令和 8 年 10 月 16 日

（仮称）吉倉・久米野土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集

質問及び回答

ﾍﾟｰｼﾞ	質 問 内 容	回　　答
P-3	令和 8 年 7 月末時点の地権者 122 名について、準備会加入者数又は加入率、事業化への賛同状況、未同意者・反対者の状況、減歩又は換地に関する主な意見をご教示ください。個人情報に抵触しない範囲で、今後の合意形成上の主要課題も併せてご教示ください。	令和 8 年 7 月末時点の地権者 122 名を対象とした意向調査等は行っておりませんが、令和 5 年 10 月の本地区準備会の設立に伴う総会においては、約 8 割の地権者から事業への同意を得ております。
P-4	文化財包蔵地、農業振興地域、地域森林計画対象民有林、騒防法第 1 種区域、土砂災害警戒区域等について、これまでに関係機関と協議済みの事項、想定される手続、調査・対策費の負担及び事業工程への影響をご教示ください。また、地区内の切盛土量、残土受入・搬出、軟弱地盤等、造成計画上把握している主要な課題があればご教示ください。	法規制等に係る関係機関との協議については、事業化検討パートナーが主体となり、土地利用計画等の検討を進める過程で、成田市とともに行うこととなります。 また、地区内の切盛土量等、造成計画上の課題についても、今後、土地利用計画等を検討する過程で確認していくものとなります。
P-8	業務費用は原則として事業化検討パートナー負担とされていますが、準備会との費用負担協議の対象となり得る業務及び協議時期をご教示ください。また、業務代行予定者への移行に係る「所定の手続」の内容、選定又は移行判断の基準、時期、移行しない場合の成果物・知的財産・費用精算の取扱いをご教示ください。	募集要項に記載のとおり、業務内容によっては、準備会との費用負担に関する協議を妨げるものではなく、詳細については、協議により決定してまいります。 また、業務代行予定者への移行に係る「所定の手続き」については、準備会総会での議決や覚書の締結などが該当します。 なお、移行しない場合の成果物などの取扱いについては、事業化検討パートナーとして決定した後、覚書を締結する際に協議することとします。
P-8	募集要項記載の助成制度について、対象経費、助成対象期間、交付時期、交付上限、組合設立認可に至らなかった場合の取扱いをご教示ください。また、本地区で活用を想定又は検討している国・県・市の補助制度、交付金その他の財政支援があればご教示ください。	募集要項に記載のとおり、「成田市土地区画整理組合助成規則」に基づき、組合の設立認可を条件として、組合設立までに要した調査費用等の一部について、成田市から助成金が交付されます。 また、組合設立後の財政支援については、国庫補助金や上記助成金、公共施設管理者負担金等の活用を広く想定しております。

ﾍﾟｰｼﾞ	質 問 内 容	回　　答
P-9	本業務の一部について、当該業務に関する専門的な知見を有する企業へ再委託することは可能という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 但し、業務の統括や準備会との協議、連絡調整業務などは事業化検討パートナーとなる企業が行うものとします。
P-11	参加意向表明時の提出書類について、定款については原本証明付き写しのご提出にてよろしいでしょうか。	原本証明は不要です。
P-11	参加意向表明時の提出書類について、財務諸表は企業単体のものをご提出することでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
P-11	共同企業体で参加する場合、会社概要資料については代表企業のみではなく構成企業ごとに必要という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
P-12	提案書において、参加企業や再委託先の会社名はそのまま記載する形にてよろしいでしょうか。	提案書における企業名等の記載については、特段の指定はありません。
P-13	募集要項には、事業化検討パートナー決定後に過年度業務成果の全部又は一部を貸与予定とあります。提案段階で事業成立性を適切に評価するため、過年度の概略設計、自然環境調査、権利者意向、地形・測量、概算事業費、想定減歩率、土地利用計画、交通量・市場調査等のうち、応募者に事前開示又は閲覧可能な資料の範囲をご教示ください。	募集要項に記載のとおり、事業化検討パートナーとして決定した際には、成田市が過年度に検討した業務成果の全部または一部を貸与します。
P-13	約 45ha の施行予定区域及び土地利用構想は現時点で確定したものではないと理解しています。事業収支、造成条件、建付地、法規制、保留地処分性等を踏まえ、区域の縮小・拡大、段階施工、土地利用構成又は幹線道路配置を見直す提案は可能でしょうか。変更に当たり準備会及び成田市が重視する前提条件があればご教示ください。	本事業の成立性の向上や、効率的な推進が見込まれるなど、有益な提案については可能です。 但し、上位計画において、新たな都市機能や住環境の整備を図る地区としていることから、それを前提とした土地利用計画とします。

ﾍﾟｰｼﾞ	質 問 内 容	回　　答
P-13	東町吉倉線、吉倉川栗 2 号線、上下水道、雨水排水、公園その他の公共施設について、区画整理事業費に含める範囲、市が別事業として整備する範囲、公共施設管理者負担金その他の公的支援の想定をご教示ください。特に、地区内に公共下水道がないことを踏まえ、下水道整備の基本方針、接続先及び整備時期をご教示ください。	地区内の公共施設については、公園施設の整備を除いて、原則として、本事業の事業費で整備します。 但し、主要な幹線道路や調整池、下水道幹線（汚水・雨水）については、国庫補助金や市助成金、公共施設管理者負担金等の充当を想定しています。 また、地区外の東町吉倉線及び吉倉川栗 2 号線や、下水道幹線については、本事業と並行して成田市が整備を進めます。
P-16	代表者の記名押印については決裁権限に基づく代表者か、あるいは会社の代表権を有する者のどちらでしょうか。	契約締結権限を有する者の記名押印としてください。
その他	募集要項では、本地区が鉄道沿線の立地特性を生かした「ライフサイエンス・パーク」ゾーンに位置付けられています。構想駅について、鉄道事業者との協議状況、現時点での主な検討事項、設置可否の判断時期、想定する整備主体及び費用負担の考え方をご教示ください。併せて、構想駅の実現時期が本事業の組合設立認可又は工事着手後となる場合、駅未整備期間における地域公共交通及び地区内外の交通アクセスの確保方針をご教示ください。	本事業は、住居系のまちづくりを主体として、SORATO NRT エアポートシティ構想と連携し、幹線道路ネットワークや地域公共交通のあり方を検討していきますので、交通結節点については、構想駅の設置を前提としたものではありません。 なお、構想駅については、成田市において、引き続き鉄道事業者と協議を進めていくものであり、現時点でご提示できる情報はございません。
その他	本地区周辺で検討されている東関東自動車道のスマートインターチェンジについて、国、道路管理者その他関係機関との協議状況、候補位置、接続道路、事業化判断及び供用開始の想定時期をご教示ください。また、東町吉倉線及び吉倉川栗 2 号線について、都市計画決定、設計、用地取得、整備及び費用負担の主体並びに本事業との工程上の関係をご教示ください。	東関東自動車道への接続を計画しているインターチェンジについては、成田市において、設計や関係機関との協議等を行っておりますが、現時点でご提示できる情報はございません。 また、東町吉倉線及び吉倉川栗 2 号線については、都市計画決定に係る事務や設計は成田市が行い、本事業の区域内の整備は組合が、区域外の整備は成田市が行いますので、工程については適宜調整することになります。 なお、両路線の都市計画決定については、現時点で確定しておりません。

ﾍﾟｰｼﾞ	質 問 内 容	回　　答
その他	本地区の住宅需要、保留地処分及び事業収支を検討するため、成田市内及び空港周辺で計画又は進行している主な住宅系土地区画整理事業・宅地開発事業について、地区名、計画人口、住宅供給戸数又は住宅用地面積、事業スケジュール及び現時点の進捗状況をご教示ください。また、市として把握している各事業の供給時期の重複や需要競合についての見解があればご教示ください。	成田市内では、不動ケ岡地区で約 23.6 ヘクタールの商業系・住宅系の土地区画整理事業が、計画人口は約1,400人、事業完了は令和 12 年度として進められております。