の活動及び準備会の活動状況等についてご教示願います。	地区内の農地所有者、居住者、操業企業が発起人となりまちづくり協議会が設立されました。活動状況については募集要項6ページのとおりです。
2	準備会の設立に賛成しなかった地権者はいますでしょうか。いましたらその割合（人数、面積）、理由等をご教示ください。	準備会の設立に対する反対者はいません。
3	組合設立準備会の役員構成、役員数をご教示ください。また、どのような方が役員になられたかをご教示ください。	会長1名、副会長2名、役員11名の合計14名で、役員は地区内農地所有者、居住者、操業企業で構成されています。
4	選定委員は何名の予定でしょうか。内訳は協議会役員、野田市職員およびそれ以外の方の割合はいかほどの予定でしょうか。	準備会役員14名及び野田市職員2名の計16名で構成されています。
5	地権者の内訳として個人の数、法人数、法人名をご教示願います。	個人81名、共有1組（2名）、法人6名合計89名です。法人名については配布資料③市内企業立地希望ヒアリング結果のとおりです。
6	営農されている地権者の割合（人数、面積）、そのうち営農の継続を希望されている方の割合（人数、面積）をご教示ください。	地区内の農地を継続して使用し農業で生計を立てている地権者はいません。
7	地権者のうち地区内に居住されている方の割合（人数、面積）をご教示ください。	16世帯、住宅敷地として約4,260㎡です。
8	建物移転が想定される地権者の意向を把握されていればご教示ください。	住宅街区におおむね移転する意向ですが、売却、地区外移転の方もいます。
9	所有権移転仮登記および納税猶予の設定がされている筆がある場合、それぞれ、その筆数、合計地積をご教示ください。	現時点で所有権移転仮登記および納税猶予の設定はありません。
10	未同意の方が所有されている土地の概略位置、面積をご教示願います。	位置の提示、個々の面積は公表できません。
11	自己利用の地権者様がいらっしゃいますが、具体的にどのように活用したい等の意見はございますでしょうか。	居住者、操業企業のほか、農地利用者1名の継続利用の意向があります。
12	事業計画における減歩率等については、地権者様にご説明頂いているという理解で宜しいでしょうか。	令和5年7月に行った準備会総会にて概算事業費、平均及びおおまかな個別減歩率を説明しています。
13	事業計画書（素案）および減歩率について 県との事前協議は完了しておりますでしょうか？ 減歩率は約70%とかなり高いですが、減歩率について県からの指導はございせんでしょうか？ 地権者に、事業計画書（素案）および減歩率等について、説明しておりますでしょうか？ 仮同意率が90%と高いですが、地権者は減歩率に納得しておりますでしょうか？	県事前協議は今後対応していただくことになります。 令和5年7月に行った準備会総会にて概算事業費、平均及びおおまかな個別減歩率を説明をし、仮同意を取得しています。
14	地権者説明状況について 仮同意取得時や過去の説明会等において、用いた資料がございましたらご提供ください。 地権者に対して、補償・換地（減歩率）・事業計画・スケジュール等について、どの程度の説明をされておりますでしょうか？	資料の提供は可能ですので、個別に相談してください。 （相談窓口：野田市関宿元町地区土地区画整理組合設立準備会事務局） 補償・換地につきましては一般的な説明をしています。
15	建物移転を希望されている地権者はおられるのでしょうか。 また既存のまま残す必要がある建物はございますでしょうか。 （資料③のうち、区域内企業ヒアリング結果一覧に記載されている以外であれば）	一般住宅はすべて住宅街区に移転、企業は存置で計画しています。
16	③市内企業立地希望ヒアリング結果において、既存工場の向かい側の土地を立地希望されている企業(D社)様がいらっしゃいますが、区域内企業という認識でよろしいでしょうか？	地区内企業ではありません。
17	売却希望の意思を示されている方が70.1%いらっしゃいますが、換地としての売却を想定されているのか、従前地(区画整理事業前)の売却を希望されているのかをご教示願います。	今後のヒアリングによります。
18	農林協議および都市計画の協議の状況をご教示ください。	千葉県と令和3、4年度に各1回、今年度中に2回行う予定です。

	質問事項	回答
19	都市計画手続きについて 市街化編入手続きの進捗状況、県との事前協議状況についてご教授ください。 地区計画の指定を予定されている場合は併せて、ご教授ください。	千葉県と令和3、4年度に各1回、今年度中に2回行う予定です。今年度後半から、具体的な市街化区域編入に向けた協議調整を行います。 地区計画を定める予定です。
20	産業系誘致に関して、誘致する業種、建物用途、建物形状等の制限についてご教示願います。	誘致する業種は主に製造業。 建物用途などの制限について地区計画を定めることを想定しています。詳細については選定する業務代行予定者、組合設立準備会及び市の3者で検討してまいります。
21	用途地域として、隣接する関宿はやま工業団地に準拠と書かれています。工業専用地域もしくは工業地域という理解で宜しいでしょうか。 また用途制限、建ぺい率、容積率、高さ制限、緑化率、日影規制等の制限も併せてご教示願います。	用途地域については御理解のとおりです。 具体的な制限などは選定する業務代行予定者、組合設立準備会及び市の3者で検討してまいります。
22	関係法規制について 市街化編入、農振除外・農転以外に事業認可にかかわる法規制内容についてご教授ください。 また、それらの手続きの進捗状況について、ご教授ください。	法規制としましては、通常の市街化区域への編入を伴う土地区画整理事業としてお考えください。
23	施行予定地区で想定される高さ制限があればご教示ください。	選定する業務代行予定者、組合設立準備会及び市の3者で検討してまいります。
24	土壌汚染、地中埋設物の地歴を示す資料があるのであればご提示願います。	地中埋設物の情報は有りません。 地区周辺の関宿元町地区においてトリクロロエチレン等の有機塩素系化合物による低濃度の地下水汚染が確認されています。市のホームページ令和2年度野田市環境調査報告書83、84ページを御覧ください。
25	施行予定地区内の地中埋設物、土壌汚染等（近隣含め）の有無、有の場合、エリア、内容、量等の情報があればご教示下さい。	地中埋設物の情報は有りません。 地区周辺の関宿元町地区においてトリクロロエチレン等の有機塩素系化合物による低濃度の地下水汚染が確認されています。市のホームページ令和2年度野田市環境調査報告書83、84ページを御覧ください。
26	当該地区には埋蔵文化財はないという理解で宜しかったでしょうか。	御理解のとおりです。
27	埋立地の埋設廃棄物は無いと考えて宜しいでしょうか。ある場合は実施数量での精算と考えて宜しいでしょうか。	埋設廃棄物は把握していません。
28	当該地に関する、環境アセスメント及び関係条例の適用の有無、希少動物等の情報がありましたらご教示ください。	環境アセスメント及び関係条例の適用はありません。 希少動物等については把握していません。
29	当該地区に関するアセスメント及び関係条例の適用の有無をご教示願います。	環境アセスメント及び関係条例の適用はありません。
30	千葉県のレッドリスト、レッドデータブックに記載の動植物について、地区内における対処方法をご教示願います。 また希少動物等の情報がございましたらご教示願います。	特にありません。
31	環境上またはその他法令に基づき保全すべき範囲や施設が存在、現時点で存置が前提となっている構造物等があればご教示願います。	特にありません。
32	環境上又はその他法令に基づき保全すべき範囲や施設が存在、現時点で存置が前提となっている構造物等があればご教示下さい。	特にありません。
33	企業誘致について 市内事業者を誘致することが優先でしょうか？	審査項目に係る内容のため回答は控えます。
34	企業誘致について 市内企業立地希望事業者を誘致する場合および区域内企業立地事業者との協議に、市担当者も同席頂けるのでしょうか？	状況に応じて対応いたします。
35	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宜しいでしょうか。	農地転用決裁金及び施設保全協力費を事業計画書（素案）に計上しています。

	質問事項	回答
36	土地改良区もしくはそれ以外の地元組織はあるのでしょうか。 また開発負担金に類するものとして、農地転用決裁金及び施設保全協力費以外に費用負担は想定されますでしょうか。	想定していません。
37	補助金について 各種補助金（千葉県立地企業補助金、電線地中化補助金、市区画整理補助金、地籍調査補助金）による収入を見込まれておりますが、それぞれ、担当部局との事前協議・調整は完了しておりますでしょうか？	各種補助金については今後協議していただきます。
38	国・県からの補助金の有無についてご教示ください。	配布資料①事業計画書（素案）のとおりです。
39	県立地企業補助金として、10億円の補助金を予定されていますが、組合に対する補助金として捉えてよろしいでしょうか。	市を経由し県より5億円、市より5億円の合計10億円を上限として組合に対して補助します。詳細は千葉県立地企業補助金交付要綱を確認してください。
40	補助金を受けるにおいて、条件等があればご教示願います。また、補助金の認可については確実性が高いとみてよろしいでしょうか？	条件については配布資料①事業計画書（素案）に記載の各要綱をそれぞれのホームページで確認してください。
41	電線地中化補助金を見込まれていますが、電線地中化は、今事業において必須であるという認識あるかご教示願います。	必須であるという認識です。
42	各種補助金の金額は確定しておりますでしょうか？ 設計変更や物価高騰に伴い補助金額も増額することは可能でしょうか？	確定していません。 配布資料①事業計画書（素案）記載の各要綱をそれぞれのホームページで確認してください。
43	土地利用計画図について 各種計画、設計の変更は可能でしょうか？	より良い提案をしていただければと思います。
44	⑥基本設計データに示されている土地利用計画図以下各計画図の変更はどの程度可能なかご教示願います。	より良い提案をしていただければと思います。
45	工事費の内訳がわかる、工事設計書等の資料は開示可能でしょうか。	開示しません。
46	現時点で準備会が支出している事務費や調査設計費、借入金等で、業務代行予定者で立替が発生する費用があればその額をご教示ください。	組合設立準備会が立替えた費用はありません。
47	事業スケジュール（実施設計、仮換地指定、使用収益開始等）をご教示願います。 また工区等の部分引渡しがあれば、場所、時期等をご教示願います。	より良い提案をしていただければと思います。
48	既存住居等の対象物件、移転先、移転スケジュール等をご教示願います。	より良い提案をしていただければと思います。
49	電線地中化について 地中化の範囲をご教授ください。また、関係機関（東電、NTT）との協議状況についてご教授ください。	配布資料⑥基本設計データのとおりです。 協議はこれからです。
50	電力について送電分離により電力供給設備の整備費用負担が事業者に重くのしかかる実情がございます。 電力インフラ整備について行政にて整備される、または助成をいただくことを希望しますが、野田市の電力インフラの整備についてのお考えをご教示願います。	野田市の助成はありません。特別高圧に関する事業費については見込んでいません。
51	電柱地中化の施設（埋設管路）の仕様について、ご教示願います。	管路構造を想定した仕様です。より良い提案をしていただければと思います。
52	主要地方道結城野田線への接道の考え方をご教示願います。 現状、関宿はやま工業団地へ至る道路が狭小ですが、地区外も含めて道路拡張をされるという理解で宜しいでしょうか。拡張される場合、幅員及び整備主体、整備時期についてもご教示願います。	御理解のとおりです。 関宿はやま工業団地へ至る道路を幅員11.5mに令和6年度から令和8年度にかけて野田市で整備をする予定です。
53	11.5mの計画道路の地区外整備部分について 区画整理事業にて施工するのでしょうか？その費用は事業費に含まれておりますでしょうか？	関宿はやま工業団地へ至る道路を幅員11.5mに令和6年度から令和8年度にかけて野田市で整備をする予定です。

	質問事項	回答
54	土地区画整理事業（組合）にて施工する地区外整備の内容について、ご教授ください。 また、地区外整備を土地区画整理事業（組合）で施工する場合には、施工内容（工種、数量、概算費用、設計図等）がございましたら、ご提供ください。	整備範囲については、配布資料⑥基本設計データのとおりです。 調整池から雨水の放流先としている地区外の農業排水路約140mは改修が必要です。
55	本事業に関連して地区外の整備を行う想定があればご教示願います。	整備範囲については、配布資料⑥基本設計データのとおりです。 調整池から雨水の放流先としている地区外の農業排水路約140mは改修が必要です。
56	区画整理事業に伴い発生する、地区外の水路、道路等工事は別件契約となり、区画整理事業造成工事の見積単価を採用するのではなく、新たな見積合せと考えるのでしょうか。	整備範囲については、配布資料⑥基本設計データのとおりです。 調整池から雨水の放流先としている地区外の農業排水路約140mは改修が必要です。 御提案していただければと思います。
57	地区外整備を、土地区画整理事業（組合）が施工しない場合は市が施工するのでしょうか？	土地区画整理事業が起因となる施工は事業者負担と考えています。御提案していただければと思います。
58	調整池・雨水排水計画について 放流先はどこになるのでしょうか？ 事業区域を含む周辺一体の流域図等がございましたら、ご提供ください。 区画整理事業区域からの雨水の放流にあたって、地区外整備をどの区間まで、どのような形で整備する必要があるのでしょうか？ 計画図、設計図、工種、数量等の資料がございましたら、ご提供ください。	放流先は関宿落堀となり、関係機関と協議中です。 事業区域を含む周辺一帯の流域図はありません。 整備範囲については、配布資料⑥基本設計データのとおりです。 調整池から雨水の放流先としている地区外の農業排水路約140mは改修が必要です。
59	調整池の容量について、関係機関との協議が完了しているとの認識でよろしいでしょうか。	「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引」により容量を設定し関係機関と協議中です。
60	調整池について、図面に記載のない止水対策（鋼矢板、底版改良等）は必要となりますか。	より良い提案をしていただければと思います。
61	調査設計について 測量業務、各種設計業務、補償調査算定業務などのうち、完了している業務内容について詳細にご教授ください。	基本的な測量業務は完了していますが、他は今後の業務です。
62	整地について 土量バランスについてご教授ください。また、土量が不足する場合の購入土の仕様についてご教授ください。	配布資料①事業計画書（素案）では、土量が不足するため購入土を計上しています。 仕様については、「野田市土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生防止に関する条例施行規則」に基づきます。
63	盛土にあたって、圧密沈下の懸念はございませんか。事業費に見込む必要はございますか。	現在のところ沈下の想定はしていません。配布資料⑦地質調査データより御判断いただければと思います。
64	農業用に利用されている現在の耕土は、改良で流用可能でしょうか。 耕土の場外搬出は必要でしょうか？	流用は可能と考えています。 含水比などの調査はしていません。
65	購入土の条件明示（運搬距離）をお願いします。	現着の単価にて算出しています。
66	造成計画平面図のうち、白ハッチ部分は存置敷地・建物でしょうか？	御理解のとおりです。
67	住居家屋等以外の既設構造物の撤去があれば数量をご教示願います。	工作物41箇所（駐車場や井戸ポンプ31基、精米所など）があります。
68	移転する必要のある工作物があるのであれば具体的にご教示願います。	工作物41箇所（駐車場や井戸ポンプ31基、精米所など）があります。
69	移転補償費について、移転建物数及び算定根拠をご教示願います。	道路拡幅に伴い存置建築物の塀や設備の一部住宅等23戸（うち既存住宅16戸）、工作物41箇所と考えています。外況調査で算定しています。
70	区域内企業立地事業者について 区域内企業ヒアリング結果一覧には、存置または区画を維持との記載ですが、存置（移転しない）意向でなののでしょうか？	御理解のとおりです。



	質問事項	回答
71	地区内において、現位置換地が必要な範囲があるのであればご教示願います。 また地区内において、現位置換地は不要であるものの、利用継続必須を想定している範囲をご教示願います。	企業地は配布資料⑥基本設計データの造成計画平面図の白抜き部分を存置物件としています。 一般住宅はすべて住宅街区に移転で計画しています。
72	休耕補償費に該当する耕作地をご教示願います。	休耕補償は見込んでいません。
73	上水について、供給可能要領をご教示願います。 また、工業用水について供用は可能でしょうか。	総量制限については未確認です。多量に使用する場合は水道部と協議が必要です。 工業用水はありません。
74	既設インフラについて 地区内および地区周辺の既設インフラの埋設図や電柱建柱位置について、資料がございましたらご提供ください。 既設インフラの移設費用についてご教授ください。	既設インフラとしては、上水道が地区界沿いに布設されています。 水道部にて御確認ください。 既設の電柱建柱位置については配布資料⑤測量データのとおりです。
75	上水道の加入金、下水道の負担金についてご教授ください。	上水道を新規に加入する場合は給水申込納付金及び手数料がかかります。 下水道の受益者負担金は不要です。
76	既存水路の管理状況をご教示願います。	地区内既存水路は、野田市が適切に管理しています。
77	地区内外における汚水幹線の位置等についてご教示願います。	地区内における汚水幹線はありません。 地区外における汚水幹線は配布資料⑥基本設計データの汚水排水計画図のとおりです。
78	公園整備について ご提供いただいた図面に記載された内容を区画整理事業で整備し、それ以外の公園設備全般は、市で整備するという認識でよろしいでしょうか？	公園設備全般については今後協議していただきます。
79	照明設備について 照明設備の道路照明でしょうか？また、照明の規格、数量等をご教授ください。	御理解のとおりです。 横断歩道部分に道路照明2基を考えています。
80	換地設計について 換地設計業務の進捗状況についてご教授ください。（土地評価や概略換地割り込み等は実施しておりますでしょうか） 想定している仮換地指定時期がございましたら、ご教授ください。	換地設計業務については業務代行予定者が今後行ってください。仮換地指定時期についてより良い提案をしていただければと思います。
81	換地設計にあたっては、申し出換地（飛び地換地）による集約換地を想定されているのでしょうか、ご教示願います。	土地利用の性質上、集約換地を想定しています。
82	『洪水危険度』において最大5~10mの浸水予想となっていますが、盛土高さの設定の考え方をご教示願います。	事業計画では、地区界沿いの現況道路を基準とし、地区中央部で約1.5m程度の盛土高さとしています。 浸水対策についてより良い提案をしていただければと思います。
83	年度別資金計画書および補助金申請にあたっての実施計画書等をごございましたら、ご教授ください。	年度別資金計画書は事業スケジュールと併せて御提案ください。 実施計画書の作成は想定していません。
84	設計業務について、業務代行者がどこから携わるのかをご教示願います。	令和6年度に予定している組合設立に係る基本協定書の締結後から携わっていただきます。
85	市の人的支援について 業務代行予定者を選出後、市の人的支援（準備会および組合の理事会に出席・意見陳述、地権者合意形成のため地権者訪問および換地・補償説明時の同席、関係各課との設計協議等の円滑化のための関係各課への説明・協議に同席など）はして頂けるのでしょうか？	状況に応じて対応いたします。
86	工事仕様書、特記仕様書のご提示をお願いします。	業務代行予定者が今後作成していただきます。
87	警察、河川、道路等の協議は完了しているのでしょうか、協議未了の場合、協議完了後に数量・仕様等の変更は設計変更の対象と考えて宜しいでしょうか。	協議はおおむね完了しています。 設計変更に関しては準備会事務局を運営する業務代行予定者が御判断いただければと思います。

	質問事項	回答
88	業務代行予定者選定後、社会情勢及び経済状況の変化、計画変更等により、減歩率の変更は可能でしょうか。	準備会総会にて、社会情勢等の不測の事態により概算事業費や減歩率が変動する可能性があることは説明していますが、準備会事務局を運営する業務代行予定者が御判断いただければと思います。
89	提案書に我々で提示する減歩率の記載の必要はございますでしょうか。	より良い提案をしていただければと思います。
90	地元との協議事項で要望事項、近隣協定（作業時間、曜日、道路使用の不可等）は無いと考えて宜しいでしょうか。	現在はありますが、事業を進めるうえでの制約にかかる事項などは今後協議してください。