

令和3年1月27日

サウンディング型市場調査に関する質問への回答

件名：富ヶ谷地区における土地活用に関するサウンディング型市場調査

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	農業振興地域農用地区域の該当箇所、敷地内赤道箇所、水道管設置個所についてご教示ください。	農業振興地域農用地区域（以下「農振農用地」という。）については、別添①のとおりです。 敷地内赤道箇所については市道路課、水道管設置個所については千葉県企業局へお問合せください。
2	対象敷地の地番をご教示ください。	別添②のとおりです。
3	建物を建設するうえでの法令上の制限はどのようなものがかかってくるのか、またその緩和はされるのかをご教示ください。	「富ヶ谷地区」は、市街化調整区域であり、また農振農用地が含まれています。 そのため、当該地区において都市的土地利用を可能にするためには、農振農用地の除外と市街化調整区域の地区計画（以下「調地区」という。）の都市計画決定が必要です。 市は、これをサウンディング型市場調査により民間事業者と「富ヶ谷地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）」をマッチングさせ、民間事業者からの調地区の都市計画提案とこれに沿った開発行為により、適切な民間開発を誘導し事業の実現を図ることとしています。
4	参考資料3の「2. 富ヶ谷地区の立地特性について」に、「東京電力新京葉変電所から約700mに位置し、電力インフラに恵まれています。」とありますが、特別高圧電力など、詳細をご教示ください。	供給可能な電力量等については、東京電力パワーグリッド㈱へお問合せください。
5	現段階においてお考えの事業を行う上で市の支援についてご教示ください。	都市計画提案制度を活用した民間事業者の開発行為による事業化を想定しており、市の直接的なインセンティブはありません。

6	地権者様間の意向のまとめり具合についてご教示ください。	協議会は地権者の 1/2 以上の同意により設立されていますが、個々の地権者の要望等については、今後、事業者が個別協議にて確認し、合意に努めて下さい。
7	参考資料 3 の 9 「5. 富ヶ谷地区の土地利用の方向性（市案）」の「市が想定する土地利用案」の施設内容が、現段階における白井市として誘致をされたい施設と認識してよろしいですか。	そのとおりです。 なお、建物用途については「市街化調整区域の地区計画の運用基準」の「IC 周辺開発誘導型」で許容されている用途に限定されます。
8	参考資料 4、別表 4 の「容積率及び建蔽率の最高限度」、「建築物の高さの最高限度」について当該値の数値についてのお考えをご教示ください。特に「高さ」について「周辺環境に十分配慮した数値」とは、どの程度の高さを想定しているのかご教示ください。	容積率・建ぺい率については市街化調整区域であるため 60/200 を原則とし、高さ制限については絶対高さ制限などの定量的な基準は設けておりません。 市は、都市計画提案（事業者の土地利用計画のアイディア）の内容から判断したいと考えています。
9	実施要領 P 4～5 の 7、都市計画提案について（4）に「富ヶ谷地区まちづくり協議会との調整によっては、一部農地を残して（交換等を行い、地形を整序後）土地利用を行う場合があります。」とありますが、現時点でお考えの開発を行う箇所、農地として残す箇所の割合をご教示ください。	協議会は地権者の 1/2 以上の同意により設立されていますが、現時点で土地利用方法・建物用途などで明確な要望は聞いておりません。 個々の地権者の要望等については、個別協議にて事業者が自ら確認していくことになります。
10	整備施設用途として、住宅は視野に入れていないという認識でよろしいでしょうか。	「市街化調整区域の地区計画の運用基準」の「IC 周辺開発誘導型」では、住居系は提案できません。
11	土地使用可能な時期は、どのくらいを想定されていますか。	協議会との協議の期間がどのくらい要するかによりますが、手続きが円滑に進捗した場合で、農業振興地域整備計画変更手続きに 6 ヶ月、地区計画決定に 5 ヶ月程度要します。 なお、市への農業振興地域整備計画の変更の申出は 6 月・10 月の年 2 回、都市計画提案の受付及び地区計画決定は随時行います。 ※参考に No.16 も参照
12	地権者様との協議等については、貴市が窓口となっていただけなのでしょうか。	市は、白井市まちづくり条例第 15 条第 1 項の規定に基づき、協議会に対して必要な支

	<p>また、地権者様全員が一体的な土地利用に同意されているのでしょうか。</p>	<p>援をします。</p> <p>また、協議会は地権者の 1/2 以上の同意により設立されていますが、個々の地権者の要望等については、個別協議にて確認し、合意に努めて下さい。</p>
13	<p>「複数の土地に一括して利用権などを設定」とありますが、基本的には借地と考えてよろしいでしょうか。土地売買の可能性はございますでしょうか。</p>	<p>市は、複数地権者がいる現状では借地による敷地利用権の設定が基本になると想定しています。</p> <p>事業スキームについては事業者の提案であるため、借地・売買の別に制約はありません。</p> <p>ただし、借地や売買などの土地に係る契約については、個々の地権者と事業者の間で締結していただきます。</p>
14	<p>貴市が想定する土地利用案の他、地権者様等地域の要望はありますか。また、地権者様が反対されている建物用途、土地利用方法はございますか。</p>	<p>現時点で、協議会から土地利用方法・建物用途などで明確な要望や反対等は聞いておりません。</p> <p>なお、建物用途については「市街化調整区域の地区計画の運用基準」の「IC周辺開発誘導型」で許容されている用途に限定されます。</p>
15	<p>地区を分割する可能性はありますか。1法人・グループで全体の事業化を計画するのでしょうか。1部分の活用でもよろしいでしょうか。</p>	<p>市は、当該地区の一部のみ活用した提案でも否定はしませんが、協議会は地区全体を活用した提案を目標としています。</p>
16	<p>サウンディング実施後の事業化のスケジュール感を教えてください。</p>	<p>サウンディング実施後、協議会との協議により事業化が見込まれた場合の手続きフローは以下のとおりです。</p> <p>市は、農業振興地域整備計画の変更による農振農用地の除外により都市的土地利用が可能となった場合、事業者から市街化調整区域の地区計画の都市計画提案を受け、これを市都市計画審議会に諮問・答申を受け、市行政経営戦略会議において、市の都市計画として手続きを進めるか否か措置決定します。</p> <p>市の都市計画として進めるとの措置決定がされれば、市は地区計画の決定手続きを進めていく一方、事業者は開発許可の事前協</p>

		<p>議手続きを同時並行で進めていただきます。</p> <p>開発許可の事前協議により詳細な土地利用計画が確定した後、再度、市都市計画審議会に付議・答申を受け、都市計画決定告示、開発許可事前協議書締結、都市計画法 29 条許可、工事着手となります。</p> <p>このような事業化手法を想定しているため現時点でのスケジュールは明確にはできません。</p>
17	農業振興地域農用地区の指定解除の手続き方法やスケジュール感を教えてください。	市への農業振興地域整備計画の変更の申出は 6 月・10 月の年 2 回となっており、手続きが円滑に進捗した場合でも期間は約 6 ヶ月見込まれます。
18	土地の造成、取付道路等については、貴市にて整備する予定でしょうか。	民間事業者による区域外整備を想定しています。
19	データセンターとして利用する場合、通信回線は利用可能でしょうか。また、複数の通信キャリアの回線引き込みは可能でしょうか。	電気通信事業者（通信回線事業者）へ個別に協議をお願いします。
20	本事業の目的はあくまで地区計画等の「都市計画決定」であり、地区計画策定後の土地の取り纏めとは別という理解になりますでしょうか。	都市計画提案制度を活用した調地区による民間事業者の開発行為による事業化を想定しており、調地区の都市計画決定のためには土地の取り纏め（土地利用計画）は必須となります。
21	本事業における白井市の立ち位置は、どういった立場となりますか。	協議会は、白井市まちづくり条例第 9 条に規定される地区のまちづくりを推進することを目的とした協議会であり、市は、同条例第 15 条第 1 項の規定に基づき、当該協議会に対して必要な支援をします。
22	地権者 2 3 名の意見等の取り纏めは白井市が行う理解でよろしいでしょうか。	土地利用計画等の地区全体のまちづくりの推進については協議会が行い、市は支援を行います。
23	今後、事業者が選定された際の土地の売買又は賃貸等の契約相手は誰になりますか。	土地に係る契約（売買・借地）は、個々の地権者と事業者の間で行っていただきます。
24	現時点で対象用地内に廃止や付け替えが出来ない法定外公共物がありますか。	法定外公共物については管理者（市）と協議が必要であり、廃止・付け替えについては個別に条件が付される可能性があります。

		す。
25	<p>事業としては、都市計画提案を事業者側で行い、白井市で都市計画決定を行うのでしょうか。本事業の目的として、地区計画等「都市計画決定」とありますが、今回のサウンディング結果における実現性の中で、白井市で先に定めるものではないという理解でよろしいでしょうか。</p>	No.20 を参照。
26	<p>今後のスケジュールをご教示ください。 また、都市計画提案を含む提案を富ヶ谷地区まちづくり協議会に行うという理解でよろしいでしょうか。</p>	No.16 を参照