

令和 5 年 5 月 9 日
奈良市八条・大安寺周辺地区土地区画整理準備組合
(事務局：奈良市 新駅まちづくり推進課)

奈良市八条・大安寺周辺地区事業化アドバイザー募集に係る質問と回答について

下記のとおり質問と回答の一覧を公表いたします。

No	質問内容	回答
1	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。	市街化区域編入の時期については、令和 6 年度に都市計画等の関係法定手続きを行い、令和 7 年度での都市計画決定を予定しています。
2	業務代行予定者の募集の時期はいつ頃を想定されているか、ご教示ください。	令和 6 年初旬での募集を予定しています。
3	選定後、貴準備組合と事業化アドバイザーで役割などについて覚書等締結予定でしょうか。覚書案等ございましたらご教示ください。	覚書は締結いたしません。ただし募集要項に定める事項を遵守する「宣誓書」を提出いただきます。
4	募集要項 P 3 「2. 本地区の概要 (2) 現在の法規制、インフラ等整備状況 ②インフラ整備状況」にて(都)西九条佐保線は別事業で整備と記載がありますが、現時点での整備スケジュールをご教示ください。	(都)西九条佐保線における奈良市事業の区間(別図 1 参照)については、令和 5 年度に詳細設計を行い、令和 6 年度から用地買収、令和 7 年度から工事着手を予定しています。
5	募集要項 P 4 「3. 事業化アドバイザー募集の概要 (3) 事業化アドバイザーの役割」の「⑤その他、事業推進に関する提案、アドバイス」の想定されている具体的な業務を教示ください。	例えば、地権者の合意形成の促進方策や、新駅開業に合わせたまちびらきの実現に向けた工程計画、事業費の低減方策、地域の魅力向上の方策等の提案やアドバイスなどを想定しています。
6	「奈良市八条・大安寺周辺地区まちづくり基本計画(案)」に記載されている他事業との調整事項及び、「5 事業一覧」の中の各取り組みテーマも今回の事業化アドバイザー業務の範囲かどうかご教示ください。	事業化アドバイザーの業務としては、「5 事業一覧」の「2 先端技術を活用した新産業創造拠点の形成」が対象となりますが、その他の項目についても関連する取り組みとして留意ください。

7	事業化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	準備組合（事務局：奈良市）による事業計画案の検討等の作業の進捗に応じて不定期（2～3か月に1回程度）に意見交換等を行うことを想定しており、スケジュールなど現時点で定まったものはございません。
8	現時点での地権者同意率をご教示ください	区画整理準備組合を設立することについて、権利数ベースで約74%、所有面積ベースで約79%の同意が得られています。
9	地権者への意向調査は実施されていますでしょうか。実施済の場合は調査結果をご提供願います。	過年度に実施していますが、集計結果については事業化アドバイザーに選定された者に資料を整理した上で提供させていただきます。
10	区域面積約24haとなっており、（都）西九条佐保線は市が別事業として整備するため除外となっているが、用地買収方式で施行するのですか？また、その場合、当該部分の地権者は将来の組合員に残るのでしょうか。	（都）西九条佐保線は奈良市が道路事業として用地買収方式にて行いますので、当該道路用地は土地区画整理事業区域外となります。ただし残地が土地区画整理事業区域内に残る場合には、残地の地権者は将来の土地区画整理組合員として残ることとなります。
11	全体の権利数は何件でしょうか。そのうち地権者数は何名でしょうか。	共有地を1権利とした全体の権利数は129件となっております。地権者数の内訳については、事業化アドバイザーに選定された者に説明させていただきます。
12	将来、市街化区域に編入され用途地域が定められると思いますが、準工業地域並みになるのでしょうか？それに加えて地区計画が設定されるのでしょうか？その地区計画の中で住居系（地権者の土地活用における集合住宅系含む）は認められますか。	用途地域については準工業地域を予定しています。地区計画については定める予定ですが、住宅系の土地利用は設定しません。
13	未同意の地権者は何割ですか。その内訳は明確な反対もしくは回答なしの何でしょうか。また、農地で換地要望の地権者数とおおよその面積はどれくらいでしょうか。	準備組合を設立することについて未同意の地権者は約3割となっており、その内訳は「条件次第で判断する」、「中立」、「事業に否定的」となります。また、その中には相続人を調査中であつたり病気等により面談できなかった方も含まれています。 農地換地を希望されている方は、約2割程度おられます。
14	事業計画は今後の協議によると思われませんが、おおよその事業費と減歩率を教えてくださいませんか。また、おおよその保留	準備組合（事務局：奈良市）にて事業計画案の検討を行っているところであり、現時点では提示できるものはありません。

	地面積と保留地単価も教えて頂けないでしょうか。	
15	業務代行実績で10ha以上、平成15年4月1日以降認可公告を受けた組合事業に限るとなっていますが、前者5ha、後者平成15年4月1日以降に変更可能でしょうか。	募集条件を変更することはできません。
16	一括業務代行の実績とは、換地処分完了が前提になるのでしょうか？現在施行中でも構わないのでしょうか。	事業完遂の見通しが立っている地区であれば、現在進行中でも構いません。ただし事業が完遂できる見通しを立てている根拠について、内容を確認できる資料を提出してください。
17	一括業務代行ではなく工事代行（業務は工事のみだが、全ての保留地処分は義務づけられている）では実績にならないでしょうか。	工事代行者であっても保留地処分や事業全体の執行管理など、実質的に一括業務代行者と同様の責務を担っている場合には一括業務代行の実績と認められる可能性がありますので、内容を確認できる資料を提出してください。
18	事業化アドバイザーの認定では実績にならないでしょうか。	業務代行者としての実績を求めているので、認められません。
19	やむを得ない事情（地区計画の内容により企業誘致ができなかった等）により選定企業から辞退の申出した場合、ペナルティ無しで辞退可能でしょうか。	募集要項P9に記載の通り、社会経済事情の変化やその他やむを得ない事情等の理由を書面により示した上で、選定企業の都合により事業化アドバイザーを辞退することは可能であり、ペナルティはありません。
20	企業誘致を提案するにあたり、仲介不動産会社、開発コンサルタント等にある程度の資料開示が必要ですが、合理的な範囲の企業誘致等の活動における下請け等の関係者にあてはまりますでしょうか？	企業誘致の提案のための活動として必要であればあてはまります。
21	アドバイザーとしての打ち合わせや会議等の頻度は、どの程度を想定されているのでしょうか。	準備組合（事務局：奈良市）による事業計画案の検討等の作業の進捗に応じて不定期（2～3か月に1回程度）に意見交換等を行うことを想定しており、スケジュールなど現時点で定まったものはございません。
22	【様式4】構成員届の担当業務の欄は共同企業体の場合のみという解釈でよろしいでしょうか。	そのとおりです。

23	【様式5】体制表の役割の箇所はアドバイザー業務の中の役割との理解でよろしいのでしょうか。	そのとおりです。
24	費用負担について、事業認可に係る業務等を、事業化アドバイザーへ請求または立替を求めることはあるのでしょうか。	事業化アドバイザーとなる者に調査費の立替え等の金銭的な負担を求めることはありません。
25	西九条佐保線および大安寺柏木線および仮称奈良 IC の開通スケジュールは駅開業に合わせて施行されるという認識でよろしいのでしょうか。	(都) 西九条佐保線における奈良市事業の区間(別図1参照)については、令和5年度に詳細設計を行い、令和6年度から用地買収、令和7年度から工事着手を予定しています。また、JR 関西本線の新駅が「令和10年度の設置を目指す」と奈良県より公表されておりますが、関連事業のスケジュールについては現在公表されておられません。
26	本地区における、現状周辺を含めたインフラ(上水道・工業用水、農業用水、汚水・雨水排水、排水流域等)の整備状況および整備計画等ありましたらご教示ください。	事業化アドバイザーに選定された者に資料を整理した上で提供させていただきます。
27	現状、権利者の土地利用意向調査等の結果があればご教示ください。	事業化アドバイザーに選定された者に資料を整理した上で提供させていただきます。
28	現況の種目別面積等土地の属性のわかる資料があればご教示ください。	事業化アドバイザーに選定された者に資料を整理した上で提供させていただきます。
29	農地転用に関して、水利組合等からの地区除外申請等に係る費用等は発生するのでしょうか	水利組合等とは今後の調整になるため、現時点では未定です。
30	土地利用計画検討にあたり、地区のCADデータ(平面図、現況図、埋設図等)可能な範囲で提供していただけるのでしょうか。	事業化アドバイザーに選定された者に資料を整理した上で提供させていただきます

※同様の質問については、まとめて回答しています。

別図 1

