

質 問 回 答 書

番号	分類	項	質 問 欄	回 答 欄
1	計画関係		うるま市都市計画マスタープラン及びその他上位計画における「仲嶺・上江洲地区」の位置づけについて、教示願います。	都市計画マスタープランでの当地区の位置づけは、産業拠点として位置づけられ、新規産業用地の確保、雇用の場の創出に向けた土地利用を推進するとしています。 また、産業振興計画においても、製造業・物流関連業の新たな産業用地の整備地区として、位置づけられています。
2	計画関係		うるま市都市計画マスタープランの改定スケジュール、及び本地区への参加意向の提出前の段階で企業への開示は可能でしょうか。	都市計画マスタープランの改定は令和4年12月頃を予定しており、位置づけについては上記のとおりですが、資料の開示は改定後となります。
3	計画関係		第2次うるま市産業振興計画の改定スケジュール、及び本地区への参加意向の提出前の段階で企業への開示は可能でしょうか。	第2次うるま産業振興計画は、令和3年度に改定作業がおこなわれ、令和4年6月には市ホームページにおいて開示予定です。
4	募集要項	4. (4) ②代表者要件資料	「募集要項4. (4) ②ウ」におけるパンフレット等とは、既存のものがない場合、概要を整理した資料に代えさせていただきますようお願いいたします。	募集要項4. (4) .②代表者要件書類は実績を示せるア〜ウに該当する資料、1資料の添付で構いません。 ア〜ウに該当する資料がなければ、実績が確認できる資料を作成し添付をお願いします。
5	募集要項	5. (1) 提案事項2	「募集要項5. (1) 提案事項2」における技術者とはどのような役割を担当する者が該当しますか。技術者と技術者以外を区別する要件があればご教示願います。	本項目で上げる技術者とは説明会で配布しています、提案事項評価基準の提案事項2、評価基準1で示す技術者となります。技術者の区別としては、評価基準に示されているか、いないかとなります。
6	募集要項	5. (1) 提案事項2	「募集要項5. (1) 提案事項2」の添付資料に「配置する技術者の県内在住を証明する資料」とありますが、住民登録をせず（住民票を移さず）に居住実態がある場合は、どのようなものを添付すればよろしいでしょうか。	住民票等の市町村が発行する書類の添付ができない場合は、電気事業者等が発行する請求書で担当者の氏名・住所が確認できる書類を添付してください。
7	募集要項	5. (1) 提案事項2	「募集要項5. (1) 提案事項2」の添付資料に「配置する総括責任者の実績が確認できる書類」とありますが、実績一覧を添付すればよろしいでしょうか。	実績一覧と併せて可能であればテクリス・コリンズ等の該当者の実績が確認できる書類の添付をお願いします。なければ、実績一覧表の作成をお願いします。

質 問 回 答 書

番号	分類	項	質 問 欄	回 答 欄										
8	募集要項	5. (1) 提案事項4	「募集要項5. (1) 提案事項4」における施設利用計画の「施設」とは何を指しているかご教示願います。	本項目で示す施設とは、周辺環境の賑わいの創出、就業環境の魅力向上に資することが想定され、立地提案いただける施設となります。										
9	計画関係		農用地が除外される想定時期をご教示願います。	農用地の除外は、区画整理事業の認可と併せて実施を予定しており、現時点では令和5年度末を予定しています。										
10	事業工程		事業スケジュール（案）について（参考『うるま市企業立地ガイド(2020年11月)』パンフレットP9』 全体事業スケジュールについて、当初案よりも若干の遅れが生じているかと思いますが、現段階にて想定されている修正版のスケジュールなどがございましたらご開示ください。（組合設立、仮換地指定、基盤整備、先行用地買収、企業誘致入居、換地処分・清算等の時期）	現時点で想定しているスケジュールは下記のとおりです。また、令和7年度以降のスケジュールは未定となっております。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">組合設立</td> <td>令和5年度末</td> </tr> <tr> <td>仮換地指定</td> <td>令和6年度</td> </tr> <tr> <td>基盤整備</td> <td>令和6年度以降</td> </tr> <tr> <td>先行用地買収</td> <td>実施予定無し</td> </tr> <tr> <td>企業誘致入居</td> <td>令和7年度以降企業への用地引渡し</td> </tr> </table> 換地処分・精算等の時期については、概算事業フレーム提供と併せて提供します。	組合設立	令和5年度末	仮換地指定	令和6年度	基盤整備	令和6年度以降	先行用地買収	実施予定無し	企業誘致入居	令和7年度以降企業への用地引渡し
組合設立	令和5年度末													
仮換地指定	令和6年度													
基盤整備	令和6年度以降													
先行用地買収	実施予定無し													
企業誘致入居	令和7年度以降企業への用地引渡し													
11	事業工程		事業化パートナーとしての想定される業務委託期間、また次段階の業務代行予定者への移行想定日がございましたらご教示ください。目途としては準備組合設立までが事業化パートナー期間でしょうか。（募集要項P2: 3 (1) 事業化パートナーに求める業務③準備組合設立に向けた地権者の合意取得他）	事業化パートナーの業務期間は令和4年度末を想定しています。令和4年度末には準備組合への移行を想定しており、令和5年度からはそれぞれ準備組合、業務代行予定者となることを想定しています。										

質 問 回 答 書

番号	分類	項	質 問 欄	回 答 欄
12	事業計画		<p>事業化パートナーの想定業務委託期間として、準備組合設立もひとつの業務内容であります。R4年4月27日開催の事業説明会で補足説明のありましたように、「沖縄県としては準備組合設立には90%以上の地権者同意を求めている。」ともあり、90%同意取得が達成されるまでは次段階の業務代行予定者への移行はなされないのでしょうか。</p>	<p>あくまで、90%以上の地権者同意は組合設立認可時点と考えております。準備組合への移行については事業化パートナーと発起人会の協議によります。</p>
13	募集要項	4. (1) .②	<p>募集要項 (P3) : 4.(1) 応募者の体制について、貴市より本案件に関する業務委託を現在受けている、または過去に受けたことのあるコンサルタントとの共同企業体を組むことは可能でしょうか。</p>	<p>過去に本事業に関する業務を受注していた企業と共同企業体を組むことは可能ですが、現在業務を受注している企業と共同企業体を組むことはできません。</p>
14	評価基準	提案事項2 評価基準3	<p>提案事項評価基準：提案事項2、評価基準3 「沖縄県在住の技術者が配置されているか」について (劣る：1人＝1点、 やや劣る：2人、普通：3人、優る：4人、特に優る：5人以上＝5点満点) 応募時点で沖縄に住民票がなければならぬのでしょうか。事業化パートナー選定後に統括責任者や技術者を沖縄に派遣するということでは加点対象にならないのでしょうか。</p>	<p>応募時点で県内の居住実態があれば加点対象としますが、選定後の派遣を加点対象とすることは想定していません。</p>

質 問 回 答 書

番号	分類	項	質 問 欄	回 答 欄
15	事業計画		<p>地区内にある送電線鉄塔は全て地区外に移設するという想定での土地利用計画と考えてよろしいでしょうか。もし鉄塔が残ったままの場合、将来的なゾーニング策定・区画の形状や進出予定企業の施設計画（面積、高さ制限）に支障・制約を来す恐れがあります。また、移設可能である場合、その費用負担は当該土地区画整理事業で賄わなければならないのでしょうか。そうなった場合、広範囲で享受している送電線であるにもかかわらず、当該土地区画整理事業のみでの費用負担となると当該事業者の事業収支や地権者の減歩率ひいては地権者同意率にも悪影響を及ぼしかねません。行政からの支援等も行なっていないのでしょうか。</p>	<p>市が作成している概算事業フレームにおいては、地区内での鉄塔1基の移転、前後2基の改築を想定しています。</p> <p>また、それらにかかる費用負担は区画整理事業での負担を基本としますが、事業支援策として市と関係機関と協議中のため、概算事業フレーム（区画整理事業費）には算入していません。</p>
16	募集要項	表紙	<p>募集要項の表紙下段に、うるま市と記載されています。まちづくり組合発起人会様が募集するものではないのでしょうか？</p>	<p>募集主体は発起人会となります。発起人会より技術援助申請を受けて市支援のもと募集を行っているため、現在の表記となっております。</p>
17	募集要項	2.事業概要	<p>頁1、2.：権利者数約160名の同意状況並びに権利関係の調査状況をご教示ください。</p>	<p>地権者同意状況は取りまとめのうえ、6月下旬の概算事業フレームと併せて提供いたします。</p> <p>権利関係の調査については、令和3年度に市用地課において土地登記簿の取得、相続関係者の調査を実施しております。建物、借地権利者の調査については、今後の実施となります。</p>
18	募集要項	2.事業概要	<p>頁2、2.⑥：構想図は、地権者の意向調査を踏まえて作成されたもののでしょうか。意向調査されている場合、その結果をご教示ください。</p>	<p>構想図は令和2年度業務にて作成し、令和3年度に地権者説明会にて周知したものです。意向調査は令和2年度に実施しておりますが、今回は事業への賛同率のみ公表、対応します。</p>

質 問 回 答 書

番号	分類	項	質 問 欄	回 答 欄
19	募集要項	3.応募事項	頁2、3.(1)：発起人会の考える基本構想とは、提供資料の構想図ということでしょうか。ご教示ください。	そのとおりです。
20	募集要項	3.応募事項	頁2、3.(1)：業務内容③について、現在の地権者の理解、合意取得の状況をご教示ください。	6月の概算事業フレーム提供と併せて対応します。
21	募集要項	3.応募事項	頁2、3.(1)：業務内容⑤について、進出企業の需要把握、情報収集について、現在の状況をご教示ください。	現在の進出企業の需要把握、情報収集については、県企業立地ガイドラインに本地区を掲載するなど、地区の周知活動を行っており、それにより個別問合せいただいた企業リストを作成しており、事業化パートナー選定後に提供します。
22	募集要項	3.応募事項	頁2、3.(2)：⑥事業フレームの提示とは、事業計画書が提示されるということでしょうか。ご教示ください。	土地利用計画図（事務局案）をベースとした、概算事業フレーム（資金計画、平均減歩率）を提示します。
23	募集要項	5.(1) 提案事項2	頁5、5.(1)：提案事項2、統括責任者の実績が確認できる書類とは具体的に何を指しますか？ご教示ください。	可能であればテクリス・コリンズ等の該当者の実績が確認できる書類の添付をお願いします。なければ、実績一覧表の作成をお願いします。
24	募集要項	5.(1) 提案事項3	頁5、5.(1)：提案事項3、コスト縮減方策、施行期間の短縮方策について、標準案をご教示ください。	6月下旬に概算事業フレームを提供します。
25	募集要項	5.(1) 提案事項4	頁5、5.(1)：提案事項4、③地元企業の定義をご教示ください。	本項目における地元企業とは、うるま市内に本社をおく企業を指します。

質 問 回 答 書

番号	分類	項	質 問 欄	回 答 欄
26	計画関係		<p>説明会説明資料頁10：都市計画道路、都市公園、上下水道を市が組合に代わって整備するということは、組合事業費から除外されるということでしょうか。</p> <p>またその発注スケジュールは組合事業工程に配慮して頂けるといって良いのでしょうか。</p> <p>ご教示ください。</p>	<p>都市計画道路、都市公園、上下水道は市事業として実施を想定しており、組合事業からは除外しています。また、事業スケジュールについても組合事業に配慮いただけるように関係機関と調整していますが、協議によっては今後変更が想定されません。</p>
27	計画関係		<p>事業化パートナーの業務内容から除かれた、都市計画法及び農地法に関連する諸手続について、所管と想定されているスケジュールをご教示ください。</p>	<p>都市計画法に関する手続きを市都市政策課、農業振興地域の整備に関する法律についての手続きを市農政課と調整を進めています。</p> <p>また、各法手続きについては、土地区画整理事業の工程に合わせて取り組んでおり、令和5年度より諸手続きを開始し、年度末の手続き完了を想定しています。</p>
28	計画関係		<p>農政協議及び都市計画の協議状況についてご教示下さい。</p>	<p>現在の協議状況は、今後の手続き開始に向けて土地区画整理事業に関する情報共有を行っており、今年度中に事前協議に向けた資料作成等の調整を行います。</p>
29	計画関係		<p>本地区は、非線引き白地地域ですが、組合設立認可時に市街化区域への編入を考えていらっしゃるのでしょうか。</p>	<p>沖縄県中部広域都市計画区域は全域が非線引き地域となっており、今後も市街化区域への編入は想定しておりません。</p> <p>組合設立認可に合わせて、用途地域指定を予定しています。</p>
30	計画関係		<p>現時点における地権者の事業に対する同意率をご教示下さい。</p>	<p>6月下旬の概算事業フレーム提供と併せて対応します。</p>
31	計画関係		<p>地権者の土地活用意向についてアンケート等を実施されたいれば、その結果等、ご教示下さい。</p>	<p>令和2年度に意向調査を実施しており、今回は事業への同意率のみ6月の概算事業フレーム提供と併せて対応します。</p>
32	事業計画		<p>地区内居住者の家屋数及び移転対象家屋数についてご教示下さい。</p>	<p>6月下旬の概算事業フレーム提供と併せて対応します。</p>

質 問 回 答 書

番号	分類	項	質 問 欄	回 答 欄
33	計画関係		既存インフラ（上水、汚水、雨水、ガス等）及びその接続先に関する資料をご提供下さい。	6月下旬の概算事業フレーム提供と併せて対応します。
34	計画関係		現在、想定されている土地利用計画（案）はございますか。ございましたらCADデータをご提供下さい。	土地利用計画図（事務局案）CADは6月下旬の概算事業フレーム提供と併せて提供します。
35	募集要項		6月下旬に提示予定の事業フレームに対して質疑を行う機会はございますか、ご教示下さい。	概算事業フレーム提供後、7月中に質疑期間を設け対応したいと思います。
36	募集要項	5.（1） 提案事項1	「提案事項1：土地区画整理事業に関する業務実績について」は、共同企業体で申し込む場合、構成員の実績も記載することで合わせて評価対象になるのでしょうか、ご教示下さい。	共同企業体で申し込む場合は、構成員の実績も評価対象とします。 ただし、代表構成員と構成員が同地区で実績を有する場合、1地区として加算します。
37	募集要項	5.（1） 提案事項2	提案事項2：本事業を円滑に推進するための実施体制について」は、共同企業体で申し込む場合、共同企業体としての実施体制も記載することで合わせて評価対象となりますでしょうか、ご教示下さい。	共同企業体で申し込む場合、実施体制は共同企業体として評価しますので、共同企業体での記載をお願いします。
38	募集要項	5.（1） 提案事項2	「提案事項2：本事業を円滑に推進するための実施体制について」とは、事業化パートナー期間の実施体制という理解でよろしいでしょうか、ご教示下さい。	実施体制は事業化パートナー期間の実施体制とします。
39	募集要項 評価基準	5.（1） 提案事項2	配置する技術者の県内在住を証明する資料とは、どのような資料を想定されているのでしょうか、ご教示下さい。	市町村が発行する住民票を想定しています。住民票の提出ができない場合は、電気事業者等が発行する領収書で氏名、住所が確認できる書類とします。
40	募集要項	5.（3） 事業提案書	事業提案書の表紙は、提案事項1、2と提案事項3、4の双方に付するという理解でよろしいでしょうか、ご教示下さい。	ご質問のとおり、提案事項1、2と提案事項3、4それぞれ表紙を付けてください。

質 問 回 答 書

番号	分類	項	質 問 欄	回 答 欄
41	募集要項	5. (2) 事業提案書の仕様	提案事項3、4のA3版用紙（6ページ以内）とは、表紙を除くという理解でよろしいでしょうか、ご教示下さい。	ご質問のとおり、提案事項3、4は表紙を除いて6ページ以内で作成をお願いします。
42	募集要項	Ⅱ.1 審査体制	審査員の構成（人数、有識者の有無等）についてご教示下さい。	審査員の構成は、発起人会代表役員と市職員により構成されますが、詳細な公表はいたしません。
43	募集要項	Ⅱ.2 選定の方法	プレゼンテーションの際、提案書以外の動画等の投影は可能でしょうか、ご教示下さい。	プレゼンテーションの資料は事業提案書3、4のみとします。
44	募集要項	Ⅱ.2 選定の方法	プレゼンテーションの際、事業提案書をスライド用に構成等を変更してもよろしいでしょうか、ご教示下さい。	今回のプレゼンテーションは、事業提案書3、4のPDFをスクリーン投影しての実施を予定しており、資料の追加、変更等は予定していません。
45	計画関係		地区内を通過する都市計画道路の協議状況、共用開始時期についてご教示下さい。	都市計画道路の協議は今年度予定しており、区画整理地区内の供用開始は令和8年度を予定しています。
46	事業工程		現時点で想定している組合設立認可までのスケジュール、及び事業完了までのスケジュールをご教示下さい。	現時点で組合設立は令和5年度末予定しています。事業完了については概算事業フレーム提供時に併せて提示します。
47	計画関係		本事業は条例アセスの対象事業に該当するか、ご教示下さい。また想定スケジュールは条例アセスを考慮したものでしょうか、ご教示下さい。	本地区は土地区画整理事業20ha以下の地区であり、条例アセスの対象事業には該当しないと考えています。
48	計画関係		農業用水管路などの地下埋設物や産業廃棄物、土壌汚染の状況や調査の有無についてご教示下さい。	地区内に現況水路はあるが、管路及び地下埋設物等の施設はありません。 過去に当地区内及び周辺地域に土壌汚染をを発生させる施設（水質汚濁防止法における特定有害物質使用施設）が建設されていたか県保健所に照会中です。また、本地区はほぼ全域が農振農用地となっており、地区内に土壌汚染を発生させる施設が立地していたとは考えにくいいため、現在までに土壌汚染調査は実施しておりません。

質 問 回 答 書

番号	分類	項	質 問 欄	回 答 欄
49	計画関係		地質調査について調査結果がございましたら、ご教示下さい。	地質調査については地区内で5カ所、過去に周辺地区で公共施設建設時に7カ所実施しており、提供可能な地質調査結果を概算事業フレームと併せて提供します。
50	計画関係		うるま市産業基盤整備計画実施計画で検討されております、鉄塔の移設を行う場合、移設に関する費用は事業にて負担することを想定されているでしょうか、ご教示下さい。	鉄塔移設は土地区画整理事業での費用負担を基本としますが、現在、事業支援策として市と関係機関と協議を実施しております。
51	計画関係		当該地区内に埋蔵文化財包蔵地の指定はございますか。ございましたら調査方法や費用負担の考えについてご教示下さい。	現在、当地区は埋蔵文化財包蔵地の指定はありませんが、周辺地区に遺跡、グスクが分布していることから、今年度市文化財課において予備調査を実施予定です。 予備調査において、文化財が発掘された場合、本調査及び保全の実施については市文化財課と協議が必要となります。