

サウンディング型市場調査に関する質問への回答

件名：法目上長殿地区における土地活用に関するマーケットサウンディング

サウンディング型市場調査に関する質問がありましたので、下記のとおり回答します。

No	質問	回答
1	法目上長殿地区まちづくり協議会が設立済とのことですが、合意形成はどの程度進捗していますでしょうか？ 同意書のようなものがあれば、全体の何%まで取得されていますでしょうか？	地権者の考えは様々であり、地権者間で本地区における明確な将来像は描けておらず、土地利用に関する合意形成に至っていません。
2	開発手法は、区画整理以外に市街化調整区域の地区計画等も可能でしょうか？ 想定される用途地域は、どのようになりますでしょうか？	市では事業手法として土地区画整理事業や都市計画提案制度を活用した市街化調整区域の地区計画により開発許可を受ける事業スキームを想定しています。 なお、想定される用途地域については「白井市市街化調整区域の地区計画の運用基準」P8の地区類型（D）を参照して下さい。
3	埋蔵文化財は存在していますでしょうか？	復山谷遺跡及び西ノ内遺跡の包蔵地となります。詳しくは、千葉県が公開している「ちば情報マップ」を参照してください。 https://map.pref.chiba.lg.jp/pref-chiba/Portal
4	雨水流出抑制施設等は設置が必要でしょうか？ 必要であれば、どの程度の容量のものが必要となりますでしょうか？	開発許可制度のとおり。 https://www.city.shiroi.chiba.jp/s-hisei/toshi/t03/1459125359477.html
5	土地面積が29haとのことですが、環境アセス対象事業になりますでしょうか？	千葉県条例のとおり。 https://www.pref.chiba.lg.jp/kansei/eikyohyouka/jourei/eikyohyouka

		gaiyou.html
6	地中障害物や汚染土の可能性が ありますでしょうか？	本地区は土壤汚染対策法上の特定施設 の届出が出ている土地ではなく土壤汚 染の可能性は認められませんが、民地 であるため市では詳細は把握していま せん。
7	土地利用としてデータセンター（D C）を希望していますが、所要の電 力確保（特別高圧受電）について目 途は立っていますでしょうか？ DC1施設当たりの使用電力は、30 ～50メガワットとされています。	電力（特別高圧受電）については、東電 パワーグリッド(株)にご確認下さい。
8	営農を継続される地権者の方は、全 体の何%程度おられるでしょ うか？	No.1 参照
9	土地を売却したい、若しくは賃貸し たい地権者の割合はどのくらいで しょうか？	No.1 参照
10	地下水の取水制限はございますで しょうか	千葉県条例のとおり https://pref.chiba.lg.jp/suiho/jibananchinka/torikumi/chikasui.html
11	建築物の高さ制限や日影規制につ いては、どのようになりますでし ょうか？	建築基準法のとおり（市街化調整区域 のため高さ制限及び日影規制なし）。 ただし、市では事業手法として土地 区画整理事業や都市計画提案制度を 活用した市街化調整区域の地区計画 により開発許可を受ける事業スキ ームを想定しており、高さ制限や 日影規制及び壁面後退などは素案 の段階で市と協議し、地区計画等 の提案で盛り込むことを検討して いただくこととなります。
12	事業スケジュールはどのようにお 考えでしょうか？	地権者間の合意形成によるため、現時 点で明確なスケジュールは示せませ ん。 ※No.1 参考
13	区域図では、地区界が県道、国道16 号に接道していないように見受け られますが、接道することは可能で	地区まちづくり協議会の区域を超え て、県道や国道へ接道する土地利 用計画を提案することを否定しませ ん。

	しょうか？	ただし、事業化する際には含める土地の地権者同意は必要となります。
14	現時点において、地権者の皆様が要望している、もしくは望んでいない土地利用はありますか。	No.1 参照
15	現時点において、地権者の土地利用意向（売却、賃貸等）は把握されていますでしょうか。	No.1 参照
16	まちづくり協議会の地権者において、同意をされていない主な理由がわかれば、その理由をご教示ください。	No.1 参照
17	本地区は、幹線道路（国道、県道）から離れた区域取りがされておりますが、産業系土地利用を図る場合、幹線道路からの接続道路をどのように整備するのかご教示ください。	幹線道路からの接続道路も含め、土地利用計画についてご提案をいただければと考えます。 ※No.13 参考
18	地区内に現在建っている住宅や墓地については、将来土地利用計画によっては、地区内に移築することが前提となるでしょうか。	当該現況も鑑みて、土地利用計画をご提案いただければと考えます。
19	農業振興地域農用地の解除のタイミングは、「市街化調整区域における地区計画」を都市計画提案する前との認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり。 ※「白井市市街化調整区域の地区計画の運用基準」P4を参照
20	本地区内に存在する高圧線の概要と線下地の土地利用上の制限（建築制限等）についてご教示ください。	高圧線所有者・地役権設定者である東電パワーグリッド(株)に確認願います。
21	対象用地の地番をご教授ください。	参考資料-2「区域図」のとおり (No.1 のとおり対象用地としては現時点で明確にできません)
22	地権者の借地と売却の意向は現状ではどちらが高いでしょうか。	No.1 参照

23	対象用地内の農業振興地域農用地の除外について、市からも条例上のまちづくりに関する支援としてご協力頂けるという事でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり。 市は、白井市まちづくり条例第4条第3項の規定により、地区まちづくり協議会を支援します。
24	開発行為により区域内道路を設置した場合、道路部分は市への帰属前提でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり。
25	一体的な土地利用を検討しているとありますが局所的な土地活用のアイデア・提案は可能でしょうか。	可能です。 ※No.13 参考
26	土地の活用規模を判断する為、現時点で構いませんので営農の継続を希望している地権者の土地面積の合計をご教授ください。	No.1 参照
27	営農の継続を希望する地権者の所有地は、土地の交換等により対象用地内で位置の変更が可能と考えてよろしいでしょうか。	No.1 参照
28	(上記 27 で位置の変更ができない場合)現時点で構いませんので、営農の継続を希望している地権者の対象用地内での配置をご教授ください。	No.1 参照
29	今後、地区まちづくり協議会から要望があった場合は、最短でのサウンディング型市場調査の実施時期はどのくらいの時期を想定されていますか。	市としては、地権者の 2/3 以上の同意が得られたタイミングが一つの目安と考えます。 ※「白井市都市計画提案制度の手引き」P2 を参照
30	今後、市で想定されている事業者選定までの手順をご教授ください。	今後、地権者間の協議により合意形成が図られた土地利用計画が策定され、これを実現するため地区まちづくり協議会から要望があった場合は、市がサウンディング型市場調査を実施し、事業者を選定する支援を行うことを想定しています。 ※実施要領P4「7.留意事項」参照

31	法目上長殿地区まちづくり協議会について、地権者の総数と協議会加入者数、事業に対する同意数をご教示ください。	協議会加入者数は34名です。 なお、地権者の総数や事業に対する同意数についてはNo.1 参照
32	法目上長殿地区まちづくり協議会について、協議会設立までの経緯をご教示ください。	市では、千葉県の基本方針「高速道路 IC 等を生かした多様な産業の受け皿づくり」を受け、国道 464 号の事業進捗により IC 位置が明確になったことから、令和 2 年 6 月に白井市都市マスタープランを改訂し、新たな土地利用方針として「IC 周辺検討地区」を位置づけ、民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進めています。 これにより、本地区が「IC 周辺検討地区」に含まれたことから本協議会が設立するに至っています。
33	法目上長殿地区まちづくり協議会の活動範囲について、活動区域面積 29 ヘクタールと内同意面積 23 ヘクタールとありますが、「内同意面積」に含まれていない 6 ヘクタール部分はどの辺りかご教示ください。	参考資料-2「区域図」を参照。
34	法目上長殿地区まちづくり協議会の活動範囲について、立上げ時期は 16 ヘクタールであったのが、活動区域面積 29 ヘクタールまで増えています。どのような経緯や理由で増えたのかご教示下さい。	地権者間の協議により、地域的に同一性のある土地が加わり現在の区域として拡大するに至っています。 ※No.32 参考
35	今回のサウンディングでは、一部、又は個別の提案でも宜しいでしょうか。	No.25 参照
36	営農希望の地権者は現時点でどの程度（人数、敷地面積）かご教示ください。	No.1 参照
37	実施要領「1. 調査の目的」の、「一部の地権者の懸念を払しょくする土地利用計画の案」について、どのような懸念が考えられているのでしょうか。	営農に支障をきたす土地利用計画が懸念されています。 ※実施要領 P4 「7. 留意事項」参照