

宿野四区・大里・柏原地区 事業化検討アドバイザー募集

質問内容及び回答書

(1) 都市計画に関すること

質問 1	市街化区域編入を想定されていますか。またその場合はいつ頃を想定されているかご教示ください。
質問 2	市街化区域編入の時期はいつ頃を想定されているか、ご教示ください。
回答	今後関係者及び関係機関との調整によりますが、現時点では令和 11 年夏頃の市街化区域編入を想定しています。

質問 3	市街化編入による用途地域及び建蔽率・容積率のイメージは既に想定ございますか。
回答	用途地域は準工業地域、建蔽率・容積率は 60%・200%を基本として検討します。なお、今後関係者及び関係機関との協議により変更となる可能性があります。

質問 4	地域未来投資促進法に係る大阪府との協議状況について、ご教示ください。
回答	本地区における農業振興地域及び農用地区域の除外並びに市街化区域編入に際し地域未来投資促進法の手続きを活用することについては能勢町と大阪府で協議しております。なお、基本計画等の作成及び協議は今年度着手します。

(2) アドバイザーの役割、検討スケジュールに関すること

質問 5	事業化検討アドバイザー期間の具体的なスケジュールがございましたらご教示ください。
回答	まちづくり協議会から土地区画整理準備組合へステップアップする判断を令和 8 年度末に予定しているため、検討期間として約 2 年を想定しています。

質問 6	募集の概要 P3「(4) アドバイザーの取り組み内容」について ①～③の項目が内容として記載がありますが、例えば②土地利用計画の案を作成する、事業化のプランを考える、③企業誘致活動を行うなど、アドバイザーとして「助言」だけでなく、具体的な資料作成の作業を行うのでしょうか。アドバイザーとしての業務について具体的にお示しいただけないでしょうか。また、今回募集される事業化検討アドバイザーの任期についてご提示いただけないでしょうか。
回答	本協議会は能勢町から支援を受けてまちづくり検討（土地利用計画、事業採算等）を行い、事業化検討アドバイザーは検討内容に対して民間企業の知見に基づき助言いただくことを想定しております。 なお、助言の際に説明資料や根拠資料等を作成いただく場合には、可能な範囲でご協力いただきたく思います。 また、まちづくり協議会から土地区画整理準備組合へステップアップする判断を令和 8 年度末に予定しているため、検討期間として約 2 年を想定しています。

質問 7	事業化検討アドバイザーに決定した場合、その後、業務代行者予定者への参画については必須条件ではなく、事業性等を検討した上で参加を検討することはできるのでしょうか。
回答	御社の見解で差し支えありません。

(3) まちづくり検討に関すること

質問 8	対象地区の面積は 24ha の敷地がありますが、一部既存集落により南北で分割されています。資料 4 によると南側は現在農地ゾーン（農地交換エリア）と設定されているようですが、産業ゾーンとして利用できる敷地面積についてご教示いただけないでしょうか。
回答	敷地面積については今後の検討事項と考えています。

質問 9	現状想定されている、もしくは地権者様をご希望される減歩率をご教示下さい。
回答	今後の検討事項と考えております。

質問 10	概ねの減歩率等を試算するにあたり、従前の地目、地積、公共用地・宅地の区分等がわかる資料をご提供いただけますでしょうか。
回答	対象面積約 23.7ha のうち、公共用地が約 1.8ha、宅地が約 21.9ha（宅地、農地、土地改良区の道路・水路等を含む）です。

質問 11	当該事業に対する補助金や交付金等について、現段階で想定される具体的なメニューはございますか。
回答	今後の検討事項と考えております。

質問 12	既にご検討されている事業フレームがあれば、ご教示ください。
回答	現時点では検討している事業フレームはありません。

質問 13	募集対象地区内の地質データの提供はいただけますでしょうか。
回答	現時点では地質データはありません。

質問 14	募集対象地区内において、地中埋設物、通信線等の事業上支障となるような施設はありますか。
回答	現時点では埋設物調査等を実施しておりません。

質問 15	募集対象地区は、「大阪府地図情報提供システム」によると、埋蔵文化財包蔵地となっていますが、調査費用について、御町にてご負担・補助等いただくことはありますでしょうか。
回答	一般的な民間開発事業と同様に、埋蔵文化財調査費については土地区画整理組合の負担を基本と考えております。

(4) 地権者意向に関すること

質問 1 6	令和 4 年度に地権者アンケートを実施されていますが、その調査結果のご提供は可能かご教示ください。
回答	概要の一部について能勢町のホームページに記載されております。 https://www.town.nose.osaka.jp/soshiki/toshiseibika/sangyouseisaku/kiyourixtutikoyousokushin/10106.html

質問 1 7	現時点での地権者のまちづくりに対する賛同率をご教示ください。
質問 1 8	地権者様の賛成人数・反対人数・保留人数の最新情報は開示できますか。また反対の方の理由をご教示ください。
回答	令和 6 年度に地区内の農地・宅地権利者を対象とした個別面談を実施し、約 8 割の権利者から面談等により将来土地利用意向の回答をいただいております。

質問 1 9	現時点の自己利用・共同売却・共同賃貸などの土地利用意向調査資料等がございましたら、ご教示ください。
回答	土地利用意向調査資料については現時点では開示できません。

(5) 覚書に関すること

質問 2 0	選定後、貴協議会と事業化検討アドバイザーで覚書を締結することとなっておりますが、覚書案等ございましたらご教示ください。
回答	事業化検討アドバイザーに選定されましたら当協議会と覚書の内容を協議させていただきます。