

令和7年12月22日

各位

質問回答書

知立蔵福寺土地区画整理組合
理事長 稲垣利之

知立蔵福寺土地区画整理事業「事業者選定に係る募集」について、質問のありましたことについて、以下に回答いたします。

No.	質問項目	質問内容	質問回答
1	スケジュールについて	覚書締結後、開発を開始できる時期はいつになるのか 事業者決定後のスケジュールを目安でも教えてください	事業者様の店舗開発が可能となる時期は、令和10年度以降を予定しています。 事業者決定後のスケジュールについて、令和8年度に事業計画変更（一部道路変更含む）、令和9年度に仮換地指定を予定しています。
2	賃貸範囲の決定方法について	賃貸する場所と面積の決定の仕方はどのような方法になるのか	地権者意向を把握後、組合にて決定します。
3	坪単価について	想定される坪単価はいくらなのか	参加表明いただいた企業様へ配布する募集要項には、組合事業を成立させるため、最低単価を提示します。坪単価については、参加表明いただいた企業様において提案をお願いします。
4	計画変更のリスクについて	覚書締結後、著しい計画変更により出店が困難になった場合	覚書締結後の辞退は原則できません。計画変更は予定していますが、逐次情報提供さ

		合に辞退できるのか	させていただきます。
5	覚書の締結主体について	覚書の締結は地権者を行うのか組合を行うのか	覚書は組合と締結します。ただし、売買契約、賃貸契約については、地権者、保留地の場合は組合との契約となります
6	周辺市道について	A 街区の周辺道路の構造図面を頂戴したい。	参加表明いただいた企業様へ事業計画時の計画資料の配布を予定しています。
7	周辺市道について	周辺道路の歩道には高木を植える等の緑地計画はあるか。	市道上重原 21 号線（幅員 20m 区間）、市道新地線（幅員 16m）に高木植栽を整備する予定です。ただし、今後の設計、検討により変更となる場合は逐次共有いたします。
8	周辺市道について	周辺道路に中央分離帯設置の予定はあるか。	事業計画では中央分離帯を設置する道路はありません。
9	周辺市道について	客用駐車場の乗入口・搬入車両の乗入口について幅員、乗入口の数について市の規定はあるか。	左記について、「自動車乗入口設置工事申請書作成の手引き」に規定があります。
10	周辺市道について	北東交差点について、信号機設置の予定はあるか。	市道東上重原・西中線と市道上重原町 21 号線の交差点について、現時点では新たに設置する予定はありません。
11	周辺市道について	南東交差点について、店舗開店時には信号機が設置されている予定か。	市道新地線と市道上重原町 21 号線の交差点には既設の信号機が設置されていますが、現時点では新たに設置する予定はありません。
12	募集対象地について	引き渡し GL、周辺道路の GL がわかる資料を頂きたい。	引渡し GL については、決定した企業様と協議の上決定する予定です。 周辺道路の GL については、参加表明いただいた企業様へ事業計画時の計画資料の配布

			を予定しています。
13	募集対象地について	借地面積・売買面積は提案書提出時には確定はしていない、という認識で良いか。	ご認識の通りです。
14	募集対象地について	A 街区が食品スーパー誘致となっている以上、B 街区については販売商品が重複しない出店者を選択していただけるか。	ご認識のとおりです。ただし、参加表明次第ではあるがドラッグストアなどの物販店舗を誘致する場合があります。
15	募集対象地について	A 街区のみで参加表明書を提出した後、提案時に B 街区も提案に含むことは可能か。また、逆に AB 街区で参加表明書を提出した後、A 街区のみに変更は可能か。	A 街区のみで参加表明書を提出した後、提案時に B 街区も提案に含むことは可能です。その場合は、提案書提出期限の 1 週間前までに本組合まで電話連絡するとともに、B 街区について参加表明書【様式 1-1, 1-2】を提出してください。 AB 街区で参加表明書を提出した後、A 街区のみに変更する場合は、提案書提出期限の 1 週間前までに本組合まで電話連絡するとともに、B 街区について参加辞退届【様式 7】を提出してください。
16	募集対象地について	A 街区だけでなく、B 街区も申し込む場合、B 街区内で自由に位置や面積を設定し、申し込んで良いか	参加表明の時点では、参加表明時点では A、B 両街区への申込みをお願いします。B 街区内の位置や面積については、募集要項を確認いただいたうえで、ご提案をお願いします。
17	募集対象地について	AB の両街区を申し込む方が単独街区で申し込むよりも評価は高いのか。	評価は街区単位を考えておりますが、提案内容に応じて複数街区の提案が優位と評価できると判断できる場合は考慮いたします。

18	募集対象地について	A 街区だけでなく、B 街区も申し込む場合、B 街区内で自由に位置や面積を設定し、申し込んで良いか。	16 と同じです。
19	募集対象地について	A の単独街区での申し込み、AB の両街区での申し込み、B 区画の提案面積等、加点の評価基準が不透明なため、募集要項にて明示して頂けるか。	A の単独街区での申し込む場合と AB の両街区で申し込む場合の加点評価基準については、17 と同じです。 B 街区の提案面積については、募集要項に明示します。
20	スケジュールについて	売買の決済、使用収益開始（建築工事可能時期）はいつか。	売買決済の時期は、令和 9 年度の仮換地指定以降を想定しています。 売買について、仮換地の場合は地権者と保留地の場合は組合との契約となります。 支払い方法については今後協議させていただきます。 使用収益開始時期は、1 のとおりです。
21	その他	区画整理事業地内の将来の推定世帯数。人口はいくらか。	事業計画上は以下のとおりです。 想定戸数：862 戸、想定地区内人口：1,900 人
22	スケジュールについて	提案書提出時点で一次選考はされますでしょうか。	一次選考は行いません。
23	スケジュールについて	審査結果時に事業者の公表はされますでしょうか。	決定事業者は公表します。なお、選定に関する質問や異議には一切応じません。
24	スケジュールについて	対象地の土地引渡し時期はいつ頃の予定でしょうか。	1 と同じです。
25	募集対象地について	A・B 街区それぞれの予定地積を具体的にご提示いただけますでしょうか。	予定地積は、募集要項に明示します。

26	募集対象地について	道路切下げの新規計画において、外周の干渉が考えられる植栽帯等の計画はありますでしょうか。	現段階で干渉の有無が特定できませんが、道路切り下げ（歩道乗り入れ）については別途協議させていただきます。関連事項として7をご参照してください。
27	募集対象地について	上水道、公共下水道について、加入金については事業者負担でよろしかったでしょうか。	上下水道、ガス管の引込費用は個人負担です。
28	募集対象地について	本区画道路の雨水排水用側溝は現状のままでしょうか、また新規の場合蓋掛けは民間事業者負担になりますでしょうか。	既設道路の雨水排水用側溝及び蓋掛けについては、今後、道路管理者等との協議により決定します。
29	募集対象地について	本敷地の外周部道路敷地上に、電柱・NTT 柱等の工作物の計画は現状のままでしょうか。変更がある場合は具体的な位置・形状等の資料をご教示いただけますでしょうか。	電柱・NTT 柱等の工作物の計画は変更の可能性があります。今後、事業者と協議し決定いたしますが、変更のある場合は逐次情報提供させていただきます。
30	募集対象地について	A 敷地接道道路内にポストコーン等の工作物の設置計画はありますでしょうか。	現段階では決まっておりません。今後、道路管理者及び公安委員会との協議のうえ決定します。
31	募集対象地について	A 街区の外周道路の信号計画は現状のままでしょうか。	現段階では決定していません。
32	募集対象地について	対象街区周りで、新たにバス停留所の設置計画はありますでしょうか。	現時点ではミニバスの停留所を新たに設ける計画はありませんが、将来的に要望に応じ協議検討することもあります。なお、現在地区内には、知立市ミニバスの「文化会館入口」、隣接するパティオ（文化会館）内に知立市ミニバスの「文化会館」停留所

			があります。
33	募集対象地について	歩道の自動車乗入部の切下げタイプをご教授いただけますでしょうか。	歩道構造及び自動車乗り入れに関しては、今後、道路管理者などと協議を行い決定します。なお、知立市の「自動車乗入口設置工事申請書作成の手引き」に則るようお願いいたします。
34	募集対象地について	対象敷地の引渡しの状態をご教示いただけますでしょうか。	対象敷地の引渡しの状態については、組合と企業様とで協議のうえで決定する予定です。
35	募集対象地について	造成後の地盤面は造成前の地盤から何メートル盛り土をしているかご教示いただけますでしょうか。	34と同じです。
36	募集対象地について	単独参加で参加表明書を提出した企業も、共同企業体の構成員として参加が可能という認識でよろしいでしょうか。	単独参加で参加表明書を提出した企業も、共同企業体の構成員として参加が可能です。その場合、単独参加、共同企業体による参加、それぞれ提案をお願いします。
37	募集対象地について	借地と購入地の面積比率は募集時点でどれくらいでしょうか。	現時点ではお示しすることができません。最終的には令和9年度の仮換地指定時に確定いたします。
38	募集対象地について	売買用地を購入後、第三者に土地を転売することは可能でしょうか。	左記とする場合はその内容、条件等について提案時あるいは覚書締結時に組合へ申出をおねがいします。その内容を確認、協議し決定します。なお、第三者様に置かれましても提案内容、覚書の遵守をお願いします。
39	募集対象地について	用地引渡し後、第三者に一部土地を賃貸の上、別建物を建	同上

		築し、事業を行うことは可能でしょうか。	
40	募集対象地について	本敷地への複数の建物の建築は可能でしょうか。（建蔽・容積率の範囲内）複数の建物の建築が可能な場合、給水引込を1か所とし、敷地内にて分岐する事は可能でしょうか。（メーターは棟数分設置とする）	複数の建築は可能です。 給水引き込みについては、事業者決定後、水道事業者と協議により決定いたします。
41	募集対象地について	本敷地での建物の高さに対する規制はありますでしょうか。	土地区画整理事業による整備に応じて用途地域の見直しが検討されており、現状高さの規制については明言できません。
42	募集対象地について	本敷地内での地区計画の設定はありますでしょうか。また緑地の必要面積は規定されていますでしょうか。	現時点では地区計画の設定はありませんが、仮換地指定時に、地区計画を制定する予定です。
43	提案内容について	審査方法はどのような形式でしょうか。配点方式の場合、得点配分は事前に公表されますでしょうか。	審査方法は非公表としております。配点方式、得点配分についても非公表です。
44	質問書について	回答は他事業者様からの質問内容も閲覧できますでしょうか。	全ての事業者からの質問と回答を公表します。
45	その他	将来想定人口は何年時点に何人の計画でお考えでしょうか。また、計画されております住宅地についても、販売時期・戸数の情報があればご教	事業計画上の将来想定人口は、21のとおりです。何年時点の人口、住宅地の販売時期・戸数については、現時点でお示しすることができません。なお、令和9年度仮換地指定を行い、その後、3年間程度の工事期間を

		示いただけますでしょうか。	想定しております。
46	その他	本件の事業に際して、大規模小売店舗立地法の対象に該当する可能性があります。同法に基づいた地元説明に対し、ご協力をお願いすることは可能でしょうか。	地元説明について協力することは可能ですが、具体的な協力内容については、事業者決定後、双方の協議により決定したいと考えております。
47	その他	対象地のボーリング調査が実施されていたら、地盤データを提供していただくことは可能でしょうか。	参加表明いただいた企業様には、実施済みの現況における調査データの提供は可能です。
48	質問書について	他社様からきている質問事項の共有をしてもらえますか	44 と同じです。