

**産業団地【（仮称）サザン鳥栖クロスパーク】開発事業者募集
質問書に対する回答**

番号	該当箇所	質問事項	回答
1	3. 事業概要 (2) 開発候補地の概要 ハザードマップ	開発候補地は洪水浸水想定区域となっているが、鳥栖市で擁壁の設置など、ハザード対策を講じる予定はあるか。	開発候補地において、鳥栖市で擁壁の設置など、ハザード対策を講じる予定はありません。
2	3. 事業概要 (4) 立地事業者の要件 主な用途	立地事業者の要件として主な建築用途の記載があるが、本件土地でデータセンターの用途は可能か。	データセンターの用途は可能です。
3	開発事業者募集要項のP11(5)その他部分について	参加意向表明書を提出した企業グループの内、1社が辞退を希望する場合、その1社のみが辞退してグループ構成企業を構成するという考え方でよろしいでしょうか。	グループを構成する企業の辞退については原則認められませんが、時期及び状況によって、個別の事情に応じた対応が考えられますので、その際はグループ代表者を通じてご相談ください。
4	3 事業概要 (3) 事業内容	区画整理事業ではなく、都市計画法 地区計画による開発である理由を教えてください。	市の財政負担の軽減、スピード重視の開発、地域未来投資促進法の活用など、総合的に判断し決定したものです。
5	3 事業概要 (3) 事業内容	将来的に区域区分変更に伴う市街化編入の可能性はあるでしょうか。	現時点では、市街化区域への編入については未定です。
6	7 事業提案書 (1) 提出書類 ④事業収支計算書	事業収支計画書に記載する用地取得費は地権者に開示される予定でしょうか。	地権者に開示する予定はありません。
7	7 事業提案書 (1) 提出書類 ②事業提案書	開発事業者、造成事業者ではないために、参加表明書を提出しない事業協力会社を提案書に記載することは可能でしょうか。	可能です。

番号	該当箇所	質問事項	回答
8	15 ページ (7) 事業提案書等の作成及び提出上の留意事項⑥	グループの場合、事業提案手続きは代表事業者が行うことと書いてありますが、提案書の提出に伺う際も代表企業が行う必要がありますでしょうか。 グループ構成企業でも問題ないでしょうか。	諸事情により代表事業者以外の構成事業者が事業提案書を持参することを希望される場合は、事前に代表事業者から鳥栖市商工振興課へご相談ください。
9	6 ページ (7) インフラの概要 道路	2本の都市計画道路(3・5・131、3・5・132)は、開発事業者負担で整備するのか、あるいは自治体側で整備されるのかご教示ください。また、自治体において既に用地買収等を実施されているのか否かについてもご教示ください。また、地区外部分も含めた開通予定年度をご教示ください。	都市計画道路は現在整備中です。 事業者は以下のとおりです。 3・5・131 佐賀県(令和6年3月開通予定です。) 3・5・132 鳥栖市(共用済みです。) ※道路整備に係る用地買収は実施済みです。
10	6 ページ (7) インフラの概要 その他	ボーリングデータをいただきたい。	準備ができ次第、提供いたします。
11	6 ページ (7) インフラの概要 道路	SIC 開通後の都計道各交差点の交差点需要率の推計値があれば、ご教示ください。	準備ができ次第、提供いたします。
12	5 ページ (6) 法規制の概要 農振法 農地法	既存用水路等において、開発同意を得なければならない土地改良区、水利組合等があればご教示ください。	農地転用申請の際には、排水先の町区、生産組合、水利組合の排水同意をお願いしています。 その他、鳥栖市土地改良区、各水利組合が所有する施設財産がありますので別途協議が必要です。
13	7 ページ (8) 開発候補地内の物件等について	基里地区共乾施設の計画地内外への移転の可否について、JAの現在の意向内容がわかればご教示ください。	基里地区機械利用組合とJAで協議中です。
14	既設建物の取扱いについて	農業用の貯蔵庫施設が、開発予定地内にありますが、今後その施設はどのようなになるのか。解体するのかどうかについて。	基里地区機械利用組合とJAで協議中です。

番号	該当箇所	質問事項	回答
15	5 ページ (6) 法規制の概要 農振法 農地法	解約等の制限（農地法第18条）がある農地（特に農地バンクに貸与している農地）があれば、ご教示ください。	約150筆の農地において利用権設定があり、うち農地バンクの利用は約100筆となっています。
16	5 ページ (6) 法規制の概要 農振法 農地法	地権者の中に、納税猶予を受けられている方がおりましたらご教示ください。	農地の相続税の納税猶予については、個人情報と判断するのでお答えできません。
17	6 ページ (7) インフラの概要 その他	調整池の流末河川についてご教示ください。	開発前後で流域を変えないこととしておりますので、現在流域内で排水されている河川となります。当該区域は主に蓮原川流域となりますが、詳細については開発事業者が開発を行う際に確認が必要です。
18	2 ページ (2) 開発候補地の概要 権利者	地中障害物や汚染土等について、これまでの地権者へのヒアリング等において、可能性がある旨の発言等がありましたでしょうか。又は、貴市において把握されている内容があれば、ご教示ください。	発言、把握の内容等はございません。
19	6 ページ (7) インフラの概要 工業用水	工業用水については応相談とありますが、計画給水量と使用料金についてご教示ください。又、別途計画地までの導水管整備等が必要な場合、当該整備費用等についてもご教示ください。	令和5年11月末時点での当該工業用水への給水可能な工業用水量については、約2,700m ³ /日を想定しています。また、令和5年11月末時点での使用料金については基本料金が26円/m ³ 、契約水量を超えた場合の超過料金が52円/m ³ です。 今後、給水施設の増設も予定しており、施設増強後の給水可能な工業用水量は、約25,000m ³ /日となる見込みです。 ただし、今後の使用企業の給水需要によっては変動することがあります。 別途計画地までの導水管整備が必要となりますが、ルート、概算費用についてはこれから佐賀県にて算出予定です。

番号	該当箇所	質問事項	回答
20	6 ページ (7) インフラの概要 上水道	地下水からの取水は可能でしょうか。可能な場合、規制対象の規模をご教示ください。	当該地区においては地下水の取水制限はありません。 地下水の使用については規模に応じて水道法に基づく専用水道の届出が必要となる場合があります。
21	5 ページ (6) 法規制の概要 農振法 農地法	計画地は、過去に土地改良事業を実施されていますでしょうか。実施されている場合、当該土地改良区の工事完了公告から8年を経過していますでしょうか。又、土地改良区からの脱退金はどの程度の金額になるでしょうか。	開発候補地の中に平成28年度農業基盤整備促進事業鳥栖地区暗渠排水工事を実施した箇所が一部ございます。 脱退金が転用決済金を指しているとした場合、200円/m ² が発生します。
22	事業計画について	地権者との現状予定している土地代が分かればありがたいのですが。	市で予定している土地代はございません。
23	3. 事業概要 (3) 事業内容、 (5) 開発に関する想定スケジュール	開発許可前に立地事業者を選定し、地域経済牽引計画作成・提出を宅地建物取引業者であるデベロッパーが介在し行う事は、広告に該当する為宅建業法違反（宅地建物取引業第三十三条：広告の開始時期の制限）となる認識だが市及び県の見解をお聞かせいただきたい。	地域経済牽引事業計画につきましては、立地事業者が単独で申請する、または立地事業者と開発事業者が共同で申請することを想定しています。 なお、立地事業者の選定は、県や市と共同で実施し、開発事業者については宅地建物取引業法の範囲内で対応をお願いしたいと考えております。
24	7. 事業提案書	上記の理由より、宅地建物取引業者であるデベロッパーとしては開発許可前に広告を行う事が出来ないとすると、提出する提案書の内容に具体性が欠ける部分が出る事となるが、その際の評価点はどのように扱われるのか。	提出する提案書に、具体的な立地事業者の名称を記載する必要はございません。
25	3. 事業概要 (3) 事業内容	自己用外となる『賃貸用倉庫』や『賃貸用工場』などの建築は可能か。	可能です。

番号	該当箇所	質問事項	回答
26	3. 事業概要 (3) 事業内容	開発は未来促進法を申請せず、都市計画法第34条に基づく開発許可（例えば、都市計画法第34条10号に基づく高速道路IC周辺型地区計画を指定して行う開発申請・佐賀県開発審査会基準第10号に基づく開発申請）を行い、開発後、未来促進法に基づく企業誘致は可能か。	地域未来投資促進法に基づいて、農振除外・農地転用の配慮を受け、開発申請を行うこととなりますので、開発後、地域未来投資促進法に基づく企業誘致はできません。
27	3. 事業概要 (3) 事業内容	開発は未来促進法を申請せず、市街化編入を前提とした組合施行区画整理事業の認可を受け、事後、未来促進法に基づく企業誘致は可能か。	募集要領 3. 事業概要 (3) 事業内容に記載のとおり、用地開発にあたり、都市計画法に基づく開発許可制度を活用するものとしておりますので、土地区画整理事業は想定しておりません。
28	開発事業者募集要領 3. 事業概要 (3) 事業内容	開発手法として、一般開発のみならず土地区画整理事業を提案することも可能でしょうか。	募集要領 3. 事業概要 (3) 事業内容に記載のとおり、用地開発にあたり、都市計画法に基づく開発許可制度を活用するものとしておりますので、土地区画整理事業は想定しておりません。
29	3. 事業概要 (3) 事業内容	本開発計画に限らず、開発許可を見込んだ転売目的での農地買収行為が見受けられる。これを規制する網掛けは市や県で実施されないのか。	ご指摘のような転売目的での農地買収行為は農地法上、認められておりません。
30	開発事業者募集要領 3. 事業概要 (4) 立地事業者の要件	提案段階で進出意向のある企業情報を有する場合、提案書には具体的な企業名を付す必要があるのでしょうか。あるいはA社、B社という表記で構わないのでしょうか。	提出する提案書に、具体的な立地事業者の名称を記載する必要はございません。
31	開発事業者募集要領 3. 事業概要 (4) 立地事業者の要件	表にある業種の主な用途以外でも可能でしょうか。 例えば製造業で主な用途が倉庫の場合など。	製造業で主な用途が倉庫のみの場合は、立地事業者の業種にある製造業には当てはまりません。 募集要領に記載された主な用途以外をご検討されている場合は、鳥栖市商工振興課までご相談ください。

番号	該当箇所	質問事項	回答
32	<p>開発事業者募集要領</p> <p>3. 事業概要</p> <p>(4) 立地事業者の要件</p> <p>・経済的効果</p>	<p>上昇値についてですが、誘致した事業者会社全体の上昇値でしょうか？</p> <p>例えば③雇用者数 1%以上増加＝ 全社 3000 人→30 人以上 サザン鳥栖クロスパーク 新設 100 人→1 人以上 どちらを基準と考えればよろしいでしょうか。</p>	<p>促進区域内における上昇値となります。誘致した立地事業者全体の上昇値ではございません。</p> <p>よって、例でいただいた「サザン鳥栖クロスパーク新設 100 人→1 人以上」の考え方となります。</p>