

(仮称)豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集に係る質問回答書

番 号	質 問	回 答
1	事業の予定区域は確定したのでしょうか。また今後、変更する可能性はありますでしょうか。（募集要項 P.2）	確定はしておりません。今後の計画協議などで変更する可能性はあります。
2	事業の予定区域内に居住されている方に対して、本事業の概要等を説明しておりますでしょうか。説明している場合、説明の記録等をご教示ください。（募集要項 P.2）	令和8年3月に地権者説明会を開催しております。記録は豊田市ホームページに掲載の「区画整理ニュース 第4号」をご確認ください。
3	市街化区域編入に向けての協議状況をご教示ください。また想定する用途地域・地区計画などがありましたらご教示ください。（募集要項 P.2） 住宅ゾーンの将来最低敷地面積をご教示ください。（募集要項 P.4） 現時点で想定されている用途地域及び地区計画の内容、建築用途等に関する制限（住宅の最低敷地面積等）がありましたらご教示ください。	市街化区域編入に向けた協議は実施前です。用途地域・地区計画の内容は未定ですので、事業化検討パートナーの提案内容等を踏まえ、検討をしていきます。
4	当該地の農振農用地区域の指定状況および農地法上の農地種別についてご教示ください。（募集要項 P.2） 施行予定区域内に農業振興地域農用地区域は存在しますでしょうか。存在する場合は、農用地区域除外の見通しについてご教示ください。	施行予定地区内に農振農用地指定地域はありません。農地種別は農地の立地により異なりますが、2種または3種農地です。

(仮称)豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集に係る質問回答書

番 号	質 問	回 答
5	都市計画道路豊田北バイパスの都市計画決定状況、事業化決定時期、整備状況をご教示ください。（募集要項 P.2） 豊田北バイパス及び浄水駅北通り線について、現在の整備スケジュール及び整備内容をご教示ください。 豊田北バイパスの整備について、整備時期や計画内容の分かる資料をご教示ください。 都市計画道路豊田北バイパス及び浄水駅北通り線の整備状況、開通予定時期及び構造（掘割り等）をご教示ください。	豊田北バイパス：当初決定：昭和60年9月25日（県第926号） 最終変更：平成13年3月27日（県第289号） 豊田北バイパス及び浄水駅北通り線について、整備時期等は未定です。
6	事業区域内に駅及び線路用地は含まれますでしょうか。また名古屋鉄道(株)様と協議をしていましたら、状況についてご教示ください。（募集要項 P.3） 駅舎改修等の計画の有無についてご教示ください。	駅及び線路用地は事業区域内に含まれます。名古屋鉄道株式会社へは事業概要の説明や区画整理ニュースの配布、担当での意見交換等を行っています が、具体的な協議等はありません。
7	土地利用構想について、発起人会で協議したものの記録等がありましたら、ご提示をお願いいたします。（募集要項 P.4）	土地利用構想は豊田市ホームページに掲載の「区画整理ニュース 第2号」の意向調査などを踏まえて、発起人会にて令和6年度に現在の案を作成しました。土地利用構想の協議記録を募集要項11ページ：5.(1)の参考資料に加えます。

(仮称)豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集に係る質問回答書

番 号	質 問	回 答
8	駅前広場との記載がございますが、公共用地という理解でよろしいでしょうか。また、駅前広場で整備する施設について、想定のものがあればご教示ください。（募集要項P.4） 上豊田駅駅前広場において想定している整備仕様や施設規模、費用負担の考え方についてご教示ください。	公共用地を予定しています。公共施設整備に係る補助金を申請及び交付する予定です。現在の想定は、概略設計図(案)にお示しします。
9	沿道サービスゾーンと商業ゾーンで誘致したい施設等について、想定のものがあればご教示ください。（募集要項 P.4）	えきちか居住を誘導する暮らし機能として、スーパーやドラッグストアなどの生活利便施設を想定しておりますが、地元住民や事業化検討パートナーの提案や助言を踏まえて検討をしていきます。
10	土地利用構想における歩道橋は組合事業にて、新規に整備するものでしょうか。（募集要項 P.4）	新規整備を予定していますが、事業化検討パートナーの提案や助言を踏まえて検討をしていきます。
11	「本同意収集の見通しが立った段階」とは、本土地区画整理事業の本同意を指すのでしょうかご教示ください。事業化検討パートナーの段階では、「一切の費用を自己で負担いただける業務範囲で支援」とのため、本同意が本組合設立のための本同意の場合、事業計画に変更が生じる場合があると考えます。（募集要項 P.5）	本土地区画整理事業の本同意を指します。ご指摘のとおり、事業計画の変更が生じる場合もあると考えております。
12	「市において別途、予算の範囲内で以下の 5 項目の調査業務を建設コンサルタント発注で実施しています」とのことですが、これまで実施した業務成果品の提供をお願いいたします。（募集要項 P.5、P6） 過年度の成果品は借用させていただきますでしょうか。	募集要項11ページ：5.(1)の参考資料以外の提供は控えさせていただきます。

(仮称)豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集に係る質問回答書

番 号	質 問	回 答
13	地区界測量の実施予定が決まっているのであれば、実施時期をご教示ください。（募集要項 P.5、P6）	令和8年12月頃を予定しております。
14	事業化検討パートナーの業務内容に「土地の共同利用や有効活用」とあります。現時点での地権者の土地活用意向をご教示ください（募集要項 P.11） 現在把握されている地権者の土地活用意向（共同売却、共同賃貸、自己利用、農地継続利用等）の割合又は傾向がありましたらご教示ください。	豊田市ホームページに掲載の「区画整理ニュース 第2号」をご参照ください。
15	参加意向表明書提出後に受領した資料（概略設計図等）について、再度の質問機会を設けていただきたくお願いいたします。（募集要項 P.11）	資料はあくまで事業提案書作成の参考として配布させていただくものであるため、質問の機会は設けません。
16	「事業化検討パートナーに関する覚書」の案などがありましたら、ご提示をお願いいたします。（募集要項 P.14） 募集要項P-14 優先交渉権者と発起人会様、豊田市様が締結する事業化検討パートナーに関する覚書の原案をご教示ください。また、事業化検討パートナーの構成員間の覚書の原案をご教示ください。	現時点で案はありません。
17	区域内外の既存インフラに関する資料（台帳等）をご教示ください。（その他） 区域内及び周辺の既存インフラ（雨水排水、汚水排水、上水道、ガス、電気等）の整備状況が分かる資料をご開示ください。また区域外において必要なインフラ工事等がありましたらご教示ください。	とよたiマップなどを参考にご確認ください。なお、現時点で区域外のインフラ工事は想定しておりません。

(仮称)豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集に係る質問回答書

番 号	質 問	回 答
18	土地の権利関係をご教示ください。（その他） 施行予定区域内の地権者数、発起人会への加入率及び現時点における事業への同意率をご教示ください。併せて、現時点で事業に反対又は慎重な意向を示している地権者がいる場合は、その人数及び主な理由をご教示ください。	今年度土地権利再調査を実施予定です。地権者数などは、豊田市ホームページに掲載の「区画整理ニュース 第1・2号」をご参照ください。
19	市HPに掲載されている区画整理ニュース（第4号）において、地中埋設物に関する説明を行ったとありますが、当地区における地中埋設物の調査状況についてご教示ください。（その他） 農業用送水管その他の地下埋設物の有無、産業廃棄物埋設や土壌汚染に関する調査の実施状況及び確認されている内容についてご教示ください。 既存のボーリングデータその他地盤に関する調査資料がありましたらご開示ください。 産業廃棄物の調査内容、ボーリングデータを開示してください。また、処分費はどのような考え方で計上されていますか。	差分図等による造成履歴調査、地中レーダ探査、ボーリングまたは試掘調査を実施しました。調査結果の概要を募集要項11ページ：5.(1)の参考資料に加えます。農業用送水管は埋設されていない見込みです。
20	減歩率、換地条件、換地購入単価、借地単価等について、地権者へ説明又は条件提示を実施している場合は、その内容をご教示ください。	実施しておりません。
21	相続税等の納税猶予の適用を受けている農地の所有者数及び対象面積をご教示ください。	個人情報のため回答は控えさせていただきます。

(仮称)豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集に係る質問回答書

番 号	質 問	回 答
22	土地利用構想図に示されている住宅ゾーン、沿道サービスゾーン及び商業ゾーンの土地利用は確定事項でしょうか。また、事業提案において土地利用計画を変更する提案は可能でしょうか。	確定事項ではありません。事業化検討パートナーと検討をしていきますので、事業提案において土地利用計画を変更する提案は可能です。
23	施行予定区域内の建築物その他構造物の現況及び、移転対象となる家屋等の件数・規模をご教示ください。	詳細の回答は控えますが、概略工事設計書(案)などをご参照ください。
24	施行予定区域内に埋蔵文化財包蔵地は存在しますでしょうか。また、過去に試掘調査又は発掘調査等を実施している場合は、その結果についてご教示ください。 埋蔵文化財包蔵地が含まれますか。ヒアリング時配付資料（地区概要資料）より詳細な情報があれば教えてください。	埋蔵文化財包蔵地が存在します。過去に一部試掘調査はしておりますが、遺跡などの発掘はありません。来年度以降に豊田市文化財課にて試掘調査を実施予定です。
25	本事業は環境影響評価の対象となる可能性がありますでしょうか。対象となる場合は、その見通しについてご教示ください。	対象とならない見込みです。
26	募集要項には「同意収集の見通しが立った段階で、業務代行予定者へ移行できる」とありますが、具体的な移行時期、必要となる同意率、その他移行要件がありましたらご教示ください。	移行時期は令和10年度頃を予定しており、必要となる同意率は90%以上を要件とする予定です。
27	事業化検討パートナーから業務代行予定者へ移行する際は、改めて公募等の選定手続は実施されないとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項5ページ3.(4)に記載のとおりです。

(仮称)豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集に係る質問回答書

番 号	質 問	回 答
28	事業化検討パートナー及び業務代行予定者において費用負担が必要となる業務内容がありましたらご教示ください。併せて、想定される費用規模についてもご教示ください。	募集要項5ページ3.(5)に記載の業務以外に必要な業務が生じた場合は費用負担が必要です。事業化検討パートナー及び業務代行予定者により費用規模は様々だと思います。
29	市発注予定の建設コンサルタントが実施する業務について、市の予算の範囲内とありますが、事業認可までに必要な調査設計業務（区画整理設計、地区界測量、事業計画及び定款案作成、諸手続き、認可申請書作成等）は全て市の負担という理解でよろしいでしょうか。また、当該建設コンサルタントについて、組合設立以降の関与の想定がありましたらご教示ください。	ご質問の解釈で問題ありません。組合設立以降は業務代行者によるものと思います。
30	事業化検討パートナーとの提携期間中において、合理的理由により提携解除となった場合、違約金その他のペナルティの有無についてご教示ください。	違約金やペナルティを課す予定はありません。
31	今後配布予定の「概略事業フレーム（案）」に示される想定保留地単価や減歩率は、提案における前提条件又は必須条件となりますでしょうか。あるいは、異なる前提条件による提案も可能でしょうか。	提案によって変動するものと考えておりますので、前提条件や必要条件ではありません。異なる前提条件を設定していただくことも可能です。
32	募集要項P-5 事業化検討パートナーの業務内容に「設計内容及び概算フレームの確認・精査」とございますが、設計内容及び概算フレームの見直しはいつ頃実施されますでしょうか。また、事業化検討パートナーからの意見が反映されたものに見直されるとの理解でよろしいでしょうか。 募集要項P-5. 6 豊田市様から建設コンサルタント様へ発注される「区画整理設計」「事業計画及び定款（案）作成」には事業化検討パートナーからの意見が反映されるとの理解でよろしいでしょうか。	令和9年頃を予定しています。設計内容等の見直しは、事業化検討パートナーの意見を反映して実施を予定しています。

(仮称)豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集に係る質問回答書

番 号	質 問	回 答
33	募集要項P-5 提携期間の「合理的理由」について予想される具体的事由等をご教示願います。	事業化検討パートナーの業務内容・役割が実行されない場合や事業の長期化や中断が生じた場合などが考えられます。
34	移転補償費、汚染土壌対策費、地中障害物撤去費など事業化検討パートナーの責めに追わない事由により事業フレームの予定額より事業費が増大した場合、事業計画は見直しされると解釈しておりますがよろしいでしょうか。またその原資は減歩率の増進でしょうか。その他具体策等があればご教示ください。	ご質問の解釈で問題ありません。原資については原則減歩率の増進による対応となると考えます。
35	当該地区は、「豊田市土地区画整理事業助成規則」に基づく助成を受けるという認識でよろしいでしょうか。また、導入予定の国庫補助金があれば教えてください。	豊田市土地区画事業助成規則の適用をする予定です。国庫補助金については、都市再生区画整理事業の導入を検討しています。
36	名鉄豊田線を跨ぐ歩道橋の整備は必須事項でしょうか。	必須事項ではありません。
37	プレゼンテーションの際に、動画の投影は可能でしょうか。	動画の投影も可能です。ただし、原則提案書の内容に沿ったものとしてください。