

質問回答書

川西町井戸地区事業化検討パートナー募集に対する質問については、下記のとおり回答します。

記

No.	該当箇所	質問事項	回答
1	募集要項 P3 1. 基本的事項 (2)事業概要 ③土地区画整理事業の概要表中の留意事項	「商業施設用地については、町が必要とする範囲内において、地権者から取得する予定です。」との記載がありますが、従前地を町が購入し所有権移転され、土地区画整理事業の地権者(権利者)になるとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	募集要項 P5 1. 基本的事項 (2)事業概要 土地利用構想図(案)	質問No.1の場合に募集要項の5ページ下の土地利用構想図における商業施設用地(1.71ha)の底地を、換地として売却して頂く事は可能でしょうか。または、商業施設用地(1.71ha)を保留地にする事は可能でしょうか。	募集要項に記載のとおり、現在のところ商業施設用地に関しては、町有地として町が所有することを想定しております。 但し、地区計画等に基づき商業機能の適切な立地・誘導が図られること、ならびに購入価格が鑑定評価等を踏まえた妥当な水準であることなど、事業の公益性・公平性および事業収支の観点から合理性が認められる場合には、関係機関との協議を前提として、この限りではありません。
3	募集要項 P2 1. 基本的事項 (2)事業概要 ②事業手法	質問No.1及び2において、町が従前地を購入し、スーパー等へ事業定期借地権を設定し保有される理由を教えてください。	商業機能の確実な立地誘導と長期的な土地利用の安定性を確保するためです。
4	募集要項 P4 1. 基本的事項 (2)事業概要	市街化区域編入区域内の施工完成時期について	市街化区域編入を予定している都市計画道路(大和郡山川西三宅線)の整備時期につきましては、現時点

	都市計画図		<p>では具体的な完成時期は確定しておりません。</p> <p>一方で、土地区画整理事業（予定）区域に接する区間につきましては、本事業の円滑な推進および事業効果の早期発現を図る観点から、早期整備（部分供用を含む）の実現に向け、奈良県へ要望を行っております。現時点で具体的にお示しできる内容はありません。</p> <p>事業化検討パートナーの応募にあたっては、都市計画道路の供用が確約されていないことをご留意の上、応募下さい。但し、企画提案書の作成にあたっては、将来的な道路整備を踏まえてパース図等に表現することについては、差支えありません。</p>
5	<p>募集要項 P4</p> <p>1. 基本的事項</p> <p>(2)事業概要</p> <p>事業区分図・都市計画図</p>	市街化区域編入区域外となる土地区画整理事業区域（予定）に接している部分の施工完成時期について	No.4 の質問回答のとおりです。
6	<p>募集要項 P4</p> <p>1. 基本的事項</p> <p>(2)事業概要</p> <p>都市計画図</p>	都市計画道路の予定区域の工事完成時期について	No.4 の質問回答のとおりです。
7	<p>募集要項 P4</p> <p>1. 基本的事項</p> <p>(2)事業概要</p> <p>都市計画図</p>	道路縦横断の資料提供について	都市計画道路の資料貸与は行いません。
8	<p>募集要項 P10.11</p> <p>1. 基本的事項</p> <p>(4)応募者の体制と資格</p> <p>②応募者の資格要件</p> <p>⑤応募手続き</p>	②応募者の資格要件 2) ア（現在実施中の事業を含む）と⑤応募手続き 2) の整合性について	代表者要件書類については、現在実施中の事業を含むものも可とします。
9	<p>募集要項 P12</p> <p>1. 基本的事項</p>	「共同企業体の代表者及び構成員」の交代とは、共同企業体	ご理解のとおりです。

	(4)応募者の体制と資格 ⑧その他	のみに適用するのか。	
10	募集要項 P10.11 1. 基本的事項 (4)応募者の体制と資格 ②応募者の資格要件 ⑤応募手続き	換地処分公告を持って完了地区としての取扱は可能か。	No.8 の質問回答のとおりです。
11	募集要項 P10.11 1. 基本的事項 (4)応募者の体制と資格 ②応募者の資格要件 ⑤応募手続き	一括業務代行実績は本地区と類似した実績が必要でしょうか。	募集要綱に記載のとおり、業務代行の実績(実施中も含む)を有していれば差し支えありません。
12	募集要項 P11 1. 基本的事項 (4)応募者の体制と資格 ⑤応募手続き	提出書類に事業のパンフレット等とありますが作成していない場合提出不要でしょうか。	事業パンフレットが無い場合は、事業概要が分かるもので代用は可能とします。
13	募集要項 P1 1. 基本的事項 (1)募集の趣旨	「都市計画道路大和郡山川西三宅線」の整備が計画されているとありますが、想定される開通時期はありますでしょうか。	No.4 の質問回答のとおりです。
14	募集要項 P1 1. 基本的事項 (1)募集の趣旨	本地区に含まれている都市計画道路の供用開始時期やその範囲について奈良県との協議状況をお聞かせください。	No.4 の質問回答のとおりです。
15	募集要項 P2 1. 基本的事項 (2)事業概要 ②事業手法	町用地の事業用定期借地期間(存続期間 30~50 年)とありますが、借地期間は事業化パートナー決定後に、川西町と協議するという方向性でよろしいでしょうか。	川西町およびまちづくり検討会との協議を踏まえて決定していくことを想定しております。
16	募集要項 P3 1. 基本的事項 (2)事業概要	河川保全区域の制限は解除できない前提でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

	④開発事業の概要 表中の留意事項		
17	募集要項 P5 1. 基本的事項 (2)事業概要 土地利用構想図 (案)	募集要項記載の土地利用構想図(案)のCADデータをいただくことは可能でしょうか。	土地利用構想図(案)のCADデータは提供できませんが、基盤図(CADデータ)の提供は可能です。CADデータの提供を希望する場合は、川西町ホームページに掲載しているCADデータ提供申請書を窓口(川西町まちづくり推進課)へ提出してください。CADデータ提供申請書と引換えにCD-ROMを配布します。
18	募集要項 P16 3. 覚書等 (1)覚書の締結	「検討会が準備組合を設立したときには、所定の手続きに基づき、業務代行予定者に移行し」とありますが所定の手続きとはどのような手続きでしょうか。再募集も含まれますか。	土地区画整理準備組合の総会において、事業化検討パートナーから業務代行予定者へと移行することについて承認を得た後、当該準備組合との協定書を締結することを想定しています。なお、現時点では再募集を行う予定はありません。
19	募集要項 P13 1. 基本的事項 (5)企画提案書等 ①企画提案書(任意様式)の内容	過去10年の業務実績(事業概要、業務代行実績)を記載するにあたり、社名が推測される記載となりますが、よろしいでしょうか。	(5)企画提案書等②企画提案書(任意様式)の仕様3)のとおり、応募者の名称が分かるものは一切記入しないでください。なお、事務局において社名が推測される記載があると判断した場合は、黒塗り等で対応する場合があります。
20	募集要項 P13 1. 基本的事項 (5)企画提案書等 ①企画提案書(任意様式)の内容	過去10年の業務実績(事業概要、業務代行実績)については、過去10年以内に組合設立認可を受けた事業について記載することで、よろしいでしょうか。	過去10年以内に完了(実施中を含む)した業務実績を記載してください。
21	募集要項 P15 2. 審査事項 (2)事業化検討パートナーの選定方法 ②提案審査	プレゼンテーションに、代表企業のみだけでなく、構成員の参加も可能でしょうか。	構成員の参加も可能とします。なお、プレゼンテーション方法等については、提案書類の提出後、事前に応募者へ通知します。
22	審査基準 P3 3. プレゼンター	「土地利用計画、事業費、収支計画等について、複数案の比	審査基準に示した評価の視点を踏まえて提案してください。

	シヨン審査 (1)審査項目及び 配点 提案事項Ⅲ	較検討や事業リスク（採算性、 合意形成、制度面等）を整理 し、課題の可視化と対応策を 共有・・・とありますが、今回 の提案書で、どこまでの提案 が必要でしょうか。	
--	-----------------------------------	--	--