

## 開発事業者募集に関する質問への回答

件名：法目上長殿地区におけるまちづくり事業化実現に向けた開発事業者募集要項

件名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	12ha、4haの創出農地について、具体的な場所、運営候補事業者、具体的な整備内容の想定はありますか？	<p>12haの新規農用地創出については、現在事務局（以下「市」）において関係地権者と調整を行っている最中であり、ホームページでの具体的な記載は致しかねます。</p> <p>なお、本提案では、実現スキームや人的、経済的支援、農的土地利用への係わり方等の提案や姿勢を求めています。</p> <p>詳細な土地利用については選定後に対象地区の地権者と協議予定です。</p> <p>4haの梨畑創出については、二重川周辺地区まちづくり協議会区域内での創出を見込んでおります。</p> <p>なお、運営候補事業者や整備内容については、優先交渉者と詳細協議をしていくことを想定しております。</p>
2	会長や地権者など関係者に面会してもよいでしょうか？	<p>募集要項 P7（3）失格事項にて、 ③当協議会の選定委員会委員と本提案募集に関して接触した場合と明記されており、選定委員会にあたっては、「白井市企業誘致基本方針」P27. 事業者の選定方法について において、地区まちづくり協議会役員（2名）+市職員（2名）+外部委員（1名）の計5名で構成されることが明示されています。</p>

		<p>そのため、会長・副会長との面会はお控えください。</p> <p>また、その他の地権者に関しても、本件に係る事業者募集については、選定委員会に一任することが協議会です承されていることから、個別での面会はお控えください。</p> <p>なお、提案にあたり確認したい事項がある場合は、市宛てにメール等でヒアリング事項をご教示いただけましたら地権者に確認をいたします。</p>
3	貸地希望の地権者の土地は、現段階で何㎡程度ございますでしょうか？	現時点で、合計約 32,000 ㎡が見込まれます。
4	公募対象の用地に対し、特別高圧電力引込の照会を掛けたが、他社申込済みのため、検討不可との回答があった。当該の申込済み電力は、本公募の優先交渉権者に継承される理解で相違ございませんでしょうか？	<p>本プロジェクトとしての電力供給については、適切な計画であれば支障がない見通しであり、事業者が決まりましたら、電力供給に関する協議をいただくことになります。</p> <p>No19 を参照してください。</p>
5	「農地の集約及び農地移転に伴う補填対応」は、具体的にどのような補償について、地権者の方々と合意している又はご要望を受けておりますでしょうか？個別の開示が現段階で難しい場合は、地権者全体としての合意／要望事項を開示願います。	<p>現時点で地権者と協議済みの事項は以下の通りです。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 畑土の移転</li> <li>② 移転先が水田の場合の対策</li> <li>③ 経済的補償</li> <li>④ 農業施設の補償</li> <li>⑤ 上記に付随する附帯事項対応</li> </ol> <p>個別詳細内容については、優先交渉者に対し開示する予定です。</p> <p>地権者との個別具体的な補償対応は、事業者とパートナーで協力して合意を得て行くことを想定しています。</p> <p>事業者の姿勢として、何処までの範囲を対応可能か、提案してください。</p>
6	地権者との売買契約書締結、手付金支払、残金支払、土地引き渡し、地域未来投資促進法による承認、開発許認可、造成工事等の想定される全	<p>現時点での想定タイムラインは以下のとおりです。</p> <p>(1) 手付金支払 ⇒2025年8月頃(地域未来法土地利用</p>

	<p>体タイムラインをご教示願います。</p>	<p>調整計画承認後)</p> <p>(2) 残金支払、土地引渡し ⇒2026年4月頃(農地転用、開発許可後)</p> <p>(3) 地域経済牽引事業計画承認 ⇒2025年10月頃</p> <p>(4) 開発許可・農地転用許可 ⇒2026年3月頃</p> <p>(5) 造成工事完了 ⇒2028年3月頃</p> <p>以上は現時点での目安です。事業者の事業構築の考えを含めて判断し提案してください。</p>
7	<p>国、地方公共団体の助成金、補助金について、将来新設される制度を含め、本事業で活用が可能と想定されているものがあれば、ご教示願います。</p>	<p>現時点では想定される制度はございませんが、農用地創出や梨畑創出に係る支援制度等は検討していく必要があると考えております。</p>
8	<p>募集要項 P5 (2) ④、⑤の補償対応について、支払方法・時期(一括払い、分割払い)のご想定、要望はございますでしょうか？</p>	<p>農地移転に伴う費用については、地権者との合意を得ることを含め、事業者としてどのように取り組むかを提案してください。</p>
9	<p>募集要項 P7 6) [土地の価格] の「変電所用地の売却益は、見込まない」とは、本公募で提示する売買希望価格の坪単価で譲渡する理解で相違ございませんでしょうか？</p>	<p>造成費用ほか開発経費を含めることは可能です。文字通り、販売の利益を見込まないという趣旨です。</p>
10	<p>ご提案する売買価額総額は、(借地利用面積が開示されていない為)借地利用がない前提での価格をご提示することで相違ございませんでしょうか？</p>	<p>質疑3の回答を参照してください。</p>
11	<p>「選定された事業者には、事業推進パートナーと、事業化と事業推進に必要なコンサルティング業務、および予定事業に必要なすべての建築設計業務について、同社が承諾する</p>	<p>設計業務の範囲については、協議により一部検討の余地はあるかと考えます。</p> <p>事業推進パートナーの設計専門性について、ご懸念がある場合は、ご提案をお</p>

	<p>条件で業務委託契約を締結していただきます。」との記載がありますが、地権者の意向等を深く理解されている事業推進パートナーとコンサルティング業務はもちろん契約をさせていただきたい意向ですが、データセンタの設計業務については専門性が非常に高いものであり、この部分については事業者選定後に事業推進パートナーとの協議可能という認識でよろしいでしょうか？」</p>	<p>控えてください。</p>
12	<p>1. 募集の趣旨にある『事業検討化パートナーの作成した事業化プランの詳細』についてご開示ください。</p>	<p>参考資料として開示した内容をご参照ください。詳細については、交換分合を含む個人情報に係る内容が多いため、優先交渉者に対して開示させていただきます。</p>
13	<p>3. 応募の手続き・スケジュールに記載の令和6年12月中旬以降に予定している『協定書の締結』ですが、協定書の雛型があればご開示下さい。</p>	<p>募集要項に記載した、募集の趣旨・事業者の役割・その他留意事項の業務委託等の内容が主になりますので、優先交渉権者へ開示させていただきます。</p>
14	<p>3. 応募の手続き・スケジュールに記載の内容を確認すると11月27日の提案書提出から応募者説明会までの間に1週間程度の時間がございりますが、この期間内に候補者が提出した提案書を閲覧可能となる対象者全てについてご開示ください。貴重な提案書がどのような管理を行われるのか確認したい趣旨です。</p>	<p>閲覧可能な対象者としては、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市（未来創造戦略室）</li> <li>・選定委員会委員</li> </ul> <p>のみを想定しています。</p> <p>なお、提案書については外部流出のないよう、厳重に取り扱います。</p>
15	<p>4. 応募対象者・提案の内容(2)事業者の役割に記載のある地権者様へ補償する補償費の概算について項目別に内容の開示を頂けますでしょうか。</p>	<p>質疑5の回答を参照してください。</p>
16	<p>4. 応募対象者・提案の内容(2)事業者の役割に記載のある住居移転対応の件数、概算件数についてご教示</p>	<p>事業区域内に3戸の住宅が存在します。ご提案される土地利用計画により移転対象戸数が定まるものと考えま</p>

	ください。	す。また、事業区域に隣接する家屋の対応についても、事業者様の判断にて想定してください。
17	4. 応募対象者・提案の内容 (2) 事業者の役割に記載のある地権者の要望、意向とありますがその詳細についてご教示ください。	地権者の要望、意向については提案内容審査項目で示すとおりです。 具体的には、都市的土地利用を希望する地権者は地代や地域貢献、農業継続を希望する地権者は表土の移転や日照の確保等が挙げられます。 なお、地権者毎に意見が異なり、個人情報も含まれることから、ホームページへの掲載は割愛させていただきますが、その他個別意向については、事業推進パートナーに相談してください。
18	6. 事業提案の審査についての 2) ③の福祉連携とは、どのようなものを想定されておりますでしょうか。	提案の自由度を下げってしまう懸念があるため、具体的な明言は差し控えますが、白井市第5次総合計画後期実施計画で掲げる重点戦略事業と整合が図られた内容の提案を募集します。
19	6. 事業提案の審査について (4) 特別高圧に記載ある『特別高圧電力確保に対する取り組み姿勢の箇所、計画するデータセンター全てを稼働するに十分な特別高圧電力供給確保の見通し』についてですが、一般論として東京電力様への照会も含めこの見通しを得るにはこの公募期間では到底時間が足りませんが、この配点についてどのようにお考えかお聞かせください。	計画する施設の想定消費電力など事業者様の考え次第で、事業区域の内外で電力供給施設確保におけるさまざまな検討課題が生じると考えます。 提案していただく事業計画において、特別高圧電力を確保する取り組みとして、事業者の姿勢・お考えが分かる提案としてください。 下記検討事項に対する回答を記載 ・変電所計画面積 ・開発区域内の送電ルート ・施設稼働開始時期
20	6. 事業提案の審査についての 6) 土地の価額と地権者に寄り添う取組姿勢に記載の『変電所用地について売却益を見込まない事』とございますが、こちらは仕入れ値相当額で東京電力様への売却を想定している、との整理で宜しかったでしょうか、それとも無償譲渡を条件とされて	質疑9の回答を参照してください。

	いますでしょうか。	
21	上記質疑に関連しますが、事業検討化パートナー様への質疑になります、本件のデータセンター事業に必要な受電のタイミング、受電容量についてご教示ください。	受電時期は2030年代前半を想定しておりますが、受電時及び受電容量については事業計画によりますので、事業者側で想定してください。
22	7. その他留意事項について記載の事業検討化パートナー様へ支払う建築設計業務、業務委託契約の経済的条件の詳細についてご教示ください。	業務報酬基準（令和6年国土交通省告示第8号）を基本にお考えください。
23	A地区内の容積率/建蔽率/高さ制限などは指定がありますでしょうか。また、将来的な市街化編入や用途地域の指定はお考えでしょうか。	建蔽率60%、容積率200%となり、高さ制限はありません。 また、現時点では市街化編入や地区計画の設定等は見込んでおりません。
24	壁面後退などの制限はありますか。	壁面後退に関する制限はありません。 また、現時点では地区計画等により壁面後退の基準を設けることは想定していません。
25	A地区の開発エリアに建てる建物について、B地区の営農エリアへの影響を考える必要はありますか。日影について法的なもの以外で制限があれば教えてください。また、B地区の地権者様がA地区の開発に関して意見が上がっていませんか。	法令上の規制はありませんが、農地に対する日照については配慮が必要と考えます。 なお、B地区の地権者についても、「法目上長殿地区まちづくり協議会」の構成員であり、本まちづくりについては賛同をいただいております。
26	調整池に関して、市に帰属する必要がありますでしょうか。事業者の敷地内にて作ることは可能でしょうか。容量含め制限があればご教示ください。	土地利用計画によって考え方が異なりますので、関係各課と協議してください。
27	A地区内の開発道路について、幅員は確定しておりますでしょうか。歩道の有無（あれば幅員も）についても併せてご教示ください。また、A地区内の農地エリアと市役	道路幅員および歩道の有無については確定しておりません。いずれも各事業者にて設定をして提案してください。

	所エリアを結ぶ東西道路について、こちらの位置は事業者による提案になりますでしょうか。	
28	開発区域内の営農地および B 地区の営農地に対して、日影の規制はありますか。	質疑 25 の回答を参照してください。
29	アメニティ (4,000 m <sup>2</sup> ) について、建築制限はありますか。場所については任意でしょうか。	本計画にあたっては、地域未来投資促進法に基づく土地利用調整の特例により、千葉県開発審査会提案基準 No43「地域経済牽引事業」としての事業化を見込んでおり、データセンター以外の建築物の建築は原則不可となります。そのため、建築物の建築を伴わない機能や隣接エリアとの調整を検討する必要があります。なお、場所については任意です。
30	土地の契約・決済・引渡しのタイミングについては事業者側にて想定するスケジュールを提案する形でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。 質疑 6 の回答を参考としてください。
31	開発区域 A について、営農地を除いた面積は 214,050 m <sup>2</sup> から 33,500 m <sup>2</sup> でよろしいでしょうか。要項の記載について何が正しいのかご教示ください。	お見込みの通りです。  5 ページに記載されている農地面積 33,500 m <sup>2</sup> と 6 ページに記載されている非売却地 (田畑等) 31,322 m <sup>2</sup> とで面積が異なりますが、6 ページに記載している非売却地面積は公簿面積を基づいた面積であり、5 ページに記載している農地面積は、今回ご提案していただく土地利用計画で確保していただきたい面積です。 国土地理院地図等を参考に作成した公図調整図の CAD 計測値と公簿面積との間に数パーセントの誤差があるため、縄伸びを想定した数値としています。尚、今後実測を行った後に、確保していただく農地面積が変更となる可能性があります。

32	募集要項-資料編-の 5 ページの図面について、作成された CAD データを開示いただけますでしょうか。	CAD データの開示については、事業推進パートナーに相談してください。